

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告之內容概不負責，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告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2018年3月31日止年度 之末期業績公告 及 委任董事委員會成員

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2018年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2018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2018年6月6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8.3%及9.6%至100.23億港元(2017年：92.55億港元)及76.63億港元(2017年：69.94億港元)。按相同基準計算，收益及物業收入淨額在剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，分別按年增長9.4%及10.7%。本年度每基金單位分派增加9.4%至249.78港仙(2017年：228.41港仙)，包括每基金單位中期分派121.50港仙(2017年：111.75港仙)及每基金單位末期分派128.28港仙(2017年：116.66港仙)。於2018年3月29日(2017/2018年度的最後交易日)，領展的收市價為67.00港元(2017年3月31日：54.45港元)。連同每基金單位分派計算，領展本年度之總回報為27.6%，分派回報率為3.7%。

投資物業組合(包括發展中及翻新中的物業及於中國內地的物業)的估值持續改善，達到**2,030.91**億港元，較**2017年3月31日**增加**16.7%**。按相同基準計算，剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，投資物業組合(包括發展中的物業及於中國內地的物業)的估值按年增加**25.4%**。每基金單位資產淨值按年增長**33.0%**至**83.06**港元(**2017年3月31日**：**62.47**港元)。

管理層討論及分析

領展致力在管理香港及中國內地物業組合上追求卓越，為鄰近的所有持份者提供獨特的購物及娛樂選擇。我們於香港及上海的辦公室物業—海濱匯及領展企業廣場，為尋求高質素工作環境的跨國企業及大型機構客戶提供優質的辦公室設施。

建立具高生產力的物業組合

年內，領展的物業組合錄得具抗逆力的增長。我們透過有效的增長動力(管理、提升、收購、出售及發展)，為基金單位持有人帶來持續回報。我們於年內亦透過進行策略性評估並出售香港**17**項物業取得了重要的里程碑。這標誌著我們完成物業組合增值及資本循環的里程碑，亦為領展掌握長遠增長機遇的能力奠定了穩健的基礎。

管理

良好的資產管理是經營物業組合的成功關鍵。年內，領展將資產管理模式擴展到整個香港物業組合，彰顯其既深且廣的管理能力，並設有專責的資產經理團隊監察物業的整體表現。

香港物業組合

零售

嚴謹的資產管理方針有助我們在活躍市場上保持良好的表現。於**2018年3月31日**，物業組合的租用率維持於**97.0%**之高水平。年內的續租租金調整率為**29.1%**，而零售租金收入則按年上升**5.3%**。剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，零售租金收入比往年增長**9.5%**，反映了我們現時的物業組合有相對強勁的增長潛力。平均每月租金則由**2017年3月31日**之每平方呎**55.3**港元上升至**2018年3月31日**之每平方呎**62.4**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 ⁽¹⁾ 之百分比
	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日	截至2018年 3月31日 止年度	截至2017年 3月31日 止年度	於2018年 3月31日
	%	%	%	%	%
商舖	97.4	97.1	31.2	23.4	83.6
街市／熟食檔位	92.9	90.3	12.9	27.0	9.2
教育／福利及配套設施	97.1	91.4	15.0	20.5	7.2
總計	97.0	96.1	29.1	23.8	100.0

附註：

(1) 總計不包括自用辦事處。

零售物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 於2018年 3月31日 百萬港元	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
			截至2018年 3月31日 止年度 百萬港元	於2018年 3月31日 每平方呎 港元	於2017年 3月31日 每平方呎 港元	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日
						%	%
都會	6	30,604	1,117	83.0	76.0	96.3	96.9
匯坊	33	74,273	3,358	70.6	65.9	97.7	96.8
鄰里	70	36,636	1,670	44.9	40.3	96.4	94.8
已出售物業 ⁽²⁾	—	不適用	546	不適用	41.6	不適用	96.4
總計	109	141,513	6,691	62.4	55.3	97.0	96.1

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金加管理費。

(2) 指17項於2018年2月底完成出售的物業。

物業組合租約到期情況
(於2018年3月31日)

	佔總面積之 百分比 %	佔每月租金之 百分比 %
2018/2019年度	31.7	27.2
2019/2020年度	21.7	23.0
2020/2021年度及其後	37.3	44.2
短期租約及空置	9.3	5.6
總計	100.0	100.0

停車場

目前，領展於香港擁有及管理約**61,000**個鄰近物業組合的泊車位。由於香港泊車位供應有限，需求仍然居高不下。物業完成資產提升工程後，優化的購物環境推動我們商場的客流量及對時租泊車位的需求。年內，停車場收入按年增長**5.5%**。剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，停車場收入則上升**10.9%**。截至2018年3月31日止年度，每個泊車位每月收入按年增加**11.3%**。

主要停車場物業表現指標

	截至2018年 3月31日止年度	截至2017年 3月31日止年度
每個泊車位每月收入(港元)	2,492	2,239
	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日
總估值(百萬港元)	34,510	30,813
每個泊車位平均估值(千港元)	567	446

中國內地物業組合

領展的中國內地物業組合包括北京歐美匯購物中心、上海領展企業廣場1座及2座以及廣州西城都薈廣場(於年內完成收購)。此物業組合本年度的表現穩健，收益總額為8.84億港元(2017年：5.74億港元)，而物業收入淨額達到6.84億港元(2017年：4.59億港元)，分別按年增加54.0%及49.0%。

自2017年5月完成收購西城都薈廣場，我們加強商戶組合，項目接近全數租出。歐美匯購物中心的表現足證我們具投資及管理中國內地區域性商場的專業知識。領展企業廣場1座及2座保持一貫穩定及令人滿意的表現。

於2018年3月31日，歐美匯購物中心及西城都薈廣場的出租率分別為100.0%和99.2%。歐美匯購物中心的續租租金調整率表現仍然強勁達29.4%；西城都薈廣場的續租租金調整率則為61.2%。領展於中國內地的辦公室物業租用率為99.3%，續租租金調整率則上升至13.3%。

物業組合租約到期情況

(於2018年3月31日)

	零售		辦公室	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 %
2018/2019年度	18.6	18.3	9.7	9.6
2019/2020年度	23.4	32.0	20.5	22.0
2020/2021年度及其後	57.5	49.7	69.1	68.4
空置	0.5	—	0.7	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

提升

資產提升釋放了物業組合的增長潛力。我們透過資產提升工程將陳舊資產轉化為現代化商場，為顧客提供多元化的購物選擇，提升購物體驗，並同時為商戶營造更佳的營商環境。商場經重新定位後，為我們的基金單位持有人及鄰近社區增強價值。

年內，我們完成14項資產提升項目，所有項目均超出15%投資回報。當中T Town(前稱頌富廣場)及TKO街市為大型改善工程，展現出領展作為香港領先的零售資產擁有人及管理人的能力。

