



2025/2026年度 中期业绩简报

2025年11月20日



议程

01 宏观环境

02 业绩摘要

03 财务

04 领展房托物业组合摘要

05 其他进展

06 问答

07 附录



公告



简报

01

宏观环境



全球趋势分化

宏观环境



市场反弹

- 由科技企业带动
- 市场相信，人工智能有望引领新一轮工业革命



美国政策转向

- 市场关注美元作为储备货币的可靠性
- 美元作为避险资产的认知出现转变



全球局势持续动荡

- 国际局势紧张
- 地缘政治
- 贸易格局转变



利率下调

- 房地产行业的估值改善

市场前景



香港

- 市场逐步稳定
- 法定最低工资上调
- 零售业销售回暖
- 旅游业反弹



新加坡

- 政策支持
- 利率下调
- 可支配收入疲软
- 出境旅游增加



中国内地

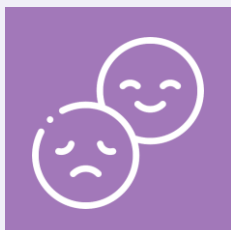
- 地缘政治局势紧张
- 通缩压力
- 房地产市场不振
- 消费者信心疲弱



澳大利亚

- 人口增长
- 家庭收入增加
- 商业发展动力持续
- 消费支出稳健

展望



消费者情绪

- 预期挑战将持续至下半年
- 消费者信心回升，但对物业收入的正面影响将延后反映



营运效率

- 一般及行政开支逐步下降
- 持续专注于成本优化

02

业绩摘要





尽管香港及中国内地零售业面对逆风，香港停车场业务仍保持稳定，国际零售业务则延续增长势头

物业收入净额受香港及中国内地零售业务的负续租租金调整率、以及由于香港法定工资上调导致营运成本上升所影响

预期利率下调将有助纾缓财务成本，并减轻由资本化率扩张带来的估值压力

持续审慎控制成本，专注提升营运效率，加强与供货商合作以减轻外部压力

致力多元化资金来源及资产配置，以在利率周期及地缘政治变化期间增强业务韧力

业绩在逆风中展现韧性

2025/2026 年度上半年业务表现摘要

收益
70亿港元

▼ 按年-1.8%

物业收入净额
52亿港元

▼ 按年-3.4%

可分派总额
33亿港元

▼ 按年- 5.6%

每基金单位分派
1.27港元

▼ 按年-5.9%

每基金单位资产净值
61.2港元

▼ 半年-3.3%

物业组合总值
2,230亿港元

▼ 半年-1.3%

平均借贷成本
3.2%

(2025年3月31日: 3.6%)

2025年3月31日
‘A’ 评级

获国际评级机构认定

净负债比率
22.5%

(2025年3月31日: 21.5%)

附注:

(1) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2025年9月30日。

03

财务



盈利韧性确保收入的可预测性



香港及中国内地业务

- 香港及中国内地的租用率分别维持在97.6%及95.9%的健康水平
- 香港停车场业务表现稳定



国际业务

- 接近全数租出，并录得强劲的续租租金调整率



财务状况

- 受惠于上半年香港银行同业拆息下降，平均借贷成本为3.2%



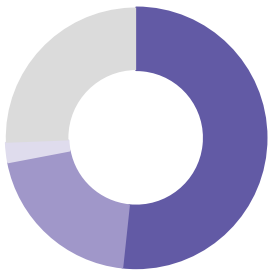
资产估值

- 物业组合整体资本化率大致维持稳定，仅少数资产出现资本化率扩张



物业组合总值⁽¹⁾: 2,230亿港元

香港
74.4%

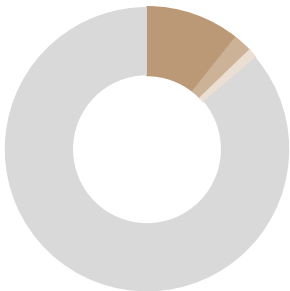


物业	130
物业组合总值	1,660亿港元

零售及停车场资产



中国内地
13.8%

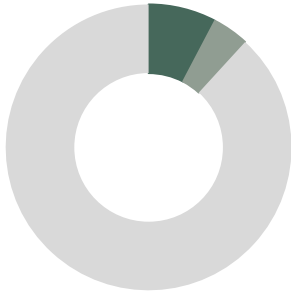


物业	12
物业组合总值	310亿港元

6 项零售、1项办公大楼及5项物流资产



国际
11.8%



物业	12
物业组合总值	260亿港元

澳大利亚、新加坡及英国：
5项零售及7项办公大楼资产



附注:
(1) 于2025年9月30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，以及悉尼和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。

物业组合整体资本化率大致稳定

(十亿元)	估值		资本化率	
	于2025年 9月30日	于2025年 3月31日	于2025年 9月30日	于2025年 3月31日
香港				
零售物业	115.2	117.7	3.7% - 4.9%	3.7% - 4.9%
停车场及相关业务	45.3	46.0	3.0% - 5.0%	3.0% - 5.0%
办公大楼 ⁽¹⁾	5.4	5.7	3.8%	3.8%
中国内地				
零售物业	24.0	24.4	5.0% - 5.5%	5.0% - 5.5%
办公大楼	4.6	4.8	5.4%	5.2%
物流物业	2.2	2.3	5.6% - 5.8%	5.6% - 5.8%
澳大利亚				
零售物业	2.9	2.6	5.3% - 5.5%	5.3% - 5.5%
办公大楼 ⁽²⁾	7.0	6.6	5.4% - 6.8%	5.4% - 6.8%
新加坡				
零售物业	14.3	13.7	3.8% - 4.5%	3.8% - 4.5%
英国				
办公大楼 ⁽³⁾	2.0	1.9	9.0%	9.0%

投资物业总值 ⁽⁴⁾: 2,173亿港元 (半年下跌1.4%)
主要由于香港和内地市场的市场租金下调，部分已被外币兑港元升值抵销

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 占用的各两层办公室（分类为物业、器材及设备），以及悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。



