



可持續發展報告 2025 / 2026

LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

關於領展

領展

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

領展房託

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



領展房地產投資信託基金



黃大仙中心，中國香港

目錄

2

關於本報告

3

董事會聲明

4-10

業務背景、盡責管理
及優先事項

11-12

領導層觀點

13-16

管治與問責

17-18

重要性評估

19-40

可持續發展優先事項

19-22 減碳

23-26 氣候變化抵禦力

27-36 持份者協同

37-40 數據與透明度

41-44

ESG趨勢演變與抵禦力

45 釋義及詞彙

46 公司資料



秀茂坪商場，中國香港

關於本報告

本報告涵蓋領展截至2026年3月31日止年度的可持續發展表現。

本報告乃遵循香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告守則》(ESG守則)編製，同時參照全球報告倡議組織(GRI)標準及國際財務報告(IFRS)可持續披露準則，包括IFRS S1及IFRS S2。相關框架對應及相互參照均載於《環境、社會及管治數據彙編》中。

選定披露資料已獲獨立核證。香港品質保證局已核實本報告遵循香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告守則》及相關框架的要求編製，而安永會計師事務所已就選定的ESG關鍵績效指標提供有限保證。有關核證範圍、方法及結論的詳情載於《環境、社會及管治數據彙編》。

報告範圍

本報告所涵蓋的報告範圍與《年報2025/2026》一致：

- 130項香港資產
- 12項中國內地資產
- 10項澳洲資產
- 2項新加坡資產
- 1項英國資產
- 1項新加坡領展無持有權益的資產

除非另作說明，ESG績效數據按既定報告範圍編製，並遵循《溫室氣體核算體系》(GHG Protocol)中的營運控制權匯報準則。有關範圍界定、方法及與上年度相比之任何變更的進一步詳情，請參閱《環境、社會及管治數據彙編》第38至48頁。

董事會聲明

董事會對領展的可持續發展承擔全面責任，包括評估與可持續發展相關的重大風險及機遇。在董事會可持續發展委員會的支持下，董事會監督本集團的可持續發展策略及目標，以及持份者協同及氣候相關事宜。

相關監督範圍包括氣候因素納入投資、風險及資產管理流程的方式，並就既定目標的進展進行定期檢討。可持續發展的管治安排乃根據本集團的長遠業務目標、風險狀況及管治標準而制定及落實。

董事會已認可一項基於明確原則、具針對性的可持續發展方針：每項措施均應透過嚴謹且可量化的行動，保障我們所管理資產的既有價值或創造新價值。該原則為整個物業組合的優先排序、資源配置及決策提供指引。

董事會已重申本集團對減碳的承諾，並監督相關目標的進展；同時，通過完善的問責框架，確保管理層表現與本集團的長期可持續發展目標保持一致。

隨著披露期望及監管要求不斷演進，董事會監督各項政策、內部監控及流程的審查，以維持匯報的公信力、管治水平及法規應對。

對董事會而言，盡責管理在於對領展資產、資本、風險及各類關係的長期管理保持嚴謹監督，同時，要求將可持續發展考量納入業務決策之中，而非將其視為獨立承諾。這意味著須確保本集團的方針在商業上具相關性、在營運上切實可行，並就長遠價值創造承擔問責。

「盡責管理要求將可持續發展考量納入業務決策之中。」

業務背景、盡責管理及優先事項

可持續發展對領展的競爭力至關重要。在現代房地產市場中，資產質素已不再僅由地段及租用率所決定；能源表現、氣候適應能力以及與商戶、投資者及社區關係的穩固程度，日益成為關鍵因素。這些因素將隨時間直接影響我們的資產價值及營運成本。

我們的方針基於董事會所確立的一項明確原則：可持續發展措施應透過嚴謹、可量化的行動，實現價值保障或價值創造。這為可持續發展提供明確的業務目的，有助我們聚焦於影響資產表現、營運效率、持份者信心及物業組合相關性的議題。

我們透過盡責管理實踐此原則。作為長期資產持有人，我們的盡責管理包括對可避免的營運成本進行嚴謹管理，以及減緩實體及轉型風險。此項前瞻性方針有助我們的資產能隨時應對市場預期的變化，並確保其持續吸引全球資本。

此方針塑造了我們的可持續發展優先事項。我們聚焦於領展有能力影響成果、衡量進展及支持長期價值的範疇。因此，上述優先事項並非以獨立的ESG議題形式管理，而是將其視為實際業務規範，引導我們如何管理資產、配置資本，並為未來的物業組合發展做好準備。

「透過嚴謹、可量化的行動，
可持續發展措施應實現價值
保障與創造。」



赤柱廣場，中國香港

業務概覽

LINK REIT

領展房託 (823.HK)

領展的積極管理及
卓越營運，展現抗逆力

涵蓋必需品
零售業務

持續優化
物業組合

審慎管理資本，
以降低財務風險



唯一

於亞洲推行內部
管理的房地產投資
信託基金



第一

按資產價值計為亞洲最大
的房地產投資信託基金



100%

自由流通量，基金單位全數
由機構和私人投資者持有

財務摘要

139.38億港元

收益

102.30億港元

物業收入淨額

253.61港仙

每基金單位分派

57.75港元

每基金單位資產淨值

強韌的財政狀況

淨負債比率
23.9%

EBITDA利息覆蓋率
5.1x

可動用資金
122億港元

租用率

零售

97.8% **96.6%**
香港 中國內地

98.2% **99.5%**
新加坡 澳洲

辦公大樓

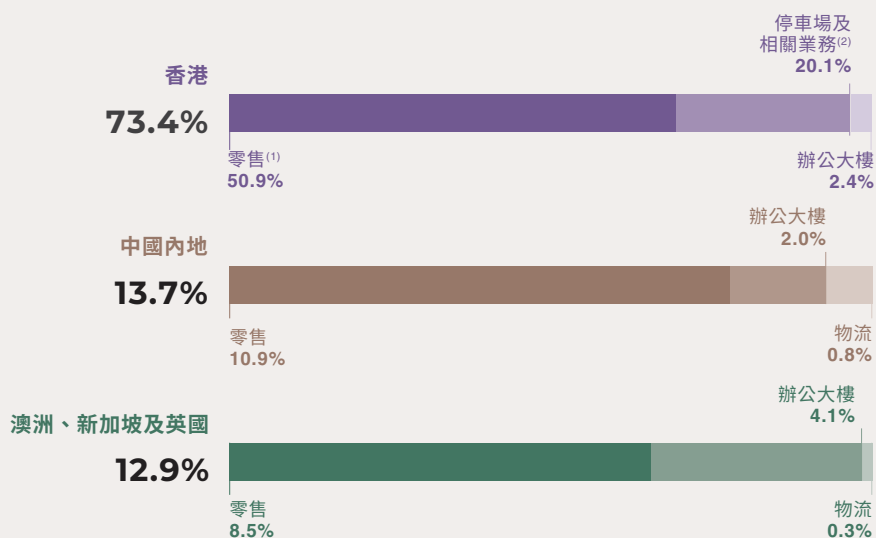
99.6% **95.7%**
香港 中國內地

87.7%
澳洲及英國

物流

97.9%
中國內地

領展房託物業組合



零售及停車場資產

**零售、停車場及
相關業務**
90.4%

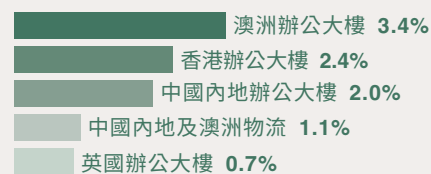


資產
140項

物業組合價值
1,950億港元

其他資產

**9幢辦公大樓及
6項物流資產**
9.6%



資產
15項

物業組合價值
210億港元

附註：

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

實踐盡責管理： 持份者洞察及優先事項

盡責管理是我們的核心規範，旨在將「價值保障及創造」這一核心原則，轉化為可量化的成果。

其運作涵蓋三個層面：

- **監督（管治）：**在董事會層面就資本、風險及長期資產價值進行嚴謹監督。
- **實踐（營運）：**在不同市場周期中，持續提升資產的相關性、效率及抵禦力。
- **協同（持份者）：**主動管理與商戶、員工及投資者的關係，以鞏固我們的社會營運認受性。

持份者洞察如何為 我們的決策提供指引

持份者協同有助我們了解不斷變化的期望、驗證假設及識別新興風險。這些互動亦為我們的重要性評估提供指引，並加深我們對與長期價值最相關之可持續發展相關議題的理解。

我們的持份者參與並非一成不變，各部門積極監察相關交流，藉以優化策略，並提供所需的持續培訓，將持份者的意見反饋轉化為長遠價值。

建生商場，中國香港

持份者



投資者和資本夥伴



商戶



營運夥伴



員工



社區

對領展的重要性

投資者及資本夥伴提供支持我們的增長、抵禦力及執行策略能力所需的資本。

商戶的表現直接帶動租金收入、租用率及人流量 – 為物業組合的核心營運指標。

營運夥伴是我們資產表現的前線推動者，直接影響商戶及顧客體驗、成本效益和合規性。

我們的員工負責執行策略及推動營運轉型，以維持長期表現。

穩固的社區關係有助維持我們的社會營運認受性，並提升長遠資產價值。

我們如何推動參與

- 互動會議
- 公開與及時的溝通
- 主動與投資者溝通
- 透過年度股東大會與董事會及管理層交流

- 定期召開策略及營運會議
- 資產層面的溝通及租賃意見反饋機制
- 聯合推廣活動與業務交流論壇
- 就ESG、安全及監管事宜持續協作

- 績效評估及合約評核
- 供應商入職流程
- 安全簡報及合規檢查
- 供應商分享會
- 前線員工簡報

- 每兩年一次的員工敬業度問卷調查及定期意見徵集
- 員工大會及領導層溝通
- 促進員工參與的活動
- 員工學習及發展計劃
- 年度績效及獎勵管理

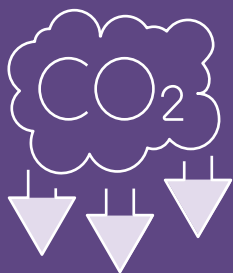
- 領展「愛•匯聚計劃」
- 項目及特定資產持份者焦點小組
- 商戶主導措施
- 按地點制定的計劃
- 社區活動

