



領匯房地產投資信託基金
股份代號：823

領匯

連繫業務環節 體現可持續發展

年報
2013/2014



改善社區，持續發展

領匯房地產投資信託基金是香港首家上市的房地產投資信託基金，亦為按市值計算，亞洲最大及全球以零售為主最大型房地產投資信託基金之一。

我們立志成為世界級的房地產投資及管理機構，通過提供物有所值的優質服務，與當地社區合作，共同持續發展，服務當地社群並提升其生活質素。

我們的物業組合以滿足香港民眾日常需求的社區購物中心為主，通過營造充滿活力及獨一無二的零售體驗以滿足商場周邊居民的需求，從而服務社區。我們亦為商戶提供發展業務的有效平台，為領匯基金單位持有人提升價值並促進當地經濟發展。

我們的物業組合相當廣泛，而光顧我們商場的顧客品味及偏好不斷變化。為保持競爭力，我們致力不斷改善業務的所有環節。

本報告載列我們於截至2014年3月31日止財政年度內的改進與成果。

抱負

成為世界級的房地產投資及管理機構
服務社群並提升其生活質素

使命

履行下列承諾，與持份者共建關係

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念

憑藉以下信念，管理及運作業務
互相尊重 • 追求卓越 • 恪守誠信 • 團隊精神

目錄

2	業績摘要	120	受託人報告書
4	物業組合簡介	121	獨立核數師報告書
8	主席報告書	123	綜合財務報表
12	2013/14 年度里程碑	123	綜合收益表
14	經營環境	124	綜合全面收益表
18	行政總裁報告書	125	綜合分派報表
24	製造資本	126	綜合財務狀況表
29	智力資本	127	綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
34	財務資本	128	綜合現金流量表
39	人力資本	129	綜合財務報表附註
42	社會與關係資本	167	估值報告
46	自然資本	219	香港品質保證局核實聲明
50	企業管治	220	全球報告倡議組織內容索引
50	董事會主席致辭	227	香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引
51	我們的企業管治架構	229	聯合國全球契約索引
54	企業管治報告	230	釋義及詞彙
95	董事及管理團隊之簡介	232	五年表現概要
103	資料披露	235	投資者資料
103	基金單位之權益披露	封底內頁	公司資料
106	長期獎勵計劃		
112	關連人士交易		
118	愛•匯聚計劃		

業績摘要

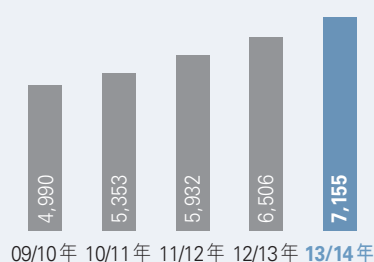
保持持續增長

收益

(百萬港元)

\$7,155

↑ 10.0%

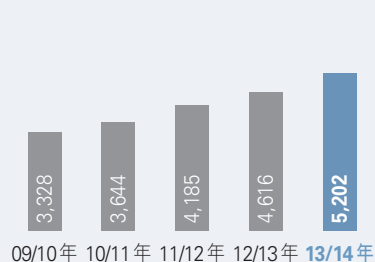


物業收入淨額

(百萬港元)

\$5,202

↑ 12.7%

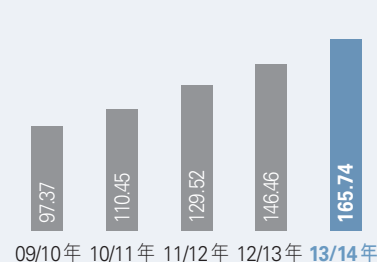


每基金單位分派

(港仙)

165.74¢

↑ 13.2%



除了傳統的財務指標，我們亦呈列部分社會和環境指標，全面展現我們如何為營運所在社區創造價值。該等指標衡量我們在可持續發展框架所列主要工作的進展和表現，亦是我們評估整體表現的主要基準，因我們**每個業務環節均與可持續發展連繫**。

愛・匯聚計劃

10.4
百萬港元

為慈善事業
捐贈



溫室氣體排放

0.7%

較去年降低

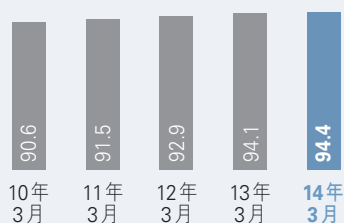


租用率

(%)

94.4%

↑0.3%

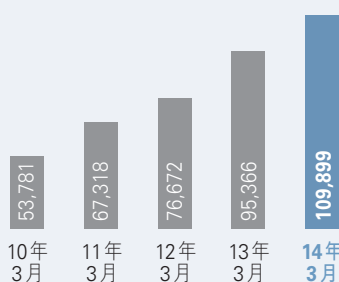


估值

(百萬港元)

\$109,899

↑15.2%

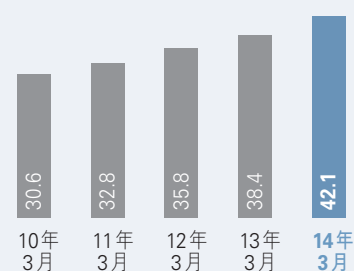


平均每月租金

(每平方呎港元)

\$42.1

↑9.6%



35

迄今完成的資產提升項目



1.9%

年度僱員工傷率

35

加入物業組合的商戶



商戶銷售額



較去年增長

僱員人數



452

參與企業員工
購股計劃

神秘顧客評分 (一百分為滿分)

客戶滿意我們的服務



86

物業組合簡介

世界級房地產投資及管理機構

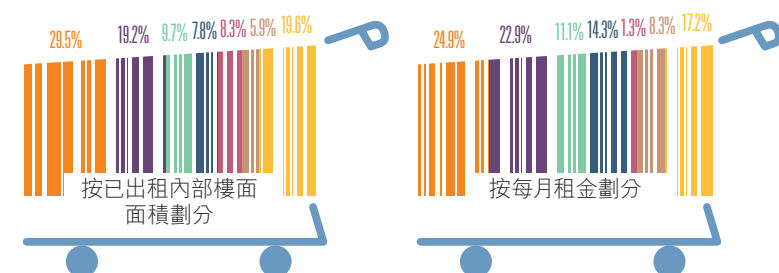
主要數據

1,100萬平方呎*

總內部樓面面積

香港島	8%
九龍	32%
新界	60%

於2014年3月31日之行業組合



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

* 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重物品

80,000*

停車場
泊車位

12,000*

租約



購物商場

於2014年3月31日：

租用率 94.4%

平均每月租金(每平方呎港元) 42.1

截至2014年3月31日止年度：

收益(百萬港元) 5,657

估值(百萬港元) 91,245



停車場

於2014年3月31日：

使用率 88.1%

截至2014年3月31日止年度：

每個泊車位每月收入(港元) 1,566

收益(百萬港元) 1,498

估值(百萬港元) 18,654

* 於2014年3月31日的大約數據

2013/14 年度主要物業提升項目



樂富街市

樂富街市設於我們的旗艦物業樂富廣場內，是領匯革新香港鮮活街市計劃中最近完成的物業。領匯投入 1.2 億港元，將該已落成 30 年的街市進行現代化，主要成果包括：

- 為顧客及商戶提供時尚的購物環境
- 改良通風及照明系統
- 引進新的特色商戶，銷售來自全球的優質農產品
- 客流量增加

彩雲商場

已啟用 34 年的彩雲商場活化工程於 2013 年 12 月完成，投資額為 2.22 億港元。新設計融匯可持續發展及綠色建築理念作為主要元素，包括：

- 通過自然通風減少熱負荷及能源消耗
- 提升綠色區域供當地社區享用
- 改良兒童遊樂場設施
- 保育已成為彩雲社區標誌的古榕樹



樓宇管理系統

領匯物業其中 69 個配備空調的商場安裝全面之樓宇管理系統，通過以下方法改善經營效率，減少能源消耗對環境之影響：

- 即時監控室內氣溫
- 集中於一個地點遠程管理所有 69 項物業的室內環境
- 利用區域劃分以提升對物業的有效管理

樓宇管理系統未來會擴展至監控及管理商場內的所有電器設備，包括照明、自動消防警報系統及閉路電視，可進一步提高經營效率。

綜合報告

對我們業務的全面了解

我們每個業務環節均與可持續發展連繫，以確保為基金單位持有人和所服務的社區創造長遠價值。我們的增長、承傳及基金單位持有人享有的回報皆有賴於經營所在社區的蓬勃發展及繁榮昌盛。我們以負責任及可持續的方式經營業務，力求一切行動均採用全球的最佳常規。我們採用一系列的財務及非財務指標以評估我們的表現及報告進展，這亦是保證我們不斷改進的關鍵。

我們逐步轉向編撰綜合報告（「**IR**」），透過連繫經營所在社區的商業、社會及環境等內容，融匯闡述領匯的策略、管治、表現、誠信及前景等重大資料。

國際綜合報告委員會（「**IIRC**」，www.theiirc.org）已列明編撰綜合報告的指導原則，總結如下。



策略重點及未來方向

主席報告書概述領匯的抱負和策略，重點說明我們的行動和方法，而行政總裁報告書則說明我們如何為利益相關群體創造價值。



資訊流通

我們選擇遵循 IIRC 框架，認為其表述最能展示我們如何提升周邊社區及坊眾之生活質素，同時為基金單位持有人創造豐厚的財務業績。除本報告之外，有興趣的人士可以隨時在我們的網站（www.thelinkreit.com）、企業通訊「823 頻道」和其他刊物查閱更多我們的資料。



與持份者之關係

我們通過直接對話、問卷調查和公司刊物(電子檔和印刷本)等各種方法與各方公開交代我們的價值創造策略。有意見的人士可通過電郵、公司熱線、調查和郵件向我們表達意見。



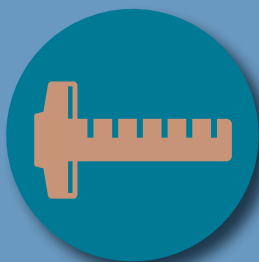
可靠性及完整性

我們的財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，符合所有適用的會計準則及披露規定。非財務數據根據IIRC<IR>框架規定及全球報告倡議組織4指引申報，並經香港品質保證局核實。



重要性及簡潔

我們著重向基金單位持有人及其他讀者提供有關業務重大事項的簡明細節。重大事項的優先次序，是基於年內與投資者、僱員、商戶、顧客、公眾和利益團體、政府官員及媒體等輿論界進行的廣泛交流而決定。



一致性及可比性

我們提供數據的方式是盡可能讓基金單位持有人將我們本年度的表現與往年及／或同業的表現比較。此外，我們遵循一系列全球公認標準如房地產行業特定的全球房地產永續標準來衡量和監督進展。

主席報告書

在領匯去年年報的主席報告書，本人改變了一貫的報告形式，並非簡單地總結財務業績、檢討發展策略和談論業務前景，而是退後一步，從更廣泛的層面闡述我們董事會如何看待領匯在社區的角色及目標。我們深信成功的公司能為社區創造價值，否則將無法為股東提供長遠的可持續回報。所有企業（甚至所有組織）只有成為社區的一分子方能存活。

本人去年發表的「業務目的聲明」將領匯的業務活動放回社區的層面，並作為我們自己及外界評估我們表現的基準。本人亦以此作參考來評估我們的表現，並特此交代我們過去12個月完成的重大進展。

本年報首次採用綜合報告模式，充分展示我們邁向世界級財務報告及企業管治的視野。

我們在做甚麼？

作為香港最大的房地產投資信託基金，亦是全球10大以零售為主的房地產投資信託基金之一，我們投資、管理及經營基金單位持有人所擁有的物業資產，現時該等資產包括香港各區的商場、停車場及少數其他商業資產。我們必須設法吸引在鄰近社區工作和生活的人士到我們的商場消遣和消費，而非到我們競爭對手的商場去購物，這樣才可為基金單位持有人創造最大價值。

我們為何這樣做？

我們的零售設施主要滿足鄰近社區居民的日常需要，亦是他們生活的延伸空間，是社區生活不可或缺的一環。鑒於我們的物業專注服務社區，因此我們旨在致力提供豐富多樣的購物選擇，滿足街坊需要，並提供親切舒適的環境以凝聚社區。若我們營運不善，消費者便會選擇到其他商場購物；營運得當的話，我們不但能改善商場鄰近居民的日常生活，亦可為基金單位持有人創造可觀回報。

我們如何做？

我們擁有規模龐大及種類眾多的物業組合，並在全球最具活力且變化不斷的物業市場中營運。要有效管理這些物業，我們須不斷致力提升和完善硬件設施，提高客戶服務水平，提升僱員及承辦商的技能並激發其工作動力，深入了解商場鄰近的社區，以確保我們的商戶組合能滿足社區的需要。我們一直堅持在以上各方面努力，持份者對我們的業務發展舉足輕重，為此我們需要與他們保持緊密溝通，並且不斷致力尋求提高競爭力。我們亦必須放眼將來，並留意營運環境的各種轉變。

本年成果

【硬件】優化及保養硬件是商業物業管理人的重要工作。在我們的物業組合之中，有不少資產的設計在我們成立時已過時。我們持續進行資產提升計劃，旨在改善商場環境，充分發揮物業潛在價值，而去年我們共為五個物業進行提升。此策略的重點包括優化環境質素、提升人流及增設無障礙設施，以滿足長者及傷健人士的需要。

【軟體】我們的成功有賴僱員的幹勁、專長與參與。我們不斷投資培訓人才，與香港理工大學合辦商場管理行政人員文憑課程，並改善人才管理制度，鼓勵工作與生活平衡之措施，進一步發展企業員工購股計劃。我們擴大多個培訓計劃，歡迎承辦商的僱員參與；我們深信，讓參與我們業務的所有人都了解我們工作所創造的價值，並認同我們的成就，至為重要。

【商戶】當我們翻新某一物業或與商戶續約時，都會評估如何進一步完善商戶組合，以滿足顧客與時並進的需求。我們亦透過協助商戶管理業務，使他們能更有效地滿足顧客的期望。隨著不斷提升物業，我們發現愈來愈多商戶有意進駐我們的商場。

【社區】我們的業務與商場所在的鄰近社區息息相關。只有這些社區發展興旺，加上居民喜歡到我們的物業消遣，我們方能成功。在過去12個月，我們一直透過舉辦特色活動與慈善社區參與計劃，提高社區的生活質素，使居民更樂於到訪我們的物業。

【管治】我們團隊最終的職責是代表基金單位持有人管理資產。我們需要一個有效的管治架構，以確保基金單位持有人明白（及可查詢）董事會制定的策略方針。

於本年年報中，本人首次為企業管治部分加入引言，當中載列年內的工作重點與明年的主要目標。

就任董事九年後，Michael Ian ARNOLD 先生於 2013 年 9 月 3 日退任。本人謹此感謝 Michael 於任職期間為領匯發展所發揮的重要角色，同時歡迎鄭李錦芬女士於 2014 年 2 月成為管理人之獨立非執行董事。鄭女士經驗豐富，將為董事局引入更多新的意念。

年內，我們亦改善了評估董事及高級管理人員薪酬（包括長期獎勵計劃）的方式。

高瞻遠矚

就我們所有工作，我們必須放眼將來，建立一個不僅能為今天創造價值，亦能順應全球未來發展的業務。全球化帶來的衝擊風起雲湧，香港消費者品味與組合亦不斷轉變，加上科技發展日新月異，電子商務應運而生，我們的營運環境亦一日千里，因此我們不能故步自封。於香港營運較諸於其他地區，更需要抱持這種態度，因為香港人口結構迅速轉變，消費群體亦因中國內地經濟的快速發展而有所改變。

為奠定業務未來發展的基礎，我們贏得 94% 基金單位持有人的支持，批准我們擴大投資策略至香港以外地區。我們與基金單位持有人經過長期商討，才推行上述計劃。董事會認為，拓展業務至其他地區必定面臨風險與挑戰，但礙於我們預料業務發展空間或日漸收窄，長遠而言，畫地為牢的話將面對更大的風險。

我們相信，改變投資授權是長期業務發展的重大契機，讓僱員有新途徑學習技能和汲取經驗，並施展我們與香港零售商建立業務關係方面的專長，而這些零售商當中有不少已將業務拓展至華南地區。

香港與華南的經濟分界線將逐漸模糊，因此擴大投資範圍將成為業務未來發展的基石。

我們亦就證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金守則的諮詢提出意見，我們深信提高投資範疇上的靈活性，並可在有限的程度上參與開發物業，將符合基金單位持有人的長遠利益。

評估「我們的表現」

公司必須透過蒐集意見，評估自身努力的成果。我們參考了多個指標來評估表現，所徵集的意見及數據或許稍有差別，因此必須審慎分析－例如消費者表示的購物喜好未必與銷售數據相符等。

評估我們能否為社區創造價值的第一步，是要看看我們能否獲利。本年收益及物業收入淨額持續增長，按年分別增加10.0%及12.7%。

對於各項翻新工程，我們均會評估投資回報，了解商戶的銷售額有否增長，亦採集商戶與居民對工程的意見，以便不斷提升資本開支的效益。

除財務指標外，我們各種非財務表現指標亦有良好表現。我們對各主要目標對象進行了首份聲譽及品牌的全面調查，證實我們的改進獲得肯定，當然我們仍須不斷努力，以期能消除外界對我們業務的誤解。我們的出租率一直高企，僱員流失率低於同業平均值，神秘顧客的意見調查亦顯示我們的客戶服務水平領先同儕。

董事會與高級管理團隊虛心聆聽意見，歡迎對我們業務感到興趣的人士提供寶貴意見。

邁向更美好的未來

領匯員工上下一心，力臻完美。我們十分滿意過去12個月在提升物業組合質素與營運的成績。我們的成功全賴管理層及員工的專業精神及工作熱忱，本人謹此代表董事會致謝。如此龐大複雜的事業，總有改進的空間。我們繼續力求改善，爭取提升資產的機會，優化我們的營運模式。

主席

蘇兆明

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2014年6月4日

2013/14 年度里程碑

成就及殊榮

為服務社群及提升其生活質素，我們必須**致力對營運所在社區的經濟、環境及社會發揮正面影響**，並以開誠布公的方式及穩健的管治架構管理業務。秉承這一理念，我們於過往年度在業務及社區參與方面有不少改進及成績。

經濟

2014年2月，領匯基金單位持有人以大比數（投票人數的94%）批准擴大領匯投資地域範圍的修訂案，允許投資香港以外地區，開拓新的增長機會。



基金單位持有人於特別大會上，以大比數投票批准擴大投資地域範圍

環境

領匯於2013年已實現其「20/20抱負」，全年能源總消耗較2010年減少20%。此成就有賴於領匯實行了5年能源管理計劃以提高能源效率及改善能源管理。



彩雲商場內的古榕樹

領匯推出試點計劃，監察及計量其下七個物業所產生的廢物總量。試點計劃的目標是建立一套有效監察及盡量減少領匯所有物業所產生廢物的準則，充分準備配合香港特別行政區政府可能實施的廢物徵費。



樂富街市收集及處理商戶廚餘，用以製造堆肥

企業管治

2014年2月，鄭李錦芬女士獲委任加入領匯董事會，令董事會在專長及性別方面更加多元化。鄭李錦芬女士曾擔任安利(中國)日用品有限公司執行主席。



董事會成員多元化，是我們企業管治常規的重點之一

本年度完成了董事會之獨立績效評估，而相關改進已納入董事會職能。而董事及高級管理層薪酬政策的評估，亦已完成，當中包括檢討長期獎勵計劃。

領匯積極參與14個政府與非政府組織的工作、諮詢及技術小組，繼續積極參與政府及社區事務。



作為社區的一分子，我們通過跟各方持份者互相協作，積極參與社區事務

社區

2013年9月，愛•匯聚計劃資助首屆慈善及社區參與計劃，為重點關注青年及長者福利的10個社區計劃撥捐合共1,040萬港元。



「愛•匯聚計劃」支持廣泛類別的社區活動

品牌

我們一直致力對社區的經濟、環境和社會發展發揮正面的影響，深受本地及國際組織贊許。有關獎項及殊榮證明我們的企業策略符合全球最佳常規，更鼓勵我們不斷改進。2013年的重要獎項和殊榮包括：



年內獲得多個獎項，卓越表現深受肯定

經營環境

香港零售環境

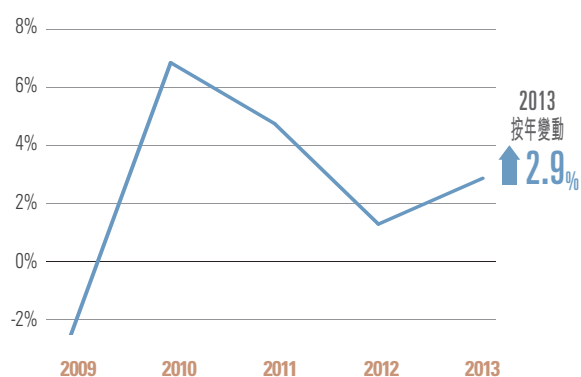
領匯於回顧年度內受惠於多項有利的經濟因素，因此物業資產的管理及經營相當成功，為基金單位持有人創造價值。

香港市場表現

【本地狀況】2013年香港本地生產總值增長率為2.9%，預計2014年將增至3.2%。2013年家庭收入穩步上升，失業率為3.3%，處於近年低位，經濟及市場狀況穩健，進一步帶動回顧年度內的私人消費。

本地生產總值增長

(按年變動)

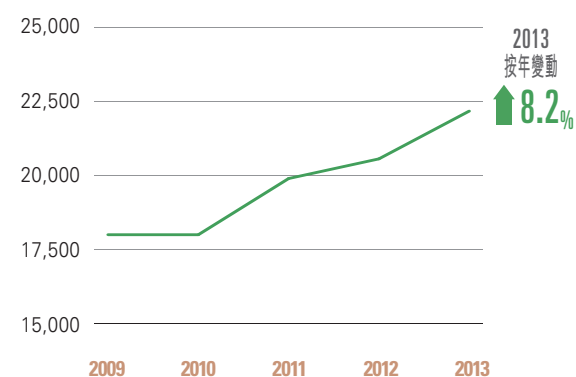


資料來源：政府統計處

家庭收入增長

家庭月收入中位數(包括花紅)

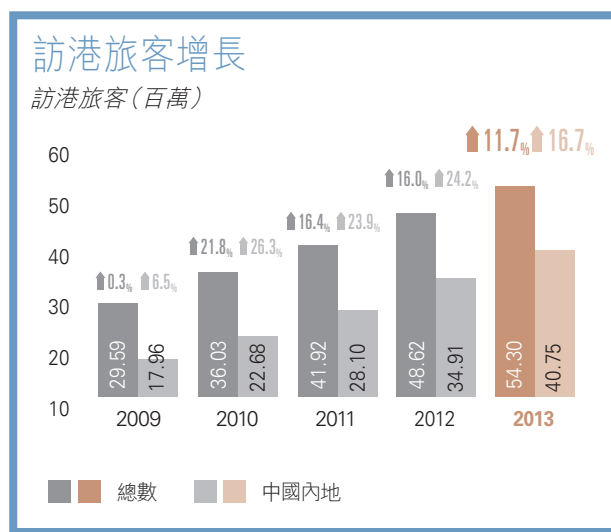
(港元)



資料來源：政府統計處



資料來源：政府統計處，CEIC



資料來源：香港旅遊發展局，CEIC

【零售】 2013年整體零售表現良好，但由於高檔零售不及之前，增長速度於下半年開始放緩。必需品市場維持穩定增長，受市場走勢變化的影響較小。

【訪港旅客】 訪港旅客不斷增多，繼續推動零售額增長，但旅客消費從以高檔商品為主轉移至各種普通零售商品。

【零售租金】 2013年初黃金地段的零售店租金達到高位，由於此等地區的租金成本相對較高，加上中國內地旅客不斷增多，零售商繼續向新界擴展。亦由於黃金地段的零售舖位供應有限，新界等非傳統購物區會日趨重要。

【經營開支】 持續增長之經營開支對各行業於2013年之經營環境構成壓力。最低工資及電費之增長促使各行業更關注成本控制。



創造價值

服務社群並提升其生活質素



〈IR〉框架之資本



製造資本：可供機構用於生產商品或提供服務的有形物體。



智力資本：機構所開發品牌及聲譽相關的架構和知識等無形資產。



財務資本：機構通過融資、經營或投資所獲得可供用於生產商品或提供服務的資金儲備。



人力資本：員工的才能、能力及經驗和創新的動力。



社會與關係資本：社區、持份者與其他群體為增進個人及集體福祉而內部或相互間形成的制度及關係與共享信息的能力。



自然資本：向機構支持其在過去、現在或未來的繁榮所需商品或服務的所有可再生及不可再生環境資源。

領匯可持續發展框架



資產／品牌：成為享譽全球，負責的物業投資及管理領導者。



經濟：提升我們的物業組合，實現穩定及可持續增長。



員工：提供公平、合理及具透明度的工作環境，重視生活與工作平衡及領袖發展。



社區：提高社區的生活質素，發展多元社區和支援社區生活。



商戶：與商戶建立長期關係，改善及支持其營運。



環境：減少生態足跡及致力成為社區領袖，為環境帶來正面影響。

企業管治：提高透明度和問責性及採取主動的風險管理。



基於創造價值的原則，〈IR〉框架包含六項可影響機構業務模式的可持續發展及創造長遠價值的能力的「資本」概念。這些資本是領匯業務模式的根本，因此我們決定依照該〈IR〉框架對2013/14年度的表現進行管理層討論及分析。

左表顯示〈IR〉框架之資本與我們可持續發展框架各項元素的關係。



行政總裁報告書

我們的抱負是成為世界級房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素。本人欣然報告，年內各方面的業務均有不少改進，讓我們更接近目標，截至2014年3月31日止財政年度更是我們連續第八年錄得增長。

創造價值之道

誠如主席所指出，我們在全球最活躍並迅速轉變的零售市場經營，須致力於改良和提升物業、改善對商戶的服務、發展僱員與承包商的技巧及提高彼等積極性，並且加深我們對商場所服務周邊社區的了解，方能有效經營。我們需要在各方面取得成功，方能為基金單位持有人提供豐厚收益，亦同時為商戶、顧客、僱員及社區創造價值及改善生活。



商場舉辦精彩活動，吸引人流，為社區注入活力

我們能否有所增長甚至能否繼續經營，有賴於我們經營所在社區的蓬勃發展及繁榮昌盛，因此應當以綜合報告形式評估我們的表現。在2010年，我們制訂可持續發展框架，列出我們業務賴以成功之七大關鍵。國際綜合報告委員會〈IR〉框架的「資本」概念與我們的可持續發展框架相當吻合，可作為我們探討如何為各方創造價值的合理而可用的基礎。有關〈IR〉框架與領匯可持續發展框架如何指引我們的業務模式之更多詳情，請參閱第16-17頁。

三大增長動力

本人以下說明我們業務模式中 (1) 資產管理、(2) 資產提升及 (3) 資產投資三大主要增長動力的最重大發展及改進。

資產管理

租賃

我們一直執行積極的租賃策略，吸引不同零售商加入我們的物業組合，為顧客提供熟悉及喜好的品牌與購物體驗，同時亦有新穎而與別不同的購物選擇。

過去 12 個月內，我們的租賃團隊採取的策略方針，在於為顧客及當地社區提供具吸引力的商戶組合及購物體驗。除加深對不同區域的分析然後提供匹配的商戶組合外，我們在本年度亦探索如何明確劃分不同貨品種類的購物區，優化我們商場的購物體驗及整體定位。

我們的租賃部亦已完成若干內部重組，確保團隊更能有效協作，齊心協力而有效地為新舊商戶提供出色的方案。上述轉變是我們另一階段發展及改進的關鍵。

物業管理

我們的物業管理團隊於回顧年內在多方面均取得重大進展。除在所有管轄範圍實行嚴格的成本控制外，物業管理團隊亦推出多項節能措施，提早六年實現「20/20 抱負」。

根據我們的積極能源管理方案，本年度致力於劃一管理所有物業的空調及照明系統的日常運作。我們亦安裝全面的樓宇管理系統，以遠程管理配備空調的商場製冷系統，而這僅是我們對於物業組合各方面能源消耗遠程監控及管理的第一步。更重要的是，該等措施不會對我們商戶的營運或顧客的體驗造成不利影響。



我們的團隊積極提升顧客服務，獲頒業界權威獎項，肯定出色表現

能源管理將一直是我們物業管理策略的重要環節，而我們預計未來數年能源成本將會上漲，密切監控及管理能源消耗十分重要。

由於公用事業及物業管理成本不斷上升，我們自 2007 年以來首次增加管理費，並在公布新收費安排前已諮詢商戶爭取彼等支持，說明所增加的收入可以用於進一步改良物業管理，讓商戶、顧客及周邊社區受惠。

資產提升

我們遍佈全港的資產提升計劃將商場重新活化和定位，重振社區的活力，回顧年度內已完成頌富廣場、尚德廣場、彩雲商場及沙角商場的資產提升項目。

此外，三年前首先在大元街市進行大規模翻新以來，樂富街市的轉型是我們鮮活街市策略的另一新猷。我們借鑒全球若干最受歡迎的知名食品市場，翻新鮮活街市營造獨一無二又多姿多采的全新購物體驗，為香港零售業這個支柱環節賦予全新的意義。

根據我們的地區策略，著眼於物業所在區域的宏觀經濟及人口趨勢，發掘最能發揮潛力的資產提升機會。

我們一直為物業組合把握適當時機進行翻新及改善工程，為基金單位持有人、商戶、顧客及商場周邊社區創造共同利益。早年我們的翻新工程理所當然集中於估值最高的資產，但經過一段時間後，我們開始另闢蹊蹺，安排若干較小規模的物業進行翻新。由於我們的物業組合龐大，加上我們所在的市場活躍且日新月異，我們會不斷推行大量提升計劃，這將仍然是我們為基金單位持有人體現價值的一個主要方法。

資產投資

回顧年度內，我們不斷評估策略發展方案，積極在香港發掘與我們發展成為中檔市場、必需品、社區商場運營商這一定位相匹配的物業。



鮮活街市資產提升計劃為香港的獨特飲食文化帶來新氣象，其創新意念於樂富街市充分展現

為支持我們下一階段的發展及為長遠未來作好準備，我們成功獲得94%有投票的基金單位持有人支持，於2014年2月召開的基金單位持有人特別大會上投票贊成變更投資授權，讓我們可以投資香港以外市場。擴大區域授權有助規劃領匯的長期發展，將為發展創造更多機遇。

領匯是負責任的房地產投資及管理機構，不時檢視旗下物業組合，探索重新投放資金及為領匯之基金單位持有人創造價值的機會。繼本年度完結後，於2014年5月20日，我們已接納有關出售四項物業的投標書，總代價為12.397億港元，而各項目售出價均高於其物業估值。

風險與機遇

展望未來，我們會不斷評估未來業務之增長及發展機遇與挑戰。

香港境外地區的機遇

區域交通網絡的不斷發展將會推動香港與中國（尤其是珠三角地區）之間的更緊密融合。正在開發的高速公路及鐵路應會加快城鎮化步伐並完善區內的交通網絡。這些不但可鞏固主要城市的重要地位，同時有助於刺激偏遠地區的經濟增長及業務發展。

過往十年中國的零售消費支出大幅增長，而在城鎮化、經濟轉向倚重消費及中產階層日趨富裕的推動下，零售消費開支仍會繼續保持強勁勢頭。中國家庭收入快速上升及消費模式不斷改變讓零售增長如虎添翼，為我們在中國開拓新的機遇。

我們視中國內地為可以互惠之市場，下一階段發展國內市場可說是順理成章，以擴大未來增長機遇。我們的初步投資重點將側重於許多現有商戶早已立足的珠三角地區。我們認為，日後隨著香港與珠三角地區的整合及日益緊密的連繫，於經濟角度而言兩地之間將越難區分。我們在國內的投資重點依然相同，將著眼於同時提供必需及非必需產品與服務的中檔社區商場。

隨着近期投資授權之轉變，令領匯可於中國內地發掘更多機遇。我們與內地房地產界的龍頭企業萬科企業股份有限公司（「萬科」）簽署戰略合作意向書，探索合作機會。



領匯與萬科企業股份有限公司簽署戰略合作意向書，探索合作機會

投資中國內地亦有助我們支持商戶的擴充，在香港以外地區與商戶共同發展，擔當可信任的房地產夥伴。領匯將一如既往保持審慎增長方式，當投資機遇出現時進行一切適當的盡職調查。

房地產投資信託基金守則建議變更

證監會已就房地產投資信託基金守則的修訂作出市場諮詢，該等修訂將略為提高房地產投資信託基金投資範圍的靈活性。根據有關建議，房地產投資信託基金可將不超過10%的資產總值用作房地產開發，亦可投資於上市證券及海外房地產基金等金融工具。我們已對證監會諮詢提交意見，並正探討該等修訂如何對領匯未來增長與發展提供長遠利益。

允許投資房地產開發有助促進資本增長，創造定價優勢並加強我們對項目的控制，而允許投資金融工具則有助我們靈活為基金單位持有人帶來更高回報，同時讓我們與亞洲其他房地產投資信託基金看齊。

本地經濟

儘管我們的僱員流失率大幅降低，但由於香港整體勞工短缺，令經營開支壓力上升，而近期調整法定最低工資亦進一步加大了這方面的壓力。全球經濟環境不明朗、中國經濟增速可能放緩及香港特別行政區政府推出遏抑樓市措施等挑戰仍對各階層的勞動力均有相當的影響。

我們認為香港經濟基礎仍然強健，但整體本地消費氣氛或會受本地樓市前景及加息隱憂所打擊，非必需品消費遭受的打擊會較大。

利率

於年末，領匯淨負債中有64.7億港元，即66%，為定息負債，平均剩餘年期為6.2年。由於僅有33.0億港元浮息淨負債，加上積極的資本管理與穩健的信貸評級，因此我們的資本結構可充分抵禦利率波動，亦足以掌握增長機遇。

我們深信租金強勁增長，資產質素及相關物業價值的提升，應可抵銷因加息預期而導致資本還原率上升的壓力。

資產出售

領匯經常審查組合中的物業，評估其表現，並物色和發掘包括資產出售等為基金單位持有人增值的機會。

領匯可持續發展諮詢委員會

我們深信可持續發展既有益於社區，也能帶動業務發展。近年來，我們在可持續發展方面的工作深受包括香港上市公司商會、道瓊斯可持續發展亞太指數及富時社會責任指數等本地及國際組織讚許。

隨著不斷向可持續方向發展，我們必要了解外界對環境、社區及可持續發展問題的觀感。為此，我們成立可持續發展諮詢委員會，成員包括在香港各層面實施可持續發展措施有深刻了解及豐富經驗的本地及國際領導者。

委員會的成員有不同背景，來自非政府組織、金融、學術、政府和商界等領域，就領匯的企業可持續發展計劃提出見解及指引，敦促我們不斷改進。

基礎穩健

過往四年，我們一直致力建立穩健的基礎，並且為發展領匯業務與實現下一階段增長建立所需技能，包括提高我們的物業管理專業知識、改善租賃策略及更主動了解我們的商場周邊社區及業務所涉各個層面的需求與關注。

今年我們的財務表現強勁，再次為基金單位持有人帶來豐碩回報，但這僅是證明我們在不斷創造價值的其中一個指標，而我們的業務尚有無數的例子顯示領匯如何為社區創造價值，本年報中亦有提及不少例子。

隨著我們向前發展及進一步改善並增強既有的技能及知識，我們面對的挑戰將更複雜，為取得成功需要更為專注和付出更多的努力。市場或會更為波動，但我們相信既有的穩健基礎有助我們克服日益複雜的挑戰。

行政總裁

王國龍

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2014年6月4日



後排站立（從左到右）：賴錦璋先生，張耀堂先生，陳裕光博士，陳智思先生，楊光先生，許智文教授，盧錦泉先生（秘書）

前排就座（從左到右）：黃炳建先生（觀察員），區佩兒女士，王國龍先生（主席），馮悟文博士，關凱臨博士（替任秘書）

不在照片中：鄭李錦芬女士

製造資本

我們的資產提升及資產投資

於2014年3月31日，領匯之物業組合價值為109,899百萬港元，按年增長15.2%。



領匯之製造資本包括零售物業及泊車位，由基金單位持有人全資擁有，遍佈全港，是滿足及服務各社區日常需求的基本設施。

估值回顧

領匯之投資物業估值總額增加15.2%至1,098.99億港元（2013年3月31日：953.66億港元）。於2014年3月31日，零售物業之估值由2013年3月31日的800.90億港元增加13.9%至912.45億港元，停車場之估值則由2013年3月31日的152.76億港元增加22.1%至186.54億港元。

根據房地產投資信託基金守則之規定，仲量聯行有限公司連續服務滿三年後已退任，而世邦魏理仕有限公司已獲委任為領匯之主要估值師，並對領匯於2014年3月31日之物業組合進行估值。

世邦魏理仕有限公司採用現金流量折現法及收益還原法評估領匯之物業組合價值。估值上升主要是由於組合內的物業收入淨額增加，及部分物業的資本還原率下調以反映該等物業之資產質素提升及其租金增長前景所致。

估值方法	於2014年3月31日	於2013年3月31日
收益還原法 — 資本還原率		
零售物業	4.40 – 6.60%	4.50 – 6.75%
零售物業：加權平均	5.09%	5.20%
停車場	4.80 – 7.60%	5.00 – 8.25%
停車場：加權平均	6.16%	6.42%
整體加權平均	5.27%	5.39%
現金流量折現法		
折現率	7.50%	7.50%

資產提升

領匯的物業組合實力，是在於我們一向成功地發掘機遇，進行資產提升計劃，通過小規模工程以至全面翻新而增加物業組合價值。我們基於本地消費者喜好、零售環境和社區人口結構的綜合研究和評估而決定進行資產物業提升的先後次序。截

至2014年3月31日，35個已完成之資產提升項目均獲得滿意的投資回報。而自我們首次公開發售以來，對資產提升計劃之總投資額已達34億港元。

資產提升項目的狀況

	完成日期 於2014年 3月31日或之前	目標完成日期					
		2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
自首次公開發售以來已完成之項目	35個項目 (34.02億港元)						
進行中的項目		7個項目 (11.59億港元) ⁽¹⁾					
待相關部門審批的項目			7個項目 (13.62億港元) ⁽¹⁾				
其他規劃中的項目				>13個項目 (>16億港元) ⁽¹⁾			

附註：

(1) 於2014年3月31日所預計之數據。

回顧年度內，我們已完成了五個資產提升項目，令已完成之資產提升項目總數增至35個。五個新完成之項目中包括兩個鮮活街市以及物業組合內第二大之物業頌富廣場的進一步提升工程。五個項目的投資回報均超越所訂之目標。目前有七個項目正在進行，包括本財政年度下半年獲得相關部門批准的兩個項目，另有七個項目正待相關部門審批。

截至2014年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2014年3月31日之 總內部樓面面積 千平方呎	項目資本 開支總額 百萬港元	預計投資回報 ⁽³⁾ %
頌富廣場(二期工程) ⁽²⁾	218	170	16.8
尚德廣場 ⁽²⁾	131	87	23.6
樂富街市 ^{(1) (2)}	21 ⁽⁴⁾	120	17.2
彩雲商場	166	222	16.7
沙角商場 ⁽¹⁾	92	125	17.0
總計		724	

附註：

(1) 項目包括鮮活街市升級。

(2) 項目估值排名為「10大」之內。

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

(4) 樂富街市的內部樓面面積僅包括鮮活街市部分。

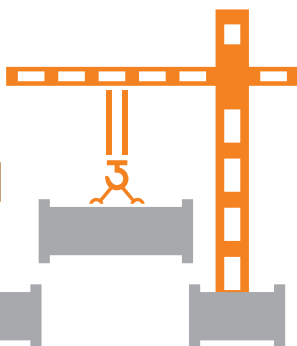
製造資本

我們的資產提升及資產投資



翻新後的頌富廣場，購物選擇更為豐富，服務廣泛顧客群

領匯將投入
超過29.62億
港元於計劃中
之資產提升項目



提升後的頌富廣場鞏固了其作為地區中心之地位，為天水圍區內更廣泛顧客群提供服務。提升後的尚德廣場已提高其於將軍澳區內的競爭力，有助於領匯把握未來數年該區內大量新住宅供應帶來的機遇。

根據大元街市之模式，樂富街市是我們最近期完成的鮮活街市全面提升工程，以新的佈局和檔位設計、並推出嶄新服務及烹飪示範等活動，為顧客和商戶營造全新體驗。沙角商場進行翻新後，增加了扶手電梯，從而改善了鮮活街市與購物中心之間的連接。自2011/12年度試點提升大元街市以來，我們已完成了五個廣受讚賞的鮮活街市翻新項目，而我們在未來的提升項目中會加入更多鮮活街市翻新項目。

彩雲商場自啟用至今已有34年，因此對其所進行的提升項目是一個大規模的翻新工程，當中包括大幅改善上下層的流通與出入通道，增加新商舖，並保留與活化商場的既有特色，如中央庭院。翻新工程深受商戶及社區歡迎，商場重開前幾乎已全部租出。

獲批而進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
海富商場 ⁽²⁾	39	2014年中
美林商場	87	2014年底
友愛商場 ⁽¹⁾⁽²⁾	474	2014年底
安定商場		
元州商場 ⁽²⁾	66	2014年底
青衣商場 ⁽²⁾	140	2015年初
龍翔廣場	353	2015年底
總計	1,159	

附註：

(1) 項目包括鮮活街市升級。

(2) 項目估值排名為「50大」以外。

我們的資產提升計劃是吸引商戶和使顧客再次光臨的關鍵。經提升後的物業在商戶及顧客滿意度調查中一直較未提升物業取得更高分數。我們的物業組合中仍存在許多可進行資產提升計劃的機會。友愛商場及安定商場是大規模的改造，完成後兩個商場將會合二為一。該項目亦包括全面提升鮮活街市，這將會是我們第六個翻新之鮮活街市。繼去年華心商場的成功後，我們繼續擴大資產提升項目至50大以外之物業。計劃提升之項目包括海富商場、元州商場及青衣商場。聯同美林商場，這些經振興活化後之商場將為各自社區提供更佳日常所需服務。

龍翔廣場位於黃大仙區，是我們自首次公開發售後首批進行資產提升的物業之一。由於龍翔廣場位處之龍翔道屬九龍交通樞紐，公共交通四通八達，而且鄰近黃大仙祠等主要旅遊景點，此等優勢令龍翔廣場於2006年完成資產提升後，在推動當地社區與整個區域發揮重要作用。及後，由於區內湧現大量新住宅發展項目，以及零售物業加入競爭，令黃大仙區的優勢進一步提升，區內擁有更多購物選擇。為保持龍翔廣場的競爭力和持續改善，龍翔廣場將進行第二輪物業資產提升，包括進一步與附近旅遊景點整合，增加店面的可視度，美化外觀及改進物業佈局，以提高顧客流量。



龍翔廣場提升工程，加強與鄰近遊客景點黃大仙祠的整合

對於近期末有計劃進行資產提升的物業，我們將通過提升既有的「軟件」及進行小型優化工程以增加其價值。連同資產提升工程在內，我們於回顧年度內已投資了共 10.88 億港元於物業及設施提升方面。

按照早前於2013年訂下的10年計劃，領匯將繼續積極提升停車場的服務及設施，為使用者提供更佳的泊車環境。改善措施包括於多個停車場內安裝更光亮及更高能源效益的照明系統、提升閉路電視系統、加裝嶄新防止跟車尾系統。在這為數四億多港元之10年計劃下將領匯旗下所有停車場翻新。

資產投資

通過資產投資為物業組合加入新物業一直是我們為製造資本增值的主要方法。於 2012 年 7 月，領匯擴大其投資範圍至涵蓋於香港所有可持續提供收入之非住宅用途物業類別，包括但不限於單幢式資產及綜合用途（以零售為主）之發展項目，但不包括酒店及服務式住宅。於本年度內，領匯進一步加強其把握長遠資產投資機會的能力，在領匯的資產投資授權方面取得兩項重要進展。

於 2013 年 12 月，我們與中國內地其中最大的房地產開發商之一萬科簽訂戰略合作意向書，共同發掘中國零售物業的合適投資機會。其後於 2014 年 2 月之基金單位持有人特別大會上，94% 有投票的基金單位持有人投票批准更改給予領匯的投資授權，容許領匯投資於香港境外物業。

上述兩項進展標誌著策略合作的可能性，將領匯於商業物業的投資、經營及管理專長，結合萬科在中國內地房地產開發方面的專長、經驗及對中國市場的深厚了解，讓領匯有機會在中國內地的「新主流」市場或中產市場的大量優質項目中尋找合適的投資機會。

由於工資與顧客消費能力上升，中國內地市場擁有重大潛力。我們繼續專注於人流集中地區，且有相當增長前景的必需品零售物業中檔市場。我們已開始評估中國內地的投資機遇，而初期重點投資於許多現有商戶已建立業務的珠三角地區。

