



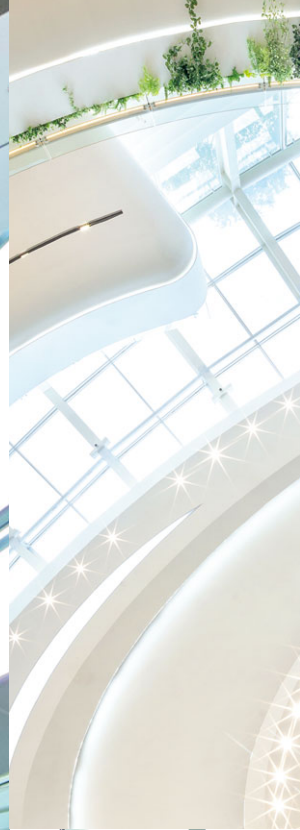
LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

年報

2024
2025

策略報告





目錄

概況

關於領展	2
關於本報告	3
業務概覽	4
上市20周年	6

策略

主席報告書	8
集團行政總裁報告書	12
企業策略	16

表現

營運摘要	18
香港物業組合	20
中國內地物業組合	26
國際物業組合	28
估值回顧	30
資本管理	32

管治

管治及風險管理	34
宏觀趨勢	35
主要風險	36
可持續發展	37

釋義及詞彙	38
公司資料	40

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。我們發揮在資產和物業管理以及基金管理的實力，管理領展房託及其房地產投資組合。我們矢志為基金單位持有人提供穩健的回報及增長。

領展房託

按資產價值等多項指標，領展房地產投資信託基金（領展房託）是亞洲最大的房地產投資信託基金。領展房託於香港聯合交易所主板上市（股份代號：823），持有兩項不同但相得益彰的業務：(i) 領展 及 (ii) 領展控股有限公司持有的房地產投資組合（領展房託物業組合），並於多個地區及資產類別持有多元化的物業權益。

關於本報告

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。



2024/2025年度 策略報告

- 我們與投資者的主要溝通管道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告



2024/2025年度 管治、披露及財務報表

- 企業管治報告
- 財務報表
- 估值報告



2024/2025年度 可持續發展報告

- 香港聯交所上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》
- GRI準則
- 國際可持續發展準則理事會 (ISSB) 的《國際財務報告可持續披露準則第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》
- 氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD)

瀏覽
2024/2025年度
年報



本報告以定性及定量數據，展示我們如何在瞬息萬變的互聯世代下，成功於所在市場中取得豐碩成果，實現「連繫好生活」的目標。

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2024年4月1日至2025年3月31日的財政年度 (2024/2025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2024/2025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。報告通過全面的內部和外部審查。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述本集團2024/2025年度的業績，包含截至批核日期2025年5月27日的重大事宜。在披露策略方針的同時，我們作出適當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，以及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。羅兵咸永道會計師事務所負責審核領展2024/2025年度綜合財務報表，隨後給予無保留意見。就領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標，安永對領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標進行獨立有限鑒證工作。2024/2025年度可持續發展報告載有更多相關資料。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。

2024/2025年度策略報告、管治、披露及財務報表以及可持續發展報告共同構成本年報。

業務概覽



領展房託 (823.HK)

具吸引力的「房託+」投資項目

- 長期為基金單位持有人提供優質及穩健的盈利以及可持續的分派增長
- 聚焦亞太區
- 持有以下兩項不同但相得益彰的業務



領展房託物業組合

房地產權益

- 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
- 持續優化物業組合並多元化發展
- 審慎管理資本，以降低財務風險

領展

房地產投資管理

- 基金管理以及資產和物業管理的綜合實力
- 在目標亞太區市場持續增強實力
- 往績斐然的專業團隊
- 除管理領展房託物業組合外，亦賦能可為資本夥伴提供服務

您的亞太區房地產市場可靠夥伴



第一

按資產價值計為亞洲最大的房地產投資信託基金



19年

收益、物業收入淨額及可分派總額增長記錄



100%

自由流通量，基金單位全數由機構和私人投資者持有



赤柱廣場，中國香港



領展中心城，中國深圳



裕廊坊，新加坡

領展房託物業組合

香港

130 ■ 零售⁽¹⁾
■ 停車場及相關業務⁽²⁾
■ 辦公大樓

中國內地

12 ■ 零售
■ 辦公大樓
■ 物流

澳洲、新加坡及英國

12 ■ 零售
■ 辦公大樓



香港 75.1%



中國內地 13.9%



澳洲、新加坡及英國 11.0%



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2025年3月31日的物業總估值，其中包括海濱匯、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。

財務摘要

14,223百萬港元

收益

10,619百萬港元

物業收入淨額

272.34港仙

每基金單位分派

63.30港元

每基金單位資產淨值

強韌的財政狀況

淨負債比率 **21.5%**
EBITDA 利息覆蓋率 **5.0x**
可動用資金 **87億港元**

租用率

零售
97.8% 香港
95.9% 中國內地
99.0% 澳洲
99.6% 新加坡

辦公大樓
99.2% 香港
95.4% 中國內地
85.5% 澳洲及英國

物流
97.4% 中國內地

上市20周年

自領展房託2005年上市以來，我們度過全球金融危機、香港政治及社會動盪以及冠狀病毒病疫情等各種市場週期，不斷發展並取得成功。20年前上市時，我們的物業組合估值338億港元，20年間向基金單位持有人分派超過835億港元（包括已公布的2024/2025年度末期分派），而領展房託的物業組合估值亦增長至2,258億港元，增幅約為5.7倍。自上市起至2024/2025年度，我們的分派總額複合年增長率達9.1%。倘投資者於上市時買入基金單位並一直持有至收取該末期分派，則可獲得超過其原本投資額3倍的分派，而且其基金單位的價值亦有約3倍增長。

在為基金單位持有人帶來豐厚回報及增長的同時，我們一直在核心運營中照顧社區的需要，以及為眾多租戶的成功及發展提供支援，同時在資產管理及可持續發展方面不斷創新，並重視人才投資，對此我們為此深感自豪。我們相信憑藉這些成就及經驗，定能克服眼前挑戰並制勝未來。

重要企業里程

2005年	2011年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017至2018年
- 由香港特區政府收購零售資產 - 首個於香港上市的房地產投資信託基金 - 開展資產提升項目，釋放資產價值	上市後首次於香港收購資產	推出「愛•匯聚計劃」	- 上市後首次出售資產 - 首個獲納入恒生指數成分股的房地產投資信託基金	進軍中國內地一線城市以實現多元化	率先發行房地產綠色融資債券	高溢價出售兩個香港資產組合



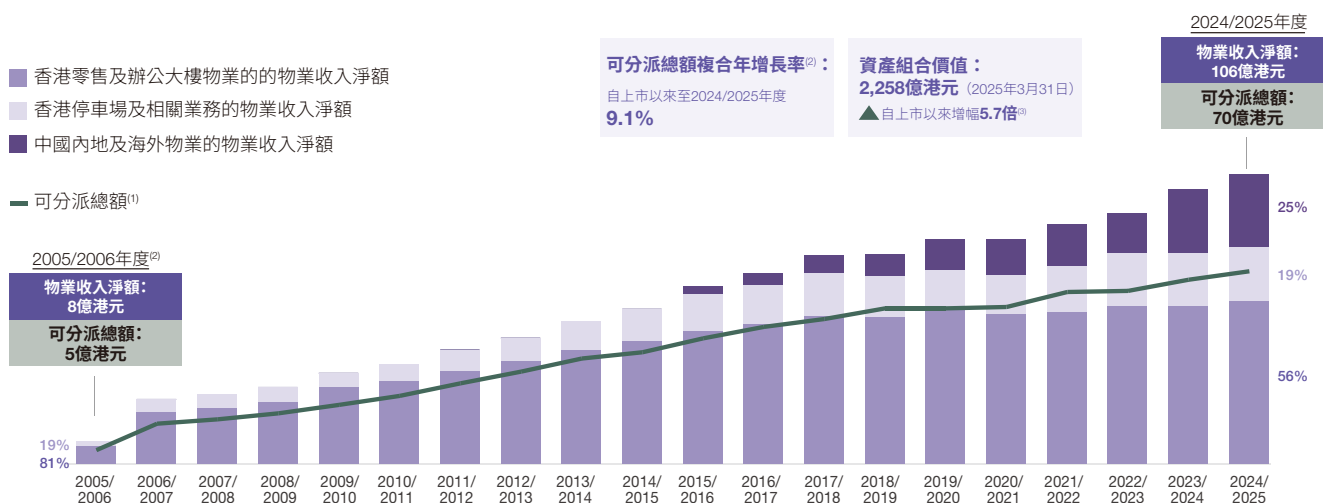
自2004年起

領展1.0
 於香港開展積極的資產管理

自2014年起

領展2.0
 多元化發展

多元化支持穩健盈利及增長



附註：

(1) 不包括2014/2015年度至2021/2022年度的酌情分派。

(2) 就計算我們自上市以來的複合年增長率而言，2005/2006年度的相關財務數據按照上市日期2005年11月25日至2006年3月31日進行年化。

(3) 經參考我們首次公開發售招股章程所披露於2005年9月30日的首次公開發售物業組合估值。

2019至2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	而今
- 進入澳洲及英國國際市場 - 於全球房地產行業率先發行綠色可轉換債券	- 夥拍當地合作夥伴進一步拓展澳洲市場 - 開拓中國內地物流業務 - 首次發行離岸人民幣票據	- 進入新加坡市場 - 收購一幅毗鄰香港安達臣道的發展項目地塊	上市後首次股權融資—24億美元供股	- 收購上海七寶領展廣場餘下50%權益 - 完成於香港的第100個資產提升項目	推出領展房地產投資

澳洲



新加坡



2024年及其後

LINK
REIT

領展3.0
發展新篇章

“

領展將需要進一步提升適應力、抗逆力及靈活性，而更重要的是，必須專注於我們跨越周期亦能確保持續經營能力而實現成功的基本盤。

歐敦勤
主席



主席報告書

各位基金單位持有人：

本人欣然就領展房託2024/2025財政年度的全年業績撰寫本人的首份主席報告書。

撰寫此報告書時，本人已擔任領展資產管理主席將近一年。時值21世紀已過四分之一，我們亦即將迎來領展房託首次公開發售（IPO）20周年誌慶。在這20年間發生了許多歷史事件，包括我們見證了社會、宏觀經濟環境及政治格局的結構性轉變。從數碼年代的誕生到成熟、中國作為經濟強國的崛起到氣候轉變與人工智能的出現，過去可能需要數個世紀才能完成的轉變，如今瞬間成真。這些轉變令房地產市場的聯繫更加緊密，但同時亦令分歧擴大，皆因贏家及輸家的表現更走向兩極化。

回顧剛過去的2025年首幾個月，我們目睹空前動盪的宏觀經濟狀況。市場不但須持續面對烏克蘭、中東及蘇丹難以預測的緊張局勢所帶來的挑戰，更面臨關稅戰激化，不僅引致市場激烈震盪，更威脅到現時全球經濟秩序。美國政策的最新發展不僅對今年產生一次性影響，更有可能持續對地緣政治、全球經濟及金融市場產生長期深遠的影響。美國對全球市場幾乎所有資產類別的影響力仍無出其右，對美國國債及美元的信心一旦動搖，每個人都無法置身事外。美國對於領展房託的資金流向、全球利率環境及投資者和消費者信心均有重大影響。

在當今充滿挑戰的環境下，領展將需要進一步提升適應力、抗逆力及靈活性，而更重要的是，必須專注於我們跨越周期亦能確保持續經營能力而實現成功的基本盤。在可控範圍內，我們必須聚焦於管理核心物業組合，確保持續提升我們的競爭優勢。同時，我們必須保持廣闊的視野，捕捉多元化投資新資產及地區的機會，從而穩守盈利，並建立經濟上可持續發展的業務模式。

在嚴峻挑戰中取得穩健業績

本財政年度的業績穩健，在宏觀環境不明朗及業務面對日益嚴峻挑戰的情況下，我們的業務仍展現出抗逆力。儘管我們很榮幸能夠在本年度再次為基金單位持有人提高可分派總額，我們卻必須強調，部分利好因素僅屬一次性。因此，我們須謹慎應對香港及中國內地物業組合所面對的經營環境。在競爭白熱化、成本飆升、電子商務及跨境消費等挑戰下，我們的零售租戶努力應對行業的結構性變化，以致租金負擔能力正在下降。鑒於租賃周期的性質，租金調整及最終對盈利的影響會滯後。此外，由於香港市場持續重整，加上最近的成交顯示估值下降，我們預期香港的資產估值將面臨更大的下行壓力。

我們預期，業務所面臨的不明朗因素及逆風將在未來一個財政年度持續。我們須保持耐性與警惕，同時靈活應變，助力領展房託去跨越眼前的不確定性，並驅動高質量盈利增長。這並不能一蹴而就，而我們難於預視所付出的努力何時會帶來回報。然而，領展將繼續專注於鞏固基礎，建構一個能制勝未來的穩健平台。

策略執行

在董事會的指導下，領展的管理團隊正實施強而有力的措施，應對各種挑戰，包括近期通過降低成本和提高營運效率，以管理基金單位持有人的回報及保持財務實力，同時繼續審慎執行前述策略，為長期增長奠定基礎。

在降低成本方面，我們需要審慎評估所有可控開支，包括物業、人員、營運及薪酬。我們須採取平衡且嚴謹的機制衡量值，確保每一分一毫的支出能為基金單位持有人帶來最大回報，同時又可保持高水平的服務。

我們貫徹以亞太地區為重心的策略，專注於積極管理及優化領展房託物業組合，同時與不同的資本夥伴合作，拓展房地產投資。我們始終聚焦於積極管理我們的物業組合，以保障及釋放價值。我們須繼續謹慎評估收購機會，確保新投資具備強勁的基本面，並與我們的優勢及能力匹配。

雖然我們的資產負債狀況良好，槓杆率較低，我們仍要與投資夥伴合作，把握時機抓緊市場機遇，這與我們拓展房地產投資管理業務的戰略相輔相成。我們欣然推出領展房地產投資（LREP）作為嶄新的業務線，為新的額外資本提供服務。這平台讓我們與夥伴共同投資，但須堅守投資原則並付出努力，方可取得成功。

未來一年，我們須繼續專注於充分發揮現有的核心物業組合、善用我們在零售商場等領域的核心優勢，適時與新的夥伴合作，明智而謹慎地投資鄰近市場，從而推動多元化發展及增強盈利質素。

董事會及管治

在本財政年度董事會出現變動，卸任主席聶雅倫在領展發展的關鍵時期展現出色的領導才能及正直誠信，深孚眾望，與各退任董事陳寶莉、陳耀昌及裴布雷竭力為領展服務，我們謹此向他們致以衷心感謝。

與此同時，我們欣然歡迎翁郭雪梅、冼明陽、龔楊恩慈及包貝利加入董事會。他們帶來嶄新的觀點及理念，同時他們在新加坡及澳洲等毗鄰市場跨境房地產投資領域的專業知識和豐富經驗，與我們在香港及中國內地的核心業務相得益彰。本人謹此感謝董事會全體成員的傑出貢獻。董事會的凝聚力及活力與日俱增，積極為領展創造價值，並不吝與管理團隊分享遠見。在這個工作繁重的時期，董事會的韌力及各成員的貢獻和參與顯得尤為重要。

正如部分基金單位持有人所知，董事會及薪酬委員會正仔細審視本公司的薪酬策略及文化，重點是使激勵機制與基金單位持有人的體驗進一步掛鉤，同時提高披露水平，從而增加高級行政人員激勵機制的透明度。我們感謝各基金單位持有人在此過程中提供的建設性意見。

除該等變動外，為肯定我們對可持續增長及發展的持續承諾，董事會於今年初設立了可持續發展委員會，由蒲敬思擔任主席。



展望

領展房託上市已近二十年，我們在這廿載取得的成功，實在值得管理層和所有參與本公司發展的人士引以為傲。本人謹此祝賀包括集團行政總裁王國龍在內的整個團隊取得的卓越成就。

展望未來，我們會汲取之前的成功經驗及前車之鑒。有如本人在中期業績中所提及的「房託+」投資方案，要持續為基金單位持有人帶來高質素盈利及可持續的增長，我們的企業策略須持續進化，再由團隊付諸實行。

我們正處於領展房託發展里程的重要轉捩點，儘管若干變動可能導致短期陣痛或挫敗感，但當前環境亦同時可作為推動我們發展的跳板。

本人衷心感謝基金單位持有人及所有持份者的支持。過去12個月，本人很高興與多位投資者會面，銘感各位的建設性意見及坦率對話。我們作為企業擁有人對閣下任重道遠，本人期待在未來一年繼續為閣下的利益盡心服務。

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
2025年5月27日

集團行政總裁報告書

各位基金單位持有人：

隨着全球房地產市場持續面對逆風，我們須應對艱巨且極不明朗的宏觀經濟及地緣政治環境。在宏觀因素瞬息萬變下，本人欣然報告2024/2025財政年度再次取得穩健的年度業績。一如既往，本人特別衷心感謝領展全體員工竭盡心力、頑強不屈及堅韌不拔，尤其在此動盪時刻，共創如此佳績 — 維持抗逆力更顯重要。

在領展房託上市20周年即將來臨之際，回望過去廿載的成功、成長及收穫，本人引以為豪。領展於過去20年間全面轉型，當我們展望未來續創新篇章之際，也該回首我們的歷程、沿路取得的成功及克服的挑戰。本人衷心感謝過去和現在所有的同仁、重要合作夥伴及持份者，一直陪伴我們取得多項成就。

財務摘要

於2024/2025財政年度，我們的收益及物業收入淨額分別按年增長4.8%及5.5%至142.23億港元及106.19億港元。由於一次性利好因素，尤其因若干有利的稅務決議，我們於2024/2025年度的可分派總額錄得4.6%的溫和增幅，達70.25億港元。同時，於2025年3月31日，投資物業組合的估值輕微減至2,204.13億港元，主要由於資本化率提升及外匯貶值所致。我們的財務狀況保持穩健，淨負債比率為21.5%。

香港：挑戰不斷

隨着零售業正經歷結構性重整，香港經濟持續面對種種挑戰。由於租戶普遍面臨成本上漲及銷售流失至電商及跨境消費，續租租金調整率趨向由正轉負。然而，亦有利好跡象值得一提。隨着優才計劃

開展及移民潮放緩，香港人口有所回升。領展香港高爾夫球公開賽等連串盛事有助推動旅遊業增長；同時，北上消費及零售銷售亦漸趨穩定。

儘管零售市道疲軟和消費者情緒低迷，但得益於必需品零售及佔比重要的停車場業務（後者佔領展房託物業組合估值近五分之一），香港物業組合在報告期內的總收益及物業收入淨額分別按年溫和增長1.5%及2.8%。香港零售物業組合維持97.8%的高租用率，並於報告期內簽訂超過600份新租約，但期內續租租金調整率轉為負2.2%。可喜的是，商戶銷售額等主要指標領先香港零售市場整體水平。

我們繼續善用一體化的高效卓越營運平台，並持續投資於資產提升項目，確保物業保持競爭力，以及通過各種創新舉措提高生產力和效率，從而為基金單位持有人創造更大價值。去年8月，我們成功翻新秀茂坪商場，這是我們在香港進行的第100個資產提升項目，我們在天台設置佔地約12,000平方呎的「幾何動樂園」戶外遊樂場，備有為不同年齡的兒童而設的多項遊樂設施。年內，我們亦進行了多項以商戶主導的資產提升項目，旨在推動商戶組合重組及重新定位。

我們提升了能源效益，現已營運全港其中一個最大的私營太陽能發電設施，設有58個太陽能發電系統，全年產生約420萬度電。我們亦通過節能措施及與可持續發展掛鉤的創新保險方案提高營運效率，詳情載於我們的可持續發展報告。



領展於過去20年間
全面轉型，本人衷心
感謝所有的同仁、
主要合作夥伴及
持份者，一直陪伴
我們取得多項成就。

王國龍
集團行政總裁



我們的停車場組合收益及月租收入分別輕微增長1.7%及0.9%。於回顧年度內，我們在121個停車場實施新的停車場管理系統，利用人工智能及雲端技術來提高營運效率，細鑒顧客行為模式，以提供更切合顧客需要的營銷及服務。於2024年底，我們成功在旗下停車場安裝超過3,000個電動車充電設施，成為全港最大私營電動車公共充電站供應商，為推動香港邁向綠色智慧城市盡一分力，同時展現我們推動可持續發展的決心。

我們對香港的中長期前景充滿信心，但預計當前形勢仍將充滿挑戰，我們無法預估此狀況將持續多久，亦難以預測零售市場及資產估值於此輪重整周期後的格局。

中國內地：分化趨勢

中國內地物業組合按人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別按年增長29.7%及28.9%，主要來自上海七寶領展廣場綜合入賬的貢獻。中國內地零售物業組合繼續展現抗逆力，租用率達95.9%，但在回顧年度內，續租租金調整率轉為負0.7%。儘管戶外及運動用品等領域表現亮麗，惟整體消費市場仍具挑戰，而物業市場流動性仍然有限。在營運方面，我們於上海七寶領展廣場完成資產提升項目，並在該資產納入我們管理旗下一年後，成功整合了當地的運營管理團隊。

中國中央政府宣布了一系列刺激增長的財政及貨幣措施，應對市場流動性、房地產行業、消費者信心及製造業活動等挑戰。我們歡迎這些措施，政府的進一步支持對於提振經濟及增強中國內地物業組合的前景至關重要。

澳洲與新加坡：穩健根基

澳洲零售物業組合的銷售額持續上升，租用率維持接近全面租出的水平，而且銷售額已超越疫情前的水平，我們亦持續改善商戶組合及產品類型。隨着資本化率提升，澳洲辦公大樓行業的估值進一步下調，我們的澳洲辦公大樓組合受到影響，但樂見悉尼甲級商廈的供求動態改善，並對該市場前景持樂觀態度。

由於客流量已恢復至疫情前水平，在強勁的租賃需求及商戶銷售額支持下，新加坡的裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza表現強勁，租用率近乎全面租出，並錄得17.8%的正數續租租金調整率。我們亦通過引入全新餐飲概念及新推售品牌，持續強化商戶組合，推動業績更上一層樓。整體而言，澳洲及新加坡的物業組合繼續受惠於穩健的經濟根基及增長前景。

資本管理

審慎的資本管理由始至終都是我們成功的基石。2023年初，我們預計全球通脹會持續，高息會維持一段較長時間，從而對房地產行業構成持續壓力。我們一直並將持續關注不斷演變的地緣政治緊張局勢、本地經濟疲弱及其他結構性挑戰。事實印證了我們的顧慮不無道理，我們能夠維持穩健的資本狀況，部分歸功於供股，讓我們能夠未雨綢繆，同時能夠抓緊因市場可能持續低迷而出現的機會。

策略

面對日後的挑戰及上述租金調整的壓力，我們的管理團隊深謀遠慮，管控成本及抵禦租金下跌對基金單位持有人未來數年回報的影響。營運效率方面，我們推動創新的資產管理，並在營運開支及人力方面實施嚴格控制，確保成本效益。

同時，我們看到過去數年的多元化策略支持業務增長，強化的管理團隊將繼續通過領展3.0戰略，進一步推動業務多元化發展。

領展3.0戰略繼續由兩大關鍵因素驅動。首先，我們將持續積極管理及多元化拓展領展房託物業組合。我們積極尋求通過資產輪轉及收購機會來強化領展房託物業組合，密切探索市場上的機遇，特別是在澳洲、新加坡及日本等重點市場，從而補足業務短板，加速轉型。我們審視機遇之時，仍會保持審慎態度，僅在合適且具足夠吸引力時方會採取行動。

其次，我們持續發展領展旗下的房地產投資管理業務，開拓不同資金來源。我們欣然正式推出基金業務—領展房地產投資 (LREP)，並於澳洲及日本委聘資深專才，開拓此項新業務。我們持續探索拓展資金來源的不同方式，並與不同資本夥伴合作，包括評估通過自然增長及併購等策略，加速發展房地產投資管理業務。

通過這些努力，我們致力將領展房託打造成極具吸引力的「房託+」投資方案，既可抵禦市場周期波動、提供穩健回報，又能为基金單位持有人創造高於平均水平的盈利增長。

上市20周年

領展過去二十年的成績與發展，有賴各個層面的團隊敢於前行及追求卓越。我們度過全球金融危機、香港政治及社會動盪以及冠狀病毒肺炎疫情等各種市場週期，不斷發展並取得成功。20年前上市時，我們的物業組合估值338億港元，20年間向基金單位持有人分派超過835億港元（包括已公布的2024/2025年度末期分派），而領展房託的物業組合估值亦增長至2,258億港元，增幅約為5.7倍。自上市起至2024/2025年度，我們的分派總額複合年增長率達9.1%。倘投資者於上市時購入基金單位並一直持有至收取該末期分派，已可獲得超過其原本投資額3倍的分派，而且其基金單位的價值亦有約3倍增長。

在為基金單位持有人創造卓越回報與增長的同時，我們一直在核心營運中照顧社區的需要，以及支持租戶業務發展，同時在資產管理及可持續發展方面不斷創新，並重視人才投資，對此我們引以為榮。我們於本年年報特設章節，回顧領展房託上市20年來的成就及得着。

毋庸置疑，我們正處於須作出重大變革的轉捩點。然而，我們相信憑藉過往成功及克服挑戰的經驗，有助我們推進領展3.0戰略，持續為未來增長引擎注入新動力。

我們衷心感謝發展歷程上所有持份者的支持，包括基金單位持有人、員工、董事會成員（特別是近期卸任的聶雅倫、裴布雷、陳寶莉及陳耀昌）、租戶、社區持份者及各夥伴。凡是過去，皆為序章，過往積累的經驗助力我們迎向未來，但我們必須持續蛻變、多元化發展業務，方能在未來20年乃至更長遠取得成功。

總結及展望

本人再次衷心感謝全體同事、持份者及基金單位持有人的鼎力支持與信任。展望來年，儘管面臨嚴峻挑戰，我們堅信憑藉過去20年累積的勢頭，定能推動領展制勝未來。

王國龍
集團行政總裁

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
2025年5月27日



領展3.0戰略

驅動具吸引力的「房託+」投資方案

領展3.0戰略建基於我們近20年多元化發展旅程中所累積的實力及佳績，以及聚焦亞太區市場。領展3.0戰略矢志提供具吸引力的「房託+」投資方案，其特點是既提供能抵禦市場波動的穩健回報，又能夠為基金單位持有人締造高於平均水平的盈利增長。隨着宏觀經濟持續面對挑戰，不明朗因素不斷增加，我們須攻守兼備，在短期固本培元，保持穩健的財務狀況及分派能力，同時須具備戰略眼光，投資未來。

領展房託由兩項不同但相得益彰的業務組成，即 (i) 領展及 (ii) 領展房託物業組合，能夠優於一般資產持有型的房託。我們的策略雙管齊下：

領展房託物業組合

房地產權益

強化領展房託物業組合

積極管理及強化領展房託物業組合乃領展為基金單位持有人創造價值和帶來穩健的回報的核心所在。我們採用積極管理方式，搭建內外增長雙引擎。我們亦堅持審慎的資本管理原則，以保持穩健的財務狀況，並應對潛在風險。

憑藉具規模的在管物業組合，我們受惠於規模效應，致力發揮核心優勢及卓越營運，以提升效率、生產力、商戶滿意度及成本效益。為保持資產的高度競爭力，資產提升亦是業務中不可或缺的一環。

我們不斷為領展房託物業組合物色及審視於不同地區及資產類別的潛在投資機遇。我們亦密切關注現時區內重新定價的趨勢及新興投資主題。在鞏固香港及中國內地領先市場地位的同時，隨着我們進一步多元化投資組合，我們亦密切注視在澳洲、日本及新加坡的增長機遇，同時繼續評估潛在的資產輪轉計劃，尤其是被視為非核心或潛力稍遜的資產。

領展

房地產投資管理

拓展我們的房地產投資管理業務

自2005年上市以來，領展的投資管理能力向來是領展房託不可或缺的一部分。我們一直採取積極的內部管理方針，而領展及領展房託物業組合均屬領展房託旗下，兩者的利益完全一致。通過拓展房地產投資管理業務，我們有廣闊的空間釋放可加速增長的潛力。

我們持續加強兩個主要領域的實力：(i) 資產及物業管理，體現我們致力追求卓越營運的決心；及(ii) 基金管理，涵蓋投資組合及資本管理，專注於締造投資回報。

除管理領展房託物業組合，我們亦致力於擴大房地產投資管理業務，好與資本夥伴開展合作及提供服務。憑藉我們的經驗、規模及佳績，我們已推出新的業務平台—領展房地產投資 (LREP)，為私募機構資本提供服務。我們亦將探索其他戰略機會，以增加第三方資產管理規模。

我們正加強在亞太區目標市場的實力與技能，包括組建新的管理團隊，以在當地物色商機並深化在地營運能力。此外，我們考慮補強型的併購機會，加速房地產投資管理業務的發展。

結論

領展3.0戰略是循序漸進的蛻變，而非一蹴而就的變革。當前市場變幻莫測，我們須居安思危，靈活應變，以準確判斷及應對可能面對的風險，同時把握未來機遇。

我們的企業策略矢志創造長期價值，我們於可持續發展彙編中進一步討論其對六大資本類別的影響：財務、物業組合、創新、人才、社會與關係，以及自然資本。請參閱可持續發展報告第14頁：我們管理的六大資本。



赤柱廣場，中國香港



營運摘要

整體財務業績

領展房託於2024/2025財政年度的業績穩健，在宏觀環境不明朗及業務面對日益嚴峻挑戰的情況下，我們的業務仍展現出抗逆力。收益及物業收入淨額分別按年增長4.8%及5.5%至142.23億港元（2023/2024年度：135.78億港元）及106.19億港元（2023/2024年度：100.70億港元）。該增長主要得益於大部分營運市場的表現均有所改善。於2024/2025年度，可分派總額增長4.6%至70.25億港元（2023/2024年度：67.18億港元），主要由於香港業績相對較好及上海七寶領展廣場的全年貢獻、財務成本減省以及一次性稅項處置及調整，部分增幅被成本（包括不被資本化的併購開支）上升所抵銷。年內每基金單位分派按年上升3.7%至272.34港仙（2023/2024年度：262.65港仙）。截至2025年3月底的淨負債比率為21.5%（2024年3月31日：19.5%）。

投資物業組合的估值按年減少6.6%至2,204.13億港元（2024年3月31日：2,359.79億港元）。公平值下降主要由於大部分物業的資本化率攀升，以及外幣兌港元貶值所致。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值下降8.6%至1,634.70億港元（2024年3月31日：1,788.23億港元）。每基金單位資產淨值下降9.6%至63.30港元（2024年3月31日：70.02港元）。

香港物業組合

領展房託之香港物業組合包括遍布本港的130個社區商業資產，涵蓋必需品零售空間、鮮活街市、停車場及辦公大樓資產，以及約57,000個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位。

該等物業是本地零售基礎設施中不可或缺的一部分，在不同的經濟週期中均能帶來具抗逆力的收益。其處於策略位置，確保鄰近屋邨的居民及普羅大眾均可隨時購買日常商品、享用服務及使用泊車位。該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。

於回顧年度內，香港零售市場仍然面對逆風，零售銷售總額按年下降7.0%。儘管港人北上消費及外遊的趨勢於本年度大部分時間漸趨穩定，但衍生了其他問題，例如訪港旅客人數雖然已由谷底逐步回升，但其消費力則較以往顯著下降。消費模式的轉變使零售業的銷售情況尤其是在非必需品方面雪上加霜。儘管必需品零售市場仍面

臨挑戰，但表現相對較穩定。此外，我們留意到香港零售物業組合的商戶銷售額的跌幅漸趨穩定，每季跌幅逐步收窄，突顯該組合在逆境中展示出一定程度的抗逆力。

在此背景下，香港物業組合的總收益及物業收入淨額分別按年增長1.5%及2.8%，乃由於我們在致力保持收益的同時亦減省開支，使電費和維修及保養開支下降。然而，零售前景乏力及關稅等外圍因素衝擊所帶來的不明朗因素將繼續對續租租金調整率及租金水平構成壓力，使零售物業組合商戶銷售額漸趨穩定的趨勢蒙上陰影。此外，隨著香港法定最低工資上調，有關的成本及營運開支上漲，可能對零售業的短期增長構成挑戰。



零售

- 於2025年3月31日，領展房託之香港零售物業組合維持97.8%的高租用率，有賴我們社區商業物業處於策略性地理位置以及我們扎實的資產管理能力。於2025年3月31日，平均每月每平方呎租金為63.3港元，較去年的64.4港元輕微下降。
- 面對零售市場環境疲弱，領展房託之商戶銷售額按年減少3.0%，而整體香港零售市場則按年下降7.0%。儘管如此，租金對銷售額比例為13.0%，維持於可持續的水平。該等情況對續租租金調整率構成壓力，其於2024/2025年度錄得負2.2%。
- 有賴租賃團隊的實力及不懈努力，報告期內已簽訂超過600份新租約。就我們的物業組合而言，我們觀察到學習及興趣班、特色餐廳、遊戲及家庭娛樂場所、時裝與配件及中醫診所為新興的租賃趨勢。
- 領展繼續致力提升領展房託之資產組合價值，以應對瞬息萬變的市況。於2024/2025年度，我們進行了富善及秀茂坪商場的零售資產提升項目，分別投資3,700萬港元及5,500萬港元。該等舉措預計將帶來17.2%及19.9%的投資回報率。
- 正在規劃及處於法定審批階段之項目之資本開支約為5.76億港元。此資產提升計劃預期於2025年中至2026年初之間完工，涉及資本開支總額1.5億港元。
- 因應消費者喜好日新月異，租賃團隊主動引入中國內地商戶至物業組合，並帶來概念獨特，而且能與本地客戶產生共鳴的商舖，例如特色餐飲等。此租賃策略不僅能應對當前市場挑戰，亦可促進長期可持續發展。

營運摘要

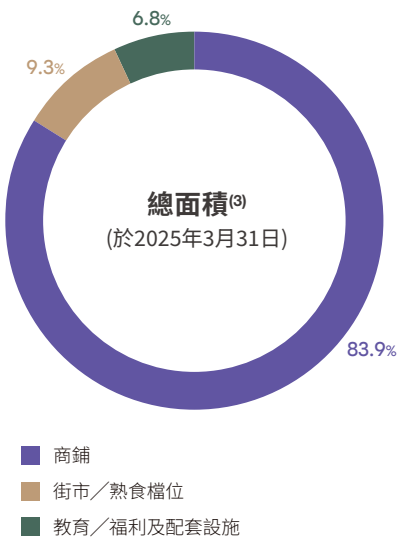
收益分類

	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	5,054	5,050	0.1
街市／熟食檔位	1,066	1,061	0.5
教育／福利及配套設施	149	148	0.7
商場營銷	174	181	(3.9)
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	1,170	1,065	9.9
零售收益總額	7,613	7,505	1.4

營運數據

租用率(%)	於2025年3月31日	於2024年3月31日
商舖	98.2	98.4
街市／熟食檔位	95.6	95.8
教育／福利及配套設施	95.8	95.8
總計	97.8	98.0

續租租金調整率(%)	截至2025年 3月31日 止年度	截至2024年 3月31日 止年度
商舖	(1.1)	7.8
街市／熟食檔位	(9.8)	8.6
教育／福利及配套設施	5.1	2.4
總計	(2.2)	7.9



商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2025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	0.2	13.0
超級市場及食品	(3.4)	12.1
一般零售 ⁽⁵⁾	(5.5)	14.2
整體	(3.0)	13.0

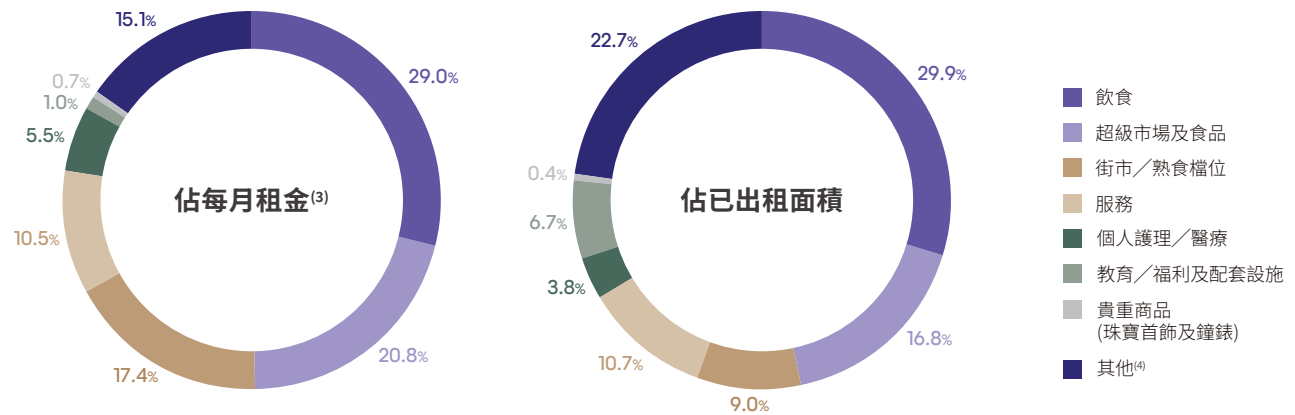
附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金49.57億港元(2023/2024年度：49.45億港元)及按營業額分成租金9,700萬港元(2023/2024年度：1.05億港元)。
- (2) 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。
- (3) 總計不包括自用辦公室。
- (4) 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。
- (5) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、個人護理／醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

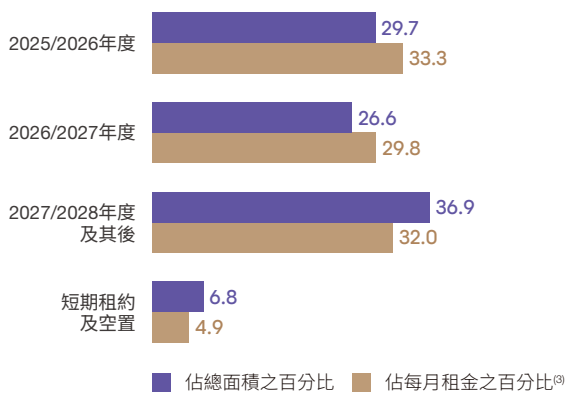
物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 ⁽¹⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽²⁾		租用率	
	於2025年 3月31日	於2025年 3月31日 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	於2025年 3月31日 每平方呎港元	於2024年 3月31日 每平方呎港元	於2025年 3月31日 %	於2024年 3月31日 %
都會	6	23,445	1,227	76.5	78.5	98.8	97.1
匯坊	35	64,997	3,657	70.3	71.8	98.4	98.5
鄰里	57	28,448	1,554	46.6	46.8	96.4	97.7
總計	98	116,890	6,438	63.3	64.4	97.8	98.0

行業組合 (於2025年3月31日)



租約到期情況 (於2025年3月31日)



附註：

(1) 不包括位於觀塘安達臣道之一個發展中物業 (8.34億港元)。

(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。



往廣場及街市
To Plaza & Market

物業發展

- 於2022年8月，領展房託宣布收購一幅位於觀塘毗鄰安達臣道指定作非辦公室商業用途的發展項目地塊。該項目名為領達廣場，位處安達臣道的策略性中心地段，將開發成可建樓面面積12,936平方米的社區商業資產。施工進展順利，上蓋工程已平頂。此外，預租工作已展開，項目預計於2026/2027年度完工。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務收益按年增長1.7%，受月租收入及時租收入增加帶動。停車場收費上調彌補了泊車票銷售額的下降。

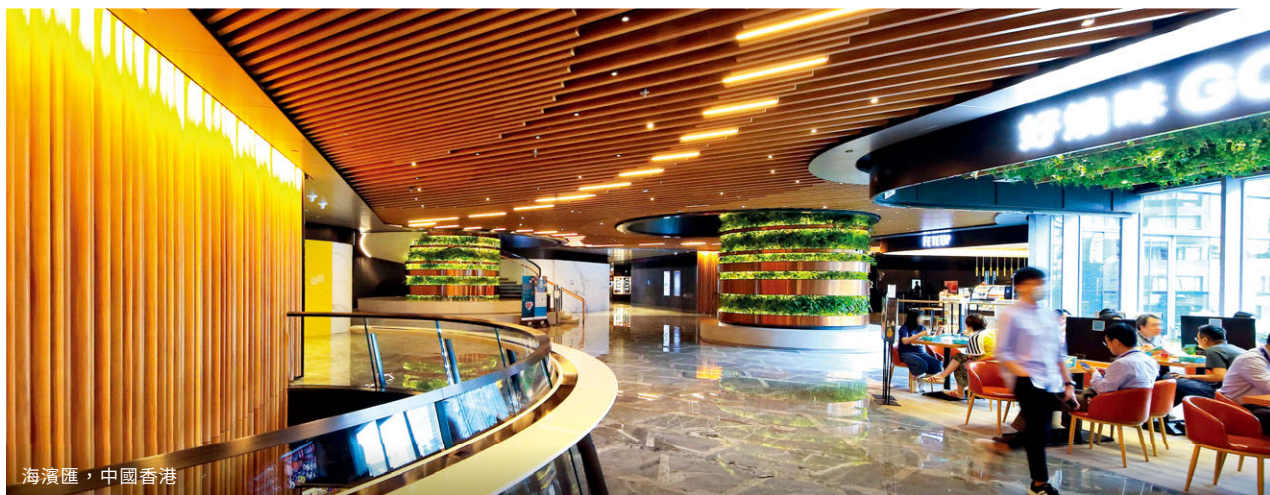
- 停車場月租收入較去年增長0.9%，時租收入則增長3.6%。停車場每個泊車位每月收益按年上升1.6%至3,391港元。
- 於2025年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為734,000港元，下降1.3%（2024年3月31日：744,000港元）。
- 作為成本優化舉措的一環，我們透過升級智能泊車系統，提高了全港121個停車場逾56,000個泊車位（覆蓋超過500條車道）的效率。我們利用科技善用資源，更深入瞭解客戶行為，使我們可提供度身定制的營銷及服務，增強我們的競爭優勢，並提高客戶的忠誠度。

收益分類

	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,643	1,629	0.9
停車場時租	657	634	3.6
停車場相關業務 ⁽¹⁾	207	207	—
開支收回及其他雜項收益	16	12	33.3
停車場及相關業務收益總計	2,523	2,482	1.7

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2025年3月31日，在九龍東辦公大樓當前的空置率下，我們透過合營企業擁有的辦公大樓海濱匯仍錄得高達99.2%的租用率。海濱匯的一名主要租戶宣布其員工將全數返崗，並暫停居家辦公的安排，對辦公空間的需求帶來支持。
- 海濱匯憑藉其策略選址，充分把握擇優而租的趨勢，其坐落於優越的地理位置，提供優質配套並已獲得多項綠色建築認證，是企業追求優質與可持續辦公環境的不二之選。

物業經營開支

- 物業經營開支總額按年減少2.4%。物業收入淨額比率為76.3%（2023/2024年度：75.3%）。
- 物業管理人費用、保安及清潔按年增加2.1%，主要是由於去年最低工資上調及合約續訂所帶來的全期影響。
- 維修及保養，以及公用事業開支按年分別減少18.4%及11.8%，主要是由於今年並無產生去年因極端天氣事件導致的一次性維修及保養開支，加上電費下調所致，因此抵銷了部分成本的上漲，例如地租及差餉，其按年增加4.3%。

物業經營開支分類

	截至2025年 3月31日止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日止年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	679	665	2.1
員工成本	476	463	2.8
維修及保養	213	261	(18.4)
公用事業開支	269	305	(11.8)
地租及差餉	314	301	4.3
宣傳及市場推廣開支	216	220	(1.8)
屋邨公用地方開支	100	103	(2.9)
應收貿易賬款減值撥備	26	29	(10.3)
其他物業經營開支	180	187	(3.7)
物業經營開支總計	2,473	2,534	(2.4)



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周邊長三角及珠三角地區之六項零售、一項辦公大樓及五項物流資產。

該等資產位於策略性地點，受惠於當地的密集人口及廣泛的經濟活動。該等資產能夠受益於該等地區良好的長期發展前景、穩定的消費需求及活躍的商業活動。

於回顧年度，中國內地經濟增長疲弱，通縮壓力日益顯現。此外，由於關稅及地緣政治局勢不斷變化，經濟前景愈發不明朗。對未售出口商品不斷積壓的憂慮或會進一步對國內物價構成下行壓力，從而導致經濟環境難以預測。在消費方面，中國中央政府已宣布一系列的行業提振措施，包括為家電及其他電子產品的以舊換新提供財政補貼。於2025年3月中旬，中國中央政府公布一項策略方案，

包括一系列刺激消費的舉措。此舉優先提振各行業的內需，同時通過促進收入增長以減輕家庭財務負擔來提升購買力。然而，鑒於當前宏觀經濟持續面對逆境，該計劃在刺激需求及推動復甦的效力尚未明確。

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按年增長29.7%及28.9%。此增長主要由於上海七寶領展廣場的全年貢獻，以及零售資產於資產提升後的穩健表現所致，包括領展中心城及廣州天河領展廣場。以港元計算的收益及物業收入淨額分別按年增加28.6%及27.5%。

零售

- 於回顧年度內，中國消費者支出仍然相對低迷，零售銷售額呈現多種形勢，復甦步伐不均。儘管深圳及廣州等主要城市錄得溫和增長，但北京及上海的銷售額明顯較為疲軟。於2025年第一季度，中國內地的消費品零售銷售總額按年增長4.6%。相比之下，北京、上海、廣州及深圳的零售銷售額增長低於全國平均水平，介乎負3.3%至正3.5%。
- 於2025年3月31日，中國內地零售物業組合租用率達95.9%。於2024/2025年度，續租租金調整率錄得負0.7%，乃由於北京中關村領展廣場表現未如理想所致。我們將繼續升級資產，專注於提升其吸引力、強化商戶組合及改善客戶的整體體驗，旨在吸引更多人流來應對新的競爭。撇除北京中關村領展廣場，物業組合的續租租金調整率為正7.6%。
- 為應對消費者不斷變化的偏好，我們於財政年度內簽訂超過300份新租約。
- 自2024年2月收購上海七寶領展廣場餘下50%的權益以來，我們已整合營運團隊。

- 我們按照資本開支計劃，為廣州天河領展廣場第二期的資產提升計劃預留約人民幣1.20億元，向北京通州領展廣場預留約人民幣6,000萬元。兩項資產的翻新工程已於2024年年末動工，並計劃於2025年年中完工。

辦公大樓

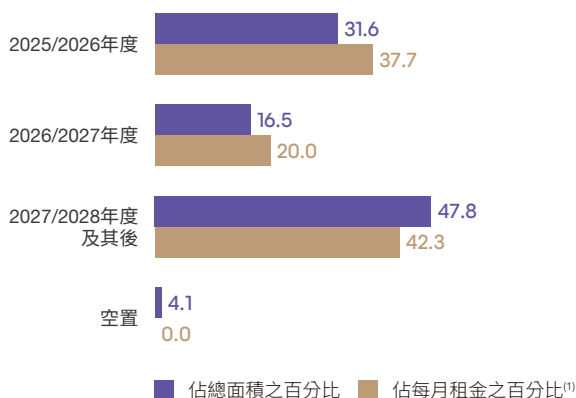
- 於2025年3月31日的租用率為95.4%。儘管有新增供應，我們的租用率仍超過區內平均水平。我們將繼續升級設施，以提升客戶滿意度及吸引新租戶，並對空置單位進行裝修配置工程，以提高租用率。

物流

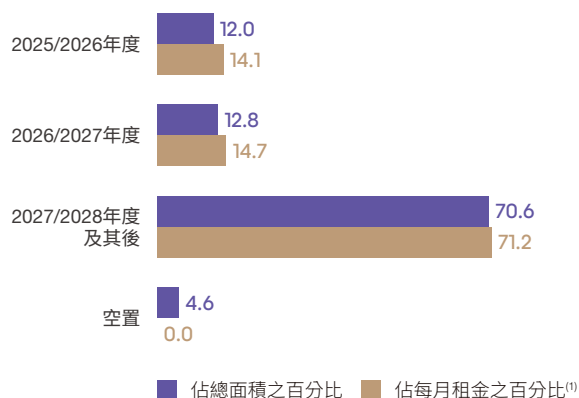
- 我們於中國內地的物流組合包括五項優質物流資產，策略性地位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐。其中，我們持有位於東莞及佛山資產的75%股權。
- 於2025年3月31日，物流物業組合的平均租用率為97.4%。受惠於我們的積極租賃策略，租用率保持在穩健水平。

租約到期情況（於2025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

領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的12項零售及辦公大樓資產。

回顧年內，國際物業組合收益及物業收入淨額分別增長2.2%及1.3%至17.81億港元及12.03億港元。

受惠於有利的持續租賃需求，零售物業組合接近全面租出，而辦公大樓資產組合則繼續進行租賃及空間優化。

零售

澳洲

- 商戶銷售趨勢表現良好，零售資產維持增長勢頭。截至2025年3月31日的租用率為99.0%，策略保持接近全面租出的水平。於物業資產組合中，餐飲、服裝及家品的表現強勁。透過積極租賃策略引入新的品牌組合，令該等資產的零售體驗得以持續提升。
- 受惠於本地及國際旅客到訪中心商業區，區內整體人流上升，同時帶動我們的零售資產表現，商戶銷售額錄得7.7%增長。新開通的悉尼地鐵進一步完善了鐵路網絡，對商戶銷售亦帶來正面影響。續租租金調整率錄得正4.3%，反映商戶的強勁表現。與此同時，租賃的年度租金調整條款有助帶動租金收入增長。
- 改善商戶組合及升級產品選項仍為我們租賃策略的重心，而引入新穎獨特的品牌亦帶動業績表現。

新加坡

- 市郊零售的持續需求及策略位置持續支持裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的強健表現，租用率達99.6%，而平均續租租金調整率為17.8%。商場的固定客群繼續對客流量作出正面支持。
- 商戶銷售額因非必需品消費減少而輕微下降0.8%。然而，餐飲及美容與康健等生活必需品行業均錄得正增長。
- 新加坡零售市場的租賃需求保持穩健，主要受餐飲營運商推出多元化概念，以及國際零售商持續的租賃需求所推動。我們物業組合的租賃趨勢與新加坡零售市場一致。儘管如此，隨著消費者偏好轉變以及商戶面臨電子商務競爭和營運成本上升等挑戰，整體零售業出現部分整合。
- 積極租賃策略包括引入新品牌使零售選項持續增加。



裕廊坊，新加坡

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4.4年，為組合帶來韌性。隨著逐漸租出空置樓面及租戶續租方面取得進展，整體租用率錄得85.5%。此外，我們透過地方營造及提供其他設施來提升辦公大樓資產的吸引力，其中包括於388 George Street新增餐飲商戶。
- 澳洲辦公大樓資產位於中心商業區的策略地理位置，預計將受惠於悉尼辦公大樓市場持續擇優而租及辦公大樓市場分化加劇的趨勢。此外，面臨建設成本及融資成本高企等挑戰，預期2025年及2026年新辦公大樓的供應將逐漸減少，從而為租賃活動提供有力支撐。
- The Cabot的公共區域已完成翻新工程，並改善了商戶體驗。與此同時，部分租戶對金絲雀碼頭的興趣升溫，可望為市場帶來支持。

估值回顧

- 領展的主要估值師戴德梁行有限公司（戴德梁行）於2025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。戴德梁行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。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及合規手冊。
- 截至2025年3月31日，投資物業總值較2024年3月31日下降6.6%至2,204.13億港元，公平值下降主要由於大部分物業的資本化率攀升，以及外幣兌港元貶值。
- 香港零售物業估值較2024年3月31日下降6.9%至1,177.24億港元，原因為資本化率攀升及市場租金下調。香港停車場及相關業務估值減少3.2%至460.18億港元，原因為停車場及汽車服務中心的資本化率攀升。香港辦公大樓物業估值下降17.8%至57.20億港元，原因為資本化率攀升及較保守的估值假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- 中國內地物業估值為314.42億港元（2024年3月31日：352.33億港元）。估值減少37.91億港元主要歸因於資本化率攀升。撇除匯兌差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得10.2%的減幅。
- 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26.31億港元（2024年3月31日：27.17億港元）及66.44億港元（2024年3月31日：77.29億港元）。按澳元計算（撇除匯兌差額），零售物業估值增長1.3%，而辦公大樓估值則下降10.1%。澳洲辦公大樓估值大幅下降主要由於辦公大樓物業的資本化率攀升。
- 英國的辦公大樓估值為19.22億港元（2024年3月31日：19.95億港元）。撇除匯率影響，估值錄得5.6%的減幅，原因為資本化率攀升及市場租金下調。
- 新加坡的物業估值為136.54億港元（2024年3月31日：134.66億港元）。撇除匯率影響，估值錄得1.4%的增幅，原因為新加坡零售租賃市場的情緒樂觀。
- 中國內地及海外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。

估值

	估值		資本化率	
	於2025年3月31日 百萬港元	於2024年3月31日 百萬港元	於2025年3月31日	於2024年3月31日
香港				
零售物業	117,724	126,442	3.65% – 4.90%	3.25% – 4.60%
停車場及相關業務	46,018	47,559	3.00% – 5.00%	2.70% – 4.90%
辦公大樓物業	5,720 ⁽¹⁾	6,957 ⁽¹⁾	3.75%	3.30%
	169,462	180,958		
中國內地				
零售物業	24,418	27,294	5.00% – 5.50%	4.65% – 5.15%
辦公大樓物業	4,759	5,223	5.20%	4.75%
物流物業	2,265	2,716	5.55% – 5.75%	5.20% – 5.30%
	31,442	35,233		
澳洲				
零售物業	2,631	2,717	5.25% – 5.50%	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	6,644 ⁽²⁾	7,729 ⁽²⁾	5.38% – 6.75%	5.00% – 6.25%
	9,275	10,446		
英國				
辦公大樓物業	1,922 ⁽³⁾	1,995 ⁽³⁾	9.00%	8.50%
新加坡				
零售物業	13,654	13,466	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
總估值	225,755	242,098		
投資物業總估值	220,413 ⁽⁴⁾	235,979 ⁽⁴⁾		

附註：

(1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括領展於海濱匯佔用的兩層。

(2) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

(3) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。

(4) 除了領展分別於海濱匯及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

於回顧期內，全球經濟環境動盪加劇，不明朗因素持續。貿易戰再爆發及地緣政治緊張局勢升溫，引發市場對美國通脹及全球經濟衰退的憂慮，導致利率、外匯、股票及債券市場劇烈震盪。

面臨如此複雜多變的宏觀經濟形勢，我們密切關注市場發展動態並管控相關風險。領展採取嚴謹主動的資本管理方法，專注於對利率風險及外匯風險進行策略性監察，並優化我們的資本架構及債務組合。我們透過實施具成本效益的對沖策略，確保有效防範市場動盪，同時保留靈活性以抓住潛在增長機遇。

此外，我們於債務到期前儘早主動與不同貸款人及投資者接洽，確保獲得具競爭力的融資解決方案。於報告期內，我們以有利的信貸額度安排52億港元的新融資，彰顯我們致力維持穩健高效的財務狀況。

於回顧年度內安排的融資

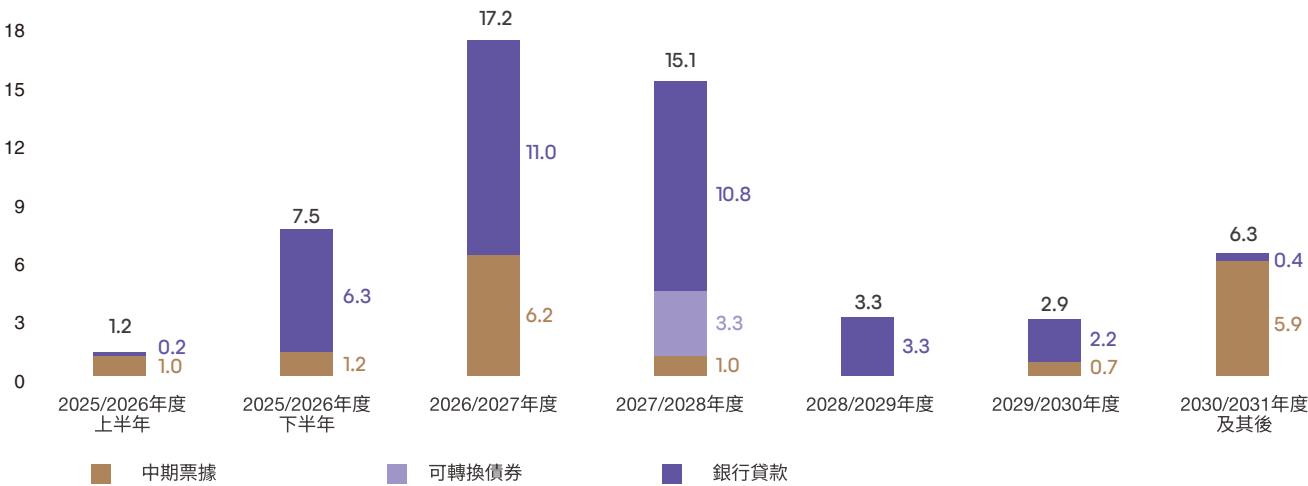
- | | |
|----------|---------------------|
| 2024年12月 | ■ 8.00億港元4年期貸款融資額度 |
| 2025年3月 | ■ 20.00億港元5年期貸款融資額度 |
| | ■ 4.84億澳元4年期貸款融資額度 |

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。

- 於2025年3月31日，償還債務淨額65億港元後，負債總額（面值）減少至535億港元。
- 負債比率由2024年3月31日的23.5%進一步下降至2025年3月31日的23.1%。
- 於2025年3月31日，淨負債比率維持於21.5%之低水平。
- 於2025年3月31日，維持充足流動資金87億港元，包括未提取的已承諾融資額度51億港元以及現金及銀行結餘36億港元。
- 截至2025年3月31日止年度，透過主動的利率及融資安排，平均借貸成本由上年的3.8%進一步降低至3.6%。
- 債務到期年限平均為2.8年，債務到期日攤分於未來13年間。
- 於2025年3月31日，定息債務佔總負債的比例為66.9%。固定利率對沖比率相對較高，確保融資成本於動盪的宏觀環境下維持穩定。

負債到期情況（十億港元）
（於2025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配收入的影響。

- 所有海外投資（澳洲、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、貨幣掉期合約及外幣遠期合約對沖。
- 就人民幣資產組合而言，我們繼續利用人民幣與港元之間的有利息差將人民幣貨幣資產對沖比率進一步提高至近100%，盡量減少外匯對人民幣資產風險的影響，同時享受較低的人民幣借貸成本。
- 來自非香港物業的可分派收入亦每年通過以港元計值的外幣遠期合約大致上進行對沖，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，以作再投資於我們基金單位的選項。就截至2024年9月30日止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位33.792港元之價格發行約2,310萬個新基金單位，現金分派中有約7.80億港元作再投資。

- **基金單位回購：**於回顧年度內動用約5.753億港元（包括交易成本）以平均價格每基金單位約33.1港元回購合共約1,730萬個基金單位。我們已採納香港聯交所庫存股份制度，以於庫存中持有購回的基金單位，為管理資本架構提供更大靈活性。

- **相關投資：**截至2025年3月31日止年度，合共約5.99億港元的債券到期並已全數贖回。於2025年3月31日，我們並無持有任何債券。

具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- 領展房託的信貸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）。
- 多家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政緩衝。

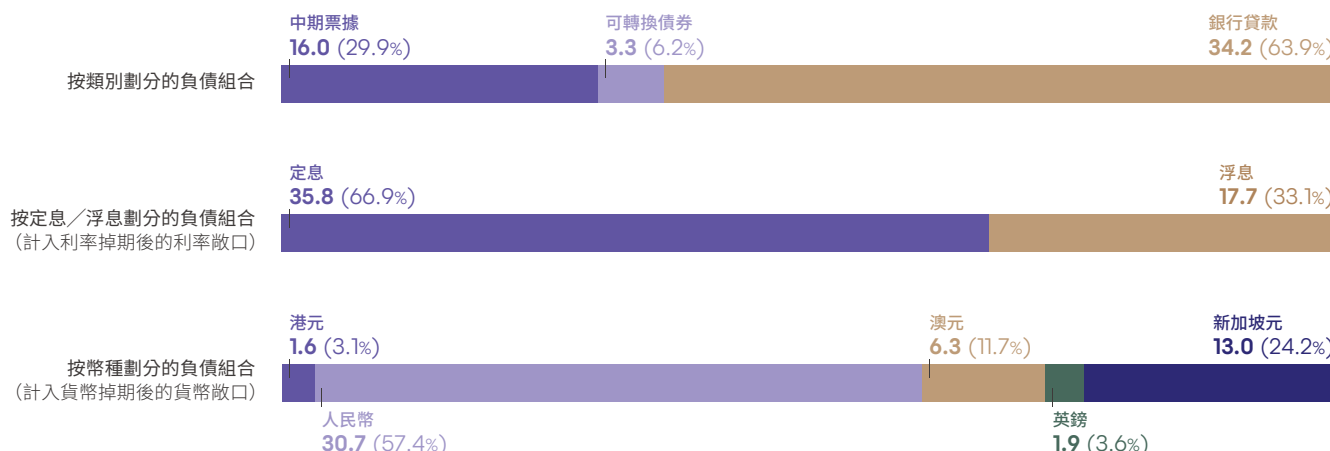
A2
穩定
穆迪

A
穩定
標準普爾

A
穩定
惠譽

負債分類情況（十億港元）

（於2025年3月31日的面值）



管治及風險管理

企業管治

我們相信負責任的管治不僅是符合監管規定，更應成為融入我們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。

更多詳細資料，請參閱管治、披露及財務報表第4頁：管治良好的企業。

風險管理

我們採用貫徹整個企業的風險管理方式，透過一個結構嚴謹的管治框架，確保識別、評估及管理各類風險。風險管理對於維護企業價值、增強抗逆力及實現可持續增長至關重要。

風險管理

本集團採用貫徹整個企業的風險管理方式，透過一個結構嚴謹的管治框架，確保識別、評估及管理各類風險。風險管理對於維護企業價值、增強抗逆力及實現可持續增長至關重要。

三道防線

本集團採用三道防線模型：

- **第一道防線**
各業務部門擁有及管理風險與控制措施。
- **第二道防線**
風險、合規及可持續發展職能部門設計框架、監察成效，並向管理層及董事會提供保證。
- **第三道防線**
集團內部審核部門提供獨立評估，並直接向審核及風險管理委員會匯報。

企業風險框架

本集團的風險管理框架符合國際最佳實踐，並定期進行檢討。主要特點包括：

- 定期更新的主要風險登記冊及熱力圖
- 將環境、社會及管治與氣候相關風險納入核心流程
- 涵蓋宏觀經濟、金融、監管及可持續發展領域的情景分析與壓力測試
- 全集團實施標準化匯報及上報規程

風險監察與優先順序

風險根據六個類別的可能性、影響及方向趨勢進行評估：

類別	示例
■ 宏觀經濟	通脹、利率波動
■ 財務	流動資金、再融資、外匯風險
■ 營運	科技、網絡安全、保險費用、供應鏈
■ 策略	商戶穩健性、需求轉變、資產相關性
■ 環境、社會及管治	氣候轉型、披露、聲譽
■ 新興	地緣政治風險、監管變動

宏觀趨勢

環境變化和社會轉型繼續為經濟和產業營運帶來風險和機遇。我們辨識到這些因素並部署風險管理流程，以助識別關鍵和長期發展趨勢。通過深入了解各種動態，我們旨在將這些趨勢轉化為可持續發展的契機。

1 技術與數字化轉型

技術正在從根本上重塑人們的生活、工作和消費空間。人工智能、自動化和物聯網不僅影響租戶的期望，亦影響城市布局、能源需求和營運模式。在先進城市市場，數碼化能力對競爭力日益舉足輕重。提供實時服務、預測性營運和靈活基礎設施的建築物正成為新標準，而落後的建築物則面臨租戶流失和聲譽風險。

2 貿易脫鉤與地緣經濟調整

地緣政治緊張局勢加劇、國家安全議程和經濟分化，全球供應鏈正出現結構性重整。隨著全球貿易分裂成地區性陣營，投資流動和租戶足跡亦在發生變化。雖然亞洲部分地區能夠從調整中獲益，但其他地區卻面臨資本限制、營運轉變或外交政策調整的風險。了解該等動態對資產的長期抗逆力和租戶的多樣化至關重要。

3 人口結構轉型與城市未來

環顧亞太地區，發達經濟體的人口老化情況正在加劇，而其他經濟體的中產階級增長和城市化進程仍在繼續。這種雙重轉變正在重新定義城市的發展方式、所需空間以及最終用戶。移民以往受到限制，但現正逐漸成為應對人口減少的工具。長遠不僅影響人口數量，亦影響基礎設施的速度和質量、政策響應能力以及各城市中心租戶的偏好。

主要風險

為促進持續監察風險，我們識別最有可能影響我們業務的主要風險。我們存置主要風險登記冊，並由管理層以及審核及風險管理委員會定期檢討。利用該等工具，我們可在財務、營運、戰略以及環境、社會及管治等領域確定緩解風險的優先次序。

主要風險及風險類別

■ 與領展3.0戰略有關的挑戰

風險類別：
策略

■ 企業聲譽及媒體關係

風險類別：
策略

■ 網絡安全及基礎設施漏洞

風險類別：
營運

■ 財務健康及穩定

風險類別：
財務

■ 日益增長的減碳期望

風險類別：
環境、社會及管治

■ 營運及商業氣氛

風險類別：
財務

■ 人員及組織發展

風險類別：
策略

■ 項目延誤／設備停機

風險類別：
營運

■ 監管及營運合規

風險類別：
營運

■ 基金單位持有人的期望與溝通

風險類別：
策略

有關風險重要性評估的更多詳情，請參閱可持續發展報告第58頁：重塑風險和重要性。

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，並巨概述我們在管理關鍵的環境、社會及管治主題方面的優先事項、行動及進展。其亦強調我們如何與持份者合作，以應對新興風險及機遇以及推動我們業務的長期抗逆力及增長。

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、社會及管治基準認可：

環境、社會及管治指數績效



4星評級

2024年：87/100

2023年：87/100



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

AA

2024年：78.6/100

2023年：75.5/100

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

亞太指數

2024年：70/100

2023年：68/100



BBB

2024年：5.6/10

2023年：5.7/10



FTSE4Good

FTSE4Good指數

2024年：4.1/5

2023年：3.8/5

MORNINGSTAR | **SUSTAINALYTICS**

可忽略風險評級

2024年：8.84/100⁽¹⁾

2023年：10.37/100⁽¹⁾

忠實支持者與倡導者

Signatory of:



附註：

(1) 評級較低代表面臨的環境、社會及管治風險較低。

釋義及詞彙

人工智能	人工智能
亞太區	亞太區
澳元	澳元
審核及風險管理委員會	領展之審核及風險管理委員會
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金（如適用）及其他收費及償付
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
主席	董事會之主席（文義另有所指除外）
中國中央政府	中國政府
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
冠狀病毒病	冠狀病毒病
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
環境、社會及管治	環境、社會及管治
飲食	飲食
英鎊	英鎊
集團行政總裁	領展之集團行政總裁
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）
港仙	港仙
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
首次公开发售	首次公开发售
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）
相同基準	不包括於分析期內收購、出售及／或新營運（倘適用）的任何物業
領展	領展資產管理有限公司，為領展房託之管理人
領展房託	領展房地產投資信託基金
領展房託物業組合	領展控股有限公司持有之房地產投資組合

上市規則	《香港聯交所證券上市規則》
LREP或領展房地產投資	領展房地產投資 (Link Real Estate Partners)
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
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
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
主要估值師或戴德梁行	戴德梁行有限公司，領展房託目前之總估值師 (按房地產投資信託基金守則之定義)，自2022年11月17日起生效
每平方呎	每平方呎
房地產投資管理	房地產投資管理
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
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
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
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
新加坡元	新加坡元
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
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

王國龍 (集團行政總裁)

黃國祥 (首席財務總裁)

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

黃泰倫⁽¹⁾

領展之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

宋俊彥

譚承蔭

陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

王國龍

黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

戴德梁行有限公司

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

中國內地

新加坡

悉尼

東京

(852) 2175 1800

(86) 21 5368 9394

(65) 6950 8000

(61) 419 275 925

(81) 3 6733 5260

傳真：

媒體查詢

投資者關係：

客戶服務：

租賃：

(852) 2175 1938

mediarelations@laml.com

ir@laml.com

(852) 2122 9000

香港

中國內地

澳洲／英國

新加坡

hkretailleasing@laml.com

mlcleasing@laml.com

overseasleasing@laml.com

sgleasing@laml.com

網站

Laml.com

(集團網站)

Linkreit.com

(公司網站)

Linkhk.com

(顧客網站)

手機應用程式

掃描下載



Link UP

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





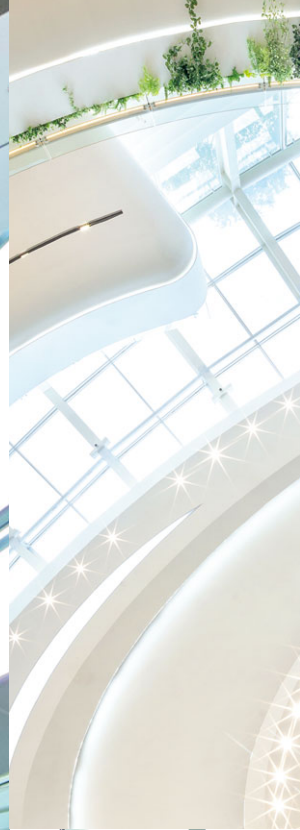
LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

年報

2024
2025

管治、披露及財務報表





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	41
---------	----

監管及合規事宜	54
---------	----

披露

董事會	68
-----	----

董事及管理團隊之簡介	70
------------	----

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	104
--------	-----

財務報表

獨立核數師報告	105
---------	-----

綜合收益表	109
-------	-----

綜合全面收益表	110
---------	-----

綜合分派報表	111
--------	-----

綜合財務狀況表	112
---------	-----

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	113
-----------------------	-----

綜合現金流量表	114
---------	-----

綜合財務報表附註	115
----------	-----

估值報告

估值報告	171
------	-----

五年表現概要	231
--------	-----

投資者資料	235
-------	-----

納入指數	236
------	-----

釋義及詞彙	237
-------	-----

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。我們發揮在資產和物業管理以及基金管理的實力，管理領展房託及其房地產投資組合。我們矢志為基金單位持有人提供穩健的回報及增長。

領展房託

按資產價值等多項指標，領展房地產投資信託基金（領展房託）是亞洲最大的房地產投資信託基金。領展房託於香港聯合交易所主板上市（股份代號：823），持有兩項不同但相得益彰的業務：(i) 領展 及 (ii) 領展控股有限公司持有的房地產投資組合（領展房託物業組合），並於多個地區及資產類別持有多元化的物業權益。

關於本報告

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。



2024/2025年度 策略報告

- 我們與投資者的主要溝通管道，並輔以其他刊載特定內容的披露報告



2024/2025年度 管治、披露及財務報表

- 企業管治報告
- 財務報表
- 估值報告



2024/2025年度 可持續發展報告

- 香港聯交所上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》
- GRI準則
- 國際可持續發展準則理事會(ISSB)的《國際財務報告可持續披露準則第1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》及《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》
- 氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)

瀏覽
2024/2025年度
年報



本報告以定性及定量數據，展示我們如何在瞬息萬變的互聯世代下，成功於所在市場中取得豐碩成果，實現「連繫好生活」的目標。

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2024年4月1日至2025年3月31日的財政年度(2024/2025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2024/2025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。報告通過全面的內部和外部審查。我們相信這份報告以平衡、公允的方法闡述本集團2024/2025年度的業績，包含截至批核日期2025年5月27日的重大事宜。在披露策略方針的同時，我們作出適當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，以及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。羅兵咸永道會計師事務所負責審核領展2024/2025年度綜合財務報表，隨後給予無保留意見。就領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標，安永對領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標進行獨立有限鑒證工作。2024/2025年度可持續發展報告載有更多相關資料。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。

2024/2025年度策略報告、管治、披露及財務報表以及可持續發展報告共同構成本年報。

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
- 全面的可持續發展措施
- 領展「愛•匯聚計劃」聯繫社區
- 政府與社區關係

管理層

- 抱負、使命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

董事會及董事委員會

- 高度獨立性
- 多元化的技能、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
- 妥善管治和監督環境、社會及管治以及可持續發展事宜

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

領展3.0戰略建基於我們近20年轉型及多元化發展旅程中所累積的實力及佳績。

在此戰略下，我們將繼續積極管理及強化領展房託物業組合，並聚焦於亞太區，此舉對我們創造價值及為基金單位持有人帶來穩健回報至關重要。我們亦會擴大領展的房地產投資管理能力，服務提供資本的不同持份者。

通過此等努力，我們矢志將領展房託定位為具吸引力的「房託+」投資方案，其特點是既提供能抵禦市場波動的穩健回報，又能為基金單位持有人締造高於平均水平的盈利增長。

我們的獨立策略報告載有領展3.0戰略，並就我們如何為不同持份者創造價值作出全面而精簡的匯報。該策略報告可於領展房託網站 (linkreit.com) 及香港交易及結算所有限公司網站 (hkexnews.hk) 查閱。

領展的企業文化

領展的企業文化是我們抱負、使命和創造價值的基礎。這種文化推動我們的營運、創新及於各業務範疇帶來積極影響。董事會已審視並確認領展的策略及企業文化持續貫徹一致。

我們的抱負、使命及文化驅動因素

抱負

成為世界級的房地產投資者及資產管理人，服務社群並提升其生活質素

使命

透過履行下列承諾，與持份者建立關係：

- 提供具價值及優質的服務
- 與本地社區建立夥伴關係
- 實現可持續增長

文化驅動因素

推動我們業務發展的文化驅動因素包括：

- 以客戶為本
- 績效導向
- 勇於創新
- 互相協作
- 賦權當責

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。

管治良好的企業

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（即集團行政總裁及首席財務總裁）、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簡介載於本報告第70頁至第75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。

執行董事均為領展之全職僱員。彼等與領展訂有僱員合約，惟並無指定任期並可由領展或執行董事任何一方以六至十二個月的書面通知予以終止。彼等毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任。

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

- 獨立非執行董事任期不得超過九年
- 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及一名為非執行董事

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對獨立性的要求。

獨立性比重⁽¹⁾

董事會



提名委員會



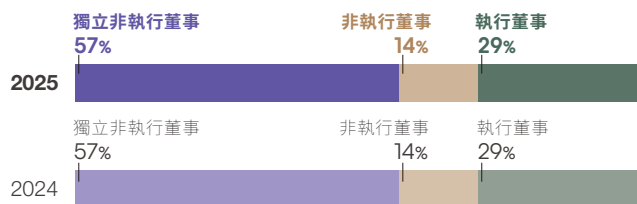
審核及風險管理委員會



薪酬委員會



財務及投資委員會



可持續發展委員會⁽²⁾



附註：

(1) 於2025年5月27日及2024年5月29日共11名成員

(2) 可持續發展委員會於2024年11月6日成立

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。

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及考慮。

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，例如候任主席遴選委員會（「**候任主席遴選委員會**」）和董事會危機管理委員會。此外，還有一些管理委員會，例如風險及盡職審查委員會，負責審閱交易風險相關事項及批准相應的風險評估報告，以供納入投資提案。

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41頁至第53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%
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
- 評估及評價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、目標、抱負、使命及信念，以及與企業文化的一致性
- 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、收購或資本流轉，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
- 合規監控、評估及確定風險承受能力、監督及確認風險管理及內部控制系統的成效，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

主席及集團行政總裁

主席（為獨立非執行董事）領導及負責董事會的運作。集團行政總裁領導管理層，並負責管理領展房託的業務及日常營運。兩個角色明確劃分且由不同人士擔任。

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集團行政總裁領導的管理層執行。

主席

歐敦勤（獨立非執行董事）

- 領導董事會並確保董事會的有效性
- 維持企業信譽及誠信
- 發展並領導策略事宜及企業管治
- 負責評核集團行政總裁的表現
- 確保基金單位持有人與董事會之間有效溝通

替任主席

蒲敬思（獨立非執行董事）^(a)

- 於主席可能因其他原因無暇抽身時，為其提供協助
- 在主席認為合適時履行主席職責
- 為主席提供收取意見的平台

非執行董事／獨立非執行董事

1. 紀達夫 (非執行董事)
2. 冼明陽 (獨立非執行董事)
3. 包貝利 (獨立非執行董事)
4. 翁郭雪梅 (獨立非執行董事)
5. 顧佳琳 (獨立非執行董事)
6. 龔楊恩慈 (獨立非執行董事)
7. 吳麗莎 (獨立非執行董事)

- 透過擔任董事會及董事委員會成員監察領展事務
- 處理潛在利益衝突
- 評核管理層對達成議定企業目標及業務目標的表現
- 監察合規及財務匯報事宜
- 協助制定策略
- 監督風險管理及內部監控
- 審批領展主要風險列表及其風險承受能力
- 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
- 檢視高層管理人員之培訓及發展
- 於董事會會議上提供獨立意見

