

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2016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2016年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2016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2016年6月8日批准。

整體財務業績

於本年度內，收益及物業收入淨額按年分別增長13.2%及14.9%至87.40億港元(2015年：77.23億港元)及65.13億港元(2015年：56.69億港元)。本年度每基金單位分派增加12.8%至206.18港仙(2015年：182.84港仙)，包括每基金單位中期分派98.99港仙(2015年：89.56港仙)及每基金單位末期分派107.19港仙(2015年：93.28港仙)。根據基金單位於2016年3月31日之收市價46.00港元計算，每基金單位分派總額之分派回報率為4.5%。投資物業組合(包括發展中物業及年內於中國內地收購之物業)之估值持續改善，達到1,606.72億港元，較2015年3月31日增加16.1%。每基金單位資產淨值按年增長10.2%至56.79港元(2015年3月31日：51.53港元)。

管理層討論與分析

過去十年見證領展從以前較被動的管理原有資產組合，轉變成為銳意創新的世界級房地產投資及管理機構。經歷上市後的首個十年，領展業務繼續表現強健，為其未來增長進一步鞏固基礎。我們於本財政年度積極把握多個難得且具備高增長潛力的投資機遇，成果豐盛。此外，我們更推出了全新的企業品牌，體現了我們兩年以來持續努力確立品牌定位及業務目標的成果，這對於未來領導公司持續發展有著關鍵的作用。

我們的業務持續實現強健的財務業績，以迎接下一個十年的增長期。這有賴於我們在管治方面的穩固基礎以及對所採取的行動保持著透明度，令我們的董事會及管理團隊得以實施策略及作出適當變動。

我們的策略重點在於帶動增長動力、資本管理、如何推動公司發展並體現連繫好生活。管理層作出決策時會強調這些重點，使其推行的項目和措施可順應我們營運的市場和環境。

建立具有更高生產力及更具質素的物業組合

本財政年度對於我們提升物業組合質素而言為重要的一年，讓我們作好準備提高生產力及締造未來的可持續增長。秉持為基金單位持有人提供更高回報的目標，我們持續透過審慎執行資產管理、資產提升、資產收購、資產出售及物業發展來創造價值。除了持續發揮我們的核心優勢以優化商戶組合及提升香港現有物業外，我們於年內出售了若干非核心物業，並於中國內地增添兩項具有較高增長潛力的物業。

資產管理

良好的物業管理是我們增長的核心，而此對提高溢利及從物業獲取價值而言更無疑是最重要的動力。管理零售物業及停車場設施，已發展為我們的優勢及專長，我們將會透過在多方面作出創新改革，繼續善用這一項競爭優勢。為支援以上措施，我們一直密切監察及深入分析地區人口結構及顧客喜好的轉變，並採用積極主動的宣傳及市場推廣策略以帶動客流、提高品牌認知度及增強顧客忠誠度。

零售

儘管經濟環境充滿挑戰並正影響香港，我們的零售物業組合顯現出其抗逆力，在大部分零售業務領域均取得增長，主要由於我們積極引入更多具生產力的商戶，尤其是飲食行業，同時亦將面積較大的商舖重新間隔成面積較小的商舖，從而提升商戶的銷售效率。於2016年3月31日，物業組合的租用率高達96.0%，續租租金調整率為25.9%，而零售租金則按年錄得6.7%增長。

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 ⁽¹⁾
	於2016年 3月31日 %	於2015年 3月31日 %	截至2016年 3月31日 止年度 %	截至2015年 3月31日 止年度 %	於2016年 3月31日 %
商舖	97.1	96.5	29.0	23.3	82.9
街市／熟食檔位	89.1	86.4	10.4	12.0	8.8
教育／福利及配套設施	92.4	87.2	14.3	20.0	8.3
總計	96.0	94.8	25.9	22.0	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

透過採取由下而上的方式為物業組合作出詳細研究後，我們把香港物業組合分類為都會、匯坊及鄰里三大組別，以確保能夠長遠有效地提高營運表現。我們更可透過將物業組合分類，因應不同的商戶及客群需要制訂管理及市場推廣方針。

我們的物業表現足以證明我們的策略行之有效。我們旗下的都會商場為物業組合之零售租金帶來17.1%之貢獻，而其餘物業的平均每月租金均持續取得按年增長。

零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 於2016年 3月31日 百萬港元	零售租金 截至 2016年 3月31日 止年度 百萬港元	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
				於2016年 3月31日 每平方呎 港元	於2015年 3月31日 每平方呎 港元	於2016年 3月31日 %	於2015年 3月31日 %
都會	6 ⁽²⁾	21,463	1,044	70.8	62.3	97.3	96.7
匯坊	38	58,590	3,013	60.8	55.8	97.0	96.2
鄰里	95	34,439	1,998	34.9	32.8	94.8	93.3
五項已出售物業	—	—	40	—	25.1	—	91.9
總計	139	114,492	6,095	50.0	45.4	96.0	94.8

附註：

- (1) 平均每月租金指每月每平方呎已出租面積之平均基本租金加管理費。
- (2) 黃大仙中心北館(前稱龍翔廣場)和南館(前稱黃大仙中心)及H.A.N.D.S(前身為安定商場及友愛商場)分別由兩個商場合併並獲重新定位，被視為兩個都會商場。

超過30%的租約(按每月租金計算)將於未來一年到期，我們正與現有商戶緊密合作，確保他們的業務取得成功並維持他們的忠誠度。我們同時亦與具備潛力的新商戶接洽，有望加強產品組合及服務供應。

物業組合租約到期情況

(於2016年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	26.8	30.6
2017/2018年度	23.4	27.5
2018/2019年度及其後	39.3	37.2
短期租約及空置	10.5	4.7
總計	100.0	100.0

停車場

作為全港最大的停車場業主之一，我們了解到大眾對泊車位的需求仍然殷切，此乃由於私家車登記的數目不斷上升，而市場上泊車位增長滯緩所致。隨著需求增加，加上到訪我們已提升的商場的訪客數目上升，我們的停車場業務於年內表現理想。截至2016年3月31日止年度，每個泊車位每月收入增加14.4%至2,022港元。

