

實力成就現在
遠見
塑造未來





連繫好生活



目錄

01 概況

- 2 關於本報告
- 4 領展一覽
- 6 我們的主要持份者
- 8 我們的價值創造模式
- 10 主席報告書
- 12 行政總裁報告書
- 16 董事會

02 我們的策略

- 18 宏觀趨勢
- 20 企業風險管理及主要風險
- 25 重要性
- 27 管治

03 我們的資本表現及展望

- 28 財務
- 29 物業組合
- 30 人才
- 31 自然
- 32 社會與關係
- 33 創新

-
- 34 與首席營運總裁（中國內地除外）訪談

04 營運摘要

- 37 中國香港
- 42 中國內地
- 44 國際
- 46 企業策略
- 47 估值回顧
- 48 資本管理

-
- 50 釋義及詞彙
- 封底內頁 公司資料

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財務和可持續發展表現。



2023/2024年度策略報告

- 綜合報告
- 我們與持份者的主要溝通渠道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告



2023/2024年度管治、披露及財務報表

- 企業管治報告
- 財務報表
- 估值報告
- 環境、社會及管治合規性



2023/2024年度可持續發展彙編

- 香港聯合交易所有限公司的《環境、社會及管治報告指引》
- 全球報告倡議組織之《可持續發展報告標準》
- 國際可持續準則理事會(ISSB)的《國際財務報告可持續披露準則(IFRS)第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》
- 氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議



瀏覽可持續發展彙編

關於本報告

綜合報告以定性及定量數據，展示我們如何在瞬息萬變的互聯世代下，成功於所在市場中取得豐碩成果，實現「連繫好生活」的目標。

領展房地產投資信託基金(領展房託)於香港聯合交易所有限公司主板上市(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，持有領展資產管理有限公司(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。

領展資產管理有限公司(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分)，根據上下文含義亦可指領展房託本身。

2023/2024年度的綜合報告及綜合財務報表是由管理層編制及受審核及風險管理委員會認可並且經董事會批准。報告通過全面的內部和外部審查。內容大致符合國際綜合報告框架。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述集團2023/2024年度的業績，包含截至批核日期2024年5月29日的重大事宜。在披露策略方針的同時，我們作出適當判斷以免損害競爭優勢。

匯報範圍

2023/2024年度綜合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，以及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。

重要性

本報告討論的議題反映可能影響領展在社會上扮演的角色之重要議題，並闡述我們的業務如何應對瞬息萬變的市況及分配資源以確保實現我們的價值。我們每三年進行一次詳細的重要性評估，以識別我們從判斷所得將會大大影響為持份者創造價值的重要事宜。於2023/2024年度，我們已審閱重要性矩陣圖並確定無需作出重大更新。

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。羅兵咸永道會計師事務所負責審核領展2023/2024年度綜合財務報表，隨後給予無保留意見。就領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標，安永對領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標進行獨立有限鑒證工作。2023/2024年度可持續發展彙編載有更多相關資料。重要環境、社會及管治關鍵績效指標及可持續發展彙編已獲董事會批准。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。

可持續發展彙編(非綜合年度報告的一部分)旨在完善我們的綜合年度報告，並提供詳盡的可持續發展策略、方針及年內表現。



實力成就現在
遠見塑造未來
建立更強根基
開展增長新里程

領展一覽

領展是亞太區領先的房地產投資管理人，充分發揮專業知識以創造價值，力求為基金單位持有人提供穩定回報，推動可持續的長遠增長。

抱負

成為世界級的房地產投資者和管理人，服務社群並提升其生活質素

宗旨

連繫好生活

您的亞太區 房地產市場的 可靠夥伴

第一

亞洲市值最大的房地產投資信託基金的管理人

100%

自由流通量，股份由機構和私人投資者持有

18年

收益、物業收入淨額及可分派總額增長記錄

1,300+

員工遍布亞太區

物業組合價值



香港 74.7%



中國內地 14.6%



澳洲、新加坡及英國 10.7%



附註：

(1) 於2024年3月31日的投資物業總估值，包括悉尼和墨爾本優質辦公大樓的49.9%權益。

(2) 包括在香港的兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。

財務摘要

收益
(百萬港元)

13,578

物業收入淨額
(百萬港元)

10,070

每基金單位分派
(港仙)

262.65

每基金單位資產淨值
(港元)

70.02

租用率

零售

98.0%

香港

辦公大樓

98.2%

香港

物流

96.2%

中國內地

96.6%

中國內地

92.3%

中國內地

99.7%

澳洲

89.2%⁽¹⁾

澳洲和英國

97.8%

新加坡

強韌的財政狀況

淨負債比率

19.5%

稅息折舊及攤銷前
利潤利息覆蓋率

4.3x

可動用資金
(億港元)

185

香港

130

零售(包括發展中物業⁽²⁾)
停車場及相關業務
辦公大樓

中國內地

12

零售
辦公大樓
物流

澳洲、新加坡和英國

12

零售
辦公大樓

附註：

(1) 若撇除在我們其中一項辦公大樓資產裡，已完成基本裝修配置工程，但仍正值穩定期的面積，租用率為94.0%。

(2) 一幅位於觀塘安達臣道的非辦公室商業用地。

我們的主要持份者

持份者的參與在價值創造的策略中至關重要。確保我們的抱負與持份者的利益保持一致，直接有助制定業務策略並影響重要決策，以確保業務的長期及可持續發展。我們藉以相關策略識別及應對重大風險，此方針有助深入聆聽持份者的聲音，充分掌握潛在業務影響，以及改善持份者關係。我們集合來自基金單位持有人、資本合

夥人、營運夥伴、員工、商戶、顧客及社區團體的意見，集思廣益制定方案，務求在本地及企業層面提升表現。

2023/2024年度，我們與持份者展開更深入的互動，由商戶和營運夥伴為起步點，以更適切維護持份者的利益。此進階手法參照《AA1000持份者參與標準》的指引，包括深入訪談和問卷調查。我們將建立測量方法和風險指標，以跟進本項目的進展。

基金單位持有人	資本夥伴	營運夥伴
為何推動參與 作為沒有控權基金單位持有人及全屬公眾持股，我們的業務要達致可持續發展，有賴基金單位持有人的一直支持及協調。	為何推動參與 確保與資本合夥人保持協調一致，方能滿足其回報要求，並保持穩健的財務狀況。	為何推動參與 與營運夥伴緊密合作相當重要，以確保提供優質服務、簡化流程，並在預期回報方面保持一致性。
如何推動參與 ■ 透明度高的定期財務報告 ■ 積極舉辦投資者會議 ■ 重視互動的股東周年大會 ■ 投資者問卷調查	如何推動參與 ■ 定期更新財務狀況及策略 ■ 有系統地討論相關策略及表現 ■ 提供有關風險管理及投資策略的詳細文件資料	如何推動參與 ■ 舉行策略會議以檢討表現 ■ 合約內容清晰易懂，闡明期望及成果 ■ 合辦培訓及知識分享活動 ■ 進行神秘顧客調查和具針對性的訪談，評估服務質素
創造價值 ■ 自首次公開發售以來的總回報 ■ 通過勁強的投資組合帶來持續且具吸引力的回報 ■ 透過投資組合多元化，務求更有效緩解風險並提高潛在回報	創造價值 ■ 開拓更廣泛的投資機會 ■ 透過物業組合多元化，務求更有效緩解風險並提高潛在回報	創造價值 ■ 改善商戶滿意度及續租率 ■ 高效率的物業營運及保養
相關利益 ■ 穩定回報，可持續的長遠增長 ■ 領展房託的財務健康狀況 ■ 策略性舉措、投資及資產輪轉機遇 ■ 有效的風險管理策略	相關利益 ■ 實現目標風險調整後回報 ■ 就基金表現及策略作出具透明度的溝通 ■ 策略投資利益一致性 ■ 有效的風險管理策略	相關利益 ■ 公平按時執行合約 ■ 溝通清晰，期望明確 ■ 增長及策略性合作的機會
量度反饋 ■ 投資者問卷調查所收集的意見	量度反饋 ■ 配售代理意見	量度反饋 ■ 神秘顧客調查評分

員工

為何推動參與

有策略地推動員工參與，可提升動力、加強技能，並令員工更投入工作。

如何推動參與

- 恆常分享最新策略及舉行團隊會議
- 全面的員工發展計劃
- 提升員工工作投入度的舉措
- 定期進行員工滿意度調查
- 持續評估企業文化

創造價值

- 提高員工留聘率
- 專業能幹及積極進取的團隊

相關利益

- 事業發展機會
- 工作與生活取得平衡
- 具競爭力的薪酬福利

量度反饋

- 員工敬業調查評分

商戶

為何推動參與

商戶參與有助提供穩定收入，亦能營造理想的營商環境，角色至關重要。

如何推動參與

- 就物業事宜持續進行溝通
- 商戶滿意度調查
- 進行具針對性的訪談，確保期望保持協調一致
- 定期保養及升級物業

創造價值

- 商戶感滿意並實現長期業務關係
- 評價正面，引入新商戶

相關利益

- 保養良好及安全的物業
- 具競爭力的租賃條件

量度反饋

- 商戶滿意度調查評分

社區與顧客

為何推動參與

需求主要由社區及顧客帶動，提升物業的吸引力並為社區增值。

如何推動參與

- 顧客滿意度調查
- 品牌認知度審核
- 社交媒體積極參與及公關活動
- 社區活動及推廣

創造價值

- 購物環境活力十足，帶動客流量及商戶銷售額並取得成功
- 正面的體驗吸引顧客再次到訪，並向其他人推薦
- 當地社區樂於合作及支持，便可更有效執行項目

相關利益

- 商舖產品多元化、高質及價格相宜
- 購物環境清潔安全，暢通易達
- 可持續發展及肩負社會責任的商場實務守則
- 積極履行企業社會責任及社區參與

量度反饋

- 品牌認知度審核評分

我們的價值創造模式

領展是亞太區領先的房地產投資和管理人，以持份者為中心創造價值。我們的方針與綜合報告框架一致。

我們的投入



財務資本

我們審慎管理資本，為投資者創造價值，並滿足資本夥伴的特定回報要求，以確保財務方面的可持續性。

19.5%

淨負債比率



物業組合資本

我們主要透過旗下物業創造價值，因此致力與營運夥伴確保物業狀況良好，以吸引商戶及顧客。

154

項物業



人才資本

我們在培訓及發展員工方面投放資源，以培養追求創新及卓越的文化，務求透過專業能幹及積極進取的團隊，邁向成功的步伐。

1,300+

員工



社會與關係資本

我們深明與基金單位持有人、資本夥伴、商戶、營運夥伴、員工及社區建立深厚關係的重要性，尤其是在滿意度、參與度及公平交易方面等範疇。

1.4億港元

投放於
「愛·匯聚計劃」



自然資本

我們著重環境友善的物業管理，以構建可持續發展的宜居樂土，確保業務得以蓬勃發展。

97.7%

物業組合已獲
綠色建築認證



創新資本

我們具備獨到的市場見解及豐富的物業管理知識，讓我們穩佔先機、創新求變，並引領業界前行。

我們的價值鏈

「領展管理遍布亞太區的多元化物業組合，涵蓋多種資產類別。我們重視可持續發展及價值創造，確保物業組合保持高效並具備抗逆力，以帶來穩定的回報。憑藉穩健的管理模式，領展在亞太區房地產領域處於領先地位。」

1

收購

嚴選符合我們投資策略的物業，確保物業具增長及回報潛力。

2

資產管理

積極管理物業，以商戶滿意度、高效營運及最大化租金收入為主。

3

資產提升

定期翻新及進行升級工程，以提升物業價值並吸引商戶及顧客。

4

發展

策略性建造新物業，擴大物業組合，並為社區發展作出貢獻。

5

出售

定期評估及出售資產，以重整投資組合、變現收益，並優化資源分配。

→ 成果

領展的策略業務模式及資本投放均為其創造價值。我們致力於為基金單位持有人提供穩定回報及可持續的長遠增長。我們重視商戶滿意度及員工敬業度，有助締造展現活力的物業及幹勁十足的員工團隊。

我們對可持續發展的承諾令我們的環境表現得以提升，而我們以社群為中心的方針，亦為所在社區帶來正面的影響。種種成果反映領展策略達致平衡，有效驅動價值。



海濱匯 · 中國香港



388 George Street · 澳洲悉尼

管治與風險

管治

我們遵守法規，秉持道德操守，保持透明度，以維持良好聲譽並鞏固與持份者的互信關係。

風險管治

領展採取綜合方針以制定價值創造策略，並有效運用多種資本，為所有持份者帶來可持續增長。

量度我們所創造的價值

於衡量領展商業模式為持份者的價值創造時，我們綜合利用財務指標和非財務指標（包括商戶滿意度評分、員工敬業度、可持續發展指標及社區影響）來進行評估。

持份者參與

持份者參與為我們提供方向，以考量如何創造價值。釐清主要持份者以及他們對領展的期望及抱負，有助我們制定業務策略，作出適當的決策及行動，以確保我們得以持續營運。從策略角度出發，持份者參與是重要的管理渠道，用以洞悉及確認可能對業務可持續性構成重大威脅的問題。