TKO Gateway於2016年完成資產提升工程，將厚德商場重塑成為將軍澳區都會商場。年內，我們進一步提升TKO Gateway的鮮活街市，翻新攤檔、引進全新的空間佈局及更當眼的出入口。我們更為商場打造特色美食街，供應小食及夜宵，吸引一眾年輕及家庭顧客享受休閒的餐飲體驗。通過廣泛的交通網絡與其他地區連接，TKO Gateway及TKO街市已成為區內獨樹一幟的購物總匯，並吸引更多將軍澳區內外的顧客。

截至2018年3月31日止年度內完成之資產提升項目的投資回報

	項目資本 開支總額 百萬港元	預計 投資回報 ⁽¹⁾ %
隆亨商場	58	21.4
T Town	260	19.1
祥華商場	101	17.6
廣福商場 ⁽²⁾	31	20.4
富東鮮活街市 ⁽²⁾	29	25.9
天慈商場	38	37.7
黃大仙中心南館	151	30.7
小西灣廣場	56	25.0
樂華商場	46	15.3
慈雲山中心－零售部分	70	24.8
翠屏(北)商場	37	30.1
TKO街市 ⁽²⁾	91	15.3
顯徑商場	35	40.4
天澤商場	41	15.2
總計	1,044	

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。

黃大仙中心南館的全面提升是北館提升工程的延伸。以往陳舊及未被充分利用的鮮活街市已轉型為精心設計的零售及飲食區域，與北館及南館的商戶組合相輔相成，充分發揮黃大仙中心的增長潛力。這為黃大仙中心南館帶來來自港鐵站的人流，增加客流量。此外，我們亦為三個匯坊商場(分別為小西灣廣場、慈雲山中心及天澤商場)進行翻新，以保持該等物業的競爭力。

我們持續透過資產提升，保持物業增長規模及基金單位持有人的回報增長。現時，我們正進行**10**個提升項目，另有四個項目即將展開。我們的資產提升計劃將伸延至**2023**年，有逾**20**個項目正於規劃階段。

本年度是鮮活街市提升工程創下新記錄的一年。年內一共完成**12**個鮮活街市提升項目，其中三個由我們自行管理，剩餘九個則由街市營運商經營。有見顧客對優質鮮活街市的需求殷切，街市商戶亦反饋正面，我們已加快活化鮮活街市的步伐。

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	10	912
待相關部門審批的項目	4	559
其他規劃中的項目	>20	> 1,300
總計	>34	>2,771

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
環翠商場	151	2018年年中
何文田廣場 ⁽¹⁾	124	2018年年中
三聖商場	32	2018年年中
富善商場 ⁽¹⁾	93	2018年年中
啟田商場第一期工程	34	2018年年底
長發廣場	98	2018年年底
富泰商場	59	2018年年底
順利商場	76	2019年年初
樂富廣場	151	2019年年初
彩明商場	94	2019年年初
總計	912	

附註：

⁽¹⁾ 項目包括鮮活街市提升。

收購

我們的業務表現建基於具抗逆力的物業組合，並以維持每基金單位分派的可持續增長為目標。我們於2017年5月完成收購位於廣州的西城都薈廣場，代價為人民幣40.65億元。

我們認為西城都薈廣場具增長潛力。項目於荔灣區核心地帶佔據策略性地理位置，坐落地下鐵路黃沙站上蓋，連接性極佳。商場逾40%的面積出租予飲食及休閒娛樂商戶，為區內之顧客及訪客提供獨特的購物、飲食及娛樂體驗。廣州西城都薈廣場出色的續租租金調整率亦為我們的整體物業組合帶來重大貢獻。

位於旺角的彌敦道700號大樓部分已於2017年年底開業。截至2018年3月31日，大樓約70%的面積已租出或接近完成協議階段，當中包括醫療診所、美容中心及共享商業中心。零售部分名為T.O.P This is Our Place (T.O.P)，預期將於2018年年中開業，集合年輕客群喜愛的飲食、生活品味、時尚及美容品牌。我們預期T.O.P將成為匯聚都市娛樂體驗的地標熱點，維繫及招攬顧客前來領展消費。

展望未來，我們將繼續檢視收購機遇，集中投資於香港及中國內地一線城市外圍的零售物業及於核心商業中心區的優質甲級辦公室，提升整體物業組合的質素。

出售

我們透過實踐資本循環策略，提升物業組合質素。年內，我們完成策略性評估並出售**17**項物業，總代價為**230**億港元，作價較**2017**年**9**月**30**日的估值溢價**52%**。是次出售交易獲本地房地產投資者及全球房地產投資基金的青睞，亦大大提高我們的零售物業在海外機構投資者間的知名度。

是次出售交易標誌著我們完成物業組合提升及資本循環的里程碑，從出售非核心或增長緩慢物業和引進香港及中國內地的優質項目中，保持領展長期增長勢頭。出售資產所得收益將用於在市場情況及規例允許下持續回購基金單位，以抵消由出售所致的每基金單位分派損失，並作為在機遇出現時收購優質新資產、償還債務及一般營運資金用途。

發展

我們與南豐發展有限公司於九龍東海濱道**77**號的合營發展項目海濱匯將於**2019**年年初完工。摩根大通已落實租用約**32%**的辦公室面積。海濱匯特設大型樓層及具康體休閒設施的平台綠化空間，定必成為九龍東的全新甲級商廈地標。香港特區政府為九龍東行動區提出多個概念總綱計劃，吸引有意擴展業務及由核心商業區搬遷到該區發展的企業進駐。目前項目的建設工程及租賃進度理想。

海濱匯將設計及發展為環保低碳商廈，並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**)金級的前期認證。項目亦設有逾**400**個配備電動汽車充電裝置的泊車位。

卓越的環保工作

我們繼續安裝具能源效益的照明設備、推行重新校驗措施及微調監控系統，以優化樓宇服務系統的能源效益，從而創造更佳環境及達致我們的環保目標。因此，我們在香港的能源耗用量按年減少**4.3%**，自**2010**年起於累計減少**31.3%**，使我們提前兩年完成**20/30**目標。我們的碳足跡主要包括用電量，自**2010**年起已有效減少**40.2%**。為邁向另一個里程碑，我們已開始探討採用科學基礎減碳目標的方法，致力訂立下一個能源目標以符合全球最佳常規。

我們繼續與非政府組織及商戶合作，透過剩食回收實施廢物管理。於本年度內，我們減少運往堆填區的廢物約**126.2**公噸，合共轉贈**31.5**公噸包裝食品及利用從我們鮮活街市收集所得的剩食製作超過**437,400**個飯盒予有需要人士。