塑造我們方針的策略優先事項

我們的可持續發展方針圍繞四項旨在帶來可持續回報的優先事項而制定，每項均因其與資產價值、營運績效及長期抵禦力的直接相關性而獲選定。

1

減碳



提高能源表現及營運效率，降低轉型風險並提升長期資產競爭力。

更多詳情(包括進展更新)，請參閱第19至22頁。

2

氣候變化抵禦力



處理事業組合中的實體風險暴露、營運中斷及保險成本。

更多詳情(包括進展更新)，請參閱第23至26頁。

3

持份者協同



透過加強與影響資本、營運及資產相關性的持份者之間的協同，支持長期表現。

更多詳情(包括進展更新)，請參閱第27至36頁。

這些優先事項建基於我們的重要性評估，相關內容載於「重要性評估」章節。

4

數據與透明度



隨著市場期望及要求不斷演變，進一步提升報告可信性、問責性及投資者信心。

更多詳情(包括進展更新)，請參閱第37至40頁。

完整數據集、方法說明及框架對照表收錄於《環境、社會及管治數據彙編》中。

151 Clarence Street, 澳洲悉尼



領導層觀點

各位基金單位持有人及持份者：

長期資產管理需要嚴謹的資本配置、穩健的營運管理，以及對價值長遠如何得到保障及創造的清晰視野。對領展而言，盡責管理是連繫我們的受託責任與營運表現之間的橋樑。這確保每項決策 — 由資本支出到商戶參與 — 均以資產效率及物業組合相關性的長遠角度作出考量。此乃承接往年奠定的抵禦力及透明度基礎，而盡責管理正是將該等基礎付諸實行的方式。

本年報所載的可持續發展成果，是在宏觀環境變化以及我們重新聚焦於業務各方面「回歸基本」的努力下取得。該等成果反映一系列切實的資產層面行動，以支持業務表現、管理風險，並提升我們於香港、中國內地、新加坡及澳洲營運地點的抵禦力及質素。

提升資產效率仍是減少排放，同時長遠應對營運風險暴露最務實的方法。本年度，我們投放6,740萬港元於節能及減碳措施。與2018/2019年度基線相比，累計用電強度及碳排放強度分別減少5.3%及29.4%，均超越2025/2026年度5%及25%的中期目標。碳排放強度按年下降10.6%，受惠於能源效益提升及可再生電力採購。太陽能光伏裝機容量達到24.5兆瓦⁽¹⁾，目前超過40%的物業組合已透過項目內發電或項目外綠色電力採購的方式納入可再生能源。

該等行動不僅屬環境措施，同時亦提升營運效率，降低能源市場波動帶來的風險，並加強物業組合應對不斷變化的監管、投資者及市場期望的能力。隨著各市場的披露要求、碳定價機制及商戶期望持續發展，資產層面的實際進展為長遠管理轉型風險提供了更穩固的基礎。



「對領展而言，盡責管理並非獨立議題，而是我們長遠而言對於資本、資產及持份者關係的管理之道。」

宋俊彥

執行董事兼首席投資總裁

⁽¹⁾ 包括1.6兆瓦已承諾的裝機容量，正處於安裝或規劃階段。

保障資產價值亦需要對實體風險具備清晰理解。於2025/2026年度，香港錄得五次黑色暴雨警告及兩次十號颶風信號，部分降雨事件的嚴重程度可與2023年9月的極端天氣情況相比。物業組合並未錄得任何重大損失，反映了針對性適應措施、營運準備，以及對資產層級風險資訊的嚴謹運用。

為加強在不同天氣年度之間的內部監測，我們制定了一項經風險暴露調整的損失指標。這使我們能更一致地評估抵禦力表現，並考慮到極端天氣事件的頻率和嚴重程度每年均有所不同。長遠而言，此舉有助管理層更有效釐清天氣變化的波動性與抵禦措施的實際成效。

資產的相關性亦受各項目周邊關係質素所影響。商戶滿意度達到91.3分（滿分100分），淨推薦值為+61。該等指標至關重要，因商戶關係影響資產作為營運平台的表現，而不僅是作為實體物業。此反映服務質素、回應能力、以及業主、商戶與物業之間關係的緊密程度。

我們亦以相同角度看待社區投資。本年度，我們透過「愛•匯聚計劃」投放1,600萬港元於支持共融、活齡社區、青少年培育及環境可持續發展的項目，涵蓋與我們資產相連的社區。此外，我們亦頒發220項大學獎學金，以特惠租金向非政府機構提供約529,000平方呎的空間；員工亦合共投入2,352小時的義工服務。這些工作體現我們於物業組合其他範疇貫徹一致的盡責管理理念：運用領展的規模、資產及影響力來回應本地需求，深化社區聯繫，並鞏固旗下物業的長遠價值。

展望未來，市場對資產管理者的要求日益提高。氣候相關實體風險日益明顯。各市場之間的披露期望及碳定價機制持續變化。能源安全及營運效率亦與抵禦力及成本管理的關聯愈日趨緊密。這些趨勢進一步凸顯以嚴謹、實證為本的方式管理可持續發展相關風險及機遇的需要。

對領展而言，盡責管理並非獨立議題。而是我們長遠而言對於資本、資產及持份者關係的管理之道。這需要持續關注、切實行動及清晰問責。本年度報告所反映的工作，展示抵禦力、效率及持份者協同如何支持長期價值的保障與創造，並繼續作為領展代表基金單位持有人及持份者以負責任方式管理資產的核心基礎。



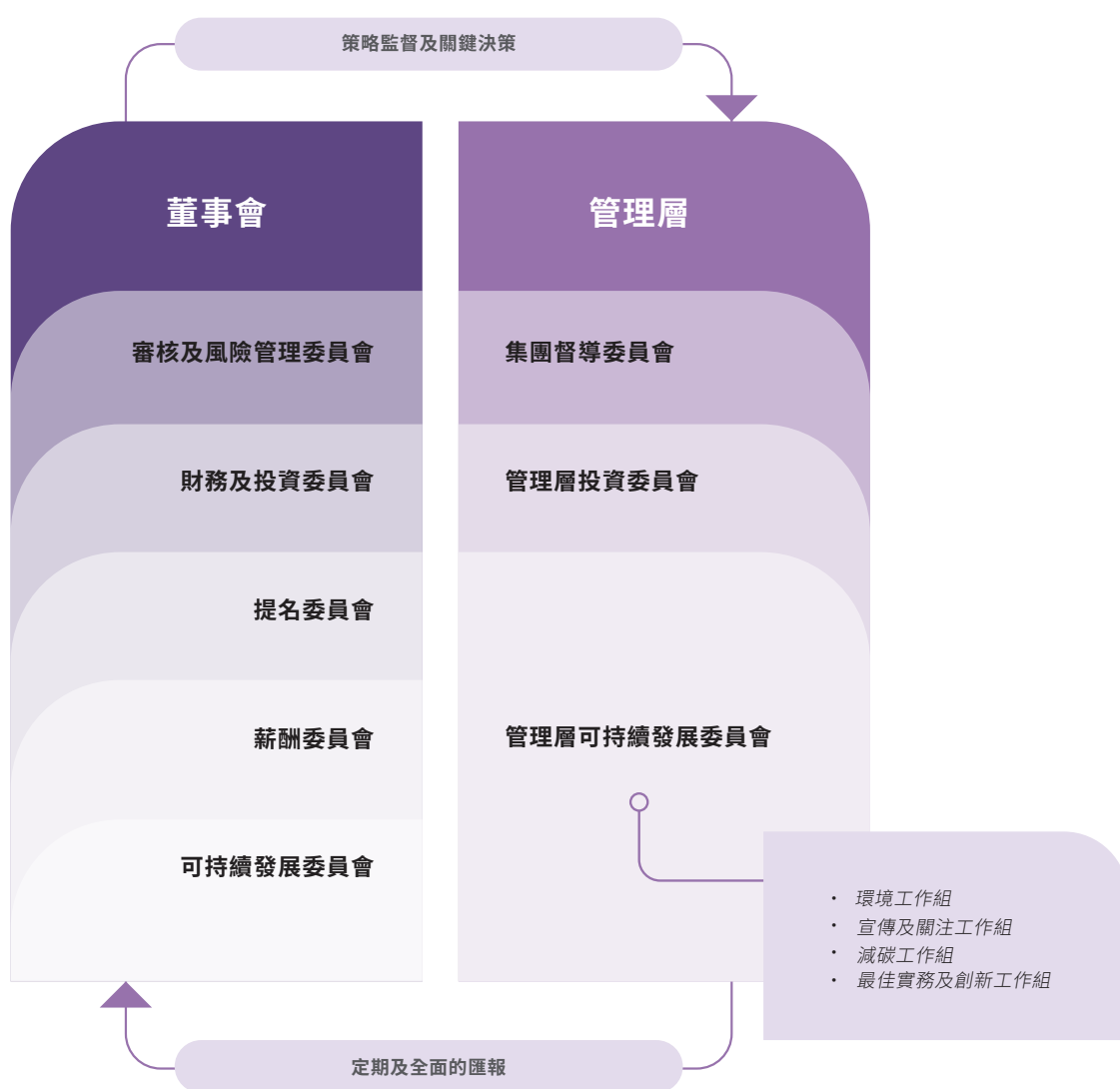
**「提升資產效率仍是減少
排放最務實的方法。」**

黃國祥
執行董事兼首席財務總裁

管治與問責

穩健的企業管治是實現有效領導及長遠績效的基石。於領展而言，管治不僅限於合規，亦提供清晰性、問責性及策略遠見。可持續發展已融入此管治框架中，並以與資本配置及風險管理同等嚴謹的標準加以管治，而非作為獨立並行的議題。

本章節概述了支持我們管治方針的架構及原則，確保ESG考量融入集團各層級的決策過程中。



董事委員會： 職責與環境、社會及管治整合

各董事委員會在可持續發展整合方面均承擔明確職責。其職權範圍納入ESG考量，作為履行受託責任及決策過程中的重要依據，確保相關因素在適當的職能範疇內加以管理，而非作為獨立事項處理。

■ 審核及風險管理委員會

監督風險管理、內部監控、財務報表及報告核證，並將ESG相關風險（包括健康與安全）納入企業風險登記冊進行審閱。

■ 財務及投資委員會

監督資本分配及投資規劃。共同負責責任投資政策，在盡職審查與投資提案中納入氣候風險評估及減碳一致性的考量。

■ 提名委員會

確保董事會組成與技能配合長遠策略需求，包括多元性及有效監督與可持續發展相關能力所需的ESG專業知識。

■ 薪酬委員會

使薪酬架構與策略目標及股東期望保持一致，包括監督管理層績效評估及長期獎勵架構中的可持續發展關鍵績效指標，尤其是與減碳目標相關的部分。

■ 可持續發展委員會

指導可持續發展策略與目標制定，檢視減碳、氣候變化抵禦力及持份者協同方面的進展。監督ESG數據管控、第三方核證及全套可持續發展政策。可持續發展委員會所制定的優先事項會納入企業風險登記冊、投資決策及獎勵框架中。

各董事委員會過去一年的活動摘要請參閱《管治、披露及財務報表2025/2026》。

此架構支持我們的長期持有方針，透過問責機制確保可持續發展績效能隨時間持續累積與提升。

從監督到執行

董事會已批准的可持續發展策略由三個管理層級的委員會負責推動落實，各委員會具備明確問責，確保將ESG因素融入日常營運決策。

■ 集團督導委員會

領展的行政決策機構，負責確保組織的關鍵措施保持一致，並推動業務優先事項向前發展。

■ 管理層投資委員會

審核投資提案的過程中評估重大ESG及氣候風險，其中包括水災及熱壓力風險暴露、能源使用及碳排放強度等議題。ESG考量已納入財務、聲譽及長遠可行性評估之中。

■ 管理層可持續發展委員會

此跨職能委員會負責監督可持續發展項目的實施、目標進度、跨地區協調，以及與可持續發展相關挑戰的上報處理，確保可持續發展理念融入公司的營運決策流程。

為支援管理層可持續發展委員會的工作，我們設立了以下**專設工作組**，各組針對可持續發展策略的關鍵營運支柱開展工作，其主要成果及里程碑於「可持續發展優先事項」章節概述。

