



2025/2026年度 中期業績簡報

2025年11月20日



議程

- 01 宏觀環境
- 02 業績摘要
- 03 財務
- 04 領展房託物業組合摘要
- 05 其他進展
- 06 問答
- 07 附錄



公告



簡報

01

宏觀環境



全球趨勢分化

宏觀環境

市場反彈

- 由科企帶動
- 市場相信，人工智能有望引領新一輪工業革命

全球局勢持續動盪

- 國際局勢緊張
- 地緣政治
- 貿易格局轉變

展望

消費者情緒



- 預期挑戰將持續至下半年
- 消費者信心回升，但對物業收入的正面影響將延後反映



美國政策轉向

- 市場關注美元作為儲備貨幣的可靠性
- 美元作為避險資產的認知出現轉變



利率下調

- 房地產行業的估值改善

市場前景



香港

- 市場逐步穩定
- 法定最低工資上調
- 零售業銷售回暖
- 旅遊業反彈



新加坡

- 政策支持
- 利率下調
- 可支配收入疲軟
- 出境旅遊增加



中國內地

- 地緣政治局勢緊張
- 通縮壓力
- 房地產市場不振
- 消費者信心疲弱



澳洲

- 人口增長
- 家庭收入增加
- 商業發展動力持續
- 消費支出穩健



營運效率

- 一般及行政開支逐步下降
- 持續專注於成本優化

02

業績摘要





儘管香港及中國內地零售業面對逆風，香港停車場業務仍保持穩定，國際零售業務則延續增長勢頭

物業收入淨額受香港及中國內地零售業務的負續租租金調整率、以及由於香港法定工資上調導致營運成本上升所影響

預期利率下調將有助紓緩財務成本，並減輕由資本化率擴張帶來的估值壓力

持續審慎控制成本，專注提升營運效率，加強與供應商合作以減輕外部壓力

致力多元化資金來源及資產配置，以在利率周期及地緣政治變化期間增強業務韌力



業績在逆風中展現韌力

2025/2026 年度上半年業務表現摘要

收益

70億港元

▼ 按年-1.8%

每基金單位分派

1.27港元

▼ 按年-5.9%

平均借貸成本

3.2%

(2025年3月31日: 3.6%)

物業收入淨額

52億港元

▼ 按年-3.4%

每基金單位資產淨值

61.2港元

▼ 半年-3.3%

2025年3月31日

‘A’ 評級

獲國際評級機構認定

可分派總額

33億港元

▼ 按年- 5.6%

物業組合總值

2,230億港元

▼ 半年-1.3%

淨負債比率

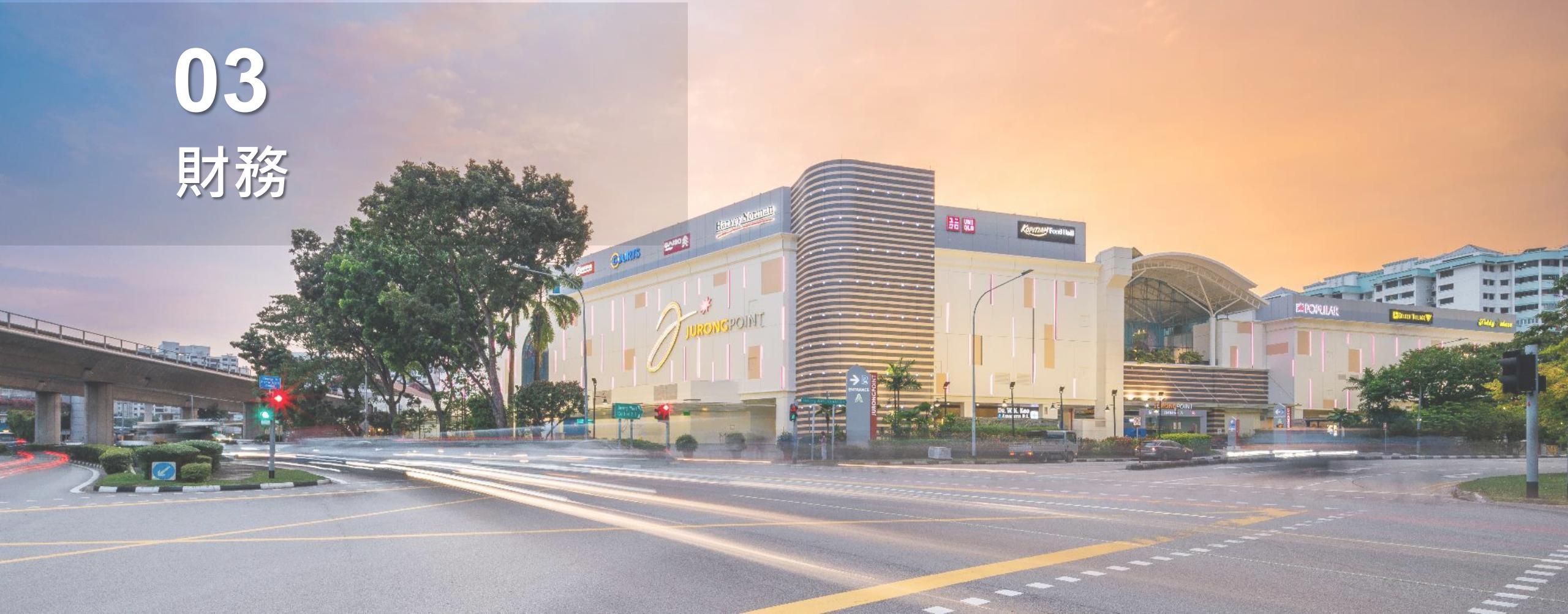
22.5%

(2025年3月31日: 21.5%)

附註:

(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至 2025年9月30日。

03 財務





盈利韌性確保收入的可預測性



香港及中國內地業務

- 香港及中國內地的租用率分別維持在97.6%及95.9%的健康水平
- 香港停車場業務表現穩定



國際業務

- 接近全數租出，並錄得強勁的續租租金調整率



財務狀況

- 受惠於上半年香港銀行同業拆息下降，平均借貸成本為3.2%



資產估值

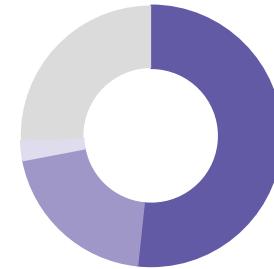
- 物業組合整體資本化率大致維持穩定，僅少數資產出現資本化率擴張



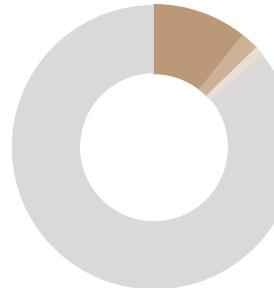
領展房託物業組合概要

物業組合總值⁽¹⁾: 2,230億港元

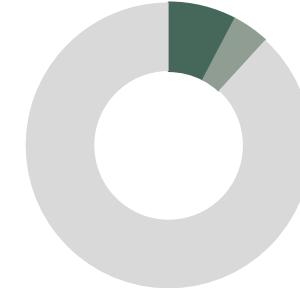
香港
74.4%



中國內地
13.8%



國際
11.8%



物業
130

物業組合總值
1,660億港元

零售及停車場資產



物業
12

物業組合總值
310億港元

6 項零售、1項辦公大樓及5項物流資產



物業
12

物業組合總值
260億港元

澳洲、新加坡及英國：
5項零售及7項辦公大樓資產



附註:

(1) 於2025年9月30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，以及悉尼和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。

物業組合整體資本化率大致穩定

(十億元)	估值		資本化率	
	於2025年 9月30日	於2025年 3月31日	於2025年 9月30日	於2025年 3月31日
香港				
零售物業	115.2	117.7	3.7% - 4.9%	3.7% - 4.9%
停車場及相關業務	45.3	46.0	3.0% - 5.0%	3.0% - 5.0%
辦公大樓 ⁽¹⁾	5.4	5.7	3.8%	3.8%
中國內地				
零售物業	24.0	24.4	5.0% - 5.5%	5.0% - 5.5%
辦公大樓	4.6	4.8	5.4%	5.2%
物流物業	2.2	2.3	5.6% - 5.8%	5.6% - 5.8%
澳洲				
零售物業	2.9	2.6	5.3% - 5.5%	5.3% - 5.5%
辦公大樓 ⁽²⁾	7.0	6.6	5.4% - 6.8%	5.4% - 6.8%
新加坡				
零售物業	14.3	13.7	3.8% - 4.5%	3.8% - 4.5%
英國				
辦公大樓 ⁽³⁾	2.0	1.9	9.0%	9.0%

投資物業總值⁽⁴⁾: 2,173億港元 (半年下跌1.4%)

主要由於香港和內地市場的市場租金下調，部分已被外幣兌港元升值抵銷

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 用於共享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 佔用的各兩層辦公室 (分類為物業、器材及設備)，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9% 的估值。



主要財務指標

淨負債比率
22.5%

定息債務比率
65.8%

平均借貸成本
3.2%

平均債務到期年限
2.9 年

稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋
5.4x

可用流動資金⁽¹⁾
9.4億港元

財務要點

財務成本

通過具競爭力的信貸息差及
有效的外匯風險管理措施調
控成本

對沖比率

通過嚴謹的機制，將固定利
率債務比例維持在50%至
70%的區間

再融資

在過去六個月內，以具競爭力
的利率為超過100億港元的債
務再融資

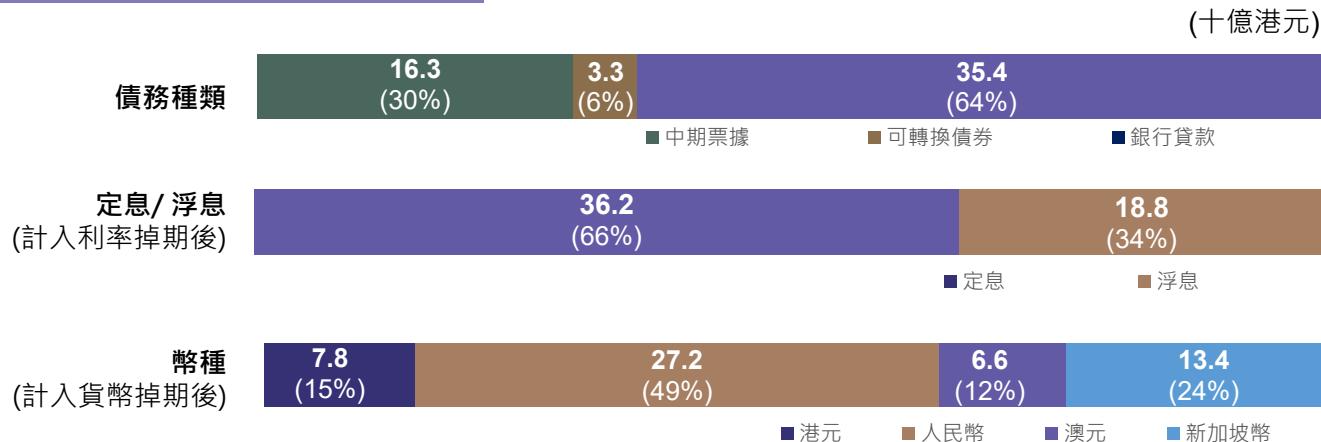
附註:

(1) 於2025年9月30日，未提取的已承諾融資額度為58億港元，現金及銀行結餘為36億港元。

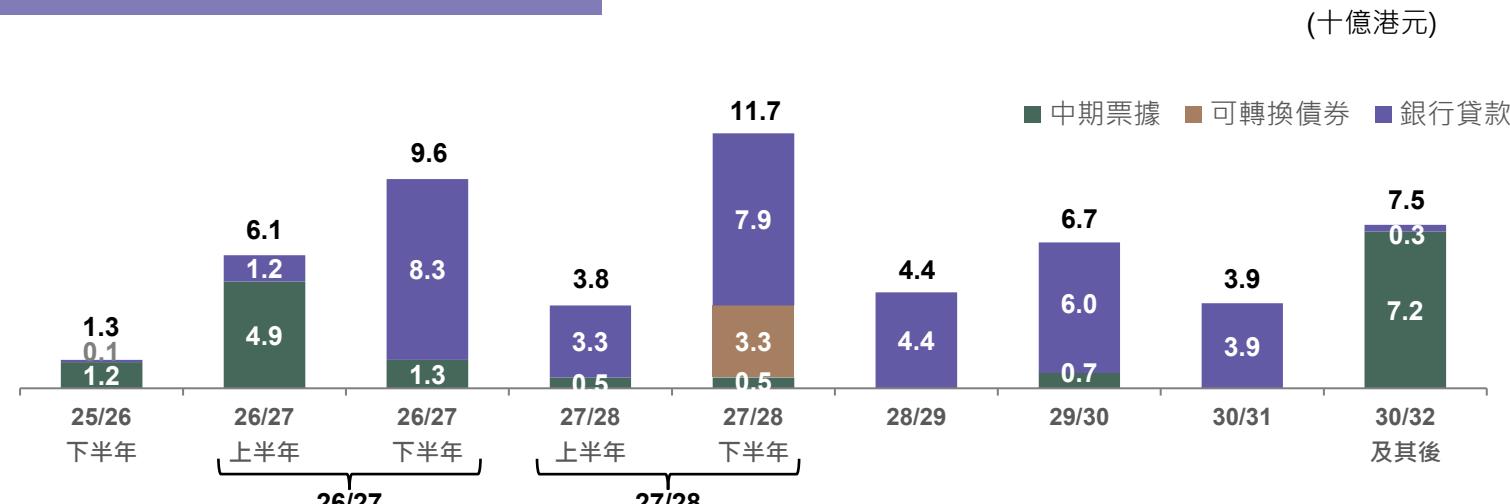
(2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於2025年9月30日。

穩健的平均債務到期年限及審慎的再融資

債務詳情



債務到期情況



25/26財年上半年財務安排

銀行貸款	88億港元
中期票據私人配售	13億港元
總計	101億港元

信貸評級獲主要評級機構肯定

穆迪 **A2 穩定**

標準普爾 **A 穩定**

惠譽 **A 穩定**



04 領展房託物業組合摘要

香港零售 — 面對市場挑戰仍維持穩健的租用率

主要財務指標

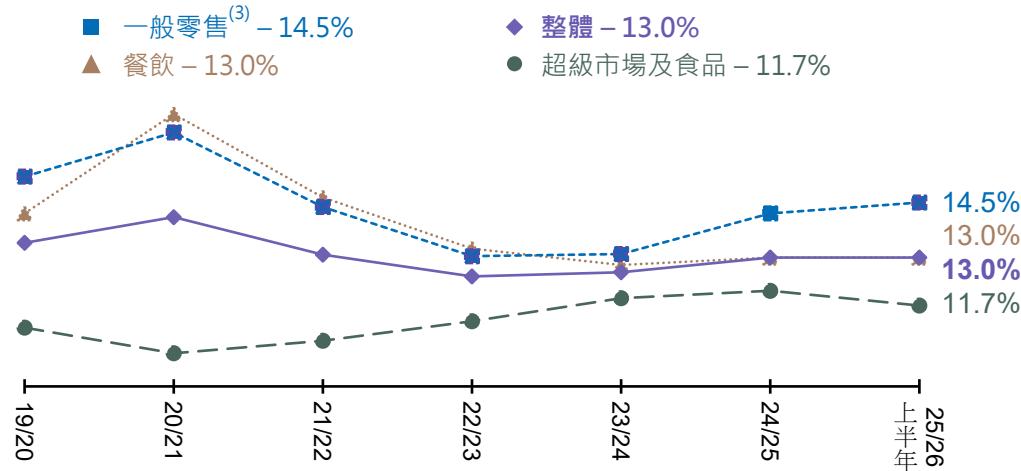
收益
按年-3.1%

租用率
97.6%

平均每平方呎每月租金
62.1港元

續租租金調整率
-6.4%

商戶租用成本⁽⁴⁾



商戶銷售額增長⁽²⁾

商戶種類	領展		香港	
	25/26上半年	24/25上半年	25/26上半年	24/25上半年
餐飲	-0.1%	-0.7%	0.2%	-1.7%
超級市場及食品	0.5%	-5.2%	0.2%	-3.6%
一般零售 ⁽²⁾	-6.0%	-6.6%	2.6%	-12.9%
整體	-2.1%	-4.3%	1.6%	-8.8%

附註:

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於2025年9月30日。

香港零售 — 採取積極的租賃策略

租務摘要

於 2025/2026 財年上半年簽訂
超過 345 份新租約⁽¹⁾
(超過 108 個新品牌及 237 個現有品牌)

續租率
~80%⁽¹⁾
於2025年9月
(按內部樓面面積計算)

首次進駐領展物業組合

娛樂



餐飲



服裝



按類別劃分的重要新租約



特色餐廳



學習及興趣班



時裝及配飾



遊戲及家庭娛樂



其他食品

香港停車場及相關業務穩定增長

摘要

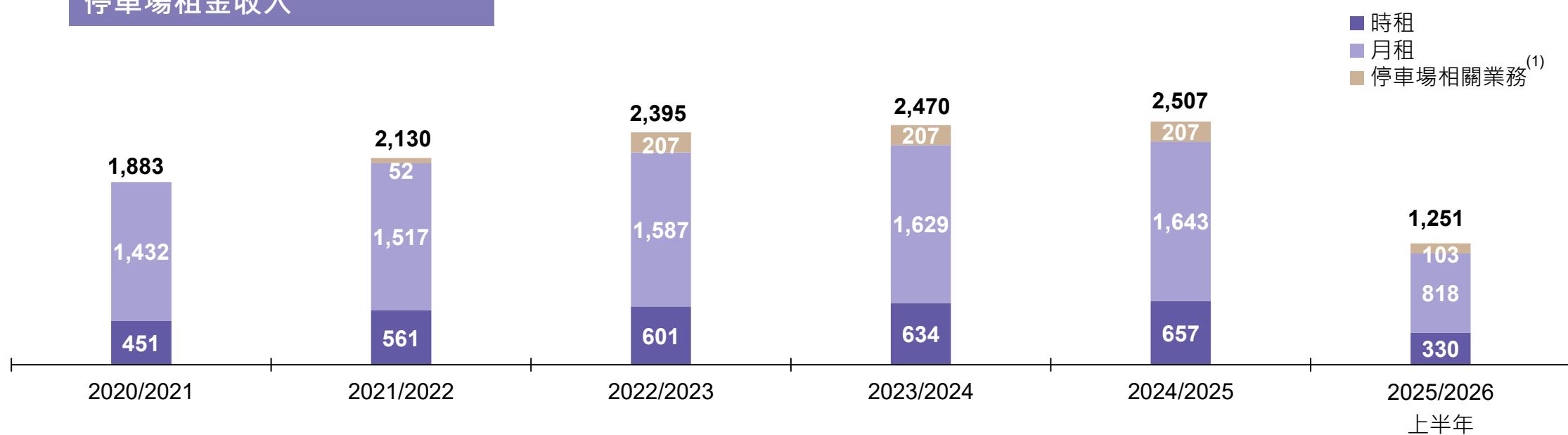
收益
按年-0.1%

停車場租金收入
3,388港元
每個泊車位每月收入
▲ 按年+0.1%

泊車位平均估值
729,000港元
每個泊車位
▼ 按年-2.5%

停車場租金收入

(百萬港元)



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9月30日。

香港 — 於市場波動中最大化資產價值



資本開支
5,900萬港元

投資回報率
14.5%

- 已翻新外牆及公共空間，包括中庭、地面鋪設、照明及洗手間
- 於地面樓層增建面向街道的零售商舖

已完成資產提升的項目



資本開支
2,100萬港元

投資回報率
29.1%

TKO Spot 3樓

發展中項目

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 — 維持租用率以保障資產價值

零售

租用率	續租租金調整率 ⁽¹⁾
95.9%	-16.4%

- 由於北京消費者情緒較預期差，續租租金調整率仍然疲弱
- 若撇除北京中關村領展廣場及上海領展企業廣場的零售部分，續租租金調整率為+2.5%
- 於2025/26財年上半年簽訂逾260份新租約，顯示當地消費者對潮流生活用品的需求持續上升

物流

租用率
96.6%

- 憑藉具競爭力的地理位置，即使有新供應進入大灣區及長三角市場，仍能維持穩定租用率
- 第三方物流服務供應商持續帶動租賃需求



深圳領展中心城

附註:

(1) 繼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9月30日。

中國內地 — 於市場波動中最大化資產價值

已完成資產提升的項目

廣州天河領展廣場



資本開支
3.81億人民幣⁽¹⁾

投資回報率
10.7%⁽¹⁾

- 縮減並分割原有超市面積，以引入更多高效益的租戶
- 於人流動線區域、後勤空間及顧客接觸點進行升級工程

北京通州領展廣場



資本開支
6,300萬人民幣

投資回報率
10.0%

- 升級主樓以改善公共空間、導視系統及人流動線
- 重新配置中庭店舖並擴建地庫美食廣場，以改善商戶組合

規模較小的
資產提升項目⁽²⁾

累計資本開支
3,600萬人民幣

平均投資回報率
9.0%

附註:

(1) 包括第一及第二期項目。

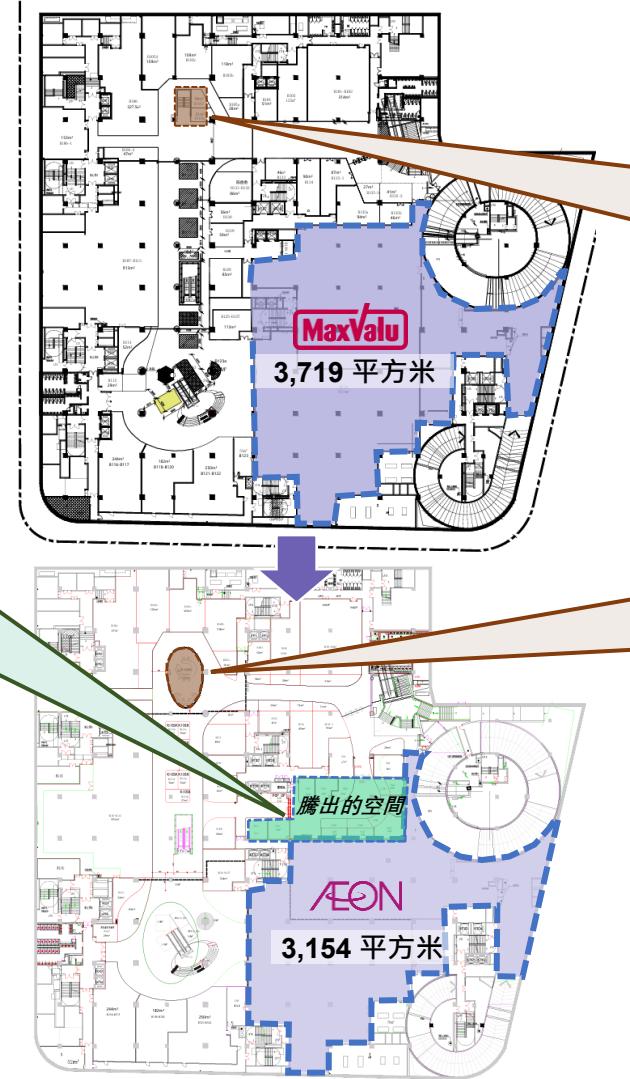
(2) 包括領展中心城及廣州荔灣領展廣場的零售空間重新配置工程、上海七寶領展廣場四樓及五樓，以及北京中關村領展廣場地庫一層美食街。

中國內地 — 個案研究：釋放潛在價值

廣州天河領展廣場 - 地庫



- 縮減 MaxValu 門店面積，並策略性地將釋放出來的空間轉型為「平川好味Foodie+」，一個由領展創立，充滿活力的美食街概念。
- 在新區域引入 11 個新商戶，包括具競爭力的品牌，如 Mr. Wild Man Gelato、MX Bakery Family 和 Chez CHOUX。



- 將一個未充分利用的樓梯空間，改造成可出租的中島區域

國際業務 — 零售業務續租租金調整率維持正增長



新加坡零售

租用率
99.8%

續租租金調整率⁽¹⁾
12.9%

- 物業組合整體租用率維持高位，並錄得強勁的續租租金調整率
- 「SG60」推廣活動及政府發放消費券帶動商戶銷售。然而，零售氣氛仍然謹慎，非必需品消費支出已出現放緩的初步跡象
- 因長周末及學校假期出境旅遊增加，人流量減少

澳洲零售

租用率
98.1%

續租租金調整率⁽¹⁾
16.3%

- 服裝、配飾、電子產品及生活時尚商戶帶動商戶銷售額按年增長15.3%
- 持續改善商戶組合，引入具特色或首次進駐的品牌，以提升商場銷售效益
- 家庭收入上升、利率下降及消費信心改善，零售市場前景樂觀



國際辦公大樓

租用率
87.0%

- 於核心地區擇優而租的趨勢持續，令悉尼及墨爾本市場呈現兩極化的情況持續
- 未來供應量下降，辦公大樓租金的下行壓力預期將會得以緩解
- 租賃團隊積極接洽租戶以推廣可租用空間，並提早與續租租戶溝通，以評估及滿足其空間需求

附註:

(1) 繼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9月30日。

05 其他進展



領展房託作為極具吸引力的「房託+」投資方案

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投資
- 把握澳洲及新加坡市場的機遇
- 持續評估適合作資產循環的物業

擴展房地產投資管理業務



強化管理能力

- 資產及物業管理
- 基金管理

推出「領展房地產投資」

- 為私人機構資本提供管理服務
- 探索其他具戰略價值的機遇，以進一步擴大第三方資產管理規模



分派時間表

分派時期	2025年4月1日 – 2025年9月30日
附息的最後交易日	2025年12月1日
除淨日	2025年12月2日
暫停基金單位過戶登記手續	2025年12月4日
股息分派權益記錄日	2025年12月4日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2025年12月3日 – 2025年12月16日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2025年12月24日 (下午4:30前)
分派日	2025年12月31日

九個月營運更新



九個月營運更新將於
2026年2月發布

06 問答



07 附錄





目錄

財務數據	29
• 財務報表	29
• 資本管理	33
• 估值	34
營運數據	35
香港市場數據	39
• 停車場供求情況	39
• 零售銷售	40
• 運輸基建	41
ESG更新	42
• 領展可持續未來館	42
• ESG指數	43
• 社區參與及可持續發展舉措	44
釋義及詞彙	45

附錄一

主要財務數據

	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %	截至2025年 9月30日止 六個月佔比 (%)
綜合				
收益	7,023	7,153	-1.8	-
物業收入淨額	5,178	5,359	-3.4	-
租金				
香港零售及辦公室物業	3,224	3,359	-4.0	45.9
香港停車場及相關業務	1,251	1,250	+0.1	17.8
中國內地零售、辦公室及物流物業	778	816	-4.7	11.1
國際零售及辦公室物業	679	686	-1.0	9.7
管理費及空調服務費	942	868	+8.5	13.4
其他收益	149	174	-14.4	2.1
總收益	7,023	7,153	-1.8	100.0
物業經營總開支				
	1,845	1,794	+2.8	-

附錄二

綜合收益表

	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
收益	7,023	7,153	-1.8
物業經營開支	(1,845)	(1,794)	+2.8
物業收入淨額	5,178	5,359	-3.4
一般及行政開支	(461)	(441)	+4.5 ⁽¹⁾
利息收入	31	172	-82.0 ⁽²⁾
財務成本	(796)	(997)	-20.2 ⁽³⁾
扣除稅項、投資物業公平值變動、物業、器材和設備的減值、所佔合營企業及與 基金單位持有人交易的淨溢利 / (虧損) 前之溢利	3,952	4,093	-3.4
投資物業公平值變動	(5,211)	(7,246)	-28.1
物業、器材和設備的減值	(2)	(4)	-50.0
所佔合營企業的淨溢利 / (虧損)	39	(436)	-108.9
稅項	(515)	(406)	+26.8
非控制性權益	123	315	-61.0
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損	(1,614)	(3,684)	-56.2

附註:

(1) 一般及行政開支增加主要是因為長期獎勵計劃支出增加 (+5,800萬; +148.7%)。若撇除長期獎勵計劃支出，一般及行政開支下降9.5%，主要原因是併購交易成本降低。

(2) 由於銀行存款減少及債券投資組合到期，利息收入減少。

(3) 融資成本節省主要由於香港銀行同業拆息及新加坡元隔夜平均利率下降。



附錄三

物業經營開支分析

	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 (%)	截至2025年 9月30日止 六個月佔比 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	513	479	+7.1	27.9
員工成本	324	329	-1.5	17.6
維修及保養	137	123	+11.4	7.4
公用事業開支	226	231	-2.2	12.2
地租及差餉	192	182	+5.5	10.4
宣傳及市場推廣	122	123	-0.8	6.6
屋邨公用地方開支	71	69	+2.9	3.8
房地產稅和土地使用稅	119	121	-1.7	6.4
應收貿易賬款減值準備	18	9	+100.0	1.0
其他物業經營開支	123	128	-3.9	6.7
物業經營總開支	1,845	1,794	+2.8	100.0



附錄四

綜合分派報表

	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 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	(1,614)	(3,684)	-56.2
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動	5,034	7,384	-31.8
基金單位持有人應佔之物業、器材和設備減值	2	4	-50.0
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動的遞延稅項	(73)	(98)	-25.5
可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(3)	(9)	-66.7
金融工具之公平值變動	(167)	(82)	+103.7
房地產及其相關資產之折舊與攤銷	15	15	-
其他非現金虧損 / (收入)	89	(54)	-264.8
可分派總額	3,283	3,476	-5.6
每基金單位分派 (港仙)	126.88	134.89	-5.9

附註:

(1) 分派根據信託契約調整。

附錄五

資本管理

評級機構的主要信用指標	於 2025 年 9月 30 日	標準普爾	穆迪	惠譽
		指標 (A / 穩定)	指標 (A2 / 穩定)	指標 (A / 穩定)
淨負債 / 投資物業	23.4%	N/A	N/A	<30%
負債 / 負債 + 權益	25.2%	<30%	N/A	N/A
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	5.4x	N/A	>3.0x – 3.5x	>3.0x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤	5.3x	<6.0x	<6.5x	N/A

回顧期內安排的融資

2025年5月	<ul style="list-style-type: none"> 10億港元 3 年期貸款融資 3億港元 6年期票據，年息3.63厘
2025年6月	<ul style="list-style-type: none"> 10億港元 4年期貸款融資 5億港元 7年期票據，年息3.72厘
2025年7月	<ul style="list-style-type: none"> 18億港元 4/5 年期貸款融資
2025年8月	<ul style="list-style-type: none"> 38億港元 4/5 年期貸款融資
2025年9月	<ul style="list-style-type: none"> 12億港元 4 年期貸款融資 5億港元 7年期票據，年息3.65厘

附錄六

估值

(十億元)	幣種	半年比較 %	估值		資本化率	
			於2025年 9月30日	於2025年 3月31日	於2025年 9月30日	於2025年 3月31日
香港	港元	-2.1%				
零售物業			115.2	117.7	3.7% - 4.9%	3.7% - 4.9%
停車場及相關業務			45.3	46.0	3.0% - 5.0%	3.0% - 5.0%
辦公大樓 ⁽¹⁾			5.4	5.7	3.8%	3.8%
中國內地	人民幣	-4.0%				
零售物業			22.0	22.8	5.0% - 5.5%	5.0% - 5.5%
辦公大樓			4.2	4.4	5.4%	5.2%
物流物業			2.0	2.1	5.6% - 5.8%	5.6% - 5.8%
澳洲	澳元	1.8%				
零售物業			0.6	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% - 6.8%
新加坡	新加坡元	1.1%				
零售物業			2.4	2.4	3.8% - 4.5%	3.8% - 4.5%
英國	英鎊	-0.2%				
辦公大樓 ⁽³⁾			0.2	0.2	9.0%	9.0%

投資物業總值⁽⁴⁾: 2,173億港元 (半年下跌1.4%)

主要由於香港和內地市場的市場租金下調，部分已被外幣兌港元升值抵銷

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 用於共享辦公室業務所佔用的兩層。

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



附錄七

零售物業組合 – 租約到期情況

於2025年9月30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	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及其後	21.8	19.4	44.2	34.3	66.9	69.1	28.9	29.5
短期租約及空置	8.1	5.0	4.1	-	1.9	-	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)。

附錄八

辦公室物業組合 – 租約到期情況

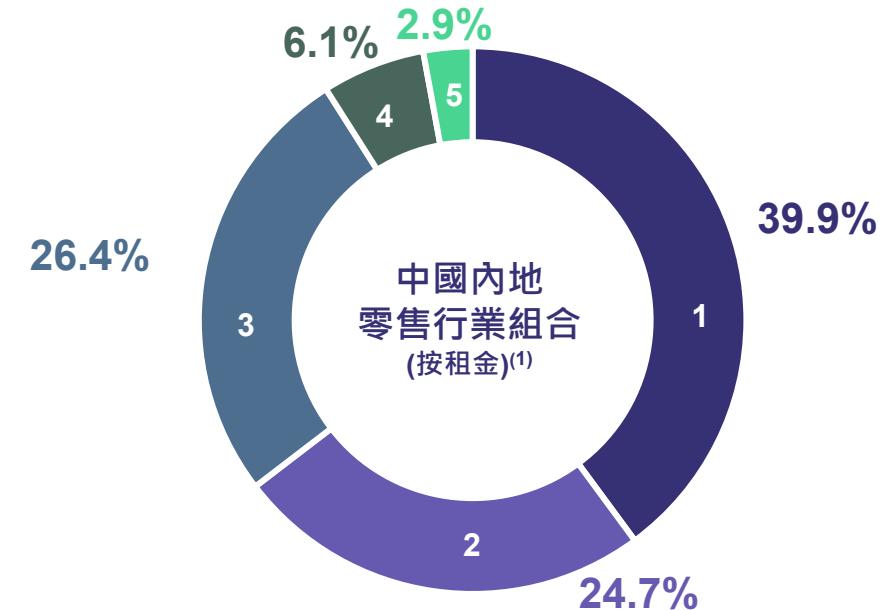
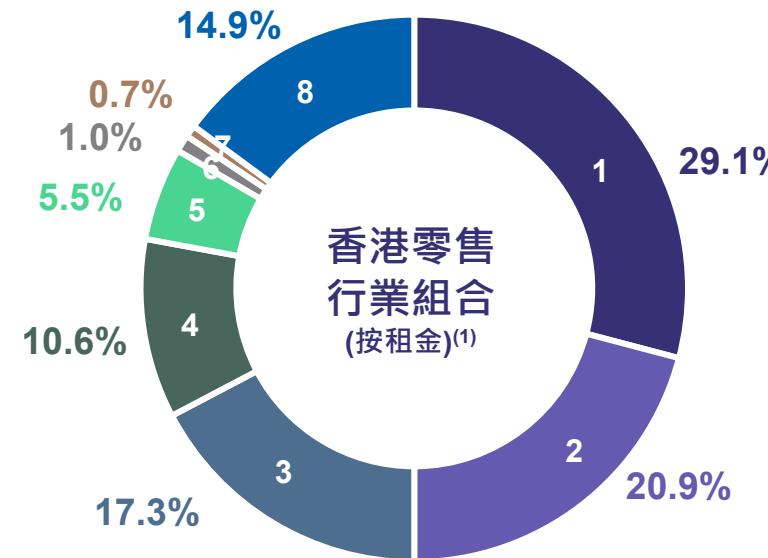
於2025年9月30日	香港辦公室		中國內地辦公室		國際辦公室	
	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)	總面積 (%)	每月租金 ⁽¹⁾ (%)
2025/2026	7.2	3.5	2.9	3.2	1.3	1.7
2026/2027	19.9	22.1	13.8	16.2	4.2	6.7
2027/2028	15.2	15.6	22.8	26.6	6.8	7.3
2028/2029及其後	57.3	58.8	56.5	54.0	68.4	84.3
短期租約及空置	0.4	-	4.0	-	19.3	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 按基本租金 (不包括管理費) 計算。

附錄九

香港及中國內地零售物業組合 – 租戶組合



香港零售	2025年9月	2025年3月
1. 餐飲	29.1%	29.0%
2. 超級市場及食品	20.9%	20.8%
3. 街市/熟食檔位	17.3%	17.4%
4. 服務	10.6%	10.5%
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⁾	14.9%	15.1%
總計	100%	100%

中國內地零售	2025年9月	2025年3月
1. 餐飲	39.9%	38.6%
2. 時裝	24.7%	24.7%
3. 一般零售及其他	26.4%	27.0%
4. 休閒娛樂	6.1%	6.9%
5. 超級市場及食品	2.9%	2.8%
總計	100%	100%

附註：

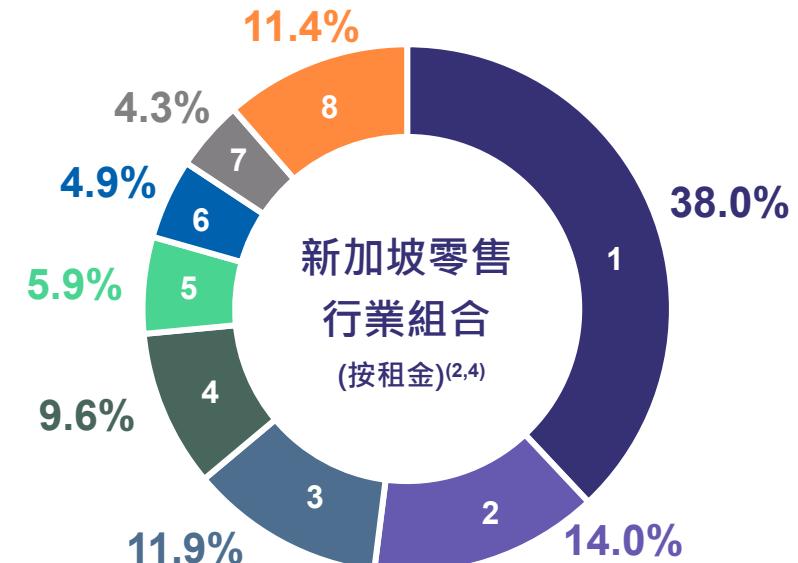
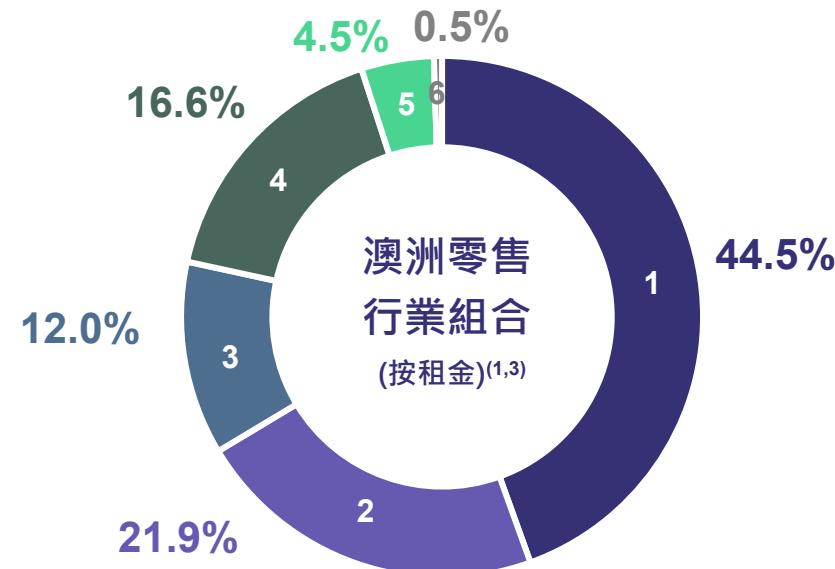
(1) 按基本租金 (不包括管理費) 計算。

(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。

附錄十

國際零售物業組合 - 租戶組合



澳洲零售	2025年9月	2025年3月
1. 時裝及配飾	44.5%	42.2%
2. 餐飲	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. 零售服務	4.5%	4.1%
6. 其他	0.5%	0.5%
總計	100%	100%

新加坡零售	2025年9月	2025年3月
1. 餐飲	38.0%	36.6%
2. 時尚生活及服務	14.0%	14.1%
3. 美容及康健	11.9%	12.3%
4. 時裝及配飾	9.6%	10.3%
5. 大型超級市場及超級市場	5.9%	6.0%
6. 電子及信息技術	4.9%	5.1%
7. 百貨公司及廉價商品店	4.3%	4.4%
8. 其他	11.4%	11.2%
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。

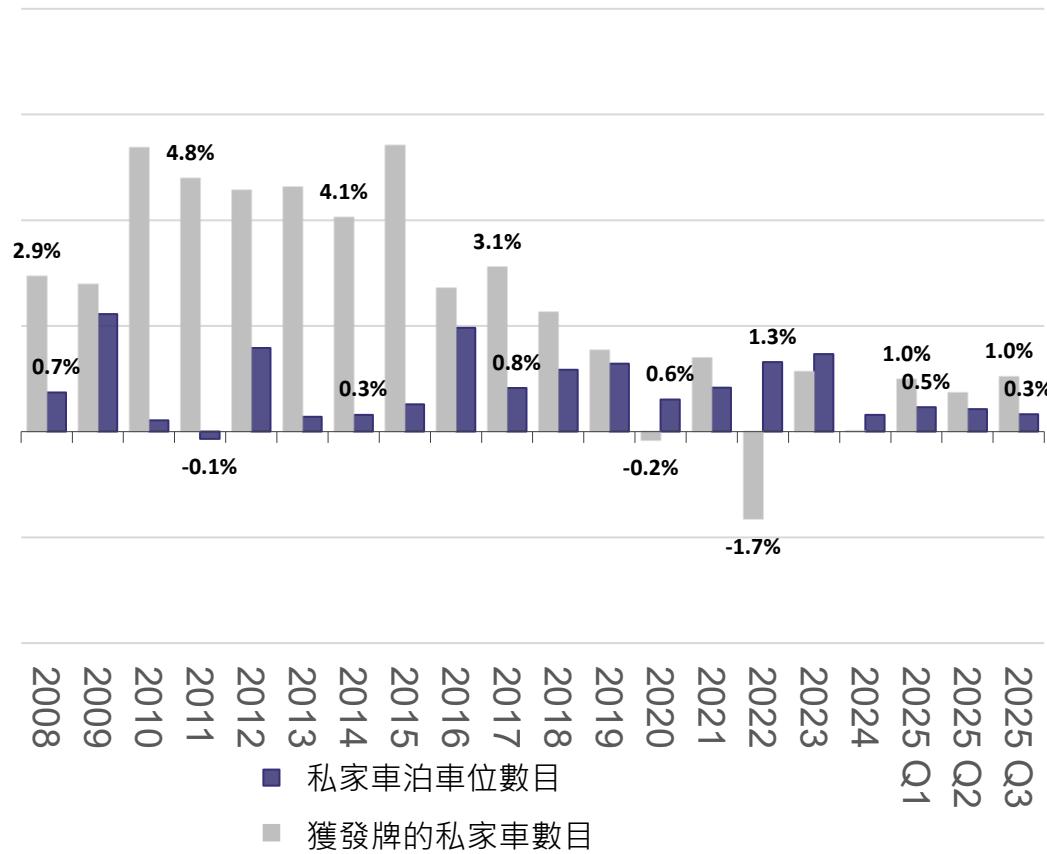
(4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。

(5) 根據澳洲購物中心理事會的定義。

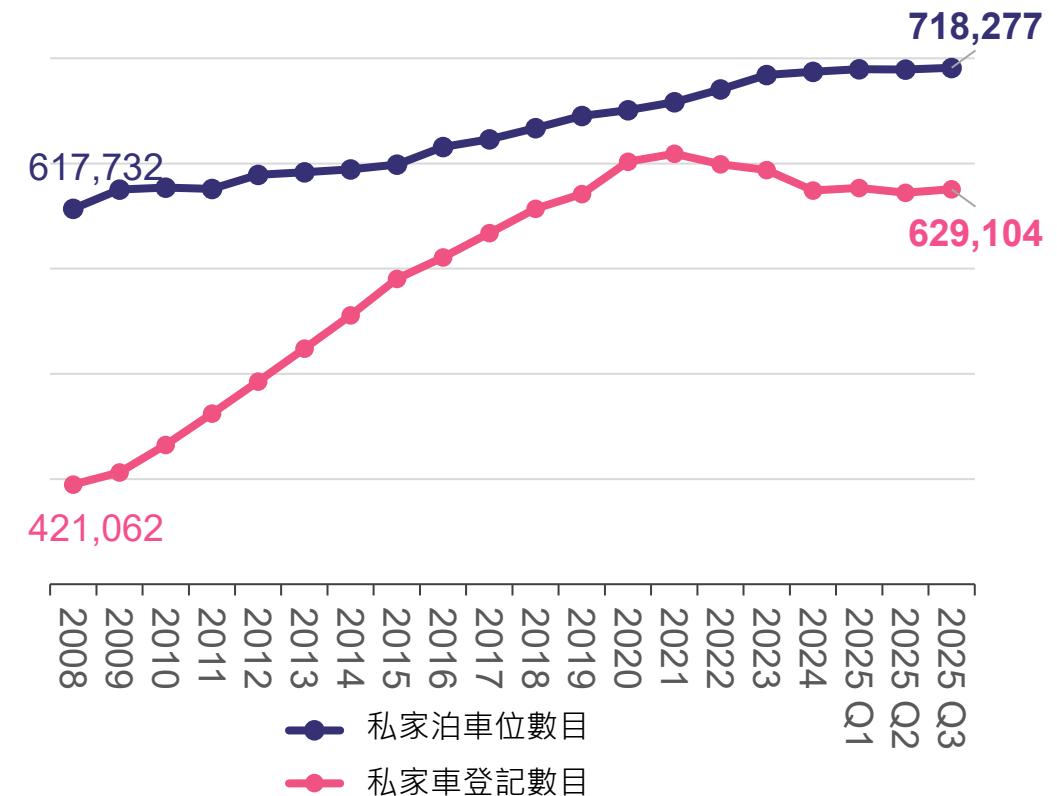
附錄十一

香港市場數據 - 停車場供求情況

私家車供求 (按年變動)