主要财务指标

净负债比率
22.5%

平均借贷成本
3.2%

税息折旧及摊销前利润利息覆盖
5.4x

定息债务比率
65.8%

平均债务到期年限
2.9 年

可用流动资金⁽¹⁾
9.4亿港元

财务要点

财务成本

通过具竞争力的信贷息差及有效的外汇风险管理措施调控成本

对冲比率

通过严谨的机制，将固定利率债务比例维持在**50%至70%**的区间

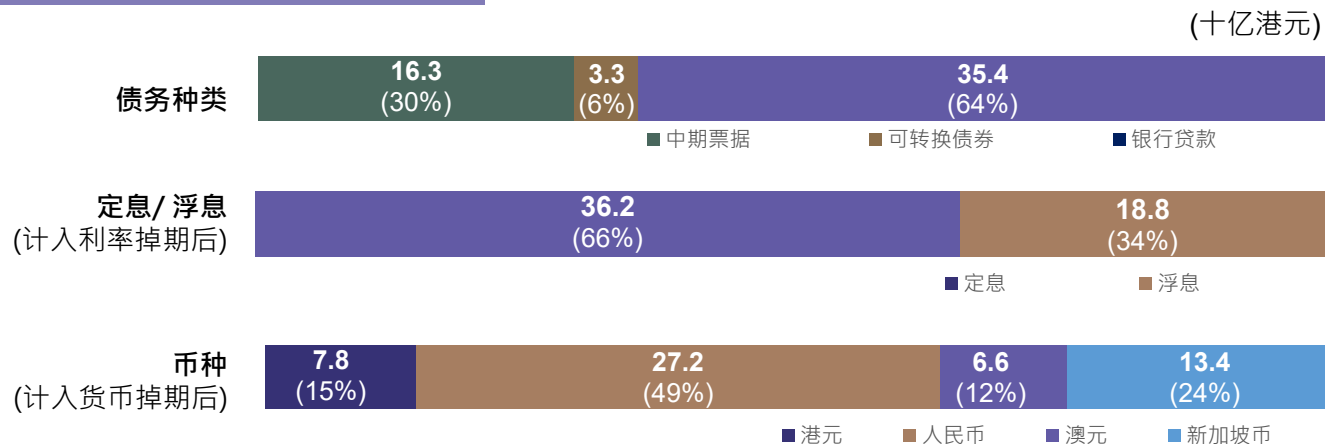
再融资

在过去六个月内，以具竞争力的利率为超过**100亿港元**的债务再融资

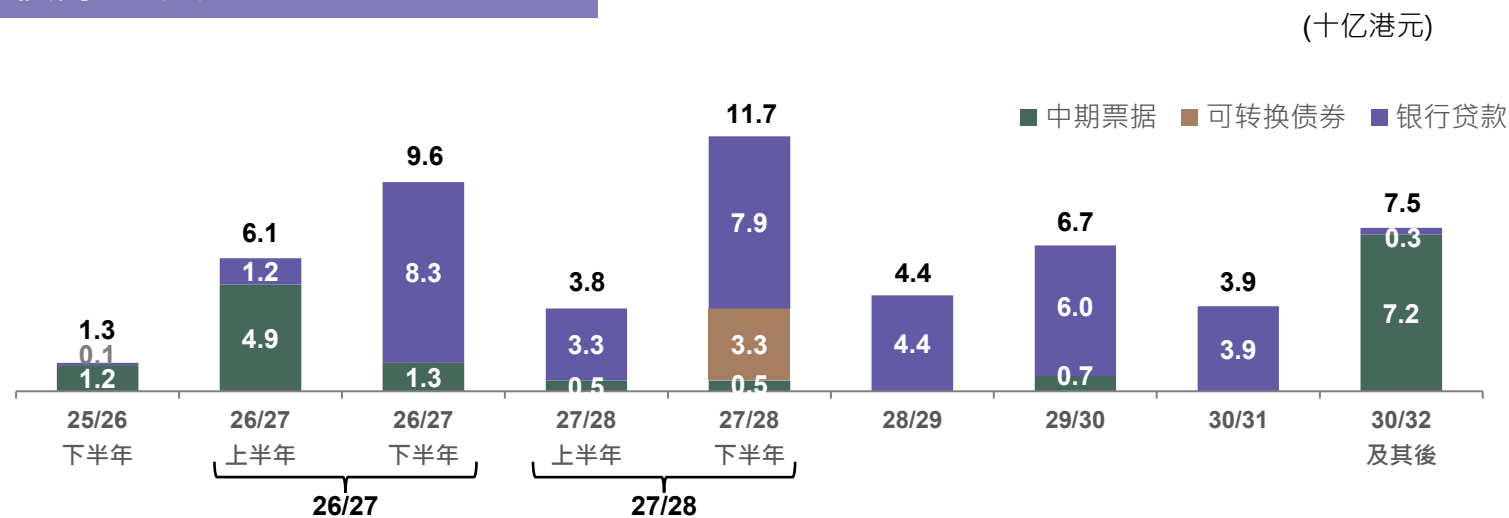
附注:
(1) 于2025年9月30日，未提取的已承诺融资额度为58亿港元，现金及银行结余为36亿港元。
(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或于2025年9月30日。

稳健的平均债务到期年限及审慎的再融资

债务详情



债务到期情况



25/26财年上半年财务安排

银行贷款	88亿港元
中期票据私人配售	13亿港元
总计	101亿港元

信贷评级获主要评级机构肯定

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9月30日。

04

领展房托物业组合摘要



香港零售 — 面对市场挑战仍维持稳健的租用率

主要财务指标

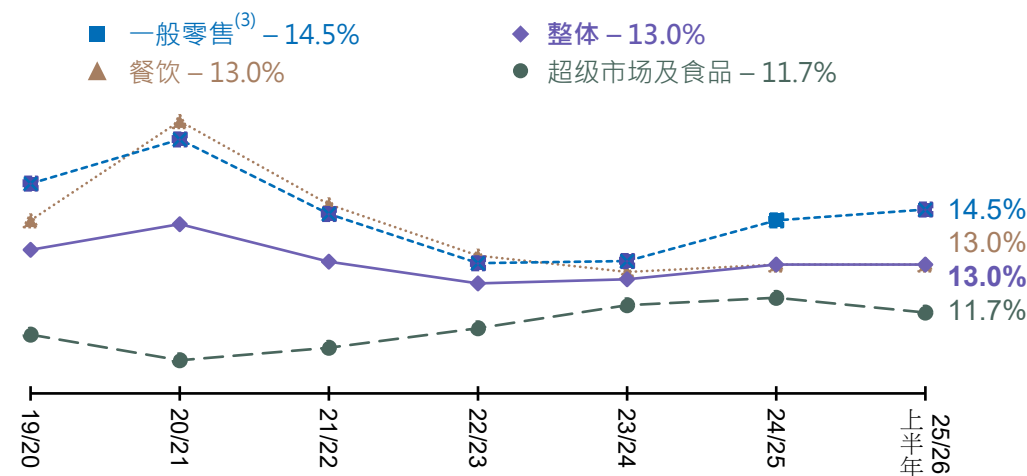
收益
按年**-3.1%**

租用率
97.6%

平均每平方呎每月租金
62.1港元

续租租金调整率
-6.4%

商户租用成本⁽⁴⁾



商户销售额增长⁽²⁾

商户种类	领展		香港	
	25/26上半年	24/25上半年	25/26上半年	24/25上半年
餐饮	-0.1%	-0.7%	0.2%	-1.7%
超级市场及食品	0.5%	-5.2%	0.2%	-3.6%
一般零售 ⁽²⁾	-6.0%	-6.6%	2.6%	-12.9%
整体	-2.1%	-4.3%	1.6%	-8.8%