為了提升客戶服務和營運表現，我們更投入資金提升各物業的停車場設施，例如防止跟車尾系統、巡邏保安管理及指向標示牌。自2013年開始為期十年的停車場翻新計劃亦進展良好，投資總額約為三億港元。

主要停車場物業表現指標

	截至2016年 3月31日止年度	截至2015年 3月31日止年度
每個泊車位每月收入(港元)	2,022	1,767
物業收入淨額比率(%)	71.8	70.3
	於2016年 3月31日	於2015年 3月31日
總估值(百萬港元)	28,888	25,177
每個泊車位平均估值(千港元)	384	330

展望未來

2016年4月1日起，我們於20項物業推行全新資產管理模式，物業涵蓋都會及匯坊商場，形成五個獨特的物業群。

根據此管理模式，各物業群內所有資產的營運及財務規劃均由專責的資產經理負責監督，以提升物業收入淨額及資產價值。資產經理需要制訂「資產為本」計劃，以管理資產的租賃、成本控制及長遠定位，從而滿足社區內瞬息萬變的需求。這項全方位的策略將可提升營運效益、改善資源分配、提升客戶體驗及創造更高的價值。

我們分別於2015年4月及2015年8月完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號。歐美匯購物中心位處「中國矽谷」中關村的中心地帶，是一個提供大眾市場零售產品的地區性都會商場。市場的強大需求令歐美匯購物中心取得卓越表現，於2016年3月31日的租用率達100%，而財政年度內的零售續租租金調整率則為38.7%。

歐美匯購物中心的零售租約到期情況

(於2016年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	24.2	28.7
2017/2018年度	22.1	30.0
2018/2019年度及其後	53.7	41.3
總計	100.0	100.0

企業天地1號及2號位處新天地，是上海其中一個最著名及繁榮的核心商業區之一。由於具備一流硬件及甲級規格，企業天地1號及2號繼續為當地及跨國企業設立其上海辦公室的首選地點。於本年度內，辦公室的續租租金調整率為12.8%，而於2016年3月31日的租用率則為100%。

企業天地1號及2號的辦公室租約到期情況

(於2016年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
2016/2017年度	38.0	37.7
2017/2018年度	15.2	17.6
2018/2019年度及其後	46.8	44.7
總計	100.0	100.0

鑒於質素優良及地理位置優越，企業天地1號及2號的預租情況理想，減低了2017/2018年度辦公室供應量增加的風險。於2016年3月31日，約一半(以面積計算)將於2016/2017年度到期的租約已獲承諾續約。

資產提升

多年來，我們憑藉資產提升方面的專業知識取得顯著成果。我們原有的香港物業組合平均樓齡為25年，意味著許多物業有需要進行提升，方可釋放潛力及締造更高的價值。透過審慎地規劃及執行資產提升工程，我們不單為商戶和顧客提供獲優化的零售環境，更為社區帶來更佳和更多樣化的購物體驗。我們的資產提升計劃繼續以提升商場表現、把握地區不斷轉變的人口結構、創造及實施劃一的品牌形象及更有效地利用零售面積為重心。

我們持續進行資產提升工程，以改善物業的設計、效益及設施。我們於優化小型資產(即估值排名為「50大」之外的資產)作出的投資，亦反映我們對整個物業組合的承擔和重心所在。

於回顧的年度內，我們合共完成五項資產提升工程，包括青衣商場、黃大仙中心北館、朗屏商場、禾輦廣場及天盛商場。這些物業進行了簡約翻新以至大型提升工程等不同規模的改良，並已帶來理想的投資回報。

截至2016年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	於2016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 ⁽¹⁾ %
青衣商場 ⁽³⁾	55	105	15.6
黃大仙中心北館 ⁽²⁾	140	306	15.5
朗屏商場 ⁽³⁾	89	133	17.1
禾輦廣場 ⁽²⁾	181	36	23.5
天盛商場 ⁽²⁾⁽⁴⁾	76	195	15.6
總計		775	

附註：

- (1) 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。
- (2) 物業估值排名為「50大」之內。
- (3) 物業估值排名為「50大」之外。
- (4) 物業包括鮮活街市提升。

黃大仙中心北館(前稱龍翔廣場)已重塑品牌定位，加上毗鄰香港其中一個旅遊熱點黃大仙祠，現已成為九龍中部一個嶄新的都會商場。提升工程包括調升樓底高度和增加商場空間感，及增加商舖數目。中庭亦已全面粉飾及改善裝潢，以配合舉辦各種市場推廣活動。我們亦已為與黃大仙中心北館一橋之隔的黃大仙中心重塑品牌形象，改名黃大仙中心南館。這兩座相連的商場以一個商場的模式經營，以促進協同效應、減少行業及商戶重疊以及為顧客提供更多產品選擇。黃大仙中心換上以燈籠為設計靈感的嶄新外觀後，對前往毗鄰黃大仙祠的旅遊人士和途經龍翔道一帶的駕駛人士更具吸引力。

鑒於人口結構受鄰近新落成的住宅項目影響而有所變化，我們已完成青衣商場及朗屏商場的資產提升工程，務求為商戶提供更佳的營商環境以及為顧客提供更多種類的產品，以迎合多樣化的需求。天盛商場已重新裝修，其鮮活街市亦已重新定位為服務天水圍區的地區性鮮活街市。

貫徹此項經多番驗證的策略，我們現正進行 11 個提升項目，8 個項目快將展開，同時亦有逾 16 個項目正於審視階段，將資產提升計劃伸延至 2020 年。

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	11	1,386
待相關部門審批的項目	8	808
其他規劃中的項目	>16	> 1,300
總計	>35	> 3,494

進行中的資產提升項目

	預計成本 百萬港元	目標完成日期
天澤商場 (1)	26	2016年年中
利東商場 (2)	83	2016年年中
蝴蝶廣場 (1)(3)	329	2016年年中
厚德商場 (1)	174	2016年年底
大興商場 (2)	75	2016年年底
秀茂坪商場 (1)	72	2016年年底
華明商場 (2)	72	2017年年初
天耀廣場 (1)	164	2017年年初
富東廣場 (1)	30	2017年年初
隆亨商場 (2)	81	2017年年中
頌富廣場 (1)	280	2017年年中
總計	1,386	

