



2024/2025 全年业绩简报

2025年5月27日



议程

01

摘要

02

业务与策略

03

财务

04

领展房托物业组合摘要

05

展望

07

问答

08

附录



公告



简报



启田商场 · 香港



01 摘要



- **业绩稳健**：物业收入净额按年上升 5.5%，每基金单位分派按年上升 3.7%
- **香港及中国内地业务面对挑战**
- **大部分营运市场面对估值压力**
- **宏观逆风加剧，前景不明朗**
- **稳健财务状况及优先处理重点工作**以应对挑战并把握机遇
- **多元化策略**有助提升盈利抗逆力

挑战加剧仍录得稳健业绩



2024/2025 财年业绩摘要

收益

142 亿港元

▲ 按年上升 4.8%

物业收入净额

106 亿港元

▲ 按年上升 5.5%

可分派总额

70 亿港元

▲ 按年上升 4.6%

每基金单位分派

2.72 港元

▲ 按年上升 3.7%

每基金单位资产净值

63.3 港元

▼ 按年下跌 9.6%

物业组合总值

2,260 亿港元

▼ 按年下跌 6.6%

平均借贷成本

3.6%

(2024 年 3 月 31 日 : 3.8%)

信贷评级

A 级

由国际评级机构评定

净负债比率

21.5%

(2024 年 3 月 31 日 : 19.5%)

附注：

(1) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2025 年 3 月 31 日。

02

业务与策略



领展二十年大事记

主要里程碑



領匯
The Link

领展 1.0
积极管理香港资产
自 2004 年起

領展
LINK

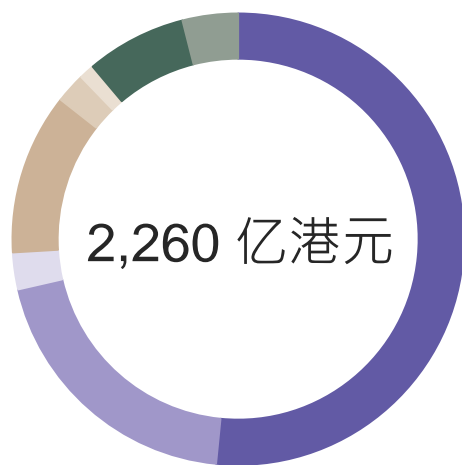
领展 2.0
多元化
自 2014 年起

LINK
REIT

领展 3.0
新阶段增长
2024 年以后

领展房托物业组合概览

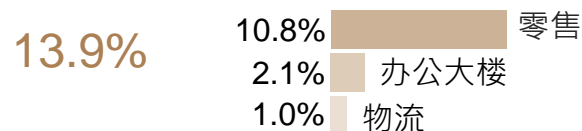
物业组合总值 (1)



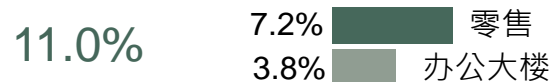
香港：130项物业；物业组合总值：1,700亿港元



中国内地：6项零售，1项办公大楼，5项物流；物业组合总值：310亿港元



澳洲、新加坡、英国：5项零售，7项办公大楼；物业组合总值：250亿港元



由上市初期81%零售及19%停车场组成的香港资产组合，发展至今涵盖多个地区及物业类别的多元化组合

附注：

(1) 于2025年3月31日的物业总估值包括海滨汇、东莞及佛山的物流设施100%的估值，以及悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%权益的估值。

(2) 包括非办公商业用途的开发中物业。

(3) 包括在香港的两幢停车场/汽车服务中心及仓库大厦。

多元化策略支持具投逆力盈利表现

可分派总额的
复合年增长率⁽²⁾
9.1%

年度化基金单位持有人
总回报^(3,4)

10.9% 自上市以来

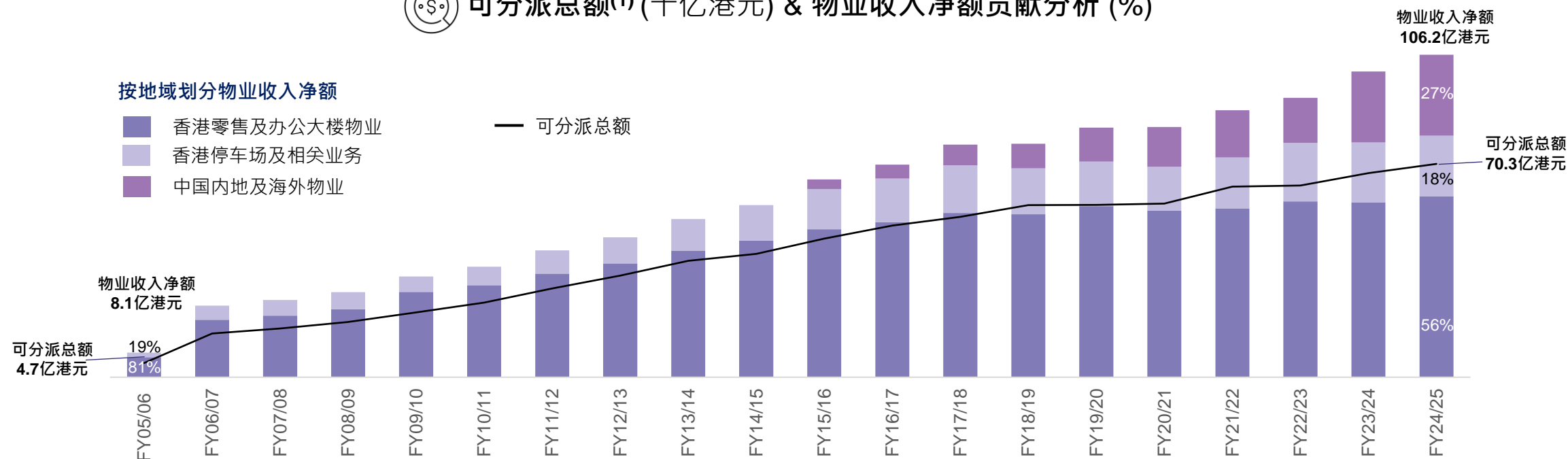
表现优于恒生指数 (+5.9%) 及
恒生地产分类指数 (+3.1%)

物业组合总值
2,260 亿港元

▲ 自上市以来增长5.7倍



可分派总额⁽¹⁾ (十亿港元) & 物业收入净额贡献分析 (%)



数据源：Bloomberg; 数据截至2025年5月26日。

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

(2) 根据 2005/2006 财政年度按比例分派金额 13.42 亿港元计算。

(3) 根据(i)以现金宣布及支付的分派、(ii)根据分派再投资计划以基金单位宣布及支付的分派、(iii)已进行的基金单位回购及(iv)市值。

(4) 不包括 2024/2025 财政年度末期分派。



二十年间持续创造价值

资产管理实力

103
已完成资产提升项目

18.0%
平均投资回报率

6.2%
物业组合每年物业收入净额增长率

提升营运效率

44%⁽¹⁾
电力消耗减幅

5.19亿港元⁽¹⁾
电费金额减省

11.7%⁽²⁾
保费减幅

资产出售成效显著

57
已变现物业资产

20.8%
非杠杆总内部回报率

470亿港元
已变现资产总值

小区参与

1,800万
受惠人次

>1.5亿港元
承诺捐助

1,800+
颁发奖学金

领展房托物业组合

154
未变现物业资产

11.7%
非杠杆总内部回报率

2,260亿港元
物业组合总值

创新科技

创新鲜活市场营运模式
(已活化56个街市，并出售7个)

