

年報
2016/2017

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



連繫
好生活

關於領展

領展房地產投資信託基金是首家在聯交所上市的房地產投資信託基金，亦為恒生指數成份股。按市值計算，我們為亞洲最大及全球以零售為主最大型的房地產投資信託基金之一。我們擁有一個包括位於香港、北京、上海及廣州之零售商舖、停車場及辦公室物業的多元化物業組合，致力為基金單位持有人提供持續增長和締造長遠價值。

關於本報告

為提高報告透明度，及讓關注團體能更方便迅速地獲得有關資料，我們編製本獨立的管治、披露及財務報表報告。本報告為我們2016/2017年度策略報告(其內載列我們去年的表現及所創造的價值)的補充。

2016/2017年度完整報告及簡報

我們的全套報告及簡報可於公司網站(Linkreit.com)瀏覽及下載。

策略報告

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

管治、披露及財務報表

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

估值報告

此報告根據仲量聯行有限公司所提供的估值，概述領展每個物業的市場價值。

可持續發展網站

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



瀏覽領展公司網站
以獲取更多資訊

目錄

引言	封面內頁
管治	
企業管治報告	2
董事委員會報告	
審核及風險管理委員會報告	22
提名委員會報告	25
財務及投資委員會報告	27
薪酬委員會報告	29
監管及合規事宜	31
披露	
董事及管理團隊之簡介	39
權益披露	46
長期獎勵計劃	49
關連人士交易	54
愛•匯聚計劃	59
受託人報告書	64
獨立核數師報告	65
綜合財務報表	
綜合收益表	70
綜合全面收益表	71
綜合分派報表	72
綜合財務狀況表	73
綜合權益及基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	74
綜合現金流量表	75
綜合財務報表附註	76
估值報告	117
香港品質保證局核實聲明	158
全球報告倡議組織第4代內容索引 一 全面	159
聯交所之《環境、社會及管治報告指引》索引	169
聯合國全球契約索引	172
五年表現概要	173
投資者資料	176
釋義及詞彙	178
公司資料	封底內頁

企業管治報告

領展是一項集體投資計劃，亦為恒生指數成份股，其由領展資產管理有限公司管理並由受託人及證監會監察。

領展相信，負責任的管治應更甚於僅僅符合監管要求，而應成為領展內部上下所有員工的共識和持守的價值觀。良好的企業管治是長期成功的基石。本報告闡述管治架構的各個部分彼此之間如何關連以及如何帶來行之有效的管治程序。

回顧年度摘要

- 2016/2017 年度董事會之績效評估 [請參閱第 3 頁](#)
- 董事會之策略檢討 [請參閱第 11 頁](#)

董事會

主要管治摘要

高度獨立性	• 獨立非執行董事 – 77% • 董事會及所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席
成員更趨多元化	• 性別 – 女性佔 31% • 專業知識範疇廣泛
投放大量時間	• 本年度內董事會／董事委員會會議次數 – 共 26 次 • 每次會議的平均時間 – 約 3 小時 (不包括境外董事會策略會議)
嚴謹董事會程序	• 年度策略檢討 • 董事會定期之績效評估 • 為所有董事提供周詳的就任計劃、培訓及支援 • 獨立非執行董事及非執行董事在執行董事不在場的情況下舉行閉門會議

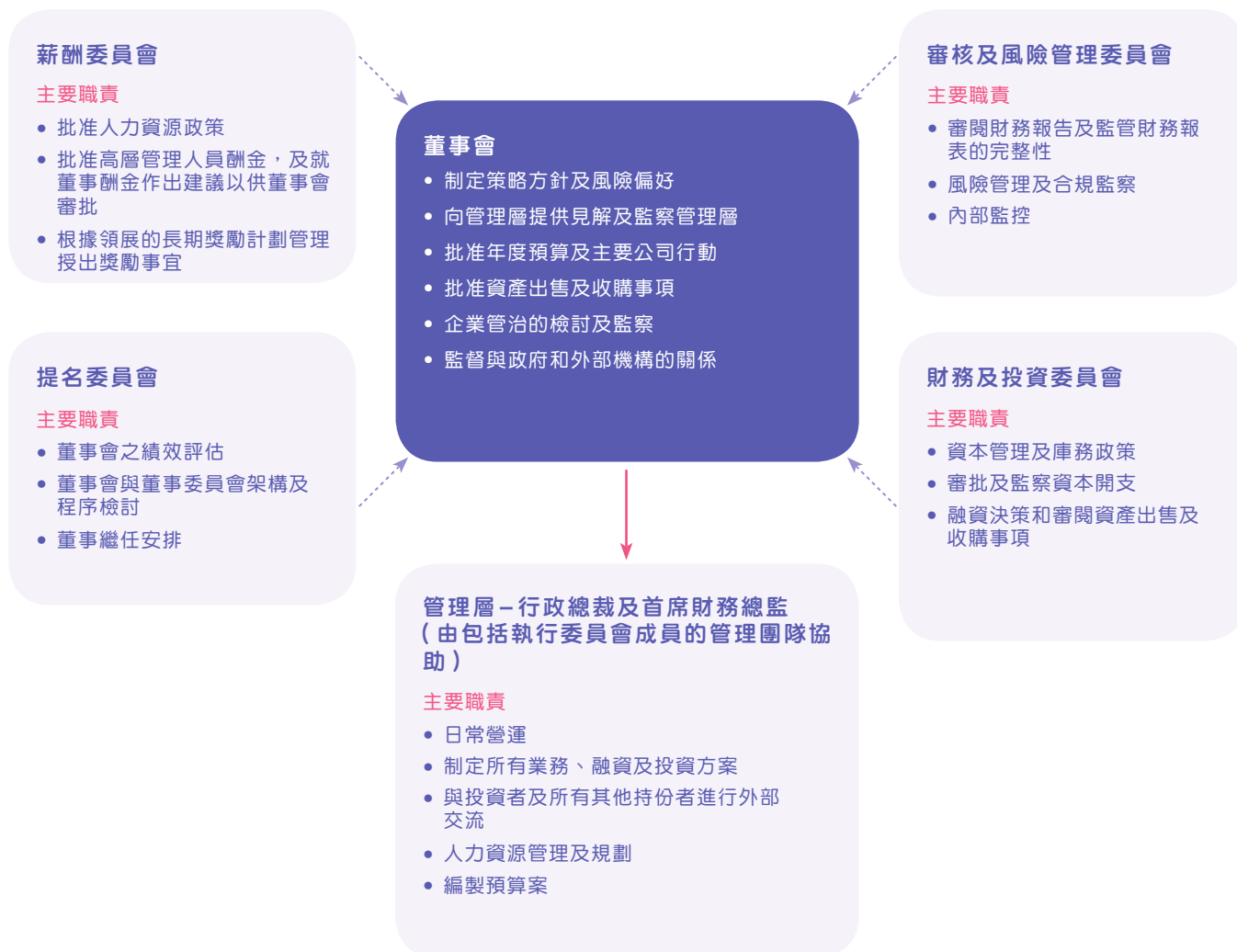
策略方面的監督

董事會制定策略及風險偏好、領導管理層並向其提供見解、根據議定業務目標監察業務進度，且批准董事委員會就其獲轉授事宜所作出的建議。為達致問責平衡，若干事項特別保留予董事會處理，詳情可參閱領展公司網站(Linkreit.com)的「企業管治」網頁。

董事會現時擁有 13 名成員，包括 2 名執行董事(「**執行董事**」)(即行政總裁及首席財務總監)、1 名非執行董事(「**非執行董事**」)及 10 名獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)。

董事會、董事委員會及管理層的關係

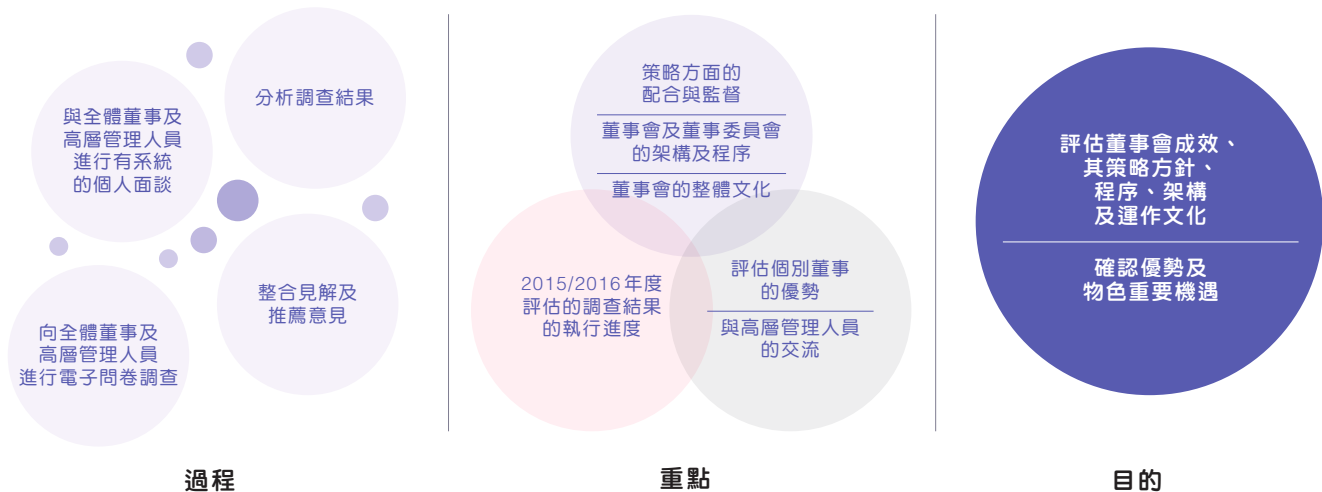
在履行職責方面，董事會獲審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、薪酬委員會與提名委員會協助，而各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。該等經更新的職權範圍已登載於領展的公司網站 (Linkreit.com)。審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會於回顧年度內的報告載列於本管治、披露及財務報表報告第22頁至第30頁。



2016/2017 年度董事會之績效評估

提名委員會持續對董事會進行績效評估，並將評估結果向董事會匯報。董事會已訂立常規，會每隔三年在外聘顧問協助下進行一次正規的績效評估。由外聘顧問進行檢討之間，董事會將由提名委員會主席（亦為董事會主席）帶領下進行內部評估。

在2013/2014年度進行上一次的正規評估後，董事會於2016/2017年度透過Russell Reynolds Associates(「羅盛諮詢」)進行正規董事會績效評估(「**2017年董事會評估**」)。是次評估包括與每名董事及高層管理人員進行有系統的電子問卷調查以及量身制訂的個人面談。



2017年董事會評估專注於董事會成效及為未來所作的準備。羅盛諮詢發現，董事會越趨專業化、經驗豐富及多元化，並致力實踐更精良的管治水平及最佳常規。羅盛諮詢認為董事會的主要優勢為：



2017年董事會評估亦計量自2015/2016年董事會評估以來董事會在績效方面的改進情況，並探討可改進空間，例如董事會成員可以在代表領展與主要持份者溝通方面擔當更多角色、董事會成員與高層管理人員在董事會會議以外進行更多意見交流，以及精簡董事會會議文件以便作出更貼題的討論。在董事會主席領導下，提名委員會和董事會已接納並將執行羅盛諮詢於2017年董事會評估的調查結果。2017年董事會評估對董事會和董事委員會的成效給予確認。

此外，董事會主席已於回顧年度內與每位非執行董事／獨立非執行董事單獨會面，以討論該非執行董事／獨立非執行董事的個人貢獻及其認為可以作出更大貢獻的領域、了解其培訓及發展需求、尋求對董事會及董事績效的見解和返饋意見，以及討論該非執行董事／獨立非執行董事能否繼續投放所需時間。

根據2017年董事會評估的調查結果，提名委員會及董事會均認同董事會在回顧年度的成效。

強大且獨立的董事會

董事會主席、執行董事及非執行董事／獨立非執行董事的職責劃分

兩名執行董事均為全職僱員，而非執行董事和獨立非執行董事則並非僱員。董事會主席（為獨立非執行董事）領導及管理董事會。行政總裁領導管理層，並負責管理領展的業務及日常營運。兩個角色分別確立且由不同人士擔任。

董事會主席、兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）及10名獨立非執行董事／非執行董事的職責界定清晰。

董事會主席

聶雅倫

（獨立非執行董事）

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

執行董事

王國龍

（行政總裁）

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

張利民

（首席財務總監）

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

非執行董事／獨立非執行董事

紀達夫

（非執行董事）

陳則杖

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG

（獨立非執行董事）

- 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務
- 牽頭處理潛在利益衝突
- 評議有關管理層對達成既定企業目標及業務目標的表現
- 監察合規和申報事宜

多元化的董事會

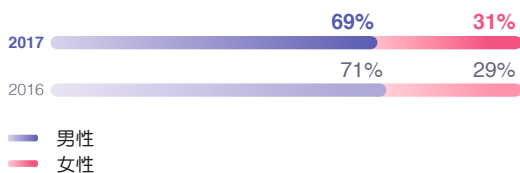
我們的董事會成員多元化政策是多方面的，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。我們的理念是，一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，並通過「集體思維」令意見持平。

截至2017年6月7日，董事會成員多元化如下：

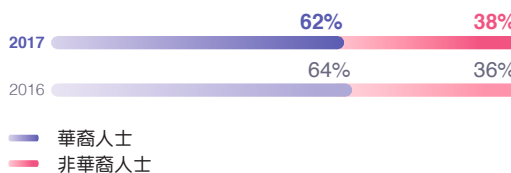
成員多元化

(於2017年6月7日之13名成員與於2016年6月8日之14名成員比較)

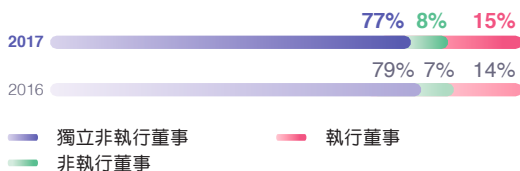
性別



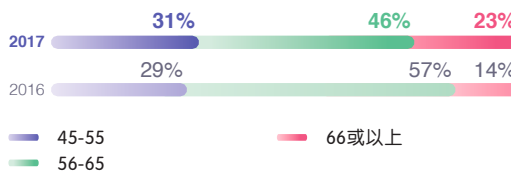
種族



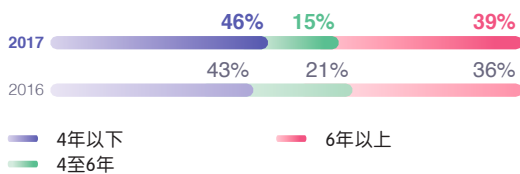
職銜



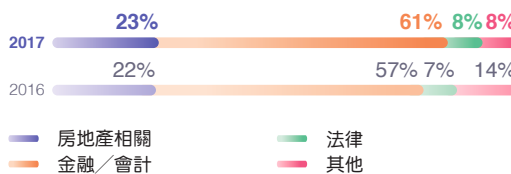
年齡(歲)



服務年期(加入領展之年期)



主要專業經驗



根據其每年度均會對於邁向多元化的進展進行監察的慣例，提名委員會已檢討領展的董事會成員多元化政策，並信納董事會成員的多元化狀況相當理想。

高度獨立性

我們的獨立非執行董事／非執行董事就管理層提交的方案作出有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。

董事會的主要獨立性特徵	領展企業管治政策對獨立性的額外要求
13名成員當中有10名為獨立非執行董事，1名為非執行董事	獨立非執行董事任期不得超過九年
董事會及董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席	獨立非執行董事僅可在上一次離任三年後方可重新加入董事會
審核及風險管理委員會與薪酬委員會並非僅由獨立非執行董事擔任主席，且僅由獨立非執行董事組成	審核及風險管理委員會與薪酬委員會僅容許獨立非執行董事加入
提名委員會與財務及投資委員會均由獨立非執行董事佔大多數席位	財務及投資委員會成員不可加入審核及風險管理委員會

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

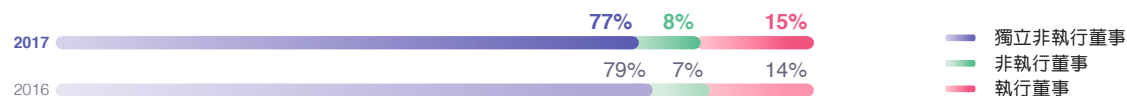
按照羅盛諮詢於2017年董事會評估中作出的推薦意見，獨立非執行董事／非執行董事於年內曾舉行閉門會議，在執行董事及管理層不在場的情況下彼等討論事宜。

獨立非執行董事於獲委任前、每年度，及出現任何其他須重新考量的情況時均須接受對其獨立性進行評估。評估各獨立非執行董事的獨立性均按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該準則以上市規則的獨立性指引為標準（並於若干方面較該指引更為嚴謹）。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會不時參考主要投票顧問的投票建議和指引。

獨立性比重

（於2017年6月7日之13名成員與於2016年6月8日之14名成員比較）

董事會



審核及風險管理委員會



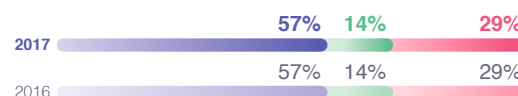
提名委員會



薪酬委員會



財務及投資委員會



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

有序繼任計劃

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

於2017年董事會評估中，羅盛諮詢注意到董事會主席已順利更替，各方反應良好。於回顧年度內，提名委員會商討繼任計劃、審閱潛在的獨立非執行董事候選人，並在外聘顧問協助下訂定新董事會成員的甄選條件及有關條件的優先次序。

我們的董事

於本報告日期之董事簡介載於第39頁至第42頁。

承擔責任及熱誠工作

於回顧年度內，管理人共舉行8次董事會會議及18次董事委員會會議。該等會議的平均舉行時間約為3小時(不包括全日的閉門董事會策略會議)。董事於會上嚴謹地審閱管理層的方案、與其分享意見，並向其提供建設性指引。董事會及董事委員會舉行的會議總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／委員會會議次數。在眾多董事會會議中，其中一次為在香港境外舉行的年度策略董事會會議。

董事於回顧年度內出席會議的次數及會議的概約舉行時間如下：

姓名	董事出席會議次數 (出席／有資格出席的會議次數)					
	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	2016年 基金單位持有人 周年大會
現任董事						
聶雅倫	8/8	—	—	3/3	6/6	1/1
王國龍	8/8	—	—	3/3	6/6	1/1
張利民	8/8	—	—	—	6/6	1/1
紀達夫	8/8	—	—	—	6/6	0/1
陳則杖	8/8	4/4	5/5	2/3	—	1/1
陳耀昌	8/8	—	—	—	5/6	1/1
裴布雷	7/8	—	5/5	3/3	—	1/1
陳寶莉	8/8	4/4	—	—	—	1/1
陳秀梅	8/8	4/4	—	3/3	—	1/1
謝伯榮	8/8	4/4	5/5	—	—	1/1
謝秀玲	8/8	4/4	—	—	—	1/1
韋達維	8/8	—	5/5	—	6/6	1/1
Elaine Carole YOUNG	8/8	—	5/5	—	6/6	1/1
前任董事						
王于漸 ⁽¹⁾	2/2	1/1	—	1/1	—	0/1
列席者						
外聘核數師	2/2	3/3	—	—	—	1/1
內部審核主管	—	4/4	—	—	—	—
風險管理主管	—	4/4	—	—	—	—
主要估值師	2/2	2/2	—	—	—	—
舉行會議總數	8	4	5	3	6	1
最少須舉行會議次數⁽²⁾	4	3	2	2	4	1
各會議概約平均舉行時間(小時)	3 ⁽³⁾	3	3	1.5	3	1

附註：

(1) 於2016年7月27日退任。

(2) 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。

(3) 不包括一次全日的境外董事會策略會議。

董事會主席與董事委員會主席、2名執行董事及所有現任獨立非執行董事均有出席2016年基金單位持有人周年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。行政總裁跟進上屆基金單位持有人周年大會上提出的問題，並向基金單位持有人匯報自提問後已採取的行動。

董事亦積極參與董事會會議以外的領展事務。彼等參與根據「愛·匯聚計劃」籌辦的社區活動和領展所贊助或參加的研討會。彼等亦不時到訪領展的購物中心(於回顧年度內共舉辦了四次視察活動，當中包括到訪位於廣州市黃沙大道8號的「廣州西城都薈廣場」)，讓董事有機會熟識領展的設施，以及接觸前線僱員，了解營運及僱員關注事宜。於回顧年度內，董事會成員亦於舉行境外閉門策略會議期間視察其他業主位於深圳的購物中心。

董事之持續專業發展

董事於年內參與各項持續專業培訓計劃，以便掌握與彼等各自的專業知識和專業界別相關之領域的最新發展。彼等會收取由公司秘書提供與彼等履行職責有關之最新法律和監管規例發展的簡介。彼等亦會出席公司秘書定期推薦由專業機構與行業協會為外界人士舉辦的研討會。董事會主席曾於多個行業會議及專業協會研討會上擔任講者，其中包括英國商會在香港舉辦的座談會、香港特許秘書公會舉辦兩年一度的香港特許秘書公會第十屆企業管治研討會，以及亞太房地產協會舉辦的亞太房地產協會物業領袖論壇。

執行董事透過向投資者及分析員匯報、於行業會議上擔任講者及與政府官員會面，以及出席由專業機構為外界人士舉辦的研討會，從而發展及更新彼等於有關領展業務的技能與知識。行政總裁曾於2017年1月17至20日出席在瑞士達沃斯舉行的世界經濟論壇2017年年會及於2017年3月3日在哈佛商學院發表演說。

公司秘書保存董事培訓記錄以供提名委員會進行年度審閱。

於回顧年度內現任董事參與之持續培訓及專業發展如下：

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

附註：

(1) 其他專業發展包括出席論壇或於擔任論壇主講、到訪領展物業，以及參與由證監會、聯交所或其他專業機構舉辦的會議及其他簡介會等。

董事任期

非執行董事／獨立非執行董事

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

執行董事

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

各董事均已向管理人披露於香港及海外上市公司及機構所擔任的職位數目和性質以及彼等所擔任的其他要職。各非執行董事／獨立非執行董事亦已表明彼等需用於領展以外事務的時間，並已向董事會主席確認彼等於領展的事務上已投放充足時間。現任董事概無在多於四間公眾／上市公司(包括領展)擔任董事職位。2名執行董事並無在其他上市公司擔任任何董事職位，但彼等有參加專業團體及學術與公營機構。

高效的董事會程序

董事會的策略檢討

董事會每年秋天均會在香港境外舉行一次全日閉門董事會策略會議，以檢討、討論及制訂領展的策略。在2016/2017年度董事會策略會議(其於中國深圳舉行)上，來自行業先導者的代表及顧問獲邀出席，並向董事會講解關於電子零售及購物中心未來等特定議題。

董事會已採納舉行預會的慣例，而預會一般在四月舉行，於預會上管理層會就應屆董事會策略會議的議程項目作出建議，並就董事會成員希望議題涵蓋的廣泛度和深度收集彼等的意見。董事會亦將會在預會及正式會議期間舉行的定期董事會會議上審閱董事會策略會議的議程項目，徵集更多主意。

資料及支援

行政總裁及首席財務總監定期向董事會報告就達成業務目標取得的進度及領展的其他發展。各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報。管理層會向所有董事會成員提供每月業務的最新資料。

董事會亦會透過公司秘書傳閱的每月業務的最新資料，以及執行董事和投資者關係團隊(於其年度業績和中期業績路演後)舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見。

自回顧年度開始，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。董事會／董事委員會亦各自設有常規議程項目，以確保每相隔一段時間，董事會和董事委員會會議便會觸及有關審閱財務匯報、主要項目、內部監控和風險管理，以及管治和合規事宜等重要事項。

董事會已訂有安排，以確保董事適時收到通告、議程及會議材料，讓彼等細閱有關資料並為議事作好準備。

會議安排於下文概述：

電子／無紙化會議	- 董事會會議文件及補充資料會透過一個私密安全的電子平台傳閱予董事。此舉可確保資料獲適時提供予董事，同時亦容許各董事迅速在線參閱及積極交換意見 - 每月業務的更新資料、閱讀材料及其他資料亦會透過該電子平台發送予所有董事
通告	董事會／董事委員會定期會議之通告會至少在 14 天前發出
議程、會議及補充資料	- 議程及會議文件將至少在三天前上載至電子平台對外發出 - 董事會議程項目會經董事會主席／行政總裁審閱
董事會／董事委員會之會議記錄	- 公司秘書會出席所有董事會／董事委員會會議（惟薪酬委員會會議除外，有關會議乃由人力資源部總監擔任委員會秘書） - 會議記錄於簽署前將先以初稿形式傳閱以收集意見 - 董事委員會會議記錄之最終稿將會抄送予不屬於該董事委員會成員之董事，以供彼等了解所審議事項及所作決策 - 所有經簽署的董事會／董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 - 會議記錄會上載至電子平台以供董事在線查閱
會議出席率	- 任何未能親身出席會議的董事會被安排透過電話參與會議 - 公司秘書保存會議出席率的完整記錄 - 主要估值師及領展的核數師會獲邀列席就批准領展中期及末期業績而舉行之審核及風險管理委員會會議及董事會會議 - 領展的核數師每年均會在管理層不在場的情況下與審核及風險管理委員會成員舉行閉門會議 - 管理層會定期列席董事會／董事委員會會議，以陳述建議及提供營運的更新資料。外部主講、嘉賓和顧問亦會受邀參與特定議題

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布。

所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。彼等可自由及公開地接觸各級管理團隊。董事會主席亦會與管理層成員會面及進行午餐聚會以了解彼等的工作。

公司秘書會按照領展證券交易守則，在年度或中期業績的「禁售期」及其他因發生涉及內幕資料的情況而施加的特別「禁售期」開始前，提醒董事注意證券交易。

新董事之就任安排

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

此外，新加入的董事將獲安排參加入職介紹會，屆時行政總裁、首席財務總監及高層管理人員均會出席以簡介領展的最新發展以及各核心職能部門的運作。

公司秘書之角色

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

公司秘書亦為管理人法律部門的主管，並為領展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 43 頁。

薪酬政策

薪酬審批

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，使我們的僱員與我們的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，我們不僅考慮所達致的表現，更會考慮有關表現將如何及會否持續。釐定個人薪酬時，會根據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。

執行董事的薪酬除取決於領展的財務表現外，其中的主要部分會與彼等按協定關鍵績效指標所達成的個人績效掛鉤。履歷載列於本報告第43頁至第45頁的人士為管理人的高層管理人員。



薪酬結構

2016／2017年度

薪酬及福利類別	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	√	×	×	×	請參閱第 15 頁
基本薪金	×	√	√	√	請參閱第 15 頁
酌情現金花紅	×	√	√	√	請參閱第 16 頁
長期獎勵	√ 與任期掛鈎	√ 與績效掛鈎	√ 與績效掛鈎	× ⁽²⁾	請參閱第 16 頁
企業員工購股計劃	×	×	×	√	—
強制性公積金及其他福利	× ⁽¹⁾	√ ⁽¹⁾	√	√	請參閱第 16 頁

附註：

(1) 全體董事均受董事及高級職員責任保險保障。

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

董事及管理人員的薪酬

薪酬類別及福利	目標及企業管治	架構及政策
董事薪酬 (獨立非執行董事及非執行董事)	- 獨立非執行董事及非執行董事的應付袍金乃根據彼等於董事會及董事委員會所擔當的角色及職責以及所投放的時間而釐定 - 每年的董事袍金由薪酬委員會作出檢討並經董事會審批 - 每三年在獨立外聘顧問的意見下對袍金進行一次全面性檢討 - 由董事會審批授出及歸屬長期獎勵予獨立非執行董事及非執行董事	- 獨立非執行董事／非執行董事僅收取基本袍金，及就該等基本袍金與市場水平作比較並加以檢討 - 獨立非執行董事／非執行董事亦會收取長期獎勵，所獲獎勵乃按彼等袍金的預設百分比釐定及將按任期歸屬且無設定與績效掛鈎的目標
基本薪金 (執行董事及高層管理人員)	- 薪酬總額中包含固定現金部分以招攬及挽留主要領導層及管理人員 - 薪酬委員會對執行董事的基本薪金作出年度檢討並由董事會審批	每年會在獨立外聘顧問的協助下對薪酬作出檢討及與可資比較同業的市場水平作比較

董事及管理人員的薪酬(續)

薪酬類別及福利	目標及企業管治	架構及政策
酌情現金花紅 (執行董事及高層管理人員)	- 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 - 全體僱員與執行董事的酌情現金花紅總額會由薪酬委員會作出全面性的年度檢討，涉及執行董事的獎勵則交由董事會進行審批 - 在獨立外聘顧問的協助下每年進行市場調查，與本地及國際同業作比較	- 酌情花紅的金額乃根據個人對達成財務及非財務目標的成績而釐定。為加強與績效的掛鉤程度，設立關鍵績效指標，用以衡量是否達成領導的策略性目標及達成該等目標的進度 - 執行董事絕大部分的酌情花紅及高層管理人員適當部分的酌情花紅乃按遞延基準發放。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
長期獎勵 (執行董事及高層管理人員)	- 薪酬總額中包括以基金單位為基礎發放的部分藉以吸納人才、激勵表現及挽留主要人員，讓領展達致長遠可持續的成功 - 長期獎勵乃酌情授出，並且： - 倘涉及向高層管理人員及表現良好的主要僱員授出獎勵，則須經薪酬委員會審批 - 倘涉及向執行董事授出獎勵，則須在薪酬委員會的建議下經董事會審批 - 收取長期獎勵的承授人不符合資格參與企業員工購股計劃 - 薪酬委員會每年會對授出獎勵及歸屬目標進行審閱	- 反映個別承授人所擔當的策略性及管理角色與職責，以及總薪酬待遇的市場競爭力 - 三年的歸屬期有助挽留主要僱員 - 歸屬會根據業務表現及為基金單位持有人達成的基金單位回報而作出調整 - 歸屬會以基金單位於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 2007年長期獎勵計劃的概要載於本報告第49頁至第50頁
退休金及其他福利 (執行董事、高層管理人員及僱員)	- 提供符合法定要求的福利 - 提供與市場慣例一致的其他福利(如年假、產假／侍產假、生日假、醫療保險、人壽及個人意外保險、會所月費資助、專業協會會籍和研討會課程之費用資助及由領展資助的學習及發展課程等)	

