



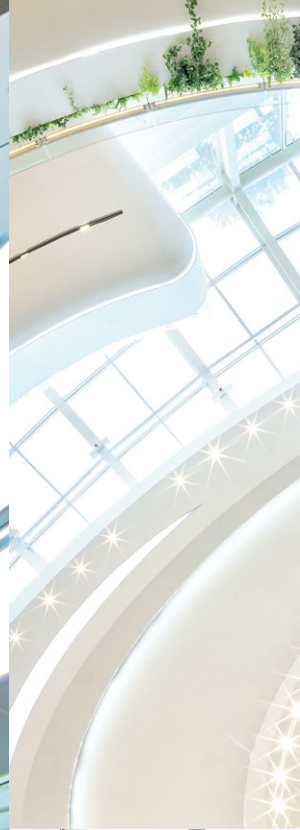
LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

年報

2024
2025

管治、披露及財務報表





目錄

關於領展	2
------	---

關於本報告	3
-------	---

管治

管治良好的企業	4
---------	---

董事委員會報告	41
---------	----

監管及合規事宜	54
---------	----

披露

董事會	68
-----	----

董事及管理團隊之簡介	70
------------	----

權益披露	82
------	----

長期獎勵計劃	87
--------	----

關連人士交易	92
--------	----

領展「愛•匯聚計劃」	96
------------	----

受託人報告書	104
--------	-----

財務報表

獨立核數師報告	105
---------	-----

綜合收益表	109
-------	-----

綜合全面收益表	110
---------	-----

綜合分派報表	111
--------	-----

綜合財務狀況表	112
---------	-----

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	113
-----------------------	-----

綜合現金流量表	114
---------	-----

綜合財務報表附註	115
----------	-----

估值報告

估值報告	171
------	-----

五年表現概要	231
--------	-----

投資者資料	235
-------	-----

納入指數	236
------	-----

釋義及詞彙	237
-------	-----

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。我們發揮在資產和物業管理以及基金管理的實力，管理領展房託及其房地產投資組合。我們矢志為基金單位持有人提供穩健的回報及增長。

領展房託

按資產價值等多項指標，領展房地產投資信託基金（領展房託）是亞洲最大的房地產投資信託基金。領展房託於香港聯合交易所主板上市（股份代號：823），持有兩項不同但相得益彰的業務：(i) 領展 及 (ii) 領展控股有限公司持有的房地產投資組合（領展房託物業組合），並於多個地區及資產類別持有多元化的物業權益。

關於本報告

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。



2024/2025年度 策略報告

- 我們與投資者的主要溝通管道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告



2024/2025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



2024/2025年度 可持續發展報告

- 香港聯交所上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》
- GRI準則
- 國際可持續發展準則理事會(ISSB)的《國際財務報告可持續披露準則第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)

瀏覽
2024/2025年度
年報



本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2024年4月1日至2025年3月31日的財政年度(2024/2025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2024/2025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。報告通過全面的內部和外部審查。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述本集團2024/2025年度的業績，包含截至批核日期2025年5月27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

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，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。

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2024/2025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。2024/2025年度可持續發展報告載有更多相關資料。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。

2024/2025年度策略報告、管治、披露及財務報表以及可持續發展報告共同構成本年報。

管治良好的企業

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，更應成為融入領展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。

我們的企業管治架構

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

管理層

- 抱負、使命及文化驅動因素融入領展的企業文化
- 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資訊
- 風險管理框架及內部監控

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
- 董事會持續更新規劃
- 妥善管治和監督環境、社會及管治以及可持續發展事宜

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
- 舉報政策及敢言文化
- 監察及更新內幕消息
- 僱員操守守則

領展的策略

領展3.0戰略建基於我們近20年轉型及多元化發展旅程中所累積的實力及佳績。

在此戰略下，我們將繼續積極管理及強化領展房託物業組合，並聚焦於亞太區，此舉對我們創造價值及為基金單位持有人帶來穩健回報至關重要。我們亦會擴大領展的房地產投資管理能力，服務提供資本的不同持份者。

通過此等努力，我們矢志將領展房託定位為具吸引力的「房託+」投資方案，其特點是既提供能抵禦市場波動的穩健回報，又能為基金單位持有人締造高於平均水平的盈利增長。

我們的獨立策略報告載有領展3.0戰略，並就我們如何為不同持份者創造價值作出全面而精簡的匯報。該策略報告可於領展房託網站 (linkreit.com) 及香港交易及結算所有限公司網站 (hkexnews.hk) 查閱。

領展的企業文化

領展的企業文化是我們抱負、使命和創造價值的基礎。這種文化推動我們的營運、創新及於各業務範疇帶來積極影響。董事會已審視並確認領展的策略及企業文化持續貫徹一致。

我們的抱負、使命及文化驅動因素

抱負

成為世界級的房地產投資者及資產管理人，服務社群並提升其生活質素

使命

透過履行下列承諾，與持份者建立關係：

- 提供具價值及優質的服務
- 與本地社區建立夥伴關係
- 實現可持續增長

文化驅動因素

推動我們業務發展的文化驅動因素包括：

- 以客戶為本
- 績效導向
- 勇於創新
- 互相協作
- 賦權當責

董事會

董事會在領展的企業管治架構之運作至關重要，提供有效的監督和控制。在董事會的領導下，領展已實施全面的系統及程序，以促進領展房託的長遠成功，為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。

管治良好的企業

董事會在主席的領導下制定策略及釐定風險承受能力、領導及向管理層提供彼等的見解，以及按議定業務目標監察業務進度。此透過以下特點實現：

- 董事會及董事委員會的高度獨立性
- 董事會及董事委員會之間明確的職權分工
- 董事會及管理層之間明確的責任分工
- 董事會成員間的技能、經驗、專業知識、性別及種族之多元化
- 嚴謹及透明的董事會程序

董事會規模和組成

根據章程細則，董事人數最少為九名，最多則為十四名。於本報告日期，董事會共有十一名成員，包括兩名執行董事（即集團行政總裁及首席財務總裁）、一名非執行董事及八名獨立非執行董事。董事會認為其均衡的組成促進高度獨立的監察和質詢管理層提出的建議。於本報告日期之董事履歷簡介載於本報告第70頁至第75頁。

我們每名現任非執行董事及獨立非執行董事均以三年的任期獲委任，惟須於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任。每名非執行董事及獨立非執行董事的任期、職務及責任均載於與領展訂立之正式委任書內。非執行董事及獨立非執行董事並非領展僱員。

非執行董事及獨立非執行董事任期屆滿後可予續期，一般可獲續期三年。獨立非執行董事於董事會的最長任期為九年。非執行董事不受九年的最長任期所限，惟如獨立非執行董事般，須遵從於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任的規定。

執行董事均為領展之全職僱員。彼等與領展訂有僱員合約，惟並無指定任期並可由領展或執行董事任何一方以六至十二個月的書面通知予以終止。彼等毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任。

高度獨立性

我們的非執行董事及獨立非執行董事就管理層之建議提出具建設性的質詢及批判性的判斷，根據目標審視策略及業務表現，以及監控風險和合規事宜。

獨立性的主要特點

- 獨立非執行董事任期不得超過九年
- 所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席
- 十一名董事當中，八名為獨立非執行董事及一名為非執行董事

領展企業管治政策對獨立性的額外要求，其較上市規則的要求更為嚴謹

- 董事會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任
- 審核及風險管理委員會、提名委員會與薪酬委員會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任，且全部由獨立非執行董事組成
- 董事中至少半數須為獨立非執行董事

評估每名獨立非執行董事的獨立性乃按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該等準則以上市規則的獨立性指引為標準，並較該指引更為嚴謹。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會參考主要投票顧問的投票建議和指引。於整個回顧年度內，領展全部獨立非執行董事一直遵守領展企業管治政策所載對獨立性的要求。

獨立性比重⁽¹⁾

董事會



提名委員會



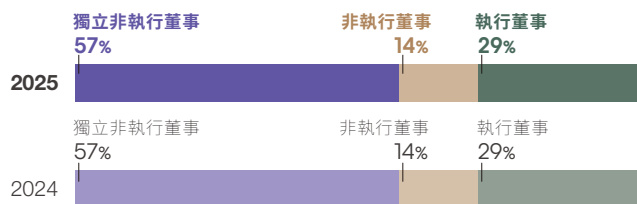
審核及風險管理委員會



薪酬委員會



財務及投資委員會



可持續發展委員會⁽²⁾



附註：

(1) 於2025年5月27日及2024年5月29日共11名成員

(2) 可持續發展委員會於2024年11月6日成立

評估董事獨立性

獨立非執行董事於獲委任前、每年度及出現任何其他須審視的情況時，均須接受對其獨立性所進行的評估。

每名獨立非執行董事的年度 獨立性確認書

獨立性評估為委任任何獨立非執行 董事候選人程序的一部分

提名委員會對全體獨立非執行董事進行年度評估，
確保其維持高度獨立性，
並且沒有或會干擾其履行職責能力之商業或其他關係

設有完善的程序以管理任何 潛在利益衝突

持續披露影響其獨立性之任何情況 轉變（於回顧年度內概無任何該等 轉變）

作為持續獨立性評估程序的一部分，董事已向領展披露其於香港及海外上市公司及機構所擔任的職位數目和性質以及彼等所擔任的其他重要職務。於年內，執行董事概無於任何其他上市公司擔任任何董事職位。

領展已收取每名獨立非執行董事根據領展企業管治政策提交的年度獨立性確認書。根據該等確認書，提名委員會評定及董事會認為所有獨立非執行董事已於整個回顧年度內及直至本報告日期止一直保持其獨立性。

於年內，獨立非執行董事繼續保持在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門會議的慣例。

董事會及董事委員會之間明確的職權委派

在監察管理層及業務表現方面，董事會獲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協助，各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。

董事會將特定職能委派予董事委員會，惟對領展及領展房託具有重大影響及任何有關企業管治的重要事宜則特別保留予董事會決議及考慮。

董事會可不時因應領展業務和營運需求設立工作委員會或特設委員會，例如候任主席遴選委員會（「**候任主席遴選委員會**」）和董事會危機管理委員會。此外，還有一些管理委員會，例如風險及盡職審查委員會，負責審閱交易風險相關事項及批准相應的風險評估報告，以供納入投資提案。

保留予董事會的事項及各董事委員會最新之職權範圍已登載於我們的公司網站 (linkreit.com)。該等董事委員會之報告載於本報告第41頁至第53頁。

監督及領導

- 制定策略方針及風險承受能力
- 向管理層提供見解及監察管理層
- 批准年度預算及主要企業行動
- 批准收購資產及資本流轉事宜
- 監督與政府和外部機構的關係

審核及風險管理委員會

100%
獨立非執行
董事

主要職責：

- 審閱財務報表及監督財務報告的可靠性
- 檢視內部監控及風險管理系統的有效性，以及主要風險
- 檢視核數師的審核及非審核服務、表現、費用、委聘條款及核數師的獨立性
- 檢視內部審核部門的有效性

財務及投資委員會

71%
非執行董事/
獨立非執行
董事

主要職責：

- 監督投資策略及政策
- 就目標投資組合分配、資本管理架構及政策變動以及年度預算作出建議以供董事會批准
- 批准或向董事會建議任何收購事項及／或資本流轉事宜
- 融資決策和審閱再投資事宜

提名委員會

100%
獨立非執行
董事

主要職責：

- 董事會之績效評估
- 檢視董事會與董事委員會架構及組成
- 檢視及更新董事會及董事委員會之繼任規劃
- 評估董事會和董事委員會的候選人

薪酬委員會

100%
獨立非執行
董事

主要職責：

- 制定領展之薪酬政策及策略
- 批准高層管理人員酬金，及就董事酬金作出建議以供董事會審批
- 根據長期獎勵計劃處理授出及歸屬獎勵事宜

可持續發展委員會

100%
獨立非執行
董事

主要職責：

- 檢視可持續發展策略及目標
- 監督及監察可持續發展策略的實施情況
- 審閱領展房託的可持續發展相關披露資料
- 評估及評價與持份者交流的有效性

保留予董事會的事項

- 批准領展的策略、目標、抱負、使命及信念，以及與企業文化的一致性
- 批准年度預算、庫務及資本管理政策、投資策略及目標投資組合分配、資本架構的重大變動、收購或資本流轉，以及物業發展及相關活動
- 批准中期及末期分派、年度及中期報告（包括相關財務報表或資料）、可持續發展及環境、社會及管治相關披露、致基金單位持有人之通函、會計政策之任何重大變動、外聘核數師之委聘及續聘以及其酬金
- 合規監控、評估及確定風險承受能力、監督及確認風險管理及內部控制系統的成效，以及批准公司架構的重大變更
- 批准委任新董事以填補臨時空缺，以及委任或罷免任何董事及公司秘書
- 批准董事委員會的成立、組成及其職權範圍
- 批准董事及高層管理人員的薪酬政策及架構、董事薪酬、僱員及行政人員股權獎勵計劃的設計及架構、董事獎勵或激勵、引進新股份獎勵計劃以及董事及高級職員責任保險
- 批准合規手冊、整體企業管治架構、企業管治及基金單位持有人參與政策，以及確保董事會可獲得獨立觀點及意見的機制
- 批准可持續發展策略
- 就章程細則或信託契約條文之任何變更、董事選舉或重選以及外聘核數師的罷免向基金單位持有人作出推薦建議
- 就委任主要估值師向受託人作出推薦建議

董事會與管理層之間明確的職責劃分

主席及集團行政總裁

主席（為獨立非執行董事）領導及負責董事會的運作。集團行政總裁領導管理層，並負責管理領展房託的業務及日常營運。兩個角色明確劃分且由不同人士擔任。

董事會及管理層

董事會負責制定策略及監察管理層之績效。其將業務的日常營運授權予由集團行政總裁領導的管理層執行。

主席

歐敦勤（獨立非執行董事）

- 領導董事會並確保董事會的有效性
- 維持企業信譽及誠信
- 發展並領導策略事宜及企業管治
- 負責評核集團行政總裁的表現
- 確保基金單位持有人與董事會之間有效溝通

替任主席

蒲敬思（獨立非執行董事）^(a)

- 於主席可能因其他原因無暇抽身時，為其提供協助
- 在主席認為合適時履行主席職責
- 為主席提供收取意見的平台

非執行董事／獨立非執行董事

1. 紀達夫 (非執行董事)
2. 冼明陽 (獨立非執行董事)
3. 包貝利 (獨立非執行董事)
4. 翁郭雪梅 (獨立非執行董事)
5. 顧佳琳 (獨立非執行董事)
6. 龔楊恩慈 (獨立非執行董事)
7. 吳麗莎 (獨立非執行董事)

- 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務
- 處理潛在利益衝突
- 評核管理層對達成議定企業目標及業務目標的表現
- 監察合規及財務匯報事宜
- 協助制定策略
- 監督風險管理及內部監控
- 審批領展主要風險列表及其風險承受能力
- 評議管理層提交的方案及措施，並提出質詢
- 檢視薪酬政策及批准董事酬金
- 檢視高層管理人員之培訓及發展
- 於董事會會議上提供獨立意見

集團督導委員會成員

集團行政總裁兼執行董事

王國龍

- 根據經董事會議定的業務計劃，發展、推動並達成業務表現
- 與董事會共同制定領展的策略
- 監督管理團隊，確保領展的營運符合既定策略、政策及規例
- 推動內部及外部增長及業務發展
- 建構與政府、監管機構及投資者的關係

首席財務總裁兼執行董事

黃國祥

- 協助集團行政總裁監督以下職能：
 - 財務監控及匯報
 - 資本管理
 - 商業分析
 - 商業及資訊科技方案
 - 採購及工料測量
 - 企業規劃
- 協助集團行政總裁會見投資者及分析員
- 與集團首席投資總裁合作，確保財務模式及業務計劃的穩健性

首席法務總裁⁽²⁾

黃泰倫

- 協助集團行政總裁監督領展法律、管治、風險及合規職能
- 協助集團行政總裁與監管機構及受託人溝通
- 檢視及執行企業管治常規
- 向董事會提供建議及支援，並使董事會掌握有關法規及合規事宜的最新資訊
- 公司秘書

管治良好的企業

首席營運總裁⁽²⁾⁽³⁾

卓格理

- 協助集團行政總裁監督及領導領展的資產管理、租賃及營運
- 領導香港、中國內地、澳洲及新加坡區域中心及業務營運
- 領導領展之可持續發展舉措

首席人事及組織總裁⁽²⁾

莊諾倫

- 協助集團行政總裁制訂和推行人力資本和組織轉型策略，以配合領展3.0之發展
- 負責組織設計、組織發展、領導力建設、人才發展、員工體驗及薪酬獎勵
- 領導人力資源部推動人力資源策略和計劃，並宣導領展企業文化塑造之工作

集團首席投資總裁⁽²⁾

宋俊彥

- 協助集團行政總裁制定領展之長遠投資策略及組合
- 建立領展之基金業務及拓展領展之國際資本合作關係
- 負責領展之投資過程
- 領導領展之投資及策略投資職能

首席企業發展總裁⁽²⁾

譚承蔭

- 協助集團行政總裁推動本集團之企業及策略發展計劃
- 領導企業財務及併購、策略規劃及其他策略計劃
- 領導本集團資本交易之執行，以及新加坡投資職能
- 領導領展之投資者關係職能

首席投資總監（亞洲）⁽²⁾

陳淑嫻

- 協助集團行政總裁及集團首席投資總監監督領展房託之物業組合策略
- 負責資產投資過程，包括收購及出售活動、新市場發展、評估及審閱
- 監督及管理領展房託之物業組合估值

附註：

(1) 蒲敬思先生獲委任為替任主席，自2025年3月12日起生效

(2) 高層管理人員，並非董事會成員

(3) 卓格理先生的職銜由首席營運總裁（中國內地除外）變更為首席營運總裁，自2024年11月1日起生效

董事會多元化

我們相信，一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，以減低「集體思維」的可能。領展的董事會成員多元化政策涵蓋多方面，除了性別、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。

我們視董事會多元化為提高董事會效率及本集團取得長遠成功之因素。領展的董事會成員多元化政策為董事會組成制定了明確的目標。於任命董事會成員時須配合領展的業務目標，亦須考慮各方面的多元化包括（不限於）背景、種族、年齡和性別。為體現我們對多元化的承諾，我們於回顧年度將董事會成員多元化政策規定的各性別最低代表比例提高至30%。由於獨立非執行董事之最長任期為九年，董事會不斷更新，引入新的技能及觀點，以支持領展拓展其營運網絡。領展已委聘獨立專業獵頭公司，協助董事會物色潛在繼任董事人選，特別著重董事會成員多元化。董事會在提名委員會協助下每年檢視領展的董事會成員多元化政策。

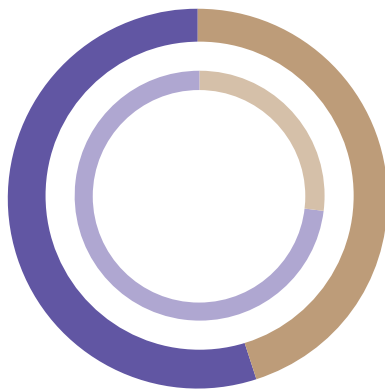
根據其每年度的慣例，提名委員會及董事會已檢視領展的董事會成員多元化政策，並認為董事會成員的多元化已獲體現，亦進行規劃以確保董事會的持續多元化。

性別

2025⁽¹⁾

45%
女性

55%
男性



種族

2024⁽¹⁾

27%
女性

73%
男性

2025⁽¹⁾

55%
華裔人士

45%
非華裔人士



2024⁽¹⁾

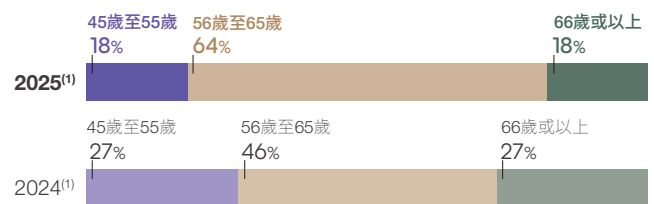
55%
華裔人士

45%
非華裔人士

職銜

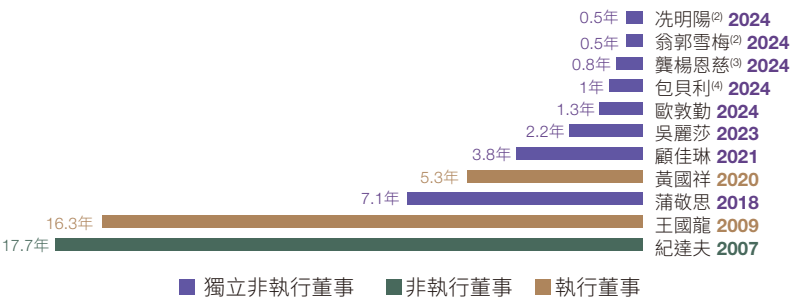


年齡組別



管治良好的企業

擔任董事之年數⁽¹⁾



附註：

(1) 於2025年5月27日及2024年5月29日均為11名成員

(2) 自2024年11月14日起獲委任

(3) 自2024年8月2日起獲委任

(4) 自2024年5月30日起獲委任

董事的技能及專業經驗

隨著四名新獨立非執行董事的任命，我們已具備推動領展3.0戰略所需的必要技能。為確保董事會維持可配合我們的策略目標的均衡而多元化之技能組合，提名委員會將持續更新其現時及目標技能矩陣。

下表說明董事的技能分布情況，顯示彼等為董事會及其委員會所帶來廣泛而多元化的經驗與背景。

姓名	房地產及 資產管理	基金管理	領導	上市公司 管治	人才及 企業文化	策略與併購	金融及會計	風險管理 與法律	可持續發展
歐敦勤	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓
王國龍	✓	✓	✓	✓		✓	✓		
黃國祥	✓		✓	✓		✓	✓	✓	
紀達夫	✓		✓	✓	✓				✓
蒲敬思	✓		✓	✓		✓			✓
冼明陽	✓	✓	✓	✓		✓			✓
包貝利	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
翁郭雪梅	✓	✓	✓	✓		✓			
顧佳琳			✓	✓		✓	✓		
龔楊恩慈			✓	✓	✓	✓	✓	✓	
吳麗莎			✓	✓	✓		✓	✓	
覆蓋率 (佔整個董事會的百分比)	73%	45%	100%	100%	45%	82%	45%	36%	36%

全體員工多元化

領展致力支持、保護及接納不同背景、文化、性別和其他生活歷練之員工。領展保持高度多元化的員工團隊。於2025年3月31日，女性高級管理層佔12%，男性高級管理層佔88%，而女性員工（不包括高層管理人員）佔57%，男性員工（不包括高層管理人員）佔43%。

領展的多元化、平等與包容政策突顯我們在思想、背景、性別、年齡、能力和身份方面展現多元化的承諾，其載於2024/2025年度之年報的可持續發展報告第90頁。

嚴謹的董事會程序

截至2025年3月31日止年度董事會的主要決策

嚴謹的董事會程序

領導及人才

領導規劃、繼任規劃、董事會規模、結構、組成、多元化及獨立非執行董事的獨立性、董事委員會職能、董事酬金及高層管理人員的發展與薪酬

管治及合規

檢視監管及營運合規事宜、評估及檢視關連交易合規事宜以及主要企業管治發展的更新

投資

資產管理、物業估值、物業收購、資本流轉及投資項目

策略

企業策略決定、業務計劃、挑戰與增長

風險管理及內部監控

檢視風險管理及內部監控系統及其成效

業務及財務表現、匯報及披露

檢視業務及財務表現、審閱中期及末期業績、審閱年度預算、向基金單位持有人支付中期與末期分派、資本管理及檢視核數師酬金

責任

董事會評估及績效檢討、審閱董事委員會報告及會議記錄以及定期與基金單位持有人及其他持份者溝通

可持續發展及社區

環境、社會及管治與可持續發展社區及公共事務

管治良好的企業

董事會及董事委員會會議、資料及支援

年度策略會議及更新

- 董事會每年均會舉行一次董事會策略會議，以檢討、討論及制定領展的策略
- 為籌備2024年為期多天之董事會策略會議，向董事會與公司員工進行策略簡報以提供市場最新資訊及行情，促進討論及決策。董事會於董事會策略會議上重申其對領展3.0戰略的支持
- 商業領袖及行業專家定期獲邀向董事會講解特定議題

提醒及管理內幕消息

- 公司秘書在中期及末期業績的「禁售期」及其他特別「禁售期」開始前，以及涉及潛在內幕消息的情況下，提醒董事注意須按照領展證券交易守則進行證券交易
- 公司秘書保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估內幕消息的會議及討論記錄，對內幕消息進行登記並定期向董事提供最新資料

定期報告及更新

- 執行董事及高層管理人員定期就業務目標、環境、社會及管治以及可持續發展、風險管理及內部監控、資本管理以及其他發展向董事會匯報所取得的進度
- 各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報
- 董事會收取每月業務的最新資料及透過於中期業績和末期業績路演舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見
- 每月業務的最新資料、簡報及更新資料會透過加密及安全的電子平台提供予所有董事

通告

- 董事會／董事委員會定期會議之通告最少於會議前14天發出

議程、會議及補充資料

- 已制定安排以確保董事於會議前有充足時間收取通告、議程及會議材料，讓彼等可為會議作好準備
- 董事會定期會議之議程、會議文件及補充資料最少於會議前七天上載至加密及安全的電子平台，而臨時會議則於議定之時間內上載。此舉可確保資料安全及適時傳發予董事，同時讓各董事迅速於線上參閱及積極交換意見
- 董事會及董事委員會會議各自設有常規議程項目，以確保有關財務匯報、項目進度、資本管理、內部監控和風險管理，以及合規事宜等重要事項獲定期討論
- 各董事均已確認，其已為領展房託的事務投入足夠時間和精力

會議程序	■ 任何未能親身出席會議的董事均被安排透過電話及／或視像方式參與會議 ■ 董事會適時舉行會前會議，管理層可就若干議程項目與主題徵求董事會成員意見，以便在會議中進行更豐富的討論 ■ 公司秘書保存會議出席記錄 ■ 主要估值師及領展房託之外聘核數師的高級代表獲邀列席就批准資產組合估值與中期及末期業績而舉行之審核及風險管理委員會會議及董事會會議 ■ 於年內，獨立非執行董事繼續保持在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門會議的慣例 ■ 審核及風險管理委員會每年均在管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行閉門會議 ■ 管理層定期列席董事會及董事委員會會議，以陳述方案及提供營運的最新資料。外部講者、嘉賓和顧問獲邀參與特定議題
董事會／董事委員會之會議記錄	■ 董事會／董事委員會會議記錄抄送予所有董事，以供彼等了解各個會上所審議事項及所作決策 ■ 所有經簽署的董事會／董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 ■ 會議文件及會議記錄在主席及相關董事委員會主席審閱後上載至加密及安全的電子平台，以供其他董事於線上查閱 ■ 管理層向董事會／董事委員會匯報於過往會議上曾提出的事宜
專業意見	■ 所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由領展承擔。彼等可自由及公開地接觸各級管理團隊。董事亦會與管理層及員工會面並進行午餐及聚會以進一步了解彼等的工作
獨立觀點和意見	■ 除上述專業意見外，董事會及董事委員會可於必要時通過公司秘書獲取外部獨立專家及顧問的意見，合理費用由領展承擔。董事會每年均對本報告第6頁至第8頁「高度獨立性」一節所載的獨立意見機制的實施及成效進行檢視
董事及高級職員責任保險	■ 領展定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍（包括投保額），以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員（包括公司秘書）在為領展房託、其特別目的投資工具以及領展及其附屬公司提供服務時所面臨的潛在法律行動，獲得合適的保障 ■ 董事及高級職員責任保險已於2024年12月重續為期兩年的長期協議，並於回顧年度內繼續生效
為新任董事制定的就任培訓	■ 全面及度身訂制的就任培訓（包括實地考察），確保各新任董事全面了解領展之策略和領展房託之整體業務
三年期的會議日程表	■ 董事會採納橫跨三年期的董事會、董事委員會及基金單位持有人週年大會會議日程表，以便非執行董事／獨立非執行董事預先作好參與會議的計劃

有關董事委員會活動的進一步詳情，載於本報告第41頁至第53頁的「董事委員會報告」。

公司秘書之角色

公司秘書支援主席管理董事會以及協助董事委員會運作，並提供有關企業管治事宜的專業建議。

所有董事均可獲得公司秘書提供的服務及建議，而公司秘書負責確保董事會與董事委員會的常規及程序得以遵從，以及適用規則及規例獲得遵守。

公司秘書協助董事會與管理層保持良好的信息交流，並負責新董事就任和董事的專業培訓。於回顧年度內，公司秘書已完成相關之專業培訓要求。

公司秘書亦為首席法務總裁及領展為符合證監會規定而委任的合規經理。彼領導領展之法律及管治、風險及合規職能。公司秘書的簡介載於本報告第76頁。

董事會及董事委員會會議

共六次董事會會議 (包括一次為期多天之董事會策略會議) 及29次董事委員會會議於回顧年度內舉行。高層管理人員和其他員工獲邀列席董事會會議並進行匯報，使董事有進一步的機會嚴謹地作出質詢和審閱管理層提出的建議和措施。我們的非執行董事和獨立非執行董事可根據需要直接與高層管理人員和其他員工聯繫。

於回顧年度內舉行之董事會及董事委員會的會議次數均超出上市規則企業管治守則所規定的最少次數。本年度董事會策略會議已於2024年9月舉行。

2024									2025		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
FIC NC	B ARMC NC RC	RC	B AGM FIC RC		BR ARMC	NC	B ARMC 2 FIC NC RC	RC	RC	FIC NC 3 RC SC	2 B ARMC FIC NC 2 RC SC

- B：董事會會議
- BR：董事會策略會議
- ARMC：審核及風險管理委員會會議
- FIC：財務及投資委員會會議
- NC：提名委員會會議
- RC：薪酬委員會會議
- SC：可持續發展委員會會議
- AGM：基金單位持有人週年大會

董事出席會議次數

姓名	董事於年內出席的會議次數 (出席／具資格出席的會議次數 ⁽¹⁾)						2024年 基金單位 持有人 週年大會
	董事會	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	可持續 發展委員會 ⁽²⁾	
董事會 ⁽³⁾							
歐敦勤 ⁽⁴⁾	6/6(C)	–	6/6(C)	6/6(C)	7/7	2/2	1/1
王國龍 ⁽⁵⁾	6/6	–	6/6	4/4	–	–	1/1
黃國祥	6/6	–	6/6	–	–	–	1/1
紀達夫	6/6	–	4/6	–	–	2/2	0/1
蒲敬思	6/6	–	6/6	–	11/11	2/2(C)	1/1
冼明陽 ⁽⁶⁾	2/2	–	2/2	–	–	2/2	–
包貝利 ⁽⁷⁾	5/5	1/1	5/5	–	10/10	–	1/1
翁郭雪梅 ⁽⁸⁾	2/2	1/1	–	–	–	–	–
顧佳琳	5/6	3/4	–	–	–	–	1/1
龔楊恩慈 ⁽⁹⁾	4/4	3/3	–	–	7/8	–	–
裴布雷	6/6	–	–	6/6	10/11(C)	–	1/1
吳麗莎 ⁽¹⁰⁾	6/6	4/4(C)	–	2/2	–	–	1/1
前董事							
聶雅倫 ⁽¹¹⁾	2/2	1/1	1/2	2/2	–	–	1/1
陳耀昌 ⁽¹²⁾	4/4	–	5/5	–	8/8	–	1/1
陳寶莉 ⁽¹³⁾	4/4	2/3	–	3/4	–	–	1/1
列席者							
公司秘書	6/6	4/4	6/6	5/6	7/8	2/2	1/1
外聘核數師	2/2	2/2	–	–	–	–	1/1
內部審核部門主管	–	4/4	–	–	–	–	–
風險管理部門主管	–	4/4	–	–	–	–	–
主要估值師	2/2	2/2	–	–	–	–	–
舉行會議總數							
最少須舉行之會議次數 ⁽¹⁵⁾	4	3	4	2	2	2	1
各會議概約平均舉行時間 (小時)							
	4.3 ⁽¹⁶⁾	2.7	2.6	2.0	2.0	1.8	0.3

C：主席／董事委員會主席

附註：

(1) 董事及管理層可應邀出席董事委員會會議

(2) 可持續發展委員會於2024年11月6日成立

(3) 於2025年3月31日

(4) 自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任董事會主席、財務及投資委員會與提名委員會主席，並自2024年11月6日起獲委任為薪酬委員會成員

(5) 自2024年11月6日起不再擔任提名委員會成員

(6) 自2024年11月14日起獲委任為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與可持續發展委員會成員

(7) 自2024年5月30日起獲委任為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員，並自2024年11月6日起獲委任為審核及風險管理委員會成員

(8) 自2024年11月14日起獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員

(9) 自2024年8月2日起獲委任為獨立非執行董事、審核及風險管理委員會與薪酬委員會成員，並自2025年3月12日起獲委任為提名委員會成員

(10) 自2024年11月6日起獲委任為提名委員會成員

(11) 於2024年8月1日退任獨立非執行董事、董事會主席、財務及投資委員會與提名委員會主席、審核及風險管理委員會成員

(12) 於2025年2月14日退任獨立非執行董事、財務及投資委員會與薪酬委員會成員

(13) 於2024年11月11日退任獨立非執行董事、審核及風險管理委員會與提名委員會成員

(14) 於年內共舉行六次董事會會議 (包括一次為期多天的董事會策略會議)

(15) 按領展企業管治政策或董事委員會各自的職權範圍規定之最少會議次數

(16) 不包括為期多天的董事會策略會議

管治良好的企業

主席、董事委員會主席、集團行政總裁及上文所載其他董事均有出席2024年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。於2024年基金單位持有人週年大會上，集團行政總裁回顧截至2024年3月31日止財政年度的成就，並講述對未來財政年度的展望。

於回顧年度內，董事亦積極參與董事會會議以外的領展事務，包括參與領展「愛•匯聚計劃」所籌辦的社區活動和領展所贊助或參與的活動。

董事亦已透過多種方式發展及更新其技能及對領展房託業務之了解。有關進一步詳情載於本報告第22頁。

提名程序及向董事提供支援

領展之繼任規劃安排及活動

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責任管治的濃厚文化。

提名委員會已為董事會的繼任訂立一套持續的規劃方案。此舉有助於傳承董事會文化，並確保董事會於持續更替下安穩過渡。

於回顧年度內，提名委員會就董事會之績效評估結果、董事會及董事委員會之最佳規模、組成及合適的多元化程度檢視領展董事會之繼任規劃。為實踐領展3.0，繼任規劃程序的核心是詳細分析董事會及各董事委員會未來需求的技能及專業知識。

經過競標，提名委員會已委聘海德思哲(Heidrick & Struggles)保密地進行及定期更新行政總裁國際人才圖譜的工作，旨在提供一份潛在外部領袖名單，以支持領展長遠的行政總裁繼任規劃。

就董事會和董事委員會之組成進行年度審閱後，提名委員會認為董事會具多元化，符合領展之相關政策及法規要求，董事會之組成亦具備適當的技能、能力及專業知識。

提名潛在董事候選人

領展聘任了獨立外聘顧問以協助董事會更新程序。於進行競標後，海德思哲(Heidrick & Struggles)獲甄選協助提名委員會就將來之獨立非執行董事職責制定詳細的搜索準則及物色潛在獨立非執行董事候選人，作為領展獨立非執行董事繼任規劃安排的一部分。為促進董事會繼任規劃，提名委員會已制定並持續更新其現時及目標董事會技能，當中考慮到本集團的策略方針。所有任命均考慮到各方面的多元化，例如(但不限於)專長、行業專業知識及經驗、背景、種族、年齡和性別。根據以上準則，識別了一批候選人，而提名委員會已對有關入圍者進行面試。

依照此程序，提名委員會通過及董事會批准委任(i)包貝利先生為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員，自2024年5月30日起生效；(ii)龔楊恩慈女士為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會與薪酬委員會成員，自2024年8月2日起生效；(iii)冼明陽女士為獨立非執行董事、財務及投資委員會與可持續發展委員會成員，自2024年11月14日起生效；及(iv)翁郭雪梅女士為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，自2024年11月14日起生效。

提名委員會亦監督高層管理人員之繼任規劃安排。

董事會主席繼任規劃

於2023年3月，提名委員會啟動一項程序，其後由候任主席遴選委員會負責物色專業知識及聲望兼備之候選人接替聶雅倫先生擔任董事會主席。進行競標後，海德思哲(Heidrick & Struggles)獲委聘，先後協助提名委員會及候任主席遴選委員會進行領展董事會主席之繼任規劃。

經過嚴謹的評估程序，候任主席遴選委員會確認委任歐敦勤先生為候任主席。有關候任主席遴選委員會及其程序之進一步詳情載於2023/2024年報。經過詳細的評審，董事會批准歐敦勤先生自2024年2月1日起指定為候任主席之委任，以及擔任財務及投資委員會與提名委員會成員。

於嚴謹及量身定制的就職程序及六個月過渡期後，提名委員會經考慮歐敦勤先生的經驗、知識、技能及表現後，審議並確認正式委任歐敦勤先生為董事會主席。董事會批准歐敦勤先生自2024年8月2日起擔任主席。此審慎的物色及移交主席一職程序確保順利延續領導方針，支持領展對有效管治及配合策略目標的承諾。

新董事之委任及就任培訓

領展為新任董事提供正規且度身訂制的就任計劃，以協助彼等了解領展之策略、營運以及主要風險和機遇。就任計劃包括實地考察以及個別會見高層員工，以確保董事熟悉「董事會會議以外」之業務。

為了提供最佳的支援予包貝利先生、龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士，領展為其度身訂制全面且正規的就任計劃，當中已考慮彼等各自的背景及經驗。彼等的就任計劃著重於領展之策略、資產組合以及監管與合規。

包貝利先生、龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士各自於2024年5月22日、2024年7月10日、2024年11月11日及2024年11月14日出席培訓課程，外聘法律顧問為彼等之任命就香港法律及法規提供法律意見，內容有關房地產投資信託基金守則及上市規則的規定以及作為董事的責任。彼等各自已確認了解法律顧問所提供的資料。

根據章程細則，所有新任董事均須於彼等獲委任後的下一屆領展房託之基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人選舉為董事。因此，龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士須於領展房託應屆基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉為董事。包貝利先生已於2024年基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉為董事。

有關包貝利先生、龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士之更多細節可參閱載於本報告第72頁至第74頁的個人簡介。有關提名委員會於回顧年度內的工作之進一步資料載於本報告第46頁至第49頁。

董事之持續專業發展

董事致力於彼等的專業發展及緊貼行業發展。董事須每六個月確認一次彼等的培訓記錄。該等記錄由公司秘書保存，可供提名委員會定期審閱。

於回顧年度內，董事集體透過領展或外部機構所舉辦與我們業務相關的會議、研討會、論壇、工作坊、簡介會、參觀及閱讀材料，接受了合共約600小時的培訓。以下為董事所參與的專業發展活動概要：

姓名	領展業務策略	全球市場趨勢及發展	風險管理及內部監控	可持續發展／環境、社會及管治常規	合規及管治更新
董事會 ⁽¹⁾					
歐敦勤	✓	✓	✓	✓	✓
王國龍	✓	✓	✓	✓	✓
黃國祥	✓	✓	✓	✓	✓
紀達夫	✓	✓	✓	✓	✓
蒲敬思	✓	✓	✓	✓	✓
冼明陽	✓	✓	✓	✓	✓
包貝利	✓	✓	✓	✓	✓
翁郭雪梅	✓	✓	✓	✓	✓
顧佳琳	✓	✓	✓	✓	✓
龔楊恩慈	✓	✓	✓	✓	✓
裴布雷	✓	✓	✓	✓	✓
吳麗莎	✓	✓	✓	✓	✓

附註：
(1) 於2025年3月31日

董事會之績效評估

董事會採取了公開且透明的績效文化。為謹守上述文化並實踐最佳準則，董事會績效評估每三年由外部機構進行一次，中間的每年則進行內部評估。有關績效評估由提名委員會監督，評估結果會提交予董事會。

正規董事會績效評估

外部董事會績效評估已於2022/2023財政年度進行，因此董事會於今年再次進行內部評估。2025/2026財政年度將進行外部董事會績效評估。董事會內部績效評估過程包括由主席與每名董事會成員之間持續進行一對一對話，以及由董事會成員和高層管理人員完成之董事會績效評估問卷。董事會內部績效評估問卷包含一組核心問題，以作多年比較分析，另新設問題以便處理去年與新興主題等事項。就董事會績效評估所作出的跟進及發展，向董事會和提名委員會作出匯報。

2024/2025財政年度董事會績效評估（「**績效評估**」）範圍涵蓋董事會及其委員會。

在眾多範疇中，績效評估就董事會運作框架內下列方面進行審查：

- (i) 策略及執行；
- (ii) 董事會動態及文化；
- (iii) 董事會運作；
- (iv) 人才及繼任；及
- (v) 風險管理及環境、社會及管治。

績效評估的結果及建議已於2025年5月提交予董事會。該評估結論為董事會及其委員會繼續有效運作。董事會和管理層亦已根據過往的評估結果作出改進，尤其針對董事會更新和領展的企業文化持續發展，以配合本集團之策略目標。董事會繼續致力依照最佳慣例提高其運作的成效，並將繼續專注於監督管理層之執行和達成領展3.0，同時把今年評估的建議納入其中。

根據績效評估的結果，提名委員會和董事會均認為董事會在回顧年度內的運作具成效。

薪酬框架

我們的薪酬理念

我們的薪酬獎勵方針是建立一套包含道德和價值觀的績效評估文化，進行論功行賞及維持市場競爭力，使我們的僱員與基金單位持有人的利益維持一致。

薪酬框架乃為支持領展的抱負而設，即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。能否執行該策略，為基金單位持有人創造長期可持續回報高度取決於領展的文化、管理及員工團隊質素。

薪酬策略的主要原則

 簡明清晰	 實行績效 薪酬評估	 高於最低 投資回報率	 與基金單位 持有人一致	 卓越營運	 持份者的利益	 吸引及挽留人才
易於內外溝通理解； 關鍵績效指標 一目了然	領展行政人員獲發 的獎勵應與其業務 表現相稱	獎勵所創造價值高 於最低回報要求的 領展行政人員	領展行政人員收取 的薪酬應與基金單位 持有人的體驗一致	獎勵每年營運表現 優異的領展行政人員	在協調不同薪酬組成 部分及獎勵計劃的 設計時，須充分考慮 所有領展持份者的 利益	能夠吸引並挽留對 領展長期成功至關 重要的人才

薪酬審批程式

董事會（由獨立非執行董事擔任主席，及大部分成員均為獨立非執行董事）

- 經薪酬委員會建議後，董事會在執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門討論會議，審批集團行政總裁及首席財務總裁的薪酬
- 經薪酬委員會建議後，審批董事袍金
- 經薪酬委員會建議後，批准向董事授出長期獎勵計劃之獎勵
- 董事會從未批准先前遭薪酬委員會拒絕的任何薪酬安排

薪酬委員會（僅限獨立非執行董事）

薪酬委員會向董事會建議集團行政總裁及首席財務總裁的薪酬：

- 就集團行政總裁、首席財務總裁、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬結構、慣例、政策及數額向董事會作出建議
- 釐定短期獎勵及長期獎勵的資格、授出及歸屬
- 與審核及風險管理委員會緊密合作，確保財務措施以及風險及合規結果適當反映相關短期獎勵及長期獎勵結果
- 評估以績效為基礎的薪酬結果並向董事會作出建議

管理層（執行董事及高層管理人員）

- 根據領展的表現及「工作質素能力」框架進行年度績效評估
- 薪酬水準、酌情花紅及薪金上調均以市場水準為基準
- 執行董事及高層管理人員的薪酬除取決於領展的財務表現，其中的主要部分會與彼等按協定關鍵績效指標所達成的個人績效掛鉤

高層管理人員的薪酬框架

於2024/2025年度，薪酬委員會對領展的行政人員薪酬框架進行深入檢討，以確保其符合未來發展，從而推動領展落實策略、維持市場競爭力，並持續與基金單位持有人的利益保持一致。經修訂的行政人員薪酬計劃將於2025/2026年度生效。本次檢討由薪酬委員會的獨立外聘顧問韋萊韜悅提供專業支援。

市場水準

董事袍金、執行董事及高層管理人員的薪酬水準以超過20間相若市值、營運及地理複雜程度以及資產規模的本地及海外同業公眾／上市企業的水準為標準。同業公司用於設定薪酬水準、固定薪酬及風險薪酬組合以及長期獎勵之績效目標。