我們將積極發掘香港中檔市場的投資機會，發揮資產管理專長，並繼續審查和物色可供出售的物業以重新投放資金及為基金單位持有人創造更多價值。

繼本年度完結後，於 2014 年 5 月 20 日，領匯物業有限公司（由領匯全資擁有）已接納由獨立第三方人士就東熹苑之商舖與停車場、興田商場、華貴商場及葵興商場所投交的投標書。每項物業出售之代價均高於該物業於 2014 年 3 月 31 日之估值，所得款項淨額在適當時用於領匯未來之投資與基金單位回購，以及為一般營運提供資金。

物業	獲接納投標書 文件內之代價 百萬港元	於 2014 年 3 月 31 日之估值 百萬港元
東熹苑之商舖與停車場	72.9	43.0
興田商場	210.0	188.0
華貴商場	518.0	366.0
葵興商場	438.8	299.0
總計	1,239.7	896.0

智力資本

我們的資產管理能力

於2014年3月31日，
物業組合租用率為94.4%，
較2013年3月31日
上升0.3%。



我們在資產管理方面的專長，涵蓋物業管理與租賃，是領匯的智力資本。

租賃

我們的租賃策略包括力求租金持續增長，為我們的物業安排最佳的商戶組合，並同時減少長期空置商舖。我們的整體物業組合租用率維持於94.4%。

零售物業組合分類

物業 ⁽¹⁾	零售物業估值	零售租金	已出租內部樓面面積 之平均每月租金		租用率	
	於2014年 3月31日 百萬港元	截至2014年 3月31日止 年度 百萬港元	於2014年 3月31日 每平方呎 港元	於2013年 3月31日 每平方呎 港元	於2014年 3月31日 %	於2013年 3月31日 %
1-10	25,636	1,393	60.5	55.7	98.7	98.4
11-50	42,303	2,417	45.1	41.2	95.6	95.0
51-100	19,267	1,245	32.4	30.0	91.8	91.9
101-153	4,039	271	23.2	20.8	89.3	89.6
總計	91,245	5,326	42.1	38.4	94.4	94.1

附註：

(1) 乃根據2014年3月31日之零售物業估值排列。

零售物業組合的營運數據

	租用率		綜合續租租金調整率		佔總內部樓面 面積 ⁽¹⁾ 百分比
	於2014年 3月31日 %	於2013年 3月31日 %	截至2014年 3月31日 止年度 %	截至2013年 3月31日 止年度 %	於2014年 3月31日 %
商舖	96.6	96.3	25.8	24.7	82.1
街市／熟食檔位	82.4	82.0	25.1	28.0	8.9
教育／福利、辦事處及配套設施	86.3	86.0	14.1	10.0	9.0
總計	94.4	94.1	25.7	24.6	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

35



加入物業組合
的商戶

我們的租賃團隊積極參與制訂每項資產提升項目的佈局和設計，力求吸引最多客流，增加賣點並善用商場所有樓面和角落。我們更有效分配商鋪樓面以容納新商鋪，提供更多購物選擇，並設立主題購物區，從而提高租金收益。



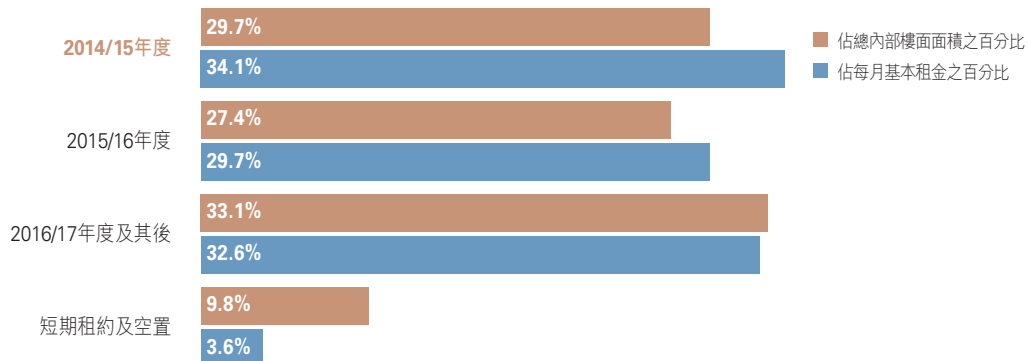
樂富街市翻新後新引入的食肆，以美食配搭閒適氣氛作為招徠

新商戶使我們的行業組合更加豐富，並提供更多品牌選擇，從而提高我們商場的整體吸引力。我們經常與目標商戶洽談，以了解他們的業務或擴展計劃，並分析他們的業務能否為我們現有的行業組合提供增值作用。

總體而言，我們採取積極的物業管理與租賃策略，使各零售點均大受歡迎，而位列 50 大的物業更特別受追捧。我們日後仍會不時調整及改進該等策略以充分利用現有空間，增加客流及為商戶發掘改善業務的機會。於 2014 年 3 月 31 日我們的長期空置商鋪（定義為至少 24 個月內未能租出）之面積佔總內部樓面面積的 3.4%，而處置和減少長期空置商鋪將是一大挑戰。我們會繼續對剩餘之長期空置商鋪樓面作評估，了解空置的原因，包括實際狀況、監管及技術局限，然後制訂適當策略以減少空置。

物業組合租約到期情況

（於 2014 年 3 月 31 日）



按每月基本租金及已出租內部樓面面積劃分的零售行業組合

(於2014年3月31日)

行業	佔每月租金百分比 (%)	佔已出租內部樓面面積百分比 (%)
飲食	24.9	29.5
超級市場及食品	22.9	19.2
街市／熟食檔位	14.3	7.8
服務	11.1	9.7
個人護理、醫療、光學產品、書籍及文儀用品	8.3	5.9
教育／福利、辦事處及配套設施	1.3	8.3
其他 ⁽¹⁾	17.2	19.6
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、休閒娛樂及貴重商品。

於回顧年度內，領匯商戶的平均每月每平方呎零售銷售額較去年上升7.9%。「飲食」業商戶每平方呎銷售額按年穩步增長12.1%，而「一般零售」與「超級市場及食品」的商戶則分別錄得6.8%及5.6%的升幅。

物業管理

在物業管理方面，我們注重有效控制物業營運成本，及持續為商戶與顧客提供優質服務。

儘管電費有所增加，但經過我們的努力，全年耗電量比去年減少2,000萬千瓦小時，相當於減少7.8%。如撇除電費加價影響，該減省耗電量等同全年節省成本2,300萬港元。節省電費有賴於以下各項措施：更換低效率的製冷機，提升照明效率，安裝變速器調節氣流，並於所有配備冷氣系統之物業安裝樓宇管理系統。這些節能措施乃屬於由2010年開始啟動的5年領匯能源管理計劃，旨在提高物業組合的能源效益。

我們已提前於2014年3月達成20/20抱負，其宗旨為於2020年達至全年總耗電量較2010年降低20%。展望未來，預期未來五年內電費將會逐年上升。因此，能源管理仍然是控制營運成本的重要一環，我們正制訂第二個5年能源管理計劃，節能措施包括優化製冷機效能，合理安排大廈照明與溫度控制區域的劃分。為求不斷努力改善，我們定下更進取的新目標，至2020年每年耗電量較2010年降低30%。

智力資本

我們的資產管理能力

於2013年11月，一項獨立評估將領匯物業組合的整體能源效益表現排名於香港前五名之內。由於諸如更換製冷機和改善照明系統等較高效率的硬件提升措施已採用，可以執行的節能增效措施會越來越具挑戰。能源管理策略將轉而至運用樓宇管理系統，專注監察和管理個別物業的電力消耗。

在回顧年度內，我們開始進行服務標準化計劃。該計劃著眼於改善客戶服務設施及改良盥洗設備供應，以確保顧客身處我們的任何一個物業均感受到優質服務。預計整個服務標準化計劃將於2014/15年度內完成。

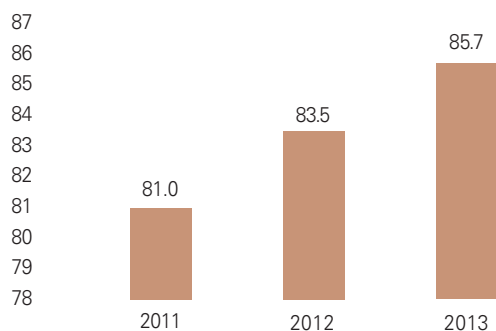
我們會繼續推行無障礙通道計劃，確保任何人士光臨我們的物業均可暢通無阻。於2014年3月31日，73個物業已完成基礎無障礙通道修改工程，而其餘物業之工程已安排於2014/15年度或2015/16年度內完成，或會隨資產提升工程一併處理。

我們亦精簡了維修與保養項目計劃，確保能及時處理來自商戶、顧客或員工之各項維修工程之要求，為商戶和顧客營造最佳購物環境。在2013/14年度內，對於維修工程之要求，我們已做到於一天內完成78%。我們2014/15年度之目標為提高此百分率至80%。

我們會繼續實行神秘顧客計劃以監察及評估我們的服務表現。我們所作的努力可在自身的物業組合內或在其他香港可資比較物業內不斷上升之評分中得以見證。

整體組合之神秘顧客計劃最高得分

(以100分為滿分)



神秘顧客計劃的評核範圍：

1. 設施
包括公共地方、洗手間、電梯／扶手電梯、消防設備及通道
2. 客戶服務
包括顧客服務、前線顧客服務員、清潔服務員和維修員之服務水平
3. 無障礙通道設施*
4. 傷健人士的客戶服務*
5. 停車場設施*

*新擴展的評核範圍

神秘顧客計劃已連續舉辦三年，每年持續進步，並且致力達到及維持於80分以上。

停車場

根據2013/14的數個整體市場趨勢，香港錄得比去年同期增長的汽車登記數目與及停車場車位的數量緩慢增長，給予我們一個有利的停車場營商環境。截至2014年3月31日，我們的停車場使用率相比於2013年3月31日的83.5%提升至88.1%，反映了顧客對於停車場車位的殷切需求以及於我們商場停車位的惠顧次數不斷增加。

我們將繼續改善我們的停車場服務，包括加強保安，以增加我們的停車場使用率。



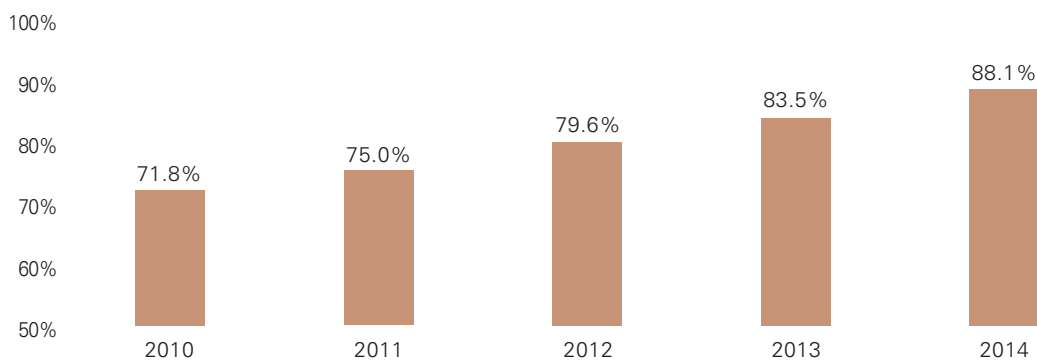
停車場持續提升場內保安，用戶泊車更加安心

主要停車場物業表現指標

	截至2014年 3月31日止年度	截至2013年 3月31日止年度
泊車位使用率(%)	88.1	83.5
每個泊車位每月收入(港元)	1,566	1,378
物業收入淨額比率(%)	69.1	65.5
每個泊車位平均估值(千港元)	235	192

停車場使用率趨勢

(於3月31日)



財務資本

我們的財務資源與實力

領匯於本財政年度持續錄得穩健增長，
全年每基金單位分派增加13.2%。



整體財務業績

年內，收益及物業收入淨額按年分別增長10.0%及12.7%至71.55億港元（2013年：65.06億港元）及52.02億港元（2013年：46.16億港元）。本年度每基金單位分派按年增加13.2%至165.74港仙（2013年：146.46港仙），包括中期每基金單位分派80.22港仙（2013年：71.08港仙）及末期每基金單位分派85.52港仙（2013年：75.38港仙）。根據基金單位於2014年3月31日之收市價38.15港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為4.3%。管理人持續執行派發領匯100%可分派收入之政策。領匯之分派再投資計劃自2013/14年度之中期分派起經已暫停。

財務回顧

收益分析

受惠於零售市場消費氣氛良好，就業環境理想而帶動家庭收入上升，加上完善之物業管理及資產提升工程令我們的購物商場更具吸引力，以致收益總額增長10.0%至71.55億港元（2013年：65.06億港元），包括零售物業租金收入53.26億港元（2013年：48.72億港元）、停車場租金收入14.94億港元（2013年：13.15億港元）及其他物業相關收益3.35億港元（2013年：3.19億港元）。

	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	按年變動 %	截至2014年 3月31日止 年度之 收益貢獻 百分比 %
零售租金：				
商舖 ⁽¹⁾	4,338	3,974	9.2	60.6
街市／熟食檔位	695	640	8.6	9.7
教育／福利、辦事處及配套設施	137	128	7.0	1.9
商場營銷	156	130	20.0	2.2
停車場租金：				
月租	1,108	973	13.9	15.5
時租	386	342	12.9	5.4
營運開支收回及其他雜項收益：				
物業相關收益 ⁽²⁾	335	319	5.0	4.7
總計	7,155	6,506	10.0	100.0

附註：

(1) 包括基本租金和按營業額分成租金。

(2) 包括來自零售物業之其他收益3.31億港元（2013年：3.16億港元）及停車場之其他收益400萬港元（2013年：300萬港元）。

開支分析

本年度物業經營開支總額上升3.3%至19.53億港元(2013年：18.90億港元)。儘管年內面對通脹壓力及最低工資水平上調，我們仍能將成本漲幅維持在低水平，故物業收入淨額比率持續上升至72.7%。

	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	按年變動 %	截至2014年 3月31日止 年度之 開支貢獻 百分比 %
物業管理人費用、保安及清潔	543	499	8.8	27.8
員工成本	325	326	(0.3)	16.6
維修及保養	200	205	(2.4)	10.2
公用事業開支	296	305	(3.0)	15.2
地租及差餉	209	187	11.8	10.7
宣傳及市場推廣開支	111	109	1.8	5.7
屋邨公用地方開支	114	116	(1.7)	5.8
其他物業經營開支	155	143	8.4	8.0
物業經營開支總計	1,953	1,890	3.3	100.0

由於香港自2013年5月起上調法定最低工資，以致年內物業管理人費用增加8.8%。

我們致力採取有效的能源管理措施以提升營運效率。雖然電費增加，但由於透過持續實施能源管理計劃，公用事業開支較去年下降3.0%。主要之節能措施為更換空調製冷機、控制電力消耗及改善照明系統。

由於物業狀況有所改善及工程管理更具效率，維修及保養費用亦有所減少。

地租及差餉增加主要是由於年內政府收緊差餉寬減額。另外，應課差餉租值隨租金上漲而增加，亦導致此費用增加。

儘管年內推出更多創新的市場推廣活動以吸引更多顧客光顧我們的商場，但宣傳及市場推廣開支依然保持穩定。

資本管理

我們採取積極的資本管理政策，以應對市況變化。截至2014年3月31日止年度內，債務總額降至125.6億港元(2013年3月31日：133.6億港元)。隨著物業估值增加，資產負債水平降至11.0%(2013年3月31日：13.6%)。

財務資本

我們的財務資源與實力

回顧年度內，領匯根據中期票據計劃，發行了3.5億港元之7年期無抵押票據，固定年利率為3.15%，並新簽訂總額20億港元5年期無抵押雙邊銀行貸款，平均總成本為每年香港銀行同業拆息加1.275%。

為數6.5億港元之雙邊銀行貸款已於2013年9月償還。為進一步提高信貸評級，當所有香港按揭證券有限公司的有抵押債務到期時，我們會以無抵押方式進行再融資。首批10億港元有抵押貸款已於2013年5月償還，第二批20億港元及最後一批10億港元有抵押貸款分別訂於2014年5月及2015年5月償還。因此，由2015年5月起本集團將沒有任何物業遭抵押。

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2014年3月31日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
有抵押貸款	0.75	2.25	3.00	-	3.00
無抵押銀行貸款	1.40	1.81	3.21	4.31	7.52
中期票據	4.32	2.03	6.35	-	6.35
總計	6.47	6.09	12.56	4.31	16.87
百分比	52%	48%	74%	26%	100%

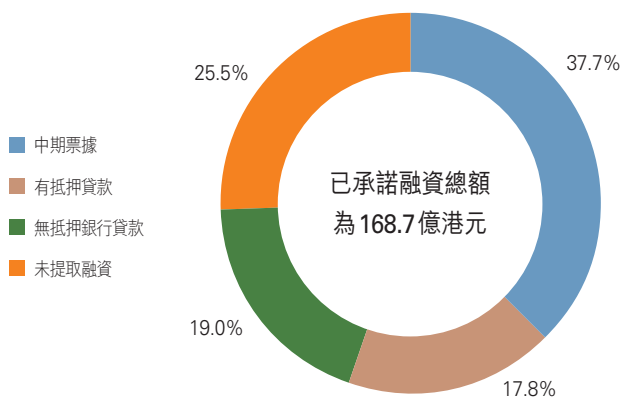
附註：

(1) 所有金額均為面值。

(2) 經利率掉期後。

資金基礎

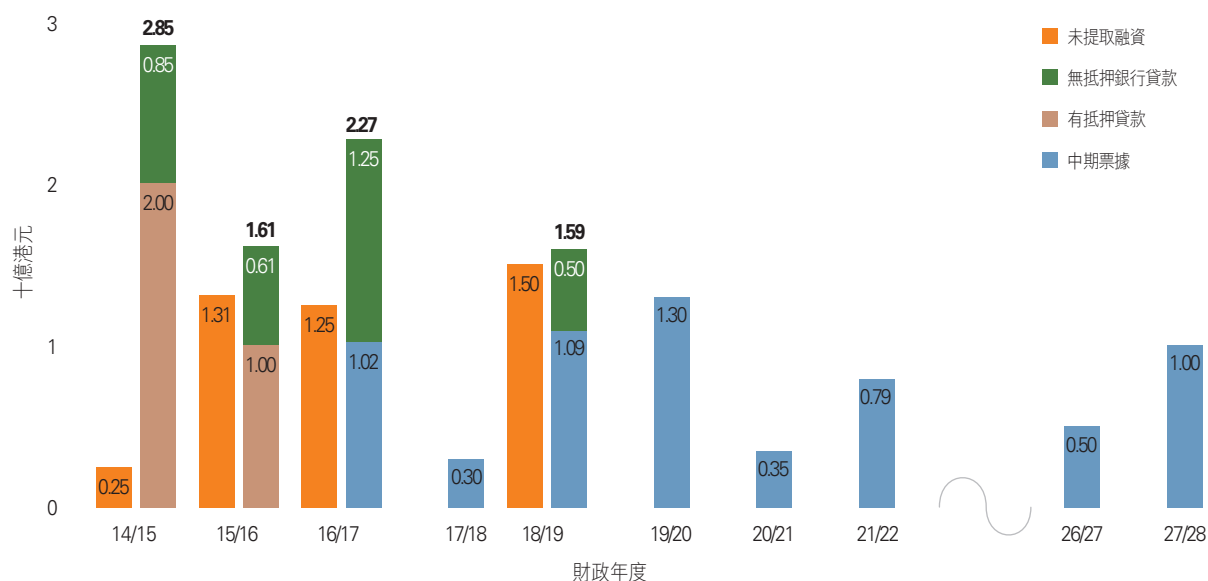
(於2014年3月31日)



為降低再融資風險，本集團債務組合之到期日甚為分散。我們保持於任何財政年度之到期債務不會超過總債務的30%。本集團於2014年3月31日之已承諾債務融資平均剩餘年期略為縮短至3.7年(2013年3月31日：4.0年)，完全是由於為數20億港元之有抵押貸款訂於2014年5月30日償還所致，而有關之還款資金已全部到位。倘不計算該20億港元有抵押貸款，債務融資平均年期應為4.2年。

已承諾融資到期情況 ⁽¹⁾

(於2014年3月31日)

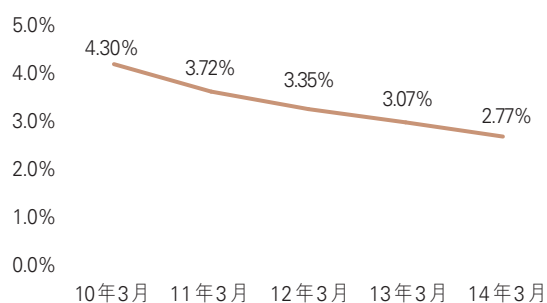


附註：

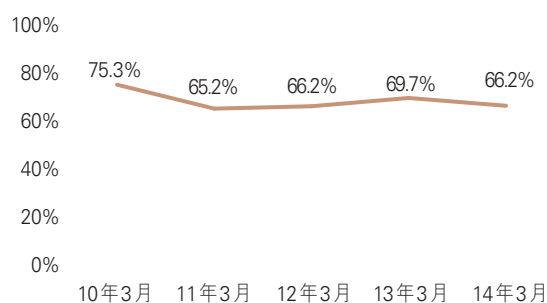
(1) 所有金額均為面值。

經過我們過去數年的不斷努力，債務組合的實際利息成本由2010年3月31日的4.30%降至2014年3月31日的2.77%。同時，定息負債對淨負債比率一直維持於約65%至75%。

實際利率



定息負債對淨負債



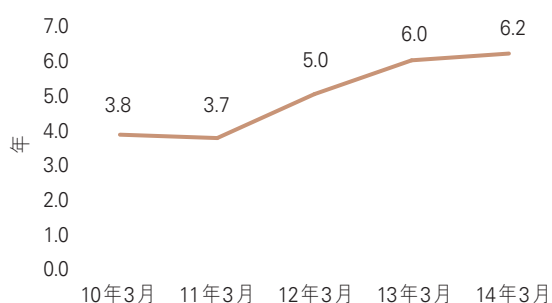
財務資本

我們的財務資源與實力

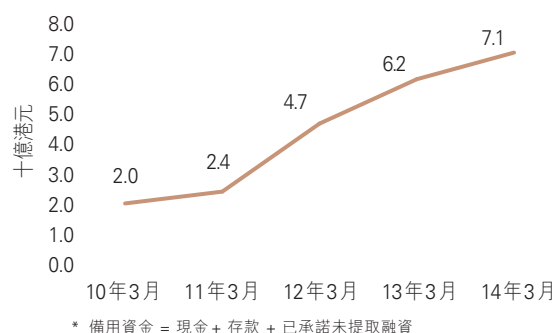
市場普遍預期美國聯邦儲備局會於2014年底結束債務收購計劃，且會自2015年中起上調利率。我們相信，領匯具備足夠能力以面對周期性利率上升的挑戰。於2014年3月31日，定息負債平均剩餘年期（即平均定息負債利率保障期）增至6.2年。

為配合領匯未來增長策略，我們將備用資金水平增至71.0億港元（2013年3月31日：62.1億港元），當中包括27.9億港元（2013年3月31日：31.5億港元）現金及存款與43.1億港元（2013年3月31日：30.6億港元）已承諾但未提取融資。

定息負債平均剩餘年期



備用資金*



於2014年2月11日，穆迪投資者服務確定領匯的信貸評級為「A2」級，前景為穩定，而標準普爾亦於2014年3月7日確定領匯的信貸評級為「A」級，前景為穩定。

評級機構的主要信貸指標

	於2014年 3月31日 ⁽³⁾	於2013年 3月31日 ⁽⁴⁾	標準普爾 (A級，前景為穩定)	穆迪投資者服務 (A2級，前景為穩定)
總債務／總資產	11.1%	13.6%	不適用	< 30%
總債務／總資本 ⁽¹⁾	11.5%	14.3%	< 35%	不適用
經營現金流 ⁽²⁾ ：總債務	32.8%	26.6%	> 15%	不適用
EBITDA利息覆蓋率	12.1x	9.6x	不適用	> 3.5x
總債務／EBITDA	2.5x	3.0x	不適用	< 5.0x

附註：

(1) 總資本為總債務加基金單位持有人應佔資產淨值。

(2) 經營現金流為營運活動所得之現金淨額，扣除利息支出，加回利息收入及經營租約支出。

(3) 數字尚未予評級機構確定。

(4) 數字基於評級機構之報告。

人力資本

我們的員工



我們致力營造公平、平等與開明的工作環境，重視員工作息均衡和培養管理才能，以成為理想僱主為長遠目標。

領匯的成就全賴員工投入，並且受到鼓勵為我們的業務精益求精。我們致力為「人力資本」增值，建立明確而一貫的企業文化，從不同渠道聆聽員工的意見，鼓勵並支持員工專業進修，讓人人發揮最大潛能。員工多元化對我們十分重要，因為可提供豐富的觀點和意見，有助我們不斷改進。在我們的執行委員會，當中有 25% 委員是女性，而全體員工當中則有 49% 為女性。

企業員工購股計劃

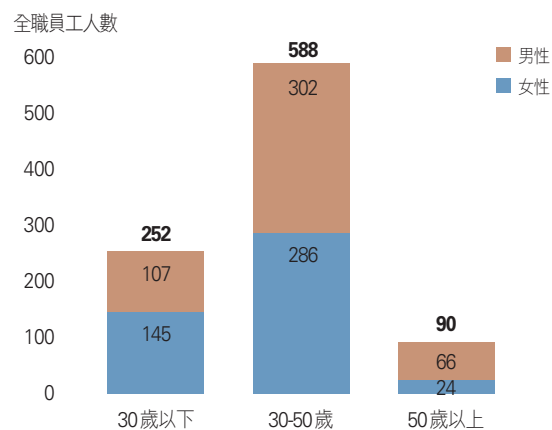
2012年9月推出企業員工購股計劃，目的在於將員工與機構的利益相結合，員工可直接分享領匯的成果。我們欣然宣布，今年有更多人員受惠於企業員工購股計劃。該計劃資助有意在公開市場購買領匯股份的合資格僱員（根據年資與表現），截至2014年3月31日參與率達至48%。僱員亦普遍繼續持有股份，購股後留存率一直高達80%以上。

專業發展與培訓

我們與香港理工大學高級管理深造學院合辦文憑課程，培養人才、為個人發展創造價值並提升員工才能。領匯商場管理行政文憑致力協助員工加深了解其他部門，讓各業務領域的同事打成一片。該課程涵蓋廣泛的課題，包括物業

員工多元化

(於2014年3月31日)



法律、管理決策會計、物業管理、保養管理與營運、物業估值、企業物業與資產管理以及企業融資原則。員工參與跨部門培訓，建立管理職位內部晉升渠道，有效解決企業難題，加強實力精益求精，不斷創新。

我們的人才管理策略既有網上學習平台，又設有傳統課堂培訓，我們及承包商的僱員均可參與。各個培訓單元有不同目的，包括確保全體人員了解最新行業趨勢，與領匯懷抱相同的抱負和優化客戶服務。回顧年度內，我們為員工安排總共212場課堂培訓，包括應急程序培訓、神秘顧客、無障礙通道服務培訓及傳媒應對課程。我們亦向員工講授最新修訂的抱負、使命及信念，讓他們了解最新推行的相關措施。培訓總時數已達19,441小時，下表列示不同類別僱員的平均培訓時數：

平均培訓時數

僱員類別	2013/14年	2012/13年	2011/12年	2010/11年
高級管理人員	11.5	6.4	8.6	10.1
中級管理人員	11.8	11.3	13.6	13.0
營運人員	11.7	12.5	12.7	12.7
承包商人員	3.3	3.7	2.2	0.9

於2013/14年度，我們就員工培訓及發展投資達3,700萬港元。我們會繼續設立專用預算，供員工申請資助報讀培訓講座與課程。於2013/14年度，我們就教育資助亦投資達150萬港元。

薪酬

我們的薪酬政策及制度列於企業管治報告內（請參閱第81頁），由獨立顧問擬定並定期檢討，確保薪酬待遇符合市場趨勢及常規，保持競爭力以吸納、挽留表現優秀的人員。全職及長期僱員的薪酬待遇除底薪之外，還可獲得根據個人表現和領匯的整體業績而酌情發放的花紅。

健康與安全

我們致力提供健康及安全的工作環境，通過識別和減少安全風險，制定安全標準和準則，並定期舉辦員工安全培訓工作坊。在2013/14年度，我們錄得17宗工傷個案，年度工傷率為1.9%。其中五宗沒有涉及工傷病假，六宗個案放取工傷病假日數少於三天，另外六宗個案放取工傷病假日數超過三天。

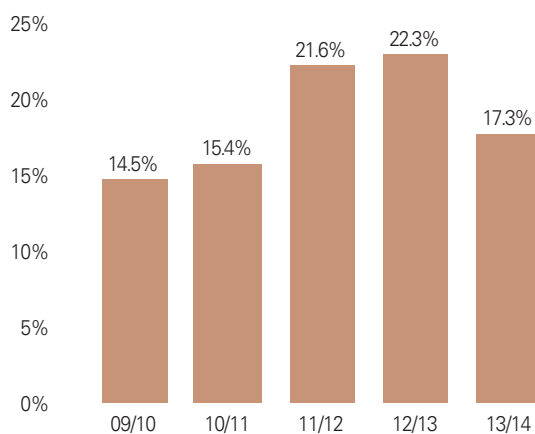


領匯龍舟隊第四年參加赤柱國際龍舟錦標賽

員工流失

回顧年度內，員工流失率為17.3%，而上個報告年度達22.3%。管理人員的流失率則遠低於此，為9.7%，我們亦成功吸引表現優秀的人員留任。於2013年，香港的物業開發與管理行業的流失率達22.4%，儘管低於同業平均水平，但我們仍須為來年的挑戰做好準備。樓宇興建量和大型基建項目不斷增加，會使項目、物業管理及維修與保養團隊繼續對人才有更大的需求。因此，維持員工流失率低於市場平均水平將變得越來越具挑戰。

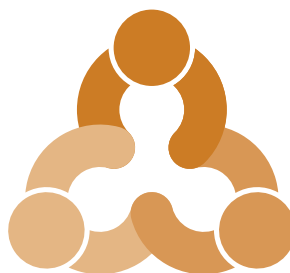
年度員工流失率



社會與關係資本

建立信任及信心

我們的抱負、使命及信念是我們行事的基礎，也是我們對自身和持份者預期我們應有的準則。



於2013/14年度我們進行了深入觀感調查，了解主要受眾對我們的觀感、彼等對領匯的預期及關注。調查是基於我們現時與主要受眾的溝通，對於確保滿足我們所服務群體的長期需求最為重要。這些溝通結果作為參考基礎，可與日後定期進行之同類調查結果比較，衡量有否取得進步。

領匯之持份者

下表概述了我們的主要持份者，並說明我們如何關注其需要。

本集團	調查簡介	結果／關注事宜
職員	• 採訪 40 名職員 • 抱負、使命及信念年度調查 • 公開及透明的表現評估	• 披露更多有關日後項目及未來方向的資料 • 領匯社區項目受益者的意見
輿論領袖	• 40 名主要輿論領袖 ◦ 27 名為財經評論員 — 財經記者、股票評論員、基金經理及分析員 ◦ 13 名為社會輿論領袖 — 相關／利益集團、行業協會、政客、學術界及媒體（每日新聞） • 逾 450 名個別投資經理及分析員	• 劃分及安排進行資產提升之物業的順序 • 規劃再提升原已完成資產提升計劃之資產 • 控制經營成本的增長 • 如何兼顧持份者權益 • 執行社區計劃以改善基層的生活質素
商戶	• 24 次深入調查 • 429 次面對面採訪	• 如何在資產提升過程中提高小商戶的競爭力 • 確保商戶可持續經營
顧客	• 14 個類別群體 • 居住在領匯購物中心周邊及以外地區的個別顧客	• 進一步提升及完善商戶組合
大眾	• 1,016 次隨機家庭電話採訪	• 領匯如何應對人口老化問題 • 組織更多具有意義的僱員義工活動及與非政府組織合作構建社會關愛文化 • 利用領匯物業促進藝術及文化發展

於2014/15年度，我們其中一項要點工作，是在地方社區以外樹立領匯的品牌及聲譽，爭取全港乃至全球不同持份者的信任與忠誠。我們的聲譽及與商戶、顧客、社區、政府、決策者及其他夥伴（包括產品及服務供應商）的良好關係，是確保各界認同領匯品牌對香港境內外社區有積極影響的重要元素。

顧客及當地社區

我們的業務與經營所在當地居民的日常生活息息相關。領匯在香港日常生活中扮演獨特的角色，可以完善、豐富及支持社區的發展欣欣向榮。

我們了解到我們購物中心周邊的居民有著不同的背景、生活方式與喜好。因此，於2013/14年度我們針對特定類別顧客（包括年輕人、家庭及遊客）在各項物業舉辦或共同舉辦了超過59次市場推廣活動，其中部分活動已成為我們年度標誌性的盛事，例如領匯單車行大運、樂富廣場嘩鬼影城及亞洲無伴奏音樂節。該等免費盛事的受歡迎度連年上升，既發揚社區精神亦吸引顧客光顧領匯商場。

我們於2013/14年度正式推出的旗艦慈善及社區參與計劃領匯「愛•匯聚計劃」，專注支持老年人的福利與兒童及青年的教育、培訓及發展，為十個通過甄選的項目提供啟動資金，領匯僱員（包括董事會）亦有參與該計劃發起的各項慈善活動。各項目詳情見本報告第118-119頁。



領匯「愛•匯聚計劃」受助機構為長者舉辦跌倒風險評估，一名董事（左一）亦參與其中



領匯「愛•匯聚計劃」資助的一個兒童支援項目，旨在啟發兒童創意，促進親子關係。一名董事（右二）到訪該項目於社區設立的流動遊樂場

為深入了解當地社區所需及關注的事宜，我們設立社區關係經理網絡，其職責是處理與區議員、商會、學校及商戶等當地團體的關係。社區關係經理是我們與當地社區溝通的最前線人員，對確保我們的購物中心符合當地顧客所需有重要作用。

商戶

我們致力與商戶建立長期關係，促進及支持商戶的業務。商戶經營成功，我們的業務亦隨之向好。完成硬件方面的資產提升後，購物環境更為清潔、明亮及親切，有利於商戶營商。於2013/14年度我們專注於「軟件」方面的提升，為商戶提供培訓及指導、幫助掌握市場變化及提高競爭力，進而更好的發展業務及不斷取得佳績。

領匯商戶學堂一直廣受嘉許，尤其受到獨立經營者歡迎。該計劃主要為商戶提供市場趨勢分析、客戶服務及銷售技巧、業務經營和業務管理的最新見解。在營業時間以外免費舉辦講座，方便商戶掌握有用資訊，有助改善經營之道。該計劃已擴展至加入鮮活街市的商戶。年內約有2,800名參與者參加了該計劃，而滿意率高達87%。



「領匯商戶學堂」定期舉辦課堂及工作坊，協助商戶把握最新市場趨勢

引導商戶成長及發展是我們增加社會與關係資本價值的另一方式。租賃團隊積極物色各行各業有志一同服務及改善坊眾生活的優質小商戶。我們將該等商戶安排在物業的有利位置，合作美化店面並舉辦大型營銷活動提升品牌曝光度，協助彼等發展，而該等優質商戶可作為其他商戶的示範，提升我們物業的質素。過去幾年不少小商戶將業務擴展至領匯管理的其他物業。

我們利用物業促進新概念業務的開創及培育。為給予新業務開花結果的機會，我們試行推出稱為「攤位」的小型獨立零售空間，設於商場通道交匯處或廣場中庭等客流量高的區域。攤位為新創業者試行創意提供租金低廉的平台，創業者毋須承擔長期租約的開支——創業成功後有機會在我們的商場設立更長久的營業場所與我們共同發展。

我們的物業管理、免費營銷計劃及租賃措施為商戶提供增值服務，成功吸引商戶選擇在我們商場經營。截至2014年3月31日止年度，上述協同效應使我們的商戶銷售額按年增長7.9%。

服務供應商和承包商

在2013/14年度領匯擁有超過1,200名活躍服務商、供應商和承包商提供一系列服務，包括維修、一般管理、廢物管理和資產提升計劃相關的建設項目。與他們建立強而有力的夥伴關係能確保領匯為旗下物業組合提供穩定及優質的環境和客戶服務。作為承包商參與策略的一部分，我們的培訓計劃包括承包商的員工，並制定了「承包商行為準則」，使其清楚明白我們可持續發展的抱負，並鼓勵承包商於維修、提供服務和項目管理時實踐可持續發展理念。

政府、非政府組織及國際組織

我們致力積極參與香港社會發展，支持和參與香港特別行政區政府、非政府組織和國際組織成立的各種諮詢小組、工作小組及委員會，借助參與該等活動增進我們與決策者之間的信任，實施全球最佳常規，報告進展及倡導改進最佳常規。

領匯定期參與本地、區域和國際工作小組和協會，年內參與的重要機構包括：

本地	簡介
香港會計師公會	為了進一步鞏固香港的會計和報告標準，我們參與了多個香港會計師公會的諮詢小組。
	金融服務發展局為香港國際金融中心地位定下策略性的發展方向，這包括房地產投資信託基金市場的策略發展。我們是其政策研究委員會的成員。
區域性	簡介
	亞太房地產協會是非營利行業協會，代表及推廣亞太地區的房地產資產類別。領匯與亞太房地產協會緊密合作，建立房地產行業區域性最佳常規和業績基準，當中包括能源效率及物業可持續性。我們參與其董事會和可持續發展委員會。
國際性	簡介
	聯合國環境規劃署金融倡議是聯合國環境規劃署和金融業之間的全球夥伴關係。通過此平台，領匯可與金融業界進行有效的溝通，提倡金融業企業可持續發展的重要性及其價值。
	作為聯合國全球契約的簽署者和倡導者，領匯亦是聯合國全球契約－英國皇家特許測量師學會全球契約房地產行業指導委員會的成員，此委員會專責制定聯合國全球契約的房地產行業實施策略。

自然資本

我們對環保的貢獻

領匯盡量減少對環境的影響，
對保護環境發揮積極影響，
成為社區的先驅。



作為業主和管理人，我們對環境的主要影響是由進行資產提升項目和零售營運當中產生，包括耗電所產生的溫室氣體排放、耗水及其他廢物。

全球企業及機構均須面對及解決由於大氣中溫室氣體密度增加致使全球氣候改變所產生的影響。於2013/14年度，我們的二氧化碳總排放量為155,614噸，包括範疇一（直接燃燒燃料的排放量）及範疇二（所購電力在我們的物業組合中的排放量）的所有排放量，本年度更擴展至範疇三（商業航空旅遊）的排放量。我們的公司辦事處因耗電所產生的碳排放量甚少，故此不計算在這些數字內。至於我們物業組合的總碳排密度為每平方英尺11.87公斤二氧化碳，較2012/13年度的每平方英尺12.45公斤二氧化碳減少4.7%。於2013/14年度，我們對領匯能源管理計劃另外投入1.35億港元，以致就提高能源效率所投入的總額達到4.35億港元。

二氧化碳排放源頭

源頭	排放量（二氧化碳當量噸）
範疇一	0
範疇二	155,478
範疇三	136

儘管已採取多項措施減少二氧化碳排放量，惟問題仍然嚴峻。於2013/14年度，我們策略性管理能源消耗令能源消耗按年減少7.8%，但由於年度內主要能源供應商的燃料組合近期有所改變，二氧化碳排放量僅按年減少0.7%。由於能源服務供應商人選有限，為持續減少二氧化碳總排放量，我們將須採取多項措施，包括努力發掘新機會提高能源效率、調查利用可再生能源等替代來源的可行性及與商戶合作改變能源管理方式和培育能源管理意識。



商場是我們的重要平台，匯聚社區，推廣環保

2013/14年度總耗水量為1,594,302立方米，較上年減少4.1%。耗水主要來自生活用水，而我們的業務不會產生危險廢物或廢水。由於預計香港「炎熱」及「酷熱」天氣的日數將會增加，我們預計這將導致物業組合內水冷式空調系統的需求增加，進而導致耗水量增加。利用樓宇管理系統優化通風及冷卻系統將有助舒緩及減少耗水量增長。

領匯的物業組合包括40塊斜坡、5,840棵樹及95.6萬平方呎綠化區。我們相信綠化的環境對商戶、顧客及社區具有重要意義。我們的樹木及斜坡團隊執行由服務供應商提供的園藝維護及改進合約，包括於2013/14年度投資逾750萬港元以進行定期維護及綠化改進。我們委聘的樹藝師及景觀建築師觀察各場地的獨特環境以選擇適當植物。

我們已在物業組合種植9.5萬多棵植物。根據我們的生物多樣性措施，我們致力盡可能種植本地物種。除綠化計劃外，園林亦是「綠化領匯」的策略要素之一。我們計劃在2014/15年度於多個物業建設綠化屋頂及綠化牆。綠化屋頂及綠化牆不僅為顧客營造更舒適的環境，還可減低空調需求進而降低碳排放量。

廢物管理是2013/14年度領匯和香港特別行政區政府皆重點關注的環保問題。我們與各方面合作，提倡廢物回收及分類和盡可能採用可重複使用物料，盡力減少零售業務及資產提升工程期間產生的廢物。

香港即將實施廢物徵費，處理和處置廢物會帶來不菲的額外經營成本。有見及此，我們著手研究及記錄物業每日產生的廢物總量。我們在試點階段選取物業組合中最具代表性的七項物業，評估總廢物量，並研究可行的負責任方法盡量減少廢物。這項研究的結果將有助我們制定廢物管理策略。

作為業主和管理人，領匯的業務經營對空氣質素、生物多樣性及海洋保育等其他傳統環保範疇影響有限。然而，作為社區中心，我們在提高社區對這些環保意識方面有重要責任。我們與非政府組織及政府合作，在本身的商場開展宣傳活動及路演，就減少食物浪費、生物多樣性、環境可持續發展和健康生活方式等當前重要環保問題教育顧客和社群。



透過推廣活動，宣揚環保健康生活方式

本年度的表現

連繫財務指標及非財務指標

環境

環境

減少我們的生態足跡

減少二氧化碳排放當量

非財務指標

由用電量計算之
二氧化碳排放當量

2013/14	2012/13
排放155,478 二氧化碳 當量噸	排放156,589 二氧化碳 當量噸

商戶

加強與商戶的溝通

與商戶建立長期的合作夥伴關係，
並協助商戶優化業務

租用率

2013/14	2012/13
94.4%	94.1%

社區

支持社區茁壯成長

投放相等於上一年度物業收入淨額
之0.25%支持以社區為基礎之項目

支持項目數目及受惠人次

2013/14	2012/13
支持10個項目， 惠及約8萬人次	不適用

財務指標

全年節省成本

2013/14	2012/13
2,300萬港元 (撇除電費加價影響)	1,660萬港元

年度商戶營業額增長

2013/14	2012/13
7.9%	9.6%

投資於「愛•匯聚計劃」金額

2013/14	2012/13
1,040萬港元	不適用

周邊社群可持續發展是一種優勢，進而有利我們的業務。這不僅指單單造福環境及社會，而是透過我們改變業務方式，將可持續發展融入我們的策略及營運之中。作出決策時，我們會考慮領匯的可持續發展框架並確保各種元素都已顧及。換言之，衡量業務成功與否時，都應該考慮到財務及非財務指標。



企業管治

董事會主席致辭

各位基金單位持有人：

董事會所擔當的角色是為領匯的業務制定策略方針並監督管理層執行策略的情況，對此董事會在過去12個月內已優先處理多項議題。

誠如本人在本年度之主席報告書內提及，令業務成功的關鍵在於能夠放眼未來，並留意我們所處經營環境的可能變化和長遠演變。董事會除履行制定策略和監督業務、安排審核與處理規管事宜等傳統職責外，我們亦會考慮更廣泛的事宜，包括聲譽和品牌、人力資源的質與量，以及在我們業務賴以成功的社區內我們業務對當地會造成的影響。

於年內有關董事會及在管治方面值得提及的多項進展如下：

- **更改投資授權。**年內我們投放甚多時間於衡量更改領匯投資授權以容許我們投資香港境外物業的利弊。如同投票贊成有關更改的94%投資者，我們深深感到擴大投資授權的地域範圍在長遠而言可帶來大量機遇，令業務得以增長。同樣地，回應證監會近期所作的諮詢，我們已投放時間於考量如何配合房地產投資信託基金守則的變更以提升領匯的長遠前景。
- **薪酬。**我們亦對董事及主要高層管理人員的薪酬及獎勵作出檢討。在過程中，我們獲取外聘顧問的協助和建議，是次檢討有助確保領匯具備能力招攬優秀人才以經營業務，同時亦能確保給予彼等恰當的獎勵。是次檢討的結果隨後於本節內詳述。
- **董事會的組成。**近年來，我們力求優化董事會的組成，以確保匯聚不同的觀點和專業知識，使董事會更有效支撐我們的業務。就此，我們十分歡迎鄭李錦芬女士於2014年2月加入董事會。鄭李錦芬女士曾任職安利34年，包括出任安利(中國)日用品有限公司的執行主席。鄭李錦芬女士乃董事會新增的優秀成員。

