

LINK
REIT

2024/2025
全年業績簡報

2025年5月27日



議程

01

摘要

02

業務與策略

03

財務

04

領展房託物業組合摘要

05

展望

07

問答

08

附錄



公告



簡報



啟田商場 · 香港



01 摘要

- **業績穩健**：物業收入淨額按年上升 5.5%，每基金單位分派按年上升 3.7%
- **香港及中國內地業務面對挑戰**
- 大部分營運市場面對**估值壓力**
- **宏觀逆風加劇，前景不明朗**
- **穩健財務狀況及優先處理重點工作**以應對挑戰並把握機遇
- **多元化策略**有助提升盈利抗逆力

挑戰加劇仍錄得穩健業績



2024/2025 財年業績摘要

收益

142 億港元

▲ 按年上升 4.8%

物業收入淨額

106 億港元

▲ 按年上升 5.5%

可分派總額

70 億港元

▲ 按年上升 4.6%

每基金單位分派

2.72 港元

▲ 按年上升 3.7%

每基金單位資產淨值

63.3 港元

▼ 按年下跌 9.6%

物業組合總值

2,260 億港元

▼ 按年下跌 6.6%

平均借貸成本

3.6%

(2024 年 3 月 31 日 : 3.8%)

信貸評級

A 級

由國際評級機構評定

淨負債比率

21.5%

(2024 年 3 月 31 日 : 19.5%)

附註：

(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至 2025 年 3 月 31 日。

02

業務與策略



領展二十年大事記

主要里程碑



向政府收購
零售資產

上市後首次
收購香港資產

上市後首次
出售資產

拓展至中國
內地一線城市

以具吸引力的
溢價出售兩個
香港資產組合

踏出國際，
進軍澳洲及
英國市場

進一步擴展至
澳洲市場

進軍中國內地
物流板塊

進軍新加坡市
場

收購安達臣道
發展用地

收購上海七寶領
展廣場其餘50%
權益

2005

香港首個上市
房託基金

資產提升以釋
放資產價值

2011

2013

推出領展
「愛·匯聚
計劃」

2014

首個納入恒
生指數的房
託基金

2015

2016

首家發行
綠色債券
的地產企
業

2017 – 2018

2019 – 2020

全球首家發行
綠色可轉換債
券的地產企業

2021

首次發行離岸
人民幣票據

2022

2023

上市後首項
股本集資：
24億美元供
股計劃

2024

完成第100
個香港資產
提升項目

Now

推出領展房
地產投資



領匯
The Link

領展 1.0
積極管理香港資產

自 2004 年起

領展
LINK

領展 2.0
多元化

自 2014 年起

LINK
REIT

領展 3.0
新階段增長

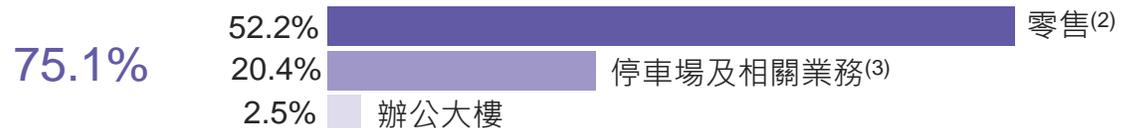
2024 年以後

領展房託物業組合概覽

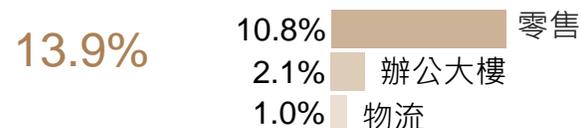
物業組合總值 (1)



香港：130項物業；物業組合總值：1,700億港元



中國內地：6項零售，1項辦公大樓，5項物流；物業組合總值：310億港元



澳洲、新加坡、英國：5項零售，7項辦公大樓；物業組合總值：250億港元



由上市初期81%零售及19%停車場組成的香港資產組合，發展至今涵蓋多個地區及物業類別的多元化組合

附註：

- (1) 於2025年3月31日的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49.9%權益的估值。
- (2) 包括非辦公商業用途的開發中物業。
- (3) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

多元化策略支持具投逆力盈利表現

可分派總額的
複合年增長率⁽²⁾
9.1%

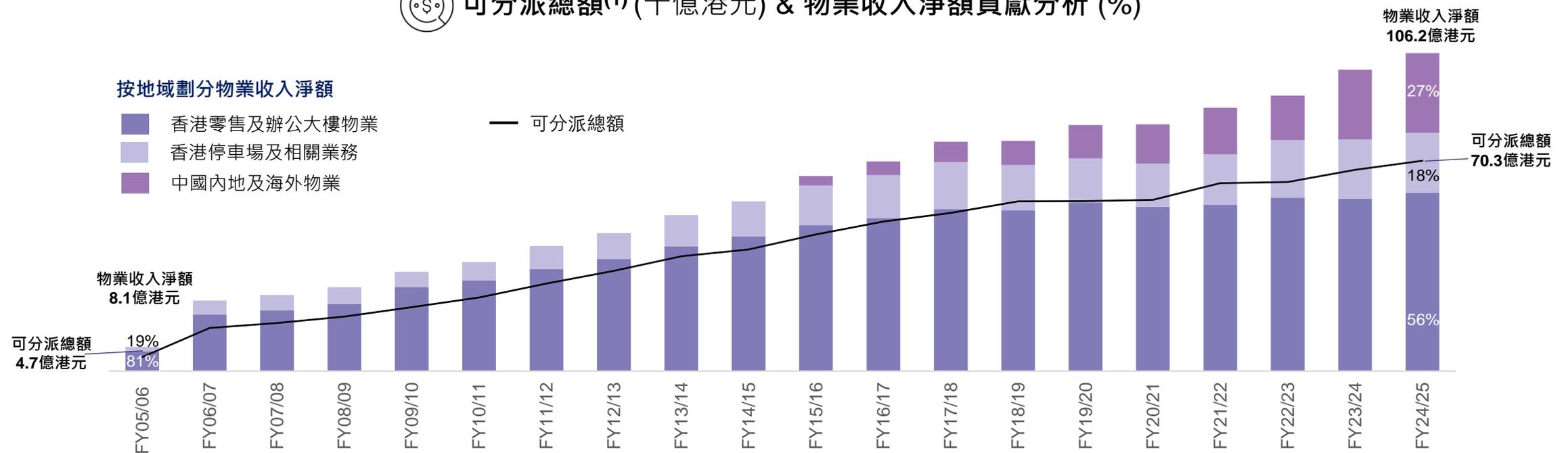
年度化基金單位持有人
總回報^(3,4)

10.9% 自上市以來
表現優於恒生指數 (+5.9%) 及
恒生地產分類指數 (+3.1%)

物業組合總值
2,260 億港元

▲ 自上市以來增長5.7倍

可分派總額⁽¹⁾ (十億港元) & 物業收入淨額貢獻分析 (%)



資料來源：Bloomberg; 數據截至2025年5月26日。

(1) 不包括 2014/2015 財政年度至 2021/2022 財政年度的酌情分派。

(2) 根據 2005/2006 財政年度按比例分派金額 13.42 億港元計算。

(3) 根據(i)以現金宣布及支付的分派、(ii)根據分派再投資計劃以基金單位宣布及支付的分派、(iii)已進行的基金單位回購及(iv)市值。

(4) 不包括 2024/2025 財政年度末期分派。

二十年間持續創造價值

資產管理實力

103
已完成資產提升項目

18.0%
平均投資回報率

6.2%
物業組合每年物業收入淨額增長率

提升營運效率

44%⁽¹⁾
電力消耗減幅

5.19億港元⁽¹⁾
電費金額減省

11.7%⁽²⁾
保費減幅

資產出售成效顯著

57
已變現物業資產

20.8%
非槓桿總內部回報率

470億港元
已變現資產總值

社區參與

1,800萬
受惠人次

>1.5億港元
承諾捐助

1,800+
頒發獎學金

領展房託物業組合

154
未變現物業資產

11.7%
非槓桿總內部回報率

2,260億港元
物業組合總值

創新科技

創新鮮活市場營運模式
(已活化56個街市，並出售7個)