維持均衡的資本架構

領展一直維持審慎靈活的資本架構，令我們能夠抵禦市場波動，同時靈活地把握業務機遇(包括收購及出售項目)。我們的四個資本管理策略如下：

- 優化長遠資本架構並保持短期靈活性；
- 維持穩健的企業信貸評級，以降低融資成本；
- 延長債務到期日以減低再融資的風險；及
- 管理利率及外匯波動風險。

資本管理

於回顧年度內，隨著美國就業率繼續上升及通脹持續升溫，美國聯邦儲備局三度加息(共加息**0.75%**)。然而，由於香港銀行體系流動資金充裕，港元利率上升步伐緩慢。倫敦銀行美元同業拆息與香港銀行港元同業拆息之間的息差超過**1%**，達到了過去十年前所未見的水平。

港元貸款息差利率同樣受壓，收窄至**2009**年金融危機以來的最低水平。我們藉此機會將一筆**10**億港元的**5**年期銀行貸款進行再融資，其年均利息總成本為香港銀行同業拆息**+0.8%**。

已承諾債務融資⁽¹⁾
(於2018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
無抵押銀行貸款	10.0	–	10.0	11.0	21.0
中期票據	9.9	6.4	16.3	–	16.3
總計	19.9	6.4	26.3	11.0	37.3
百分比	75.8%	24.2%	70.5%	29.5%	100%

附註：

(1) 所有金額為面值。

(2) 經利率掉期後。

於回顧年度內，我們出售17項物業並收取合共230億港元的款項。當中120億港元已用於償還循環銀行貸款。在節省利息成本的同時，我們亦可在需要時靈活地再提取有關款項。

融資到期情況⁽¹⁾
(於2018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
2018/2019年度到期	1.5	1.1	1.9	4.5
2019/2020年度到期	2.7	1.3	2.8	6.8
2020/2021年度到期	2.5	0.4	2.5	5.4
2021/2022年度到期	2.6	1.4	2.9	6.9
2022/2023年度及其後到期	0.7	12.1	0.9	13.7
總計	10.0	16.3	11.0	37.3

附註：

(1) 所有金額為面值。

於2018年3月31日，我們的債務總額為263億港元(2017年3月31日：280億港元)，備用流動資金上升至227億港元(2017年3月31日：107億港元)，當中包括現金及存款117億港元(2017年3月31日：7億港元)及未提取但已承諾的融資額110億港元(2017年3月31日：100億港元)。年終現金及存款結餘增加主要由於出售物業之現金所致。

我們的負債比率於回顧年度內減少至**11.9%**(2017年3月31日：**15.6%**)，主要由於物業估值調高所致。已承諾債務融資平均年期處於穩健水平，約**4年**(2017年3月31日：**4.7年**)。

展望未來，金融市場普遍預期美國聯邦儲備局將於**2018年**年底前至少再加息兩次。倘若港元銀行市場流動性開始下降，港元利率或會比美元利率增長得更快。然而，我們相信領展已充分準備應對潛在的挑戰。於**2018年3月31日**，我們已對沖債務總額的**75.8%**為固定利率(2017年3月31日：**61.4%**)。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)為**5.3年**(2017年3月31日：**6.3年**)。由於對沖百分比上升，我們債務組合的實際利息成本增加至**2.89%**(2017年3月31日：**2.65%**)。

作為領展資本循環策略的其中一環，我們於回顧年度內利用部分出售資產所得的款項回購了**6,450萬**個基金單位，平均價格為每基金單位**67.43**港元。我們預計未來幾個月將在市場情況及規例允許下持續回購最多**8,000萬**個基金單位，以抵銷物業出售對基金單位分派的影響。

鑒於我們穩固的市場地位、資產素質不斷提升、以及業務地域多元化，標準普爾於**2017年7月21日**將我們的基準評級由「**a**」級提升至「**a+**」級。而用作調整領展信貸評級的主要基數(即營運所得資金與債務之間之比率)，則由**15%**放寬至**12%**，整體信貸評級被確定為「**A**／穩定」。相關比率放寬加上出售物業後我們的備用流動資金上升，使領展日後為投資項目進行融資時更具靈活性，更好把握發展機遇。於**2018年5月8日**，穆迪亦確認領展的信貸評級為「**A2**／穩定」。

建立強大的團隊

領展的持續增長全賴近**900人**的團隊所作出的努力及貢獻。我們深信，要建立一支具才華、團結一致及高績效的團隊，關鍵在於我們承諾為員工提供學習、成長以及從中受到啟發的機會。我們確保員工裝備好自己，以迎接未來業務動態中的挑戰及機遇。

為維持領展的生產力以及確保整體的薪酬、花紅及其他福利維持競爭力，我們定期檢討我們的人才策略及計劃，例如人力資源規劃、全面獎勵計劃以及學習及發展計劃。

吸納及留聘人才

知人善任能為我們建立一個堅實的平台，藉以協助領展進一步邁向成功。領展會持續評估人才儲備及其流動性，以識別及把握提升人力資本的機會。

加強領導團隊的實力

本年度，我們加強人力資本基礎及進一步培訓能幹且一致的領導團隊以協助業務增長。我們增設兩個高級行政人員職位，其中首席營運總監負責監督項目及發展、物業管理及營運、法律與公司秘書及信息科技職能，而首席策略總監則負責制定企業策略的發展及監察由董事會批准之計劃的實施情況。

年內，我們亦擴大領展的人才庫，聘請來自不同行業、專業背景、職能體驗的管理人員，以緊隨公司持續發展及於香港及中國內地地區業務擴充的步伐。

建立及發展員工能力

建立人才儲備是增強員工能力的第一個關鍵步驟。領展管理人員先導計劃具備周全的職業發展藍圖，為我們吸納未來的年輕菁英作好準備。年內，隨著我們對員工及人才學習發展的持續投入，我們在員工發展中採用了循序漸進、以能為本的方法。這確保團隊的每一位成員了解我們對其擔任現時職務的期望，亦了解應培養哪些能力及特質以配合公司未來的發展。我們繼續檢視學習需求、開設適切的培訓以加強自身的能力。

於回顧年度內，我們委託澳洲的Property Council Academy為我們的董事、高級行政人員、資產管理團隊及其內部合作夥伴進行物業資產管理深造培訓。培訓範疇不但包括商業建模，還加入技術領域如城市規劃、估值、建築設計，及有關節能和保護環境的設施管理。員工由此更深入了解資產管理於領展所扮演的策略性角色。

領袖發展

機構可持續發展的其中一個重要因素是培育現有的人才成為明天的領袖。為此，我們於年內成立了「領導力發展中心」(「**發展中心**」)，有計劃地提升人力資源。發展中心本著「籌劃未來」的目標，提供一個培養領導力的平台，以發展策略執行能力。發展中心自**2018**年初成立以來開展了一系列領袖發展計劃，包括透過模擬個案啟發意見交流，以及提升策略性思維能力的領袖峰會。為了加強員工對個人發展的主動性，所有員工的個人發展目標已成為年度績效指標的一部分，以推動持續及終生學習。