附注:

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 除非特别指明, 所有数字均为报告期内或于2025年9月30日。

香港零售 — 采取积极的租赁策略

租务摘要

于 2025/2026 财年上半年签订
超过 345 份新租约⁽¹⁾
 (超过 108 个新品牌及 237 个现有品牌)

续租率
~80%⁽¹⁾
 于2025年9月
 (按内部楼面面积计算)

首次进驻领展物业组合

娱乐



餐饮



服装



按类别划分的重要新租约



特色餐厅



学习及兴趣班



时装及配饰



游戏及家庭娱乐



其他食品

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

摘要

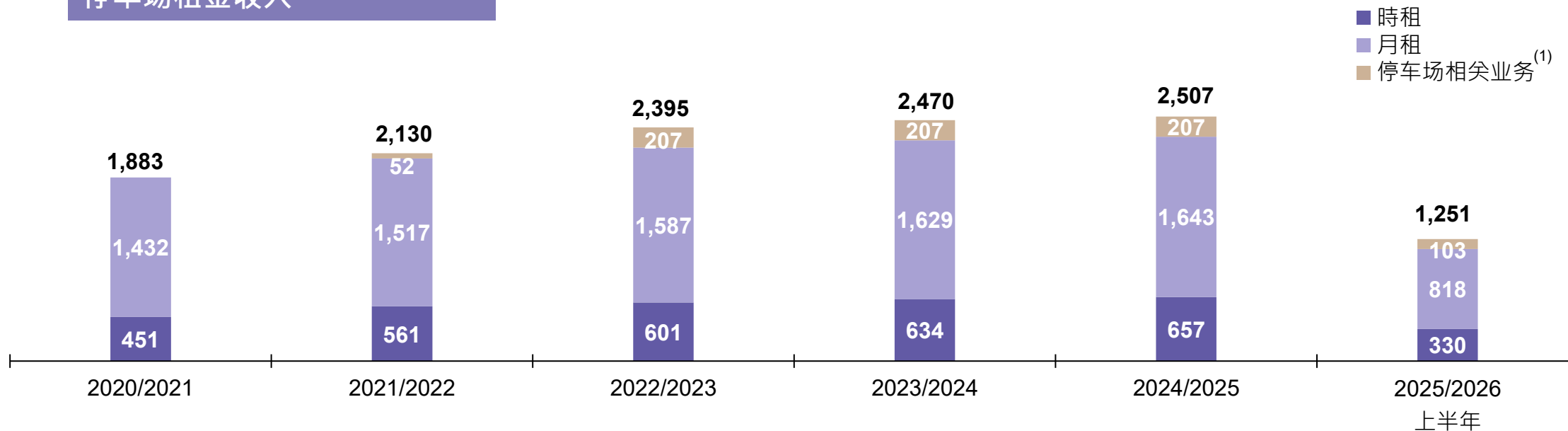
收益
按年**-0.1%**

停车场租金收入
3,388港元
每个泊车位每月收入
▲ 按年**+0.1%**

泊车位平均估值
729,000港元
每个泊车位
▼ 按年**-2.5%**

停车场租金收入

(百万港元)



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9月30日。

香港 — 于市场波动中最大化资产价值

已完成资产提升的项目

鲤鱼门广场

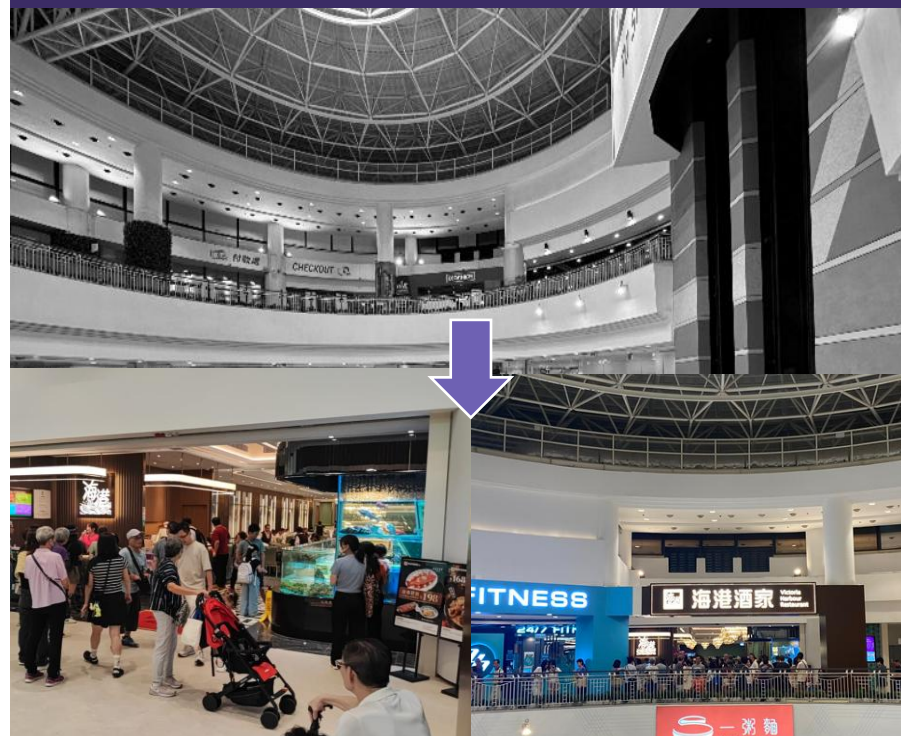


资本开支
5,900万港元

投资回报率
14.5%

- 已翻新外墙及公共空间，包括中庭、地面铺设、照明及洗手间
- 于地面楼层增建面向街道的零售商铺

TKO Spot 3楼



资本开支
2,100万港元

投资回报率
29.1%

- 重新规划迪卡侬的布局以提升营运效益
- 增强三楼的商户组合，新引入一家中式酒楼及健身中心
- 提升公共空间设施

发展中项目

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 — 维持租用率以保障资产价值

零售

租用率
95.9%

续租租金调整率⁽¹⁾
-16.4%

- 由于北京消费者情绪较预期差，续租租金调整率仍然疲弱
- 若撇除北京中关村领展广场及上海领展企业广场的零售部分，续租租金调整率为+2.5%
- 于2025/26财年上半年签订逾260份新租约，显示当地消费者对潮流生活用品的需求持续上升

