



年報 2025 / 2026

策略報告

LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



樂富廣場 · 中國香港



目錄

概況

關於領展	2
關於本報告	3
業務概覽	4

策略

主席報告書	6
執行董事報告書	10

表現

企業策略及展望	14
營運摘要	15
香港物業組合	16
中國內地物業組合	22
國際物業組合	24
物業組合估值回顧	26
資本管理	28

管治

風險管理及管治架構	30
主要風險	31
前瞻分析	32
可持續發展	33

釋義及詞彙	34
-------	----

公司資料	封底內頁
------	------

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

關於本報告

領展房託於香港聯交所主板上市(股份代號:823),為證監會認可之集體投資計劃。領展房託採用內部管理模式,持有領展(為領展房託之管理人)及The Link Holdings Limited(為領展房託之投資控股實體)的權益。

領展獲證監會發牌,可進行受規管的資產管理活動,並為基金單位持有人的利益管理領展房託。在本報告中,「我們」和「我們的」均指領展(作為領展房託管理人的身份),根據上下文含義亦可指領展房託本身。

本報告涵蓋2025年4月1日至2026年3月31日的財政年度(2025/2026年度)。我們討論業務表現時,會以類似格式標示其他財政年度以作參照或比較。

本報告及2025/2026年度綜合財務報表是由管理層編製,受審核及風險管理委員會認可並且經董事會批准。報告通過內部和外部審查。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述本集團2025/2026年度的業績,包含截至批核日期2026年5月28日的重大事宜。在披露策略方針的同時,我們作出判斷以免損害競爭優勢。

匯報範圍

本報告旨在闡明領展的策略及業務模式,如何隨著時間影響價值創造的過程,涵蓋外部環境、重要事項、主要風險及相關機遇。此外,我們簡要概述本財政年度的營運表現、管治及風險管理狀況。

綜合鑒證

我們使用綜合鑒證模式作管理層與內部及外部供應商的鑒證。畢馬威會計師事務所負責審核領展2025/2026年度綜合財務報表,隨後給予無保留意見。安永對與領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標有關的選定指標進行獨立有限鑒證工作。可持續發展報告2025/2026載有更多相關資料。重要環境、社會及管治關鍵績效指標及可持續發展報告已獲董事會批准。本集團內部審計部門負責評估財務、營運、合規及風險管理控制。

可持續發展報告並不構成年報的一部分,而擬作為年報的補充,提供有關可持續發展策略以及方法及年內表現的更多詳情。

我們提供一系列公司刊物以便我們的持份者可以評估領展房託的整體表現。



策略報告 2025/2026

- ▶ 我們與投資者的主要溝通渠道,並輔以其他刊載特定內容的披露報告



管治、披露及財務報表 2025/2026

- ▶ 企業管治報告
- ▶ 財務報表
- ▶ 估值報告



可持續發展報告 2025/2026



環境、社會及管治數據彙編 2025/2026



瀏覽
年報2025/2026及
可持續發展報告2025/2026

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

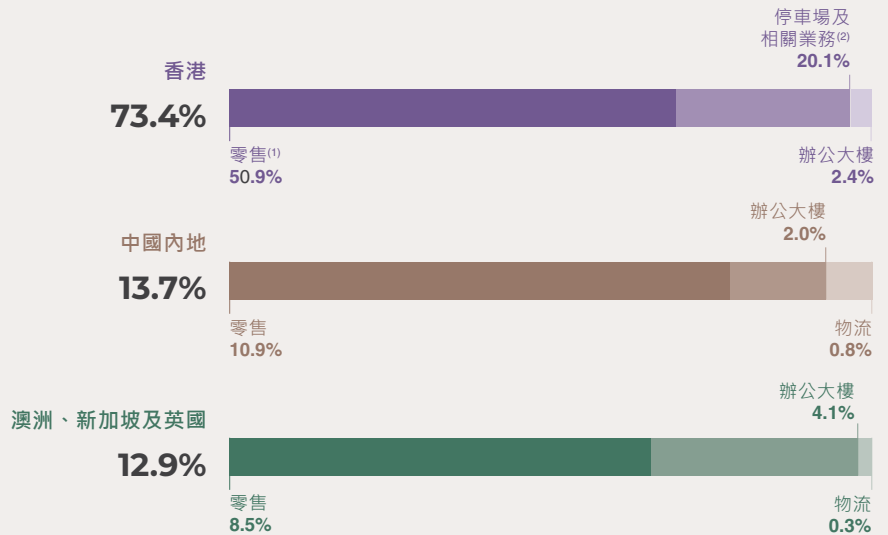
99.6% **95.7%**
香港 中國內地

87.7%
澳洲及英國

物流

97.9%
中國內地

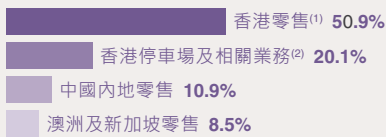
領展房託物業組合



零售及停車場資產

零售、停車場及相關業務

90.4%

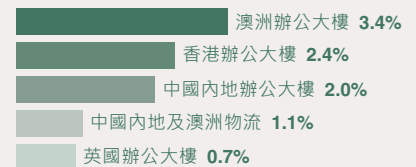


資產	物業組合價值
140項	1,950億港元

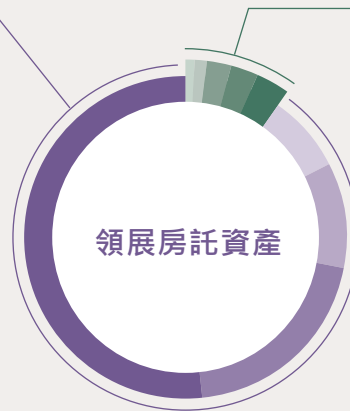
其他資產

9幢辦公大樓及6項物流資產

9.6%



資產	物業組合價值
15項	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。

主席報告書



在聽取基金單位持有人及持份者的意見反饋後，領展聚焦核心業務，專注其在亞太區擁有並積極管理購物商場及停車場的既有優勢與往績。我們對領展的中長期前景依然充滿信心與熱忱。

歐敦勤
主席

各位基金單位持有人：

領展房託截至2026年3月31日止年度的全年業績反映出我們業務所面對的市場挑戰，特別是在香港及中國內地的零售物業。

為此，本公司已推行全面的精簡組織措施，並在成本控制方面取得實質進展，相關全年效益預期將於2026/2027年度反映。在致力穩定香港及中國內地核心零售業務收入的同時（相關業務佔我們資產組合的主要部分），上述措施連同持續進行的資產提升項目，仍然是我們的工作重點。

儘管亞太區部分市場已出現市場氣氛及消費信心回穩跡象，我們的營運環境仍受不確定的地緣政治及宏觀經濟環境性所影響。近期發展，包括伊朗局勢，對金融市場、利率、供應鏈、消費信心以至最為關鍵的通脹及生活成本壓力的影響，仍有待觀察。

宏觀環境不明朗

地緣政治環境持續動盪，正進一步推動全球貿易格局的重整、增加對本地生產的依賴，以及人工智能快速發展。

相關波動對全球資本市場帶來影響。美國政策轉變影響投資者對美國國債的需求，資金亦轉向其他資產以分散風險。霍爾木茲海峽關閉引發能源市場波動，對通脹及生活成本帶來顯著壓力。人工智能的快速發展亦令整體環境日趨複雜，雖有助提升部分行業的生產力，亦可能對其他經濟活動帶來影響，尤其是對現有消費者電子商務趨勢的影響才逐步浮現。

綜合上述因素，主要經濟體的利率預期將在未來一段長時間維持高企。不明朗因素，尤其在消費者層面，已逐漸成為我們及同業所處經營環境的常態。

在此背景下，受惠於主要發達市場的城市人口增長、強勁的亞洲區內貿易及旅遊交流以及科技領域的投資增長，亞太區房地產的中期基本因素依然穩健。同時，我們亦留意到新增房地產供應量呈下行趨勢。

面對持續的通脹壓力及市場波動，房地產憑藉其抗通脹特性及穩定的收入來源，進一步鞏固其作為投資者進行跨資產配置時的重要地位。同時，具備營運實力、能在不同市場周期中積極管理資產的公司將更受投資者青睞，並有望實現較好表現。

聚焦核心業務：專注之年

在與基金單位持有人及其他持份者進行溝通並聽取其意見後，我們於1月份重申專注於公司核心優勢與往績的承諾，在亞太區擁有並積極管理商場及停車場，並將資產負債表中不少於80%的資本投資於該核心專長領域。

由於香港及中國內地零售業務的續租租金調整率持續錄得負數，核心零售業務的首要工作是控制成本及提升競爭力，以穩定盈利。為此，管理層已完成全面的成本優化措施，年度節省金額已超過原定2億港元的目標。我們將繼續積極推進各項資產管理工作，以確保我們以人為本、深耕社區的商場保持競爭力，並繼續切合社區的需求。



香港零售市場持續出現結構性轉變，例如電子商務的興起。我們正透過一系列措施，於迅速變化的市場環境中重新定位核心業務，包括逐步調整資產用途，以配合電子商務取貨及配送需要，從而帶動商場人流。我們亦將善用與香港約七成司機的恆常互動，進一步優化及延伸相關商業合作。上述措施是未來數年一系列計劃的開端，旨在支持核心零售業務發展，並拓展電子商務相關業務。

我們繼續致力拓展新的資本合作夥伴關係，共同持有或管理第三方資本，並探索具較高回報潛力的增值機遇，進一步實現多元化，並提升回報及基金單位持有人的價值。

我們亦持續優化物業組合。當前首要工作是出售非核心資產，聚焦核心業務並精簡業務架構，並於估值具吸引力時回購基金單位，以提升基金單位持有人的回報。

總括而言，過去數月我們聚焦核心業務，並為線上與線下零售體驗逐步融合的發展作好部署。相關工作將延續至2026/2027年度，同時我們將繼續穩定收入及提升資本循環的效率，從而有助加快回購基金單位。

領導團隊更替

領展領導團隊之更替，包括前任集團行政總裁王國龍於2025年底退任，一直以穩健審慎的方式推進。

我們於1月歡迎首席投資總裁宋俊彥加入董事會。宋俊彥及黃國祥與主席委員會緊密合作，該委員會為管理層提供支援及策略指引，確保各項策略得以有效執行。

我們正進行下任行政總裁的遴選工作，並會適時向市場公布最新進展。我們重點考慮具備房地產投資經驗，並擁有跨境投資及上市公司管理經驗的人選。出色的領導者往往能在不明朗環境中作出審慎判斷，在資訊未盡全面的情況下亦能妥善應對，並能因應情況變化作出調整。值得注意的是，大多數董事會及行政總裁亦將策略性思維視為推動企業穩健發展的首要技能，反映在複雜多變的環境下清晰的判斷力的重要性。我們於甄選過程中，亦充分考慮上述關鍵準則。

展望

儘管營商環境依然複雜多變，我們依然擁有優質業務，具備穩健的資產負債表、更為清晰的策略、良好的企業管治以及吸引優質國際投資者的能力。

我們預期於2026/2027年度，續租租金調整率的趨勢將保持在今年的水平。因此，我們致力維持未來一年盈利穩定，確保每基金單位分派及未來增長，均建基於穩健的盈利表現及強勁的資產負債表。

我們對領展的中長期前景充滿信心，主要因為核心業務擁有穩固基本面。我們亦相信，市場已出現明顯的穩定跡象且消費信心逐步提升，然而，我們仍將密切留意地緣政治及宏觀經濟波動可能帶來的影響。

本人衷心感謝領展的董事會及團隊於本年度迎難而上，積極應對各項挑戰，同時亦感謝基金單位持有人的長期支持。

歐敦勤

主席

領展資產管理有限公司
領展房地產投資信託基金的管理人
2026年5月28日

執行董事報告書

各位基金單位持有人：

我們謹以領展共同領導團隊身份，首次向各位基金單位持有人呈交本報告。

於2025/2026年度，市場環境仍然充滿挑戰，尤其是香港及中國內地，而本集團大部分物業組合及收入亦源自上述市場。有見及此，我們於2025/2026年度初推行全面的精簡組織架構措施，以減輕零售物業組合續租租金調整率為負數，對基金單位持有人的負面影響。我們謹此感謝所有基金單位持有人、商戶、主要夥伴及員工在這段時期的信任、支持及耐心，我們將繼續穩步推進各項措施，為業務回穩及復甦奠定基礎。

財務摘要

於2025/2026財政年度，我們的收益及物業收入淨額分別按年減少2.0%及3.7%至139.38億港元及102.30億港元，主要由於香港及中國內地物業組合的續租租金調整率為負數。為紓緩部分對每基金單位分派構成的影響，我們持續推動成本優化措施，包括減低員工成本以及一般及行政開支。2025/2026年度的可分派總額減少6.4%至65.77億港元。同時，我們的物業組合總估值輕微下降至2,160億港元，主要反映部分市場租金前景轉趨審慎，尤其是中國內地；而新加坡及澳洲的資產則錄得增長。我們繼續保持穩健的財務狀況，淨負債比率為23.9%。

香港：短期存在挑戰，但前景向好

香港零售續租租金調整率為負8.2%，主要由於我們仍在處理部分於三年前疫情解封後，當時市場氣氛較為樂觀期間所訂立租金水平較現行市況為高的租約。儘管商戶（特別是一般零售、超市及中菜館）仍面對壓力，我們的租用率維持在97.8%的高水平，對維持商場人流、社區連繫及商戶表現至關重要。



我們將充分考慮資本成本，採取均衡的資本配置策略，致力提升核心資產的表現及回報，有序出售非核心資產。如資金在滿足短期需要後仍有餘裕，且基金單位價格處於具吸引力的估值水平，我們將適時進行回購，以提升基金單位持有人的回報。

宋俊彥

執行董事兼首席投資總裁

政府數據顯示，市場正呈現明顯的企穩跡象，消費信心亦見回升，市場租金漸趨穩定，商戶銷售額亦開始增長。

我們繼續積極管理資產，確保商場保持競爭力，並繼續滿足所服務社區的需求。於2025/2026年度，我們翻新了逸東商場、彩明鮮活街市及鯉魚門廣場，並完成黃大仙中心及T Town的社區營造項目。我們持續優化商戶組合，特別引入中國內地租戶及更多護老設施，以應對社區人口結構的長期轉變。上述措施配合持續進行的營銷及社區參與活動，令商場能夠緊貼其所在社區，進一步提升資產對社區的相關性及吸引力。我們將繼續專注於資產管理，尤其是香港的商場，於未來一年會陸續推出更多資產提升項目。

隨著電子商務持續發展，零售業格局不斷演變，各類推廣活動以及中國內地網上平台進入香港，為本地零售市場帶來更大競爭壓力。為應對零售業格局的演變，我們於2026年4月推出自營的取件服務站「領點」，以持續滿足社區需求，維持商場人流，並促進顧客於網上下單後到商場取貨時的額外消費。該服務亦有助帶旺商場內相對冷清的區域，同時讓我們掌握電商相關的消費模式及趨勢，從而持續優化策略及商戶組合。停車場收益基本保持平穩，輕微下降0.2%，然而動態收費等措施所帶來的收入增長，被票量下降所抵銷。近期電動車迅速普及，在新登記私家車中已佔相當比重。在政府政策支持下，電動車滲透率上升，帶動泊車需求增加；由於充電時間較長，亦延長顧客停留時間，進一步促進商場人流及消費。



我們過去數月一直聚焦於核心業務並精簡組織架構。憑藉雄厚的資本實力及具競爭力的融資成本，我們繼續強化業務基礎，提升抗逆力，並為未來發展作好準備。

黃國祥

執行董事兼首席財務總裁

我們已在能為物業組合帶來實際效益的範疇應用人工智能。年內，我們於整個物業組合推出智能泊車系統，改善商場的泊車體驗，提升車位運作效率。我們結合數據及人工智能分析技術，持續完善相關系統。在能源管理方面，我們亦運用人工智能分析，以加強成本控制及提升營運效益。同時，我們持續為員工提供培訓及支援，推動人工智能的應用，以降低營運成本，精簡並改善內部系統及流程。

中國內地：復甦步伐相對溫和

於中國內地，個別品類的銷售表現雖然有所改善，但物業收入淨額按人民幣計仍按年下跌5.8%，續租租金調整率為負14.3%，主要受整體消費氣氛持續偏弱，尤其北京及上海的影響。廣州的資產提升項目已竣工，包括對廣州天河領展廣場西翼的全面翻新，以及引入小吃街帶動銷售表現，並獲得社區正面回應。這印證我們的「Social Hive」策略行之有效，亦進一步鞏固我們於社區型商業項目的營運經驗。整體而言，我們的租用率維持在96.6%，並正持續透過商戶組合調整、優化商場佈局、推進資產提升及引入特色新商戶以豐富商戶組合，提升商場的定位。

澳洲及新加坡：表現強勁，基本因素穩健

澳洲及新加坡的表現依然亮眼，主要受惠於接近滿租的租用率，其中澳洲為99.5%，新加坡亦高達98.2%。租賃表現理想，續租租金調整率實現雙位數正增長，分別達16.5%及12.3%。相關資產表現穩健，有助提升我們於亞太區多元化投資布局的優勢。

穩健的資本狀況

我們透過審慎的資本管理，有效控制融資成本，以及維持較高的固定利率對沖比率，持續維持穩健的資本狀況。年內融資成本維持於每年3.44%的水平，並受惠於多元化的資金來源及於亞太區的穩固銀行合作關係。

於2025/2026年度，我們以具競爭力的條款完成250億港元的債務融資，其中包括以4.875%的票面利率發行6億美元的優先無抵押票據。相關融資安排將領展房託的平均債務年期延長至3.5年，進一步分散資金來源。市場對是次發行反應理想，反映投資者對我們長期穩健發展及盈利能力的信心。

策略方向

自2026年初領導領展以來，我們重申領展將繼續發揮既有優勢，專注於在亞太區擁有並積極管理商場及停車場。過去數月，我們在鞏固核心業務基礎的同時，亦為未來發展作出部署。

我們持續優化物業組合，並將出售非核心資產列為當前首要工作。現時整體物業組合中約5%至10%屬非核心資產，我們正審慎考慮適時推進出售相關資產，以基金單位持有人的利益及回報為依歸，部分出售所得資金將投放於核心商場物業組合。

我們亦會考慮出售已充分反映價值的資產，近期宣佈以總代價2.5億新加坡元出售Swing By@Thomson Plaza即為一例。交易完成後，所得款項擬用於回購基金單位。我們正積極推進後續資產出售計劃，並會在公布相關安排時說明回購意向。

我們亦繼續通過基金及合營企業方式，拓展資本夥伴關係。儘管有關業務目前在整體資產負債表中的佔比仍然較小，且短期增長受全球波動影響，我們認為推進該等合作關係，有助增加策略上的靈活性，並藉著資產管理能力創造價值。

綜合而言，上述聚焦核心業務的策略及各項措施，將有助提升回報，並為基金單位持有人創造長遠價值。

結論及展望

2025/2026年度為領展重要的轉型期，新領導團隊推動聚焦核心業務的策略，並明確以管理資本成本、提升核心物業組合表現、出售非核心資產，以及於價格具吸引力時回購基金單位，以提升基金單位持有人的回報。

香港市場已出現回穩跡象，消費信心逐步改善，中國內地的復甦步伐則相對溫和。然而，在地緣政治及宏觀經濟環境高度不明朗的情況下，我們仍需靈活應對。儘管租金水平漸趨穩定，我們預期香港及中國內地零售物業組合的負續租租金調整率於2026/2027年度大部分時間仍將維持負數，主要由於我們正在處理三年前疫情後市場氣氛較為樂觀期間簽訂的租約。

我們堅信，在重新調配員工以及一般及行政成本、審慎管理融資成本、推動新收入來源、出售非核心資產及加快回購基金單位步伐的情況下，我們有能力於來年維持盈利穩定。

憑藉上述措施，我們致力為基金單位持有人持續帶來穩健的總回報，同時為領展未來發展奠定穩固基礎。

宋俊彥

執行董事兼首席投資總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資

信託基金的管理人

2026年5月28日

黃國祥

執行董事兼首席財務總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資

信託基金的管理人

2026年5月28日

企業策略

聚焦核心業務

我們矢志為基金單位持有人帶來穩健回報及增長。我們專注於亞太區主要市場，即香港、中國內地一線城市、新加坡及澳洲，利用自身實力及往績積極管理商場及停車場。領展房託預期將資產負債表資本中不少於80%投資於核心領域。為進一步實現多元化並提升基金單位持有人價值，領展亦將繼續發展新資本合作夥伴關係，並可能共同擁有及/或管理第三方資本。

作為積極優化物業組合策略的一部分，我們評估投資及資本循環機會，並嚴格堅守資本成本紀律。我們會定期檢視資產，以評估其價值潛力，並深明決定繼續持有，實際上等同以當前價格重新投資。倘若資本在滿足短期需要後仍有餘裕，且基金單位價格處於具吸引力的估值水平，我們將進行基金單位回購，以提升基金單位持有人回報。

我們繼續致力優化物業組合，並把出售非核心資產及簡化業務列為短期優先事項。

整體物業組合中約5%至10%被視為非核心資產，我們正審慎考慮於適當時機出售該等資產，並專注於基金單位持有人的利益及回報。我們亦會分配部分出售所得資金，用於投資我們的核心零售資產組合。

我們亦會考慮出售已充分釋放價值的資產。於2026年4月，領展就出售其位於新加坡的零售物業Swing By @ Thomson Plaza的物業權益予Jack Investment Pte Ltd及Pangjwee Development Pte Ltd訂立協議，作價為2.5億新加坡元。這次出售作價較該物業的最新賬面估值錄得溢價，反映積極資產管理所創造的價值，並印證領展於資產退場方面的執行力及紀律。此交易預期將於2026年第二季度完成。我們擬將出售Swing By @ Thomson Plaza的所得款項用於回購基金單位。

我們正積極推進後續資產出售計劃，並會在公佈各項出售計劃時披露回購意向。透過該等舉措，我們致力於確保基金單位持有人持續獲得穩健的總回報，並為領展房託開拓新篇章奠定基礎。

展望

儘管營商環境依然複雜多變，但領展房託憑藉優質的資產平台、穩健的資產負債表、清晰而重新聚焦的策略、高水平的企業管治，以及吸引優質國際投資者的能力，得以把握並受惠於亞太區消費市場的增長。

租金水平正趨穩定，然而香港零售物業組合的續租租金調整率預期將於2026/2027年度繼續錄得負增長，大致維持與2025/2026年度相若的水平，反映高於現時租金水平的租賃週期即將步入尾聲。

即便如此，我們相信，透過重新調整員工以及一般及行政開支（預期每年可節省超過2億港元）、審慎管理融資成本，以及推動提升收入的措施以抵銷部分續租租金調整率為負數所帶來的影響，加上出售非核心資產並加快基金單位回購，將有助來年維持盈利穩定，並保障每基金單位分派。

領展一直致力確保每基金單位分派及未來增長，均建基於穩健的盈利表現及強勁的資產負債表。憑藉核心業務的穩固基礎，加上市場逐步趨於穩定、消費者信心回升，領展對中長期發展前景保持信心，同時亦會審慎關注地緣政治及宏觀經濟不明朗因素可能帶來的影響。

資本循環仍然是領展策略的重點之一。領展將繼續探索能實現投資價值的機會，並策略性地退出非核心資產。



營運摘要

整體財務業績

收益由2024/2025年度142.23億港元減少2.0%至139.38億港元。物業收入淨額由去年106.19億港元減少3.7%至102.30億港元，主要由於香港及中國內地的續租租金調整率為負數，反映宏觀環境及零售業受壓。

由於精簡業務架構節省了開支，一般及行政開支減少9.4%，有助部分抵銷物業收入淨額的疲弱表現。相關措施的全年效益預計將於2026/2027年度顯現。融資成本淨額輕微上升1.3%，主要受存款利息收入減少及債券投資到期所致。

可分派總額下降6.4%至65.77億港元（2024/2025年度：70.25億港元）。年內每基金單位分派由去年272.34港仙下降6.9%至253.61港仙。於2026年3月底，淨負債比率為23.9%（2025年3月31日：21.5%）。

物業組合估值總額下降4.1%至2,164.89億港元（2025年3月31日：2,257.55億港元）。公平值下降主要由於香港和中國內地的市場租金下跌，而新加坡及澳洲市場則較為強韌。因此，基金單位持有人應佔資產淨值下降8.2%至1,500.96億港元（2025年3月31日：1,634.70億港元），而每基金單位資產淨值下降8.8%至57.75港元（2025年3月31日：63.30港元）。

香港 物業組合

領展房託之香港物業組合包括**130**項資產，以必需品零售、鮮活街市，以及約**57,000**個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位為主。這些物業對當地零售基礎建設至關重要，並在各經濟週期中帶來穩定的收入。該等物業位處有利位置，方便屋邨居民及訪客日常購物、使用服務及泊車。物業組合亦包括位於九龍東的辦公大樓資產海濱匯的**60%**權益，以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。

訪港旅客人數逐步回升，加上勞工市場狀況向好，香港零售業已初現復甦跡象。儘管如此，復甦情況並不平均，其中非必需品零售板塊及旅遊相關類別的復甦勢頭最為強勁，而必需品銷售的增長則較為溫和。年內，來自中國內地電商平台的競爭壓力持續為必需品類別帶來壓力；不過臨近年末，一般零售類別的商戶銷售額跌幅有所收窄，反映相關壓力有所緩解。



T.O.P This is Our Place · 中國香港

在此營運背景下，香港物業組合的收益及物業收入淨額分別按年下降3.0%及4.6%，主要由於續租租金調整率為負數及營運成本上升所致。儘管消費氣氛逐步回暖，惟預期短期內，主要以必需品零售為重心的物業組合，以及過往租賃周期的租金仍高於現行水平的情況下，租金收入回升情況仍較為緩慢。

與此同時，受惠於旅客人數回升，加上政府推廣大型盛事活動、股市及物業市場靠穩，整體市場前景漸趨正面。長遠而言，在人口淨流入及本地可支配收入穩步增長支持下，香港零售業有望持續復甦，我們對本地零售業基本因素仍抱持樂觀態度。

零售

- ▶ 領展房託香港零售物業組合的租賃基本面持續穩健。於2026年3月31日，物業組合租用率為97.8%，受惠於具抗逆力的商戶組合及日常用品零售商的穩定需求。在競爭激烈的市場環境下，物業組合全年續租租金調整率錄得負8.2%。平均每月每平方呎租金由去年的63.3港元下降至60.1港元。
- ▶ 商戶銷售額的跌幅按年收窄至1.0%，而租金對銷售額比例則輕微下降至12.7%。按類別劃分，餐飲類銷售額按年增長1.2%，超級市場及食品則輕微下降0.5%，一般零售銷售額下降3.6%，惟跌幅較去年有所收窄。
- ▶ 年內，我們的租賃團隊於整個物業組合已簽訂逾587份新租約。租賃需求主要來自教育及興趣班、特色餐廳、遊戲及家庭娛樂營運商，反映消費者喜好持續轉變。商戶續租情況保持穩健，續租率約為80%。
- ▶ 隨著電子商務持續重塑零售格局，我們正逐步優化物業組合，側重於餐飲店舖、健身中心及教育/長者中心等親身體驗為主的業態。與此同時，我們持續擴展儲物櫃及取件網絡，包括旗下自營的取件服務站「領點」，首間店舖已於2026年4月開業，旨在滿足社區需求、維持客流量、帶動周邊消費，以及洞察電商的趨勢。



- ▶ 由於商戶組合持續改善，物業組合緊貼瞬息萬變的需求趨勢。年內，越來越多中國內地零售商及營運商於香港開設新舖，既帶動租賃勢頭，亦順應香港消費者對中國內地品牌持續增加的需求。我們將持續留意相關趨勢及調整商戶組合，以迎合不斷變化的顧客偏好。
- ▶ 因應不斷變化的消費者需求，於2025/2026年度，我們進行了鯉魚門廣場、TKO Spot及逸東的資產提升項目，分別投資5,900萬港元、2,100萬港元及6,700萬港元，旨在提升資產的長期競爭力，預期投資回報率分別為14.5%、29.1%及10.6%。
- ▶ 正在規劃及處於法定審批階段的項目之資本開支約為6.0億港元。此外，進行中的資產提升項目涉及資本開支總額5,400萬港元，預期於2026年5月至9月之間完工。
- ▶ 作為嚴格控制經營開支舉措的一部分，我們已整合零售及停車場業務的設施管理合約，透過簡化供應商安排及統一服務標準，有效提升營運效率。

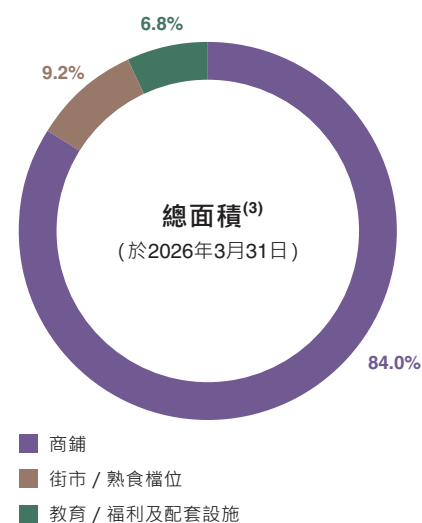
收益分類

	截至2026年 3月31日止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	4,825	5,054	(4.5)
街市／熟食檔位	1,002	1,066	(6.0)
教育／福利及配套設施	143	149	(4.0)
商場營銷	173	174	(0.6)
開支收回及其他雜項收益⁽²⁾	1,174	1,170	0.3
零售收益總額	7,317	7,613	(3.9)

營運數據

租用率(%)	於2026年3月31日	於2025年3月31日
商舖	98.1	98.2
街市／熟食檔位	95.6	95.6
教育／福利及配套設施	96.7	95.8
總計	97.8	97.8

續租租金調整率(%)	截至2026年 3月31日止年度	截至2025年 3月31日止年度
商舖	(9.1)	(1.1)
街市／熟食檔位	(4.6)	(9.8)
教育／福利及配套設施	2.2	5.1
總計	(8.2)	(2.2)



商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2026年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長 %	租金對銷售額比例 ⁽⁴⁾ %
飲食	1.2	12.7
超級市場及食品	(0.5)	11.6
一般零售 ⁽⁵⁾	(3.6)	13.9
整體	(1.0)	12.7

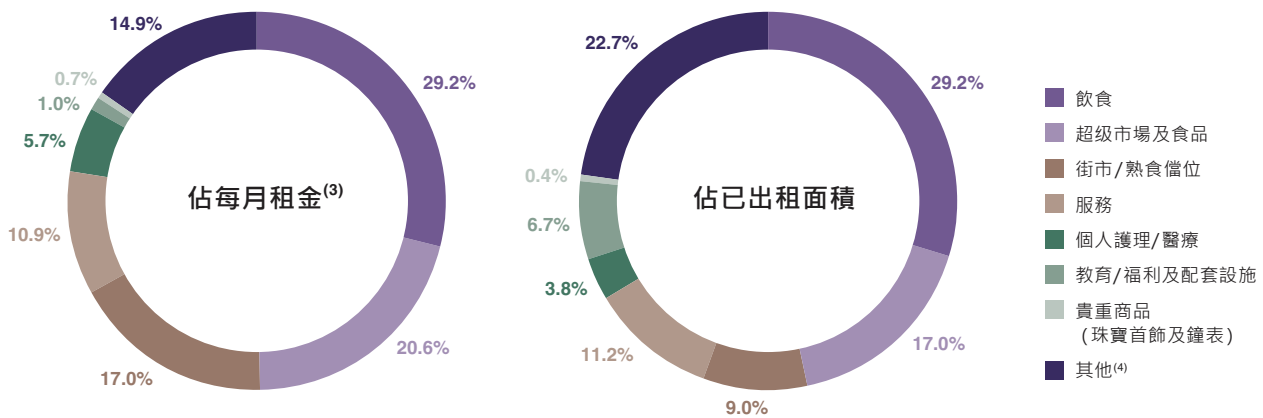
附註：

- 商舖租金包括基本租金47.39億港元(2024/2025年度:49.57億港元)及按營業額分成租金8,600萬港元(2024/2025年度:9,700萬港元)。
- 其他雜項收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。
- 總計不包括自用辦公室。
- 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。
- 包括服裝及配飾、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、休閒娛樂以及其他零售。

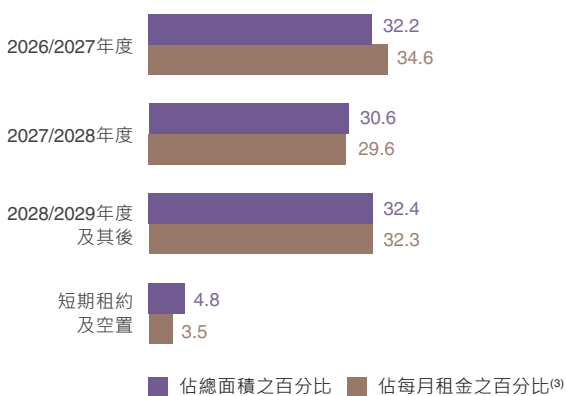
物業組合分類

物業	物業數目	零售		零售租金 截至2026年 3月31日 止年度 百萬港元	平均每月租金 ⁽²⁾		租用率	
		物業估值 ⁽¹⁾			於2026年	於2025年	於2026年	於2025年
		於2026年 3月31日	於2026年 3月31日 百萬港元		3月31日 每平方呎港元	3月31日 每平方呎港元	3月31日 %	3月31日 %
都會	6	21,786	1,180	73.2	76.5	96.7	98.8	
匯坊	35	61,364	3,479	67.3	70.3	98.4	98.4	
鄰里	57	26,342	1,484	43.4	46.6	97.5	96.4	
總計	98	109,492	6,143	60.1	63.3	97.8	97.8	

行業組合 (於2026年3月31日)



租約到期情況 (於2026年3月31日)



附註:

- (1) 不包括一幅位於觀塘安達臣道對出的商業用地 (8.60億港元)。
- (2) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金 (不包括管理費)。
- (3) 基本租金 (不包括管理費)。
- (4) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙以及休閒娛樂。



物業發展

- ▶ 於2022年8月，領展宣布收購位於安達臣道的一幅指定作非辦公商業用途的土地。該地塊正發展為社區商業資產「領達廣場」，可建樓面面積超過139,000平方呎。施工如期推進，並已展開內部裝修。項目預租活動進展理想，預計將於2026/2027年度如期完成，並於本年度下半年投入營運。

停車場及相關業務

- ▶ 停車場及相關業務收益大致持平，按年微降0.2%。受加強泊車推廣活動，包括隨意泊及動態收費所帶動，時租收入按年增長2.3%，惟部分被月租收入按年下降1.0%所抵銷。

- ▶ 於2026年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為705,000港元，按年下降4.0% (2025年3月31日：734,000港元)。
- ▶ 電動車日漸普及，為物業組合帶來機遇。作為公共電動車充電設備的領先供應商，領展已準備就緒，有望受惠於因充電所需的較長停車時間，從而帶動泊車需求及商場客流。隨著電動車在二手市場的滲透率提升，該趨勢有望進一步擴大，並與領展核心客群高度契合。
- ▶ 透過智能停車系統，營運效率進一步提升，並有助支持動態定價、提供更靈活的服務方案及優化資產運用，同時強化收入穩定性及提升客戶價值。

收益分類

	截至2026年 3月31日止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,626	1,643	(1.0)
停車場時租	672	657	2.3
停車場相關業務 ⁽¹⁾	207	207	—
開支收回及其他雜項收益	14	16	(12.5)
停車場及相關業務收益總計	2,519	2,523	(0.2)

附註：

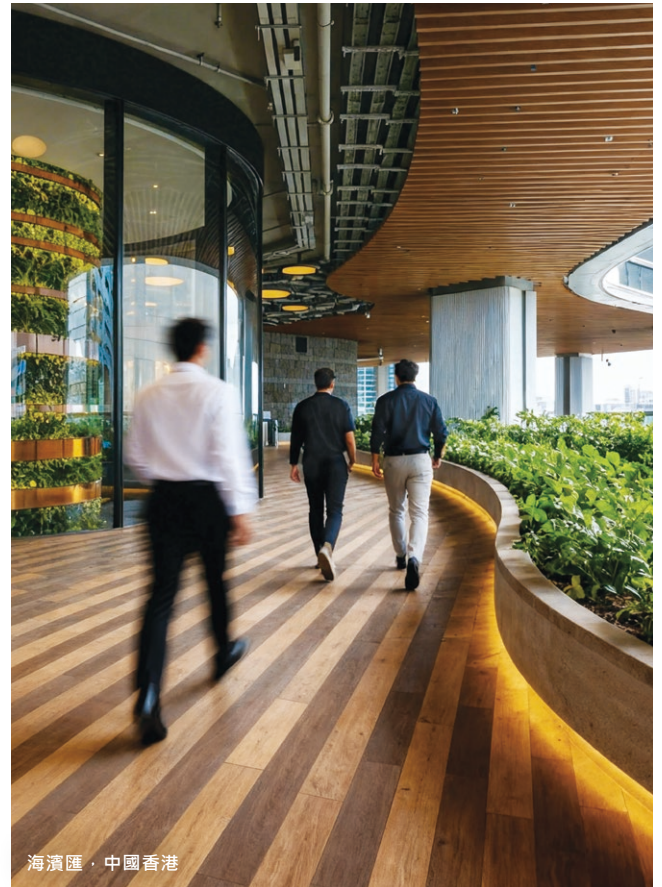
- (1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

辦公大樓

- ▶ 於2026年3月31日，我們透過合營企業持有的辦公大樓海濱匯錄得99.6%的租用率，表現優於九龍東辦公大樓的整體市場。海濱匯的主要商戶摩根大通 (J.P. Morgan) 已確認於2028年底租約屆滿後不再續租。我們正在物色新商戶填補相關位置。

物業經營開支

- ▶ 物業經營開支總額按年增加2.3%。物業收入淨額比率為75.0% (2024/2025年度: 76.3%)。
- ▶ 物業管理人費用、保安及清潔按年增加5.2%，主要由於最低工資自2025年5月起上調所致。
- ▶ 維修及保養以及屋邨公用地方開支分別按年增加11.3%及9.0%，其部分被員工成本及其他物業經營開支減少所抵銷，該等成本及開支在精簡業務架構後分別按年下降4.6%及9.4%。



海濱匯，中國香港

物業經營開支分類

	截至2026年 3月31日止年度 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	714	679	5.2
員工成本	454	476	(4.6)
維修及保養	237	213	11.3
公用事業開支	277	269	3.0
地租及差餉	334	314	6.4
宣傳及市場推廣開支	220	216	1.9
屋邨公用地方開支	109	100	9.0
應收貿易賬款減值撥備	22	26	(15.4)
其他物業經營開支	163	180	(9.4)
物業經營開支總計	2,530	2,473	2.3

中國內地 物業組合

領展房託的中國內地物業組合包括位於一線城市以及長三角與珠三角周邊地區之六項零售資產、一項辦公大樓及五項物流資產。這些資產擁有優越的戰略位置，具有人口稠密、經濟活動蓬勃的優勢。憑藉該等地區良好的長期增長前景、穩健的消費需求及活躍的商業環境，這些資產可望持續受益。

整個財政年度，中國內地營運環境仍然疲弱，反映消費者情緒趨於審慎、物業市場繼續低迷，以及家庭儲蓄增加等因素抑制了消費支出。一線城市表現分化，深圳及廣州維持溫和增長，北京持續受壓，而上海的復甦仍在推進中。同時，中美貿易緊張局勢持續升溫，為國內經濟帶來不確定性，並對整體消費氣氛構成影響。

中央政府年內推行定向刺激經濟措施，包括擴大以舊換新計劃及發放消費補貼，並進一步確立促進國內消費為核心政策重點。該等措施對實體經濟的提振成效仍需時間逐步顯現，加上宏觀不利因素的累積效應，持續對中國內地物業組合表現構成壓力。

年內，中國內地物業組合以人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別錄得5.1%及5.8%的減幅，主要歸因於續租租金調整率為負數。經換算為港元後，總收益及物業收入淨額分別按年下降3.0%及3.7%。



北京中關村領展廣場，中國北京

零售

- ▶ 於2026年3月31日，中國內地零售物業組合租用率處於96.6%的較高水平。於2025/2026年度，續租租金調整率錄得負14.3%。
- ▶ 在整個中國內地零售物業組合中，我們推行針對性的租賃策略及資產重新定位，以應對日益加劇的競爭，帶動日均客流量及商戶銷售額（不包括電動車）錄得溫和改善。我們於北京中關村領展廣場進行了針對性的商戶組合調整，使行業組合更貼合當前需求，帶動2025/2026年度日均客流量及單位銷售總額均實現雙位數按年增長。
- ▶ 於本財政年度內，該物業組合引入逾174個品牌，租賃業務有策略地聚焦切合當前消費偏好的業務類型，包括潮流生活、文創潮品相關零售及休閒餐飲選擇，以提升物業組合對現今消費者的相關性及吸引力。
- ▶ 年內，我們繼續優化資產質素以推動可持續增長。我們完成了廣州天河領展廣場及北京通州領展廣場的主要資產提升項目，前者共兩期涉及資本開支總額為人民幣3.81億元，錄得投資回報率10.7%，而後者的資本開支為人民幣6,300萬元，投資回報率為10.0%。

辦公大樓

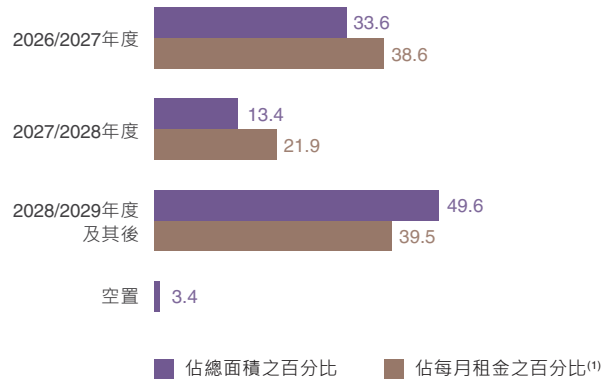
- ▶ 於2026年3月31日，我們位於上海的辦公大樓資產租用率達95.7%。儘管市場持續錄得新增供應與空置率攀升，我們租用率仍維持穩定。我們持續推進設施升級工程以提升商戶體驗，並支持租賃需求。

物流

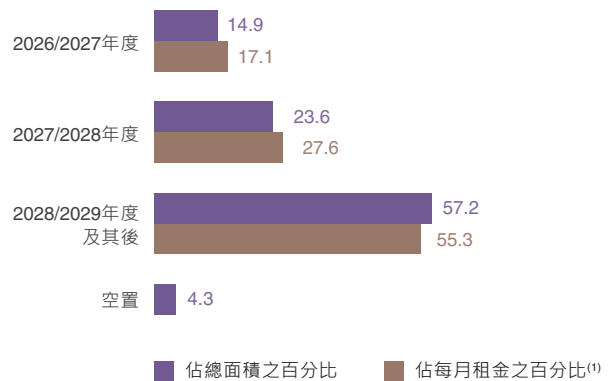
- ▶ 於中國內地的物流組合包括五項資產，分別位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐。我們持有位於東莞及佛山資產的75%股權。於2026年3月31日，物流物業組合的平均租用率為97.9%。

租約到期情況 (於2026年3月31日)

零售



辦公大樓



附註：

(1) 指基本租金(不包括管理費)。

國際 物業組合

於2026年3月31日，領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的13項零售、辦公大樓及物流資產。收益及物業收入淨額分別增長4.8%及2.7%至18.67億港元及12.36億港元。

零售組合受惠於持續的商戶需求及穩健的續租租金調整率，而辦公大樓資產組合則透過策略性的樓層優化，實現穩健的租賃成果。



澳洲

零售

- ▶ 澳洲零售組合錄得16.5%的穩健續租租金調整率，租用率亦維持在99.5%的健康水平。優化租戶組合仍是重點工作，旨在提升銷售效率，並支持資產在瞬息萬變的營運環境中的長遠表現。
- ▶ 租戶銷售額增長主要受珠寶、運動服裝、新鮮食品及電子產品的強勁表現帶動。
- ▶ 澳洲零售市場於本財政年度整體維持穩健，受惠於人口增長及實際工資上漲。儘管2026年初通脹升溫及持續加息削弱消費情緒，但國際旅客人數穩步復甦，對市場形成一定支持。

物流

- ▶ 領展於2025年7月16日訂立協議，以代價1.215億澳元收購位於澳洲悉尼的一項物流資產，以支持最後一哩的物流需求。該交易透過第三方資本業務進行，並已於2025年10月24日完成。

新加坡

零售

- ▶ 憑藉策略位置優勢，市郊零售的需求持續帶動裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的表現，租用率高達98.2%，續租租金調整率錄得正12.3%。由第三方擁有並由領展管理的物業宏茂橋坊亦繼續錄得接近全租出的水平，續租租金調整率穩健，與市場水平基本一致。
- ▶ 儘管長週末及學校假期期間的外遊增加令客流量有所回落，但商戶表現持續平穩，在美容及健康與超市類別的帶動下錄得輕微增長，高金價亦帶動珠寶及手錶類別的銷售。
- ▶ 短期而言，零售情緒依然審慎，持續的中東衝突或帶來能源相關的通脹壓力，對零售消費構成一定影響。然而，我們實施積極租賃策略引入新零售品牌及餐飲概念，不斷優化商場業態組合，維持對顧客的吸引力。
- ▶ 長遠而言，受惠於國際旅客人數持續回升、勞動力市場保持韌性及家庭收入穩步增長，共同提供堅實的零售消費基礎，新加坡的零售基本面依然向好。



- ▶ 領展於2026年4月8日宣布與Jack Investment Pte Ltd及Pangjwee Development Pte Ltd訂立協議，出售其位於新加坡的零售物業Swing By @ Thomson Plaza的物業權益，作價為2.5億新加坡元。

國際辦公大樓

- ▶ 國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期為稍長的4.5年，為組合帶來韌性；整體租用率為87.7%。
- ▶ 由於追求品質與回歸核心地段持續主導租賃趨勢，悉尼及墨爾本辦公大樓市場的需求繼續集中於核心地段的優質資產。
- ▶ 我們向潛在租戶積極推廣現有空間，以把握新商機並優化租用率。展望未來，隨著新建項目供應預計放緩，實際租金面臨的下行壓力有望舒緩，從而營造更為有利的租賃環境。

物業組合估值回顧

- ▶ 領展的主要估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)於2026年3月31日使用收益資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展房託的物業組合(發展中物業除外)進行估值。此外，對於須使用國際估值標準的國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。世邦魏理仕以餘值法對位於觀塘安達臣道的一個發展中物業進行估值。有鑑於火災事故造成的特殊情況，主要估值師對大埔宏福苑停車場的估值採用折舊重置成本法。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及領展之合規手冊。
- ▶ 截至2026年3月31日，總物業組合估值較2025年3月31日下降4.1%至2,164.89億港元，公平值下降主要由於部分市場的下調，部分已被其他市場的收益、一項新增物業及外幣兌港元升值抵銷。
- ▶ 香港零售物業估值下降6.3%至1,103.52億港元，主要原因為市場租金下調。香港停車場及相關業務估值下降5.4%至435.20億港元，主要原因為汽車服務中心的資本化率攀升及市場租金下調。香港辦公大樓物業估值下降11.0%至50.91億港元，原因為較保守的市場租金假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- ▶ 中國內地物業估值為296.95億港元(2025年3月31日:314.42億港元)。估值減少17.47億港元主要歸因於所有中國內地物業市場租金下調及中國內地物流物業資本化率攀升。撇除匯兌差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得10.8%的減幅。
- ▶ 澳洲物業估值上升20.5%至111.73億港元(2025年3月31日:92.75億港元)，主要由於澳洲零售市場表現理想及新增澳洲物流物業。位於澳洲的零售及辦公大樓估值(包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產49.9%的估值)分別為31.54億港元(2025年3月31日:26.31億港元)及73.66億港元(2025年3月31日:66.44億港元)。澳洲估值上升主要由於零售物業租賃表現改善。撇除匯兌差額及新增澳洲物流物業，按澳元計算，澳洲物業估值錄得3.2%的增幅。
- ▶ 新加坡的物業估值為150.74億港元(2025年3月31日:136.54億港元)。撇除匯率影響，估值錄得5.5%的增幅，原因為新加坡零售市場表現理想。
- ▶ 於2026年3月31日，英國的辦公大樓估值為15.84億港元(2025年3月31日:19.22億港元)。撇除匯率影響，估值錄得19.7%的減幅，主要原因為資本化率攀升。
- ▶ 中國內地及國際投資的貨幣風險主要以當地貨幣計價的借貸及貨幣掉期對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

物業組合估值

	估值		資本化率	
	於2026年 3月31日 百萬港元	於2025年 3月31日 百萬港元	於2026年 3月31日	於2025年 3月31日
香港				
零售物業	110,352	117,724	3.65% – 4.90%	3.65% – 4.90%
停車場及相關業務	43,520	46,018	3.10% – 5.00%	3.00% – 5.00%
辦公大樓物業	5,091 ⁽¹⁾	5,720 ⁽¹⁾	3.75%	3.75%
	158,963	169,462		
中國內地				
零售物業	23,733	24,418	5.00% – 5.50%	5.00% – 5.50%
辦公大樓物業	4,313	4,759	5.35%	5.20%
物流物業	1,649	2,265	5.65% – 5.85%	5.55% – 5.75%
	29,695	31,442		
澳洲				
零售物業	3,154	2,631	5.25% – 5.50%	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	7,366 ⁽²⁾	6,644 ⁽²⁾	5.38% – 6.75%	5.38% – 6.75%
物流物業	653 ⁽³⁾	不適用	5.38%	不適用
	11,173	9,275		
新加坡				
零售物業	15,074 ⁽⁴⁾	13,654 ⁽⁴⁾	4.10% – 4.50%	3.80% – 4.50%
英國				
辦公大樓物業	1,584 ⁽⁵⁾	1,922 ⁽⁵⁾	10.00%	9.00%
物業組合總估值	216,489	225,755		
投資物業總估值	209,556⁽⁶⁾	220,413⁽⁷⁾		

附註：

- (1) 只代表海濱匯辦公室部分，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) 一項位於悉尼149 Orchard Road的物流物業，於2025年10月24日通過第三方資本業務購入。
- (4) 包括Swing By @ Thomson Plaza 100%的估值。
- (5) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- (6) 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)，悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值，以及Swing By @ Thomson Plaza(分類為持作出售之資產)100%的估值。
- (7) 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。

資本管理

於回顧年度內，全球金融市場持續動盪。市場大致上已消化關稅的影響；然而，地區軍事衝突加劇了地緣政治緊張局勢。於2026年3月，布倫特原油價格飆升逾60%，帶動通脹預期並重塑利率展望。美國聯邦儲備局於2025年9月至12月期間三次降息後，自2026年初起，市場預期後續降息步伐將延後。澳洲儲備銀行甚至於2026年2月、3月及5月三度將現金利率目標上調25個基點以遏抑通脹，且市場預期將會出台更多加息舉措。

在利率風險升高的背景下，領展房託維持嚴謹、主動且有效的資本管理策略，審慎監控負債率、信貸評級、債務到期情況，以及利率及外匯風險，輔以穩健的流動性管理，並透過多元化渠道獲取具成本效益的融資及對沖工具。

於回顧年度內，領展房託在資本市場維持強勁的融資能力，並受惠於資金偏好優質資產的信貸市場環境，以具吸引力的利差獲得253億港元融資，包括發行6億美元的10年期美元債券，進一步延長債務組合到期日。

於回顧年度內安排的融資

銀行貸款	▶ 190億港元
中期票據—私募配售	▶ 16億港元
中期票據—上市	▶ 47億港元
總值	▶ 253億港元

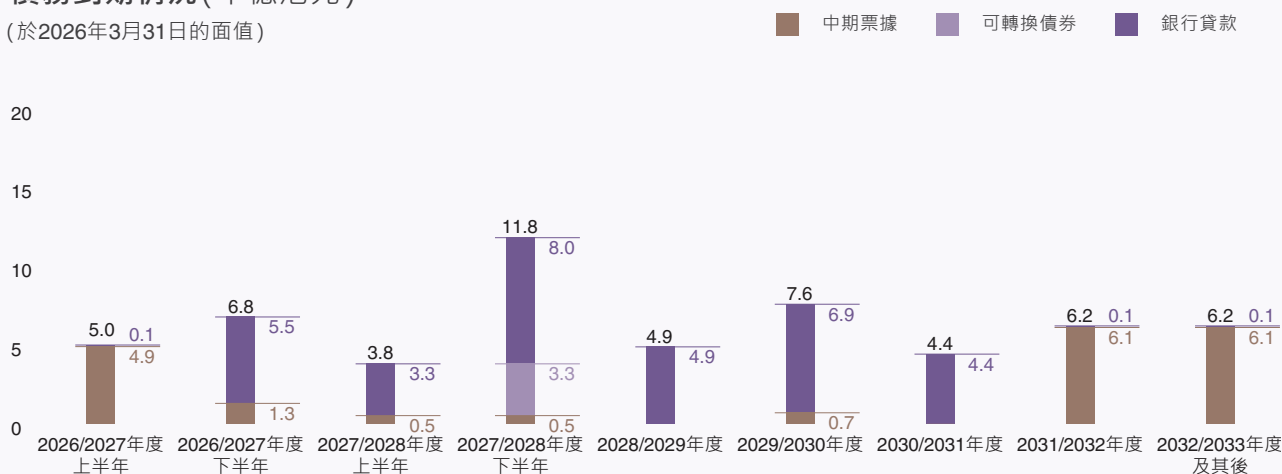
嚴謹的債務和利率管理

領展房託繼續享有穩健的資本基礎及流動資金狀況。

- ▶ 債務總額(面值)由2025年3月31日的535億港元增加至2026年3月31日的567億港元，部分歸因於外幣匯兌影響。
- ▶ 負債比率由2025年3月31日的23.1%上升至2026年3月31日的25.6%。淨負債比率亦由2025年3月31日的21.5%上升至2026年3月31日的23.9%，主要由於物業組合估值下降。
- ▶ 於2026年3月31日，維持充足流動資金122億港元，包括未提取的已承諾融資額度84億港元以及現金及銀行結餘38億港元。
- ▶ 於2025/2026年度，透過主動的利率及融資安排，平均借貸成本由截至2025年3月31日止全年的3.58%進一步下調至3.44%。
- ▶ 債務到期年限由2025年3月31日的2.8年增加至2026年3月31日的3.5年，債務到期日攤分於未來12年間。
- ▶ 於2026年3月31日，定息債務佔總債務的比例為60.0%。

債務到期情況(十億港元)

(於2026年3月31日的面值)



審慎管理外匯風險

我們採取審慎的外幣策略，以盡量減少外幣波動對領展房託之投資價值及可分派收入的影響。

- ▶ 所有非香港投資（澳洲、中國內地、新加坡及英國的物業組合）大致上已通過以當地貨幣計價的借貸、貨幣掉期合約及/或外幣遠期合約對沖。
- ▶ 來自非香港物業的可分派收入亦每年通過外幣遠期合約大致對沖為港元，以減少可分派收入的波動。

為基金單位持有人持續創造價值

- ▶ **分派再投資計劃**：領展繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至2025年3月31日止年度的末期分派及截至2025年9月30日止六個月的中期分派而言，領展分別按每基金單位42.489港元及34.628港元之價格發行約500萬個及1,160萬個新基金單位，合計領展保留現金約6.12億港元。

- ▶ **基金單位回購**：於回顧年度內，我們並無進行任何回購。未來，作為處置非核心物業策略的一部分，我們計劃重啟基金單位回購計劃，以提升基金單位持有人回報。我們擬將出售Swing By@Thomson Plaza的所得款項用於回購基金單位。

具抗逆力的表現維持穩健的信貨評級

- ▶ 領展房託的信貨評級與上一報告期相比保持不變，獲評為：A2/穩定（穆迪）、A/穩定（標準普爾）及A/穩定（惠譽）。
- ▶ 評級機構持續認可領展房託具抗逆力的財務根基、低負債率、多元化策略、審慎管理的資本架構及充足的財務緩衝。

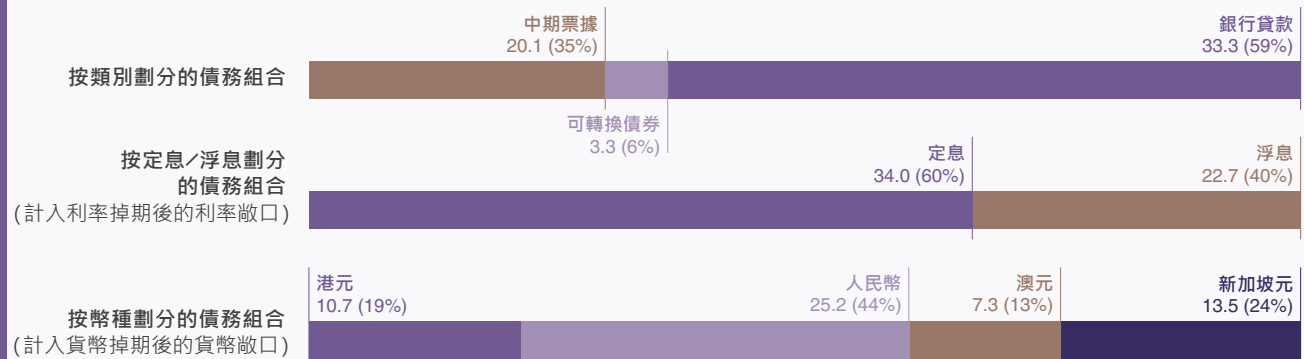
A2
穩定
穆迪

A
穩定
標準普爾

A
穩定
惠譽

債務分類情況（十億港元）

（於2026年3月31日的面值）

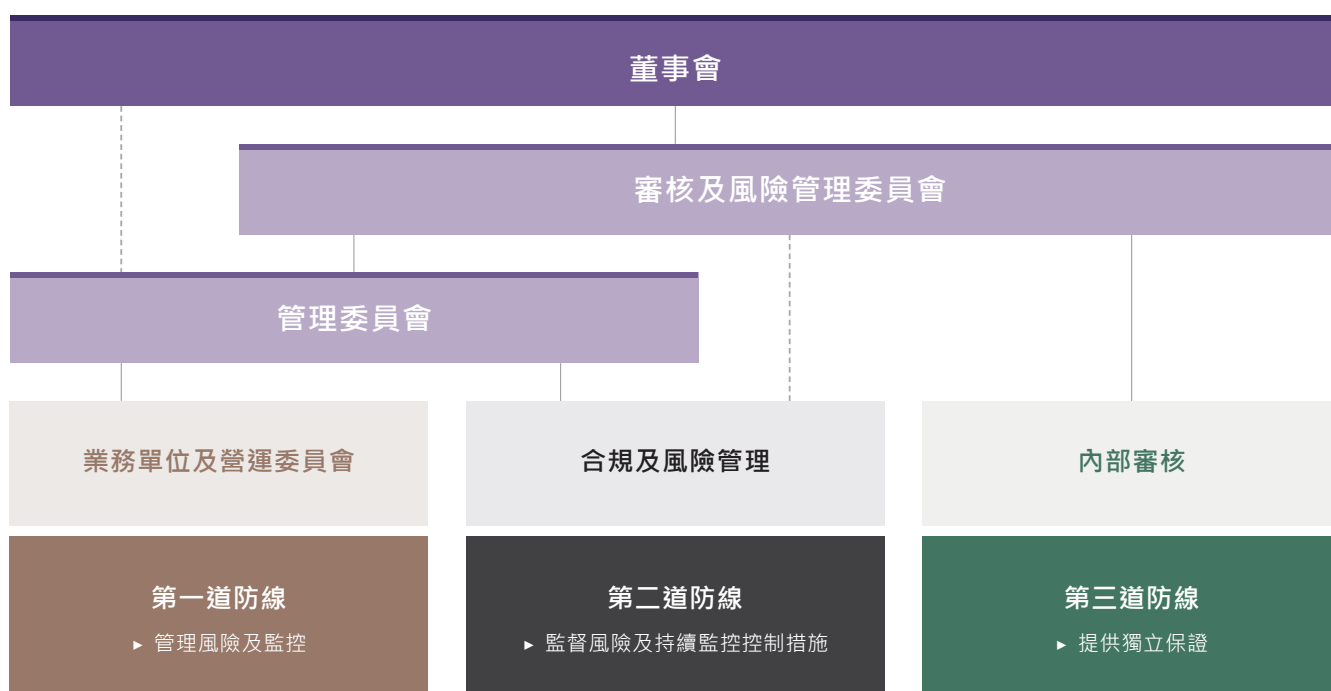


風險管理及管治架構

有效管治可確保風險管理在整個集團內部具透明度、一致性及全面落實。

董事會對監督風險管理最終負責，包括確定本集團的風險承受能力及維持適當的風險管治架構。具體的監督及審查職責授予審核及風險管理委員會。此外，董事會須負責建立領展風險管理及內部監控系統並維持及監察其有效性。