人工智能
停车场管理系统

3,000+
香港最大私营电动车
公众充电设施供货商

附注：

(1) 自 2010 年起。

(2) 与 2024 年比较。

2024/25 财年的主要策略重点



完善物业组合

- 已完成两项资产提升项目
- 提升营运效率
- 停车场管理系统升级



投资管理

- 推出领展房地产投资
- 建立跨地域的团队及基础设施
- 强化投资流程



资本管理

- 人民币对冲
- 具竞争力的再融资息率
- 回购基金单位



董事会及管治

- 透过提名委员会委任新主席及其他董事会成员
- 在薪酬委员会的领导下检讨管理层薪酬政策，并增加薪酬披露
- 持续完善企业管治架构



人才管理

- 加强管理团队
- 提升员工参与度
- 检讨企业文化、品牌定位及持份者参与



可持续发展及环境、社会与管治

- 董事会新设可持续发展委员会
- 全港最大私营电动车公众充电设施供货商及领先的私营太阳能发电系统营运商
- 租户及小区参与

附注：

(1) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2025 年 3 月 31 日。

03 财务





香港物业组合
稳步增长

总收益按年上升
1.5%，物业收入
净额按年增长
2.8%



中国内地物业组合
表现改善

总收益及物业收入净
额按年大幅上升
28.6%及27.5%



海外物业组合
维持稳定增长

新加坡及澳洲零售
物业接近全数出租，
续租租金调整率录
得正增长



财务状况稳健

低净负债比率，为
21.5%，平均借贷成
本为3.6%具竞争力的
水平



资产估值受压

投资物业总估值
按年下跌6.6%

2024/25财年财务摘要展现财务抗逆力

百万港元	2024/25财年	2023/24财年	按年%
收益	14,223	13,578	4.8
物业经营开支	(3,604)	(3,508)	2.7
物业收入净额	10,619	10,070	5.5
一般及行政开支	(915)	(766)	19.5
财务成本净额	(1,872)	(1,768)	5.9
投资物业公平值变动	(16,280)	(7,361)	121.2
其他非现金项目 ⁽²⁾	-	(463)	-100.0
税项	(564)	(1,548)	-63.6
所占合营公司的亏损	(419)	(627)	-33.2
非控制性权益	568	480	18.3
基金单位持有人交易前应占之 年内亏损	(8,863)	(1,983)	346.9
分派调整	15,888	8,701	82.6
可分派总额	7,025	6,718	4.6

一般及行政开支 ▲ 按年上升19.5%

- 若撇除长期奖励计划调整、顾问及法律费用，以及收购开支，一般及行政开支按年上升6.9%
- 一般及行政开支内的员工成本（未计及回拨花红及长期奖励计划）按年上升7.4%

财务成本净额 ▲ 按年上升5.9%

- 主要来自上海七宝领展广场之收购
- 若撇除收购相关的融资成本，财务成本净额下降1.4%，受惠于有效的利率对冲

可分派总额 ▲ 按年上升4.6%

- 香港业务表现较好；上海七宝领展广场及若干一次性项目贡献，以及财务成本的减省

附注：

(1) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于 2025 年 3 月 31 日。

(2) 包括截至2024年3月31日止年度，4.58亿港元的商誉及物业、器材和设备减值，以及500万港元的以摊销成本列账的出售金融资产亏损。

估值受资本化率扩张影响

(十亿元)	币种	半年比较%	估值		资本化率	
			于2025年 3月31日	于2024年 9月30日	于2025年 3月31日	于2024年 9月30日
香港	港元	-3.4%				
零售物业			117.7	122.2	3.7% - 4.9%	3.5% - 4.8%
停车场及相关业务			46.0	47.1	3.0% - 5.0%	2.8% - 4.9%
办公大楼 ⁽¹⁾			5.7	6.3	3.8%	3.5%
中国内地	人民币	-7.0%				
零售物业			22.8	24.6	5.0% - 5.5%	4.8% - 5.3%
办公大楼			4.4	4.6	5.2%	5.0%
物流物业			2.1	2.3	5.6% - 5.8%	5.4% - 5.6%
澳洲	澳元	-0.8%				
零售物业			0.5	0.5	5.3% - 5.5%	5.3% - 5.5%
办公大楼 ⁽²⁾			1.4	1.4	5.4% - 6.8%	5.4% - 6.9%
新加坡	新加坡元	+0.8%				
零售物业			2.4	2.3	3.8% - 4.5%	3.8% - 4.5%
英国	英镑	+0.6%				
办公大楼 ⁽³⁾			0.2	0.2	9.0%	9.0%

投资物业总估值为2,200亿港元⁽⁴⁾ (半年下跌4.7%)

主要原因为：(1) 大部分市场的资本化率扩张，以及 (2) 外币兑港元汇率贬值。

附注：

(1) 只代表海滨汇的办公室部分，包括领展房托于海滨汇占用的两层。

(2) 包括悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。

(3) 包括领展房托于The Cabot 用于共享办公室业务所占用的两层。

(4) 撇除了领展房托于海滨汇及The Cabot 分别占用并分类为物业、器材及设备的各两层办公室，以及悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。

审慎资本管理有助维持稳定的财务成本



主要财务指标



净负债比率
21.5%



平均借贷成本
3.6%



税息折旧及摊销前
利润利息覆盖
5.0x



定息债务比率
66.9%



平均债务到期年限
2.8 年



可用流动资金⁽¹⁾
87亿港元



财务要点

财务成本

通过积极的利率及外汇风险管理措施进行调控

对冲比率

短期内维持在50%至70%的高区间，确保财务成本稳定

货币对冲

非港元可分派收入及非港元货币风险已充分对冲

基金单位回购

动用逾5亿港元回购约1,700万个基金单位，并已采纳联交所最新的库存股份机制

附注：

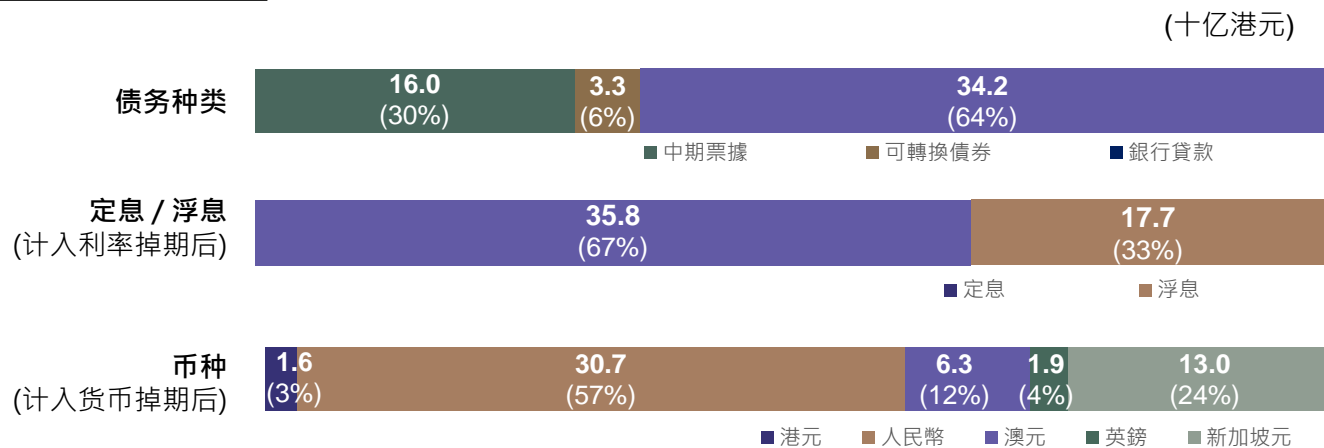
(1) 于2025年3月31日，未提取的已承诺融资额度为51亿港元，现金及银行结余为36亿港元。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于2025年3月31日。