展望2025/2026年度的新計劃，薪酬水平將與30間本地及海外房地產同業進行基準比較（其中三分之一來自香港，三分之一來自新加坡及澳洲，以反映領展的新興市場佈局，其餘三分之一來自美國及歐洲，以代表領展更廣泛的人才庫）。挑選的準則包括相近的市值、資產規模、營運及地域複雜性，以及可比的業務模式。薪酬委員會亦已挑選出6間後備公司名單，以備30間同業中任何一間退市時替補之用。

下表載列2024/2025年度的薪酬框架，並重點闡述2025/2026年度新計劃的主要變動：

	固定薪酬	風險薪酬		
	基本薪金、津貼及其他福利	短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
目標	吸引及挽留高質素行政人才	獎勵於一年內實現平衡計分卡中的關鍵財務及非財務績效指標的傑出表現行政人員	- 讓行政團隊於三年內專注於基金單位持有人價值的驅動因素 - 此為長期獎勵計劃的關鍵組成部分，權重佔75%	- 推動實現長期留聘人才之目標，同時與基金單位持有人的利益保持一致 - 此為長期獎勵計劃中較小的組成部分，權重佔25%
資格	全體僱員	全體僱員	- 助理總經理及以上 - 部分擔任主要前線職位的高級經理	- 助理總經理及以上 - 部分擔任主要前線職位的高級經理
發放方式	現金及非貨幣福利	現金	基金單位	基金單位
方針	固定薪酬以相關可資比較公司為基準，以評估市場競爭力	短期獎勵與實施領展策略的金融及非金融目標之平衡計分卡掛鉤	每年授出股權，以獎勵實施領展策略，並與長期基金單位持有人回報保持一致	每年授出股權，使參與者的權益與長期基金單位持有人回報保持一致

	固定薪酬		風險薪酬	
	基本薪金、津貼及其他福利	短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
與績效掛鉤	就日常工作職責及責任範圍的獎勵	- 相關年份的財務 (60% 權重) 及非財務 (40% 權重) 關鍵績效指標的組合 - 財務關鍵績效指標為30% 的物業收入淨額及30% 的每基金單位分派 - 非財務關鍵績效指標包括持份者滿意度、可持續發展、人員與領導、卓越營運與創新等範疇 展望未來： - 財務關鍵績效指標為20% 的物業收入淨額、10% 的物業收入淨額比率、20% 的每基金單位分派及20% 的成本優化 - 非財務關鍵績效指標包括卓越營運、策略實施及人力與文化	- 符合基金單位持有人利益的措施 - 關鍵績效指標為40% 的絕對基金單位持有人總回報及60% 的每基金單位分派 展望未來： - 符合基金單位持有人及持份者利益的措施 - 關鍵績效指標為40% 的絕對基金單位持有人總回報、40% 的相對基金單位持有人總回報及20% 的碳排放強度減量 - 相對基金單位持有人總回報的績效水平會與用於行政人員薪酬基準比較的30 間相同同業公司進行評估 - 相對基金單位持有人總回報的目標績效水平設定為同業公司績效的50 百分位數，而門檻績效水平及最高績效水平則分別為同業公司績效的35 百分位數和80 百分位數	良好的企業按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鉤的目標
績效期	不適用	1 年	2 及 3 年 展望未來： 3 年	2 及 3 年 展望未來： 1 及 2 年
歸屬	不適用	於績效期結束後支付	- 獎勵根據績效指標結果歸屬，2 年後歸屬50% 及3 年後歸屬剩餘50% - 歸屬視繼續受僱情況而定 展望未來： - 獎勵根據績效指標結果於3 年績效期結束後歸屬	- 獎勵2 年後歸屬50% 及3 年後歸屬剩餘50% - 歸屬視繼續受僱情況而定 展望未來： - 獎勵1 年後歸屬50% 及2 年後歸屬剩餘50%
薪酬索回條款	不適用	不適用	倘發生以下情況，則過去12 個月內授出的任何獎勵均可取消：(a) 因嚴重不當行為而被解僱或 (b) 財務報表存在重大錯誤陳述	

持股要求	固定薪酬		風險薪酬		
	基本薪金、津貼及其他福利		短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
	■ 不適用		■ 不適用	展望將於2025/2026年度歸屬：	
				■ 執行董事的最低持股要求相當於年度基本薪金的兩倍，須於五年任期內達成	
				■ 當前兩位執行董事均已達到此持股要求	

授予執行董事酬金（已審計）

根據載於本報告第26頁至第29頁的薪酬框架以及領展的獨立外聘顧問韋萊韜悅所提出的意見，薪酬委員會已審閱及向董事會建議並獲董事會通過，執行董事於2024/2025業績年度獲授予之酬金總額及／或其構成部分載列於下表：

就2024/2025業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金			
	基本薪金、津貼及其他福利 ⁽¹⁾ 千港元	退休金計劃供款 千港元	短期獎勵 ⁽²⁾ 千港元	已授出長期獎勵之獎勵 ⁽³⁾ 千港元	酬金總額 千港元	已歸屬長期獎勵之獎勵 ⁽⁴⁾ 千港元	實際變現總酬金 千港元
王國龍	10,286	18	24,292	35,833	70,429	16,545	51,123
黃國祥	5,166	18	10,950	9,146	25,342	4,232	20,389

就2023/2024業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金			
	基本薪金、津貼及其他福利 ⁽¹⁾ 千港元	退休金計劃供款 千港元	短期獎勵 ⁽²⁾ 千港元	已授出長期獎勵之獎勵 ⁽³⁾ 千港元	酬金總額 千港元	已歸屬長期獎勵之獎勵 ⁽⁴⁾ 千港元	實際變現總酬金 千港元
王國龍	10,343	18	29,398	38,333	78,092	33,735	73,494
黃國祥	5,166	18	12,612	10,467	28,263	6,680	24,476

附註：

(1) 其他福利包括有薪假期、保險及會所會籍費用。

(2) 短期獎勵與績效掛鉤，取決於成果與預定的財務及非財務績效目標之比較。

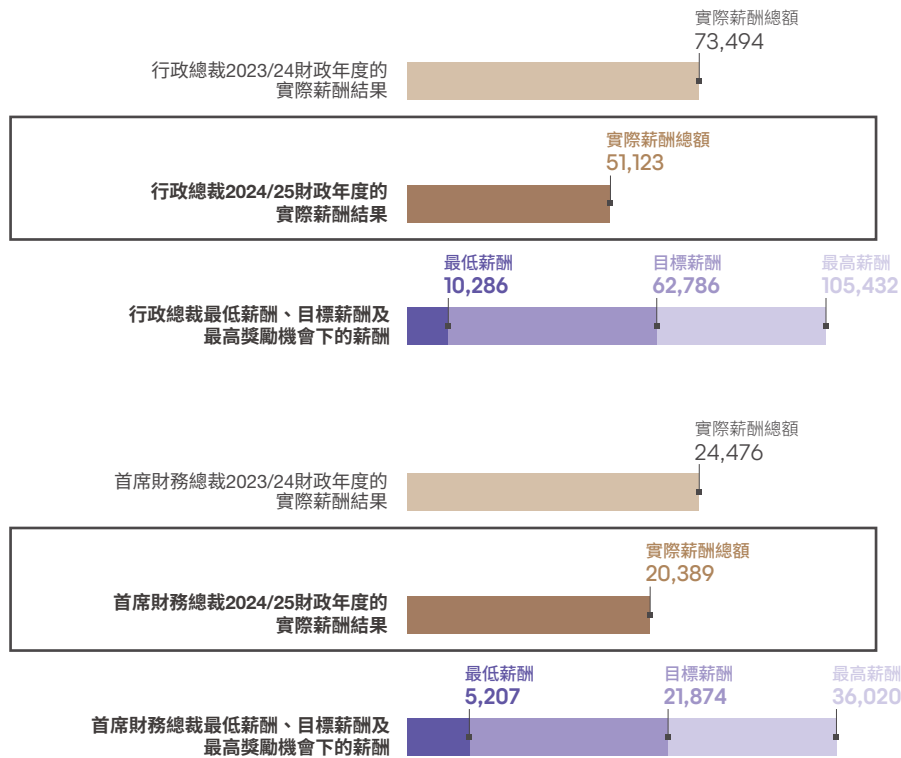
(3) 透過授出現金、績效基金單位及／或受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而就領展的長期業務表現及成功嘉許主要行政人員，並留聘他們。2024/2025年度的獎勵按75%的績效基金單位及25%的受限制基金單位的方式授出。長期獎勵計劃之獎勵的價值按基金單位的目標數量乘以根據2017年長期獎勵計劃所釐定的授出價格計算，且並不代表獎勵於歸屬時的實際價值。上述目標價值之基金單位歸屬數量並無任何承諾。最終歸屬之數量取決於成果與若干財務目標和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第89頁至第91頁。

(4) 2024/2025財政年度的長期獎勵歸屬結果指王國龍先生258,781個受限制基金單位及184,950個績效基金單位的歸屬價值以及黃國祥先生66,198個受限制基金單位及47,309個績效基金單位的歸屬價值（於2024年7月歸屬）。2023/2024財政年度長期獎勵歸屬結果指王國龍先生404,292個受限制基金單位及262,287個績效基金單位的歸屬價值以及黃國祥先生65,731個受限制基金單位及67,095個績效基金單位的歸屬價值（於2023年7月歸屬）。已歸屬或失效實際獎勵的詳情載於本報告第89頁至第91頁。

執行董事的薪酬結構及結果

2023/2024及2024/2025業績年度執行董事的薪酬結構及薪酬結果如下：

2023/2024及2024/2025業績年度總薪酬結構及實際薪酬結果



(1) 固定薪酬包括基本薪金、有薪假期、保險及會所會籍費用。

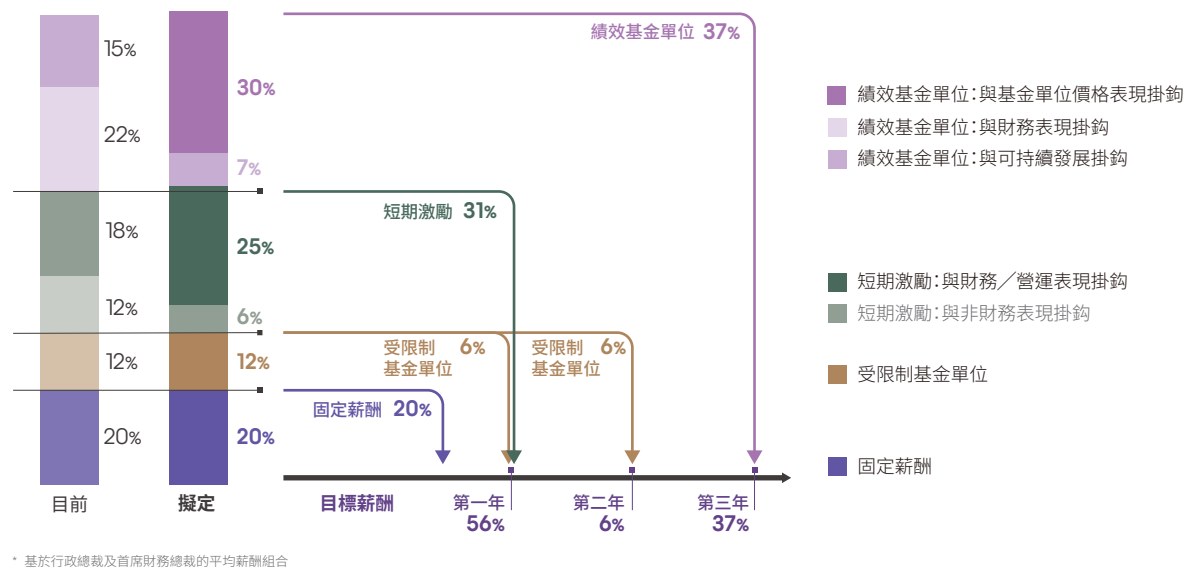
(2) 於2024/25財政年度，王國龍先生的短期獎勵結果為24,291,667港元，而黃國祥先生的短期獎勵結果為10,950,000港元。於2023/24財政年度，王國龍先生的短期獎勵結果為29,397,971港元，而黃國祥先生的短期獎勵結果為12,612,212港元。

(3) 2024/25財政年度的長期獎勵結果指王國龍先生258,781個受限制基金單位及184,950個績效基金單位的歸屬價值，以及黃國祥先生66,198個受限制基金單位及47,309個績效基金單位的歸屬價值，該等基金單位於2024年7月歸屬。2023/24財政年度的長期獎勵結果指王國龍先生404,292個受限制基金單位及262,287個績效基金單位的歸屬價值，以及黃國祥先生65,731個受限制基金單位及67,095個績效基金單位的歸屬價值，該等基金單位於2023年7月歸屬。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第89頁至第91頁。

展望將來：高層管理人員的未來薪酬框架

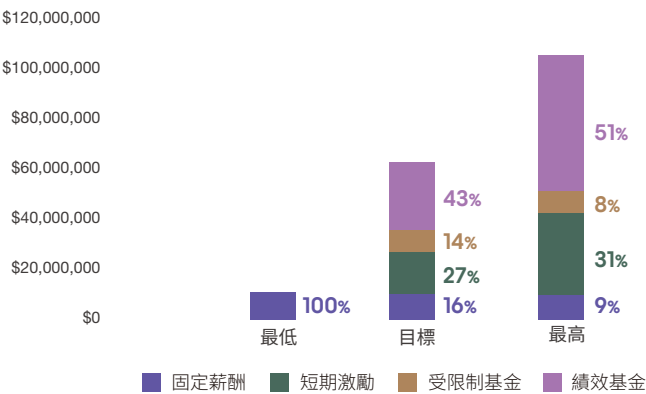
展望2025/2026年度，大部分薪酬總額將與基金單位持有人總回報掛鉤，而薪酬結果將體現高績效、高薪酬的原則：

薪酬總額的大部分將與基金單位持有人總回報績效掛鉤



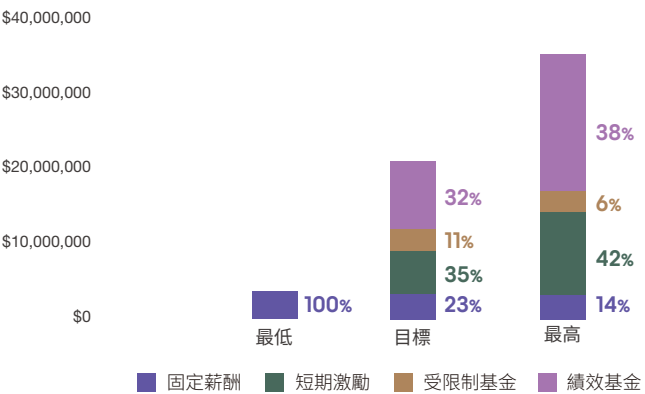
展望2025/2026年度，報酬結果將顯示高績效、高薪酬：

行政總裁薪酬機會



佔基礎薪金百分比	最低	目標	最高
短期激勵	0%	167%	333%
受限制基金單位	0%	90%	90%
績效基金單位	0%	269%	537%

首席財務總裁薪酬機會



佔基礎薪金百分比	最低	目標	最高
短期激勵	0%	150%	300%
受限制基金單位	0%	46%	46%
績效基金單位	0%	138%	275%

基金單位持有權益總額

於2025年3月31日，執行董事持有的基金單位權益總額包括王國龍先生持有的4,301,176個基金單位及黃國祥先生持有的1,461,010個基金單位。詳情見第83頁。

薪酬評估

於評估領展的行政人員薪酬框架時，薪酬委員會已考慮本集團的風險政策及其長期策略。薪酬委員會信納，領展的行政人員薪酬框架有充足的風險降低功能，例如在長期獎勵計劃中設有索回條款。薪酬委員會將繼續定期審查與薪酬有關的風險。

在確定執行董事就2024/2025業績年度的短期獎勵及長期獎勵結果時，薪酬委員會未就應用薪酬框架行使任何酌情決定權，並信納短期獎勵及長期獎勵結果反映了本公司及行政人員的業績。

授予非執行董事及獨立非執行董事酬金

非執行董事／獨立非執行董事於2024/2025財政年度及2025/2026財政年度的年度袍金如下：

	2024/2025財政年度		2025/2026財政年度	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	2,306,000	697,000	2,306,000	697,000
審核及風險管理委員會	225,000	159,000	225,000	159,000
財務及投資委員會	225,000	159,000	225,000	159,000
提名委員會	126,000	79,000	126,000	79,000
薪酬委員會	159,000	113,000	159,000	113,000
可持續發展委員會 (於2024年11月6日成立)	126,000	79,000	126,000	79,000

除根據上述角色和職責的基本袍金外，非執行董事／獨立非執行董事亦可獲得價值為其個人年度總袍金70%的受限制基金單位。該等單位按任期授出且無設定與績效掛鈎的目標。

支付及確認之非執行董事及獨立非執行董事酬金（已審計）

以下數字為截至3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表確認之金額，其中袍金以現金支付，而部分長期獎勵計劃之獎勵因與個別非執行董事及獨立非執行董事有關，故於2024/2025年度確認如下：

姓名	2024/2025年度			2023/2024年度		
	袍金 千港元	非執行董事 基金單位 計劃 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	非執行董事 基金單位 計劃 千港元	總計 千港元
董事會						
歐敦勤	2,154	276	2,430	148	—	148
紀達夫	887	537	1,424	821	215	1,036
蒲敬思	1,026	610	1,636	934	246	1,180
顧佳琳	856	519	1,375	821	203	1,024
吳麗莎	954	471	1,425	863	137	1,000
包貝利	876	246	1,122	—	—	—
龔楊恩慈	647	—	647	—	—	—
冼明陽	356	—	356	—	—	—
翁郭雪梅	326	—	326	—	—	—
前任董事						
聶雅倫*	1,002	3,712	4,714	2,660	698	3,358
陳耀昌	848	1,285	2,133	934	246	1,180
裴布雷	935	1,244	2,179	900	239	1,139
陳寶莉	574	1,241	1,815	900	237	1,137
梁國權	—	—	—	751	807	1,558
謝伯榮*	—	—	—	593	490	1,083
謝秀玲*	—	—	—	501	452	953
	11,441	10,141	21,582	10,826	3,970	14,796

* 2024/2025年度之袍金包括向聶雅倫先生支付之現金53,361港元，作為對彼的非執行董事基金單位獎勵之調整。
* 2023/2024年度之袍金包括向謝伯榮先生及謝秀玲女士分別支付之現金324,925港元及252,719港元，作為對彼等的非執行董事基金單位獎勵之調整。

內部監控及風險管理

內部監控及風險管理框架概覽

管理層在董事會領導及持續推進下，透過我們的企業風險管理框架監察與領展業務有關的風險及機遇。

透過企業風險管理評估，風險登記冊得以定期更新，從而根據影響的嚴重程度和發生概率評估及量化外部環境、策略、營運、財務以及環境、社會及管治風險。領展之主要風險、風險動態變化及緩解行動（如適用）由執行董事和高層管理人員進行檢視，並由風險管治團隊及風險負責人進行監察。主要風險會每季度向審核及風險管理委員會匯報以供審閱及持續監察。董事會亦會定期檢討主要風險及管理層之緩解計劃。

於報告期內，風險（包括環境、社會及管治風險）評估及風險管理以及內部監控體系概無重大變動。有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2024/2025年度之年報的可持續發展報告第58頁至第67頁論述。

除持續遵守法規及進行監察外，董事會亦制定監察及控制程序以處理特定合規範疇（包括反競爭行為、資料私隱、共同匯報標準及海外賬戶稅收合法案）。

如發現任何重大內部監控上之缺失，應即時上報高層管理人員以及審核及風險管理委員會，並執行相應整治方案。

董事會及審核及風險管理委員會的檢視

審核及風險管理委員會（在內部審核及風險管理部門協助下）向董事會報告領展之主要風險、其相關的變動及領展整體風險管理框架下的緩解措施。內部監控及風險管理部門會定期向高層管理人員和審核及風險管理委員會提交報告。內部審核及風險管理部門的各主管均會出席所有審核及風險管理委員會會議。審核及風險管理委員會亦審閱及確認年度風險評估結果，並就主要風險作出建議，以供董事會作檢閱及批准。

審核及風險管理委員會負責評估並在適當情況下提交董事會確認領展內部監控及風險管理系統之充分性及有效性。審核及風險管理委員會每季度審閱內部審核及風險管理報告，並每年向董事會匯報其調查結果及建議。上述目標主要透過以下措施而達致：

- 批准內部審核年度計劃及資源
- 審閱調查結果、建議及跟進工作
- 審閱法定及營運合規報告
- 批准風險管理部門的工作計劃
- 審閱季度風險管理工作報告
- 檢視本集團的主要風險
- 審閱年度及中期報告（分別包括經審核年度財務報表及中期財務資料）的監控及程序
- 審閱外聘核數師的性質、工作範圍及報告

管治良好的企業

董事會（在審核及風險管理委員會協助下）負責監察內部監控及風險管理系統的成效，以及衡量領展就實現其策略目標可能承擔之風險的性質和程度。董事會確認，該等監控及系統僅可管理而非消除風險，且對會否發生損失或重大錯報僅可提供合理而非絕對的保證。董事會已收到管理層就領展風險管理及內部監控系統有效性之確認。在獲得審核及風險管理委員會認可後，董事會信納領展於回顧年度內就主要程序所實施的內部監控及風險管理系統具成效且充足。

舉報、反貪污及其他主要政策

領展在營運業務時致力維持公開、正直、問責和良好的高標準企業管治。領展已制定舉報政策，為員工及其他持份者（包括領展的供應商、服務供應商或業務合作夥伴）提供明確程序及可靠途徑，坦誠地報告工作場所的違規、瀆職或不當行為。舉報政策最終經審核及風險管理委員會批准，該政策已登載於我們的公司網站。管理舉報政策之日常責任由內部審核主管負責，彼須定期及適時知會審核及風險管理委員會該等須予報告之操守事宜。

領展認為其舉報和反貪污措施及政策為良好企業管治之基礎。有關政策構成由董事會聯同審核及風險管理委員會監督之內部監控框架之一個主要元素。為制定業務準則及確保商業行為中恪守誠信，領展已將一系列最新反賄賂及反貪污條文納入員工操守守則內。

領展之政策組合包括以下範疇：內幕交易、洗黑錢、欺詐及賄賂（包括回扣及疏通費）等。我們的內部監控框架要求我們按遵守所有適用法例及規例（包括稅務及人權適用法例及規例）的方式營運。全部員工（包括兼職員工及營辦商）均會定期接受培訓，並須每年重新確認遵守領展有關事宜之操守守則。內部審核部門會根據風險評估定期審核所有主要業務流程，確保符合內部政策及程序。

外聘核數師

領展房託之外聘核數師會就監控環境以及中期審閱及年度審核工作中所發現有關本集團財務及業績方面的任何監控問題，向審核及風險管理委員會及董事會作出報告。

利益衝突

領展已制定嚴謹的程序（包括遵守有關申報及避免利益衝突之一般內部指引）以監察及處理利益衝突事宜，具體包括：

- (i) 董事須向領展即時申報及定期確認彼等於其他公司及機構擔任之董事職位及持有之職銜的任何變動。領展就該等董事在外擔任之董事職位及持有之職銜存置登記冊及根據證券及期貨條例規定之方式向證監會作出申報。
- (ii) 董事須申報其直接及／或間接權益。在處理董事擁有利益之交易時，有關董事將不予計入所需之法定人數。
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易投票，亦不予計入處理相關交易所需之法定人數。
- (iv) 領展並無管理領展房託以外之任何房地產投資信託基金。
- (v) 管理層根據登記冊查核各項交易，並根據房地產投資信託基金守則規定之方式進行定期及抽樣檢查以檢測及處理潛在的關連人士交易。
- (vi) 所有關連人士交易均根據房地產投資信託基金守則之規定、合規手冊的指定程序及證監會就有關關連人士交易類別所授豁免的條件受到規管。關連人士交易須受審核及風險管理委員會定期監察，並由受託人、內部審核團隊、領展房託的外聘核數師定期審閱及由證監會於審查時審閱。

管理潛在利益衝突

以下董事已向董事會申報其潛在的利益衝突：

歐敦勤先生為Sellar Property Group（「**Sellar**」）之主席兼其投資委員會主席。Sellar為倫敦寫字樓領域的主要開發商、投資者及領先的大型營運商之一，其就領展於英國的物業向領展提供策略層面的意見。於本年度，Sellar受聘擔任領展於倫敦的策略資產管理人，負責監督項目的執行、當地代理的管理、物業管理以及與租戶的關係，其年費極具競爭力。歐敦勤先生已確認，彼遵守有效的職能分隔制度規定，就上述安排而言，彼並無亦不會直接參與Sellar的任何事務及未曾亦不會從Sellar收取任何報酬。歐敦勤先生將於2025年10月30日退任Sellar之主席一職。

蒲敬思先生為中國香港欖球協會（「**中國香港欖球協會**」）之主席。中國香港欖球協會已獲新啟德體育園（「**啟德體育園**」）營運商授權，批出使用啟德體育園企業包廂的再授特許。領展已獲再授權使用啟德體育園的行政人員包廂，由2025年起為期12個月，並將成為中國香港欖球協會的贊助商，兩者為不可分割的組合。此舉旨在提升領展的企業形象，並顯示領展對香港體育及社區活動的承擔。蒲敬思先生已確認，就上述交易而言，彼並無亦不會直接參與中國香港欖球協會的任何事務及未曾亦不會從中國香港欖球協會收取任何報酬。

翁郭雪梅女士於2024年11月14日獲委任為領展之獨立非執行董事前，於2024年6月3日受聘擔任新加坡及全亞洲的領先律師事務所—安盛律師事務所（「**安盛律師事務所**」）之顧問。安盛律師事務所為領展委聘之法律顧問之一。翁郭雪梅女士並無向安盛律師事務所之客戶提供法律意見。翁郭雪梅女士已確認，彼並無亦不會參與安盛律師事務所就任何事宜向領展提供的諮詢服務，且彼未曾亦不會就任何與領展有關事宜從安盛律師事務所收取任何報酬。

管治良好的企業

領展認為上述交易之價值符合最低豁免水平，並確認每項交易均低於領展房託2024/2025年度綜合財務報表中所披露收益之1%。

上述交易根據領展之內部政策並按一般商業條款公平進行。該等交易並不構成上市規則之關連人士交易，亦不構成會計準則之關聯方交易。董事會已審閱並支持該等交易，且認為其符合基金單位持有人之最佳利益。

主要估值師

根據房地產投資信託基金守則之規定，戴德梁行有限公司服務滿三年並完成於2025年9月30日的估值工作後，將於2025年11月退任。有關甄選新任主要估值師的招標工作將由管理層進行，並將由審核及風險管理委員會監督。招標工作完成後，審核及風險管理委員會將審核，並在適當情況下向董事會建議新主要估值師的委任，以供董事會向受託人作出推薦。

與基金單位持有人保持溝通及基金單位持有人之權利

維持透明度是良好企業管治的關鍵。我們視與基金單位持有人及其他持份者保持溝通為領展企業管治架構之重要一環。我們積極與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述我們的業務目標及領展的發展進程，並收集彼等的意見及建議。董事會採納基金單位持有人通訊政策，當中訂明領展與基金單位持有人及其他投資界人士進行有效及全面溝通的方式，旨在確保可平等且及時發布領展的相關資料。該政策亦載列基金單位持有人及其他投資界人士與領展房託溝通的方式。根據其常規，提名委員會及董事會已檢視並批准領展的更新基金單位持有人通訊政策，並認可該政策的執行情況及成效。有關政策可於我們的公司網站 (linkreit.com) 上查閱。

執行董事、管理層與我們的投資者關係團隊出席投資界舉辦的會議及研討會，並與機構投資者及分析員定期舉行會議及電話會議。主席、替任主席及獨立非執行董事能夠在適當情況下與投資者對話。我們與投資界的互動包括視頻會議、網絡廣播及混合會議等多種渠道，於2024/2025財政年度，為進一步擴大與投資界溝通的渠道，更增設親身出席會議及其他活動。董事會亦定期收取管理層提交的投資者關係工作報告及簡報，當中包括與機構投資者、證券經紀以及債務投資者舉行會議所收集的反饋意見、分析員預測、研究報告概要、最新市場發展及領展房託基金單位價格表現。

我們積極與媒體及社區關注組織保持溝通，以闡述領展房託的營運及財務表現以及收集彼等的意見。

投資者與基金單位持有人可隨時向董事會提出查詢，有關查詢可以書面方式送交領展的註冊辦事處（地址為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓）或透過電郵 (ir@laml.com) 或經顧客服務熱線（電話號碼：(852) 2122 9000）提交。任何基金單位持有人如欲提呈建議，亦可向領展發出書面要求（註明送交公司秘書收）。有關基金單位持有人的權利和提呈建議的程序載於本報告第57頁至第58頁。

於回顧年度內，領展：

- 於2023/2024末期業績及2024/2025中期業績公告後以混合形式舉行媒體新聞發布會及分析員簡報會。管理層於該等活動期間接受提問。就中期及末期業績，主席、集團行政總裁、首席財務總裁、首席營運總裁及集團首席投資總裁出席新聞發布會及／或分析員簡報會；
- 2024年基金單位持有人週年大會設有網上直播，董事於會上與基金單位持有人會面，集團行政總裁向基金單位持有人簡述截至2024年3月31日止財政年度的成就及下一個財政年度的展望；
- 透過小組電話會議、一對一會面、非交易路演以及投資者於香港、中國內地及海外考察，積極與投資者溝通，而集團行政總裁、首席財務總裁、首席營運總裁及首席企業發展總裁則與買方及賣方分析員會面，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，旨在提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的相互溝通；
- 於本年度，主席與逾20間機構投資者會面。該等會議促進具建設性的對話，並了解彼等對管治和策略等關鍵事項的意見；
- 積極接觸香港、中國內地、澳洲及新加坡媒體（包括出席電視台及電台採訪），就現時投資者及社區關注的商業、社會及其他事項闡述領展的立場；
- 積極接觸投資者及投票顧問以了解企業管治方面的事宜；
- 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，適時刊發領展房託之中期及末期業績、中期報告及年報，以及其他公司通訊；
- 持續更新領展房託的公司網站（linkreit.com），讓基金單位持有人及其他持份者了解領展的最新發展；及
- 適時回答基金單位持有人的查詢。

分派政策

領展的分派政策是每半年待董事會批准領展房託中期及末期業績後為基金單位持有人提供定期分派。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，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領展房託可分派收入總額之90%。根據信託契約，可分派收入總額為基金單位持有人應佔領展房託綜合除稅項後溢利，並作出調整以撇除領展房託有關財政期間之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。

領展一貫行使其於信託契約下的酌情權，將領展房託可分派收入總額的100%（及在適當的情況下，超過100%）分派予基金單位持有人。

分派再投資計劃

於2025年5月27日，董事會就截至2025年3月31日止財政年度宣派末期分派每基金單位137.45港仙（「**末期分派**」），並將於2025年8月4日（星期一）向於2025年6月25日（星期三）（「**記錄日期**」）名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人派付。董事會進一步宣布將提供分派再投資計劃予於記錄日期合資格之基金單位持有人。合資格之基金單位持有人可選擇全數以現金或全數以基金單位或以兩者結合之方式收取末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2025年6月25日（星期三）或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2025年7月3日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007年至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2025年3月31日止財政年度之中期分派及末期分派符合領展之分派政策。該等分派之詳情載於本報告第111頁。2024/2025財政年度分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記手續日期、記錄日期及派付日期載列於本報告「投資者資料」一節內。

管治良好的企業

投資者關係

領展一直與投資界保持溝通，以確保分析員、機構投資者及散戶充分了解營運情況，並就此收集彼等對領展之業務目標、活動及未來發展方向之意見。視頻會議、網絡廣播及混合會議已取代部分會議及實體活動作為與投資界溝通的渠道。目前共有17名股票分析員就領展房託積極撰寫報告。自2024年4月以來，領展參與下列活動：

1,540

名人士

會議及電話會議

12^個

投資會議／企業日

22^場

由13名經紀
統籌的路演

基金單位持有人大會

信託契約規定領展房託每年須舉行一次基金單位持有人週年大會。信託契約及房地產投資信託基金守則亦規定領展須在信託契約及房地產投資信託基金守則所指明的情況下舉行基金單位持有人之其他（或特別）大會。

2024年基金單位持有人週年大會

於2024年7月31日舉行之2024年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選紀達夫先生、陳耀昌先生、顧佳琳女士及裴布雷先生為獨立非執行董事，以及選舉歐敦勤先生及包貝利先生為獨立非執行董事及重新授出回購基金單位之授權。有關日期為2024年7月31日之投票結果公告可於領展房託及香港交易及結算所有限公司之網站查閱。

主席（亦為財務及投資委員會與提名委員會之主席）、審核及風險管理委員會與薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、集團行政總裁及首席財務總裁以及領展房託的外聘核數師均有出席2024年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。

2025年基金單位持有人週年大會

2025年基金單位持有人週年大會將於2025年7月22日舉行。大會通告及議程載於本報告隨附之致基金單位持有人通函內。

於2025年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2025年基金單位持有人週年大會上，蒲敬思先生及吳麗莎女士將根據章程細則第125條及第126條及合規手冊輪值退任，彼等均符合資格並願意由基金單位持有人重選為董事。

於2025年基金單位持有人週年大會上，龔楊恩慈女士（自2024年8月2日起獲委任為董事）、冼明陽女士及翁郭雪梅女士（均自2024年11月14日起獲委任為董事）將根據章程細則第121條退任及願意由基金單位持有人選舉為董事。

所有退任董事均符合資格並將於2025年基金單位持有人週年大會上通過個別決議案選舉或重選。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2024年6月19日，領展和受託人簽訂了第三份修訂及重列契約以修訂信託契約，目的是：(i)授予領展可持有領展房托投資的權限；(ii)反映上市規則之修訂，即允許持有及出售庫存基金單位；及(iii)落實其他變動以符合適用法律及法規。進一步詳情於領展房託日期為2024年6月19日之公告內披露。

合規手冊

自2024年11月6日起，合規手冊已更新，以(i)提述可持續發展委員會之成立；(ii)納入最新保留予董事會的事項及董事委員會的職權範圍；(iii)反映有關庫存基金單位之上市規則修訂；(iv)納入企業管治政策之提升；及(v)反映本集團之最新業務常規及營運狀況。

自2025年5月27日起，合規手冊已更新，以(i)反映替任主席之角色及職責；(ii)納入最新保留予董事會的事項及董事委員會的職權範圍；及(iii)反映領展之最新組織架構。

變更公司標誌

誠如領展於2025年5月13日所公布，領展房託已自2025年5月13日起變更標誌。變更領展房託標誌不會影響現有基金單位持有人的任何權利。所有印有舊標誌之現有領展房託基金單位證書將繼續有效作為該等基金單位之所有權憑證，並可有效作買賣、結算、登記及交收。因此，概不會安排以現有基金單位證書免費換領印有領展房託新標誌之新基金單位證書。日後發出之所有基金單位證書均將印有領展房託的新標誌。

監管及合規事宜

有關監管及合規部分（作為本企業管治報告不可分割的部分），請參閱本報告第54頁至第67頁。

環境、社會及管治方面之表現

在監察和計量環境、社會及管治方面的表現時，董事會兼顧國際慣例和標準。我們的披露乃遵循國際財務披露準則 (IFRS) 及上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》編製，並以國際財務報告準則基金會的國際<IR>架構為指導，體現國際可持續發展準則理事會 (ISSB) 頒布的國際財務披露準則第1號及第2號最新披露要求。我們的披露同時參考了GRI準則及氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 建議。有關遵守詳情載列於2024/2025年度之年報的可持續發展報告內。

董事會負責有效治理和監督環境、社會及管治事宜，以及評估和管理重大環境及社會風險。在管理層可持續發展委員會的支持下，董事會全面負責我們的企業可持續發展策略、目標以及環境、社會及管治及氣候相關風險和機遇。董事會亦監督將氣候相關因素納入投資、風險及資產管理流程，並監督解決氣候相關問題目標的進展。董事會可持續發展委員會確保可持續發展繼續納入董事會的核心監管職責範疇，並就可持續發展設立明確權責架構、強化問責機制及深化跨部門參與。

於2024/2025財政年度，我們優化了可持續發展實施方針，錨定一項簡單原則，即每項可持續發展舉措均須實現以下兩者其中一項：保護既有管理資產的價值，或創造全新的價值。此重點方針指引我們資源利用之優先順序及分配，以及作出決策。其同樣適用於長期持有的資產及短期管理的資產。董事會已審閱並批准該項經改進及具針對性的可持續發展實施方針。

管治良好的企業

於本年度，董事會重申於2035年實現營運淨零碳排放的承諾，確保該目標仍作為關鍵問責基準，同時將高層管理人員的獎勵與減碳關鍵績效指標掛鉤，通過策略性節能舉措創造環境價值與財務價值。

企業環境、社會及管治常規越加備受監管審查。現有的多項規定要求發行人進一步加強環境、社會及管治披露，確保將氣候變化抵禦力融入商業模式。領展已採取措施引入及更新相關政策和流程（包括責任投資政策及可持續發展政策），以確保我們不僅完全符合監管要求，而且將最佳環境、社會及管治治理及實踐制度化。董事會已審閱並認可領展的環境相關政策及表現。

財政年度結束後之變動

本報告已考慮於2025年3月31日財政年度結束後直至本報告獲董事會於2025年5月27日批准止期間內所發生的變動。

承董事會命

公司秘書

黃泰倫

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

審核及風險管理委員會主要負責確保領展房託已刊發之財務報表的質素及可靠性、確保風險管理及內部監控系統的適當性及有效性，以及監察內部及獨立外聘核數師的表現。

組成及出席率

於截至2025年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行四次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士
吳麗莎 (主席)	✓	4/4	集團行政總裁
聶雅倫 ⁽¹⁾	✓	1/1	首席財務總裁
包貝利 ⁽²⁾	✓	1/1	首席法務總裁兼公司秘書
翁郭雪梅 ⁽³⁾	✓	1/1	集團首席投資總裁
翁郭雪梅 ⁽³⁾	✓	1/1	首席投資總監 (亞洲)
顧佳琳	✓	3/4	財務董事總經理
龔楊恩慈 ⁽⁴⁾	✓	3/3	可持續發展及風險管治董事總經理
龔楊恩慈 ⁽⁴⁾	✓	3/3	合規總監
陳寶莉 ⁽⁵⁾	✓	2/3	企業管治秘書總監
陳寶莉 ⁽⁵⁾	✓	2/3	內部審核總監
陳寶莉 ⁽⁵⁾	✓	2/3	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」) (外聘核數師) 及戴德梁行有限公司 (「戴德梁行」) (估值師) 之高級代表 ⁽⁶⁾

附註：

(1) 聶雅倫先生於2024年8月1日退任審核及風險管理委員會成員。

(2) 包貝利先生自2024年11月6日起加入為審核及風險管理委員會成員。

(3) 翁郭雪梅女士自2024年11月14日起加入為審核及風險管理委員會成員。

(4) 龔楊恩慈女士自2024年8月2日起加入為審核及風險管理委員會成員。

(5) 陳寶莉女士於2024年11月11日退任審核及風險管理委員會成員。

(6) 羅兵咸永道及戴德梁行之高級代表出席審核及風險管理委員會會議討論及審閱資產組合估值及領展房託中期及年度財務報表。

審核及風險管理委員會成員概無於其獲委任前兩年內擔任領展房託外聘核數師之合夥人或為其前任合夥人。

審核及風險管理委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
財務報告的可靠性、確認領展房託的中期及年度財務報表	■ 審閱2024/2025年度財務報表、全年業績公告、董事會報告以及年報之其他披露 ■ 審閱2024/2025年度中期報告及中期業績公告 ■ 與外聘核數師就其年度審核及財務報表中中期審閱進行討論，包括在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議 ■ 審閱中期及年度財務報表所載之中期及年末資產組合估值報告，並與主要估值師進行討論 ■ 考量領展房託的會計及財務報告部門的資源、僱員資歷、經驗及培訓是否足夠
委聘及續聘／罷免外聘核數師、檢討外聘核數師之表現以及核數與非核數服務之費用	■ 審閱外聘核數師工作範圍、質素、費用及委聘條款及其提供之核數及非核數服務 ■ 評估外聘核數師之獨立性，並基於該審閱及評估結果就續聘2024/2025財政年度領展房託外聘核數師向董事會提供推薦意見 ■ 監督外聘核數師招標程序並參與遴選工作。審閱及確認招標結果以供董事會批准
內部審核計劃及審核活動	■ 批准2025/2026年度內部審核計劃以及2025/2026年度至2028/2029年度四年期之按年檢討之內部審核計劃 ■ 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效及資源充足 ■ 每季度與內部審核主管審閱內部審核工作報告，以及其他內部審核相關事項，並跟進各項建議措施之執行情況
內部監控及風險管理	■ 透過每季度審閱內部審核及風險管理報告，審閱領展的企業風險管理框架（包括內部監控及風險管理系統）之成效 ■ 審閱領展的主要風險及其變動並与管理層討論。確認主要風險以供董事會批准 ■ 審閱領展的風險承受能力聲明，以釐定領展為實現其策略目標而願意承擔的風險性質及程度，以供董事會批准 ■ 與內部審核主管及風險管治主管審閱重大內部監控及風險管理事宜 ■ 審閱舉報個案並適當跟進 ■ 審閱資本管理報告並与管理層討論有關利率、貨幣及交易對手限制的風險及敞口

主要審閱範圍	履行之職務
遵守房地產投資信託基金守則、上市規則及其他相關法規要求	■ 獲取並考量管理層每季度有關法規及營運之合規報告 ■ 審閱房地產投資信託基金守則、證監會房地產投資信託基金守則豁免條款、上市規則、合規手冊（其載有領展企業管治政策、領展證券交易守則及領展操守守則）之遵守情況，包括以下事項： ■ 關連人士交易（由內部審核部門進行年度審閱） ■ 企業管治報告披露（包括確認遵守上市規則企業管治守則之聲明以供載入年報） ■ 相關投資活動及監控以及2024/2025年度年報內之相應披露 ■ 審閱及確認領展合規手冊及委員會職權範圍之修訂，以供董事會批准

聶雅倫先生及陳寶莉女士於回顧年度內退任審核及風險管理委員會，而包貝利先生、翁郭雪梅女士及龔楊恩慈女士加入委員會。本人謹此對該等前任、續任及新任成員作出寶貴貢獻致以衷心謝意。

審核及風險管理委員會主席

吳麗莎

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

財務及投資委員會報告

財務及投資委員會主要負責監督領展房託及領展第三方資本基金的投資策略及政策、組合分配及投資，並協助董事會制定資本管理架構及政策以及年度預算。

組成及出席率

於截至2025年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行六次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士
歐敦勤 (主席) ⁽¹⁾	✓	6/6	首席法務總裁兼公司秘書
聶雅倫 (主席) ⁽²⁾	✓	1/2	集團首席投資總裁
王國龍 (執行董事)		6/6	首席營運總裁
黃國祥 (執行董事)		6/6	首席企業發展總裁
紀達夫 (非執行董事)		4/6	首席人事及組織總裁
蒲敬思	✓	6/6	首席投資總監 (亞洲)
冼明陽 ⁽³⁾	✓	2/2	財務董事總經理
包貝利 ⁽⁴⁾	✓	5/5	集團資產管理董事總經理
陳耀昌 ⁽⁵⁾	✓	5/5	香港項目及工程董事總經理
			可持續發展及風險管治董事總經理
			澳洲投資總監
			資本交易總監
			企業財務總監
			企業管治秘書總監
			澳洲首席營運總裁辦公室總監
			法務總監 (企業及投資)
			研究總監

附註：

(1) 歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任財務及投資委員會主席。

(2) 聶雅倫先生於2024年8月1日退任財務及投資委員會主席。

(3) 冼明陽女士自2024年11月14日起加入為財務及投資委員會成員。

(4) 包貝利先生自2024年5月30日起加入為財務及投資委員會成員。

(5) 陳耀昌先生於2025年2月14日退任財務及投資委員會成員。

財務及投資委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
投資策略	■ 商討及考慮投資策略及批准最低資本回報率以達至資產負債表項目多元化 ■ 定期審閱資本管理報告，以及考慮資本管理團隊匯報的資本市場狀況
投資、收購及資本流轉事宜	■ 商討投資及資本流轉機會 ■ 商討及建議董事會批准開設領展房地產投資（LREP）
融資	■ 建議董事會批准再融資安排及更新中期票據計劃及回購基金單位的授權，包括持有庫存基金單位的機制 ■ 商討並建議董事會批准中期及末期分派之分派再投資計劃 ■ 審閱各項資本管理事宜
財政預算及預測	■ 審閱及建議董事會批准2024/2025財政年度之年度預測及2025/2026財政年度之年度預算
其他	■ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改 ■ 定期審視資產提升項目之進度；評估資產提升項目之表現；及審閱其他資本開支建議 ■ 商討及評估社區營造機遇 ■ 商討及批准資本管理管治框架 ■ 商討及審閱有關責任投資的政策，以符合不斷變化的監管規定

