

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 領展房地產投資信託基金

(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)

(股份代號：823)

### 截至2017年3月31日止年度 之末期業績公布

領展資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展**」)之管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然向基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展及其附屬公司(「**本集團**」)截至2017年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2017年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經管理人之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2017年6月7日批准。

#### 整體財務業績

於本年度內，收益及物業收入淨額分別按年增長5.9%及7.4%至92.55億港元(2016年：87.40億港元)及69.94億港元(2016年：65.13億港元)。本年度每基金單位分派增加10.8%至228.41港仙(2016年：206.18港仙)，包括每基金單位中期分派111.75港仙(2016年：98.99港仙)及每基金單位末期分派116.66港仙(2016年：107.19港仙)。根據基金單位於2017年3月31日的收市價54.45港元計算，每基金單位分派總額的分派回報率為4.2%。因此，領展本年度之總回報(包括基金單位價格升值及分派回報率)為23.3%。

投資物業組合(包括發展中及翻新中物業及於中國內地的物業)的估值持續改善，達到1,740.06億港元，較2016年3月31日增加8.3%。每基金單位資產淨值按年增長10.0%至62.47港元(2016年3月31日：56.79港元)。

## 管理層討論與分析

我們的四大策略重點繼續讓我們為持份者提供更高回報，令我們逐步實踐「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」的抱負。年內，我們透過提升增長動力從而鞏固我們的營運平台，實行審慎的資本管理策略，並支持員工、商戶及社區發展。

### 建立具有更高生產力及更具質素的物業組合

提高物業組合的質素可令我們增長持續及締造長遠價值。我們的物業組合涵蓋超過 **150** 項香港物業（逾 **11,000** 份租約）及三項中國內地物業，為商戶提供一個強大的發展平台。於回顧年度內，我們維持高出租率，商戶銷售表現較香港整體零售市場為佳，而我們繼續憑藉資產管理方面的專業知識，透過卓有成效的業務增長動力（即管理、提升、收購、出售及發展），不斷提升我們的物業組合。

#### 管理

物業管理是我們的主要增長動力。通過我們在過去十年所累積的資產管理知識，我們持續不斷提升商戶組合，為顧客提供更多及更佳的零售選擇，並提高營運效率。

憑藉對資產管理的專業知識，我們於 **2016** 年 **4** 月推出資產管理模式，設立專責而富有經驗的資產經理團隊，加強以客為本，並提高生產力及資產的財務回報。每位資產經理直接負責其獲委派的資產組合的整體表現，並就租務、物業及顧客服務作出全面性的協調，從而提供優質的顧客體驗及營運效率。此資產管理專業知識的累積有助推動物業表現之餘，亦帶來長遠價值及增長。我們將擴展此模式的覆蓋範圍至九個物業群的逾 **40** 個零售物業，並計劃將這全方位的資產管理策略推廣至整個物業組合，以達致最佳的營運及財務表現。

#### 香港物業組合

##### 零售

年內香港零售市場充滿挑戰。然而，鑒於我們專注於大眾市場必需品行業，物業組合的表現繼續顯示出其抗逆力。於 **2017** 年 **3** 月 **31** 日，物業組合的租用率維持於 **96.1%**。年內的續租租金調整率保持強勢，達 **23.8%**，而零售租金則按年錄得 **4.2%** 增長。平均每月租金由 **2016** 年 **3** 月 **31** 日之每平方呎 **50.0** 港元上升至 **2017** 年 **3** 月 **31** 日之每平方呎 **55.3** 港元。

## 零售物業組合的營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積 百分比 <sup>(1)</sup>
	於2017年 3月31日 %	於2016年 3月31日 %	截至2017年 3月31日止 年度 %	截至2016年 3月31日止 年度 %	於2017年 3月31日 %
商舖	97.1	97.1	23.4	29.0	83.2
街市／熟食檔位	90.3	89.1	27.0	10.4	9.3
教育／福利及配套設施	91.4	92.4	20.5	14.3	7.5
<b>總計</b>	<b>96.1</b>	<b>96.0</b>	<b>23.8</b>	<b>25.9</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

自去年起，我們將物業分類為三大組別——都會、匯坊及鄰里，以更清晰地釐定物業管理策略及分配資源，所有物業組別於年內均呈穩定增長。

## 零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 於2017年 3月31日 百萬港元	零售租金 截至 2017年 3月31日止 年度 百萬港元	平均每月租金 <sup>(1)</sup>		租用率	
				於2017年 3月31日 每平方呎 港元	於2016年 3月31日 每平方呎 港元	於2017年 3月31日 %	於2016年 3月31日 %
都會	6	22,320	1,073	74.0	70.8	96.7	97.3
匯坊	38	62,504	3,307	65.0	60.8	96.9	97.0
鄰里	81	33,797	1,832	39.0	36.3	95.1	95.1
彌敦道700號 <sup>(2)</sup>	1	6,118	17	—	不適用	—	不適用
14項已出售物業 <sup>(3)</sup>	—	不適用	123	不適用	26.9	不適用	93.4
<b>總計</b>	<b>126</b>	<b>124,739</b>	<b>6,352</b>	<b>55.3</b>	<b>50.0</b>	<b>96.1</b>	<b>96.0</b>

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

(2) 彌敦道700號之收購於2016年4月15日完成。上述收入為街舖自收購日起至2016年11月(即租約到期日)止之租金收入。於2017年3月31日，大樓及商場由於翻新工程故現正空置。

(3) 指直至該14項物業分別於2016年5月及2017年2月完成出售為止所得的收益。

物業組合租約到期情況  
(於2017年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018 年度	28.4	30.7
2018/2019 年度	28.0	26.8
2019/2020 年度及其後	32.7	36.1
短期租約及空置	10.9	6.4
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

停車場

按估值佔我們香港業務 18.9% 的停車場持續為收入增長帶來貢獻，按年錄得 5.1% 增長。我們的「泊食易」手機應用程式及優化的購物環境推動商場的訪客數目上升，於時租泊車位方面更為顯著。新登記私家車的數目持續上升，亦使我們旗下停車場的泊車位需求日益增加，停車場收入亦相應提升。

截至 2017 年 3 月 31 日止年度，每個泊車位每月收入按年增加 10.7% 至 2,239 港元。

主要停車場物業表現指標

	截至 2017 年 3 月 31 日止年度	截至 2016 年 3 月 31 日止年度
每個泊車位每月收入(港元)	<b>2,239</b>	<b>2,022</b>
	於 2017 年 3 月 31 日	於 2016 年 3 月 31 日
總估值(百萬港元)	<b>30,813</b>	28,888
每個泊車位平均估值(千港元)	<b>446</b>	<b>384</b>