根據薪酬委員會和獨立外聘顧問的建議及意見並經董事會審批後，截至2018年3月31日止財政年度應付非執行董事及獨立非執行董事的袍金水平概無變動。非執行董事及獨立非執行董事於新財政年度的年度袍金如下：

	主席 港元	成員 港元
董事會	1,720,000	500,000
審核及風險管理委員會	200,000	150,000
薪酬委員會	100,000	60,000
提名委員會	100,000	55,000
財務及投資委員會	155,000	77,500

薪酬委員會(在獨立外聘顧問提供的意見下)亦已審閱並批准高層管理人員於回顧年度內的薪酬待遇。2名執行董事及高層管理人員(包括1名已於2017年3月31日退任之高層管理人員)於回顧年度內之薪酬(包括基本薪金及其他獎勵)範圍如下：

範圍(港元)	人數
1 – 500,000	1
3,000,001 – 3,500,000	1
4,500,001 – 5,000,000	1
5,000,001 – 5,500,000	3
7,500,001 – 8,000,000	1
8,000,001 – 8,500,000	4
8,500,001 – 9,000,000	1
17,000,001 – 17,500,000	1
51,500,001 – 52,000,000	1
總人數	14

內部監控及風險管理

董事會責任

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

董事會在審核及風險管理委員會協助下,已審閱並信納領展於回顧年度內就主要程序所實施的內部監控及風險管理制度具成效且充分。審核及風險管理委員會主要透過批准年度內部審核計劃的範圍、審閱內部審核工作的調查發現及建議、審閱法定及營運合規報告、批准風險管理職能部門的工作計劃、審閱季度風險管理工作報告、審閱公司風險登記冊和監察主要風險變動、審閱年度及中期財務報表以及外聘核數師的性質、工作範圍及報告而達致上述目標。

監控及風險管理架構

管理層在董事會領導下持續監察與領展業務及活動有關的風險,並已制定程序及實行監控措施,包括設立公司風險登記冊,當中根據影響的嚴重程度和發生概率記錄及量化業務風險、營運風險、財務風險、合規及聲譽風險的因素。所記錄的風險由風險管理團隊及各項風險的負責人進行監察。風險管理隊團每月均會向執行董事和高層管理人員提交有關首十項風險的報告以供採取行動,並會每季向審核及風險管理委員會提交有關報告以供審閱及監察。董事會亦會每年檢討首十項風險。

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職能部門協助下)向董事會報告風險管理程序下的緩減措施及主要風險指標。內部審核及風險管理職能部門會向定期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職能部門的主管會列席所有審核及風險管理委員會會議。有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2016/2017年度年報的策略報告第54頁至第57頁論述。

舉報及反貪污

管理層已制定舉報政策,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,管理層已將一系列反賄賂及反貪污政策納入員工操守守則內,並安排不同職能部門的員工參加由香港廉政公署舉辦的防止貪污研討會。

外聘核數師

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

利益衝突

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

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

環保、社會及管治方面之表現

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

有關遵守全球報告倡議組織(GRI)標準、聯交所《環境、社會及管治報告指引》和聯合國全球盟約(UNG)原則的詳情載列於本報告第159頁至第172頁。

與基金單位持有人保持溝通及基金單位持有人之權利

與基金單位持有人及其他持份者保持溝通

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

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

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

投資者與基金單位持有人可隨時向董事會提出詢問，有關查詢可以書面方式送交管理人的註冊辦事處(地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓)或透過電郵(ir@linkreit.com)或經投資者熱線(電話號碼：(852) 2122 9000)提交。任何基金單位持有人如欲提呈建議，亦可向管理人發出書面要求(註明送交公司秘書收)。有關基金單位持有人提呈建議的權利和程序載於下文第34頁標題為「召開會議之權利及實施建議之程序」一段內。

於回顧年度內，管理人進行的活動如下：

- 於領展中期及末期業績公布後舉行新聞發布會及分析員通報會。董事會主席、行政總裁和首席財務總監均有出席新聞發布會；而行政總裁、首席財務總監和投資者關係部門主管則有出席分析員通報會以回答有關財務業績的提問；
- 舉行領展2016年基金單位持有人周年大會，於會上董事與基金單位持有人正面直接對話。行政總裁於會上就基金單位持有人於上屆周年大會提出的事項和意見向基金單位持有人作出匯報；
- 舉行業績發布後的投資者會議及於香港及海外的非交易路演，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的互相溝通，亦會安排分析員及主要基金單位持有人的代表參觀所揀選領展位於香港及國內的物業；
- 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，以獲知主要基金單位持有人對企業管治方面的期望；
- 持續更新領展的公司網站(Linkreit.com)，讓基金單位持有人了解領展的最新發展；及
- 適時回答基金單位持有人的查詢。

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者對領展充分了解，並收集彼等對領展業務目標、活動及未來發展方向的意見。目前共有14名股票分析員就領展撰寫報告。自2016年4月以來，管理人參與下列活動：

活動	次數
• 個別面見及電話會議	約600
• 投資者會議／企業日	14
• 業績發布後／非交易路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國	13
• 實地考察	23

報告及透明度

領展一直保持高透明度，並適時向基金單位持有人提供領展的資料及發展，讓彼等對領展的狀況獲得充分了解：

- 於財政年度結束後三個月內以及於半年期間結束後兩個月內分別刊發年報及中期報告，以及於主要報章刊發業績摘要以擴大消息發布範圍；
- 刊發根據房地產投資信託基金守則、上市規則及／或證監會的規定或董事會認為恰當且自願作出有關重要資料或發展之公布及(如需要)通函；及
- 在公司網站登載領展之中期報告及年報；
- 在公司網站登載領展根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則刊發之所有公司通訊、董事簡介(當中載有彼等擔當的角色及職務)及高層管理人員簡介，以及領展之業務及可持續發展概況、財務日誌以及其他消息和最新發展；及
- 於管理人之註冊辦事處內提供備查的組成文件，包括(其中包括)信託契約及載有領展企業管治政策之合規手冊。

基金單位持有人大會

信託契約規定領展每年須舉行一次基金單位持有人周年大會。信託契約及房地產投資信託基金守則亦規定領展須在若干特定情況下舉行基金單位持有人之其他(或特別)大會，有關詳情載列於本報告第34頁。

2016年基金單位持有人周年大會

於2016年7月27日舉行的2016年基金單位持有人周年大會上，基金單位持有人以獨立普通決議案批准重選陳則杖先生、韋達維先生、陳寶莉女士、聶雅倫先生、陳耀昌先生及裴布雷先生為獨立非執行董事，以及重新授出基金單位之回購授權。有關2016年7月27日之投票表決結果公布可於領展及聯交所之網站查閱。

董事會主席(亦為提名委員會主席)、審核及風險管理委員會以及薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁、首席財務總監以及領展的外聘核數師均有出席2016年基金單位持有人周年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。

2017年基金單位持有人周年大會

2017年基金單位持有人周年大會將於2017年7月26日舉行。大會通告及議程載於本2016／2017年度年報隨附之致基金單位持有人通函內。

於2017年基金單位持有人周年大會上退任的董事

於2017年基金單位持有人周年大會上，謝秀玲女士、陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士將根據組織章程細則及合規手冊輪值退任。所有退任董事均符合資格並將於2017年基金單位持有人周年大會上膺選連任。

監管及合規事宜

有關其他監管及合規資料(作為本企業管治報告不可分割的部分)，請參閱下文第31頁至第38頁「監管及合規事宜」一節。

財政年度結束後之變動

本報告已納入於2017年3月31日財政年度結束後起直至2017年6月7日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

代表董事會

公司秘書

陳明德

香港，2017年6月7日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

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

* 於2016年7月27日退任

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

行政總裁、首席財務總監，以及內部審核及風險管理職能部門之主管均獲邀列席年內所有審核及風險管理委員會會議。領展的外聘核數師及主要估值師亦有列席相關會議，協助審核及風險管理委員會審閱領展之中期及末期業績。外聘核數師進一步獲邀在其中一次審核及風險管理委員會會議上陳述新訂的核數師報告格式。審核及風險管理委員會成員會在審核及風險管理委員會會議當中安排一個時段，在管理層避席的情況下與外聘核數師討論外聘核數師可能希望提出的任何事項。

審核及風險管理委員會主席亦會不時與內部審核及風險管理職能部門之主管以及外聘核數師代表（在其他管理人員不在場的情況下）會面，討論彼等可能希望私下提出的任何核數及財務報告事宜。

於截至2017年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行四次會議。

主要之審閱範圍	• 中期報告及年報以及財務報表與其內之披露 • 向基金單位持有人披露之資料 • 內部監控及風險管理 • 有關關連人士交易遵守房地產投資信託基金守則規定及相關證監會豁免之情況 • 中期報告及年報內有關物業發展及相關活動之更新資料，以及資產總值上限之已使用程度（以百分比計算）之披露 • 內部審核計劃及審核工作 • 外聘核數師之表現以及核數與非核數服務之費用 • 委聘／續聘／罷免外聘核數師 • 上市規則企業管治守則之遵守情況 • 合規手冊（包括領展證券交易守則及領展企業管治政策）及董事適用之操守守則之遵守情況 • 監察競爭法之遵守情況
---------	---

於年內履行之職務	• 聯同外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)及領展主要估值師(仲量聯行有限公司)(就物業估值而言)審閱中期及末期業績公布以及中期報告及年報與財務報表,以確保符合適用法規、會計及財務報告以及其他監管規定,並建議董事會批准上述文件 • 檢討會計政策及慣例,包括批准重要會計政策 • 審閱領展截至2017年3月31日止年度之年報及財務報表以確保其整體而言屬公平、平衡及容易理解 • 與外聘核數師討論新訂的核數師報告格式及關鍵審核事項 • 審閱企業管治報告披露之資料、監察對上市規則企業管治守則之遵守情況,並確認可持續經營之聲明以及遵守上市規則企業管治守則之聲明已載入年報及財務報表 • 審閱領展向基金單位持有人刊發之公布、通函及其他公司通訊 • 透過管理層提交的季度報告,審閱及監察關連人士交易以確保符合房地產投資信託基金守則之規定及證監會之相關豁免條件 • 每季度審閱內部審核工作報告及監察各項建議措施之執行情況 • 批准新財政年度之內部審核計劃 • 信納內部審核職能部門的工作具成效且資源充足,並在人力資源部門的協助下檢討並考量財務職能部門的資源、僱員資歷及經驗,以及培訓課程及預算是否足夠 • 考量外聘核數師就中期財務資料審閱之報告 • 審閱並建議董事會批准管理人之董事會報告及財務報表 • 審閱外聘核數師之核數及非核數服務之工作範圍、質素、費用及委聘條款,以及評估其獨立性,並基於審閱及評估結果向董事會作出續聘為領展外聘核數師之推薦意見 • 每季度審閱風險管理工作報告 • 根據內部政策與程序審閱領展的內部監控及風險管理制度之成效及持續監察風險(包括不時識別新風險) • 審閱以確保物業發展業務根據房地產投資信託基金守則進行以及發展費用總額在資產總值上限範圍以內 • 每季度審閱有關法規及營運之合規報告,及監察合規事宜(包括競爭法之遵守情況) • 審閱及跟進舉報個案 • 透過管理層提交的季度報告,監察合規手冊(其內載有領展企業管治政策及領展證券交易守則)之遵守情況
----------	--

王于漸教授已於2016年7月27日自審核及風險管理委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝王于漸教授在過往年度所作出的貢獻。本委員會成員概無於緊接其獲委任前一年內曾擔任領展外聘核數師之合夥人或為其前任合夥人。

審核及風險管理委員會主席

陳則杖

香港，2017年6月7日

提名委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
聶雅倫（主席）	✓	3/3
王國龍		3/3
陳則杖	✓	2/3
裴布雷	✓	3/3
陳秀梅	✓	3/3
王于漸*	✓	1/1

* 於2016年7月27日退任

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

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

於截至2017年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行三次會議。

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

於年內履行之職務

- 經(i)考量各成員的專業知識、投放時間、專業技能與經驗；(ii)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
- 在獨立外聘顧問的協助下進行一個正式且全面的董事會績效評估
- 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
- 透過(其中包括)監察年內會議出席率及在領展以外擔任的董事職位數目而審閱董事所投放的時間
- 審閱並建議董事會批准將紀達夫先生擔任非執行董事的任期續期三年
- 經考慮三名行將退任並會膺選連任之董事各自之貢獻、專業技能和經驗，及專長以及評估彼等的獨立性後，就彼等於應屆2017年基金單位持有人周年大會上重選連任向董事會作出推薦意見
- 審閱董事的有序繼任計劃
- 審閱就物色獨立非執行董事而委聘獨立外聘顧問(即羅盛諮詢)的事宜
- 保存及定期檢討獨立非執行董事的潛在候選人名單，以及確定新董事會成員的甄選條件與所需才幹，及有關條件的優先次序
- 監察企業管治常規及監管變動的最新發展情況和可左右企業管治常規或可能影響董事會組成的主要投票顧問對建議如何投票的最近期政策
- 審閱每位董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
- 審閱領展的董事會成員多元化政策及定期監察其執行進度

王于漸教授已於2016年7月27日自提名委員會退任。本人謹代表所有委員會成員感謝王于漸教授於過往年度作出的貢獻。

提名委員會主席

聶雅倫

香港，2017年6月7日

財務及投資委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
聶雅倫（主席）	✓	6/6
王國龍		6/6
張利民		6/6
紀達夫		6/6
陳耀昌	✓	5/6
韋達維	✓	6/6
Elaine Carole YOUNG	✓	6/6

財務及投資委員會負責監督領展之業務及財務事宜，其審批由管理層提交有關資產提升項目之建議，並按可量度指標監察項目進度、按議定財務回報評估各項投資建議、訂立資本管理及庫務政策、因應全球及本地資本市場變化對管理層實施該等政策的情況進行監督，及審閱由管理層提交之收購及出售建議。

於截至2017年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行六次會議。

主要之審閱範圍	• 財務事宜 • 預算及財務預測 • 投資決策 • 收購或出售資產 • 融資方案及策略，以及財務權限、政策或程序之更改
---------	---

於年內履行之職務

- 經審閱後建議董事會批准三年期預算及業務計劃
- 根據董事會批准之投資準則評估不同之投資機會；批准出售多項香港非核心物業及一項有關於中國廣州市物業之收購建議
- 審閱已收購資產之表現報告及已出售資產發生之問題
- 根據經修訂之權限批准新資產提升項目；根據已審批之資本開支定期審查現有項目之進度；評估資產在提升工程後之表現；及審閱其他資本開支建議
- 審閱有關資本管理及庫務事宜之定期報告，以及考慮各項融資／再融資建議
- 審閱領展之資產與負債比率及對信貸評級造成之任何影響，以及討論相關策略
- 審閱人民幣對沖策略及評估人民幣貶值對領展於中國投資之影響
- 審閱領展之資本管理政策，包括定息／浮息負債比例、資本市場之發展及趨勢
- 審閱並建議董事會批准繼續向管理層授出一般權力以根據中期票據計劃發行票據
- 審閱並建議董事會批准各項銀行貸款及其他銀行事宜
- 審閱並建議董事會批准繼續授出執行基金單位回購的權力，並監察執行情況
- 審閱管理層提交之投資者關係工作報告

財務及投資委員會成員於年內通過會議及傳閱資料，致力解決領展多項財務及投資事宜。本人謹此向所有委員會成員竭誠履行彼等的職責致謝。

財務及投資委員會主席

聶雅倫

香港，2017年6月7日

薪酬委員會報告

組成	獨立	出席／有資格出席之會議次數
韋達維（主席）	✓	5/5
陳則杖	✓	5/5
裴布雷	✓	5/5
謝伯榮	✓	5/5
Elaine Carole YOUNG	✓	5/5

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

薪酬委員會負責2007年長期獎勵計劃之行政工作，並對揀選之主要管理人員授出獎勵（不包括任何向董事授出獎勵之建議，有關建議須由董事會根據薪酬委員會之推薦意見審批）。

董事會主席列席會議以就行政總裁之表現提供意見；而行政總裁則提供彼對首席財務總監之表現評估，以協助薪酬委員會審閱兩名執行董事之薪酬待遇。獨立外聘顧問受聘就協助薪酬委員會對設定非執行董事／獨立非執行董事之袍金水平以及執行董事之薪酬待遇而提供意見。概無董事參與決定其本身之薪酬。

於截至2017年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行五次會議。

主要之審閱範圍	- 董事之薪酬政策 - 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 - 執行董事及高層管理人員之薪酬待遇 - 非執行董事與獨立非執行董事之袍金水平 - 根據2007年長期獎勵計劃授予董事及高層管理人員之獎勵及其歸屬 - 審閱設立新長期獎勵計劃
---------	--

於年內履行之職務	• 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 • 於獨立外聘顧問韋萊韜悅之協助下審閱行政總裁(對此會聽取董事會主席的意見)及首席財務總監(對此會聽取行政總裁的意見)之薪酬待遇，並就有關薪酬待遇向董事會提出建議 • 根據2007年長期獎勵計劃，審閱年內有關向董事授出受限制基金單位獎勵的建議，並向董事會提出建議以供審批，以及批准向獲揀選之高層管理人員及若干其他主要員工授出受限制基金單位獎勵 • 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 • 於獨立外聘顧問之協助下，檢討非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平及架構 • 釐定高層管理人員(董事除外)及其他員工之加薪幅度及發放之花紅金額 • 檢討一般市場之薪酬趨勢及通過有關員工加薪及表現花紅之預算 • 於獨立外聘顧問韋萊韜悅之協助下，制定新長期獎勵計劃，包括審閱新歸屬機制、該計劃之規則以及其他運作細節；以及通過該建議的長期獎勵計劃及該計劃之規則予董事會審批 • 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展
----------	--

薪酬委員會成員於年內審閱各樣薪酬事宜。本人謹此對所有委員會成員的努力不懈衷心致謝。

薪酬委員會主席

韋達維

香港，2017年6月7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

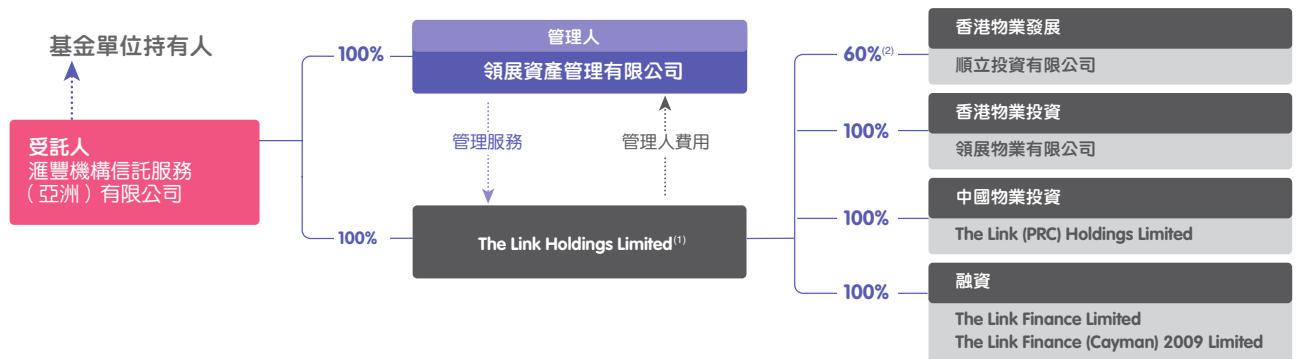
受託人為證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則項下之集體投資計劃之註冊信託公司，單純為基金單位持有人之利益以信託方式代所有基金單位持有人持有領展的全部資產。受託人及管理人各自獨立營運。

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64頁。

管理人和領展的活動均受證監會根據房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例規管。於截至2017年3月31日止年度內，管理人在所有重要層面已根據信託契約及合規手冊之條文管理領展。

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

企業架構



附註：

(1) The Link Holdings Limited 為領展所有特別目的投資工具之控股公司，及領展於2017年3月31日之主要附屬公司載於綜合財務報表附註31。

(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 2017 年 3 月 31 日止年度內，

- (i) 領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊；及
- (ii) 領展及管理人一直應用上市規則企業管治守則之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第 A.4.2 條除外。管理人認為，對執行董事硬性實行守則條文第 A.4.2 條並不符合基金單位持有人之利益。保持業務的持續性及高級管理層的穩定性更符合領展的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事容易趨向「短視主義」。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力（而基金單位持有人亦經信託契約賦予相同權力）罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

遵守領展證券交易守則

董事、高層管理人員及其他若干高職級員工以及彼等各自的聯繫人在進行領展證券交易時均受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之條款經定期審閱並於有需要時更新，以確保其不遜於上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款。

經向每位董事作出特定查詢後，所有董事均確認於截至 2017 年 3 月 31 日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

根據領展證券交易守則，有意買賣領展證券的董事或相關高層管理人員或其他高級員工須先參閱證券及期貨條例第 XIII 及 XIV 部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布之內幕資料，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕資料的適當披露前，彼等不可買賣領展之證券。

參與編製領展中期及末期業績公布及相關報告的僱員須於上市規則及合規手冊所指定之時間內並根據其指定之方式被禁止買賣領展基金單位（或稱禁售期）。管理人亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕資料條文及合規手冊所規定之方式，對參與企業交易或知悉與該等交易有關內幕資料的僱員頒令及實施特定禁售期。受制於禁售期的僱員將暫時不獲參與企業員工購股計劃，直至禁售期結束為止。

遵守內幕資料規定

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

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領展截至 2017 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 65 頁至第 69 頁之獨立核數師報告書。

核數師之續聘與薪酬

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

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

本年度非經常性性質的非核數服務包括就稅務條例新頒行的共同匯報標準制訂程序及監控、交易的盡職調查與核證，以及資訊科技系統的安全性評估、會計及稅務諮詢服務等突發性項目。有關截至2017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9。

自2016/2017年度中期報告後之董事履歷資料更新

- 王國龍先生不再擔任香港金融發展局政策研究小組成員，自2017年1月16日起生效。
- 陳寶莉女士不再擔任PathFinders Limited之董事，自2017年2月23日起生效。
- 陳秀梅女士不再擔任香港貿易發展局之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，兩者均自2017年1月1日起生效，而彼亦已退任香港銀行公會之主席、渣打銀行(香港)有限公司之執行董事及行政總裁以及渣打證券(香港)有限公司之董事，全部均自2017年3月1日起生效。

向基金單位持有人提供之資料

委任、罷免及重新委任董事之權利

經由董事會

信託契約規定，董事會可(根據提名委員會之建議)：

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

董事須就其本身之重新委任事宜放棄投票權。

經由基金單位持有人

信託契約規定，基金單位持有人可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- 兩名或以上合共持有不少於 10% 已發行基金單位之登記基金單位持有人可向管理人發出書面要求，而管理人須就此召開基金單位持有人大會，藉以處理提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；及
- 倘提名委員會建議支持提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於 10% 已發行基金單位之登記基金單位持有人；否則，相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於 25% 已發行基金單位之登記基金單位持有人。

待該普通決議案獲通過後，受託人及管理人須採取一切必要行動，以落實有關董事之委任、重新委任或罷免。

根據組織章程細則退任

組織章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於下屆基金單位持有人周年大會上退任，惟合資格可膺選連任(但該名董事在確定於該周年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算)；
- 執行董事毋須於周年大會上輪值退任；及
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事須於每屆周年大會上輪值退任(但合資格可膺選連任)。

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

召開會議之權利及提呈建議之程序

根據信託契約，以下人士可召開基金單位持有人大會：

- 受託人；或
- 管理人；或
- 不少於兩名合共登記持有不少於 10% 已發行基金單位之基金單位持有人，彼等可向管理人發出書面要求，需要管理人召開基金單位持有人大會並於該大會上提呈決議案以供考慮。

召開周年大會或其他基金單位持有人大會的通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則的規定寄發予基金單位持有人。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於 10% 已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到基金單位持有人大會處理事項所需之法定人數，惟對於通過特別決議案，有關基金單位持有人須持有不少於 25% 已發行基金單位方達到大會所需之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，任何於基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式表決，惟(在信託契約准許及獲證監會豁免的情況下)大會主席可基於誠信原則決定容許純粹關於程序及行政事項的決議案以舉手方式表決，惟前提是該事項(i)並無載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及大會主席履行維持大會秩序及／或容許大會事務妥善有效地處理的職責，且容許所有基金單位持有人有合理機會表達其意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式給予特定批准：

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

董事之服務合約

於2017年基金單位持有人周年大會上行將退任及膺選連任之該等董事概無訂立任何管理人如不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第54頁至第58頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註29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2007年長期獎勵計劃授出獎勵而訂立協議。除2007年長期獎勵計劃外，於回顧年度內概無訂立任何安排可使董事藉購入領展之基金單位或任何其他法人團體之股份或債券而獲利。2007年長期獎勵計劃之進一步詳情披露於第49頁至第53頁「長期獎勵計劃」一節及綜合財務報表附註20。管理人於回顧年度內概無訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

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

管理人每兩年會檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍(包括投保額)，以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員(包括公司秘書)在為領展、其特別目的投資工具及管理人提供服務時所承擔的潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。董事及高級職員的責任保險已於年內作出檢討及予以續期。

「愛·匯聚計劃」

「愛·匯聚計劃」是領展不斷致力推動可持續發展的工作之一。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,020萬港元之撥款，以資助「愛·匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合「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，「愛·匯聚計劃」推出的精選項目詳情載於本報告第59頁至第63頁。

企業員工購股計劃

根據企業員工購股計劃，管理人資助合資格員工購買領展的基金單位，以培養僱員的歸屬感。符合企業員工購股計劃指定條件的員工可享有由管理人提供的補貼，用於透過獨立第三方中介人（目前為中國銀行（香港）有限公司）從公開市場購買領展基金單位。每個財政年度於預定日期進行四次購買，而每位合資格員工所獲的補貼金額將根據企業員工購股計劃規則按該員工的服務年期及績效評估而釐定。

於回顧年度內，參與企業員工購股計劃的管理人合資格員工共 465 名，彼等於聯交所共購買 263,094 個基金單位，總代價為 14,038,163 港元，其中由管理人補貼的金額為 2,028,009 港元。

領展基金單位資料

發行新基金單位

於回顧年度內，根據 2007 年長期獎勵計劃發行之新基金單位為 1,600,140 個。按於 2017 年 3 月 31 日已發行之 2,213,002,276 個基金單位計算，年內發行之新基金單位數目相等於約 0.07%。

回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於聯交所回購合共 31,746,000 個基金單位，總代價（不包括開支）約為 16.97 億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2016年				
8月	6,985,500	56.00	54.65	387
9月	6,421,500	56.00	54.75	357
11月	900,500	53.15	52.60	48
12月	14,022,500	54.85	49.05	728
2017年				
1月	3,416,000	53.40	50.65	177

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 2016 年基金單位持有人周年大會上授出之基金單位回購之一般授權進行，並符合領展及基金單位持有人之整體利益。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

基金單位持有人統計數據

根據領展之基金單位持有人登記冊，於 2017 年 3 月 31 日之登記基金單位持有人分析如下：

持有量	登記基金單位 持有人數目	持有之基金單位 總數	百分比 %
0 – 1,000	7,649	5,122,186	0.23
1,001 – 5,000	14,312	31,775,623	1.44
5,001 – 10,000	1,065	7,421,109	0.34
10,001 – 100,000	703	19,355,607	0.87
100,001或以上	82	2,149,327,751	97.12
總計	23,811	2,213,002,276	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2017年3月31日持有2,123,784,219個基金單位(約96%)，是最大單一登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之領展基金單位。

於2017年3月31日，領展已發行基金單位為2,213,002,276個，而按該日之收市價每基金單位54.45港元計算，領展之市值約為1,205億港元。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。王于漸教授於回顧年度內退任董事一職。

領展特別目的投資工具之董事

王國龍先生及張利民先生為領展所有特別目的投資工具之董事。此外，五間特別目的投資工具之董事亦包括陳明德先生、霍業生先生、江寶欣女士及／或吳婉芬女士。

收購及出售房地產

於回顧年度內領展進行之房地產收購及出售如下：

- (i) 透過政府招標以代價5,910,000,000港元收購香港九龍旺角彌敦道700號，並於2016年4月15日成交；
- (ii) 以總代價3,651,900,142港元出售九項物業，並全部於2016年5月31日成交；及
- (iii) 以總代價3,635,718,880港元出售另外五項物業，並全部於2017年2月14日成交。