領匯堅持致力於不斷制定及維持高標準的企業管治。

董事會主席

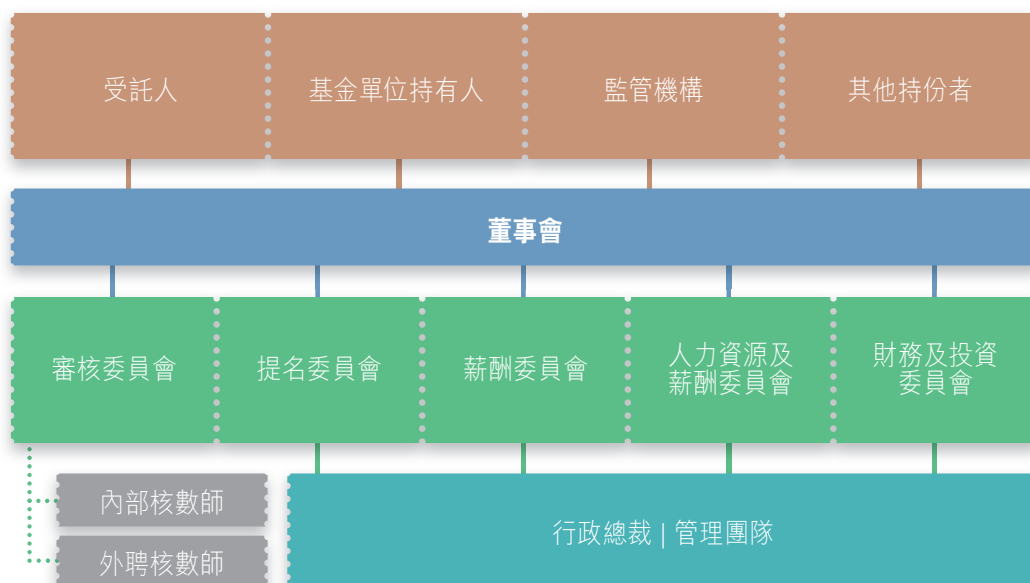
蘇兆明

2014年6月4日

企業管治

我們的企業管治架構

我們的企業管治理念及方針的四個原則闡述如下：



問責

董事會是企業管治架構的核心，領導有紀律的管理團隊實踐議定的目標和業務計劃，並向以下持份者負責：

- 投資領匯以獲取財務回報的基金單位持有人，
- 監督領匯嚴格遵守領匯的信託授權條款及領匯業務的具體監管規定的受託人及證券監管機構（見下文「認可架構」一節），及
- 在領匯業務所在社區生活及工作的人士。

獨立性

董事會及董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事，並在專業技能、經驗、年齡和性別各方面均呈現多元化。董事會及董事委員會在清晰且明確劃分的職權範圍規範下運作，共同提高履行職務的效率和保持良好的制衡。

為進一步加強制衡，內部有內部審核及風險部門各自發揮不同職能，而外在亦有聘用專業審核。

透明度

我們積極且有建設性地連繫基金單位持有人，適時向彼等提供全面的資訊以協助彼等作出知情決定，並收集彼等回饋之意見。我們亦定期透過媒體及其他渠道向其他持份者闡述與彼等相關之事宜。

管理方式

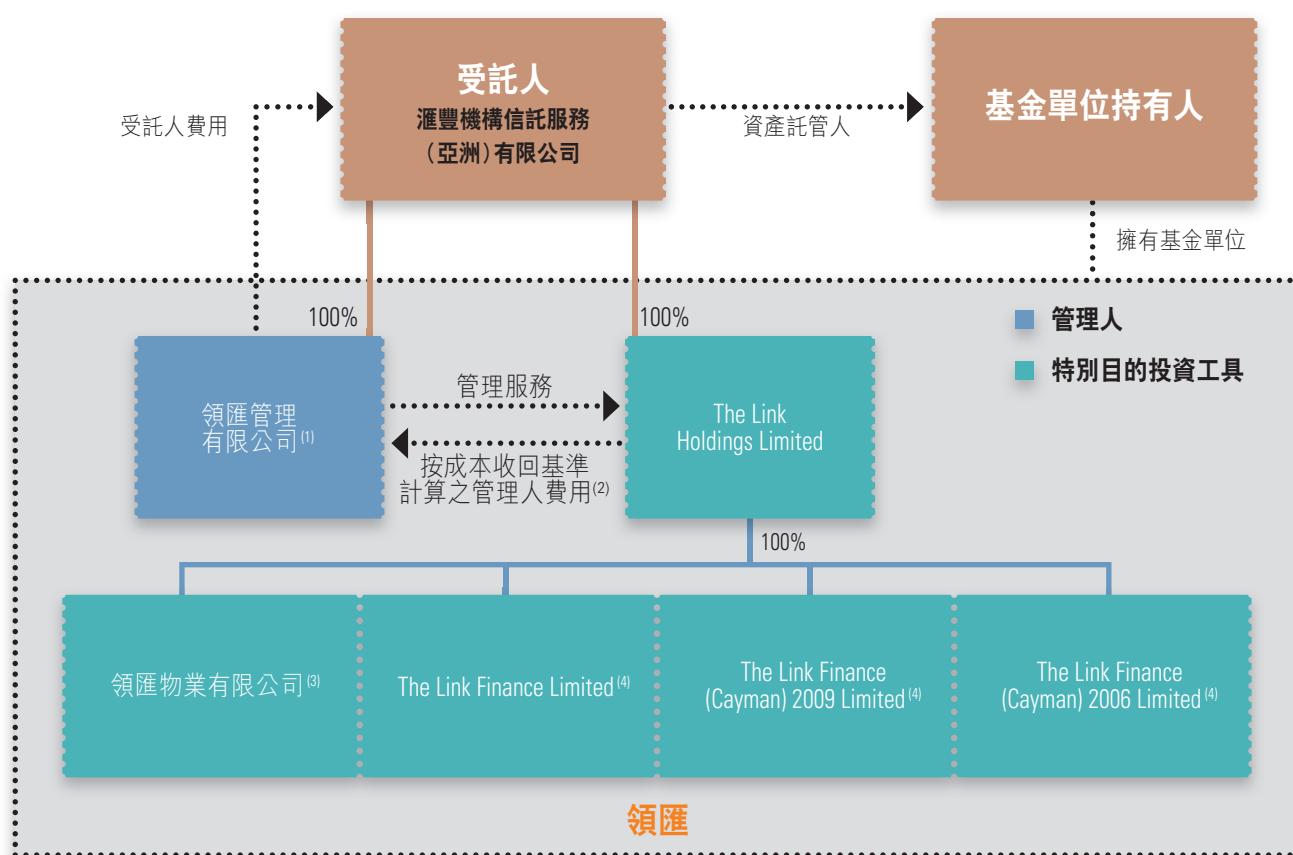
我們的企業管治常規一貫超出香港聯交所規則的概定標準，並在許多方面領先於香港的一般市場慣例，譬如我們對可持續發展所投放的努力以及刊發的報告。此舉正反映出我們在制定企業管治架構時所持的準則，已著眼於可影響領匯長遠創造價值的更廣泛事宜。

認可架構

監管方面

領匯乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃。領匯管理有限公司為領匯之管理人。證監會根據房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例規管領匯的活動及管理人的活動。

領匯採用內部化管理架構。管理人及領匯之資產統一由領匯之受託人（現為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司）以信託方式代所有領匯之基金單位持有人持有，此舉使管理人與基金單位持有人之利益維持一致。



附註：

(1) 獲證監會發牌以進行資產管理的受規管活動，並為領匯之內部管理人。

(2) 概不會就收購／撤資收取費用，亦不會按所管理資產之百分比收取費用或按其他相關表現收費。

(3) 此特別目的投資工具持有領匯所有物業，包括透過一間直接擁有全資附屬公司匡倫（香港）有限公司持有之一項物業。

(4) 為融資而成立的該等特別目的投資工具。

管理人

管理人乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌以進行資產管理的受規管活動(第9類)。管理人由受託人全資擁有，並純粹以基金單位持有人之利益為前提就所有領匯資產提供專業管理。於本年報日期，管理人擁有五名負責人員(包括兩名執行董事)，彼等之姓名載列於「公司資料」一節。

根據領匯信託契約之授權，償付予管理人之管理費乃按收回成本準則釐定。管理人不會就收購／撤資收取費用，亦不會按所管理資產之百分比收取費用或按其他相關表現收費。

於截至2014年3月31日止年度內，管理人在所有重要層面已根據信託契約之條文及管理人之規管手冊(「**規管手冊**」)所載有關領匯營運的各項主要流程、系統及措施管理領匯。

受託人

受託人為根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則可保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。受託人純粹為基金單位持有人之利益出任為託管人，託管領匯的所有資產。受託人及管理人各自獨立營運，彼等之權利和義務均受信託契約所規管。

除管理人之內核數師及領匯之外聘核數師(羅兵咸永道會計師事務所)執行的審查外，受託人亦會對管理人作出定期審查。受託人報告載於本年報第120頁。

信託契約之修訂

於2014年2月18日舉行之基金單位持有人特別大會(「**基金單位持有人特別大會**」)上，基金單位持有人批准領匯擴大投資地域範圍至香港境外，並就擴大地域範圍以及監管規例和慣例更新而對信託契約作出所需或所引致的變更，有關詳情載於2014年1月17日領匯致基金單位持有人之通函內。表決結果則載於2014年2月18日的公布內。受託人及管理人已簽訂第十份補充契約，依照基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上所通過的特別決議案內容對信託契約作出修訂及補充。

規管手冊之修訂

管理人於2013年11月13日更新規管手冊，以使其條款符合領匯的業務慣例和營運以及最新近的適用法律和規則(包括上市規則之修訂)。

為遵守房地產投資信託基金守則及證監會有關房地產投資信託基金於海外投資及營運之規定，並在基金單位持有人特別大會上取得基金單位持有人批准後就規管於國內可能開展的活動，管理人於2014年4月17日進一步更新規管手冊，增添新監控及程序以監察與新營運環境相關的風險。

企業管治

企業管治報告

我們穩健的企業管治具備以下特質：董事會成員多元化和彼等之間擁有高度獨立性、董事勇於承擔和熱誠投入、及董事會程序具效率和透明度。

高效之董事會是領匯長遠成功的基礎。董事會非常支持定期評估本身及其委員會（「**董事委員會**」）以及個別董事工作成效的原則。由提名委員會委任以正式評估董事會成效的一間外聘顧問公司，對董事會表現給予的評價在其所調查的公司中排名前列。董事會表現的評估詳情載於本報告第68頁。

高效之董事會

管理人擁有統一的董事會，共同參與會議並負責促進領匯的長遠成功，及為基金單位持有人帶來回報。董事會由董事會主席領導，負責制定策略以及批准由管理層提交之業務計劃及預算以達致領匯的策略目標，而執行策略的事宜則交由管理人的行政總裁（「**行政總裁**」）帶領管理團隊負責。

組成及規模

於本年報日期，董事會擁有13名成員，包括兩名執行董事（即行政總裁及管理人之首席財務總監（「**首席財務總監**」））、一名非執行董事及10名獨立非執行董事。根據董事會最多可有14名及最少須有9名成員的規模，提名委員會評定及董事會認為，就領匯的業務範疇和複雜性以及非執行董事和獨立非執行董事所需投放之大量時間（彼等大多數服務於超過一個董事委員會），董事會現時設定的成員人數剛好合適。

職務和責任之明確區分

董事會主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任。董事會主席負責董事會的運作，而行政總裁在首席財務總監的協助下對領匯的業務運作肩負行政責任；兩者間存在明確的責任區分。

董事的主要責任如下：



董事會主席

蘇兆明

(獨立非執行董事)

   主要責任

- 領導董事會並確保其成效
- 領導領匯對公共政策及與房地產投資信託基金行業監管規例變更的相關事宜作出相應行動
- 發展與政府、監管機構及投資者之關係
- 發展並領導策略事宜及企業管治
- 監督行政總裁的表現



執行董事

王國龍(行政總裁)

張利民(首席財務總監)

行政總裁

- 根據經董事會議定之業務計劃發展、推動並達成業務表現
- 監督管理團隊，確保領匯之營運符合既定策略、政策及監管規例
- 推動業務增長，例如收購及業務發展

首席財務總監

- 協助行政總裁制定及實行財務和投資策略、財務、預算及業務計劃
- 監督風險管理、內部監控和規管事宜、以及營運
- 會見投資者及分析員，以闡述業務表現及策略計劃

- 透過董事會及各個董事委員會監督領匯之事務
- 領導有關潛在利益衝突之處理工作
- 審議管理層有關達到既定企業目標及業務目標之表現
- 監察規管及申報事宜



獨立非執行董事

陳則杖

鄭李錦芬

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

非執行董事

紀達夫

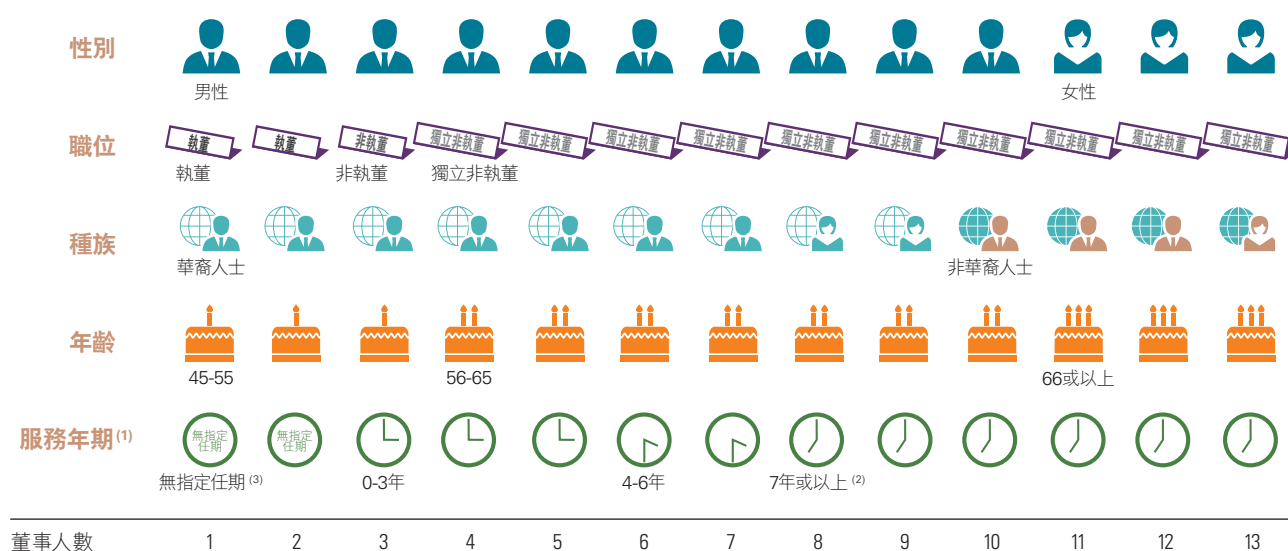
董事會成員多元化

我們企業管治常規之重點為力求董事會在專業技能、知識與經驗、種族以及性別各方面均保持適度平衡，以提升董事會整體成效，達至領匯的長遠成功。

董事會任命董事時會適當地兼顧個人才幹與董事會成員的多元化。董事會成員多元化政策載於公司網站www.thelinkreit.com。提名委員會監察在提升董事會成員多元化方面的進度，並以此作為董事繼任規劃時的重要考慮條件。於2014年2月，經提名委員會舉薦，鄭李錦芬女士獲邀加入董事會，使董事會的女性成員比例達到23%。

除性別多元化外，我們的董事會成員各自擁有不同的背景，兼具多項專業技能和豐富經驗，足以領導及監督領匯的業務。我們現有董事會的成員組合均衡，涵蓋商業行政人員、專業人士及學術界領袖。

成員多元化



附註：

(1) 獨立非執行董事（「獨立非執董」）須於周年大會上輪值退任並可膺選連任，惟最長任期為9年。

(2) 非執行董事（「非執董」）紀達夫先生屬於此類別，彼並無任期上限，惟須輪值退任並可膺選連任。

(3) 行政總裁及首席財務總監（即僅有的兩名執行董事（「執董」））屬於此類別。

董事的專業技能、專業知識與經驗



蘇兆明
主席／
獨立非執董



王國龍
行政總裁／執董
(會計／測量)



張利民
首席財務總監／
執董
(會計)



紀達夫
非執董
(建築)



陳則杖
獨立非執董
(會計)



鄭李錦芬
獨立非執董



周永健
獨立非執董
(法務)



馮鈺斌
獨立非執董



高鑑泉
獨立非執董



陳秀梅
獨立非執董
(會計)



韋達維
獨立非執董
(測量)



王于漸
獨立非執董
(學術)



Elaine Carole YOUNG
獨立非執董



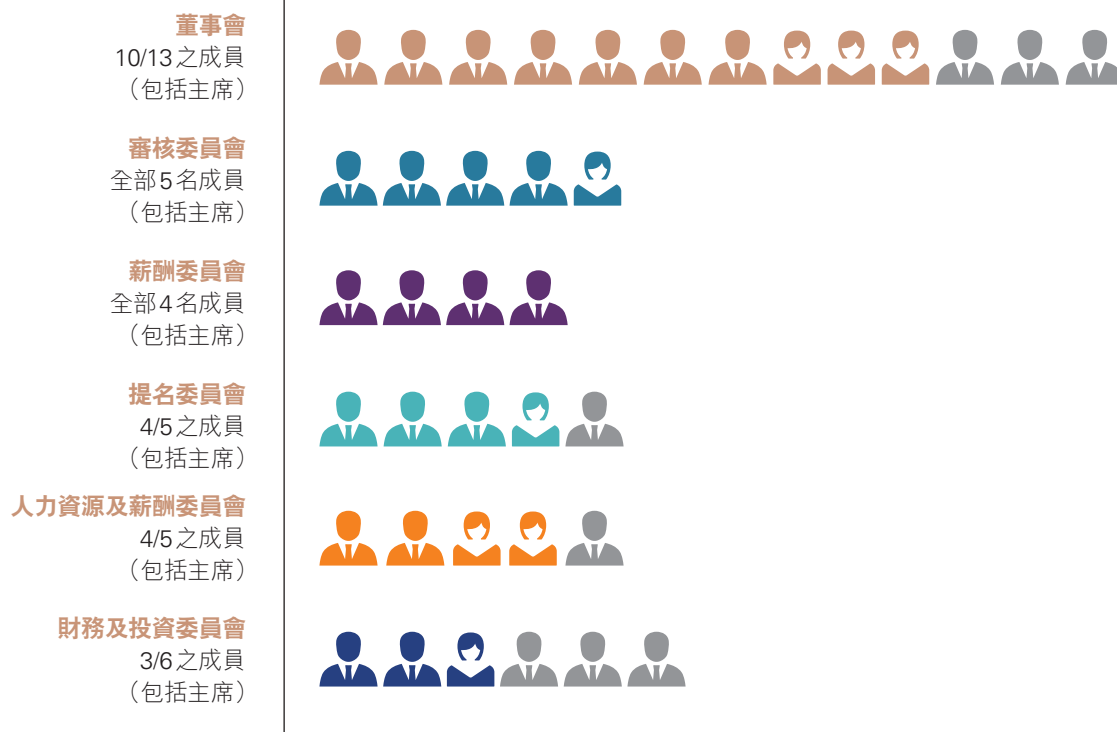
高度獨立性

在我們的13名董事會成員當中，10名為獨立非執行董事（包括董事會主席）及一名為非執行董事。

我們的董事委員會全部均由獨立非執行董事擔任主席，其中審核委員會與薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事，其他董事委員會之成員亦眾多為獨立非執行董事。董事會或董事委員會的決策不會受個人或小撮人左右。審核委員會的職權範圍規定審核委員會不會與財務及投資委員會的成員重疊。

就上述所言，我們超出上市規則附錄14《企業管治守則》（「上市規則企業管治守則」）的相關規定。

獨立性比重



董事會按照規管手冊內企業管治政策(「**企業管治政策**」)所載之獨立性準則每年評估獨立非執行董事的獨立性。我們的獨立性準則以上市規則的獨立性指引為標準。董事會亦不時參考主要受委代表顧問在這方面所建議的投票政策。

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

我們的董事

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

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

我們董事的簡介載於本報告第95頁至第99頁。

承擔責任及熱誠工作

我們的董事積極參與領匯事務。於回顧年度內，管理人舉行共八次董事會會議及19次董事委員會會議，會議舉行次數已超出上市規則企業管治守則的規定。董事會每年均於香港境外舉行一次會議，於該會議上董事與管理層會集中討論長遠策略事宜。

董事會主席、所有董事委員會主席、行政總裁、首席財務總監以及所有其他獨立非執行董事均有出席2013年領匯基金單位持有人周年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等之提問。行政總裁亦就基金單位持有人於上屆基金單位持有人周年大會上提出之事項向基金單位持有人匯報。

董事會主席、所有董事委員會主席、行政總裁、首席財務總監以及所有其他獨立非執行董事亦有出席2014年2月18日的基金單位持有人特別大會，向基金單位持有人闡述有關(其中包括)建議擴大領匯投資地域範圍至香港境外的理由，並解答彼等之提問。行政總裁及首席財務總監曾帶領投資者關係團隊與海外主要基金單位持有人會面，向彼等講解管理層於基金單位持有人特別大會上所提呈的建議，並爭取彼等的支持。

董事於年內出席會議次數及會議大約持續時間如下：

董事出席會議次數 (出席／有資格出席之會議次數)								2013年基金 單位持有人 周年大會及 2014年 2月18日 之基金單位 持有人 特別大會
姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	人力資源及 薪酬委員會	財務及投資 委員會		
現任董事								
蘇兆明	8/8	—	—	3/3	—	6/6	2/2	
王國龍	8/8	—	—	3/3	3/3	6/6	2/2	
張利民	8/8	—	—	—	—	6/6	2/2	
紀達夫	8/8	—	—	—	—	5/6	0/2	
陳則杖	7/8	4/4	3/3	—	—	—	2/2	
鄭李錦芬 ⁽¹⁾	1/1	—	—	—	1/1	—	—	
周永健	8/8	4/4	3/3	3/3	—	—	2/2	
馮鈺斌	8/8	—	3/3	—	—	—	2/2	
高鑑泉	8/8	4/4	—	—	3/3	—	2/2	
陳秀梅	8/8	4/4	—	3/3	—	—	2/2	
韋達維	8/8	—	3/3	—	—	5/6	2/2	
王于漸	7/8	4/4	—	3/3	3/3	—	2/2	
Elaine Carole YOUNG	8/8	—	—	—	3/3	6/6	2/2	
前任董事								
Michael Ian ARNOLD ⁽²⁾	3/3	—	—	—	0/1	2/3	1/1	
列席者								
外聘核數師 ⁽³⁾	2/8	2/4	—	—	—	—	2/2	
內部核數師	—	4/4	—	—	—	—	—	
主要估值師 ⁽⁴⁾	2/8	2/4	—	—	—	—	—	
舉行會議總數								
	8	4	3	3	3	6	2	
最少須舉行會議次數 ⁽⁵⁾	4	3	2	2	2	4	1	
會議大約持續時間								
	2至4小時 ⁽⁶⁾	1.5至2.5小時	1.5至2.5小時	1.5至2小時	1至2小時	2.5至3.5小時	1小時 ⁽⁷⁾	

附註：

(1) 於2014年2月24日獲委任。

(2) 於2013年9月3日退任。

(3) 外聘核數師已出席所有須列席且獲邀出席的會議。

(4) 仲量聯行有限公司於2013年11月16日連續服務滿3年後退任主要估值師，及於任期內已出席所有須列席且獲邀出席的會議。世邦魏理仕有限公司於2013年11月17日獲委任為主要估值師。

(5) 董事委員會各自之職權範圍規定最少須舉行之會議次數。

(6) 不包括在外舉行為期兩天之年度策略會議。

(7) 不包括就會議議程以內及以外之事項提問之問答環節。

董事之持續專業發展

董事於年內出席各項專題培訓計劃，以掌握與各自之專業知識及專業領域相關之最新發展。彼等會定期收取由公司秘書所提供與履行彼等職責有關之監管規例發展的簡報，例如新公司條例及證監會關於修訂房地產投資信託基金守則的諮詢。彼等亦參與由專業機構舉辦的研討會。各董事已獲提供有關董事職務及責任的全面指引。

執行董事透過向投資者及分析員匯報、於行業會議上發表言論及與監管機構及政府官員會面，從而發展及更新彼等於有關領匯業務之專業技能與知識。

公司秘書保存董事培訓記錄，以便協助提名委員會對董事表現作出年度審查。於回顧年度內，我們的董事參與下列研討會及活動，作為其持續培訓及專業發展之一部分。

姓名	董事之持續培訓及專業發展			
	管理人傳閱之 閱讀材料 ⁽¹⁾	於董事會會議 提供之更新資料 ⁽²⁾	研討會／ 培訓課程 ⁽³⁾	其他專業發展 ⁽⁴⁾
蘇兆明	✓	✓	a, b, c, d	✓
王國龍	✓	✓	a, b, c, d	✓
張利民	✓	✓	a, b, c, d	✓
紀達夫	✓	✓	a, d	✓
陳則杖	✓	✓	a, b, c, d	✓
鄭李錦芬 ⁽⁵⁾	✓	✓	a, b	✓
周永健	✓	✓	a, b	✓
馮鈺斌	✓	✓	a, b, c	—
高鑑泉	✓	✓	a, b	—
陳秀梅	✓	✓	a, b, c	—
韋達維	✓	✓	a, b, d	✓
王于漸	✓	✓	a, b	—
Elaine Carole YOUNG	✓	✓	a	—

附註：

(1) 有關最新近監管規例變更及發展之閱讀材料或有關董事職責之評論，例如公司註冊處出版之《董事責任指引》的最新版本；及專業機構發布的有關新公司條例的其他培訓材料。

(2) 於董事會會議上就採納董事會成員多元化政策、證監會關於修訂房地產投資信託基金守則之諮詢文件及新公司條例提供更新資料。

(3) 研討會／培訓課程範疇如下：

- a. 企業管治
- b. 法律及監管規例事宜
- c. 資本及財務
- d. 與物業相關

(4) 董事所進行其他形式的專業發展，例如出席講座、論壇、會議及其他簡報會等。

(5) 於2014年2月新加入之獨立非執行董事，並已參與就職計劃（包括獲提供全面的就職材料及新公司條例的更新資料）。

董事任期

每位非執行／獨立非執行董事獲委任之指定任期為3年，期滿後可予續期。每位非執行／獨立非執行董事的任期、職務及責任載於管理人與彼等各自訂立之委任書內。

我們的企業管治政策訂明，獨立非執行董事的最長任期為9年。企業管治政策亦額外規定卸任人士須經3年的「冷靜期」後方可再加入董事會擔任獨立非執行董事。對我們的獨立非執行董事設置9年最長任期附加3年「冷靜期」的額外規定可避免任期過度延長以致損害獨立判斷，因為有關董事任職多年後會與管理層建立密切關係，並可能傾向於過度因循以往決策。此舉較上市規則的董事獨立性標準更為嚴格。

兩名執行董事（即行政總裁及首席財務總監）已與管理人訂立僱員合約，但並無指定服務年期。彼等毋須於周年大會上輪值退任。管理人認為就執行董事而言，嚴格實行上市規則企業管治守則之守則條文第A.4.2條並不符合基金單位持有人之長遠利益，故須作出修改。管理人認為保持高層管理人員的持續性及穩定性對領匯長遠發展至關重要。在沒有控權基金單位持有人執掌的情況下頻繁替換執行董事容易趨向「短視主義」，並不符合基金單位持有人的利益。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可集體行使信託契約的權力罷免頑拗董事，因此足以抗衡任何董事會成員勢力可能過大的風險。基金單位持有人根據信託契約亦有權力罷免董事。

董事之委任、罷免及重新委任

經由董事會

董事會可根據提名委員會之建議：

- 於任何時間委任任何願意出任為董事之人士擔任董事之職，或藉以填補臨時空缺或作為現有董事外之新增成員，惟董事總人數不得超過14名；及
- 罷免任何董事，及在該情況下，董事會須向有關在任董事發出經其他董事全體簽署之罷免通知。

董事須就其本身之重新委任放棄投票。

經由基金單位持有人

基金單位持有人亦可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- 不少於兩名合共持有不少於10%已發行基金單位之登記基金單位持有人可向管理人遞交書面要求，而管理人須就此於香港召開基金單位持有人會議，以考慮所提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案。
- 倘提名委員會贊同所提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名(或以上)合共持有不少於10%已發行基金單位之登記基金單位持有人；否則，所提呈決議案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，以落實董事之委任、重新委任或罷免。

董事之輪值退任

管理人之組織章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於獲委任後之應屆周年大會上退任，惟合資格並可膺選連任(而該名董事在確定於有關周年大會上須輪值退任之董事人數時不予計算)；
- 執行董事毋須於周年大會上輪值退任；及
- 三分之一之非執行董事須於每屆周年大會上輪值退任並膺選連任。

管理人之企業管治政策亦進一步規定三分之一之獨立非執行董事須於每屆周年大會上輪值退任，惟合資格並可膺選連任。

董事之服務合約

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

董事之合約權益

除於本年報第112頁至第117頁「關連人士交易」一節及於綜合財務報表附註27所披露者外，管理人概無於年末或年內任何時間訂立與領匯業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事及高級職員保險

於回顧年度內管理人已安排投保董事及高級職員之責任保險，而管理人每兩年對承保金額作出一次檢討，以確保董事及高級職員(包括公司秘書)為領匯行事而可能承擔的第三方責任獲完全充分保障。進行有關檢討會考慮到因應新法例可能引致的責任，例如2014年3月生效的新公司條例。於回顧年度內，本公司並無根據有關保險提出索償。

董事資料更新

董事及董事委員會成員變動

- (i) Michael Ian ARNOLD先生在服務滿9年最長任期後已於2013年9月3日退任獨立非執行董事以及提名委員會、人力資源及薪酬委員會與財務及投資委員會成員等職位。
- (ii) 王于漸教授由2013年9月3日起獲委任為提名委員會成員。
- (iii) 鄭李錦芬女士由2014年2月24日起獲委任為獨立非執行董事以及人力資源及薪酬委員會成員。

董事其他資料更新

- (i) 鄭李錦芬女士由2014年5月8日起已辭任安利(馬來西亞)控股有限公司(Amway (Malaysia) Holdings Berhad)之獨立非執行董事一職，該公司於馬來西亞證券交易所主板市場上市，並由2014年6月2日起獲委任為Amcor Limited之非執行董事，該公司於澳洲證券交易所上市。彼於思捷環球控股有限公司擔任獨立非執行董事將至2014年6月30日止，該公司於香港聯交所主板上市。
- (ii) 陳則杖先生由2014年4月15日起辭任景福集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於香港聯交所主板上市。

高效、富效率及具透明度之董事會程序

董事會領導領匯的企業策略及方針，並對業務及表現肩負整體責任。在董事委員會的協助下，董事會監督及監察管理層之表現、審查內部監控、風險管理及管治工作、批准主要財務及業務決策、並檢討領匯之整體表現。

董事會之權力轉授及保留事項

董事會之權力受管理人之組織章程細則及信託契約所規管。董事會將特定職能轉授予各董事委員會，並將日常營運轉授予由行政總裁帶領之管理團隊執行。若干對領匯起關鍵作用的事項將特別保留予董事會作全體審議：

- (i) 批准中期及末期分派、中期報告及年報與財務報表及致基金單位持有人之通函；
- (ii) 就管理人之組織章程細則或信託契約條文之任何更改向基金單位持有人作出推薦意見；
- (iii) 批准出售及／或收購物業；
- (iv) 委任或罷免行政總裁及任何其他董事以及公司秘書；
- (v) 發行領匯之新基金單位及／或進行基金單位回購；
- (vi) 批准任何會對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽有重大影響之事項；及
- (vii) 轉授各董事委員會權力及權限。

資料及支援

行政總裁及首席財務總監定期向董事會報告領匯之業務及活動。每位董事每月均獲提供有關領匯業務及財務表現與其他事項的最新資料。董事會亦會定期收到管理層就領匯之業務發展及對於達到既定目標的進展所提交之報告。各董事委員會主席於董事會會議上會就董事委員會所作出的決定及建議向董事會匯報。

為使董事便於規劃其日程，就每年之會議均會制訂會議日程表。董事會或董事委員會之議程會事先傳閱予各成員，以供彼等給予意見或加入彼等擬於會上提出商討之事項。董事會或董事委員會定期會議之通告會至少在14天前發出。議程、會議文件及輔助資料會在不少於三天前發送予各董事，使彼等有充足時間理解有關資料及準備會議。管理人亦會按安排妥透過電話參與會議。

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

所有董事均可全面及適時地諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。領匯外聘核數師及主要估值師之代表會出席為批准領匯中期及末期業績而舉行之董事會會議及審核委員會會議。所有董事委員會亦可適時地就與其職能相關之事宜諮詢獨立專業意見，費用由管理人承擔。

董事可自由及公開地與各級管理層聯絡。各部門主管會定期出席董事會及董事委員會會議，以闡述管理層提出的建議及回答董事會成員的提問。管理層會安排董事視察領匯之物業及營運狀況，且不時邀請董事參與其他物業巡視及領匯的公司活動，讓董事有機會接觸前線僱員以了解營運及僱員所關注事宜。

新任董事之就職

新任董事均獲提供全面、正式並為其而設之就職計劃，當中重點介紹領匯之監管及企業架構。該計劃包括與董事會主席、執行董事及高層管理人員會面，以便新任董事熟悉有關領匯之策略、業務營運及最新近發展。新任董事亦會接獲由公司秘書所提供有關董事職務及責任的全面指引，並會獲安排視察經挑選的領匯物業。

公司秘書之角色

現任公司秘書乃管理人法律部門之主管，亦為按證監會要求領匯的合規經理。有關公司秘書之簡介請參閱本報告第100頁。

所有董事均可獲得公司秘書之意見和服務，而公司秘書向董事會負責，確保董事會程序及所有適用規則及規例得以遵守。在董事會主席之指示下，公司秘書之職責包括確保董事會與董事委員會、高層管理人員與非執行董事之間保持良好的信息交流，以及協助董事就職和為董事之專業發展提供所需協助。公司秘書負責透過董事會主席就企業管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度內，公司秘書接受了15小時以上的專業培訓。

繼任

繼任規劃是董事會的一項重要責任。董事會透過提名委員會主動按序更替董事會成員，使董事會不單可汲取長年服務董事的經驗，同時亦可藉由新董事加入而從外引進新的觀點和見解。整個過程在外聘獵頭公司的協助下進行，以確保結集一批高質素之候選人供董事會考慮，亦確保有關委任能與董事會中長年任職成員之退任時間表互相配合。

董事會之表現評估

董事會主席領導董事會進行表現評估，並會每年在執行董事不在場的情況下與非執行董事及每位獨立非執行董事會面以討論董事會所關注的事宜。(非執行)董事受邀直接向董事會主席提供反饋意見。於評估過程中，董事會主席會與每位(非執行)董事討論其個人貢獻、了解培訓及發展需求、探討各董事認為其可以作出更大貢獻的範疇，並討論董事能否繼續投放所需的工作時間。根據對彼等各自的個人評估，董事會主席確認全體非執行／獨立非執行董事一直有效履行其職責，為領匯之管治作出正面貢獻及在各自的職位上克盡己任。

執行董事之表現評估屬於在管理程序中全體員工績效評估的一部分，彼等的評估結果經薪酬委員會審閱以釐定每年之不定額薪酬獎勵。當薪酬委員會審閱行政總裁年內的表現時，董事會主席會列席該部分的會議以提供其意見。

董事會表現之正式評估

於回顧年度內，我們委託一間外聘顧問公司就董事會之成效進行一項正式及有結構的評估。外聘顧問為獨立人士，與管理人或其任何高級職員、董事或基金單位持有人概無關連。

外聘顧問與董事及包括公司秘書在內的管理團隊若干高級職員會面後編撰報告。外聘顧問進行評估時納入考量的因素包括領匯之文化、涉及聲譽事宜的處理、董事會及董事委員會之組成及架構、董事會主席及行政總裁之工作成效，以及董事會／董事委員會成員與管理層之間的互動。外聘顧問在評估董事會的成效時亦會考慮成員的多元化，以及董事會的整體運作情況。外聘顧問於報告中表示，董事會有效運作並具備多項顯著優勢，對董事會表現給予的評價在其所調查的公司中排名前列。

外聘顧問的報告於董事會全體會議上提交。董事會將此報告用於對其本身及董事委員會進行之年度表現評估，董事會主席則將此報告用於對董事進行之個人表現評審。

董事會擬每年對自身表現進行評估，並至少每三年一次在外聘顧問協助下對其表現進行正式評估。

董事委員會及其報告

董事會由五個各自專注於特定範疇的董事委員會提供協助。每個董事委員會均擁有其本身經董事會採納之書面職權範圍，該等書面職權範圍已上載於領匯公司網站www.thelinkreit.com。於年內，董事會對各個董事委員會之書面職權範圍進行了審閱並更新其內容以符合最新近監管規例之規定。

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

審核委員會、提名委員會、薪酬委員會、人力資源及薪酬委員會和財務及投資委員會之報告載列如下。



審核委員會報告

組成	獨立	出席會議
陳則杖(主席)	✓	4/4
周永健	✓	4/4
高鑑泉	✓	4/4
陳秀梅	✓	4/4
王于漸	✓	4/4

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

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

於回顧年度內，審核委員會成員並無變更。概無審核委員會成員於緊接其獲委任加入董事會前的一年內曾任領匯外聘核數師之合夥人或前任合夥人。

於截至2014年3月31日止年度內，審核委員會曾舉行四次會議。

審核委員會審閱之主要範圍

- ❖ 中期報告及年報以及財務報表
- ❖ 向基金單位持有人披露之資料
- ❖ 關連人士交易
- ❖ 內部審核計劃及工作
- ❖ 外聘核數師之表現
- ❖ 委聘／續聘／罷免外聘核數師
- ❖ 內部監控及風險管理
- ❖ 上市規則企業管治守則的遵守情況
- ❖ 規管手冊的遵守情況
- ❖ 董事之操守守則的遵守情況



審核委員會於年內履行之職務

- (按需要)聯同領匯之外聘核數師及主要估值師審閱中期及末期業績公布以及中期報告及年報與財務報表，以確保符合適用法規、會計與財務報告及其他監管規例之規定並向董事會建議批准上述文件
- 檢討會計政策及慣例，包括批准主要會計政策
- 審閱以確保於截至2014年3月31日止年度之年報及財務報表整體而言屬公平、充分及可理解
- 確認載入年報及財務報表之可持續經營聲明及已遵守上市規則企業管治守則之聲明
- 審閱年內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並確保符合房地產投資信託基金守則之規定及證監會之相關豁免條件
- 每季度審閱內部審核報告及監察各項建議之落實情況
- 信納內部審核職能屬有效及資源充足，並在人力資源及薪酬委員會之協助下審閱並認為會計職能的人員擁有足夠資源、資格及經驗以及培訓課程
- 批准新財政年度之內部審核計劃
- 考量羅兵咸永道會計師事務所就領匯之中期財務資料審閱及年度財務報表審核所提交之外聘核數師報告
- 審閱羅兵咸永道會計師事務所提供之核數及非核數服務之工作範圍及質素、費用及委聘條款，以及其獨立性，並基於審閱結果就續聘羅兵咸永道會計師事務所為領匯之外聘核數師向董事會提供推薦意見
- 每季度審閱風險管理報告
- 審閱風險管理主管就領匯於國內可能作出投資的相關風險提出的額外監控以及新政策及程序之工作計劃
- 每季度審閱有關法規及營運之規管報告

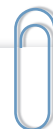


- 審閱及跟進舉報個案
- 審閱企業管治報告所披露之資料及監察對上市規則企業管治守則之遵守情況
- 透過管理層提交的季度報告，監察對《規管董事及高層管理人員進行領匯證券交易之守則》及規管手冊其他條文之遵守情況
- 審閱並確認對規管手冊作出的兩次修訂，有關修訂分別於2013年11月13日及於2014年4月17日起生效。最後一次修訂包括（其中包括）基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准領匯擴大投資地域範圍之後續修訂

審核委員會主席

陳則杖

2014年6月4日



提名委員會報告

組成	獨立	出席會議
蘇兆明(主席)	✓	3/3
王國龍		3/3
周永健	✓	3/3
陳秀梅	✓	3/3
王于漸	✓	3/3

董事會轉授予提名委員會監督管理人企業管治常規之職責。於回顧年度內，提名委員會委託獨立外聘顧問就董事會表現進行正式評估。外聘顧問認為我們的董事會程序具備多項優勢，對董事會表現給予的評價在其所調查的公司中排名前列。提名委員會接受外聘顧問的調查結果並加入其意見，這些均獲董事會全部採納。我們擬定期在外聘顧問協助下對董事會表現進行正式評估。

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

在董事會成員多元化方面，經外聘顧問協助所進行的一輪物色程序後，鄭李錦芬女士獲提名委員會推薦並獲委任加入董事會。提名委員會在物色董事會的候選成員時，會抱持前瞻性的態度，考慮領匯的業務需求與發展，成員多元化可帶來的優勢，以及現時長年任職董事其預計退任日期。透過外聘專業獵頭公司的協助，物色過程更為客觀，並確保可結集一批高質素的候選人以配合董事會的繼任安排。

本人謹代表提名委員會，感謝退任董事 Michael Ian ARNOLD 先生多年來對董事會及提名委員會的傑出貢獻，並歡迎王于漸教授於年內加入提名委員會。



於截至2014年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行三次會議。

提名委員會審閱之主要範圍

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

提名委員會於年內履行之職務

- 經考量各成員的專業知識、所投放之時間、多元化、專業技能與經驗，對董事會及五個董事委員會各自之組成、規模及架構作出檢討
- 基於外聘顧問提供的重要意見評估董事會之表現並向董事會提出建議
- 存置並定期檢討獨立非執行董事之候選人名單
- 借助外聘顧問及其意見物色候選人，並建議委任鄭李錦芬女士為新任獨立非執行董事
- 評估每位獨立非執行董事的獨立性，以及評估非執行董事及獨立非執行董事（包括任何候任董事）所需投放的工作時間，使其足以履行監督領匯業務之受託職責，並服務於董事會及各個董事委員會
- 通過（其中包括）監察會議出席率及在領匯以外擔任之董事職位數量而對董事所投放之時間作出檢討
- 經考慮三名行將退任並會膺選連任之董事各自之表現、專業技能和專業知識、貢獻及獨立性後，就彼等於領匯2014年應屆基金單位持有人周年大會之重選連任向董事會提出推薦意見
- 檢討企業管治常規，並留意上市規則的最新近監管規例發展和可左右企業管治常規或影響董事會組成的主要投票顧問最新近所建議的投票政策



- 審閱與董事委員會架構及組成方面有關之企業管治政策
- 審閱每位董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
- 審閱董事會成員多元化政策及定期監察董事會成員多元化政策之執行情況

提名委員會主席

蘇兆明

2014年6月4日



薪酬委員會報告

組成	獨立	出席會議
馮鈺斌(主席)	✓	3/3
陳則杖	✓	3/3
周永健	✓	3/3
韋達維	✓	3/3

薪酬委員會負責制定董事之薪酬政策及審閱董事之薪酬。作為其擔當角色的一部分，薪酬委員會衡量董事之袍金水平與授予董事之受限制基金單位獎勵，及經考慮領匯及勞動市場之整體狀況及吸引人才加入董事會之需求後，衡量執行董事之個人薪酬待遇。

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

於截至2014年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

薪酬委員會審閱之主要範圍

- ❖ 薪酬政策
- ❖ 執行董事之薪酬待遇
- ❖ 非執行董事與獨立非執行董事之袍金水平



薪酬委員會於年內履行之職務

- 檢討董事之薪酬政策，及按外聘顧問的建議將遞延花紅元素納入執行董事的薪酬政策內
- 於外聘顧問之協助下，檢討行政總裁及首席財務總監之薪酬待遇並就此向董事會提出建議
- 於外聘顧問的協助下，按其所提供之意見及主要基金單位持有人反饋之意見，檢討根據領匯長期獎勵計劃將授予董事之受限制基金單位獎勵之歸屬條件，並檢討董事退任時其受限制基金單位獎勵該如何歸屬
- 根據領匯長期獎勵計劃，建議向董事授出受限制基金單位獎勵
- 於外聘顧問之協助下，檢討非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平及結構

（有關董事薪酬之進一步資料請參閱下文「薪酬政策」一節。）

薪酬委員會主席

馮鈺斌

2014年6月4日



人力資源及薪酬委員會報告

組成	獨立	出席會議
王于漸(主席)	✓	3/3
王國龍		3/3
鄭李錦芬	✓	1/1
高鑑泉	✓	3/3
Elaine Carole YOUNG	✓	3/3

人力資源及薪酬委員會負責審批員工(董事除外)之薪酬及制定其薪酬政策，就此會將勞動市場之薪酬及就業情況以及領匯的需求納入考慮。此董事委員會審批領匯支付僱員薪金及花紅之年度預算，根據領匯長期獎勵計劃向獲選員工(董事除外)授出受限制基金單位獎勵，及領匯之人力資源規劃與其他人力資源措施。