## 中國內地物業組合

我們於中國內地的其中兩項物業 — 北京歐美匯購物中心以及上海領展企業廣場 1 座及 2 座(前稱企業天地 1 號及 2 號)繼續錄得強勁業績。由於領展企業廣場 1 座及 2 座帶來全年貢獻，該兩項物業年內的收益及物業收入淨額分別達到 5.74 億港元及 4.59 億港元，按年增加 36.3% 及 47.6%。

兩項物業均全數租出，創造價值之餘並提升我們整體的物業組合質素。本年度，歐美匯購物中心的零售續租租金調整率為 37.1%，而領展企業廣場 1 座及 2 座的辦公室續租租金調整率為 10.8%。

### 歐美匯購物中心的零售租約到期情況

(於 2017 年 3 月 31 日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018 年度	24.4	32.9
2018/2019 年度	11.0	15.1
2019/2020 年度及其後	64.6	52.0
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 領展企業廣場 1 座及 2 座的辦公室租約到期情況

(於 2017 年 3 月 31 日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2017/2018 年度	24.8	23.9
2018/2019 年度	10.4	11.0
2019/2020 年度及其後	64.8	65.1
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

## 提升

資產提升是多年來一直推動我們增長的關鍵要素。我們透過細心的規劃及執行資產提升項目，將物業組合的資產重新定位及活化，從而釋放其潛在價值。提升後的物業不單為商戶和顧客營造更具吸引力的零售環境及滿足消費者不斷變遷的需要，更為基金單位持有人帶來良好的財務回報。

年內，我們完成九個資產提升項目，包括天澤商場、利東商場、蝴蝶廣場、秀茂坪商場、TKO Gateway(前稱厚德商場)、大興商場、天耀廣場、富東廣場及華明商場。這些物業分別進行了簡單翻新以至大型改善工程等不同程度的提升，九個資產提升項目均達到高於15%的投資回報目標。

屯門蝴蝶廣場的提升工程包括鮮活街市的內部和外觀之大型粉飾，活化後的鮮活街市成為了商場的新亮點，同時帶動客流量及泊車票數的增長。

### 截至2017年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2017年 3月31日之 總面積 千平方呎	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 <sup>(1)</sup> %
天澤商場	124	20	23.1
秀茂坪商場	155	59	28.9
利東商場	84	62	20.3
蝴蝶廣場 <sup>(2)</sup>	175	286	15.1
TKO Gateway	169	127	15.4
大興商場	102	58	15.3
天耀廣場	88	129	15.2
富東廣場	106	21	29.2
華明商場	71	66	17.2
<b>總計</b>		<b>828</b>	

#### 附註：

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

厚德商場在完成提升工程後獲重新命名為TKO Gateway，並成為領展於將軍澳區的都會商場。經重新命名的TKO Gateway展現嶄新的商場佈局、新穎的設計以及經提升的零售產品供應，吸引了來自將軍澳區外的顧客群。憑藉便利的公共交通網絡，經重新定位後的TKO Gateway成為了區內的樞紐，以及深受歡迎的購物及美食總匯。

天耀廣場的提升工程包括將一個傳統街市轉化為設有空調的零售空間，打造充滿活力的購物環境。天耀廣場的露天市集引進了優質的零售商戶及餐飲選擇，為當地社區提供一個全新的聚腳點。此項提升工程加強了與鄰近天盛商場的協同效應，而天盛商場透過於2016年完成的資產提升已擴闊及全面翻新其鮮活街市。

隨著人口結構的轉變、房屋發展及連接各區的交通網絡擴展帶來的社區連繫，我們於利東商場、秀茂坪商場、大興商場、富東廣場及華明商場均執行並完成資產提升工程，提升後的商場為商戶提供更佳的營運平台以及為顧客提供更多種類的零售產品。

貫徹此項卓有成效的資產提升策略，我們現正進行15個提升項目，另有6個項目快將展開，同時亦有逾18個其他項目正於審批階段，將資產提升計劃伸延至2023年。

除了我們所進行的資產提升項目外，在由街市營運商經營的33個鮮活街市中，有7個亦已於年內完成提升。這些鮮活街市經創新提升後，為顧客打造舒適的購物環境。

#### 資產提升項目的狀況

	項目數量	預計成本 百萬港元
進行中的項目	15	1,189
待相關部門審批的項目	6	654
其他規劃中的項目	>18	> 1,300
<b>總計</b>	<b>&gt;39</b>	<b>&gt;3,143</b>

進行中已審批的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
隆亨商場	81	2017年年中
T Town(北翼)(前稱頌富廣場)	280	2017年年中
祥華商場	102	2017年年中
廣福商場 <sup>(1)</sup>	35	2017年年中
富東鮮活街市 <sup>(1)</sup>	27	2017年年中
天慈商場	42	2017年年中
黃大仙中心南館	153	2017年年中
小西灣廣場	45	2017年年底
樂華商場	49	2017年年底
慈雲山中心	67	2017年年底
翠屏(北)商場 <sup>(1)</sup>	40	2017年年底
TKO Gateway 鮮活街市 <sup>(1)</sup>	91	2017年年底
天澤商場(一樓) <sup>(1)</sup>	44	2018年年初
三聖商場	40	2018年年中
富善商場 <sup>(1)</sup>	93	2018年年中
<b>總計</b>	<b>1,189</b>	

附註：

<sup>(1)</sup> 項目包括鮮活街市提升。

## 收購

我們的一貫策略為透過增添具收入增長潛力的資產，從而提升我們的物業組合質素以達致每基金單位分派的可持續增長。

年內，我們以代價**59.10**億港元收購了香港旺角彌敦道**700**號，該項收購已於**2016**年**4**月**15**日完成。該物業位於旺角的心臟地帶，並與港鐵站連接，其翻新工程正在進行且進度良好，預期於**2017**年底左右開業。翻新後，經嶄新設計的商場部分將提供一個年輕及充滿活力的購物環境，並將成為旺角的新零售地標，而大樓部分將為服務業及半零售業提供理想的營商環境。目前該物業正在進行積極預租當中，並將定位為領展的都會商場。