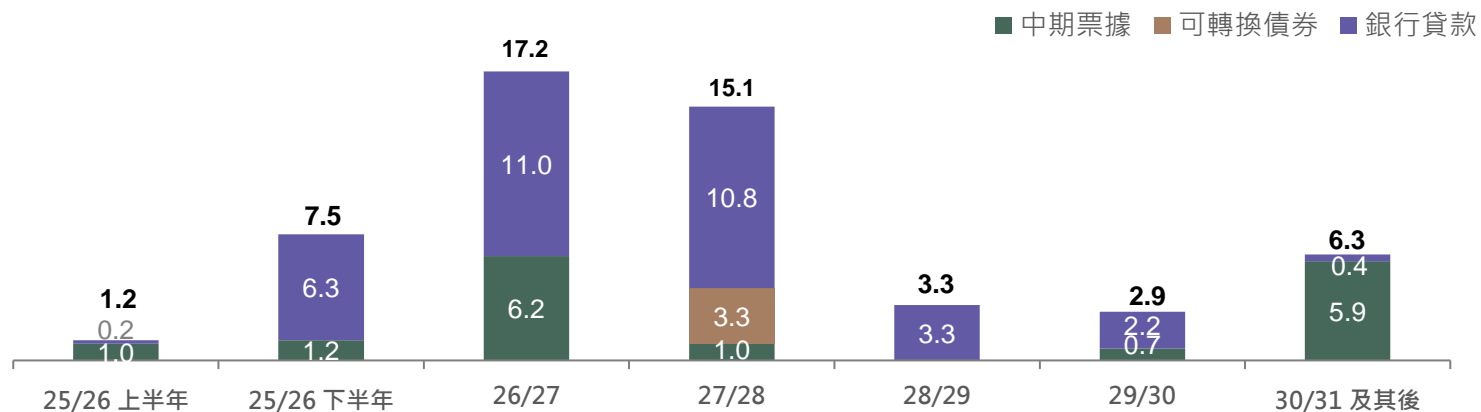
稳健的债务状况及有效的对冲策略



债务明细



负债到期情况



24/25财年财务安排

新增融资
52亿港元



信贷评级

穆迪
A2 稳定

标准普尔
A 稳定

惠誉
A 稳定

附注：

(1) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于 2025 年 3 月 31 日。

04

领展房托 物业组合摘要



香港零售 – 租赁表现稳健，整体租用率维持健康水平



主要经营指标



收益增长
按年 +1.5%



租用率
97.8%



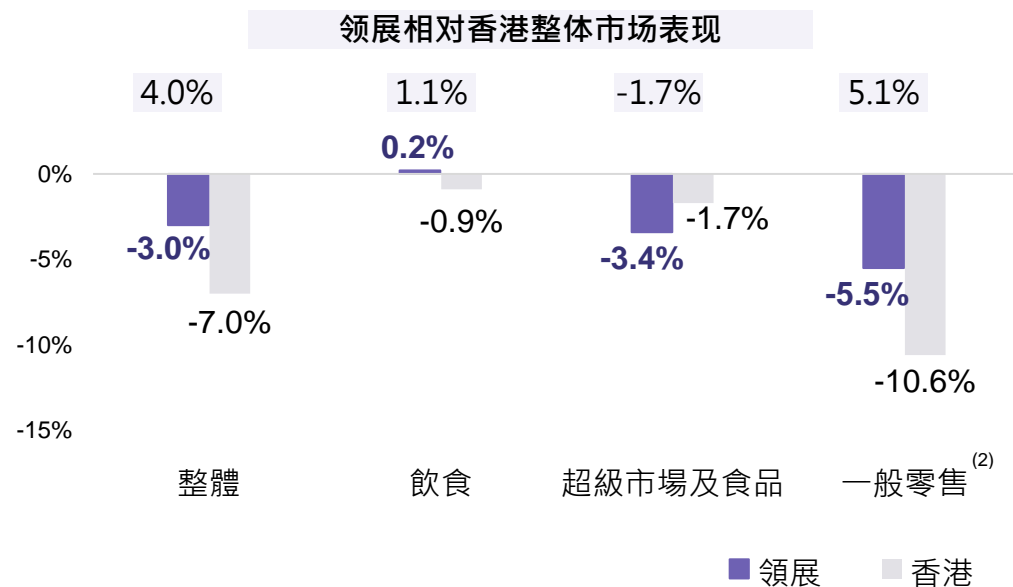
续租租金调整率
-2.2%



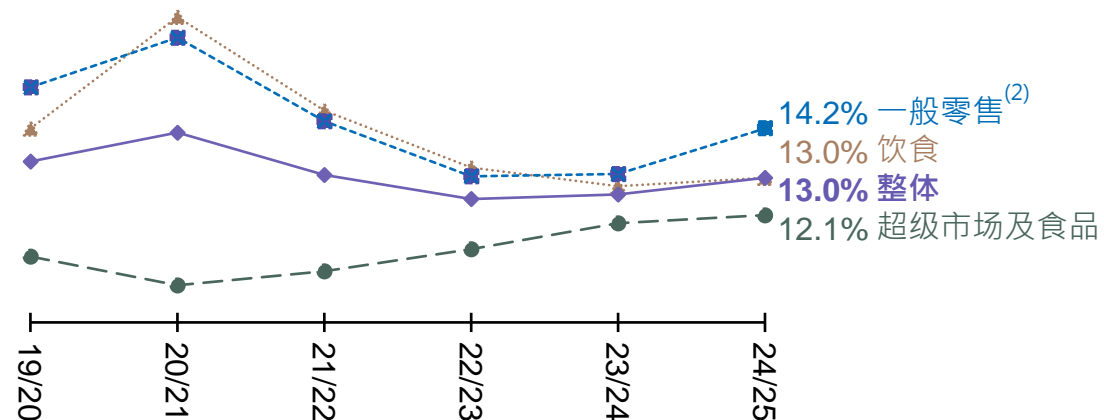
平均每平方呎
每月租金
63.3港元



商户销售额增长⁽¹⁾



商户租用成本⁽³⁾



附注：

(1) 商户销售额增长为商户平均每月每平方呎销售额的按年变化。

(2) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、个人护理/医疗、光学产品、书籍及文仪用品、报纸、贵重商品、服务、休闲娱乐及其他零售。

(3) 基本租金（不包括管理费）对商户每平方呎零售销售总额的比例。

(4) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于 2025 年 3 月 31 日。

香港零售 – 灵活的租赁策略



于 2024/2025 财年签订
超过600份新租约⁽¹⁾
(超过 210 个新品牌及 390 个现有品牌)