行政總裁為人力資源及薪酬委員會之成員，領導人力資源部門的高級職員向此董事委員會就僱員招募及薪酬提交報告及提呈方案。此董事委員會亦會索取外聘顧問報告，以協助其考量薪酬事宜。

於回顧年度內，鄭李錦芬女士新加入成為人力資源及薪酬委員會成員，以填補 Michael Ian ARNOLD 先生於 2013 年 9 月 3 日退任後的空缺。

於截至 2014 年 3 月 31 日止年度內，人力資源及薪酬委員會曾舉行三次會議。

人力資源及薪酬委員會審閱之主要範圍

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



人力資源及薪酬委員會於年內履行之職務

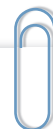
- 審閱組織架構、人力資源規劃、僱用條款及僱員福利、人力資源新措施、高層管理人員(董事除外)之委任及其他有關事項
- 釐定高層管理人員(董事除外)及其他員工之加薪之幅度及支付之花紅
- 於外聘顧問的協助下，按其所提供之意見，檢討根據領匯長期獎勵計劃將授予獲選員工之受限制基金單位獎勵之歸屬條件
- 根據領匯長期獎勵計劃，批准向獲選員工(董事除外)授出受限制基金單位獎勵
- 檢討向僱員提供持續教育及專業發展之程序是否有效及資源是否充足
- 持續監察員工之操守守則

(有關僱員及高層管理人員薪酬之進一步資料請參閱下文「薪酬政策」一節。)

人力資源及薪酬委員會主席

王于漸

2014年6月4日



財務及投資委員會報告

組成	獨立	出席會議
蘇兆明(主席)	✓	6/6
王國龍		6/6
張利民		6/6
紀達夫		5/6
韋達維	✓	5/6
Elaine Carole YOUNG	✓	6/6

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

於回顧年度內，財務及投資委員會同意管理層有關按既定條件進行基金單位回購以及有關出售領匯非核心資產之建議。

除 Michael Ian ARNOLD 先生退任外，於年內財務及投資委員會之成員並無任何變更。

於截至2014年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行六次會議。

財務及投資委員會審閱之主要範圍

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



財務及投資委員會於年內履行之職務

- 經審閱後就批准3年期預算及業務計劃向董事會作出建議
- 根據董事會設定之權限批准新資產提升項目及定期監察現有項目之進度
- 根據董事會批准之投資準則評估不同的投資機會
- 就年內各項收購機會向董事會提出建議
- 經審閱後，就出售領匯非核心資產與出售條件向董事會作出建議
- 審閱有關資本管理及庫務事宜之定期報告，及考慮各項融資／再融資建議
- 審閱資本市場政策，包括領匯之定息／浮息負債比例，以及審閱分派政策
- 審閱及監察透過中期票據計劃發行新票據以籌集營運資金
- 經審閱後就基金單位回購的條件與執行向董事會作出建議
- 經審閱後建議董事會暫停領匯之分派再投資計劃

財務及投資委員會主席

蘇兆明

2014年6月4日

薪酬政策

目標及策略

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

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

薪酬結構

非執行／獨立非執行董事

管理人在釐定非執行及獨立非執行董事薪酬時之目標為，經考慮彼等對領匯事務所投放的時間及努力，以及彼等擔任之角色及職責後，給予彼等恰當的報酬。袍金水平經參照市場趨勢及慣例及在獨立外聘僱問的深入參與下作出年度檢討，而就承擔董事委員會之額外職責會獲支付額外袍金。非執行及獨立非執行董事亦符合資格參與領匯之長期獎勵計劃。

執行董事及其他僱員

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

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

為維持僱員與我們的基金單位持有人的一致利益，表現水平及服務年期符合指定條件之管理人全職僱員均合資格參與企業員工購股計劃。有關企業員工購股計劃之進一步披露載於本報告第90頁。

執行董事及若干主要僱員（參照彼等對領匯作出之貢獻）均合資格參與領匯之長期獎勵計劃。參與長期獎勵計劃之董事及僱員則不合資格參與企業員工購股計劃。

薪酬審批

董事

董事(包括兩名執行董事)之薪酬乃經薪酬委員會審閱及作出推薦建議後由董事會釐定。概無董事參與決定本身之薪酬。

10名獨立非執行董事及非執行董事之袍金與兩名執行董事之薪金及酌情花紅，連同向董事授出之受限制基金單位獎勵，均由薪酬委員會審閱後作出建議，並由董事會作最終審批。我們的薪酬委員會全體成員均為獨立非執行董事。上述程序確保服務於管理人之董事獲得公平但不過高之獎勵。

根據薪酬委員會的建議及獨立外聘顧問的意見並經董事會決定，於截至2015年3月31日止財政年度之董事袍金水平維持不變。非執行及獨立非執行董事根據領匯長期獎勵計劃所獲授獎勵的歸屬與任期掛鉤，而執行董事所獲授獎勵的歸屬則與績效掛鉤。

高層管理人員

董事會轉授予人力資源及薪酬委員會審閱、釐定及批准高層管理人員薪酬之職責。人力資源及薪酬委員會由一名獨立非執行董事擔任主席，而大部分成員(佔80%)為獨立非執行董事。

管理團隊之簡介載列於本報告第100頁至第102頁。

高層管理人員（包括兩名執行董事）於回顧年度內之薪酬如下：

範圍 港元	人數
3,000,001 – 3,500,000	1
3,500,001 – 4,000,000	1
4,000,001 – 4,500,000	1
4,500,001 – 5,000,000	4
5,000,001 – 5,500,000	2
5,500,001 – 6,000,000	1
9,500,001 – 10,000,000	1
22,500,001 – 23,000,000	1
總人數	12

薪酬委員會之成員與人力資源及薪酬委員會之成員並無重疊，且由不同之獨立非執行董事擔任主席，而當中一個董事委員會作出之決定不會影響另一董事委員會所作之決定。兩個董事委員會權責分立並明確界定，以確保互無衝突，在處理薪酬事宜時足以兼顧、充分代表及公平對待不同組別人員的利益。管理人之薪酬模式不僅符合上市規則企業管治守則之守則條文第B.1.2(c)條之原則，更超出有關規定。

基金單位持有人之權利

與基金單位持有人及其他持份者溝通

保持透明度是良好企業管治的主要元素。管理人透過有效渠道積極與基金單位持有人及其他持份者溝通，闡述領匯的業務目標及發展進度，並聽取彼等之意見及建議。

執行董事與負責處理投資者關係的高級行政人員會出席投資界舉辦的會議及研討會，並與機構投資者定期舉行會議。董事會亦定期收取投資者活動報告，內容有關於來自與機構投資者和機構及散戶證券經紀人進行會議所收集的回饋意見、分析員的預測、研究報告的資料及基金單位價格的表現數據。

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

於回顧年度內，管理人曾進行下列活動：

- 於公布領匯中期及末期業績後舉行新聞發布會及分析員通報會。董事會主席、行政總裁與首席財務總監均有出席新聞發布會，而行政總裁、首席財務總監和負責處理投資者關係的高層管理人員則出席分析員通報會以回答有關財務業績的提問
- 舉行領匯2013年基金單位持有人周年大會，於會上董事與基金單位持有人「面對面」進行直接「答問」對話，會上亦匯報上屆基金單位持有人周年大會收集意見後作出的跟進工作
- 舉行2014年2月18日之基金單位持有人特別大會，於會上董事「面對面」向基金單位持有人講解為何建議擴大領匯之投資地域範圍至香港境外以及對信託契約作出多項修訂
- 舉行業績發布後的投資者會議及非交易路演，闡釋領匯的策略、業務發展及可持續發展的工作，提高透明度並加強與投資界的互動溝通，亦會安排分析員及主要基金單位持有人代表參觀完成資產提升項目後的領匯物業
- 定期與媒體會面，就現時社區關注的社會、商業及其他問題闡述領匯的立場
- 通過電郵及投資者熱線（請參閱「投資者資料」一節）接收基金單位持有人查詢並作出適時回應

- 於公司網站登載自願及根據上市規則及房地產投資信託基金守則刊發之公司通訊，包括董事及高層管理人員簡介（內附有關所有董事擔任的角色及職能之資料）、業務及可持續發展狀況、財務日誌以及其他有關領匯之最新消息及最新近發展
- 積極與投票顧問進行溝通，以符合主要基金單位持有人對企業管治的期望
- 於管理人之辦事處內提供備查文件，包括（其中包括）組成領匯之信託契約（及所有補充契約，而最新近的是2014年2月18日所簽訂第十份補充契約）以及企業管治政策

投資者關係

管理人一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者獲得適當的通知，並收集彼等對領匯業務目標、活動及未來發展方向的意見。目前有合共17名股票研究分析員覆蓋領匯。自2013年4月以來，管理人已與逾450名個別投資經理和分析員舉行會議及電話會議，包括出席12次投資者會議／企業日和8次路演，遍及亞洲、澳洲、歐洲及美國，亦為關注領匯的團體安排33次實地考察。

事件	次數
個別面見及電話會議	逾 450
投資者會議／企業日	12
業績發布後／非交易路演	8
實地考察	33

申報及透明度

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

- 分別於財政年度結束後三個月內以及於半年期間結束後兩個月內刊發年報及中期報告，以及於主要報章內刊發業績摘要以擴大消息發布範圍
- 根據房地產投資信託基金守則、上市規則及／或證監會規定或在董事會認為恰當之情況下自願就重要資料或發展刊發公布及通函
- 於過往年度，領匯可持續發展報告會連同年報一併刊登及向基金單位持有人寄發，該等報告已登載於領匯的公司網站 (www.thelinkreit.com)。今年我們首次採用綜合報告模式，因此可持續發展報告已納入本年報內。

基金單位持有人大會

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

以下人士可召開基金單位持有人大會：

- (i) 受託人；或
- (ii) 管理人；或
- (iii) 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位的基金單位持有人，可向管理人發出書面請求，要求召開基金單位持有人大會並於該大會提呈決議案以供考慮。

召開基金單位持有人周年大會或其他基金單位持有人大會的通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則的規定寄發予基金單位持有人。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於10%已發行基金單位的基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到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均須以投票方式表決，惟（在信託契約允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有關「程序及行政事項」的決議案以舉手方式表決，但前提是該事項(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；及(ii)涉及大會主席履行維持大會秩序及／或容許大會事務妥善有效地處理的職責，且容許所有基金單位持有人有合理機會表達意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由指定的特別決議案批准：

- (i) 出售領匯物業資產中任何購入尚未滿兩年的物業；
- (ii) 受託人出售管理人全部或任何部分已發行股本；
- (iii) 提高受託人費用的比率上限或變更其費用架構；
- (iv) 信託契約的任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (v) 領匯終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

2013年基金單位持有人周年大會

於2013年7月31日舉行的2013年基金單位持有人周年大會上，基金單位持有人以普通決議案批准重選紀達夫先生為非執行董事，並重選蘇兆明先生、馮鈺斌博士、王于漸教授、陳秀梅女士及Elaine Carole YOUNG女士為獨立非執行董事，以及更新基金單位回購之一般授權。

顯示基金單位持有人對相關普通決議案的支持程度的投票結果載於領匯2013年7月31日的投票表決結果公布。

董事會主席（亦為提名委員會主席）、審核委員會及薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁、首席財務總監以及領匯的外聘核數師均有出席2013年領匯基金單位持有人周年大會。

2014年2月18日舉行之基金單位持有人特別大會

於基金單位持有人特別大會上，我們獲得基金單位持有人壓倒性的支持，以特別決議案批准擴大領匯投資策略的地域範圍至香港境外，就擴大地域範圍對信託契約作出後續修訂，以及為符合最新近之監管條例變更並與其他香港房地產投資信託基金之慣例維持一致而對信託契約作出若干更新。基金單位持有人對各項特別決議案的投票結果載於領匯2014年2月18日的投票表決結果公布。

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

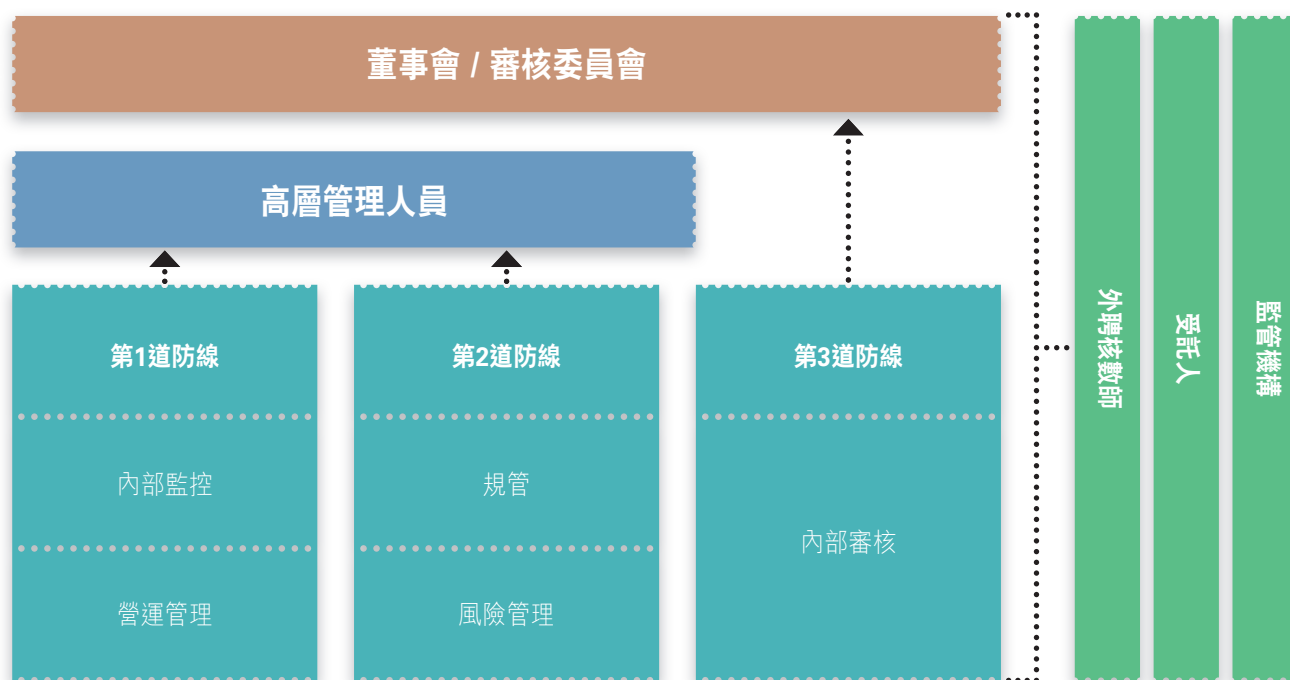
2014年基金單位持有人周年大會

今年領匯之基金單位持有人周年大會將於2014年7月23日舉行，通告及議程載於本年報隨附之致基金單位持有人通函內。

內部監控及風險管理

董事會在審核委員會協助下負責維持及評估風險管理及內部監控制度的成效，和衡量實現策略目標所承擔重大風險的性質及程度。管理層在董事會帶領下制定程序並執行監控制度，以防資產被擅自挪用或出售、妥善保存會計記錄和確保業務使用或向外公布的財務資料恰當可靠，並確保遵守影響領匯業務、經營及事務的法律及法規。有關程序僅提供合理保證，不能絕對確保不會出現重大錯誤陳述、錯誤、遺漏或詐騙行為。

三道防線



管理層已建立三道防線防禦系統，以便董事會有效考慮監控事宜。董事會透過審核委員會定期收取風險管理及內部審核職能部門報告。

第1道防線－內部監控及營運管理

日常營運所包含的規管及風險管理監控程序訂有明確政策及程序，並定期檢討以確保有效，此舉確保管理層遵守既定監控框架的指引。僱員亦接受全面培訓，確保了解監控及規管規定。

於回顧年度內，管理層檢討現有政策及程序，並著手制定其他措施以預見及管理領匯在香港以外地區（尤其是國內）投資所涉及的風險。管理層亦檢討規管手冊有關該特定事宜的若干修訂，並取得證監會批准。

第2道防線－風險管理及規管

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

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

第3道防線－內部審核

內部審核職能部門就業務監控系統之成效向審核委員會提供獨立客觀保證，亦會根據其經審核委員會批准的年度審核計劃獨立審閱主要業務流程及監控。內部審核職能部門定期向審核委員會匯報，並與審核委員會主席舉行定期會議，以有系統而審慎之方法評估及提高風險管理、監控及管治程序的成效。內部核數師所提出的主要發現和改善建議及落實進度會透過審核委員會定期向董事會報告。

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

外聘核數師亦會報告審核過程中所發現的監控問題。

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

利益衝突

管理人已制定嚴謹的內部程序監察及處理利益衝突事宜，具體包括：

- (i) 董事須定期申報及更新彼等於其他公司及機構擔任之董事職務及所持職位之變動情況。管理人會就該等董事職務及職位存置登記冊及向證監會作出申報。管理層根據房地產投資信託基金守則的規定檢查登記冊所登記的交易，並進行其他定期及抽樣檢查以偵查及處理可能的關連人士交易；
- (ii) 董事須申報於任何領匯擬訂立之業務或安排中所擁有之權益。一般而言，董事不得就擁有權益之事項投票，亦不予計入議案所需之法定人數；
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大權益且該等權益有別於其他基金單位持有人整體利益之事項投票，亦不予計入議案所需之法定人數；
- (iv) 管理人並無管理領匯以外之任何其他房地產投資信託基金；及
- (v) 所有關連人士交易均按房地產投資信託基金守則之規定並依照規管手冊所載及證監會就相關關連人士交易類別所授豁免指定之方式及程序進行管理。

規管及其他披露事項

核數師之續聘及薪酬

審核委員會已作出檢討並向董事會推薦續聘現任外聘核數師。在作出其推薦建議時，審核委員會已考慮外聘核數師的工作質素及成效、當前薪酬水平與市場趨勢之比較以及獨立性。審核委員會亦會考慮外聘核數師所提供非核數服務的範圍，及評估其獨立性及客觀性會否因提供該等非核數服務而受影響。非核數服務一般包括審閱中期業績及報告、檢討內部監控制度、稅務及其他非經常性的突發項目。管理人對規範委聘外聘核數師所提供之非核數服務設有具體批准及匯報指引。

於截至2014年3月31日止年度已付／應付外聘核數師的核數及非核數服務費用披露於本年報第147頁的綜合財務報表附註9。

企業員工購股計劃

企業員工購股計劃於2012年設立，旨在為合資格員工提供福利，令僱員感受到可分享領匯的成果。符合企業員工購股計劃指定條件之員工可享有由管理人提供之補貼，但僅可用於透過獨立第三方中介人（目前為中國銀行（香港）有限公司）在公開市場上購買領匯基金單位。於每年度，根據企業員工購股計劃將於預定日期進行四次購買，而每位合資格員工所獲補貼金額為根據企業員工購股計劃之規則按服務年期及表現評估而釐定。

於回顧年度內，452名管理人之合資格員工參與企業員工購股計劃，彼等於香港聯交所共購買344,563個基金單位，總代價為12,700,196.06港元，其中由管理人支付之補貼金額為1,739,170.01港元。

慈善及社區參與計劃

慈善及社區參與計劃(現稱「愛•匯聚計劃」)於2012年首度設立，是領匯致力持續推動可持續發展工作的其中一部分。於回顧年度內，董事會支持該計劃之評核委員會建議，批准10個慈善及社區項目，慈善捐贈及贊助總額達到1,040萬港元。該等項目的主旨符合該計劃所支持之兩大方針，即支持領匯於香港所擁有及／或營運房地產鄰近社區之(i)長者及弱勢社群之福祉及(ii)兒童及青少年服務之教育、培訓及發展。管理人之內部核數師定期進行審閱，以確保甄選程序及該等項目的資金用途均依循按該計劃的指引及既定目的。詳情請參閱本年報第118頁及第119頁「愛•匯聚計劃」一節。

董事對財務報表之責任

董事確認彼等對編製領匯於截至2014年3月31日止年度之財務報表所負的責任，而該財務報表已經審核委員會審閱及獲董事會批准，以確保披露之準確及完整。

有關核數師就領匯綜合財務報表之報告責任所發出之核數師聲明載於本年報第121頁及第122頁之獨立核數師報告書。

規管事宜

於截至2014年3月31日止年度：

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

董事及高層管理人員進行領匯證券交易

管理人於其規管手冊內納入規管董事及高層管理人員進行領匯證券交易之守則(「證券交易守則」)，規管管理人董事及高層管理人員以及彼等各自聯繫人所進行之領匯證券交易。證券交易守則之條款定期審閱及於需要時更新，以確保不遜於上市規則附錄10《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，所有董事均確認於截至2014年3月31日止年度內一直遵守證券交易守則所規定之標準。

根據證券交易守則，有意買賣領匯證券之董事或有關高級員工須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領匯。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行且屬於重大交易之收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式知悉未公布之內幕資料，則在管理人就內幕資料作出適當披露前，彼等不可買賣領匯之證券。

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

監控內幕資料

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

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

外國帳戶稅收遵從法

於2013年1月，美國（「美國」）政府頒布外國帳戶稅收遵從法(Foreign Account Tax Compliance Act)(「**FATCA**」)的最終法規。FATCA旨在防止持有外國財務帳戶的美國納稅人不遵守美國的稅務責任。根據美國國家稅務局(Internal Revenue Service)公布的資料，FATCA要求外國金融機構進行盡職審查，以識別並向美國國家稅務局匯報有關外國金融帳戶的資料。不遵守FATCA的外國金融機構將須就收到的若干款項繳交預扣稅。

管理人現正評估FATCA對領匯業務營運的潛在影響，並正就領匯須遵守FATCA時應採納的適當運作及系統程序尋求專業意見，倘管理人認為領匯須遵守FATCA時予以採納。

發行新基金單位

於截至2014年3月31日止年度內，管理人及領匯並無在違反基金單位持有人之優先購買權的情況下發行任何新基金單位，且在發行新基金單位時已遵守房地產投資信託基金守則之相關條文及限制。

於年內發行之新基金單位合共22,828,121個，包括：

- (i) 根據領匯長期獎勵計劃於2013年7月15日發行之2,055,632個新基金單位；及
- (ii) 根據於截至2013年3月31日止年度末期分派之分派再投資計劃於2013年8月2日按每基金單位37.52港元之發行價發行之20,772,489個新基金單位。

按2014年3月31日已發行之2,310,889,561個基金單位計算，年內發行之新基金單位數目約相當於1.0%。

回購、出售或贖回領匯之上市基金單位

於截至2014年3月31日止年度內，管理人或領匯之任何附屬公司概無回購、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領匯繼續維持所需之基金單位公眾持有量，由公眾人士持有之基金單位不少於其已發行基金單位之25%。

基金單位持有人統計數據

根據領匯登記冊所載，於2014年3月31日之登記基金單位持有人分析如下：

持有量	持有人數目	基金單位數目	百分比 %
0-1,000	8,051	5,465,189	0.23
1,001-5,000	15,449	34,119,318	1.48
5,001-10,000	1,122	7,788,136	0.34
10,001-100,000	683	17,820,997	0.77
100,001 或以上	77	2,245,695,921	97.18
總計	25,382	2,310,889,561	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2014年3月31日為2,219,773,107個基金單位(96.1%)，是最大單一登記基金單位持有人，而大部分基金單位持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

於2014年3月31日，領匯已發行基金單位共2,310,889,561個，而按該日之收市價每基金單位38.15港元計算，市值約為881.6億港元。進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註23。

收購或出售房地產

領匯及／或其附屬公司於年內概無收購或出售任何房地產。

於年末後，領匯之全資附屬公司領匯物業有限公司出售四項物業，即興田商場、葵興商場、東熹苑之商舖與停車場及華貴商場，總代價為1,239,738,800港元。該等出售將於2014年7月31日成交。進一步詳情於領匯2014年5月20日之公布內披露。

主要房地產代理

於截至2014年3月31日止年度內，概無向任何房地產代理支付佣金。

主要營辦商

於截至2014年3月31日止年度內，領匯委聘之五大營辦商之服務合約總值及其各自提供之服務價值如下：

營辦商	服務性質	服務價值 百萬港元	有關成本之百分比 %
德基設計工程有限公司	項目及維修	231	11.14
宏宗建築有限公司	項目及維修	115	5.55
怡和機器有限公司	項目及維修	70	3.38
威信停車場管理(控股)有限公司	停車場管理	69	3.33
正利工程有限公司	項目及維修	65	3.14
總計		550	26.54

主要客戶及供應商

於截至2014年3月31日止年度內，五大客戶合計及五大供應商合計於領匯本年度總營業額及總採購額分別佔之百分比均少於30%。

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

財政年度結束後之變動

本年報已納入由2014年3月31日財政年度結束後起至2014年6月4日董事會批准本年報止期間所發生的變動。

2014年6月4日

企業管治

董事及管理團隊之簡介

管理人之董事

蘇兆明先生

主席（亦為獨立非執行董事）

蘇兆明先生，64歲，自2007年4月起出任為管理人之獨立非執行董事及董事會主席。彼亦為管理人之提名委員會與財務及投資委員會之主席。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有逾38年經驗，並在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。彼於2000年至2007年間曾擔任香港置地集團公司之行政總裁。

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

蘇兆明先生積極參與公共服務。彼為財資市場公會議會成員並於2012年至2014年間曾任香港英商會總務委員會主席。彼於2012年12月起加入為香港財務匯報局之成員。彼亦為香港青年藝術協會之主席、Foundation for the Arts and Music in Asia Limited 之委員，及 The Photographic Heritage Foundation Limited 之董事。

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

王國龍先生

執行董事及行政總裁

王國龍先生，52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。王國龍先生亦為管理人之提名委員會、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會之成員，及領匯主要附屬公司 The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及 The Link Finance Limited 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逾25年經驗，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。彼為紐西蘭特許會計師協會之特許會計師，亦為香港會計師公會、香港董事學會、香港證券及投資學會、英國皇家特許測量師學會以及商場管理學會之資深會員。

王國龍先生為香港數碼港管理有限公司之董事、亞太房地產協會（Asia Pacific Real Estate Association Limited）之董事及其香港分會之主席。彼為華頓商學院亞洲執行董事會成員及香港特別行政區金融發展局之金融發展研究小組成員。王國龍先生曾任香港會計師公會理事會成員，並於2008年出任為該會企業財務委員會之主席，於2008年至2010年間則曾任香港特別行政區財經界人力資源諮詢委員會成員，及於2006年至2011年間出任香港證券及投資學會之董事。

企業管治

董事及管理團隊之簡介

王國龍先生於2013年榮獲《亞洲企業管治》雜誌頒發亞洲公司董事獎，及於2011年榮獲香港董事學會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，47歲，於2010年6月加入管理人擔任執行董事及首席財務總監。彼亦為管理人財務及投資委員會之成員，以及領匯主要附屬公司 The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及 The Link Finance Limited 之董事。

張利民先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾22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，亦為香港地產行政師學會之執行委員會委員、香港總商會地產及基建委員會之委員、以及香港上市公司商會常務委員會委員。

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

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，59歲，於2007年9月起出任為管理人之非執行董事。彼亦為管理人財務及投資委員會之成員。紀達夫先生投身建築界35年，當中31年於香港工作。彼為凱達集團環球董事會主席、威爾斯大學名譽院士以及為亞洲青年管弦樂團及香港城市室樂團董事會之成員。凱達環球為世界領先的跨國建築師行之一，於全球擁有27個辦事處及2,000名僱員。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳則杖先生，66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委員會主席及薪酬委員會成員。陳則杖先生榮休前為羅兵咸永道會計師事務所之合夥人，曾於羅兵咸永道會計師事務所服務33年，期間範圍遍及加拿大、香港及中國大陸。陳則杖先生為National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事，亦曾任景福集團有限公司之獨立非執行董事（兩間公司均於香港聯交所主板上市）。彼亦為多間非上市公司之董事。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。

鄭李錦芬女士

獨立非執行董事

鄭李錦芬女士，61歲，自2014年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為人力資源及薪酬委員會之成員。鄭李錦芬女士於1977年加入香港安利。彼在2011年榮休前擔任美國安利公司執行副總裁及安利(中國)日用品有限公司執行主席。在其於安利效力的34年間，鄭李錦芬女士所掌管的職務範圍包括大中華及東南亞地區之市場。鄭李錦芬女士卓越的管理能力在商界廣受讚賞。於2007年，鄭李錦芬女士獲CNBC頒發年度「中國最佳人才管理獎」。於2008年及2009年，鄭李錦芬女士兩度獲美國Forbes《福布斯》雜誌評選為「全球百位最具影響力女性」之一。於2010年，鄭李錦芬女士獲《財富》雜誌(中文版)評選為該年度「中國最具影響力的二十五位商界女性」之一。

鄭李錦芬女士現時為思捷環球控股有限公司(至2014年6月30日止)、利邦控股有限公司及海爾電器集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所主板上市。彼亦為雀巢有限公司(Nestlé S.A.)之獨立非執行董事，該公司於瑞士證券交易所上市，以及Amcor Limited之非執行董事，該公司於澳洲證券交易所上市。彼曾為安利(馬來西亞)控股有限公司(Amway (Malaysia) Holdings Berhad)之獨立非執行董事，該公司於馬來西亞證券交易所主板市場上市。

於中國，鄭李錦芬女士現時為中華全國婦女聯合會執行委員會委員、中國兒童少年基金會理事、中國人民政治協商會議廣東省委員會委員及安利公益基金會創會及名譽

主席。於香港，鄭李錦芬女士為港區婦聯代表聯誼會名譽會長、香港演藝學校校董會成員及香港公開大學諮議會成員。鄭李錦芬女士持有香港大學榮譽文學士學位及工商管理碩士學位。

周永健先生, SBS, JP

獨立非執行董事

周永健先生，63歲，於2006年5月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核委員會、薪酬委員會與提名委員會之成員。周永健先生具備於香港與英格蘭及威爾斯均獲認可之執業律師資格。彼於香港擔任執業律師逾33年，現為王澤長 • 周淑嫻 • 周永健律師行與觀韜律師事務所(香港)聯營之合夥人，其主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。周永健先生乃中國委託公證人以及廣州仲裁委員會與華南國際經濟貿易仲裁委員會之委員。彼為香港賽馬會之董事。周永健先生亦為信星鞋業集團有限公司之非執行董事及福田實業(集團)有限公司之獨立非執行董事，以及曾出任中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事；該等公司均於香港聯交所主板上市。彼為香港律師會前任會長，並曾為證監會程序覆檢委員會之主席。

馮鈺斌博士, JP

獨立非執行董事

馮鈺斌博士，67歲，於2005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。馮鈺斌博士為資深銀行家，擁有逾37年經驗。彼自1996年起已擔任永亨銀行有限公司之董事長兼行政總裁，及現在為美麗華酒店企業有限公司之非執行董事；該兩間公司均於香港聯交所主板上市。馮鈺斌博士為香港銀行學會理事會主席及議會副會長。

高鑑泉先生, BBS, JP

獨立非執行董事

高鑑泉先生，68歲，於2005年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之審核委員會與人力資源及薪酬委員會之成員。高鑑泉先生在商業發展及業務組合管理方面擁有豐富經驗。高鑑泉先生為立基集團有限公司董事會主席及新華滙富金融控股有限公司（該公司於香港聯交所主板上市）之獨立非執行董事。高鑑泉先生曾為怡和（中國）有限公司之主席及Jardine Pacific Limited之董事。

陳秀梅女士

獨立非執行董事

陳秀梅女士，58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委員會與提名委員會之成員。陳秀梅女士為渣打銀行（香港）有限公司之非執行董事及亞洲區副主席。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月成為渣打集團有限公司之成員公司。陳秀梅女士為香港聯交所上市委員會之成員，以及曾於2001年4月1日至2013年3月31日期間出任為證監會轄下收購及合併委員會與收購上訴委員會之成員。彼亦為樂施會之董事會成員及副主席。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會員及香港會計師公會之會員。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，64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與財務及投資委員會之成員。韋達維先生持有牛津大學文學院現代歷史碩士學位，並於1991年完成法國INSEAD工商管理學院國際行政人員課程。彼為英國皇家特許測量師學會之資深會員及香港英商會總務委員會成員。韋達維先生為滙貫資本之高級顧問。彼亦為中國國際貿易促進委員會廣州市委員會及中國國際商會廣州商會之高級顧問。彼曾任DTZ戴德梁行之跨國董事，負責該行亞太區業務之拓展及客戶服務。彼擁有逾41年全面的國際商業發展項目經驗。彼為國際購物中心協會歐洲諮詢委員會之前會員。

王于漸教授, SBS, JP

獨立非執行董事

王于漸教授，61歲，於2007年9月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之人力資源及薪酬委員會主席及審核委員會與提名委員會之成員。王于漸教授為香港大學之經濟學講座教授，其主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。彼亦積極參與公共事務，並擔任多項公職。王于漸教授為鷹君集團有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所主板上市。彼亦為中國工商銀行(亞洲)有限公司之獨立非執行董事。

Elaine Carole YOUNG女士

獨立非執行董事

Elaine Young女士，49歲，於2013年2月起出任為管理人之獨立非執行董事。彼亦為管理人之人力資源及薪酬委員會與財務及投資委員會之成員。Elaine Young女士對於房地產及酒店服務均擁有豐富經驗，並為精品服務式公寓品牌「莎瑪」之創辦人之一。當莎瑪於2010年由ONYX酒店集團收購後，Elaine Young女士加入為該集團之執行董事，負責ONYX所有品牌在北亞洲之發展及營運。於2014年5月，彼離開ONYX以專注於服務式公寓行業內的其他發展機會。Elaine Young女士於享負盛名的2009年度RBS Coutts/Financial Times Women in Asia Awards中獲選為「Entrepreneur of the Year」。彼在香港定居前曾於英國接受Marks & Spencer PLC之零售及商業管理培訓。

管理團隊

王國龍先生

執行董事及行政總裁

張利民先生

執行董事及首席財務總監

翟迪強先生

財務總監

翟迪強先生，53歲，負責監督領匯於財務、資本市場及投資者關係各方面的職能。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。翟迪強先生於2010年6月加入管理人。彼持有威爾斯大學（現稱卡迪夫大學）工商管理碩士學位及機械工程學士學位。於加入管理人前，彼為資本策略地產有限公司之集團營運總監兼執行董事。翟迪強先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並曾出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月止。彼現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事及香港總商會金融及財資服務委員會之委員。

陳明德先生

法律總監及公司秘書

陳明德先生，55歲，負責監督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30年，在房地產、企業融資、上市事務及跨境交易等相關法律事項方面均擁有豐富經驗。

於加入管理人前，陳明德先生曾出任於韓國上市之Littauer Technologies Co., Ltd.之集團法律總監、香港聯交所上市之嘉華國際集團有限公司之首席律師及公司秘書，及盈科大衍地產發展有限公司之法律總監。陳明德先生持有香港大學法律學士學位、英國倫敦大學法律碩士學位，及擁有香港執業律師之資格。彼為香港律師會內務律師委員會成員及香港上市公司商會上市規條關注小組成員。

陳淑嫻女士

投資總監

陳淑嫻女士，39歲，負責監督領匯之資產投資，包括收購、拓展新市場，以及市場調查及研究工作。彼為管理人根據證券及期貨條例的負責人員之一。陳淑嫻女士於房地產和基金管理行業擁有逾16年之工作經驗。於2013年5月加入管理人前，陳淑嫻女士為華潤集團旗下附屬公司漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司擔任管理職位。陳淑嫻女士對於大中華地區的房地產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。陳淑嫻女士持有香港大學建築學院測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理科碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與英國皇家特許測量師學會之成員。

江寶欣女士

租務及市場推廣總監

江寶欣女士，44歲，負責監督領匯資產組合之租務及市場推廣活動。江寶欣女士於2005年3月加入管理人，並於房地產行業擁有21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。

梁玄狄先生

項目及資產發展總監

梁玄狄先生，48歲，負責監督領匯之資產提升、資產規劃及發展，並負責發掘各項商務拓展機會。彼自2012年8月加入管理人，並於香港及國內之主要物業發展項目擁有逾21年之工作經驗。梁玄狄先生亦在翻新大型商場、發展大型住宅／商業綜合項目以及發展與執行企業策略方面擁有豐富經驗。在加入管理人前，梁玄狄先生曾任新鴻基地產發展有限公司之項目總監，並曾擔任其前主席之首席顧問（房地產開發投資）。梁玄狄先生持有香港理工大學消防及安全工程學理學碩士、香港城市大學仲裁及爭議解決學法學碩士，以及香港大學建築學學士及建築學系文學士學位。彼為英國皇家仲裁司學會資深會員，並為認可人士（建築師名單）、香港註冊建築師及香港建築師學會成員。彼亦持有中國註冊建築師執業資格。

盧炳松先生

企業傳訊及對外關係總監

盧炳松先生，60歲，負責監督企業傳訊及對外聯繫，發展與各主要持份者包括傳媒、政府及社區人士的溝通。彼於2014年6月加入管理人，擁有在香港及國內企業傳訊及對外事務方面逾30年工作經驗。盧炳松先生曾於跨國企業包括香港迪士尼樂園、香港賽馬會及可口可樂中國公司等擔任要職。盧炳松先生持有東亞大學工商管理碩士學位及香港浸會大學傳播文憑。彼為香港大學專業進修學院中國商業學院客席副教授。彼亦為香港中文大學新聞與傳播學院客席講師。盧炳松先生為國際傳播專業人士協會之永久會員、中國國際公共關係協會董事及英國特許語言學會會員。

胡志平先生

物業管理及營運總監

胡志平先生，46歲，負責監督領匯資產組合之物業、設施及停車場管理與營運。彼於2011年9月加入管理人。胡志平先生於香港及國內之物業管理行業，營運多間管理公司及培訓課程方面擁有逾25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。彼為香港房屋經理學會之資深會員。

企業管治

董事及管理團隊之簡介

何瑞容女士

資產策劃及發展主管

何瑞容女士，49歲，負責發展及執行領匯之資產計劃，並統籌資產提升項目。何瑞容女士於2011年12月加入管理人。在加入管理人前，彼於房地產行業已擁有20年之工作經驗，並曾於本港及國內之主要投資及資產管理公司任職，包括滙貫南豐投資管理有限公司、高富諾有限公司及和記黃埔地產有限公司。何瑞容女士持有香港測量師學會（產業測量組）及MRICS (General Practice)資格，並為中國房地產估值師與房地產經紀人學會之會員。彼持有香港大學房地產理科碩士學位及測量學深造文憑。

盧錦泉先生

資產管理營運及可持續發展主管

盧錦泉先生，63歲，負責領匯資產組合之設施及工程管理，從而確保提供可靠及有效之資產管理並參與監督企業的可持續發展。彼於2010年6月加入管理人，並於物業及設施管理業務擁有42年之工作經驗，當中28年任職於香港置地集團公司。盧錦泉先生持有香港理工大學設施管理學碩士學位及香港大學房屋管理文憑。盧錦泉先生將於2014年6月底榮休。

資料披露

基金單位之權益披露

重大基金單位持有人及其他基金單位持有人之權益

就房地產投資信託基金守則而言，於2014年3月31日，下列人士為重大基金單位持有人，並於該日持有以下之領匯基金單位權益：

名稱	身份	好倉之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %
The Capital Group Companies, Inc. ⁽¹⁾	受控法團權益	274,510,103	11.87

除上文所披露之重大基金單位持有人外，於2014年3月31日，擁有領匯基金單位5%或以上權益之另一位人士如下：

名稱	身份	好倉(L)／ 淡倉(S)之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %
BlackRock, Inc.	受控法團權益	(L) 151,977,145 (S) 4,085,247	6.57 0.17

附註：

(1) The Capital Group Companies, Inc. 被視為擁有之11.87%基金單位權益乃透過其兩間附屬公司持有，包括Capital Research and Management Company (11.41%或263,856,944個基金單位)及Capital Group International, Inc. (0.46%或10,653,159個基金單位)。Capital Group International, Inc.之0.46%基金單位權益再透過其四間附屬公司持有，包括Capital Guardian Trust Company (0.27%或6,162,692個基金單位)、Capital International, Inc. (0.08%或1,964,031個基金單位)、Capital International Limited (0.05%或1,053,302個基金單位)及Capital International Sàrl (0.06%或1,473,134個基金單位)。

(2) 概約百分比乃根據於2014年3月31日已發行之2,310,889,561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，根據證券及期貨條例第XV部條文向香港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2014年3月31日概無其他人士於基金單位擁有5%或以上之權益。

資料披露

基金單位之權益披露

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港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2014年3月31日擁有領匯基金單位及相關基金單位之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關 基金單位 之權益 ⁽²⁾	於2014年 3月31日 持有之 權益總額	佔全部 已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽⁴⁾ %	於2013年 9月30日 持有之 權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
現任董事								
主席(亦為獨立 非執行董事)								
蘇兆明	624,146	—	—	—	178,000	802,146	0.035	765,646
執行董事								
王國龍	963,811	—	—	—	908,000	1,871,811	0.081	1,496,811
張利民	233,132	—	—	—	280,500	513,632	0.022	408,632
非執行董事								
紀達夫	150,388	—	—	—	49,500	199,888	0.009	189,888
獨立非執行董事								
陳則杖	71,696	—	—	—	66,000	137,696	0.006	124,196
鄭李錦芬 ⁽³⁾	—	—	—	—	—	—	—	—
周永健	513,427	—	—	—	66,000	579,427	0.025	525,927
馮鈺斌	270,672	—	—	—	51,500	322,172	0.014	311,672
高鑑泉	199,169	—	—	—	61,500	260,669	0.011	248,169
陳秀梅	—	—	—	—	12,500	12,500	0.001	—
韋達維	37,222	—	—	—	54,500	91,722	0.004	80,222
王于漸	195,243	—	—	—	62,500	257,743	0.011	244,243
Elaine Carole YOUNG	2,500	—	—	—	11,500	14,000	0.001	—
前獨立非執行董事								
Michael Ian ARNOLD ⁽⁵⁾	212,874	—	—	—	49,500	262,374	0.011	262,374

附註：

- (1) 上述董事於基金單位之個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 該等於相關基金單位之權益均為好倉權益，代表根據領匯長期獎勵計劃授予各董事(及上述之前獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵於歸屬時可發行予彼等之最高基金單位數目。請同時參閱下文附註(5)。
- (3) 鄭李錦芬女士於2014年2月24日獲委任為獨立非執行董事。根據領匯長期獎勵計劃概無向鄭李錦芬女士授出受限制基金單位獎勵。
- (4) 概約百分比乃根據於2014年3月31日已發行之2,310,889,561個基金單位計算。
- (5) 該等於基金單位及相關基金單位(此乃尚未歸屬之受限制基金單位獎勵)之權益為Michael Ian ARNOLD先生於2013年9月2日(即緊接其退任前當日)之概況，其尚未歸屬之受限制基金單位獎勵由2013年9月3日起至2014年3月31日止並無變動，惟該等受限制基金單位獎勵將按比例歸屬。進一步詳情請參閱「長期獎勵計劃」一節內「受限制基金單位獎勵」該段下附註(6)。

除上文所披露者外及就管理人所知悉，於2014年3月31日概無董事或任何彼等各自之聯繫人於基金單位或相關基金單位擁有任何權益。

關連人士於基金單位之權益

經作出合理查詢並根據管理人所得資料，於2014年3月31日，下列人士（重大基金單位持有人⁽⁶⁾以及董事及任何彼等各自之聯繫人⁽⁷⁾除外）為領匯之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），並擁有領匯基金單位權益如下：

名稱	於2014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 ⁽⁴⁾ %	於2013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⁾	2,473,461	0.107	2,387,415
永亨銀行有限公司 ⁽²⁾ （「永亨銀行」）	100,000	0.004	100,000
英傑華人壽保險有限公司 ⁽³⁾ （「英傑華」）	189,000	0.008	175,000

附註：

- (1) 受託人為滙豐之間接附屬公司，因此滙豐及其附屬公司均為領匯之關連人士。除上表所披露之2,473,461個基金單位外，滙豐之一間同集團附屬公司於2014年3月31日亦持有356,501個基金單位。
- (2) 馮鈺斌博士為永亨銀行之主席，因此永亨銀行為領匯之關連人士。
- (3) 蘇兆明先生為英傑華之非執行董事，因此英傑華為領匯之關連人士。
- (4) 概約百分比乃根據於2014年3月31日已發行之2,310,889,561個基金單位計算。
- (5) 領匯之現任主要估值師世邦魏理仕有限公司為領匯之關連人士。世邦魏理仕有限公司之一間同集團附屬公司於2014年3月31日持有15,787,308個基金單位。
- (6) 一名重大基金單位持有人（就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士）之權益於上文「重大基金單位持有人及其他基金單位持有人之權益」一節內披露。
- (7) 董事（就房地產投資信託基金守則而言為領匯之關連人士）之權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。管理人公司秘書及其有聯繫者（定義見房地產投資信託基金守則）於2014年3月31日擁有144,880個基金單位之權益。