附註：

- (1) 物業估值排名為「50大」之內。
- (2) 物業估值排名為「50大」之外。
- (3) 物業包括鮮活街市提升。

資產收購

增添更具增長潛力的優質資產有助提升我們的物業組合質素及確保每基金單位分派的可持續增長。建基於我們物業組合的抗逆力，我們專注尋找機會投資於日後具有高增長潛力的大眾市場零售物業以及位於香港及中國內地一線城市核心商業中心區的優質甲級辦公室物業。這將涉及審慎的盡職調查及有嚴謹的交易結構，以達致更佳之長遠回報。

年內，我們分別於2015年4月及2015年8月完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號。這兩項位於中國內地的新物業與我們透過增添更具增長潛力的資產進行區域性擴展的策略相符。

於**2016年2月**，我們宣布透過政府招標收購香港旺角彌敦道**700號**的商業項目。於本財政年度結束後，有關收購已於**2016年4月15日**完成。該物業座落於九龍半島心臟地帶的黃金位置，交通四通八達，包括鐵路、巴士及小巴。基於其位置及人流的優勢，我們相信此項物業為經營大眾市場零售、餐飲及服務業之絕佳之選，惟該物業需進行全面翻新工程，蛻變成為現代化的零售商場及大樓。此項投資機遇充分發揮領展於資產提升及大眾市場零售物業租務的優勢。我們繼續專注於香港零售市場，此項策略與我們致力增加領展客戶份額的目標一致，並可繼續為領展過去十年來的服務對象一大眾市場顧客提供服務。

資產出售

提升資產物業組合的質素亦意味著出售非核心物業，並帶來不少創造價值的機遇，如償還債務、為回購基金單位提供資金、為投資更具增長潛力的資產提供資金及提升基金單位持有人回報。

年內，我們持續檢視及精簡物業組合，並於**2015年12月**完成出售五項物業，出售價較該等物業於**2015年9月30日**的估值總額溢價**30%**。我們亦分別於**2016年3月31日**及**2016年4月11日**，宣布再次出售九項物業。其中兩項物業的總代價為**16.90**億港元，較該等物業於**2016年3月31日**的估值總額溢價**15%**，而其餘七項物業以較**2016年3月31日**的估值總額溢價**23%**，即以**19.62**億港元售出。該批物業出售已於本財政年度結束後，即**2016年5月31日**完成交易。我們的營運效率亦透過人力資源評估過程中得以提升。

物業發展

領展現正與其合作夥伴南豐發展有限公司緊密合作，進行一項位於香港九龍東海濱道的商業發展項目。該物業為頂尖的甲級商業物業，預計將可如期於**2019年**內落成。

於回顧年度內，我們已就項目展開地基工程，工程正按進度進行中。除以取得香港綠色建築議會綠建環評(HK-BEAM)及領先能源與環境設計(LEED)之鉑金級認證為目標外，該物業亦為全港首批將登記為健康建築標準(WELL Building Standard)項目的商業項目之一，著重確保建築環境內使用者的健康及福祉。

維持審慎靈活的資本架構

審慎有效的資本管理是領展達成策略目標及提高基金單位價值的要訣，並為我們長遠可持續增長奠下堅實基礎。我們致力善用最佳的資本工具組合，包括銀行貸款、資本市場債券發行及資產出售。我們多年來不斷演變及強化資本管理框架，但一直專注於優化長遠資本架構、維持穩健的信貸評級以維持融資成本於低水平、透過延長債務到期日以減低再融資風險及限制利率波動造成之影響。

金融市場在**2015**年度再次經歷了動盪的一年。市場利率預測於**2015**年**11**月急劇上升，於**2015**年**12**月，美國聯邦儲備局九年來首次將聯邦基金目標利率調高**0.25%**。美國經濟的復甦進程符合預期，**2016**年**1**月的失業率跌至**4.9%**。然而，踏入**2016**年第一季，油價下跌、全球經濟放緩風險增加以及歐洲央行及日本中央銀行進一步調低負利率，均牽制著美國聯邦儲備局的進一步行動。港元利率的孳息率曲線維持平穩。至於香港銀行市場，市場流動資金充裕加上整體貸款需求縮減，導致出現貸款息差收窄。於回顧年內，我們繼續採取嚴謹的資本管理。我們把握銀行市場的利好形勢，向合共**16**間銀行安排了總額**175**億港元的新銀行融資，包括**64**億港元的定期貸款及**111**億港元的循環貸款。貸款年期介乎三年至五年半，總利息成本為香港銀行同業拆息加**0.75%**至**1.25%**。此外，我們根據中期票據計劃發行四筆合共**21**億港元的港元票據，年期介乎七年至十年，年票息率為**2.67%**至**3.15%**。在償還為數**10**億港元之最後一批香港按揭證券有限公司抵押貸款後，本集團於年末之所有借貸均為無抵押。

於**2016**年**3**月**31**日，集團債務總額增加至**270**億港元(**2015**年**3**月**31**日：**171**億港元)，負債比率為**16.5%**(**2015**年**3**月**31**日：**11.9%**)。我們的已承諾債務融資平均年期維持穩定，為**5.0**年(**2015**年**3**月**31**日：**5.2**年)。於**2016**年**3**月**31**日，本集團之備用流動資金為**81**億港元(**2015**年**3**月**31**日：**64**億港元)，當中包括現金及存款**5**億港元(**2015**年**3**月**31**日：**34**億港元)及未提取之已承諾融資額**76**億港元(**2015**年**3**月**31**日：**30**億港元)。

已承諾債務融資⁽¹⁾

(於2016年3月31日)

(十億港元)	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債 ⁽²⁾	已動用融資	未提取融資	已承諾 融資總額
無抵押貸款	7.4	5.9	13.3	7.6	20.9
中期票據	9.7	4.0	13.7	—	13.7
總計	17.1	9.9	27.0	7.6	34.6
百分比	63%	37%	78%	22%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