人工智能
停車場管理系統

3,000+
香港最大私營電動車
公眾充電設施供應商

附註：

(1) 自 2010 年起。

(2) 與 2024 年比較。

2024/25 財年的主要策略重點



完善物業組合

- 已完成兩項資產提升項目
- 提升營運效率
- 停車場管理系統升級



投資管理

- 推出領展房地產投資
- 建立跨地域的團隊及基礎設施
- 強化投資流程



資本管理

- 人民幣對沖
- 具競爭力的再融資息率
- 回購基金單位



董事會及管治

- 透過提名委員會委任新主席及其他董事會成員
- 在薪酬委員會的領導下檢討管理層薪酬政策，並增加薪酬披露
- 持續完善企業管治架構



人才管理

- 加強管理團隊
- 提升員工參與度
- 檢討企業文化、品牌定位及持份者參與



可持續發展及環境、社會與管治

- 董事會新設可持續發展委員會
- 全港最大私營電動車公眾充電設施供應商及領先的私營太陽能發電系統營運商
- 租戶及社區參與

附註：

(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至 2025 年 3 月 31 日。

03 財務



穩定收入支持穩步增長



香港物業組合 穩步增長

總收益按年上升
1.5%，物業收入
淨額按年增長
2.8%



中國內地物業組合 表現改善

總收益及物業收入淨
額按年大幅上升
28.6%及27.5%



海外物業組合 維持穩定增長

新加坡及澳洲零售
物業接近全數出租，
續租租金調整率錄
得正增長



財務狀況穩健

低淨負債比率，為
21.5%，平均借貸成
本為3.6%具競爭力的
水平



資產估值受壓

投資物業總估值
按年下跌6.6%

2024/25財年財務摘要展現財務抗逆力

百萬港元	2024/25財年	2023/24財年	按年%
收益	14,223	13,578	4.8
物業經營開支	(3,604)	(3,508)	2.7
物業收入淨額	10,619	10,070	5.5
一般及行政開支	(915)	(766)	19.5
財務成本淨額	(1,872)	(1,768)	5.9
投資物業公平值變動	(16,280)	(7,361)	121.2
其他非現金項目 ⁽²⁾	-	(463)	-100.0
稅項	(564)	(1,548)	-63.6
所佔合營公司的虧損	(419)	(627)	-33.2
非控制性權益	568	480	18.3
基金單位持有人交易前應佔之 年內虧損	(8,863)	(1,983)	346.9
分派調整	15,888	8,701	82.6
可分派總額	7,025	6,718	4.6

一般及行政開支 ▲ 按年上升19.5%

- 若撇除長期獎勵計劃調整、顧問及法律費用，以及收購開支，一般及行政開支按年上升6.9%
- 一般及行政開支內的員工成本（未計及回撥花紅及長期獎勵計劃）按年上升7.4%

財務成本淨額 ▲ 按年上升5.9%

- 主要來自上海七寶領展廣場之收購
- 若撇除收購相關的融資成本，財務成本淨額下降1.4%，受惠於有效的利率對沖

可分派總額 ▲ 按年上升4.6%

- 香港業務表現較好；上海七寶領展廣場及若干一次性項目貢獻，以及財務成本的減省

附註：

(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於2025年3月31日。

(2) 包括截至2024年3月31日止年度，4.58億港元的商譽及物業、器材和設備減值，以及500萬港元的以攤銷成本列賬的出售金融資產虧損。

估值受資本化率擴張影響

(十億元)	幣種	半年比較%	估值		資本化率	
			於2025年 3月31日	於2024年 9月30日	於2025年 3月31日	於2024年 9月30日
香港	港元	-3.4%				
零售物業			117.7	122.2	3.7% - 4.9%	3.5% - 4.8%
停車場及相關業務			46.0	47.1	3.0% - 5.0%	2.8% - 4.9%
辦公大樓 ⁽¹⁾			5.7	6.3	3.8%	3.5%
中國內地	人民幣	-7.0%				
零售物業			22.8	24.6	5.0% - 5.5%	4.8% - 5.3%
辦公大樓			4.4	4.6	5.2%	5.0%
物流物業			2.1	2.3	5.6% - 5.8%	5.4% - 5.6%
澳洲	澳元	-0.8%				
零售物業			0.5	0.5	5.3% - 5.5%	5.3% - 5.5%
辦公大樓 ⁽²⁾			1.4	1.4	5.4% - 6.8%	5.4% - 6.9%
新加坡	新加坡元	+0.8%				
零售物業			2.4	2.3	3.8% - 4.5%	3.8% - 4.5%
英國	英鎊	+0.6%				
辦公大樓 ⁽³⁾			0.2	0.2	9.0%	9.0%

投資物業總估值為2,200億港元⁽⁴⁾ (半年下跌4.7%)

主要原因為：(1) 大部分市場的資本化率擴張，以及(2) 外幣兌港元匯率貶值。

附註：

(1) 只代表海濱匯的辦公室部分，包括領展房託於海濱匯佔用的兩層。

(2) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

(3) 包括領展房託於The Cabot 用於共用辦公室業務所佔用的兩層。

(4) 撇除了領展房託於海濱匯及The Cabot 分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層辦公室，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

審慎資本管理有助維持穩定的財務成本



主要財務指標



淨負債比率
21.5%



平均借貸成本
3.6%



稅息折舊及攤銷前
利潤利息覆蓋
5.0x



定息債務比率
66.9%



平均債務到期年限
2.8 年



可用流動資金⁽¹⁾
87億港元



財務要點

財務成本

通過積極的利率及外匯風險管理措施進行調控

對沖比率

短期內維持在50%至70%的高區間，確保財務成本穩定

貨幣對沖

非港元可分派收入及非港元貨幣風險已充分對沖

基金單位回購

動用逾5億港元回購約1,700萬個基金單位，並已採納聯交所最新的庫存股份機制

附註：

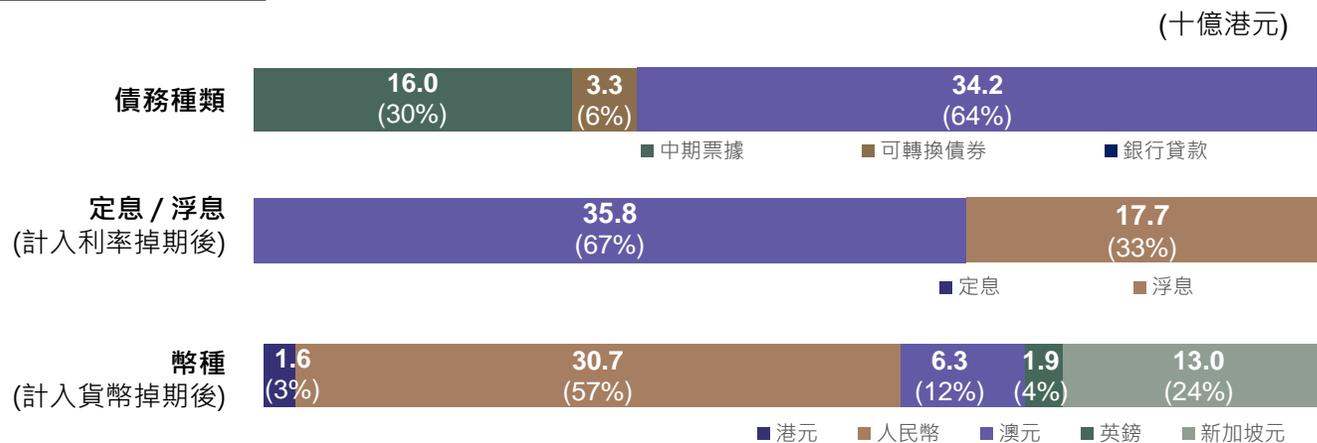
(1) 於2025年3月31日，未提取的已承諾融資額度為51億港元，現金及銀行結餘為36億港元。