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

於財政年度結束後，領展收購位於中國廣州市荔灣區之「廣州西城都薈廣場」，而該交易於2017年4月7日公布並於2017年5月11日成交。

物業發展及相關活動

領展透過與南豐發展有限公司組成分別佔60%及40%權益之合營公司，購入一幅土地(新九龍內地段第6512號)作商業發展。

自領展2016/2017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：

- (i) 商業發展項目進度良好，預計將於2019年完工。摩根大通已預先租賃辦公大樓的相當部分。
- (ii) 商業發展項目已取得領先能源與環境設計(LEED)鉑金級認證、綠建環評(BEAM Plus)鉑金級認證及健康建築標準(WELL)金級前期認證。
- (iii) 透過嚴謹的成本控制，建造費用得以節省。根據最新可得資料，估計發展費用總額(包括地價)已由105億港元調低至99億港元，較原來預算節省5.7%。

(iv) 按上文(iii)所述經調整的發展費用總額及領展於合營公司佔權60%計算，領展於該商業發展項目之估計發展費用總額分佔部分調整至約59.4億港元，即(a)約相等於領展於2017年3月31日之資產淨值總額(並就截至2017年3月31日止年度末期分派之影響及於2017年5月11日完成收購位於中國廣州市的廣州西城都薈廣場作出調整後)之3.5%；及(b)維持於資產總值上限之內。

其他資料更新

主要房地產代理

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

名稱	服務性質	支付佣金 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
第一太平戴維斯(香港)有限公司	出售代理	65.5	86.9
戴德梁行有限公司	出售代理	4.0	5.3
北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司 上海分公司	租賃代理	1.9	2.5
仲量聯行測量事務所(上海)有限公司	租賃代理	1.5	2.0
上海雅置投資諮詢有限公司	租賃代理	0.6	0.8

主要營辦商

於回顧年度內，領展委聘之五大營辦商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付服務價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
金門建築有限公司	總承建商、地基打樁 及側向承托工程	345.8	13.0
新昌營造廠(工程)有限公司	項目及維修	159.4	5.9
嘉順土木工程有限公司	項目及維修	126.2	4.7
正利工程有限公司	項目及維修	115.8	4.3
德基設計工程有限公司	項目及維修	102.2	3.8

主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計佔領展總收益少於30%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展總採購額為約31.7%及約13.0%。

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，62歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事，並於2016年4月起繼任為董事會主席。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

聶雅倫先生現時為中電控股有限公司及聯想集團有限公司之獨立非執行董事(該兩間公司均於聯交所主板上市)。他曾擔任VinaLand Limited(該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市)、泰高國際集團有限公司(Texon International Group Limited)及希慎興業有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。聶雅倫先生現時擔任聯想集團有限公司之審核委員會主席。

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

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

王國龍先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生，55歲，於2009年1月加入管理人擔任首席財務總監、於2009年2月獲委任為執行董事，並於2010年5月繼任為行政總裁。王國龍先生為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之成員。彼亦為The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展所有其他附屬公司之董事。

王國龍先生於亞洲及紐西蘭之投資銀行、金融顧問及會計行業擁有豐富經驗，專注於房地產、金融及個人零售業務範疇。彼持有坎特伯雷大學之商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院之工商管理學碩士學位。彼為特許會計師，香港證券及投資學會之傑出資深會員及其機構諮詢委員會之委員，亦為香港會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師會、香港董事學會、英國皇家特許測量師學會以及商場管理學會之資深會員。

王國龍先生為盈富基金(根據證券及期貨條例第104(1)條獲認可之香港單位信託及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會主席、泰國卜蜂集團之企業管治委員會成員、華頓商學院亞洲執行董事會成員以及香港董事學會之理事會理事。彼為世界經濟論壇基礎建設及城市發展委員會成員及團結香港基金有限公司之顧問。

王國龍先生榮獲2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」。彼亦於2013年至2016年均榮獲《亞洲企業管治》雜誌頒發亞洲公司董事獎，及於2011年榮獲香港董事學會頒發上市公司執行董事類別之年度傑出董事獎以及亞洲企業頒發卓越企業家獎。

張利民先生

執行董事及首席財務總監

張利民先生，50歲，於2010年6月加入管理人擔任執行董事及首席財務總監。彼為管理人之財務及投資委員會之成員。彼亦為The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展所有其他附屬公司之董事。

張利民先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾25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，62歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。紀達夫先生投身建築界39年，當中34年於香港工作。彼為凱達環球董事會主席，凱達環球為世界領先的建築師行之一，於全球擁有15個辦事處及1,450名僱員。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳則杖先生，69歲，於2009年10月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會主席以及薪酬委員會與提名委員會之成員。陳則杖先生榮休前為羅兵咸永道會計師事務所之合夥人，曾於羅兵咸永道會計師事務所服務33年，期間範圍遍及加拿大、香港及中國大陸。彼為National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事，亦曾任景福集團有限公司之獨立非執行董事（兩間公司均於聯交所主板上市）。陳則杖先生以其資深之管理技巧及其豐富經驗為不同行業解決複雜之商務事宜（其中包括房地產行業），並於企業管治方面擁有豐富經驗。

陳耀昌先生

獨立非執行董事

陳耀昌先生，54歲，於2016年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之財務及投資委員會之成員。陳耀昌先生為卜蜂蓮花有限公司（該公司於聯交所主板上市）之執行董事及副董事長。彼亦為Charoen Pokphand Group Company Limited之副董事長、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2006年11月至2011年10月期間曾擔任沃爾瑪中國（Walmart China）之總裁兼首席執行官，及於2001年11月至2006年11月期間曾擔任牛奶公司集團之多個高級職位（包括最後出任為北亞區地區董事）。彼亦曾領導Bertelsmann Music Group於大中華之業務。陳耀昌先生於最初期曾任職於香港及美國之麥肯錫公司（McKinsey & Co）。彼持有美國芝加哥大學之學士學位及美國麻省理工學院斯隆商學院之碩士學位。

裴布雷先生

獨立非執行董事

裴布雷先生，60歲，於2016年4月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會及提名委員會之成員。裴布雷先生為Principal Financial Group, Inc. (該公司於紐約證券交易所上市)之獨立非執行董事以及財務委員會、提名及管治委員會與策略事宜委員會之成員，亦為大新金融集團有限公司(該公司於聯交所主板上市)之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼亦為盈富基金(根據證券及期貨條例第104(1)條獲認可之香港單位信託及其基金單位於聯交所主板上市)之監督委員會委員及印度證券交易委員會之國際顧問委員會(International Advisory Board, Securities and Exchange Board of India)成員。彼同時熱衷於公共事務。彼於2008年12月至2014年11月期間曾任香港大學校董會成員，及現為香港公益金名譽副會長以及Harvard Business School Association of Hong Kong之董事。裴布雷先生擔任Nikko Asset Management Co., Ltd.之亞洲區主席至2015年7月止。彼於1984年加入怡和集團(Jardine Matheson Holdings Group)，並曾於怡和集團擔任多個職位。於2003年，彼加入滙豐投資管理(香港)有限公司(現稱滙豐環球投資管理(香港)有限公司)為亞太區行政總裁。於2007年至2010年期間，彼曾擔任摩根士丹利投資管理(Morgan Stanley Investment Management)之董事總經理及亞洲區首席執行官。裴布雷先生持有美國哈佛商學院工商管理碩士學位及美國史丹福大學東亞研究系文學碩士學位及政治學文學士學位。

陳寶莉女士

獨立非執行董事

陳寶莉女士，58歲，於2015年11月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。陳寶莉女士於2010年11月起至2012年10月止期間曾出任國際律師行貝克•麥堅時律師事務所之香港、北京、上海及越南辦事處之管理合夥人，並曾於2008年10月起至2010年10月止期間出任貝克•麥堅時律師事務所之亞洲區主席。彼曾為一名律師，具有於香港、英格蘭和威爾斯、澳洲以及新加坡之執業資格。彼對於在亞太區內之併購和私募股權交易以及在中國內地之境外投資活動富有廣泛經驗。陳寶莉女士一直活躍於社區服務。彼為恩橡基金會有限公司之創辦人兼董事及曾任智立教育基金(Independent Schools Foundation)創辦董事會之成員。陳寶莉女士持有倫敦政治經濟學院之法學學士學位及劍橋大學皇后學院之法學碩士學位。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，61歲，於2013年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會與提名委員會之成員。陳秀梅女士曾任渣打銀行(香港)有限公司之執行董事並於2014年7月至2017年2月期間出任為其行政總裁。彼曾任嘉誠亞洲有限公司之行政總裁及Cazenove and Co之合夥人。嘉誠亞洲有限公司(現稱渣打證券(香港)有限公司)於2009年1月成為渣打銀行(香港)之成員公司。於2016年，陳秀梅女士曾為香港銀行公會主席、香港貿易發展局當然理事及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會轄下的貨幣發行委員會之委員。彼曾於2012年5月4日至2015年7月9日期間出任為聯交所上市委員會之成員，以及曾於2001年4月1日至2013年3月31日期間出任為證監會轄下之收購及合併委員會與收購上訴委員會之成員。彼亦為樂施會之董事會成員及副主席以及香港青年藝術協會之行政委員會成員。陳秀梅女士畢業於謝菲爾德大學。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之成員及香港會計師公會之成員。

謝伯榮先生

獨立非執行董事

謝伯榮先生，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與薪酬委員會之成員。謝伯榮先生曾擔任中電控股有限公司（該公司於聯交所主板上市）之執行董事至2012年5月，及其後轉任為非執行董事直至彼於2013年4月榮休為止。於1981年1月加入中電集團之前，他曾於倫敦及香港之德勤會計師行（Deloitte & Co.）以及於太古集團工作。謝伯榮先生為香港飛機工程有限公司（該公司於聯交所主板上市）之獨立非執行董事，並為滙豐銀行（中國）有限公司之獨立非執行董事。謝伯榮先生持有香港大學機械工程理學士學位及蘇格蘭斯特林大學Technological Economics之理學士碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。

謝秀玲女士

獨立非執行董事

謝秀玲女士，64歲，於2014年7月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核及風險管理委員會之成員。謝秀玲女士於1991年加入醫院管理局，於2013年8月榮休前為醫院管理局的總監（財務及資訊科技服務）。謝秀玲女士目前為香港大學審核委員會成員及香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院客座教授。彼亦同時出任多個慈善機構及非政府組織的董事會及委員會成員。謝秀玲女士為會德豐有限公司（該公司於聯交所主板上市）、星展銀行（香港）有限公司，及HSBC Provident Fund Trustee (Hong Kong) Limited之獨立非執行董事。彼持有美國洛杉磯加州大學數學榮譽文學士學位及金融/會計工商管理碩士學位。謝秀玲女士為加拿大特許會計師、香港會計師公會資深會員及香港董事學會資深會員。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，67歲，於2009年8月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之薪酬委員會主席與財務及投資委員會之成員。韋達維先生持有牛津大學文學院現代歷史碩士學位，並於1991年完成法國INSEAD工商管理學院國際行政人員課程。彼為英國皇家特許測量師學會之資深會員。韋達維先生為滙豐資本之高級顧問及Macdonald & Company之特別顧問。彼亦為中國國際貿易促進委員會廣州市委員會及中國國際商會廣州商會之高級顧問。韋達維先生曾任DTZ戴德梁行之跨國董事，負責該行亞太區業務之拓展及客戶服務。彼擁有逾44年全面的國際商業發展項目經驗。彼為國際購物中心協會歐洲諮詢委員會之前會員。

Elaine Carole YOUNG 女士

獨立非執行董事

Elaine YOUNG 女士，52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 女士離任以專注於服務式公寓行業內的其他業務機會。Elaine YOUNG 女士為美國華平投資集團於上海之特別顧問。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」。彼在香港定居前曾於英國接受Marks & Spencer PLC之零售及商業管理培訓。

管理團隊

王國龍先生

執行董事及行政總裁

張利民先生

執行董事及首席財務總監

高層管理人員

翟迪強先生

財務總監

翟迪強先生，56歲，負責監督領展財務及資本市場的職能。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。翟迪強先生於2010年6月加入管理人。彼持有威爾斯大學（現稱卡迪夫大學）工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。於加入管理人前，彼為資本策略地產有限公司之執行董事。翟迪強先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並曾出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月止。彼現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事及香港總商會金融及財資服務委員會之委員。

陳明德先生

法律總監及公司秘書

陳明德先生，58歲，負責監督領展法律及公司秘書事務以及法規監管事宜。陳明德先生於2010年8月加入管理人，並從事法律工作逾33年，在房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等相關法律事項方面均擁有豐富經驗。彼為領展兩間附屬公司之董事。於加入管理人前，陳明德先生曾出任於韓國上市之Littauer Technologies Co., Ltd.之集團法律總監、嘉華國際集團有限公司之首席律師及公司秘書，及盈科大衍地產發展有限公司之法律總監。陳明德先生持有香港大學法律學士學位、英國倫敦大學法律碩士學位，及擁有香港執業律師之資格。彼為香港律師會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，42歲，負責監督領展之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及相關的市場調查及研究工作。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。陳淑嫻女士於房地產和基金管理行業擁有逾19年之工作經驗。於2013年5月加入管理人前，陳淑嫻女士為華潤集團旗下附屬公司漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司擔任管理職位。陳淑嫻女士對於大中華地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。陳淑嫻女士持有香港大學建築學院測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理學士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與英國皇家特許測量師學會之成員。

莊思培先生

項目及發展主管

莊思培先生，52歲，為項目及發展聯席主管之一。彼與另一聯席主管共同監督領展之資產提升項目及資產發展機會以及探索業務發展潛力。莊思培先生於2010年9月加入管理人。彼擁有逾27年有關於在美國、香港、中國及澳門之大型建築項目之經驗。於加入管理人前，彼曾於新鴻基地產發展有限公司擔任高級項目經理。彼亦曾於凱達環球有限公司、王歐陽（香港）有限公司及劉榮廣伍振民建築師事務所（香港）有限公司任職。莊思培先生持有俄勒岡大學建築學學士學位。彼為香港註冊建築師並為香港建築師學會會員。

霍業生先生

資產管理(中國)總監

霍業生先生，50歲，負責監督領展中國物業之管理，包括租務、物業管理及資產提升方面之事宜。彼於2014年7月加入管理人並於中國及香港商業地產之資產管理方面擁有逾22年之實質及全面經驗。彼為領展三間附屬公司之董事。在加入管理人前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼曾於中國及香港之主要地產發展及管理公司如和記黃埔地產有限公司、新世界集團、仲量聯行有限公司及恒基兆業地產有限公司擔任不同的領導角色。霍業生先生持有香港大學測量系學士學位，並為註冊專業測量師及香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

何柳鳳女士

企業事務及市場策劃總監

何柳鳳女士，52歲，負責監督企業傳訊、品牌管理、市場策劃、客戶體驗管理，及與各主要持份者包括傳媒、政府及社區人士的溝通和合作。彼於2017年2月加入領展，在亞洲各地企業傳訊和品牌管理擁有逾20年的豐富經驗，為眾多高級行政人員提供意見。彼曾出任香港商品交易所企業傳訊總監，負責環球傳訊及品牌推廣、荷蘭銀行集團的亞洲區市務部主管及瑞銀集團的亞洲區傳訊及市務部主管，負責的領域涵蓋投資銀行、私人銀行、資產管理及私募股權投資。此前，彼曾擔任國際傳訊機構嘉信公共關係公司董事總經理一職。何柳鳳女士在美國開展其新聞傳播的職業生涯，其後在澳洲、新加坡、巴基斯坦、台灣、中國和香港工作。彼擁有澳洲新南威爾士大學的工商管理碩士學位以及美國喬治亞大學的新聞學學士學位。

江寶欣女士

資產管理(香港)總監

江寶欣女士，47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24年之工作經驗。彼於零售及商業租務以及執行大型翻新項目與重整租戶組合方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，彼曾於多家著名之大型物業發展商擔任管理職位包括新鴻基地產發展有限公司、新世界發展有限公司及恒基兆業地產有限公司。江寶欣女士持有香港大學地理文學士學位。

吳婉芬女士

人力資源總監

吳婉芬女士，53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，並為領展兩間附屬公司之董事。彼曾擔任多家國際知名的金融機構的人力資源高級管理職位，包括工作逾17年的瑞銀集團。彼在香港、中國及亞太地區擁有豐富廣泛的人力資源管理經驗，並於2013年創辦顧問公司，提供跨行業人力資源管理諮詢服務。吳婉芬女士持有香港大學文學士學位及北京大學光華管理學院行政人員工商管理碩士學位。

黃漢強先生**項目及發展主管**

黃漢強先生，52歲，為項目及發展聯席主管之一。彼與另一聯席主管共同監督領展之資產提升項目及資產發展機會以及探索業務發展潛力。黃漢強先生於2013年5月加入管理人。彼擁有逾20年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入管理人前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理（香港營運之項目主管）。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務有限公司，及Kwan and Associates Limited擔任要職。彼持有香港大學建築學學士學位及建築學文學士學位。彼為香港註冊建築師及認可人士，亦為香港建築師學會會員。

胡志平先生**物業管理及營運總監**

胡志平先生，49歲，負責監督領展資產組合之物業、設施及停車場管理與營運。彼於2011年9月加入管理人。胡志平先生在為香港及國內物業管理行業營辦多間管理公司及培訓課程方面擁有逾28年之工作經驗。在加入管理人前，彼曾任信和集團之聯席董事，並帶領逾2,000名員工之團隊管理多於180項物業。胡志平先生持有香港大學房地產理科碩士學位。

丘兆祺先生**投資者關係及企業財務主管**

丘兆祺先生，43歲，負責監督管理人之投資者關係、企業財務及可持續發展職能。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。丘兆祺先生於2010年11月加入管理人，最初加盟投資部，負責為領展甄別及推展併購項目，並協助制定企業可持續發展之策略。於加入管理人前，丘兆祺先生曾於星展亞洲融資有限公司、中電控股有限公司、瑞銀投資銀行及怡富証券擔任投資銀行及企業管理工作。彼持有哈佛商學院工商管理碩士學位、哈佛大學文學碩士學位，及布朗大學文學士學位。

盧炳松先生

盧炳松先生已於2017年3月31日自企業傳訊及對外關係總監一職榮休。盧炳松先生之簡介載於2015/2016年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第37頁之「董事及管理團隊之簡介」內。

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2017年3月31日於領展基金單位及相關基金單位擁有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)/淡倉(S) 之基金單位/ 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽⁴⁾ %
Stichting Pensioenfonds ABP	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.12
APG Groep N.V.	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.12
APG Asset Management N.V.	投資經理	(L) 113,471,409 ⁽¹⁾	5.12
The Capital Group Companies, Inc.	受控法團權益	(L) 156,344,116 ⁽²⁾	7.06
Capital Research and Management Company	直接權益及受控法團權益	(L) 138,230,548 ⁽²⁾	6.24
BlackRock, Inc.	受控法團權益 ⁽³⁾	(L) 159,247,051 ⁽³⁾ (S) 206,000 ⁽³⁾	7.19 0.00
State Street Corporation	受控法團權益	(L) 124,191,103	5.61

附註：

- (1) APG Asset Management N.V. 為 APG Groep N.V. 之全資附屬公司，而 APG Groep N.V. 則為 Stichting Pensioenfonds ABP 的非全資附屬公司。因此，APG Asset Management N.V.、APG Groep N.V. 及 Stichting Pensioenfonds ABP 於上表所列的同一批 113,471,409 個基金單位中擁有或被視為擁有權益，而該等基金單位權益彼此重疊。
- (2) The Capital Group Companies, Inc. 為 Capital Research and Management Company 之受控法團，及因此被視為由 Capital Research and Management Company 擁有權益的同一批 138,230,548 個基金單位中擁有權益。此外，The Capital Group Companies, Inc. 分別透過四間受控法團被視為於 18,113,568 個基金單位中擁有權益，即為 Capital Guardian Trust Company (11,652,672 個基金單位)、Capital International, Inc. (4,894,302 個基金單位)、Capital International Limited (498,042 個基金單位) 及 Capital International Sàrl (1,068,552 個基金單位)。
- (3) BlackRock, Inc. 之 159,247,051 個基金單位之好倉權益及 206,000 個基金單位之淡倉權益是透過多間受控法團各自持有不同數量，其中兩間受控法團各自擁有超過 5% 之權益，彼等為 BlackRock Holdco 2, Inc. (其擁有 156,220,386 個基金單位之好倉權益及 102,000 個基金單位之淡倉權益) 及 BlackRock Financial Management, Inc. (其擁有 154,066,786 個基金單位之好倉權益及 102,000 個基金單位之淡倉權益)。由於兩間公司均由 BlackRock, Inc. 全資擁有，彼等前述之權益與 BlackRock, Inc. 於上表所列之權益部分重疊。於上表所列 BlackRock, Inc. 持有之權益包括若干好倉權益 (16,500 個相關基金單位) 及淡倉權益 (137,500 個相關基金單位) 之現金結算非上市股本衍生工具。
- (4) 概約百分比乃根據於 2017 年 3 月 31 日已發行之 2,213,002,276 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 2017 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 2017 年 3 月 31 日於領展基金單位及相關基金單位擁有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2017年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %	於2016年9月30日持有之權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
現任董事								
主席(亦為獨立非執行董事)								
聶雅倫	50,000 ⁽¹⁾	—	—	—	27,500	77,500	0.0035	20,000
執行董事								
王國龍	2,043,462	—	—	—	1,000,000	3,043,462	0.1375	2,551,462
張利民	527,928	—	—	—	261,500	789,428	0.0357	680,428
非執行董事								
紀達夫	47,470	—	—	—	21,250	68,720	0.0031	60,720
獨立非執行董事								
陳則杖	134,960	—	—	—	29,750	164,710	0.0074	153,210
陳耀昌	—	—	—	—	8,000	8,000	0.0004	—
裴布雷	—	—	—	—	8,500	8,500	0.0004	—
陳寶莉	—	—	—	—	9,000	9,000	0.0004	—
陳秀梅	18,250	—	—	—	26,250	44,500	0.0020	34,500
謝伯榮	—	—	—	—	20,500	20,500	0.0009	10,500
謝秀玲	—	—	—	—	17,000	17,000	0.0008	8,000
韋達維	83,615	—	—	—	24,750	108,365	0.0049	98,865
Elaine Carole YOUNG	19,250	—	—	—	22,750	42,000	0.0019	33,000
前任獨立非執行董事								
王于漸 ⁽⁴⁾	280,833	—	—	—	17,000	297,833	0.0135	297,833

附註：

- (1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。聶雅倫先生之權益存放於與妻子聯名的賬戶內。
- (2) 上述董事於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據 2007 年長期獎勵計劃授予各董事(及前任獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵於歸屬時可能向彼等發行之基金單位最高數目。請同時參閱下文附註 4。
- (3) 概約百分比乃根據於 2017 年 3 月 31 日已發行之 2,213,002,276 個基金單位計算。
- (4) 王于漸教授已於 2016 年 7 月 27 日在 2016 年基金單位持有人周年大會結束時退任。上述之基金單位個人權益僅為彼於退任日期之權益狀況，及彼於相關基金單位之權益為彼持有之未歸屬受限制基金單位獎勵。有關彼退任後之未歸屬受限制基金單位獎勵之詳情請參閱第 53 頁附註 7。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於 2017 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之權益

在作出合理查詢後並根據管理人所得資料，於2017年3月31日，下列人士(任何重大基金單位持有人及董事⁽³⁾以及任何彼等各自之聯繫人除外)為領展之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於領展基金單位持有下列權益：

名稱	於2017年3月31日 持有之基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %	於2016年9月30日 持有之基金單位數目
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」) 及其附屬公司 ⁽¹⁾	10,294,635	0.47	4,738,348

附註：

- (1) 受託人為滙豐之間接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領展之關連人士。除上表所披露者外，滙豐之一間同集團附屬公司於2017年3月31日亦擁有4,349,921個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2017年3月31日已發行之2,213,002,276個基金單位計算。
- (3) 於2017年3月31日，領展並無任何重大基金單位持有人。各董事於2017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2017年3月31日，陳明德先生(管理人之公司秘書及領展兩間附屬公司之董事)、江寶欣女士(為領展兩間附屬公司之董事)，及霍業生先生(為領展兩間附屬公司之董事)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312,031個基金單位、149,518個基金單位及19,227個基金單位之權益。

長期獎勵計劃

2007年長期獎勵計劃於2007年7月23日由基金單位持有人採納，據此董事及管理人之其他合資格僱員可獲授股權獎勵，形式為有權利在有條件限制下收取基金單位之受限制基金單位獎勵（「**受限制基金單位獎勵**」）及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵（「**有條件現金獎勵**」）。有權利認購基金單位之認購權（「**基金單位認購權**」）亦有可能根據2007年長期獎勵計劃而被授出。受限制基金單位獎勵、有條件現金獎勵和基金單位認購權個別稱為「**獎勵**」以及統稱為「**該等獎勵**」。

截至本報告日期止，為滿足根據2007年長期獎勵計劃授出的獎勵而已發行合共12,237,424個新基金單位。

2007年長期獎勵計劃

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

目的

2007年長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使2007年長期獎勵計劃參與者之利益與管理人對達成領展長遠策略目標以及基金單位持有人之整體利益維持一致；
- (ii) 提高管理人在吸引及留聘富才幹之管理人員及主要員工之能力，使彼等能為領展之長遠增長及成功以及為基金單位持有人創造價值方面作出貢獻；及
- (iii) 激勵及／或獎勵管理人及管理人員及主要員工，以推動彼等達致超卓表現。

參與者

合資格參與2007年長期獎勵計劃之人士包括(i)董事；及(ii)由薪酬委員會全權認定對領展之成功已作出或可能作出貢獻之管理人之主要員工。

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向董事、管理人行政總裁或領展之重大持有人或任何彼等各自之有聯繫者（僅因受僱於管理人而成為有聯繫者之人士除外）授出獎勵則須經董事會（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。

可供發行之基金單位總數

根據2007年長期獎勵計劃授出之所有該等獎勵可予發行之基金單位總數，合計不得超過213,745,400個基金單位（即採納2007年長期獎勵計劃當日已發行基金單位之10%）。於本報告日期，根據2007年長期獎勵計劃可供進一步授出獎勵之基金單位數目為197,414,776個，佔已發行基金單位約8.92%。

每位參與者獲授獎勵之上限

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

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

歸屬期／認購權行使期

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

基金單位認購權之行使價

基金單位認購權之行使價不得低於以下較高者：(i)授出日期當日基金單位在聯交所所報之收市價；及(ii)緊接授出日期前五個交易日基金單位在聯交所所報之平均收市價。

表現目標

受限制基金單位獎勵之表現目標及／或其他歸屬條件（如有）將由薪酬委員會釐定，及其將全權酌情釐定於歸屬時有關表現目標及／或歸屬條件（如有）是否已獲達成（或如適用，獲豁免）及其達標程度。

有條件現金獎勵

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

接納獎勵及應付代價

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

有效期

除遭提前終止外，2007年長期獎勵計劃之有效期由2007年7月23日（即其獲採納日期）起直至（及包括）2017年7月22日止為期10年。於屆滿後，根據2007年長期獎勵計劃不可再授出獎勵，惟2007年長期獎勵計劃之條文對於屆滿前已根據該計劃授出但尚未歸屬之獎勵繼續維持有效。

基金單位認購權

自2007年長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

受限制基金單位獎勵

於截至2017年3月31日止年度內，根據2007年長期獎勵計劃連同有條件現金獎勵⁽⁵⁾授出之受限制基金單位獎勵之變動以及於年初及年末之結餘如下：

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2017年 3月31日 未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
聶雅倫 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	13,750	–	–	–	13,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	13,750	–	–	–	13,750
王國龍 (執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	187,500	–	(178,875)	–	(8,625)	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	181,000	–	(178,466)	–	(2,534)	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	181,000	–	–	–	–	181,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	178,500	–	–	–	–	178,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	178,500	–	–	–	–	178,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	231,000	–	–	–	231,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	231,000	–	–	–	231,000
張利民 (執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	52,500	–	(50,085)	–	(2,415)	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	49,500	–	(48,807)	–	(693)	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	49,500	–	–	–	–	49,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	51,500	–	–	–	–	51,500
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	51,500	–	–	–	–	51,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	54,500	–	–	–	54,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	54,500	–	–	–	54,500
紀達夫 (非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,000	–	(5,000)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	4,750	–	(4,750)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	4,750	–	–	–	–	4,750
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	4,250	–	–	–	–	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	4,250	–	–	–	–	4,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,000	–	–	–	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,000	–	–	–	4,000
陳則杖 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	–	(6,750)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	6,250	–	(6,250)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	6,250	–	–	–	–	6,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	6,000	–	–	–	–	6,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	6,000	–	–	–	–	6,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	5,750	–	–	–	5,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	5,750	–	–	–	5,750
陳耀昌 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,000	–	–	–	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,000	–	–	–	4,000
裴布雷 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,250	–	–	–	4,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,250	–	–	–	4,250