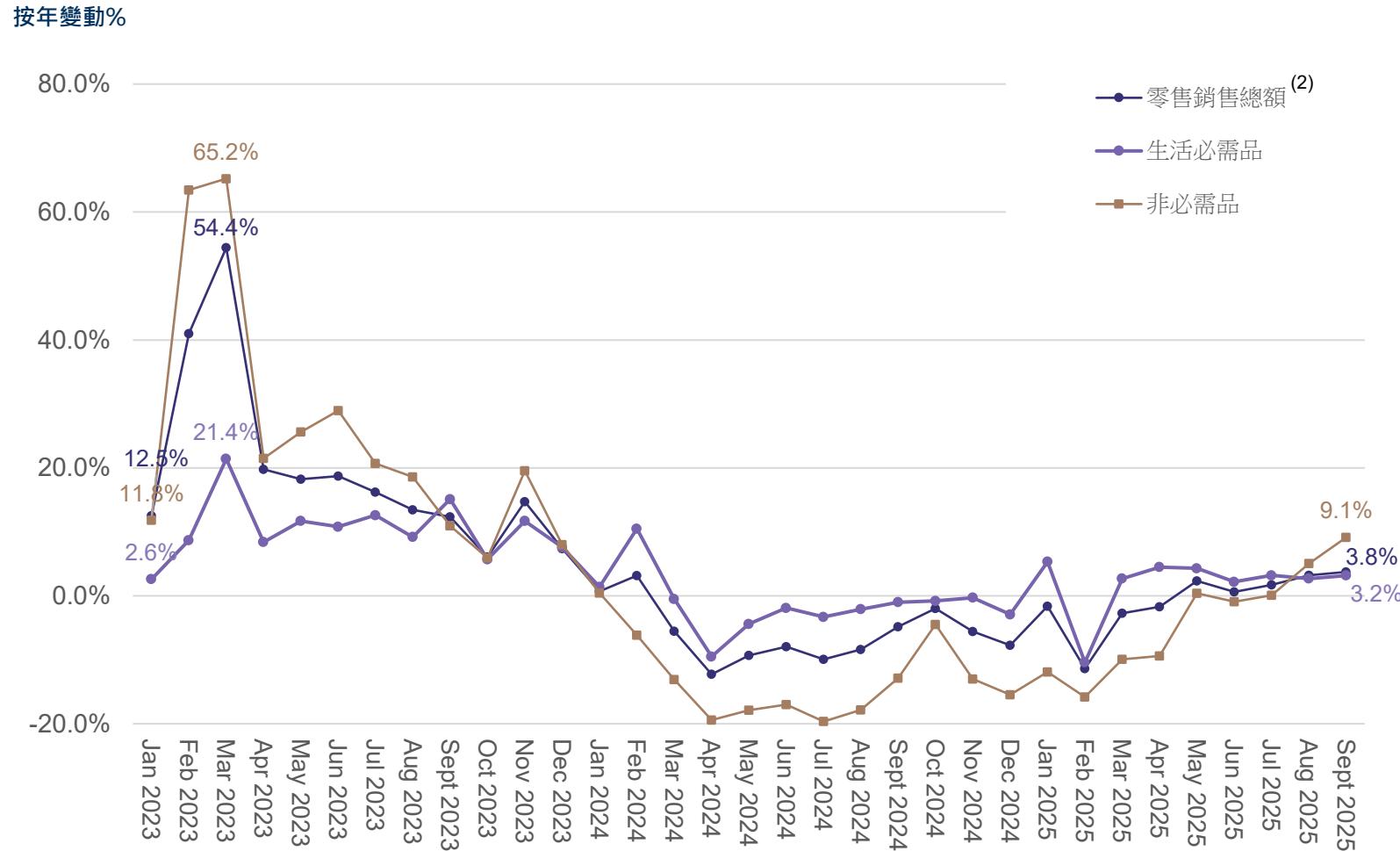


已登記車輛與泊車位數目 (私家車)



附錄十二

香港市場數據 - 零售銷售



香港零售銷售 2025年9月



+3.2%按年
必需品零售銷售

+3.8%
按年
零售總銷售

+9.1%
按年
非必需品零售銷售

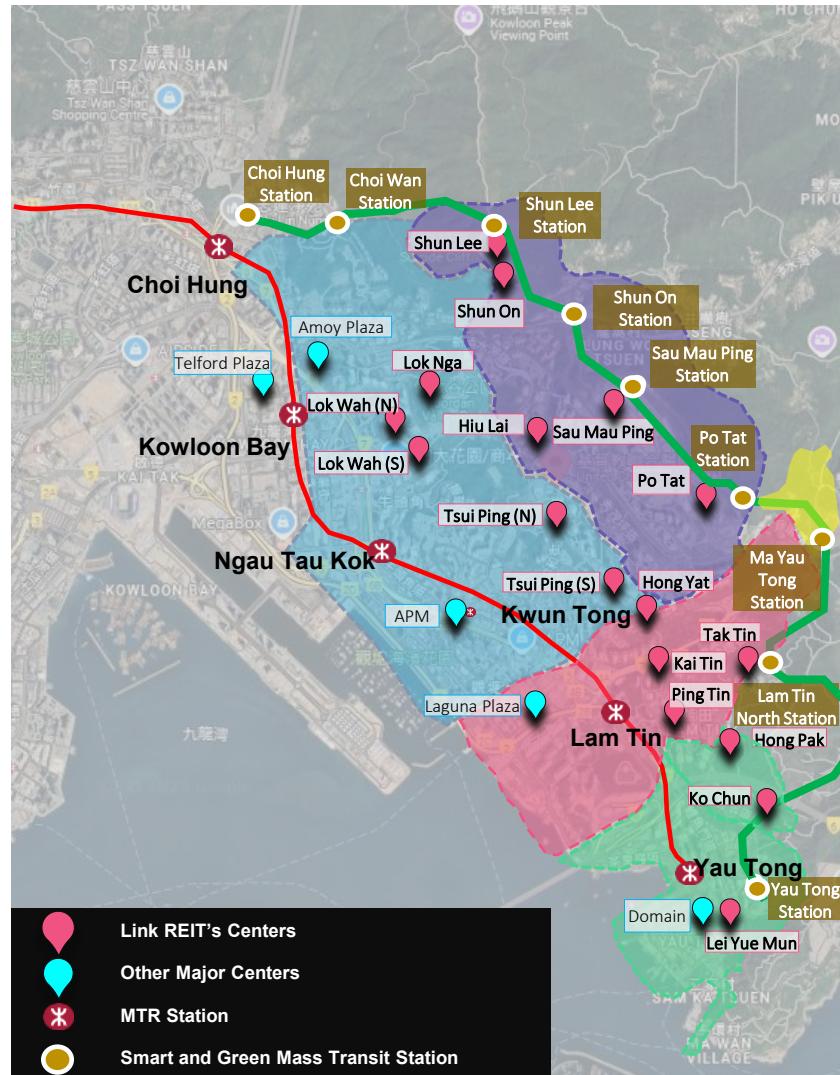
附註：

(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

香港市場數據 – 運輸基建



智慧綠色集體運輸系統

六項領展房託旗下的資產將受惠於完善的交通網絡

觀塘中

1 彩雲商場

秀茂坪山坡

2 順利商場

藍田

3 秀茂坪商場

5 德田廣場

4 寶達商場

油塘

6 鯉魚門廣場

時間表

2025年前

- 公眾諮詢
(2025年下半年)

2026年前

- 承建商提交標書

2027年前

- 批出施工合約

2033年或之前

- 完成交接並開始營運



附錄十四

領展可持續未來館

關於當前展覽

為慶祝領展房地產投資信託基金上市20周年，領展可持續未來館推出全新主題：「人城共生：宜居空間的創與造」。

此特別策展呈現領展20年來打造活力永續社區的歷程，深入探索我們在商業活化、社區營造、生態保育、科技創新及社區關懷等領域的專業實力。



了解詳情





附錄十四 ESG指數表現



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

基準	披露水平
4 星評級	A
2025: 89/100 2024: 87/100	2025: 100/100 2024: 98/100

恒生可持續發展企業指數系列



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

AA
2025: 78.77/100 2024: 78.55/100



FTSE4Good

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



BBB
2025: 5.5/10 2024: 5.6/10

富時社會責任指數
2025: 3.9/5 2024: 4.1/5



「低風險」評級
2025: 7.83/100 ⁽¹⁾ 2024: 8.84/100 ⁽¹⁾



堅定支持多項國際可持續發展的倡議

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



International Financial
Reporting Standards



United Nations
Global Compact



附錄十六

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，透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
2,000萬



投放總額
\$1.74億



頒授獎學金⁽²⁾
2,140

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

58香港資產項目

- 6.9 兆瓦裝機容量^{(3),(4)}

4中國內地資產項目

- 整個物流組合中17兆瓦的裝機容量⁽³⁾
- 北京通州領展廣場部分採用綠色電力

1新加坡資產項目

- 裕廊坊0.7兆瓦裝機容量^{(3),(5)}

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) 包括2025/26年度數據，以及「領展大學生獎學金」及為紀念領展成立二十周年而於2025年推出的「領展二十周年傑出學生獎學金」。

(3) 兆瓦指MW。裝機容量指設施的最大發電量。

(4) 已於53處物業安裝4.5兆瓦；另計劃於2026/27年前，在19處物業進行2.4兆瓦的第二階段安裝工程。

(5) 計劃於 2025/2026 年安裝。

(6) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至 2025 年 9 月 30 日。

附錄十七

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）
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 necessarily 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 advisers, to register this document as an offering document or otherwise to permit public distribution of this document.