(2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於2025年3月31日。

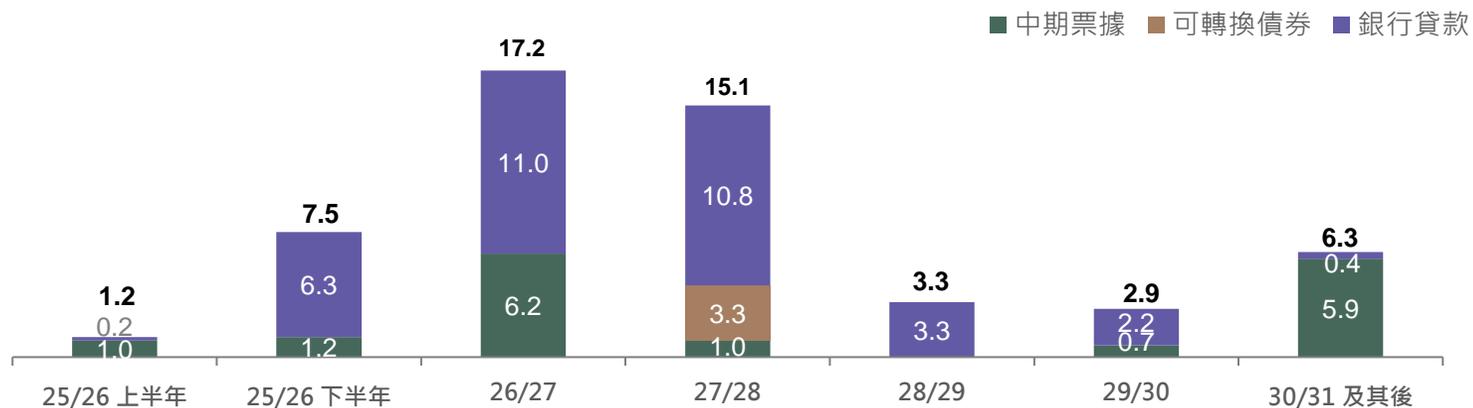
穩健的債務狀況及有效的對沖策略



債務明細



負債到期情況



24/25財年財務安排

新增融資
52億港元



信貸評級



穆迪
A2 穩定

標準普爾
A 穩定

惠譽
A 穩定

附註：

(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於 2025 年 3 月 31 日。

04

領展房託 物業組合摘要



香港零售 – 租賃表現穩健，整體租用率維持健康水平



主要經營指標



收益增長
按年 +1.5%



租用率
97.8%



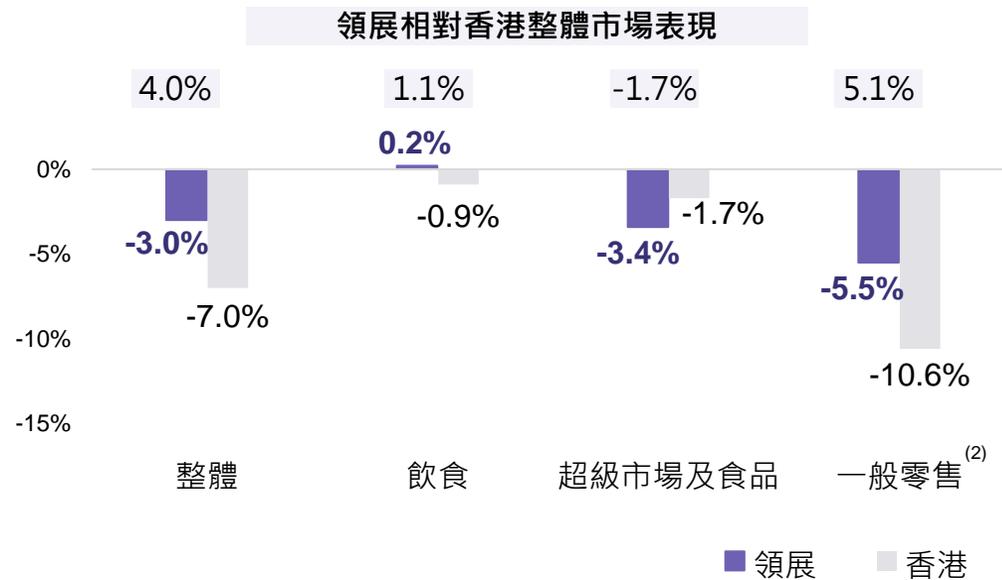
續租租金調整率
-2.2%



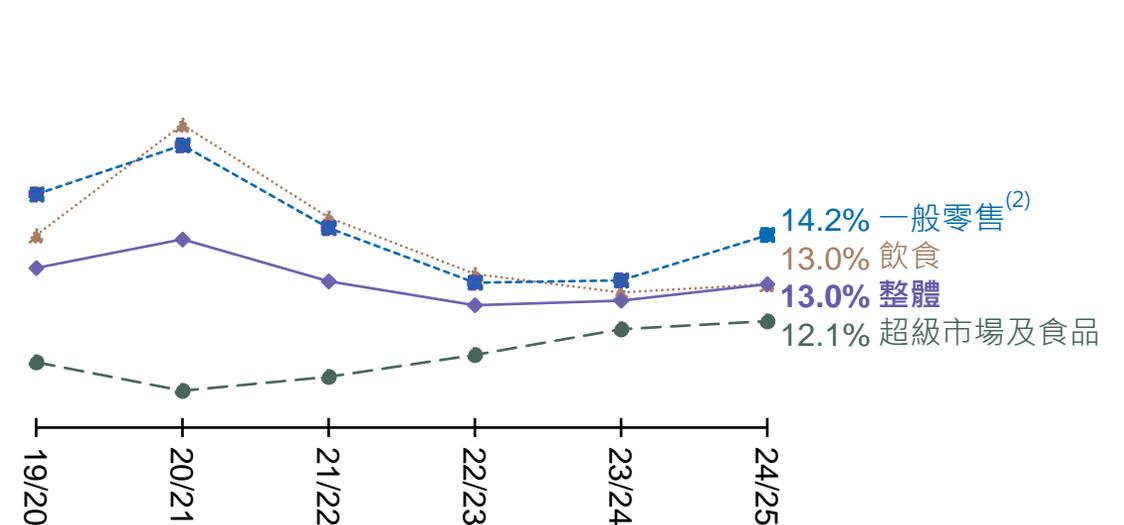
平均每平方呎
每月租金
63.3港元



商戶銷售額增長⁽¹⁾



商戶租用成本⁽³⁾



附註：

(1) 商戶銷售額增長為商戶平均每月每平方呎銷售額的按年變化。

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

(3) 基本租金（不包括管理費）對商戶每平方呎零售銷售總額的比例。

(4) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於 2025 年 3 月 31 日。

香港零售 – 靈活的租賃策略



於 2024/2025 財年簽訂
超過600份新租約⁽¹⁾
 (超過 210 個新品牌及 390 個現有品牌)