更多詳細資料，請參閱第6頁我們的主要持份者及第20頁企業風險管理及主要風險。

主席報告書

各位基金單位持有人：

步入疫後新時代，戰火未歇，地緣政治不穩，貿易爭端持續，經濟金融波動，多國政治局勢亦相繼出現變化，種種因素為全球企業帶來不少考驗。上一財政年度期間，聯邦儲備局有見美國通脹居高不下，將聯邦基金利率進一步上調至5.25至5.50厘，在稍稍超過兩年間累加500個基點，創下23年新高。市場普遍預期加息周期即將結束，但放寬貨幣政策的幅度不會太大，步伐亦可能較慢。我們預計高息環境會持續一段時間。

縱觀全球房地產市場，較高的融資成本不但有損盈利及分派，更拉高了回報要求，以及對資產估值帶來下行壓力。同時，工作和生活出現新模式，消費行為不斷轉變，加上生成式人工智能的冒起，均對房地產行業構成影響。各個市場和資產類別的物業估值均出現調整，尤其是辦公室方面。

過去一年，由於「分母效應」、更高的回報要求，以及地緣政治局勢緊張，導致投資氣氛疲弱，流入亞太區房地產市場的資金減少，香港和中國內地受最大影響。其他亞太國家受惠於資本重新分配，特別是日本，因日圓疲弱及低息政策而迎來大量資金流入。

儘管香港因港元與美元掛鈎而受高息環境影響，2023年仍錄得3.2%的經濟增長，2024年料增長為2.5%至3.5%。數據反映香港展現強韌的抗逆力，但將繼續受非可控因素影響。北上消費的趨勢備受關注，對香港的零售業造成影響。我們以必需品為主的零售資產雖則未能倖免，但由於位置便利，整體而言仍具相當韌力。

中國內地經濟2024年預計增長5%左右，與2023年的5.2%升幅相若。中國內地要持續應對不少內外因素，包括貿易爭端不斷、房地產市場過熱、經濟推動力轉向內需，同時放寬貨幣政策以帶動經濟增長。

澳洲受到通脹壓力和利率上升影響，但因人口增加及消費開支上升，有助支撐經濟。受惠於資金流入，新加坡經濟持續強勁發展。

以穩健根基應對外在挑戰

我們經營的不同市場和行業範疇存在各種挑戰和機遇。我們積極管理具韌力及多元化的物業組合，儘管受多種因素夾擊，領展仍能為基金單位持有人提供穩定的回報和長遠可持續的增長。在領展行政總裁王國龍及管理團隊的帶領下，我們衝破種種障礙，過去一年再度實現收益及物業收入淨額增長，同時通過嚴守投資紀律，繼續採取審慎的資本管理策略，財務狀況維持穩健。我們擁有雄厚的財政實力，有助把握因市場錯配而造就的合適機遇，並迅速作出反應，

例子之一是收購上海七寶萬科廣場餘下五成權益，足證我們的交易執行能力和投資實力。

發揮投資管理實力

領展推動高績效的企業文化，致力追求卓越，從而有效管理旗下物業組合，亦令領展與眾不同，發揮獨特優勢。

穩健的管治是領展營運的關鍵核心。我們屢獲殊榮的企業管治和堪稱典範的信託往績，是我們長期成功的基石。一如既往，我們矢志達至管治的最高標準。

我們充分發揮管理實力，無論在物業表現或基金單位持有人的回報方面，均成功創造可持續價值。我們將繼續拓展物業組合多元化，並加強涵蓋不同地區和資產類別的管理能力。

我們一方面用心管理領展物業組合，同時為下一階段的發展鋪路。年內，我們已為推進領展3.0戰略進行規劃，為踏入新征程作好準備。

矢志推動環境、社會及管治和可持續發展

我們作為負責任的資產管理公司，將落實環境、社會及管治的責任和可持續發展因素納入所有決策之中，確保我們的投資穩妥及可持續發展。我們秉持國際公認的最佳實務典範，並矢志在亞太區推動環境、社會及管治和可持續發展，例如抵禦氣候變化及加快綠色轉型。

與持份者建立穩固及高透明度的關係，乃是互利共贏的關鍵，我們亦十分看重持份者的利益。隨着我們推進領展3.0戰略，要確保雙方利益連成一線更為重要。

領展人才

高級管理層及至每一位領展同事，是我們成功的關鍵。

我們的經營環境瞬息萬變，因此招聘、培育及留住一流人才是首要任務。有賴一眾盡心竭力和能力超卓的員工，我們得以取得目前的佳績，更為未來的成功奠定穩固基礎。我們歡迎集團首席投資總裁宋俊彥與首席人事及組織總裁莊諾倫加入，進一步壯大領展的管理團隊。

有利發展的政策措施

我們的利益與本港房地產投資信託基金市場的健康發展相輔相成，因此對於政府推出多項有利房託市場發展的政策措施，深感鼓舞。

2024年2月，香港特區政府發表2024-25年度《財政預算案》，宣布房託基金單位的轉讓交易將獲豁免繳付印花稅，現時為鼓勵房託基金

「我們很高興可再次取得穩健的業績。我們壯大投資組合及執行多元化戰略時嚴守投資紀律，在現時充滿挑戰的市場環境下鞏固了我們的有利地位。」

在香港上市所提供的資助計劃亦會延長至2027年。以上措施有助促進房託市場的交易，提升香港房託市場的競爭力。

此外，中國證券監督管理委員會和香港市場監管機構於2024年4月宣布，將房託基金納入「滬深港通」，進一步擴大內地與香港市場的互聯互通機制。我們對此政策深表歡迎，冀與業界持份者緊密合作，加強市場推廣及教育，鼓勵更多投資者參與計劃。

致謝

時光荏苒，我於2016年2月加入領展董事會，至今已超過八年。我的任期即將屆滿，衷心感謝董事會成員多年來堅定不移的付出和支持。

我們歡迎歐敦勤今年初加入出任候任主席，以他的經驗、知識及投資專業技能，為董事會注入新動力。這次聘任由遴選委員會負責，並由國際獨立獵頭顧問公司提供協助以展開全球招聘。隨着我的任期踏入尾聲，我們現正緊密合作，作出適切交接。

最近，我們迎來包貝利加入我們的團隊，出任獨立非執行董事。包貝利是知名的房地產投資者，在不同地域及資產類別擁有深厚的投資經驗。歐敦勤和包貝利的加盟令我們如虎添翼；董事會將繼續注入新動力，配合領展3.0戰略的實施。

梁國權於今年較早時間退任獨立非執行董事，我謹代表董事會對他任內的貢獻致以衷心謝意。

結語

本人謹此感謝行政總裁王國龍、管理團隊及每一位領展同事在過去一年的貢獻。有賴他們努力不懈、盡心付出，我們無懼風雨，財務表現保持強韌。

未來一年，國際局勢和亞太區房地產市場預計仍充滿挑戰，前景複雜多變。儘管我們無法控制相關宏觀變數，領展定必竭盡所能，積極邁向成功，同時減低風險及負面影響。

我藉此向基金單位持有人和持份者表達謝意。有賴閣下的信任和支持，我們已準備就緒，充滿信心把握新機遇及應對新挑戰。

聶雅倫

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

2024年5月29日



行政總裁報告書

各位基金單位持有人：

本人欣然回顧我們於上一財政年度的表現，當中包括業績摘要、挑戰與應對措施，以及領展戰略計劃的最新進展。

財務摘要

過去一年，儘管面對宏觀經濟阻力，我們的業績表現依然展現強韌抗逆力，財務狀況維持穩健之餘，更提升了營運能力及拓展地域版圖，為下一發展階段奠下根基。

回顧年內表現，我們的收益及物業收入淨額分別按年增長11.0%及9.5%，達到135.78億港元及100.7億港元，增幅主要由於2023年3月完成收購新加坡資產，加上較早前在澳洲及中國內地收購的項目開始提供全年收入貢獻。2023/2024年度可分派收入總額按年增長6.4%至67.18億港元。於2024年3月31日，領展物業組合的估值為2,359.79億港元。



樂富廣場，中國香港

香港：表現穩健

儘管經濟環境充滿挑戰，消費行為模式持續演變，但有賴地理位置優越的社區商業資產組合，香港的業績仍然表現穩定。香港零售物業組合近乎全數租出，租用率達98.0%，零售續租租金調整率回升，錄得正數的7.9%。香港停車場及相關業務的收益按年增長3.4%。

本港自去年初逐步放寬防疫措施，被壓抑的北上需求釋放，這趨勢備受關注。事實上，香港市民北上深圳或大灣區其他城市消費或度周末並非新鮮事，只因新冠疫情而暫時停頓。北上消費趨勢的確對某些領展旗下管理的物業有所影響，但尚未對整體物業組合構成衝擊。有市場人士預計，相關趨勢將在未來數個月達致平衡。我們現正密切留意市場發展，並仔細作出評估。針對這一現象，我們亦迅速採取行動，重新調整商戶組合，以確保商場對顧客具吸引力，繼續滿足不斷改變的需求。領展大部分香港零售資產位處民生地區，不僅支援附近居民的日常生活需要，更是重要的社區凝聚點，而跨境消費實在難以配合居民頻繁而即時的每日所需，更遑論取代強勁的社區服務網絡。

領展香港物業組合近乎全數租出，應對突發情況的能力亦游刃有餘，就如去年黃大仙中心因極端天氣引發嚴重水浸，領展迅速應變並在短時間內恢復商場正常運作。我們致力提高營運效率，迅速調整商戶組合，進一步鞏固了我們為本地消費者提供便利的零售中心的地位。

我們持續通過資產提升創造價值。年內，我們完成總投資2.30億港元的香港資產提升項目，並取得雙位數的投資回報率，另預留6.40億港元作為正在規劃和法定審批的項目的資本開支。領展安達臣道發展項目正穩步推進，而香港特區政府宣布推出的基建改善計劃，將加強項目一帶與周邊秀茂坪地區的連通性，我們深感鼓舞。

此外，我們歡迎並支持香港特區政府有序作出土地契約續期安排。相關過程將有助穩定本港的房地產市場，並釋除對地契年期完結的憂慮。

「為開展增長新里程，我們致力增強實力，以管理來源多元化的資金及把握更廣泛的投資機會，為基金單位持有人帶來穩定的回報及長期可持續的增長。」



中國內地：抓緊策略性市場機遇

我們收購上海七寶萬科廣場的餘下權益，貫徹領展的投資策略方針，致力把握市場機遇，加強資產管理實力，並鞏固在區內的版圖。

廣州天河領展廣場的資產提升已經完成，客流量及銷售額均有可觀增長，為我們於2024/2025財政年度積極進行資產管理力求創造價值的舉措注入強心針，有關項目包括廣州天河領展廣場的額外提升工程及北京通州領展廣場的資產提升。

深圳領展中心城盡享優越地利，將繼續受惠於跨境消費的趨勢。自疫情爆發以來，領展中心城一直蛻變發展，增加餐飲、休閒和娛樂選擇，以迎合消費者喜好的演變。

總體而言，我們在中國內地的零售物業組合的平均續租租金調整率為正2.8%。以人民幣計算的總收益和物業收入淨額分別增長6.3%和10.6%。

澳洲：市場表現增強

我們在澳洲一直與當地頂尖物業管理公司緊密合作，取得豐碩成果，反映策略成效顯著，加上澳洲經濟表現強勁，訪澳旅客有增無減，這促使銷售額和客流量均大幅增長，零售資產的租用率更達99.7%的高水平。

新加坡：整合資產展實力

我們於2023年3月完成收購新加坡項目並成功整合後，設立了全新的區域辦事處。新加坡團隊持續表現出色，提升了物業組合的業績表現，銷售額增長強勁，續租租金調整率均為正數。

我們於宏茂橋坊首次為第三方持有的資產提供物業管理服務。自領展接手管理後，團隊一直與資產擁有人緊密合作，開展首個資產提升項目。



策略

領展3.0戰略是長遠發展方略，務求提升實力，開闢增長新征程，更有效地將資本投放於合適的投資項目，從而創造價值。去年，我們在制訂發展路向方面取得重大進展，並為實踐這重要的戰略原則作好準備。在領展的增長新征程上，我們仍處於起步階段，預計該策略會隨著時間不斷演變及完善，並通過原有資產組合的增長及新加入的增長動力互補優勢，以達成我們的目標。隨着戰略逐步推展，我們將分享更多相關細節。

應對萬變市況

有效應對波動市況，方能提供穩定的回報，推動長遠可持續的增長。我們繼續採取審慎積極的態度物色投資契機。我們的財務狀況穩健，這有別於許多採用較高槓桿的同業。我們為自己設定了很高的門檻，以確保在調配我們所管理的資本時審慎行事。我們預期房

地產市場重新定價的情況將持續，而手頭上亦有足夠的可動用資本，能夠抓緊如收購七寶萬科廣場的良機。資產循環仍然是我們優化投資組合策略的重要一環，鑒於我們財務穩健，將繼續耐心穩步而行。

卓越營運與創新

我們矢志推動卓越營運，這一直是我們增長策略的基石。今年，我們簡化管理模式，專注於統一不同業務及區域辦事處的服務標準。我們主力於三大範疇推動卓越營運，包括改善效率、提高生產力及增加商戶滿意度。無論是領展全資擁有的資產，還是如宏茂橋坊僅以營辦商身份擔當資產管理服務的角色，由我們管理的物業全都從以上三方面入手加以改進。我們採用「以數據管理」的手法，配合創新科技，例如升級停車場系統以加強分析並將系統連繫「Link Up」應用程式，力求提升客戶體驗及營運績效。

