

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領展房地產投資信託基金

(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)

(股份代號：823)

截至2026年3月31日止年度 之末期業績公告

領展資產管理有限公司(「**領展**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展房託**」)之管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然向領展房託之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展房託及其附屬公司(「**本集團**」)截至2026年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2026年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經領展之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2026年5月28日批准。

整體財務業績

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

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

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

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

管理層討論與分析

營運摘要－中國

香港物業組合

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

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

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

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

零售

- 領展房託香港零售物業組合的租賃基本面持續穩健。於2026年3月31日，物業組合租用率為**97.8%**，受惠於具抗逆力的商戶組合及日常用品零售商的穩定需求。在競爭激烈的市場環境下，物業組合全年續租租金調整率錄得負**8.2%**。平均每月每平方呎租金由去年的**63.3**港元下降至**60.1**港元。
- 商戶銷售額的跌幅按年收窄至**1.0%**，而租金對銷售額比例則輕微下降至**12.7%**。按類別劃分，餐飲類銷售額按年增長**1.2%**，超級市場及食品則輕微下降**0.5%**。一般零售銷售額下降**3.6%**，惟跌幅較去年有所收窄。
- 年內，我們的租賃團隊於整個物業組合已簽訂逾**587**份新租約。租賃需求主要來自教育及興趣班、特色餐廳、遊戲及家庭娛樂營運商，反映消費者喜好持續轉變。商戶續租情況保持穩健，續租率約為**80%**。
- 隨著電子商務持續重塑零售格局，我們正逐步優化物業組合，側重於餐飲店舖、健身中心及教育／長者中心等親身體驗為主的業態。與此同時，我們持續擴展儲物櫃及取件網絡，包括旗下自營的取件服務站「領點」，首間店舖已於2026年4月開業，旨在滿足社區需求、維持客流量、帶動周邊消費，以及洞察電商的趨勢。
- 由於商戶組合持續改善，物業組合緊貼瞬息萬變的需求趨勢。年內，越來越多中國內地零售商及營運商於香港開設新舖，既帶動租賃勢頭，亦順應香港消費者對中國內地品牌持續增加的需求。我們將持續留意相關趨勢及調整商戶組合，以迎合不斷變化的顧客偏好。
- 因應不斷變化的消費者需求，於2025/2026年度，我們進行了鯉魚門廣場、TKO Spot及逸東的資產提升項目，分別投資**5,900**萬港元、**2,100**萬港元及**6,700**萬港元，旨在提升資產的長期競爭力，預期投資回報率分別為**14.5%**、**29.1%**及**10.6%**。
- 正在規劃及處於法定審批階段的項目之資本開支約為**6.0**億港元。此外，進行中的資產提升項目涉及資本開支總額**5,400**萬港元，預期於2026年5月至9月之間完工。

- 作為嚴格控制經營開支舉措的一部分，我們已整合零售及停車場業務的設施管理合約，透過簡化供應商安排及統一服務標準，有效提升營運效率。

收益分類

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

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金47.39億港元(2024/2025年度：49.57億港元)及按營業額分成租金8,600萬港元(2024/2025年度：9,700萬港元)。
- (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。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積 之百分比 ⁽¹⁾
	於2026年 3月31日 %	於2025年 3月31日 %	截至2026年 3月31日 止年度 %	截至2025年 3月31日 止年度 %	
商舖	98.1	98.2	(9.1)	(1.1)	84.0
街市／熟食檔位	95.6	95.6	(4.6)	(9.8)	9.2
教育／福利及配套設施	96.7	95.8	2.2	5.1	6.8
總計	97.8	97.8	(8.2)	(2.2)	100.0

附註：

- (1) 總計不包括自用辦公室。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2026年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎	租金對
	零售銷售 總額增長 %	銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	1.2	12.7
超級市場及食品	(0.5)	11.6
一般零售 ⁽²⁾	(3.6)	13.9
整體	(1.0)	12.7

附註：

(1) 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。

(2) 包括服裝及配飾、百貨公司、電器及家居用品、個人護理／醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂以及其他零售。

物業組合分類

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

附註：

(1) 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)。

(2) 不包括一幅位於觀塘安達臣道對出的商業用地(8.60億港元)。

行業組合

(於2026年3月31日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ %	佔已出租面積 %
飲食	29.2	29.2
超級市場及食品	20.6	17.0
街市／熟食檔位	17.0	9.0
服務	10.9	11.2
個人護理／醫療	5.7	3.8
教育／福利及配套設施	1.0	6.7
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 ⁽²⁾	14.9	22.7
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 指基本租金(不包括管理費)。

(2) 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。

租約到期情況

(於2026年3月31日)

	佔總面積之 百分比 %	佔每月租金之 百分比 ⁽¹⁾ %
2026/2027年度	32.2	34.6
2027/2028年度	30.6	29.6
2028/2029年度及其後	32.4	32.3
短期租約及空置	4.8	3.5
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 指基本租金(不包括管理費)。

物業發展

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

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務收益大致持平，按年微降0.2%。受加強泊車推廣活動，包括隨意泊及動態收費所帶動，時租收入按年增長2.3%，惟部分被月租收入按年下降1.0%所抵銷。
- 於2026年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為705,000港元，按年下降4.0%（2025年3月31日：734,000港元）。
- 電動車日漸普及，為物業組合帶來機遇。作為公共電動車充電設備的領先供應商，領展已準備就緒，有望受惠於因充電所需的較長停車時間，從而帶動泊車需求及商場客流。隨著電動車在二手市場的滲透率提升，該趨勢有望進一步擴大，並與領展核心客群高度契合。
- 透過智能停車系統，營運效率進一步提升，並有助支持動態定價、提供更靈活的服務方案及優化資產運用，同時強化收入穩定性及提升客戶價值。

收益分類

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

附註：

(1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

辦公大樓

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

物業經營開支

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

物業經營開支分類

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

中國內地物業組合

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

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

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

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

零售

- 於**2026年3月31日**，中國內地零售物業組合租用率處於**96.6%**的較高水平。於**2025/2026年度**，續租租金調整率錄得負**14.3%**。
- 在整個中國內地零售物業組合中，我們推行針對性的租賃策略及資產重新定位，以應對日益加劇的競爭，帶動日均客流量及商戶銷售額(不包括電動車)錄得溫和改善。我們於北京中關村領展廣場進行了針對性的商戶組合調整，使行業組合更貼合當前需求，帶動**2025/2026年度**日均客流量及單位銷售總額均實現雙位數按年增長。
- 於本財政年度內，該物業組合引入逾**174**個品牌，租賃業務有策略地聚焦切合當前消費偏好的業務類型，包括潮流生活、文創潮品相關零售及休閒餐飲選擇，以提升物業組合對現今消費者的相關性及吸引力。

- 年內，我們繼續優化資產質素以推動可持續增長。我們完成了廣州天河領展廣場及北京通州領展廣場的主要資產提升項目，前者共兩期涉及資本開支總額為人民幣**3.81**億元，錄得投資回報率**10.7%**，而後者的資本開支為人民幣**6,300**萬元，投資回報率為**10.0%**。

辦公大樓

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

租約到期情況

(於**2026年3月31日**)

	零售		辦公大樓	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 ⁽¹⁾ %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 ⁽¹⁾ %
2026/2027年度	33.6	38.6	14.9	17.1
2027/2028年度	13.4	21.9	23.6	27.6
2028/2029年度及其後	49.6	39.5	57.2	55.3
空置	3.4	—	4.3	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

⁽¹⁾ 指基本租金(不包括管理費)。

物流

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

營運摘要－國際

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

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

澳洲之物業組合

零售

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

物流

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

新加坡之物業組合

零售

- 憑藉策略位置優勢，市郊零售的需求持續帶動裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza的表現，租用率高達98.2%，續租租金調整率錄得正12.3%。由第三方擁有並由領展管理的物業宏茂橋坊亦繼續錄得接近全租出的水平，續租租金調整率穩健，與市場水平基本一致。

- 儘管長週末及學校假期期間的外遊增加令客流量有所回落，但商戶表現持續平穩，在美容及健康與超市類別的帶動下錄得輕微增長，高金價亦帶動珠寶及手錶類別的銷售。
- 短期而言，零售情緒依然審慎，持續的中東衝突或帶來能源相關的通脹壓力，對零售消費構成一定影響。然而，我們實施積極租賃策略引入新零售品牌及餐飲概念，不斷優化商場業態組合，維持對顧客的吸引力。
- 長遠而言，受惠於國際旅客人數持續回升、勞動力市場保持韌性及家庭收入穩步增長，共同提供堅實的零售消費基礎，新加坡的零售基本面依然向好。
- 領展於2026年4月8日宣布與Jack Investment Pte Ltd及Pangjwee Development Pte Ltd訂立協議，出售其位於新加坡的零售物業Swing By @ Thomson Plaza的物業權益，作價為2.5億新加坡元。

國際辦公大樓資產組合

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

物業組合估值回顧

- 領展的主要估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)於2026年3月31日使用收益資本化法並參考市場上可作比較之物業交易，對領展房託的物業組合(發展中物業除外)進行估值。此外，對於須使用國際估值標準的國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。世邦魏理仕以餘值法對位於觀塘安達臣道的一個發展中物業進行估值。有鑑於火災事故造成的特殊情況，主要估值師對大埔宏福苑停車場的估值採用折舊重置成本法。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及領展之合規手冊。

- 截至2026年3月31日，總物業組合估值較2025年3月31日下降4.1%至2,164.89億港元，公平值下降主要由於部分市場的下調，部分已被其他市場的收益、一項新增物業及外幣兌港元升值抵銷。
- 香港零售物業估值下降6.3%至1,103.52億港元，主要原因為市場租金下調。香港停車場及相關業務估值下降5.4%至435.20億港元，主要原因為汽車服務中心的資本化率攀升及市場租金下調。香港辦公大樓物業估值下降11.0%至50.91億港元，原因為較保守的市場租金假設以反映辦公大樓需求疲弱。
- 中國內地物業估值為296.95億港元(2025年3月31日：314.42億港元)。估值減少17.47億港元主要歸因於所有中國內地物業市場租金下調及中國內地物流物業資本化率攀升。撇除匯兌差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得10.8%的減幅。
- 澳洲物業估值上升20.5%至111.73億港元(2025年3月31日：92.75億港元)，主要由於澳洲零售市場表現理想及新增澳洲物流物業。位於澳洲的零售及辦公大樓估值(包括悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產49.9%的估值)分別為31.54億港元(2025年3月31日：26.31億港元)及73.66億港元(2025年3月31日：66.44億港元)。澳洲估值上升主要由於零售物業租賃表現改善。撇除匯兌差額及新增澳洲物流物業，按澳元計算，澳洲物業估值錄得3.2%的增幅。
- 新加坡的物業估值為150.74億港元(2025年3月31日：136.54億港元)。撇除匯率影響，估值錄得5.5%的增幅，原因為新加坡零售市場表現理想。
- 於2026年3月31日，英國的辦公大樓估值為15.84億港元(2025年3月31日：19.22億港元)。撇除匯率影響，估值錄得19.7%的減幅，主要原因為資本化率攀升。
- 中國內地及國際投資的貨幣風險主要以當地貨幣計價的借貸及貨幣掉期對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

物業組合估值

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

附註：

- (1) 只代表海濱匯辦公室部分，包括領展房託於海濱匯佔用的兩層。
- (2) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
- (3) 一項位於悉尼149 Orchard Road的物流物業，於2025年10月24日通過第三方資本業務購入。
- (4) 包括Swing By @ Thomson Plaza 100%的估值。
- (5) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- (6) 撇除了領展房託分別於海濱匯及The Cabot佔用的各兩層辦公室(分類為物業、器材及設備)，悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值，以及Swing By @Thomson Plaza(分類為持作出售之資產)100%的估值。
- (7) 撇除了領展房託分別於海濱匯及The Cabot佔用的各兩層辦公室(分類為物業、器材及設備)，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

資本管理

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

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

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

於回顧年度內安排的融資

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

嚴謹的債務和利率管理

領展房託繼續享有穩健的資本基礎及流動資金狀況。

- 債務總額(面值)由2025年3月31日的535億港元增加至2026年3月31日的567億港元，部分歸因於外幣匯兌影響。
- 負債比率由2025年3月31日的23.1%上升至2026年3月31日的25.6%。淨負債比率亦由2025年3月31日的21.5%上升至2026年3月31日的23.9%，主要由於物業組合估值下降。

- 於2026年3月31日，維持充足流動資金122億港元，包括未提取的已承諾融資額度84億港元以及現金及銀行結餘38億港元。
- 於2025/2026年度，透過主動的利率及融資安排，平均借貸成本由截至2025年3月31日止全年的3.58%進一步下調至3.44%。
- 債務到期年限由2025年3月31日的2.8年增加至2026年3月31日的3.5年，債務到期日攤分於未來12年間。
- 於2026年3月31日，定息債務佔總債務的比例為60.0%。

審慎管理外匯風險

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

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

為基金單位持有人持續創造價值

- **分派再投資計劃**：領展繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至2025年3月31日止年度的末期分派及截至2025年9月30日止六個月的中期分派而言，領展分別按每基金單位42.489港元及34.628港元之價格發行約500萬個及1,160萬個新基金單位，合計領展保留現金約6.12億港元。
- **基金單位回購**：於回顧年度內，我們並無進行任何回購。未來，作為處置非核心物業策略的一部分，我們計劃重啟基金單位回購計劃，以提升基金單位持有人回報。我們擬將出售Swing By@Thomson Plaza的所得款項用於回購基金單位。

具抗逆力的表現維持穩健的信貨評級

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

債務分類情況

(於2026年3月31日的面值)

按類別劃分的債務組合

	十億港元	%
銀行貸款	33.3	58.8%
中期票據	20.1	35.4%
可轉換債券	3.3	5.8%
總值	56.7	100.0%

按定息／浮息劃分的債務組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	%
定息	34.0	60.0%
浮息	22.7	40.0%
總值	56.7	100.0%

按到期年限劃分的債務組合

	十億港元	%
2026/2027年度到期	11.8	20.8%
2027/2028年度到期	15.6	27.5%
2028/2029年度到期	4.9	8.7%
2029/2030年度到期	7.6	13.5%
2030/2031年度到期	4.4	7.7%
2031/2032年度到期	6.2	10.9%
2032/2033年度及其後到期	6.2	10.9%
總值	56.7	100.0%

按幣種劃分的債務組合

(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)

	十億港元	%
港元	10.7	18.8%
美元	0.0	0.1%
人民幣	25.2	44.4%
澳元	7.3	12.9%
新加坡元	13.5	23.8%
總值	56.7	100.0%

企業策略

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

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

我們繼續致力優化物業組合，並把出售非核心資產及簡化業務列為短期優先事項。

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

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

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

展望

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

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

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

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

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

綜合財務資料

綜合收益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
收益	2	13,938	14,223
物業經營開支		(3,708)	(3,604)
物業收入淨額		10,230	10,619
一般及行政開支		(829)	(915)
投資物業公平值變動		(14,491)	(16,280)
物業、器材及設備減值		(44)	–
利息收入		65	224
財務成本		(1,962)	(2,096)
所佔合營企業溢利／(虧損)	8	187	(419)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	4	(6,844)	(8,867)
稅項	5	(947)	(564)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損		(7,791)	(9,431)
已向基金單位持有人派付之分派：			
– 2026年中期分派		(3,283)	–
– 2025年末期分派		(3,549)	–
– 2025年中期分派		–	(3,476)
– 2024年末期分派		–	(3,385)
		(14,623)	(16,292)
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行及回購之基金單位)		(13,986)	(16,292)
儲備變動產生之金額		(243)	568
非控制性權益		(394)	(568)
		(14,623)	(16,292)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損			
– 基金單位持有人(附註)	6	(7,397)	(8,863)
– 非控制性權益		(394)	(568)
		(7,791)	(9,431)

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)已載於綜合財務資料附註6。

綜合全面收益表

截至2026年3月31日止年度

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

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	<u>(9,431)</u>	<u>9,431</u>	<u>—</u>	<u>(571)</u>	<u>(571)</u>

附註：

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

綜合分派報表

截至2026年3月31日止年度

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

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

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
資產			
投資物業	7	209,556	220,413
合營企業權益	8	2,324	2,005
物業、器材及設備		1,261	1,367
按金及預付款項		233	179
衍生金融工具		164	477
應收貿易賬款及其他應收款項	9	1,094	1,131
銀行存款		141	262
現金及現金等價物		3,664	3,343
持作出售之資產	13	1,344	—
資產總值		219,781	229,177
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,514	3,587
長期獎勵計劃撥備		187	142
其他負債		3,063	3,081
貸款	10	53,029	49,659
可轉換債券	11	3,262	3,249
保證金		2,216	2,232
衍生金融工具		1,814	842
稅項撥備		510	430
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	12	2,442	2,557
持作出售之資產的相關負債	13	34	—
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		70,071	65,779
非控制性權益		(386)	(72)
基金單位持有人應佔資產淨值		150,096	163,470
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)		2,598,939,023	2,582,396,465
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		57.75港元	63.30港元

綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2026年3月31日止年度

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

綜合現金流量表

截至2026年3月31日止年度

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

1 編製基準

(a) 合規聲明

此綜合財務資料乃節錄自本集團的綜合財務報表。此等財務報表已按照香港財務報告準則（此統稱包括香港會計師公會頒布之所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製。此等綜合財務報表亦已符合香港聯交所證券上市規則之相關披露條文。

(b) 會計規則

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

(c) 採納新訂及經修訂會計政策

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

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------------------	--------

採納此等準則修訂本對本集團已報告之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

綜合財務資料附註(續)

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

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

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

(1) 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本及詮釋修訂本之影響作出評估。

綜合財務資料附註(續)

2 收益

年內確認之收益包括：

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

附註：

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

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

綜合財務資料附註(續)

3 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2026年3月31日止年度					
收益	<u>7,591</u>	<u>2,519</u>	<u>1,961</u>	<u>1,867</u>	<u>13,938</u>
分部業績	5,609	1,971	1,414	1,236	10,230
投資物業公平值變動	(8,736)	(2,555)	(3,731)	531	(14,491)
物業、器材及設備減值	-	-	-	(44)	(44)
所佔合營企業溢利	-	-	-	187	187
公司開支					(829)
利息收入					65
財務成本					<u>(1,962)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(6,844)
稅項					<u>(947)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u>(7,791)</u>
收購投資物業	-	-	-	653	653
其他資本添置	979	58	205	51	1,293
折舊	<u>(31)</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>(15)</u>	<u>(49)</u>

綜合財務資料附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2026年3月31日					
分部資產	116,289	43,562	29,953	21,946	211,750
合營企業權益	-	-	-	2,324	2,324
持作出售之資產	-	-	-	1,344	1,344
未分配公司資產					394
衍生金融工具					164
銀行存款					141
現金及現金等價物					3,664
資產總值					219,781
分部負債	2,430	209	1,028	553	4,220
持作出售之資產的相關負債	-	-	-	34	34
未分配公司負債					438
遞延稅項負債					3,514
長期獎勵計劃撥備					187
其他負債					3,063
貸款					53,029
可轉換債券					3,262
衍生金融工具					1,814
稅項撥備					510
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					70,071
非控制性權益					(386)
基金單位持有人應佔資產淨值					150,096

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

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

綜合財務資料附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	總計 百萬港元
截至2025年3月31日止年度					
收益	<u>7,897</u>	<u>2,523</u>	<u>2,022</u>	<u>1,781</u>	<u>14,223</u>
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					<u>(2,096)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(8,867)
稅項					<u>(564)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u>(9,431)</u>
其他資本添置	760	112	241	14	1,127
折舊	<u>(30)</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>(13)</u>	<u>(46)</u>

綜合財務資料附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	海外 零售、 辦公室 及物流物業 百萬港元	總計 百萬港元
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

綜合財務資料附註(續)

4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損

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

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

綜合財務資料附註(續)

5 稅項

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

自綜合收益表扣除/(計入)之稅額代表：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	763	615
— 中國內地	205	224
— 海外	78	64
遞延稅項	(99)	(339)
稅項	<u>947</u>	<u>564</u>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

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

5 稅項(續)

全球最低稅率

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

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

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

	2026年	2025年
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之年內虧損	<u>(7,397百萬港元)</u>	<u>(8,863百萬港元)</u>
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	<u>2,588,542,771</u>	<u>2,569,453,567</u>
每基金單位基本及已攤薄虧損	<u>(2.86港元)</u>	<u>(3.45港元)</u>

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

7 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

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

(b) 估值過程

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

管理人與主要估值師會就各報告日期之重大輸入數據、估值過程和結果進行討論。

7 投資物業(續)

(c) 估值技術

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

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

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

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

有關估值方法與相應市場慣例一致。

綜合財務資料附註(續)

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

下表總結了與主要估值技術相關的重大不可觀察輸入數據。

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

* 不包括於2026年3月31日重新分類為持作出售資產的投資物業。

綜合財務資料附註(續)

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

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

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

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

投資物業被歸類於第三層(2025年：第三層)公平值架構之內。

重大不可觀察輸入數據的變動對已落成物業的公平值的敏感度如下：

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

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。

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

(e) 匯兌調整

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

(f) 本集團貸款融資之抵押

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

綜合財務資料附註(續)

8 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於4月1日	2,005	2,151
匯兌調整	202	(61)
所佔溢利／(虧損)	187	(419)
對合營企業的投資	17	446
已收股息	(87)	(112)
	<u>2,324</u>	<u>2,005</u>
於3月31日	<u>2,324</u>	<u>2,005</u>

於2026年3月31日，領展房託持有以下合營企業權益：

名稱	成立地點及法律實體性質／ 營運地點		已發行股本／ 登記股本詳情	所持權益	
		主要活動		2026年	2025年
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲，信託基金／澳洲	物業持有及租務	1,180,075,547澳元 (2025年：1,173,323,957澳元)	49.9%	49.9%

於2026年3月31日，本集團於合營企業之權益為23.24億港元(2025年：20.05億港元)，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。

綜合財務資料附註(續)

8 合營企業權益(續)

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
摘要收益表		
收益	363	386
物業經營開支	(151)	(147)
物業收入淨額	212	239
一般及行政開支	(6)	(9)
投資物業公平值變動	249	(483)
利息收入	4	5
財務成本	(223)	(339)
所佔合營企業溢利／(虧損)	140	(206)
扣除稅項前之溢利／(虧損)及年內溢利／(虧損)	<u>376</u>	<u>(793)</u>
摘要財務狀況表		
投資物業	6,990	6,096
合營企業權益	2,811	2,571
現金及現金等價物	105	215
其他資產	153	92
資產總值	<u>10,059</u>	<u>8,974</u>
貸款	5,243	4,786
其他負債	148	162
負債總額	<u>5,391</u>	<u>4,948</u>
資產淨值	4,668	4,026
所持權益	<u>49.9%</u>	49.9%
集團應佔合營企業之資產淨值及賬面值	<u>2,324</u>	<u>2,005</u>

綜合財務資料附註(續)

9 應收貿易賬款及其他應收款項

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
應收貿易賬款	255	269
減：應收貿易賬款減值撥備	(85)	(97)
應收貿易賬款－淨值	170	172
未開賬單的應收租金	608	664
其他應收款項	316	295
	1,094	1,131

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

租戶並無獲授特定信貸期。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
0至30日	128	125
31至90日	43	47
超過90日	84	97
	255	269

月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。以上呈列之1.70億港元(2025年：1.72億港元)應收貿易賬款淨值包括於2026年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,500萬港元(2025年：1,500萬港元)及應計按營業額分成租金3,300萬港元(2025年：2,800萬港元)。

綜合財務資料附註(續)

9 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：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
於4月1日	97	87
應收貿易賬款減值撥備	21	21
年內撇銷不可收回之應收款項	(35)	(11)
匯兌調整	2	—
	<hr/>	<hr/>
於3月31日	85	97

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收益表之物業經營開支內。計入撥備賬之金額將於預期再不可能收回額外現金時撇銷。

未開賬單的應收租金並無減值及其他應收款項之預期信用損失極少。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值。

綜合財務資料附註(續)

10 貸款

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
無抵押銀行貸款	23,709	25,274
抵押銀行貸款	9,474	8,846
中期票據	19,846	15,539
	<u>53,029</u>	<u>49,659</u>

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	5,406	5,767
抵押銀行貸款	176	80
中期票據	6,174	2,205
	<u>11,756</u>	<u>8,052</u>
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	4,293	11,607
抵押銀行貸款	6,994	129
中期票據	999	6,045
	<u>12,286</u>	<u>17,781</u>
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	3,138	3,898
抵押銀行貸款	1,769	6,856
中期票據	-	999
	<u>4,907</u>	<u>11,753</u>
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	6,718	2,017
抵押銀行貸款	139	1,252
中期票據	739	-
	<u>7,596</u>	<u>3,269</u>

綜合財務資料附註(續)

10 貸款(續)

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	4,154	1,985
抵押銀行貸款	139	115
中期票據	—	738
	4,293	2,838
第五年後到期		
抵押銀行貸款	257	414
中期票據	11,934	5,552
	12,191	5,966
	53,029	49,659

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，於2026年3月31日，除為數251.55億港元(2025年：285.67億港元)、72.76億港元(2025年：62.58億港元)、零港元(2025年：19.04億港元)、134.42億港元(2025年：129.30億港元)及4,200萬港元(2025年：零港元)之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊、新加坡元及美元計值外，其他所有貸款皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2026年3月31日之固定利率貸款為304.84億港元(2025年：331.46億港元)及浮動利率貸款為225.45億港元(2025年：165.13億港元)，以港元計值之貸款實際利率為3.64%(2025年：4.01%)，以人民幣、澳元、英鎊、新加坡元及美元計值之貸款實際利率分別為2.45%(2025年：2.73%)、5.33%(2025年：5.34%)、不適用(2025年：1.52%)、3.25%(2025年：3.88%)及5.31%(2025年：不適用)。

11 可轉換債券

於2022年12月12日，本集團已發行於2027年到期之33億港元按年利率4.50%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位58.77港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2025年12月12日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2025年12月12日要求領展房託贖回全部或部分債券。於2025年12月12日，並無債券持有人要求贖回債券。

該等可轉換債券為無抵押。於2026年3月31日，可轉換債券之實際利率為5.77%(2025年：5.77%)。

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
負債部分		
於4月1日	3,211	3,969
利息開支	184	184
已支付利息開支	(148)	(155)
贖回	-	(787)
	<hr/>	<hr/>
於3月31日	3,247	3,211
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
衍生工具部分		
於4月1日	38	67
公平值變動	(23)	(29)
	<hr/>	<hr/>
於3月31日	15	38
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	3,262	3,249
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

12 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
應付貿易賬款	136	106
預收款項	569	548
應計資本開支	559	639
租賃負債	9	19
其他應計項目	1,169	1,245
	<u>2,442</u>	<u>2,557</u>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若及預期結算時間如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
一年內	2,438	2,547
一年後	4	10
	<u>2,442</u>	<u>2,557</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元
0至30日	115	82
31至90日	6	11
超過90日	15	13
	<u>136</u>	<u>106</u>

每月租金及管理費由租戶按租賃協議以預繳方式支付並確認為預收款項。本集團通常提供服務以履行履約義務，並在一年內或更短時間將預收款項於綜合收益表中確認為收入。年初為數5.48億港元(2025年：5.02億港元)的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

13 持作出售之資產及負債

於2026年4月8日，領展房託透過其全資擁有附屬公司訂立買賣協議，出售其持有位於新加坡湯申路上段301號的Swing By @ Thomson Plaza的全資擁有附屬公司(「出售集團」)之全部已發行股本，代價為2.50億新加坡元(約相等於15.18億港元)(即代表Swing By @ Thomson Plaza的協定物業總值)，並按出售集團的資產淨值予以調整。

於2026年3月31日，出售集團之出售被認為極有可能完成，並被重新分類為持作出售。於2026年3月31日，出售集團主要包括被評估為12.94億港元的投資物業及4,500萬港元的現金及現金等價物。管理人認為剩餘之持作出售之500萬港元的資產及3,400萬港元的相關負債並不重大。預計該交易將於2027年3月31日止之財政年度上半年完成。

企業管治

審閱末期業績

本集團截至2026年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會進行審閱。

外聘核數師畢馬威會計師事務所同意載於本末期業績公告內之綜合財務資料之數字與本集團截至2026年3月31日止年度經審核綜合財務報表所載之數字相符。畢馬威會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》進行之核證工作，故此畢馬威會計師事務所並未就本末期業績公告發表任何意見或鑑證結論。

領導層及臨時安排

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

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

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

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2026年3月31日止年度內，領展房託一直遵守房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)之適用條文、領展房託之信託契約(「**信託契約**」)及領展之合規手冊(「**合規手冊**」)(在所有重大方面)。領展房託於年內亦一直應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則第二部分之原則及在適用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(「**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)罷免頑拗的領展之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。領展房託截至2026年3月31日止年度之企業管治報告載於年報2025/2026內。

合規手冊之修訂

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

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

於回顧年度內，領展分別根據長期獎勵計劃規則及企業員工購買基金單位計劃規則之條款，就有關計劃透過第三方中介人以總代價約7,791萬港元(不包括開支)及約116萬港元(不包括開支)於香港聯交所購買1,843,944個基金單位及28,148個基金單位。

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

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

末期分派、基金單位持有人週年大會及暫停辦理基金單位過戶登記手續

末期分派

截至2026年3月31日止年度之末期分派為每基金單位126.73港仙，將於2026年7月28日(星期二)派付予於2026年6月18日(星期四)(即記錄日期)名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人(不包括庫存基金單位持有人)。

分派再投資計劃

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新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2026年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2026年6月18日(星期四)或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2026年6月25日(星期四)或前後寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

應屆基金單位持有人週年大會(「**2026年基金單位持有人週年大會**」)將於2026年7月15日(星期三)舉行。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

暫停辦理基金單位過戶登記手續及記錄日期

為確定基金單位持有人(不包括庫存基金單位持有人)可享有末期分派之權利及有權出席**2026**年基金單位持有人週年大會並於會上投票的資格，領展房託將暫停辦理基金單位之過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定享有末期分派的權利：

- 過戶文件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(「**基金單位過戶登記處**」)以作登記的最後時限 2026年6月12日(星期五)
下午4時30分
- 暫停辦理基金單位之過戶登記手續 2026年6月15日(星期一)
至2026年6月18日(星期四)
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 2026年6月18日(星期四)

(ii) 為確定有權出席**2026**年基金單位持有人週年大會並於會上投票的資格：

- 過戶文件送達基金單位過戶登記處以作登記的最後時限 2026年7月9日(星期四)
下午4時30分
- 暫停辦理基金單位之過戶登記手續 2026年7月10日(星期五)
至2026年7月15日(星期三)
(包括首尾兩天)
- 記錄日期 2026年7月15日(星期三)

領展房託將於上述有關期間內暫停辦理基金單位過戶登記手續。為確保符合資格享有末期分派，以及有權出席**2026**年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書須於上述的最後時限前送達基金單位過戶登記處辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

刊發末期業績及年報**2025/2026**

此公告已載於「披露易」及領展房託之網站。領展房託之年報**2025/2026**將於**2026**年**6**月**12**日(星期五)或前後上載至「披露易」及領展房託之網站以及寄發予基金單位持有人。

鳴謝

董事會欣然歡迎宋俊彥先生，彼自2026年1月1日起獲委任為執行董事以及領展之財務及投資委員會成員。

董事會感謝管理團隊及全體僱員的專業態度、工作熱忱和所作貢獻。領展能夠獲得商戶及其服務地區內社群的支持和擁戴，管理團隊及僱員所具備的專業技能和殷勤的服務均為不可或缺之因素。董事會亦感謝所有客戶及顧客、商戶、供應商、基金單位持有人以及監管機構對領展的持續支持和信心。

承董事會命
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)
公司秘書
羅偉曦

香港，2026年5月28日

於本公告日期，領展之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

歐敦勤

執行董事

黃國祥(首席財務總裁)

宋俊彥(首席投資總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思(替任主席)

冼明陽

包貝利

翁郭雪梅

顧佳琳

龔楊恩慈

吳麗莎