

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2025年9月30日止六個月 之中期業績公告

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2025年9月30日止六個月(「**2025/2026財年上半年**」)之未經審核中期業績。

本集團截至2025年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料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2025年11月20日批准。

整體財務業績

收益由2024/2025財年上半年71.53億港元減少1.8%至70.23億港元。物業收入淨額由去年同期53.59億港元減少3.4%至51.78億港元，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。

融資成本淨額按年減少7.3%，主要受惠於較優惠的利率環境，尤其是報告期內較低的香港銀行同業拆息(「**HIBOR**」)。可分派總額下降5.6%至32.83億港元(2024/2025財年上半年：34.76億港元)。期內每基金單位分派由去年同期134.89港仙下降5.9%至126.88港仙。於2025年9月30日，淨負債比率為22.5%(2025年3月31日：21.5%)。

投資物業組合的估值下降**1.4%**至**2,173.15**億港元(2025年3月31日：**2,204.13**億港元)。公平值下降主要由於香港和內地市場的市場租金下調，部分已被外幣兌港元升值抵銷。因此，基金單位持有人應佔資產淨值下降**3.2%**至**1,583.09**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**3.3%**至**61.19**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。該等物業位處策略地點，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。

香港零售業經過一段長時間的下行後，開始出現復甦的初期跡象。**2025**年**5**月迄今，零售業持續錄得按年的溫和增長。值得注意的是，受惠於股票市場暢旺及住宅物業市場回穩，此前持續低迷的非必需品零售市場亦逐步改善。訪港旅客人數回升，加上居民離境人數漸趨穩定，鞏固了整體市場表現的正面勢頭。儘管電商平台的促銷活動於短期內對若干必需品零售類別構成壓力，但整體市場已展現出抗逆力。

在此背景下，我們的香港物業組合的收益按年下降**2.4%**，而物業收入淨額則按年下降**3.7%**，主要由於續租租金調整率為負數及較高的經營成本所致。儘管如此，整體商戶銷售額的跌幅正在收窄，超級市場及食品類別自**2023**年以來首次回復正增長。

踏入本財政年度下半年，我們預計經營環境可能仍然受到限制。儘管消費意欲正逐步回升，但於租金收入的全面體現仍需一段時間。鑒於我們的物業組合集中於必需品零售，與較側重於非必需品零售的營運商相比，回升幅度或較為緩慢。

儘管如此，令人鼓舞的跡象已開始浮現。市場回穩、消費者信心改善、最低工資上調及美國減息令香港的融資成本降低等，均有利經濟復甦。長遠而言，我們對香港零售業前景仍然充滿信心。預期居民淨流入及本地可支配收入穩步增長等結構性因素，將會刺激需求，推動經濟持續復甦。

零售

- 截至**2025年9月30日**，領展房託之香港零售物業組合維持**97.6%**的穩健租用率，反映我們對位置優越的社區商業資產採取有效的資產管理策略。平均每月每平方呎租金為**62.1**港元，較**2025年3月31日**錄得的每平方呎**63.3**港元輕微下跌。續租租金調整率為負**6.4%**。
- 商戶銷售額的按年跌幅收窄至**2.1%**，而租金對銷售額比例維持於**13.0%**的可持續水平。零售部分方面，超級市場及食品類別錄得**0.5%**的溫和增長。然而，整體表現被一般零售的**6.0%**跌幅所影響。
- 我們的租賃團隊展現出靈活性、市場洞察力及良好的租戶互動能力，報告期內已簽訂逾**345**份新租約，租賃活動逐漸聚焦於特色餐廳、學習及興趣班、遊戲及家庭娛樂等。續租率約為**80%**。
- 我們繼續積極優化商戶組合，以緊貼不斷演變的市場趨勢。隨著越來越多中國內地品牌進駐香港，我們乘勝追擊，發掘特色餐飲以外的選項，引入時裝、服務及娛樂等領域的營運商。此外，我們亦正深耕穩步增長的教育行業，包括學習中心及興趣班。與此同時，人們對生活及休閒活動的需求不斷上升，帶動健身及家庭娛樂場所增加。該等差異化選項有助於制定更積極的租賃策略，為長遠表現提供支持。
- 為應對不斷變化的消費者需求，我們於**2025/2026**財年上半年在鯉魚門廣場及**TKO Spot**完成了資產提升項目，分別投資**5,900**萬港元及**2,100**萬港元。該等舉措旨在使我們的資產帶來持續的回報，並預期將分別帶來**14.5%**及**29.1%**的投資回報率。除該等較大型的項目外，我們亦對香港物業組合的其他物業進行多項較小型的提升工程，特別是我們重新配置選定區域，以更好地滿足特定租戶的需求，優化布局效率並提高該等樓層的生產力。

- 正在規劃及處於法定審批階段的項目之資本開支約為**5.19**億港元。此外，進行中的資產提升項目涉及資本開支總額**1.12**億港元，預期於**2026年6月至11月**之間完工。
- 為嚴格控制經營開支，我們已整合零售及停車場業務的設施管理合約。儘管即時成效有限，但預期此舉措將有助於持續節省成本。

收益分類

	截至 2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至 2024年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,448	2,545	(3.8)
街市／熟食檔位	515	540	(4.6)
教育／福利及配套設施	73	74	(1.4)
商場營銷	86	90	(4.4)
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	589	580	1.6
零售收益總額	3,711	3,829	(3.1)

附註：

- (1) 商舖租金包括基本租金**24.14**億港元（**2024/2025**財年上半年：25.07億港元）及按營業額分成租金**3,400**萬港元（**2024/2025**財年上半年：3,800萬港元）。
- (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2025年 9月30日 %	於2025年 3月31日 %	截至2025年 9月30日止 六個月 %	截至2024年 9月30日止 六個月 %	於2025年 9月30日 %
商舖	97.9	98.2	(5.9)	1.5	84.1
街市／熟食檔位	95.4	95.6	(9.3)	(5.8)	9.1
教育／福利及配套設施	96.7	95.8	1.1	1.5	6.8
總計	97.6	97.8	(6.4)	0.7	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2025年9月30日止六個月)

行業	商戶 每平方呎零售 銷售總額增長 %	租金對 銷售額比例 ⁽¹⁾ %
飲食	(0.1)	13.0
超級市場及食品	0.5	11.7
一般零售 ⁽²⁾	(6.0)	14.5
整體	(2.1)	13.0

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 ⁽¹⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽²⁾		租用率	
	於2025年 9月30日	於2025年 9月30日 百萬港元	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	於2025年 9月30日 每平方呎港元	於2025年 3月31日 每平方呎港元	於2025年 9月30日 %	於2025年 3月31日 %
都會	6	22,720	596	75.2	76.5	96.0	98.8
匯坊	35	63,693	1,770	69.1	70.3	98.5	98.4
鄰里	57	27,858	756	45.5	46.6	97.0	96.4
總計	98	114,271	3,122	62.1	63.3	97.6	97.8