聶雅倫先生及陳耀昌先生於回顧年度內退任財務及投資委員會。本人謹此代表委員會成員感謝聶雅倫先生及陳耀昌先生的貢獻。本人謹此向於本年度內盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

財務及投資委員會主席

歐敦勤

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

提名委員會報告

提名委員會負責檢討董事會及董事委員會的架構、規模及組成（經考慮專業技能與經驗、獨立性及多元化），並就繼任規劃和董事會任命向董事會提出建議。提名委員會亦協助董事會監督領展的企業管治常規。

提名委員會在物色用於董事會任命的潛在候選人時抱著前瞻的態度，考慮董事會日後的需要，以及非執行董事／獨立非執行董事的預計退任時間。

組成及出席率

於截至2025年3月31日止年度內，提名委員會曾舉行六次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士
歐敦勤 (主席) ⁽¹⁾	✓	6/6	首席法務總裁兼公司秘書
聶雅倫 (主席) ⁽²⁾	✓	2/2	首席人事及組織總裁 企業管治秘書總監
王國龍 (執行董事) ⁽³⁾		4/4	獨立外聘顧問之代表
龔楊恩慈 ⁽⁴⁾	✓	0/0	
裴布雷 ⁽⁵⁾	✓	6/6	
陳寶莉 ⁽⁶⁾	✓	3/4	
吳麗莎 ⁽⁷⁾	✓	2/2	

附註：

- (1) 歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任提名委員會之主席。
- (2) 聶雅倫先生於2024年8月1日退任提名委員會之主席。
- (3) 王國龍先生自2024年11月6日起不再擔任提名委員會之成員，並已於其後出席相關議程項目。
- (4) 龔楊恩慈女士自2025年3月12日起加入為提名委員會之成員。
- (5) 裴布雷先生於2025年3月31日退任提名委員會之成員。
- (6) 陳寶莉女士於2024年11月11日退任提名委員會之成員。
- (7) 吳麗莎女士自2024年11月6日起加入為提名委員會之成員。

提名委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍

董事之委任、重新委任及罷免，提名董事於基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人選舉或重選連任

履行之職務

- 審閱並建議董事會批准委任歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任董事會新主席以及財務及投資委員會與提名委員會之新主席（有關候任主席及其後主席遴選及委任程序的進一步資料，載於本報告第21頁）
- 審閱並建議董事會批准委任蒲敬思先生自2025年3月12日起為替任主席
- 審閱並建議董事會批准：
 - 委任包貝利先生自2024年5月30日起為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員，並建議於2024年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
 - 委任龔楊恩慈女士自2024年8月2日起為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會與薪酬委員會成員，並建議於2025年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
 - 委任冼明陽女士自2024年11月14日起為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與可持續發展委員會成員，並建議於2025年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
 - 委任翁郭雪梅女士自2024年11月14日起為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會成員，並建議於2025年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
- 經考慮各自之貢獻、專業技能、經驗和專長以及彼等之獨立性，建議董事會批准提名蒲敬思先生及吳麗莎女士於2025年基金單位持有人週年大會上重選連任為董事
- 審閱並建議董事會批准將非執行董事紀達夫先生的任期再續期三年
- 經獨立外聘顧問協助及諮詢下物色獨立非執行董事人選
- 根據遴選標準，維持並定期審閱獨立非執行董事的合適候選人名單，作為董事會繼任規劃的一部分

主要審閱範圍

董事會與董事委員會的組成及繼任規劃

履行之職務

- 經(i)考慮各成員的專長、投放時間、專業技能與經驗；(ii)領展的董事會成員多元化政策；及(iii)計及領展企業管治政策及上市規則企業管治守則後，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構、日後技能的需要以及成員每年作出檢討
- 審閱董事會及董事委員會的目前組成；根據領展3.0維持並持續更新現時及目標董事會技能矩陣。據此制定重組董事會的相關計劃
- 經考慮董事會所需的專業技能和人才、董事會與董事委員會之最佳規模、組成及合適的多元化程度、預期退任之董事，以及領展及領展3.0的日後發展，對董事會繼任規劃作出審閱及更新
- 審閱並建議董事會批准：
 - 委任歐敦勤先生自2024年11月6日起為薪酬委員會成員
 - 委任包貝利先生自2024年11月6日起為審核及風險管理委員會成員
 - 委任吳麗莎女士自2024年11月6日起為提名委員會成員
 - 委任龔楊恩慈女士自2025年3月12日起為提名委員會成員
 - 委任蒲敬思先生自2025年4月1日起接替裴布雷先生擔任薪酬委員會之新主席
- 考慮並建議董事會批准自2024年11月6日起成立可持續發展委員會、其職權範圍及始創成員，包括蒲敬思先生（主席）、歐敦勤先生及紀達夫先生；以及隨後委任冼明陽女士自2024年11月14日起為成員
- 在獨立外聘顧問的協助下，更新領展的行政總裁繼任規劃程序，包括設定遴選標準及更新領展的行政總裁人才圖譜
- 考慮組織內高層職位的繼任規劃安排

主要審閱範圍	履行之職務
董事會成員多元化	■ 審閱並建議董事會批准經更新的領展董事會成員多元化政策，包括更高的性別多元化要求 ■ 審閱並建議董事會批准領展董事會成員多元化政策的實施及成效
董事會績效評估	■ 進行內部的董事會績效評估（詳情請參閱本報告第23頁「董事會之績效評估」一節）
協助董事會確保遵守領展企業管治政策及常規	■ 審閱及評估每名董事於董事會工作所投放之時間及對董事會之貢獻以及彼等各自有效履行其職責之能力，當中計及彼等專業資格及工作經驗、年內會議出席率及貢獻、在領展以外擔任的董事職務以及所投放之其他重大外部事務時間 ■ 評估每名獨立非執行董事的獨立性，以及非執行董事及獨立非執行董事（包括任何候任董事）所需投放的時間，使其足以履行監督領展業務之受信責任及服務於董事會及其委員會 ■ 審閱並建議董事會批准每年檢討獨立意見機制 ■ 審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
其他	■ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改 ■ 審閱並建議董事會批准經更新的領展基金單位持有人通訊政策 ■ 審閱並建議董事會批准領展基金單位持有人通訊政策的實施及成效

聶雅倫先生、王國龍先生、裴布雷先生及陳寶莉女士於回顧年度內退任提名委員會，而龔楊恩慈女士及吳麗莎女士加入委員會。本人謹此對該等前任、續任及新任成員作出寶貴貢獻致以衷心謝意。

提名委員會主席

歐敦勤

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

薪酬委員會報告

董事會對行政人員及非行政人員薪酬全面負責。董事會已成立薪酬委員會，協助其履行有關薪酬事宜之職責。

薪酬委員會負責將領展執行董事之薪酬政策及策略提交董事會批准。就集團行政總裁及首席財務總裁、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平進行審閱並就此向董事會提出建議，以及釐定高層管理人員之薪酬待遇。其全由獨立非執行董事組成。

組成及出席率

於整個2024/2025財政年度，薪酬委員會定期召開會議，並在有需要時邀請高層管理人員及外聘顧問提供意見。於截至2025年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行11次會議。

成員	出席／具資格出席之會議次數		就相關議程項目獲邀出席之人士
	獨立		
裴布雷 (主席)	✓	10/11	集團行政總裁
蒲敬思	✓	11/11	首席法務總裁兼公司秘書
陳耀昌	✓	8/8	首席人事及組織總裁
包貝利	✓	10/10	為獨立外聘顧問怡安翰威特 (於2024年5月) 及韋萊韜悅 (自2025年11月起) 之高級代表
龔楊恩慈	✓	7/8	
歐敦勤	✓	7/7	

薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

集團行政總裁就相關環節列席薪酬委員會會議，並提供彼對首席財務總裁及其他高層管理人員之表現評估，以及協助薪酬委員會審閱彼等之薪酬待遇。首席人事及組織總裁定期列席薪酬委員會會議，向成員簡述市場薪酬趨勢、人才發展及培訓，以及有關高層管理人員的其他僱傭事宜。

薪酬委員會負責長期獎勵計劃之行政工作。其建議董事會批准向集團行政總裁、首席財務總裁及其他董事授出獎勵。其亦決定對高層管理人員 (包括首席法務總裁、首席人事及組織總裁、首席營運總裁、集團首席投資總裁及首席企業發展總裁) 授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之獎勵的績效條件及歸屬。

概無董事參與決定其本身之薪酬。

高層管理人員的未來薪酬框架

於截至2025年3月31日止年度，薪酬委員會對領展之行政人員薪酬框架進行全面檢討，確保其符合領展之策略目標及未來發展重點。

此次檢討基於實現卓越營運與可持續增長的關鍵設計原則，包括績效掛鉤薪酬、獎勵價值創造、吸引及留聘頂尖人才、推動可持續發展重點，以及確保與基金單位持有人回報緊密掛鉤。該等原則作為我們決策流程與持份者溝通的基礎，確保一致性和戰略連貫性，並已融入未來的薪酬架構 (於本年報前述章節進一步闡述)。

由於與基金單位持有人溝通是我們方針的關鍵環節，我們在框架檢討期間進行了大量諮詢工作，以整合多元化觀點，從而使我們的策略方向與基金單位持有人的期望保持一致。我們相信此過程能促進與基金單位持有人之間的信任、透明度及協作關係，並期待來年持續進行對話。

基於檢討結果，2025/2026財政年度框架已作出多項調整，在未來將更側重於量化績效。此外，透過設定更具進取的績效目標與逐年增長目標，我們旨在為持份者創造更優異回報與增長價值，同時透過持續改進與實現策略里程碑，為領展奠定長遠成功基礎。

於截至2025年3月31日止年度，前任薪酬委員會主席裴布雷先生自董事會退任。我們謹此衷心感謝裴布雷先生多年來的卓越領導與貢獻，彼の寶貴貢獻為我們未來的成就奠定堅實基礎。同時，我們亦衷心感謝在回顧年度退任薪酬委員會的陳耀昌先生。

主要審閱範圍	履行之職務
深入檢討高層管理人員的薪酬框架	■ 在獨立外聘顧問（韋萊韜悅）之協助下，審閱及制定執行董事及高層管理人員之行政人員薪酬框架，確保其符合未來發展，從而推動領展落實策略、維持市場競爭力，並持續與基金單位持有人的利益保持一致 ■ 行政人員薪酬計劃設計的主要變動，包括新同業公司、短期獎勵計劃及長期獎勵計劃的關鍵績效指標、短期獎勵計劃及長期獎勵計劃的績效期及歸屬時間表以及增設最低持股量要求等（於第27頁至第31頁概述） ■ 對行政人員薪酬計劃設計的改進自2025/2026年起生效
高層管理人員及員工之薪酬策略及政策	■ 在韋萊韜悅之協助下，審閱行政人員薪酬及企業管治之市場發展及慣例 ■ 審閱一般市場之薪酬趨勢及通過有關所有員工績效花紅及長期獎勵之預算
非執行董事及獨立非執行董事、執行董事及高層管理人員之薪酬待遇	■ 在韋萊韜悅之協助下，審閱行政總裁之薪酬待遇（對此會聽取主席的意見）及首席財務總裁之薪酬待遇（對此會聽取行政總裁的意見），並向董事會提呈有關建議以供審批 ■ 審閱及釐定高層管理人員團隊（包括首席法務總裁、首席人事及組織總裁、首席營運總裁、集團首席投資總裁及首席企業發展總裁）之薪酬待遇（對此會聽取行政總裁的意見） ■ 在韋萊韜悅之協助下，審閱於可持續發展委員會任職的替任主席及獨立非執行董事之薪酬待遇，並向董事會提呈有關建議以供審批
就年度酌情花紅及長期獎勵計劃之獎勵制定目標	■ 就高層管理人員團隊之年度酌情花紅制定平衡計分卡框架項下之表現目標 ■ 在韋萊韜悅之協助下，制定長期獎勵計劃之獎勵的績效條件及目標設定方針
根據長期獎勵計劃以董事及高層管理人員為受益人授出長期獎勵計劃之獎勵並進行歸屬	■ 審閱根據2017年長期獎勵計劃對行政總裁、首席財務總裁及其他高層管理人員的建議獎勵授予，並向董事會提呈有關建議以供審批 ■ 批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員團隊之成員及若干其他主要員工授出獎勵 ■ 審閱及釐定年內根據2017年長期獎勵計劃已歸屬獎勵之歸屬結果
高層管理人員之聘用及離職	■ 審閱及釐定年內聘用之高層管理人員（包括企業事務及品牌集團董事總經理）之薪酬待遇 ■ 審閱及釐定高層管理人員之終止條文（倘適用）
高層管理人員之培訓及持續專業發展	■ 審閱首席人事及組織總裁提交之領袖培訓及發展計劃 ■ 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展

本人謹此向盡心竭力服務的所有薪酬委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席

蒲敬思

香港，2025年5月29日

董事委員會報告

可持續發展委員會報告

可持續發展委員會的主要職責包括擬備及評估可持續發展策略及目標、監督及追蹤其實施情況、審閱與可持續發展相關的披露、監察環境及社會績效以及評估持份者參與的成效。

有關我們可持續發展重點範疇及目標的進一步資料載於2024/2025年度之年報的可持續發展報告。

組成及出席率

可持續發展委員會於2024年11月成立，於截至2025年3月31日止年度舉行兩次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席 之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士
蒲敬思 (主席)	✓	2/2	首席法務總裁兼公司秘書
冼明陽	✓	2/2	首席營運總裁 首席人事及組織總裁
紀達夫 (非執行董事)		2/2	可持續發展及風險管治董事總經理 企業管治秘書總監
歐敦勤	✓	2/2	

可持續發展委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
可持續發展策略及優先事項	■ 評估領展2035年淨零策略及將環境、社會及管治關鍵績效指標列為優先指標 ■ 制定四項可持續發展優先事項：減碳、氣候變化抵禦力、數據與透明度及持份者信任 ■ 商討責任投資之原則，以確保投資決策與領展可持續發展策略一致
與投資者進行環境、社會及管治對話	■ 評估可持續發展溝通策略 ■ 考慮將可持續發展主題納入投資者溝通內容
可持續發展舉措	■ 審閱可持續發展舉措及有關舉措如何支持領展的風險管理策略 ■ 商討擬定的減碳目標及將目標納入長期獎勵計劃框架內的關鍵績效指標 ■ 就各項可持續發展舉措制定行動計劃
管治及監督	■ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改 ■ 評估環境、社會及管治重要議題，以確保可持續發展舉措符合持份者期望及監管規定 ■ 商討組織文化及參與推動可持續發展舉措及促進行為變化

本人謹此感謝全體委員會成員竭誠服務及專業貢獻。

可持續發展委員會主席

蒲敬思

香港，2025年5月27日

監管及合規事宜

監管框架

領展房託為合訂證券，由管理人（即領展）及投資控股實體（即The Link Holdings Limited）的權益組成。其乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之受規管集體投資計劃。領展房託被納入恒生指數成份股，其基金單位於香港聯交所上市。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為其受託人。

■ 管理人

領展（由受託人全資擁有）乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌（第9類）以進行資產管理的受規管活動，並為基金單位持有人的利益管理領展房託。此外，領展亦獲批准管理領展房託持有股權的合營企業、私募基金或其他上市房地產投資信託。就此而言，領展近期已成立新業務領展房地產投資，預期領展房地產投資利用領展在房地產投資管理的經驗及規模，為私人機構資本執行具吸引力的投資策略。

就領展房託而言，領展按成本收回基準收取管理費，且不會就收購／撤資收取任何費用，亦不會按所管理資產之百分比或按其他與表現掛鈎的指標收費。此舉將衝突減至最低，並與基金單位持有人的利益維持一致。然而，領展及／或其附屬公司可按市場價格向其他資本提供者、合營企業夥伴或其他所管理基金收取管理或服務費。

■ 受託人

受託人為香港法例第29章受託人條例第77條項下的信託公司，並獲證監會發牌從事受規管活動，為證監會認可集體投資計劃提供存管服務。受託人與領展獨立營運，並以信託方式代所有基金單位持有人持有領展房託的全部資產。

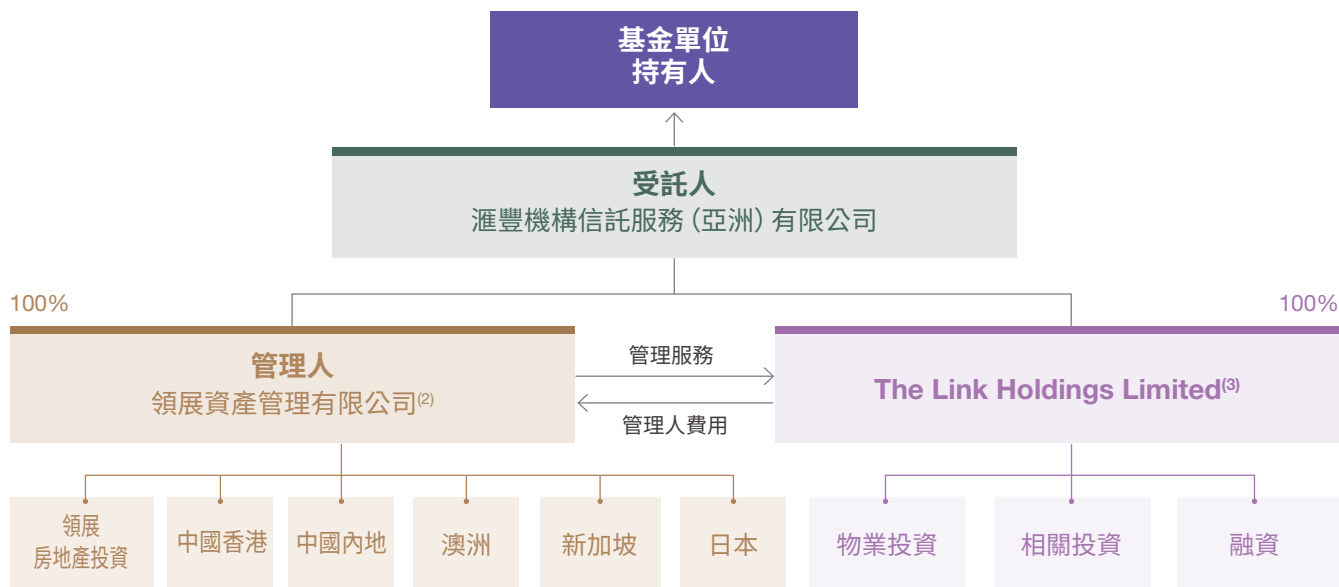
領展及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對領展作出定期審閱。該審閱的結論詳情載於本報告第104頁之受託人報告書。

本集團的活動均根據房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例受證監會規管。領展的業務及活動均須不時接受證監會審查。

領展根據證券及期貨條例所委任的五名負責人員之姓名載於本報告封底內頁之「公司資料」一節。

於截至2025年3月31日止年度內，領展在所有重大方面已根據信託契約及合規手冊之條文管理領展房託。

企業架構



附註：

(1) 領展房託為內部管理之房地產投資信託基金，並無控權基金單位持有人。

(2) 根據證券及期貨條例之第9類持牌法團。

(3) The Link Holdings Limited為領展房託所有特別目的投資工具之控股公司，而領展房託於2025年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註35。受託人代表所有基金單位持有人作為唯一擁有人持有領展及The Link Holdings Limited（持有領展房託的所有資產）。持有基金單位亦代表持有以上兩間公司之權益。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2025年3月31日止年度內：

- (i) 領展房託一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊（在所有重大方面）；及
- (ii) 領展房託一直應用上市規則企業管治守則第二部分之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。領展認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高層管理人員的穩定性更有利於本集團的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力（而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力）罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

遵守領展證券交易守則

董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人士在進行領展房託證券交易時均受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之條款經定期審閱並適時更新，以確保其不遜於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款。

經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認於截至2025年3月31日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

根據領展證券交易守則，有意進行領展房託證券交易的董事或高層管理人員或其他相關高級員工或證監會持牌人士須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展房託。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式掌握未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可進行領展房託證券交易。此外，董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人士進行領展房託證券交易及其他受限制投資時，須遵守合規手冊所適用的限制。

參與編製領展房託中期及末期業績公告的僱員於上市規則及合規手冊所指定之相關禁售期內被禁止進行領展房託證券之交易。領展亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文及合規手冊所規定之方式，對涉及企業交易或知悉內幕消息之董事和僱員頒令禁售規定。因此，相關僱員於禁售期間不可透過企業員工購買基金單位計劃或其他途徑購入領展房託之證券。

遵守內幕消息規定

領展已實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在所需時適時披露內幕消息。其亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。領展已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展房託。公司秘書（亦為首席法務總裁）保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估可能構成內幕消息的會議及討論之記錄、對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

監管及合規事宜

董事對財務報表之責任

董事已確認彼等對編製本集團截至2025年3月31日止年度之綜合財務報表承擔的責任，而該等財務報表已由審核及風險管理委員會審閱及經董事會批准。

有關核數師就本集團綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第105頁至第108頁之獨立核數師報告。

核數師之變更與核數師之酬金

審核及風險管理委員會負責檢討並向董事會建議委聘及續聘外聘核數師。

董事會經考慮羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）的任期後，並依照最佳企業管治慣例，就外聘核數師一職啟動一項招標程序。招標程序由兩名獨立非執行董事（分別為審核及風險管理委員會主席及審核及風險管理委員會成員）、一名執行董事及管理團隊資深成員組成的委員會進行，並由審核及風險管理委員會監督。

招標程序完成後，並經審核及風險管理委員會批准，董事會議決根據領展於房地產投資信託基金守則及信託契約下的權力及職責委任畢馬威會計師事務所自2025/2026財政年度起為領展房託的核數師。

因此，羅兵咸永道將於2025年基金單位持有人週年大會結束時退任領展房託的核數師，且不會尋求續聘。畢馬威會計師事務所的委任將於羅兵咸永道退任後即時生效。

在作出其建議時，審核及風險管理委員會已考慮新外聘核數師的審核質素、方法、團隊經驗、費用及獨立性。

審核及風險管理委員會已審閱及批准羅兵咸永道於年內所提供的服務並對委聘外聘核數師提供非核數服務及預先核准的金額與門檻設立規管指引。領展認為，且審核及風險管理委員會亦認同，羅兵咸永道以稅務代表身份為領展房託多個實體進行的稅務合規及諮詢服務屬於經常性項目，而羅兵咸永道提供該等經常性服務並不會影響其審核領展房託財務報表時的客觀性或任何認知的獨立性。

本年度的非核數服務主要包括稅務合規及諮詢服務。有關截至2025年3月31日止年度已付／應付羅兵咸永道之核數及非核數服務費用分析載列於綜合財務報表附註9。

自2024/2025年度之中期報告後之董事履歷資料更新

- 歐敦勤先生自2024年11月6日起獲委任為英國皇家音樂學院的校董會成員。
- 吳麗莎女士自2024年11月13日起獲委任為國浩集團有限公司（於香港聯交所主板上市）的獨立非執行董事以及董事會審核及風險管理委員會及董事會提名委員會之成員。
- 包貝利先生自2025年3月10日起不再擔任Madigan Capital Pty Ltd之非執行主席。
- 蒲敬思先生自2025年3月12日起獲委任為替任主席。彼自2025年4月1日起接替裴布雷先生擔任薪酬委員會的新主席。
- 龔楊恩慈女士自2025年3月12日起獲委任為提名委員會之成員。

董事履歷載於本報告第70頁至第75頁及可於我們的公司網站（linkreit.com）瀏覽。

向基金單位持有人提供之資料

委任、罷免及重新委任董事之權利

經由董事會

信託契約規定，董事會可（根據提名委員會之建議）：

- 於任何時間委任任何願意出任為董事之人士擔任董事一職，以填補臨時空缺或作為董事會新增成員（惟受限於最多14名董事會成員）；及
- 罷免任何董事，及在該情況下，董事會須向有關在任董事發出經所有其他董事簽署之罷免通知。

董事須就其本身之重新委任事宜放棄投票權。

經由基金單位持有人

信託契約規定，基金單位持有人可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- 兩名或以上合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人可向領展發出書面要求，而領展須就此召開基金單位持有人大會，藉以處理提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；及
- 倘提名委員會建議支持提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名或以上合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人；否則，相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名或以上合共持有不少於25%已發行基金單位之已登記基金單位持有人。

待該普通決議案獲通過後，受託人及領展須採取一切必要行動，以落實有關董事之委任、重新委任或罷免。

根據章程細則退任

章程細則規定：

- 任何由董事會委任之董事須於下一屆基金單位持有人週年大會上退任，惟合資格可選舉為董事（但該名董事在釐定於該基金單位持有人週年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算）；
- 執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任；及
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任（但合資格可膺選連任）。

領展企業管治政策進一步規定三分之一的獨立非執行董事須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任。

監管及合規事宜

召開會議之權利及提呈建議之程序

根據信託契約，以下人士可召開基金單位持有人大會：

- 受託人；或
- 領展；或
- 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人，彼等可向領展發出書面要求，要求領展召開基金單位持有人大會並於該大會上提呈決議案以供考慮。

召開基金單位持有人週年大會或其他大會的通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則的規定寄發予基金單位持有人。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到基金單位持有人大會處理事項所需之法定人數，惟對於通過特別決議案，有關基金單位持有人須持有不少於25%已發行基金單位方達到大會所需之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，任何於基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式表決，惟（在信託契約准許及獲證監會豁免的情況下）大會主席可基於誠信原則決定容許純粹關於程序及行政事項的決議案以舉手方式表決，惟前提是該事項(i)並無載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及主席履行維持大會秩序及／或容許大會事務妥善有效地處理的職責，且容許所有基金單位持有人有合理機會表達其意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式給予特定批准：

- (i) 從領展房託資產中出售任何自收購日期起計不足兩年（或倘為從事任何物業發展及相關活動時，則自該物業發展及相關活動完成日期起計不足兩年）之房地產；
- (ii) 受託人出售領展全部或任何已發行股本；
- (iii) 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的百分比率上限或變更受託人費用的架構；
- (iv) 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (v) 領展房託終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

董事之服務合約

於2025年基金單位持有人週年大會上將退任及參與選舉或膺選連任之該等董事概無訂立任何如領展不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第92頁至第95頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註33所披露者外，領展概無於年末或年內任何時間訂立與領展房託業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

於回顧年度內，領展與董事就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。若干董事根據截至2024年3月31日止財政年度末期分派及截至2024年9月30日止六個月之中期分派之分派再投資計劃收取基金單位。除該等安排外，於回顧年度內概無訂立任何安排可使董事藉購入基金單位或任何領展房託的其他法人團體之股份或債券而獲利。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情分別披露於本報告第87頁至第91頁及綜合財務報表附註21。除已披露者外，領展於回顧年度內概無與董事訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

領展的章程細則及領展房託之相關特別目的投資工具的章程細則內載有獲准許之彌償條文，為領展及本集團其他成員公司之董事在履行彼等職責時所引致之第三者責任提供彌償。

領展會定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍（包括投保額），以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員（包括公司秘書）在為領展房託、其特別目的投資工具以及領展及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。董事及高級職員責任保險已於2024年12月以一份為期兩年的長期協議續期並於回顧年度內繼續有效。

領展「愛•匯聚計劃」

領展「愛•匯聚計劃」是領展自2013年推行之慈善及社區參與計劃的一部分，旨在透過慈善捐贈或贊助以促進本土社區之可持續發展。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,800萬港元之撥款，以資助領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛•匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉，支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以及推動可持續發展的生活及環保措施，以促進領展物業週邊社區之可持續發展。於回顧年度內，領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目詳情載於本報告第96頁至103頁。領展「愛•匯聚計劃」也支持社福機構開展短期項目，包括在樂富廣場的領展可持續未來館由書送快樂有限公司所創立的二手書店「幾好生活」，以及由社會機構為普羅大眾舉辦的工作坊，旨在推廣可持續發展的理念。

根據信託契約，領展房託可由管理人運用不超過於對上一個財政年度的物業收入淨額之0.25%設立一項基金作為慈善捐贈或贊助予慈善機構或社區團體。領展的此類捐贈必須根據董事會就領展「愛•匯聚計劃」採納的規則進行，相關規則可於我們的公司網站查閱。

企業員工購買基金單位計劃

2022年企業員工購買基金單位計劃（「2022年企業員工購買基金單位計劃」）

2022年企業員工購買基金單位計劃於2022年7月20日獲採納（其規則已於2023年6月1日作出修訂）。領展及其附屬公司合資格的高級經理及以下職級之員工可參與2022年企業員工購買基金單位計劃，並透過獨立第三方中介人（目前為中國銀行（香港）有限公司）於香港聯交所購買基金單位。於參與年度結束後，領展將參考員工的服務年期，根據2022年企業員工購買基金單位計劃規則授予各合資格員工獎勵。於2022年企業員工購買基金單位計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵（於歸屬時經獨立第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵）；及(ii)有條件現金獎勵（以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目）。

於回顧年度內，82名領展及其附屬公司合資格員工參與2022年企業員工購買基金單位計劃，彼等透過獨立第三方中介人合共於香港聯交所購買110,600個基金單位，總代價為390萬港元。2022年企業員工購買基金單位計劃下於截至2025年3月31日止年度內之受限制基金單位獎勵變動以及於期初及期末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬	年內註銷	年內失效	於2025年 3月31日 尚未歸屬	年內確認 之價值 千港元	截至 2025年 3月31日 確認之 總價值 千港元	於緊接 授出日期 前基金 單位之 收市價 港元
參與者合計										
2023年9月4日	2023年9月4日至 2024年9月1日	53,087	-	(51,411)	-	(1,676)	-	784	2,012	38.90
2024年9月2日	2024年9月2日至 2025年9月1日	-	29,615	-	(489)	-	29,126	624	624	36.90

領展房託證券之資料

發行新基金單位

於回顧年度內，領展房託曾發行45,888,052個新基金單位，以保留現金作企業用途，其中包括(i)根據截至2024年3月31日止財政年度有關末期分派之分派再投資計劃於2024年8月13日按發行價每基金單位32.09港元發行22,800,320個新基金單位；及(ii)根據截至2024年9月30日止六個月有關中期分派之分派再投資計劃於2024年12月27日按發行價每基金單位33.792港元發行23,087,732個新基金單位。按於2025年3月31日已發行之2,582,396,465個基金單位（不包括庫存基金單位）計算，於年內發行之新基金單位數目相等於領展房託已發行基金單位（不包括庫存基金單位）之約1.78%。

供股所得款項用途

於2023年3月29日，領展房託完成供股，並按於記錄日期每持有五（5）個現有基金單位可獲配發一（1）個供股基金單位之基準按每個供股基金單位44.20港元的認購價向合資格基金單位持有人發行425,640,848個供股基金單位，籌集約188億港元（扣除開支前）或約185億港元（扣除開支後）（「**所得款項淨額**」）。有關供股之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2023年2月10日及3月28日之公告以及日期為2023年3月7日之發售通函（「**發售通函**」）。

截至2024年3月31日，所得款項淨額中122億港元已按發售通函所披露方式動用，其中，所得款項淨額中(i) 74億港元用於償還2023年到期的銀行貸款；(ii) 18億港元用於償還2024年1月1日之後到期的循環貸款；及(iii) 30億港元用於部署收購及投資。

截至2025年3月31日，所得款項淨額之實際及計劃動用情況（如發售通函所述）載列如下：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	於2024年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元	截至2025年 3月31日止年度之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	於2025年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元
償還2023年到期的銀行貸款	7 – 8	–	–	–
償還2024年1月1日之後到期的 循環貸款	1 – 2	–	–	–
探索未來投資機遇 (在部署投資機遇的同時，短期內 存入銀行及／或金融機構，或按與 領展庫務管理政策一致及符合房地 產投資信託基金守則的其他方式 使用)	8.5 – 10.5	6.3	約1億港元用於進一步 支付收購位於江蘇省常 熟市北部之物流資產及 完成支付收購位於上海 之七寶領展廣場之50% 權益	在等待未來投資或收購 機遇之際，我們根據 庫務管理政策調配剩餘 約62億港元所得款項
總計	18.5	6.3	0.1	6.2

於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，Link CB Limited（前稱Link 2019 CB Limited）完成發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「**2024年可轉換債券**」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。2024年可轉換債券已於2019年4月4日在香港聯交所上市，股份代號為5936。

2024年可轉換債券將會補充領展房託的到期融資、分散領展房託資金來源、擴大其投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此董事會認為發行2024年可轉換債券符合領展房託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2024年可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約為3,974,000,000港元，該所得款項淨額計劃為現有及日後符合領展房託綠色融資框架下訂明的若干遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。因此，所得款項淨額已用作為領展房託綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途。

於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額3,213,000,000港元（佔2024年可轉換債券初始本金總額約80.33%）連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分2024年可轉換債券（「**已贖回債券**」）。所有已贖回債券已經註銷。

供股導致2024年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2024年可轉換債券之條款及條件作出。2024年可轉換債券的轉換價由每基金單位109.39港元調整為每基金單位103.70港元，而於所有尚未償還2024年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由7,194,441個基金單位增加至7,589,199個基金單位。

2024年可轉換債券於2024年4月3日到期。截至到期日，並無任何持有人轉換2024年可轉換債券。Link CB Limited根據認購協議項下2024年可轉換債券之條款及條件，按尚未償還本金額787,000,000港元連同應計但未償付之利息（佔2024年可轉換債券初始本金額約19.67%）悉數贖回餘下尚未償還2024年可轉換債券。

有關發行、贖回部分2024年可轉換債券及調整2024年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日、2022年4月4日及2023年3月1日之公告。

於2027年到期之有擔保可轉換債券

於2022年12月12日，Link CB Limited完成發行於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%有擔保可轉換債券（「**2027年可轉換債券**」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位61.92港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。2027年可轉換債券已於2022年12月13日在香港聯交所上市，股份代號為5662。

2027年可轉換債券將會補充領展房託的到期融資、分散領展房託資金來源、擴大其投資者基礎及可能提升基金單位的交易流動性（如進行轉換），因此董事會認為發行2027年可轉換債券符合領展房託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2027年可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約為3,269,000,000港元，該所得款項淨額計劃用於為現有付款責任進行再融資，以及作一般企業用途。因此，所得款項淨額已用於為現有付款責任進行再融資及作一般企業用途。

供股導致2027年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2027年可轉換債券之條款及條件作出。2027年可轉換債券的轉換價由每基金單位61.92港元調整為每基金單位58.77港元，而於所有尚未償還2027年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由53,294,573個基金單位增加至56,151,097個基金單位。

於本報告日期，並無任何持有人轉換2027年可轉換債券，而Link CB Limited並無贖回2027年可轉換債券。

有關發行2027年可轉換債券及調整2027年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2022年11月22日、11月23日、12月12日及12月13日及2023年3月1日之公告以及日期為2022年12月7日之發售通函。

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

購買領展房託之上市基金單位

於回顧年度，領展代表領展房託於香港聯交所回購合共17,336,700個基金單位，總代價（不包括開支）約為5.7433億港元。回購基金單位之平均成本（不包括開支）約為每基金單位33.13港元。所有回購之基金單位均持有作庫存基金單位，並擬根據適用規則及規例使用，包括但不限於出售套現、轉讓及註銷。於回顧年度內，並無庫存基金單位被出售、轉讓或註銷，因此，於2025年3月31日，領展房託以庫存方式持有17,336,700個基金單位。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	
2024年				
12月	12,852,800	34.40	32.10	426.82
2025年				
1月	4,483,900	33.15	32.65	147.51

領展於回顧年度內所有的基金單位回購均根據基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展房託及基金單位持有人之整體利益。回購可使每基金單位盈利及分派提升。

此外，領展分別根據長期獎勵計劃規則及企業員工購買基金單位計劃規則之條款，就有關計劃透過第三方中介人以總代價約4,354萬港元（不包括開支）及約201萬港元（不包括開支）於香港聯交所購買1,378,151個基金單位及51,411個基金單位。

贖回領展房託之上市證券

有關贖回2024年可換股債券之詳情，請參閱本報告「於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券」一節。

領展房託之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance (Cayman) 2009 Limited就面值500,000,000美元息率為3.60%並於2024年到期之美元票據於2024年9月3日到期日按票據面值連同應計但未償付之利息悉數贖回。

除上文所披露者外，領展或領展房託之任何附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何領展房託之上市證券（包括出售庫存基金單位）。

監管及合規事宜

基金單位持有人統計數據

根據領展房託之基金單位持有人登記冊，於2025年3月31日已登記基金單位持有人（不包括領展房託（作為庫存基金單位持有人））之分析如下：

基金單位持有量範圍	已登記基金單位 持有人數目	持有之 基金單位總數	百分比 %
0 – 1,000	5,535	3,371,690	0.13
1,001 – 5,000	11,460	27,081,960	1.05
5,001 – 10,000	1,614	11,038,208	0.43
10,001 – 100,000	875	22,300,254	0.86
100,001或以上	82	2,518,604,353	97.53
總計	19,566	2,582,396,465	100.00

香港中央結算（代理人）有限公司於2025年3月31日持有2,497,536,292個基金單位（佔已發行基金單位約96.71%（不包括庫存基金單位）），仍然是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有一名下之基金單位。

根據收市價每基金單位36.4港元及當時已發行之2,582,396,465個基金單位（不包括庫存基金單位）計算，領展房託於2025年3月31日之市值約為940億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

公眾持有基金單位數量

根據領展獲得之公開資料，領展房託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數目不少於其已發行基金單位（不包括庫存基金單位）之25%。

於本報告日期，領展房託並無任何控權或主要基金單位持有人（賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1條下「主要持有人」之涵義，即有權於領展房託或其任何附屬公司的任何基金單位持有人大會上行使10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使）（「**主要基金單位持有人**」）。

附屬公司之董事

領展之董事

於本報告日期，領展之董事姓名載於本報告封底內頁之「公司資料」一節內。於回顧年度內，聶雅倫先生、陳寶莉女士、陳耀昌先生及裴布雷先生退任董事。

於回顧年度內，概無董事於任何與領展房託有任何重大方面競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事

於回顧年度內及／或截至本報告日期止，以下人士為領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事及／或替任董事：

姓名	董事	替任董事
王國龍	✓	
黃國祥	✓	✓
黃泰倫	✓	✓
卓格理	✓	
宋俊彥	✓	
譚承蔭	✓	
范世牧	✓	
黎漢明	✓	
李安妮	✓	
吳文強	✓	
竺海群	✓	
Christine Louise KELLY	✓	
羅欣琪	✓	
繆國相		✓
司徒嫺蝶	✓	
Warren Andrew THOMSON	✓	✓
葉穎思	✓	
周靜	✓	
梁傑榮		✓
雷永業		✓
邱重賢		✓

監管及合規事宜

收購及出售房地產

領展房託及其任何附屬公司於回顧年度內概無收購或出售任何房地產。

於2025年3月31日，領展房託物業組合內共有154項資產（包括香港的129項資產及一項發展中物業、中國內地的12項資產、澳洲的九項資產、英國的一項資產及新加坡的兩項資產）。該等資產的完整清單及相關詳情載於本報告「估值報告」一節。有關合資格少數權益物業的詳情，請參閱綜合財務報表附註36。

物業發展及相關活動

於2022年8月，香港特別行政區政府接納有關收購位於香港觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1078號（「**該土地**」）的招標，而該土地收購事項已於2022年9月完成。該土地正在開發用作發展為設有停車場的社區商業資產項目（「**該發展項目**」）。根據房地產投資信託基金守則第7.2A條有關該發展項目自2024/2025年度之中期報告以來之更新如下：

- (i) 屋宇署已於2023年9月審批建築圖則。主要合約工程已於2024年9月中旬展開，該發展項目正如期進行。
- (ii) 估計發展成本總額約為15.9億港元，(a)佔領展房託於2025年3月31日就將派付截至2025年3月31日止年度之末期分派作出調整後之資產總值約0.7%；(b)目前為釐定物業發展上限可動用程度時須計及之唯一款項；及(c)於物業發展上限之內。
- (iii) 截至2025年3月31日，該發展項目所產生之成本為11.7億港元，佔估計發展成本約74%。

除上文所披露者外，概無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對物業發展及相關活動之進一步更新。

相關投資

回顧年度內所有相關投資已到期，截至2025年3月31日領展房託並無相關投資。

房地產信託基金守則第7.2C條項下的最高上限

相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資之合併價值佔領展房託截至2025年3月31日資產總值約2.34%（經已就截至2025年3月31日止年度將予派付之末期分派作出調整），因此於最高上限之內。

其他資料更新

主要房地產代理／顧問

於回顧年度內，領展房託委聘之首五大房地產代理／顧問所支付之佣金及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付佣金／ 顧問費用 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
高力國際物業代理有限公司	租賃代理	7.4	31.1
Investa Asset Management Pty Limited	租賃代理	4.6	19.3
第一创建仓储服务(深圳)有限公司	租賃代理	3.5	14.8
世邦魏理仕(上海)商业地产顾问有限公司	租賃代理	1.4	6.0
上海筑浦信息技术有限公司	租賃代理	1.2	5.2

主要承建商

於回顧年度內，領展房託委聘之五大承建商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	支付服務 之價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
惠康環境服務有限公司	清潔服務	130.1	4.8
昇捷管理服務有限公司	物業管理服務	120.9	4.4
利興環境服務有限公司	清潔服務	99.2	3.6
利基建築有限公司	項目及維修	97.5	3.6
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理服務	96.0	3.5

主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計及最大客戶分別佔領展房託總收益為約13.6%及約4.9%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展房託總有關成本為約20.0%及約4.8%。

董事會

董事會負責制定策略，監察管理層的績效及實現領導策略目標的進展。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



歐敦勤
獨立非執行董事

執行董事



王國龍
集團行政總裁



黃國祥
首席財務總監



紀達夫
非執行董事



蒲敬思
替任主席兼獨立非執行董事



冼明陽
獨立非執行董事



包貝利
獨立非執行董事



翁郭雪梅
獨立非執行董事



顧佳琳
獨立非執行董事



龔楊恩慈
獨立非執行董事



吳麗莎
獨立非執行董事

董事及管理團隊之簡介

領展之董事

歐敦勤先生

主席（亦為獨立非執行董事）

歐敦勤先生，57歲，於2024年2月起出任為領展之獨立非執行董事，並於2024年8月起成為董事會主席。彼亦為領展之財務及投資委員會與提名委員會之主席，以及薪酬委員會與可持續發展委員會之成員。

歐敦勤先生為Workspace Group PLC（於倫敦證券交易所上市）之獨立非執行董事兼董事會主席。彼亦為Workspace Group PLC之提名委員會主席，以及其薪酬及環境、社會及管治委員會成員。此外，歐敦勤先生亦為The Oxford Science Park Limited之主席，以及Sellar Property Group兼其投資委員會之主席。

歐敦勤先生於房地產投資及發展行業擁有超過30年之經驗。他曾出任Immobel Capital Partners之行政總裁，直至2023年止。彼於2012年至2020年期間為施羅德之房地產業務之環球主管，於2006年至2011年期間曾任Invista Real Estate Investment Management Holdings PLC之行政總裁。此前，彼為Insight Investment Management Limited之董事總經理及Gatehouse Investment Management Limited之共同創辦人。於1990年至2001年期間，彼於仲量聯行及領盛投資管理曾任多個職位。

歐敦勤先生熱衷於公共服務，他曾於2016年至2022年期間擔任Church Commissioners理事會成員及其不動產投資委員會(Real Assets Investment Committee)主席，並曾擔任British Property Federation政策委員會成員達14年。歐敦勤先生亦為英國皇家音樂學院的校董會成員。

歐敦勤先生擁有雪菲爾哈倫大學(Sheffield Hallam University)城市土地經濟學榮譽理學士學位。彼為特許測量師及皇家特許測量師學會會員，亦為英國金融行為監管局投資及客戶關係之核准人士。

王國龍先生

執行董事兼集團行政總裁

王國龍先生，63歲，分別於2009年2月及2010年5月起出任為領展之執行董事及集團行政總裁，以及為領展之財務及投資委員會之成員。彼亦為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展房託若干附屬公司之董事。

彼為盈富基金（根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於香港聯交所主板上市）之監督委員會主席、賓夕法尼亞大學之受託人、城市土地學會之管治受託人、香港大學房地產及建設系客席教授、團結香港基金有限公司之顧問及香港公益金投資小組委員會委員。