可持續發展舉措

今年我們在可持續發展方面取得重大進展，重點包括擴展太陽能發電計劃，邁步發展全港最大型的私營再生能源項目，將相關系統覆蓋到57項物業，在2024/2025年度完工時將合共達到4.5兆瓦的裝置容量。此外，我們繼續於旗下香港物業組合安裝電動車充電站，總數已超過1,700個，為全城減排出一分力。這些舉措足以反映領展保護環境的決心。我們正在積極探討有關進一步提升能源效益和節能減排的措施，用於旗下管理的物業組合。

除了落實能源措施，我們亦善用龐大的物業組合，以具影響力的方式為社會帶來正面影響，涵蓋價值鏈的每一環。措施包括減少使用即棄塑膠、回收有機廢物，以及構建老幼共融的環境，進一步發揮在環境及社會管治方面的影響力。2023年4月，我們開設領展可持續未來館；未來館是開創性的教育和協作平台，其使命是讓可持續發展的理念達至易於接觸、措施可以實踐以及目標可以實現。領展可持續未來館位於樂富廣場，免費向公眾開放，除了可體驗寓教於樂的可持續發展學習之旅，更可促進眾多企業和社區持份者之間的合作。我誠邀 閣下細閱我們的可持續發展彙編，了解領展如何秉持環境、社會及管治原則，以達到可持續發展。

建立機構實力

要建立具備抗逆力的機構，便要為員工裝備合適技能，以有效應對未來挑戰，並為下一階段的发展做好準備。

我們已經開展組織及文化檢討項目，以確保有能力克服重重障礙，讓我們在推進領展3.0戰略時可以順利過渡。隨着我們邁步向前，我深信領展上下同心同德，定必取得更驕人佳績。我們將繼續致力提供理想的工作環境，讓每位同事發揮所長，攜手實現我們的共同願景。

我們現正加強管治框架以作出更明智決策，包括修訂風險偏好聲明，以符合發展方針及投資者期望。

衷心致謝

本人謹此感謝董事會的指引，就策略方針提供寶貴意見，大大有助我們跨越去年的挑戰，並為未來發展帶來啟迪。

我要特別感謝主席聶雅倫在過去八年的領導及支持，無論是帶領我們推進領展2.0發展，還是為領展3.0奠定基礎，他均擔當重要角色。

我們歡迎莊諾倫及宋俊彥加入領展管理團隊。憑藉他們的專業知識及嶄新觀點，將有助推動我們的下一階段發展。

此外，我衷心感謝領展上上下下的付出和拼搏，你們努力不懈追求卓越，不僅加快我們實現目標的步伐，更將挑戰轉化為增長及創新的莫大機遇。2023/24年度員工敬業度調查的回覆率達破紀錄的95%，我們研究調查結果後，已着手根據相關意見推行改善措施，令領展成為一個更理想的工作場所。

總結

放眼未來，預計我們仍要抵禦經濟逆風，應對意想不到的挑戰，但我對領展團隊充滿信心，必能駕馭萬變形勢。我們的根基穩健，致力創新求變，讓我們站穩有利位置，繼續為基金單位持有人和業務合作夥伴創造龐大價值。衷心感謝 閣下一直的信任和支持。

王國龍

行政總裁

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

2024年5月29日

董事會

董事會負責制定策略，監察管理層的績效及實現領展策略目標的進展。董事會成員在國籍、性別和專業知識等方面取得平衡，且達致多元化。

主席



聶雅倫
(兼獨立非執行董事)

執行董事



王國龍
行政總裁



黃國祥
首席財務總裁

非執行董事



紀達夫

獨立非執行董事



蒲敬思



陳耀昌



顧佳琳



歐敦勤



裴布雷



陳寶莉



吳麗莎

有關董事之簡介，請參閱管治、披露及財務報表第62頁：董事及管理團隊之簡介。

宏觀趨勢



我們的經營環境

2024年，全球地緣政治形勢存在不少暗湧，美國總統大選揭開戰幔，許多國家之間的緊張局勢未見平息。環境變化和社會轉型繼續為經濟和產業營運帶來風險和機遇。我們辨識到這些因素並部署風險管理流程，以助識別關鍵和長期發展趨勢。通過深入了解各種動態，我們旨在將這些趨勢轉化為可持續發展的契機。

外圍風險

A	地區經濟關係和地緣政治挑戰
B	宏觀營運環境
C	市場波動和宏觀變數
D	零售和辦公大樓資產的市場需求轉變

策略風險

E	人才招聘、發展和留聘的挑戰
F	基金單位持有人／合作夥伴對企業策略演變和增長的期望
G	第三方風險增加

營運風險

H	我們的投資組合內對項目規劃及合約監控需求不斷增加
I	監管標準和合規操作的複雜性

環境、社會及管治風險

J	日益增長的減碳期望
---	-----------

主要資本

財務

自然

物業組合

社會與關係

人才

創新

房地產行業中的人工智能化：重大宏觀趨勢

作為一家房地產公司，我們深明人工智能的影響力越來越大，有助提高營運效率之餘，亦為優化物業組合提供更多可能性。我們正在深入探究其於改善投資及出售規劃、物業估值、設施管理及其他營運範疇的潛力，以及其支持新型產業類別，例如數據中心的可能性。採納人工智能可能會影響投資者和業務夥伴評估我們作為企業的角色和責任，我們明瞭相關風險，並保持警惕。我們會審慎探索人工智能的影響，同時竭力保障資料私隱和安全。

與主要風險的聯繫

營運 **I**

與主要資本的聯繫



抵禦氣候變化

我們的物業，尤其是大灣區等沿海地區的資產，越來越容易受到極端天氣事件的威脅。例如2023年9月世紀黑雨襲港，影響了我們位於香港黃大仙和環翠邨的物業。為此，我們進行全面的氣候風險評估，以識別資產脆弱性並優先加強基礎設施和預警系統。我們的承諾並不止於緩解風險，更包括採取減碳及提升抵禦氣候變化能力的策略措施，確保以社區的長遠持續發展和市民福祉為依歸。

與主要風險的聯繫

策略 **F**

營運 **H**

環境、社會及管治 **J**

與主要資本的聯繫



零售格局的轉型

生活成本的上升和通貨膨脹加劇了消費者對價格的敏感性，影響零售市場格局。此外，中國內地與香港的往來交通網絡越來越發達，使用支付工具更加方便，而港人北上深圳消費的趨向，會對我們部分資產的零售業務構成風險。領展會善用與本地社區的緊密連繫，透過調整零售策略、推出創新店鋪，以及推廣實體店與網購結合的混合零售模式，以保持競爭力並吸引更多不同層面的消費者。

與主要風險的聯繫

外圍 **B D**

策略 **F**

營運 **H**

與主要資本的聯繫



利率上升

面對高息環境，房地產行業需想方設法駕馭當中複雜形勢。由於借貸成本和資本化率上升，盈利能力、分紅和物業估值皆承受莫大壓力。高息環境會否延長仍是未知之數，導致進行投資假設評估及對沖風險敞口的難度增加。儘管面對重重挑戰，我們依然秉持審慎的資本管理方針，積極應對變局，以維持穩健的財務狀況。憑藉穩定的現金流及優良的融資能力，我們已整裝待發把握市場錯配帶來的契機。

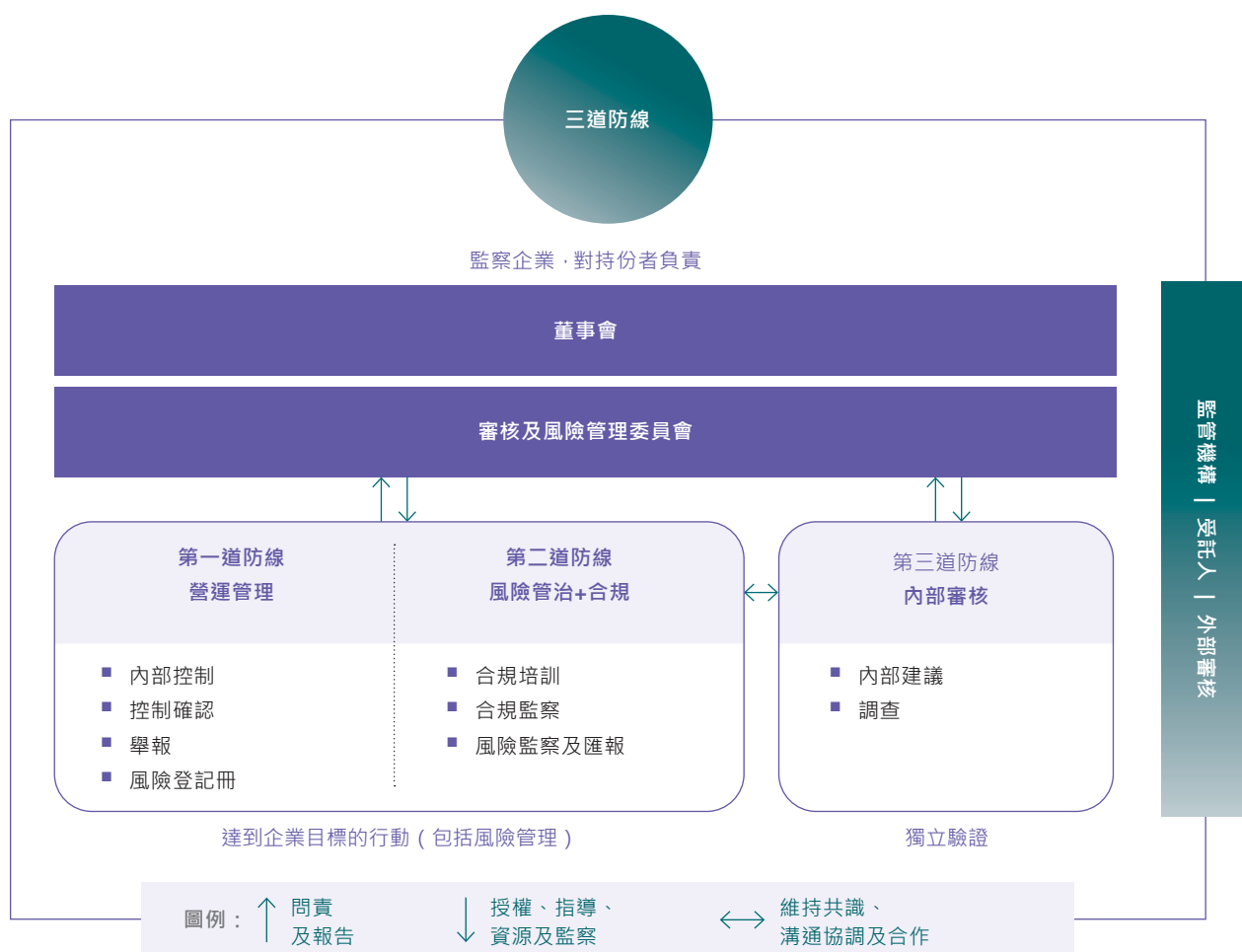
與主要風險的聯繫

策略 **B C**

與主要資本的聯繫



企業風險管理及主要風險



於適度風險與價值創造之間取得平衡

領展採用的企業風險管理框架旨在有效識別、評估和管理旗下多元化業務領域的固有風險。我們的主要目標是透過採用適切的風險管理策略，力求在既定的風險承受能力範圍內抓緊機遇，取得企業的可持續發展。

我們的風險管治架構

董事會負責監督風險管理及內部監控體系。我們的風險管治架構具有三道防線，共同管理和減輕與領展營運相關的風險。我們已制定嚴謹程序及實行監控措施，以評估及量化外圍風險、策略風險、營運風險，以及環境、社會及管治風險。風險管治團隊負責監察主要

風險及其變化，並由相應部門擔任風險負責人，而內部審核部門則評估風險管理及內部監控程序是否足夠及奏效。

我們的全方位風險管理框架

全方位風險管理框架展示領展如何在風險管理程序的原則和限制下，應用風險管理常規。此框架將領展策略目標考慮在內，用以辨識主要風險及進行評估，並在既定的風險承受能力範圍內作出應對。此框架既有助管理風險和機遇，亦用以評估環境、社會及管治重要議題，從而推動各部門主動承擔風險管理及環境、社會及管治事宜。此框架還賦予部門和個人監察風險，執行風險緩解策略，洞悉新商機，並與持份者建立互利互助的夥伴關係。

按年風險排名變動

- ▲ 增加
- ▼ 減少
- ↔ 不變
- 新 新風險

主要風險

		風險類別	變動
A	地區經濟關係和地緣政治挑戰	外圍	▲
B	宏觀營運環境	外圍	↔
C	市場波動和宏觀變數	外圍	▲
D	零售和辦公大樓資產的市場需求轉變	外圍	↔
E	人才招聘、發展和留聘的挑戰	策略	▼
F	基金單位持有人／合作夥伴對企業策略演變和增長的期望	策略	▼
G	第三方風險增加	策略	● 新
H	我們的投資組合內對項目規劃及合約監控需求不斷增加	營運	↔
I	監管標準和合規操作的複雜性	營運	▲
J	日益增長的減碳期望	環境、社會及管治	↔

主要風險及互繫關係

這份顯示我們主要風險的圖表，幫助我們有效緩解潛在風險，從而加強整套系統的可靠性。透過分析主要風險之間的聯繫，我們可以識別可能影響或加劇其他風險的風險，確保作出適當的管理。