工作組	重點範疇	2025/2026年度主要工作
環境	資源效益、廢物、水資源	- 主導減廢與回收策略。 - 與商戶、工作夥伴及當地政府協調，優化廢物收集。 - 推行節水措施實踐計劃。
宣傳及關注	持份者教育、新興議題認知	- 支援領展可持續未來館的開發，以加強公眾對建築環境及社區資產相關可持續發展議題的理解。 - 支援推動內部推廣及職場相關措施，旨在加強員工對可持續發展優先事項及營運實踐的參與度。
減碳	能源效率、可再生能源部署	- 憑藉對低碳路徑的前瞻性見解，推動各區域中心採用節能技術並邁向再生能源轉型。 - 評估短期及長期的排放及成本情景，以完善整合平衡計分卡框架中的減碳關鍵績效指標。
最佳實務及創新	標準制定、政策參與、試點計劃	- 就《香港可持續金融分類目錄》及擬議的可持續發展核證要求諮詢提交回應，協助領展緊貼不斷演變的市場標準及政策方向。 - 檢討持份者參與政策，以加強在收集、評估及在決策過程中反映持份者意見的一致性。

問責與持續推進

我們透過有序且具持續性的監督機制，確保不同層面上有效履行問責：

- **ESG風險**已納入風險管理框架，並由**審核及風險管理委員會**定期審閱。
- **可持續發展委員會**按季度審閱**可持續發展目標及績效的進展**，以及氣候相關風險與機遇，以評估執行成效及與可持續發展策略的一致性。
- **董事會匯報**促進策略性的交流，就進展、市場變化及優先事項調整進行探討。
- 委聘**獨立可持續發展顧問**，就策略、管治及匯報提供外部專業意見與具建設性的質詢。

獎勵架構強化此問責制度，並確保行政人員的獎勵直接與長遠價值的保障及創造掛鉤：

- **20%的管理層長期獎勵**與減碳目標掛鉤。
- **短期ESG關鍵績效指標**按不同職能而有所區分，並根據其營運職責的相關性及潛在影響力而釐定。

我們密切關注可持續發展及監管方面的最新動態，包括職業健康與安全標準、碳定價、生物多樣性相關披露及核證標準，並評估其對管治、匯報及資本決策的影響。對盡責管理基本原則的持續重視，仍是我們長遠競爭力的基石。

慈雲山中心，中國香港

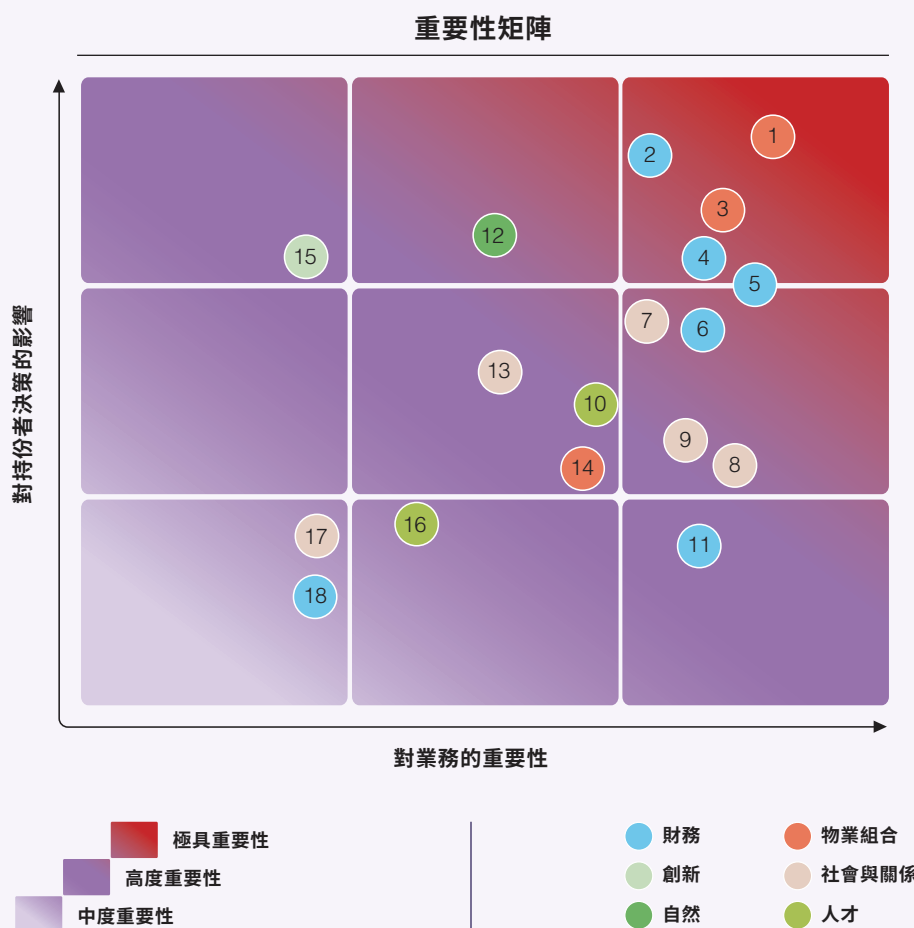
重要性評估

領展的業務模式相對穩定，我們預期其核心可持續發展議題不會在各年度間出現重大變動。因此，我們每三年進行一次全面的重要性評估，並在中間年度進行中期檢討，以確認相關優先事項是否仍屬適當。此舉既可確保匯報連貫性，同時亦能識別及評估新興議題。

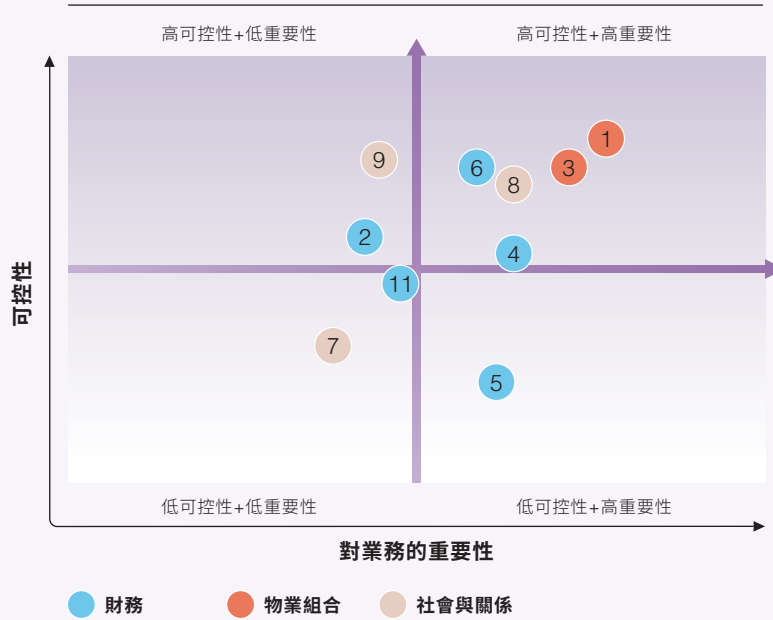
我們的評估聚焦於三大問題：該議題是否與領展保障或創造價值的能力具備策略相關性；該議題是否會實質影響投資者、商戶及其他持份者對本集團的業務評估；以及我們能否，及有關在多大程度上可對該議題採取直接行動。

於2025/2026年度，我們已審查及確認有關評估並無重大變動。此一連續性反映業務基本穩定，並有助管理層專注於最關鍵領域的落實執行。

本次評估直接奠定了我們四大可持續發展優先事項的基石，包括減碳、氣候變化抵禦力、持份者協同及數據與透明度，更多相關詳情及披露已載於《環境、社會及管治數據彙編》。



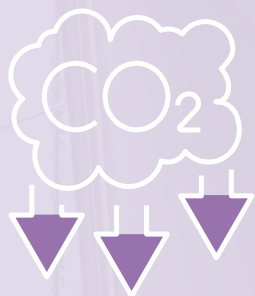
應用可控性角度的重要性矩陣



備註：此圖僅涵蓋對領展而言最重要的10項議題

參考編號	重大議題	重要性評級
M1	卓越營運	極具重要
M2	穩定回報、可持續增長及商業模式抗逆力	
M3	企業管治與商業道德	
M4	氣候變化抵禦力	
M5	減碳及能源效益	
M6	有效的風險管理	
M7	滿足投資者、商戶及其他持份者的期望	高度重要
M8	職業健康與安全	
M9	透明溝通及品牌聲譽	
M10	人才發展及留聘	
M11	責任投資	
M12	資源管理	
M13	供應鏈管理	
M14	綠色建築認證	
M15	科技、創新與網絡安全	
M16	員工福祉、多元共融與企業文化	中度重要
M17	社區投資與發展	
M18	可持續金融	

可持續發展優先事項



減碳

提高能源表現及營運效率，降低轉型風險並提升長期資產競爭力。

01

能源使用是房地產物業組合中營運成本、樓宇表現及監管風險暴露的核心驅動因素。我們專注於切實的資產層面改善措施，以減少可避免的能源消耗、強化營運控制及提升效率。

我們通過三個相互連繫的層面來管理能源表現：

1. 透過生命週期規劃進行**設備升級**，以提升能源效益；
2. 透過實時動態控制進行**系統優化**；以及
3. 透過實體保養、熱舒適度改善及表現基準比較進行**營運維護**。

在大型區域物業組合中，我們根據回報期、減碳效益及可擴展性，將資本投放於已驗證成效的措施。相關經驗會在跨地區及不同資產類型之間分享，以加快推行進度。

在實現能源效益提升後，可再生能源成為我們減碳路徑的下一個關鍵支柱。亞太區市場日益改善的政策支持及價格確定性，進一步強化相關投資理據。在項目內層面，我們在技術及監管條件允許下安裝太陽能光伏系統，通常獲政府補貼支持。在項目外層面，採購安排有助提升能源安全及降低價格波動風險暴露。在電網減碳軌跡仍存在不確定因素的情況下，我們透過情景模擬制定碳及能源策略。