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2017年 3月31日 未歸屬 ⁽¹⁾
陳寶莉 (獨立非執行董事)	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,500	–	–	–	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,500	–	–	–	4,500
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,250	–	(6,250)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	5,750	–	(5,750)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	5,750	–	–	–	–	5,750
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	5,000	–	–	–	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	5,000	–	–	–	5,000
謝伯榮 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	5,000	–	–	–	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	5,000	–	–	–	5,000
謝秀玲 (獨立非執行董事)	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	4,000	–	–	–	–	4,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	4,000	–	–	–	–	4,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,500	–	–	–	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,500	–	–	–	4,500
韋達維 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,750	–	(5,750)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	5,250	–	(5,250)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	5,000	–	–	–	–	5,000
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,000	–	–	–	–	5,000
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,750	–	–	–	4,750
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,750	–	–	–	4,750
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	5,750	–	(5,750)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	5,250	–	(5,250)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	4,250	–	–	–	–	4,250
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	4,250	–	–	–	–	4,250
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	–	4,500	–	–	–	4,500
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	–	4,500	–	–	–	4,500
前任董事								
王于漸 (前獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	6,750	–	(6,750)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	6,500	–	(6,500)	–	–	–
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	6,500	–	–	–	–	6,500 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	5,250	–	–	–	–	5,250 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾

姓名 (職位)	授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ⁽¹⁾⁽²⁾	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2017年 3月31日 未歸屬 ⁽¹⁾
其他參與者 合計	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	562,790 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	—	(527,176) ⁽⁸⁾	—	(35,614) ⁽⁸⁾	—
	2014年7月17日	2014年7月17日至2016年6月30日	556,418 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	—	(546,731) ⁽⁸⁾	—	(9,687) ⁽⁸⁾	—
	2014年7月17日	2014年7月17日至2017年6月30日	553,320 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾	—	—	—	(22,690)	530,630 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾
	2015年7月24日	2015年7月24日至2017年6月30日	553,500	—	—	—	(44,820)	508,680
	2015年7月24日	2015年7月24日至2018年6月30日	553,500	—	—	—	(53,812)	499,688
	2016年11月14日	2016年11月14日至2018年6月30日	—	502,000	—	—	(20,928)	481,072
	2016年11月14日	2016年11月14日至2019年6月30日	—	502,000	—	—	(24,120)	477,880
總計			4,122,778	1,695,000	(1,600,140)	—	(225,938)	3,991,700

附註：

- (1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可能發行之最高基金單位數目。最終將發行予各承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達成相關歸屬條件(如適用)及達標程度。
- (2) 基金單位於緊接年內受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價為每基金單位53.10港元。假設年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，則根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2017年3月31日之公平估價約為8,570萬港元。
- (3) 於年內緊接受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日之基金單位收市價為每基金單位53.95港元。
- (4) 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同授出之有條件現金獎勵亦已同時失效。
- (5) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出。於年內就有關受限制基金單位獎勵一同歸屬之有條件現金獎勵所支付之總金額約為750萬港元。根據年內授出但未歸屬之受限制基金單位獎勵而須予發行之最高基金單位數目計算，於年末每項有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位2.6912港元。
- (6) 根據現行政策，已退任董事所持有之未歸屬受限制基金單位獎勵將根據其退任前之實際在任日數按比例歸屬。
- (7) 按比例計算(見上文附註6)，於2016年7月27日舉行之2016年基金單位持有人周年大會結束時退任之王于漸教授所持有未歸屬之受限制基金單位獎勵於歸屬日期可獲發行之基金單位最高數目應分別為4,465個、2,743個及1,810個(而非上表所列之6,500個、5,250個及5,250個)。餘下部分將不獲歸屬並將於相關歸屬日期失效。
- (8) 該等數字包括四名前獨立非執行董事所持有未歸屬之受限制基金單位獎勵，即(i)蘇兆明先生於年初持有最高涉及51,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已有31,353個基金單位獲歸屬及發行、3,647個基金單位已失效，而於年末未歸屬者最高涉及16,750個基金單位並將如上文附註6所述按比例歸屬；(ii)周永健先生於年初持有最高涉及6,750個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內歸屬及發行之基金單位為4,250個而餘下部分則已全部失效；(iii)馮鈺斌博士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，當中於年內歸屬及發行之基金單位為1,897個而餘下部分則已全部失效；及(iv)高鑑泉先生於年初持有最高涉及6,250個基金單位之受限制基金單位獎勵，當中於年內已歸屬及發行之基金單位為2,213個而餘下部分則已全部失效。進一步詳情請分別參閱2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第45頁及2015/2016年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第44頁。

根據2007年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2007年長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註20。

關連人士交易

豁免嚴格遵守

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

於截至2017年3月31日止年度內，領展一直就相關之關連人士交易遵守該等豁免所載條款及條件，包括（其中包括）(i) 在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)（如適用）交易金額或所支付費用在指定上限內；及(iii) 已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

關連人士及關連人士交易

下表載列領展及／或其附屬公司與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）於回顧年度內所得之收入及產生之開支：

關連人士名稱	與領展之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
現時：				
領展資產管理有限公司	管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(679.2)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(15.2)
仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)	主要估值師	估值費用	不適用	(2.6)
		諮詢服務 ⁽³⁾	不適用	(0.4)
滙豐及其附屬公司 (不包括受託人及其專有附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	33.8 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	1.6	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(62.5) ⁽⁶⁾
		安排費用及銀行費用	不適用	(11.8)
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	(17.2)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	贊助及會籍費用	不適用	(0.1)
香港董事學會有限公司	王國龍先生之有聯繫者	會籍費用	不適用	— ⁽⁷⁾
過往：				
世邦魏理仕有限公司 (「世邦魏理仕」) ⁽⁸⁾	前主要估值師	估值費用	不適用	(1.5)
		諮詢服務	不適用	(7.7)
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「工銀亞洲」) ⁽⁹⁾	前獨立非執行董事 王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	3.6 ⁽⁵⁾	不適用
		利息開支及融資費用	不適用	(0.6)
		安排費用及銀行費用	不適用	(0.1)
渣打銀行(香港)有限公司 (「渣打香港」) ⁽¹⁰⁾	陳秀梅女士之前有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁴⁾	10.9 ⁽⁵⁾	不適用
		利息收入	0.6	不適用
		安排費用及銀行費用	不適用	— ⁽¹⁰⁾

附註：

- (1) 管理人按成本收回基準向領展收回其開支。
- (2) 受託人費用乃根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展之香港境內及境外物業之估值分別按年率0.008%及年率0.03%計算，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 除上文所披露的資料外，於回顧年度內與仲量聯行集團訂立之關聯人士交易包括由仲量聯行提供市場調查服務(應付總合同金額為120,000港元)及由其附屬公司仲量聯行測量師事務所(上海)有限公司提供租賃代理服務(應付費用總額約人民幣77,000元)。
- (4) 位於領展物業內不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (5) 不包括已收按金。
- (6) 包括於回顧年度內管理人回購領展基金單位之交易費用。
- (7) 於回顧年度內支付予香港董事學會有限公司之會籍費用約3,000港元。
- (8) 世邦魏理仕於2016年11月16日退任領展主要估值師一職。上表所載之費用計算至2016年11月16日止。支付予世邦魏理仕之估值費用中包括有關於收購／出售交易之估值服務約80萬港元。
- (9) 工銀亞洲在王于漸教授退任獨立非執行董事一職後由2016年7月28日起不再是關連人士。由2016年4月1日起至2016年7月27日止曾向工銀亞洲支付銀行費用約1,000港元。
- (10) 自陳秀梅女士從渣打香港退任後，渣打香港由2017年3月1日起不再是關連人士。上表所載與渣打香港之所有交易價值均計算至2017年2月28日止。由2016年4月1日起至2017年2月28日止曾向渣打香港支付銀行費用約15,000港元。

與關連人士之租賃交易

除於領展2012/2013年度年報第96頁、2014/2015年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第48頁，及2015/2016年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第47頁所披露之若干租約(而該等租約於財政年度結束時仍然存續，除下列附註3所述之租金變動外)，領展之附屬公司於年內與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立下列年租逾100萬港元之租約：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2017年 3月31日已收取 之租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司 (「恒生」)	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	3.3	0.9
渣打香港	TKO Gateway(前稱厚德商場) E37至E40號商舖之租約	租期為2年 至2018年7月2日屆滿	3.7	1.0 ⁽²⁾
	樂富廣場G201號商舖之租約	租期為3年 至2019年12月14日屆滿	3.8	1.0 ⁽²⁾
	天耀廣場L105號商舖之租約	租期為2年 至2018年5月31日屆滿	1.9	0.5 ⁽²⁾

附註：

- (1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。
- (2) 以銀行擔保形式提供。
- (3) 與恒生就黃大仙中心南館(前稱黃大仙中心)121A號商舖訂立租期為5年至2017年7月2日屆滿之租約，其年租(按上述附註1計算)增加至280萬港元。

由關連人士提供之銀行及財務服務

領展及／或其附屬公司於年內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生及滙豐銀行(中國)有限公司)、工銀亞洲及渣打香港為其提供一般銀行及財務服務。工銀亞洲及渣打香港已分別由2016年7月28日起及由2017年3月1日起不再是領展的關連人士。進一步詳情載於綜合財務報表附註29。滙豐集團亦向領展之附屬公司提供強制性公積金賬戶及付款與收款安排服務。領展同時於年內與滙豐集團、工銀亞洲及渣打香港開立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。

貸款

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

- (i) 由恒生於2013年9月提供之一筆5億港元雙邊貸款於2017年3月31日之未償還結欠為2.5億港元；
- (ii) 由滙豐於2013年11月提供之一筆10億港元雙邊貸款於2017年3月31日之未償還結欠為5億港元；
- (iii) 於2015年5月獲提供之一筆40億港元5年期聯合貸款(滙豐及恒生為其中兩間相關銀行，而由2016年7月28日起不再是關連人士之工銀亞洲為另一間相關銀行)於2017年3月31日對滙豐及恒生之未償還結欠分別為1.15億港元及2.25億港元；
- (iv) 於2015年8月獲提供之一筆40億港元4年期聯合貸款(滙豐及恒生為其中兩間相關銀行)於2017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2.75億港元；及
- (v) 由恒生於2016年3月提供之一筆15億港元雙邊貸款於2017年3月31日之未償還結欠為15億港元。

存款

於2017年3月31日，領展之附屬公司於滙豐集團之存款額約為1.73億港元。

其他交易

The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(「發行人」，並由領展全資擁有)於2016年7月21日根據中期票據計劃發行一筆面值5億美元於2026年到期之綠色債券。該筆綠色債券在聯交所上市(債務代號：5685)。該綠色債券所得款項淨額用於為領展的環保項目提供資金。該綠色債券所得款項分配以及相關項目詳情披露於2016/2017年度之策略報告第43頁「綠色債券所得款項分配」一段。

就發行該綠色債券，發行人與(其中包括)中國銀行(香港)有限公司、滙豐(領展的關連人士)、J.P. Morgan Securities plc及Merrill Lynch International等四名經銷商訂立日期為2016年7月14日的認購協議，據此滙豐獲付逾100萬港元的佣金。對於委任滙豐(領展的關連人士)為其中一名經銷商是在證監會所授與滙豐集團進行關連人士交易的豁免內進行。有關委任乃經公平磋商並按一般商業條款訂立。為確保發行新票據的實際利息成本具競爭力，管理人會監察市場利率，並不時比較多個經銷商的報價。除已披露者外，於回顧年度內概無根據中期票據計劃透過屬領展關連人士的經銷商發行其他票據。

於回顧年度內，The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約。於2017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87億港元。

管理人及受託人就與滙豐集團訂立之企業財務交易之確認

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

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」審閱於回顧年度內進行的持續關連人士交易。核數師已就證監會所授對於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定之該等豁免發出無保留意見函件，當中載有其對於包括租賃交易及企業財務交易之關連人士交易之調查結果及結論。

審核及風險管理委員會之確認

管理層提交季度合規報告予審核及風險管理委員會審閱，經確認後再提交予董事會。

審核及風險管理委員會已審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團、工銀亞洲(為關連人士直至2016年7月27日止)及渣打香港(為關連人士直至2017年2月28日止)提供之銀行及財務服務為一般性質且種類屬證監會授出相關該等豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且並無與管理人之內部程序存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

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

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

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及合規程序足以顯示受託人之營運與滙豐集團之其他銀行業務或財務職能或營運保持獨立；
- (ii) 就領展之營運及基金單位持有架構(包括領展之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布和商戶組合與其管理架構)而言，該等豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易金額上限之基礎屬公平合理；
- (iii) 該等豁免之範圍及條款屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授該等豁免，管理人不一定須與滙豐集團訂立企業財務交易。

在毋須基金單位持有人批准下繼續獲授該等豁免

審核及風險管理委員會已審閱該等豁免之條款。根據該等豁免之條款及已實施之內部監控及程序，審核及風險管理委員會與董事會全體成員(包括獨立非執行董事)信納在毋須基金單位持有人批准下繼續該等豁免屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

愛・匯聚計劃

「愛・匯聚計劃」資助範疇：

1. 資源管理
2. 青少年發展
3. 無障礙設施推廣

撥款分為四類別

1. 社會服務資助：支持有創新服務理念的社會項目，彌補社會內的服務缺口。每間機構最多可獲該年捐款總額之30%。
2. 地區項目資助：鼓勵慈善機構於社區發展服務，支援有需要社群。每個項目最高資助額為港幣5萬元。
3. 無障礙設施推廣：與慈善機構攜手合作，以協作及全面的方式營造社區的共融環境，支持社區計劃，務求提高公眾對無障礙設施、傷健人士及長者的關注。
4. 「領展第一代大學生獎學金」：經學校提名學生申請，毋須入息審查，而合資格學生須通過面試審核。

「愛・匯聚計劃 2016/2017」－社會服務資助

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
資源管理					
1. 小寶慈善基金	「惜食全方位」食物回收計劃	長者及低收入家庭	316,000	879,765	於領展旗下13個鮮活街市及15個商場回收仍可食用的食物及食材，轉發及烹煮成熟飯盒給有需要人士。 項目展開兩個月已得到領展旗下9個鮮活街市中87家商戶支持，共回收超過1,750公斤剩餘食材，烹製成逾12,300個熱飯盒。另外，機構亦於2017年4月在領展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。
2. 齊惜福有限公司	「生活添惜菜，盛食齊分享」領展街市剩食回收計劃第二階段	長者及有需要人士	292,000	1,638,130	於領展旗下鮮活街市回收可食用剩餘食材，轉贈或轉化為熟食幫助貧困長者及有需要的人士，為他們帶來溫暖，並透過工作坊向公眾推廣減少浪費食物。 項目已於領展旗下14個鮮活街市逐步展開，每日於油塘社區廚房及領展旗下東頭(II)邨熟食中心平均製作1,000個熱飯盒予有需要人士。

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
青少年發展					
3. 查篤撐兒童粵劇協會有限公司	粵唱粵演粵文化	幼稚園至中學生	14,000	548,030	透過「兒童粵劇」工作坊及祖孫兩代合作演出，促進三代共融及傳承中國文化。 項目已完成灌錄 12 首兒童粵劇曲目並已製作其中五個故事及歌曲動畫片。動畫片上載於 Facebook 及 YouTube 播放，並將被學校採納為音樂課教材。 主辦機構亦已發信給學校及慈善團體，邀請學童參加主辦機構組織的兒童粵劇合唱團，由六月至八月進行練習，並參與九月在領展旗下商場舉辦的大型匯演。
4. 南葵涌社會服務處	領展言語治療社區支援計劃	小學生及長者	2,700	414,300	與香港教育大學特殊教育與輔導學系合作，及早識別及評估有言語障礙之低收入家庭的兒童及吞嚥障礙的長者，提供個別言語治療；適切支援病患者，並透過家庭戶外活動紓緩照顧者壓力。 項目獲得香港教育大學特殊教育與輔導學系師生支持，由 2016 年 10 月至 2017 年 4 月期間共為 484 名兒童及 238 名長者提供個別言語治療。 主舉機構亦舉辦了四場講座及一次社區嘉年華，提升市民就言語障礙對兒童及長者健康發展重要性的關注；及舉辦了兩次社交康樂活動，支援及協助照顧病患者的家人釋放壓力。

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
無障礙設施推廣					
5. 香港導盲犬協會	導盲犬繁殖、訓練及維護計劃	視障人士	7,000	898,920	計劃包括資助兩名本地獸醫到海外接受訓練、繼續資助領展贊助之母犬及八隻導盲幼犬，直至導盲幼犬完成訓練及成功配對工作。同時亦透過舉辦講座及製作短片，提供公眾對導盲犬服務及視障人士需要的認知及關注。 領展於2015/2016年度資助購入的八隻導盲幼犬當中，其中兩隻Dax and Delta已完成訓練，並成功配對予使用者。另一隻Eve成為母犬，並於2017一月誕下七隻導盲幼犬。另一隻Ginny亦已完成導盲犬訓練，經測驗後被評為擁有成為母犬的潛質。 協會現正製作兩段提升公眾對香港導盲犬服務關注的宣傳短片，將於今年七月後面世，屆時會上載至社交媒體供公眾欣賞。 協會於項目展開至今已舉辦四個工作坊及三十場講座，共有2,900名人士參與，旨在提升公眾人士對導盲犬服務的認識，及分享導盲犬如何改變使用者、寄養家庭及義工的生命。

「愛・匯聚計劃2016/2017」－地區項目資助

地區項目資助於2015/2016年度成立，是領展「愛・匯聚計劃」另一重點項目，旨在於領展業務涵蓋的16區內，資助能解決當地特定需要的社區項目，擴展及加強與社區的連繫。所有項目申請均由評選委員會評審在一個透明的過程下選出，成員共22位，包括區議會主席及副主席、區議員以及香港社會服務聯會及領展的代表。年內共撥捐240萬港元資助49個項目（不包括在計劃開始前撤回申請的1個獲批准項目），受惠人數超越51,000人。

機構	項目名稱	服務區域
1 鄰舍輔導會	多才多藝展關懷	黃大仙區
2 香港小學學生輔導專業人員協會有限公司	展愛成長路	屯門區
3 長者安居服務協會	樂活在社區－長者支援計劃	觀塘區
4 香港小學學生輔導專業人員協會有限公司	樂聚蝴蝶美好生活	屯門區
5 香港小學學生輔導專業人員協會有限公司	傳愛暖萬家	屯門區

機構	項目名稱	服務區域
6 香港長者協會	2016《「祖父母日」心耕為家~親情有樹》—深水埗區心耕行動	深水埗區
7 香港職業發展服務處有限公司	Fun享奇趣夢工場	黃大仙區
8 禾稈行動	耆英樂“益”聚	沙田區
9 香港教育協會	閱讀咖啡廳	沙田區
10 伸手助人協會	「長者生活新體驗」推廣計劃	黃大仙區
11 香港中華基督教青年會	「TEEN」作之「合」關愛社區計劃	元朗區
12 香港循理會	匯聚關愛在社區	黃大仙區
13 香港職業發展服務處有限公司	無痛耆望—社區健康計劃	葵青區
14 香港職業發展服務處有限公司	「無痛指南」社區健康推廣計劃	觀塘區
15 香港中華基督教青年會	「義匠」—石硤尾青年義工計劃	深水埗區
16 循道衛理觀塘社會服務處	您想・香港	觀塘區
17 仁愛堂有限公司	「書」出正能量	大埔區
18 東華三院伍若瑜夫人紀念中學法團校董會	多元學習經歷	葵青區
19 扶康會	表演夢成真	元朗區
20 東華三院	你手寫我心—長者生命故事計劃	東區
21 仁濟醫院曾榮夫人長者鄰舍中心	銀齡展才華	屯門區
22 香港基督教女青年會	埋黎玩・社區鄰舍遊戲日	元朗區
23 香港神託會	童眼看香港之海陸空探險之旅	沙田區
24 保良局	榕樹頭「城」傳文化	油尖旺區
25 基督教家庭服務中心	「好醫食」長者控糖行動	觀塘區
26 香港基督教女青年會	喜「閱」童心—親子共讀計劃	屯門區
27 保良局	愛在長康	葵青區
28 民社服務中心有限公司	深水埗「義務耆兵」網絡發展計劃	深水埗區
29 青暉婦女會有限公司	傳藝學習樂趣多	深水埗區
30 勞聯智康協會有限公司	青年・社區・「相」聚領展	深水埗區
31 香港青年義工團有限公司	義無界限	深水埗區
32 基督教宣道會香港區聯會有限公司	愛童行	南區
33 基督教宣道會五旬節堂	青年匯聚・創意手作坊	油尖旺區
34 匡智會	蛻變	葵青區
35 九龍城區各界慶祝香港回歸祖國活動委員會有限公司	喜慶新年送暖愛心行動	九龍城區
36 香港青暉社發展有限公司	我係「耆人」愛心行動	深水埗區
37 萬國宣道浸信會有限公司	「高手不再隱世」計劃	葵青區

機構	項目名稱	服務區域
38 天水圍婦聯有限公司	閱義樂坊	元朗區
39 天水圍婦聯有限公司	嘗新悅義遊香港	元朗區
40 香港小童群益會	有乜好過去camping	大埔區
41 基督教以勒教會有限公司	耆・樂・豐盈	觀塘
42 基督教以勒教會有限公司	樂群樂學樂少年	觀塘
43 香港小學學生輔導專業人員協會有限公司	顯本領・展才華	屯門區
44 腦之家有限公司	開腦班無限Fun	深水埗區
45 香港小童群益會	「快樂此中尋」計劃	大埔區
46 鄰舍輔導會	「愛・樂區」睦鄰社區支援計劃	離島區
47 香港小童群益會	圓成大作品	南區
48 中華基督教會元朗堂周宋主愛青年中心	給父母的“情”“舒”－守望孩子計劃	元朗區
49 香港青年協會	「Sing My Music・Wish Our Life」青年歌唱計劃2016	西貢區

「愛・匯聚計劃2016/2017」－領展「第一代大學生獎學金」

領展「愛・匯聚計劃」於2015/2016年度設立領展「第一代大學生獎學金」，獎勵家庭三代中首代入讀大學的同學（即父母及祖父母均沒有大學學位）。申請成功之學生每位可獲2萬港元獎學金，按自訂的目標及計劃自由運用該筆獎學金，以改善學習條件、爭取學習機會。

獎學金由全港中學校長提名合資格的中六學生申請，免家庭入息審查，評審委員會以面試及小組討論形式了解申請者的理想及發展計劃。

獲獎同學將會加入成為「領展同學會」的一員，領展將會安排友師計劃、職業講座及設施參觀等活動，並會優先考慮給予領展獎學金得主在公司實習的機會。

領展於2016/2017年度共捐出260萬元，共有130名來自130所中學的學生獲發獎學金。

「愛・匯聚計劃2016/2017」－無障礙設施推廣

領展於2011年宣佈推行無障礙通道改善計劃，協助建立共融社會。本年度「愛・匯聚計劃」撥款800,000萬港元，資助香港傷殘青年協會由2016年9至11月舉辦一系列無障礙設施教育講座及巡迴展覽，並於10月8日在樂富廣場舉辦年度活動“「樂」在無障挑戰日2016”，加深公眾了解無障礙設施對長者及傷健人士的關注。整個項目吸引超過20,000人參加，大部份參與者表示項目有助他們對無障礙設施的認識，明白到設施對傷健人士及長者日常生活的重要性。

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2017年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十一份補充契約修訂及補充）之條文管理領展房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
作為領展房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2017年6月7日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致領展房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第70頁至第116頁的綜合財務報表，包括：

- 於2017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2017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的专业會計師道德守則(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。

貴集團投資物業的估值是基金單位持有人應佔資產淨值的關鍵組成元素，並構成 貴集團本年度業績的主要基礎。在綜合財務狀況表中，投資物業的估值總額為1,740.06億港元，而本年度的投資物業公平值收益則為114.94億港元，是綜合收益表中的重大組成部分。 貴集團投資物業組合包括在香港和中國內地的零售及辦公室物業、停車場和發展中物業。

估值由第三方估值師（「估值師」）執行。根據香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」），估值師須於連續三年為同一客戶進行估值後退任，並只能夠於三年後再次被委任。在截至2017年3月31日止年度內， 貴集團的受託人委聘了新任估值師。

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（2012版本）」、「國際評估準則」、「英國皇家特許測量師學會專業評估準則（2014）」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。我們並無發現任何證據顯示估值師在履行其估值時的客觀性受到任何影響。

估值師採用的估值方法

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

估值師採用的數據

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

- 租約的關鍵條款；
- 營運開支的詳情；及
- 租金收入列表。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 在釐定某項物業的估值時，估值師考慮了物業的具體資訊，例如租約、租金收入和直接物業開支。已落成物業主要採用收入資本化法和現金流量折現法(並以直接比較法作參考)。估值師對資本化率和現時每年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。 鑑於重大估計存在不確定性，加上個別物業的估值只須些微的百分比差異，在總計時仍有可能導致重大錯報，因此須特別將審計重點集中於此範疇。 我們在作出判斷時曾考慮年內影響估值的多項具體因素： - 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。	估值師採用的數據 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、現時每年淨收入、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，在估值中採用的假設有可得和可比較的市場憑證作為支持。

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11份補充契約所修訂)(「**信託契約**」)的有關條文，以及房地產投資信託基金守則附錄C的有關規定適當地擬備。

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，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的有關規定適當地擬備。

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鄭金鳳。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2017年6月7日

綜合收益表

截至2017年3月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
收益	6	9,255	8,740
物業經營開支	8	(2,261)	(2,227)
物業收入淨額		6,994	6,513
一般及行政開支		(342)	(368)
投資物業公平值變動	15	11,494	11,263
營運溢利	9	18,146	17,408
利息收入		4	6
財務成本	10	(567)	(508)
出售投資物業之收益		1,387	396
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		18,970	17,302
稅項	12	(1,057)	(953)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		17,913	16,349
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2016年末期分派		(2,404)	—
— 2017年中期分派		(2,494)	—
— 2015年末期分派		—	(2,138)
— 2016年中期分派		—	(2,230)
		13,015	11,981
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)		12,461	11,404
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	26	352	523
非控制性權益		202	54
		13,015	11,981
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	17,711	16,295
— 非控制性權益		202	54
		17,913	16,349

第76頁至第116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(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註13。

綜合全面收益表

截至2017年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2017年3月31日止年度					
年內溢利	17,711	(17,359)	352	202	554
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	310	—	310	—	310
— 外匯儲備	(662)	—	(662)	—	(662)
年內全面收益總額	17,359	(17,359)	—	202	202
截至2016年3月31日止年度					
年內溢利	16,295	(15,772)	523	54	577
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(299)	—	(299)	—	(299)
— 外匯儲備	(224)	—	(224)	—	(224)
年內全面收益總額	15,772	(15,772)	—	54	54

第76頁至第116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48.98億港元(2016年：43.68億港元)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124.61億港元(2016年：114.04億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合分派報表

截至2017年3月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016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		17,711	16,295
調整：			
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動		(11,290)	(11,209)
— 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項		73	24
— 其他非現金收入		(107)	(101)
— 根據中國會計準則之投資物業折舊開支		(83)	(67)
— 扣除交易成本後出售投資物業之收益		(1,312)	(375)
可分派收入總額(附註(i))		4,992	4,567
酌情分派(附註(ii))		83	67
可分派總額		5,075	4,634
中期分派(已派付)		2,494	2,230
末期分派(將向基金單位持有人派付)		2,581	2,404
年內分派總額		5,075	4,634
可分派總額佔可分派收入總額之百分比		102%	101%
於3月31日已發行基金單位	25	2,213,002,276	2,243,148,136
向基金單位持有人每基金單位分派：			
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(iii))		111.75 港仙	98.99 港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iv))		116.66 港仙	107.19 港仙
年內每基金單位分派		228.41 港仙	206.18 港仙

第76頁至第116頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。領展房地產投資信託基金須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。截至2017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%(2016年：100%)為分派金額。
- (ii) 酌情分派乃管理人根據信託契約條款第13.4條決定之任何額外分派金額。管理人已建議就年內根據中國會計準則之投資物業折舊開支調整作出酌情分派。
- (iii) 截至2016年9月30日止六個月，每基金單位中期分派111.75港仙(2016年：98.99港仙)乃根據期內中期分派24.94億港元(2016年：22.30億港元)及於2016年9月30日已發行的2,231,341,276個基金單位(2016年：2,252,468,136個基金單位)計算。中期分派已於2016年12月2日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2017年3月31日止年度，每基金單位末期分派116.66港仙(2016年：107.19港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派25.81億港元(2016年：24.04億港元)及於2017年3月31日已發行的2,213,002,276個基金單位(2016年：2,243,148,136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2017年7月5日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2017年3月31日

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
非流動資產			
商譽	14	466	487
投資物業	15	174,006	157,612
物業、器材及設備	16	87	76
衍生金融工具	22	116	158
其他非流動資產		—	1,095
		174,675	159,428
流動資產			
持作出售之投資物業	15	—	3,060
應收貿易賬款及其他應收款項	17	503	435
按金及預付款項		77	74
衍生金融工具	22	—	1
短期銀行存款	18	150	118
現金及現金等價物	18	535	336
		1,265	4,024
資產總值		175,940	163,452
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	19	1,870	1,643
保證金		1,494	1,410
稅項撥備		305	252
長期獎勵計劃撥備之流動部分	20	76	63
帶息負債	21	300	959
衍生金融工具	22	1	60
		4,046	4,387
流動負債淨額		2,781	363
資產總值減流動負債		171,894	159,065
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備	20	37	36
帶息負債	21	27,197	25,965
衍生金融工具	22	498	402
遞延稅項負債	23	2,417	2,202
其他非流動負債	24	3,248	3,019
		33,397	31,624
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		37,443	36,011
非控制性權益		256	54
基金單位持有人應佔資產淨值		138,241	127,387
已發行基金單位	25	2,213,002,276	2,243,148,136
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		62.47 港元	56.79 港元