於財政年度結束後，我們於**2017**年**4**月公布收購位於廣州的「廣州西城都薈廣場」，代價為人民幣**40.65**億元，收購已於**2017**年**5**月**11**日完成。廣州西城都薈廣場是珠江三角洲地區內少數新近落成的優質商場之一，位處於策略性地理位置之荔灣，是廣州人口密集及表現卓越的零售區。交易完成後，該物業即時為我們帶來盈利貢獻。是次收購是我們對中國內地現有物業組合另一項重大的戰略性擴充。

展望未來，我們將繼續在嚴格的管治紀律下，檢視不同市場所潛在的機遇，並集中投資於香港及中國內地一線城市核心商業中心區具長遠增長潛力的大眾市場零售物業以及優質甲級辦公室。

## 出售

透過出售缺乏協同效益及增長潛力有限的非核心資產，我們繼續實現資本循環及提升資產物業組合的質素。

於**2016**年**5**月，我們完成出售九項物業，總代價為**36.52**億港元，較**2016**年**3**月**31**日的估值總額溢價**19%**。我們於**2017**年**2**月出售另外五項物業，總代價為**36.36**億港元，較**2016**年**9**月**30**日的估值總額溢價**29%**。

作為我們資本循環策略的一部分，我們將出售的所得款項用於償還債務、從市場回購基金單位以抵銷減少的分派以及為投資新優質資產提供資金，以推動增長並給予基金單位持有人可觀的回報。

## 發展

我們與南豐發展有限公司位於九龍東海濱道 77 號的合營發展項目海濱匯，其建造工程進度理想。我們已成功落實摩根大通為主要租戶，而摩根大通亦已落實預租至少四分之一的辦公室面積。此頂尖的甲級商業發展項目已取得領先能源與環境設計 (LEED) 鉑金級、綠建環評 (BEAM Plus) 鉑金級及健康建築標準 (WELL) 金級之前期認證。我們目標是提前於 2019 年年初完成建造工程。

透過嚴謹的成本控制，我們亦得以節省建造成本。該項目的估計發展費用總額(包括地價)已由 105 億港元減少至 99 億港元，較原來預算節省 5.7%。節省成本亦將帶來最佳的投資回報。

### 卓越的環保工作

我們的能源耗用量按年減少 2.7%，自 2010 年起累計減少 28.2%，使我們進一步邁向 2020 年達成相比 2010 年的能源耗用量減少 30% 的目標。我們的碳足跡主要包括用電量，自 2010 年起亦已有效減少 34.3%。儘管空調使用率上升，我們主要透過安裝具能源效益的照明設備及對樓宇管理系統進行微調，從而達致節約能源。

年內，我們透過與非政府組織及超過 4,000 個商戶合作，收集約 46.5 噸剩食，用來轉贈或製作成近 85,000 個飯盒分派給長者及低收入家庭。

### 維持審慎靈活的資本架構

領展繼續採取審慎的資本管理策略，維持業務的長期發展。多年來，我們已建立一個均衡的資本架構，令我們能夠抵禦市場波動，同時靈活地把握業務增長機遇。

我們的資本管理策略建立在四個支柱上：

- 優化長遠資本架構
- 維持穩健的企業信貸評級，以維持低融資成本
- 延長債務到期日以減低再融資的風險
- 管理利率及外匯波動風險

## 表現

2016年是金融市場多變且波動的一年。英國公投決定脫離歐盟、美國總統大選及美國聯邦儲備局加息等重大事件均對金融市場造成衝擊。長期利率及信貸息差對此類市場震盪尤為敏感，為我們業務的資本管理帶來機遇與挑戰。

2016年6月英國公投決定脫離歐盟之後，美國國債息率及信貸息差均受壓，我們藉此機遇於2016年7月發行首批綠色債券。該批10年期債券籌集5億美元，息率為2.875%，為香港企業曾發行的其中一個最低息率債券。有關債券亦是首次由亞洲的物業公司發行的綠色債券。該筆綠色債券符合國際資本市場協會的2016年綠色債券準則，Sustainalytics亦已就領展的綠色債券框架提供第三方獨立意見，債券所得的款項專門用於領展的環保項目上，使我們全球認可的可持續發展工作得以與債務資本市場投資者連繫。於2017年3月31日，我們從綠色債券所得的款項已完全地使用於各環保項目上。

### 綠色債券所得款項分配

	地盤	所得款項分配 十億港元	項目進展
物業發展	海濱匯	3.6	已取得領先能源與環境設計(LEED)鉑金級、綠建環評(BEAM Plus)鉑金級及健康建築標準(WELL)金級之前期認證
翻新現有物業	彌敦道700號	0.1	目標為取得綠建環評(BEAM Plus)室內建築銀級認證或以上
能源效益	整個物業組合範圍	0.1	能源管理項目包括更換空調冷卻裝置及改善照明設備
總計		<b>3.8</b>	

在香港銀行市場方面，本地貸款需求減少以及市場流動資金充裕繼續令貸款息差受壓。2016年4月，我們安排了6億港元的7年期無抵押銀行融資，總利息成本為香港銀行同業拆息加1.15%，以延長債務到期期限。

作為領展資本循環策略的其中一環，我們利用部分出售物業所得款項回購了約3,170萬個基金單位，平均價格為每基金單位53.46港元，較2017年3月31日的每基金單位資產淨值62.47港元折讓14.4%。

於財政年度結算日，領展的債務總額為280億港元(2016年3月31日：271億港元)，雖然與去年相比變動不大，但我們的負債比率減少至15.6%(2016年3月31日：16.5%)，此乃由於物業估值調高所致。我們的已承諾債務融資平均年期仍然偏長，達4.7年(2016年3月31日：5.0年)，其中僅有3億港元的債務將於隨後12個月內到期。於2017年3月31日，備用流動資金為107億港元(2016年3月31日：81億港元)，當中包括現金及存款6.85億港元(2016年3月31日：5億港元)及未提取但已承諾的融資額101億港元(2016年3月31日：76億港元)。

利率管理方面，我們將定息負債佔債務總額的比例穩定維持在61.4%(2016年3月31日：63.4%)，而定息負債平均年期(代表定息負債所提供的平均利率保障期)保持穩定，為6.3年(2016年3月31日：6.9年)。儘管年內美國聯邦儲備局兩次加息0.25%，但我們的債務組合於2017年3月31日的實際利息成本仍然處於低水平，為2.65%(2016年3月31日：2.57%)。

外匯管理方面，我們專注管理以人民幣計值收入的貨幣風險。在適當的時候，我們以人民幣收入兌換為港元以將貨幣風險減至最低。於2017年3月31日，我們只持有少量的人民幣現金，人民幣資產風險限制在資產總值約6%。