附註：

(1) 不包括一幅位於觀塘安達臣道對出的發展中物業(9.20億港元)。

(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)。

行業組合

(於2025年9月30日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ %	佔已出租面積 %
飲食	29.1	29.7
超級市場及食品	20.9	16.9
街市／熟食檔位	17.3	8.9
服務	10.6	10.6
個人護理／醫療	5.5	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	23.0
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 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2025年9月30日)

	佔總面積之 百分比 %	佔每月租金之 百分比 ⁽¹⁾ %
2025/2026財年	14.7	18.0
2026/2027財年	28.5	31.5
2027/2028財年及其後	48.7	45.5
短期租約及空置	8.1	5.0
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

物業發展

- 於2022年8月，我們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」，可建樓面面積達12,936平方米。施工進展順利，主體混凝土結構已完工。預租活動已展開，項目預計於2026/2027財年如期完成。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務收益按年大致持平。停車場月租及時租收費上調彌補了部分泊車票銷售量的下降。
- 停車場月租收入較去年下降0.6%而時租收入則增長1.8%。停車場每個泊車位每月收益按年上升0.1%至3,386港元。
- 於2025年9月30日，停車場每個泊車位平均估值約為729,000港元，下降0.7%(2025年3月31日：734,000港元)。
- 為提高營運效率，我們引入智能停車系統。該系統能簡化營運流程，實施動態定價及多元化服務等創新措施。數據驅動的定價策略利用即時數據分析及需求預測，基於時段、租用率及特別日子等因素調整時租收費，將定價與使用狀態相結合，實現資產利用率最大化。

- 此等優化舉措不但為穩定收入帶來支持，並為客戶提供更大的靈活性及價值，彰顯我們對創新及以客戶為中心的承諾，確保我們的停車場設施保持競爭力，並能充分滿足市場需求。

收益分類

	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	817	822	(0.6)
停車場時租	331	325	1.8
停車場相關業務 ⁽¹⁾	103	103	—
開支收回及其他雜項收益	6	8	(25.0)
停車場及相關業務收益總計	1,257	1,258	(0.1)

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9月30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99.6%的租用率。
- 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增加1.9%。物業收入淨額比率為75.5% (2024/2025財年上半年：76.5%)。
- 物業管理人費用、保安及清潔按年增加4.7%，主要是由於自2025年5月起最低工資上調所致。
- 維修及保養以及公用事業開支分別按年減少5.5%及4.0%，主要由於引入新停車場系統後維修成本下降以及用電量降低所致，因此抵銷了部分其他成本的升幅，例如地租及差餉，其在對若干停車場徵收新的累進差餉後按年增加9.1%。

物業經營開支分類

	截至2025年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	356	340	4.7
員工成本	241	231	4.3
維修及保養	86	91	(5.5)
公用事業開支	167	174	(4.0)
地租及差餉	168	154	9.1
宣傳及市場推廣開支	95	96	(1.0)
屋邨公用地方開支	53	52	1.9
應收貿易賬款減值撥備	14	16	(12.5)
其他物業經營開支	71	74	(4.1)
物業經營開支總計	1,251	1,228	1.9

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。

於報告期內，受疲弱經濟信心與疲軟消費活動拖累，中國內地宏觀環境依然低迷。中央政府加強刺激經濟的措施，以支持消費、投資及製造，包括數碼產品、家庭電器及傢俬的以舊換新政策。然而，四個一線城市的消費復甦步伐一直不均。深圳及廣州按年略有增長，但北京零售額持續下滑，上海則近期方開始扭轉跌勢。物業市場持續低迷造成的不利因素仍未消除，並持續減少家庭財富及削弱信心。這些壓力因更廣泛的外部挑戰而加劇，包括不斷變化的關稅與持續緊張的地緣政治局勢，從而令消費者與企業對前景更為審慎。

由於市場不利因素構成壓力，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**4.6%**及**4.9%**的減幅，主要歸因於整體表現疲弱。經換算為港元後，總收益及物業收入淨額分別按年下降**4.4%**及**4.8%**。

零售

- 儘管若干資產的租金壓力依然存在，但深圳、廣州及上海的表現略好。相比之下，北京仍面臨挑戰，反映消費者信心低迷以及非必需品消費復甦緩慢。
- 於**2025年9月30日**，中國內地零售物業組合租用率維持穩定，達**95.9%**。於**2025/2026**財年上半年，續租租金調整率錄得負**16.4%**，主要由於為北京中關村領展廣場及領展企業廣場的零售分部表現未如理想所致。撇除北京中關村領展廣場及領展企業廣場的零售分部，物業組合錄得續租租金調整率為正**2.5%**。

- 為應對中國內地零售物業組合面對的市場挑戰，我們因應日益加劇的競爭及新增供應而實施精準的租賃與重新定位策略。具體措施包括重新調整北京中關村領展廣場的商戶組合，並為領展企業廣場引入主要租戶，以維持租用率及穩定收入。於報告期內，我們已簽訂逾**260**份新租約，以符合當前市場趨勢的商戶為主，涵蓋餐飲、戶外服飾與裝備、知識產權相關零售及潮流生活等領域。
- 於期內，我們繼續優化資產質素以推動可持續增長。我們完成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%**。
- 此外，我們也完成數個規模較小的項目，包括重新配置領展中心城及廣州荔灣領展廣場的零售空間、翻新上海七寶領展廣場（**4**及**5**樓），以及提升北京中關村領展廣場地庫層區域。該等工程涉及總資本開支人民幣**3,600**萬元，平均投資回報率達**9.0%**。工程範圍涵蓋提升公共區域、改善流通與指示標誌，以及分割較大的單位。

辦公大樓

- 截至**2025年9月30日**，上海辦公大樓資產的租用率維持穩定，達**96.0%**，超過該區域的平均水平，彰顯其在不斷新增供應與市場空置率日益攀升下的抗逆能力。租賃需求主要來自金融、科技、媒體及通訊以及貿易與商業領域的租戶。

租約到期情況

(於2025年9月30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⁾ %
2025/2026財年	15.6	17.5	2.9	3.2
2026/2027財年	23.7	29.2	13.8	16.2
2027/2028財年及其後	56.6	53.3	79.3	80.6
空置	4.1	—	4.0	—
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。我們持有位於東莞及佛山資產的**75%**股權。
- 於**2025年9月30日**，物流物業組合的平均租用率為**96.6%**。儘管市場供應增加，惟我們憑藉具競爭力的地理位置維持租用率，而第三方物流供應商的需求仍為主要推動因素。

營運摘要－國際

於**2025年9月30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**12項**零售及辦公大樓資產。收益及物業收入淨額分別增長**4.7%**及**0.8%**至**9.29億港元**及**6.05億港元**。