物流

租用率
96.6%

- 凭借具竞争力的地理位置，即使有新供应进入大湾区及长三角市场，仍能维持稳定租用率
- 第三方物流服务供货商持续带动租赁需求



深圳领展中心城

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9月30日。

中国内地 — 于市场波动中最大化资产价值

已完成资产提升的项目

广州天河领展广场



资本开支
3.81亿人民币⁽¹⁾

投资回报率
10.7%⁽¹⁾

- 缩减并分割原有超市面积，以引入更多高效益的租户
- 于人流动线区域、后勤空间及顾客接触点进行升级工程

北京通州领展广场



资本开支
6,300万人民币

投资回报率
10.0%

- 升级主楼以改善公共空间、导视系统及人流动线
- 重新配置中庭店铺并扩建地库美食广场，以改善商户组合

规模较小的
资产提升项目⁽²⁾

累计资本开支
3,600万人民币

平均投资回报率
9.0%

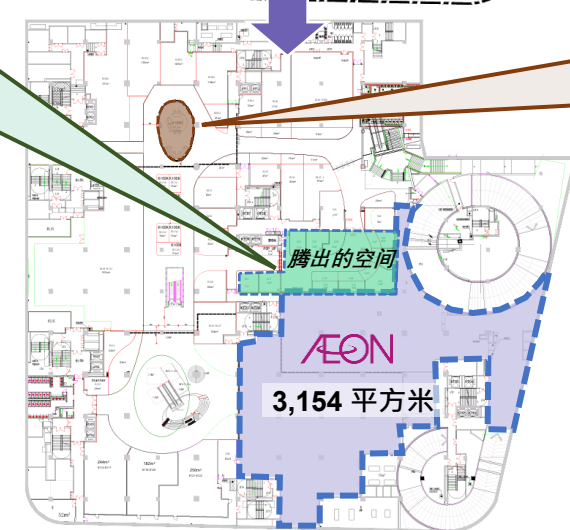
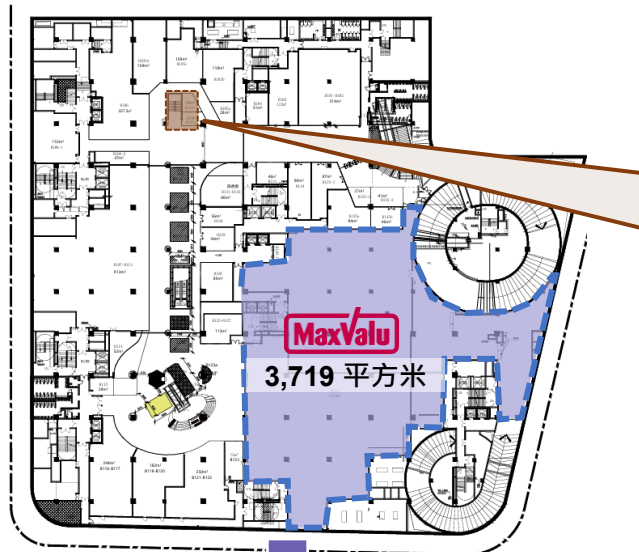
附注:

(1) 包括第一及第二期项目。

(2) 包括领展中心城及广州荔湾领展广场的零售空间重新配置工程、上海七宝领展广场四楼及五楼，以及北京中关村领展广场地库一层美食街。

中国内地 一个案研究：释放潜在价值

广州天河领展广场 - 地库



- 缩减 MaxValu 门店面积，并策略性地将释放出来的空间转型为「平川好味Foodie+」，一个由领展创立，充满活力的美食街概念。
- 在新区域引入 11 个新商户，包括具竞争力的品牌，如 Mr. Wild Man Gelato、MX Bakery Family 和 Chez CHOUX。

- 将一个未充分利用的楼梯空间，改造成可出租的中岛区域

国际业务 — 零售业务续租租金调整率维持正增长



新加坡裕廊坊



澳大利亚悉尼The Strand Arcade



澳大利亚墨尔本 567 Collins Street

新加坡零售

租用率
99.8%

续租租金调整率⁽¹⁾
12.9%

- 物业组合整体租用率维持高位，并录得强劲的续租租金调整率
- 「SG60」推广活动及政府发放消费券带动商户销售。然而，零售气氛仍然谨慎，非必需品消费支出已出现放缓的初步迹象
- 因长周末及学校假期出境旅游增加，人流量减少

澳大利亚零售

租用率
98.1%

续租租金调整率⁽¹⁾
16.3%

- 服装、配饰、电子产品及生活时尚商户带动商户销售额按年增长15.3%
- 持续改善商户组合，引入具特色或首次进驻的品牌，以提升商场销售效益
- 家庭收入上升、利率下降及消费信心改善，零售市场前景乐观

国际办公大楼

租用率
87.0%

- 于核心地区择优而租的趋势持续，令悉尼及墨尔本市场呈现两极化的情况持续
- 未来供应量下降，办公大楼租金的下行压力预期将会得以缓解
- 租赁团队积极接洽租户以推广可租用空间，并提早与续租租户沟通，以评估及满足其空间需求

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9月30日。

05

其他进展





领展房托作为极具吸引力的「房托+」投资方案

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投资
- 把握澳大利亚及新加坡市场的机遇
- 持续评估适合作资产循环的物业

扩展房地产投资管理业务



强化管理能力


- 资产及物业管理
- 基金管理

推出「领展房地产投资」

- 为私人机构资本提供管理服务
- 探索其他具战略价值的机遇，以进一步扩大第三方资产管理规模

分派时期	2025年4月1日 – 2025年9月30日
附息的最后交易日	2025年12月1日
除净日	2025年12月2日
暂停基金单位过户登记手续	2025年12月4日
股息分派权益记录日	2025年12月4日
十个交易日厘定分派再投资的发行价	2025年12月3日 – 2025年12月16日 (包括首尾两日)
选择分派再投资的最后日期	2025年12月24日 (下午4:30前)
分派日	2025年12月31日

九个月营运更新



九个月营运更新将于
2026年2月发布

06 问答



07 附录





目录

财务数据	29
• 财务报表	29
• 资本管理	33
• 估值	34
营运数据	35
香港市场数据	39
• 停车场供求情况	39
• 零售销售	40
• 运输基建	41
ESG更新	42
• 领展可持续未来馆	42
• ESG指数	43
• 小区参与及可持续发展举措	44
释义及词汇	45

附录一

主要财务数据

综合	截至2025年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %	截至2025年 9月30日止 六个月占比 (%)
收益	7,023	7,153	-1.8	-
物业收入净额	5,178	5,359	-3.4	-
租金				
香港零售及办公室物业	3,224	3,359	-4.0	45.9
香港停车场及相关业务	1,251	1,250	+0.1	17.8
中国内地零售、办公室及物流物业	778	816	-4.7	11.1
国际零售及办公室物业	679	686	-1.0	9.7
管理费及空调服务费	942	868	+8.5	13.4
其他收益	149	174	-14.4	2.1
总收益	7,023	7,153	-1.8	100.0
物业经营总开支	1,845	1,794	+2.8	-