員工參與

我們深明要維持卓越的表現，以及確保業務策略的一致性，與員工保持開放的溝通十分關鍵。我們重視員工的意見，並透過多項員工參與計劃聆聽他們的反饋意見。於**2017/2018**年度，我們在公司內進行了一項員工意見調查，收集他們對領展政策及計劃的意見。我們已在調查後組織數個員工專題小組，跟進已識別的範疇。該等措施確保我們與員工維持開放透明的聯繫交流，除可確保業務計劃在執行過程中得到充分理解外，亦能有效留聘人才。

年內，我們繼續支持義務工作，並鼓勵員工參與社區活動，包括領展「愛•匯聚計劃」。為肯定員工對社會及社群的貢獻，參與義工活動的員工可享有義工假期。

健康、福祉與安全

領展認為健康及安全管理並不止是為了符合監管標準—領展員工、承辦商人員、顧客的福祉亦同樣重要。我們的營運遵守監管標準及行業最佳常規。於回顧年度內，我們已審閱並更新健康及安全政策，成功實踐工作場所零意外的承諾。我們為員工及承辦商提供有關健康及工作安全的常規培訓，達到零停工日數的目標。我們亦於旗下物業定期進行緊急應變演習，並繼續實施處理危機的應對工作及應變計劃。

良好的工作與生活平衡有助提升工作生產力及表現。我們鼓勵員工健康生活，竭力維護員工的福祉。本年度，我們推出一項以「連繫健康生活」為主題的健康計劃。這項計劃包括健康及保健活動，例如推行綠色星期一，提倡健康飲食、於辦公室配備自動按摩椅、邀請香港盲人輔導會的專業按摩師為員工提供肩頸按摩服務，以及提供支援心理健康及壓力管理輔導熱線的員工關顧計劃。

多元化與包容

我們深明多元化與包容對我們建立一支靈活且充滿活力，能服務商戶及鄰近物業之持分者的團隊均至關重要。領展吸納及留聘具有不同種族、背景、技能及經驗的人才。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緊密合作推廣)的房地產投資信託基金，並致力尊重及推行這些原則到業務各個層面。

截至2018年3月31日，我們的員工中半數為女性。高級管理團隊成員中4位為女性，而董事會成員中亦有4位為女性。我們董事會中女性董事的人數比例於受訪的香港51間上市公司中排行第二。另外，我們的員工平均分佈於各個年齡層。

於2018年3月31日，我們的員工數目為895人，其中15人為中國內地員工。於回顧年內，我們的香港員工流失率為19.8%(2017: 19.4%)，與去年的比率相若，反映了香港各行業激烈的勞動競爭。然而，表現評級高的員工的流失率則一直維持於低水平。我們將繼續優化我們的人才管理策略，以吸納及留聘人才。

性別統計

	男性比例 %	女性比例 %
員工 ⁽¹⁾⁽²⁾	49.1	50.9
高級管理人員 ⁽²⁾⁽³⁾	66.7	33.3
董事會 ⁽³⁾	69.2	30.8

附註：

(1) 不包括高級管理人員，於2018年3月31日。

(2) 不包括行政總裁及首席營運總監。

(3) 數字於本公告日。

促進我們的社區蓬勃發展

我們擅長於為顧客提供愉快的購物體驗。同時，我們與商戶建立緊密的關係，並支持全方位業務的發展。我們深信，只要有益於社區，我們亦將會因而受惠。

建立更美好的空間及滿足社區需求

面對日新月異的消費者趨勢，我們致力協助商戶打造與時並進的購物環境，令商戶業務蓬勃發展。我們不斷翻新和提升旗下的零售商舖，同時持續評估和提高物業管理水平，以配合物業各項提升及改善工程。這些措施不但能為商戶提供良好的營商環境，亦能為顧客帶來更愉快的購物體驗。

作為持續提升顧客購物滿意度的其中一環，我們自**2011**年起推行神秘顧客計劃。該計劃由獨立機構進行，為我們評估物業管理服務標準及為物業組合設施的質素提供客觀、可靠及寶貴的意見。我們更會公布神秘顧客計劃的結果，作為各物業區良性競爭的推動力，並會加以分析結果數據，以提高營運效率。我們亦會透過收集所得的結果為員工提供有關物業管理標準的最新資料，以及為商戶提供業務指引，協助他們在全方位銷售業務環境中吸引消費者，並為顧客提供稱心如意的服務。我們物業組合的整體表現維持穩健，在環保及暢通無阻通道設施方面的表現尤其出色。

我們自**2013**年起委任外聘顧問進行獨立觀感調查，廣徵我們持份者的意見。調查結果顯示，受訪者對領展持「中立」至「正面」的評價持續提升，達**96%**。隨著我們進一步發展，從周邊社群的角度評估我們的表現亦相當重要。這有助我們不斷尋找新方向，以確保我們的物業繼續成為顧客購物及商戶拓展業務的首選地點。

為了解我們顧客的消費習慣、背景、需求及期望，我們於**2014**年開始起監測領展社區信心指數。於**2017**年第四季，領展社區信心指數為**114**，表現普遍較香港消費者信心指數為佳，於年內亦保持平穩的水平。與往年同期比較，指數穩定上揚並錄得**6.5%**的增長。

商戶組合

我們的香港物業組合涵蓋逾**9,500**份租約，為顧客提供多元化的購物體驗。我們主要透過地區分析和商戶調查來辨識機會及了解本地市場的需要和喜好。為回應不斷轉變的顧客需求，我們持續優化行業組合，為商戶提供充滿活力及高客流量的營商環境。與上一個財政年度相比，香港物業組合商戶平均每月每平方呎零售銷售額穩步增長**8.0%**，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**11.9%**及**3.7%**，而「一般零售」行業亦錄得**8.1%**的升幅。

年內，香港整體物業組合的租金對銷售額比例為**12.9%**。在特定的行業類別中，「飲食」、「超級市場及食品」及「一般零售」行業的商戶於回顧年度內錄得的租金對銷售額比例分別為**13.0%**、**11.4%**及**14.3%**。

香港物業組合零售行業組合

(於2018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	27.6	28.1
超級市場及食品	21.9	18.1
街市／熟食檔位	14.6	8.8
服務	10.5	9.7
個人護理／醫療	5.7	3.8
教育／福利及配套設施	0.9	7.2
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.8	0.4
其他 ⁽¹⁾	18.0	23.9
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。

領展商戶學堂

透過與商戶維持良好關係，有助我們了解他們的業務需求，及為其蓬勃發展提供相應的支援。除了提供一個友善的營商環境外，我們亦以領展商戶學堂的季度活動與商戶建立關係。去年的活動約有**750**名商戶參與，旨在提供平台：