零售組合受惠於持續的租戶需求及強健的續租租金調整率，而辦公大樓資產組合則加強租賃及提升空間優化。

澳洲

- 澳洲零售組合的續租租金調整率保持穩健，錄得**16.3%**，租用率亦維持在**98.1%**的健康水平。我們繼續規劃商戶組合以提升銷售生產力，在多變的市場環境中提升長期資產表現。
- 商戶銷售保持升勢，按年增加**15.3%**。服裝配飾、電子產品及生活用品行業表現尤其強勁，反映消費需求穩定。
- 考慮到正面的消費情緒，以及人口及家庭收入持續增長，我們對零售消費仍抱持樂觀態度。上述所有因素均有望為零售支出營造有利環境。

新加坡

- 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，其租用率高達**99.8%**，續租租金調整率錄得正**12.9%**。
- **SG60**推廣活動及政府派發消費券，提振了消費支出及使物業組合銷售短暫提升。該等舉措在短期內支持商戶表現，而消費券派發結束後，預期銷售額將回復正常水平。近期數據顯示，非必需品消費已出現放緩的初步跡象。
- 由於更多居民在週末及學校假期期間外遊，客流量有所下降，導致零售中心訪客減少，影響整體人流。
- 積極租賃策略包括引入新品牌使零售選項持續增加。
- 從中長期來看，人口增長、對私人銀行服務的需求不斷增加及低迷的利率環境持續，預計將為經濟前景帶來支撐，有利於個人消費並提振零售業。

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**4.7**年，為組合帶來韌性；整體租用率為**87.0%**。
- 由於租戶逐漸偏好位於核心位置的優質資產，在悉尼及墨爾本辦公大樓市場，追求優質及核心資產為大勢所趨。為此，我們積極接洽潛在租戶，以盡量提升租用率，把握現有空間的新商機。此外，新建項目進度預期放緩，有望減輕辦公大樓有效租金的下行壓力。
- 倫敦金絲雀碼頭辦公大樓市場開始出現轉折點，目前正處於溫和復甦階段，租賃勢頭亦逐漸增強。

估值回顧

- 領展於**2025/2026**財年上半年的主要估值師戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)於**2025年9月30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(發展中物業及中國內地物流物業除外)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。
- 由於利益衝突，高力國際物業顧問(香港)有限公司(「**高力**」)獲委任為替任估值師，對中國內地物流物業進行估值。高力進行估值時使用收益資本化法並參考市場上可作比較之物業交易。
- 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合規手冊。
- 截至**2025年9月30日**，投資物業總值較**2025年3月31日**下降**1.4%**至**2,173.15**億港元，公平值下降主要由於香港及中國內地大部分物業的市場租金下調，部分已被外幣兌港元升值抵銷。

- 香港零售物業估值較2025年3月31日下降2.2%至1,151.91億港元，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1.6%至452.77億港元，主要原因為汽車服務中心的市場租金下調。香港辦公大樓物業估值下降5.2%至54.21億港元，原因為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307.44億港元(2025年3月31日：314.42億港元)。估值減少6.98億港元主要歸因於市場租金下調。撇除匯兌差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得4.0%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28.64億港元(2025年3月31日：26.31億港元)及70.37億港元(2025年3月31日：66.44億港元)。澳洲估值上升主要原因為租賃表現改善。撇除匯兌差額，按澳元計算，估值分別增長3.8%及1.0%。
- 於2025年9月30日，英國的辦公大樓估值為19.88億港元(2025年3月31日：19.22億港元)。撇除匯率影響，估值錄得0.2%的減幅，原因為收入輕微減少。
- 新加坡的物業估值為143.34億港元(2025年3月31日：136.54億港元)。撇除匯率影響，估值錄得1.1%的增幅，原因為新加坡零售租賃市場表現理想。
- 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。
- 戴德梁行於2025年9月30日完成估值後，已完成連續三年全年估值，並於2025年11月16日退任領展主要估值師。世邦魏理仕有限公司獲委任為領展的主要估值師，自2025年11月17日起生效，並自2026年3月起開始對領展房託物業組合進行估值。

估值

	估值		資本化率	
	於2025年 9月30日 百萬港元	於2025年 3月31日 百萬港元	於2025年 9月30日	於2025年 3月31日
香港				
零售物業	115,191	117,724	3.65% – 4.90%	3.65% – 4.90%
停車場及相關業務	45,277	46,018	3.00% – 5.00%	3.00% – 5.00%
辦公大樓物業	5,421 ⁽¹⁾	5,720 ⁽¹⁾	3.75%	3.75%
	<u>165,889</u>	<u>169,462</u>		
中國內地				
零售物業	23,952	24,418	5.00% – 5.50%	5.00% – 5.50%
辦公大樓物業	4,616	4,759	5.35%	5.20%
物流物業	2,176	2,265	5.55% – 5.75%	5.55% – 5.75%
	<u>30,744</u>	<u>31,442</u>		
澳洲				
零售物業	2,864	2,631	5.25% – 5.50%	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	7,037 ⁽²⁾	6,644 ⁽²⁾	5.38% – 6.75%	5.38% – 6.75%
	<u>9,901</u>	<u>9,275</u>		
英國				
辦公大樓物業	1,988 ⁽³⁾	1,922 ⁽³⁾	9.00%	9.00%
新加坡				
零售物業	14,334	13,654	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
	<u>14,334</u>	<u>13,654</u>		
總估值	<u>222,856</u>	<u>225,755</u>		
投資物業總估值	<u>217,315⁽⁴⁾</u>	<u>220,413⁽⁴⁾</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) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
- (4) 撇除了領展房託分別於海濱匯及The Cabot佔用的各兩層辦公室(分類為物業、器材及設備)，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

資本管理

於回顧期內，受宏觀經濟、貨幣政策及地緣政治發展等因素共同影響，全球金融市場動盪加劇。該等動態發展對外匯及利率市場產生顯著影響，進而影響我們的資本管理策略與資金成本。

以美國聯邦儲備局為首的發達市場主要央行對放寬貨幣政策採取審慎態度。聯儲局在時隔九個月後於九月及十月再次減息各**25**個基點，但由於通脹風險依然存在(尤其是受美國持續關稅影響)，意味著未來政策路徑將會受限。與此同時，**HIBOR**出現劇烈波動，於五月從逾**4.5%**驟降至接近零水平，其後於九月回升至**3%**以上。儘管我們受惠於**HIBOR**短暫下跌，鑒於未來利率變動的不確定性加劇，我們在管理利率風險時保持審慎態度。