王國龍先生的職業生涯於紐西蘭開始，其後分別在金融諮詢、投資銀行及房地產投資等領域出任高級管理職位。

彼獲選為《哈佛商業評論》2019全球執行長100強，並榮獲安永企業家獎2017中國－香港／澳門地區大獎、2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」，以及於2011年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎（上市公司－執行董事）。

王國龍先生持有坎特伯雷大學之商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院之工商管理學碩士學位。彼為特許會計師、香港證券及投資學會之傑出資深會員、香港董事學會、香港會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師會、皇家特許測量師學會以及商場管理學會之資深會員。

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總監

黃國祥先生，53歲，於2020年2月起出任為領展之執行董事。彼於2018年5月起出任為領展之首席財務總監並為財務及投資委員會之成員。彼亦為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展房託若干附屬公司之董事。

黃國祥先生在亞洲房地產行業擁有豐富經驗，涵蓋策略管理職務的不同範疇，包括財務、投資、公司發展、管治及業務技術管理等。黃國祥先生於2005年加入凱德集團，並曾任多個高級行政職位，包括CapitaLand Limited（一間於新加坡交易所上市的公司）首席企業發展總監、凱德商用產業有限公司（現稱CapitaLand Mall Asia Limited）首席財務官及CapitaLand Limited之首席數碼官。彼亦曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司（於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人）及凱德商用馬來西亞信託有限公司（於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人）。

在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚（ExxonMobil）和荷蘭皇家殼牌（Royal Dutch Shell）擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。

黃國祥先生持有新加坡南洋理工大學的會計學（榮譽）學士學位，以及曾參加達特茅斯學院的Tuck Executive Program。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，70歲，於2007年9月起出任為領展之非執行董事。彼亦為領展之財務及投資委員會及可持續發展委員會之成員。

紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所凱達環球的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有11個全球辦事處及1,100名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。

紀達夫先生於劍橋大學聖約翰學院（St John's College, University of Cambridge）修讀建築學，於1978年以優等成績畢業，並於1980年加入英國皇家建築師學會（RIBA）。彼為香港建築師學會資深會員及威爾斯三一聖大衛大學（University of Wales Trinity Saint David）和卡迪夫大學（Cardiff University）之榮譽院士，在高密度城市規劃以及在亞洲設計高層商業及住宅建築、機場和城市設施方面擁有豐富經驗。彼在高密度設計、市區重建、以交通為本與綜合項目、家用辦公室與零售及社區參與方面廣泛講授及寫作。

紀達夫先生於2009年收購及修復了位於威爾斯的Roch Castle、Penrhiw Priory及Twr y Felin酒店成為具歷史意義之豪華酒店。

董事及管理團隊之簡介

蒲敬思先生

替任主席（亦為獨立非執行董事）

蒲敬思先生，56歲，於2018年5月起出任為領展之獨立非執行董事，並於2025年3月起獲委任為替任主席。彼亦為領展之薪酬委員會與可持續發展委員會之主席，以及財務及投資委員會之成員。

蒲敬思先生為IBI Group Holdings Limited（該公司於香港聯交所主板上市）之獨立非執行董事。彼為Kerb Holdings Company Pty Limited之顧問委員會委員，亦為VationX及Peace, Inc.的顧問。彼亦為特許測量師、皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生曾於2018年11月至2019年12月擔任RICS全球主席。此外，彼為城市土地學會之會員及中國香港樓宇協會之主席。

蒲敬思先生於2016年10月至2020年3月期間曾任Brooke Husband Limited之共同創辦人之一兼董事。此前，蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕曾任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位（包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職）。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年蒲敬思先生通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，彼於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際曾任多個職位。

於1992年移居至香港前，蒲敬思先生於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。彼持有劍橋大學土地經濟文學士學位。

冼明陽女士

獨立非執行董事

冼明陽女士，47歲，於2024年11月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之財務及投資委員會與可持續發展委員會之成員。

冼明陽女士為Vantage Point Asset Management Pte. Ltd.之董事總經理。彼亦為Tovana Investment Advisors GmbH之共同創辦人兼董事總經理。

冼明陽女士於全球房地產及股票行業擁有超過23年經驗。彼於2021年至2023年期間曾任Conduit Securities Limited之董事總經理，於2009年至2021年期間曾任La Francaise Forum Securities (UK) Limited之行政總裁兼全球投資組合經理，於2004年至2009年期間曾任Citi Property Investors之投資組合經理兼國際分析員，以及於2001年至2004年期間曾任European Investors Inc.全球房地產證券團隊之國際房地產證券分析員。

冼明陽女士持有查理大學(Charles University)法律碩士學位（最高榮譽）及布拉格經濟大學(Prague University of Economics and Business)工商管理碩士學位。

包貝利先生

獨立非執行董事

包貝利先生，65歲，於2024年5月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會，財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

包貝利先生為CC Real International GmbH（一間歐洲房地產投資及資產管理公司，「**CC Real**」）之管理合夥人。彼為澳洲房地產債權投資管理人Madigan Capital Pty Ltd（為CC Real投資的公司）之非執行董事。彼亦為Mirvac Funds Management Australia Limited之非執行董事，Mirvac Funds Management Australia Limited為Mirvac Wholesale Office Fund之受託人及Mirvac Group（於澳洲證券交易所上市）之成員公司。

包貝利先生於全球房地產及房地產投資行業擁有超過40年經驗。彼於2008年至2018年期間曾任澳洲主權財富基金Future Fund Management Agency之首任物業主管。彼成立及管理Future Fund之物業投資平台及計劃，並建立橫跨亞太地區、美國及歐洲之優質物業投資組合。彼於1988年至2008年期間曾任Pinnacle Property Group Pty. Ltd.之主要創辦人，為多間澳洲領先養老金及投資基金提供建議及領導房地產項目。彼於萊坊擔任估值師以展開其職業生涯。

包貝利先生於2015年至2019年期間為澳大利亞太平洋機場有限公司(Australia Pacific Airports Corporation Limited)之董事，該公司擁有墨爾本機場及朗塞斯頓機場。

包貝利先生持有皇家墨爾本理工大學(RMIT University)估值專科文憑。彼為執業估值師、皇家特許測量師學會資深會員及澳洲房地產協會(Australian Property Institute)終身會員。他曾出任澳洲房地產協會全國主席、房地產行業基金會(The Property Industry Foundation)維多利亞州顧問委員會主席及其全國董事會之成員。

翁郭雪梅女士

獨立非執行董事

翁郭雪梅女士，66歲，於2024年11月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之成員。

翁郭雪梅女士為豐樹工業信託管理有限公司（作為豐樹工業信託（於新加坡交易所上市）之管理人）之獨立非執行董事。彼亦為安盛律師事務所之顧問。

翁郭雪梅女士於2024年3月退休前為星展銀行有限公司（「**星展**」）資本市場集團主管及集團管理委員會成員。

作為資深銀行家，翁郭雪梅女士擁有超過30年投資銀行經驗。翁郭雪梅女士監督並領導多個區域團隊，專注於諮詢和企業融資以及搭建和執行股權交易。彼亦負責星展唯高達證券旗下的證券業務以及星展數位資產生態系統下的資本市場數位業務。就翁郭雪梅女士的傑出貢獻，彼於2018年獲Institute of Banking and Finance頒授傑出院士榮銜。

翁郭雪梅女士持有澳洲悉尼新南威爾斯大學(University of New South Wales)商學碩士學位。

董事及管理團隊之簡介

顧佳琳女士

獨立非執行董事

顧佳琳女士，56歲，於2021年8月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之成員。

顧佳琳女士為特許公認會計師並於跨國業務、諮詢和投資領域擁有豐富經驗。彼現為奢侈品集團歷峰集團之中國首席執行官，為該集團引進線上及線下零售、策略和轉型方面的專業知識。在加入歷峰集團之前，顧佳琳女士曾於中國內地、香港、美國、新加坡和台灣發展其事業，並於琳琅管理顧問有限公司、TPG Capital, L.P. 及Nike, Inc.擔任領導職位。

顧佳琳女士於1998年成為英國的特許公認會計師，及曾於2009年至2021年期間擔任特許公認會計師公會之全球理事會成員。彼為中國內地首位出任特許公認會計師公會會長的女性，任期為2019年至2020年。顧佳琳女士持有美國西北大學凱洛格管理學院－香港科技大學行政人員工商管理碩士學位以及復旦大學哲學學士與碩士學位。

龔楊恩慈女士

獨立非執行董事

龔楊恩慈女士，62歲，於2024年8月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會、提名委員會與薪酬委員會之成員。

龔楊恩慈女士為中電控股有限公司（該公司於香港聯交所主板上市）之獨立非執行董事以及中國銀行（香港）有限公司（「中銀香港」）之顧問，彼於2015年3月至2022年7月退休前一直擔任中銀香港之副總裁。於2007年加入中銀香港前，彼曾任渣打銀行（香港）有限公司之多個高級職位。

龔楊恩慈女士曾代表中銀香港出任香港銀行公會輪值主席及為證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會成員、香港金融管理局轄下外匯基金諮詢委員會之金融基建及市場發展委員會成員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集覆核審裁處成員。彼現時為香港僱主聯合會銀行及財務業組主席及附屬於該界別之香港特別行政區第六屆選舉委員會會員。龔楊恩慈女士憑藉30多年銀行業經驗，積累了豐富的金融服務知識及經驗。

龔楊恩慈女士現於香港擔任多項公共服務職位，包括香港特別行政區政府首長級薪俸及服務條件常務委員會主席及香港兒童醫院之醫院管治委員會主席；香港機場管理局、香港中文大學校董會、香港旅遊發展局、香港特別行政區政府公務員敍用委員會及公務員培訓諮詢委員會成員；香港賽馬會之董事以及香港公益金董事會成員兼名譽副會長。

龔楊恩慈女士擁有南加州大學工商管理理學士學位，主修會計學。

吳麗莎女士

獨立非執行董事

吳麗莎女士，58歲，於2023年4月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之主席與提名委員會之成員。

吳麗莎女士為特許會計師並曾任畢馬威會計師事務所合夥人，曾於畢馬威會計師事務所工作超過30年，於2020年退休。彼於為香港和中國內地之跨國和上市公司提供核數服務方面具備豐富經驗，尤其是於房地產、消費及運輸等行業。此外，彼曾於畢馬威會計師事務所擔任多項管理職務，包括人力資源主管、審計主管以及消費及工業市場主管。

吳麗莎女士亦曾擔任多個公共服務職位，特別是於多個由香港特別行政區政府機構設立的委員會任職，包括香港特別行政區法律改革委員會、香港特別行政區司法人員薪俸及服務條件常務委員會、香港特別行政區離職公務員就業申請諮詢委員會、香港特別行政區紀律人員薪俸及服務條件常務委員會以及地產代理監管局。

吳麗莎女士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。彼持有英國伯明翰大學商業學士（會計）學位。彼為國浩集團有限公司（該公司於香港聯交所主板上市）之獨立非執行董事以及董事會審核及風險管理委員會及董事會提名委員會之成員，彼亦為滙豐前海證券有限責任公司之獨立非執行董事。

董事及管理團隊之簡介

管理團隊

執行董事

王國龍先生

執行董事兼集團行政總裁

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

高層管理人員

黃泰倫先生

首席法務總裁兼公司秘書

黃泰倫先生，55歲，負責領導領展法律、管治、風控和合規職能。彼於2019年8月加入領展，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過30年的律師及管理經驗，專注於企業融資、收購合併及企業發展。於加入領展前，彼曾出任海航集團內多個高級行政職位，包括海航集團（國際）有限公司之總法律顧問、香港國際建設投資管理集團有限公司之執行董事及Hilton Grand Vacations Inc.之董事。此前，彼為一間位於香港的律師事務所的聯席創辦人（該行其後與尼克松•皮博迪國際律師事務所合併成為尼克松•鄭黃林律師行），並擔任該行的管理合夥人達14年。除律師工作外，黃泰倫先生在護老保健及房地產行業均擁有豐富的創業營商經驗。彼曾在香港擁有及經營名為「長青安老院」的連鎖私營安老院舍長達20年，直至2014年出售為止。另外，彼亦擁有超過15年為其家族生意於新界開發村屋的經驗。

黃泰倫先生自於2015至2021年起曾獲香港特區政府委任為安老事務委員會委員。彼亦曾任明愛之友副主席、珠海學院校董會委員及新界鄉議局顧問。彼現為香港房託基金協會秘書長。

黃泰倫先生持有倫敦大學倫敦政治經濟學院法學學士學位，以及香港理工大學國際酒店管理理學碩士學位。彼擁有香港執業律師資格。彼於Asian Legal Business (ALB)香港大獎2023榮獲「年度內部律師大獎」之殊榮。同時彼亦帶領團隊獲得了「年度香港內部律師團隊」和「年度內部合規及風險管理團隊」兩大獎項。

卓格理先生

首席營運總裁

卓格理先生，56歲，負責領導及監督集團的資產管理、可持續發展、租賃和營運，並擔任香港、中國內地、澳洲和新加坡區域中心的領導職務。彼於2022年4月加入領展，在零售、商業房地產基金及房地產投資信託基金營運方面擁有豐富經驗。彼為領展若干附屬公司之董事。

卓格理先生為重塑商業投資組合的專家，特別擅於透過積極的資產管理建立對客戶極具吸引力的卓越商業組合。於加入領展前，卓格理先生曾於查特霍爾零售房地產投資信託基金（Charter Hall Retail REIT，於澳洲證券交易所上市）擔任執行董事，並於查特霍爾集團（Charter Hall Group）擔任零售行政總裁。此前，彼曾在澳洲出任高士超市（Coles Supermarkets）、Mirvac集團及聯實（Lendlease）多個領導職務，並曾於2009至2010年任職仲量聯行期間常駐香港。

卓格理先生持有西悉尼大學的土地經濟商業學士學位。彼為澳洲房地產協會會員，亦曾出任澳洲購物中心委員會的聯席副主席。

莊諾倫先生

首席人事及組織總裁

莊諾倫先生，59歲，負責制訂和執行集團之人力資本和組織變革策略，以支援我們繼續從領展2.0提升到領展3.0之發展，特別專注於人才及領導力發展。此外，彼亦領導人力資源部推動人力資源策略和計劃，並會宣導領展文化塑造之工作。彼於2024年2月加入領展。

莊諾倫先生在人力資源領域擁有超過30年豐富之全球經驗，覆蓋亞洲、歐洲、中東和美國。彼在領導組織轉型方面擁有卓越往績，並在領導力發展、人才管理、薪酬管理、組織構建和企業文化、人力資源技術和變革管理方面擁有廣泛的專業知識。

此前，彼在杜哈擔任卡達航空公司集團首席執行官之顧問。在香港期間，彼擔任怡和集團的人力資源總監，負責監督集團的人力資源策略和運營。在加入怡和集團以前，彼在聯合利華任職頗長時間，擔任多個全球和運營之高管職位，任內最後擔任之職位是於新加坡出任全球市場人力資源高級副總裁，負責監督聯合利華全球人力資源工作。

莊諾倫先生持有倫敦政治經濟學院的政府和歷史學士學位。

宋俊彥先生

集團首席投資總裁

宋俊彥先生，59歲，負責領導及管理集團整體投資策略、投資組合管理，以及投資業務的未來發展。彼於2024年3月加入領展。彼亦為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員，以及領展若干附屬公司之董事。

宋俊彥先生於房地產行業擁有超過30年的豐富經驗及卓越的投資往績。於加入領展前，彼為全球規模最大的資產管理公司貝萊德的亞太區房地產主管及房地產客戶業務全球主管；彼亦為該公司房地產全球執行委員會成員，以及房地產全球投資委員會內具投票權的成員。此外，宋俊彥先生曾出任貝萊德亞洲增值基金系列（現時為該系列的基金五）唯一的投資組合經理，此前亦為貝萊德亞洲核心基金一（亞洲特別基金）的投資組合經理。

宋俊彥先生於2013年隨貝萊德併購MGPA而加入貝萊德，當時彼為MGPA亞洲區行政總裁及其亞洲房地產基金系列的投資組合經理。在加盟MGPA前，彼於1999年至2007年任職里昂證券，負責區內的房地產研究及推動成立亞洲房地產基金，並出任該基金的投資委員會成員。此前，彼於1994年至1998年任職置地公司，曾參與多個位於新加坡及其他亞洲國家地標性項目的業務拓展與租務工作。

宋俊彥先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。彼持有英國產業管理學院的測量文憑。

董事及管理團隊之簡介

譚承蔭先生

首席企業發展總裁

譚承蔭先生，55歲，負責領展的企業發展工作，包括併購、企業財務、資本交易的執行、投資者關係、新加坡投資活動、戰略規劃，以及其他業務戰略舉措方面的工作。彼於2022年4月加入領展。彼為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員，以及領展若干附屬公司之董事。

譚承蔭先生在企業財務、戰略和發展、併購、資本市場、房地產投資及管理，以及企業及投資銀行方面擁有豐富的經驗。彼曾於多間跨國及環球金融機構擔任要職，負責在不同司法地域執行企業行動計劃，業務範圍遍及香港、中國內地、新加坡及國際市場。於加入領展前，彼曾於跨國企業集團如太古集團及麗新集團擔任高級管理職位。此外，彼也曾於環球金融機構如滙豐環球銀行、三井住友銀行和麥格理資本擔任要職。

譚承蔭先生於倫敦羅兵咸會計師事務所（現稱羅兵咸永道會計師事務所）接受培訓並取得特許會計師資格，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及香港證券及投資學會資深會員。彼現為香港科技大學校董會成員，並擔任知識轉移委員會主席，以及財務委員會、大學拓展顧問委員會及投資小組委員會委員；此外，彼亦為該院校之創新創業基金(Redbird Innovation Fund)的非執行董事。在過去多年來，他曾擔任香港會計師公會轄下委員會的工作，包括於2020年至2022年期間擔任該公會註冊及執業核准委員會（後稱註冊核准委員會）主席。

譚承蔭先生持有英國倫敦大學帝國學院(Imperial College)化學工程碩士學位。

陳淑嫻女士

首席投資總監（亞洲）

陳淑嫻女士，50歲，負責監督領展於亞洲市場及拓展新市場的資產投資。彼為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員，也是集團督導委員會成員，推動領展的戰略發展。陳淑嫻女士於直接房地產和基金管理方面擁有豐富經驗。於2013年加入領展前，陳淑嫻女士為漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司擔任管理職位。陳淑嫻女士對於亞洲地區的直接資產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。

陳淑嫻女士持有香港大學測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與皇家特許測量師學會之成員。

艾德偉先生

集團企業事務與品牌董事總經理

艾德偉先生，40歲，負責監督領展與企業主要持份者包括傳媒、政府、監管機構及社區人士的溝通協作，並與管理團隊其他成員緊密合作，確保向投資者、內部員工及其他持份者傳達的訊息一致和及時。艾德偉先生亦負責領展的品牌管理及夥伴合作計劃。

艾德偉先生於2024年11月加盟領展之前，曾於博然思維集團服務13年，出任合夥人及東京辦公室主管，包括於2011至2020年在香港工作的九年間，為企業就重大課題例如收購合併、募集資金、地緣政治、環境、社會與管治(ESG)、企業管治、數碼網絡、危機管理及監管事務等，在亞洲區與主要持份者的溝通協作提供顧問諮詢服務。在博然思維工作期間，艾德偉先生曾擔任該集團亞洲區金融行業組主管，並協助在日本設立東京辦公室，成為首位駐日本的合夥人。

艾德偉先生早年在英國從事政治選舉及傳訊工作，為保守黨及工黨的競選活動提供顧問建議。彼持有埃塞克斯大學的政治與法律學士學位及民意與投票碩士學位。

范世牧先生

集團資產管理董事總經理

范世牧先生，53歲，負責監管集團在香港、澳洲、英國和新加坡等地的資產管理事務。彼亦協助有關資本循環利用和併購活動的執行工作。

范世牧先生於2008年9月加入領展，在資產管理、資產規劃和資產增值各個範疇都擁有豐富的經驗。過去20年彼一直以香港為家，亦偶爾在內地、台灣和英國居住。此前，范世牧先生在亞洲國際博覽館擔任高級經理，負責亞洲國際博覽館展覽中心的整體開發和營運；也曾任Dragages Hong Kong負責大中華區的各種零售和商業開發項目。

范世牧先生擁有法國南錫大學商業學士學位和英國劍橋大學工商管理碩士學位。現時，他是香港法國商會理事以及法國商會慈善委員會成員。

霍業生先生

香港租賃董事總經理

霍業生先生，58歲，負責監督領展房託香港資產組合之租務。彼於2014年7月加入領展，並於中國內地及香港資產管理方面擁有逾30年之實質及全面經驗。在加入領展前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼亦曾於中國內地及香港之主要地產發展及管理公司（如和記黃埔地產有限公司、新世界集團、仲量聯行有限公司及恒基兆業地產有限公司）擔任不同的領導角色。

霍業生先生持有香港大學測量系學士學位，並為註冊中國房地產估價師，香港註冊專業測量師，以及香港測量師學會、皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

關凱臨博士

可持續發展及風險管治董事總經理

關凱臨博士，44歲，負責監督領展管治以及可持續發展和風險管理策略，確保與集團的長期戰略目標保持一致。在可持續發展方面，關凱臨博士倡導採用提升氣候變化抵禦力的措施和減碳策略，使集團的運營對標全球可持續發展標準。他積極與投資者和業務夥伴就環境、社會及管治問題進行合作，增加透明度，鞏固夥伴關係，以支持集團可持續發展的目標。在風險管治方面，關凱臨博士把全面的風險管治實踐與集團的戰略目標相結合，確保運營策略建立在穩健的風險管理框架基礎上，遵循既定的風險偏好，並促進有效的風險緩解措施。這種戰略整合對於保持公司的穩定性和促進增長至關重要。關凱臨博士在石油和天然氣、汽車、學術界和房地產等多個行業擁有豐富的經驗，使他在其雙重職能領域為集團帶來獨特而有價值的觀點。

關凱臨博士現為香港總商會環境及可持續發展委員會副主席，亦曾擔任聯合國責任投資原則轄下房地產諮詢委員會主席及聯合國環境規劃署金融倡議房地產工作組主席。

關凱臨博士擁有加州大學洛杉磯分校環境科學與工程博士學位、美國西北大學凱洛格管理學院和香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程，並獲得香港中文大學法律博士學位。

董事及管理團隊之簡介

黎漢明先生

香港物業及停車場管理董事總經理

黎漢明先生，62歲，負責監督領展房託香港資產組合之物業管理工作（包括其停車場管理及營運）。彼於2019年3月加入領展，並為領展一間附屬公司之董事。黎漢明先生在香港擁有逾35年的物業管理經驗。在加入領展前，彼自2007年起於仲量聯行有限公司出任香港物業管理主管。

黎漢明先生秉持追求卓越的承諾，深諳物業管理實務。從業多年間，彼在物業管理多個範疇積累了豐富的專業知識，涵蓋戰略規劃、租戶關係維護及營運效率提升。憑藉紮實的風險管理背景，彼具備識別潛在挑戰並制定有效解決方案的能力，從而確保所管理物業的無縫運營。

黎漢明先生持有美國肯尼迪西部大學工商管理碩士學位。彼為皇家特許測量師學會之會員。

李安妮女士

商業董事總經理（新加坡）

李安妮女士，55歲，負責監督新加坡區域中心，並領導資產管理、租賃及營運團隊。彼於2023年4月加入領展，負責新加坡物業組合之發展及表現。

李安妮女士於房地產行業擁有逾25年之豐富經驗，在資產管理、物業管理、租賃及零售規劃方面擁有深厚專業知識。於加入領展之前，彼曾於貿惠合作社擔任商業董事總經理，負責零售及辦公室物業組合之組別資產策略。

李安妮女士亦曾擔任鵬瑞利置地集團有限公司(Perennial Real Estate Holdings Pte Ltd)的副行政總裁（新加坡），負責監督鵬瑞利於新加坡的業務營運，其中包括政策、措施及營運制度之規劃及實施。彼亦參與收購、出售、策略發展以及於馬來西亞及緬甸之海外項目。此前，李安妮女士曾於新加坡政府投資公司(GIC)擔任資產管理副總裁，亦於嘉德商用產業有限公司(CapitaLand Retail Limited)擔任租賃主管（新加坡），於此彼被調派至怡豐城擔任高級開發經理超過兩年半。

李安妮女士持有新加坡國立大學房地產專業之工商管理學碩士學位及房地產管理理學學士（榮譽）學位。

吳文強先生

財務董事總經理

吳文強先生，53歲，負責領展財務管控、稅務、資本管理、商務分析、採購和工料測量的管理工作。同時彼亦領導併購項目及資本管理的財務工作。吳文強先生於2009年6月加入領展為集團司庫，除了企業財務管理職責外，彼還領導了資產提升、保險、企業資源規劃平台以及各個運營項目，也參與了投資者關係的工作。彼從2020年4月開始出任財務現職。彼為領展多間附屬公司之董事。

吳文強先生在金融、財務、房地產和資訊科技方面擁有逾30年的豐富經驗。在加入領展之前，彼於多間著名的房地產集團和銀行集團擔任管理職位，包括和記黃埔地產集團、香港置地集團及渣打銀行。彼亦為香港會計師公會企業融資委員會主席。

吳文強先生持有香港大學計算機科學學士學位、香港科技大學投資管理學碩士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員，亦為特許財務分析師。

黃漢強先生

香港項目及工程董事總經理

黃漢強先生，60歲，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督工程職能，以發揮領展房託資產組合的最大潛力。彼亦負責督導物業發展項目。黃漢強先生於2013年5月加入領展，彼擁有逾30年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入領展前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理（香港營運之項目主管）。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務所有限公司及Kwan and Associates Limited擔任要職。

黃漢強先生持有香港大學建築學學士學位及建築學文學士學位。彼為香港註冊建築師及認可人士，亦為香港建築師學會會員。

竺海群先生

中國內地董事總經理

竺海群先生，55歲，負責監察中國內地及資產管理、租賃、營運，以及其他與商業、物流與企業職能相關的工作，並協助物色及執行併購與收購投資機會。

竺海群先生於2022年5月加入領展，彼在房地產設立及擴張、商業及營運資產管理、資產提升及資本管理方面擁有廣泛的經驗。在加入領展前，彼曾於萬科集團成員公司印力集團擔任合夥人兼副總裁，為該公司發展成為中國內地領先的商業地產企業作出重要貢獻。自2003年加入印力商置資本有限公司以來，彼亦曾擔任該公司副總經理、首席投資總監、首席運營官及執行董事。此前，彼於深圳國際信託投資有限責任公司從事金融和投資相關的工作。

竺海群先生於深圳大學取得國際金融貿易學士學位，並持有香港中文大學工商管理碩士學位，主修財務金融。彼亦曾任紐約市立大學柏魯克學院訪問學者。

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，下列人士於2025年3月31日於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L)／淡倉(S) 之基金單位／ 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之概約百分比 ⁽²⁾ %
BlackRock, Inc. (「 BlackRock 」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 231,420,273 ⁽¹⁾	8.90
		(S) 3,847,072 ⁽¹⁾	0.14

附註：

(1) BlackRock透過其多間受控法團持有231,420,273個基金單位之好倉權益及3,847,072個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益（8,889,303個相關基金單位）及若干淡倉權益（3,847,072個相關基金單位）為以現金交收之非上市衍生工具以及若干好倉權益（1,344,223個相關基金單位）為可換股工具之上市衍生工具。

(2) 概約百分比乃根據於2025年3月31日已發行之2,599,733,165個基金單位（包括庫存基金單位）計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，於2025年3月31日概無其他人士於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，各董事於2025年3月31日於基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2025年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %	於2024年9月30日持有之權益總額
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益				
主席 (亦為獨立非執行董事)								
歐敦勤	-	-	-	-	23,409	23,409	0.0009	23,409
執行董事								
王國龍	438,086	-	-	-	3,863,090	4,301,176	0.1654	5,301,176
黃國祥	458,384	-	-	-	1,002,626	1,461,010	0.0561	1,443,413
非執行董事								
紀達夫	129,173	-	-	-	35,016	164,189	0.0063	164,189
獨立非執行董事								
蒲敬思	38,865	-	-	-	39,747	78,612	0.0030	77,121
冼明陽	-	-	-	-	-	-	-	-
包貝利	-	-	-	-	20,835	20,835	0.0008	20,835
翁郭雪梅	-	-	-	-	-	-	-	-
顧佳琳	4,384	-	-	-	35,145	39,529	0.0015	39,361
龔楊恩慈	5,199	-	-	-	-	5,199	0.0001	5,000
裴布雷	48,665	-	-	-	-	48,665	0.0018	74,133
吳麗莎	-	-	-	-	33,355	33,355	0.0012	33,355

附註：

- (1) 上述董事之基金單位個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事之相關基金單位權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬予董事之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第87頁至第91頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經薪酬委員會批准。
- (3) 概約百分比乃根據於2025年3月31日已發行之2,599,733,165個基金單位（包括庫存基金單位）計算，並下調至小數點後四個位。

除上文所披露者外及就領展所知悉，於2025年3月31日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展房託及／或其附屬公司之基金單位（或，視情況而定，股份）或相關基金單位（或，視情況而定，相關股份）或債券持有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及證券之權益

在作出合理查詢後並根據領展所得資料，於2025年3月31日，下列人士（任何主要基金單位持有人及董事以及彼等各自之任何聯繫人⁽¹⁾除外）為領展房託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章），並於基金單位及領展房託或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

1. 於基金單位之權益

名稱	於2025年 3月31日持有之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %
受託人之聯繫人	1,289,922	0.04

附註：

- (1) 於2025年3月31日，領展房託並無任何主要基金單位持有人。各董事（包括集團行政總裁及首席財務總裁（彼等亦擔任領展房託若干特別目的投資工具之董事））於2025年3月31日持有之基金單位權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。
- 此外，於2025年3月31日，聶雅倫先生（為領展之前主席及獨立非執行董事）、陳耀昌先生及陳寶莉女士（均為領展之前獨立非執行董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有372,621個基金單位、74,531個基金單位及112,835個基金單位之權益。
- 於2025年3月31日，黃泰倫先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、譚承陸先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、范世牧先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、黎漢明先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、竺海群先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、葉穎思女士（領展房託若干特別目的投資工具之董事）及雷永業先生（領展房託若干特別目的投資工具之替任董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有173,241個基金單位、47,953個基金單位、368,101個基金單位、52,345個基金單位、14,987個基金單位、26,086個基金單位及9,223個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2025年3月31日已發行之2,599,733,165個基金單位（包括庫存基金單位）計算，並下調至小數點後兩個位。

2. 於根據中期票據計劃發行之綠色債券及／或票據之權益

- (a) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited（領展房託之附屬公司）於2012年6月28日發行一筆面值5億港元息率為3.55%並於2027年到期之港元票據

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	100,000,000	20.00

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

- (b) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2013年2月8日發行一筆面值5億港元息率為3.1%並於2028年到期之港元票據

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	50,000,000	10.00

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

- (c) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2015年3月31日發行一筆面值7.4億港元息率為3.0%並於2030年到期之港元票據

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	240,000,000	32.43

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值7.4億港元計算。

- (d) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2016年7月21日發行一筆面值5億美元息率為2.875%並於2026年到期之綠色債券(「綠色債券」)

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	4,800,000	0.96

附註：

(1) 概約百分比乃根據綠色債券之總面值5億美元計算。

- (e) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2020年4月2日發行一筆面值10.1億港元息率為2.35%並於2025年到期之港元票據

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	144,500,000	14.31

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值10.1億港元計算。

- (f) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2020年10月27日發行一筆面值4億港元息率為2.18%並於2038年到期之港元票據

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	300,000,000	75.00

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值4億港元計算。

權益披露

- (g) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2022年1月19日發行一筆面值6億美元息率為2.75%並於2032年到期之美元票據

名稱	於2025年 3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	120,600,000	20.10

附註：

- (1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值6億美元計算。

3. 於可轉換債券之權益

- (a) Link CB Limited (領展房託之附屬公司) 於2022年12月12日發行本金總額33億港元息率為4.50%並於2027年到期之有擔保可轉換港元債券 (「**2027年可轉換債券**」)

名稱	於2025年 3月31日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	526,000,000	15.94

附註：

- (1) 概約百分比乃根據2027年可轉換債券之本金總額33億港元計算。

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納（其規則已於2020年6月1日，2022年6月1日及2023年6月1日修訂），據此董事及獲揀選之領展（及其附屬公司）及領展房託特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃（於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃）下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和員工的成功，以及上市公司以股份獎勵計劃作為薪酬工具以爭奪人才的做法日漸普及所致。

於2017年長期獎勵計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵（於歸屬時經第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵）；及(ii)有條件現金獎勵（以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目）。

為滿足2017年長期獎勵計劃下獎勵之歸屬，於截至2025年3月31日止年度內經第三方中介人直接以承授人之名義從香港聯交所購買合共1,378,151個基金單位。

2017年長期獎勵計劃之主要條款

主要條款	2017年長期獎勵計劃
有效期	自採納日期起計為期10年
認購權	無提供
參與者	董事及領展（及其附屬公司）及領展房託特別目的投資工具之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%
參與者（董事及行政總裁除外）所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之1%
董事及行政總裁所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足獎勵之途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買
歸屬期	一般在三年內攤分
有條件現金獎勵	與受限制基金單位獎勵一同授出，並僅按已歸屬基金單位支付
歸屬目標	■ 歸屬目標僅與任期掛鉤而非與績效掛鉤 ■ 歸屬目標與績效掛鉤 – 根據相關歸屬期內的業務表現、衡量每基金單位分派及基金單位持有人之絕對總回報並參照合適比率以計量績效 – 歸屬率可能為0%，且設有與各績效目標有關的200%歸屬上限

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃之規則概要

2017年長期獎勵計劃由薪酬委員會根據其計劃規則（「**計劃規則**」）負責管理及行政工作，其概要如下：

目的

2017年長期獎勵計劃之目的為：

- (i) 使該等參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；
- (ii) 讓領展得以吸納及挽留富才幹的管理人員及主要員工，而彼等作出的貢獻是領展達成策略性目標及長遠增長的關鍵因素；及
- (iii) 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供回報，從而激勵領展（及其附屬公司）及領展房託特別目的投資工具（統稱「**該等領展實體**」及個別稱「**領展實體**」）的管理人員及主要員工。

參與者

合資格參與2017年長期獎勵計劃的人士包括：(a)董事；及(b)該等領展實體的主要員工，而根據薪酬委員會的意見，彼等對領展的成功曾作出貢獻，或具備作出貢獻的潛力。

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向管理人之董事、行政總裁或按於當時有效的房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義之任何彼等各自之聯繫人（僅因受僱於管理人而成為聯繫人之人士除外）授出獎勵則須經董事會（包括獨立非執行董事）批准。董事概不得參與向其本身授出獎勵之決策。

獎勵將不會授予除外人士、相關董事（按計劃規則之定義）或領展重大基金單位持有人，或彼等各自之聯繫人。

適用上限

倘授出該獎勵將導致根據2017年長期獎勵計劃（及任何領展實體之任何其他獎勵計劃）授出之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出於2017年長期獎勵計劃採納日期（即2017年7月10日）已發行基金單位數目之10%（即221,456,347個基金單位），則將不可再進一步授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致任何參與者（或其聯繫人）於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃（及任何領展實體之任何其他獎勵計劃）獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出不時已發行基金單位數目之1%，則將不可向該名參與者（或其聯繫人）授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致董事及行政總裁（或其聯繫人）於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃（及任何領展實體之任何其他獎勵計劃）獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出不時已發行基金單位數目之0.1%，則將不可向該名董事及行政總裁（或其聯繫人）授出獎勵。

歸屬

除在計劃規則指明之有限情況下（如承授人身故），會支付現金金額以代替根據相關受限制基金單位獎勵應歸屬之基金單位外，受限制基金單位獎勵一般將以透過獨立第三方中介人從公開股票市場購買之基金單位來滿足。

歸屬期

獎勵之歸屬期一般在三年內攤分，或由薪酬委員會就有關授出而釐定之其他期限。

表現目標

獎勵之表現目標、歸屬比例及／或其他歸屬條件（如有）將由薪酬委員會釐定，其於釐定歸屬時有關表現目標及／或歸屬條件（如有）是否已獲達成（或如適用，獲豁免）及其達標程度擁有絕對酌情權。

接納獎勵

授出獎勵之要約須於由薪酬委員會就有關授出所釐定之期限內獲接納及支付代價（如有）。

有效期

2017年長期獎勵計劃由採納日期起計10年內生效，惟倘根據計劃規則按董事會要求延期或提前終止者除外。

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2025年3月31日止年度內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽¹⁾之變動以及於年初及年末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽⁴⁾	年內註銷 ⁽⁵⁾	年內失效 ⁽⁶⁾	於2025年 3月31日 尚未歸屬	年內確認 之價值 ⁽⁸⁾ 千港元	截至 2025年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位之 收市價 ⁽⁹⁾ 港元	於緊接 受限制基金 單位歸屬 日期之前的 加權平均 收市價 港元
董事											
歐敦勤（獨立非執行董事）											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	23,409	-	-	-	23,409	276	276	30.50	不適用
王國龍（執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	568,593	-	(200,109)	-	(368,484)	-	(638)	7,006	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	954,714 ⁽¹²⁾	-	(243,622)	-	-	711,092	1,302	15,100	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	1,225,748 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	1,225,748	16,461	26,309	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	1,926,250 ⁽¹²⁾	-	-	-	1,926,250	14,447	14,447	30.50	不適用
黃國祥（執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	145,455	-	(51,189)	-	(94,266)	-	(163)	1,791	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	244,227 ⁽¹²⁾	-	(62,318)	-	-	181,909	333	3,862	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	327,955 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	327,955	4,463	7,129	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	492,762 ⁽¹²⁾	-	-	-	492,762	3,696	3,696	30.50	不適用
紀達夫（非執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	3,556	-	(3,556)	-	-	-	20	132	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	8,173	-	(4,086)	-	-	4,087	81	284	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	12,523	-	-	-	-	12,523	219	346	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	18,406	-	-	-	18,406	217	217	30.50	不適用
潘敬思（獨立非執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	9,330	-	(4,665)	-	-	4,665	92	324	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	14,247	-	-	-	-	14,247	249	394	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	246	246	30.50	不適用
包貝利（獨立非執行董事）⁽¹⁴⁾											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	246	246	30.50	不適用
顧佳琳（獨立非執行董事）											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	8,432	-	(4,216)	-	-	4,216	83	292	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	12,523	-	-	-	-	12,523	219	346	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	18,406	-	-	-	18,406	217	217	30.50	不適用
裴布雷（獨立非執行董事）⁽¹⁴⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	4,032	-	(4,032)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	9,265	-	(9,265)	-	-	-	117	348	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	13,728	-	(13,728)	-	-	-	386	525	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	20,104	(20,104)	-	-	-	718	718	30.50	34.67
吳麗莎（獨立非執行董事）											
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	13,530	-	-	-	-	13,530	237	374	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	19,825	-	-	-	19,825	234	234	30.50	不適用

長期獎勵計劃

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽⁴⁾	年內註銷 ⁽⁵⁾	年內失效 ⁽⁵⁾	於2025年 3月31日 尚未歸屬	年內確認 之價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2025年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位之 收市價 ⁽⁸⁾ 港元	於緊接 受限制基金 單位歸屬 日期之前的 加權平均 收市價 港元
前任董事											
聶雅倫（獨立非執行董事） ⁽¹⁵⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	11,216	-	(11,216)	-	-	-	64	417	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	25,774	-	(25,774)	-	-	-	325	966	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	41,307	-	(41,307)	-	-	-	1,160	1,580	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	60,550	(60,550)	-	-	-	2,163	2,163	30.50	34.67
陳耀昌（獨立非執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,330	-	(9,330)	-	-	-	118	350	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	14,247	-	(14,247)	-	-	-	400	545	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	20,835	(20,835)	-	-	-	744	744	30.50	34.67
陳寶莉（獨立非執行董事） ⁽¹⁶⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	3,669	-	(3,669)	-	-	-	21	136	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,253	-	(9,253)	-	-	-	117	347	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	13,728	-	(13,728)	-	-	-	385	524	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	20,104	(20,104)	-	-	-	718	718	30.50	34.67
五名最高薪酬人士合計 ⁽¹⁶⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	59,505	-	(20,939)	-	(38,566)	-	(66)	119	76.25	30.35
2022年6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 ⁽⁶⁾	41,090	-	-	(41,090)	-	-	160	3,556	71.20	不適用
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	272,620 ⁽¹²⁾	-	(46,124)	(23,435)	-	203,061	372	4,311	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	503,852 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	503,852	6,817	10,892	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	873,533 ⁽¹²⁾	-	-	-	873,533	6,551	6,551	30.50	不適用
其他參與者合計											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	469,356	-	(154,053)	(4,032)	(311,271)	-	(404)	8,127	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	915,273 ⁽¹¹⁾	-	(233,051)	(13,898)	(41,991)	626,333	1,865	16,984	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	1,402,700 ⁽¹²⁾	-	-	(17,432)	(91,480)	1,293,788	17,633	29,007	41.95	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至 2024年6月30日 ⁽¹¹⁾	26,149	-	(26,149)	-	-	-	245	930	41.95	33.36
2024年3月1日	2024年3月1日至 2025年2月28日 ⁽¹¹⁾	38,812	-	(38,812)	-	-	-	1,349	1,458	38.65	34.67
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	3,250,075 ⁽¹²⁾	-	-	(84,285)	3,165,790	23,743	23,743	30.50	不適用
2024年8月19日	2024年8月19日至 2027年8月18日 ⁽¹³⁾	-	29,619	-	-	-	29,619	291	291	34.75	不適用
2025年3月3日	2025年3月3日至 2027年3月2日 ⁽¹²⁾	-	14,242	-	-	-	14,242	22	22	35.25	不適用
總計		7,442,032	6,829,790	(1,378,151)	(99,887)	(1,030,343)	11,763,441	108,620	199,790		

附註：

- (1) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位2.8995港元。
- (2) 假設於年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2025年3月31日之公平估值約為3.55億港元。
- (3) 受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價。
- (4) 年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位30.35港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約720萬港元作為有條件現金獎勵。
- (5) 該等數字為於年內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- (6) 期內確認之價值為截至2025年3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件（如適用）估算，並於歸屬期內計入綜合收益表。
- (7) 截至2025年3月31日止確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2025年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 除下文附註9、10、11及12所述的獎勵外，受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。
- (9) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年及第二週年平分兩次歸屬。
- (10) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年歸屬。
- (12) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年歸屬。
- (13) 該等數字為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。最終將歸屬及為每名相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件（如有）是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鉤。
- (14) 於2024年5月30日，包貝利先生獲委任為獨立非執行董事。
- (15) 聶雅倫先生，陳寶莉女士，陳耀昌先生及裴布雷先生分別自2024年8月1日、2024年11月11日、2025年2月14日及2025年3月31日起退任獨立非執行董事。
- (16) 年內最高薪酬人士包括兩名董事，彼等之受限制基金單位獎勵已於上表呈報。年內餘下三名人士之受限制基金單位獎勵變動合計於本節呈報。
- (17) 有關受限制基金單位獎勵在授出日期當日的公允價值和所採納的會計準則及政策載於本年報中的綜合財務報表附註21。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註21。

關連人士交易

豁免嚴格遵守

於領展房託上市時及其後於2007年6月8日，證監會就領展房託若干關連人士交易豁免領展房託嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定。

於截至2025年3月31日止年度內，領展房託就相關之關連人士交易遵守相關豁免所訂明之條款及條件，包括（其中包括）(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)（如適用）交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

關連人士及關連人士交易

下表載列領展房託及／或其特別目的投資工具與下列關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章）於回顧年度內所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展房託之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展及其附屬公司	管理公司及其代表	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(2,370.2)
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(19.2)
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人之聯繫人	租賃／准用證 ⁽³⁾	36.5 ⁽⁴⁾	不適用
（「滙豐」）及其附屬公司		利息收入	30.3	不適用
（不包括受託人及其專有附屬公司）		利息開支	不適用	(59.7)
（「滙豐集團」）		安排費用／銀行費用／ 交易費用 ⁽⁵⁾	不適用	(16.0)
		企業財務服務費 ⁽⁶⁾	不適用	(8.2)
		衍生金融工具收益淨額	80.2	不適用
凱達環球有限公司 ⁽⁷⁾	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務費 ⁽⁸⁾	不適用	(3.3) ⁽⁷⁾

附註：

(1) 領展已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。領展及其附屬公司按成本收回基準向領展房託收回其開支。

(2) 受託人費用須不少於根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展房託之香港境內之大多數權益物業及任何地方之少數權益物業之估值按年率0.006%以及領展房託之香港境外之大多數權益物業之估值按年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。

(3) 此包括位於領展房託物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。與滙豐集團之租賃交易為領展房託的持續關連人士交易（「持續關連人士交易」）。