集團督導委員會成員

集團行政總裁兼執行董事

王國龍

- 根據經董事會議定的業務計劃，發展、推動並達成業務表現
- 與董事會共同制定領展的策略
- 監督管理團隊，確保領展的營運符合既定策略、政策及規例
- 推動內部及外部增長及業務發展
- 建構與政府、監管機構及投資者的關係

首席財務總裁兼執行董事

黃國祥

- 協助集團行政總裁監督以下職能：
 - 財務監控及匯報
 - 資本管理
 - 商業分析
 - 商業及資訊科技方案
 - 採購及工料測量
 - 企業規劃
- 協助集團行政總裁會見投資者及分析員
- 與集團首席投資總裁合作，確保財務模式及業務計劃的穩健性

首席法務總裁⁽²⁾

黃泰倫

- 協助集團行政總裁監督領展法律、管治、風險及合規職能
- 協助集團行政總裁與監管機構及受託人溝通
- 檢視及執行企業管治常規
- 向董事會提供建議及支援，並使董事會掌握有關法規及合規事宜的最新資訊
- 公司秘書

管治良好的企業

首席營運總裁⁽²⁾⁽³⁾

卓格理

- 協助集團行政總裁監督及領導領展的資產管理、租賃及營運
- 領導香港、中國內地、澳洲及新加坡區域中心及業務營運
- 領導領展之可持續發展舉措

首席人事及組織總裁⁽²⁾

莊諾倫

- 協助集團行政總裁制訂和推行人力資本和組織轉型策略，以配合領展3.0之發展
- 負責組織設計、組織發展、領導力建設、人才發展、員工體驗及薪酬獎勵
- 領導人力資源部推動人力資源策略和計劃，並宣導領展企業文化塑造之工作

集團首席投資總裁⁽²⁾

宋俊彥

- 協助集團行政總裁制定領展之長遠投資策略及組合
- 建立領展之基金業務及拓展領展之國際資本合作關係
- 負責領展之投資過程
- 領導領展之投資及策略投資職能

首席企業發展總裁⁽²⁾

譚承蔭

- 協助集團行政總裁推動本集團之企業及策略發展計劃
- 領導企業財務及併購、策略規劃及其他策略計劃
- 領導本集團資本交易之執行，以及新加坡投資職能
- 領導領展之投資者關係職能

首席投資總監（亞洲）⁽²⁾

陳淑嫻

- 協助集團行政總裁及集團首席投資總監監督領展房託之物業組合策略
- 負責資產投資過程，包括收購及出售活動、新市場發展、評估及審閱
- 監督及管理領展房託之物業組合估值

附註：

(1) 蒲敬思先生獲委任為替任主席，自2025年3月12日起生效

(2) 高層管理人員，並非董事會成員

(3) 卓格理先生的職銜由首席營運總裁（中國內地除外）變更為首席營運總裁，自2024年11月1日起生效

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、種族和年齡外，同時強調業務經驗、專長、知識與專業經驗。

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、種族、年齡和性別。為體現我們對多元化的承諾，我們於回顧年度將董事會成員多元化政策規定的各性別最低代表比例提高至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。

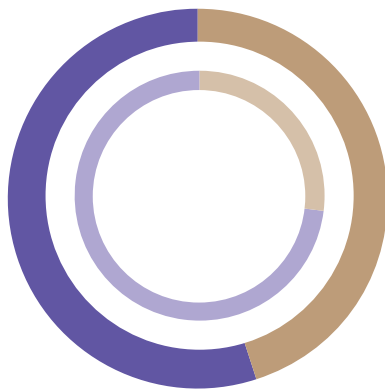
根據其每年度的慣例，提名委員會及董事會已檢視領展的董事會成員多元化政策，並認為董事會成員的多元化已獲體現，亦進行規劃以確保董事會的持續多元化。

性別

2025⁽¹⁾

45%
女性

55%
男性



種族

2024⁽¹⁾

27%
女性

73%
男性

2025⁽¹⁾

55%
華裔人士

45%
非華裔人士



2024⁽¹⁾

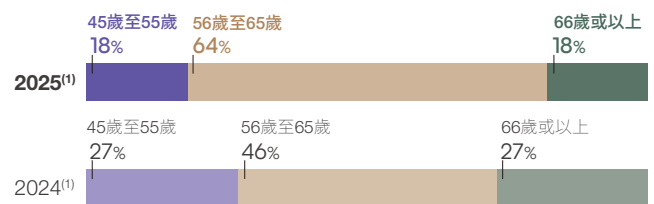
55%
華裔人士

45%
非華裔人士

職銜

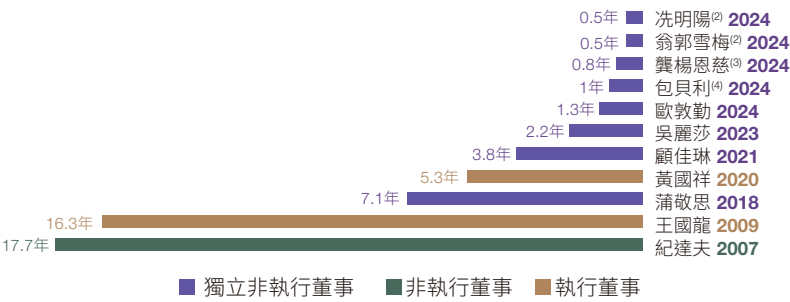


年齡組別



管治良好的企業

擔任董事之年數⁽¹⁾



附註：

(1) 於2025年5月27日及2024年5月29日均為11名成員

(2) 自2024年11月14日起獲委任

(3) 自2024年8月2日起獲委任

(4) 自2024年5月30日起獲委任

董事的技能及專業經驗

隨著四名新獨立非執行董事的任命，我們已具備推動領展3.0戰略所需的必要技能。為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，提名委員會將持續更新其現時及目標技能矩陣。

下表說明董事的技能分布情況，顯示彼等為董事會及其委員會所帶來廣泛而多元化的經驗與背景。

姓名	房地產及 資產管理	基金管理	領導	上市公司 管治	人才及 企業文化	策略與併購	金融及會計	風險管理 與法律	可持續發展
歐敦勤	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓
王國龍	✓	✓	✓	✓		✓	✓		
黃國祥	✓		✓	✓		✓	✓	✓	
紀達夫	✓		✓	✓	✓				✓
蒲敬思	✓		✓	✓		✓			✓
冼明陽	✓	✓	✓	✓		✓			✓
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%	100%	45%	82%	45%	36%	36%

全體員工多元化

領展致力支持、保護及接納不同背景、文化、性別和其他生活歷練之員工。領展保持高度多元化的員工團隊。於2025年3月31日，女性高級管理層佔12%，男性高級管理層佔88%，而女性員工（不包括高層管理人員）佔57%，男性員工（不包括高層管理人員）佔43%。

領展的多元化、平等與包容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2024/2025年度之年報的可持續發展報告第90頁。

嚴謹的董事會程序

截至2025年3月31日止年度董事會的主要決策

嚴謹的董事會程序

領導及人才

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、董事酬金及高層管理人員的發展與薪酬

管治及合規

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

投資

資產管理、物業估值、物業收購、資本流轉及投資項目

策略

企業策略決定、業務計劃、挑戰與增長

風險管理及內部監控

檢視風險管理及內部監控系統及其成效

業務及財務表現、匯報及披露

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

責任

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

可持續發展及社區

環境、社會及管治與可持續發展社區及公共事務

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

- 董事會每年均會舉行一次董事會策略會議，以檢討、討論及制定領展的策略
- 為籌備2024年為期多天之董事會策略會議，向董事會與公司員工進行策略簡報以提供市場最新資訊及行情，促進討論及決策。董事會於董事會策略會議上重申其對領展3.0戰略的支持
- 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

- 公司秘書在中期及末期業績的「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，提醒董事注意須按照領展證券交易守則進行證券交易
- 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，對內幕消息進行登記並定期向董事提供最新資料

定期報告及更新

- 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

- 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

- 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	■ 任何未能親身出席會議的董事均被安排透過電話及／或視像方式參與會議 ■ 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	■ 董事會／董事委員會會議記錄抄送予所有董事，以供彼等了解各個會上所審議事項及所作決策 ■ 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事宜
專業意見	■ 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。董事亦會與管理層及員工會面並進行午餐及聚會以進一步了解彼等的工作
獨立觀點和意見	■ 除上述專業意見外，董事會及董事委員會可於必要時通過公司秘書獲取外部獨立專家及顧問的意見，合理費用由領展承擔。董事會每年均對本報告第6頁至第8頁「高度獨立性」一節所載的獨立意見機制的實施及成效進行檢視
董事及高級職員責任保險	■ 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	■ 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	■ 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41頁至第53頁的「董事委員會報告」。

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，以及適用規則及規例獲得遵守。

公司秘書協助董事會與管理層保持良好的信息交流，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。

公司秘書亦為首席法務總裁及領展為符合證監會規定而委任的合規經理。彼領導領展之法律及管治、風險及合規職能。公司秘書的簡介載於本報告第76頁。

董事會及董事委員會會議

共六次董事會會議 (包括一次為期多天之董事會策略會議) 及29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。

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。本年度董事會策略會議已於2024年9月舉行。

2024									2025		
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	B ARMC NC RC	RC	B AGM FIC RC		BR ARMC	NC	B ARMC 2 FIC NC RC	RC	RC	FIC NC 3 RC SC	2 B ARMC FIC NC 2 RC SC

- B：董事會會議
- BR：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

姓名	董事於年內出席的會議次數 (出席／具資格出席的會議次數 ⁽¹⁾)						2024年 基金單位 持有人 週年大會
	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 ⁽²⁾	
董事會 ⁽³⁾							
歐敦勤 ⁽⁴⁾	6/6(C)	–	6/6(C)	6/6(C)	7/7	2/2	1/1
王國龍 ⁽⁵⁾	6/6	–	6/6	4/4	–	–	1/1
黃國祥	6/6	–	6/6	–	–	–	1/1
紀達夫	6/6	–	4/6	–	–	2/2	0/1
蒲敬思	6/6	–	6/6	–	11/11	2/2(C)	1/1
冼明陽 ⁽⁶⁾	2/2	–	2/2	–	–	2/2	–
包貝利 ⁽⁷⁾	5/5	1/1	5/5	–	10/10	–	1/1
翁郭雪梅 ⁽⁸⁾	2/2	1/1	–	–	–	–	–
顧佳琳	5/6	3/4	–	–	–	–	1/1
龔楊恩慈 ⁽⁹⁾	4/4	3/3	–	–	7/8	–	–
裴布雷	6/6	–	–	6/6	10/11(C)	–	1/1
吳麗莎 ⁽¹⁰⁾	6/6	4/4(C)	–	2/2	–	–	1/1
前董事							
聶雅倫 ⁽¹¹⁾	2/2	1/1	1/2	2/2	–	–	1/1
陳耀昌 ⁽¹²⁾	4/4	–	5/5	–	8/8	–	1/1
陳寶莉 ⁽¹³⁾	4/4	2/3	–	3/4	–	–	1/1
列席者							
公司秘書	6/6	4/4	6/6	5/6	7/8	2/2	1/1
外聘核數師	2/2	2/2	–	–	–	–	1/1
內部審核部門主管	–	4/4	–	–	–	–	–
風險管理部門主管	–	4/4	–	–	–	–	–
主要估值師	2/2	2/2	–	–	–	–	–
舉行會議總數							
最少須舉行之會議次數 ⁽¹⁵⁾	4	3	4	2	2	2	1
各會議概約平均舉行時間 (小時)							
	4.3 ⁽¹⁶⁾	2.7	2.6	2.0	2.0	1.8	0.3

C：主席／董事委員會主席

附註：

(1) 董事及管理層可應邀出席董事委員會會議

(2) 可持續發展委員會於2024年11月6日成立

(3) 於2025年3月31日

(4) 自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任董事會主席、財務及投資委員會與提名委員會主席，並自2024年11月6日起獲委任為薪酬委員會成員

(5) 自2024年11月6日起不再擔任提名委員會成員

(6) 自2024年11月14日起獲委任為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與可持續發展委員會成員

(7) 自2024年5月30日起獲委任為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員，並自2024年11月6日起獲委任為審核及風險管理委員會成員

(8) 自2024年11月14日起獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員

(9) 自2024年8月2日起獲委任為獨立非執行董事、審核及風險管理委員會與薪酬委員會成員，並自2025年3月12日起獲委任為提名委員會成員

(10) 自2024年11月6日起獲委任為提名委員會成員

(11) 於2024年8月1日退任獨立非執行董事、董事會主席、財務及投資委員會與提名委員會主席、審核及風險管理委員會成員

(12) 於2025年2月14日退任獨立非執行董事、財務及投資委員會與薪酬委員會成員

(13) 於2024年11月11日退任獨立非執行董事、審核及風險管理委員會與提名委員會成員

(14) 於年內共舉行六次董事會會議 (包括一次為期多天的董事會策略會議)

(15) 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

(16) 不包括為期多天的董事會策略會議

管治良好的企業

主席、董事委員會主席、集團行政總裁及上文所載其他董事均有出席2024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2024年基金單位持有人週年大會上，集團行政總裁回顧截至2024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。

董事亦已透過多種方式發展及更新其技能及對領展房託業務之了解。有關進一步詳情載於本報告第22頁。

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檢視領展董事會之繼任規劃。為實踐領展3.0，繼任規劃程序的核心是詳細分析董事會及各董事委員會未來需求的技能及專業知識。

經過競標，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人才圖譜的工作，旨在提供一份潛在外部領袖名單，以支持領展長遠的行政總裁繼任規劃。

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具多元化，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。

提名潛在董事候選人

領展聘任了獨立外聘顧問以協助董事會更新程序。於進行競標後，海德思哲(Heidrick & Struggles)獲甄選協助提名委員會就將來之獨立非執行董事職責制定詳細的搜索準則及物色潛在獨立非執行董事候選人，作為領展獨立非執行董事繼任規劃安排的一部分。為促進董事會繼任規劃，提名委員會已制定並持續更新其現時及目標董事會技能，當中考慮到本集團的策略方針。所有任命均考慮到各方面的多元化，例如(但不限於)專長、行業專業知識及經驗、背景、種族、年齡和性別。根據以上準則，識別了一批候選人，而提名委員會已對有關入圍者進行面試。

依照此程序，提名委員會通過及董事會批准委任(i)包貝利先生為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員，自2024年5月30日起生效；(ii)龔楊恩慈女士為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會與薪酬委員會成員，自2024年8月2日起生效；(iii)冼明陽女士為獨立非執行董事、財務及投資委員會與可持續發展委員會成員，自2024年11月14日起生效；及(iv)翁郭雪梅女士為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，自2024年11月14日起生效。

提名委員會亦監督高層管理人員之繼任規劃安排。

董事會主席繼任規劃

於2023年3月，提名委員會啟動一項程序，其後由候任主席遴選委員會負責物色專業知識及聲望兼備之候選人接替聶雅倫先生擔任董事會主席。進行競標後，海德思哲(Heidrick & Struggles)獲委聘，先後協助提名委員會及候任主席遴選委員會進行領展董事會主席之繼任規劃。

經過嚴謹的評估程序，候任主席遴選委員會確認委任歐敦勤先生為候任主席。有關候任主席遴選委員會及其程序之進一步詳情載於2023/2024年報。經過詳細的評審，董事會批准歐敦勤先生自2024年2月1日起指定為候任主席之委任，以及擔任財務及投資委員會與提名委員會成員。

於嚴謹及量身定制的就職程序及六個月過渡期後，提名委員會經考慮歐敦勤先生的經驗、知識、技能及表現後，審議並確認正式委任歐敦勤先生為董事會主席。董事會批准歐敦勤先生自2024年8月2日起擔任主席。此審慎的物色及移交主席一職程序確保順利延續領導方針，支持領展對有效管治及配合策略目標的承諾。

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包貝利先生、龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士，領展為其度身訂制全面且正規的就任計劃，當中已考慮彼等各自的背景及經驗。彼等的就任計劃著重於領展之策略、資產組合以及監管與合規。

包貝利先生、龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士各自於2024年5月22日、2024年7月10日、2024年11月11日及2024年11月14日出席培訓課程，外聘法律顧問為彼等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。彼等各自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彼等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由基金單位持有人選舉為董事。因此，龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士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。包貝利先生已於2024年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。

有關包貝利先生、龔楊恩慈女士、冼明陽女士及翁郭雪梅女士之更多細節可參閱載於本報告第72頁至第74頁的個人簡介。有關提名委員會於回顧年度內的工作之進一步資料載於本報告第46頁至第49頁。

董事之持續專業發展

董事致力於彼等的專業發展及緊貼行業發展。董事須每六個月確認一次彼等的培訓記錄。該等記錄由公司秘書保存，可供提名委員會定期審閱。

於回顧年度內，董事集體透過領展或外部機構所舉辦與我們業務相關的會議、研討會、論壇、工作坊、簡介會、參觀及閱讀材料，接受了合共約600小時的培訓。以下為董事所參與的專業發展活動概要：

姓名	領展業務策略	全球市場趨勢及發展	風險管理及內部監控	可持續發展／環境、社會及管治常規	合規及管治更新
董事會 ⁽¹⁾					
歐敦勤	✓	✓	✓	✓	✓
王國龍	✓	✓	✓	✓	✓
黃國祥	✓	✓	✓	✓	✓
紀達夫	✓	✓	✓	✓	✓
蒲敬思	✓	✓	✓	✓	✓
冼明陽	✓	✓	✓	✓	✓
包貝利	✓	✓	✓	✓	✓
翁郭雪梅	✓	✓	✓	✓	✓
顧佳琳	✓	✓	✓	✓	✓
龔楊恩慈	✓	✓	✓	✓	✓
裴布雷	✓	✓	✓	✓	✓
吳麗莎	✓	✓	✓	✓	✓

附註：
(1) 於2025年3月31日

董事會之績效評估

董事會採取了公開且透明的績效文化。為謹守上述文化並實踐最佳準則，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。

正規董事會績效評估

外部董事會績效評估已於2022/2023財政年度進行，因此董事會於今年再次進行內部評估。2025/2026財政年度將進行外部董事會績效評估。董事會內部績效評估過程包括由主席與每名董事會成員之間持續進行一對一對話，以及由董事會成員和高層管理人員完成之董事會績效評估問卷。董事會內部績效評估問卷包含一組核心問題，以作多年比較分析，另新設問題以便處理去年與新興主題等事項。就董事會績效評估所作出的跟進及發展，向董事會和提名委員會作出匯報。

2024/2025財政年度董事會績效評估（「**績效評估**」）範圍涵蓋董事會及其委員會。

在眾多範疇中，績效評估就董事會運作框架內下列方面進行審查：

- (i) 策略及執行；
- (ii) 董事會動態及文化；
- (iii) 董事會運作；
- (iv) 人才及繼任；及
- (v) 風險管理及環境、社會及管治。

績效評估的結果及建議已於2025年5月提交予董事會。該評估結論為董事會及其委員會繼續有效運作。董事會和管理層亦已根據過往的評估結果作出改進，尤其針對董事會更新和領展的企業文化持續發展，以配合本集團之策略目標。董事會繼續致力依照最佳慣例提高其運作的成效，並將繼續專注於監督管理層之執行和達成領展3.0，同時把今年評估的建議納入其中。

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，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	實行績效 薪酬評估	高於最低 投資回報率	與基金單位 持有人一致	卓越營運	持份者的利益	吸引及挽留人才
易於內外溝通理解； 關鍵績效指標 一目了然	領展行政人員獲發 的獎勵應與其業務 表現相稱	獎勵所創造價值高 於最低回報要求的 領展行政人員	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	獎勵每年營運表現 優異的領展行政人員	在協調不同薪酬組成 部分及獎勵計劃的 設計時，須充分考慮 所有領展持份者的 利益	能夠吸引並挽留對 領展長期成功至關 重要的人才

薪酬審批程式

董事會（由獨立非執行董事擔任主席，及大部分成員均為獨立非執行董事）

- 經薪酬委員會建議後，董事會在執行董事及管理層不在場的情況下舉行閉門討論會議，審批集團行政總裁及首席財務總裁的薪酬
- 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
- 董事會從未批准先前遭薪酬委員會拒絕的任何薪酬安排

薪酬委員會（僅限獨立非執行董事）

薪酬委員會向董事會建議集團行政總裁及首席財務總裁的薪酬：

- 就集團行政總裁、首席財務總裁、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

管理層（執行董事及高層管理人員）

- 根據領展的表現及「工作質素能力」框架進行年度績效評估
- 薪酬水準、酌情花紅及薪金上調均以市場水準為基準
- 執行董事及高層管理人員的薪酬除取決於領展的財務表現，其中的主要部分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

於2024/2025年度，薪酬委員會對領展的行政人員薪酬框架進行深入檢討，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。經修訂的行政人員薪酬計劃將於2025/2026年度生效。本次檢討由薪酬委員會的獨立外聘顧問韋萊韜悅提供專業支援。

市場水準

董事袍金、執行董事及高層管理人員的薪酬水準以超過20間相若市值、營運及地理複雜程度以及資產規模的本地及海外同業公眾／上市企業的水準為標準。同業公司用於設定薪酬水準、固定薪酬及風險薪酬組合以及長期獎勵之績效目標。

展望2025/2026年度的新計劃，薪酬水平將與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。薪酬委員會亦已挑選出6間後備公司名單，以備30間同業中任何一間退市時替補之用。

下表載列2024/2025年度的薪酬框架，並重點闡述2025/2026年度新計劃的主要變動：

	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	吸引及挽留高質素行政人才	獎勵於一年內實現平衡計分卡中的關鍵財務及非財務績效指標的傑出表現行政人員	- 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%	- 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	全體僱員	全體僱員	- 助理總經理及以上 - 部分擔任主要前線職位的高級經理	- 助理總經理及以上 - 部分擔任主要前線職位的高級經理
發放方式	現金及非貨幣福利	現金	基金單位	基金單位
方針	固定薪酬以相關可資比較公司為基準，以評估市場競爭力	短期獎勵與實施領展策略的金融及非金融目標之平衡計分卡掛鉤	每年授出股權，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	每年授出股權，使參與者的權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
與績效掛鉤	就日常工作職責及責任範圍的獎勵	- 相關年份的財務 (60% 權重) 及非財務 (40% 權重) 關鍵績效指標的組合 - 財務關鍵績效指標為30%的物業收入淨額及30%的每基金單位分派 - 非財務關鍵績效指標包括持份者滿意度、可持續發展、人員與領導、卓越營運與創新等範疇 展望未來： - 財務關鍵績效指標為20%的物業收入淨額、10%的物業收入淨額比率、20%的每基金單位分派及20%的成本優化 - 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	- 符合基金單位持有人利益的措施 - 關鍵績效指標為40%的絕對基金單位持有人總回報及60%的每基金單位分派 展望未來： - 符合基金單位持有人及持份者利益的措施 - 關鍵績效指標為40%的絕對基金單位持有人總回報、40%的相對基金單位持有人總回報及20%的碳排放強度減量 - 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間相同同業公司進行評估 - 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	良好的企業按任期歸屬的基金單位無設定與績效掛鉤的目標
績效期	不適用	1年	2及3年 展望未來：3年	2及3年 展望未來：1及2年
歸屬	不適用	於績效期結束後支付	- 獎勵根據績效指標結果歸屬，2年後歸屬50%及3年後歸屬剩餘50% - 歸屬視繼續受僱情況而定 展望未來： - 獎勵根據績效指標結果於3年績效期結束後歸屬	- 獎勵2年後歸屬50%及3年後歸屬剩餘50% - 歸屬視繼續受僱情況而定 展望未來： - 獎勵1年後歸屬50%及2年後歸屬剩餘50%
薪酬索回條款	不適用	不適用	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	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
	■ 不適用		■ 不適用	長期獎勵受限制基金單位
			展望將於2025/2026年度歸屬：	
			■ 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達到此持股要求	

授予執行董事酬金（已審計）

根據載於本報告第26頁至第29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，執行董事於2024/2025業績年度獲授予之酬金總額及／或其構成部分載列於下表：

就2024/2025業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金		已歸屬 長期獎勵 之獎勵 ⁽⁴⁾ 千港元	實際變現 總酬金 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 ⁽¹⁾ 千港元	退休金 計劃供款 千港元	短期獎勵 ⁽²⁾ 千港元	已授出 長期獎勵 之獎勵 ⁽³⁾ 千港元	酬金總額 千港元		
王國龍	10,286	18	24,292	35,833	70,429	16,545	51,123
黃國祥	5,166	18	10,950	9,146	25,342	4,232	20,389

就2023/2024業績年度授出之酬金總額

姓名	短期酬金			長期酬金		已歸屬 長期獎勵 之獎勵 ⁽⁴⁾ 千港元	實際變現 總酬金 千港元
	基本薪金、 津貼及 其他福利 ⁽¹⁾ 千港元	退休金 計劃供款 千港元	短期獎勵 ⁽²⁾ 千港元	已授出 長期獎勵 之獎勵 ⁽³⁾ 千港元	酬金總額 千港元		
王國龍	10,343	18	29,398	38,333	78,092	33,735	73,494
黃國祥	5,166	18	12,612	10,467	28,263	6,680	24,476

附註：

(1) 其他福利包括有薪假期、保險及會所會籍費用。

(2) 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。

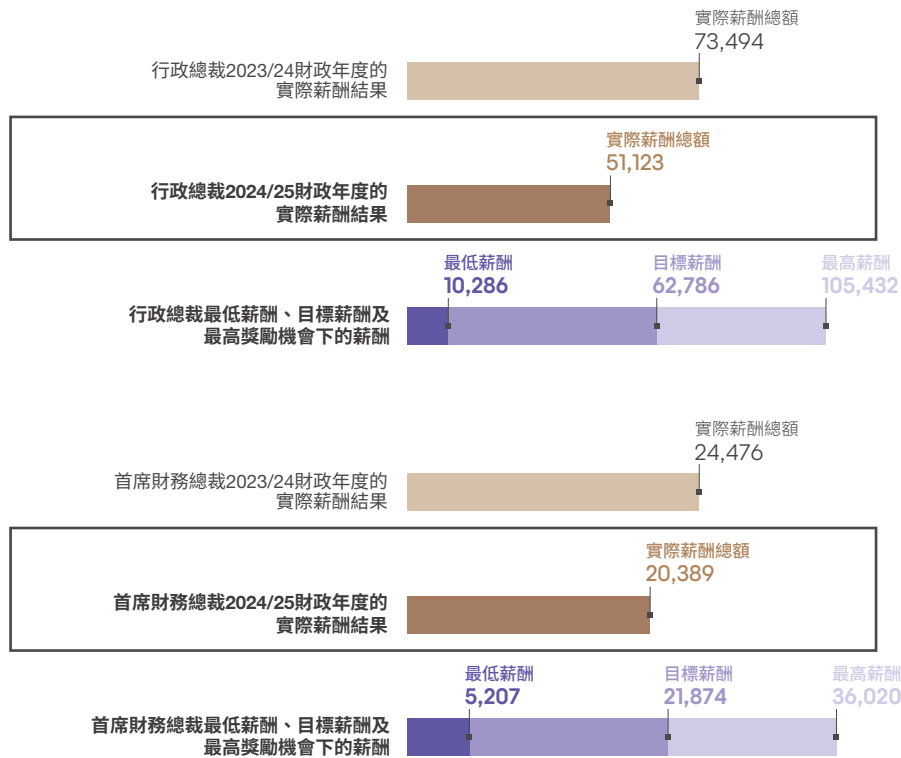
(3) 透過授出現金、績效基金單位及／或受限制基金單位之長期獎勵計劃之獎勵，從而就領展的長期業務表現及成功嘉許主要行政人員，並留聘他們。2024/2025年度的獎勵按75%的績效基金單位及25%的受限制基金單位的方式授出。長期獎勵計劃之獎勵的價值按基金單位的目標數量乘以根據2017年長期獎勵計劃所釐定的授出價格計算，且並不代表獎勵於歸屬時的實際價值。上述目標價值之基金單位歸屬數量並無任何承諾。最終歸屬之數量取決於成果與若干財務目標和服務相關之歸屬條件之比較，以及未來基金單位價格。有關長期獎勵計劃的詳情載於本報告「長期獎勵計劃」一節。有關已歸屬或失效的實際獎勵的詳情載於本報告第89頁至第91頁。

(4) 2024/2025財政年度的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（於2024年7月歸屬）。2023/2024財政年度長期獎勵歸屬結果指王國龍先生404,292個受限制基金單位及262,287個績效基金單位的歸屬價值以及黃國祥先生65,731個受限制基金單位及67,095個績效基金單位的歸屬價值（於2023年7月歸屬）。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。

執行董事的薪酬結構及結果

2023/2024及2024/2025業績年度執行董事的薪酬結構及薪酬結果如下：

2023/2024及2024/2025業績年度總薪酬結構及實際薪酬結果



(1) 固定薪酬包括基本薪金、有薪假期、保險及會所會籍費用。

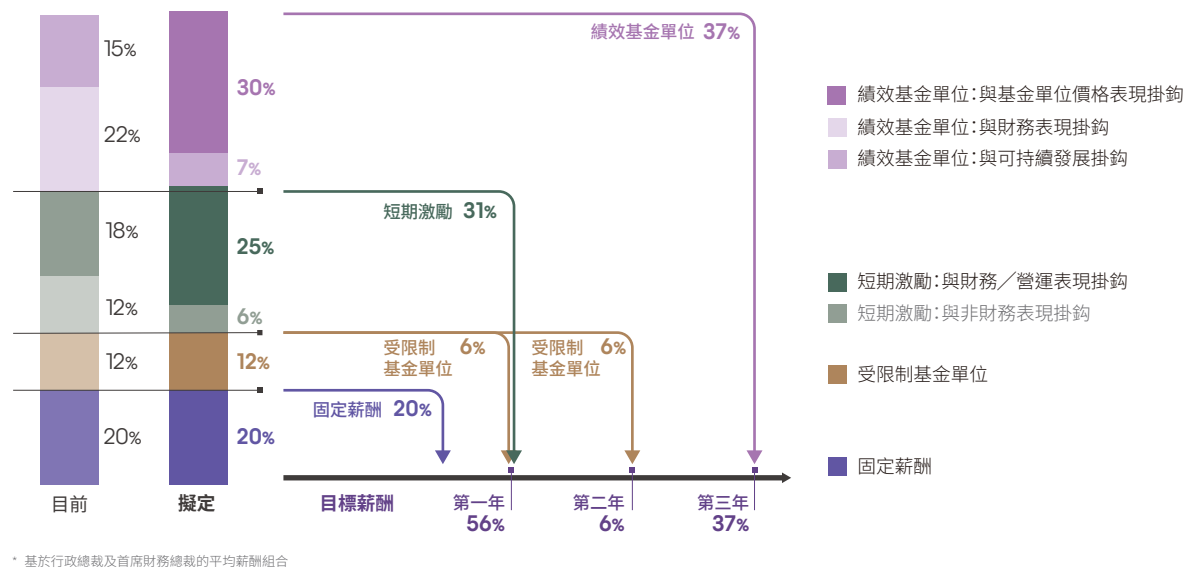
(2) 於2024/25財政年度，王國龍先生的短期獎勵結果為24,291,667港元，而黃國祥先生的短期獎勵結果為10,950,000港元。於2023/24財政年度，王國龍先生的短期獎勵結果為29,397,971港元，而黃國祥先生的短期獎勵結果為12,612,212港元。

(3) 2024/25財政年度的長期獎勵結果指王國龍先生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7月歸屬。2023/24財政年度的長期獎勵結果指王國龍先生404,292個受限制基金單位及262,287個績效基金單位的歸屬價值，以及黃國祥先生65,731個受限制基金單位及67,095個績效基金單位的歸屬價值，該等基金單位於2023年7月歸屬。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。

展望將來：高層管理人員的未來薪酬框架

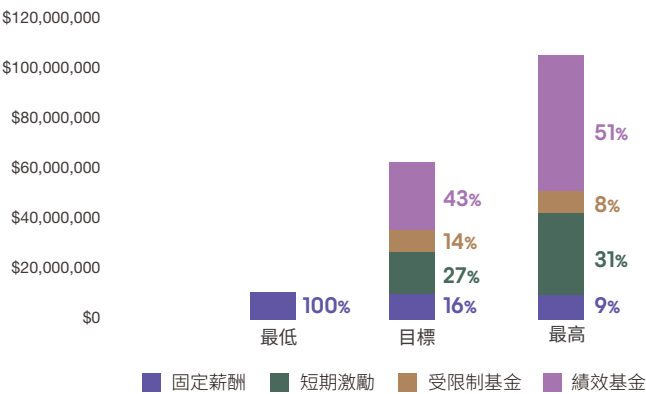
展望2025/2026年度，大部分薪酬總額將與基金單位持有人總回報掛鉤，而薪酬結果將體現高績效、高薪酬的原則：

薪酬總額的大部分將與基金單位持有人總回報績效掛鉤



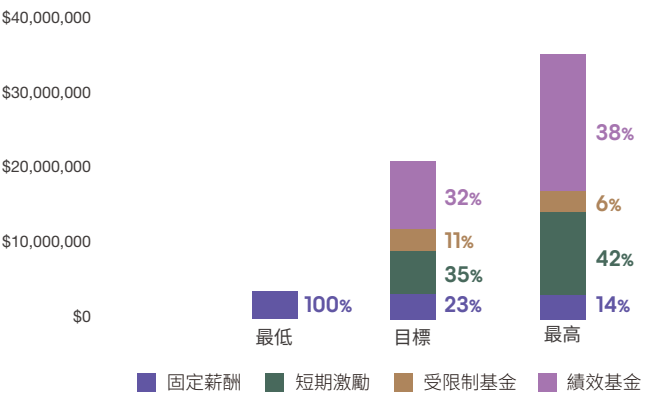
展望2025/2026年度，報酬結果將顯示高績效、高薪酬：

行政總裁薪酬機會



佔基礎薪金百分比	最低	目標	最高
短期激勵	0%	167%	333%
受限制基金單位	0%	90%	90%
績效基金單位	0%	269%	537%

首席財務總裁薪酬機會



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

基金單位持有權益總額

於2025年3月31日，執行董事持有的基金單位權益總額包括王國龍先生持有的4,301,176個基金單位及黃國祥先生持有的1,461,010個基金單位。詳情見第83頁。

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。

在確定執行董事就2024/2025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本公司及行政人員的業績。

授予非執行董事及獨立非執行董事酬金

非執行董事／獨立非執行董事於2024/2025財政年度及2025/2026財政年度的年度袍金如下：

	2024/2025財政年度		2025/2026財政年度	
	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（於2024年11月6日成立）	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）

以下數字為截至3月31日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表確認之金額，其中袍金以現金支付，而部分長期獎勵計劃之獎勵因與個別非執行董事及獨立非執行董事有關，故於2024/2025年度確認如下：

姓名	2024/2025年度			2023/2024年度		
	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	2,154	276	2,430	148	—	148
紀達夫	887	537	1,424	821	215	1,036
蒲敬思	1,026	610	1,636	934	246	1,180
顧佳琳	856	519	1,375	821	203	1,024
吳麗莎	954	471	1,425	863	137	1,000
包貝利	876	246	1,122	—	—	—
龔楊恩慈	647	—	647	—	—	—
冼明陽	356	—	356	—	—	—
翁郭雪梅	326	—	326	—	—	—
前任董事						
聶雅倫*	1,002	3,712	4,714	2,660	698	3,358
陳耀昌	848	1,285	2,133	934	246	1,180
裴布雷	935	1,244	2,179	900	239	1,139
陳寶莉	574	1,241	1,815	900	237	1,137
梁國權	—	—	—	751	807	1,558
謝伯榮*	—	—	—	593	490	1,083
謝秀玲*	—	—	—	501	452	953
	11,441	10,141	21,582	10,826	3,970	14,796

* 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。
* 2023/2024年度之袍金包括向謝伯榮先生及謝秀玲女士分別支付之現金324,925港元及252,719港元，作為對彼等的非執行董事基金單位獎勵之調整。

內部監控及風險管理

內部監控及風險管理框架概覽

管理層在董事會領導及持續推進下，透過我們的企業風險管理框架監察與領展業務有關的風險及機遇。

透過企業風險管理評估，風險登記冊得以定期更新，從而根據影響的嚴重程度和發生概率評估及量化外部環境、策略、營運、財務以及環境、社會及管治風險。領展之主要風險、風險動態變化及緩解行動（如適用）由執行董事和高層管理人員進行檢視，並由風險管治團隊及風險負責人進行監察。主要風險會每季度向審核及風險管理委員會匯報以供審閱及持續監察。董事會亦會定期檢討主要風險及管理層之緩解計劃。

於報告期內，風險（包括環境、社會及管治風險）評估及風險管理以及內部監控體系概無重大變動。有關內部監控程序及風險管理框架的詳情於2024/2025年度之年報的可持續發展報告第58頁至第67頁論述。

除持續遵守法規及進行監察外，董事會亦制定監察及控制程序以處理特定合規範疇（包括反競爭行為、資料私隱、共同匯報標準及海外賬戶稅收合規法案）。

如發現任何重大內部監控上之缺失，應即時上報高層管理人員以及審核及風險管理委員會，並執行相應整治方案。

董事會及審核及風險管理委員會的檢視

審核及風險管理委員會（在內部審核及風險管理部門協助下）向董事會報告領展之主要風險、其相關的變動及領展整體風險管理框架下的緩解措施。內部監控及風險管理部門會定期向高層管理人員和審核及風險管理委員會提交報告。內部審核及風險管理部門的各主管均會出席所有審核及風險管理委員會會議。審核及風險管理委員會亦審閱及確認年度風險評估結果，並就主要風險作出建議，以供董事會作檢閱及批准。

審核及風險管理委員會負責評估並在適當情況下提交董事會確認領展內部監控及風險管理系統之充分性及有效性。審核及風險管理委員會每季度審閱內部審核及風險管理報告，並每年向董事會匯報其調查結果及建議。上述目標主要透過以下措施而達致：

- 批准內部審核年度計劃及資源
- 審閱調查結果、建議及跟進工作
- 審閱法定及營運合規報告
- 批准風險管理部門的工作計劃
- 審閱季度風險管理工作報告
- 檢視本集團的主要風險
- 審閱年度及中期報告（分別包括經審核年度財務報表及中期財務資料）的監控及程序
- 審閱外聘核數師的性質、工作範圍及報告

管治良好的企業

董事會（在審核及風險管理委員會協助下）負責監察內部監控及風險管理系統的成效，以及衡量領展就實現其策略目標可能承擔之風險的性質和程度。董事會確認，該等監控及系統僅可管理而非消除風險，且對會否發生損失或重大錯報僅可提供合理而非絕對的保證。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。在獲得審核及風險管理委員會認可後，董事會信納領展於回顧年度內就主要程序所實施的內部監控及風險管理系統具成效且充足。

舉報、反貪污及其他主要政策

領展在營運業務時致力維持公開、正直、問責和良好的高標準企業管治。領展已制定舉報政策，為員工及其他持份者（包括領展的供應商、服務供應商或業務合作夥伴）提供明確程序及可靠途徑，坦誠地報告工作場所的違規、瀆職或不當行為。舉報政策最終經審核及風險管理委員會批准，該政策已登載於我們的公司網站。管理舉報政策之日常責任由內部審核主管負責，彼須定期及適時知會審核及風險管理委員會該等須予報告之操守事宜。

領展認為其舉報和反貪污措施及政策為良好企業管治之基礎。有關政策構成由董事會聯同審核及風險管理委員會監督之內部監控框架之一個主要元素。為制定業務準則及確保商業行為中恪守誠信，領展已將一系列最新反賄賂及反貪污條文納入員工操守守則內。

領展之政策組合包括以下範疇：內幕交易、洗黑錢、欺詐及賄賂（包括回扣及疏通費）等。我們的內部監控框架要求我們按遵守所有適用法例及規例（包括稅務及人權適用法例及規例）的方式營運。全部員工（包括兼職員工及營辦商）均會定期接受培訓，並須每年重新確認遵守領展有關事宜之操守守則。內部審核部門會根據風險評估定期審核所有主要業務流程，確保符合內部政策及程序。

外聘核數師

領展房託之外聘核數師會就監控環境以及中期審閱及年度審核工作中所發現有關本集團財務及業績方面的任何監控問題，向審核及風險管理委員會及董事會作出報告。

利益衝突

領展已制定嚴謹的程序（包括遵守有關申報及避免利益衝突之一般內部指引）以監察及處理利益衝突事宜，具體包括：

- (i) 董事須向領展即時申報及定期確認彼等於其他公司及機構擔任之董事職位及持有之職銜的任何變動。領展就該等董事在外擔任之董事職位及持有之職銜存置登記冊及根據證券及期貨條例規定之方式向證監會作出申報。
- (ii) 董事須申報其直接及／或間接權益。在處理董事擁有利益之交易時，有關董事將不予計入所需之法定人數。
- (iii) 基金單位持有人不得就彼等擁有重大利益而該等利益有別於其他基金單位持有人整體利益之交易投票，亦不予計入處理相關交易所需之法定人數。
- (iv) 領展並無管理領展房託以外之任何房地產投資信託基金。
- (v) 管理層根據登記冊查核各項交易，並根據房地產投資信託基金守則規定之方式進行定期及抽樣檢查以檢測及處理潛在的關連人士交易。
- (vi) 所有關連人士交易均根據房地產投資信託基金守則之規定、合規手冊的指定程序及證監會就有關關連人士交易類別所授豁免的條件受到規管。關連人士交易須受審核及風險管理委員會定期監察，並由受託人、內部審核團隊、領展房託的外聘核數師定期審閱及由證監會於審查時審閱。

管理潛在利益衝突

以下董事已向董事會申報其潛在的利益衝突：

歐敦勤先生為Sellar Property Group（「**Sellar**」）之主席兼其投資委員會主席。Sellar為倫敦寫字樓領域的主要開發商、投資者及領先的大型營運商之一，其就領展於英國的物業向領展提供策略層面的意見。於本年度，Sellar受聘擔任領展於倫敦的策略資產管理人，負責監督項目的執行、當地代理的管理、物業管理以及與租戶的關係，其年費極具競爭力。歐敦勤先生已確認，彼遵守有效的職能分隔制度規定，就上述安排而言，彼並無亦不會直接參與Sellar的任何事務及未曾亦不會從Sellar收取任何報酬。歐敦勤先生將於2025年10月30日退任Sellar之主席一職。

蒲敬思先生為中國香港欖球協會（「**中國香港欖球協會**」）之主席。中國香港欖球協會已獲新啟德體育園（「**啟德體育園**」）營運商授權，批出使用啟德體育園企業包廂的再授特許。領展已獲再授權使用啟德體育園的行政人員包廂，由2025年起為期12個月，並將成為中國香港欖球協會的贊助商，兩者為不可分割的組合。此舉旨在提升領展的企業形象，並顯示領展對香港體育及社區活動的承擔。蒲敬思先生已確認，就上述交易而言，彼並無亦不會直接參與中國香港欖球協會的任何事務及未曾亦不會從中國香港欖球協會收取任何報酬。

翁郭雪梅女士於2024年11月14日獲委任為領展之獨立非執行董事前，於2024年6月3日受聘擔任新加坡及全亞洲的領先律師事務所—安盛律師事務所（「**安盛律師事務所**」）之顧問。安盛律師事務所為領展委聘之法律顧問之一。翁郭雪梅女士並無向安盛律師事務所之客戶提供法律意見。翁郭雪梅女士已確認，彼並無亦不會參與安盛律師事務所就任何事宜向領展提供的諮詢服務，且彼未曾亦不會就任何與領展有關事宜從安盛律師事務所收取任何報酬。

管治良好的企業

領展認為上述交易之價值符合最低豁免水平，並確認每項交易均低於領展房託2024/2025年度綜合財務報表中所披露收益之1%。

上述交易根據領展之內部政策並按一般商業條款公平進行。該等交易並不構成上市規則之關連人士交易，亦不構成會計準則之關聯方交易。董事會已審閱並支持該等交易，且認為其符合基金單位持有人之最佳利益。

主要估值師

根據房地產投資信託基金守則之規定，戴德梁行有限公司服務滿三年並完成於2025年9月30日的估值工作後，將於2025年11月退任。有關甄選新任主要估值師的招標工作將由管理層進行，並將由審核及風險管理委員會監督。招標工作完成後，審核及風險管理委員會將審核，並在適當情況下向董事會建議新主要估值師的委任，以供董事會向受託人作出推薦。

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。該政策亦載列基金單位持有人及其他投資界人士與領展房託溝通的方式。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、管理層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。我們與投資界的互動包括視頻會議、網絡廣播及混合會議等多種渠道，於2024/2025財政年度，為進一步擴大與投資界溝通的渠道，更增設親身出席會議及其他活動。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反饋意見、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載於本報告第57頁至第58頁。

於回顧年度內，領展：

- 於2023/2024末期業績及2024/2025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、集團行政總裁、首席財務總裁、首席營運總裁及集團首席投資總裁出席新聞發布會及／或分析員簡報會；
- 2024年基金單位持有人週年大會設有網上直播，董事於會上與基金單位持有人會面，集團行政總裁向基金單位持有人簡述截至2024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，而集團行政總裁、首席財務總裁、首席營運總裁及首席企業發展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，並了解彼等對管治和策略等關鍵事項的意見；
- 積極接觸香港、中國內地、澳洲及新加坡媒體（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、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，適時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的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2025年5月27日，董事會就截至2025年3月31日止財政年度宣派末期分派每基金單位137.45港仙（「**末期分派**」），並將於2025年8月4日（星期一）向於2025年6月25日（星期三）（「**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2025年6月25日（星期三）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2025年7月3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2025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111頁。2024/2025財政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。

管治良好的企業

投資者關係

領展一直與投資界保持溝通，以確保分析員、機構投資者及散戶充分了解營運情況，並就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。視頻會議、網絡廣播及混合會議已取代部分會議及實體活動作為與投資界溝通的渠道。目前共有17名股票分析員就領展房託積極撰寫報告。自2024年4月以來，領展參與下列活動：

1,540

名人士

會議及電話會議

12^個

投資會議／企業日

22^場

由13名經紀
統籌的路演

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。

2024年基金單位持有人週年大會

於2024年7月31日舉行之2024年基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准重選紀達夫先生、陳耀昌先生、顧佳琳女士及裴布雷先生為獨立非執行董事，以及選舉歐敦勤先生及包貝利先生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2024年7月31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與薪酬委員會主席、其他獨立非執行董事、集團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2024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。

2025年基金單位持有人週年大會

2025年基金單位持有人週年大會將於2025年7月22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2025年基金單位持有人週年大會上退任的董事

於2025年基金單位持有人週年大會上，蒲敬思先生及吳麗莎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2025年基金單位持有人週年大會上，龔楊恩慈女士（自2024年8月2日起獲委任為董事）、冼明陽女士及翁郭雪梅女士（均自2024年11月14日起獲委任為董事）將根據章程細則第121條退任及願意由基金單位持有人選舉為董事。

所有退任董事均符合資格並將於2025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。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2024年6月19日，領展和受託人簽訂了第三份修訂及重列契約以修訂信託契約，目的是：(i)授予領展可持有領展房托投資的權限；(ii)反映上市規則之修訂，即允許持有及出售庫存基金單位；及(iii)落實其他變動以符合適用法律及法規。進一步詳情於領展房託日期為2024年6月19日之公告內披露。

合規手冊

自2024年11月6日起，合規手冊已更新，以(i)提述可持續發展委員會之成立；(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)反映有關庫存基金單位之上市規則修訂；(iv)納入企業管治政策之提升；及(v)反映本集團之最新業務常規及營運狀況。

自2025年5月27日起，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；及(iii)反映領展之最新組織架構。

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將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

有關監管及合規部分（作為本企業管治報告不可分割的部分），請參閱本報告第54頁至第67頁。

環境、社會及管治方面之表現

在監察和計量環境、社會及管治方面的表現時，董事會兼顧國際慣例和標準。我們的披露乃遵循國際財務披露準則 (IFRS) 及上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》編製，並以國際財務報告準則基金會的國際<IR>架構為指導，體現國際可持續發展準則理事會 (ISSB) 頒布的國際財務披露準則第1號及第2號最新披露要求。我們的披露同時參考了GRI準則及氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 建議。有關遵守詳情載列於2024/2025年度之年報的可持續發展報告內。

董事會負責有效治理和監督環境、社會及管治事宜，以及評估和管理重大環境及社會風險。在管理層可持續發展委員會的支持下，董事會全面負責我們的企業可持續發展策略、目標以及環境、社會及管治及氣候相關風險和機遇。董事會亦監督將氣候相關因素納入投資、風險及資產管理流程，並監督解決氣候相關問題目標的進展。董事會可持續發展委員會確保可持續發展繼續納入董事會的核心監管職責範疇，並就可持續發展設立明確權責架構、強化問責機制及深化跨部門參與。

於2024/2025財政年度，我們優化了可持續發展實施方針，錨定一項簡單原則，即每項可持續發展舉措均須實現以下兩者其中一項：保護既有管理資產的價值，或創造全新的價值。此重點方針指引我們資源利用之優先順序及分配，以及作出決策。其同樣適用於長期持有的資產及短期管理的資產。董事會已審閱並批准該項經改進及具針對性的可持續發展實施方針。

管治良好的企業

於本年度，董事會重申於2035年實現營運淨零碳排放的承諾，確保該目標仍作為關鍵問責基準，同時將高層管理人員的獎勵與減碳關鍵績效指標掛鉤，通過策略性節能舉措創造環境價值與財務價值。

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（包括責任投資政策及可持續發展政策），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2025年3月31日財政年度結束後直至本報告獲董事會於2025年5月27日批准止期間內所發生的變動。

承董事會命

公司秘書

黃泰倫

香港，2025年5月27日

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適當性及有效性，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2025年3月31日止年度內，審核及風險管理委員會曾舉行四次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士
吳麗莎 (主席)	✓	4/4	集團行政總裁
聶雅倫 ⁽¹⁾	✓	1/1	首席財務總裁
包貝利 ⁽²⁾	✓	1/1	首席法務總裁兼公司秘書
翁郭雪梅 ⁽³⁾	✓	1/1	集團首席投資總裁
翁郭雪梅 ⁽³⁾	✓	1/1	首席投資總監 (亞洲)
顧佳琳	✓	3/4	財務董事總經理
龔楊恩慈 ⁽⁴⁾	✓	3/3	可持續發展及風險管治董事總經理
龔楊恩慈 ⁽⁴⁾	✓	3/3	合規總監
陳寶莉 ⁽⁵⁾	✓	2/3	企業管治秘書總監
陳寶莉 ⁽⁵⁾	✓	2/3	內部審核總監
陳寶莉 ⁽⁵⁾	✓	2/3	羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」) (外聘核數師) 及 戴德梁行有限公司 (「戴德梁行」) (估值師) 之高級 代表 ⁽⁶⁾

附註：

(1) 聶雅倫先生於2024年8月1日退任審核及風險管理委員會成員。

(2) 包貝利先生自2024年11月6日起加入為審核及風險管理委員會成員。

(3) 翁郭雪梅女士自2024年11月14日起加入為審核及風險管理委員會成員。

(4) 龔楊恩慈女士自2024年8月2日起加入為審核及風險管理委員會成員。

(5) 陳寶莉女士於2024年11月11日退任審核及風險管理委員會成員。

(6) 羅兵咸永道及戴德梁行之高級代表出席審核及風險管理委員會會議討論及審閱資產組合估值及領展房託中期及年度財務報表。

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	■ 審閱2024/2025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2024/2025年度中期報告及中期業績公告 ■ 與外聘核數師就其年度審核及財務報表中中期審閱進行討論，包括在管理層避席的情況下與核數師舉行閉門會議 ■ 審閱中期及年度財務報表所載之中期及年末資產組合估值報告，並與主要估值師進行討論 ■ 考量領展房託的會計及財務報告部門的資源、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、檢討外聘核數師之表現以及核數與非核數服務之費用	■ 審閱外聘核數師工作範圍、質素、費用及委聘條款及其提供之核數及非核數服務 ■ 評估外聘核數師之獨立性，並基於該審閱及評估結果就續聘2024/2025財政年度領展房託外聘核數師向董事會提供推薦意見 ■ 監督外聘核數師招標程序並參與遴選工作。審閱及確認招標結果以供董事會批准
內部審核計劃及審核活動	■ 批准2025/2026年度內部審核計劃以及2025/2026年度至2028/2029年度四年期之按年檢討之內部審核計劃 ■ 審閱並信納內部審核部門獨立兼具成效及資源充足 ■ 每季度與內部審核主管審閱內部審核工作報告，以及其他內部審核相關事項，並跟進各項建議措施之執行情況
內部監控及風險管理	■ 透過每季度審閱內部審核及風險管理報告，審閱領展的企業風險管理框架（包括內部監控及風險管理系統）之成效 ■ 審閱領展的主要風險及其變動並與管理層討論。確認主要風險以供董事會批准 ■ 審閱領展的風險承受能力聲明，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，以供董事會批准 ■ 與內部審核主管及風險管治主管審閱重大內部監控及風險管理事宜 ■ 審閱舉報個案並適當跟進 ■ 審閱資本管理報告並與管理層討論有關利率、貨幣及交易對手限制的風險及敞口

主要審閱範圍	履行之職務
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	■ 獲取並考量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、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） ■ 相關投資活動及監控以及2024/2025年度年報內之相應披露 ■ 審閱及確認領展合規手冊及委員會職權範圍之修訂，以供董事會批准

聶雅倫先生及陳寶莉女士於回顧年度內退任審核及風險管理委員會，而包貝利先生、翁郭雪梅女士及龔楊恩慈女士加入委員會。本人謹此對該等前任、續任及新任成員作出寶貴貢獻致以衷心謝意。

審核及風險管理委員會主席

吳麗莎

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

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領展第三方資本基金的投資策略及政策、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2025年3月31日止年度內，財務及投資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	就相關議程項目獲邀出席之人士
歐敦勤 (主席) ⁽¹⁾	✓	6/6	首席法務總裁兼公司秘書
聶雅倫 (主席) ⁽²⁾	✓	1/2	集團首席投資總裁
王國龍 (執行董事)		6/6	首席營運總裁
黃國祥 (執行董事)		6/6	首席企業發展總裁
紀達夫 (非執行董事)		4/6	首席人事及組織總裁
蒲敬思	✓	6/6	首席投資總監 (亞洲)
冼明陽 ⁽³⁾	✓	2/2	財務董事總經理
包貝利 ⁽⁴⁾	✓	5/5	集團資產管理董事總經理
陳耀昌 ⁽⁵⁾	✓	5/5	香港項目及工程董事總經理
			可持續發展及風險管治董事總經理
			澳洲投資總監
			資本交易總監
			企業財務總監
			企業管治秘書總監
			澳洲首席營運總裁辦公室總監
			法務總監 (企業及投資)
			研究總監

附註：

(1) 歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任財務及投資委員會主席。

(2) 聶雅倫先生於2024年8月1日退任財務及投資委員會主席。

(3) 冼明陽女士自2024年11月14日起加入為財務及投資委員會成員。

(4) 包貝利先生自2024年5月30日起加入為財務及投資委員會成員。

(5) 陳耀昌先生於2025年2月14日退任財務及投資委員會成員。

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	■ 商討及考慮投資策略及批准最低資本回報率以達至資產負債表項目多元化 ■ 定期審閱資本管理報告，以及考慮資本管理團隊匯報的資本市場狀況
投資、收購及資本流轉事宜	■ 商討投資及資本流轉機會 ■ 商討及建議董事會批准開設領展房地產投資（LREP）
融資	■ 建議董事會批准再融資安排及更新中期票據計劃及回購基金單位的授權，包括持有庫存基金單位的機制 ■ 商討並建議董事會批准中期及末期分派之分派再投資計劃 ■ 審閱各項資本管理事宜
財政預算及預測	■ 審閱及建議董事會批准2024/2025財政年度之年度預測及2025/2026財政年度之年度預算
其他	■ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改 ■ 定期審視資產提升項目之進度；評估資產提升項目之表現；及審閱其他資本開支建議 ■ 商討及評估社區營造機遇 ■ 商討及批准資本管理管治框架 ■ 商討及審閱有關責任投資的政策，以符合不斷變化的監管規定

聶雅倫先生及陳耀昌先生於回顧年度內退任財務及投資委員會。本人謹此代表委員會成員感謝聶雅倫先生及陳耀昌先生的貢獻。本人謹此向於本年度內盡心竭力服務的所有其他委員會成員致以謝意。

財務及投資委員會主席

歐敦勤

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

提名委員會報告

提名委員會負責檢討董事會及董事委員會的架構、規模及組成（經考慮專業技能與經驗、獨立性及多元化），並就繼任規劃和董事會任命向董事會提出建議。提名委員會亦協助董事會監督領展的企業管治常規。

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2025年3月31日止年度內，提名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	就相關議程項目獲邀出席之人士
歐敦勤 (主席) ⁽¹⁾	✓	6/6	首席法務總裁兼公司秘書
聶雅倫 (主席) ⁽²⁾	✓	2/2	首席人事及組織總裁 企業管治秘書總監
王國龍 (執行董事) ⁽³⁾		4/4	獨立外聘顧問之代表
龔楊恩慈 ⁽⁴⁾	✓	0/0	
裴布雷 ⁽⁵⁾	✓	6/6	
陳寶莉 ⁽⁶⁾	✓	3/4	
吳麗莎 ⁽⁷⁾	✓	2/2	

附註：

- (1) 歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任提名委員會之主席。
- (2) 聶雅倫先生於2024年8月1日退任提名委員會之主席。
- (3) 王國龍先生自2024年11月6日起不再擔任提名委員會之成員，並已於其後出席相關議程項目。
- (4) 龔楊恩慈女士自2025年3月12日起加入為提名委員會之成員。
- (5) 裴布雷先生於2025年3月31日退任提名委員會之成員。
- (6) 陳寶莉女士於2024年11月11日退任提名委員會之成員。
- (7) 吳麗莎女士自2024年11月6日起加入為提名委員會之成員。

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

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

履行之職務

- 審閱並建議董事會批准委任歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任董事會新主席以及財務及投資委員會與提名委員會之新主席（有關候任主席及其後主席遴選及委任程序的進一步資料，載於本報告第21頁）
- 審閱並建議董事會批准委任蒲敬思先生自2025年3月12日起為替任主席
- 審閱並建議董事會批准：
 - 委任包貝利先生自2024年5月30日起為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會成員，並建議於2024年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
 - 委任龔楊恩慈女士自2024年8月2日起為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會與薪酬委員會成員，並建議於2025年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
 - 委任冼明陽女士自2024年11月14日起為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與可持續發展委員會成員，並建議於2025年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
 - 委任翁郭雪梅女士自2024年11月14日起為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會成員，並建議於2025年基金單位持有人週年大會上推選其為董事
- 經考慮各自之貢獻、專業技能、經驗和專長以及彼等之獨立性，建議董事會批准提名蒲敬思先生及吳麗莎女士於2025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的任期再續期三年
- 經獨立外聘顧問協助及諮詢下物色獨立非執行董事人選
- 根據遴選標準，維持並定期審閱獨立非執行董事的合適候選人名單，作為董事會繼任規劃的一部分

主要審閱範圍

董事會與董事委員會的組成及繼任規劃

履行之職務

- 經(i)考慮各成員的專長、投放時間、專業技能與經驗；(ii)領展的董事會成員多元化政策；及(iii)計及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每年作出檢討
- 審閱董事會及董事委員會的目前組成；根據領展3.0維持並持續更新現時及目標董事會技能矩陣。據此制定重組董事會的相關計劃
- 經考慮董事會所需的專業技能和人才、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，以及領展及領展3.0的日後發展，對董事會繼任規劃作出審閱及更新
- 審閱並建議董事會批准：
 - 委任歐敦勤先生自2024年11月6日起為薪酬委員會成員
 - 委任包貝利先生自2024年11月6日起為審核及風險管理委員會成員
 - 委任吳麗莎女士自2024年11月6日起為提名委員會成員
 - 委任龔楊恩慈女士自2025年3月12日起為提名委員會成員
 - 委任蒲敬思先生自2025年4月1日起接替裴布雷先生擔任薪酬委員會之新主席
- 考慮並建議董事會批准自2024年11月6日起成立可持續發展委員會、其職權範圍及始創成員，包括蒲敬思先生（主席）、歐敦勤先生及紀達夫先生；以及隨後委任冼明陽女士自2024年11月14日起為成員
- 在獨立外聘顧問的協助下，更新領展的行政總裁繼任規劃程序，包括設定遴選標準及更新領展的行政總裁人才圖譜
- 考慮組織內高層職位的繼任規劃安排

主要審閱範圍	履行之職務
董事會成員多元化	■ 審閱並建議董事會批准經更新的領展董事會成員多元化政策，包括更高的性別多元化要求 ■ 審閱並建議董事會批准領展董事會成員多元化政策的實施及成效
董事會績效評估	■ 進行內部的董事會績效評估（詳情請參閱本報告第23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	■ 審閱及評估每名董事於董事會工作所投放之時間及對董事會之貢獻以及彼等各自有效履行其職責之能力，當中計及彼等專業資格及工作經驗、年內會議出席率及貢獻、在領展以外擔任的董事職務以及所投放之其他重大外部事務時間 ■ 評估每名獨立非執行董事的獨立性，以及非執行董事及獨立非執行董事（包括任何候任董事）所需投放的時間，使其足以履行監督領展業務之受信責任及服務於董事會及其委員會 ■ 審閱並建議董事會批准每年檢討獨立意見機制 ■ 審閱每名董事於年內所接受的培訓及持續專業發展
其他	■ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改 ■ 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

聶雅倫先生、王國龍先生、裴布雷先生及陳寶莉女士於回顧年度內退任提名委員會，而龔楊恩慈女士及吳麗莎女士加入委員會。本人謹此對該等前任、續任及新任成員作出寶貴貢獻致以衷心謝意。

提名委員會主席

歐敦勤

香港，2025年5月27日

董事委員會報告

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執行董事之薪酬政策及策略提交董事會批准。就集團行政總裁及首席財務總裁、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。

組成及出席率

於整個2024/2025財政年度，薪酬委員會定期召開會議，並在有需要時邀請高層管理人員及外聘顧問提供意見。於截至2025年3月31日止年度內，薪酬委員會曾舉行11次會議。

成員	出席／具資格出席之會議次數		就相關議程項目獲邀出席之人士
	獨立		
裴布雷 (主席)	✓	10/11	集團行政總裁
蒲敬思	✓	11/11	首席法務總裁兼公司秘書
陳耀昌	✓	8/8	首席人事及組織總裁
包貝利	✓	10/10	為獨立外聘顧問怡安翰威特 (於2024年5月) 及韋萊韜悅 (自2025年11月起) 之高級代表
龔楊恩慈	✓	7/8	
歐敦勤	✓	7/7	

薪酬委員會於本年度內及直至本報告日期止的工作

集團行政總裁就相關環節列席薪酬委員會會議，並提供彼對首席財務總裁及其他高層管理人員之表現評估，以及協助薪酬委員會審閱彼等之薪酬待遇。首席人事及組織總裁定期列席薪酬委員會會議，向成員簡述市場薪酬趨勢、人才發展及培訓，以及有關高層管理人員的其他僱傭事宜。

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集團行政總裁、首席財務總裁及其他董事授出獎勵。其亦決定對高層管理人員 (包括首席法務總裁、首席人事及組織總裁、首席營運總裁、集團首席投資總裁及首席企業發展總裁) 授出獎勵並釐定長期獎勵計劃之獎勵的績效條件及歸屬。

概無董事參與決定其本身之薪酬。

高層管理人員的未來薪酬框架

於截至2025年3月31日止年度，薪酬委員會對領展之行政人員薪酬框架進行全面檢討，確保其符合領展之策略目標及未來發展重點。

此次檢討基於實現卓越營運與可持續增長的關鍵設計原則，包括績效掛鉤薪酬、獎勵價值創造、吸引及留聘頂尖人才、推動可持續發展重點，以及確保與基金單位持有人回報緊密掛鉤。該等原則作為我們決策流程與持份者溝通的基礎，確保一致性和戰略連貫性，並已融入未來的薪酬架構 (於本年報前述章節進一步闡述)。

由於與基金單位持有人溝通是我們方針的關鍵環節，我們在框架檢討期間進行了大量諮詢工作，以整合多元化觀點，從而使我們的策略方向與基金單位持有人的期望保持一致。我們相信此過程能促進與基金單位持有人之間的信任、透明度及協作關係，並期待來年持續進行對話。

基於檢討結果，2025/2026財政年度框架已作出多項調整，在未來將更側重於量化績效。此外，透過設定更具進取的績效目標與逐年增長目標，我們旨在為持份者創造更優異回報與增長價值，同時透過持續改進與實現策略里程碑，為領展奠定長遠成功基礎。

於截至2025年3月31日止年度，前任薪酬委員會主席裴布雷先生自董事會退任。我們謹此衷心感謝裴布雷先生多年來的卓越領導與貢獻，彼の寶貴貢獻為我們未來的成就奠定堅實基礎。同時，我們亦衷心感謝在回顧年度退任薪酬委員會的陳耀昌先生。

主要審閱範圍	履行之職務
深入檢討高層管理人員的薪酬框架	■ 在獨立外聘顧問（韋萊韜悅）之協助下，審閱及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，並持續與基金單位持有人的利益保持一致 ■ 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（於第27頁至第31頁概述） ■ 對行政人員薪酬計劃設計的改進自2025/2026年起生效
高層管理人員及員工之薪酬策略及政策	■ 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
非執行董事及獨立非執行董事、執行董事及高層管理人員之薪酬待遇	■ 在韋萊韜悅之協助下，審閱行政總裁之薪酬待遇（對此會聽取主席的意見）及首席財務總裁之薪酬待遇（對此會聽取行政總裁的意見），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團隊（包括首席法務總裁、首席人事及組織總裁、首席營運總裁、集團首席投資總裁及首席企業發展總裁）之薪酬待遇（對此會聽取行政總裁的意見） ■ 在韋萊韜悅之協助下，審閱於可持續發展委員會任職的替任主席及獨立非執行董事之薪酬待遇，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	■ 就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 ■ 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
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	■ 審閱根據2017年長期獎勵計劃對行政總裁、首席財務總裁及其他高層管理人員的建議獎勵授予，並向董事會提呈有關建議以供審批 ■ 批准年內根據2017年長期獎勵計劃向高層管理人員團隊之成員及若干其他主要員工授出獎勵 ■ 審閱及釐定年內根據2017年長期獎勵計劃已歸屬獎勵之歸屬結果
高層管理人員之聘用及離職	■ 審閱及釐定年內聘用之高層管理人員（包括企業事務及品牌集團董事總經理）之薪酬待遇 ■ 審閱及釐定高層管理人員之終止條文（倘適用）
高層管理人員之培訓及持續專業發展	■ 審閱首席人事及組織總裁提交之領袖培訓及發展計劃 ■ 討論高層管理人員之培訓及持續專業發展

本人謹此向盡心竭力服務的所有薪酬委員會成員致以謝意。

薪酬委員會主席

蒲敬思

香港，2025年5月29日

董事委員會報告

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2024/2025年度之年報的可持續發展報告。

組成及出席率

可持續發展委員會於2024年11月成立，於截至2025年3月31日止年度舉行兩次會議。

成員	獨立	出席／具資格出席 之會議次數	就相關議程項目獲邀出席之人士
蒲敬思 (主席)	✓	2/2	首席法務總裁兼公司秘書
冼明陽	✓	2/2	首席營運總裁 首席人事及組織總裁
紀達夫 (非執行董事)		2/2	可持續發展及風險管治董事總經理 企業管治秘書總監
歐敦勤	✓	2/2	

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	■ 評估領展2035年淨零策略及將環境、社會及管治關鍵績效指標列為優先指標 ■ 制定四項可持續發展優先事項：減碳、氣候變化抵禦力、數據與透明度及持份者信任 ■ 商討責任投資之原則，以確保投資決策與領展可持續發展策略一致
與投資者進行環境、社會及管治對話	■ 評估可持續發展溝通策略 ■ 考慮將可持續發展主題納入投資者溝通內容
可持續發展舉措	■ 審閱可持續發展舉措及有關舉措如何支持領展的風險管理策略 ■ 商討擬定的減碳目標及將目標納入長期獎勵計劃框架內的關鍵績效指標 ■ 就各項可持續發展舉措制定行動計劃
管治及監督	■ 審閱委員會職權範圍及建議董事會批准其更改 ■ 評估環境、社會及管治重要議題，以確保可持續發展舉措符合持份者期望及監管規定 ■ 商討組織文化及參與推動可持續發展舉措及促進行為變化

本人謹此感謝全體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，2025年5月27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，領展近期已成立新業務領展房地產投資，預期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／撤資收取任何費用，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維持一致。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。

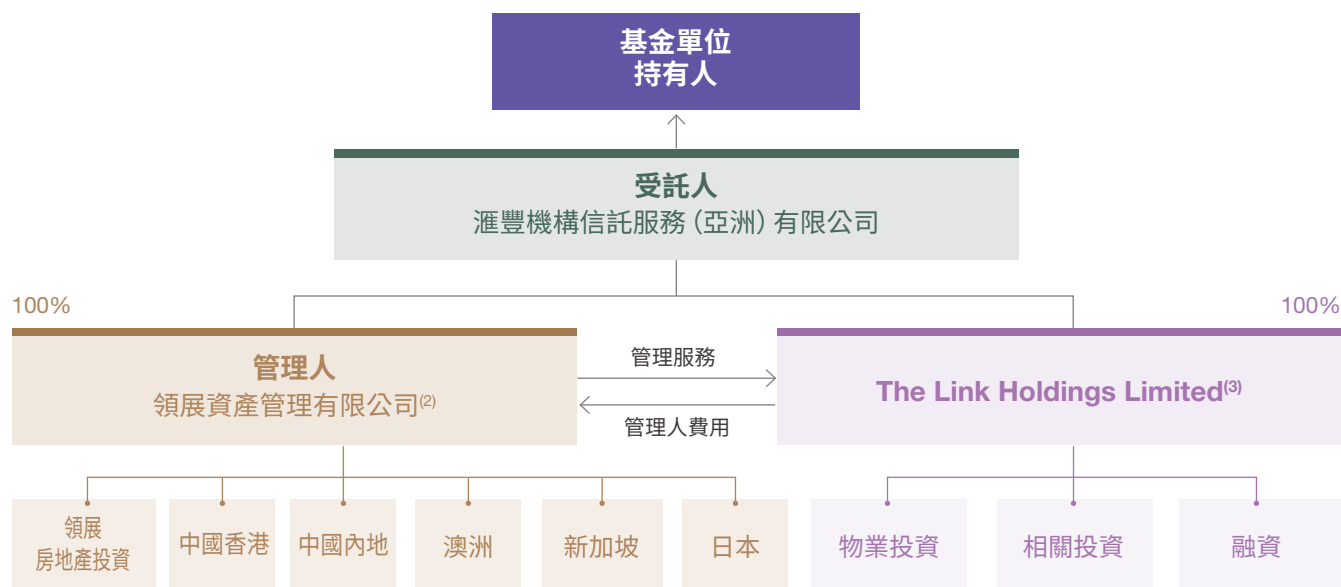
領展及受託人各自之權利和責任均受信託契約所規管。除內部核數師和外聘核數師進行的審閱外，受託人亦會對領展作出定期審閱。該審閱的結論詳情載於本報告第104頁之受託人報告書。

本集團的活動均根據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。領展的業務及活動均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五名負責人員之姓名載於本報告封底內頁之「公司資料」一節。

於截至2025年3月31日止年度內，領展在所有重大方面已根據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2025年3月31日之主要附屬公司已載於綜合財務報表附註35。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2025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均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2025年3月31日止年度內一直遵守領展證券交易守則所規定的標準。

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，須遵守合規手冊所適用的限制。

參與編製領展房託中期及末期業績公告的僱員於上市規則及合規手冊所指定之相關禁售期內被禁止進行領展房託證券之交易。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，對涉及企業交易或知悉內幕消息之董事和僱員頒令禁售規定。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

領展已實施逐級上報政策，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（亦為首席法務總裁）保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估可能構成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。

監管及合規事宜

董事對財務報表之責任

董事已確認彼等對編製本集團截至2025年3月31日止年度之綜合財務報表承擔的責任，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105頁至第108頁之獨立核數師報告。

核數師之變更與核數師之酬金

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。招標程序由兩名獨立非執行董事（分別為審核及風險管理委員會主席及審核及風險管理委員會成員）、一名執行董事及管理團隊資深成員組成的委員會進行，並由審核及風險管理委員會監督。

招標程序完成後，並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，羅兵咸永道將於2025年基金單位持有人週年大會結束時退任領展房託的核數師，且不會尋求續聘。畢馬威會計師事務所的委任將於羅兵咸永道退任後即時生效。

在作出其建議時，審核及風險管理委員會已考慮新外聘核數師的審核質素、方法、團隊經驗、費用及獨立性。

審核及風險管理委員會已審閱及批准羅兵咸永道於年內所提供的服務並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，羅兵咸永道以稅務代表身份為領展房託多個實體進行的稅務合規及諮詢服務屬於經常性項目，而羅兵咸永道提供該等經常性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合規及諮詢服務。有關截至2025年3月31日止年度已付／應付羅兵咸永道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2024/2025年度之中期報告後之董事履歷資料更新

- 歐敦勤先生自2024年11月6日起獲委任為英國皇家音樂學院的校董會成員。
- 吳麗莎女士自2024年11月13日起獲委任為國浩集團有限公司（於香港聯交所主板上市）的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。
- 包貝利先生自2025年3月10日起不再擔任Madigan Capital Pty Ltd之非執行主席。
- 蒲敬思先生自2025年3月12日起獲委任為替任主席。彼自2025年4月1日起接替裴布雷先生擔任薪酬委員會的新主席。
- 龔楊恩慈女士自2025年3月12日起獲委任為提名委員會之成員。

董事履歷載於本報告第70頁至第75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：

- 兩名或以上合共持有不少於10%已發行基金單位之已登記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
- 倘提名委員會建議支持提呈之決議案，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持有不少於10%已發行基金單位之已登記基金單位持有人；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持有不少於25%已發行基金單位之已登記基金單位持有人。

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
- 三分之一的非執行董事／獨立非執行董事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）。

領展企業管治政策進一步規定三分之一的獨立非執行董事須於每屆基金單位持有人週年大會上輪值退任。

監管及合規事宜

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

於2025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該等董事概無訂立任何如領展不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

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33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2024年3月31日止財政年度末期分派及截至2024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21。除已披露者外，領展於回顧年度內概無與董事訂立股票掛鉤協議。

獲准許之彌償條文

領展的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以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，董事會批准約1,800萬港元之撥款，以資助領展「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103頁。領展「愛•匯聚計劃」也支持社福機構開展短期項目，包括在樂富廣場的領展可持續未來館由書送快樂有限公司所創立的二手書店「幾好生活」，以及由社會機構為普羅大眾舉辦的工作坊，旨在推廣可持續發展的理念。

根據信託契約，領展房託可由管理人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，相關規則可於我們的公司網站查閱。

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，82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110,600個基金單位，總代價為390萬港元。2022年企業員工購買基金單位計劃下於截至2025年3月31日止年度內之受限制基金單位獎勵變動以及於期初及期末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	年內授出	年內歸屬	年內註銷	年內失效	於2025年 3月31日 尚未歸屬	年內確認 之價值 千港元	截至 2025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 港元
參與者合計										
2023年9月4日	2023年9月4日至 2024年9月1日	53,087	-	(51,411)	-	(1,676)	-	784	2,012	38.90
2024年9月2日	2024年9月2日至 2025年9月1日	-	29,615	-	(489)	-	29,126	624	624	36.90

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45,888,052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2024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2024年8月13日按發行價每基金單位32.09港元發行22,800,320個新基金單位；及(ii)根據截至2024年9月30日止六個月有關中期分派之分派再投資計劃於2024年12月27日按發行價每基金單位33.792港元發行23,087,732個新基金單位。按於2025年3月31日已發行之2,582,396,465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1.78%。

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按每個供股基金單位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2024年3月31日，所得款項淨額中122億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) 30億港元用於部署收購及投資。

截至2025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2024年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元	截至2025年 3月31日止年度之 所得款項淨額 實際用途 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
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	6.3	約1億港元用於進一步 支付收購位於江蘇省常 熟市北部之物流資產及 完成支付收購位於上海 之七寶領展廣場之50% 權益	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62億港元所得款項
總計	18.5	6.3	0.1	6.2

於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

於2019年4月3日，Link CB Limited（前稱Link 2019 CB Limited）完成發行於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「**2024年可轉換債券**」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位109.39港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。2024年可轉換債券已於2019年4月4日在香港聯交所上市，股份代號為5936。

2024年可轉換債券將會補充領展房託的到期融資、分散領展房託資金來源、擴大其投資者基礎及提升基金單位的交易流動性，因此董事會認為發行2024年可轉換債券符合領展房託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2024年可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約為3,974,000,000港元，該所得款項淨額計劃為現有及日後符合領展房託綠色融資框架下訂明的若干遴選資格的綠色項目提供全部或部分再融資或提供資金，以及作一般企業用途。因此，所得款項淨額已用作為領展房託綠色融資框架下的合資格綠色項目進行再融資或為其提供資金及一般企業用途。

於2022年4月4日，Link CB Limited已根據債券持有人的選擇，按本金總額3,213,000,000港元（佔2024年可轉換債券初始本金總額約80.33%）連同截至指定贖回日期之應計但未償付之利息贖回部分2024年可轉換債券（「**已贖回債券**」）。所有已贖回債券已經註銷。

供股導致2024年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2024年可轉換債券之條款及條件作出。2024年可轉換債券的轉換價由每基金單位109.39港元調整為每基金單位103.70港元，而於所有尚未償還2024年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由7,194,441個基金單位增加至7,589,199個基金單位。

2024年可轉換債券於2024年4月3日到期。截至到期日，並無任何持有人轉換2024年可轉換債券。Link CB Limited根據認購協議項下2024年可轉換債券之條款及條件，按尚未償還本金額787,000,000港元連同應計但未償付之利息（佔2024年可轉換債券初始本金額約19.67%）悉數贖回餘下尚未償還2024年可轉換債券。

有關發行、贖回部分2024年可轉換債券及調整2024年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2019年3月7日、3月8日及4月3日、2022年4月4日及2023年3月1日之公告。

於2027年到期之有擔保可轉換債券

於2022年12月12日，Link CB Limited完成發行於2027年到期之3,300,000,000港元按4.50%有擔保可轉換債券（「**2027年可轉換債券**」），該等可轉換債券可按初步轉換價每基金單位61.92港元（可予調整）轉換為新基金單位，到期年期為五年。2027年可轉換債券已於2022年12月13日在香港聯交所上市，股份代號為5662。

2027年可轉換債券將會補充領展房託的到期融資、分散領展房託資金來源、擴大其投資者基礎及可能提升基金單位的交易流動性（如進行轉換），因此董事會認為發行2027年可轉換債券符合領展房託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

發行2027年可轉換債券所得款項淨額（經扣除費用、佣金及其他相關開支後）約為3,269,000,000港元，該所得款項淨額計劃用於為現有付款責任進行再融資，以及作一般企業用途。因此，所得款項淨額已用於為現有付款責任進行再融資及作一般企業用途。

供股導致2027年可轉換債券之轉換價進行調整，該調整根據2027年可轉換債券之條款及條件作出。2027年可轉換債券的轉換價由每基金單位61.92港元調整為每基金單位58.77港元，而於所有尚未償還2027年可轉換債券轉換後將予配發及發行的新基金單位數目由53,294,573個基金單位增加至56,151,097個基金單位。

於本報告日期，並無任何持有人轉換2027年可轉換債券，而Link CB Limited並無贖回2027年可轉換債券。

有關發行2027年可轉換債券及調整2027年可轉換債券轉換價之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2022年11月22日、11月23日、12月12日及12月13日及2023年3月1日之公告以及日期為2022年12月7日之發售通函。

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

購買領展房託之上市基金單位

於回顧年度，領展代表領展房託於香港聯交所回購合共17,336,700個基金單位，總代價（不包括開支）約為5.7433億港元。回購基金單位之平均成本（不包括開支）約為每基金單位33.13港元。所有回購之基金單位均持有作庫存基金單位，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。於回顧年度內，並無庫存基金單位被出售、轉讓或註銷，因此，於2025年3月31日，領展房託以庫存方式持有17,336,700個基金單位。進一步詳情載列如下：

月份	基金單位回購數目	每基金單位之購買價格		概約總代價 (不包括開支) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2024年				
12月	12,852,800	34.40	32.10	426.82
2025年				
1月	4,483,900	33.15	32.65	147.51

領展於回顧年度內所有的基金單位回購均根據基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展房託及基金單位持有人之整體利益。回購可使每基金單位盈利及分派提升。

此外，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4,354萬港元（不包括開支）及約201萬港元（不包括開支）於香港聯交所購買1,378,151個基金單位及51,411個基金單位。

贖回領展房託之上市證券

有關贖回2024年可換股債券之詳情，請參閱本報告「於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券」一節。

領展房託之全資擁有特別目的投資工具The Link Finance (Cayman) 2009 Limited就面值500,000,000美元息率為3.60%並於2024年到期之美元票據於2024年9月3日到期日按票據面值連同應計但未償付之利息悉數贖回。

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）。

監管及合規事宜

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2025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	5,535	3,371,690	0.13
1,001 – 5,000	11,460	27,081,960	1.05
5,001 – 10,000	1,614	11,038,208	0.43
10,001 – 100,000	875	22,300,254	0.86
100,001或以上	82	2,518,604,353	97.53
總計	19,566	2,582,396,465	100.00

香港中央結算（代理人）有限公司於2025年3月31日持有2,497,536,292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一名下之基金單位。

根據收市價每基金單位36.4港元及當時已發行之2,582,396,465個基金單位（不包括庫存基金單位）計算，領展房託於2025年3月31日之市值約為940億港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註27。

公眾持有基金單位數量

根據領展獲得之公開資料，領展房託繼續維持所需之基金單位公眾流通量，由公眾人士持有之基金單位數目不少於其已發行基金單位（不包括庫存基金單位）之25%。

於本報告日期，領展房託並無任何控權或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基金單位持有人大會上行使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**」）。

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，聶雅倫先生、陳寶莉女士、陳耀昌先生及裴布雷先生退任董事。

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：

姓名

董事

替任董事

王國龍

✓

黃國祥

✓

✓

黃泰倫

✓

✓

卓格理

✓

宋俊彥

✓

譚承蔭

✓

范世牧

✓

黎漢明

✓

李安妮

✓

吳文強

✓

竺海群

✓

Christine Louise KELLY

✓

羅欣琪

✓

繆國相

✓

司徒嫺蝶

✓

Warren Andrew THOMSON

✓

✓

葉穎思

✓

周靜

✓

梁傑榮

✓

雷永業

✓

邱重賢

✓

監管及合規事宜

收購及出售房地產

領展房託及其任何附屬公司於回顧年度內概無收購或出售任何房地產。

於2025年3月31日，領展房託物業組合內共有154項資產（包括香港的129項資產及一項發展中物業、中國內地的12項資產、澳洲的九項資產、英國的一項資產及新加坡的兩項資產）。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36。

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2024/2025年度之中期報告以來之更新如下：

- (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，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2025年3月31日就將派付截至2025年3月31日止年度之末期分派作出調整後之資產總值約0.7%；(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2025年3月31日，該發展項目所產生之成本為11.7億港元，佔估計發展成本約74%。

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

回顧年度內所有相關投資已到期，截至2025年3月31日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2025年3月31日資產總值約2.34%（經已就截至2025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。

其他資料更新

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	支付佣金／ 顧問費用 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
高力國際物業代理有限公司	租賃代理	7.4	31.1
Investa Asset Management Pty Limited	租賃代理	4.6	19.3
第一创建仓储服务(深圳)有限公司	租賃代理	3.5	14.8
世邦魏理仕(上海)商业地产顾问有限公司	租賃代理	1.4	6.0
上海筑浦信息技术有限公司	租賃代理	1.2	5.2

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	支付服務 之價值 百萬港元	佔有關成本 之百分比 %
惠康環境服務有限公司	清潔服務	130.1	4.8
昇捷管理服務有限公司	物業管理服務	120.9	4.4
利興環境服務有限公司	清潔服務	99.2	3.6
利基建築有限公司	項目及維修	97.5	3.6
第一太平戴維斯物業管理有限公司	物業管理服務	96.0	3.5

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13.6%及約4.9%。

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20.0%及約4.8%。

董事會

董事會負責制定策略，監察管理層的績效及實現領導策略目標的進展。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



王國龍
集團行政總裁



黃國祥
首席財務總監



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



龔楊恩慈
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，57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。彼亦為Workspace Group PLC之提名委員會主席，以及其薪酬及環境、社會及管治委員會成員。此外，歐敦勤先生亦為The Oxford Science Park Limited之主席，以及Sellar Property Group兼其投資委員會之主席。

歐敦勤先生於房地產投資及發展行業擁有超過30年之經驗。他曾出任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，他曾於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。

王國龍先生

執行董事兼集團行政總裁

王國龍先生，63歲，分別於2009年2月及2010年5月起出任為領展之執行董事及集團行政總裁，以及為領展之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。

彼為盈富基金（根據證券及期貨條例第104條成立之認可香港單位信託基金及其基金單位於香港聯交所主板上市）之監督委員會主席、賓夕法尼亞大學之受託人、城市土地學會之管治受託人、香港大學房地產及建設系客席教授、團結香港基金有限公司之顧問及香港公益金投資小組委員會委員。

王國龍先生的職業生涯於紐西蘭開始，其後分別在金融諮詢、投資銀行及房地產投資等領域出任高級管理職位。

彼獲選為《哈佛商業評論》2019全球執行長100強，並榮獲安永企業家獎2017中國－香港／澳門地區大獎、2015年DHL／南華早報香港商業獎之「商業成就獎」，以及於2011年榮獲香港董事學會頒發之年度傑出董事獎（上市公司－執行董事）。

王國龍先生持有坎特伯雷大學之商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院之工商管理學碩士學位。彼為特許會計師、香港證券及投資學會之傑出資深會員、香港董事學會、香港會計師公會、澳洲及紐西蘭特許會計師會、皇家特許測量師學會以及商場管理學會之資深會員。

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總監

黃國祥先生，53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監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）和荷蘭皇家殼牌（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。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，70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凱達環球的創辦人兼主席，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）。彼為香港建築師學會資深會員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、Penrhiw Priory及Twr y Felin酒店成為具歷史意義之豪華酒店。

董事及管理團隊之簡介

蒲敬思先生

替任主席（亦為獨立非執行董事）

蒲敬思先生，56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宇協會之主席。

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曾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，47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.之董事總經理。彼亦為Tovana Investment Advisors GmbH之共同創辦人兼董事總經理。

冼明陽女士於全球房地產及股票行業擁有超過23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，65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）之非執行董事。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。他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，66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（作為豐樹工業信託（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。

董事及管理團隊之簡介

顧佳琳女士

獨立非執行董事

顧佳琳女士，56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，62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）之獨立非執行董事以及中國銀行（香港）有限公司（「中銀香港」）之顧問，彼於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敍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，58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。

董事及管理團隊之簡介

管理團隊

執行董事

王國龍先生

執行董事兼集團行政總裁

黃國祥先生

執行董事兼首席財務總裁

高層管理人員

黃泰倫先生

首席法務總裁兼公司秘書

黃泰倫先生，55歲，負責領導領展法律、管治、風控和合規職能。彼於2019年8月加入領展，並為領展若干附屬公司之董事。黃泰倫先生擁有超過30年的律師及管理經驗，專注於企業融資、收購合併及企業發展。於加入領展前，彼曾出任海航集團內多個高級行政職位，包括海航集團（國際）有限公司之總法律顧問、香港國際建設投資管理集團有限公司之執行董事及Hilton Grand Vacations Inc.之董事。此前，彼為一間位於香港的律師事務所的聯席創辦人（該行其後與尼克松•皮博迪國際律師事務所合併成為尼克松•鄭黃林律師行），並擔任該行的管理合夥人達14年。除律師工作外，黃泰倫先生在護老保健及房地產行業均擁有豐富的創業營商經驗。彼曾在香港擁有及經營名為「長青安老院」的連鎖私營安老院舍長達20年，直至2014年出售為止。另外，彼亦擁有超過15年為其家族生意於新界開發村屋的經驗。

黃泰倫先生自於2015至2021年起曾獲香港特區政府委任為安老事務委員會委員。彼亦曾任明愛之友副主席、珠海學院校董會委員及新界鄉議局顧問。彼現為香港房託基金協會秘書長。

黃泰倫先生持有倫敦大學倫敦政治經濟學院法學學士學位，以及香港理工大學國際酒店管理理學碩士學位。彼擁有香港執業律師資格。彼於Asian Legal Business (ALB)香港大獎2023榮獲「年度內部律師大獎」之殊榮。同時彼亦帶領團隊獲得了「年度香港內部律師團隊」和「年度內部合規及風險管理團隊」兩大獎項。

卓格理先生

首席營運總裁

卓格理先生，56歲，負責領導及監督集團的資產管理、可持續發展、租賃和營運，並擔任香港、中國內地、澳洲和新加坡區域中心的領導職務。彼於2022年4月加入領展，在零售、商業房地產基金及房地產投資信託基金營運方面擁有豐富經驗。彼為領展若干附屬公司之董事。

卓格理先生為重塑商業投資組合的專家，特別擅於透過積極的資產管理建立對客戶極具吸引力的卓越商業組合。於加入領展前，卓格理先生曾於查特霍爾零售房地產投資信託基金（Charter Hall Retail REIT，於澳洲證券交易所上市）擔任執行董事，並於查特霍爾集團（Charter Hall Group）擔任零售行政總裁。此前，彼曾在澳洲出任高士超市（Coles Supermarkets）、Mirvac集團及聯實（Lendlease）多個領導職務，並曾於2009至2010年任職仲量聯行期間常駐香港。

卓格理先生持有西悉尼大學的土地經濟商業學士學位。彼為澳洲房地產協會會員，亦曾出任澳洲購物中心委員會的聯席副主席。

莊諾倫先生

首席人事及組織總裁

莊諾倫先生，59歲，負責制訂和執行集團之人力資本和組織變革策略，以支援我們繼續從領展2.0提升到領展3.0之發展，特別專注於人才及領導力發展。此外，彼亦領導人力資源部推動人力資源策略和計劃，並會宣導領展文化塑造之工作。彼於2024年2月加入領展。

莊諾倫先生在人力資源領域擁有超過30年豐富之全球經驗，覆蓋亞洲、歐洲、中東和美國。彼在領導組織轉型方面擁有卓越往績，並在領導力發展、人才管理、薪酬管理、組織構建和企業文化、人力資源技術和變革管理方面擁有廣泛的專業知識。

此前，彼在杜哈擔任卡達航空公司集團首席執行官之顧問。在香港期間，彼擔任怡和集團的人力資源總監，負責監督集團的人力資源策略和運營。在加入怡和集團以前，彼在聯合利華任職頗長時間，擔任多個全球和運營之高管職位，任內最後擔任之職位是於新加坡出任全球市場人力資源高級副總裁，負責監督聯合利華全球人力資源工作。

莊諾倫先生持有倫敦政治經濟學院的政府和歷史學士學位。

宋俊彥先生

集團首席投資總裁

宋俊彥先生，59歲，負責領導及管理集團整體投資策略、投資組合管理，以及投資業務的未來發展。彼於2024年3月加入領展。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，以及領展若干附屬公司之董事。

宋俊彥先生於房地產行業擁有超過30年的豐富經驗及卓越的投資往績。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；彼亦為該公司房地產全球執行委員會成員，以及房地產全球投資委員會內具投票權的成員。此外，宋俊彥先生曾出任貝萊德亞洲增值基金系列（現時為該系列的基金五）唯一的投資組合經理，此前亦為貝萊德亞洲核心基金一（亞洲特別基金）的投資組合經理。

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推動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。

董事及管理團隊之簡介

譚承蔭先生

首席企業發展總裁

譚承蔭先生，55歲，負責領展的企業發展工作，包括併購、企業財務、資本交易的執行、投資者關係、新加坡投資活動、戰略規劃，以及其他業務戰略舉措方面的工作。彼於2022年4月加入領展。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，以及財務委員會、大學拓展顧問委員會及投資小組委員會委員；此外，彼亦為該院校之創新創業基金(Redbird Innovation Fund)的非執行董事。在過去多年來，他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。

陳淑嫻女士

首席投資總監（亞洲）

陳淑嫻女士，50歲，負責監督領展於亞洲市場及拓展新市場的資產投資。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，也是集團督導委員會成員，推動領展的戰略發展。陳淑嫻女士於直接房地產和基金管理方面擁有豐富經驗。於2013年加入領展前，陳淑嫻女士為漢威資本管理有限公司之投資及收購業務部董事。陳淑嫻女士早年亦曾於泓富資產管理有限公司及和記黃埔地產有限公司擔任管理職位。陳淑嫻女士對於亞洲地區的直接資產投資、債權及股權之投資和融資、資產管理、房地產投資信託基金和私募股權基金的籌組成立和管理方面擁有廣泛經驗。

陳淑嫻女士持有香港大學測量系理學士學位及紐約大學商學院與香港科技大學商學院聯合頒授之全球金融學理碩士學位。彼為合資格產業測量師，亦為香港測量師學會與皇家特許測量師學會之成員。

艾德偉先生

集團企業事務與品牌董事總經理

艾德偉先生，40歲，負責監督領展與企業主要持份者包括傳媒、政府、監管機構及社區人士的溝通協作，並與管理團隊其他成員緊密合作，確保向投資者、內部員工及其他持份者傳達的訊息一致和及時。艾德偉先生亦負責領展的品牌管理及夥伴合作計劃。

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

集團資產管理董事總經理

范世牧先生，53歲，負責監管集團在香港、澳洲、英國和新加坡等地的資產管理事務。彼亦協助有關資本循環利用和併購活動的執行工作。

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；也曾任Dragages Hong Kong負責大中華區的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。

霍業生先生

香港租賃董事總經理

霍業生先生，58歲，負責監督領展房託香港資產組合之租務。彼於2014年7月加入領展，並於中國內地及香港資產管理方面擁有逾30年之實質及全面經驗。在加入領展前，霍業生先生曾於滙貫南豐投資管理有限公司擔任資產管理主管。彼亦曾於中國內地及香港之主要地產發展及管理公司（如和記黃埔地產有限公司、新世界集團、仲量聯行有限公司及恒基兆業地產有限公司）擔任不同的領導角色。

霍業生先生持有香港大學測量系學士學位，並為註冊中國房地產估價師，香港註冊專業測量師，以及香港測量師學會、皇家特許測量師學會及香港地產行政師學會之會員。

關凱臨博士

可持續發展及風險管治董事總經理

關凱臨博士，44歲，負責監督領展管治以及可持續發展和風險管理策略，確保與集團的長期戰略目標保持一致。在可持續發展方面，關凱臨博士倡導採用提升氣候變化抵禦力的措施和減碳策略，使集團的運營對標全球可持續發展標準。他積極與投資者和業務夥伴就環境、社會及管治問題進行合作，增加透明度，鞏固夥伴關係，以支持集團可持續發展的目標。在風險管治方面，關凱臨博士把全面的風險管治實踐與集團的戰略目標相結合，確保運營策略建立在穩健的風險管理框架基礎上，遵循既定的風險偏好，並促進有效的風險緩解措施。這種戰略整合對於保持公司的穩定性和促進增長至關重要。關凱臨博士在石油和天然氣、汽車、學術界和房地產等多個行業擁有豐富的經驗，使他在其雙重職能領域為集團帶來獨特而有價值的觀點。

關凱臨博士現為香港總商會環境及可持續發展委員會副主席，亦曾擔任聯合國責任投資原則轄下房地產諮詢委員會主席及聯合國環境規劃署金融倡議房地產工作組主席。

關凱臨博士擁有加州大學洛杉磯分校環境科學與工程博士學位、美國西北大學凱洛格管理學院和香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程，並獲得香港中文大學法律博士學位。

董事及管理團隊之簡介

黎漢明先生

香港物業及停車場管理董事總經理

黎漢明先生，62歲，負責監督領展房託香港資產組合之物業管理工作（包括其停車場管理及營運）。彼於2019年3月加入領展，並為領展一間附屬公司之董事。黎漢明先生在香港擁有逾35年的物業管理經驗。在加入領展前，彼自2007年起於仲量聯行有限公司出任香港物業管理主管。

黎漢明先生秉持追求卓越的承諾，深諳物業管理實務。從業多年間，彼在物業管理多個範疇積累了豐富的專業知識，涵蓋戰略規劃、租戶關係維護及營運效率提升。憑藉紮實的風險管理背景，彼具備識別潛在挑戰並制定有效解決方案的能力，從而確保所管理物業的無縫運營。

黎漢明先生持有美國肯尼迪西部大學工商管理碩士學位。彼為皇家特許測量師學會之會員。

李安妮女士

商業董事總經理（新加坡）

李安妮女士，55歲，負責監督新加坡區域中心，並領導資產管理、租賃及營運團隊。彼於2023年4月加入領展，負責新加坡物業組合之發展及表現。

李安妮女士於房地產行業擁有逾25年之豐富經驗，在資產管理、物業管理、租賃及零售規劃方面擁有深厚專業知識。於加入領展之前，彼曾於貿惠合作社擔任商業董事總經理，負責零售及辦公室物業組合之組別資產策略。

李安妮女士亦曾擔任鵬瑞利置地集團有限公司(Perennial Real Estate Holdings Pte Ltd)的副行政總裁（新加坡），負責監督鵬瑞利於新加坡的業務營運，其中包括政策、措施及營運制度之規劃及實施。彼亦參與收購、出售、策略發展以及於馬來西亞及緬甸之海外項目。此前，李安妮女士曾於新加坡政府投資公司(GIC)擔任資產管理副總裁，亦於嘉德商用產業有限公司(CapitaLand Retail Limited)擔任租賃主管（新加坡），於此彼被調派至怡豐城擔任高級開發經理超過兩年半。

李安妮女士持有新加坡國立大學房地產專業之工商管理學碩士學位及房地產管理理學學士（榮譽）學位。

吳文強先生

財務董事總經理

吳文強先生，53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。彼為領展多間附屬公司之董事。

吳文強先生在金融、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，包括和記黃埔地產集團、香港置地集團及渣打銀行。彼亦為香港會計師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。

黃漢強先生

香港項目及工程董事總經理

黃漢強先生，60歲，負責策劃及推展資產提升項目，以及監督工程職能，以發揮領展房託資產組合的最大潛力。彼亦負責督導物業發展項目。黃漢強先生於2013年5月加入領展，彼擁有逾30年有關於香港與澳門之大型住宅及商業項目之經驗。於加入領展前，黃漢強先生於香港興業國際集團有限公司擔任助理總經理（香港營運之項目主管）。彼亦先後於凱達環球有限公司、王董建築師事務所有限公司及Kwan and Associates Limited擔任要職。

黃漢強先生持有香港大學建築學學士學位及建築學文學士學位。彼為香港註冊建築師及認可人士，亦為香港建築師學會會員。

竺海群先生

中國內地董事總經理

竺海群先生，55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、物流與企業職能相關的工作，並協助物色及執行併購與收購投資機會。

竺海群先生於2022年5月加入領展，彼在房地產設立及擴張、商業及營運資產管理、資產提升及資本管理方面擁有廣泛的經驗。在加入領展前，彼曾於萬科集團成員公司印力集團擔任合夥人兼副總裁，為該公司發展成為中國內地領先的商業地產企業作出重要貢獻。自2003年加入印力商置資本有限公司以來，彼亦曾擔任該公司副總經理、首席投資總監、首席運營官及執行董事。此前，彼於深圳國際信託投資有限責任公司從事金融和投資相關的工作。

竺海群先生於深圳大學取得國際金融貿易學士學位，並持有香港中文大學工商管理碩士學位，主修財務金融。彼亦曾任紐約市立大學柏魯克學院訪問學者。

權益披露

根據證券及期貨條例須予披露之基金單位持有人之權益及淡倉

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2025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) 231,420,273 ⁽¹⁾	8.90
		(S) 3,847,072 ⁽¹⁾	0.14

附註：

(1) BlackRock透過其多間受控法團持有231,420,273個基金單位之好倉權益及3,847,072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（8,889,303個相關基金單位）及若干淡倉權益（3,847,072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（1,344,223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2025年3月31日已發行之2,599,733,165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2025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2025年3月31日於基金單位及相關基金單位持有之權益如下：

姓名	基金單位數目				於相關基金單位之權益 ⁽²⁾	於2025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⁾ %	於2024年9月30日持有之權益總額
	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	-	-	-	-	23,409	23,409	0.0009	23,409
執行董事								
王國龍	438,086	-	-	-	3,863,090	4,301,176	0.1654	5,301,176
黃國祥	458,384	-	-	-	1,002,626	1,461,010	0.0561	1,443,413
非執行董事								
紀達夫	129,173	-	-	-	35,016	164,189	0.0063	164,189
獨立非執行董事								
蒲敬思	38,865	-	-	-	39,747	78,612	0.0030	77,121
冼明陽	-	-	-	-	-	-	-	-
包貝利	-	-	-	-	20,835	20,835	0.0008	20,835
翁郭雪梅	-	-	-	-	-	-	-	-
顧佳琳	4,384	-	-	-	35,145	39,529	0.0015	39,361
龔楊恩慈	5,199	-	-	-	-	5,199	0.0001	5,000
裴布雷	48,665	-	-	-	-	48,665	0.0018	74,133
吳麗莎	-	-	-	-	33,355	33,355	0.0012	33,355

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) 概約百分比乃根據於2025年3月31日已發行之2,599,733,165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2025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2025年3月31日，下列人士（任何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2025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	1,289,922	0.04

附註：

- (1) 於2025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（包括集團行政總裁及首席財務總裁（彼等亦擔任領展房託若干特別目的投資工具之董事））於2025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2025年3月31日，聶雅倫先生（為領展之前主席及獨立非執行董事）、陳耀昌先生及陳寶莉女士（均為領展之前獨立非執行董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有372,621個基金單位、74,531個基金單位及112,835個基金單位之權益。
- 於2025年3月31日，黃泰倫先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、譚承陸先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、范世牧先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、黎漢明先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、竺海群先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、葉穎思女士（領展房託若干特別目的投資工具之董事）及雷永業先生（領展房託若干特別目的投資工具之替任董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有173,241個基金單位、47,953個基金單位、368,101個基金單位、52,345個基金單位、14,987個基金單位、26,086個基金單位及9,223個基金單位之權益。
- (2) 概約百分比乃根據於2025年3月31日已發行之2,599,733,165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2025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) 概約百分比乃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2025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) 概約百分比乃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2025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) 概約百分比乃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2025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) 概約百分比乃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4月2日發行一筆面值10.1億港元息率為2.35%並於2025年到期之港元票據

名稱	於2025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	144,500,000	14.31

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值10.1億港元計算。

- (f) 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2025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) 概約百分比乃根據上述港元票據之總面值4億港元計算。

權益披露

- (g) 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2025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	120,600,000	20.10

附註：

- (1) 概約百分比乃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2025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	526,000,000	15.94

附註：

- (1) 概約百分比乃根據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2025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1,378,151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	■ 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 – 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

長期獎勵計劃

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2025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2024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2025年 3月31日 尚未歸屬	年內確認 之價值 ⁽⁸⁾ 千港元	截至 2025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 日期之前的 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 ⁽³⁾	-	23,409	-	-	-	23,409	276	276	30.50	不適用
王國龍（執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	568,593	-	(200,109)	-	(368,484)	-	(638)	7,006	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	954,714 ⁽¹²⁾	-	(243,622)	-	-	711,092	1,302	15,100	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	1,225,748 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	1,225,748	16,461	26,309	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	1,926,250 ⁽¹²⁾	-	-	-	1,926,250	14,447	14,447	30.50	不適用
黃國祥（執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	145,455	-	(51,189)	-	(94,266)	-	(163)	1,791	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	244,227 ⁽¹²⁾	-	(62,318)	-	-	181,909	333	3,862	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	327,955 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	327,955	4,463	7,129	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	492,762 ⁽¹²⁾	-	-	-	492,762	3,696	3,696	30.50	不適用
紀達夫（非執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	3,556	-	(3,556)	-	-	-	20	132	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	8,173	-	(4,086)	-	-	4,087	81	284	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	12,523	-	-	-	-	12,523	219	346	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	18,406	-	-	-	18,406	217	217	30.50	不適用
潘敬思（獨立非執行董事）											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	9,330	-	(4,665)	-	-	4,665	92	324	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	14,247	-	-	-	-	14,247	249	394	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	246	246	30.50	不適用
包貝利（獨立非執行董事）⁽¹⁴⁾											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	246	246	30.50	不適用
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 ⁽³⁾	8,432	-	(4,216)	-	-	4,216	83	292	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	12,523	-	-	-	-	12,523	219	346	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	18,406	-	-	-	18,406	217	217	30.50	不適用
裴布雷（獨立非執行董事）⁽¹⁴⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽³⁾	4,032	-	(4,032)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽³⁾	9,265	-	(9,265)	-	-	-	117	348	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽³⁾	13,728	-	(13,728)	-	-	-	386	525	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	20,104	(20,104)	-	-	-	718	718	30.50	34.67
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 ⁽³⁾	13,530	-	-	-	-	13,530	237	374	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽³⁾	-	19,825	-	-	-	19,825	234	234	30.50	不適用

長期獎勵計劃

授出日期	歸屬期	於2024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 ⁽⁵⁾	於2025年 3月31日 尚未歸屬	年內確認 之價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2025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
前任董事											
聶雅倫 (獨立非執行董事) ⁽¹⁵⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	11,216	-	(11,216)	-	-	-	64	417	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	25,774	-	(25,774)	-	-	-	325	966	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	41,307	-	(41,307)	-	-	-	1,160	1,580	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	60,550	(60,550)	-	-	-	2,163	2,163	30.50	34.67
陳耀昌 (獨立非執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,330	-	(9,330)	-	-	-	118	350	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	14,247	-	(14,247)	-	-	-	400	545	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	20,835	(20,835)	-	-	-	744	744	30.50	34.67
陳寶莉 (獨立非執行董事) ⁽¹⁶⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	3,669	-	(3,669)	-	-	-	21	136	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	9,253	-	(9,253)	-	-	-	117	347	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	13,728	-	(13,728)	-	-	-	385	524	41.95	33.36
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	20,104	(20,104)	-	-	-	718	718	30.50	34.67
五名最高薪酬人士合計⁽¹⁶⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	59,505	-	(20,939)	-	(38,566)	-	(66)	119	76.25	30.35
2022年6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 ⁽⁶⁾	41,090	-	-	(41,090)	-	-	160	3,556	71.20	不適用
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	272,620 ⁽¹²⁾	-	(46,124)	(23,435)	-	203,061	372	4,311	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	503,852 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	503,852	6,817	10,892	41.95	不適用
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	873,533 ⁽¹²⁾	-	-	-	873,533	6,551	6,551	30.50	不適用
其他參與者合計											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁶⁾	469,356	-	(154,053)	(4,032)	(311,271)	-	(404)	8,127	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁶⁾	915,273 ⁽¹¹⁾	-	(233,051)	(13,898)	(41,991)	626,333	1,865	16,984	64.85	30.52
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁶⁾	1,402,700 ⁽¹²⁾	-	-	(17,432)	(91,480)	1,293,788	17,633	29,007	41.95	不適用
2023年7月10日	2023年7月10日至 2024年6月30日 ⁽¹¹⁾	26,149	-	(26,149)	-	-	-	245	930	41.95	33.36
2024年3月1日	2024年3月1日至 2025年2月28日 ⁽¹¹⁾	38,812	-	(38,812)	-	-	-	1,349	1,458	38.65	34.67
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁶⁾	-	3,250,075 ⁽¹²⁾	-	-	(84,285)	3,165,790	23,743	23,743	30.50	不適用
2024年8月19日	2024年8月19日至 2027年8月18日 ⁽¹³⁾	-	29,619	-	-	-	29,619	291	291	34.75	不適用
2025年3月3日	2025年3月3日至 2027年3月2日 ⁽¹²⁾	-	14,242	-	-	-	14,242	22	22	35.25	不適用
總計		7,442,032	6,829,790	(1,378,151)	(99,887)	(1,030,343)	11,763,441	108,620	199,790		

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2.8995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2025年3月31日之公平估值約為3.55億港元。
- (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30.35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720萬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2025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2025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2025年3月31日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 除下文附註9、10、11及12所述的獎勵外，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) 該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) 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。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年歸屬。
- (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鉤。
- (14) 於2024年5月30日，包貝利先生獲委任為獨立非執行董事。
- (15) 聶雅倫先生，陳寶莉女士，陳耀昌先生及裴布雷先生分別自2024年8月1日、2024年11月11日、2025年2月14日及2025年3月31日起退任獨立非執行董事。
- (16) 年內最高薪酬人士包括兩名董事，彼等之受限制基金單位獎勵已於上表呈報。年內餘下三名人士之受限制基金單位獎勵變動合計於本節呈報。
- (17) 有關受限制基金單位獎勵在授出日期當日的公允價值和所採納的會計準則及政策載於本年報中的綜合財務報表附註21。

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。2017年長期獎勵計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註21。

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2025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	(2,370.2)
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	(19.2)
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人之聯繫人	租賃／准用證 ⁽³⁾	36.5 ⁽⁴⁾	不適用
（「滙豐」）及其附屬公司		利息收入	30.3	不適用
（不包括受託人及其專有附屬公司）		利息開支	不適用	(59.7)
（「滙豐集團」）		安排費用／銀行費用／ 交易費用 ⁽⁵⁾	不適用	(16.0)
		企業財務服務費 ⁽⁶⁾	不適用	(8.2)
		衍生金融工具收益淨額	80.2	不適用
凱達環球有限公司 ⁽⁷⁾	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務費 ⁽⁸⁾	不適用	(3.3) ⁽⁷⁾

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。

(5) 包括於回顧年度內領展房託回購基金單位支付之交易費用及其他行政費用。

(6) 包括於回顧年度內應付滙豐的企業財務服務費。有關詳情請參閱下文「企業財務交易」一節。

(7) 自2024年5月14日起，凱達環球有限公司不再為紀達夫先生之聯繫人，因此，也不再為領展房託之關連人士。於回顧年度內產生的建築及裝修諮詢服務費總額為7.7百萬港元，其中3.3百萬港元（即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。

(8) 就位於測量約份第3約地段第1078號（毗鄰香港九龍觀塘安達臣道）的用地上計劃發展的社區商場將提供的發展顧問服務的首席顧問服務合約（「**首席顧問服務合約**」）已根據領展房託之採購政策作出授予，並分別獲審核及風險管理委員會及董事會確認及批准。紀達夫先生並未就此參與任何決策。有關首席顧問服務合約之詳情載於領展房託2023/2024年度年報內。

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33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	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	截至2025年 3月31日止年度內 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2024年7月2日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2027年7月2日屆滿	3.8	1.0
	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	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖之租約	租期為2年至2024年8月21日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2027年8月21日屆滿	5.2	1.5 ⁽²⁾
	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) 以銀行擔保形式。

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33。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2022年10月提供之一筆9.7億港元雙邊貸款，於2025年3月31日應付恒生之未償還金額為8.5億港元；
- (2) 由恒生於2024年12月提供之一筆8.0億港元雙邊貸款，於2025年3月31日應付恒生之未償還金額為8.0億港元；及
- (3) 於2022年3月獲提供之一筆120億港元多批四年期及五年期銀團貸款，其中，於2025年3月31日應付滙豐之未償還金額為4.0億港元。

於回顧年度內，領展房託全資擁有之特別目的投資工具The Link Finance Limited亦與滙豐訂立利率掉期合約、貨幣掉期合約、外匯遠期及外匯平價遠期合約，並與恒生訂立利率掉期合約以及貨幣掉期合約。於2025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價值總額約為113.4億港元。

關連人士交易

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2025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8.7億港元。

存款

於2025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20.3億港元。

企業財務交易

於2024年1月16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400,000美元。於回顧年度內應付予滙豐約3.2百萬港元（包括代支付費用）。

於2024年11月26日，領展就另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，並於回顧年度內應付予滙豐。

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。

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」審閱於回顧年度內進行的持續關連人士交易。核數師已就持續關連人士交易發出無保留意見函件（包含其發現及結論），該等交易為(i)根據房地產投資信託基金守則第8.18條項下相關條件及規定與滙豐集團之租賃交易；以及(ii)首席顧問服務合約（根據上市規則第14A.56條發出）。

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及首席顧問服務合約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，支持家庭中首代入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入讀大學的學生
- 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入讀大學的學生

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」2024/2025 — 社會項目資助：

社會項目年度於2024年10月開展，項目目標完結周期為2025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	1,176	2,126,540	過去五年，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。於項目年度，Arts' Options將繼續提供專業戲劇培訓、導師培訓課程及高級戲劇課程（導演班），以培育藝術界的長者人才。Arts' Options旨在培育新成立全港首個以長者為主的專業劇團，為本地藝術發展的里程碑。 截至2025年3月31日，從118名長者中挑選出28名參加第四期專業戲劇訓練課程，並招募10名學員參與第二期專業戲劇導師培訓。期間在領展商場舉辦了五場「領展移動戲劇課室」活動，從而於社區推廣戲劇藝術。預期於2025年5月在大會堂舉行公開演出。

領展「愛•匯聚計劃」

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. 小寶慈善基金	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	1,296,370	3,055,500	自2016/17年度起，領展一直支持惜食堂。該非政府機構繼續在領展39個鮮活街市和16個商場進行食物回收，協助製作飯餐及食物包予有需要人士和家庭，目標每年回收逾375,000公斤食物，讓130萬人受惠。該機構亦推出「永續懿愛」教育推廣計劃，培訓大專生在社區推廣「惜食」和「關愛」的理念。 截至2025年3月31日，機構已回收逾192,000公斤剩餘食物，用於製作逾591,000份熱飯餐及72,000份食物包。透過領展商場內捐贈箱收集所得食材逾10,000公斤，可見市民熱烈響應食物回收項目。此外，首批教育推廣計劃已招募32名學生加入。
3. 忘年騎車樂 (新加坡)	活躍世代	長者	1,528	456,185	為解決新加坡獨居長者的社會隔離問題，計劃將採用「長者服務長者」的模式。受過培訓的活躍長者會與同區社交隔離長者結伴為友，並帶領他們騎三輪車出行，接近大自然有助建立積極心態，讓長者願意建立其社交圈子。 截至2025年3月31日，已有10名活躍長者完成三輪車駕駛培訓，在裕廊中央公園為163名社交隔離長者及其他參與者提供乘車服務。這些社交隔離長者亦參加由活躍長者帶領的藝術懷舊工作坊，為雙方都帶來歡樂時光。該計劃獲得熱烈迴響，超過七成參與者在計劃期間結識新朋友。

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. 環保協進會有限公司	連繫自然2024-2025	長者、青少年	140,294	1,222,000	過去數年，環保協進會已於領展旗下物業打造了九個蝴蝶園，每區均由當區義工維護，成功建立環境和社區緊扣的生態網絡。計劃將繼續鞏固現有蝴蝶園，提升市區生物多樣性，促進全港城市生態跳島的發展。為深化社區參與，協會不僅與學校合作，亦舉辦蝴蝶園設計大賽、生態攝影比賽及導賞活動等多元項目。透過蝴蝶園網絡推動社區可持續發展，讓蝴蝶園成為連繫人與自然的紐帶，提升社區幸福感。 截至2025年3月31日，計劃已招募65名社區大使，協助將沙角商場的戶外空間改造為蝴蝶園，並擴建現有位於彩明、頌安和啟田商場的蝴蝶園區。所有園區建設工程預計將於2025年7月全面完工。此外，計劃亦招募45名學生參與焦點小組，協助園區的維護工作及生態影響研究。作為2020/21年度計劃的延續，仍有90名大使持續維護已建成的九個蝴蝶園。

領展「愛•匯聚計劃」

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. 香港表達藝術治療服務中心	《藝術生命軌跡》 表達藝術治療多元種族活齡社區計劃	非華裔及華裔長者	4,421	884,800	由於語言及文化隔閡，非華裔長者在香港的情緒支援和生死教育資源有限。計劃結合表達藝術治療與生死教育，支援非華裔與華裔長者及其照顧者。以視覺藝術、音樂、舞動等藝術媒介，突破語言界限，讓參與者得以表達情緒，從而紓緩其可能面臨的個人焦慮和抑鬱。 計劃培訓大使推廣生死教育，以及透過藝術交流促進跨文化理解。計劃亦會組織展覽，並結集長者生命故事成書，接觸更多公眾，建立共融社會。 截至2025年3月31日，共87名非華裔長者及其照顧者參與了運用表達藝術治療的「情緒紓緩小組」及「生命旅程」生死教育小組。另有43名華裔長者也開始加入「生命旅程」小組，更有53名去年參與計劃的長者參加了「探索大使培訓」。參與者不但透過藝術建立創意及自我表達能力，在創作中抒發情緒，亦增進了支援朋輩的能力。

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. 凝動香港體育基金有限公司	「山x海x城」戶外運動旅程	青少年	51,220	1,599,845	計劃展現了體育運動對社區的正面影響。在個人層面，計劃致力為基層青少年提供校園外的多元運動體驗，讓他們有機會探索各類體育活動，從而增強自信、促進身心全面發展。在社區層面，計劃旨在讓大眾相信體育活動能自然而然地融入每個人的日常生活。 截至2025年3月31日，已有171名學生報名參加專為初學者設計的運動課程，另有62名學生參與進階班。家長、教練及學員一致給予正面評價，認為計劃提升學員的自信心與技能水平。
7. 啟勵扶青會	齊來茁壯 — 青年社區精神健康計劃	青少年	4,525	935,262	社交和情緒管理技能對青少年成長至關重要。計劃特別設計了一套雙語「社交情緒學習(SEL)課程」，包含三個學習階段、24個單元，專為在學校舉行工作坊而設計。計劃致力透過創新的多層支援模式，提升社區整體技能，同時促進青少年的心理健康發展。 截至2025年3月31日，計劃已成功招募十位青年擔任第二屆青年顧問，並有15名年輕人完成朋輩支援訓練課程。已為4,123名學生舉辦共463場社交情緒學習(SEL)工作坊。為進一步提升社區的精神健康意識，定於4月在樂富廣場舉辦「青年社區精神健康計劃嘉年華」，建立互動交流平台。

領展「愛•匯聚計劃」

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
8. 晉智慈善基金	特殊學習需要基層 青少年與治療犬 共融藝術音樂工 作坊	青少年	545	568,400	計劃旨在為120名有特殊學習需要(SEN)的基層青少年，提供融合治療犬、藝術及音樂治療的工作坊，改善其精神心理健康。計劃將從本地學校、社會服務機構及社區中心招募青少年參與者。 截至2025年3月31日，已有69名特殊學習需要(SEN)的青少年參加音樂／藝術治療工作坊，並成功舉辦兩場公眾推廣活動。
9. 良師香港	「領」行觀塘－ 社區及職業探索	青少年	755	551,200	計劃透過一連串工作坊、遊戲化學習體驗、實地考察及一次性職業探索活動，促進觀塘區基層中學生進行職涯探索和社區參與。 截至2025年3月31日，已招募十名大學生擔任青少年大使及五名年輕教師作為支援老師，協助推行該學習計劃。共204名來自四所夥伴學校的學生已完成該計劃，著力提供生涯規劃與社區探索。期間亦安排了三場實地考察，包括參訪領展可持續未來館及秀茂坪商場。

「愛•匯聚計劃」2024/2025 — 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香港其中一間大學的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2024/2025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，按自訂目標及計劃自由運用該筆獎學金，以改善學習條件及爭取學習機會。自成立以來，共頒發了1,820個獎學金名額，多達3,640萬港元。「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2024/2025年度，「領展同學會」首屆委員會正式成立，由學生們自發為朋輩籌辦各類義工活動。

領展大學生獎學金2024/2025 – 130位大學一年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：7
- 香港浸會大學：4
- 香港都會大學：5
- 香港樹仁大學：1
- 嶺南大學：4
- 香港中文大學：46
- 香港教育大學：4
- 香港理工大學：11
- 香港科技大學：19
- 香港大學：29

領展大學生獎學金2024/2025 – 90位大學二年至四年級獲獎學生就讀大學：

- 香港城市大學：1
- 香港浸會大學：6
- 香港都會大學：2
- 香港樹仁大學：1
- 香港中文大學：59
- 香港恆生大學：3
- 香港理工大學：3
- 香港科技大學：1
- 香港大學：14

受託人報告書

吾等謹此確認，吾等認為，於截至2025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，2025年5月27日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

就綜合財務報表審計作出的報告

意見

我們已審計的內容

領展房地產投資信託基金 (以下簡稱「**領展房託**」) 及其附屬公司 (以下統稱「**貴集團**」) 列載於第109至170頁的綜合財務報表，包括：

- 於2025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；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合分派報表；
- 截至該日止年度的綜合權益及基金單位持有人應佔淨資產變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

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《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

獨立性

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**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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。這些事項是在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。我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資物業的估值。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 請參閱綜合財務報表附註14。 在2025年3月31日綜合財務狀況表中，貴集團投資物業在的估值總額為2,204.13億港元，投資物業公平值變動在本年度綜合收益表中為162.80億港元虧損，對綜合財務報表重大。 估價由第三方估值師（「 估值師 」）進行，主要採用收益資本化法。 本集團投資物業的估值，本質上會受不同因素所影響，其中包括：每項物業個別性質、所在位置以及該物業的預期未來租金等因素。 於2025年3月31日，在釐定物業的估值時，管理層和估值師考慮了物業的具體資訊，例如租賃協議、租金收入和直接物業支出。管理層和估值師運用判斷並做出估計和假設，特別是在資本化率和每年現時淨收入方面，此等估計和假設受到當前市場收益率和市場交易所影響。 基於在釐定估值時涉及重大判斷、估計和假設，因此我們須特別將審計重點集中於投資物業的估值。	 我們了解了管理層在評估投資物業估值時的控制和程序，並通過考慮估計的不確定性程度、釐定假設涉及的判斷以及對管理層存有偏見的敏感度，評估了重大錯誤陳述的固有風險。 我們評估了估值師的資格、能力和客觀性。 我們閱讀了估值師報告。在我們的物業估值專家的參與下，我們與估值師舉行了會議，討論了估值方法和關鍵假設。 我們在物業估值專家的參與下，透過比對我們對房地產行業的知識，評估及評價估值師採用的估值方法和模型的合理性，並評估該方法和模型是否符合適用的財務報告準則要求。 我們按抽樣基準選擇了投資物業，並將估值師使用的估計和假設，包括資本化率和現時淨收入，與行業標準和市場交易以及我們在相關領域的經驗進行對比。 對於那些使用的假設超出預期範圍或與市場數據相比被確定為不尋常的投資物業，我們執行進一步的工作。我們就這些投資物業與估值師作進一步商討，以了解原因並獲得了額外的審計證據以證實所收到的解釋。 我們按抽樣基準，將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，進行檢查核對。 根據所執行的程序，我們認為估值中採用的關鍵估計和假設是有可得的憑證支持。

獨立核數師報告

其他信息

領展資產管理有限公司（領展房託的「**管理人**」）須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，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並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

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者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。

管理人及審核及風險管理委員會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控制負責。

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與持續經營有關的事項，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契約的的信託契約（「**信託契約**」）的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

審核及風險管理委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。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，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估 貴集團的綜合財務報表是否已根據信託契約的有關條文及《房地產投資信託基金守則》附錄C的有關披露規定適當地擬備。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (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這些風險，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，或凌駕於內部控制之上，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控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 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交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位的財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。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總體責任。

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、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，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投資信託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Sean William Tuckfield（執業證書編號：P03802）。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年5月27日

綜合收益表

截至2025年3月31日止年度

		2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
	附註		
收益	5	14,223	13,578
物業經營開支	7	(3,604)	(3,508)
物業收入淨額		10,619	10,070
一般及行政開支		(915)	(766)
投資物業公平值變動	14	(16,280)	(7,361)
商譽減值	13	—	(377)
物業、器材及設備減值	16	—	(81)
利息收入		224	551
財務成本	8	(2,096)	(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	(5)
所佔合營企業虧損	15	(419)	(627)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	9	(8,867)	(915)
稅項	11	(564)	(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損		(9,431)	(2,463)
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)	—
— 2024年中期分派		—	(3,333)
— 2023年末期分派		—	(3,034)
		(16,292)	(8,830)
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）		(16,292)	(10,148)
儲備變動產生之金額	28	568	1,798
非控制性權益		(568)	(480)
		(16,292)	(8,830)
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	(8,863)	(1,983)
— 非控制性權益		(568)	(480)
		(9,431)	(2,463)

第115頁至第170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2025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)

截至2024年3月31日止年度

年內(虧損)／溢利	(1,983)	3,781	1,798	(480)	1,318
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	(169)	—	(169)	—	(169)
— 外匯儲備	(1,629)	—	(1,629)	(21)	(1,650)
年內全面(虧損)／收益總額	(3,781)	3,781	—	(501)	(501)

第115頁至第170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68.61億港元(2024年：63.67億港元)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162.92億港元(2024年：101.48億港元)。
- (ii) 根據信託契約，領展房地產投資信託基金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2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024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		(8,863)	(1,983)
調整 (附註(i))：			
— 投資物業公平值變動		16,181	7,710
— 商譽減值		—	377
— 物業、器材及設備減值		—	81
— 投資物業公平值變動之遞延稅項		(332)	458
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動		(29)	(169)
— 金融工具之公平值變動		67	82
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷		31	45
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	5
— 其他非現金 (收益) / 虧損		(30)	112
可分派總額 (附註(i))		7,025	6,718
中期分派 (已派付)		3,476	3,333
末期分派 (將向基金單位持有人派付)		3,549	3,385
年內分派總額		7,025	6,718
於3月31日已發行基金單位 (不包括庫存基金單位)	27	2,582,396,465	2,553,845,113
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))		134.89港仙	130.08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))		137.45港仙	132.57港仙
年內每基金單位分派		272.34港仙	262.65港仙

第115頁至第170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，領展房地產投資信託基金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之影響。截至2025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%（2024年：100%），可分派總額為本集團可分派收入總額之100%（2024年：100%）。
- (ii) 截至2024年9月30日止六個月，每基金單位中期分派134.89港仙（2024年：130.08港仙）乃根據期內中期分派34.76億港元（2024年：33.33億港元）及於2024年9月30日已發行的2,576,645,433個基金單位（2024年：2,561,930,575個基金單位）計算。該中期分派已於2024年12月27日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2025年3月31日止年度，每基金單位末期分派137.45港仙（2024年：132.57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35.49億港元（2024年：33.85億港元）及於2025年3月31日已發行（不包括庫存基金單位）的2,582,396,465個基金單位（2024年：2,553,845,113個基金單位）計算，而於綜合財務報表獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該末期分派將於2025年8月4日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
資產			
投資物業	14	220,413	235,979
合營企業權益	15	2,005	2,151
物業、器材及設備	16	1,367	1,383
以攤銷成本列賬的金融資產	17	–	599
按金及預付款項		179	162
衍生金融工具	25	477	939
應收貿易賬款及其他應收款項	18	1,131	1,104
銀行存款	19	262	2,813
現金及現金等價物	19	3,343	7,184
資產總值		229,177	252,314
負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
遞延稅項負債	20	3,587	3,926
長期獎勵計劃撥備	21	142	88
其他負債	22	3,081	3,909
貸款	23	49,659	55,223
可轉換債券	24	3,249	4,036
保證金		2,232	2,269
衍生金融工具	25	842	1,010
稅項撥備		430	441
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	26	2,557	2,970
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		65,779	73,872
非控制性權益		(72)	(381)
基金單位持有人應佔資產淨值		163,470	178,823
已發行基金單位（不包括庫存基金單位）	27	2,582,396,465	2,553,845,113
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		63.30港元	70.02港元

第115頁至第170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

王國龍
集團行政總裁
2025年5月27日

黃國祥
首席財務總裁
2025年5月27日

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2025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	27	-	(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	28	(223)	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	28	(269)	-	-
外幣匯兌	28	(76)	-	(3)
儲備變動產生之金額	28	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)
於2023年4月1日		-	188,940	120
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	966	-
回購基金單位予以註銷		-	(935)	-
截至2024年3月31日止年度扣除與基金單位 持有人交易前之虧損		-	(1,983)	(480)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2024年中期分派		-	(3,333)	-
– 2023年末期分派		-	(3,034)	-
現金流量對沖收益		252	-	-
轉撥入綜合收益表之金額		(421)	-	-
外幣匯兌		(1,629)	-	(21)
儲備變動產生之金額		1,798	(1,798)	-
截至2024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)		-	(10,148)	(501)
於2024年3月31日		-	178,823	(381)

第115頁至第170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2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
營運活動			
營運活動所得之現金淨額	30(a)	9,013	8,481
投資活動			
收購資產	31	(284)	(2,667)
添置投資物業		(1,133)	(977)
添置物業、器材及設備		(69)	(85)
已收利息收入		212	551
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		591	569
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		(2,943)	(11,975)
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		5,493	12,678
已回收收購資產之按金		–	1,200
對合營企業的投資	15	(446)	–
已收合營企業股息		96	197
來自／（用於）投資活動之現金淨額		1,517	(509)
融資活動			
扣除交易成本後之貸款所得款項	30(c)	16,466	6,322
贖回可轉換債券	30(c)	(787)	–
償還貸款	30(c)	(21,979)	(12,084)
來自非控制性權益墊款	30(c)	880	2
償還非控制性權益墊款	30(c)	(1,760)	–
來自附屬公司非控制性權益出資		880	–
已支付利息開支	30(c)	(2,412)	(2,813)
結算衍生金融工具	30(c)	287	510
支付租賃負債	30(c)	(10)	(8)
支付供股交易成本		–	(303)
已向基金單位持有人派付之分派		(5,348)	(5,401)
回購基金單位予以註銷	27	–	(935)
回購基金單位為庫存基金單位	27	(574)	–
用於融資活動之現金淨額		(14,357)	(14,710)
現金及現金等價物減少淨額		(3,827)	(6,738)
於4月1日之現金及現金等價物		7,184	13,987
現金及現金等價物受匯率變動之影響		(14)	(65)
於3月31日之現金及現金等價物		3,343	7,184

第115頁至第170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、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。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

(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。

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2025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及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂本）	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契約條件的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號（2020）	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

採納此等準則修訂本及詮釋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)

下列之已頒布但仍未生效之新準則、準則修訂本及詮釋修訂本並未於綜合財務報表提前採納。此等新準則、準則修訂本及詮釋修訂本於本集團2025年4月1日或之後開始之會計期間生效。

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 ⁽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)	金融工具分類及計量之修訂 ⁽²⁾
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	香港財務報告準則年度改進 — 第11冊 ⁽²⁾
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ⁽³⁾
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 ⁽³⁾
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 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ 於2025年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽²⁾ 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽³⁾ 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

⁽⁴⁾ 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2025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期起作綜合，並於終止控制之日期起不再綜合入賬。

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。

3 重大會計政策摘要 (續)

(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项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。

(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除未開賬單的應收租金外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。除未開賬單的應收租金外應收貿易賬款的預期信用損失以減值撥備矩陣計算，所應用的預期信用損失率建基於可觀察的歷史信用損失率，並以當前和前瞻性資訊作調整。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。

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。所採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

3 重大會計政策摘要 (續)

(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佈或實質上已頒佈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。

在對沖開始時，本集團記錄了對沖工具和被對沖項目之間的經濟關係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有效部分，其公平值變動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及遞延對沖成本將保留在現金流量對沖儲備內，直至預期交易發生而確認一項非金融資產 (如存貨) 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

衍生工具被指定為某項已確認資產或負債之公平值變動之對沖工具，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權益內。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。

在權益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。由於年內所有被對沖項目與對沖工具之間的關鍵條款皆符合，經濟關係得以確定。

由於利率掉期合約和貨幣掉期合約的(i)貸方價值／借方價值調整與借款不匹配，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。本集團選擇將貨幣基礎變動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公允價值的對沖關係。

若指定淨投資的賬面價值低於衍生性商品的名義金額，或本集團或衍生性商品交易對手的信貸風險發生變化，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的變化排除在對沖指定之外，這些變化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) 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14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估值技巧，例如交易商報價及現金流量折現分析。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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	6,657	6,652
— 香港停車場及相關業務 (附註(i))	2,507	2,470
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,583	1,258
— 海外零售及辦公室物業	1,334	1,343
管理費及空調服務收費 (附註(ii))	1,780	1,547
其他收益 (附註(ii))	362	308
總收益	14,223	13,578

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入23.00億港元(2024年：22.63億港元)，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約的履約義務。
- (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2.02億港元(2024年：1.91億港元)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 零售及 辦公室物業 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

截至2025年3月31日止年度，為數20.22億港元（2024年：15.72億港元）乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，104.20億港元（2024年：102.64億港元）乃屬於香港之對外顧客收益，17.81億港元（2024年：17.42億港元）則屬於海外之對外顧客收益。

於2025年3月31日，為數314.50億港元（2024年：352.42億港元）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，1,698.20億港元（2024年：1,811.45億港元）乃位處香港，225.15億港元（2024年：231.26億港元）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 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2024年3月31日止年度					
收益	7,782	2,482	1,572	1,742	13,578
分部業績	5,763	1,967	1,152	1,188	10,070
投資物業公平值變動	(5,139)	683	(1,542)	(1,363)	(7,361)
商譽減值	(234)	(39)	(104)	–	(377)
物業、器材及設備減值	–	–	–	(81)	(81)
所佔合營企業溢利／(虧損)	–	–	170	(797)	(627)
公司開支					(766)
利息收入					551
財務成本					(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					(5)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(915)
稅項					(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					(2,463)
收購投資物業	–	–	7,114	–	7,114
其他資本添置	697	53	296	46	1,092
折舊	(40)	–	(2)	(13)	(55)
於2024年3月31日					
分部資產	134,082	47,614	35,460	21,247	238,403
合營企業權益	–	–	–	2,151	2,151
未分配公司資產					225
以攤銷成本列賬的金融資產					599
衍生金融工具					939
銀行存款					2,813
現金及現金等價物					7,184
資產總值					252,314
分部負債	2,860	211	1,102	510	4,683
未分配公司負債					556
遞延稅項負債					3,926
長期獎勵計劃撥備					88
其他負債					3,909
貸款					55,223
可轉換債券					4,036
衍生金融工具					1,010
稅項撥備					441
負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					73,872
非控制性權益					(381)
基金單位持有人應佔資產淨值					178,823

7 物業經營開支

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	958	922
員工成本	660	648
維修及保養	296	329
公用事業開支	376	373
地租及差餉	369	351
宣傳及市場推廣開支	279	273
屋邨公用地方開支	124	116
房產稅及土地使用稅	239	219
應收貿易賬款減值撥備	21	6
其他物業經營開支	282	271
	3,604	3,508

8 財務成本

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
貸款利息開支（附註(i)）	1,852	1,931
可轉換債券利息開支（附註24）	184	197
其他借貸成本（附註(ii)）	146	399
	2,182	2,527
減：撥歸投資物業下作資產化（附註(iii)）	(57)	(39)
	2,125	2,488
可轉換債券衍生工具部分公平值變動（附註24）	(29)	(169)
	2,096	2,319

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的收益或虧損後列賬。
- (ii) 其他借貸成本包括1.46億港元（2024年：1.25億港元）非控制性權益利息開支、零港元（2024年：900萬港元）合營企業之利息開支、1.43億港元（2024年：1.40億港元淨虧損）衍生金融工具淨收益、4,500萬港元（2024年：1,300萬港元淨虧損）公平值對沖的對沖無效性淨收益、8,400萬港元（2024年：900萬港元收益）因投資淨額對沖的除外項目虧損，及各項銀行與融資費用。
- (iii) 直接應佔於若干在建物業及資產提升的利息開支以平均年利率4.2%（2024年：3.5%）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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
員工成本（附註10）	1,176	1,113
物業、器材及設備折舊	86	94
受託人費用	19	19
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	17	17
與審計有關的核證服務	—	1
其他	5	4
銀行收費	3	10
物業代理佣金	16	16
捐款	18	17
金融工具之匯兌虧損／（收益）	7	(22)
其他法律及專業費用	85	38

10 員工成本

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
薪金及實物利益	1,089	1,085
界定供款計劃供款（附註(i)）	51	53
長期獎勵計劃之獎勵	109	49
	1,249	1,187
減：撥歸投資物業下作資產化（附註(ii)）	(73)	(74)
員工成本（附註9）	1,176	1,113

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) 直接應佔於若干在建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%（2024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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
當期稅項		
－ 香港	615	691
－ 中國內地	224	179
－ 海外	64	58
遞延稅項（附註20）	(339)	620
稅項	564	1,548

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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	(8,867)	(915)
所佔合營企業虧損	419	627
	(8,448)	(288)
按香港利得稅率16.5%（2024年：16.5%）計算之預期稅項支出	(1,394)	(48)
不同稅率之稅務影響	(260)	(127)
不可扣稅開支之稅務影響	2,654	1,987
毋須課稅收入之稅務影響	(155)	(236)
以往年度超額撥備	(282)	(102)
未確認稅項虧損	38	32
抵扣先前未確認之稅項虧損	(39)	(10)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	2	52
稅項	564	1,548

全球最低稅率

於2021年12月，經濟合作暨發展組織（「經合組織」）發佈支柱二立法模板（全球反稅基侵蝕方案，或「GloBE規則」），此為適用於年度收益不少於7.5億歐元的跨國企業之最新全球最低稅制改革。澳洲、盧森堡及英國已就支柱二頒佈法規。澳洲、盧森堡及英國之相關的法規已於2024年1月1日起生效，並適用於本集團截至2025年3月31日為止的財政年度。新加坡之相關法規亦已於2025年1月1日起生效，並適用於本集團截至2026年3月31日為止的財政年度。

香港政府亦就支柱二提出立法草案，並於2025年1月1日或之後開始的財政年度實施GloBE規則。如該立法草案獲得通過，此規則預計將適用於本集團截至2026年3月31日為止的財政年度，並把集團在中國內地的實體納入支柱二的涵蓋範圍。然而，中國內地尚未就支柱二提出立法草案。

在GloBE規則下，本集團有責任就該司法管轄區的GloBE有效稅率與最低稅率15%之間的差額支付補足稅。本集團的最終實體，領展房託是一房地產投資工具，符合GloBE規則定義之排除實體，因此本集團旗下大部分實體應可獲豁免納入GloBE規則和全球最低稅率的涵蓋範圍。根據對截至2025年3月31日為止的財政年度財務數據所進行的支柱二評估，集團經營所在的司法管轄區均符合過渡性國別報告安全港規定，因此本集團預計不會產生任何補充稅風險。

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。集團會持續評估支柱二法規對其未來財務表現之影響。

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

	2025年	2024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	(8,863百萬港元)	(1,983百萬港元)
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	2,569,453,567	2,561,266,590
每基金單位基本及已攤薄虧損	(3.45港元)	(0.77港元)

由於可轉換債券對截至2025年3月31日止年度及2024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 商譽

	百萬港元
於2023年4月1日	387
匯兌調整	(10)
減值	(377)
於2024年3月31日、2024年4月1日及2025年3月31日	—

截至2024年3月31日止年度，基於對相關業務的預期及市場環境變化，本集團已根據現金流量預測進行減值測試及於綜合收益表計入3.77億港元商譽減值虧損。

14 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2024年4月1日	235,175	804	235,979
匯兌調整 (附註(e))	(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
於2023年4月1日	236,741	728	237,469
匯兌調整	(2,239)	–	(2,239)
收購資產 (附註31)	7,114	–	7,114
添置	888	108	996
公平值變動	(7,329)	(32)	(7,361)
於2024年3月31日	235,175	804	235,979

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值師及領展房託之主要估值師，戴德梁行有限公司按市值基準於2024年3月31日及2025年3月31日為投資物業（包括合資格少數權益物業）進行重估。

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，並以市場可資比較物業作參照。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乃基於該物業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。

有關估值方法與相應市場慣例一致。

14 投資物業 (續)

(c) 估值技術 (續)

估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公平值之關係
收益資本化法		
已落成物業	i) 資本化率 (綜合) :	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
— 香港 :	3.65% – 4.80% (2024年: 3.25% – 4.70%)	
— 中國內地 :	5.00% – 5.75% (2024年: 4.65% – 5.30%)	
— 澳洲 :	5.25% – 6.25% (2024年: 5.25% – 5.50%)	
— 英國 :	9.00% (2024年: 8.50%)	
— 新加坡 :	3.80% – 4.50% (2024年: 3.80% – 4.50%)	
	ii) 每年現時淨收入 :	所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
— 香港 :	100萬港元 – 3.05億港元 (2024年 : 100萬港元 – 3.21億港元)	
— 中國內地 :	300萬港元 – 3.59億港元 (2024年 : 500萬港元 – 3.95億港元)	
— 澳洲 :	6,100萬港元 – 1.82億港元 (2024年 : 6,000萬港元 – 1.76億港元)	
— 英國 :	1.53億港元 (2024年 : 1.52億港元)	
— 新加坡 :	5,400萬港元 – 5.92億港元 (2024年 : 5,300萬港元 – 5.83億港元)	
餘值法		
發展中物業	i) 估計總發展價值 :	所採用之估計總發展價值愈高，則公平值愈高。
— 香港 :	14.40億港元 (2024年 : 17.20億港元)	
	ii) 估計需要承擔發展成本 :	所採用之估計需要承擔發展成本愈高，則公平值愈低。
— 香港 :	3.72億港元 (2024年 : 5.99億港元)	

投資物業被歸類於第三層 (2024年 : 第三層) 公平值架構之內。

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)		每年現時淨收入	
		+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2025年3月31日	219,579	(22,031)	27,415	10,101	(10,083)
於2024年3月31日	235,175	(24,847)	31,479	10,582	(10,596)

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。

14 投資物業 (續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2022年8月31日、2023年4月11日、2023年5月12日及2024年2月20日，領展房託分別完成收購一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展、常熟南、常熟北的物流物業及上海七寶領展廣場之餘下50%權益。於2025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

淨換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及新加坡之投資物業分別為數2.20億港元、2.23億港元及400萬港元之換算匯兌虧損以及本集團位處英國之投資物業為數3,800萬港元之換算匯兌收益。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2025年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值90.54億港元（2024年：98.56億港元）、22.89億港元（2024年：27.72億港元）及136.54億港元（2024年：134.66億港元）之若干投資物業已為本集團之抵押銀行貸款作出抵押。

15 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	2,151	6,769
匯兌調整	(61)	(279)
所佔虧損	(419)	(627)
已收股息	(112)	(197)
對合營企業的投資	446	—
轉撥至收購附屬公司之成本 (附註)	—	(3,515)
於3月31日	2,005	2,151

附註：於2024年2月9日，領展房託透過一間全資擁有附屬公司以人民幣23.84億元（相等於約25.91億港元）之現金代價（經最終調整前）訂立股權轉讓協議收購上海華實企業管理有限公司餘下50%已發行股本。領展房託於此收購產生之相關交易費用為500萬港元。該項交易已於2024年2月20日完成。完成後，上海華實企業管理有限公司成為領展房託間接全資擁有附屬公司。上海華實企業管理有限公司擁有位於上海市閘行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「上海七寶領展廣場」之物業。

由於被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於本收購列作收購資產入賬，因此，於收購日，先前持有的50%權益之賬面值轉撥至收購資產及負債的成本中而未按公平值重新計量。收購詳情見附註31。

15 合營企業權益 (續)

於2025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	
				2025年	2024年
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲，信託基金／ 澳洲	物業持有及租務	1,173,323,957澳元 (2024年： 992,609,927澳元)	49.9%	49.9%

於2025年3月31日，本集團於合營企業之權益為20.05億港元（2024年：21.51億港元），該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
摘要收益表		
收益	386	373
物業經營開支	(147)	(128)
物業收入淨額	239	245
一般及行政開支	(9)	(6)
投資物業公平值變動	(483)	(1,115)
利息收入	5	2
財務成本	(339)	(277)
所佔合營企業虧損	(206)	(337)
扣除稅項前之虧損及年內虧損	(793)	(1,488)
摘要財務狀況表		
投資物業	6,096	6,826
合營企業權益	2,571	3,108
現金及現金等價物	215	66
其他資產	92	108
資產總值	8,974	10,108
貸款	4,786	5,763
其他負債	162	25
負債總額	4,948	5,788
資產淨值	4,026	4,320
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	2,005	2,151

16 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)
撤銷	–	(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
於2023年4月1日	1,371	1	91	1,463
匯兌調整	4	–	–	4
添置	28	1	69	98
年內折舊開支	(56)	–	(38)	(94)
撤銷	–	–	(7)	(7)
減值	(81)	–	–	(81)
於2024年3月31日	1,266	2	115	1,383
於2024年3月31日				
成本	1,677	6	279	1,962
累計折舊及減值	(411)	(4)	(164)	(579)
賬面淨值	1,266	2	115	1,383

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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
承租作自用之物業	17	26

年內無添置使用權資產（2024年：1,300萬港元）。

年內於綜合收益表內確認之金額：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
折舊開支	9	7

年內用於租賃之現金支出總金額為1,000萬港元（2024年：800萬港元）。

17 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產包含以下債務證券：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
上市公司債券	–	569
非上市公司債券	–	30
	–	599

年內所有以攤銷成本列賬的金融資產均已到期，本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產產生之利息收入為400萬港元（2024年：3,300萬港元）。

18 應收貿易賬款及其他應收款項

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應收貿易賬款	269	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(97)	(87)
應收貿易賬款 — 淨值	172	183
未開賬單的應收租金	664	717
其他應收款項	295	204
	1,131	1,104

該等應收款項之賬面值，除未開賬單的應收租金，以攤銷成本法進行計量。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載於附註29(a)(ii)。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
0至30日	125	135
31至90日	47	48
超過90日	97	87
	269	270

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1.72億港元（2024年：1.83億港元）應收貿易賬款淨值包括於2025年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,500萬港元（2024年：1,600萬港元）及應計按營業額分成租金2,800萬港元（2024年：3,100萬港元）。

18 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	87	106
應收貿易賬款減值撥備	21	6
年內撇銷不可收回之應收款項	(11)	(22)
匯兌調整	–	(3)
於3月31日	97	87

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。

由於其他應收款項之預期信用損失極少，計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

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。

19 現金及現金等價物及銀行存款

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
現金及現金等價物		
銀行現金	2,175	2,449
原有到期日少於三個月之銀行存款	947	4,735
原有到期日少於三個月之有限制的銀行存款	221	–
	3,343	7,184
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	110	2,498
原有到期日超過三個月之有限制的銀行存款	152	315
	262	2,813

有限制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以攤銷成本法計量及預期於一年內收回。

20 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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
遞延稅項資產	(234)	(231)
遞延稅項負債	3,821	4,157
	3,587	3,926

該等遞延稅項資產及負債預期收回及結算時間為一年後。

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2023年4月1日	(244)	3,418	156	3,330
匯兌調整	–	(16)	(8)	(24)
綜合收益表內確認（附註11）	13	556	51	620
於2024年3月31日	(231)	3,958	199	3,926

於2025年3月31日，本集團有可予抵消未來應課稅收入的未確認稅項虧損約為27.22億港元（2024年：25.18億港元）。除為數3.49億港元（2024年：3.23億港元）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。

21 長期獎勵計劃撥備

年內長期獎勵計劃撥備變動如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	88	115
於年內歸屬	114	54
於年內失效／註銷	(5)	(5)
結算	(55)	(76)
於3月31日	142	88

領展房託於2017年7月10日採納新的長期獎勵計劃（「**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兩至三年內歸屬。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1,378,151個基金單位（2024年：1,463,632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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	62	45
一年後	80	43
	142	88

22 其他負債

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應付非控制性權益	3,081	3,909

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（2024年：零）為免息貸款，餘下22.01億港元（2024年：39.09億港元）則以實際利率4.2%（2024年：3.5%）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，按當時公平市值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，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值及預期行使認沽權之日期。於2025年3月31日，非控制性權益認沽權債項賬面值為零港元（2024年：零）。

23 貸款

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
無抵押銀行貸款	25,274	23,600
抵押銀行貸款	8,846	9,458
中期票據	15,539	22,165
	49,659	55,223

23 貸款 (續)

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	5,767	1,082
抵押銀行貸款	80	70
中期票據	2,205	6,795
	8,052	7,947
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	11,607	7,252
抵押銀行貸款	129	1,761
中期票據	6,045	2,193
	17,781	11,206
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	3,898	11,195
抵押銀行貸款	6,856	130
中期票據	999	5,973
	11,753	17,298
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	2,017	4,071
抵押銀行貸款	1,252	309
中期票據	—	999
	3,269	5,379
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	1,985	—
抵押銀行貸款	115	6,657
中期票據	738	—
	2,838	6,657
第五年後到期		
抵押銀行貸款	414	531
中期票據	5,552	6,205
	5,966	6,736
	49,659	55,223

23 貸款 (續)

附註：

(i) 連同貨幣掉期合約計算，於2025年3月31日，本集團有285.67億港元 (2024年：239.61億港元)、62.58億港元 (2024年：69.90億港元)、19.04億港元 (2024年：20.44億港元) 及129.30億港元 (2024年：129.20億港元) 之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值。

(ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2025年3月31日之固定利率貸款為331.46億港元 (2024年：374.08億港元) 及浮動利率貸款為165.13億港元 (2024年：178.15億港元)，以港元計值之貸款實際利率為4.01% (2024年：3.98%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之貸款實際利率分別為2.73% (2024年：2.83%)、5.34% (2024年：5.32%)、1.52% (2024年：1.92%) 及3.88% (2024年：4.30%)。

24 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.60%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103.70港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2022年4月3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2022年4月3日要求領展房託贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元 (佔債券初始本金總額約80.3%) 之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。於2024年4月3日，本集團已贖回該債券剩餘本金及到期應計利息。

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。

該等可轉換債券為無抵押。於2025年3月31日，可轉換債券之實際利率為5.77% (2024年：4.96%)。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,969	3,927
利息開支 (附註8)	184	197
已支付利息開支	(155)	(155)
贖回	(787)	—
於3月31日	3,211	3,969
衍生工具部分		
於4月1日	67	236
公平值變動 (附註8)	(29)	(169)
於3月31日	38	67
	3,249	4,036

25 衍生金融工具

	2025年 百萬港元	2024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	225
— 利率掉期合約	108	263
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	13
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	289	433
— 遠期外匯合約	2	—
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	—	5
	477	939
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(297)	(107)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(500)	(676)
— 利率掉期合約	(6)	(17)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	(39)	(206)
— 遠期外匯合約	—	(4)
	(842)	(1,010)
衍生工具淨負債	(365)	(71)

附註：

- 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，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。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。
- 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線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（2024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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	288	47
一年後	(653)	(118)
	(365)	(71)

25 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2025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（2024年：217.27億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.20年）。未結算衍生金融工具於2025年3月31日之名義金額及加權平均固定利率分別為234.47億港元（2024年：217.27億港元）及2.95%（2024年：2.72%）。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4.92億港元（2024年：1.69億港元），詳情見附註28，並將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時撥入綜合收益表。

於2025年3月31日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2025年3月31日之名義金額為89.56億港元（2024年：128.31億港元）。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2025年3月31日，合資格作為投資淨額對沖之衍生金融工具，實際上對沖部分本集團於海外投資淨額因外幣即期匯率變動而導致其價值之變動。合資格作為投資淨額對沖而未結算之衍生金融工具於2025年3月31日之名義金額為312.36億港元（2024年：228.52億港元）。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。於年內計入外匯儲備之淨金額為1.04億港元（2024年：2.01億港元）。

於2025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10.64億港元（2024年：9.81億港元）。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28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)
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(269)	(269)
於2025年3月31日	(111)	(111)
於2023年4月1日	550	550
於其他全面收益中確認之對沖工具收益	252	252
從其他全面收益重分類至綜合收益表	(421)	(421)
於2024年3月31日	381	381

26 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應付貿易賬款	106	90
預收款項	548	502
應計資本開支	639	779
應計利息	128	209
租賃負債	19	29
其他應計項目	1,117	1,361
	2,557	2,970

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	2,547	2,951
一年後	10	19
	2,557	2,970

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
0至30日	82	57
31至90日	11	9
超過90日	13	24
	106	90

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5.02億港元（2024年：4.46億港元）的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

27 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
於2023年4月1日	2,553,845,091	–	2,553,845,091
回購基金單位予以註銷	(24,014,500)	–	(24,014,500)
根據分派再投資計劃發行之基金單位	24,014,522	–	24,014,522
於2024年3月31日	2,553,845,113	–	2,553,845,113

於截至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（2024年：無），總價值為5.74億港元（2024年：零）。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。

於截至2024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24,014,500個基金單位，總價值為9.35億港元。所有回購之基金單位已於年內註銷。

於截至2025年3月31日止年度內，管理人根據截至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（2024年：根據截至2023年9月30日止六個月之中期分派及截至2023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24,014,522個基金單位）。

於2025年3月31日基金單位之收市價為每基金單位36.40港元（2024年：33.65港元）。按2025年3月31日已發行（不包括庫存基金單位）之2,582,396,465個基金單位（2024年：2,553,845,113個基金單位）計算，市值為939.99億港元（2024年：859.37億港元）。

28 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2024年4月1日	381	(2,860)	2,479	–
現金流量對沖：				
– 一年內虧損	(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)
– 投資淨額對沖之公平值變動	–	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	–
於2023年4月1日	550	(1,231)	681	–
現金流量對沖：				
– 一年內收益	252	–	–	252
– 轉撥入綜合收益表之金額（附註(i)）	(421)	–	–	(421)
	(169)	–	–	(169)
外幣匯兌：				
– 換算財務報表的匯兌虧損	–	(1,974)	–	(1,974)
– 投資淨額對沖之公平值變動	–	345	–	345
	–	(1,629)	–	(1,629)
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)）	–	–	1,798	1,798
於2024年3月31日	381	(2,860)	2,479	–

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。

29 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。本集團使用衍生金融工具，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2025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1.26億港元（2024年：1.27億港元），主要由於浮動利率借貸的利息開支增加／減少。於2025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5.23億／5.53億港元（2024年：6.11億／6.37億港元），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（本集團的呈列貨幣）時所產生的合計未變現虧損約3.42億港元（2024年：19.74億港元），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價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，因此該對沖確定為完全有效。

29 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2025年3月31日，指定為對沖工具的銀行貸款賬面金額分別為46.57億港元(2024年：69.83億港元)。於2025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309.42億港元(2024年：220.98億港元)及2.94億港元(2024年：7.54億港元)。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權益內。於年內計入外匯儲備之淨金額為2.66億港元(2024年：3.45億港元)，詳情見附註28。

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影響如下：

	2025年		2024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－淨資產／(負債)	78	(189)	225	156
名義金額	3,992	19,455	4,148	17,614
到期日	2025年8月－ 2026年4月	2025年7月－ 2030年3月	2024年11月－ 2026年4月	2023年10月－ 2030年3月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖 工具的公平值變動	(3)	(220)	107	145
用於釐定對沖有效性的被對沖 項目之價值變動	3	220	(107)	(145)
本年度加權平均執行利率	1.60%	3.22%	1.59%	2.99%
於年內於損益中確認之對沖無效性	極少	極少	極少	極少

29 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

固定利率轉為浮動利率之貨幣掉期合約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及以利率掉期合約管理其公平值利率風險。

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影響如下：

	2025年		2024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 — 淨負債	(500)	(6)	(663)	(17)
名義金額	8,556	400	12,431	400
到期日	2026年7月 — 2032年1月	2026年2月	2024年9月 — 2032年1月	2026年2月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具的 公平值變動	181	11	(73)	2
本年度加權平均執行匯率／利率	7.78港元：1美元	5.62%	7.77港元：1美元	5.93%
於年內於損益中確認之對沖無效性	45	極少	(13)	極少

被對沖項目對本集團財務狀況的影響如下：

	2025年		2024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
貸款 — 中期票據 (附註23)	8,556	400	12,431	400
累計公平值調整	(384)	(6)	(509)	(17)
用於釐定對沖有效性的被對沖 項目之價值變動	(136)	(11)	60	(2)

29 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

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。

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影響如下：

	2025年			2024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－淨(負債)／資產	(4,657)	250	2	(6,983)	227	(4)
名義金額	不適用	30,942	294	不適用	22,098	754
到期日	2025年8月－ 2029年3月	2025年4月－ 2029年7月	2025年6月	2024年5月－ 2027年5月	2024年11月－ 2029年2月	2024年8月－ 2024年12月
對沖比率	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
自年初起尚未結算的對沖工具的 公平值變動	162	118	(14)	145	156	44
用於釐定對沖有效性的 被對沖項目之價值變動	(162)	(118)	14	(145)	(156)	(44)
本年度加權平均執行匯率	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	1.18港元：1人民幣 5.66港元：1澳元 10.27港元：1英鎊	1.09港元：1人民幣 5.78港元：1澳元 10.04港元：1英鎊	5.09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

29 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對手方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2025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／應還款，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／應還款。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。本集團在估算預期信用損失會同時考慮宏觀經濟因素相關之前瞻性資料。於2025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9,700萬港元（2024年：8,700萬港元）。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。

29 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2025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32.32億港元(2024年：96.82億港元)。除現金資源外，於2025年3月31日本集團的可動用借貸融資總額為586.52億港元(2024年：685.29億港元)，其中535.07億港元(2024年：600.48億港元)已提取。於2025年3月31日，未提取已承諾融資之銀行貸款總額為51.45億港元(2024年：84.81億港元)。

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
於2024年3月31日				
應付貿易賬款及應計項目	2,449	9	10	—
衍生金融工具(淨額結算)	82	133	371	334
保證金	799	558	791	121
可轉換債券 ⁺	942	149	3,560	—
貸款	9,727	13,872	30,052	7,739
應付非控制性權益	3,909	—	—	—
基金單位持有人資金	—	—	—	178,823

+ 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。

29 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2025年和2024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%（2024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。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
借貸總額	52,908	59,259
資產總值	229,177	252,314
負債比率	23.1%	23.5%

(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：根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一層所含報價以外，直接（即價格）或間接（即由價格引申）獲得輸入數據，從而得出的公平值計量。

第三層：根據與資產或負債相關的資料，以不能依靠可觀察市場資料為依據的輸入數據（即不可觀察輸入數據）而得出的公平值計量。

	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

29 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2024年3月31日				
資產				
投資物業	–	–	235,979	235,979
衍生金融工具	–	939	–	939
總資產	–	939	235,979	236,918
負債				
衍生金融工具	–	1,010	–	1,010
總負債	–	1,010	–	1,010

年內公平值架構三層之間並無進行任何轉撥 (2024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。

30 綜合現金流量表附註

(a) 營運活動所得之現金淨額

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損		(8,867)	(915)
長期獎勵計劃之獎勵		109	49
折舊開支	16	86	94
撇銷物業、器材及設備之虧損	16	2	7
利息收入		(224)	(551)
財務成本	8	2,096	2,319
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		—	5
所佔合營企業虧損	15	419	627
匯兌差異		20	14
投資物業公平值變動		16,280	7,361
商譽減值	13	—	377
物業、器材及設備減值	16	—	81
應收貿易賬款及其他應收款項、按金及預付款項(增加)/減少		(15)	337
有限制的銀行存款增加		—	(167)
應付貿易賬款、預收款項及應計項目增加/(減少)		73	(153)
保證金(減少)/增加		(32)	30
長期獎勵計劃結算	21	(55)	(76)
已付所得稅		(879)	(958)
營運活動所得之現金淨額		9,013	8,481

(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15.13億港元(2024年：9.66億港元)。

綜合財務報表附註

30 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
於2023年4月1日	60,750	4,163	187	(90)	4,164	69,174
融資現金流量變動						
扣除交易成本後之貸款所得款項	6,322	-	-	-	-	6,322
償還貸款	(12,084)	-	-	-	-	(12,084)
來自非控制性權益墊款	-	-	-	-	2	2
已支付利息開支	-	(155)	(2,539)	-	(119)	(2,813)
結算衍生金融工具	-	-	-	510	-	510
支付租賃負債	-	-	(8)	-	-	(8)
融資活動現金流量變動總計	(5,762)	(155)	(2,547)	510	(117)	(8,071)
非現金變動						
收購附屬公司	856	-	-	-	(259)	597
添置物業、器材及設備	-	-	13	-	-	13
公平值變動	(60)	(169)	-	(349)	-	(578)
利息開支及其他借貸成本	75	197	2,585	-	134	2,991
匯兌調整及其他	(636)	-	-	-	(13)	(649)
非現金變動總計	235	28	2,598	(349)	(138)	2,374
於2024年3月31日	55,223	4,036	238	71	3,909	63,477

31 收購資產

截至2024年3月31日止年度，本集團收購以下資產：

於2022年5月12日，領展房託透過其全資擁有附屬公司以人民幣4.55億元（約相等於5.13億港元）之經調整現金代價訂立股權轉讓協議收購常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟榕通供應鏈管理有限公司之全部註冊資本。領展房託於此收購產生之相關交易費用共為500萬港元。交易已於2023年4月11日及2023年5月12日完成。常熟神州通供應鏈管理有限公司及常熟榕通供應鏈管理有限公司擁有分別位於常熟碧溪街道興達路11號的物流物業及常熟經濟技術開發區興港路29號之物流物業。

如附註15所述，本集團於2024年2月20日收購上海莘寶企業管理有限公司餘下50%權益，使其成為本集團的全資擁有附屬公司。

集團於年內支付2.84億港元（2024年：26.67億港元）應付代價，餘下4,700萬港元應付代價已包括在其他應付賬款。

由於以上被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於以上的收購列作收購資產入賬。

截至2024年3月31日止年度內收購的資產及負債如下：

	物流物業 百萬港元	上海七寶領展廣場 百萬港元	總計 百萬港元
投資物業（附註14）	523	6,591	7,114
現金及現金等價物	9	107	116
其他資產	3	47	50
應收股東款項	—	522	522
貸款	—	(856)	(856)
保證金	(6)	(142)	(148)
其他負債	(11)	(158)	(169)
購買代價	518	6,111	6,629
集團之前持有股本權益之賬面值（附註15）	—	(3,515)	(3,515)
應付代價及保留金額	(70)	(261)	(331)
已收購之現金及現金等價物	(9)	(107)	(116)
用於收購之現金支出金額	439	2,228	2,667

32 資本承擔

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
年末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	1,018	718
年末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	17	6

33 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2025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 [#]
凱達環球有限公司（附註）	董事之聯繫人 [#]

[#] 「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。

附註：凱達環球有限公司為紀達夫之聯繫人直至2024年5月13日。

(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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用（附註(ii)）	(19)	(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	(75)	(102)
就衍生金融工具收取自滙豐集團之淨收益	80	43
支付滙豐集團之回購基金單位交易費用	—	(1)
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	36	36
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	30	31
已付及應付凱達環球有限公司之建築／裝修諮詢服務費用（附註(iii)及(v)）	(3)	(7)
支付合營企業之利息開支（附註(iii)）	—	(9)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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%（2024年：年利率介乎0.006%至0.015%）計算，惟不得低於每月15萬港元。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人直至2024年5月13日。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。

33 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：

	2025年 百萬港元	2024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	(2,049)	(1,094)
應付滙豐集團之諮詢費用	(8)	–
應收滙豐集團之利息淨額	30	3
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之衍生金融工具	69	118
於滙豐集團之銀行存款	2,029	3,786

(d) 主要管理層薪酬

於2025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15名高層管理人員（2024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28頁及第32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之酬金總額如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
袍金	11	10
基本薪金、津貼及其他福利	185	176
長期獎勵計劃之獎勵	84	38
	280	224

33 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2024/2025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2024/2025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))	2025年 人數	2024年 人數
1,000,001港元–3,000,000港元	–	4
3,000,001港元–5,000,000港元	2	–
5,000,001港元–7,000,000港元	4	5
7,000,001港元–9,000,000港元	3	4
9,000,001港元–11,000,000港元	2	1
11,000,001港元–13,000,000港元	2	1
15,000,001港元–15,500,000港元	–	1
16,000,001港元–16,500,000港元	1	–
17,000,001港元–17,500,000港元	–	1
19,500,001港元–20,000,000港元	2	–
22,500,001港元–23,000,000港元	–	1 ^(b)
27,500,001港元–28,000,000港元	1 ^(b)	–
58,000,001港元–58,500,000港元	–	1 ^(a)
75,000,001港元–75,500,000港元	1 ^(a)	–
執行董事及各高層管理人員之總人數 (附註(iii))	18	19

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) 為已支付及已確認執行董事王國龍先生^(a)及黃國祥先生^(b)。詳情載於第28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89頁至第91頁的「長期獎勵計劃」一節）。餘下部分為短期酬金。
- (iii) 包括一名已離職（2024年：一名已退休及一名已離職）高層管理人員／成員。

33 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)

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名 (2024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三名 (2024年：三名) 個人如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
基本薪金、其他津貼及實物利益	14	12
酌情花紅	28	26
長期獎勵計劃之獎勵	14	6
	56	44

34 日後應收之最低租金

於2025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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
第一年內	7,893	7,924
第一年後至第五年內	9,874	10,565
第五年後	647	1,043
	18,414	19,532

大多數經營租約為固定年期，為期三年 (2024年：三年)。

35 主要附屬公司

於2025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	
				2025年	2024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	投資管理	100,000日元	100%	—

35 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	
				2025年	2024年
領展房託資產組合					
*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 Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	74,207美元	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%
Alpertown 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	162,500,000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 (前稱：Cabot Square Retail S.à r.l.)	*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%

35 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	
				2025年	2024年
領展房託資產組合（續）					
Diamond Run Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	投資控股	17,661,029美元	100%	100%
Diamond Stream Developments Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	1,484,121美元	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 Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	519,443美元	100%	100%
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%
廣州陸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%

35 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	
				2025年	2024年
領展房託資產組合 (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	1,467,637,174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 Limited	英屬維爾京群島，有限責任公司／ 新加坡	物業持有及租務	14,841,201美元	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%

35 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	
				2025年	2024年
領展房託資產組合（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%
上海莘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) 2006 Limited	開曼群島，有限責任公司／香港	投資	1美元	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%
The Link Logistics 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 (前稱：25 Cabot Square S.à r.l.)	*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

於2025年3月31日，順立投資有限公司 (由非控制權益擁有40%) 的投資物業為67.57億港元 (2024年：80.40億港元)，股東淨虧絀為9.78億港元 (2024年：7.04億港元)。對本集團而言，管理人認為順立投資有限公司及其他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。

36 合資格少數權益物業

於2025年3月31日，領展房託持有下列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	
					2025年	2024年
Queen Victoria Building	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營（附註）	1,500萬澳元	50%	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營（附註）	800萬澳元	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。

37 批准綜合財務報表

於2025年5月27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

戴德梁行有限公司

香港鰂魚涌

華蘭路18號

太古坊港島東中心27樓



2025年5月15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2025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2024/2025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)；
- 9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2025年3月31日的市值向閣下提供估值意見，以作年度報告用途。

估值報告

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，並以市場可資比較物業組合作參照。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。

以上有關估值方法與相應市場慣例一致。

估值報告

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	: 3.70%–5.00%
汽車服務中心	: 4.00%
辦公室	: 3.67% (綜合)
綜合	: 3.65%–4.80%

中國內地物業	
辦公室	: 5.20%
零售	: 5.00%–5.50%
停車場	: 5.00%–5.50%
倉儲	: 5.55%–5.75%

新加坡物業	
零售	: 3.80%–4.50%

澳洲物業*	
辦公室	: 6.25%
零售	: 5.25–5.50%

英國物業	
辦公室	: 9.00%

* 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2025年3月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2024年3月至2025年2月之實際收入；
3. 2024年3月至2025年2月之營運開支；
4. 於2025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。

估值報告

中國內地物業

1. 於2025年2月之租賃附表及後續更新附錄；
2. 2024年3月至2025年2月之其他零售及停車場收入；
3. 2024年3月至2025年2月之零售實際收入；
4. 2024年3月至2025年2月之辦公室實際收入（上海領展企業廣場）；
5. 2024年3月至2025年2月之倉儲實際收入；
6. 2024年3月至2025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2025年1月之租賃附表及於2025年2月之後續更新附錄；
2. 2024/2025年度1月之年初至今實際值及2024/2025年度2月之更新年初至今實際值。

澳洲物業

1. 於2025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2025年2月之資本開支附表；
4. 2025財政年度之營運開支；
5. 2024財政年度之預算支出回收及支出；及
6. 於2025年2月之租戶年度流失率。

英國物業

1. 於2025年2月之租賃附表；
2. 截至2024年3月及2025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。

估值報告

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。

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

吾等謹此確認戴德梁行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。

估值報告

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／或辦公室或倉儲及／或宿舍之總樓面面積（如有）、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／或辦公室之計租面積、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

估值報告

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2025年3月31日為

HKD169,461,400,000
(一千六百九十四億六千一百四十萬港元)
初始回報率為4.80%

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

市場價值為

HKD113,539,800,000
(一千一百三十五億三千九百八十萬港元)
初始回報率為5.06%

香港停車場設施

市場價值為

HKD40,854,300,000
(四百零八億五千四百三十萬港元)
初始回報率為4.56%

海濱匯

市場價值為

HKD6,756,500,000
(六十七億五千六百五十萬港元)
初始回報率為3.35%

旺角彌敦道700號

市場價值為

HKD2,966,800,000
(二十九億六千六百八十萬港元)
初始回報率為3.50%

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

HKD4,510,000,000
(四十五億一千萬港元)
初始回報率為4.41%

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

HKD834,000,000
(八億三千四百萬港元)

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2025年3月31日為	
	RMB29,333,000,000 (人民幣二百九十三億三千三百萬元) 初始回報率為4.41%
領展企業廣場	
市場價值為	RMB5,330,000,000 (人民幣五十三億三千萬元) 初始回報率為4.31%
北京中關村領展廣場	
市場價值為	RMB2,700,000,000 (人民幣二十七億元) 初始回報率為3.13%
廣州荔灣領展廣場	
市場價值為	RMB3,720,000,000 (人民幣三十七億二千萬元) 初始回報率為5.04%
北京通州領展廣場	
市場價值為	RMB2,060,000,000 (人民幣二十億六千萬元) 初始回報率為4.33%
領展中心城	
市場價值為	RMB4,130,000,000 (人民幣四十一億三千萬元) 初始回報率為3.45%
上海七寶領展廣場	
市場價值為	RMB6,610,000,000 (人民幣六十六億一千萬元) 初始回報率為5.07%
廣州天河領展廣場	
市場價值為	RMB2,670,000,000 (人民幣二十六億七千萬元) 初始回報率為4.46%

估值報告

東莞物流倉儲設施

市場價值為

RMB868,000,000
(人民幣八億六千八百萬元)
初始回報率為5.67%

佛山物流倉儲設施

市場價值為

RMB486,000,000
(人民幣四億八千六百萬元)
初始回報率為5.02%

嘉興物流倉儲設施

市場價值為

RMB483,000,000
(人民幣四億八千三百萬元)
初始回報率為4.66%

常熟南物流倉儲設施

市場價值為

RMB70,000,000
(人民幣七千萬元)
初始回報率為3.34%

常熟北物流倉儲設施

市場價值為

RMB206,000,000
(人民幣二億零六百萬元)
初始回報率為3.49%

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2025年3月31日為

SGD2,352,000,000
(二十三億五千二百萬新加坡元)

裕廊坊

市場價值為

SGD2,152,000,000
(二十一億五千二百萬新加坡元)

Swing By @ Thomson Plaza

市場價值為

SGD200,000,000
(二億新加坡元)

估值報告

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2025年3月31日為

AUD1,896,600,000
(十八億九千六百六十萬澳元)

100 Market Street，悉尼

市場價值為

AUD468,000,000
(四億六千八百萬澳元)

The Strand Arcade，悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD107,000,000
(一億零七百萬澳元)

Queen Victoria Building，悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD269,500,000
(二億六千九百五十萬澳元)

The Galleries，悉尼

(50%權益)

市場價值為

AUD161,500,000
(一億六千一百五十萬澳元)

IGO投資組合[#]

(49.9%權益)

市場價值為

AUD890,600,000
(八億九千零六十萬澳元)

5. 英國物業

The Cabot，倫敦

市場價值為

GBP190,600,000*
(一億九千零六十萬英鎊)

備註：

* IGO 投資組合由持有該等物業的合營公司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公司估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。

* 該物業永久業權之市值190,600,000英鎊是基於假設以公司名義持有該物業作有關交易。就反映銷售該物業資產所得之市值而言，請參閱估值報告。

代表

戴德梁行有限公司

陳家輝

理學碩士、英國皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會資深會員、

註冊專業測量師(產業測量組)、

中國註冊房地產估價師

大中華區估價及顧問服務部董事總經理

估值報告

估值附表

香港物業

序號	物業名稱	序號	物業名稱
127	旺角彌敦道700號	16	彩園廣場
15	蝴蝶廣場	22	竹園廣場
109	青宏苑之停車場	26	頌安商場
124	竹園北邨之停車場	54	富亨商場
116	鳳禮苑之停車場	32	富善商場
119	康強苑之停車場	48	富泰商場
83	嘉田苑之停車場	24	富東廣場
108	錦鞍苑之停車場	46	鳳德商場
74	健明邨之停車場	35	恆安商場
115	瓊麗苑之停車場	40	顯徑商場
121	葵康苑之停車場	67	興東商場
101	麗安邨之停車場	53	興華廣場
123	黃大仙下邨(一)之停車場	63	曉麗商場
96	明雅苑之停車場	64	海富商場
93	寧峰苑之停車場	34	何文田廣場
122	鵬程苑之停車場	128	紅磡停車場／汽車服務中心
95	寶珮苑之停車場	6	啟田商場
112	新圍苑之停車場	68	建生商場
107	秀茂坪邨第一期之停車場	57	廣福商場
86	田景邨之停車場	39	廣源商場
113	天祐苑之停車場	41	瀝源廣場
78	天悅邨之停車場	11	良景廣場
100	翠屏(南)邨之停車場	1	樂富廣場
87	慈民邨之停車場	59	樂華商場
105	牛頭角上邨之停車場	49	朗屏商場
90	華荔邨之停車場	56	隆亨商場
94	宏福苑之停車場	60	海悅豪園
110	怡閣苑之停車場	52	美林商場
114	怡雅苑之停車場	45	南昌薈
97	英明苑之停車場	31	南豐廣場
99	漁安苑之停車場	30	愛民廣場
129	柴灣停車場／汽車服務中心	50	愛東商場
10	長發廣場	70	平田商場

估值報告

序號	物業名稱	序號	物業名稱
62	祥華商場	80	寶熙苑商場
14	彩明商場	51	寶林商場
28	彩雲商場	36	寶達商場
75	長安邨之商舖與停車場	43	赤柱廣場
77	長宏邨之商舖與停車場	44	新翠商場
84	青華苑之商舖與停車場	2	T Town
76	康柏苑之商舖與停車場	47	大興商場
120	康瑞苑之商舖與停車場	18	太和廣場
88	康逸苑之商舖與停車場	38	大元商場
117	紅磡邨之商舖與停車場	29	德田廣場
82	高俊苑之商舖與停車場	8	黃大仙中心北館
125	高怡邨之商舖與停車場	5	黃大仙中心南館
106	樂雅苑之商舖與停車場	126	海濱匯
79	樂華南邨之商舖與停車場	17	天澤商場
102	南昌邨之商舖與停車場	20	天盛商場
104	秀茂坪邨第三期之商舖與停車場	25	天瑞商場
91	天華邨之商舖與停車場	65	天慈商場
118	天宏苑之商舖與停車場	21	天耀廣場
85	天逸邨之商舖與停車場	4	TKO Gateway
89	唐明苑之商舖與停車場	7	TKO Spot
92	翠灣邨之商舖與停車場	42	翠屏(北)商場
103	慈愛苑之商舖與停車場	3	慈雲山中心
71	東頭邨之商舖與停車場	55	元洲商場
81	和明苑之商舖與停車場	58	環翠商場
98	欣明苑之商舖與停車場	12	禾輦廣場
111	盈福苑之商舖與停車場	13	逸東商場
66	三聖商場	19	油美及高翔(鯉魚門廣場)
9	秀茂坪商場	73	賢麗苑購物中心
27	沙角商場	61	耀安商場
33	順利商場	69	耀東商場
72	順安商場	37	愉翠商場
23	小西灣廣場	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)

估值報告

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	廣州天河領展廣場	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		

英國物業

序號	物業名稱
1	The Cabot，倫敦

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
1	樂富廣場	373,573	793	305.4	4.16%	6,865.9	4.45%
	簡介：	樂富廣場 (前稱樂富中心)，於1984年及1991年落成，包括 ■ 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 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	207,001	1,177	272.8	4.34%	5,369.6	5.08%
	簡介：	T Town (前稱頌富廣場)，於1999年及2000年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025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	197,090	940	213.1	4.59%	4,233.1	5.03%
	簡介：	慈雲山中心，於1997年落成，包括 ■ 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	203.4	4.30%	4,024.6	5.05%
	簡介：	TKO Gateway (前稱厚德(二)商場)，於1993年落成，包括 ■ 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 ■ 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：166,021平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：165,986平方呎					
	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	186.2	4.38%	3,720.3	5.00%
	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 ■ 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					

估值報告

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	2025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	182.8	4.26%	3,950.9	4.63%
	簡介：	啟田商場，於1999年及2003年分兩期落成，包括 ■ 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	168.8	4.43%	3,684.5	4.58%
	簡介：	TKO Spot (前稱尚德商場)，於1998年落成，包括 ■ 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 ■ 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：131,081平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：132,971平方呎					
	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	137,447	473	149.6	4.21%	3,140.4	4.76%
	簡介：	黃大仙中心北館 (前稱龍翔廣場)，於2001年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
9	秀茂坪商場	154,418	611	202.3	4.23%	4,195.2	4.82%
	簡介：	秀茂坪商場，於2002年落成，包括 ■ 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					
10	長發廣場	165,572	590	156.5	4.58%	3,042.7	5.14%
	簡介：	長發廣場，於1989年落成，包括 ■ 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	183,690	616	158.0	4.71%	2,937.5	5.38%
	簡介：	良景廣場，於1988年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
12	禾輦廣場	170,917	828	146.9	4.38%	2,979.0	4.93%
	簡介：	禾輦廣場，於1977年落成，包括 ■ 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					
13	逸東商場	193,035	1,900	183.4	4.64%	3,309.4	5.54%
	簡介：	逸東商場，於2001年及2003年落成，包括 ■ 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 ■ 於估值日期正進行資產提升工程 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	140.7	4.57%	2,739.4	5.13%
	簡介：	彩明商場，於2001年及2003年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
15	蝴蝶廣場	174,877	313	157.2	4.42%	3,264.5	4.81%
	簡介：	蝴蝶廣場，於1983年落成，包括 ■ 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					
16	彩園廣場	125,394	536	152.2	4.73%	2,683.1	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	130,819	302	142.6	4.64%	2,705.5	5.27%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
18	太和廣場	125,178	454	137.0	4.72%	2,516.4	5.45%
	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)	102,608	–	145.2	4.65%	2,731.8	5.31%
	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 ■ 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：102,608平方呎 資產提升後供租賃之內部樓面面積：102,962平方呎					
	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					
20	天盛商場	78,235	1,458	125.4	4.46%	2,528.1	4.96%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
21	天耀廣場	94,770	480	124.8	4.63%	2,289.8	5.45%
	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	138,459	1,103	113.6	4.63%	2,258.6	5.03%
	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	113.8	4.72%	2,215.0	5.14%
	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					

估值報告

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	2025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	122.6	4.68%	2,297.1	5.34%
	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	112.7	4.63%	2,083.2	5.41%
	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	108.9	4.60%	2,048.8	5.32%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
27	沙角商場	96,488	662	104.3	4.58%	2,018.8	5.16%
	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					
28	彩雲商場	179,260	859	108.0	4.64%	2,133.4	5.06%
	簡介：	彩雲商場，於1980年落成，包括 ■ 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 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	96.0	4.51%	1,996.6	4.81%
	簡介：	德田廣場，於1991年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
30	愛民廣場	181,221	808	97.4	4.64%	1,929.2	5.05%
	簡介：	愛民廣場，於1975年落成，包括 ■ 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					
31	南豐廣場	80,837	—	60.9	4.35%	1,322.0	4.61%
	簡介：	南豐廣場，於1999年落成，包括 ■ 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	113,177	525	91.7	4.59%	1,811.5	5.06%
	簡介：	富善商場，於1986年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
33	順利商場	201,669	731	96.4	4.70%	1,899.5	5.07%
	簡介：	順利商場，於1978年落成，包括 ■ 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鋪單位 ■ 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					
34	何文田廣場	100,945	299	79.5	4.68%	1,561.2	5.09%
	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	86.9	4.51%	1,804.6	4.82%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
36	寶達商場	82,269	1,083	91.3	4.27%	1,948.2	4.69%
	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					
37	愉翠商場	112,769	1,175	89.8	4.29%	1,802.9	4.98%
	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	84.5	4.66%	1,687.5	5.01%
	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 — 396,392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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
39	廣源商場	82,683	736	76.9	4.50%	1,618.0	4.75%
	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					
40	顯徑商場	94,277	636	90.8	4.53%	1,796.2	5.05%
	簡介：	顯徑商場，於1987年落成，包括 ■ 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	79.2	4.48%	1,662.4	4.77%
	簡介：	瀝源廣場，於1976年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
42	翠屏(北)商場	113,729	421	72.5	4.42%	1,631.4	4.44%
	簡介：	翠屏(北)商場，於1990年落成，包括 ■ 商場 ■ 停車場大廈 ■ 位於翠梓樓、翠柳樓、翠柏樓、翠桉樓、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					
43	赤柱廣場	98,934	411	39.9	4.55%	1,074.1	3.71%
	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	66.3	4.46%	1,345.7	4.93%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
45	南昌薈	57,544	547	76.5	4.44%	1,523.3	5.02%
	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					
46	鳳德商場	74,733	487	64.3	4.45%	1,360.6	4.73%
	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	102,351	672	65.2	4.66%	1,320.1	4.94%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
48	富泰商場	61,165	635	68.7	4.39%	1,341.1	5.12%
	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					
49	朗屏商場	92,061	564	70.8	4.68%	1,422.4	4.98%
	簡介：	朗屏商場，於1987年落成，包括 ■ 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	59.0	4.47%	1,276.8	4.62%
	簡介：	愛東商場，於2000年落成，包括 ■ 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：筲箕灣內地段第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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
51	寶林商場	86,730	398	61.6	4.68%	1,248.9	4.93%
	簡介：	寶林商場，於1989年落成，包括 ■ 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					
52	美林商場	75,989	375	61.6	4.48%	1,254.6	4.91%
	簡介：	美林商場，於1981年落成，包括 ■ 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	59.5	4.62%	1,180.6	5.04%
	簡介：	興華廣場，於2000年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
54	富亨商場	57,674	517	66.3	4.56%	1,243.1	5.33%
	簡介：	富亨商場，於1990年落成，包括 ■ 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					
55	元州商場	50,868	213	62.1	4.16%	1,275.7	4.87%
	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	56.9	4.45%	1,119.4	5.08%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
57	廣福商場	69,339	461	54.6	4.68%	1,128.8	4.84%
	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					
58	環翠商場	82,296	359	60.0	4.62%	1,215.3	4.94%
	簡介：	環翠商場，於1979年落成，包括 ■ 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	98,429	650	55.2	4.52%	1,156.7	4.77%
	簡介：	樂華商場，於1985年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
60	海悅豪園	41,017	–	41.6	4.35%	804.6	5.17%
	簡介：	海悅豪園，於1998年落成，包括 ■ 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					
61	耀安商場	50,765	547	43.3	4.38%	937.0	4.62%
	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	49.0	4.53%	974.2	5.03%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
63	曉麗商場	34,560	637	43.0	4.34%	937.6	4.59%
	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－一段以及餘段中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	43.4	4.41%	882.2	4.91%
	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					
65	天慈商場	36,865	289	39.8	4.47%	758.4	5.24%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
66	三聖商場	68,545	176	45.7	4.68%	894.6	5.11%
	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	25.7	4.39%	616.2	4.17%
	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	32.0	4.43%	669.7	4.78%
	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					

估值報告

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	2025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	27.4	4.49%	586.3	4.67%
	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	27.7	4.55%	562.9	4.91%
	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	37,555	493	30.0	4.41%	642.3	4.67%
	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					

估值報告

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	2025年 3月31日 之估值 (百萬港元)	分析 初始回報率
72	順安商場	82,449	459	25.4	4.54%	574.6	4.42%
	簡介：	順安商場，於1978年落成，包括 ■ 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	20.2	4.43%	368.7	5.48%
	簡介：	賢麗苑購物中心，於1991年落成，包括 ■ 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	23.7	4.70%	467.2	5.06%
	簡介：	健明邨之停車場，於2003年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025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	18.3	4.34%	416.2	4.41%
	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	20.6	4.12%	477.7	4.31%
	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	20.0	4.66%	388.3	5.14%
	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	17.0	4.10%	387.5	4.39%
	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					

估值報告

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	2025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	16,086	226	11.2	4.75%	256.9	4.37%
	簡介：	樂華南邨之商舖與停車場，於1982年落成，包括 ■ 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 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	–	9.0	4.00%	226.6	3.99%
	簡介：	寶熙苑商場，於1993年落成，包括 ■ 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	11.6	4.03%	318.7	3.63%
	簡介：	和明苑之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 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					

估值報告

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	2025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	13.3	4.24%	297.1	4.49%
	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	9.7	4.10%	256.7	3.78%
	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	11.1	4.16%	269.8	4.11%
	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	12.3	4.31%	284.0	4.34%
	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					

估值報告

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	2025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	13.2	4.00%	292.2	4.51%
	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	11.0	4.60%	241.1	4.56%
	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	10.1	4.11%	264.3	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	8.2	4.07%	239.6	3.43%
	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					

估值報告

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	2025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	11.3	4.30%	244.8	4.62%
	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	11.4	4.20%	248.7	4.57%
	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	10.3	4.35%	225.5	4.57%
	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	10.6	3.90%	251.8	4.22%
	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					

估值報告

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	2025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	8.2	3.80%	198.4	4.12%
	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					
95	寶珮苑之停車場	-	277	9.2	4.00%	210.8	4.34%
	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	7.2	3.70%	184.2	3.91%
	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%	200.2	3.60%
	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					

估值報告

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	2025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	4.7	4.16%	171.5	2.76%
	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	7.1	4.01%	180.3	3.91%
	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	8.4	4.79%	178.0	4.73%
	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	9.9	4.50%	202.5	4.91%
	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					

估值報告

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	2025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	7.3	4.19%	169.8	4.27%
	簡介：	南昌邨之商舖與停車場，於1989年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 位於昌遜樓、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	6.0	4.51%	162.0	3.72%
	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%	158.3	4.69%
	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	7.9	4.50%	163.4	4.83%
	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					

估值報告

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	2025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	5.7	3.90%	151.2	3.79%
	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	6.6	3.70%	171.5	3.82%
	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	5.2	4.00%	134.3	3.86%
	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	5.8	4.00%	150.8	3.84%
	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					

估值報告

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	2025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	6.6	3.80%	161.3	4.07%
	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	5.9	4.32%	141.8	4.13%
	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	5.1	4.00%	132.5	3.88%
	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	5.3	4.00%	129.0	4.10%
	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					

估值報告

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	2025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	4.9	3.80%	121.8	3.99%
	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	4.1	3.90%	110.7	3.73%
	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	3.3	3.80%	91.4	3.62%
	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	3.3	4.30%	81.2	4.11%
	簡介：	紅磡邨之商舖與停車場，於1999年落成，包括 ■ 停車場大廈 ■ 位於紅磡樓的商舖 ■ 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					

估值報告

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	2025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	4.17%	73.5	3.97%
	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	4.1	4.40%	92.2	4.46%
	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	2.7	4.02%	69.3	3.90%
	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	2.7	4.20%	70.8	3.84%
	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					

估值報告

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	2025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	1.9	4.40%	44.3	4.31%
	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%	41.8	3.94%
	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%	30.6	4.67%
	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	1.2	3.76%	25.7	4.52%
	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					

估值報告

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
126	海濱匯		
		883,127	6,756.5
	簡介：	海濱匯，於2019年落成，包括 ■ 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十億一千七百五十萬港元	
序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
127	旺角彌敦道700號		
		173,342	2,966.8
	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 ■ 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	
序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025年3月31日之估值 (百萬港元)
128	紅磡停車場／汽車服務中心		
		421,401	2,410.0
	簡介：	紅磡停車場／汽車服務中心，於1980年落成，包括 ■ 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	

估值報告

序號	物業名稱	總樓面面積 (平方呎)	於2025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	2,100.0
	簡介：	柴灣停車場／汽車服務中心，於1989年落成，包括 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2025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	834.0
	簡介：	毗鄰安達臣道發展項目地塊計劃包括 商業／停車場大廈	
	業權詳情：	持有人：福珍發展有限公司 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	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2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
1	領展企業廣場	7,375	75,780	226	229.6	5.20%	5,330	4.31%
	簡介：	領展企業廣場，上海，於2003年落成，包括 - 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。						

估值報告

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2025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	84.5	5.00%	2,700	3.13%
	簡介：	北京中關村領展廣場，北京，於2008年落成，包括 ■ 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							
		88,726	-	1,043	187.3	5.50%	3,720	5.04%
	簡介：	廣州荔灣領展廣場，於2011年落成，包括 ■ 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	89.1	5.25%	2,060	4.33%
	簡介：	北京通州領展廣場，北京，於2014年落成，包括 ■ 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。						

估值報告

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2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
5	領展中心城	83,900	–	741	142.7	5.00%	4,130	3.45%
	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	335.1	5.00%	6,610	5.07%
	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	119.1	5.50%	2,670	4.46%
	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。						

估值報告

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2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
8	東莞物流倉儲設施	100,597	9,418	—	49.2	5.55%	868	5.67%
	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 ■ 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	—	—	24.4	5.55%	486	5.02%
	簡介：	佛山的物流倉儲設施，於2020年落成，包括 ■ 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	—	—	22.5	5.75%	483	4.66%
	簡介：	嘉興的物流倉儲設施，於2019年落成，主要包括 ■ 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	5.75%	70	3.34%
	簡介：	常熟的物流倉儲設施，於2021年落成，主要包括 ■ 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。						

估值報告

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2025年 3月31日 之估值 (百萬元人民幣)	分析 初始回報率
12	常熟北物流倉儲設施	69,048	—	—	7.2	5.75%	206	3.49%
	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	計租面積 (平方米)	泊車位數目	每年現時 淨收入 (百萬新加坡元)	收益 資本化法 資本化率	於2025年 3月31日 之估值 (百萬新加坡元)
1	裕廊坊	67,181	—	102.0	4.50%	2,152
	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。				
		該物業於1995年至1997年前後落成，於2020年進行大規模翻新。				
	業權詳情：	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	—	9.3	3.80%	200
	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Mukim15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。				

估值報告

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2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
1	100 Market Street, 悉尼	28,339	—	30.4	6.25%	468
	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2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
2	The Strand Arcade, 悉尼*	5,632	—	12.4	5.25%	107*
	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*	14,226	669	37.2	5.38%	269.5*
	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				

估值報告

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2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
4	The Galleries，悉尼*	14,966	—	20.3	5.50%	161.5*
	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Galleries 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2025年 3月31日 之估值 (百萬澳元)
5	IGO投資組合#	186,741	424	191.9	5.38 – 6.75%	890.6#
	簡介：	悉尼及墨爾本的優質辦公大廈物業組合概述如下： ■ 347 Kent Street，悉尼 — 甲級大廈20層（100%權益） ■ 126 Phillip Street，悉尼 — 高級大廈37層（25%權益） ■ 388 George Street，悉尼 — 甲級大廈30層（50%權益） ■ 151 Clarence Street，悉尼 — 甲級大廈20層（100%權益） ■ 567 Collins Street，墨爾本 — 高級大廈27層（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公司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公司估值師發布的估值，前提是領展資產管理經考慮該合營公司估值師在房地產投資信託基金守則下的職責後，合理信納該合營公司估值師的能力及獨立性。				
		# 49.9%權益				

估值報告

英國物業

序號	物業名稱	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2025年 3月31日 之估值 (百萬英鎊)
1	The Cabot，倫敦*	44,743	65	15.2	9.00%	190.6*
	簡介：	25 Cabot Square提供約44,336平方米（477,224平方呎）的辦公室及零售場所，以及407平方米（4,381平方呎）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。				
	* 該物業永久業權之市值190,600,000英鎊是基於假設以公司名義持有該物業作有關交易，包括兩層自用辦公室之估值14,400,000英鎊。就反映銷售該物業資產所得之市值而言，請參閱估值報告。					

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	截至2021年 3月31日止年度 百萬港元
綜合收益表					
收益	14,223	13,578	12,234	11,602	10,744
物業經營開支	(3,604)	(3,508)	(3,036)	(2,826)	(2,506)
物業收入淨額	10,619	10,070	9,198	8,776	8,238
一般及行政開支	(915)	(766)	(653)	(512)	(428)
投資物業公平值變動	(16,280)	(7,361)	9,367	426	(5,276)
商譽減值	-	(377)	-	-	(46)
物業、器材及設備減值	-	(81)	(50)	-	-
利息收入	224	551	106	98	126
財務成本	(2,096)	(2,319)	(1,754)	(1,005)	(770)
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（虧損）／溢利	(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	(8,867)	(915)	16,299	8,136	1,844
稅項	(564)	(1,548)	(1,006)	(1,229)	(1,092)
扣除與基金單位持有人交易前之 年內（虧損）／溢利	(9,431)	(2,463)	15,293	6,907	752
已向基金單位持有人派付之分派	(6,861)	(6,367)	(6,360)	(6,425)	(5,920)
向基金單位持有人配發未繳股款供股權	-	-	(1,638)	-	-
	(16,292)	(8,830)	7,295	482	(5,168)
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）	(16,292)	(10,148)	5,201	2,030	(2,566)
儲備變動產生之金額	568	1,798	2,252	(1,561)	(2,169)
非控制性權益	(568)	(480)	(158)	13	(433)
	(16,292)	(8,830)	7,295	482	(5,168)

五年表現概要

財務數據 (續)

	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	截至2021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	(8,863)	(1,983)	15,451	6,894	1,185
調整：					
— 投資物業公平值變動	16,181	7,710	(9,443)	(714)	4,864
— 商譽減值	—	377	—	—	46
— 物業、器材及設備減值	—	81	50	—	—
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(332)	458	(60)	172	(12)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(29)	(169)	22	(32)	32
— 金融工具之公平值變動	67	82	51	(80)	(320)
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	31	45	60	51	54
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	—	5	—	11	—
— 其他非現金(收益)/虧損	(30)	112	180	(29)	(129)
酌情分派	—	—	—	146	290
可分派總額	7,025	6,718	6,311	6,419	6,010
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	134.89	130.08	155.51	159.59	141.65
末期每基金單位分派	137.45	132.57	118.80	146.08	148.34
每基金單位分派總額	272.34	262.65	274.31	305.67	289.99

五年表現概要

財務數據 (續)

		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	於2021年 3月31日
資產及負債						
投資物業	百萬港元	220,413	235,979	237,469	212,761	199,074
其他資產	百萬港元	8,764	16,335	30,450	12,955	10,811
資產總值	百萬港元	229,177	252,314	267,919	225,716	209,885
負債總額 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)	百萬港元	65,779	73,872	78,859	62,726	51,192
非控制性權益	百萬港元	(72)	(381)	120	302	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	163,470	178,823	188,940	162,688	158,720
借貸總額佔資產總值比例	%	23.1	23.5	24.2	22.0	18.4
負債總額佔資產總值比例	%	28.7	29.3	29.4	27.8	24.4
投資物業估值	百萬港元	220,413	235,979	237,469	212,761	199,074
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.65–4.90	3.25–4.60	3.10–4.50	3.10–4.50	3.10–4.50
— 停車場及相關業務	%	3.00–5.00	2.70–4.90	2.60–4.80	2.90–5.30	3.10–5.30
— 辦公室	%	3.75	3.30	3.00	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售 (附註(i))	%	5.00–5.50	4.65–5.15	4.50–5.00	4.25–4.75	4.25–4.75
— 辦公室	%	5.20	4.75	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	5.55–5.75	5.20–5.30	5.00	5.00	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	5.25–5.50	5.25–5.50	4.88–5.25	不適用	不適用
— 辦公室 (附註(i))	%	5.38–6.75	5.00–6.25	4.50–5.25	4.40	4.50
— 英國						
— 辦公室	%	9.00	8.50	6.00	5.19	5.24
— 新加坡						
— 零售	%	3.80–4.50	3.80–4.50	3.80–4.50	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	63.30	70.02	73.98	77.10	76.24
每基金單位收市價	港元	36.40	33.65	50.50	67.00	70.80
市值	百萬港元	93,999	85,937	128,969	141,383	147,396
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	%	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)	(7.1)
已發行基金單位 (不包括庫存基金單位)		2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業，如適用。

五年表現概要

物業組合數據

		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	截至2021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	每平方呎港元	63.3	64.4	63.8	62.7	62.4
續租租金調整率 — 零售	%	(2.2)	7.9	7.1	4.8	(1.8)
年末租用率						
— 零售	%	97.8	98.0	98.0	97.7	96.8
— 停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	100.0	不適用
— 辦公室	%	99.2	98.2	98.2	94.0	76.3
每個泊車位每月收入	港元	3,391	3,337	3,226	3,064	2,776
物業收入淨額比率	%	76.3	75.3	76.9	76.3	76.8
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
— 零售 (附註(i))	%	(0.7)	2.8	(3.0)	14.0	11.1
— 辦公室	%	(24.1)	(10.2)	(14.5)	(8.1)	(8.0)
年末租用率						
— 零售 (附註(i))	%	95.9	96.6	95.2	90.9	96.3
— 辦公室	%	95.4	92.3	95.5	97.0	95.8
— 物流	%	97.4	96.2	100.0	100.0	不適用
物業收入淨額比率	%	72.7	73.2	70.4	73.5	76.7
澳洲之物業組合						
年末租用率						
— 零售	%	99.0	99.7	96.9	不適用	不適用
— 辦公室 (附註(i))	%	83.9	88.2	89.2	100.0	100.0
英國之物業組合						
年末租用率 — 辦公室	%	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
新加坡之物業組合						
年末租用率 — 零售	%	99.6	97.8	不適用	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	1.60	不適用
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	(33.55)	(36.92)	(28.99)	(17.35)	(19.99)
每基金單位淨回報率 (附註(iii))	%	7.5	7.8	5.4	4.6	4.1
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	%	26.4	25.5	26.6	29.7	28.2

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41.50港元（2024年：52.40港元）及最低成交價29.75港元（2024年：33.10港元）計算。
- (iii) 每基金單位淨回報率按截至2025年3月31日止年度之每基金單位持有人分派272.34港仙（2024年：262.65港仙），除以2025年3月31日之收市價36.40港元（2024年：33.65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2025年3月31日，已發行2,582,396,465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27。

財務日誌

截至2025年3月31日止財政年度之末期業績公告	2025年5月27日
末期分派之除權日期	2025年6月18日
暫停辦理基金單位過戶登記手續（就末期分派而言） ⁽¹⁾	2025年6月20日至6月25日 （包括首尾兩天）
末期分派之記錄日期	2025年6月25日
分派再投資計劃公告	2025年6月25日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2025年7月3日
代替末期現金分派之基金單位價格公告	2025年7月10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⁾	2025年7月18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2025年基金單位持有人週年大會而言） ⁽³⁾	2025年7月17日至7月22日 （包括首尾兩天）
2025年基金單位持有人週年大會	2025年7月22日
末期分派之派付日期	2025年8月4日
截至2025年9月30日止六個月之中期業績公告	2025年11月

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2025年3月31日止年度每基金單位137.45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2025年6月19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2025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2025年7月18日（星期五）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2025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2025年7月16日（星期三）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

道瓊斯香港頂尖指數

道瓊斯可持續發展亞太指數

FTSE4Good指數系列

富時全球股票指數系列(GEIS)

富時EPRA Nareit全球房地產指數系列

富時RAFI™指數系列

富時Global Minimum Variance指數系列

富時香港100指數

富時環境機會指數系列

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

標普泛亞伊斯蘭香港指數 (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)

標普亞洲房地產40指數

標普全球內在價值(GIVI)香港指數 (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KRX亞洲100指數

標普中銀香港中國香港大灣區淨零2050氣候轉型指數

標普全球BMI指數

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

標普全球ESG指數

標普全球指數

標普全球淨零2050氣候轉型ESG指數

標普全球淨零2050巴黎協議ESG指數

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）
2024年基金單位持有人週年大會	於2024年7月31日舉行之基金單位持有人週年大會
2025年基金單位持有人週年大會	將於2025年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
人工智能	人工智能
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
首席企業發展總裁	領展之首席企業發展總裁
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
首席法務總裁	領展之首席法務總裁
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
首席營運總裁	領展之首席營運總裁
冠狀病毒病	冠狀病毒病

釋義及詞彙

首席人事及組織總裁	領展之首席人事及組織總裁
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
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
集團行政總裁	領展之集團行政總裁
集團首席投資總裁	領展之集團首席投資總裁
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）
相同基準	不包括於分析期內收購、出售及／或新營運（倘適用）的任何物業
領展	領展資產管理有限公司，為領展房託之管理人

釋義及詞彙

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	領展控股有限公司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
主要估值師或戴德梁行	戴德梁行有限公司，領展房託目前之總估值師（按房地產投資信託基金守則之定義），自2022年11月17日起生效
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
房地產投資管理	房地產投資管理
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》

釋義及詞彙

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

王國龍 (集團行政總裁)

黃國祥 (首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思 (曾任主席)

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

黃泰倫⁽¹⁾

領展之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

宋俊彥

譚承蔭

陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

王國龍

黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務 (亞洲) 有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

戴德梁行有限公司

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
	澳洲／英國	overseasleasing@laml.com
	新加坡	sgleasing@laml.com

網站

Laml.com	(集團網站)
Linkreit.com	(公司網站)
Linkhk.com	(顧客網站)

手機應用程式



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



2024 2025

可持續發展報告

LINK
REIT

領展房地產投資信託基金
股份代號：823



關於本可持續發展報告

於動盪加劇與持份者期望日增的時代，企業需展現超越財務表現的價值。抗逆力、透明度及長遠價值創造現已成為市場領導力的核心特質。本報告為我們的回應，全面呈現領展可持續發展績效、挑戰與策略方向，並將可持續發展、風險管理及營運整合為有連貫性、以價值為導向的匯報。

本可持續發展報告乃遵循國際財務披露準則（IFRS）及香港聯合交易所上市規則附錄C2所載的《環境、社會及管治報告守則》編製，並以國際財務報告準則基金會的國際<IR>框架為指導，體現國際可持續準則理事會（ISSB）頒布的IFRS第1號及第2號最新披露要求。報告同時參考了全球報告倡議組織（GRI）準則及氣候相關財務披露工作組（TCFD）建議。

透過此綜合匯報方針，我們致力呈現更完整、更具決策價值的領展業務視角——不僅展示我們所取得的成果，更闡明這些成果如何在不斷變化的時代中貢獻長遠價值。

2024/2025年度策略報告、管治、披露及財務報表與可持續發展報告共同構成我們的年度報告。

關於領展

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。我們發揮在資產和物業管理以及基金管理的實力，管理領展房託及其房地產投資組合。我們矢志為基金單位持有人提供穩健的回報及增長。

按資產價值等多項指標，領展房地產投資信託基金（領展房託）是亞洲最大的房地產投資信託基金。領展房託於香港聯合交易所主板上市（股份代號：823），持有兩項不同但相得益彰的業務：(i)領展及(ii)領展控股有限公司持有的房地產投資組合（領展房託物業組合），並於多個地區及資產類別持有多元化的物業權益。

從重要性角度透視變革環境

重要性非清單勾選，而是策略篩選工具。它幫助我們專注於對業務績效與持份者信心最關鍵的議題。在2024年，我們運用多重角度，對重要性評估進行了全面更新：

- 對領展創造與保護價值能力的策略關聯性以及
- 對持份者決策的影響

評估結果直接釐定我們的可持續發展重點領域、風險圖譜與報告優先事項，詳見第61至67頁。本報告探討的議題反映了我們的社會角色，以及展示我們如何配置資源以保持競爭力。

獨立監督，可信披露

高品質的披露需獨立驗證支撐。為強化可信度：

- 香港品質保證局依據香港交易所環境、社會及管治守則附錄C2，並參照國際<IR>框架、GRI準則、ISSB IFRS第1號及第2號要求，就本報告編製提供第三方核實。
- 安永對領展10項重大ESG關鍵績效指標相關的21項ESG數據進行有限保證核實，詳見第50至51頁。
- 本報告經可持續發展委員會和審計及風險管理委員會審閱，並獲董事會批准。

報告範圍

本報告涵蓋領展具營運控制權的資產，包括全資與部分擁有的物業，以及特定管理的資產。範圍包括：

- 130項香港物業
- 12項中國內地物業
- 9項澳洲物業
- 2項新加坡物業
- 1項英國物業
- 1項新加坡領展無持有權益的物業

除非另作說明，ESG績效數據均以此營運範圍為準。

可持續發展重點領域與目標

基於更新後的重要性與風險評估，我們已制定2024/2025年度的可持續發展優先議題與目標。這些議題圍繞<IR>框架定義的**六項資本類別**，提供結構化、多維度的視角，闡明我們如何保存、保護及創造價值。

目錄

4



可持續發展策略： 領導與方針

- 4 業務概覽
- 6 針對性策略：保護與創造價值
- 8 我們如何創造價值
- 10 董事會主席與集團行政總裁對話 — 重新思考抗逆力

14



資本類別與持份者

- 14 我們管理的六項資本
- 22 創造價值二十載——重點介紹
- 24 我們為誰創造價值

30

管治與監督

- 30 創造價值的管治架構
- 34 董事會及管理層可持續發展委員會致辭



38

可持續發展 策略執行

- 38 可持續發展重點優先事項

58



風險與重要性

58 重構風險與重要性

68

環境、社會及管治 數據彙編及方法

- 71 概況與管治
- 74 財務資本
- 79 投資組合資本
- 82 創新資本
- 84 人才資本
- 91 社會與關係資本
- 99 自然資本
- 117 績效和報告



191



詞彙及定義

業務概覽



領展房託 (823.HK)

具吸引力的「房託+」投資項目

■ 長期為基金單位持有人提供優質及穩健的盈利以及可持續的分派增長

■ 聚焦亞太區

■ 持有以下兩項不同但相得益彰的業務



領展房託物業組合

房地產權益

- 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
- 持續優化物業組合並多元化發展
- 審慎管理資本，以降低財務風險

領展

房地產投資管理

- 基金管理以及資產和物業管理的綜合實力
- 在目標亞太區市場持續增強實力
- 往績斐然的專業團隊
- 除管理領展房託物業組合外，亦賦能可為資本夥伴提供服務

您的亞太區房地產市場可靠夥伴

**第一**

按資產價值計為亞洲最大的房地產投資信託基金

**19年**

收益、物業收入淨額及可分派總額增長記錄

**100%**

自由流通量，基金單位全數由機構和私人投資者持有



領展房託物業組合

香港

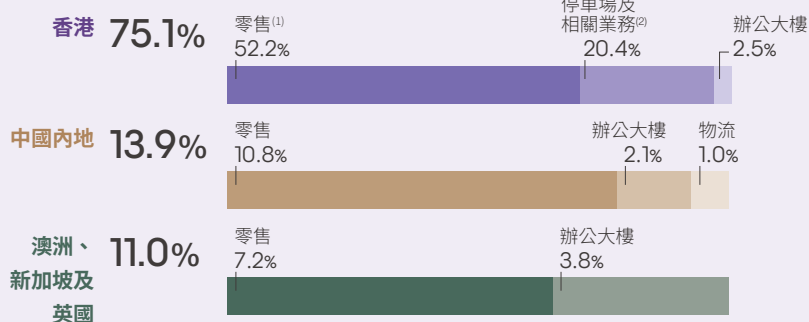
130 ■ 零售⁽¹⁾
■ 停車場及相關業務⁽²⁾
■ 辦公大樓

中國內地

12 ■ 零售
■ 辦公大樓
■ 物流

澳洲、新加坡及英國

12 ■ 零售
■ 辦公大樓



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2025年3月31日的物業總估值，其中包括海濱匯、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。

財務摘要

14,223百萬港元
收益

10,619百萬港元
物業收入淨額

272.34港仙
每基金單位分派

63.30港元
每基金單位資產淨值

強韌的財政狀況

淨負債比率 **21.5%**
EBITDA 利息覆蓋率 **5.0x**
可動用資金 **87億港元**

租用率

零售
香港 **97.8%**
中國內地 **95.9%**
澳洲 **99.0%**
新加坡 **99.6%**

辦公大樓
香港 **99.2%**
中國內地 **95.4%**
澳洲及英國 **85.5%**

物流
中國內地 **97.4%**

針對性策略： 保護與創造價值

在我們的業務中，可持續發展絕非徒有其表，而是實質成果。

我們的可持續發展策略基於一個簡單原則：**每項可持續發展計劃都必須達成以下任一目標**——保護我們所管理資產的既有價值，或在原本不存在價值之處創造新價值。這種聚焦思維引導我們釐定優先順序、分配資源及做出決策。這同樣適用於長期持有資產與短期管理資產。

我們追求可持續發展不只為了合符規範。我們藉此更早、更快地作出明智決策，並取得明確成效。我們的經驗表明，最有效的可持續發展措施未必最顯而易見，而是那些適時、具風險意識並植根於營運實況的措施。

我們的核心優勢是能源管理專業能力。過去十年，我們在HVAC優化、設備調試、LED升級及控制系統方面建立了深厚經驗。這種快速改善效能的能力已成為我們的競爭優勢，尤其是當我們將業務拓展至零售以外的物流、辦公樓及綜合用途物業等新資產類別與地域時。

我們的可持續發展策略以基本原則為基礎：具抗逆力的資產、優質的地段，以及建立於績效而非單靠承諾的商戶夥伴關係。我們持有資產的方式或會改變，但策略方針始終如一。**關鍵在於讓我們的物業空間更具抗逆力、更高效，並更貼合使用者需求。**

這正是我們策略的獨特之處：預測未來三至五年可能影響我們業務的挑戰，並立即採取行動。

價值不會自我保護，機遇亦不等人。



保存與保護



創造

大規模能源效益提升

於資產實施設備調試、HVAC系統升級及LED照明更換計劃，以降低能源強度及營運成本。

用電強度⁽¹⁾ 減少

4.2%

正逐步實現2025/2026年度目標（5%）

提升表現未如理想的資產

對新收購或未充分優化的物業應用經過驗證有效的能源與效益方案，快速提高績效。

於2024/2025年度已完成

2項

資產提升，投資回報率最高達19.9%

卓越營運

專注提升物業抗逆力與營運效率。透過精簡控制系統及預測性維護，有效減少設施停機時間及對商戶的干擾。

於2024/2025年度，透過租賃和設施系統標準化提升效率

33%

與商戶共享價值

透過綠色租約及共同投資計劃，推動提升雙方績效與節省營運成本。

於2024/2025年度處置移轉

12,208公噸

香港廢棄物，每年節省440萬港元潛在成本⁽²⁾

氣候與實體風險緩解

針對個別物業進行升級工程，包括防洪水、熱壓力管理及排水系統改善，以保障資產長期價值。

於2024/2025年度投入

300萬港元

實施防洪水措施

保險與風險定價創新

率先推出與可持續發展相連的保險先導計劃，透過降低風險獲取更優惠保費及更全面保障。

2024/2025年度較2023/2024年度降低

11.7%

香港保費成本

聲譽與監管前瞻

主動合規及遵循匯報框架有助維持持份者信心與營運許可。

為市場轉變做好準備

預測未來監管要求及投資者預期，以維持資產於不同市場及持有期內的競爭力。

⁽¹⁾ 與2018/2019年度重設基線相比。

⁽²⁾ 節省成本是基於香港都市固體廢物收費計劃建議中，按重量每公噸365港元計算的入閘費進行估算。

我們如何創造價值



保存
與
保護價值



創造價值

我們著重的資本類別 →



財務

21.5%

我們審慎管理資本，為投資者創造價值，並滿足資本合作夥伴的特定回報要求

淨資產負債率



投資組合

154項

我們的物業以高標準進行維護，對商戶和顧客都具有吸引力，是創造價值的關鍵因素

物業



創新

54項

我們憑藉市場洞察及物業管理專業知識保持領先趨勢，不斷創新

物業應用人工智能
驅動EMS實現優化
製冷機組



人才

1,441名

透過投資員工成長，打造技術精湛且積極進取的團隊推動我們的成功

員工



社會與關係

每年將高達

0.25%

與持份者建立良好關係至關重要，並著重於價值保護與創造

物業收入淨額予慈善及社區活動



自然

97.7%

我們優先採用環保措施，確保我們的業務能在可持續發展的環境中蓬勃發展

物業獲得綠色建築
認證

管治、風險與合規

強化循環

商業模式



投資管理

- 公開房地產投資信託基金與私募基金管理
- 收購、撤資與投資組合決策
- 策略與資本合作關係



卓越營運

- 資產與物業管理能力
- 營運效率與商戶體驗
- ESG整合與可持續發展



資本管理

- 資產負債表資本的使用
- 利率與匯率風險
- 債務到期日與信用評級

持份者價值成果



投資者和資本夥伴

保護價值：
穩定回報，
管治明確

創造價值：
策略性增成長，
差異化機會

關鍵績效指標：
每基金單位分派
額，物業收入淨
額



商戶

保護價值：
成本確定性

創造價值：
更佳零售體驗

關鍵績效指標：
佔用成本比率，試
點淨推薦值，商戶
滿意度調查評分



營運夥伴

保護價值：
合約穩定性

創造價值：
共同創新

關鍵績效指標：
合約數，保留率



員工

保護價值：
安全且有意義的
工作

創造價值：
事業發展

關鍵績效指標：
敬業度分數，留聘



社區

保護價值：
低負面影響

創造價值：
社會價值與社區
營造

關鍵績效指標：
社區投資（港元）

確保模式的穩定性、監督及一致性（請參閱第24至29頁）

董事會主席與 集團行政總裁 對話 — 重新 思考抗逆力

在此對話中，領展董事會主席歐敦勤及集團行政總裁王國龍探討領展如何在瞬息萬變的市場環境中保持抗逆力、專注力及前瞻性。

是次對話強調了領展的可持續發展始於管治——從董事會的策略指導到營運執行。在我們看來，抗逆力不僅關乎應對挑戰，更在於建立系統化的前瞻思維、自信的決策能力及嚴謹的績效管理。透過將可持續發展融入我們的管治及風險管理體系，領展致力在日益複雜的環境中保護長期價值、有目的地應對變化及維持持份者的信任。

董事會主席
歐敦勤



“

如今，它更強調在保持紀律性的同時，及早且果斷地作出調整。

”

Q1

抗逆力對領展當前意味著什麼？這一觀點經歷了怎樣的演變？

歐敦勤：過去，抗逆力意味著抵禦市場波動。如今，它更強調在保持紀律性的同時，及早且果斷地作出調整。我們當前的營運環境充滿持續的成本壓力、地緣政治變化以及房地產行業的結構性變革。我們正以前所未有的速度進行轉型。現今，抗逆力不僅在於經得起變化，更在於要深入理解這些變化如何重塑我們的業務根基。未來的發展之路，我們需要能夠預測風險、支援及時決策，並主動突破思維定式的前瞻性治理體系。

王國龍：這些轉變反映了我們的發展歷程。在疫情期間、供應鏈中斷以及商戶期望變化的情況下，我們始終保持營運穩定。但僅有穩定已不再足夠。

現今，抗逆力意味著要保持生產力與市場相關性。正因如此，嚴格控制成本、商戶協調以及針對性的資產提升措施，已融入我們的營運方式。我們正建立一個能在高複雜度、低增長環境中持續創造績效的組織——一個能夠做出審慎權衡並專注前進的組織。



集團行政總裁
王國龍

Q2

可持續發展領導力於哪些範疇最為關鍵，以及如何確保其以商業為中心？

王國龍：可持續發展只有在得到重視時才能創造價值。我們的策略很明確：**每項舉措必須保護或創造價值**。我們優先考慮有實質回報的領域，例如屋頂太陽能裝置（中國內地和香港已承諾建設超過20兆瓦）及電動汽車充電基礎設施、能降低能耗的投資模式，以及重新定位資產以滿足不斷變化的需求。

可持續發展並非一項獨立議程，而是我們審視業務風險與機遇的視角。**特別是在當前ESG疲態漸現的環境下，我們更需明確哪些議題能產生實質影響，以及在哪些議題上應作出取捨。**

我們也意識到社會價值是長期可持續發展的一部分。與商戶的共同投資模式不僅旨在降低能源使用，更幫助商戶控制成本及保持競爭力。從更廣的視角來看，我們會考慮我們的物業如何通過鞏固基礎服務來增強社會抗逆力，在既有和新興區域提供具包容性的服務。

歐敦勤：從董事會的角度來看，可持續發展已融入我們的核心監督職責。董事會可持續發展委員會於今年成立，以確保這些議題獲得與財務績效或資本配置同等嚴謹的處理。

在這些領域中，卓越領導力並非取決於數量，而在於優先次序、專注度與清晰度。**我們專注於對長期價值具有重要性、可衡量性和相關性的事項。**可持續發展絕非例行公事，而是提升策略績效和強化持份者信心的關鍵槓桿。

“

我們專注於對長期價值具有重要性、可衡量性和相關性的事項。

”



Q3

當前面對的最大壓力是什麼，以及領展如何應對？

王國龍：我們正面對宏觀經濟不確定性、人口結構轉變及營運成本上升。與其等待市場利好因素，我們更專注於可控制的範疇，包括營運效率、更精明的資本配置及資產層面的優化。

在香港秀茂坪商場，我們的資產提升策略帶來了19.9%的投資回報率，同時改善了顧客體驗。我們在能源優化方面的長期優勢，使我們有信心處理未如理想的資產，提升其表現。

歐敦勤：董事會與管理層的緊密協作，是在當前高成本、低可見性的環境下實現果斷決策的基礎。**目前整個行業績效呈現兩極化，抗逆力將區分出脫穎而出的企業與落後者。**

我們的角色是確保決策不僅適用於當前的環境中，而且能長期保持抗逆力。我們就風險承擔、資本紀律及取捨等範疇上及早提出問題，從而幫助管理層採取果斷、明確及負責任的行動。

Q4

如何確保在壓力下所做的決策仍符合長期優先事項？

歐敦勤：董事會的監督職責不在於事後批准策略，而是在壓力下堅守方向。我們會評估各項決策是否符合我們的長期承諾、如何應對風險，以及是否瞭解並有意權衡取捨。

為支持這一目標，我們已正式制定集團的風險承受能力框架，明確定義財務、營運、ESG、策略及外部風險的界線。這使董事會和管理層能夠達成共識，明確哪些領域可以承受可控風險，哪些方面須遵守紀律。

隨著我們的策略演變，我們的監督機制也須與時並進。董事會專注於確保管治架構能靈活及合適地應對新出現的複雜情況。從可持續發展角度來看，我們重申2035年前實現淨零碳排放的承諾就是最佳例子。這是一個長期目標，但我們亦要為實現此目標的短期行動負責。管治在平衡不同時間維度的目標及行動上發揮了關鍵作用。

王國龍：在當前的資本與監管環境下，快速決策的壓力確實存在。清晰的內部框架使我們保持一致性。我們將策略與關鍵績效指標掛鉤，將可持續發展和風險思維融入投資決策，並通過多種情境假設進行壓力測試驗證。

這可確保即使是具時效性的決策，也能強化而非削弱我們的策略方向。**當執行速度加快時，組織結構就會顯得更加重要。**

“

展望未來，維持信任將與制定策略同等重要。

”

Q5

可持續發展關乎未來規劃。在未來的三至五年，哪些因素最為關鍵？

王國龍：策略明確性與執行速度仍至關重要。我們必須持續在資本配置、資產重新定位及商戶合作方面及早作出正確決策。我們能否在不同市場及投資者類型間保持相關性，將取決於我們預測監管、行為模式及資金流向變化的能力。

可持續發展賦予了這種前瞻能力。我們的HVAC系統改造及商戶共同投資模式已帶來可量化的成本節約及促進更深入的合作。廣州天河領展廣場的資產提升策略展示了我們如何同步提升資產表現與使用者體驗。我們的可持續發展相連保險計劃是地區首創，為量化和實地氣候風險提供了切實可行的方法。

這些並非試驗性項目，而是我們用於提升績效和管理風險的核心方法。

歐敦勤：展望未來，維持信任與制定策略同等重要。長期價值的實現取決於我們能否在複雜的環境中，通過持續交付成果、清晰的溝通，以及保持管理紀律來維持信任。

我們已建立相應的管治架構以支持此目標：從成立董事會可持續發展委員會，到將可持續發展考量納入資本配置與投資組合管理。我們的管治架構包含情境規劃、合規問責及風險監督，這不僅是為了確保合規，更是為了促成我們作出果斷且具前瞻性的決策。

這些基礎有助於管理層即使在環境變化時仍能保持專注。歸根結底，抗逆力是在充滿不確定性的環境中贏得信任，並憑藉清晰的架構、協調及目標引領前行。這正是推動我們持續前進的動力。

資本類別與持份者

我們管理的六項資本

我們實現長期價值的能力取決於我們如何管理《國際財務報告準則》綜合報告框架中定義的六項資本，每項資本都與績效密不可分。

此處使用的六項資本框架不僅反映績效，更闡明我們如何執行董事會及管理層制定的可持續發展策略。

- **支持領導層優先事項**
 - 強化各地區的抗逆力、適應力及執行力。
- **體現管治理念**
 - 展示在氣候目標、情境規劃及持份者協同方面的進展。
- **為未來做好準備**
 - 反映領展3.0向多元化資產及基金平台轉型的進程。

這些成果共同展現了我們如何在營運、財務及策略層面保護價值、提升價值，並為長期價值創造做好定位。



01 財務資本



財務資本提供營運、投資及基金單位持有人回報所需的資金與流動性。它支援我們吸收風險、控制波動及保持靈活性，以應對市場狀況。在利率上升、低增長的環境下，嚴謹的財務管理成為我們的策略差異因素。對領展而言，財務資本不只是一種資源。它是我們用來保護價值、確保收入穩定和支持長期增長的積極槓桿。

如何實踐

我們管理財務資本時著重抗逆性、成本效益及與創造長期價值的一致性。我們的方法包括維持保守的資產負債比率、管理再融資風險，並對資本調配採用嚴謹的門檻。我們的分段債務到期日可以減少市場風險，而我們的固定息率比率有助於控制利息支出波動。我們積極監控全球及區域信貸狀況，並根據市場訊號調整融資策略。財務、投資及資產管理團隊緊密協調，以確保財務規劃能支援營運需求及策略優先順序。這種財務紀律使我們能夠在保持資本實力的同時，為基金單位持有人提供穩定的收入。

2024/2025年度表現

負債總額（面值）減少
（減至535億港元） **65億港元**

淨負債比率 **21.5%**

可動用資金 **87億港元**

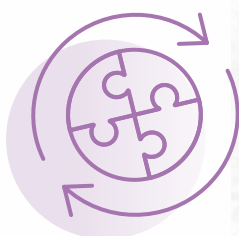
平均借貸成本
由上年的3.8%進一步降低 **3.6%**



績效要點

本年度的財務業績反映出在不明朗的市場環境下，我們仍能穩健地執行業務。中國內地的物業收入淨額增長，以及來自停車場及配套服務的持續收入，有助抵銷香港業績的疲弱表現。透過積極的再融資和嚴格控制債務結構，財務成本得以降低。這些成果加強了我們在保持靈活性的同時提供穩定分派的能力。我們的財務管理繼續支持營運的抗逆性，並使我們能夠以嚴謹的態度應對不斷變化的市場環境。

02 投資組合資本



投資組合資本代表我們擁有並經營的實體資產，包括其位置，品質、使用潛力以及長期賺取收入的能力。作為我們業務模式的基礎，投資組合是一個動態平台，必須隨著商戶需求、消費者期望和市場變化而演變。我們如何塑造和經營這些空間，決定了我們在不同市場週期的長期競爭力、收入穩定性和相關性。

如何實踐

我們採用綜合的生命周期方式來管理我們的投資組合。這涵蓋收購具長遠潛力的資產、透過針對性資產提升項目提升資產價值，以及在日常中維持卓越營運水平。我們的綜合營運平台將租賃、設施及資產管理聯繫起來，以確保協調的及時性與服務的一致性。社區營造是我們的核心理念。我們致力創造能兼顧活力、效率與功能性的空間，平衡商戶需求、社區期望及未來發展趨勢。我們對所有資產提升項目實施嚴格的回報標準，將資產提升項目設計符合不斷發展的可持續發展標準，並靈活管理零售、辦公及停車場空間用途。嚴謹性與應變力的結合使我們維持高出租率、增加收入及延長資產年限。

2024/2025年度表現

各地區零售物業均保持
高出租率 **95.9%-99.6%**

新加坡顧客人流按年
增長 **2.1%-4.1%**

香港秀茂坪商場
資產提升項目投資回報率 **19.9%**

香港富善商場
資產提升項目投資回報率 **17.2%**

績效要點

本年度業績反映投資組合的抗逆力與應變能力。儘管面對租金調整壓力，尤其香港市場，各地出租率仍維持堅穩。香港與中國內地的資產提升項目錄得理想回報，印證我們目標策略的成效。新加坡及澳洲市場持續受惠於穩健的租賃基礎。我們的停車場物業亦為收益多元化作出貢獻，顯示投資組合配置與靈活管理的價值。這些成果進一步強調實際執行與審慎再投資策略的重要性。

03 創新資本



創新資本代表系統、知識和組織流程，可支援更好的決策、適應能力和營運改善。在瞬息萬變的市場環境中，我們能否掌握洞察並將其轉化為可擴展行動的能力，會影響短期效率和長期競爭力。對領展而言，創新不僅關乎新構想，更在於建立實務能力，以協助我們更智能地營運與更快速地應變。

如何實踐

我們將創新應用到能創造明確商業價值的地方，這包括改善營運工作流程、將關鍵系統標準化，以及重塑服務模式以反映使用者需求。我們通過結構化試點驗證創新方案的成效，經評估後透過統一平台及政策在區域進行推廣。我們的重點領域涵蓋科技支援的租賃及設施管理、支援投資決策的數據分析，以及推動成本效益的網綁式採購策略。創新優先與企業目標保持一致，包括營運利潤保障、流程簡化及跨市場協調。我們的整合式營運平台既保持一致性，亦讓地區團隊因地制宜地調整方案，確保創新措施兼具相關性與可複製性。

2024/2025年度表現

香港停車場應用
動態收費系統 **23個**

租賃及設施系統標準化
提升效率 **33%**

新加坡透過成效導向採購
降低升降機合約成本 **38%**

新加坡透過網綁合約
降低保安服務成本 **17%**

績效要點

本年度的創新工作取得了實質且可量化的成果。新停車場系統提升了收益優化，並提升了使用模式的洞察力。主要平台的標準化提高了效率，並減少了不同市場的重複工作。採購成本的成本節省驗證了數據應用與合約重塑如何降低經常性開支。這些措施並非為採用技術而實施，而屬具針對性的營運改善，令我們的業務更高效、更關聯及具應變力。

04 人才資本



人才資本指驅動我們業務發展並塑造未來的人才、技能、領導力及文化。我們執行策略、引導變革與擴展績效的能力，取決於我們員工的實力與一致性。隨著我們在不同資產類別及地區擴展業務，投資於團隊的能力與凝聚力對維持長期價值創造至關重要。

如何實踐

我們專注於在整個組織內建立深度、適應力與領導力。我們的人才策略以發展未來導向能力、繼任規劃及文化清晰度為優先。發展計劃根據業務需求與職責發展方向量身定制。領導行為由五大文化驅動因素引導，強化共同期望與決策規範。對學習體系與績效架構的策略性投資，使我們能在擴張規模的同時，保持團隊參與度、能力水平及與領展3.0戰略的一致性。

2024/2025年度表現

員工 **1,441名**

助理總經理或更高級別人才
留任率 **94.4%**

整體員工
自願離職率 **13.4%**

女性員工比例 **56%**

於澳洲與日本
擴編團隊 **2個**

績效要點

本年度，我們在強化領導力與組織抗逆力方面取得明確進展。人才留任率（尤其高級管理層級）有所提升、關鍵職能學習投資亦有所增加，以及透過更清晰的期望與針對性的領導計劃加深文化契合度。這些成果證明了人才資本是推動績效、規模擴展與轉型升級的核心資產。

05 社會與關係資本

社會及關係資本反映了我們與所依賴的群體、機構及社區的連繫強度。其涵蓋信任、聲譽、合作和持份者的良好關係，這些因素均會影響我們的營運許可與長遠價值。作為植根於不同社區的房地產平台，領展能否維持與商戶、監管機構、服務夥伴及當地居民的良好關係，對日常營運與策略推進均具關鍵作用。



如何實踐

我們將持份者參與視為一種具主動性及有系統的聯繫。對商戶而言，我們的目標是超越租賃交易，建立以業務一致、意見反饋及支援協作為基礎的夥伴關係。我們採用淨推薦值等關係指標收集見解並付諸行動。對社區而言，我們透過領展「愛 • 匯聚計劃」推行具影響力的項目，並以當地需求與相關性為導向。我們亦與政府部門、專業網絡及民間機構保持開放、定期的溝通，以確保方向一致及建立公信力。健康、安全與福祉已是物業營運的核心責任——不僅為了符合法規標準，更為強化公眾信心。這種以持份者為本的方針有助鞏固信任、減少摩擦及提升長遠的品牌價值。

2024/2025年度表現

五個試點商場商戶
淨推薦值 **+7**

於香港15個地區
舉辦社區活動 **449項**

新增領展「愛 • 匯聚計劃」
非政府機構合作夥伴 **3個**

於新加坡領展「愛 • 匯聚計劃」
資助項目 **首個**

香港
品牌正面認知度創 **87%新高**



績效要點

本年度，我們持續投資於持份者信任建設。試點淨推薦值調查既反映了我們在應變力與溝通效能領域的優勢，也指出了可更深入支援的機會。我們將社區計劃進一步拓展至新加坡開展新項目；我們亦加強健康安全事務的內部協調，提升商戶與訪客信心。這些努力為我們的營運環境質素奠定基礎，並提升了我們資產的社會價值。

06 自然資本



自然資本包括支持房地產業的實體資源與生態系統服務——從能源、水資源到土地、建材及氣候穩定性。我們的物業與營運都依賴於這些有限資源，而我們如何使用、管理及保護這些資源的方式會直接影響長遠價值。環境限制正日益影響資產表現與營運成本，而我們訂下的2035年淨零碳排放目標反映出我們需以策略性、嚴謹性及前瞻性管理自然資本。

如何實踐

我們透過改善消耗與保護自然資源的方式管理我們的環境足跡。我們通過設備改造、效能監測及現場太陽能裝置來追蹤和減少能源使用。我們透過設備更新、滲漏檢測及節水措施管理，在資產層面上管理用水量。廢物管理方面，我們透過商戶參與及後勤流程優化實現減量，重點提升分類與回收率。作為氣候策略的一部分，我們評估實體氣候風險對資產的潛在影響，並相應投資於抵禦措施。這些努力確保我們的高效資源運用，並與長遠資產管理目標一致。

2024/2025年度表現

碳排放強度降幅⁽¹⁾，趨近
2025/2026年度25%目標 **21.0%**

用電強度降幅⁽¹⁾，趨近
2025/2026年度5%目標 **4.2%**

香港電動車充電站，
超額完成3,000個目標 **3,109個**

一般廢物回收／循環利用
由20.2%增長至 **27.0%**

因防洪抗逆能力提升獲得
香港保險費減幅 **11.7%**

績效要點

本年度的成果反映出我們在關鍵環境資源管理上的穩步改進。降低用電量與廢物量有助控制成本並實現效益目標。電動車充電設施的推展有助應對商戶與消費者出行模式的轉變。廢物減量措施亦有助我們提升在新政策框架下的合規水平。這些成果顯示，有效運用自然資本不僅提升營運績效，亦有助維持長期資產質素。

⁽¹⁾ 與2018/2019年度重設基線相比。



反思

我們六項資本的績效共同提供了一個多維視角，全面呈現領展如何在不同週期、地區及資產類別中實現保護與創造價值。這些成果反映了營運深度、財務抗逆力與持續發展的能力。這些能力能應對當今的不確定性，同時為未來機遇奠定基礎。

這些成果亦驗證了我們的管理層的決策與管治框架方向。從氣候進展、文化發展、數碼創新和持份者信任等層面，我們均在取得成果的同時，構建可持續的長遠價值創造的根基。

展望未來，我們能否持續這樣的績效，不僅取決於我們的投資方向，更取決於我們如何管理風險、能否深化與持份者互動，並以嚴謹態度、有目的地加速轉型。

創造價值二十載——重點介紹

財務

6.2% 物業組合收入淨額按年增幅

9.1% 可分派總額複合年增長率⁽¹⁾

10.9% 上市至今基金單位持有人
年度總回報率⁽²⁾

2,258億港元 資產總值



領展企業廣場



物業組合

103個 已完成資產提升工程項目

18.0% 已完成資產提升工程平均投資
回報率

57項 資產變現

470億港元 資產變現價值



創新

首家 於亞洲發行房地產綠色債券
的上市公司

首家 於亞洲引入可持續發展相連
保險的房地產企業

3,109個 電動車充電站

56個 鮮活街市完成活化



領展可持續未來館

⁽¹⁾ 根據2005/2006年度按比例分派金額13.42億港元計算。就計算我們自上市以來的複合年增長率而言，2005/2006年度的相關財務數據按照上市日期2005年11月25日至2006年3月31日進行年化。

⁽²⁾ 根據(i)以現金宣派及派付的分派、(ii)根據分派再投資計劃以單位宣派及派付的分派、(iii)進行的單位回購及(iv)市值計算。不包括2024/2025財政年度末期分派。

⁽³⁾ 自2010年起適用於香港投資組合。

⁽⁴⁾ 自2018/2019年起。

適逢領展慶祝上市20週年之際，讓我們一同回顧在六大資本類別所獲取的成就。我們力爭在此成功的基礎上再接再厲，持續創造長遠價值，邁向未來新里程。

人才

5.3倍 員工人數從272人增加到1,441人

21位 員工服務超過20年

233位 員工服務超過10年



自然

4.5兆瓦 太陽能裝置容量

46.1% 減少用電量⁽³⁾

47,000公噸 廢物分流量⁽⁴⁾

97.7% 投資組合獲得綠色建築認證



社會與關係

1,800萬 領展「愛·匯聚計劃」受惠人次

逾1.5億港元 領展「愛·匯聚計劃」投放總額

1,800+ 「領展大學生獎學金」獎學金數目





竹園廣場

我們為誰創造價值

「持份者參與」通常以廣度和可見性來定義。我們選擇了一種更為審慎的方法，這種方法基於相關性、績效和長期價值。

我們認識到許多持份者對我們的業務有不同的看法，我們有系統地評估並整合這些觀點。然而，在制定可持續發展策略和績效時，我們優先考慮那些對我們資產管理有重大影響之持份者及其觀點，他們的信任對於保存和創造價值至關重要。這種方法並非忽視其他聲音，而是幫助我們聚焦於最重要的協同上。

因此，我們的持份者模型以清晰與易於執行為設計核心：

- 我們的投資者提供影響我們策略方向的資本和問責機制。
- 我們的商戶決定我們的物業是否仍然具抗逆力、競爭力及適合開展業務。
- 我們的營運夥伴提供服務標準和實地風險管理。
- 我們的員工確保一致性、具洞察力和交付能力。
- 我們的社區，特別是我們深入紮根的區域，塑造了我們業務長期存在的可行性與夥伴關係。

對於每個群體，我們定義了價值的含義、如何傳遞價值以及問責機制。

此方針以重要性評估、風險管理流程、直接反饋渠道和持續與持份者溝通為依據。這些見解幫助我們定義價值對每個群體的意義，包括如何保存、如何創造以及如何衡量價值隨時間推移的展現。同時，也使我們能夠將最相關的可持續發展主題—從減碳到共融性增長—與受影響最大的群體聯繫起。透過此模式，我們確保可持續發展保持務實可行、具有影響力和以績效為導向。

因為真正的持份者協作不是流於表面，而是實現在共同成果和持續的績效表現上。

投資者和資本夥伴



我們的投資者基礎包括兩個群體。公眾投資者，包括機構基金經理和個人基金單位持有人，持有我們上市房地產投資信託基金的股權，並根據收入穩定性、資本紀律以及我們應對營運和市場週期的能力來評估我們。

資本夥伴涵蓋更廣泛的成熟投資者，他們通過結構化授權與我們共同投資。儘管這一領域仍在發展階段，我們已經建立了管治、報告和決策框架，以協調和誠信的方式管理第三方資本。

他們為何重要？

投資者和資本夥伴提供了支撐我們增長、抗逆力和聲譽的財務基礎。公眾投資者通過他們的支持和審查來塑造市場信心和估值穩定性。資本夥伴帶來互補的資本、區域洞察力和長期協作，使我們能夠拓展投資平台多元化。這兩個群體都有助於我們保持高標準的管治、紀律和透明度。

他們的關心事項和價值取向

這兩個群體都期望我們在如何管理資本和風險方面有清晰的策略、嚴謹的執行力和透明度。他們重視可擴展的營運、強而有力的管治和體現長遠思考的溝通。

共同期望：

- 清晰的策略與一致的執行
- 透明的資本配置與風險管理
- 可擴展的營運能力
- 支援問責和協調的管治機制
- 以長期為重點的溝通

公眾投資者 重視可預測的收入、審慎的負債和對租賃風險的可見性。

- **保護價值：**收入穩定性和資產抗逆力
- **創造價值：**租金回升潛力、資產提升工程及強化基金單位價格表現的策略增長

資本夥伴 尋求平台準備、授權分離和嚴格執行。

- **保護價值：**管治透明度與強健報告機制
- **創造價值：**獲得差異化投資機會和可擴展的績效

我們如何推動參與？

- 積極舉辦投資者會議
- 透明度高的定期財務報告
- 重視互動的年度股東大會
- ESG非交易路演



保護價值 (2024/2025年度)

5.5% 物業收入淨額
按年增長

3.7% 每基金單位分派
按年增長



創造價值 (2024/2025年度)

2個 已完成資產提升工程項目

>600 簽訂新租約 (香港零售、鮮活街市及辦公大樓)

1.5% 收益按年增長 (香港零售)

相關的可持續發展重點範疇

- 可持續金融
- 氣候變化之抵禦及適應
- 責任投資

商戶



我們的商戶包括香港及亞太地區各類零售商、服務供應商和商業營運商。他們涵蓋國際品牌和上市公司、中小企業和當地企業家，涉及餐飲、時尚、日用品、健康服務、教育和

社區用途等行業。作為我們實體空間的最終使用者，他們的成功直接促進租金收入、資產活力和長期資產相關性。

他們為何重要？

商戶是推動我們物業組合經濟增長的動力。他們的表現直接影響租金穩定性、租用率和人流量。良好的商戶關係也會影響資產估值和消費者吸引力。我們與商戶建立穩健關係、規劃多元的商戶組合和提供營運支援的能力，對於我們持續的業績和聲譽至關重要。作為社區營造的合作夥伴，商戶為我們的物業塑造出獨有的形象、活力和競爭力。

他們的關心事項和價值取向

商戶期望的不僅僅是營商空間，他們希望我們能提供高人流量、營運效率佳、並可滿足不斷變化的消費者需求之地點。作為他們的業主和長期合作夥伴，我們的角色是創造支持業務抗逆力和可持續增長的環境。

■ 保護價值

商戶對保護價值的定義包括可預測的租金成本、明確且共同商定的租賃條款，以及可使用高質素的樓宇服務與維修保養。他們期望獲得回應及時的溝通、可靠的營運，以及一個穩定的環境，以便他們能夠有效管理成本，專注服務顧客。

■ 創造價值

創造價值源自能協助商戶發展與成功的合作機會，當中包括在店舖面積調整與陳列方面的支援、在市場推廣與宣傳活動上的協作、獲取人流及顧客洞察的機會，以及參與更廣泛的社區或可持續發展項目的可能性。多元化的商戶組合與良好管理的資產，亦有助營造有利商戶業務蓬勃發展的環境。

相關的可持續發展重點範疇

- 商戶聯繫
- 廢物管理
- 氣候變化之抵禦及適應
- 綠色建築
- 職業健康、安全和福祉

我們如何推動參與？

- 定期召開策略和營運會議
- 資產層面的溝通和租賃反饋機制
- 聯合推廣活動和商業論壇
- 持續合作的ESG、安全和監管事務



保護價值 (2024/2025年度)

13.0% 租金與銷售額比例
(香港零售)

>80% 商戶續租率 (香港零售、
鮮活街市及辦公大樓)



創造價值 (2024/2025年度)

~100場 自2009年起舉辦的
商戶學堂活動

17間 店舖面積按商戶
需求完成調整

營運夥伴



營運夥伴包括支持我們資產在各地日常運作的供應商、承辦商、設施管理者和服務供應商。他們涵蓋從清潔和保安到能源管理、維修和技術系統的硬性和軟性服務。這些合作

夥伴不僅是服務供應商；他們是我們品牌標準、商戶滿意度和可持續發展成果的關鍵促成者。

他們為何重要？

營運夥伴是我們資產績效的前線執行者。其一致性、安全性和可靠性直接影響商戶及顧客體驗、成本效益和合規性。作為我們團隊的延伸，他們幫助我們在分散的投資組合中傳遞服務品質、可持續發展目標和品牌信譽。

他們的關心事項和價值取向

這些合作夥伴期望公平、透明的合作關係，清晰績效要求和長期合作的視野。他們的績效直接影響我們的商戶體驗、合規性和營運抗逆力。

■ 保護價值

營運夥伴將保護價值定義為擁有清晰的合同條款、一致的績效期望和及時、公平的報酬。他們期望安全的工作環境、穩定的項目範圍以及支援長期合作的尊重和合作文化。

■ 創造價值

創造價值來自於創新、擴展服務和增強與我們的合作機會。合作夥伴重視共同解決問題、早期參與項目規劃以及共同開發解決方案的能力，以提升營運成果並為雙方創造效率。

我們如何推動參與？

- 定期的績效評審和合同評估
- 供應商行為守則和入職流程
- 安全簡報和合規檢查
- 供應商創新分享會



保護價值
(2024/2025年度)

2,124 活躍供應商總數

80% 付款自2025年1月起透過
銀行轉帳，加快結算速度

75% 香港承辦商榮獲
領展的安全獎項



創造價值
(2024/2025年度)

31% 發票透過供應商平台處理，
提高付款透明度和效率

相關的可持續發展重點範疇

- 職業健康、安全和福祉
- 供應鏈
- 廢物管理

員工



我們的員工涵蓋所有職能與地區，從香港的租務團隊到中國內地的營運專才，從新加坡的專業投資人員，以至負責各個區域的ESG、財務及數碼發展的主管。他們在前線及區域辦

公室工作，既確保日常營運的持續性，也推動長遠的轉型。他們的綜合能力、機構知識和承諾精神是鞏固我們平台的基石，推動我們持續發展的關鍵。

他們為何重要？

員工不僅負責執行業務策略，更是變革的詮釋者與促成者。其目標一致性、抗逆力及可信度直接影響商戶關係、營運穩定性及品牌誠信。隨著我們拓展新資產類別、投資者群組與市場，員工的投入度與穩定性將成為績效表現、信任建立及長遠價值創造的基礎。

他們的關心事項和價值取向

員工期望獲得包容、公平、互助且具有職業發展價值的工作環境。他們重視明確方向指引、領導層的信任，以及在認可貢獻並鼓勵創新的文化中獲得成長機會。

- **保護價值**的定義是能夠在一個在穩定、公平及受尊重的環境中工作，包括明確職責、具透明度的人力資源政策，以及保持溝通的領導方式。申訴機制管道以及互相尊重的文化被視為基礎要素，尤其在變革時期。
- **創造價值**源於成長、獲得認可及作出有意義貢獻的能力。員工追求學習資源、內部流動機會、跨職能經驗交流，以及對工作環境的影響力。認可制度、發展機會與融入使命驅動型文化，是推動長遠動力與員工留任的核心。

相關的可持續發展重點範疇

- 人才管理
- 多元化、公平與包容
- 職業健康、安全和福祉

我們如何推動參與？

- 每兩年一次的員工參與度調查及定期意見徵集
- 員工大會、團隊意見聆聽會及領導層溝通
- 職能專題論壇以及「領展所長」員工委員會，有系統地收集反饋
- 內部晉升計劃、導師指導及發展規劃



保護價值
(2024/2025年度)

20週 延長產假及其他升級福利

240位 員工參與長期獎勵計劃或
員工購股計劃



創造價值
(2024/2025年度)

17% 學習時數按年增幅

5項 高級管理層行政培訓計劃

100% 個人化發展計劃（董事級別及以上）

社區



我們的社區包括在旗下物業附近居住、工作及互動的居民、顧客和鄰里團體，他們涵蓋經常到訪我們商場、使用其中的

公共空間，並受我們於城市脈絡中規劃、管理及營運資產方式影響的人士。

他們為何重要？

穩固的社區關係有助維持我們的社會認可度及提升資產長遠價值。社區觀感、參與度及認受性會影響商戶業務表現、物業人流及社區融合程度。管理完善且具社會共融性的物業更具有抗逆力、減少營運干擾及強化品牌信任。社區亦塑造了對環境責任、無障礙設施及提升當地生活質素的期望。

他們的關心事項和價值取向

社區期望獲取共融、安全、無障礙且具社會意義的空間，他們期望物業擁有者能透過精挑商戶組合、設施配套及服務，積極改善社區環境及日常生活質素。

■ 保護價值

社區將保護價值定義為能提供安全、潔淨且無障礙的空間，能為日常生活帶來正面影響。他們期望業主妥善管理公共區域、盡量減少營運干擾，並就影響鄰里的工程或變動保持清晰溝通。

■ 創造價值

創造價值源自能豐富社區生活的場所營造措施。社區重視多元化的商戶組合，提供多樣化的購物、餐飲及服務以滿足不斷變化的需求。他們同時認同有助促進社區歸屬感與共融的公共設施、社區活動、慈善合作及市民聯繫機會。

我們如何推動參與？

- 社區核實及持份者焦點小組
- 商戶主導措施及按地點制定的參與計劃
- 贊助活動、合作項目及義工平台
- 圍繞特定主題舉辦的社區活動，如領展可持續未來館及領展香港高爾夫球公開賽



保護價值
(2024/2025年度)

12位 扶手電梯安全大使

127次 消防演習

100% 物業設有無障礙通道設施



創造價值
(2024/2025年度)

590+ 於香港引入的新商戶以增加選擇及多樣性

449項 在全港15區舉辦的社區活動

首個 於新加坡啟動的領展「愛・匯聚計劃」

相關的可持續發展重點範疇

- 社區
- 多元化、公平與包容
- 職業健康、安全和福祉

管治與監督

創造價值的管治架構

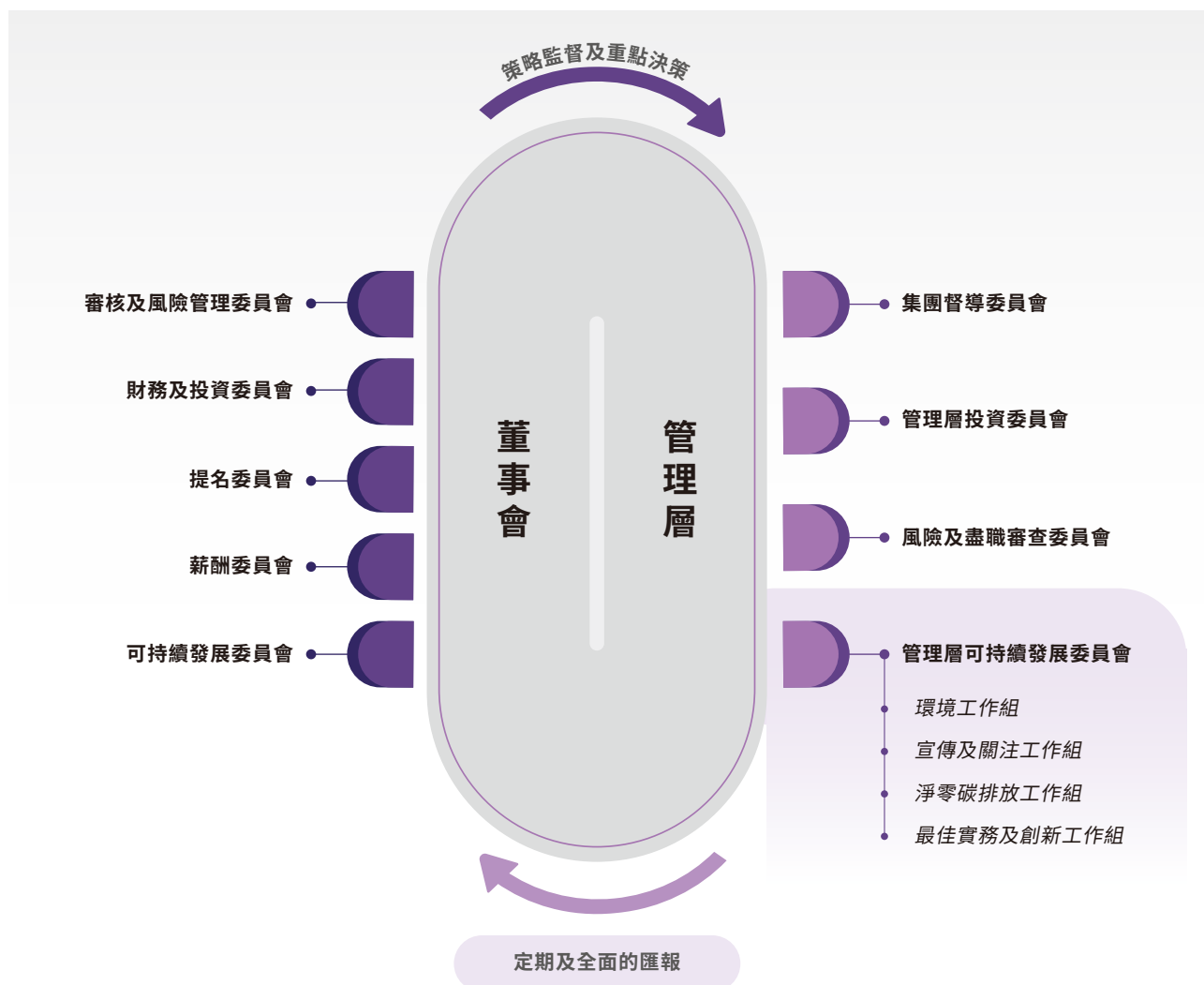
我們運用一體化的GRC框架，提升整體監督效能，確保決策與目標高度一致，並維持長期價值。

穩健的企業管治是企業有效運作的基石。對我們而言，這不僅是合規要求，更是釐清權責、實踐問責及保持策略遠見的基礎。可持續發展已被納入我們的管治框架中，而非作為平行議題單獨

處理。我們對環境與社會事務的管治方式，反映出我們整體業務的管治水平。本節闡述了引領我們管治方針的架構，進一步鞏固我們作出明智決策、有效管理風險及創造長遠價值的能力。

一體化管治模式

我們的管治模式經精心設計，實現縱向與橫向的一體化整合。在最高層級，**董事會**提供策略性監督，並為公司如何應對長期風險與機遇定下基調。



董事會委員會：職責與環境、社會及管治整合

各董事會委員會在維護我們的信託與策略責任方面均擔當獨特角色。他們的職權範圍不限於合規更將ESG因素納入考量，對企業價值產生直接影響。

■ 審核及風險管理委員會

主要職責：監督風險管理、內部監控、財務報告及報告監証。

ESG關注重點：審閱納入企業風險登記冊的氣候與ESG相關風險。審視ESG數據監控機制的穩健性，並輔以獨立第三方保證。監察涉及聲譽、法規及營運的ESG風險。

■ 財務及投資委員會

主要職責：對重大資本分配決策及投資規劃進行監督。

ESG關注重點：作為責任投資政策聯合制定者，職責包括：

- 對高風險或不具可持續性的行業資產進行負面篩選
- 將氣候風險納入投資盡職審查
- 審閱資產是否符合長遠減碳路徑

■ 提名委員會

主要職責：確保董事會組成與技能配合長遠策略需求。

ESG關注重點：評估董事會多元性，檢視董事的ESG認知度及與可持續發展相關能力的繼任準備情況。

■ 薪酬委員會

主要職責：使獎勵機制與策略目標及股東期望保持一致。

ESG關注重點：監督將可持續發展關鍵績效指標納入績效評估，長期獎勵架構，涵蓋減碳及ESG執行成效指標。

■ 可持續發展委員會

主要職責：指導長遠可持續發展策略與目標制定，檢視減碳進展、氣候抵禦力及持份者信任度的發展情況。

ESG關注重點：監督主要的可持續發展相關政策，如責任投資政策。設定主題性優先事項，並在整個企業內推動落實。

各委員會緊密協作：把可持續發展委員會制定的優先順序（如抵禦力與減碳）納入審核及風險管理委員會的風險評估、財務及投資委員會的投資決策及薪酬委員會的獎勵機制中，確保各管治層面具備高度策略一致性。

從監督到執行

企業管治雖奠定了基礎，但可持續發展的執行仍需透過管理層內部明確界定的管治渠道進行管理。這些渠道將ESG考慮融入資本配置、風險評估與業務表現管理之中。

■ 集團督導委員會

領展的行政決策機構，負責確保組織的關鍵措施保持一致，並推動業務重點向前發展。

■ 管理層投資委員會

審核包含ESG與氣候風險評估的投資提案。在批准前，對氣候風險、洪水或熱壓力、碳強度及抵禦力進行審查。ESG已融入財務評估、聲譽考量及長遠可行性分析等考量範疇。

■ 風險及盡職審查委員會

負責長遠風險評估，包括情景分析與特定地點的實體或轉型風險。雖該委員會並非專注於ESG，但可持續發展風險已正式納入其職權範圍。

■ 管理層可持續發展委員會

由項目董事總經理與可持續發展及風險管治董事總經理共同擔任主席，此跨職能委員負責監督：

- 可持續發展項目的實施
- 目標及進度的監察
- 跨地區策略的一致性
- 可持續發展相關挑戰或權衡事項的上報處理

該委員會確保可持續發展實踐已融入日常決策流程，而非僅屬專責部門職能。

促進跨部門整合的可持續發展行動

專責工作組將可持續發展策略轉化為具體措施

為支援管理層可持續發展委員會的工作，我們設立了以下**四個專設工作組**，各組針對可持續發展策略的關鍵營運支柱開展工作。

工作組	重點範疇	2024/2025年度主要工作
環境	資源效益、廢物、水資源	- 主導減廢與回收策略。 - 與商戶及當地政府協調，優化有機廢物收集。 - 推行節水措施實踐計劃。
宣傳及關注	持份者教育、新興議題認知	- 支援領展可持續未來館的開發，以提升公眾對可持續發展的實踐與創新。 - 舉辦有機廢物回收比賽，鼓勵商戶積極參與回收。 - 在職場推廣可持續發展與健康生活倡議。
淨零碳排放	減碳進程與碳管理	- 舉辦跨區域技術研討會，分享技術性減碳方案、碳核算及最佳實務。 - 評估長期排放路徑與成本情境，以制定整合減碳關鍵績效指標的平衡計分卡框架。
最佳實務及創新	標準制定、政策參與、試點計劃	- 協助成立董事會可持續發展委員會。 - 審核及更新2024/2025年度的重要性及風險評估。 - 修訂氣候變化及能源政策、可持續發展政策及責任投資政策以配合領展3.0戰略。

這些工作組對於在不同地區之間保持靈活和協調，以及將經驗融入未來規劃中，發揮關鍵作用。

紀律、問責與向前邁進

良好的管治應兼具紀律與靈活性，避免削弱應變能力。我們透過有系統的監督，確保各領域的問責性：

- 作為企業風險監督的一環，**審核及風險管理委員會每季**度審閱**可持續發展**和**氣候相關風險與機遇**的最新進展。
- 可持續發展目標及績效**的**季度進展**由**可持續發展委員會**審閱，以評估執行成效及策略一致性。
- 每半年向董事會匯報**，就進展、市場變化及優先順序調整進行策略性對話。

獎勵機制強化問責制度：

- 20%的管理層長期獎勵**與減碳掛鉤。
- 根據各職能部門的營運職責相關性及潛在影響力，設定不同的**短期ESG關鍵績效指標**。

展望未來：準備及靈活應變

我們正持續完善管治機制，以保持領先優勢。主要的前瞻性舉措包括：

- **評估內部碳定價**，為投資與營運權衡決策提供指導
- **正式建立碳資產負債表**，將碳風險納入財務與營運管理指標
- **加強情景規劃協議**，以更有效地預測系統性衝擊與機遇

我們密切監察新興可持續發展議題和從碳邊界調整至生物多樣性風險披露的監管變化，並評估其對我們管治方針的影響。

反思

我們堅信可持續發展應與資本及風險管理受同等嚴謹管理。這個信念體現在我們的架構、政策制定與執行機制中。隨著ESG的期望日趨複雜及監管審查日趨嚴格，我們的管治模式讓我們不僅有信心應對變化，更能發揮領導作用。此模式既為我們提供應對挑戰的工具，亦賦予我們塑造未來的前瞻視野。

董事會及 管理層 可持續發展 委員會致辭

可持續發展領導的新篇章

本年度標誌著我們企業在實踐可持續發展的策略轉型，從零散的措施邁向協同一致的策略，從理念驅動步向成效實踐。董事會可持續發展委員會的正式成立進一步強化了我們的信念：**可持續發展必須融入環境、社會及管治的各個層面**，而非僅作為合規職能或匯報程序。



董事會可持續發展委員會主席
蒲敬思

儘管前董事會可持續發展諮詢委員會已建立相關基礎多時，此次架構轉型反映了可持續發展作為長遠價值與績效推動的重要性與日俱增。委員會的正式成立為我們提供了更清晰的權責分配、更強大的問責機制及更深入的跨部門協作。

鞏固策略方向

過去一年，董事會可持續發展委員會最重要的舉措是**重申我們於2035年實現營運淨零碳排放的承諾**。此重申不僅強化了我們的長遠發展方向，更將減碳深植可持續發展策略核心。這同時也向持份者與資本夥伴表明，我們準備採取更進取的措施來實現結構性減碳，而非依賴漸進式效能提升或碳抵銷。

過去一年，我們致力釐清我們的目標、加強執行力，並圍繞**四大可持續發展核心支柱**調整我們的優先事項：

- 重新定義減碳
- 氣候變化抵禦力
- 數據與透明度
- 持份者信任



可持續發展必須融入環境、社會及管治的各個層面

上述優先事項為我們雙軌並行的可持續發展策略奠定基礎：一方面著重於保存和保護現有價值，另一方面則專注於創造新價值。

此框架不僅為我們的內部策略提供指引，更通過一對一會議、投資者簡報會、重要性與風險評估程序及正式披露機制，塑造我們與投資者及持份者的外部互動模式。它有助闡明我們在可持續發展方面的努力如何轉化為長期業務績效，並釐清我們需要引領的方向。

我們更在自我挑戰，思考超越當前周期的問題，思考我們的資產組合、團隊與資本策略需要如何應對未來五至十年截然不同的世界格局。



實踐整合行動

我們更新責任投資政策以配合香港最新的上市規則及歐盟《可持續金融披露規則》第8條框架。儘管我們上市的房地產投資信託基金仍為核心，這項更新可確保我們為更廣泛的基金和資產管理職責做好準備，並將可持續發展融入投資篩選、盡職審查及管治流程中。

本年度，我們在環境方面的行動顯著：

- 在我們表現最佳的物業中，實體風險情景規劃已擴展至氣候災害，尤其是颱風及洪水。
- 香港的太陽能光伏發電容量增至**4.5兆瓦**，成為全港最大的私營天台發電系統之一。
- 在中國內地的三個物流中心鋪設**17兆瓦**的太陽能發電系統。
- 香港的廢棄物轉移措施可為我們節省**約440萬港元**的潛在成本。

這些措施不僅減少了我們的環境足跡，更直接提升商戶體驗、降低營運成本並支持我們各地區的業務持續性。有關重大ESG關鍵績效指標詳情，請參閱第51頁。

我們也在社會影響力與內部協調方面取得進展。

我們正在對企業文化與責任進行結構性檢討，以確保各層級均承擔可持續發展績效責任。隨著我們在不同市場的業務拓展，我們觀察到不同文化、背景與地域期望的差異如何影響可持續發展的成果。我們的企業文化檢視重點在於釐清可持續發展領導力在實務中的具體表現，並確保我們的員工具備相應的資源與支援，能夠有效落實相關行動。

透過上述努力，我們正將環境、社會及管治因素融入日常決策流程中，成為我們的核心業務驅動力。



可持續發展及風險管治
董事總經理
關凱臨

2024/2025年度可持續發展里程碑 — 董事會與管理層觀點

主要成就	董事會觀點	管理層進度匯報
董事會可持續發展委員會的正式成立 	 此正式成立強化了我們對影響長遠價值議題的管治方式。它使董事會能以我們用於財務監督的同等嚴謹度來指導可持續發展，確保結構化的對話、明確的責任分工，以及擁有前瞻性風險管理的平台。	 加強可持續發展考量與各業務職能的整合  推動各業務部門重新審視核心決策對長遠價值、風險及抗逆力的影響  提升數據質量與時效性的內部規範，以支援董事會的有效監督
重申2035年淨零碳排放目標 	 重申我們的營運淨零碳排放目標，釋出明確信號：我們的減碳決心依然堅定。董事會的職責是確保減碳工作與我們的投資計劃、資產生命週期決策及長遠定位保持一致。	 我們對2025年中期目標的進度符合預期，並正在確定2030年的階段指標以保持減碳進度  根據資產組合及預測更新各區域的減排路徑  將減碳目標與資產改造資本支出審批及長期獎酬計劃掛鉤
更新責任投資政策 	 此更新可確保我們的資本分配反映可持續發展風險與持份者期望，同時展現我們已準備好根據全球最佳實務，以紀律及目標管理第三方資金。	 ESG篩選已納入所有交易的審核流程  政策促使盡職調查階段過程中更早識別長期風險與機遇
實體氣候風險情景規劃 	 預測實體風險對保護價值至關重要。這項工作讓我們更仔細地了解我們的風險，並協助董事會評估整個資產組合中的資本、保險及抵禦策略的演變。	 完成對整個資產組合中的主要物業的實體氣候災害風險地圖繪製  根據評估結果調整與適應相關資本支出的優先排序，並將重點聚焦在高風險資產上  將氣候風險納入業務持續性規劃
保險創新與可持續風險定價 	 此為可持續發展創造可量化財務效益的有力例子，證明抵禦力不僅關乎降低風險，更關乎成本效益、強化資產定位及與具前瞻性的保險公司保持一致。	 完成對表現最佳的十項資產的抵禦力審核  透過以績效導向為基礎的保險合作，節省11.7%保費  為保險公司建立基準方法及結構化數據包

可持續發展與環境、社會及管治議題持續演進

我們在可持續發展方面的持續進展，讓我們發現了幾項需進一步關注的新興議題及領域。這些議題和領域並非偏離我們的可持續發展核心支柱，而是反映環境、社會及管治領域的新前沿與不斷演變的期望。

1

環境：提升能源效益作為我們氣候行動的首要措施

能源效益仍是我們最直接的減碳槓桿。我們將探索新型建築材料、翻新策略與被動式設計方案，以降低我們整個物業組合的熱負荷與能源使用。這有助於成本控制、提升營運抗逆力及減少排放。

2

環境：探索內部碳定價並與亞太市場接軌

我們正對內部碳定價進行審視，探討前瞻性碳成本如何為投資決策與情景規劃提供資訊。我們意識到碳市場仍分散且複雜，這是學習過程需要嘗試、合作與持續檢討。但我們的長遠方向已十分明確：將碳成本納入投資決策已非理論概念，而是業務的必要舉措。

3

社會：將可持續發展融入文化與能力建設

我們正進行企業文化與責任審視，確保我們的四大可持續發展主題能反映於關鍵績效指標、績效管理及團隊決策層面中。與此同時，我們正在釐清可持續發展工作如何透過提升商戶、員工及社區福祉，創造社會價值。

4

管治：走在全球框架與行業標準之前

我們正積極關注科學基礎目標倡議、碳風險房地產監測及其他報告框架的最新動向。我們的目標是預判要求，並在可能的情況下協助制定標準，以確保管治機制成為靈活應變的工具而非限制。

反思

嚴謹的可持續發展領導往往是默默耕耘的工作。然而，在當前全球動盪的時代中，嚴謹的可持續發展領導是至關重要的。從氣候變化、監管分歧到地緣政治風險，房地產行業面臨的挑戰日益加深。在此背景下，**我們的角色是保持清晰、堅定與執行力。**

可持續發展正重塑我們對成功的定義——不僅體現於減排目標或披露評級，而在於我們能否預判衝擊、保持業務相關性及保存營運自由的程度。這些都是我們密切關注，並致力引領的方向。

我們期待持續共同推進此項工作。歸根究底，我們所採取的每一項行動——無論是預判氣候風險、強化企業文化，或與不斷演變的框架保持一致，我們所採取的每項行動都有一個明確的目標：為我們的投資者保存和保護既有價值，並創造新的價值。

蒲敬思

可持續發展委員會主席

關凱臨

可持續發展及風險管治董事總經理

可持續發展策略執行

可持續發展重點優先事項

過去一年，我們致力釐清願景、加強執行力，並圍繞**四大可持續發展核心支柱**調整優先事項：

這些優先事項支撐著我們雙管齊下的可持續發展視角：既有保存和保護價值的措施，亦有創造新價值的措施。

1



重新定義
減碳

2



氣候變化
抵禦力

3



數據
與透明度

4



持份者信任



重新定義亞太區房地產投資信託基金的減碳

淨零碳排放之路並非一蹴而就亦非千篇一律。對亞太區房地產而言，這需重新校準願景與投資邏輯。

2035年淨零碳排放承諾只有在可量化與可執行的前提下才具實質意義。

亞太區的能源基建、政策成熟度與氣候條件方面存在巨大差異。要在此實現減排目標，不能僅依賴採用全球框架，更須具備適應性策略、嚴謹的營運管理及審慎的投資。

在領展，減碳並非單純的氣候表態，而是提升資產組合競爭力、強化風險管理及提高長遠回報的策略槓桿。其透過降低能源依賴、提升資產抗逆力及法規應對能力來維護既有價值，同時透過資產定位於碳約束的未來創造新價值。這是我們管理資本、營運及投資風險的核心所在。

了解我們的排放範疇

本年度，董事會重申我們的**2035年淨零碳排放目標**，並將其強化為涵蓋所有資產類別與地域的結構性要求。2030年中期里程碑為我們的轉型路徑提供明確方向，突顯及早行動的迫切性。

我們的2035年淨零碳排放目標適用於營運控制範圍內所有資產的範疇一及範疇二排放，包括我們自身的能源消耗與外購電力產生的排放。這是一個我們堅信，既有抱負且可實現的目標。

針對範疇三排放，我們採取差異化且具可信的方法，優先處理我們在價值鏈中具可衡量影響力的領域：

- **範疇三 (A)：**涵蓋我們可施加影響的排放，例如建築過程中的隱含碳、採購流程及企業差旅等。這些是我們能夠管控結果的領域。
- **範疇三 (B)：**包括我們營運控制範圍以外的排放，最顯著的是商戶的能源消耗。針對這部分，我們可透過合作推動節能措施與分享最佳實務作出影響。雖然未被納入2035淨零碳排放承諾當中，但我們將其視作整體資產表現和長期減碳進程的監察和評估指標之一。

我們的目標與責任掛鉤，而非僅止於願景。因此，我們的範疇一與範疇二目標已被納入執行董事及管理層的長期獎勵方案當中，並由董事會層級監督進展。

六大槓桿驅動長期減碳

我們的減碳策略建基於六項核心槓桿，使我們能夠應對不同司法管轄區的實際營運、監管差異與資本限制：

01



能源效益

此為策略基礎所在。從HVAC優化、製冷機升級以至LED改造與控制系統自動化，我們持續大規模降低能源強度。我們的EMS部署計劃建立在15年能源優化工作的基礎之上，打造了一個兼具成本效益與高管控力的實施起點。

02



項目內 可再生能源

我們為香港最大私營太陽能光伏營運商之一，於53項資產安裝共4.5兆瓦容量，每年發電量超4,200兆瓦時。在中國內地，我們正於三大物流中心部署屋頂光伏項目，在建項目達17兆瓦。我們同時探索柔性太陽能系統，在降低負載的同時保持屋頂使用功能。

04



碳相關投資 (內部抵銷)

我們正探索投資碳匯與碳消除方案，例如與建築資產結合的內部抵銷或以自然為基礎的解決方案。雖仍處於初步階段，但我們相信此類投資將構成未來碳資產負債表的一部分。

03



綠色能源 採購

在項目內無法進行發電的地區，我們擴大使用可再生能源證書與綠電合約。我們的決策受供應商的應對準備及電網減碳的預期進度影響，而這些因素在亞太區各市場間差異甚大。

05



燃料組合 優化

燃料組合優化透過兩大途徑推動減碳：一是適應區域電網轉型時序；二是透過電氣化重塑能源需求。我們將這些考量納入市場擴展與電力採購決策中，確保即使政策驅動進展緩慢，我們的排放亦能持續下降。

06

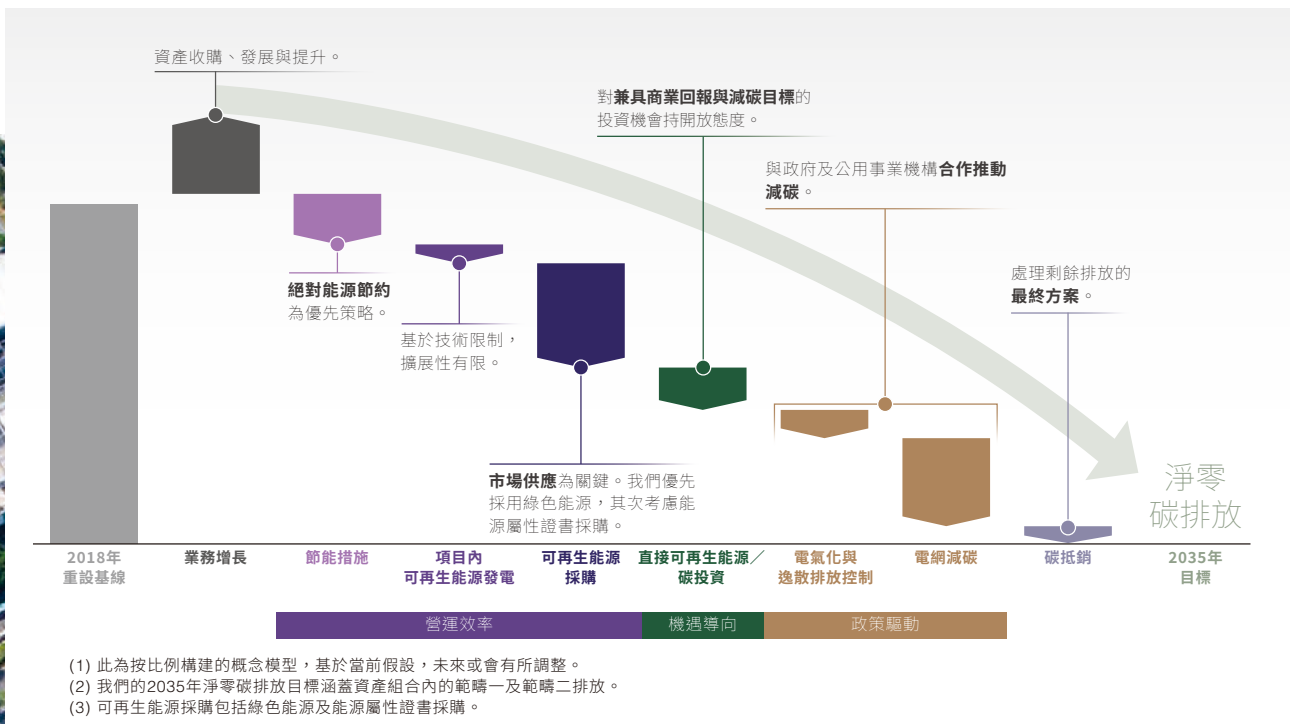


高誠信度碳抵銷 (用於剩餘排放)

碳抵銷僅於真正難以減排的情況下考慮。我們優先選擇與避免排放掛鈎的碳信用（例如有機廢物分流或甲烷捕獲），並持續探索我們自身營運中產生的碳信用。我們並不依賴碳抵銷達成短期目標，而是將其視為後備，絕非核心策略。

此六大槓桿共同構成具抗逆力且因地制宜的策略。每項槓桿根據資產類型、地域及當地能源特性發揮不同作用。此框架確保我們能迅速行動、衡量進展並維持穩健的減碳軌跡。

六大槓桿如何推動我們實現2035年淨零碳排放目標



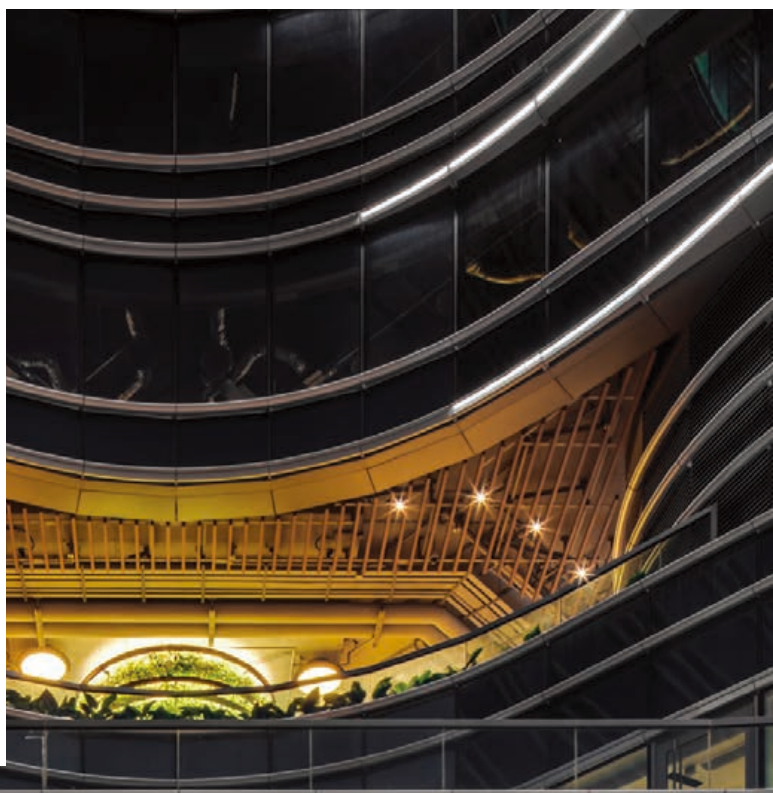
規模化實施：我們的實績

領展的獨特之處不僅在於策略，更在於執行力。我們耗時逾十年，將能源績效制度化，並使可持續發展目標與營運交付緊密結合。

我們的能源優化框架涵蓋人工智能驅動的分析、智能控制系統及預測性維護，現已應用於香港所有54項零售物業。照明升級、HVAC改良及系統整合已成為資產提升計劃的標準組成部分。

在被動節能方面，我們已於在氣候較溫暖地區的物業內試行太陽能薄膜及高反射屋頂塗層。這些措施有助降低室內溫度及空調需求，從而提升環境績效及建築使用者的舒適度。

我們並非進行試驗，而是在不同地區、資產類型及持有週期中穩步地交付成果。



海濱匯

減碳與能源管理

以下是2024/2025年度我們資產組合的節能與可再生能源成果概覽。

1.41億港元

香港及新加坡節能措施的
資本支出

880萬港元

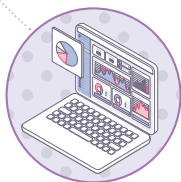
香港及新加坡投資所得
的年度節能節省

4.5兆瓦

目前已安裝的太陽能光伏發電容
量，使我們成為香港最大的私營太
陽能光伏營運商之一

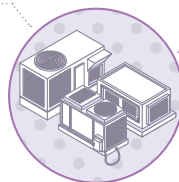
4.37%

香港全面推行EMS後的年度
節能成效



10台

按生命週期更換的
製冷機組

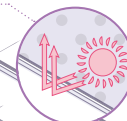


1,448兆瓦時

新加坡裕廊坊優化
製冷機組後的年度節能

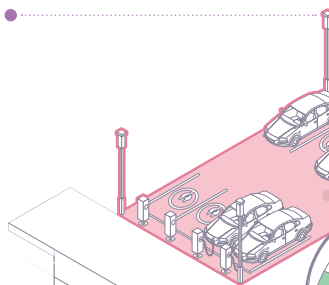
11.2%

香港量子優化裝置試點
項目的投資回報率



25.2%

香港停車場內使用動態照明
感應器的投資回報率



3,000+

電動車充電站

60萬港元

香港冷凝及製冷系統效率
提升試點項目的年度節省



除非另有說明，數據均涵蓋領展所有資產組合

整合CRREM至資產組合管理

理解碳調整風險對資產組合管理至關重要。自2021年起，我們採用CRREM工具評估63項核心資產的排放軌跡及資產擱淺風險。

雖然CRREM源自歐盟法規，但我們早已意識到其假設需進行區域性調整。因此，我們於2022年聯同業界夥伴主導了針對亞太區適用性的技術審查，並完善電網強度、熱負荷曲線及當地實際基準的假設。

目前CRREM已被整合至我們的投資生命週期當中：

- 指導資產提升及翻新工程的優先次序。
- 支持收購過程中的盡職調查及資本預算。
- 協助預測碳政策演變下的資產層面風險。

我們並不會將CRREM視為唯一依據，而是藉此優化決策、建立轉型基準，並在潛在負債形成前進行評估。

駕馭複雜局面：情境規劃與應對準備

我們正進入關鍵時期。現在距離2035年不足十年，我們必須妥善應對法規、技術與成本結構方面日益增加的碳不確定性因素。

我們正透過情境規劃與策略應對工具應對這些挑戰。

- 目前我們正在建立**碳資產負債表模型**，將排放量歸類為負債或資產，從而更全面評估資產組合的價值風險。
- **內部碳定價試行計劃**協助我們根據未來碳成本測試項目的投資回報率。
- 我們正積極模擬**保守與進取的兩種減排路徑**，綜合考量碳抵消成本範圍、可再生能源採購波動性及電網變動因素。

我們所有收購項目現均於盡職審查階段加入碳表現評估。交易完成後，業務計劃須反映必要的升級措施、能源轉型方案，以及與我們淨零碳排放目標的長期一致性。這正是我們將策略轉化為營運責任的實踐方式。

我們亦嚴格區分可控與可影響範疇：雖然商戶排放（範疇三B）並未計入2035年淨零碳排放目標，但我們正透過能源數據共享、綠色租約及相關方案合作，積極推動商戶參與減碳進程。



良景廣場



2011年至2021年

- 全面推行領展能源管理計劃1.0 香港

2021/2022年度

- 試行新節能技術 香港
- 進行能源審計 香港
- 探索可再生能源應用 香港 英國

2022/2023年度

- 推行已證實的節能技術 香港
- 擴展可再生能源應用 香港 中國內地 澳洲

2023/2024年度

- 成為最大私營電動車充電站及太陽能發電項目營運商 香港
- 擴展能源審計範圍 中國內地
- 擴展可再生能源應用 澳洲

2024/2025年度 往後

- 加強淨零碳排放管治 香港 中國內地 新加坡
- 創新並重新規劃下一步策略 香港 中國內地 新加坡
- 實現 IGO物業組合的營運淨零碳排放 澳洲

2035年

推進我們的減碳路徑

優化區域中心層面的執行與集團層面的策略規劃

反思

減碳不僅是衡量績效的視角，更是隨時間推移而日益重要的催化劑。在領展，我們視之為推動資本紀律、營運效率、投資者協同與風險前瞻的關鍵。在這個充滿波動性、高成本且由轉型驅動的環境中，這些特質正是實現長期卓越表現的要素。

我們的目標不僅是兌現減碳承諾，更要以在策略、財務及聲譽層面創造價值的方式來實現。在一個可持續發展常被宣稱，卻鮮少被證實的市場中，執行力才是真正的差異化因素。

如欲了解更多減碳措施詳情，請參閱第108至111頁。

黃大仙中心南館



將氣候抵禦力從資產保護重塑為價值創造

領展獨有的氣候適應策略不僅止於被動防禦措施，更透過主動強化抵禦力創造財務優勢。

氣候適應已不再是可有可無的選項。對房地產擁有者而言，實體氣候風險已從假設情境轉為營運層面的挑戰，需制定基於數據、前瞻性與執行力的資產層級應對方案。領展視抵禦力為投資規劃、風險管治及營運績效的核心部分。

這不僅是為資產提供防護，更是在應對極端天氣頻發、監管壓力及保險市場波動時確保其長遠經營能力。我們的方法始於資產層級風險評估，並透過跨部門的應對措施，在保護當前價值的同時預視未來潛在干擾。

從實體風險識別到資產層級行動

2023年，我們對香港物業組合進行了全面的實體氣候風險審視。透過結合資產層級數據、洪水地圖、排水系統評估及歷史事件分析，我們確認水浸是對資產抵禦最重大且最迫切的威脅之一。

我們並未依賴業界慣用的保險索償或事後維修等標準應對方式，而是選擇積極主動的策略。針對我們其中一個風險最高的物業，我們投放了**500萬港元投資**，進行針對性防洪升級工程，當中包括結構加固、實時水位感應器、排水系統改善及緊急電力供應系統。各項措施的摘要已於附圖中展示。

然而，僅有基礎設施是不足夠的。

針對極端天氣應對，我們亦更新了**相應的標準作業程序**，這些新程序涵蓋快速應變升級機制、通訊流程及針對颱風、水浸與黑色暴雨情況的特定資產應對方案。

更關鍵的是，我們**建立了與商戶、顧客及周邊社區的主動溝通渠道**，確保能迅速而清晰地傳遞緊急通知、支援服務及狀況警示。此舉有效減少混亂時期的誤解、保障安全並維護信任。

綜合而言，這些措施體現了一項結合結構升級、營運預備與社區協作的全面資產導向抵禦策略。

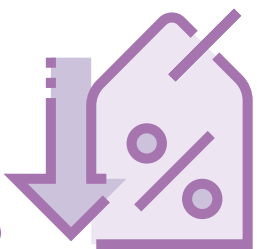
抵禦力作為財務策略

我們從初始階段即致力證明抵禦力投資可創造財務回報，將氣候風險與保險的關係從被動成本回收重塑為主動的風險夥伴關係。

我們與AXA安盛及達信合作共同開發**可持續發展相連保險**概念驗證計劃。此試點模型將保費定價與實體抵禦表現掛鉤，容許我們量化500萬港元投資的回報。

成果：

11.7%



保費減幅，為市場平均降幅的三倍以上

7.5%



額外關鍵績效指標掛鈎折扣，賠付率低於60%

兩倍



水浸損失賠償限額提升，

反映保險公司對我們風險管控的信心



簽訂多年期協議，降低續保不確定性



保險公司興趣上升，吸引更多公司參與投標

這些成果不僅反映風險規避，更展示可量度、可驗證且具仿效推廣的價值創造。

於2025年4月，我們聯同AXA安盛及達信攜手發表《可持續發展相連保險：鼓勵應對氣候風險》白皮書（只提供英文版本），為資產擁有者與保險公司如何共建獎勵抵禦表現的財務模型提供藍圖。



跨部門風險協同的倡議

此並非單一團隊的努力，該倡議將物業管理、保險、工程及可持續發展團隊凝聚在一起，彰顯氣候抵禦力並非孤立議題，而是植根於營運、資本規劃與策略風險的交匯點上。

抵禦力亦已融入我們的投資管治流程中：

- 實體氣候風險評估現已納入收購前盡職審查的一部分
- 情景規劃已整合至長期資產管理策略
- 維修及資本規劃現已反映特定資產對極端天氣的暴險程度

這些努力反映了我們的信念：氣候抵禦力是企業的關鍵能力。



氣候風險抵禦力

領展物業具備完善防護措施應對颱風及暴雨等氣候變化風險。

800萬港元

自2023/2024年度起，投入防洪緩解與適應措施的總金額

4項風險評估

自2019年起於物業組合進行量化風險暴露及氣候風險估值

持份者參與

與區議員、政府部門和更多持份者保持恆常對話，協調防洪緩解及應對

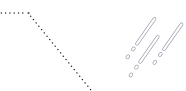
213次

2024年進行的颱風／洪水演習，高於監管要求



40分鐘

2024年在黃大仙中心安裝防洪屏障後的延遲水浸分鐘數



260個

水浸物聯網傳感器，安裝於48項物業主要設施周邊



>150%

排水效率提升，包括升級的渠道蓋

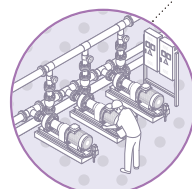


沙袋

應對低層水浸

抽水機

增加並重新安置於地面以上，以提高效率



簡訊提示

向商戶發送



84次

2024年對尾井及管道完成高壓噴射清理，超越基本的定期檢查範圍



“

我們樂見領展房地產投資信託基金在提升資產抗逆力與可持續性方面所作出的努力，並樂意透過具吸引力的承保能力與條款予以支持。極端天氣與氣候風險對房地產業而言是實質議題，需各持份者攜手合作，方能有效應對。

”

— 引述自一位保險公司代表的匿名評價

展望：將抵禦擴展至整個資產組合

雖然首階段部署聚焦於香港，但我們正積極評估如何將此框架擴展至其他市場。隨著業務拓展至中國內地、新加坡及澳洲，我們的應對策略將根據當地風險暴露特徵、基建設施成熟度及監管趨勢而調整。

我們的下一步是將這些見解整合至：

- 更廣泛的氣候情境模型建構
- 物業組合層級的資本配置規劃
- 未來潛在的自然為本抗逆力投資

我們的目標是預視干擾，而非被動應對衝擊，使每項資產具備抵禦氣候波動的能力。

反思

抗逆力已非成本中心，而是能保護資產價值、獲取保險優勢，並降低長期波動性的策略功能。更重要的是，其向投資者、保險公司及持份者傳遞訊號：領展不僅管理當前風險，更為未來風險作好準備。

透過將氣候適應措施融入營運與財務，我們正將抵禦力轉化為競爭優勢，使我們在不斷變化的時代中，確立資產組合的穩健性、穩定性及可持續增長潛力。

欲了解我們在氣候抵禦力與適應措施方面的詳情，請參閱第100至107頁



堅守嚴謹數據透明度與績效匯報

欠缺數據佐證的績效已無法滿足市場的期望。投資者期望獲取可信、可驗證，並可據以行動的可靠數據。

精簡環境、社會及管治指標

當今的可持續發展報告需兼備廣度與深度。領展目前追蹤逾**150項ESG指標**，主要為滿足ESG基準、披露框架及投資者問卷要求。這些指標有助我們維持透明度，並與全球最佳實務接軌。然而，我們深知數據的多寡並不同於實質的成效。

為更有效地使我們的報告與內部優先事項與外部決策需求保持一致，我們實施嚴謹的**重要性分析流程**，連結**企業風險登記冊**、**持份者重要性矩陣**及策略績效。

此流程讓我們區分外部合規追蹤指標與**實質影響業務的財務或營運關鍵指標**，反映我們堅信有效的ESG報告應兼具**全面性**與**針對性**——既回應持份者的關注議題，也深入呈現真正驅動業務價值的核心要素。

從廣泛指標中，我們內部監測**42項ESG關鍵績效指標**。這些指標分佈於各業務單位，並已納入平衡計分卡與管理層評估當中，以強化營運責任制及與領展長期可持續發展目標的協同性。

從上述指標中，我們進一步識別了**10項重要ESG關鍵績效指標**，以供董事會層級監督及外部核證，此10項指標的選定基準包括：

- 與企業風險及策略重要性的一致性
- 對ESG議題的長期價值創造影響力
- 基礎數據監控與驗證機制的成熟度及可靠性

本年度，我們亦將**健康與安全**納入為重要關鍵績效指標之一，反映其營運重要性，以及相關數據質素的提升。

這些重要ESG關鍵績效指標由**21個經核證的數據點**支持，並由**安永會計師事務所**進行獨立驗證。此架構不僅確保數據可信度，也強化了對其背後控管機制的可靠性。

隨著其他ESG指標在數據品質、一致性與治理控管的持續改善，我們預期經驗證的重要關鍵指標數量將逐步增加，確保披露內容對投資者與監管機構具備實質意義、可信度及實用性。

超過 **150** 項

關鍵可持續發展準則指標

42 項載於可持續發展彙編的
ESG關鍵績效指標**10** 項重要ESG關鍵績效指標
納入董事會監管

重要ESG關鍵績效指標 ⁽¹⁾	關鍵目標	2024/2025年度進度	進度追蹤
 用電強度減量	於2025/2026年度 減少 5%	4.2% 與2018/2019年重設基線相比	
 碳排放強度減量（範疇一及二）	於2025/2026年度 減少 25%	21.0% 與2018/2019年重設基線相比	
 一般廢物回收／循環利用	於2035年 >50%	27.0% 與2023/2024年度：20.2% ⁽²⁾ 相比	
 員工敬業度調查回覆率	85%	95%⁽³⁾ 與2021/2022年度87%相比	
 員工敬業度分數	≥3.5分 (5分為滿分)	3.80分 (5分為滿分) ⁽³⁾ 與2021/2022年度3.96分相比	
 自願離職率	<20%	13.4% 與2023/2024年度22.5%相比	
 損失工時受傷事故頻率（長期員工）	於2030/2031年度 <1.00	1.73 與2023/2024年度3.35相比	
 正面品牌觀感評價	— ⁽⁴⁾	87% 與2023/2024年度85%相比	
 商戶滿意度評分	— ⁽⁴⁾	86.7分 (100分為滿分) ⁽³⁾ 與2021/2022年度82.0分相比	
 顧客滿意度評分	>80分 (100分為滿分)	88.5分 (100分為滿分) 與2023/2024年度88.0分相比	

附註：

- (1) 請參閱重要環境、社會及管治關鍵績效指標——報告基準章節了解各重要ESG關鍵績效指標的定義及方法。
(2) 2024/2025年度數據經優化計算方法而調整。
(3) 此為2023/2024年度調查結果，調查至少每兩年進行一次。
(4) 目前尚未為此重要ESG關鍵績效指標設定關鍵目標，將再作審視。

內部監控與審計準備流程

ESG數據的可信度不僅取決於量度方式，更有賴於完善的管治機制。領展的內部監控制度由**審核及風險管理委員會**監督，並透過多層級職能與程序檢核支援，涵蓋管理層的可持續發展委員會、各部門以至前線員工。

我們維持有系統的管控方式，涵蓋：

- 數據輸入、驗證與審批流程
- 部門間基於職責劃分的問責制度
- 以政策為依據的ESG數據擁有權規範
- 版本管控、審計追蹤與呈報機制

這確保ESG報告與財務報告具同等品質、誠信及保證標準，亦讓我們能迅速應對不斷變化的披露要求，同時維持跨年度數據一致性與可審計性。

善用科技提升準確性與洞察力

為支援我們日益擴展的物業組合在數據匯報上保持一致性，我們於2023年推出專屬的ESG數據平台。該系統統一了各地區及業務單位的數據收集流程，並可即時呈現關鍵績效指標的儀表板。

其功能包括：

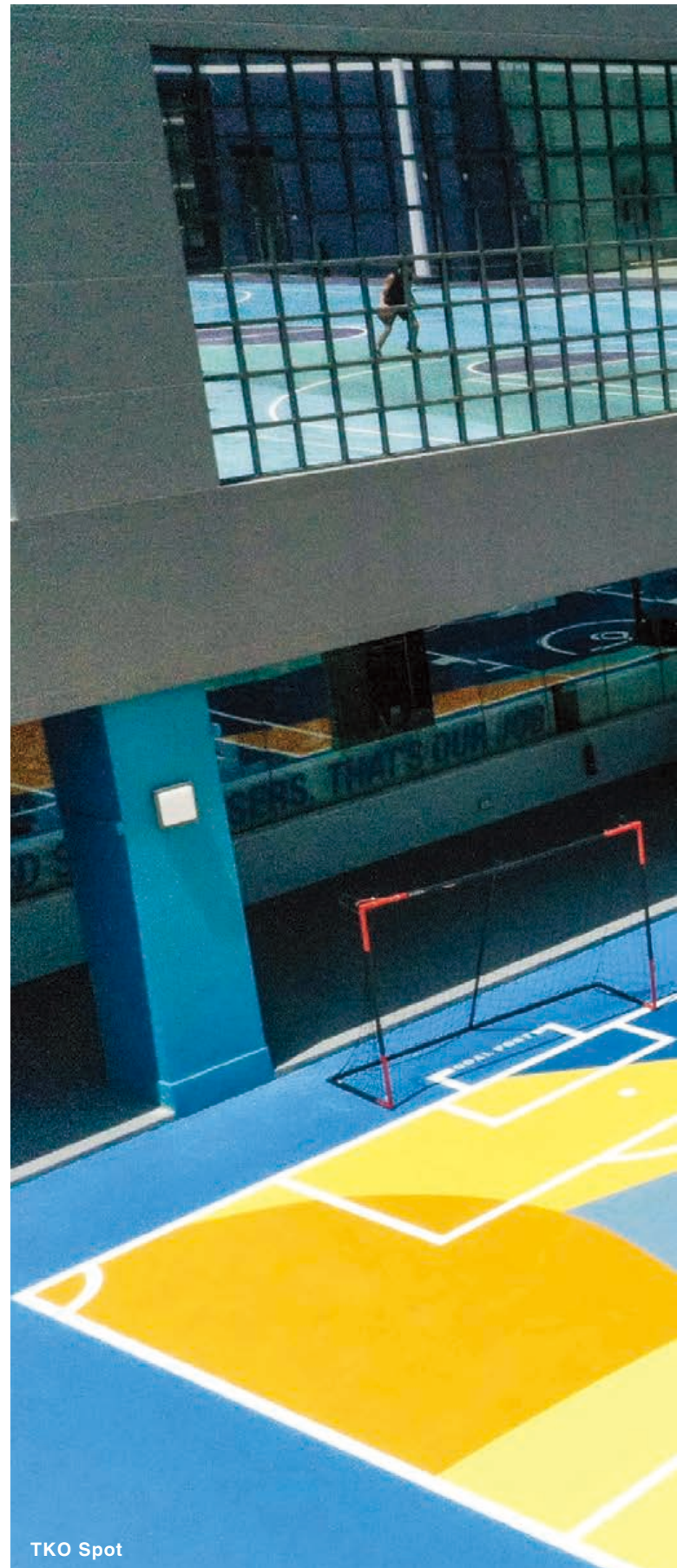
- ESG數據輸入與驗證的自動化流程
- 目標追蹤與差異分析的中央儀表板
- 支援績效檢視與根本原因診斷的整合分析工具

透過數據管理數碼化，我們能減少人為錯誤、加快報告周期，並提升識別潛在風險與機遇的能力。

以最佳實務標準為依據

我們的報告參照全球認可的框架，包括**ISSB頒布的IFRS第1號及第2號，並與全球報告倡議組織之可持續發展報告標準及香港交易所的《環境、社會及管治報告守則》**保持一致。我們是率先採用ISSB披露架構的企業之一，並持續透過整合性、與資本相關的可持續發展視覺進行匯報，從中發掘相關價值。

此對接反映了我們對可持續發展報告的信念。除了超越透明度要求外，更需具備清晰度、結構性與可比性。隨著匯報標準持續演進，我們將不斷優化我們的匯報方法、強化治理，並完善系統建設，以確保披露內容能切合當前投資者與未來監管機構的要求。



亞太區可持續發展市場領導者

我們在可持續發展方面的領導地位，獲得多個全球及行業ESG基準的認可。

ESG指數表現



四星評級
2024: 87/100
2023: 87/100



BBB
2024: 5.6/10
2023: 5.7/10



亞太指數
2024: 70/100
2023: 68/100



「可忽略風險」評級
2024: 8.84/100⁽¹⁾
2023: 10.37/100⁽¹⁾



富時社會責任指數
2024: 4.1/5
2023: 3.8/5



AA
2024: 78.6/100
2023: 75.5/100

⁽¹⁾ 分數越低，表示企業面對ESG風險暴露程度較低。

堅定的支持者與倡導者



反思

穩健的數據是可持續發展績效可信度的基石。領展積極投資於科技與管治範疇，確保我們所披露的內容能真實反映我們的管理實況。我們的目標不僅是滿足披露要求，更致力於產出具有決策價值的數據，以支援風險管理、可持續發展策略的落實，以及長遠價值的創造。

透明度不應止於資訊展示，當其具備結構性與策略性時，核心在於其所能證明之事。

領展中心城

4



建立持份者信任

在一個日益分化與質疑並存的時代，持份者信任不僅是差異化因素，更是業務成功的必要條件。

信任的建立不僅止於資訊披露，更有賴於理念與行動的一致。在領展，持份者參與是我們的營運原則，建立於共同成果、持續溝通，以及我們深信長遠成功取決於穩固關係的基礎上。

我們每年與關鍵持份者——投資者、商戶、員工、營運夥伴及我們營運所在的社區，透過雙向互動鞏固信任。這些關係並非我們業務模式的附屬品，而是其根基所在。

加強投資者參與

在過去一年，與投資者保持開放且積極的溝通仍是我們的優先事項。我們增加了與投資者的互動次數與深度，透過會議、簡報及參與重要論壇定期提供最新資訊。

透過這些互動，我們加強了對策略優先事項、可持續發展舉措及風險管理方法的溝通，確保投資者能清晰且及時了解我們的進展與前景。

展望未來，我們將持續優化溝通方式，著重於透明度、清晰度及對投資者期望變化的積極回應。

加深與商戶的關係

商戶成功，我們才會成功。因此，我們持續投資於溝通、透明度及協同改善的倡議。

在2024/2025年度，我們開始量度**淨推薦值**，以更深入了解商戶滿意度與參與度。這項全新的回饋機制進一步補足了我們既有的商戶續租率追蹤，讓我們能更全面地掌握商戶關係健康的狀況。

我們亦在ESG方面加深合作，特別是在**廢物管理**與**能源效益**範疇。因應香港即將推行的廢物政策，我們為商戶提供升級設施與支援系統，以改善廢物分類並減輕堆填區壓力。透過廢物審核，我們協助商戶識別營運上的落差，並提出具體可行的改善方案。

同時，我們亦安排**能源審核**，支援商戶主導的節能與成本控制工作。這些舉措是我們**綠色租約框架**的核心，旨在促進營運效益、環境目標與商業成果之間的協同發展。

透過**商戶學堂**、聯合市場推廣活動及策略規劃會議，進一步完善我們的方針，確保商戶在營運過程中獲得支持、意見被聆聽，並與我們的長遠目標保持一致。



愛東商場

商戶增值服務

領展積極主動提供商戶服務，在商戶整個營運周期中持續創造價值，以實現共同增長。

+7

2024/2025年度於5個商場
首度試行的商戶淨推薦值
得分

221個

2024/2025年度加入領展物業
組合的新品牌

40 個

截至2024/2025年度設置
商戶回收站的物業

90%

2024/2025年度因自動化系統
而縮短的裝修申請處理時間



每年3至4次

與各主要商戶舉行會議商
討租務策略及擴展機遇



>4,600份

已與商戶簽署的綠色
租約，鼓勵節能、減廢
及節水

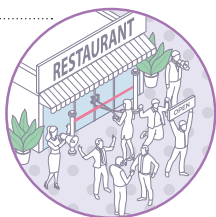


2.1%-4.1%

新加坡物業的顧客人流
按年增長率

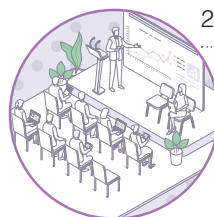
主動調整商戶組合

以滿足不斷變化的市場需求



創新的營銷活動

以推動銷售和客流量



約100場

自2009年以來，透
過領展商戶學堂舉辦
的研討會，吸引超過
21,000名商戶參加

加強與營運夥伴的合作

我們的營運夥伴是實現我們整個資產組合在品質、安全與可持續發展標準的關鍵。

在過去一年，我們專注於與主要夥伴建立更緊密的合作關係，在營運卓越、安全及共同可持續發展目標上保持一致的期望。我們透過更明確的需求溝通、項目規劃與執行過程中加強合作，以及表揚表現優異的夥伴，進一步鞏固此方針。

展望未來，我們將持續深化這些合作關係，推動一致性、問責性與創新，以支援我們資產組合的長期抗逆力。

培養與提升團隊的未來技能

我們深知，企業內部的信任與外部同樣重要。我們的員工是策略與服務落實的核心，我們持續投資於他們的成長、激勵與長遠發展。

除了領導力發展、文化契合與福利提升外，本年度我們採取了前瞻性的措施：不僅著眼於員工當前的職責，更著手培育他們未來所需的技能。

我們的**未來技能**培育計劃聚焦於識別長遠能力缺口，並協助員工掌握新知識，包括數據素養與可持續發展專業知識，確保他們具備引領轉型的能力。這與我們持續關注的入職體驗、專業發展支援及共融參與平台相輔相成。

這反映了我們的信念：激勵的來源不僅是被認可，更是通過與工作的相關性而被建立。

共創長遠社區價值

我們對社區參與的承諾遠超於慈善捐助，體現了我們對強韌的社區有助於實現長遠業務表現的認知。透過領展「**愛·匯聚計劃**」，我們持續投資於社區福祉、共融發展與當地機會的創造，透過持續創造社會價值建立信任。

我們不視自己為營運地區的局外人，而是當地社區的合作夥伴。儘管我們的貢獻形式多樣，包括資助、合作項目、活動或共建空間，我們始終以謙遜與誠意參與其中。

我們亦深知，建立抗逆力的責任不僅止於基礎設施的建設。在極端天氣事件期間，我們與鄰近社區協調應急行動、資訊共享及維持營運持續性。這些行動不僅具實用性，亦更深層地反映出：我們與營運所在地區擁有共同的利害關係。



T Town

社區

我們致力於改善領展物業周邊社區的生活。

1.58億港元

自2013年以來，透過領展「**愛・匯聚計劃**」投放於環境可持續發展、共融及活齡社區、以及青少年培育方面的投資

1,820名

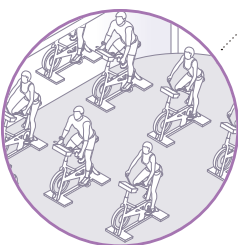
自2015年以來，**領展大學生獎學金計劃**的受益者

88.5分 (100分為滿分)

2024/2025年度的顧客滿意度評分

街坊車神挑戰賽

領展於旗下商場舉辦的室內單車聯賽，旨在促進健康社區

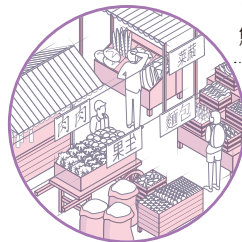


100+

自2005年以來完成的資產提升項目

57 個

自2012年以來翻新的鮮活街市



2,660小時

2024/2025年度領展員工的義工時數



524,000平方呎

2024/2025年度以特惠租金形式向非政府機構出租的樓面面積



2.29億港元

自2011年以來於無障礙設施改善工程的投資

風險與重要性

重構風險與重要性

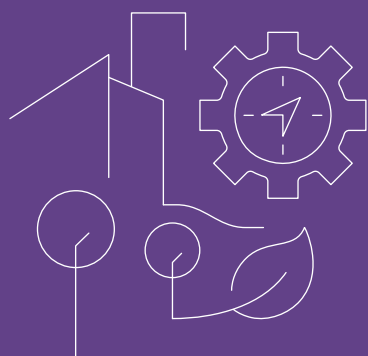
並非所有風險皆同等重要，亦並非所有可持續發展議題皆具策略意義。

現今的抗逆力之關鍵，不再只是應對危機，更是將前瞻思維融入我們對風險評估與重要性的界定中。隨著業務拓展至不同地域、資產類別及資本模式，我們對於風險的定義與重要性的標準亦隨之演變。

我們的目標並非消除風險，而是理解風險、配置資源應對風險，並適時將風險轉化為優勢。營運環境愈複雜，區分何者為緊急事項、策略重點及可影響範疇就變得愈為關鍵。

2024/2025年度關鍵進展：

- 推出全面的**風險承受能力聲明**，為資本、ESG、營運及聲譽風險設定界限。
- 推行跨部門**控制自我評估**，以加強前線問責。
- 完善**業務持續營運計劃**，重點提升應對區域性營運中斷、數字風險及健康與安全事件的能力。
- 應用**情景規劃**，更有效地建構系統性風險模型及評估長尾風險。



以風險思維錨定策略

風險並非績效的對立面，而是其影子。風險揭示我們需建立抗逆力之處與尚未開發的機遇所在。我們視風險為一項導向工具，既可抵禦衝擊，亦可指引我們的投資決策、營運方針及持份者決策。

企業風險管理：全方位系統

我們的企業風險管理框架以COSO《企業風險管理框架（2017年）》及COSO《內部監控——綜合框架（2013年）》為基礎，並由鼓勵主動擔當的企業風險文化所支撐。這意味著每個團隊都清楚自身面臨的風險，掌握應對風險的工具，並有權上報影響全局的風險。

風險實踐

- 各部門風險登記冊每年至少更新兩次。
- 審核及風險管理委員會每季檢視主要風險趨勢。
- 針對新興趨勢（例如氣候、通脹、地緣政治衝擊）進行情景壓力測試。
- 就系統性風險議題設立跨部門工作組。
- 部署實時儀表板，以監控整個物業組合的風險狀況。

可持續發展相關風險已全面整合至此系統中。我們的營運應對措施包括空調系統升級、節水措施、防洪設施安裝及業務持續營運方案的更新。

管治、風險與合規文化

有效的企業管治可確保風險管理在整個機構內部具透明度、一致性及全面落實。

董事會層面的監督包括：

- **審核及風險管理委員會**：監督我們的風險管理系統、風險承受能力聲明及風險上報機制。
- **董事會可持續發展委員會**：專注新興及主題性可持續發展風險，以支持建構長遠抗逆力。
- **高管及職能團隊**：負責識別、緩解及上報策略、營運及可持續發展方面的風險。

我們採用「三道防線」模式以界定問責機制並維持監督的獨立性：

- **第一道防線**：業務單位於日常營運中管理風險。
- **第二道防線**：風險及合規團隊制定框架並監督其執行。
- **第三道防線**：內部審計向董事會提供獨立評估報告。

我們透過領導層問責、強化風險培訓及完善決策工具持續深化風險文化建設。我們的管治模式確保風險不僅被審視，更被積極應用於決策制定中。



TKO Gateway



2025/2026年度主要風險及情景規劃

為促進持續的風險監控，我們識別出最有可能影響業務的主要風險，包括中斷業務連續性、影響財務表現，或改變策略方向。風險評估及更新工作按季度進行，並由審核及風險管理委員會負責監督。

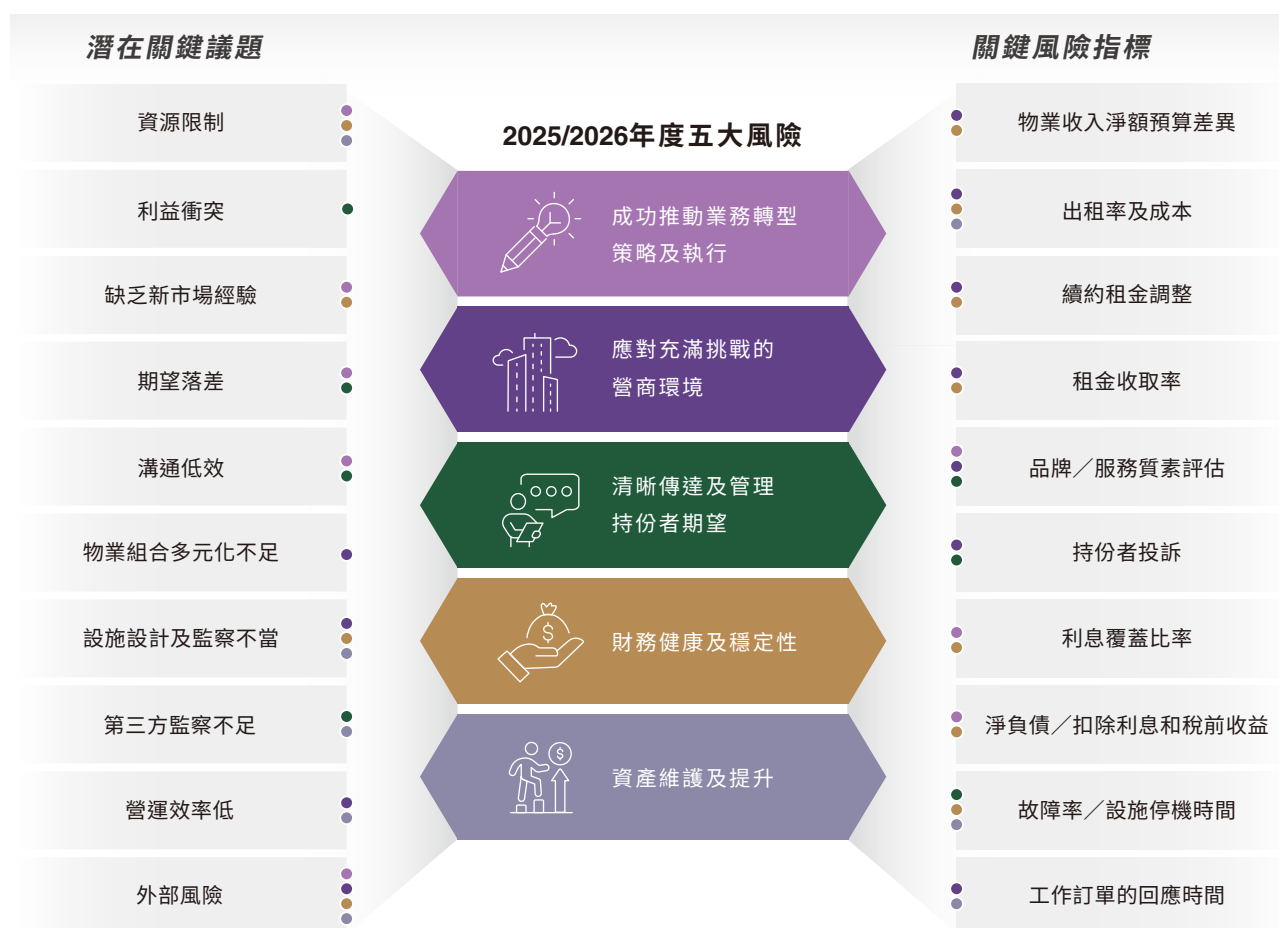
為測試抗逆力，我們就以下情境進行模擬演練：

- 策略轉型及執行挑戰
- 通脹、利率及貨幣政策衝擊
- 地緣政治及跨境營運風險
- 商戶需求變化及出租風險

情景模擬有助我們探索不確定性並建立應變準備。每項優先風險均透過關鍵指標及臨界值進行追蹤，以支援系統性風險上報機制。

領展風險承受能力聲明

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聲明提供一個結構化決策框架，使我們能在維持穩定性、合規性及投資者信心的同時，把握機遇。我們歡迎能推動創新及表現的可控風險，但會避免任何可能實質損害長遠可持續發展的行為。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。





具影響力的重要性分析

重要性分析與風險一樣，具有動態性。我們的定期風險評估涵蓋外部觀點，以確保風險識別的全面性；而重要性分析則聚焦於持份者的優先事項，讓我們更深入了解聲譽、環境及社會層面的影響。

重要性分析反映了持份者所關注的議題，以及我們能夠發揮最大影響力的領域。在2024/2025年度，我們以多重維度更新了重要性分析流程：

1. 策略相關性——此議題是否直接影響我們保護或創造價值的能力？

2. 持份者影響——此議題是否顯著影響持份者對領展的評價？

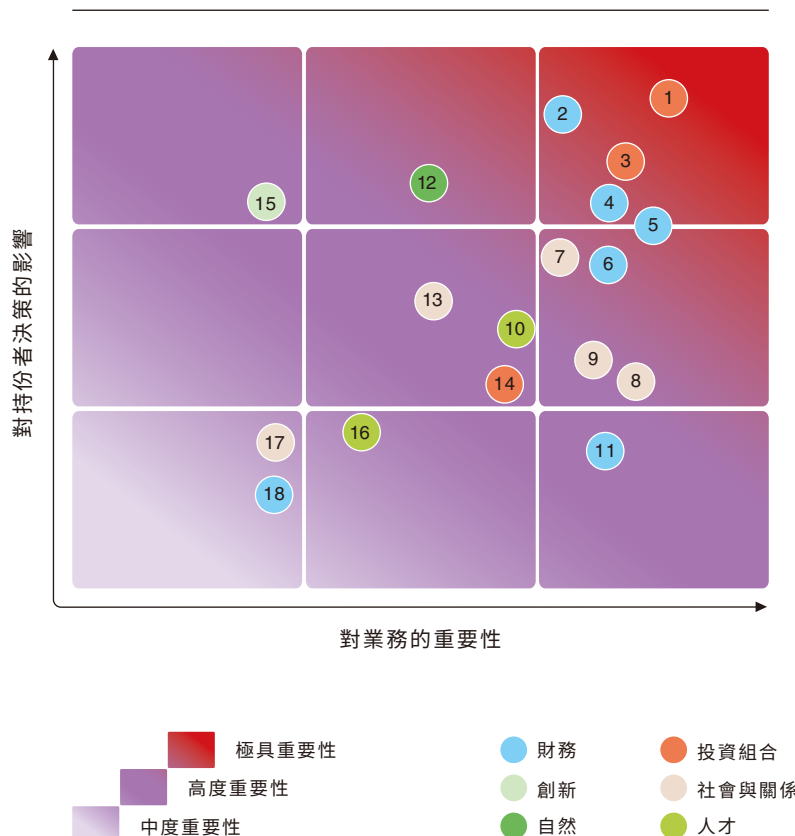
我們亦加入了第三個維度：**可控性**。若某議題具策略性及重要性，但超出我們的影響範圍，我們會進行監察，而將資源集中於我們能夠採取行動並產生成果的領域。

例如，碳定價政策屬於策略性及重要性議題，但不在我們的控制範圍內。相反，廢物管理及建築抗逆力則同時具重要性及可執行性。

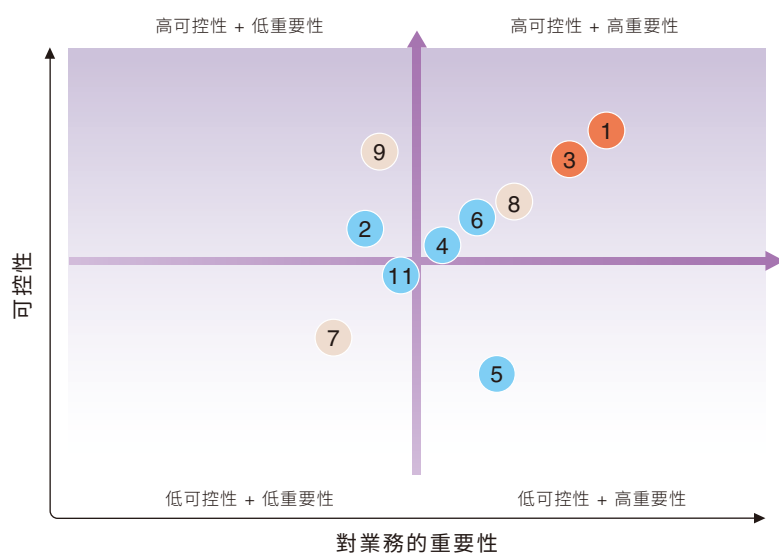
重要性分析確認了我們應關注的重點，而我們的企業風險管理則確保我們能夠一致且迅速地採取行動。

根據本次重要性評估，我們已選定商戶參與及廢物管理為本年度ISSB S1報告中最具重要性的可持續發展議題。對於其他已識別的重大議題，我們將繼續於內部風險登記冊中監察其相關風險、機遇及財務影響。

重要性矩陣



應用可控性角度的重要性矩陣



備註：此圖僅涵蓋對領展而言最重要的10項議題

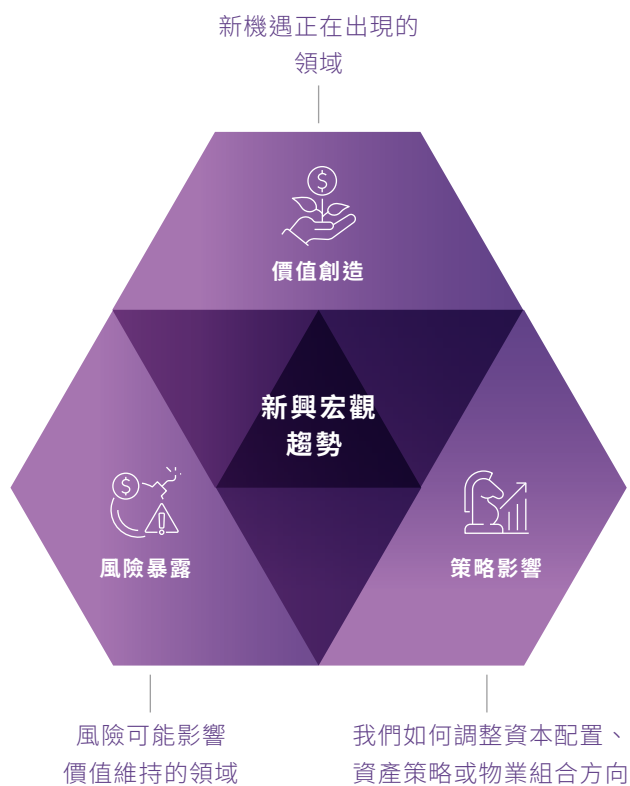
參考編號	重大議題	重要性評級
M1	卓越營運	極具重要
M2	穩定回報、可持續增長及商業模式抗逆力	
M3	企業管治與商業道德	
M4	氣候風險抵禦	
M5	減碳及能源效益	
M6	有效的風險管理	
M7	滿足投資者、商戶及其他持份者的期望	高度重要
M8	職業健康與安全	
M9	透明溝通及品牌聲譽	
M10	人才發展及留聘	
M11	責任投資	
M12	資源管理	
M13	供應鏈管理	
M14	綠色建築認證	
M15	科技、創新與網絡安全	中度重要
M16	員工福祉、多元共融與企業文化	
M17	社區投資與發展	
M18	可持續金融	



領展中心城

新興宏觀趨勢：預視結構性轉變

作為房地產投資者，我們持續關注可能從根本上重塑亞太區商戶需求、資本流動及資產表現的結構性轉變。這些並非預測，而是具方向性的驅動力，需透過前瞻性策略以保存資產價值、提升抗逆力並發掘機遇。儘管風險確實存在，我們仍視亞太區為全球最具活力及投資潛力的地區之一，其基礎包括深厚的城市市場、基建更新及區域多元化。



1

科技與數碼轉型

科技正從根本上改變人們的生活、工作及空間使用方式。人工智能、自動化及物聯網不僅影響商戶期望，亦重塑城市佈局、能源需求及營運模式。在發達城市市場中，數碼能力日益成為核心競爭要素。具備實時服務響應、預測性營運及智能適配基礎設施的物業正樹立新標準，而落後者則面臨商戶流失及聲譽風險。



價值創造：

- 對科技賦能資產及數據驅動服務的需求日益上升。
- 智能基礎設施提升效率、降低營運開支並加強商戶忠誠度。



風險暴露：

- 未進行數碼轉型升級的傳統物業可能面臨更高空置率及資產價值下跌的衝擊。
- 數碼轉型整合程度提升亦增加網絡攻擊、營運中斷及監管審查的風險。



策略影響：

- 將智能建築系統及自動化技術納入資產規劃。
- 評估商戶技術需求的演變對不同資產類型及位置差異的影響。
- 在商戶技術期望高的核心市場中優先發展數碼化基礎設施。
- 將網絡安全及數據管治納入營運風險監察中。

2

貿易脫鉤與地緣經濟重組

地緣政治緊張、國家安全及經濟區塊化正從根本上重塑全球供應鏈。隨著全球貿易分化為區域集團，投資流向及商戶佈局亦在調整。雖然亞太部分地區有望從重組中受惠，其他地區則可能面臨資本限制、營運轉移或外交政策調整的風險。理解這些動態對於資產抗逆力及商戶多元化至關重要。



價值創造：

- 進駐經濟中立或策略一致的市場可提供防禦性優勢。
- 擁有穩健跨境框架的地點或可吸引轉移資本及商戶。



風險暴露：

- 市場區塊化及資本流動限制可能影響商戶擴展或外資擁有權。
- 地緣政治立場可能影響商戶選址決策，導致特定行業集中風險。



策略影響：

- 監察政策環境，並在行業及司法管轄區間分散商戶風險。
- 優先考慮具監管清晰度及資本可及性的地點。
- 應用情景規劃評估長期脫鉤對商戶組合及投資可行性的影響。

3

人口結構轉變與城市未來

在亞太地區，先進經濟體面臨人口老齡化，而中產階層增長及城市化則在其他地區持續推進。這一雙重轉變正重新定義城市的發展方式、所需空間類型及最終使用者的特徵。過去受到限制的移民政策，現正逐漸被視為應對人口衰退的工具。其長遠影響不僅在於人口數量，更關乎基礎設施發展速度、政策回應能力及城市商戶偏好。



價值創造：

- 對健康導向、年齡共融及綜合用途空間的需求日益上升。
- 城市基礎設施升級可為周邊物業帶來附加價值。



風險暴露：

- 成熟市場的人口老齡化可能抑制對傳統零售及辦公空間的需求。
- 城市不平等及移民政策不一致可能限制部分城市的人口結構更新進程。



策略影響：

- 重新定位資產以滿足新興人口及生活方式需求。
- 聚焦於基礎設施規劃完善、人口結構均衡的城市核心區域。
- 將人口變遷情景納入長期投資及租賃策略中。



他們為什麼重要？

這些趨勢影響我們對未來出租率、成本控制、租賃靈活性及長期價值創造的預期。它們不僅是外部壓力，更是潛在的策略機遇。這些趨勢已在影響我們的資本配置、商戶策略及ESG重點。將其納入風險及重要性規劃，有助於我們為未來表現做好準備，同時回應持份者的核心訴求。

反思

風險與重要性分析已不僅是後台支撐，更是策略導航的前線工具。我們的工作不僅是未雨綢繆，更是塑造我們如何應對未來。當抗逆力成為核心競爭力，我們的整合方法確保我們不僅能與時俱進，更能以清晰的策略框架和堅定的目標引領前行。



上海七寶領展廣場

環境、社會及管治數據彙編

領展中心城



目錄

概況與管治

- 72 可持續發展相關政策

財務資本

- 75 責任投資
- 76 可持續金融

投資組合資本

- 80 綠色建築

創新資本

- 83 創新

人才資本

- 85 人才管理
- 87 職業健康、安全和福祉
- 89 多元化、公平與包容

社會與關係資本

- 92 商戶聯繫
- 94 社區
- 96 最佳實務
- 98 供應鏈

自然資本

- 100 氣候變化之抵禦及適應
- 108 溫室氣體排放
- 112 用水管理
- 113 廢物管理
- 116 生物多樣性

績效和報告

- 118 獎項及肯定
- 122 環境、社會及管治表現數據列表
- 135 香港交易所《環境、社會及管治報告守則》內容索引
- 150 全球報告倡議組織內容索引
- 159 國際可持續準則理事會氣候相關及可持續披露內容索引
- 173 聯合國全球契約索引
- 174 核實聲明
- 180 重要環境、社會及管治關鍵績效指標—報告基準
- 185 2024/2025年度可持續發展及綠色債券報告

環境、社會及管治數據彙編及方法

環境、社會及管治數據彙編簡介

本環境、社會及管治數據彙編全面闡述領展ESG方面的政策、舉措與績效，詳細說明我們如何於各個區域、業務單位及資產類別管理重大ESG議題。

有別於本報告策略部分著重前瞻性優先事項及與價值保護與創造舉措，**此彙編旨在提供基礎數據、目標及進展更新**，以支持透明度與問責制。它展示了ESG如何融入我們的日常營運、風險管理及長遠規劃之中。

本彙編**旨在協助投資者、ESG評級機構、監管機構**及其他相關持份者深入了解我們可持續發展整合的廣度與深度。

透過採用此整合方式，我們致力呈現一個更全面且具決策參考價值的領展業務視角——不僅展示我們的成果，更闡明這些成果如何在不斷變化的時代貢獻長遠價值。

各章節涵蓋：



該議題對我們業務及持份者的**重要性**



我們的承諾與目標



我們管理ESG風險與機遇的**方針**



年度績效進展



展望未來與重點關注領域



相關的管治政策

根兒

領展中心城

領展房地產投資信託基金 可持續發展報告 2024/2025 71

71

可持續發展相關政策

GRI 2-27

HKEX KPI B6.3

重要性

我們的政策為整個機構提供結構化基礎，將可持續發展理念融入日常營運及長期策略規劃。這些政策確保問責性、指導決策制定，並使我們的營運符合持份者期望及全球最佳實務。

我們的方針

我們持有一套全面的[可持續發展相關政策](#)，這些政策至少每三年，或根據法規及營運發展需要提前進行檢討。

環境政策

政策	摘要
氣候變化與能源政策 (只提供英文版本)	描述我們在能源與碳管理方面的方針，以及對氣候變化的適應策略。
廢物管理政策 (只提供英文版本)	描述我們如何透過商戶、顧客及建築活動減少廢物產生，並提升廢物轉化率，避免堆填或焚化處理。
水資源政策 (只提供英文版本)	涵蓋改善節約用水、用水效能、水質方面及提升持份者意識的相關措施。
生物多樣性政策 (只提供英文版本)	詳細說明我們如何評估生物多樣性風險，並在資產生命週期中融入正面影響。

社會政策

政策	摘要
持份者參與政策 (只提供英文版本)	將參與活動與領展的企業宗旨保持一致，有助建立信任與問責機制。
職業健康與安全政策 (只提供英文版本)	致力保障包括員工、商戶及合作夥伴在內的持份者的健康與福祉。
領展慈善及社區參與計劃規則 (只提供英文版本)	規範領展「愛·匯聚計劃」慈善捐助項目的運作。
人權政策 (只提供英文版本)	涵蓋我們對人權的承諾，包括平等機會、結社自由及防範現代奴役等條款。
多元、公平與共融政策 (只提供英文版本)	展現我們在思想、背景、性別、年齡、能力及身份認同等層面推動多元化的承諾。

管治政策

政策	摘要
可持續發展政策 (只提供英文版本)	闡明我們在可持續發展方面的整體方針，包括管治監督與整合機制。
行為守則	訂明行為規範要求，包括反腐敗、合規及道德實踐。為全體員工制定適當行為指南，涵蓋反腐敗、遵守及保護知識產權等事項，並要求所有行為均符合適用法律法規。全體員工均接受定期培訓，並須每年重新確認遵守行為守則。
供應商行為守則	促進供應商及合作夥伴生態系統中的道德商業行為與合規實踐。
採購政策 (只提供英文版本)	確保採購過程公開、公平且符合可持續原則，並實施嚴格的風險管控。
舉報政策 (只提供英文版本)	提供清晰的保密申訴渠道，確保舉報者免於報復恐懼。
可持續金融政策 (只提供英文版本)	界定可持續金融交易中關鍵績效指標的設定、監測與匯報程序。
責任投資政策 (只提供英文版本)	規範我們在整個資產生命周期中的信託責任及責任投資實踐。

進展

- 三項政策更新：
 - 更新氣候變化與能源政策，以配合領展3.0戰略重點，包括減碳、區域化及營運創新。
 - 更新可持續發展政策，以加強跨業務部門的管治監督及整合機制。
 - 更新責任投資政策，正式確立對爭議性行業的排除規定，並強化ESG盡職審查標準。
- 定期審核其餘政策，以確保持續符合法規要求及不斷變化的持份者期望。
- 跨部門參與政策審查，於政策審核過程中確保跨地區及業務部門的營運可行性。

展望未來

- 我們將持續監測，並將不斷變化的國際標準納入與可持續發展相關的政策框架中，例如：
 - 自然相關風險的披露（例如：對照自然相關財務信息披露工作組的標準）。
 - 可持續發展激勵措施及分類法的政策聯繫（例如：《可持續金融信息披露規範》、中國《綠色債券支持項目目錄》）。
 - 將氣候情景規劃及內部碳定價納入正式管治框架。

策略 彙編

長
細

100 Market Street

責任投資

GRI 3-3

重要性

ESG整合對於風險調整回報、長期資產表現及投資者信心至關重要。作為全球房地產投資者及管理者，責任投資讓我們能管理氣候風險、保護資產價值，並實現投資組合的可持續增長。

承諾與目標

- 100%實施責任投資政策

我們的方針

- **管治與政策監督**：作為自2017年起的PRI簽署方，我們將投資流程與全球責任投資標準保持一致。我們的責任投資政策於2017年制定，由董事會可持續發展委員會及財務投資委員會共同負責。該政策每年進行審查，以反映框架演進及監管要求。
- **跨資產生命週期整合**：ESG因素被整合於資產生命週期的所有階段：
 - **資產提升及發展**：我們將可持續發展設計及實踐納入於項目實施過程當中，並在可行情況下開展生命週期評估及第三方認證。
 - **收購**：ESG盡職審查涵蓋關鍵範疇，包括法規遵從、實體氣候風險、能源及碳排放、生物多樣性、認證以及勞工實務。可持續發展檢查清單為我們的技術盡職審查提供補充。
 - **營運**：ESG實踐取決於資產所有權及營運控制權。對於我們直接管理的資產，我們實施全套可持續發展政策。至於共同持有或管理的資產，則透過合約確立ESG標準一致性，並定期進行檢討。
 - **出售**：我們在移交流程中納入ESG文件備案及交易後數據共享安排。
- **投資產品**：我們的基金管理程序包含氣候風險評估及排除性篩選機制，其中包括化石燃料、煙草、賭博及武器等爭議行業。

進展

- 我們已更新責任投資政策以反映SFDR第8條要求及加強篩選對準。經修訂的政策正式確立對爭議性行業的排除規定，並強化ESG盡職審查的標準要求。
- 將責任投資政策的監督職責賦予新成立的董事會可持續發展委員會。
- 將責任投資原則納入投資、發展及資產管理相關團隊的內部培訓。

展望未來

- **制定ESG移交協議**：建立收購及出售數據及文件移交的結構流程。
- **加強收購後ESG整合**：確保ESG因素納入資產業務計劃，特別是針對新收購或重新定位的物業。這包括透過針對性措施及表現追蹤，使新資產的營運策略與我們的淨零碳路線圖保持一致。
- **強化框架對接**：加強與SFDR第二階段、ISSB以及其他新興全球監管標準的一致性。
- **擴展投資團隊培訓**：加強投資及基金管理團隊的ESG意識及執行能力。

政策

[責任投資政策](#) (只提供英文版本)

可持續金融

GRI 3-3

重要性

可持續金融讓我們與認同我們理念的長期投資者建立聯繫。這些安排有助將環境、社會及管治因素融入我們的資本策略，並確保我們在可衡量的進展上保持問責。

承諾與目標

- 100%與可持續發展表現掛鈎的金融交易須至少包含一項環境、社會及管治範疇的關鍵績效指標
- 倡導可持續金融發展，助力改進業內實務與標準

我們的方針

- 框架化管治：所有可持續金融交易一包括綠色債券、綠色貸款及與可持續發展表現掛鈎的金融工具一均受領展可持續金融框架（2022年）規管，並符合國際市場標準。

[可持續金融框架（2022年）](#)（只提供英文版本）

- [香港品質保證局之第二意見書](#)（只提供英文版本）
- [標普全球評級之第二意見書](#)（只提供英文版本）

[綠色金融框架（2019年）](#)（只提供英文版本）

- [香港品質保證局之第二意見書](#)（只提供英文版本）

[綠色債券框架（2016年）](#)（只提供英文版本）

- [Sustainalytics之第二意見書](#)（只提供英文版本）

- 關鍵績效指標整合：自2022年起，所有與可持續發展表現掛鈎的金融交易須包含環境、社會及管治三大範疇的關鍵績效指標，使領展成為香港首家採用此模式的房地產公司。
- 透明度與匯報：香港品質保證局、標普全球、Sustainalytics等機構提供的第二意見書為我們的框架提供認證。我們每年通過可持續發展及綠色債券報告進行資金配置與影響力匯報。

可持續金融交易

融資活動

- 自2016年起，累計完成逾270億港元的可持續金融交易，包括綠色債券、綠色可換股債券及與可持續發展表現掛鈎的貸款。
- 截至2025年3月31日，近23%的未償債券和貸款融資與可持續發展表現掛鈎。

可持續發展表現掛鉤貸款

我們已完成總額逾150億港元的與可持續發展表現掛鉤貸款交易。

交易日期 ⁽¹⁾	貸款規模 (港元等值)	貸款年期	相關框架	備註	其他資訊
22年3月	12,000,000,000	4年及5年	領展可持續金融框架 (2022年) (只提供英文版本)	領展新可持續金融框架下的首宗交易，其中包含環境、社會及管治範疇的關鍵績效指標	新聞稿
21年9月	1,000,000,000	5年	不適用	—	—
21年9月	500,000,000	5年	不適用	—	—
21年4月	500,000,000	5年	不適用	—	—
21年1月 ⁽²⁾	1,045,580,000	5年	不適用	首宗與可持續發展表現掛鉤英鎊貸款	新聞稿
迄今總規模	15,045,580,000				

自2022年2月起，所有與可持續發展表現掛鉤的金融交易在環境、社會及管治各個範疇設有關鍵績效指標。現有關鍵績效指標包括：

截至2025年3月的進展／影響		更多資訊
環境		
增加綠色租約百分比	在香港及中國內地物業組合採用綠色租約的比例達59%	參閱 商戶聯繫 部分
於香港物業組合內減少溫室氣體排放	2024/2025年度數值：0.0223公噸二氧化碳當量／平方米，相對2023/2024年度數值：0.0244公噸二氧化碳當量／平方米	參閱 溫室氣體排放 部分
增加建築物的淡水管理證書	2024/2025年度旗下11項物業獲取「大廈優質供水認可計劃」證書	參閱 用水管理 部分
於香港物業組合內增加從堆填區分流的有機廢物	2024/2025年度收集2,651公噸有機廢物，相對2023/2024年度的2,175公噸	參閱 廢物管理 部分
社會		
於香港物業組合增加自目標組別聘請的清潔及保安員工的同區就業百分比	考慮到當前香港勞動力短缺，我們已暫停同區就業計劃	參閱 社區 部分
於香港物業組合內減少承辦商的損失工時受傷事故頻率	2024/2025年度數值：10.21，相對2023/2024年度數值：10.32	參閱 職業健康、安全和福祉 部分
管治		
將碳排放目標與SBTi淨零碳排放標準保持一致	已公開披露符合SBTi淨零碳排放標準的近期和長期減排目標	參閱 溫室氣體排放 部分
達致GRESB的若干分數	自2013年起連續13年獲得「綠星」評級，並自2020年起連續五年在公開披露方面獲得最高級別的「A」評級	參閱 獎項及肯定 部分
納入若干可持續發展指數	獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數、富時社會責任指數系列及恒生可持續發展企業指數	參閱 獎項及肯定 部分

⁽¹⁾ 於2020年6月（貸款規模1,000,000,000港元等值）、2020年5月（貸款規模1,000,000,000港元等值）及2020年5月（貸款規模950,226,400港元等值）的貸款交易已全數預先償還。

⁽²⁾ 屬2.00億英鎊貸款轉換為可持續發展表現掛鉤貸款。計算港元等值時使用於交易日期的彭博貨幣轉換率。於2023/2024年，2.00億英鎊貸款中的1.00億英鎊已全部償還。

綠色債券

- 綠色債券及綠色可換股債券交易總額逾70億港元。截至2025年3月，所有綠色債券的募集資金已全數分配。其中，2019年3月發行的40億港元債券已於2024年3月到期。截至2025年3月底，並無未償還餘額。
- 所募集資金主要用於支援能源效益、綠色建築認證、清潔運輸以及水資源與廢物管理。具體影響細節詳載於2024/2025年度可持續發展及綠色債券報告。

發行日期	債券規模 (港元等值)	息率	債券年限	債券到期 日	未償還金額 (截至2025年 3月31日)	相關框架	所得款項使用規定	其他資訊
19年3月	4,000,000,000	1.600%	5年	2024年 3月	0	領展綠色金融 框架 (2019年) (只提供英文版本)	綠色建築認證、能源效益、污染預防與管制、可持續用水管理及廢水管理、清潔運輸或可再生能源，以提升氣候變化之抵禦力	有關款項分配及其在可持續發展方面的影響詳情，請參閱可持續發展及綠色債券報告。
16年7月	3,878,100,000 ⁽¹⁾	2.875%	10年	2026年 7月	3,878,100,000	領展綠色債券 框架 (2016年) (只提供英文版本)	綠色建築認證、能源效益、減少廢物運往堆填區、提升用水效益、推廣採用低碳運輸 (包括電動車)，以及提升氣候變化之抵禦力	有關款項分配及其在可持續發展方面的影響詳情，請參閱可持續發展及綠色債券報告。
總交易規模	7,878,100,000							

匯報

2024/2025年度可持續發展及綠色債券報告

展望未來

- 擴大應用與營運表現及長期可持續發展目標掛鈎的ESG關鍵績效指標
- 提升外部報告中與可持續發展表現掛鈎指標的透明度
- 持續探索與我們淨零碳排放目標一致的創新可持續金融工具

政策

可持續金融政策 (只提供英文版本)

⁽¹⁾ 屬5.0億美元債券。計算港元等值時使用於交易日期的彭博貨幣轉換率。

組合資產投資

長線

富東廣場

綠色建築

GRI 3-3

重要性

員工在年度目標設定過程中制定發展目標，並參與針對性強且及時有效的培訓，涵蓋營運、合規、領導力和ESG等範疇。

承諾與目標

- 於2025/2026年度前實現100%綠色建築認證覆蓋率⁽¹⁾
 - 包括環境、健康及福祉認證計劃
 - 適用於零售、辦公室及物流資產；香港零售面積少於40,000平方呎（按內部樓面面積計算）及停車場除外
 - 新收購或發展資產享有24個月寬限期
- 於2025/2026年度前按資產類別制定並達到最低可持續發展表現標準

我們的方針

- 我們根據資產類型及投資生命週期，為整個物業組合申請綠色、環保或健康與福祉建築認證。
- 新發展及重建項目：**對於各類土地（綠地或棕地）的新發展或重新發展項目，我們務求在開發階段獲得綠色建築認證。在可行且符合項目目標的情況下我們盡可能達至最高級別的建築認證水平。
 - 新收購資產：**我們的責任投資政策要求對所有新收購資產進行環境、社會及治理盡職審查，包括技術表現、環境表現及認證狀態。我們優先選擇已認證資產，或制定收購後提升計劃。
 - 現有物業：**我們致力取得關於營運可持續性的現有建築認證。透過定期升級設備及服務水平，或實施資產提升項目以達到更高標準。
 - 設備升級時機**是根據資產及設備生命週期進行規劃，以最大限度減少浪費，並支持高效的物業組合管理。

進展

- 於2024/2025年度，我們提升綠色建築認證覆蓋率，全組合以總樓面面積計算達97.7%認證。

物業組合	按總樓面面積計算的認證覆蓋率	
	2024/2025年度	2023/2024年度
香港	96.2%	96.2%
中國內地	100%	100%
海外	100%	100%
集團總計	97.7%	97.7%

⁽¹⁾ 覆蓋率百分比已考慮到適用於認證目標的例外條件。

2024/2025年度摘要

物業	認證計劃	評級
海濱匯	WELL建築標準核心與外殼組別第2版	鉑金級
安達臣發展項目	綠建環評社區 1.0版	銅級
廣州天河領展廣場	LEED建築設計與施工(BD+C)：核心與外殼第4版	鉑金級
	Parksmart	先鋒級
	WELL健康—安全評價準則	認證
北京中關村領展廣場、 北京通州領展廣場、領展中心城、 廣州荔灣領展廣場、領展企業廣場、 東莞物流倉儲設施、 佛山物流倉儲設施、 嘉興物流倉儲設施、 常熟北物流倉儲設施、 常熟南物流倉儲設施	WELL健康—安全評價準則	認證
100 Market Street	NABERS能源評級	5.5星
151 Clarence Street	NABERS能源評級	5.5星(80%REI) ⁽²⁾
	NABERS能源評級 (使用綠色能源)	6.0星
	NABERS水評級	4.5星
	NABERS廢物評級	3.5星
	WELL建築標準核心與外殼組別第1版	鉑金級
	WELL健康—安全評價準則 ⁽¹⁾	認證
	WELL健康均等評價準則 ⁽¹⁾	認證
126 Phillip Street	NABERS能源評級	5.0星(69%REI) ⁽²⁾
	NABERS水評級	4.0星
	NABERS廢物評級	3.0星
	WELL健康—安全評價準則 ⁽¹⁾	認證
	WELL健康均等評價準則 ⁽¹⁾	認證
347 Kent Street	NABERS能源評級	4.0星(82% REI) ⁽²⁾
	NABERS能源評級 (使用綠色能源)	6.0星
	NABERS水評級	4.0星
	NABERS廢物評級	3.0星
	WELL健康—安全評價準則 ⁽¹⁾	認證
	WELL健康均等評價準則 ⁽¹⁾	認證
388 George Street	NABERS能源評級	5.0星(14%REI) ⁽²⁾
	NABERS水評級	4.0星
	NABERS室內環境評級	6.0星
	NABERS廢物評級	5.5星
	WELL建築標準核心與外殼組別第1版	金級
	WELL健康—安全評價準則 ⁽¹⁾	認證
567 Collins Street	NABERS能源評級	5.5星(11%REI) ⁽²⁾
	NABERS水評級	4.5星
	NABERS室內環境評級	6.0星
	NABERS廢物評級	3.0星
	WELL建築標準核心與外殼組別第2版	鉑金級
	WELL健康—安全評價準則 ⁽¹⁾	認證
	WELL健康均等評價準則 ⁽¹⁾	認證
Queen Victoria Building	Green Star表現評級	2
The Galleries	Green Star表現評級	2
The Strand Arcade	Green Star表現評級	3

- 我們於2024/2025年度進行了背景研究，探討為香港物業制定最低可持續發展績效標準的可行性。制定這些標準旨在統一物業組合內的設施及服務水平，以及提升對持份者的透明度。該研究以現有的規定作為基準，以確保未來在不同類別物業中的實用性和可擴展性。

展望未來

我們即將達成2025/2026年度100%綠色建築認證的目標。我們持續評估不同地區及物業類型的認證／再認證方案，包括我們現有目標範圍未涵蓋的物業，例如位於香港的停車場。我們亦計劃在再認證時逐步提升我們的綠色建築評級。

⁽¹⁾ Investa 就其管理辦公室物業組合（包括上述物業）獲授予WELL 物業組合計劃的認證。

⁽²⁾ 截至2023 年6 月，NABERS 開始使用可再生能源指標（REI）來取代匯報使用／沒有使用綠色能源的能源評級。



新 創資本

創新

GRI 3-3

重要性

氣候危機以及其他重大環境及社會問題迫在眉睫，我們必須突破常規，推動各項創新的解決方案。創新科技不但是技術突破及規模擴充的基礎，也是推動我們應對市場新格局所帶來的挑戰之關鍵。

承諾與目標

- 支持並投資能應對市場及可持續發展需求的新興科技、物料及工序
- 與初創企業及創新持份者建立合作夥伴關係（尤其於香港當地）
- 透過系統化的知識共享及體系發展，提升內部能力

我們的方針

- **支持技術創新與初創企業**：我們投資能提升建築表現及顧客體驗的新技術，重點關注數位化、數據及自動化領域。我們也持續致力支持當地初創企業以強化當地創新生態系統。
- **創新商業模式**：我們支持管理體系與策略平台的創新，使我們的業務能有效拓展至新市場。

進展

- **目標更新**：完善了與創新相關的承諾及目標
- **智慧停車系統**：於2024/2025年度，我們為旗下香港121個停車場及超過500條車道完成智慧升級。該系統採用雲端及人工智能技術，支援24/7實時監控及中央化管理，功能包括：
 - 雙網絡架構與備份功能保障系統穩定運作
 - 自動化安全防護，確保數據安全
 - AI車牌識別系統，實現無憂泊車體驗
 - 無感支付提升車輛進出效率
 - 與Link Up應用程式配合，提供自助服務及全數碼化用戶體驗
- **物業管理手冊**：為確保服務一致性並推動卓越營運，我們與地區團隊協作推出一本物業管理手冊：
 - 建立全物業組合的營運基礎原則、關鍵考量及最佳實務
 - 確保營運模式在現有及新增市場具擴展性及標準化執行
 - 透過營運協調、商戶滿意度及效率提升，支持我們的可持續發展目標



人才資本

人才管理

GRI 2-26, 2-30, 3-3, 401-2, 401-3, 402-1, 404-2

HKEX B1, B4, KPI B4.1, B4.2

重要性

員工不僅負責執行業務策略，更是變革的詮釋者與促成者。其目標一致性、抗逆力及可信度直接影響商戶關係、營運穩定性及品牌誠信。隨著我們拓展新資產類別、投資者群組與市場，員工的投入度與穩定性將成為績效表現、信任建立及長遠價值創造的基礎。

承諾與目標

- 留住人才：自願離職率維持於20%以下
- 發展人才：內部晉升率維持在至少10%
- 促進員工參與：每兩年進行員工投入度問卷調查，目標回覆率至少達到85%，參與度分數達到70分以上
- 培訓人才：每位員工年均培訓時數維持在16小時以上

我們的方針

- **人才招聘、留任與發展**：透過與大專院校合作、針對性招聘資深人才、員工推薦計劃及多元化的早期職業發展途徑，持續壯大我們的人才儲備。為確保符合現時及未來組織需求，我們定期檢視人力結構、薪酬架構及福利，以維持具競爭力與激勵性的員工待遇，同時也針對不足之處作出調整。設有專責職能、管理培訓生及見習律師計劃等度身訂造的培訓項目，培育專才及領導人才。
- **績效管理與接班規劃**：我們透過定期績效評核、持續指導及接班人規劃來支持人才發展。將ESG關鍵績效指標納入所有員工的目標設定，使員工個人發展與企業可持續發展成果相輔相成。
- **員工體驗**：我們提供全面兼顧不同員工需要的福利、彈性工作安排，以及多元化活動（如「領展所長」員工委員會、入職簡介會及員工大會等），並為員工提供發展機會，協助他們拓闊視野及培養崗位以外的專業技能。透過調查及即時反饋工具，持續提升員工的參與度及身心健康。
- **企業文化與轉型**：透過文化檢視、領導力發展及跨區域學習，促使員工在工作實踐和能力方面符合推行領展3.0戰略的要求。領導層退修活動、高管教練計劃及明確的行為準則等措施為我們的企業文化發展歷程提供支持。
- **學習與成長**：員工在年度目標設定過程中制定發展目標，並參與針對性、及時的培訓，涵蓋營運、合規、領導力，以及環境、社會及管治等範疇的。亦設有進修資助，持續支援員工專業技能提升，並將自主學習及內部知識分享融入日常工作流程。

進展

- **強化目標：**新增有關自願離職率與晉升率的量化目標。
- **推出行業專屬培訓：**於房地產信託基金業界率先推出見習律師計劃，旨在培育法律與合規專才。該計劃已於2024/2025年度迎來首位見習律師。
- **鞏固領導梯隊：**在香港、中國內地及新加坡進行跨區域人才檢視，識別高潛力員工，為接班人計劃及快速事業發展計劃作好人才儲備。2024/2025年度，11%的員工獲得晉升。
- **加強文化協同：**在珠海舉辦2024年管理層集思會，共84位部門和職能主管參與，進一步鞏固共同價值觀、策略方向和跨區域協作。
- **支持專業發展：**提供進修資助協助員工取得與工作相關的專業資格、技術技能及專業會員資格。2024/2025年度，467名員工使用該資助，總資助金額達港幣105萬元。我們的員工中中和年終績效評核流程旨在表彰成就、設定新目標並討論專業及個人發展機會。所有通過初始試用期的正式員工均有資格接受績效評估。2024/2025年度，共有1,332名員工（符合資格的員工佔100%）接受了績效評估。
- **提升員工能力：**每名員工平均接受26.1小時培訓，全年累計培訓時數達37,539小時。培訓內容涵蓋法律、企業、社會及管治、數據隱私、品牌管理及模擬實習。
- **優化入職體驗以留住人才：**為77名新員工提供了三場面對面的密集入職培訓，包括物業探訪和高階管理論壇。試行與企業行政總裁共進午餐活動，促進新加入高級管理人員與企業行政總裁的交流。
- **跟進員工反饋：**根據2023年進行的員工投入度問卷調查中員工提出關於提升整體員工身心健康的意見，優化了醫療福利、將產假延長至20週、引入運動假及進一步完善其他假期福利。
- **提升員工參與度：**在各地區舉辦了不同域活動，包含超過40項體育、健康及社交活動。逾1,000名員工及其家屬參與了與領展香港高爾夫球公開賽相關之活動。
- **強化歸屬感促進人才留任：**繼續推行長期獎勵計劃及企業員工購股計劃。2024/2025年度，共240名員工參與這兩項計劃，持續加強員工與領展長遠發展和業績表現的連繫。
- **持續推行文化重塑工作：**在全公司舉辦文化工作坊，並與部門及職能主管進行深度訪談，定義支持領展3.0戰略及區域化策略所需的文化驅動因素。2024年管理層集思會上亦進一步完善了支持文化塑造的領導層行為準則。展望未來，我們將製作具創意且令員工感興趣的內容，並結合管理機制，將這些文化驅動因素與領導層行為準則全面融入公司各層面。
- **擴展組織能力：**積極建立基金管理專業團隊，並拓展亞太地區投資實力，以配合我們的增長步伐。同時，聯同14間香港領先企業參與LinkedIn未來技能培訓項目，共同設計未來所需的技能學習課程，並透過交流分享行業見解。

展望未來

- 持續提升跨區域領導能力，確保人才發展計劃切合基金管理与區域擴張的需求。
- 強化接班人規劃，完善高潛力人才的快速事業發展通道，並制定更明確的職業發展路徑。
- 優化員工體驗與入職計劃，促進企業文化融合，提升新進員工的歸屬感與參與度。

職業健康、安全和福祉

GRI 3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 416-1

HKEX B1, B2, KPI B2.3, B3

重要性

我們致力為員工、承辦商、商戶及顧客提供安全、健康及包容的環境。隨著我們的資產組合在不同地區及資產類型中不斷擴展，制定一套清晰、一致的健康與安全方針對保障人員安全及維持營運許可至關重要。

承諾與目標

- 在領展的所有日常營運中，致力達致零死亡及職安健法規相關之零起訴
- 於2030/2031年度實現長期員工的損失工時受傷事故頻率低於1.00

我們的方針

- 健康與安全專責小組**：於2024/2025年度成立，此跨職能小組負責四大優先範疇－消防安全、結構完整性、人員安全及監管許可。成員涵蓋各區域中心，其需向集團管理委員會及董事會轄下的審核及風險管理委員會匯報。
- 職業安全**：我們採用符合ISO 14001及ISO 45001的職業健康安全結構化框架，涵蓋巡查、事故追蹤、承辦商審核及正式匯報。我們所有的新加坡物業均已獲得ISO 45001認證，展示了我們對穩健職業健康與安全標準的承諾。我們亦會舉辦年度安全獎項頒獎典禮，並為高風險建築及維修工程提供針對性培訓。
- 員工健康與福祉**：我們的共融假期及福利政策均根據員工反饋制定。我們提供家庭友善政策、人體工學評估、健康資源，以及家長會和育嬰室等專屬支援。
- 商戶與顧客安全**：我們定期為香港設有中央空調系統的商場取得香港政府室內空氣質素檢定計劃認證，並與商戶協調清潔程序及應急計劃，於所有場地進行管理。

- 社區健康參與**：我們與非政府機構及地區團體合作，在作為社區樞紐的商場內推行各類公共健康及福祉促進計劃。

進展

職業安全（員工及承辦商工人⁽¹⁾）

- 完善降低長期員工工傷的企業可持續發展目標。
- 修訂《工地安全手冊》，以納入建築、維修及保養工程的最新行為守則及安全指引，確保符合最新監管要求及營運實務。
- 定期為員工及承辦商提供職安健培訓，包括勞工處處長認可的「強制性基本安全訓練課程」。透過我們的年度「承辦商安全獎」表彰安全領導表現，鼓勵整個供應商群體實現高績效。
- 於辦公室及高風險工地進行定期安全巡查及緊急消防演習，並透過電子通訊及線上職安健平台在內部傳達安全表現，以加強安全意識及應變準備。

⁽¹⁾ 承辦商工人並非受僱於領展，而是受僱於領展的第三方供應商，並負責於領展物業提供物業管理支援、清潔服務、停車場營運及維修保養服務。

我們的損失工時受傷事故頻率數據如下：

	物業組合	長期員工	承辦商工人
2024/2025年度	集團	1.73	7.60
	香港	1.95	10.21
	中國內地	0	0
	海外	3.60	6.10
2023/2024年度	集團	3.35	7.82
	香港	2.51	10.32
	中國內地	0	0
	海外	15.63	0
2022/2023年度	集團	2.50	7.71
	香港	2.54	10.42
	中國內地	2.34	0
	海外	0	0

員工健康與福祉

- 根據2023年10月員工敬業調查結果完善休假政策，主要變更包括：增加各職級年假天數、延長婚假及侍產假、新增20週產假及運動假期，以鼓勵參與體育運動和團隊健康。各地區共計使用家庭友善假期總天數達6,297天。
- 於香港、中國內地及新加坡舉辦的跨辦公室健康活動，包括與「領展香港高爾夫球公開賽2024」贊助相關的高爾夫球主題體驗。
- 提供全年健康促進計劃，包括瑜伽、靜觀、健康講座及由職業安全健康局培訓的內部團隊進行的人體工學評估。

商戶與顧客安全

於2024/2025年度內，我們成功為8個香港商場取得IAQ良好級認證，包括蝴蝶廣場、長發廣場、彩明商場、朗屏商場、愛民廣場、秀茂坪商場、黃大仙中心北館及逸東商場。

展望未來

- 於所有區域中心深入實施健康與安全專責組的優先事項
- 擴展IAQ認證及風險通報系統
- 加強健康計劃的參與度及影響力追蹤

政策

[職業健康與安全政策](#) (只提供英文版本)

多元化、公平與包容

GRI 3-3, 405-1, 406-1

HKEX B1

重要性

領展致力支持、保障及接納擁有不同思想、背景、文化、殘疾狀況、性取向、性別、種族、年齡、宗教及其他人生經歷的人士。我們認同多元化、公平與包容，而我們的方針源自我們最重視的核心價值觀——「互相尊重」。

承諾與目標

- 維持一個獨立、成員多元化的董事會（考量專業技能、行業專業知識與經驗、背景、種族、年齡及性別）
- 董事會兩性比例各佔最少30%
- 建立反映營運社區多元性的員工團隊（考量專業技能、行業專業知識與經驗、背景、種族、年齡及性別），副總經理或以上職級的兩性比例達50%⁽¹⁾
- 確保平等的招聘與職業發展機會

我們的方針

- **維持多元化的董事會與員工團隊：**我們的董事會成員多元化政策認可多元化對董事會組成的重要性，並秉持董事會應培養與業務相符的技能、經驗及多元觀點的原則。我們接納差異，相信多元化員工團隊能推動公司創新與增長。
- **營造共容、具支援且公平的工作環境：**我們致力於確保所有員工獲得公平和平等對待，不論其性別、年齡、種族、族裔、殘疾、宗教或性取向。我們提供平等就業機會，並採用非歧視性招聘流程，基於申請者與職位相關的資歷、專業技能及經驗以及公司需要作出評核。

我們遵守在營運地點的勞工與人權法律及法規，確保員工團隊中不存在強迫勞動、童工或任何形式的人口販賣情況。我們亦致力創造無騷擾的工作環境，相信所有員工應有權享有良好的工作條件，包括安全工作環境、合理工時限制、產假與侍產假保障，以及定期有薪假期。我們更超越法定最低工資要求，為外判員工提供有薪飯鐘及休假。領展目前未有制訂正式的集體談判協議。

我們在領展所有業務範疇中推動多元群體的共融。領展支持賦權予婦女原則，致力於業務的各個層面落實這些原則。

- **創建無障礙環境：**我們致力為大眾打造無障礙、舒適的場所，並確保當地文化遺產和傳統得到尊重與接納。

我們的物業設有各種無障礙設施，包括斜坡道與無障礙洗手間；為輪椅使用者設置的低台設計顧客服務台；為視障者便利而設的觸覺引導徑、設有點字說明及語音導航功能的摸讀地圖。前線員工亦定期接受培訓，學習如何協助有不同需要的訪客。

⁽¹⁾ 考慮到副總經理或以上職級的員工人數相對較少，且受員工流動及編制變動影響，我們預期該層級的性別多元化比例可能會圍繞50%目標值出現±2%的週期性波動（即48%至52%）。

進展

- 於2025年3月，我們更新了董事會成員多元化政策，將兩性比例從各佔最少20%提高至30%。
- 於2024/2025年度，我們根據多項指標，持續維持董事會成員的多元化，截至本報告發佈日期，男性與女性比例提升至55%：45%。有關董事會成員多元化的更多資料，請參閱我們的管治、披露及財務報表。
- 我們在建立多元化員工團隊方面持續表現良好。領展現有來自12個國籍的員工，涵蓋不同年齡層與性別。整體男性與女性員工比例為44%：56%。副總經理或以上職級員工的男性與女性比例為52%：48%，而上年度為54%：46%。
- 為鞏固女性領導人才梯隊，並加速女性高層管理人員的發展，我們設立了女性領袖培訓計劃。計劃將挑選來自公司不同部門的優秀女性領袖，參與國際知名學府（包括倫敦商學院及歐洲工商管理學院）的女性領導力課程。
- 總部辦公室配備支援殘疾員工的設施，並設有專用護理室，。於報告期內沒有任何經證實涉及歧視的事件。
- 我們與非政府組織CareER合作，在2024年暑期實習計劃中，聘請了四名有殘疾的大學生，他們分別於資產管理、企業事務、資訊科技及可持續發展部門實習。此舉不僅為實習生提供寶貴的專業經驗，更讓我們的員工親身體驗傷健共融。
- 年內我們籌辦了多場工作坊及分享會，提升員工對多元、公平與共融的認識，包括由CareER主講的殘疾共融101－創造共融工作環境工作坊、由Cedar Workshop帶領的視障體驗工作坊，以及為慶祝國際婦女節而舉辦、由女性主管主講的職業發展經驗分享座談會。

- 本年度，我們按照最新修訂的企業洗手間設計標準手冊，完成天瑞商場及良景廣場的洗手間翻新工程。新洗手間設有親子友善的廁格，讓有不同需要的使用者安心使用。為加強殘疾使用者的安全，我們在香港零售物業的大部分暢通易達洗手間安裝了跌倒偵測裝置。此外，我們亦在全港15個物業設置了電動輪椅充電站。有關我們物業無障礙設施的更多詳情，請參閱我們的[可持續發展彙編2023/2024](#)。

政策

[董事會成員多元化政策](#)

[人權政策](#) (只提供英文版本)

[多元化、公平與包容政策](#) (只提供英文版本)

多元與包容

共融



商戶聯繫

GRI 3-3

重要性

商戶是我們實現長期業務表現的重要合作夥伴。積極的參與使我們能夠滿足他們不斷變化的需求、推動卓越營運，並在整個物業組合中協調可持續發展工作。

承諾與目標

- 2026/2027年度前在香港及中國內地達成50%綠色租約採用率
- 透過持續參與及改善服務，提升商戶滿意度及緊密合作
- 支持商戶實踐環境、社會及治理(ESG)要求並提升營運效率

我們的方針

- 持續溝通：**我們透過定期會議、問卷調查、圓桌討論及日常互動，與各地區商戶保持聯繫。我們聽取商戶反饋改善營運，並處理個別場所的特有問題。
- 數碼工具及服務：**透過領展eCRM及物業層面的數據儀表板，我們利用數據優化商戶組合、服務質素及市場推廣支援。反饋及交易層面的數據幫助我們度身訂造推廣活動及物業改善方案。
- 綠色租約：**我們推動採用綠色租約，鼓勵就環境表現作出共同承諾。條款包括能源數據共享、可持續裝修及減少廢物措施。
- 支援商戶實現ESG目標：**我們提供顧問及營運支援，協助商戶提升能源效益，並參與回收及廢物分流計劃。

進展

- 商戶合作：**我們與23個商場的商戶合作開展軟餐計劃，擴展社會共融工作，共派發2,500份軟餐，並舉辦教育活動以提高公眾意識。
- 商戶滿意度追蹤：**於2023/2024年度進行的商戶滿意度調查獲得86.7分。洗手間設施滿意度上升至82.0分（之前為78.0分），而洗手間整潔度亦達到82.0分（之前為74.0分）。清潔服務被列為主要關注事項，促使我們調整洗手間清潔時間表及改善廢物管理措施的溝通。

- NPS試行計劃：**在五個商場試行採用NPS的商戶滿意度調查。這些商場平均的NPS為+7，整體滿意度評分為7.4分（10分滿分）。溝通被列為主要優勢，回應速度及清晰度的得分為7.4至7.5分。是次NPS調查結果為我們塑造了未來的商戶溝通策略，包括計劃於2025/2026年度對所有香港商戶進行每半年一次的拜訪。
- 商戶學堂：**與香港知專設計學院合辦研討會及工作坊，共有120名參加者，內容包括視覺營銷及數碼營銷等主題。活動錄影已上載至網絡以供更廣泛傳播。自成立以來，商戶學堂已舉辦約100場研討會，參與者超過21,000人。
- Link Up應用程式互動：**截至2025年3月，我們透過推廣活動及禮品贊助，支援85個商場內超過180個商戶及合作夥伴。所產生的推廣曝光價值約為310萬港元。
- 商戶會議及拓展：**完成與首20大商戶的年度總部級會議及一年兩度的店舖拜訪。我們共進行約1,800次店舖拜訪，重點關注ESG、物流及營運協調，以改善服務質素。
- 綠色租約推行：**香港及中國內地已達成59%的綠色租約採用率（超過4,600份綠色租約），提前兩年達成50%的目標。綠色租約條款已擴展至鮮活街市商戶，加強對ESG成果的共同責任。

展望未來

- 2025/2026年度，廢物管理、減少及分流仍將是重點關注領域。

商戶聯繫－相關風險及機遇

我們透過風險管理程序，識別了以下的短期、中期及長期商戶聯繫相關風險及機遇。短期（0至1年）風險是指我們可預見及可管理的風險，而中期（1至5年）／長期（5年以上）風險則具不確定性，並有可能加劇。該等風險及機遇的當前及預期影響亦已通過相應策略措施進行闡述。在可單獨識別的情況下，我們將呈列該等風險及機遇所帶來的可量化財務影響。鑒於我們管理商戶聯繫相關風險及機遇的策略，我們預計我們的財務表現及現金流於短期、中期及長期內不會發生改變。

類別	時間範圍	風險／機遇描述	主要緩解措施	當前財務影響	預期財務影響
風險－續租	短／中／長期	倘我們不能提供可持續發展及興旺繁榮的環境，商戶可能無意與領展續租	我們定時與商戶溝通，了解他們的優先事項，從而尋找共同合作機遇，以締造更具可持續性及健康的零售環境。我們透過領展「商戶學堂」及其他渠道，積極與商戶分享知識，並繼續締造可持續發展的營商環境，有助商戶取得成功及創造更多價值	我們無法對此風險的財務影響進行量化評估，原因為其無法與商戶的經營狀況及更廣泛的市場狀況等其他影響因素分開識別	我們無法對此風險的財務影響進行量化評估，原因為其無法與商戶的經營狀況及更廣泛的市場狀況等其他影響因素分開識別
機遇－提高商戶續租率	短／中／長期	提高商戶滿意度的商戶聯繫舉措可帶動商戶續租率，延長租期。正面評價亦能吸引新的潛在商戶	見上文	我們無法對此機遇的財務影響進行量化評估，原因為其無法與商戶的經營狀況及更廣泛的市場狀況等其他影響因素分開識別	我們無法對此機遇的財務影響進行量化評估，原因為其無法與商戶的經營狀況及更廣泛的市場狀況等其他影響因素分開識別
機遇－商戶回收	短／中期	商戶對廢物管理及回收方案的要求與日俱增。提供免費或低成本的廢物分流設施可降低商戶的營運成本，亦可成為商戶選擇租賃空間的決定因素之一	不適用	於2024/2025年度，領展已投入約190萬港元及內部員工成本，以加強廢物分類工作。其中包括購買設備及建立設施（如設置商戶回收站）、營運成本（如運輸成本），以及執行商戶宣傳及培訓計劃，以促進有效的廢物分類	我們預期於2025/2026年度將產生相若成本
機遇－綠色租約	短／中／長期	加入綠色租約條款，鼓勵商戶採取更好的節能及廢物管理措施	不適用	推行綠色租約目標已納入我們最近的與可持續發展表現掛鉤金融交易中。然而，由於此機遇的量化財務影響屬機密資料，我們無法披露相關影響	我們預期綠色租約推行目標將繼續是我們與可持續發展表現掛鉤金融交易中的重要範疇

社區

GRI 3-3, 413-1

HKEX B8, KPI B8.1, B8.2

重要性

強大而具韌性的社區是奠定長期業務表現的基礎。我們透過投資於社區福祉、共融與機遇，強化營運環境並建立持久的社會價值。

承諾與目標

- 維持顧客滿意度高於80%
- 每年撥出物業收入淨額最多0.25%的款項予慈善及社區活動
- 每年與跨界別持份者進行交流

我們的方針

- **社區營造**：將使用率低的空間活化為促進社區互動和參與的活力場所。
- **客戶體驗**：與商戶及顧客保持溝通，追蹤消費偏好及我們的服務水平。
- **社區支援**：與非政府組織合作，透過慈善捐贈及員工義工服務等針對性計劃，支援青少年、長者及弱勢群體。

進展

社區營造

- **社區營造項目**：2024/2025年度，我們於慈雲山中心、三聖商場、禾輦廣場、TKO Spot、南豐廣場及秀茂坪商場完成七個社區營造項目，將閒置區域改造為適合遊樂、運動及社交的共融空間，帶動人流並促進社區互動，尤其是青少年與長者群體。

新落成的慈雲山六樓戶外空間設有寬敞的连接平台，將五樓遊樂場與七樓空中花園無縫銜接，營造更佳的公共體驗。

- **體育參與**：第四屆領展「街坊車神挑戰賽」室內單車聯賽於香港六個商場舉行，吸引近15,000名市民參與，完成約20,000次騎行（累積騎行里數超過37,500公里），家庭組參與率上升333%，並透過20家非政府組織合作夥伴向長者市民捐贈價值10萬港元的餐券。

顧客體驗

- **顧客滿意度**：由外部顧問於香港進行的神秘顧客計劃顯示，顧客滿意度達88.5分（滿分100分），符合行業基準。為提升前線服務質素，我們設計並實施了一套含語音指引的新培訓素材，適用於保安、清潔及停車場管理員等各個崗位。
- **優化顧客體驗**：2024/2025年度，在德田街市推行的電子顧客關係管理系統令禮品兌換率上升21.5%，會員每週到訪率增加12.4%，使推廣更精準並協助商戶迎合顧客偏好。
- **品牌審核**：年度品牌觀感審核顯示，87%公眾對領展品牌持正面評價（2023/2024年度：85%）。

社區支援

- **領展「愛•匯聚計劃」：**2024/2025年度透過領展「愛•匯聚計劃」投放1,800萬港元，重點支援青少年及長者、社會共融與福祉。項目包括：
 - 新加坡長者互助支援計劃
 - 為多元族裔長者及照顧者提供表達藝術治療
 - 為基層學生提供的精神健康與職業探索活動
 - 透過創意及動物輔助治療為有特殊學習需要的學生提供支援
- 自2013年起，領展「愛•匯聚計劃」已於香港及新加坡投放1.58億港元支持逾300個項目，合作夥伴包括非政府組織、社企及社區團體。詳情請參閱[領展「愛•匯聚計劃」2024/2025小冊子](#)。
- **領展大學生獎學金：**邁入第十週年，本年度領展大學生獎學金向香港11所大學共220名學生頒發合共440萬港元獎學金。這項不設入息審查的獎學金，旨在鼓勵首代大學生追求學術卓越並積極參與社區事務。自2015年成立至今，我們已累計頒發1,820項獎學金，總金額達3,640萬港元。
 - **社福機構商戶：**於2024/2025年度，我們根據與香港房屋委員會訂立的福利租賃契諾，向香港112家非政府機構提供約524,000平方呎的空間。此外，我們以低於市場的價格出租30,500平方呎空間，相當於捐助額超過426萬港元。這些非政府機構包括社區中心、福利委員會、宗教團體及社會服務機構，並選址於策略性位置以方便當區居民使用。

- **場地贊助：**於2024/2025年度，向非政府機構及政府部門提供逾1,000日場地贊助－相當於捐助額340萬港元。活動包括公共健康推廣、教育及文化等項目。
- **領展可持續未來館：**自2023年4月開幕以來，已接待超過378,600人次參觀，舉辦超過680場導賞團及380個工作坊。我們與超過140個跨界別夥伴合作，包括非政府機構、社會企業、專業團體及學術機構，共同籌辦有關可持續糧食系統、循環經濟及社會共融的公共活動。
- **員工義工服務：**於2024/2025年度，共有593位領展員工貢獻2,660義工時數。義工活動包括節日主題探訪、籌款活動，以及為長者家庭進行編織活動。我們對員工積極為社區帶來正面影響深感自豪。
- **同區就業計劃：**我們於2022年在香港開展一項促進社會向上流動計劃，以增加同區就業機會並藉此增強個人能力。鑑於香港勞工短缺，我們於2024/2025年度暫停該計劃。請參閱我們的2023/2024年度可持續發展彙編以了解更多詳情。

政策

[領展慈善及社區參與計劃規則](#) (只提供英文版本)

最佳實務

GRI 2-25, 2-28, 3-3

HKEX B4, KPI B4.1

重要性

我們相信，積極參與當地、區域及國際網絡，能達到有意義的可持續發展影響力。參與可持續發展相關平台及倡議，可增強我們預測監管變化、影響標準制定及符合投資者期望的能力。

承諾與目標

- 支援符合我們原則及營運的國際可持續發展框架
- 積極參與當地及區域工作組，推動可持續發展標準及知識分享

我們的方針

我們透過以下方式為最佳實務的發展做出貢獻：

- 參與以可持續發展為重點的工作組、諮詢委員會及行業協會
- 透過簽署承諾支持全球及區域框架
- 業界夥伴合作加速房地產對可持續未來的貢獻

機構參與

機構	職位
香港	
商界環保協會	特邀會員；氣候變化商業論壇及循環經濟諮詢小組成員
免「廢」暢飲	工作組成員
香港綠色建築議會	黃金贊助會員
香港綠色金融協會	會員機構；可持續發展相關披露、政策和標準、粵港澳大灣區綠色金融聯盟及房地產工作小組會員
國際	
全球房地產可持續標準	亞洲標準委員會成員
國際財務報告準則基金會企業領袖網絡	全球倡導者
責任投資原則	房地產諮詢委員會成員

簽署與國際承諾

倡議	承諾詳情
聯合國全球契約	自2012年成為簽署方；恪守關於人權、勞工標準、環境及反腐敗的十項原則
婦女賦權原則	香港首個簽署的房地產投資信託基金；承諾在各業務層面推動性別平等
責任投資原則	自2017年成為簽署方；在投資決策中應用ESG原則
聯合國可持續發展目標	自2018年起保持策略性一致；焦點集中於第9、11及17項可持續發展目標
科學基礎目標倡議	2022年承諾淨零排放標準
Business Ambition for 1.5°C	自2022年成為成員；支持控制全球氣溫上升
城市土地學會綠色印記中心	自2023年成為成員；致力提升房地產業環境表現

進展

- 領展、AXA安盛和達信在香港綠色金融協會支持下，於2025年4月聯合發布《[可持續發展相連保險：鼓勵應對氣候風險](#)》白皮書（只提供英文版本）。
 - 該白皮書介紹了可持續發展相連保險——一種創新的財產保險方案，通過財務獎勵鼓勵企業採取積極氣候行動，以增強抵禦力。
 - 此合作是房地產與保險行業首度合作，應對氣候變化及加強防備意識。

展望未來

- 持續加強與國際及當地主要可持續發展網絡的聯繫
- 監測新興倡議，以評估參與機會及一致性
- 探索與外部持份者分享案例研究、方法及經驗的機會

政策

[持份者參與政策](#)（只提供英文版本）

[責任投資政策](#)（只提供英文版本）

供應鏈

GRI 2-6, 3-3, 308-2, 408-1, 409-1, 412-3, 414-1, 414-2

HKEX KPI B4.1, B4.2, B5, KPI B5.2, B5.3, B5.4, B6.4

重要性

我們實現可持續發展目標的能力，取決於供應商的表現和誠信。一個負責任且管理完善的供應鏈，能確保合規性、降低營運風險，並有助推動整個價值鏈產生積極的環境和社會效益。

承諾與目標

- 100%實施供應商行為守則及採購政策⁽¹⁾
- 每年度對關鍵供應商進行環境及社會合規審查⁽²⁾

我們的方針

- 篩選與引入：所有新供應商必須符合基本的財務、技術及ESG準則，並簽署確認遵守我們的供應商行為守則或同等標準。
- 可持續採購：我們優先考慮符合以下條件的供應商：

- 採用國際認可的可持續發展管理體系。
- 制定可持續發展政策及程序，並為員工提供相關培訓。

在可行情況下，我們優先採購符合以下條件的產品：

- 耐用且可重複使用。
- 具備能源及用水效益。
- 可回收及／或可回收含量高。
- 來自管理良好來源的木材及紙製品。
- 將環境、健康及安全危害降至最低的化學產品。
- 當地／區域生產的物料（在有提供的情況下）。

- 監測與合規：我們要求使用部門每年對第一級⁽³⁾關鍵供應商進行環境及社會合規審查，並持續監測以處理潛在違規行為。重大違規可能導致合約暫停或終止。

進展

- 與901家香港供應商、854家中國內地供應商及369家海外供應商於本年度內建立合作關係，主要服務範疇包括物業管理、工程維修及清潔服務等領域。
- 對香港、中國內地、澳洲及英國共71家第一級關鍵供應商進行環境及社會合規審查，這些供應商佔已批核合同總額的75%以上。
- 發現9家供應商存在不合規情況，其中涉及工作場所安全、勞工權益、職業道德及廢物管理等問題。沒有任何供應商被列為可持續發展高風險類別，亦未發現任何業務或供應商存在強迫或強制勞動的重大風險。
- 為我們的社區商場領達廣場進行了建築生命週期碳排放評估（從原料到施工現場），檢視影響大的材料以尋找更環保替代方案，並優化設計以減少碳足跡。
- 就香港資產提升及社區營造項目所使用的建築材料展開盤點檢討，以識別未來的可持續採購機會。

政策

[供應商行為守則](#)

[採購政策](#)（只提供英文版本）

⁽¹⁾ 適用於為我們擁有營運控制權的管理物業組合提供服務的供應商。

⁽²⁾ 關鍵供應商的定義為在該財政年度內獲批合約金額較高，且對物業營運具有重大影響的供應商。

⁽³⁾ 第一級供應商的定義為直接向領展提供商品、材料或服務的供應商。



綠 血 長 細

領展中心城

氣候變化之抵禦及適應

GRI 2-12, 3-3, 201-2
HKEX KPI A3.1, A4.1

重要性

極端天氣事件愈發頻繁及嚴重，對房地產構成重大風險。增強抵禦力對於保護資產價值、維持可保性，以及在氣候變化下管理未來估值影響至關重要。

承諾與目標

- 實施貫穿資產生命週期的長期氣候抵禦力策略
- 使氣候情景評估與領先科學及市場標準保持一致
- 將氣候風險納入投資、估值及保險流程中

我們的方針

我們已建立一個策略性氣候抵禦力框架，重點包括：

- **淨零碳排放轉型計劃：**我們已制定了穩健的減碳框架，以實現淨零碳排放目標並降低資產擱淺風險。
- **氣候情境評估：**我們定期對物業組合進行實體氣候評估，以識別高風險物業，並優先採取適應措施。
- **高風險物業適應措施：**我們實施資產專屬措施，包括實體改善工程、應對極端天氣或其他緊急事件的標準作業程序(SOP)，以及針對性維護。
- **社區範圍內的持份者協調：**我們與區議員、政府部門及社區中的其他物業管理者保持密切對話，以確保防洪緩解與應對措施方面能協調一致。
- **估值影響分析：**針對氣候風險升級對物業價值及市場流通性的影響進行策略準備。

進展

- 完善與氣候抵禦力相關的目標
- 啟動內部碳定價機制審查，以支持與減碳相關的決策
- 投資逾300萬港元用於防洪措施，包括58道防洪閘、28項管道改造／安裝及5台抽水泵（目標於2025年底前完成）
- 與AXA安盛就黃大仙中心北館進行可持續發展相連保險的概念驗證，結果顯示提升抵禦力可帶來潛在10-20%保費減免
- 因防洪設施得到改善，香港物業組合的全險保費降低了11.7%，水災損壞的分項賠償限額亦提高了一倍
- 已為我們的社區商場發展項目領達廣場完成個別的氣候風險評估，評估相關成本並將緩解措施納入建築設計。採取的措施包括使用淺色建築材料和低太陽能得熱玻璃以降低冷卻負荷，以及擴建排水系統的規模，以適應根據香港渠務署最新《雨水排放系統手冊》預測的降雨量增加及海平面上升

請參閱下圖，以了解我們目前的進展及後續步驟：

2019/2020年度	2020/2021年度	2021/2022年度	2022/2023年度	2023/2024年度	2024/2025年度	未來
 宏觀分析投資組合的CVaR	 試 行CRREM以 評 估 轉型風險	 大灣區沿海風 險的地理空間 分析  根據責任投資政策所需，對我們的 收購和開發項目進行氣候風險評估	 與保險承保人進行 氣候風險評估	 可持續發展相連保 險概念驗證與白皮 書	 深入探討特定 氣候風險，例 如熱浪  探討氣候風險 對估值的影響	

有關我們過往氣候風險評估的詳細結果，請參閱我們過去的可持續發展彙編。

氣候相關風險與機遇概要

我們的可持續發展及風險治理團隊負責識別關鍵氣候相關風險與機遇，並向高層管理人員及董事會匯報。監督工作由董事會轄下的審核及風險管理委員會（每季）與董事會轄下的可持續發展委員會（每季）負責，並向全體董事會進行匯報（每年兩次）。我們的財務及投資委員會在考量資產生命週期中與氣候相關及可持續發展的因素後，將領展的投資建議提交予董事會審批。

領展的行政管理團隊每名成員的評衡計分卡中均設有可持續發展和氣候相關表現的關鍵績效指標 — 20%的長期激勵與減碳目標掛鉤，同時根據各部門營運相關性和影響潛力設定具體的短期ESG關鍵績效指標。達成該類關鍵績效指標與其花紅派發掛鉤，並由我們的薪酬委員會負責監督。

這些風險及機遇亦會通過我們的《責任投資政策》及投資審批流程進行評估。風險按短期（0-1年）、中期（1-5年）及長期（5年以上）的時間跨度進行規劃，並據此制定相應的策略性緩解或適應措施。

雖然相關影響可能隨時間推移而演變，但基於我們的抵禦力策略，我們目前預計氣候風險及機遇不會對財務表現或現金流造成重大影響。

實體風險

風險類別 時間範圍	風險描述	當前及潛在財務影響	主要緩解措施
洪災／風暴 短／中期（急性）及 長期（慢性）	因暴雨、颱風及海平面上升導致的洪災可能對領展的物業造成實體損害，並可能對領展的前線員工及／或顧客造成傷害，繼而可能導致業務中斷，影響營運持續性，並有損整體購物體驗	- 保險保費因極端事件頻發及保險損失增加而持續上升 - 未包含在保險承保範圍內的資產損壞及損失 12項資產的氣候風險估值可參閱我們2023/2024年度的《可持續發展彙編》中安盛實體風險評估的結果	更多主要調節措施的概述，請參閱本報告第48頁

轉型風險

風險類別 時間範圍	風險描述	當前及潛在財務影響	主要緩解措施
能源需求 中／長期	隨著全球暖化導致氣溫上升，我們預期物業組合的供冷需求及用電量將會增加	- 隨著氣候變化加劇，我們預期風險影響將會增加。業界對這些影響，尤其是長期影響的理解仍有限。我們將隨著氣候預測模型的改進定期重新評估 - 我們在香港設有中央空調系統的零售物業組合全面實行的能源管理系統，正透過人工智能演算法及迴歸分析方法優化製冷機組的運作。這些方法考慮了近實時室外氣溫、預測負載配置及回風溫度，以設定節能點，從而提高長期能源效益及節省成本的策略	請參閱 溫室氣體排放 部分

風險類別 時間範圍	風險描述	當前及潛在財務影響	主要緩解措施
政策及法律 短／中期	隨著世界各國碳稅政策的實施，全球碳稅價格普遍呈現上升趨勢，如不採取節能措施，我們預期業主的電費將會大幅增加	- 在我們的物業組合中，新加坡和中國當前受到最大影響 - 在新加坡，碳稅從每公噸二氧化碳當量5新加坡元（2019至2023年）提高到25新加坡元（2024-2025年），導致碳收費增加了五倍 - 在中國，一些物業根據其相應省份的耗電量基線而面臨額外的碳費用 - 在我們的物業組合中，新加坡和中國預期將受到最大影響 - 在新加坡，碳稅將在2026至2027年上升到每公噸二氧化碳當量45新加坡元，預計到2030年將達到每公噸50-80新加坡元。這將導致電力公司的碳費用增加三倍。為降低未來的成本，我們正積極實施節能措施 - 在中國，隨著國家碳排放交易計劃的建立，更多物業將可能被徵收更高的碳稅。此發展可能會為我們的業務帶來更大的財務影響	請參閱溫室氣體排放部分
中／長期	愈趨嚴格的碳監管及由此產生的訴訟風險	- 合規成本提升 - 訴訟成本增加 - 罰款及判令導致對產品及服務的需求減少	- 緊貼營運地區的最新ESG監管制度 - 定期檢討我們的責任投資政策，以納入更嚴格的盡職審查程序，並確保在投資過程中遵守最新的ESG及氣候法規

風險類別 時間範圍	風險描述	當前及潛在財務影響	主要緩解措施
技術 中／長期	轉用更低碳排放及／或可再生能源技術的成本	- 技術投資成本增加 - 新技術及替代技術的研發開支增加 - 採納／部署新的節能低碳措施及程序的成本	- 從策略角度考慮現有設備報廢前的生命週期，並優先通過重新校驗及自動化提升效率，盡量減少不必要的廢物 - 在系統及設備升級期間，優先採購能效標準超出合規水平的高性能設備
市場 短／中期	價值鏈持份者對減碳的需求日益增加	- 投資者偏好轉變導致撤資 - 可用資本減少	- 定期與持份者溝通，特別是政府、商戶及投資者，以了解及管理他們的期望 - 與我們的商戶及供應商合作並協助他們減少碳足跡 - 向商戶免費提供能源審計 - 商戶裝修手冊 - 優先與提供節能低碳產品及服務的供應商合作 - 綠色租約
聲譽 短／中期	公眾對減碳工作的需求日益增加	聲譽受損及／或失去社會許可導致收益減少	展示在抵禦氣候變化方面的領導力，早前承諾於2035年提早實現淨零碳排放目標，較香港政府的承諾超前15年，以及我們根據SBTi淨零碳排放標準，並獲得了SBTi的批准的近期（2032年）和長期（2050年）減排目標

氣候相關機遇

機遇類別 時間範圍	氣候相關機遇	潛在財務影響
綠色建築 短／中期	一些地區政府可能會要求建築獲得能源評級，甚至達到一定水平。此外，部分商戶會傾向選擇租用能效更高的建築	目前，還沒有明確的市場跡象表明，獲得更高能源評級或更優異的綠色建築認證的建築會獲得溢價。需要進一步的市場發展以在這領域觀察到實際的經濟影響
	節能措施可幫助我們取得更高評級的綠色建築認證	- 固定資產價值增加，如高評級的節能建築 - 商戶轉為偏好可持續建築令租金價值增加 - 以非可持續方式建造或管理的建築將出現棕色折讓
能源來源 中／長期	使用低碳排放能源	溫室氣體排放以及預期碳稅／定價的風險減少
節能 短／中期	節能措施可降低電費	2024/2025年度，領展在香港、中國內地和新加坡的物業投資超過1.51億港元用於節能措施。此投資水平近年來保持穩定 - 香港的物業組合在節能措施完成後，預計每年可節省約4,370兆瓦時，相當於超過600萬港元的電力成本 - 自2010年以來，我們已於香港的物業組合中投資超過13.18億港元用於節能措施，減少了46.1%的用電量，節省了超過5.66億港元的電力成本 - 考慮到空調設備的平均壽命，未來的財務影響將大致相近。在規劃下一階段的能源改進方案時，我們將進一步研究
抵禦 短／中期	採納抵禦規劃	- 透過抵禦規劃提升市場估值 - 保險保費因實體氣候風險抵禦力提升而降低 - 減少在惡劣天氣情況下的潛在損害及整改成本
財務 中／長期	獲取資本及新市場	- 於ESG方面的傑出表現可增加以較低成本獲取資本的機會，如透過與可持續發展表現掛鈎的工具 - 加強進入新市場的準備，尤其是對ESG合規性要求較高的已發展地區，從而增加收入

目標

關注領域	基線年度	範疇一及二碳排放	範疇三碳排放
轉型風險	2018/2019年度	- 於2025/2026年度將碳排放強度減少25% - 於2035年全面採用可再生能源⁽¹⁾	—
		於2035年達致營運淨零碳排放	—
	2021/2022年度	於2032年將絕對排放量減少50.4%	於2032年將燃料和能源相關活動以及下游租賃資產的絕對排放量減少30%
		於2050年將絕對排放量減少90%	於2050年將絕對排放量減少90%
		於2050年實現價值鏈溫室氣體淨零碳排放	
實體風險	—	- 為我們物業組合進行氣候風險評估，並制定抵禦氣候變化之相應策略 - 與投資者及地區級政策制定者合作，制定全面抵禦氣候變化之策略	

⁽¹⁾ 透過項目內可再生能源現場發電及對外採購、可再生能源證書採購及可再生能源直接投資，以抵消我們的用電足跡。

指標類別	指標	單位	2024/2025年度	2023/2024年度	2022/2023年度
能源管理 ⁽¹⁾	能源總耗量	千兆焦耳	1,045,279	985,542	889,196
	按總樓面面積計算的用電強度	千瓦時／平方米	61.1	61.4	59.7
溫室氣體排放 ⁽¹⁾	範疇一排放	公噸二氧化碳當量	7,594	8,712	14,268
	範疇二排放	公噸二氧化碳當量	122,876	119,564	107,844
	範疇三排放	公噸二氧化碳當量	472,401	518,927	482,587
	按總樓面面積計算的碳排放強度 (範疇一及二)	公噸二氧化碳當量／ 平方米	0.0280	0.0289	0.0294
氣候相關風險	涉及洪災相關保險索賠的物業	數目	1	17	0
氣候相關機遇	按總樓面面積計算獲認證的綠色建築	%	97.7	97.7	97.3
	來自可持續融資的債券及貸款融資比例	%(按價值計算)	22.9	27.4	25.1
	已安裝太陽能板的物業	數目	53	43	35
	項目內太陽能板所產生及消耗的電量	兆瓦時	2,997	2,276	800
	上網電價計劃產生的收入	千港元	7,297	5,243	3,198
	項目外可再生能源所消耗的電量	兆瓦時	22,909	20,252	14,145
	電動汽車充電站 ⁽²⁾	數目	3,659	1,796	769
資本部署	節能措施的資本開支	千港元	151,898	122,005	170,625
	防洪緩解及適應措施支出	千港元	~3,000	~5,000	<100
	氣候風險識別及評估的研發開支	千港元	–	259	–

展望未來

- 全面納入氣候適應措施至我們的社區商場發展項目領達廣場，並擴展風險評估至未來個別項目
- 試行內部碳定價機制，為投資及翻新的決策提供依據
- 完善抵禦力投資評估，使其與保險定價及資產估值趨勢保持一致
- 加強各區域應對氣候災害的標準作業程序

政策

氣候變化及能源政策 (只提供英文版本)

⁽¹⁾ 根據內部審核結果並依據《溫室氣體核算體系》標準定義，Queen Victoria Building、The Galleries及Strand Arcade已從我們的營運控制報告範圍中移除。我們確認領展並不擁有在相關物業實施營運政策的全部權限。因此，相關物業的能耗數據應予剔除，其產生的排放量不再納入於我們的範疇一及二報告範圍內，改歸類為範疇三排放。為保持海外資產組合數據的一致性，歷史數據亦已進行追溯調整。

⁽²⁾ 涵蓋整個物業組合。

溫室氣體排放

GRI 3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5
HKEX A1.1, A1.2, A1.5

重要性

建築環境產生的碳排放是氣候變化的主要驅動因素。減少排放不僅能增強資產韌性，協助我們應對監管要求，並與持份者對低碳績效的需求保持一致。

承諾與目標

關注領域	基線年度	耗電量	範疇一及二碳排放	範疇三碳排放
營運淨零碳排放	2018/2019年度	於2025/2026年度將用電強度減少5%	於2025/2026年將碳排放強度減少25%	—
		於2035年將用電強度降低30%	於2035年全面採用可再生能源 ⁽¹⁾	—
		—	於2035年達致營運淨零碳排放	—
SBTi淨零排放標準	2021/2022年度	—	於2032年將絕對碳排放量減少50.4%	於2032年將燃料和能源相關活動以及下游租賃資產的絕對碳排放量減少30%
		—	於2050年將絕對碳排放量減少90%	於2050年將絕對碳排放量減少90%
		—	於2050年實現價值鏈淨零碳排放	

⁽¹⁾ 透過項目內可再生能源現場發電及對外採購、可再生能源證書採購及可再生能源直接投資，以抵銷我們的用電足跡。

我們的方針

- 涵蓋範圍與標準：排放數據依據《溫室氣體核算體系》(GHG Protocol)匯報，並經第三方驗證。我們參考ISO 50001、香港機電工程署網上能源基準工具、香港綠色建築議會基準和節能工具、澳洲國家建築環境評估系統(NABERS)能源評級及英國能源效率證書(EPC)評級，以協助我們的能源目標設定與績效評估。
- 能源效益：通過優化與科技應用提升能源效益將繼續成為我們的首要任務。
- 可再生能源現場發電：我們積極評估在整個物業組合中安裝和營運可再生能源系統的技術與財務可行性。
- 可再生能源採購：我們會定期審視在我們物業組合中採購可再生能源的市場可用性、成熟度和價格範圍。我們的採購方式因地區和物業類型而異。在可行情況下，我們優先向會提供或計劃採用更潔淨燃料組合的電力供應商採購電力，以減少排放。

	香港	中國內地	新加坡	澳洲	英國
可再生能源採購	市場上未有供應	計劃中	市場上未有供應	部分採用	已採用
非細網式能源屬性證書採購	計劃中	計劃中	計劃中	不考慮	不考慮

- 碳抵銷：我們正在評估針對剩餘排放的長期碳抵銷策略。這包括評估抵銷品質、採購標準，以及投資碳移除項目，以根據SBTi要求逐步減少對碳抵銷的依賴。
- 持份者整合：我們的減碳目標與可持續發展表現掛鉤金融、風險管理系統和高級管理人員薪酬平衡計分卡緊扣。

進展

- 用電及碳排放強度：我們將在2025/2026年度實現5%用電強度和25%碳排放(範疇一及二)強度的減幅，目標進展如下：

物業組合	與重設基線 相比的變動	2024/2025年度	2023/2024年度	2018/2019年度 (重設基線)
單位	%	千瓦時／平方米	千瓦時／平方米	千瓦時／平方米
香港	-6.7	54.3	55.8	58.3
中國內地 ^{(1), (2)}	-4.1	86.9	88.5	90.7
海外 ^{(1), (3)}	-44.3	69.8	74.8	125.2
集團總計	-4.2	61.1	61.4	63.8

物業組合	與重設基線 相比的變動	2024/2025年度	2023/2024年度	2018/2019年度 (重設基線)
單位	%	公噸二氧化碳當量 ／平方米	公噸二氧化碳當量 ／平方米	公噸二氧化碳當量 ／平方米
香港	-29.7	0.0223	0.0244	0.0318
中國內地 ^{(1), (2)}	-19.4	0.0509	0.0529	0.0632
海外 ^{(1), (3)}	-47.8	0.0305	0.0341	0.0584
集團總計	-21.0	0.0280	0.0289	0.0354

⁽¹⁾ 自本年度起，領展已根據《溫室氣體核算體系》最新澄清指引，全面檢視並統一化物業組合中的輸配電(T&D)損耗核算方法。此調整導致中國內地物業組合的核算用電量增加約+2.40%，新加坡物業組合則減少約-0.45%，集團整體淨影響約為+0.59%。此方法優化未對歷史數據進行重述。

⁽²⁾ 隨著我們收購上海七寶領展廣場剩餘的50%權益，該物業的消耗數據將自2024/2025年度起重新納入我們的營運控制範圍。相應地，排放量將歸類為範疇一及二排放，而非先前劃分的範疇三排放。

⁽³⁾ 經內部審核，並根據《溫室氣體核算體系》的相關定義，Queen Victoria Building、The Galleries以及Strand Arcade已被移出我們的營運控制報告範圍。我們確認領展在上述物業中並不具備全面實施營運政策的權力。因此，上述物業的能耗數據應予剔除，其產生的排放量不再納入於我們的範疇一及二報告範圍內，改歸類為範疇三排放。為保持海外物業組合數據的一致性，歷史數據亦已進行追溯調整。

- **物業組合碳足跡：**根據香港證券及期貨事務監察委員會發表的《致持牌法團的通函：基金經理對氣候相關風險的管理及披露》第19項計算我們的碳足跡。

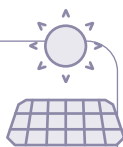
2024/2025年度範疇一及二排放總量	公噸二氧化碳當量	130,470
物業總值 (100%基礎) ⁽¹⁾	百萬港元	209,611
物業組合的碳足跡	公噸二氧化碳當量／百萬港元	0.622

- **區域協調：**於新加坡舉辦減碳研討會，匯聚香港、中國內地及新加坡團隊參與。會議探討技術挑戰、核算方法及最佳實務，並將香港的技術專長推廣至集團層面，同時探索可再生能源及碳投資機會以加速實現淨零碳排放的轉型。各地區均承諾採取切實可行的後續行動。
- **節能措施：**香港及新加坡團隊承諾實施額外節能措施，預計可分別減少830兆瓦時及300兆瓦時用電量，協助我們邁進2025/2026年度的目標。
 - 在德田廣場及秀茂坪商場試用量子優化裝置以減少配電損耗，測量與驗證報告預計於2025年6月完成。
 - 完成物業組合內10台符合生命周期規劃的冷水機組更換工程以提升能源效率。
 - 優化新加坡裕廊坊的製冷機系統，預計每年可節省1,448兆瓦時用電。
 - 在香港34項物業透過冷卻塔設定點的季節性調整，以強化建築管理系統控制。
 - 透過管道清洗及更換過濾器提升香港物業組合的冷凍水系統效能。
 - 在中國內地領展中心城的玻璃穹頂安裝隔熱膜，提升使用者舒適度的同時降低製冷需求。
- **能源效益措施：**我們在2024/2025年度內實施了多項節能方案以提升營運效益：
 - 於香港及新加坡物業組合投資逾1.41億港元，用於能源效益項目，預計每年可節省用電約5,818兆瓦時。
 - 已完成在香港54個配備中央空調的物業全面推行人工智慧驅動的EMS以優化冷水機組運作。根據其中25個完整年度運行數據的物業顯示，全年淨節能達4.37%。
 - 於香港24個停車場安裝動感照明系統以提升能源效益。
- **商戶聯繫：**由於直接計費模式限制，我們難以取得香港商戶的能源數據。為改善數據收集，我們已在45項物業安裝電力分析儀。與中電集團合作，我們於2024/2025年度為8間商戶店鋪提供免費能源審計，在其租期內找出可行的節能方案。我們同時持續透過綠色租約計劃、裝修手冊及商戶學堂推廣最佳實務。

⁽¹⁾ 僅適用於納入2024/2025年度範疇1及2排放核算的物業。

■ 項目內可再生能源發電：

於2024/2025年度，我們已完成第五批太陽能板安裝工程，涵蓋以下10項物業：



- | | |
|---------|-------------------|
| ■ 朗屏商場 | ■ 耀安停車場 |
| ■ 大興商場 | ■ T Town South停車場 |
| ■ 美林商場 | ■ 愛東商場 |
| ■ 彩雲停車場 | ■ 天澤商場 |
| ■ 曉麗商場 | ■ 長發廣場 |

作為香港最大私營太陽能發電系統營運商之一，我們現時於53項香港物業營運58套太陽能發電系統，總裝機容量超過4.5兆瓦。於2024/2025年度，這些系統共發電2,997兆瓦時，較去年增長超過30%。我們的太陽能系統每年所產生的可再生能源佔領香港總用電量約3%。

我們正在推進中國內地佛山、東莞及嘉興物流倉儲設施的太陽能板安裝工程（預計17兆瓦總裝機容量及每年1,547兆瓦時發電量），並已完成新加坡宏茂橋坊的太陽能板安裝工程（預計每年47兆瓦時發電量）。

■ 可再生能源採購：

- 自2021/2022年度起：位於英國的The Cabot實現整棟大樓用電完全來自可再生能源。
- 自2022/2023年度起：位於悉尼的151 Clarence Street及347 Kent Street實現業主管控區域用電完全來自可再生能源。
- 自2023/2024年度起：位於悉尼的126 Phillip Street、388 George Street及位於墨爾本的567 Collins Street實現業主管控區域用電完全來自可再生能源。

■ 內部碳定價：開展了一項關於內部碳定價作為優化及推動減碳投資工具的研究。研究包括與區域及全球同業進行基準比較，並評估合適的工具，包括碳費及影子價格等。

■ 電動車充電設施：我們已達成於2024年底安裝3,000個電動車充電站的目標。截至2025年1月，我們與9家充電服務供應商合作，在香港121個停車場營運3,109個電動車充電站。

展望未來

我們將持續透過策略性投資及能力建設加強所有市場的減碳路線圖：

- 技術優化：於所有區域中心進行客製化評估，以識別未來5至10年的節能機會，包括為各類資產提升照明、製冷機組及控制系統。
- 中期策略檢視：啟動集團層面的減碳策略審查，以確保與2035年營運淨零碳排放目標一致，同時考量最新排放趨勢及績效成果。
- 擴展物業組合的太陽能：於香港19項物業安裝輕型或柔性太陽能板，使70個太陽能發電系統總裝機容量達至約6.9兆瓦。完成新加坡裕廊坊的太陽能安裝（0.7兆瓦），並推進中國內地物流倉儲設施的可再生能源項目。
- 內部碳定價：試行內部碳定價評估工具，以指導未來減碳及能源效益方案的投資決策。
- 市場參與：根據當地市場成熟度及政策變化，探索更多可再生能源及碳信用採購機會。

政策

[氣候變化及能源政策](#)（只提供英文版本）

用水管理

GRI 3-3, 303-1, 303-2

HKEX KPI A2.4, A3.1

重要性

水是有限且日益緊張的資源。有效的用水管理可減少環境影響、確保符合法規要求，並在氣候不確定性和資源成本上升的情況下建立長期韌性。

承諾與目標

- 於2035年將一般用水⁽¹⁾強度（每平方米）減少10%（與2018/2019年度基線相比）

我們的方針

- 節約用水與效率提升：**我們透過安裝節水裝置、在香港大部分物業使用海水沖廁，以及在可行情況下重用雨水及冷凝水作灌溉和沖廁用途，以減少用水量。
- 監測與控制：**我們運用水錶及分戶水錶系統追蹤營運及裝修期間的用水情況，並採用物聯網傳感器及漏水檢測工具管理風險和減少浪費。
- 水質保證：**我們參與香港水務署的大廈優質供水認可計劃，以確保符合規例並保障水質。
- 持份者參與：**我們透過裝修手冊及管理規則指引商戶採用節水裝置及避免污水污染。

- 在新加坡的AMK Hub，我們將所有廁所水龍頭更換為高效能裝置，使水流速度從每分鐘1.9公升降至0.7公升，用水效率提升63%。該計劃有助節約用水及推動可持續資源管理。
- 為香港11項物業取得大廈優質供水認可計劃證書。
- 有關其他用水管理措施的詳情，請參閱[可持續發展彙編2023/2024](#)。

展望未來

- 重新探討用水管理目標
- 於旗下物業組合實施更多節水措施
- 進一步完善水錶系統，區分冷卻塔用水與一般用水，以提高數據追蹤的準確性

進展

- 於2024/2025年度，集團一般用水強度降至0.210立方米／平方米，相比2018/2019年度基線低22%，超出了我們10%的節約目標。集團成果主要來自香港投資組合中的一般用水節約措施，香港投資組合2024/2025年度一般用水強度更比2018/2019年基線水平低35%。
- 自2018/2019年度，我們的投資組合在內地及海外擴展。這些地區的平均一般用水強度較高，在某些物業冷卻塔水與一般用水更沒有分開測量方式。我們近年逐漸加強了測量系統，現已近乎在所有物業能夠分開測量一般用水量，僅剩兩項物業尚未安裝分錶。

政策

[水資源政策](#)（只提供英文版本）

⁽¹⁾ 一般用水包括清潔、沖洗、食用、灌溉及其他次要用途，但不包括冷卻塔用水。

廢物管理

GRI 3-3, 306-1, 306-2
HKEX A1, KPI A1.6, A3.1

重要性

廢物處理面臨日益嚴峻的營運、監管及聲譽風險。有效管理不僅能減少排放和控制成本，還能提升政策合規性並符合投資者期望。

承諾與目標

- 於2035年回收／循環利用超過50%一般廢物⁽¹⁾
- 運往堆填區的有機廢物減至零：於2026/2027年度，為香港100%的鮮活街市及零售物業⁽²⁾提供有機廢物回收服務
- 於2025/2026年度，將領展旗下物業所產生的一次性塑膠減至零

我們的方針

- 廢物分類：**鑑於商戶產生的廢物佔總棄置量超過九成，廢物分類是我們的首要重點。我們提供廢物分類設施，並透過培訓與合作，推動商戶及顧客的行為改變。
- 減少廢物：**我們在營運中致力減少即棄塑膠的使用，並積極與商戶及顧客合作，推廣減廢與負責任消費。
- 循環經濟：**我們與初創企業及具有前瞻性的製造商合作，試行及擴展循環經濟解決方案，包括廢棄物料的再造利用，以及減少一次性即棄物品的使用。

我們根據法例規定管理建築及翻新所產生的廢物，包括實施負責任的廢物分類和管理措施，旨在避免、減少、重用、回收和循環利用廢物。

進展

- 廢物回收／循環利用進展：**整體廢物回收／循環利用率提升至27.0%。在香港，透過加強廢物分類設施及持續與商戶合作，回收率從去年19.8%提升至26.5%；中國內地提升至29.6%，海外物業組合則增至23.8%。
- 商戶回收站：**在2024/2025年度，於24個物業實施商戶回收站，並根據商戶反饋改善照明及指示標誌。目前在香港共有40個物業設有此類回收站。

- 有機廢物收集：**在香港新增6個物業提供有機廢物收集服務，目前84.6%的鮮活街市及零售物業⁽²⁾已參與有機廢物回收計劃。
- 商戶回收挑戰計劃：**將廚餘回收大作戰計劃擴展至4個新增物業，包括2個由鮮活街市營運商管理的物業。過往參與計劃的物業，在計劃結束6個月後仍能維持75%的回收率。
- 廢物審計：**與特選餐飲及超市商戶進行廢物審計，識別有機物及塑膠回收潛力，並透過互動工作坊分享結果，以共同制定未來計劃。
- 廢物分流量：**香港一般廢物回收／循環利用量達12,208公噸。若考慮都市固體廢物收費可能恢復實施，將相當於每年節省約港幣440萬元⁽³⁾成本。
- 有機廢物回收：**從60個物業運送約2,651公噸有機廢物至O-Park，相當於減少1,326公噸⁽⁴⁾碳排放。
- 剩食轉贈：**透過非政府機構合作夥伴以飯餐及食物包形式，向本地社區捐贈約173公噸剩食。
- 膠樽回收：**透過入樽機於香港回收超過2,490萬個膠樽（去年為1,550萬個），並試行環境保護署智能回收箱以追蹤回收行為。

⁽¹⁾ 一般廢物包括領展於其擁有營運控制權的物業處理的有機廢物、無機廢物及可回收廢物（包括任何商戶的廢物），但不包括建築廢物及有害廢物。

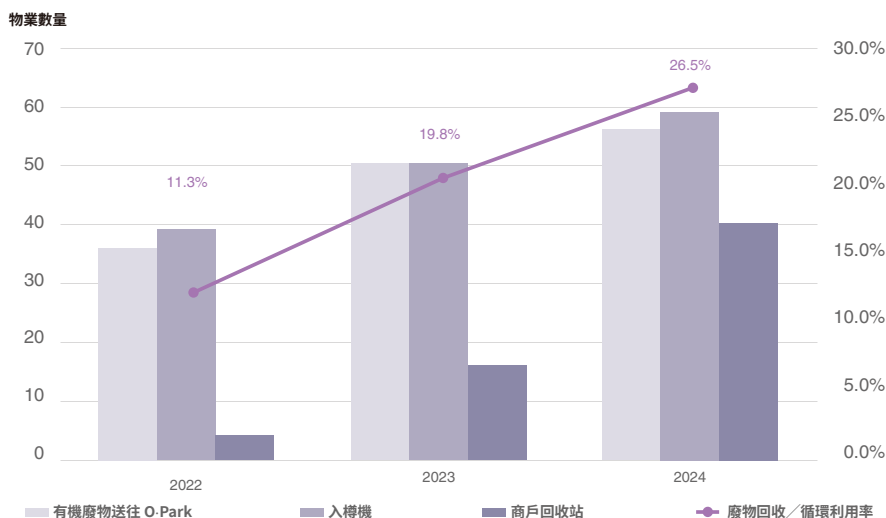
⁽²⁾ 不包括內部樓面面積小於50,000平方呎之物業。

⁽³⁾ 成本節省是基於香港都市固體廢物收費計劃建議的每公噸365港元按重量收費計算。

⁽⁴⁾ 有機廢物排放因子數據來自香港環保署O-Park的數據報告。

香港地區 – 廢物管理設施概況

擴展廢物分流及收集設施顯著提升了廢物回收／循環利用率。



- 其他可回收物：支持收集其他可回收物，如充電電池、舊衣物，以及利是封和月餅盒等季節性物品。
- 循環經濟 — 玻璃磚：與碧瑤及Tiostone合作，將6,480公斤回收玻璃轉化為13,500塊鋪路磚，安裝於美利樓。
- 循環經濟 — 紙巾：與Mil Mill合作，將4個物業共1,205公斤使用過的紙手巾升級再造為新紙巾，相當於減少5,784公斤碳排放。⁽¹⁾

廢物管理相關風險及機遇

我們透過風險管理程序，識別了以下的短期、中期及長期廢物管理相關風險及機遇。短期（0至1年）風險是指我們可預見及可管理的風險，而中期（1至5年）／長期（5年以上）風險則有不確定性，並有可能加劇。該等風險及機遇的現時及預期影響亦通過相應策略措施進行闡述。在可單獨識別的情況下，我們將提供該等風險及機遇的量化財務影響。

鑒於我們應對廢物管理相關風險及機遇的策略，我們預期我們的財務表現及現金流量於短期、中期及長期內不會發生變化。

展望未來

- 繼續擴展整個投資組合的商戶回收站及有機廢物回收網絡
- 與更多連鎖餐飲及超市商戶進行廢物審計，以制定減廢分流策略

政策

[廢物政策](#)（只提供英文版本）

⁽¹⁾ 廢紙排放因子數據來源：香港環保署與機電工程署聯合發布的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》（2010年版）。

類別	時間範圍	風險／機遇描述	主要緩解措施	現時財務影響	預期財務影響
風險一 預期的法規導致廢物管理成本增加	短／中期	香港預計於未來實施都市固體廢物收費，其可能增加商戶的營運成本及影響其財務健康	領展已設置廢物分流設施，商戶可利用有關設施避免廢物送往堆填區，從而減輕都市固體廢物收費的負擔	於2024/2025年度，領展投入約190萬港元及內部員工成本，以加強廢物分流工作。投資包括設備購置及設施設立，如商戶回收站，以及運輸成本及執行商戶意識培訓計劃的營運成本，以促進有效的廢物分類	在香港，超過九成的一般廢物由商戶棄置。於2024/2025年度，處置的廢物達33,900公噸。一旦都市固體廢物收費生效，這相當於每年1,230萬港元 ⁽¹⁾ 的費用。根據污染者自付原則，商戶須通過購買預繳式指定袋承擔此額外成本
風險一 增加廢物管理的法規而造成商戶及／或持份者之間的混亂行為	短／中期	對廢物管理法規了解不足可能導致不當的回收做法	領展的物業管理團隊定期與商戶溝通，提醒他們注意回收的最佳做法。我們亦通過商戶學堂及CONNECTION活動提高商戶對廢物管理主題的認識	承辦商需要提供人手及財務資源以糾正不當的回收做法。由於此財務影響已納入領展與承辦商的協議中，因此無法單獨識別	我們預期此財務影響不會發生重大變化
機遇一 滿足商戶期望	短／中期	商戶對廢物管理及回收的要求與日俱增。為商戶提供免費或低成本的分流設施可降低商戶的營運成本，亦可成為商戶選擇租用空間的決定因素	不適用	於2024/2025年度，領展投入約190萬港元及內部員工成本，以加強廢物分流工作。投資包括設備購置及設施設立，如商戶回收站，以及運輸成本及執行商戶意識培訓計劃的營運成本，以促進有效的廢物分類	我們預期於2025/2026年度產生相若成本
機遇一 推動循環經濟轉型	短／中／長期	推動當地循環經濟轉型可能會為廢物分流提供創新解決方案，並引入新可持續材料或服務供使用	不適用	於2024/2025年度，我們投入167,200港元，將6,480公斤回收玻璃轉化為13,500塊鋪路磚，安裝於美利樓	我們預期於2025/2026年度產生相若成本

⁽¹⁾ 假設都市固體廢物收費已生效，處置都市固體廢物於垃圾堆填區的按重量收費為每公噸365港元。

生物多樣性

GRI 3-3

HKEX KPI A3.1

重要性

生物多樣性為生態系統提供關鍵服務—從水質過濾到空氣淨化—並為我們的業務及社區創造長期價值。我們致力減少不利影響，並在可行情況下作出貢獻。

承諾與目標

- 100%的新開發及再開發項目進行生物多樣性評估
- 維持投放超過70%的園藝投資總額於種植本地植物上

方針

我們定期評估資產生命週期中的自然相關風險與機遇。

- 收購階段：**根據我們的生物多樣性政策及責任投資政策，我們將生物多樣性風險與機遇評估納入盡職調查的一部分。
- 規劃、設計及建造階段：**我們進行生態影響評估，並推動可持續材料的使用。
- 營運及維護階段：**我們透過資源保育減少對生物多樣性的影響，並與社區及環保夥伴協作。
- 裝修及翻新階段：**我們將生物多樣性融入社區營造計劃，例如綠色屋頂、本地植物種植及以社區為本的綠色空間。

我們所有物業均位於市區，並概無位於或毗鄰具高生物多樣性價值的保護區，包括但不限於世界遺產所在地、具特殊科學價值地點(SSSI)及國際自然保護聯盟(IUCN) I-IV類保護區。

- 於2024/2025年度，在樂富廣場新增一個蝴蝶園，並擴建了秀茂坪商場及慈雲山中心現有的蝴蝶園。我們與鳳園蝴蝶保育區合作，目前在香港維護九個認證蝴蝶園。
- 透過我們少數股東持股的IGO物業組合(澳洲)，我們與悉尼海洋科學研究所合作支持了一項海底海藻修復計劃。

展望未來

- 於沙角商場設立新的蝴蝶園
- 擴建彩明、啟田及頌安商場的蝴蝶園

政策

[生物多樣性政策](#) (只提供英文版本)

進展

- 於2024/2025年度，87.6%的香港園藝種植投資總額投放在種植本地植物上。
- 於2024/2025年度，在香港物業組合投放超過600萬港元於園藝保養及管理。
- 已將生物多樣性優化措施納入領達廣場的景觀設計當中。該設計將實施超過60%的當地物種比例，並採用多層次種植結構及多種吸引蝴蝶的物種。



績效 和報告

慈雲山中心

獎項及肯定

我們積極參與各類可持續發展評級，並獲納入多項評估企業可持續發展表現的指數。我們的持續努力在本地及國際領域均獲得多項認可。

道瓊斯可持續發展亞太指數



我們自2013年起獲納入道瓊斯可持續發展亞太指數成分股之一。我們亦為首家躋身該指數的香港上市房地產投資信託基金。

GRESB



自2013年起，我們連續第十三年獲得「綠星」(Green Star)評級，並自2020年以來，連續五年在公開披露範疇中獲得最高的「A」評級。在2024/2025年度，我們獲得了四星級評級。

MSCI



我們於2024/2025年度獲得MSCI ESG評級的「BBB」級別。

富時社會責任指數系列



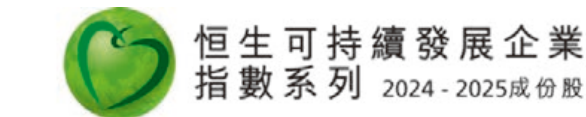
自2013年起，我們獲納入備受認可的富時社會責任指數。我們亦為首家獲選的香港上市房地產投資信託基金，足證我們符合國際公認的社會責任標準。

Sustainalytics ESG風險評級



於2024/2025年度，我們在Sustainalytics ESG風險評級中被評定為「可忽略風險」，顯示我們因ESG因素而遭受重大財務影響的風險甚低。

恒生可持續發展企業指數系列



自2015年起，我們一直是恒生可持續發展企業指數系列的成分股。於2024/2025年度，我們獲得「AA」評級。

於2024/2025年度，我們獲得多項獎項，以表彰我們在ESG表現方面的持續進步：

環境相關獎項

美國能源工程師協會	亞太地區企業能源管理獎
中華電力 創新節能企業大獎	2024年創新方案大獎－卓越大獎 (企業／政府部門)
環境及生態局 戶外燈光約章	- 鉑金獎 - 海濱匯 - 鑽石獎 75項物業
環境保護署 2023/2024年度工商業廢物源頭分類獎勵計劃	- 鑽石獎 - 海富商場 - 金獎 - 廣源商場 - 銀獎 3項物業 - 銅獎 10項物業 - 優異獎 22項物業 - 進步獎 9項物業
香港綠色建築議會 香港綠建商舖聯盟大獎2024	- 年度最綠模範商場－最終入圍 - 樂富廣場 - 年度合作項目 (行為轉變) 大獎 - 廚餘回收大作戰 - 廢物管理－卓越綠色實踐獎 - TKO Spot
朝聞通媒體 PR Awards 2024	- 最佳公關活動 (ESG類別)－銅獎 「拼『減』環保大行動」領展廚餘回收比賽
香港環境卓越大獎 2023年度得獎名單	- 物業管理 (工商業組別)－銀獎 - 樂富廣場

社會相關獎項

癌症基金

2024年粉紅革命

- 十大籌款公司

平等機會委員會

通用設計嘉許計劃2024/25

- 金獎
 - 黃大仙中心
 - 樂富廣場
 - 禾輦廣場
 - 赤柱廣場
 - 何文田廣場

HR Asia

HR Asia亞洲最佳企業僱主獎2024

- 2024年多元化、平等與包容獎
- 2024年可持續發展職場獎

國際購物中心協會

2024年全球設計與開發大獎

- 翻新／擴建項目－銀獎
 - 「鮮果開箱・點亮活力德田」

勵展博覽集團

MIPI Asia Awards 2024

- 最佳文化、教育及城市活化項目－銀獎
 - 領展可持續未來館
- 最佳文化、教育及城市活化項目－銅獎
 - 「幾何動樂園」(秀茂坪商場)
- 最佳翻新建築－銀獎
 - 啟田商場翻新項目(香港藍田)
- 最佳翻新建築－銅獎
 - 「重塑懷舊：建生商場」

史蒂夫®獎

2024年史蒂夫®優秀僱主商業大獎

- 能力與技能發展成就獎－銀史蒂夫®獎
 - 「人才與績效」影片：從概念到實踐
- 最佳教育影片應用－金史蒂夫®獎
 - 「人才與績效」影片：從概念到實踐
- 最佳教育影片應用－銅史蒂夫®獎
 - 「從創造者到學習者：『領展同心』員工主導培訓影片計劃」

管治相關獎項

《財資》雜誌 《財資》雜誌2024年ESG企業大獎	▪ 鉑金獎
香港澳洲商會 2024年澳洲－香港社區大獎	▪ 可持續發展、社會影響及管治大獎 ○ 領展可持續未來館
香港上市公司商會與香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心 2024年度香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎	▪ 環境、社會及管治卓越獎－類別一(恒生指數成份股公司)
安永 2024年安永可持續發展年度最佳獎項	▪ 傑出個人 ○ 關凱臨博士
Hong Kong Business HKB Technology Excellence Awards 2024	▪ 分析－房地產
香港會計師公會 最佳企業管治及ESG大獎2024	▪ 最佳可持續發展公司／機構獎(恒生指數成份股組別)特別提名
香港投資者關係協會 香港投資者關係協會第十屆投資者關係大獎	▪ 最佳投資者關係(財務總監) ▪ 最佳投資者關係公司 ▪ 最佳投資者關係團隊 ▪ 最佳投資者會議 ▪ 最佳投資者關係推介素材
香港管理專業協會 2024年「最佳年報比賽」	▪ 優秀年報 ▪ 基建及房地產／房地產投資信託基金－最佳環境、社會及管治報告獎
香港管理專業協會 2024年香港可持續發展大獎	▪ 大型機構組別－卓越獎
國際金融論壇 第五屆國際金融論壇全球綠色金融獎	▪ 年度獎
香港個人資料私隱專員公署 2025年私隱之友嘉許獎	▪ 金獎
星島新聞集團 ESG認證計畫暨嘉許禮2024	▪ 第一級(最高榮譽認證)－ESG年度榮譽成就大獎
史蒂夫®獎 2024年亞洲－太平洋史蒂夫®獎	▪ 傳訊／公關創新獎－銅史蒂夫®獎 ○ 「領展可持續未來館：讓可持續發展變得普及、可行、可實現」

環境、社會及管治表現數據列表

環境表現數據列表^{(1), (2), (3), (4)}

		集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合 ⁽⁵⁾			海外物業組合 ⁽⁶⁾		
單位		2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
能源管理											
直接能源耗量	千兆焦耳	18,612	996	1,103	1,078	13,753	2	58	3,863	4,276	2,462
柴油	公升	8,283	4,336	9,930	5,185	420	48	1,505	3,527	2,013	21,996
汽油	公升	23,756	23,756	20,636	25,148	-	-	-	0	0	100
天然氣/煤氣	千兆焦耳	17,466	0	0	0.53	13,737	-	-	3,729	4,199	1,614
間接能源耗量	千兆焦耳	1,026,667	694,341	712,640	698,932	263,051	193,233	172,788	69,275	74,289	13,878
電力 ⁽⁷⁾	兆瓦時	285,185	192,872	197,955	194,148	73,070	53,676	47,997	19,243	20,636	3,855
用電強度 ⁽⁸⁾	千瓦時/平方米	61.1	54.3	55.8	54.7	86.9	88.5	78.6	69.8	74.8	82.7
用電強度(與2018/2019年度重設基線相比) ⁽⁸⁾	%	-4.2	-6.7	-4.3	-6.1	-4.1	-2.4	-13.3	-44.3	-40.3	-33.9
能源消耗總量	千兆焦耳	1,045,279	695,337	713,742	700,010	276,804	193,235	172,846	73,139	78,565	16,340
能源強度 ⁽⁹⁾	千兆焦耳/平方米	0.224	0.196	0.201	0.197	0.329	0.319	0.283	0.265	0.285	0.166
生產及輸出的太陽能	兆瓦時	2,997	2,997	2,276	800	-	-	-	-	-	-
溫室氣體排放 ^{(9), (10)}											
直接溫室氣體排放(範疇一)	公噸二氧化碳當量	7,594	3,309	6,194	12,083	3,596	1,474	1,867	689	1,044	318
間接溫室氣體排放(範疇二)	公噸二氧化碳當量	122,876	75,950	80,581	79,214	39,209	30,611	27,886	7,717	8,372	743
間接溫室氣體排放(範疇三)	公噸二氧化碳當量	472,401	315,556	366,600	379,840	111,600	100,741	89,644	45,245	51,587	13,103
集團總計溫室氣體排放(範疇一及二)	公噸二氧化碳當量	130,470	79,259	86,775	91,298	42,805	32,085	29,753	8,406	9,416	1,061
集團總計溫室氣體排放強度(範疇一及二) ⁽⁸⁾	公噸二氧化碳當量/平方米	0.0280	0.0223	0.0244	0.0257	0.0509	0.0529	0.0487	0.0305	0.0341	0.0338
集團總計溫室氣體排放強度(範疇一及二)(與2018/2019年度重設基線相比) ⁽⁸⁾	%	-21.0	-29.7	-23.1	-19.1	-19.4	-16.3	-22.9	-47.8	-41.5	-42.2
用水管理											
都市耗水量 ⁽¹¹⁾	立方米	1,904,342	1,076,432	1,077,416	1,218,709	586,758	492,497	447,123	241,152	292,122	25,051
用水強度 ⁽⁸⁾	立方米/平方米	0.408	0.303	0.304	0.343	0.698	0.812	0.732	0.874	1.059	0.255
耗水量(不包括冷卻塔用水)	立方米	979,872	464,862	452,351	572,412	392,071	378,308	447,123	122,939	292,122	25,051
用水強度(不包括冷卻塔用水) ⁽⁸⁾	立方米/平方米	0.210	0.131	0.127	0.161	0.466	0.624	0.732	0.446	1.059	0.255
用水強度(不包括冷卻塔用水)(與2018/2019年度重設基線相比) ⁽⁸⁾	%	-22.0	-35.0	-36.7	-19.9	-55.4	-40.4	-30.0	-	-	-

附註：

- (1) 除非另有說明，2024/2025年度環境績效數據表涵蓋130處香港物業、12處中國內地物業及12處海外物業。2023/2024年度環境數據涵蓋範圍包括130處香港物業、12處中國內地物業及12處海外物業。2022/2023年度環境數據涵蓋範圍包括130處香港物業、10處中國內地物業及10處海外物業。
- (2) 我們根據物業的營運控制權決定匯報準則。自2022/2023年度起，我們取消了對新收購／發展項目環境、社會及管治披露的1.5年延遲規定，以更好地與財務報告保持一致。
- (3) 我們對香港的汽車服務中心及中國內地的物流物業採用全棟建築物匯報方式，該等物業的商戶空間佔整棟建築面積，且公共服務的活動數據亦由商戶承擔。連同其他沒有營運控制權的物業，此類消耗數據僅在我們的間接溫室氣體排放（範圍三）中匯報。
- (4) 「-」指不適用或因處於數據蒐集階段而無法匯報相應數據。
- (5) 隨著我們收購上海七寶領展廣場餘下50%權益，該物業的消耗數據將自2024/2025年度起重新納入我們的營運控制範圍。相應地，排放量將歸類為範疇一及二排放，而非先前劃分的範疇三排放。
- (6) 經內部審核，並根據《溫室氣體核算體系》的相關定義，Queen Victoria Building、The Galleries以及Strand Arcade已被移出我們的營運控制報告範圍。我們確認領展在上述物業中並不具備全面實施營運政策的權力。因此，上述物業的能耗數據應予剔除，其產生的排放量不再納入於我們的範疇一及二報告範圍內，改歸類為範疇三排放。為保持海外物業組合數據的一致性，歷史數據亦已進行追溯調整。
- (7) 香港業主通常無法獲取商戶的電力及用水數據，因商戶直接向當地公用事業供應商繳費。然而，我們致力在可行的情況下透過合作、創新以及數據推斷，逐步加強我們的披露。
- (8) 強度計算的基礎為活動水平數據除以物業組合的總樓面面積，包含在計算內的物業均擁有營運控制權。如未能獲取總樓面面積，其他類似的建築面積將根據市場慣例被採用。
- (9) 我們計算在內的溫室氣體排放包括二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、氧化亞氮(N₂O)及氫氟碳化物(HFCs)。我們的物業組合業務當中並未發現全氟化碳(PFC)、六氟化硫(SF₆)、三氟化氮(NF₃)以及生物碳排放。範疇一數據包括用於發電機組的柴油、公司自有車輛的汽油以及製冷劑和滅火器泄漏所造成的直接排放。範疇二數據包括已採購電力所造成的間接排放。本年度，我們廣泛地加強了範疇三數據的披露，涵蓋了SBTi要求的所有類別。請參閱溫室氣體排放部分。
- (10) 我們的溫室氣體排放計算標準遵循世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會發佈的《溫室氣體核算體系》。報告的排放因子取自以下來源：
 - 聯合國政府間氣候變化專門委員會第五次評估報告的《溫室氣體核算體系》之全球暖化潛勢值
 - 香港環境保護署及機電工程署的《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(2010)》
 - 香港物業組合排放因子：當地公用服務供應商（中華電力有限公司及香港電燈）、渠務署、水務署及香港中華煤氣之可持續發展報告
 - 中國內地物業組合排放因子：中華人民共和國生態環境部的《2022年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》
 - 海外物業組合排放因數：新加坡能源市場管理局的新加坡電網排放因數(2023)、澳洲氣候變化、能源、環境和水部的《國家溫室氣體核算系數(2024)》以及英國能源安全與淨零排放部的《溫室氣體報告：轉換系數(2024)》如有不同版本的排放因子，我們會以最新的區域排放因子為準，並應採用最新的區域排放因子。有關用於計算範疇三數據的排放因子來源，請參閱溫室氣體排放部分。
- (11) 用水量包括冷卻塔、清潔、沖廁、飲用、灌溉及其他次要用途。

範疇三排放類別細分⁽¹⁾:

類別 ⁽²⁾	範疇三排放	是否適用於領展	納入的相關性／ 排除的理由	量化方法	2024/2025 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2023/2024 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2021/2022 年度 (基線) (公噸 二氧化碳當量)
一 範疇三(A)	外購商品和服務	是	領展為日常營運而外購的商品和服務，如設備、營運用品、保安、清潔、維護、營銷和諮詢等的開採、生產和運輸所產生的上游排放	領展的營運支出數據乘以相應的排放因子 ⁽³⁾ 領展的都市耗水活動數據乘以供水商在處理淡水時的排放因子	37,610 (8.0%)	37,171 (7.2%)	28,627 (7.0%)
二 範疇三(A)	資本商品	是	領展在更換、升級和改進物業過程中為樓宇服務工程購買的設備和裝置的開採、生產和運輸所產生的上游排放 作為香港的房地產投資信託基金，領展的物業發展業務存在限制且規模有限。我們目前唯一在建的社區商場項目領達廣場所用建築材料的隱含碳排放數據，將於發展項目完工後一併匯報	領展的資本支出數據乘以相應的排放因子 ⁽³⁾	19,096 (4.0%)	29,054 (5.6%)	26,992 (6.6%)
三 範疇三(B)	燃料及能源相關活動 (未包含在範疇一或範疇二內)	是	領展所消耗的燃料和能源 (包括電動車充電站的消耗) 的開採、生產和運輸所產生的上游排放，這些排放尚未計入範疇一及範疇二內	領展使用的燃料和能源 (如柴油、天然氣和電力) 的原始活動數據乘以相應的排放因子 ⁽⁴⁾	55,585 (11.8%)	56,765 (10.9%)	51,883 (12.7%)

類別 ⁽²⁾	範疇三排放	是否適用於領展	納入的相關性／ 排除的理由	量化方法	2024/2025 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2023/2024 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2021/2022 年度 (基線) (公噸 二氧化碳當量)
四 範疇三(A)	上游運輸及配送	是	領展採購的商品和服務的運輸和配送(包括進貨和出貨物流)產生的上游排放	領展外購郵寄和快遞服務的支出數據乘以相應的排放因子 ⁽³⁾	7 (0.002%)	6 (0.001%)	6 (0.001%)
五 範疇三(B)	營運中產生的廢物	是	領展營運過程中產生的固體廢物和廢水等廢物處置和處理產生的上游排放	領展營運控制物業所產生的主要廢物數據乘以相應的排放因子 ⁽⁴⁾	23,538 (5.0%)	26,278 (5.1%)	16,481 ⁽⁵⁾ (4.0%)
六 範疇三(A)	商務差旅	是	使用非公司所有或營運的車輛運送與業務活動相關的員工所產生的上游排放	企業差旅中介提供的主要航空差旅數據乘以相應的排放因子 ⁽⁶⁾ 企業租車的主要地面差旅里程數據和包括飯店費用在內的商務差旅支出數據乘以相應的排放因子 ^{(3), (4)}	788 (0.2%)	540 (0.1%)	124 (0.03%)
七 範疇三(B)	員工通勤	是	員工乘坐非公司所有或營運的車輛往返於住所和工作地點之間所產生的上游排放	員工人數乘以相應的通勤因子 ⁽⁷⁾	539 (0.1%)	589 (0.1%)	455 (0.1%)
八	上游租賃資產	否	為員工租賃資產(如租賃辦公室)所產生的上游排放量已計入範疇一及二排放內 其他上游租賃資產的排放量不適用於領展的營運	—	—	—	—

類別 ⁽²⁾	範疇三排放	是否適用於領展	納入的相關性／ 排除的理由	量化方法	2024/2025 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2023/2024 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2021/2022 年度 (基線) (公噸 二氧化碳當量)
九	下游運輸與配送	否	領展沒有任何需要運輸和 配送的已售產品	—	—	—	—
十	售出產品的加工	否	領展沒有生產任何需要第 三方加工的直接產品	—	—	—	—
十一 範疇三(B)	售出產品的使用	是 (自2023/2024 年度起)	領展透過合約提供物業管 理服務而沒有營運控制權 的物業的下游營運排放	領展使用或供應給最終 使用者 (如商戶和顧客) 的燃料和能源 (如柴油、 天然氣和電力) 的主要活 動數據乘以與各地區相 關以位置／市場作基準 的排放因子	9,600 (2.0%)	9,728 (1.9%)	—
十二	售出產品生命週期 終止的處理	否	領展沒有銷售任何有生命 週期終止排放的產品	—	—	—	—
十三 範疇三(B)	下游租賃資產	是	由領展擁有並出租給商戶 的物業所產生的下游排 放，其排放尚未計入範疇 一及二排放	供應給商戶的燃料和能 源 (如柴油、天然氣和電 力) 的主要和推斷活動數 據乘以與各地區相關以 位置／市場作基準的排 放因子	318,340 ⁽⁹⁾ (67.4%)	335,308 ⁽⁵⁾ (64.6%)	265,699 (65.2%)
十四	特許經營	否	領展的業務運作不涉及領 特許經營	—	—	—	—

類別 ⁽²⁾	範疇三排放	是否適用於領展	納入的相關性／ 排除的理由	量化方法	2024/2025 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2023/2024 年度 (公噸二氧化碳 當量)	2021/2022 年度 (基線) (公噸 二氧化碳當量)
十五 範疇三(B)	投資	是	領展在合資(即合資格少數權益物業)和債務證券投資中的下游排放	領展少數權益物業所使用的燃料和能源(如柴油、天然氣和電力)的原始活動數據，乘以與該地區相關以位置／市場作基準的排放因子，以及領展持有的股份百分比。領展債務投資公司的推算排放量乘以與各地區相關以位置／市場作基準的排放因子	7,297 (1.5%)	23,487 (4.5%)	17,077 (4.2%)

作為主要房地產擁有者、管理者及投資者，我們的範疇三排放熱點集中於下游租賃資產（類別十三）及燃料與能源相關活動（類別三）。僅此兩類已足以構成我們科學碳目標倡議範疇三排放短期目標的邊界範圍，且占過去三年範疇三總排放量的75%以上。

我們的範疇三總排放量呈上升趨勢，主要驅動因素包括我們物業組合的擴張及疫情後商業活動復蘇。此增長導致了近年來更高的碳排放量以及更高的商品和服務開支。

為應對物業產生的下游排放（類別十三），我們持續推行商戶參與計劃，通過多方利益相關者協作提升節能減廢意識。詳情請參閱商戶聯繫部分。

類別三涵蓋所購燃料與能源的上游生產相關間接排放，以及購電的輸配電損耗。儘管對上游活動影響力有限，我們仍積極提升營運能效以降低相關排放。詳情請參閱溫室氣體排放部分。

附註：

- (1) 經內部審核，並根據《溫室氣體核算體系》的相關定義，Queen Victoria Building、The Galleries以及Strand Arcade已被移出我們的營運控制報告範圍。我們確認領展在上述物業中並不具備全面實施營運政策的權力。因此，上述物業的能耗數據應予剔除，其產生的排放量不再納入於我們的範疇一及二報告範圍內，改歸類為範疇三排放。為保持海外物業組合數據的一致性，歷史數據亦已進行追溯調整。
- (2) 除了標準的《溫室氣體核算體系》分類外，我們進一步區分範疇三排放以呈現我們不同程度的影響力：範疇三(A)（具有直接控制以影響結果）和範疇三(B)（超出直接控制範圍但可透過協作產生影響）。這種雙重分類方法使我們能夠在影響力最強的領域採取針對性的行動，同時保持與整個價值鏈的互動。
- (3) 來自美國環境保護署根據美國環境擴展投入產出模型發布的《美國行業及商品供應鏈溫室氣體排放系數》。
- (4) 來自英國能源安全與淨零碳排放部發布的《溫室氣體報告：轉換因子2024》，以及與各地區相關以位置／市場作基準的排放因子。
- (5) 為提高準確性，本年度已對歷史數據進行追溯調整。
- (6) 來自《國際民航組織碳排放計算機》。
- (7) 來自Moovit Insights發布的《按國家和城市劃分的公共交通統計》以及中國城市規劃設計研究院發布的《中國主要城市通勤監測報告》。
- (8) 本年度起，我們開始彙報香港非領展持有的電動車充電站所產生的用電量。

		集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合 ⁽¹⁰⁾			海外物業組合 ⁽¹¹⁾		
單位		2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
廢物管理											
棄置的無害廢物	公噸	65,492	33,944	37,408	37,034	27,095	14,474	9,922	4,454	4,211	16
建築廢物堆填 ⁽¹⁾	公噸	14,619	43	543	605	14,576	3,999	2,572	-	-	-
一般廢物堆填 ⁽²⁾	公噸	46,116	33,900	36,865	36,430	12,184	10,475	7,351	31	4,211	16
一般廢物焚化 ⁽³⁾	公噸	4,757	-	-	-	335	-	-	4,422	-	-
循環再用的建築廢物	公噸	302	302	901	304	-	-	-	-	-	-
其他再造／回收／循環再用的無害廢物	公噸	18,854	12,208	9,093	4,634	5,253	3,630	2,804	1,393	1,210	222
有機廢物－剩食捐贈 ⁽⁴⁾	公噸	173	173	160	161	-	-	-	-	-	-
有機廢物 ⁽⁵⁾	公噸	7,199	2,651	2,175	1,491	4,013	-	-	535	363	11
一般廢物	公噸	98	-	-	-	-	-	-	98	145	139
塑膠 ⁽⁶⁾	公噸	893	734	451	301	149	-	-	9	2	-
玻璃樽	公噸	309	164	230	277	91	-	-	54	46	47
發泡膠盒	公噸	2,112	2,112	1,479	1,006	-	-	-	-	-	-
紙板／廢紙	公噸	7,706	6,193	4,467	1,302	868	-	-	646	612	4
金屬	公噸	114	10	7	3	80	-	-	24	19	-
綜合可回收物 ⁽⁷⁾	公噸	80	-	-	-	52	3,630	2,804	28	22	20
舊衣物	公噸	171	171	123	89	-	-	-	-	-	-
食用油	公噸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他 ⁽⁸⁾	公噸	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-
棄置的有害廢物 ⁽⁹⁾	公噸	3.35	1.86	2.06	1.60	0.21	0.04	0.27	1.28	0.68	0.00
一般廢物回收／循環利用率	%	27.0	26.5	19.8	11.3	29.6	25.7	27.6	23.8	22.3	93.2

附註：

(1) 所有建築廢物均由持牌廢物收集商處理。循環再用的建築廢物是指被送到指定公共填充接收設施處理和加工的硬惰性物料而成為循環再造石料和用於建築活動的粒狀材料。

(2) 一般廢物從我們的零售、鮮活街市、辦公樓及停車場區域（如適用）收集並運往堆填區，其中不包括可回收物及有機廢物。一般廢物量是以磅量度重量，或透過垃圾桶數目定期作估算。

(3) 焚化的一般廢物包括有機廢物。為了提高資料的準確性，本年度我們開始將填埋和焚化處理的一般廢物分開匯報。

(4) 剩食指自領展物業收集並捐贈予社區的食材。

(5) 有機廢物，不包括剩食捐贈，處理方法包括堆肥、回收和厭氣消化。

(6) 塑料包括從入樽機收集到的膠樽，從回收筒收集的膠樽和容器，以及從鮮活街市收集的塑膠水果箱。

(7) 綜合可回收物包括但不限於紙張及紙板、塑膠、金屬、玻璃及廚餘。請注意，可回收物的種類在各個物業可能有所不同。自2024/2025年度起，隨著記錄方式的改善，來自中國內地物業組合的綜合可回收物已分開匯報。

(8) 其他包括可重用及回收的利是封、電器及雜物，2024/2025年度及2023/2024年度並無相關收集記錄。

(9) 所有害廢物均由持牌廢物收集商處理。有害廢物包括螢光光管及電子廢物。

(10) 隨著我們收購上海七寶領展廣場剩餘的50%權益，該物業的廢物數據將從2024/2025年度起納入我們的營運控制報告範圍。

(11) 經內部審核，並根據《溫室氣體核算體系》的相關定義，Queen Victoria Building、The Galleries以及Strand Arcade已被移出我們的營運控制報告範圍。我們確認領展在上述物業中並不具備全面實施營運政策的權力。因此，上述物業的廢物數據應予剔除。為保持海外物業組合數據的一致性，歷史數據亦已進行追溯調整。

社會表現數據列表^{(1), (2), (3), (4)}

	集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合			海外物業組合		
	2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
員工分布										
長期員工	1,441	1,025	998	985	277	217	214	139	128	1
按性別劃分										
男性	632	469	461	473	107	82	82	56	48	1
女性	809	556	537	512	170	135	132	83	80	0
按年齡組別劃分										
30歲以下	210	141	152	184	49	42	45	20	10	0
男性	70	51	56	87	13	12	15	6	2	0
女性	140	90	96	97	36	30	30	14	8	0
30-50	1,040	738	722	676	219	168	163	83	91	0
男性	455	338	336	319	87	64	62	30	31	0
女性	585	400	386	357	132	104	101	53	60	0
50歲以上	191	146	124	125	9	7	6	36	27	1
男性	107	80	69	67	7	6	5	20	15	1
女性	84	66	55	58	2	1	1	16	12	0
按職級劃分										
非管理人員	788	552	560	572	149	123	125	87	82	0
男性	311	217	219	244	55	47	48	39	33	0
女性	477	335	341	328	94	76	77	48	49	0
中層管理人員	503	356	337	324	110	77	71	37	34	0
男性	243	185	182	171	47	30	27	11	10	0
女性	260	171	155	153	63	47	44	26	24	0
高層管理人員	150	117	101	89	18	17	18	15	12	1
男性	78	67	60	58	5	5	7	6	5	1
女性	72	50	41	31	13	12	11	9	7	0
按國籍劃分 ⁽⁵⁾										
集團總計										
中國人	1,283	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新加坡人	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-
馬來西亞人	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香港物業組合										
中國人	-	1,006	984	971	-	-	-	-	-	-
英國人	-	6	5	2	-	-	-	-	-	-
馬來西亞人	-	4	3	3	-	-	-	-	-	-
其他	-	9	6	9	-	-	-	-	-	-
中國內地物業組合										
中國人	-	-	-	-	277	217	214	-	-	-
其他	-	-	-	-	0	0	0	-	-	-
海外物業組合										
新加坡人	-	-	-	-	-	-	-	103	100	0
馬來西亞人	-	-	-	-	-	-	-	27	18	0
澳洲人	-	-	-	-	-	-	-	2	2	0
菲律賓人	-	-	-	-	-	-	-	2	3	0
印度人	-	-	-	-	-	-	-	2	2	0
緬甸人	-	-	-	-	-	-	-	2	2	0
其他	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
臨時員工 ⁽⁶⁾	66	60	54	50	0	2	0	6	14	0

	集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合			海外物業組合		
	2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
新聘員工										
新聘長期員工	265	149	218	299	89	41	79	27	39	1
按年齡組別劃分										
30歲以下	80	46	73	99	20	11	23	14	6	0
男性	31	21	23	48	5	4	10	5	2	0
女性	49	25	50	51	15	7	13	9	4	0
30-50	172	93	136	185	69	30	53	10	31	0
男性	80	43	61	87	33	14	22	4	8	0
女性	92	50	75	98	36	16	31	6	23	0
50歲以上	13	10	9	15	0	0	3	3	2	1
男性	8	6	6	3	0	0	3	2	1	1
女性	5	4	3	12	0	0	0	1	1	0
按職級劃分										
非管理人員	169	104	157	213	48	23	49	17	28	0
男性	73	51	61	95	16	11	22	6	6	0
女性	96	53	96	118	32	12	27	11	22	0
中層管理人員	76	31	51	74	39	15	24	6	8	0
男性	34	10	25	34	22	6	10	2	4	0
女性	42	21	26	40	17	9	14	4	4	0
高層管理人員	20	14	10	12	2	3	6	4	3	1
男性	12	9	4	9	0	1	3	3	1	1
女性	8	5	6	3	2	2	3	1	2	0
新聘長期員工比率 ⁽¹⁾	18.4%	14.5%	21.8%	30.4%	32.1%	18.9%	36.9%	19.4%	30.5%	100%
離職員工⁽²⁾										
員工流失	218	138	245	264	46	39	30	34	50	0
按性別劃分										
男性	103	71	117	135	22	18	16	10	20	0
女性	115	67	128	129	24	21	14	24	30	0
按年齡組別劃分										
30歲以下	48	31	87	69	10	12	9	7	4	0
男性	22	14	44	33	7	5	5	1	1	0
女性	26	17	43	36	3	7	4	6	3	0
30-50	154	96	146	160	36	27	20	22	35	0
男性	68	47	69	92	15	13	10	6	13	0
女性	86	49	77	68	21	14	10	16	22	0
50歲以上	16	11	12	35	0	0	1	5	11	0
男性	13	10	4	10	0	0	1	3	6	0
女性	3	1	8	25	0	0	0	2	5	0
按職級劃分										
非管理人員	149	92	173	182	29	23	15	28	30	0
男性	70	49	80	94	13	12	11	8	13	0
女性	79	43	93	88	16	11	4	20	17	0
中層管理人員	59	38	58	70	16	12	11	5	17	0
男性	25	15	28	33	9	4	4	1	6	0
女性	34	23	30	37	7	8	7	4	11	0
高層管理人員	10	8	14	12	1	4	4	1	3	0
男性	8	7	9	8	0	2	1	1	1	0
女性	2	1	5	4	1	2	3	0	2	0
員工流失比率	15.5%	13.6%	24.9%	27.3%	17.8%	18%	14.9%	24.6%	38.2%	0%

	集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合			海外物業組合		
	2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
自願離職										
自願離職員工	189	127	231	226	30	20	18	32	49	0
自願離職率	13.4%	12.5%	23.5%	23.3%	11.6%	9.2%	8.9%	23.2%	37.4%	0%
平均員工人數	1,410	1,014	985	968	258	217	202	138	131	1
假期										
領取育嬰假的員工	33	20	29	27	9	7	25	4	5	0
按性別劃分										
男性	18	8	10	11	7	0	17	3	3	0
女性	15	12	19	16	2	7	8	1	2	0
復職率⁽⁹⁾										
按性別劃分										
男性	100%	100%	80%	90.9%	100%	0%	94.1%	100%	100%	0%
女性	100%	100%	89.5%	93.8%	100%	85.7%	87.5%	100%	100%	0%
家庭友善假的領取日數 ⁽¹⁰⁾	6,297	4,416.5	4,327.5	4,380	1,140	1,136.5	1,373	740.5	793	0
員工福利										
參與企業員工購股計劃的員工	80	80	168	418	0	–	–	0	–	–
員工供款 (港元)	3,798,000	3,798,000	7,814,497	11,643,488	0	–	–	0	–	–
公司供款 (港元)	1,072,000	1,072,000	2,162,959	1,040,702	0	–	–	0	–	–
已提供的教育資助數量	467	356	311	219	4	0	–	107	39	–
按職級劃分										
非管理人員	188	139	130	83	0	0	–	49	12	–
中層管理人員	199	158	111	103	3	0	–	38	15	–
高層管理人員	80	59	70	33	1	0	–	20	12	–
公司供款 (港元)	1,049,034	837,972	789,785	759,992	14,428	0	–	196,634	96,558	–

概況與管治	財務資本	投資組合資本	創新資本	人才資本	社會與關係資本	自然資本	績效和報告			
	集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合			海外物業組合		
	2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
培訓										
員工培訓時數	37,539	28,170	23,374	28,823	6,370	5,150	2,522	2,999	3,508	4
按性別劃分 ⁽¹⁾										
男性	16,793	13,152	11,889	–	2,403	1,923	–	1,237	1,422	–
女性	20,747	15,018	11,485	–	3,966	3,227	–	1,762	2,086	–
按職級劃分										
非管理人員	19,163	14,638	12,035	17,331	2,914	2,471	1,138	1,612	1,560	0
中層管理人員	12,133	8,862	6,349	8,626	2,472	1,649	884	799	1,143	0
高層管理人員	6,243	4,671	4,991	2,867	983	1,031	500	589	805	4
按主題劃分 ⁽²⁾										
商業道德與合規	7,547	4,784	4,532	4,860	2,024	2,427	664	739	872	1
健康與安全	3,376	3,225	1,130	1,256	94	0	903	58	94	0
環境、社會及管治趨勢	1,638	1,352	2,897	561	28	105	54	258	121	2
其他	24,978	18,810	14,816	22,146	4,224	2,619	901	1,945	2,421	1
平均培訓時數	26.1	27.5	23.4	29.3	23	23.7	11.8	21.6	27.4	4
按職級劃分										
非管理人員	24.3	26.5	21.5	30.3	19.6	20.1	9.1	18.5	19	0
中層管理人員	24.1	24.9	18.8	26.6	22.5	21.4	12.4	21.6	33.6	0
高層管理人員	41.6	39.9	49.4	32.2	54.6	60.6	27.8	39.3	67.1	4
員工義工服務										
義工人次	593	593	699	444	0	0	26	— ⁽³⁾	— ⁽⁴⁾	–
義工服務時數	2,660	2,660	3,655	2,548	0	0	308	— ⁽³⁾	— ⁽⁴⁾	–

	集團總計		香港物業組合		中國內地物業組合			海外物業組合		
	2024/2025 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度	2024/2025 年度	2023/2024 年度	2022/2023 年度
職業健康與安全										
長期員工										
損失工時受傷事故次數 (病假>0日)	5	4	5	5	0	0	1	1	4	0
須呈告受傷事故次數 (病假>3日)	4	3	1	1	0	0	1	1	4	0
嚴重工傷事故次數 (病假>6個月)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受傷事故損失日數	106.5	101.5	21.5	8.5	0	0	28	5	22.5	0
工作時數	2,882,000	2,050,000	1,996,000	1,970,000	554,000	434,000	428,000	278,000	256,000	2,000
損失工時受傷事故頻率(LTIFR) ⁽¹³⁾	1.73	1.95	2.51	2.54	0	0	2.34	3.60	15.63	0
損失工時受傷事故比率(LTIR) (每百名員工) ⁽¹⁴⁾	0.35	0.39	0.50	0.51	0	0	0.47	0.72	3.13	0
須呈報受傷事故比率 (每百名員工) ⁽¹⁴⁾	0.28	0.29	0.10	0.10	0	0	0.47	0.72	3.13	0
嚴重受傷事故比率 (每百名員工) ⁽¹⁴⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
缺勤率⁽¹⁵⁾	2.10%	2.17%	2.25%	1.89%	0.86%	1.21%	0.75%	4.12%	4.43%	0%
死亡人數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
死亡率 ⁽¹⁴⁾	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
承辦商工人概要⁽¹⁶⁾										
承辦商工人⁽¹⁷⁾	5,262	3,797	3,797	3,158	1,260	1,034	1,059	205	179 ⁽¹⁶⁾	52
職業健康與安全										
損失工時受傷事故次數 (病假>0日)	96	93	94	79	0	0	2	3	0	0
須呈告受傷事故次數 (病假>3日)	84	83	82	63	0	0	2	1	0	0
嚴重工傷事故次數 (病假>6個月)	12	12	8	5	0	0	0	0	0	0
受傷事故損失日數	6,767	6,767	4,723	2,949	0	0	67	0	0	0
工作時數	12,628,800	9,112,800	9,112,800	7,579,200	3,024,000	2,481,600	2,541,600	492,000	429,600 ⁽¹⁶⁾	124,800
損失工時受傷事故頻率(LTIFR) ⁽¹³⁾	7.60	10.21	10.32	10.42	0	0	0	6.10	0	0
損失工時受傷事故比率(LTIR) (每百名工人) ⁽¹⁴⁾	1.82	2.45	2.48	2.50	0	0	0	1.46	0	0
須呈報受傷事故比率 (每百名工人) ⁽¹⁴⁾	1.60	2.19	2.16	1.99	0	0	0	0.49	0	0
嚴重工傷事故比率 (每百名工人) ⁽¹⁴⁾	0.23	0.32	0.21	0.16	0	0	0	0	0	0
死亡人數	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
死亡率 ⁽¹⁴⁾	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
承辦商工人培訓時數⁽¹⁸⁾										
承辦商工人培訓時數	27,500	15,083	8,895	4,467	11,292	16,550	0	1,126	2,104 ⁽¹⁶⁾	0
平均培訓時數	8.4	8.3	4.9	2.5	9	16	0	5.5	11.8 ⁽¹⁶⁾	0

附註：

- (1) 除非另有指明，2024/2025年度社會表現數據列表包括香港、中國內地及海外物業組合。我們於2019/2020年度在中國內地設立總部，於2022/2023年度在澳洲設立地區中心，並於2023/2024年度在新加坡設立地區中心。我們於澳洲、新加坡和英國等海外物業組合的營運管理完全外判予物業管理公司，我們並沒有僱用任何長駐於英國的領展員工。
- (2) 「-」指不適用或因處於數據蒐集階段而無法匯報相應數據。
- (3) 我們的人力資源部提供的社會數據概況是根據每個報告年度末的員工人數編製。
- (4) 歷史數據於本年度被重新修正，以更準確地匯報數據。
- (5) 自2023/2024年度，我們匯報按國籍劃分的員工構成，並披露各地區的三大首要國籍人數。
- (6) 臨時員工指已訂立固定期限僱傭合約的領展員工，例如兼職員工、暑期實習生等。由於這些員工在我們的員工分布中所佔比例並非關鍵，因此我們並沒有進一步提供性別及年齡細分。
- (7) 新聘長期員工比率的計算方法為報告年度的新聘長期員工總數除以每個報告年末的長期員工總數。
- (8) 流失率包括在職員工於報告期內自願離職、非自願離職及退休。員工流失率的計算方法為應計離職人數除以連續12個月期間的平均員工人數。
- (9) 復職率的計算方法為育嬰假後返回工作崗位的長期員工總數除以每個報告年度末領取育嬰假的總人數。
- (10) 家庭友善假包括生日假、恩恤假、育嬰假、婚假及家事假。
- (11) 自2023/2024年度起，我們匯報按性別劃分的員工培訓時數。
- (12) 自2024/2025年度起，網絡安全已歸類於商業道德與合規範疇中計算。
- (13) 損失工時受傷事故頻率(LTIFR)的計算方法為損失工時受傷事故總數乘以百萬小時，再除以總工作時數。
- (14) 損失工時受傷事故比率(LTIR)、須呈報受傷事故比率、嚴重工傷事故比率及死亡率的計算方法為工傷事故總數乘以相應因子，再除以總工作時數。長期員工的因子200,000是假設100名員工的每年工作時數，即每星期工作40小時，每年工作50個星期。承辦商工人的因子240,000是假設100名承辦商工人的每年工作時數，即每星期工作48小時，每年工作50個星期。
- (15) 缺勤率的計算方法為損失總日數除以報告年度的預定工作日數。損失日數包括因工作及無關工作的傷病所導致的缺勤。
- (16) 經內部審核，並根據《溫室氣體核算體系》的相關定義，Queen Victoria Building、The Galleries以及Strand Arcade已被移出我們的營運控制報告範圍。我們確認領展在上述物業中並不具備全面實施營運政策的權力，因此相關承包商員工的數據亦不再納入統計。為保持海外物業組合數據的一致性，歷史數據亦已進行追溯調整。
- (17) 承辦商工人並非受僱於領展，而是受僱於領展的第三方供應商，並負責於領展物業提供物業管理支援、清潔服務、停車場營運及維修保養服務。這些承辦商工人於領展物業內工作。該等數據代表了於該地理區域存在現場作業的供應商數目。
- (18) 承辦商工人培訓時數適用於負責物業管理支援及清潔服務的承辦商工人。平均培訓時數的計算方法為累計接受培訓時數除以上述承辦商工人的總人數。

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》 內容索引

強制披露規定	參考及備註
管治架構	可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告；創造價值的管治架構；我們為誰創造價值
匯報原則	可持續發展報告2024/2025：我們為誰創造價值；重構風險與重要性；環境、社會及管治表現數據列表
匯報範圍	可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告

「不遵守就解釋」條文		參考及備註
A.環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。 有害廢棄物指國家規例所界定者。	✓ 可持續發展政策（只提供英文版本）； 氣候變化及能源政策（只提供英文版本）； 廢物政策（只提供英文版本）； 水資源政策（只提供英文版本）； 可持續發展報告2024/2025：可持續發展相關政策；溫室氣體排放；氣候變化之抵禦及適應； 廢物管理；用水管理
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	✓ 可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.2	[於2025年1月1日刪除]	不適用 不適用
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓ 可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓ 可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓ 可持續發展報告2024/2025： 廢物管理；環境、社會及管治表現數據列表

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

層面A2：資源使用

一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	✓	可持續發展政策（只提供英文版本）； 氣候變化及能源政策（只提供英文版本）； 水資源政策（只提供英文版本）； 採購政策（只提供英文版本）
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	✓	可持續發展報告2024/2025： 用水管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	不適用	我們沒有生產任何產品。

層面A3：環境及天然資源

一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	✓	可持續發展政策（只提供英文版本）； 氣候變化及能源政策（只提供英文版本）； 廢物政策（只提供英文版本）； 水資源政策（只提供英文版本）； 生物多樣性政策（只提供英文版本）
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放； 氣候變化之抵禦及適應； 廢物管理； 用水管理； 生物多樣性

層面A4：氣候變化

一般披露	[於2025年1月1日刪除]	不適用	不適用
關鍵績效指標A4.1	[於2025年1月1日刪除]	不適用	不適用

B.社會			
僱傭及勞工常規			
層面B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓	董事會成員多元化政策； 多元化、公平與包容政策（只提供英文版本）； 職業健康及安全政策（只提供英文版本）； 可持續發展報告2024/2025： 可持續發展相關政策； 人才管理； 職業健康、安全和福祉； 多元化、公平與包容
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
層面B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓	職業健康及安全政策（只提供英文版本）； 可持續發展報告2024/2025： 可持續發展相關政策； 職業健康、安全和福祉
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	✓	可持續發展報告2024/2025： 職業健康、安全和福祉
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	✓	可持續發展報告2024/2025： 人才管理
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	✓	可持續發展報告2024/2025： 環境、社會及管治表現數據列表

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

層面B4：勞工準則

一般披露

有關防止童工或強制勞工的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

✓

人權政策（只提供英文版本）；

供應商行為守則；

可持續發展報告2024/2025：

可持續發展相關政策；

人才管理；供應鏈；最佳實務

關鍵績效指標B4.1

描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。

✓

人權政策（只提供英文版本）；

供應商行為守則；

舉報政策（只提供英文版本）；

可持續發展報告2024/2025：

人才管理；供應鏈

關鍵績效指標B4.2

描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。

✓

人權政策（只提供英文版本）；

供應商行為守則；

舉報政策（只提供英文版本）；

可持續發展報告2024/2025：

人才管理；供應鏈

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露

管理供應鏈的環境及社會風險政策。

✓

供應商行為守則；

採購政策（只提供英文版本）；

可持續發展報告2024/2025：

供應鏈

關鍵績效指標B5.1

按地區劃分的供應商數目。

✓

可持續發展報告2024/2025：

環境、社會及管治表現數據列表

關鍵績效指標B5.2

描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。

✓

可持續發展報告2024/2025：

供應鏈

關鍵績效指標B5.3

描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。

✓

可持續發展報告2024/2025：

供應鏈

關鍵績效指標B5.4

描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。

✓

可持續發展報告2024/2025：

供應鏈

層面B6：產品責任

一般披露

有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

✓

公司網站2024/2025：

收集個人資料聲明；

舉報政策（只提供英文版本）；

可持續發展報告2024/2025：

可持續發展相關政策；

我們沒有生產任何產品。我們的焦點是在收集持份者的個人資料時保護他們的私隱。

關鍵績效指標B6.1

已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。

不適用

我們沒有生產任何產品。

「不遵守就解釋」條文		參考及備註	
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	✓	可持續發展報告2024/2025： 我們為誰創造價值； 重構風險與重要性
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	✓	可持續發展報告2024/2025： 可持續發展相關政策
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	✓	可持續發展報告2024/2025： 供應鏈
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	✓	公司網站2024/2025： 收集個人資料聲明
層面B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	✓	舉報政策 （只提供英文版本）； 管治、披露及財務報表 2024/2025： 管治良好的企業； 可持續發展報告2024/2025： 可持續發展相關政策
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	✓	於2024/2025年度，我們沒有已審結的法律案件是與貪污行為相關。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	✓	舉報政策 （只提供英文版本）； 管治、披露及財務報表 2024/2025： 管治良好的企業
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	✓	管治、披露及財務報表 2024/2025： 管治良好的企業
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	✓	領展慈善及社區參與計劃規則 （只提供英文版本）； 職業健康及安全政策 （只提供英文版本）； 可持續發展報告2024/2025：社區
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	✓	可持續發展報告2024/2025：社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	✓	可持續發展報告2024/2025：社區

氣候相關披露

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

(I) 管治

1. 發行人須披露有關以下方面的資料：

(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構（可包括董事會、委員會或其他同等治理機構）或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：



可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；氣候變化之抵禦及適應

(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；



可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性

(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；



可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性

(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；



可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性

(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入；及



可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應

(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：



可持續發展報告2024/2025：重構風險與重要性

(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及



可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性

(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。



(II) 策略

氣候相關風險和機遇

2. 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：	(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；	✓	可持續發展報告2024/2025： 氣候變化之抵禦及適應
	(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；	✓	
	(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍（短期、中期或長期）；及	✓	
	(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	✓	

業務模式和價值鏈

3. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：	(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	✓	可持續發展報告2024/2025： 氣候變化之抵禦及適應
	(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。	✓	

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

策略和決策

4. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：	(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	✓	可持續發展報告2024/2025： 氣候變化之抵禦及適應
	(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動；	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放； 氣候變化之抵禦及適應
	(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）；	✓	
	(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；	✓	可持續發展報告2024/2025： 商戶聯繫； 供應鏈
	(iv) 發行人計劃如何實現所述的任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放
	(b) 有關發行人當前及將來計劃如何行動提供資源。	✓	可持續發展報告2024/2025： 重構風險與重要性； 溫室氣體排放； 氣候變化之抵禦及適應； 商戶聯繫； 供應鏈
5. 發行人須披露：	先前各匯報期內所披露計劃的進度。	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放

財務狀況、財務表現及現金流量

當前財務影響

- | | | | |
|--------------------------|--|---|---------------------------------|
| 6. 發行人須披露以下定性
性和量化資料： | (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的
財務狀況、財務表現及現金流量；及 | ✓ | 可持續發展報告2024/2025：
氣候變化之抵禦及適應 |
| | (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資
產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，
關於識別的氣候相關風險和機遇的資訊。 | ✓ | |

預期財務影響

- | | | | |
|-------------------------|---|---|---------------------------------|
| 7. 發行人須披露以下定
性和量化資料： | (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略
後，並考慮到以下各項，預期其財務表現在短
期、中期及長期內將如何變化： | ✓ | 可持續發展報告2024/2025：
氣候變化之抵禦及適應 |
| | (i) 其投資及處置計劃；及 | ✓ | |
| | (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；
及 | ✓ | |
| | (b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其
預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期
的變化。 | ✓ | |

「不遵守就解釋」條文		參考及備註	
氣候韌性			
8. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：	(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應
	(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；	✓	
	(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及	✓	
	(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；	✓	
	(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：	✓	
	(i) 使用的輸入數據，包括：	✓	
	(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；	✓	
	(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；	✓	
	(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；	✓	
	(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；	✓	
	(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；	✓	
	(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及	✓	
	(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位）；	✓	
	(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及	✓	
	(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	✓	

(III) 風險管理

9. 發行人須披露：	(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊；	✓	可持續發展報告2024/2025： 氣候變化之抵禦及適應； 重構風險與重要性
	(i) 發行人使用的輸入資料及參數（例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍）；	✓	
	(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	✓	
	(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度（例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）；	✓	
	(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；	✓	
	(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及	✓	
	(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；	✓	
	(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程（包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊）；及	✓	可持續發展報告2024/2025： 重構風險與重要性
	(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	✓	

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

(IV) 指標及目標			
溫室氣體排放			
10. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分為：	(a) 範圍1溫室氣體排放；	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應；環境、社會及管治表現數據列表
	(b) 範圍2溫室氣體排放；及	✓	
	(c) 範圍3溫室氣體排放。	✓	
11. 發行人須：	(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004年）》計量其溫室氣體排放；	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應；環境、社會及管治表現數據列表
	(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：	✓	
	(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；	✓	
	(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及	✓	可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告
	(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；	✓	
	(c) 就披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及	✓	可持續發展報告2024/2025：溫室氣體排放；氣候變化之抵禦及適應；環境、社會及管治表現數據列表
	(d) 就披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍3）核算與報告標準（2011年）》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	✓	

「不遵守就解釋」條文		參考及備註	
氣候相關轉型風險			
12. 發行人須披露：	容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應
氣候相關物理風險			
13. 發行人須披露：	容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應
氣候相關機遇			
14. 發行人須披露：	涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應
資本運用			
15. 發行人須披露：	用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應
內部碳定價			
16. 發行人須披露如下：	(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價（例如投資決策、轉移定價及情景分析）；及	不適用	可持續發展報告2024/2025：溫室氣體排放；
	(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；	不適用	我們開展了一項關於內部碳定價作為優化及推動減碳投資工具的研究，但尚未建立內部碳定價機制。
	或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	不適用	
薪酬			
17. 發行人須披露：	氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。	✓	可持續發展報告2024/2025：氣候變化之抵禦及適應

「不遵守就解釋」條文

參考及備註

行業指標

18. 鼓勵發行人披露：	與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	✓	可持續發展報告2024/2025： 全球報告倡議組織內容索引； 國際可持續準則理事會氣候相關及可持續披露內容索引
--------------	---	---	--

氣候相關目標

19. 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	(a) 用以設定目標的指標；	✓	可持續發展報告2024/2025： 氣候變化之抵禦及適應
	(b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）；	✓	
	(c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域））；	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放
	(d) 目標的適用期間；	✓	可持續發展報告2024/2025： 氣候變化之抵禦及適應
	(e) 衡量進度的基準期間；	✓	
	(f) 階段性目標或中期目標（如有）；	✓	
	(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	✓	
	(h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何幫助發行人設定目標。	✓	
20. 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：	(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	✓	可持續發展報告2024/2025： 可持續發展重點優先事項； 溫室氣體排放； 氣候變化之抵禦及適應
	(b) 發行人審核目標的程序；	✓	
	(c) 用於監察達標進度的指標；及	✓	
	(d) 任何修訂目標的內容及原因。	不適用	氣候相關的目標沒有重大修訂。

「不遵守就解釋」條文		參考及備註	
21. 發行人須披露：	有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放
22. 就披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：	(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；	✓	可持續發展報告2024/2025： 溫室氣體排放
	(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；	✓	
	(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；	✓	
	(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	✓	
	(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：	不適用	領展目前沒有使用碳信用抵銷溫室氣體排放量。
	(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；	不適用	不適用
	(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；	不適用	
	(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及	不適用	
	(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素（例如，對碳抵消效果的假設）。	不適用	
跨行業指標及行業指標的適用性			
23. 發行人須：	參考跨行業指標及行業指標並考慮其是否適用。	✓	可持續發展報告2024/2025： 全球報告倡議組織內容索引； 國際可持續準則理事會氣候相關及可持續披露內容索引

全球報告倡議組織內容索引

使用聲明	領展房地產投資信託基金已依循GRI準則報導2024年4月1日至2025年3月31日期間的內容。
使用的GRI 1	GRI 1：基礎2021
適用的GRI行業準則	沒有適用的GRI行業準則。

揭露項目名稱		參考資料
一般揭露		
GRI 2：一般揭露2021		
2-1	組織詳細資訊	管治、披露及財務報表2024/2025：監管及合規事宜； 策略報告2024/2025：業務概覽； 可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告；公司資料； 公司網站2024/2025：關於領展；業務概覽
2-2	組織永續報導中包含的實體	管治、披露及財務報表2024/2025：綜合財務報表附註； 可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告
2-3	報導期間、頻率及聯絡人	管治、披露及財務報表2024/2025：公司資料； 策略報告2024/2025：關於本報告；公司資料； 可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告；公司資料
2-4	資訊重編	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
2-5	外部保證／確信	可持續發展報告2024/2025：核實聲明
2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	管治、披露及財務報表2024/2025：監管及合規事宜；綜合財務狀況表； 策略報告2024/2025：業務概覽； 可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告；供應鏈； 環境、社會及管治表現數據列表； 公司網站2024/2025：關於領展；業務概覽
2-7	員工	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
2-8	非員工的工作者	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
2-9	治理結構及組成	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構

揭露項目名稱		參考資料
2-10	最高治理單位的提名與遴選	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-11	最高治理單位的主席	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 策略報告2024/2025：管治及風險管理；宏觀趨勢；主要風險； 可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性； 氣候變化之抵禦及適應；我們為誰創造價值
2-13	衝擊管理的負責人	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性
2-15	利益衝突	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-16	溝通關鍵重大事件	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-17	最高治理單位的群體智識	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-18	最高治理單位的績效評估	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構
2-19	薪酬政策	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-20	薪酬決定流程	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
2-21	年度總薪酬比率	計算平均薪酬和薪酬比率的數據可於管治、披露及財務報表2024/2025獲取。
2-22	永續發展策略的聲明	策略報告2024/2025：主席報告書；集團行政總裁報告書； 可持續發展報告2024/2025：董事會主席與集團行政總裁對話 — 重新思考抗逆力
2-23	政策承諾	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 策略報告2024/2025：管治及風險管理；主要風險； 可持續發展報告2024/2025：重構風險與重要性

揭露項目名稱

參考資料

2-24	納入政策承諾	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 策略報告2024/2025：管治及風險管理；主要風險； 可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構；重構風險與重要性；人才管理； 人權政策 （只提供英文版本）； 供應商行為守則
2-25	補救負面衝擊的程序	可持續發展報告2024/2025：創造價值的管治架構
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 可持續發展報告2024/2025：人才管理； 舉報政策 （只提供英文版本）
2-27	法規遵循	可持續發展報告2024/2025：可持續發展相關政策
2-28	公協會的會員資格	可持續發展報告2024/2025：最佳實務
2-29	利害關係人議合方針	可持續發展報告2024/2025：我們為誰創造價值；重構風險與重要性
2-30	團體協約	可持續發展報告2024/2025：人才管理

重大主題

GRI 3：重大主題2021

3-1	決定重大主題的流程	策略報告2024/2025：關於本報告； 可持續發展報告2024/2025：關於本可持續發展報告；重構風險與重要性
3-2	重大主題列表	策略報告2024/2025：管治及風險管理；主要風險； 可持續發展報告2024/2025：重構風險與重要性

經濟績效

GRI 3：重大主題2021

3-1	重大主題管理	管治、披露及財務報表2024/2025：綜合財務報表附註
-----	--------	------------------------------

揭露項目名稱		參考資料
GRI 201：經濟績效2016		
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	管治、披露及財務報表2024/2025：綜合財務報表附註
201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項；溫室氣體排放；氣候變化之抵禦及適應
201-3	確定給付制義務與其他退休計劃	管治、披露及財務報表2024/2025：長期獎勵計劃
反貪腐		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
GRI 205：反貪腐2016		
205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業；
205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	於2024/2025年度，我們沒有已審結的法律案件是與貪污行為相關。
能源		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項；溫室氣體排放
GRI 302：能源2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
302-3	能源密集度	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
302-4	減少能源消耗	可持續發展報告2024/2025：溫室氣體排放；環境、社會及管治表現數據列表
水與放流水		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：用水管理
GRI 303：水與放流水2018		
303-1	共享水資源之相互影響	可持續發展報告2024/2025：用水管理
303-2	與排水相關衝擊的管理	可持續發展報告2024/2025：用水管理
303-5	耗水量	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表

揭露項目名稱

參考資料

排放

GRI 3：重大主題2021

3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項；溫室氣體排放
-----	--------	-------------------------------------

GRI 305：排放2016

305-1	直接（範疇一）溫室氣體排放	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
305-2	能源間接（範疇二）溫室氣體排放	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
305-3	其它間接（範疇三）溫室氣體排放	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
305-4	溫室氣體排放強度	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項； 環境、社會及管治表現數據列表
305-5	溫室氣體排放減量	可持續發展報告2024/2025：溫室氣體排放；環境、社會及管治表現數據列表

廢棄物

GRI 3：重大主題2021

3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項；廢物管理
-----	--------	-----------------------------------

GRI 306：廢棄物2020

306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	可持續發展報告2024/2025：廢物管理
306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	可持續發展報告2024/2025：廢物管理；環境、社會及管治表現數據列表
306-3	廢棄物的產生	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
306-4	廢棄物的處置移轉	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項； 環境、社會及管治表現數據列表
306-5	廢棄物的直接處置	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表

供應商環境評估

GRI 3：重大主題2021

3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：供應鏈
-----	--------	----------------------

GRI 308：供應商環境評估2016

308-2	供應鏈中負面的環境衝擊以及所採取的行動	可持續發展報告2024/2025：供應鏈
-------	---------------------	----------------------

揭露項目名稱		參考資料
勞僱關係		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：人才管理
GRI 401：勞僱關係2016		
401-1	新進員工和離職員工	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
401-2	提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利	可持續發展報告2024/2025：人才管理
401-3	育嬰假	可持續發展報告2024/2025：人才管理；環境、社會及管治表現數據列表
勞／資關係		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：人才管理
GRI 402：勞／資關係2016		
402-1	關於營運變化的最短預告期	可持續發展報告2024/2025：人才管理
職業安全衛生		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
GRI 403：職業安全衛生2018		
403-1	職業安全衛生管理系統	職業健康及安全政策（只提供英文版本）； 可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
403-2	危害辨識、風險評估及事故調查	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
403-3	職業健康服務	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
403-6	工作者健康促進	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉

揭露項目名稱		參考資料
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉
403-9	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
403-10	職業病職業病	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
訓練與教育		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：人才管理
GRI 404：訓練與教育2016		
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	可持續發展報告2024/2025：環境、社會及管治表現數據列表
404-2	提升員工職能及過渡協助方案	可持續發展報告2024/2025：人才管理
404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	所有員工均會接受定期績效及職業發展檢視。
員工多元化與平等機會		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：多元化、公平與包容
GRI 405：員工多元化與平等機會2016		
405-1	治理單位與員工的多元化	管治、披露及財務報表2024/2025：管治良好的企業； 可持續發展報告2024/2025：多元化、公平與包容；環境、社會及管治表現數據列表
不歧視		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：多元化、公平與包容
GRI 406：不歧視2016		
406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	可持續發展報告2024/2025：多元化、公平與包容

揭露項目名稱		參考資料
童工		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：供應鏈
GRI 408：童工2016		
408-1	營運據點和供應商使用童工之重大風險	供應商行為守則； 可持續發展報告2024/2025：供應鏈
強迫或強制勞動		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：人才管理；供應鏈
GRI 409：強迫或強制勞動2016		
409-1	具強迫或強制勞動事件重大風險的營運據點和供應商	供應商行為守則； 舉報政策（只提供英文版本）； 可持續發展報告2024/2025：人才管理；供應鏈；最佳實務
當地社區		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：社區
GRI 413：當地社區2016		
413-1	經當地社區議合、衝擊評估和發展計劃的營運活動	可持續發展報告2024/2025：可持續發展重點優先事項；社區
413-2	對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動	我們的業務均未對當地社區產生重大的實際和潛在負面影響。
供應商社會評估		
GRI 3：重大主題2021		
3-3	重大主題管理	可持續發展報告2024/2025：供應鏈
GRI 414：供應商社會評估2016		
414-1	使用社會標準篩選新供應商	供應商行為守則； 可持續發展報告2024/2025：供應鏈
414-2	供應鏈中負面的社會衝擊以及所採取的行動	可持續發展報告2024/2025：供應鏈

揭露項目名稱

參考資料

公共政策

GRI 3：重大主題2021

3-3 重大主題管理 沒有相關資訊。

GRI 415：公共政策2016

415-1 政治捐獻 沒有相關資訊。

顧客健康與安全

GRI 3：重大主題2021

3-3 重大主題管理 可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉

GRI 416：顧客健康與安全2016

416-1 評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊 可持續發展報告2024/2025：職業健康、安全和福祉

行銷與標示

GRI 3：重大主題2021

3-3 重大主題管理 有關我們業務對環境和社會影響的詳情，請參閱可持續發展報告2024/2025。

GRI 417：行銷與標示2016

417-1 產品和服務資訊與標示的要求 有關我們業務對環境和社會影響的詳情，請參閱可持續發展報告2024/2025。

客戶隱私

GRI 3：重大主題2021

3-3 重大主題管理 公司網站2024/2025：[收集個人資料聲明](#)

GRI 418：客戶隱私2016

418-1 經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴 於報告期內沒有發現經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關的重大投訴。
公司網站2024/2025：[收集個人資料聲明](#)

國際可持續準則理事會氣候相關及可持續披露內容索引

此內容索引乃基於2023年6月ISSB發布的《國際財務報告可持續披露準則第2號—氣候相關披露》及《國際財務報告可持續披露準則第1號—可持續相關財務信息披露一般要求》。有關資料可於可持續發展報告2024/2025查閱。

氣候相關披露

披露詳情	位置
治理	
1. 披露主體監控、管理和監督氣候相關風險和機會時所使用的治理流程、控制和程序。具體而言，主體應披露：	
a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構（包括董事會，委員會或其他同等的治理機構）或個人。具體而言，主體應識別這些機構或個人並披露下列有關信息：	• 創造價值的管治架構 • 氣候變化之抵禦及適應
ii) 氣候相關風險和機遇的責任如何反映在適用於該機構或個人的職權範圍、任務、角色描述和其他相關政策中；	• 創造價值的管治架構 • 重構風險與重要性
iii) 該機構或個人如何確定是否具備或將後續培養適當的技能和勝任能力，以監督為應對氣候相關風險和機遇而制定的戰略；	• 創造價值的管治架構
iii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	• 創造價值的管治架構 • 重構風險與重要性
iv) 該機構或個人在監督主體的戰略、重大交易決策、風險管理流程和相關政策時如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否考慮這些風險和機遇之間的權衡；以及	• 氣候變化之抵禦及適應
v) 該機構或個人如何監督氣候相關風險和機遇目標的設定，並監控此目標的實現進展，包括是否以及如何將相關業績指標納入薪酬政策。	
b) 管理層在監控，管理和監督氣候相關風險和機遇時所用的治理流程，控制和程序中的角色，包括：	• 重構風險與重要性
i) 該角色是否被授權給特定的管理層人員或管理層委員會，以及如何對該人員或委員會進行監督；以及	• 創造價值的管治架構 • 重構風險與重要性
ii) 管理層是否使用控制和程序監督氣候相關風險和機遇。如果是，如何將這些控制和程序與其他內部職能進行整合。	

披露詳情	位置	
策略 2. 披露為管理氣候相關風險和機遇所制定的戰略。具體而言，主體應披露：	a) 可合理預期會影響主體發展前景的氣候相關風險和機遇； b) 氣候相關風險和機遇對主體業務模式和價值鏈的當前和預期影響； c) 氣候相關風險和機遇對主體戰略和決策的影響，包括氣候相關轉型計劃的信息； d) 氣候相關風險和機遇對主體報告期間財務狀況、財務業績和現金流量的影響，以及在短期、中期和長期對主體的財務狀況、財務業績和現金流量的預期影響，披露預期影響時應考慮主體如何將這些氣候相關風險和機遇反映在其財務規劃中；以及 e) 通過考慮主體已識別的氣候相關風險和機遇，主體的戰略及其業務模式對氣候相關變化、發展及不確定性的氣候抵禦。	• 氣候變化之抵禦及適應 • 氣候變化之抵禦及適應 • 溫室氣體排放 • 氣候變化之抵禦及適應
氣候相關風險和機遇 3. 披露預期會影響主體發展前景的氣候相關風險和機遇。具體而言，主體應：	a) 描述可合理預期會影響主體發展前景的氣候相關風險和機遇； b) 針對主體識別的每項氣候相關風險，說明主體將該風險認定為氣候相關實體風險還是氣候相關轉型風險； c) 針對主體識別的每項氣候相關風險和機遇，明確其可合理預期產生影響的時間範圍，即短期、中期還是長期；以及 d) 解釋主體如何定義「短期」、「中期」和「長期」以及這些定義如何與主體用於戰略決策的計劃時間範圍相聯繫。	• 氣候變化之抵禦及適應
業務模式和價值鏈 4. 披露氣候相關風險和機遇對業務模式和價值鏈的當前和預期影響。具體而言，主體應披露：	a) 氣候相關風險和機遇對主體業務模式和價值鏈的當前和預期影響的描述；以及 b) 主體的業務模式和價值鏈中氣候相關風險和機遇集中領域的描述（例如，地理區域，設施和資產類型）。	• 氣候變化之抵禦及適應

披露詳情	位置	
戰略和決策 5. 披露氣候相關風險和機遇對其戰略和決策的影響。 具體而言，主體應披露：	a) 主體當前和計劃在其戰略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的信息，包括其計劃如何實現其設定的任何氣候相關目標和法律法規要求其實現的任何目標。具體而言，主體應披露以下信息：	氣候變化之抵禦及適應
	i) 主體業務模式的當前和預期變化，包括其應對氣候相關風險和機遇的資源配置（例如，這些變化可能包括管理或停止碳、能源或用水密集業務的計劃；因需求或供應鏈變化導致的資源配置；通過資本支出或額外研發支出進行業務發展產生的資源配置；以及收購或剝離）；	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應
	ii) 當前和預期的直接緩解和適應舉措（例如，通過改變生產工藝或設備、搬遷設施、調整勞動力和改變產品規格）；	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應
	iii) 當前和預期的間接緩解和適應舉措（例如，通過與客戶和供應鏈合作）；	- 商戶聯繫 - 供應鏈
	iv) 主體的氣候相關轉型計劃，包括在制定轉型計劃時使用的關鍵假設以及主體的轉型計劃所依賴因素的信息；以及	溫室氣體排放
	v) 主體計劃如何實現任何氣候相關目標，包括任何溫室氣體排放目標。	
	b) 主體目前和計劃如何為根據第5(a)段披露的活動配置資源的信息。	- 重構風險與重要性 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 商戶聯繫 - 供應鏈
	c) 根據第5(a)段的披露要求，提供以前報告期間披露的計劃進展的定量和定性信息。	溫室氣體排放

披露詳情	位置
財務狀況、財務業績和現金流	氣候變化之抵禦及適應
6. 披露：	a) 氣候相關風險和機遇對主體報告期間的財務狀況、財務業績和現金流量的影響（當前財務影響）；以及 b) 氣候相關風險和機遇在短期、中期和長期對主體財務狀況、財務業績和現金流量的預期影響，並考慮主體如何將氣候相關風險和機遇反映在其財務規劃中（預期財務影響）。
7. 具體而言，主體應披露定量和定性信息：	a) 氣候相關風險和機遇如何影響主體報告期間的財務狀況、財務業績和現金流量； b) 第7(a)段中識別的將導致下一年度報告期間相關財務報表中報告的資產和負債賬面金額存在重要調整的重大風險的氣候相關風險和機遇； c) 基於主體管理氣候相關風險和機遇的戰略，主體預計其財務狀況在短期、中期和長期將如何變化，並考慮如下因素： i) 主體的投資和處置計劃（例如，資本性支出計劃、重大收購和剝離、合營企業、業務轉型、創新、新業務領域和資產報廢），包括主體尚未簽訂合同的計劃；以及 ii) 主體實施戰略所計劃的資金來源；以及 d) 基於主體管理氣候相關風險和機遇的戰略，主體預計其財務業績和現金流量在短期、中期和長期將如何變化（例如，順應低碳經濟帶來的產品和服務收入的增加；因氣候事件對資產的物理損害導致的成本；以及適應或緩解氣候相關風險的相關費用）。 - 氣候變化之抵禦及適應

氣候抵禦

8. 披露通過考慮主體已識別的氣候相關風險和機遇，主體的戰略和業務模式對氣候相關的變化、發展和不確定性的抵禦。主體應使用氣候相關情景分析評估其氣候抵禦，評估方法應與主體的情況相匹配。提供定量信息時，主體可以披露單個數值或區間範圍。具體而言，主體應披露：

a) 截至報告日，主體對其氣候抵禦的評估，該評估應使通用目的財務報告使用者了解：

i) 主體評估的對其戰略和業務模式的影響（如有），包括主體需要如何應對氣候相關情景分析中識別的影響；

ii) 主體評估的對其戰略和業務模式的影響（如有），包括主體需要如何應對氣候相關情景分析中識別的影響；

iii) 主體在短期、中期和長期調整其戰略和業務模式以適應氣候變化的能力，包括：

1. 主體現有財務資源在應對氣候相關情景分析中識別的影響時（包括應對氣候相關風險和利用氣候相關機遇）的可獲得性和靈活性；

2. 主體重新配置、重新利用、升級或停用現有資產的能力；以及

3. 主體當前和計劃在氣候相關的緩解、適應措施和氣候抵禦機遇方面投資的影響；以及

b) 如何以及何時進行氣候相關情景分析，包括：

i) 主體使用的輸入值信息，包括：

1. 主體使用的輸入值信息，包括：

2. 分析是否包括各種與氣候相關的情景；

3. 用於分析使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或實體風險相關；

4. 主體使用的情景中，是否有與最新氣候變化國際協議相一致的氣候相關情景；

5. 為什麼主體決定選擇的氣候相關情景與評估主體對氣候相關變化、發展或不確定性的抵禦有關；

6. 主體在分析中使用的時間範圍；以及

7. 主體在分析中使用的業務範圍（例如，分析中使用的經營位置和業務單元）。

ii) 主體在分析中作出的關鍵假設，包括：

1. 主體經營所在國家或地區的氣候相關政策；

2. 宏觀經濟形勢；

3. 國家或區域層面的變量（例如，當地天氣模式、人口統計數據、土地使用、基礎設施情況和自然資源的可獲得性）；

4. 能源使用和組合；以及

5. 技術發展；以及

iii) 進行氣候相關情景分析的報告期間。

- 氣候變化之抵禦及適應

披露詳情	位置
風險管理	
9. 披露主體識別、評估、優先考慮和監控氣候相關風險和機遇的流程，包括這些流程是否以及如何被整合至並影響主體的整體風險管理流程。具體而言，主體應披露：	a) 主體用於識別、評估、優先考慮和監控氣候相關風險的流程和相關政策，包括以下信息： i) 主體使用的輸入值和參數（例如，數據來源和流程所涵蓋的業務範圍相關的信息）； ii) 主體是否以及如何使用氣候相關情景分析來幫助識別其氣候相關風險； iii) 主體如何評估這些風險影響的性質、可能性和量級（例如，主體是否考慮定性因素、定量閾值或其他標準）； iv) 相對於其他類型的風險，主體是否以及如何考慮氣候相關風險的優先級； v) 主體如何監控氣候相關風險；以及 vi) 與上一報告期間相比，主體是否以及如何改變所使用的流程； b) 主體用於識別、評估、優先考慮和監控氣候相關機遇的流程，包括有關主體是否以及如何使用氣候相關情景分析來幫助識別氣候相關機遇；以及 c) 主體用於識別、評估、優先考慮和監控氣候相關風險和機遇的流程在多大程度上以及如何被整合至並影響主體的整體風險管理流程。
指標和目標	
10. 披露主體在氣候相關風險和機遇方面的業績，包括其設定的任何氣候相關目標和法律法規要求其實現的任何目標所取得的進展。具體而言，主體應披露：	a) 與跨行業指標類別相關的信息； b) 特定行業指標，這些指標與披露主題相關，主要涉及從事某一行業的主體，或者商業模式和基本活動與行業的商業模式和基本活動具有共同特徵的主體；以及 c) 主體為緩解或適應氣候相關風險，或者利用氣候相關機遇而設定的目標，以及法律法規要求主體實現的任何目標，包括治理機構或管理層用於衡量這些目標實現進展的指標。

氣候相關指標		
11.披露與跨行業指標類別相關的信息：	a) 溫室氣體—主體應：	• 氣候變化之抵禦及適應
	i) 披露其在報告期間產生的溫室氣體絕對排放總量（以二氧化碳當量噸數表示），其分類如下：	
	1. 範圍一溫室氣體排放；	
	2. 範圍二溫室氣體排放；以及	
	3. 範圍三溫室氣體排放；	
	ii) 除非各國家或地區管轄當局或交易所要求使用不同的方法計量其溫室氣體排放量，主體應按照《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004年）》計量其溫室氣體排放量；	
	iii) 披露其用於計量溫室氣體排放量的方法，包括：	
	1. 主體用於計量其溫室氣體排放量的計量方法、輸入值和假設；	
	2. 主體選擇所用的計量方法、輸入值和假設來計量其溫室氣體排放量的原因；以及	• 關於本可持續發展報告
	3. 主體在報告期間對所用的計量方法、輸入值和假設所做的變更，以及變更原因；	
	iv) 對於根據第11(a)(i)(1)段至第11(a)(i)(2)段披露的範圍一和範圍二溫室氣體排放量，對以下排放進行分解：	• 氣候變化之抵禦及適應 • 環境、社會及管治表現數據列表
	1. 合併會計集團（例如，對於應用國際財務報告會計準則的主體，該集團將由母公司及其合併範圍內的子公司構成）；以及	
	2. 第11(a)(iv)(1)段中未包含的其他被投資方（例如，對於應用國際財務報告會計準則的主體，這些被投資方將包括聯營企業、合營企業及未納入合併範圍內的子公司）；	
	v) 對於根據第11(a)(i)(2)段披露的範圍二溫室氣體排放量，披露其基於位置的範圍二溫室氣體排放量，並提供關於合同工具的必要信息，以幫助使用者了解主體範圍二溫室氣體排放情況；以及	• 溫室氣體排放
	vi) 對於根據第11(a)(i)(3)段披露的範圍三溫室氣體排放：	• 氣候變化之抵禦及適應 • 環境、社會及管治表現數據列表
	1. 根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍三）核算與報告標準（2011年）》所述的範圍三類別，披露主體範圍三溫室氣體排放計量中包括的類別；以及	
	2. 如果主體的活動包括資產管理、商業銀行或保險，披露主體有關類別十五溫室氣體排放或與其投資（融資排放）相關的額外信息。	
	b) 氣候相關轉型風險—易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額和百分比；	• 氣候變化之抵禦及適應
	c) 氣候相關實體風險—易受氣候相關實體風險影響的資產或業務活動的金額和百分比。	

披露詳情

位置

	d) 氣候相關機遇—與氣候相關機遇相關的資產或業務活動的金額和百分比。	
	e) 資本配置—為應對氣候相關風險和機遇而發生的資本支出、融資或投資的金額。	
	f) 內部碳定價—主體應披露：	溫室氣體排放
	i) 解釋在決策中是否及如何應用碳定價（例如，投資決策、轉移定價以及情景分析）；以及	我們進行了利用內部碳定價機制作為優化和進一步啟動減碳投資的工具的研究，但尚未建立內部碳定價機制。
	ii) 披露其內部用於評估溫室氣體排放成本的每噸溫室氣體排放的價格。	
	g) 薪酬—主體應披露：	氣候變化之抵禦及適應
	i) 在決定高級管理人員薪酬時是否及如何考慮氣候相關因素的描述；以及	
	ii) 與氣候相關因素掛鈎的當期確認的高級管理人員薪酬百分比。	
氣候相關目標 12.披露為監控實現戰略目標的進展而設定的氣候相關定量和定性目標，以及法律法規要求主體實現的目標，包括溫室氣體排放目標。對於每個目標，主體應披露：	a) 用於設定目標的指標；	氣候變化之抵禦及適應
	b) 設定目標的目的（例如，以緩解、適應或符合科學倡議要求為目的）；	
	c) 目標所適用的主體部分（例如，目標適用於整個主體還是僅適用於主體的一部分，如特定業務單元或特定地理區域）；	溫室氣體排放
	d) 目標的適用期間；	氣候變化之抵禦及適應
	e) 計量進展的基準期間；	
	f) 階段性目標和中期目標；	
	g) 如果為定量目標，該目標是絕對目標還是強度目標；以及	
	h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的國家或地區承諾）如何幫助目標設定。	
	a) 目標及設定目標的方法是否經第三方驗證；	可持續發展重點優先事項
	b) 主體複核目標的流程；	溫室氣體排放
13.披露關於其設定和複核每個目標的方法以及如何監控每個目標實現進展的信息，包括：	c) 用於監控目標實現進展的指標；以及	氣候變化之抵禦及適應
	d) 對目標的修訂以及對修訂的解釋。	氣候相關的目標沒有重大修訂。

披露詳情	位置
14.披露其每個氣候相關目標實現情況的業績信息，以及對主體業績趨勢或變化的分析。對於按照第12段至第14段披露的每個溫室氣體排放目標，主體應披露：	溫室氣體排放
	a) 目標涵蓋哪些溫室氣體。
	b) 目標是否涵蓋範圍一、範圍二或範圍三溫室氣體排放。
	c) 目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體淨排放量目標；如果主體披露溫室氣體淨排放量目標，則還需單獨披露相關溫室氣體排放總量目標。
	d) 目標是否來源於行業脫碳方法。
	e) 主體計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放量，以實現任何溫室氣體淨排放量目標。在解釋其計劃使用的碳信用時，主體應披露以下信息：
	i) 實現其溫室氣體淨排放量目標依賴碳信用使用的程度和方式；
	ii) 將驗證或認證碳信用的第三方體系；
	iii) 碳信用的類型，包括相關抵銷是依靠自然還是基於科技手段的碳消除，以及相關抵銷是通過碳減排還是碳消除實現的；以及
	iv) 通用目的財務報告使用者了解主體計劃使用的碳信用的可信度和完整性所需的任何其他因素（例如，對碳抵銷持久性的假設）。

可持續相關披露

披露詳情	位置
治理 1. 在治理方面，可持續相關財務資訊揭露的目標是使通用目的財務報告使用者了解主體監控、管理和監督可持續相關風險和機遇時所用的治理流程、控制和程序。具體而言，主體應披露：	
a) 負責監督可持續相關風險和機遇的治理機構（包括董事會、委員會或其他同等的治理機構）或個人。具體而言，主體應識別這些機構或個人並披露下列有關資訊：	• 創造價值的管治架構
i) 可持續相關風險和機遇的責任如何反映在適用於該機構或個人的職權範圍、任務、角色描述和其他相關政策中；	
ii) 該機構或個人如何確定是否具備或將後續培養適當的技能和勝任能力，以監督為應對可持續相關風險和機遇而製定的戰略；	
iii) 該機構或個人獲悉可持續相關風險和機遇的方式和頻率；	
iv) 該機構或個人在監督主體的戰略、重大交易決策和風險管理流程和相關政策時如何考慮可持續相關風險和機遇，包括該機構或個人是否考慮這些風險和機遇之間的權衡；以及	• 我們為誰創造價值 • 責任投資 • 創造價值的管治架構 • 重構風險與重要性 • 可持續發展相關政策
v) 該機構或個人如何監督可持續相關風險和機遇的目標的設定，並監控此目標的實現進展，包括是否以及如何將相關業績指標納入薪酬政策。	• 創造價值的管治架構 • 重構風險與重要性 • 可持續發展重點優先事項
b) 管理層在監控、管理和監督可持續相關風險和機遇時所用的治理流程、控制和程序中的角色，包括：	• 創造價值的管治架構 • 可持續發展重點優先事項
i) 該角色是否被授權給特定的管理層人員或管理層委員會，以及如何對該人員或委員會進行監督；以及	
ii) 管理階層是否使用控制和程序監督可持續相關風險和機遇。如果是，如何將這些控制和程序與其他內部職能進行整合。	

披露詳情	位置
戰略 2. 在戰略方面，可持續相關財務資訊披露的目標是使通用目的財務報告使用者了解主體為管理可持續相關風險和機遇所製定的戰略。具體而言，主體應披露信息幫助通用目的財務報告使用者了解：	(a) 可合理預期會影響主體發展前景的可持續相關風險與機遇； (b) 可持續相關風險和機遇對主體業務模式和價值鏈的當前和預期影響； (c) 可持續相關風險與機遇對主體戰略與決策的影響； (d) 可持續相關風險和機遇對主體報告期間的財務狀況、財務業績和現金流量的影響，以及在短期、中期和長期對主體財務狀況、財務業績和現金流量的預期影響，披露預期影響時應考慮主體如何將這些可持續相關風險和機遇反映在其財務規劃中；以及 (e) 主體的戰略及其業務模式對可持續相關風險的抵禦。 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 廢物管理 - 商戶聯繫
戰略和決策 3. 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解可持續相關風險和機遇對其戰略和決策的影響。具體而言，主體應披露：	(a) 主體當前或計劃在其策戰略和決策中如何應對可持續相關風險和機遇； (b) 主體以前報告期間所揭露的計劃的進展，包括定量和定性信息；以及 (c) 主體考慮在可持續相關風險和機遇之間的權衡（例如，在決定新業務部門的位置時，主體可能已經考慮這些業務對環境的影響以及將在社區中創造的就業機會）。 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 廢物管理 - 商戶聯繫
財務狀況、財務業績和現金流量 4. 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解：	(a) 可持續相關風險和機遇對主體報告期間的財務狀況、財務表現和現金流量的影響（當前財務影響）；以及 (b) 可持續相關風險和機遇在短期、中期和長期對主體財務狀況、財務業績和現金流量的預期影響，並考慮主體如何將可持續相關風險和機遇反映在其財務規劃中（預期財務影響）。 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 廢物管理 - 商戶聯繫

披露詳情	位置	
5. 具體而言，主體應披露定量和定性信息：	(a) 可持續相關風險和機遇會如何影響主體報告期間的財務狀況、財務業績和現金流量；	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 廢物管理 - 商戶聯繫
	(b) 第5(a)段所識別的將導致下一年度報告期間相關財務報表報告的資產和負債賬面金額存在重要調整的重大風險的可持續相關風險和機遇；	未識別出。
	(c) 基於主體管理可持續相關風險和機遇的戰略，主體預計其財務狀況在短期、中期和長期將如何變化，並考慮如下因素：	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應
	i) 主體的投資和處置計劃（例如，資本性支出計劃、重大收購和撤資、合營企業、業務轉型、創新、新業務領域和資產報廢），包括尚未簽訂合約的計劃；以及	- 廢物管理 - 商戶聯繫
	ii) 主體實施戰略所計劃的資金來源；以及	
	(d) 基於主體管理可持續相關風險和機遇的戰略，主體預期其財務業績和現金流量在短期、中期和長期將如何變化。	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 廢物管理 - 商戶聯繫
	如果根據規定的條件，主體確定其無須提供有關可持續相關風險或機遇當前或預期財務影響的定量信息，則主體應：	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應
	(a) 解釋其未提供定量信息的原因；	廢物管理
	(b) 提供這些財務影響的定性信息，包括識別相關財務報表中可能受到或者已經受到該可持續相關風險或機遇影響的行項目、總計和小計；以及	商戶聯繫
	(c) 除非主體確定綜合財務影響的定量信息無用，提供有關該可持續相關風險或機遇與其他可持續相關風險或機會以及其他因素的綜合財務影響的定量信息。	
抵禦	主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解主體對可持續相關風險引起的不確定性作出調整的能力。	- 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應
	主體應披露其關於可持續相關風險的戰略和業務模式的抵禦的定性和定量（如適用）評估，包括有關評估方法和時間範圍的信息。	- 廢物管理 - 商戶聯繫

披露詳情	位置	
風險管理 6. 主體應披露資訊：	(a) 主體用於識別、評估、優先考慮和監控可持續相關風險的流程和相關政策，包括以下信息： (i) 主體使用的輸入值和參數（例如，數據來源和流程所涵蓋的業務範圍相關的信息）； (ii) 主體是否以及如何使用情境分析來幫助識別其可持續相關風險； (iii) 主體如何評估這些風險影響的性質、可能性和量級（例如，主體是否考慮定性因素、定量閾值或其他標準）； (iv) 相對於其他類型的風險，主體是否以及如何考慮可持續相關風險的優先級； (v) 主體如何監控可持續相關風險；以及 (vi) 與上一報告期間相比，主體是否以及如何改變所使用的流程；	重構風險與重要性
指標和目標 7. 對每項可合理預期會影響主體發展前景的可持續相關風險與機遇，主體應披露：	(b) 主體用於識別、評估、優先考慮和監控可持續相關機遇的流程；以及	
	(c) 主體用於識別、評估、優先考慮和監控可持續相關風險和機遇的流程在多大程度上以及如何被整合至並影響主體的整體風險管理流程。	
	(a) 適用的國際財務報告可持續披露準則要求的指標；以及	可持續發展重點優先事項
	(b) 主體使用的用於計量和監控以下方面的指標；	溫室氣體排放
	(i) 主體的可持續相關風險或機遇；以及	氣候變化之抵禦及適應
	(ii) 主體在該可持續相關風險或機遇方面的業績，包括其設定的任何目標和法律法规要求主體實現的任何目標所取得的進展。	- 廢物管理 - 商戶聯繫
	在缺乏具體適用於某項可持續相關風險或機遇的國際財務報告可持續披露準則的情況下，主體應採用第57段至第58段識別適用的指標。	不適用
	主體應用第7段所披露的指標應包括與特定業務模式、活動或表明主體參與某一行業的其他共同特徵相關的指標。	不適用
	如果主體披露了來源於國際財務報告可持續披露準則以外的指標，主體應識別所採用的來源與指標。	不適用

披露詳情	位置
如果主體訂立了指標，則應披露以下信息： (a) 該指標是如何定義的，包括該指標是否根據除國際財務報告可持續披露準則以外的其他來源中的指標調整而來，如果是，明確該來源以及主體披露的指標與該來源規定的指標有何差異； (b) 該指標是絕對值，還是與另一指標有關的相對值，或是定性指標（例如紅色、黃色、綠色或稱RAG狀態）； (c) 指標是否經第三方驗證。如果是，由哪方驗證；以及 (d) 用於計算該指標的方法和計算中的輸入值，包括所用方法的局限性和作出的重大假設。	可持續發展重點優先事項
主體應披露其為監控戰略目標實現進展而設定的目標，以及法律法規要求其實現的目標的信息。 對於每個目標，主體應披露： (a) 用於設定目標和監控目標實現進展的指標； (b) 主體設定或被要求實現的具體定量或定性目標； (c) 目標的適用期間； (d) 計量進展的基準期間； (e) 階段性目標與中期目標； (f) 每個目標實現情況的業績，和對主體業績的趨勢或變化的分析；以及 (g) 對目標的修訂以及對修訂的解釋。	- 可持續發展重點優先事項 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應 - 廢物管理 - 商戶聯繫
指標（包括用於設定主體目標和監控目標實現進展的指標）的定義和計算，隨著時間的推移應保持一致。如果重新定義或替換指標，主體應採用B52段。	- 可持續發展重點優先事項 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應
主體應使用有意義、清晰和精確的名稱和描述來標記和定義指標和目標。	- 可持續發展重點優先事項 - 溫室氣體排放 - 氣候變化之抵禦及適應

聯合國全球契約索引

聯合國全球契約是一項國際倡議，概述負責任企業在人權、勞工、環境及反腐敗方面的十項原則。這些原則來自《世界人權宣言》、《國際勞工組織關於工作中的基本原則和權利宣言》、《關於環境與發展的里約宣言》及《聯合國反腐敗公約》。

在2012年9月，我們簽訂了聯合國全球契約，再次重申我們的承諾：尊重勞工標準及人權、以對環境負責的方式營運及對貪污絕不容忍。以下索引說明在我們工作中如何展示全球契約的十項原則。我們並沒有違反以下十項原則。

人權

- 原則1 企業界應支持並尊重國際公認的人權；
- 原則2 保證不與踐踏人權者同流合污。

勞工標準

- 原則3 企業界應支持結社自由及切實承認集體談判權；
- 原則4 消除一切形式的強迫和強制勞動；
- 原則5 切實廢除童工；
- 原則6 消除就業和職業方面的歧視。

環境

- 原則7 企業界應支持採用預防性方法應付環境挑戰；
- 原則8 採取主動行動促進在環境方面更負責任的做法；
- 原則9 鼓勵開發和推廣環境友好型技術。

反腐敗

- 原則10 企業界應努力反對一切形式的腐敗，包括敲詐和賄賂。

核實聲明



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

有關領展資產管理有限公司於2024/2025 ESG資料披露的 獨立有限保證鑒證報告

致領展房地產投資信託全體基金單位持有人：

範圍

我們受領展資產管理有限公司（「領展管理人」）委任，以根據《國際鑒證業務準則》進行有限保證的鑒證服務（下稱「鑒證」），以報告領展管理人於其2024/2025可持續發展報告（「該報告」）附錄所載截至2025年3月31日止年度的(1)碳排放強度減量、(2)用電強度減量、(3)一般廢物回收／循環利用、(4)員工敬業調查回覆率、(5)員工敬業度分數、(6)自願離職率、(7)正面品牌觀感評價、(8)顧客滿意度評分、(9)商戶滿意度評分及(10)長期員工損失工時受傷事故頻率總計十項選定的ESG關鍵績效指標（「主體事項」）。

領展管理人採用的標準

於編製主體事項時，領展管理人應用該報告重要環境、社會及管治關鍵績效指標－報告基準（以下統稱為「適用標準」）中的定義和方法。有關適用標準專為編製該報告中的主體事項而設，因此，主體事項的資料未必適用於其他用途。

固有局限性

ESG關鍵績效指標及其他非財務信息的準確性和完整性受其固有局限性的影響，這主要由於其性質以及用於考慮、計算和估算此類信息的方法。因此，該鑒證報告應結合公司的重要環境、社會及管治關鍵績效指標－報告基準及其定義和方法進行解讀。

領展管理人的責任

領展管理人有責任選用適用標準，並在所有重大方面按照適用標準報告主體事項。該責任包括設立並維護內部控制，恰當地保存紀錄，並編製主體事項作出相關估算，從而確保不存在任何欺詐或錯誤而導致的重大失實的陳述。

安永的責任

我們的責任是根據我們獲得的證據而對主體事項的報告作出有限保證的鑒證結論。

我們按照《國際鑒證業務準則第3000號－歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務》以及與領展資產管理有限公司於2025年1月17日所協定的鑒證範圍進行鑒證。該等標準規定，我們需要規劃並進行鑒證，並就主體事項所有重大方面是否按照適用標準進行編製而進行有限鑒證並出具報告。所選程序的性質、時間及範圍均依據我們作出的判斷，包括對欺詐或錯誤導致的重大失實陳述作出的風險評估。

我們相信已獲取充足有效的證據，以作為達致有限保證的鑒證結論的依據。



我們的獨立性及質量控制

我們已保持獨立性並確認已符合由香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的規定，並具有所需的能力及經驗來進行該鑒證。

安永亦採用《香港質量控制標準第1號—會計師事務所進行財務報表審核及審閱，以及其他鑒證及相關業務實施的質量控制》，並因此設有一套完整的質量控制系統，包括有明文規定的政策及程序以遵守道德要求、專業標準及適用法律法規。

鑒證程序說明

我們進行的有限保證鑒證程序因性質及所需時間而異，而鑒證程度亦較合理保證為低。因此，有限保證達致的鑒證水平會大幅低於進行合理保證所達致的鑒證水平。我們的程序是專為有限度保證而設，我們亦據此作出結論，當中並無取得全部所需可達致合理保證水平的證據。

雖然我們在確定鑒證程序的性質和範圍時已考慮管理層內部控制的有效性，但我們的鑒證並非為鑒證內部控制而設，因此我們的程序並不包括內部控制測試或與信息技術系統中數據集群或計算相關的檢測程序。

有限保證鑒證包括對負責編製主體事項及相關資料的主要人員進行訪談、實施分析性程序及其他合適的程序。

我們的鑒證程序包括：

- 與選定管理層及人員進行訪談以了解有關業務及報告流程；
- 與選定人員進行訪談以了解在報告期內收集、梳理及匯報所選主體事項的過程；
- 檢查所採用的計算標準是否已正確地按照適用標準所載的方法作運算；
- 對主體事項進行分析審查並向管理層查詢重大同比差異的原因；
- 檢查進行計算的運算準確性；及
- 抽樣測試相關資料來源，以檢查數據準確性。



結論

根據我們的程序以及所取得的證據，我們並無發現任何應就截至2025年3月31日止年度主體事項而作出的重大修改，以使其可根據適用標準而進行報告。

有限使用

本報告僅供領展管理人參考及使用。本報告並不擬供給及不應供給指定人士以外的任何人士使用。

A stylized, handwritten signature of 'Ernst & Young' in black ink.

安永會計師事務所

香港

2025年5月27日



附錄

下文所列ESG關鍵績效指標構成鑒證程序及報告範圍內的主體事項。

	重要環境、社會及管治關鍵績效指標	相關環境、社會及管治數據
環境	氣候風險抵禦；減碳及能源效益	
截至2025年3月31日止年度	碳排放強度減量 ^{(1), (2)}	- 直接能源耗量 (千兆焦耳) - 直接溫室氣體排放－範疇一 (公噸二氧化碳當量) - 間接電力耗量 (兆瓦時) - 間接溫室氣體排放－範疇二 (公噸二氧化碳當量) - 總計溫室氣體排放－範疇一及二 (公噸二氧化碳當量) - 集團總計溫室氣體排放強度－範疇一及二 (公噸二氧化碳當量／平方米)
	用電強度減量 ⁽¹⁾	- 間接電力耗量 (兆瓦時) - 間接用電強度 (千瓦時／平方米)
	資源管理	
	一般廢物回收／循環利用	- 一般廢物回收／循環利用率(%) - 棄置的一般廢物 (公噸) - 其他再造／回收／循環再用的無害廢物 (建築廢物除外) (公噸)
社會	人才發展及留聘	
截至2025年3月31日止年度	員工敬業度調查回覆率	員工敬業度調查回覆率(%)
	員工敬業度分數	員工敬業度分數 (滿分5分)
	自願離職率	- 員工自願離職率(%) - 員工自願離職人數 (數量) - 連續12個月期間的平均員工人數 (數量)
	職業健康與安全	
	長期員工損失工時受傷事故頻率	- 工作相關損失工時受傷事故總數 (數量) - 總工作時數 (數量)
	透明溝通及品牌聲譽	
	正面品牌觀感評價 ⁽³⁾	正面品牌觀感評價(%)
	滿足投資者、商戶及其他持份者的期望	
	顧客滿意度評分 ⁽³⁾	顧客滿意度評分－神秘顧客 (滿分100分)
	商戶滿意度評分 ⁽³⁾	商戶滿意度評分 (滿分100分)

附註：

⁽¹⁾ 與2018/2019年度重設的基線相比。

⁽²⁾ 包括範疇一及二排放。

⁽³⁾ 於香港區域中心。



核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲領展資產管理有限公司（以下簡稱為「領展」）委託為其可持續發展報告2024/2025（以下簡稱「報告」）中所述的信息披露（「選定披露」）進行獨立核實工作。選定披露涵蓋了2024年4月1日至2025年3月31日期間的信息，代表了領展的可持續發展表現。報告涵蓋了領展擁有的130項香港、12項中國內地、9項澳洲、2項新加坡和1項英國物業在企業社會責任力面的承諾、工作和整體表現。報告還涵蓋了領展在新加坡管理的1項物業，領展在該物業中沒有所有權權益。除另有說明外，所有報告的ESG活動數據涵蓋領展擁有營運控制權的全部物業。

核實工作的目的是對選定披露提供獨立的合理保證意見，以確認報告是依據以下報告披露框架編製：

- 香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》（《ESG指引》）（2023年12月31日起生效版本，該版本仍然適用於2025年1月1日之前開始的財政年度的報告）

基於報告的信息披露同時參考了以下信息披露框架，核實組也參考該些框架檢閱報告的內容：

- 國際綜合報告委員會的國際框架（《IR框架》）的綜合報告要求
- 全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》（《GRI標準》）
- 《國際財務報告準則S1號－可持續相關財務信息披露一般要求》（《IFRS S1》）
- 《國際財務報告準則S2號－氣候相關披露》（《IFRS S2》）

保證程度和核實方法

香港品質保證局的核實程序是參考國際審計與核證準則委員會發布的《國際核證聘用準則3000》（修訂版）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」（「ISAE 3000」）進行的。證據收集過程採用基於風險的方法來獲得ISAE 3000中規定的合理保證水平。

我們的核實程序包括但不限於：

- 對報告中的可持續發展信息進行抽樣，例如相關聲明和表現數據，用於詳細驗證；
- 核實選定的可持續發展信息樣本的原始數據資料及相關支持證據；
- 訪問相關負責人員；和
- 檢查內部控制機制。

角色和責任

領展負責相關的信息系統，依照該系統建立和維護記錄和報告程序，包括可持續發展信息和表現的計算和確定。香港品質保證局核實小組負責對領展報告期間內的選定披露作出獨立核實意見。核實是根據領展與香港品質保證局雙方同意的核實範圍、目的和標準進行。

獨立性

香港品質保證局沒有參與收集和計算此報告內的數據或報告內容的編製。就提供此報告核查服務而言，核實過程是完全獨立的。香港品質保證局與領展之間並無任何會影響核實公正性的關係。

局限性和除外情況

由於服務範圍、核實標準的性質和核實方法的特點，本次核實存在以下局限性和除外情況：

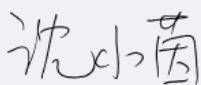
- i. 核實範圍僅限於驗證有關原始數據或資料編製成選定披露，例如報告中所述的聲明和表現數據。由於有關的科學和技術知識不完整，可持續發展信息可能存在本質上的不確定性。
- ii. 評估可持續發展措施的執行質素和實施有效性、估算方法和技術的適宜性並不包括在核實範圍之內。
- iii. 原始數據或資料的核實是採用抽樣方法並信賴客戶的陳述，因此，可能會存在未被發現的錯誤或錯誤陳述的情況。
- iv. 核實不包括任何超出核實時間覆蓋範圍的信息或資料。

結論

根據核實過程所獲得的證據和結果，核實組作出合理保證結論認為該報告是依據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《ESG指引》（2023年12月31日起生效版，該規則仍然適用於2025年1月1日之前開始的財政年度的報告）框架編製。

此外核實組參考《IR框架》，《GRI標準》，《IFRS S1》和《IFRS S2》檢閱報告，並認為本報告是參考了以上信息披露框架當中的內容或部分內容披露信息。

香港品質保證局代表簽署



沈小茵

審核主管

2025年5月27日

參考編號：14962448-VER

重要環境、社會及管治關鍵績效指標一 報告基準

重要議題	重要環境、 社會及管治 關鍵績效指標	定義	方法
人才發展及留聘	員工敬業度調查 回覆率	員工敬業度調查 員工定期評價彼等於工作場所敬業度的反饋渠道。	至少每兩年進行網上員工敬業度調查。 員工敬業度調查回覆率的計算方法為： $= \frac{\text{員工對員工敬業度調查的回覆數量}}{\text{於完成員工敬業度調查日期的員工總數}} \times 100\%$
	員工敬業度分數	員工敬業度分數 檢討領展的企業文化、員工敬業度及職業能力提升，包括但不限於員工學習及發展機會、工作場所的身心健康和職業賦能。	敬業度採用5分制（1：非常不同意；5：非常同意），敬業度分數以員工已評分的員工敬業度調查全部問題平均分計算。
	自願離職率	自願離職率 自願離職是指員工基於個人原因主動選擇離職的情況。 對於自願離職，需獲得直屬經理的批准。經批准後，人力資源部門將進行離職面談以了解離職原因。相關離職原因將記錄於Success Factor系統中。	自願離職率的計算方法為： $= \frac{\text{自願離職人數}}{\text{連續12個月期間的平均在職人數}} \times 100\%$
職業健康與安全	長期員工損失工 時受傷事故頻率 (LTIFR)	損失工時受傷事故 損失工時受傷事故(LTI) ⁽¹⁾ 是指任何經註冊醫生 ⁽²⁾ 證明與工作相關受傷或疾病，導致員工無法履行其日常工作職責，並需至少請一個預定工作天或輪班的工傷假。 工傷假是指因工作相關的受傷或疾病，員工在此期間經醫生證明不適宜履行其日常職務而獲批的休假 ⁽³⁾ 。工傷假通常由受傷事故發生後首個工作天開始，直至員工獲得醫生證明可恢復正常職責或按協定的角色和職責返回工作崗位（以先發生者為準）。	損失工時受傷事故頻率計算方法為： $= \frac{\text{工作相關損失工時受傷事故總數} \times 1,000,000 \text{ 小時}}{\text{總工作時數}}$ 總工作時數計算方法為： = 長期員工總數 × 每星期40小時 × 每年50星期

⁽¹⁾ 損失工時受傷事故涵蓋任何導致工傷假超過0天、3天及6個月的工作相關的受傷或疾病。

⁽²⁾ 領展必須確保始終獲取醫療證明並清晰記錄，以驗證工傷假及損失工時狀況，並符合市場標準做法。

⁽³⁾ 損失工作日數將根據醫療證明中規定的期限計算。若員工在獲得醫療許可前決定離職，損失工作日數將根據最後僱用日期截止計算。

重要議題	重要環境、 社會及管治 關鍵績效指標	定義	方法
氣候風險抵禦； 減碳及能源效益	碳排放強度 減量 ⁽¹⁾ 、 ⁽²⁾	碳 轉化為二氧化碳當量，計量領展碳足跡時已計入溫室氣體排放（如二氧化碳、甲烷、一氧化二氮及氫氟碳化物）。 碳排放強度 每單位總樓面面積的碳排放。計算時包括直接及間接二氧化碳當量總排放（範疇一及二）。 一 範疇一排放 由領展擁有或控制的營運所導致的直接二氧化碳當量排放，包括公司自有的固定及移動設備之燃料燃燒排放，以及製冷劑和滅火器泄漏所造成的逸散排放。 一 範疇二排放 間接二氧化碳當量排放乃領展消耗已採購電力所導致。物業組合排放的計算使用基於位置及市場的混合方法計算，後者將於可獲得時採用。 重設基線 根據《溫室氣體核算體系》和SBTi的原則和指導，當公司結構和／或排放清單方法發生重大變化時（重要限度），公司可重新計算基線排放量，以確保所匯報的排放量在一段時間內得到合理、一致的追蹤。更新後的基線排放量和前幾年的排放量將被重述。	與2018/2019年度重設基線相比的營運每單位總樓面面積碳排放（範疇一及二）。 碳排放強度減量的計算方法為： $= \frac{\text{年內碳強度與2018/2019年度碳排放強度重設基線之差額}}{\text{2018/2019年度碳排放強度重設基線}} \times 100\%$ 碳排放（範疇一及二）乃根據世界資源研究所與世界可持續發展工商理事會發布的《溫室氣體核算體系》計算。 從2018/2019基線起，我們已追溯添加了觸發重要限度和重設基線機制之物業的碳排放，以重新計算過往年份的碳排放量。 鑒於已採用營運控制法，因此，被認為由領展控制其營運的物業方會計入碳強度計算。所採用的總樓面面積僅包括擁有營運控制權的入賬物業。 活動數據由領展內部收集及記錄。倘物業管理外判，數據則由我們委任的物業管理公司提供。

⁽¹⁾ 與2018/2019年度重設基線相比。

⁽²⁾ 包括範疇一及二排放。

重要議題	重要環境、 社會及管治 關鍵績效指標	定義	方法
		重要限度 在符合下文規定的「重要限度」的前提下，以下任何一種或多種導致集團層面範疇一及二排放總量變化≥5%的情況均可觸發重設基線： - 業務結構變化，如合併、收購和撤資、新的合資企業，或產生排放活動的外包或內包； - 計算方法的改變、數據（包括排放因子）準確性的提高，或發現先前報告數據中的重大錯誤； - 溫室氣體排放清單在營運上或組織範圍上發生變化。	
	用電強度減量 ⁽¹⁾	電力 公用事業網絡輸送至物業的電力。 用電強度 每單位總樓面面積採購電力的耗量。 僅計算公用地方用電量。不包括商戶用電量。 計算時已同時考慮不可再生及可再生電力。 重設基線 根據《溫室氣體核算體系》和SBTi的原則和指導，當公司結構和／或排放清單方法發生重大變化時（重要限度），公司可重新計算基線排放量，以確保所匯報的排放量在一段時間內得到合理、一致的追蹤。更新後的基線排放量和前幾年的排放量將被重述。	與2018/2019年度重設基線相比的每單位總樓面面積的已採購電力。 用電強度減量的計算方法為： $= \frac{\text{年內用電強度與2018/2019年度用電強度重設基線之差額}}{\text{2018/2019年度用電強度重設基線}} \times 100\%$ 從2018/2019基線起，我們已追溯添加了觸發重要限度和重設基線機制之物業的電力，以重新計算過往年份的用電量。 鑒於已採用營運控制法，因此，被認為由領展控制其營運的物業方會計入用電強度計算。所採用的總樓面面積僅包括擁有營運控制權的入賬物業。 活動數據由領展內部收集及記錄。倘物業管理外判，數據則由我們委任的物業管理公司提供。

⁽¹⁾ 與2018/2019年度重設基線相比。

重要議題	重要環境、 社會及管治 關鍵績效指標	定義	方法
		重要限度 在符合下文規定的「重要限度」的前提下，以下任何一種或多種導致集團層面範疇一及二排放總量變化≥5%的情況均可觸發重設基線： - 業務結構變化，如合併、收購和撤資、新的合資企業，或產生排放活動的外包或內包； - 計算方法的改變、數據（包括排放因子）準確性的提高，或發現先前報告數據中的重大錯誤； - 溫室氣體排放清單在營運上或組織範圍上發生變化。	
資源管理	一般廢物回收／ 循環利用	一般廢物 有機廢物、無機廢物及可回收廢物，不包括建築廢物及有害廢物。 回收／循環利用 根據領展就員工、商戶、顧客及社區發起的回收項目從堆填區分流的廢物，例如分流至有機資源回收中心第一期的有機廢物、衣物、塑膠及玻璃樽收集、發泡膠盒回收、塑膠水果箱升級再造。	每單位領展於其擁有營運控制權的物業處理的廢物總量的已回收／循環利用一般廢物（包括商戶廢物）。 已回收／循環利用的一般廢物的計算方法為： $= \frac{\text{已回收／循環利用的一般廢物量}}{\text{已處理的一般廢物總量}} \times 100\%$ 鑒於已採納營運控制方法，因此，被認為由領展控制其營運的物業方會計入一般廢物回收／循環利用率計算。 活動數據參考多個來源編纂，包括清潔承辦商、商業夥伴、商戶及非政府機構。倘物業管理外判，數據則由我們委任的物業管理公司提供。

重要議題	重要環境、 社會及管治 關鍵績效指標	定義	方法
透明溝通及品牌聲譽	正面品牌觀感 評價 ⁽¹⁾	品牌觀感審核 研究領展品牌於審查期間的品牌形象，追蹤測量領展的整體品牌觀感，以對比前一年之結果及同業品牌之表現；並評估領展持份者參與措施及其他外部因素（比如領展業務及單位價格表現）對整體品牌觀感的影響。 如果受訪者對領展沒有印象（不認識領展），則採訪結果視為無效；該等結果並不納入整體品牌觀感之計分。	品牌觀感審核每年由外聘第三方調研公司進行，調查方法包含定量（例如街頭訪問及網上調查）及定性（例如焦點小組、深度訪問及網上定性調查）方式。 品牌觀感來自香港公眾對領展的整體印象評分，計算採用7分制（1-3分：負面；4分：中立；5-7分：正面）。
滿足投資者、商戶及其他持份者的期望	顧客滿意度評分 ⁽¹⁾	顧客滿意度 調查領展香港物業組合的保安員、清潔員、停車場服務員、顧客服務櫃檯員工等前線員工所提供的顧客服務及環境表現的顧客滿意度。 — 顧客服務表現 外表整潔度、禮貌問候、查詢處理及解決、協助顧客的意願。 — 環境表現 公共區域、洗手間、顧客服務／保安櫃檯、電梯／扶手電梯及過道的清潔度及設施。	顧客服務審核每年由第三方通過神秘顧客項目對可代表香港物業組合群組的選定物業進行評估。亦選取當地同業作為基準。 評估根據1至100分進行評級，即由最低評級1分至最高評級100分。 顧客滿意度評分為顧客服務審核所有回覆的總得分除以最高可能所得的分數。
		商戶滿意度 調查領展香港物業組合顧客服務、環境整潔度、設施提供及營銷策略的商戶滿意度。	由領展職員至少每兩年進行一次商戶滿意度調查。 評估根據1至5分進行評級，即由最低評級1分至最高評級5分，輔以多項選擇、排列名次及開放式問題以更好地測量商戶的反饋。 商戶滿意度評分為商戶滿意度調查所有回覆評分的平均數。

數據保證

領展的重要環境、社會及管治關鍵績效指標每年由外部第三方審閱及核實。有關核實聲明之詳情，請參閱[核實聲明](#)部分。

⁽¹⁾ 於香港區域中心。

2024/2025年度可持續發展及綠色債券報告

領展採取負責任的融資方式，確保將可持續發展的最佳實務融入日常營運中。

投資者及資本提供者是我們在可持續發展旅途上聯繫的主要持份者，以最大程度地發揮協同影響力。可持續的融資安排讓我們與志同道合的投資者合作，並加強我們對可持續發展目標的問責。

我們的可持續及綠色債券交易（包括債券及可轉換債券）受領展綠色及可持續金融框架約束。我們制定與國際市場標準和最佳實務（包括各項綠色、社會、可持續發展融資標準）一致的綠色及可持續金融框架。

框架

根據國際資本市場協會(ICMA)於2016年6月發布的綠色債券原則，我們於2016年制定了與其一致的首份[綠色債券框架\(2016\)](#)（只提供英文版本）。該框架獲得Sustainalytics的第二意見。

我們於2019年更新並制定了[綠色金融框架\(2019\)](#)（只提供英文版本）。該框架與ICMA於2018年6月發布的綠色債券原則，以及貸款市場協會(LMA)、亞太區貸款市場公會(APLMA)及銀團貸款與交易協會(LSTA)於2018年12月發布的綠色貸款原則一致，並獲得香港品質保證局的第二意見。

於2022年2月，領展發布可持續金融框架。該框架與ICMA於2021年6月分別發布的綠色債券原則、社會責任債券原則，與可持續發展債券指引；LMA、APLMA及LSTA於2021年2月制定的綠色貸款原則；LMA、APLMA及LSTA於2021年4月制定的社會責任貸款原則；ICMA於2020年6月發布的可持續發展掛鉤債券原則；以及LMA、APLMA及LSTA於2021年5月制定的可持續發展表現掛鉤貸款原則一致。我們的可持續金融框架就其與綠色債券原則、社會責任債券原則、綠色貸款原則、社會責任貸款原則、可持續發展掛鉤債券原則及可持續發展表現掛鉤貸款原則的一致性，獲得香港品質保證局的第二意見。該框架亦就其與綠色債券原則、社會責任債券原則、可持續發展債券指引、綠色貸款原則及社會責任貸款原則的一致性取得標準普爾全球評級的第二意見。

請參閱我們網站中[可持續金融](#)部分以下載上述框架及第二意見書。

債券發行詳情

我們於2016年發行首批綠色債券，其後於2019年⁽¹⁾發行綠色可轉換債券。截至2025年3月31日尚未贖回的債券發行詳情如下。

2016年綠色債券	
發行人	The Link Finance (Cayman) 2009
規模	500,000,000美元
年期	10年
發行日期	2016年7月21日
到期日	2026年7月21日
息率	2.875%
上市	香港聯交所
第二意見書提供方	Sustainalytics
相關框架	綠色債券框架(2016)

⁽¹⁾ 2019年3月發行的40億港元等值債券已於2024年3月到期。截至2025年3月底，未償還金額為零。

報告準則

根據綠色債券框架(2016)及綠色金融框架(2019)之報告準則，各項綠色債券／綠色金融交易披露如下：

- 合資格綠色項目種類的名單，以及分配至該等種類的金額；
- 未分配債券／綠色金融所得款項的餘額；及
- 一系列以相等於債券發行所得款項撥付的範例項目。

有關資料會每年更新，直至所得款項已悉數分配為止，並於其後有新發展項目的情況下在必要時更新。

所得款項用途

下表闡述於2025年3月31日報告日期之債券所得款項用途。發行綠色債券所得款項之淨額已全數分配。

	已分配所得款項			
	綠色建築	能源效益	可再生能源	已分配所得款項總額
2016年綠色債券	37.43億港元	0.93億港元	—	38.36億港元
2019年綠色可轉換債券	39.34億港元	0.30億港元	0.10億港元	39.74億港元
總計	76.77億港元 98.3%	1.23億港元 1.6%	0.10億港元 0.1%	78.10億港元 100%

綠色項目狀況更新

海濱匯 — 新建發展項目

項目名稱	海濱匯 — 新建發展項目	
地點	九龍東觀塘海濱道77號	
樓層	23	
佔用許可證日期	2019年5月	
總樓面面積	82,044.5平方米	
認證	認證日期	
	• LEED BD+C：核心與外殼組別2009版 — 最終鉑金級	• 2020年7月
	• BEAM Plus新建建築1.2版 — 最終鉑金級	• 2020年6月
	• WELL核心與外殼1版 — 最終金級	• 2021年6月
已分配所得款項淨額	75.82億港元	

重點範疇	綠色元素摘要	估計環境影響	實際環境影響
可再生能源	主天台安裝1,100平方米的真空管太陽能集熱器，組建成300千瓦的太陽能熱力系統	每年可產生約400兆瓦時的太陽能熱能，相當於避免200,000千克二氧化碳當量的碳排放⁽¹⁾	—
能源效益	- 太陽能反應遮陽簷片可防止太陽熱能過度積聚及由建築物幕牆產生的內部炫光 - 所產生的太陽熱能（見上節可再生能源）會加熱用水，使建築物除濕系統中乾燥劑再生，從而減少使用需購買的能源 - 變速驅動製冷機 - 熱回收系統 - 使用LED照明 - 具電力再生功能的升降機	- 年節能分別超過BEAM Plus⁽²⁾以及LEED⁽³⁾基線表現指標逾30%及逾19% - 太陽能反應建築簷片達到約18瓦／平方米的總熱傳值，大幅低於屋宇署所公布《樓宇的總熱傳送值守則》規定的24瓦／平方米	於2024/2025年度，海濱匯的公共空間用電量為13,150兆瓦時，較2023/2024年度上升7.70%
可持續用水及廢水管理	- 冷卻塔排水用作沖廁 - 節水衛生裝置 - 雨水回收系統	飲用水減量分別超過BEAM Plus以及LEED基線表現逾47%及逾61%	於2024/2025年度，海濱匯的公共空間用水量為52,898立方米，較2023/2024年度上升4.52%
福祉	無扇葉通風裝置提升空氣質素及熱舒適性	達到WELL建築標準的空氣質素及熱舒適性標準。所有檢測到的污染物（包括揮發性有機化合物、一氧化碳、微細懸浮粒子(PM_{2.5})及可吸入懸浮粒子(RSP, PM₁₀)均低於WELL建築標準的限值	—

翻新既有建築 — T.O.P This is Our Place

項目名稱	翻新既有建築 — T.O.P This is Our Place		
地點	九龍旺角彌敦道700號		
樓層	23層（15層商業樓層及八層商場）		
內部樓面面積 ⁽⁴⁾	1,981.51平方米		
總樓面面積 ⁽⁴⁾	26,456平方米		
認證			認證日期
	BEAM Plus室內建築1.0版 — 未分級⁽⁵⁾		2020年7月
	BEAM Plus既有建築2.0版自選評估計劃（管理）— 良好		2021年3月
已分配所得款項	0.95億港元		

⁽¹⁾ 使用中華電力有限公司2019年排放系數。

⁽²⁾ 以《建築物能源效益守則》(2012版本)作為基線。

⁽³⁾ 以ASHRAE90.12007 (附錄G)作為基線。

⁽⁴⁾ 內部樓面面積（只涵蓋八層商場）用於BEAMPlus室內建築1.0版計劃的申請，而總樓面面積則用作BEAMPlus既有建築2.0版自選評估計劃（管理）的申請。

⁽⁵⁾ 我們將本項目的綠色債券所得款項用於獲取BEAMPlus室內建築1.0版 — 銀級，但截至報告時尚未實現該目標。惟我們於2021年3月獲得BEAMPlus既有建築2.0版自選評估計劃（管理）— 良好。

重點範疇	綠色元素摘要	估計環境影響	實際環境影響
可持續建築材料	透過在地板、天花板、內牆及門採用可持續生產材料，推廣環保材料及製造工藝的應用	85.6%的地板材料由實施環境管理系統的工廠製造 - 所有新安裝的天花板材料中有82.2%由回收材料製成、在距離項目所在地800公里半徑範圍內，並由實施環境管理系統的當地工廠製造 - 所有內牆及門的材料中計有58.6%及67%由實施環境管理系統，且在距離項目所在地800公里半徑範圍內的本地工廠製造85.6%	—
能源效益	升級公共空間的節能照明系統	與BEAM Plus⁽¹⁾基準性能相比，照明功率密度 (lux／平方米) 降低超過60%	於2024/2025年度，T.O.P的公共空間用電量為12,552兆瓦時，較2023/2024年度上升3.17%
可持續用水及廢水管理	升級公共空間的節水裝置	- 採用水務署用水效益標籤計劃的一級淡水設備 - 安裝感應式水龍頭	於2024/2025年度，T.O.P的公共空間用水量為10,627立方米較2023/2024年度下降2.35%
室內環境質素	- 根據建築室內空氣品質管理計劃，在施工期間為預備工程及主要施工工程制定室內空氣品質管理計劃 - 在正常作業期間測量揮發性有機化合物總量、甲醛、一氧化碳、二氧化氮、可吸入懸浮粒子及臭氧水平	- 盡量減少由拆卸及裝修活動引起的潛在室內空氣品質問題 - 確保我們的室內空間在正常作業期間沒有受到來自室內或自室外滲透的污染 - 獲得環境保護署的室內空氣 - 質素檢定計劃良好級	—

⁽¹⁾ 以《建築物能源效益守則》(2015版) 作為基線。

樂富廣場、TKO Spot及大元商場的太陽能光伏板安裝工程

項目名稱	樂富廣場、TKO Spot及大元商場的太陽能光伏板安裝工程
已分配所得款項	0.10億港元

重點範疇	綠色元素摘要	估計環境影響	實際環境影響
可再生能源	在天台安裝太陽能光伏系統	年度可再生能源發電量： - 樂富廣場：84兆瓦時 - TKO Spot：79兆瓦時 - 大元商場：62兆瓦時 年度避免的碳排放量 ⁽¹⁾ ： - 樂富廣場：41,785千克二氧化碳當量 - TKO Spot：39,420千克二氧化碳當量 - 大元商場：31,142千克二氧化碳當量	2024/2025年度可再生能源發電量： - 樂富廣場：74兆瓦時 - TKO Spot：46兆瓦時 - 大元商場：38兆瓦時 2024/2025年度避免的碳排放量 ⁽²⁾ ： - 樂富廣場：28,269千克二氧化碳當量 - TKO Spot：17,352千克二氧化碳當量 - 大元商場：14,336千克二氧化碳當量

物業組合層面的能源效益項目

項目名稱	物業組合層面的能源效益項目
已分配所得款項	1.23億港元

重點範疇	綠色元素摘要	估計環境影響
能源效益	各項物業的能源管理項目	透過更換製冷機、優化製冷機組、改善照明、安裝變速驅動器、重新測試運行和安裝功率分析儀，從而降低能源耗用並提高營運效率

⁽¹⁾ 在進行太陽能光伏板可行性研究和估算時使用中華電力有限公司2019年排放系數。

⁽²⁾ 使用中華電力有限公司2024年排放系數。

綠色債券項目物業影響報告⁽¹⁾

	單位	綠色債券項目物業 ⁽²⁾ 2024/2025年度
能源管理		
直接能源耗量	千兆焦耳	87
柴油	公升	2,270
汽油	公升	0
天然氣／煤氣	千兆焦耳	0
間接能源耗量	千兆焦耳	119,043
電力	兆瓦時	33,067
用電強度	千瓦時／平方米	97.8
能源消耗總量	千兆焦耳	119,130
能源強度	千兆焦耳／平方米	0.352
生產及輸出的太陽能	兆瓦時	158
用水管理		
都市耗水量	立方米	164,765
用水強度	立方米／平方米	0.487
溫室氣體排放		
直接溫室氣體排放（範疇一）	公噸二氧化碳當量	13
間接溫室氣體排放（範疇二）	公噸二氧化碳當量	12,566
項目總計溫室氣體排放（範疇一及二）	公噸二氧化碳當量	12,579
項目總計溫室氣體排放強度（範疇一及二）	公噸二氧化碳當量／平方米	0.0372

⁽¹⁾ 請參閱可持續發展報告2024/2025中環境、社會及管治表現數據列表的環境表現數據列表，以了解用於報告的換算體積單位的因子、溫室氣體排放的計算標準和及排放因子。

⁽²⁾ 2024/2025年度可持續發展及綠色債券報告的綠色債券項目物業包括香港的海濱匯、T.O.P This is Our Place、樂富廣場、TKO Spot及大元商場。

詞彙及定義

詞彙表

詞彙	定義
碳資產負債表	將碳負債與抵銷措施視為財務指標進行追蹤的框架
CRREM	房地產碳風險監測工具，基於碳路徑評估房地產資產擱淺風險的工具
內部碳定價	為內部投資決策設定碳排放成本的機制
可持續發展相連保險	保費定價與可持續發展績效或氣候風險緩減行動掛鈎的保險產品
營運淨零碳排放	透過能源效益、可再生能源等措施，於持有及營運資產中實現範疇一及二零排放

英文縮寫

英文縮寫	全稱
AEI	資產提升項目
AGM	助理總經理
ARMC	審核及風險管理委員會
BFA	無障礙設施
BMS	樓宇管理系統
CAGR	年均複合增長率
CCEP	慈善及社區參與計劃
COSO	美國反虛假財務報告委員會下屬發起組織委員會
CVaR	碳風險房地產監測
DPU	每單位可分配收入
EAC	能源屬性證書
EBITDA	稅前息前折舊前攤銷前利潤
eCRM	電子顧客關係管理系統
EMS	能源管理系統
ERM	企業風險管理
ESG	環境、社會及管治
FIC	財務投資委員會
FMIT	設施管理資訊科技系統
GBA	大灣區
GHG	溫室氣體
GRC	管治、風險與合規

英文縮寫	全稱
GRESB	全球房地產可持續性標準
GRI	全球報告倡議組織
HKEX	香港交易所
HKQAA	香港品質保證局
HVAC	供暖、通風及空調系統
IAQ	室內空氣質素
IRR	內部報酬率
ISSB	國際可持續準則理事會
KPI	關鍵績效指標
KRI	關鍵風險指標
Link	領展資產管理有限公司
Link REIT Portfolio	領展及領展控股有限公司持有的房地產投資物業組合
LTIFR	損失工時受傷事故頻率
LTIR	損失工時受傷事故比率
MIC	管理層投資委員會
M&V	測量與驗證
NPI	物業收入淨額
NPS	淨推薦值
OTTV	總熱傳送值
PRI	責任投資原則
RC	薪酬委員會
RDDC	風險及盡職審查委員會
R&D	研究與開發
REC	再生能源證書
REI	再生能源指標
ROI	投資回報率
RVM	入樽機
SBTi	科學基礎目標倡議
SFDR	永續金融揭露規範
SOP	標準作業程序
TCFD	氣候相關財務披露工作組
T&C	條款及細則
T&D	輸電及配電

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

王國龍 (集團行政總裁)

黃國祥 (首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思 (曾任主席)

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

黃泰倫⁽¹⁾

領展之負責人員⁽²⁾

王國龍

黃國祥

宋俊彥

譚承蔭

陳淑嫻

授權代表⁽³⁾

王國龍

黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務 (亞洲) 有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

ESG審核機構

安永會計師事務所

香港品質保證局

主要估值師

戴德梁行有限公司

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

澳洲／英國

overseasleasing@laml.com

新加坡

sgleasing@laml.com

網站

Laml.com

(集團網站)

Linkreit.com

(公司網站)

Linkhk.com

(顧客網站)

手機應用程式

DOWNLOAD NOW



Link UP

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

