



年報 2025 / 2026

策略報告

LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823





目錄

概況

關於領展	2
關於本報告	3
業務概覽	4

策略

主席報告書	6
執行董事報告書	10

表現

企業策略及展望	14
營運摘要	15
香港物業組合	16
中國內地物業組合	22
國際物業組合	24
物業組合估值回顧	26
資本管理	28

管治

風險管理及管治架構	30
主要風險	31
前瞻分析	32
可持續發展	33

釋義及詞彙	34
-------	----

公司資料	封底內頁
------	------

關於領展

領展

領展資產管理有限公司（領展）是領先、獨立且一體化的房地產投資者及管理人，聚焦亞太區市場。我們憑藉在亞太區主要市場（即香港、中國內地一線城市、新加坡及澳洲）擁有並積極管理商場及停車場的核心優勢及往績，創造價值並力求為基金單位持有人提供穩健的可持續回報。我們致力於維持最高管治標準，並恪守環境、社會及管治責任。

領展房託

領展房地產投資信託基金（領展房託）是按資產價值計亞洲最大的房地產投資信託基金，其多元化的物業組合包括**140**項零售物業、停車場及相關資產、**9**幢辦公大樓及**6**項物流資產，遍佈香港、中國內地、澳洲、新加坡及英國。領展房託於香港聯交所主板上市（股份代號：**823**）。



領展房地產投資信託基金

關於本報告

領展房託於香港聯交所主板上市(股份代號:823)，為證監會認可之集體投資計劃。領展房託採用內部管理模式，持有領展(為領展房託之管理人)及The Link Holdings Limited(為領展房託之投資控股實體)的權益。

領展獲證監會發牌，可進行受規管的資產管理活動，並為基金單位持有人之利益管理領展房託。在本報告中，「我們」和「我們的」均指領展(作為領展房託管理人的身份)，根據上下文含義亦可指領展房託本身。

本報告涵蓋2025年4月1日至2026年3月31日的財政年度(2025/2026年度)。我們討論業務表現時，會以類似格式標示其他財政年度以作參照或比較。

本報告及2025/2026年度綜合財務報表是由管理層編製，受審核及風險管理委員會認可並且經董事會批准。報告通過內部和外部審查。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述本集團2025/2026年度的業績，包含截至批核日期2026年5月28日的重大事宜。在披露策略方針的同時，我們作出判斷以免損害競爭優勢。

匯報範圍

本報告旨在闡明領展的策略及業務模式，如何隨著時間影響價值創造的過程，涵蓋外部環境、重要事項、主要風險及相關機遇。此外，我們簡要概述本財政年度的營運表現、管治及風險管理狀況。

綜合鑒證

我們使用綜合鑒證模式作管理層與內部及外部供應商的鑒證。畢馬威會計師事務所負責審核領展2025/2026年度綜合財務報表，隨後給予無保留意見。安永對與領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標有關的選定指標進行獨立有限鑒證工作。可持續發展報告2025/2026載有更多相關資料。重要環境、社會及管治關鍵績效指標及可持續發展報告已獲董事會批准。本集團內部審計部門負責評估財務、營運、合規及風險管理控制。

可持續發展報告並不構成年報的一部分，而擬作為年報的補充，提供有關可持續發展策略以及方法及年內表現的更多詳情。

我們提供一系列公司刊物以便我們的持份者可以評估領展房託的整體表現。



策略報告 2025/2026

- ▶ 我們與投資者的主要溝通渠道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告



管治、披露及財務報表 2025/2026

- ▶ 企業管治報告
- ▶ 財務報表
- ▶ 估值報告



可持續發展報告 2025/2026



環境、社會及管治數據彙編 2025/2026



瀏覽
年報2025/2026及
可持續發展報告2025/2026

業務概覽

LINK REIT

領展房託 (823.HK)

領展的積極管理及
卓越營運，展現抗逆力

涵蓋必需品
零售業務

持續優化
物業組合

審慎管理資本，
以降低財務風險



唯一

於亞洲推行內部管理
的房地產投資信託基金



第一

按資產價值計為亞洲最大
的房地產投資信託基金



100%

自由流通量，基金單位全數
由機構和私人投資者持有

財務摘要

139.38億港元

收益

102.30億港元

物業收入淨額

253.61港仙

每基金單位分派

57.75港元

每基金單位資產淨值

強韌的財政狀況

淨負債比率
23.9%

EBITDA利息覆蓋率
5.1x

可動用資金
122億港元

租用率

零售

97.8% **96.6%**
香港 中國內地

98.2% **99.5%**
新加坡 澳洲

辦公大樓

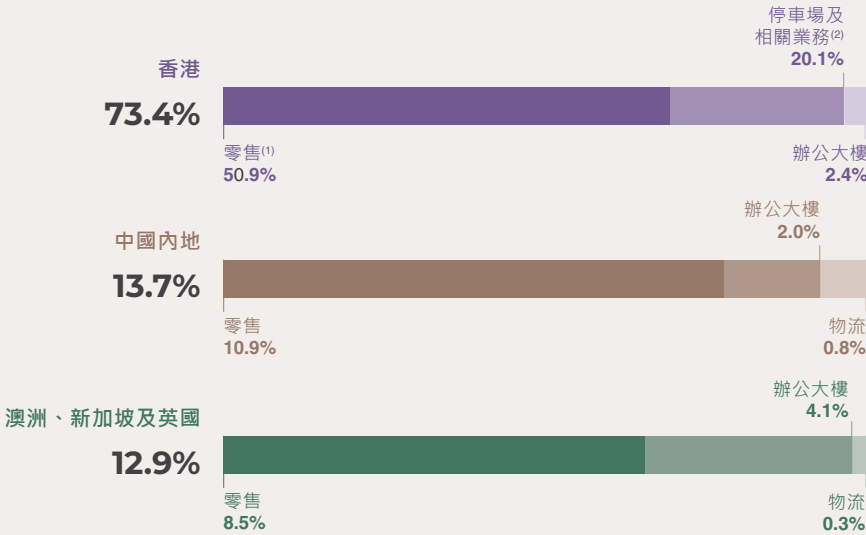
99.6% **95.7%**
香港 中國內地

87.7%
澳洲及英國

物流

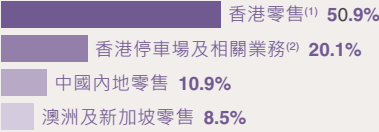
97.9%
中國內地

領展房託物業組合



零售及停車場資產

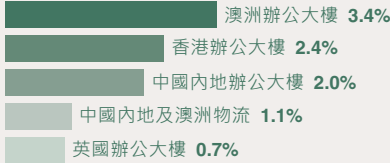
零售、停車場及
相關業務
90.4%



資產	物業組合價值
140項	1,950億港元

其他資產

9幢辦公大樓及
6項物流資產
9.6%



資產	物業組合價值
15項	210億港元

附註：

- (1) 包括一項非辦公商業用途的發展中物業。
- (2) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。
- (3) 於2026年3月31日，物業總估值包括海濱匯、東莞及佛山的物流設施100%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合的49.9%估值。

主席報告書



在聽取基金單位持有人及持份者的意見反饋後，領展聚焦核心業務，專注其在亞太區擁有並積極管理購物商場及停車場的既有優勢與往績。我們對領展的中長期前景依然充滿信心與熱忱。

歐敦勤
主席

各位基金單位持有人：

領展房託截至2026年3月31日止年度的全年業績反映出我們業務所面對的市場挑戰，特別是在香港及中國內地的零售物業。

為此，本公司已推行全面的精簡組織措施，並在成本控制方面取得實質進展，相關全年效益預期將於2026/2027年度反映。在致力穩定香港及中國內地核心零售業務收入的同時（相關業務佔我們資產組合的主要部分），上述措施連同持續進行的資產提升項目，仍然是我們的工作重點。

儘管亞太區部分市場已出現市場氣氛及消費信心回穩跡象，我們的營運環境仍受不確定的地緣政治及宏觀經濟環境性所影響。近期發展，包括伊朗局勢，對金融市場、利率、供應鏈、消費信心以至最為關鍵的通脹及生活成本壓力的影響，仍有待觀察。

宏觀環境不明朗

地緣政治環境持續動盪，正進一步推動全球貿易格局的重整、增加對本地生產的依賴，以及人工智能快速發展。

相關波動對全球資本市場帶來影響。美國政策轉變影響投資者對美國國債的需求，資金亦轉向其他資產以分散風險。霍爾木茲海峽關閉引發能源市場波動，對通脹及生活成本帶來顯著壓力。人工智能的快速發展亦令整體環境日趨複雜，雖有助提升部分行業的生產力，亦可能對其他經濟活動帶來影響，尤其是對現有消費者電子商務趨勢的影響才逐步浮現。

綜合上述因素，主要經濟體的利率預期將在未來一段時間維持高企。不明朗因素，尤其在消費者層面，已逐漸成為我們及同業所處經營環境的常態。

在此背景下，受惠於主要發達市場的城市人口增長、強勁的亞洲區內貿易及旅遊交流以及科技領域的投資增長，亞太區房地產的中期基本因素依然穩健。同時，我們亦留意到新增房地產供應量呈下行趨勢。