续租率
超过 80%⁽¹⁾
于2025年3月，按内部楼面面积计算

首次进驻领展物业组合

中国内地品牌

 **Fast Fish**

服装



luckin coffee

饮食



饮食



家具及家居用品

租赁趋势

- 学习及兴趣班
- 时装及配饰
- 特色餐厅
- 中医诊所
- 游戏和家庭娱乐

策略性地管理租户关系

附注：

(1) 包括零售、鲜活街市及办公室。

香港停车场及相关业务稳定增长



收益增长
按年 **+1.7%**



停车场租金收入
3,391 港元

每个泊车位每月收入
▲ 按年上升 1.6%



泊车位平均估值
734,000 港元

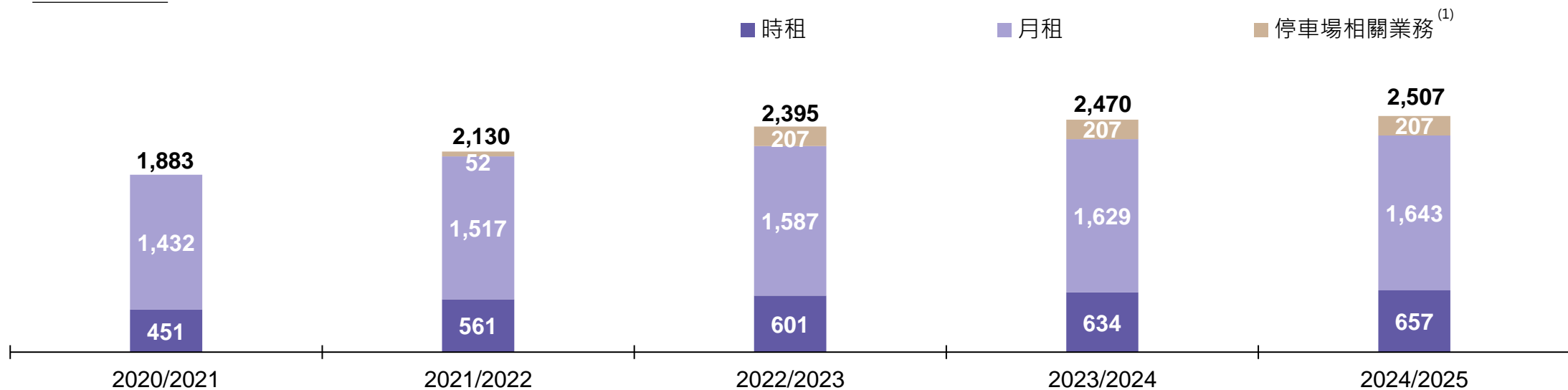
每个泊车位
▼ 按年下跌 1.3%



已于整个物业组合
引入全新停车场管
理系统



收入持续稳定增长



附注：

(1) 指红磡及柴湾两幢停车场/汽车服务中心及仓库大厦贡献的收益。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于 2025 年 3 月 31 日。

中国内地零售业务表现呈分化趋势



租用率
95.9%



续租租金调整率
-0.7%

- 若撇除受营商环境挑战影响的北京中关村领展广场，续租租金调整率为7.6%
- 24/25财年共签订逾300份新租约，消费者对体育用品的偏好持续上升
- 完成整合上海七宝领展广场后，已建立一支全面的营运团队



上海七宝领展广场

附注：

(1) 续租租金调整率按基本租金（不包括管理费）计算。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2025 年 3 月 31 日。

海外零售业务持续稳健增长

新加坡



租用率
99.6%



续租租金调整率
17.8%

- 物业组合租用率维持高水平，并录得人流增长
- 在非必需品消费减少下，商户销售按年轻微下跌0.8%；餐饮和美容及康健等必需品行业则录得增长
- 海外零售品牌及餐饮营运商的租赁需求依然强劲



新加坡裕廊坊

澳洲

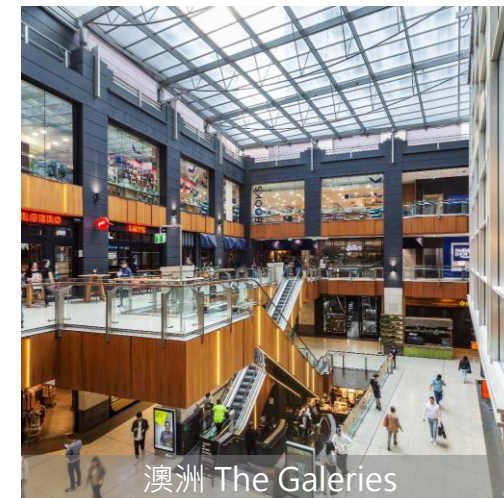


租用率
99.0%



续租租金调整率
4.3%

- 物业组合持续接近全数出租。通过引入新品牌改善商户组合，提升销售效益
- 商户销售额按年上升7.7%，主要受惠于中央商务区整体人流增长及铁路网络改善
- 加权平均年度租金调整录得4.7%的强劲增长



澳洲 The Galleries

附注：

- (1) 续租租金调整率按基本租金（不包括管理费）计算。
- (2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于 2025 年 3 月 31 日。
- (3) 加权平均年度租金调整的计算不包括空置楼面、逾期租约及短期租约。

国际办公大楼及中国内地物流 – 表现参差



国际办公大楼⁽¹⁾



租用率
85.5%

- 悉尼办公大楼市场择优而租趋势持续，市场分岔情况加剧
- 快速配合市场潮流的装修配置工程有助租务表现
- 2025及2026年新供应放缓，有助维持出租率



澳洲 151 Clarence Street



中国内地物流



租用率
97.4%

- 五个物流资产中有三个接近全数租出
- 采取积极租赁策略以维持高租用率
- 租户对新租赁需求仍然参差



东莞物流仓储设施

附注：

(1) 包括持有悉尼及墨尔本优质办公大楼物业组合的49.9% 权益以及位于伦敦的The Cabot。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于 2025 年 3 月 31 日。

积极的资产管理带动新增长



资产提升计划

香港零售

预计资本开支
23亿港元

(包括进行中项目、规划中及有待法定审批的项目及领达广场发展项目)

中国内地零售

预计资本开支
1.8亿元人民币
(包括进行中项目)



电动车充电站

3,109
电动车充电站

121
停车场

香港最大型私营电动车
公众充电设施供货商



太阳能发电系统⁽¹⁾

7,800万港元
资本开支

19.6%
投资回报率

香港领先的私营
太阳能发电系统营运商

附注：

(1) 包括58套太阳能发电系统，总装机容量4,508千瓦，当中2,116千瓦与中电源动签订服务协议，占总装机容量的47%。其余装机容量由领展投资。

可持续发展提升营运效率



策略重点



成就



减碳

持续投资节能举措

21.0%
碳排放强度减量⁽¹⁾



抵御气候变化

采用崭新的可持续发展相连保险

11.7%
保费减幅



与持份者合作

与商户共同投资废物分流项目

27.0%
一般废物回收/循环利用
(此前为 20.2%)



提高透明度及报告

更新重要议题及风险评估，据此订立策略重点

附注：

(1) 与2018/2019年度基准比较，数据仍在审核中。

An aerial photograph of a modern, curved skyscraper with a glass facade, featuring the 'LINK' logo and Chinese characters '領展' on its upper section. The building is situated next to a harbor filled with numerous boats and yachts. In the background, a dense urban skyline is visible across the water.

領展
LINK

05
展望



宏观环境
满布挑战



关税



利率



地缘政治紧张



科技进步



人口变化

主要影响
领域



消费者情绪



租金水平



资产估值



通胀压力



财务成本

主要市场出现
复苏迹象



香港地契续期



旅客数目



基础建设



人口增长



中国内地
支持措施



澳洲及
新加坡零售



通过卓越营运维持抗逆力

加强营运效率措施，并继续与租户保持紧密伙伴关系，以维持高出租率



严谨的成本控制

检讨可控范围内的所有成本范畴，以维持每基金单位分派及投资于增长领域



审慎投资建构未来

继续谨慎投资于未来的增长动力，包括房地产投资管理业务及物业组合优化措施



「房托+」投资方案提供稳健回报并具备增长潜力

完善领展房托物业组合



积极管理及物业组合多元化

- 于主要核心市场寻找具备增长潜力的资产作增值投资
- 为非核心及增长潜力较低的资产进行资产轮转

扩展房地产投资管理业务



自然增长

- 推出领展房地产投资
- 探索其他策略机会



并购增长

- 补强性平台收购以带动增长

薪酬与基金单位持有人利益一致



薪酬策略的主要原则



简明清晰



实行绩效
薪酬评估



高于最低
投资回报率



与基金单位
持有人一致



卓越营运



持份者的
利益



吸引及
挽留人才



行政人员薪酬的主要更新

在薪酬委员会的领导下，我们：

- 聘请独立外聘顾问
- 咨询几位长期基金单位持有人
- 检讨行政人员薪酬架构，以确保能够：
 - 驱动领展的策略
 - 保持市场竞争力
 - 继续与基金单位持有人的利益一致
- 改进高级行政人员薪酬计划自 2025/2026 年度起生效