於2016年7月25日及2017年1月25日，標準普爾及穆迪分別確認我們的企業信貸評級為「A/穩定」及「A2/穩定」級別。

#### 已承諾債務融資<sup>(1)</sup>

(於2017年3月31日)

(十億港元)	定息負債 <sup>(2)</sup>	浮息負債 <sup>(2)</sup>	已動用融資	未提取融資	已承諾 融資總額
無抵押貸款	7.0	4.4	11.4	10.1	21.5
中期票據	10.2	6.4	16.6	—	16.6
<b>總計</b>	<b>17.2</b>	<b>10.8</b>	<b>28.0</b>	<b>10.1</b>	<b>38.1</b>
百分比	61%	39%	74%	26%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

## 融資到期情況<sup>(1)</sup>

(於2017年3月31日)

(十億港元)	無抵押 銀行貸款	中期票據	未提取融資	總額
2017/2018年度到期	—	0.3	1.5	1.8
2018/2019年度到期	1.5	1.1	1.9	4.5
2019/2020年度到期	3.5	1.3	2.0	6.8
2020/2021年度到期	2.5	0.4	2.5	5.4
2021/2022年度及其後到期	3.9	13.5	2.2	19.6
<b>總計</b>	<b>11.4</b>	<b>16.6</b>	<b>10.1</b>	<b>38.1</b>

附註：

(1) 所有金額為面值。

## 發展強大的管理團隊

秉承「互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神」的企業文化，我們建立了一支懂得靈活變通而勇於創新的團隊，增強我們的營運能力，並具備遠見及專業素質以妥善管理風險。

為維持我們的生產力及確保整體的薪酬、花紅及其他福利維持競爭力，我們定期檢討員工的組成、薪酬待遇及培訓與發展計劃。

## 工作質素能力框架

我們於2016/2017年度制訂了領展的「工作質素能力」框架，作為我們人才管理策略的基礎。我們以抱負、使命及信念為本，識別出對我們持續發展及達致成功的所需要素，並從中建立我們的「工作質素能力」框架，期望我們的員工具備以下各項能力，包括：

- 組織及分析能力
- 對持份者的專注和管理
- 以業務及目標為本
- 團隊合作
- 溝通與影響力
- 變革思維與管理
- 主動性與責任感
- 管理及培育其他同事(包括自身發展)

此等工作質素能力是領展的一貫企業文化，並透過人才招聘以至僱員持續學習發展、績效管理及高層管理人繼任規劃等各方面貫穿於整個人才管理策略。

## 發展與學習

人才管理對培育人才而言非常重要，領展提供各種培訓提升員工質素，並確保我們的員工訓練有素以應付新的業務挑戰。2016/2017年度，我們為員工舉辦了共**280**場培訓與發展活動，亦為我們的營辦商及服務供應商提供了**7,249**小時的培訓。

領展為富潛質的員工提供晉升機會。我們盡可能作內部晉升，以提供更多工作發展機會和挽留表現出色的員工。憑藉我們擴展的增長動力和資產管理模式，我們可提供各樣機會，以求更有效地配合員工發展其工作抱負。領展亦提供各種培訓和自我提升計劃，讓管理人員學習管理知識、專業技術和個人技能，為肩負特定崗位的職務和職責作好準備。

為培育未來領導人才，我們加強培訓力度，重視變革思維與管理、團隊領導及溝通。我們提供領袖培訓及以策略為主導的培訓課程，為企業上下建立一種高績效的文化。

## 員工參與

隨著我們擴充香港境內和境外地區的業務，統一企業於不同地區的管理方式、令員工保持連繫、一致並專注於為持份者提供優質的服務及卓越的表現極其重要。為加強與員工之間的聯繫，我們進行專題小組會議，以收集員工對公司計劃的意見，藉此優化我們的人才管理策略。此舉確保我們建立及保持一支具靈活性的工作團隊，於管理不同市場的物業組合時分享知識及專業、探索新的機遇，以及在一個互動的生態系統下有效地工作。

我們鼓勵更佳的工作與生活平衡，並已設立一個訂有指引的僱員義工委員會鼓勵員工在「愛•匯聚計劃」社區活動中擔任義工。年內，我們的員工曾參與老人院探訪、設置流動遊樂場和兒童分享樂器等活動。

## 健康、福祉與安全

我們致力為員工維持高水平的健康及安全規格。我們務求於所有業務經營中實現零停工日數。我們不單止確保營運遵守健康及安全法例，同時亦符合行業最佳常規。我們為員工及營辦商提供有關健康及工作安全管理的常規培訓。我們意識到大量的訪客及顧客到訪我們的商場和停車場，因此有需要確保他們在到訪我們物業時的安全及福祉，我們已制定處理危機的應對工作及應變計劃，並定期於我們的商場進行測試，確保能夠及時和有效地應付各種事故。年內，我們於領展旗下物業進行了緊急應變演習，商戶、領展員工及相關政府部門人員均有參與。

## 多元化與包容

我們相信人才多元化能為我們的業務經營帶來新觀點。我們為亞洲首間公開支持《賦權予婦女原則》(由聯合國婦女署及聯合國全球契約合作推廣)的房地產投資信託基金，並致力把這些原則推行到業務各個層面。目前，我們的員工中半數為女性，13名高級管理團隊成員中，4位為女性，而13名董事會成員中亦有4位為女性。我們的員工相對地平均分佈於各個年齡層。

年內，我們的員工流失率為**19.4%**，與去年的比率相若。獲高表現評級的員工流失率近乎零，反映我們的人才管理策略行之有效。於**2017年3月31日**，我們的員工數目為**902**人。

## 在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

我們支持商戶發展，為顧客創造更佳的生活體驗，從而造福社群。我們深信，只要有益於社區，我們亦將會因而受惠。這就是我們持續發展的策略。

## 商戶組合

我們已訂立超過**11,000**份慎選的租約，提供充滿活力的零售組合，滿足周邊社區的需要之餘，同時亦吸引鄰近地區的顧客。我們的策略是與現有及新商戶建立緊密的關係。我們進行地區層面的分析及商戶意見調查，藉此尋找改善的機會。

於回顧年度內，我們持續優化行業組合及改善商戶的營商環境。香港物業組合的商戶平均每月每平方呎零售銷售額較上一個財政年度穩健增長**4.0%**，亦領先香港整體零售市場的表現。在生活必需品行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的表現仍然強勁，每平方呎零售銷售額分別按年增長**6.9%**及**3.4%**，而「一般零售」行業亦錄得**3.3%**的升幅。