面對持續的通脹壓力及市場波動，房地產憑藉其抗通脹特性及穩定的收入來源，進一步鞏固其作為投資者進行跨資產配置時的重要地位。同時，具備營運實力、能在不同市場周期中積極管理資產的公司將更受投資者青睞，並有望實現較好表現。

聚焦核心業務：專注之年

在與基金單位持有人及其他持份者進行溝通並聽取其意見後，我們於1月份重申專注於公司核心優勢與往績的承諾，在亞太區擁有並積極管理商場及停車場，並將資產負債表中不少於80%的資本投資於該核心專長領域。

由於香港及中國內地零售業務的續租租金調整率持續錄得負數，核心零售業務的首要工作是控制成本及提升競爭力，以穩定盈利。為此，管理層已完成全面的成本優化措施，年度節省金額已超過原定2億港元的目標。我們將繼續積極推進各項資產管理工作，以確保我們以人為本、深耕社區的商場保持競爭力，並繼續切合社區的需求。



126 Phillip Street · 澳洲悉尼

香港零售市場持續出現結構性轉變，例如電子商務的興起。我們正透過一系列措施，於迅速變化的市場環境中重新定位核心業務，包括逐步調整資產用途，以配合電子商務取貨及配送需要，從而帶動商場人流。我們亦將善用與香港約七成司機的恆常互動，進一步優化及延伸相關商業合作。上述措施是未來數年一系列計劃的開端，旨在支持核心零售業務發展，並拓展電子商務相關業務。

我們繼續致力拓展新的資本合作夥伴關係，共同持有或管理第三方資本，並探索具較高回報潛力的增值機遇，進一步實現多元化，並提升回報及基金單位持有人的價值。

我們亦持續優化物業組合。當前首要工作是出售非核心資產，聚焦核心業務並精簡業務架構，並於估值具吸引力時回購基金單位，以提升基金單位持有人的回報。

總括而言，過去數月我們聚焦核心業務，並為線上與線下零售體驗逐步融合的發展作好部署。相關工作將延續至2026/2027年度，同時我們將繼續穩定收入及提升資本循環的效率，從而有助加快回購基金單位。

領導團隊更替

領展領導團隊之更替，包括前任集團行政總裁王國龍於2025年底退任，一直以穩健審慎的方式推進。

我們於1月歡迎首席投資總裁宋俊彥加入董事會。宋俊彥及黃國祥與主席委員會緊密合作，該委員會為管理層提供支援及策略指引，確保各項策略得以有效執行。

我們正進行下任行政總裁的遴選工作，並會適時向市場公布最新進展。我們重點考慮具備房地產投資經驗，並擁有跨境投資及上市公司管理經驗的人選。出色的領導者往往能在不明朗環境中作出審慎判斷，在資訊未盡全面的情況下亦能妥善應對，並能因應情況變化作出調整。值得注意的是，大多數董事會及行政總裁亦將策略性思維視為推動企業穩健發展的首要技能，反映在複雜多變的環境下清晰的判斷力的重要性。我們於甄選過程中，亦充分考慮上述關鍵準則。

展望

儘管營商環境依然複雜多變，我們依然擁有優質業務，具備穩健的資產負債表、更為清晰的策略、良好的企業管治以及吸引優質國際投資者的能力。

我們預期於2026/2027年度，續租租金調整率的趨勢將保持在今年的水平。因此，我們致力維持未來一年盈利穩定，確保每基金單位分派及未來增長，均建基於穩健的盈利表現及強勁的資產負債表。

我們對領展的中長期前景充滿信心，主要因為核心業務擁有穩固基本面。我們亦相信，市場已出現明顯的穩定跡象且消費信心逐步提升，然而，我們仍將密切留意地緣政治及宏觀經濟波動可能帶來的影響。

本人衷心感謝領展的董事會及團隊於本年度迎難而上，積極應對各項挑戰，同時亦感謝基金單位持有人的長期支持。

歐敦勤

主席

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金的管理人
2026年5月28日

執行董事報告書

各位基金單位持有人：

我們謹以領展共同領導團隊身份，首次向各位基金單位持有人呈交本報告。

於2025/2026年度，市場環境仍然充滿挑戰，尤其是香港及中國內地，而本集團大部分物業組合及收入亦源自上述市場。有見及此，我們於2025/2026年度初推行全面的精簡組織架構措施，以減輕零售物業組合續租租金調整率為負數，對基金單位持有人的負面影響。我們謹此感謝所有基金單位持有人、商戶、主要夥伴及員工在這段時期的信任、支持及耐心，我們將繼續穩步推進各項措施，為業務回穩及復甦奠定基礎。

財務摘要

於2025/2026財政年度，我們的收益及物業收入淨額分別按年減少2.0%及3.7%至139.38億港元及102.30億港元，主要由於香港及中國內地物業組合的續租租金調整率為負數。為紓緩部分對每基金單位分派構成的影響，我們持續推動成本優化措施，包括減低員工成本以及一般及行政開支。2025/2026年度的可分派總額減少6.4%至65.77億港元。同時，我們的物業組合總估值輕微下降至2,160億港元，主要反映部分市場租金前景轉趨審慎，尤其是中國內地；而新加坡及澳洲的資產則錄得增長。我們繼續保持穩健的財務狀況，淨負債比率為23.9%。

香港：短期存在挑戰，但前景向好

香港零售續租租金調整率為負8.2%，主要由於我們仍在處理部分於三年前疫情解封後，當時市場氣氛較為樂觀期間所訂立租金水平較現行市況為高的租約。儘管商戶（特別是一般零售、超市及中菜館）仍面對壓力，我們的租用率維持在97.8%的高水平，對維持商場人流、社區連繫及商戶表現至關重要。



我們將充分考慮資本成本，採取均衡的資本配置策略，致力提升核心資產的表現及回報，有序出售非核心資產。如資金在滿足短期需要後仍有餘裕，且基金單位價格處於具吸引力的估值水平，我們將適時進行回購，以提升基金單位持有人的回報。

宋俊彥

執行董事兼首席投資總裁

政府數據顯示，市場正呈現明顯的企穩跡象，消費信心亦見回升，市場租金漸趨穩定，商戶銷售額亦開始增長。

我們繼續積極管理資產，確保商場保持競爭力，並繼續滿足所服務社區的需求。於2025/2026年度，我們翻新了逸東商場、彩明鮮活街市及鯉魚門廣場，並完成黃大仙中心及T Town的社區營造項目。我們持續優化商戶組合，特別引入中國內地租戶及更多護老設施，以應對社區人口結構的長期轉變。上述措施配合持續進行的營銷及社區參與活動，令商場能夠緊貼其所在社區，進一步提升資產對社區的相關性及吸引力。我們將繼續專注於資產管理，尤其是香港的商場，於未來一年會陸續推出更多資產提升項目。

隨著電子商務持續發展，零售業格局不斷演變，各類推廣活動以及中國內地網上平台進入香港，為本地零售市場帶來更大競爭壓力。為應對零售業格局的演變，我們於2026年4月推出自營的取件服務站「領點」，以持續滿足社區需求，維持商場人流，並促進顧客於網上下單後到商場取貨時的額外消費。該服務亦有助帶旺商場內相對冷清的區域，同時讓我們掌握電商相關的消費模式及趨勢，從而持續優化策略及商戶組合。停車場收益基本保持平穩，輕微下降0.2%，然而動態收費等措施所帶來的收入增長，被票量下降所抵銷。近期電動車迅速普及，在新登記私家車中已佔相當比重。在政府政策支持下，電動車滲透率上升，帶動泊車需求增加；由於充電時間較長，亦延長顧客停留時間，進一步促進商場人流及消費。



我們過去數月一直聚焦於核心業務並精簡組織架構。憑藉雄厚的資本實力及具競爭力的融資成本，我們繼續強化業務基礎，提升抗逆力，並為未來發展作好準備。

黃國祥

執行董事兼首席財務總裁

我們已在能為物業組合帶來實際效益的範疇應用人工智能。年內，我們於整個物業組合推出智能泊車系統，改善商場的泊車體驗，提升車位運作效率。我們結合數據及人工智能分析技術，持續完善相關系統。在能源管理方面，我們亦運用人工智能分析，以加強成本控制及提升營運效益。同時，我們持續為員工提供培訓及支援，推動人工智能的應用，以降低營運成本，精簡並改善內部系統及流程。

中國內地：復甦步伐相對溫和

於中國內地，個別品類的銷售表現雖然有所改善，但物業收入淨額按人民幣計仍按年下跌5.8%，續租租金調整率為負14.3%，主要受整體消費氣氛持續偏弱，尤其北京及上海的影響。廣州的資產提升項目已竣工，包括對廣州天河領展廣場西翼的全面翻新，以及引入小吃街帶動銷售表現，並獲得社區正面回應。這印證我們的「Social Hive」策略行之有效，亦進一步鞏固我們於社區型商業項目的營運經驗。整體而言，我們的租用率維持在96.6%，並正持續透過商戶組合調整、優化商場佈局、推進資產提升及引入特色新商戶以豐富商戶組合，提升商場的定位。