續租率
超過 80%⁽¹⁾
 於2025年3月，按內部樓面面積計算

首次進駐領展物業組合

中國內地品牌



服裝



luckin coffee

飲食

日本品牌



飲食



家具及家居用品

租賃趨勢

- 學習及興趣班
- 時裝及配飾
- 特色餐廳
- 中醫診所
- 遊戲和家庭娛樂

策略性地管理租戶關係

附註：

(1) 包括零售、鮮活街市及辦公室。

香港停車場及相關業務穩定增長



收益增長
按年 +1.7%



停車場租金收入
3,391 港元
每個泊車位每月收入
▲ 按年上升 1.6%



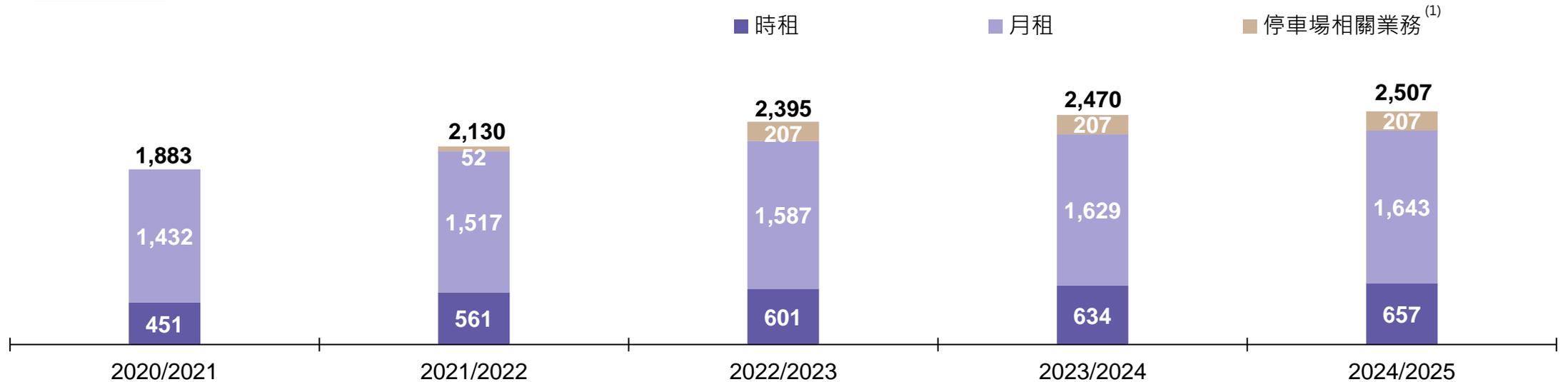
泊車位平均估值
734,000 港元
每個泊車位
▼ 按年下跌 1.3%



已於整個物業組合
引入全新停車場管
理系統



收入持續穩定增長



附註：

- (1) 指紅磡及柴灣兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈貢獻的收益。
 (2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於 2025 年 3 月 31 日。

中國內地零售業務表現呈分化趨勢



租用率
95.9%



續租租金調整率
-0.7%

- 若撇除受營商環境挑戰影響的北京中關村領展廣場，續租租金調整率為7.6%
- 24/25財年共簽訂逾300份新租約，消費者對體育用品的偏好持續上升
- 完成整合上海七寶領展廣場後，已建立一支全面的營運團隊



上海七寶領展廣場

附註：

- (1) 續租租金調整率按基本租金（不包括管理費）計算。
- (2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至 2025 年 3 月 31 日。

海外零售業務持續穩健增長

新加坡



租用率
99.6%



續租租金調整率
17.8%

- 物業組合租用率維持高水平，並錄得人流增長
- 在非必需品消費減少下，商戶銷售按年輕微下跌0.8%；餐飲和美容及康健等必需品行業則錄得增長
- 海外零售品牌及餐飲營運商的租賃需求依然強勁



新加坡裕廊坊

澳洲



租用率
99.0%



續租租金調整率
4.3%

- 物業組合持續接近全數出租。通過引入新品牌改善商戶組合，提升銷售效益
- 商戶銷售額按年上升7.7%，主要受惠於中央商務區整體人流增長及鐵路網絡改善
- 加權平均年度租金調整錄得4.7%的強勁增長



澳洲 The Galleries

附註：

- (1) 續租租金調整率按基本租金（不包括管理費）計算。
- (2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於 2025 年 3 月 31 日。
- (3) 加權平均年度租金調整的計算不包括空置樓面、逾期租約及短期租約。

國際辦公大樓及中國內地物流 – 表現參差



國際辦公大樓 ⁽¹⁾



租用率
85.5%

- 悉尼辦公大樓市場擇優而租趨勢持續，市場分岔情況加劇
- 快速配合市場潮流的裝修配置工程有助租務表現
- 2025及2026年新供應放緩，有助維持出租率



澳洲 151 Clarence Street



中國內地物流



租用率
97.4%

- 五個物流資產中有三個接近全數租出
- 採取積極租賃策略以維持高租用率
- 租戶對新租賃需求仍然參差



東莞物流倉儲設施

附註：

(1) 包括持有悉尼及墨爾本優質辦公大樓物業組合的49.9% 權益以及位於倫敦的The Cabot。

(2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於 2025 年 3 月 31 日。

積極的資產管理帶動新增長



資產提升計劃

香港零售

預計資本開支
23億港元

(包括進行中項目、規劃中及有待法定審批的項目及領達廣場發展項目)

中國內地零售

預計資本開支
1.8億元人民幣
(包括進行中項目)



電動車充電站

3,109
電動車充電站

121
停車場

香港最大型私營電動車
公眾充電設施供應商



太陽能發電系統⁽¹⁾

7,800萬港元
資本開支

19.6%
投資回報率

香港領先的私營
太陽能發電系統營運商

附註：

(1) 包括58套太陽能發電系統，總裝機容量4,508千瓦，當中2,116千瓦與中電源動簽訂服務協議，佔總裝機容量的47%。其餘裝機容量由領展投資。

可持續發展提升營運效率



策略重點



成就



減碳

持續投資節能舉措

21.0%
碳排放強度減量⁽¹⁾



抵禦氣候變化

採用嶄新的可持續發展相連保險

11.7%
保費減幅



與持份者合作

與商戶共同投資廢物分流項目

27.0%
一般廢物回收/循環利用
(此前為 20.2%)



提高透明度及報告

更新重要議題及風險評估，據此訂立策略重點

附註：

(1) 與2018/2019年度基準比較，數據仍在審核中。



領展
LINK

05
展望



宏觀環境 滿佈挑戰



關稅



利率



地緣政治緊張



科技進步



人口變化

主要影響 領域



消費者情緒



租金水平



資產估值



通脹壓力



財務成本

主要市場出現 復蘇跡象



香港地契續期



旅客數目



基礎建設



人口增長



中國內地
支援措施



澳洲及
新加坡零售

應對艱巨前景的首要工作



通過卓越營運維持抗逆力

加強營運效率措施，並繼續與租戶保持緊密夥伴關係，以維持高出租率



嚴謹的成本控制

檢討可控範圍內的所有成本範疇，以維持每基金單位分派及投資於增長領域



審慎投資建構未來

繼續謹慎投資於未來的增長動力，包括房地產投資管理業務及物業組合優化措施



「房託+」投資方案提供穩健回報並具備增長潛力

完善領展房託物業組合



積極管理及物業組合多元化

- 於主要核心市場尋找具備增長潛力的資產作增值投資
- 為非核心及增長潛力較低的資產進行資產輪轉

擴展房地產投資管理業務



自然增長

- 推出領展房地產投資
- 探索其他策略機會



併購增長

- 補強性平台收購以帶動增長

薪酬與基金單位持有人利益一致



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



行政人員薪酬的主要更新

在薪酬委員會的領導下，我們：

- 聘請獨立外聘顧問
- 諮詢幾位長期基金單位持有人
- 檢討行政人員薪酬架構，以確保能夠：
 - 驅動領展的策略
 - 保持市場競爭力
 - 繼續與基金單位持有人的利益一致
- 改進高級行政人員薪酬計劃自 2025/2026 年度起生效