在債務管理方面，我們於期內利用有利的信貸市場情況，以吸引的信貸息差安排**101**億港元的融資。

於回顧期內安排的融資

銀行貸款	• 88億港元
中期票據私募配售	• 13億港元
總值	• 101億港元

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535億港元略微增加至2025年9月30日的550億港元，主要受貨幣匯兌影響。
- 負債比率由2025年3月31日的23.1%略微上升至2025年9月30日的24.1%。淨負債比率亦由2025年3月31日的21.5%上升至2025年9月30日的22.5%。
- 於2025年9月30日，維持充足流動資金94億港元，包括未提取的已承諾融資額度58億港元以及現金及銀行結餘36億港元。

- 於2025/2026財年上半年，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3.22%。
- 債務到期年限平均為2.9年，債務到期日攤分於未來13年間。
- 於2025年9月30日，定息債務佔總債務的比例為65.8%。

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而言，領展按每基金單位42.489港元之價格發行約500萬個新基金單位，現金分派中有約2.1億港元作再投資。
- **基金單位回購**：期內，我們並無進行任何回購。作為我們為基金單位持有人增值的工具之一，我們將考慮市況及監管規定，並於情況許可下，尤其是在市場震盪及價格走勢錯配時進行基金單位回購。

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。

債務分類情況

(於2025年9月30日的面值)

按類別劃分的債務組合

	十億港元	%
銀行貸款	35.4	64.4%
中期票據	16.3	29.6%
可轉換債券	3.3	6.0%
總值	55.0	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	36.2	65.8%
浮息	18.8	34.2%
總值	55.0	100.0%

按到期年限劃分的債務組合

	十億港元	%
2025/2026財年到期	1.3	2.3%
2026/2027財年到期	15.7	28.5%
2027/2028財年到期	15.5	28.2%
2028/2029財年到期	4.4	8.0%
2029/2030財年到期	6.7	12.3%
2030/2031財年到期	3.9	7.1%
2031/2032財年及其後到期	7.5	13.6%
總值	55.0	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	7.8	14.2%
人民幣	27.2	49.4%
澳元	6.6	12.0%
新加坡元	13.4	24.4%
總值	55.0	100.0%

企業策略

領展房託：極具吸引力的「房託+」投資方案

憑藉過去**20**年多元化發展歷程中所累積的實力及佳績，我們矢志提供具吸引力的「房託+」投資方案，為基金單位持有人創造能抵禦市場波動的穩健回報，及高於平均水平的盈利增長。

領展房託由兩項不同但相輔相成的業務組成，即(i)領展及(ii)領展房託物業組合，這使我們較一般資產持有型的房託更具優勢。我們聚焦於亞太區市場，採取雙管齊下的策略：

強化領展房託物業組合

領展為基金單位持有人創造價值和帶來穩健回報，核心在於積極管理及優化領展房託物業組合。我們採取積極管理方式，透過自然增長及併購推動發展。我們亦奉行審慎的資本管理原則，以保持穩健的財務狀況，應對潛在風險。

憑藉具規模的物業組合，我們得以發揮營運效益，專注提升核心優勢及卓越營運，以推動效率、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來自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，我們專注探索在澳洲及新加坡的零售物業組合的發展機遇，進一步令投資組合更多元化。我們亦繼續評估潛在的資產循環計劃，尤其針對非核心或潛力相對有限的資產。

拓展領展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一直是領展房託不可或缺的一部分。我們持續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。隨著房地產投資管理業務的拓展，我們的增長潛力將能進一步釋放。

我們持續強化兩大核心領域的實力：(i)資產及物業管理，體現我們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，專注創造投資回報。

除了管理領展房託物業組合，我們亦致力拓展房地產投資管理業務，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，我們推出新的業務平台－領展房地產投資(「**LREP**」)，為私人機構資本提供聚焦增值策略及回報的服務。我們亦會探索其他具戰略價值的機遇，以進一步擴大第三方資產管理規模。

我們正強化在亞太區目標市場的實力與專業技能，包括組建管理團隊，以在當地物色商機並深化在地營運能力。我們亦會考慮現有平台的併購機會，從而補強和加快房地產投資管理業務的發展。

結論

我們的企業策略是實現長期價值的核心，落實過程將是一場循序漸進的蛻變，而非一蹴而就的變革。當前市場瞬息萬變，我們須居安思危，靈活應變，以應對可能面對的風險，同時把握未來機遇。

展望

在瞬息萬變、日益複雜的營運環境中，我們始終堅守策略，推動整體資產組合的發展。憑藉穩健的投資組合和良好的資產負債表，領展房託整裝待發，破浪前行，並抓緊機會以靈活方式為基金單位持有人創造長期價值。

鑒於我們預期香港和中國內地的續租租金調整率可能在短期內持續錄得負增長，並考慮到我們嚴格的成本優化舉措，包括因持續改善公司架構而產生的一些一次性費用，我們預計下半年的經營環境在觸底反彈之前會略有惡化。

儘管復蘇的步伐可能較為溫和，但由於領展核心業務基本面強勁，我們對中長期前景仍充滿信心。市場趨穩、消費者信心回升，以及美國有望減息的跡象，將有助降低香港的融資成本，增強市場的信心。

最後，領展房託於今年11月迎來上市20周年的重要時刻。回顧過去，我們對財務表現及為所服務社區帶來的積極影響深感自豪。無論金融危機、社會動盪以及疫情衝擊，我們在應對各類危機時所展現的卓越往績，都讓我們對未來持續創造價值、維持企業韌性充滿信心。

簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表

截至2025年9月30日止六個月

	附註	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
收益	4	7,023	7,153
物業經營開支	6	(1,845)	(1,794)
物業收入淨額		5,178	5,359
一般及行政開支		(461)	(441)
投資物業公平值變動	12	(5,211)	(7,246)
物業、器材及設備減值	14	(2)	(4)
利息收入		31	172
財務成本	7	(796)	(997)
所佔合營企業溢利／(虧損)	13	39	(436)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	8	(1,222)	(3,593)
稅項	10	(515)	(406)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損		(1,737)	(3,999)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,549)	(3,385)
		<u>(5,286)</u>	<u>(7,384)</u>
代表：			
基金單位持有人應佔資產淨值變動 (不包括新發行之基金單位)		(5,371)	(7,422)
儲備變動產生之金額	24	208	353
非控制性權益		(123)	(315)
		<u>(5,286)</u>	<u>(7,384)</u>
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內虧損			
— 基金單位持有人(附註)	11	(1,614)	(3,684)
— 非控制性權益		(123)	(315)
		<u>(1,737)</u>	<u>(3,999)</u>

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期內虧損及已發行基金單位加權平均數計算)已載於簡明綜合中期財務資料附註11。