澳洲及新加坡：表現強勁，基本因素穩健

澳洲及新加坡的表現依然亮眼，主要受惠於接近滿租的租用率，其中澳洲為99.5%，新加坡亦高達98.2%。租賃表現理想，續租租金調整率實現雙位數正增長，分別達16.5%及12.3%。相關資產表現穩健，有助提升我們於亞太區多元化投資布局的優勢。

穩健的資本狀況

我們透過審慎的資本管理，有效控制融資成本，以及維持較高的固定利率對沖比率，持續維持穩健的資本狀況。年內融資成本維持於每年3.44%的水平，並受惠於多元化的資金來源及於亞太區的穩固銀行合作關係。

於2025/2026年度，我們以具競爭力的條款完成250億港元的債務融資，其中包括以4.875%的票面利率發行6億美元的優先無抵押票據。相關融資安排將領展房託的平均債務年期延長至3.5年，進一步分散資金來源。市場對是次發行反應理想，反映投資者對我們長期穩健發展及盈利能力的信心。

策略方向

自2026年初領導領展以來，我們重申領展將繼續發揮既有優勢，專注於在亞太區擁有並積極管理商場及停車場。過去數月，我們在鞏固核心業務基礎的同時，亦為未來發展作出部署。

我們持續優化物業組合，並將出售非核心資產列為當前首要工作。現時整體物業組合中約5%至10%屬非核心資產，我們正審慎考慮適時推進出售相關資產，以基金單位持有人的利益及回報為依歸，部分出售所得資金將投放於核心商場物業組合。

我們亦會考慮出售已充分反映價值的資產，近期宣佈以總代價2.5億新加坡元出售Swing By@Thomson Plaza即為一例。交易完成後，所得款項擬用於回購基金單位。我們正積極推進後續資產出售計劃，並會在公布相關安排時說明回購意向。

我們亦繼續通過基金及合營企業方式，拓展資本夥伴關係。儘管有關業務目前在整體資產負債表中的佔比仍然較小，且短期增長受全球波動影響，我們認為推進該等合作關係，有助增加策略上的靈活性，並藉著資產管理能力創造價值。

綜合而言，上述聚焦核心業務的策略及各項措施，將有助提升回報，並為基金單位持有人創造長遠價值。

結論及展望

2025/2026年度為領展重要的轉型期，新領導團隊推動聚焦核心業務的策略，並明確以管理資本成本、提升核心物業組合表現、出售非核心資產，以及於價格具吸引力時回購基金單位，以提升基金單位持有人的回報。

香港市場已出現回穩跡象，消費信心逐步改善，中國內地的復甦步伐則相對溫和。然而，在地緣政治及宏觀經濟環境高度不明朗的情況下，我們仍需靈活應對。儘管租金水平漸趨穩定，我們預期香港及中國內地零售物業組合的負續租租金調整率於2026/2027年度大部分時間仍將維持負數，主要由於我們正在處理三年前疫情後市場氣氛較為樂觀期間簽訂的租約。

我們堅信，在重新調配員工以及一般及行政成本、審慎管理融資成本、推動新收入來源、出售非核心資產及加快回購基金單位步伐的情況下，我們有能力於來年維持盈利穩定。

憑藉上述措施，我們致力為基金單位持有人持續帶來穩健的總回報，同時為領展未來發展奠定穩固基礎。

宋俊彥

執行董事兼首席投資總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資

信託基金的管理人

2026年5月28日

黃國祥

執行董事兼首席財務總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資

信託基金的管理人

2026年5月28日

企業策略

聚焦核心業務

我們矢志為基金單位持有人帶來穩健回報及增長。我們專注於亞太區主要市場，即香港、中國內地一線城市、新加坡及澳洲，利用自身實力及往績積極管理商場及停車場。領展房託預期將資產負債表資本中不少於**80%**投資於核心領域。為進一步實現多元化並提升基金單位持有人價值，領展亦將繼續發展新資本合作夥伴關係，並可能共同擁有及／或管理第三方資本。

作為積極優化物業組合策略的一部分，我們評估投資及資本循環機會，並嚴格堅守資本成本紀律。我們會定期檢視資產，以評估其價值潛力，並深明決定繼續持有，實際上等同以當前價格重新投資。倘若資本在滿足短期需要後仍有餘裕，且基金單位價格處於具吸引力的估值水平，我們將進行基金單位回購，以提升基金單位持有人回報。

我們繼續致力優化物業組合，並把出售非核心資產及簡化業務列為短期優先事項。

整體物業組合中約**5%至10%**被視為非核心資產，我們正審慎考慮於適當時機出售該等資產，並專注於基金單位持有人的利益及回報。我們亦會分配部分出售所得資金，用於投資我們的核心零售資產組合。

我們亦會考慮出售已充分釋放價值的資產。於**2026年4月**，領展就出售其位於新加坡的零售物業Swing By @ Thomson Plaza的物業權益予 Jack Investment Pte Ltd及Pangjwee Development Pte Ltd訂立協議，作價為**2.5億新加坡元**。這次出售作價較該物業的最新賬面估值錄得溢價，反映積極資產管理所創造的價值，並印證領展於資產退場方面的執行力及紀律。此交易預期將於**2026年第二季度**完成。我們擬將出售Swing By @ Thomson Plaza的所得款項用於回購基金單位。

我們正積極推進後續資產出售計劃，並會在公佈各項出售計劃時披露回購意向。透過該等舉措，我們致力於確保基金單位持有人持續獲得穩健的總回報，並為領展房託開拓新篇章奠定基礎。

展望

儘管營商環境依然複雜多變，但領展房託憑藉優質的資產平台、穩健的資產負債表、清晰而重新聚焦的策略、高水平的企業管治，以及吸引優質國際投資者的能力，得以把握並受惠於亞太區消費市場的增長。

租金水平正趨穩定，然而香港零售物業組合的續租租金調整率預期將於**2026/2027年度**繼續錄得負增長，大致維持與**2025/2026年度**相若的水平，反映高於現時租金水平的租賃週期即將步入尾聲。

即便如此，我們相信，透過重新調整員工以及一般及行政開支（預期每年可節省超過**2億港元**）、審慎管理融資成本，以及推動提升收入的措施以抵銷部分續租租金調整率為負數所帶來的影響，加上出售非核心資產並加快基金單位回購，將有助來年維持盈利穩定，並保障每基金單位分派。

領展一直致力確保每基金單位分派及未來增長，均建基於穩健的盈利表現及強勁的資產負債表。憑藉核心業務的穩固基礎，加上市場逐步趨於穩定、消費者信心回升，領展對中長期發展前景保持信心，同時亦會審慎關注地緣政治及宏觀經濟不明朗因素可能帶來的影響。

資本循環仍然是領展策略的重點之一。領展將繼續探索能實現投資價值的機會，並策略性地退出非核心資產。



營運摘要

整體財務業績

收益由2024/2025年度142.23億港元減少2.0%至139.38億港元。物業收入淨額由去年106.19億港元減少3.7%至102.30億港元，主要由於香港及中國內地的續租租金調整率為負數，反映宏觀環境及零售業受壓。

由於精簡業務架構節省了開支，一般及行政開支減少9.4%，有助部分抵銷物業收入淨額的疲弱表現。相關措施的全年效益預計將於2026/2027年度顯現。融資成本淨額輕微上升1.3%，主要受存款利息收入減少及債券投資到期所致。

可分派總額下降6.4%至65.77億港元（2024/2025年度：70.25億港元）。年內每基金單位分派由去年272.34港仙下降6.9%至253.61港仙。於2026年3月底，淨負債比率為23.9%（2025年3月31日：21.5%）。

物業組合估值總額下降4.1%至2,164.89億港元（2025年3月31日：2,257.55億港元）。公平值下降主要由於香港和中國內地的市場租金下跌，而新加坡及澳洲市場則較為強韌。因此，基金單位持有人應佔資產淨值下降8.2%至1,500.96億港元（2025年3月31日：1,634.70億港元），而每基金單位資產淨值下降8.8%至57.75港元（2025年3月31日：63.30港元）。

香港 物業組合

領展房託之香港物業組合包括**130**項資產，以必需品零售、鮮活街市，以及約**57,000**個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位為主。這些物業對當地零售基礎建設至關重要，並在各經濟週期中帶來穩定的收入。該等物業位處有利位置，方便屋邨居民及訪客日常購物、使用服務及泊車。物業組合亦包括位於九龍東的辦公大樓資產海濱匯的**60%**權益，以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。

訪港旅客人數逐步回升，加上勞工市場狀況向好，香港零售業已初現復甦跡象。儘管如此，復甦情況並不平均，其中非必需品零售板塊及旅遊相關類別的復甦勢頭最為強勁，而必需品銷售的增長則較為溫和。年內，來自中國內地電商平台的競爭壓力持續為必需品類別帶來壓力；不過臨近年末，一般零售類別的商戶銷售額跌幅有所收窄，反映相關壓力有所緩解。