分派時間表

分派時期	2024年10月1日 – 2025年3月31日
付息的最後交易日	2025年6月17日
除淨日	2025年6月18日
暫停基金單位過戶登記手續	2025年6月20日 – 2025年6月25日 (包括首尾兩日)
股息分派權益記錄日	2025年6月25日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2025年6月26日 – 2025年7月10日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2025年7月18日 (下午4:30前)
分派日	2025年8月4日



下一季的
營運更新將於2025年8月發佈

06 問答





07
附錄

 目錄

財務數據	36
• 財務報表	36
• 資本管理	40
營運數據	41
香港市場數據	45
• 停車場供求情況	45
• 零售銷售	46
• 運輸基建	47
ESG更新	48
• ESG指數	48
• 社區參與及可持續發展舉措	49
投資者關係最新消息	50
釋義及詞彙	51

附錄一

主要財務數據

綜合	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	按年變動 %	截至2025年 3月31日止 年度佔比 (%)
收益	14,223	13,578	+4.8	-
物業收入淨額	10,619	10,070	+5.5	-
租金				
香港零售及辦公室物業	6,657	6,652	+0.1	46.9
香港停車場及相關業務	2,507	2,470	+1.5	17.6
中國內地零售、辦公室及物流物業	1,583	1,258	+25.8	11.1
國際零售及辦公室物業	1,334	1,343	-0.7	9.4
管理費及空調服務費	1,780	1,547	+15.1	12.5
其他收益	362	308	+17.5	2.5
總收益	14,223	13,578	+4.8	100.0
物業經營總開支	3,604	3,508	+2.7	-

附錄二

財務 - 綜合收益表

	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	按年變動 %
收益	14,223	13,578	+4.8
物業經營開支	(3,604)	(3,508)	+2.7
物業收入淨額	10,619	10,070	+5.5
一般及行政開支	(915) ⁽¹⁾	(766)	+19.5 ⁽²⁾
利息收入	224	551	-59.3 ⁽³⁾
財務成本	(2,096)	(2,319)	-9.6 ⁽⁴⁾
扣除稅項、投資物業公平值變動、商譽、物業、器材和設備的減值、所佔合營公司及與基金單位持有人交易的淨虧損前之溢利	7,832	7,536	+3.9
投資物業公平值變動	(16,280)	(7,361)	+121.2
商譽及物業、器材和設備的減值	-	(458)	-100.0
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	(5)	-100.0
所佔合營企業的淨虧損	(419)	(627)	-33.2
稅項	(564)	(1,548)	-63.6
非控制性權益	568	480	+18.3
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損	(8,863)	(1,983)	+346.9

附註:

(1) 包括併購交易成本2,500萬港元。若撇除長期獎勵計劃、顧問和法律費用及併購交易成本，一般及行政開支按年增長為6.9%。

(2) 未計回撥花紅及長期獎勵計劃前，一般及行政開支項下的員工成本按年增加7.4%。

(3) 由於銀行存款減少及債券投資組合到期，利息收入減少。

(4) 融資成本節省主要由於更多離岸人民幣/港元貨幣掉期的節省，被較低利率掉期的到期所抵消。

附錄三

物業經營開支分析

	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	按年變動 (%)	截至2025年 3月31日止 年度佔比 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	958	922	3.9 ⁽¹⁾	26.6
員工成本	660	648	1.9 ⁽²⁾	18.4
維修及保養	296	329	-10.0	8.2
公用事業開支	376	373	0.8	10.4
地租及差餉	369	351	5.1	10.2
宣傳及市場推廣	279	273	2.2	7.7
屋邨公用地方開支	124	116	6.9	3.4
房地產稅和土地使用稅	239	219	9.1	6.6
應收貿易賬款減值準備	21	6	250.0	0.6
其他物業經營開支	282	271	4.1	7.9
物業經營總開支	3,604	3,508	2.7	100.0

附註：

(1) 由於收購上海七寶領展廣場之餘下50%權益及香港停車場營辦商費用的全年影響。

(2) 由於長期獎勵計劃增加。

附錄四

財務 - 綜合分派報表

	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	按年變動 %
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損	(8,863)	(1,983)	346.9
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	16,181	7,710	109.9
基金單位持有人應佔之商譽及物業、器材和設備減值	-	458	-100.0
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動的遞延稅項	(332)	458	-172.5
可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(29)	(169)	-82.8
金融工具之公平值變動	67	82	-18.3
房地產及其相關資產之折舊與攤銷	31	45	-31.1
按攤銷成本列賬之金融資產出售虧損	-	5	-100.0
其他非現金(收入)/虧損	(30)	112	-126.8
可分派總額	7,025	6,718	4.6
每基金單位分派 (港仙)	272.34	262.65	3.7

附註：

(1) 分派根據信託契約調整。

附錄五

財務 – 資本管理

評級機構的主要信用指標

	於 2025 年 3月 31 日	標準普爾 指標 (A / 穩定)	穆迪 指標 (A2 / 穩定)	惠譽 指標 (A / 穩定)
淨負債 / 投資物業	22.4%	不適用	不適用	<30%
負債 / 負債 + 權益	23.2%	<30%	不適用	不適用
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	5.0x	不適用	>3.0x – 3.5x	>3.0x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤	4.9x	<6.0x	<7.0x	不適用

回顧年度內安排的融資

2024年12月	<ul style="list-style-type: none"> 8億港元 4 年期貸款融資
2025年3月	<ul style="list-style-type: none"> 20億港元 5年期貸款融資 4.84億澳元 4 年期貸款融資

附錄六

零售物業組合 – 租約到期情況

於2025年3月31日	香港零售 佔百分比		中國內地零售 佔百分比		澳洲零售 佔百分比		新加坡零售 ⁽²⁾ 佔百分比	
	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽³⁾ (%)
2025/2026	29.7	33.3	31.6	37.7	15.9	22.8	24.0	28.0
2026/2027	26.6	29.8	16.4	20.0	11.5	9.7	26.0	29.3
2027/2028	24.2	21.7	10.6	16.3	13.4	12.7	36.5	31.8
2028/2029及其後	12.7	10.3	37.3	26.0	58.2	54.8	13.4	10.9
短期租約及空置	6.8	4.9	4.1	-	1.0	-	0.1	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza 的已落實租賃。