分派时间表

分派时期	2024年10月1日 – 2025年3月31日
附息的最后交易日	2025年6月17日
除净日	2025年6月18日
暂停基金单位过户登记手续	2025年6月20日 – 2025年6月25 日 (包括首尾两日)
股息分派权益记录日	2025年6月25日
十个交易日厘定分派再投资的发行价	2025年6月26日 – 2025年7月10日 (包括首尾两日)
选择分派再投资的最后日期	2025年7月18日 (下午4:30前)
分派日	2025年8月4日



下一季的
营运更新将于2025年8月发布

06 问答





财务数据	36
• 财务报表	36
• 资本管理	40
营运数据	41
香港市场数据	45
• 停车场供求情况	45
• 零售销售	46
• 运输基建	47
ESG更新	48
• ESG指数	48
• 小区参与及可持续发展举措	49
投资者关系最新消息	50
释义及词汇	51

综合	截至2025年 3月31日止 年度 百万港元	截至2024年 3月31日止 年度 百万港元	按年变动 %	截至2025年 3月31日止 年度占比 (%)
收益	14,223	13,578	+4.8	-
物业收入净额	10,619	10,070	+5.5	-
租金				
香港零售及办公室物业	6,657	6,652	+0.1	46.9
香港停车场及相关业务	2,507	2,470	+1.5	17.6
中国内地零售、办公室及物流物业	1,583	1,258	+25.8	11.1
国际零售及办公室物业	1,334	1,343	-0.7	9.4
管理费及空调服务费	1,780	1,547	+15.1	12.5
其他收益	362	308	+17.5	2.5
总收益	14,223	13,578	+4.8	100.0
物业经营总开支	3,604	3,508	+2.7	-

附录二

财务 - 综合收益表

	截至2025年 3月31日止 年度 百万港元	截至2024年 3月31日止 年度 百万港元	按年变动 %
收益	14,223	13,578	+4.8
物业经营开支	(3,604)	(3,508)	+2.7
物业收入净额	10,619	10,070	+5.5
一般及行政开支	(915) ⁽¹⁾	(766)	+19.5 ⁽²⁾
利息收入	224	551	-59.3 ⁽³⁾
财务成本	(2,096)	(2,319)	-9.6 ⁽⁴⁾
扣除税项、投资物业公平值变动、商誉、物业、器材和设备的减值、所占合营公司及与基金单位持有人交易的净亏损前之溢利	7,832	7,536	+3.9
投资物业公平值变动	(16,280)	(7,361)	+121.2
商誉及物业、器材和设备的减值	-	(458)	-100.0
出售以摊销成本列账的金融资产之亏损	-	(5)	-100.0
所占合营企业的净亏损	(419)	(627)	-33.2
税项	(564)	(1,548)	-63.6
非控制性权益	568	480	+18.3
扣除与基金单位持有人交易前应占之年内亏损	(8,863)	(1,983)	+346.9

附注:

- (1) 包括并购交易成本2,500万港元。若撇除长期奖励计划、顾问和法律费用及并购交易成本，一般及行政开支按年增长为6.9%。
- (2) 未计回拨花红及长期奖励计划前，一般及行政开支项下的员工成本按年增加 7.4%。
- (3) 由于银行存款减少及债券投资组合到期，利息收入减少。
- (4) 融资成本节省主要由于更多离岸人民币/港元货币掉期的节省，被较低利率掉期的到期所抵消。

附录三

物业经营开支分析

	截至2025年 3月31日止 年度 百万港元	截至2024年 3月31日止 年度 百万港元	按年变动 (%)	截至2025年 3月31日止 年度占比 (%)
物业管理人费用、保安及清洁	958	922	3.9 ⁽¹⁾	26.6
员工成本	660	648	1.9 ⁽²⁾	18.4
维修及保养	296	329	-10.0	8.2
公用事业开支	376	373	0.8	10.4
地租及差饷	369	351	5.1	10.2
宣传及市场推广	279	273	2.2	7.7
屋邨公用地方开支	124	116	6.9	3.4
房地产税和土地使用税	239	219	9.1	6.6
应收贸易账款减值准备	21	6	250.0	0.6
其他物业经营开支	282	271	4.1	7.9
物业经营总开支	3,604	3,508	2.7	100.0

附注：

(1) 由于收购上海七宝领展广场之余下50%权益及香港停车场营办商费用的全年影响。

(2) 由于长期奖励计划增加。

附录四

财务 - 综合分派报表

	截至2025年 3月31日止 年度 百万港元	截至2024年 3月31日止 年度 百万港元	按年变动 %
扣除与基金单位持有人交易前应占之年内亏损	(8,863)	(1,983)	346.9
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动	16,181	7,710	109.9
基金单位持有人应占之商誉及物业、器材和设备减值	-	458	-100.0
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动的递延税项	(332)	458	-172.5
可转换债券衍生工具部分之公平值变动	(29)	(169)	-82.8
金融工具之公平值变动	67	82	-18.3
房地产及其相关资产之折旧与摊销	31	45	-31.1
按摊销成本列账之金融资产出售亏损	-	5	-100.0
其他非现金(收入)/亏损	(30)	112	-126.8
可分派总额	7,025	6,718	4.6
每基金单位分派 (港仙)	272.34	262.65	3.7

附注：

(1) 分派根据信托契约调整。



评级机构的主要信用指标	于 2025 年 3月 31 日	标准普尔 指标 (A / 稳定)	穆迪 指标 (A2 / 稳定)	惠誉 指标 (A / 稳定)
净负债 / 投资物业	22.4%	不适用	不适用	<30%
负债 / 负债+权益	23.2%	<30%	不适用	不适用
税息折旧及摊销前利润利息覆盖	5.0x	不适用	>3.0x – 3.5x	>3.0x
净负债 / 税息折旧及摊销前利润	4.9x	<6.0x	<7.0x	不适用

回顾年度内安排的融资

2024年12月	<ul style="list-style-type: none">8亿港元 4 年期贷款融资
2025年3月	<ul style="list-style-type: none">20亿港元 5年期贷款融资4.84亿澳元 4 年期贷款融资



附录六

零售物业组合 – 租约到期情况

	香港零售 占百分比		中国内地零售 占百分比		澳洲零售 占百分比		新加坡零售 ⁽²⁾ 占百分比	
于2025年3月31日	总面积 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	总面积 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	总面积 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	总面积 (%)	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及其后	12.7	10.3	37.3	26.0	58.2	54.8	13.4	10.9
短期租约及空置	6.8	4.9	4.1	-	1.0	-	0.1	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