T.O.P This is Our Place · 中國香港

在此營運背景下，香港物業組合的收益及物業收入淨額分別按年下降3.0%及4.6%，主要由於續租租金調整率為負數及營運成本上升所致。儘管消費氣氛逐步回暖，惟預期短期內，主要以必需品零售為重心的物業組合，以及過往租賃周期的租金仍高於現行水平的情況下，租金收入回升情況仍較為緩慢。

與此同時，受惠於旅客人數回升，加上政府推廣大型盛事活動、股市及物業市場靠穩，整體市場前景漸趨正面。長遠而言，在人口淨流入及本地可支配收入穩步增長支持下，香港零售業有望持續復甦，我們對本地零售業基本因素仍抱持樂觀態度。

零售

- ▶ 領展房託香港零售物業組合的租賃基本面持續穩健。於2026年3月31日，物業組合租用率為97.8%，受惠於具抗逆力的商戶組合及日常用品零售商的穩定需求。在競爭激烈的市場環境下，物業組合全年續租租金調整率錄得負8.2%。平均每月每平方呎租金由去年的63.3港元下降至60.1港元。
- ▶ 商戶銷售額的跌幅按年收窄至1.0%，而租金對銷售額比例則輕微下降至12.7%。按類別劃分，餐飲類銷售額按年增長1.2%，超級市場及食品則輕微下降0.5%。一般零售銷售額下降3.6%，惟跌幅較去年有所收窄。
- ▶ 年內，我們的租賃團隊於整個物業組合已簽訂逾587份新租約。租賃需求主要來自教育及興趣班、特色餐廳、遊戲及家庭娛樂營運商，反映消費者喜好持續轉變。商戶續租情況保持穩健，續租率約為80%。
- ▶ 隨著電子商務持續重塑零售格局，我們正逐步優化物業組合，側重於餐飲店舖、健身中心及教育／長者中心等親身體驗為主的業態。與此同時，我們持續擴展儲物櫃及取件網絡，包括旗下自營的取件服務站「領點」，首間店舖已於2026年4月開業，旨在滿足社區需求、維持客流量、帶動周邊消費，以及洞察電商的趨勢。



- ▶ 由於商戶組合持續改善，物業組合緊貼瞬息萬變的需求趨勢。年內，越來越多中國內地零售商及營運商於香港開設新舖，既帶動租賃勢頭，亦順應香港消費者對中國內地品牌持續增加的需求。我們將持續留意相關趨勢及調整商戶組合，以迎合不斷變化的顧客偏好。
- ▶ 因應不斷變化的消費者需求，於2025/2026年度，我們進行了鯉魚門廣場、TKO Spot及逸東的資產提升項目，分別投資5,900萬港元、2,100萬港元及6,700萬港元，旨在提升資產的長期競爭力，預期投資回報率分別為14.5%、29.1%及10.6%。
- ▶ 正在規劃及處於法定審批階段之項目之資本開支約為6.0億港元。此外，進行中的資產提升項目涉及資本開支總額5,400萬港元，預期於2026年5月至9月之間完工。
- ▶ 作為嚴格控制經營開支舉措的一部分，我們已整合零售及停車場業務的設施管理合約，透過簡化供應商安排及統一服務標準，有效提升營運效率。

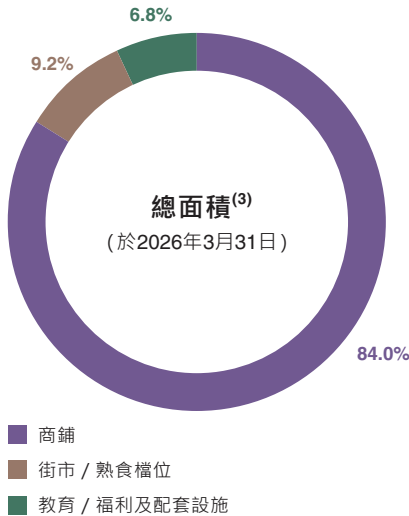
收益分類

	截至2026年 3月31日止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,825	5,054	(4.5)
街市／熟食檔位	1,002	1,066	(6.0)
教育／福利及配套設施	143	149	(4.0)
商場營銷	173	174	(0.6)
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	1,174	1,170	0.3
零售收益總額	7,317	7,613	(3.9)

營運數據

租用率(%)	於2026年3月31日	於2025年3月31日
商舖	98.1	98.2
街市／熟食檔位	95.6	95.6
教育／福利及配套設施	96.7	95.8
總計	97.8	97.8

續租租金調整率(%)	截至2026年 3月31日止年度	截至2025年 3月31日止年度
商舖	(9.1)	(1.1)
街市／熟食檔位	(4.6)	(9.8)
教育／福利及配套設施	2.2	5.1
總計	(8.2)	(2.2)



商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2026年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長 %	租金對銷售額比例 ⁽⁴⁾ %
飲食	1.2	12.7
超級市場及食品	(0.5)	11.6
一般零售 ⁽⁵⁾	(3.6)	13.9
整體	(1.0)	12.7

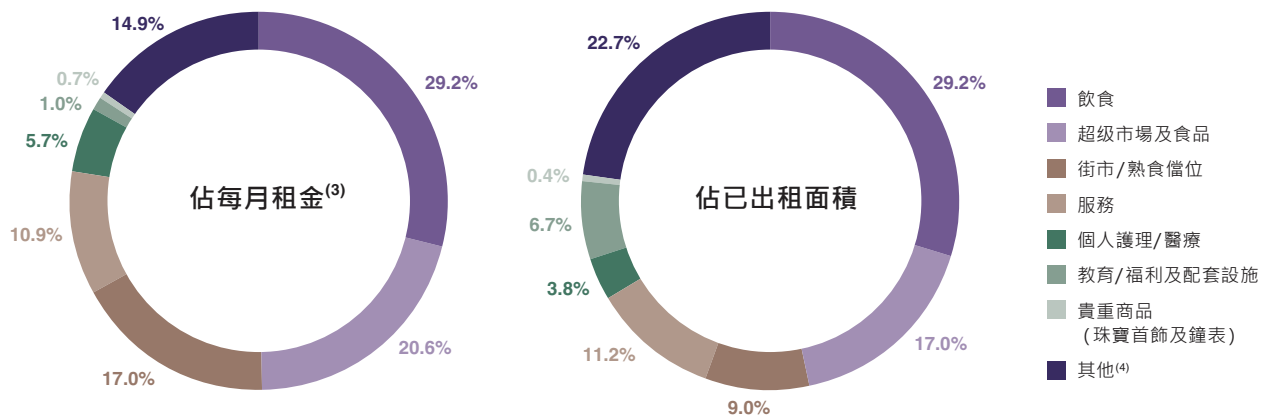
附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金47.39億港元(2024/2025年度:49.57億港元)及按營業額分成租金8,600萬港元(2024/2025年度:9,700萬港元)。
- (2) 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。
- (3) 總計不包括自用辦公室。
- (4) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。
- (5) 包括服裝及配飾、百貨公司、電器及家居用品、個人護理 / 醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

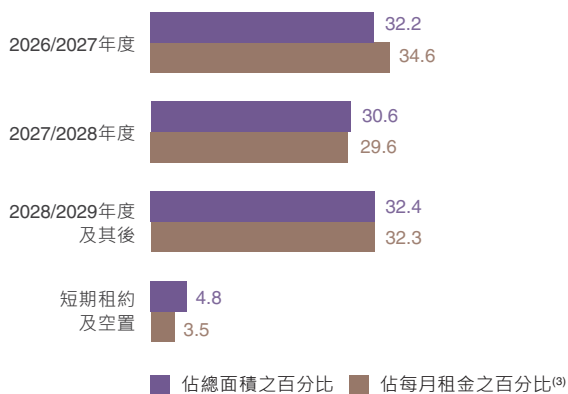
物業組合分類

物業	物業數目	零售 物業估值 ⁽¹⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽²⁾		租用率	
	於2026年 3月31日	於2026年 3月31日 百萬港元	截至2026年 3月31日 止年度 百萬港元	於2026年 3月31日 每平方呎港元	於2025年 3月31日 每平方呎港元	於2026年 3月31日 %	於2025年 3月31日 %
都會	6	21,786	1,180	73.2	76.5	96.7	98.8
匯坊	35	61,364	3,479	67.3	70.3	98.4	98.4
鄰里	57	26,342	1,484	43.4	46.6	97.5	96.4
總計	98	109,492	6,143	60.1	63.3	97.8	97.8

行業組合 (於2026年3月31日)



租約到期情況 (於2026年3月31日)



附註：

- (1) 不包括一幅位於觀塘安達臣道對出的商業用地 (8.60億港元)。
- (2) 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 (不包括管理費)。
- (3) 基本租金 (不包括管理費)。
- (4) 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。



物業發展

- 於2022年8月，領展宣布收購位於安達臣道的一幅指定作非辦公商業用途的土地。該地塊正發展為社區商業資產「領達廣場」，可建樓面面積超過139,000平方呎。施工如期推進，並已展開內部裝修。項目預租活動進展理想，預計將於2026/2027年度如期完成，並於本年度下半年投入營運。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務收益大致持平，按年微降0.2%。受加強泊車推廣活動，包括隨意泊及動態收費所帶動，時租收入按年增長2.3%，惟部分被月租收入按年下降1.0%所抵銷。