(4) 不包括已收按金。

(5) 包括於回顧年度內領展房託回購基金單位支付之交易費用及其他行政費用。

(6) 包括於回顧年度內應付滙豐的企業財務服務費。有關詳情請參閱下文「企業財務交易」一節。

(7) 自2024年5月14日起，凱達環球有限公司不再為紀達夫先生之聯繫人，因此，也不再為領展房託之關連人士。於回顧年度內產生的建築及裝修諮詢服務費總額為7.7百萬港元，其中3.3百萬港元（即領展房託的持續關連人士交易）於2024年4月1日至2024年5月13日期間產生。

(8) 就位於測量約份第3約地段第1078號（毗鄰香港九龍觀塘安達臣道）的用途上計劃發展的社區商場將提供的發展顧問服務的首席顧問服務合約（「首席顧問服務合約」）已根據領展房託之採購政策作出授予，並分別獲審核及風險管理委員會及董事會確認及批准。紀達夫先生並未就此參與任何決策。有關首席顧問服務合約之詳情載於領展房託2023/2024年度年報內。

於回顧年度內所進行不構成關連人士交易的重大關聯方交易摘要於綜合財務報表附註33中提供。

與關連人士之租賃交易

領展房託之特別目的投資工具與關連人士於回顧年度內存續下列年租超逾1百萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度內 已收取之租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司 (「恒生」)	黃大仙中心南館121A號商舖之租約	租期為3年至2024年7月2日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2027年7月2日屆滿	3.8	1.0
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為2年至2025年10月31日屆滿	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為2年至2024年8月21日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2027年8月21日屆滿	5.2	1.5 ⁽²⁾
	顯徑商場B翼118至120號商舖之租約	租期為3年至2026年12月12日屆滿	1.2	不適用

附註：

(1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

(2) 以銀行擔保形式。

由關連人士提供之銀行及金融服務

領展房託及／或其特別目的投資工具於年內聘用滙豐集團（包括（其中包括）恒生、滙豐、滙豐銀行（中國）有限公司、HSBC Bank Australia Limited、HSBC Bank plc以及滙豐新加坡分行）提供一般銀行及金融服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註33。滙豐集團亦為領展房託之特別目的投資工具提供有關強制性公積金賬戶及收付款安排之服務。領展房託同時於年內於滙豐集團設有銀行賬戶，作為存款及／或收租用途。

貸款

於回顧年度內由領展房託之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance Limited與屬於領展房託關連人士之銀行訂立之貸款交易如下：

- (1) 由恒生於2022年10月提供之一筆9.7億港元雙邊貸款，於2025年3月31日應付恒生之未償還金額為8.5億港元；
- (2) 由恒生於2024年12月提供之一筆8.0億港元雙邊貸款，於2025年3月31日應付恒生之未償還金額為8.0億港元；及
- (3) 於2022年3月獲提供之一筆120億港元多批四年期及五年期銀團貸款，其中，於2025年3月31日應付滙豐之未償還金額為4.0億港元。

於回顧年度內，領展房託全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約、貨幣掉期合約、外匯遠期及外匯平價遠期合約，並與恒生訂立利率掉期合約以及貨幣掉期合約。於2025年3月31日，有關該等與滙豐及恒生訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為113.4億港元。

關連人士交易

於回顧年度內，領展房託全資擁有之特別目的投資工具Link F (Singapore) Limited (Singapore Branch)亦與滙豐新加坡分行訂立利率掉期合約。於2025年3月31日，有關該等與滙豐新加坡分行訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為8.7億港元。

存款

於2025年3月31日，領展房託之特別目的投資工具於滙豐集團存放之現金及存款額約為20.3億港元。

企業財務交易

於2024年1月16日，領展就一項企業財務顧問項目訂立合約以委聘滙豐擔任其財務顧問，合約總金額為400,000美元。於回顧年度內應付予滙豐約3.2百萬港元（包括代支付費用）。

於2024年11月26日，領展就另一項企業財務顧問項目訂立合約以委聘滙豐擔任其財務顧問，合約總金額為5百萬港元，並於回顧年度內應付予滙豐。

上述企業財務交易按正常商業條款公平進行，並各自構成關連人士交易，獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.18(b)條項下公告及基金單位持有人批准之規定及符合房地產投資信託基金守則第8.18條所載規定。

領展及受託人就與滙豐訂立之企業財務交易之確認

就於回顧年度內與滙豐訂立之企業財務交易而言，受託人及領展均確認(i)該等交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；(ii)受託人並無參與訂立該等交易之決定，惟僅履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監管責任；及(iii)已遵守房地產投資信託基金守則第8.18條項下之持續一般條件。除上文所披露者外，領展房託及其特別目的投資工具於年內概無與滙豐集團訂立其他企業財務交易。

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」審閱於回顧年度內進行的持續關連人士交易。核數師已就持續關連人士交易發出無保留意見函件（包含其發現及結論），該等交易為(i)根據房地產投資信託基金守則第8.18條項下相關條件及規定與滙豐集團之租賃交易；以及(ii)首席顧問服務合約（根據上市規則第14A.56條發出）。

全體獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之確認

管理層已就 (其中包括) 關連人士交易提交季度合規報告予審核及風險管理委員會審閱。該等報告經審核及風險管理委員會確認後再提交予董事會。

審核及風險管理委員會審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團提供之日常銀行及金融服務，及與滙豐簽訂之企業財務交易為一般性質且種類屬證監會或房地產投資信託基金守則第8.18條授出相關豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且並無與領展之內部程序存在重大差異而應提呈基金單位持有人垂注。

審核及風險管理委員會及全體獨立非執行董事分別亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易 (包括企業財務交易以及租賃交易及首席顧問服務合約項下持續關連人士交易) 之條款後，其信納於回顧年度內所有該等關連人士交易乃在下列情況下訂立：

- (i) 按公平原則及一般商業條款；
- (ii) 於領展房託一般及日常業務過程中；
- (iii) 屬公平合理；及
- (iv) 符合基金單位持有人之利益。

領展之確認

董事會 (包括獨立非執行董事) 確認：

- (i) 根據受託人提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及合規程序足以顯示受託人之營運與滙豐集團之其他銀行業務或財務職能或營運保持獨立；
- (ii) 就領展房託之營運及基金單位持有架構 (包括領展房託之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布和商戶組合與其管理架構) 而言，相關豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易金額上限之基礎屬於 (並仍然屬於) 公平合理；
- (iii) 相關豁免之範圍及條款屬於 (並持續屬於) 公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授滙豐豁免，領展不一定須 (且沒有義務) 與滙豐集團訂立企業財務交易。

在毋須基金單位持有人批准下繼續獲授豁免

審核及風險管理委員會已審閱相關豁免之條款。根據相關豁免之條款及已實施之內部監控及程序，審核及風險管理委員會與董事會全體成員 (包括獨立非執行董事) 均信納在毋須基金單位持有人批准下繼續相關豁免屬於 (並仍然屬於) 公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

領展「愛•匯聚計劃」

「愛•匯聚計劃」支持範疇：

1. 環境可持續發展 — 支持可持續發展
2. 共融及活齡社區 — 推廣社會共融及長者活齡生活
3. 青少年培育 — 協助青少年發展更好的未來

撥款類別：

1. 社會項目資助

- 支持具創新服務理念的項目，以彌補社會內的服務缺口
- 推動領展所在社區的可持續發展

2. 領展大學生獎學金

- 獎學金於2015年成立，支持家庭中首代入讀香港其中一間大學的學生
- 推動香港青少年向上流動
- 提供兩萬港元獎學金予每位得獎學生
- 建立「領展同學會」作平台，拓寬學生視野
- 申請領展大學一年級獎學金的申請者須為現正就讀全日制課程的中六學生，及將於同一年度報考大學⁽¹⁾，並由就讀的中學所提名，及為家庭三代中第一代入讀大學的學生
- 申請領展大學二年至四年級獎學金的申請者須為香港全日制大學生、並於同一年度升讀香港其中一間大學⁽¹⁾二年／三年／四年級全日制學位課程，及為家庭三代中第一代入讀大學的學生

附註：

(1) 香港城市大學、香港浸會大學、香港都會大學、香港樹仁大學、嶺南大學、聖方濟各大學、香港中文大學、香港教育大學、香港恒生大學、香港理工大學、香港科技大學、香港大學。

「愛•匯聚計劃」2024/2025 — 社會項目資助：

社會項目年度於2024年10月開展，項目目標完結周期為2025年9月底。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
1. Arts' Options Limited	「長•智•戲」金齡多元藝術扎根計劃	長者	1,176	2,126,540	過去五年，項目為具潛質並對戲劇有濃厚興趣的長者提供專業訓練和演出機會，讓長者以此聯繫志同道合的朋友及社區，提升他們的精神生活品質，同時探索以專業戲劇訓練開創第二事業。於項目年度，Arts' Options將繼續提供專業戲劇培訓、導師培訓課程及高級戲劇課程（導演班），以培育藝術界的長者人才。Arts' Options旨在培育新成立全港首個以長者為主的專業劇團，為本地藝術發展的里程碑。 截至2025年3月31日，從118名長者中挑選出28名參加第四期專業戲劇訓練課程，並招募10名學員參與第二期專業戲劇導師培訓。期間在領展商場舉辦了五場「領展移動戲劇課室」活動，從而於社區推廣戲劇藝術。預期於2025年5月在大會堂舉行公開演出。

領展「愛•匯聚計劃」

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
2. 小寶慈善基金	惜食堂－惜食全方位食物回收及社區關愛	長者及低收入家庭	1,296,370	3,055,500	自2016/17年度起，領展一直支持惜食堂。該非政府機構繼續在領展39個鮮活街市和16個商場進行食物回收，協助製作飯餐及食物包予有需要人士和家庭，目標每年回收逾375,000公斤食物，讓130萬人受惠。該機構亦推出「永續饑愛」教育推廣計劃，培訓大專生在社區推廣「惜食」和「關愛」的理念。 截至2025年3月31日，機構已回收逾192,000公斤剩餘食物，用於製作逾591,000份熱飯餐及72,000份食物包。透過領展商場內捐贈箱收集所得食材逾10,000公斤，可見市民熱烈響應食物回收項目。此外，首批教育推廣計劃已招募32名學生加入。
3. 忘年騎車樂 (新加坡)	活躍世代	長者	1,528	456,185	為解決新加坡獨居長者的社會隔離問題，計劃將採用「長者服務長者」的模式。受過培訓的活躍長者會與同區社交隔離長者結伴為友，並帶領他們騎三輪車出行，接近大自然有助建立積極心態，讓長者願意建立其社交圈子。 截至2025年3月31日，已有10名活躍長者完成三輪車駕駛培訓，在裕廊中央公園為163名社交隔離長者及其他參與者提供乘車服務。這些社交隔離長者亦參加由活躍長者帶領的藝術懷舊工作坊，為雙方都帶來歡樂時光。該計劃獲得熱烈迴響，超過七成參與者在計劃期間結識新朋友。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
4. 環保協進會有限公司	連繫自然2024-2025	長者、青少年	140,294	1,222,000	過去數年，環保協進會已於領展旗下物業打造了九個蝴蝶園，每區均由當區義工維護，成功建立環境和社區緊扣的生態網絡。計劃將繼續鞏固現有蝴蝶園，提升市區生物多樣性，促進全港城市生態跳島的發展。為深化社區參與，協會不僅與學校合作，亦舉辦蝴蝶園設計大賽、生態攝影比賽及導賞活動等多元項目。透過蝴蝶園網絡推動社區可持續發展，讓蝴蝶園成為連繫人與自然的紐帶，提升社區幸福感。 截至2025年3月31日，計劃已招募65名社區大使，協助將沙角商場的戶外空間改造為蝴蝶園，並擴建現有位於彩明、頌安和啟田商場的蝴蝶園區。所有園區建設工程預計將於2025年7月全面完工。此外，計劃亦招募45名學生參與焦點小組，協助園區的維護工作及生態影響研究。作為2020/21年度計劃的延續，仍有90名大使持續維護已建成的九個蝴蝶園。

領展「愛•匯聚計劃」

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
5. 香港表達藝術治療服務中心	《藝術生命軌跡》 表達藝術治療多元種族活齡社區計劃	非華裔及華裔長者	4,421	884,800	由於語言及文化隔閡，非華裔長者在香港的情緒支援和生死教育資源有限。計劃結合表達藝術治療與生死教育，支援非華裔與華裔長者及其照顧者。以視覺藝術、音樂、舞動等藝術媒介，突破語言界限，讓參與者得以表達情緒，從而紓緩其可能面臨的個人焦慮和抑鬱。 計劃培訓大使推廣生死教育，以及透過藝術交流促進跨文化理解。計劃亦會組織展覽，並結集長者生命故事成書，接觸更多公眾，建立共融社會。 截至2025年3月31日，共87名非華裔長者及其照顧者參與了運用表達藝術治療的「情緒紓緩小組」及「生命旅程」生死教育小組。另有43名華裔長者也開始加入「生命旅程」小組，更有53名去年參與計劃的長者參加了「探索大使培訓」。參與者不但透過藝術建立創意及自我表達能力，在創作中抒發情緒，亦增進了支援朋輩的能力。

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
6. 凝動香港體育基金有限公司	「山x海x城」戶外運動旅程	青少年	51,220	1,599,845	計劃展現了體育運動對社區的正面影響。在個人層面，計劃致力為基層青少年提供校園外的多元運動體驗，讓他們有機會探索各類體育活動，從而增強自信、促進身心全面發展。在社區層面，計劃旨在讓大眾相信體育活動能自然而然地融入每個人的日常生活。 截至2025年3月31日，已有171名學生報名參加專為初學者設計的運動課程，另有62名學生參與進階班。家長、教練及學員一致給予正面評價，認為計劃提升學員的自信心與技能水平。
7. 啟勵扶青會	齊來茁壯 — 青年社區精神健康計劃	青少年	4,525	935,262	社交和情緒管理技能對青少年成長至關重要。計劃特別設計了一套雙語「社交情緒學習(SEL)課程」，包含三個學習階段、24個單元，專為在學校舉行工作坊而設計。計劃致力透過創新的多層支援模式，提升社區整體技能，同時促進青少年的心理健康發展。 截至2025年3月31日，計劃已成功招募十位青年擔任第二屆青年顧問，並有15名年輕人完成朋輩支援訓練課程。已為4,123名學生舉辦共463場社交情緒學習(SEL)工作坊。為進一步提升社區的精神健康意識，定於4月在樂富廣場舉辦「青年社區精神健康計劃嘉年華」，建立互動交流平台。

領展「愛•匯聚計劃」

機構	項目類別／名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
8. 晉智慈善基金	特殊學習需要基層 青少年與治療犬 共融藝術音樂工 作坊	青少年	545	568,400	計劃旨在為120名有特殊學習需要(SEN)的基層青少年，提供融合治療犬、藝術及音樂治療的工作坊，改善其精神心理健康。計劃將從本地學校、社會服務機構及社區中心招募青少年參與者。 截至2025年3月31日，已有69名特殊學習需要(SEN)的青少年參加音樂／藝術治療工作坊，並成功舉辦兩場公眾推廣活動。
9. 良師香港	「領」行觀塘－ 社區及職業探索	青少年	755	551,200	計劃透過一連串工作坊、遊戲化學習體驗、實地考察及一次性職業探索活動，促進觀塘區基層中學生進行職涯探索和社區參與。 截至2025年3月31日，已招募十名大學生擔任青少年大使及五名年輕教師作為支援老師，協助推行該學習計劃。共204名來自四所夥伴學校的學生已完成該計劃，著力提供生涯規劃與社區探索。期間亦安排了三場實地考察，包括參訪領展可持續未來館及秀茂坪商場。

「愛•匯聚計劃」2024/2025 — 領展大學生獎學金

領展大學生獎學金於2015年成立，是「愛•匯聚計劃」青少年培育的旗艦項目，透過向家庭中首代入讀香港其中一間大學的學生提供不設入息審查的獎學金，推動香港青少年向上流動。領展於2024/2025年度共捐出440萬港元，共有220名香港大學生獲發獎學金。每位得獎者可獲兩萬港元獎學金，按自訂目標及計劃自由運用該筆獎學金，以改善學習條件及爭取學習機會。自成立以來，共頒發了1,820個獎學金名額，多達3,640萬港元。「領展同學會」是領展獎學金的延伸項目，透過舉辦義工活動及企業參觀等交流活動、並優先考慮聘請得獎同學為暑期實習生，開拓學生視野，增加個人體驗。於2024/2025年度，「領展同學會」首屆委員會正式成立，由學生們自發為朋輩籌辦各類義工活動。

領展大學生獎學金2024/2025 – 130位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：7
- 香港浸會大學：4
- 香港都會大學：5
- 香港樹仁大學：1
- 嶺南大學：4
- 香港中文大學：46
- 香港教育大學：4
- 香港理工大學：11
- 香港科技大學：19
- 香港大學：29

領展大學生獎學金2024/2025 – 90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：1
- 香港浸會大學：6
- 香港都會大學：2
- 香港樹仁大學：1
- 香港中文大學：59
- 香港恆生大學：3
- 香港理工大學：3
- 香港科技大學：1
- 香港大學：14

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2025年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十四份補充契約與三份修訂及重述契約修訂及補充）之條文管理領展房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
作為領展房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2025年5月27日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致領展房地產投資信託基金基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

領展房地產投資信託基金 (以下簡稱「**領展房託**」) 及其附屬公司 (以下統稱「**貴集團**」) 列載於第109至170頁的綜合財務報表，包括：

- 於2025年3月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合分派報表；
- 截至該日止年度的綜合權益及基金單位持有人應佔淨資產變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資物業的估值。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 請參閱綜合財務報表附註14。 在2025年3月31日綜合財務狀況表中，貴集團投資物業在的估值總額為2,204.13億港元，投資物業公平值變動在本年度綜合收益表中為162.80億港元虧損，對綜合財務報表重大。 估價由第三方估值師（「 估值師 」）進行，主要採用收益資本化法。 本集團投資物業的估值，本質上會受不同因素所影響，其中包括：每項物業個別性質、所在位置以及該物業的預期未來租金等因素。 於2025年3月31日，在釐定物業的估值時，管理層和估值師考慮了物業的具體資訊，例如租賃協議、租金收入和直接物業支出。管理層和估值師運用判斷並做出估計和假設，特別是在資本化率和每年現時淨收入方面，此等估計和假設受到當前市場收益率和市場交易所影響。 基於在釐定估值時涉及重大判斷、估計和假設，因此我們須特別將審計重點集中於投資物業的估值。	 我們了解了管理層在評估投資物業估值時的控制和程序，並通過考慮估計的不確定性程度、釐定假設涉及的判斷以及對管理層存有偏見的敏感度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。 我們評估了估值師的資格、能力和客觀性。 我們閱讀了估值師報告。在我們的物業估值專家的參與下，我們與估值師舉行了會議，討論了估值方法和關鍵假設。 我們在物業估值專家的參與下，透過比對我們對房地產行業的知識，評估及評價估值師採用的估值方法和模型的合理性，並評估該方法和模型是否符合適用的財務報告準則要求。 我們按抽樣基準選擇了投資物業，並將估值師使用的估計和假設，包括資本化率和現時淨收入，與行業標準和市場交易以及我們在相關領域的經驗進行對比。 對於那些使用的假設超出預期範圍或與市場數據相比被確定為不尋常的投資物業，我們執行進一步的工作。我們就這些投資物業與估值師作進一步商討，以了解原因並獲得了額外的審計證據以證實所收到的解釋。 我們按抽樣基準，將估值師在估值時所採用的數據以及適當的支持憑證，包括租賃協議的關鍵條款和其他支持證據，進行檢查核對。 根據所執行的程序，我們認為估值中採用的關鍵估計和假設是有可得的憑證支持。

獨立核數師報告

其他信息

領展資產管理有限公司（領展房託的「**管理人**」）須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理人及審核及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為2024年6月19日的第三份修訂及重列契約的的信託契約（「**信託契約**」）的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

審核及風險管理委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估 貴集團的綜合財務報表是否已根據信託契約的有關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C的有關披露規定適當地擬備。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位的財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與審核及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Sean William Tuckfield（執業證書編號：P03802）。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年5月27日

綜合收益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
收益	5	14,223	13,578
物業經營開支	7	(3,604)	(3,508)
物業收入淨額		10,619	10,070
一般及行政開支		(915)	(766)
投資物業公平值變動	14	(16,280)	(7,361)
商譽減值	13	—	(377)
物業、器材及設備減值	16	—	(81)
利息收入		224	551
財務成本	8	(2,096)	(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	(5)
所佔合營企業虧損	15	(419)	(627)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	9	(8,867)	(915)
稅項	11	(564)	(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損		(9,431)	(2,463)
已向基金單位持有人派付之分派：			
— 2025年中期分派		(3,476)	—
— 2024年末期分派		(3,385)	—
— 2024年中期分派		—	(3,333)
— 2023年末期分派		—	(3,034)
		(16,292)	(8,830)
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）		(16,292)	(10,148)
儲備變動產生之金額	28	568	1,798
非控制性權益		(568)	(480)
		(16,292)	(8,830)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損			
— 基金單位持有人（附註）	12	(8,863)	(1,983)
— 非控制性權益		(568)	(480)
		(9,431)	(2,463)

第115頁至第170頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：每基金單位虧損（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虧損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12。

綜合全面收益表

截至2025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2025年3月31日止年度					
年內(虧損)／溢利	(8,863)	9,431	568	(568)	—
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	(492)	—	(492)	—	(492)
— 外匯儲備	(76)	—	(76)	(3)	(79)
年內全面(虧損)／收益總額	(9,431)	9,431	—	(571)	(571)

截至2024年3月31日止年度

年內(虧損)／溢利	(1,983)	3,781	1,798	(480)	1,318
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	(169)	—	(169)	—	(169)
— 外匯儲備	(1,629)	—	(1,629)	(21)	(1,650)
年內全面(虧損)／收益總額	(3,781)	3,781	—	(501)	(501)

第115頁至第170頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

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68.61億港元(2024年：63.67億港元)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)之下跌162.92億港元(2024年：101.48億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託基金之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基金單位持有人應佔之全面收益金額之結算為零。

綜合分派報表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024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虧損		(8,863)	(1,983)
調整 (附註(i))：			
— 投資物業公平值變動		16,181	7,710
— 商譽減值		—	377
— 物業、器材及設備減值		—	81
— 投資物業公平值變動之遞延稅項		(332)	458
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		(29)	(169)
— 金融工具之公平值變動		67	82
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		31	45
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	5
— 其他非現金 (收益) / 虧損		(30)	112
可分派總額 (附註(i))		7,025	6,718
中期分派 (已派付)		3,476	3,333
末期分派 (將向基金單位持有人派付)		3,549	3,385
年內分派總額		7,025	6,718
於3月31日已發行基金單位 (不包括庫存基金單位)	27	2,582,396,465	2,553,845,113
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(ii))		134.89港仙	130.08港仙
— 每基金單位末期分派 (將向基金單位持有人派付) (附註(iii))		137.45港仙	132.57港仙
年內每基金單位分派		272.34港仙	262.65港仙

第115頁至第170頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展房地產投資信託基金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%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利／（虧損），並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干與基金單位持有人應佔之非現金調整之影響。截至2025年3月31日止年度，管理人已決定分派可分派收入總額之100%（2024年：100%），可分派總額為本集團可分派收入總額之100%（2024年：100%）。
- (ii) 截至2024年9月30日止六個月，每基金單位中期分派134.89港仙（2024年：130.08港仙）乃根據期內中期分派34.76億港元（2024年：33.33億港元）及於2024年9月30日已發行的2,576,645,433個基金單位（2024年：2,561,930,575個基金單位）計算。該中期分派已於2024年12月27日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2025年3月31日止年度，每基金單位末期分派137.45港仙（2024年：132.57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35.49億港元（2024年：33.85億港元）及於2025年3月31日已發行（不包括庫存基金單位）的2,582,396,465個基金單位（2024年：2,553,845,113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2025年8月4日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
資產			
投資物業	14	220,413	235,979
合營企業權益	15	2,005	2,151
物業、器材及設備	16	1,367	1,383
以攤銷成本列賬的金融資產	17	–	599
按金及預付款項		179	162
衍生金融工具	25	477	939
應收貿易賬款及其他應收款項	18	1,131	1,104
銀行存款	19	262	2,813
現金及現金等價物	19	3,343	7,184
資產總值		229,177	252,314
負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
遞延稅項負債	20	3,587	3,926
長期獎勵計劃撥備	21	142	88
其他負債	22	3,081	3,909
貸款	23	49,659	55,223
可轉換債券	24	3,249	4,036
保證金		2,232	2,269
衍生金融工具	25	842	1,010
稅項撥備		430	441
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	26	2,557	2,970
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		65,779	73,872
非控制性權益		(72)	(381)
基金單位持有人應佔資產淨值		163,470	178,823
已發行基金單位（不包括庫存基金單位）	27	2,582,396,465	2,553,845,113
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		63.30港元	70.02港元

第115頁至第170頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表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) 董事會

王國龍
集團行政總裁
2025年5月27日

黃國祥
首席財務總裁
2025年5月27日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2025年3月31日止年度

	附註	基金單位 持有人權益 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	非控制性權益 百萬港元
於2024年4月1日		-	178,823	(381)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	1,513	-
回購基金單位為庫存基金單位	27	-	(574)	-
截至2025年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之虧損		-	(8,863)	(568)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2025年中期分派		-	(3,476)	-
– 2024年末期分派		-	(3,385)	-
附屬公司非控制性權益出資		-	-	880
現金流量對沖虧損	28	(223)	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	28	(269)	-	-
外幣匯兌	28	(76)	-	(3)
儲備變動產生之金額	28	568	(568)	-
截至2025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)		-	(16,292)	309
於2025年3月31日		-	163,470	(72)
於2023年4月1日		-	188,940	120
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	966	-
回購基金單位予以註銷		-	(935)	-
截至2024年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之虧損		-	(1,983)	(480)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2024年中期分派		-	(3,333)	-
– 2023年末期分派		-	(3,034)	-
現金流量對沖收益		252	-	-
轉撥入綜合收益表之金額		(421)	-	-
外幣匯兌		(1,629)	-	(21)
儲備變動產生之金額		1,798	(1,798)	-
截至2024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)		-	(10,148)	(501)
於2024年3月31日		-	178,823	(381)

第115頁至第170頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	30(a)	9,013	8,481
投資活動			
收購資產	31	(284)	(2,667)
添置投資物業		(1,133)	(977)
添置物業、器材及設備		(69)	(85)
已收利息收入		212	551
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		591	569
存入原有到期日超過三個月之銀行存款及有限制的銀行存款		(2,943)	(11,975)
原有到期日超過三個月之銀行存款及有限制的銀行存款到期的收款		5,493	12,678
已回收收購資產之按金		–	1,200
對合營企業的投資	15	(446)	–
已收合營企業股息		96	197
來自／（用於）投資活動之現金淨額		1,517	(509)
融資活動			
扣除交易成本後之貸款所得款項	30(c)	16,466	6,322
贖回可轉換債券	30(c)	(787)	–
償還貸款	30(c)	(21,979)	(12,084)
來自非控制性權益墊款	30(c)	880	2
償還非控制性權益墊款	30(c)	(1,760)	–
來自附屬公司非控制性權益出資		880	–
已支付利息開支	30(c)	(2,412)	(2,813)
結算衍生金融工具	30(c)	287	510
支付租賃負債	30(c)	(10)	(8)
支付供股交易成本		–	(303)
已向基金單位持有人派付之分派		(5,348)	(5,401)
回購基金單位予以註銷	27	–	(935)
回購基金單位為庫存基金單位	27	(574)	–
用於融資活動之現金淨額		(14,357)	(14,710)
現金及現金等價物減少淨額		(3,827)	(6,738)
於4月1日之現金及現金等價物		7,184	13,987
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(14)	(65)
於3月31日之現金及現金等價物		3,343	7,184

第115頁至第170頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 企業資料

領展房地產投資信託基金（「**領展房託**」）為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展房託由2024年6月19日訂立之第三份修訂及重列契約（「**信託契約**」）規管。

領展房託及其附屬公司（「**本集團**」）之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種物業發展和相關活動。管理人領展資產管理有限公司（「**管理人**」）及領展房託受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

領展房託已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄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

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、長期獎勵計劃撥備、可轉換債券之衍生工具部分及投資物業之重新估值作出修訂，並誠如附註3載列之重大會計政策所闡釋按公平值列賬。

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2025年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有準則修訂本及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂本）	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契約條件的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號（2020）	財務報表的呈列 — 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類

採納此等準則修訂本及詮釋對本集團已報告之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

2 編製基準 (續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策 (續)

下列之已頒布但仍未生效之新準則、準則修訂本及詮釋修訂本並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋修訂本於本集團2025年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號 (修訂本)	缺乏可兌換性 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ⁽²⁾
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	香港財務報告準則年度改進 — 第11冊 ⁽²⁾
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ⁽³⁾
香港詮釋第5號 (修訂本)	財務報表的呈列 — 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ 於2025年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本及詮釋修訂本之影響作出評估。

3 重大會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重大會計政策載列如下。除了新訂及經修訂的會計政策之採納外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領展房託及其所有附屬公司於2025年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領展房託對其擁有控制權之實體，包括結構性實體在內。當領展房託控制該實體時，領展房託通過參與該實體而面對回報之可變風險或有權收取可變回報，並且有能力透過該實體行使權力而影響所得之回報。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日期起作綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

本集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓之資產、向被收購者的前擁有人所承擔之負債及本集團所發行之基金單位的公平值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公平值確認。收購相關的費用於當期綜合收益表內列作開支。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任（例如合約對方可行使沽出認沽權）向部分擁有附屬公司之非控制性權益購入其股份（不屬於業務合併的一部分），本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於基金單位持有人應佔資產淨值中作出相應支銷。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務或於特定經濟環境從事提供服務之可區分部分，而且該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團向管理人，即主要營運決策者，就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。

3 重大會計政策摘要 (續)

(c) 外幣匯兌

(i) 功能和呈列貨幣

本集團旗下每個實體的財務報表所列的項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表則以百萬港元呈列，而港元乃領展房託之功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易和項目重新估值分別採用交易日期和估值日期的匯率換算為功能貨幣。除合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖所產生的匯兌差額於其他全面收益中遞延以外，結算此等交易所產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產及負債以報告日期匯率換算而產生的匯兌盈虧於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

本集團旗下實體的功能貨幣與本集團的呈列貨幣有所不同時，皆按下列方法換算其業績和財務狀況為呈列貨幣：

- 本集團旗下實體的財務狀況表內的資產和負債按報告日期的收市匯率換算；
- 本集團旗下實體的收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- 所有由此產生的換算匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購境外實體所產生的商譽及公平值調整均當作該境外實體的資產和負債，並按報告日期的收市匯率換算，由此產生的換算匯兌差額於其他全面收益中確認。

(d) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼備為目的而持有之物業被歸類為投資物業，其亦包括落成後將會用作投資物業之正在興建或發展中物業。

投資物業包括按政府租約持有之土地及樓宇及其他符合投資物業定義之租約。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值（代表於各報告日期以公開市值計算之金額）列賬。投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

按出售金額與資產賬面值（包括重新估值）差額計算之出售投資物業產生的任何收益或虧損於當期綜合收益表內確認。

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可於有關資產之賬面值內資產化。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

3 重大會計政策摘要 (續)

(e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備 (包括由租賃物業用於自用而產生的使用權資產) 乃按歷史成本 (或自投資物業轉撥至資產將於其用途改變日期的公平值視作成本) 值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產 (如適用)。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

物業、器材及設備之折舊乃按其估計可用年限以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

土地及樓宇	租賃期
租賃改善	五年或租賃期 (以較短者為準)
設備	三年至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，作為減值虧損則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

3 重大會計政策摘要 (續)

(f) 合營安排

合營安排權益被歸類為共同經營或合營企業。合營安排的歸類視乎各投資者的合約權利及責任而定，而非其法律結構。本集團擁有共同經營及合營企業。共同控制權是指以合約協定共同分享控制權的安排，並僅會在相關活動之決策需要獲得分享控制權的各方一致同意的情況下存在。

(i) 共同經營

共同經營是不涉及成立獨立實體的合營安排。共同經營權益使用比例綜合法入賬。本集團將其共同經營中應佔的收入及支出、資產及負債及現金流與類似的项目於其綜合財務報表中逐項合併。

(ii) 合營企業

合營企業是本集團擁有共同控制權的一種安排，據此本集團對該安排的淨資產享有擁有權，而不是在該安排下擁有資產權及負債責任。

合營企業權益使用權益會計法入賬。合營企業權益按初始成本確認，其後進行調整以在綜合收益表確認收購後本集團所佔被投資方的損益，以及在綜合全面收益表中確認本集團所佔被投資方的其他綜合收益變動。從合營企業收到或應收的股息確認為投資的賬面值的減少。

倘本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其在合營企業的權益，包括任何其他無抵押應收款，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔責任或支付款項。

本集團與合營企業之間交易的未變現收益，按本集團在該合營企業的權益為限予以對銷。除非該交易提供所轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

合營企業的賬面值於出現任何事件或環境轉變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

(g) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值進行確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。本集團持有應收貿易賬款及其他應收款項的目的是收取合同現金流量，因此使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法以評估除未開賬單的應收租金外應收貿易賬款的預期信用損失，該項虧損使用應收貿易賬款的整個存續期的預期損失撥備計算。除未開賬單的應收租金外應收貿易賬款的預期信用損失以減值撥備矩陣計算，所應用的預期信用損失率建基於可觀察的歷史信用損失率，並以當前和前瞻性資訊作調整。未開賬單的應收租金按向租戶於租賃期內所提供之如免租期等租約優惠的分攤而產生。本集團根據香港會計準則第36號檢討未開賬單的應收租金是否需要作出減值。

其他應收款被認為是低風險的，因此減值撥備被確定為考慮當前和前瞻性資訊的12個月預期信用損失。所採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

3 重大會計政策摘要 (續)

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(i) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領展房託須於每個財政年度向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入總額。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。此負債於綜合財務狀況表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合收益表確認。

(j) 租賃

除租賃期為12個月或以下的短期租賃以及低價值資產外，於租賃資產可供本集團使用開始日確認該租賃資產為使用權資產及確認相關租賃負債。使用權資產及相關租賃負債初步按公平值計量。租賃負債乃租賃合同的總付款額以其隱含利率折現後之現值淨額，其後按攤銷成本計量。

租賃付款在本金和財務成本之間分配。財務成本在租賃期內從綜合收益表中扣除，按各期間負債結餘和固定週期利率計算。

在本集團的綜合財務狀況表中，使用權資產呈列為物業、器材及設備的一部分，而租賃負債則呈列為應計項目。

(k) 當期及遞延稅項

年內稅項包括當期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，除非該稅項涉及之項目已於其他全面收益或直接於權益當中確認。在該情況下相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益當中確認。

當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之管轄區內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率（及法例）釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

3 重大會計政策摘要 (續)

(k) 當期及遞延稅項 (續)

當投資物業及發展中投資物業根據附註3(d)所載按公平值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業在結算日之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

(l) 貸款

扣除所產生交易成本後之貸款初步乃按公平值確認。貸款其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

(m) 可轉換債券

具有轉換權的可轉換債券包括衍生工具部分和負債部分。

初步確認時，可轉換債券的負債部分及衍生工具部分以公平值計量。與發行可轉換債券相關的交易成本按比例分配至負債和衍生工具部分。交易成本中與負債部分相關的部分初步確認為負債部分的一部分，而與衍生工具部分相關的部分則在綜合收益表中即時確認。

衍生工具部分其後按公平值重新計量，公平值變動即時在綜合收益表中確認。負債部分其後按攤銷成本列賬。負債部分的利息支出採用實際利率法計算及於綜合收益表中確認。

(n) 收益確認

(i) 租金

根據香港財務報告準則第16號，零售物業、辦公室物業、物流物業及停車場相關業務之經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入（指超過基本租金之收入），例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年期內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

根據香港財務報告準則第15號，停車場租金收入乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(ii) 服務費及收費

根據香港財務報告準則第15號，提供服務所收取之服務費如管理費及空調服務收費乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

本集團已運用香港財務報告準則第15號第121段的實務便利應用，就若干於報告日持有與客戶的合約，如其合約是根據當時完成的工作而開具發票收費，或原來合約預計持續時間為一年或更短，則有關之預期未來確認的收入金額予以豁免披露。

3 重大會計政策摘要 (續)

(o) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員（包括董事）。

授出長期獎勵計劃的獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的金額於各報告日期及償付日期重新計算，而任何變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合收益表確認。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

(p) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

在對沖開始時，本集團記錄了對沖工具和被對沖項目之間的經濟關係及其風險管理目標和對沖交易策略。

(i) 現金流量對沖

倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係被歸類為現金流量對沖。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具有效部分，其公平值變動於其他全面收益中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在綜合收益表的財務成本中確認。

當被對沖項目影響溢利或虧損，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖項目其後導致一項非金融資產或非金融負債的確認時，之前列入現金流量對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計法之規定時，任何累計遞延收益或虧損及遞延對沖成本將保留在現金流量對沖儲備內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產（如存貨）為止。若預期交易預計不會落實進行，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合收益表的財務成本內。

3 重大會計政策摘要 (續)

(p) 衍生金融工具及對沖活動 (續)

(ii) 公平值對沖

衍生工具被指定為某項已確認資產或負債之公平值變動之對沖工具，則有資格成為公平值對沖。

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

本集團以貨幣掉期合約對沖因匯率及市場利率變動而引致確認外幣負債公平值波動之風險，其公平值變動直接於綜合收益表的財務成本中確認。

該等衍生工具合約之公平值變動，再加上被對沖負債應佔對沖風險之公平值變動乃於綜合收益表內確認為貸款之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就公平值變動而作出調整。

(iii) 投資淨額對沖

海外業務的投資淨額對沖的入賬方式與現金流量對沖相若。對沖工具與對沖有效部分相關的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於權益內。與無效部分相關的收益或虧損即時於綜合收益表的財務成本中確認。

在權益累積的收益與虧損在海外業務售出時轉撥至綜合收益表中。

(iv) 未指定為對沖會計的衍生工具

若干衍生工具未指定為對沖會計。任何未指定為對沖會計的衍生工具的公平值變化，會即時於綜合收益表的財務成本中確認。

3 重大會計政策摘要 (續)

(p) 衍生金融工具及對沖活動 (續)

(v) 對沖有效性

對沖有效性是在對沖關係開始時和每個報告日期根據以下三個標準通過預期有效性評估確定的：被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係、信貸風險和對沖比率。

對於現金流量對沖或公平值對沖中的利率風險或貨幣風險的對沖，本集團簽訂與被對沖項目具有類似關鍵條款的利率掉期合約和貨幣掉期合約，例如參考利率、重置日期、支付日期、期限和名義金額。由於年內所有被對沖項目與對沖工具之間的關鍵條款皆符合，經濟關係得以確定。

由於利率掉期合約和貨幣掉期合約的(i)貸方價值／借方價值調整與借款不匹配，以及(ii)利息之間的關鍵條款存在差異，可能會出現利率掉期合約和貨幣掉期合約的對沖無效性。對沖無效性直接於綜合收益表的財務成本中確認。本集團選擇將貨幣基礎變動排除在對沖指定之外，並將貨幣基礎變動在綜合收益表的財務成本中確認。

對於海外投資淨額對沖，本集團採用名義金額的即期匯率風險抵減外幣淨投資公允價值的對沖關係。

若指定淨投資的賬面價值低於衍生性商品的名義金額，或本集團或衍生性商品交易對手的信貸風險發生變化，則可能導致衍生工具失效。本集團已選擇將遠期要素和貨幣基礎的變化排除在對沖指定之外，這些變化在綜合收益表的財務成本中確認。

(q) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產（指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產）的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

(r) 綜合財務狀況表的呈列

本集團於呈列綜合財務狀況表時已採納流動資金基準，此乃由於根據市況，基於資產及負債的變現或結算時間被視為對讀者更為相關及有意義。

4 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

每項投資物業於各報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。估值技術及假設之詳情已於附註14內披露。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用估值技巧，例如交易商報價及現金流量折現分析。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

5 收益

年內確認之收益包括：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	6,657	6,652
— 香港停車場及相關業務 (附註(i))	2,507	2,470
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,583	1,258
— 海外零售及辦公室物業	1,334	1,343
管理費及空調服務收費 (附註(ii))	1,780	1,547
其他收益 (附註(ii))	362	308
總收益	14,223	13,578

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入23.00億港元(2024年：22.63億港元)，該收入在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。停車場租金收入沒有個別約的履約義務。
- (ii) 管理費及空調服務收費以及其他收益在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。

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2.02億港元(2024年：1.91億港元)已計入租金收入內。

6 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年3月31日止年度					
收益	7,897	2,523	2,022	1,781	14,223
分部業績	5,961	1,986	1,469	1,203	10,619
投資物業公平值變動	(10,537)	(1,653)	(3,811)	(279)	(16,280)
所佔合營企業虧損	-	-	-	(419)	(419)
公司開支					(915)
利息收入					224
財務成本					(2,096)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(8,867)
稅項					(564)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					(9,431)
其他資本添置	760	112	241	14	1,127
折舊	(30)	-	(3)	(13)	(46)
於2025年3月31日					
分部資產	124,178	46,077	31,673	20,845	222,773
合營企業權益	-	-	-	2,005	2,005
未分配公司資產					317
衍生金融工具					477
銀行存款					262
現金及現金等價物					3,343
資產總值					229,177
分部負債	2,515	257	1,023	559	4,354
未分配公司負債					435
遞延稅項負債					3,587
長期獎勵計劃撥備					142
其他負債					3,081
貸款					49,659
可轉換債券					3,249
衍生金融工具					842
稅項撥備					430
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					65,779
非控制性權益					(72)
基金單位持有人應佔資產淨值					163,470

截至2025年3月31日止年度，為數20.22億港元（2024年：15.72億港元）乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，104.20億港元（2024年：102.64億港元）乃屬於香港之對外顧客收益，17.81億港元（2024年：17.42億港元）則屬於海外之對外顧客收益。

於2025年3月31日，為數314.50億港元（2024年：352.42億港元）之投資物業、合營企業權益及物業、器材及設備乃位處中國內地，1,698.20億港元（2024年：1,811.45億港元）乃位處香港，225.15億港元（2024年：231.26億港元）則位處海外。

6 分部資料 (續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年3月31日止年度					
收益	7,782	2,482	1,572	1,742	13,578
分部業績	5,763	1,967	1,152	1,188	10,070
投資物業公平值變動	(5,139)	683	(1,542)	(1,363)	(7,361)
商譽減值	(234)	(39)	(104)	–	(377)
物業、器材及設備減值	–	–	–	(81)	(81)
所佔合營企業溢利／(虧損)	–	–	170	(797)	(627)
公司開支					(766)
利息收入					551
財務成本					(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(5)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(915)
稅項					(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					(2,463)
收購投資物業	–	–	7,114	–	7,114
其他資本添置	697	53	296	46	1,092
折舊	(40)	–	(2)	(13)	(55)
於2024年3月31日					
分部資產	134,082	47,614	35,460	21,247	238,403
合營企業權益	–	–	–	2,151	2,151
未分配公司資產					225
以攤銷成本列賬的金融資產					599
衍生金融工具					939
銀行存款					2,813
現金及現金等價物					7,184
資產總值					252,314
分部負債	2,860	211	1,102	510	4,683
未分配公司負債					556
遞延稅項負債					3,926
長期獎勵計劃撥備					88
其他負債					3,909
貸款					55,223
可轉換債券					4,036
衍生金融工具					1,010
稅項撥備					441
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					73,872
非控制性權益					(381)
基金單位持有人應佔資產淨值					178,823

7 物業經營開支

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	958	922
員工成本	660	648
維修及保養	296	329
公用事業開支	376	373
地租及差餉	369	351
宣傳及市場推廣開支	279	273
屋邨公用地方開支	124	116
房產稅及土地使用稅	239	219
應收貿易賬款減值撥備	21	6
其他物業經營開支	282	271
	3,604	3,508

8 財務成本

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
貸款利息開支（附註(i)）	1,852	1,931
可轉換債券利息開支（附註24）	184	197
其他借貸成本（附註(ii)）	146	399
	2,182	2,527
減：撥歸投資物業下作資產化（附註(iii)）	(57)	(39)
	2,125	2,488
可轉換債券衍生工具部分公平值變動（附註24）	(29)	(169)
	2,096	2,319