利率管理方面，我們提高了定息負債佔債務總額的比例至63%（2015年3月31日：59%），而定息負債平均年期（代表定息負債所提供之平均利率保障期）維持穩定，為6.9年（2015年3月31日：7.2年）。本集團於2016年3月31日之債務組合的實際利息成本減低至2.57%（2015年3月31日：2.66%）。

已承諾融資到期情況⁽¹⁾

(於2016年3月31日)

於下列年度內到期	無抵押 銀行貸款 十億港元	中期票據 十億港元	未提取融資 十億港元	總額 十億港元
2016/2017年度	—	1.0	—	1.0
2017/2018年度	—	0.3	1.5	1.8
2018/2019年度	3.4	1.1	0.1	4.6
2019/2020年度	3.9	1.3	1.7	6.9
2020/2021年度及其後	6.0	10.0	4.3	20.3
總計	13.3	13.7	7.6	34.6

附註：

(1) 所有金額為面值。

作為領展資本循環策略的其中一環，我們於年內利用部分出售物業所得款項回購了約**5,020**萬個基金單位，平均價格為每基金單位**43.74**港元，較**2016年3月31日**之每基金單位資產淨值**56.79**港元折讓**23%**。

於**2016年2月23日**及**2016年3月14日**，標準普爾及穆迪分別確認領展的信貸評級為「**A**」級及「**A2**」級。

發展強大的管理團隊

領展希望為僱員建立強調尊重包容的工作環境，致力成為員工心目中的理想僱主。我們的人力資源策略以吸引、挽留、激勵及獎勵一支由業內專業人士組成的多元化團隊為價值定位。我們在此方面已取得良好進展，一支懂得靈活變通而勇於創新的專業團隊已逐漸成形，能夠有效管理我們的業務，同時可以利用其遠見及專業判斷力識別潛在的風險和機遇。

於**2016年3月31日**，我們的員工數目為**883**人。年內，我們的員工流失率為**21.1%**，與過往數年的比率大致相符。更重要的是，獲得高表現評分的員工流失率近乎零，反映我們挽留人才的策略行之有效。

我們利用各種渠道來了解員工的工作抱負和他們在工作時最看重哪些特點，而這些訊息會引導我們展開創新的計劃，協助員工發展和成長。我們設立了專屬的員工通訊刊物和內聯網，讓員工可定期發表意見和互相交流。我們每年均會透過抱負、使命、信念年度調查收集反饋意見，本年度員工對調查的回應比率約為**92%**。為回應調查結果和鼓勵僱員達致更佳的工作與生活平衡，我們已成立僱員義工委員會及制訂一系列的正式指引，以鼓勵更多員工在不同的社區活動中擔任義工，尤其是愛•匯聚計劃的義務工作。

領展致力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最出色的員工。憑藉我們獲擴展的增長動力和全新的資產管理模式，我們可提供多元化機會，更有效地配合員工一展工作抱負。領展亦提供各種培訓和自我提升計劃，讓員工學習履行特定崗位的職務和職責所需的管理知識、技術和個人技能。績效管理系統是員工績效評估制度中的一大評估標準，我們會按照一系列的關鍵績效指標和實踐核心價值(互相尊重、追求卓越、恪守誠信及團隊精神)的情況，對員工進行評估。

保持員工的身心健康可提升生產力。我們的僱員工傷率於本年度為**1.3%**，較去年的**1.9%**下跌**0.6%**。本年度，我們亦為員工舉辦了多個個人認知工作坊和大量的工餘活動，協助員工取得工作及生活的平衡。此外，我們透過設立**24**小時熱線和諮詢服務，為員工和他們的親屬提供專業的個人心理輔導，協助他們解決任何與工作、個人生活或家庭問題有關的疑難。

我們旨在成為世界級的房地產投資及管理機構，除於聘請員工方面訂有嚴格的反歧視政策外，我們亦提倡人才多元化。目前，我們的員工中近半數為女性，**10**名管理團隊成員中，**3**位為女性，而**14**名董事會成員中亦有**4**名為女性。我們為亞洲首家公開支持《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。我們的員工年齡組別相對平均，分布於各個年齡層，反映香港一般的就業趨勢。

為了推行資產管理模式，我們特別成立了一個專責團隊，五個資產經理分別由內部團隊及從市場上挑選出來。這些資產經理擁有總體的權力去管理他們所負責的物業，而我們現有的物業管理及租務團隊將全力配合。因此，資產經理及各部門將設有一套共同的關鍵績效指標，讓資產管理模式得以成功推行之餘，同時確保其餘的物業組合表現不受影響。

在令顧客稱心如意的同時，協助商戶及社區同步發展

我們透過支持商戶發展、為顧客創造更佳的生活體驗及參與建設繁榮社區，為領展的長遠發展作投資。我們深信只要有益於社區，我們也會受惠。

與商戶同步成長

於香港，我們已訂立超過**11,000**份慎選的租約及准用證，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。我們協助商戶成長的方式乃建基於與現有及潛在商戶發展的深厚關係，再配合區域層面的廣泛分析及商戶意見調查，尋找改進的機會。領展深信，與信譽良好及優質的商戶合作，能為顧客提供他們所需的品牌及產品，進而吸引更多的人流到我們的商場購物，令較小型的商戶受惠之餘，同時吸引新零售商戶進駐我們的商場。

我們定期與目標商戶洽談，以了解他們的業務及擴展計劃，並分析他們的業務如何能為我們現有的行業組合提供增值作用。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整體吸引力。

香港物業組合零售行業組合
(於2016年3月31日)

行業	佔已出租面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
飲食	29.6	26.4
超級市場及食品	18.6	21.9
街市／熟食檔位	8.1	14.1
服務	9.2	10.7
個人護理／醫療	4.0	6.3
教育／福利及配套設施	8.1	1.2
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.3	0.7
其他 ⁽¹⁾	22.1	18.7
總計	100.0	100.0

附註：

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

由於我們努力不懈地提升行業組合及改善商戶的營商環境，於回顧年度內，香港物業組合商戶的平均每月每平方呎零售銷售額持續增加，較上一個財政年度上升**5.2%**。香港物業組合內經營主要生活必需品的行業中，「飲食」和「超級市場及食品」的每平方呎銷售額按年分別錄得**10.6%**及**0.8%**的穩健增長，而「一般零售」行業亦錄得**4.8%**的升幅。