- 於2026年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為705,000港元，按年下降4.0%(2025年3月31日:734,000港元)。
- 電動車日漸普及，為物業組合帶來機遇。作為公共電動車充電設備的領先供應商，領展已準備就緒，有望受惠於因充電所需的較長停車時間，從而帶動泊車需求及商場客流。隨著電動車在二手市場的滲透率提升，該趨勢有望進一步擴大，並與領展核心客群高度契合。
- 透過智能停車系統，營運效率進一步提升，並有助支持動態定價、提供更靈活的服務方案及優化資產運用，同時強化收入穩定性及提升客戶價值。

收益分類

	截至2026年 3月31日止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,626	1,643	(1.0)
停車場時租	672	657	2.3
停車場相關業務 ⁽¹⁾	207	207	—
開支收回及其他雜項收益	14	16	(12.5)
停車場及相關業務收益總計	2,519	2,523	(0.2)

附註：

- (1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

辦公大樓

- ▶ 於2026年3月31日，我們透過合營企業持有的辦公大樓海濱匯錄得99.6%的租用率，表現優於九龍東辦公大樓的整體市場。海濱匯的主要商戶摩根大通 (J.P. Morgan) 已確認於2028年底租約屆滿後不再續租。我們正在物色新商戶填補相關位置。

物業經營開支

- ▶ 物業經營開支總額按年增加2.3%。物業收入淨額比率為75.0% (2024/2025年度:76.3%)。
- ▶ 物業管理人費用、保安及清潔按年增加5.2%，主要由於最低工資自2025年5月起上調所致。
- ▶ 維修及保養以及屋邨公用地方開支分別按年增加11.3%及9.0%，其部分被員工成本及其他物業經營開支減少所抵銷，該等成本及開支在精簡業務架構後分別按年下降4.6%及9.4%。



海濱匯，中國香港

物業經營開支分類

	截至2026年 3月31日止年度 百萬港元	截至2025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	714	679	5.2
員工成本	454	476	(4.6)
維修及保養	237	213	11.3
公用事業開支	277	269	3.0
地租及差餉	334	314	6.4
宣傳及市場推廣開支	220	216	1.9
屋邨公用地方開支	109	100	9.0
應收貿易賬款減值撥備	22	26	(15.4)
其他物業經營開支	163	180	(9.4)
物業經營開支總計	2,530	2,473	2.3

中國內地 物業組合

領展房託的中國內地物業組合包括位於一線城市以及長三角與珠三角周邊地區之六項零售資產、一項辦公大樓及五項物流資產。這些資產擁有優越的戰略位置，具有人口稠密、經濟活動蓬勃的優勢。憑藉該等地區良好的長期增長前景、穩健的消費需求及活躍的商業環境，這些資產可望持續受益。

整個財政年度，中國內地營運環境仍然疲弱，反映消費者情緒趨於審慎、物業市場繼續低迷，以及家庭儲蓄增加等因素抑制了消費支出。一線城市表現分化，深圳及廣州維持溫和增長，北京持續受壓，而上海的復甦仍在推進中。同時，中美貿易緊張局勢持續升溫，為國內經濟帶來不確定性，並對整體消費氣氛構成影響。

中央政府年內推行定向刺激經濟措施，包括擴大以舊換新計劃及發放消費補貼，並進一步確立促進國內消費為核心政策重點。該等措施對實體經濟的提振成效仍需時間逐步顯現，加上宏觀不利因素的累積效應，持續對中國內地物業組合表現構成壓力。

年內，中國內地物業組合以人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別錄得5.1%及5.8%的減幅，主要歸因於續租租金調整率為負數。經換算為港元後，總收益及物業收入淨額分別按年下降3.0%及3.7%。



北京中關村領展廣場 · 中國北京

零售

- ▶ 於2026年3月31日，中國內地零售物業組合租用率處於96.6%的較高水平。於2025/2026年度，續租租金調整率錄得負14.3%。
- ▶ 在整個中國內地零售物業組合中，我們推行針對性的租賃策略及資產重新定位，以應對日益加劇的競爭，帶動日均客流量及商戶銷售額（不包括電動車）錄得溫和改善。我們於北京中關村領展廣場進行了針對性的商戶組合調整，使行業組合更貼合當前需求，帶動2025/2026年度日均客流量及單位銷售總額均實現雙位數按年增長。
- ▶ 於本財政年度內，該物業組合引入逾174個品牌，租賃業務有策略地聚焦切合當前消費偏好的業務類型，包括潮流生活、文創潮品相關零售及休閒餐飲選擇，以提升物業組合對現今消費者的相關性及吸引力。
- ▶ 年內，我們繼續優化資產質素以推動可持續增長。我們完成了廣州天河領展廣場及北京通州領展廣場的主要資產提升項目，前者共兩期涉及資本開支總額為人民幣3.81億元，錄得投資回報率10.7%，而後者的資本開支為人民幣6,300萬元，投資回報率為10.0%。

辦公大樓

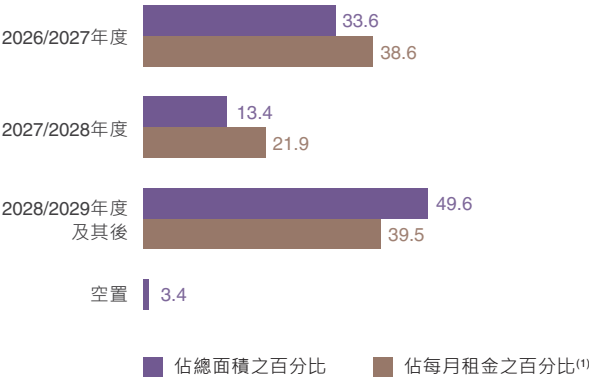
- ▶ 於2026年3月31日，我們位於上海的辦公大樓資產租用率達95.7%。儘管市場持續錄得新增供應與空置率攀升，我們租用率仍維持穩定。我們持續推進設施升級工程以提升商戶體驗，並支持租賃需求。

物流

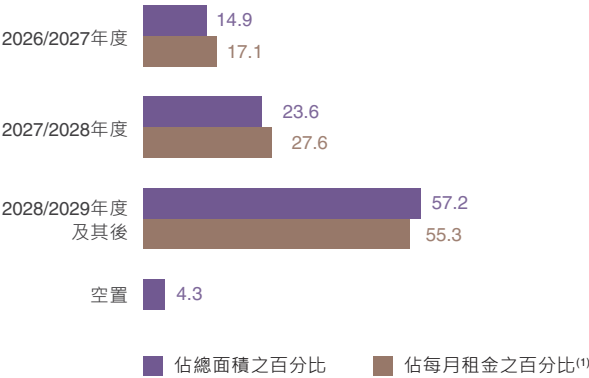
- ▶ 於中國內地的物流組合包括五項資產，分別位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐。我們持有位於東莞及佛山資產的75%股權。於2026年3月31日，物流物業組合的平均租用率為97.9%。

租約到期情況 (於2026年3月31日)

零售



辦公大樓



附註：

(1) 指基本租金(不包括管理費)。

國際物業組合

於2026年3月31日，領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的13項零售、辦公大樓及物流資產。收益及物業收入淨額分別增長4.8%及2.7%至18.67億港元及12.36億港元。

零售組合受惠於持續的商戶需求及穩健的續租租金調整率，而辦公大樓資產組合則透過策略性的樓層優化，實現穩健的租賃成果。



澳洲

零售

- ▶ 澳洲零售組合錄得16.5%的穩健續租租金調整率，租用率亦維持在99.5%的健康水平。優化租戶組合仍是重點工作，旨在提升銷售效率，並支持資產在瞬息萬變的營運環境中的長遠表現。
- ▶ 租戶銷售額增長主要受珠寶、運動服裝、新鮮食品及電子產品的強勁表現帶動。
- ▶ 澳洲零售市場於本財政年度整體維持穩健，受惠於人口增長及實際工資上漲。儘管2026年初通脹升溫及持續加息削弱消費情緒，但國際旅客人數穩步復甦，對市場形成一定支持。

物流

- ▶ 領展於2025年7月16日訂立協議，以代價1.215億澳元收購位於澳洲悉尼的一項物流資產，以支持最後一哩的物流需求。該交易透過第三方資本業務進行，並已於2025年10月24日完成。

新加坡

零售

- ▶ 憑藉策略位置優勢，市郊零售的需求持續帶動裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的表現，租用率高達98.2%，續租租金調整率錄得正12.3%。由第三方擁有並由領展管理的物業宏茂橋坊亦繼續錄得接近全租出的水平，續租租金調整率穩健，與市場水平基本一致。
- ▶ 儘管長週末及學校假期期間的外遊增加令客流量有所回落，但商戶表現持續平穩，在美容及健康與超市類別的帶動下錄得輕微增長，高金價亦帶動珠寶及手錶類別的銷售。
- ▶ 短期而言，零售情緒依然審慎，持續的中東衝突或帶來能源相關的通脹壓力，對零售消費構成一定影響。然而，我們實施積極租賃策略引入新零售品牌及餐飲概念，不斷優化商場業態組合，維持對顧客的吸引力。
- ▶ 長遠而言，受惠於國際旅客人數持續回升、勞動力市場保持韌性及家庭收入穩步增長，共同提供堅實的零售消費基礎，新加坡的零售基本面依然向好。