2025/2026年度關鍵指標進展

60.4千瓦時／平方米
用電強度

0.0250公噸二氧化碳當量／平方米
碳排放強度

29.4%
自2018/2019年度基線的碳排放強度減幅

24.5兆瓦⁽¹⁾
太陽能光伏裝機容量

6,740萬港元
節能及減碳資本投放

⁽¹⁾ 包括1.6兆瓦已承諾的裝機容量，正處於安裝或規劃階段。

本年度進展

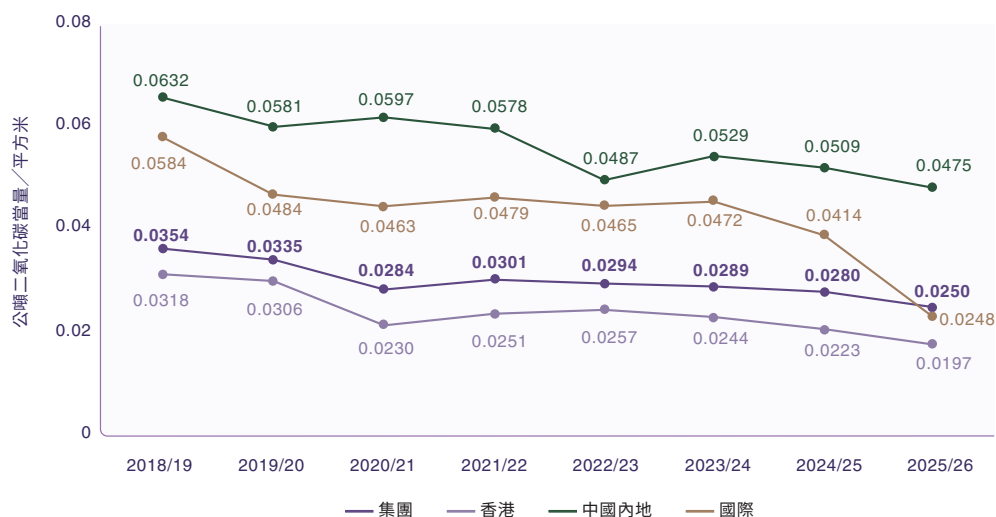
與2018/2019年度基線相比，用電強度及碳排放強度分別下降5.3%及29.4%，超越了2025/2026年度5%及25%的中期目標。此優於預期的表現，主要受整個物業組合在資產層面的持續能源效率升級以及嚴謹的績效管理所推動。年內，中國內地物業組合的用電強度錄得溫和升幅，主要由資產提升工程及業務活動改善所帶來的較高需求所致。我們正密切監察其表現，並根據近期審計結果實施具針對性的節能措施。

碳排放強度按年下降10.6%，受惠於提升能源效益的成果以及適時採用可再生能源。目前，超過40%的物業組合已透過項目內太陽能發電或項目外採購綠電的方式納入可再生能源。

用電強度



碳排放強度



本年度，我們於整個物業組合中投放6,740萬港元節能措施，預計完成後每年可節省約1,941兆瓦時能源及240萬港元。

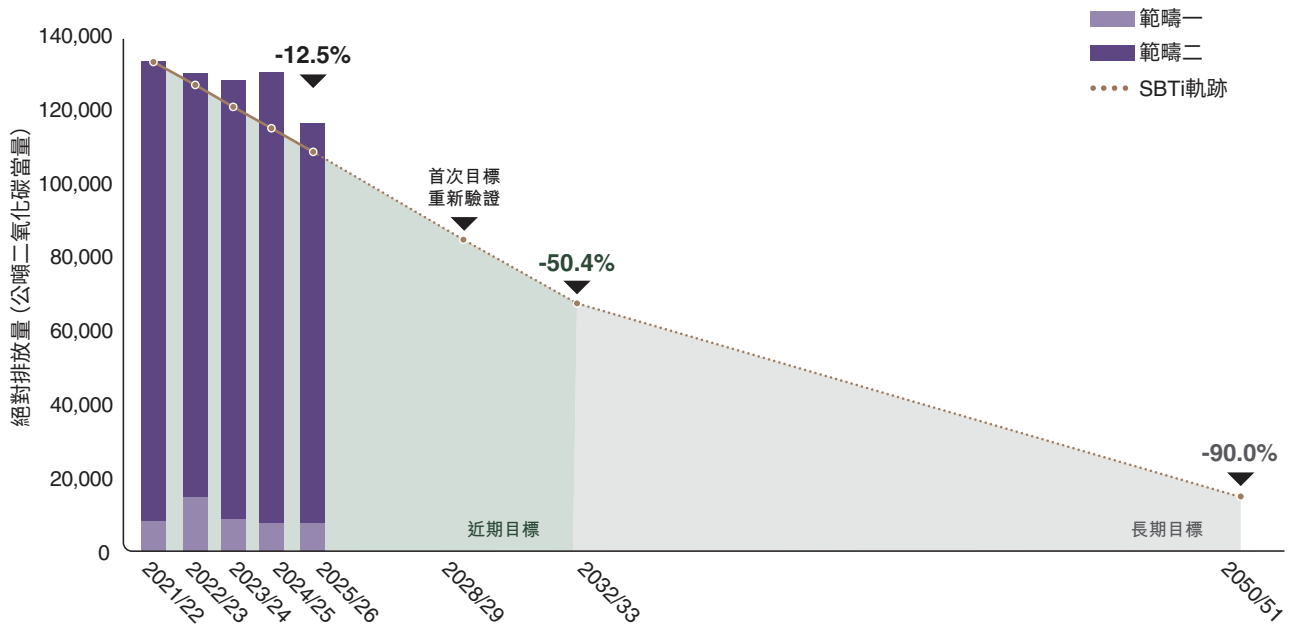
類別	方法	主要措施
設備升級 	設備生命週期規劃	- 改進HVAC系統，包括採用更高效能冷水機組，以及更換AHU／PAU／FCU - 分階段引入LED照明及動態感應器 香港 中國內地 新加坡
系統優化 	實時動態控制	- 透過能源管理系統及人工智能診斷，優化54項資產的冷水機組，截至2026年3月累計錄得4.23%淨節能成效。我們持續進行績效評估，並對表現較差的資產採取針對性的跟進措施 - 定期進行需求及定點控制 香港
營運維護 	- 實體保養 - 建築物外殼優化 - 空氣流通及舒適度 - 表現基準比較及審計	- 為8台製冷機組進行化學管道清洗 - 為169台冷凝水泵更換低壓過濾網 - 更換老化的冷水管隔熱層，防止冷凝及減少熱能流失 - 更換冷卻塔填料及除霧器，恢復散熱效能 香港 中國內地 新加坡 - 經技術評估後，於5項資產的垂直立面、入口及天窗安裝太陽能隔熱膜，預計平均投資回報率超過10% - 進行建築物氣密工程，提升外殼完整性及減少不必要的空氣滲透 香港 中國內地 - 安裝10台大型低速風扇，加強空氣流動及支持混合式冷卻策略 香港 新加坡 - 於各地區進行全面能源審計： - 中國內地 7項資產已制定為期10年的節能路徑及成本優次安排 - 新加坡 我們已識別空氣效率的改善方案，以協助取得Green Mark認證更新 - 澳洲 我們已識別能源效率差距，以協助提升NABERS評級
項目內可再生能源 	樓宇屋頂上的太陽能光伏系統	24.5兆瓦⁽¹⁾裝機容量，預計每年發電量為22,241兆瓦時 - 香港 59項資產；6.9兆瓦；每年6,336兆瓦時 - 中國內地 3項資產；17兆瓦；每年15,472兆瓦時 - 新加坡 1項資產；0.5兆瓦；每年433兆瓦時
項目外可再生能源 	- 可再生電力採購 - 可再生能源證書採購	- 中國內地及澳洲物業組合已制定轉型計劃⁽²⁾ - 中國內地 北京通州領展廣場（自2025年5月起40%） - 中國內地 北京中關村領展廣場（自2026年1月起80%） - 中國內地 領展企業廣場（自2026年5月起60%） - 中國內地 上海七寶領展廣場（自2026年5月起20%） - 澳洲 100 Market Street（自2025/2026年度起透過LGC涵蓋100%業主用電） - 澳洲 IGO物業組合（自2023/2024年度起涵蓋100%業主用電） - 英國 The Cabot（自2021/2022年度起100%）

⁽¹⁾ 包括1.6兆瓦已承諾的裝機容量，正處於安裝或規劃階段。

⁽²⁾ 除另有說明外，百分比反映整棟建築物的用電量。

有關我們減碳工作的更多詳情載列於《環境、社會及管治數據彙編》第13至16頁。

經SBTi驗證的減碳軌跡



上圖根據迄今的排放表現展示我們的減碳路徑，為近期至中期規劃提供參考依據。

我們的絕對排放量趨勢反映持續推行減碳措施及物業組合擴展的綜合影響。自2021/2022年度 (SBTi基線) 以來，總樓面面積增加約9%⁽¹⁾，反映新收購資產逐步納入我們的排放核算範圍。儘管能源效率持續改善，該等擴展仍減慢絕對排放量的下降速度。

我們的情景模擬假設各地區將落實已規劃的減排措施，且大致符合此軌跡。根據目前對業務增長、電網排放系數、政策制定及不斷演變的可再生能源市場環境的假設下，我們預計未來十年內的剩餘排放量約為40%。

目前，香港及新加坡對採購可再生電力方面的選擇有限，這對進一步削減剩餘排放量構成挑戰。我們正積極檢討此領域，並向董事會報告季度進展追蹤及年度預測檢討，為長遠策略規劃提供依據。

展望未來

我們下一階段的減碳工作將專注提升在物業組合及資產層面的執行力。在中國內地的物業組合方面，我們正根據能源審計結果、當地營運狀況及各市場的特定轉型動態，推進區域減碳計劃。同時，我們正加強運用資產層面的能源與碳績效指標，以支持優先順序的制定、資本配置及長期物業組合規劃。

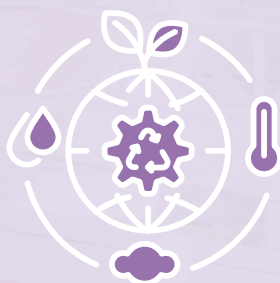
CRREM⁽²⁾路徑仍是評估資產是否符合可信轉型軌跡的重要參考依據。透過參與CRREM亞太區域諮詢委員會，領展能夠為制定更符合區域特性的路徑及基準評估作出貢獻，同時令我們緊貼新興市場慣例。這有助我們為整個物業組合採取更明智及紀律的轉型規劃方針。

七寶領展廣場，中國上海

⁽¹⁾ 僅涵蓋領展營運控制範圍內的資產。

⁽²⁾ 碳風險房地產監測。

可持續發展優先事項



氣候變化抵禦力

處理物業組合中的實體風險暴露、營運中斷及保險成本。

02

實體氣候風險會直接影響營運成本、資產狀況及保險相關成本及風險承擔。對於在香港擁有大量業務的零售物業組合而言，相關風險屬迫在眉睫且可量化：水災、風暴損害、基礎設施故障，以及隨後產生的保險索償與保費壓力。