香港物業組合零售行業組合  
(於2017年3月31日)

行業	佔每月租金 之百分比 %	佔已出租面積 之百分比 %
飲食	27.7	30.3
超級市場及食品	20.8	17.9
街市／熟食檔位	14.9	8.8
服務	10.5	9.3
個人護理／醫療	6.0	3.9
教育／福利及配套設施	1.1	7.2
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.4
其他 <sup>(1)</sup>	18.2	22.2
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

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

為更有效規劃及管理業務，我們密切監察商戶的租金對銷售額比例，以測量商戶對租金的承受能力。本年度整體香港物業組合的租金對銷售額比例為**12.1%**。在特定的行業類別中，我們「飲食」、「超級市場及食品」和「一般零售」行業的商戶於年內錄得的租金對銷售額比例分別為**12.2%**、**10.2%**及**14.4%**。

## 商戶學堂

為進一步支援並提升商戶業務增長，我們繼續以領展商戶學堂作為一個平台：

- 與商戶進行雙向溝通，讓他們發表意見；
- 分享零售業的最佳範例，提高商戶的營運效率；及
- 加深商戶對本地最新零售趨勢的認知。

於本財政年度，我們舉辦季度活動，合共約**830**人參與。我們引進了優秀商戶獎，此計劃採用「神秘顧客」的方式鼓勵商戶不斷改善其服務及產品。

領展深信，與商戶緊密合作為我們的物業帶來更多的人流。該策略能為顧客提供他們所需的品牌及產品，令較小型的獨立商戶受惠，同時吸引新零售商戶進駐我們的商場。新商戶能夠使我們的行業組合更加豐富，提供更多品牌選擇，從而提高我們商場的吸引力。我們定期與目標商戶洽談，以了解他們的業務，並就着他們的業務如何能為我們現有的行業組合提供增值作用交換意見。

## 「愛 • 匯聚計劃」之最新動態

「愛 • 匯聚計劃」為我們的旗艦慈善及社區參與計劃，旨在透過該計劃支持經挑選的非牟利項目，協助改善本地社區居民的生活。領展每年均會投放上一個財政年度物業收入淨額高達**0.25%**的款項予該等項目。自**2013/2014**年度起，「愛 • 匯聚計劃」的捐助總額達到**3,810**萬港元，致力提升青少年、長者及有需要人士的福祉。

於本財政年度，領展投放共**1,020**萬港元予各社會服務資助項目、地區資助項目、領展第一代大學生獎學金及領展無障礙商場定向挑戰賽及公眾教育項目。

社會服務資助至今推出第四年，今年一如以往接獲眾多申請，並於其中挑選出**5**個項目提供捐助，捐助金額達到**440**萬港元。地區項目資助於年內投放款額共**240**萬港元，為合共**49**個種類廣泛的小型項目提供資助，旨在照顧特定地區的需要，同時加強領展與本地社區的連繫。該**49**個地區服務資助項目由**22**名地區領袖組成的評選委員會在一個透明的過程下選出，當中包括區議會主席及副主席、區議員以及香港社會服務聯會及領展的代表。

領展同時亦贊助**260**萬港元予領展第一代大學生獎學金，獲頒獎學金的學生人數合共達到**130**人。領展第一代大學生獎學金概念獨特，旨在資助家庭三代中的首位大學生於香港其中一所大學就讀。本港中學直接提名學生申請，整個計劃由香港社會服務聯會旗下的**HKCSS WiseGiving Limited**獨立監管。獲頒獎學金的學生毋須接受入息審查，每名獲頒獎學金的學生均可獲得**20,000**港元的資助，加入成為「領展獎學金計劃舊生會」的一員，並於領展的實習生計劃中獲優先考慮。

領展的無障礙通道改善計劃於**2017**年**3**月竣工，自**2012**年以來合共投資**2.11**億港元，進行必要的改善工程以確保我們的物業出入暢通無阻。有關我們廣泛的社區參與計劃的進一步詳情，請瀏覽我們的企業網站。

## 市場推廣活動

作為本地居民生活空間的延伸，我們的物業是社區生活不可或缺的一部分。領展與不同福利機構、商會及社會團體合作，於旗下商場舉辦熱鬧有趣的活動和生動的表演。活動涵蓋如健康、營養、家庭和諧及推廣綠色生活等議題。年內，我們於香港旗下的商場網絡舉辦了**61**項活動，活動廣受歡迎，除成功吸引人流到訪我們旗下物業外，亦讓我們有機會凝聚更多市場焦點，籍以提升我們周邊的社群。

領展透過在旗下的鮮活街市舉辦為期一年的活動—「食玩對對碰」工作坊推廣健康飲食習慣。我們邀請到中華廚藝學院的本地廚師，運用由我們鮮活街市所得的食材去設計時令菜餚。領展鮮活街市的服務大使即席示範烹調並向顧客派發免費的食譜。除了飲食方面，我們亦同時舉辦一系列具互動性的遊玩工作坊，其中包括由中醫師首創的「健美秀身懶人包」、為兒童而設的卡通餐盒製作工作坊，以及讓參加者利用剩食製作手工藝品的設計工作坊。

承接席捲全球的表情符號或 **emoji** 溝通文化，領展舉辦了全港首個以 **emoji** 為主題的慈善企劃「**#Linkemoji** 愛 • **FUN** • 享」，鼓勵大眾透過「泊食易」手機應用程式設計個人專屬的 **emoji**，並公開分享。每分享一個訊息，領展會向香港導盲犬協會（一個致力為視障人士提供無障礙社會的組織）捐助港幣一元正。活動推行短短一個月，分享的 **emoji** 訊息已超過 **331,000** 個。

## 創新改革

我們明白，領展是一個強大的平台，有能力作新嘗試、支持及推廣各種計劃以協助周邊社區蓬勃發展。因此，我們已積極尋求利用旗下網絡連繫各方、令計劃效益事半功倍的方法。

於 **2016/2017** 年度，我們與本地初創企業 — 香港向藍天科技合作，試行實時能源管理系統，為商戶提供營運方面的識見，協助他們更有效管理業務營運。透過連繫初創企業及我們物業組合的商戶，我們的試行方案為參與商戶節省多達 **6%** 的能源消耗量。這能給予初創企業測試產品機會的同時，亦可協助我們的商戶提高營運效益。