附录二
综合收益表

	截至2025年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %
收益	7,023	7,153	-1.8
物业经营开支	(1,845)	(1,794)	+2.8
物业收入净额	5,178	5,359	-3.4
一般及行政开支	(461)	(441)	+4.5 ⁽¹⁾
利息收入	31	172	-82.0 ⁽²⁾
财务成本	(796)	(997)	-20.2 ⁽³⁾
扣除税项、投资物业公平值变动、物业、器材和设备的减值、所占合营企业及与基金单位持有人交易的净溢利 / (亏损) 前之溢利	3,952	4,093	-3.4
投资物业公平值变动	(5,211)	(7,246)	-28.1
物业、器材和设备的减值	(2)	(4)	-50.0
所占合营企业的净溢利 / (亏损)	39	(436)	-108.9
税项	(515)	(406)	+26.8
非控制性权益	123	315	-61.0
扣除与基金单位持有人交易前应占之年内亏损	(1,614)	(3,684)	-56.2

附注:

(1) 一般及行政开支增加主要是因为长期奖励计划支出增加 (+5,800万; +148.7%) 。若撇除长期奖励计划支出，一般及行政开支下降9.5%，主要原因是并购交易成本降低。

(2) 由于银行存款减少及债券投资组合到期，利息收入减少。

(3) 融资成本节省主要由于香港银行同业拆息及新加坡元隔夜平均利率下降。



附录三

物业经营开支分析

	截至2025年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 (%)	截至2025年 9月30日止 六个月占比 (%)
物业管理人费用、保安及清洁	513	479	+7.1	27.9
员工成本	324	329	-1.5	17.6
维修及保养	137	123	+11.4	7.4
公用事业开支	226	231	-2.2	12.2
地租及差饷	192	182	+5.5	10.4
宣传及市场推广	122	123	-0.8	6.6
屋邨公用地方开支	71	69	+2.9	3.8
房地产税和土地使用税	119	121	-1.7	6.4
应收贸易账款减值准备	18	9	+100.0	1.0
其他物业经营开支	123	128	-3.9	6.7
物业经营总开支	1,845	1,794	+2.8	100.0



	截至2025年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2024年 9月30日止 六个月 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	(1,614)	(3,684)	-56.2
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动	5,034	7,384	-31.8
基金单位持有人应占之物业、器材和设备减值	2	4	-50.0
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动的递延税项	(73)	(98)	-25.5
可转换债券衍生工具部分之公平值变动	(3)	(9)	-66.7
金融工具之公平值变动	(167)	(82)	+103.7
房地产及其相关资产之折旧与摊销	15	15	-
其他非现金亏损 / (收入)	89	(54)	-264.8
可分派总额	3,283	3,476	-5.6
每基金单位分派 (港仙)	126.88	134.89	-5.9

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 9月 30 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	23.4%	N/A	N/A	<30%
负债 / 负债+权益	25.2%	<30%	N/A	N/A
税息折旧及摊销前利润利息覆盖	5.4x	N/A	>3.0x – 3.5x	>3.0x
净负债 / 税息折旧及摊销前利润	5.3x	<6.0x	<6.5x	N/A

回顾期内安排的融资

2025年5月	<ul style="list-style-type: none">10亿港元 3 年期贷款融资3亿港元 6年期票据，年息3.63厘
2025年6月	<ul style="list-style-type: none">10亿港元 4年期贷款融资5亿港元 7年期票据，年息3.72厘
2025年7月	<ul style="list-style-type: none">18亿港元 4/5 年期贷款融资
2025年8月	<ul style="list-style-type: none">38亿港元 4/5 年期贷款融资
2025年9月	<ul style="list-style-type: none">12亿港元 4 年期贷款融资5亿港元 7年期票据，年息3.65厘

附录六

估值

		估值			资本化率	
(十亿元)	币种	半年比较 %	于2025年 9月30日	于2025年 3月31日	于2025年 9月30日	于2025年 3月31日
香港	港元	-2.1%				
零售物业			115.2	117.7	3.7% - 4.9%	3.7% - 4.9%
停车场及相关业务			45.3	46.0	3.0% - 5.0%	3.0% - 5.0%
办公大楼 ⁽¹⁾			5.4	5.7	3.8%	3.8%
中国内地	人民币	-4.0%				
零售物业			22.0	22.8	5.0% - 5.5%	5.0% - 5.5%
办公大楼			4.2	4.4	5.4%	5.2%
物流物业			2.0	2.1	5.6% - 5.8%	5.6% - 5.8%
澳大利亚	澳元	1.8%				
零售物业			0.6	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% - 6.8%
新加坡	新加坡元	1.1%				
零售物业			2.4	2.4	3.8% - 4.5%	3.8% - 4.5%
英国	英镑	-0.2%				
办公大楼 ⁽³⁾			0.2	0.2	9.0%	9.0%

投资物业总值⁽⁴⁾: 2,173亿港元 (半年下跌1.4%)
主要由于香港和内地市场的市场租金下调，部分已被外币兑港元升值抵销

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



附录七

零售物业组合 – 租约到期情况

于2025年9月30日	香港零售 占百分比		中国内地零售 占百分比		澳大利亚零售 占百分比		新加坡零售 ⁽²⁾ 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⁾ (%)	总面积 (%)	每月租金 ⁽³⁾ (%)
2025/2026	14.7	18.0	15.6	17.5	5.2	7.9	10.1	10.7
2026/2027	28.5	31.5	23.7	29.2	11.1	9.9	24.1	27.8
2027/2028	26.9	26.1	12.4	19.0	14.9	13.1	36.8	32.0
2028/2029及其后	21.8	19.4	44.2	34.3	66.9	69.1	28.9	29.5
短期租约及空置	8.1	5.0	4.1	-	1.9	-	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。