附註：

- (i) 貸款利息開支經已連同衍生金融工具被指定為現金流量對沖的收益或虧損後列賬。
- (ii) 其他借貸成本包括1.46億港元（2024年：1.25億港元）非控制性權益利息開支、零港元（2024年：900萬港元）合營企業之利息開支、1.43億港元（2024年：1.40億港元淨虧損）衍生金融工具淨收益、4,500萬港元（2024年：1,300萬港元淨虧損）公平值對沖的對沖無效性淨收益、8,400萬港元（2024年：900萬港元收益）因投資淨額對沖的除外項目虧損，及各項銀行與融資費用。
- (iii) 直接應佔於若干在建物業及資產提升的利息開支以平均年利率4.2%（2024年：3.5%）撥歸投資物業下作資產化。

9 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損

年內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損乃經扣除／（計入）以下項目後列賬：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
員工成本（附註10）	1,176	1,113
物業、器材及設備折舊	86	94
受託人費用	19	19
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	17	17
與審計有關的核證服務	—	1
其他	5	4
銀行收費	3	10
物業代理佣金	16	16
捐款	18	17
金融工具之匯兌虧損／（收益）	7	(22)
其他法律及專業費用	85	38

10 員工成本

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
薪金及實物利益	1,089	1,085
界定供款計劃供款（附註(i)）	51	53
長期獎勵計劃之獎勵	109	49
	1,249	1,187
減：撥歸投資物業下作資產化（附註(ii)）	(73)	(74)
員工成本（附註9）	1,176	1,113

附註：

- (i) 界定供款計劃供款（包括香港的強制性公積金、中華人民共和國政府成立的僱員退休金計劃以及新加坡的中央公積金）的供款在發生時計入費用。界定供款計劃為僱主向一獨立實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團於界定供款計劃下即無進一步供款之責任。
- (ii) 直接應佔於若干在建物業及資產提升的員工成本已撥歸投資物業下作資本化。

11 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%（2024年：16.5%）之稅率計提撥備。年內中國內地及海外之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／（計入）之稅額代表：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
當期稅項		
－ 香港	615	691
－ 中國內地	224	179
－ 海外	64	58
遞延稅項（附註20）	(339)	620
稅項	564	1,548

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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	(8,867)	(915)
所佔合營企業虧損	419	627
	(8,448)	(288)
按香港利得稅率16.5%（2024年：16.5%）計算之預期稅項支出	(1,394)	(48)
不同稅率之稅務影響	(260)	(127)
不可扣稅開支之稅務影響	2,654	1,987
毋須課稅收入之稅務影響	(155)	(236)
以往年度超額撥備	(282)	(102)
未確認稅項虧損	38	32
抵扣先前未確認之稅項虧損	(39)	(10)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	2	52
稅項	564	1,548

全球最低稅率

於2021年12月，經濟合作暨發展組織（「經合組織」）發佈支柱二立法模板（全球反稅基侵蝕方案，或「GloBE規則」），此為適用於年度收益不少於7.5億歐元的跨國企業之最新全球最低稅制改革。澳洲、盧森堡及英國已就支柱二頒佈法規。澳洲、盧森堡及英國之相關的法規已於2024年1月1日起生效，並適用於本集團截至2025年3月31日為止的財政年度。新加坡之相關法規亦已於2025年1月1日起生效，並適用於本集團截至2026年3月31日為止的財政年度。

香港政府亦就支柱二提出立法草案，並於2025年1月1日或之後開始的財政年度實施GloBE規則。如該立法草案獲得通過，此規則預計將適用於本集團截至2026年3月31日為止的財政年度，並把集團在中國內地的實體納入支柱二的涵蓋範圍。然而，中國內地尚未就支柱二提出立法草案。

在GloBE規則下，本集團有責任就該司法管轄區的GloBE有效稅率與最低稅率15%之間的差額支付補足稅。本集團的最終實體，領展房託是一房地產投資工具，符合GloBE規則定義之排除實體，因此本集團旗下大部分實體應可獲豁免納入GloBE規則和全球最低稅率的涵蓋範圍。根據對截至2025年3月31日為止的財政年度財務數據所進行的支柱二評估，集團經營所在的司法管轄區均符合過渡性國別報告安全港規定，因此本集團預計不會產生任何補充稅風險。

此外，本集團已採納暫時性的強制例外情況，暫不確認和披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債。集團會持續評估支柱二法規對其未來財務表現之影響。

12 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虧損計算之每基金單位虧損

	2025年	2024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虧損	(8,863百萬港元)	(1,983百萬港元)
計算每基金單位基本及已攤薄虧損之年內基金單位加權平均數	2,569,453,567	2,561,266,590
每基金單位基本及已攤薄虧損	(3.45港元)	(0.77港元)

由於可轉換債券對截至2025年3月31日止年度及2024年3月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。

13 商譽

	百萬港元
於2023年4月1日	387
匯兌調整	(10)
減值	(377)
於2024年3月31日、2024年4月1日及2025年3月31日	—

截至2024年3月31日止年度，基於對相關業務的預期及市場環境變化，本集團已根據現金流量預測進行減值測試及於綜合收益表計入3.77億港元商譽減值虧損。

14 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年4月1日	235,175	804	235,979
匯兌調整 (附註(e))	(409)	–	(409)
添置	844	279	1,123
公平值變動	(16,031)	(249)	(16,280)
於2025年3月31日	219,579	834	220,413
於2023年4月1日	236,741	728	237,469
匯兌調整	(2,239)	–	(2,239)
收購資產 (附註31)	7,114	–	7,114
添置	888	108	996
公平值變動	(7,329)	(32)	(7,361)
於2024年3月31日	235,175	804	235,979

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值師及領展房託之主要估值師，戴德梁行有限公司按市值基準於2024年3月31日及2025年3月31日為投資物業（包括合資格少數權益物業）進行重估。

管理人與主要估值師會就各報告日期之重大輸入數據、估值過程和結果進行討論。

(c) 估值技術

於評估已落成物業時，主要估值師主要採用收益資本化法，將現有租約（如有）所產生的租金收益資本化，並按適當的資本化率就該等物業各組成部分的潛在復歸收入作出適當撥備。主要估值師已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

主要估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，主要估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

主要估值師對發展中物業的估值乃基於該物業將根據管理人向主要估值師提供之最新發展及落成計劃。主要估值師假設有關於計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，主要估值師採納餘值法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估猶如有關物業已竣工的發展價值時，主要估值師已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

有關估值方法與相應市場慣例一致。

14 投資物業 (續)

(c) 估值技術 (續)

估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公平值之關係
收益資本化法		
已落成物業	i) 資本化率 (綜合) :	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
— 香港 :	3.65% – 4.80% (2024年: 3.25% – 4.70%)	
— 中國內地 :	5.00% – 5.75% (2024年: 4.65% – 5.30%)	
— 澳洲 :	5.25% – 6.25% (2024年: 5.25% – 5.50%)	
— 英國 :	9.00% (2024年: 8.50%)	
— 新加坡 :	3.80% – 4.50% (2024年: 3.80% – 4.50%)	
	ii) 每年現時淨收入 :	所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
— 香港 :	100萬港元 – 3.05億港元 (2024年 : 100萬港元 – 3.21億港元)	
— 中國內地 :	300萬港元 – 3.59億港元 (2024年 : 500萬港元 – 3.95億港元)	
— 澳洲 :	6,100萬港元 – 1.82億港元 (2024年 : 6,000萬港元 – 1.76億港元)	
— 英國 :	1.53億港元 (2024年 : 1.52億港元)	
— 新加坡 :	5,400萬港元 – 5.92億港元 (2024年 : 5,300萬港元 – 5.83億港元)	
餘值法		
發展中物業	i) 估計總發展價值 :	所採用之估計總發展價值愈高，則公平值愈高。
— 香港 :	14.40億港元 (2024年 : 17.20億港元)	
	ii) 估計需要承擔發展成本 :	所採用之估計需要承擔發展成本愈高，則公平值愈低。
— 香港 :	3.72億港元 (2024年 : 5.99億港元)	

投資物業被歸類於第三層 (2024年 : 第三層) 公平值架構之內。

重大不可觀察輸入數據的變動對已落成物業的公平值的敏感度如下：

	公平值 百萬港元	資本化率 (綜合)		每年現時淨收入	
		+50個基點 百萬港元	-50個基點 百萬港元	+5% 百萬港元	-5% 百萬港元
收益資本化法					
已落成物業					
於2025年3月31日	219,579	(22,031)	27,415	10,101	(10,083)
於2024年3月31日	235,175	(24,847)	31,479	10,582	(10,596)

重大不可觀察輸入數據之間不存在重大相互關係而對公平值產生重大影響。

14 投資物業 (續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2022年8月31日、2023年4月11日、2023年5月12日及2024年2月20日，領展房託分別完成收購一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展、常熟南、常熟北的物流物業及上海七寶領展廣場之餘下50%權益。於2025年3月31日，安達臣道對出的商業用地的發展並未完成。根據房地產投資信託基金守則，領展房託於收購物業（透過特別目的投資工具或合營企業而持有）或於該項物業在竣工後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案批准出售建議，否則由購入日期起或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

淨換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及新加坡之投資物業分別為數2.20億港元、2.23億港元及400萬港元之換算匯兌虧損以及本集團位處英國之投資物業為數3,800萬港元之換算匯兌收益。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2025年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值90.54億港元（2024年：98.56億港元）、22.89億港元（2024年：27.72億港元）及136.54億港元（2024年：134.66億港元）之若干投資物業已為本集團之抵押銀行貸款作出抵押。

15 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	2,151	6,769
匯兌調整	(61)	(279)
所佔虧損	(419)	(627)
已收股息	(112)	(197)
對合營企業的投資	446	—
轉撥至收購附屬公司之成本 (附註)	—	(3,515)
於3月31日	2,005	2,151

附註：於2024年2月9日，領展房託透過一間全資擁有附屬公司以人民幣23.84億元（相等於約25.91億港元）之現金代價（經最終調整前）訂立股權轉讓協議收購上海華實企業管理有限公司餘下50%已發行股本。領展房託於此收購產生之相關交易費用為500萬港元。該項交易已於2024年2月20日完成。完成後，上海華實企業管理有限公司成為領展房託間接全資擁有附屬公司。上海華實企業管理有限公司擁有位於上海市閘行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「上海七寶領展廣場」之物業。

由於被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於本收購列作收購資產入賬，因此，於收購日，先前持有的50%權益之賬面值轉撥至收購資產及負債的成本中而未按公平值重新計量。收購詳情見附註31。

15 合營企業權益 (續)

於2025年3月31日，領展房託持有以下合營企業權益：

名稱	成立地點 及法律實體性質／ 營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲，信託基金／ 澳洲	物業持有及租務	1,173,323,957澳元 (2024年： 992,609,927澳元)	49.9%	49.9%

於2025年3月31日，本集團於合營企業之權益為20.05億港元（2024年：21.51億港元），該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
摘要收益表		
收益	386	373
物業經營開支	(147)	(128)
物業收入淨額	239	245
一般及行政開支	(9)	(6)
投資物業公平值變動	(483)	(1,115)
利息收入	5	2
財務成本	(339)	(277)
所佔合營企業虧損	(206)	(337)
扣除稅項前之虧損及年內虧損	(793)	(1,488)
摘要財務狀況表		
投資物業	6,096	6,826
合營企業權益	2,571	3,108
現金及現金等價物	215	66
其他資產	92	108
資產總值	8,974	10,108
貸款	4,786	5,763
其他負債	162	25
負債總額	4,948	5,788
資產淨值	4,026	4,320
所持權益	49.9%	49.9%
集團應佔合營企業之資產淨值及賬面值	2,005	2,151

16 物業、器材及設備

	土地、樓宇及 租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年4月1日	1,266	2	115	1,383
匯兌調整	3	–	–	3
添置	3	11	55	69
年內折舊開支	(43)	(2)	(41)	(86)
撤銷	–	(2)	–	(2)
於2025年3月31日	1,229	9	129	1,367
於2025年3月31日				
成本	1,686	14	318	2,018
累計折舊及減值	(457)	(5)	(189)	(651)
賬面淨值	1,229	9	129	1,367
於2023年4月1日	1,371	1	91	1,463
匯兌調整	4	–	–	4
添置	28	1	69	98
年內折舊開支	(56)	–	(38)	(94)
撤銷	–	–	(7)	(7)
減值	(81)	–	–	(81)
於2024年3月31日	1,266	2	115	1,383
於2024年3月31日				
成本	1,677	6	279	1,962
累計折舊及減值	(411)	(4)	(164)	(579)
賬面淨值	1,266	2	115	1,383

呈列於土地、樓宇及租賃改善中包括以下由本集團承租的資產作自用：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
承租作自用之物業	17	26

年內無添置使用權資產（2024年：1,300萬港元）。

年內於綜合收益表內確認之金額：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
折舊開支	9	7

年內用於租賃之現金支出總金額為1,000萬港元（2024年：800萬港元）。

17 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產包含以下債務證券：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
上市公司債券	–	569
非上市公司債券	–	30
	–	599

年內所有以攤銷成本列賬的金融資產均已到期，本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產產生之利息收入為400萬港元（2024年：3,300萬港元）。

18 應收貿易賬款及其他應收款項

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應收貿易賬款	269	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(97)	(87)
應收貿易賬款 — 淨值	172	183
未開賬單的應收租金	664	717
其他應收款項	295	204
	1,131	1,104

該等應收款項之賬面值，除未開賬單的應收租金，以攤銷成本法進行計量。該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款之減值評估載於附註29(a)(ii)。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
0至30日	125	135
31至90日	47	48
超過90日	97	87
	269	270

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1.72億港元（2024年：1.83億港元）應收貿易賬款淨值包括於2025年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,500萬港元（2024年：1,600萬港元）及應計按營業額分成租金2,800萬港元（2024年：3,100萬港元）。

18 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	87	106
應收貿易賬款減值撥備	21	6
年內撇銷不可收回之應收款項	(11)	(22)
匯兌調整	–	(3)
於3月31日	97	87

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。

由於其他應收款項之預期信用損失極少，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及其他應收款項之賬面值。

19 現金及現金等價物及銀行存款

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
現金及現金等價物		
銀行現金	2,175	2,449
原有到期日少於三個月之銀行存款	947	4,735
原有到期日少於三個月之有限制的銀行存款	221	–
	3,343	7,184
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	110	2,498
原有到期日超過三個月之有限制的銀行存款	152	315
	262	2,813

有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

該等現金及現金等價物及銀行存款以攤銷成本法計量及預期於一年內收回。

20 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
遞延稅項資產	(234)	(231)
遞延稅項負債	3,821	4,157
	3,587	3,926

該等遞延稅項資產及負債預期收回及結算時間為一年後。

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

	稅項虧損 百萬港元	投資物業重估及 加速稅項折舊 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年4月1日	(231)	3,958	199	3,926
綜合收益表內確認（附註11）	(3)	(264)	(72)	(339)
於2025年3月31日	(234)	3,694	127	3,587
於2023年4月1日	(244)	3,418	156	3,330
匯兌調整	–	(16)	(8)	(24)
綜合收益表內確認（附註11）	13	556	51	620
於2024年3月31日	(231)	3,958	199	3,926

於2025年3月31日，本集團有可予抵消未來應課稅收入的未確認稅項虧損約為27.22億港元（2024年：25.18億港元）。除為數3.49億港元（2024年：3.23億港元）的稅務虧損將於該虧損產生年度起於五年後屆滿外，其餘稅務虧損並無期限。

21 長期獎勵計劃撥備

年內長期獎勵計劃撥備變動如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	88	115
於年內歸屬	114	54
於年內失效／註銷	(5)	(5)
結算	(55)	(76)
於3月31日	142	88

領展房託於2017年7月10日採納新的長期獎勵計劃（「**2017年長期獎勵計劃**」），根據2017年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

年內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展房託基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金（如適用）。

年內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共1,378,151個基金單位（2024年：1,463,632個基金單位）。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況（如適用）之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

該等長期獎勵計劃撥備賬面值的預期結算時間如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	62	45
一年後	80	43
	142	88

22 其他負債

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應付非控制性權益	3,081	3,909

附註：於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司（「**項目公司**」，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司（「**南豐**」）間接擁有40%權益）購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押及無固定還款期。8.80億港元（2024年：零）為免息貸款，餘下22.01億港元（2024年：39.09億港元）則以實際利率4.2%（2024年：3.5%）帶息。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。

於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二週年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展房託根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項以金融負債入賬，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值及預期行使認沽權之日期。於2025年3月31日，非控制性權益認沽權債項賬面值為零港元（2024年：零）。

23 貸款

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
無抵押銀行貸款	25,274	23,600
抵押銀行貸款	8,846	9,458
中期票據	15,539	22,165
	49,659	55,223

23 貸款 (續)

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	5,767	1,082
抵押銀行貸款	80	70
中期票據	2,205	6,795
	8,052	7,947
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	11,607	7,252
抵押銀行貸款	129	1,761
中期票據	6,045	2,193
	17,781	11,206
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	3,898	11,195
抵押銀行貸款	6,856	130
中期票據	999	5,973
	11,753	17,298
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	2,017	4,071
抵押銀行貸款	1,252	309
中期票據	—	999
	3,269	5,379
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	1,985	—
抵押銀行貸款	115	6,657
中期票據	738	—
	2,838	6,657
第五年後到期		
抵押銀行貸款	414	531
中期票據	5,552	6,205
	5,966	6,736
	49,659	55,223

23 貸款 (續)

附註：

(i) 連同貨幣掉期合約計算，於2025年3月31日，本集團有285.67億港元 (2024年：239.61億港元)、62.58億港元 (2024年：69.90億港元)、19.04億港元 (2024年：20.44億港元) 及129.30億港元 (2024年：129.20億港元) 之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值。

(ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2025年3月31日之固定利率貸款為331.46億港元 (2024年：374.08億港元) 及浮動利率貸款為165.13億港元 (2024年：178.15億港元)，以港元計值之貸款實際利率為4.01% (2024年：3.98%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之貸款實際利率分別為2.73% (2024年：2.83%)、5.34% (2024年：5.32%)、1.52% (2024年：1.92%) 及3.88% (2024年：4.30%)。

24 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.60%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位103.70港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展房託贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元 (佔債券初始本金總額約80.3%) 之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。於2024年4月3日，本集團已贖回該債券剩餘本金及到期應計利息。

於2022年12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2025年12月12日要求領展房託贖回全部或部分債券。

該等可轉換債券為無抵押。於2025年3月31日，可轉換債券之實際利率為5.77% (2024年：4.96%)。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,969	3,927
利息開支 (附註8)	184	197
已支付利息開支	(155)	(155)
贖回	(787)	—
於3月31日	3,211	3,969
衍生工具部分		
於4月1日	67	236
公平值變動 (附註8)	(29)	(169)
於3月31日	38	67
	3,249	4,036

25 衍生金融工具

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
— 貨幣掉期合約	78	225
— 利率掉期合約	108	263
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	13
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	289	433
— 遠期外匯合約	2	—
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	—	5
	477	939
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(297)	(107)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(500)	(676)
— 利率掉期合約	(6)	(17)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	(39)	(206)
— 遠期外匯合約	—	(4)
	(842)	(1,010)
衍生工具淨負債	(365)	(71)

附註：

- 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- 參考估計未來現金流量現值，連同於各報告日期市場可觀察之孳息率曲線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。遠期外匯合約的公平值按各報告日期的遠期外匯市場匯率釐定。貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約被歸類於第二層（2024年：第二層）公平值架構之內。

該等衍生工具淨負債賬面值的預期結算時間如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	288	47
一年後	(653)	(118)
	(365)	(71)

25 衍生金融工具 (續)

本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

於2025年3月31日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上為本集團就234.47億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.56年（2024年：217.27億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.20年）。未結算衍生金融工具於2025年3月31日之名義金額及加權平均固定利率分別為234.47億港元（2024年：217.27億港元）及2.95%（2024年：2.72%）。關於衍生金融工具之現金流量對沖有效部分之公平值變動已於現金流量對沖儲備中確認。於年內撥出現金流量對沖儲備之淨金額為4.92億港元（2024年：1.69億港元），詳情見附註28，並將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時撥入綜合收益表。

於2025年3月31日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2025年3月31日之名義金額為89.56億港元（2024年：128.31億港元）。關於衍生金融工具之公平值對沖之公平值變動直接於綜合收益表中確認。

於2025年3月31日，合資格作為投資淨額對沖之衍生金融工具，實際上對沖部分本集團於海外投資淨額因外幣即期匯率變動而導致其價值之變動。合資格作為投資淨額對沖而未結算之衍生金融工具於2025年3月31日之名義金額為312.36億港元（2024年：228.52億港元）。對沖工具與對沖有效部分相關的收益於其他全面收益中確認並累積於儲備內。於年內計入外匯儲備之淨金額為1.04億港元（2024年：2.01億港元）。

於2025年3月31日，本集團持有未結算之衍生金融工具而未指定為對沖會計入賬，名義金額為10.64億港元（2024年：9.81億港元）。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

附註28中披露的本集團對沖儲備與以下對沖工具有關：

	被指定為現金 流量對沖之 對沖工具 百萬港元	現金流量 對沖儲備 百萬港元
於2024年4月1日	381	381
於其他全面收益中確認之對沖工具虧損	(223)	(223)
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(269)	(269)
於2025年3月31日	(111)	(111)
於2023年4月1日	550	550
於其他全面收益中確認之對沖工具收益	252	252
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(421)	(421)
於2024年3月31日	381	381

26 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應付貿易賬款	106	90
預收款項	548	502
應計資本開支	639	779
應計利息	128	209
租賃負債	19	29
其他應計項目	1,117	1,361
	2,557	2,970

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	2,547	2,951
一年後	10	19
	2,557	2,970

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
0至30日	82	57
31至90日	11	9
超過90日	13	24
	106	90

每月租金及管理費由租戶按租賃協議以預繳方式支付並確認為預收款項。本集團通常提供服務以履行履約義務，並在一年內或更短時間將預收款項於綜合收益表中確認為收入。年初為數5.02億港元（2024年：4.46億港元）的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

27 已發行基金單位

	已發行基金單位 (不包括庫存基金單位) 數目	庫存基金單位 數目	已發行基金 單位總數
於2024年4月1日	2,553,845,113	–	2,553,845,113
回購基金單位為庫存基金單位	(17,336,700)	17,336,700	–
根據分派再投資計劃發行之基金單位	45,888,052	–	45,888,052
於2025年3月31日	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165
於2023年4月1日	2,553,845,091	–	2,553,845,091
回購基金單位予以註銷	(24,014,500)	–	(24,014,500)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	24,014,522	–	24,014,522
於2024年3月31日	2,553,845,113	–	2,553,845,113

於截至2025年3月31日止年度內，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人（代表領展房託）合共回購17,336,700個基金單位（2024年：無），總價值為5.74億港元（2024年：零）。所有回購之基金單位為庫存基金單位。回購基金單位為庫存基金單位的單位不享有單位持有人的權利，包括分配權和投票權。

於截至2024年3月31日止年度內，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人（代表領展房託）合共回購24,014,500個基金單位，總價值為9.35億港元。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於截至2025年3月31日止年度內，管理人根據截至2024年9月30日止六個月之中期分派及截至2024年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共45,888,052個基金單位（2024年：根據截至2023年9月30日止六個月之中期分派及截至2023年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共24,014,522個基金單位）。

於2025年3月31日基金單位之收市價為每基金單位36.40港元（2024年：33.65港元）。按2025年3月31日已發行（不包括庫存基金單位）之2,582,396,465個基金單位（2024年：2,553,845,113個基金單位）計算，市值為939.99億港元（2024年：859.37億港元）。

28 基金單位持有人權益

	現金流量 對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 百萬港元	總額 百萬港元
於2024年4月1日	381	(2,860)	2,479	–
現金流量對沖：				
— 一年內虧損	(223)	–	–	(223)
— 轉撥入綜合收益表之金額（附註(i)）	(269)	–	–	(269)
	(492)	–	–	(492)
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌虧損	–	(342)	–	(342)
— 投資淨額對沖之公平值變動	–	266	–	266
	–	(76)	–	(76)
基金單位持有人應佔資產淨值：				
— 儲備變動產生之金額（附註(ii)）	–	–	568	568
於2025年3月31日	(111)	(2,936)	3,047	–
於2023年4月1日	550	(1,231)	681	–
現金流量對沖：				
— 一年內收益	252	–	–	252
— 轉撥入綜合收益表之金額（附註(i)）	(421)	–	–	(421)
	(169)	–	–	(169)
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌虧損	–	(1,974)	–	(1,974)
— 投資淨額對沖之公平值變動	–	345	–	345
	–	(1,629)	–	(1,629)
基金單位持有人應佔資產淨值：				
— 儲備變動產生之金額（附註(ii)）	–	–	1,798	1,798
於2024年3月31日	381	(2,860)	2,479	–

附註：

(i) 就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「財務成本」（附註8）。

(ii) 該年度保留盈利以抵銷儲備變動的金額。

29 金融風險管理

(a) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險（包括利率風險及貨幣風險）、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如利率掉期合約、貨幣掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

(i) 市場風險

(A) 利率風險

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約及利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關貨幣掉期合約及利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約及貨幣掉期合約管理其公平值利率風險，這些有關利率掉期合約及貨幣掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

於2025年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升／下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少／增加1.26億港元（2024年：1.27億港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2025年3月31日，倘利率上升／下調100個基點，則對沖儲備會增加／減少5.23億／5.53億港元（2024年：6.11億／6.37億港元），主要由於上述現金流量對沖之公平值增加／減少。

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地、澳洲、英國及新加坡持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。此等業務的資產淨值換算為港元（本集團的呈列貨幣）時所產生的合計未變現虧損約3.42億港元（2024年：19.74億港元），並於外匯儲備中列為儲備變動。

連同貨幣掉期合約及遠期外匯合約計算，本集團利用以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值的銀行貸款分別為於中國內地、澳洲、英國及新加坡的若干投資融資，從而對以當地貨幣計價的資產和負債產生的外匯風險建立自然對沖。

本集團將若干銀行貸款、貨幣掉期合約及／或遠期外匯合約指定為用作對沖因港元／人民幣、港元／澳元及港元／英鎊即期匯率變動而導致中國內地、澳洲及英國淨投資價值變動的對沖工具。

由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的名義金額，因此該對沖確定為完全有效。

29 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險(續)

於2025年3月31日，指定為對沖工具的銀行貸款賬面金額分別為46.57億港元(2024年：69.83億港元)。於2025年3月31日，指定為對沖工具而尚未結算的貨幣掉期合約及遠期外匯合約之名義金額分別為309.42億港元(2024年：220.98億港元)及2.94億港元(2024年：7.54億港元)。對沖工具的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於權益內。於年內計入外匯儲備之淨金額為2.66億港元(2024年：3.45億港元)，詳情見附註28。

管理層認為不存在因人民幣、澳元、英鎊及新加坡元而產生的重大的淨貨幣風險。

本集團之若干中期票據及以攤銷成本列賬的金融資產以美元計值。對於中期票據，本集團以貨幣掉期合約對沖其匯率及利率(如適用)變動之風險。

(C) 對沖會計

現金流量對沖

現金流量利率風險

本集團利用浮動利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約及利率掉期合約指定為對沖工具作為應對市場利率變動所帶來的風險。這些變動將影響由浮動利率金融工具產生的現金流。

貨幣掉期合約及利率掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2025年		2024年	
	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元
賬面價值－淨資產／(負債)	78	(189)	225	156
名義金額	3,992	19,455	4,148	17,614
到期日	2025年8月－ 2026年4月	2025年7月－ 2030年3月	2024年11月－ 2026年4月	2023年10月－ 2030年3月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖 工具的公平值變動	(3)	(220)	107	145
用於釐定對沖有效性的被對沖 項目之價值變動	3	220	(107)	(145)
本年度加權平均執行利率	1.60%	3.22%	1.59%	2.99%
於年內於損益中確認之對沖無效性	極少	極少	極少	極少

29 金融風險管理 (續)

(a) 金融風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(C) 對沖會計 (續)

公平值對沖

公平價值利率風險及貨幣風險

固定利率轉為浮動利率之貨幣掉期合約管理金融負債的價值因市場利率及匯率變化而波動之風險及以利率掉期合約管理其公平值利率風險。

貨幣掉期合約及利率掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2025年		2024年	
	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元
賬面價值 — 淨負債	(500)	(6)	(663)	(17)
名義金額	8,556	400	12,431	400
到期日	2026年7月 — 2032年1月	2026年2月	2024年9月 — 2032年1月	2026年2月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具的 公平值變動	181	11	(73)	2
本年度加權平均執行匯率／利率	7.78港元：1美元	5.62%	7.77港元：1美元	5.93%
於年內於損益中確認之對沖無效性	45	極少	(13)	極少

被對沖項目對本集團財務狀況的影響如下：

	2025年		2024年	
	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元
貸款 — 中期票據 (附註23)	8,556	400	12,431	400
累計公平值調整	(384)	(6)	(509)	(17)
用於釐定對沖有效性的被對沖 項目之價值變動	(136)	(11)	60	(2)

29 金融風險管理 (續)

(a) 金融風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(C) 對沖會計 (續)

投資淨額對沖

集團將若干銀行貸款、貨幣掉期合約及／或遠期外匯合約指定為用作對沖因港元／人民幣、港元／澳元及港元／英鎊即期匯率變動而導致中國內地、澳洲及英國淨投資價值變動的對沖工具。

銀行貸款、貨幣掉期合約及遠期外匯合約對本集團財務狀況和財務業績的影響如下：

	2025年			2024年		
	銀行貸款 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	遠期外匯合約 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	遠期外匯合約 百萬港元
賬面價值－淨(負債)／資產	(4,657)	250	2	(6,983)	227	(4)
名義金額	不適用	30,942	294	不適用	22,098	754
到期日	2025年8月－ 2029年3月	2025年4月－ 2029年7月	2025年6月	2024年5月－ 2027年5月	2024年11月－ 2029年2月	2024年8月－ 2024年12月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具的 公平值變動	162	118	(14)	145	156	44
用於釐定對沖有效性的 被對沖項目之價值變動	(162)	(118)	14	(145)	(156)	(44)
本年度加權平均執行匯率	1.11港元：1人民幣 5.40港元：1澳元 10.27港元：1英鎊	1.09港元：1人民幣 10.04港元：1英鎊	4.91港元：1澳元	1.18港元：1人民幣 5.66港元：1澳元 10.27港元：1英鎊	1.09港元：1人民幣 5.78港元：1澳元 10.04港元：1英鎊	5.09港元：1澳元
於年內於損益中確認之對沖無效性	極少	極少	極少	極少	極少	極少

29 金融風險管理 (續)

(a) 金融風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之對手方未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之現金及現金等價物及銀行存款、以攤銷成本列賬的金融資產、衍生金融工具以及應收貿易賬款面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2025年3月31日，所有銀行存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB」級之金融機構。

對於本集團之應收貿易賬款以外的以攤銷成本列賬的金融資產，減值撥備被確定為12個月預期信用損失。

就因商戶而面對之信貸風險而言（其中包括應收貿易賬款及若干租戶相關其他應收款項），信貸風險管理乃透過與大量商戶交易及對準商戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保商戶於租賃開始前必須提供相等於二至三個月租金的租金保證金或銀行擔保，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。因此，管理層認為預期信用損失整體而言極少。一般而言，如果債務人逾期作出合同付款／應還款，則假定信貸風險顯著增加，而金融資產違約是指交方逾期未能在90天內支付合同付款／應還款。此外，管理層定期審閱各項長期逾期應收貿易賬款之可收回金額，以確保就潛在不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。本集團在估算預期信用損失會同時考慮宏觀經濟因素相關之前瞻性資料。於2025年3月31日，已就若干長期逾期的貿易應收款項作出減值撥備9,700萬港元（2024年：8,700萬港元）。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。

29 金融風險管理 (續)

(a) 金融風險因素 (續)

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2025年3月31日，本集團的現金及現金等價物和扣除有限制銀行存款的銀行存款為32.32億港元（2024年：96.82億港元）。除現金資源外，於2025年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為586.52億港元（2024年：685.29億港元），其中535.07億港元（2024年：600.48億港元）已提取。於2025年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為51.45億港元（2024年：84.81億港元）。

下表按報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為預期末折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年內 百萬港元	第一年後至 第二年內 百萬港元	第二年後至 第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2025年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	1,999	6	4	—
衍生金融工具（淨額結算）	92	217	334	286
保證金	801	568	772	91
可轉換債券 ⁺	149	149	3,412	—
貸款	10,999	18,589	19,376	6,633
應付非控制性權益	3,081	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	163,470
於2024年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,449	9	10	—
衍生金融工具（淨額結算）	82	133	371	334
保證金	799	558	791	121
可轉換債券 ⁺	942	149	3,560	—
貸款	9,727	13,872	30,052	7,739
應付非控制性權益	3,909	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	178,823

+ 債券持有人有權要求領展房託於2025年12月12日贖回全部或部分債券。此等現金流量是按債券之合約到期日披露及假設債券持有人不會行使贖回權。

29 金融風險管理 (續)

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。本集團有若干借貸受貸款契約約束，而於2025年和2024年，沒有違約的情況。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為50%（2024年：50%）之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之借貸總額（貸款及可轉換債券）除以資產總值計算。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
借貸總額	52,908	59,259
資產總值	229,177	252,314
負債比率	23.1%	23.5%

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

香港財務報告準則第13號要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量。下表列出本集團以公平值計量之資產與負債：

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價（未經任何調整）而得出的公平值計量。

第二層：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接（即價格）或間接（即由價格引申）獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）而得出的公平值計量。

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	220,413	220,413
衍生金融工具	-	477	-	477
總資產	-	477	220,413	220,890
負債				
衍生金融工具	-	842	-	842
總負債	-	842	-	842

29 金融風險管理 (續)

(c) 公平值估計 (續)

(i) 公平值架構 (續)

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年3月31日				
資產				
投資物業	–	–	235,979	235,979
衍生金融工具	–	939	–	939
總資產	–	939	235,979	236,918
負債				
衍生金融工具	–	1,010	–	1,010
總負債	–	1,010	–	1,010

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥 (2024年：無)。

本集團之政策為於事件或情況改變導致轉撥發生之日期確認於每層公平值架構的轉出及撥入。

(ii) 公平值披露

因預期於一年內收回或結算，應收貿易賬款之賬面值減去減值撥備以及應付貿易賬款、應計項目、應付非控制性權益及貸款之賬面值為其公平值的合理概約。該等賬面值以攤銷成本法進行計量。

預期結算時間為一年以上的貸款、可轉換債券負債部分及應計項目之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。

30 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損		(8,867)	(915)
長期獎勵計劃之獎勵		109	49
折舊開支	16	86	94
撇銷物業、器材及設備之虧損	16	2	7
利息收入		(224)	(551)
財務成本	8	2,096	2,319
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		–	5
所佔合營企業虧損	15	419	627
匯兌差異		20	14
投資物業公平值變動		16,280	7,361
商譽減值	13	–	377
物業、器材及設備減值	16	–	81
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少		(15)	337
有限制的銀行存款增加		–	(167)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加/(減少)		73	(153)
保證金(減少)/增加		(32)	30
長期獎勵計劃結算	21	(55)	(76)
已付所得稅		(879)	(958)
營運活動所得之現金淨額		9,013	8,481

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為15.13億港元(2024年：9.66億港元)。

綜合財務報表附註

30 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 融資活動的負債對賬

	貸款 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生金融工具 百萬港元	其他負債 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年4月1日	55,223	4,036	238	71	3,909	63,477
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之貸款所得款項	16,466	-	-	-	-	16,466
贖回可轉換債券	-	(787)	-	-	-	(787)
償還貸款	(21,979)	-	-	-	-	(21,979)
來自非控制性權益墊款	-	-	-	-	880	880
償還非控制性權益墊款	-	-	-	-	(1,760)	(1,760)
已支付利息開支	-	(155)	(2,163)	-	(94)	(2,412)
結算衍生金融工具	-	-	-	287	-	287
支付租賃負債	-	-	(10)	-	-	(10)
融資活動現金流量變動總計	(5,513)	(942)	(2,173)	287	(974)	(9,315)
非現金變動						
公平值變動	(136)	(29)	-	7	-	(158)
利息開支及其他借貸成本	287	184	2,082	-	146	2,699
匯兌調整及其他	(202)	-	-	-	-	(202)
非現金變動總計	(51)	155	2,082	7	146	2,339
於2025年3月31日	49,659	3,249	147	365	3,081	56,501
於2023年4月1日	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之貸款所得款項	6,322	-	-	-	-	6,322
償還貸款	(12,084)	-	-	-	-	(12,084)
來自非控制性權益墊款	-	-	-	-	2	2
已支付利息開支	-	(155)	(2,539)	-	(119)	(2,813)
結算衍生金融工具	-	-	-	510	-	510
支付租賃負債	-	-	(8)	-	-	(8)
融資活動現金流量變動總計	(5,762)	(155)	(2,547)	510	(117)	(8,071)
非現金變動						
收購附屬公司	856	-	-	-	(259)	597
添置物業、器材及設備	-	-	13	-	-	13
公平值變動	(60)	(169)	-	(349)	-	(578)
利息開支及其他借貸成本	75	197	2,585	-	134	2,991
匯兌調整及其他	(636)	-	-	-	(13)	(649)
非現金變動總計	235	28	2,598	(349)	(138)	2,374
於2024年3月31日	55,223	4,036	238	71	3,909	63,477

31 收購資產

截至2024年3月31日止年度，本集團收購以下資產：

於2022年5月12日，領展房託透過其全資擁有附屬公司以人民幣4.55億元（約相等於5.13億港元）之經調整現金代價訂立股權轉讓協議收購常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟榕通供應鏈管理有限公司之全部註冊資本。領展房託於此收購產生之相關交易費用共為500萬港元。交易已於2023年4月11日及2023年5月12日完成。常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟榕通供應鏈管理有限公司擁有分別位於常熟碧溪街道興達路11號的物流物業及常熟經濟技術開發區興港路29號之物流物業。

如附註15所述，本集團於2024年2月20日收購上海莘寶企業管理有限公司餘下50%權益，使其成為本集團的全資擁有附屬公司。

集團於年內支付2.84億港元（2024年：26.67億港元）應付代價，餘下4,700萬港元應付代價已包括在其他應付賬款。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上的收購列作收購資產入賬。

截至2024年3月31日止年度內收購的資產及負債如下：

	物流物業 百萬港元	上海七寶領展廣場 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業（附註14）	523	6,591	7,114
現金及現金等價物	9	107	116
其他資產	3	47	50
應收股東款項	—	522	522
貸款	—	(856)	(856)
保證金	(6)	(142)	(148)
其他負債	(11)	(158)	(169)
購買代價	518	6,111	6,629
集團之前持有股本權益之賬面值（附註15）	—	(3,515)	(3,515)
應付代價及保留金額	(70)	(261)	(331)
已收購之現金及現金等價物	(9)	(107)	(116)
用於收購之現金支出金額	439	2,228	2,667

32 資本承擔

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
年末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	1,018	718
年末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	17	6

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2025年3月31日關連人士／關聯方（定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號（經修訂）「關聯方披露」）之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）	領展房託之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司（「滙豐集團」）	受託人之聯繫人 [#]
凱達環球有限公司（附註）	董事之聯繫人 [#]

[#] 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

附註：凱達環球有限公司為紀達夫之聯繫人直至2024年5月13日。

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用（附註(ii)）	(19)	(19)
與滙豐集團之交易（附註(iii)及(iv)）		
支付滙豐集團之諮詢費用	(8)	—
就貸款及可轉換債券支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(75)	(102)
就衍生金融工具收取自滙豐集團之淨收益	80	43
支付滙豐集團之回購基金單位交易費用	—	(1)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	36	36
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	30	31
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用（附註(iii)及(v)）	(3)	(7)
支付合營企業之利息開支（附註(iii)）	—	(9)

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用（每月計算及支付），金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展房託委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%（2024年：年利率介乎0.006%至0.015%）計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行及符合領展房託之採購政策。
- (iv) 滙豐集團與受託人為同一集團成員及滙豐集團被視作本集團之關聯方。
- (v) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人直至2024年5月13日。年度內產生的建築及裝修諮詢服務費用總額為800萬港元，其中300萬港元（為領展房託的持續關連人士交易）於2024年4月1日至2024年5月13日期間產生。

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘 (續)

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(2)
來自滙豐集團之貸款	(2,049)	(1,094)
應付滙豐集團之諮詢費用	(8)	–
應收滙豐集團之利息淨額	30	3
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之衍生金融工具	69	118
於滙豐集團之銀行存款	2,029	3,786

(d) 主要管理層薪酬

於2025年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事，九名非執行董事及15名高層管理人員（2024年：兩名執行董事，九名非執行董事及15名高層管理人員）。各董事酬金的詳情以具名形式載列於第28頁及第32頁的企業管治報告附有「已審計」標題的部分。該等部分為企業管治報告內「已審計」部分，並為財務報表的一部分。

年內本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
袍金	11	10
基本薪金、津貼及其他福利	185	176
長期獎勵計劃之獎勵	84	38
	280	224

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘 (續)

(d) 主要管理層薪酬 (續)

下列酬金範圍內的金額，為執行董事及高層管理人員於2024/2025年度的已支付短期現金酬金及已確認之長期獎勵計劃撥備（唯部分長期獎勵計劃並未歸屬）。此等金額已反映於2024/2025年度內根據香港財務報告準則而編製的財務報表。

酬金範圍 (附註(i))	2025年 人數	2024年 人數
1,000,001港元–3,000,000港元	–	4
3,000,001港元–5,000,000港元	2	–
5,000,001港元–7,000,000港元	4	5
7,000,001港元–9,000,000港元	3	4
9,000,001港元–11,000,000港元	2	1
11,000,001港元–13,000,000港元	2	1
15,000,001港元–15,500,000港元	–	1
16,000,001港元–16,500,000港元	1	–
17,000,001港元–17,500,000港元	–	1
19,500,001港元–20,000,000港元	2	–
22,500,001港元–23,000,000港元	–	1 ^(b)
27,500,001港元–28,000,000港元	1 ^(b)	–
58,000,001港元–58,500,000港元	–	1 ^(a)
75,000,001港元–75,500,000港元	1 ^(a)	–
執行董事及各高層管理人員之總人數 (附註(iii))	18	19

附註：

- (i) 酬金範圍內的總酬金，是以年內已確認之長期獎勵計劃撥備及年內已支付及確認的短期酬金而計算的。
- (ii) 為已支付及已確認執行董事王國龍先生^(a)及黃國祥先生^(b)。詳情載於第28頁的「授予執行董事酬金」。相關酬金包括部分已於年內確認的長期獎勵計劃撥備（詳情載於第89頁至第91頁的「長期獎勵計劃」一節）。餘下部分為短期酬金。
- (iii) 包括一名已離職（2024年：一名已退休及一名已離職）高層管理人員／成員。

33 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘 (續)

(d) 主要管理層薪酬 (續)

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名 (2024年：兩名) 董事，其酬金已於以上酬金範圍反映。年內已支付及已確認予其餘三名 (2024年：三名) 個人如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	14	12
酌情花紅	28	26
長期獎勵計劃之獎勵	14	6
	56	44

34 日後應收之最低租金

於2025年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
第一年內	7,893	7,924
第一年後至第五年內	9,874	10,565
第五年後	647	1,043
	18,414	19,532

大多數經營租約為固定年期，為期三年 (2024年：三年)。

35 主要附屬公司

於2025年3月31日，領展房託持有下列主要附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
管理人及其附屬公司					
*領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資管理	52,000,000港元	100%	100%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	澳洲，有限責任公司／澳洲	企業管理服務 及投資管理	450,001澳元	100%	100%
Link Asset Management (Redwood) Private Limited	新加坡，有限責任公司／新加坡	資產管理	1美元	100%	100%
Link Asset Management (Singapore) Private Limited	新加坡，有限責任公司／新加坡	投資管理	3,533,570美元	100%	100%
領展物業管理有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業管理	1,000,000港元	100%	100%
Link IP Limited	香港，有限責任公司／香港	商標持有	1港元	100%	100%
Link Property Management (Redwood) Private Limited	新加坡，有限責任公司／新加坡	物業管理	1美元	100%	100%
領展房地產(上海)有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	企業管理服務	人民幣10,000,000元	100%	100%
Link Japan Investment Holdings K.K.	日本，株式會社／日本	投資管理	100,000日元	100%	—

35 主要附屬公司 (續)