- ▶ 領展於2026年4月8日宣布與Jack Investment Pte Ltd及Pangjiwee Development Pte Ltd訂立協議，出售其位於新加坡的零售物業Swing By @ Thomson Plaza的物業權益，作價為2.5億新加坡元。

國際辦公大樓

- ▶ 國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期為稍長的4.5年，為組合帶來韌性；整體租用率為87.7%。
- ▶ 由於追求品質與回歸核心地段持續主導租賃趨勢，悉尼及墨爾本辦公大樓市場的需求繼續集中於核心地段的優質資產。
- ▶ 我們向潛在租戶積極推廣現有空間，以把握新商機並優化租用率。展望未來，隨著新建項目供應預計放緩，實際租金面臨的下行壓力有望舒緩，從而營造更為有利的租賃環境。

物業組合估值回顧

- ▶ 領展的主要估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)於2026年3月31日使用收益資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展房託的物業組合(發展中物業除外)進行估值。此外，對於須使用國際估值標準的國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。世邦魏理仕以餘值法對位於觀塘安達臣道的一個發展中物業進行估值。有鑑於火災事故造成的特殊情況，主要估值師對大埔宏福苑停車場的估值採用折舊重置成本法。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及領展之合規手冊。
- ▶ 截至2026年3月31日，總物業組合估值較2025年3月31日下降4.1%至2,164.89億港元，公平值下降主要由於部分市場的下調，部分已被其他市場的收益、一項新增物業及外幣兌港元升值抵銷。
- ▶ 香港零售物業估值下降6.3%至1,103.52億港元，主要原因為市場租金下調。香港停車場及相關業務估值下降5.4%至435.20億港元，主要原因為汽車服務中心的資本化率攀升及市場租金下調。香港辦公大樓物業估值下降11.0%至50.91億港元，原因為較保守的市場租金假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- ▶ 中國內地物業估值為296.95億港元(2025年3月31日:314.42億港元)。估值減少17.47億港元主要歸因於所有中國內地物業市場租金下調及中國內地物流物業資本化率攀升。撇除匯兌差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得10.8%的減幅。
- ▶ 澳洲物業估值上升20.5%至111.73億港元(2025年3月31日:92.75億港元)，主要由於澳洲零售市場表現理想及新增澳洲物流物業。位於澳洲的零售及辦公大樓估值(包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產49.9%的估值)分別為31.54億港元(2025年3月31日:26.31億港元)及73.66億港元(2025年3月31日:66.44億港元)。澳洲估值上升主要由於零售物業租賃表現改善。撇除匯兌差額及新增澳洲物流物業，按澳元計算，澳洲物業估值錄得3.2%的增幅。
- ▶ 新加坡的物業估值為150.74億港元(2025年3月31日:136.54億港元)。撇除匯率影響，估值錄得5.5%的增幅，原因為新加坡零售市場表現理想。
- ▶ 於2026年3月31日，英國的辦公大樓估值為15.84億港元(2025年3月31日:19.22億港元)。撇除匯率影響，估值錄得19.7%的減幅，主要原因為資本化率攀升。
- ▶ 中國內地及國際投資的貨幣風險主要以當地貨幣計價的借貸及貨幣掉期對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

物業組合估值

	估值		資本化率	
	於2026年 3月31日 百萬港元	於2025年 3月31日 百萬港元	於2026年 3月31日	於2025年 3月31日
香港				
零售物業	110,352	117,724	3.65% – 4.90%	3.65% – 4.90%
停車場及相關業務	43,520	46,018	3.10% – 5.00%	3.00% – 5.00%
辦公大樓物業	5,091 ⁽¹⁾	5,720 ⁽¹⁾	3.75%	3.75%
	158,963	169,462		
中國內地				
零售物業	23,733	24,418	5.00% – 5.50%	5.00% – 5.50%
辦公大樓物業	4,313	4,759	5.35%	5.20%
物流物業	1,649	2,265	5.65% – 5.85%	5.55% – 5.75%
	29,695	31,442		
澳洲				
零售物業	3,154	2,631	5.25% – 5.50%	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	7,366 ⁽²⁾	6,644 ⁽²⁾	5.38% – 6.75%	5.38% – 6.75%
物流物業	653 ⁽³⁾	不適用	5.38%	不適用
	11,173	9,275		
新加坡				
零售物業	15,074 ⁽⁴⁾	13,654 ⁽⁴⁾	4.10% – 4.50%	3.80% – 4.50%
英國				
辦公大樓物業	1,584 ⁽⁵⁾	1,922 ⁽⁵⁾	10.00%	9.00%
物業組合總估值	216,489	225,755		
投資物業總估值	209,556⁽⁶⁾	220,413⁽⁷⁾		

附註：

- (1) 只代表海濱匯辦公室部分，包括領展房託於海濱匯佔用的兩層。
- (2) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
- (3) 一項位於悉尼149 Orchard Road的物流物業，於2025年10月24日通過第三方資本業務購入。
- (4) 包括Swing By @ Thomson Plaza 100%的估值。
- (5) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- (6) 撇除了領展房託分別於海濱匯及The Cabot佔用的各兩層辦公室(分類為物業、器材及設備)，悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值，以及Swing By @ Thomson Plaza(分類為持作出售之資產)100%的估值。
- (7) 撇除了領展房託分別於海濱匯及The Cabot佔用的各兩層辦公室(分類為物業、器材及設備)，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

資本管理

於回顧年度內，全球金融市場持續動盪。市場大致上已消化關稅的影響；然而，地區軍事衝突加劇了地緣政治緊張局勢。於2026年3月，布倫特原油價格飆升逾60%，帶動通脹預期並重塑利率展望。美國聯邦儲備局於2025年9月至12月期間三次降息後，自2026年初起，市場預期後續降息步伐將延後。澳洲儲備銀行甚至於2026年2月、3月及5月三度將現金利率目標上調25個基點以遏抑通脹，且市場預期將會出台更加息舉措。

在利率風險升高的背景下，領展房託維持嚴謹、主動且有效的資本管理策略，審慎監控負債率、信貸評級、債務到期情況，以及利率及外匯風險，輔以穩健的流動性管理，並透過多元化渠道獲取具成本效益的融資及對沖工具。

於回顧年度內，領展房託在資本市場維持強勁的融資能力，並受惠於資金偏好優質資產的信貸市場環境，以具吸引力的利差獲得253億港元融資，包括發行6億美元的10年期美元債券，進一步延長債務組合到期日。

於回顧年度內安排的融資

銀行貸款	▶ 190億港元
中期票據—私募配售	▶ 16億港元
中期票據—上市	▶ 47億港元
總值	▶ 253億港元

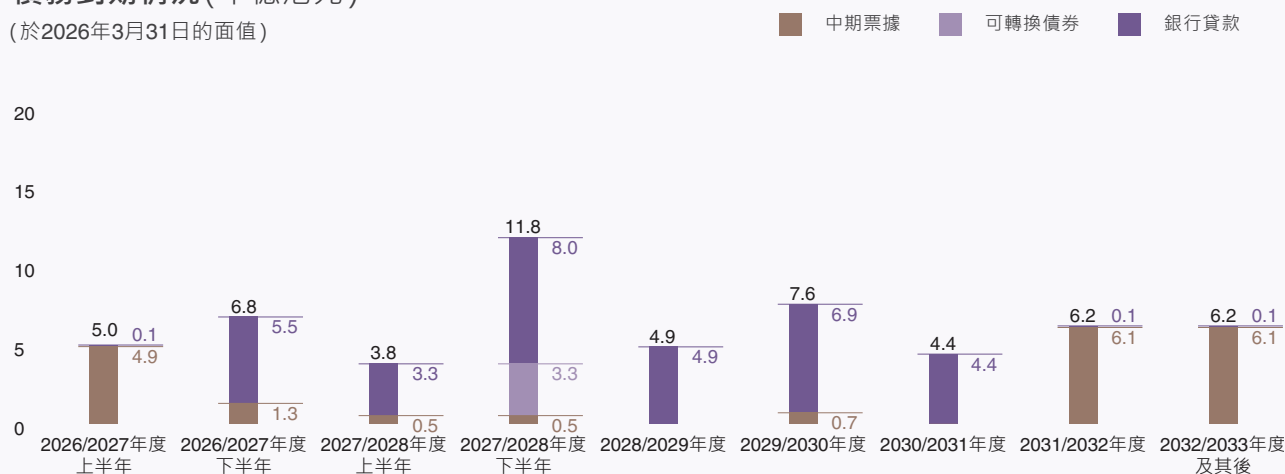
嚴謹的債務和利率管理

領展房託繼續享有穩健的資本基礎及流動資金狀況。

- ▶ 債務總額(面值)由2025年3月31日的535億港元增加至2026年3月31日的567億港元，部分歸因於外幣匯兌影響。
- ▶ 負債比率由2025年3月31日的23.1%上升至2026年3月31日的25.6%。淨負債比率亦由2025年3月31日的21.5%上升至2026年3月31日的23.9%，主要由於物業組合估值下降。
- ▶ 於2026年3月31日，維持充足流動資金122億港元，包括未提取的已承諾融資額度84億港元以及現金及銀行結餘38億港元。
- ▶ 於2025/2026年度，透過主動的利率及融資安排，平均借貸成本由截至2025年3月31日止全年的3.58%進一步下調至3.44%。
- ▶ 債務到期年限由2025年3月31日的2.8年增加至2026年3月31日的3.5年，債務到期日攤分於未來12年間。
- ▶ 於2026年3月31日，定息債務佔總債務的比例為60.0%。