資料披露

長期獎勵計劃

根據於2007年7月23日採納之一項長期獎勵計劃(「**長期獎勵計劃**」)，管理人可向董事及其他合資格僱員授出股權獎勵，形式可為有權利在有條件限制下收取基金單位之受限制基金單位獎勵(「**受限制基金單位獎勵**」)，有權利認購基金單位之認購權(「**基金單位認購權**」)，及以有條件現金獎勵形式授出之現金獎勵(「**有條件現金獎勵**」)(以上個別稱為(「**獎勵**」)，統稱為(「**該等獎勵**」))。

長期獎勵計劃由人力資源及薪酬委員會負責行政與管理事宜。此外，當授出獎勵(及於長期獎勵計劃下的其他安排)涉及董事時，薪酬委員會將進行審閱並提供建議予董事會批准。

長期獎勵計劃概要

目的

長期獎勵計劃之主要目的為：

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

參與者

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

授出獎勵

授出獎勵須經人力資源及薪酬委員會批准，惟向董事、行政總裁或領匯之重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)或任何彼等各自之有聯繫者(僅因受僱於管理人而成為有聯繫者之人士除外)授出獎勵則須經董事會(包括獨立非執行董事)批准。董事概不得參與向其本身授出獎勵之決策。

根據長期獎勵計劃可供發行之基金單位總數

根據長期獎勵計劃授出之所有獎勵可予發行之基金單位總數，合計不得超過213,745,400個基金單位(即採納長期獎勵計劃當日已發行基金單位之10%)。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可供進一步授出獎勵之基金單位數目為201,353,127個，佔已發行基金單位約8.71%。

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

倘建議向獨立非執行董事或領匯之重大持有人（定義見房地產投資信託基金守則）或任何彼等各自之有聯繫者授出獎勵，將導致該參與者於截至有關建議授出日期（包括該日）止12個月期間內，就已授予或將授予該參與者之所有獎勵（包括已歸屬及／或已行使、已註銷及尚未歸屬或行使之獎勵）而已發行及將發行之基金單位數目：(i)合共超過已發行基金單位總數之0.1%；及(ii)按有關建議授出日期當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元者，則進一步授出獎勵須經基金單位持有人以普通決議案方式批准，而有關參與者及其有聯繫者須就有關普通決議案放棄投票。此外，向獨立非執行董事授出之獎勵不得（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至三年，或由人力資源及薪酬委員會釐定之其他期限。基金單位認購權之行使期由人力資源及薪酬委員會釐定，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)授出當日香港聯交所報基金單位之收市價；及(ii)緊接授出當日前五個交易日香港聯交所報基金單位之平均收市價。

表現目標

受限制基金單位獎勵之表現目標及／或其他歸屬條件將由人力資源及薪酬委員會釐定，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人力資源及薪酬委員會全權酌情授出，及僅可與受限制基金單位獎勵一同授出，並將根據適用於相關受限制基金單位獎勵之相同表現目標及／或歸屬條件以及歸屬期予以歸屬。有條件現金獎勵賦予承授人在有條件限制下收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內領匯向基金單位持有人作出每基金單位之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

授出獎勵之要約須由授出日期起計14日（或由人力資源及薪酬委員會所訂定之其他期限）內獲接納。接納獎勵應付之代價（如有）由人力資源及薪酬委員會全權酌情釐定。

長期獎勵計劃之有效期

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

基金單位認購權

自長期獎勵計劃獲採納以來，概無授出基金單位認購權。

受限制基金單位獎勵

於截至2014年3月31日止年度內，根據長期獎勵計劃連同有條件現金獎勵⁽⁵⁾授出之受限制基金單位獎勵之變動以及於年初及年末之結餘如下：

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2013年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1),(2)}	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
現任董事								
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	70,500	-	(68,385)	-	(2,115)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	52,500	-	(52,500)	-	-	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	52,500	-	-	-	-	52,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	44,500	-	-	-	-	44,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	44,500	-	-	-	-	44,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	18,250	-	-	-	18,250
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	18,250	-	-	-	18,250
王國龍 (執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	177,500	-	(172,175)	-	(5,325)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	154,000	-	(154,000)	-	-	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	154,000	-	-	-	-	154,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	189,500	-	-	-	-	189,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	189,500	-	-	-	-	189,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	187,500	-	-	-	187,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	187,500	-	-	-	187,500
張利民 (執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	84,000	-	(81,480)	-	(2,520)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	64,500	-	(64,500)	-	-	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	64,500	-	-	-	-	64,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	55,500	-	-	-	-	55,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	55,500	-	-	-	-	55,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	52,500	-	-	-	52,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	52,500	-	-	-	52,500
紀達夫 (非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	19,500	-	(18,915)	-	(585)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	14,500	-	(14,500)	-	-	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	14,500	-	-	-	-	14,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	12,500	-	-	-	-	12,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	12,500	-	-	-	-	12,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	5,000	-	-	-	5,000
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	5,000	-	-	-	5,000

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2013年 4月1日					於2014年 3月31日	
			尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1), (2)}	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	尚未歸屬 ⁽¹⁾	
陳則杖 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	-	(25,220)	-	(780)	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	19,500	-	(19,500)	-	-	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	-	-	-	-	19,500	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	6,750	-	-	-	6,750	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	6,750	-	-	-	6,750	
鄭李錦芬 (獨立非執行董事)	-	-	-	-	-	-	-	-	
周永健 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	26,000	-	(25,220)	-	(780)	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	19,500	-	(19,500)	-	-	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	19,500	-	-	-	-	19,500	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	16,500	-	-	-	-	16,500	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	6,750	-	-	-	6,750	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	6,750	-	-	-	6,750	
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	20,500	-	(19,885)	-	(615)	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	15,000	-	(15,000)	-	-	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	15,000	-	-	-	-	15,000	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	13,000	-	-	-	-	13,000	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	13,000	-	-	-	-	13,000	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	5,250	-	-	-	5,250	
高鑑泉 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	-	(23,280)	-	(720)	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,000	-	(18,000)	-	-	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	-	-	-	-	18,000	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250	
陳秀梅 (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	6,250	-	-	-	6,250	
韋達維 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	21,500	-	(20,855)	-	(645)	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	16,000	-	(16,000)	-	-	-	
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	16,000	-	-	-	-	16,000	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	13,500	-	-	-	-	13,500	
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	13,500	-	-	-	-	13,500	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750	
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750	

資料披露
長期獎勵計劃

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2013年 4月1日 尚未歸屬 ⁽¹⁾	年內授出 ^{(1), (2)}	年內歸屬 ⁽³⁾	年內註銷	年內失效 ⁽⁴⁾	於2014年 3月31日 尚未歸屬 ⁽¹⁾
王于漸 (獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	24,000	-	(23,280)	-	(720)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,000	-	(18,000)	-	-	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,000	-	-	-	-	18,000
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	6,750	-	-	-	6,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	6,750	-	-	-	6,750
Elaine Carole YOUNG (獨立非執行董事)	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	5,750	-	-	-	5,750
前任董事								
Michael Ian ARNOLD (前獨立非執行董事)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	25,000	-	(24,250)	-	(750)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	18,500	-	(18,500)	-	-	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	18,500	-	-	-	-	18,500 ⁽⁶⁾
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500 ⁽⁶⁾
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	15,500	-	-	-	-	15,500 ⁽⁶⁾
其他參與者								
(合計)	2010年11月12日	2010年11月12日至2013年6月30日	501,116 ⁽⁷⁾	-	(486,083) ⁽⁷⁾	-	(15,033) ⁽⁷⁾	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2013年6月30日	698,104	-	(656,604)	(32,500)	(9,000)	-
	2011年9月23日	2011年9月23日至2014年6月30日	695,362	-	-	-	(45,842)	649,520
	2012年7月16日	2012年7月16日至2014年6月30日	669,500	-	-	-	(23,266)	646,234
	2012年7月16日	2012年7月16日至2015年6月30日	669,500	-	-	-	(24,190)	645,310
	2014年1月20日	2014年1月20日至2015年6月30日	-	645,500	-	-	-	645,500
	2014年1月20日	2014年1月20日至2016年6月30日	-	645,500	-	-	-	645,500
總計			5,388,082	1,916,500	(2,055,632)	(32,500)	(132,886)	5,083,564

附註：

- (1) 該等數字為受限制基金單位獎勵歸屬時可予發行之最高基金單位數目。最終將歸屬及發行予各承授人之基金單位實際數目可介乎零至該最高數目不等，取決於是否達成相關歸屬條件及達標程度。
- (2) 基金單位於緊接年內受限制基金單位獎勵授出日期前營業日之收市價為每基金單位35.90港元。假設年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，則根據獨立估值師之估值計算，該等受限制基金單位獎勵於2014年3月31日之估計價值約為6,900萬港元。
- (3) 於緊接年內受限制基金單位獎勵歸屬日期前之營業日，基金單位之收市價為每基金單位38.15港元。
- (4) 該等數字為年內失效之受限制基金單位獎勵所涉及之最高基金單位數目。與有關受限制基金單位獎勵一同授出之有條件現金獎勵亦告同時失效。
- (5) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一同授出。於年內就有關受限制基金單位獎勵一同歸屬之有條件現金獎勵支付合共6,855,208港元。根據年內授出但尚未歸屬之受限制基金單位獎勵而須予發行之最高基金單位數目計算，於年末每項有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位1.9844港元。
- (6) Michael Ian ARNOLD先生於2013年9月3日退任。根據薪酬委員會釐定之政策，已退任董事持有之任何尚未歸屬受限制基金單位獎勵將根據實際在任日數按比例歸屬。據此，Michael Ian ARNOLD先生將不會就其尚未歸屬受限制基金單位獎勵而獲授上表所列之該等最高基金單位數目。取而代之，視乎有關歸屬條件是否達成及達標程度，將予歸屬Michael Ian ARNOLD先生之最高基金單位數目分別為12,998個、8,974個及5,942個。
- (7) 該等數字包括授予盛智文博士(前獨立非執行董事)之受限制基金單位獎勵所涉及最高之基金單位5,580個，而該等受限制基金單位獎勵於年初仍然存續。受限制基金單位獎勵於年內歸屬而向盛智文博士發行之5,413個基金單位，而剩餘涉及167個基金單位之受限制基金單位獎勵則已告失效。於年末，盛智文博士再無根據長期獎勵計劃擁有其他仍然存續且尚未歸屬之受限制基金單位獎勵。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於有關歸屬期內在領匯之綜合收益表內支銷。長期獎勵計劃之進一步詳情載於本年報之綜合財務報表附註19。

資料披露

關連人士交易

豁免嚴格遵守

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

於截至2014年3月31日止年度內，領匯一直遵守有關關連人士交易之豁免所載條款及條件，包括（其中包括）(i) 在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款進行交易且符合基金單位持有人之利益；(ii) (如適用) 交易金額或所支付費用在指定上限內；及(iii) 已由核數師及審核委員會審閱並由董事會批准有關交易。

關連人士及關連人士交易

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

關連人士名稱 ⁽¹⁾	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領匯管理有限公司	領匯之管理人	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(525.2)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(7.7)
世邦魏理仕有限公司 ⁽³⁾	領匯之現任主要估值師	估值費用 顧問費用	不適用 不適用	(2.4) (0.2) ⁽⁵⁾
仲量聯行有限公司 ⁽³⁾	領匯之前任主要估值師	估值費用	不適用	(0.7)
仲量聯行物業管理有限公司 ⁽⁴⁾	領匯之前任主要估值師之有聯繫者	提供維修技工支援服務	不適用	(12.0) ⁽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 ⁽⁶⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	25.6 ⁽⁷⁾ 0.5 不適用 不適用	不適用 不適用 (52.2) (2.6)
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「工銀亞洲」)	王于漸教授之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁶⁾ 利息收入 銀行費用	7.5 ⁽⁷⁾ 2.5 不適用	不適用 不適用 - ⁽⁹⁾
渣打銀行(香港)有限公司 (「渣打香港」)	陳秀梅女士之有聯繫者	租賃／租約 ⁽⁶⁾ 利息收入 利息開支及融資費用 安排費用及銀行費用	8.6 ⁽⁷⁾ 1.3 不適用 不適用	不適用 不適用 (1.1) (0.3)
永亨銀行	馮鈺斌博士之有聯繫者	利息收入	1.9	不適用

關連人士名稱 ⁽¹¹⁾	與領匯之關係	交易性質	產生之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
凱達環球有限公司及其附屬公司 (「凱達環球」) ⁽⁸⁾	紀達夫先生之有聯繫者	建築及裝修諮詢服務費用	不適用	(5.3) ⁽¹⁰⁾
Asia Pacific Real Estate Association Limited	王國龍先生之有聯繫者	公司會籍年費	不適用	(0.1)
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited (「FAMA」)	蘇兆明先生之有聯繫者	於兩個商場內籌辦文化活動之費用	不適用	(0.3)
香港上市公司商會	張利民先生之有聯繫者	公司會籍年費及申請與贊助費用	不適用	(0.1)

附註：

- (1) 管理人作為領匯之內部管理公司，按成本收回基準向領匯收回其開支。
- (2) 受託人有權根據主要估值師最近期之年度估值報告內所釐定香港物業之最近期估值按年率0.008%收取費用，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 仲量聯行有限公司已於2013年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領匯主要估值師一職，而世邦魏理仕有限公司由2013年11月17日起接任該職位。
- (4) 仲量聯行物業管理有限公司為仲量聯行有限公司之附屬公司，故於2013年11月17日起不再是領匯之關連人士。該金額為2013年4月1日起至2013年11月16日止期間所支付之總數。
- (5) 該金額為於2013年11月17日(即世邦魏理仕有限公司成為領匯關連人士之日)起至2014年3月31日止期間支付予世邦魏理仕有限公司之費用，惟該等費用乃根據世邦魏理仕有限公司尚未成為關連人士前已與其訂立之合約而支付。
- (6) 位於不同地點之商舖、自動櫃員機及廣告位。
- (7) 該等金額不包括已收按金。
- (8) 於年內向凱達環球授出金額為2,880萬港元之新顧問合約。
- (9) 於年內應付予工銀亞洲之銀行費用約為10,000港元。
- (10) 包括費用補償。
- (11) 除上表所披露者外，於年內就租用會議場地、向數碼港艾美酒店(由香港數碼港管理有限公司(即王國龍先生之有聯繫者)擁有之酒店)支付費用8,288港元，及與香港青年藝術協會(蘇兆明先生之有聯繫者)就提供與文化及藝術活動相關之服務訂立兩份金額分別為349,000港元及200,000港元之合約。

資料披露

關連人士交易

與關連人士之租賃交易

除於2011年度之年報第91頁、2012年度之年報第103頁及2013年度之年報第96頁所載列之租約(該等租約每份之年期於年末仍然存續)外，領匯及／或其附屬公司於年內與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)訂立或重續年租總額逾100萬港元之租約如下：

商戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2014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 (「恒生銀行」)	樂富廣場 G202 號 商舖之租約	租期為3年 至2016年10月31日屆滿	3.1	0.8
工銀亞洲	大興商場 21-23 號 商舖之租約	租期為3年 至2016年7月31日屆滿	1.4	0.4
渣打香港	天耀廣場 L105 號 商舖之租約	租期為3年 至2016年5月31日屆滿	1.6	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。

關連人士提供之銀行及財務服務

領匯及其附屬公司於年內聘用滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港提供一般銀行及財務服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

滙豐集團亦為領匯之附屬公司提供強制性公積金賬戶以及付款及收款安排服務。領匯亦於滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港開立銀行戶口，作為存款及／或收租用途。

貸款

領匯之全資附屬公司The Link Finance Limited於2010年5月及2010年6月分別獲滙豐及渣打香港授予5億港元及3億港元之雙邊貸款。於2014年3月31日，就上述貸款而尚未向前者償還之餘額為2億港元及尚未向後者償還之餘額為9,000萬港元。

於2011年4月，The Link Finance Limited獲提供一筆25億港元之5年期聯合貸款。於2014年3月31日，就該筆貸款而尚未向滙豐償還之餘額為2億港元。

The Link Finance Limited於2013年9月及2013年11月分別獲恒生銀行（滙豐之附屬公司）及滙豐授予5億港元及10億港元之雙邊貸款。於2014年3月31日，就上述貸款而尚未向前者償還之餘額為2.5億港元，但並未向後者提取任何金額。

存款

於2014年3月31日，領匯之附屬公司於滙豐、工銀亞洲、永亨銀行及渣打香港之存款分別約為1.71億港元、1.11億港元、2.89億港元及50萬港元。

其他交易

領匯之全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立中期票據計劃，並據此可不時透過發行票據以籌集營運資金。

一筆本金為3.5億港元之定息票據於2013年7月22日根據中期票據計劃發行，而滙豐則擔當交易商。該交易乃根據與滙豐集團進行關連人士交易所獲授之豁免，經公平磋商後按一般商業條款訂立。就有關交易並無向滙豐支付費用或佣金。為確保發行新票據之實際利息成本具競爭力，管理人不時監察市場利率及對多個交易商之報價進行比較。於年內，根據中期票據計劃並無發行其他票據。

The Link Finance Limited於年內與滙豐尚有未平倉之利率掉期合約。於2014年3月31日，有關該等與滙豐訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值總額為3億港元。

管理人及受託人就與滙豐集團進行之企業財務交易之確認

就與滙豐集團於年內訂立之企業財務交易，受託人及管理人均確認(i)該項交易已按公平原則及一般商業條款進行；(ii)受託人並無參與訂立該項交易之決定，惟僅履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下之監管責任；及(iii)已遵守有關豁免之持續一般條件(詳情披露於領匯2005年11月14日之發售通函內)。

核數師就若干關連人士交易發出之報告

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

審核委員會之確認

管理層向審核委員會提交季度規管報告。

審核委員會已審閱並信納於年內由滙豐集團、工銀亞洲、永亨銀行與渣打香港提供之銀行及財務服務為一般性質且種類屬證監會授出相關豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，並與管理人之內部程序並無存在重大差異而須提呈基金單位持有人垂注。

審核委員會亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易(包括租賃及企業財務交易)之條款後，其信納於年內該等關連人士交易乃在下列情況下訂立：

- (i) 按公平原則及一般商業條款；
- (ii) 於領匯一般及日常業務過程中；
- (iii) 為公平合理；及
- (iv) 符合基金單位持有人之利益。

管理人之確認

董事會（包括獨立非執行董事）確認：

- (i) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及規管程序足以顯示受託人之營運乃獨立於滙豐集團之其他銀行及財務職能或營運；
- (ii) 就領匯之營運及基金單位持有架構（包括領匯之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布及租賃組合以及其管理架構）而言，該等豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易上限之基礎屬公平合理；
- (iii) 所申請豁免之範圍及條款屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授豁免，惟管理人不一定須與滙豐集團訂立企業財務交易。

在毋須基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

審核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，審核委員會及董事會全體（包括獨立非執行董事）信納在毋須基金單位持有人批准下繼續獲得該等豁免屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

愛•匯聚計劃

愛 • 匯聚計劃

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

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	總捐贈資金 (港元)	最新進展
1. 循道衛理楊震社會服務處	兒童焦慮項目－樂童行計劃	兒童及家庭	1,800人(直接)／ 7,800人(間接)	556,000	首個針對兒童焦慮的特設社區項目。項目活動大致如期進行，大部分篩查工作和學校講座亦已完成。
2. 香港盲人輔導會	戰勝青光眼暨2013世界愛眼日－「青光眼篩查及防盲教育活動」	長者	3,000人	213,708	該項目在2013年下半年充分利用香港領匯商場，加快服務進度。利用領匯場地有助將篩查服務推廣至不易接觸到的長者。該項目亦顯示領匯職員義工隊具有高度奉獻精神，每個周末抽空為長者進行篩查測試。
3. 寰宇希望	長者康健在社區	長者	1,700人	874,120	該項目上半年接受篩查的長者人數(1,629人)已遠超全年目標(1,000人)，服務深受讚許。除服務人數眾多之外，在領匯商場進行篩查活動亦可讓原本不易被接觸的長者(即「隱蔽」長者)得以接受篩查。
4. 智樂兒童遊樂協會	遊戲大笪地	兒童及家庭	19,200人	2,179,300	該項目的特色在於不斷演變。定期在天瑞商場及秀茂坪商場設置流動遊戲車及室外遊樂場，讓兒童、家長、義工隊及街坊各自發揮靈感和創意，利用一般家居用品設計有趣的遊戲。不少(20%至30%)兒童已養成每周參與遊戲大笪地的習慣，這對兒童的能力及成長有深遠影響。
5. 香港宣教會社會服務處有限公司	童心同行親子成長發展計劃	兒童及家庭	250個家庭及 3,500人	686,080	該項目特別強調幼童性格培育，結果普遍符合甚至超出服務成果指標。實際上，該項目所舉辦的親子露營等活動廣受歡迎。我們的項目贊助人高度評價活動組織良好，表現優秀。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	總捐贈資金 (港元)	最新進展
6. 香港基督教青年會	社區支援計劃－「匯聚微笑・關愛社區」	兒童及家庭	16,000人	1,508,648	捐贈食物及派發玩具的好主意廣受媒體報導。該項目在招募義工隊及非政府組織合作並鼓勵街市檔主參與方面取得良好成效，現已擴展至東涌、長沙灣、深水埗、屯門、黃大仙及觀塘六個地區。
7. 循道衛理楊震社會服務處	誰能明白我－長者痛症管理計劃	長者	1,000人	527,800	首個針對長者痛症管理的特設項目。該項目的公眾教育工作，有助加強長者對舒緩疼痛方法的認識，並且利用領匯場地擴大對公眾教育的覆蓋範圍。該項目順利進行，分階段開展運動、藥物、心理及營養等各個教育環節。
8. 香港基督教女青年會	「職途有里」青年發展計劃	青少年	1,785人	1,403,820	整體進度良好，前期及後期調查結果相當滿意。中四及中五青少年設定長、短期目標的能力和對職場的了解均明顯提升。
9. 香港傷殘青年協會	創出成長路	青少年	120人(直接)／ 1,380人(間接)	480,500	該項目基本按計劃進行。儘管受惠人數相對較少，但熱情澎湃的「生命鬥士」無視殘障，既能克服實際生活的困難，更欣然接受冒險活動的挑戰，對邊緣青年的影響意義重大。
10. 協青社	青匯愛無界	青少年	20,000人	1,996,330	計劃讓青少年本身至不滿其行為的其他街坊均可獲益。

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

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2014年3月31日止財政年度，領匯房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十份補充契約修訂及補充）之條文管理領匯房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
作為領匯房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2014年6月4日



羅兵咸永道

致領匯房地產投資信託基金

基金單位持有人之獨立核數師報告

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第 123 頁至第 166 頁領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，其中包括於 2014 年 3 月 31 日的綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合分派報表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他附註解釋資料。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

領匯管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，並負責確保綜合財務報表乃按照 2005 年 9 月 6 日訂立的信託契約(經 10 份補充契約所修訂)(「**信託契約**」)的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會制訂的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)附錄 C 所載相關披露規定而妥善編製，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並僅向全體基金單位持有人報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

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

核數師的責任^(續)

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價領匯管理人所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2014年3月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2014年6月4日

綜合財務報表

綜合收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
收益	6	7,155	6,506
物業經營開支	8	(1,953)	(1,890)
物業收入淨額		5,202	4,616
一般及行政開支		(222)	(223)
投資物業公平值變動	14	13,445	17,705
營運溢利	9	18,425	22,098
利息收入		28	39
帶息負債之財務成本	10	(393)	(441)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		18,060	21,696
稅項	12	(755)	(634)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利(附註(i))	13	17,305	21,062
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2012年末期分派		—	(1,502)
— 2013年中期分派		—	(1,624)
— 2013年末期分派		(1,725)	—
— 2014年中期分派		(1,854)	—
		13,726	17,936
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		13,851	18,065
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(125)	(129)
		13,726	17,936

第129頁至第166頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註13。
- (ii) 可分派收入總額(於設立領匯房地產投資信託基金之信託契約內所界定)於綜合分派報表中釐定。有關本年度宣派之末期分派已載於綜合分派報表，並將於2014年7月3日向基金單位持有人派付。

綜合財務報表

綜合全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 百萬港元
截至2014年3月31日止年度				
年內溢利		17,305	(17,430)	(125)
其他全面收益				
可能日後重新列入綜合收益表之項目				
— 現金流量對沖儲備		125	—	125
年內全面收益總額	(ii)	17,430	(17,430)	—
截至2013年3月31日止年度				
年內溢利		21,062	(21,191)	(129)
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		129	—	129
年內全面收益總額	(ii)	21,191	(21,191)	—

第129頁至第166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35.79億港元(2013年：31.26億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)之138.51億港元(2013年：180.65億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於可分派收入總額之90%。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後之全面收益總額之結算為零。

綜合財務報表

綜合分派報表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		17,305	21,062
調整：			
— 投資物業公平值變動		(13,445)	(17,705)
— 其他非現金收入		(30)	(8)
可分派收入總額(附註(i))		3,830	3,349
中期分派(已派付)		1,854	1,624
末期分派(將向基金單位持有人派付)		1,976	1,725
年內分派總額(附註(ii))		3,830	3,349
佔可分派收入總額之百分比		100%	100%
於3月31日已發行基金單位	23	2,310,889,561	2,288,061,440
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))		80.22 港仙	71.08 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))		85.52 港仙	75.38 港仙
年內每基金單位分派		165.74 港仙	146.46 港仙

第129頁至第166頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- 根據信託契約之條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利)，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。
- 根據信託契約，領匯房地產投資信託基金須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項。截至2014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%(2013年：100%)為分派金額。中期分派已於2013年12月10日向基金單位持有人派付。末期分派將於2014年7月3日向基金單位持有人派付。
- 截至2013年9月30日止六個月，每基金單位中期分派80.22港仙乃根據期內中期分派18.54億港元及於2013年9月30日已發行的2,310,889,561個基金單位計算。截至2012年9月30日止六個月，每基金單位中期分派71.08港仙乃根據期內中期分派16.24億港元及於2012年9月30日已發行的2,284,402,553個基金單位計算。
- 截至2014年3月31日止年度，每基金單位末期分派85.52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19.76億港元及於2014年3月31日已發行的2,310,889,561個基金單位計算。截至2013年3月31日止年度，每基金單位末期分派75.38港仙乃根據期內末期分派17.25億港元及於2013年3月31日已發行的2,288,061,440個基金單位計算。

綜合財務報表

綜合財務狀況表

於2014年3月31日

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
非流動資產			
商譽		331	331
投資物業	14	109,899	95,366
物業、廠房及設備	15	70	73
衍生金融工具	21	69	168
		110,369	95,938
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	16	237	212
按金及預付款項		66	65
衍生金融工具	21	—	56
短期銀行存款	17	2,234	1,495
現金及現金等價物	17	560	1,657
		3,097	3,485
資產總值		113,466	99,423
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	18	1,310	1,237
保證金		1,101	994
稅項撥備		209	159
長期獎勵計劃撥備之流動部分	19	60	87
帶息負債	20	2,825	1,706
衍生金融工具	21	27	15
		5,532	4,198
流動負債淨額		2,435	713
資產總值減流動負債		107,934	95,225
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	19	32	52
帶息負債	20	9,699	11,829
衍生金融工具	21	98	184
遞延稅項負債	22	1,754	1,518
		11,583	13,583
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		17,115	17,781
基金單位持有人應佔資產淨值		96,351	81,642
已發行基金單位	23	2,310,889,561	2,288,061,440
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		41.69 港元	35.68 港元

第129頁至第166頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表董事會

領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金之管理人)

主席

蘇兆明

2014年6月4日

行政總裁

王國龍

2014年6月4日

綜合財務報表

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2014年3月31日止年度

	附註	權益總額 百萬港元	基金單位持有人 應佔資產淨值 百萬港元	總計 百萬港元
於2013年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	81,642	81,642
發行基金單位				
—根據分派再投資計劃		—	779	779
—根據長期獎勵計劃		—	79	79
截至2014年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		—	17,305	17,305
已向基金單位持有人派付之分派				
—2013年末期分派		—	(1,725)	(1,725)
—2014年中期分派		—	(1,854)	(1,854)
現金流量對沖之公平值變動	24	13	—	13
轉撥入綜合收益表之金額	24	112	—	112
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(125)	125	—
截至2014年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		—	13,851	13,851
於2014年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	96,351	96,351
於2012年4月1日基金單位持有人應佔資產淨值		—	62,735	62,735
發行基金單位				
—根據分派再投資計劃		—	782	782
—根據長期獎勵計劃		—	60	60
截至2013年3月31日止年度扣除與 基金單位持有人交易前之溢利		—	21,062	21,062
已向基金單位持有人派付之分派				
—2012年末期分派		—	(1,502)	(1,502)
—2013年中期分派		—	(1,624)	(1,624)
現金流量對沖之公平值變動	24	(31)	—	(31)
轉撥入綜合收益表之金額	24	160	—	160
現金流量對沖儲備變動產生之金額	24	(129)	129	—
截至2013年3月31日止年度 基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)		—	18,065	18,065
於2013年3月31日基金單位持有人 應佔資產淨值		—	81,642	81,642

第129頁至第166頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表

綜合現金流量表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	25(a)	4,659	4,199
投資活動			
添置投資物業		(1,005)	(871)
添置物業、廠房及設備		(18)	(25)
已收利息收入		26	38
原有到期日超過三個月之短期銀行存款(增加)/減少		(739)	67
用於投資活動之現金淨額		(1,736)	(791)
融資活動			
扣除交易成本後之帶息負債所得款項		2,233	5,424
償還帶息負債		(3,050)	(4,530)
已支付帶息負債之利息開支		(403)	(451)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,800)	(2,344)
用於融資活動之現金淨額		(4,020)	(1,901)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(1,097)	1,507
於4月1日之現金及現金等價物		1,657	150
於3月31日之現金及現金等價物		560	1,657

第129頁至第166頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

1 企業資料

領匯房地產投資信託基金(「**領匯**」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領匯由2005年9月6日訂立之信託契約(經於2005年11月4日訂立之首份補充契約、於2005年11月8日訂立之第二份補充契約、於2006年1月16日訂立之第三份補充契約、於2006年11月21日訂立之第四份補充契約、於2007年7月13日訂立之第五份補充契約、於2007年7月23日訂立之第六份補充契約、於2009年10月5日訂立之第七份補充契約、於2010年7月23日訂立之第八份補充契約、於2012年7月25日訂立之第九份補充契約及於2014年2月18日訂立之第十份補充契約所修訂)(統稱「**信託契約**」)規管。

領匯及其附屬公司(「**本集團**」)之主要業務為投資於非住宅用途物業(以零售為主，但不包括酒店及服務式住宅)及停車場營運業務。管理人領匯管理有限公司及領匯受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大廈33樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

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

於2014年3月31日，本集團之流動負債超逾其流動資產24.35億港元(2013年：7.13億港元)。經計及43.10億港元之未提取已承諾銀行貸款融資額，本集團認為其流動資金及財務狀況整體穩健，且合理預期本集團擁有足夠資源，應付到期負債及承擔，並於可預見之將來繼續營運。據此，本集團繼續採納持續經營基準以編製綜合財務報表。

(b) 會計法則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本法則編製，並就衍生金融工具及投資物業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，衍生金融工具及投資物業乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領匯之功能貨幣。

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2014年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有新準則、準則修訂本及詮釋。

2 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號(經修訂)(修訂本)	其他全面收益項目之呈報
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合資項目之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一金融資產與金融負債互相抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益： 過渡安排指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
香港財務報告準則2009年至2011年 周期之年度改進項目	

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

下列為已公布但仍未生效及並未有於此等綜合財務報表中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋。此等新準則、準則修訂本及詮釋將於本集團2014年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第19號(2011年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(2011年)、 香港財務報告準則第10號及香港 財務報告準則第12號(修訂本)	獨立財務報表、綜合財務報表及披露於其他實體之權益： 投資實體 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債互相抵銷 ²
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計延續 ²
香港會計準則第39號、香港財務 報告準則第7號及香港財務報告 準則第9號(修訂本)	對沖會計及香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂 ³
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡安排之披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ²
香港財務報告準則2010年至2012年 周期之年度改進項目 ¹	
香港財務報告準則2011年至2013年 周期之年度改進項目 ¹	

¹ 於2014年7月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2014年1月1日或之後開始的會計期間生效

³ 尚未訂定強制生效日期，但可予採納

⁴ 於2016年1月1日或之後開始的會計期間生效

2 編製基準^(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則^(續)

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

3 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重要會計政策載列如下。除於附註2另有指明外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領匯及其所有附屬公司於2014年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

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

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

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

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

(b) 分部報告

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

3 重要會計政策摘要(續)

(c) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼有為目的而持有之物業被歸類為投資物業。

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。

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

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

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房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)

(d) 物業、廠房及設備(續)

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

租賃改善	五年
設備	三至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

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

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

(e) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

(f) 現金及現金等價物

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

(g) 商譽

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

3 重要會計政策摘要(續)

(h) 基金單位持有人之資金作為金融負債

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

(i) 應付貿易賬款及撥備

(i) 應付貿易賬款

應付貿易賬款乃初步按公平值確認及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(ii) 撥備

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

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

(j) 經營租約

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

(k) 當期及遞延稅項

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

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

3 重要會計政策摘要^(續)

(k) 當期及遞延稅項^(續)

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

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

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

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

(l) 帶息負債

扣除所產生交易成本後之帶息負債初步乃按公平值確認。帶息負債其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

(m) 非金融資產之減值

每年及當資產在出現任何事件或環境變動顯示資產之賬面值可能不會收回時，資產將被檢討其減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額為資產之公平值減除銷售成本後之價值與使用價值兩者中之較高者。除商譽外，已出現減值之非金融資產於各報告日期檢討是否可能撥回減值。

(n) 收益確認

(i) 來自零售物業之租金收入

經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入（指超過基本租金之收入），例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年期內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

3 重要會計政策摘要(續)

(n) 收益確認(續)

(ii) 來自停車場業務之總收入

來自停車場業務之總收入按應計基準確認為收益。

(iii) 服務費及收費

提供服務所收取之服務費及如空調收入等之收費乃於提供該等服務時予以確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(o) 開支

開支(包括物業相關支出及其他費用)按應計基準予以確認。

(p) 僱員福利

僱員福利如工資、薪金及花紅於僱員已提供服務時確認為一項開支。

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

(q) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

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

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動

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

(i) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

3 重要會計政策摘要(續)

(r) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(ii) 公平值對沖

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

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

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

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

(s) 借貸成本

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

4 金融風險管理

(a) 金融風險因素

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

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

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險

(A) 利率風險

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

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

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

於2014年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升／下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少／增加2,300萬港元(2013年：2,100萬港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2014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5,800／6,000萬港元(2013年：6,300／6,500萬港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。本集團之部分銀行貸款及中期票據以澳元計值，並以貨幣掉期合約對沖澳元匯率變動之風險，故此管理層認為相對於澳元並無重大貨幣風險。於2014年3月31日，該等澳元銀行貸款及中期票據之港元等值為4.55億港元(2013年：5.12億港元)。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之現金及現金等價物及存款、衍生金融工具以及應收貿易賬款面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2014年3月31日，所有存款皆存放於外界信貸評級不低於「A-」級之金融機構。

就因租戶而面對之信貸風險而言，信貸風險管理乃透過與大量租戶交易及對準租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租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6,500萬港元(2013年：7,100萬港元)，載於附註16。本集團來自銀行存款之信貸風險為27.94億港元(2013年：31.52億港元)，載於附註17。本集團來自衍生金融工具之信貸風險為6,900萬港元(2013年：2.24億港元)，載於附註21。

(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2014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27.94億港元(2013年：31.52億港元)。除現金資源外，本集團的可動用借貸融資總額為168.7億港元(2013年：164.2億港元)，其中125.6億港元(2013年：133.6億港元)於2014年3月31日已提取。於2014年3月31日，銀行貸款形式之未提取已承諾融資總額為43.1億港元(2013年：30.6億港元)。

於2014年3月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產24.35億港元(2013年：7.13億港元)。本集團將繼續注視市況，並評估以更優惠利率安排較長期再融資和延長其債務到期日的可能性。

4 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險(續)

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

	第一年內 百萬港元	第一年後 至第二年內 百萬港元	第二年後 至第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2014年3月31日				
帶息負債	3,141	1,864	4,719	4,479
應付貿易賬款及應計項目	1,160	—	—	—
保證金	414	309	334	44
基金單位持有人資金	—	—	—	96,351
衍生金融工具(淨額結算)	59	21	46	1
於2013年3月31日				
帶息負債	1,922	3,124	4,780	5,347
應付貿易賬款及應計項目	1,091	—	—	—
保證金	379	293	296	26
基金單位持有人資金	—	—	—	81,642
衍生金融工具(淨額結算)	73	65	51	12

(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。

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
帶息負債(附註20)	12,524	13,535
資產總值	113,466	99,423
負債比率	11.0%	13.6%

4 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

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

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(不做任何調整)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2014年3月31日				
資產				
投資物業	—	—	109,899	109,899
衍生金融工具	—	69	—	69
總資產	—	69	109,899	109,968
負債				
衍生金融工具	—	125	—	125

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

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轉出及撥入。

(ii) 公平值披露

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

長期帶息負債之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

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

(a) 投資物業

每項投資物業於每個報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依賴現金流量折現分析及收益還原法為主要估值方法，並以市場比較法作參考評估。估值技術及假設之詳情見附註 14。

(b) 金融工具

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

(c) 長期獎勵計劃估值

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

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(d) 商譽

商譽入賬為獨立資產並須進行年度減值測試。於2013年及2014年3月31日進行測試，結果顯示無須作出減值撥備。

為進行減值測試，商譽之可收回金額乃根據主要估值師進行投資物業估值的現金流量預測而釐定。釐定主要假設以用於現金流量預測涉及判斷，例如收入及開支增長率、折現率、收益資本還原率等。收入及開支增長率由預測租用率、續租租金調整率、資產提升項目進度和通脹帶動。進行現金流量預測時，於附註14所列之折現率及收益資本還原率會被應用。此等主要假設的變動，對預測現金流量有重大影響，繼而影響減值測試結果。

6 收益

年內確認之收益包括：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
來自零售物業之租金	5,326	4,872
來自停車場之總租金	1,494	1,315
	6,820	6,187
其他收益		
— 空調服務費	318	301
— 其他物業相關收益	17	18
	335	319
總收益	7,155	6,506

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1.41億港元(2013年：1.24億港元)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	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2014年3月31日止年度				
收益	5,657	1,498	–	7,155
分部業績	4,167	1,035	(222)	4,980
投資物業公平值變動	10,183	3,262	–	13,445
利息收入				28
帶息負債之財務成本				(393)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				18,060
稅項				(755)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				17,305
資本開支	972	116	17	1,105
折舊	–	–	(20)	(20)
於2014年3月31日				
分部資產	91,424	18,709	139	110,272
商譽				331
衍生金融工具				69
短期銀行存款				2,234
現金及現金等價物				560
資產總值				113,466
分部負債	1,927	177	307	2,411
稅項撥備				209
長期獎勵計劃撥備				92
帶息負債				12,524
衍生金融工具				125
遞延稅項負債				1,754
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				17,115
基金單位持有人應佔資產淨值				96,351

7 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總部 百萬港元	總計 百萬港元
截至2013年3月31日止年度				
收益	5,188	1,318	—	6,506
分部業績	3,753	863	(223)	4,393
投資物業公平值變動	13,867	3,838	—	17,705
利息收入				39
帶息負債之財務成本				(441)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				21,696
稅項				(634)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				21,062
資本開支	912	77	27	1,016
折舊	—	—	(27)	(27)
於2013年3月31日				
分部資產	80,237	15,342	137	95,716
商譽				331
衍生金融工具				224
短期銀行存款				1,495
現金及現金等價物				1,657
資產總值				99,423
分部負債	1,794	147	290	2,231
稅項撥備				159
長期獎勵計劃撥備				139
帶息負債				13,535
衍生金融工具				199
遞延稅項負債				1,518
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)				17,781
基金單位持有人應佔資產淨值				81,642

8 物業經營開支

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	543	499
員工成本(附註11)	325	326
地租及差餉	209	187
維修及保養	200	205
公用事業開支	296	305
宣傳及市場推廣開支	111	109
屋邨公用地方開支	114	116
其他物業經營開支	155	143
	1,953	1,890

9 營運溢利

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
年內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：		
員工成本(附註11)	452	479
物業、廠房及設備折舊	20	27
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	3
受託人費用	8	6
估值費用	3	3
核數師酬金		
— 審計服務	4	4
— 非審計服務	3	2
銀行收費	4	4
經營租約支出	24	19
其他法律及專業費用	9	18
捐款	10	—

10 帶息負債之財務成本

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
須於五年內全數償還之帶息負債利息開支	195	201
須於五年後全數償還之帶息負債利息開支	142	149
其他借貸成本(附註(i))	74	111
	411	461
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(18)	(20)
	393	441

附註：

- (i) 其他借貸成本包括8,300萬港元(2013年：1.31億港元)被指定為現金流量對沖之利率掉期合約淨虧損、2,900萬港元(2013年：2,900萬港元)因提早終止利率掉期合約而由現金流量對沖儲備轉撥入之虧損、5,600萬港元(2013年：6,500萬港元)被指定為公平值對沖之利率掉期合約及貨幣掉期合約淨收益及各項銀行與融資費用。
- (ii) 利息開支以平均年利率3.30%(2013年：3.48%)撥歸投資物業下作資產化。

11 員工成本

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
工資及薪金	455	395
強制性公積金計劃供款	11	10
長期獎勵計劃之獎勵(附註19)	40	119
	506	524
減：撥歸投資物業下作資產化	(54)	(45)
	452	479

(a) 員工成本可進一步分析如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
計入物業經營開支(附註8)	325	326
計入一般及行政開支	127	153
	452	479

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	現金及其他福利一年內實收				2014年 現金薪酬總計	2013年 現金薪酬總計
	袍金	基本薪金、 津貼及 其他福利 (附註(i))	退休金 計劃供款	與表現相關之 非固定薪酬 (附註(ii))		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
蘇兆明先生	1,975	—	—	—	1,975	1,975
王國龍先生	—	6,808	15	8,874	15,697	14,153
張利民先生	—	3,426	15	4,098	7,539	7,074
紀達夫先生	543	—	—	—	543	543
陳則杖先生	725	—	—	—	725	725
鄭李錦芬女士(附註(iv))	52	—	—	—	52	—
周永健先生	730	—	—	—	730	725
馮鈺斌博士	565	—	—	—	565	565
高鑑泉先生	675	—	—	—	675	675
陳秀梅女士	670	—	—	—	670	107
韋達維先生	602	—	—	—	602	603
王于漸教授	747	—	—	—	747	681
Elaine Carole YOUNG 女士	602	—	—	—	602	97
Michael Ian ARNOLD 先生(附註(v))	279	—	—	—	279	686
	8,165	10,234	30	12,972	31,401	28,609

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	2014年長期 獎勵計劃之 獎勵撥備總計 千港元	2013年長期 獎勵計劃之 獎勵撥備總計 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
蘇兆明先生	444	988	1,432	6,499	3,407	8,474
王國龍先生	3,232	3,875	7,107	18,799	22,804	32,952
張利民先生	905	1,232	2,137	7,289	9,676	14,363
紀達夫先生	122	276	398	1,797	941	2,340
陳則杖先生	164	367	531	2,218	1,256	2,943
鄭李錦芬女士(附註(iv))	—	—	—	—	52	—
周永健先生	164	367	531	2,385	1,261	3,110
馮鈺斌博士	128	287	415	1,911	980	2,476
高鑑泉先生	152	343	495	2,220	1,170	2,895
陳秀梅女士	152	—	152	—	822	107
韋達維先生	140	300	440	1,824	1,042	2,427
王于漸教授	164	343	507	2,220	1,254	2,901
Elaine Carole YOUNG 女士	140	—	140	—	742	97
Michael Ian ARNOLD 先生(附註(v))	—	345	345	2,293	624	2,979
	5,907	8,723	14,630	49,455	46,031	78,064

11 員工成本(續)

(b) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 其他福利包括有薪假期、保險費及會所會籍費用。
- (ii) 根據財務及非財務重要表現指標，年中支付之非固定薪酬與截至2013年3月31日止年度之表現及服務相關。
- (iii) 長期獎勵計劃獎勵之估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19。
截至2014年3月31日止年度，若干長期獎勵計劃之獎勵經已歸屬，亦按計劃發行若干領匯基金單位。確認為開支之金額指如會計政策附註3(q)所載確認的撥備。
- (iv) 於2014年2月24日委任。
- (v) 於2013年9月3日退任。

(c) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名(2013年：三名)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(2013年：兩名)人士之酬金如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	10	5
酌情花紅	3	2
長期獎勵計劃之獎勵	3	10
總計	16	17