(3) 指總租金（包括服務收費、廣告及宣傳費）。

附錄七

辦公室物業組合 – 租約到期情況

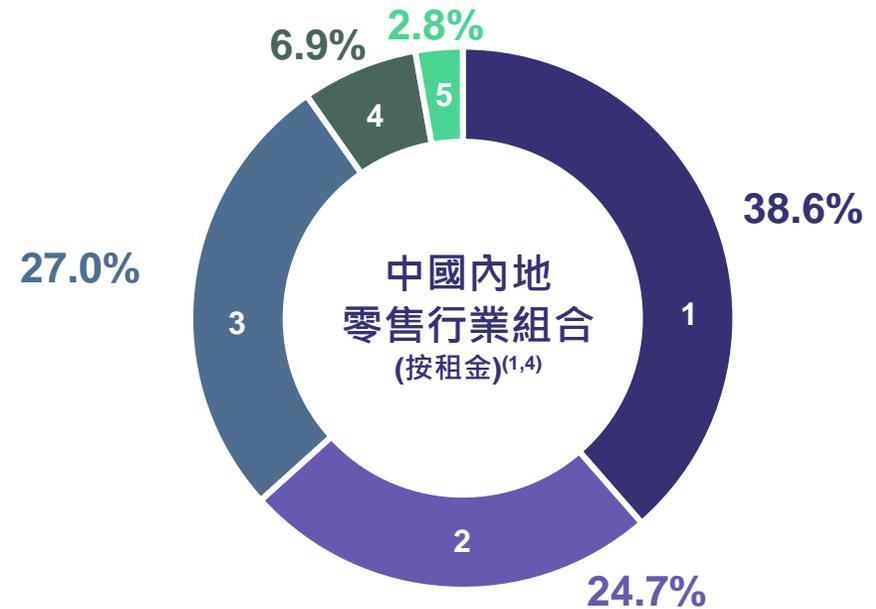
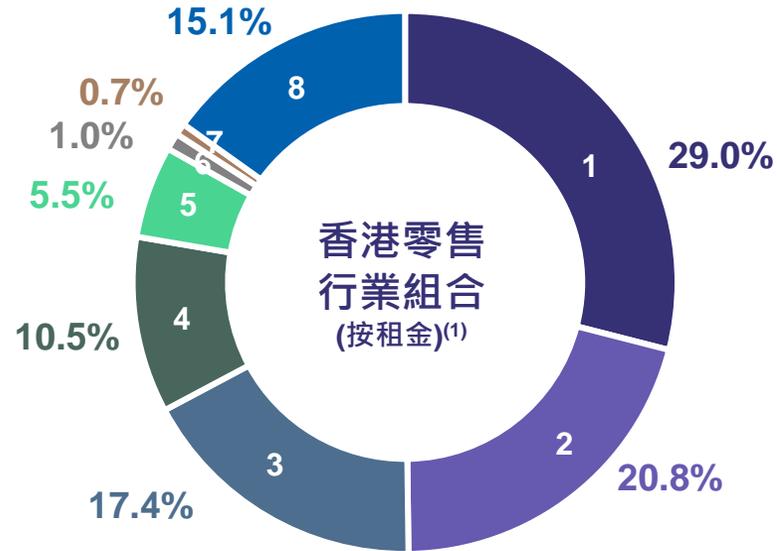
	香港辦公室 佔百分比		中國內地辦公室 佔百分比		國際辦公室 佔百分比	
	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)
於2025年3月31日						
2025/2026	8.1	4.5	12.0	14.1	1.7	2.2
2026/2027	20.5	22.8	12.8	14.7	9.9	13.5
2027/2028	13.2	13.3	21.8	24.2	7.6	7.8
2028/2029及其後	55.9	57.3	48.8	47.0	66.3	76.5
短期租約及空置	2.3	2.1	4.6	-	14.5	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄八

香港及中國內地零售物業組合 – 租戶組合



香港零售	25年3月	24年9月
1. 餐飲	29.0%	28.7%
2. 超級市場及食品	20.8%	21.1%
3. 街市/熟食檔位	17.4%	17.5%
4. 服務	10.5%	10.3%
5. 個人護理/醫療	5.5%	5.5%
6. 教育/福利及配套設施	1.0%	1.0%
7. 貴重商品 ⁽²⁾	0.7%	0.7%
8. 其他 ⁽³⁾	15.1%	15.2%
總計	100%	100%

中國內地零售	25年3月	24年9月
1. 餐飲	38.6%	37.1%
2. 時裝	24.7%	27.8%
3. 一般零售及其他	27.0%	27.5%
4. 休閒娛樂	6.9%	5.1%
5. 超級市場及食品	2.8%	2.5%
總計	100%	100%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

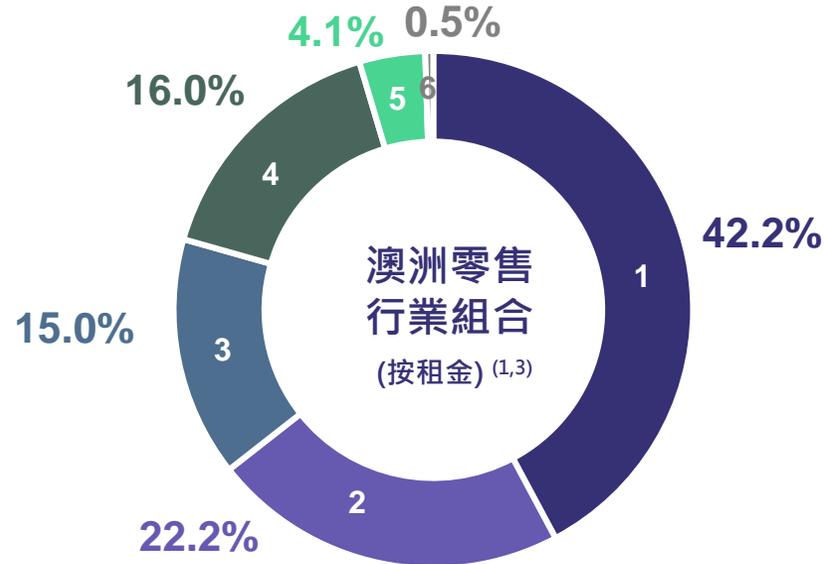
(2) 包括珠寶首飾及鐘錶。

(3) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙及休閒娛樂。

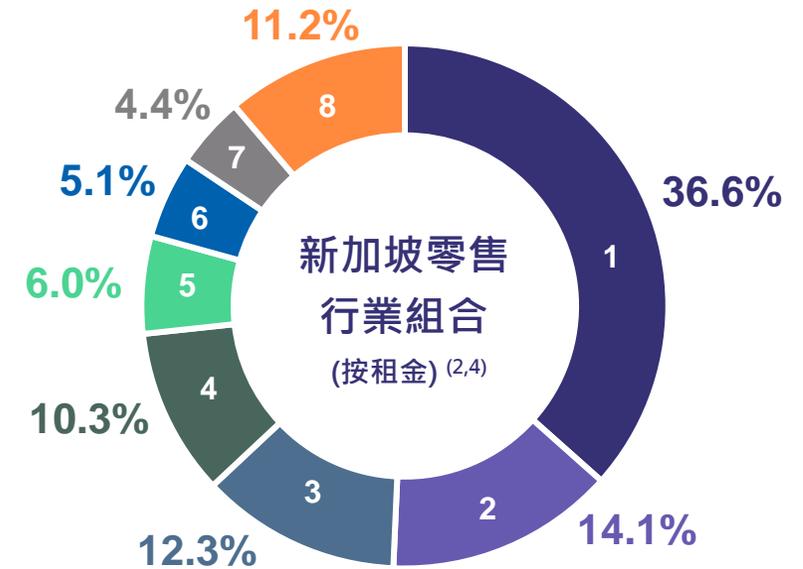
(4) 零售行業組合包括上海七寶領展廣場。

附錄九

國際零售物業組合 – 租戶組合



澳洲零售	25年3月	24年9月
1. 時裝及配飾	42.2%	43.4%
2. 餐飲	22.2%	22.1%
3. 大型/ 微大型店 ⁽⁵⁾	15.0%	13.7%
4. 一般零售	16.0%	16.6%
5. 零售服務	4.1%	3.7%
6. 其他	0.5%	0.5%
總計	100%	100%



新加坡零售	25年3月	24年9月
1. 餐飲	36.6%	37.0%
2. 時尚生活及服務	14.1%	14.3%
3. 美容及康健	12.3%	12.5%
4. 時裝及配飾	10.3%	9.4%
5. 大型超級市場及超級市場	6.0%	6.1%
6. 電子及信息技術	5.1%	5.0%
7. 百貨公司及廉價商品店	4.4%	4.2%
8. 其他	11.2%	11.5%
總計	100%	100%