我們的策略務實並以資產為核心，致力於識別高風險暴露的領域，在極端事件發生前進行投資，並建立營運紀律，以於情況惡化時有效應對。

包括：

- **資產層面的風險評估**，以識別水災、極端天氣及營運漏洞所產生的風險暴露
- **針對性的適應措施**，例如排水系統升級、防洪屏障及關鍵系統保護
- **營運應變準備程序**，包括緊急應急規劃及商戶通訊系統
- **運用保險相關洞察**（包括索償經驗及承保評估指標），以更好地了解風險暴露並設定優先應對行動

此方針反映，抵禦力不僅取決於實體升級，亦取決於營運紀律及在事件期間的有效應對能力。

2025/2026年度關鍵指標進展

投資**221萬港元**於氣候變化之抵禦措施

氣候相關損害減少**78%**⁽¹⁾

受氣候相關損害的資產減少**10項**⁽¹⁾

⁽¹⁾ 數據僅為香港物業組合並與2023/2024年度進行比較。

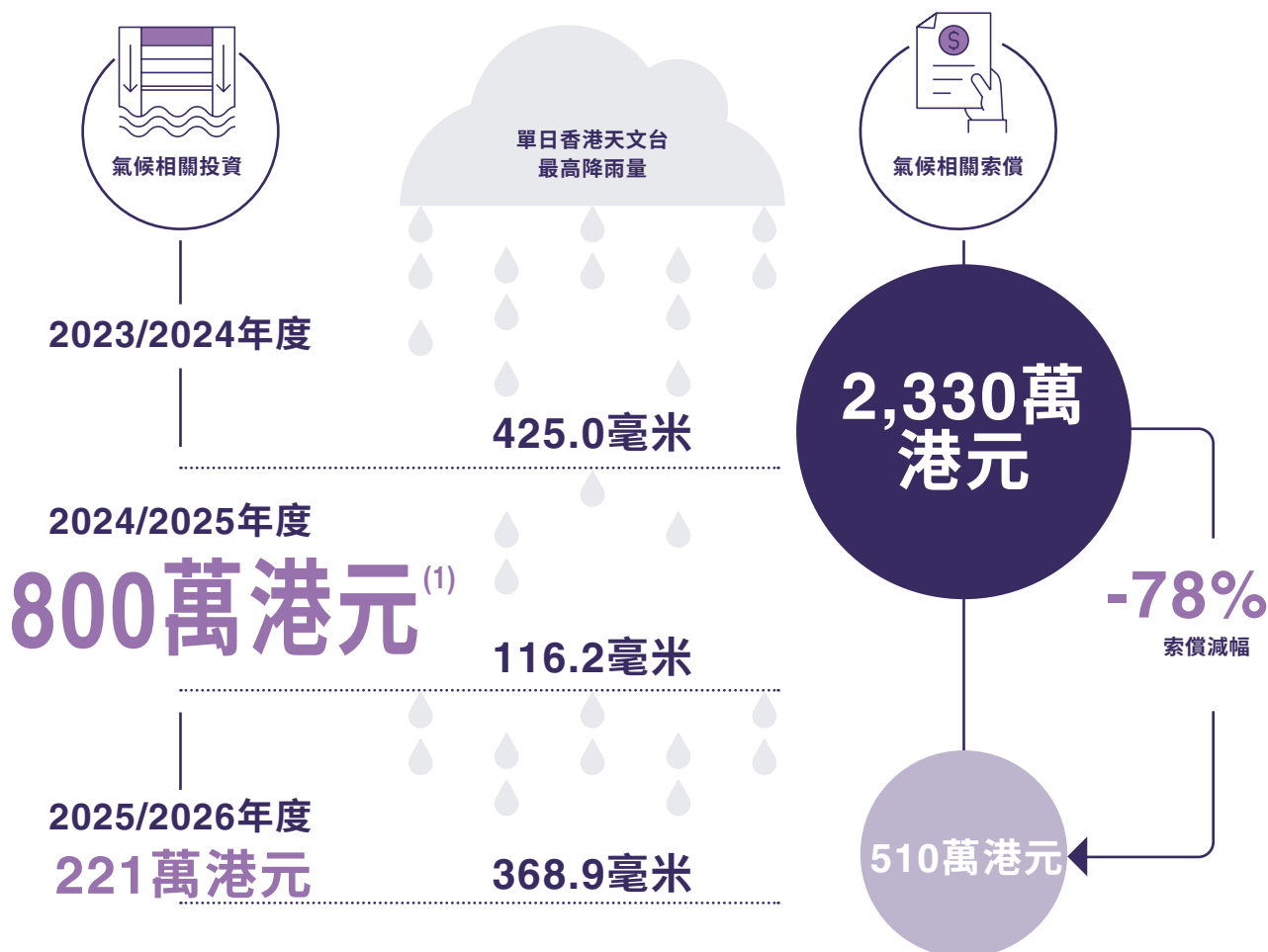
本年度進展

2025/2026年度對香港而言是氣候異常嚴峻的一年。年內共經歷五次黑色暴雨及兩次十號颶風信號，其中，8月5日一個自動氣象站錄得單日最高降雨量達417.5毫米，其強度堪比2023年9月的五百年一遇暴雨事件。而我們的物業組合並無遭受重大損失。

領展於2025/2026年度在香港的氣候相關保險索償金額為510萬港元，較2023/2024年度下降78%，而該年度物業組合所面臨的地區降雨量與本年度相若。此改善反映出累積的抵禦投資及持續的營運準備，而非本年度極端天氣較少所致。繼2024/2025年度部署300萬港元並在高風險地區完成重大資產層面升級後，2025/2026年度的抵禦投資為221萬港元；2025/2026年度投資額的減少，反映該計劃已接近完成，而非對此的關注度有所減弱。

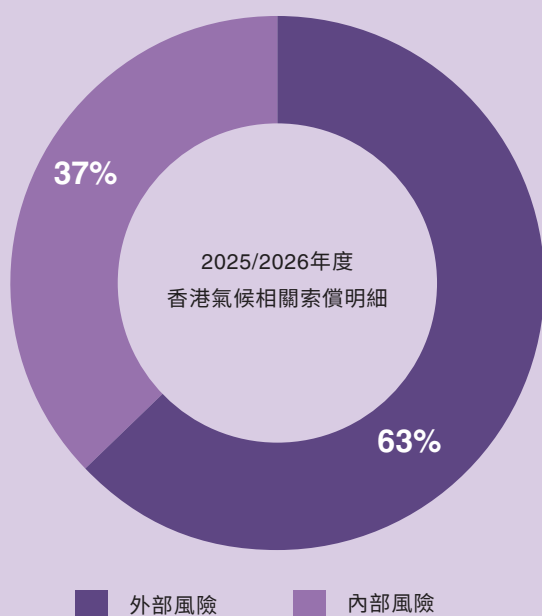


裕廊坊，新加坡



構建社區抵禦力是進一步保障價值的關鍵

對2025/2026年度於香港的索償分析顯示，相當比例的損失源自領展營運範圍以外的外部風險。例如，由鄰近機構所擁有及管理，穿過領展商戶及公共區域的排水管道發生洩漏及爆裂事故。此凸顯了在個別資產控制範圍外進行協調的重要性。



此發現直接影響了我們對抵禦力的理解。僅在自有的資產範圍內進行實體升級是必要舉措，但並不足夠。要保障長遠價值，我們需要與負責周邊基礎設施的持份者及社區成員協同合作，此亦是盡責管理延伸至資產以外的直接體現。

因此，在與物業周邊各方進行溝通後，本港29項資產已優先安排排水系統檢查及外部管道維修，有關工作預計於2026/2027年度完成，進一步提升資產抵禦極端天氣的能力。

資產與程序的漸進式升級

我們亦在位於高風險位置的資產層面加強了抵禦措施。以環翠商場為例，我們已實施防洪工程及營運程序，包括排水系統升級、緊急應變安排及商戶通訊系統。

同時，環翠商場已完成三項中期工程升級：

1. 改道現有雨水管道，以分散水災風險
2. 增設排水口，以降低積水風險
3. 於停車場安裝全新乾式喉管，用於緊急情況下接駁排水泵抽出積水

我們預期這些升級措施將有助於在可見將來盡量減低環翠商場的水災損害。

我們在環翠商場的抵禦措施已被證實有效，與氣候相關索償由2023/2024年度的280萬港元下降至2025/2026年度的0港元。

持續的保險管理

儘管相關抵禦力表現強勁，但受外部風險因素及非氣候相關索償的影響，本年度的保險保費輕微上漲。這反映將風險抵禦力表現轉化為保險結果的複雜性，尤其在風險超出個別資產控制範圍的情況下。

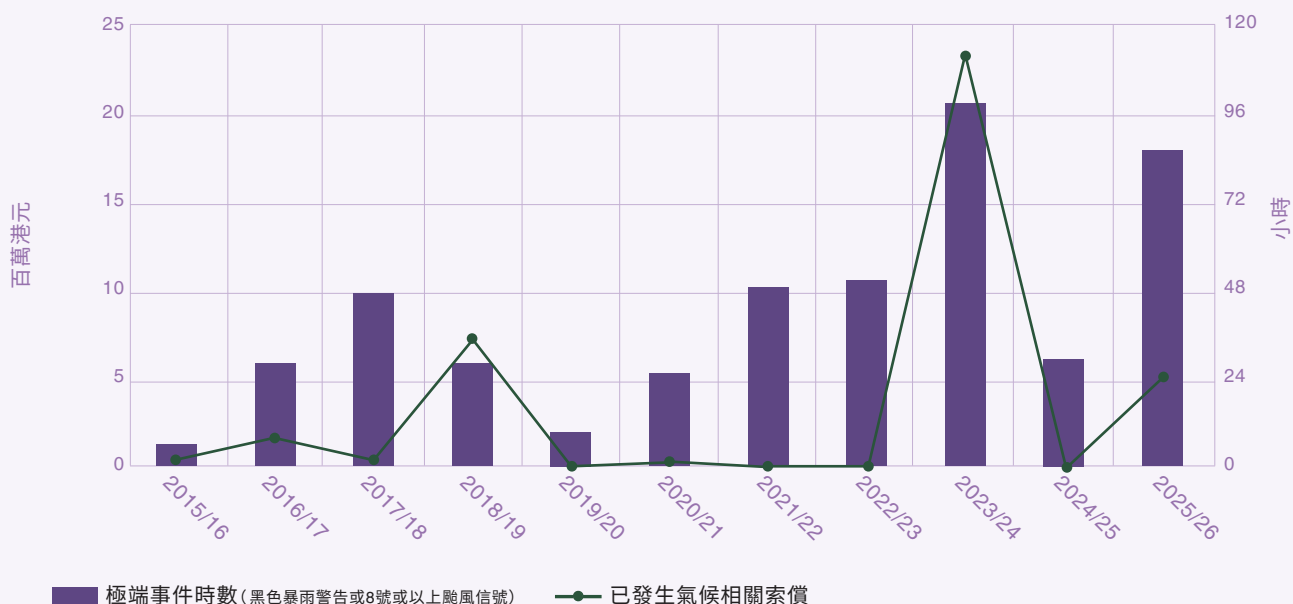
我們繼續與保險公司及保險經紀溝通，務求在承保及保費定價討論過程中改善對各項抵禦措施的了解。此包括提供更一致的資產層面抵禦措施資料及索償記錄。