租金對銷售額比例為我們在管理業務時密切監察的另一項指標。本年度香港物業組合的租金對銷售額比例為**11.7%**。細看不同的行業類別，「飲食」、「超級市場及食品」和「一般零售」行業錄得的租金對銷售額比例分別為**11.6%**、**9.9%**及**14.1%**。

領展一直透過領展商戶學堂以及定期舉行研討會及工作坊，支持商戶的業務發展。商戶學堂為商戶提供寶貴的商業知識、最新的零售及服務趨勢以及改善營運的秘訣。在剛過去的財政年度，我們舉辦了**15**項活動，並獲**2,000**多人踴躍參與。

優化社區

愛•匯聚計劃為領展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社區項目，協助改善本地社區居民的生活。領展每年均會撥捐上一年度物業收入淨額**0.25%**的款項予愛•匯聚計劃。於本財政年度，領展就各項目捐出之款項達**1,000**萬港元。

計劃集中資助三個社群，分別為青少年、長者及兒童。除了現有的社會服務資助及無障礙定向挑戰賽等計劃之外，領展亦於年內推出兩項新計劃，分別是地區項目資助及領展第一代大學生獎學金。

年內，領展捐出**200**萬港元予領展第一代大學生獎學金，透過愛•匯聚計劃的項目顧問HKCSS WiseGiving Limited獲頒獎學金的學生人數合共**100**人。

地區項目資助藉著照顧特定地區需要的小型項目，為更廣泛的社區提供服務，與本地社區建立更緊密的連繫。年內，領展就**37**項由評審團選出的地區項目資助授出合共**340**萬港元，評審團由**21**名社區領袖組成，當中包括區議會主席及副主席、區議員以及來自分區辦事處及香港社會服務聯會的代表，**16**個地區的受惠人數超逾**70,000**人。社會服務資助至今已踏入第三個年頭，今年合共捐出**420**萬港元，為七個社區項目提供資助。

財務回顧

我們於**2015/2016**年度的業務暢旺並取得豐盛成果，為歷年來財務業績表現最佳的年度之一。

香港物業組合

收益分析

收益總額增加至**83.19**億港元(2015年：**77.23**億港元)，包括零售物業租金收入**60.95**億港元(2015年：**57.11**億港元)、停車場租金收入**18.46**億港元(2015年：**16.56**億港元)及其他物業相關收益**3.78**億港元(2015年：**3.56**億港元)。受惠於理想的續租租金調整及黃大仙中心北館於**2015**年**11**月開幕，零售租金與去年相比繼續錄得強勁增長。由於泊車費上調及已售月票數目增加，停車場租金亦有所上升。

收益分類

	截至2016年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2015年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,974	4,638	7.2
街市／熟食檔位	805	767	5.0
教育／福利及配套設施	147	145	1.4
商場營銷	169	161	5.0
停車場租金：			
月租	1,381	1,224	12.8
時租	465	432	7.6
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	378	356	6.2
總計	8,319	7,723	7.7

附註：

- (1) 商舖租金包括48.40億港元之基本租金(2015年：44.69億港元)和1.34億港元(2015年：1.69億港元)之按營業額分成租金。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益3.74億港元(2015年：3.53億港元)及停車場之其他收益400萬港元(2015年：300萬港元)。

開支分析

透過實施一系列的成本監控措施，我們成功將本年度物業經營開支總額增幅維持在3.1%。雖然法定最低工資於2015年5月上調8.3%，由每小時30港元修訂至每小時32.5港元，但由於完善的工作規劃及獲提升的工作效益，物業管理人費用、保安及清潔開支僅維持4.7%的溫和增長。員工成本下降主要是由於2016年3月31日之基金單位收市價較2015年3月31日有所下降，令長期獎勵計劃之撥備減少所致。減少能源消耗仍然為我們的焦點所在，並成功於年內減少耗電量。地租及差餉增加與收益增長大致相符，而宣傳及市場推廣開支增加則主要由於年內推出全新的企業品牌形象所致。受上述各項所帶動，物業收入淨額比率進一步上升至74.6%(2015年：73.4%)。

物業經營開支分類

	截至2016年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2015年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	580	554	4.7
員工成本	365	381	(4.2)
維修及保養	213	201	6.0
公用事業開支	298	300	(0.7)
地租及差餉	271	236	14.8
宣傳及市場推廣開支	117	108	8.3
屋邨公用地方開支	118	113	4.4
其他物業經營開支	155	161	(3.7)
物業經營開支總計	2,117	2,054	3.1

中國內地物業組合

回顧年度內，我們分別於2015年4月1日及2015年8月31日完成收購北京歐美匯購物中心以及上海企業天地1號及2號。該等新收購之中國內地物業為本集團之業績帶來4.21億港元收益以及3.11億港元物業收入淨額。

估值回顧

我們的投資物業(包括發展中物業及年內於中國內地收購之物業)估值總額由2015年3月31日之1,383.83億港元增加16.1%至2016年3月31日之1,606.72億港元。香港零售物業之估值增加6.7%至1,144.92億港元(2015年3月31日：1,073.26億港元)，而停車場之估值則增加14.7%至288.88億港元(2015年3月31日：251.77億港元)。香港零售物業及停車場之估值增加主要是受物業收入淨額增加及資產提升後物業狀況有所改善帶動所致。

位於香港九龍東的發展中物業之估值亦增加至63.0億港元(2015年3月31日：58.8億港元)，而新收購之中國內地物業於2016年3月31日之估值為109.92億港元。主要估值師世邦魏理仕有限公司所採用之主要估值方法結合收益還原法及現金流量折現法，以評估我們已落成物業於2016年3月31日之價值。發展中物業則採用餘值法。在為已落成及發展中物業估值時，主要估值師亦已參考市場交易及比較數字。