風險狀況及偏好

了解並釐定風險偏好是企業管治的重要組成部分，明確界定董事會願意承擔的風險水平對於實現集團策略目標至關重要。

我們的風險偏好聲明涵蓋集團層面以及每個主要風險類別，並通過監察多項指標幫助我們準確評估風險狀況。我們優先考慮緩解風險，力求維持穩健的財務表現並維護品牌聲譽。我們採取審慎的態度，確保有能力駕馭市場波動，並透過尋求突破及轉型抓緊機遇，以滿足持份者的期望及保持競爭優勢。

我們通過完善風險偏好聲明，務求為審核及風險管理委員會和董事會提供更清晰的信息，採用以風險為本的原則進行決策及策略規劃。

主要資本



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

外圍風險

風險偏好

低

中

高

A. 地區經濟關係和地緣政治挑戰

中美局勢緊張，以巴衝突不止，加上曠日持久的俄烏戰爭，對亞太區穩定局勢的威脅有增無減，令供應鏈、能源安全及技術進步蒙上更大陰影。各種時局形勢可能會導致我們的投資組合和資產估值浮動。

互繫關係：

C D E F

與主要資本的聯繫：



行動

- 恆常監測主要經濟指標
- 評估影響領展營運及目標市場的地緣政治發展和地方政府政策
- 嚴格的盡職調查程序
- 董事會轄下之財務及投資委員會審閱並批注重要的投資和融資決策

B. 宏觀營運環境

通脹加劇，物價上升及消費者價格敏感性增高，為經營環境添上挑戰。此外，港人北上深圳消費，可能會導致消費模式轉變。我們必須保持更高的流動性緩衝，並調整營運策略以達致可持續增長。

互繫關係：

C D F H

與主要資本的聯繫：



行動

- 定期與持份者交流互動
- 在領展3.0戰略的引領下，進一步打造多元化物業組合及拓展輕資產模式

C. 市場波動和宏觀變數

全球經濟下滑，備受高通脹、高利率和匯率波動的困擾，這些問題都可能對我們的投資和融資決策產生負面影響，並同時導致融資成本增加以及資產估值浮動。

互繫關係：

A B F

與主要資本的聯繫：



行動

- 恆常監測主要財務指標
- 採用審慎的資本管理方針，配合多種融資方案或結構限制風險
- 董事會轄下之財務及投資委員會審閱並批注重要的投資和融資決策

D. 零售和辦公資產的市場需求轉變

零售格局正在不斷演變，提升了消費者期望融合線上線下的無縫購物體驗的需求，這既帶來了挑戰也帶來了機遇。辦公大樓的租賃業務也需要重新調整來應對混合工作模式的日漸普及。同時，宏觀不確定因素會影響租賃需求、商戶續租率及收入增長。

互繫關係：

A B F H

與主要資本的聯繫：



行動

- 監控消費模式變化及行業趨勢
- 定期檢討商戶和行業組合策略，以維持具抗逆力的物業組合
- 在領展3.0戰略的引領下，進一步打造多元化物業組合及拓展輕資產模式
- 採用前瞻性評估

主要資本



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

策略風險

風險偏好

低

中

高

E. 人才招聘、發展和留聘的挑戰

營商環境變幻莫測，經濟挑戰日益劇增，導致就業市場反覆波動及勞動人口老齡化。香港人才外流尋找機會，對安排接班人和傳承知識造成阻礙。僱員越來越追求工作與生活之間的平衡，傾向於混合作業模式，期望與勞動市場出現錯配，令人才招聘難上加難。

互繫關係：

A

與主要資本的聯繫：



行動

- 推動與組織目標掛鉤並以結果為導向的發展計劃
- 與管理層保持密切溝通，以了解人才需求
- 定期進行基準測試以維持競爭力
- 重視員工的福祉，讓他們於工作與生活之間取得平衡

F. 基金單位持有人／合作夥伴對企業策略演變和增長的期望

無論是推動領展3.0戰略，抑或是洞悉與第三方資本展開合作的商機，均有可能出現與持份者期望有落差的情況，我們需要應對在期望管理和溝通中的出現的挑戰。

互繫關係：

A B C D J

與主要資本的聯繫：



行動

- 積極維繫與社區的關係並進行公開溝通，以提高透明度
- 落實「商業互融」理念及持份者聯繫政策
- 建立通報渠道及時上報

G. 第三方風險增加

在我們尋求與第三方資本夥伴商討合作機會時，我們遇到多重挑戰，包括管理大幅增加的投資交易量、與願景及策略目標相近的合作夥伴溝通協調、處理大量的投資者敏感資料，以及應對新的監察及管控要求。這些挑戰可能會影響我們有效執行策略的能力。

互繫關係：

I

與主要資本的聯繫：



行動

- 完善的投資、法律及財務團隊以提供豐富管理專業知識
- 獨立的衝突審查流程，配合嚴謹的利益衝突政策
- 保持穩健的管治、風險和合規框架，制定適切的風險控制措施
- 董事會負責整體風險狀況，財務及投資委員會批注投資組合分配策略，而審核及風險管理委員會監督風險活動

主要資本



財務



物業組合



人才



自然



社會與關係



創新

營運風險

風險偏好

低

中

高

H. 我們的投資組合內對項目規劃及合約監控需求不斷增加

隨著體驗式消費的需求增加，商業物業需要轉型成更優質的資產，以滿足社區日新月異的生活需求及可持續發展標準。我們必須警惕因改造項目未符標準而導致不必要的業務中斷或產生額外成本等風險，以致對商戶滿意度及購物者體驗造成負面影響。

互繫關係：

B D I J

與主要資本的聯繫：



行動

- 與供應商定期會面及監控進度
- 推行健全的供應商管理及績效評估
- 持續審視並更新項目時間表及資產提升計劃進度

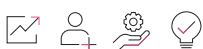
I. 監管標準和合規操作的複雜性

我們進軍新市場時，需要符合不同地區的法例及監管要求，令合規操作更為複雜。這種複雜性增加了欺詐、違規和非法活動的風險，或有礙我們有效運作並令聲譽受損。

互繫關係：

G H

與主要資本的聯繫：



行動

- 提供有關新訂或已更新監管規定的培訓
- 定期檢討並更新政策及程序，確保其有效及適用
- 確保舉報政策及程序有效性
- 因應需求招聘具備相關專業知識的人才

環境、社會及管治風險

風險偏好

低

中

高

J. 日益增長的減碳期望

目前經濟狀況欠佳，地區局勢不穩，加上能源價格高企，促使我們加快減碳的步伐。我們堅守減碳的承諾，緊貼監管及環保相關發展的資訊，力求與時並進，確保策略有效應對瞬息萬變的格局。

互繫關係：

F H

與主要資本的聯繫：



行動

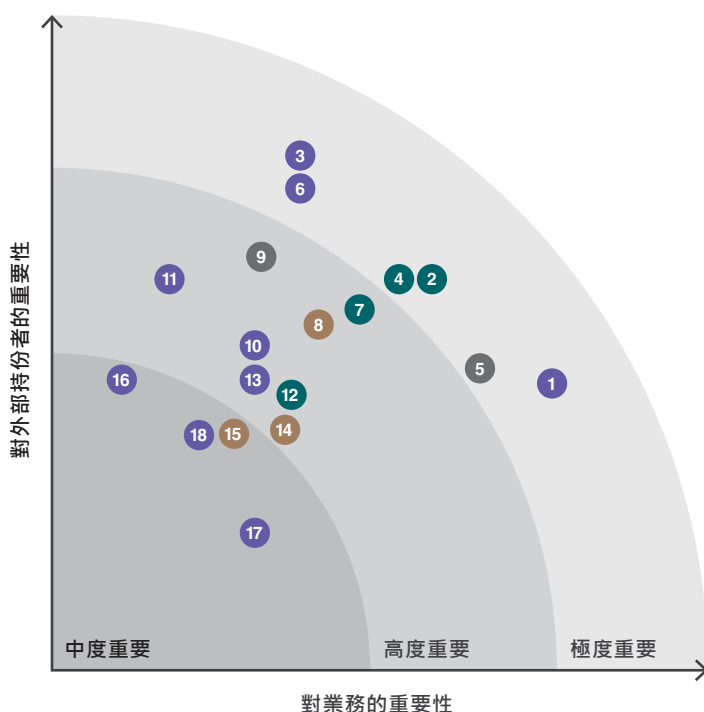
- 在可持續發展諮詢委員會監督下維持突出的環境、社會及管治風險表現
- 定期審查和監控我們的減碳進度
- 就我們在可持續發展的工作與持份者保持良好溝通和參與度

重要性：管理和增長的核心驅動力

重要性是管理和擴展我們公司的基礎。

重要性矩陣圖

● 環境 ● 社會 ● 管治 ● 其他



重要議題列表

- 1 人才發展及留聘
- 2 能源效益
- 3 商戶、顧客及業務合作夥伴管理
- 4 廢物管理
- 5 經濟及財務表現
- 6 持份者參與
- 7 氣候變化之抵禦及減碳
- 8 可持續金融
- 9 品牌知名度及聲譽
- 10 物料與供應鏈管理
- 11 科技與創新
- 12 用水管理
- 13 員工福祉
- 14 責任投資
- 15 企業管治及風險管理
- 16 社區投資及發展
- 17 職業健康與安全
- 18 多元、平等及包容

我們每三年就重要性矩陣圖作出重大更新，並進行中期年度審閱，以評估可能出現的任何變更、挑戰或優次調整。我們力求在重要性管理方面與時俱進，確保與業界標準保持一致，同時回應不斷變化的持份者期望。

最近一次的重要性矩陣圖重大更新於2022/2023年度進行，過程包括為內外部持份者進行全面的問卷調查及工作坊。參與的持份者組別包括來自16個內部部門的員工，以及商戶、供應商、投資者、金融機構、社區團體及非政府機構。我們的重要性優先順序也考慮了我們的緩解措施和近期活動的影響。於2023/2024年度，我們已審閱重要性矩陣圖並確定無需作出重大更新。

方針

我們仔細制定重要性評估流程，納入塑造行業的宏觀趨勢、持份者的期望，以及透過全方位風險管理流程識別的公司特定風險。這個過程不但有助我們作出現時的策略決策，更成為制定長遠可持續發展路線圖的引路明燈。相關路線圖概述我們計劃採取的措施和策略，以應對未來重大的環境、社會及管治挑戰，從而確保我們在萬變環境中保持韌力，達致可持續發展。



業主租戶合作減碳



安達臣道項目的社區參與

策略整合

我們的可持續發展及風險管治團隊主力負責共同編製、維護及監察企業重要性矩陣圖及風險登記冊。風險管治團隊監控風險勢頭變化及主要風險，相關業務或職能部門則為風險負責人。我們持續保持警覺，有助及早識別潛在阻礙並積極調整策略。

持份者參與

為加強內部流程，我們定期進行正式的內外部持份者聯繫，以更深了解持份者關注的市場趨勢近況及新興風險。我們藉以從不同持份者的觀點見解，掌握不同議題對他們的相對重要性，大大有助我們編製重要性矩陣圖。這種全面手法確保我們的可持續發展措施不但符合國際標準，同時切合本地的需求和期望。

文件資料及行動

相關交流有助我們識別風險及重大議題，並根據其發生的可能性及影響程度作排序。重大風險（包括環境、社會及管治與氣候風險）及相應緩解措施的詳情已載入我們的風險登記冊。該文件有助我們制定具針對性的行動和策略以應對主要風險，從而將可持續發展納入業務營運和決策流程的核心。

我們力求重要性矩陣圖及長遠可持續發展目標保持接軌，從而構建穩健框架以引領行動方針和策略，確保能夠因時制宜，充分發揮影響力並推動持續發展。相關策略性調整令我們能夠有效向持份者闡明我們對可持續發展的承諾，提高營運透明度，並促進彼此之間的互信與合作。

管治

我們的企業管治架構

我們相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入我們所有工作中的價值觀。我們的企業管治架構確立參與者及主要監察者的相互關係，藉以確保董事會及領展管理層為基金單位持有人之長遠利益營運領展房託的業務，並滿足其他持份者的期望。

基金單位持有人及其他持份者

- 全面的投資者關係計劃，使基金單位持有人了解最新發展
- 全面依照房地產投資信託基金守則及上市規則作出定期報告和公司通訊
- 全面的可持續發展措施
- 領展「愛•匯聚計劃」聯繫社區
- 政府與社區關係

董事會及董事委員會

- 高度獨立性
- 多元化的技能、經驗、性別及種族
- 嚴謹及透明的董事會程序
- 定期績效評估
- 董事會繼任、提名及持續更新的方案
- 有效管治和監督環境、社會及管治以及可持續發展事宜

我們的 企業管治架構

管理層

- 抱負、使命及信念融入領展的文化
- 董事會及管理層之間明確的職權委派
- 定期向董事會提供更新的資訊
- 風險管理框架及內部監控

監管及其他監察

- 證監會就持續遵守房地產投資信託基金守則進行監察
- 受託人透過信託契約及定期審查作出監管
- 外部的審核及審閱
- 嚴格的內部審核系統及程序
- 舉報政策及發言文化
- 監察及更新內幕消息
- 僱員操守守則

更多詳細資料，請參閱管治、披露及財務報表第4頁：管治良好的企業。



小西灣廣場，中國香港

財務

縱然面對不利市況，我們2023/2024年度的財務表現依然錄得按年增長。憑藉多元化的物業組合、積極的資產管理及嚴謹的資本管理方針，我們展現了成功抵禦逆境的能力。

9.5%

物業收入淨額按年增幅

19.5%

淨負債比率

我們的收益按年增長11.0%至135.78億港元，物業收入淨額及可分派收入總額分別按年增長9.5%及6.4%，達到100.70億港元及67.18億港元。由於已發行基金單位數量增加，年內每基金單位分派按年減少4.3%至262.65港仙。