簡明綜合全面收益表

截至2025年9月30日止六個月

	與基金單位 持有人交易前 (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) (未經審核) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) (未經審核) 百萬港元	非控制性 權益 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
截至2025年9月30日止六個月					
期內(虧損)/溢利	(1,614)	1,822	208	(123)	85
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
—現金流量對沖儲備	(271)	—	(271)	—	(271)
—外匯儲備	63	—	63	6	69
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(1,822)</u>	<u>1,822</u>	<u>—</u>	<u>(117)</u>	<u>(117)</u>

截至2024年9月30日止六個月

期內(虧損)/溢利	(3,684)	4,037	353	(315)	38
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
—現金流量對沖儲備	(496)	—	(496)	—	(496)
—外匯儲備	143	—	143	12	155
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(4,037)</u>	<u>4,037</u>	<u>—</u>	<u>(303)</u>	<u>(303)</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35.49億港元(2024年：33.85億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行之基金單位)之下跌53.71億港元(2024年：74.22億港元)。
- (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9月30日止六個月

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內虧損	(1,614)	(3,684)
調整(附註(i))：		
— 投資物業公平值變動	5,034	7,384
— 物業、器材及設備減值	2	4
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(73)	(98)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(3)	(9)
— 金融工具之公平值變動	(167)	(82)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	15	15
— 其他非現金虧損／(收益)	89	(54)
可分派總額(附註(i))	<u>3,283</u>	<u>3,476</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	<u>3,283</u>	<u>3,476</u>
期內每基金單位分派(附註(ii))	<u>126.88港仙</u>	<u>134.89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2025年9月30日止六個月，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2025年9月30日止六個月，每基金單位中期分派126.88港仙(2024年：134.89港仙)乃根據期內中期分派32.83億港元(2024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(2024年：2,576,645,433個基金單位)計算，而於簡明綜合中期財務資料獲批准後之已發行基金單位數目之任何變動並未被計算在內。該中期分派將於2025年12月31日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

		2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
	附註		
資產			
投資物業	12	217,315	220,413
合營企業權益	13	2,120	2,005
物業、器材及設備	14	1,328	1,367
按金及預付款項		183	179
衍生金融工具	21	278	477
應收貿易賬款及其他應收款項	15	1,143	1,131
銀行存款	16	263	262
現金及現金等價物	16	3,352	3,343
資產總值		225,982	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		3,575	3,587
長期獎勵計劃撥備	17	185	142
其他負債	18	3,070	3,081
貸款	19	51,254	49,659
可轉換債券	20	3,264	3,249
保證金		2,244	2,232
衍生金融工具	21	1,214	842
稅項撥備		700	430
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	22	2,356	2,557
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		67,862	65,779
非控制性權益		(189)	(72)
基金單位持有人應佔資產淨值		158,309	163,470
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)	23	2,587,349,678	2,582,396,465
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		61.19港元	63.30港元

簡明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9月30日止六個月

	附註	基金單位持有人 權益 (未經審核) 百萬港元	基金單位持有人 應佔資產淨值 (未經審核) 百萬港元	非控制性 權益 (未經審核) 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		–	210	–
截至2025年9月30日止六個月扣除與基金單位 持有人交易前之虧損		–	(1,614)	(123)
已向基金單位持有人派付之分派 – 2025年末期分派		–	(3,549)	–
現金流量對沖虧損	24	(329)	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額	24	58	–	–
外幣匯兌	24	63	–	6
儲備變動產生之金額	24	208	(208)	–
截至2025年9月30日止六個月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)		–	(5,371)	(117)
於2025年9月30日		<u>–</u>	<u>158,309</u>	<u>(189)</u>
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		–	732	–
截至2024年9月30日止六個月扣除與基金單位 持有人交易前之虧損		–	(3,684)	(315)
已向基金單位持有人派付之分派 – 2024年末期分派		–	(3,385)	–
現金流量對沖虧損		(335)	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額		(161)	–	–
外幣匯兌		143	–	12
儲備變動產生之金額		353	(353)	–
截至2024年9月30日止六個月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)		–	(7,422)	(303)
於2024年9月30日		<u>–</u>	<u>172,133</u>	<u>(684)</u>

簡明綜合現金流量表

截至2025年9月30日止六個月

		截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
	附註		
營運活動			
營運活動所得之現金淨額		4,249	4,402
投資活動			
收購資產		—	(284)
已支付收購資產之按金		(32)	—
添置投資物業		(700)	(538)
添置物業、器材及設備		(14)	(31)
已收利息收入		29	143
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		(286)	(3,107)
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		286	3,460
對合營企業的投資	13	(16)	—
已收合營企業股息	13	39	—
(用於)／來自投資活動之現金淨額		(694)	234
融資活動			
扣除交易成本後之貸款所得款項		11,801	4,075
償還貸款		(11,178)	(8,823)
贖回可轉換債券		—	(787)
已支付利息開支		(702)	(1,110)
結算衍生金融工具		(162)	152
支付租賃負債	14	(6)	(5)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,339)	(2,653)
用於融資活動之現金淨額		(3,586)	(9,151)
現金及現金等價物減少淨額		(31)	(4,515)
於4月1日之現金及現金等價物	16	3,343	7,184
現金及現金等價物受匯率變動之影響		40	68
於9月30日之現金及現金等價物	16	3,352	2,737

1 企業資料

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規管。

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及相關活動。管理人領展資產管理有限公司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

截至2025年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已按照房地產投資信託基金守則及香港聯交所證券上市規則之有關披露條文而編製，包括符合香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」。簡明綜合中期財務資料應與截至2025年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

本中期財務報告未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

3 會計政策

除因採納以下由香港會計師公會所頒布的截至**2025年9月30日**止六個月期內已生效之準則修訂本外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至**2025年3月31日**止年度之經審核綜合財務報表所載者貫徹一致。

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。

下列為已頒布但仍未生效及並未有於此等簡明綜合中期財務資料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。

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	3,224	3,359
— 香港停車場及相關業務(附註(i))	1,251	1,250
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	778	816
— 海外零售及辦公室物業	679	686
管理費及空調服務收費(附註(ii))	942	868
其他收益(附註(ii))	149	174
總收益	7,023	7,153

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入11.48億港元(2024年：11.47億港元)，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9,000萬港元(2024年：9,100萬港元)已計入租金收入內。

5 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9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,849</u>	<u>1,257</u>	<u>988</u>	<u>929</u>	<u>7,023</u>
分部業績	2,869	986	718	605	5,178
投資物業公平值變動	(3,306)	(767)	(1,401)	263	(5,211)
物業、器材及設備減值	—	—	—	(2)	(2)
所佔合營企業溢利	—	—	—	39	39
公司開支					(461)
利息收入					31
財務成本					<u>(796)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之虧損					(1,222)
稅項					<u>(515)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					<u>(1,737)</u>
資本添置	529	27	139	26	721
折舊	<u>(15)</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>	<u>(23)</u>