我們已實施風險管治的三道防線模式，將風險責任、監督及獨立保證進行分離，以減少漏洞及盡量降低利益衝突。



我們採用企業層面的風險管理方法，在企業內貫徹識別、評估及管理風險。主要風險通過管理層以及審核及風險管理委員會定期檢討的風險登記冊進行識別及監察，使整個企業能夠確定減緩風險措施的優先次序。

有關本集團風險管理及內部監控系統的進一步詳情，請參閱管治、披露及財務報表第36頁：管治良好的企業。

主要風險

為促進持續風險監察，我們識別最有可能影響業務的主要風險。我們備存主要風險登記冊，並由管理層以及審核及風險管理委員會定期檢討。

下表概述我們的主要風險(按英文字母順序排列)，進一步詳情於管治、披露及財務報表第41頁:管治良好的企業披露。

主要風險	風險類別
應對充滿挑戰的營商環境	財務
資產維護及提升	營運
清晰傳達及管理持份者期望	策略
企業聲譽及公共關係	策略
網絡安全及基礎設施漏洞	營運
財務健康及穩健性	財務
人才及組織發展	策略
監管及營運合規	合規
成功推動業務轉型策略及執行	策略
供應鏈表現及合規	營運

前瞻分析

除主要風險外，我們將前瞻分析融入策略規劃及風險監督流程，追蹤可能對長遠營運環境及資產組合表現造成重大影響的結構性變化，這些變化可能影響我們業務及策略的發展。

1. 地緣政治風險

- ▶ 地緣政治局勢緊張加劇及貿易分化正在加劇主要經濟體的通脹壓力。
- ▶ 持續衝突及國家之間緊張局勢升溫，加劇了能源供應中斷的風險，擾亂全球供應鏈及資本流動。

潛在影響

- ▶ 通脹持續及利率攀升可能增加融資成本並影響投資情緒。
- ▶ 物料及營運成本上升可能影響資產提升項目回報。

領展的應對措施

- ▶ 持續監察地緣政治及宏觀經濟趨勢。
- ▶ 將宏觀經濟因素融入投資、出售及資本規劃。
- ▶ 審慎管理資本及利率風險。

2. 數碼轉型

- ▶ 人工智能及自動化等科技進步正在重塑零售業營運及顧客參與度。
- ▶ 消費者越來越精通數碼科技、受數據驅動且對性價比極為關注。
- ▶ 宏觀經濟不明朗及營運成本上升降低零售商擴展意願。

潛在影響

- ▶ 傳統零售模式下零售商數碼化步伐緩慢，零售商若未能適應數碼及人工智能模式，可能面臨經營困境。
- ▶ 價格透明度上升可能壓縮商戶利潤空間，減少實體空間需求並增加我們的租賃風險。
- ▶ 未能吸引頭部零售商可能削弱資產的相關性。

領展的應對措施

- ▶ 採取積極的資產管理及租賃策略，支援零售商在科技賦能環境中保持韌性。
- ▶ 監察全渠道及體驗型零售商戶的表現。
- ▶ 通過管治穩步發展數據、分析及人工智能能力。

3. 人口結構變化

- ▶ 亞太區人口結構不斷分化，人口老齡化與年輕中產階層流動並存。
- ▶ 基建改善正在重塑城市活力及有效的商圈範圍。

潛在影響

- ▶ 現有資產定位可能並不符合人口結構變化。
- ▶ 未能適應人口結構及商圈變化可能削弱資產相關性，並影響客流量、銷售額及租金。

領展的應對措施

- ▶ 將人口結構及商圈洞察納入資產及租賃決策。
- ▶ 豐富商戶組合，以反映人口老齡化及不斷變化的社區需求。
- ▶ 保持靈活的資產及商戶策略，以應對商圈變化。

可持續發展

可持續發展是我們在為未來創造新價值的同時，如何維護和保障現有投資組合價值的重要組成部分。我們的可持續發展策略（詳見隨附的《可持續發展報告》）反映此雙重重點，並概述我們在管理關鍵的環境、社會及管治議題方面的優先事項、行動及進展。有關工作在一套全面的環境政策框架下進行，詳見隨附的《環境、社會及管治數據彙編》。

領展重視與其主要持份者（包括基金單位持有人、商戶、營運夥伴、員工及整體社區）建立具建設性的長遠關係，並將這些關係視為其可持續發展的基礎。有關我們持份者參與方針及成效的更多詳情，請參閱我們的《可持續發展報告》。

最佳環境、社會及管治承諾

我們的可持續發展領先地位獲不同全球及行業環境、社會及管治基準評級認可：

環境、社會及管治指數績效



4星評級

2025年：89/100
2024年：87/100



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

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



FTSE4Good

富時社會責任指數

2025年：3.8/5
2024年：3.9/5

MORNINGSTAR | **SUSTAINALYTICS**

低風險評級

2025年：11.3/100⁽¹⁾
2024年：8.8/100⁽¹⁾

積極支持者與倡導者

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



International Financial
Reporting Standards



United Nations
Global Compact

附註：

(1) 分數越低，表示企業面對ESG風險暴露程度較低。

釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)
2025年基金單位持有人週年大會	於2025年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
2026年基金單位持有人週年大會	將於2026年7月15日舉行之基金單位持有人週年大會
人工智能	人工智能
替任估值師	領展委任替任合資格估值師根據房地產投資信託基金守則進行估值
亞太區	亞太區
APREA	亞太房地產協會
審核及風險管理委員會	領展之審核及風險管理委員會
章程細則	領展之組織章程細則
澳元	澳元
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或兩者結合
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
董事會	領展之董事會
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
戴德梁行	戴德梁行有限公司，自2022年11月17日起獲委任為總估值師，並於2025年11月16日退任
世邦魏理仕	世邦魏理仕有限公司，自2025年11月17日起獲委任為主要估值師
行政總裁	領展之行政總裁
首席財務總裁	領展之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
替任主席	董事會之替任主席
中國中央政府	中國政府
首席投資總裁	領展之首席投資總裁
公司秘書	領展之公司秘書
合規手冊	領展之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
董事	領展之董事
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
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
執行董事	領展之執行董事
ESG或環境、社會及管治	環境、社會及管治

企業員工購買基金單位計劃	董事會於2022年7月20日採納之企業員工購買基金單位計劃(其規則已於2023年6月1日作出修訂)·據此符合指定條件之合資格員工可享有由領展提供之補貼·用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
電動車	電動車
飲食	飲食
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
英鎊	英鎊
GPR	全球地產研究院
總負債比率或負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)除以綜合財務狀況表所示的資產總值
本集團	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
港元	港元(百萬港元以百萬列示·十億港元以十億列示)
香港特別行政區政府	香港特別行政區政府
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	領展之獨立非執行董事
首次公开发售	首次公开发售
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
領展	領展資產管理有限公司·為領展房託之管理人
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展房託	領展房地產投資信託基金
領展房託物業組合	The Link Holdings Limited持有之房地產投資組合
領展證券交易守則	領展董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人之領展房託證券交易及其他受限制投資管理守則
上市規則	《香港聯交所證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
LREP或領展房地產投資	領展房地產投資
市值	按已發行股份或基金單位數目(不包括庫存基金單位)乘以香港聯交所或其他上市地當時所報之股份或基金單位價格計算之上市公司或房地產投資信託基金之市值
最高上限	(i)所有相關投資;(ii)非合資格少數權益物業;(iii)其他附屬投資;及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展房託資產總值之25%
中期票據	根據領展房託之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及/或綠色債券
非執行董事	領展之非執行董事
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
非政府機構	非政府機構

非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
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
主要估值師	領展房託之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則，領展房託之物業發展及相關活動上限為領展房託資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展房託根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於香港聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
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
供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有已發行基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
人民幣	人民幣
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
SBTi	科學基礎目標倡議組織
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
新加坡元	新加坡元
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶/租戶或准用證持有人(視情況而定)
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)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利)，並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
庫存基金單位	領展房託之庫存基金單位
信託契約	受託人與領展於2005年9月6日就設立領展房託而訂立之信託契約(經14份補充契約以及三份修訂及重列契約修訂及補充)
受託人	領展房託之受託人，現為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
按營業額分成租金	按商戶/租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展房託之基金單位
基金單位持有人	領展房託之基金單位之持有人
美元	美元
加權平均租約到期	加權平均租約到期

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	mlcleasing@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





年報 2025 / 2026

管治、披露及財務報表

LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



樂富廣場 · 中國香港



目錄

關於領展	2
關於本報告	3
管治	
管治良好的企業	4
董事委員會報告	48
監管及合規事宜	60
披露	
董事會	72
董事及管理團隊之簡介	74
權益披露	82
長期獎勵計劃	87
關連人士交易	92
領展「愛•匯聚計劃」	96
受託人報告書	108
財務報表	
獨立核數師報告	109
綜合收益表	112
綜合全面收益表	113
綜合分派報表	114
綜合財務狀況表	115
綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	116
綜合現金流量表	117
綜合財務報表附註	118
估值報告	
估值報告	169
五年表現概要	227
投資者資料	231
納入指數	232
釋義及詞彙	233
公司資料	封底內頁

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

關於本報告

領展房託於香港聯交所主板上市(股份代號:823),為證監會認可之集體投資計劃。領展房託採用內部管理模式,持有領展(為領展房託之管理人)及The Link Holdings Limited(為領展房託之投資控股實體)的權益。

領展獲證監會發牌,可進行受規管的資產管理活動,並為基金單位持有人之利益管理領展房託。在本報告中,「我們」和「我們的」均指領展(作為領展房託管理人的身份),根據上下文含義亦可指領展房託本身。

本報告涵蓋2025年4月1日至2026年3月31日的財政年度(2025/2026年度)。我們討論業務表現時,會以類似格式標示其他財政年度以作參照或比較。

本報告及2025/2026年度綜合財務報表是由管理層編製,受審核及風險管理委員會認可並且經董事會批准。報告通過內部和外部審查。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述本集團2025/2026年度的業績,包含截至批核日期2026年5月28日的重大事宜。在披露策略方針的同時,我們作出判斷以免損害競爭優勢。

匯報範圍

本報告旨在闡明領展的策略及業務模式,如何隨著時間影響價值創造的過程,涵蓋外部環境、重要事項、主要風險及相關機遇。此外,我們簡要概述本財政年度的營運表現、管治及風險管理狀況。

綜合鑒證

我們使用綜合鑒證模式作管理層與內部及外部供應商的鑒證。畢馬威會計師事務所負責審核領展2025/2026年度綜合財務報表,隨後給予無保留意見。安永對與領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標有關的選定指標進行獨立有限鑒證工作。可持續發展報告2025/2026載有更多相關資料。重要環境、社會及管治關鍵績效指標及可持續發展報告已獲董事會批准。本集團內部審計部門負責評估財務、營運、合規及風險管理控制。

可持續發展報告並不構成年報的一部分,而擬作為年報的補充,提供有關可持續發展策略以及方法及年內表現的更多詳情。

我們提供一系列公司刊物以便我們的持份者可以評估領展房託的整體表現。



策略報告 2025/2026

- ▶ 我們與投資者的主要溝通渠道,並輔以其他刊載特定內容的披露報告



管治、披露及財務報表 2025/2026

- ▶ 企業管治報告
- ▶ 財務報表
- ▶ 估值報告



可持續發展報告 2025/2026



環境、社會及管治數據彙編 2025/2026



瀏覽
年報2025/2026及
可持續發展報告2025/2026

管治良好的企業

我們的企業管治架構

我們相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入領展所有工作中的價值觀。我們的企業管治架構確立參與者及主要監察者的相互關係，藉以確保董事會及領展管理層為基金單位持有人之長遠利益營運領展房託的業務，並滿足其他持份者的期望。

我們的企業管治架構

基金單位持有人及其他持份者

- ▶ 全面的投資者關係計劃，使基金單位持有人了解最新發展
- ▶ 全面依照房地產投資信託基金守則及上市規則作出定期報告和公司通訊
- ▶ 領展「愛·匯聚計劃」聯繫社區
- ▶ 政府與社區關係
- ▶ 全面的可持續發展措施

董事會及董事委員會

- ▶ 高度獨立性
- ▶ 多元化的技能、專業知識、經驗、性別及種族
- ▶ 嚴謹及透明的董事會程序
- ▶ 定期績效評估
- ▶ 董事會持續更新規劃
- ▶ 對策略及其執行進行有效管治及監督

管理層

- ▶ 抱負及文化驅動因素融入領展的企業文化
- ▶ 董事會及管理層之間明確的職權委派
- ▶ 定期向董事會提供更新資訊
- ▶ 風險管理框架及內部監控

監管及其他監察

- ▶ 證監會就持續遵守房地產投資信託基金守則進行監察
- ▶ 受託人透過信託契約及定期審查作出監管
- ▶ 外部的審核及審閱
- ▶ 嚴格的內部審核系統及程序
- ▶ 舉報政策及敢言文化
- ▶ 監察及更新內幕消息
- ▶ 僱員操守守則

領展的策略

我們矢志為基金單位持有人帶來穩健回報及增長。我們專注於亞太區主要市場，即香港、中國內地一線城市、新加坡及澳洲，利用自身實力及往績積極管理商場及停車場。領展房託預期將資產負債表資本中不少於80%投資於核心領域。為進一步實現多元化並提升基金單位持有人價值，領展亦將繼續發展新資本合作夥伴關係，並可能共同擁有及/或管理第三方資本。

作為積極優化物業組合策略的一部分，我們評估投資及資本循環機會，並嚴格堅守資本成本紀律。我們會定期檢視資產，以評估其價值潛力，並深明決定繼續持有，實際上等同以當前價格重新投資。倘若資本在滿足短期需要後仍有餘裕，且基金單位價格處於具吸引力的估值水平，我們將進行基金單位回購，以提升基金單位持有人回報。

我們繼續致力優化物業組合，並把出售非核心資產及簡化業務列為短期優先事項。

領展的企業文化

領展的企業文化為我們在日常營運、推動創新，以及於各個業務範疇帶來積極影響提供指引。有關審批領展之抱負及文化驅動因素，乃屬董事會保留事項，董事會經審視後，信納領展的企業策略持續配合其企業文化。管理層會就企業文化落實進度定期向董事會匯報，以維持高度透明度並促進有效監督。

我們的文化驅動因素

文化驅動因素

推動我們業務發展的文化驅動因素包括：

- ▶ **主動承擔：**
積極推動並守護公司發展，以擁有者的承諾及視角思考與行動
- ▶ **格盡其責：**
在明確的分工與授權下各司其職，確保執行到位並對結果負責
- ▶ **堅守誠信：**
即使在艱難或未被察覺的情況下，仍堅持做正確的事，以誠實、透明的態度行事
- ▶ **共建社區：**
與內部及外部持份者攜手協作，創造共享價值，深化與社區的連繫
- ▶ **前瞻視野：**
放眼未來，積極擁抱創新，勇於突破現狀，開拓新機遇

我們的五項文化驅動因素為全體員工在績效表現及行為操守方面提供清晰方向，並與領展的企業策略及長遠目標彼此保持一致。

在2025/2026年度，高層管理人員持續檢視及完善最能支持公司不斷演變之業務策略的文化驅動因素。我們計劃於2026/2027年度向員工及外界推廣更新後的企業文化。

領展透過多元溝通渠道，協助整個組織理解及實踐我們期望建立的企業文化。新加入員工會於經設計的入職培訓環節中認識領展的抱負及文化驅動因素。在2025/2026年度，高層管理人員亦於領展員工大會上親自向全體員工分享文化驅動因素，從而強化企業文化與業務策略之間的連繫。為表揚把文化驅動因素付諸實行的員工，我們提名相關員工參與領展的旗艦企業活動。我們的企業內聯網設有「員工表揚」專頁，展示來自租戶及顧客的讚賞信函，以嘉許物業管理團隊的工作。我們透過年報、可持續發展披露及投資者關係活動，與外部持份者保持開誠布公的溝通。

領展投放適切資源，把企業文化植根於整個組織裡。《僱員操守守則》訂明全體員工應遵守的行為標準，而《舉報政策》、《多元、公平與共融政策》及《人權政策》等相關政策，進一步鞏固我們在堅守誠信及恪盡其責方面的文化要求，上述政策均獲董事會層面審批。年內，我們重新設計並推行領導力發展計劃，以進一步強化我們期望的企業文化，使高層管理人員能有效倡導文化驅動因素，並在其團隊中以身作則。配合將於2026/2027年度推出更新後的企業文化，我們將為所有團隊主管及員工提供培訓，加深其對企業文化的理解及實際應用。此外，我們會把文化驅動因素融入人才策略，藉以在整個人才梯隊中識別及培育繼任人選。

為評估企業文化的落實情況及其對組織表現的影響，我們慣常每兩年進行一次員工敬業度調查，並配合經理定期與員工會面及交流，以全面了解員工的意見及對企業文化的契合程度。調查結果將提交管理層及董事會審閱，並作為制訂後續行動計劃的依據。

董事會

董事會在領展的企業管治架構之運作至關重要，提供有效的監督和控制。在董事會的領導下，領展已實施全面的系統、監控措施及程序，以促進領展房託的長遠成功，為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。

董事會在主席的領導下制定策略及釐定風險承受能力、領導及向管理層提供彼等的見解，以及按議定業務目標監察業務進度。此透過以下特點實現：

- ▶ 董事會及董事委員會的高度獨立性
- ▶ 董事會及董事委員會之間明確的職權分工
- ▶ 董事會及管理層之間明確的責任分工
- ▶ 董事會成員間的技能、經驗、專業知識、性別及種族之多元化
- ▶ 嚴謹及透明的董事會程序

董事會規模和組成

根據章程細則，董事人數最少為九名，最多則為十四名。於本報告日期，董事會共有十一名成員，包括兩名執行董事（即首席財務總裁及首席投資總裁）、一名非執行董事及八名獨立非執行董事。董事會認為其均衡的組成促進高度獨立的監察和質詢管理層提出的建議。於本報告日期之董事履歷載於本報告第74頁至第79頁。

我們每名現任非執行董事及獨立非執行董事均以三年的任期獲委任，惟須於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任。每名非執行董事及獨立非執行董事的任期、職務及責任均載於與領展訂立之正式委任書內。非執行董事及獨立非執行董事並非領展僱員。

非執行董事及獨立非執行董事任期屆滿後可予續期，一般可獲續期三年。獨立非執行董事於董事會的最長任期為九年。非執行董事不受九年的最長任期所限，惟如獨立非執行董事般，須遵從於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任的規定。將於2026年基金單位持有人週年大會上退任的董事載於本報告第46頁「於2026年基金單位持有人週年大會上退任的董事」一節。

執行董事均為領展之全職僱員。彼等與領展訂有僱員合約，惟該等合約並無指定任期並可由領展或執行董事任何一方以六個月的書面通知予以終止。執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任。

領導層及臨時安排

領展領導團隊之更替（包括前任集團行政總裁王國龍先生於2025年底退任），一直以平穩及審慎的方式進行。

於2026年1月，我們歡迎首席投資總裁宋俊彥先生加入董事會。在此過渡期間，宋俊彥先生及黃國祥先生與由主席及其他董事委員會主席新組成之主席委員會緊密合作。主席及主席委員會就執行策略及落實主要措施時為執行董事提供監督、支援及獨立非執行指引，確保於此段期間維持適當管治及本集團策略繼續取得進展。主席委員會之職權範圍已獲董事會批准，且主席委員會定期向董事會匯報。為支持該等臨時安排，主席已按需要增加其在領展事務上投放之時間。

物色下任行政總裁之全面且獨立之甄選程序正在進行。我們將適時向市場提供最新資訊，並作進一步公告。

高度獨立性

我們的非執行董事及獨立非執行董事就管理層之建議提出具建設性的質詢及批判性的判斷，根據目標審視策略及業務表現，以及監控風險和合規事宜。

獨立性的主要特點

- ▶ 所有董事委員會均由獨立非執行董事擔任主席
- ▶ 十一名董事當中，八名為獨立非執行董事、一名為非執行董事及兩名為執行董事

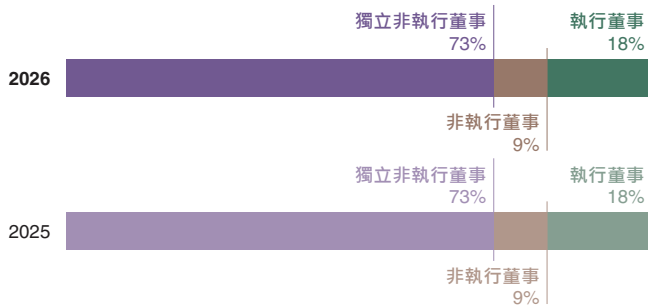
領展企業管治政策對獨立性的額外要求 — 其較上市規則的要求更為嚴謹

- ▶ 董事會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任
- ▶ 審核及風險管理委員會、提名委員會與薪酬委員會主席須由（並已由）獨立非執行董事擔任，且全部由獨立非執行董事組成
- ▶ 董事中至少半數須為獨立非執行董事

評估每名獨立非執行董事的獨立性乃按照領展企業管治政策所載的獨立性準則進行，該等準則以上市規則的獨立性指引為標準，並較該指引更為嚴謹。在處理有關獨立非執行董事獨立性的事宜時，我們亦會參考主要投票顧問的投票建議和指引。於整個回顧年度內，領展全部獨立非執行董事一直遵守領展企業管治政策所載獨立性要求。

獨立性比重⁽¹⁾

董事會



提名委員會



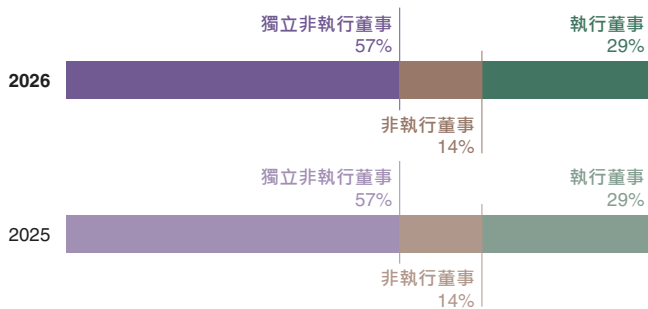
審核及風險管理委員會



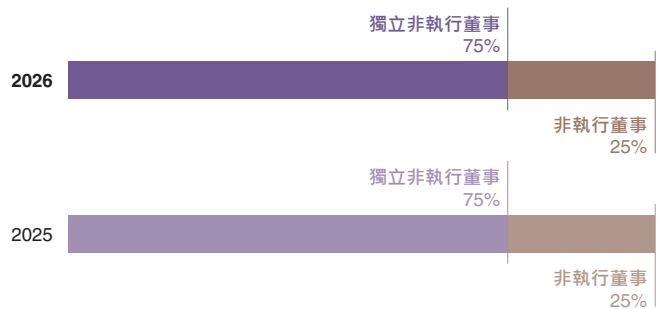
薪酬委員會



財務及投資委員會



可持續發展委員會



附註：

(1) 於2026年5月28日及2025年5月27日共11名成員。

評估董事獨立性

獨立非執行董事於獲委任前、每年度及出現任何其他須審視的情況時，均須接受對其獨立性所進行的評估。

每名獨立非執行董事的年度
獨立性確認書

獨立性評估為委任任何獨立非執行董事
候選人程序的一部分

提名委員會對全體獨立非執行董事進行年度評估，
確保其維持高度獨立性，並且沒有
或會干擾其履行職責能力之商業或其他關係

設有完善的程序以管理任何
潛在利益衝突

持續披露影響其獨立性之任何情況轉變
(於回顧年度內概無任何該等轉變)

作為持續獨立性評估程序的一部分，董事已向領展披露其於香港及海外上市公司及機構所擔任的職位數目和性質以及彼等所擔任的其他重要職務。於年內，執行董事概無於任何其他上市公司擔任任何董事職位。

領展已收取每名獨立非執行董事根據領展企業管治政策提交的年度獨立性確認書。根據該等確認書，提名委員會評定及董事會認為所有獨立非執行董事已於整個回顧年度內及直至本報告日期止一直保持其獨立性。

於年內，獨立非執行董事繼續保持在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門會議的慣例。

確保董事會獲得獨立觀點和意見的機制

董事會深明其監督工作的成效不僅取決於董事會的組成，更取決於是否具備健全的機制，以促進獨立判斷、具建設性的質詢及持有多元化觀點。

因此，董事會已建立以下機制，以確保獨立觀點和意見得以有效表達，並在決策過程中加以考量：

1. 獨立的董事會文化與領導風格

董事會秉持開放與相互尊重的原則運作，鼓勵所有董事積極表達意見，並以具建設性的方式對提案提出質詢。主席負責營造包容的董事會文化，以便在作出決策前留有充裕的討論時間和充分考量各種不同意見。

2. 獨立非執行董事的參與

獨立非執行董事在提供客觀判斷方面發揮舉足輕重的作用。每名獨立非執行董事均確認，其已投入充足的時間與精力處理領展房託的事務。獨立非執行董事會定期在執行董事及管理層不在場的情況下舉行會議，以討論領展的管治、策略、表現及領導相關事宜。

3. 直接與管理層溝通及獲取獨立建議

所有董事(包括獨立非執行董事)均可獨立且不受限制地與高層管理人員、公司秘書及(如有必要)外部專業顧問接觸，費用由領展承擔。此舉使董事能夠獲取獨立於管理層觀點的資訊及建議，以支持其作出知情決策。

4. 董事會與董事評估

董事會每三年進行一次外部董事會評估，中間的每年則進行內部董事會評估，評估範圍涵蓋董事會、其轄下委員會及個別董事的表現。該等評估會綜合考量各項因素，當中包括董事會整體的效能及個別董事在行使客觀判斷時所作出的貢獻等。評估結果將由提名委員會與董事會審議，並用於識別有待進一步改善之處。

5. 衝突管理與迴避程序

領展已制定嚴格的程序，包括遵守有關於申報與避免利益衝突的一般內部指引，以監控及處理利益衝突問題。對董事會會議執行嚴格的「利益申報」程序。任何可能存在利益衝突的董事將被限制查閱相關議程資料，並須於董事會會議上避席或放棄投票(視情況而定)。

經考慮本節所述的所有情況後，董事會已透過提名委員會，審閱領展獨立意見機制的實施情況並信納其所取得的成效。

董事會及董事委員會之間明確的職權委派

在監察管理層及業務表現方面，董事會獲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協助。各個董事委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。

董事會將特定職能委派予董事委員會，惟對領展及領展房託具有重大影響及任何有關企業管治的重要事宜則特別保留予董事會決議或考慮。

就新行政總裁遴選及入職的過渡期間，董事會已成立主席委員會。主席委員會由主席及各董事委員會主席組成，根據董事會批准之職權範圍運作，並就執行策略及主要措施時向管理層提供監督、支援及獨立非執行指引。

除董事委員會外，董事會可不時因應領展業務和營運需求設立工作委員會或特設委員會。

保留予董事會的事項及各董事委員會最新之職權範圍已登載於我們的公司網站(linkreit.com)。該等董事委員會之報告載於本報告第48頁至第59頁。

監督及領導

- ▶ 制定策略方針及風險承受能力
- ▶ 向管理層提供見解及監察管理層
- ▶ 批准年度預算及主要企業行動
- ▶ 批准收購資產及資本流轉事宜
- ▶ 監督與政府和外部機構的關係

審核及風險管理委員會

100% 獨立非執行董事

主要職責：

- ▶ 審閱財務報表及監督財務報告的可靠性
- ▶ 檢視內部監控及風險管理系統的有效性，以及主要風險
- ▶ 檢視核數師的審核及非審核服務、表現、費用、委聘條款及核數師的獨立性
- ▶ 檢視內部審核部門的有效性

財務及投資委員會

71% 非執行董事/獨立非執行董事

主要職責：

- ▶ 監督投資策略及政策
- ▶ 就目標投資組合分配、資本管理架構及政策變動以及年度預算作出建議以供董事會批准
- ▶ 批准或向董事會建議任何收購事項及/或資本流轉事宜
- ▶ 融資決策和審閱再投資事宜

提名委員會

100% 獨立非執行董事

主要職責：

- ▶ 董事會之績效評估
- ▶ 檢視董事會與董事委員會架構及組成
- ▶ 檢視及更新董事會及董事委員會之繼任規劃
- ▶ 評估董事會和董事委員會的候選人

薪酬委員會

100% 獨立非執行董事

主要職責：

- ▶ 制定領展之薪酬政策及策略
- ▶ 批准高層管理人員酬金，及就董事酬金作出建議以供董事會審批
- ▶ 根據長期獎勵計劃處理授出及歸屬獎勵事宜

可持續發展委員會

100% 非執行董事/獨立非執行董事

主要職責：

- ▶ 檢視可持續發展策略及目標
- ▶ 監督及監察可持續發展策略的實施情況
- ▶ 審閱領展房託的可持續發展相關披露資料
- ▶ 評估及檢視與持份者交流的有效性

保留予董事會的事項

- ▶ 批准領展的策略
- ▶ 批准年度預算、庫務及資本管理政策、投資策略及目標投資組合分配、資本架構的重大變動、收購及出售、資本流轉，以及物業發展及相關活動
- ▶ 批准中期及末期分派、年度及中期報告(包括相關財務報表或資料)、可持續發展及環境、社會及管治相關披露、致基金單位持有人之通函、會計政策之任何重大變動、外聘核數師之委聘及續聘以及其酬金
- ▶ 評估及確定風險承受能力、監督及確認風險管理及內部監控系統的成效，以及批准公司架構的重大變更
- ▶ 批准委任新董事以填補臨時空缺，以及委任或罷免任何董事及公司秘書
- ▶ 批准董事委員會的成立、組成及其職權範圍
- ▶ 批准董事及高層管理人員的薪酬政策及架構、董事薪酬、僱員及行政人員股權獎勵計劃的設計及架構、董事獎勵或激勵、引進新股份獎勵計劃以及董事及高級職員責任保險
- ▶ 批准合規手冊、整體企業管治架構、企業管治及基金單位持有人參與政策，以及確保董事會可獲得獨立觀點及意見的機制
- ▶ 批准可持續發展策略
- ▶ 就章程細則或信託契約條文之任何變更、董事選舉或重選以及外聘核數師的罷免向基金單位持有人作出推薦建議
- ▶ 就委任主要估值師向受託人作出推薦建議

董事會與管理層之間明確的職責劃分

主席及執行董事

於前任集團行政總裁離任後，領導管理層並負責領展房託業務及日常營運之運作等職責，由首席財務總裁及首席投資總裁在臨時領導架構下共同承擔。

於年內，在主席委員會(主席委員會之角色詳情載於本報告第7頁「領導層及臨時安排」一節)支持下，主席(為獨立非執行董事)繼續領導及負責董事會的運作，且並無承擔任何行政管理職責，其角色與執行董事的角色保持劃分。

董事會及管理層

董事會負責制定策略及監察管理層之績效。其將業務的日常營運授權予由兩名執行董事領導的管理層執行，並由主席委員會提供支持。

非執行董事

主席兼獨立非執行董事

歐敦勤

- ▶ 領導董事會並確保董事會有效及獨立運作
- ▶ 透過維持清晰的溝通渠道(包括基金單位持有人週年大會、業績公告及網絡廣播)，確保與基金單位持有人進行有效、透明及作定期溝通
- ▶ 監督領展的策略、風險承受能力及企業管治
- ▶ 負責評核執行董事的表現
- ▶ 促進獨立觀點和意見，包括在其他執行管理層不在場的情況下與獨立非執行董事會面，並確保獨立意見機制持續有效

替任主席兼獨立非執行董事

蒲敬思

- ▶ 於主席可能因其他原因無暇抽身時，為其提供協助，確保領導及管治流程的持續性
- ▶ 在主席認為合適時履行主席職責
- ▶ 就管治、董事會效率及持份者意見方面，為主席提供額外溝通渠道及收取意見的平台

非執行董事/獨立非執行董事

紀達夫(非執行董事)

冼明陽(獨立非執行董事)

包貝利(獨立非執行董事)

翁郭雪梅(獨立非執行董事)

顧佳琳(獨立非執行董事)

龔揚恩慈(獨立非執行董事)

吳麗莎(獨立非執行董事)

- ▶ 監察領展事務，並就策略、表現、重大交易及主要委任提供獨立監督及具建設性的質詢
- ▶ 在處理潛在利益衝突事宜上擔當領導角色
- ▶ 致力透過董事會績效評估、繼任規劃及持續專業發展等措施，提升董事會效率
- ▶ 監察合規及財務匯報事宜以及風險管理及內部監控系統的成效，並於需要時批准主要風險及風險承受能力
- ▶ 協助制定策略
- ▶ 評議管理層提交的方案及措施，並提出質詢
- ▶ 檢視薪酬政策及批准董事酬金
- ▶ 透過於適當情況下參與與基金單位持有人的溝通，並將相關見解帶入董事會討論，從而支持與基金單位持有人的有效溝通

執行董事兼集團督導委員會成員

首席財務總裁

黃國祥

- ▶ 領導所有企業職能，包括財務、法律、資訊科技、人力資源及投資者關係，並監察財務監控及匯報
- ▶ 推動資本管理及業務分析，協助董事會及管理層決策，包括預算及規劃流程
- ▶ 對首席投資總裁制定之財務模式及業務計劃提出質詢並進行檢視

首席投資總裁

宋俊彥⁽¹⁾

- ▶ 制定領展之長遠投資策略及組合，並負責領展之投資流程
- ▶ 領導領展之投資及資產管理職能，包括投資組合優化、收購、出售及價值創造措施
- ▶ 建立領展之基金業務及拓展領展之第三方資本合作，以配合董事會批准之策略及風險承受能力

附註：

(1) 宋俊彥先生自2026年1月1日起獲委任為執行董事。

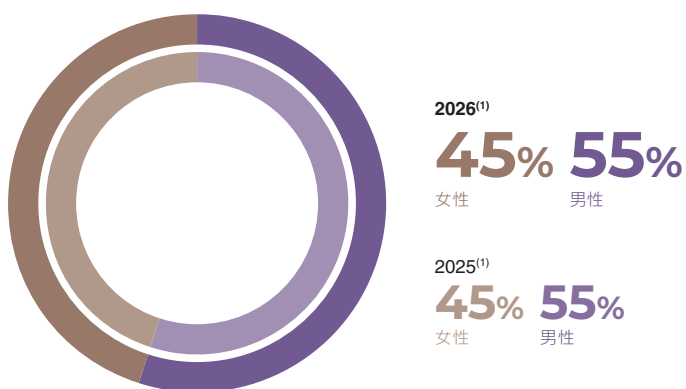
董事會多元化

我們相信，一個均衡且多元化的董事會可帶來多角度的觀點，有助於討論和作出重要決策，以減低「集體思維」的可能。領展的董事會成員多元化政策涵蓋多方面，除了性別、居住地和年齡外，同時強調業務經驗、技能、知識與專業專長。

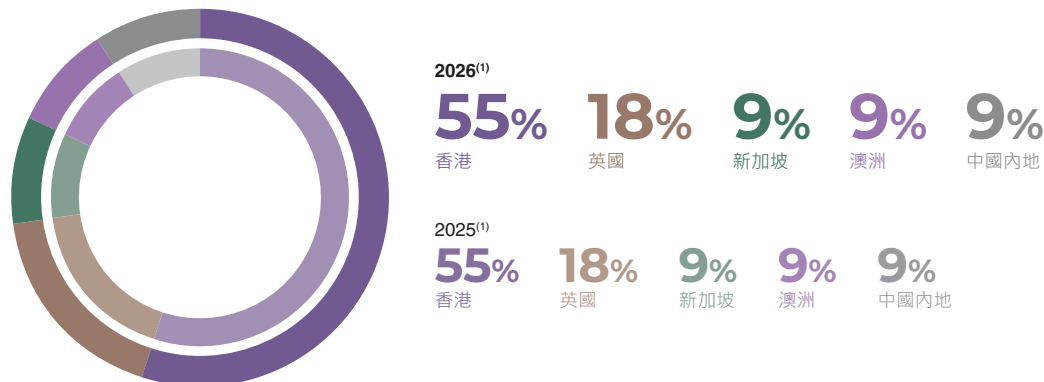
我們視董事會多元化為提高董事會效率及本集團取得長遠成功之因素。領展的董事會成員多元化政策為董事會組成制定了明確的目標。於任命董事會成員時須配合領展的業務目標，亦須考慮各方面的多元化包括(不限於)背景、居住地、年齡和性別。董事會成員多元化政策規定兩性比例各佔最少30%。由於獨立非執行董事之最長任期為九年，董事會不斷更新，引入新的技能及觀點，以支持領展拓展其營運網絡。領展已委聘獨立專業獵頭公司，協助董事會物色潛在繼任董事人選，特別著重董事會成員多元化。董事會在提名委員會協助下每年檢視領展的董事會成員多元化政策。

根據其每年度的慣例，提名委員會及董事會已檢視領展的董事會成員多元化政策，並認為董事會成員的多元化已獲體現，亦進行規劃以確保董事會的持續多元化。

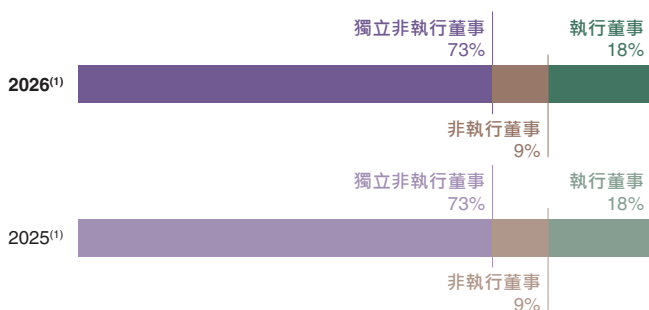
性別



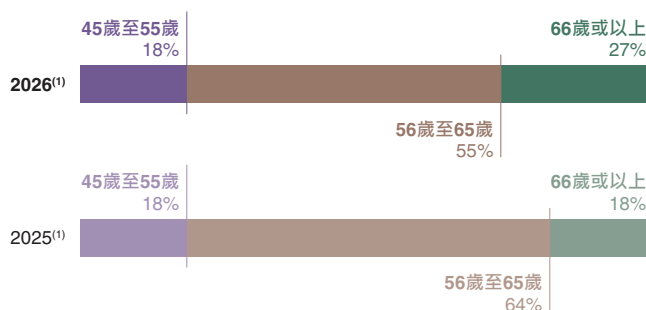
居住地



職銜



年齡組別



附註：

(1) 於2026年5月28日及2025年5月27日共11名成員。

目前服務任期及擔任董事之年期

我們每名現任非執行董事及獨立非執行董事均以三年的任期獲委任，惟須於基金單位持有人週年大會上輪值退任並由基金單位持有人重選連任。執行董事均為領展之全職僱員。彼等與領展訂有僱員合約，惟該等合約無指定任期並可由領展或執行董事任何一方以六個月的書面通知予以終止。執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任，進一步詳情見本報告第61頁。

獨立非執行董事

<p>歐敦勤</p> <p>目前服務任期 2024年2月至2027年1月</p> <p>擔任董事之年期: 2.3年</p>	<p>蒲敬思</p> <p>目前服務任期 2024年5月至2027年4月</p> <p>擔任董事之年期: 8.1年</p>	<p>洗明陽</p> <p>目前服務任期 2024年11月至2027年11月</p> <p>擔任董事之年期: 1.5年</p>	<p>包貝利</p> <p>目前服務任期 2024年5月至2027年5月</p> <p>擔任董事之年期: 2年</p>
<p>翁郭雪梅</p> <p>目前服務任期 2024年11月至2027年11月</p> <p>擔任董事之年期: 1.5年</p>	<p>顧佳琳</p> <p>目前服務任期 2024年8月至2027年8月</p> <p>擔任董事之年期: 4.8年</p>	<p>龔楊恩慈</p> <p>目前服務任期 2024年8月至2027年8月</p> <p>擔任董事之年期: 1.8年</p>	<p>吳麗莎</p> <p>目前服務任期 2026年4月至2029年4月</p> <p>擔任董事之年期: 3.2年</p>

執行董事

<p>黃國祥</p> <p>於2020年2月獲委任</p> <p>擔任董事之年期: 6.3年</p>	<p>宋俊彥</p> <p>於2026年1月獲委任</p> <p>擔任董事之年期: 0.4年</p>
--	--

非執行董事

<p>紀達夫</p> <p>目前服務任期 2025年9月至2028年9月</p> <p>擔任董事之年期: 18.7年</p>
--

董事的技能及專業知識

為確保董事會維持與我們策略目標相符且均衡而多元化的技能組合，提名委員會將持續檢視及更新現時及目標的技能矩陣。下表說明董事的技能組合。

	房地產及 資產管理	基金管理	領導及管治	策略規劃 及併購	人才、企業 文化及薪酬	財務、會計及 資本管理	風險管理 及合規	可持續發展
主席 (亦為獨立非執行董事)								
歐敦勤	✓	✓	✓	✓	✓			✓
執行董事								
黃國祥	✓		✓	✓	✓	✓	✓	
宋俊彥	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
非執行董事								
紀達夫	✓		✓		✓			✓
獨立非執行董事								
蒲敬思	✓		✓	✓				✓
洗明陽	✓	✓	✓	✓				✓
包貝利	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
翁郭雪梅	✓	✓	✓	✓				
顧佳琳			✓	✓		✓		
龔楊恩慈			✓	✓	✓	✓	✓	
吳麗莎			✓		✓	✓	✓	
覆蓋率 (佔整個董事會的百分比)	73%	45%	100%	82%	64%	36%	45%	45%

與領展房託相關的專業知識	描述
房地產及資產管理	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備零售物業及資產管理、投資與出售以及開發(包括設計與建造)方面的經驗 ▶ 具備有關領展房託核心市場的特定經驗，能夠洞察投資機遇及新興趨勢
基金管理	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備資本與回報管理、第三方基金管理以及與機構投資者及其他投資者溝通的經驗及深入理解 ▶ 對籌集資本有深入理解，並具備分配及管理股權與債務資本的經驗，能夠在確保具備適當財務實力及流動性的同時，提升本集團回報
領導及管治	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備擔任董事及/或高級行政人員的豐富領導經驗 ▶ 深入理解相關法律、合規及監管框架，具備管治以及保障及提升基金單位持有人利益的穩健能力
策略規劃及併購	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備在大型組織中制定、執行及落實策略的經驗，包括識別策略性機遇、監督策略目標及引領組織轉型 ▶ 具備併購經驗，包括交易前的持份者參與及完成交易後的執行與組織整合
人才、企業文化及薪酬	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 精通人事管理及人力資源職能，具備影響組織文化以維持高標準多元性及共融性 ▶ 具備指引公司績效與行政人員薪酬關聯的能力，包括薪酬策略及獎勵機制 ▶ 具備領導力發展、人才管理及繼任規劃方面的經驗
財務、會計及資本管理	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備財務管理與會計(包括匯報及預測)經驗，並能評估內部監控的有效性 ▶ 具備資本管理知識，包括融資、資金流動及庫務職能經驗
風險管理及合規	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備監管與合規/風險管理經驗，深度掌握風險管理及內部監控架構;能夠識別、評估及管理風險，包括管理大型且複雜組織的合規事宜，同時具備制定高水平職場健康與安全標準的經驗，上述能力均有助於董事會履行核心管治職責
可持續發展	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 具備可持續發展最佳常規及推動環境、社會及管治議題相關策略及文化變革之經驗與專業知識

提名委員會每年檢視董事會技能矩陣，以確保董事會持續具備最切合領展房託之策略、管治及業務需要的技能及專業知識，並始終能夠充分履行其職責與責任，為領展提供策略重心及管治監督，促進本集團之可持續發展，並支持繼任規劃的討論，尤其在以下方面：

- ▶ 監督領展策略的實施，專注其在亞太區主要市場利用自身實力及往績積極管理商場及停車場，同時不斷優化投資組合，並把出售我們的非核心資產及簡化業務列為短期優先事項；以及透過發展新的資本合作夥伴關係，以共同擁有及/或管理第三方資本，以進一步實現多元化發展及提升基金單位持有人價值。有關我們策略的進一步詳情載於本報告第5頁。
- ▶ 將領展房託的文化驅動因素融入我們的營運、創新及於業務各領域中發揮影響力，並促進領展的策略。
- ▶ 在整個企業內推廣卓越的管治與可持續發展，以促進領展房託之長遠成功，並為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。
- ▶ 監督穩健的風險管理及內部監控框架的實施，該框架以強大的董事會獨立性、結構化且透明的流程以及有效的問責與保障機制為支撐。

「科技與人工智能」能力對領展房託業務至關重要。董事會透過其他渠道強化其在該等領域的專業知識，如顧問簡報、提升非執行董事及高層管理人員的技能，以及充分利用現有的內部能力。

考慮到由外部機構進行的董事會績效評估結果及董事會技能矩陣之相關建議，提名委員會已制定了獨立非執行董事候選人詳細的甄選標準，作為蒲敬思先生計劃於2027年4月從董事會退任後之繼任規劃的一部分。在評估未來獨立非執行董事之任命時，可能會特別考慮具備深厚亞太區房地產及投資經驗、策略能力及/或環境、社會及管治專業知識的候選人。

全體員工多元化

領展致力維護、保障並包容具不同背景、文化、性別和其他生活歷練之員工。領展維持高度多元化的員工團隊。於2026年3月31日，女性高層管理人員佔25%，男性高層管理人員佔75%，而女性員工(不包括高層管理人員)佔55.8%，男性員工(不包括高層管理人員)佔44.2%。全體員工涵蓋13個不同國籍的人士。

領展的多元、公平與共融政策突顯我們在思想、背景、性別、年齡、能力和身份方面展現多元化的承諾，其載於環境、社會及管治數據彙編2025/2026第30頁至第31頁。

嚴謹的董事會程序

截至2026年3月31日止年度董事會的主要決策

嚴謹的董事會程序

<h3>領導及人才</h3> <p>領導規劃、繼任規劃、董事會規模、結構、組成、多元化及獨立非執行董事的獨立性、董事委員會職能、董事袍金及高層管理人員的發展與薪酬</p>	<h3>管治及合規</h3> <p>檢視監管及營運合規事宜、評估及檢視關連交易合規事宜以及主要企業管治發展的更新</p>
<h3>投資</h3> <p>資產管理、物業收購、資本流轉、投資項目及物業估值</p>	<h3>策略</h3> <p>策略決定及業務計劃</p>
<h3>風險管理及內部監控</h3> <p>檢視風險管理及內部監控系統及其成效</p>	<h3>業務及財務表現、 匯報及披露</h3> <p>檢視業務及財務表現、審閱中期及末期業績、審閱年度預算、向基金單位持有人支付中期與末期分派、資本管理及檢視核數師酬金</p>
<h3>責任</h3> <p>董事會評估及績效檢討、審閱董事委員會報告及會議記錄以及定期與基金單位持有人及其他持份者溝通</p>	<h3>可持續發展及社區</h3> <p>環境、社會及管治與可持續發展社區及公共事務</p>

董事會及董事委員會會議、資料及支援

年度策略會議及更新	<ul style="list-style-type: none">▶ 董事會於回顧年度內舉行兩次董事會策略會議，以檢討、討論及制定領展的策略▶ 為籌備董事會策略會議，向董事會與高級行政人員進行策略簡報以提供市場最新資訊及行情，促進討論和決策▶ 商業領袖及行業專家定期獲邀向董事會講解特定議題
提醒及管理內幕消息	<ul style="list-style-type: none">▶ 公司秘書會根據領展證券交易守則，在中期及末期業績公布前的「禁售期」及其他特別「禁售期」開始前，以及涉及潛在內幕消息的情況下，預先提醒董事▶ 公司秘書保存管理層、董事會及/或董事委員會有關評估內幕消息的會議及討論記錄，備存內幕消息登記冊，並定期向董事提供最新資料
定期報告及更新	<ul style="list-style-type: none">▶ 執行董事及高層管理人員定期就業務目標、環境、社會及管治以及可持續發展、風險管理及內部監控、資本管理以及其他發展向董事會匯報所取得的進度▶ 各董事委員會主席於董事會會議上會就彼等作出的決定及建議進行匯報▶ 董事會收取每月業務的最新資料及透過於中期業績和末期業績路演舉行的簡介會聽取投資者的反饋意見▶ 每月業務的最新資料、簡報及更新資料會透過加密及安全的電子平台提供予所有董事
通告	<ul style="list-style-type: none">▶ 董事會/董事委員會定期會議之通告最少於會議前14天發出
議程、會議及補充資料	<ul style="list-style-type: none">▶ 已制定安排以確保董事於會議前有充足時間收取通告、議程及會議材料，讓彼等可為會議作好準備▶ 董事會定期會議之議程、會議文件及補充資料最少於會議前七天上載至加密及安全的電子平台，而臨時會議則於議定之時間內上載。此舉可確保資料安全及適時傳發予董事，同時讓各董事迅速於線上參閱及積極交換意見▶ 董事會及董事委員會會議各自設有常規議程項目，以確保有關財務匯報、項目進度、資本管理、內部監控和風險管理，以及合規事宜等重要事項獲定期討論▶ 各董事均已確認，其已為領展房託的事務投入足夠時間和精力

會議程序	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 任何未能親身出席會議的董事均被安排透過視像及/或電話方式參與會議 ▶ 董事會適時舉行會前會議，管理層可就若干議程項目與主題徵求董事會成員意見，以便在會議中進行更豐富的討論 ▶ 公司秘書保存會議出席記錄 ▶ 主要估值師及領展房託之外聘核數師的高級代表獲邀列席就批准資產組合估值與中期及末期業績而舉行之審核及風險管理委員會會議及董事會會議 ▶ 於年內，獨立非執行董事繼續保持在執行董事、非執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門會議的慣例 ▶ 審核及風險管理委員會每年均在管理層不在場的情況下與外聘核數師舉行閉門會議 ▶ 管理層定期列席董事會及董事委員會會議，以支援陳述方案及提供營運的最新資料。外部講者、嘉賓和顧問獲邀參與特定議題
董事會/董事委員會之會議記錄	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 各董事會/董事委員會會議記錄提供予所有董事，列出各會議上所討論事項及所作決策 ▶ 所有經簽署的董事會/董事委員會會議記錄及決議案由公司秘書存檔 ▶ 會議文件及會議記錄在主席及相關董事委員會主席審閱後上載至加密及安全的電子平台，以供其他董事於線上查閱 ▶ 管理層向董事會/董事委員會匯報於過往會議上曾提出的跟進事宜
專業意見	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 所有董事均可就與其職能及責任相關的事宜諮詢獨立專業意見，費用由領展承擔；彼等可自由及公開地接觸各級管理團隊
董事及高級職員責任保險	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 領展定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍(包括投保額)，以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員(包括公司秘書)在為領展房託、其特別目的投資工具以及領展及其附屬公司提供服務時所面臨的潛在法律行動，獲得合適的保障 ▶ 董事及高級職員責任保險已於2024年12月重續為期兩年的長期協議，並於回顧年度內繼續生效
為新任董事制定的就任培訓	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 全面及度身訂制的就任培訓(包括實地考察)，確保各新任董事全面了解領展之策略和領展房託之整體業務
三年期的會議日程表	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 董事會採納橫跨三年期的董事會、董事委員會及基金單位持有人週年大會會議日程表，以便非執行董事/獨立非執行董事預先作好參與會議的計劃

有關董事委員會活動的進一步詳情，載於本報告第48頁至第59頁的「董事委員會報告」一節。

公司秘書之角色

公司秘書支援主席管理董事會以及協助董事委員會運作，並提供有關企業管治事宜的專業建議。

所有董事均可獲得公司秘書提供的服務及建議，而公司秘書負責確保董事會與董事委員會的常規及程序得以遵從，並符合適用規則及規例。

公司秘書促進董事會與管理層之間的良好信息交流，並負責新董事就任和董事的專業培訓。於回顧年度內，公司秘書已完成相關之專業培訓要求。

董事會及董事委員會會議

共八次董事會會議(包括兩次董事會策略會議)及34次董事委員會會議於回顧年度內舉行。高層管理人員和其他員工獲邀列席董事會會議並進行匯報，使董事有進一步的機會嚴謹地作出質詢和審閱管理層提出的建議和措施。我們的非執行董事和獨立非執行董事可根據需要直接與高層管理人員和其他員工聯繫。主席委員會已就新行政總裁遴選及入職的過渡期間為執行董事於過渡期間提供監督、支援及獨立非執行指引而設立，有關主席委員會之角色詳情載於本報告第7頁「領導層及臨時安排」一節。

於回顧年度內舉行之董事會及董事委員會的會議次數，均超出上市規則企業管治守則所規定的最少次數。董事會策略會議已於2025年9月及2026年1月舉行。

2025									2026		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
FIC NC SC	B ARMC FIC NC RC SC	FIC	2 B AGM RC SC	FIC	B ARMC 2 NC 2 RC	B 2 ARMC	B ARMC FIC NC RC SC		B NC RC	FIC NC	B ARMC 2 FIC NC RC SC

- B： 董事會會議
- BSM： 董事會策略會議
- ARMC： 審核及風險管理委員會會議
- FIC： 財務及投資委員會會議
- NC： 提名委員會會議
- RC： 薪酬委員會會議
- SC： 可持續發展委員會會議
- AGM： 基金單位持有人週年大會

董事出席會議次數

董事於年內出席的會議次數
(出席/具資格出席的會議次數)

	董事會	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	可持續發展 委員會	2025年 基金單位 持有人 週年大會
主席 (亦為獨立非執行董事)							
歐敦勤	8/8(C)	–	8/8(C)	8/8(C)	6/6 ⁽¹⁾	5/5	1/1
執行董事							
黃國祥	7/7 ⁽¹⁾	–	8/8	–	–	–	1/1
宋俊彥 ⁽²⁾	2/2	–	3/3	–	–	–	–
非執行董事							
紀達夫	8/8	–	7/8	–	–	4/5	0/1
獨立非執行董事							
蒲敬思	8/8	–	8/8	–	7/7(C)	5/5(C)	1/1
冼明陽	8/8	–	8/8	–	–	5/5	1/1
包貝利	8/8	6/6	8/8	–	7/7	–	1/1
翁郭雪梅	8/8	6/6	–	–	–	–	1/1
顧佳琳	8/8	5/6	–	–	–	–	1/1
龔楊恩慈	8/8	6/6	–	8/8	7/7	–	1/1
吳麗莎	8/8	6/6(C)	–	8/8	–	–	1/1
前任董事							
王國龍 ⁽³⁾	5/5 ⁽¹⁾	–	5/5	–	–	–	1/1
舉行會議總數	8⁽⁴⁾	6	8	8	7	5	1
最少須舉行之會議次數⁽⁵⁾	4	3	4	2	2	2	1
各會議概約平均舉行時間 (小時)	3.8	2.8	2.3	2.3	1.9	1.0	0.8

C：主席/董事委員會主席

附註：

- (1) 董事因所討論事項之性質而在董事會/委員會會議中避席。
- (2) 自2026年1月1日起獲委任為執行董事與財務及投資委員會成員。
- (3) 於2025年12月31日退任執行董事、集團行政總裁與財務及投資委員會成員。
- (4) 於年內共舉行八次董事會會議(包括兩次董事會策略會議)。
- (5) 按領展企業管治政策或董事委員會各自的職權範圍規定之最少會議次數。

主席、董事委員會主席、前任集團行政總裁及上文所載其他董事均有出席2025年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。於2025年基金單位持有人週年大會上，前任集團行政總裁回顧截至2025年3月31日止財政年度的成就，並講述對未來財政年度的展望。

於回顧年度內，董事亦積極參與董事會會議以外的領展事務，包括參與領展「愛•匯聚計劃」所籌辦的社區活動和領展所贊助或參與的活動。

提名程序及向董事提供支援

領展之繼任規劃安排及活動

董事會秉持恪守誠信、表現專業及維持負責任管治的濃厚文化。

提名委員會已為董事會的繼任訂立一套持續的規劃方案。此舉有助於傳承董事會文化，並確保董事會於持續更替下安穩過渡。

於回顧年度內，提名委員會就董事會之績效評估結果、董事會及董事委員會之最佳規模、組成及合適的多元化程度以及非執行董事／獨立非執行董事的退任計劃檢視領展董事會之繼任規劃。繼任規劃程序的核心在於對董事會及各董事委員會為執行領展策略所需的未來技能及專業知識進行深入分析。

依照此程序，提名委員會通過及董事會批准委任首席投資總裁宋俊彥先生為執行董事兼財務及投資委員會成員，自2026年1月1日起生效。前任集團行政總裁王國龍先生於2025年12月31日離任後，宋俊彥先生與執行董事兼首席財務總裁黃國祥先生共同組成臨時領導架構，以承擔行政總裁之職責，並向主席及主席委員會匯報，直至新行政總裁獲委任為止。

提名委員會已委聘海德思哲 (Heidrick & Struggles) 保密地進行及定期更新行政總裁國際遴選工作，旨在物色潛在外部領袖，以支持領展的行政總裁遴選程序。

就董事會和董事委員會之組成進行年度審閱後，提名委員會認為董事會會員多元化，符合領展之相關政策及法規要求，董事會之組成亦具備適當的技能、能力及專業知識。

提名委員會亦監督高層管理人員之繼任規劃安排。

新董事之委任及就任培訓

領展為新任董事提供正規且度身訂制的就任計劃，以協助彼等了解領展之策略、營運以及主要風險和機遇。就任計劃一般包括實地考察以及個別會見高層員工，以確保董事熟悉「董事會會議以外」之業務。

為了提供最佳的支援予宋俊彥先生，領展為其度身訂制全面且正規的就任計劃，當中已考慮其背景及經驗。宋俊彥先生於2025年12月15日出席培訓課程，外聘法律顧問為彼之任命就香港法律及法規提供法律意見，內容有關房地產投資信託基金守則及上市規則的規定以及作為董事的責任。彼已確認了解法律顧問所提供的資料。

根據章程細則，所有新任董事均須於其獲委任後的下一屆領展房託之基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉為董事。因此，宋俊彥先生須於領展房託應屆基金單位持有人週年大會上退任及由基金單位持有人選舉為董事。

有關宋俊彥先生的進一步詳情可參閱載於本報告第75頁的個人簡介。有關提名委員會於回顧年度內的工作的進一步詳情載於本報告第53頁至第55頁。

董事之持續專業發展培訓

董事致力於彼等的專業發展培訓及緊貼行業發展。董事須每六個月確認彼等的培訓記錄。該等記錄由公司秘書保存，可供薪酬委員會定期審閱。

於回顧年度內，董事以參與者、講者及研討嘉賓身份出席領展或外部機構所舉辦涵蓋上市規則項下指定議題及與我們業務相關的會議、研討會、論壇、工作坊、簡介會、實地考察及閱讀資料或影片接受培訓。以下為董事所參與的專業發展活動概要：