第76頁至第116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
2017年6月7日

行政總裁
王國龍
2017年6月7日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2017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2016年4月1日		127,387	580	54
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		90	—	—
回購基金單位予以註銷		(1,697)	—	—
截至2017年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利		17,711	—	202
已向基金單位持有人派付之分派				
— 2016年末期分派		(2,404)	—	—
— 2017年中期分派		(2,494)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	26	—	195	—
轉撥入綜合收益表之金額	26	—	115	—
換算財務報表的匯兌虧損	26	—	(662)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	26	(352)	352	—
截至2017年3月31日止年度基金單位持有人及非控制性權益 應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		12,461	—	202
於2017年3月31日		138,241	580	256
於2015年4月1日		118,106	580	—
根據長期獎勵計劃發行之基金單位		74	—	—
回購基金單位予以註銷		(2,197)	—	—
截至2016年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利		16,295	—	54
已向基金單位持有人派付之分派				
— 2015年末期分派		(2,138)	—	—
— 2016年中期分派		(2,230)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	26	—	(386)	—
轉撥入綜合收益表之金額	26	—	87	—
換算財務報表的匯兌虧損	26	—	(224)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	26	(523)	523	—
截至2016年3月31日止年度基金單位持有人及非控制性權益 應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		11,404	—	54
於2016年3月31日		127,387	580	54

第76頁至第116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2017年3月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	27(a)	6,077	5,682
投資活動			
收購業務		—	(9,819)
收購一項投資物業		(5,319)	—
收購按金		—	(1,095)
出售投資物業所得款項		7,288	1,716
添置投資物業		(1,480)	(1,457)
添置物業、器材及設備		(39)	(18)
已收利息收入		4	14
原有到期日超過三個月之短期銀行存款(增加)/減少		(32)	1,097
來自/(用於)投資活動之現金淨額		422	(9,562)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		24,400	20,587
償還帶息負債		(23,472)	(11,488)
應付非控制性權益增加		115	26
已支付帶息負債之利息開支		(739)	(573)
已向基金單位持有人派付之分派		(4,898)	(4,368)
回購基金單位予以註銷		(1,697)	(2,197)
(用於)/來自融資活動之現金淨額		(6,291)	1,987
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		208	(1,893)
於4月1日之現金及現金等價物		336	2,233
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(9)	(4)
於3月31日之現金及現金等價物		535	336

第76頁至第116頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 企業資料

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

領展及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資於房地產(不包括性質為住宅、酒店或服務式住宅之房地產)，以及就包含零售及／或商業部分之所有類別發展項目從事物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

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

於2017年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產。本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

(b) 會計法則

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

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2017年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則及準則修訂本。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
香港會計準則第28號(2011年)、香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則2012年至2014年周期的年度改進	

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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

下列之已公布但仍未生效新準則及準則修訂本並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則及準則修訂本於本集團2017年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁽¹⁾
香港會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)及 香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽⁵⁾
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ⁽²⁾
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ⁽²⁾
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用香港財務報告準則 第9號金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁽²⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽³⁾
香港財務報告準則2014年至2016年 周期的年度改進 ⁽⁴⁾	

⁽¹⁾ 於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

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

⁽⁵⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響作出評估。初步審閱指出，採納上述新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能會對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響，但可能導致在綜合財務報表內全新或經修訂之披露，惟採納香港財務報告準則第9號(2014年)和香港財務報告準則第16號或需要進一步評估以處理金融工具和租賃的確認、分類和計量。

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領展及其所有附屬公司於2017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，並且有能力透過該實體行使權力而影響所得之回報。

3 重要會計政策摘要(續)

(a) 綜合基準(續)

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

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控制性權益購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於權益中作出相應支銷。金融負債價值之變動於綜合收益表中確認。

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

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

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務(營運分部)或於特定經濟環境從事提供服務(地區分部)之可區分部分，而且該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團向管理人，即主要營運決策者，就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。

(c) 外幣匯兌

(i) 功能和呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 外幣匯兌(續)

(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。

(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。

3 重要會計政策摘要(續)

(e) 物業、器材及設備(續)

物業、器材及設備之折舊乃按其估計可用年限或租賃期(如適用)，兩者以較短者為準，以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

租賃改善	五年
設備	三至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

(f) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

(g) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(h) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購業務之可識別資產淨值公平值之差額。業務合併產生之商譽列為獨立資產。獨立確認之商譽每年測試是否出現減值，並按成本減去累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不可撥回。出售實體之盈虧包括所出售實體之相關商譽賬面值。商譽被分配至現金產生單位以作出減值測試。

(i) 基金單位持有人之資金作為金融負債

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

3 重要會計政策摘要(續)

(j) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

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

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

(k) 經營租約

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

(l) 當期及遞延稅項

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

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

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

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(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。於有關租約年內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

(ii) 來自停車場業務之租金

來自停車場業務之租金按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(p) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(q) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

享有年假之權利在僱員符合資格享有時予以確認。就截至報告日期止因僱員已提供服務而產生之估計年假責任已作出撥備。僱員有權享有之病假及產假直至僱員休假時才予以確認。僱主為僱員就強制性公積金所作供款於作出供款時支銷。

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

授出長期獎勵計劃的獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的金額於各報告日期及償付日期重新計算，而任何變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合收益表確認。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

(s) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

(i) 現金流量對沖

倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係被歸類為現金流量對沖。

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

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

當被對沖項目影響盈利，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖的極可能發生之預期交易，導致一項非金融資產或非金融負債的確認時，之前列入現金流量對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計法之規定時，其保留在現金流量對沖儲備內之任何累計收益或虧損將待預期交易最終在綜合收益表確認時，同時計入綜合收益表內。若預期交易預計不會落實進行，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合收益表內。

3 重要會計政策摘要(續)

(s) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(iii) 公平值對沖

衍生工具被指定為某項已確認資產或負債之公平值變動之對沖工具，則有資格成為公平值對沖。

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

本集團以貨幣掉期合約對沖因匯率及市場利率變動而引致確認外幣負債公平值波動之風險，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

該等衍生工具合約之公平值變動，再加上被對沖負債應佔對沖風險之公平值變動乃於綜合收益表內確認為帶息負債之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就公平值變動而作出調整。

(t) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險(包括利率風險及貨幣風險)、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如利率掉期合約及貨幣掉期合約，以管理金融風險。

(i) 市場風險

(A) 利率風險

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約管理其公平值利率風險。有關利率掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(A) 利率風險(續)

於2017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8,400萬港元(2016年：7,800萬港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2017年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少3.26億／3.49億港元(2016年：1.30億／2.46億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。在此等業務的資產淨值換算為港元(本集團的呈列貨幣)時所產生的未變現虧損約6.62億港元(2016年：2.24億港元)。此未變現虧損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2017年3月31日，美元中期票據之港元等值為73.06億港元(2016年：38.57億港元)。

(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2017年3月31日，所有存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB+」級之金融機構。

就因商戶而面對之信貸風險而言，信貸風險管理乃透過與大量商戶交易及對準商戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保商戶於租賃前必須繳交租金保證金，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。此外，本集團定期審閱各項應收貿易賬款之可收回金額以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。本集團來自應收貿易賬款之信貸風險為7,800萬港元(2016年：9,200萬港元)，載於附註17。本集團來自銀行存款之信貸風險為6.85億港元(2016年：4.54億港元)，載於附註18。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為1.16億港元(2016年：1.59億港元)，載於附註22。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(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2017年3月31日，本集團的現金及現金等價物及短期銀行存款為6.85億港元(2016年：4.54億港元)。除現金資源外，於2017年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為380.85億港元(2016年：346.25億港元)，其中280.40億港元(2016年：270.45億港元)已提取。於2017年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為100.45億港元(2016年：75.80億港元)。

於2017年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產27.81億港元(2016年：3.63億港元)。本集團將繼續注視市況，以評估按優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期組合的可能性。

下表按報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為未折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年內 百萬港元	第一年後 至第二年內 百萬港元	第二年後 至第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2017年3月31日				
帶息負債	981	3,235	14,112	13,923
應付貿易賬款及應計項目	1,627	—	—	—
保證金	576	405	376	137
基金單位持有人資金	—	—	—	138,241
應付非控制性權益	—	—	2,918	—
非控制性權益認沽權債項	—	—	876	—
衍生金融工具(淨額結算)	(15)	47	136	383
於2016年3月31日				
帶息負債	1,641	890	16,184	12,104
應付貿易賬款及應計項目	1,423	—	—	—
保證金	529	385	409	87
基金單位持有人資金	—	—	—	127,387
應付非控制性權益	—	—	—	2,812
非控制性權益認沽權債項	—	—	—	903
衍生金融工具(淨額結算)	145	93	140	94

(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。

4 金融風險管理(續)

(b) 資本管理(續)

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
帶息負債(附註21)	27,497	26,924
資產總值	175,940	163,452
負債比率	15.6%	16.5%

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

香港財務報告準則第13號要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量。下表列出本集團以公平值計量之資產與負債：

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(未經任何調整)而得出的公平值計量。

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接(即價格)或間接(即由價格引伸)獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據(不可觀察輸入數據)而得出的公平值計量。

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總數 百萬港元
於2017年3月31日				
資產				
投資物業	—	—	174,006	174,006
衍生金融工具	—	116	—	116
總資產	—	116	174,006	174,122
負債				
衍生金融工具	—	499	—	499
非控制性權益認沽權債項	—	—	630	630
總負債	—	499	630	1,129
於2016年3月31日				
資產				
投資物業	—	—	160,672	160,672
衍生金融工具	—	159	—	159
總資產	—	159	160,672	160,831
負債				
衍生金融工具	—	462	—	462
非控制性權益認沽權債項	—	—	580	580
總負債	—	462	580	1,042

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2016年：零)。

本集團之政策為於事件或情況改變導致轉撥發生之日期確認於每層公平值架構的轉出及撥入。

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(ii) 公平值披露

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

長期帶息負債之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

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

(a) 投資物業

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

(b) 金融工具

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

(c) 長期獎勵計劃估值

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

(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2016年3月31日及2017年3月31日進行測試，結果顯示無須作出減值撥備。

為進行減值測試，商譽之可收回金額乃根據主要估值師進行投資物業估值的現金流量預測而釐定。釐定主要假設以用於現金流量預測涉及判斷，例如收入及開支增長率、折現率、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內所列之折現率及資本化率會被應用。此等主要假設的變動，對預測現金流量可能產生重大影響，繼而影響減值測試結果。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
租金		
— 零售及商業物業	6,914	6,506
— 停車場	1,940	1,846
	8,854	8,352
其他收益		
— 空調服務收費	370	356
— 其他物業相關收益	31	32
	401	388
總收益	9,255	8,740

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1.36億港元(2016年：1.49億港元)已計入租金收入內。

7 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2017年3月31日止年度				
收益	6,989	1,944	322	9,255
分部業績	5,286	1,435	(69)	6,652
投資物業公平值變動	6,716	4,062	716	11,494
利息收入				4
財務成本				(567)
出售投資物業之收益				1,387
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				18,970
稅項				(1,057)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				17,913
資本開支	7,749	64	589	8,402
折舊	—	—	(27)	(27)
於2017年3月31日				
分部資產	129,601	30,866	14,206	174,673
商譽				466
衍生金融工具				116
短期銀行存款				150
現金及現金等價物				535
資產總值				175,940
分部負債	2,446	179	739	3,364
稅項撥備				305
長期獎勵計劃撥備				113
帶息負債				27,497
衍生金融工具				499
遞延稅項負債				2,417
其他非流動負債				3,248
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				37,443
非控制性權益				256
基金單位持有人應佔資產淨值				138,241

截至2017年3月31日止年度，為數5.74億港元(2016年：4.21億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而86.81億港元(2016年：83.19億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2017年3月31日，為數112.03億港元(2016年：110.99億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,633.56億港元(2016年：1,481.71億港元)之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2016年3月31日止年度				
收益	6,699	1,850	191	8,740
分部業績	5,033	1,328	(216)	6,145
投資物業公平值變動	7,006	3,999	258	11,263
利息收入				6
財務成本				(508)
出售投資物業之收益				396
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				17,302
稅項				(953)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				16,349
資本開支	5,331	114	7,149	12,594
折舊	—	—	(22)	(22)
於2016年3月31日				
分部資產	118,981	28,943	14,428	162,352
商譽				487
衍生金融工具				159
短期銀行存款				118
現金及現金等價物				336
資產總值				163,452
分部負債	2,252	195	606	3,053
稅項撥備				252
長期獎勵計劃撥備				99
帶息負債				26,924
衍生金融工具				462
遞延稅項負債				2,202
其他非流動負債				3,019
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				36,011
非控制性權益				54
基金單位持有人應佔資產淨值				127,387

8 物業經營開支

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	574	593
員工成本(附註11)	441	385
維修及保養	225	221
公用事業開支	308	314
地租及差餉	282	271
宣傳及市場推廣開支	126	120
屋邨公用地方開支	106	118
中國內地營業稅及房產稅	34	43
其他物業經營開支	165	162
	2,261	2,227

9 營運溢利

年內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
員工成本(附註11)	615	544
物業、器材及設備折舊	27	22
受託人費用	15	13
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	5	5
與審計有關的核證服務	2	2
審計及與審計有關的核證服務總數	7	7
收購相關專業費用	—	1
其他	2	1
核數師酬金總數	9	9
銀行收費	5	5
經營租約支出	34	30
匯兌收益	(23)	—
其他法律及專業費用	16	24
物業代理佣金	71	20
捐款	10	10

10 財務成本

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
帶息負債利息開支	704	572
其他借貸成本(附註(i))	154	108
	858	680
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(341)	(172)
	517	508
非控制性權益認沽權債項公平值虧損(附註24)	50	—
	567	508

附註：

(i) 其他借貸成本包括6,400萬港元(2016年：6,200萬港元)非控制性權益利息開支、1.15億港元(2016年：8,700萬港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、8,400萬港元(2016年：7,700萬港元)被指定為公平值對沖之貨幣掉期合約及利率掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。

(ii) 利息開支以平均年利率2.6%(2016年：2.6%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
工資及薪金	559	543
強制性公積金計劃供款	13	13
長期獎勵計劃之獎勵(附註20)	111	60
	683	616
減：撥歸投資物業下作資產化	(68)	(72)
員工成本(附註9)	615	544

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	441	385
計入一般及行政開支	174	159
	615	544

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	現金及其他福利 – 年內實收					2016年 現金薪酬 總計 千港元
	袍金 千港元	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i)) 千港元	退休金計劃 供款 千港元	與表現相關 之非固定薪酬 (附註(ii)) 千港元	2017年 現金薪酬 總計 千港元	
聶雅倫先生	1,975	–	–	–	1,975	76
蘇兆明先生(附註(iv))	–	–	–	–	–	1,975
王國龍先生	–	7,718	18	18,120	25,856	22,081
張利民先生	–	4,242	18	6,010	10,270	8,586
紀達夫先生	577	–	–	–	577	543
陳則杖先生	815	–	–	–	815	780
陳耀昌先生	577	–	–	–	577	58
裴布雷先生(附註(v))	615	–	–	–	615	–
陳寶莉女士	650	–	–	–	650	237
陳秀梅女士	705	–	–	–	705	670
謝伯榮先生	710	–	–	–	710	675
謝秀玲女士	650	–	–	–	650	525
韋達維先生	678	–	–	–	678	637
Elaine Carole YOUNG女士	638	–	–	–	638	554
周永健先生(附註(vi))	–	–	–	–	–	107
王于漸教授(附註(vii))	228	–	–	–	228	689
	8,818	11,960	36	24,130	44,944	38,193

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

董事姓名	長期獎勵計劃之獎勵— 撥備以估值於歸屬期內入賬(附註(iii))				酬金總計— 現金及撥備	
	本年度 之授出 千港元	過往年度 之授出 千港元	2017年 長期獎勵 計劃撥備 總計 千港元	2016年 長期獎勵 計劃撥備 總計 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
聶雅倫先生	478	—	478	—	2,453	76
蘇兆明先生(附註(iv))	—	—	—	974	—	2,949
王國龍先生	4,192	21,939	26,131	12,895	51,987	34,976
張利民先生	989	6,156	7,145	3,599	17,415	12,185
紀達夫先生	139	466	605	398	1,182	941
陳則杖先生	200	637	837	538	1,652	1,318
陳耀昌先生	139	—	139	—	716	58
裴布雷先生(附註(v))	148	—	148	—	763	—
陳寶莉女士	156	—	156	—	806	237
陳秀梅女士	174	572	746	504	1,451	1,174
謝伯榮先生	174	290	464	154	1,174	829
謝秀玲女士	156	221	377	117	1,027	642
韋達維先生	165	534	699	453	1,377	1,090
Elaine Carole YOUNG女士	156	492	648	445	1,286	999
周永健先生(附註(vi))	—	—	—	108	—	215
王于漸教授(附註(vii))	—	606	606	528	834	1,217
	7,266	31,913	39,179	20,713	84,123	58,906

附註：

(i) 其他福利包括有新假期、保險費及會所會籍費用。

(ii) 根據財務及非財務重要表現指標，年中支付之非固定薪酬與過往年度之表現及服務相關。

(iii) 長期獎勵計劃之獎勵價值乃根據估值技術對未來基金單位價格、獎勵之餘下年期及分派派付率之多項假設進行估計。概無承諾以估值撥備之金額支付。最終支付金額視乎能否達致若干表現指標及服務歸屬條件而定。對於在歸屬日期並無歸屬之部分獎勵，以前於綜合收益表扣除之金額將予撥回。本集團長期獎勵計劃之詳情載於附註20。

截至2017年3月31日止年度，若干長期獎勵計劃之獎勵經已歸屬，亦按計劃發行若干領展基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(r)所載確認的撥備。

(iv) 於2016年3月31日退任。

(v) 於2016年4月1日委任。

(vi) 於2015年5月22日退任。

(vii) 於2016年7月27日退任。

11 員工成本(續)

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2016年：兩名)董事，其酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付予其餘三名(2016年：三名)人士之酬金如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	9	10
酌情花紅	6	6
長期獎勵計劃之獎勵	10	4
總計	25	20

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2017年 人數	2016年 人數
酬金範圍		
6,000,001 港元 – 6,500,000 港元	–	1
6,500,001 港元 – 7,000,000 港元	–	2
8,000,001 港元 – 8,500,000 港元	2	–
8,500,001 港元 – 9,000,000 港元	1	–
12,000,001 港元 – 12,500,000 港元	–	1
17,000,001 港元 – 17,500,000 港元	1	–
34,500,001 港元 – 35,000,000 港元	–	1
51,500,001 港元 – 52,000,000 港元	1	–

(d) 退休金 – 界定供款計劃

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

12 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2016年:16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及25%(2016年:25%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	763	681
— 中國內地	76	37
遞延稅項	218	235
稅項	1,057	953

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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
扣除稅項前溢利	18,970	17,302
按香港利得稅率16.5%(2016年:16.5%)計算之預期稅項支出	3,130	2,855
不同稅率之稅務影響	(11)	4
不可扣稅開支之稅務影響	12	24
毋須課稅收入之稅務影響	(2,009)	(1,885)
其他暫時差異之稅務影響	(51)	(36)
抵扣先前未確認稅項虧損	(25)	(19)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	11	10
稅項	1,057	953

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

	2017年	2016年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利	17,711 百萬港元	16,295 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	2,232,374,190	2,267,331,282
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	1,915,318	2,102,718
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,234,289,508	2,269,434,000
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利 計算之每基金單位基本盈利	7.93 港元	7.19 港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利 計算之每基金單位已攤薄盈利	7.93 港元	7.18 港元

14 商譽

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於4月1日	487	384
匯兌調整	(8)	(3)
收購業務	–	109
出售投資物業	(13)	(3)
於3月31日	466	487

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2016年4月1日	154,372	6,300	160,672
匯兌調整	(636)	–	(636)
收購(附註)	6,414	–	6,414
添置	1,411	539	1,950
出售	(5,888)	–	(5,888)
公平值變動	10,984	510	11,494
於2017年3月31日	166,657	7,349	174,006
於2015年4月1日	132,503	5,880	138,383
匯兌調整	(225)	–	(225)
收購業務	10,974	–	10,974
添置	1,310	284	1,594
出售	(1,317)	–	(1,317)
公平值變動	11,127	136	11,263
	154,372	6,300	160,672
重新列為「持作出售之投資物業」	(3,060)	–	(3,060)
於2016年3月31日	151,312	6,300	157,612

附註：金額包括收購旺角彌敦道700號之59.10億港元代價及相關交易成本。

(b) 估值過程

獨立專業合資格估值行仲量聯行有限公司獲領展新委任為主要估值師，按公開市值基準於2017年3月31日為投資物業進行重估。截至2016年3月31日止年度之獨立估值由世邦魏理仕有限公司進行。

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。

15 投資物業(續)

(c) 估值技術

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

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

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

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

三種估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法 零售及商業物業與停車場	i) 資本化率(綜合): 3.00% – 5.30% ii) 每年現時淨收入: 50萬港元 – 3.324億港元	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。 所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
現金流量折現法 零售及商業物業與停車場	i) 折現率: 7.25% – 7.50% ii) 每年現時淨收入: 50萬港元 – 3.324億港元	所採用之折現率愈高，則公平值愈低。 所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
剩餘法 發展中物業	估計發展成本及發展商之風險及利潤撥備	所採用之估計發展成本及發展商之風險及利潤撥備愈高，則公平值愈低。

投資物業被歸類於第三層(2016年: 第三層)公平值架構之內。

15 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2015年2月23日、2015年4月1日、2015年8月31日及2016年4月15日，領展分別完成購入九龍東海濱道77號作商業發展、歐美匯購物中心、領展企業廣場1座及2座及旺角彌敦道700號。根據房地產投資信託基金守則，領展於收購物業或於該項物業在竣工後，除非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。

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2016年4月1日	8	2	66	76
添置	8	—	30	38
年內折舊開支	(5)	(1)	(21)	(27)
於2017年3月31日	11	1	75	87
於2017年3月31日				
成本	86	5	199	290
累計折舊	(75)	(4)	(124)	(203)
賬面淨值	11	1	75	87
於2015年4月1日	15	2	55	72
收購業務	—	—	1	1
添置	2	1	22	25
年內折舊開支	(9)	(1)	(12)	(22)
於2016年3月31日	8	2	66	76
於2016年3月31日				
成本	78	5	169	252
累計折舊	(70)	(3)	(103)	(176)
賬面淨值	8	2	66	76

17 應收貿易賬款及其他應收款項

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應收貿易賬款	82	97
減：應收貿易賬款減值撥備	(4)	(5)
應收貿易賬款－淨值	78	92
其他應收款項	425	343
	503	435

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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
0至30日	73	88
31至90日	5	4
超過90日	4	5
	82	97

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7,800萬港元(2016年：9,200萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2017年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,000萬港元(2016年：4,100萬港元)及應計按營業額分成租金1,800萬港元(2016年：3,000萬港元)。餘下2,000萬港元(2016年：2,100萬港元)經已逾期但未被視為減值。

已逾期但未被視為減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
0至30日	15	17
31至90日	5	4
	20	21

於2017年3月31日，400萬港元(2016年：500萬港元)應收貿易賬款被視為已減值並已計提減值撥備。個別減值應收款項為未能確定是否可收回的款項。

已減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
超過90日	4	5

17 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於4月1日	5	3
應收貿易賬款減值撥備	4	6
年內撇銷不可收回之應收款項	(5)	(4)
於3月31日	4	5

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

計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款之公平值。

18 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
銀行現金	212	237
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	323	99
現金及現金等價物	535	336
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	150	118
	685	454

19 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應付貿易賬款	175	84
預收款項	243	220
應計項目	1,452	1,339
	1,870	1,643

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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
0至30日	170	64
31至90日	5	20
	175	84

20 長期獎勵計劃撥備

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	113	99
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(76)	(63)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	37	36

長期獎勵計劃(「2007年長期獎勵計劃」)已於2007年7月23日舉行之基金單位持有人周年大會上獲基金單位持有人以普通決議案批准及採納。2007年長期獎勵計劃由採納日期起計10年內有效。

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(合稱「獎勵」)。獎勵由薪酬委員會審批；但倘涉及有關管理人之董事，則須經薪酬委員會建議並由董事會審批。自長期獎勵計劃獲採納以來，概無基金單位認購權被授出。

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

年內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。根據2007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。

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

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

年內，本集團根據2007年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共1,600,140個基金單位(2016年：1,596,867個基金單位)。

20 長期獎勵計劃撥備(續)

年內受限制基金單位獎勵數目之變動及根據受限制基金單位獎勵之歸屬而須予發行之基金單位最高數目如下：

授出日期	歸屬期	於2016年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內失效	於2017年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2014年1月20日	2014年1月20日 至2016年6月30日	455,895	—	(444,490) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(11,405)	—	—
2014年7月17日	2014年7月17日 至2016年6月30日	435,584	—	(433,452) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(2,132)	—	—
	2014年7月17日 至2017年6月30日	434,035	—	—	(11,345)	422,690	794,880
2015年7月24日	2015年7月24日 至2017年6月30日	431,000	—	—	(22,410)	408,590	777,930
	2015年7月24日 至2018年6月30日	431,000	—	—	(26,906)	404,094	768,938
2016年11月14日	2016年11月14日 至2018年6月30日	—	453,750	—	(10,464)	443,286	826,572
	2016年11月14日 至2019年6月30日	—	453,750	—	(12,060)	441,690	823,380
小計		2,187,514	907,500	(877,942)	(96,722)	2,120,350	3,991,700
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%		—	—	(722,198) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	—	—
總計		2,187,514	907,500	(1,600,140)	(96,722)	2,120,350	3,991,700

附註：

(i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎177%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

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
銀行貸款	11,361	13,223
中期票據	16,136	13,701
	27,497	26,924
減：帶息負債之流動部分	(300)	(959)
帶息負債之非流動部分	27,197	25,965

21 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
第一年內到期		
中期票據	300	959
第二年內到期		
銀行貸款	1,492	—
中期票據	1,095	300
	2,587	300
第三年內到期		
銀行貸款	3,481	3,337
中期票據	1,336	1,101
	4,817	4,438
第四年內到期		
銀行貸款	2,476	3,830
中期票據	349	1,365
	2,825	5,195
第五年內到期		
銀行貸款	3,497	4,869
中期票據	1,434	349
	4,931	5,218
第五年後到期		
銀行貸款	415	1,187
中期票據	11,622	9,627
	12,037	10,814
	27,497	26,924

附註：

(i) 除為數73.06億港元(2016年：38.57億港元)以美元計值之中期票據外，其他所有帶息負債皆以港元計值。

(ii) 領展所有外幣借貸均已完全對沖至港元。

(iii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為2.65%(2016年：2.57%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

22 衍生金融工具

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
— 利率掉期合約	—	1
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	73	—
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	67
— 利率掉期合約	43	91
	116	158
	116	159
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	1	—
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	60
	1	60
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	112	350
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	373	52
— 利率掉期合約	13	—
	498	402
	499	462
	383	303

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線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。貨幣掉期合約及利率掉期合約被歸類於第二層(2016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及利率掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之匯率及利率變動而產生之風險。如對沖項目之餘下到期日超過12個月，該等貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為3.10億港元(2016年：扣除之淨金額為2.99億港元)，詳情見附註26。

於2017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70.00億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5.3年(2016年：74.00億港元借貸之平均固定利率期6.1年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2017年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為70.00億港元(2016年：74.00億港元)及1.82%(2016年：1.86%)。不同浮動利率對掉之未結算利率掉期合約於2017年3月31日之名義本金金額為70.00億港元(2016年：60.00億港元)。

於2017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2017年3月31日之名義本金金額分別為77.53億港元(2016年：40.83億港元)及19.10億港元(2016年：22.20億港元)。

於2017年3月31日對沖儲備(附註26)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合收益表。

23 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
遞延稅項資產	(50)	(7)
遞延稅項負債	2,467	2,209
	2,417	2,202

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2016年4月1日	2,185	17	2,202
匯兌調整	(1)	(2)	(3)
綜合收益表內確認	251	(33)	218
於2017年3月31日	2,435	(18)	2,417
於2015年4月1日	1,957	–	1,957
收購業務	–	13	13
綜合收益表內確認	228	7	235
過往年度作出之調整	–	(3)	(3)
於2016年3月31日	2,185	17	2,202

24 其他非流動負債

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應付非控制性權益	2,618	2,439
非控制性權益認沽權債項	630	580
	3,248	3,019

附註：

- (i) 於2015年2月23日，領展透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」，當中領展間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、以實際利率2.6%(2016年：2.6%)帶息、無固定還款期及並非須於一年內償還。該等應付非控制性權益之賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。
- (ii) 於商業發展項目完成之第二周年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項由獨立專業合資格估值行國富浩華(香港)諮詢評估有限公司進行估值，以金融負債入賬。估值師採用現金流量折現估值方法，其中涉及多項假設，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值、預期行使認沽權之日期、現金流量以及採用之折現率。管理人與估值師商討並檢視所使用之所有重大輸入數據，並會就報告日期之估值過程和結果進行討論。認沽權債項之公平值被歸類於第三層(2016年：第三層)公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。倘預期行使認沽權之日期延後或折現率愈高，則認沽權債項之公平值愈低。