我們追求卓越的堅定承諾帶來強健的營運指標，我們在香港、中國內地、澳洲及新加坡的物業組合均錄得高租用率。由於停車場收費上調及總泊車時數增加，停車場及相關業務之收益亦錄得增長。

此外，收購項目為2023/2024年度財務表現帶來正面的貢獻。我們已完成整合於2023年3月收購的新加坡資產，而2022/2023年度於澳洲及中國內地的收購項目亦開始提供全年收入貢獻。

在利率上升及匯率波動下，我們堅持以審慎的資本管理方針維持穩健的財務狀況，保持盈利能力，並確保穩定的可分派收入總額。

我們的淨負債比率維持於20%以下之健康水平，加上信貸指標強健，有利駕馭目前的市場格局。平均借貸成本維持具競爭力的3.78%，反映利息管理策略行之有效。我們的借貸組合適度多元，以對沖市場波動。定息債務佔總負債的比例由56.8%增加至69.8%，以盡量減少利率浮動的風險。

投資物業組合之估值按年減少0.6%至2,359.79億港元。跌幅主要歸因於若干物業的資本化率攀升，加上外幣兌港元貶值，但隨著完成於年內收購七寶萬科廣場之餘下50%權益，其價值之100%已全數納入投資物業組合，從而部分抵銷了上述影響。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值按年下調5.4%至1,788.23億港元。每基金單位資產淨值為70.02港元。

更多詳細資料，請參閱第36頁營運摘要。

+7.9%

香港零售續租租金調整率

+2.8%

中國內地零售續租租金調整率

+9.6%

新加坡零售續租租金調整率



Swing By @ Thomson Plaza · 新加坡

物業組合

領展房託的投資組合涵蓋多元化的資產類別和地域，以管理風險、提升回報及保持韌性。

在本財政年度，我們於2024年2月以人民幣23.838億元（或待調整）向業務合作夥伴收購了七寶萬科廣場餘下50%的股權。這座具規模且優質的上海區域性商場在這次交易的議定物業價值，較對上一次物業估值折讓達26.3%。由成交日起計六個月的過渡期後，我們會接掌商場的營運管理並重塑品牌。該物業將納入我們管理的中國內地零售資產組合之中，讓我們進一步拓展規模並提升營運效率。

儘管宏觀環境挑戰重重，領展房託零售物業組合的租用率依然維持高位，香港、中國內地和新加坡的零售物業組合續租租金調整率分別為正7.9%、正2.8%及正9.6%。相關數字體現我們超卓的資產管理能力，得以在逆風中持續展現韌性並實現增長目標。我們的辦公大樓及物流物業組合亦錄得高租用率。

2023年9月，香港經歷一場140年來最嚴重的暴雨，對我們的物業組合造成不利影響。黃大仙中心北館出現嚴重水浸，我們迅速展開應急措施，並在24小時內完成復修工作，充分反映我們卓越的營運能力。

在我們的物業組合當中，我們策略性投資，進行資產提升工程。在2023/2024年度，用於四項香港物業的資本開支約為2.30億港元，而廣州天河領展廣場的資本支出約為人民幣3.00億元，有關項目錄得的投資回報率介乎10%至16%。

我們一直重視物業組合多元化、加強抗逆力及生產力，使我們能應對不明朗的市況，同時盡量降低風險，為基金單位持有人創造可持續的價值。

更多詳細資料，請參閱第36頁營運摘要，及可持續發展彙編第26頁：責任投資。



人才

我們的人才資本策略是建立在栽培員工以及支持他們的成長與發展的基礎之上。同時，我們正在建立更強大、更配合企業策略的團隊，以實現業務目標。

95%

員工敬業度調查回覆率

3.80

員工敬業度分數(滿分為5)

14.2%

集團遺憾流失率

我們於2023/2024年度在拓展營運能力的同時，亦持續提升員工體驗。

2023年4月，我們完成整合新加坡團隊，並於新加坡增設第四個區域中心。基於這發展里程碑，我們完善所有區域中心的組織架構，包括調整部分業務職能部門的角色和職責，以提高營運效率。此外，我們歡迎集團首席投資總裁宋俊彥先生及首席人事及組織總裁莊諾倫先生的加入，他們的加盟進一步壯大領展管理團隊的實力。

為迎接下一個增長階段，我們開展了企業組織文化審視的相關工作，以確保員工於過渡到領展3.0戰略的過程中，作好準備應對各種轉變。為強化我們對栽培年輕人才的承諾，於2023/2024年度，我們迎來兩名資深管理培訓生加入財務部及投資部，以及一名管理培訓生加入資本交易部。此外，我們在資產管理、租賃以及物業及停車場管理部門推行職能培訓生計劃，共有三名年輕人才加入了該計劃，從而進一步擴大需要專業行業知識職位的人才儲備。

我們致力令領展成為一個更理想的工作場所，並相當重視員工的意見。我們於2023年10月進行了員工敬業度調查，參與率達創紀錄的95%。根據調查意見，我們推出了靈活工作安排，允許員工選擇遙距工作及調整工作時間。我們會繼續根據所收集的意見，制定相關行動計劃。

為展示集團對實踐多元、平等與共融的承諾，我們於2023/2024年度推出《多元、平等與共融政策》。此外，人力資源和資訊科技部門於2023年聘用兩位殘疾暑期實習生，從而推進有關工作，並讓員工有機會加深他們與殘疾人士共事的理解及經驗。此外，我們舉行了一些學習課節，以加強員工對多元、平等與共融的意識。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第71及92頁：人才管理以及多元、平等與共融。

1.3%

用電強度減量⁽¹⁾

14.6%

碳排放強度減量^(1, 2)

21.8%

一般廢物回收／循環利用



自然

面對自然資本相關議題，機構務必了解及減低其對環境造成的影響，並把握可持續增長的機會。

保護自然資本的方法涵蓋監測、量度及管理環境足跡，確保達致可持續的長遠發展，並推行對天然資源的負責任管理。過去一年，我們從氣候變化之抵禦、再生能源及廢物管理等方面着手，積極應對自然資本的相關事宜。

我們分別於2032年及2050年的近期及長期減碳目標，已獲科學基礎目標倡議(SBTi)驗證。此外，我們已進行碳排放(範疇一、二及三)的清單審核，竭力減少溫室氣體排放。

我們利用保險承保的氣候模型，對領展資產組合中的高收入物業進行全面實際氣候風險評估。當中涉及計算潛在的財務影響，並確定詳細物業分析和應對策略的主要範疇。因應2023年9月香港暴雨所引發的水浸，我們於高風險物業實施升級的應對措施，包括加裝防洪閘和屏障，並設置備用抽水泵。此外，我們推出短訊提示系統，於8號預警／紅色暴雨訊號發出時向商戶發送短訊，提醒他們採取預防措施。

我們擴展物業組合內的可太陽能發電網絡，在八項香港物業安裝太陽能板，加強在可再生能源方面的工作，令實現項目內可再生能源發電的香港物業總數增至43項。今年產生約2,276兆瓦時的可再生能源，升幅近乎三倍。我們位於悉尼的126 Phillip Street及388 George Street，以及墨爾本567 Collins Street的澳洲物業，亦於今年起開始使用可再生電力，令我們使用可再生能源的物業組合增至六項。

我們旗下物業組合產生的一般廢物超過80%來自香港，廢物回收／循環利用率亦為最低。因此我們加強廢物流分方面的工作主要集中在香港。透過積極與商戶交流及增設分流設施，廢物回收／循環利用率由去年的11.3%提高至19.8%，減少運往堆填區的廢物超過9,000噸，有助集團層面的一般廢物回收／循環利用率由去年的15.5%提高至21.8%。

以上活動持續進行，反映我們致力提升自然資本，並為成功落實領展3.0作好準備。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第30、40及60頁：
氣候變化之抵禦及適應、溫室氣體排放及廢物管理。

附註：

- (1) 與2018/2019年度重設基線相比。
- (2) 包括範疇一及二排放。



社會與關係

要鞏固我們作為可靠夥伴的地位，建立社會與關係資本是不可或缺的一環。

85%

正面品牌觀感評價

88.0

顧客滿意度評分(滿分為100)

86.7

商戶滿意度評分(滿分為100)

我們與價值鏈每一環的持份者緊密合作，保持協調一致，當中包括商戶、供應商、營辦商及廣泛社區團體。我們推動長遠發展，帶來正面影響，確保獲得社會認可得以持續營運。

商戶滿意度評分由去年度的82.0分，升至今年度的86.7分(滿分為100分)。顧客滿意度評分仍然高企，獲得88.0分(滿分100分)，而正面品牌觀感評價亦顯著提高，85%的公眾對領展的品牌持正面觀感(2022/2023年度：76%)。

年內，我們繼續加強與香港商戶在可持續發展方面的合作。為配合廢物管理政策，我們進行廢物分流設施升級並提供培訓。香港及中國內地物業組合採用綠色租約的比率升至42%，並逐步向2026/2027年度的50%目標邁進。

2023年4月，「領展可持續未來館」正式向公眾開放。此為香港首個走進社區的可持續發展公眾教育及協作平台，旨在達致可持續發展的三個A，即平台易於接觸(Accessible)、措施可以實踐(Actionable)，以及目標可以實現(Achievable)。該6,800平方呎的空間亦是領展推動可持續發展的協作平台，藉此普及知識、啟發行動，期望長遠帶來正面的行為改變。透過這個平台，領展連繫其業務生態系統內的各方持份者，探索切實可行的可持續發展路徑。年內，「領展可持續未來館」參觀人數達207,200人次，舉辦超過370節導賞講解及近200場工作坊，供社區持份者及公眾參與。

地方營造繼續是重要的社會議題。年內，我們與本地設計系學生聯手，將大元商場一樓平台營造為人寵共融的社區休憩空間，讓一家大小與寵物樂在其中。我們亦與社區成員和非政府組織合作，改善彩雲商場及蝴蝶廣場的戶外區域，透過添加植物、座椅和藝術品來活化未被充分利用的空間，有助帶動人流並為鄰近的商戶、顧客和居民創造價值。

我們力求持續改進。2023/24年底，我們與持份者展開更深入的交流，冀能進一步了解領展主要持份者的期望，涵蓋投資者、資本夥伴、商戶、營運夥伴、員工和社區。是次項目的結果料有助我們對重要性相關事宜的理解。

透過對社會與關係資本的策略性投資，我們加強與社區的互信關係，並構建更具抗逆力的可持續發展社區。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編第14、76、80、82及92頁；持份者參與、商戶聯繫、供應鏈、社區，以及多元、平等與包容。

創新

我們透過多項以持續增長及價值創造為本的計劃，增強創新資本。



創新科技不但是技術突破及規模擴充的基礎，也是推動我們應對市場新格局所帶來的挑戰之關鍵。

我們積極探索有助實現業務創新的嶄新工具，並在不同業務範疇試用人工智能技術，以加強和簡化營運，並改善決策流程。

2021年，我們在香港數個零售物業試點安裝能源管理系統。能源管理系統建基於樓宇管理系統，收集即時數據並利用人工智能機器學習演算法，以預測需求和管理輸出，力求優化能源效益而不減舒適。我們藉此項目贏得機電工程署的全民節能減碳2022 - 重新校驗•智析慳電金獎，並榮獲英國特許屋宇裝備工程師學會香港分會頒授2023年度最佳數碼創新大獎。截至2023/24年底，我們的能源管理系統項目已擴展至香港49項物業，試點期間平均節能情況效果為4.65%。

我們的資訊科技部門設置人工智能網路安全監控系統，以加強資訊保安和威脅偵測能力，確保公司獲得全天候保障。此外，我們正在探究人工智能助理的潛力，冀能提高內部員工的營運效率，讓他們集中處理更有價值的工作。

自2022年起，領展財務部業務分析團隊致力建立跨系統、跨部門的數據倉庫及分析系統，以得出精闢的營商見解。該系統目前結合領展不同業務領域和職能的數據，包括財務、採購、租務、資產管理和設施管理。用戶可以透過報告和數據可視化功能獲取資料分析，從而作出改進業務流程的建議。展望未來，我們期望透過增加資料涵蓋範圍及開發用戶自助服務自訂功能，進一步推動平台發展。隨著人工智能技術和工具越趨成熟，我們將考慮將人工智能納入預測分析，務求作出更明智的決策。

更多詳細資料，請參閱可持續發展彙編
第95頁：創新。

與首席營運總裁 (中國內地除外) 訪談



卓格理

首席營運總裁(中國內地除外)

問題1：領展的綜合營運平台和卓越營運方針如何有助實現策略目標，特別是在內部增長和併購方面？

領展的綜合營運平台涵蓋收購、資產提升、租務及行銷各個範疇，由超過1,300名員工進行全面管理，讓我們能夠在整個亞太市場上保持高水平 and 貫徹如一的服務。該平台對於併購帶來的增長特別奏效，令我們更快速、更有效將新物業加入資產組合之中。而卓越營運方針則簡化內部流程、減少低效情況，以及利用先進科技來提高生產力和靈活性，令我們能夠抓緊新機遇，並迅速回應市場需求。