附注：

(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

(2) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza的已落实租赁。

(3) 指总租金（包括服务收费、广告及宣传费）。



附录七

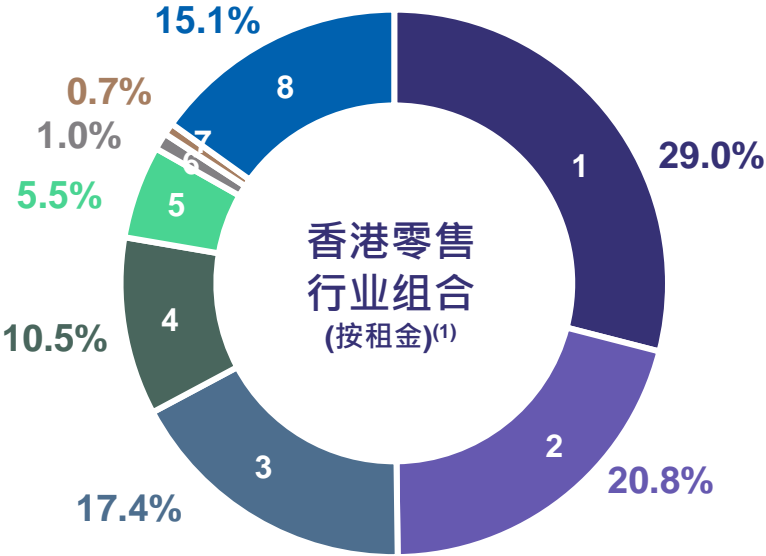
办公室物业组合 – 租约到期情况

	香港办公室 占百分比		中国内地办公室 占百分比		国际办公室 占百分比	
	总面积 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	总面积 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	总面积 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)
于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及其后	55.9	57.3	48.8	47.0	66.3	76.5
短期租约及空置	2.3	2.1	4.6	-	14.5	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

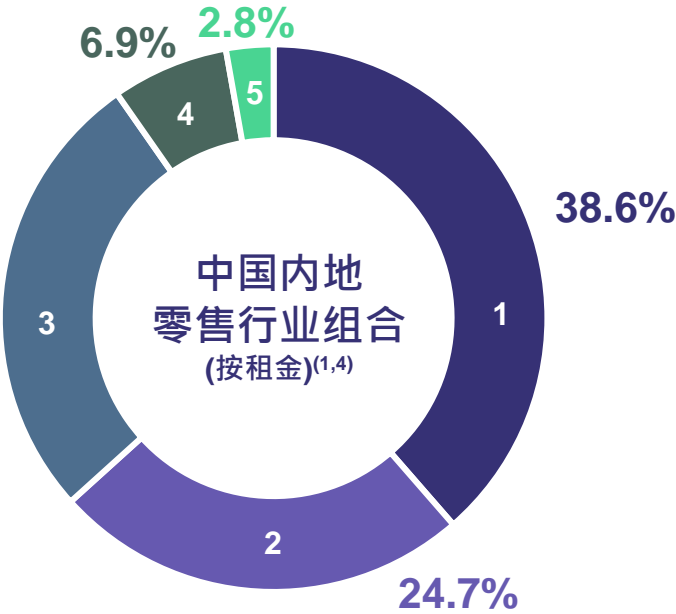
附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

附录八

香港及中国内地零售物业组合 – 租户组合



香港零售	25年3月	24年9月
1. 餐饮	29.0%	28.7%
2. 超级市场及食品	20.8%	21.1%
3. 街市/熟食档位	17.4%	17.5%
4. 服务	10.5%	10.3%
5. 个人护理/医疗	5.5%	5.5%
6. 教育/福利及配套设施	1.0%	1.0%
7. 贵重商品 (2)	0.7%	0.7%
8. 其他 (3)	15.1%	15.2%
总计	100%	100%



中国内地零售	25年3月	24年9月
1. 餐饮	38.6%	37.1%
2. 时装	24.7%	27.8%
3. 一般零售及其他	27.0%	27.5%
4. 休闲娱乐	6.9%	5.1%
5. 超级市场及食品	2.8%	2.5%
总计	100%	100%

附注：

(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

(2) 包括珠宝首饰及钟表。

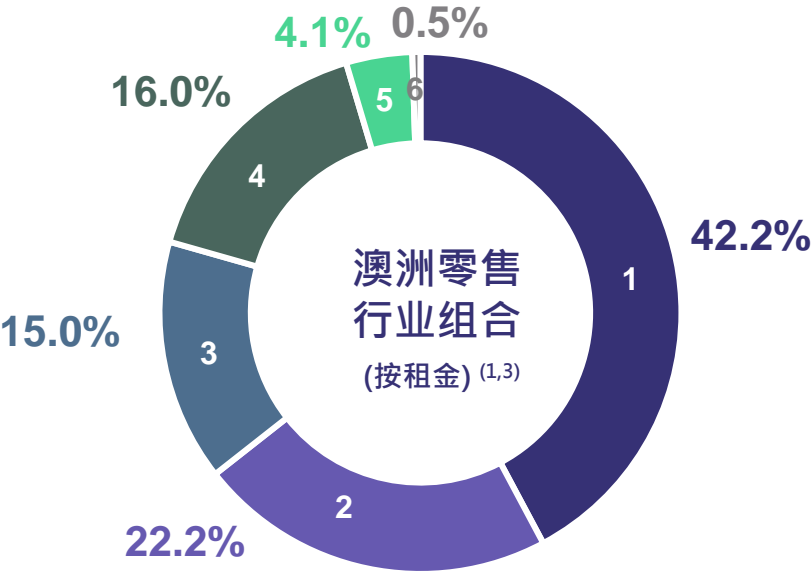
(3) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、光学产品、书籍及文仪用品、报纸及休闲娱乐。

(4) 零售行业组合包括上海七宝领展广场。

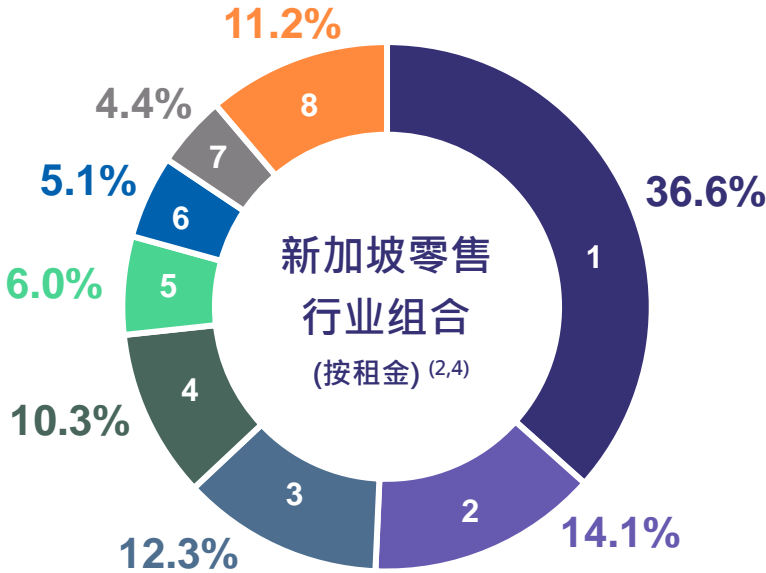


附录九

国际零售物业组合 – 租户组合



澳洲零售	25年3月	24年9月
1. 时装及配饰	42.2%	43.4%
2. 餐饮	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. 零售服务	4.1%	3.7%
6. 其他	0.5%	0.5%
总计	100%	100%



新加坡零售	25年3月	24年9月
1. 餐饮	36.6%	37.0%
2. 时尚生活及服务	14.1%	14.3%
3. 美容及康健	12.3%	12.5%
4. 时装及配饰	10.3%	9.4%
5. 大型超级市场及超级市场	6.0%	6.1%
6. 电子及信息技术	5.1%	5.0%
7. 百货公司及廉价商品店	4.4%	4.2%
8. 其他	11.2%	11.5%
总计	100%	100%