量化抵禦力表現以衡量價值保障

為加強與保險公司的溝通，我們制定了一項內部經風險暴露調整損失指標，以衡量抵禦力表現，即**按極端事件時數調整的氣候相關損失**。

基於過往索償數據及香港天文台數據，此指標納入極端天氣的變化因素，使我們能客觀量化評估物業組合的抵禦力，從而實現按可比基準進行年度比較。此嚴謹方法使管理層能更有效地向保險公司、估值師及投資者闡明抵禦措施的成效，亦為日後推進氣候適應工作的堅實商業理據奠定基礎。

數據顯示，物業組合在過去十年的大部分時間裡均受到良好保護，有效抵禦了極端天氣的衝擊。然而，這項往績記錄曾在2018/2019年度及2023/2024年度的嚴重極端天氣中受到考驗，但我們在2025/2026年度的表現已恢復至基準水平。本年度，儘管降雨量龐大且颱風活動頻繁，但與氣候相關的損失程度卻大幅減少，這展示了我們營運準備狀態及適應措施的有效性。



我們正持續與保險公司、保險經紀及估值師進行技術討論，以在2026/2027年度正式落實此指標。一旦落實，我們預期這將成為亞太區在抵禦力建設及資產盡責管理的重要一步。

展望未來

我們下一項優先工作是將氣候變化抵禦力更深入地融入物業組合規劃、保險洽談及投資決策中。這包括持續監測實體風險暴露、更廣泛地採用我們的經風險暴露調整損失指標以支持年度同比可比較性，以及在承保及保險經紀討論中，更一致地傳達資產層面的抵禦措施。

我們亦將持續評估極端高溫等長期氣候風險對物業組合內資產營運及長遠規劃可能帶來的影響。隨著市場慣例變化，我們預期實體抵禦力將愈來愈與保險、資本規劃，乃至日後的估值討論息息相關。

因此，我們的重點不僅在於資產層面的適應措施，更在於確保抵禦力表現能夠被清晰理解、驗證，並得到嚴謹執行。有關氣候變化抵禦力及適應措施的進一步詳情，請參閱《環境、社會及管治數據彙編》的「氣候變化之抵禦及適應」及「國際可持續準則理事會氣候相關披露」章節。

可持續發展優先事項

03



持份者協同

透過加強與影響資本、營運及資產相關性的持份者之間的協同，支持長期表現。

持份者協同至關重要，因為房地產資產的長期表現不單取決於資本配置及實體保養，亦有賴於圍繞物業組合所建立的關係質素。商戶需求、服務交付、團隊能力、社區信任及投資者信心，均會影響資產的長期表現。

對領展而言，這是盡責管理的核心組成部分。代表公眾投資者及資本夥伴管理資產，必需嚴謹關注營運、社會及管治因素，因該等因素乃確保業務連續性、抵禦力及創造長遠價值的基石。這意味著我們必須積極培育有助維持長期表現的關係、技能與能力，並將其融入資產管理之中。

以下頁數將闡述此方針如何應用於對物業組合最相關的持份者群體，並重點說明支持資產長期表現的關係及行動。



本年度進展

滿足投資者及資本夥伴的期望

為投資者所託付的資本提供所期望的清晰方向、紀律及盡責管理。

投資者及資本夥伴提供支持領展策略及長期增長的資本。他們的信心不僅建基於財務表現，亦有賴穩健的管治質素、資本紀律，以及企業是否專注於最影響長期回報的議題。

我們的可持續發展方針透過將各項優先事項直接連繫至資產價值、營運表現、抵禦力及管治，從而進一步鞏固投資者信心。實際上，這意味著聚焦於最可能影響未來現金流、資產相關性及長期競爭力的議題，同時確保披露內容清晰、可信及有助決策。



蝴蝶廣場，中國香港

投資者及資本夥伴關注事項

- 透明的資本配置及風險管理
- 完善問責制的企業管治
- 高效聚焦溝通
- 收益穩定性及資產抵禦力
- 氣候變化抵禦力

有關我們財務表現的進一步詳情請參閱《年報2025/2026》。

實踐體現

- 清晰策略並貫徹執行
- 資本紀律與管治
- 聚焦抵禦力及長遠價值
- 支持投資者決策的披露

2025/2026年度關鍵指標進展：

1,215 次會面及電話會議

14 場投資會議或企業日

27 場12名經紀統籌的路演

支援商戶績效

商戶措施旨在優化日常營運，同時提升物業組合表現。

商戶營運表現與資產表現息息相關。我們繼續專注於對商戶最關切的營運措施，包括可靠的物業設施服務、能源效益及廢物管理、清晰的溝通，以及有助於減少營運干擾及提升抵禦力的措施。

商戶滿意度評分為91.3分（滿分100分），較2023/2024年度的86.7分有所上升，反映我們持續投資於服務質素及回應能力。淨推薦值達+61，顯示商戶對我們的服務不僅感到滿意，更對雙方的合作關係給予積極支持。

2025/2026年度以商戶為本的可持續發展措施

3 場商戶學堂研討會

向商戶講解最新市場趨勢與發展

2021/2022年度起累計提供

59次免費能源審計

協助商戶識別節能改善空間，以實現成本節省

100%綠色建築認證⁽¹⁾

為商戶提供健康及可持續的環境

聯合營銷活動

協助商戶提升銷售額及人流

裝修手冊

為商戶提供可持續裝修及營運建議

於香港及中國內地簽訂5,475份綠色租約⁽¹⁾

鼓勵商戶節約用電、用水及減少廢物

40個商戶廢物回收站⁽¹⁾

協助商戶於毋須額外承擔承辦商費用的情況下進行回收

⁽¹⁾ 截至2025/2026年度。

領展

97.8%

租戶率⁽¹⁾

~80%

商戶續租率⁽¹⁾

價值

商戶

12.7%

租金對銷售額比例⁽¹⁾

1.2%

餐飲商戶銷售額按年增長⁽¹⁾

⁽¹⁾ 2025/2026年度的香港零售物業組合。

2025/2026年度關鍵指標進展：

91.3/100

商戶滿意度評分

+61

淨推薦值



加強與營運夥伴協作

與服務夥伴合作，以支持穩定可靠的服務交付、清晰標準及更穩健的日常營運表現。

營運夥伴提供商戶及顧客每日所體驗的服務、安全及可靠性。因此，我們的重點是透過清晰的期望、公平的流程及支持整個物業組合一致營運交付的標準，建立有效的合作關係。

這是將盡責管理實踐的重要一環。資產表現不僅取決於領展直接採取的行為，亦有賴於支持各項物業的整體服務供應鏈之質素、抵禦力及協調。

服務供應鏈的質素會直接影響資產表現。清晰的標準及更一致的溝通有助於減少營運摩擦、提升執行安全性，並增強商戶及顧客所依賴的服務可靠性。

對領展而言，此舉能強化整體物業組合的營運一致性，並建立更具抵禦力的供應鏈。同時，我們能更清晰掌握相關期望在實際執行中的達成狀況。隨著資產管理營運日趨複雜，且越來越受投資者、商戶及監管機構關注，這項工作的重要性與日俱增。



2025/2026年度以營運夥伴為本的可持續發展措施

供應商行為守則及入職流程

與承辦商訂立清晰的工作範圍及要求

5份由承辦商簽署的ESG承諾書

鼓勵可持續採購、道德培訓及減排

安全培訓及現場視察

確保承辦商擁有安全的工作環境

18間承辦商獲頒內部安全獎項

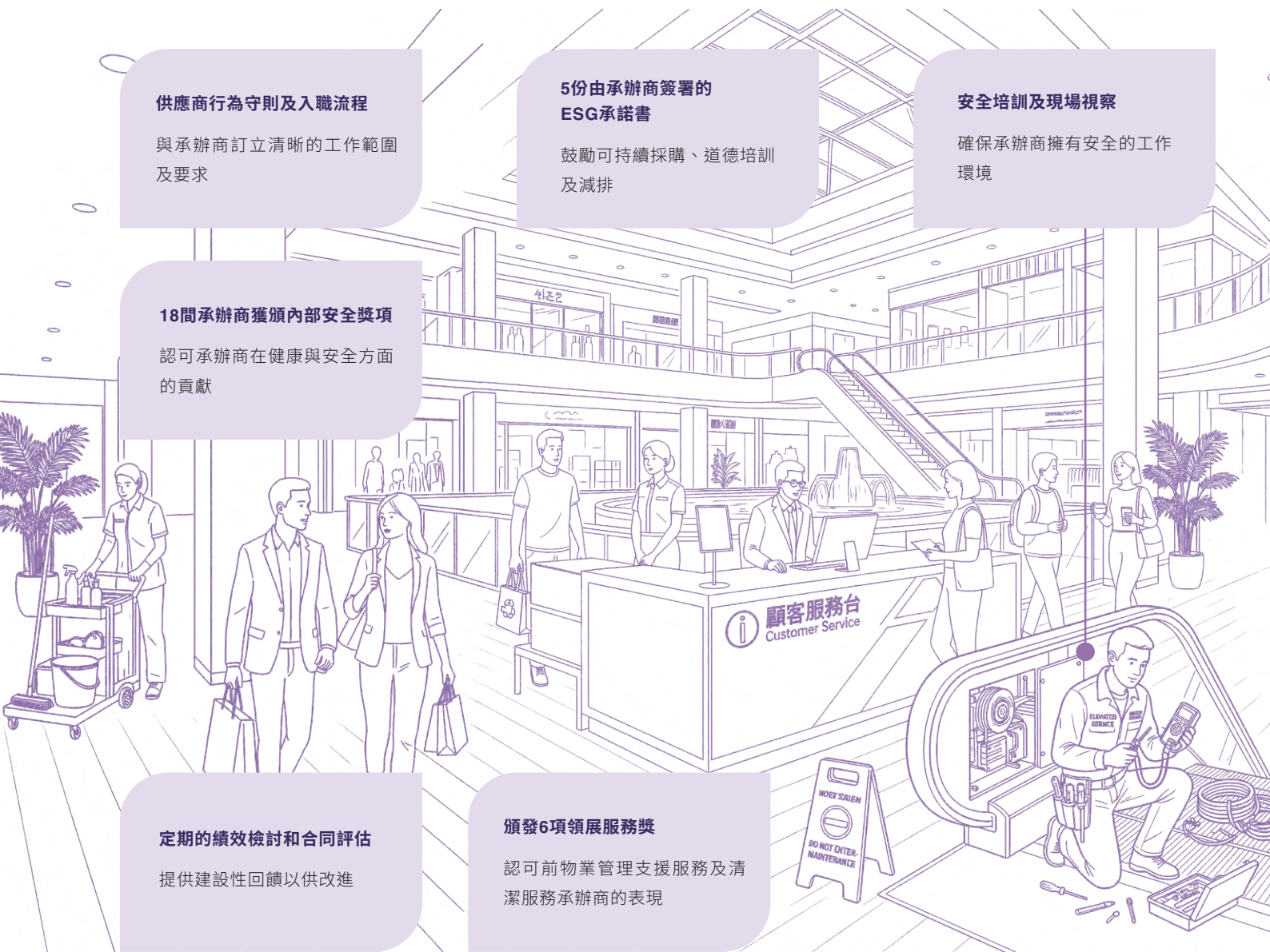
認可承辦商在健康與安全方面的貢獻

定期的績效檢討和合同評估

提供建設性回饋以供改進

頒發6項領展服務獎

認可前物業管理支援服務及清潔服務承辦商的表現



2025/2026年度關鍵指標進展：

81.6%

供應商回覆率
(投標金額超過5萬港元)