年內之非控制性權益認沽權債項詳情如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
於4月1日	580	580
綜合收益表內確認		
—公平值虧損(附註10)	50	—
於3月31日	630	580

25 已發行基金單位

	2017年 基金單位數目	2016年 基金單位數目
於4月1日	2,243,148,136	2,291,770,269
回購基金單位予以註銷	(31,746,000)	(50,219,000)
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	1,600,140	1,596,867
於3月31日	2,213,002,276	2,243,148,136

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31,746,000個基金單位(2016年：50,219,000個基金單位)，總價值為16.97億港元(2016年：21.97億港元)。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於2017年3月31日基金單位之收市價為每基金單位54.45港元(2016年：46.00港元)。按2017年3月31日已發行之2,213,002,276個基金單位(2016年：2,243,148,136個基金單位)計算，市值為1,204.98億港元(2016年：1,031.85億港元)。

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	現金流量 對沖及換算 匯兌調整之 保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2016年4月1日	(580)	(350)	(224)	574	(580)
現金流量對沖：					
－公平值變動	—	195	—	—	195
－轉撥入綜合收益表之金額(附註)	—	115	—	—	115
	—	310	—	—	310
換算財務報表的匯兌虧損	—	—	(662)	—	(662)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
－現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	—	—	—	352	352
於2017年3月31日	(580)	(40)	(886)	926	(580)
於2015年4月1日	(580)	(51)	—	51	(580)
現金流量對沖：					
－公平值變動	—	(386)	—	—	(386)
－轉撥入綜合收益表之金額(附註)	—	87	—	—	87
	—	(299)	—	—	(299)
換算財務報表的匯兌虧損	—	—	(224)	—	(224)
基金單位持有人應佔資產淨值：					
－現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	—	—	—	523	523
於2016年3月31日	(580)	(350)	(224)	574	(580)

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

27 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	18,970	17,302
長期獎勵計劃之獎勵	111	60
折舊開支	27	22
出售投資物業之收益	(1,387)	(396)
利息收入	(4)	(6)
財務成本	567	508
匯兌差異	(23)	—
投資物業公平值變動	(11,494)	(11,263)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(79)	(96)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加	92	179
保證金增加	92	105
已付長期獎勵計劃款項	(7)	(7)
已付所得稅	(788)	(726)
營運活動所得之現金淨額	6,077	5,682

(b) 主要非現金交易

年內，根據長期獎勵計劃向基金單位持有人發行之額外基金單位金額為9,000萬港元(2016年：7,400萬港元)。

28 承擔

(a) 資本承擔

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
年末已訂約但未撥備之投資物業資本開支	3,219	843

(b) 經營租約承擔

於2017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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
第一年內	27	27
第一年後至第五年內	20	38
	47	65

29 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2017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」)(附註(i))	領展之現任主要估值師
世邦魏理仕有限公司(附註(ii))	領展之前任主要估值師
凱達環球有限公司*	董事之有聯繫者 [#]
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「工銀亞洲」)(附註(iii))	董事之有聯繫者 [#]
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打香港」)(附註(iv))	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) 仲量聯行有限公司為領展之現任主要估值師，負責截至2017年3月31日止年度之領展物業估值。仲量聯行有限公司自2016年11月17日起獲委任為領展之主要估值師。
- (ii) 世邦魏理仕有限公司為領展之前任主要估值師，並負責截至2016年9月30日止期間之領展物業估值。世邦魏理仕有限公司於2016年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領展主要估值師一職，故世邦魏理仕有限公司自2016年11月16日起不再被視作領展之關連人士。
- (iii) 工銀亞洲為王于漸教授之有聯繫者。王于漸教授於2016年7月27日退任董事一職，故工銀亞洲自2016年7月27日起不再被視作領展之關連人士。
- (iv) 渣打香港為陳秀梅女士之有聯繫者。陳秀梅女士已於2017年3月1日退任渣打香港董事一職，故渣打香港自2017年3月1日起不再被視作領展之關連人士。

29 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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(15)	(13)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債、貨幣掉期合約及利率掉期合約支付滙豐集團之利息開支 及各項融資費用	(74)	(69)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	34	32
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	2	1
與主要估值師之交易(附註(iii)及(iv))		
估值費用	(4)	(4)
諮詢服務費用	(8)	(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(v))	(17)	(11)
已付及應付香港青年藝術協會籌辦文化活動項目費用(附註(iii))	—	(1)
與工銀亞洲之交易(附註(iii)及(vi))		
就帶息負債支付工銀亞洲之利息開支及各項融資費用	(1)	(2)
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	4	10
與渣打香港之交易(附註(iii)及(vii))		
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	11	13
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	1

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.008%至0.03%計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。
- (iv) 仲量聯行有限公司自2016年11月17日起獲委任為領展之主要估值師。領展之前任主要估值師為世邦魏理仕有限公司，並負責截至2016年9月30日止期間之領展物業估值。本年度已付及應付仲量聯行有限公司及世邦魏理仕有限公司之估值費用分別為300萬港元及100萬港元。而截至2016年3月31日止年度，已付予世邦魏理仕有限公司為數400萬港元之估值費用。本年度已付及應付世邦魏理仕有限公司之諮詢服務費用為800萬港元。而截至2016年3月31日止年度，已付予世邦魏理仕有限公司為數100萬港元之諮詢服務費用。
- (v) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之有聯繫者。
- (vii) 工銀亞洲為王于漸教授之有聯繫者。王于漸教授於2016年7月27日退任董事一職，故工銀亞洲自2016年7月27日起不再被視作領展之關連人士。
- (viii) 渣打香港為陳秀梅女士之有聯繫者。陳秀梅女士已於2017年3月1日退任渣打香港董事一職，故渣打香港自2017年3月1日起不再被視作領展之關連人士。

29 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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(1)
來自滙豐集團之帶息負債	(3,165)	(3,689)
應付滙豐集團之利息開支淨額	(1)	(3)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
與滙豐集團之貨幣掉期合約及利率掉期合約	(188)	(130)
於滙豐集團之銀行存款	173	176
應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用	(1)	—

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
袍金	9	8
基本薪金、津貼及其他福利	78	68
長期獎勵計劃之獎勵	70	34
	157	110

30 日後應收之最低租金

於2017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：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
第一年內	4,867	4,782
第一年後至第五年內	7,108	6,385
第五年後	654	538
	12,629	11,705

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2016年：三年)。

31 主要附屬公司

於2017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
直接持有：				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	資產管理	5,000,001 港元	100%
間接持有：				
民邦有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	2 港元	100%
順立投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業發展	1 港元	60%
僑東投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	5,000 港元	100%
益颯美置業(天津)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 1,242,300,418 元	100%
匡倫(香港)有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1,000,000 港元	100%
Link (LRM) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 港元	100%
Link Monte (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 港元	100%
領展物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 美元	100%
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣 287,595,000 元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1 美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1 港元	100%

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。

32 於報告日期後之事項

於2017年4月7日，領展透過一間全資擁有附屬公司以人民幣40.60億元(約相等於45.75億港元)之初步代價訂立買賣協議收購GCREF Acquisitions 22 Limited之全部已發行股本及股東貸款，並將根據買賣協議之相關條款按目標集團於成交日期之流動資產及流動負債作出調整，該項交易已於2017年5月11日完成。

GCREF Acquisitions 22 Limited間接擁有廣州牽晴匯房地產有限公司之全部註冊資本，廣州牽晴匯房地產有限公司擁有位於中國廣州市荔灣區黃沙大道8號名為「廣州西城都薈廣場」之物業。

33 批准綜合財務報表

於2017年6月7日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

估值報告



仲量聯行

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

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

敬啟者：

關於領展－於2017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2016/2017年度報告內。

- 155項香港已發展物業(「香港已發展物業」，詳述於價值附表)，
- 海濱道77號之海濱匯(「發展中物業」，詳述於價值附表)，
- 彌敦道700號之翻新中物業(「翻新中物業」，詳述於價值附表)及
- 2項中國零售，辦公室及停車場設施(「中國物業」，詳述於價值附表)

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(2012版本)」，國際評估準則委員會頒布之「國際評估準則」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專業評估準則(2014)」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 9001:2008品質保證系統編製。吾等之估值報告亦受吾等於香港採用之一般估值原則內所陳列之假設、釋義及限制條件所規限。

樓宇面積之量度

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

估值方法

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

收入資本化法

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

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

吾等在估值過程中所採用資本化率之範圍如下：

香港已發展物業

零售設施：	3.4% – 5.2%
停車場設施：	3.8% – 5.7%
綜合：	3.4% – 5.3%

翻新中物業

整項物業： 3.0%

中國物業

辦公室設施： 4.25%

零售設施： 4.5%

停車場設施： 4.25% – 4.50%

現金流量折現法

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

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

直接比較法

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

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

剩餘法

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

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

估值綜論

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

估值假設

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

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并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2017年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2016年3月至2017年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2016年3月至2017年2月之零售實際收入；
4. 2016年3月至2017年2月之營運開支；
5. 於2017年3月31日之資本開支附表及後續更新附錄；
6. 物業資產提升初步計劃及佈局圖(如有)；及
7. 於2017年1月13日之海濱匯及於2017年3月30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2017年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2016年3月至2017年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2016年3月至2017年2月之零售實際收入；
4. 2016年3月至2017年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2016年3月至2017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，以及已獲得所有法定通告。

估值概要

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

估值

香港已發展物業

吾等認為香港已發展物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2017年3月31日為HK\$149,434,100,000(港幣一千四百九十四億三千四百一十萬元)。

- 初始回報率為4.62%

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\$118,620,800,000(港幣一千一百八十六億二千零八十萬元)
- 初始回報率為4.56%

香港已發展物業之停車場設施

- 市場價值為HK\$30,813,300,000(港幣三百零八億一千三百三十萬元)
- 初始回報率為4.87%

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2017年3月31日為HK\$7,349,000,000(港幣七十三億四千九百萬元)。

翻新中物業

吾等認為翻新中物業根據本估值報告內列示的假設和因素，並在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2017年3月31日為HK\$6,118,000,000(港幣六十一億一千八百萬元)。

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2017年3月31日為RMB9,820,000,000(人民幣九十八億二千萬元)。

上海領展企業廣場

- 市場價值為RMB7,110,000,000(人民幣七十一億一千萬元)
- 初始回報率為4.13%

北京歐美匯購物中心

- 市場價值為RMB2,710,000,000(人民幣二十七億一千萬元)
- 初始回報率為4.36%

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

國際董事

劉振江 FHKIS, MRICS, RPS (GP)

牌照號碼：E-131615

謹啟

2017年5月23日

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

價值附表

香港已發展物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
15	蝴蝶廣場	10	彩園廣場
135	青宏苑之停車場	22	竹園廣場
154	竹園北邨之停車場	77	秦石商場
147	鳳禮苑之停車場	29	頌安商場
148	康強苑之停車場	105	幸福商場
117	嘉田苑之停車場	66	富昌商場
138	錦鞍苑之停車場	67	富亨商場
99	健明邨之停車場	41	富善商場
141	瓊麗苑之停車場	59	富泰商場
150	葵康苑之停車場	24	富東廣場
124	麗安邨之停車場	48	鳳德商場
153	黃大仙下邨(一)之停車場	32	H.A.N.D.S(安定商場)
131	明雅苑之停車場	38	H.A.N.D.S(友愛商場)
128	寧峰苑之停車場	34	恆安商場
152	鵬程苑之停車場	42	顯徑商場
122	寶珮苑之停車場	91	興東商場
143	新圍苑之停車場	55	興華廣場
137	秀茂坪邨第一期之停車場	71	曉麗商場
118	田景邨之停車場	72	海富商場
145	天祐苑之停車場	44	何文田廣場
116	天悅邨之停車場	7	啟田商場
126	翠屏(南)邨之停車場	82	啟業商場
114	慈民邨之停車場	70	錦泰商場
140	牛頭角上邨之停車場	93	建生商場
110	華荔邨之停車場	83	景林商場
121	宏福苑之停車場	62	葵芳廣場
133	怡閣苑之停車場	64	葵盛東商場
142	怡雅苑之停車場	69	廣福商場
125	英明苑之停車場	40	廣源商場
129	漁安苑之停車場	96	麗閣商場
11	長發廣場	73	利安商場
86	長亨商場	89	李鄭屋商場
78	祥華商場	61	利東商場
16	彩明商場	37	瀝源廣場
27	彩雲商場	13	良景廣場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
39	琨崇山商場	98	東頭邨之商舖與停車場
1	樂富廣場	111	和明苑之商舖與停車場
74	樂華商場	127	欣明苑之商舖與停車場
49	朗屏商場	132	盈福苑之商舖與停車場
60	隆亨商場	84	三聖商場
65	海悅豪園	9	秀茂坪商場
56	美林商場	30	沙角商場
90	明德商場	47	山景商場
25	南豐廣場	87	石籬商場一期
26	愛民廣場	57	石籬商場二期
51	愛東商場	8	尚德廣場
97	平田商場	43	順利商場
108	寶熙苑商場	104	順安商場
46	寶林商場	106	兆禧苑商場
45	寶達商場	20	小西灣廣場
81	鴨脷洲邨之商舖與停車場	33	赤柱廣場
101	長安邨之商舖與停車場	53	新翠商場
103	長宏邨之商舖與停車場	2	T Town
112	青華苑之商舖與停車場	54	大興商場
102	康柏苑之商舖與停車場	68	大窩口商場
149	康瑞苑之商舖與停車場	12	太和廣場
113	康逸苑之商舖與停車場	36	大元商場
146	紅磡邨之商舖與停車場	28	德田廣場
109	高俊苑之商舖與停車場	6	黃大仙中心北館
155	高怡邨之商舖與停車場	5	黃大仙中心南館
139	樂雅苑之商舖與停車場	18	天澤商場
107	樂華南邨之商舖與停車場	23	天盛商場
134	南昌邨之商舖與停車場	31	天瑞商場
136	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	75	天慈商場
85	順天邨之商舖與停車場	21	天耀廣場
144	太平邨之商舖與停車場	4	TKO Gateway
120	天華邨之商舖與停車場	88	青衣商場
151	天宏苑之商舖與停車場	50	翠屏(北)商場
123	天逸邨之商舖與停車場	76	慈正商場(一)期及(二)期
115	唐明苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
119	翠濠邨之商舖與停車場	58	元洲商場
130	慈愛苑之商舖與停車場	52	華明商場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
92	華心商場	100	賢麗苑購物中心
79	環翠商場	63	耀安商場
95	橫頭磡(宏輝中心)	94	耀東商場
14	禾輦廣場	35	愉翠商場
19	逸東商場	80	雍盛商場
17	油美及高翔(鯉魚門廣場)		

發展中物業

序號	物業名稱
1	海濱匯

翻新中物業

序號	物業名稱
1	旺角彌敦道700號

中國物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	上海領展企業廣場	2	北京歐美匯購物中心

價值附表

香港已發展物業

序號	物業名稱	收入資本化法			現金流量折現法			分析			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
1	樂富廣場	389,616	793	271.1	4.42%	6,094.4	7.50%	5,623.4	5,858.9	4.63%	8.90%
	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。									
2	T Town	194,266	1,177	115.6	4.40%	4,164.7	7.50%	3,930.9	4,047.8	2.86%	9.02%
	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。T Town現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為108,823平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。頌富廣場第1期包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。									
3	慈雲山中心	204,960	940	186.3	4.62%	4,010.8	7.50%	3,771.5	3,891.2	4.79%	9.02%
	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。慈雲山中心現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為199,006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。									
4	TKO Gateway	168,531	623	169.1	4.28%	4,006.6	7.50%	3,665.9	3,836.3	4.41%	8.83%
	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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
5 黃大仙中心南館											
		140,281	688	160.0	4.31%	3,568.5	7.50%	3,252.8	3,410.7	4.69%	8.80%
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。黃大仙中心南館現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為143,772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6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。										
6 黃大仙中心北館											
		139,637	473	142.9	4.21%	3,516.0	7.50%	3,228.1	3,372.1	4.24%	8.85%
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。										
7 啟田商場											
		185,059	461	163.2	4.61%	3,445.2	7.50%	3,227.3	3,336.3	4.89%	9.01%
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。										
8 尚德廣場											
		131,296	1,280	163.1	4.60%	3,427.9	7.50%	3,210.6	3,319.3	4.91%	9.01%
簡介：	尚德廣場包括尚德邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、尚美樓地下的綜合商業／停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。該物業於1998年落成，總共提供1,280個泊車位。自2013年4月1日起，尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。										

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率
9	秀茂坪商場									
		154,721	611	148.4	4.41%	3,279.9	7.50%	3,013.2	3,146.6	4.72% 8.87%
	簡介：	秀茂坪商場包括秀茂坪邨內一幢4層高商業／停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。該物業於2002年落成，總共提供611個泊車位。								
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號餘段中833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。								
10	彩園廣場									
		127,802	536	150.2	4.56%	3,150.3	7.50%	2,927.9	3,039.1	4.94% 8.95%
	簡介：	彩園廣場包括一幢6層(包括1層地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括露天泊車位、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓住宅大樓(綜合商業／停車場大廈)內的多個商舖單位。該物業於1982年落成，總共提供536個泊車位。								
	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。								
11	長發廣場									
		166,485	590	144.3	4.63%	3,068.1	7.50%	2,864.3	2,966.2	4.87% 8.98%
	簡介：	長發廣場包括長發邨內一幢7層(包括1層地庫)高商場及一座變電站。長發廣場於1987年落成，總共提供590個泊車位。								
	業權詳情：	該物業由領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。								
12	太和廣場									
		124,933	454	133.0	4.50%	2,829.0	7.50%	2,617.9	2,723.5	4.88% 8.92%
	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。								
13	良景廣場									
		178,643	616	117.4	4.56%	2,703.3	7.50%	2,528.1	2,615.7	4.49% 8.99%
	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。								

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)	2017年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
14	禾輦廣場	182,580	828	121.5	4.24%	2,721.1	7.50%	2,488.7	2,604.9	4.67%	8.83%
	簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於泰和樓、富和樓、厚和樓、智和樓及景和樓、(綜合商業／停車場大廈)地下的多個零售單位、相關地方及露天泊車位。該物業總共提供828個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
15	蝴蝶廣場	174,533	313	130.0	4.82%	2,593.5	7.50%	2,448.0	2,520.8	5.16%	9.07%
	簡介：	蝴蝶廣場包括一幢3層高連街市商場(商場)、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)及6座附近商業區的多個熟食檔。此外，該物業包括蝴蝶邨內位於蝶翎樓及蝶心樓(綜合商業／停車場大廈)住宅大樓地下及第1層的多個商舖單位、露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。該物業於1983年落成，總共提供313個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
16	彩明商場	98,785	765	117.3	4.43%	2,521.4	7.50%	2,329.2	2,425.3	4.84%	8.90%
	簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢8層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商業／停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場於2001年落成，而新翼則於2003年落成。該物業總共提供765個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份及將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部分。該物業根據政府租契持有，年期分別自2001年5月4日(將軍澳市地段第82號)及2010年3月15日(將軍澳市地段第109號)起計，為期50年。									
17	油美及高翔(鯉魚門廣場)	100,769	0	117.3	4.60%	2,455.8	7.50%	2,278.6	2,367.2	4.95%	8.94%
	簡介：	鯉魚門廣場包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商業平台(商業樓)。該物業於2001年落成。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。									
18	天澤商場	124,176	302	110.0	4.41%	2,396.6	7.50%	2,217.9	2,307.3	4.77%	8.91%
	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。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
19	逸東商場	192,859	1,900	108.7	4.66%	2,261.5	7.50%	2,143.2	2,202.4	4.94%	9.09%
	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。									
20	小西灣廣場	102,559	558	106.3	4.47%	2,262.4	7.50%	2,081.1	2,171.8	4.90%	8.87%
	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。小西灣商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為100,721平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第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。									
21	天耀廣場	87,875	480	105.1	4.44%	2,175.0	7.50%	2,037.2	2,106.1	4.99%	8.99%
	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。									
22	竹園廣場	137,329	1,103	100.5	4.80%	2,162.0	7.50%	2,046.6	2,104.3	4.78%	9.09%
	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。									
23	天盛商場	78,245	1,458	96.1	4.60%	2,005.0	7.50%	1,924.2	1,964.6	4.89%	9.16%
	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。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
24	富東廣場	106,330	537	83.7	4.64%	1,940.3	7.50%	1,824.9	1,882.6	4.45%	9.03%
	簡介：	富東廣場包括富東邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及多個露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1997年落成，總共提供537個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									
25	南豐廣場	81,434	0	79.2	4.20%	1,819.9	7.50%	1,663.6	1,741.8	4.55%	8.82%
	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。									
26	愛民廣場	192,593	808	80.9	4.71%	1,757.2	7.50%	1,692.9	1,725.1	4.69%	9.20%
	簡介：	愛民廣場包括一幢3層高商場(該商場與四幢3層高停車場大廈(即停車場A至D)(多層商業／停車場大廈)相毗連)、一單層街市大廈(2號商場)及多個熟食檔(1號商場)。此外，該物業包括愛民邨內位於昭民樓、康民樓及頌民樓住宅大樓地下的多個商舖單位、多個露天停車場以及相關地方。該物業於1975年落成，總共提供808個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據政府租契持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									
27	彩雲商場	168,280	859	78.6	4.78%	1,717.6	7.50%	1,670.9	1,694.3	4.64%	9.26%
	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。									
28	德田廣場	97,580	754	79.8	4.64%	1,689.0	7.50%	1,589.6	1,639.3	4.87%	9.04%
	簡介：	德田廣場包括一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(10層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈B)及一個位於德康樓住宅大樓內的單層停車場平台(停車場大廈C)。此外，該物業包括位於德敬樓第2層的房委會綜合設施部分及毗鄰德盛樓之露天泊車位。該物業於1991年落成，總共有754個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收入資本化法			現金流量折現法			分析			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
29	頌安商場	82,160	995	82.7	4.78%	1,657.0	7.50%	1,568.6	1,612.8	5.13%	9.09%
	簡介：	頌安商場包括頌安邨內一幢5層高連天台商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方、位於頌平樓地下的有蓋泊車位(綜合商業／停車場大廈)及所有露天泊車位。該物業於1996年落成，總共提供995個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
30	沙角商場	92,279	662	83.6	4.67%	1,628.3	7.50%	1,545.8	1,587.1	5.27%	9.09%
	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。									
31	天瑞商場	75,119	577	76.3	4.44%	1,625.0	7.50%	1,503.9	1,564.5	4.87%	8.92%
	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。									
32	H.A.N.D.S(安定商場)	107,828	546	74.8	4.60%	1,550.4	7.50%	1,561.6	1,556.0	4.80%	9.47%
	簡介：	H.A.N.D.S(安定商場)(前稱安定商場)包括一幢5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈(停車場及街市大廈)、一幢3層高商場(新翼)及一幢食肆樓。此外，該物業包括安定邨內定祥樓住宅大樓內的6層商業大廈、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供546個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第476號餘段中323,574份均等且不可分割份數中之41,242份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
33	赤柱廣場	98,549	411	61.1	4.39%	1,528.1	7.50%	1,452.6	1,490.4	4.10%	9.09%
	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)及在閭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。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率 內部收益率
34	恆安商場	116,043	585	69.6	4.67%	1,491.8	7.50%	1,402.4	1,447.1	4.81% 9.04%
	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。								
35	愉翠商場	105,873	1,175	65.3	4.44%	1,475.0	7.50%	1,364.5	1,419.8	4.60% 8.92%
	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。								
36	大元商場	137,293	594	65.5	4.65%	1,425.1	7.50%	1,333.7	1,379.4	4.75% 9.00%
	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。								
37	瀝源廣場	106,284	438	67.9	4.63%	1,424.5	7.50%	1,330.3	1,377.4	4.93% 8.99%
	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。								
38	H.A.N.D.S(友愛商場)	84,971	780	66.4	4.76%	1,369.5	7.50%	1,306.2	1,337.9	4.96% 9.13%
	簡介：	H.A.N.D.S(友愛商場)(前稱友愛商場)包括友愛邨內一幢3層高商場(由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢毗連的單層商場、一幢6層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢4層高停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供780個泊車位。								
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第479號551,040份均等且不可分割份數中之41,037份，並根據政府租契持有，年期自2010年7月14日起計，為期50年。								

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率 內部收益率
39	現崇山商場	66,511	61	39.8	3.80%	1,353.3	7.50%	1,287.0	1,320.2	3.01% 9.05%
	簡介：	現崇山商場於2012年落成，包括名為現崇山之發展項目內位於商業平台上之3層高商場以及地庫樓層之部分泊車位。該物業總共提供55個私家車泊車位及6個電單車泊車位。								
	業權詳情：	該物業由Link (LRM) Limited持有，該物業包括新九龍內地地段第6309號81,133份均等且不可分割份數中之12,551份，並根據賣地條件第20045號持有，年期自2007年7月31日起計，為期50年。								
40	廣源商場	81,088	736	66.8	4.95%	1,346.6	7.50%	1,292.9	1,319.8	5.06% 9.19%
	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。								
41	富善商場	106,295	525	37.4	4.60%	1,282.8	7.50%	1,229.3	1,256.1	2.98% 9.10%
	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。富善商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為57,276平方呎。								
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第189號330,620份均等且不可分割份數中之33,761份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。								
42	顯徑商場	95,699	636	57.2	4.73%	1,289.7	7.50%	1,218.9	1,254.3	4.56% 9.07%
	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。								
43	順利商場	214,189	731	63.1	4.86%	1,255.3	7.50%	1,195.0	1,225.2	5.15% 9.13%
	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。								

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
44	何文田廣場	91,569	299	52.7	4.89%	1,245.0	7.50%	1,191.6	1,218.3	4.32%	9.16%
	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11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。									
45	寶達商場	83,133	1,083	57.3	4.55%	1,247.1	7.50%	1,167.7	1,207.4	4.75%	9.00%
	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。									
46	寶林商場	87,075	398	54.6	4.84%	1,160.7	7.50%	1,103.5	1,132.1	4.82%	9.12%
	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。									
47	山景商場	121,365	638	47.4	4.68%	1,140.5	7.50%	1,070.6	1,105.6	4.29%	9.02%
	簡介：	山景商場包括山景邨內一幢5層高商業／停車場大廈(停車場／商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場／社區大樓)、景華樓地下及第2層的房委會綜合設施部分、多個地下熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供638個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8月20日起計，為期50年。									
48	鳳德商場	71,858	487	49.4	4.57%	1,136.9	7.50%	1,065.1	1,101.0	4.49%	9.00%
	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。									

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)	2017年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
49	朗屏商場	89,703	564	52.0	4.46%	1,113.8	7.50%	1,034.9	1,074.4	4.84%	8.94%
	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。									
50	翠屏(北)商場	109,133	421	45.5	4.68%	1,098.7	7.50%	1,032.6	1,065.7	4.27%	9.03%
	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。									
51	愛東商場	81,184	634	51.2	4.74%	1,090.9	7.50%	1,033.4	1,062.2	4.82%	9.09%
	簡介：	愛東商場包括愛東邨內一幢3層高商業大樓(商場)及愛善樓住宅大樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心及泊車位(多層商業／停車場大廈及綜合商業／停車場大廈)及多個相關地方。該物業於2000年落成，總共提供634個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
52	華明商場	71,112	295	23.1	4.48%	1,081.2	7.50%	1,007.5	1,044.4	2.21%	8.95%
	簡介：	華明商場包括一幢3層高商業大廈及毗連的一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)(於第二層由一條行人天橋連接)。該物業亦包括華明邨內部分泊車位。該物業於1990年落成，總共提供295個泊車位。華明商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為32,403平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第204號324,858份均等且不可分割份數中之22,726份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
53	新翠商場	74,092	620	49.4	4.62%	1,076.6	7.50%	1,009.3	1,043.0	4.74%	9.01%
	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。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
54	大興商場	101,546	672	48.3	4.80%	1,050.5	7.50%	995.8	1,023.2	4.72%	9.09%
	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。									
55	興華廣場	82,011	268	49.7	4.64%	1,055.5	7.50%	988.7	1,022.1	4.86%	9.01%
	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。									
56	美林商場	75,799	375	48.1	4.48%	1,024.9	7.50%	953.0	989.0	4.86%	8.95%
	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。									
57	石籬商場二期	79,057	179	44.1	4.65%	1,008.2	7.50%	942.6	975.4	4.52%	9.00%
	簡介：	石籬商場二期包括石籬邨內一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業於1999年落成，總共提供179個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之28,398份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
58	元州商場	50,180	213	43.8	4.07%	1,024.9	7.50%	914.0	969.5	4.52%	8.65%
	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。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
59	富泰商場	57,657	635	43.9	4.71%	987.3	7.50%	937.7	962.5	4.56%	9.10%
	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。									
60	隆亨商場	65,777	440	40.7	4.62%	994.5	7.50%	914.5	954.5	4.26%	8.86%
	簡介：	隆亨商場包括隆亨邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商場)、一單層街市大廈(街市)、一獨立單層停車場大廈(停車場大廈)、三個熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供440個泊車位。隆亨商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為61,742平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第557號289,255份均等且不可分割份數中之23,047份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
61	利東商場	84,058	687	42.5	4.91%	931.0	7.50%	942.1	936.6	4.54%	9.52%
	簡介：	利東商場包括利東邨內一幢4層高商業大廈(1號商場)及一幢7層(包括3層地庫)高商業／停車場大廈(2號商場)(兩幢大廈透過兩條橫跨利東邨巴士總站的行人天橋相連)。此外，該物業包括一幢4層高停車場／街市大廈(停車場／街市大廈)、一幢3層高停車場／社區會堂(停車場／社區會堂)、位於東興樓地下、第2層及第3層、東茂樓地下、東昇樓地庫、地下及第2層、東安樓第2至第4層的多個附屬單位及泊車位(房委會綜合設施部分)及位於1號商場、停車場／街市大廈及停車場／社區會堂內的若干相關地方(房委會獨立設施的相關地方)。該物業於1988年落成，總共提供687個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12月20日起計，為期50年。									
62	葵芳廣場	57,304	483	41.6	4.66%	936.4	7.50%	879.1	907.8	4.59%	9.02%
	簡介：	葵芳廣場包括葵芳邨內一幢6層高停車場大廈(1號停車場)、2號停車場天台及高層天台、一幢2層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於葵愛樓及葵健樓內之綜合商業／停車場大廈、多層商業／停車場大廈、露天泊車位及相關地方。該物業於1995年及2000年分期落成，總共提供483個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第500號408,730份均等且不可分割份數中之24,107份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月27日起計，為期50年。									
63	耀安商場	47,684	547	44.7	4.63%	920.7	7.50%	877.1	898.9	4.97%	9.11%
	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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
64	葵盛東商場	105,047	583	39.6	4.65%	914.6	7.50%	862.9	888.8	4.45%	9.06%
	簡介：	葵盛東商場包括一幢5層高商業大廈(商業／停車場大廈)、另外一幢5層高商業大廈(多層商業／停車場大廈)、一獨立單層商場(商場)及位於盛家樓下面的一單層停車場平台。該物業於1999年落成，總共提供583個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第498號426,967份均等且不可分割份數中之50,672份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月13日起計，為期50年。									
65	海悅豪園	41,017	0	42.0	4.20%	922.4	7.50%	834.9	878.7	4.78%	8.76%
	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。									
66	富昌商場	63,801	547	41.6	4.60%	891.7	7.50%	847.1	869.4	4.78%	9.10%
	簡介：	富昌商場包括一幢3層高商業大廈(多層商業樓及綜合商業／停車場大廈、富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場大廈(多層停車場大廈)。該物業於2002年落成，總共提供547個泊車位。									
	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。									
67	富亨商場	55,030	517	43.6	4.97%	870.7	7.50%	840.6	855.7	5.09%	9.23%
	簡介：	富亨商場包括富亨邨內一幢3層(包括半層地庫)高商業／停車場大廈連同該大廈附屬的一幢2層高停車場／室內康樂中心(多用途綜合大廈)、一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。室內康樂中心並非富亨商場的一部分。該物業於1990年落成，總共提供517個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
68	大窩口商場	75,745	609	43.8	5.23%	857.0	7.50%	845.2	851.1	5.15%	9.38%
	簡介：	大窩口商場包括一幢4層高商場大廈／停車場大廈(商場／停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓泊車位(多層停車場大廈)。此外，該物業包括大窩口邨內位於富碧樓、富文樓、富邦樓、富德樓、富安樓住宅大樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1984年及1993年分期落成，總共提供609個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
69	廣福商場	69,395	461	36.4	4.69%	853.1	7.50%	806.7	829.9	4.39%	9.05%
	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。廣福商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為68,725平方呎。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第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。									
70	錦泰商場	45,709	758	40.4	4.65%	843.7	7.50%	795.8	819.8	4.92%	9.06%
	簡介：	錦泰商場包括於2000年落成的一幢7層高商業／停車場大廈。該物業總共提供758個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。									
71	曉麗商場	34,560	637	39.9	4.70%	839.9	7.50%	796.0	818.0	4.88%	9.09%
	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。									
72	海富商場	40,360	225	39.1	4.41%	829.8	7.50%	758.7	794.3	4.93%	8.85%
	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。									
73	利安商場	47,709	390	38.1	4.72%	796.8	7.50%	750.1	773.5	4.93%	9.04%
	簡介：	利安商場，於1993年落成，包括一幢4層高商場(內設有零售店舖、街市及泊車位)。此外，該物業包括利安邨內多個相關地方及散佈於邨內的若干露天泊車位。該物業總共提供390個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
74	樂華商場	108,510	650	35.0	4.69%	774.4	7.50%	730.7	752.6	4.66%	9.06%
	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。									
75	天慈商場	36,922	289	32.9	4.40%	678.3	7.50%	616.6	647.5	5.08%	8.76%
	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。天慈商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為37,519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。									
76	慈正商場(一)期及(二)期	18,125	882	34.2	4.99%	656.5	7.50%	636.5	646.5	5.29%	9.27%
	簡介：	慈正商場(一)期及(二)期包括一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈I)、一幢4層(包括地庫)高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈II)及一幢獨立5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)。此外，該物業包括慈正邨內位於正和樓(正和樓綜合商業／停車場大廈)地下的多個商舖單位、露天商業上落貨區及相關地方。該物業於1996年至2001年間分期落成，總共提供882個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									
77	秦石商場	61,273	583	29.9	4.64%	654.3	7.50%	616.5	635.4	4.70%	9.05%
	簡介：	秦石商場包括一幢4層高商業大廈(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)及一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業包括秦石邨內位於石晶樓的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)及露天泊車位及相關地方。該物業於1984年落成，總共提供583個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第555號155,467份均等且不可分割份數中之26,567份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月30日起計，為期50年。									

		收入資本化法			現金流量折現法			分析			
序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2017年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
78 祥華商場											
		67,236	353	8.0	4.40%	648.6	7.50%	612.8	630.7	1.26%	8.94%
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。祥華商場現正進行資產提升，截至2017年3月31日的內部樓面面積約為19,811平方呎。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第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。										
79 環翠商場											
		79,295	359	30.0	4.93%	644.5	7.50%	616.0	630.3	4.77%	9.16%
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。										
80 雍盛商場											
		58,230	283	29.3	4.57%	634.1	7.50%	604.1	619.1	4.74%	9.12%
簡介：	雍盛商場包括於1999年落成的一幢3層高商業大廈及一幢毗連的7層高附屬設施大樓的停車平台(綜合大樓部分)。該物業總共提供283個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第207號161,475份均等且不可分割份數中之12,641份，並根據政府租契持有，年期自1999年7月16日起計，為期50年。										
81 鴨脷洲邨之商舖與停車場											
		46,779	325	31.5	5.14%	626.7	7.50%	608.4	617.6	5.09%	9.27%
簡介：	鴨脷洲邨之商舖與停車場包括一幢2層高街市／辦公大樓(街市／辦公大樓)及一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業亦包括鴨脷洲邨內位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓住宅大樓地下的多個商舖單位及相關地方以及散佈於邨內的露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供325個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。										
82 啟業商場											
		76,265	383	27.6	4.66%	637.0	7.50%	595.9	616.5	4.48%	9.00%
簡介：	啟業商場包括一幢4層高商業／停車場大廈(商業中心)、多個熟食檔(商場)及位於啟業社區會堂的商舖單位。此外，該物業包括啟業邨內啟賢樓及啟樂樓住宅大樓地下的多間商舖單位、露天泊車位及相關地方。該物業於1981年落成，總共提供383個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6466號211,867份均等且不可分割份數中之26,955份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。										

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)	2017年3月31日之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
83 景林商場											
		51,919	418	30.3	5.00%	620.4	7.50%	600.7	610.6	4.96%	9.25%
簡介：	景林商場包括景林邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於景松樓及景欄樓住宅大樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1990年落成，總共提供418個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										
84 三聖商場											
		75,285	176	26.4	4.62%	595.5	7.50%	558.5	577.0	4.58%	9.02%
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。										
85 順天邨之商舖與停車場											
		68,490	581	29.4	4.91%	585.9	7.50%	562.3	574.1	5.12%	9.19%
簡介：	順天邨商舖與停車場包括一幢4層高停車場大廈(停車場A)、另一幢3層高停車場大廈(停車場B)與商場A、B及C。此外，該物業包括位於天琴樓、天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓住宅區之綜合商業／停車場大廈。該物業於1981年落成，總共提供581個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6474號餘段中378,187份均等且不可分割份數中之24,566份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月9日起計，為期50年。										
86 長亨商場											
		60,543	327	25.3	4.90%	566.0	7.50%	541.0	553.5	4.57%	9.16%
簡介：	長亨商場包括一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。此外，該物業包括長亨邨內相關地方。該物業於1990年落成，總共提供327個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第177號289,056份均等且不可分割份數中之26,593份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。										
87 石籬商場一期											
		38,989	459	25.4	5.07%	559.9	7.50%	543.3	551.6	4.61%	9.27%
簡介：	石籬商場一期包括一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及一幢2層高停車場連同地下的零售店舖。此外，該物業包括石籬邨內位於石寧樓及石秀樓住宅大樓內的多間商舖單位以及露天泊車位。該物業於1993年落成，總共提供459個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之23,677份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。										

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
88	青衣商場										
		55,400	344	27.5	4.73%	561.2	7.50%	532.3	546.8	5.03%	9.09%
	簡介：	青衣商場，於1986年落成，包括一幢4層高商場(商場，包括第1層多個熟食檔)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場大廈)及一幢3層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業包括青衣邨內房委會停車區、多個露天泊車位及相關地方。該物業總共提供344個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
89	李鄭屋商場										
		73,919	461	24.7	4.47%	563.2	7.50%	527.7	545.5	4.54%	9.00%
	簡介：	李鄭屋商場包括一幢4層高商業／停車場平台(商業／停車區)、位於禮讓樓附近的一個單層停車場(停車場)。此外，該物業包括李鄭屋邨內位於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓的多個商舖單位及部分(房委會綜合設施部分)及若干露天泊車位。該物業於1984年落成，總共提供461個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
90	明德商場										
		39,029	383	26.9	4.91%	530.7	7.50%	509.3	520.0	5.17%	9.19%
	簡介：	明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方、露天泊車位及警衛亭。該物業總共提供383個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。									
91	興東商場										
		53,034	420	23.0	4.60%	503.1	7.50%	466.9	485.0	4.75%	8.95%
	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。									
92	華心商場										
		24,934	356	23.1	4.82%	476.9	7.50%	479.8	478.4	4.83%	9.48%
	簡介：	華心商場包括華心邨內於1995年落成的一幢2層高商業大樓(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈)(該停車場大廈在第1層與商場相連)以及相關地方和露天泊車位。該物業總共提供356個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第236號109,515份均等且不可分割份數中之16,753份，並根據政府租契持有，年期自2009年1月16日起計，為期50年。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
93	建生商場										
		36,623	273	20.4	4.55%	451.9	7.50%	420.3	436.1	4.68%	8.96%
	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。									
94	耀東商場										
		67,768	685	19.5	4.91%	437.6	7.50%	430.8	434.2	4.48%	9.35%
	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。									
95	橫頭磡(宏輝中心)										
		27,157	290	18.6	5.00%	434.8	7.50%	417.5	426.2	4.36%	9.19%
	簡介：	橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括一幢3層高商場(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)及一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括橫頭磡邨內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供290個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6462號373,309份均等且不可分割份數中之12,507份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月16日起計，為期50年。									
96	麗閣商場										
		81,263	140	15.0	4.63%	415.0	7.50%	401.0	408.0	3.68%	9.21%
	簡介：	麗閣商場包括一幢3層高商業大廈、一幢3層高停車場大廈及一單層街市。此外，該物業包括麗閣邨內位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位、位於麗蘭樓、麗萱樓及麗薇樓地下的多間商舖單位與相關地方、露天泊車位及發電機房。該物業於1981年落成，總共提供140個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6475號164,134份均等且不可分割份數中之17,339份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月30日起計，為期50年。									
97	平田商場										
		24,212	406	19.7	4.89%	412.0	7.50%	397.1	404.6	4.86%	9.21%
	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。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
98 東頭邨之商舖與停車場											
		37,909	493	17.2	4.74%	396.9	7.50%	379.8	388.4	4.42%	9.16%
	簡介：	東頭邨商舖與停車場包括一幢錯層式單層連地庫停車場的商業大廈(商場)及一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括東頭(二)邨內位於商場前面地下的商舖單位、位於祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓住宅區地下的多間商舖單位與露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供493個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
99 健明邨之停車場											
		0	763	19.9	5.20%	379.1	7.50%	376.3	377.7	5.27%	9.44%
	簡介：	健明邨停車場包括一幢6層高商業／停車場大廈。此外，該物業包括健明邨內若干泊車位。該物業於2003年落成，總共提供763個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									
100 賢麗苑購物中心											
		16,300	150	14.6	4.48%	345.2	7.50%	319.5	332.4	4.38%	8.92%
	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。									
101 長安邨之商舖與停車場											
		3,915	484	16.4	4.78%	338.6	7.50%	325.3	332.0	4.93%	9.20%
	簡介：	長安邨商舖與停車場包括長安邨內一幢4層高停車場大廈(稱為1號停車場)、一幢2層高錯層式停車場大廈(稱為2號停車場)及位於邨內安瀾樓地下的多個商舖單位與醫療中心。該物業於1988年落成，總共提供484個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個D分段和F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
102 康柏苑之商舖與停車場											
		17,956	549	14.9	4.43%	338.3	7.50%	317.8	328.1	4.53%	9.02%
	簡介：	康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。該物業總共提供549個泊車位。									
	業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6095號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止。									

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始回報率	內部收益率
103 長宏邨之商舖與停車場											
		11,532	333	15.9	4.96%	317.3	7.50%	304.0	310.7	5.12%	9.18%
簡介：	長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括一幢2層高多層停車場大廈及一幢單層商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括長宏邨內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供333個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第178號259,640份均等且不可分割份數中之13,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月25日起計，為期50年。										
104 順安商場											
		81,963	459	15.0	4.70%	298.6	7.50%	288.2	293.4	5.11%	9.21%
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。										
105 幸福商場											
		24,298	153	14.2	4.62%	300.2	7.50%	285.0	292.6	4.85%	9.10%
簡介：	幸福商場包括一幢2層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場設施)及5層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業／停車場設施)。該物業於2000年落成，總共提供153個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。										
106 兆禧苑商場											
		23,439	560	13.0	4.37%	296.6	7.50%	275.2	285.9	4.56%	8.94%
簡介：	兆禧苑商場，於1986年落成，包括一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。該物業總共提供560個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。										
107 樂華南邨之商舖與停車場											
		16,239	226	9.7	5.07%	239.0	7.50%	232.6	235.8	4.11%	9.29%
簡介：	樂華南邨商舖與停車場包括樂華南邨內位於展華樓的街市攤檔、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於安華樓住宅區地下的多間商舖單位、相關地方及露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供226個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6460號513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的一部分，並根據政府租契持有，年期自2008年9月9日起計，為期50年。										

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
108 寶熙苑商場											
		13,686	0	7.8	3.40%	246.3	7.50%	206.8	226.6	3.45%	8.22%
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。										
109 高俊苑之商舖與停車場											
		7,332	323	10.0	4.71%	214.4	7.50%	204.9	209.7	4.78%	9.15%
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。										
110 華荔邨之停車場											
		0	411	10.2	4.80%	207.3	7.50%	200.0	203.7	5.01%	9.23%
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。										
111 和明苑之商舖與停車場											
		7,342	379	8.9	4.42%	202.4	7.50%	189.8	196.1	4.53%	9.02%
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。										
112 青華苑之商舖與停車場											
		11,863	348	8.9	4.64%	200.0	7.50%	190.3	195.2	4.57%	9.12%
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。										
113 康逸苑之商舖與停車場											
		7,040	355	9.2	4.51%	200.6	7.50%	189.4	195.0	4.73%	9.06%
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。										

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
114 慈民邨之停車場											
		0	364	9.6	5.10%	184.2	7.50%	181.6	182.9	5.23%	9.39%
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。										
115 唐明苑之商舖與停車場											
		21,283	291	7.5	4.51%	179.8	7.50%	169.6	174.7	4.28%	9.05%
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。										
116 天悅邨之停車場											
		0	560	7.8	4.60%	177.1	7.50%	168.4	172.8	4.52%	9.12%
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。										
117 嘉田苑之停車場											
		0	348	8.2	4.60%	175.7	7.50%	167.1	171.4	4.80%	9.12%
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(減去到到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。										
118 田景邨之停車場											
		0	380	7.4	4.40%	165.7	7.50%	155.3	160.5	4.61%	9.01%
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。										
119 翠灣邨之商舖與停車場											
		8,561	182	6.7	4.37%	166.2	7.50%	152.5	159.4	4.19%	8.86%
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	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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
120 天華邨之商舖與停車場											
		1,476	287	7.3	4.49%	161.2	7.50%	150.8	156.0	4.68%	9.00%
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。										
121 宏福苑之停車場											
		0	408	6.7	4.10%	162.3	7.50%	148.6	155.5	4.30%	8.83%
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。										
122 寶珮苑之停車場											
		0	277	7.1	4.40%	158.1	7.50%	148.2	153.2	4.64%	9.00%
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。										
123 天逸邨之商舖與停車場											
		8,784	446	6.9	4.82%	148.1	7.50%	142.9	145.5	4.73%	9.23%
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。										
124 麗安邨之停車場											
		0	181	6.9	5.00%	141.3	7.50%	138.3	139.8	4.96%	9.34%
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。										
125 英明苑之停車場											
		0	274	6.3	4.40%	143.9	7.50%	134.8	139.4	4.52%	9.00%
簡介：	英明苑停車場包括於1989年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供274個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計為期99年，已按法律續期至2047年6月30日。										

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
126 翠屏(南)邨之停車場											
		5,275	229	6.8	5.26%	138.3	7.50%	137.5	137.9	4.91%	9.45%
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。										
127 欣明苑之商舖與停車場											
		7,019	262	6.1	4.45%	141.8	7.50%	133.0	137.4	4.43%	9.02%
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。										
128 寧峰苑之停車場											
		0	299	5.8	4.20%	138.0	7.50%	127.3	132.7	4.36%	8.89%
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。										
129 漁安苑之停車場											
		1,323	296	5.9	4.40%	136.3	7.50%	127.5	131.9	4.45%	9.00%
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。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。										
130 慈愛苑之商舖與停車場											
		13,306	199	5.7	5.00%	122.6	7.50%	120.0	121.3	4.72%	9.33%
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。										
131 明雅苑之停車場											
		0	345	5.1	4.00%	124.3	7.50%	113.0	118.7	4.28%	8.78%
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。										

		收入資本化法			現金流量折現法			分析			
序號	物業名稱	內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
132 盈福苑之商舖與停車場											
		786	163	5.1	4.63%	115.3	7.50%	109.4	112.4	4.51%	9.10%
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。										
133 怡閣苑之停車場											
		0	240	4.7	4.20%	116.6	7.50%	107.6	112.1	4.23%	8.90%
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。										
134 南昌邨之商舖與停車場											
		8,112	156	4.8	4.47%	115.4	7.50%	107.2	111.3	4.33%	8.95%
簡介：	南昌邨商舖與停車場包括一單層停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括南昌邨內位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓住宅大廈地下的多個商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1989年落成，總共提供156個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。										
135 青宏苑之停車場											
		0	179	4.6	4.40%	106.6	7.50%	99.9	103.3	4.47%	9.01%
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。										
136 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場											
		1,507	205	4.9	4.71%	103.5	7.50%	98.7	101.1	4.87%	9.14%
簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈地下的一個零售單位。該物業總共提供205個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號餘段中833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收入資本化法				現金流量折現法		分析			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	資本化率	價值 (百萬港元)	折現率	價值 (百萬港元)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
137 秀茂坪邨第一期之停車場											
		0	395	4.0	4.00%	104.2	7.50%	94.6	99.4	4.01%	8.78%
	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。									
138 錦鞍苑之停車場											
		0	238	4.3	4.40%	97.5	7.50%	91.3	94.4	4.59%	9.01%
	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。									
139 樂雅苑之商舖與停車場											
		12,616	265	3.8	4.23%	97.6	7.50%	89.9	93.8	4.09%	8.87%
	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。									
140 牛頭角上邨之停車場											
		0	228	4.5	5.00%	92.8	7.50%	90.8	91.8	4.87%	9.33%
	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。									
141 瓊麗苑之停車場											
		0	158	3.3	4.20%	82.1	7.50%	75.8	79.0	4.14%	8.89%
	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。									
142 怡雅苑之停車場											
		0	159	3.2	4.20%	81.0	7.50%	74.8	77.9	4.15%	8.89%
	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	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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
143 新圍苑之停車場											
		0	185	3.6	4.40%	79.6	7.50%	74.6	77.1	4.65%	9.01%
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。										
144 太平邨之商舖與停車場											
		3,339	101	3.1	4.38%	76.0	7.50%	70.1	73.1	4.21%	8.89%
簡介：	太平邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)連同平熙樓地下之零售店舖(房委會綜合設施部分)。此外，該物業包括太平邨內露天泊車位。該物業總共提供101個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
145 天祐苑之停車場											
		0	192	3.1	4.40%	74.5	7.50%	69.8	72.2	4.27%	8.99%
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。										
146 紅磡邨之商舖與停車場											
		3,994	45	2.7	4.25%	72.0	7.50%	66.0	69.0	3.87%	8.85%
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。										
147 鳳禮苑之停車場											
		0	134	2.7	4.20%	69.8	7.50%	64.4	67.1	4.05%	8.89%
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。										
148 康強苑之停車場											
		0	93	3.0	4.80%	66.9	7.50%	64.6	65.8	4.59%	9.21%
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。										

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)	2017年 3月31日 之估值 (百萬港元)	初始 回報率	內部收益率
149 康瑞苑之商舖與停車場											
		345	102	2.4	4.41%	57.2	7.50%	53.6	55.4	4.35%	9.01%
	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。									
150 葵康苑之停車場											
		0	88	2.0	4.60%	48.7	7.50%	46.3	47.5	4.17%	9.11%
	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。									
151 天宏苑之商舖與停車場											
		9,946	79	2.0	4.56%	48.4	7.50%	45.7	47.1	4.20%	9.04%
	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。									
152 鵬程苑之停車場											
		0	67	1.5	4.90%	33.6	7.50%	32.6	33.1	4.58%	9.29%
	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。									
153 黃大仙下邨(一)之停車場											
		0	70	1.2	4.20%	28.5	7.50%	26.2	27.4	4.36%	8.84%
	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。									
154 竹園北邨之停車場											
		0	61	1.3	5.30%	26.7	7.50%	26.7	26.7	4.86%	9.51%
	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。									

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		2017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
155	高怡邨之商舖與停車場	0	38	0.5	4.13%	12.6	7.50%	10.7	11.7	4.30% 8.06%
簡介： 高怡邨之商舖與停車場包括高怡邨內一單層停車場大廈(停車場大廈)、一單層商場(商業大廈)及露天泊車位，於1994年落成。該物業總共提供38個泊車位。 業權詳情： 該物業由領展物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6480號80,343份均等且不可分割份數中之1,518份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月8日起計，為期50年。										

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

發展中物業

序號	物業名稱	地盤面積(平方呎)	總樓面面積上限(平方呎)	2017年 3月31日之估值 (百萬港元)
1	海濱匯	73,658	883,705	7,349.0
簡介： 海濱道77號之海濱匯位於九龍觀塘鴻業街、偉業街、順業街及海濱道之交界。該物業目前正在興建中。 業權詳情： 該物業由順立投資有限公司持有。該物業包括整個新九龍內地段第6512號，並根據賣地條件第20240號持有，年期自2015年2月23日起計，為期50年。				

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

翻新中物業

序號	物業名稱	總樓面面積(平方呎)	2017年 3月31日之估值 (百萬港元)
1	旺角彌敦道700號	282,590	6,118.0
簡介： 彌敦道700號(前稱工業貿易處大樓)，為23層高之商業大廈(包括2層地庫(商業))。該物業現正進行資產提升。 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。			

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)	2017年3月31日之估值 (百萬元人民幣)	初始回報率	內部收益率
1 上海領展企業廣場												
		7,375	75,780	226	294.0	4.29%	7,316.0	7.25%	6,895.0	7,110.0	4.13%	6.86%
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。										
2 北京歐美匯購物中心												
		55,423	—	251	118.2	4.50%	2,688.0	7.50%	2,727.0	2,710.0	4.36%	7.57%
簡介：		北京歐美匯購物中心於2009年落成，包括零售購物中心及251個地下泊車位。物業總樓面面積為70,946平方米，不包括停車場的總樓面面積為55,423平方米。										
業權詳情：		該物業由益颯美置業(天津)有限公司持有。										

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

香港品質保證局核實聲明



香港品質保證局

核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局受領展資產管理有限公司(以下簡稱「領展」)委託，對其2016/2017策略報告(以下簡稱「報告」)的全部內容(只包括可持續發展方面)進行獨立驗證。該報告陳述領展在2016年4月1日至2017年3月31日於可持續發展方面的表現及成就。是次核實工作只涉及香港的物業組合。

此核實聲明的目的是對外保證此報告所記載的內容為完整及準確，符合國際<IR>框架的綜合報告編撰要求。並同時核實此報告是否根據全球報告倡議組織(GRI)的第4代可持續發展報告指南(下稱G4)的全面方案，以及香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「聯交所」)的《環境、社會及管治報告指引》(以下簡稱「ESG報告指引」)編製。

獨立性

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

方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告的準則：

- International Auditing and Assurance Standards Board (國際審計與核證準則委員會)發布的 International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) (《國際核證聘用準則3000》(修訂)) 的 Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」)；
- 全球報告倡議組織(GRI)的可持續發展報告指南4版本及建築和房地產行業補充指南；
- 聯交所發布的ESG報告指引；及
- 國際<IR>框架

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

結論

基於是次的核實結果，香港品質保證局確定此報告編製程度符合聯交所的ESG報告指引及全球報告倡議組織的可持續發展報告指南G4版本的全面方案，並且參照國際<IR>框架。

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

香港品質保證局

譚玉秀

企業業務總監

2017年6月

全球報告倡議組織第4代內容索引－全面

一般標準揭露

部分	一般標準揭露	描述	參考資料
策略與分析	G4-1	組織最高決策者的聲明	年報 2016/2017，行政總裁報告書
	G4-2	關鍵衝擊、風險及機會	年報 2016/2017，行政總裁報告書
組織概況	G4-3	組織名稱	年報 2016/2017，封面內頁
	G4-4	主要品牌、產品與服務	年報 2016/2017，封面內頁
	G4-5	組織總部所在位置	年報 2016/2017，封面內頁
	G4-6	組織營運所在的國家數量	年報 2016/2017，封面內頁
	G4-7	所有權的性質與法律形式	年報 2016/2017，監管及合規事宜
	G4-8	所提供服務的市場	年報 2016/2017，封面內頁
	G4-9	組織規模	年報 2016/2017，我們的物業組合
	G4-10	員工總數	年報 2016/2017，發展強大的團隊
	G4-11	受集體協商協定保障之總員工數比例	員工不受集體協商協定保障
	G4-12	供應鏈	可持續發展網站，持份者的聯繫
	G4-13	報告期間的任何重大變化	和先前報告期間相比，沒有任何重大變化
	G4-14	預警方針或原則	可持續發展網站，環境
	G4-15	由外部所制定的經濟、環境與社會規章、原則或其他倡議	可持續發展網站，成員資格、獎項及承諾
	G4-16	協會的會員資格	可持續發展網站，成員資格、獎項及承諾、表現及驗證
鑑別重大考量面與邊界	G4-17	合併財務報表包含的所有實體	可持續發展網站，關於本報告 年報 2016/2017，綜合財務報表附註 31
	G4-18	界定報告內容和考量面邊界的流程，組織如何依循「界定報告內容的原則」	年報 2016/2017，行政總裁的話；可持續發展網站，持份者參與及重要性評估
	G4-19	重大考量面	可持續發展網站，持份者參與及重要性評估
	G4-20	組織內部在考量面上的邊界	可持續發展網站，報告範圍
	G4-21	組織外部在考量面上的邊界	可持續發展網站，報告範圍
	G4-22	任何資訊有進行重編的影響	沒有任何資訊重編
	G4-23	和先前報告期間相比的顯著改變	和先前報告期間相比，沒有顯著改變

部分	一般標準 揭露	描述	參考資料
利害關係人議合	G4-24	組織進行議合的利害關係人群體	可持續發展網站，持份者參與及重要性評估
	G4-25	所議合的利害關係人，說明鑑別與選擇的方法	可持續發展網站，持份者參與及重要性評估
	G4-26	與利害關係人議合的方式	可持續發展網站，持份者參與及重要性評估
	G4-27	利害關係人議合所提出之關鍵議題與關注事項	可持續發展網站，持份者參與及重要性評估
報告書基本資料	G4-28	報告期間	可持續發展網站，關於本報告
	G4-29	上一次報告的日期	2016年6月
	G4-30	報告週期	可持續發展網站，關於本報告
	G4-31	回答報告或內容相關問題的聯絡人	可持續發展網站，關於本報告
	G4-32	組織選擇的「依循」選項	全面，本索引，可持續發展網站，關於本報告
	G4-33	外部保證	可持續發展網站，驗證聲明
治理	G4-34	組織的治理結構	年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-35	最高治理機構針對經濟、環境及社會議題，授權委任給高階管理階層與其他員工的流程	可持續發展網站，可持續發展框架及方針
	G4-36	負責經濟、環境和社會議題的管理階層職位，並是否直接向最高治理機構報告	可持續發展網站，可持續發展框架及方針
	G4-37	利害關係人與最高治理機構在經濟、環境和社會議題上諮詢的流程。如果委派代理人進行諮詢，描述代理人為何及任何反饋給最高治理機構的流程	可持續發展網站，可持續發展框架及方針
	G4-38	最高治理機構及其委員會的組成	可持續發展網站，可持續發展框架及方針
	G4-39	說明最高治理機構的主席是否亦為經營團隊成員	董事會主席為獨立非執行董事 年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-40	最高治理機構及其委員會之提名與遴選流程，以及最高治理機構成員提名和遴選的準則	年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-41	最高治理機構確保避免及管理利益衝突之流程。說明是否有向利害關係人揭露利益衝突	年報 2016/2017，企業管治報告