- 與商戶進行雙向溝通，讓他們發表意見；
- 提供及分享零售行業的最佳範例，提高商戶的營運效率；及
- 就商戶的營商環境，加深他們對本地最新零售趨勢的認知。

年內，我們與香港股票分析師協會合作推出「領展商戶學堂—理財講場」，向我們的商戶及顧客提供理財及投資知識。三場講座已於我們的商場舉行，全年吸引了近**190**人參與。

去年，我們引進了傑出商戶獎勵計劃，此獎項採用神秘顧客的方式協助商戶不斷改善其服務及產品，從而有助業務發展以迎合顧客常變的喜好。該獎勵計劃，首十名商戶將獲頒發獎杯，並有機會參與香港股票分析師協會舉辦的營商指導計劃。

領展「愛·匯聚計劃」之最新動態

我們深信，業務持續成功的關鍵是建立並維持緊密的社區關係。為此，我們透過旗艦慈善及社區參與計劃－領展「愛·匯聚計劃」－支持多個項目。我們每年均會投放上一個財政年度物業收入淨額最高**0.25%**的款項資助慈善項目。於**2017/2018**年度，我們投放約**900**萬港元予**7**個項目。自**2013/2014**年度起，領展「愛·匯聚計劃」合共投放約**4,700**萬港元予社會及慈善項目。

該計劃專注於兩個核心範疇：社會項目資助及領展第一代大學生獎學金。社會項目資助至今推出第五年，為六個社區項目提供的金額達到**610**萬港元，其中包括「『惜食全方位』食物回收計劃」及「音樂兒童@領展」。「『惜食全方位』食物回收計劃」是一項於領展鮮活街市及商場推行的全面剩食回收計劃，第二年計劃已於**2017**年**10**月展開，預計約有**130**萬有需要人士受惠，減少大概**345,000**公斤食物浪費。我們已對此計劃進行總體影響評估，結果顯示我們於項目資助首年每資助**1**港元，等同為社區創造**2.1**港元的社會環境效益。「音樂兒童@領展」舉辦的互動音樂會，為有需要的兒童提供認識不同樂器的機會。項目同時提供領展音樂獎學金，幫助他們發展音樂方面的天賦。

為實現「連繫好生活」的承諾，我們推出獎學金計劃－第一代大學生獎學金－支援有需要的學生。計劃旨在資助家庭三代中的首代大學生於香港其中一所大學就讀，至今受惠的大學生達**370**人。**2017/2018**年度計劃資助了**140**名學生，資助額合共**280**萬港元。整個計劃由中學校長直接提名學生申請，其中**40**名大學二年級及三年級學生則獨立於網上申請，並由香港社會服務聯會旗下的**HKCSS WiseGiving Limited**獨立監管。獲頒獎學金的學生加入成為「領展同學會」的一員，並於領展的實習生計劃中獲優先考慮。

財務回顧

領展以驕人成就為2017/2018年度畫下句點。憑藉完成策略性評估後的出售交易，我們再次錄得強勁的財務業績。

香港物業組合

收益分析

零售及停車場物業組合維持穩定增長，前景樂觀。收益總額增加**5.3%**至**91.39**億港元(2017年：**86.81**億港元)，包括零售物業租金收入**66.91**億港元(2017年：**63.52**億港元)、停車場租金收入**20.46**億港元(2017年：**19.40**億港元)及其他物業相關收益**4.02**億港元(2017年：**3.89**億港元)。

香港零售市場於2017年逐漸重拾升軌，與此同時，領展積極實行優化商戶組合及市場推廣活動，為商戶打造更好的營運及購物環境。零售租金錄得**5.3%**增長，續租租金調整率及租用率高企。由於泊車位需求增加，加上商場訪客數目上升，停車場租金亦有所上升，增加**5.5%**。按相同基準計算，剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，零售租金及停車場租金均錄得令人滿意的增長，分別上升**9.5%**及**10.9%**。

收益分類

	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	5,460	5,140	6.2
街市／熟食檔位	905	893	1.3
教育／福利及配套設施	149	147	1.4
商場營銷	177	172	2.9
停車場租金：			
月租	1,537	1,456	5.6
時租	509	484	5.2
營運開支收回及其他雜項收益：			
物業相關收益 ⁽²⁾	402	389	3.3
總計	9,139	8,681	5.3

- 附註：
- (1) 商舖租金分別包括基本租金53.39億港元(2017年：50.15億港元)和按營業額分成租金1.21億港元(2017年：1.25億港元)。
- (2) 物業相關收益包括來自零售物業之其他收益3.97億港元(2017年：3.85億港元)及停車場之其他收益500萬港元(2017年：400萬港元)。

開支分析

鑑於年內出售17項物業所致，物業經營開支總額增長0.7%。然而，我們貫徹執行嚴謹的成本監控，物業收入淨額比率提升至76.4%(2017年：75.3%)。剔除所有於分析年度內出售及收購的物業後，物業收入淨額比率提升至77.0%。

儘管法定最低工資於2017年5月增加6.2%以及停車場營辦商的合同費用上升，物業管理人費用、保安及清潔開支僅輕微增加2.3%。為提升我們都會商場的吸引力，宣傳及市場推廣開支增加12.4%。節能計劃投資及樓宇管理系統改善已見成效，公用事業開支減少2.4%。

物業經營開支分類

	截至2018年 3月31日止年度 百萬港元	截至2017年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	570	557	2.3
員工成本	431	417	3.4
維修及保養	211	219	(3.7)
公用事業開支	284	291	(2.4)
地租及差餉	288	282	2.1
宣傳及市場推廣開支	136	121	12.4
屋邨公用地方開支	100	106	(5.7)
其他物業經營開支	140	153	(8.5)
物業經營開支總計	2,160	2,146	0.7

中國內地物業組合

中國內地物業組合於本財政年度下半年延續其於上半年的理想表現。由於三項物業帶來貢獻，收益總額及物業收入淨額分別按年增加**54.0%**及**49.0%**，達到**8.84**億港元(2017年：5.74億港元)及**6.84**億港元(2017年：4.59億港元)，主要歸因於新收購的西城都薈廣場。

零售物業組合取得卓越的業績。北京歐美匯購物中心錄得強勁的續租租金調整率，達**29.4%**，並已全數租出。我們透過改造歐美匯購物中心的一家大型餐廳之舖位以提供更多零售選擇。新收購的廣州西城都薈廣場錄得卓越的續租租金調整率，達**61.2%**，出租率上升至**99.2%**，為中國內地物業組合的表現作出貢獻。

我們的辦公室物業—上海領展企業廣場**1**座及**2**座—因現有商戶擴充而錄得理想的續租租金調整率。

估值回顧

儘管我們於本年度出售17項物業，投資物業(包括發展中及翻新中的物業及於中國內地的物業)估值總額仍由2017年3月31日的1,740.06億港元增長16.7%至2018年3月31日的2,030.91億港元。按相同基準，並剔除所有於分析年度內出售及收購的物業計算，投資物業組合估值(包括發展中及於中國內地的物業)按年增加25.4%。