債務到期情況(十億港元)

(於2026年3月31日的面值)



審慎管理外匯風險

我們採取審慎的外幣策略，以盡量減少外幣波動對領展房託之投資價值及可分派收入的影響。

- ▶ 所有非香港投資(澳洲、中國內地、新加坡及英國的物業組合)大致上已通過以當地貨幣計價的借貸、貨幣掉期合約及/或外幣遠期合約對沖。
- ▶ 來自非香港物業的可分派收入亦每年通過外幣遠期合約大致對沖為港元，以減少可分派收入的波動。

為基金單位持有人持續創造價值

- ▶ **分派再投資計劃**: 領展繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至2025年3月31日止年度的末期分派及截至2025年9月30日止六個月的中期分派而言，領展分別按每基金單位42.489港元及34.628港元之價格發行約500萬個及1,160萬個新基金單位，合計領展保留現金約6.12億港元。

- ▶ **基金單位回購**: 於回顧年度內，我們並無進行任何回購。未來，作為處置非核心物業策略的一部分，我們計劃重啟基金單位回購計劃，以提升基金單位持有人回報。我們擬將出售Swing By@Thomson Plaza的所得款項用於回購基金單位。

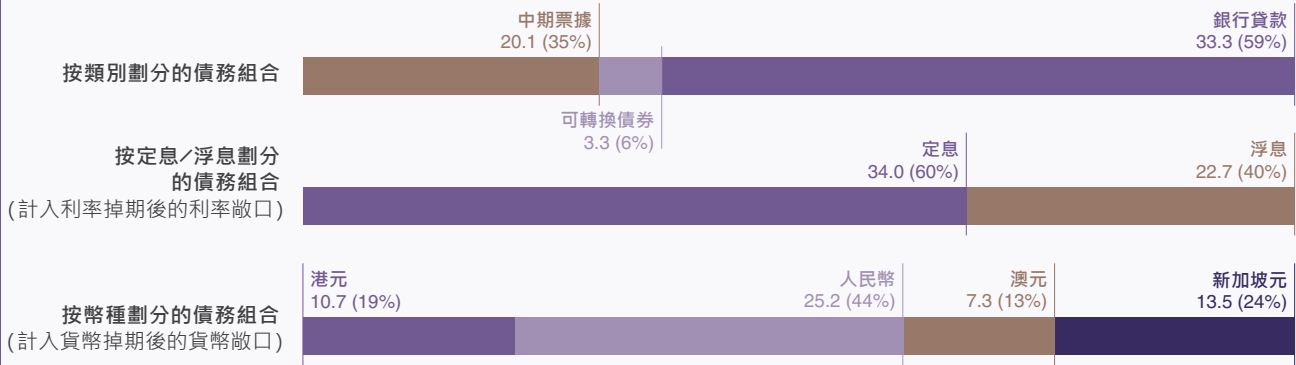
具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- ▶ 領展房託的信貸評級與上一報告期相比保持不變，獲評為：**A2**／穩定(穆迪)、**A**／穩定(標準普爾)及**A**／穩定(惠譽)。
- ▶ 評級機構持續認可領展房託具抗逆力的財務根基、低負債率、多元化策略、審慎管理的資本架構及充足的財務緩衝。



債務分類情況(十億港元)

(於2026年3月31日的面值)

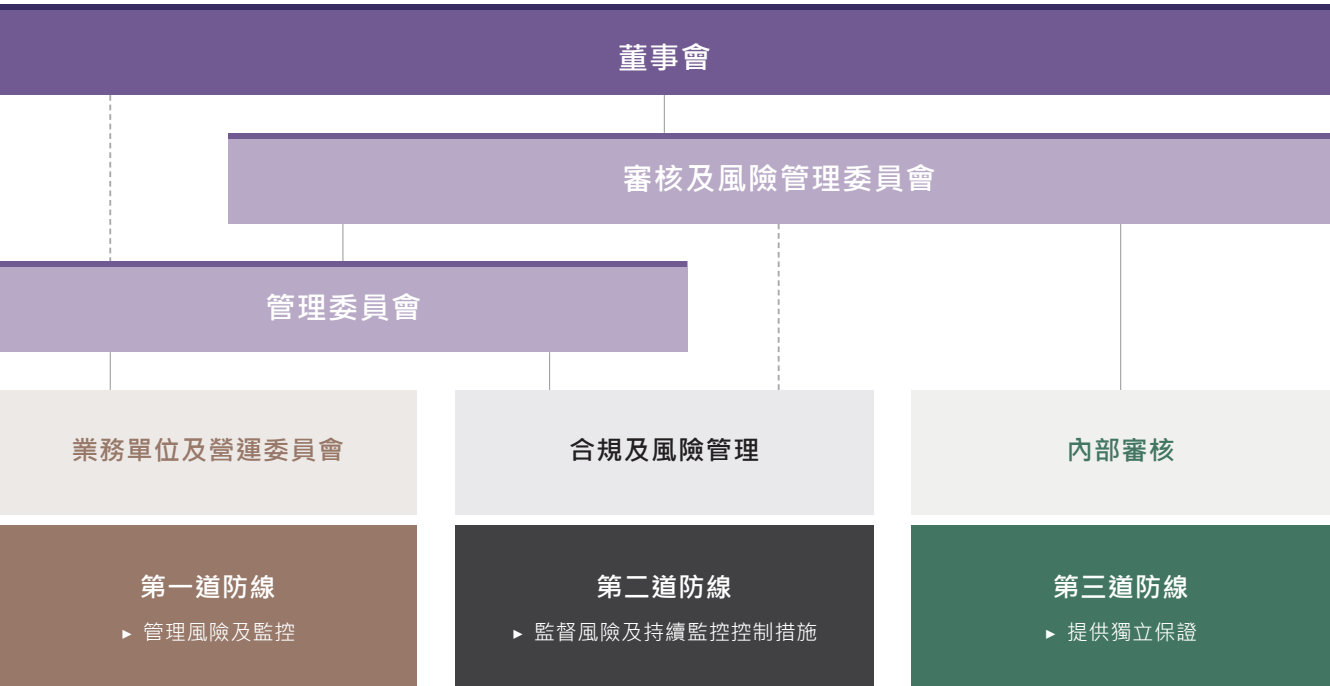


風險管理及管治架構

有效管治可確保風險管理在整個集團內部具透明度、一致性及全面落實。

董事會對監督風險管理最終負責，包括確定本集團的風險承受能力及維持適當的風險管治架構。具體的監督及審查職責授予審核及風險管理委員會。此外，董事會須負責建立領展風險管理及內部監控系統並維持及監察其有效性。

我們已實施風險管治的三道防線模式，將風險責任、監督及獨立保證進行分離，以減少漏洞及盡量降低利益衝突。



我們採用企業層面的風險管理方法，在企業內貫徹識別、評估及管理風險。主要風險通過管理層以及審核及風險管理委員會定期檢討的風險登記冊進行識別及監察，使整個企業能夠確定減緩風險措施的優先次序。

有關本集團風險管理及內部監控系統的進一步詳情，請參閱管治、披露及財務報表第36頁：管治良好的企業。

主要風險

為促進持續風險監察，我們識別最有可能影響業務的主要風險。我們備存主要風險登記冊，並由管理層以及審核及風險管理委員會定期檢討。

下表概述我們的主要風險(按英文字母順序排列)，進一步詳情於管治、披露及財務報表第41頁：管治良好的企業披露。

主要風險	風險類別
應對充滿挑戰的營商環境	財務
資產維護及提升	營運
清晰傳達及管理持份者期望	策略
企業聲譽及公共關係	策略
網絡安全及基礎設施漏洞	營運
財務健康及穩健性	財務
人才及組織發展	策略
監管及營運合規	合規
成功推動業務轉型策略及執行	策略
供應鏈表現及合規	營運