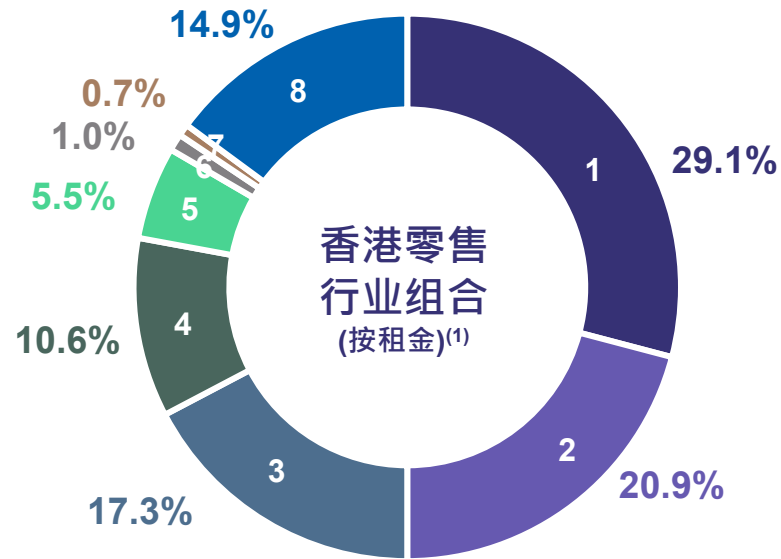
(3) 指总租金（包括服务收费、广告及宣传费）。

	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9月30日						
2025/2026	7.2	3.5	2.9	3.2	1.3	1.7
2026/2027	19.9	22.1	13.8	16.2	4.2	6.7
2027/2028	15.2	15.6	22.8	26.6	6.8	7.3
2028/2029及其后	57.3	58.8	56.5	54.0	68.4	84.3
短期租约及空置	0.4	-	4.0	-	19.3	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

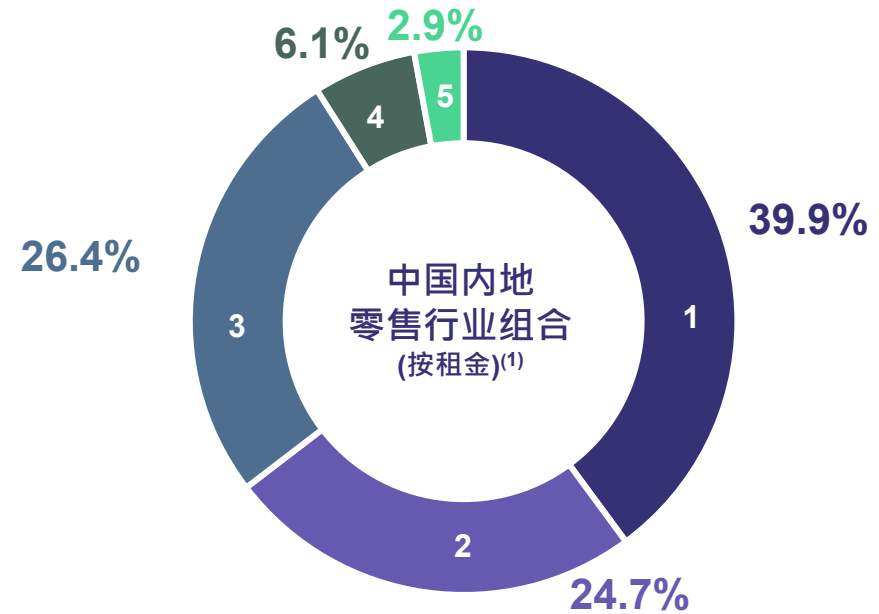
附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

附录九

香港及中国内地零售物业组合 – 租户组合



香港零售	2025年9月	2025年3月
1. 餐饮	29.1%	29.0%
2. 超级市场及食品	20.9%	20.8%
3. 街市/熟食档位	17.3%	17.4%
4. 服务	10.6%	10.5%
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⁾	14.9%	15.1%
总计	100%	100%



中国内地零售	2025年9月	2025年3月
1. 餐饮	39.9%	38.6%
2. 时装	24.7%	24.7%
3. 一般零售及其他	26.4%	27.0%
4. 休闲娱乐	6.1%	6.9%
5. 超级市场及食品	2.9%	2.8%
总计	100%	100%

附注：

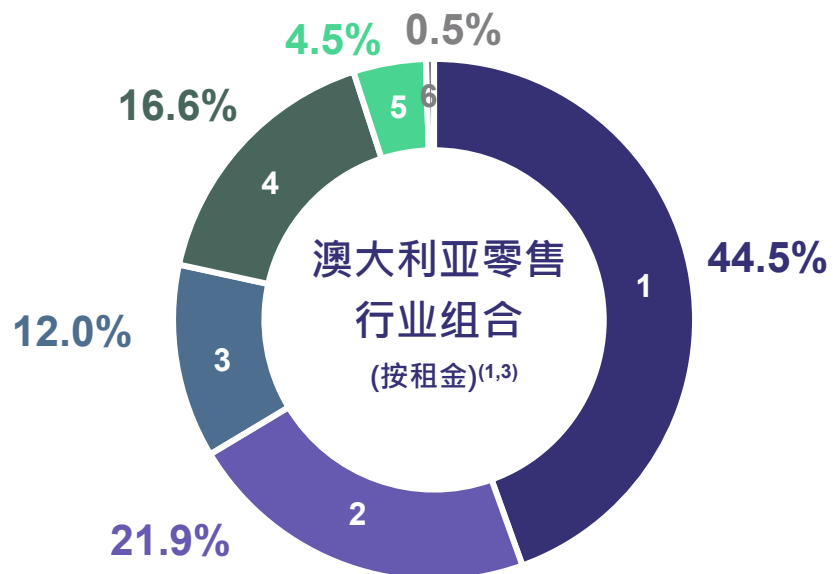
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

(2) 包括珠宝首饰及钟表。

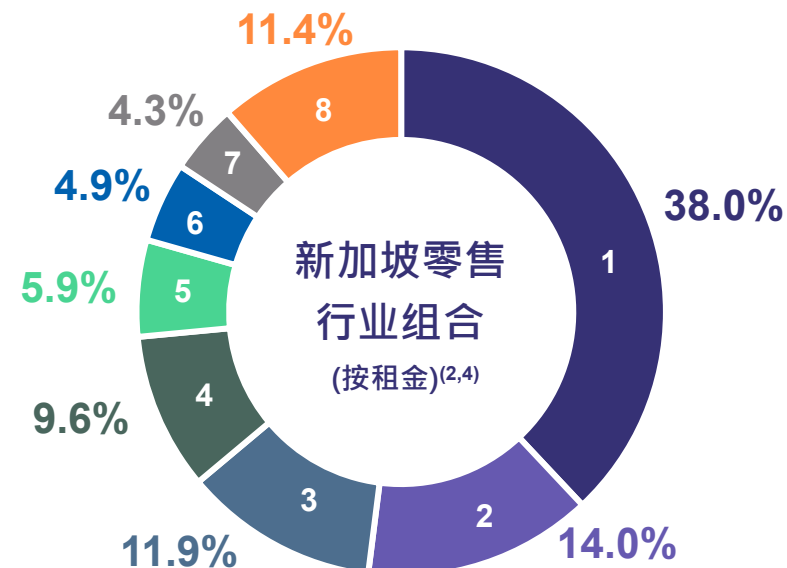
(3) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、光学产品、书籍及文仪用品、报纸及休闲娱乐。