估值方法

	於 2016 年 3 月 31 日	於 2015 年 3 月 31 日
收益還原法－資本還原率		
香港		
零售物業：加權平均	4.54%	4.57%
停車場：加權平均	4.78%	4.78%
整體加權平均	4.59%	4.61%
中國內地⁽¹⁾		
零售物業	4.50 – 5.00%	不適用
辦公室物業	4.00%	不適用
現金流量折現法－折現率		
香港		
	7.50%	7.50%
中國內地⁽¹⁾		
零售物業	8.00 – 9.00%	不適用
辦公室物業	7.50%	不適用

附註：

(1) 北京歐美匯購物中心以及上海企業天地 1 號及 2 號之收購已分別於 2015 年 4 月 1 日及 2015 年 8 月 31 日完成。

前景及策略

在過去數年來的努力下，我們已經奠定了穩固的基礎，使我們得以應對近期出現的挑戰，同時靈活地把握長期的增長機遇。未來一年，業務前景依然機遇處處。根據增長計劃，加上我們的審慎資本管理，我們可以預見將有更多尚待開發的機遇以提升資產的生產力。以抗逆力及創新改革兩方面的獨有優勢作為後盾，我們將能夠迅速開展新項目，同時堅守我們對品質、環境保護和可持續基礎設施的承諾。

我們亦有信心透過持份者的持續參與，我們所創造的價值將獲得更廣泛的認同。我們更可藉著量化對持份者的期望有著重大影響的議題，建設及營運與當地社區民生及發展共融且兼具吸引力的物業。

我們的態度保持樂觀，但亦不失對實際狀況的考量。我們預期現行的經濟、社會及環境挑戰會一如既往地對業務發展構成阻力。然而，憑藉我們具備不同專業知識的董事會、穩健的管治基礎和盡心盡力的團隊，我們對於提升表現和為基金單位持有人再次締造價值充滿信心。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2016年3月31日止年度

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
收益	2	8,740	7,723
物業經營開支		(2,227)	(2,054)
物業收入淨額		6,513	5,669
一般及行政開支		(368)	(437)
投資物業公平值變動		11,263	22,699
營運溢利	4	17,408	27,931
利息收入		6	32
財務成本		(508)	(359)
出售投資物業之收益		396	445
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		17,302	28,049
稅項	5	(953)	(819)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		16,349	27,230
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)	—
— 2014年末期分派		—	(1,976)
— 2015年中期分派		—	(2,054)
		11,981	23,200
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		11,404	23,217
現金流量對沖儲備及外匯儲備變動產生之金額		523	(17)
非控制性權益		54	—
		11,981	23,200
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(i))	6	16,295	27,230
— 非控制性權益		54	—

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。
- (ii) 可分派收入總額(於設立領展之信託契約(「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2016年7月7日向基金單位持有人派付。

綜合全面收益表

截至2016年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2016年3月31日止年度					
年內溢利	16,295	(15,772)	523	54	577
其他全面收益					
可能日後重新列入 綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(299)	—	(299)	—	(299)
— 外匯儲備	(224)	—	(224)	—	(224)
年內全面收益總額	15,772	(15,772)	—	54	54
截至2015年3月31日止年度					
年內溢利	27,230	(27,247)	(17)	—	(17)
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	17	—	17	—	17
年內全面收益總額	27,247	(27,247)	—	—	—

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43.68億港元(2015年：40.30億港元)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114.04億港元(2015年：232.17億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展須於每個財政年度向基金單位持有人分派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2016年3月31日止年度

	2016年 百萬港元	2015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	16,295	27,230
調整：		
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(11,209)	(22,699)
－基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	24	－
－其他非現金收入	(101)	(46)
－根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(67)	－
－扣除交易成本後出售投資物業之收益	(375)	(421)
可分派收入總額(附註(i))	4,567	4,064
酌情分派(附註(ii))	67	128
可分派總額	4,634	4,192
中期分派(已派付)	2,230	2,054
末期分派(將向基金單位持有人派付)	2,404	2,138
年內分派總額(附註(iii))	4,634	4,192
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	101%	103%
於3月31日已發行基金單位	2,243,148,136	2,291,770,269
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(iv))	98.99 港仙	89.56 港仙
－每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(v))	107.19 港仙	93.28 港仙
年內每基金單位分派	206.18 港仙	182.84 港仙

- 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(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利)，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。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%，另加管理人酌情決定為可供分派之任何其他額外款項(合共為可分派總額)。截至2016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%(2015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。作為分派之部分，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。截至2015年3月31日止年度，酌情分派為年內收購投資物業所產生之交易成本。
- (iii) 中期分派已於2015年12月4日向基金單位持有人派付，末期分派將於2016年7月7日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2015年9月30日止六個月，每基金單位中期分派98.99港仙乃根據期內中期分派22.30億港元及於2015年9月30日已發行的2,252,468,136個基金單位計算。截至2014年9月30日止六個月，每基金單位中期分派89.56港仙乃根據期內中期分派20.54億港元及於2014年9月30日已發行的2,293,242,269個基金單位計算。
- (v) 截至2016年3月31日止年度，每基金單位末期分派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24.04億港元及於2016年3月31日已發行的2,243,148,136個基金單位計算。截至2015年3月31日止年度，每基金單位末期分派93.28港仙乃根據期內末期分派21.38億港元及於2015年3月31日已發行的2,291,770,269個基金單位計算。