五名人士之酬金介乎下列範圍內：

	2014年 人數	2013年 人數
酬金範圍		
5,000,001 港元 — 5,500,000 港元	2	—
5,500,001 港元 — 6,000,000 港元	1	—
7,500,001 港元 — 8,000,000 港元	—	1
8,000,001 港元 — 8,500,000 港元	—	1
9,000,001 港元 — 9,500,000 港元	—	1
9,500,001 港元 — 10,000,000 港元	1	—
14,000,001 港元 — 14,500,000 港元	—	1
22,500,001 港元 — 23,000,000 港元	1	—
32,500,001 港元 — 33,000,000 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%(2013年:16.5%)之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
當期稅項	519	402
遞延稅項		
— 加速稅項折舊	236	232
稅項	755	634

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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
扣除稅項前溢利	18,060	21,696
按香港利得稅率16.5%(2013年:16.5%)計算之預期稅項支出	2,980	3,580
不可扣稅開支之稅務影響	5	12
毋須課稅收入之稅務影響	(2,224)	(2,928)
過往年度作出之調整	(6)	(30)
稅項	755	634

13 按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利計算之每基金單位盈利

	2014年	2013年
扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之溢利	17,305百萬港元	21,062百萬港元
計算每基金單位基本盈利之 年內基金單位加權平均數	2,303,298,171	2,277,918,225
長期獎勵計劃須予發行基金單位 引致之攤薄調整	2,021,485	3,192,105
計算每基金單位已攤薄盈利之 年內基金單位加權平均數	2,305,319,656	2,281,110,330
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之 溢利計算之每基金單位基本盈利	7.51港元	9.25港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前之 溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	7.51港元	9.23港元

14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	總計 百萬港元
於2013年4月1日	80,090	15,276	95,366
添置	972	116	1,088
公平值變動	10,183	3,262	13,445
於2014年3月31日	91,245	18,654	109,899
於2012年4月1日	65,311	11,361	76,672
添置	912	77	989
公平值變動	13,867	3,838	17,705
於2013年3月31日	80,090	15,276	95,366

(b) 政府租契

於綜合財務狀況表列為投資物業之物業乃本集團按照政府租契在固定年期(其中一個具有續約權)內擁有法定業權之物業。於2014年3月31日,餘下租約期介乎29年至46年(2013年:30年至47年)。

(c) 估值過程

獨立專業合資格估值行世邦魏理仕有限公司獲領匯新委任為主要估值師,按公開市值基準於2014年3月31日為投資物業進行重估。截至2013年3月31日止年度之獨立估值由仲量聯行有限公司進行。

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。

(d) 估值技術

估值師依賴收益還原法及現金流量折現分析為主要估值方法,並以市場比較法作參考評估。

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

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

14 投資物業(續)

(d) 估值技術(續)

兩種估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公平值之關係
收益還原法		
零售物業與停車場	i) 資本還原率(綜合)： 4.40% – 7.60% ii) 現時每年淨收入 50 萬港元 – 2.226 億港元	所採用之資本還原率愈高， 公平值愈低 所採用之現時淨收入愈高， 公平值愈高
現金流量折現分析		
零售物業與停車場	i) 折現率： 7.50% ii) 現時每年淨收入 50 萬港元 – 2.226 億港元	所採用之折現率愈高， 公平值愈低 所採用之現時淨收入愈高， 公平值愈高

投資物業被歸類於第三層公平值架構之內。

(e) 本集團貸款融資之抵押

於 2014 年 3 月 31 日，本集團約值 108 億港元(2013 年：93 億港元)之若干投資物業，已為香港按揭證券有限公司之貸款作出抵押。概無物業為銀行貸款或中期票據作出抵押。

15 物業、廠房及設備

	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 2013 年 4 月 1 日	21	2	50	73
添置	–	–	17	17
年內折舊開支	(6)	(1)	(13)	(20)
於 2014 年 3 月 31 日	15	1	54	70
於 2014 年 3 月 31 日				
成本	70	4	131	205
累計折舊	(55)	(3)	(77)	(135)
賬面淨值	15	1	54	70
於 2012 年 4 月 1 日	25	3	48	76
添置	13	–	14	27
撇銷	(3)	–	–	(3)
年內折舊開支	(14)	(1)	(12)	(27)
於 2013 年 3 月 31 日	21	2	50	73
於 2013 年 3 月 31 日				
成本	70	5	114	189
累計折舊	(49)	(3)	(64)	(116)
賬面淨值	21	2	50	73

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應收貿易賬款	66	72
減：應收貿易賬款減值撥備	(1)	(1)
應收貿易賬款－淨值	65	71
其他應收款項	172	141
	237	212

應收款項以港元計值，而該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

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。

應收貿易賬款之賬齡如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
0至30日	64	70
31至90日	1	1
超過90日	1	1
	66	72

零售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6,500萬港元(2013年：7,100萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2014年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,300萬港元(2013年：5,000萬港元)及應計按營業額分成租金1,400萬港元(2013年：1,500萬港元)。餘下800萬港元(2013年：600萬港元)已經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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
0至30日	7	5
31至90日	1	1
	8	6

於2014年3月31日，100萬港元(2013年：100萬港元)應收貿易賬款被視為已減值並已計提減值撥備。個別減值應收款項為未能確定是否可收回的款項。

16 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

已減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
超過90日	1	1

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
於4月1日	1	2
應收貿易賬款減值撥備	1	1
年內撇銷不可收回之應收款項	(1)	(2)
於3月31日	1	1

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。

17 現金及現金等價物及短期銀行存款

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
銀行現金	42	29
原有到期日少於三個月之短期銀行存款	518	1,628
現金及現金等價物	560	1,657
原有到期日超過三個月之短期銀行存款	2,234	1,495
	2,794	3,152

18 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
應付貿易賬款	17	58
預收款項	150	146
應計項目	1,143	1,033
	1,310	1,237

應付款項以港元計值，而該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

應付貿易賬款之賬齡如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
0至30日	14	47
31至90日	3	10
超過90日	—	1
	17	58

19 長期獎勵計劃撥備

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
長期獎勵計劃撥備	92	139
減：長期獎勵計劃撥備之流動部分	(60)	(87)
長期獎勵計劃撥備之非流動部分	32	52

長期獎勵計劃(「該計劃」)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。該計劃由採納日期起計10年內有效。

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

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

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

19 長期獎勵計劃撥備^(續)

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

於歸屬期內，確認之負債乃根據於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師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，本集團根據該計劃就受限制基金單位獎勵之歸屬而發行共2,055,632個基金單位（2013年：1,834,701個基金單位）。

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2013年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬 ⁽ⁱ⁾	年內註銷	年內失效	於2014年 3月31日 尚未歸屬	於歸屬日期 須予發行之 最高數目 ⁽ⁱⁱ⁾
2010年11月12日	2010年11月12日 至2013年6月30日	509,808	-	(509,808) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
2011年9月23日	2011年9月23日 至2013年6月30日	554,052	-	(533,302) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	(16,250)	(4,500)	-	-
	2011年9月23日 至2014年6月30日	552,681	-	-	-	(22,921)	529,760	1,059,520
2012年7月16日	2012年7月16日 至2014年6月30日	538,750	-	-	-	(11,633)	527,117	1,054,234
	2012年7月16日 至2015年6月30日	538,750	-	-	-	(12,095)	526,655	1,053,310
2014年1月20日	2014年1月20日 至2015年6月30日	-	515,500	-	-	-	515,500	958,250
	2014年1月20日 至2016年6月30日	-	515,500	-	-	-	515,500	958,250
小計		2,694,041	1,031,000	(1,043,110)	(16,250)	(51,149)	2,614,532	5,083,564
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%		-	-	(1,012,522) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	-
總計		2,694,041	1,031,000	(2,055,632)	(16,250)	(51,149)	2,614,532	5,083,564

附註：

(i) 年內受限制基金單位獎勵之歸屬比例介乎188%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%。

20 帶息負債

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
銀行貸款	3,167	3,413
中期票據	6,357	6,122
抵押貸款	3,000	4,000
	12,524	13,535
減：帶息負債之流動部分	(2,825)	(1,706)
帶息負債之非流動部分	9,699	11,829

帶息負債須按以下年期償還：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	825	706
抵押貸款	2,000	1,000
	2,825	1,706
第二年內到期		
銀行貸款	613	858
抵押貸款	1,000	2,000
	1,613	2,858
第三年內到期		
銀行貸款	1,243	610
中期票據	988	—
抵押貸款	—	1,000
	2,231	1,610
第四年內到期		
銀行貸款	—	1,239
中期票據	300	1,015
	300	2,254
第五年內到期		
銀行貸款	486	—
中期票據	1,095	300
	1,581	300
第五年後到期		
中期票據	3,974	4,807
	12,524	13,535

20 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除一筆為數2.77億港元(2013年：3.11億港元)之銀行貸款及另一筆為數1.78億港元(2013年：2.01億港元)之中期票據以澳元計值外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同利率掉期合約及貨幣掉期合約計算)為2.77%(2013年：3.07%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

21 衍生金融工具

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
衍生工具資產		
流動項目		
被指定為公平值對沖		
一貨幣掉期合約	—	56
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
一利率掉期合約	5	—
被指定為公平值對沖		
一貨幣掉期合約	—	11
一利率掉期合約	64	157
	69	168
	69	224
衍生工具負債		
流動項目		
被指定為現金流量對沖		
一利率掉期合約	(4)	(15)
被指定為公平值對沖		
一貨幣掉期合約	(23)	—
	(27)	(15)
非流動項目		
被指定為現金流量對沖		
一利率掉期合約	(69)	(178)
被指定為公平值對沖		
一貨幣掉期合約	(29)	(6)
	(98)	(184)
	(125)	(199)
	(56)	25

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。

21 衍生金融工具(續)

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利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值。利率掉期合約及貨幣掉期合約被歸類於第二層公平值架構之內。

附註：

- (i) 本集團採用利率掉期合約及貨幣掉期合約(通過將外幣轉為港元)，盡量減低因帶息負債之利率及匯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，該等利率掉期合約及貨幣掉期合約之公平值被歸類為非流動項目。關於利率掉期合約之現金流量對沖有效部分之任何公平值變動已於對沖儲備中確認。而關於利率掉期合約之公平值對沖之任何公平值變動及貨幣掉期合約之任何公平值變動則直接於綜合收益表中確認。年內於對沖儲備撥回之淨金額為1.25億港元(2013年：1.29億港元)，詳情見附註24。
- (ii) 於2014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21.5億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2.7年(2013年：31.5億港元借貸之平均固定利率期2.1年)。由浮動利率轉為固定利率之未結算利率掉期合約於2014年3月31日之名義本金金額及加權平均固定利率分別為21.5億港元(2013年：31.5億港元)及2.95%(2013年：3.76%)。
- (iii) 於2014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浮動利率帶息負債。合資格作為公平值對沖而未結算之利率掉期合約及貨幣掉期合約於2014年3月31日之名義本金金額分別為18.2億港元(2013年：18.2億港元)及5.07億港元(2013年：9.07億港元)。
- (iv) 於2014年3月31日對沖儲備(附註24)內已確認之利率掉期合約之盈虧將撥入綜合收益表。

22 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法按稅率16.5%(2013年：16.5%)就暫時差異全數計算。

年內遞延稅項負債變動如下：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
暫時差異		
於4月1日	1,518	1,286
綜合收益表內確認：		
— 已申報加速稅項折舊	236	232
於3月31日	1,754	1,518

遞延稅項負債全數為已申報加速稅項折舊所致。

23 已發行基金單位

	2014年 基金單位數目	2013年 基金單位數目
於4月1日	2,288,061,440	2,262,372,930
根據分派再投資計劃發行之基金單位	20,772,489	23,853,809
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	2,055,632	1,834,701
於3月31日	2,310,889,561	2,288,061,440

於2014年3月31日基金單位之收市價為每基金單位38.15港元(2013年：42.30港元)。按於2014年3月31日已發行之2,310,889,561個基金單位(2013年：2,288,061,440個基金單位)計算，市值為881.60億港元(2013年：967.85億港元)。

24 儲備

	對沖儲備 百萬港元	現金流量 對沖調整之 保留盈利 百萬港元	儲備總額 百萬港元
於2013年4月1日	(193)	193	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	13	—	13
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	112	—	112
	125	—	125
基金單位持有人應佔資產淨值：			
— 現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	(125)	(125)
於2014年3月31日	(68)	68	—
於2012年4月1日	(322)	322	—
現金流量對沖：			
— 公平值變動	(31)	—	(31)
— 轉撥入綜合收益表之金額(附註)	160	—	160
	129	—	129
基金單位持有人應佔資產淨值：			
— 現金流量對沖儲備變動產生之金額	—	(129)	(129)
於2013年3月31日	(193)	193	—

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

25 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利	18,060	21,696
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	3
長期獎勵計劃之獎勵	40	119
折舊開支	20	27
利息收入	(28)	(39)
帶息負債之財務成本	393	441
投資物業公平值變動	(13,445)	(17,705)
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加	(25)	(33)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加	14	21
保證金增加	107	97
已付長期獎勵計劃款項	(8)	(6)
已付香港利得稅	(469)	(422)
營運活動所得之現金淨額	4,659	4,199

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為7.79億港元(2013年：7.82億港元)。另外，根據長期獎勵計劃向基金單位持有人發行之額外基金單位金額為7,900萬港元(2013年：6,000萬港元)。

26 承擔

(a) 資本承擔

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
關於現有投資物業之改善工程		
— 已授權但未訂約	2,064	1,346
— 已訂約但未撥備	483	544
	2,547	1,890

(b) 經營租約承擔

於2014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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
第一年內	20	18
第一年後至第五年內	16	27
	36	45

27 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2014年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 受託人 」)*	領匯之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「 滙豐集團 」)*	受託人之有聯繫者#
世邦魏理仕有限公司(「 主要估值師 」)(附註(i))	領匯之現任主要估值師
仲量聯行有限公司(附註(ii))	領匯之前任主要估值師
仲量聯行物業管理有限公司(附註(iii))	前任主要估值師之有聯繫者#
凱達環球有限公司及其附屬公司(「 凱達環球集團 」)*	董事之有聯繫者#
Asia Pacific Real Estate Association Limited	董事之有聯繫者#
Foundation for the Arts and Music in Asia Limited	董事之有聯繫者#
香港數碼港管理有限公司	董事之有聯繫者#
中國工商銀行(亞洲)有限公司(「 工銀亞洲 」)	董事之有聯繫者#
渣打銀行(香港)有限公司(「 渣打香港 」)(附註)	董事之有聯繫者#
香港上市公司商會	董事之有聯繫者#
永亨銀行有限公司(「 永亨銀行 」)*	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) 世邦魏理仕有限公司為領匯之現任主要估值師，負責截至2014年3月31日止年度之領匯物業估值。世邦魏理仕有限公司自2013年11月17日起獲委任為領匯之主要估值師。
- (ii) 仲量聯行有限公司為領匯之前任主要估值師，並負責截至2013年9月30日止期間之領匯物業估值。仲量聯行有限公司於2013年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領匯主要估值師一職，故仲量聯行有限公司不再被視作領匯之關連人士。
- (iii) 仲量聯行物業管理有限公司為仲量聯行有限公司之有聯繫者，仲量聯行有限公司於2013年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領匯主要估值師一職，故仲量聯行物業管理有限公司亦不再被視作領匯之關連人士。

27 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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(8)	(6)
與滙豐集團之交易(附註(iii))		
就帶息負債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	(55)	(66)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	26	24
就短期銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	1	1
已付及應付主要估值師之估值費用(附註(iv))	(3)	(3)
已付及應付仲量聯行物業管理有限公司之提供維修技工 支援服務費用(附註(v))	(12)	(8)
已付及應付凱達環球集團之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii))	(5)	(3)
與工銀亞洲之交易(附註(iii))		
就租賃零售單位收取自工銀亞洲之租金收入	7	6
就短期銀行存款收取自工銀亞洲之利息收入	2	1
與渣打香港之交易(附註(iii))		
就帶息負債支付渣打香港之利息開支及各項融資費用	(1)	—
就租賃零售單位收取自渣打香港之租金收入	9	1
就短期銀行存款收取自渣打香港之利息收入	1	1
與永亨銀行之交易(附註(iii))		
就短期銀行存款收取自永亨銀行之利息收入	2	3

附註：

- (i) 所有關連人士交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月結算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領匯委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率 0.008% 計算，惟不得低於每月 15 萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之交易(續)

附註：(續)

(iv) 世邦魏理仕有限公司自2013年11月17日起獲委任為領匯之主要估值師。領匯之前任主要估值師為仲量聯行有限公司，並負責截至2013年9月30日止期間之領匯物業估值。本年度已付及應付世邦魏理仕有限公司及仲量聯行有限公司之估值費用分別為200萬港元及100萬港元。而截至2013年3月31日止年度，已付予仲量聯行有限公司為數300萬港元之估值費用。

與主要估值師之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

(v) 仲量聯行物業管理有限公司為仲量聯行有限公司之有聯繫者，仲量聯行有限公司於2013年11月16日根據房地產投資信託基金守則退任領匯主要估值師一職，故仲量聯行物業管理有限公司亦不再被視作領匯之關連人士。

與仲量聯行物業管理有限公司之交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行。

(c) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘如下：

	2014年 百萬港元	2013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	(650)	(400)
來自滙豐集團之利率掉期合約淨額	18	(17)
來自滙豐集團之保證金	(2)	(2)
應付滙豐集團之利息淨額	—	(3)
於滙豐集團之銀行存款	171	24
於永亨銀行之銀行存款	289	80
應收永亨銀行之利息	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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
袍金	8	7
基本薪金、津貼及其他福利	53	37
長期獎勵計劃之獎勵	23	68
	84	112

28 日後應收之最低租金

於2014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：

	2014年 百萬港元	2013年 百萬港元
第一年內	3,761	3,421
第一年後至第五年內	3,790	3,400
第五年後	114	76
	7,665	6,897

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2013年：三年)。

29 於報告日期後之事項

繼2014年3月31日後，管理人對領匯若干物業進行私人招標。於2014年5月20日，領匯之全資擁有附屬公司領匯物業有限公司接納由獨立第三方人士所遞交之投標書文件，該等投標書文件已構成就出售及購買四項物業之具約束力協議，該四項物業於2014年3月31日之賬面值為8.960億港元，現金代價為12.397億港元。

30 附屬公司

於2014年3月31日，領匯持有下列全資擁有附屬公司：

名稱	成立地點及法律 實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本詳情	所持權益
<i>直接持有：</i>				
The Link Holdings Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1 美元	100%
領匯管理有限公司	香港，有限公司／香港	資產管理	5,000,001 港元	100%
<i>間接持有：</i>				
匡倫(香港)有限公司	香港，有限公司／香港	物業持有及租務	1,000,000 港元	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	無經營業務	1 美元	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1 美元	100%
The Link Finance Limited	香港，有限公司／香港	融資	1 港元	100%
領匯物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1 美元	100%

31 批准綜合財務報表

於2014年6月4日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

CBRE

CBRE Limited
12/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830
香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期12樓
電話852 2820 2800 傳真852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理 (公司) 牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

關於領匯－於2014年3月31日之年度估值

指示

吾等謹遵照領匯管理有限公司(「領匯管理」)(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為領匯之受託人「受託人」)(統稱「指示方」)之指示，就領匯 182 項香港零售及停車場設施(「該等物業」，詳述於價值附表)於2014年3月31日之市場價值提供估值，以呈列於2013至2014年的年度報告內。本估值報告按照香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之房地產投資信託基金守則、日期為2005年9月6日之信託契約及其後的補充契約及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(倘適用)編製。

估值師之權益

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

估值原則

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

吾等採用香港測量師學會及國際評估準則所定義之市場價值：

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

估值方法

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

收益還原法

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

所採用資本還原率範圍如下：

- 零售設施：4.4%-6.6%
- 停車場設施：4.8%-7.6%
- 綜合零售與停車場設施：4.4%-7.6%

現金流量折現法

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

直接比較法

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

估值綜論

以上三種估值方法之結果將會進行綜合。估計價值將按照初始回報率、內部收益率及每平方呎呎價進行分析。

假設、免責聲明、局限及保留意見

資料之確認

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

於吾等之估值過程中，吾等亦曾參考（其中包括）指示方提供之下列資料副本：

- 於2014年3月31日之租賃附表及後續更新附錄；
- 2013年3月至2014年2月之零售實際收入；
- 2013年3月至2014年2月之其他零售及停車場收入；
- 2013年3月至2014年2月之營運開支；
- 於2014年1月14日之資本開支附表及後續更新附錄；及
- 該等物業資產提升初步計劃及佈局圖。

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

物業產權

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

吾等的調查

吾等於2014年3月至5月視察該等物業。然而，吾等並無進行結構測量，亦無勘察任何服務或設施，故不能表明有關樓宇是否確無損壞。吾等亦無檢查樓宇遮蔽或不可通達之部分，故不能表明該等部分是否確無遭腐蝕、蟲蛀、石棉或其他有害及／或污染材料損壞。除非估值報告另有說明，吾等之估值基於假設樓宇並無需要重大支出修復之損壞。

估值報告(續)

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

有限責任

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

估值概要

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

估值

吾等認為物業根據現有租約在無產權負擔下之批租土地權益的總市場價值於2014年3月31日為109,899,400,000港元(港幣一千零九十八億九千九百四十萬元)。

- 初始回報率5.16%

零售及停車場設施之名義分配情況如下：

零售設施

- 零售設施價值為91,245,000,000港元(港幣九百一十二億四千五百萬元)
- 初始回報率4.98%

停車場設施

- 停車場設施價值為18,654,400,000港元(港幣一百八十六億五千四百四十萬元)
- 初始回報率為6.00%

此致

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

香港
皇后大道中1號
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
受託人 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部
高級董事
梁沛泓 MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

2014年5月21日

梁先生乃註冊專業測量師(產業測量)，香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員，有逾18年的香港物業估值經驗。

內附

價值附表

本估值包括以下物業：

序號	物業名稱	序號	物業名稱
16	蝴蝶廣場	28	富東廣場
160	青宏苑之停車場	48	鳳德商場
180	竹園北邨之停車場	4	厚德(二)商場
174	鳳禮苑之停車場	37	恒安商場
171	康強苑之停車場	42	顯徑商場
143	嘉田苑之停車場	134	興民商場
173	錦鞍苑之停車場	119	興田商場
115	健明邨之停車場	96	興東商場
172	瓊麗苑之停車場	52	興華廣場
178	葵康苑之停車場	75	曉麗商場
155	麗安邨之停車場	76	海富商場
181	黃大仙下邨(一)之停車場	36	何文田廣場
165	明雅苑之停車場	97	嘉福商場
152	寧峰苑之停車場	7	啟田商場
179	鵬程苑之停車場	80	啟業商場
149	寶珮苑之停車場	77	錦泰商場
167	新圍苑之停車場	109	錦英苑商場
175	秀茂坪邨第一期之停車場	105	建生商場
140	田景邨之停車場	85	景林商場
169	天祐苑之停車場	62	葵芳廣場
136	天悅邨之停車場	100	葵興商場
142	翠屏(南)邨之停車場	60	葵盛東商場
141	慈民邨之停車場	66	廣福商場
159	牛頭角上邨之停車場	102	廣田商場
127	華荔邨之停車場	40	廣源商場
156	宏福苑之停車場	99	麗閣商場
161	怡閣苑之停車場	69	利安商場
168	怡雅苑之停車場	87	李鄭屋商場
147	英明苑之停車場	53	利東商場
153	漁安苑之停車場	35	瀝源廣場
10	長發廣場	12	良景廣場
94	長亨商場	1	樂富廣場
46	長康商場	72	樂華商場
86	祥華商場	67	朗屏商場
13	彩明商場	11	龍翔廣場
26	彩雲商場	65	隆亨商場
8	彩園廣場	51	海悅豪園
19	竹園廣場	45	美林商場
93	秦石商場	101	明德商場
2	頌富廣場	23	南豐廣場
31	頌安商場	24	愛民廣場
120	幸福商場	50	愛東商場
71	富昌商場	33	安定商場
64	富亨商場	103	安蔭商場
43	富善商場	112	平田商場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
57	富泰商場	116	寶熙苑商場
47	寶林商場	6	尚德廣場
41	寶達商場	39	順利商場
106	寶田商場	122	順安商場
84	鴨脷洲邨之商舖及停車場	126	兆禧苑商場
117	長安邨之商舖與停車場	111	兆麟商場
113	長宏邨之商舖與停車場	21	小西灣廣場
131	青華苑之商舖與停車場	25	赤柱廣場
170	彩輝邨之商舖與停車場	88	穗禾苑商場
138	彩霞邨之商舖與停車場	55	新翠商場
150	峰華邨之商舖與停車場	121	新田圍商場
125	康柏苑之商舖與停車場	58	大興商場
177	康瑞苑之商舖與停車場	63	大窩口商場
132	康逸苑之商舖與停車場	14	太和廣場
163	紅磡邨之商舖與停車場	34	大元商場
128	高俊苑之商舖與停車場	27	德田廣場
182	高怡邨之商舖與停車場	18	天澤商場
166	樂雅苑之商舖與停車場	123	天馬苑商場
124	樂華南邨之商舖與停車場	79	天平商場
130	美松苑之商舖與停車場	32	天盛商場
146	南昌邨之商舖與停車場	30	天瑞商場
151	寶雅苑之商舖與停車場	91	天慈商場
157	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	114	田灣商場
95	順天邨之商舖與停車場	22	天耀廣場
158	兆安苑之商舖與停車場	110	青衣商場
162	太平邨之商舖與停車場	74	翠林商場
137	天華邨之商舖與停車場	44	翠屏(北)購物商場
176	天宏苑之商舖與停車場	83	慈正商場(一)期及(二)期
139	天逸邨之商舖與停車場	3	慈雲山中心
133	唐明苑之商舖與停車場	70	元州商場
135	翠灣邨之商舖與停車場	92	華貴商場
154	慈愛苑之商舖與停車場	59	華明商場
164	東熹苑之商舖與停車場	98	華心商場
107	東頭邨之商舖與停車場	68	運頭塘商場
129	和明苑之商舖與停車場	81	環翠商場
145	欣明苑之商舖與停車場	104	橫頭磡(宏輝中心)
144	欣盛苑之商舖與停車場	15	禾輦廣場
148	盈福苑之商舖與停車場	5	黃大仙中心
89	三聖商場	20	逸東商場
9	秀茂坪商場	17	油美及高翔(鯉魚門廣場)
29	沙角商場	56	友愛商場
49	山景商場	118	賢麗苑購物中心
90	石籬商場一期	61	耀安商場
54	石籬商場二期	108	耀東商場
78	石圍角商場	38	愉翠商場
73	石蔭商場	82	雍盛商場

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 內部 收益率			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率	折現率
1 樂富廣場										
		390,794	793	222.6	4.42%	4,927.0	7.50%	4,668.0	4,798.0	4.64% 7.82%
簡介：		樂富廣場包括樂富邨內一幢6層高連地庫商場(1號商場)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢7層高連地庫商場(2號商場)及一幢2層高停車場大廈(2號停車場)、位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之若干綜合商業／停車場大廈以及相關地方。該物業於1983年至1991年期間落成，總共提供793個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6451號335,530份均等且不可分割份數中之107,428份，並根據政府租契持有，年期自2007年12月31日起計，為期50年。								
2 頌富廣場										
		217,507	1,177	159.2	4.67%	3,239.0	7.50%	3,110.0	3,175.0	5.01% 7.91%
簡介：		頌富廣場包括一幢9層高商業／停車場大廈(頌富廣場第1期)及一幢3層高商場(頌富廣場第2期)(兩幢大廈由設於第1層的行人天橋相連)。此外，該物業包括分別位於天頌苑附屬設施大廈地下及第1層之幼稚園及日間托兒所與露天泊車位。第1期及第2期分別於1999年及2000年落成。該物業總共提供1,177個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。頌富廣場第1期包括天水圍市地段第18號整個A分段以及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。頌富廣場第2期包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。								
3 慈雲山中心										
		202,188	940	147.2	5.02%	2,765.0	7.50%	2,730.0	2,748.0	5.36% 8.10%
簡介：		慈雲山中心包括慈樂邨內一幢8層高商業大廈及毗連的停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(多層停車場)、一幢3層高停車場大廈(停車場A)及另一幢錯層式4層高停車場大廈(停車場B)、升降機塔、位於附屬設施大樓內之綜合商業／停車場大廈之若干設施、多個露天泊車位及相關地方(露天停車場)。該物業於1997年落成，總共提供940個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6442號餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份，並根據政府租契持有，年期自2007年10月8日起計，為期50年。								

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析		
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 內部 收益率				
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率		
4 厚德(二)商場											
		176,798	623	133.8	4.51%	2,808.0	7.50%	2,663.0	2,736.0	4.89%	7.83%
簡介：		厚德(二)商場，於1993年落成，包括厚德邨內兩幢5層高商業／停車場大廈(東翼及西翼)、多個露天泊車位及相關地方。該物業總共提供623個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第99號324,918份均等且不可分割份數中之49,962份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
5 黃大仙中心											
		147,318	688	126.6	4.46%	2,744.0	7.50%	2,588.0	2,666.0	4.75%	7.79%
簡介：		黃大仙中心包括一幢4層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈)、一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一單層停車場大廈(停車場大廈)及多個熟食檔(商業大廈)。此外，亦包括黃大仙下邨(二區)內位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓住宅大樓之綜合商業／停車場大廈，多個露天泊車位及相關地方。該物業於1982年至1983年間分期落成，總共提供688個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6438號323,235份均等且不可分割份數中之51,200份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月17日起計，為期50年。									
6 尚德廣場											
		131,342	1,280	130.2	4.68%	2,710.0	7.50%	2,598.0	2,654.0	4.91%	7.90%
簡介：		尚德廣場包括尚德邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、三幢5層高停車場大廈(停車場A、B及C)、尚美樓地下的綜合商業／停車場大廈、多個露天泊車位以及相關地方。該物業於1998年落成，總共提供1,280個泊車位。									
		自2013年4月1日起，尚德商場、停車場A、B及C已分別易名為尚德廣場、尚德停車場1、尚德停車場2及尚德停車場3。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第98號467,545份均等且不可分割份數中之95,092份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析		
		內部樓面	泊車位 數目	現時	資本 還原率	價值	價值 (百萬 港元)	估價2014年	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
		面積 (平方呎)		淨收入 每年／ 百萬港元		(百萬 港元)		3月31日 之價值 (百萬港元)			
7	啟田商場	183,255	461	125.2	4.85%	2,523.0	7.50%	2,452.0	2,488.0	5.03%	7.99%
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層高啟田商場以及多個相關地方及泊車位。該物業於1999年及2003年分兩期落成。該物業總共提供461個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6481號256,946份均等且不可分割份數中之65,207份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月29日起計，為期50年。									
8	彩園廣場	129,228	536	115.5	4.57%	2,436.0	7.50%	2,322.0	2,379.0	4.85%	7.86%
簡介：		彩園廣場包括一幢6層(包括1層地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括露天泊車位、相關地方以及位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓住宅大樓(綜合商業／停車場大廈)內的多個商舖單位。該物業於1982年落成，總共提供536個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上市地段第230號286,392份均等且不可分割份數中之34,746份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
9	秀茂坪商場	158,421	611	110.2	5.00%	2,275.0	7.50%	2,242.0	2,259.0	4.88%	8.09%
簡介：		秀茂坪商場包括秀茂坪邨內一幢4層高商業／停車場大廈、一幢位於附屬設施大廈內的5層高停車場平台(多層停車場A)及若干相關地方。該物業於2002年落成，總共提供611個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份之一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									
10	長發廣場	165,914	590	113.8	5.02%	2,179.0	7.50%	2,152.0	2,166.0	5.26%	8.10%
簡介：		長發廣場包括長發邨內一幢7層(包括1層地庫)高商場及一座變電站。長發廣場於1987年落成，總共提供590個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第172號171,904份均等且不可分割份數中之49,331份，並根據政府租契持有，年期自2005年12月22日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
11 龍翔廣場										
		152,785	473	105.2	4.61%	2,097.0	7.50%	2,006.0	2,052.0	5.13% 7.88%
簡介：	龍翔廣場包括黃大仙上邨內一幢5層(包括1層地庫)高商業／停車場大廈及若干相關地方。該物業於2001年落成，總共提供473個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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。									
12 良景廣場										
		177,440	616	98.6	5.04%	2,033.0	7.50%	2,011.0	2,022.0	4.88% 8.12%
簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括良景邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、房委會露天停車場及房委會道路。該物業總共提供616個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第458號426,295份均等且不可分割份數中之54,922份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
13 彩明商場										
		98,564	765	92.1	4.72%	1,993.0	7.50%	1,919.0	1,956.0	4.71% 7.93%
簡介：	彩明商場包括健明邨內一幢5層(包括地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢8層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩明苑地下的所有有蓋泊車位及一幢6層高商業／停車場大廈的地下(新翼)。彩明商場於2001年落成，而新翼則於2003年落成。該物業總共提供765個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第82號346,996份均等且不可分割份數中之44,614份及將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部份。該物業根據政府租契持有，年期分別自2001年5月4日(將軍澳市地段第82號)及2010年3月15日(將軍澳市地段第109號)起計，為期50年。									
14 太和廣場										
		130,527	454	97.4	4.89%	1,978.0	7.50%	1,932.0	1,955.0	4.98% 8.03%
簡介：	太和廣場包括太和邨內3層另加1層地庫的商業／停車場大廈(1期)及2層另加1層地庫的商業／停車場大廈(2期)(兩期物業透過橫跨港鐵東鐵線太和站的行人天橋相連)。此外，該物業包括一單層熟食中心及房委會綜合設施部分(包括位於愛和樓地下、第2層及第3層的多個商舖單位、儲物室、辦公室及診所以及位於安和樓地下、第2層及第3層的店舖、辦公室及診所)及喜和樓地下的入口通道(為通往第1期商業大廈地下的通道)。該物業於1989年落成，總共提供454個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第176號414,930份均等且不可分割份數中之40,117份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 內部 收益率			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率	折現率
15 禾輦廣場										
		190,441	828	87.1	4.60%	1,932.0	7.50%	1,843.0	1,888.0	4.61% 7.87%
簡介：		禾輦廣場，於1977年落成，包括禾輦邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於泰和樓、富和樓、景和樓、厚和樓及智和樓（綜合商業／停車場大廈）地下的多個零售單位、相關地方及露天泊車位。該物業總共提供828個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第549號474,742份均等且不可分割份數中之55,437份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。								
16 蝴蝶廣場										
		174,443	313	88.1	5.26%	1,777.0	7.50%	1,786.0	1,782.0	4.94% 8.22%
簡介：		蝴蝶廣場包括一幢3層高零售連街市(商場)、一幢4層高停車場大廈(多層停車場)及6座附近商業區的多個熟食檔。此外，該物業包括蝴蝶邨內位於蝶翎樓及蝶心樓（綜合商業／停車場大廈）住宅大樓地下及第1層的多個商舖單位、露天泊車位、露天上落貨區及相關地方。該物業於1983年落成，總共提供313個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第473號248,783份均等且不可分割份數中之38,316份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。								
17 油美及高翔(鯉魚門廣場)										
		100,543	0	97.1	5.00%	1,751.0	7.50%	1,725.0	1,738.0	5.59% 8.09%
簡介：		鯉魚門廣場包括一幢於油美苑J、K及L座下面之4層高商業平台(商業樓)。該物業於2001年落成。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6459號392,161份均等且不可分割份數中之19,357份，並根據政府租契持有，年期自2005年6月3日起計，為期50年。								
18 天澤商場										
		137,224	302	89.2	5.23%	1,658.0	7.50%	1,660.0	1,659.0	5.37% 8.20%
簡介：		天澤商場包括一幢4層高商場(商業大廈)及一幢4層高停車場大廈。此外，該物業包括天澤邨內商業大廈入口處的攤檔及相關地方。該物業於2001年落成，總共提供302個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第37號272,897份均等且不可分割份數中之38,810份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。								

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
19 竹園廣場											
		137,329	1,103	79.6	5.20%	1,522.0	7.50%	1,527.0	1,525.0	5.22%	8.21%
簡介：	竹園廣場包括一幢5層高速地庫停車場的商業大廈(商業／停車場大廈)、趣園樓的4層高停車場平台(多層停車場大廈)及多個獨立熟食檔(熟食檔)。此外，該物業包括竹園(南)邨內位於秀園樓地下及第2層的多個商舖單位、露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1984年落成，總共提供1,103個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6452號餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份，並根據政府租契持有，年期自2007年8月16日起計，為期50年。										
20 逸東商場											
		193,029	1,900	75.8	5.13%	1,521.0	7.50%	1,511.0	1,516.0	5.00%	8.15%
簡介：	逸東商場包括逸東邨內一幢3層高1號商場(商場)及一幢4層高2號商場(商場)、兩幢6層高停車場大廈(1號及3號多層停車場)及一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於2001年至2003年間分期落成，總共提供1,900個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第30號930,819份均等且不可分割份數中之107,811份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月5日起計，為期50年。										
21 小西灣廣場											
		100,762	558	79.9	5.11%	1,518.0	7.50%	1,509.0	1,514.0	5.28%	8.14%
簡介：	小西灣廣場包括小西灣邨內一幢5層高商場(與一幢12層高停車場大廈相連)、一幢2層高停車場大廈(小西灣邨第3期停車場)、位於瑞益樓地下的一個郵局(綜合商業樓)及若干泊車位。該物業於1989年落成，總共提供558個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第176號418,894份均等且不可分割份數中之34,606份，並根據政府租契持有，年期自2007年3月26日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		內部樓面	泊車位 數目	現時	資本 還原率	價值	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年	「按計算」
		面積 (平方呎)		淨收入 每年／ 百萬港元		(百萬 港元)			3月31日 之價值 (百萬港元)	
22 天耀廣場										
		99,969	480	75.7	5.46%	1,466.0	7.50%	1,483.0	1,475.0	5.13% 8.26%
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。天耀廣場現正進行資產提升，截至2014年3月31日的內部樓面面積約為94,166平方呎。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第38號574,611份均等且不可分割份數中之31,581份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									
23 南豐廣場										
		83,137	0	65.9	4.60%	1,495.0	7.50%	1,428.0	1,462.0	4.51% 7.88%
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：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第23號1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份，並根據新批土地契約第8648號持有，年期自1995年11月21日起計，於2047年6月30日到期。									
24 愛民廣場										
		192,784	808	60.7	5.20%	1,320.0	7.50%	1,317.0	1,319.0	4.60% 8.17%
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(停車場A至D)(多層商業／停車場大廈)相毗連)、一單層街市大廈(2號商場)及多個熟食檔(1號商場)。此外，該物業包括愛民邨內位於昭民樓、康民樓及頌民樓住宅大樓地下的多個商舖單位、多個露天停車場以及相關地方。該物業於1975年落成，總共提供808個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第9826號餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份，並根據政府租契持有，年期自1968年4月1日起計，為期75年。									
25 赤柱廣場										
		97,881	411	54.7	4.93%	1,276.0	7.50%	1,255.0	1,266.0	4.32% 8.07%
簡介：	赤柱廣場，於1999年至2000年間分期落成，由三部分組成。第1部分包括一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高商業大廈(美利樓)及在閒情坊內的三個單層商舖／攤檔連坊內的露天場所。第2部分包括位於馬坑邨龍德苑附近的多個露天泊車位。第3部分包括位於馬坑邨良馬樓地下的兩間商舖單位及位於鄰近良馬樓處的兩層地庫停車場大廈(地庫停車場大廈)。該物業總共提供411個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括赤柱內地段第98號116,974份均等且不可分割份數中之37,045份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月11日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
26	彩雲商場	167,089	859	64.0	5.24%	1,223.0	7.50%	1,224.0	1,224.0	5.23%	8.19%
簡介：		彩雲商場包括與6座並立的一幢5層(在地下低層、地下及第1層建有錯層式)高商業／停車場大廈(1號商業／停車場大廈)、鄰近15座的一幢7層高商業／停車場大廈(2號商業／停車場大廈)、一幢2層高大廈(1號商場)、位於飛鳳樓地下及第1層的多個商舖單位、多個熟食檔(2號商場)。此外，該物業包括彩雲邨內多個露天泊車位、相關地方及綜合設施。該物業於1980年落成，總共提供859個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6461號餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
27	德田廣場	98,494	754	64.3	5.38%	1,169.0	7.50%	1,186.0	1,178.0	5.46%	8.29%
簡介：		德田廣場包括一幢4層高商場(商場大廈)、一幢7層(14層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈A)、一幢6層(10層錯層式分層)高停車場大廈(停車場大廈B)及一個位於德康樓住宅大樓內的單層停車場平台(停車場大廈C)。此外，該物業包括位於德敬樓第2層的房委會綜合設施部分及毗鄰德盛樓之露天泊車位。該物業於1991年落成，總共有754個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6326號308,756份均等且不可分割份數中之25,782份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
28	富東廣場	105,203	537	61.7	5.29%	1,157.0	7.50%	1,167.0	1,162.0	5.31%	8.24%
簡介：		富東廣場包括富東邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)及多個露天泊車位(露天停車場)及相關地方。該物業於1997年落成，總共提供537個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括東涌市地段第40號209,377份均等且不可分割份數中之44,218份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
29	沙角商場	93,936	662	63.1	5.45%	1,097.0	7.50%	1,105.0	1,101.0	5.73%	8.24%
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。沙角商場現正進行資產提升，截至2014年3月31日的內部樓面面積約為92,302平方呎。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第552號340,309份均等且不可分割份數中之32,438份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月3日起計，為期50年。									
30	天瑞商場	73,470	577	55.9	5.43%	1,074.0	7.50%	1,091.0	1,083.0	5.16%	8.30%
簡介：		天瑞商場包括天瑞邨內一幢2層高商業大廈及一幢毗連的4層高商業／停車場大廈(兩者內部相連，統稱為商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1992年落成，總共提供577個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第39號599,404份均等且不可分割份數中之34,646份，並根據政府租契持有，年期自2007年9月5日起計，為期50年。									
31	頌安商場	82,776	995	61.4	5.56%	1,044.0	7.50%	1,075.0	1,060.0	5.79%	8.39%
簡介：		頌安商場包括頌安邨內一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方、位於頌平樓地下的有蓋泊車位(綜合商業／停車場大廈)及所有露天泊車位。該物業於1996年落成，總共提供995個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第544號223,886份均等且不可分割份數中之41,385份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									
32	天盛商場	80,257	1,458	57.7	5.71%	978.0	7.50%	1,013.0	996.0	5.79%	8.43%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第17號整個A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		淨收入 每年／ 百萬港元	內部樓面 面積 (平方呎)					泊車位 數目	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
33 安定商場											
		108,797	546	61.6	5.44%	964.0	7.50%	967.0	966.0	6.38%	8.18%
簡介：	安定商場包括一幢5層(包括閣樓)高停車場及街市大廈(停車場及街市大廈)、一幢3層高商場(新翼)及一幢食肆樓。此外，該物業包括安定邨內定祥樓住宅大樓內的6層商業大廈、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供546個泊車位。安定商場現正進行資產提升，截至2014年3月31日的內部樓面面積約為100,205平方呎。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第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。										
34 大元商場											
		139,180	594	49.4	5.11%	942.0	7.50%	938.0	940.0	5.26%	8.16%
簡介：	大元商場包括一幢4層高商業大樓(商場B)、一幢3層(包括1層地庫)高商場(商場A)及一幢獨立4層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括大元邨內位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓住宅大樓內的多個商舖單位、多個相關地方、一個水泵房及多個露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供594個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第192號353,530份均等且不可分割份數中之38,718份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。										
35 瀝源廣場											
		106,080	438	47.8	5.12%	909.0	7.50%	904.0	907.0	5.27%	8.15%
簡介：	瀝源廣場包括瀝源邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓住宅大樓地下至第2層的多個商舖單位(綜合商業／停車場大廈)以及露天泊車位及相關地方。該物業於1976年落成，總共提供438個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第550號199,774份均等且不可分割份數中之28,600份，並根據政府租契持有，年期自2007年5月7日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		內部樓面	泊車位 數目	現時	資本 還原率	價值	價值 (百萬 港元)	估價2014年	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		面積 (平方呎)		淨收入 每年／ 百萬港元		(百萬 港元)		3月31日 之價值 (百萬港元)		
36	何文田廣場	101,826	299	48.1	5.35%	897.0	7.50%	913.0	905.0	5.32% 8.32%
簡介：		何文田廣場包括何文田邨內一幢4層高商業／停車場大廈及一幢毗連的3層高停車場大廈。該物業於2001年落成，總共提供299個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括九龍內地段第11119號A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份，並根據政府租契持有，年期自1998年11月20日起計，為期50年。								
37	恆安商場	115,804	585	51.4	5.63%	881.0	7.50%	910.0	896.0	5.73% 8.41%
簡介：		恆安商場包括於1987年落成的一幢5層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括恆安邨之邨內路旁的所有相關地方及貨車泊車位。該物業總共提供585個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第500號C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份及沙田市地段第500號餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份，均根據政府租契持有，年期均自1998年4月8日起計，為期50年。								
38	愉翠商場	105,873	1,175	46.4	5.38%	879.0	7.50%	890.0	885.0	5.25% 8.27%
簡介：		愉翠商場包括愉翠苑一幢7層(包括閣樓)商業大廈(商場)、一幢獨立4層高附屬設施大樓(停車場及附屬設施大樓)及多個露天上落貨區。該物業於2001年落成，總共提供1,175個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第462號361,200份均等且不可分割份數中之48,967份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月18日起計，為期50年。								
39	順利商場	214,665	731	49.1	5.46%	875.0	7.50%	892.0	884.0	5.55% 8.31%
簡介：		順利商場包括一幢4層高業大廈(商場1期)、一幢3層高商場(商場2期)、兩幢3層高停車場大廈(停車場A及C)及一單層停車場大廈(停車場B)。此外，該物業包括位於順利邨內利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓商業樓內的多個商舖單位和露天泊車位。該物業於1978年落成，總共提供731個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6465號295,872份均等且不可分割份數中之56,354份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。								