隨着策略性評估的完成，我們的估值師於2017年12月31日進行物業評估並對資本化率作出下調，以反映成功出售17項零售物業的高成交價格。於本財政年度末，香港零售物業估值增長13.4%至1,415.13億港元(2017年3月31日：1,247.39億港元)，而停車場估值則增長12.0%至345.10億港元(2017年3月31日：308.13億港元)。該等增長乃受到我們物業組合質素持續改善及資本化率下調所致。於2018年3月31日，零售物業的資本化率下調0.55%至3.98%(2017年3月31日：4.53%)，停車場的資本化率則下調0.60%至4.14%(2017年3月31日：4.74%)。位於香港九龍東的發展中物業—海濱匯—估值亦增加至87.33億港元(2017年3月31日：73.49億港元)。

購入廣州西城都薈廣場後，中國內地的物業估值為183.35億港元(2017年3月31日：111.05億港元)。中國內地的物業組合於2018年3月31日的估值增長65.1%。

領展的主要估值師仲量聯行有限公司採用收入資本化法及現金流量折現法，並用直接比較法進行市場可比性分析以作參考，以評估我們於香港及中國內地已落成物業的價值。發展中物業採用剩餘法。翻新中物業則採用收入資本化法，並以直接比較法作參照。

估值方法

	於2018年 3月31日	於2017年 3月31日
收入資本化法－資本化率		
香港		
零售物業：加權平均	3.98%	4.53%
停車場：加權平均	4.14%	4.74%
整體加權平均	4.01%	4.57%
中國內地		
零售物業	4.50% – 4.75%	4.50%
辦公室物業	4.25%	4.25%
現金流量折現法－折現率		
香港		
	7.50%	7.50%
中國內地		
零售物業	7.25% – 7.75%	7.25% – 7.50%
辦公室物業	7.25%	7.25%

前景及策略

香港的零售市場持續向好，預料經濟仍會維持穩健，有利消費增長。受惠於家庭收入增長及購買力日益提高，中國一線城市的經濟將維持穩定。

我們深信，我們擁有合適的團隊及策略迎接日後的機遇及挑戰。全賴我們富有才幹的管理團隊及恪盡職守的同事，我們將依據早前奠定的基礎作好充分準備，繼續為基金單位持有人及周邊社群創造價值。

綜合財務報表

綜合收益表

截至2018年3月31日止年度

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
收益	2	10,023	9,255
物業經營開支		(2,360)	(2,261)
物業收入淨額		7,663	6,994
一般及行政開支		(417)	(342)
投資物業公平值變動		35,493	11,494
出售投資物業之收益		7,306	1,387
利息收入		19	4
財務成本		(665)	(567)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利	4	49,399	18,970
稅項	5	(1,420)	(1,057)
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利		47,979	17,913
已向基金單位持有人派付之分派：			
—2018年中期分派		(2,673)	—
—2017年末期分派		(2,581)	—
—2017年中期分派		—	(2,494)
—2016年末期分派		—	(2,404)
		42,725	13,015
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)		44,609	12,461
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額		(2,102)	352
非控制性權益		218	202
		42,725	13,015
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利		47,761	17,711
—基金單位持有人(附註)	6	47,761	17,711
—非控制性權益		218	202
		47,979	17,913

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

綜合全面收益表

截至2018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2018年3月31日止年度					
年內溢利	47,761	(49,863)	(2,102)	218	(1,884)
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	284	—	284	—	284
— 外匯儲備	1,818	—	1,818	—	1,818
年內全面收益總額	49,863	(49,863)	—	218	218

截至2017年3月31日止年度

年內溢利	17,711	(17,359)	352	202	554
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	310	—	310	—	310
— 外匯儲備	(662)	—	(662)	—	(662)
年內全面收益總額	17,359	(17,359)	—	202	202

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52.54億港元(2017年：48.98億港元)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446.09億港元(2017年：124.61億港元)。
- (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2018年3月31日止年度

	2018年 百萬港元	2017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	47,761	17,711
調整：		
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	(35,270)	(11,290)
– 基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	368	73
– 其他非現金收入	(122)	(107)
– 根據中國會計準則之投資物業折舊開支	(150)	(83)
– 扣除交易成本後出售投資物業之收益	(7,306)	(1,312)
可分派收入總額(附註(i))	5,281	4,992
酌情分派(附註(ii))	150	83
可分派總額	5,431	5,075
中期分派(已派付)	2,673	2,494
末期分派(將向基金單位持有人派付)	2,758	2,581
年內分派總額	5,431	5,075
可分派總額佔可分派收入總額之百分比	103%	102%
於3月31日已發行基金單位	2,150,058,972	2,213,002,276
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))	121.50港仙	111.75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))	128.28港仙	116.66港仙
年內每基金單位分派	249.78港仙	228.41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，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2018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%(2017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2017年9月30日止六個月，每基金單位中期分派121.50港仙(2017年：111.75港仙)乃根據期內中期分派26.73億港元(2017年：24.94億港元)及於2017年9月30日已發行的2,199,876,472個基金單位(2017年：2,231,341,276個基金單位)計算。中期分派已於2017年12月1日向基金單位持有人派付。
- (iv) 截至2018年3月31日止年度，每基金單位末期分派128.28港仙(2017年：116.66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27.58億港元(2017年：25.81億港元)及於2018年3月31日已發行的2,150,058,972個基金單位(2017年：2,213,002,276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2018年7月5日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2018年3月31日

	附註	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
非流動資產			
商譽		416	466
投資物業		203,091	174,006
物業、器材及設備		115	87
衍生金融工具		280	116
		<u>203,902</u>	<u>174,675</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	7	715	503
按金及預付款項		97	77
衍生金融工具		1	—
短期銀行存款		8,525	150
現金及現金等價物		3,164	535
		<u>12,502</u>	<u>1,265</u>
資產總值		<u>216,404</u>	<u>175,940</u>
流動負債			
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	8	2,462	1,870
保證金		1,665	1,494
稅項撥備		420	305
長期獎勵計劃撥備之流動部分		87	76
帶息負債	9	2,589	300
衍生金融工具		2	1
		<u>7,225</u>	<u>4,046</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>5,277</u>	<u>(2,781)</u>
資產總值減流動負債		<u>209,179</u>	<u>171,894</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		50	37
帶息負債	9	23,196	27,197
衍生金融工具		375	498
遞延稅項負債		2,893	2,417
其他非流動負債		3,597	3,248
		<u>30,111</u>	<u>33,397</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>37,336</u>	<u>37,443</u>
非控制性權益		<u>474</u>	<u>256</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>178,594</u>	<u>138,241</u>
已發行基金單位		<u>2,150,058,972</u>	<u>2,213,002,276</u>
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		<u>83.06</u> 港元	<u>62.47</u> 港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2018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2017年4月1日	138,241	580	256
根據2007年長期獎勵計劃發行之基金單位	93	-	-
回購基金單位予以註銷	(4,349)	-	-
截至2018年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之溢利	47,761	-	218
已向基金單位持有人派付之分派			
— 2017年末期分派	(2,581)	-	-
— 2018年中期分派	(2,673)	-	-
現金流量對沖之公平值變動	-	195	-
轉撥入綜合收益表之金額	-	89	-
換算財務報表的匯兌收益	-	1,818	-
外匯儲備及現金流量對沖儲備變動產生之金額	2,102	(2,102)	-
截至2018年3月31日止年度基金單位持有人及非控制性權益應佔資產 淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)	44,609	-	218
於2018年3月31日	<u>178,594</u>	<u>580</u>	<u>474</u>
於2016年4月1日	127,387	580	54
根據2007年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)	-
外匯儲備及現金流量對沖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>