綜合財務狀況表

於2016年3月31日

	附註	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
非流動資產			
商譽		487	384
投資物業		157,612	138,383
物業、器材及設備		76	72
衍生金融工具		158	162
其他非流動資產		1,095	316
		<u>159,428</u>	<u>139,317</u>
流動資產			
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	435	312
按金及預付款項		74	67
衍生金融工具		1	—
短期銀行存款		118	1,215
現金及現金等價物		336	2,233
		<u>4,024</u>	<u>3,827</u>
資產總值		<u>163,452</u>	<u>143,144</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	1,643	1,433
保證金		1,410	1,173
稅項撥備		252	240
長期獎勵計劃撥備之流動部分		63	77
帶息負債	9	959	1,940
衍生金融工具		60	17
		<u>4,387</u>	<u>4,880</u>
流動負債淨額		<u>363</u>	<u>1,053</u>
資產總值減流動負債		<u>159,065</u>	<u>138,264</u>
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		36	43
帶息負債	9	25,965	15,130
衍生金融工具		402	96
遞延稅項負債		2,202	1,957
其他非流動負債		3,019	2,932
		<u>31,624</u>	<u>20,158</u>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		<u>36,011</u>	<u>25,038</u>
非控制性權益		<u>54</u>	<u>—</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>127,387</u>	<u>118,106</u>
已發行基金單位		<u>2,243,148,136</u>	<u>2,291,770,269</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>56.79 港元</u>	<u>51.53 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2016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>
於2014年4月1日	96,351	—	—
非控制性權益認沽權債項	(580)	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	(956)	—	—
截至2015年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之溢利	27,230	—	—
已向基金單位持有人派付之分派			
—2014年末期分派	(1,976)	—	—
—2015年中期分派	(2,054)	—	—
現金流量對沖之公平值變動	—	(35)	—
轉撥入綜合收益表之金額	—	52	—
現金流量對沖儲備變動產生之金額	17	(17)	—
截至2015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)	23,217	—	—
於2015年3月31日	<u>118,106</u>	<u>580</u>	<u>—</u>

綜合現金流量表

截至2016年3月31日止年度

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	5,682	4,853
投資活動		
收購業務	(9,819)	(1,380)
收購發展中投資物業	-	(5,860)
收購按金	(1,095)	(316)
添置投資物業	(1,457)	(1,038)
出售投資物業所得款項	1,716	2,956
添置物業、器材及設備	(18)	(25)
已收利息收入	14	34
原有到期日超過三個月之短期銀行存款減少	1,097	1,019
用於投資活動之現金淨額	(9,562)	(4,610)
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	20,587	10,217
償還帶息負債	(11,488)	(5,780)
應付非控制性權益增加	26	2,344
已支付帶息負債之利息開支	(573)	(365)
已向基金單位持有人派付之分派	(4,368)	(4,030)
回購基金單位予以註銷	(2,197)	(956)
來自融資活動之現金淨額	1,987	1,430
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,893)	1,673
於4月1日之現金及現金等價物	2,233	560
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(4)	-
於3月31日之現金及現金等價物	336	2,233

1 編製基準

(a) 合規聲明

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

於2016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。

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2016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準則修訂本。

香港會計準則第19號(2011年) 界定福利計劃：僱員供款
(修訂本)

香港財務報告準則2010年至2012年
周期之年度改進項目

香港財務報告準則2011年至2013年
周期之年度改進項目

採納此等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。

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

下列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、準則修訂本及詮釋於本集團2016年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露倡議 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	對可接納的折舊及攤銷方式之澄清 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：量產植物 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號(修訂本)	於獨立財務報表中應用權益法 ⁽¹⁾
香港會計準則第28號(2011年)及香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間出售資產或注資 ⁽⁴⁾
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：應用綜合豁免之規定 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽²⁾
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計處理 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁽²⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽³⁾
香港財務報告準則2012年至2014年周期之年度改進項目 ⁽¹⁾	

(1) 於2016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) 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。到目前為止，管理人認為採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則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。

綜合財務報表附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
租金		
— 零售及商業物業	6,506	5,711
— 停車場	1,846	1,656
	<u>8,352</u>	<u>7,367</u>
其他收益		
— 空調服務收費	356	337
— 其他物業相關收益	32	19
	<u>388</u>	<u>356</u>
總收益	<u><u>8,740</u></u>	<u><u>7,723</u></u>

與商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 1.49 億港元(2015年：1.69 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
截至2016年3月31日止年度				
收益(附註(i))	6,699	1,850	191	8,740
分部業績	5,033	1,328	(216)	6,145
投資物業公平值變動	7,006	3,999	258	11,263
利息收入				6
財務成本				(508)
出售投資物業之收益				396
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				17,302
稅項				(953)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				16,349
資本開支	5,331	114	7,149	12,594
折舊	-	-	(22)	(22)

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

附註：

- (i) 截至2016年3月31日止年度，為數4.21億港元(2015年：零)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而83.19億港元(2015年：77.23億港元)則屬於香港之對外顧客收益。
- (ii) 於2016年3月31日，為數110.99億港元(2015年：零)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,481.71億港元(2015年：1,391.55億港元)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2015年3月31日止年度				
收益	<u>6,064</u>	<u>1,659</u>	<u>—</u>	<u>7,723</u>
分部業績	4,502	1,167	(437)	5,232
投資物業公平值變動	15,443	7,256	—	22,699
利息收入				32
財務成本				(359)
出售投資物業之收益				445
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				28,049
稅項				(819)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>27,230</u>
資本開支	2,197	212	5,907	8,316
折舊	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(23)</u>	<u>(23)</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2015年3月31日				
分部資產	107,584	25,237	6,329	139,150
商譽				384
衍生金融工具				162
短期銀行存款				1,215
現金及現金等價物				2,233
				<hr/>
資產總值				143,144
				<hr/>
分部負債	2,070	183	353	2,606
稅項撥備				240
長期獎勵計劃撥備				120
帶息負債				17,070
衍生金融工具				113
遞延稅項負債				1,957
其他非流動負債				2,932
				<hr/>
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)				25,038
				<hr/>
基金單位持有人應佔資產淨值				118,106
				<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註(續)

4 營運溢利

	2016年 百萬港元	2015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	544	546
物業、器材及設備折舊	22	23
撇銷物業、器材及設備之虧損	-	2
受託人費用	13	9
估值費用	4	3
核數師酬金		
審計費用	5	4
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	6
收購相關專業費用	1	4
其他	1	2
核數師酬金總數	9	12
銀行收費	5	5
經營租約支出	30	26
其他法律及專業費用	24	22
物業代理佣金	20	28
捐款	10	7
	<u>10</u>	<u>7</u>

綜合財務報表附註(續)

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2015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%之稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	681	616
— 中國內地	37	—
遞延稅項	235	203
稅項	<u>953</u>	<u>819</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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>17,302</u>	<u>28,049</u>
按香港利得稅率16.5%(2015年:16.5%)計算之預期稅項支出	2,855	4,628
不同稅率之稅務影響	4	—
不可扣稅開支之稅務影響	24	33
毋須課稅收入之稅務影響	(1,885)	(3,824)
其他暫時差異之稅務影響	(36)	(18)
抵扣先前未確認稅項虧損	(19)	—
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	10	—
稅項	<u>953</u>	<u>819</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