## 財務回顧

於2016/2017年度，儘管經濟環境充滿挑戰以及消費氣氛轉弱，領展繼續借重均衡的增長策略，再次錄得強勁的財務業績。

### 香港物業組合

#### 收益分析

於本年度內，領展的零售及停車場租金維持穩固的增長步伐。收益總額增加4.4%至86.81億港元(2016年：83.19億港元)，包括零售物業租金收入63.52億港元(2016年：60.95億港元)、停車場租金收入19.40億港元(2016年：18.46億港元)及其他物業相關收益3.89億港元(2016年：3.78億港元)。

零售租金持續增加反映出我們以必需品行業為重心的物業組合的抗逆力。為應付客戶瞬息萬變的需求，我們已紮實推進改善整個物業組合的商戶組合，帶來理想的續租租金調整率及高出租率。由於停車場在需求增加下供應不足，加上商場訪客數目上升，停車場租金亦有所上升。

#### 收益分類

	截至2017年 3月31日止年度 百萬港元	截至2016年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(1)</sup>	5,140	4,974	3.3
街市／熟食檔位	893	805	10.9
教育／福利及配套設施	147	147	—
商場營銷	172	169	1.8
<b>停車場租金：</b>			
月租	1,456	1,381	5.4
時租	484	465	4.1
<b>營運開支收回及其他雜項收益：</b>			
物業相關收益 <sup>(2)</sup>	389	378	2.9
<b>總計</b>	<b>8,681</b>	<b>8,319</b>	<b>4.4</b>

#### 附註：

- (1) 商舖租金分別包括50.15億港元的基本租金(2016年：48.40億港元)和1.25億港元(2016年：1.34億港元)的按營業額分成租金。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業的其他收益3.85億港元(2016年：3.74億港元)及停車場的其他收益400萬港元(2016年：400萬港元)。

## 開支分析

我們透過嚴謹的成本監控管理物業組合，從而確保營運效率。於本年度內，物業經營開支總額溫和增長 1.4%，而物業收入淨額比率大致維持穩定於 75.3% (2016 年：74.6%)。

物業管理人費用、保安及清潔開支均按年微減 4.0%。員工成本上漲主要是由於 2017 年 3 月 31 日之基金單位收市價較 2016 年 3 月 31 日為高，令我們於 2007 年 7 月 23 日採納的長期獎勵計劃所作撥備增加所致。由於能源收費下調及樓宇管理系統的功效，公用事業開支減少 2.3%。地租及差餉的增長與收益增長大致相符。

### 物業經營開支分類

	截至 2017 年 3 月 31 日止年度 百萬港元	截至 2016 年 3 月 31 日止年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	557	580	(4.0)
員工成本	417	365	14.2
維修及保養	219	213	2.8
公用事業開支	291	298	(2.3)
地租及差餉	282	271	4.1
宣傳及市場推廣開支	121	117	3.4
屋邨公用地方開支	106	118	(10.2)
其他物業經營開支	153	155	(1.3)
物業經營開支總計	<u>2,146</u>	<u>2,117</u>	1.4

## 中國內地物業組合

北京歐美匯購物中心及上海領展企業廣場1座及2座錄得的財務表現反映出我們審慎而多元化的中國內地收購策略。本年度已計入該兩項物業的全年貢獻，令中國內地收益總額按年增長**36.3%**至**5.74**億港元(2016年：4.21億港元)及物業收入淨額按年增長**47.6%**至**4.59**億港元(2016年：3.11億港元)。其中，歐美匯購物中心錄得強勁的出租率及續租租金調整率，而領展企業廣場1座及2座於本年度內的出租率仍然高企，續租租金調整率亦維持穩定，該兩項物業均為基金單位持有人創造價值。

本財政年度結束後，於2017年4月我們繼續推行高度嚴謹的投資策略，並宣布收購廣州西城都薈廣場。該收購已於2017年5月11日完成。西城都薈廣場預期於收購後隨即帶來溢利，並於未來數年成為重要的外部增長點。

## 估值回顧

儘管我們於財政年度內出售14項資產，我們的物業組合估值仍然上升。投資物業(包括發展中及翻新中物業及於中國內地的物業)估值總額由2016年3月31日的**1,606.72**億港元增長**8.3%**至2017年3月31日的**1,740.06**億港元。完成收購彌敦道700號後，香港零售物業的估值增加**8.9%**至**1,247.39**億港元(2016年3月31日：1,144.92億港元)，而停車場的估值則增加**6.7%**至**308.13**億港元(2016年3月31日：288.88億港元)。香港零售物業及停車場的估值增加主要是物業收入淨額因物業組合質素持續改善而增加所致。

位於九龍東的香港發展中物業 — 海濱匯的估值亦增加至**73.49**億港元(2016年3月31日：63.0億港元)。中國內地物業的估值為**111.05**億港元(2016年3月31日：109.92億港元)。

根據房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)的規定，世邦魏理仕有限公司連續服務滿三年後已退任，而仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)已獲委任為領展的主要估值師，並對領展於2017年3月31日的物業組合進行估值。仲量聯行所採用的主要估值方法為收益還原法及現金流量折現法，並採用直接比較法作參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業於2017年3月31日的價值。發展中物業採用餘值法。翻新中的物業則採用收益還原法，並以直接比較法驗證。

## 估值方法

	於 2017 年 3 月 31 日	於 2016 年 3 月 31 日
<b>收益還原法－資本還原率</b>		
<b>香港</b>		
零售物業：加權平均	<b>4.53%</b>	4.54%
停車場：加權平均	<b>4.74%</b>	4.78%
整體加權平均	<b>4.57%</b>	4.59%
<b>中國內地</b>		
零售物業	<b>4.50%</b>	4.50% – 5.00%
辦公室物業	<b>4.25%</b>	4.00%
<b>現金流量折現法－折現率</b>		
<b>香港</b>		
	<b>7.50%</b>	7.50%
<b>中國內地</b>		
零售物業	<b>7.25% – 7.50%</b>	8.00% – 9.00%
辦公室物業	<b>7.25%</b>	7.50%

## 前景及策略

我們相信，亞洲零售市場來年將有所改善，而我們已作充分準備，把握潛藏的合適機遇，藉以加強我們的物業組合。雖然我們預期息率可能穩步上漲，但我們採取審慎的資本管理方針降低了潛在影響。

於 2017/2018 年度，我們將繼續利用我們的增長動力，從現有物業組合攫取價值，同時發掘機遇以進一步精簡物業組合及實現長期增長。我們的業務仍然致力建立及促進穩固的社區關係，此舉亦將有助鄰近社區及我們的業務蓬勃發展。