附录十

国际零售物业组合 – 租户组合



澳大利亚零售	2025年9月	2025年3月
1. 时装及配饰	44.5%	42.2%
2. 餐饮	21.9%	22.2%
3. 大型/微大型店 ⁽⁵⁾	12.0%	15.0%
4. 一般零售	16.6%	16.0%
5. 零售服务	4.5%	4.1%
6. 其他	0.5%	0.5%
总计	100%	100%



新加坡零售	2025年9月	2025年3月
1. 餐饮	38.0%	36.6%
2. 时尚生活及服务	14.0%	14.1%
3. 美容及康健	11.9%	12.3%
4. 时装及配饰	9.6%	10.3%
5. 大型超级市场及超级市场	5.9%	6.0%
6. 电子及信息技术	4.9%	5.1%
7. 百货公司及廉价商品店	4.3%	4.4%
8. 其他	11.4%	11.2%
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。

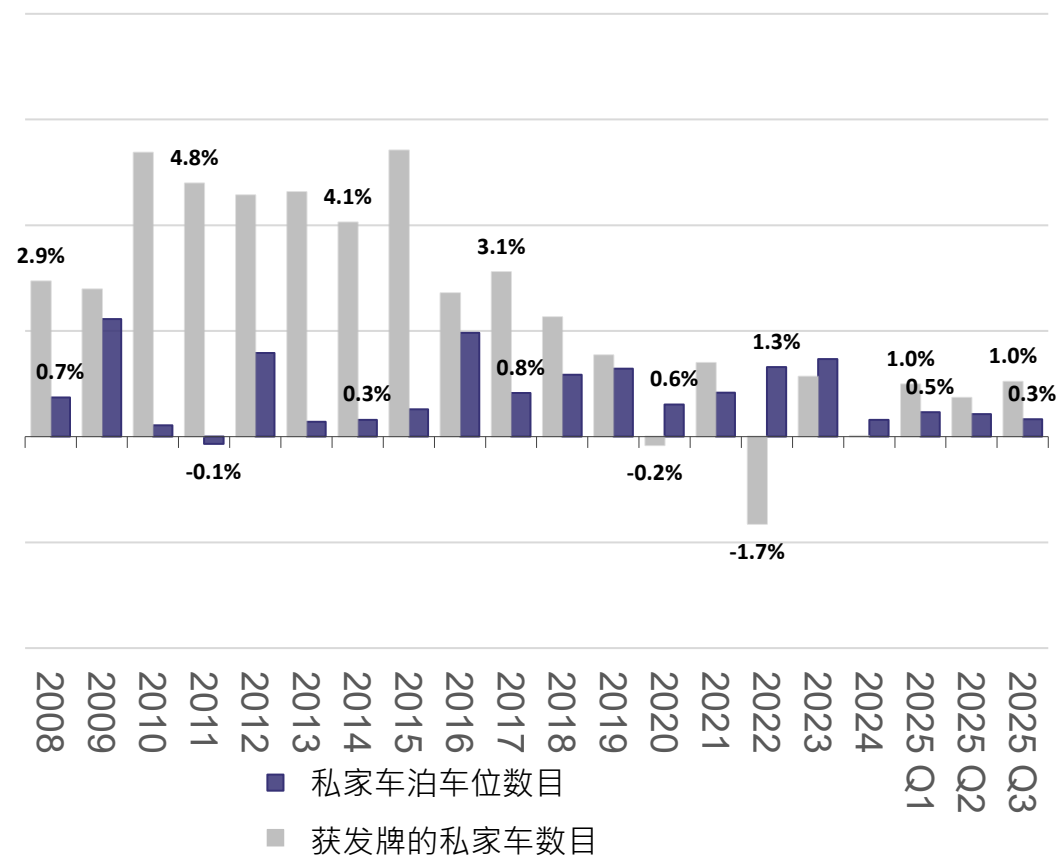
(4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。

(5) 根据澳大利亚购物中心理事会的定义。

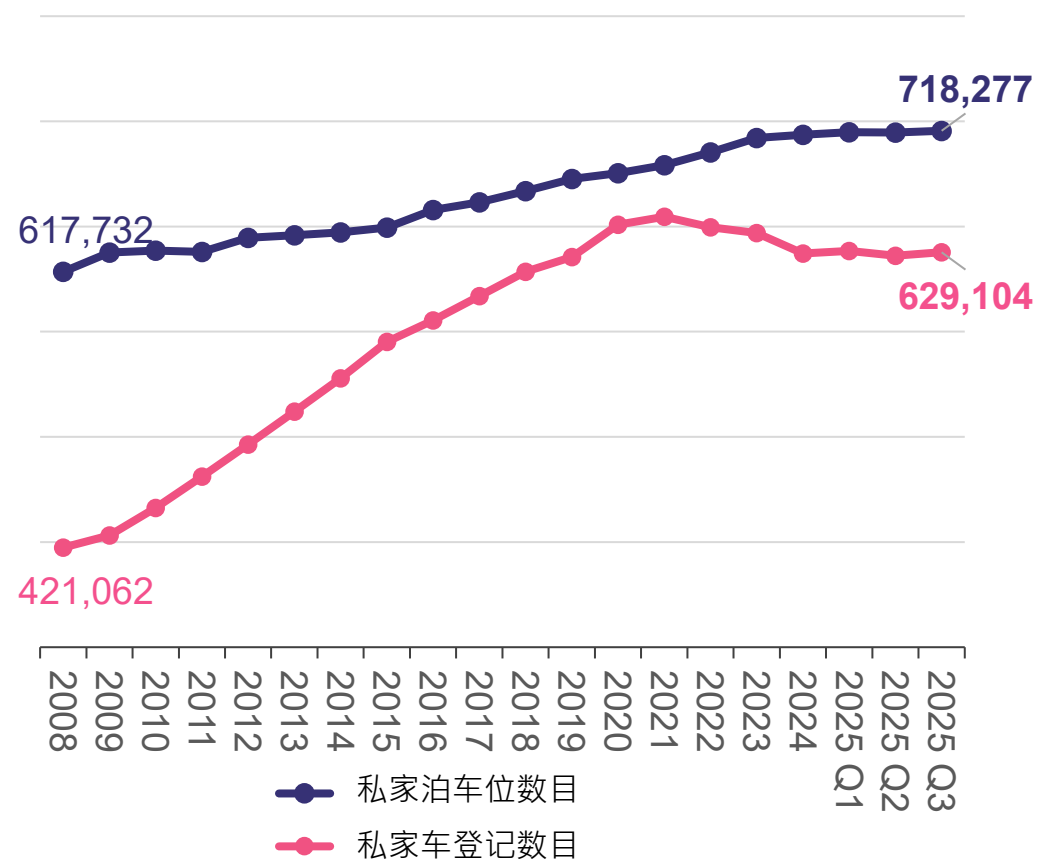
附录十一

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)