附注：

(1) 指总租金(包括管理费)。

(2) 指总租金(包括服务收费、广告及宣传费)。

(3) 零售行业组合包括持有50%权益的悉尼三个零售物业。

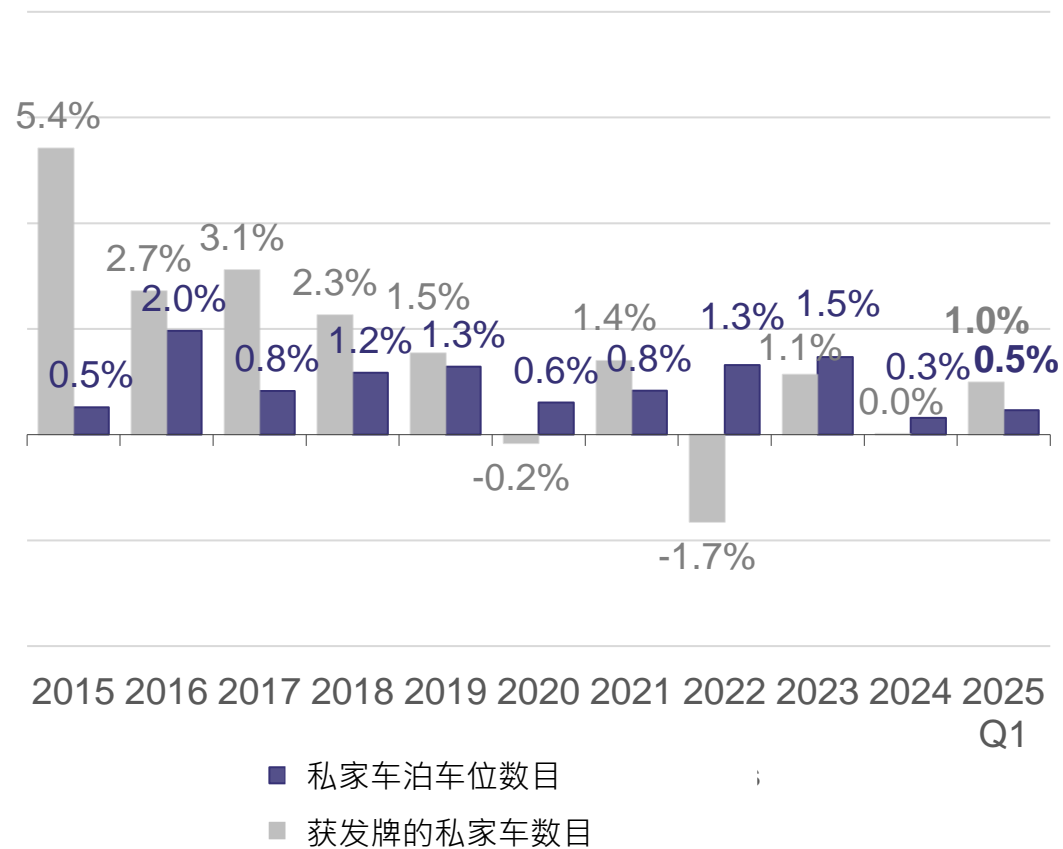
(4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。