名稱	成立地點及 法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
領展房託資產組合					
*The Link Holdings Limited (於香港營運之 名稱：Link (SPV) Holdings Limited)	開曼群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%	100%
A Leader Developments Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	74,207美元	100%	100%
雅和有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	160,539,360港元	100%	100%
Alpertown Global (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
Apollo Luck Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 香港	物業持有及租務	1美元	100%	100%
民邦有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	2港元	100%	100%
保怡物業管理 (深圳) 有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	39,500,000美元	100%	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	162,500,000美元	100%	100%
Cabot (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
Cabot (UK) Holding Limited	英國，有限責任公司／英國	投資控股	11英鎊	100%	100%
Cabot Square Retail Limited (前稱：Cabot Square Retail S.à r.l.)	*澤西，有限責任公司／英國	物業持有及租務	13,000英鎊	100%	100%
Caribbean Hero (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
Century Elite Developments (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
順立投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	2,198,749,996港元	60%	60%
僑東投資有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	5,000港元	100%	100%
常熟裕通供應鏈管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣444,380,000元	100%	100%
常熟神州通供應鏈管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣87,550,000元	100%	100%

35 主要附屬公司 (續)

名稱	成立地點及 法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
領展房託資產組合 (續)					
Diamond Run Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	投資控股	17,661,029美元	100%	100%
Diamond Stream Developments Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	1,484,121美元	100%	100%
東莞嘉田倉儲有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣317,000,000元	75%	75%
Dream Up Investments (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
Eagle Castle Ventures Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	519,443美元	100%	100%
益颯美置業 (天津) 有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,242,300,418元	100%	100%
首億置業有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
佛山正聯倉儲有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣138,000,000元	75%	75%
匡倫 (香港) 有限公司	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1,000,000港元	100%	100%
廣州牽晴匯房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣600,000,000元	100%	100%
廣州弦夢管理諮詢有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	投資控股	205,200,000美元	100%	100%
廣州陸鹿物業管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,000,000元	100%	100%
HK PD20 Holding Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1,002,261港元	100%	100%
Instant Success Ventures (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	10,000港元	100%	100%
Jia Hua United Warehouse Investment Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	50,000,000港元	75%	75%

35 主要附屬公司 (續)

名稱	成立地點及 法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
領展房託資產組合（續）					
嘉興大恩供應鏈管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣199,250,000元	100%	100%
Link Australia Holdings Trust	澳洲，基金／澳洲	投資控股	1,467,637,174澳元	100%	100%
Link CB Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 香港	融資	1美元	100%	100%
Link F (Singapore) Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	融資	1美元	100%	100%
Link Galleries Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	159,337,842澳元	100%	100%
Link Monte (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1港元	100%	100%
領展物業有限公司	開曼群島，有限責任公司／香港	物業持有及租務	1美元	100%	100%
Link QVB Car Park Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	1,261,561澳元	100%	100%
Link QVB Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	293,285,010澳元	100%	100%
Link Strand Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	118,201,254澳元	100%	100%
Lucky Spring Developments (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	物業發展	1港元	100%	100%
Magical Leap Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	14,841,201美元	100%	100%
Market Mid Trust	澳洲，基金／澳洲	投資控股	403,000,100澳元	100%	100%
Market Sub Trust	澳洲，基金／澳洲	物業持有及租務	615,014,654澳元	100%	100%
普斯頓（香港）有限公司	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1港元	100%	100%
Redwood F (Singapore) Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	融資	1美元	100%	100%

35 主要附屬公司 (續)

名稱	成立地點及 法律實體性質／營運地點	主要活動	已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
領展房託資產組合（續）					
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣287,595,000元	100%	100%
上海莘實企業管理有限公司	中華人民共和國，有限責任公司／ 中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,318,010,000元	100%	100%
Sonic Might Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%	100%
The Link Finance (Australia) Pty Ltd	澳洲，有限責任公司／澳洲	融資	6,500,001澳元	100%	100%
The Link Finance (Cayman) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資	1美元	100%	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	融資	1美元	100%	100%
The Link Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1港元	100%	100%
The Link Logistics Finance Limited	香港，有限責任公司／香港	融資	1港元	100%	100%
Thriving Land Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／香港	投資控股	1美元	100%	100%
Wider Success Enterprises (HK) Limited	香港，有限責任公司／香港	投資控股	1,000港元	75%	75%
25 Cabot Square Limited (前稱：25 Cabot Square S.à r.l.)	*澤西，有限責任公司／英國	物業持有及租務	13,000英鎊	100%	100%

直接持有之附屬公司

* 從2024年4月2日起從盧森堡遷冊至澤西之附屬公司

於2025年3月31日，順立投資有限公司 (由非控制權益擁有40%) 的投資物業為67.57億港元 (2024年：80.40億港元)，股東淨虧絀為9.78億港元 (2024年：7.04億港元)。對本集團而言，管理人認為順立投資有限公司及其他非全資擁有附屬公司之非控制性權益並非個別重大。

管理人認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故上表只列出對本集團之業績或資產及負債有主要影響之附屬公司資料。

36 合資格少數權益物業

於2025年3月31日，領展房託持有下列合資格少數權益物業（定義見房地產投資信託基金守則）：

物業	營運地點	用途	合營安排類型	年內已收股息	所持權益	
					2025年	2024年
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營（附註）	1,500萬澳元	50%	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營（附註）	800萬澳元	50%	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營（附註）	500萬澳元	50%	50%

附註：根據共同持有人協議，本集團作為分權共有人與外部第三方共同擁有在澳洲悉尼的零售物業50%的權益。

37 批准綜合財務報表

於2025年5月27日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

估值報告

戴德梁行有限公司

香港鰂魚涌

華蘭路18號

太古坊港島東中心27樓



2025年5月15日

領展資產管理有限公司

(其本身為領展房地產投資信託基金(「**領展房託**」)之管理人，並代表領展房託)

董事會

香港九龍觀塘海濱道77號

海濱匯1座20樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(其本身為領展房地產投資信託基金之受託人)

香港九龍深旺道1號

滙豐中心3座3樓

敬啟者：

關於領展房託 — 於2025年3月31日之年度估值

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照領展資產管理有限公司(「**領展資產管理**」或「**管理人**」)(作為領展房託之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「**受託人**」)之指示，按照香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒布之房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、領展房託日期為2005年9月6日之信託契約(經補充契約不時補充)以及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(倘適用)所載的相關規定對領展所擁有之以下物業(「**物業組合**」)進行估值，以呈列於其2024/2025年度報告內：

- 130項香港物業(「**香港物業**」，詳述於估值附表)；
- 12項中國內地物業(「**中國內地物業**」，詳述於估值附表)；
- 2項新加坡物業(「**新加坡物業**」，詳述於估值附表)；
- 9項澳洲物業(「**澳洲物業**」，詳述於估值附表)；及
- 1項英國物業(「**英國物業**」，詳述於估值附表)。

吾等確認已對物業組合進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他進一步資料，以便就物業組合於2025年3月31日的市值向閣下提供估值意見，以作年度報告用途。

估值報告

估值基準

吾等對各物業之估值乃各物業之市場價值，有關市場價值根據香港測量師學會頒布之「香港測量師學會評估準則2024」以及英國皇家特許測量師學會頒布之「英國皇家特許測量師學會評估 — 全球標準」得出，而該兩項準則均遵從國際評估準則委員會頒布之「國際評估準則」。所謂「市場價值」，是指「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等確認，吾等已遵守證監會在2024年10月所頒布之房地產投資信託基金守則第六章所載之規定。

除另有說明者外，吾等之各項估值代表在物業中的100%權益。

估值假設

除另有說明者外，吾等對各物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買方給予的任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

對該等物業進行估值時，吾等假設該等物業之可轉讓土地使用權已根據其特定條款按名義年度土地使用費授出，且所有應付地價已悉數支付。吾等依賴領展資產管理就該等物業之業權及於該等物業之權益給予之意見。

吾等假設已就該等發展項目取得相關政府機構的所有同意、批文及牌照，且並無繁苛之條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃及其他有關規定並已獲相關機構批准。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及支出。

估值方法

於評估已完工物業時，吾等主要採用收益資本化法，將現有租約（如有）所產生的租金收入資本化，並按適當的資本化率就該等物業各組成部分的潛在復歸期收入作出適當撥備。吾等已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

吾等主要採用收益資本化法評估物業組合的市場價值，並以市場可資比較物業組合作參照。此外，就海外物業而言，吾等採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

對於發展中物業，吾等基於該物業將根據管理人向吾等提供之最新發展計劃發展及落成的假設進行了估值。吾等假設有關計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，吾等採納剩餘法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估有關物業的完工價值時，吾等已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

以上有關估值方法與相應市場慣例一致。

估值報告

主要估值參數假設

吾等在估值過程中採納的主要參數數據為：

	資本化率
香港物業	
零售	： 3.65%–4.90%
停車場	： 3.70%–5.00%
汽車服務中心	： 4.00%
辦公室	： 3.67% (綜合)
綜合	： 3.65%–4.80%

中國內地物業	
辦公室	： 5.20%
零售	： 5.00%–5.50%
停車場	： 5.00%–5.50%
倉儲	： 5.55%–5.75%

新加坡物業	
零售	： 3.80%–4.50%

澳洲物業*	
辦公室	： 6.25%
零售	： 5.25–5.50%

英國物業	
辦公室	： 9.00%

* 不包括由持有該等物業的合營企業（「合營企業」）實體委聘的獨立外部估值師提供市場價值的IGO投資組合。領展資產管理作為管理人可以採用該合營企業估值師發布的估值，前提是領展經考慮該合營企業估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營企業估值師的能力及獨立性。

資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上依賴管理人所提供有關物業組合的資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、基金單位數目、佔用詳情、用地及樓面面積、泊車位數目、領展房託應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考（其中包括）領展資產管理提供之下列資料：

香港物業

1. 於2025年3月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2024年3月至2025年2月之實際收入；
3. 2024年3月至2025年2月之營運開支；
4. 於2025年3月之資本開支附表及後續更新附錄；
5. 資產提升計劃及佈局圖（如有）；及
6. 毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）的發展計劃、估計建築成本及落成日期。

估值報告

中國內地物業

1. 於2025年2月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2024年3月至2025年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2024年3月至2025年2月之零售實際收入；
4. 2024年3月至2025年2月之辦公室實際收入（上海領展企業廣場）；
5. 2024年3月至2025年2月之倉儲實際收入；
6. 2024年3月至2025年2月之營運開支；
7. 樓面圖；
8. 資產提升計劃及佈局圖（如有）；及
9. 相關之業權文件。

新加坡物業

1. 於2025年1月之租賃附表及於2025年2月之後續更新附錄；
2. 2024/2025年度1月之年初至今實際值及2024/2025年度2月之更新年初至今實際值。

澳洲物業

1. 於2025年2月之租賃附表；
2. 租約、准用證及未付獎勵概要之副本；
3. 於2025年2月之資本開支附表；
4. 2025財政年度之營運開支；
5. 2024財政年度之預算支出回收及支出；及
6. 於2025年2月之租戶年度流失率。

英國物業

1. 於2025年2月之租賃附表；
2. 截至2024年3月及2025年3月止年度之服務費預算；
3. Plowman Craven於2019年11月編製之測量調查；
4. Watts於2020年2月編製之樓宇視察報告；
5. 2024年第四季IWG房屋所有權證；及
6. EPC及BREEAM評級。

估值報告

業權調查

除中國內地物業外，吾等已在土地註冊處或當地的相關機構查閱業權。吾等已獲領展資產管理提供有關中國內地物業業權文件之摘要，惟並無進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦無法確定中國內地物業之業權，因此吾等依賴領展資產管理就領展房託於中國內地物業之權益所給予之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲得之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑領展資產管理向吾等提供就估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲領展資產管理告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等就中國內地物業獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

實地視察

吾等已視察各物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試其任何設施。此外，吾等未就任何開發進行任何土壤調查，以釐定土壤狀況及設施等之適用性。吾等之估值基於該等方面令人滿意且於建造期間不會產生大幅開支或重大延誤之假設而編製。除另有說明者外，吾等無法進行詳盡的實地測量以核實該等物業之佔地及樓面面積，而吾等假設所獲文件載列的面積屬準確。

貨幣

除另有說明者外，吾等所作估值內所列全部貨幣金額均以港元（「**港元**」）（就香港物業而言）、人民幣（「**人民幣**」）（就中國內地物業而言）、新加坡元（「**新加坡元**」）（就新加坡物業而言）、澳元（「**澳元**」）（就澳洲物業而言）及英鎊（「**英鎊**」）（就英國物業而言）呈列。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與物業組合進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。根據證監會頒布之房地產投資信託基金守則第六章，吾等獨立於領展房託、受託人、管理公司及基金之各主要持有人。

報告之擬定用途及使用者

出具本估值報告僅供領展資產管理作財務報告用途。

估值報告

警告

最後，根據吾等之一貫做法，吾等必須申明，本函件、估值概要及估值附表僅供委託方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三者承擔責任。

估值概要

以下資料概要會在估值附表中提及：

- 1) 各香港物業有關零售物業內部樓面面積、泊車位數目、每年現時淨收入、估計市場價值、收益資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- 2) 海濱匯、紅磡停車場／汽車服務中心及柴灣停車場／汽車服務中心各自有關總樓面面積及估計市場價值；
- 3) 毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）有關建議總樓面面積及估計市場價值；
- 4) 各中國內地物業有關零售物業及／或辦公室或倉儲及／或宿舍之總樓面面積（如有）、泊車位數目、每年現時淨收入、估計市場價值、收益資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- 5) 各新加坡物業有關零售物業之計租面積、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率；
- 6) 各澳洲物業有關零售物業及／或辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率；及
- 7) 英國物業有關辦公室之內部面積、泊車位數目、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率。

換算系數

本報告所採用之換算系數為：

1平方米 = 10.764平方呎

估值報告

估值概要

1. 香港物業

吾等認為香港物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2025年3月31日為

HKD169,461,400,000
(一千六百九十四億六千一百四十萬港元)
初始回報率為4.80%

零售設施、停車場設施、海濱匯、彌敦道700號、汽車服務中心及毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）各自之名義分配情況如下：

香港零售設施

市場價值為

HKD113,539,800,000
(一千一百三十五億三千九百八十萬港元)
初始回報率為5.06%

香港停車場設施

市場價值為

HKD40,854,300,000
(四百零八億五千四百三十萬港元)
初始回報率為4.56%

海濱匯

市場價值為

HKD6,756,500,000
(六十七億五千六百五十萬港元)
初始回報率為3.35%

旺角彌敦道700號

市場價值為

HKD2,966,800,000
(二十九億六千六百八十萬港元)
初始回報率為3.50%

紅磡停車場／汽車服務中心及柴灣停車場／汽車服務中心

市場價值為

HKD4,510,000,000
(四十五億一千萬港元)
初始回報率為4.41%

毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）

市場價值為

HKD834,000,000
(八億三千四百萬港元)

2. 中國內地物業

吾等認為歸屬於領展房託之中國內地物業根據本估值報告內列示的假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的市場價值於2025年3月31日為	
	RMB29,333,000,000 (人民幣二百九十三億三千三百萬元) 初始回報率為4.41%
領展企業廣場	
市場價值為	RMB5,330,000,000 (人民幣五十三億三千萬元) 初始回報率為4.31%
北京中關村領展廣場	
市場價值為	RMB2,700,000,000 (人民幣二十七億元) 初始回報率為3.13%
廣州荔灣領展廣場	
市場價值為	RMB3,720,000,000 (人民幣三十七億二千萬元) 初始回報率為5.04%
北京通州領展廣場	
市場價值為	RMB2,060,000,000 (人民幣二十億六千萬元) 初始回報率為4.33%
領展中心城	
市場價值為	RMB4,130,000,000 (人民幣四十一億三千萬元) 初始回報率為3.45%
上海七寶領展廣場	
市場價值為	RMB6,610,000,000 (人民幣六十六億一千萬元) 初始回報率為5.07%
廣州天河領展廣場	
市場價值為	RMB2,670,000,000 (人民幣二十六億七千萬元) 初始回報率為4.46%

估值報告

東莞物流倉儲設施

市場價值為

RMB868,000,000
(人民幣八億六千八百萬元)
初始回報率為5.67%

佛山物流倉儲設施

市場價值為

RMB486,000,000
(人民幣四億八千六百萬元)
初始回報率為5.02%

嘉興物流倉儲設施

市場價值為

RMB483,000,000
(人民幣四億八千三百萬元)
初始回報率為4.66%

常熟南物流倉儲設施

市場價值為

RMB70,000,000
(人民幣七千萬元)
初始回報率為3.34%

常熟北物流倉儲設施

市場價值為

RMB206,000,000
(人民幣二億零六百萬元)
初始回報率為3.49%

3. 新加坡物業

吾等認為新加坡物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2025年3月31日為

SGD2,352,000,000
(二十三億五千二百萬新加坡元)

裕廊坊

市場價值為

SGD2,152,000,000
(二十一億五千二百萬新加坡元)

Swing By @ Thomson Plaza

市場價值為

SGD200,000,000
(二億新加坡元)

估值報告

4. 澳洲物業

吾等認為歸屬於領展之澳洲物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2025年3月31日為

AUD1,896,600,000
(十八億九千六百六十萬澳元)

100 Market Street，悉尼

市場價值為

AUD468,000,000
(四億六千八百萬澳元)

The Strand Arcade，悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD107,000,000
(一億零七百萬澳元)

Queen Victoria Building，悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD269,500,000
(二億六千九百五十萬澳元)

The Galleries，悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD161,500,000
(一億六千一百五十萬澳元)

IGO投資組合[#]

(49.9%權益)

市場價值為

AUD890,600,000
(八億九千零六十萬澳元)

5. 英國物業

The Cabot，倫敦

市場價值為

GBP190,600,000*
(一億九千零六十萬英鎊)

備註：

[#] IGO 投資組合由持有該等物業的合營公司委聘的獨立外部估值師進行。領展資產管理作為管理人可以採用該合營公司估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。

* 該物業永久業權之市值190,600,000英鎊是基於假設以公司名義持有該物業作有關交易。就反映銷售該物業資產所得之市值而言，請參閱估值報告。

代表

戴德梁行有限公司

陳家輝

理學碩士、英國皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會資深會員、

註冊專業測量師(產業測量組)、

中國註冊房地產估價師

大中華區估價及顧問服務部董事總經理

估值報告

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
127	旺角彌敦道700號	16	彩園廣場
15	蝴蝶廣場	22	竹園廣場
109	青宏苑之停車場	26	頌安商場
124	竹園北邨之停車場	54	富亨商場
116	鳳禮苑之停車場	32	富善商場
119	康強苑之停車場	48	富泰商場
83	嘉田苑之停車場	24	富東廣場
108	錦鞍苑之停車場	46	鳳德商場
74	健明邨之停車場	35	恆安商場
115	瓊麗苑之停車場	40	顯徑商場
121	葵康苑之停車場	67	興東商場
101	麗安邨之停車場	53	興華廣場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	63	曉麗商場
96	明雅苑之停車場	64	海富商場
93	寧峰苑之停車場	34	何文田廣場
122	鵬程苑之停車場	128	紅磡停車場／汽車服務中心
95	寶珮苑之停車場	6	啟田商場
112	新圍苑之停車場	68	建生商場
107	秀茂坪邨第一期之停車場	57	廣福商場
86	田景邨之停車場	39	廣源商場
113	天祐苑之停車場	41	瀝源廣場
78	天悅邨之停車場	11	良景廣場
100	翠屏(南)邨之停車場	1	樂富廣場
87	慈民邨之停車場	59	樂華商場
105	牛頭角上邨之停車場	49	朗屏商場
90	華荔邨之停車場	56	隆亨商場
94	宏福苑之停車場	60	海悅豪園
110	怡閣苑之停車場	52	美林商場
114	怡雅苑之停車場	45	南昌薈
97	英明苑之停車場	31	南豐廣場
99	漁安苑之停車場	30	愛民廣場
129	柴灣停車場／汽車服務中心	50	愛東商場
10	長發廣場	70	平田商場

估值報告

序號	物業名稱	序號	物業名稱
62	祥華商場	80	寶熙苑商場
14	彩明商場	51	寶林商場
28	彩雲商場	36	寶達商場
75	長安邨之商舖與停車場	43	赤柱廣場
77	長宏邨之商舖與停車場	44	新翠商場
84	青華苑之商舖與停車場	2	T Town
76	康柏苑之商舖與停車場	47	大興商場
120	康瑞苑之商舖與停車場	18	太和廣場
88	康逸苑之商舖與停車場	38	大元商場
117	紅磡邨之商舖與停車場	29	德田廣場
82	高俊苑之商舖與停車場	8	黃大仙中心北館
125	高怡邨之商舖與停車場	5	黃大仙中心南館
106	樂雅苑之商舖與停車場	126	海濱匯
79	樂華南邨之商舖與停車場	17	天澤商場
102	南昌邨之商舖與停車場	20	天盛商場
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	25	天瑞商場
91	天華邨之商舖與停車場	65	天慈商場
118	天宏苑之商舖與停車場	21	天耀廣場
85	天逸邨之商舖與停車場	4	TKO Gateway
89	唐明苑之商舖與停車場	7	TKO Spot
92	翠灣邨之商舖與停車場	42	翠屏(北)商場
103	慈愛苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
71	東頭邨之商舖與停車場	55	元洲商場
81	和明苑之商舖與停車場	58	環翠商場
98	欣明苑之商舖與停車場	12	禾輦廣場
111	盈福苑之商舖與停車場	13	逸東商場
66	三聖商場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
9	秀茂坪商場	73	賢麗苑購物中心
27	沙角商場	61	耀安商場
33	順利商場	69	耀東商場
72	順安商場	37	愉翠商場
23	小西灣廣場	130	毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)

估值報告

中國內地物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	領展企業廣場	2	北京中關村領展廣場
3	廣州天河領展廣場	4	北京通州領展廣場
5	領展中心城	6	上海七寶領展廣場
7	廣州天河領展廣場	8	東莞物流倉儲設施
9	佛山物流倉儲設施	10	嘉興物流倉儲設施
11	常熟南物流倉儲設施	12	常熟北物流倉儲設施

新加坡物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	裕廊坊	2	Swing By @ Thomson Plaza

澳洲物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	100 Market Street，悉尼	2	The Strand Arcade，悉尼
3	Queen Victoria Building，悉尼	4	The Galleries，悉尼
5	IGO投資組合		

英國物業

序號	物業名稱
1	The Cabot，倫敦

估值報告

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
1	樂富廣場	373,573	793	305.4	4.16%	6,865.9	4.45%
	簡介：	樂富廣場 (前稱樂富中心)，於1984年及1991年落成，包括 ■ 1號商場 — 零售 ■ 2號商場 — 零售 ■ 1號停車場 ■ 2號停車場 ■ 位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之停車場及商業大廈 ■ 樂富邨內之相關地方 泊車位數目：793					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6451號 — 335,530份均等且不可分割份數中之107,428份 政府租契：自2007年12月31日起計為期50年					
2	T Town	207,001	1,177	272.8	4.34%	5,369.6	5.08%
	簡介：	T Town (前稱頌富廣場)，於1999年及2000年落成，包括 ■ 第1期商業及停車場大廈 ■ 第2期商場 ■ 天頌苑附屬設施大樓 — 地下及第1層之幼稚園及日間托兒所設施 泊車位數目：1,177					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：第1期 — 天水圍市地段第18號 — A分段及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份 第2期 — 天水圍市地段第41號 — 297,568份均等且不可分割份數中之31,611份中之一部分 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年及自2010年6月8日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
3	慈雲山中心	197,090	940	213.1	4.59%	4,233.1	5.03%
	簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 多層停車場 ■ 停車場A ■ 停車場B ■ 升降機塔 ■ 附屬設施大樓－商業／停車場大廈 ■ 慈樂邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：940					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6442號－餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份 政府租契：自2007年10月8日起計為期50年					
4	TKO Gateway	166,021	623	203.4	4.30%	4,024.6	5.05%
	簡介：	TKO Gateway (前稱厚德(二)商場)，於1993年落成，包括 ■ 東翼－多層停車場 ■ 西翼－多層停車場 ■ 厚德邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：623 ■ 於估值日期正進行資產提升工程 資產提升前供租賃之內部樓面面積：166,021平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：165,986平方呎					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第99號－324,918份均等且不可分割份數中之49,962份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
5	黃大仙中心南館	145,515	688	186.2	4.38%	3,720.3	5.00%
	簡介：	黃大仙中心南館(前稱黃大仙中心)，於1982年及1983年落成，包括 ■ 多層商業／停車場大廈 ■ 商業／停車場大廈 ■ 停車場大廈 ■ 商業大廈－熟食檔 ■ 位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓內之商業／停車場大廈 ■ 黃大仙下邨(二區)內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：688					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6438號－353,235份均等且不可分割份數中之51,200份 政府租契：自2007年5月17日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
6	啟田商場	178,796	461	182.8	4.26%	3,950.9	4.63%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分兩期落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 多層商業／停車場大廈 ■ 啟田邨內泊車位及相關地方 泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6481號－256,946份均等且不可分割份數中之65,207份 政府租契：自2009年9月29日起計為期50年					
7	TKO Spot	131,081	1,280	168.8	4.43%	3,684.5	4.58%
	簡介：	TKO Spot (前稱尚德商場)，於1998年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 停車場A ■ 停車場B ■ 停車場C ■ 尚美樓地下之商業／停車場大廈 ■ 尚德邨內之露天泊車位以及相關地方 泊車位數目：1,280 ■ 於估值日期正進行資產提升工程 資產提升前供租賃之內部樓面面積：131,081平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：132,971平方呎					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第98號－467,545份均等且不可分割份數中之95,092份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					
8	黃大仙中心北館	137,447	473	149.6	4.21%	3,140.4	4.76%
	簡介：	黃大仙中心北館 (前稱龍翔廣場)，於2001年落成，包括 ■ 黃大仙上邨內之商業／停車場大廈及相關地方 泊車位數目：473					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6439號－311,854份中之53,974份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
9	秀茂坪商場	154,418	611	202.3	4.23%	4,195.2	4.82%
	簡介：	秀茂坪商場，於2002年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 多層停車場A ■ 秀茂坪邨內之相關地方 泊車位數目：611					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號－餘段中833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份中之一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
10	長發廣場	165,572	590	156.5	4.58%	3,042.7	5.14%
	簡介：	長發廣場，於1989年落成，包括 ■ 商場 ■ 長發邨變電站 ■ 停車場大廈 泊車位數目：590					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第172號－171,904份均等且不可分割份數中之49,331份 政府租契：自2005年12月22日起計為期50年					
11	良景廣場	183,690	616	158.0	4.71%	2,937.5	5.38%
	簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 良景邨內之房委會露天停車場 ■ 房委會道路 泊車位數目：616					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第458號－426,295份均等且不可分割份數中之54,922份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
12	禾輦廣場	170,917	828	146.9	4.38%	2,979.0	4.93%
	簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 綜合商業／停車場大廈 — 位於泰和樓、富和樓、厚和樓、智和樓及景和樓地下之零售單位 ■ 禾輦邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：828					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第549號 — 474,742份均等且不可分割份數中之55,437份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
13	逸東商場	193,035	1,900	183.4	4.64%	3,309.4	5.54%
	簡介：	逸東商場，於2001年及2003年落成，包括 ■ 1號商場 ■ 2號商場 ■ 1號停車場 ■ 3號停車場 ■ 商業／停車場大廈 ■ 逸東邨內之露天泊車位及相關地方 ■ 於估值日期正進行資產提升工程 泊車位數目：1,900					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：東涌市地段第30號 — 930,819份均等且不可分割份數中之107,811份 政府租契：自2009年2月5日起計為期50年					
14	彩明商場	92,804	765	140.7	4.57%	2,739.4	5.13%
	簡介：	彩明商場，於2001年及2003年落成，包括 ■ 彩明苑之商業／停車場大廈 ■ 彩明苑之停車場大廈 ■ 彩明苑之有蓋泊車位 ■ 健明邨新翼之地下 泊車位數目：765					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第82號 — 346,996份均等且不可分割份數中之44,614份，以及將軍澳市地段第109號 — 420,644份均等且不可分割份數中之35,839份中之一部分 政府租契：自2001年5月4日（將軍澳市地段第82號）及2010年3月15日（將軍澳市地段第109號）起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
15	蝴蝶廣場	174,877	313	157.2	4.42%	3,264.5	4.81%
	簡介：	蝴蝶廣場，於1983年落成，包括 ■ 商場 ■ 多層停車場 ■ 商業區－熟食檔 ■ 綜合商業／停車場大廈－位於蝶翎樓及蝶心樓內之商舖 ■ 蝴蝶邨內之露天泊車位、上貨區及相關地方 泊車位數目：313					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第473號－248,783份均等且不可分割份數中之38,316份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					
16	彩園廣場	125,394	536	152.2	4.73%	2,683.1	5.67%
	簡介：	彩園廣場，於1982年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 綜合商業／停車場大廈－位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位、露天泊車位及相關地方 泊車位數目：536					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第230號－286,392份均等且不可分割份數中之34,746份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
17	天澤商場	130,819	302	142.6	4.64%	2,705.5	5.27%
	簡介：	天澤商場，於2001年落成，包括 ■ 商業大廈，包括入口處的攤檔 ■ 停車場大廈 ■ 天澤邨內之相關地方 泊車位數目：302					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第37號－272,897份均等且不可分割份數中之38,810份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
18	太和廣場	125,178	454	137.0	4.72%	2,516.4	5.45%
	簡介：	太和廣場，於1989年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈1期 ■ 商業／停車場大廈2期 ■ 熟食中心 ■ 房委會綜合設施－愛和樓之商舖、儲物室、辦公室及診所，安和樓之商舖、辦公室及診所，以及喜和樓地下通往第1期商業大廈之入口 泊車位數目：454					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第176號－414,930份均等且不可分割份數中之40,117份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
19	油美及高翔(鯉魚門廣場)	102,608	–	145.2	4.65%	2,731.8	5.31%
	簡介：	鯉魚門廣場－油美及高翔，於2001年落成，包括 ■ 油美苑J、K及L座之商業相關地方 ■ 於估值日期正進行資產提升工程 資產提升前供租賃之內部樓面面積：102,608平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：102,962平方呎					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6459號－392,161份均等且不可分割份數中之19,357份 政府租契：自2005年6月3日起計為期50年					
20	天盛商場	78,235	1,458	125.4	4.46%	2,528.1	4.96%
	簡介：	天盛商場，於2000年落成，包括 ■ 商場－商業／停車場大廈 ■ 附屬設施大樓－天盛苑內之幼稚園、遊樂場地以及日間托兒所 泊車位數目：1,458					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第17號，A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
21	天耀廣場	94,770	480	124.8	4.63%	2,289.8	5.45%
	簡介：	天耀廣場，於1992年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 天耀邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：480					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第38號－574,611份均等且不可分割份數中之31,581份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
22	竹園廣場	138,459	1,103	113.6	4.63%	2,258.6	5.03%
	簡介：	竹園廣場，於1984年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 趣園樓之多層停車場大廈 ■ 熟食檔 ■ 秀園樓之商舖 ■ 竹園(南)邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：1,103					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6452號－餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份 政府租契：自2007年8月16日起計為期50年					
23	小西灣廣場	99,942	558	113.8	4.72%	2,215.0	5.14%
	簡介：	小西灣廣場，於1989年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 小西灣邨第3期之停車場及泊車位 ■ 綜合商業樓－瑞益樓之郵局 泊車位數目：558					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第176號－418,894份均等且不可分割份數中之34,606份 政府租契：自2007年3月26日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
24	富東廣場	104,879	537	122.6	4.68%	2,297.1	5.34%
	簡介：	富東廣場，於1997年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 停車場大廈 ■ 富東邨內之露天停車場及相關地方 泊車位數目：537					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：東涌市地段第40號－209,377份均等且不可分割份數中之44,218份 政府租契：自2008年4月30日起計為期50年					
25	天瑞商場	74,948	577	112.7	4.63%	2,083.2	5.41%
	簡介：	天瑞商場，於1993年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈以及內部相連之商業／停車場大廈 ■ 天瑞邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：577					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第39號－599,404份均等且不可分割份數中之34,646份 政府租契：自2007年9月5日起計為期50年					
26	頌安商場	82,430	995	108.9	4.60%	2,048.8	5.32%
	簡介：	頌安商場，於1996年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 頌平樓之綜合商業／停車場大廈 ■ 頌安邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：995					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第544號－223,886份均等且不可分割份數中之41,385份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
27	沙角商場	96,488	662	104.3	4.58%	2,018.8	5.16%
	簡介：	沙角商場，於1980年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 熟食檔 ■ 綜合商業／停車場大廈－魚鷹樓及沙燕樓之商舖及沙角邨內之露天泊車位 泊車位數目：662					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第552號－340,309份均等且不可分割份數中之32,438份 政府租契：自2008年7月3日起計為期50年					
28	彩雲商場	179,260	859	108.0	4.64%	2,133.4	5.06%
	簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括 ■ 1號商業／停車場大廈 ■ 2號商業／停車場大廈 ■ 1號商場 ■ 2號商場－飛鳳樓內之商舖及熟食檔 ■ 彩雲邨內之露天泊車位、相關設施及綜合相關地方 泊車位數目：859					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6461號－餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份 政府租契：自2008年12月29日起計為期50年					
29	德田廣場	97,642	754	96.0	4.51%	1,996.6	4.81%
	簡介：	德田廣場，於1991年落成，包括 ■ 商業大廈 ■ 停車場大廈及露天泊車位 ■ 德康樓之地下部分 ■ 德敬樓第二層之房委會綜合設施部分 泊車位數目：754					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6326號－308,756份均等且不可分割份數中之25,782份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
30	愛民廣場	181,221	808	97.4	4.64%	1,929.2	5.05%
	簡介：	愛民廣場，於1975年落成，包括 ■ 多層商業／停車場相關地方，包括停車場大廈A至D ■ 1號商場－熟食檔 ■ 2號商場－街市 ■ 位於昭民樓、康民樓及頌民樓之商舖單位 ■ 愛民邨內之露天停車場以及相關地方 泊車位數目：808					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第9826號－餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份 政府租契：自1968年4月1日起計為期75年					
31	南豐廣場	80,837	—	60.9	4.35%	1,322.0	4.61%
	簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括 ■ 商業單位 ■ 幼稚園 ■ 外牆商業廣告位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第23號－1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份 政府租契：新批土地契約第8648號，年期自1995年11月21日起計至2047年6月30日止					
32	富善商場	113,177	525	91.7	4.59%	1,811.5	5.06%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 熟食檔 ■ 富善邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：525					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第189號－330,620份均等且不可分割份數中之33,761份 政府租契：自2005年10月14日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
33	順利商場	201,669	731	96.4	4.70%	1,899.5	5.07%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括 ■ 商場1期 ■ 商場2期 ■ 停車場A ■ 停車場B ■ 停車場C ■ 位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓的商鋪單位 ■ 順利邨內之露天泊車位 泊車位數目：731					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6465號 — 餘段中295,872份均等且不可分割份數中之56,354份 政府租契：2010年3月31日起計為期50年					
34	何文田廣場	100,945	299	79.5	4.68%	1,561.2	5.09%
	簡介：	何文田廣場，於2001年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 何文田邨內之停車場大廈 泊車位數目：299					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：九龍內地段第11119號 — A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份 政府租契：自1998年11月20日起計為期50年					
35	恆安商場	116,022	585	86.9	4.51%	1,804.6	4.82%
	簡介：	恆安商場，於1987年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 恆安邨內之相關地方及貨車泊車位 泊車位數目：585					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第500號 — C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份及餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
36	寶達商場	82,269	1,083	91.3	4.27%	1,948.2	4.69%
	簡介：	寶達商場，於2002年落成，包括 ■ 商場 ■ 1號停車場大廈 ■ 2號停車場大廈 ■ 位於達祥樓之綜合商業／停車場相關地方 ■ 寶達邨之相關地方 泊車位數目：1,083					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6470號 — 餘段中546,029份均等且不可分割份數中之75,195份 政府租契：自2009年4月9日起計為期50年					
37	愉翠商場	112,769	1,175	89.8	4.29%	1,802.9	4.98%
	簡介：	愉翠商場，於2001年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場及附屬設施大樓 ■ 愉翠苑之上落貨區 泊車位數目：1,175					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第462號 — 361,200份均等且不可分割份數中之48,967份 政府租契：2001年5月18日起計為期50年					
38	大元商場	136,497	594	84.5	4.66%	1,687.5	5.01%
	簡介：	大元商場，於1980年落成，包括 ■ 商場A ■ 商場B ■ 停車場大廈 ■ 位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內之商舖 ■ 大元邨內之相關地方、水泵房及露天泊車位 泊車位數目：594					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第192號 — 396,392份均等且不可分割份數中之38,718份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
39	廣源商場	82,683	736	76.9	4.50%	1,618.0	4.75%
	簡介：	廣源商場，於1991年落成，包括 ■ 商場－第1至5座 ■ 1號停車場－包括街市 ■ 2號停車場 ■ 廣源邨內之露天泊車位 泊車位數目：736					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第506號－279,026份均等且不可分割份數中之29,929份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
40	顯徑商場	94,277	636	90.8	4.53%	1,796.2	5.05%
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 熟食檔 ■ 顯徑邨內之露天泊車位 ■ 房委會道路 泊車位數目：636					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第503號－396,392份均等且不可分割份數中之37,320份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
41	瀝源廣場	106,134	438	79.2	4.48%	1,662.4	4.77%
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓內的綜合商業／停車場大廈 ■ 瀝源邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目：438					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第550號－199,774份均等且不可分割份數中之28,600份 政府租契：2007年5月7日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
42	翠屏(北)商場	113,729	421	72.5	4.42%	1,631.4	4.44%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、翠榆樓及翠桃樓內的房委會綜合設施 ■ 翠屏(北)邨內之露天泊車位 泊車位數目：421					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第754號 — 345,220份均等且不可分割份數中之31,542份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					
43	赤柱廣場	98,934	411	39.9	4.55%	1,074.1	3.71%
	簡介：	赤柱廣場，於1999年及2000年落成，包括 ■ 第1部分，商業／停車場大廈、美利樓、閒情坊 ■ 第2部分，位於馬坑邨的露天泊車位 ■ 第3部分，位於馬坑邨的商舖及地庫停車場 泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：赤柱內地段第98號 — 116,974份均等且不可分割份數中之37,045份 政府租契：自2009年6月11日起計為期50年					
44	新翠商場	75,543	620	66.3	4.46%	1,345.7	4.93%
	簡介：	新翠商場，於1983年落成，包括 ■ 商場 ■ 街市 ■ 1號停車場 ■ 2號停車場 ■ 3號停車場 ■ 熟食檔 ■ 位於新義樓的綜合商業／停車場大廈 ■ 新翠邨內的露天泊車位 泊車位數目：620					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第554號 — 395,903份均等且不可分割份數中之27,934份 政府租契：自2009年5月25日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
45	南昌薈	57,544	547	76.5	4.44%	1,523.3	5.02%
	簡介：	南昌薈（前稱富昌商場），於2002年落成，包括 ■ 多層商業樓及綜合商業／停車場大廈 ■ 富潤樓（附屬設施大樓） ■ 商業／停車場大廈、多層停車場大廈 泊車位數目：547					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6437號－355,647份均等且不可分割份數中之31,469份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					
46	鳳德商場	74,733	487	64.3	4.45%	1,360.6	4.73%
	簡介：	鳳德商場，於1991年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 位於斑鳳樓及銀鳳樓的商舖 泊車位數目：487					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6318號－A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
47	大興商場	102,351	672	65.2	4.66%	1,320.1	4.94%
	簡介：	大興商場，於1977年落成，包括 ■ 1號商場 ■ 2號商場 ■ 大興邨內露天泊車位及相關地方 泊車位數目：672					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第484號餘段－474,882份均等且不可分割份數中之27,288份 政府租契：自2009年3月18日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
48	富泰商場	61,165	635	68.7	4.39%	1,341.1	5.12%
	簡介：	富泰商場，於2000年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 富泰邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目：635					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第418號 — 382,833份均等且不可分割份數中之38,769份 政府租契：自2001年3月12日起計為期50年					
49	朗屏商場	92,061	564	70.8	4.68%	1,422.4	4.98%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 停車場／社區中心大樓 ■ 位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的商舖 ■ 朗屏邨內的相關地方及露天泊車位 泊車位數目：564					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：元朗市地段第521號 — 498,969份均等且不可分割份數中之32,958份 政府租契：自2006年3月15日起計為期50年					
50	愛東商場	81,029	634	59.0	4.47%	1,276.8	4.62%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括 ■ 商場 ■ 多層商業／停車場大廈以及綜合商業／停車場大廈及 ■ 愛東邨內的相關地方 泊車位數目：634					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第849號 — 194,191份均等且不可分割份數中之34,910份 政府租契：自2005年9月17日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
51	寶林商場	86,730	398	61.6	4.68%	1,248.9	4.93%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括 ■ 商場I ■ 商場II ■ 停車場大廈 ■ 房委會綜合設施 — 位於寶寧樓及寶勤樓內的商舖 ■ 露天泊車位 ■ 寶林邨變電站 泊車位數目：398					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第88號 — 341,494份均等且不可分割份數中之25,495份 政府租契：自2004年10月19日起計為期50年					
52	美林商場	75,989	375	61.6	4.48%	1,254.6	4.91%
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括 ■ 商場 ■ 多層停車場 ■ 商場 — 熟食檔 ■ 綜合商業／停車場大廈部分 — 位於美楓樓的商舖 泊車位數目：375					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第558號 — 273,313份均等且不可分割份數中之29,125份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					
53	興華廣場	82,011	268	59.5	4.62%	1,180.6	5.04%
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 位於美華樓的綜合商業／停車場相關地方 ■ 興華邨內的相關地方 泊車位數目：268					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第177號 — 160,197份均等且不可分割份數中之27,675份 政府租契：自2007年2月28日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
54	富亨商場	57,674	517	66.3	4.56%	1,243.1	5.33%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括 ■ 多用途綜合大廈，不包括室內康樂中心 ■ 停車場大廈 ■ 富亨邨內的露天泊車位 泊車位數目：517					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第178號 — 358,013份均等且不可分割份數中之22,900份 政府租契：自2000年2月10日起計為期50年					
55	元州商場	50,868	213	62.1	4.16%	1,275.7	4.87%
	簡介：	元州商場，於1999年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 多層商業／停車場大廈、商場 ■ 位於元康樓的綜合商業／停車場大廈 ■ 相關地方 泊車位數目：213					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6478號 — 355,830份均等且不可分割份數中之17,388份 政府租契：自2010年3月11日起計為期50年					
56	隆亨商場	65,318	440	56.9	4.45%	1,119.4	5.08%
	簡介：	隆亨商場，於1983年落成，包括 ■ 商場／停車場大廈 ■ 停車場大廈 ■ 熟食檔 ■ 露天泊車位及相關地方 泊車位數目：440					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第557號 — 289,255份均等且不可分割份數中之23,047份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
57	廣福商場	69,339	461	54.6	4.68%	1,128.8	4.84%
	簡介：	廣福商場，於1983年落成，包括 ■ 商業／停車場／街市綜合大樓 ■ 廣仁樓內的商舖 ■ 熟食檔 ■ 廣福邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目：461					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第196號－351,384份均等且不可分割份數中之23,946份 政府租契：自2010年3月17日起計為期50年					
58	環翠商場	82,296	359	60.0	4.62%	1,215.3	4.94%
	簡介：	環翠商場，於1979年落成，包括 ■ 商場 ■ 街市／停車場大廈 ■ 停車場大廈 ■ 停車場平台 ■ 位於怡翠樓及盛翠樓的商舖 ■ 位於利翠樓的政府診所 ■ 環翠邨內的露天停車場及相關地方 泊車位數目：359					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第180號－餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份 政府租契：自2010年3月31日起計為期50年					
59	樂華商場	98,429	650	55.2	4.52%	1,156.7	4.77%
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 位於普華樓、勤華樓、立華樓、達華樓、寧華樓及信華樓的綜合商業／停車場大廈 ■ 樂華（北）邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目：650					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號－513,788份均等且不可分割份數中之38,134份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中之一部分 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
60	海悅豪園	41,017	—	41.6	4.35%	804.6	5.17%
	簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括 ■ 商業用途部分					
	業權詳情：	持有人：匡倫（香港）有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第49號 — 5,411份均等且不可分割份數中之573份 政府租契：新批土地契約第SK 8530號，年期自1995年3月27日起至2047年6月30日止					
61	耀安商場	50,765	547	43.3	4.38%	937.0	4.62%
	簡介：	耀安商場，於1989年落成，包括 ■ 多用途綜合大樓 — 店舖、街市及泊車位 ■ 耀安邨內的露天泊車位 泊車位數目：547					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第505號 — 306,501份均等且不可分割份數中之12,616份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
62	祥華商場	77,181	353	49.0	4.53%	974.2	5.03%
	簡介：	祥華商場，於1984年落成，包括 ■ 商場 ■ 1號停車場 ■ 2號停車場 ■ 天台熟食檔 ■ 街市 ■ 位於祥禮樓及祥頌樓的商舖 ■ 祥華邨內的露天泊車位 泊車位數目：353					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：粉嶺上水市地段第226號 — 299,811份均等且不可分割份數中之26,310份 政府租契：自2004年6月16日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
63	曉麗商場	34,560	637	43.0	4.34%	937.6	4.59%
	簡介：	曉麗商場，於1996年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ A座（曉天閣）的幼稚園 ■ E座（曉安閣）的幼稚園 泊車位數目：637					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6205號－一段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份 政府租契：年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止					
64	海富商場	40,335	225	43.4	4.41%	882.2	4.91%
	簡介：	海富商場，於1999年落成，包括 ■ E座部分－商場 ■ D座部分－停車場、長者住屋中心、養老院 泊車位數目：225					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：九龍內地段第11141號－204,120份均等且不可分割份數中之9,413份 政府租契：自1999年7月16日起計為期50年					
65	天慈商場	36,865	289	39.8	4.47%	758.4	5.24%
	簡介：	天慈商場，於1997年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 停車場大廈 ■ 位於慈屏樓的商舖 ■ 天慈邨內相關地方及泊車位 泊車位數目：289					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第40號－202,482份均等且不可分割份數中之17,511份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
66	三聖商場	68,545	176	45.7	4.68%	894.6	5.11%
	簡介：	三聖商場，於1980年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 商業大廈A、B及C座 ■ 街市 ■ 熟食檔 ■ 商舖攤檔 ■ 位於進漁樓、滿漁樓及豐漁樓的綜合商業／停車場 泊車位數目：176					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第481號 — 115,271份均等且不可分割份數中之14,434份 政府租契：自2010年3月22日起計為期50年					
67	興東商場	53,034	420	25.7	4.39%	616.2	4.17%
	簡介：	興東商場，於1995年落成，包括 ■ 商業停車場大廈 ■ 1號升降機塔 — 相關地方及商舖單位 泊車位數目：420					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第851號 — 155,258份均等且不可分割份數中之23,786份 政府租契：自2010年2月8日起計為期50年					
68	建生商場	43,868	273	32.0	4.43%	669.7	4.78%
	簡介：	建生商場，於1990年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 建生邨內的相關地方 泊車位數目：273					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第441號 — A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
69	耀東商場	61,683	685	27.4	4.49%	586.3	4.67%
	簡介：	耀東商場，於1994年落成，包括 ■ 商場 ■ 1號停車場 ■ 2號停車場 ■ 耀東邨內的單位 泊車位數目：685					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：筲箕灣內地段第852號 — 381,831份均等且不可分割份數中之35,548份 政府租契：自2010年3月29日起計為期50年					
70	平田商場	24,400	406	27.7	4.55%	562.9	4.91%
	簡介：	平田商場，於1997年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 附屬設施大樓 ■ 平田邨內的露天泊車位 泊車位數目：406					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6446號 — 362,174份均等且不可分割份數中之16,966份 政府租契：自2009年3月30日起計為期50年					
71	東頭邨之商舖與停車場	37,555	493	30.0	4.41%	642.3	4.67%
	簡介：	東頭邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 位於商場前面的商舖 ■ 祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓的商舖 ■ 東頭邨內露天泊車位 ■ 東頭(二)邨內部分房委會綜合設施 泊車位數目：493					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6413號 — 349,186份均等且不可分割份數中之16,942份 政府租契：自2002年1月24日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
72	順安商場	82,449	459	25.4	4.54%	574.6	4.42%
	簡介：	順安商場，於1978年落成，包括 ■ 商場1號 ■ 商場2號 ■ 商業停車場大廈 ■ 位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業／停車場大廈 ■ 順安邨內的商業設施、新地點相關地方及新地點露天泊車位 泊車位數目：459					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6472號 — 餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份 政府租契：自2008年7月28日起計為期50年					
73	賢麗苑購物中心	10,584	150	20.2	4.43%	368.7	5.48%
	簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 泊車位數目：150					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第389號 — A分段 政府租契：年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
74	健明邨之停車場	—	763	23.7	4.70%	467.2	5.06%
	簡介：	健明邨之停車場，於2003年落成，包括 ■ 多層商業／停車場大廈的其中一部分 ■ 有蓋泊車位 ■ 露天泊車位 泊車位數目：763					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第109號 — 420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中的一部分 政府租契：自2010年3月15日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
75	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	18.3	4.34%	416.2	4.41%
	簡介：	長安邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 ■ 1號停車場 ■ 2號停車場 ■ 安濤樓的商舖單位與醫療中心 泊車位數目：484					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第160號－D分段和F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份 政府租契：自1998年4月8日起計為期50年					
76	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	20.6	4.12%	477.7	4.31%
	簡介：	康柏苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 ■ 停車場大廈，包括兩間幼稚園 泊車位數目：549					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6095號－A分段 政府租契：年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止					
77	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	20.0	4.66%	388.3	5.14%
	簡介：	長宏邨之商舖與停車場，於2001年及2003年落成，包括 ■ 多層停車場 ■ 商業停車場大廈 ■ 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：333					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第178號－259,640份均等且不可分割份數中之13,010份 政府租契：自2009年3月25日起計為期50年					
78	天悅邨之停車場	—	560	17.0	4.10%	387.5	4.39%
	簡介：	天悅邨之停車場，於2000年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：560					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第41號－297,568份均等且不可分割份數中之19,191份中的一部分 政府租契：自2010年6月8日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
79	樂華南邨之商舖與停車場	16,086	226	11.2	4.75%	256.9	4.37%
	簡介：	樂華南邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 ■ 位於展華樓的街市攤檔 ■ 停車場大廈 ■ 安華樓附近的熟食檔 ■ 位於安華樓的商舖單位 ■ 相關地方及露天泊車位 泊車位數目：226					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號－513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的一部分 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					
80	寶熙苑商場	13,686	–	9.0	4.00%	226.6	3.99%
	簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括 ■ A及B座的零售單位					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6117號－20,256份均等且不可分割份數中之1,354份 政府租契：年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止					
81	和明苑之商舖與停車場	7,342	379	11.6	4.03%	318.7	3.63%
	簡介：	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 和明苑A座的幼稚園 泊車位數目：379					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第52號－A分段及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
82	高俊苑之商舖與停車場	7,332	323	13.3	4.24%	297.1	4.49%
	簡介：	高俊苑之商舖與停車場，於1995年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 ■ 位於俊滿閣的幼稚園 泊車位數目：323					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6189號－A分段及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份 政府租契：年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止					
83	嘉田苑之停車場	–	348	9.7	4.10%	256.7	3.78%
	簡介：	嘉田苑之停車場，於1988年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第290號－A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
84	青華苑之商舖與停車場	9,118	348	11.1	4.16%	269.8	4.11%
	簡介：	青華苑之商舖與停車場，於1986年及1987年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一間幼稚園及一間商舖） 泊車位數目：348					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第100號－A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
85	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	12.3	4.31%	284.0	4.34%
	簡介：	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一間幼稚園） ■ 露天泊車位 泊車位數目：446					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第42號－226,221份均等且不可分割份數中之15,485份 政府租契：自2008年10月28日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
86	田景邨之停車場	-	380	13.2	4.00%	292.2	4.51%
	簡介：	田景邨之停車場，於1989年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 露天泊車位 泊車位數目：380					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第444號－197,161份均等且不可分割份數中之4,036份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
87	慈民邨之停車場	-	364	11.0	4.60%	241.1	4.56%
	簡介：	慈民邨之停車場，於1994年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 相關地方 泊車位數目：364					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6441號－餘段中139,291份均等且不可分割份數中之9,121份 政府租契：自2008年2月28日起計為期50年					
88	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	10.1	4.11%	264.3	3.81%
	簡介：	康逸苑之商舖與停車場，於2001年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一間幼稚園） 泊車位數目：355					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6329號－99,200份均等且不可分割份數中之4,582份 政府租契：自2001年2月5日起計為期50年					
89	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	8.2	4.07%	239.6	3.43%
	簡介：	唐明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同多個店舖及一個青少年中心） ■ 唐煌閣日間托兒所 ■ 唐富閣幼稚園 泊車位數目：291					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第54號A分段及將軍澳市地段第54號餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份 政府租契：年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
90	華荔邨之停車場	—	411	11.3	4.30%	244.8	4.62%
	簡介：	華荔邨之停車場，於2001年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：411					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第445號 — A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份 政府租契：自2001年5月25日起計為期50年					
91	天華邨之商舖與停車場	1,476	287	11.4	4.20%	248.7	4.57%
	簡介：	天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 附屬設施大廈的店舖及泊車位 泊車位數目：287					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第43號 — 236,423份均等且不可分割份數中之11,225份 政府租契：自2010年5月12日起計為期50年					
92	翠灣邨之商舖與停車場	13,631	182	10.3	4.35%	225.5	4.57%
	簡介：	翠灣邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 ■ 獨立零售單位 ■ 商業樓 ■ 停車場大廈 ■ 露天停車場 泊車位數目：182					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：柴灣內地段第166號 — 123,068份均等且不可分割份數中之3,254份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
93	寧峰苑之停車場	—	299	10.6	3.90%	251.8	4.22%
	簡介：	寧峰苑之停車場，於2001年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：299					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第477號 — 78,707份均等且不可分割份數中之3,072份 政府租契：自1999年10月15日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
94	宏福苑之停車場	-	408	8.2	3.80%	198.4	4.12%
	簡介：	宏福苑之停車場，於1983年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：408					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第27號－A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天）， 已按法律續期至2047年6月30日					
95	寶珮苑之停車場	-	277	9.2	4.00%	210.8	4.34%
	簡介：	寶珮苑之停車場，於1995年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：277					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第728號－A分段 政府租契：年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止					
96	明雅苑之停車場	-	345	7.2	3.70%	184.2	3.91%
	簡介：	明雅苑之停車場，於1985年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：345					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第36號－A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
97	英明苑之停車場	-	274	7.2	4.00%	200.2	3.60%
	簡介：	英明苑之停車場，於1989年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：274					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第4號－A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年，已按法律續期至2047年6月30日					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
98	欣明苑之商舖與停車場	7,019	262	4.7	4.16%	171.5	2.76%
	簡介：	欣明苑之商舖與停車場，於1990年落成，包括 ■ 商業／停車場大廈 泊車位數目：262					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第9號－A分段 政府租契：年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止					
99	漁安苑之停車場	–	296	7.1	4.01%	180.3	3.91%
	簡介：	漁安苑之停車場，於1988年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一個辦事處） 泊車位數目：296					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：鴨脷洲內地段第117號－A分段 政府租契：自1982年2月1日起計為期75年，期滿後可再續期75年					
100	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	8.4	4.79%	178.0	4.73%
	簡介：	翠屏(南)邨之停車場，於1990年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 露天泊車位 泊車位數目：229					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：觀塘內地段第755號－餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份 政府租契：自2009年11月27日起計為期50年					
101	麗安邨之停車場	–	181	9.9	4.50%	202.5	4.91%
	簡介：	麗安邨之停車場，於1993年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 露天泊車位 泊車位數目：181					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6482號－餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份 政府租契：自2009年3月6日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
102	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	7.3	4.19%	169.8	4.27%
	簡介：	南昌邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 位於昌遜樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓之商舖 ■ 露天泊車位 泊車位數目：156					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6427號 — 109,764份均等且不可分割份數中之3,670份 政府租契：自2005年8月17日起計為期50年					
103	慈愛苑之商舖與停車場	13,306	199	6.0	4.51%	162.0	3.72%
	簡介：	慈愛苑之商舖與停車場，於1997年至2000年分階段落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一間幼稚園） ■ 位於第3期的幼稚園 泊車位數目：199					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6211號 — A分段及新九龍內地段第6265號 — 113,761份均等且不可分割份數中之699份 政府租契：1995年6月9日至2047年6月30日（新九龍內地段第6211號A分段）及自1999年5月7日起計為期50年（新九龍內地段第6265號）					
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	7.4	4.34%	158.3	4.69%
	簡介：	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一個地下零售單位） 泊車位數目：205					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號 — 餘段中833,450份均等且不可分割份數中之7,222份 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
105	牛頭角上邨之停車場	—	228	7.9	4.50%	163.4	4.83%
	簡介：	牛頭角上邨之停車場，於2002年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 相關地方 泊車位數目：228					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6471號 — 126,664份均等且不可分割份數中之9,334份 政府租契：自2008年5月6日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
106	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	5.7	3.90%	151.2	3.79%
	簡介：	樂雅苑之商舖與停車場，於1984年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一個室內體育館） ■ 露天泊車位 泊車位數目：265					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5969號 — 整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
107	秀茂坪邨第一期之停車場	—	395	6.6	3.70%	171.5	3.82%
	簡介：	秀茂坪邨第一期之停車場，於1984年落成，包括 ■ 多層停車場B ■ 秀明樓之綜合商業／停車場設施 ■ 相關地方 泊車位數目：395					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6453號 — 餘段中833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分 政府租契：自2007年2月23日起計為期50年					
108	錦鞍苑之停車場	—	238	5.2	4.00%	134.3	3.86%
	簡介：	錦鞍苑之停車場，於1987年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：238					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第283號 — 整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
109	青宏苑之停車場	—	179	5.8	4.00%	150.8	3.84%
	簡介：	青宏苑之停車場，於2001年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：179					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：青衣市地段第137號 — 36,665份均等且不可分割份數中之2,516份 政府租契：自1999年4月20日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
110	怡閣苑之停車場	-	240	6.6	3.80%	161.3	4.07%
	簡介：	怡閣苑之停車場，於1981年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：240					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5911號－整個A分段 政府租契：自1898年7月1日起計為期99年（減去到期前最後3天），已按法律續期至2047年6月30日					
111	盈福苑之商舖與停車場	786	163	5.9	4.32%	141.8	4.13%
	簡介：	盈福苑之商舖與停車場，於2001年落成，包括 ■ 停車場大廈（連同一個商舖單位） 泊車位數目：163					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6266號－整個餘段 政府租契：自1999年5月7日起計為期50年					
112	新圍苑之停車場	-	185	5.1	4.00%	132.5	3.88%
	簡介：	新圍苑之停車場，於1990年落成，包括 ■ 多層停車場 泊車位數目：185					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：屯門市地段第326號－整個A分段 政府租契：年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止					
113	天祐苑之停車場	-	192	5.3	4.00%	129.0	4.10%
	簡介：	天祐苑之停車場，於1992年落成，包括 ■ 停車場 泊車位數目：192					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：天水圍市地段第10號－整個A分段 政府租契：年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止					