	領導、管理及 董事會事宜	董事職責以及 法律及 監管發展	企業管治以及 環境、社會及 管治事宜	風險管理及 內部監控	業務及 行業更新	總時數 ⁽¹⁾
董事會⁽²⁾						
主席(亦為獨立非執行董事)						
歐敦勤	6	1	30	1	55	93
執行董事						
黃國祥	3	1	1	1	39	45
宋俊彥 ⁽³⁾	2	3	2	1	74	82 ⁽⁴⁾
非執行董事						
紀達夫	1	1	1	1	18	22
獨立非執行董事						
蒲敬思	3	1	6	3	38	51
冼明陽	3	1	6	3	31	44
包貝利	1	1	5	2	23	32
翁郭雪梅	18	1	9	9	30	67
顧佳琳	1	1	1	7	70	80
龔楊恩慈	2	1	3	17	26	49
吳麗莎	3	4	11	4	17	39
前任董事⁽²⁾						
王國龍 ⁽⁵⁾	1	1	1	1	41	45

附註：

- (1) 上表所載的培訓時數已作整數調整。
- (2) 於回顧年度內，上述各董事均已按照上市規則第3.09F條及第3.09G條的規定參與持續專業發展培訓。
- (3) 自2026年1月1日起獲委任為執行董事。彼已完成根據上市規則第3.09H條要求的持續專業發展培訓。
- (4) 宋俊彥先生於回顧年度內進行的培訓時數。
- (5) 於2025年12月31日退任集團行政總裁及執行董事。上述彼之培訓資料僅涵蓋2025年4月1日至2025年12月31日期間。

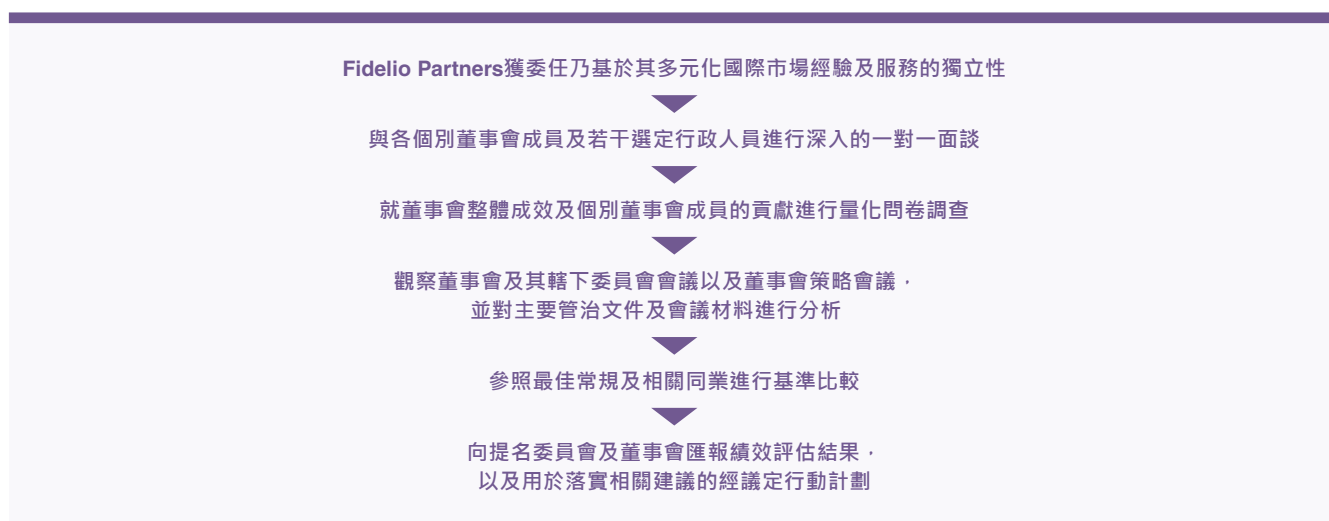
董事會之績效評估

董事會已建立開放、透明及以績效為本的文化。按照該文化理念及最佳常規，董事會績效評估每三年由外部機構進行一次，中間的每年則進行內部評估。有關績效評估由提名委員會監督，評估結果會提交予董事會全體成員。

正規董事會績效評估

作為三年一度的外部董事會績效評估週期的一部分，及為獲取外部觀點及識別提升董事會成效的機會，我們已委聘獨立於領展及其董事的 Fidelio Partners Board Development & Executive Search Limited (「Fidelio Partners」)，對2025/2026年度董事會績效進行評估 (「績效評估」)。此項評估繼2023/2024年度及2024/2025年度所進行的內部董事會評估後進行，我們已就該董事會績效評估帶出的改善措施作出跟進，並已向提名委員會和董事會作出匯報。

績效評估範圍涵蓋董事會及其轄下委員會以及每位個別董事，績效評估流程的主要組成部分包括：



結果及建議

績效評估的結果及建議已於2026年3月提交予提名委員會及董事會。

Fidelio Partners認為，董事會具備高度相關的技能、經驗及多元化觀點，且相較於同業基準而言，其在穩健的委員會架構支持下展現出更高层次的國際代表性及多元化。董事會亦被評定為公開透明及積極投入，對管治秉持堅定承諾，並明確注重提升董事會成效及績效的機會。於2025/2026年度期間的組織與領導層變動進一步彰顯董事會的決策能力，其中獨立非執行董事在行政總裁遴選過程中亦視為深入參與。

董事會繼續致力依照最佳常規提升其運作的成效，並將致力落實透過績效評估所識別出的改進措施，具體發展重點如下：

- (i) 進一步提升董事會的整體策略能力，並確保主席委員會在執行策略及落實主要措施時持續為執行董事提供額外的監督、支援及獨立非執行指引，以確保在新行政總裁遴選及入職的過渡期間維持適當管治及本集團策略繼續取得進展；
- (ii) 進一步加強董事會決策能力的精準度與效率；
- (iii) 提升董事會對風險及前瞻性分析的關注，並加強策略優先事項與已識別的策略及聲譽風險之間的一致性；
- (iv) 持續監督董事會成員更新及行政人員繼任事宜，並使所需技能組合與業務需求保持一致；及
- (v) 持續提升董事委員會的成效。

根據績效評估的結果，提名委員會和董事會均認為董事會在回顧年度內的運作具成效。

薪酬框架

我們的薪酬理念

我們的薪酬獎勵方針是建立一套包含道德和價值觀的績效評估文化，進行論功行賞及維持市場競爭力，使我們的僱員與基金單位持有人的利益維持一致。

薪酬框架乃為支持領展的抱負而設，即成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素。能否執行該策略並為基金單位持有人創造長期可持續回報，高度取決於領展的文化、管理及員工團隊質素。

薪酬策略的主要原則

簡明清晰		易於內外溝通理解；關鍵績效指標一目了然
實行績效薪酬評估		領展行政人員獲發的獎勵應與其業務表現相稱
高於最低投資回報率		獎勵所創造價值高於最低回報要求的領展行政人員
與基金單位持有人一致		領展行政人員收取的薪酬應與基金單位持有人的體驗一致
卓越營運		獎勵每年營運表現優異的領展行政人員
持份者的利益		協調不同薪酬組成部分及獎勵計劃的設計，藉此充分考慮所有領展持份者的利益
吸引及挽留人才		能夠吸引及挽留對領展長期成功至關重要的人才

薪酬審批程式

<p>董事會 (由獨立非執行董事擔任主席，大部分成員均為獨立非執行董事)</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 經薪酬委員會建議後，董事會在執行董事不在場的情況下舉行閉門討論會議，審批執行董事的薪酬▶ 經薪酬委員會建議後，審批董事袍金▶ 經薪酬委員會建議後，批准向董事授出長期獎勵計劃之獎勵
<p>薪酬委員會 (僅限獨立非執行董事)</p>	<p>薪酬委員會向董事會建議執行董事的薪酬：</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 就執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬結構、慣例、政策及數額向董事會作出建議▶ 釐定短期獎勵及長期獎勵的資格、授出及歸屬▶ 與審核及風險管理委員會緊密合作，確保財務措施以及風險及合規結果適當反映相關短期獎勵及長期獎勵結果▶ 評估以績效為基礎的薪酬結果並向董事會作出建議
<p>管理層 (執行董事及高層管理人員)</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 根據領展的表現及「工作質素能力」框架進行年度績效評估▶ 薪酬水平、酌情花紅及薪金上調均以市場水平為基準▶ 除取決於領展的財務表現，執行董事及高層管理人員薪酬中大部分亦會與彼等按協定關鍵績效指標所達成的個人績效掛鉤

高層管理人員的薪酬框架

薪酬委員會在薪酬委員會獨立外聘顧問韋萊韜悅的協助下，定期檢討領展的行政人員薪酬框架，以確保其符合未來發展，從而推動領展落實策略、維持市場競爭力，並持續與基金單位持有人的利益保持一致。

市場水平

董事袍金及執行董事的薪酬水平與30間本地及海外房地產同業進行基準比較(其中三分之一來自香港，三分之一來自新加坡及澳洲，以反映領展的新興市場佈局，其餘三分之一來自美國及歐洲，以代表領展更廣泛的人才庫)。挑選的準則包括相近的市值、資產規模、營運及地域複雜性，以及可比的業務模式。薪酬委員會亦已選出由6間後備公司組成的名單，以備30間同業中任何一間退市時替補之用。同業公司用於設定薪酬水平、固定薪酬及風險薪酬組合以及長期獎勵之績效目標。

下表載列2025/2026的薪酬框架：

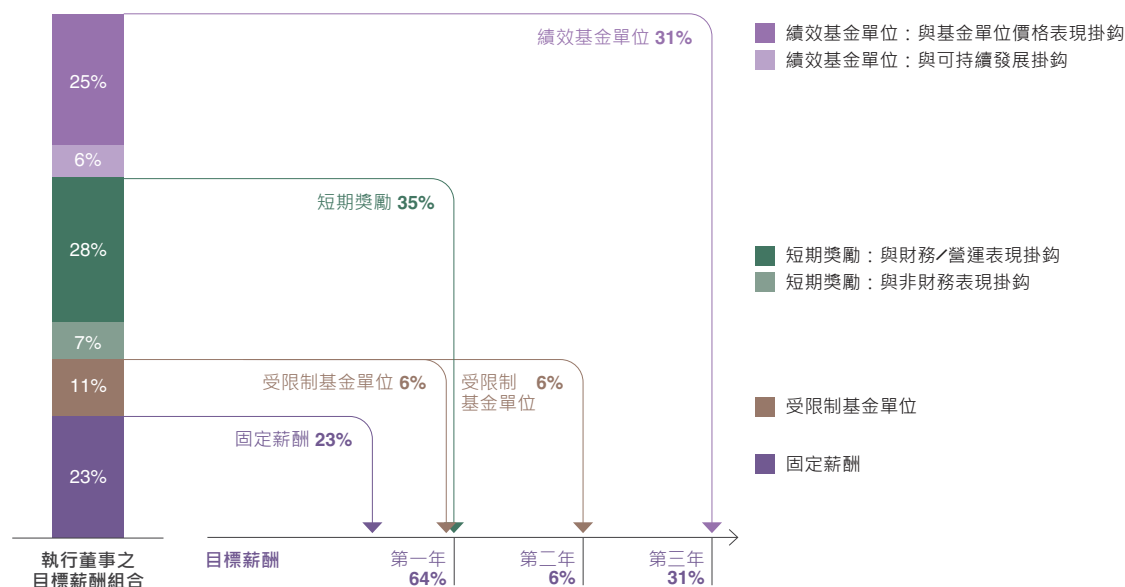
	固定薪酬		風險薪酬	
	基本薪金、津貼及其他福利	短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
目標	<ul style="list-style-type: none"> 吸引及挽留高質素行政人才 	<ul style="list-style-type: none"> 獎勵於一年內實現平衡的關鍵財務及非財務績效指標計分卡的傑出表現行政人員 	<ul style="list-style-type: none"> 讓行政團隊於三年內專注於基金單位持有人價值的驅動因素 此為長期獎勵計劃的關鍵組成部分，權重佔75% 	<ul style="list-style-type: none"> 推動實現長期留聘人才之目標，同時與基金單位持有人的利益保持一致 此為長期獎勵計劃中較小的組成部分，權重佔25%
資格	<ul style="list-style-type: none"> 全體僱員 	<ul style="list-style-type: none"> 全體僱員 	<ul style="list-style-type: none"> 助理總經理及以上 	<ul style="list-style-type: none"> 助理總經理及以上
發放方式	<ul style="list-style-type: none"> 現金及非貨幣福利 	<ul style="list-style-type: none"> 現金 	<ul style="list-style-type: none"> 基金單位 	<ul style="list-style-type: none"> 基金單位
方針	<ul style="list-style-type: none"> 固定薪酬以相關可資比較公司為基準，以評估市場競爭力 	<ul style="list-style-type: none"> 短期獎勵與實施領展策略平衡的財務及非財務目標計分卡掛鉤 	<ul style="list-style-type: none"> 每年授出基金單位，以獎勵實施領展策略，並與長期基金單位持有人回報保持一致 	<ul style="list-style-type: none"> 每年授出基金單位，使參與者的利益與長期基金單位持有人回報保持一致

	固定薪酬		風險薪酬	
	基本薪金、津貼及其他福利	短期獎勵	長期獎勵績效基金單位	長期獎勵受限制基金單位
與績效掛鈎	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 就日常工作職責及責任範圍的獎勵 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 相關年份的財務及非財務關鍵績效指標的組合 ▶ 財務關鍵績效指標：20%為物業收入淨額、10%為物業收入淨額比率、20%為每基金單位分派及20%為成本優化 ▶ 非財務關鍵績效指標包括卓越營運、策略實施及人力與文化 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 符合基金單位持有人及持份者利益的措施 ▶ 關鍵績效指標40%為絕對基金單位持有人總回報、40%為相對基金單位持有人總回報及20%為碳排放強度減量 ▶ 相對基金單位持有人總回報的績效水平會與用於行政人員薪酬基準比較的30間同業公司進行評估 ▶ 相對基金單位持有人總回報的目標績效水平設定為同業公司績效的50百分位數，而門檻績效水平及最高績效水平則分別為同業公司績效的35百分位數和80百分位數 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鈎的目標
績效期	▶ 不適用	▶ 1年	▶ 3年	▶ 1及2年
歸屬	▶ 不適用	▶ 於績效期結束後支付年度獎勵結果	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 3年績效期結束後的獎勵根據績效指標結果歸屬 ▶ 須繼續任職，方會歸屬 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 獎勵1年後歸屬50%及2年後歸屬剩餘50% ▶ 須繼續任職，方會歸屬
薪酬索回條款	▶ 不適用	▶ 不適用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 倘發生以下情況，則過去12個月內授出的任何獎勵均可取消：(a)因嚴重不當行為而被解僱或(b)財務報表存在重大錯誤陳述 	
持股要求	▶ 不適用	▶ 不適用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 執行董事的最低持股要求相當於年度基本薪金的兩倍，須於五年任期內達成 ▶ 當前兩位執行董事均已符合此持股要求 	

執行董事的薪酬框架

大部分薪酬總額與基金單位持有人總回報掛鉤：

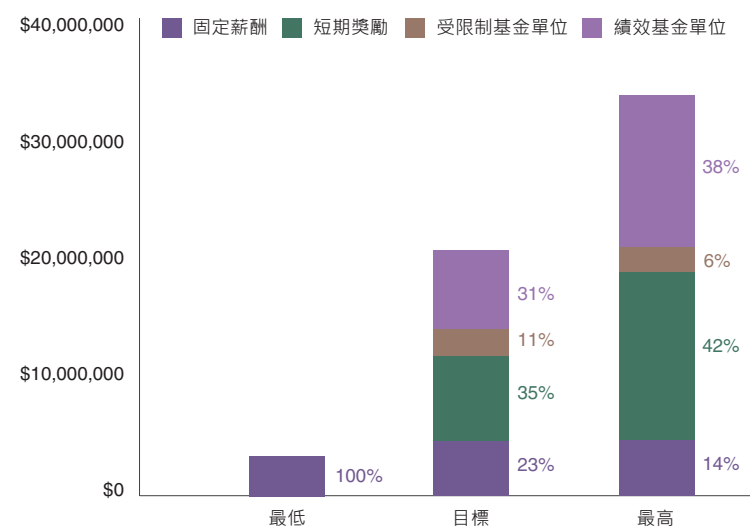
大部分薪酬總額將與基金單位持有人總回報績效掛鉤



* 基於首席財務總裁及首席投資總裁的平均薪酬組合

報酬結果顯示高績效、高薪酬：

首席財務總裁及首席投資總裁的薪酬機會



佔基礎薪金百分比	最低	目標	最高
短期獎勵	0%	150%	300%
受限制基金單位	0%	46%	46%
績效基金單位	0%	138%	275%

授予執行董事酬金(已審計)

根據載於本報告第27頁至第31頁的薪酬框架以及領展的獨立外聘顧問韋萊韜悅所提出的意見，薪酬委員會已審閱及向董事會建議並獲董事會通過下表所載執行董事於2025/2026業績年度獲授予之酬金總額及/或其構成部分：

就2025/2026業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金		酬金總額 千港元	已歸屬長期 獎勵之獎勵 ⁽⁶⁾ 千港元	實際變現總酬金 千港元
	基本薪金、 津貼及其他福利 ⁽³⁾ 千港元	退休金計劃供款 千港元	短期獎勵 ⁽⁴⁾ 千港元	已授出長期 獎勵之獎勵 ⁽⁵⁾ 千港元				
黃國祥	5,325	18	9,169	9,167	23,679	8,333	22,845	
宋俊彥 ⁽¹⁾	4,967	18	5,295	8,250	18,530	—	10,280	
王國龍 ⁽²⁾	10,486	18	12,557	35,833	58,894	31,226	54,287	

就2024/2025業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金		酬金總額 千港元	已歸屬長期 獎勵之獎勵 ⁽⁶⁾ 千港元	實際變現總酬金 千港元
	基本薪金、 津貼及其他福利 ⁽³⁾ 千港元	退休金計劃供款 千港元	短期獎勵 ⁽⁴⁾ 千港元	已授出長期 獎勵之獎勵 ⁽⁵⁾ 千港元				
黃國祥	5,166	18	10,950	9,146	25,342	4,232	20,389	
王國龍	10,286	18	24,292	35,833	70,429	16,545	51,123	

附註：

- 自2026年1月1日起獲委任為執行董事。
- 於2025年12月31日退任執行董事。
- 其他福利包括有薪假期、保險及會所會籍費用。
- 短期獎勵與績效掛鉤，取決於成果與預定的財務及非財務績效目標之比較。
- 透過授出現金、績效基金單位及/或受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而就領展的長期業務表現及成功嘉許主要行政人員，並留聘他們。2025/2026年度的獎勵75%按績效基金單位及25%按受限制基金單位授出。長期獎勵計劃之獎勵的價值按基金單位的目標數量乘以根據2017年長期獎勵計劃所釐定的授出價格計算，且並不代表獎勵於歸屬時的實際價值。上述目標價值之基金單位歸屬數量並無任何承諾。最終歸屬之數量取決於成果與若干財務目標和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第89頁至第91頁。
- 2025/2026年度的長期獎勵歸屬結果指王國龍先生360,813個受限制基金單位及279,384個績效基金單位的歸屬價值以及黃國祥先生99,496個受限制基金單位及71,468個績效基金單位的歸屬價值。該等基金單位於2025年6月30日歸屬。2024/2025年度長期獎勵歸屬結果指王國龍先生258,781個受限制基金單位及184,950個績效基金單位的歸屬價值以及黃國祥先生66,198個受限制基金單位及47,309個績效基金單位的歸屬價值。該等基金單位於2024年6月30日歸屬。已歸屬或失效實際獎勵的詳情載於本報告第89頁至第91頁。

基金單位持有權益總額

於2026年3月31日，執行董事持有的基金單位權益總額包括黃國祥先生持有的1,731,362個基金單位、宋俊彥先生持有的820,327個基金單位及前執行董事王國龍先生持有的4,189,598個基金單位。黃國祥先生及宋俊彥先生的權益總額詳情見本報告第83頁。

領展房地產投資2026年計息計劃(該計劃)簡介

於回顧年度內，領展房地產投資(LREP)進行了計息計劃的設計工作。

該計劃旨在為LREP旗下經選定僱員提供強有力的長期獎勵，以認可其對LREP所管理之基金及獨立賬戶績效所作出的重大貢獻。根據相關基金的管治文件，僅於該等基金的投資產生的回報高於指定的績效門檻時，方會向LREP或其聯屬人士支付利息。

有關該計劃的進一步詳情將於其獲批准及實施後於年報2026/2027內披露。

薪酬評估

於評估領展的行政人員薪酬框架時，薪酬委員會已考慮本集團的風險政策及其長期策略。薪酬委員會信納，領展的行政人員薪酬框架有充足的風險降低功能，例如在長期獎勵計劃中設有索回條款。薪酬委員會將繼續定期審查與薪酬有關的風險。

在確定兩名執行董事就2025/2026業績年度的短期獎勵及長期獎勵結果時，薪酬委員會未就應用薪酬框架行使任何酌情決定權，並信納短期獎勵及長期獎勵結果反映了領展房託及行政人員的業績。

非執行董事及獨立非執行董事薪酬框架

非執行董事/獨立非執行董事於2025/2026及2026/2027的薪酬框架如下：

	2025/2026		2026/2027	
	主席 港元	成員 港元	主席 港元	成員 港元
董事會	2,306,000	697,000	2,306,000	697,000
審核及風險管理委員會	225,000	159,000	225,000	159,000
財務及投資委員會	225,000	159,000	225,000	159,000
提名委員會	126,000	79,000	126,000	79,000
薪酬委員會	159,000	113,000	159,000	113,000
可持續發展委員會	126,000	79,000	126,000	79,000

除根據上述角色和職責的基本袍金外，非執行董事/獨立非執行董事亦可獲得價值為其個人年度總袍金70%的受限制基金單位。該等單位按任期授出且無設定與績效掛鈎的目標。

支付及確認之非執行董事及獨立非執行董事酬金(已審計)

袍金及非執行董事基金單位計劃

以下數字為截至3月31日止年度根據香港財務報告會計準則於綜合收益表就個別非執行董事及獨立非執行董事之現金及長期獎勵計劃之獎勵確認之金額：

	2025/2026			2024/2025		
	袍金 千港元	非執行董事 基金單位 計劃 千港元	總計 千港元	袍金 千港元	非執行董事 基金單位 計劃 千港元	總計 千港元
董事會						
歐敦勤*	2,849	1,709	4,558	2,154	276	2,430
紀達夫	935	739	1,674	887	537	1,424
蒲敬思	1,261	917	2,178	1,026	610	1,636
冼明陽	935	451	1,386	356	–	356
包貝利	1,128	650	1,778	876	246	1,122
翁郭雪梅	856	413	1,269	326	–	326
顧佳琳	856	702	1,558	856	519	1,375
龔楊恩慈	1,048	610	1,658	647	–	647
吳麗莎	1,001	729	1,730	954	471	1,425
前任董事						
聶雅倫 [#]	–	–	–	1,002	3,712	4,714
陳耀昌	–	–	–	848	1,285	2,133
裴布雷	–	–	–	935	1,244	2,179
陳寶莉	–	–	–	574	1,241	1,815
	10,869	6,920	17,789	11,441	10,141	21,582

* 誠如下節所載，2025/2026年度費用並不包括就歐敦勤先生在臨時安排方面投入的額外時間(包括運行主席委員會及對行政人員的額外支持及指導)而向其支付之額外職務津貼。

[#] 2024/2025年度之袍金包括向聶雅倫先生支付之現金53,361港元，作為對彼的非執行董事基金單位獎勵之調整。

有關臨時安排的主席薪酬

鑒於主席投入的額外時間並根據其委任書中就臨時安排的附件，包括執行主席委員會的運作以及對行政人員的額外支援及指引，歐敦勤先生獲授予每年2,849,000港元的額外職務津貼，並符合資格獲授予相當於其額外職務津貼70%的額外受限制基金單位獎勵。該等額外職務自2026年1月1日起生效，因此，額外職務津貼亦相應自該日起計算。同樣地，待獲得董事會相關批准後，預期將於2026年7月根據2017年長期獎勵計劃額外授予受限制基金單位。有關臨時安排的進一步詳情，載於本報告第7頁「領導層及臨時安排」一節及領展日期為2026年1月2日的公告。

以下數字為截至2026年3月31日止年度根據香港財務報告會計準則於綜合收益表就額外職務津貼確認之金額：

姓名	2025/2026	2024/2025
	額外職務津貼 千港元	額外職務津貼 千港元
歐敦勤	712	—

風險管理及內部監控系統

有效的風險管理及內部監控是實現領展策略及業務目標不可或缺的環節，有助於促進知情決策、保障資產，並提升我們業務的長期韌性及可持續發展能力。於報告期內，領展的風險管理及內部監控系統並無重大變動。

內部監控框架

領展致力於其業務營運中保持高度的誠信、透明度、問責性及良好的企業管治。為落實這些原則，領展已建立一套全面的內部監控框架，旨在為實現其財務、營運及合規目標提供合理保證。

1. 企業層面監控

領展已實施集團架構內的管治框架，並輔以合規手冊以及一系列內部政策及程序，該等框架、政策及程序對道德行為、問責性及權限設有明確的規定，構成領展內部監控框架的關鍵要素。

領展的舉報政策為員工及外部持份者(包括供應商及業務夥伴)提供清晰的程序及保密的舉報渠道。我們會及時、公正和獨立地處理舉報，並採取適當的保障措施以確保保密性和客觀性。審核及風險管理委員會為舉報政策的最終批准人，並定期及在適當情況下獲知須舉報的行為。

領展的反賄賂及貪污政策旨在促進對所有適用法例及規例的合規性，並就所有層級員工的禁止行為設定明確標準。全體領展員工每年均須接受有關商業道德標準的培訓，並須重新確認遵守領展的操守守則。

領展設有披露內幕消息的程序，並須根據證券及期貨條例及上市規則披露內幕消息。

2. 流程層面監控

於流程層面，領展的內部監控已融入日常業務營運，以減低風險並支持各項活動的有效執行。

我們已建立流程層面的政策及程序(包括授權框架、採購政策及程序、租賃程序及物業管理程序)，以支持一貫且嚴謹的營運執行。

典型監控活動包括職責分離、明確界定角色以及審批及驗證的工作流程，該等措施共同構成有效的制衡機制，並降低發生錯誤、舞弊或違規的風險。

透過定期管理層審閱及營運報告進行持續監控，從而能夠適時識別並上報問題。所有主要業務流程均須接受由內部審核部門所執行的審核，以評估其對內部政策及程序的合規性。

領展會進行年度監控自我評估，要求業務單位層面的管理層透過結構化問卷調查，評估內部監控的成效。有關結果由風險管理團隊審閱，並構成審核及風險管理委員會對監控有效性評估的一部分。

利益衝突通過既定營運程序及監控機制進行管理，其中包括遵守有關申報及避免利益衝突的一般內部指引，該等措施包括董事及相關員工的利益申報、登記冊備存、交易核查及定期檢討程序。關連人士交易根據房地產投資信託基金守則、合規手冊及相關豁免條件進行管理，並須接受審核及風險管理委員會以及其他相關保證方的持續監察及審閱。除領展房託外，領展並無管理任何房地產投資信託基金。

3. 合規

合規部門就遵守適用法律、法規及內部政策的情況進行監督並提供諮詢意見，並致力於促進領展風險管理及內部監控系統的有效運作。

該等職責透過既定流程執行，包括管理季度合規檢查清單，據此由管理層定期提供合規確認、合規審查、常規培訓，以及涵蓋反賄賂與反貪污、打擊洗錢、欺詐及利益衝突等關鍵合規領域的年度操守守則確認。

合規部門負責使領展緊貼監管發展，包括證券及期貨事務監察委員會及其他相關監管機構的最新修訂，並監督數據私隱及競爭法等其他領域。

經識別的合規問題、觀察結果及最新發展均會上報高層管理人員以及審核及風險管理委員會，以協助其監督領展的內部監控框架。

4. 內部審核

內部審核部門就領展各業務運作的內部監控的充分性及有效性向審核及風險管理委員會提供獨立且客觀的保證。

內部審核採用以風險為本的方針制定其年度審核計劃，該計劃須經審核及風險管理委員會審閱及批准。香港、中國內地及海外的所有業務單位均須接受定期審閱，而審閱次數視乎彼等各自的風險水平而定。審核流程包括規劃、執行，以及向高層管理人員以及審核及風險管理委員會匯報審核結果。管理層須處理已識別的問題，並透過正式的審核跟進流程監察進度，以確保適時整改，並協助審核及風險管理委員會對領展監控環境的監督。

任何重大內部監控缺陷一經識別，均須立即上報高層管理人員以及審核及風險管理委員會，並執行相應的整改方案。

風險管理框架

領展的風險管理框架由以下關鍵要素支撐：

風險承受能力聲明	風險承受能力聲明為管理層就重大風險之承受能力與取向提供指引，並為決策提供結構化基礎。
風險管治架構	明確界定職責分離，明確的角色與責任，並自董事會層層貫徹至管理層及各部門層面，以促進整個集團進行有效的風險識別與管理，並確保問題得以適時上報。
風險管理程序	透過於整個集團展開自上而下及自下而上相結合的整合風險評估程序，識別風險並排列優先次序。持續監控主要風險，以便在必要時適時上報，並定期向高層管理人員以及審核及風險管理委員會報告以便其監察及監督。

1. 風險承受能力聲明

我們採取審慎的風險管理方式，將策略性增長與財務抗逆力及監管合規性保持一致。

我們的風險承受能力為決策提供一個結構化框架，使我們能在把握機遇的同時，保持穩健、合規及維護投資者信心。

雖然我們接受有助於推動創新及業績的可控風險，但始終堅持能夠保障長遠韌性及可持續發展的策略。

無論相關行為是否在我們的直接控制範圍內，領展對任何違反我們價值觀及誠信的行為或結果均採取零容忍態度。

2. 風險管治架構

董事會對監督領展風險管理及內部監控系統承擔最終責任，並將具體的監督職責授予審核及風險管理委員會。審核及風險管理委員會負責監督該等系統的有效性。

高層管理人員在風險、合規及內部審核的支持下，負責按照「三道防線模式」於整個集團內落實風險管理及內部監控系統。此模式確立明確的角色與責任，並界定目標，以貫徹協調的方式有效且高效識別、管理及緩減風險。

▶ 第一道防線 – 業務單位及營運委員會

業務單位及營運委員會負責承擔及管理其日常營運中的風險及監控。彼等確保各項活動在領展風險承受能力內進行，並確保適當的監控已得以設計且有效運作。

▶ 第二道防線 – 合規及風險管理

第二道防線由合規及風險管理職能組成，為第一道防線提供監察及指引。

合規部門透過涵蓋詐騙、反賄賂及反貪污等領域的定期培訓計劃加強對標準的遵守情況。該部門維持監察框架以監控牌照狀態、利益衝突及其他合規責任。

風險管理團隊負責實施及維護領展風險管理框架，對第一道防線進行監察及提出質詢。其通過促進風險審閱、監控風險承擔以及報告領展風險管理及內部監控系統的有效性，為董事會以及審核及風險管理委員會提供支持。此外，其通過持續溝通、工作坊及全面的集團風險評估程序，培養深厚的風險意識文化。

▶ 第三道防線 – 內部審核

內部審核按照年度內部審核計劃所載，就監控的充分性及有效性向審核及風險管理委員會提供獨立保證，審核結果會傳達至管理層，並會追蹤跟進行動以確保適時且有效地進行整改。

3. 風險管理程序

領展採用企業層面的風險管理方法，以識別、評估、應對及監控可能影響實現其策略、營運、財務、合規以及環境、社會及管治目標的風險。此程序於整個集團內貫徹執行，並結合了自上而下及自下而上的風險審閱。於報告期內，風險評估並無重大變動。

► 風險識別

領展至少每年(及於必要時更頻密地)釐定其企業層面風險評估的範圍，當中已考慮投資組合、策略、營運環境及持份者期望。

領展通過管理層訪談及前瞻分析識別風險，涵蓋宏觀經濟、監管、科技、可持續發展及市場發展所帶來的現有、新興及升級風險。集團設有風險清單以追蹤整個集團內已識別的風險。

► 風險評估

已識別的風險經評估以了解其關鍵驅動因素以及潛在的財務及非財務影響。評估會考慮現有監控及緩減措施的設計及運作成效，並就可能性及影響力採用共同評估準則。

風險評估通過結合風險調查問卷、風險工作坊及管理層訪談來進行，當中參考董事會及高層管理人員自上而下的意見以及業務單位自下而上的意見。風險登記冊定期更新，以校準風險評估及相關監控措施。

► 風險處理

風險負責人制定並實施緩減及監控計劃，當中可能包括加強現有監控或調整業務流程。該等計劃列明職責、時間表及績效指標，並通過定期風險審閱及監控驗證週期進行監控。

► 監控及報告

於整個過程中，與相關持份者進行持續溝通及諮詢，以確保彼此均了解關鍵風險及應對方法。風險資訊(包括主要風險、趨勢及動向)每季或於必要時更頻密地透過管理層以及審核及風險管理委員會進行匯報。本集團監察並定期審閱關鍵風險指標、監控及緩減措施，並使用情景分析及壓力測試以評估不利情況下的抵禦力。董事會定期審閱主要風險及管理層的緩減計劃。

有關可持續發展風險管理的進一步詳情，請參閱可持續發展報告2025/2026第17頁至第18頁「重要性評估」一節。

自上而下及自下而上的風險審閱

領展採用整合自上而下及自下而上之方法，以確保對主要及新興風險的全面覆蓋及有效上報機制。

自上而下:高層管理人員每季審閱領展的主要及新興風險、風險趨勢及風險動向的變化，並考慮對策略及業務規劃的影響。這使本集團能夠及早應對不斷演變的風險，使其處於領展風險承受能力範圍之內。

自下而上:業務單位備存風險登記冊，並至少每季更新其風險狀態、關鍵風險指標及緩減行動。該等資料由風險管理團隊進行整合、校準及優先排序，以形成領展風險概況及主要風險披露。

外部審核

領展之外聘核數師會就監控環境以及就領展的財務報表作出的中期審閱及年度審核工作中所發現的任何監控問題，向審核及風險管理委員會及董事會作出報告。

董事會及審核及風險管理委員會對風險管理及內部監控系統的審閱

董事會在審核及風險管理委員會的協助下，負責監督領展風險管理及內部監控系統的有效性，並釐定領展為實現其策略目標願意承擔的風險性質及程度。董事會確認，其須負責建立領展風險管理及內部監控系統並維持及監察其有效性，而該等系統旨在管理而非消除風險，且僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。

審核及風險管理委員會負責評估領展風險管理及內部監控系統之充分性及有效性，並在適當情況下，向董事會提交其結論及建議以供批准。此監督主要透過以下活動履行：

- ▶ 批准年度內部審核計劃及資源配置；
- ▶ 審閱內部審核報告，包括內部審核調查結果、建議及跟進工作；
- ▶ 審閱監管及營運合規報告；
- ▶ 批准風險管理團隊的年度工作計劃及資源配置；
- ▶ 審閱領展之企業風險承受能力聲明；
- ▶ 審閱季度風險管理工作報告，包括但不限於關鍵風險指標監控及管理層實施控制自我評估的結果；
- ▶ 審閱領展之年度風險評估結果、主要風險、其相對變動及領展之整體風險管理框架內的相應緩減措施；
- ▶ 審閱中期及年度財務報表；及
- ▶ 審閱外聘核數師的性質、工作範圍及報告。

審閱詳情載述於本報告第48頁至第50頁之審核及風險管理委員會報告。

董事會已收到管理層就領展風險管理及內部監控系統有效性之確認。在形成其意見時，董事會已考慮(其中包括)：

- ▶ 自上次審閱以來主要風險性質及程度的變動，以及領展於業務及外圍環境應對該等變動的能力；
- ▶ 管理層持續監控風險與內部監控的範疇及質素；
- ▶ 向審核及風險管理委員會以及董事會傳達監察結果的範圍與頻密性；
- ▶ 領展有關財務報告及遵守適用上市規則的流程有效性；
- ▶ 設計、實行及監控風險管理與內部監控系統的資源充足性；及
- ▶ 內部與外聘審核報告提出的事宜，以及管理層識別的風險範疇。

經考慮上述及經由審核及風險管理委員會認可，董事會信納，風險管理與內部監控系統於回顧年度內有效且足夠。

主要風險

為促進持續風險監察，我們識別最有可能影響業務的主要風險。管理層以及審核及風險管理委員會定期審閱主要風險登記冊以及風險趨勢與緩減措施。

策略風險

<p>清晰傳達及管理持份者期望</p> <p>在策略、業務重點、資本管理及領導層過渡方面與基金單位持有人及投資者的期望保持一致，對於維持市場信心至關重要。投資者對營運環境仍持謹慎態度，並著重里程碑實現情況及資本循環紀律。傳達策略與執行結果之間的任何落差均可能對估值及投資氣氛產生不利影響。</p>	<p>我們的管理方式</p> <p>領展透過簡報、研討會、會議與適時披露，與投資者、研究分析師及其他主要持份者保持持續及主動的溝通。我們定期留意投資界人士的反饋，並在適當情況下作出澄清。清晰一致的內部通訊則有助加強在策略優先事項及執行方向的一致性。</p>
<p>企業聲譽及公共關係</p> <p>領展的聲譽及品牌可能受持份者的期望與業務決策落差影響，繼而引起媒體高度關注。公共政策發展及社區相關事宜持續影響公眾觀感，儘管媒體的關注有所減少，惟仍然承受聲譽風險，特別是在本地經營事宜以及更廣泛的社會敏感議題方面。</p>	<p>我們的管理方式</p> <p>我們透過協調媒體參與、傳遞一致的資訊及密切監察輿論管理聲譽風險。跨部門協調確保敏感事宜得到適時準確地解決。與政府機構、社區持份者及其他外部各方持續溝通，支持建設性關係，並降低聲譽風險。</p>
<p>人才及組織發展</p> <p>領展在充滿挑戰且不斷變化的零售環境中經營業務，而經濟前景未明、競爭加劇及不斷變化的客戶期望共同提高了對管理能力的要求。領導層的過渡及主要人員的風險(尤其是關鍵及專業職位)使組織風險上升。與此同時，科技發展加速促使領展須提升員工技能、調整工作方式及演進其組織設計，以保持競爭力及靈活性。</p>	<p>我們的管理方式</p> <p>管理層繼續加強關鍵職位的繼任計劃，穩定關鍵實施方向的資源配置，並加強變化溝通，以支持僱員參與度及福祉。我們設有專責人才資源團隊，專注於領導才能發展、績效管理、人才評核及繼任規劃。年內，已完成員工優化計劃，且領展將加大領導能力投資、技能提升及數碼化支援，以提高生產力，培養面向未來的人員技能及支持靈活的組織架構。</p>

成功推動業務轉型策略及執行

成功實現領展的業務策略依然是關鍵重點。隨著領展邁向執行策略階段，實施風險有所增加，持份者的信心更取決於里程碑實現的情況。在實現財務成果、保持多元化舉措的勢頭以及吸引第三方資本方面可能會面臨挑戰。策略或業務定位的落差、執行管治、投資/出售決策，以及就第三方資本的風險管理與內部監控框架方面的不足可能對整體市場信心帶來不利影響。

我們的管理方式

我們透過與投資者目標保持清晰一致的策略，界定所有責任分工及按里程碑匯報機制促進及時執行及提升透明度。透過明確的問責制及完善的決策框架，持續加強投資/出售決策及管治執行力度。我們貫徹執行集團整體的風險管理、內部監控框架及衝突管理政策，確保管理不同來源或性質的資金時均實施相同的標準。

財務風險

應對充滿挑戰的營商環境

領展繼續面對由結構性零售業不利因素、不斷變化的消費者行為及宏觀經濟不明朗性因素導致的嚴峻營商環境。香港及中國內地的租用率、續租租金及資產估值持續受壓，租戶表現因市場及行業而異。電子商務加速普及與人工智能驅動的消費者行為變化，或於短期內增加收入的下行風險。

我們的管理方式

管理層密切監察租戶表現及主要行業類別，並透過積極與租戶溝通及在出現風險時及早介入提供支援。收入保護策略聚焦於保持租用率、減低空置率及積極重組租戶組合以提高相關性。具針對性的市場推廣活動、成本控制及營運效率有助於在充滿挑戰的環境中提升表現。

財務健康及穩健性

領展的財務表現可能受收益及經營成本壓力、利率波動及物業估值變動影響。宏觀經濟持續不明朗可能對租戶財務狀況、資產價值及可分派收入產生影響。

我們的管理方式

我們維持強大的流動資金緩衝，以及嚴格的融資及資本管理，密切監控信貸指標及評級空間，以保障財務靈活性。透過情景分析及預警指標，制定知情收入保障及成本管理行動，且高層管理人員定期檢討資本管理策略。

營運風險

資產維護及提升

領展面臨由基礎設施老化、保養不足或投資不足引致的資產惡化風險。於本報告期間，資產提升及空間營造活動集中於必要升級、老化部件更換、預防性保養、法定合規及選擇性租賃相關改善措施。我們穩定執行項目，並在批准的預算範圍內因應市況審慎決定資本部署的優先次序。

我們的管理方式

我們透過嚴謹的資本規劃、定期狀況評估及預防性保養計劃管理資產維護及提升，及早識別及處理老化或表現欠佳的部件。我們優先考慮保護資產質量、支持收入韌性以及達到法定及安全要求的提升項目。就已確定的執行中項目而言，我們根據獲批准預算密切追蹤成本及變更，並透過定期現場監控監督進度及質量，確保項目按時完成且具成本效益。

網絡安全及基礎設施漏洞

領展面臨網絡攻擊、系統漏洞及不斷變化的威脅環境導致的業務中斷風險不斷上升。該等風險包括試圖針對員工及租戶進行的偽冒詐騙、暴力破解攻擊及供應鏈攻擊，以及人工智能和深度偽造技術進步帶來的新興威脅。一旦發生網絡安全事件，可能會導致營運中斷、數據洩露、財務損失及聲譽受損。

我們的管理方式

我們透過穩健的權限控制、備份、持續監控、預防性控制及員工意識舉措管理網絡安全及基礎設施漏洞。定期培訓及模擬偽冒詐騙有助儘早識別及報告可疑活動。危機管理計劃有助快速遏制、傳達及復原。我們透過先進的威脅偵測與及時修復，加強端點防護與漏洞管理，從而降低網絡風險。

供應鏈表現及合規

營運風險可能來自對供應鏈的依賴、供應商集中情況及不遵守採購標準程序。在綜合設施管理安排實施後，供應商合併令集中風險上升，有關集中風險屬可接受，惟須持續監測，以確保服務質量及營運達到標準。

我們的管理方式

我們透過標準化系統及標準作業程序規管採購活動，以提高透明度、效率及合規性。我們設有供應商審查、績效監控及認可供應商名單管理機制，並透過定期培訓加強合規意識。我們透過交易對手限額及定期檢討表現，積極監察供應商集中情況。

合規風險

監管及營運合規

領展須遵守廣泛且不斷發展的監管及營運合規規定。不合規事件可能導致執法行動、財務罰款、營運中斷及聲譽受損。於本報告期間，監管合規情況保持穩定，且我們持續關注消防安全、牌照規定及員工能力。有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集、數據私隱、跨境數據傳輸及證監會責任的持續培訓支持合規準備。

我們的管理方式

我們透過結構化監控、培訓及匯報流程管理合規風險。我們審查季度監管及營運合規清單，以確定偏離情況及跟進行動。我們根據既定程序記錄及監控持續專業培訓，按照法定及內部規定迅速評估潛在內幕消息，並持續採取措施以加強領展的風險及合規文化。

主要估值師

根據房地產投資信託基金守則之規定，戴德梁行服務滿三年並完成於2025年9月30日的估值工作後，已於2025年11月16日退任。審核及風險管理委員會已審核並向董事會建議委任世邦魏理仕為新主要估值師，以供董事會向受託人作出推薦。經董事會推薦及受託人批准後，世邦魏理仕已獲委任為主要估值師，自2025年11月17日起生效。

與基金單位持有人保持溝通及基金單位持有人之權利

維持透明度是良好企業管治的關鍵。我們視與基金單位持有人及其他持份者保持溝通為領展企業管治架構之重要一環。我們積極與基金單位持有人及其他持份者保持溝通，以闡述我們的業務目標及領展的發展進程，並收集彼等的意見及建議。董事會採納基金單位持有人通訊政策，當中訂明領展與基金單位持有人及其他投資界人士進行有效及全面溝通的方式，旨在確保可平等且及時發布領展的相關資料。根據其常規，提名委員會及董事會已檢視並批准領展的更新基金單位持有人通訊政策，並認可該政策的執行情況及成效。有關政策可於我們的公司網站 (linkreit.com) 上查閱。

執行董事、高層管理人員與我們的投資者關係團隊出席投資界舉辦的會議及研討會，並與機構投資者及分析員定期舉行會議及電話會議。主席、替任主席及獨立非執行董事能夠在適當情況下與投資者對話。我們與投資界於2025/2026年度的互動包括視像會議、網絡廣播及混合會議等多種渠道，同時亦會親身出席會議及其他活動以加強與投資者的溝通及交流。董事會亦定期收取管理層提交的投資者關係工作報告及簡報，當中包括與機構投資者、證券經紀以及債務投資者舉行會議所收集的回饋意見、分析員預測、研究報告概要、最新市場發展及領展房託基金單位價格表現。

我們積極與媒體及社區關注組織保持溝通，以闡述領展房託的營運及財務表現以及收集彼等的意見。

投資者與基金單位持有人可隨時向董事會提出查詢，有關查詢可以書面方式送交領展的註冊辦事處（地址為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓）或透過電郵 (ir@laml.com) 或經顧客服務熱線（電話號碼：(852) 2122 9000）提交。任何基金單位持有人如欲提呈建議，亦可向領展發出書面要求（註明送交公司秘書收）。有關基金單位持有人的權利和提呈建議的程序詳情載於本報告第63頁至第64頁。

於回顧年度內，領展：

- ▶ 於2024/2025末期業績及2025/2026中期業績公告後以混合形式舉行媒體新聞發布會及分析員簡報會。管理層於該等活動期間接受提問。就中期及末期業績，主席、首席財務總裁及首席投資總裁出席新聞發布會及/或分析員簡報會；
- ▶ 2025年基金單位持有人週年大會設有網上直播，主席及董事於會上與基金單位持有人會面，並向基金單位持有人簡述截至2025年3月31日止財政年度的成就及下一個財政年度的展望；
- ▶ 透過小組電話會議、一對一會面、非交易路演以及投資者於香港、中國內地及海外考察，積極與投資者溝通，而主席、首席財務總裁及首席投資總裁則與買方及賣方分析員會面，闡述領展的策略、業務發展及可持續發展工作，旨在提升透明度並加強與基金單位持有人及投資界的相互溝通；
- ▶ 於本年度，主席與逾20間機構投資者會面。該等會議促進具建設性的對話，並了解彼等對企業管治和策略等關鍵事項的意見；
- ▶ 積極接觸並回應主要市場媒體（包括出席電視台及電台採訪），就現時投資者及社區關注的商業、領導層、社會及其他事項闡述領展的立場；
- ▶ 積極接觸投資者及投票顧問以了解企業管治方面的事宜；
- ▶ 根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，刊發領展房託之中期及末期業績、中期報告及年報，以及其他公司通訊；
- ▶ 持續更新領展房託的公司網站（linkreit.com），讓基金單位持有人及其他持份者了解領展的最新發展；及
- ▶ 適時回答基金單位持有人的查詢。

分派政策

領展的分派政策是每半年待董事會批准領展房託中期及末期業績後為基金單位持有人提供定期分派。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，領展須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於領展房託可分派收入總額之90%。根據信託契約，可分派收入總額為基金單位持有人應佔領展房託綜合除稅項後溢利，並作出調整以撇除領展房託有關財政期間之綜合收益表內記錄之若干非現金調整之影響。

領展一貫行使其於信託契約下的酌情權，將領展房託可分派收入總額之100%（及在適當的情況下，超過100%）分派予基金單位持有人。

分派再投資計劃

於2026年5月28日，董事會就截至2026年3月31日止財政年度宣派末期分派每基金單位126.73港仙（「末期分派」），並將於2026年7月28日（星期二）向於2026年6月18日（星期四）（「記錄日期」）名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人派付。董事會進一步宣布將提供分派再投資計劃予於記錄日期合資格之基金單位持有人。合資格之基金單位持有人可選擇全數以現金或全數以基金單位或以兩者結合之方式收取末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2026年6月18日（星期四）或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2026年6月25日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007年至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2026年3月31日止財政年度之中期分派及末期分派符合領展之分派政策。該等分派之詳情載於本報告第114頁。2025/2026年度分派之除權日期、暫停辦理基金單位過戶登記手續日期、記錄日期及派付日期載列於本報告「投資者資料」一節內。

投資者關係

領展一直與投資界保持溝通，包括分析員、機構投資者及散戶，藉此收集彼等對領展之業務目標、活動及未來發展方向之意見。視像會議、網絡廣播及混合會議已取代會議及實體活動作為與投資界溝通的渠道。目前共有18名股票分析員就領展房託積極撰寫報告。自2025年4月以來，領展參與下列活動：



基金單位持有人大會

信託契約規定領展房託每年須舉行一次基金單位持有人週年大會。信託契約及房地產投資信託基金守則亦規定領展須在信託契約及房地產投資信託基金守則所指明的情況下舉行基金單位持有人之其他(或特別)大會。

2025年基金單位持有人週年大會

於2025年7月22日舉行之2025年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選蒲敬思先生及吳麗莎女士為獨立非執行董事，以及選舉洗明陽女士、翁郭雪梅女士及龔楊恩慈女士為獨立非執行董事及重新授出回購基金單位之授權。有關日期為2025年7月22日之投票結果公告可於領展房託及香港交易及結算所有限公司之網站查閱。

主席(亦為財務及投資委員會與提名委員會之主席)、審核及風險管理委員會、薪酬委員會與可持續發展委員會主席、其他獨立非執行董事、行政總裁及首席財務總裁以及領展房託的外聘核數師均有出席2025年基金單位持有人週年大會，與基金單位持有人會面並解答彼等的提問。

2026年基金單位持有人週年大會

2026年基金單位持有人週年大會將於2026年7月15日舉行。大會通告及議程載於本報告隨附之致基金單位持有人通函內。

於2026年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2026年基金單位持有人週年大會上，歐敦勤先生、包貝利先生及顧佳琳女士將根據章程細則第125條及第126條及合規手冊輪值退任，彼等均符合資格並願意由基金單位持有人重選為董事。

於2026年基金單位持有人週年大會上，宋俊彥先生(自2026年1月1日起獲委任為董事)將根據章程細則第121條退任及符合資格並願意由基金單位持有人選舉為董事。

有關選舉或重選董事之詳情載於本報告隨附之致基金單位持有人通函內。所有退任董事均符合資格並將於2026年基金單位持有人週年大會上通過個別決議案選舉或重選。

合規手冊之修訂

於回顧年度及直至本報告日期止，合規手冊已更新，以(i)反映替任主席之角色及職責；(ii)納入最新保留予董事會的事項及董事委員會的職權範圍；(iii)反映領展之最新組織架構；及(iv)釐清領展房託之投資過程及基金管理。

變更公司標誌

誠如領展於2025年5月13日所公布，領展房託已自2025年5月13日起變更標誌。變更領展房託標誌不會影響現有基金單位持有人的任何權利。所有印有舊標誌之現有領展房託基金單位證書繼續有效作為該等基金單位之所有權憑證，並可有效作買賣、結算、登記及交收。因此，概不會安排以現有基金單位證書免費換領印有領展房託新標誌之新基金單位證書。日後發出之所有基金單位證書均將印有領展房託的新標誌。

監管及合規事宜

有關「監管及合規事宜」一節(作為本企業管治報告不可分割的部分)，請參閱本報告第60頁至第71頁。

環境、社會及管治方面之表現

董事會負責有效治理和監督環境、社會及管治事宜，包括評估及管理重大環境及社會風險。在可持續發展委員會的支持下，董事會全面負責本集團的可持續發展策略、目標以及環境、社會及管治及氣候相關風險和機遇。

當中包括監督將氣候相關因素納入投資、風險及資產管理流程的方式，並檢討針對氣候相關問題所訂立目標的進展。董事會的職責是確保以符合本集團長遠業務目標、風險狀況及管治標準的方式考慮該等事項。

董事會已採納一項具針對性的可持續發展實施方針，其基於一個簡單原則：可持續發展計劃應保障既有管理資產的價值，或以清晰及嚴謹的方式創造新價值。該原則為本集團就長期持有的資產及短期管理的資產設定優先順序、分配資源及決策提供指引。

董事會亦重申本集團推動營運減碳的承諾，並透過將減碳關鍵績效指標納入高層管理人員的獎勵計劃，持續監督進展。隨著披露要求及監管審查持續發展，董事會亦監督相關政策及流程的檢討，以支持清晰管治、可信匯報及保持準備就緒。

企業環境、社會及管治常規越加備受監管審查。現有的多項規定要求發行人進一步加強環境、社會及管治披露，確保將氣候變化抵禦力融入商業模式。領展已採取措施引入及更新相關政策和流程，以確保我們不僅完全符合監管要求，而且將最佳環境、社會及管治治理及實踐制度化。董事會已審閱並認可領展的環境相關政策及表現。

財政年度結束後之變動

本報告已考慮於2026年3月31日財政年度結束後直至本報告獲董事會於2026年5月28日批准止期間內所發生的變動。

董事委員會報告

審核及風險管理委員會報告

審核及風險管理委員會主要負責協助董事會確保領展房託已刊發之財務報表的質素及可靠性、確保風險管理及內部監控系統的充分性及有效性，以及監察內部及獨立外聘核數師的表現。

組成及出席率

於截至2026年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行六次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之會議次數
吳麗莎(主席)	✓	6/6
包貝利	✓	6/6
翁郭雪梅	✓	6/6
顧佳琳	✓	5/6
龔楊恩慈	✓	6/6

附註：

- (1) 羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)(於2025年基金單位持有人週年大會結束時退任外聘核數師)及畢馬威會計師事務所(於羅兵咸永道退任後獲委任為外聘核數師)之代表出席審核及風險管理委員會會議分別就其審核及審閱領展房託2024/2025年度及2025/2026年度中期財務報表作出匯報。
- (2) 戴德梁行有限公司(於2025年11月退任主要估值師)及高力國際物業顧問(香港)有限公司(替任估值師)之代表出席審核及風險管理委員會會議就領展房託財務報表所載之資產組合估值作出匯報。
- (3) 前任集團行政總裁、首席財務總裁、首席投資總裁、財務、內部審核、風險管理及合規等職能的各部門主管、公司秘書以及業務部門的代表均出席審核及風險管理委員會會議，就議程項目作出匯報及就委員會工作相關的事項進行簡報。

審核及風險管理委員會成員概無於其獲委任前兩年內擔任領展房託外聘核數師之合夥人或為其前任合夥人。

審核及風險管理委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
財務報告的可靠性、確認 領展房託的中期及 年度財務報表	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱2025/2026年度財務報表、全年業績公告、董事會報告以及年報之其他披露 ▶ 審閱中期報告2025/2026及中期業績公告 ▶ 與外聘核數師就其財務報表年度審核及中期審閱進行討論，討論有關其審核及審閱範圍和方法及其工作中出現的關鍵問題和觀察結果，以及在管理層避席的情況下與其舉行閉門會議 ▶ 審閱中期及年度財務報表所載之中期及年末物業組合估值報告，並與主要估值師進行討論 ▶ 考慮領展房託的會計及財務報告職能的資源、僱員資歷、經驗及培訓是否足夠
委聘及續聘/罷免外聘核數師、 審閱外聘核數師之獨立性及 表現以及核數與非核數服務之 費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱領展房託於2025/2026財政年度更換外聘核數師的審計過渡計劃，並監督新任外部核數師的上任流程 ▶ 審閱外聘核數師工作範圍及質素、費用以及委聘條款及外聘核數師提供之核數及非核數服務 ▶ 批准外聘核數師的經修訂非核證服務審批政策 ▶ 評估外聘核數師之獨立性，並基於該審閱及評估，建議董事會批准於2026/2027財政年度續聘領展房託外聘核數師
內部審核、計劃及活動	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 與內部核數師就內部審核事宜進行討論，包括在管理層避席的情況下舉行閉門會議 ▶ 批准2026/2027年度內部審核計劃以及審閱2026/2027年度至2029/2030年度四年期之按年檢討之內部審核計劃 ▶ 批准內部審核職權範圍，以確保符合國際標準 ▶ 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效及充足資源 ▶ 與內部審核部門主管審閱內部審核管治框架及其評級制度、每季度內部審核工作報告，連同其他內部審核相關事項與持續改進，以及各項建議措施之執行情況

主要審閱範圍

風險管理及內部監控

履行之職務

- ▶ 考慮管理層委託編製的報告以評估新上市規則企業管治守則中關於風險管理及內部監控的規定。討論報告中有關加強重大風險及相關監控之驗證與保證程序的建議，以及相應的披露要求，並確認管理層的相應行動計劃。有關風險管理及內部監控的進一步詳情，載於企業管治報告第36頁至第43頁
- ▶ 透過每季度審閱內部審核及風險管理活動報告，審閱領展的風險管理及內部監控系統之充分性及有效性並審閱年度風險管理工作計劃，連同風險管理職能的資源之充分性
- ▶ 審閱領展的主要風險及其變動並與管理層討論。建議主要風險，以供董事會批准
- ▶ 審閱領展的企業風險承受能力聲明，以釐定領展為實現其策略目標而願意承擔的風險性質及程度，並建議董事會批准
- ▶ 與內部審核部門主管及風險管理部門主管審閱重大風險管理及內部監控事宜
- ▶ 審閱舉報個案及其適當的後續跟進
- ▶ 審閱資本管理報告並與管理層討論有關利率、貨幣及交易對手限額的風險
- ▶ 審閱稅務更新報告，並與管理層討論因稅務相關事項所涉及的風險
- ▶ 審閱管理層職權授權安排
- ▶ 審閱領展的網絡安全管治框架

遵守房地產投資信託基金守則、
上市規則及其他相關
法規要求

- ▶ 獲取並考慮管理層每季度有關法規及營運之合規報告
- ▶ 審閱房地產投資信託基金守則、證監會房地產投資信託基金守則豁免條款、上市規則、合規手冊（其載有領展企業管治政策及領展證券交易守則）及領展操守守則之遵守情況，包括以下事項：
 - ▶ 關連人士交易（由內部審核部門進行年度審閱）
 - ▶ 企業管治報告披露（包括確認遵守上市規則企業管治守則之聲明以供載入年報）
- ▶ 審閱新主要估值師的招標及遴選程序。審閱並建議招標結果及委任世邦魏理仕為新主要估值師，以供董事會建議受託人批准
- ▶ 審閱領展合規手冊並就多項反映業務流程及領展組織架構變動的修訂向董事會建議批准
- ▶ 審閱及建議董事會批准委員會職權範圍之修訂

本人謹此感謝全體其他委員會成員於本年度內作出的寶貴貢獻與辛勤付出。

審核及風險管理委員會主席
吳麗莎

香港，2026年5月28日

財務及投資委員會報告

財務及投資委員會主要負責監督領展房託及第三方資本的投資策略及政策、組合分配及投資，並協助董事會制定資本管理架構及政策以及年度預算。

組成及出席率

於截至2026年3月31日止年度內，財務及投資委員會曾舉行八次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之會議次數
歐敦勤(主席)	✓	8/8
黃國祥(執行董事)		8/8
宋俊彥(執行董事) ⁽¹⁾		3/3
紀達夫(非執行董事)		7/8
蒲敬思	✓	8/8
冼明陽	✓	8/8
包貝利	✓	8/8
王國龍(執行董事) ⁽²⁾		5/5