前瞻分析

除主要風險外，我們將前瞻分析融入策略規劃及風險監督流程，追蹤可能對長遠營運環境及資產組合表現造成重大影響的結構性變化，這些變化可能影響我們業務及策略的發展。

1. 地緣政治風險 ▶ 地緣政治局勢緊張加劇及貿易分化正在加劇主要經濟體的通脹壓力。 ▶ 持續衝突及國家之間緊張局勢升溫，加劇了能源供應中斷的風險，擾亂全球供應鏈及資本流動。 潛在影響 ▶ 通脹持續及利率攀升可能增加融資成本並影響投資情緒。 ▶ 物料及營運成本上升可能影響資產提升項目回報。 領展的應對措施 ▶ 持續監察地緣政治及宏觀經濟趨勢。 ▶ 將宏觀經濟因素融入投資、出售及資本規劃。 ▶ 審慎管理資本及利率風險。	2. 數碼轉型 ▶ 人工智能及自動化等科技進步正在重塑零售業營運及顧客參與度。 ▶ 消費者越來越精通數碼科技、受數據驅動且對性價比極為關注。 ▶ 宏觀經濟不明朗及營運成本上升降低零售商擴展意願。 潛在影響 ▶ 傳統零售模式下零售商數碼化步伐緩慢，零售商若未能適應數碼及人工智能模式，可能面臨經營困境。 ▶ 價格透明度上升可能壓縮商戶利潤空間，減少實體空間需求並增加我們的租賃風險。 ▶ 未能吸引頭部零售商可能削弱資產的相關性。 領展的應對措施 ▶ 採取積極的資產管理及租賃策略，支援零售商在科技賦能環境中保持韌性。 ▶ 監察全渠道及體驗型零售商戶的表現。 ▶ 通過管治穩步發展數據、分析及人工智能能力。	3. 人口結構變化 ▶ 亞太區人口結構不斷分化，人口老齡化與年輕中產階層流動並存。 ▶ 基建改善正在重塑城市活力及有效的商圈範圍。 潛在影響 ▶ 現有資產定位可能並不符合人口結構變化。 ▶ 未能適應人口結構及商圈變化可能削弱資產相關性，並影響客流量、銷售額及租金。 領展的應對措施 ▶ 將人口結構及商圈洞察納入資產及租賃決策。 ▶ 豐富商戶組合，以反映人口老齡化及不斷變化的社區需求。 ▶ 保持靈活的資產及商戶策略，以應對商圈變化。
---	--	---

可持續發展

可持續發展是我們在為未來創造新價值的同時，如何維護和保障現有投資組合價值的重要組成部分。我們的可持續發展策略（詳見隨附的《可持續發展報告》）反映此雙重重點，並概述我們在管理關鍵的環境、社會及管治議題方面的優先事項、行動及進展。有關工作在一套全面的環境政策框架下進行，詳見隨附的《環境、社會及管治數據彙編》。

領展重視與其主要持份者（包括基金單位持有人、商戶、營運夥伴、員工及整體社區）建立具建設性的長遠關係，並將這些關係視為其可持續發展的基礎。有關我們持份者參與方針及成效的更多詳情，請參閱我們的《可持續發展報告》。

最佳環境、社會及管治承諾

我們的可持續發展領先地位獲不同全球及行業環境、社會及管治基準評級認可：

環境、社會及管治指數績效



G R E S B

GRESB Rating
★★★★☆

4星評級

2025年：89/100

2024年：87/100



恒生可持續發展企業
指數系列 2025 - 2026成份股

AA

2025年：78.8/100

2024年：78.6/100

Member of

**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

亞太指數

2025年：68/100

2024年：70/100



FTSE4Good

富時社會責任指數

2025年：3.8/5

2024年：3.9/5



SUSTAINALYTICS

低風險評級

2025年：11.3/100⁽¹⁾

2024年：8.8/100⁽¹⁾

積極支持者與倡導者

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



International Financial
Reporting Standards



United Nations
Global Compact

附註：

(1) 分數越低，表示企業面對ESG風險暴露程度較低。

釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)
2025年基金單位持有人週年大會	於2025年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
2026年基金單位持有人週年大會	將於2026年7月15日舉行之基金單位持有人週年大會
人工智能	人工智能
替任估值師	領展委任替任合資格估值師根據房地產投資信託基金守則進行估值
亞太區	亞太區
APREA	亞太房地產協會
審核及風險管理委員會	領展之審核及風險管理委員會
章程細則	領展之組織章程細則
澳元	澳元
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或兩者結合
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	領展之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會、薪酬委員會與可持續發展委員會；而「董事委員會」指其任何之一
戴德梁行	戴德梁行有限公司，自2022年11月17日起獲委任為總估值師，並於2025年11月16日退任
世邦魏理仕	世邦魏理仕有限公司，自2025年11月17日起獲委任為主要估值師
行政總裁	領展之行政總裁
首席財務總裁	領展之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
替任主席	董事會之替任主席
中國中央政府	中國政府
首席投資總裁	領展之首席投資總裁
公司秘書	領展之公司秘書
合規手冊	領展之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
董事	領展之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展房託之可分派總額計算之每基金單位分派
EBITDA或稅息折舊及攤銷前利潤	扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤
執行董事	領展之執行董事
ESG或環境、社會及管治	環境、社會及管治

企業員工購買基金單位計劃	董事會於2022年7月20日採納之企業員工購買基金單位計劃(其規則已於2023年6月1日作出修訂)·據此符合指定條件之合資格員工可享有由領展提供之補貼·用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
電動車	電動車
飲食	飲食
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
英鎊	英鎊
GPR	全球地產研究院
總負債比率或負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)除以綜合財務狀況表所示的資產總值
本集團	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
港元	港元(百萬港元以百萬列示·十億港元以十億列示)
香港特別行政區政府	香港特別行政區政府
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	領展之獨立非執行董事
首次公開發售	首次公開發售
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
領展	領展資產管理有限公司·為領展房託之管理人
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展房託	領展房地產投資信託基金
領展房託物業組合	The Link Holdings Limited持有之房地產投資組合
領展證券交易守則	領展董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人之領展房託證券交易及其他受限制投資管理守則
上市規則	《香港聯交所證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
LREP或領展房地產投資	領展房地產投資
市值	按已發行股份或基金單位數目(不包括庫存基金單位)乘以香港聯交所或其他上市地當時所報之股份或基金單位價格計算之上市公司或房地產投資信託基金之市值
最高上限	(i)所有相關投資; (ii)非合資格少數權益物業; (iii)其他附屬投資; 及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展房託資產總值之25%
中期票據	根據領展房託之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及/或綠色債券
非執行董事	領展之非執行董事
淨負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)減現金總額(包括銀行存款以及現金及現金等價物)·再除以綜合財務狀況表所示的資產總值
非政府機構	非政府機構

非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
物業收入淨額	物業收入淨額，指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師	領展房託之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則，領展房託之物業發展及相關活動上限為領展房託資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展房託根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於香港聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有已發行基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
人民幣	人民幣
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算
SBTi	科學基礎目標倡議組織
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
新加坡元	新加坡元
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶/租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度/期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何領展認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
庫存基金單位	領展房託之庫存基金單位
信託契約	受託人與領展於2005年9月6日就設立領展房託而訂立之信託契約(經14份補充契約以及三份修訂及重列契約修訂及補充)
受託人	領展房託之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶/租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展房託之基金單位
基金單位持有人	領展房託之基金單位之持有人
美元	美元
加權平均租約到期	加權平均租約到期

公司資料

領展之董事會

主席

歐敦勤 (亦為獨立非執行董事)

執行董事

黃國祥 (首席財務總裁)

宋俊彥 (首席投資總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思 (替任主席)

冼明陽

包貝利

翁郭雪梅

顧佳琳

龔楊恩慈

吳麗莎

領展之公司秘書⁽¹⁾

羅偉曦

領展之負責人員⁽²⁾

黃國祥

宋俊彥

譚承蔭

梁驍

吳文強

葉穎思

授權代表⁽³⁾

黃國祥

宋俊彥

受託人

滙豐機構信託服務 (亞洲) 有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下

註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

世邦魏理仕有限公司

領展之註冊辦事處

香港九龍

觀塘海濱道77號

海濱匯1座20樓

領展之中區辦事處

香港中環遮打道3A號

香港會所大廈9樓901室

領展之上海辦事處

中國內地上海

黃浦區湖濱路222號

領展企業廣場1座918-921室

領展之新加坡辦事處

50 Raffles Place,

#15-01/02 Singapore Land Tower,

Singapore 048623

領展之悉尼辦事處

Suite 28.02, Level 28, Australia Square Tower,

264 George Street, Sydney, NSW 2000, Australia

領展之東京辦事處

Level 11, JP Tower, 2-7-2 Marunouchi,

Chiyoda-ku, Tokyo 100-7014, Japan

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

電話: (852) 2862 8555

聯絡資料

電話:	香港	(852) 2175 1800
	中國內地	(86) 21 5368 9394
	新加坡	(65) 6950 8000
	悉尼	(61) 419 275 925
	東京	(81) 3 6733 5260

傳真: (852) 2175 1938

媒體查詢: mediarelations@laml.com

投資者關係: ir@laml.com

客戶服務: (852) 2122 9000

租賃:	香港	hkretailleasing@laml.com
	中國內地	mlcleasing@laml.com
	新加坡	sgleasing@laml.com
	澳洲/英國	overseasleasing@laml.com

網站

Laml.com (集團網站)

Linkreit.com (公司網站)

Linkhk.com (顧客網站)

附註:

(1) 電郵: cosec@laml.com。

(2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者。

(3) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者。

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com