這種雙管齊下的手法確保我們保持競爭力，有助拓展並提升我們管理的物業組合，為基金單位持有人創造更大價值。

問題2：領展致力追求卓越的營運表現，對商戶滿意度及續租率有何幫助？

卓越營運方針改變了我們管理商戶周期的方式。我們將服務要求和維修的相關系統自動化，大幅縮減作出回應的時間，從而提升商戶滿意度並加強聯繫。更高的服務質素不但提高商戶的忠誠度，更令領展物業成為開展業務的首選地點，直接帶動內部增長。我們採用一站式的商戶管理方法，包括提供個人化服務及拓展業務的策略支援，令更多商戶承諾租用領展物業。

86.7

商戶滿意度評分(以100分為滿分)

80.8%

商戶續租率

115

名商戶在香港零售物業組合中擴展
(2023/2024)

270+

個新品牌加入香港零售物業組合
(2023/2024)

採取更主動的 維護和商戶服務方式

31

項物業在2023/2024年度內安裝
能源管理系統

4.65%

能源管理系統中減少的平均能源消耗

1,796

電動車充電站

問題3：展望未來，領展將如何深化卓越營運之道？

我們會進一步追求卓越營運，包括整合物聯網技術，以即時監控並積極管理樓宇系統。這項措施有助我們防患未然，減少業務中斷時間並提高整體效率。此外，我們會持續完善流程和標準作業程序，更有效運用資源，並在所有部門和資產類別應用最佳實務指引。凡此種種旨在讓我們於營運效率和商戶滿意度方面繼續傲視同儕，以滿足變化萬千的市場狀況和商戶需求。

遠見卓識



整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增加11.0%及9.5%至135.78億港元(2023年:122.34億港元)及100.70億港元(2023年:91.98億港元),主要來自2023年3月收購的新加坡資產,以及於上一個財政年度完成收購澳洲及中國內地物業之全年貢獻。2023/2024年度可分派總額按年增長6.4%至67.18億港元(2023年:63.11億港元),而由於已發行基金單位數目增加,本年度每基金單位分派按年減少4.3%至262.65港仙(2023年:274.31港仙)。於2024年3月31日的淨負債比率為19.5%(2023年3月31日:17.8%)。

投資物業組合的估值按年減少0.6%至2,359.79億港元(2023年3月31日:2,374.69億港元),主要由於若干物業的資本化率攀升導致公平值下降,以及外幣兌港元貶值。隨著於年內完成收購七寶萬科廣場之餘下50%權益,其價值之100%已全數納入領展房託投資物業組合,從而部分抵銷了上述影響。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值按年減少5.4%至1,788.23億港元(2023年3月31日:1,889.40億港元)。每基金單位資產淨值減少5.4%至70.02港元(2023年3月31日:73.98港元)。



T Town · 中國香港

中國香港

領展房託之香港物業組合包括遍佈本港的130個社區商業資產，涵蓋必需品零售空間、鮮活街市及辦公大樓資產，以及約57,000個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位。該等物業是本地零售基礎設施中不可或缺的一部分，在不同的經濟周期中均能帶來具抗逆力的收益。其處於策略位置，確保鄰近屋邨的居民及普羅大眾均可隨時購買日常商品、享用服務及使用泊車位。該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。

於整個回顧年度內，儘管經濟活動在疫情後復甦以及旅遊復常，但香港經濟增長未及預期。此發展態勢對必需品零售形成審慎樂觀的前景。零售業市況仍然不明朗，尤其是出入境旅遊復甦步伐不一致。此外，隨著港人在中國內地的跨境消費增加，香港市場亦出現轉變，使2023/2024年度下半年的零售表現放緩。在市場環境充滿挑戰的背景下，香港之物業組合仍表現穩健，收益總額及物業收入淨額分別按年增長2.2%及0.1%，主要由於香港停車場業務表現改善，惟部分被辦公大樓表現疲弱所抵銷。於2024年1月至3月，經季節性調整的失業率仍處於3.0%的低水平，為消費帶來支撐。

660+

簽訂新租約

7.9%

正零售續租租金調整率

98.0%

租用率

零售

- 於2024年3月31日，領展房託之香港零售物業組合維持98.0%的高租用率，全賴其社區商業物業處於策略性地理位置以及我們卓越的資產管理能力。於2024年3月31日，平均每月每平方呎租金上升至64.4港元，而去年則為63.8港元。此外，整體平均續租租金調整率維持按年增長的勢頭，上升至7.9%，整體租金對銷售額比例則穩定於12.6%的健康和可持續水平。
- 儘管香港零售市場氣氛疲軟，但整體物業組合的商戶每平方呎銷售額仍按年溫和增長0.4%。與疫情前水平相比，領展房託資產組合的商戶零售銷售表現優於香港零售業的整體趨勢。具體而言，領展房託資產組合的商戶每平方呎銷售額達到疫情前的101.3%，與香港零售業整體僅恢復至疫情前的85.3%表現形成鮮明對比。
- 面對瞬息萬變的市場，我們繼續致力提升資產價值。於2023/2024年度，我們完成東頭街市、啟田商場、蝴蝶街市及建生商場的資產提升項目，開支總額分別為2,760萬港元、1.182億港元、2,650萬港元及5,800萬港元。該等項目之預計投資回報率分別為15.9%、12.7%、11.4%及10.0%。
- 我們已為正在規劃及待法定審批的項目預留計劃資本開支約6.40億港元。我們的資產提升計劃包括位於富善、秀茂坪及鯉魚門的資產，預期於2024年中至2025年中完工。
- 我們將密切留意市場趨勢及消費模式，適時調整策略以減輕市場轉變帶來的風險，並把握新機遇。我們的目標是利用資產管理能力，善用空間及優化我們的商戶組合，著重兼顧便利性及高質素，以於競爭中保持領先地位。我們持續進行市場研究，積極審時度勢並作出應對，包括於適當時機進行資產流轉及空間優化。

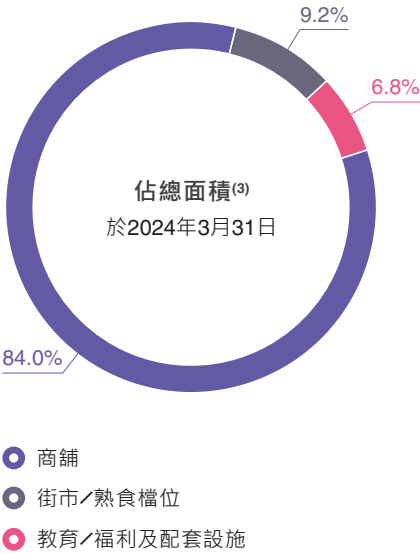
收益分類

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	截至2023年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	5,050	4,965	1.7
街市／熟食檔位	1,061	1,025	3.5
教育／福利及配套設施	148	146	1.4
商場營銷	181	184	(1.6)
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	1,065	1,021	4.3
零售收益總額	7,505	7,341	2.2

營運數據

	租用率	
	於2024年 3月31日 %	於2023年 3月31日 %
商舖	98.4	98.3
街市／熟食檔位	95.8	96.1
教育／福利及配套設施	95.8	97.1
總計	98.0	98.0

	續租租金調整率	
	截至2024年 3月31日止年度 %	截至2023年 3月31日止年度 %
商舖	7.8	5.7
街市／熟食檔位	8.6	15.1
教育／福利及配套設施	2.4	1.2
總計	7.9	7.1



商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例
(截至2024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	4.6	12.8
超級市場及食品	(5.1)	11.9
一般零售 ⁽⁵⁾	1.3	13.1
整體	0.4	12.6

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金49.45億港元(2023年：48.61億港元)及按營業額分成租金1.05億港元(2023年：1.04億港元)。

(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。

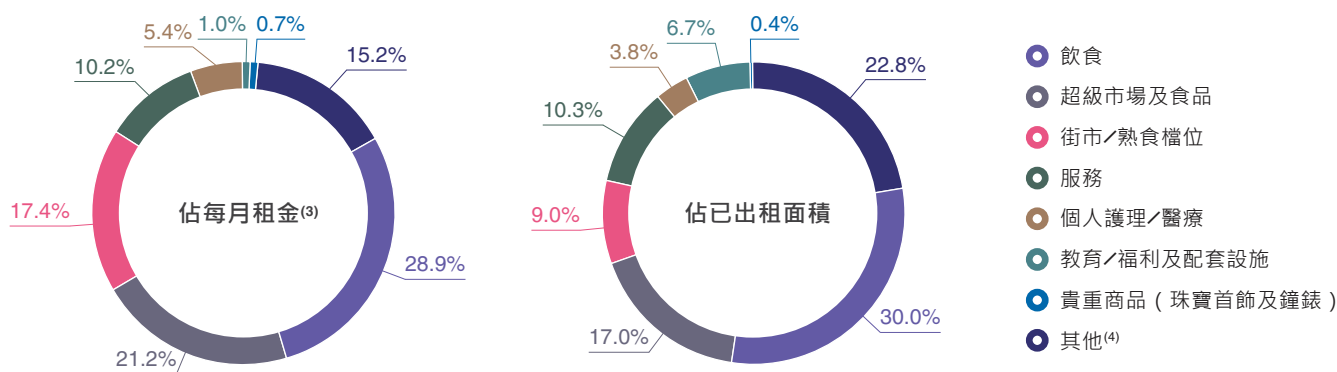
(5) 包括服裝及配飾、百貨公司、電器及家居用品、個人護理／醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

物業組合分類

物業	物業數目	零售 物業估值 ⁽²⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於2024年 3月31日	於2024年 3月31日 百萬港元	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	於2024年 3月31日 每平方呎 港元	於2023年 3月31日 每平方呎 港元	於2024年 3月31日 %	於2023年 3月31日 %
都會	6	26,127	1,248	78.5	78.1	97.1	97.2
匯坊	35	69,470	3,660	71.8	71.0	98.5	98.4
鄰里	57	30,041	1,532	46.8	46.1	97.7	97.8
總計	98	125,638	6,440	64.4	63.8	98.0	98.0

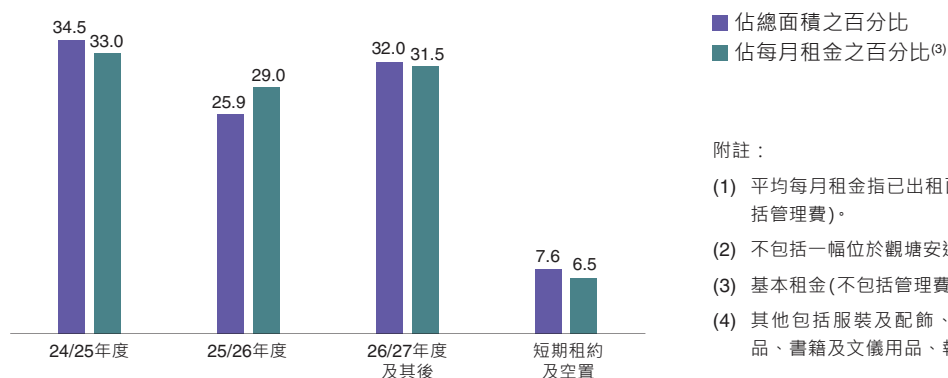
行業組合

(於2024年3月31日)



租約到期情況

(於2024年3月31日)



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(不包括管理費)。

(2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道之商業用地(8.04億港元)。

(3) 基本租金(不包括管理費)。

(4) 其他包括服裝及配飾、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，我們宣布收購一幅位於觀塘毗鄰安達臣道指定作非辦公室商業用途的土地。憑藉專注必需品零售業務之核心優勢，我們將該用地改造成社區商業資產，配以零售設施、鮮活街市及停車場，以服務區內不斷擴大的人口。該項可建樓面面積為12,936平方米的社區商業新資產已展開地基工程，並正如期推進於2027年的竣工目標。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務繼續受惠於泊車位供求失衡。停車場收費上調彌補了泊車票銷售額的下降，收益按年增長3.4%。
- 停車場月租及時租收入分別按年增長2.6%及5.5%，主要由於報告年度內停車場收費上調。此外，總泊車時數上升亦推動停車場時租收入增長。
- 停車場每個泊車位每月收入按年增加3.4%至3,337港元。
- 於2024年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為744,000港元，增加2.6%（2023年3月31日：725,000港元）。



收益分類

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	截至2023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	1,629	1,587	2.6
停車場時租	634	601	5.5
停車場相關業務 ⁽¹⁾	207	207	—
開支收回及其他雜項收益	12	6	100.0
停車場及相關業務收益總計	2,482	2,401	3.4

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2024年3月31日，透過合營企業持有的辦公大樓海濱匯錄得98.2%的高租用率，儘管九龍東辦公大樓市場不景氣。
- 在兩名租戶於本財政年度上半年約滿後，領展迅速租出有關位置，顯示租戶在選址時更著重品質及成本效益。這體現了租務團隊的應變能力、努力不懈及辦事高效。

物業經營開支

- 物業經營開支總額按年增加9.2%，主要是由於各方面開支增加，尤其是物業管理人費用、保安及清潔、維修及保養以及宣傳及市場推廣開支。物業收入淨額比率為75.3%（2023年：76.9%）。
- 物業管理人費用、保安及清潔增加8.8%，主要是由於最低工資上調及合約續訂。
- 維修及保養費用按年增加19.7%，主要是保養合約費用上升，及由於年內的極端天氣事件導致維修費用增加所致。
- 隨著零售市場在冠狀病毒病疫情過後持續復甦，我們積極通過推出一系列創新的市場推廣活動以推動整體銷售及客流量，使宣傳及市場推廣開支按年增加12.8%。