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收益資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
114	怡雅苑之停車場	–	159	4.9	3.80%	121.8	3.99%
	簡介：	怡雅苑之停車場，於1993年落成，包括 ■ 停車場 泊車位數目：159					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第120號 – 整個A分段 政府租契：年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止					
115	瓊麗苑之停車場	–	158	4.1	3.90%	110.7	3.73%
	簡介：	瓊麗苑之停車場，於1989年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：158					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第5943號 – 整個A分段 政府租契：年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止					
116	鳳禮苑之停車場	–	134	3.3	3.80%	91.4	3.62%
	簡介：	鳳禮苑之停車場，於1997年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 露天泊車位 泊車位數目：134					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6240號 – 33,911份均等且不可分割份數中之1,512份 政府租契：年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止					
117	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	3.3	4.30%	81.2	4.11%
	簡介：	紅磡邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 位於紅磡樓的商舖 ■ 露天停車場 泊車位數目：45					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：紅磡內地段第554號 – 51,548份均等且不可分割份數中之1,573份 政府租契：自2008年8月29日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
118	天宏苑之商舖與停車場						
		9,946	79	2.9	4.17%	73.5	3.97%
	簡介：	天宏苑之商舖與停車場，於1992年落成，包括 ■ 停車場大廈(連同一間幼稚園) 泊車位數目：79					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6131號 — 整個餘段 政府租契：年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止					
119	康強苑之停車場						
		—	93	4.1	4.40%	92.2	4.46%
	簡介：	康強苑之停車場，於1999年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 自用辦事處 泊車位數目：93					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6239號 — 整個餘段 政府租契：自1999年1月8日起計為期50年					
120	康瑞苑之商舖與停車場						
		345	102	2.7	4.02%	69.3	3.90%
	簡介：	康瑞苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 停車場大廈(連同一個商業單位) 泊車位數目：102					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6227號 — 整個A分段 政府租契：自1998年5月14日起計為期50年					
121	葵康苑之停車場						
		—	88	2.7	4.20%	70.8	3.84%
	簡介：	葵康苑之停車場，於1993年落成，包括 ■ 停車場大廈 泊車位數目：88					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：葵涌市地段第420號餘段 — 35,351份均等且不可分割份數中之1,100份 政府租契：年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止					

估值報告

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時淨收入 (百萬港元)	收益資本化法 資本化率	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
122	鵬程苑之停車場	-	67	1.9	4.40%	44.3	4.31%
	簡介：	鵬程苑之停車場，於1991年落成，包括 ■ 露天泊車位 泊車位數目：67					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6121號－整個A分段 政府租契：年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
123	黃大仙下邨（一）之停車場	-	70	1.6	3.80%	41.8	3.94%
	簡介：	黃大仙下邨（一）之停車場，於1982年落成，包括 ■ 露天泊車位 泊車位數目：70					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6373號－240,107份均等且不可分割份數中之674份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					
124	竹園北邨之停車場	-	61	1.4	4.80%	30.6	4.67%
	簡介：	竹園北邨之停車場，於1987年落成，包括 ■ 露天停車區 泊車位數目：61					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6327號－364,071份均等且不可分割份數中之687份 政府租契：自1999年3月18日起計為期50年					
125	高怡邨之商舖與停車場	-	38	1.2	3.76%	25.7	4.52%
	簡介：	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 商業大廈 ■ 露天泊車位 泊車位數目：38					
	業權詳情：	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6480號－80,343份均等且不可分割份數中之1,518份 政府租契：自2010年1月8日起計為期50年					

估值報告

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯		
		883,127	6,756.5
	簡介：	海濱匯，於2019年落成，包括 ■ 辦公室大樓1 ■ 辦公室大樓2 ■ 零售平台 ■ 地庫停車場 泊車位數目：457	
	業權詳情：	持有人：順立投資有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6512號 賣地條件第20240號：自2015年2月23日起計為期50年 * 兩層作自用辦公室之估值為十億一千七百五十萬港元	
序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
127	旺角彌敦道700號		
		173,342	2,966.8
	簡介：	彌敦道700號（前稱工業貿易處大樓），於1983年落成並於2017年翻新，包括 ■ 零售平台 ■ 辦公室大樓	
	業權詳情：	持有人：Link Monte Hong Kong Limited 地段詳情：九龍內地段第10470號 — 25,000份均等且不可分割份數中之24,750份 賣地條件第11419號：自1980年5月30日起計為期75年	
序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
128	紅磡停車場／汽車服務中心		
		421,401	2,410.0
	簡介：	紅磡停車場／汽車服務中心，於1980年落成，包括 ■ 一座十三層高混合用途停車場大廈，地下為汽車展銷中心，一樓至四樓為工作間，而五樓至十二樓為公眾停車場及天台為露天泊車位 泊車位數目：932 從地下到天台可經車道直達	
	業權詳情：	持有人：Zung Fu Land Investment Limited 地段詳情：九龍海旁地段第27號A分段餘段及其增批部分餘段 政府租契：自1884年11月16日起計為期999年	

估值報告

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
129	柴灣停車場／汽車服務中心	438,351	2,100.0
	簡介：	柴灣停車場／汽車服務中心，於1989年落成，包括 一座九層高工業大廈，在地下設有汽車展銷中心，高層為汽車維修工作室、附屬辦公室、食堂、顧客接待區及倉庫，並於天台設有太陽能發電板 泊車位數目：45（在地下及一樓設有20個貨車車位及25個私家車位） 從地下到四樓可經車道直達	
	業權詳情：	持有人：Apollo Luck Limited 地段詳情：柴灣內地段第114號 賣地條款第11525號：自1981年7月24日起計為期75年，並可續期75年	

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
130	毗鄰安達臣道發展項目地塊（測量約份第3約地段第1078號）	139,243	834.0
	簡介：	毗鄰安達臣道發展項目地塊計劃包括 商業／停車場大廈	
	業權詳情：	持有人：福珍發展有限公司 地段詳情：測量約份第3約地段第1078號 新批土地契約第22989號：自2022年9月28日起計50年	

中國內地物業

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
1	領展企業廣場	7,375	75,780	226	229.6	5.20%	5,330	4.31%
	簡介：	領展企業廣場，上海，於2003年落成，包括 - 一幢21層高的辦公室大樓 - 一幢10層高的辦公室大樓 - 一幢2層高的零售平台 - 一座2層高的地下停車場 泊車位數目：226						
	業權詳情：	該物業是以一份房地產權證登記為上海興邦房地產有限公司名下之業權。 獲授之土地使用權自2001年5月16日起至2051年5月15日止為期50年，可作綜合用途。						

估值報告

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
2	北京中關村領展廣場							
		55,423	—	367	84.5	5.00%	2,700	3.13%
	簡介：	北京中關村領展廣場，北京，於2008年落成，包括 ■ 一座7層高的購物中心（B1至L6） ■ 一座2層高的地下停車場（B2至B3） 泊車位數目：367						
	業權詳情：	該物業是以9份房地產權證登記為益颯美置業（天津）有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2011年5月13日起至2051年5月12日止為期40年，可作商業用途。						
3	廣州荔灣領展廣場							
		88,726	—	1,043	187.3	5.50%	3,720	5.04%
	簡介：	廣州荔灣領展廣場，於2011年落成，包括 ■ 逸翠灣一幢5層高的購物中心（B1至L3）部份，一個綜合住宅複大廈項目 ■ 一座3層高的地下停車場（B2至B4） 泊車位數目：1,043						
	業權詳情：	該物業是以272份房地產權證登記為廣州牽晴匯房地產有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2002年10月21日起至2042年10月20日止為期40年，可作商業用途。						
4	北京通州領展廣場							
		67,546	—	576	89.1	5.25%	2,060	4.33%
	簡介：	北京通州領展廣場，北京，於2014年落成，包括 ■ 一幢7層高的購物中心（B1至L6） ■ 一幢3層高的地下停車場（B2至B4） 泊車位數目：576						
	業權詳情：	該物業是以477份房地產權證登記為北京亞騰房地產經營管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2010年12月9日起至2050年12月8日止為期40年，可作商業、地下商業用途，及至2060年12月8日止為期50年，可作地下停車場用途。						

估值報告

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
5	領展中心城	83,900	–	741	142.7	5.00%	4,130	3.45%
	簡介：	領展中心城，深圳，於2006年落成，包括 ■ 一幢5層高的購物中心 (B1至M) ■ 一幢1層高的地下停車場 (B2) 泊車位數目：741						
	業權詳情：	該物業是以344份房地產權證登記為保怡物業管理（深圳）有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2002年9月29日起至2042年9月28日止為期40年，可作商業用途。						
6	上海七寶領展廣場	148,853	–	1,477	335.1	5.00%	6,610	5.07%
	簡介：	上海七寶領展廣場，於2016年落成，包括 ■ 一幢6層高的購物中心 (B1至L5) ■ 一幢2層高的地下停車場 (B2至B3) 泊車位數目：1,477						
	業權詳情：	該物業是以2份房地產權證登記為上海新寶置業有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2012年11月12日起至2052年11月11日止為期40年，可作商業用途。						
7	廣州天河領展廣場	90,113	–	998	119.1	5.50%	2,670	4.46%
	簡介：	廣州天河領展廣場，於2012年落成，包括 ■ 一幢10層高的購物中心 (B1至L9) ■ 一幢3層高的地下停車場 (B2至B4) 泊車位數目：998						
	業權詳情：	該物業是以1,011份房地產權證登記為廣州陸鹿物業管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自1999年7月12日起至2039年7月11日止為期40年，可作商業用途。						

估值報告

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
8	東莞物流倉儲設施	100,597	9,418	—	49.2	5.55%	868	5.67%
	簡介：	東莞的物流倉儲設施，倉儲部份於2019年落成，辦公室部份則於2020年落成，包括 ■ 兩幢2層高附坡道的倉儲設施 ■ 兩幢1層高的倉儲設施 ■ 一幢11層高的員工宿舍大樓						
	業權詳情：	該物業是以9份房地產權證登記為東莞嘉田倉儲有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2067年11月21日為止，可作倉儲用途。						
9	佛山物流倉儲設施	86,793	—	—	24.4	5.55%	486	5.02%
	簡介：	佛山的物流倉儲設施，於2020年落成，包括 ■ 兩幢2層高附坡道的倉儲設施 ■ 一幢6層高的員工宿舍 ■ 一幢附屬大樓						
	業權詳情：	該物業是以5份房地產權證登記為佛山正聯倉儲有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2067年9月28日止為期50年，可作倉儲用途。						
10	嘉興物流倉儲設施	99,323	—	—	22.5	5.75%	483	4.66%
	簡介：	嘉興的物流倉儲設施，於2019年落成，主要包括 ■ 三幢2層高的倉庫 ■ 一幢2層高的附屬大樓						
	業權詳情：	該物業是以1份房地產權證登記為嘉興大恩供應鏈管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2067年8月29日止，可作倉儲用途。						
11	常熟南物流倉儲設施	23,776	—	—	2.3	5.75%	70	3.34%
	簡介：	常熟的物流倉儲設施，於2021年落成，主要包括 ■ 一幢1層高的倉儲設施 ■ 一幢附屬大樓						
	業權詳情：	該物業是以1份房地產權證登記為常熟神州通供應鏈管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2055年3月24日止，可作倉儲用途。						

估值報告

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
12	常熟北物流倉儲設施	69,048	-	-	7.2	5.75%	206	3.49%
	簡介：	常熟的物流倉儲設施，於2022年落成，包括 ■ 兩幢2層高附坡道及附屬構築物的倉儲設施						
	業權詳情：	該物業是以1份房地產權證登記為常熟裕通供應鏈管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2056年12月30日止，可作倉儲用途。						

新加坡物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬新加坡元)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬新加坡元)
1	裕廊坊	67,181	-	102.0	4.50%	2,152
	簡介：	裕廊坊為郊區購物中心，包括地下一至六層之間的7層零售空間及社區空間。裕廊坊屬綜合發展項目之一部分，該發展項目亦包括一個巴士轉乘站，而平台層上為住宅公寓The Centris。				
		該物業於1995年至1997年前後落成，於2020年進行大規模翻新。				
	業權詳情：	該物業乃根據合共567份分層地契單位持有。JP1（地段3822V Mukim 6）內的分層單位坐落於兩幅國有土地上，總租約的共同到期日為2092年11月30日。				
		JP2（地段3993A Mukim 6）內的分層單位坐落於一幅國有土地上，總租約於2105年6月20日到期。				
2	Swing By @ Thomson Plaza	10,206	-	9.3	3.80%	200
	簡介：	新加坡的Swing By @ Thomson Plaza於1980年落成，於2019年進行大規模翻新，包括10個分層單位，分佈於多用途發展項目Thomson Plaza的三層零售平台上。九(9)個單位位於Thomson Plaza的內區，餘下單位則位於地下一層。				
	業權詳情：	該物業根據位於Mukim15內的10份分層地契單位持有，具體如下：				
		地段U1879K、U1880T、U1881A、U1882K、U1883N、U1884X、U1885L、U1886C及U648P擁有私人租賃業權，自1976年10月15日起計為期99年。地段U713N為私人租賃業權，自1976年10月15日起為期99年（不包括到期前最後1天）。				
		此外，地段1827V Mukim 15擁有土地面積約884平方米，租期自1976年10月15日起計為期99年。				
		除地段U648P Mukim 15登記於Thomson Plaza (Private) Limited名下外，所有分層地段均登記於Mercatus Beta Co-operative Limited下。於估值日期，地段1827V Mukim 15登記於Thomson Plaza (Private) Limited名下。				

估值報告

澳洲物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
1	100 Market Street，悉尼	28,339	—	30.4	6.25%	468
	簡介：	悉尼的100 Market Street，為建造於1978年的一幢10層高之辦公樓，並於2010年進行大規模重建／翻新。				
		該物業包括10層商業大廈，位於悉尼中央商務區Mid-Town Precinct內的Westfield Sydney零售購物中心綜合大樓內部及上層。				
	業權詳情：	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主Westfield Management Ltd及Re Nominee Company Pty Ltd作為租戶，共同持有同等份額。該租期自2019年6月27日起至2318年6月26日止為期299年。				
序號	物業名稱	總計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
2	The Strand Arcade，悉尼*	5,632	—	12.4	5.25%	107*
	簡介：	悉尼的The Strand Arcade，始建於1891年，包括一個封閉式維多利亞風格的零售商場，涵蓋地庫樓層、地面層及五層上層。第三至五層一般為辦公室套間及儲存區。				
		該物業有約18.5米面向優質零售地帶皮特街步行街，21.5米面向喬治街。				
	業權詳情：	該物業以永久業權方式持有，註冊業主為Strand TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。				
		* 50%權益				
3	Queen Victoria Building，悉尼*	14,226	669	37.2	5.38%	269.5*
	簡介：	悉尼的Queen Victoria Building，為澳洲最大的維多利亞式拱廊，佔據整個街區，面向喬治街、約街、都勞街及市場街。				
		該物業始建於1898年，包含封閉式維多利亞風格的零售商場，涵蓋地庫樓層、地面層及三層上層。地下停車庫可停放669輛車輛，直通約街。				
	業權詳情：	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主QVB TC Pty Ltd (佔1/2份額) 及Vicinity Custodian Pty Ltd (佔1/2份額) 作為由Leases V688504及BK.3621第984號 (於2083年2月27日到期) 所創建租約業權中的共同租戶。				
		* 50%權益				

估值報告

序號	物業名稱	總計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
4	The Galleries，悉尼*	14,966	—	20.3	5.50%	161.5*
	簡介：	悉尼的The Galleries，始建於2000年，包括一幢四層高的零售層，位於公園街2號（74,000平方米的高級辦公樓）之下的單獨獨立分層。 該物業處於顯眼位置，面向喬治街、皮特街及公園街，且地下直通市政廳火車站及Queen Victoria Building。車輛可從皮特街進入地下裝卸區。				
	業權詳情：	該物業以永久業權方式持有，註冊業主為Galleries TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。				
		* 50%權益				

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
5	IGO投資組合#	186,741	424	191.9	5.38 – 6.75%	890.6#
	簡介：	悉尼及墨爾本的優質辦公大廈物業組合概述如下： ■ 347 Kent Street，悉尼 — 甲級大廈20層（100%權益） ■ 126 Phillip Street，悉尼 — 高級大廈37層（25%權益） ■ 388 George Street，悉尼 — 甲級大廈30層（50%權益） ■ 151 Clarence Street，悉尼 — 甲級大廈20層（100%權益） ■ 567 Collins Street，墨爾本 — 高級大廈27層（50%權益）				
	業權詳情：	各資產均包括多個地塊的永久業權權益。 IGO投資組合由持有該等物業的合營公司委聘的獨立外部估值師進行。領展資產管理作為管理人可以採用該合營公司估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。				
		# 49.9%權益				

估值報告

英國物業

序號	物業名稱	內部面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬英鎊)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬英鎊)
1	The Cabot，倫敦*	44,743	65	15.2	9.00%	190.6*
	簡介：	25 Cabot Square提供約44,336平方米（477,224平方呎）的辦公室及零售場所，以及407平方米（4,381平方呎）的接待區，涵蓋地下室、地面層、夾層及十三層上層。				
		吾等瞭解到其始建於1991年左右，並於2018年大規模翻新。其包括甲級辦公大廈，面積介乎17,659平方呎至45,526平方呎。				
	業權詳情：	該物業以永久業權方式持有。				
	* 該物業永久業權之市值190,600,000英鎊是基於假設以公司名義持有該物業作有關交易，包括兩層自用辦公室之估值14,400,000英鎊。就反映銷售該物業資產所得之市值而言，請參閱估值報告。					

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文（以英文編製）於管理人之註冊辦事處可供查閱。

五年表現概要

財務數據

	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	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	截至2022年 3月31日止年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	14,223	13,578	12,234	11,602	10,744
物業經營開支	(3,604)	(3,508)	(3,036)	(2,826)	(2,506)
物業收入淨額	10,619	10,070	9,198	8,776	8,238
一般及行政開支	(915)	(766)	(653)	(512)	(428)
投資物業公平值變動	(16,280)	(7,361)	9,367	426	(5,276)
商譽減值	-	(377)	-	-	(46)
物業、器材及設備減值	-	(81)	(50)	-	-
利息收入	224	551	106	98	126
財務成本	(2,096)	(2,319)	(1,754)	(1,005)	(770)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	(5)	-	(11)	-
所佔合營企業（虧損）／溢利	(419)	(627)	85	364	-
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 （虧損）／溢利	(8,867)	(915)	16,299	8,136	1,844
稅項	(564)	(1,548)	(1,006)	(1,229)	(1,092)
扣除與基金單位持有人交易前之 年內（虧損）／溢利	(9,431)	(2,463)	15,293	6,907	752
已向基金單位持有人派付之分派	(6,861)	(6,367)	(6,360)	(6,425)	(5,920)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	-	-	(1,638)	-	-
	(16,292)	(8,830)	7,295	482	(5,168)
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）	(16,292)	(10,148)	5,201	2,030	(2,566)
儲備變動產生之金額	568	1,798	2,252	(1,561)	(2,169)
非控制性權益	(568)	(480)	(158)	13	(433)
	(16,292)	(8,830)	7,295	482	(5,168)

五年表現概要

財務數據 (續)

	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	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	截至2022年 3月31日止年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元
綜合分派報表					
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(虧損)/溢利	(8,863)	(1,983)	15,451	6,894	1,185
調整：					
— 投資物業公平值變動	16,181	7,710	(9,443)	(714)	4,864
— 商譽減值	—	377	—	—	46
— 物業、器材及設備減值	—	81	50	—	—
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(332)	458	(60)	172	(12)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(29)	(169)	22	(32)	32
— 金融工具之公平值變動	67	82	51	(80)	(320)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	31	45	60	51	54
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	—	5	—	11	—
— 其他非現金(收益)/虧損	(30)	112	180	(29)	(129)
酌情分派	—	—	—	146	290
可分派總額	7,025	6,718	6,311	6,419	6,010
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	134.89	130.08	155.51	159.59	141.65
末期每基金單位分派	137.45	132.57	118.80	146.08	148.34
每基金單位分派總額	272.34	262.65	274.31	305.67	289.99

五年表現概要

財務數據 (續)

		於2025年 3月31日	於2024年 3月31日	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	220,413	235,979	237,469	212,761	199,074
其他資產	百萬港元	8,764	16,335	30,450	12,955	10,811
資產總值	百萬港元	229,177	252,314	267,919	225,716	209,885
負債總額 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	65,779	73,872	78,859	62,726	51,192
非控制性權益	百萬港元	(72)	(381)	120	302	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	163,470	178,823	188,940	162,688	158,720
借貸總額佔資產總值比例	%	23.1	23.5	24.2	22.0	18.4
負債總額佔資產總值比例	%	28.7	29.3	29.4	27.8	24.4
投資物業估值	百萬港元	220,413	235,979	237,469	212,761	199,074
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.65–4.90	3.25–4.60	3.10–4.50	3.10–4.50	3.10–4.50
— 停車場及相關業務	%	3.00–5.00	2.70–4.90	2.60–4.80	2.90–5.30	3.10–5.30
— 辦公室	%	3.75	3.30	3.00	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售 (附註(i))	%	5.00–5.50	4.65–5.15	4.50–5.00	4.25–4.75	4.25–4.75
— 辦公室	%	5.20	4.75	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	5.55–5.75	5.20–5.30	5.00	5.00	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	5.25–5.50	5.25–5.50	4.88–5.25	不適用	不適用
— 辦公室 (附註(i))	%	5.38–6.75	5.00–6.25	4.50–5.25	4.40	4.50
— 英國						
— 辦公室	%	9.00	8.50	6.00	5.19	5.24
— 新加坡						
— 零售	%	3.80–4.50	3.80–4.50	3.80–4.50	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	63.30	70.02	73.98	77.10	76.24
每基金單位收市價	港元	36.40	33.65	50.50	67.00	70.80
市值	百萬港元	93,999	85,937	128,969	141,383	147,396
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之折讓	%	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)	(7.1)
已發行基金單位 (不包括庫存基金單位)		2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業，如適用。

五年表現概要

物業組合數據

		截至2025年 3月31日止年度	截至2024年 3月31日止年度	截至2023年 3月31日止年度	截至2022年 3月31日止年度	截至2021年 3月31日止年度
香港之物業組合						
年末平均每月租金 — 零售	每平方呎港元	63.3	64.4	63.8	62.7	62.4
續租租金調整率 — 零售	%	(2.2)	7.9	7.1	4.8	(1.8)
年末租用率						
— 零售	%	97.8	98.0	98.0	97.7	96.8
— 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	100.0	不適用
— 辦公室	%	99.2	98.2	98.2	94.0	76.3
每個泊車位每月收入	港元	3,391	3,337	3,226	3,064	2,776
物業收入淨額比率	%	76.3	75.3	76.9	76.3	76.8
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售 (附註(i))	%	(0.7)	2.8	(3.0)	14.0	11.1
— 辦公室	%	(24.1)	(10.2)	(14.5)	(8.1)	(8.0)
年末租用率						
— 零售 (附註(i))	%	95.9	96.6	95.2	90.9	96.3
— 辦公室	%	95.4	92.3	95.5	97.0	95.8
— 物流	%	97.4	96.2	100.0	100.0	不適用
物業收入淨額比率	%	72.7	73.2	70.4	73.5	76.7
澳洲之物業組合						
年末租用率						
— 零售	%	99.0	99.7	96.9	不適用	不適用
— 辦公室 (附註(i))	%	83.9	88.2	89.2	100.0	100.0
英國之物業組合						
年末租用率 — 辦公室	%	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
新加坡之物業組合						
年末租用率 — 零售	%	99.6	97.8	不適用	不適用	不適用
表現數據						
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高溢價 (附註(ii))	港元	不適用	不適用	不適用	1.60	不適用
成交價與基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值比較之最高折讓 (附註(ii))	港元	(33.55)	(36.92)	(28.99)	(17.35)	(19.99)
每基金單位淨回報率 (附註(iii))	%	7.5	7.8	5.4	4.6	4.1
按每基金單位上市價10.30港元計算之 每基金單位淨回報率	%	26.4	25.5	26.6	29.7	28.2

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業，如適用。
- (ii) 最高溢價及折讓分別按該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價41.50港元（2024年：52.40港元）及最低成交價29.75港元（2024年：33.10港元）計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2025年3月31日止年度之每基金單位持有人分派272.34港仙（2024年：262.65港仙），除以2025年3月31日之收市價36.40港元（2024年：33.65港元）計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展房託之基金單位於香港聯交所主板上市（股份代號：823），買賣單位為每手100個基金單位。

於2025年3月31日，已發行2,582,396,465個基金單位（不包括庫存基金單位）及17,336,700個庫存基金單位。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之綜合財務報表附註27。

財務日誌

截至2025年3月31日止財政年度之末期業績公告	2025年5月27日
末期分派之除權日期	2025年6月18日
暫停辦理基金單位過戶登記手續（就末期分派而言） ⁽¹⁾	2025年6月20日至6月25日 （包括首尾兩天）
末期分派之記錄日期	2025年6月25日
分派再投資計劃公告	2025年6月25日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2025年7月3日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2025年7月10日
領展房託之基金單位過戶登記處接納選擇表格及撤銷通知書之最後限期 ⁽²⁾	2025年7月18日 不遲於下午4時30分
暫停辦理基金單位過戶登記手續（就2025年基金單位持有人週年大會而言） ⁽³⁾	2025年7月17日至7月22日 （包括首尾兩天）
2025年基金單位持有人週年大會	2025年7月22日
末期分派之派付日期	2025年8月4日
截至2025年9月30日止六個月之中期業績公告	2025年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2025年3月31日止年度每基金單位137.45港仙之末期分派，基金單位持有人務請確保所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2025年6月19日（星期四）下午4時30分交回領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。
- (2) 合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此彼等可選擇全數以現金或全數以基金單位或以兩者結合之方式收取截至2025年3月31日止年度末期分派。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人必須於2025年7月18日（星期五）下午4時30分前將有關之選擇表格交回並送達領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址同上）。敬請注意：任何於前述期限後送達／收到之選擇表格將被視作無效。
- (3) 為確定基金單位持有人合資格出席2025年基金單位持有人週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，須最遲於2025年7月16日（星期三）下午4時30分交回領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址同上），辦理過戶登記手續。

領展房託之財務報告、公告、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於我們的公司網站（linkreit.com）。為提倡環保，我們鼓勵閣下於本公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

納入指數

領展為下列指數之成份股之一：

道瓊斯亞太精選房地產證券指數

道瓊斯領先全球指數

道瓊斯香港頂尖指數

道瓊斯可持續發展亞太指數

FTSE4Good指數系列

富時全球股票指數系列(GEIS)

富時EPRA Nareit全球房地產指數系列

富時RAFI™指數系列

富時Global Minimum Variance指數系列

富時香港100指數

富時環境機會指數系列

GPR 250環球指數

GPR 250亞洲指數

GPR 250亞太指數

GPR 250香港指數

GPR 250全球房地產投資信託指數

GPR 250亞洲房地產投資信託指數

GPR 250亞太房地產投資信託指數

GPR 250香港房地產投資信託指數

GPR (世界) 綜合指數

GPR亞洲綜合指數

GPR香港綜合指數

GPR/APREA綜合指數

GPR/APREA綜合香港指數

GPR/APREA綜合房地產投資信託指數

GPR/APREA綜合香港房地產投資信託指數

GPR/APREA可投資100指數

GPR/APREA可投資100香港指數

GPR/APREA可投資100房地產投資信託指數

GPR環球100指數

GPR全球房地產業可持續發展指數

恒生指數

恒生地產分類指數

恒生綜合指數

恒生綜合行業指數 — 地產建築業

恒生綜合大型股指數

恒生綜合大中型股指數

恒生大中型股 (可投資) 指數

恒生香港35

恒生房地產基金指數

恒生滬深港 (特選企業) 300指數

恒生等權重指數

恒生可持續發展企業指數

恒生可持續發展企業基準指數

恒生內地及香港可持續發展企業指數

恒指ESG指數

恒指ESG增強指數

恒指ESG增強精選指數

恒指低碳指數

恒生ESG50指數

恒生氣候變化1.5° C目標指數

恒生高股息率指數

恒生滬深港 (特選企業) 高股息率指數

恒生高息股30指數

MSCI所有國家世界指數

MSCI所有亞洲國家 (不包括日本) 指數

MSCI世界指數

MSCI香港指數

MSCI所有亞太國家房地產指數

MSCI所有亞洲國家 (不包括日本) 投資指數 — 房地產投資信託指數

標普泛亞伊斯蘭香港指數 (美元)

標普高收益亞太地區 (紐西蘭除外) 房地產投資信託精選指數 (美元)

標普亞洲房地產40指數

標普全球內在價值(GIVI)香港指數 (美元)

標普內在價值加權香港指數 (美元)

標普低波目標Beta香港指數 (美元)

標普KRX亞洲100指數

標普中銀香港中國香港大灣區淨零2050氣候轉型指數

標普全球BMI指數

標普高收益亞太地區 (紐西蘭除外) 房地產投資信託精選指數

標普全球ESG指數

標普全球指數

標普全球淨零2050氣候轉型ESG指數

標普全球淨零2050巴黎協議ESG指數

Reitway Global Property Diversified Index

Reitway Global Property ESG Index

Reitway Global Property Index

MSCI指數納入領展房託，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標誌或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展房託。MSCI擁有MSCI指數的所有權。MSCI、MSCI指數名稱及標誌是MSCI或其附屬公司的商標或服務標誌。

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）
2024年基金單位持有人週年大會	於2024年7月31日舉行之基金單位持有人週年大會
2025年基金單位持有人週年大會	將於2025年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
人工智能	人工智能
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
首席企業發展總裁	領展之首席企業發展總裁
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
首席營運總裁	領展之首席營運總裁
冠狀病毒病	冠狀病毒病

釋義及詞彙

首席人事及組織總裁	領展之首席人事及組織總裁
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
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
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
集團行政總裁	領展之集團行政總裁
集團首席投資總裁	領展之集團首席投資總裁
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
首次公开发售	首次公开发售
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）
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	領展資產管理有限公司，為領展房託之管理人

釋義及詞彙

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	領展控股有限公司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日起生效
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
房地產投資管理	房地產投資管理
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》

釋義及詞彙

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

王國龍 (集團行政總裁)

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 (曾任主席)

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

黃泰倫⁽¹⁾

領展之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

宋俊彥

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

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

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

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

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

網站

Laml.com	(集團網站)
Linkreit.com	(公司網站)
Linkhk.com	(顧客網站)

手機應用程式



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