綜合現金流量表

截至2018年3月31日止年度

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
營運活動		
營運活動所得之現金淨額	6,485	6,077
投資活動		
收購業務	(4,496)	-
收購一項投資物業	-	(5,319)
出售投資物業所得款項	22,988	7,288
添置投資物業	(1,998)	(1,480)
添置物業、器材及設備	(39)	(39)
已收利息收入	7	4
原有到期日超過三個月之短期銀行存款增加	(8,375)	(32)
來自投資活動之現金淨額	8,087	422
融資活動		
扣除交易成本後之帶息負債所得款項	19,585	24,400
償還帶息負債	(21,345)	(23,472)
應付非控制性權益增加	211	115
已支付帶息負債之利息開支	(810)	(739)
已向基金單位持有人派付之分派	(5,254)	(4,898)
回購基金單位予以註銷	(4,349)	(1,697)
用於融資活動之現金淨額	(11,962)	(6,291)
現金及現金等價物增加淨額	2,610	208
於4月1日之現金及現金等價物	535	336
現金及現金等價物受匯率變動之影響	19	(9)
於3月31日之現金及現金等價物	3,164	535

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。

(b) 會計規則及功能貨幣

綜合財務報表已按照歷史成本規則編製，並就衍生金融工具、投資物業及非控制性權益認沽權債項之重新估值作出修訂，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2018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修訂本。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
香港財務報告準則2014年至 2016年周期的年度改進：	
香港財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露

採納此等新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)

下列之已頒布但仍未生效新準則、準則修訂本及詮釋並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋於本集團2018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(修訂本)	僱員福利 ⁽²⁾
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯繫人及合營企業的長期權益 ⁽²⁾
香港會計準則第28號(2011年)及 香港財務報告準則第10號 (修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或 投入 ⁽⁵⁾
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ⁽²⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽²⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽³⁾
香港(國際財務報告準則詮釋 委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ⁽¹⁾
香港(國際財務報告準則詮釋 委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ⁽²⁾
香港財務報告準則2014年至 2016年周期的年度改進 ⁽⁴⁾	
香港財務報告準則2015年至 2017年周期的年度改進 ⁽²⁾	

(1) 於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 於2021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)已於2017年1月1日或之後開始的會計期間生效外，其餘修訂於2018年1月1日或之後開始的會計期間生效

(5) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
租金		
—零售及商業物業	7,554	6,914
—停車場	2,046	1,940
	<u>9,600</u>	<u>8,854</u>
其他收益		
—空調服務收費	375	370
—其他物業相關收益	48	31
	<u>423</u>	<u>401</u>
總收益	<u><u>10,023</u></u>	<u><u>9,255</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1.52億港元(2017年：1.36億港元)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2018年3月31日止年度				
收益	<u>7,638</u>	<u>2,051</u>	<u>334</u>	<u>10,023</u>
分部業績	5,807	1,572	(133)	7,246
投資物業公平值變動	27,204	7,552	737	35,493
出售投資物業之收益				7,306
利息收入				19
財務成本				<u>(665)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				49,399
稅項				<u>(1,420)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>47,979</u>
資本開支	6,116	24	891	7,031
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20)</u>	<u>(20)</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2018年3月31日				
分部資產	152,841	34,579	16,598	204,018
商譽				416
衍生金融工具				281
短期銀行存款				8,525
現金及現金等價物				3,164
資產總值				216,404
分部負債	2,559	149	1,419	4,127
稅項撥備				420
長期獎勵計劃撥備				137
帶息負債				25,785
衍生金融工具				377
遞延稅項負債				2,893
其他非流動負債				3,597
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產 淨值)				37,336
非控制性權益				474
基金單位持有人應佔資產淨值				178,594

截至2018年3月31日止年度，為數8.84億港元(2017年：5.74億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，而91.39億港元(2017年：86.81億港元)則屬於香港之對外顧客收益。

於2018年3月31日，為數184.69億港元(2017年：112.03億港元)之非流動資產乃位處中國內地境內，而1,851.53億港元(2017年：1,633.56億港元)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2017年3月31日止年度				
收益	<u>6,989</u>	<u>1,944</u>	<u>322</u>	<u>9,255</u>
分部業績	5,286	1,435	(69)	6,652
投資物業公平值變動	6,716	4,062	716	11,494
出售投資物業之收益				1,387
利息收入				4
財務成本				<u>(567)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利				18,970
稅項				<u>(1,057)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利				<u>17,913</u>
資本開支	7,749	64	589	8,402
折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</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				<u>175,940</u>
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)				<u>37,443</u>
非控制性權益				<u>256</u>
基金單位持有人應佔資產淨值				<u><u>138,241</u></u>

綜合財務報表附註(續)

4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利

年內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
員工成本	787	615
物業、器材及設備折舊	20	27
受託人費用	18	15
估值費用	6	4
核數師酬金		
審計及與審計有關的核證服務	8	7
收購相關專業費用	1	—
其他	2	2
核數師酬金總數	11	9
銀行收費	6	5
物業代理佣金	362	71
捐款	8	10
匯兌虧損／(收益)	56	(23)
經營租約支出	35	34
其他法律及專業費用	11	16
	<u>1,420</u>	<u>1,057</u>

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2017年：16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地企業所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除之稅額代表：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	890	763
— 中國內地	122	76
遞延稅項	408	218
稅項	<u>1,420</u>	<u>1,057</u>

綜合財務報表附註(續)

5 稅項(續)

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
扣除稅項前溢利	<u>49,399</u>	<u>18,970</u>
按香港利得稅率16.5%(2017年：16.5%)計算之預期		
稅項支出	8,151	3,130
不同稅率之稅務影響	278	(11)
不可扣稅開支之稅務影響	80	12
毋須課稅收入之稅務影響	(7,000)	(2,009)
其他暫時差異之稅務影響	(67)	(51)
抵扣先前未確認稅項虧損	(28)	(25)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	<u>6</u>	<u>11</u>
稅項	<u>1,420</u>	<u>1,057</u>

綜合財務報表附註(續)

6 按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利計算之每基金單位盈利

	2018年	2017年
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利	47,761 百萬港元	17,711百萬港元
計算每基金單位基本盈利之年內基金單位加權平均數	2,199,559,088	2,232,374,190
長期獎勵計劃可予發行基金單位引致之攤薄調整	2,026,574	1,915,318
計算每基金單位已攤薄盈利之年內基金單位加權平均數	2,201,585,662	2,234,289,508
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利計算之每基金單位基本盈利	21.71 港元	7.93港元
按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內溢利計算之每基金單位已攤薄盈利	21.69 港元	7.93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

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應收貿易賬款	112	82
減：應收貿易賬款減值撥備	(6)	(4)
應收貿易賬款－淨值	106	78
其他應收款項	609	425
	715	503

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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
0至30日	100	73
31至90日	6	5
超過90日	6	4
	112	82

零售及商業物業之月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.06億港元(2017年：7,800萬港元)應收貿易賬款淨值包括於2018年3月31日尚未到期之應計停車場收入5,500萬港元(2017年：4,000萬港元)及應計按營業額分成租金3,100萬港元(2017年：1,800萬港元)。餘下2,000萬港元(2017年：2,000萬港元)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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
0至30日	14	15
31至90日	6	5
	<u>20</u>	<u>20</u>

於2018年3月31日，600萬港元(2017年：400萬港元)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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
超過90日	<u>6</u>	<u>4</u>

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
於4月1日	4	5
應收貿易賬款減值撥備	4	4
年內撇銷不可收回之應收款項	(2)	(5)
於3月31日	<u>6</u>	<u>4</u>

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。

綜合財務報表附註(續)

8 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
應付貿易賬款	157	175
預收款項	245	243
應計項目	<u>2,060</u>	<u>1,452</u>
	<u>2,462</u>	<u>1,870</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：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
0至30日	152	170
31至90日	4	5
超過90日	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>157</u>	<u>175</u>

9 帶息負債

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
銀行貸款	9,932	11,361
中期票據	<u>15,853</u>	<u>16,136</u>
	25,785	27,497
減：帶息負債之流動部分	<u>(2,589)</u>	<u>(300)</u>
帶息負債之非流動部分	<u>23,196</u>	<u>27,197</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

帶息負債須按以下年期償還：

	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
第一年內到期		
銀行貸款	1,498	—
中期票據	1,091	300
	<u>2,589</u>	<u>300</u>
第二年內到期		
銀行貸款	2,719	1,492
中期票據	1,316	1,095
	<u>4,035</u>	<u>2,587</u>
第三年內到期		
銀行貸款	2,484	3,481
中期票據	349	1,336
	<u>2,833</u>	<u>4,817</u>
第四年內到期		
銀行貸款	2,521	2,476
中期票據	1,436	349
	<u>3,957</u>	<u>2,825</u>
第五年內到期		
銀行貸款	295	3,497
中期票據	1,225	1,434
	<u>1,520</u>	<u>4,931</u>
第五年後到期		
銀行貸款	415	415
中期票據	10,436	11,622
	<u>10,851</u>	<u>12,037</u>
	<u>25,785</u>	<u>27,497</u>

綜合財務報表附註(續)

9 帶息負債(續)

附註：

- (i) 除為數**73.50**億港元(2017年：73.06億港元)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**2.89%**(2017年：2.65%)。帶息負債之賬面值與其公平值相若。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至**2018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。

本末期業績公告之審閱

本末期業績公告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**2018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告作出任何核證。

企業管治

於截至**2018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(「**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(「**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**2018年3月31日**止年度之企業管治報告載於**2017/2018**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**64,504,500**個基金單位，總代價(不包括開支)約為**43.49**億港元。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位 回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2017年				
7月	153,500	62.00	61.55	9.5
8月	13,194,000	64.00	62.40	833.7
9月	1,339,500	64.00	63.05	84.7
11月	1,950,000	69.65	68.95	135.4
12月	9,177,000	70.00	68.65	636.7
2018年				
1月	13,106,000	70.50	68.90	921.6
2月	6,000,500	69.00	64.45	398.7
3月	19,584,000	69.00	66.15	1,329.2

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**1,561,196**個新基金單位。按於**2018年3月31日**已發行之**2,150,058,972**個基金單位計算，於年內發行之新基金單位數目約相等於領展已發行基金單位之**0.07%**。

公眾持有基金單位數量

根據管理人獲得之公開資料，領展繼續維持所需之基金單位公眾流通量，由公眾人士持有之基金單位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2018年3月31日止年度之末期分派為每基金單位128.28港仙，將於2018年7月5日(星期四)以現金派付予於2018年6月26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現金分派之權利，領展將於2018年6月22日(星期五)起至2018年6月26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現金分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，最遲須於2018年6月21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2018年7月25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2018年7月20日(星期五)起至2018年7月25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2018年7月19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2017/2018年度之年報

領展2017/2018年度之年報大約將於2018年6月22日(星期五)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2018年7月25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。

鳴謝

於回顧年度內及截至本公告日期止，陳則杖先生(「**陳先生**」)於2017年11月9日從董事會退任，而新獨立非執行董事Christopher John BROOKE先生(「**BROOKE先生**」)由2018年5月1日起加入董事會。董事會謹此感謝陳先生於過往多年來的服務和所作出的寶貴貢獻並歡迎BROOKE先生加入領展。

董事會籍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。

委任董事委員會成員

董事會宣佈BROOKE先生由2018年6月6日起加入財務及投資委員會為成員。

管理人確認，董事會及全部四個董事委員會之組成繼續符合合規手冊所載之企業管治政策。

繼上述之委任後，管理人之董事會及四個現存董事委員會由2018年6月6日起之組成如下：

董事姓名	董事會	審核及風險 管理委員會	提名 委員會	薪酬 委員會	財務及投資 委員會
獨立非執行董事					
聶雅倫	C		C		C
Christopher John BROOKE	M				M
陳耀昌	M				M
裴布雷	M		M	M	
陳寶莉	M	M			
陳秀梅	M	M	M	M	
謝伯榮	M	C			
謝秀玲	M	M			
韋達維	M			C	M
Elaine Carole YOUNG	M			M	M
非執行董事					
紀達夫	M				M
執行董事					
王國龍(行政總裁)	M		M		M
張利民(首席營運總監)	M				
高層管理人員					
黃國祥(首席財務總監)					M

附註：

C：主席／M：成員

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，2018年6月6日

於本公告日期，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(首席營運總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

Christopher John BROOKE

陳耀昌

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

韋達維

Elaine Carole YOUNG