5 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
於2025年9月30日(未經審核)					
分部資產	121,352	45,332	31,005	21,972	219,661
合營企業權益	—	—	—	2,120	2,120
未分配公司資產					308
衍生金融工具					278
銀行存款					263
現金及現金等價物					3,352
資產總值					225,982
分部負債	2,408	204	1,021	570	4,203
未分配公司負債					397
遞延稅項負債					3,575
長期獎勵計劃撥備					185
其他負債					3,070
貸款					51,254
可轉換債券					3,264
衍生金融工具					1,214
稅項撥備					700
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					67,862
非控制性權益					(189)
基金單位持有人應佔資產淨值					158,309

截至2025年9月30日止六個月，為數9.88億港元(2024年：10.33億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，51.06億港元(2024年：52.33億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，9.29億港元(2024年：8.87億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

5 分部資料(續)

於2025年9月30日，為數307.52億港元(2025年3月31日：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，1,662.64億港元(2025年3月31日：1,698.20億港元)乃位處香港，237.47億港元(2025年3月31日：225.15億港元)則位處海外。

	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9月30日止六個月(未經審核)					
收益	<u>3,975</u>	<u>1,258</u>	<u>1,033</u>	<u>887</u>	<u>7,153</u>
分部業績	3,015	990	754	600	5,359
投資物業公平值變動	(5,133)	(516)	(1,302)	(295)	(7,246)
物業、器材及設備減值	—	—	—	(4)	(4)
所佔合營企業虧損	—	—	—	(436)	(436)
公司開支					(441)
利息收入					172
財務成本					<u>(997)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前之虧損					(3,593)
稅項					<u>(406)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					<u>(3,999)</u>
資本添置	298	30	95	8	431
折舊	<u>(33)</u>	<u>—</u>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>	<u>(41)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 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
於2025年3月31日(經審核)					
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

6 物業經營開支

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
物業管理人費用、保安及清潔	513	479
員工成本	324	329
維修及保養	137	123
公用事業開支	226	231
地租及差餉	192	182
宣傳及市場推廣開支	122	123
屋邨公用地方開支	71	69
房產稅及土地使用稅	119	121
應收貿易賬款減值撥備	18	9
其他物業經營開支	123	128
	<u>1,845</u>	<u>1,794</u>

7 財務成本

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
貸款利息開支(附註(i))	852	974
可轉換債券利息開支(附註20)	92	93
其他借貸成本(附註(ii))	(120)	(28)
	824	1,039
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(iii))	(25)	(33)
	799	1,006
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註20)	(3)	(9)
	<u>796</u>	<u>997</u>

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) 其他借貸成本主要包括3,500萬港元(2024年：7,400萬港元)非控制性權益利息開支、2.07億港元(2024年：1.18億港元)衍生金融工具淨收益、300萬港元(2024年：3,700萬港元淨收益)對沖無效性淨虧損及各項銀行與融資費用。
- (iii) 直接應佔於若干發展中物業及資產提升的利息開支以平均年利率3.8%(2024年：4.2%)撥歸投資物業下作資產化。

8 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損

期內扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損乃經扣除以下項目後列賬：

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
員工成本(附註9)	622	568
物業、器材及設備折舊	45	41
受託人費用	9	10
估值費用	2	2
核數師酬金		
審計費用	1	2
其他	—	1
銀行收費	2	4
物業代理佣金	9	8
捐款	15	18
金融工具之匯兌虧損	3	20
其他法律及專業費用	19	58
	<u>19</u>	<u>58</u>

9 員工成本

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
薪金及實物利益	509	525
界定供款計劃供款(附註(i))	24	26
長期獎勵計劃之獎勵	130	53
	663	604
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(41)	(36)
員工成本(附註8)	622	568

附註：

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

10 稅項

期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。期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。

自簡明綜合收益表扣除／(計入)之稅額代表：

	截至 2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至 2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
當期稅項		
— 香港	395	361
— 中國內地	111	123
— 海外	35	23
遞延稅項	(26)	(101)
稅項	515	406

支柱二所得稅

於**2021年12月**，經濟合作暨發展組織(「**經合組織**」)發布全球反稅基侵蝕方案(「**GloBE規則**」)，又稱支柱二，旨在改革國際企業稅制。香港已通過實施支柱二，其中香港最低補足稅及收入納入規則追溯至**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。

根據對截至**2025年9月30日**為止六個月的財務數據所進行的支柱二評估，本集團預計經營所在的司法管轄區不會產生任何重大補足稅風險。

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。

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

	截至 2025年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至 2024年 9月30日止 六個月 (未經審核)
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之期內虧損	<u>(1,614百萬港元)</u>	<u>(3,684百萬港元)</u>
計算每基金單位基本及已攤薄虧損之期內 基金單位加權平均數	<u>2,583,947,746</u>	<u>2,559,858,384</u>
每基金單位基本及已攤薄虧損	<u>(0.62港元)</u>	<u>(1.44港元)</u>

由於可轉換債券對截至**2025年9月30日**及**2024年9月30日**止六個月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。

12 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 (未經審核) 百萬港元	發展中物業 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於 2025年4月1日	219,579	834	220,413
匯兌調整(附註(e))	1,392	—	1,392
添置	532	189	721
公平值變動	<u>(5,108)</u>	<u>(103)</u>	<u>(5,211)</u>
於 2025年9月30日	<u>216,395</u>	<u>920</u>	<u>217,315</u>

12 投資物業(續)

(b) 估值過程

於2025年9月30日，作為獨立專業合資格估值行及領展房託之主要估值師，戴德梁行有限公司按市值基準為投資物業(包括合資格少數權益物業(附註27)，但不包括中國內地物流物業)進行重估。中國內地物流物業之重估由高力國際物業顧問(香港)有限公司，作為獨立專業合資格估值行及領展房託之替任估值師，按市值基準進行重估。(2025年3月31日：所有投資物業(包括合資格少數權益物業)由主要估值師按市值基準進行重估。)

管理人與主要估值師及替任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，主要估值師及替任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。主要估值師及替任估值師已就營運開支、空置及支出等項目作出調整。

主要估值師及替任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。

投資物業被歸類於第三層(2025年3月31日：第三層)公平值架構之內。

12 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及上海七寶領展廣場之餘下50%權益。於2025年9月30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、英國及新加坡之投資物業分別為數5.61億港元、2.41億港元、6,500萬港元及5.25億港元。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2025年9月30日，本集團位處於中國內地、澳洲及新加坡分別約值90.55億港元(2025年3月31日：90.54億港元)、24.31億港元(2025年3月31日：22.89億港元)及143.34億港元(2025年3月31日：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。

13 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2025年4月1日	2,005
匯兌調整	99
所佔溢利	39
對合營企業的投資	16
已收股息	(39)
於2025年9月30日	<u><u>2,120</u></u>

於2025年9月30日，本集團於合營企業之權益為21.20億港元(2025年3月31日：20.05億港元)，該金額於本簡明綜合中期財務資料使用權益法入賬。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 物業、器材及設備