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價 2014 年 3 月 31 日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
40 廣源商場										
		80,678	736	50.3	5.69%	864.0	7.50%	895.0	880.0	5.72% 8.43%
簡介：	廣源商場包括廣源邨內五幢 2 至 3 層高連有相關地方的商業大樓(商場第 1 至 5 座)、一幢 5 層高連街市(位於第 5 層)的停車場大廈(1 號停車場)及一幢 6 層高停車場大廈(2 號停車場)及露天泊車位。該物業於 1991 年落成，總共提供 736 個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第 506 號 279,026 份均等且不可分割份數中之 29,929 份，並根據政府租契持有，年期自 2001 年 2 月 8 日起計，為期 50 年。									
41 寶達商場										
		83,133	1,083	45.3	5.46%	840.0	7.50%	856.0	848.0	5.34% 8.32%
簡介：	寶達商場包括寶達邨內一幢 7 層高商業／停車場大廈(商場)、位於 A 至 C 座下面的 3 層高停車平台(停車平台 I)及 D 至 F 座下面的 3 層高停車平台(停車平台 II)、位於達祥樓之綜合商業／停車場大廈及多個相關地方。該物業於 2002 年落成，總共提供 1,083 個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第 6470 號 546,029 份均等且不可分割份數中之 75,195 份，並根據政府租契持有，年期自 2009 年 4 月 9 日起計，為期 50 年。									
42 顯徑商場										
		95,699	636	45.3	5.64%	833.0	7.50%	860.0	847.0	5.35% 8.41%
簡介：	顯徑商場包括顯徑邨內一幢 6 層高連地庫的商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、多個獨立熟食檔、露天泊車位及房委會道路。該物業於 1987 年落成，總共提供 636 個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第 503 號 396,392 份均等且不可分割份數中之 37,320 份，並根據政府租契持有，年期自 2000 年 2 月 10 日起計，為期 50 年。									
43 富善商場										
		98,330	525	43.3	5.75%	791.0	7.50%	823.0	807.0	5.37% 8.47%
簡介：	富善商場包括富善邨內一幢 8 層高商業／停車場大廈、一單層熟食檔、多個相關地方及露天泊車位。該物業於 1986 年落成，總共提供 525 個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第 189 號 330,620 份均等且不可分割份數中之 33,761 份，並根據政府租契持有，年期自 2005 年 10 月 14 日起計，為期 50 年。									

				收益還原法		現金流量折現法		分析		
序號	物業名稱	內部樓面		現時	資本	價值	價值	估價2014年	初始	「按計算」
		面積	泊車位	淨收入				3月31日		
		(平方呎)	數目	每年／	還原率	(百萬	(百萬	3月31日	回報率	內部
				百萬港元		港元)	折現率	(百萬港元)		收益率
44 翠屏(北)購物商場										
		109,067	421	38.6	5.71%	744.0	7.50%	771.0	758.0	8.42%
簡介：	翠屏(北)購物商場包括翠屏(北)邨內位於多個相連住宅大樓(商場)內的一幢2層高商業平台、一幢4層高連相關地方及外牆的停車場大廈(停車場大廈)、位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠校樓、翠愉樓及翠桃樓內的房委會綜合設施部分以及多個露天泊車位。該物業於1990年落成，總共提供421個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第754號345,220份均等且不可分割份數中之31,542份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
45 美林商場										
		86,738	375	22.4	5.33%	746.0	7.50%	756.0	751.0	8.26%
簡介：	美林商場包括美林邨內一幢3層高商場(商場)、一幢毗連的4層高連街市(位於地下)停車場大廈(多層停車場)及多個熟食檔(商場)。此外，該物業包括位於美楓樓住宅大樓的一個商舖單位(房委會綜合設施部分)。該物業於1981年落成，總共提供375個泊車位。美林商場現正進行資產提升，截至2014年3月31日的內部樓面面積約為49,956平方呎。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第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。									
46 長康商場										
		134,726	709	38.3	6.00%	727.0	7.50%	772.0	750.0	8.59%
簡介：	長康商場包括一幢5層(包括地下低層)高商業／停車場大廈(1號商場)(一期)、一幢4層高商場(2號商場)、一幢3層高停車場大廈(稱為1號停車場大廈)、一幢3層高集停車場／街市／遊樂場為一體的綜合大樓(2號停車場大廈)及一幢2層高食肆樓。此外，該物業包括長康邨內位於康貴樓、康泰樓、康富樓、康順樓及康美樓住宅大樓內的多個獨立熟食檔及多個商舖單位、位於康和樓住宅大樓地下及第1層的多個商舖攤檔及福利中心、露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供709個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第175號467,365份均等且不可分割份數中之48,055份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月10日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
47	寶林商場	94,694	398	43.6	5.74%	734.0	7.50%	763.0	749.0	5.82%	8.45%
簡介：		寶林商場包括一幢4層高商業大廈(商場I)、一幢3層高商場(商場II)及一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括寶林邨內位於寶寧樓及寶勤樓住宅大樓內多個商舖單位(房委會綜合設施)、多個露天泊車位以及變電站。該物業於1989年落成，總共提供398個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第88號341,494份均等且不可分割份數中之25,495份，並根據政府租契持有，年期自2004年10月19日起計，為期50年。									
48	鳳德商場	72,319	487	32.8	5.48%	739.0	7.50%	752.0	746.0	4.39%	8.30%
簡介：		鳳德商場包括一幢4層高商業大廈(商場)及一幢毗連的6層高停車場大廈。該物業亦包括位於斑鳳樓及銀鳳樓的多個商舖單位。該物業於1991年落成，總共提供487個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
49	山景商場	128,189	638	36.9	5.63%	734.0	7.50%	758.0	746.0	4.94%	8.41%
簡介：		山景商場包括山景邨內一幢5層高商業／停車場大廈(停車場／商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場／社區大樓)、景華樓地下及第2層的房委會綜合設施部分、多個地下熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供638個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第469號477,867份均等且不可分割份數中之41,369份，並根據政府租契持有，年期自2004年8月20日起計，為期50年。									
50	愛東商場	81,184	634	41.7	5.53%	726.0	7.50%	745.0	736.0	5.66%	8.37%
簡介：		愛東商場包括愛東邨內一幢3層高商業大樓(商場)及愛善樓住宅大樓內之6層高停車平台，內設多個福利中心及泊車位(多層商業／停車場大廈及綜合商業／停車場大廈)及多個相關地方。該物業於2000年落成，總共提供634個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第849號194,191份均等且不可分割份數中之34,910份，並根據政府租契持有，年期自2005年9月17日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)	
51 海悅豪園										
		41,017	0	34.3	4.60%	738.0	7.50%	706.0	722.0	4.76% 7.88%
簡介：		海悅豪園，於1998年落成，包括海悅豪園內地下的多個商業單位及地下高層之商業用途部分。								
業權詳情：		該物業由匡倫(香港)有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第49號5,411份均等且不可分割份數中之573份，並根據新批土地契約第8530號持有，年期自1995年3月27日起計，於2047年6月30日到期。								
52 興華廣場										
		82,011	268	38.6	5.28%	718.0	7.50%	723.0	721.0	5.36% 8.24%
簡介：		興華廣場包括興華邨內一幢2層高商業大廈(商場)、一幢9層高停車場大廈(停車場大廈)、位於美華樓地下的綜合商業／停車場大廈及相關地方。該物業於2000年落成，總共提供268個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第177號160,197份均等且不可分割份數中之27,675份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。								
53 利東商場										
		90,868	687	29.9	5.97%	697.0	7.50%	735.0	716.0	4.18% 8.56%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第133號451,716份均等且不可分割份數中之45,424份，並根據政府租契持有，年期自2004年12月20日起計，為期50年。								
54 石籬商場二期										
		84,461	179	36.4	5.49%	694.0	7.50%	709.0	702.0	5.19% 8.33%
簡介：		石籬商場二期包括石籬邨內一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業於1999年落成，總共提供179個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之28,398份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。								

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
55	新翠商場	76,016	620	35.7	5.49%	678.0	7.50%	692.0	685.0	5.21%	8.32%
簡介：		新翠商場包括一幢2層高商業大廈(商場)(與一單層街市大廈(街市)相毗連)、一幢3層高停車場大廈(1號停車場)、兩幢單層停車場大廈(第2及第3號停車場)及多個獨立熟食檔。此外，該物業包括新翠邨內位於新義樓地下及第2層的物業(房委會綜合設施部分)及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供620個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第554號395,903份均等且不可分割份數中之27,934份，並根據政府租契持有，年期自2009年5月25日起計，為期50年。									
56	友愛商場	86,556	780	26.0	5.45%	674.0	7.50%	691.0	683.0	3.80%	8.24%
簡介：		友愛商場包括友愛邨內一幢3層高商場(由食肆樓及愛勇樓的一部分組成)、一幢毗連的單層商場、一幢6層(包括閣樓)高停車場及街市大廈、一幢4層高停車場大廈、多個熟食檔及露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供780個泊車位。友愛商場現正進行資產提升，截至2014年3月31日的內部樓面面積約為41,058平方呎。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第479號551,040份均等且不可分割份數中之41,037份，並根據政府租契持有，年期自2010年7月14日起計，為期50年。									
57	富泰商場	62,076	635	35.6	5.47%	651.0	7.50%	665.0	658.0	5.41%	8.33%
簡介：		富泰商場包括富泰邨內一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、若干露天泊車位及相關地方。該物業於2000年落成，總共提供635個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第418號382,833份均等且不可分割份數中之38,769份，並根據政府租契持有，年期自2001年3月12日起計，為期50年。									
58	大興商場	103,398	672	30.5	5.71%	613.0	7.50%	634.0	624.0	4.89%	8.41%
簡介：		大興商場包括於1977年落成的兩幢2層高商場(1號及2號商場)。該物業亦包括大興邨內多個露天泊車位及相關地方。1號商場橫跨大方街及被分為兩部分，並於第一層由行人天橋相銜接。該物業總共提供672個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第484號餘段中474,882份均等且不可分割份數中之27,288份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月18日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	現時	資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年	「按計算」
				淨收入 每年／ 百萬港元					3月31日 之價值 (百萬港元)	
59 華明商場										
		66,528	295	34.3	5.75%	605.0	7.50%	629.0	617.0	5.56% 8.46%
簡介：	華明商場包括一幢3層高商業大廈及毗連的一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)(於第2層由一條行人天橋連接)。該物業亦包括華明邨內部分泊車位。該物業於1990年落成，總共提供295個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上市地段第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。									
60 葵盛東商場										
		111,161	583	31.3	5.54%	601.0	7.50%	618.0	610.0	5.14% 8.38%
簡介：	葵盛東商場包括一幢5層高商業大廈(商業／停車場大廈)、另外一幢5層高商業大廈(多層商業／停車場大廈)、一獨立單層商場(商場)及位於盛家樓下面的一單層停車場。該物業於1999年落成。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第498號426,967份均等且不可分割份數中之50,672份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月13日起計，為期50年。									
61 耀安商場										
		47,820	547	34.9	5.63%	593.0	7.50%	608.0	601.0	5.80% 8.37%
簡介：	耀安商場包括於1989年落成的一幢7層高多用途綜合大樓(內部設有零售店舖、街市及泊車位)。該物業亦包括耀安邨內的露天泊車位。該物業總共提供547個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第505號306,501份均等且不可分割份數中之12,616份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
62 葵芳廣場										
		57,304	483	32.1	5.75%	586.0	7.50%	610.0	598.0	5.37% 8.46%
簡介：	葵芳廣場包括葵芳邨內一幢6層高停車場大廈(1號停車場)、2號停車場天台及高層天台、一幢2層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於葵愛樓及葵健樓內之綜合商業／停車場大廈、多層商業／停車場大廈、露天泊車位及相關地方。該物業於1995年及2000年分期落成，總共提供483個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第500號408,730份均等且不可分割份數中之24,107份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月27日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率
		淨收入 每年／ 百萬港元	內部樓面 面積 (平方呎)					泊車位 數目	3月31日 之價值 (百萬港元)	
63 大窩口商場										
		76,511	609	31.0	6.00%	580.0	7.50%	613.0	597.0	5.19% 8.57%
簡介：	大窩口商場包括一幢4層高商場大廈／停車場大廈(商場／停車場大廈)、一單層商場大廈(商場大廈)、一幢4層高停車場(停車場大廈)、多層停車場的一樓及二樓泊車位(多層停車場大廈)。此外，該物業包括大窩口邨內位於富碧樓、富文樓、富邦樓、富德樓、富安樓住宅大樓內不同層數的多個單位及室內康樂中心(綜合商業／停車場大廈)、多個露天泊車位及相關地方。該物業於1984年及1993年分期落成，總共提供609個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第503號餘段中475,099份均等且不可分割份數中之32,793份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									
64 富亨商場										
		55,225	517	35.5	6.16%	567.0	7.50%	606.0	587.0	6.04% 8.64%
簡介：	富亨商場包括富亨邨內一幢3層(包括半層地庫)高商業／停車場大廈連同該大廈附屬的一幢2層高停車場／室內康樂中心(多用途綜合大廈)、一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。室內康樂中心並非富亨商場的一部分。該物業於1990年落成，總共提供517個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第178號358,013份均等且不可分割份數中之22,900份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									
65 隆亨商場										
		68,253	440	30.3	5.68%	577.0	7.50%	597.0	587.0	5.17% 8.44%
簡介：	隆亨商場包括隆亨邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商場)、一單層街市大廈(街市)、一獨立單層停車場大廈(停車場大廈)、三個熟食檔及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供440個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第557號289,255份均等且不可分割份數中之23,047份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									
66 廣福商場										
		69,081	461	30.7	5.67%	571.0	7.50%	592.0	582.0	5.28% 8.43%
簡介：	廣福商場包括建於一幢2層高集停車場及街市為一體的綜合大樓上的一幢3層高商場、位於廣仁樓住宅大樓內的多間商舖單位及多個熟食檔。該物業亦包括廣福邨內的相關地方及露天泊車位。該物業於1983年落成，總共提供461個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第196號351,384份均等且不可分割份數中之23,946份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月17日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
67	朗屏商場	93,787	564	27.4	5.63%	532.0	7.50%	547.0	540.0	5.07%	8.38%
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：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括元朗市地段第521號498,969份均等且不可分割份數中之32,958份，並根據政府租契持有，年期自2006年3月15日起計，為期50年。									
68	運頭塘商場	54,464	438	29.4	5.43%	528.0	7.50%	537.0	533.0	5.52%	8.31%
簡介：		運頭塘商場，於1991年落成，包括運頭塘邨內一幢2層高商場、一幢4層高停車場大廈、位於運來樓地下的一個商舖單位及多個露天泊車位。該物業總共提供438個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第172號整個A、E、F分段以及餘段中104,741份均等且不可分割份數中之135份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
69	利安商場	49,497	390	28.2	5.72%	519.0	7.50%	540.0	530.0	5.33%	8.46%
簡介：		利安商場，於1993年落成，包括一幢4層高商場(內設有零售店舖、街市及泊車位)。此外，該物業包括利安邨內多個相關地方及散佈於邨內的若干露天泊車位。該物業總共提供390個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第553號258,612份均等且不可分割份數中之21,025份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。									
70	元州商場	44,426	213	11.2	4.97%	533.0	7.50%	521.0	527.0	2.13%	7.98%
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。元州商場現正進行資產提升，截至2014年3月31日的內部樓面面積約為18,974平方呎。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日		「按計算」 內部 收益率
		淨收入 每年／ 百萬港元	內部樓面 面積 (平方呎)					泊車位 數目	之價值 (百萬港元)	
71 富昌商場										
		61,217	547	29.5	5.56%	516.0	7.50%	531.0	524.0	5.62% 8.37%
簡介：	富昌商場包括富昌邨內位於富潤樓下面的3層高商業平台(多層商業樓及綜合商業／停車場大廈、富潤樓(附屬設施大樓))以及位於富凱樓及富怡樓下面的4層高停車場平台(多層停車場大廈)。該物業於2002年落成，總共提供547個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
72 樂華商場										
		108,510	650	27.4	5.65%	505.0	7.50%	522.0	514.0	5.32% 8.41%
簡介：	樂華商場包括一幢4層高綜合商業／停車場大廈。此外，該物業包括樂華(北)邨內位於普華樓、勤華樓、立華樓、達華樓、寧華樓及信華樓住宅區的多幢綜合商業／停車場大廈、露天泊車位及相關地方。該物業於1985年落成，總共提供650個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
73 石蔭商場										
		75,270	424	28.0	5.70%	500.0	7.50%	521.0	511.0	5.47% 8.47%
簡介：	石蔭商場包括石蔭邨內一幢7層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈)、仁石樓及智石樓的綜合商業大廈及相關地方。該物業於2000年落成。石蔭邨總共提供424個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第506號餘段中191,130份均等且不可分割份數中之45,184份，並根據政府租契持有，年期自2010年1月11日起計，為期50年。									
74 翠林商場										
		87,723	711	31.2	6.20%	492.0	7.50%	528.0	510.0	6.11% 8.69%
簡介：	該物業包括翠林邨內一幢6層高商業／停車場大廈(不包括地下的飯堂及巴士站)(房委會獨立綜合設施部分)、兩個毗臨商場的熟食檔、一個儲油庫、一幢2層高停車場大廈及位於碧林樓及秀林樓地下、第2層及第3層的所有房委會綜合設施部分(房委會綜合設施部分)。該物業於1989年落成，總共提供711個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第96號319,299份均等且不可分割份數中之35,166份，並根據政府租契持有，年期自2006年2月15日起計，為期50年。									

		收益還原法				現金流量折現法		分析		
序號	物業名稱	內部樓面		現時	資本	價值	價值	估價2014年	初 始	「按計算」
		面積	泊車位	淨收入				3月31日		
75 曉麗商場										
		36,412	637	30.3	6.20%	487.0	7.50%	523.0	505.0	8.68%
簡介：		曉麗商場包括於1996年落成的一幢9層(第2至8層為錯層式)高商業／停車場大廈以及位於曉天閣及曉安閣地下的兩間幼稚園。該物業總共有637個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6205號整個A分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。								
76 海富商場										
		41,237	225	26.3	5.60%	498.0	7.50%	511.0	505.0	8.34%
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。海富商場現正進行資產提升，2014年3月31日的內部樓面面積約為37,267平方呎。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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。								
77 錦泰商場										
		45,709	758	27.5	5.77%	477.0	7.50%	498.0	488.0	8.48%
簡介：		錦泰商場包括於2000年落成的一幢7層高商業／停車場大廈。該物業總共提供758個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第447號A分段32,708份均等且不可分割份數中之31,347份，並根據政府租契持有，年期自1998年6月29日起計，為期50年。								
78 石圍角商場										
		128,993	578	20.5	6.05%	439.0	7.50%	467.0	453.0	8.61%
簡介：		石圍角商場包括一幢4層高商業大廈(1號商場)、一幢毗連的3層高停車場大廈(包括平台)(停車場大廈A)及一幢5層高停車場大廈(停車場大廈B)。此外，該物業包括石圍角邨內石芳樓和石荷樓住宅大樓地下、第1層及第2層的多間商舖單位與多個露天泊車位及相關地方。該物業於1980年落成，總共提供578個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括荃灣市地段第411號393,762份均等且不可分割份數中之33,098份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月29日起計，為期50年。								

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價 2014 年 3 月 31 日 之價值 (百萬港元)	初 始 回 報 率	「按計算」 內 部 收 益 率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
79 天平商場										
		61,722	471	26.6	6.16%	430.0	7.50%	461.0	446.0	5.98% 8.66%
簡介：	天平商場包括一幢6層高商業大廈(包括地下低層)(商業／停車場大廈)及一單層熟食中心。此外，該物業包括天平邨內天明樓、天賀樓及天美樓住宅大樓地下的多個商舖單位／儲物房(房委會綜合設施部分)及多個露天泊車位。該物業於1989年落成，總共提供471個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水地段第208號353,579份均等且不可分割份數中之23,852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。									
80 啟業商場										
		76,139	383	22.0	5.54%	428.0	7.50%	440.0	434.0	5.06% 8.37%
簡介：	啟業商場包括一幢4層高商業／停車場大廈(商業中心)、多個熟食檔(商場)及位於啟業社區會堂的商舖單位。此外，該物業包括啟業邨內啟賢樓及啟樂樓住宅大樓地下的多間商舖單位、露天泊車位及相關地方。該物業於1981年落成，總共提供383個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
81 環翠商場										
		82,450	359	24.2	6.03%	420.0	7.50%	448.0	434.0	5.57% 8.64%
簡介：	環翠商場包括一幢5層高商業大樓(商場)、一幢2層(包括1層地庫)高商業大廈(街市／停車場大廈)、一個鄰近喜翠樓的單層停車場(停車場大廈)及位於澤翠樓住宅大廈內的2層高停車場平台(停車場平台)。該物業包括環翠邨內位於怡翠樓及盛翠樓住宅大樓內的多間商舖單位、位於利翠樓地下的一個政府診所、相關地方及邨內路旁的多個露天泊車位(露天停車場)。該物業於1979年落成，總共提供359個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地地段第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。									
82 雍盛商場										
		58,230	283	23.7	5.71%	423.0	7.50%	439.0	431.0	5.50% 8.44%
簡介：	雍盛商場包括於1999年落成的一幢3層高商業大廈及一幢毗連的7層高附屬設施大樓的停車平台(綜合大樓部分)。該物業總共提供283個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水地段第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。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	價值 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
83 慈正商場(一)期及(二)期										
		18,125	882	23.8	5.64%	415.0	7.50%	428.0	422.0	5.65% 8.38%
簡介：	慈正商場(一)期及(二)期包括一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈I)、一幢4層(包括地庫)高商業／停車場大廈(多層商業／停車場大廈II)及一幢獨立5層(另加1層閣樓)高停車場大廈(停車場大廈III)。此外，該物業包括慈正邨內位於正和樓(正和樓綜合商業／停車場大廈)地下的多個商舖單位、露天商業上落貨區及相關地方。該物業於1996年至2001年間分期落成，總共提供882個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6444號507,335份均等且不可分割份數中之32,549份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月28日起計，為期50年。									
84 鴨脷洲邨之商舖與停車場										
		46,779	325	25.6	6.34%	403.0	7.50%	436.0	420.0	6.08% 8.72%
簡介：	鴨脷洲邨之商舖與停車場包括一幢2層高街市／辦公大樓(街市／辦公大樓)及一幢6層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。該物業亦包括鴨脷洲邨內位於利澤樓、利福樓、利滿樓、利寧樓、利添樓及利怡樓住宅大樓地下的多個商舖單位及相關地方以及散佈於邨內的露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供325個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第134號246,593份均等且不可分割份數中之18,111份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月4日起計，為期50年。									
85 景林商場										
		58,442	418	24.1	6.18%	392.0	7.50%	420.0	406.0	5.95% 8.67%
簡介：	景林商場包括景林邨內一幢4層高商業／停車場大廈、位於景松樓及景欄樓住宅大樓地下的多間商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1990年落成，總共提供418個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第83號278,433份均等且不可分割份數中之18,412份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。									
86 祥華商場										
		65,581	353	20.8	5.81%	393.0	7.50%	411.0	402.0	5.17% 8.52%
簡介：	祥華商場包括一幢4層高商業大廈(商場)、一幢4層高停車場大廈(1號停車場)、一幢2層高停車場大廈(2號停車場)(大廈天台設有熟食檔)及一個毗連的3層高街市大廈(街市)。此外，該物業包括祥華邨內位於祥禮樓及祥頌樓住宅大樓內的多個商舖單位及露天泊車位。該物業於1984年落成，總共提供353個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第226號299,811份均等且不可分割份數中之26,310份，並根據政府租契持有，年期自2004年6月16日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目						淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率	
87 李鄭屋商場											
		73,919	461	21.5	5.69%	373.0	7.50%	384.0	379.0	5.68%	8.38%
簡介：		李鄭屋商場包括一幢4層高商業／停車場平台(商業／停車區)、位於禮讓樓附近的一個單層停車場(停車場)。此外，該物業包括李鄭屋邨內位於仁愛樓、忠孝樓、和平樓及信義樓的多個商舖單位及部分(房委會綜合設施部分)及若干露天泊車位(露天停車場)。該物業於1984年落成，總共提供461個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6416號264,258份均等且不可分割份數中之21,862份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
88 穗禾苑商場											
		61,782	980	18.8	5.88%	362.0	7.50%	382.0	372.0	5.06%	8.56%
簡介：		穗禾苑商場包括一幢2層高連地庫商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、兩幢獨立3層高停車場大廈(多層停車場A及C)及一幢6層高停車場大廈(多層停車場B)。此外，該物業包括相關地方及露天泊車位。該物業於1980年落成，總共提供980個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第43號A分段中32,808份均等且不可分割份數中之26,994份，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已續期至2047年6月30日。									
89 三聖商場											
		75,258	176	20.9	5.77%	362.0	7.50%	377.0	370.0	5.65%	8.44%
簡介：		三聖商場包括一幢3層高商業／停車場大廈(綜合商場)、一毗鄰單層街市大廈(街市)、多間熟食檔及商舖攤檔。此外，該物業包括三聖邨內位於進漁樓(1座)、滿漁樓(2座)及豐漁樓(3座)住宅區的綜合商業／停車場大廈。該物業於1980年落成，總共有176個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第481號15,271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。									
90 石籬商場一期											
		39,076	459	19.8	6.05%	358.0	7.50%	381.0	370.0	5.34%	8.62%
簡介：		石籬商場一期包括一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及一幢2層高停車場連同地下的零售店舖。此外，該物業包括石籬邨內位於石寧樓及石秀樓住宅大樓內的多間商舖單位以及露天泊車位。該物業於1993年落成，總共提供459個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第505號餘段中655,826份均等且不可分割份數中之23,677份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月31日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
91 天慈商場										
		36,880	289	16.8	5.50%	364.0	7.50%	373.0	369.0	4.57% 8.34%
簡介：	天慈商場包括於1997年落成的一幢2層高商業大廈(商業／停車場大廈)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場)及位於慈屏樓住宅大樓的多間商舖單位。此外，該物業包括天慈邨內相關地方及露天泊車位，總共提供289個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第40號202,482份均等且不可分割份數中之17,511份，並根據政府租契持有，年期自2007年6月29日起計，為期50年。									
92 華貴商場										
		41,878	413	20.9	5.91%	357.0	7.50%	375.0	366.0	5.70% 8.55%
簡介：	華貴商場包括華貴邨內一幢4層(包括2層地庫)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈連同相關地方)及綜合商業／停車場大廈、位於華愛樓(6座)地下的1及2號診所、位於華廉樓(3座)地下的部分儲物單位(作商業用途)、相關地方及露天泊車位。該物業於1991年落成，總共提供413個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第443號A分段中23,148份均等且不可分割份數中之15,518份、其增批部分及香港仔內地段第443號餘段中144,409份均等且不可分割份數中之681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。									
93 秦石商場										
		61,273	583	19.2	5.70%	356.0	7.50%	370.0	363.0	5.28% 8.46%
簡介：	秦石商場包括一幢4層高商業大廈(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(1號停車場大廈)及一幢獨立2層高停車場大廈(2號停車場大廈)。此外，該物業包括秦石邨內位於石晶樓的多間商舖單位(房委會綜合設施部分)及露天泊車位及相關地方。該物業於1984年落成，總共提供583個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第555號155,467份均等且不可分割份數中之26,567份，並根據政府租契持有，年期自2009年9月30日起計，為期50年。									
94 長亨商場										
		60,580	327	18.8	5.91%	351.0	7.50%	370.0	361.0	5.20% 8.55%
簡介：	長亨商場包括一幢5層高商場及一幢5層高停車場大廈。此外，該物業包括長亨邨內相關地方。該物業於1990年落成，總共提供327個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第177號289,056份均等且不可分割份數中之26,593份，並根據政府租契持有，年期自2008年12月29日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率	
		淨收入 每年／ 百萬港元	內部樓面 面積 (平方呎)					泊車位 數目	3月31日 之價值 (百萬港元)		初始 回報率
95 順天邨之商舖與停車場											
		68,608	581	20.3	6.29%	331.0	7.50%	357.0	344.0	5.89%	8.73%
簡介：	順天邨商舖與停車場包括一幢4層高停車場大廈(停車場A)、另一幢3層高停車場大廈(停車場B)與商場A、B及C。此外，該物業包括位於天琴樓、天榮樓、天瑤樓、天璣樓及天權樓住宅區之綜合商業／停車場大廈。該物業於1981年落成，總共提供581個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6474號餘段中378,187份均等且不可分割份數中之24,566份，並根據政府租契持有，年期自2009年2月9日起計，為期50年。										
96 興東商場											
		55,982	420	16.8	5.62%	334.0	7.50%	345.0	340.0	4.95%	8.38%
簡介：	興東商場包括興東邨內一幢7層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方及位於一幢2層高單獨升降機塔(即1號升降機塔，該升降機塔通過一條橫跨耀興道的行人天橋與商業／停車場大廈相連)內的一個商舖單位。該物業於1995年落成，總共提供420個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第851號155,258份均等且不可分割份數中之23,786份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月8日起計，為期50年。										
97 嘉福商場											
		59,053	312	19.3	6.12%	325.0	7.50%	348.0	337.0	5.72%	8.64%
簡介：	嘉福商場包括嘉福邨內一幢5層高商業／停車場大廈和一幢2層高商場(兩幢商場通過一條行人天橋在第1層連接)(商場)以及露天泊車位。該物業於1995年落成，總共提供312個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上市地段第234號153,283份均等且不可分割份數中之21,652份，並根據政府租契持有，年期自2008年4月30日起計，為期50年。										
98 華心商場											
		24,934	356	19.9	6.35%	304.0	7.50%	332.0	318.0	6.25%	8.80%
簡介：	華心商場包括華心邨內於1995年落成的一幢2層高商業大樓(商場)、一幢毗連的4層高停車場大廈(停車場大廈)(該停車場大廈在第1層與商場相連)以及相關地方和露天泊車位。該物業總共提供356個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上市地段第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	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		內部樓面	泊車位 數目	現時	資本 還原率	價值	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年	「按計算」
		面積 (平方呎)		淨收入 每年／ 百萬港元		(百萬 港元)			3月31日 之價值 (百萬港元)	
99 麗閣商場										
		81,133	140	13.9	5.40%	305.0	7.50%	311.0	308.0	4.53% 8.31%
簡介：	麗閣商場包括一幢3層高商業大廈、一幢3層高停車場大廈及一單層街市。此外，該物業包括麗閣邨內位於麗荷樓對面的多個地下商舖單位、位於麗蘭樓、麗萱樓及麗薇樓地下的多間商舖單位與相關地方、露天泊車位及發電機房。該物業於1981年落成，總共提供140個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6475號164,134份均等且不可分割份數中之17,339份，並根據政府租契持有，年期自2009年10月30日起計，為期50年。									
100 葵興商場										
		28,786	277	19.0	6.28%	288.0	7.50%	309.0	299.0	6.34% 8.62%
簡介：	葵興商場包括一幢2層高商業大廈(商場)及一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括葵興邨興國樓地下及第2層的一部分(即房委會綜合設施)及多個露天泊車位。該物業於1991年落成，總共提供277個泊車位。2014年3月31日的內部樓面面積約為28,511平方呎。上述零售內部樓面面積包括正在翻新的275平方呎，於2014年9月可供使用。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第489號102,732份均等且不可分割份數中之9,824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。									
101 明德商場										
		38,643	383	17.2	5.82%	292.0	7.50%	306.0	299.0	5.75% 8.52%
簡介：	明德商場，於1999年落成，包括明德邨內一幢4層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、相關地方、露天泊車位及警衛亭。該物業總共提供383個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第108號108,489份均等且不可分割份數中之20,354份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。									
102 廣田商場										
		57,868	53	15.7	5.62%	293.0	7.50%	302.0	298.0	5.26% 8.38%
簡介：	廣田商場，於1993年落成，包括廣田邨內一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供53個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6445號162,870份均等且不可分割份數中之12,957份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)	
103 安蔭商場										
		40,781	347	16.1	5.86%	282.0	7.50%	296.0	289.0	5.58% 8.51%
簡介：		安蔭商場，於1994年落成，包括安蔭邨內一幢7層(不包括閣樓)高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)、露天泊車位及相關地方。該物業總共提供347個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第497號369,270份均等且不可分割份數中之17,323份，並根據政府租契持有，年期自2005年10月14日起計，為期50年。								
104 橫頭磡(宏輝中心)										
		25,547	290	15.3	6.16%	272.0	7.50%	292.0	282.0	5.43% 8.67%
簡介：		橫頭磡(宏輝中心)，於1982年落成，包括一幢3層高商場(宏輝中心)、一單層街市(富茂街街市)及一幢5層高錯層式停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括橫頭磡邨內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供290個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。								
105 建生商場										
		36,558	273	15.3	5.54%	277.0	7.50%	283.0	280.0	5.48% 8.36%
簡介：		建生商場，於1990年落成，包括建生邨內一幢3層高商業大廈(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供273個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第441號A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。								
106 寶田商場										
		63,505	62	15.6	6.00%	260.0	7.50%	276.0	268.0	5.82% 8.60%
簡介：		寶田商場，於2000年落成，包括一幢4層高商業大廈、相關地方及露天泊車位。該物業總共提供62個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第485號240,980份均等且不可分割份數中之12,479份，並根據政府租契持有，年期自2010年2月17日起計，為期50年。								

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)		「按計算」 初始 回報率 內部 收益率	
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)		
107 東頭邨之商舖與停車場											
		38,653	493	13.1	5.50%	259.0	7.50%	264.0	262.0	4.99%	8.31%
簡介：	東頭邨商舖與停車場包括一幢錯層式單層連地庫停車場的商業大廈(商場)及一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括東頭(二)邨內位於商場前面地下的商舖單位、位於祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓住宅區地下的多間商舖單位與露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供493個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6413號349,186份均等且不可分割份數中之16,942份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。										
108 耀東商場											
		65,499	685	12.3	6.47%	242.0	7.50%	267.0	255.0	4.84%	8.83%
簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括耀東邨內一幢3層高商業大廈(商場)、一幢2層高停車場大廈(1號停車場)、一幢8層高停車場大廈(2號停車場)及一個地下單位。可通過耀東邨內的自動電梯及行人天橋直接到達耀興道及南康街的街底。該物業總共提供685個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第852號381,831份均等且不可分割份數中之35,548份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。										
109 錦英苑商場											
		37,260	492	14.5	6.38%	240.0	7.50%	262.0	251.0	5.78%	8.78%
簡介：	錦英苑商場，於1991年落成，包括錦英苑內一幢3層高商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)及相關地方。該物業總共提供492個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第305號餘段中22,627份均等且不可分割份數中之17,433份，並根據政府租契持有，年期自1990年5月16日起至2047年6月30日止。										
110 青衣商場											
		49,359	344	12.3	6.20%	241.0	7.50%	258.0	250.0	4.92%	8.64%
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：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第167號222,251份均等且不可分割份數中之20,014份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月8日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率		
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目						淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率
111 兆麟商場										
		32,022	463	14.8	6.01%	242.0	7.50%	256.0	249.0	5.94% 8.58%
簡介：	兆麟商場，於1993年落成，包括兆麟苑內一間單層幼稚園、一幢2層高商場及兩幢4層高停車場大廈(停車場1及2期)。該物業總共提供463個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第357號整個A、B及C分段，並根據政府租契持有，年期自1991年9月6日起至2047年6月30日止。									
112 平田商場										
		24,400	406	15.3	6.21%	234.0	7.50%	259.0	247.0	6.17% 8.83%
簡介：	平田商場包括平田邨內一幢3層高商業大樓(商場)、一幢錯層式4層高附屬停車場大廈(停車場大廈)、一幢4層高附屬設施大樓(附屬設施大樓)地下及第1層和位於停車場大廈入口處附近的露天泊車位。該物業於1997年落成，總共提供406個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6446號362,174份均等且不可分割份數中之16,966份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月30日起計，為期50年。									
113 長宏邨之商舖與停車場										
		11,532	333	13.2	6.25%	220.0	7.50%	237.0	229.0	5.78% 8.71%
簡介：	長宏邨商舖與停車場，於2001年落成，包括一幢2層高多層停車場大廈及一幢單層商業／停車場大廈(商業／停車場大廈)。此外，該物業包括長宏邨內相關地方及露天泊車位。該物業總共提供333個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第178號259,640份均等且不可分割份數中之13,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月25日起計，為期50年。									
114 田灣商場										
		34,854	417	10.8	6.20%	216.0	7.50%	233.0	225.0	4.80% 8.67%
簡介：	田灣商場包括田灣邨內一幢6層高商業大廈(商場)、位於一幢毗連的6層高停車場大廈內的LG層及四層停車場(停車場大廈)、田灣邨長者住屋中心的地下及相關地方。該物業於1997年落成，總共提供417個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括香港仔內地段第455號餘段中32,144份均等且不可分割份數中之23,010份，並根據政府租契持有，年期自2009年7月24日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 內部 收益率			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率	折現率
115 健明邨之停車場										
		0	763	13.8	7.00%	189.0	7.50%	214.0	201.5	6.86% 9.06%
簡介：	健明邨停車場包括一幢6層高商業／停車場大廈。此外，該物業包括健明邨內若干泊車位。該物業於2003年落成，總共提供763個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第109號420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中之一部份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月15日起計，為期50年。									
116 寶熙苑商場										
		13,686	0	6.4	4.40%	204.0	7.50%	191.0	198.0	3.25% 7.74%
簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括寶熙苑A及B座地下的零售單位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6117號20,256份均等且不可分割份數中之1,354份，並根據政府租契持有，年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止。									
117 長安邨之商舖與停車場										
		3,915	484	11.9	6.41%	187.0	7.50%	204.0	196.0	6.09% 8.75%
簡介：	長安邨商舖與停車場包括長安邨內一幢4層高停車場大廈（稱為1號停車場）、一幢2層高錯層式停車場大廈（稱為2號停車場）及位於邨內安瀾樓地下的多個商舖單位與醫療中心。該物業於1988年落成，總共提供484個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第160號整個D分段和F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份，並根據政府租契持有，年期自1998年4月8日起計，為期50年。									
118 賢麗苑購物中心										
		16,300	150	10.0	5.85%	188.0	7.50%	197.0	193.0	5.20% 8.48%
簡介：	賢麗苑購物中心包括於1991年落成的一幢4層高商業／停車場大廈。荔景地鐵站可從賢麗苑購物中心LG2樓直接進入。該物業總共提供150個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第389號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		價值 (百萬元)	價值 (百萬元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目						淨收入 每年／ 百萬元	資本 還原率	
119 興田商場											
		28,313	387	9.8	6.22%	181.0	7.50%	195.0	188.0	5.23%	8.68%
簡介：	興田商場包括一幢2層高商場(包括一個街市)(商場)、一幢4層高停車場大廈(停車場C)、一幢2層高停車場大廈(停車場B)及鄰近美田樓和彩田樓的多個熟食檔。此外，該物業包括位於美田樓及恩田樓住宅大樓地下的多個商舖單位。該物業於1988年落成，總共提供387個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6377號149,828份均等且不可分割份數中之15,570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。										
120 幸福商場											
		24,298	153	10.2	5.61%	183.0	7.50%	191.0	187.0	5.46%	8.45%
簡介：	幸福商場包括一幢2層高商業／停車場大廈(多層商業／停車場設施)及5層高停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括相關地方、有蓋範圍、警衛亭及多用途房委會設施部分(福明樓第2層的綜合商業／停車場設施)。該物業於2000年落成，總共提供153個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6484號115,133份均等且不可分割份數中之11,807份，並根據政府租契持有，年期自2009年4月27日起計，為期50年。										
121 新田圍商場											
		54,625	320	7.8	6.40%	169.0	7.50%	186.0	178.0	4.40%	8.81%
簡介：	新田圍商場包括新田圍邨內一幢6層高商業／停車場大廈(新田圍商場)、露天泊車位及多個獨立熟食檔。該物業於1981年落成，總共提供320個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第551號213,346份均等且不可分割份數中之22,891份，並根據政府租契持有，年期自2008年2月26日起計，為期50年。										
122 順安商場											
		82,286	459	8.5	6.12%	160.0	7.50%	172.0	166.0	5.15%	8.65%
簡介：	順安商場包括順安邨內兩幢商場1號及2號部分、一幢2層高商場與毗連的4層高停車場大廈(商業／停車場大廈)、位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業／停車場設施、多個商業設施、相關地方及露天泊車位。該物業於1978年落成，總共提供459個泊車位。										
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6472號餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份，並根據政府租契持有，年期自2008年7月28日起計，為期50年。										

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		內部樓面	泊車位 數目	現時	資本	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年	初始	「按計算」 內部
		面積 (平方呎)		淨收入 每年／ 百萬港元				還原率		
123 天馬苑商場										
		37,984	585	9.1	6.00%	160.0	7.50%	171.0	166.0	5.46% 8.57%
簡介：	天馬苑商場包括天馬苑內一幢3層高商場(商場)及一幢毗連的5層高停車場大廈(停車場大廈)。該物業於1986年落成，總共提供585個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第5994號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
124 樂華南邨之商舖與停車場										
		16,239	226	6.7	6.68%	149.0	7.50%	164.0	157.0	4.26% 8.85%
簡介：	樂華南邨商舖與停車場包括樂華南邨內位於展華樓的街市攤檔、一幢4層高停車場大廈(停車場大廈)、安華樓附近的三個獨立熟食檔、位於安華樓住宅區地下的多間商舖單位、相關地方及露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供226個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
125 康柏苑之商舖與停車場										
		17,956	549	8.7	6.78%	139.0	7.50%	155.0	147.0	5.89% 8.95%
簡介：	康柏苑商舖與停車場，於1993年落成，包括一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第7層的兩間幼稚園。該物業總共提供549個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第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。									
126 兆禧苑商場										
		23,439	560	7.7	6.24%	126.0	7.50%	137.0	132.0	5.86% 8.72%
簡介：	兆禧苑商場，於1986年落成，包括一幢3層(包括閣樓)高商場(內部設有零售店舖、街市及福利設施)以及一幢4層高錯層式停車場大廈。該物業總共提供560個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第255號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目	現時	資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率	
				淨收入 每年／ 百萬港元				3月31日 之價值 (百萬港元)			
127 華荔邨之停車場											
		0	411	7.3	6.00%	117.0	7.50%	124.0	120.5	6.06%	8.62%
簡介：		華荔邨之停車場包括於2001年落成的一幢5層高停車場大廈。該物業總共提供411個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第445號A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份，並根據政府租契持有，年期自2001年5月25日起計，為期50年。									
128 高俊苑之商舖與停車場											
		7,332	323	7.4	6.61%	111.0	7.50%	122.0	117.0	6.29%	8.85%
簡介：		高俊苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括高俊苑內一幢6層（12錯層）高商業／停車場大廈以及位於苑內俊滿閣（C棟）地下的一間幼稚園單位。該物業總共提供323個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6189號整個A分段以及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份，並根據政府租契持有，年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止。									
129 和明苑之商舖與停車場											
		7,342	379	6.4	6.00%	109.0	7.50%	115.0	112.0	5.71%	8.54%
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）地下的一間幼稚園單位。該物業總共提供379個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第52號整個A分段以及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份，並根據政府租契持有，年期自1997年11月28日起計，為期50年。									
130 美松苑之商舖與停車場											
		1,077	385	6.8	6.91%	102.0	7.50%	115.0	109.0	6.25%	9.01%
簡介：		美松苑之商舖與停車場包括於1996年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於第2分層的一個零售店舖。該物業總共提供385個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第396號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止。									