85.7%

準時付款率(15天內)



樂富廣場，中國香港

讓員工投入參與，裝備未來所需技能

建立支持長遠業績表現所需的能力、企業文化及清晰方向。

我們的員工在每個市場及資產類別中將策略轉化為營運成果。因此，我們致力於提升員工能力，並確保員工清楚理解相關期望，以充分發揮潛力，為資產的長期表現作出貢獻。於2025/2026年度，我們擴展了未來工作所需技能培育計劃，向助理經理至高級經理職級的員工推出LinkedIn Learning線上學習平台。試點計劃期間，超過380名員工啟動該平台，使用率超越市場水平，尤其體現在未來工作所需技能相關課程方面。這反映了即使在組織經歷重大變革的一年中，我們的員工仍積極參與能力提升。



2025/2026年度關鍵指標進展：

11.3%

自願離職率

96.7%

助理總經理級或以上
人才留存率



TKO Spot · 中國香港

2025/2026年度以員工為本的可持續發展措施

為32名實習生提供實習機會
支持員工的早期職業發展

高潛力人才發展
提供針對性的師友指導及有規劃的輪崗安排

彈性福利計劃
讓員工可按個人需要度身調配
醫療保障



80%新設或擴充職位由
內部人才填補
推動內部繼任規劃

380名員工參與未來技能培訓
培養為未來作好準備的員工團隊

定期舉辦促進員工參與的活動及
進行問卷調查
完善企業文化及提升員工歸屬感

共創長遠社區價值

善用我們的資產、影響力及合作夥伴關係，建立信任、強化關聯並創造實際社區價值。

與社區建立緊密關係，有助於維持我們資產的長遠價值，並提升營運所在地的環境品質。我們專注於推行切實可行的措施，以加強信任、回應當地需求，並確保我們的物業持續發揮實用價值、保持開放性，亦能與所服務的社區緊密融合。

2025/2026年度以社區為本的可持續發展措施

2,352小時員工義工時數

為有需要社群提供實際支援

投放1,600萬港元至 領展「愛•匯聚計劃」

支持共融及活齡社區、青少年培育以及環境可持續發展

向100名學生頒發 領展二十周年傑出學生獎學金

嘉許中學生的成就

以優惠租金出租約529,000平方呎 樓面面積予非政府機構

以較低租金支持非政府機構

向220名學生頒發 領展大學生獎學金

獎勵首代大學生

5個香港社區營造項目

打造活力社區樞紐，
促進社區參與

2025/2026年度關鍵指標進展：

90%

正面品牌觀感評價

90.1/100

顧客滿意度評分



小西灣廣場，中國香港

領展



社會營運認受性



人流增加



品牌聲譽

價值

社區



安全、潔淨且無障礙空間



社區營造措施



多元化的商戶組合



慈善合作



顯徑商場，中國香港

展望未來

我們注重於更系統化地運用持份者的見解，以支持業務決策。對投資者而言，這意味著持續提升優先事項、風險、資本配置及執行成效方面的溝通清晰度。對商戶及營運夥伴而言，這意味著在影響資產表現的議題上加強合作，包括能源、廢物、服務質素及營運抵禦力。對員工及社區而言，則意味著在期望不斷演變的過程中維持信任及關聯。

這是盡責管理的實際體現。展望未來，我們將更著重如何把持份者意見轉化為整個物業組合中可量度的行動。

可持續發展優先事項

04



數據與透明度

隨著市場期望及要求不斷演變，進一步提升報告可信度、問責性及投資者信心。

可信的匯報是負責任資產管理的重要一環。清晰明確的數據、獨立核證及定期審查，是將盡責管理落實為可驗證的成果，亦讓投資者、商戶及監管機構能對我們進行問責的機制。我們的方針確保相關披露保持準確、具可比性，並能回應不斷演變的監管要求及投資者期望。

績效追蹤

我們追蹤逾150項ESG指標，以滿足評級基準、披露框架及投資者問卷的要求。透過我們的重要性評估流程，這些指標被整合為32項ESG關鍵績效指標，並將企業風險登記冊、持份者重要性評估及策略優先事項相互連結，從而區分用作符合外部標準的指標，以及對業務在財務或營運具有關鍵影響的指標。

從上述指標中，我們進一步識別了9項重要ESG關鍵績效指標，以供董事會層級監督及外部核證。選定基準包括與企業風險的一致性、對長期價值創造相關性，以及基礎數據監控的成熟度。該9項關鍵績效指標由21個數據點支持，並由安永會計師事務所進行獨立核證。

2025/2026年度重要ESG關鍵績效指標進展

重要ESG關鍵績效指標 ⁽¹⁾	關鍵目標	2025/2026年度表現	進度追蹤
 用電強度減量	於2025/2026年度 減少 5%	5.3% 與2018/2019年度基線相比	✓
 碳排放強度減量（範疇一及二）	於2025/2026年度 減少 25%	29.4% 與2018/2019年度基線相比	✓
 一般廢物回收／循環利用	於2035/2036年度 >50%	30.2% 與2024/2025年度27.0%相比	↑
 員工敬業度分數及調查回覆率	≥3.5分（5分為滿分）； 85%	3.80分（5分為滿分）⁽²⁾⁽³⁾ 與2021/2022年度3.96分相比 95% ⁽²⁾⁽³⁾ 與2021/2022年度87%相比	↔
 自願離職率	<20%	11.3% 與2024/2025年度13.4%相比	↑
 損失工時受傷事故頻率—長期員工	於2030/2031年度 <1.00	2.34⁽⁴⁾ 與2024/2025年度1.73相比	↓
 商戶滿意度評分 ⁽⁵⁾	>80分（100分為滿分）	91.3 與2023/2024年度86.7分相比 ⁽²⁾	↑
 顧客滿意度評分 ⁽⁵⁾	>80分（100分為滿分）	90.1 與2024/2025年度88.5分相比	↑
 正面品牌觀感評價 ⁽⁵⁾	—⁽⁶⁾	90% 與2024/2025年度87%相比	↑

減碳

持份者協同

⁽¹⁾ 請參閱《環境、社會及管治數據彙編》中「重要環境、社會及管治關鍵績效指標—報告基準」章節，以了解各重要ESG關鍵績效指標的定義及方法。

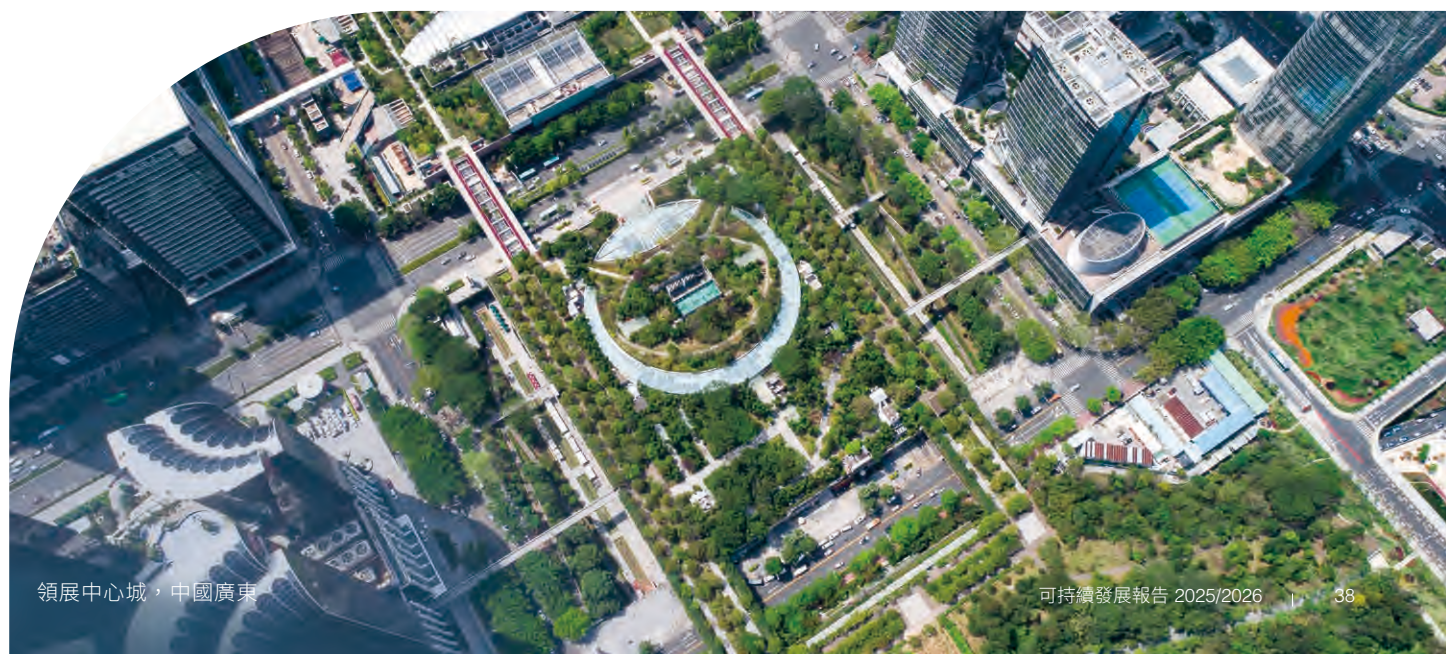
⁽²⁾ 此為2023/2024年度調查結果，調查至少每兩年進行一次。

⁽³⁾ 原定於2025/2026年度進行的員工敬業度調查因領導層變動而延期。

⁽⁴⁾ 損失工時受傷事故頻率的變動，主要是源於總員工人數及總工作時數減少所致，而並非反映工作場所安全表現有重大變化。每宗個案均已跟進處理，確保員工獲得適當支援，並已識別相關成因以防止同類事故再次發生。

⁽⁵⁾ 於香港區域中心。

⁽⁶⁾ 不適用於公眾觀感指標。



內部監控與審計準備流程

包括ESG數據在內的數據監控，是領展內部監控框架的一部分，並由董事會作整體監督。相關的支援檢核已融入管理層及前線營運流程，涵蓋數據輸入、驗證與審批；按職責劃分的問責安排、數據權責規範；以及版本管控、審計追蹤與呈報機制。