	土地、樓宇 及租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於2025年4月1日	1,229	9	129	1,367
匯兌調整	5	—	1	6
添置	—	—	14	14
期內折舊開支	(22)	(1)	(22)	(45)
撇銷	—	—	(12)	(12)
減值	(2)	—	—	(2)
於2025年9月30日	<u>1,210</u>	<u>8</u>	<u>110</u>	<u>1,328</u>
於2025年9月30日				
成本	1,697	13	315	2,025
累計折舊及減值	<u>(487)</u>	<u>(5)</u>	<u>(205)</u>	<u>(697)</u>
賬面淨值	<u>1,210</u>	<u>8</u>	<u>110</u>	<u>1,328</u>

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 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
承租作自用之物業	<u>12</u>	<u>17</u>

期內無添置使用權資產(2024年：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 物業、器材及設備(續)

期內於簡明綜合收益表內確認關於使用權資產之金額：

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
折舊開支	<u>4</u>	<u>4</u>

期內用於租賃之現金支出總金額為600萬港元(2024年：500萬港元)。

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	273	269
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(88)</u>	<u>(97)</u>
應收貿易賬款－淨值	185	172
未開賬單的應收租金	666	664
其他應收款項	<u>292</u>	<u>295</u>
	<u>1,143</u>	<u>1,131</u>

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。

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。

15 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	145	125
31至90日	31	47
超過90日	97	97
	273	269

16 現金及現金等價物及銀行存款

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
現金及現金等價物		
銀行現金	2,219	2,175
原有到期日少於三個月之銀行存款	869	947
原有到期日少於三個月之有限制的銀行存款	264	221
	3,352	3,343
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	52	110
原有到期日超過三個月之有限制的銀行存款	211	152
	263	262

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預期於一年內收回。

17 長期獎勵計劃撥備

期內長期獎勵計劃撥備變動如下：

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
於2025年4月1日	142
於期內撥備	136
於期內失效／註銷基金單位之回撥	(6)
於期內結算之已歸屬基金單位	(87)
於2025年9月30日	<u>185</u>

領展房託於2017年7月10日採納的長期獎勵計劃(「**2017年長期獎勵計劃**」)，根據2017年長期獎勵計劃，管理人可向其董事及本集團主要僱員授出受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。

期內，管理人之若干董事及僱員以零金錢代價根據2017年長期獎勵計劃獲授予受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵。2017年長期獎勵計劃授出之受限制基金單位獎勵，一般將會於授出日期之後約一至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展房託基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金(如適用)。

期內，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1,727,155個基金單位(2024年：1,222,668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簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

17 長期獎勵計劃撥備(續)

該等長期獎勵計劃撥備賬面值的預期結算時間如下：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	117	62
一年後	68	80
	<u>185</u>	<u>142</u>

18 其他負債

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	<u>3,070</u>	<u>3,081</u>

附註：於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」)，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押及無固定還款期。8.80億港元(2025年3月31日：8.80億港元)為免息貸款，餘下21.90億港元(2025年3月31日：22.01億港元)則以實際利率3.8%(2025年3月31日：4.2%)帶息。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。

於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二週年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展房託根據股東協議，按當時公平市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9月30日，非控制性權益認沽權債項賬面值為零港元(2025年3月31日：零)。

19 貸款

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	26,186	25,274
抵押銀行貸款	9,137	8,846
中期票據	15,931	15,539
	<u>51,254</u>	<u>49,659</u>

貸款的賬面值與其公平值相若及預期按以下年期償還：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第一年內到期		
無抵押銀行貸款	1,196	5,767
抵押銀行貸款	106	80
中期票據	6,006	2,205
	<u>7,308</u>	<u>8,052</u>
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	11,230	11,607
抵押銀行貸款	282	129
中期票據	1,797	6,045
	<u>13,309</u>	<u>17,781</u>
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	2,020	3,898
抵押銀行貸款	6,959	6,856
中期票據	500	999
	<u>9,479</u>	<u>11,753</u>

19 貸款(續)

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	6,002	2,017
抵押銀行貸款	1,312	1,252
	<u>7,314</u>	<u>3,269</u>
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	5,738	1,985
抵押銀行貸款	117	115
中期票據	738	738
	<u>6,593</u>	<u>2,838</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	361	414
中期票據	6,890	5,552
	<u>7,251</u>	<u>5,966</u>
	<u>51,254</u>	<u>49,659</u>

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，本集團於2025年9月30日為數41.33億港元(2025年3月31日：零)、271.79億港元(2025年3月31日：285.67億港元)、65.67億港元(2025年3月31日：62.58億港元)、零港元(2025年3月31日：19.04億港元)及133.75億港元(2025年3月31日：129.30億港元)之貸款分別以港元、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9月30日之固定利率貸款為329.93億港元(2025年3月31日：331.46億港元)及浮動利率貸款為182.61億港元(2025年3月31日：165.13億港元)，以港元計值之貸款實際利率為4.00%(2025年3月31日：不適用)，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2.80%(2025年3月31日：2.73%)、5.14%(2025年3月31日：5.34%)、不適用(2025年3月31日：1.52%)及3.45%(2025年3月31日：3.88%)。

20 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。

該等可轉換債券為無抵押。於2025年9月30日，可轉換債券之實際利率為5.77%(2025年3月31日：5.77%)。可轉換債券之負債部分的賬面值與其公平值相若。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於2025年4月1日	3,211
利息開支(附註7)	92
已支付利息開支	(74)
於2025年9月30日	3,229
衍生工具部分	
於2025年4月1日	38
公平值變動(附註7)	(3)
於2025年9月30日	35
	3,264

21 衍生金融工具

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 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	26	78
— 利率掉期合約	80	108
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	159	289
— 遠期外匯合約	10	2
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	3	—
	<u>278</u>	<u>477</u>
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	(488)	(297)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(437)	(500)
— 利率掉期合約	(1)	(6)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	(281)	(39)
— 遠期外匯合約	(1)	—
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	(6)	—
	<u>(1,214)</u>	<u>(842)</u>
衍生工具淨負債	<u><u>(936)</u></u>	<u><u>(365)</u></u>

21 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴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。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於各報告日期市場可觀察之孳息率曲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(2025年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2024年9月30日止六個月內及2025年9月30日止六個月內，公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

該等衍生工具淨負債賬面值的預期結算時間如下：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	27	288
一年後	(963)	(653)
	<u>(936)</u>	<u>(365)</u>

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。

21 衍生金融工具(續)