(5) 根据澳洲购物中心理事会的定义。

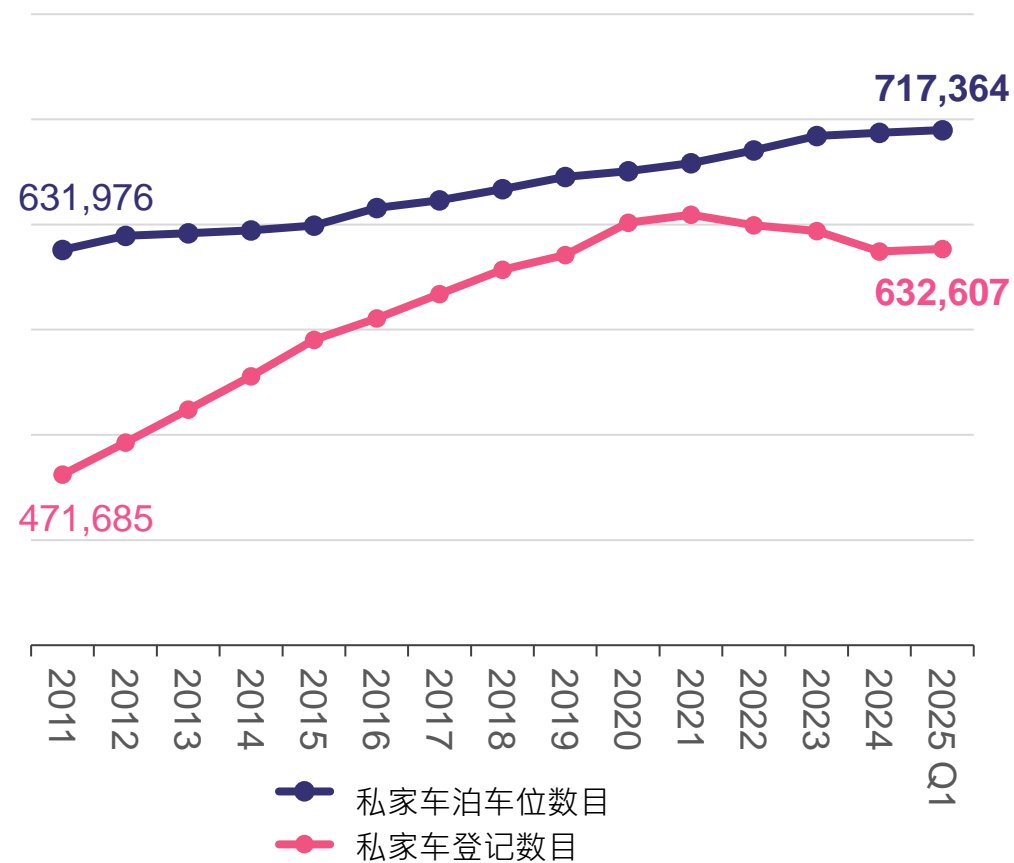
附录十

香港市场数据 - 停车场供求情况

私家车供求（按年变动）



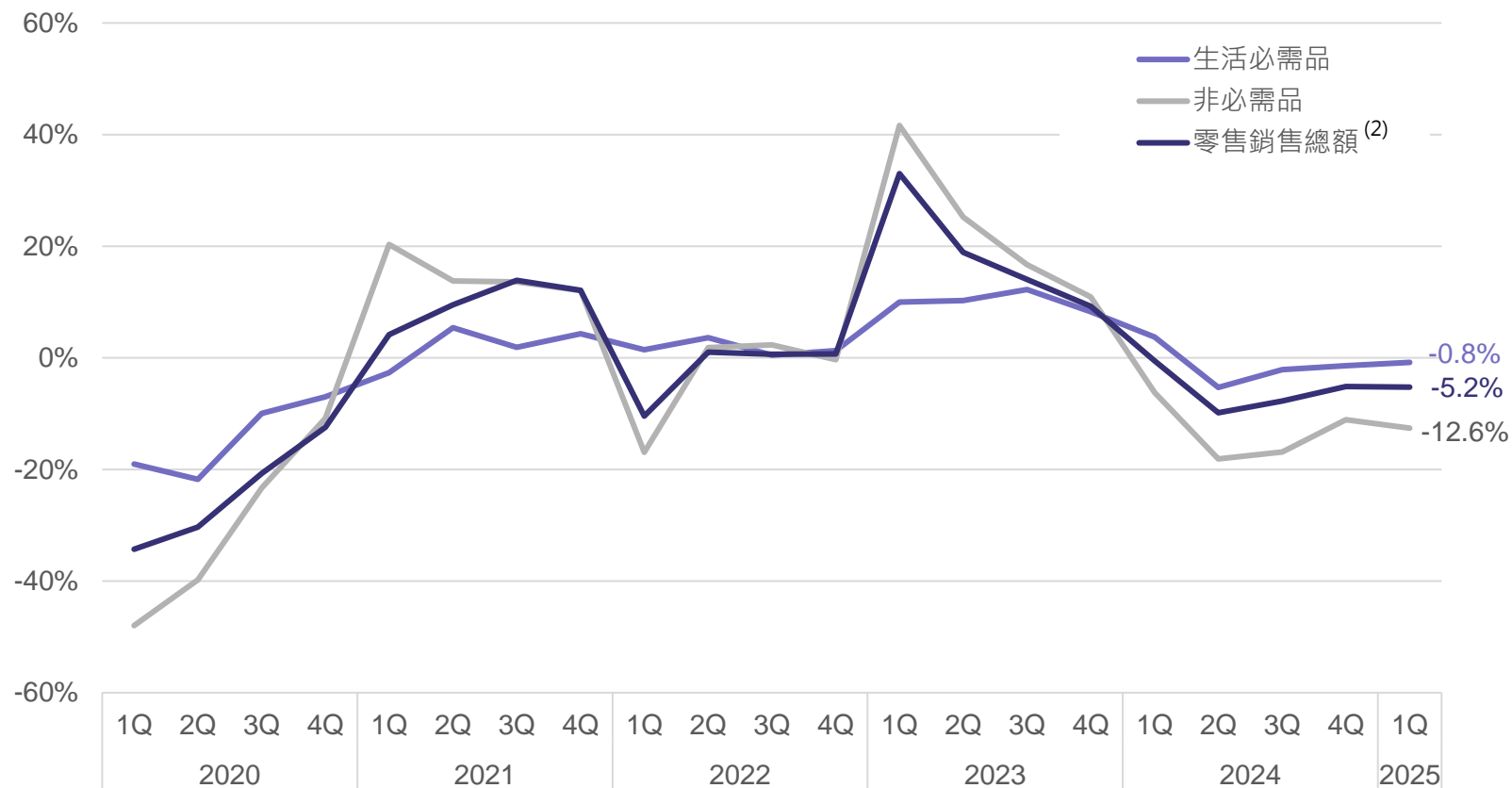
已登记车辆与泊车位数目（私家车）



附录十一

香港市场数据 – 零售销售

按年变动%



香港零售销售

2025年第一季 (2025年1-3月)



↓ **0.8%** 按年
必需品零售销售

↓ **5.2%**
按年
零售总销售⁽²⁾

↓ **12.6%**
按年
非必需品零售销售

附注：

(1) 数据源：政府统计处

(2) 根据零售业销售额及餐厅收益价值计算。必需品零售包括食品、酒精饮料及烟草、超级市场、燃料及其他消费品。非必需品零售包括服装、鞋类及有关产品、耐用消费品、百货公司、珠宝首饰、钟表及名贵礼品。

附录十二

香港市场数据 – 运输基建



智能绿色集体运输系统

六项领展房托下的资产将受惠完善的交通网络

观塘中	秀茂坪山坡	蓝田	油塘
① 彩云商场	② 顺利商场	⑤ 德田广场	⑥ 鲤鱼门广场
	③ 秀茂坪商场		
	④ 宝达商场		

时间表

2025年前	2026年前	2027年前	2033年或之前
• 公众咨询 (2025年下半年)	• 承建商提交标书	• 批出施工合约	• 完成交接并开始营运



附录十三

ESG指数表现



4 星评级
2024: 87/100
2023: 87/100

恒生可持续发展企业指数系列



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

AA
2024: 78.6/100
2023: 75.5/100

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

道琼斯可持续发展亚太指数
2024: 70/100
2023: 68/100



BBB
2024: 5.6/10
2023: 5.7/10



富时社会责任指数
2024: 4.1/5
2023: 3.8/5



「低风险」评级
2024: 8.84/100⁽¹⁾
2023: 10.37/100⁽¹⁾



坚定支持多项国际可持续发展的倡议

Signatory of:



附注：
(1) 低分数表示 ESG 风险较低。



附录十四

小区参与及可持续发展举措



領展「爱·汇聚计划」⁽¹⁾

领展「爱·汇聚计划」是我们的旗舰慈善及小区参与项目，旨在联系领展物业所服务小区的持份者，通过支持创新及具成效的项目推动小区可持续发展。



成立
2013



受惠人次
1,800万



投放总额
1.58亿元



颁授奖学金
1,820

重点范畴



环境可持续发展



共融及活龄小区



青少年培育



采用可再生能源

53 香港资产项目

- >4.5 兆瓦装机容量⁽³⁾
- 19.6% 投资回报率来自于上网电价计划的收入
- 占香港每年总用电量的3%

3 中国内地资产项目⁽²⁾

- 整个物流组合的17兆瓦装机容量⁽³⁾
- 每年> 70 万元人民币的天台租金收入

1 新加坡资产项目⁽²⁾

- 裕廊坊 >0.7兆瓦装机容量⁽³⁾

5 澳洲资产项目

- 在整个 IGO 物业组合中，由业主控制的耗电 100% 为绿色电力

1 英国资产项目

- The Cabot 整栋大楼使用 100% 的绿色电力

附注：

(1) 领展将上一财政年度物业收入净额的 0.25% 拨捐此计划。


(2) 计划于 2025/2026 年安装。

(3) 兆瓦指MW。装机容量指设施的最大发电量。

(4) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2025 年 3 月 31 日。



加强沟通 及时更新

现行做法		新做法
<div><div>形式</div><div>简报会及营运更新简报刊载于公司网站</div></div> <div><div>日程</div><div>仅于业绩发布会及业绩静默期前的简报会中提供营运更新信息</div></div>		<div><div>形式</div><div>营运更新数据将上载至香港交易所及公司网站</div></div> <div><div>日程</div><div>季度营运更新： 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</div></div>

附录十六

释义及词汇

平均每月租金	每月每平方呎已出租面积之平均基本租金
基本租金	就租约而言，根据租约之应付标准租金，不包括任何额外按营业额分成租金（如适用）及其他收费及偿付
每基金单位分派	根据该财政年度／期间领展房托之可分派总额计算之领展房托每基金单位分派
EBITDA或税息折旧及摊销前利润	扣除利息、税项、折旧及摊销前的利润
领展	领展资产管理有限公司，为领展房托之管理人
领展房托	领展房地产投资信托基金
领展房托物业组合	领展控股有限公司持有之房地产投资组合
LREP	领展房地产投资
净负债比率	借贷总额（包括借贷及可转换债券）减现金总额（包括银行存款以及现金及现金等价物），再除以综合财务状况表所示的资产总值
物业收入净额	物业收入净额，指总收益减直接物业相关开支
租用率	已出租总面积占可出租总面积之百分比
每平方呎	每平方呎
REIM	房地产投资管理
续租租金调整率	根据同一单位的新旧租约计算之每平方呎平均租金之百分比变动
投资回报	按完成提升工程后之预期物业收入净额减提升工程前之物业收入净额，除以项目预计资本开支及租金损失计算
可分派总额	就该财政年度／期间之可分派总额为可分派收入总额加上任何领展认为可供分派之额外金额（包括资本）
非杠杆总内部回报率	将资产层面现金流的净现值折现为零的年化回报率。资产层面的现金流包括收购成本、税后物业收入净额、资本开支、已变现资产的出售所得款项或未变现资产的最新资产估值减以估计出售成本（撇除货币汇价波动）
WALE	加权平均租约到期



免责声明（仅提供英文版本）

- 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.