物業經營開支分類

	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	截至2023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	665	611	8.8
員工成本	463	436	6.2
維修及保養	261	218	19.7
公用事業開支	305	285	7.0
地租及差餉	301	281	7.1
宣傳及市場推廣開支	220	195	12.8
屋邨公用地方開支	103	98	5.1
應收貿易賬款減值撥備	29	16	81.3
其他物業經營開支	187	181	3.3
物業經營開支總計	2,534	2,321	9.2



中國內地

領展房託的中國內地物業組合包括位於一線城市以及周邊長三角及珠三角地區之六項零售資產、一項辦公大樓資產及五項物流資產。該等資產位於策略性地點，受惠於當地的密集人口及經濟活力。該等資產能夠受益於該等地區良好的長期發展前景、穩定的消費需求及活躍的商業活動。

於本財政年度，在地緣政治局勢緊張、房地產市場動盪、全球需求疲軟及消費者信心減弱等各種內外因素交織下，中國內地經濟亦受到影響。農曆新年後，經濟呈現回穩跡象，2024年第一季度國內生產總值增至5.3%，較上季的5.2%有所上升。在此宏觀背景下，我們繼續專注於提升領展房託中國內地資產組合的表現，同時密切留意消費趨勢，防範未來風險。

中國內地以人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別按年增加6.3%及10.6%。此增長主要得益於零售資產的表現出現好轉、加上新收購的兩項物流資產以及七寶萬科廣場餘下50%權益的貢獻，惟部分上升因辦公大樓表現較遜色而抵銷。由於人民幣表現疲弱，以港元計算的收益及物業收入淨額分別按年增加1.7%及5.9%。



零售

- 於2024年3月31日，中國內地零售物業組合租用率達96.6%。於2023/2024年度，領展中心城通過策略性地租出前主力店撤離的地庫空間使租金上升，並帶動平均零售續租租金調整率至正2.8%。
- 雖然中國內地消費者情緒謹慎，但明顯可見他們較傾向休閒活動及聚餐體驗的消費。以獨特的餐飲概念及體驗式產品為特色的商場則從中受惠。物業組合的商戶銷售額升勢持續，按年增加31.6%。此外，客流量亦按年激增49.0%。
- 於本年度，我們宣佈收購上海七寶萬科廣場餘下50%權益，使領展房託成為其唯一擁有人。該商場是我們自2021年起共同擁有的資產，是一個具規模、高品質且位於策略位置的商場，其商戶組合亦具吸引力。其作為旗艦商場充分展現了領展在零售領域的超卓實力。該收購已於2024年2月完成。
- 我們繼續致力於推行資產提升項目以創造價值。我們按照資本開支計劃，為廣州天河領展廣場第二期的資產提升計劃預留約人民幣1.20億元，向北京通州領展廣場預留約人民幣6,000萬元。有關項目預期於2024年年中至年末動工，其中包括翻新廣州天河領展廣場的便利設施，以及重新設計西翼，以營造溫馨宜人的氛圍，提升顧客的整體體驗。此外，我們亦已制定北京通州領展廣場的室內升級及商戶組合優化計劃。

560+

簽訂新租約

96.6%

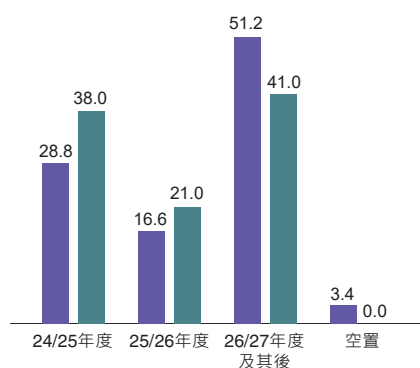
租用率

租約到期情況

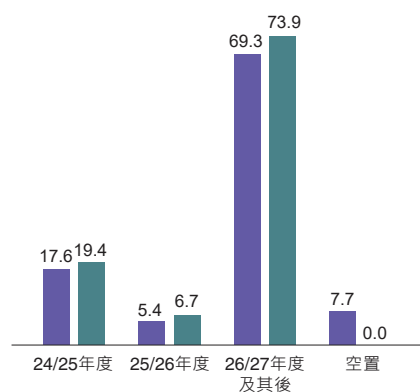
(於2024年3月31日)

- 佔總面積之百分比
- 佔每月租金之百分比⁽¹⁾

零售



辦公大樓



附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

辦公大樓

- 上海辦公大樓供應急升引發市場的激烈競爭，並推高全市空置率。領展企業廣場由兩幢優質甲級辦公大樓組成，於2024年3月31日，其租用率仍保持在92.3%的強勁水平。儘管實現如此佳績，於2023/2024年度的續租租金調整率為負10.2%。

物流

- 我們於中國內地的物流組合包括五項優質物流資產，策略性地位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐的位置。常熟南物流倉儲設施及常熟北物流倉儲設施的收購已分別於2023年4月及5月完成。於回顧年度內，在電子商務、汽車零件、採購及供應鏈產業的帶動下，大灣區租務需求穩定。
- 儘管市場上湧現新供應，我們的物流組合於2024年3月31日仍錄得96.2%的高平均租用率。這主要得益於新收購的常熟北物流倉儲設施的租務活動持續表現暢旺，同時反映中國內地租務團隊的不懈努力。





裕廊坊·新加坡

國際

領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的12項零售及辦公大樓資產。收益及物業收入淨額分別增長168.8%及204.6%至17.42億港元及11.88億港元，主要來自新加坡資產的全年收入貢獻。

海外資產組合繼續進行租賃及空間優化。總體而言，該等舉措改善了營運，商戶銷售額及客流量均持續增加。

零售 澳洲

- 2023/2024年度的零售銷售額接近疫情前水平，而客流量正逐步恢復。商場受惠於餐飲需求及新店開業，而部分商舖更為悉尼／澳洲獨有，例如QVB的Penhaligon's及The Galeries的P.E. Nation。於2024年3月31日，資產組合的租用率上升至99.7%，表明租賃勢頭良好。
- 悉尼地鐵城市及西南線(Sydney Metro City and Southwest lines)將於2024年中竣工，加強鐵路交通與三個商場（即QVB、The Strand Arcade及The Galeries）的連接，把地鐵外圍的客流量帶入中央商務區，通勤時間縮短多達35分鐘。
- 主要舉措包括George Street活化項目，涉及升級商舖門面以吸引人流。該項目仍在進行中，我們正與合營企業夥伴攜手與當地機構及顧問開展工作。

新加坡

- 市郊零售資產表現為反映經濟健康發展的其中一個指標。裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza資產於2024年3月31日錄得97.8%的高租用率及2023/2024年度錄得9.6%的正續租租金調整率，表現穩健。
- 年內，裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza舉辦多場精彩的營銷活動，該等商場的客流量出現強勁反彈。我們繼續加強零售及餐飲選項，提供的新概念深受顧客歡迎。商場的銷售表現受我們資產組合裡的兩大行業——餐飲及美容與保健所帶動。

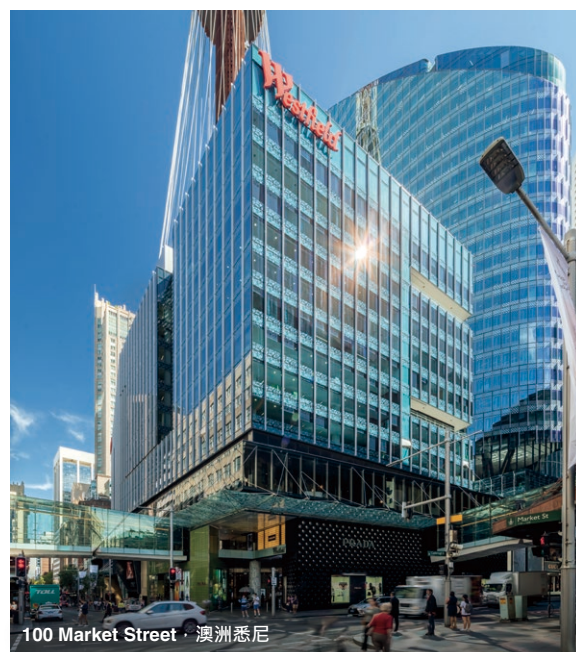


The Strand Arcade · 澳洲悉尼



辦公大樓

- 國際辦公大樓資產組合的收入獲相對較長的加權平均租約到期年期支撐，該年期約為5.1年。位於悉尼的347 Kent Street的基本裝修配置工程竣工後，正值後續穩定期，整體租用率下降至89.2%。若撇除正值穩定期的面積，整體租用率應為94.0%。
- 自冠狀病毒病疫情以來，混合工作模式越來越普及，全球辦公大樓行業未如預期般復甦。我們努力應對挑戰，減輕了相應的影響並漸見成果。保持良好的資產質素使我們在擇優而租的趨勢中持續受益，特別是位於中心商業區的資產。347 Kent Street及位於倫敦的The Cabot的基本裝修配置工程將為租戶提供更靈活的解決方案，而The Cabot的大堂翻新工程將提升租戶體驗。
- 悉尼未來將兩年缺乏新的辦公大樓供應，有利該行業的租務前景。



企業策略

領展致力為基金單位持有人提供穩定的回報及可持續的長期增長，並透過積極管理物業組合、投資項目、資本和資產以創造價值。我們集中投資於亞太區，因其擁有高增長空間及龐大多元的機遇。

在領展3.0戰略的引領下，我們將提升投資管理能力，旨在管理更多元化的資本來源，並涉獵範疇更廣的投資組合，從而推動下一階段的發展。

管理領展房託資產組合

透過多元發展及優化措施，我們致力加強領展房託資產組合，使其可於不同業務及經濟周期皆站穩陣腳，並持續分散風險。我們將積極考慮在不同地域及資產類別下具增值潛力的投資機遇，並將繼續評估潛在的資產輪轉計劃。我們正密切關注現時亞太區物業市場重新定價的趨勢，憑藉我們雄厚的財政實力，探索因市場錯配而造就的機遇。

我們積極管理領展房託資產組合下的各項物業，致力爭取優秀的業績表現，從而創造價值並推動增長。我們將繼續善用綜合營運平台，以提高生產力和效率，為商戶和顧客提供高質素和令人滿意的體驗。一如既往，追求卓越營運是我們的重中之重。

拓展投資管理業務

領展是發展成熟的投資管理平台，旗下資產組合於過去18年間的業績表現穩健，足證在信託、管治和價值創造方面水平出眾。除了管理領展房託資產組合外，我們亦計劃利用自身深厚的業務基礎及通過進一步提升集團實力，為資本合作夥伴管理投資項目。此外，我們將提升投資及營運能力，與目前的業務焦點優勢互補，以便更有效為提供資本的不同持份者創造價值。透過擴展我們的專業能力，我們將能夠加速領展房託多元化發展的步伐。

拓展投資管理業務令我們能夠以收取費用來擴大收入來源，從而注入新的增長動力，並發揮規模優勢以達致成本效益。為實現此目標，我們旨在增加資產管理規模，加以利用現有的企業管理職能，並發揮我們的營運能力。

發揮優勢：雄厚實力、資本管理能力，以及環境、社會及管治盡職治理

領展堅韌的發展歷程說明了我們應對挑戰及長期持續穩步發展的雄厚實力。在領展3.0戰略下，我們不斷蛻變，積極拓展投資管理業



海濱匯，中國香港

務，致力增強涵蓋不同地區和資產類別的實力，鞏固我們在市場領先的地位和競爭優勢，同時繼續堅守及加強環境、社會及管治原則。

降低資金成本是我們整體策略的重要部分，特別是債務融資和貨幣匯兌等其他金融風險。面對利息預計將居高不下的環境，我們將繼續積極管理財務狀況，同時尋求維持穩健的信用評級。

於回顧年度內，我們悉心規劃推動領展3.0戰略，為未來發展打好根基。我們持續完善增長策略，並探索內部增長及外部併購的多種發展路徑。我們持續構建投資管理業務的管治框架，並透過策略性的招聘來提升管理團隊的總體實力。

我們的抱負是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。

估值回顧

- 領展房託的主要估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）於2024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，而對於須使用國際估值標準的若干國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。戴德梁行以餘值法對觀塘安達臣道的一幅商業用地的土地價值進行估值。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及管理人之合規手冊。
- 於2024年3月31日，投資物業總值按年減少0.6%至2,359.79億港元，主要由於若干物業的資本化率攀升導致公平值下降，以及外幣兌港元貶值所致，惟有關減幅被增購七寶萬科廣場50%權益後全數計入該物業的估值所抵銷。
- 香港零售物業估值按年減少2.6%至1,264.42億港元，原因為資本化率攀升。停車場及相關業務估值增加1.6%至475.59億港元，主要受停車場資產物業收入淨額增長所推動。香港辦公大樓物業估值下降15.7%至69.57億港元，原因為市場租金調整、資本化率攀升及較保守的估值假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- 中國內地物業估值為352.33億港元（2023年3月31日：351.68億

港元，包括七寶萬科廣場50%的估值）。估值增加6,500萬港元主要歸因於計入2023/2024年度新收購的七寶萬科廣場50%的估值。撇除匯兌差額及按相同基準（撇除於2023/2024年度新收購的七寶萬科廣場50%的估值、常熟南物流倉儲設施及常熟北物流倉儲設施），按人民幣計算，我們中國內地物業的估值錄得6.7%的減幅。