附註：

- (1) 宋俊彥先生自2026年1月1日起加入為財務及投資委員會成員。此前，彼以首席投資總裁的身份出席財務及投資委員會的會議，並報告相關議程項目。
- (2) 王國龍先生於2025年12月31日退任財務及投資委員會成員。
- (3) 管理層成員及公司秘書出席財務及投資委員會會議，就議程項目作出匯報及就與委員會工作相關的事項進行簡報。

財務及投資委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
投資策略	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 商討及考慮投資策略 ▶ 審閱資本管理報告，以及考慮資本市場狀況
投資及出售	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 商討投資及出售機會 ▶ 審閱各項投資及出售機會的投資分析及模擬情境 ▶ 商討籌資進度及時間表、投資及資本管理準則
融資	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 建議董事會批准再融資安排、2026/2027年度之融資計劃及多項備用授權續期，包括(i)回購基金單位；(ii)發行中期票據；及(iii)發行股權，以便管理層能夠靈活且有效地執行資本管理 ▶ 建議董事會批准中期及末期分派之分派再投資計劃
財政預算及預測	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 商討成本分析及各項潛在的成本削減策略 ▶ 審閱2025/2026年度預測，以及建議董事會批准經修訂之2025/2026年度預算及2026/2027年度預算
其他	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱委員會職權範圍，並建議董事會批准相關修訂 ▶ 審閱資本管理管治框架 ▶ 審閱有關責任投資的政策 ▶ 商討路演策略以及財務業績及潛在交易的信息 ▶ 商討於投資過程中可能出現的潛在利益衝突之管理框架

本人謹此感謝委員會成員於本年度內的辛勤付出。

財務及投資委員會主席

歐敦勤

香港，2026年5月28日

提名委員會報告

提名委員會負責協助董事會檢討董事會及董事委員會的架構、規模、組成及多元化(經考慮性別、種族、技能、知識及經驗)·監督並就繼任規劃和董事任命向董事會提出建議·以及評估董事會及董事的表現。提名委員會亦協助董事會評估獨立非執行董事的獨立性並監督領展的企業管治架構·以確保符合適用的企業管治標準及最佳常規。

提名委員會在物色用於董事會任命的潛在候選人時抱著前瞻的態度·考慮董事會日後的需要·以及非執行董事/獨立非執行董事的預計退任時間。

組成及出席率

於截至2026年3月31日止年度內·提名委員會曾舉行八次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之會議次數
歐敦勤(主席)	✓	8/8
龔楊恩慈	✓	8/8
吳麗莎	✓	8/8

附註:

- (1) 管理層成員·包括人力資源主管及公司秘書·連同獨立外聘顧問之代表出席提名委員會會議·就議程項目進行匯報並簡報與委員會工作相關的事項。
- (2) 冼明陽女士與包貝利先生(均為獨立非執行董事)獲邀出席提名委員會會議·以支持領展行政總裁遴選過程。

提名委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍

履行之職務

董事之委任、重新委任及罷免，提名董事於基金單位持有人週年大會上由基金單位持有人選舉或重選連任

- ▶ 在獨立獵頭顧問的協助下，監督並參與一項全面且保密的新行政總裁國際篩選。此項工作包括制定符合本集團策略目標的行政總裁遴選標準
- ▶ 審閱並建議董事會批准委任宋俊彥先生自2026年1月1日起擔任執行董事以及財務及投資委員會成員，並建議於2026年基金單位持有人週年大會上選舉為執行董事
- ▶ 經評估彼等各自之貢獻及承擔、技能及經驗、任期、遵守有關超額任職規定的情況、多元化以及彼等之獨立性(如適用)，考慮並建議董事會批准提名退任董事於2026年基金單位持有人週年大會上重選連任為董事
- ▶ 審閱並建議董事會批准將非執行董事紀達夫先生及獨立非執行董事吳麗莎女士的任期再續期三年

董事會與董事委員會的組成及繼任規劃

- ▶ 維持並持續審閱現時及目標董事會技能矩陣，以確保董事會維持可配合我們的策略目標的均衡而多元化之技能組合
- ▶ 經考慮(i)各董事的專業知識、時間投入、技能及經驗；(ii)領展的董事會成員多元化政策；及(iii)領展企業管治政策及上市規則企業管治守則後，對董事會及董事委員會之組成、規模及架構、日後技能的需要以及成員作出年度檢討
- ▶ 經考慮董事會所需的技能和人才、董事會與董事委員會之最佳規模、組成及合適的多元化程度、預期退任之董事，以及領展房託的日後發展，對董事會繼任規劃作出審閱及更新。據此制定重組董事會及董事委員會的相關計劃
- ▶ 作為董事會繼任規劃流程的一部分，經考慮利用領展內部資源制定的遴選標準，以及基於外部董事會績效評估所提出的建議，審閱潛在獨立非執行董事的候選人名單
- ▶ 審閱並建議董事會批准：
 - ▶ 主席於臨時安排方面的職責範圍，包括主席委員會的運作以及對行政人員的額外支持及指導
 - ▶ 成立主席委員會、其職權範圍及運作模式
 - ▶ 向首席財務總裁與首席投資總裁的職權委派原則，將前任集團行政總裁原先承擔的職責交由彼等共同負責，以支持臨時領導架構，並確保過渡期間業務運作的連續性
- ▶ 考慮組織內高層管理人員的繼任規劃安排

主要審閱範圍	履行之職務
董事會成員多元化	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱領展的董事會成員多元化政策(包括董事會的最低性別比例) ▶ 審閱並建議董事會批准領展的董事會成員多元化政策的實施及成效
董事會之績效評估	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 委聘獨立外聘顧問進行董事會績效評估(作為三年一度外部董事會績效評估週期的一部分) ▶ 在獨立外聘顧問的協助下,進行正式而全面的董事會績效評估(詳情請參閱本企業管治報告第26頁「董事會之績效評估」一節)
協助董事會確保遵守領展企業管治政策及常規	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱及評估每名董事在有效履行其職責時對董事會所投入之時間及作出之貢獻,當中計及其專業資格及工作經驗、技能及專業知識、回顧年度內會議出席率及貢獻、現時在領展以外擔任的董事職務以及其他重大外部事務所涉及時間投入 ▶ 審閱及評估每名獨立非執行董事的獨立性 ▶ 審閱並建議董事會批准領展獨立意見機制的實施及成效 ▶ 審閱每名董事於2024/2025年度所接受的培訓及持續專業發展 ▶ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改
其他	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱並建議董事會批准經更新的領展基金單位持有人通訊政策 ▶ 審閱並建議董事會批准領展基金單位持有人通訊政策的實施及成效

董事所投入之時間及作出之貢獻

董事對彼等在董事會及其轄下委員會的職責展現堅定的承諾,並於回顧年度內,投入充足的時間與精力處理領展房託的事務,且有效履行彼等職責,當中已考慮以下事項:

- ▶ 本企業管治報告第16頁至第18頁所載的董事會技能矩陣中概述的董事的技能及經驗;
- ▶ 本企業管治報告第23頁所載各董事於回顧年度內出席董事會及董事委員會會議的情況;
- ▶ 各董事每年確認彼等已為領展房託的事務投入足夠時間及精力;及
- ▶ 各董事披露其在外其他公眾公司或組織所擔任外部董事或高級職員的數目及性質,及/或其他主要承擔,並顯示所涉及的時間。

本人謹此感謝委員會成員於本年度內所作出的寶貴貢獻與辛勤付出。

提名委員會主席

歐敦勤

香港, 2026年5月28日

薪酬委員會報告

董事會對行政人員及非行政人員薪酬全面負責。董事會已成立薪酬委員會，協助其履行有關薪酬事宜之職責。

薪酬委員會負責將領展之薪酬政策及策略提交董事會批准。就執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之薪酬水平進行審閱並就此向董事會提出建議，以及釐定高層管理人員之薪酬待遇。其全由獨立非執行董事組成。各董事就其本身之薪酬放棄投票。

組成及出席率

於截至2026年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行七次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之會議次數
蒲敬思(主席)	✓	7/7
歐敦勤	✓	6/6 ⁽³⁾
包貝利	✓	7/7
龔楊恩慈	✓	7/7

附註：

- (1) 管理層成員(包括人力資源主管及公司秘書)及獨立外聘顧問韋萊韜悅(「韋萊韜悅」)的代表出席薪酬委員會會議，呈報議程項目，並就市場薪酬趨勢、人才發展與培訓，以及與高層管理層相關的其他僱傭事宜向成員進行簡報。
- (2) 首席財務總裁及首席投資總裁出席薪酬委員會會議的相關環節，以呈報其對其他高層管理人員的表現評估，並協助薪酬委員會審閱其薪酬待遇。
- (3) 鑒於會議所討論事項的性質，歐敦勤先生已避席該會議。

薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

薪酬委員會負責長期獎勵計劃之行政工作。其建議董事會批准向執行董事及其他董事授出獎勵。其決定對高層管理人員授出獎勵。其亦核准長期獎勵計劃獎勵的績效條件及歸屬，並提交董事會批准。

主要審閱範圍	履行之職務
深入檢討執行董事及高層管理人員的薪酬框架	<ul style="list-style-type: none"> 在韋萊韜悅之協助下，制定執行董事及高層管理人員之行政人員薪酬框架，確保其符合未來發展，從而推動領展落實策略、維持市場競爭力，以及持續與基金單位持有人的利益保持一致，並提交框架以供董事會批准 行政人員薪酬計劃設計的主要變動，包括新同業公司、短期獎勵計劃及長期獎勵計劃的關鍵績效指標、短期獎勵計劃及長期獎勵計劃的績效期及歸屬時間表以及增設最低持股量要求等 對行政人員薪酬計劃設計的改進自2025/2026年度起生效
高層管理人員及員工之薪酬策略及政策	<ul style="list-style-type: none"> 在韋萊韜悅之協助下，審閱行政人員薪酬及企業管治之市場發展及慣例 審閱一般市場之薪酬趨勢及通過有關所有員工績效花紅及長期獎勵之預算 審閱員工福利安排
董事及高層管理人員之薪酬待遇	<ul style="list-style-type: none"> 在韋萊韜悅之協助下，審閱執行董事之薪酬待遇（經考慮主席的意見），並向董事會提呈有關建議以供審批 審閱非執行董事及獨立非執行董事之薪酬，並向董事會提呈有關建議以供審批 審閱及釐定高層管理人員之薪酬待遇（經考慮執行董事的意見） 審閱及釐定利益衝突委員會主席之薪酬待遇 鑒於就臨時安排期間所提供支持及指導而投入的額外時間，包括運行主席委員會及對執行人員的額外支持及指導，審閱主席之薪酬架構，並向董事會提呈有關建議以供審批
就年度酌情花紅及長期獎勵計劃之獎勵制定目標	<ul style="list-style-type: none"> 就執行董事及高層管理人員團隊之年度酌情花紅制定平衡計分卡框架項下之表現目標，並提交董事會審批 在韋萊韜悅之協助下，制定長期獎勵計劃之獎勵的績效條件及目標設定方針，並提交董事會審批
根據長期獎勵計劃以董事及高層管理人員為受益人授出長期獎勵計劃之獎勵並進行歸屬	<ul style="list-style-type: none"> 審閱根據2017年長期獎勵計劃對董事的建議獎勵授予，並向董事會提呈有關建議以供審批 批准根據2017年長期獎勵計劃建議向高層管理人員團隊之成員及其他主要員工授出獎勵及有關獎勵之歸屬 審閱及釐定根據2017年長期獎勵計劃已歸屬績效基金單位之歸屬結果
計息計劃	<ul style="list-style-type: none"> 在韋萊韜悅之協助下，制定領展房地產投資計息
高層管理人員之聘用及離職	<ul style="list-style-type: none"> 審閱建議的行政總裁薪酬待遇，以支持行政總裁遴選程序 審閱並向董事會提呈前任集團行政總裁的離職安排以供審批，以及批准其他高級管理人員的離職安排
培訓及持續專業發展	<ul style="list-style-type: none"> 審閱人力資源主管提交之領袖培訓及發展計劃 審閱董事於2025/2026年度以及高層管理人員於2024/2025年度所接受的培訓及持續專業發展
其他	<ul style="list-style-type: none"> 審閱委員會之職權範圍，並將相關變動提交董事會批准

本人謹此向盡心竭力服務的薪酬委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席

蒲敬思

香港，2026年5月28日

可持續發展委員會報告

可持續發展委員會的主要職責包括擬備及評估可持續發展策略及目標、監督及追蹤其實施情況、審閱與可持續發展相關的披露、監察環境及社會績效以及評估持份者參與的成效。

有關我們可持續發展重點範疇及目標的進一步資料載於可持續發展報告2025/2026。

組成及出席率

於截至2026年3月31日止年度，可持續發展委員會已舉行五次會議。

成員	獨立	出席/具資格 出席之會議次數
蒲敬思(主席)	✓	5/5
歐敦勤	✓	5/5
紀達夫(非執行董事)		4/5
冼明陽	✓	5/5

附註：

- (1) 管理層成員包括可持續發展主管、外部事務主管、人力資源主管及公司秘書，連同獨立外聘顧問之代表，出席可持續發展委員會會議，就議程項目作出匯報及就與委員會工作相關的事項進行簡報。

可持續發展委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

主要審閱範圍	履行之職務
可持續發展策略及優先事項	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱減碳策略，並持續監察其成效 ▶ 監督領展之四項可持續發展優先事項的進展：減碳；氣候變化抵禦力；持份者參與；及透明度與匯報 ▶ 建議薪酬委員會批准長期獎勵計劃框架內的碳排放強度減量目標
與投資者及持份者溝通	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在與投資者的互動過程中，維持良好的環境、社會及管治溝通及融合 ▶ 考慮環境、社會及管治策略與持份者期望的一致性 ▶ 審閱持份者溝通政策
可持續發展舉措及實施	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 批准有關能源效率、綠色採購及碳抵消之行動計劃 ▶ 監督氣候變化抵禦力措施，包括識別及量化與氣候相關的風險與機遇 ▶ 審閱領展之社區舉措，並批准慈善及社區參與計劃下之專項資金 ▶ 商討人工智能在企業各層面之應用能力及部署，並透過與教育機構合作，提升管理層對人工智能的認知
管治、匯報及監督	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審閱委員會的職權範圍，並建議董事會批准相關修訂 ▶ 審閱、監督並協助確保領展的企業文化與其策略及價值貫徹一致 ▶ 審閱人才管理、繼任規劃、領導力發展、未來技能培訓，以支持領展策略 ▶ 審閱高層管理人員及員工的多元、公平與共融政策 ▶ 審閱可持續發展職能的資源 ▶ 審閱責任投資政策 ▶ 評估關鍵可持續發展指數下的表現 ▶ 建議董事會批准可持續發展報告2025/2026及可持續發展之相關披露 ▶ 審閱安永會計師事務所及香港品質保證局就可持續發展報告及環境、社會及管治數據彙編2025/2026所載關鍵績效指標所出具之獨立環境、社會及管治數據核證報告

本人謹此感謝委員會成員竭誠服務及專業貢獻。

可持續發展委員會主席
蒲敬思

香港，2026年5月28日

監管及合規事宜

監管框架

領展房託為合訂證券，由管理人(即領展)及投資控股實體(即The Link Holdings Limited)的權益組成。其乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之受規管集體投資計劃。領展房託被納入恒生指數成份股，其基金單位於香港聯交所上市。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為其受託人。

▶ 管理人

領展(由受託人全資擁有)乃根據證券及期貨條例第116條獲證監會發牌(第9類)以進行資產管理的受規管活動，並為基金單位持有人的利益管理領展房託。此外，領展亦獲批准管理領展房託持有股權的合營企業、私募基金或其他上市房地產投資信託。就此而言，領展已成立新業務領展房地產投資，利用領展在房地產投資管理的經驗及規模，為私人機構資本執行具吸引力的投資策略。

就領展房託而言，領展按成本收回基準收取管理費，且不會就收購／出售收取任何費用，亦不會按所管理資產之百分比或按其他與表現掛鈎的指標收費。此舉將衝突減至最低，並與基金單位持有人的利益保持一致。然而，領展及／或其附屬公司可按市場價格向其他資本提供者、合營企業夥伴或其他所管理基金收取管理或服務費。

▶ 受託人

受託人為香港法例第29章受託人條例第77條項下的信託公司，並獲證監會發牌(第13類)從事受規管活動，為證監會認可集體投資計劃提供存管服務。受託人與領展獨立營運，並單純為基金單位持有人的利益以信託方式代所有基金單位持有人持有領展房託的全部資產。

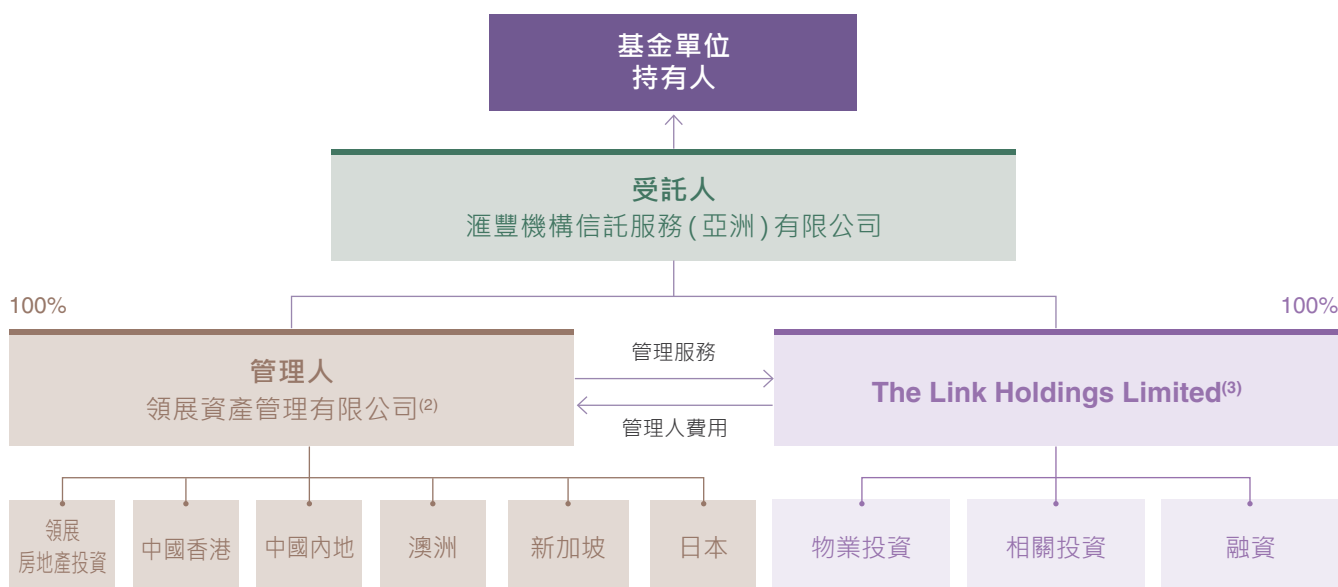
領展及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對領展作出定期審閱。該審閱的結論詳情載於本報告第108頁之「受託人報告書」。

本集團的活動均受房地產投資信託基金守則和證券及期貨條例受證監會規管。領展的業務及活動須不時接受證監會審查。

領展根據證券及期貨條例所委任的六名負責人員之姓名載於本報告封底內頁之「公司資料」一節。

截至2026年3月31日止年度，領展在所有重大方面已根據房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、信託契約及合規手冊之條文管理領展房託。

企業架構



附註：

- (1) 領展房託為內部管理之房地產投資信託基金，並無控權基金單位持有人。
- (2) 根據證券及期貨條例之第9類持牌法團。
- (3) The Link Holdings Limited為領展房託所有特別目的投資工具之控股公司，而領展房託於2026年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註32。受託人代表所有基金單位持有人作為唯一擁有人持有領展及The Link Holdings Limited(持有領展房託的所有資產)，持有基金單位亦代表持有以上兩間公司之權益。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2026年3月31日止年度內：

- (i) 領展房託一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則之適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重大方面);及
- (ii) 領展房託一直應用上市規則企業管治守則第二部分之原則及在適當範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。領展認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高層管理人員的穩定性更有利於本集團的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

遵守領展證券交易守則

董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人士在進行領展房託證券交易時受領展證券交易守則規管。領展證券交易守則之條款經定期審閱並適時更新，以確保其不遜於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載條款。

經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認於截至2026年3月31日止年度內遵守領展證券交易守則所載標準。

根據領展證券交易守則，有意進行領展房託證券交易的董事或高層管理人員或其他相關高級員工或證監會持牌人士須先參閱證券及期貨條例第XIII及XIV部有關內幕交易及市場失當行為之條文，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展房託。此外，倘彼等知悉或參與有關擬進行收購或出售的任何磋商或協議或以其他方式掌握未公布之內幕消息，則在根據房地產投資信託基金守則及上市規則作出有關內幕消息的適當披露前，彼等不可進行領展房託證券交易。此外，董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人士進行領展房託證券交易及其他受限制投資時，須依照合規手冊遵守所適用的限制。

領展亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文及合規手冊所規定之方式，對參與編製領展房託中期及末期業績公告以及涉及企業交易或知悉內幕消息之董事及僱員頒令禁售規定。因此，相關僱員於禁售期間不可透過企業員工購買基金單位計劃或其他途徑購入領展房託之證券。

遵守內幕消息規定

領展已制定政策，以讓管理層識別相關事項及讓董事會在所需時適時披露內幕消息。其亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。領展已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展房託。公司秘書保存高層管理人員、董事會及／或董事委員會有關評估潛在內幕消息的會議及討論之記錄、對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

董事及核數師對財務報表之責任

董事已確認彼等就編製本集團截至2026年3月31日止年度之綜合財務報表須承擔的責任，而該等財務報表已由審核及風險管理委員會審閱及經董事會批准。

有關核數師就本集團綜合財務報表之報告責任所作聲明載於本報告第109頁至第111頁之「獨立核數師報告」。

核數師之變更及續聘與核數師酬金

審核及風險管理委員會負責檢討並向董事會建議委聘及續聘領展房託的外聘核數師。

董事會經考慮羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）的任期後，並依照最佳企業管治慣例，就外聘核數師一職啟動一項招標程序。招標程序完成後，經審核及風險管理委員會批准，董事會議決根據領展於房地產投資信託基金守則及信託契約下的權力及職責委任畢馬威會計師事務所自2025/2026財政年度起為領展房託的核數師。

因此，畢馬威會計師事務所獲委任為領展房託的核數師，於羅兵咸永道在2025年基金單位持有人週年大會結束時退任後即時生效。

於提出續聘畢馬威會計師事務所的推薦建議時，審核及風險管理委員會已考慮畢馬威會計師事務所的核數質素及工作成效、現時酬金水平與市場趨勢之比較以及其獨立性。審核及風險管理委員會向董事會建議續聘畢馬威會計師事務所於2026/2027財政年度為領展房託的外聘核數師。

審核及風險管理委員會已審閱及認可畢馬威會計師事務所於年內所提供的核數服務，並經董事會審批。對於非核數服務，審核及風險管理委員會對委聘外聘核數師提供非核數服務及預先核准的金額與門檻設立規管指引。領展認為，且審核及風險管理委員會亦認同，畢馬威會計師事務所提供的稅務及其他諮詢服務並不會影響其審核領展房託財務報表時的客觀性或任何認知的獨立性。

本年度的非核數服務主要包括稅務及其他諮詢服務。有關截至2026年3月31日止年度已付／應付畢馬威會計師事務所之核數及非核數服務費用分析載列於綜合財務報表附註9。

自中期報告2025/2026後之董事履歷資料更新

- ▶ 洗明陽女士自2026年2月1日起不再擔任Vantage Point Asset Management Pte. Ltd.之董事總經理，並獲委任為其資深顧問。
- ▶ 包貝利先生於2026年2月11日獲委任為Madigan Capital Pty Ltd（為CC Real International GmbH投資的公司）之非執行主席。
- ▶ 翁郭雪梅女士於2026年2月27日獲委任為Parkway Trust Management Limited（作為Parkway Life Real Estate Investment Trust（於新加坡交易所上市）之管理人）之審核及風險委員會主席。
- ▶ 龔楊恩慈女士於2026年5月1日獲委任為鐳克士龐博（香港）有限公司之董事會主席。

董事履歷載於本報告第74頁至第79頁及可於我們的公司網站（linkreit.com）瀏覽。

向基金單位持有人提供之資料

委任、罷免及重新委任董事之權利

經由董事會

信託契約規定，董事會可(根據提名委員會之建議)：

- ▶ 於任何時間委任任何願意出任為董事之人士擔任董事一職，以填補臨時空缺或作為董事會新增成員(惟受限於最多14名董事會成員)；及
- ▶ 罷免任何董事，及在該情況下，董事會須向有關在任董事發出經所有其他董事簽署之罷免通知。

董事須就其本身之重新委任事宜放棄投票權。

經由基金單位持有人

信託契約規定，基金單位持有人可通過普通決議案委任、重新委任或罷免任何董事：

- ▶ 兩名或以上合共登記為持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人可向領展發出書面要求，而領展須就此召開基金單位持有人大會，藉以處理提呈有關委任、重新委任或罷免董事之普通決議案；及
- ▶ 倘提名委員會支持提呈之決議案，則相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名或以上合共登記為持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人；否則，相關基金單位持有人大會之有效法定人數將為兩名或以上合共登記為持有不少於25%已發行基金單位之基金單位持有人。

待該普通決議案獲通過後，受託人及領展須採取一切必要行動，以落實有關董事之委任、重新委任或罷免。

根據章程細則退任

章程細則規定：

- ▶ 任何由董事會委任之董事須於下一屆基金單位持有人週年大會上退任，惟合資格可選舉為董事(但該名董事在釐定於該基金單位持有人週年大會上須輪值退任的董事人數時將不予計算)；
- ▶ 執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任；及
- ▶ 三分之一的董事(不包括執行董事)(或倘其人數非三或三的倍數，則最接近但未超過三分之一的人數)須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任(但合資格可膺選連任)。

領展企業管治政策亦規定三分之一的董事(不包括執行董事)(或倘其人數非三或三的倍數，則最接近但未超過三分之一的人數)須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任。

召開會議之權利及提呈建議之程序

根據信託契約，以下人士可召開基金單位持有人大會：

- ▶ 受託人；或
- ▶ 領展；或
- ▶ 不少於兩名合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人，彼等可向領展發出書面要求，要求領展召開基金單位持有人大會並於該大會上提呈決議案以供考慮。

召開基金單位持有人週年大會或其他大會的通告將根據信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則的規定寄發予基金單位持有人。一般而言，兩名或以上合共登記持有不少於10%已發行基金單位之基金單位持有人親身或委派代表出席，即達到基金單位持有人大會處理事項所需之法定人數，惟對於通過特別決議案，有關基金單位持有人須持有不少於25%已發行基金單位方達到大會所需之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，任何於基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式表決，惟（在信託契約准許及獲證監會豁免的情況下）大會主席可基於誠信原則決定容許純粹關於程序及行政事項的決議案以舉手方式表決，惟前提是該事項(i)並無載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及主席履行維持大會秩序及／或容許大會事務妥善有效地處理的職責，且容許所有基金單位持有人有合理機會表達其意見。

須經由特別決議案決定之事項

根據信託契約，下列各事項須經由基金單位持有人以特別決議案方式給予特定批准：

- (i) 從領展房託資產中出售任何自收購日期起計不足兩年（或倘為從事任何物業發展及相關活動時，則自該物業發展及相關活動完成日期起計不足兩年）之房地產；
- (ii) 受託人出售領展全部或任何已發行股本；
- (iii) 在信託契約未有訂明的情況下提高受託人費用的百分比率上限或變更受託人費用的架構；
- (iv) 信託契約之任何修訂、更改或增訂，惟信託契約所指明的若干情況除外；
- (v) 領展房託終止業務或進行合併；及
- (vi) 於若干情況下罷免受託人。

董事之服務合約

所有於2026年基金單位持有人週年大會上將退任及參與選舉或膺選連任之董事，其服務合約均可由領展於一年內終止，且不作賠償（法定賠償除外）。

董事之交易、安排或合約權益

除於本報告第92頁至第95頁「關連人士交易」一節及綜合財務報表附註30所披露者外，領展概無於年末或年內任何時間訂立與領展房託業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要交易、安排或合約。

於回顧年度內，領展與董事就根據2017年長期獎勵計劃授出受限制基金單位獎勵而訂立協議。若干董事根據截至2025年3月31日止財政年度末期分派及截至2025年9月30日止六個月之中期分派之分派再投資計劃收取基金單位。除該等安排外，於回顧年度內概無訂立任何安排可使董事藉購入基金單位或任何領展房託的其他法人團體之股份或債券而獲利。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情分別披露於本報告第87頁至第91頁及綜合財務報表附註19。除已披露者外，領展於回顧年度內概無與董事訂立股票掛鈎協議。

獲准許之彌償條文

章程細則及領展房託之相關特別目的投資工具的章程細則內載有獲准許之彌償條文，為領展及本集團其他成員公司之董事在履行彼等職責時所引致之第三者責任提供彌償。

領展會定期檢討董事及高級職員責任保險的投保範圍(包括投保額)，以確保本集團所有成員公司的董事與高級職員(包括公司秘書)在為領展房託、其特別目的投資工具以及領展及其附屬公司提供服務時所承擔的法律行動及潛在第三者責任，獲得公平和充分的保障。董事及高級職員責任保險已於2024年12月以一份為期兩年的長期協議續期並於回顧年度內繼續有效。

領展「愛·匯聚計劃」

領展「愛·匯聚計劃」是領展自2013年推行之慈善及社區參與計劃的一部分，旨在透過慈善捐贈或贊助促進本土社區之可持續發展。

於回顧年度內，在遴選委員會的建議下，董事會之可持續發展委員會批准約1,600萬港元之撥款，以資助旗艦慈善及社區參與項目—領展「愛·匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛·匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉，支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以及推動可持續發展的生活及環保措施，以促進領展房託物業週邊社區之可持續發展。於回顧年度內，領展「愛·匯聚計劃」下之獲選項目詳情載於本報告第96頁至第107頁。

根據信託契約，領展房託可運用不超過於對上一個財政年度的物業收入淨額之0.25%設立一項基金作為慈善捐贈或贊助，分派予慈善機構或社區團體。領展的此類捐贈必須根據董事會就領展「愛·匯聚計劃」採納的規則進行，相關規則可於領展網站查閱。

企業員工購買基金單位計劃

2022年企業員工購買基金單位計劃(「2022年企業員工購買基金單位計劃」)

2022年企業員工購買基金單位計劃於2022年7月20日獲採納(其規則已於2023年6月1日作出修訂)。領展及其附屬公司合資格的高級經理及以下職級之員工可參與2022年企業員工購買基金單位計劃，並透過獨立第三方中介人(目前為中國銀行(香港)有限公司)於香港聯交所購買基金單位。於參與年度結束後，領展將參考員工的服務年期，根據2022年企業員工購買基金單位計劃規則授予各合資格員工獎勵。於2022年企業員工購買基金單位計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經獨立第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵);及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

於回顧年度內，90名領展及其附屬公司合資格員工參與2022年企業員工購買基金單位計劃，彼等透過獨立第三方中介人合共於香港聯交所購買104,041個基金單位，總代價為403萬港元。2022年企業員工購買基金單位計劃下於截至2026年3月31日止年度內之受限制基金單位獎勵變動以及於年初及年末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2025年		於2026年		年內確認之價值 千港元	截至2026年3月31日 確認之總價值 千港元	於緊接授出日期前基金單位之收市價	
		4月1日 尚未歸屬	年內授出	3月31日 尚未歸屬	年內失效				
參與者合計									
2024年9月2日	2024年9月2日至 2025年9月1日	29,126	-	(28,148)	(978)	-	532	1,156	36.90
2025年9月1日	2025年9月1日至 2026年9月1日	-	24,517	-	(432)	24,085	585	585	41.44

領展房託證券之資料

發行新基金單位

於回顧年度內，領展房託曾發行16,542,558個新基金單位，以保留現金作企業用途，其中包括(i)根據截至2025年3月31日止財政年度有關末期分派之分派再投資計劃於2025年8月4日按發行價每基金單位42.489港元發行4,953,213個新基金單位；及(ii)根據截至2025年9月30日止六個月有關中期分派之分派再投資計劃於2025年12月31日按發行價每基金單位34.628港元發行11,589,345個新基金單位。按於2026年3月31日已發行之2,598,939,023個基金單位(不包括庫存基金單位)計算，於年內發行之新基金單位數目相等於領展房託已發行基金單位(不包括庫存基金單位)之約0.64%。

供股所得款項用途

於2023年3月29日，領展房託完成供股，並按於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準，以每個供股基金單位44.20港元的認購價向合資格基金單位持有人發行425,640,848個供股基金單位，籌集約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)(「所得款項淨額」)。有關供股之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2023年2月10日及3月28日之公告以及日期為2023年3月7日之發售通函(「發售通函」)。

截至2025年3月31日，所得款項淨額中123億港元已按發售通函所披露方式動用，其中，所得款項淨額中(i) 74億港元用於償還2023年到期的銀行貸款；(ii) 18億港元用於償還2024年1月1日之後到期的循環貸款；及(iii) 31億港元用於收購及投資。

截至2026年3月31日，所得款項淨額之實際及計劃動用情況(如發售通函所述)載列如下：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	於2025年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元	截至2026年 3月31日止年度之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	於2026年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元
償還2023年到期的銀行貸款	7 – 8	–	–	–
償還2024年1月1日之後到期的 循環貸款	1 – 2	–	–	–
探索未來投資機遇 (在部署投資機遇的同時， 短期內存入銀行及/或金融 機構，或按與領展庫務管理 政策一致及符合房地產投資 信託基金守則的其他方式使用)	8.5 – 10.5	6.2	約6億港元用於 收購位於澳洲之 一項物流資產	在等待未來投資或 收購機遇之際， 我們根據庫務 管理政策調配 剩餘約56億港元 所得款項
總計	18.5	6.2	0.6	5.6

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

於回顧年度內，領展分別根據長期獎勵計劃規則及企業員工購買基金單位計劃規則之條款，就有關計劃透過第三方中介人以總代價約7,516萬港元(不包括開支)及約116萬港元(不包括開支)於香港聯交所購買1,766,667個基金單位及28,148個基金單位。

於回顧年度內，並無庫存基金單位被出售、轉讓或註銷。於2026年3月31日，領展房託持有17,336,700個庫存基金單位，並擬根據適用規則及規例使用，包括但不限於出售套現、轉讓及註銷。

除上文所披露者外，領展或領展房託之任何附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回任何領展房託之上市證券(包括出售庫存基金單位)。

基金單位持有人統計數據

根據領展房託之基金單位持有人登記冊，於2026年3月31日已登記基金單位持有人(不包括領展房託(作為庫存基金單位持有人))之分析如下：

基金單位持有量範圍	已登記基金單位 持有人數目	持有之 基金單位總數	百分比 %
0 – 1,000	5,315	3,222,683	0.12
1,001 – 5,000	11,055	26,529,686	1.02
5,001 – 10,000	1,572	10,931,730	0.42
10,001 – 100,000	885	22,156,996	0.85
100,001或以上	88	2,536,097,928	97.59
總計	18,915	2,598,939,023	100.00

香港中央結算(代理人)有限公司於2026年3月31日持有2,513,479,262個基金單位(佔已發行基金單位約96.71%(不包括庫存基金單位))，仍然是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

根據收市價每基金單位36.02港元及當時已發行之2,598,939,023個基金單位(不包括庫存基金單位)計算，領展房託於2026年3月31日之市值約為936億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註25。

公眾持有基金單位數量

於截至2026年3月31日止年度內及直至本報告日期止，領展房託維持所需之公眾持有基金單位數量(已發行基金單位總數(不包括庫存基金單位)至少25%)。

於2026年3月31日：

- ▶ 公眾持有其已發行基金單位總數(不包括庫存基金單位)99.91%。
- ▶ 基金單位的所有權益組成⁽¹⁾載列如下：

基金單位持有人名稱/組別	基金單位數量	佔已發行基金單位總數的概約百分比 ⁽²⁾ %
(A) 根據上市規則並非「公眾人士」之基金單位持有人		
1. 領展之董事		
– 黃國祥(執行董事兼首席財務總裁)	652,407	0.0251
– 紀達夫(非執行董事)	223,021	0.0085
– 蒲敬思(前任主席兼獨立非執行董事)	53,812	0.0020
– 顧佳琳(獨立非執行董事)	14,861	0.0005
– 龔楊恩慈(獨立非執行董事)	5,199	0.0002
– 吳麗莎(獨立非執行董事)	6,765	0.0002
2. 領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事 (同時為領展之董事除外)及/或其緊密聯繫人	1,251,898	0.0481
(B) 根據上市規則屬「公眾人士」之基金單位持有人		
已根據證券及期貨條例第XV部披露其權益的人士		
– BlackRock, Inc.	208,710,117	8.0305
其他基金單位持有人	2,388,020,943 ⁽³⁾	91.8849
總計	2,598,939,023	100.0

附註：

- (1) 本表乃根據截至2026年3月31日按證券及期貨條例第XV部提交的披露權益通知所披露的資料以及領展所收到的其他相關資料編製，並假設披露權益通知中所披露或領展所收到的所有相關資料均屬準確及完整。
- (2) 概約百分比乃根據於2026年3月31日已發行之2,598,939,023個基金單位(不包括庫存基金單位)計算，並下調至小數點後四個位。
- (3) 此為已發行基金單位總數與本表所列特定基金單位持有人或基金單位持有人組別所持基金單位總數之間的差額。

附屬公司之董事

領展之董事

於本報告日期，領展之董事姓名載於本報告封底內頁之「公司資料」一節內。於回顧年度內，宋俊彥先生獲委任為董事及王國龍先生退任董事。

於回顧年度內，概無董事於任何與領展房託有任何重大方面競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事

於回顧年度內及/或截至本報告日期止，以下人士為領展房託特別目的投資工具及領展附屬公司之董事及/或替任董事：

	董事	替任董事
區永謙	✓	✓
謝瑋嫻	✓	
蔡潔儀	✓	
卓格理 ⁽¹⁾	✓	
范世牧	✓	
霍業生	✓	
王國龍 ⁽¹⁾	✓	
Christine Louise KELLY	✓	
Milan Shantilal KHATRI	✓	
黎漢明 ⁽¹⁾	✓	
李安妮 ⁽¹⁾	✓	
梁傑榮 ⁽¹⁾		✓
梁偉森	✓	
李煒	✓	
羅欣琪	✓	
雷永業		✓
繆國相	✓	✓
Julian Anthony MENEGAZZO	✓	
黃文華	✓	
吳文強	✓	
黃國祥 ⁽²⁾	✓	✓
宋俊彥 ⁽²⁾	✓	
司徒嫻蝶	✓	
沈晔	✓	
譚承蔭	✓	
Warren Andrew THOMSON	✓	✓
黃泰倫 ⁽¹⁾	✓	✓
邢莉容	✓	
邱重賢 ⁽¹⁾		✓
葉穎思 ⁽¹⁾	✓	
周靜 ⁽¹⁾	✓	
竺海群 ⁽¹⁾	✓	

附註：

(1) 於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展附屬公司之董事/替任董事。

(2) 於本報告日期為領展之董事。

收購及出售房地產

於回顧年度內，領展代表其管理的私募投資工具，於2025年10月24日完成收購位於澳洲悉尼之一項物流資產，代價為1.215億澳元。該資產的代價少於領展房託資產總值的1%，而上市規則第14章項下有關交易的適用百分比率均低於5%。因此，毋須根據房地產投資信託基金守則及上市規則第14章作出公告。

除上文所披露者外，領展房託於回顧年度內概無進行重大收購或出售其資產。

於2026年3月31日，領展房託物業組合內共有155項資產(包括香港的130項資產、中國內地的12項資產、澳洲的10項資產、新加坡的兩項資產及英國的一項資產)。該等資產的完整清單及相關詳情載於本報告「估值報告」一節。有關合資格少數權益物業的詳情，請參閱綜合財務報表附註33。

於財政年度結束後，領展於2026年4月8日同意出售其於Swing By @ Thomson Plaza(一項位於新加坡的零售物業)之物業權益，初步代價為2.5億新加坡元(有待完成交易後作調整)。該資產的代價少於領展房託資產總值的1%，而上市規則第14章項下有關交易的適用百分比率均低於5%。因此，毋須根據房地產投資信託基金守則及上市規則第14章作出公告。

物業發展及相關活動

於2022年8月，香港特別行政區政府接納有關收購位於香港觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1078號(「該土地」)的招標，而該土地收購事項已於2022年9月完成。該土地正在開發用作發展為設有停車場的社區商業資產項目(「該發展項目」)。根據房地產投資信託基金守則第7.2A條有關該發展項目自中期報告2025/2026以來之更新如下：

- (i) 屋宇署已於2023年9月審批建築圖則。主要合約工程已於2024年9月中旬展開，屋宇署已於2026年4月發出佔用許可證，該發展項目正如期進行。
- (ii) 估計發展成本總額約為15.9億港元，(a)佔領展房託於2026年3月31日就將派付截至2026年3月31日止年度之末期分派作出調整後之資產總值約0.73%；(b)目前為釐定物業發展上限可動用程度時須計及之唯一款項；及(c)於物業發展上限之內。
- (iii) 截至2026年3月31日，該發展項目所產生之成本為15.1億港元，佔估計發展成本約95%。

除上文所披露者外，概無根據房地產投資信託基金守則第7.2A條對物業發展及相關活動之進一步更新。

相關投資

於回顧年度內，領展房託並無相關投資。

房地產信託基金守則第7.2C條項下的最高上限

相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資之合併價值佔領展房託截至2026年3月31日資產總值約2.50%(經已就截至2026年3月31日止年度將予派付之末期分派作出調整)，因此於最高上限之內。

主要房地產代理／顧問

於回顧年度內，領展房託委聘之首五大房地產代理／顧問所支付之佣金及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	所支付佣金／ 顧問費用 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
Scentre Pty Limited	租賃代理	6.6	24.7
世邦魏理仕有限公司	租賃代理	5.2	19.4
仲量聯行	租賃代理	4.4	16.3
Investa Asset Management Pty Limited	租賃代理	2.7	10.0
博閣房地產諮詢(上海)有限公司	租賃代理	2.1	7.7

主要承建商

於回顧年度內，領展房託委聘之五大承建商之服務合約價值及其各自提供之服務如下：

名稱	服務性質	所支付服務 之價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
Build King Construction Limited	項目及維修	269.1	9.0
昇捷管理服務有限公司	物業管理代理	150.0	5.0
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理代理	106.6	3.6
惠康環境服務有限公司	清潔服務	82.9	2.8
佳定物業管理有限公司	保安服務	75.4	2.5

主要客戶及供應商

於回顧年度內，五大客戶合計及最大客戶分別佔領展房託總收益為約13.4%及約4.8%。

於回顧年度內，五大供應商合計及最大供應商分別佔領展房託總有關成本為約22.9%及約9.0%。

董事會

董事會負責制定策略，監察管理層的績效及實現領展策略目標的進展。
董事會成員在國籍、性別和專業知識等方面取得平衡，且達致多元化。

主席

歐敦勤
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



非執行董事和獨立非執行董事

紀達夫
非執行董事



蒲敬思
替任主席兼獨立非執行董事



冼明陽
獨立非執行董事



包貝利
獨立非執行董事



翁郭雪梅
獨立非執行董事



顧佳琳
獨立非執行董事



龔揚恩慈
獨立非執行董事



吳麗莎
獨立非執行董事



董事及管理團隊之簡介

領展之董事

歐敦勤先生

主席 (亦為獨立非執行董事)

歐敦勤先生，58歲，於2024年2月起出任為領展之獨立非執行董事，並於2024年8月起成為董事會主席。彼亦為領展之財務及投資委員會與提名委員會之主席，以及薪酬委員會與可持續發展委員會之成員。

歐敦勤先生為Workspace Group PLC (於倫敦證券交易所上市) 之獨立非執行董事兼董事會主席、提名委員會主席，以及薪酬及環境、社會及管治委員會成員。彼亦為The Oxford Science Park Limited之主席。

歐敦勤先生於房地產投資及發展行業擁有超過35年之經驗。於2021年至2025年10月期間，彼於Sellar Property Group擔任主席。彼曾出任Immobel Capital Partners之行政總裁，直至2023年止。彼於2012年至2020年期間為施羅德之房地產業務之環球主管，於2006年至2011年期間曾任Invista Real Estate Investment Management Holdings PLC之行政總裁。此前，彼為Insight Investment Management Limited之董事總經理及Gatehouse Investment Management Limited之共同創辦人。於1990年至2001年期間，彼於仲量聯行及領盛投資管理曾任多個職位。

歐敦勤先生熱衷於公共服務，彼曾於2016年至2022年期間擔任Church Commissioners理事會成員及其不動產投資委員會(Real Assets Investment Committee)主席，並曾擔任British Property Federation政策委員會成員達14年。歐敦勤先生亦為英國皇家音樂學院的校董會成員。

歐敦勤先生擁有雪菲爾哈倫大學(Sheffield Hallam University)城市土地經濟學榮譽理學士學位。彼為特許測量師及皇家特許測量師學會會員，亦為英國金融行為監管局投資及客戶關係之核准人士。

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

黃國祥先生，54歲，於2020年2月起出任為領展之執行董事。彼於2018年5月起出任為領展之首席財務總裁並為財務及投資委員會之成員。彼亦為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員以及The Link Holdings Limited、領展物業有限公司、The Link Finance Limited及領展房託若干附屬公司之董事。黃國祥先生領導領展之多個企業職能。

黃國祥先生在亞洲房地產行業擁有豐富經驗，涵蓋策略管理職務的不同範疇，包括財務、投資、公司發展、管治及業務技術管理等。黃國祥先生於2005年加入凱德集團，並曾任多個高級行政職位，包括CapitaLand Limited(一間於新加坡交易所上市的公司)首席企業發展總監、凱德商用產業有限公司(現稱CapitaLand Mall Asia Limited)首席財務官及CapitaLand Limited之首席數碼官。彼亦曾於新加坡及馬來西亞之兩間房地產投資信託基金擔任董事和審核委員會成員，分別為凱德商用中國信託管理有限公司(於新加坡交易所上市的凱德商用中國信託之管理人)及凱德商用馬來西亞信託有限公司(於馬來西亞股票交易所上市的凱德商用馬來西亞信託之管理人)。

在加入凱德集團前，黃國祥先生曾在亞洲和歐洲之埃克森美孚(ExxonMobil)和荷蘭皇家殼殼(Royal Dutch Shell)擔任多個關於規劃和評核、資訊系統、金融和投資管理之職位。

黃國祥先生持有新加坡南洋理工大學的會計學(榮譽)學士學位，以及曾參加達特茅斯學院的Tuck Executive Program。

宋俊彥先生

執行董事兼首席投資總裁

宋俊彥先生，60歲，於2026年1月起出任為領展之執行董事並為財務及投資委員會成員。彼於2024年3月起出任為首席投資總裁。彼專注於投資組合的資產管理以及投資策略及第三方資本合作。宋俊彥先生為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員，以及領展房託多間附屬公司之董事。

宋俊彥先生已居於香港超過30年，在此期間累積了豐富的房地產行業經驗，並在亞太區建立了卓越的投資及資產管理業績。於加入領展前，彼為全球規模最大的資產管理公司貝萊德的亞太區房地產主管及房地產客戶業務全球主管。此外，宋俊彥先生曾出任貝萊德亞洲增值基金系列的投資組合經理，並為該公司全球房地產投資委員會成員。

宋俊彥先生於2013年隨貝萊德併購MGPA而加入貝萊德，當時彼為MGPA亞洲區行政總裁及其亞洲房地產基金系列的投資組合經理。在加盟MGPA前，彼於1999年至2007年任職里昂證券，負責區內的房地產研究及成立亞洲房地產基金，並出任該基金的投資委員會成員。此前，彼於1994年至1998年任職置地公司，曾參與多個位於香港、新加坡及其他亞洲國家地標性項目的業務拓展與租務工作。

宋俊彥先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。彼持有英國產業管理學院的測量文憑。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，71歲，於2007年9月起出任為領展之非執行董事。彼亦為領展之財務及投資委員會及可持續發展委員會之成員。

紀達夫先生自1983年起居於香港。彼為建築設計事務所Aedas的創辦人兼主席，該公司自2006年起成為世界十大建築設計事務所之一，其總部設於香港，並擁有11個全球辦事處及1,100名僱員遍佈於亞洲、中東、歐洲和北美洲等世界各地。

紀達夫先生於劍橋大學聖約翰學院(St John's College, University of Cambridge)修讀建築學，於1978年以優等成績畢業，並於1980年加入英國皇家建築師學會(RIBA)。彼為英國皇家建築師學會和香港建築師學會之資深會員，以及威爾斯三一聖大衛大學(University of Wales Trinity Saint David)和卡迪夫大學(Cardiff University)之榮譽院士，在高密度城市規劃以及在亞洲設計高層商業及住宅建築、機場和城市設施方面擁有豐富經驗。彼在高密度設計、市區重建、以交通為本與綜合項目、家用辦公室與零售及社區參與方面廣泛講授及寫作。

紀達夫先生於2009年收購及修復了位於威爾斯的Roch Castle、Penrhwy Priory及Twr y Felin酒店成為具歷史意義之豪華酒店。

蒲敬思先生

替任主席 (亦為獨立非執行董事)

蒲敬思先生，57歲，於2018年5月起出任為領展之獨立非執行董事，並於2025年3月起獲委任為替任主席。彼亦為領展之薪酬委員會與可持續發展委員會之主席，以及財務及投資委員會之成員。

蒲敬思先生為IBI Group Holdings Limited (該公司於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼為Kerb Holdings Company Pty Limited之顧問委員會委員，亦為VationX及Peace, Inc.的顧問。彼亦為特許測量師、皇家特許測量師學會(RICS)資深會員及香港測量師學會會員。蒲敬思先生曾於2018年11月至2019年12月擔任RICS全球主席。此外，彼為城市土地學會之會員及中國香港樓球協會之主席。

蒲敬思先生於2016年10月至2020年3月期間曾任Brooke Husband Limited之共同創辦人之一兼董事。此前，蒲敬思先生於2002年7月至2015年12月期間在世邦魏理仕擔任多個與中國及亞洲相關的高層管理職位 (包括彼最後於亞太區諮詢部擔任執行董事總經理一職)。彼亦曾於世邦魏理仕擔任亞太區策略組的常任委員。於2003年蒲敬思先生通過世邦魏理仕收購顯盛保柏國際而加入世邦魏理仕，此前，彼於1992年3月至2003年7月期間在Brooke Hillier Parker、Brooke International及顯盛保柏國際曾任多個職位。

於1992年移居至香港前，蒲敬思先生於1989年在英國Hillier Parker以見習測量師展開職業生涯。彼持有劍橋大學土地經濟文學士學位。

冼明陽女士

獨立非執行董事

冼明陽女士，48歲，於2024年11月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之財務及投資委員會與可持續發展委員會之成員。

冼明陽女士為Vantage Point Asset Management Pte. Ltd.之資深顧問。彼亦為Tovana Investment Advisors GmbH之共同創辦人兼顧問。

冼明陽女士於全球房地產及股票行業擁有超過24年經驗。彼於2021年至2023年期間曾任Conduit Securities Limited之董事總經理，於2009年至2021年期間曾任La Francaise Forum Securities (UK) Limited之行政總裁兼全球投資組合經理，於2004年至2009年期間曾任Citi Property Investors之投資組合經理兼國際分析員，以及於2001年至2004年期間曾任European Investors Inc.全球房地產證券團隊之國際房地產證券分析員。

冼明陽女士持有查理大學(Charles University)法律碩士學位(最高榮譽)及布拉格經濟大學(Prague University of Economics and Business)工商管理碩士學位。

包貝利先生

獨立非執行董事

包貝利先生，66歲，於2024年5月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會、財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。

包貝利先生為CC Real International GmbH(一間歐洲房地產投資及資產管理公司，「CC Real」)之管理合夥人。彼為澳洲房地產債權投資管理人Madigan Capital Pty Ltd(為CC Real投資的公司)之非執行主席。彼亦為Mirvac Funds Management Australia Limited之非執行董事。Mirvac Funds Management Australia Limited為Mirvac Wholesale Office Fund之受託人及Mirvac Group(於澳洲證券交易所上市)之成員公司。

包貝利先生於全球房地產及房地產投資行業擁有超過40年經驗。彼於2008年至2018年期間曾任澳洲主權財富基金Future Fund Management Agency之首任物業主管。彼成立及管理Future Fund之物業投資平台及計劃，並建立橫跨亞太地區、美國及歐洲之優質物業投資組合。彼於1988年至2008年期間曾任Pinnacle Property Group Pty. Ltd.之主要創辦人，為多間澳洲領先養老金及投資基金提供建議及領導房地產項目。彼於萊坊擔任估值師以展開其職業生涯。

包貝利先生於2015年至2019年期間為澳大利亞太平洋機場有限公司(Australia Pacific Airports Corporation Limited)之董事，該公司擁有墨爾本機場及朗塞斯頓機場。

包貝利先生持有皇家墨爾本理工大學(RMIT University)估值專科文憑。彼為執業估值師、皇家特許測量師學會資深會員及澳洲房地產協會(Australian Property Institute)終身會員。彼曾出任澳洲房地產協會全國主席、房地產行業基金會(The Property Industry Foundation)維多利亞州顧問委員會主席及其全國董事會之成員。

翁郭雪梅女士

獨立非執行董事

翁郭雪梅女士，67歲，於2024年11月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之成員。

翁郭雪梅女士為豐樹工業信託管理有限公司(豐樹工業信託(於新加坡交易所上市)之管理人)之獨立非執行董事。彼亦為Parkway Trust Management Limited (Parkway Life Real Estate Investment Trust(於新加坡交易所上市)之管理人)之獨立董事兼審核及風險委員會主席以及提名及薪酬委員會成員。此外，翁郭雪梅女士亦為安盛律師事務所之顧問。

翁郭雪梅女士於2024年3月退休前為星展銀行有限公司(「星展」)資本市場集團主管及集團管理委員會成員。

作為資深銀行家，翁郭雪梅女士擁有超過30年投資銀行經驗。翁郭雪梅女士監督並領導多個區域團隊，專注於諮詢和企業融資以及搭建和執行股權交易。彼亦負責星展唯高達證券旗下的證券業務以及星展數位資產生態系統下的資本市場數位業務。就翁郭雪梅女士的傑出貢獻，彼於2018年獲Institute of Banking and Finance頒授傑出院士榮銜。

翁郭雪梅女士持有澳洲悉尼新南威爾斯大學(University of New South Wales)商學碩士學位。

顧佳琳女士

獨立非執行董事

顧佳琳女士，57歲，於2021年8月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之成員。

顧佳琳女士為特許公認會計師並於跨國業務、諮詢和投資領域擁有豐富經驗。彼現為奢侈品集團歷峰集團之中國首席執行官，為該集團引進線上及線下零售、策略和轉型方面的專業知識。在加入歷峰集團之前，顧佳琳女士曾於中國內地、香港、美國、新加坡和台灣發展其事業，並於琳琅管理顧問有限公司、TPG Capital, L.P.及Nike, Inc.擔任領導職位。

顧佳琳女士於1998年成為英國的特許公認會計師，及曾於2009年至2021年期間擔任特許公認會計師公會之全球理事會成員。彼為中國內地首位出任特許公認會計師公會會長的女性，任期為2019年至2020年。顧佳琳女士持有美國西北大學凱洛格管理學院 - 香港科技大學行政人員工商管理碩士學位以及復旦大學哲學學士與碩士學位。

龔楊恩慈女士

獨立非執行董事

龔楊恩慈女士，63歲，於2024年8月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會、提名委員會與薪酬委員會之成員。

龔楊恩慈女士為中電控股有限公司(該公司於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事及鐳克士龐博(香港)有限公司之董事會主席。彼亦為中國銀行(香港)有限公司(「中銀香港」)之顧問，並於2015年3月至2022年7月退休前一直擔任中銀香港之副總裁。於2007年加入中銀香港前，彼曾任渣打銀行(香港)有限公司之多個高級職位。

龔楊恩慈女士曾代表中銀香港出任香港銀行公會輪值主席及為證券及期貨事務監察委員會之諮詢委員會成員、香港金融管理局轄下外匯基金諮詢委員會之金融基建及市場發展委員會成員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集覆核審裁處成員。彼現時為香港僱主聯合會銀行及財務業組主席及附屬於該界別之香港特別行政區第六屆選舉委員會會員。龔楊恩慈女士憑藉30多年銀行業經驗，積累了豐富的金融服務知識及經驗。

龔楊恩慈女士現於香港擔任多項公共服務職位，包括香港特別行政區政府首長級薪俸及服務條件常務委員會主席及香港兒童醫院之醫院管治委員會主席；香港機場管理局、香港中文大學校董會、香港旅遊發展局、香港特別行政區政府公務員敘用委員會及公務員培訓諮詢委員會成員；香港賽馬會之董事以及香港公益金董事會成員兼名譽副會長。

龔楊恩慈女士擁有南加州大學工商管理學士學位，主修會計學。

吳麗莎女士

獨立非執行董事

吳麗莎女士，59歲，於2023年4月起出任為領展之獨立非執行董事。彼亦為領展之審核及風險管理委員會之主席與提名委員會之成員。

吳麗莎女士為特許會計師並曾任畢馬威會計師事務所合夥人，曾於畢馬威會計師事務所工作超過30年，於2020年退休。彼於為香港和中國內地之跨國和上市公司提供核數服務方面具備豐富經驗，尤其是於房地產、消費及運輸等行業。此外，彼曾於畢馬威會計師事務所擔任多項管理職務，包括人力資源主管、審計主管以及消費及工業市場主管。

吳麗莎女士亦曾擔任多個公共服務職位，特別是於多個由香港特別行政區政府機構設立的委員會任職，包括香港特別行政區法律改革委員會、香港特別行政區司法人員薪俸及服務條件常務委員會、香港特別行政區離職公務員就業申請諮詢委員會、香港特別行政區紀律人員薪俸及服務條件常務委員會以及地產代理監管局。

吳麗莎女士為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會的資深會員。彼持有英國伯明翰大學商業學士(會計)學位。彼為國浩集團有限公司(該公司於香港聯交所主板上市)之獨立非執行董事以及董事會審核及風險管理委員會及董事會提名委員會之成員，彼亦為滙豐前海證券有限責任公司之獨立非執行董事。

管理團隊

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

宋俊彥先生

執行董事兼首席投資總裁

高層管理人員

艾德偉先生

外部事務董事總經理

艾德偉先生，41歲，負責監督領展與企業主要持份者包括投資者、傳媒、政府、監管機構及社區人士的溝通協作。艾德偉先生亦負責領展的投資者關係、市場推廣、品牌管理及戰略合作夥伴關係，以進一步鞏固領展的品牌形象、加強持份者互動，並深化與社區的連繫。

艾德偉先生於2024年11月加盟領展之前，曾於博然思維集團服務13年，出任合夥人及東京辦公室主管，包括於2011至2020年在香港工作的九年間，為企業就重大課題例如收購合併、募集資金、地緣政治、環境、社會與管治(ESG)、企業管治、數碼網絡、危機管理及監管事務等，在亞洲區與主要持份者的溝通協作提供顧問諮詢服務。在博然思維工作期間，艾德偉先生曾擔任該集團亞洲區金融行業組主管，並協助在日本設立東京辦公室，成為首位駐日本的合夥人。