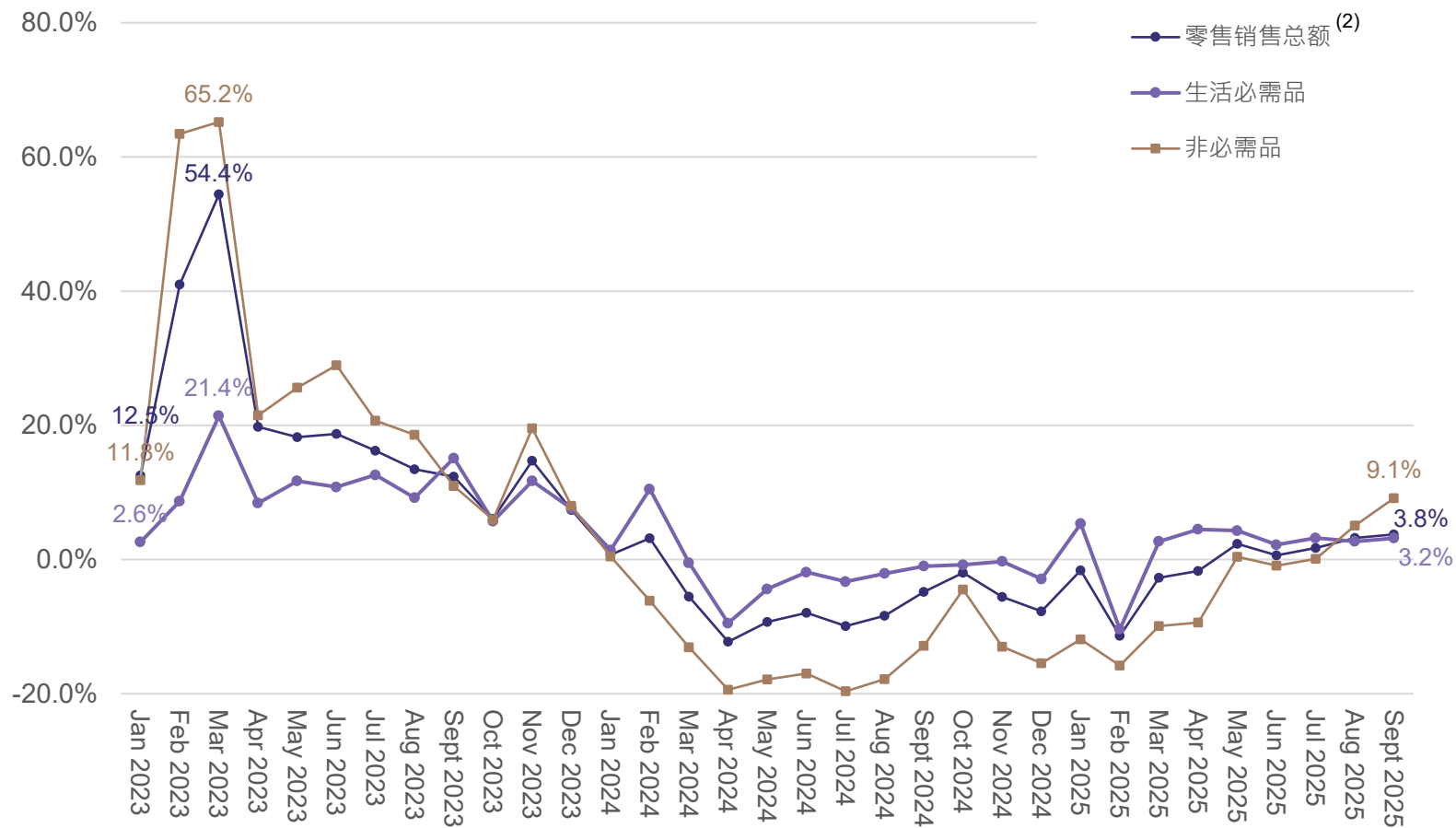
附注:

(1) 数据源: 运输署

附录十二

香港市场数据 – 零售销售

按年变动%

香港零售销售
2025年9月

+3.2% 按年
必需品零售销售

+3.8%
按年
零售总销售

+9.1%
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。

附录十三

香港市场数据 – 运输基建



智能绿色集体运输系统

六项领展房托旗下的资产将受惠于完善的交通网络



时间表



附录十四

领展可持续未来馆

关于当前展览

为庆祝领展房地产投资信托基金上市20周年，领展可持续未来馆推出全新主题：「人城共生：宜居空间的创与造」。

此特别策展呈现领展20年来打造活力永续小区的历程，深入探索我们在商业活化、小区营造、生态保育、科技创新及小区关怀等领域的专业实力。



了解详情



附录十四

ESG指数表现



基准
4 星评级
2025: 89/100
2024: 87/100

披露水平
A
2025: 100/100
2024: 98/100

恒生可持续发展企业指数系列



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

AA
2025: 78.77/100
2024: 78.55/100

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: 68/100
2023: 70/100



BBB
2025: 5.5/10
2024: 5.6/10



富时社会责任指数
2025: 3.9/5
2024: 4.1/5



「低风险」评级
2025: 7.83/100 ⁽¹⁾
2024: 8.84/100 ⁽¹⁾



坚定支持多项国际可持续发展的倡议

Signatory of:
PRI | Principles for
Responsible
Investment



附注：
(1) 低分数表示 ESG 风险较低。

附录十六

小区参与及可持续发展举措



领展「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，透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
2,000万



投放总额
\$1.74亿



颁授奖学金⁽²⁾
2,140

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

58香港资产项目

- 6.9 兆瓦装机容量^{(3),(4)}

4中国内地资产项目

- 整个物流组合中17兆瓦的装机容量⁽³⁾
- 北京通州领展广场部分采用绿色电力

1新加坡资产项目

- 裕廊坊0.7兆瓦装机容量^{(3),(5)}

5澳大利亚资产项目

- 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) 包括2025/26年度数据，以及「领展大学生奖学金」及为纪念领展成立二十周年而于2025年推出的「领展二十周年杰出学生奖学金」。

(3) 兆瓦指MW。装机容量指设施的最大发电量。

(4) 已于53处物业安装4.5兆瓦；另计划于2026/27年前，在19处物业进行2.4兆瓦的第二阶段安装工程。

(5) 计划于 2025/2026 年安装。

(6) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2025 年 9 月 30 日。

附录十七

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）
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.