踏入 2017/2018 年度，我們的業務在財務及非財務方面均表現理想，我們的穩定表現足證我們決策的成功，使我們得以確切履行連繫好生活的品牌承諾。

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至2017年3月31日止年度

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
<b>收益</b>	2	<b>9,255</b>	8,740
物業經營開支		<b>(2,261)</b>	(2,227)
物業收入淨額		<b>6,994</b>	6,513
一般及行政開支		<b>(342)</b>	(368)
投資物業公平值變動		<b>11,494</b>	11,263
<b>營運溢利</b>	4	<b>18,146</b>	17,408
利息收入		<b>4</b>	6
財務成本		<b>(567)</b>	(508)
出售投資物業之收益		<b>1,387</b>	396
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		<b>18,970</b>	17,302
稅項	5	<b>(1,057)</b>	(953)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利</b>		<b>17,913</b>	16,349
已向基金單位持有人派付之分派			
— 2016年末期分派		<b>(2,404)</b>	—
— 2017年中期分派		<b>(2,494)</b>	—
— 2015年末期分派		—	(2,138)
— 2016年中期分派		—	(2,230)
		<b>13,015</b>	11,981
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		<b>12,461</b>	11,404
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額		<b>352</b>	523
非控制性權益		<b>202</b>	54
		<b>13,015</b>	11,981
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利			
— 基金單位持有人(附註)	6	<b>17,711</b>	16,295
— 非控制性權益		<b>202</b>	54
		<b>17,913</b>	16,349

附註：每基金單位盈利(按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔溢利及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註6。

## 綜合全面收益表

截至2017年3月31日止年度

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

附註：

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

## 綜合分派報表

截至2017年3月31日止年度

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

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

# 綜合財務狀況表

於2017年3月31日

	附註	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
商譽		466	487
投資物業		174,006	157,612
物業、器材及設備		87	76
衍生金融工具		116	158
其他非流動資產		—	1,095
		<u>174,675</u>	<u>159,428</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售之投資物業		—	3,060
應收貿易賬款及其他應收款項	7	503	435
按金及預付款項		77	74
衍生金融工具		—	1
短期銀行存款		150	118
現金及現金等價物		535	336
		<u>1,265</u>	<u>4,024</u>
<b>資產總值</b>		<u>175,940</u>	<u>163,452</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,870	1,643
保證金		1,494	1,410
稅項撥備		305	252
長期獎勵計劃撥備之流動部分		76	63
帶息負債	9	300	959
衍生金融工具		1	60
		<u>4,046</u>	<u>4,387</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>2,781</u>	<u>363</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>171,894</u>	<u>159,065</u>
<b>非流動負債</b>			
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
長期獎勵計劃撥備		37	36
帶息負債	9	27,197	25,965
衍生金融工具		498	402
遞延稅項負債		2,417	2,202
其他非流動負債		3,248	3,019
		<u>33,397</u>	<u>31,624</u>
<b>負債總額</b>		<u>37,443</u>	<u>36,011</u>
(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
<b>非控制性權益</b>		<u>256</u>	<u>54</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>138,241</u>	<u>127,387</u>
已發行基金單位		<u>2,213,002,276</u>	<u>2,243,148,136</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>62.47 港元</u>	<u>56.79 港元</u>

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表  
截至2017年3月31日止年度

	基金單位持有人 應佔資產淨值 百萬港元	儲備總額 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元
於2016年4月1日	127,387	580	54
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	90	—	—
回購基金單位予以註銷	(1,697)	—	—
截至2017年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之溢利	17,711	—	202
已向基金單位持有人派付之分派			
—2016年末期分派	(2,404)	—	—
—2017年中期分派	(2,494)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	—	195	—
轉撥入綜合收益表之金額	—	115	—
換算財務報表的匯兌虧損	—	(662)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	(352)	352	—
截至2017年3月31日止年度基金單位持有人 及非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	12,461	—	202
於2017年3月31日	<u>138,241</u>	<u>580</u>	<u>256</u>
於2015年4月1日	118,106	580	—
根據長期獎勵計劃發行之基金單位	74	—	—
回購基金單位予以註銷	(2,197)	—	—
截至2016年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之溢利	16,295	—	54
已向基金單位持有人派付之分派			
—2015年末期分派	(2,138)	—	—
—2016年中期分派	(2,230)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	—	(386)	—
轉撥入綜合收益表之金額	—	87	—
換算財務報表的匯兌虧損	—	(224)	—
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額	(523)	523	—
截至2016年3月31日止年度基金單位持有人 及非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	11,404	—	54
於2016年3月31日	<u>127,387</u>	<u>580</u>	<u>54</u>

## 綜合現金流量表

截至2017年3月31日止年度

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

## 1 編製基準

### (a) 合規聲明

領展已根據香港財務報告準則、2005年9月6日訂立之信託契約(經11份補充契約所修訂)(「**信託契約**」)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附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

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

### (b) 會計法則及功能貨幣

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、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，衍生金融工具、投資物業及非控制性權益認沽權債項乃按公平值列賬。

綜合財務報表以百萬港元呈列，而港元乃領展之功能貨幣。

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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

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

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

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

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

(1) 於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

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

(5) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 收益

年內確認之收益包括：

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

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金 1.36 億港元(2016年：1.49 億港元)已計入租金收入內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2017年3月31日止年度</b>				
收益	<b>6,989</b>	<b>1,944</b>	<b>322</b>	<b>9,255</b>
分部業績	<b>5,286</b>	<b>1,435</b>	<b>(69)</b>	<b>6,652</b>
投資物業公平值變動	<b>6,716</b>	<b>4,062</b>	<b>716</b>	<b>11,494</b>
利息收入				<b>4</b>
財務成本				<b>(567)</b>
出售投資物業之收益				<b>1,387</b>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				<b>18,970</b>
稅項				<b>(1,057)</b>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<b>17,913</b>
資本開支	<b>7,749</b>	<b>64</b>	<b>589</b>	<b>8,402</b>
折舊	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27)</b>	<b>(27)</b>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2017年3月31日				
分部資產	129,601	30,866	14,206	174,673
商譽				466
衍生金融工具				116
短期銀行存款				150
現金及現金等價物				535
資產總值				175,940
分部負債	2,446	179	739	3,364
稅項撥備				305
長期獎勵計劃撥備				113
帶息負債				27,497
衍生金融工具				499
遞延稅項負債				2,417
其他非流動負債				3,248
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				37,443
非控制性權益				256
基金單位持有人應佔資產淨值				138,241

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

於2017年3月31日，為數112.03億港元(2016年：110.99億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,633.56億港元(2016年：1,481.71億港元)之非流動資產則位處香港境內。