艾德偉先生早年在英國從事政治選舉及傳訊工作，為保守黨及工黨的競選活動提供顧問建議。彼持有埃塞克斯大學的政治與法律學士學位及民意與投票碩士學位。

范世牧先生

資產管理及區域中心董事總經理

范世牧先生，54歲，擔任香港、中國內地、澳洲和新加坡區域中心的領導職務，並負責領導及監督集團的資產管理、租賃、項目工程以及物業及停車場管理職能。

范世牧先生於2008年9月加入領展，在資產管理、資產規劃和資產增值各個範疇都擁有豐富的經驗。過去20年彼一直以香港為家，亦偶爾在內地、台灣和英國居住。此前，范世牧先生在亞洲國際博覽館擔任高級經理，負責亞洲國際博覽館展覽中心的整體開發和營運；也曾在Dragages Hong Kong負責大中華區各種零售和商業開發項目。

范世牧先生擁有法國南錫大學商業學士學位和英國劍橋大學工商管理碩士學位。現時，他是香港法國商會理事以及法國商會慈善委員會成員。

吳文強先生

財務董事總經理

吳文強先生，54歲，負責領展財務管控、稅務、資本管理、商務分析、採購和工料測量的管理工作。同時彼亦領導併購項目及資本管理的財務工作。吳文強先生於2009年6月加入領展為集團司庫，除了企業財務管理職責外，彼還領導了資產提升、保險、企業資源規劃平台以及各個運營項目，也參與了投資者關係的工作。彼從2020年4月開始出任財務現職。彼為領展根據證券及期貨條例所委任的負責人員，以及領展房託多間附屬公司之董事。

吳文強先生在金融、會計、財務、房地產和資訊科技方面擁有逾30年的豐富經驗。在加入領展之前，彼於多間著名的房地產集團和銀行集團擔任管理職位，包括香港置地集團、和記黃埔地產集團及渣打銀行。彼在過去12年擔任香港會計師公會不同委員會的成員，自2024年，擔任公會企業融資委員會主席。

吳文強先生持有香港大學計算機科學學士學位、香港科技大學投資管理學碩士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會的資深會員，亦為特許財務分析師。

譚承蔭先生

香港及新加坡投資主管

譚承蔭先生，56歲，負責領導領展於香港及新加坡的投資業務，推動這兩個市場的投資活動，以配合集團整體投資策略的實施。自2022年4月加入領展以來，彼參與多個業務戰略舉措方面的工作。彼為領展根據證券及期貨條例所委任的其中一名負責人員，以及領展若干附屬公司之董事。

譚承蔭先生在企業財務、戰略和發展、併購、資本市場、房地產投資及管理，以及企業及投資銀行方面擁有豐富的經驗。彼曾於多間跨國及環球金融機構擔任要職，負責在不同司法地域執行企業行動計劃，業務範圍遍及香港、中國內地、新加坡及國際市場。於加入領展前，彼曾於跨國企業集團如太古集團及麗新集團擔任高級管理職位。此外，彼也曾於環球金融機構如滙豐環球銀行、三井住友銀行和麥格理資本擔任要職。

譚承蔭先生於倫敦羅兵咸會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)接受培訓並取得特許會計師資格，亦為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及香港證券及投資學會資深會員。彼現為香港科技大學校董會成員，並擔任知識轉移委員會主席以及其他小組委員會成員。在過去多年來，彼曾擔任香港會計師公會轄下委員會的工作，包括於2020年至2022年期間擔任該公會註冊及執業核准委員會(後稱註冊核准委員會)主席。

譚承蔭先生持有英國倫敦大學帝國學院(Imperial College)化學工程碩士學位。

謝瑋嫻女士

新加坡區域中心主管

謝瑋嫻女士，52歲，負責監督新加坡區域中心，並領導涵蓋資產管理、租賃及營運職能的團隊。彼於2023年4月加入領展，負責推動新加坡物業組合的發展及整體表現。

謝女士在房地產行業擁有逾25年經驗，在資產及物業管理，以及資產組合及基金管理方面具備深厚專業知識，並於新加坡及日本累積豐富工作經驗。在加入領展前，彼於貿惠合作社擔任資產管理總監，負責推動資產表現、領導資產提升項目，並監督大型零售資產組合的策略性規劃。此前，彼於凱德集團出任資產管理副總裁，負責監督房地產投資信託基金及非房地產投資信託基金資產的整體運營及表現。在其職業生涯早期，彼曾獲派駐日本三年，期間負責管理一個零售私募基金，並曾借調至聯實日本有限公司(Lendlease Japan)達18個月，參與不良資產的收購工作。

謝瑋嫻女士持有新加坡南洋理工大學商學(市場學)榮譽學士學位。

李煒女士

中國內地區域中心主管

李煒女士，42歲，負責監察中國內地及資產管理、租賃、營運，以及其他與商業與物流相關的工作，並協助物色及執行併購與收購投資機會。

李煒女士於2022年6月加入領展。她在房地產行業擁有近20年從業經驗，在投資、資產管理及基金管理領域具備深厚專業知識。加入領展前，她曾任職於凱德集團/騰飛集團，擔任投資總監/副總經理，全面負責工業與物流地產的專案發掘、資本配置及資產管理等投資全週期工作，並在基金募集與投資者關係管理方面發揮關鍵作用。此前，她還曾於鐵獅門、豐樹集團、仲量聯行等國際房地產企業任職。

李煒女士持有特許金融分析師資格，擁有上海交通大學金融方向工商管理碩士學位及復旦大學經濟學學士學位。

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，下列人士於2026年3月31日於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益：

名稱	身份	好倉(L) / 淡倉(S) 之基金單位 / 相關基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之概約百分比 ⁽²⁾ %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 208,710,117 ⁽¹⁾ (S) 6,349,748 ⁽¹⁾	7.97 0.24

附註：

(1) BlackRock透過其多間受控法團持有208,710,117個基金單位之好倉權益及6,349,748個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益(9,733,803個相關基金單位)及若干淡倉權益(5,581,276個相關基金單位)為以現金交收之非上市衍生工具以及若干好倉權益(1,293,177個相關基金單位)為可換股工具之上市衍生工具。

(2) 概約百分比乃根據於2026年3月31日已發行之2,616,275,723個基金單位(包括庫存基金單位)計算，並下調至小數點後兩個位。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，於2026年3月31日概無其他人士於基金單位及／或相關基金單位持有5%或以上之權益。

董事於基金單位之權益

根據證券及期貨條例第XV部條文向香港聯交所及領展作出之權益披露及領展存置之登記冊，各董事於2026年3月31日於基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2026年3月31日持有之權益總額	佔全部已發行基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益			
主席 (亦為獨立非執行董事)							
歐敦勤	—	—	—	—	91,265	91,265	0.0034
執行董事							
黃國祥	652,407	—	—	—	1,078,955	1,731,362	0.0661
宋俊彥	—	—	—	—	820,327	820,327	0.0313
非執行董事							
紀達夫	223,021	—	—	—	40,794	263,815	0.0100
獨立非執行董事							
蒲敬思	53,812	—	—	—	49,949	103,761	0.0039
洗明陽	—	—	—	—	21,493	21,493	0.0008
包貝利	—	—	—	—	39,650	39,650	0.0015
翁郭雪梅	—	—	—	—	19,677	19,677	0.0007
顧佳琳	14,861	—	—	—	38,946	53,807	0.0020
龔楊恩慈	5,199	—	—	—	29,071	34,270	0.0013
吳麗莎	6,765	—	—	—	43,817	50,582	0.0019

附註：

- (1) 上述董事之基金單位個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事之相關基金單位權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬予董事之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第87頁至第91頁「長期獎勵計劃」一節。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經薪酬委員會批准。
- (3) 概約百分比根據於2026年3月31日已發行之2,616,275,723個基金單位(包括庫存基金單位)計算，並下調至小數點後四個位。

除上文所披露者外及就領展所知悉，於2026年3月31日，董事或任何彼等各自之聯繫人概無於領展房託及/或其附屬公司之基金單位(或，視情況而定，股份)或相關基金單位(或，視情況而定，相關股份)或債券持有任何根據證券及期貨條例第XV部條文須予披露之權益。

關連人士於基金單位及證券之權益

在作出合理查詢後並根據領展所得資料，於2026年3月31日，下列人士(任何主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1條下「主要持有人」之涵義，即有權於領展房託或其任何附屬公司的任何持有人大會上行使10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使)(「主要基金單位持有人」)及董事以及彼等各自之任何聯繫人⁽¹⁾除外)為領展房託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)，並於基金單位及領展房託或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

1. 於基金單位之權益

名稱	於2026年 3月31日持有之 基金單位數目	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 ⁽²⁾ %
受託人之聯繫人	2,930,407	0.11

附註：

(1) 於2026年3月31日，領展房託並無任何主要基金單位持有人。各董事(包括首席財務總裁及首席投資總裁(彼等亦擔任領展房託若干特別目的投資工具之董事))於2026年3月31日持有之基金單位權益於上文「董事於基金單位之權益」一節內披露。

此外，於2026年3月31日，范世牧先生(領展房託若干特別目的投資工具之董事)、司徒嫻蝶女士(領展房託若干特別目的投資工具之董事)、Warren Andrew THOMSON先生(領展房託若干特別目的投資工具之董事/替任董事)、雷永業先生(領展房託若干特別目的投資工具之替任董事)、李煒女士(領展房託若干特別目的投資工具之董事)、邢莉容女士(領展房託若干特別目的投資工具之董事)、譚承蔭先生(領展房託若干特別目的投資工具之董事)、葉穎思女士(於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展附屬公司之董事/替任董事)、黎漢明先生(於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展附屬公司之董事/替任董事)、黃泰倫先生(於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展附屬公司之董事/替任董事)、竺海群先生(於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展附屬公司之董事/替任董事)及李安妮女士(於本報告日期不再為任何領展房託特別目的投資工具或領展附屬公司之董事/替任董事)連同彼等各自之聯繫人分別為430,899個基金單位、2,443個基金單位、3,594個基金單位、9,223個基金單位、2,995個基金單位、793個基金單位、115,001個基金單位、45,765個基金單位、73,722個基金單位、244,739個基金單位、42,743個基金單位及5,587個基金單位之權益。

(2) 概約百分比根據於2026年3月31日已發行之2,616,275,723個基金單位(包括庫存基金單位)計算，並下調至小數點後兩個位。

2. 於根據中期票據計劃發行之綠色債券及/或票據之權益

(a) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited(領展房託之附屬公司)於2012年6月28日發行一筆面值5億港元息率為3.55%並於2027年到期之港元票據

名稱	於2026年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	100,000,000	20.00

附註：

(1) 概約百分比根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

(b) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2013年2月8日發行一筆面值5億港元息率為3.1%並於2028年到期之港元票據

名稱	於2026年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	50,000,000	10.00

附註：

(1) 概約百分比根據上述港元票據之總面值5億港元計算。

- (c) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2015年3月31日發行一筆面值7.4億港元息率為3.0%並於2030年到期之港元票據

名稱	於2026年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	240,000,000	32.43

附註：

- (1) 概約百分比根據上述港元票據之總面值7.4億港元計算。

- (d) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2016年7月21日發行一筆面值5億美元息率為2.875%並於2026年到期之綠色債券（「綠色債券」）

名稱	於2026年 3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	4,800,000	0.96

附註：

- (1) 概約百分比根據綠色債券之總面值5億美元計算。

- (e) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2020年10月27日發行一筆面值4億港元息率為2.18%並於2038年到期之港元票據

名稱	於2026年 3月31日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	300,000,000	75.00

附註：

- (1) 概約百分比根據上述港元票據之總面值4億港元計算。

- (f) The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2022年1月19日發行一筆面值6億美元息率為2.75%並於2032年到期之美元票據

名稱	於2026年 3月31日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	86,400,000	14.40

附註：

- (1) 概約百分比根據上述美元票據之總面值6億美元計算。

3. 於可轉換債券之權益

- (a) Link CB Limited(領展房託之附屬公司)於2022年12月12日發行本金總額33億港元息率為4.50%並於2027年到期之有擔保可轉換港元債券(「2027年可轉換債券」)

名稱	於2026年 3月31日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	236,000,000	7.15

附註：

- (1) 概約百分比根據2027年可轉換債券之本金總額33億港元計算。

長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃

2017年長期獎勵計劃於2017年7月10日獲採納(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日修訂)，據此董事及獲揀選之領展(及其附屬公司)及領展房託特別目的投資工具之主要員工可獲授獎勵。

董事會採納2017年長期獎勵計劃，是由於考慮到2007年長期獎勵計劃(於2007年7月23日由基金單位持有人採納並已於2017年7月22日屆滿之領展長期獎勵計劃)下使用基金單位獎勵以吸引及留聘主要行政人員和員工的成功，以及上市公司以股份獎勵計劃作為薪酬工具以爭奪人才的做法日漸普及所致。

於2017年長期獎勵計劃下可予授出之獎勵包括(i)受限制基金單位獎勵(於歸屬時經第三方中介人以從公開股票市場購買之基金單位滿足獎勵);及(ii)有條件現金獎勵(以支付現金滿足獎勵，而金額相等於歸屬期內每基金單位分派總額乘以最終可歸屬之實際基金單位數目)。

為滿足2017年長期獎勵計劃下獎勵之歸屬，於截至2026年3月31日止年度內經第三方中介人直接以承授人之名義從香港聯交所購買合共1,766,667個基金單位。

2017年長期獎勵計劃之主要條款

主要條款	2017年長期獎勵計劃
有效期	自採納日期起計為期10年
認購權	無提供
參與者	董事及領展(及其附屬公司)及領展房託特別目的投資工具之主要員工
可供動用總數	於採納日期之已發行基金單位之10%
參與者(董事及行政總裁除外)所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之1%
董事及行政總裁所受制之上限	於任何12個月期間內獲授已發行基金單位之0.1%
滿足獎勵之途徑	就滿足獎勵將於歸屬時在市場購買
歸屬期	一般在三年內攤分
有條件現金獎勵	與受限制基金單位獎勵一同授出，並僅按已歸屬基金單位支付
歸屬目標	<ul style="list-style-type: none">▶ 歸屬目標僅與任期掛鉤而非與績效掛鉤▶ 歸屬目標與績效掛鉤<ul style="list-style-type: none">▶ 根據相關歸屬期內的業務表現、衡量每基金單位分派及基金單位持有人之絕對總回報並參照合適比率以計量績效▶ 歸屬率可能為0%，且設有與各績效目標有關的200%歸屬上限

2017年長期獎勵計劃之規則概要

2017年長期獎勵計劃由薪酬委員會根據其計劃規則(「計劃規則」)負責管理及行政工作，其概要如下：

目的

2017年長期獎勵計劃之目的為：

- (i) 使該等參與者與基金單位持有人之整體利益維持一致，為領展與基金單位持有人創造價值；
- (ii) 讓領展得以吸納及挽留富才幹的管理人員及主要員工，而彼等作出的貢獻是領展達成策略性目標及長遠增長的關鍵因素；及
- (iii) 透過衡量彼等對領展的業務表現及成功所作出的貢獻而提供回報，從而激勵領展(及其附屬公司)及領展房託特別目的投資工具(統稱「該等領展實體」及個別稱「領展實體」)的管理人員及主要員工。

參與者

合資格參與2017年長期獎勵計劃的人士包括：(a)董事；及(b)該等領展實體的主要員工，而根據薪酬委員會的意見，彼等對領展的成功曾作出貢獻，或具備作出貢獻的潛力。

授出獎勵

授出獎勵須經薪酬委員會批准，惟向管理人之董事、行政總裁或按於當時有效的房地產投資信託基金守則第8章第8.1(d)條下之涵義之任何彼等各自之聯繫人(僅因受僱於管理人而成為聯繫人之人士除外)授出獎勵則須經董事會(包括獨立非執行董事)批准。董事概不得參與向其本身授出獎勵之決策。

獎勵將不會授予除外人士、相關董事(按計劃規則之定義)或領展重大基金單位持有人，或彼等各自之聯繫人。

適用上限

倘授出該獎勵將導致根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)授出之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出於2017年長期獎勵計劃採納日期(即2017年7月10日)已發行基金單位數目之10%(即221,456,347個基金單位)，則將不可再進一步授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致任何參與者(或其聯繫人)於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出不時已發行基金單位數目之1%，則將不可向該名參與者(或其聯繫人)授出獎勵。

倘授出該獎勵將導致董事及行政總裁(或其聯繫人)於緊接建議授出日期前12個月內根據2017年長期獎勵計劃(及任何領展實體之任何其他獎勵計劃)獲授之全部獎勵而可能歸屬之最高基金單位數目超出不時已發行基金單位數目之0.1%，則將不可向該名董事及行政總裁(或其聯繫人)授出獎勵。

歸屬

除在計劃規則指明之有限情況下(如承授人身故)，會支付現金金額以代替根據相關受限制基金單位獎勵應歸屬之基金單位外，受限制基金單位獎勵一般將以透過獨立第三方中介人從公開股票市場購買之基金單位來滿足。

歸屬期

獎勵之歸屬期一般在三年內攤分，或由薪酬委員會就有關授出而釐定之其他期限。

表現目標

獎勵之表現目標、歸屬比例及/或其他歸屬條件(如有)將由薪酬委員會釐定，其於釐定歸屬時有關表現目標及/或歸屬條件(如有)是否已獲達成(或如適用，獲豁免)及其達標程度擁有絕對酌情權。

接納獎勵

授出獎勵之要約須於由薪酬委員會就有關授出所釐定之期限內獲接納及支付代價(如有)。

有效期

2017年長期獎勵計劃由採納日期起計10年內生效，惟倘根據計劃規則按董事會要求延期或提前終止者除外。

2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵之變動

於截至2026年3月31日止年度內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵⁽¹⁾之變動以及於年初及年末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2025年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽⁴⁾	年內註銷 ⁽⁵⁾	年內失效 ⁽⁶⁾	於2026年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁸⁾ 千港元	截至 2026年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位之 收市價 ⁽⁹⁾ 港元	於緊接 受限制基金 單位歸屬 日期之前 加權平均 收市價 港元
董事											
歐敦勤(獨立非執行董事)											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	23,409	-	-	-	-	23,409	286	562	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	67,856	-	-	-	67,856	1,423	1,423	42.60	N/A
黃國祥(執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	181,909	-	(46,939)	-	(134,970)	-	587	2,310	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	327,955 ⁽¹³⁾	-	(124,025)	-	-	203,930	1,555	8,684	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	492,762 ⁽¹³⁾	-	-	-	-	492,762	2,151	5,847	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 ⁽¹⁰⁾	-	382,263 ⁽¹³⁾	-	-	-	382,263	2,110	2,110	42.60	N/A
宋俊彥(執行董事)⁽⁴⁾											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	476,291 ⁽¹³⁾	-	-	-	-	476,291	2,079	5,775	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 ⁽¹⁰⁾	-	344,036 ⁽¹³⁾	-	-	-	344,036	1,899	1,899	42.60	N/A
紀達夫(非執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	4,087	-	(4,087)	-	-	-	61	204	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	12,523	-	(6,261)	-	-	6,262	115	461	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	18,406	-	-	-	-	18,406	225	442	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	16,126	-	-	-	16,126	338	338	42.60	N/A
蒲敬思(獨立非執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	4,665	-	(4,665)	-	-	-	70	233	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	14,247	-	(7,123)	-	-	7,124	131	525	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	20,835	-	-	-	-	20,835	255	501	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	21,990	-	-	-	21,990	461	461	42.60	N/A
冼明暉(獨立非執行董事)											
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	21,493	-	-	-	21,493	451	451	42.60	N/A
包貝利(獨立非執行董事)											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	20,835	-	-	-	-	20,835	255	501	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	18,815	-	-	-	18,815	395	395	42.60	N/A
翁郭雪梅(獨立非執行董事)											
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	19,677	-	-	-	19,677	413	413	42.60	N/A
顧佳琳(獨立非執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	4,216	-	(4,216)	-	-	-	63	209	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	12,523	-	(6,261)	-	-	6,262	115	461	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	18,406	-	-	-	-	18,406	225	442	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	14,278	-	-	-	14,278	299	299	42.60	N/A

長期獎勵計劃

授出日期	歸屬期	於2025年 4月1日 尚未歸屬	年內授出 ⁽²⁾	年內歸屬 ⁽⁴⁾	年內註銷 ⁽⁵⁾	年內失效 ⁽³⁾	於2026年 3月31日 尚未歸屬	年內確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2026年 3月31日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位之 收市價 ⁽⁸⁾ 港元	於緊接 受限制基金 單位歸屬 日期之前的 加權平均 收市價 港元
龔楊恩慈(獨立非執行董事)											
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	29,071	-	-	-	29,071	610	610	42.60	N/A
吳麗莎(獨立非執行董事)											
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	13,530	-	(6,765)	-	-	6,765	125	499	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	19,825	-	-	-	-	19,825	243	477	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 ⁽⁹⁾	-	17,227	-	-	-	17,227	361	361	42.60	N/A
王國龍(前執行董事)⁽¹⁰⁾											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	711,092	-	(183,496)	-	(527,596)	-	2,296	9,034	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	1,225,748 ⁽¹³⁾	-	(456,701)	-	-	769,047	13,935	40,244	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	1,926,250 ⁽¹³⁾	-	-	-	-	1,926,250	28,897	43,344	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 ⁽¹⁰⁾	-	1,494,301 ⁽¹³⁾	-	-	-	1,494,301	23,043	23,043	42.60	N/A
五名最高薪酬人士合計⁽¹⁰⁾											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	74,417	-	(8,849)	(10,354)	(55,214)	-	240	2,163	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	137,282 ⁽¹³⁾	-	(19,298)	(32,997)	-	84,987	1,618	12,510	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	433,544 ⁽¹³⁾	-	-	-	-	433,544	5,577	12,128	30.50	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 ⁽¹⁰⁾	-	312,760 ⁽¹³⁾	-	-	-	312,760	2,426	2,426	42.60	N/A
其他參與者合計											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	754,977	-	(206,949)	-	(548,028)	-	2,630	10,091	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	1,660,358 ⁽¹³⁾	-	(641,908)	-	(208,489)	809,961	9,922	38,929	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	3,129,488 ⁽¹³⁾	-	(33,210)	-	(913,436)	2,182,842	13,885	37,628	30.50	40.41
2024年8月19日	2024年8月19日至 2027年8月18日 ⁽¹¹⁾	29,619	-	-	-	-	29,619	511	802	34.75	N/A
2025年3月3日	2025年3月3日至 2027年3月2日 ⁽¹²⁾	14,242	-	-	-	-	14,242	276	298	35.25	N/A
2025年6月2日	2025年6月2日至 2028年6月1日 ⁽¹¹⁾	-	10,191	-	-	-	10,191	137	137	41.65	N/A
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 ⁽¹⁰⁾	-	2,279,034 ⁽¹³⁾	(5,914)	-	(653,465)	1,619,655	9,637	9,637	42.60	42.28
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 ⁽¹⁰⁾	-	9,083 ⁽¹³⁾	-	-	-	9,083	50	50	42.60	N/A
2025年12月1日	2025年12月1日至 2028年12月1日 ⁽¹⁷⁾	-	23,785	-	-	-	23,785	181	181	36.88	N/A
2026年1月2日	2026年1月2日至 2029年1月2日 ⁽¹⁸⁾	-	25,870	-	-	-	25,870	78	78	34.74	N/A
總計		11,763,441	5,107,856	(1,766,667)	(43,351)	(3,041,198)	12,020,081	132,640	279,616		

附註：

- (1) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位3,4204港元。
- (2) 假設於年內授出之受限制基金單位獎勵最終按最高基金單位數目歸屬，根據獨立估值師之估值，該等受限制基金單位獎勵於2026年3月31日之公平估值約為2.80億港元。
- (3) 受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價。
- (4) 年內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位41.90港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約1,050萬港元作為有條件現金獎勵。
- (5) 該等數字為於年內失效或註銷之受限制基金單位獎勵涉及之最高基金單位數目。與該等受限制基金單位獎勵一併授出之有條件現金獎勵亦已同時失效或註銷。
- (6) 期內確認之價值為截至2026年3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件(如適用)估算，並於歸屬期內計入綜合收益表。
- (7) 截至2026年3月31日止確認之總價值為根據香港財務報告準則在授出日期至2026年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。
- (9) 受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年及第二週年平分兩次歸屬。
- (10) 受限制基金單位獎勵分三期歸屬；12.5%於2026年7月8日歸屬，12.5%於2027年7月8日歸屬，75%於2028年6月30日歸屬。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (12) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年歸屬。
- (13) 該等數字為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。最終將歸屬及為每名相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鈎。
- (14) 於2026年1月1日，宋俊彥先生獲委任為執行董事。
- (15) 王國龍先生自2025年12月31日起退任執行董事。
- (16) 年內最高薪酬人士包括兩名董事及一名前任董事，彼等之受限制基金單位獎勵已於上表呈報。年內餘下兩名人士之受限制基金單位獎勵變動合計於本節呈報。
- (17) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年，第二週年及第三週年平分三次歸屬。
- (18) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第三週年歸屬。

根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於相關歸屬期內在領展之綜合收益表內支銷。估值及會計政策之進一步詳情載於綜合財務報表附註19。

關連人士交易

豁免嚴格遵守

於領展房託上市時及其後於2007年6月8日，證監會就領展房託若干關連人士交易豁免領展房託嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及須經基金單位持有人批准之規定。

於截至2026年3月31日止年度內，領展房託就相關之關連人士交易遵守相關豁免所訂明之條款及條件，包括(其中包括)(i)在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii)(如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

關連人士及關連人士交易

下表載列領展房託及/或其特別目的投資工具與下列關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8章)於回顧年度內所得之收入或產生之開支：

關連人士名稱	與領展房託之關係	交易性質	所得之收入 百萬港元	產生之開支 百萬港元
領展及其附屬公司	管理公司及其代表	管理費 ⁽¹⁾	不適用	(2,292.3)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(18.2)
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」) 及其附屬公司(不包括受託人及其 其專有附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人	租賃/准用證 ⁽³⁾	36.7 ⁽⁴⁾	不適用
		利息收入	21.1	不適用
		利息開支	不適用	(87.9)
		安排費用/銀行費用	不適用	(13.0)
		企業財務服務費	不適用	(0.1)
		衍生金融工具收益淨額	42.2	不適用

附註：

- (1) 領展已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。領展及其附屬公司按成本收回基準向領展房託收回其開支。
- (2) 受託人費用須不少於根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展房託之香港境內之大多數權益物業及任何地方之少數權益物業之估值按年率0.006%以及領展房託之香港境外之大多數權益物業之估值按年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。
- (3) 此包括位於領展房託物業內不同地點的商舖、自動櫃員機、廣告位及小型租賃。與滙豐集團之租賃交易為領展房託的持續關連人士交易(「持續關連人士交易」)。
- (4) 不包括已收按金。

於回顧年度內所進行不構成關連人士交易的重大關聯方交易摘要於綜合財務報表附註30中提供。

與關連人士之租賃交易

領展房託之特別目的投資工具與關連人士於回顧年度內存續下列年租超逾1百萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	截至2026年 3月31日止年度內	
			年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	已收取之租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司 (「恒生」)	黃大仙中心南館121A號 商舖之租約	租期為3年至2027年7月2日 屆滿	3.8	不適用
	樂富廣場G202號商舖 之租約	租期為2年至2025年10月31日 屆滿，及後續訂另一個租期為 3年至2028年10月31日屆滿	3.6 ⁽²⁾	1.0
滙豐	樂富廣場L201至L206號 商舖之租約	租期為3年至2027年8月21日 屆滿	5.5 ⁽³⁾	不適用
	顯徑商場B翼118至120號 商舖之租約	租期為3年至2026年12月12日 屆滿	1.2	不適用

附註：

- (1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。
- (2) 於回顧年度內，年租(根據上文附註(1)計算)由3.8百萬港元減少至3.6百萬港元。
- (3) 於回顧年度內，年租(根據上文附註(1)計算)由5.2百萬港元增加至5.5百萬港元。

由關連人士提供之銀行及金融服務

領展房託及/或其特別目的投資工具於年內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生、滙豐、滙豐銀行(中國)有限公司、HSBC Bank Australia Limited、HSBC Bank plc以及滙豐新加坡分行)提供一般銀行及金融服務。進一步詳情載於綜合財務報表附註30。滙豐集團亦為領展房託之特別目的投資工具提供有關強制性公積金賬戶及收付款安排之服務。領展房託同時於年內於滙豐集團設有銀行賬戶，作為存款及/或收租用途。

貸款

於回顧年度內由領展房託之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance Limited與屬於領展房託關連人士之銀行訂立之貸款交易如下：

- (1) 由恒生於2024年12月提供之一筆8億港元雙邊貸款，其中於2026年3月31日應付恒生之未償還金額為8億港元；
- (2) 由滙豐於2025年5月提供之一筆10億港元雙邊貸款，其中於2026年3月31日應付滙豐之未償還金額為10億港元；及
- (3) 由恒生於2025年9月提供之一筆12億港元雙邊貸款，其中於2026年3月31日應付恒生之未償還金額為8.4億港元。

Link F (Singapore) Limited (Singapore Branch)(領展房託之全資擁有特別目的投資工具)於回顧年度與該等銀行(領展房託之關連人士)進行的貸款交易如下：

- (1) 由滙豐新加坡分行於2026年3月提供之一筆2億新加坡元雙邊貸款，其中於2026年3月31日應付滙豐之未償還金額為2億新加坡元。

於回顧年度內，The Link Finance Limited(領展房託之全資擁有特別目的投資工具)亦與滙豐訂立利率掉期合約、交叉貨幣掉期合約及遠期外匯合約，以及與恒生訂立利率掉期及交叉貨幣掉期合約。於2026年3月31日，有關該等與滙豐及恒生訂立之合約的尚未平倉名義本金總值約為109億港元。

於回顧年度內，領展房託全資擁有之特別目的投資工具Link F (Singapore) Limited (Singapore Branch)亦與滙豐新加坡分行訂立利率掉期合約。於2026年3月31日，有關該等與滙豐新加坡分行訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為9.1億港元。

存款

於2026年3月31日，領展房託之特別目的投資工具於滙豐集團存放之現金及存款額約為21億港元。

企業財務交易

於回顧年度內，滙豐(領展房託之關連人士)與領展進行以下企業財務交易。

(1) 企業財務顧問項目

於2024年11月26日，領展就一項企業財務顧問項目訂立合約以委聘滙豐擔任其財務顧問，合約總金額為5百萬港元，須於截至2025年3月31日止上一財政年度內支付予滙豐。於回顧年度內應付予滙豐額外款項約55,000港元。

(2) 港元票據發行

根據中期票據發行計劃，一筆面值為3億港元的港元定息私募票據已於2025年5月22日發行，到期日為2031年，由滙豐擔任交易商。本次交易並無向滙豐支付任何費用或佣金。

(3) 美元債券發行

根據中期票據發行計劃，一筆面值為6億美元的美元定息票據已於2026年2月2日發行，到期日為2036年。滙豐為本次發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一，相關條款及條件載於2026年1月26日訂立的認購協議。就滙豐擔任上述職務，合計支付費用總額為360,000美元。有關本次票據發行之詳情，請參閱領展分別於2026年2月2日、2026年2月3日發佈之公告，以及2025年8月22日刊發之發售通函。

上述企業財務交易按正常商業條款公平進行，並各自構成關連人士交易，獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.18(b)條項下公告及基金單位持有人批准之規定及符合房地產投資信託基金守則第8.18條所載規定或證監會授出的個別豁免。

領展及受託人就與滙豐訂立之企業財務交易之確認

就於回顧年度內與滙豐訂立之企業財務交易而言，受託人及領展均確認(i)該等交易乃按公平原則及一般商業條款訂立；(ii)受託人並無參與訂立該等交易之決定，惟僅履行其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的監管責任；及(iii)已遵守證監會授出的個別豁免或房地產投資信託基金守則第8.18條項下之持續一般條件。除上文所披露者外，領展房託及其特別目的投資工具於年內概無與滙豐集團訂立其他企業財務交易。

核數師就若干關連人士交易發出之報告

核數師已根據香港會計師公會頒布之《香港核證聘用準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就關於回顧年度內與滙豐集團進行的關連人士交易作出報告。核數師已根據證監會授出的個別豁免所載的相關條件及規定，或房地產投資信託基金守則第8.18條，以及上市規則第14A.56條，就與滙豐集團進行的關連人士交易出具無保留意見函件，當中載有其發現及結論。

全體獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會之確認

管理層已就(其中包括)關連人士交易提交季度合規報告予審核及風險管理委員會審閱。該等報告經審核及風險管理委員會確認後再提交予董事會。

審核及風險管理委員會審閱並信納於回顧年度內由滙豐集團提供之日常銀行及金融服務，及與滙豐簽訂之企業財務交易為一般性質且種類屬證監會或房地產投資信託基金守則第8.18條授出相關豁免所涵蓋之類別，及於一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，且並無與領展之內部程序存在重大差異而應提呈基金單位持有人垂注。

審核及風險管理委員會及全體獨立非執行董事分別亦確認，經審閱所有相關之關連人士交易(包括企業財務交易以及租賃交易項下持續關連人士交易)之條款後，其信納於回顧年度內所有該等關連人士交易乃在下列情況下訂立：

- (i) 按公平原則及一般商業條款；
- (ii) 於領展房託一般及日常業務過程中；
- (iii) 屬公平合理；及
- (iv) 符合基金單位持有人之利益。

領展之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人提供之資料及作出之聲明，其信納受託人之內部監控及合規程序足以顯示受託人之營運與滙豐集團之其他銀行業務或財務職能或營運保持獨立；
- (ii) 就領展房託之營運及基金單位持有架構(包括領展房託之目標及策略、其物業組合之規模、地區分布和商戶組合與其管理架構)而言，相關豁免所載用以設定有關提供企業財務建議之企業顧問交易金額上限之基礎屬於(並仍然屬於)公平合理；
- (iii) 相關豁免之範圍及條款屬於(並持續屬於)公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 儘管獲授滙豐豁免，領展不一定須(且沒有義務)與滙豐集團訂立企業財務交易。

在毋須基金單位持有人批准下繼續獲授豁免

審核及風險管理委員會已審閱相關豁免之條款。根據相關豁免之條款及已實施之內部監控及程序，審核及風險管理委員會與董事會全體成員(包括獨立非執行董事)均信納在毋須基金單位持有人批准下繼續相關豁免屬於(並仍然屬於)公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

領展「愛·匯聚計劃」

「愛·匯聚計劃」支持範疇：

1. 環境可持續發展 – 支持可持續發展
2. 共融及活齡社區 – 推廣社會共融及長者活齡生活
3. 青少年培育 – 協助青少年發展更好的未來

撥款類別：

1. 社會項目資助

- ▶ 支持具創新服務理念的項目，以彌補社會內的服務缺口
- ▶ 推動領展所在社區的可持續發展

2. 領展大學生獎學金

- ▶ 獎學金於2015年成立，支持家庭中首代人讀香港其中一間大學的學生
- ▶ 推動香港青少年向上流動
- ▶ 提供兩萬港元獎學金予每位得獎學生
- ▶ 建立「領展同學會」作平台，拓寬學生視野
- ▶ 申請領展大學一年級獎學金的申請者須為現正就讀全日制課程的中六學生，及將於同一年度報考大學⁽¹⁾，並由就讀的中學所提名，及為家庭三代中第一代人讀大學的學生
- ▶ 申請領展大學二年至四年級獎學金的申請者須為香港全日制大學生，並於同一年度升讀香港其中一間大學⁽¹⁾二年/三年/四年級全日制學位課程，及為家庭三代中第一代人讀大學的學生

3. 領展二十周年傑出學生獎學金

- ▶ 為紀念領展房託成立二十周年而設立的特別獎學金
- ▶ 領展二十周年傑出學生獎學金旨在嘉許香港100名本地中學生，表彰同學在學業上的優秀表現以及對學校及社區的貢獻
- ▶ 獎學金向排名第1至第5名的學生頒發6,000港元、向排名第6至第30名的學生頒發4,000港元、向排名第31至第100名的學生頒發1,000港元
- ▶ 申請者必須為2024/25學年的全日制中三或中四學生，並須由就讀中學提名

4. 緊急援助基金項目支援香港大埔社區

- ▶ 2025年11月下旬香港大埔宏福苑發生火災，造成多人傷亡，影響過千戶家庭
- ▶ 為應對這場悲劇，經可持續發展委員會主席批准，已撥出894,000港元緊急援助基金，以支持香港表達藝術治療中心為受影響居民及社區其他成員提供情緒支援計劃，為社區復原與重建提供中長期支援
- ▶ 該項目旨在為受影響居民提供一對一諮詢治療服務及於香港大埔的領展商場提供社區情緒支援服務

附註：

- (1) 香港城市大學、香港浸會大學、香港都會大學、香港樹仁大學、嶺南大學、聖方濟各大學、香港中文大學、香港教育大學、香港恒生大學、香港理工大學、香港科技大學、香港大學。

「愛•匯聚計劃」2025/2026 – 社會項目資助：

社會項目年度於2025年10月開展，項目目標完結周期為2026年9月底。

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
1. Arts' Options Limited	「長•智•戲」金齡多元藝術扎根計劃	長者	1,324	1,996,950	<p>過去六年，項目為具潛質並對戲劇有濃厚興趣的長者提供專業訓練和演出機會，讓長者以此聯繫志同道合的朋友及社區，提升他們的精神生活品質，同時探索以專業戲劇訓練開創第二事業。於本項目年度，Arts' Options將繼續提供專業戲劇培訓、高級戲劇課程、社區巡迴演出、公開演出及第二屆香港金齡藝術節，以培育長者人才及提升社區內公眾對藝術的興趣。</p> <p>截至2026年3月31日，27名學員持續參與專業戲劇培訓課程的高級班。共有19名導師培訓學員參與高級培訓。在多個領展商場舉辦12場「龍城四笑」社區巡迴演出及12場「領展戲劇移動教室」活動，以於本地社區推廣戲劇。第二屆香港金齡藝術節預期於2026年9月舉行。</p>

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
2. 小實慈善基金	惜食堂 – 惜食全方位食物回收及社區關愛	長者及低收入家庭; 青少年	1,303,398	3,077,520	<p>自2016/17年度起，領展一直支持惜食堂。適逢合作10周年之際，該項目繼續致力減少食物浪費，在領展39個鮮活街市和16個商場回收可食用的剩餘食物，並製成熱飯餐及食物包予有需要人士，目標每年回收逾375,000公斤剩餘食物，讓超過130萬人受惠。除食物援助外，該項目亦包含青少年教育推廣計劃，透過招募大專生擔任大使，在學校及社區推廣惜食文化，締造更共融及可持續的社會。</p> <p>截至2026年3月31日，惜食堂於2025/26年度已回收逾256,000公斤剩餘食物，用於製作及派發逾796,000份熱飯餐及95,000份食物包。透過領展商場內捐贈箱收集所得食材逾9,800公斤，可見市民熱烈響應食物回收項目。32名大專生接受培訓成為青年大使，向年輕人推廣可持續發展意識。</p>

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
3. 環保協進會 有限公司	連繫自然2026	長者	130,860	652,400	<p>過去五年，環保協進會已於領展旗下商場建造十個蝴蝶園，由接受培訓的義工負責維護，形成一個互聯的生態網絡，以提升城市的生物多樣性。</p> <p>憑藉領展的物業網絡作為生態保育平台，該項目旨在透過不斷改善現有花園及推廣自然學習，打造城市「踏腳石」蝴蝶棲息地網絡。通過蝴蝶園維護、導賞活動及社區工作坊等形式，廣泛吸納義工及公眾參與，並以培養環境意識及社會福祉為長遠目標。義工亦參與中國內地的交流活動，借鑒花園設計與管理經驗，用於支持本地蝴蝶園的未來發展。</p> <p>截至2026年3月31日，各蝴蝶園共記錄60多種蝴蝶。該項目已招募100名義工，每月進行維護，確保蝴蝶園持續煥發生機。此外，設有蝴蝶園的領展購物中心亦舉辦流動工作坊，吸引眾多社區參與者。</p>

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
4. 凝動香港體育基金有限公司	「山x海x城」戶外運動旅程2.0	青少年	10,760	1,202,380	<p>項目透過開設初級及中級的水上、城市及山野運動課程，為基層青少年提供多元運動體驗，支持其身心全面成長及個人發展。此外，由專業教練及受訓的青少年帶領社區體育活動，促進社區健康及社會連結。</p> <p>截至2026年3月31日，該非政府機構已開辦三個初級課程，涵蓋城市運動、山野運動及水上運動，有48名學生參與。共39名參與者獲招募參加兩個進階山地運動課程(越野跑及山地單車)，深入體驗相關運動項目。此外，第三至第四季度正開設三門新增運動項目(小輪車、滑板及龍舟訓練)的高級課程。除運動訓練外，於2月亦舉辦首次社區活動並向公眾開放參與，在獅子山提供越野跑體驗，吸引逾140名跑手參與。</p>

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
5. 語橋社會資源有限公司	「聲連銀齡·手牽共融」長者聽力健康計劃	長者	2,020	620,946	<p>該項目與醫療專業人員及長者服務機構合作，推動聽力受損的早期識別，並改善長者之間的溝通。透過結合聽力健康篩查、輔導、手語工作坊及資訊講座，該項目協助參與長者及其照顧者了解聽力健康需求，並採取適當的溝通策略。該項目亦招募及培訓退休長者擔任「銀齡聽力健康大使」，協助提供服務，營造更具包容性及對長者友善的社區。</p> <p>截至2026年3月31日，該項目已培訓53名退休長者成為銀齡聽力健康大使，完成必修理論及實踐技能培訓。受訓大使協助舉辦超過10場聽力健康講座、多元溝通及手語工作坊，並為社區舉辦超過280場個人聽力篩查會。</p>

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
6. 良師香港	「領」行 – 社區及 職業探索2.0	青少年	850	645,100	<p>該項目旨在幫助觀塘、屯門及東區的基層中學生探索職業道路，並加強他們與當地社區的聯繫。學生與受訓青少年大使配對，透過一系列結構化工作坊、遊戲化學習活動、現場參觀及單場職業活動，積極融入社區。學生隨後將見聞轉化為互動任務，與朋輩分享，藉此提升對社區及潛在職業道路的認識。</p> <p>截至2026年3月31日，已招募17名大學生擔任青少年大使及10名年輕教師作為支援老師，協助推行該學習計劃。共240名中學生參加由青少年大使組織的任務設計課程以及職業及社區學習活動。逾50名中學生參加領展探索日，該活動由青少年大使、非政府機構校友及領展義工帶領，包括項目分享、小組討論、人文圖書館及任務遊戲。該等活動有助於加深學生對社區及職業探索的理解。</p>

機構	項目類別/名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
7. 小杉紀念基金會	我與堅韌同行	青少年	400	752,350	<p>香港非華裔青年常面對歧視、身分認同和家庭衝突等挑戰，引致自尊心低落和心理健康問題。計劃透過韌性工作坊、一對一的人生教練輔導及社區探索，幫助非華裔青年建立自信、韌性和歸屬感。參與者透過藝術及短片製作探索自身優勢並表達自我，同時思考未來方向。計劃亦將邀請家人及更廣泛的社區參與，透過公開展覽分享參與者的故事，促進理解及社會包容。</p> <p>截至2026年3月31日，計劃已通過三輪韌性工作坊招募55名非華裔青年。參與者來自不同文化背景，其中許多人是首次參加結構化的個人發展計劃。彼等透過共同學習及反思、培養同理心、建立互助關係及提升歸屬感。</p>

「愛•匯聚計劃」2025/2026 – 領展大學生獎學金

領展大學生獎學金於2015年成立，是「愛•匯聚計劃」青少年培育的旗艦項目，透過向家庭中首代入讀一間香港的大學學生提供不設入息審查的獎學金，推動香港青少年向上流動。領展於2025/2026年度共捐出440萬港元，共有220名香港大學生獲發獎學金。每位得獎者可獲兩萬港元獎學金，用於接受大學教育，追求夢想。自成立以來，共頒發了2,040個獎學金名額，多達4,080萬港元。「領展同學會」是領展獎學金的延伸項目，透過舉辦義工活動及企業參觀等交流活動，並優先考慮聘請得獎同學為暑期實習生，開拓學生視野，增加個人體驗。於2025/2026年度，我們持續與「領展同學會」委員會合作，為學生們籌辦各類義工活動。

領展大學生獎學金2025/2026 – 130位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- ▶ 香港城市大學:4位
- ▶ 香港浸會大學:7位
- ▶ 香港都會大學:6位
- ▶ 香港樹仁大學:2位
- ▶ 嶺南大學:1位
- ▶ 聖方濟各大學:1位
- ▶ 香港中文大學:44位
- ▶ 香港教育大學:5位
- ▶ 香港恒生大學:2位
- ▶ 香港理工大學:13位
- ▶ 香港科技大學:9位
- ▶ 香港大學:36位

領展大學生獎學金2025/2026 – 90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- ▶ 香港城市大學:3位
- ▶ 香港浸會大學:7位
- ▶ 香港都會大學:7位
- ▶ 香港樹仁大學:5位
- ▶ 嶺南大學:1位
- ▶ 聖方濟各大學:3位
- ▶ 香港中文大學:35位
- ▶ 香港教育大學:6位
- ▶ 香港恒生大學:4位
- ▶ 香港理工大學:3位
- ▶ 香港科技大學:5位
- ▶ 香港大學:11位

「愛•匯聚計劃」2025/2026 – 領展二十周年傑出學生獎學金(惠及100間中學)

博愛醫院歷屆總理聯誼會梁省德中學	香港浸會大學附屬學校王錦輝中小學
神召會康樂中學	香港教育工作者聯會黃楚標中學
浸信會呂明才中學	香港青年協會李兆基書院
何明華會督銀禧中學	可風中學(嗇色園主辦)
佛教孔仙洲紀念中學	嗇色園主辦可藝中學
佛教大雄中學	嗇色園主辦可譽中學暨可譽小學
明愛樂恩學校	旅港開平商會中學
明愛屯門馬登基金中學	嘉諾撒聖家書院
迦密愛禮信中學	何文田官立中學
中華基督教會基新中學	匡智張玉瓊晨輝學校
中華基督教會蒙民偉書院	香港真光書院
基督教宣道會宣基中學	聖母無玷聖心書院
宣道會陳瑞芝紀念中學	救恩書院
文理書院(九龍)	潔心林炳炎中學
天主教母佑會蕭明中學	九龍工業學校
拔萃男書院	九龍真光中學
拔萃女書院	觀塘瑪利諾書院
基督教中國佈道會聖道迦南書院	麗澤中學
五邑司徒浩中學	荔景天主教中學
鳳溪廖萬石堂中學	嶺南衡怡紀念中學
優才(楊殷有娣)書院	樂善堂梁植偉紀念中學
德望學校	路德會呂祥光中學
協恩中學	路德會啟聾學校
香海正覺蓮社佛教梁植偉中學	新界鄉議局元朗區中學
港九街坊婦女會孫方中書院	

寧波公學	荃灣聖芳濟中學
聖母玫瑰書院	聖若瑟書院
保良局李城璧中學	聖類斯中學
保良局羅傑承(一九八三)中學	嘉諾撒聖瑪利書院
寶安商會王少清中學	聖保羅男女中學
保祿六世書院	聖士提反堂中學
寶血女子中學	聖士提反女子中學
培僑書院	馬錦明慈善基金馬可賓紀念中學
伊利沙伯中學	中華基金中學
禮賢會彭學高紀念中學	循道衛理聯合教會李惠利中學
聖公會白約翰會督中學	天水圍官立中學
聖公會林護紀念中學	真光女書院
聖公會鄧肇堅中學	荃灣官立中學
嘉諾撒聖心書院	屯門天主教中學
創知中學	屯門官立中學
筲箕灣官立中學	東華三院伍若瑜夫人紀念中學
順利天主教中學	東華三院陳兆民中學
順德聯誼總會鄭裕彤中學	東華三院李嘉誠中學
順德聯誼總會譚伯羽中學	東華三院吳祥川紀念中學
天主教崇德英文書院	東華三院辛亥年總理中學
聖公會莫壽增會督中學	東華三院黃笏南中學
香港扶幼會盛德中心學校	恩主教書院
聖傑靈女子中學	仁濟醫院羅陳楚思中學
聖嘉勒女書院	英華書院
嘉諾撒聖方濟各書院	恩平工商會李琳明中學
	元朗公立中學

「愛•匯聚計劃」2025/2026 – 緊急援助基金資助項目

2025年11月底香港大埔宏福苑發生災難性火災後，「愛•匯聚計劃」撥出緊急援助基金894,000港元，支援社區的中長期恢復工作。資助項目包括為受影響居民及社區成員提供社區情緒支援服務及個人表達藝術治療。該項目於2026年2月啟動，計劃將於2027年1月結束項目周期。

機構	項目名稱	目標受眾	受惠人數 (概約)	捐贈資金 (港元)	最新進展
香港表達藝術治療 服務中心有限公司	「安定身心的藝術力量」表達藝術治療 情緒支援計劃	宏福苑居民(包括外傭);大埔區居民;受這次事件影響情緒的其他社區成員;及因參與救災工作而承受壓力的專業人士	510	894,000	<p>該項目分以下兩大部分展開：</p> <p>社區情緒支援服務透過三處設於大埔區領展購物中心的流動設施提供，為參與者營造安全熟悉的空間，供其探索情緒及進行創意表達。現場駐有表達藝術治療師，負責帶動藝術創作活動，並以不帶批判且充滿支持的態度，引導參與者創作以「平靜」與「踏實」為主題的袖珍藝術作品，藉此協助提升情緒覺察力，並重拾內心的安定感。</p> <p>個人表達藝術治療服務於該非政府組織的辦事處及社區機構內提供，對象為有情緒困擾的人士。合資格服務使用者可接受最多8次由註冊表達藝術治療師主理的治療。該等一對一的治療提供更針對性的心理支持，運用表達藝術治療的方法，協助參與者處理情緒、重拾內心安定感，並隨時間支持情緒復原。</p> <p>截至2026年3月31日，個人表達藝術治療服務已正式推出，目前正在進行合資格服務使用者的招募。全年共計劃舉辦三輪社區情緒支援服務，每輪均包含為期五天的表達藝術治療課程及公眾展覽，以協助參與者恢復情緒健康並促進社區參與。首輪活動預計於2026年5月中旬在大元商場舉行。</p>

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2026年3月31日止財政年度，領展房地產投資信託基金之管理人在所有重要層面已根據於2005年9月6日訂立之信託契約（經十四份補充契約與三份修訂及重述契約修訂及補充）之條文管理領展房地產投資信託基金。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
作為領展房地產投資信託基金之受託人身份

香港，2026年5月28日

獨立核數師報告



致領展房地產投資信託基金基金單位持有人之獨立核數師報告

(根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃)

就審計綜合財務報表作出的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第112至168頁的領展房地產投資信託基金(「領展房託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此綜合財務報表包括於2026年3月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合分派報表、綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026年3月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告之「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)(適用於公眾利益實體的財務報表審計)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註13及會計政策附註3(d)。

在2026年3月31日綜合財務狀況表中，貴集團投資物業的公允價值總額為港幣2,108.5億元(當中包括歸類為持作出售資產的投資物業港幣12.94億元)，相當 貴集團於該日之資產總值的96%。

投資物業的公允價值由合資格外部物業估值師編製的估值進行評估。領展資產管理有限公司(領展房託的管理人(「管理人」))與主要估值師會就各報告日期之重大輸入數據、估值過程和結果進行討論。

我們將 貴集團投資物業的估值識別為關鍵審計事項是由於投資物業佔 貴集團總資產較大比重，並且投資物業的估值具複雜性，同時在決定資本化比率和市場租金時涉及重大的判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的評估包括以下審計程序：

- ▶ 獲得及查閱由 貴集團聘請的外部物業估值師編製的估值報告，管理人亦以該報告作為對投資物業估值進行評估之基礎；
- ▶ 與外部物業估值師舉行了會議，討論其估值方法和關鍵假設包括市場租金和資本化比率，再就此提出質詢，並評估外部物業估值師的專業資格、就所需估值的物業的經驗和專業知識及考慮其客觀性；
- ▶ 在內部物業估值專業人員的協助下及根據其行業知識和經驗，與外部物業估值師討論其估值方法，並以可取得的市場數據對比資本化比率、現行市值租金和可比較之市場交易，評估於估值中所採用的主要估計和假設；及
- ▶ 實地參觀投資物業，將外部物業估值師在估值時所採用的數據以及適當的支持憑證，包括租賃協議的關鍵條款和其他支持證據，按抽樣基準進行檢查核對。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

管理人需對其他信息負責，其中包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見不涵蓋其他信息，而作為我們審計綜合財務報表工作的一部分，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。我們已對特定已披露的關連交易（構成其他信息的一部分）進行了鑒證業務，並提供了單獨的鑒證從業人員結論（包括在其他信息之內）。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露有關持續經營的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，管理人須確保綜合財務報表已根據日期為2024年6月19日的第三份修訂及重列的信託契約（「信託契約」）的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》（「房地產基金守則」）附錄C所載的有關披露條文妥為擬備。

審核及風險管理委員會協助管理人履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下（作為全體基金單位持有人）報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果在合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- ▶ 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- ▶ 了解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，但目的並非就 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- ▶ 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- ▶ 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- ▶ 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- ▶ 計劃和執行集團審計，以獲取有關 貴集團內實體或業務單位的財務信息之充足及適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。

我們還向審核及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，已採取消除威脅的行動或防範措施。

從與審核及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的有關條文及房地產基金守則附錄C的有關披露條文之事項作出的報告

我們認為，綜合財務報表在所有重大方面均已按照信託契約的有關條文及載於房地產基金守則附錄C的有關披露條文妥為擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是梁思傑先生(執業證書編號：P05567)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2026年5月28日

綜合收益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收益	5	13,938	14,223
物業經營開支	7	(3,708)	(3,604)
物業收入淨額		10,230	10,619
一般及行政開支		(829)	(915)
投資物業公平值變動	13	(14,491)	(16,280)
物業、器材及設備減值	15	(44)	–
利息收入		65	224
財務成本	8	(1,962)	(2,096)
所佔合營企業溢利/(虧損)	14	187	(419)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	9	(6,844)	(8,867)
稅項	11	(947)	(564)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損		(7,791)	(9,431)
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2026年中期分派		(3,283)	–
– 2025年末期分派		(3,549)	–
– 2025年中期分派		–	(3,476)
– 2024年末期分派		–	(3,385)
		(14,623)	(16,292)
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)		(13,986)	(16,292)
儲備變動產生之金額	26	(243)	568
非控制性權益		(394)	(568)
		(14,623)	(16,292)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損			
– 基金單位持有人(附註)	12	(7,397)	(8,863)
– 非控制性權益		(394)	(568)
		(7,791)	(9,431)

第118頁至第168頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：每基金單位虧損(按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內虧損及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務報表附註12。

綜合全面收益表

截至2026年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
截至2026年3月31日止年度					
年內(虧損)/溢利	(7,397)	7,154	(243)	(394)	(637)
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
– 現金流量對沖儲備	(64)	–	(64)	–	(64)
– 外匯儲備	307	–	307	21	328
年內全面(虧損)/收益總額	(7,154)	7,154	–	(373)	(373)
截至2025年3月31日止年度					
年內(虧損)/溢利	(8,863)	9,431	568	(568)	–
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
– 現金流量對沖儲備	(492)	–	(492)	–	(492)
– 外匯儲備	(76)	–	(76)	(3)	(79)
年內全面(虧損)/收益總額	(9,431)	9,431	–	(571)	(571)

第118頁至第168頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派68.32億港元(2025年:68.61億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌139.86億港元(2025年:162.92億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房託之基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。鑑於基金單位持有人之資金被歸類為金融負債，向基金單位持有人分派及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)被視為財務成本。因此，與基金單位持有人交易後基金單位持有人應佔之全面收益金額之結算為零。

綜合分派報表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內虧損		(7,397)	(8,863)
調整(附註(i)):			
– 投資物業公平值變動		13,934	16,181
– 物業、器材及設備減值		44	–
– 投資物業公平值變動之遞延稅項		(107)	(332)
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		(23)	(29)
– 金融工具之公平值變動		(44)	67
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		31	31
– 其他非現金虧損/(收益)		139	(30)
可分派總額(附註(i))		6,577	7,025
中期分派(已派付)		3,283	3,476
末期分派(將向基金單位持有人派付)		3,294	3,549
年內分派總額		6,577	7,025
於3月31日已發行基金單位(不包括庫存基金單位)	25	2,598,939,023	2,582,396,465
向基金單位持有人每基金單位分派:			
– 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))		126.88港仙	134.89港仙
– 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))		126.73港仙	137.45港仙
年內每基金單位分派		253.61港仙	272.34港仙

第118頁至第168頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

附註:

- (i) 根據信託契約之條款，領展房託須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利/(虧損)，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干與基金單位持有人應佔之非現金調整(包括合營企業各自份額)之影響。截至2026年3月31日止年度，管理人已決定分派可分派收入總額之100%(2025年:100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100%(2025年:100%)。
- (ii) 截至2025年9月30日止六個月，每基金單位中期分派126.88港仙(2025年:134.89港仙)乃根據期內中期分派32.83億港元(2025年:34.76億港元)及於2025年9月30日已發行(不包括庫存基金單位)的2,587,349,678個基金單位(2025年:2,576,645,433個基金單位)計算。該中期分派已於2025年12月31日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2026年3月31日止年度，每基金單位末期分派126.73港仙(2025年:137.45港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派32.94億港元(2025年:35.49億港元)及於2026年3月31日已發行(不包括庫存基金單位)的2,598,939,023個基金單位(2025年:2,582,396,465個基金單位)計算。該末期分派將於2026年7月28日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
資產			
投資物業	13	209,556	220,413
合營企業權益	14	2,324	2,005
物業、器材及設備	15	1,261	1,367
按金及預付款項		233	179
衍生金融工具	23	164	477
應收貿易賬款及其他應收款項	16	1,094	1,131
銀行存款	17	141	262
現金及現金等價物	17	3,664	3,343
持作出售之資產	34	1,344	–
資產總值		219,781	229,177
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債	18	3,514	3,587
長期獎勵計劃撥備	19	187	142
其他負債	20	3,063	3,081
貸款	21	53,029	49,659
可轉換債券	22	3,262	3,249
保證金		2,216	2,232
衍生金融工具	23	1,814	842
稅項撥備		510	430
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	24	2,442	2,557
持作出售之資產的相關負債	34	34	–
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		70,071	65,779
非控制性權益		(386)	(72)
基金單位持有人應佔資產淨值		150,096	163,470
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)	25	2,598,939,023	2,582,396,465
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		57.75港元	63.30港元

第118頁至第168頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

代表領展資產管理有限公司

(作為領展房地產投資信託基金之管理人)董事會

黃國祥

首席財務總裁

2026年5月28日

宋俊彥

首席投資總裁

2026年5月28日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2026年3月31日止年度

	附註	基金單位 持有人權益 百萬港元	基金單位 持有人 應佔資產淨值 百萬港元	非控制性權益 百萬港元
於2025年4月1日		–	163,470	(72)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	612	–
截至2026年3月31日止年度扣除與基金單位持有人 交易前之虧損		–	(7,397)	(394)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2026年中期分派		–	(3,283)	–
– 2025年末期分派		–	(3,549)	–
附屬公司非控制性權益出資		–	–	59
現金流量對沖虧損	26	(237)	–	–
轉撥入綜合收益表之金額	26	173	–	–
外幣匯兌	26	307	–	21
儲備變動產生之金額	26	(243)	243	–
截至2026年3月31日止年度基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行之基金單位)		–	(13,986)	(314)
於2026年3月31日		–	150,096	(386)
於2024年4月1日		–	178,823	(381)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	1,513	–
回購基金單位為庫存基金單位		–	(574)	–
截至2025年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之 虧損		–	(8,863)	(568)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2025年中期分派		–	(3,476)	–
– 2024年末期分派		–	(3,385)	–
附屬公司非控制性權益出資		–	–	880
現金流量對沖虧損		(223)	–	–
轉撥入綜合收益表之金額		(269)	–	–
外幣匯兌		(76)	–	(3)
儲備變動產生之金額		568	(568)	–
截至2025年3月31日止年度基金單位持有人及 非控制性權益應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		–	(16,292)	309
於2025年3月31日		–	163,470	(72)

第118頁至第168頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	28(a)	8,461	9,013
投資活動			
收購資產		–	(284)
添置投資物業		(1,895)	(1,133)
添置物業、器材及設備		(39)	(69)
已收利息收入		80	212
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		–	591
存入原有到期日超過三個月之銀行存款及有限制的銀行存款		(467)	(2,943)
原有到期日超過三個月之銀行存款及有限制的銀行存款到期的收款		511	5,493
對合營企業的投資	14	(17)	(446)
已收合營企業股息		87	96
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(1,740)	1,517
融資活動			
扣除交易成本後之貸款所得款項	28(c)	26,792	16,466
償還貸款	28(c)	(25,049)	(21,979)
贖回可轉換債券	28(c)	–	(787)
來自非控制性權益墊款	28(c)	–	880
償還非控制性權益墊款	28(c)	–	(1,760)
來自附屬公司非控制性權益出資		59	880
已支付利息開支	28(c)	(1,812)	(2,412)
結算衍生金融工具	28(c)	(220)	287
支付租賃負債	28(c)	(10)	(10)
已向基金單位持有人派付之分派		(6,220)	(5,348)
回購基金單位為庫存基金單位	25	–	(574)
用於融資活動之現金淨額		(6,460)	(14,357)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		261	(3,827)
於4月1日之現金及現金等價物		3,343	7,184
現金及現金等價物受匯率變動之影響		105	(14)
包括在列為持作出售之資產內的現金及現金等價物	34	(45)	–
於3月31日之現金及現金等價物		3,664	3,343

第118頁至第168頁的附註均為此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

1 企業資料

領展房地產投資信託基金(「領展房託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展房託由2024年6月19日訂立之第三份修訂及重列契約(「信託契約」)規管。

領展房託及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種物業發展和相關活動。管理人領展資產管理有限公司(「管理人」)及領展房託受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

(a) 合規聲明

領展房託已根據香港財務報告準則(此統稱包括香港會計師公會頒布之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。此等綜合財務報表亦已符合香港聯交所證券上市規則之有關披露條文。

(b) 會計規則

綜合財務報表已按照歷史成本規則編製，並就衍生金融工具、長期獎勵計劃撥備、可轉換債券之嵌入式衍生工具部分及投資物業之重新估值作出修訂，並誠如附註3載列之重大會計政策所闡釋按公平值列賬。持作出售的出售組別之資產及相關負債以帳面金額與公平值減出售成本兩者之較低者計量(請參閱附註3(r))。

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2026年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有準則修訂本。

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本) 缺乏可兌換性

採納此等準則修訂本對本集團已報告之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

2 編製基準 (續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策 (續)

下列為已頒布但仍未生效及並未有於此等綜合財務報表中提前採納之新準則、準則修訂本及詮釋修訂本。此等新準則、準則修訂本及詮釋修訂本於本集團2026年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量之修訂 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	HKFRS會計準則之年度改進 - 第11冊 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ⁽²⁾
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ⁽²⁾
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列 - 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類 ⁽²⁾
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣 ⁽²⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽³⁾

(1) 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本及詮釋修訂本之影響作出評估。

3 重大會計政策摘要

編製本綜合財務報表所採納之重大會計政策載列如下。除了新訂及經修訂的會計政策之採納外，所呈列之所有年度已貫徹應用此等政策。

(a) 綜合基準

本綜合財務報表計入領展房託及其所有附屬公司於2026年3月31日之資產及負債，以及截至該日止年度之業績。

附屬公司指領展房託對其擁有控制權之實體，包括結構性實體在內。當領展房託控制該實體時，領展房託通過參與該實體而面對回報之可變風險或有權收取可變回報，並且有能力透過於該實體行使權力而影響所得之回報。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起作綜合，並於終止控制之日起不再綜合入賬。

集團公司間進行之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟有證據顯示交易所轉讓資產出現減值則除外。

本集團根據收購方法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價以所予轉讓之資產、向被收購者的前擁有人所承擔之負債及本集團所發行之基金單位的公平值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購之可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，於收購日期初步按公平值確認。收購相關的費用於當期綜合收益表內列作開支。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控制性權益購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於基金單位持有人應佔資產淨值中作出相應支銷。

(b) 分部報告

分部指本集團從事提供特定種類服務或於特定經濟環境從事提供服務之可區分部分，而且該分部所承擔之風險及回報與其他分部有所不同。與本集團向管理人，即主要營運決策者，就資源分配及表現評估所作出之內部財務報告相一致，分部資產主要包括有形資產、應收款項，而分部負債主要指經營負債。

3 重大會計政策摘要(續)

(c) 外幣匯兌

(i) 功能和呈列貨幣

本集團旗下每個實體的財務報表所列的項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表則以百萬港元呈列，而港元乃領展房託之功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易和項目重新估值分別採用交易日期和估值日期的匯率換算為功能貨幣。除合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖所產生的匯兌差額於其他全面收益中遞延以外，結算此等交易所產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產及負債以報告日期匯率換算而產生的匯兌盈虧於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

本集團旗下實體的功能貨幣與本集團的呈列貨幣有所不同時，皆按下列方法換算其業績和財務狀況為呈列貨幣：

- ▶ 本集團旗下實體的財務狀況表內的資產和負債按報告日期的收市匯率換算；
- ▶ 本集團旗下實體的收益表內的收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- ▶ 所有由此產生的換算匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購境外實體所產生的商譽及公平值調整均當作該境外實體的資產和負債，並按報告日期的收市匯率換算，由此產生的換算匯兌差額於其他全面收益中確認。

(d) 投資物業

以長期租金收益或資本增值或兩者兼備為目的而持有之物業被歸類為投資物業，其亦包括落成後將會用作投資物業之正在興建或發展中物業。

投資物業包括按政府租約持有之土地及樓宇及其他符合投資物業定義之租約。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。

於初步確認後，投資物業乃按公平值(代表於各報告日期以公開市值計算之金額)列賬。投資物業之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。

按出售金額與資產賬面值(包括重新估值)差額計算之出售投資物業產生的任何收益或虧損於當期綜合收益表內確認。

投資物業公平值所出現之變動於綜合收益表內確認。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後開支方可於有關資產之賬面值內資產化。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

3 重大會計政策摘要(續)

(e) 物業、器材及設備

物業、器材及設備(包括由租賃物業用於自用而產生的使用權資產)乃按歷史成本(或自投資物業轉撥至資產將於其用途改變日期的公平值視作成本)值減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本值包括收購有關項目直接應佔之開支。

當與該項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目之成本能被可靠計算時，其後成本方可列入資產之賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本均於當期綜合收益表內列作開支。

物業、器材及設備之折舊乃按其估計可用年限以直線法分攤成本值減估計剩餘價值減累計減值虧損計算如下：

土地及樓宇	租賃期
租賃改善	五年或租賃期(以較短者為準)
設備	三年至五年
汽車	五年

資產之剩餘價值及可用年限於各報告日期檢討，並在適當情況下作出調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，作為減值虧損則會即時將資產之賬面值撇減至其可收回金額。

撇銷之盈虧乃按所得款項與賬面值之比較而確認並撥入綜合收益表。

(f) 合營安排

合營安排權益被歸類為共同經營或合營企業。合營安排的歸類視乎各投資者的合約權利及責任而定，而非其法律結構。本集團擁有共同經營及合營企業。共同控制權是指以合約協定共同分享控制權的安排，並僅會在相關活動之決策需要獲得分享控制權的各方一致同意的情況下方存在。

(i) 共同經營

共同經營是不涉及成立獨立實體的合營安排。共同經營權益使用比例綜合法入賬。本集團將其共同經營中應佔的收入及支出、資產及負債及現金流與類似的項目於其綜合財務報表中逐項合併。

(ii) 合營企業

合營企業是本集團擁有共同控制權的一種安排，據此本集團對該安排的淨資產享有擁有權，而不是在該安排下擁有資產權及負債責任。

合營企業權益使用權益會計法入賬。合營企業權益按初始成本確認，其後進行調整以在綜合收益表確認收購後本集團所佔被投資方的損益，以及在綜合全面收益表中確認本集團所佔被投資方的其他綜合收益變動。從合營企業收到或應收的股息確認為投資的賬面值的減少。

倘本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其在合營企業的權益，包括任何其他無抵押應收款，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代合營企業承擔責任或支付款項。

本集團與合營企業之間交易的未變現收益，按本集團在該合營企業的權益為限予以對銷。除非該交易提供所轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

合營企業的賬面值於出現任何事件或環境轉變顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

3 重大會計政策摘要(續)

(g) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值進行確認，並於其後按已攤銷成本減去減值撥備後計算。本集團持有應收貿易賬款及其他應收款項的目的是收取合同現金流量，因此使用實際利率法按攤銷成本計量應收賬款。本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法以評估應收貿易賬款的預期信用損失，該項虧損使用應收貿易賬款的整個存續期的預期損失撥備計算。預期信用損失是一個信用損失的概率加權估計。一般來說，信用損失按根據合同應收的現金流量與預期收取的現金流量之間的所有預期現金差額之現值計量。

其他應收款被認為是低風險的，因此減值撥備被確定為考慮當前和前瞻性資訊的12個月預期信用損失。未開賬單的應收租金按向租戶於租賃期內所提供之如免租期等租約優惠的分攤而產生。本集團根據香港會計準則第36號檢討未開賬單的應收租金是否需要作出減值。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原有到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

(i) 基金單位持有人之資金作為金融負債

根據信託契約，領展房託須於每個財政年度向基金單位持有人分派本集團不少於90%之可分派收入總額。自成立日期起信託基金之有效期為80年。因此，基金單位包含信託基金須向其基金單位持有人支付現金分派之合約責任，以及在信託基金終結時，按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派出售或變現信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈列，基金單位持有人之資金乃被歸類為金融負債而非權益。此負債於綜合財務狀況表顯示為基金單位持有人應佔資產淨值。向基金單位持有人之分派於綜合收益表確認。

(j) 租賃

除租賃期為12個月或以下的短期租賃以及低價值資產外，於租賃資產可供本集團使用開始日確認該租賃資產為使用權資產及確認相關租賃負債。使用權資產及相關租賃負債初步按公平值計量。租賃負債乃租賃合同的總付款額以其隱含利率折現後之現值淨額，其後按攤銷成本計量。

租賃付款在本金和財務成本之間分配。財務成本在租賃期內從綜合收益表中扣除，按各期間負債結餘和固定週期利率計算。

在本集團的綜合財務狀況表中，使用權資產呈列為物業、器材及設備的一部分，而租賃負債則呈列為應計項目。

(k) 當期及遞延稅項

年內稅項包括當期及遞延稅項。稅項於綜合收益表中確認，除非該稅項涉及之項目已於其他全面收益或直接於權益當中確認。在該情況下相關稅項分別於其他全面收益或直接於權益當中確認。

當期所得稅項以報告日期本集團附屬公司營運及產生可課稅收入之管轄區內已頒布或實質上已頒布之稅務法例計算。管理層就適用的稅務條例須作出詮釋的情況，定期評估報稅表的稅務狀況。管理層會在適當情況下根據預期向稅務機構支付稅項的款項作出撥備。

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間之暫時差異作全面撥備。遞延稅項採用於報告日期已頒布或實質上已頒布並預期會在相關遞延稅項資產實現或遞延稅項負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

遞延稅項資產於很可能有未來應課稅溢利可用於對銷暫時差異時確認入賬。

遞延稅項乃就附屬公司投資所產生之暫時差異確認撥備，惟倘暫時差異之撥回時間由本集團控制及暫時差異有可能不會於可見將來撥回則除外。

3 重大會計政策摘要(續)

(k) 當期及遞延稅項(續)

當投資物業及發展中投資物業根據附註3(d)所載按公平值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業所包含的大部分經濟利益，按投資物業在結算日之賬面值出售時所產生之稅項負債，計算其投資物業之任何遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

(l) 貸款

扣除所產生交易成本後之貸款初步乃按公平值確認。貸款其後按攤銷成本值列賬；扣除交易成本後之集資款項與贖回值之任何差異採用實際利率法在該段期間於綜合收益表確認。

(m) 可轉換債券

具有轉換權的可轉換債券包括嵌入式衍生工具部分和負債部分。

初步確認時，可轉換債券的負債部分及衍生工具部分以公平值計量。與發行可轉換債券相關的交易成本按比例分配至負債和衍生工具部分。交易成本中與負債部分相關的部分初步確認為負債部分的一部分，而與衍生工具部分相關的部分則在綜合收益表中即時確認。

衍生工具部分其後按公平值重新計量，公平值變動即時在綜合收益表中確認。負債部分其後按攤銷成本列賬。負債部分的利息支出採用實際利率法計算及於綜合收益表中確認。

(n) 收益確認

(i) 租金

根據香港財務報告準則第16號，零售物業、辦公室物業、物流物業及停車場相關業務之經營租約之租金收入在租賃協議年期按直線基準確認。或然租金收入(指超過基本租金之收入)，例如按營業額訂定之租金，根據租賃協議條款，於該金額能被可靠計算時，乃於賺取該等收入的會計期間予以確認。於有關租約年期內，所提供之如免租期等租約優惠按直線基準攤銷，並確認為租金收入之遞減。

根據香港財務報告準則第15號，停車場租金收入乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(ii) 服務費及收費

根據香港財務報告準則第15號，提供服務所收取之服務費如管理費及空調服務收費乃於提供該等服務時按時間段予以確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

本集團已運用香港財務報告準則第15號第121段的實務便利應用，就若干於報告日持有與客戶的合約，如其合約是根據當時完成的工作而開具發票收費，或原來合約預計持續時間為一年或更短，則有關之預期未來確認的收入金額予以豁免披露。

3 重大會計政策摘要(續)

(o) 僱員長期獎勵計劃

長期獎勵計劃以獎勵形式提供予合資格的僱員(包括董事)。

授出長期獎勵計劃的獎勵以換取僱員服務，於僱員提供服務時確認為開支，所產生之負債相應增加。此項開支於歸屬期在綜合收益表扣除。直至負債獲償付前，負債的金額於各報告日期及償付日期重新計算，而任何變動於該年度在綜合收益表確認。於各報告日期，預期將歸屬的長期獎勵計劃獎勵之估計數目將會修訂，而修訂的影響於綜合收益表確認。長期獎勵計劃獎勵之賬面值會每六個月檢討，並最少每年由外聘估值師進行獨立估值。倘獎勵並無於歸屬日期歸屬，則於綜合收益表扣除之金額將予撥回。

(p) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具最初按簽訂合約當日的公平值確認，其後按其公平值重新計算。確認由此產生之盈虧之方法，則視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，亦視乎受對沖項目之性質而定。

在對沖關係開始時，本集團已備有正式指定文件，記錄了如何評估對沖有效性的規定，及其風險管理目標和對沖交易策略。

(i) 現金流量對沖

倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債或極有可能進行的預期交易之特定風險引致之現金流量變動及該等變動可影響溢利或虧損，則該等關係被歸類為現金流量對沖。

對於被指定為現金流量對沖及符合相關資格之衍生工具，其公平值變動有效部分於其他全面收益中確認，並於現金流量對沖儲備內遞延。至於無效部分之有關收益或虧損，則即時在綜合收益表的財務成本中確認。

當被對沖項目影響溢利或虧損，在對沖儲備內所累計之金額將於同期內撥往綜合收益表。但當被對沖項目其後導致一項非金融資產或非金融負債的確認時，之前列入現金流量對沖儲備之遞延收益或虧損將由對沖儲備轉出，並計入該資產或負債之初始成本或列賬金額內。

當對沖工具到期、被出售或終止時，或當對沖工具不再符合對沖會計法之規定時，任何累計遞延收益或虧損將保留在現金流量對沖儲備內，直至預期交易發生為止。若預期交易預計不會落實進行，在對沖儲備所列報的累計收益或虧損將即時撥入綜合收益表的財務成本內。

3 重大會計政策摘要(續)

(p) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(ii) 公平值對沖

衍生工具用於對沖已確認資產或負債之公平值變動，則有資格成為公平值對沖。

本集團利用利率掉期合約對沖因市場利率變動而引致確認負債公平值波動之風險。

本集團以貨幣掉期合約(包括貨幣利率掉期合約)(統稱「貨幣掉期合約」)對沖因匯率及市場利率變動而引致確認外幣負債公平值波動之風險，其公平值變動直接於綜合收益表的財務成本中確認。

該等衍生工具合約之公平值變動，再加上被對沖負債應佔對沖風險之公平值變動乃於綜合收益表內確認為貸款之財務成本。同時，被對沖負債於綜合財務狀況表之賬面值亦就應佔對沖風險之公平值變動而作出調整。

(iii) 投資淨額對沖

海外業務的投資淨額對沖的入賬方式與現金流量對沖相若。對沖工具與對沖有效部分相關的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於儲備內。與無效部分相關的收益或虧損即時於綜合收益表的財務成本中確認。

在儲備累積的收益與虧損在海外業務售出時轉撥至綜合收益表中。

(iv) 未指定為對沖會計的衍生工具

若干衍生工具未指定為對沖會計。任何未指定為對沖會計的衍生工具的公平值變化，會即時於綜合收益表的財務成本中確認。

3 重大會計政策摘要(續)

(p) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(v) 對沖有效性

對沖有效性是在對沖關係開始時和每個報告日期根據以下三個標準通過預期有效性評估確定的：被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係、信貸風險和對沖比率。

對於現金流量對沖或公平值對沖中的利率風險或貨幣風險的對沖，本集團簽訂與被對沖項目具有類似關鍵條款的利率掉期合約和貨幣掉期合約，例如參考利率、重置日期、支付日期、期限和名義金額。

由於利率掉期合約和貨幣掉期合約的(i)貸方價值/借方價值調整與被對沖項目不匹配，以及(ii)利息之間的關鍵條款存在差異，可能會出現利率掉期合約和貨幣掉期合約的對沖無效性。對沖無效性直接於綜合收益表的財務成本中確認。本集團選擇將遠期要素及貨幣基礎排除在對沖指定之外，並將貨幣基礎變動在綜合收益表的財務成本中確認。

對於海外投資淨額對沖，本集團採用名義金額的即期匯率風險抵減外幣淨投資換算產生的匯兌收益及虧損的對沖關係。

若指定淨投資的賬面價值低於對沖工具的名義金額，或由本集團或衍生性商品交易對手的信貸風險所致(倘對沖工具為衍生工具)，則可能導致衍生工具失效。本集團已選擇將遠期要素和貨幣基礎排除在對沖指定之外，歸屬於該組成部分之對沖工具公平值變動在綜合收益表的財務成本中確認。

(q) 借貸成本

可直接歸屬於收購、建造或生產之合資格資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的借貸成本，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。所有其他借貸成本於當期綜合收益表中確認。

(r) 持作出售之資產及負債

當持作出售之資產和負債的帳面金額極有可能通過以出售而不是持續使用的方式收回，則分類為持作出售。持作出售之資產和相關之負債一般按帳面金額與公平值減出售成本兩者之較低者計量。初始分類至持作出售的減值虧損，以及其後重新計量的收益或虧損均在損益表中確認。

(s) 綜合財務狀況表的呈列

本集團於呈列綜合財務狀況表時已採納流動資金基準，此乃由於根據市況，基於資產及負債的變現或結算時間被視為對讀者更為相關及有意義。

4 關鍵會計估計及判斷

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表，須作出若干重要會計估計。在應用本集團之會計政策過程中，管理人亦須行使其判斷。

所作的估計及判斷會持續接受評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估計及假設。按其定義，所得會計估計結果很少與有關實際結果相同。以下所論述的估計及假設有相當風險會引致須於下一年度對資產及負債的賬面值作重大調整。

(a) 投資物業

每項投資物業於各報告日期由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。估值技術及假設之詳情已於附註13內披露。

(b) 金融工具

本集團於估計其金融工具之公平值時使用交易商報價及估值技巧，例如現金流量折現分析。於各報告日期，本集團根據市況作出相關之假設。

5 收益

年內確認之收益包括：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
租金		
– 香港零售及辦公室物業	6,346	6,657
– 香港停車場及相關業務(附註(i))	2,505	2,507
– 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,553	1,583
– 海外零售、辦公室及物流物業	1,386	1,334
管理費及空調服務收費(附註(ii))	1,863	1,780
其他收益(附註(ii))	285	362
總收益	13,938	14,223

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入22.98億港元(2025年:23.00億港元)，該收入在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。停車場租金收入沒有個別的履約義務。
- (ii) 管理費及空調服務收費以及其他收益在服務期間按直線基準確認，因為客戶同時獲得和消耗本集團所提供的得益。

與租戶訂立之租賃協議內列明每月基本租金及若干支出之收回。按營業額分成之額外租金2.01億港元(2025年:2.02億港元)已計入租金收入內。

6 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2026年3月31日止年度					
收益	7,591	2,519	1,961	1,867	13,938
分部業績	5,609	1,971	1,414	1,236	10,230
投資物業公平值變動	(8,736)	(2,555)	(3,731)	531	(14,491)
物業、器材及設備減值	–	–	–	(44)	(44)
所佔合營企業溢利	–	–	–	187	187
公司開支	–	–	–	–	(829)
利息收入	–	–	–	–	65
財務成本	–	–	–	–	(1,962)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	–	–	–	–	(6,844)
稅項	–	–	–	–	(947)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損	–	–	–	–	(7,791)
收購投資物業	–	–	–	653	653
其他資本添置	979	58	205	51	1,293
折舊	(31)	–	(3)	(15)	(49)
於2026年3月31日					
分部資產	116,289	43,562	29,953	21,946	211,750
合營企業權益	–	–	–	2,324	2,324
持作出售之資產	–	–	–	1,344	1,344
未分配公司資產	–	–	–	–	394
衍生金融工具	–	–	–	–	164
銀行存款	–	–	–	–	141
現金及現金等價物	–	–	–	–	3,664
資產總值	–	–	–	–	219,781
分部負債	2,430	209	1,028	553	4,220
持作出售之資產的相關負債	–	–	–	34	34
未分配公司負債	–	–	–	–	438
遞延稅項負債	–	–	–	–	3,514
長期獎勵計劃撥備	–	–	–	–	187
其他負債	–	–	–	–	3,063
貸款	–	–	–	–	53,029
可轉換債券	–	–	–	–	3,262
衍生金融工具	–	–	–	–	1,814
稅項撥備	–	–	–	–	510
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	–	–	–	–	70,071
非控制性權益	–	–	–	–	(386)
基金單位持有人應佔資產淨值	–	–	–	–	150,096

截至2026年3月31日止年度，為數19.61億港元(2025年:20.22億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，101.10億港元(2025年:104.20億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，18.67億港元(2025年:17.81億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2026年3月31日，為數297.03億港元(2025年:314.50億港元)之投資物業、合營企業權益及物業、器材及設備乃位處中國內地，1,595.04億港元(2025年:1,698.20億港元)乃位處香港，239.34億港元(2025年:225.15億港元)則位處海外。

6 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年3月31日止年度					
收益	7,897	2,523	2,022	1,781	14,223
分部業績	5,961	1,986	1,469	1,203	10,619
投資物業公平值變動	(10,537)	(1,653)	(3,811)	(279)	(16,280)
所佔合營企業虧損	–	–	–	(419)	(419)
公司開支					(915)
利息收入					224
財務成本					(2,096)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(8,867)
稅項					(564)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					(9,431)
其他資本添置	760	112	241	14	1,127
折舊	(30)	–	(3)	(13)	(46)
於2025年3月31日					
分部資產	124,178	46,077	31,673	20,845	222,773
合營企業權益	–	–	–	2,005	2,005
未分配公司資產					317
衍生金融工具					477
銀行存款					262
現金及現金等價物					3,343
資產總值					229,177
分部負債	2,515	257	1,023	559	4,354
未分配公司負債					435
遞延稅項負債					3,587
長期獎勵計劃撥備					142
其他負債					3,081
貸款					49,659
可轉換債券					3,249
衍生金融工具					842
稅項撥備					430
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					65,779
非控制性權益					(72)
基金單位持有人應佔資產淨值					163,470

7 物業經營開支

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	1,035	958
員工成本	614	660
維修及保養	337	296
公用事業開支	384	376
地租及差餉	388	369
宣傳及市場推廣開支	281	279
屋邨公用地方開支	142	124
房產稅及土地使用稅	239	239
應收貿易賬款減值撥備	21	21
其他物業經營開支	267	282
	3,708	3,604

8 財務成本

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
貸款利息開支(附註(i))	1,887	2,018
可轉換債券利息開支(附註22)	184	184
其他借貸成本(附註(ii))	(36)	(20)
	2,035	2,182
減:撥歸投資物業下作資產化(附註(iii))	(50)	(57)
	1,985	2,125
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註22)	(23)	(29)
	1,962	2,096

附註:

- (i) 貸款利息開支經已連同衍生金融工具被指定為現金流量對沖及公平值對沖的收益或虧損後列賬。
- (ii) 其他借貸成本包括6,800萬港元(2025年:1.46億港元)非控制性權益利息開支、2.04億港元(2025年:2.71億港元)被指定為對沖工具之衍生工具的無效性/除外項目淨收益及各項銀行與融資費用。
- (iii) 直接應佔於若干發展中物業及資產提升的利息開支以加權平均年利率3.9%(2025年:4.2%)撥歸投資物業下作資產化。

9 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損

年內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損乃經扣除/(計入)以下項目後列賬：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
員工成本(附註10)	1,131	1,176
物業、器材及設備折舊	90	86
受託人費用	18	19
估值費用	5	4
核數師酬金		
審計費用	15	17
其他	2	5
銀行收費	5	3
物業代理佣金	18	16
捐款	16	18
金融工具之匯兌(收益)/虧損	(3)	7
其他法律及專業費用	50	85

10 員工成本

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
薪金及實物利益	1,026	1,089
界定供款計劃供款(附註(i))	46	51
長期獎勵計劃之獎勵	132	109
	1,204	1,249
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(73)	(73)
員工成本(附註9)	1,131	1,176

附註：

- (i) 界定供款計劃供款(包括香港的強制性公積金、中華人民共和國政府成立的僱員退休金計劃以及新加坡的中央公積金)的供款在發生時計入費用。界定供款計劃為僱主向一獨立實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後，本集團於界定供款計劃下即無進一步供款之責任。
- (ii) 直接應佔於若干發展中物業及資產提升的員工成本已撥歸投資物業下作資本化。

11 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2025年:16.5%)之稅率計提撥備。年內中國內地及海外之所得稅已按估計應課稅溢利及適用稅率計提撥備。

自綜合收益表扣除/(計入)之稅額代表:

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
當期稅項		
– 香港	763	615
– 中國內地	205	224
– 海外	78	64
遞延稅項(附註18)	(99)	(339)
稅項	947	564

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下:

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	(6,844)	(8,867)
所佔合營企業(溢利)/虧損	(187)	419
	(7,031)	(8,448)
按香港利得稅率16.5%(2025年:16.5%)計算之預期稅項支出	(1,160)	(1,394)
不同稅率之稅務影響	(268)	(260)
不可扣稅開支之稅務影響	2,704	2,654
毋須課稅收入之稅務影響	(228)	(155)
以往年度超額撥備	(126)	(282)
未確認稅項虧損	47	38
抵扣先前未確認之稅項虧損	(32)	(39)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	10	2
稅項	947	564

全球最低稅率

本集團屬於經濟合作暨發展組織(「經合組織」)所頒布之支柱二規則範本範圍內。於2026年3月31日,支柱二法例已於本集團經營業務之部分司法管轄區生效。根據本集團對截至2026年3月31日止年度之評估及目前可獲得之資訊,支柱二規則對本集團所得稅狀況(包括當期稅項)的整體影響並不重大。本集團將持續監控相關司法管轄區內支柱二法例的發展,並評估對其未來財務表現之影響。

此外,本集團已採納暫時性的強制例外情況,暫不確認和披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債。

12 按扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內虧損計算之每基金單位虧損

	2026年	2025年
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之年內虧損	(7,397百萬港元)	(8,863百萬港元)
計算每基金單位基本及已攤薄虧損之年內基金單位加權平均數	2,588,542,771	2,569,453,567
每基金單位基本及已攤薄虧損	(2.86港元)	(3.45港元)

由於可轉換債券對截至2026年3月31日止年度及2025年3月31日止年度的每基金單位基本虧損具有反攤薄影響，每基金單位已攤薄虧損相等於每基金單位基本虧損。

13 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年4月1日	219,579	834	220,413
匯兌調整(附註(e))	2,990	–	2,990
添置	1,595	343	1,938
公平值變動	(14,174)	(317)	(14,491)
重新分類至持作出售之資產	(1,294)	–	(1,294)
於2026年3月31日	208,696	860	209,556
於2024年4月1日	235,175	804	235,979
匯兌調整	(409)	–	(409)
添置	844	279	1,123
公平值變動	(16,031)	(249)	(16,280)
於2025年3月31日	219,579	834	220,413

13 投資物業(續)

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展房託之主要估值師，世邦魏理仕有限公司按市值基準於2026年3月31日為投資物業(包括合資格少數權益物業及持作出售之投資物業)進行重估(2025年3月31日:戴德梁行有限公司，領展房託之獨立專業合資格估值行)。

管理人與主要估值師會就各報告日期之重大輸入數據、估值過程和結果進行討論。

(c) 估值技術

於評估已落成物業時，主要估值師主要採用收益資本化法，將現有租約(如有)所產生的租金收益資本化，並按適當的資本化率就該等物業各組成部分的潛在復歸收入作出適當撥備。主要估值師已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

主要估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較交易作交叉參照，以確定資本價值或假設的市場租金。此外，就海外物業而言，主要估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

主要估值師對發展中物業的估值將根據管理人向主要估值師提供之最新發展及落成計劃。主要估值師假設有關於計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，主要估值師採納餘值法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估猶如有關物業已竣工的發展價值時，主要估值師已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

有鑑於火災事故造成的特殊情況，主要估值師對大埔宏福苑停車場的估值採用折舊重置成本法。

有關估值方法與相應市場慣例一致。

13 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

下表總結了與主要估值技術相關的重大不可觀察輸入數據。

	資本化率(綜合)	每月現時租金
收益資本化法		
已落成物業		
– 香港:		
– 零售	3.65% – 4.90% (2025年:3.65% – 4.90%)	每平方呎5.8港元 – 每平方呎142.3港元 (2025年:每平方呎5.8港元 – 每平方呎145.7港元)
– 辦公室	3.75% (2025年:3.75%)	每平方呎27.0港元 (2025年:每平方呎27.5港元)
– 停車場	3.10% – 5.00% (2025年:3.00% – 5.00%)	每個泊車位1,563港元 – 每個泊車位6,657港元 (2025年:每個泊車位1,505港元 – 每個泊車位6,163港元)
– 停車場相關業務	4.10% (2025年:4.00%)	每平方呎19.6港元 – 每平方呎20.5港元 (2025年:每平方呎19.6港元 – 每平方呎20.5港元)
– 中國內地:		
– 零售	5.00% – 5.50% (2025年:5.00% – 5.50%)	每平方米255.0人民幣 – 每平方米870.1人民幣 (2025年:每平方米242.4人民幣 – 每平方米917.1人民幣)
– 辦公室	5.35% (2025年:5.20%)	每平方米306.8人民幣 (2025年:每平方米317.7人民幣)
– 物流	5.65% – 5.85% (2025年:5.55% – 5.75%)	每平方米16.1人民幣 – 每平方米46.6人民幣 (2025年:每平方米17.1人民幣 – 每平方米49.5人民幣)
– 澳洲:		
– 零售	5.25% – 5.50% (2025年:5.25% – 5.50%)	每平方米115.6澳元 – 每平方米221.1澳元 (2025年:每平方米113.1澳元 – 每平方米218.1澳元)
– 辦公室	6.50% (2025年:6.25%)	每平方米99.7澳元 (2025年:每平方米93.1澳元)
– 物流	5.38% (2025年:不適用)	不適用(空置) (2025年:不適用)
– 英國:		
– 辦公室	10.00% (2025年:9.00%)	每平方米36.7英鎊 (2025年:每平方米37.2英鎊)
– 新加坡:		
– 零售	4.50%* (2025年:3.80% – 4.50%)	每平方米15.7新加坡元* (2025年:每平方米11.0新加坡元 – 每平方米15.1新加坡元)

* 不包括於2026年3月31日重新分類為持作出售資產的投資物業。於2026年3月31日持作出售之投資物業的重大不可觀察輸入數據載於附註27(c)(i)。

已落成物業的公平值與所採用的資本化率呈負面相關性，而與每月現時租金呈正面相關性。

	估計總發展價值	估計需要承擔發展成本
餘值法		
發展中物業		
– 香港:	10.11億港元(2025年:14.40億港元)	7,200萬港元(2025年:3.72億港元)

發展中物業的公平值與估計總發展價值呈正面相關性，而與估計需要承擔發展成本呈負面相關性。

投資物業被歸類於第三層(2025年:第三層)公平值架構之內。

13 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

重大不可觀察輸入數據的變動對已落成物業的公平值的敏感度如下：

	公平值 百萬港元	資本化率(綜合)		每月現時租金	
		+50個基點 百萬港元	-50個基點 百萬港元	+5% 百萬港元	-5% 百萬港元
收益資本化法					
已落成物業					
於2026年3月31日	208,696	(20,291)	25,226	9,813	(9,766)
於2025年3月31日	219,579	(22,031)	27,415	10,101	(10,083)

重大不可觀察輸入數據之間不存在重大相互關係而對公平值產生重大影響。

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2022年8月31日，領展房託完成收購一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展。於2026年3月31日，安達臣道對出的商業用地的發展並未完成。根據房地產投資信託基金守則，領展房託於收購物業(透過特別目的投資工具或合營企業而持有)或於該項物業在竣工後，除非獲得基金單位持有人根據信託契約通過特別決議案批准出售建議，否則由購入日期起或於該項物業在竣工起計最少兩年內不得出售該項物業。

(e) 匯兌調整

換算匯兌收益來自本集團位處中國內地、澳洲、新加坡及英國之投資物業分別為數17.78億港元、5.33億港元、6.31億港元及4,800萬港元。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

(f) 本集團貸款融資之抵押

於2026年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值88.67億港元(2025年:90.54億港元)、24.29億港元(2025年:22.89億港元)及137.80億港元(2025年:136.54億港元)之若干投資物業已為本集團之抵押銀行貸款作出抵押。

14 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於4月1日	2,005	2,151
匯兌調整	202	(61)
所佔溢利/(虧損)	187	(419)
對合營企業的投資	17	446
已收股息	(87)	(112)
於3月31日	2,324	2,005

14 合營企業權益(續)

於2026年3月31日，領展房託持有以下合營企業權益：

名稱	成立地點及 法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2026年	2025年
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲·信託基金/澳洲	物業持有及租務	1,180,075,547澳元 (2025年:1,173,323,957澳元)	49.9%	49.9%

於2026年3月31日，本集團於合營企業之權益為23.24億港元(2025年:20.05億港元)，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
摘要收益表		
收益	363	386
物業經營開支	(151)	(147)
物業收入淨額	212	239
一般及行政開支	(6)	(9)
投資物業公平值變動	249	(483)
利息收入	4	5
財務成本	(223)	(339)
所佔合營企業溢利/(虧損)	140	(206)
扣除稅項前之溢利/(虧損)及年內溢利/(虧損)	376	(793)
摘要財務狀況表		
投資物業	6,990	6,096
合營企業權益	2,811	2,571
現金及現金等價物	105	215
其他資產	153	92
資產總值	10,059	8,974
貸款	5,243	4,786
其他負債	148	162
負債總額	5,391	4,948
資產淨值	4,668	4,026
所持權益	49.9%	49.9%
集團應佔合營企業之資產淨值及賬面值	2,324	2,005

15 物業、器材及設備

	土地、樓宇 及租賃改善 百萬港元	汽車 百萬港元	設備 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年4月1日	1,229	9	129	1,367
匯兌調整	4	–	1	5
添置	7	2	30	39
年內折舊開支	(45)	(2)	(43)	(90)
撇銷	(2)	(2)	(12)	(16)
減值	(44)	–	–	(44)
於2026年3月31日	1,149	7	105	1,261
於2026年3月31日				
成本	1,699	12	324	2,035
累計折舊及減值	(550)	(5)	(219)	(774)
賬面淨值	1,149	7	105	1,261
於2024年4月1日	1,266	2	115	1,383
匯兌調整	3	–	–	3
添置	3	11	55	69
年內折舊開支	(43)	(2)	(41)	(86)
撇銷	–	(2)	–	(2)
於2025年3月31日	1,229	9	129	1,367
於2025年3月31日				
成本	1,686	14	318	2,018
累計折舊及減值	(457)	(5)	(189)	(651)
賬面淨值	1,229	9	129	1,367

呈列於土地、樓宇及租賃改善中包括以下由本集團承租的資產作自用：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
承租作自用之物業	8	17

年內無添置使用權資產(2025年:無)。

年內於綜合收益表內確認之金額：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
折舊開支	9	9

年內用於租賃之現金支出總金額為1,000萬港元(2025年:1,000萬港元)。

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
應收貿易賬款	255	269
減：應收貿易賬款減值撥備	(85)	(97)
應收貿易賬款 – 淨值	170	172
未開賬單的應收租金	608	664
其他應收款項	316	295
	1,094	1,131

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。應收貿易賬款之減值評估詳情載於附註27(a)(ii)。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
0至30日	128	125
31至90日	43	47
超過90日	84	97
	255	269

月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.70億港元(2025年：1.72億港元)應收貿易賬款淨值包括於2026年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,500萬港元(2025年：1,500萬港元)及應計按營業額分成租金3,300萬港元(2025年：2,800萬港元)。

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於4月1日	97	87
應收貿易賬款減值撥備	21	21
年內撇銷不可收回之應收款項	(35)	(11)
匯兌調整	2	–
於3月31日	85	97

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收益表之物業經營開支內。計入撥備賬之金額將於預期再不可能收回額外現金時撇銷。

未開賬單的應收租金並無減值及其他應收款項之預期信用損失極少。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值。

17 現金及現金等價物及銀行存款

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
現金及現金等價物		
銀行現金	2,140	2,175
原有到期日少於三個月之銀行存款	1,190	947
原有到期日少於三個月之有限制的銀行存款	334	221
	3,664	3,343
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	20	110
原有到期日超過三個月之有限制的銀行存款	121	152
	141	262

有限制的銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

該等現金及現金等價物及銀行存款預期於一年內收回。

18 遞延稅項負債

遞延稅項乃使用負債法就暫時差異全數計算。

淨遞延稅項負債分析如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
遞延稅項資產	(236)	(234)
遞延稅項負債	3,750	3,821
	3,514	3,587

年內遞延稅項資產及負債變動如下：

	稅項虧損 百萬港元	投資物業重估及 加速稅項折舊 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年4月1日	(234)	3,694	127	3,587
匯兌調整	-	17	9	26
綜合收益表內確認(附註11)	(2)	(87)	(10)	(99)
於2026年3月31日	(236)	3,624	126	3,514
於2024年4月1日	(231)	3,958	199	3,926
綜合收益表內確認(附註11)	(3)	(264)	(72)	(339)
於2025年3月31日	(234)	3,694	127	3,587

於2026年3月31日，本集團有可予抵銷未來應課稅收入的未確認稅項虧損約為29.55億港元(2025年:27.22億港元)。除為數3.87億港元(2025年:3.49億港元)的稅務虧損將於該虧損產生年度起於五年後屆滿外，其餘稅務虧損並無期限。

19 長期獎勵計劃撥備

年內長期獎勵計劃撥備變動如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於4月1日	142	88
年內撥備	154	114
年內失效/註銷基金單位之回撥	(22)	(5)
年內結算之已歸屬基金單位	(87)	(55)
於3月31日	187	142

領展房託於2017年7月10日採納的長期獎勵計劃(「2017年長期獎勵計劃」)，根據2017年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

年內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約一至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展房託基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金(如適用)。

年內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共1,766,667個基金單位(2025年:1,378,151個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

該等長期獎勵計劃撥備賬面值的預期結算時間如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
一年內	115	62
一年後	72	80
	187	142

20 其他負債

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
應付非控制性權益	3,063	3,081

附註：於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押及無固定還款期。8.80億港元(2025年:8.80億港元)為免息貸款，餘下21.83億港元(2025年:22.01億港元)則以實際年利率3.9%(2025年:4.2%)帶息。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。

於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二週年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展房託根據股東協議，按當時公平市價購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項以金融負債入賬，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期待行使認沽權時項目公司權益之估計公平值及預期待行使認沽權之日期。於2026年3月31日，非控制性權益認沽權債項賬面值为零港元(2025年:零港元)。

21 貸款

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
無抵押銀行貸款	23,709	25,274
抵押銀行貸款	9,474	8,846
中期票據	19,846	15,539
	53,029	49,659

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	5,406	5,767
抵押銀行貸款	176	80
中期票據	6,174	2,205
	11,756	8,052
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	4,293	11,607
抵押銀行貸款	6,994	129
中期票據	999	6,045
	12,286	17,781
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	3,138	3,898
抵押銀行貸款	1,769	6,856
中期票據	–	999
	4,907	11,753
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	6,718	2,017
抵押銀行貸款	139	1,252
中期票據	739	–
	7,596	3,269
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	4,154	1,985
抵押銀行貸款	139	115
中期票據	–	738
	4,293	2,838
第五年後到期		
抵押銀行貸款	257	414
中期票據	11,934	5,552
	12,191	5,966
	53,029	49,659

附註：

- 連同貨幣掉期合約計算，於2026年3月31日，除為數251.55億港元(2025年：285.67億港元)、72.76億港元(2025年：62.58億港元)、零港元(2025年：19.04億港元)、134.42億港元(2025年：129.30億港元)及4,200萬港元(2025年：零港元)之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊、新加坡元及美元計值外，其他所有貸款皆以港元計值。
- 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2026年3月31日之固定利率貸款為304.84億港元(2025年：331.46億港元)及浮動利率貸款為225.45億港元(2025年：165.13億港元)，以港元計值之貸款實際利率為3.64%(2025年：4.01%)，以人民幣、澳元、英鎊、新加坡元及美元計值之貸款實際利率分別為2.45%(2025年：2.73%)、5.33%(2025年：5.34%)、不適用(2025年：1.52%)、3.25%(2025年：3.88%)及5.31%(2025年：不適用)。

22 可轉換債券

於2022年12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2025年12月12日要求領展房託贖回全部或部分債券。於2025年12月12日，並無債券持有人要求贖回債券。

該等可轉換債券為無抵押。於2026年3月31日，可轉換債券之實際利率為5.77%(2025年:5.77%)。

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,211	3,969
利息開支(附註8)	184	184
已支付利息開支	(148)	(155)
贖回	-	(787)
於3月31日	3,247	3,211
衍生工具部分		
於4月1日	38	67
公平值變動(附註8)	(23)	(29)
於3月31日	15	38
	3,262	3,249

23 衍生金融工具

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖		
– 貨幣掉期合約	–	78
– 利率掉期合約	107	108
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	7	–
被指定為投資淨額對沖		
– 貨幣掉期合約	11	289
– 遠期外匯合約	38	2
未指定為對沖工具		
– 遠期外匯合約	1	–
	164	477
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
– 利率掉期合約	(282)	(297)
被指定為公平值對沖		
– 貨幣掉期合約	(425)	(500)
– 利率掉期合約	–	(6)
被指定為投資淨額對沖		
– 貨幣掉期合約	(1,092)	(39)
– 遠期外匯合約	(15)	–
	(1,814)	(842)
衍生工具淨負債	(1,650)	(365)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴不可觀察輸入數據。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於各報告日期市場可觀察之孳息率曲綫及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。遠期外匯合約的公平值按各報告日期的遠期外匯市場匯率釐定。貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約被歸類於第二層(2025年:第二層)公平值架構之內。

該等衍生工具淨負債賬面值的預期結算時間如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
一年內	(522)	288
一年後	(1,128)	(653)
	(1,650)	(365)

23 衍生金融工具(續)

本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

於2026年3月31日，合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具，實際上為本集團就201.21億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.19年(2025年:234.47億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.56年)。未結算衍生金融工具於2026年3月31日之名義金額及加權平均固定利率分別為201.21億港元(2025年:234.47億港元)及3.17%(2025年:2.95%)。關於衍生金融工具之現金流量對沖有效部分之公平值變動已於現金流量對沖儲備中確認。於年內撥出現金流量對沖儲備之淨金額為6,400萬港元(2025年:4.92億港元)。詳情見附註26，現金流量對沖儲備中累積的金額將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時重新分類至綜合收益表。

於2026年3月31日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分非港元計值之固定利率貸款轉為港元固定利率及浮動利率貸款，及將部分港元計值之固定利率貸款轉為浮動利率貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2026年3月31日之名義金額為132.33億港元(2025年:89.56億港元)。關於衍生金融工具之公平值對沖之公平值變動直接於綜合收益表中確認。

於2026年3月31日，合資格作為投資淨額對沖而未結算之衍生金融工具之名義金額為268.23億港元(2025年:312.36億港元)。對沖工具與對沖有效部分相關的收益於其他全面收益中確認並累積於儲備內。於年內撥出外匯儲備之淨金額為15.88億港元(2025年:1.04億港元計入)。

於2026年3月31日，本集團持有未結算之衍生金融工具而未指定為對沖會計入賬，名義金額為11.79億港元(2025年:10.64億港元)。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於綜合收益表中確認。

附註26中披露的本集團對沖儲備與以下對沖工具有關：

	被指定為現金 流量對沖之 對沖工具 百萬港元	現金流量 對沖儲備 百萬港元
於2025年4月1日	(111)	(111)
於其他全面收益中確認之對沖工具虧損	(237)	(237)
從其他全面收益重新分類至綜合收益表	173	173
於2026年3月31日	(175)	(175)
於2024年4月1日	381	381
於其他全面收益中確認之對沖工具虧損	(223)	(223)
從其他全面收益重新分類至綜合收益表	(269)	(269)
於2025年3月31日	(111)	(111)

24 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
應付貿易賬款	136	106
預收款項	569	548
應計資本開支	559	639
租賃負債	9	19
其他應計項目	1,169	1,245
	2,442	2,557

該等應付款項之賬面值與其公平值相若及預期結算時間如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
一年內	2,438	2,547
一年後	4	10
	2,442	2,557

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
0至30日	115	82
31至90日	6	11
超過90日	15	13
	136	106

每月租金及管理費由租戶按租賃協議以預繳方式支付並確認為預收款項。本集團通常提供服務以履行履約義務，並在一年內或更短時間將預收款項於綜合收益表中確認為收入。年初為數5.48億港元(2025年:5.02億港元)的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

25 已發行基金單位

	已發行基金單位 (不包括庫存基金單位) 數目	庫存基金單位 數目	已發行基金單位 總數
於2025年4月1日	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165
根據分派再投資計劃發行之基金單位	16,542,558	–	16,542,558
於2026年3月31日	2,598,939,023	17,336,700	2,616,275,723
於2024年4月1日	2,553,845,113	–	2,553,845,113
回購基金單位為庫存基金單位	(17,336,700)	17,336,700	–
根據分派再投資計劃發行之基金單位	45,888,052	–	45,888,052
於2025年3月31日	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165

截至2025年3月31日止年度內，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展房託)合共回購17,336,700個基金單位，總價值為5.74億港元。所有回購之基金單位為庫存基金單位。回購基金單位為庫存基金單位的單位不享有單位持有人的權利，包括分配權和投票權。

截至2026年3月31日止年度內，管理人根據截至2025年9月30日止六個月之中期分派及截至2025年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共16,542,558個基金單位(2025年：根據截至2024年9月30日止六個月之中期分派及截至2024年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共45,888,052個基金單位)。

於2026年3月31日基金單位之收市價為每基金單位36.02港元(2025年：36.40港元)。按2026年3月31日已發行(不包括庫存基金單位)之2,598,939,023個基金單位(2025年：2,582,396,465個基金單位)計算，市值為936.14億港元(2025年：939.99億港元)。

26 基金單位持有人權益

	現金流量 對沖儲備 百萬港元	外匯儲備 百萬港元	儲備調整之 保留盈利 百萬港元	總額 百萬港元
於2025年4月1日	(111)	(2,936)	3,047	–
現金流量對沖：				
– 現金流量對沖之有效部份	(237)	–	–	(237)
– 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	173	–	–	173
	(64)	–	–	(64)
外幣匯兌：				
– 換算財務報表的匯兌收益	–	2,310	–	2,310
– 投資淨額對沖之有效部份	–	(2,003)	–	(2,003)
	–	307	–	307
基金單位持有人應佔資產淨值：				
– 儲備變動產生之金額(附註(ii))	–	–	(243)	(243)
於2026年3月31日	(175)	(2,629)	2,804	–
於2024年4月1日	381	(2,860)	2,479	–
現金流量對沖：				
– 現金流量對沖之有效部份	(223)	–	–	(223)
– 轉撥入綜合收益表之金額(附註(i))	(269)	–	–	(269)
	(492)	–	–	(492)
外幣匯兌：				
– 換算財務報表的匯兌虧損	–	(342)	–	(342)
– 投資淨額對沖之有效部份	–	266	–	266
	–	(76)	–	(76)
基金單位持有人應佔資產淨值：				
– 儲備變動產生之金額(附註(ii))	–	–	568	568
於2025年3月31日	(111)	(2,936)	3,047	–

附註：

- (i) 就現金流量對沖而轉撥入綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註8)。
- (ii) 該年度保留盈利以抵銷儲備變動的金額。
- (iii) 其他全面收益之稅項影響並不重大。

27 金融風險管理

(a) 金融風險因素

本集團之活動為其帶來多種金融風險：市場風險（包括利率風險及貨幣風險）、信貸風險及變現風險。

風險管理由管理人執行。本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用金融工具，例如利率掉期合約、貨幣掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

(i) 市場風險

(A) 利率風險

本集團因帶息負債及資產之利率變動而承受利率風險。此等風險可分為現金流量利率風險及公平值利率風險。

現金流量利率風險為浮動利率金融工具因市場利率變化而產生的現金流量波動之風險。故此，浮動利率借貸令本集團面對現金流量利率風險。本集團利用將浮動利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約及利率掉期合約管理其現金流量利率風險。有關貨幣掉期合約及利率掉期合約具有將借貸由浮動利率轉換至固定利率之經濟效益。

公平值利率風險為金融負債的價值因市場利率變化而波動之風險。本集團以利率掉期合約及固定利率轉換為浮動利率之貨幣掉期合約管理其公平值利率風險。這些有關利率掉期合約及貨幣掉期合約具有將借貸由固定利率轉換至浮動利率之經濟效益。

於2026年3月31日，倘扣除浮動利率帶息資產後之浮動利率帶息負債的利率上升/下調100個基點而所有其他可變因素維持不變，則扣除與基金單位持有人交易前之年內溢利會減少/增加1.70億港元(2025年:1.26億港元)，主要由於浮動利率借貸的利息開支增加/減少。於2026年3月31日，倘利率上升/下調100個基點，則對沖儲備會增加/減少4.10億/4.25億港元(2025年:5.23億/5.53億港元)，主要由於上述現金流量對沖之公平值增加/減少。

(B) 貨幣風險

貨幣風險來自以功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債的賬目。

本集團於中國內地、澳洲、英國及新加坡持有若干投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。此等業務的資產淨值換算為港元(領展房託的功能和呈列貨幣)時所產生的合計未變現收益約23.10億港元(2025年:3.42億港元虧損)，並於外匯儲備中列為儲備變動。

連同貨幣掉期合約及遠期外匯合約計算，本集團利用以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值的銀行貸款分別為於中國內地、澳洲、英國及新加坡的若干投資融資，從而對以當地貨幣計值的資產和負債產生的外匯風險建立自然對沖。

本集團將若干銀行貸款、貨幣掉期合約及/或遠期外匯合約指定為用作對沖因港元/人民幣、港元/澳元及港元/英鎊即期匯率變動而導致中國內地、澳洲及英國淨投資價值變動的對沖工具。

由於被對沖項目的賬面價值在整個對沖期內未低於對沖工具的名義金額，因此該對沖確定為有效。

27 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(B) 貨幣風險(續)

於2026年3月31日，指定為對沖工具的銀行貸款賬面金額為45.63億港元(2025年:46.57億港元)。於2026年3月31日，指定為對沖工具而尚未結算的貨幣掉期合約及遠期外匯合約之名義金額分別為241.88億港元(2025年:309.42億港元)及26.35億港元(2025年:2.94億港元)。對沖工具的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並累積於儲備內。於年內撥出外匯儲備之淨金額為20.03億港元(2025年:2.66億港元計入)，詳情見附註26。

管理層認為不存在因人民幣、澳元、英鎊及新加坡元而產生的重大的淨貨幣風險。

本集團之若干中期票據及以攤銷成本列賬的金融資產以美元計值。對於中期票據，本集團以貨幣掉期合約對沖其匯率及利率(如適用)變動之風險。

(C) 對沖會計

現金流量對沖

現金流量利率風險

本集團利用浮動利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約及利率掉期合約指定為對沖工具作為應對市場利率變動所帶來的風險。這些變動將影響由浮動利率金融工具產生的現金流。

貨幣掉期合約及利率掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的詳情及影響如下：

	2026年		2025年	
	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元
賬面價值 – 資產	–	107	78	108
賬面價值 – 負債	–	(282)	–	(297)
名義金額	238	19,883	3,992	19,455
到期日	2026年4月	2027年6月 – 2030年3月	2025年8月 – 2026年4月	2025年7月 – 2030年3月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1
用於釐定對沖有效性的對沖工具的 公平值變動	(2)	(198)	(3)	(220)
用於釐定對沖有效性的被對沖項目之 價值變動	2	198	3	220
本年度加權平均執行利率	2.48%	3.17%	1.60%	3.22%
於年內於損益中確認之對沖無效性	極少	極少	極少	極少

27 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(C) 對沖會計(續)

公平值對沖

公平價值利率風險及貨幣風險

本集團指定固定利率轉為浮動利率之貨幣掉期合約為對沖工具，作為管理金融負債的價值因市場利率及匯率變化而波動之風險，指定固定利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約為對沖工具，作為管理金融負債的價值因匯率變化而波動之風險，及指定利率掉期合約為對沖工具，作為管理金融負債的價值因市場利率而波動之風險。

貨幣掉期合約及利率掉期合約對本集團財務狀況和財務業績的詳情及影響如下：

	2026年	2025年	
	貨幣掉期合約 (附註) 百萬港元	貨幣掉期合約 (附註) 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元
賬面價值 – 資產	7	–	–
賬面價值 – 負債	(425)	(500)	(6)
名義金額	13,233	8,556	400
到期日	2026年7月 – 2036年2月	2026年7月 – 2032年1月	2026年2月
對沖比率	1:1	1:1	1:1
自年初起對沖工具的公平值變動	198	181	11
本年度加權平均執行匯率/利率	7.79港元:1美元	7.78港元:1美元	5.62%
於年內於損益中確認之對沖無效性	(57)	45	極少

附註：在貨幣掉期合約中，當中包括名義金額為37.76億港元(2025年:37.76億港元)的合約為固定利率轉換為固定利率之貨幣掉期合約，其賬面淨值(負債)為1.69億港元(2025年:1.39億港元)，其餘合約為固定利率轉換為浮動利率之貨幣掉期合約。

被對沖項目對本集團財務狀況的影響如下：

	2026年	2025年	
	貨幣掉期合約 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	利率掉期合約 百萬港元
貸款 – 中期票據(附註21)	13,233	8,556	400
累計公平值調整	(135)	(384)	(6)
用以釐定對沖有效性的被對沖項目之價值變動	(255)	(136)	(11)

27 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(C) 對沖會計(續)

投資淨額對沖

本集團將若干銀行貸款、貨幣掉期合約及/或遠期外匯合約指定為對沖工具用作對沖因港元/人民幣、港元/澳元及港元/英鎊即期匯率變動而導致中國內地、澳洲及英國淨投資因換算財務報表的匯兌風險。

銀行貸款、貨幣掉期合約及遠期外匯合約對本集團財務狀況和財務業績的詳情及影響如下：

	2026年			2025年		
	銀行貸款 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	遠期外匯合約 百萬港元	銀行貸款 百萬港元	貨幣掉期合約 百萬港元	遠期外匯合約 百萬港元
賬面價值 – 資產	-	11	38	-	289	2
賬面價值 – 負債	(4,563)	(1,092)	(15)	(4,657)	(39)	-
名義金額	不適用	24,188	2,635	不適用	30,942	294
到期日	2027年4月 – 2029年3月	2026年4月 – 2029年7月	2026年6月 – 2028年6月	2025年8月 – 2029年3月	2025年4月 – 2029年7月	2025年6月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
用於釐定對沖有效性的 對沖工具的公平值變動	(415)	(1,598)	10	162	118	(14)
用於釐定對沖有效性的 被對沖項目之價值變動	415	1,598	(10)	(162)	(118)	14
本年度加權平均執行匯率	5.40港元: 1澳元	1.09港元: 1人民幣	1澳元: 0.65美元 5.34港元: 1澳元 10.44港元: 1英鎊	1.11港元: 1人民幣 5.40港元: 1澳元 10.27港元: 1英鎊	1.09港元: 1人民幣 10.04港元: 1英鎊	4.91港元:1澳元
於年內於損益中確認之對沖無效性	極少	極少	極少	極少	極少	極少

27 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(ii) 信貸風險

信貸風險來自本集團之交易對手未能履行彼等於財務合約下之責任的潛在可能。本集團就其於銀行及財務機構之現金及現金等價物及銀行存款、以攤銷成本列賬的金融資產、衍生金融工具以及應收貿易賬款面對信貸風險。

信貸風險乃按組合基準管理。本集團透過限制於個別交易對手存放存款之水平管理其於銀行及金融機構之存款。存放於個別交易對手之存款不得超過為該交易對手事先釐定之限額。於2026年3月31日，所有銀行存款皆存放於外界信貸評級不低於「BBB」級之金融機構。

對於本集團之應收貿易賬款以外的以攤銷成本列賬的金融資產，減值撥備被確定為12個月預期信用損失。

就因商戶而面對之信貸風險而言(其中包括應收貿易賬款及若干租戶相關其他應收款項)，信貸風險管理乃透過與大量商戶交易及對準商戶進行信用審查將信貸風險減至最低。本集團設有政策以確保商戶於租賃開始前必須提供相等於二至三個月租金的租金保證金或銀行擔保，本集團亦設有其他監察程序以確保採取跟進行動追討逾期債務。因此，管理層認為預期信用損失整體而言極少。一般而言，如果債務人逾期作出合同付款，則假定信貸風險顯著增加，而金融資產違約是指交方逾期未能在90天內支付合同付款。此外，管理層定期審閱各項長期逾期應收貿易賬款之可收回金額，以確保就潛在不可收回金額計提足夠的減值虧損撥備。於2026年3月31日，已就若干長期逾期的貿易應收款項作出減值撥備8,500萬港元(2025年:9,700萬港元)。本集團並無重大信貸集中風險。

信貸風險之上限為於綜合財務狀況表上各項金融資產扣除其減值撥備後之賬面值。

27 金融風險管理(續)

(a) 金融風險因素(續)

(iii) 變現風險

審慎的變現風險管理包括就已承諾信貸融資及營運現金流量維持充裕現金及可動用資金。

於2026年3月31日，本集團的現金及現金等價物和扣除有限制銀行存款的銀行存款為33.50億港元(2025年:32.32億港元)。除現金資源外，於2026年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為651.04億港元(2025年:586.52億港元)，其中566.84億港元(2025年:535.07億港元)已提取。於2026年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為84.20億港元(2025年:51.45億港元)。

下表按報告日期至合約到期日餘下期間分析本集團金融負債至相關到期組別。表中披露金額為預期末折現之合約現金流量，包括利息及本金現金流量。

	第一年內 百萬港元	第一年後 至第二年內 百萬港元	第二年後 至第五年內 百萬港元	第五年後 百萬港元
於2026年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	1,869	4	—	—
衍生金融工具(淨額結算)	635	441	239	701
保證金	867	530	741	78
可轉換債券	149	3,412	—	—
貸款	13,382	13,542	19,075	13,748
應付非控制性權益	3,063	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	150,096
於2025年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	1,999	6	4	—
衍生金融工具(淨額結算)	92	217	334	286
保證金	801	568	772	91
可轉換債券 ⁺	149	149	3,412	—
貸款	10,999	18,589	19,376	6,633
應付非控制性權益	3,081	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	163,470

⁺ 債券持有人有權要求領展房託於2025年12月12日贖回全部或部分債券。此等現金流量是按債券之合約到期日披露及假設債券持有人不會行使贖回權。

27 金融風險管理(續)

(b) 資本管理

本集團之管理資本目標為保障集團能繼續營運之同時，能為基金單位持有人尋求最大利益。本集團有若干借貸受貸款契約約束，而於2026年和2025年，沒有違約的情況。

本集團定期監察資本並遵守房地產投資信託基金守則下最高負債比率為50%(2025年:50%)之規定。該比率按綜合財務狀況表所示之借貸總額(貸款及可轉換債券)除以資產總值計算。

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
借貸總額	56,291	52,908
資產總值	219,781	229,177
負債比率	25.6%	23.1%

(c) 公平值估計

(i) 公平值架構

香港財務報告準則第13號要求按三個公平值計量層次披露公平值之計量。下表列出本集團以公平值計量之資產與負債：

第一層：以交投活躍市場上相同資產或負債的報價(未經任何調整)而得出的公平值計量。

第二層：使用第二層輸入數據計量公平值，即未能符合第一層之可觀察輸入數據及不使用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據乃市場資料未能提供之輸入數據。

第三層：以重大不可觀察輸入數據計量公平值。

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2026年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	209,556	209,556
衍生金融工具	-	164	-	164
持作出售之投資物業*	-	-	1,294	1,294
總資產	-	164	210,850	211,014
負債				
衍生金融工具	-	(1,814)	-	(1,814)
總負債	-	(1,814)	-	(1,814)

* 估值的重大不可觀察輸入數據包括4.10%的資本化率和每月每平方米11.3新加坡元的租金。於2026年3月31日，該投資物業已為本集團之抵押銀行貸款作出抵押。

27 金融風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(i) 公平值架構(續)

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年3月31日				
資產				
投資物業	-	-	220,413	220,413
衍生金融工具	-	477	-	477
總資產	-	477	220,413	220,890
負債				
衍生金融工具	-	(842)	-	(842)
總負債	-	(842)	-	(842)

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥(2025年:無)。

本集團之政策為於事件或情況改變導致轉撥發生之日期確認於每層公平值架構的轉出及撥入。

(ii) 公平值披露

因預期於一年內收回或結算，應收貿易賬款之賬面值減去減值撥備以及應付貿易賬款、應計項目、應付非控制性權益及貸款之賬面值為其公平值的合理概約。該等賬面值以攤銷成本法進行計量。

預期結算時間為一年以上的貸款、可轉換債券負債部分及應計項目之公平值根據市價釐定，或按市場利率折現預期日後付款予以估計。於2026年及2025年3月31日，賬面值與其公平值並無重大差異。

28 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損		(6,844)	(8,867)
長期獎勵計劃之獎勵		132	109
折舊開支	15	90	86
撇銷物業、器材及設備之虧損	15	16	2
利息收入		(65)	(224)
財務成本	8	1,962	2,096
所佔合營企業(溢利)/虧損	14	(187)	419
匯兌差異		(22)	20
投資物業公平值變動	13(a)	14,491	16,280
物業、器材及設備減值	15	44	–
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項減少/(增加)		35	(15)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目(減少)/增加		(27)	73
保證金減少		(34)	(32)
長期獎勵計劃結算	19	(87)	(55)
已付所得稅		(1,043)	(879)
營運活動所得之現金淨額		8,461	9,013

(b) 主要非現金交易

年內，根據分派再投資計劃以額外基金單位形式派付予基金單位持有人之分派為6.12億港元(2025年：15.13億港元)。

28 綜合現金流量表附註(續)

(c) 融資活動的負債對賬

	貸款 百萬港元	可轉換債券 百萬港元	應計項目 百萬港元	衍生金融工具 百萬港元	其他負債 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年4月1日	49,659	3,249	147	365	3,081	56,501
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之貸款所得款項	26,792	-	-	-	-	26,792
償還貸款	(25,049)	-	-	-	-	(25,049)
已支付利息開支	-	(148)	(1,578)	-	(86)	(1,812)
結算衍生金融工具	-	-	-	(220)	-	(220)
支付租賃負債	-	-	(10)	-	-	(10)
融資活動現金流量變動總計	1,743	(148)	(1,588)	(220)	(86)	(299)
非現金變動						
公平值變動	255	(23)	-	1,505	-	1,737
利息開支及其他借貸成本	78	184	1,604	-	68	1,934
匯兌調整及其他	1,294	-	-	-	-	1,294
非現金變動總計	1,627	161	1,604	1,505	68	4,965
於2026年3月31日	53,029	3,262	163	1,650	3,063	61,167
於2024年4月1日	55,223	4,036	238	71	3,909	63,477
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之貸款所得款項	16,466	-	-	-	-	16,466
贖回可轉換債券	-	(787)	-	-	-	(787)
償還貸款	(21,979)	-	-	-	-	(21,979)
來自非控制性權益墊款	-	-	-	-	880	880
償還非控制性權益墊款	-	-	-	-	(1,760)	(1,760)
已支付利息開支	-	(155)	(2,163)	-	(94)	(2,412)
結算衍生金融工具	-	-	-	287	-	287
支付租賃負債	-	-	(10)	-	-	(10)
融資活動現金流量變動總計	(5,513)	(942)	(2,173)	287	(974)	(9,315)
非現金變動						
公平值變動	(136)	(29)	-	7	-	(158)
利息開支及其他借貸成本	287	184	2,082	-	146	2,699
匯兌調整及其他	(202)	-	-	-	-	(202)
非現金變動總計	(51)	155	2,082	7	146	2,339
於2025年3月31日	49,659	3,249	147	365	3,081	56,501

29 資本承擔

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
年末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	614	1,018
年末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	4	17

30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等綜合財務報表其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2026年3月31日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	領展房託之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，不包括受託人及其專有附屬公司(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人 [#]

[#] 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(18)	(19)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
支付滙豐集團之諮詢費用	—	(8)
就貸款及可轉換債券支付滙豐集團之利息開支及各項融資費用	(101)	(75)
就衍生金融工具收取自滙豐集團之淨收益	42	80
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	37	36
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	21	30
已付及應付Aedas Limited之建築／裝修諮詢服務費用(附註(iii)及(v))	—	(3)

附註：

- 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展房託委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%(2025年：年利率介乎0.006%至0.015%)計算，惟不得低於每月15萬港元。
- 交易乃經公平磋商後按一般商業條款進行及符合領展房託之採購政策。
- 滙豐集團與受託人為同一集團成員及滙豐集團被視作本集團之關聯方。
- Aedas Limited為紀達夫先生之聯繫人直至2024年5月13日。截至2025年3月31日止年度內產生的建築及裝修諮詢服務費用總額為800萬港元，其中300萬港元(為領展房託的持續關連人士交易)於2024年4月1日至2024年5月13日期間產生。

30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(2)
來自滙豐集團之貸款	(3,855)	(2,049)
應付滙豐集團之諮詢費用	-	(8)
應收滙豐集團之利息淨額	26	30
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之衍生金融工具	(231)	69
於滙豐集團之銀行存款	2,095	2,029

(d) 主要管理層薪酬

於2026年3月31日，本集團主要管理人員包括兩名執行董事、九名非執行董事及六名高層管理人員(2025年：兩名執行董事、九名非執行董事及15名高層管理人員)。各董事酬金的詳情以具名形式載列於第32頁、34頁及第35頁的企業管治報告附有「已審計」標題的部分。該等部分為企業管治報告內「已審計」部分，並為財務報表的一部分。

年內本集團主要管理人員，包括已於報告日不再擔任主要管理人員，按香港財務報告準則確認之酬金總額如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
袍金	12	11
基本薪金、津貼及其他福利	124	185
長期獎勵計劃之獎勵	108	84
	244	280

30 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬(續)

下列酬金範圍內的金額，為執行董事及高層管理人員於2025/2026年度的已支付短期現金酬金及已確認之長期獎勵計劃撥備(唯部分長期獎勵計劃並未歸屬)。此等金額已反映於2025/2026年度內根據香港財務報告準則而編製的財務報表。

酬金範圍(附註(i))	2026年 人數	2025年 人數
零港元 – 1,000,000港元	2	–
1,000,001港元 – 3,000,000港元	1	–
3,000,001港元 – 5,000,000港元	2	2
5,000,001港元 – 7,000,000港元	7	4
7,000,001港元 – 9,000,000港元	1	3
9,000,001港元 – 11,000,000港元	1	2
11,000,001港元 – 13,000,000港元	–	2
14,500,001港元 – 15,000,000港元	1 ^(b)	–
15,500,001港元 – 16,000,000港元	1	–
16,000,001港元 – 16,500,000港元	–	1
18,500,001港元 – 19,000,000港元	1	–
19,000,001港元 – 19,500,000港元	1 ^(a)	–
19,500,001港元 – 20,000,000港元	–	2
27,500,001港元 – 28,000,000港元	–	1 ^(a)
75,000,001港元 – 75,500,000港元	–	1 ^(c)
88,500,001港元 – 89,000,000港元	1 ^(c)	–
執行董事及各高層管理人員之總人數(附註(iii))	19	18

附註：

- (i) 酬金範圍內的總酬金，是以年內已確認之長期獎勵計劃撥備及年內已支付及確認的短期酬金而計算的。
- (ii) 為已確認執行董事黃國祥先生^(a)、宋俊彥先生^(b)及王國龍先生^(c)。詳情載於第32頁的「授予執行董事酬金」。相關酬金包括部分已於年內確認的長期獎勵計劃撥備(詳情載於第87至91頁的「長期獎勵計劃」一節)。王國龍先生於2025/2026年度確認的薪酬包括應付的酬金和2025/2026年度之後結算的長期獎勵計劃撥備。
- (iii) 包括11名(2025年：一名)執行董事和高層管理人員/成員不再擔任集團的主要管理人員。

年內本集團五名最高薪酬人士包括三名(2025年：兩名)董事，其酬金已於以上酬金範圍反映。年內已支付及已確認予其餘兩名(2025年：三名)個人如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	13	14
酌情花紅	11	28
長期獎勵計劃之獎勵	10	14
	34	56

31 日後應收之最低租金

於2026年3月31日，根據不可撤銷之經營租約，本集團累計日後應收之最低租金收入如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
第一年內	7,548	7,893
第一年後至第二年內	4,894	5,043
第二年後至第三年內	2,620	2,655
第三年後至第四年內	1,274	1,419
第四年後至第五年內	642	757
第五年後	1,140	647
	18,118	18,414

大多數經營租約為固定年期，為期三年(2025年：三年)。

32 主要附屬公司

於2026年3月31日，領展房託持有下列主要附屬公司：

名稱	成立地點及 法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2026年	2025年
管理人及其附屬公司					
*領展資產管理有限公司	香港，有限責任公司/香港	投資管理	52,000,000港元	100%	100%
Link Asset Management (Australia) Pty Ltd	澳洲，有限責任公司/澳洲	企業管理服務及投資管理	450,001澳元	100%	100%
Link Asset Management (Redwood) Private Limited	新加坡，有限責任公司/新加坡	資產管理	1美元	100%	100%
Link Asset Management (Singapore) Private Limited	新加坡，有限責任公司/新加坡	投資管理	3,533,570美元	100%	100%
領展物業管理有限公司	香港，有限責任公司/香港	物業管理	1,000,000港元	100%	100%
Link IP Limited	香港，有限責任公司/香港	商標持有	1港元	100%	100%
Link Property Management (Redwood) Private Limited	新加坡，有限責任公司/新加坡	物業管理	1美元	100%	100%
領展房地產(上海)有限公司	中華人民共和國， 有限責任公司/中華人民共和國	企業管理服務	人民幣10,000,000元	100%	100%
Link Japan Investment Holdings K.K.	日本，株式會社/日本	房地產投資支援	100,000日元	100%	100%

32 主要附屬公司(續)

名稱	成立地點及 法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2026年	2025年
領展房託物業組合					
*The Link Holdings Limited (於香港營運之名稱: Link (SPV) Holdings Limited)	開曼群島, 有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%	100%
A Leader Developments Private Limited (前稱: A Leader Developments Limited)	*新加坡, 有限責任公司/新加坡	物業持有及租務	94,696新加坡元	100%	100%
雅和有限公司	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	160,539,360港元	100%	100%
Alperton Global (HK) Limited	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Apollo Luck Limited	英屬維爾京群島, 有限責任公司/香港	物業持有及租務	1美元	100%	100%
民邦有限公司	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	2港元	100%	100%
保怡物業管理(深圳)有限公司	中華人民共和國, 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	39,500,000美元	100%	100%
北京亞騰房地產經營管理有限公司	中華人民共和國, 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	162,300,000美元	100%	100%
Cabot (HK) Limited	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Cabot (UK) Holding Limited	英國, 有限責任公司/英國	投資控股	11英鎊	100%	100%
Cabot Square Retail Limited	*澤西, 有限責任公司/英國	物業持有及租務	13,000英鎊	100%	100%
Caribbean Hero (HK) Limited	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Century Elite Developments (HK) Limited	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
順立投資有限公司	香港, 有限責任公司/香港	物業持有及租務	2,198,749,996港元	60%	60%
僑東投資有限公司	香港, 有限責任公司/香港	投資控股	5,000港元	100%	100%
常熟裕通供應鏈管理有限公司	中華人民共和國, 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣444,380,000元	100%	100%
常熟神州通供應鏈管理有限公司	中華人民共和國, 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣87,550,000元	100%	100%

32 主要附屬公司(續)

名稱	成立地點及 法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2026年	2025年
領展房託物業組合(續)					
Diamond Run Private Limited (前稱: Diamond Run Limited)	*新加坡·有限責任公司/新加坡	投資控股	22,537,239新加坡元	100%	100%
Diamond Stream Developments Private Limited (前稱: Diamond Stream Developments Limited)	*新加坡·有限責任公司/新加坡	物業持有及租務	1,893,887新加坡元	100%	100%
東莞嘉田倉儲有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣317,000,000元	75%	75%
Dream Up Investments (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Eagle Castle Ventures Private Limited (前稱: Eagle Castle Ventures Limited)	*新加坡·有限責任公司/新加坡	物業持有及租務	662,861新加坡元	100%	100%
益颯美置業(北京)有限公司 (前稱: 益颯美置業(天津)有限公司)	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,242,300,418元	100%	100%
首億置業有限公司	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
佛山正聯倉儲有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣138,000,000元	75%	75%
匡倫(香港)有限公司	香港·有限責任公司/香港	物業持有及租務	1,000,000港元	100%	100%
廣州牽晴匯房地產有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣600,000,000元	100%	100%
廣州弦夢管理諮詢有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	投資控股	205,200,000美元	100%	100%
廣州陞鹿物業管理有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,000,000元	100%	100%
HK PD20 Holding Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1,002,261港元	100%	100%
Instant Success Ventures (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	物業持有及租務	10,000港元	100%	100%
Jia Hua United Warehouse Investment Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	50,000,000港元	75%	75%

32 主要附屬公司(續)

名稱	成立地點及 法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2026年	2025年
領展房託物業組合(續)					
嘉興大恩供應鏈管理有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣199,250,000元	100%	100%
Link Australia Holdings Trust	澳洲·基金/澳洲	投資控股	1,484,637,174澳元	100%	100%
Link CB Limited	英屬維爾京群島· 有限責任公司/香港	融資	1美元	100%	100%
Link F (Singapore) Limited	英屬維爾京群島· 有限責任公司/新加坡	融資	1美元	100%	100%
Link Galleries Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	159,337,842澳元	100%	100%
Link Monte (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	物業持有及租務	1港元	100%	100%
領展物業有限公司	開曼群島·有限責任公司/香港	物業持有及租務	1美元	100%	100%
Link QVB Car Park Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	1,261,561澳元	100%	100%
Link QVB Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	293,285,010澳元	100%	100%
Link Strand Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	118,201,254澳元	100%	100%
Lucky Spring Developments (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	物業發展	1港元	100%	100%
Magical Leap Private Limited (前稱: Magical Leap Limited)	新加坡·有限責任公司/新加坡	物業持有及租務	18,938,857新加坡元	100%	100%
Market Mid Trust	澳洲·基金/澳洲	投資控股	403,000,100澳元	100%	100%
Market Sub Trust	澳洲·基金/澳洲	物業持有及租務	615,014,654澳元	100%	100%
普斯頓(香港)有限公司	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1港元	100%	100%
Redwood F (Singapore) Limited	英屬維爾京群島· 有限責任公司/新加坡	融資	1美元	100%	100%

32 主要附屬公司(續)

名稱	成立地點及 法律實體性質/營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2026年	2025年
領展房託物業組合(續)					
上海興邦房地產有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣287,595,000元	100%	100%
上海萃實企業管理有限公司	中華人民共和國· 有限責任公司/中華人民共和國	物業持有及租務	人民幣1,318,010,000元	100%	100%
Sonic Might Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%	100%
The Link Finance (Australia) Pty Ltd	澳洲·有限責任公司/澳洲	融資	6,500,001澳元	100%	100%
The Link Finance (Cayman) 2009 Limited	開曼群島·有限責任公司/香港	融資	1美元	100%	100%
The Link Finance Limited	香港·有限責任公司/香港	融資	1港元	100%	100%
Thriving Land Limited	英屬維爾京群島·有限責任公司/香港	投資控股	1美元	100%	100%
Wider Success Enterprises (HK) Limited	香港·有限責任公司/香港	投資控股	1,000港元	75%	75%
25 Cabot Square Limited	*澤西·有限責任公司/英國	物業持有及租務	13,000英鎊	100%	100%

直接持有之附屬公司

* 從2024年4月2日起從盧森堡遷冊至澤西之附屬公司

^ 從2026年3月6日起從英屬維爾京群島遷冊至新加坡之附屬公司

對本集團而言，管理人認為非全資擁有附屬公司之非控制性權益並非個別重大。

管理人認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故上表只列出對本集團之業績或資產及負債有主要影響之附屬公司資料。

33 合資格少數權益物業

於2026年3月31日，領展房託持有以下合資格少數權益物業(定義見房地產投資信託基金守則)：

物業	營運地點	用途	合營安排類型	年內已收股息	所持權益	
					2026年	2025年
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	1,200萬澳元	50%	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	1,000萬澳元	50%	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	500萬澳元	50%	50%

附註：根據共同持有人協議，本集團作為分權共有人與外部第三方共同擁有在澳洲悉尼的零售物業50%的權益。

34 持作出售之資產及負債

於2026年4月8日，領展房託透過其全資擁有附屬公司訂立買賣協議，出售其持有位於新加坡湯申路上段301號的Swing By @ Thomson Plaza的全資擁有附屬公司(「出售集團」)之全部已發行股本，代價為2.50億新加坡元(約相等於15.18億港元)(即代表Swing By @ Thomson Plaza的協定物業總值)，並按出售集團的資產淨值予以調整。

於2026年3月31日，出售集團之出售被認為極有可能完成，並被重新分類為持作出售。於2026年3月31日，出售集團主要包括被評估為12.94億港元的投資物業及4,500萬港元的現金及現金等價物。管理人認為剩餘之持作出售之500萬港元的資產及3,400萬港元的相關負債並不重大。預計該交易將於2027年3月31日止之財政年度上半年完成。

35 批准綜合財務報表

於2026年5月28日，本綜合財務報表獲管理人之董事會及受託人授權刊發。

估值報告

世邦魏理仕有限公司
香港金鐘
金鐘道88號
太古廣場一座27樓

CBRE

2026年5月28日

領展資產管理有限公司
(其本身為領展房地產投資信託基金(「領展房託」)之管理人，並代表領展房託)
董事會
香港九龍觀塘海濱道77號
海濱匯1座20樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(其本身為領展房地產投資信託基金之受託人)
香港九龍深旺道1號
滙豐中心3座3樓

敬啟者：

關於領展房託 — 於2026年3月31日之年度估值

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照領展資產管理有限公司(「領展資產管理」或「管理人」)(作為領展房託之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)之指示，按照香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒布之房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)、領展房託日期為2005年9月6日之信託契約(經補充契約不時補充)以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(倘適用)所載的相關規定對領展所擁有之以下物業(「物業組合」)進行估值，以呈列於其2025/2026年度報告內：

- ▶ 130項香港物業(「香港物業」，詳述於估值附表)；
- ▶ 12項中國內地物業(「中國內地物業」，詳述於估值附表)；
- ▶ 2項新加坡物業(「新加坡物業」，詳述於估值附表)；
- ▶ 10項澳洲物業(「澳洲物業」，詳述於估值附表)；及
- ▶ 1項英國物業(「英國物業」，詳述於估值附表)。

吾等確認已對物業組合進行視察及作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他進一步資料，以便就物業組合於2026年3月31日的市值得向閣下提供估值意見，以作年度報告用途。

估值基準

吾等對各物業之估值乃各物業之市場價值，有關市場價值根據香港測量師學會頒布之「香港測量師學會評估準則2024」以及英國皇家特許測量師學會頒布之「英國皇家特許測量師學會評估 – 全球標準」得出，而該兩項準則均遵從國際評估準則委員會頒布之「國際評估準則」。所謂「市場價值」，是指「自願買方與自願賣方就有關資產或負債經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等確認，吾等已遵守證監會在2024年10月所頒布之房地產投資信託基金守則第六章所載之規定。

除另有說明者外，吾等之各項估值代表在物業中的100%權益。

估值假設

除另有說明者外，吾等對各物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買方給予的任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

對該等物業進行估值時，吾等假設該等物業之可轉讓土地使用權已根據其特定條款按名義年度土地使用費授出，且所有應付地價已悉數支付。吾等依賴領展資產管理就該等物業之業權及於該等物業之權益給予之意見。

吾等假設已就該等發展項目取得相關政府機構的所有同意、批文及牌照，且並無繁苛之條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃及其他有關規定並已獲相關機構批准。

吾等之估值並無就任何與該等物業有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能招致之費用或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之重大產權負擔、限制及支出。

估值方法

於評估已完工物業時，吾等主要採用收益資本化法，將現有租約（如有）所產生的租金收入資本化，並按適當的資本化率就該等物業各組成部分的潛在復歸期收入作出適當撥備。吾等已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

吾等主要採用收益資本化法評估物業組合的市場價值，並以市場可資比較交易作交叉參照，以確定資本價值或假設市場租金，此外，就海外物業而言，吾等採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

對於發展中物業，吾等基於該物業將根據管理人向吾等提供之最新發展計劃發展及落成的假設進行了估值。吾等假設有關於計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，吾等採納剩餘法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估有關物業的完工價值時，吾等已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

就香港停車場組合內位於大埔宏福苑之停車場而言，由於發生嚴重火災事故所引致之特殊情況，因此已採納折舊重置成本法計算該物業之市值。

以上有關估值方法與相應市場慣例一致。

主要估值參數假設

吾等在估值過程中採納的主要參數數據為：

	資本化率
香港物業	
零售	: 3.65% – 4.90%
停車場	: 3.10% – 5.00%
汽車服務中心	: 4.10%
辦公室	: 3.75%
綜合	: 3.68% – 4.80%
中國內地物業	
辦公室	: 5.35%
零售	: 5.00% – 5.50%
停車場	: 5.00% – 5.50%
倉儲	: 5.65% – 5.85%
新加坡物業	
零售	: 4.10% – 4.50%
澳洲物業*	
辦公室	: 6.50%
零售	: 5.25% – 5.50%
物流	: 5.38%
英國物業	
辦公室	: 10.00%

* 不包括由持有該等物業的合營企業(「合營企業」)實體委聘的獨立外部估值師提供市場價值的IGO投資組合。領展資產管理作為管理人可以採用該合營企業估值師發布的估值，前提是領展經考慮該合營企業估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營企業估值師的能力及獨立性。

資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上依賴管理人所提供有關物業組合的資料，並接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、基金單位數目、佔用詳情、用地及樓面面積、泊車位數目、領展房託應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

於吾等之估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)領展資產管理提供之下列資料：

香港物業

1. 於2026年3月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2025年3月至2026年2月之實際收入；
3. 2025年3月至2026年2月之營運開支；
4. 於2026年3月之資本開支附表及後續更新附錄；
5. 資產提升計劃及佈局圖(如有)；及
6. 毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)的發展計劃、估計建築成本及落成日期。

中國內地物業

1. 於2026年2月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2025年3月至2026年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2025年3月至2026年2月之零售實際收入；
4. 2025年3月至2026年2月之辦公室實際收入(上海領展企業廣場)；
5. 2025年3月至2026年2月之倉儲實際收入；
6. 2025年3月至2026年2月之營運開支；
7. 樓面圖；
8. 資產提升計劃及佈局圖(如有)；及
9. 相關之業權文件。

新加坡物業

1. 於2026年1月之租賃附表及於2026年2月之後續更新附錄；及
2. 2025/2026年度1月之年初至今實際值及2025/2026年度2月之更新年初至今實際值。

澳洲物業

1. 於2026年2月之租賃附表；
2. 租約、准用證及未付獎勵概要之副本；
3. 於2026年2月之資本開支附表；
4. 2026財政年度之營運開支；
5. 2026財政年度之預算支出回收及支出；
6. 於2026年2月之租戶年度流失率；及
7. 建築圖則。

英國物業

1. 於2026年2月之租賃附表；
2. 截至2025年3月及2026年3月止年度之服務費預算；
3. Plowman Craven於2019年11月編製之測量調查；
4. Watts於2020年2月編製之樓宇視察報告；
5. 2024年第四季IWG房屋所有權證；及
6. EPC及BREEAM評級。

業權調查

除中國內地物業外，吾等已在土地註冊處或當地的相關機構查閱業權。吾等已獲領展資產管理提供有關中國內地物業業權文件之摘要，惟並無進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦無法確定中國內地物業之業權，因此吾等依賴領展資產管理就領展房託於中國內地物業之權益所給予之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲得之資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑領展資產管理向吾等提供就估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲領展資產管理告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等就中國內地物業獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

實地視察

吾等已視察各物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無測試其任何設施。此外，吾等未就任何開發進行任何土壤調查，以釐定土壤狀況及設施等之適用性。吾等之估值基於該等方面令人滿意且於建造期間不會產生大幅開支或重大延誤之假設而編製。除另有說明者外，吾等無法進行詳盡的實地測量以核實該等物業之佔地及樓面面積，而吾等假設所獲文件載列的面積屬準確。

吾等並無進行任何土地調查以確定地下土壤狀況或設施對發展之適用性。吾等假設該等方面令人滿意，且並無就土地污染作出考慮。

貨幣

除另有說明者外，吾等所作估值內所列全部貨幣金額均以港元(「港元」)(就香港物業而言)、人民幣(「人民幣」)(就中國內地物業而言)、新加坡元(「新加坡元」)(就新加坡物業而言)、澳元(「澳元」)(就澳洲物業而言)及英鎊(「英鎊」)(就英國物業而言)呈列。

獨立性確認

吾等謹此確認世邦魏理仕有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與物業組合進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。根據證監會頒布之房地產投資信託基金守則第六章，吾等獨立於領展房託、受託人、管理公司及基金之各主要持有人。

報告之擬定用途及使用者

出具本估值報告僅供領展資產管理作財務報告用途。

警告

最後，根據吾等之一貫做法，吾等必須申明，本函件、估值概要及估值附表僅供委託方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三者承擔責任。

估值概要

以下資料概要會在估值附表中提及：

- 1) 各香港物業有關零售物業內部樓面面積、泊車位數目、每年現時淨收入、估計市場價值、收益資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- 2) 海濱匯、紅磡停車場 / 汽車服務中心及柴灣停車場 / 汽車服務中心各自有關總樓面面積及估計市場價值；
- 3) 毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)有關建議總樓面面積及估計市場價值；
- 4) 各中國內地物業有關零售物業及 / 或辦公室及倉儲及 / 或宿舍之總樓面面積、泊車位數目、每年現時淨收入、估計市場價值、收益資本化法所採用之資本化率及初始回報率；
- 5) 各新加坡物業有關零售物業之計租面積、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率；
- 6) 各澳洲物業有關零售物業及辦公室之計租面積、泊車位數目、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率；及
- 7) 英國物業有關辦公室之淨內部面積、泊車位數目、估計市場價值及收益資本化法所採用之資本化率。

換算系數

本報告所採用之換算系數為：

1平方米 = 10.764平方呎

估值概要

1. 香港物業

吾等認為香港物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2026年3月31日為

HKD158,962,800,000
(一千五百八十九億六千二百八十萬港元)
初始回報率為4.95%⁽¹⁾

零售設施、停車場設施、海濱匯、彌敦道700號、汽車服務中心及毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)各自之名義分配情況如下：

香港零售設施⁽²⁾

市場價值為

HKD106,534,200,000
(一千零六十五億三千四百二十萬港元)
初始回報率為5.12%

香港停車場設施⁽³⁾

市場價值為

HKD39,212,100,000
(三百九十二億一千二百一十萬港元)
初始回報率為4.73%

海濱匯

市場價值為

HKD6,028,300,000
(六十億二千八百三十萬港元)
初始回報率為3.65%

旺角彌敦道700號

市場價值為

HKD2,643,400,000
(二十六億四千三百四十萬港元)
初始回報率為3.75%

紅磡停車場 / 汽車服務中心及柴灣停車場 / 汽車服務中心

市場價值為

HKD3,684,800,000
(三十六億八千四百八十萬港元)
初始回報率為5.41%

毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)

市場價值為

HKD860,000,000
(八億六千萬港元)

備註：

- (1) 初始回報率不包括發展中的毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)。
- (2) 香港零售物業是指核心物業組合的零售部分，詳見估值附表物業編號1至125號。
- (3) 香港停車場設施是指核心物業組合的停車場部分，詳見估值附表物業編號1至125號。

2. 中國內地物業

吾等認為歸屬於領展房託之中國內地物業根據本估值報告內列示的假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的市場價值於2026年3月31日為

RMB26,179,000,000
(人民幣二百六十一億七千九百萬元)
初始回報率為4.72%

領展企業廣場
市場價值為

RMB4,623,000,000
(人民幣四十六億二千三百萬元)
初始回報率為5.05%

北京中關村領展廣場
市場價值為

RMB2,034,000,000
(人民幣二十億三千四百萬元)
初始回報率為3.16%

廣州荔灣領展廣場
市場價值為

RMB3,600,000,000
(人民幣三十六億元)
初始回報率為5.12%

北京通州領展廣場
市場價值為

RMB1,914,000,000
(人民幣十九億一千四百萬元)
初始回報率為4.23%

領展中心城
市場價值為

RMB3,594,000,000
(人民幣三十五億九千四百萬元)
初始回報率為4.02%

上海七寶領展廣場
市場價值為

RMB6,560,000,000
(人民幣六十五億六千萬)
初始回報率為4.95%

廣州天河領展廣場
市場價值為

RMB2,400,000,000
(人民幣二十四億元)
初始回報率為4.67%

東莞物流倉儲設施
市場價值為

RMB612,000,000
(人民幣六億一千二百萬元)
初始回報率為7.26%

佛山物流倉儲設施

市場價值為

RMB289,000,000
(人民幣二億八千九百萬元)
初始回報率為7.04%

嘉興物流倉儲設施

市場價值為

RMB356,000,000
(人民幣三億五千六百萬)
初始回報率為5.40%

常熟南物流倉儲設施

市場價值為

RMB50,000,000
(人民幣五千萬元)
初始回報率為4.64%

常熟北物流倉儲設施

市場價值為

RMB147,000,000
(人民幣一億四千七百萬元)
初始回報率為4.04%

3. 新加坡物業

吾等認為新加坡物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2026年3月31日為

SGD2,482,000,000
(二十四億八千二百萬新加坡元)

裕廊坊

市場價值為

SGD2,269,000,000
(二十二億六千九百萬新加坡元)

Swing By @ Thomson Plaza

市場價值為

SGD213,000,000
(二億一千三百萬新加坡元)

4. 澳洲物業

吾等認為歸屬於領展之澳洲物業根據本估值報告內列示的條件及假設，並在現有租約在無產權負擔下之權益的總市場價值於2026年3月31日為

AUD2,077,950,000
(二十億七千七百九十五萬澳元)

100 Market Street · 悉尼

市場價值為

AUD451,750,000
(四億五千一百七十五萬澳元)

The Strand Arcade · 悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD119,500,000
(一億一千九百五十萬澳元)

Queen Victoria Building · 悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD288,500,000
(二億八千八百五十萬澳元)

The Galleries · 悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD178,500,000
(一億七千八百五十萬澳元)

IGO投資組合[#]

(49.9%權益)

市場價值為

AUD918,200,000
(九億一千八百二十萬澳元)

149 Orchard Road · 悉尼*

(100%權益)

市場價值為

AUD121,500,000
(一億二千一百五十萬澳元)

5. 英國物業

The Cabot · 倫敦

市場價值為

GBP153,000,000
(一億五千三百萬英鎊)

代表

世邦魏理仕有限公司

鄭玄延

英國皇家特許測量師資深會員、香港測量師學會資深會員、

註冊專業測量師(產業測量組)、

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

香港估值及諮詢服務部主管兼執行董事

備註:

[#] IGO 投資組合由持有該等物業的合營企業委聘的獨立外部估值師進行。領展資產管理作為管理人可以採用該合營企業估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營企業估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營企業估值師的能力及獨立性。

* 於2025年10月收購149 Orchard Road。

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	樂富廣場	32	富善商場
2	T Town	33	順利商場
3	慈雲山中心	34	何文田廣場
4	TKO Gateway	35	恆安商場
5	黃大仙中心南館	36	寶達商場
6	啟田商場	37	愉翠商場
7	TKO Spot	38	大元商場
8	黃大仙中心北館	39	廣源商場
9	秀茂坪商場	40	顯徑商場
10	長發廣場	41	瀝源廣場
11	良景廣場	42	翠屏(北)商場
12	禾輦廣場	43	赤柱廣場
13	逸東商場	44	新翠商場
14	彩明商場	45	南昌薈
15	蝴蝶廣場	46	鳳德商場
16	彩園廣場	47	大興商場
17	天澤商場	48	富泰商場
18	太和廣場	49	朗屏商場
19	油美及高翔(鯉魚門廣場)	50	愛東商場
20	天盛商場	51	寶林商場
21	天耀廣場	52	美林商場
22	竹園廣場	53	興華廣場
23	小西灣廣場	54	富亨商場
24	富東廣場	55	元洲商場
25	天瑞商場	56	隆亨商場
26	頌安商場	57	廣福商場
27	沙角商場	58	環翠商場
28	彩雲商場	59	樂華商場
29	德田廣場	60	海悅豪園
30	愛民廣場	61	耀安商場
31	南豐廣場	62	祥華商場

序號	物業名稱	序號	物業名稱
63	曉麗商場	97	英明苑之停車場
64	海富商場	98	欣明苑之商舖與停車場
65	天慈商場	99	漁安苑之停車場
66	三聖商場	100	翠屏(南)邨之停車場
67	興東商場	101	麗安邨之停車場
68	建生商場	102	南昌邨之商舖與停車場
69	耀東商場	103	慈愛苑之商舖與停車場
70	平田商場	104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場
71	東頭邨之商舖與停車場	105	牛頭角上邨之停車場
72	順安商場	106	樂雅苑之商舖與停車場
73	賢麗苑購物中心	107	秀茂坪邨第一期之停車場
74	健明邨之停車場	108	錦鞍苑之停車場
75	長安邨之商舖與停車場	109	青宏苑之停車場
76	康柏苑之商舖與停車場	110	怡閣苑之停車場
77	長宏邨之商舖與停車場	111	盈福苑之商舖與停車場
78	天悅邨之停車場	112	新圍苑之停車場
79	樂華南邨之商舖與停車場	113	天祐苑之停車場
80	寶熙苑商場	114	怡雅苑之停車場
81	和明苑之商舖與停車場	115	瓊麗苑之停車場
82	高俊苑之商舖與停車場	116	鳳禮苑之停車場
83	嘉田苑之停車場	117	紅磡邨之商舖與停車場
84	青華苑之商舖與停車場	118	天宏苑之商舖與停車場
85	天逸邨之商舖與停車場	119	康強苑之停車場
86	田景邨之停車場	120	康瑞苑之商舖與停車場
87	慈民邨之停車場	121	葵康苑之停車場
88	康逸苑之商舖與停車場	122	鵬程苑之停車場
89	唐明苑之商舖與停車場	123	黃大仙下邨(一)之停車場
90	華荔邨之停車場	124	竹園北邨之停車場
91	天華邨之商舖與停車場	125	高怡邨之商舖與停車場
92	翠灣邨之商舖與停車場	126	海濱匯
93	寧峰苑之停車場	127	旺角彌敦道700號
94	宏福苑之停車場	128	紅磡停車場 / 汽車服務中心
95	寶珮苑之停車場	129	柴灣停車場 / 汽車服務中心
96	明雅苑之停車場	130	毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)

中國內地物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	領展企業廣場	2	北京中關村領展廣場
3	廣州荔灣領展廣場	4	北京通州領展廣場
5	領展中心城	6	上海七寶領展廣場
7	廣州天河領展廣場	8	東莞物流倉儲設施
9	佛山物流倉儲設施	10	嘉興物流倉儲設施
11	常熟南物流倉儲設施	12	常熟北物流倉儲設施

新加坡物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	裕廊坊	2	Swing By @ Thomson Plaza

澳洲物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
1	100 Market Street · 悉尼	2	The Strand Arcade · 悉尼
3	Queen Victoria Building · 悉尼	4	The Galleries · 悉尼
5	IGO投資組合	6	149 Orchard Road · 悉尼

英國物業

序號	物業名稱
1	The Cabot · 倫敦

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
1	樂富廣場	371,519	793	284.0	4.16%	6,139.10	4.63%
	簡介:	樂富廣場(前稱樂富中心)·於1984年及1991年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1號商場 – 零售 ▶ 2號商場 – 零售 ▶ 1號停車場 ▶ 2號停車場 ▶ 位於宏順樓、宏達樓及宏逸樓之停車場及商業大廈 ▶ 樂富邨內之相關地方 ▶ 樂富市集(商場地下部分)於估值日期正在進行資產提升工程。 泊車位數目: 793					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6451號 – 335,530份均等且不可分割份數中之107,428份 政府租契: 自2007年12月31日起計為期50年					
2	T Town	208,663	1,177	268.4	4.33%	5,028.70	5.34%
	簡介:	T Town(前稱頌富廣場)·於1999年及2000年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 第1期商業及停車場大廈 ▶ 第2期商場 ▶ 天頌苑附屬設施大樓 – 地下及第1層之幼稚園及日間托兒所設施 泊車位數目: 1,177					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 第1期 – 天水圍市地段第18號 – A分段及餘段中363,535份均等且不可分割份數中之2,021份 第2期 – 天水圍市地段第41號 – 297,568份均等且不可分割份數中之31,611份中之一部分 政府租契: 自1999年1月8日起計為期50年及自2010年6月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
3	慈雲山中心	196,920	940	186.4	4.58%	3,576.90	5.21%
	簡介:	慈雲山中心·於1997年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 多層停車場 ▶ 停車場A ▶ 停車場B ▶ 升降機塔 ▶ 附屬設施大樓 – 商業 / 停車場大廈 ▶ 慈樂邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目:940					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6442號 – 餘段中481,546份均等且不可分割份數中之81,055份 政府租契:自2007年10月8日起計為期50年					
4	TKO Gateway	166,021	623	199.1	4.31%	3,848.70	5.17%
	簡介:	TKO Gateway(前稱厚德(二)商場)·於1993年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 東翼 – 多層停車場 ▶ 西翼 – 多層停車場 ▶ 厚德邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目:623					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:將軍澳市地段第99號 – 324,918份均等且不可分割份數中之49,962份 政府租契:自2005年10月14日起計為期50年					
5	黃大仙中心南館	145,515	688	184.4	4.38%	3,684.80	5.01%
	簡介:	黃大仙中心南館(前稱黃大仙中心)·於1982年及1983年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 多層商業 / 停車場大廈 ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 停車場大廈 ▶ 商業大廈 – 熟食檔 ▶ 位於龍光樓、龍輝樓、龍樂樓及龍安樓內之商業 / 停車場大廈 ▶ 黃大仙下邨(二區)內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目:688					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6438號 – 353,235份均等且不可分割份數中之51,200份 政府租契:自2007年5月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
6	啟田商場	178,796	461	164.8	4.26%	3,726.90	4.42%
	簡介:	啟田商場，於1999年及2003年分兩期落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 多層商業 / 停車場大廈 ▶ 啟田邨內泊車位及相關地方 泊車位數目: 461					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6481號 – 256,946份均等且不可分割份數中之65,207份 政府租契: 自2009年9月29日起計為期50年					
7	TKO Spot	131,081	1,280	174.5	4.42%	3,462.70	5.04%
	簡介:	TKO Spot(前稱尚德商場)，於1998年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 停車場A ▶ 停車場B ▶ 停車場C ▶ 尚美樓地下之商業 / 停車場大廈 ▶ 尚德邨內之露天泊車位以及相關地方 泊車位數目: 1,280					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 將軍澳市地段第98號 – 467,545份均等且不可分割份數中之95,092份 政府租契: 自2007年3月26日起計為期50年					
8	黃大仙中心北館	137,311	473	145.4	4.21%	3,030.80	4.80%
	簡介:	黃大仙中心北館(前稱龍翔廣場)，於2001年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 黃大仙上邨內之商業 / 停車場大廈及相關地方 泊車位數目: 473					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6439號 – 311,854份中之53,974份 政府租契: 自2007年2月23日起計為期50年					
9	秀茂坪商場	154,418	611	195.1	4.23%	4,029.30	4.84%
	簡介:	秀茂坪商場，於2002年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 多層停車場A ▶ 秀茂坪邨內之相關地方 泊車位數目: 611					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6453號 – 餘段中833,450份均等且不可分割份數中之57,670份以及833,450份均等且不可分割份數中之10份中之一部分 政府租契: 自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
10	長發廣場	160,362	590	153.3	4.58%	2,837.40	5.40%
	簡介:	長發廣場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 長發邨變電站 ▶ 停車場大廈 泊車位數目: 590					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 青衣市地段第172號 – 171,904份均等且不可分割份數中之49,331份 政府租契: 自2005年12月22日起計為期50年					
11	良景廣場	184,024	616	157.9	4.72%	2,843.90	5.55%
	簡介:	良景廣場，於1988年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 良景邨內之房委會露天停車場 ▶ 房委會道路 泊車位數目: 616					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 屯門市地段第458號 – 426,295份均等且不可分割份數中之54,922份 政府租契: 自2001年2月8日起計為期50年					
12	禾輦廣場	170,917	828	142.4	4.39%	2,902.00	4.91%
	簡介:	禾輦廣場，於1977年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 綜合商業 / 停車場大廈 – 位於泰和樓、富和樓、厚和樓、智和樓及景和樓地下之零售單位 ▶ 禾輦邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 828					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 沙田市地段第549號 – 474,742份均等且不可分割份數中之55,437份 政府租契: 自2007年2月23日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
13	逸東商場	196,314	1,900	173.9	4.63%	3,212.20	5.41%
	簡介:	逸東商場·於2001年及2003年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1號商場 ▶ 2號商場 ▶ 1號停車場 ▶ 3號停車場 ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 逸東邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 1,900					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 東涌市地段第30號 – 930,819份均等且不可分割份數中之107,811份 政府租契: 自2009年2月5日起計為期50年					
14	彩明商場	92,804	765	140.8	4.57%	2,677.90	5.26%
	簡介:	彩明商場·於2001年及2003年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 彩明苑之商業 / 停車場大廈 ▶ 彩明苑之停車場大廈 ▶ 彩明苑之有蓋泊車位 ▶ 健明邨新翼之地下 泊車位數目: 765					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 將軍澳市地段第82號 – 346,996份均等且不可分割份數中之44,614份·以及將軍澳市地段第109號 – 420,644份均等且不可分割份數中之35,839份中之一部分 政府租契: 自2001年5月4日(將軍澳市地段第82號)及2010年3月15日(將軍澳市地段第109號)起計為期50年					
15	蝴蝶廣場	174,877	313	140.5	4.42%	3,021.90	4.65%
	簡介:	蝴蝶廣場·於1983年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 多層停車場 ▶ 商業區 – 熟食檔 ▶ 綜合商業 / 停車場大廈 – 位於蝶翎樓及蝶心樓內之商舖 ▶ 蝴蝶邨內之露天泊車位、上貨區及相關地方 泊車位數目: 313					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 屯門市地段第473號 – 248,783份均等且不可分割份數中之38,316份 政府租契: 自2005年10月14日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
16	彩園廣場	125,394	536	150.6	4.74%	2,656.40	5.67%
	簡介:	彩園廣場，於1982年落成，包括 ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 綜合商業 / 停車場大廈 – 位於彩珠樓、彩玉樓、彩屏樓及彩華樓內的多個商舖單位、露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 536					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 粉嶺上水市地段第230號 – 286,392份均等且不可分割份數中之34,746份 政府租契: 自2005年9月17日起計為期50年					
17	天澤商場	130,649	302	137.8	4.64%	2,630.10	5.24%
	簡介:	天澤商場，於2001年落成，包括 ▶ 商業大廈，包括入口處的攤檔 ▶ 停車場大廈 ▶ 天澤邨內之相關地方 泊車位數目: 302					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 天水圍市地段第37號 – 272,897份均等且不可分割份數中之38,810份 政府租契: 自2005年10月14日起計為期50年					
18	太和廣場	125,178	454	134.3	4.72%	2,459.60	5.46%
	簡介:	太和廣場，於1989年落成，包括 ▶ 商業 / 停車場大廈1期 ▶ 商業 / 停車場大廈2期 ▶ 熟食中心 ▶ 房委會綜合設施 – 愛和樓之商舖、儲物室、辦公室及診所，安和樓之商舖、辦公室及診所，以及喜和樓地下通往第1期商業大廈之入口 泊車位數目: 454					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 大埔市地段第176號 – 414,930份均等且不可分割份數中之40,117份 政府租契: 自2000年2月10日起計為期50年					
19	油美及高翔 (鯉魚門廣場)	102,731	–	138.4	4.65%	2,682.30	5.16%
	簡介:	鯉魚門廣場 – 油美及高翔，於2001年落成，包括 ▶ 油美苑J、K及L座之商業相關地方					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6459號 – 392,161份均等且不可分割份數中之19,357份 政府租契: 自2005年6月3日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
20	天盛商場	78,154	1,458	122.1	4.46%	2,400.40	5.09%
	簡介:	天盛商場·於2000年落成·包括 ▶ 商場 – 商業 / 停車場大廈 ▶ 附屬設施大樓 – 天盛苑內之幼稚園、遊樂場地以及日間托兒所 泊車位數目: 1,458					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 天水圍市地段第17號·A分段以及餘段中357,800份均等且不可分割份數中之1,480份 政府租契: 自1997年11月28日起計為期50年					
21	天耀廣場	94,770	480	124.7	4.63%	2,239.50	5.57%
	簡介:	天耀廣場·於1992年落成·包括 ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 天耀邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 480					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 天水圍市地段第38號 – 574,611份均等且不可分割份數中之31,581份 政府租契: 自2005年9月17日起計為期50年					
22	竹園廣場	138,378	1,103	102.9	4.63%	2,168.80	4.75%
	簡介:	竹園廣場·於1984年落成·包括 ▶ 商業 / 停車場大廈 ▶ 趣園樓之多層停車場大廈 ▶ 熟食檔 ▶ 秀園樓之商舖 ▶ 竹園(南)邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 1,103					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6452號 – 餘段中354,665份均等且不可分割份數中之62,198份 政府租契: 自2007年8月16日起計為期50年					
23	小西灣廣場	99,942	558	102.2	4.72%	1,970.50	5.19%
	簡介:	小西灣廣場·於1989年落成·包括 ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 小西灣邨第3期之停車場及泊車位 ▶ 綜合商業樓 – 瑞益樓之郵局 泊車位數目: 558					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 柴灣內地段第176號 – 418,894份均等且不可分割份數中之34,606份 政府租契: 自2007年3月26日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
24	富東廣場	104,879	537	121.3	4.68%	2,240.50	5.42%
	簡介:	富東廣場，於1997年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 停車場大廈 ▶ 富東邨內之露天停車場及相關地方 泊車位數目: 537					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 東涌市地段第40號 - 209,377份均等且不可分割份數中之44,218份 政府租契: 自2008年4月30日起計為期50年					
25	天瑞商場	74,948	577	112.3	4.63%	2,029.50	5.54%
	簡介:	天瑞商場，於1993年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈以及內部相連之商業/停車場大廈 ▶ 天瑞邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 577					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 天水圍市地段第39號 - 599,404份均等且不可分割份數中之34,646份 政府租契: 自2007年9月5日起計為期50年					
26	頌安商場	82,430	995	106.9	4.60%	2,013.00	5.31%
	簡介:	頌安商場，於1996年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 頌平樓之綜合商業/停車場大廈 ▶ 頌安邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 995					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 沙田市地段第544號 - 223,886份均等且不可分割份數中之41,385份 政府租契: 自2005年10月14日起計為期50年					
27	沙角商場	96,488	662	104.1	4.58%	1,981.70	5.25%
	簡介:	沙角商場，於1980年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 熟食檔 ▶ 綜合商業/停車場大廈 - 魚鷹樓及沙燕樓之商舖及沙角邨內之露天泊車位 泊車位數目: 662					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 沙田市地段第552號 - 340,309份均等且不可分割份數中之32,438份 政府租契: 自2008年7月3日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
28	彩雲商場	160,493	859	99.6	4.64%	2,054.50	4.85%
	簡介:	彩雲商場，於1980年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1號商業/停車場大廈 ▶ 2號商業/停車場大廈 ▶ 1號商場 ▶ 2號商場 - 飛鳳樓內之商舖及熟食檔 ▶ 彩雲邨內之露天泊車位、相關設施及綜合相關地方 ▶ 於估值日期正進行資產提升工程 ▶ 資產提升前供租賃之內部樓面面積: 179,260平方呎 ▶ 資產提升後供租賃之內部樓面面積: 176,434平方呎 泊車位數目: 859					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6461號 - 餘段中394,552份均等且不可分割份數中之61,003份 政府租契: 自2008年12月29日起計為期50年					
29	德田廣場	97,642	754	86.5	4.51%	1,746.10	4.95%
	簡介:	德田廣場，於1991年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業大廈 ▶ 停車場大廈及露天泊車位 ▶ 德康樓之地下部分 ▶ 德敬樓第二層之房委會綜合設施部分 泊車位數目: 754					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6326號 - 308,756份均等且不可分割份數中之25,782份 政府租契: 自1999年3月18日起計為期50年					
30	愛民廣場	180,650	808	99.3	4.63%	1,862.50	5.33%
	簡介:	愛民廣場，於1975年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 多層商業/停車場相關地方，包括停車場大廈A至D ▶ 1號商場 - 熟食檔 ▶ 2號商場 - 街市 ▶ 位於昭民樓、康民樓及頌民樓之商舖單位 ▶ 愛民邨內之露天停車場以及相關地方 泊車位數目: 808					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第9826號 - 餘段中204,983份均等且不可分割份數中之54,395份 政府租契: 自1968年4月1日起計為期75年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
31	南豐廣場	81,107	-	58.1	4.35%	1,316.40	4.42%
	簡介:	南豐廣場，於1999年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業單位 ▶ 幼稚園 ▶ 外牆商業廣告位 					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 將軍澳市地段第23號 - 1,485,995份均等且不可分割份數中之154,634份 政府租契: 新批土地契約第8648號，年期自1995年11月21日起計至2047年6月30日止					
32	富善商場	113,076	525	86.0	4.59%	1,709.90	5.03%
	簡介:	富善商場，於1986年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 熟食檔 ▶ 富善邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 525					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 大埔市地段第189號 - 330,620份均等且不可分割份數中之33,761份 政府租契: 自2005年10月14日起計為期50年					
33	順利商場	201,669	731	102.7	4.70%	1,971.80	5.21%
	簡介:	順利商場，於1978年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場1期 ▶ 商場2期 ▶ 停車場A ▶ 停車場B ▶ 停車場C ▶ 位於利富樓、利康樓、利溢樓及利業樓的商舖單位 ▶ 順利邨內之露天泊車位 泊車位數目: 731					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6465號 - 餘段中295,872份均等且不可分割份數中之56,354份 政府租契: 2010年3月31日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
34	何文田廣場	100,640	299	78.2	4.68%	1,486.10	5.26%
	簡介:	何文田廣場·於2001年落成·包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 何文田邨內之停車場大廈 泊車位數目:299					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:九龍內地段第11119號 - A分段57,202份均等且不可分割份數中之3,411份以及餘段中214,270份均等且不可分割份數中之20,327份 政府租契:自1998年11月20日起計為期50年					
35	恆安商場	116,022	585	88.3	4.51%	1,748.40	5.05%
	簡介:	恆安商場·於1987年落成·包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 恆安邨內之相關地方及貨車泊車位 泊車位數目:585					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第500號 - C分段40,831份均等且不可分割份數中之39,206份及餘段中247,314份均等且不可分割份數中之812份 政府租契:自1998年4月8日起計為期50年					
36	寶達商場	82,269	1,083	89.9	4.27%	1,866.60	4.81%
	簡介:	寶達商場·於2002年落成·包括 ▶ 商場 ▶ 1號停車場大廈 ▶ 2號停車場大廈 ▶ 位於達祥樓之綜合商業/停車場相關地方 ▶ 寶達邨之相關地方 泊車位數目:1,083					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6470號 - 餘段中546,029份均等且不可分割份數中之75,195份 政府租契:自2009年4月9日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
37	愉翠商場	112,681	1,175	87.0	4.28%	1,772.60	4.91%
	簡介:	愉翠商場，於2001年落成，包括 ▶ 商場 ▶ 停車場及附屬設施大樓 ▶ 愉翠苑之上落貨區 泊車位數目：1,175					
	業權詳情:	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第462號 - 361,200份均等且不可分割份數中之48,967份 政府租契：2001年5月18日起計為期50年					
38	大元商場	136,497	594	79.7	4.65%	1,580.10	5.04%
	簡介:	大元商場，於1980年落成，包括 ▶ 商場A ▶ 商場B ▶ 停車場大廈 ▶ 位於泰民樓、泰德樓及泰榮樓內之商舖 ▶ 大元邨內之相關地方、水泵房及露天泊車位 泊車位數目：594					
	業權詳情:	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：大埔市地段第192號 - 353,530份均等且不可分割份數中之38,718份 政府租契：自2007年6月29日起計為期50年					
39	廣源商場	83,283	736	75.9	4.50%	1,523.50	4.98%
	簡介:	廣源商場，於1991年落成，包括 ▶ 商場 - 第1至5座 ▶ 1號停車場 - 包括街市 ▶ 2號停車場 ▶ 廣源邨內之露天泊車位 泊車位數目：736					
	業權詳情:	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：沙田市地段第506號 - 279,026份均等且不可分割份數中之29,929份 政府租契：自2001年2月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
40	顯徑商場	94,277	636	89.3	4.53%	1,726.90	5.17%
	簡介:	顯徑商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 熟食檔 ▶ 顯徑邨內之露天泊車位 ▶ 房委會道路 泊車位數目: 636					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 沙田市地段第503號 - 396,392份均等且不可分割份數中之37,320份 政府租契: 自2000年2月10日起計為期50年					
41	瀝源廣場	106,134	438	69.4	4.48%	1,500.10	4.63%
	簡介:	瀝源廣場，於1976年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 位於榮瑞樓、華豐樓、富裕樓、福海樓及貴和樓內的綜合商業/停車場大廈 ▶ 瀝源邨內之露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 438					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 沙田市地段第550號 - 199,774份均等且不可分割份數中之28,600份 政府租契: 2007年5月7日起計為期50年					
42	翠屏(北)商場	110,287	421	69.8	4.42%	1,507.40	4.63%
	簡介:	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠校樓、翠榆樓及翠桃樓內的房委會綜合設施 ▶ 翠屏(北)邨內之露天泊車位 泊車位數目: 421					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 觀塘內地段第754號 - 345,220份均等且不可分割份數中之31,542份 政府租契: 自2002年1月24日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
43	赤柱廣場	98,934	411	40.0	4.52%	946.60	4.22%
	簡介:	赤柱廣場·於1999年及2000年落成·包括 ▶ 第1部分·商業/停車場大廈、美利樓、閒情坊 ▶ 第2部分·位於馬坑邨的露天泊車位 ▶ 第3部分·位於馬坑邨的商舖及地庫停車場 泊車位數目:411					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:赤柱內地段第98號 - 116,974份均等且不可分割份數中之37,045份 政府租契:自2009年6月11日起計為期50年					
44	新翠商場	75,543	620	61.2	4.45%	1,207.60	5.07%
	簡介:	新翠商場·於1983年落成·包括 ▶ 商場 ▶ 街市 ▶ 1號停車場 ▶ 2號停車場 ▶ 3號停車場 ▶ 熟食檔 ▶ 位於新義樓的綜合商業/停車場大廈 ▶ 新翠邨內的露天泊車位 泊車位數目:620					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第554號 - 395,903份均等且不可分割份數中之27,934份 政府租契:自2009年5月25日起計為期50年					
45	南昌薈	57,544	547	76.0	4.44%	1,499.20	5.07%
	簡介:	南昌薈(前稱富昌商場)·於2002年落成·包括 ▶ 多層商業樓及綜合商業/停車場大廈 ▶ 富潤樓(附屬設施大樓) ▶ 商業/停車場大廈、多層停車場大廈 泊車位數目:547					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6437號 - 355,647份均等且不可分割份數中之31,469份 政府租契:自2005年9月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
46	鳳德商場	74,733	487	56.9	4.44%	1,244.70	4.57%
	簡介:	鳳德商場·於1991年落成·包括 ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於斑鳳樓及銀鳳樓的商舖 泊車位數目:487					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6318號 - A及C分段以及餘段中202,138份均等且不可分割份數中之1,070份 政府租契:自1998年4月8日起計為期50年					
47	大興商場	101,692	672	60.6	4.65%	1,230.30	4.93%
	簡介:	大興商場·於1977年落成·包括 ▶ 1號商場 ▶ 2號商場 ▶ 大興邨內露天泊車位及相關地方 泊車位數目:672					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:屯門市地段第484號餘段 - 474,882份均等且不可分割份數中之27,288份 政府租契:自2009年3月18日起計為期50年					
48	富泰商場	61,165	635	69.9	4.39%	1,334.50	5.24%
	簡介:	富泰商場·於2000年落成·包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 富泰邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目:635					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:屯門市地段第418號 - 382,833份均等且不可分割份數中之38,769份 政府租契:自2001年3月12日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
49	朗屏商場	92,061	564	67.9	4.66%	1,319.30	5.14%
	簡介:	朗屏商場，於1987年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 停車場/社區中心大樓 ▶ 位於玉屏樓、石屏樓及鏡屏樓內的商舖 ▶ 朗屏邨內的相關地方及露天泊車位 泊車位數目:564					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:元朗市地段第521號 - 498,969份均等且不可分割份數中之32,958份 政府租契:自2006年3月15日起計為期50年					
50	愛東商場	81,029	634	60.7	4.49%	1,221.10	4.97%
	簡介:	愛東商場，於2000年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 多層商業/停車場大廈以及綜合商業/停車場大廈及 ▶ 愛東邨內的相關地方 泊車位數目:634					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:筲箕灣內地段849號 - 194,191份均等且不可分割份數中之34,910份 政府租契:自2005年9月17日起計為期50年					
51	寶林商場	93,867	398	60.7	4.68%	1,176.40	5.16%
	簡介:	寶林商場，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場I ▶ 商場II ▶ 停車場大廈 ▶ 房委會綜合設施 - 位於寶寧樓及寶勤樓內的商舖 ▶ 露天泊車位 ▶ 寶林邨變電站 泊車位數目:398					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:將軍澳市地段第88號 - 341,494份均等且不可分割份數中之25,495份 政府租契:自2004年10月19日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
52	美林商場	75,796	375	59.1	4.48%	1,191.50	4.96%
	簡介:	美林商場，於1981年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 多層停車場 ▶ 商場 - 熟食檔 ▶ 綜合商業/停車場大廈部分 - 位於美楓樓的商舖 泊車位數目:375					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第558號 - 273,313份均等且不可分割份數中之29,125份 政府租契:自2010年3月22日起計為期50年					
53	興華廣場	82,011	268	61.1	4.62%	1,121.00	5.45%
	簡介:	興華廣場，於2000年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於美華樓的綜合商業/停車場相關地方 ▶ 興華邨內的相關地方 泊車位數目:268					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:柴灣內地段第177號 - 160,197份均等且不可分割份數中之27,675份 政府租契:自2007年2月28日起計為期50年					
54	富亨商場	57,674	517	62.4	4.56%	1,211.80	5.15%
	簡介:	富亨商場，於1990年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 多用途綜合大廈，不包括室內康樂中心 ▶ 停車場大廈 ▶ 富亨邨內的露天泊車位 泊車位數目:517					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:大埔市地段第178號 - 358,013份均等且不可分割份數中之22,900份 政府租契:自2000年2月10日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
55	元州商場	50,868	213	59.0	4.16%	1,224.00	4.82%
	簡介:	元州商場·於1999年落成·包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 多層商業/停車場大廈、商場 ▶ 位於元康樓的綜合商業/停車場大廈 ▶ 相關地方 泊車位數目:213					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6478號 - 355,830份均等且不可分割份數中之17,388份 政府租契:自2010年3月11日起計為期50年					
56	隆亨商場	65,318	440	42.4	4.44%	888.00	4.77%
	簡介:	隆亨商場·於1983年落成·包括 ▶ 商場/停車場大廈 ▶ 停車場大廈 ▶ 熟食檔 ▶ 露天泊車位及相關地方 泊車位數目:440					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第557號 - 289,255份均等且不可分割份數中之23,047份 政府租契:自2010年3月31日起計為期50年					
57	廣福商場	69,252	461	47.9	4.67%	881.10	5.44%
	簡介:	廣福商場·於1983年落成·包括 ▶ 商業/停車場/街市綜合大樓 ▶ 廣仁樓內的商舖 ▶ 熟食檔 ▶ 廣福邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目:461					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:大埔市地段第196號 - 351,384份均等且不可分割份數中之23,946份 政府租契:自2010年3月17日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
58	環翠商場	82,296	359	51.2	4.62%	1,040.30	4.92%
	簡介:	環翠商場，於1979年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場 ▶ 街市/停車場大廈 ▶ 停車場大廈 ▶ 停車場平台 ▶ 位於怡翠樓及盛翠樓的商舖 ▶ 位於利翠樓的政府診所 ▶ 環翠邨內的露天停車場及相關地方 泊車位數目: 359					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 柴灣內地段第180號 - 餘段中222,534份均等且不可分割份數中之26,208份 政府租契: 自2010年3月31日起計為期50年					
59	樂華商場	95,169	650	54.6	4.50%	1,071.80	5.09%
	簡介:	樂華商場，於1985年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 位於普華樓、勤華樓、立華樓、達華樓、寧華樓及信華樓的綜合商業/停車場大廈 ▶ 樂華(北)邨內的露天泊車位及相關地方 泊車位數目: 650					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6460號 - 513,788份均等且不可分割份數中之38,134份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中之一部分 政府租契: 自2008年9月9日起計為期50年					
60	海悅豪園	41,007	-	36.3	4.35%	718.40	5.06%
	簡介:	海悅豪園，於1998年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業用途部分 					
	業權詳情:	持有人: 匡倫(香港)有限公司 地段詳情: 將軍澳市地段第49號 - 5,411份均等且不可分割份數中之573份 政府租契: 新批土地契約第SK 8530號，年期自1995年3月27日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
61	耀安商場	50,535	547	43.4	4.38%	895.30	4.85%
	簡介:	耀安商場，於1989年落成，包括 ▶ 多用途綜合大樓 - 店舖、街市及泊車位 ▶ 耀安邨內的露天泊車位 泊車位數目:547					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第505號 - 306,501份均等且不可分割份數中之12,616份 政府租契:自1999年3月18日起計為期50年					
62	祥華商場	77,181	353	45.4	4.51%	921.40	4.93%
	簡介:	祥華商場，於1984年落成，包括 ▶ 商場 ▶ 1號停車場 ▶ 2號停車場 ▶ 天台熟食檔 ▶ 街市 ▶ 位於祥禮樓及祥頌樓的商舖 ▶ 祥華邨內的露天泊車位 泊車位數目:353					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:粉嶺上水市地段第226號 - 299,811份均等且不可分割份數中之26,310份 政府租契:自2004年6月16日起計為期50年					
63	曉麗商場	34,549	637	42.6	4.34%	900.80	4.73%
	簡介:	曉麗商場，於1996年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ A座(曉天閣)的幼稚園 ▶ E座(曉安閣)的幼稚園 泊車位數目:637					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6205號 - 分段以及餘段中249,375份均等且不可分割份數中之1,000份 政府租契:年期自1994年11月11日起至2047年6月30日止					
64	海富商場	40,335	225	38.9	4.41%	800.20	4.86%
	簡介:	海富商場，於1999年落成，包括 ▶ E座部分 - 商場 ▶ D座部分 - 停車場、長者住屋中心、養老院 泊車位數目:225					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:九龍內地段第11141號 - 204,120份均等且不可分割份數中之9,413份 政府租契:自1999年7月16日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
65	天慈商場	36,865	289	33.2	4.44%	639.90	5.19%
	簡介:	天慈商場·於1997年落成·包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於慈屏樓的商舖 ▶ 天慈邨內相關地方及泊車位 泊車位數目:289					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:天水圍市地段第40號 - 202,482份均等且不可分割份數中之17,511份 政府租契:自2007年6月29日起計為期50年					
66	三聖商場	68,545	176	42.6	4.69%	838.00	5.09%
	簡介:	三聖商場·於1980年落成·包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 商業大廈A、B及C座 ▶ 街市 ▶ 熟食檔 ▶ 商舖攤檔 ▶ 位於進漁樓、滿漁樓及豐漁樓的綜合商業/停車場 泊車位數目:176					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:屯門市地段第481號 - 115,271份均等且不可分割份數中之14,434份 政府租契:自2010年3月22日起計為期50年					
67	興東商場	53,034	420	24.1	4.40%	514.50	4.68%
	簡介:	興東商場·於1995年落成·包括 ▶ 商業停車場大廈 ▶ 1號升降機塔 - 相關地方及商舖單位 泊車位數目:420					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:筲箕灣內地段第851號 - 155,258份均等且不可分割份數中之23,786份 政府租契:自2010年2月8日起計為期50年					
68	建生商場	43,868	273	30.8	4.42%	640.00	4.81%
	簡介:	建生商場·於1990年落成·包括 ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 建生邨內的相關地方 泊車位數目:273					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:屯門市地段第441號 - A分段28,621份均等且不可分割份數中之14,100份 政府租契:自1998年4月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
69	耀東商場	61,683	685	24.7	4.49%	538.70	4.59%
	簡介:	耀東商場，於1994年落成，包括 ▶ 商場 ▶ 1號停車場 ▶ 2號停車場 ▶ 耀東邨內的單位 泊車位數目:685					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:筲箕灣內地段第852號 - 381,831份均等且不可分割份數中之35,548份 政府租契:自2010年3月29日起計為期50年					
70	平田商場	24,400	406	28.8	4.55%	558.50	5.15%
	簡介:	平田商場，於1997年落成，包括 ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 附屬設施大樓 ▶ 平田邨內的露天泊車位 泊車位數目:406					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6446號 - 362,174份均等且不可分割份數中之16,966份 政府租契:自2009年3月30日起計為期50年					
71	東頭邨之商舖與停車場	36,790	493	29.7	4.41%	608.00	4.89%
	簡介:	東頭邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 ▶ 商場 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於商場前面的商舖 ▶ 祥東樓、康東樓、安東樓、裕東樓及旺東樓的商舖 ▶ 東頭邨內露天泊車位 ▶ 東頭(二)邨內部分房委會綜合設施 泊車位數目:493					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6413號 - 349,186份均等且不可分割份數中之16,942份 政府租契:自2002年1月24日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
72	順安商場	80,508	459	26.0	4.54%	579.10	4.49%
	簡介:	順安商場，於1978年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商場1號 ▶ 商場2號 ▶ 商業停車場大廈 ▶ 位於安群樓、安頌樓及安逸樓的綜合商業/停車場大廈 ▶ 順安邨內的商業設施、新地點相關地方及新地點露天泊車位 泊車位數目: 459					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6472號 - 餘段中179,429份均等且不可分割份數中之20,130份 政府租契: 自2008年7月28日起計為期50年					
73	賢麗苑購物中心	10,584	150	20.6	4.44%	368.60	5.60%
	簡介:	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業/停車場大廈 泊車位數目: 150					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 葵涌市地段第389號 - A分段 政府租契: 年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
74	健明邨之停車場	-	763	23.8	4.70%	461.60	5.17%
	簡介:	健明邨之停車場，於2003年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 多層商業/停車場大廈的其中一部分 ▶ 有蓋泊車位 ▶ 露天泊車位 泊車位數目: 763					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 將軍澳市地段第109號 - 420,644份均等且不可分割份數中之39,133份中的一部分 政府租契: 自2010年3月15日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
75	長安邨之商舖與停車場	3,915	484	17.5	4.34%	379.90	4.61%
	簡介:	長安邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 ▶ 1號停車場 ▶ 2號停車場 ▶ 安濤樓的商舖單位與醫療中心 泊車位數目: 484					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 青衣市地段第160號 - D分段和F分段以及餘段中293,522份均等且不可分割份數中之403份 政府租契: 自1998年4月8日起計為期50年					
76	康柏苑之商舖與停車場	17,956	549	19.3	4.12%	452.00	4.27%
	簡介:	康柏苑之商舖與停車場，於1993年落成，包括 ▶ 停車場大廈，包括兩間幼稚園 泊車位數目: 549					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6095號 - A分段 政府租契: 年期自1991年9月25日起至2047年6月30日止					
77	長宏邨之商舖與停車場	11,532	333	19.9	4.67%	379.40	5.25%
	簡介:	長宏邨之商舖與停車場，於2001年及2003年落成，包括 ▶ 多層停車場 ▶ 商業停車場大廈 ▶ 相關地方及露天泊車位 泊車位數目: 333					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 青衣市地段第178號 - 259,640份均等且不可分割份數中之13,010份 政府租契: 自2009年3月25日起計為期50年					
78	天悅邨之停車場	-	560	20.1	4.10%	430.80	4.66%
	簡介:	天悅邨之停車場，於2000年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目: 560					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 天水圍市地段第41號 - 297,568份均等且不可分割份數中之19,191份中的一部分 政府租契: 自2010年6月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
79	樂華南邨之商舖與停車場	31,527	226	13.8	4.74%	270.30	5.09%
	簡介:	樂華南邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 位於展華樓的街市攤檔 ▶ 停車場大廈 ▶ 安華樓附近的熟食檔 ▶ 位於安華樓的商舖單位 ▶ 相關地方及露天泊車位 ▶ 於估值日期正進行資產提升工程 ▶ 資產提升前供租賃之內部樓面面積：16,086平方呎 ▶ 資產提升後供租賃之內部樓面面積：31,527平方呎 泊車位數目：226					
	業權詳情:	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6460號 - 513,788份均等且不可分割份數中之13,231份及513,788份均等且不可分割份數中之667份中的一部分 政府租契：自2008年9月9日起計為期50年					
80	寶熙苑商場	13,686	-	8.3	4.00%	201.70	4.14%
	簡介:	寶熙苑商場，於1993年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ A及B座的零售單位 					
	業權詳情:	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：新九龍內地段第6117號 - 20,256份均等且不可分割份數中之1,354份 政府租契：年期自1992年7月17日起至2047年6月30日止					
81	和明苑之商舖與停車場	7,342	379	10.5	4.03%	265.20	3.95%
	簡介:	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 停車場大廈 ▶ 和明苑A座的幼稚園 泊車位數目：379					
	業權詳情:	持有人：領展物業有限公司 地段詳情：將軍澳市地段第52號 - A分段及餘段中82,796份均等且不可分割份數中之728份 政府租契：自1997年11月28日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
82	高俊苑之商舖與停車場	7,332	323	12.5	4.24%	268.10	4.66%
	簡介:	高俊苑之商舖與停車場，於1995年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈 ▶ 位於俊滿閣的幼稚園 泊車位數目:323					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6189號 - A分段及餘段中81,791份均等且不可分割份數中之530份 政府租契:年期自1993年6月3日起至2047年6月30日止					
83	嘉田苑之停車場	-	348	9.1	4.10%	221.90	4.11%
	簡介:	嘉田苑之停車場，於1988年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:348					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第290號 - A分段 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
84	青華苑之商舖與停車場	9,118	348	11.6	4.16%	254.60	4.55%
	簡介:	青華苑之商舖與停車場，於1986年及1987年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一間幼稚園及一間商舖) 泊車位數目:348					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:青衣市地段第100號 - A分段 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
85	天逸邨之商舖與停車場	8,784	446	13.2	4.31%	280.10	4.72%
	簡介:	天逸邨之商舖與停車場，於2001年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一間幼稚園) ▶ 露天泊車位 泊車位數目:446					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:天水圍市地段第42號 - 226,221份均等且不可分割份數中之15,485份 政府租契:自2008年10月28日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
86	田景邨之停車場	—	380	14.2	4.00%	309.50	4.58%
	簡介:	田景邨之停車場·於1989年落成·包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 露天泊車位 泊車位數目:380					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:屯門市地段第444號 - 197,161份均等且不可分割份數中之4,036份 政府租契:自1999年3月18日起計為期50年					
87	慈民邨之停車場	—	364	10.2	4.60%	207.20	4.91%
	簡介:	慈民邨之停車場·於1994年落成·包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 相關地方 泊車位數目:364					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6441號 - 餘段中139,291份均等且不可分割份數中之9,121份 政府租契:自2008年2月28日起計為期50年					
88	康逸苑之商舖與停車場	7,040	355	9.3	4.11%	244.90	3.81%
	簡介:	康逸苑之商舖與停車場·於2001年落成·包括 ▶ 停車場大廈(連同一間幼稚園) 泊車位數目:355					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6329號 - 99,200份均等且不可分割份數中之4,582份 政府租契:自2001年2月5日起計為期50年					
89	唐明苑之商舖與停車場	21,283	291	8.8	4.08%	215.50	4.07%
	簡介:	唐明苑之商舖與停車場·於1999年落成·包括 ▶ 停車場大廈(連同多個店舖及一個青少年中心) ▶ 唐煌閣日間托兒所 ▶ 唐富閣幼稚園 泊車位數目:291					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:將軍澳市地段第54號A分段及將軍澳市地段第54號餘段中98,512份均等且不可分割份數中之1,153份 政府租契:年期自1997年6月26日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
90	華荔邨之停車場	–	411	11.7	4.30%	243.10	4.79%
	簡介:	華荔邨之停車場，於2001年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:411					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:葵涌市地段第445號 - A分段的餘段中102,614份均等且不可分割份數中之21,700份 政府租契:自2001年5月25日起計為期50年					
91	天華邨之商舖與停車場	1,476	287	11.5	4.19%	249.90	4.60%
	簡介:	天華邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ▶ 附屬設施大廈的店舖及泊車位 泊車位數目:287					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:天水圍市地段第43號 - 236,423份均等且不可分割份數中之11,225份 政府租契:自2010年5月12日起計為期50年					
92	翠灣邨之商舖與停車場	13,631	182	9.0	4.35%	199.90	4.52%
	簡介:	翠灣邨之商舖與停車場，於1988年落成，包括 ▶ 獨立零售單位 ▶ 商業樓 ▶ 停車場大廈 ▶ 露天停車場 泊車位數目:182					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:柴灣內地段第166號 - 123,068份均等且不可分割份數中之3,254份 政府租契:自1999年3月18日起計為期50年					
93	寧峰苑之停車場	–	299	9.5	3.90%	229.00	4.13%
	簡介:	寧峰苑之停車場，於2001年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:299					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:葵涌市地段第477號 - 78,707份均等且不可分割份數中之3,072份 政府租契:自1999年10月15日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
94	宏福苑之停車場*	—	408	3.9	—	23.30	—
	簡介:	宏福苑之停車場·於1983年落成·包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:408					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:大埔市地段第27號 - A分段 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)· 已按法律續期至2047年6月30日					
		* 於估值過程中採用折舊重置成本法·收益資本化法資本化率及分析初始回報率並不適用。					
95	寶珮苑之停車場	—	277	8.2	4.00%	205.40	4.01%
	簡介:	寶珮苑之停車場·於1995年落成·包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:277					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:觀塘內地段第728號 - A分段 政府租契:年期自1994年2月8日起至2047年6月30日止					
96	明雅苑之停車場	—	345	6.7	3.70%	182.70	3.65%
	簡介:	明雅苑之停車場·於1985年落成·包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:345					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:大埔市地段第36號 - A分段 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)·已按法律續期至2047年6月30日					
97	英明苑之停車場	—	274	7.2	4.00%	180.60	3.97%
	簡介:	英明苑之停車場·於1989年落成·包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:274					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:將軍澳市地段第4號 - A分段 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年·已按法律續期至2047年6月30日					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
98	欣明苑之商舖與停車場	7,019	262	5.0	4.17%	128.10	3.87%
	簡介:	欣明苑之商舖與停車場，於1990年落成，包括 ▶ 商業/停車場大廈 泊車位數目:262					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:將軍澳市地段第9號 - A分段 政府租契:年期自1987年1月22日起至2047年6月30日止					
99	漁安苑之停車場	-	296	6.4	4.00%	154.10	4.16%
	簡介:	漁安苑之停車場，於1988年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一個辦事處) 泊車位數目:296					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:鴨脷洲內地段第117號 - A分段 政府租契:自1982年2月1日起計為期75年，期滿後可再續期75年					
100	翠屏(南)邨之停車場	5,275	229	8.1	4.79%	154.40	5.22%
	簡介:	翠屏(南)邨之停車場，於1990年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 露天泊車位 泊車位數目:229					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:觀塘內地段第755號 - 餘段中291,576份均等且不可分割份數中之6,785份 政府租契:自2009年11月27日起計為期50年					
101	麗安邨之停車場	-	181	9.1	4.50%	188.60	4.84%
	簡介:	麗安邨之停車場，於1993年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 露天泊車位 泊車位數目:181					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6482號 - 餘段中90,111份均等且不可分割份數中之5,099份 政府租契:自2009年3月6日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
102	南昌邨之商舖與停車場	8,112	156	7.1	4.19%	161.80	4.38%
	簡介:	南昌邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於昌逸樓、昌逸樓、昌安樓及昌賢樓之商舖 ▶ 露天泊車位 泊車位數目: 156					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6427號 - 109,764份均等且不可分割份數中之3,670份 政府租契: 自2005年8月17日起計為期50年					
103	慈愛苑之商舖與停車場	13,306	199	5.0	4.51%	141.90	3.55%
	簡介:	慈愛苑之商舖與停車場，於1997年至2000年分階段落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一間幼稚園) ▶ 位於第3期的幼稚園 泊車位數目: 199					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6211號 - A分段及新九龍內地段第6265號 - 113,761份均等且不可分割份數中之699份 政府租契: 1995年6月9日至2047年6月30日(新九龍內地段第6211號A分段)及自1999年5月7日起計為期50年(新九龍內地段第6265號)					
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	1,507	205	7.4	4.34%	153.50	4.82%
	簡介:	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場，於1996年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一個地下零售單位) 泊車位數目: 205					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6453號 - 餘段中833,450份均等且不可分割份數中之7,222份 政府租契: 自2007年2月23日起計為期50年					
105	牛頭角上邨之停車場	-	228	7.8	4.50%	157.20	4.94%
	簡介:	牛頭角上邨之停車場，於2002年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 相關地方 泊車位數目: 228					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6471號 - 126,664份均等且不可分割份數中之9,334份 政府租契: 自2008年5月6日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
106	樂雅苑之商舖與停車場	12,616	265	5.3	3.89%	149.10	3.53%
	簡介:	樂雅苑之商舖與停車場，於1984年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一個室內體育館) ▶ 露天泊車位 泊車位數目:265					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第5969號 - 整個A分段以及餘段中28,952份均等且不可分割份數中之1份 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
107	秀茂坪邨第一期之停車場	-	395	6.3	3.70%	159.90	3.92%
	簡介:	秀茂坪邨第一期之停車場，於1984年落成，包括 ▶ 多層停車場B ▶ 秀明樓之綜合商業/停車場設施 ▶ 相關地方 泊車位數目:395					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6453號 - 餘段中833,450份均等且不可分割份數中之14,364份及833,450份均等且不可分割份數中之10份中的一部分 政府租契:自2007年2月23日起計為期50年					
108	錦鞍苑之停車場	-	238	5.5	4.00%	127.80	4.29%
	簡介:	錦鞍苑之停車場，於1987年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:238					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:沙田市地段第283號 - 整個A分段 政府租契:自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
109	青宏苑之停車場	-	179	5.5	4.00%	139.60	3.93%
	簡介:	青宏苑之停車場，於2001年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:179					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:青衣市地段第137號 - 36,665份均等且不可分割份數中之2,516份 政府租契:自1999年4月20日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部 樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
110	怡閣苑之停車場	—	240	6.2	3.80%	151.50	4.09%
	簡介:	怡閣苑之停車場，於1981年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目: 240					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第5911號 - 整個A分段 政府租契: 自1898年7月1日起計為期99年(減去到期前最後3天)，已按法律續期至2047年6月30日					
111	盈福苑之商舖與停車場	786	163	6.5	4.32%	139.10	4.64%
	簡介:	盈福苑之商舖與停車場，於2001年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一個商舖單位) 泊車位數目: 163					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6266號 - 整個餘段 政府租契: 自1999年5月7日起計為期50年					
112	新圍苑之停車場	—	185	6.1	4.00%	145.10	4.24%
	簡介:	新圍苑之停車場，於1990年落成，包括 ▶ 多層停車場 泊車位數目: 185					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 屯門市地段第326號 - 整個A分段 政府租契: 年期自1989年1月3日起至2047年6月30日止					
113	天祐苑之停車場	—	192	5.1	4.00%	124.40	4.12%
	簡介:	天祐苑之停車場，於1992年落成，包括 ▶ 停車場 泊車位數目: 192					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 天水圍市地段第10號 - 整個A分段 政府租契: 年期自1992年1月23日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
114	怡雅苑之停車場	—	159	4.3	3.80%	112.00	3.87%
	簡介:	怡雅苑之停車場，於1993年落成，包括 ▶ 停車場 泊車位數目: 159					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 大埔市地段第120號 - 整個A分段 政府租契: 年期自1991年5月22日起至2047年6月30日止					
115	瓊麗苑之停車場	—	158	4.0	3.90%	102.20	3.92%
	簡介:	瓊麗苑之停車場，於1989年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目: 158					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第5943號 - 整個A分段 政府租契: 年期自1985年3月4日起至2047年6月30日止					
116	鳳禮苑之停車場	—	134	3.2	3.80%	85.60	3.69%
	簡介:	鳳禮苑之停車場，於1997年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 露天泊車位 泊車位數目: 134					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 新九龍內地段第6240號 - 33,911份均等且不可分割份數中之1,512份 政府租契: 年期自1996年6月7日起至2047年6月30日止					
117	紅磡邨之商舖與停車場	3,994	45	3.6	4.30%	86.30	4.23%
	簡介:	紅磡邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 位於紅暉樓的商舖 ▶ 露天停車場 泊車位數目: 45					
	業權詳情:	持有人: 領展物業有限公司 地段詳情: 紅磡內地段第554號 - 51,548份均等且不可分割份數中之1,573份 政府租契: 自2008年8月29日起計為期50年					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
118	天宏苑之商舖與停車場	9,946	79	2.9	4.15%	79.80	3.58%
	簡介:	天宏苑之商舖與停車場，於1992年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一間幼稚園) 泊車位數目:79					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6131號 - 整個餘段 政府租契:年期自1991年5月21日起至2047年6月30日止					
119	康強苑之停車場	-	93	3.7	4.40%	88.40	4.16%
	簡介:	康強苑之停車場，於1999年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 自用辦事處 泊車位數目:93					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6239號 - 整個餘段 政府租契:自1999年1月8日起計為期50年					
120	康瑞苑之商舖與停車場	345	102	2.9	4.02%	68.50	4.19%
	簡介:	康瑞苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ▶ 停車場大廈(連同一個商業單位) 泊車位數目:102					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6227號 - 整個A分段 政府租契:自1998年5月14日起計為期50年					
121	葵康苑之停車場	-	88	2.1	4.20%	56.70	3.66%
	簡介:	葵康苑之停車場，於1993年落成，包括 ▶ 停車場大廈 泊車位數目:88					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:葵涌市地段第420號餘段 - 35,351份均等且不可分割份數中之1,100份 政府租契:年期自1990年3月1日起至2047年6月30日止					

序號	物業名稱	內部樓面面積 (平方呎)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬港元)	收益 資本化法 資本化率	2026年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
122	鵬程苑之停車場	—	67	1.4	4.40%	38.30	3.73%
	簡介:	鵬程苑之停車場，於1991年落成，包括 ▶ 露天泊車位 泊車位數目:67					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6121號 - 整個A分段 政府租契:年期自1990年9月21日起至2047年6月30日止					
123	黃大仙下邨(一)之停車場	—	70	1.6	3.80%	45.30	3.55%
	簡介:	黃大仙下邨(一)之停車場，於1982年落成，包括 ▶ 露天泊車位 泊車位數目:70					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6373號 - 240,107份均等且不可分割份數中之674份 政府租契:自2001年2月8日起計為期50年					
124	竹園北邨之停車場	—	61	1.4	4.80%	28.00	4.87%
	簡介:	竹園北邨之停車場，於1987年落成，包括 ▶ 露天停車區 泊車位數目:61					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6327號 - 364,071份均等且不可分割份數中之687份 政府租契:自1999年3月18日起計為期50年					
125	高怡邨之商舖與停車場	—	38	0.7	3.77%	23.50	3.18%
	簡介:	高怡邨之商舖與停車場，於1994年落成，包括 ▶ 停車場大廈 ▶ 商業大廈 ▶ 露天泊車位 泊車位數目:38					
	業權詳情:	持有人:領展物業有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6480號 - 80,343份均等且不可分割份數中之1,518份 政府租契:自2010年1月8日起計為期50年					

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2026年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯*		
		883,127	6,028.30
簡介:	海濱匯·於2019年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 辦公室大樓1 ▶ 辦公室大樓2 ▶ 零售平台 ▶ 地庫停車場 泊車位數目:457		
業權詳情:	持有人:順立投資有限公司 地段詳情:新九龍內地段第6512號 賣地條件第20240號:自2015年2月23日起計為期50年 * 兩層作自用辦公室之估值為五億九千九百五十萬港元		
127	旺角彌敦道700號		
		173,441	2,643.40
簡介:	彌敦道700號(前稱工業貿易處大樓)·於1983年落成並於2017年翻新·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 零售平台 ▶ 辦公室大樓 		
業權詳情:	持有人: Link Monte Hong Kong Limited 地段詳情:九龍內地段第10470號 – 25,000份均等且不可分割份數中之24,750份 賣地條件第11419號:自1980年5月30日起計為期75年		
128	紅磡停車場/汽車服務中心		
		421,401	2,013.70
簡介:	紅磡停車場/汽車服務中心·於1980年落成·包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一座十三層高混合用途停車場大廈·地下為汽車展銷中心·一樓至四樓為工作間·而五樓至十二樓為公眾停車場及天台為露天泊車位 泊車位數目:932 從地下到天台可經車道直達		
業權詳情:	持有人: Zung Fu Land Investment Limited 地段詳情:九龍海旁地段第27號A分段餘段及其增批部分餘段 政府租契:自1884年11月16日起計為期999年		

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2026年3月31日之估值 (百萬港元)
129	柴灣停車場 / 汽車服務中心	438,351	1,671.10
簡介:	柴灣停車場 / 汽車服務中心，於1989年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一座九層高工業大廈，在地下設有汽車展銷中心，高層為汽車維修工作室、附屬辦公室、食堂、顧客接待區及倉庫，並於天台設有太陽能發電板 泊車位數目:45 (在地下及一樓設有20個貨車車位及25個私家車位) 從地下到四樓可經車道直達		
業權詳情:	持有人: Apollo Luck Limited 地段詳情: 柴灣內地段第114號 賣地條款第11525號: 自1981年7月24日起計為期75年，並可續期75年		

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2026年3月31日之估值 (百萬港元)
130	毗鄰安達臣道發展項目地塊(測量約份第3約地段第1078號)	139,243	860.0
簡介:	毗鄰安達臣道發展項目將於2026年第3季度落成，計劃包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業 ▶ 停車場 泊車位數目:90		
業權詳情:	持有人: Lucky Spring Development (HK) Limited 地段詳情: 測量約份第3約地段第1078號 新批土地契約第22989號: 自2022年9月28日起計50年		

中國內地物業

序號	物業名稱				每年現時	於2026年		分析 初始回報率
		零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	淨收入 (百萬元 人民幣)	收益 資本化法 資本化率	3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	
1	領展企業廣場	7,375	75,780	226	233.3	5.35%	4,623.0	5.05%
簡介:	領展企業廣場，上海，於2003年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一幢21層高的辦公室大樓 ▶ 一幢10層高的辦公室大樓 ▶ 一幢2層高的零售平台 ▶ 一座2層高的地下停車場 泊車位數目:226							
業權詳情:	該物業是以一份房地產權證登記為上海興邦房地產有限公司名下之業權。 獲授之土地使用權自2001年5月16日起至2051年5月15日止為期50年，可作綜合用途。							

序號	物業名稱	零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬元 人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2026年 3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	分析 初始回報率
2	北京中關村領展廣場	55,423	-	367	64.3	5.15%	2,034.0	3.16%
	簡介:	北京中關村領展廣場，北京，於2008年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一座7層高的購物中心(B1至L6) ▶ 一座2層高的地下停車場(B2至B3) 泊車位數目:367						
	業權詳情:	該物業是以9份房地產權證登記為益颯美置業(天津)有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2011年5月13日起至2051年5月12日止為期40年，可作商業用途。						
3	廣州荔灣領展廣場	88,945	-	1,043	184.2	5.50%	3,600.0	5.12%
	簡介:	廣州荔灣領展廣場，於2011年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 逸翠灣一幢5層高的購物中心(B1至L3)部份，一個綜合住宅複大廈項目 ▶ 一座3層高的地下停車場(B2至B4) 泊車位數目:1,043						
	業權詳情:	該物業是以272份房地產權證登記為廣州牽晴匯房地產有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2002年10月21日起至2042年10月20日止為期40年，可作商業用途。						
4	北京通州領展廣場	67,546	-	576	80.9	5.25%	1,914.0	4.23%
	簡介:	北京通州領展廣場，北京，於2014年落成，包括 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一幢7層高的購物中心(B1至L6) ▶ 一幢3層高的地下停車場(B2至B4) 泊車位數目:576						
	業權詳情:	該物業是以477份房地產權證登記為北京亞騰房地產經營管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2010年12月9日起至2050年12月8日止為期40年，可作商業、地下商業用途，及至2060年12月8日止為期50年，可作地下停車場用途。						

序號	物業名稱				每年現時	收益	於2026年	分析 初始回報率
		零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	淨收入 (百萬元 人民幣)	資本化法 資本化率	3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	
5	領展中心城	83,900	-	741	144.5	5.00%	3,594.0	4.02%
	簡介:	領展中心城，深圳，於2006年落成，包括 一幢5層高的購物中心(B1至M) 一幢1層高的地下停車場(B2) 泊車位數目: 741						
	業權詳情:	該物業是以344份房地產權證登記為保怡物業管理(深圳)有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2002年9月29日起至2042年9月28日止為期40年，可作商業用途。						
6	上海七寶領展廣場	148,853	-	1,477	324.8	5.00%	6,560.0	4.95%
	簡介:	上海七寶領展廣場，於2016年落成，包括 ▶ 一幢6層高的購物中心(B1至L5) ▶ 一幢2層高的地下停車場(B2至B3) 泊車位數目: 1,477						
	業權詳情:	該物業是以2份房地產權證登記為上海新寶置業有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自2012年11月12日起至2052年11月11日止為期40年，可作商業用途。						
7	廣州天河領展廣場	90,113	-	998	112.1	5.50%	2,400.0	4.67%
	簡介:	廣州天河領展廣場，於2012年落成，包括 ▶ 一幢10層高的購物中心(B1至L9) ▶ 一幢3層高的地下停車場(B2至B4) 泊車位數目: 998						
	業權詳情:	該物業是以1,011份房地產權證登記為廣州陸鹿物業管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權自1999年7月12日起至2039年7月11日止為期40年，可作商業用途。						

序號	物業名稱				每年現時	收益	於2026年	分析 初始回報率
		零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目	淨收入 (百萬元 人民幣)	資本化法 資本化率	3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	
8	東莞物流倉儲設施	100,597	9,418	-	44.5	5.65%	612.0	7.26%
	簡介:	東莞的物流倉儲設施，倉儲部份於2019年落成，辦公室部份則於2020年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 兩幢2層高附坡道的倉儲設施 ▶ 兩幢1層高的倉儲設施 ▶ 一幢11層高的員工宿舍大樓 						
	業權詳情:	該物業是以9份房地產權證登記為東莞嘉田倉儲有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權至2067年11月21日為止，可作倉儲用途。						
9	佛山物流倉儲設施	86,793	-	-	20.4	5.75%	289.0	7.04%
	簡介:	佛山的物流倉儲設施，於2020年落成，包括						
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 兩幢2層高附坡道的倉儲設施 ▶ 一幢6層高的員工宿舍 ▶ 一幢附屬大樓 						
	業權詳情:	該物業是以5份房地產權證登記為佛山正聯倉儲有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權至2067年9月28日止為期50年，可作倉儲用途。						
10	嘉興物流倉儲設施	99,323	-	-	19.2	5.75%	356.0	5.40%
	簡介:	嘉興的物流倉儲設施，於2019年落成，主要包括						
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 三幢2層高的倉庫 ▶ 一幢2層高的附屬大樓 						
	業權詳情:	該物業是以1份房地產權證登記為嘉興大恩供應鏈管理有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權至2067年8月29日止，可作倉儲用途。						
11	常熟南物流倉儲設施	23,776	-	-	2.3	5.85%	50.0	4.64%
	簡介:	常熟的物流倉儲設施，於2021年落成，主要包括						
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 一幢1層高的倉儲設施 ▶ 一幢附屬大樓 						
	業權詳情:	該物業是以1份房地產權證登記為常熟神州通供應鏈管理有限公司名下之分散業權。						
		獲授之土地使用權至2055年3月24日止，可作倉儲用途。						

序號	物業名稱				每年現時 淨收入 (百萬元 人民幣)	收益 資本化法 資本化率	於2026年	分析 初始回報率
		零售 總樓面面積 (平方米)	辦公室 總樓面面積 (平方米)	泊車位數目			3月31日 之估值 (百萬元 人民幣)	
12	常熟北物流倉儲設施	69,048	-	-	5.9	5.85%	147.0	4.04%
	簡介:	常熟的物流倉儲設施，於2022年落成，包括 ▶ 兩幢2層高附坡道及附屬構築物的倉儲設施						
	業權詳情:	該物業是以1份房地產權證登記為常熟裕通供應鏈管理有限公司名下之分散業權。 獲授之土地使用權至2056年12月30日止，可作倉儲用途。						

新加坡物業

序號	物業名稱			每年現時 淨收入 (百萬新加坡元)	收益 資本化法 資本化率	於2026年
		計租面積 (平方米)	泊車位數目			3月31日 之估值 (百萬新加坡元)
1	裕廊坊	67,227	-	108.4	4.50%	2,269.0
	簡介:	裕廊坊為郊區購物中心，包括地下一至六層之間的7層零售空間及社區空間。裕廊坊屬綜合發展項目之一部分，該發展項目亦包括一個巴士轉乘站，而平台層上為住宅公寓The Centris。				
	業權詳情:	該物業於1995年至1997年前後落成，於2020年進行大規模翻新。 該物業乃根據合共567份分層地契單位持有。JP1(地段3822V Mukim 6)內的分層單位坐落於兩幅國有土地上，總租約的共同到期日為2092年11月30日。 JP2(地段3993A Mukim 6)內的分層單位坐落於一幅國有土地上，總租約於2105年6月20日到期。				
2	Swing By @ Thomson Plaza	10,206	-	10.7	4.10%	213.0
	簡介:	新加坡的Swing By @ Thomson Plaza於1980年落成，於2019年進行大規模翻新，包括10個分層單位，分佈於多用途發展項目Thomson Plaza的三層零售平台上。九(9)個單位位於Thomson Plaza的內區，餘下單位則位於地下一層。				
	業權詳情:	該物業根據位於Mukim 15內的10份分層地契單位持有，具體如下： 地段U1879K、U1880T、U1881A、U1882K、U1883N、U1884X、U1885L、U1886C及U648P擁有私人租賃業權，自1976年10月15日起計為期99年。地段U713N為私人租賃業權，自1976年10月15日起為期99年(不包括到期前最後1天)。 此外，地段1827V Mukim 15擁有土地面積約884平方米，租期自1976年10月15日起計為期99年。 除地段U648P Mukim 15登記於Thomson Plaza (Private) Limited名下外，所有分層地段均登記於Mercatus Beta Co-operative Limited下。於估值日期，地段1827V Mukim 15登記於Thomson Plaza (Private) Limited名下。				

澳洲物業

序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2026年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
1	100 Market Street · 悉尼	28,339	-	33.9	6.50%	451.75
	簡介:	悉尼的100 Market Street，為建造於1978年的一幢10層高之辦公樓，並於2010年進行大規模重建 / 翻新。				
		該物業包括10層商業大廈，位於悉尼中央商務區Mid-Town Precinct內的Westfield Sydney零售購物中心綜合大樓內部及上層。				
	業權詳情:	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主Westfield Management Ltd及Re Nominee Company Pty Ltd作為租戶，共同持有同等份額。該租期自2019年6月27日起至2318年6月26日止為期299年。				
序號	物業名稱	總計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2026年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
2	The Strand Arcade · 悉尼*	5,564	-	13.3	5.25%	119.5*
	簡介:	悉尼的The Strand Arcade，始建於1891年，包括一個封閉式維多利亞風格的零售商場，涵蓋地庫樓層、地面層及五層上層。第三至五層一般為辦公室套間及儲存區。				
		該物業有約18.5米面向優質零售地帶皮特街步行街，21.5米面向喬治街。				
	業權詳情:	該物業以永久業權方式持有，註冊業主為Strand TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。				
		* 50%權益				
3	Queen Victoria Building · 悉尼*	14,174	669	37.6	5.375%	288.5*
	簡介:	悉尼的Queen Victoria Building，為澳洲最大的維多利亞式拱廊，佔據整個街區，面向喬治街、約街、都勞街及市場街。				
		該物業始建於1898年，包含封閉式維多利亞風格的零售商場，涵蓋地庫樓層、地面層及三層上層。地下停車庫可停放669輛車輛，直通約街。				
	業權詳情:	該物業以租賃業權方式持有，註冊業主QVB TC Pty Ltd(佔1/2份額)及Vicinity Custodian Pty Ltd(佔1/2份額)作為由Leases V688504及BK.3621第984號(於2083年2月27日到期)所創建租約業權中的共同租戶。				
		* 50%權益				

序號	物業名稱	總計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2026年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
4	The Galleries · 悉尼*	14,961	–	20.8	5.50%	178.5*
	簡介:	悉尼的The Galleries · 始建於2000年 · 包括一幢四層高的零售層 · 位於公園街2號(74,000平方米的高級辦公樓)之下的單獨獨立分層。 該物業處於顯眼位置 · 面向喬治街 · 皮特街及公園街 · 且地下直通市政廳火車站及Queen Victoria Building。車輛可從皮特街進入地下裝卸區。				
	業權詳情:	該物業以永久業權方式持有 · 註冊業主為Galeries TC Pty Ltd (50%)及Vicinity Custodian Pty Ltd (50%)。				
		* 50%權益				
序號	物業名稱	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬澳元)	收益 資本化法 資本化率	於2026年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
5	IGO投資組合#	186,733	424	214.6	5.38 – 6.75%	918.2#
	簡介:	悉尼及墨爾本的優質辦公大廈物業組合概述如下: <ul style="list-style-type: none"> ▶ 347 Kent Street · 悉尼 – 20層高的甲級大廈(100%權益) ▶ 126 Phillip Street · 悉尼 – 37層高的高級大廈(25%權益) ▶ 388 George Street · 悉尼 – 30層高的甲級大廈(50%權益) ▶ 151 Clarence Street · 悉尼 – 20層高的甲級大廈(100%權益) ▶ 567 Collins Street · 墨爾本 – 27層高的高級大廈(50%權益) 				
	業權詳情:	各資產均包括多個地塊的永久業權權益。 IGO投資組合由持有該等物業的合營企業委聘的獨立外部估值師進行。領展資產管理作為管理人可以採用該合營企業估值師發布的估值 · 前提是領展資產管理經考慮該合營企業估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後 · 合理信納該合營企業估值師的能力及獨立性。				
		# 49.9%權益				
6	149 Orchard Road · 悉尼^	24,079	82	–	5.375%	121.5
	簡介:	149 Orchard Road, Chester Hill為優質物流園區 · 於2025年落成 · 包括4個單位 · 面積介乎5,640平方米至7,960平方米。每幢建築均配置2層的企業辦公室及一個淨空高度達13.7米的倉庫單位。				
	業權詳情:	該物業由註冊業主Orchard Sub Pty Ltd以永久業權的方式持有。				
		^ 於2025年10月收購149 Orchard Road。				

英國物業

序號	物業名稱	淨內部面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬英鎊)	收益 資本化法 資本化率	於2026年 3月31日 之估值 (百萬英鎊)
1	The Cabot · 倫敦*	44,226	65	15.7	10.00%	153.00
	簡介:	25 Cabot Square提供約44,226平方米的辦公室及零售場所，以及407平方米的接待區，涵蓋地下室、地面層、夾層及十三層上層。				
		吾等瞭解到其始建於1991年左右，並於2018年大規模翻新。其包括甲級辦公大廈，面積介乎17,659平方呎至45,526平方呎。				
	業權詳情:	該物業以永久業權方式持有。				
		* 兩層自用辦公室之估值9,900,000英鎊。				

上述估值附表為全份估值報告之概要，估值報告全文(以英文編製)於管理人之註冊辦事處可供查閱。

五年表現概要

財務數據

	截至2026年 3月31日 止年度 百萬港元	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	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	13,938	14,223	13,578	12,234	11,602
物業經營開支	(3,708)	(3,604)	(3,508)	(3,036)	(2,826)
物業收入淨額	10,230	10,619	10,070	9,198	8,776
一般及行政開支	(829)	(915)	(766)	(653)	(512)
投資物業公平值變動	(14,491)	(16,280)	(7,361)	9,367	426
商譽減值	–	–	(377)	–	–
物業、器材及設備減值	(44)	–	(81)	(50)	–
利息收入	65	224	551	106	98
財務成本	(1,962)	(2,096)	(2,319)	(1,754)	(1,005)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	(5)	–	(11)
所佔合營企業溢利/(虧損)	187	(419)	(627)	85	364
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之 (虧損)/溢利	(6,844)	(8,867)	(915)	16,299	8,136
稅項	(947)	(564)	(1,548)	(1,006)	(1,229)
扣除與基金單位持有人交易前之年內 (虧損)/溢利	(7,791)	(9,431)	(2,463)	15,293	6,907
已向基金單位持有人派付之分派	(6,832)	(6,861)	(6,367)	(6,360)	(6,425)
向基金單位持有人分派未繳股款供股權	–	–	–	(1,638)	–
	(14,623)	(16,292)	(8,830)	7,295	482
代表：					
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)	(13,986)	(16,292)	(10,148)	5,201	2,030
儲備變動產生之金額	(243)	568	1,798	2,252	(1,561)
非控制性權益	(394)	(568)	(480)	(158)	13
	(14,623)	(16,292)	(8,830)	7,295	482

財務數據(續)

	截至2026年 3月31日 止年度 百萬港元	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	截至2023年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2022年 3月31日 止年度 百萬港元
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位 持有人應佔之年內(虧損)/溢利	(7,397)	(8,863)	(1,983)	15,451	6,894
調整:					
- 投資物業公平值變動	13,934	16,181	7,710	(9,443)	(714)
- 商譽減值	-	-	377	-	-
- 物業、器材及設備減值	44	-	81	50	-
- 投資物業公平值變動之遞延稅項	(107)	(332)	458	(60)	172
- 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(23)	(29)	(169)	22	(32)
- 金融工具之公平值變動	(44)	67	82	51	(80)
- 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	31	31	45	60	51
- 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	-	5	-	11
- 其他非現金虧損/(收益)	139	(30)	112	180	(29)
酌情分派	-	-	-	-	146
可分派總額	6,577	7,025	6,718	6,311	6,419
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	126.88	134.89	130.08	155.51	159.59
末期每基金單位分派	126.73	137.45	132.57	118.80	146.08
每基金單位分派總額	253.61	272.34	262.65	274.31	305.67

財務數據(續)

		於2026年 3月31日	於2025年 3月31日	於2024年 3月31日	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	209,556	220,413	235,979	237,469	212,761
其他資產	百萬港元	10,225	8,764	16,335	30,450	12,955
資產總值	百萬港元	219,781	229,177	252,314	267,919	225,716
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)						
應佔資產淨值	百萬港元	70,071	65,779	73,872	78,859	62,726
非控制性權益	百萬港元	(386)	(72)	(381)	120	302
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	150,096	163,470	178,823	188,940	162,688
借貸總額佔資產總值比例	%	25.6	23.1	23.5	24.2	22.0
負債總額佔資產總值比例	%	31.9	28.7	29.3	29.4	27.8
投資物業估值	百萬港元	209,556	220,413	235,979	237,469	212,761
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.65–4.90	3.65–4.90	3.25–4.60	3.10–4.50	3.10–4.50
— 停車場及相關業務	%	3.10–5.00	3.00–5.00	2.70–4.90	2.60–4.80	2.90–5.30
— 辦公室	%	3.75	3.75	3.30	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售(附註(i))	%	5.00–5.50	5.00–5.50	4.65–5.15	4.50–5.00	4.25–4.75
— 辦公室	%	5.35	5.20	4.75	4.25	4.25
— 物流	%	5.65–5.85	5.55–5.75	5.20–5.30	5.00	5.00
— 澳洲						
— 零售	%	5.25–5.50	5.25–5.50	5.25–5.50	4.88–5.25	不適用
— 辦公室(附註(i))	%	5.38–6.75	5.38–6.75	5.00–6.25	4.50–5.25	4.40
— 物流	%	5.38	不適用	不適用	不適用	不適用
— 英國						
— 辦公室	%	10.00	9.00	8.50	6.00	5.19
— 新加坡						
— 零售	%	4.10–4.50	3.80–4.50	3.80–4.50	3.80–4.50	不適用
基金單位持有人每基金單位						
應佔資產淨值	港元	57.75	63.30	70.02	73.98	77.10
每基金單位收市價	港元	36.02	36.40	33.65	50.50	67.00
市值	百萬港元	93,614	93,999	85,937	128,969	141,383
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之折讓	%	(37.6)	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)		2,598,939,023	2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850

附註:

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業,如適用。

物業組合數據

		截至2026年 3月31日 止年度	截至2025年 3月31日 止年度	截至2024年 3月31日 止年度	截至2023年 3月31日 止年度	截至2022年 3月31日 止年度
香港之物業組合						
年末平均每月租金 – 零售	每平方米呎港元	60.1	63.3	64.4	63.8	62.7
續租租金調整率 – 零售	%	(8.2)	(2.2)	7.9	7.1	4.8
年末租用率						
– 零售	%	97.8	97.8	98.0	98.0	97.7
– 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
– 辦公室	%	99.6	99.2	98.2	98.2	94.0
每個泊車位每月收入	港元	3,388	3,391	3,337	3,226	3,064
物業收入淨額比率	%	75.0	76.3	75.3	76.9	76.3
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
– 零售(附註(i))	%	(14.3)	(0.7)	2.8	(3.0)	14.0
– 辦公室	%	(33.6)	(24.1)	(10.2)	(14.5)	(8.1)
年末租用率						
– 零售(附註(i))	%	96.6	95.9	96.6	95.2	90.9
– 辦公室	%	95.7	95.4	92.3	95.5	97.0
– 物流	%	97.9	97.4	96.2	100.0	100.0
物業收入淨額比率	%	72.1	72.7	73.2	70.4	73.5
澳洲之物業組合						
年末租用率						
– 零售	%	99.5	99.0	99.7	96.9	不適用
– 辦公室(附註(ii))	%	86.2	83.9	88.2	89.2	100.0
– 物流	%	23.4	不適用	不適用	不適用	不適用
英國之物業組合						
年末租用率 – 辦公室	%	94.0	93.1	93.1	93.1	100.0
新加坡之物業組合						
年末租用率 – 零售	%	98.2	99.6	97.8	不適用	不適用
表現數據						
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(ii))	港元	不適用	不適用	不適用	不適用	1.60
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	(25.10)	(33.55)	(36.92)	(28.99)	(17.35)
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	7.0	7.5	7.8	5.4	4.6
按每基金單位上市價10.30港元計算之每基金單位淨回報率	%	24.6	26.4	25.5	26.6	29.7

附註：

- (i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業，如適用。
- (ii) 最高溢價及折讓分別按該年度內香港聯合交易所有限公司之最高成交價45.05港元(2025年：41.50港元)及最低成交價32.65港元(2025年：29.75港元)計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2026年3月31日止年度之每基金單位持有人分派253.61港仙(2025年：272.34港仙)，除以2026年3月31日之收市價36.02港元(2025年：36.40港元)計算。

投資者資料

基金單位之上市地位

領展房託之基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號:823),買賣單位為每手100個基金單位。

於2026年3月31日,已發行2,598,939,023個基金單位(不包括庫存基金單位)及17,336,700個庫存基金單位。已發行基金單位之進一步詳情載於本報告之綜合財務報表附註25。

財務日誌

截至2026年3月31日止財政年度之末期業績公告	2026年5月28日
末期分派之除權日期	2026年6月11日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就末期分派而言) ⁽¹⁾	2026年6月15日至6月18日 (包括首尾兩天)
末期分派之記錄日期	2026年6月18日
分派再投資計劃公告	2026年6月18日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2026年6月25日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2026年7月3日
領展房託之基金單位過戶登記處接納選擇表格及撤銷通知書之最後限期 ⁽²⁾	2026年7月13日 不遲於下午4時30分
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就2026年基金單位持有人週年大會而言) ⁽³⁾	2026年7月10日至7月15日 (包括首尾兩天)
2026年基金單位持有人週年大會	2026年7月15日
末期分派之派付日期	2026年7月28日
截至2026年9月30日止六個月之中期業績公告	2026年11月

附註:

- (1) 為合資格可享有截至2026年3月31日止年度每基金單位126.73港仙之末期分派,基金單位持有人務請確保所有過戶文件連同有關基金單位證書,須最遲於2026年6月12日(星期五)下午4時30分交回領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖,辦理過戶登記手續。
- (2) 合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃,據此彼等可選擇全數以現金或全數以基金單位或以兩者結合之方式收取截至2026年3月31日止年度末期分派。該等選擇以基金單位代替現金分派之基金單位持有人必須於2026年7月13日(星期一)下午4時30分前將有關之選擇表格交回並送達領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上)。敬請注意:任何於前述期限後送達/收到之選擇表格將被視作無效。
- (3) 為確定基金單位持有人合資格出席2026年基金單位持有人週年大會並於會上投票,所有過戶文件連同有關基金單位證書,須最遲於2026年7月9日(星期四)下午4時30分交回領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址同上),辦理過戶登記手續。

領展房託之財務報告、公告、通函、通告、其他公司通訊、新聞稿及其他投資者資料登載於我們的公司網站(linkreit.com)。為提倡環保,我們鼓勵閣下於本公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

納入指數

領展為下列指數之成份股之一：

道瓊斯亞太精選房地產證券指數
道瓊斯領先全球指數(美元)
道瓊斯發達市場綠色房地產指數(美元)
道瓊斯全球指數
道瓊斯全球房地產收益指數

富時4Good發達市場指數
富時發達市場最小方差指數
富時環球最小方差指數
富時EPRA Nareit香港指數
富時EPRA Nareit已開發亞洲33指數
富時全球GDP加權指數
富時全球股票指數系列 - 香港大型股指數
富時強積金合資格房地產投資信託指數成分股

GPR 250環球指數
GPR 250亞洲指數
GPR 250亞太指數
GPR 250香港指數
GPR 250全球房地產投資信託指數
GPR 250亞洲房地產投資信託指數
GPR 250亞太房地產投資信託指數
GPR 250香港房地產投資信託指數
GPR(世界)綜合指數
GPR亞洲綜合指數
GPR香港綜合指數
GPR/APREA綜合指數
GPR/APREA綜合香港指數
GPR/APREA綜合房地產投資信託指數
GPR/APREA綜合香港房地產投資信託指數
GPR/APREA可投資100指數
GPR/APREA可投資100香港指數
GPR/APREA可投資100房地產投資信託指數
GPR環球100指數
GPR全球房地產業可持續發展指數

恒生指數
恒生地產分類指數
恒生綜合指數
恒生綜合行業指數 - 地產建築業
恒生綜合大型股指數
恒生綜合大中型股指數
恒生大中型股(可投資)指數

恒生香港35
恒生房地產基金指數
恒生滬深港(特選企業)300指數
恒生等權重指數
恒生可持續發展企業指數
恒生可持續發展企業基準指數
恒生內地及香港可持續發展企業指數
恒指ESG指數
恒指ESG增強指數
恒指ESG增強精選指數
恒指低碳指數
恒生ESG50指數
恒生氣候變化1.5°C目標指數
恒生高股息率指數
恒生滬深港(特選企業)高股息率指數
恒生高息股30指數

MSCI所有國家世界指數
MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數
MSCI世界指數
MSCI香港指數
MSCI所有亞太國家房地產指數
MSCI所有亞洲國家(不包括日本)投資指數 - 房地產投資信託指數
MSCI香港伊斯蘭指數

標普香港高收益房地產信託指數(港元)
標普泛亞伊斯蘭香港指數(美元)
標普泛亞伊斯蘭指數(美元)
標普高收益亞太地區(紐西蘭除外)房地產投資信託精選指數(美元)
標普全球內在價值(GIVI)香港指數(美元)
標普全球內在價值(GIVI)亞太地區(美元)
標普內在價值加權香港指數(美元)
標普低波目標Beta香港指數(美元)
標普全球ESG增強房地產指數(美元)
標普內在價值加權亞太地區指數(美元)
標普KRX亞洲100指數(美元)
標普國際環境與社會責任指數
標普全球氣候韌性傾斜指數(美元)
標普全球指數(美元)
標普全球BMI指數(美元)

Reitway Global Property Diversified Index
Reitway Global Property ESG Index
Reitway Global Property Index

MSCI指數納入領展房託，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標誌或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展房託。MSCI擁有MSCI指數的所有權。MSCI、MSCI指數名稱及標誌是MSCI或其附屬公司的商標或服務標誌。

釋義及詞彙

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)
2025年基金單位持有人週年大會	於2025年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
2026年基金單位持有人週年大會	將於2026年7月15日舉行之基金單位持有人週年大會
人工智能	人工智能
替任估值師	領展委任替任合資格估值師根據房地產投資信託基金守則進行估值
亞太區	亞太區
APREA	亞太房地產協會
審核及風險管理委員會	領展之審核及風險管理委員會
章程細則	領展之組織章程細則
澳元	澳元
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，或有條件現金獎勵，或兩者結合
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
董事會	領展之董事會
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
戴德梁行	戴德梁行有限公司，自2022年11月17日起獲委任為總估值師，並於2025年11月16日退任
世邦魏理仕	世邦魏理仕有限公司，自2025年11月17日起獲委任為主要估值師
行政總裁	領展之行政總裁
首席財務總裁	領展之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
替任主席	董事會之替任主席
中國中央政府	中國政府
首席投資總裁	領展之首席投資總裁
公司秘書	領展之公司秘書
合規手冊	領展之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展企業管治政策

有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
董事	領展之董事
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
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
執行董事	領展之執行董事
ESG或環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購買基金單位計劃	董事會於2022年7月20日採納之企業員工購買基金單位計劃(其規則已於2023年6月1日作出修訂)，據此符合指定條件之合資格員工可享有由領展提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
飲食	飲食
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
英鎊	英鎊
GPR	全球地產研究院
總負債比率或負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)除以綜合財務狀況表所示的資產總值
本集團	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
港元	港元(百萬港元以百萬列示，十億港元以十億列示)
香港特別行政區政府	香港特別行政區政府
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	領展之獨立非執行董事
首次公開發售	首次公開發售
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
領展	領展資產管理有限公司，為領展房託之管理人
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展房託	領展房地產投資信託基金
領展房託物業組合	The Link Holdings Limited持有之房地產投資組合

領展證券交易守則	領展董事、高層管理人員、其他相關高級員工及證監會持牌人之領展房託證券交易及其他受限制投資管理守則
上市規則	《香港聯交所證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
LREP或領展房地產投資	領展房地產投資
市值	按已發行股份或基金單位數目(不包括庫存基金單位)乘以香港聯交所或其他上市地當時所報之股份或基金單位價格計算之上市公司或房地產投資信託基金之市值
最高上限	(i)所有相關投資; (ii)非合資格少數權益物業; (iii)其他附屬投資; 及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展房託資產總值之25%
中期票據	根據領展房託之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及/或綠色債券
非執行董事	領展之非執行董事
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
非政府機構	非政府機構
非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
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
主要估值師	領展房託之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則·領展房託之物業發展及相關活動上限為領展房託資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》

相關投資	領展房託根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i)於香港聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取基金單位之有條件權利
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方米平均租金之百分比變動
供股	按於記錄日期（即2023年3月6日）每持有五（5）個現有已發行基金單位可獲配發一（1）個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
人民幣	人民幣
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
SBTi	科學基礎目標倡議組織
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
新加坡元	新加坡元
特別目的投資工具	特別目的投資工具（賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義）
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人、商戶/租戶或准用證持有人（視情況而定）
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）
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利（相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利），並作出調整以撇除若干非現金調整之影響
庫存基金單位	領展房託之庫存基金單位
信託契約	受託人與領展於2005年9月6日就設立領展房託而訂立之信託契約（經14份補充契約以及三份修訂及重列契約修訂及補充）
受託人	領展房託之受託人，現為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
按營業額分成租金	按商戶/租戶的銷售總額之既定百分比計算及徵收與基本租金比較多出之租金
基金單位	領展房託之基金單位
基金單位持有人	領展房託之基金單位之持有人
美元	美元
加權平均租約到期	加權平均租約到期

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 mlcleasing@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