附註：

(1) 指總租金(包括管理費)。

(2) 指總租金(包括服務收費、廣告及宣傳費)。

(3) 零售行業組合包括持有50%權益的悉尼三個零售物業。

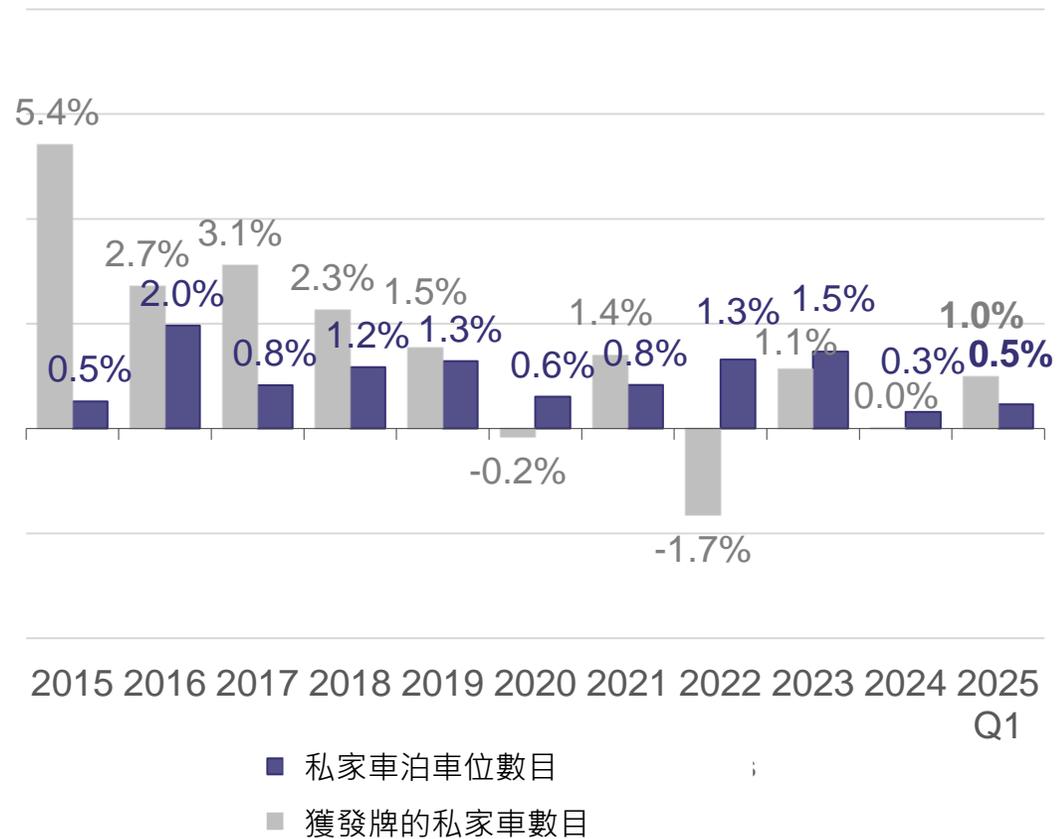
(4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。

(5) 根據澳洲購物中心理事會的定義。

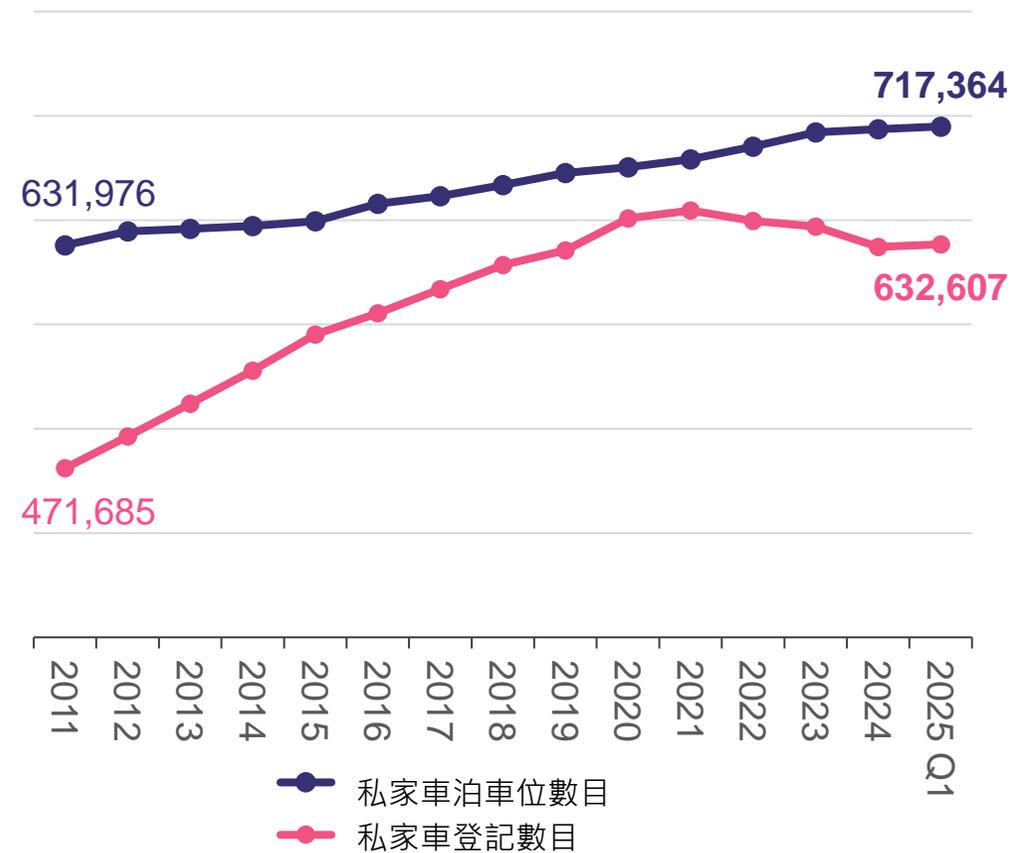
附錄十

香港市場數據 - 停車場供求情況

私家車供求 (按年變動)



