



中期報告 2025 / 2026

**LINK  
REIT**

領展房地產投資信託基金  
股份代號：823



# 目錄

## 概況

業務概覽	02
二十載同行 開啟無限可能	04

## 策略及業績

主席報告書	06
集團行政總裁回顧	10
企業策略及展望	14
營運摘要	15
香港物業組合	16
中國內地物業組合	22
國際物業組合	24
估值回顧	26
資本管理	28

## 管治及財務

企業管治	30
披露	37
核數師審閱報告	49

## 簡明綜合中期財務資料

簡明綜合收益表	50
簡明綜合全面收益表	51
綜合分派報表	52
簡明綜合財務狀況表	53
簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	54
簡明綜合現金流量表	55
簡明綜合中期財務資料附註	56

五年表現概要	78
投資者資料	82
納入指數	83
釋義及詞彙	84
公司資料	88

## 關於本報告

本報告由領展資產管理有限公司(領展)及領展房地產投資信託基金(領展房託)的管理人編製。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。

本報告涵蓋了領展房託由2025年4月1日起至2025年9月30日止(2025/2026年度上半年)的表現。我們於本報告中詳述領展房託於我們過去幾年訂下的發展計劃所得的進展，並重點說明財務因素、策略因素、環境因素、社會因素及管治因素之間如何互相配合，以及闡述這些因素對我們的長遠持續發展的影響。

載於本報告的資料與我們內部管理和董事會報告的指標一致，同時亦可與我們過往的報告作比較。

完整的可持續發展績效披露可參閱我們的可持續發展報告：  
<https://www.linkreit.com/tc/investor-relations/financial-reports>



領展房地產投資信託基金

## 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
- ▶ 持續優化物業組合併多元化發展
- ▶ 審慎管理資本，以降低財務風險

### 領展

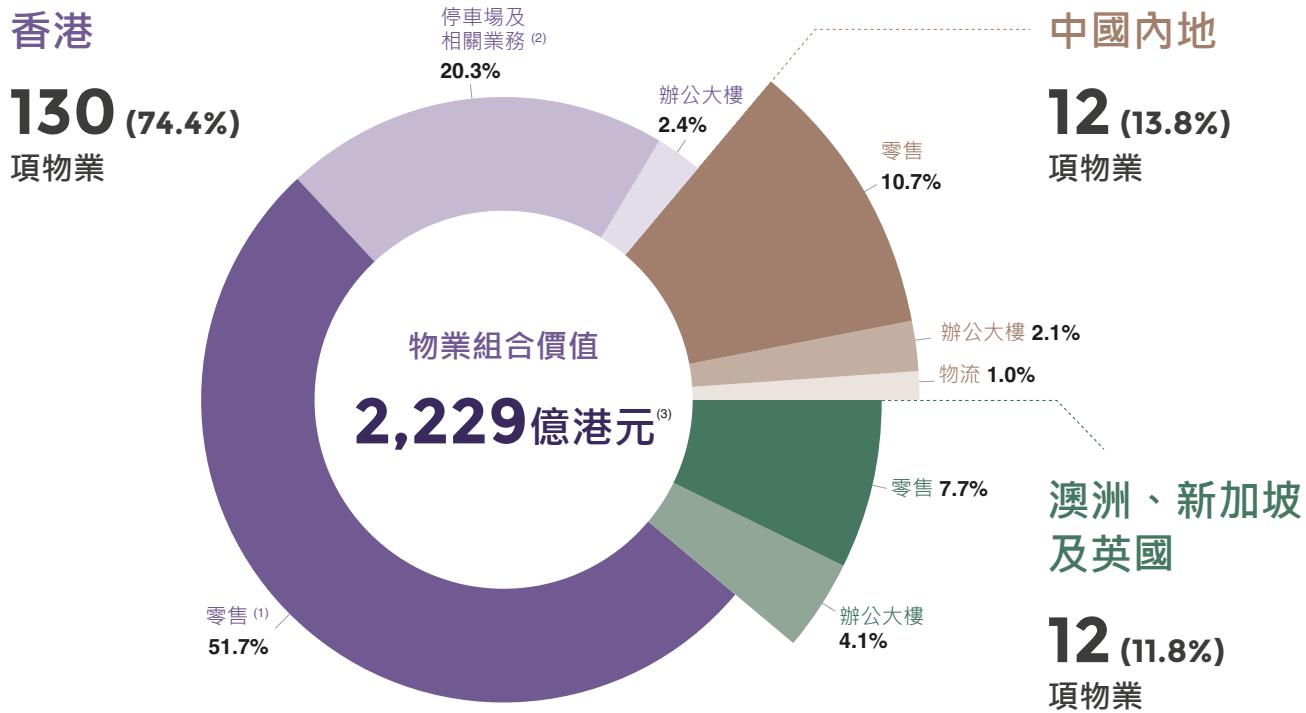
#### 房地產投資管理

- ▶ 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



領展房託  
(823.HK)

## 領展房託物業組合(於2025年9月30日)



## 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) 物業總估值，其中包括海濱匯、東莞及佛山物流設施100%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