	2016年	2015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	16,295 百萬港元	27,230 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	2,267,331,282	2,301,106,036
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	2,102,718	2,541,450
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,269,434,000	2,303,647,486
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔溢利計算之每基金單位基本盈利	7.19 港元	11.83 港元
按扣除稅項後及與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	7.18 港元	11.82 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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應收貿易賬款	97	98
減：應收貿易賬款減值撥備	(5)	(3)
應收貿易賬款－淨值	92	95
其他應收款項	343	217
	435	312

該等應收款項之賬面值與其公平值相若。

商戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款一般可由相應商戶之租金按金／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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
0至30日	88	90
31至90日	4	5
超過90日	5	3
	97	98

零售及商業物業之月租由商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9,200萬港元(2015年：9,500萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2016年3月31日尚未到期之應計停車場收入4,100萬港元(2015年：4,600萬港元)及應計按營業額分成租金3,000萬港元(2015年：3,100萬港元)。餘下2,100萬港元(2015年：1,800萬港元)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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
0至30日	17	13
31至90日	4	5
	<u>21</u>	<u>18</u>

於2016年3月31日，500萬港元(2015年：300萬港元)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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
超過90日	<u>5</u>	<u>3</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
於4月1日	3	1
應收貿易賬款減值撥備	6	5
年內撇銷不可收回之應收款項	<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
於3月31日	<u>5</u>	<u>3</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

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
應付貿易賬款	84	28
預收款項	220	183
應計項目	1,339	1,222
	<u>1,643</u>	<u>1,433</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：

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
0至30日	64	27
31至90日	20	1
	<u>84</u>	<u>28</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
銀行貸款	13,223	4,425
中期票據	13,701	11,645
抵押貸款	—	1,000
	<hr/>	<hr/>
	26,924	17,070
減：帶息負債之流動部分	(959)	(1,940)
	<hr/>	<hr/>
帶息負債之非流動部分	25,965	15,130
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
帶息負債須按以下年期償還：		
	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	—	940
中期票據	959	—
抵押貸款	—	1,000
	<hr/>	<hr/>
	959	1,940
	-----	-----
第二年內到期		
銀行貸款	—	2,496
中期票據	300	958
	<hr/>	<hr/>
	300	3,454
	-----	-----
第三年內到期		
銀行貸款	3,337	—
中期票據	1,101	300
	<hr/>	<hr/>
	4,438	300
	-----	-----

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

	2016年 百萬港元	2015年 百萬港元
第四年內到期		
銀行貸款	3,830	989
中期票據	1,365	1,103
	<u>5,195</u>	<u>2,092</u>
第五年內到期		
銀行貸款	4,869	—
中期票據	349	1,375
	<u>5,218</u>	<u>1,375</u>
第五年後到期		
銀行貸款	1,187	—
中期票據	9,627	7,909
	<u>10,814</u>	<u>7,909</u>
	<u>26,924</u>	<u>17,070</u>

附註：

- (i) 除一筆為數 1.48 億港元(2015年：1.46 億港元)以澳元計值及另一筆為數 38.57 億港元(2015年：39.05 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 2.57%(2015年：2.66%)。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

- (a) 於2016年2月19日，領展透過一間全資擁有附屬公司經政府招標，成功以**59.10**億港元之代價投得位於香港九龍旺角彌敦道**700**號一棟綜合用途商用物業，該項交易已於**2016**年**4**月**15**日完成。
- (b) 年內，管理人對領展若干物業進行招標。於**2016**年**3**月**31**日及**2016**年**4**月**11**日，領展之全資擁有附屬公司領展物業有限公司接納由若干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九項物業之具約束力協議，現金代價為**36.52**億港元。該等交易已於**2016**年**5**月**31**日完成。於**2016**年**3**月**31**日該等物業已被重新列為持作出售之投資物業。

鳴謝

於回顧年度內及截至本公布日期止，周永健先生與蘇兆明先生已從董事會退任，而陳寶莉女士、聶雅倫先生、陳耀昌先生及裴布雷先生則新加入為獨立非執行董事。於2016年4月1日，聶雅倫先生繼蘇兆明先生退任後接任為董事會主席。董事會謹此衷心感謝蘇兆明先生於過去九年來提供予董事會及領展的英明領導、真知灼見和諸多貢獻。

董事會亦謹此感謝僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，僱員們所具備的專業技能和對客戶的殷勤服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝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2016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2016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2016年3月31日止年度內，領展及管理人一直遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、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、經補充契約修訂之信託契約，及管理人之合規手冊(其內載有領展之企業管治政策)。領展及管理人於年內亦一直應用上市規則附錄14所載《企業管治守則》之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。領展截至2016年3月31日止年度之企業管治報告載於2015/2016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50,219,000個基金單位，總代價(不包括開支)約為21.97億港元，有關詳情如下：

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	
2015年7月	8,314,000	46.15	44.60	377
2015年8月	28,271,500	45.60	41.35	1,226
2015年9月	4,313,500	42.90	40.55	179
2015年12月	3,119,500	46.85	45.40	144
2016年2月	3,500,500	44.15	42.75	151
2016年3月	2,700,000	45.00	43.90	120

回購之基金單位已於財政年度結束前全數註銷。

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，根據領展之長期獎勵計劃，領展發行1,596,867個新基金單位。按於2016年3月31日已發行之2,243,148,136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2016年3月31日止年度之末期分派每基金單位107.19港仙，將於2016年7月7日(星期四)以現金派付予於2016年6月28日(星期二)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分派之權利，領展將於2016年6月24日(星期五)起至2016年6月28日(星期二)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分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2016年6月23日(星期四)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2016年7月27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2016年7月25日(星期一)起至2016年7月27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2016年7月22日(星期五)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2015/2016年度之年報

領展2015/2016年度之年報將於2016年6月27日(星期一)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2016年7月27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，2016年6月8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

王于漸

Elaine Carole YOUNG