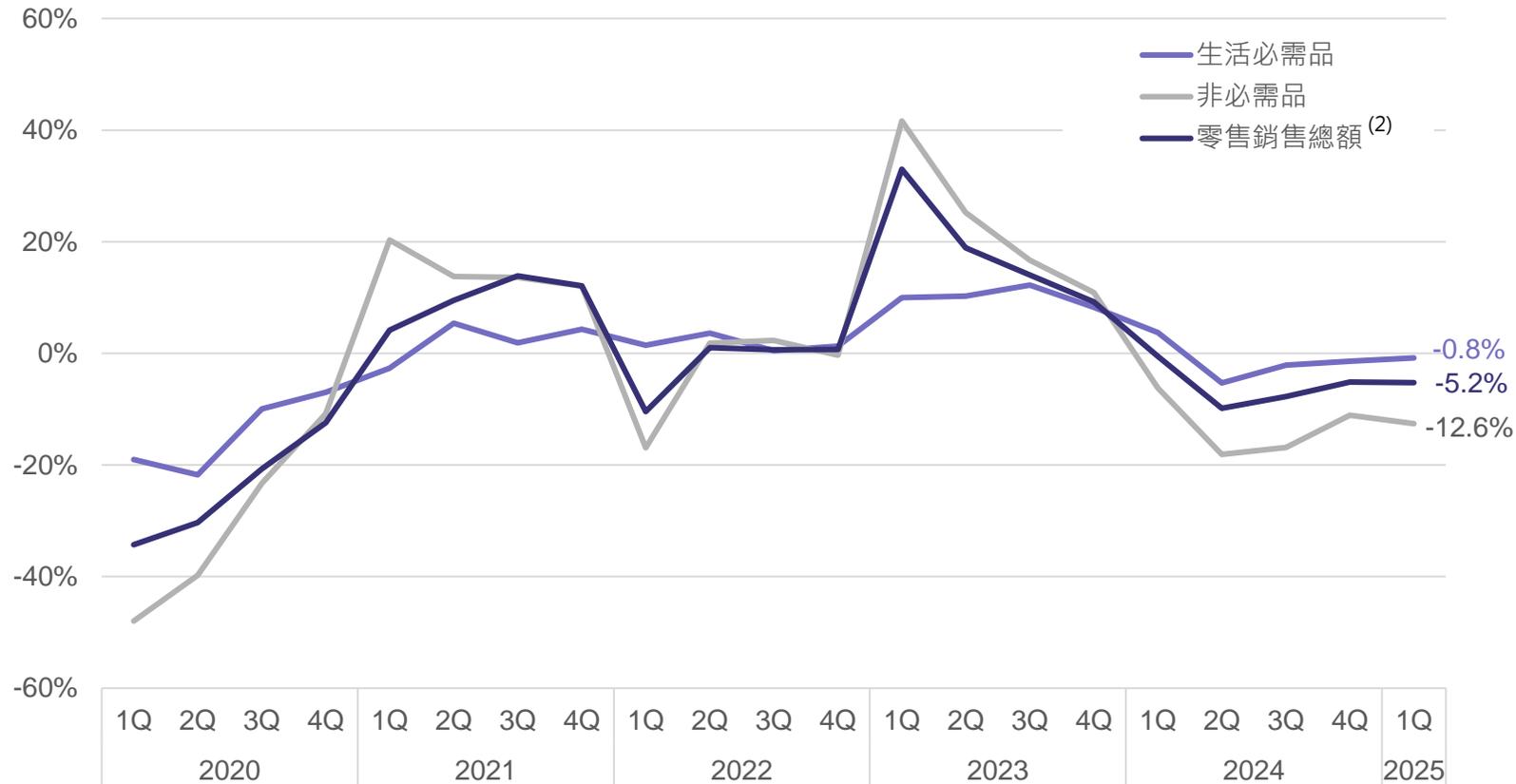
已登記車輛與泊車位數目 (私家車)



附錄十一

香港市場數據 – 零售銷售

按年變動%



香港零售銷售 2025年第一季 (2025年1-3月)



↓ **0.8%** 按年
必需品零售銷售

↓ **5.2%**
按年
零售總銷售⁽²⁾

↓ **12.6%**
按年
非必需品零售銷售

附註：

(1) 資料來源：政府統計處

(2) 根據零售業銷售額及餐廳收益價值計算。必需品零售包括食品、酒精飲料及煙草、超級市場、燃料及其他消費品。非必需品零售包括服裝、鞋類及有關產品、耐用消費品、百貨公司、珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品。

附錄十三

ESG指數表現



4 星評級
2024: 87/100
2023: 87/100

恒生可持續發展企業指數系列



AA
2024: 78.6/100
2023: 75.5/100

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA

道瓊斯可持續發展亞太指數
2024: 70/100
2023: 68/100



BBB
2024: 5.6/10
2023: 5.7/10



富時社會責任指數
2024: 4.1/5
2023: 3.8/5



「低風險」評級
2024: 8.84/100⁽¹⁾
2023: 10.37/100⁽¹⁾



堅定支持多項國際可持續發展的倡議



附註：
(1) 低分數表示 ESG 風險較低。

附錄十四

社區參與及可持續發展舉措



領展「愛·匯聚計劃」⁽¹⁾

領展「愛·匯聚計劃」是我們的旗艦慈善及社區參與項目，旨在聯繫領展物業所服務社區的持份者，通過支持創新及具成效的項目推動社區可持續發展。



成立
2013



受惠人次
1,800萬



投放總額
1.58億元



頒授獎學金
1,820

重點範疇



環境可持續發展



共融及活齡社區



青少年培育



採用可再生能源

53 香港資產項目

- >4.5 兆瓦裝機容量⁽³⁾
- 19.6% 投資回報率來自於上網電價計劃的收入
- 佔香港每年總用電量的3%

3 中國內地資產項目⁽²⁾

- 整個物流組合的17兆瓦裝機容量⁽³⁾
- 每年 > 70 萬元人民幣的天台租金收入

1 新加坡資產項目⁽²⁾

- 裕廊坊 >0.7兆瓦裝機容量⁽³⁾

5 澳洲資產項目

- 在整個 IGO 物業組合中，由業主控制的耗電 100% 為綠色電力

1 英國資產項目

- The Cabot 整棟大樓使用 100% 的綠色電力

附註：

(1) 領展將上一財政年度物業收入淨額的 0.25% 撥捐此計劃。

(2) 計劃於 2025/2026 年安裝。

(3) 兆瓦指MW。裝機容量指設施的最大發電量。

(4) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至 2025 年 3 月 31 日。

附錄十五

投資者關係最新消息

加強溝通 及時更新

現行做法

形式

簡報會及營運更新簡報刊載於公司網站

日程

僅於業績發布會及業績靜默期前的簡報會中提供營運更新資訊



新做法

形式

營運更新數據將上載至香港交易所及公司網站

日程

季度營運更新：

第1季（4-6月） – 8月

第2季（7-9月） – 11月

第3季（10-12月） – 2月

第4季（1-3月） – 5月/6月

附錄十六

釋義及詞彙

平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金（如適用）及其他收費及償付
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領展房託每基金單位分派
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
領展	領展資產管理有限公司，為領展房託之管理人
領展房託	領展房地產投資信託基金
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
LREP	領展房地產投資
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
每平方呎	每平方呎
REIM	房地產投資管理
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
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
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）
非槓桿總內部回報率	將資產層面現金流的淨現值折現為零的年化回報率。資產層面的現金流包括收購成本、稅後物業收入淨額、資本開支、已變現資產的出售所得款項或未變現資產的最新資產估值減以估計出售成本（撇除貨幣匯價波動）
WALE	加權平均租約到期

免責聲明 (僅提供英文版本)

- This document has been prepared by Link Asset Management Limited in its capacity as the Manager (the “Manager”) of Link Real Estate Investment Trust (“Link REIT”) solely for use at the presentations/meetings held and may not be reproduced or redistributed without permission. Neither this document nor any copy may be taken or transmitted into or distributed, directly or indirectly, in the United States or to any U.S. person (within the meaning of Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended). Neither this document nor any copy may be taken or transmitted into or distributed or redistributed in Canada or to the resident thereof. The distribution of this document in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe any such restrictions. By attending this presentation/meeting, you are deemed to agree to be bound by the foregoing restrictions and represent that you have understood and accepted the terms of this disclaimer. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of applicable securities laws.
- All information and data are provided for reference only. All opinions expressed herein are based on information available as of the date hereof and are subject to change without notice. The slides forming part of this document have been prepared solely as a support for oral discussion about Link REIT. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or suitability of any information or opinion contained herein. None of Link REIT, the Manager, or any of its directors, officers, employees, agents or advisors shall be in any way responsible for the contents hereof, nor shall they be liable for any loss arising from use of the information contained in this presentation or otherwise arising in connection therewith.
- This document may contain forward-looking statements. The past performance of Link REIT is not necessary indicative of the future performance of Link REIT and that the actual results may differ materially from those set forth in any forward-looking statements herein. Nothing contained in this document is, or shall be relied on, as a promise or forecast as to the future.
- This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any securities of Link REIT and neither any part of it shall form basis of or be relied upon in connection with any contract, commitment or investment decision whatsoever. No action has been taken or will be taken by Link REIT, the Manager or any of its directors, officers, employees, agents or advisors, to register this document as an offering document or otherwise to permit public distribution of this document.