我們專設的ESG數據平台統一跨地區的數據收集方式，實現對關鍵績效指標進行具系統性及實時監控。

2025/2026年度關鍵指標進展：

1 次ESG指標及報告標準合規性的年度獨立審計

3 個可持續發展披露參照框架(IFRS S1及S2、香港交易所ESG守則及GRI標準)

9 項重要ESG關鍵績效指標由**21**個經核證的數據點支持

本年度進展

年內，我們持續提升可持續發展匯報的質素與規範，包括更清晰地釐定關鍵績效指標的優先次序、持續完善數據監控機制，以及就最關乎董事會監督及外部評估的指標進行獨立核證。

我們的匯報架構已更明確地區分外部報告要求，以及一組以風險、績效及長遠價值為重的核心指標。這有助於提升數據的可比性、強化問責機制，並讓管理層及董事會能專注於最關鍵的指標。

該等工作亦有助於提升外部認可度。年內，一項主要ESG評級由BBB提升至A，反映我們於社會及管治議題有更深入的披露，以及匯報成熟度持續提升。

我們在推動數據完整性及透明度方面的進展成果，已詳載於《環境、社會及管治數據彙編》。

2025/2026年度ESG基準評級表現

 基準評級 四星 2025年：89/100 2024年：87/100	公開披露 A 2025年：100/100 2024年：98/100	Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	亞太指數 2025年：68/100 2024年：70/100
 MORNINGSTAR SUSTAINALYTICS	低風險 2025年：11.3/100⁽¹⁾ 2024年：8.8/100 ⁽¹⁾	 FTSE4Good	富時社會責任指數 2025年：3.8/5 2024年：3.9/5
 恒生可持續發展企業指數系列 2025 - 2026成份股	AA 2025年：78.8/100 2024年：78.6/100		

⁽¹⁾ 分數越低，表示企業面對ESG風險暴露程度較低。

展望未來

隨著我們運營所在市場就匯報期望的持續演變，對核證、一致性及決策相關性的重視亦日益提升。在香港，有關推行強制可持續發展核證的建議，反映對證據及監控標準的要求進一步提高。領展已通過現有的外部核證為此轉變作好準備，並正積極規劃在適當情況下逐步邁向合理保證。

更廣泛而言，我們預期可持續發展匯報將日益與管治、風險管理及資本配置更緊密融合。我們的重點仍在於確保匯報對投資者具決策參考價值、對監管機構具公信力，並切合管理層的實務需要。

相關方法、核證詳情及香港交易所ESG守則對照表載於《環境、社會及管治數據彙編》中。

小西灣廣場，中國香港

ESG趨勢演變與抵禦力

可持續發展風險格局正變得更具營運導向，亦更相互關連。於亞太區，邁向減碳、提升抵禦力及加強透明度的方向依然不變，但進展步伐不一，且日益受到能源市場、監管差異及資產層面狀況所影響。以下新興風險凸顯外部發展如何影響成本結構、資產競爭力、商戶抵禦力及資本獲取能力。

1. 能源轉型成本與風險暴露

新興趨勢

於亞太區，減碳進程不一。各市場的電網減碳、可再生能源供應、能源安全及政策方向均存在差異，而電力價格仍面對波動風險。即使長遠方向看似穩定，能源成本仍可能因燃料價格變動、供應限制或政策調整而迅速改變。

重要性

對領展而言，這在資產及商戶層面均構成風險暴露。

- 較高或波動的電力成本將增加營運開支，並壓縮物業收入淨額利潤率
- 持續的公用事業成本壓力影響商戶負擔能力，尤其是高耗能的營運商
- 市場之間的差異削弱成本規劃的可預測性

該等因素會影響收入穩定性及投資時機。

機遇及應對

能源成本波動可透過資產層面緩解。領展正致力透過系統優化及重新校驗降低能源需求，同時選擇性增設項目內可再生能源及完善項目外採購策略，旨在穩定各市場的能源成本，並降低外部價格波動所帶來的風險暴露。

2. 保險及風險轉移限制

新興趨勢

於房地產行業，氣候風險的保險及轉移方式日趨精細化。保險公司更加重視資產層面的水災、極端天氣及高溫風險暴露，以及物業狀況與抵禦力。即使整體承保能力仍然充裕，相關情況亦反映於更具差異化的定價、更高自負額及更仔細的承保評估。

重要性

對領展而言，這改變了風險分擔方式。

- 較高保費增加營運成本
- 較高自負額意味著需自行承擔更多損失
- 更仔細的承保審核增加資產層面的審查
- 各市場之間的差異降低物業組合一致性

該等因素會影響預算、投資規劃，以及貸款方及投資者評估風險的方式。

機遇及應對

保險結果日益取決於風險能否被有效證明。領展正運用資產層面的風險數據及具針對性的抵禦措施（尤其針對水災風險暴露），以支持承保討論。這有助爭取更一致的承保條款，並降低日後出現不利定價或範圍調整的可能性。

3. 資產估值及轉型可信度

新興趨勢

可持續發展正逐步納入估值實務。市場日益期望估值師在能源表現、未來資本支出及監管風險暴露被視為具有重大影響的情況下予以考慮，惟由於交易數據有限，其應用於亞太區仍參差不齊。

重要性

對領展而言，這影響市場對資產的評估方式。

- 在數據不明確的情況下，可能採用較為保守的假設
- 若未來資本支出存在不確定性，融資條件可能收緊
- 若資產表現缺乏充分證明，買家需求或會減弱

該等因素會影響估值、融資及退出結果。

機遇及應對

估值結果取決於可證明的內容。領展正優先加強資產層面數據、認證覆蓋率及具前瞻性的資本支出規劃，以確保績效及轉型路徑清晰明確。此舉有助減少對保守假設的依賴，從而提升資產估值及流動性。



Queen Victoria Building，澳洲悉尼

4. 商戶抵禦力與 可持續發展執行

新興趨勢

零售市場的商戶正面對勞動成本、公用事業費用及消費者行為轉變所帶來的壓力。同時，市場對效率、升級及數據共享的期望不斷提高，而商戶的應對能力仍存在差異。

重要性

對領展而言，商戶參與對執行至關重要。

- 商戶可能延遲或迴避參與可持續發展措施
- 租約談判對成本分攤將更加敏感
- 若商戶經營狀況惡化，續租率及租用率或會轉弱

該等因素直接影響收入穩定性。

機遇及應對

可持續發展工作的推行取決於商戶的經營狀況。領展專注推動支持商戶績效的措施，包括「領點」——一個有助帶動人流及銷售的自營網購包裹自提店。將效率提升措施與成本節省結合，可提升商戶參與意願，並有助維持長期租用率。

5. ESG法規演變及資本摩擦

新興趨勢

亞太區的可持續發展披露要求持續增加，惟各市場的推行時間及標準並不一致。不同市場採用不同框架，而全球投資者則期望獲得一致及可比較的資訊。

重要性

對領展而言，這帶來營運及資本摩擦。

- 不同市場可能需要重複進行披露流程
- 數據定義可能不一致
- 若可比較性有限，投資者盡職審查可能需時更長

該等因素可能延遲交易及增加成本。

機遇及應對

降低複雜性能改善資本獲取能力。領展正透過統一數據定義及協調各市場披露方式，而非按個別司法管轄區分別管理。這有助提升可比較性，並縮短投資者盡職審查時間。

6. ESG數據完整性

新興趨勢

樓宇表現日益依賴數碼系統，包括能源管理平台、人工智能優化工具及ESG數據系統。隨著該等系統擴展，對數據質素、系統整合及供應商表現的依賴亦隨之增加。

重要性

對領展而言，這影響營運可靠性及披露。

- 錯誤或不完整數據可能高估節能成效
- 資產表現可能被錯誤解讀
- 投資決策可能建基於不準確資訊
- 已披露結果未必反映實際情況

該等問題會影響決策及可信性。

機遇及應對

只有在數據可靠的情況下，科技才能創造價值。領展正專注驗證能源及樓宇系統的數據輸出結果，並在資產及區域中心層面上明確劃分數據質素的責任歸屬。這確保表現提升可信性，並可有信心地進行披露。

釋義及詞彙

AHU	空氣處理機組
CML	中國內地
CRREM	房地產碳風險監測工具
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
ESG	環境、社會及管治
FCU	風機盤管
GHG Protocol	溫室氣體核算體系
GRI	全球報告倡議組織
HKQAA	香港品質保證局
HVAC	供暖、通風及空調系統
IFRS S1	國際財務報告準則S1號—可持續相關財務信息披露一般要求
IFRS S2	國際財務報告準則S2號—氣候相關披露
IGO	Investa Gateway Office
KPI(s)	關鍵績效指標
LED	發光二極管
LGC	澳洲大型再生能源憑證
NABERS	澳洲國家建築環境評估系統
PAU	預冷空調箱
SBTi	科學基礎目標倡議
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
本集團	領展房託及其附屬公司（文義另有所指除外）
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
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
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
範疇一	直接溫室氣體排放
範疇二	因購買電力、蒸汽、熱能及冷卻服務所產生的間接溫室氣體排放
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
董事會	領展之董事會
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
香港交易所	香港交易及結算所有限公司
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司

公司資料

領展之董事會

主席

歐敦勤 (亦為獨立非執行董事)

執行董事

黃國祥 (首席財務總裁)

宋俊彥 (首席投資總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思 (替任主席)

冼明陽

包貝利

翁郭雪梅

顧佳琳

龔楊恩慈

吳麗莎

領展之公司秘書⁽¹⁾

羅偉曦

領展之負責人員⁽²⁾

黃國祥

宋俊彥

譚承蔭

梁驍

吳文強

葉穎思

授權代表⁽³⁾

黃國祥

宋俊彥

受託人

滙豐機構信託服務 (亞洲) 有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

世邦魏理仕有限公司

領展之註冊辦事處

香港九龍

觀塘海濱道77號

海濱匯1座20樓

領展之中區辦事處

香港中環遮打道3A號

香港會所大廈9樓901室

領展之上海辦事處

中國內地上海

黃浦區湖濱路222號

領展企業廣場1座918-921室

領展之新加坡辦事處

50 Raffles Place,

#15-01/02 Singapore Land Tower,

Singapore 048623

領展之悉尼辦事處

Suite 28.02, Level 28, Australia Square Tower,

264 George Street, Sydney, NSW 2000, Australia

領展之東京辦事處

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

Chiyoda-ku, Tokyo 100-7014, Japan

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

電話：(852) 2862 8555

聯絡資料

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

傳真：(852) 2175 1938

媒體查詢：mediarelations@laml.com

投資者關係：ir@laml.com

客戶服務：(852) 2122 9000

租賃：香港 hkretailleasing@laml.com

中國內地 mcleasing@laml.com

新加坡 sgleasing@laml.com

澳洲／英國 overseasleasing@laml.com

網站

Laml.com (集團網站)

Linkreit.com (公司網站)

Linkhk.com (顧客網站)

附註：

(1) 電郵：cosec@laml.com。

(2) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者。

(3) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者。

領展房地產投資信託基金
Linkreit.com