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時						估價2014年			
		內部樓面	淨收入	價值	價值	3月31日	「按計算」				
		面積	每年／	資本	(百萬	(百萬	之價值	初始	內部		
序號	物業名稱	(平方呎)	泊車位	還原率	港元)	折現率	(百萬港元)	回報率	收益率		
131 青華苑之商舖與停車場											
		11,863	348	6.2	6.66%	96.0	7.50%	106.0	101.0	6.13%	8.92%
簡介：		青華苑之商舖與停車場包括一幢3層高商業／停車場大廈。該物業於1984年落成，總共提供348個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第100號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
132 康逸苑之商舖與停車場											
		7,040	355	6.3	6.59%	92.0	7.50%	102.0	97.0	6.50%	8.87%
簡介：		康逸苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括康逸苑內一幢7層高停車場大廈，連同該停車場大廈第13分層(第6層)上的一間幼稚園。該物業總共提供355個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6329號99,200份均等且不可分割份數中之4,582份，並根據政府租契持有，年期自2001年2月5日起計，為期50年。									
133 唐明苑之商舖與停車場											
		21,283	291	5.8	6.43%	92.0	7.50%	101.0	97.0	5.99%	8.75%
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鋪單位及一個青少年中心)以及分別位於唐煌閣及唐富閣地下的一間日間托兒所及一間幼稚園。該物業總共提供291個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第54號整個A分段及餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份，並根據政府租契持有，年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止。									
134 興民商場											
		33,915	226	4.6	6.45%	90.0	7.50%	98.0	94.0	4.85%	8.82%
簡介：		興民商場包括興民邨內一幢6層高商業／停車場大廈(包括天台，但不包括柴灣道上升降機塔)(商業／停車場大廈)及露天泊車位。該物業於1982年落成，總共提供226個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第179號126,748份均等且不可分割份數中之12,404份，並根據政府租契持有，年期自2010年3月29日起計，為期50年。									

		收益還原法				現金流量折現法		分析		
		內部樓面	現時					估價2014年		
		面積	淨收入	資本	價值	價值	3月31日	之價值	初始	「按計算」
序號	物業名稱	(平方呎)	每年／ 百萬港元	還原率	(百萬 港元)	折現率	(百萬 港元)	(百萬港元)	回報率	內部 收益率
135 翠灣邨之商舖與停車場										
		8,561	182	4.9	6.09%	90.0	7.50%	96.0	93.0	5.25% 8.71%
簡介：	翠灣邨之商舖與停車場，於1993年落成，包括翠灣邨內多個獨立單層零售單位、一幢3層高商舖／辦公室大廈（商業樓）、一單層停車場大廈（停車場大廈）及露天停車場。該物業總共提供182個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第166號123,068份均等且不可分割份數中之3,254份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
136 天悅邨之停車場										
		0	560	5.9	7.00%	87.0	7.50%	98.0	92.5	6.40% 9.07%
簡介：	天悅邨之停車場包括於2000年落成的一幢4層（包括1層閣樓）高停車場大廈。該物業總共提供560個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第41號297,568份均等且不可分割份數中之50,802份中之一部分，並根據政府租契持有，年期自2010年6月8日起計，為期50年。									
137 天華邨之商舖與停車場										
		1,476	287	5.5	5.97%	89.0	7.50%	94.0	92.0	5.97% 8.48%
簡介：	天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括位於天華邨內一幢7層高附屬設施大廈地下的兩個零售店舖以及地下至第2層之泊車位。該物業總共提供287個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第43號236,423份均等且不可分割份數中之11,225份，並根據政府租契持有，年期自2010年5月12日起計，為期50年。									
138 彩霞邨之商舖與停車場										
		21,438	205	4.1	6.73%	86.0	7.50%	96.0	91.0	4.49% 8.95%
簡介：	彩霞邨之商舖與停車場包括一幢5層高停車場大廈。此外，該物業包括位於彩星樓及彩月樓住宅大廈地下的多個商舖單位以及彩霞邨內若干露天泊車位。該物業於1989年落成，總共提供205個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6348號129,695份均等且不可分割份數中之12,255份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率		
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目						淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率
139 天逸邨之商舖與停車場										
		8,784	446	4.8	6.04%	80.0	7.50%	85.0	83.0	5.82% 8.58%
簡介：	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括天逸邨內一幢7層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一間幼稚園及露天泊車位。該物業總共提供446個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第42號226,221份均等且不可分割份數中之15,485份，並根據政府租契持有，年期自2008年10月28日起計，為期50年。									
140 田景邨之停車場										
		0	380	5.2	6.80%	75.0	7.50%	84.0	79.5	6.56% 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：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第444號197,161份均等且不可分割份數中之4,036份，並根據政府租契持有，年期自1999年3月18日起計，為期50年。									
141 慈民邨之停車場										
		0	364	5.2	6.80%	75.0	7.50%	84.0	79.5	6.52% 9.02%
簡介：	慈民邨停車場包括慈民邨內於1994年落成的一幢4層高停車場大廈連相關地方。該物業總共提供364個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6441號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。									
142 翠屏(南)邨之停車場										
		5,275	229	4.6	6.58%	75.0	7.50%	83.0	79.0	5.79% 8.83%
簡介：	翠屏(南)邨之停車場包括翠屏(南)邨內於1990年落成的一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)，連同第2層的屋邨管理處以及露天泊車位。該物業總共提供229個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第755號餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份，並根據政府租契持有，年期自2009年11月27日起計，為期50年。									
143 嘉田苑之停車場										
		0	348	4.9	6.80%	72.0	7.50%	80.0	76.0	6.50% 8.94%
簡介：	嘉田苑之停車場包括嘉田苑內於1988年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供348個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第290號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									

		收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時						估價2014年			
		內部樓面	淨收入	價值	價值	3月31日	「按計算」				
		面積	每年／	資本	(百萬	之價值	初始	內部			
序號	物業名稱	(平方呎)	泊車位	還原率	港元)	折現率	港元)	(百萬港元)	回報率	內部	
收益率											
144 欣盛苑之商舖與停車場											
		11,810	252	4.6	6.81%	70.0	7.50%	78.0	74.0	6.15%	9.05%
簡介：		欣盛苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括欣盛苑內一幢6層高停車場大廈(停車場大廈)，連同停車場大廈地下的一間商舖單位、屋邨管理處及幼稚園。該物業總共提供252個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第39號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年9月10日起至2047年6月30日止。									
145 欣明苑之商舖與停車場											
		7,019	262	4.3	6.69%	68.0	7.50%	78.0	73.0	5.95%	9.15%
簡介：		欣明苑之商舖與停車場包括於1990年落成的一幢3層高商業／停車場大廈。該物業總共提供262個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第9號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止。									
146 南昌邨之商舖與停車場											
		8,112	156	3.9	6.09%	69.0	7.50%	74.0	72.0	5.39%	8.59%
簡介：		南昌邨商舖與停車場包括一單層停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括南昌邨內位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓住宅大廈地下的多個商舖單位及多個露天泊車位。該物業於1989年落成，總共提供156個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6427號109,764份均等且不可分割份數中之3,670份，並根據政府租契持有，年期自2005年8月17日起計，為期50年。									
147 英明苑之停車場											
		0	274	4.4	6.80%	65.0	7.50%	72.0	68.5	6.45%	8.96%
簡介：		英明苑停車場包括於1989年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供274個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括將軍澳市地段第4號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計為期99年，已按法律續期至2047年6月30日。									
148 盈福苑之商舖與停車場											
		786	163	4.0	6.55%	63.0	7.50%	70.0	67.0	5.96%	8.74%
簡介：		盈福苑之商舖與停車場包括於2001年落成的一幢4層高錯層式停車場大廈，連同位於該停車場大廈地下的一個商舖單位(停車場大廈)。該物業總共提供163個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地地段第6266號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
149 寶珮苑之停車場										
		0	277	4.3	6.80%	63.0	7.50%	70.0	66.5	6.53% 8.96%
簡介：		寶珮苑之停車場包括於1995年落成的一幢3層高停車場大廈，總共提供277個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括觀塘內地段第728號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止。								
150 峰華邨之商舖與停車場										
		9,821	161	3.0	6.22%	63.0	7.50%	68.0	66.0	4.55% 8.53%
簡介：		峰華邨之商舖與停車場，於1993年落成，包括峰華邨內一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)、位於曉峰樓及秀峰樓住宅大廈內的多個商舖單位(房委會總合設施)以及露天泊車位。該物業總共提供161個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括柴灣內地段第169號76,232份均等且不可分割份數中之5,638份，並根據政府租契持有，年期自2000年2月10日起計，為期50年。								
151 寶雅苑之商舖與停車場										
		13,951	246	3.9	6.74%	62.0	7.50%	69.0	66.0	5.94% 8.91%
簡介：		寶雅苑之商舖與停車場，於1989年落成，包括一幢3層高停車場大廈、位於家和閣地下的一間幼稚園及位於興和閣地下的一間托兒所。該物業總共提供246個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第73號整個A分段以及餘段中59,187份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988年3月29日起至2047年6月30日止。								
152 寧峰苑之停車場										
		0	299	3.9	6.40%	62.0	7.50%	68.0	65.0	5.96% 8.78%
簡介：		寧峰苑之停車場包括於2001年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供299個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第477號78,707份均等且不可分割份數中之3,072份，並根據政府租契持有，年期自1999年10月15日起計，為期50年。								
153 漁安苑之停車場										
		1,323	296	4.0	6.78%	60.0	7.50%	67.0	64.0	6.22% 8.87%
簡介：		漁安苑之停車場包括於1988年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場地下的一個辦事處。該物業總共提供296個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括鴨脷洲內地段第117號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1982年2月1日起計，為期75年，期滿後可再續期75年。								

		收益還原法				現金流量折現法		分析		
		內部樓面 面積	泊車位 數目	現時 淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
序號	物業名稱	(平方呎)								
154 慈愛苑之商舖與停車場										
		13,306	199	3.5	6.21%	61.0	7.50%	66.0	64.0	5.49% 8.59%
簡介：	慈愛苑之商舖與停車場包括一幢6層高停車場大廈(連同位於該停車場大廈第6層的一間幼稚園)及位於慈愛苑第3期的一幢單層幼稚園大樓。該物業於1997年至2000年間分期落成，總共提供199個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6211號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1995年6月9日起至2047年6月30日止。該物業亦包括新九龍內地段第6265號113,761份均等且不可分割份數中之699份，並根據政府租契持有，年期自1999年5月7日起計，為期50年。									
155 麗安邨之停車場										
		0	181	3.5	6.60%	57.0	7.50%	62.0	59.5	5.89% 8.89%
簡介：	麗安邨之停車場包括麗安邨內於1993年落成的一幢3層高停車場大廈及露天泊車位。該物業總共提供181個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6482號餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份，並根據政府租契持有，年期自2009年3月6日起計，為期50年。									
156 宏福苑之停車場										
		0	408	3.9	7.00%	56.0	7.50%	63.0	59.5	6.55% 9.02%
簡介：	宏福苑之停車場包括於1983年落成的一幢5層高連地庫停車場，總共提供408個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第27號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									
157 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場										
		1,507	205	2.9	5.80%	53.0	7.50%	56.0	55.0	5.36% 8.36%
簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括秀茂坪邨第三期內一幢4層高停車場(停車場大廈)，連同位於該停車場大廈地下的一個零售單位。該物業總共提供205個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之7,222份，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析			
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日		「按計算」 內部 收益率	
		淨收入 每年／ 百萬港元	內部樓面 面積 (平方呎)					泊車位 數目	之價值 (百萬港元)		初始 回報率
158 兆安苑之商舖與停車場											
		17,084	273	3.1	6.67%	49.0	7.50%	54.0	52.0	5.89%	8.71%
簡介：		兆安苑之商舖與停車場包括兆安苑內一幢4層高錯層式停車場大廈、橫跨定賢閣及定志閣地下的一間幼稚園以及位於定基閣、定安閣及定海閣地下的一個青少年中心。該物業於1981年落成，總共提供273個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第216號整個A分段以及餘段中26,863份均等且不可分割份數中之2份，並根據政府租契持有，年期自1988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。									
159 牛頭角上邨之停車場											
		0	228	3.2	6.60%	49.0	7.50%	54.0	51.5	6.24%	8.91%
簡介：		牛頭角上邨之停車場包括牛頭角上邨內於2002年落成的一幢3層高停車場大廈及相關地方。該物業總共提供228個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6471號126,664份均等且不可分割份數中之9,334份，並根據政府租契持有，年期自2008年5月6日起計，為期50年。									
160 青宏苑之停車場											
		0	179	3.3	7.00%	48.0	7.50%	54.0	51.0	6.50%	9.17%
簡介：		青宏苑之停車場包括青宏苑內於2001年落成的一幢2層高停車場大廈。該物業總共提供179個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括青衣市地段第137號36,665份均等且不可分割份數中之2,516份，並根據政府租契持有，年期自1999年4月20日起計，為期50年。									
161 怡閣苑之停車場											
		0	240	3.2	7.20%	46.0	7.50%	53.0	49.5	6.49%	9.09%
簡介：		怡閣苑之停車場包括於1981年落成的一幢5層高連地庫停車場大廈。該物業總共提供240個泊車位。									
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5911號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日。									

		收益還原法			現金流量折現法			分析		
		內部樓面 面積	泊車位 數目	現時 淨收入 每年／ 百萬港元	資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	「按計算」 初始 回報率	內部 收益率
序號	物業名稱	(平方呎)		百萬港元		港元)	折現率	港元)		
162 太平邨之商舖與停車場										
		3,339	101	2.4	5.53%	45.0	7.50%	46.0	46.0	5.15% 8.20%
簡介：	太平邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括一幢2層高停車場大廈(停車場大廈)連同平熙樓地下之零售店舖(房委會綜合設施部分)。此外，該物業包括太平邨內露天泊車位。該物業總共提供101個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括粉嶺上水市地段第223號86,121份均等且不可分割份數中之2,787份，並根據政府租契持有，年期自2002年1月24日起計，為期50年。									
163 紅磡邨之商舖與停車場										
		3,994	45	1.5	5.37%	42.0	7.50%	43.0	43.0	3.42% 8.08%
簡介：	紅磡邨之商舖與停車場包括一單層停車場大廈(停車場大廈)。此外，該物業包括紅磡樓地下低層的多個商舖單位及紅磡邨內的露天停車場。該物業於1999年落成，總共提供45個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括紅磡內地段第554號51,548份均等且不可分割份數中之1,573份，並根據政府租契持有，年期自2008年8月29日起計，為期50年。									
164 東熹苑之商舖與停車場										
		6,340	146	2.9	7.50%	40.0	7.50%	46.0	43.0	6.66% 9.32%
簡介：	東熹苑之商舖與停車場，於1995年落成，包括一幢2層高停車場大廈及A及B座(景熹閣及逸熹閣)地下的一間幼稚園。該物業總共提供146個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括筲箕灣內地段第834號整個A分段以及餘段中122,407份均等且不可分割份數中之690份，並根據政府租契持有，年期自1989年6月20日起至2047年6月30日止。									
165 明雅苑之停車場										
		0	345	2.7	7.00%	39.0	7.50%	44.0	41.5	6.54% 9.00%
簡介：	明雅苑之停車場包括於1985年落成的一幢3層高連地庫停車場大廈，總共提供345個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第36號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已續期至2047年6月30日。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)	初始 回報率	「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目							
166 樂雅苑之商舖與停車場										
		12,616	265	2.6	7.33%	36.0	7.50%	41.0	39.0	6.62% 9.11%
簡介：	樂雅苑之商舖與停車場包括於1984年落成的一幢5層高停車場大廈，連同位於該停車場大廈第6分層的一個室內體育館以及位於樂雅苑中心的露天泊車位。該物業總共提供265個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5969號整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份，並根據政府租契持有，年期自1998年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已續期至2047年6月30日。									
167 新圍苑之停車場										
		0	185	2.7	7.20%	35.0	7.50%	41.0	38.0	6.99% 9.17%
簡介：	新圍苑之停車場包括於1990年落成的一幢3層高停車場大廈(多層停車場)。該物業總共提供185個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括屯門市地段第326號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止。									
168 怡雅苑之停車場										
		0	159	2.3	7.00%	35.0	7.50%	40.0	37.5	6.26% 9.08%
簡介：	怡雅苑之停車場包括位於怡雅苑地下的合共159個泊車位，於1993年落成。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括大埔市地段第120號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止。									
169 天祐苑之停車場										
		0	192	2.3	7.60%	32.0	7.50%	37.0	34.5	6.61% 9.34%
簡介：	天祐苑之停車場包括於1992年落成的一幢3層高停車場大廈(停車場)。該物業總共提供192個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括天水圍市地段第10號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止。									
170 彩輝邨之商舖與停車場										
		1,045	93	2.0	7.10%	31.0	7.50%	35.0	33.0	6.09% 9.04%
簡介：	彩輝邨商舖與停車場包括彩輝邨內一幢3層高停車場大廈(停車場大廈)、位於彩葉樓地下的一個商舖單位(綜合商業／停車場設施)及露天泊車位。該物業於1995年落成。該物業總共提供93個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6483號89,760份均等且不可分割份數中之3,391份，並根據政府租契持有，年期自2009年6月15日起計，為期50年。									

序號	物業名稱	收益還原法				現金流量折現法			分析	
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年 3月31日 之價值 (百萬港元)		「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	初始 回報率	
171 康強苑之停車場										
		0	93	1.9	7.00%	30.0	7.50%	34.0	32.0	6.08% 9.23%
簡介：		康強苑之停車場包括康強苑內於1999年落成的一幢2層高停車場大廈及一個自用辦事處。該物業總共提供93個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6239號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1999年1月8日起計，為期50年。								
172 瓊麗苑之停車場										
		0	158	1.9	7.00%	30.0	7.50%	34.0	32.0	5.96% 9.01%
簡介：		瓊麗苑之停車場包括瓊麗苑內於1989年落成的一幢3層高停車場大廈及露天泊車位。該物業總共提供158個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第5943號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止。								
173 錦鞍苑之停車場										
		0	238	1.9	6.80%	29.0	7.50%	33.0	31.0	6.28% 8.95%
簡介：		錦鞍苑之停車場包括於1987年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供238個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括沙田市地段第283號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1898年7月1日起計，為期99年(減去到期前最後3天)，已續期至2047年6月30日。								
174 鳳禮苑之停車場										
		0	134	1.7	6.80%	28.0	7.50%	31.0	29.5	5.75% 8.81%
簡介：		鳳禮苑之停車場包括鳳禮苑內於1997年落成的一幢3層高停車場大廈及多個露天泊車位。該物業總共提供134個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6240號33,911份均等且不可分割份數中之1,512份，並根據政府租契持有，年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止。								
175 秀茂坪邨第一期之停車場										
		0	395	1.4	6.00%	29.0	7.50%	30.0	29.5	4.83% 8.50%
簡介：		秀茂坪邨第一期之停車場包括位於秀茂坪邨第一期秀明樓住宅大廈下面之3層高停車場(多層停車場B)、秀明樓地下及天台的綜合商業／停車場設施以及相關地方，於2002年落成。該物業總共提供395個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6453號833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分，並根據政府租契持有，年期自2007年2月23日起計，為期50年。								

		收益還原法			現金流量折現法			分析		
		現時					估價2014年			
		內部樓面	淨收入	價值	價值	3月31日	之價值		初始	「按計算」
序號	物業名稱	面積 (平方呎)	泊車位 數目	每年／ 百萬元	資本 還原率	(百萬 港元)	(百萬 港元)	(百萬港元)	回報率	內部 收益率
176 天宏苑之商舖與停車場										
		9,946	79	1.8	6.82%	27.0	7.50%	31.0	29.0	6.33% 8.93%
簡介：	天宏苑之商舖與停車場包括於1992年落成的一幢3層高停車場大廈，連同位於第2層的一間幼稚園。該物業總共提供79個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6131號整個餘段，並根據政府租契持有，年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止。									
177 康瑞苑之商舖與停車場										
		345	102	1.9	7.12%	26.0	7.50%	29.0	28.0	6.72% 8.86%
簡介：	康瑞苑之商舖與停車場包括於1999年落成的一幢2層高停車場大廈，連同位於第2分層的一個商舖單位。該物業總共提供102個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6227號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1998年5月14日起計，為期50年。									
178 葵康苑之停車場										
		0	88	1.6	7.00%	25.0	7.50%	29.0	27.0	5.89% 9.17%
簡介：	葵康苑之停車場包括於1993年落成的一幢3層高停車場大廈。該物業總共提供88個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括葵涌市地段第420號35,351份均等且不可分割份數中之1,100份，並根據政府租契持有，年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止。									
179 鵬程苑之停車場										
		0	67	1.0	6.80%	16.0	7.50%	18.0	17.0	6.03% 8.91%
簡介：	鵬程苑之停車場包括鵬程苑內於1991年落成的多個露天停車區，總共提供67個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第6121號整個A分段，並根據政府租契持有，年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止。									
180 竹園北邨之停車場										
		0	61	0.9	6.40%	14.0	7.50%	15.0	14.5	5.93% 8.66%
簡介：	竹園北邨之停車場包括竹園北邨內於1987年落成的兩個露天停車區，總共提供61個泊車位。									
業權詳情：	該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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	收益還原法				現金流量折現法		分析		
		現時		資本 還原率	價值 (百萬 港元)	價值 (百萬 港元)	折現率	估價2014年		「按計算」 內部 收益率
		內部樓面 面積 (平方呎)	泊車位 數目					淨收入 每年／ 百萬港元	3月31日 之價值 (百萬港元)	
181 黃大仙下邨(一)之停車場										
		0	70	0.8	5.20%	14.0	7.50%	14.0	14.0	5.76% 8.03%
簡介：		黃大仙下邨(一)之停車場包括毗鄰龍華樓及龍澤樓的兩個露天停車區(露天停車場)，於1982年落成。該物業總共提供70個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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。								
182 高怡邨之商舖與停車場										
		0	38	0.5	6.45%	5.6	7.50%	6.2	5.9	7.74% 8.71%
簡介：		高怡邨之商舖與停車場包括高怡邨內一單層停車場大廈(停車場大廈)、一單層商場(商業大廈)及露天泊車位，於1994年落成。該物業總共提供38個泊車位。								
業權詳情：		該物業由領匯物業有限公司持有。該物業包括新九龍內地段第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。領匯所持之全份英文估值報告全文於管理人之辦事處可供查閱。

香港品質保證局核實聲明



香港品質保證局

核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局受領匯房地產投資信託基金(以下簡稱「領匯」)委託，對其2013/2014年報(以下簡稱「報告」)的全部內容(不包括財務數據)進行獨立驗證。該報告陳述領匯在2013年4月1日至2014年3月31日於可持續發展方面的表現及成就。

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

方法

核實工作是依據目前的最佳核實方法執行，以下為評價此報告的準則：

- 遵守社會及道德問責學會 (Institute of Social and Ethical AccountAbility) AA1000 保證標準所定的完整性，準確性，中立性，可比較性及回應性的原則；及
- 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
- 國際 <IR> 框架

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

結論

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

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

香港品質保證局

譚玉秀

策略業務科助理總監

2014年6月

全球報告倡議組織內容索引

一般標準揭露

部分	一般標準揭露	描述	頁碼／聲明
策略與分析	G4-1	組織最高決策者的聲明	第 8 - 11 (主席報告書) , 18 - 23 頁 (行政總裁報告書)
	G4-2	關鍵衝擊、風險及機會	第 19 - 22 頁
組織概況	G4-3	組織名稱	封面內頁
	G4-4	主要品牌、產品與服務	封面內頁
	G4-5	組織總部所在位置	封面內頁
	G4-6	組織營運所在的國家數量	封面內頁
	G4-7	所有權的性質與法律形式	第 52 頁
	G4-8	所提供服務的市場	封面內頁, 第 4 頁
	G4-9	組織規模	第 4 頁
	G4-10	員工總數	第 39 頁。臨時員工人數為 24 人, 承包商員工超過 3,400 人
	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	第 16 - 17 頁
	G4-13	報告期間的任何重大變化	採用綜合報告模式, 由全球報告倡議組織指南 3.1 版本轉為指南 4 版本
	G4-14	預警方針或原則	第 18 - 23 頁
	G4-15	由外部制定的經濟、環境與社會規章、原則或其他倡議	第 45 頁
	G4-16	協會的會員資格	第 45 頁

部分	一般標準揭露	描述	頁碼／聲明
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	第 4 頁
	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」	第 6 - 7 頁
	G4-19	重大考量面	第 6 - 7, 16 - 17 頁
	G4-20	組織內部在考量面上的邊界	第 16 - 17 頁
	G4-21	組織外部在考量面上的邊界	第 16 - 17 頁
	G4-22	任何資訊重編的影響	沒有任何資訊重編
	G4-23	和先前報告期間相比的顯著改變	和先前報告期間相比， 沒有顯著改變
利害關係人議合	G4-24	組織進行議合的利害關係人群體	第 42 - 43 頁
	G4-25	所議合的利害關係人，鑑別與選擇的方法	第 42 - 43 頁
	G4-26	與利害關係人議合的方式	第 42 - 43 頁
	G4-27	利害關係人議合所提出之關鍵議題與關注事項	第 42 - 43 頁
報告書基本資料	G4-28	報告期間	封面內頁
	G4-29	上一次報告的日期	2013 年 6 月
	G4-30	報告週期	2013 年 4 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日
	G4-31	回答報告或內容相關問題的聯絡人	第 236 頁 (企業傳訊部聯絡資料)
	G4-32	組織選擇的「依循」選項	核心 本索引 第 220 - 226 頁
	G4-33	外部保證	第 219 頁
治理	G4-34	組織的治理結構	第 51 頁
倫理與誠信	G4-56	組織之價值、原則、標準和行為規範	封面內頁，第 17 頁

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	頁碼／聲明
經濟	經濟績效	G4-DMA		第 34 - 38 頁
		G4-EC1	產生及分配的直接經濟價值	第 2, 34 - 38 頁
		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	第 10, 21 - 23 及 46 - 47 頁
	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	第 45, 54 - 56 頁
	間接經濟衝擊	G4-DMA		第 8 - 9 頁
		G4-EC7	基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊	第 8 - 9 頁
		G4-EC8	顯著的間接經濟衝擊，包括衝擊的程度	第 8 - 9 頁
環境	原物料	G4-DMA		第 46 頁
		G4-EN1	所用原物料的重量或體積	我們購買價值 417,114 港元的紙製品
		G4-EN2	使用再生原物料的百分比	採用經循環再造及再用的物料百分比為 3.5%
	能源	G4-DMA		第 46 頁
		G4-EN3	組織內部的能源消耗量	第 46 頁
		G4-EN6	減少能源的消耗	第 46 頁
		G4-EN7	降低產品和服務的能源需求	第 46 頁
		CRE1	建築節能力度	第 46 頁
	水	G4-DMA		第 46 頁
		G4-EN8	依來源劃分的總取水量	第 46 頁
		G4-EN9	因取水而受顯著影響的水源	第 46 頁

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	頁碼／聲明
		G4-EN10	水資源回收及再利用的百分比及 總量	回收水塔經處理過之循環水作非飲用 用途，目前並沒有安裝水錶記錄總循 環水量
		CRE2	建築給水排水強度	建築物用水效率為每平方呎0.15立方 米（每平方呎耗水量）
	生物多樣性	G4-DMA		第46 - 47 頁
		G4-EN12	組織的活動、產品及服務在生物 多樣性方面，對保護區或其他高 生物多樣性價值的地區之顯著衝 擊	我們的業務沒有涉及生態保護區或生 物多樣的地區
	排放	G4-DMA		第46 - 47 頁
		G4-EN15	直接溫室氣體排放（範疇一）	第46 頁
		G4-EN16	能源間接溫室氣體排放量 （範疇二）	第46 頁
		G4-EN17	其他間接溫室氣體排放量 （範疇三）	第46 頁
		G4-EN19	減少溫室氣體的排放量	第46 頁
		CRE3	建築物溫室氣體排放強度	使用中建築物溫室氣體排放效率為每 平方呎11.87 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	沒有新建和重建活動
	廢污水和 廢棄物	G4-DMA		第46 頁
		G4-EN22	依水質及排放目的地所劃分的總 排放水量	第46 頁
		G4-EN23	按類別及處置方法劃分的廢棄物 總重量	從辦公室回收廢紙重量共6,959 公 斤，商戶負責回收及重用商業廚餘
	產品和服務	G4-DMA		第1, 4 頁

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	頁碼／聲明
		G4-EN27	降低產品和服務對環境衝擊的程度	第 46 - 47 頁
	交通運輸	G4-EN30	為組織營運而運輸產品、其他商品、原料以及員工交通所產生的顯著環境衝擊	第 46 頁
	土地減退， 污染和修復	G4-DMA		不適用
		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	勞僱關係	G4-DMA		第 39 - 41 頁
勞工實務與 尊嚴勞動		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	第 39 - 41 頁
	職業健康與 安全	G4-DMA		第 39 - 41 頁
		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	第 39 - 41 頁
		G4-LA7	與其職業有關之疾病高發生率與高風險的勞工	第 39 - 41 頁
		CRE6	該組織在核實符合國際公認的健康和安全管理體系運行的百分比	具備符合國際公認的健康和安全管理體系，但尚未與國際認可的標準進行驗證
	訓練與教育	G4-DMA		第 39 - 41 頁
		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	第 39 - 41 頁

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	頁碼／聲明
	員工多元化與 平等機會	G4-DMA		第 39 - 41 頁
		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	第 39, 49 - 56 頁
	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的比例	在薪酬、福利、晉升及待遇方面，我們公平對待所有員工及提倡平等機會，我們認為本比率不適用
人權	不歧視	G4-DMA		第 39 - 41 頁
		G4-HR3	歧視事件的總數，以及組織採取的改善行動	沒有歧視事件及須採取的改善行動
	童工	G4-DMA		不適用
		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	沒有鑑別為童工事件
	強迫與強制勞動	G4-DMA		第 39 - 41 頁
	保全實務	G4-DMA		第 39 - 41 頁
	供應商人權 評估	G4-DMA		第 39 - 41 頁
社會	當地社區	G4-DMA		第 42 - 45 頁
		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	第 42 - 45 頁
		G4-SO2	對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運據點	不涉及對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運據點

類別	考量面	特定標準 揭露－重大 考量面	描述	頁碼／聲明
		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-DMA		第 50 - 117 頁
	公共政策	G4-DMA		第 50 - 117 頁
	反競爭行為	G4-DMA		第 50 - 117 頁
產品責任	顧客的健康與 安全	G4-DMA		第 42 - 47 頁
		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百分 比	第 42 - 47 頁
		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-DMA		第 11, 30 頁
		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	第 11, 30 頁
		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	第 3, 32 頁
		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	第 45 頁

附錄二十七規範列表

節／聲明		
A1層面：工作環境質素		
一般披露	披露聲明	人力資本
關鍵績效指標 A1.1	受僱員工總數	人力資本
關鍵績效指標 A1.2	僱員流失比率	人力資本
A2層面：健康與安全		
一般披露	披露聲明	人力資本
關鍵績效指標 A2.1	有關工傷的數目及比率	人力資本
關鍵績效指標 A2.2	因工傷損失的日數	人力資本
關鍵績效指標 A2.3	所採納的職業健康及安全措施の説明	人力資本
A3層面：發展及培訓		
一般披露	披露聲明	人力資本
關鍵績效指標 A3.1	按類別劃分接受培訓的員工百分比	人力資本
關鍵績效指標 A3.2	每名員工的平均培訓時數	人力資本
A4層面：員工標準		
一般披露	披露聲明	人力資本
關鍵績效指標 A4.1	檢討招聘慣例常規的措施説明	人力資本，企業管治
關鍵績效指標 A4.2	當發現違規情況時消除該等情況所採取的步驟説明	人力資本
B1層面：排放		
一般披露	披露聲明	自然資本
關鍵績效指標 B1.1	排放物及數據的類別	自然資本
關鍵績效指標 B1.2	溫室氣體排放量（總噸）	自然資本
關鍵績效指標 B1.3	所產生有害廢物	我們的業務營運沒有產生有害廢物
關鍵績效指標 B1.4	所產生非有害廢物總額	全球報告倡議組織內容索引
關鍵績效指標 B1.5	減少排放的措施	自然資本
關鍵績效指標 B1.6	處理廢物及減少廢物的措施	自然資本

節／聲明		
B2層面：資源		
一般披露	披露聲明	自然資本
關鍵績效指標 B2.1	直接／間接能源消耗	自然資本
關鍵績效指標 B2.2	耗水量(總額)	自然資本
關鍵績效指標 B2.3	能源效益措施	自然資本
關鍵績效指標 B2.4	水源問題	自然資本
關鍵績效指標 B2.5	包裝物料總量	我們沒有生產任何產品
B3層面：環境		
一般披露	披露聲明	自然資本
關鍵績效指標 B3.1	活動重大影響的說明	自然資本
C1層面：供應鏈		
一般披露	披露聲明	社會與關係資本
關鍵績效指標 C1.1	供應商數目	社會與關係資本
關鍵績效指標 C1.2	有關委聘供應商的常規說明	社會與關係資本
C2層面：產品責任		
一般披露	披露聲明	這節不適用於領匯，原因是我們沒有生產產品
關鍵績效指標 C2.1	付運或出售產品總額的百分比	不適用
關鍵績效指標 C2.2	有關服務及產品的投訴	不適用
關鍵績效指標 C2.3	有關知識產權的常規	不適用
關鍵績效指標 C2.4	質量保證程序	不適用
關鍵績效指標 C2.5	消費者資料保護及私隱政策	不適用
C3層面：反貪污		
一般披露	披露聲明	企業管治
關鍵績效指標 C3.1	有關貪污行為的訴訟案件數目	於2013/14年，我們沒有有關貪污行為的法律案件
關鍵績效指標 C3.2	預防措施及告密的說明	企業管治
D1層面：社區投資		
一般披露	披露聲明	社會與關係資本
關鍵績效指標 D1.1	專注貢獻範疇	社會與關係資本
關鍵績效指標 D1.2	資源貢獻	社會與關係資本

聯合國全球契約索引

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

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

人權		
原則1	企業界應支持並尊重國際公認的人權；	主席報告書，行政總裁報告書
原則2	保證不與踐踏人權者同流合污。	人力資本
勞工標準		
原則3	企業界應支持結社自由及切實承認集體談判權；	不適用
原則4	消除一切形式的強迫和強制勞動；	人力資本
原則5	切實廢除童工；	不適用
原則6	消除就業和職業方面的歧視。	人力資本
環境		
原則7	企業界應支持採用預防性方法應付環境挑戰；	自然資本
原則8	採取主動行動促進在環境方面更負責任的做法；	社會與關係資本 自然資本
原則9	鼓勵開發和推廣環境友好型技術。	自然資本
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。	企業管治

釋義及詞彙

平均每月租金	平均每月每平方呎已出租內部樓面面積之基本租金連管理費
基本租金	就租約而言，根據租約應付之標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金（如適用）及其他收費或償付
董事會	管理人之董事會
停車場使用率	已售予月租用戶之月票數目佔可出租月租泊車位數目之百分比
綜合續租租金調整率	根據同一舖位新舊租約計算之每平方呎平均租金之變動百分比
董事	管理人之董事
每基金單位分派	根據財政年度／期間領匯可分派收入總額計算之每基金單位分派
企業員工購股計劃	企業員工購股計劃，據此符合指定條件的合資格員工可享有由管理人提供之補貼，用於根據企業員工購股計劃之規則，透過獨立第三方中介人於公開市場上購買領匯基金單位
本集團	領匯及其附屬公司
香港特別行政區	中華人民共和國香港特別行政區
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
內部樓面面積	位於圍封間內及供建築物佔用人專用之內部面積（不包括公共地方及所有外牆之厚度）
內部管理房地產投資信託基金	房地產投資信託基金管理人由其管理的房地產投資信託基金實益擁有，而非由外界人士擁有
租約	就零售物業向商戶批出之租約或租賃協議（兩者均授予管有權益）或許可證（僅授權進行若干事宜）
已出租內部樓面面積	根據租約已出租之內部樓面面積
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	領匯管理有限公司，並為領匯之管理人
市值	按已發行基金單位數目乘以現行在香港聯交所報價之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值

中期票據計劃	領匯全資附屬公司 The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 設立之有擔保歐洲中期票據計劃，及「 中期票據 」指根據該計劃發行之票據
物業收入淨額	總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比
每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
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、熟食檔位、教育及福利、辦事處、配套設施及商場營銷
續租率	租約屆滿後留在同一物業內之商戶之百分比
投資回報	項目完成後之預期物業收入淨額，減項目實施前之物業收入淨額，除以項目之預計資本開支金額及租金損失計算
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第 571 章證券及期貨條例
商戶（或稱租戶）	租約項下之承租人、商戶或持牌人（視情況而定）
領匯	領匯房地產投資信託基金
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前財政年度／期間溢利），並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領匯而訂立之信託契約（經十份補充契約修訂及補充）
受託人	領匯之受託人
按營業額分成租金	按商戶銷售總額之預定百分比計算及徵收與基本租金比較而多出之租金
基金單位持有人	領匯基金單位之持有人
空置率	空置總內部樓面面積佔可出租總內部樓面面積之百分比

五年表現概要

財務數據

	截至2014年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2013年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2012年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2011年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2010年 3月31日止 年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	7,155	6,506	5,932	5,353	4,990
物業經營開支	(1,953)	(1,890)	(1,747)	(1,709)	(1,662)
物業收入淨額	5,202	4,616	4,185	3,644	3,328
一般及行政開支	(222)	(223)	(269)	(176)	(120)
投資物業公平值變動	13,445	17,705	6,680	12,812	9,809
營運溢利	18,425	22,098	10,596	16,280	13,017
利息收入	28	39	33	4	6
帶息負債之財務成本	(393)	(441)	(431)	(501)	(583)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	18,060	21,696	10,198	15,783	12,440
稅項	(755)	(634)	(596)	(503)	(458)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利	17,305	21,062	9,602	15,280	11,982
已向基金單位持有人派付之分派	(3,579)	(3,126)	(2,706)	(2,251)	(1,990)
	13,726	17,936	6,896	13,029	9,992
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行基金單位)	13,851	18,065	6,943	13,169	10,219
現金流量對沖儲備變動產生之金額	(125)	(129)	(47)	(140)	(227)
	13,726	17,936	6,896	13,029	9,992
綜合分派報表					
年內溢利	17,305	21,062	9,602	15,280	11,982
調整：					
— 投資物業公平值變動	(13,445)	(17,705)	(6,680)	(12,812)	(9,809)
— 其他非現金收入	(30)	(8)	—	(10)	(39)
可分派收入總額	3,830	3,349	2,922	2,458	2,134
每基金單位分派(港仙)					
每基金單位中期分派	80.22	71.08	63.11	52.86	48.35
每基金單位末期分派	85.52	75.38	66.41	57.59	49.02
每基金單位分派總額	165.74	146.46	129.52	110.45	97.37

		於2014年 3月31日	於2013年 3月31日	於2012年 3月31日	於2011年 3月31日	於2010年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	109,899	95,366	76,672	67,318	53,781
其他非流動資產	百萬港元	470	572	598	391	367
流動資產	百萬港元	3,097	3,485	1,955	1,045	1,076
資產總值	百萬港元	113,466	99,423	79,225	68,754	55,224
流動負債	百萬港元	5,532	4,198	2,245	4,577	1,807
非流動負債	百萬港元	11,583	13,583	14,245	9,202	12,272
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)	百萬港元	17,115	17,781	16,490	13,779	14,079
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	96,351	81,642	62,735	54,975	41,145
帶息負債佔資產總值比例	%	11.0	13.6	15.9	15.1	19.7
負債總額佔資產總值比例	%	15.1	17.9	20.8	20.0	25.5
投資物業估值	百萬港元	109,899	95,366	76,672	67,318	53,781
估值加權平均資本還原率	%	5.27	5.39	6.11	6.16	6.73
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	41.69	35.68	27.73	24.63	18.68
每基金單位收市價	港元	38.15	42.30	28.90	24.35	19.14
市值	百萬港元	88,160	96,785	65,383	54,356	42,147
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	%	(8.5)	18.6	4.2	(1.1)	2.5
已發行基金單位		2,310,889,561	2,288,061,440	2,262,372,930	2,232,284,540	2,202,043,479

物業組合數據

		截至2014年 3月31日止 年度	截至2013年 3月31日止 年度	截至2012年 3月31日止 年度	截至2011年 3月31日止 年度	截至2010年 3月31日止 年度
營運數據						
年末平均每月租金	每平方呎港元	42.1	38.4	35.8	32.8	30.6
年末平均每月租金(不包括自用辦事處、 教育/福利、辦事處及配套設施)	每平方呎港元	45.3	41.3	38.5	35.3	33.0
綜合續租租金調整率						
— 商舖	%	25.8	24.7	23.4	20.9	23.7
— 整體	%	25.7	24.6	21.7	21.4	20.5
年末租用率	%	94.4	94.1	92.9	91.5	90.6
物業收入淨額比率	%	72.7	70.9	70.5	68.1	66.7
續租率	%	76.7	82.7	79.2	74.1	71.4
年末按營業額分成租金的租約數目 (不包括配套設施)		5,193	5,006	4,806	4,258	3,206
每個泊車位每月收入	港元	1,566	1,378	1,222	1,095	1,054
年末停車場使用率	%	88.1	83.5	79.6	75.0	71.8
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	4.71	7.72	2.07	1.22	1.67
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	(8.39)	(7.13)	(4.68)	(6.09)	(4.60)
每基金單位淨回報率(附註(ii))	%	4.3	3.5	4.5	4.5	5.1
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	%	16.1	14.2	12.6	10.7	9.5

附註：

- (i) 最高溢價及折讓乃分別按於該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價46.40港元(2013年：43.40港元)及最低成交價33.30港元(2013年：28.55港元)計算。
- (ii) 每基金單位淨回報率乃按截至2014年3月31日止年度之每基金單位持有人分派165.74港仙(2013年：146.46港仙)，除以於2014年3月31日之收市價38.15港元(2013年：42.30港元)計算。

基金單位之上市地位

領匯之基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：823)，買賣單位為每手500個基金單位。

於2014年3月31日之已發行基金單位為2,310,889,561個。有關該等已發行基金單位之進一步詳情載於綜合財務報表附註23。

財務日誌

截至2014年3月31日止財政年度之末期業績公布	2014年6月4日
末期分派除權日期	2014年6月17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⁾	2014年6月19日至6月23日 (包括首尾兩天)
末期現金分派之記錄日期	2014年6月23日
末期現金分派之派付日期	2014年7月3日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2014年基金單位持有人周年大會而言) ⁽²⁾	2014年7月21日至7月23日 (包括首尾兩天)
2014年基金單位持有人周年大會	2014年7月23日
截至2014年9月30日止六個月之中期業績公布	2014年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有末期現金分派，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2014年6月18日下午4時30分交回領匯之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「**基金單位過戶登記處**」)，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有權出席領匯2014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2014年7月18日下午4時30分交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

領匯之財務報告、公布、通函、通告、公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於領匯之公司網站www.thelinkreit.com。

投資者關係聯絡資料

投資者關係部門

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

企業傳訊部聯絡資料

企業傳訊部門

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

顧客服務聯絡方法

熱線：(852) 3168 0080

網址

www.thelinkreit.com (公司網址)
www.thelink.com.hk (顧客及商戶網址)
www.lokfuplaza.com (樂富廣場網址)
www.stanleyplaza.com (赤柱廣場網址)
www.taiyuenmarket.com (大元街市網址)

納入指數

領匯已被納入下列之指數成為其成分股之一：

道瓊斯全球指數
道瓊斯亞太指數
道瓊斯可持續發展亞太指數
富時社會責任指數
富時亞洲房地產指數
富時環球指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾全球指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾亞太指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾發達市場指數
富時EPRA⁽¹⁾／NAREIT⁽²⁾發達市場亞洲指數
富時香港指數

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

恒生房地產基金指數

MSCI⁽⁴⁾所有國家世界指數
MSCI⁽⁴⁾所有國家亞太(日本除外)指數
MSCI⁽⁴⁾世界房地產投資信託指數
MSCI⁽⁴⁾香港指數

S&P⁽⁵⁾全球房地產投資信託指數
S&P⁽⁵⁾發達市場房地產指數
S&P⁽⁵⁾亞洲房地產40指數

TR⁽⁶⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁷⁾綜合指數
TR⁽⁶⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁷⁾綜合香港指數
TR⁽⁶⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁷⁾綜合房地產投資信託指數
TR⁽⁶⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁷⁾綜合香港房地產投資信託指數
TR⁽⁶⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁷⁾可投資100指數
TR⁽⁶⁾／GPR⁽³⁾／APREA⁽⁷⁾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) 標準普爾
- (6) 湯姆森路透
- (7) 亞太房地產協會

公司資料

管理人之董事會

主席

(亦為獨立非執行董事)

蘇兆明

執行董事

王國龍

(行政總裁)

張利民

(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

鄭李錦芬

周永健

馮鈺斌

高鑑泉

陳秀梅

韋達維

王于漸

Elaine Carole YOUNG

管理人之負責人員⁽¹⁾

王國龍

張利民

翟迪強

陳淑嫻

丘兆祺

管理人之公司秘書

陳明德

授權代表⁽²⁾

張利民

陳明德

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

世邦魏理仕有限公司

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司香港分行

中國銀行(香港)有限公司

星展銀行有限公司香港分行

恒生銀行有限公司

加拿大豐業銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

三菱東京UFJ銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

管理人之註冊辦事處

香港

九龍觀塘

巧明街100號

Landmark East 安盛金融大廈33樓

管理人之中區辦事處

香港

皇后大道中9號

30樓3004室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716室

電話：(852) 2862 8555

(1) 證券及期貨條例所規定者

(2) 上市規則所規定者

領匯房地產投資信託基金
www.thelinkreit.com