於2025年9月30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217.51億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.43年(2025年3月31日：234.47億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.56年)。未結算衍生金融工具於2025年9月30日之名義金額及加權平均固定利率分別為217.51億港元(2025年3月31日：234.47億港元)及3.16%(2025年3月31日：2.95%)。關於被確定為有效對沖的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。於期內撥出現金流量對沖儲備之淨金額為2.71億港元(2024年：4.96億港元)，詳情見附註24，現金流量對沖儲備中累積的金額將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時重新分類至簡明綜合收益表。

於2025年9月30日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分非港元計值之固定利率貸款轉為港元計值之固定利率貸款，及將部分固定利率貸款轉為浮動利率貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2025年9月30日之名義金額為89.56億港元(2025年3月31日：89.56億港元)。被指定為公平值對沖之衍生金融工具之公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

於2025年9月30日，合資格作為投資淨額對沖而未結算之衍生金融工具之名義金額為280.38億港元(2025年3月31日：312.36億港元)。對沖工具與對沖有效部分相關的收益於其他全面收益中確認並累積於儲備內。於期內撥出外匯儲備之淨金額為5.93億港元(2024年：9.67億港元)。

於2025年9月30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8.43億港元(2025年3月31日：10.64億港元)。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

22 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	116	106
預收款項	554	548
應計資本開支	594	639
應計利息	121	128
租賃負債	13	19
其他應計項目	958	1,117
	2,356	2,557

該等應付款項之賬面值與其公平值相若及預期結算時間如下：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,351	2,547
一年後	5	10
	2,356	2,557

22 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	93	82
31至90日	12	11
超過90日	11	13
	<u>116</u>	<u>106</u>

23 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 (未經審核)	庫存 基金單位數目 (未經審核)	已發行 基金單位總數 (未經審核)
於2025年4月1日	2,582,396,465	17,336,700	2,599,733,165
根據分派再投資計劃發行之 基金單位	<u>4,953,213</u>	<u>—</u>	<u>4,953,213</u>
於2025年9月30日	<u>2,587,349,678</u>	<u>17,336,700</u>	<u>2,604,686,378</u>

截至2025年9月30日止六個月，管理人根據截至2025年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共4,953,213個基金單位。

於2025年9月30日基金單位之收市價為每基金單位40.00港元(2025年3月31日：36.40港元)。按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3月31日：2,582,396,465個基金單位)計算，市值為1,034.94億港元(2025年3月31日：939.99億港元)。

24 基金單位持有人權益

	現金流量 對沖儲備 (未經審核) 百萬港元	外匯儲備 (未經審核) 百萬港元	儲備調整 之保留盈利 (未經審核) 百萬港元	總額 (未經審核) 百萬港元
於2025年4月1日	(111)	(2,936)	3,047	—
現金流量對沖：				
— 期內虧損	(329)	—	—	(329)
— 轉撥入簡明綜合收益表之 金額(附註(i))	58	—	—	58
	(271)	—	—	(271)
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌收益	—	834	—	834
— 投資淨額對沖之公平值變動	—	(771)	—	(771)
	—	63	—	63
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))	—	—	208	208
於2025年9月30日	(382)	(2,873)	3,255	—

附註：

(i) 就現金流量對沖而轉撥入簡明綜合收益表之金額已計入「財務成本」(附註7)。

(ii) 該期間保留盈利以抵銷儲備變動的金額。

25 資本承擔

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
期末已訂約但未撥備：		
投資物業資本開支	<u>1,330</u>	<u>1,018</u>
期末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	<u>6</u>	<u>17</u>

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，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9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

關連人士／關聯方	與本集團之關係
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「 受託人 」)	領展房託之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司， 不包括受託人及其專有附屬公司(「 滙豐集團 」)	受託人之聯繫人 [#]

[#] 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(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：

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(9)	(10)
與滙豐集團之交易(附註(iii)及(iv))		
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	(42)	(39)
就衍生金融工具收取自滙豐集團之淨收益	20	39
就租賃零售單位收取自滙豐集團之租金收入	18	18
就銀行存款收取自滙豐集團之利息收入	11	16
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))	<u> — </u>	<u> (3) </u>

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易(續)

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至2024年5月13日。於2024年4月1日至2024年9月30日期間產生的建築及裝修諮詢服務費用總額為500萬港元，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。

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2025年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2025年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(1)	(2)
來自滙豐集團之貸款	(2,956)	(2,049)
應付滙豐集團之諮詢費用	(5)	(8)
應收滙豐集團之利息淨額	23	30
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之衍生金融工具	(57)	69
於滙豐集團之銀行存款	<u>1,832</u>	<u>2,029</u>

26 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

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至2025年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
袍金	5	5
基本薪金、津貼及其他福利	66	149
長期獎勵計劃之獎勵	105	41
	176	195

27 合資格少數權益物業

於2025年9月30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	期內已收股息	所持權益	
					2025年 9月30日	2025年 3月31日
Queen Victoria Building	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%
The Galleries	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%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	200萬澳元	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。

28 批准簡明綜合中期財務資料

於2025年11月20日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

企業管治

審閱中期業績

本集團截至2025年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展房託的外聘核數師畢馬威會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

合規手冊之修訂

自2025年5月27日起，領展之合規手冊(「**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；及(iii)反映領展之最新組織架構。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2025年9月30日止六個月內，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**」)及合規手冊(在所有重大方面)。領展房託於期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。

於截至2025年9月30日止六個月內所採納之企業管治政策及常規與於領展房託2024/2025年度年報之企業管治報告內披露就截至2025年3月31日止財政年度所採納者相若。進一步詳情將載於領展房託2025/2026年度之中期報告內。

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

於回顧期內，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**7,365**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**1,727,155**個基金單位及**28,148**個基金單位。

於回顧期內，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**2025年9月30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期內概無購買、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)。

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%**。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

中期分派

截至**2025年9月30日**止六個月之中期分派為每基金單位**126.88**港仙，將於**2025年12月31日**(星期三)派付予於**2025年12月4日**(星期四)(即記錄日期)名列於基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期分派之權利，領展房託將於**2025年12月4日**(星期四)暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於**2025年12月3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。

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**2025年9月30日**止六個月之中期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於**2025年12月4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**2025年12月9日**(星期二)或前後寄發予基金單位持有人。

刊發**2025/2026**年度之中期報告

領展房託**2025/2026**年度之中期報告預期將於**2025年12月9日**(星期二)或前後上載至香港聯交所及領展房託之網站以及寄發予基金單位持有人。

鳴謝

董事會謹此對領展之集團行政總裁王國龍先生(「**王國龍先生**」)在過去**16**年作出的重大貢獻和領導致以衷心感謝。於王國龍先生任內，領展實現了顯著的增長與轉型，為基金單位持有人、租戶、員工及廣泛社區帶來裨益。董事會謹代表全體成員，衷心祝願王國龍先生未來的退休生活一切順利。

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
黃泰倫

香港，2025年11月20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

王國龍(集團行政總裁)

黃國祥(集團首席財務總裁)

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