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
截至2016年3月31日止年度				
收益	<u>6,699</u>	<u>1,850</u>	<u>191</u>	<u>8,740</u>
分部業績	5,033	1,328	(216)	6,145
投資物業公平值變動	7,006	3,999	258	11,263
利息收入				6
財務成本				(508)
出售投資物業之收益				396
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				17,302
稅項				(953)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>16,349</u>
資本開支	5,331	114	7,149	12,594
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22)</u>	<u>(22)</u>

綜合財務報表附註(續)

3 分部資料(續)

	零售物業 百萬港元	停車場 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2016年3月31日				
分部資產	118,981	28,943	14,428	162,352
商譽				487
衍生金融工具				159
短期銀行存款				118
現金及現金等價物				336
				<hr/>
資產總值				163,452
				<hr/>
分部負債	2,252	195	606	3,053
稅項撥備				252
長期獎勵計劃撥備				99
帶息負債				26,924
衍生金融工具				462
遞延稅項負債				2,202
其他非流動負債				3,019
				<hr/>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				36,011
				<hr/>
非控制性權益				54
				<hr/>
基金單位持有人應佔資產淨值				127,387
				<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註(續)

### 4 營運溢利

年內營運溢利乃經扣除以下項目後列賬：

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

## 5 稅項

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

自綜合收益表扣除之稅額代表：

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

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

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

綜合財務報表附註(續)

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

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

綜合財務報表附註(續)

7 應收貿易賬款及其他應收款項

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

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應租戶之租金按金／銀行擔保全數收回。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

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

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之7,800萬港元(2016年：9,200萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2017年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,000萬港元(2016年：4,100萬港元)及應計按營業額分成租金1,800萬港元(2016年：3,000萬港元)。餘下2,000萬港元(2016年：2,100萬港元)經已逾期但未被視為減值。

## 綜合財務報表附註(續)

### 7 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

已逾期但未被視為減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

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

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

已減值的應收貿易賬款之賬齡如下：

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
超過90日	<u>4</u>	<u>5</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

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

## 綜合財務報表附註(續)

### 7 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

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。

### 8 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

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

該等應付款項之賬面值與其公平值相若。

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

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

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
銀行貸款	11,361	13,223
中期票據	16,136	13,701
	<u>27,497</u>	<u>26,924</u>
減：帶息負債之流動部分	(300)	(959)
	<u>27,197</u>	<u>25,965</u>
帶息負債之非流動部分	<u>27,197</u>	<u>25,965</u>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
第一年內到期		
中期票據	300	959
第二年內到期		
銀行貸款	1,492	—
中期票據	1,095	300
	<u>2,587</u>	<u>300</u>
第三年內到期		
銀行貸款	3,481	3,337
中期票據	1,336	1,101
	<u>4,817</u>	<u>4,438</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

	2017年 百萬港元	2016年 百萬港元
<b>第四年內到期</b>		
銀行貸款	2,476	3,830
中期票據	349	1,365
	<u>2,825</u>	<u>5,195</u>
<b>第五年內到期</b>		
銀行貸款	3,497	4,869
中期票據	1,434	349
	<u>4,931</u>	<u>5,218</u>
<b>第五年後到期</b>		
銀行貸款	415	1,187
中期票據	11,622	9,627
	<u>12,037</u>	<u>10,814</u>
	<u><u>27,497</u></u>	<u><u>26,924</u></u>

附註：

- (i) 除為數 73.06 億港元(2016年：38.57 億港元)以美元計值之中期票據外，其他所有帶息負債皆以港元計值。
- (ii) 領展所有外幣借貸均已完全對沖至港元。
- (iii) 於報告日期之帶息負債實際利率(連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算)為 2.65%(2016年：2.57%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

## 10 於報告日期後之事項

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

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

## 鳴謝

於回顧年度內及截至本公布日期止，除王于漸教授於**2016年7月27日**退任獨立非執行董事一職外，董事會成員並無變動。

董事會謹此感謝全體僱員的專業態度、工作熱忱和殷勤服務，讓領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴。董事會亦感謝客戶、供應商及基金單位持有人長久以來給予領展的支持和信心。

## 審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至**2017年3月31日**止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會聯同領展外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所進行審閱。

## 本末期業績公布之審閱

本末期業績公布內之數字已獲外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與領展截至**2017年3月31日**止年度經審核綜合財務報表所載之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公布作出任何核證。

## 企業管治

於截至2017年3月31日止年度內，領展及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、領展之信託契約(經補充契約修訂)(「**信託契約**」)，及管理人之合規手冊。領展及管理人於年內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。領展截至2017年3月31日止年度之企業管治報告載於2016/2017年度之年報內。

## 回購、出售或贖回領展之上市基金單位

於回顧年度內，管理人代表領展於香港聯合交易所有限公司回購合共31,746,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為16.97億港元。進一步詳情載列如下：

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

回購之基金單位於財政年度結束前已經全數註銷。除上文所披露者外，管理人或領展之任何附屬公司於回顧年度內概無回購、出售或贖回任何領展之上市基金單位。

## 發行新基金單位

於回顧年度內，根據領展於2007年7月23日採納之長期獎勵計劃，領展曾發行1,600,140個新基金單位。按於2017年3月31日已發行之2,213,002,276個基金單位計算，於年內發行之新基金單位數目約相等於0.07%。

## 公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領展繼續維持所需之基金單位流通量，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%。

## 末期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 末期分派

截至2017年3月31日止年度之末期分派為每基金單位116.66港仙，將於2017年7月5日(星期三)以現金派付予於2017年6月26日(星期一)名列領展基金單位持有人名冊之該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有末期現金分派之權利，領展將於2017年6月22日(星期四)起至2017年6月26日(星期一)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保合資格可享有末期現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2017年6月21日(星期三)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「**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。

### 基金單位持有人周年大會

為確定基金單位持有人有權出席將於2017年7月26日(星期三)舉行之應屆領展基金單位持有人周年大會，領展亦將於2017年7月21日(星期五)起至2017年7月26日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席應屆周年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2017年7月20日(星期四)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。

### 寄發2016/2017年度之年報

領展2016/2017年度之年報將於2017年6月27日(星期二)寄發予基金單位持有人。

## 基金單位持有人周年大會

領展將於2017年7月26日(星期三)舉行應屆基金單位持有人周年大會。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

承董事會命  
領展資產管理有限公司  
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)  
公司秘書  
陳明德

香港，2017年6月7日

於本公布日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

張利民(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

陳則杖

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG