

王國龍辭任領展CEO 明年中生效

公司正進入新階段 現是交棒時機

高層變動

今年適逢領展上市20周年，集團行政總裁王國龍昨日宣布將於2026年6月底前退休。現年63歲的王國龍在記者會上坦言，退休決定主要考慮家庭因素及個人規劃。這位掌舵15年的CEO認為，自身已屆退休之齡，當前正值集團邁向「領展3.0」新階段的關鍵時刻，是「自然且理想的交棒時機」。在他的領導下，領展完成了驚人的轉型蛻變，從最初市值僅330億元的本地屋邨商場管理人，一躍成為資產規模達2200億元的亞洲房地產巨頭。

大公報記者 邵淑芬

王國龍2009年2月加入董事會，出任執行董事，2010年5月正式接任行政總裁一職，至今已服務超過16個年頭。在股東大會後的記者會上，他動情地說，自己已60多歲，工作超過40年，想多些時間陪伴母親。「領展現在已邁向3.0新階段，所以現在是很自然、很合適的交棒時機，可以在領展成長、轉型的重要時間擔任集團行政總裁，見證了公司資產規模由上市初期的330億元，到現在的2200億元，寫下我職業生涯最驕傲成績。」

展開繼任人選選程序

領展董事會主席歐敏勤對王國龍的貢獻給予高度評價。他指出，在過去16年間，王國龍成功帶領集團不斷成長和轉型，不僅為基金單位持有人創造可觀回報，更為商戶、員工及社區帶來持續價值。集團董事會即將展開全面選任程序，物色合適繼任人，領導集團的下一階段發展，而在過渡期間，王國龍將全力確保各項工作順利交接。

關於繼任人選拔標準，歐敏勤列出新舵手六大準則：須具備國際房地產投資實戰經驗、有上市公司治理歷練、獲公私營市場投資者認可、具社區情懷並立足香港，及持續創造股東價值的執行力。他強調：「正直品格最為關鍵，必須像George（王國龍）那樣以誠信立身。」

近日領展因裁減50至60個職位，但同時向高層發放市值逾2億元基金單位獎勵，被批評為「肥上瘦下」。其中王國龍獨獲149.4萬單位（約值6000萬元），加上傳聞中，2024至2025年度的酬金總額高達7042.9萬元，遠超同業水平，更令人非議。針對王國龍年薪爭議，歐敏勤澄清，實際年薪約5000萬元，這個數字與其創

領展近期爭議

- 2025年7月裁減50至60個職位，但同期向高層發放市值逾2億元基金單位獎勵，被批評「肥上瘦下」
- 2025年7月向董事及高層授出逾505.56萬個基金單位作獎勵，被抨擊業績下滑仍大派高層獎勵
- 2023年「世紀供股」後，王國龍先後減持股份，被投資者質疑承諾參與供股後低價沽貨
- 王國龍近5年總酬金達3.79億元，較同行地產高層高出2至3倍，天價薪酬引起爭論

造的企業價值相匹配。他又表示，集團薪酬制度改革已落地，新方案將高層報酬與股東回報緊密掛鉤，且大大提高透明度。

擇機收購優質資產

面對架構調整引發爭議，歐敏勤坦承是受到零售業寒冬與租金壓力所致。王國龍用一個生動的比喻解釋這一決策：「就像園藝師需要定期修剪枝葉來促進植物健康生長，企業有時也需要進行組織優化來保持活力。」他承認這些決定確實會影響部分員工，但強調這是為了打造更具競爭力的團隊，以迎接市場復甦的新機遇。

在跨境消費與電商衝擊的雙重挑戰下，領展制定了雙軌並行的應對策略。通過持續升級租戶組合，提升商場吸引力來留住本地消費者；同時搭建跨境商貿平台，既引導內地品牌拓展新加坡市場，也協助香港商戶進軍內地。王國龍透露，集團始終保持約20%的審慎負債率，將在市場波動中尋找優質資產的收購機會，領展現時的策略是分散投資。



▲持有領展逾十年的股東直言，2022至2024年間股價連跌3年，即使今年反彈37%，仍未能收復失地。

王國龍任內主要舉措

2015年
啟動跨境投資
● 收購新加坡、澳洲等地核心物業
● 降低香港資產集中度
資產優化策略
● 出售非核心資產
● 收購增值型物業
重塑商場定位
● 引進內地品牌進駐海外項目
● 協助香港租戶拓展內地市場
● 改造街市及社區設施
嚴控負債比率
● 分散債務到期時間
● 融資成本持續優化
2024年
薪酬制度改革
● 高層薪酬與股東回報掛鉤
● 增加透明度

小股東：股價殘 投資差

有讚有彈

領展行政總裁王國龍昨日於股東大會宣布，

他將於明年6月底退休，結束16年任期。場外小股東對其功過評價涇渭分明，批評者直指股價低迷與海外投資失利，近日裁員行動更被斥為「肥上瘦下」；支持者則肯定其派息穩定，認為「市場環境不好，股價要跌也無辦法。」

「他也是時候退休了，搞到股價如此低殘！」持有領展逾十年的股東直言，2022至2024年間股價連跌3年，即使今年反彈37%，仍未能收復失地，至今依然大跌逾兩成。他更痛批海外投資決策失當：「猶如黑洞（吞噬），簡直浪費公司資源。」

另一股東則不滿領展在安達臣道地皮的競標失手。他表示，第二期出價僅每呎1000多元，較首期中標價的5501元大跌，最終被新鴻基地產奪得項目。



▲王國龍（右）表示，目前是理想的交棒時機。旁為歐敏勤。

他認為，領展管理團隊在房地產市場的觸覺不足，建議集團挑選一位對地產行業熟悉的人士接任行政總裁。

高層分紅裁基層 批評「肥上瘦下」

另有匿名散戶質疑管理層「肥上瘦下」，近期裁減50至60名基層員工，卻向董事及高層發放市值逾2億元的基金

單位獎勵，王國龍獨佔149.4萬單位（約值6000萬元）。「經濟差應該減花紅，而不是裁員！」該股東怒斥，認為高層薪酬與業績嚴重脫鉤。

王國龍亦不乏支持者。長情股東葉先生直言：「有得派息就已經滿意！」葉先生強調，自領展上市以來便持續持有，在王國龍任內總回報達357%，大幅跑贏同期盈富基金的100%回報率。

葉先生表示，市況逆轉非管理層所能控制，更透露計劃趁股價低迷時增持。「一家公司的業績一半取決於管理層，另一半受制於市場環境，股價下跌實在無可奈何。」

事實上，儘管近年股價波動，2024至2025年度每基金單位分派維持穩定，有投資者直言「派息水平算不錯」，尤其相較其他REITs仍具吸引力。

掌舵十五載 王國龍感觸哽咽

花絮

在領展股東大會後的記者會上，王國龍宣布即將退休。面對鏡頭，63歲的王國龍數度哽咽，直言不捨多年合作同事，希望他們未來繼續做得更好。「領展物業組合剛上市時，很多物業都被房委會、市民、租戶棄了。」但見到領展租客在翻新的街市生意轉好，他感到十分欣慰。「這些是香港成功的故事。在今日大家的想法比較負面時，希望大家能看見到香港的好事物。」

當憶述與團隊改造社區的點滴

時，王國龍聲音微微顫抖：「見到樂富老租戶由生意艱難，捱到子女讀大學，這樣的改變真的很大。」談到過去，王國龍感觸落淚。他解釋說，與團隊奮鬥多時，現在即將離去，感到不捨，而且經過多年努力，集團品牌亦有所改善。「以前股東大會要先花半小時『接待』示威者，現在半小時就能開完整場會議——這轉變說明了一切。」他表示，集團品牌評估非常正面，資產規模的上升，社會價值的增長，都反映了團隊的成功和進步。

另外，阿里雲最新宣布與惠普（HP）簽署合作備忘錄。通義千問大模型將深度集成至惠普AI助手應用「惠小微/小惠」中，雙方將基於通義千問的輕量化3B版本，重點探索大模型在PC端的本地化部署方案。此舉既能確保數據安全可控，又可顯著提升AI助手的響應速度，最終實現終端產品智能化水平與用戶體驗的雙重升級。

阿里巴巴副總裁、阿里雲國際事業部總裁袁千表示，AI PC的發展需要智能終端廠商與雲服務商的深度協同，期望與惠普合作將通義大

模型能力引入PC領域，可推動端側AI的普及，提升用戶在AI PC時代的體驗。

自2019年起，惠普已採用阿里雲彈性計算、數據庫等核心雲產品，支撐其業務數字化發展。2020年，雙方基於阿里雲AI能力共同構建客服機器人。今次合作進一步將AI能力從雲端延伸至終端，探索PC產品的智能化演進路徑。

惠普中國副總裁、大中華區個人信息產品事業部總經理周信宏表示，今次與阿里雲簽署合作備忘錄，開啟雙方在AI與個人計算融合領域的新篇章。他續說，將以更緊密的戰略合作，從中國市場出發，匯聚阿里雲的雲計算能力和惠普的硬件創新能力，共同探索端側AI技術的廣泛應用。

花旗：人事決策過渡料平穩

大行預測

領展（00823）昨日公布，行政總裁兼執行董事王國龍將於2026

年6月底前退休。花旗發表報告表示，領展的系統化運作及團隊決策機制，能確保戰略與營運的連續性，強化後的董事會結構、管治水平及更新後的高管薪酬與KPI考核制度，均有助維持執行力。

花旗看好領展能把握香港零售情緒改善（北水趨穩、港元匯率偏弱、財富效應等），憑藉租務及成本優化，實現優於同業的營運表現。

該行又預期，2025年下半年至2026年上半年，領展的基金管理業務有望取得重大突破，重啟長期增長前景。

雖然時間尚不確定，但花旗認為，領展納入港股通亦屬潛在催化劑。

摩通：受惠互聯互通 前景看好

摩根大通早前亦發表報告指出，根據仲量聯行發布的次季數據顯示，零售物業租金按季跌幅加劇，空置率升至10.5%的歷史新高。

不過摩通認為，其所覆蓋的收租股應能將空置率控制在5%以下的較穩定水平。

該行預測，由於去年以來零售銷售持續下滑，今年上半年收租股的續租租金可能出現低單位數跌幅。但值得關注的是，自今年5月起，零售銷售已顯現觸底跡象，因此預期租金將於2026年趨於穩定。

在眾多收租股中，摩根大通尤其看好領展，主要基於其必需品零售業務的穩定性，以及受益於互聯互通機制的優勢。

阿里通義千問升級 性能超主流模型

【大公報訊】阿里巴巴（09988）旗下人工智能品牌通義千問（Qwen）宣布推出旗艦版Qwen 3模型升級版本。最新測試數據顯示，該模型在指令遵循、邏輯推理、文本理解等核心能力方面實現顯著突破，在多項基準測評中表現優於Kimi-K2、DeepSeek-V3等主流開源模型。

跨國企業開展創新應用

據介紹，此次升級重點聚焦三大領域：多語言長尾知識覆蓋、用戶偏好精準匹配及長文本處理效能提升。目前，新版模型已在魔搭社區和Hugging Face平台開放源代码。值得關注的是，通義千問開源生態持續擴張，迄今已累計開源超過300個模型，全球下載總量突破

4億次，衍生模型數量逾14萬個。其技術影響力已輻射國際市場，吸引包括LVMH集團、日本Lightblue、英國OxValue.AI等跨國企業基於該平台開展AI創新應用。

另外，阿里雲最新宣布與惠普（HP）簽署合作備忘錄。通義千問大模型將深度集成至惠普AI助手應用「惠小微/小惠」中，雙方將基於通義千問的輕量化3B版本，重點探索大模型在PC端的本地化部署方案。此舉既能確保數據安全可控，又可顯著提升AI助手的響應速度，最終實現終端產品智能化水平與用戶體驗的雙重升級。

阿里巴巴副總裁、阿里雲國際事業部總裁袁千表示，AI PC的發展需要智能終端廠商與雲服務商的深度協同，期望與惠普合作將通義大

天風：港金融優勢 助鄂產業發展

【大公報訊】近年全球產業鏈深度重構，天風國際行政總裁鄒傳昨日指出，中國完備的產業體系正迎來「拼團出海」的新階段。他強調，這種規模化產業轉移需要強大的金融支撐，而香港國際金融中心的獨特優勢，恰好能夠滿足這一需求。

鄒傳認為，納斯達克成就了硅谷，而湖北作為「中國光谷」，其發展同樣需要香港資本市場的賦能。他指出，湖北是中國重要的工業基地，不僅生產全球70%的海底光纜，更形成了5個萬億級、10個五千億級和20個千億級的產業集群陣陣，是中國新一代信息技術（光芯屏端網）、汽車製造、現代化工及能源、大健康及現代農產品加工的產業中心。

鄒傳表示，香港可以是向全球講述湖北故事的最佳平台，通過全方位推介湖北的產業規劃、創新成果和營商環境，有效提升其在全球產業鏈中的知名度和吸引力，從而匯聚更多國際優質資源。

另外，在第35屆香港書展期間，天風國際全球首發《湖北產業手冊》系列的首部作品——《新材料分冊》（中文版）。該智庫成果凝聚了研究團隊過去一年對宜昌、十堰等新材料產業集聚地的深入調研，創新性地將專業技術轉化為國際資本易於理解的「產業語言」，助更多國際投資者把握湖北產業發展機遇。



▲鄒傳（左）與商務印書館全球首發的《湖北產業手冊》。