部分	一般標準 揭露	描述	參考資料
	G4-42	最高治理機構與高階管理階層，在發展、核准與更新該組織之宗旨、價值或願景、策略、政策，以及與經濟、環境、社會衝擊相關之目標上的角色	年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-43	發展與提升最高治理機構在經濟、環境和社會議題上的整體知識所採取的措施	有關可持續發展的最近期資料將呈交予董事會 可持續發展網站，可持續發展管理
	G4-44	評估最高治理機構在經濟、環境和社會議題表現的評量流程。說明此評量流程是否獨立進行且頻率為何因應最高治理機構於經濟、環境和社會議題之績效評量而採取之措施，至少應包括成員和組織行為的改變	有關可持續發展的最近期資料將呈交予董事會 可持續發展網站，可持續發展管理
	G4-45	最高治理機構於鑑別與管理經濟、環境與社會產生之衝擊、風險和機會所扮演的角色。包括最高治理機構在實施盡職調查上的角色	有關可持續發展的最近期資料將呈交予董事會 可持續發展網站，可持續發展管理
	G4-46	最高治理機構在檢視組織針對經濟、環境和社會議題風險管理流程之有效性上的角色	年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-47	最高治理機構檢視經濟、環境和社會衝擊、風險與機會之頻率	有關可持續發展的最近期資料將呈交予董事會 可持續發展網站，可持續發展管理
	G4-48	正式檢視及核准組織永續性報告書，並確保已涵蓋所有重大考量面的最高層級委員會或職位	領展可持續發展委員會召開季度會議檢視重大考量面
	G4-49	與最高治理機構溝通重要關鍵議題的程序	可持續發展網站，可持續發展框架及方針
	G4-50	與最高治理機構溝通之重要關鍵議題的性質和總數，以及後續所採取的處理和解決機制	沒有關鍵事故發生
	G4-51	最高治理機構和高階管理階層的薪酬政策 最高治理機構和高階管理階層在經濟、環境和社會目標的績效標準如何與薪酬政策連結	年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-52	薪酬決定的流程。說明是否有薪酬顧問參與薪酬的制定，以及他們是否獨立於管理階層。薪酬顧問與組織之間是否存在其他任何關係	年報 2016/2017，企業管治報告
	G4-53	如何尋求利害關係人意見並將其意見與薪酬結合	領展參考市場薪酬水平並定時就薪酬事宜諮詢獨立薪酬顧問意見 年報 2016/2017，企業管治報告

部分	一般標準 揭露	描述	參考資料
	G4-54	在主要營運據點的每個國家中，組織中薪酬最高個人之年度總收入與組織在該國其他員工(不包括該薪酬最高個人)年度總收入之中位數的比率	計算平均薪酬及薪酬比率的數據可參考年報2016/2017，策略報告及綜合財務報表
	G4-55	在主要營運據點的每個國家中，組織中薪酬最高個人年度總收入增加之百分比與組織在該國其他員工(不包括該薪酬最高個人)平均年度總收入增加百分比之中位數的比率	計算平均薪酬及薪酬比率的數據可參考年報2015/2016及年報2016/2017，策略報告及綜合財務報表
倫理與誠信	G4-56	組織之價值、原則、標準和行為規範	年報2016/2017，封面內頁
	G4-57	對倫理與合法行為徵詢意見及組織誠信相關事務之內外部機制，如服務專線或諮詢專線	年報2016/2017，企業管治報告
	G4-58	對於舉報有違倫理或不合法行為及組織誠信相關問題的內、外部機制，如透過直屬管理向上報告，舉報機制或是專線	年報2016/2017，企業管治報告

特定標準揭露－建築及房地產行業

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	參考資料
經濟		G4-DMA	管理方針揭露	年報 2016/2017，了解經營環境
	經濟績效	G4-EC1	產生及分配的直接經濟價值	年報 2016/2017，財務回顧
		G4-EC2	氣候變遷對組織活動所產生的財務影響及其他風險與機會	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EC3	組織確定福利計畫義務的範圍	年報 2016/2017，企業管治報告
		G4-EC4	自政府取得之財務補助	不適用，沒有自政府取得之財務補助
		G4-EC5	在重要營運據點，不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比例	我們遵守最低工資法例規定，包括向外判工人提供有新飯鐘和休假
	市場形象	G4-EC6	在重要營運據點僱用當地居民為高階管理階層的比例	我們的高級管理人員來自當地社區
		G4-EC7	基礎設備的投資與支援服務的發展及衝擊	年報 2016/2017，封面內頁
		G4-EC8	顯著的間接經濟衝擊，包括衝擊的程度	年報 2016/2017，財務回顧
	採購實務	G4-EC9	於重要營運據點，採購支出來自當地供應商之比例	年報 2016/2017，監管及合規事宜
環境		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網站，保持良好的環境管理
	原物料	G4-EN1	所用原物料的重量或體積	我們購買價值 299,431.1 港元的紙製品，其他採用材料已被包括在有關合約內
		G4-EN2	使用再生原物料的百分比	不適用
	能源	G4-EN3	組織內部的能源消耗量	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN5	能源密集度	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN6	減少能源的消耗	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN7	降低產品和服務的能源需求	可持續發展網站，保持良好的環境管理

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	參考資料
		CRE1	建築節能力度	可持續發展網站，保持良好的環境管理
	水	G4-EN8	依來源劃分的總取水量	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN10	水資源回收及再利用率百分比及總量	回收水塔經處理過之循環水作非飲用用途，目前並沒有安裝水錶記錄總循環水量
		CRE2	建築給水排水強度	建築物用水效率為每平方呎0.14 立方米（每平方呎耗水量）
	排放	G4-EN15	直接溫室氣體排放（範疇一）	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN16	能源間接溫室氣體排放量（範疇二）	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN17	其他間接溫室氣體排放量（範疇三）	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN18	溫室氣體排放強度	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN19	減少溫室氣體的排放量	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		CRE3	建築物溫室氣體排放強度	使用中建築物溫室氣體排放效率為每平方呎 12.71 公斤二氧化碳當量（每平方呎溫室氣體排放量）
		CRE4	從新建和重建活動溫室氣體排放強度	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN22	依水質及排放目的地所劃分的總排水量	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN23	按類別及處置方法劃分的廢棄物總重量	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN27	降低產品和服務對環境衝擊的程度	可持續發展網站，保持良好的環境管理
		G4-EN29	違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁的次數	沒有違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	參考資料
	整體情況	G4-EN31	按類別說明總環保支出及投資	我們於2016/2017財政年度總共錄得以下的環保支出和投資： 綠化：10,070,000 港元 領展能源管理方案：44,785,977 港元 廚餘機：8,000 港元 總支出：54,863,977 港元 對於由我們的服務供應商所提供的產品和服務，採購成本金額已被包括在有關合約內
	供應商環境評估	G4-EN32	採用環境標準篩選新供應商的的比例	採用環境標準篩選所有新供應商
		G4-EN33	供應鏈對環境的顯著實際或潛在負面影響，以及所採取的行動	沒有發現供應鏈對環境的顯著實際或潛在負面影響
	環境問題申訴機制	CRE5	土地修復，需要整治的現有或擬定土地用途，根據適用的法律名稱	沒有土地修復，需要整治的現有或擬定土地用途，根據適用的法律名稱
社會		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網站，培養高品質團隊
勞工實務與 尊嚴勞動	勞僱關係	GA-LA1	按年齡組別、性別及地區劃分新進員工和離職員工總數及比例	可持續發展網站，數據列表
		G4-LA2	按重要營運據點劃分，只提供給全職員工（不包括臨時或兼職員工）的福利	可持續發展網站，培養高品質團隊
		G4-LA3	按性別劃分，育嬰假後復職和留任的比例	可持續發展網站，數據列表
	勞／資關係	G4-LA4	集體協商中具體說明有關重大營運變化的最短預告期	我們盡早通知員工任何重大營運變化
	職業健康與安全	G4-LA6	按地區和性別劃分的工傷類別、工傷頻率、職業病、損失日數比例及缺勤率，以及因公死亡事故總數	可持續發展網站，數據列表
		G4-LA7	與其職業有關之疾病高發生率與高風險的勞工	可持續發展網站，數據列表
		CRE6	該組織在核實符合國際公認的健康和安全管理體系運行的百分比	具備健康和安全管理體系，但尚未與國際認可的標準進行具備符合國際公認的健康和安全管理驗證
	訓練與教育	G4-LA9	按性別和員工類別劃分，每名員工每年接受訓練的平均時數	可持續發展網站，培養高品質團隊 年報2016/2017，發展強大的管理團隊

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	參考資料
		G4-LA10	加強員工的持續受聘能力以及協助員工管理職業退休生涯的職能管理及終生學習計畫	可持續發展網站，培養高品質團隊 年報 2016/2017，發展強大的管理團隊
		G4-LA11	按性別和員工類別劃分，接受定期績效及職業發展檢視的員工比例	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視
	員工多元化與 平等機會	G4-LA12	按性別、年齡層、少數族群及其他多元化指標劃分，公司治理組織成員和各類員工的組成	可持續發展網站，數據列表
	女男同酬	G4-LA13	按員工類別和重要營運據點劃分，女男基本薪資和報酬比率	在薪酬、福利、晉升及待遇方面，我們公平對待所有員工及提倡平等機會，我們認為本比率不適用
	供應商勞工實務 評估	G4-LA14	針對新供應商使用勞工實務準則篩選的比例	採用勞工實務準則篩選所有新供應商
		G4-LA15	供應鏈對勞工實務有顯著實際或潛在的負面衝擊以及所採取的行動	供應鏈對勞工實務沒有顯著實際或潛在的負面衝擊以及所採取的行動
	勞工實務問題申 訴機制	G4-LA16	經由正式申訴機制立案、處理和解決的勞工實務申訴的數量	沒有錄得經由正式申訴機制立案、處理和解決的勞工實務申訴
人權		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網站，為社區創造價值
	投資	G4-HR2	員工接受營運相關人權政策的訓練總時數，以及受訓練員工的百分比	員工接受營運相關人權政策的訓練已經包括在定期舉辦的入職培訓內
	不歧視	G4-HR3	歧視事件的總數，以及組織採取的改善行動	沒有錄得歧視事件及須採取的改善行動
	結社自由與集體 協商	G4-HR4	已鑑別為可能違反或嚴重危及結社自由及集體協商的營運據點或供應商，以及保障這些權利所採取的行動	沒有錄得被鑑別為可能違反或嚴重危及結社自由及集體協商的營運據點或供應商
	童工	G4-HR5	已發現具有嚴重使用童工風險的營運據點和供應商，以及採取有助於杜絕使用童工的行動	沒有發現童工事件

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	參考資料
社會	強迫與強制勞動	G4-HR6	已發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商，以及有助於減少任何形式的強迫或強制勞動的行動	沒有發現具有嚴重強迫或強制勞動事件風險的營運據點和供應商
	保全實務	G4-HR7	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練的百分比	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練為百分百
	供應商人權 評估	G4-HR10	新供應商使用人權標準篩選的比例	新供應商使用人權標準篩選為百分百
		G4-HR11	供應鏈對人權有顯著實際或潛在負面的衝擊以及所採取的行動	沒有發現供應鏈對人權有顯著實際或潛在負面的衝擊
	人權問題申訴機制	G4-HR12	經由正式申訴機制立案、處理和解決的人權問題申訴的數量	沒有錄得經由正式申訴機制立案、處理和解決的人權問題申訴
	當地社區	G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網站，為社區創造價值
		G4-SO1	營運據點中，已執行當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的據點之百分比	可持續發展網站，為社區創造價值
		CRE7	按項目進行細分自願和非自願移置及再安置人數	沒有按項目進行細分自願和非自願移置及再安置人數事件
	反貪腐	G4-SO3	已進行貪腐風險評估的營運據點總數及百分比，以及所鑑別出的顯著風險	沒有確認的重大貪腐風險
		G4-SO4	反貪腐政策和程序的溝通及訓練	領展定期為所有員工及治理機構成員舉行行為守則的溝通及訓練
		G4-SO5	已確認的貪腐事件及採取的行動	沒有確認的貪腐事件
	公共政策	G4-SO6	按國家和接受者／受益者分類的政治獻金總值	沒有按國家和接受者／受益者分類的政治獻金
社會	反競爭行為	G4-SO7	涉及反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律訴訟之總數及其結果	沒有涉及反競爭行為的法律訴訟
	法規遵循	G4-SO8	違反法規被處巨額罰款的金額，以及所受罰款以外之制裁的次數	沒有錄得因違反法規被處巨額罰款的事件
	供應商社會衝擊評估	G4-SO9	針對新供應商使用社會衝擊標準篩選的比例	領展使用社會衝擊標準篩選所有新供應商

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	參考資料
		G4-SO10	供應鏈對社會的顯著實際或潛在負面衝擊以及所採取的行動	沒有發現供應鏈對社會的顯著實際或潛在負面衝擊
	社會衝擊問題申訴機制	G4-SO11	經由正式申訴機制立案、處理和解決的社會衝擊申訴之數量	沒有錄得經由正式申訴機制立案、處理和解決的社會衝擊申訴
產品責任		G4-DMA	管理方針揭露	可持續發展網站，實現企業價值
	顧客的健康與安全	G4-PR1	為改善健康和 safety 而進行衝擊評估的主要產品和服務類別之比例	可持續發展網站，實現企業價值
		G4-PR2	依結果分類，違反有關產品和服務在其生命週期內之健康與安全性衝擊的法規和自願性準則的事件總數	沒有相關違反事故
	產品及服務標示	G4-PR3	依組織資訊與標示程序所劃分的產品與服務資訊種類，以及需要符合此種資訊規定之重要產品及服務類別的百分比	可持續發展網站，實現企業價值
		G4-PR4	依結果類別劃分，違反商品與服務資訊標示的法規及自願性規範之事件數量	沒有相關違反事故
		G4-PR5	客戶滿意度調查的結果	年報 2016/2017，2016/2017 年度業務摘要
		G4-PR7	按結果類別劃分，違反有關行銷推廣(包括廣告、推銷及贊助)的法規及自願性準則的事件總數	沒有發現違反事件
	顧客隱私	G4-PR8	經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的投訴次數	沒有錄得經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的投訴
	法規遵循	G4-PR9	因產品與服務的提供與使用而違反法律和規定被處巨額罰款的金額	沒有錄得因產品與服務的提供與使用而違反法律和規定被處的巨額罰款
		CRE8	可持續性認證的類型及數量，新建設，管理，職業和重建的評級及標籤	可持續發展網站，成員資格、獎項及承諾，表現及驗證

聯交所之《環境、社會及管治報告指引》索引

附錄二十七規範列表

A. 環境		節／聲明	
A1 層面：排放物			
一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.1	排放物種及相關排放數據	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(噸)	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量	不適用	我們的業務營運沒有產生有害廢物
關鍵績效指標 A1.4	所產生非有害廢物總額	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.5	減少排放的措施	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A1.6	處理有害及無害廢棄物及減低產生量的措施	✓	年報 2016/2017，建立具有更高生產力及更具質素的物業組合
A2 層面：資源使用			
一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.1	直接／間接能源消耗量	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.2	耗水量(總額)	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.3	能源使用效益措施	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.4	水源問題	不適用	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料總量	不適用	我們沒有生產任何產品
A3 層面：環境及天然資源			
一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響	✓	可持續發展網站，保持良好的環境管理

B. 社會

節／聲明

僱傭及勞力常規

B1 層面：僱傭

一般披露	披露聲明	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B1.1	受僱員工總數	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B1.2	僱員流失比率	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊

B2 層面：健康與安全

一般披露	披露聲明	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	✓	我們沒有因工作關係死亡的記錄
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失的工作日數	✓	可持續發展網站，數據列表
關鍵績效指標 B2.3	所採納的職業健康及安全措施說明	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊

B3 層面：發展及培訓

一般披露	披露聲明	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B3.1	按類別劃分接受培訓的員工百分比	✓	可持續發展網站，培養高品質團隊
關鍵績效指標 B3.2	每僱員類別的平均培訓時數	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊

B4 層面：勞工標準

一般披露	披露聲明	✓	年報 2016/2017，發展強大的管理團隊
關鍵績效指標 B4.1	描述招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	✓	領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及童工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈
關鍵績效指標 B4.2	當發現違規情況時消除該等情況所採取的步驟說明	✓	領展作為聯合國全球契約的簽署者，於消除強制勞工及童工有嚴謹的政策，並拓展至我們的供應鏈

營運慣例

B5 層面：供應鏈管理

一般披露	披露聲明	✓	可持續發展網站，夥伴協作
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目	✓	可持續發展網站，夥伴協作
關鍵績效指標 B5.2	有關委聘供應商的常規說明	✓	可持續發展網站，夥伴協作

B. 社會		節／聲明	
B6 層面：產品責任			
一般披露	披露聲明		
關鍵績效指標 B6.1	出售或付運產品總額的百分比	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產任何產品
關鍵績效指標 B6.2	有關產品及服務的投訴	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產任何產品
關鍵績效指標 B6.3	有關維護及保障知識產權的常規	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產任何產品
關鍵績效指標 B6.4	質量保證程序	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產任何產品
關鍵績效指標 B6.5	消費者資料保護及私隱政策	不適用	這節不適用於領展，原因是我們沒有生產任何產品
B7 層面：反貪污			
一般披露	披露聲明	✓	領展於賄賂、敲詐、舞弊及清洗黑錢方面有著嚴謹的監管政策 年報 2016/2017
關鍵績效指標 B7.1	有關貪污行為的訴訟案件數目	✓	於 2016/2017 年度，我們沒有有關貪污行為的法律案件
關鍵績效指標 B7.2	預防措施及舉報程序的說明	✓	年報 2016/2017，企業管治報告
社區			
B8 層面：社區投資			
一般披露	披露聲明	✓	年報 2016/2017，在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇	✓	年報 2016/2017，在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展
關鍵績效指標 B8.2	已動用資源	✓	年報 2016/2017，在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

聯合國全球契約索引

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

在2012年9月，我們簽訂了聯合國全球契約，再次重申我們的承諾：尊重勞工標準及人權、以對環境負責的方式營運及對貪污絕不容忍。以下索引說明在我們工作中如何展示全球契約的十項原則。我們並沒有違反以下十項原則。

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

五年表現概要

財務數據

	截至 2017 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2016 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2015 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2014 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元	截至 2013 年 3 月 31 日止 年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	9,255	8,740	7,723	7,155	6,506
物業經營開支	(2,261)	(2,227)	(2,054)	(1,953)	(1,890)
物業收入淨額	6,994	6,513	5,669	5,202	4,616
一般及行政開支	(342)	(368)	(437)	(222)	(223)
投資物業公平值變動	11,494	11,263	22,699	13,445	17,705
營運溢利	18,146	17,408	27,931	18,425	22,098
利息收入	4	6	32	28	39
財務成本	(567)	(508)	(359)	(393)	(441)
出售投資物業之收益	1,387	396	445	–	–
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	18,970	17,302	28,049	18,060	21,696
稅項	(1,057)	(953)	(819)	(755)	(634)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	17,913	16,349	27,230	17,305	21,062
已向基金單位持有人派付之分派	(4,898)	(4,368)	(4,030)	(3,579)	(3,126)
	13,015	11,981	23,200	13,726	17,936
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)	12,461	11,404	23,217	13,851	18,065
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	352	523	(17)	(125)	(129)
非控制性權益	202	54	–	–	–
	13,015	11,981	23,200	13,726	17,936
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	17,711	16,295	27,230	17,305	21,062
調整：					
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(11,290)	(11,209)	(22,699)	(13,445)	(17,705)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	73	24	–	–	–
– 其他非現金收入	(107)	(101)	(46)	(30)	(8)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(83)	(67)	–	–	–
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(1,312)	(375)	(421)	–	–
可分派收入總額	4,992	4,567	4,064	3,830	3,349
酌情分派	83	67	128	–	–
可分派總額	5,075	4,634	4,192	3,830	3,349
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	111.75	98.99	89.56	80.22	71.08
每基金單位末期分派	116.66	107.19	93.28	85.59	75.38
每基金單位分派總額	228.41	206.18	182.84	165.81	146.46

財務數據 (續)

		於2017年 3月31日	於2016年 3月31日	於2015年 3月31日	於2014年 3月31日	於2013年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	174,006	160,672	138,383	109,899	95,366
其他非流動資產	百萬港元	669	1,816	934	470	572
流動資產(不包括持作出售之投資物業)	百萬港元	1,265	964	3,827	3,097	3,485
資產總值	百萬港元	175,940	163,452	143,144	113,466	99,423
流動負債	百萬港元	4,046	4,387	4,880	5,532	4,198
非流動負債	百萬港元	33,397	31,624	20,158	11,583	13,583
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	37,443	36,011	25,038	17,115	17,781
非控制性權益	百萬港元	256	54	–	–	–
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	138,241	127,387	118,106	96,351	81,642
帶息負債佔資產總值比例	%	15.6	16.5	11.9	11.0	13.6
負債總額佔資產總值比例	%	21.3	22.0	17.5	15.1	17.9
投資物業估值						
估值資本化率	百萬港元	174,006	160,672	138,383	109,899	95,366
– 香港(加權平均)	%	4.57	4.59	4.61	5.27	5.39
– 中國內地						
– 零售	%	4.50	4.50 – 5.00	不適用	不適用	不適用
– 辦公室	%	4.25	4.00	不適用	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	62.47	56.79	51.53	41.69	35.68
每基金單位收市價	港元	54.45	46.00	47.80	38.15	42.30
市值	百萬港元	120,498	103,185	109,547	88,160	96,785
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之(折讓)/溢價	%	(12.8)	(19.0)	(7.2)	(8.5)	18.6
已發行基金單位		2,213,002,276	2,243,148,136	2,291,770,269	2,310,889,561	2,288,061,440

物業組合數據

		截至2017年 3月31日止 年度	截至2016年 3月31日止 年度	截至2015年 3月31日止 年度	截至2014年 3月31日止 年度	截至2013年 3月31日止 年度
香港之物業組合						
年末平均每月租金	每平方呎港元	55.3	50.0	45.4	42.1	38.4
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)	每平方呎港元	58.9	53.7	48.7	45.3	41.3
續租租金調整率						
— 商舖	%	23.4	29.0	23.3	25.8	24.7
— 整體	%	23.8	25.9	22.0	25.7	24.6
年末租用率	%	96.1	96.0	94.8	94.4	94.1
物業收入淨額比率	%	75.3	74.6	73.4	72.7	70.9
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		4,927	5,250	5,124	5,193	5,006
每個泊車位每月收入	港元	2,239	2,022	1,767	1,566	1,378
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售	%	32.6	39.1	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	10.8	12.8	不適用	不適用	不適用
年末租用率						
— 零售	%	99.6	99.5	不適用	不適用	不適用
— 辦公室	%	100.0	100.0	不適用	不適用	不適用
表現數據						
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(i))	港元	不適用	不適用	2.12	4.71	7.72
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	(17.37)	(16.29)	(14.13)	(8.39)	(7.13)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	4.2	4.5	3.8	4.3	3.5
按每基金單位上市價10.30港元計算之 每基金單位淨回報率	%	22.2	20.0	17.8	16.1	14.2

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58.30港元(2016年：49.75港元)及最低成交價45.10港元(2016年：40.50港元)計算。基於年內之最高成交價低於年末之基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值，因此並無於2017年3月31日呈列年末之成交價較基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之溢價。

(ii) 每基金單位淨回報率按截至2017年3月31日止年度之每基金單位持有人分派228.41港仙(2016年：206.18港仙)，除以2017年3月31日之收市價54.45港元(2016年：46.00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2017年3月31日之已發行基金單位為2,213,002,276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2017年3月31日止財政年度之末期業績公布	2017年6月7日
末期分派之除權日期	2017年6月20日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期現金分派而言) ⁽¹⁾	2017年6月22日至6月26日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2017年6月26日
末期現金分派之派付日期	2017年7月5日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2017年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2017年7月21日至7月26日 (包括首尾兩天)
2017年基金單位持有人周年大會	2017年7月26日
截至2017年9月30日止六個月之中期業績公布	2017年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2017年3月31日止年度每基金單位116.66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2017年6月21日下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。
- (2) 為確定基金單位持有人合資格出席2017年基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2017年7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(地址同上)，辦理過戶登記手續。

領展之財務報告、公布、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領展之公司網站 Linkreit.com。為提倡環保，我們鼓勵閣下於我們的公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

投資者關係聯絡資料

投資者關係部門

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

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部門

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

顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 2122 9000

網址

Linkreit.com (公司網址)
Linkhk.com (顧客網址)

手機應用程式



Linkhk.com

「泊食易」手機應用程式

納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

道瓊斯可持續發展亞太指數

富時社會責任指數

富時環球指數系列

富時 EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾ 全球房地產指數系列

富時 EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾ 發達市場指數

富時 EPRA⁽¹⁾ / NAREIT⁽²⁾ 發達市場亞洲指數

富時 RAFI 全球3000

羅素 RAFI 指數系列

羅素環球指數

GPR⁽³⁾ 250 環球指數

GPR⁽³⁾ 250 亞洲指數

GPR⁽³⁾ 250 亞太指數

GPR⁽³⁾ 250 香港指數

GPR⁽³⁾ 250 全球房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250 亞洲房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250 亞太房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ 250 香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ (世界) 綜合指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合指數

GPR⁽³⁾ (世界) 綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 亞洲綜合引用指數

GPR⁽³⁾ 香港綜合引用指數

恒生指數

恒生房地產基金指數

恒生可持續發展企業指數

MSCI⁽⁴⁾ 所有國家世界指數

MSCI⁽⁴⁾ 所有國家亞太(日本除外)指數

MSCI⁽⁴⁾ 世界指數

MSCI⁽⁴⁾ 香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 綜合香港房地產投資信託指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 可投資100指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 可投資100香港指數

GPR⁽³⁾ / APREA⁽⁵⁾ 可投資100房地產投資信託指數

附註：

(1) 歐洲公共房地產協會

(2) 美國不動產投資信託協會

(3) 全球地產研究院

(4) 摩根士丹利資本國際公司

(5) 亞太房地產協會

釋義及詞彙

2007年長期獎勵計劃	於2007年7月23日由基金單位持有人採納之領展長期獎勵計劃
2016年基金單位持有人周年大會	於2016年7月27日舉行之基金單位持有人周年大會
2017年基金單位持有人周年大會	將於2017年7月26日舉行之基金單位持有人周年大會
組織章程細則	管理人之組織章程細則
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	管理人之董事會
董事會主席或主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責，截至本報告日期，包括審核及風險管理委員會、提名委員會、薪酬委員會與財務及投資委員會；而其任何一個均泛稱為「董事委員會」
商業中心區	商業中心區
行政總裁	管理人之行政總裁
首席財務總監	管理人之首席財務總監
合規手冊	管理人之合規手冊，其內載有關於領展營運的各項主要流程、系統及措施
現金流量折現法	現金流量折現法
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據該財政年度／期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
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	領展資產總值之10%(及根據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	中華人民共和國香港特別行政區
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
IIRC	國際綜合報告委員會
上市	領展基金單位於香港首次公開發售
租約	就零售物業向商戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
關鍵績效指標	關鍵績效指標
領展	領展房地產投資信託基金
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相關高層員工進行領展證券交易而採納之守則
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
上市規則企業管治守則	上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》
管理人	領展資產管理有限公司，並為領展之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
中期票據計劃	領展之全資附屬公司 The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃，及「中期票據」指根據中期票據計劃不時發行或將予發行之票據
物業收入淨額	物業收入淨額，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
中國	中華人民共和國(及倘文義所需，不包括香港)
主要估值師	領展之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)，現為仲量聯行有限公司

每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之房地產投資信託基金守則
零售業務	商場內之業務，包括商舖、街市檔位、熟食檔位、教育及福利、辦事處、配套設施及商場營銷
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程實施前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
人民幣	人民幣，中國之法定貨幣
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
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指的涵義）
平方米	平方米
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶或准用證持有人（視情況而定）
可分派總額	就該財政年度／期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何管理人認為可供分派之額外金額（包括資本）
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度／期間溢利），並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展而訂立之信託契約（經11份補充契約修訂及補充）
受託人	領展之受託人，現為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
按營業額分成租金	按商戶／租戶的銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
基金單位	領展之基金單位（文義另有所指則除外）
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍

(行政總裁)

張利民

(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG

管理人之公司秘書

陳明德

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

授權代表⁽²⁾

張利民

陳明德

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

仲量聯行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716室

電話：(852) 2862 8555

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com