- 位於澳洲的零售及辦公大樓（包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產49.9%的估值）估值分別為27.17億港元（2023年3月31日：28.95億港元）及77.29億港元（2023年3月31日：93.61億港元）。撇除匯兌差額，按澳元計算，估值將分別錄得3.1%及14.8%的減幅，主要由於資本化率攀升所致。
- 於2024年3月31日，英國的辦公大樓估值為19.95億港元（2023年3月31日：27.80億港元）。撇除英鎊升值產生的匯兌收益，該8.14億港元估值下降主要由於資本化率攀升所致。
- 新加坡的組合物業估值為134.66億港元（2023年3月31日：136.30億港元），估值輕微下跌是由於新加坡元兌港元貶值所致。
- 海外投資主要以當地貨幣計價的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

估值

	估值		資本化率	
	於2024年3月31日 百萬港元	於2023年3月31日 百萬港元	於2024年3月31日	於2023年3月31日
香港				
零售物業	126,442	129,819	3.25% – 4.60%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	47,559	46,823	2.70% – 4.90%	2.60% – 4.80%
辦公大樓物業	6,957 ⁽¹⁾	8,255 ⁽¹⁾	3.30%	3.00%
	180,958	184,897		
中國內地				
零售物業	27,294 ⁽²⁾	26,309 ⁽²⁾	4.65% – 5.15%	4.50% – 5.00%
辦公大樓物業	5,223	6,364	4.75%	4.25%
物流物業	2,716	2,495	5.20% – 5.30%	5.00%
	35,233	35,168		
澳洲				
零售物業	2,717	2,895	5.25% – 5.50%	4.88% – 5.25%
辦公大樓物業	7,729 ⁽³⁾	9,361 ⁽³⁾	5.00% – 6.25%	4.50% – 5.25%
	10,446	12,256		
英國				
辦公大樓物業	1,995 ⁽⁴⁾	2,780 ⁽⁴⁾	8.50%	6.00%
新加坡				
零售物業	13,466	13,630	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
總估值	242,098	248,731		
投資物業總估值	235,979⁽⁵⁾	237,469⁽⁵⁾		

附註：

- (1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2023年3月31日及2024年3月31日領展房託於海濱匯佔用的兩層。
- (2) 於2023年3月31日的估值包括七寶萬科廣場50%的估值及於2024年3月31日的估值包括七寶萬科廣場100%的估值。
- (3) 於2023年3月31日及2024年3月31日的估值均包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
- (4) 於2023年3月31日及2024年3月31日的估值均包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- (5) 撇除了於2024年3月31日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。除以上物業外，並於2023年3月31日進一步撇除了七寶萬科廣場50%的估值。

資本管理

於回顧年度內，利率走勢的差異仍為主要議題。在就業市場緊張及工資強勁增長的推動下，美國經濟面臨持續的通脹壓力。大部分國家正透過緊縮政策對抗通脹。相對而言，在憂慮物業市場疲弱、產能過剩及人口結構改變的情況下，中國正推行多種措施刺激經濟增長，包括下調借貸利率。

聯邦儲備局已推遲先前預期的減息，瑞士國家銀行則於2024年3月減息25個點子，成為首家減息的西方央行。另一方面，中國人民銀行於2024年2月，將作為關鍵按揭基準利率的五年期貸款市場報價利率下調25個點子，旨在支持萎靡不振的物業市場。預期有關差異亦將導致外匯市場出現更大幅度波動。

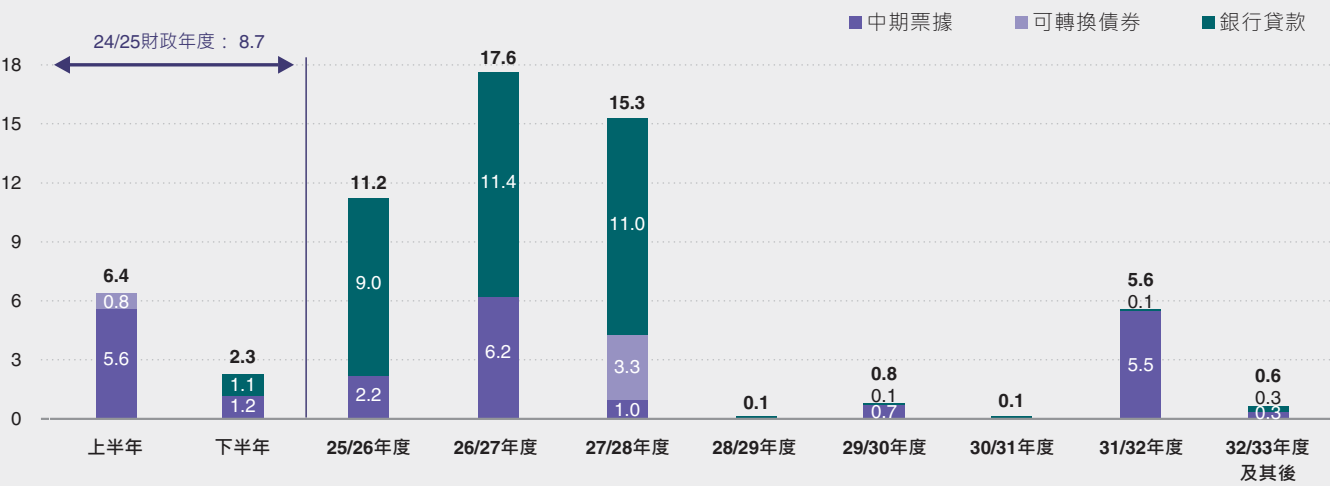
領展在多個市場投資及營運，其保持警惕並積極對沖利率及外幣波動風險，並預留充足流動資金以把握具增長潛力之發展機會。在高息環境及匯率波動性之下，領展堅持採取審慎管理資本之策略。

嚴謹的債務和利率管理

於回顧年度內，負債比率由24.2%下降至23.5%。為應對長期高息環境，我們已對債務組合進行策略調整，將定息債務比率由56.8%提升至69.8%，以盡量降低利率波動的風險。事實證明，我們的利率策略取得了有效的成果，儘管市場利率於年內飆升，但平均借貸成本仍維持於3.78%之具競爭力水平。

- 於2024年3月31日，負債總額（面值）減少57億港元至600億港元。
- 於2024年3月31日，負債比率由24.2%微跌至23.5%。
- 於2024年3月31日，淨負債比率維持於19.5%之低水平。
- 於2024年3月31日，流動資金總額減少至185億港元，包括未提取的已承諾融資額度85億港元及現金及銀行結餘100億港元。
- 截至2024年3月31日止年度，平均借貸成本為3.78%。
- 債務到期年限平均為3.0年，債務到期日分攤於未來14年間。
- 於2024年3月31日，定息債務佔總負債的比例由2023年3月31日的56.8%大幅上升至69.8%。

負債到期情況（十億港元）
（於2024年3月31日的面值）



審慎管理外匯風險

年內，利率走勢的差異繼續導致外匯匯率波動加劇。美元兌大部分其他貨幣維持強勢，主要受美元利率上升及美國經濟表現穩健所帶動。港元與美元掛鈎，意味著該等外幣兌港元同樣貶值。

儘管如此，我們已採取審慎的外幣策略，以盡量減少領展房託的外幣風險，及使可分配收入避免出現波動。

- 所有海外投資（即澳洲、新加坡及英國的物業組合）基本上已通過以當地貨幣計價的借貸及外幣遠期合約悉數對沖。
- 年內，我們利用人民幣與港元之間的有利息差提高了人民幣貨幣資產對沖比率。於2024年3月31日，我們有超過70%的人民幣資產風險已通過以人民幣計價的借貸及貨幣掉期合約進行對沖。
- 來自非香港物業的可分派收入大致上每年通過以港元計值的外幣遠期合約進行對沖，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2023年9月30日止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位38.57港元之價格發行約1,590萬個新基金單位，現金分派中有6.14億港元作再投資。
- 基金單位回購：於回顧年度內動用9.368億港元（包括交易成本）以平均價格每基金單位38.9港元回購合共2,400萬個基金單位。倘市況及其他監管規定許可，領展將考慮進一步回購基金單位。
- 相關投資：於2024年3月31日，持有市值5.89億港元的債券組合。截至2024年3月31日止12個月，3,900萬港元債券已出售以及合共5.60億港元債券到期並已全數贖回。

具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

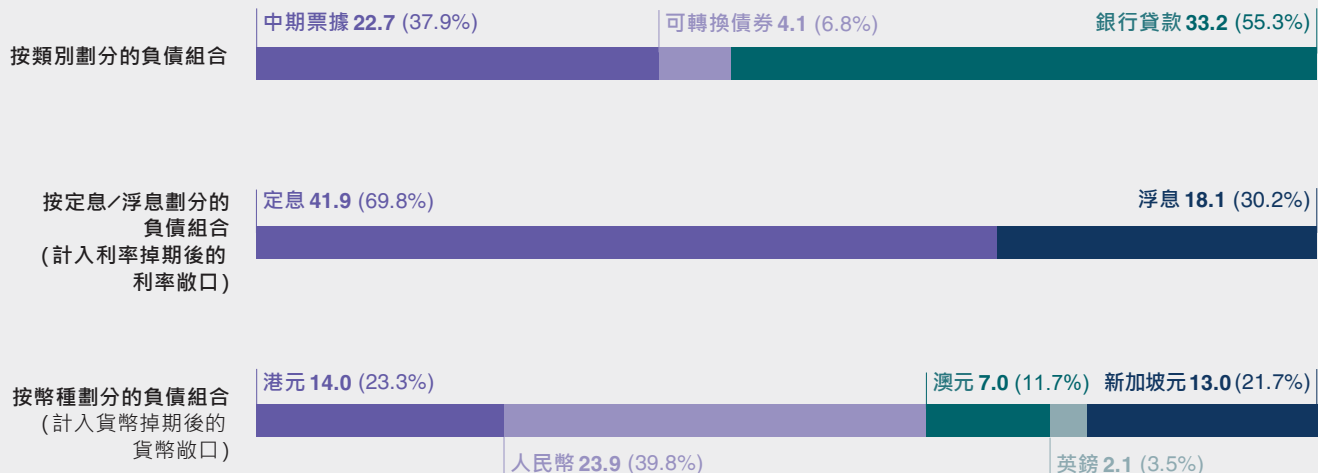
- 領展房託的信貸評級與上一報告期相比保持不變，獲評為：A2/穩定（穆迪）、A/穩定（標準普爾）及A/穩定（惠譽）。
- 多家評級機構認可領展房託具抗逆力的財務根基、多元化策略及審慎管理的資本架構，並就負債率降低及增加財政緩衝給予信貸評級認可。

A2/穩定
穆迪

A/穩定
標準普爾

A/穩定
惠譽

負債分類情況（十億港元） （於2024年3月31日的面值）



釋義及詞彙

人工智能	人工智能
亞太區	亞太區
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
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、提名委員會與薪酬委員會；而「董事委員會」指其任何之一
首席企業發展總裁	領展之首席企業發展總裁
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)
首席法務總裁	領展之首席法務總裁
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的企業管治政策
首席營運總裁(中國內地除外)	領展之首席營運總裁(中國內地除外)
冠狀病毒病	冠狀病毒病
多元化、平等與包容	多元化、平等與包容
董事	領展之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展之可分派總額計算之每基金單位分派
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
能源管理系統	能源管理系統
環境、社會及管治	環境、社會及管治
飲食	飲食

英鎊	英鎊
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)
港仙	港仙
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
香港聯交所或聯交所	香港聯合交易所有限公司
物聯網	物聯網
日圓	日圓
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)
相同基準	不包括於分析期內收購、出售及/或新營運(倘適用)的任何物業
領展或管理人	領展資產管理有限公司,為領展房託之管理人
領展房託	領展房地產投資信託基金
上市規則	《聯交所證券上市規則》
市值	按已發行基金單位數目乘以聯交所當時所報之基金單位價格計算之房地產投資信託基金之市值
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
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
主要估值師或戴德梁行	戴德梁行有限公司,領展房託目前之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義),自2022年11月17日生效

每平方呎	每平方呎
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展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
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
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
新加坡元	新加坡元
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
信託契約	受託人與管理人於2005年9月6日就設立領展房託而訂立之信託契約（經14份補充契約以及兩份修訂及重列契約修訂及補充）
受託人	領展之受託人，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	領展之基金單位
基金單位持有人	領展之基金單位之持有人
美元	美元
加權平均租約	加權平均租約

公司資料

領展之董事會

主席

聶雅倫
(亦為獨立非執行董事)

執行董事

王國龍
(行政總裁)

黃國祥
(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思
陳耀昌
顧佳琳
歐敦勤
裴布雷
陳寶莉
吳麗莎

領展之公司秘書

黃泰倫⁽¹⁾

領展之負責人員⁽²⁾

王國龍
黃國祥
譚承蔭
陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

王國龍
黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要估值師

戴德梁行有限公司

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

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
傳真：		(852) 2175 1938
媒體查詢：	mediarelations@linkreit.com	
投資者關係：	ir@linkreit.com	
客戶服務：	(852) 2122 9000	
租賃：	香港	hkretailenquiries@linkreit.com
	中國內地	mlcleasing@linkreit.com
	新加坡	sgleasing@linkreit.com

網站

Linkreit.com (公司網站)
Linkhk.com (顧客網站)

手機應用程式

掃描下載



Link UP

附註：

(1) 電郵：cosec@linkreit.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