## 2025/2026年度上半年財務摘要

**7,023**百萬港元  
收益

**5,178**百萬港元  
物業收入淨額

**126.88**港仙  
每基金單位分派

**61.19**港元  
每基金單位資產淨值

## 強韌的財政狀況

淨負債比率

**22.5%**

EBITDA利息覆蓋率

**5.4x**

可動用資金

**94**億港元

## 租用率

零售

**97.6%**  
香港**95.9%**  
中國內地**98.1%**  
澳洲**99.8%**  
新加坡

辦公大樓

**99.6%**  
香港**96.0%**  
中國內地**87.0%**  
澳洲及英國

物流

**96.6%**  
中國內地



## 二十載同行 開啟無限可能

2025年，領展慶祝成立20周年。香港不僅是我們引以為傲的家，也是我們邁向區域發展的戰略跳板。我們由最初在單一市場營運單一資產類別，發展至今，已成為亞洲領先的房地產投資公司之一，現時管理超過150項物業，遍布五個市場。

業務所至，我們皆以服務社群、改善生活為己任。我們以釋放社區的蓬勃潛力為榮，致力發展人與商業和諧共榮的空間。

我們衷心感謝基金單位持有人、租戶、社區、同事以及所有持份者的長期支持。各界的信任與衷誠合作，是推動我們前行的重要力量。我們定將繼往開來，努力創造長遠的商業及社會效益，以惠及社群不同世代，為人們連繫更好生活。

### 領展房託：當年與今日

#### 2005年

物業組合  
價值<sup>(1)</sup>

338億港元

足跡

香港

資產類別

零售、停車場及相關業務

#### 2025年

2,229億港元

香港、中國內地、澳洲、新加坡及英國

零售、停車場及相關業務、辦公室及物流

(1) 截至2005年9月30日(在發售通函中所披露)及2025年9月30日的估值。

## 主要里程碑



# 主席報告書



「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。」

歐敦勤  
主席

各位基金單位持有人：

面對複雜多變的宏觀經濟環境，領展房託於截至2025年9月30日止六個月期間仍錄得穩健業績。

正如董事會及管理層所預期，我們的業務於期內面對重大挑戰。為應對此情況，我們專注提高營運效率，並在降低成本方面取得顯著成果。這些措施連同持續推進的資產提升項目，將繼續是我們的首要工作，以竭盡所能保障基金單位持有人的回報，並為公司未來增長奠定堅實基礎。

我們看到在亞太區內的若干市場，包括我們大部分物業組合所在的香港，市場及消費者情緒正有所好轉。然而，銷售的復甦仍需一段時間，才能轉化為租金收入的增長。

## 宏觀環境

報告期內，受地緣政治緊張、戰爭及全球貿易重組等因素影響，外圍環境持續動盪。儘管大型科技公司及對人工智能的樂觀預期為資本市場注入動力，但美國政策近期的轉變已引發深遠變化，包括美元作為儲備貨幣的可靠性受到質疑，以及對避險資產的觀點不斷改變。這些影響預料在未來一段時間內仍將持續。

市場預期美國減息，有望利好房地產市場。房地產仍然對廣大社會具有重要意義，亦是投資者重要的資產類別。然而，市場競爭日趨激烈，不同城市與各類房地產之間贏家與輸家的差距正變得愈加明顯。

正如我在今年較早前發布的年度業績中提及，領展必須繼續專注發展跨越周期的核心實力，在不明朗的環境中管理我們的物業組合並持續提升我們的競爭力。





上海七寶領展廣場，中國上海

## 策略

領展持續演進並明確企業策略，積極管理及優化領展房託物業組合，同時拓展我們的房地產投資管理能力。領展一直以來的優勢在於擁有及管理購物商場，立足香港、大灣區，以及其他亞太區市場例如澳洲與新加坡，並將繼續專注發揮這些優勢。我們欣然見證投資業務—領展房地產投資取得進展，包括與新的資本夥伴合作，及積極推進投資機遇。該業務將專注於增值型策略及回報，實現多元化布局以降低對單一市場及資產類別的依賴，為基金單位持有人創造更大價值。

我們將繼續保持穩健的資本狀況，維持低槓杆率及降低成本，使我們能靈活應變和把握機遇，令物業組合更趨多元化。新加坡及澳洲的零售物業仍是我們的重點關注領域，我們亦正考慮資產循環的機會。

## 領導層過渡安排及致謝

我們正有序推進領展領導團隊的發展及過渡，包括集團行政總裁王國龍先生的退任。

我們謹此感謝王國龍先生的貢獻，並歡迎集團首席投資總裁宋俊彥先生加入董事會。我們亦期待繼續與黃國祥先生、宋俊彥先生及主席委員會攜手合作。該委員會將向管理層提供策略指引及支援，在物色下一任集團行政總裁的過程期間，此安排將有助推動公司策略的落實。



## 展望

在瞬息萬變、日益複雜的營運環境中，我們始終專注推動整體資產組合的發展。憑藉堅實根基及清晰願景，領展房託已整裝待發，破浪前行，持續為基金單位持有人創造長期價值。復蘇的步伐可能較為溫和，但憑藉領展核心業務的穩健基礎，我們對中長期前景仍然保持樂觀。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。

謹此感謝董事局、領展團隊，以及所有基金單位持有人一直以來的支持。

**歐敦勤**

主席

領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金的管理人

2025年11月20日

# 集團行政總裁回顧



「本人謹此衷心感謝及感激過去16年間在領展獲得的信任及支持。」

王國龍  
集團行政總裁

各位基金單位持有人：

儘管我們的業務持續面對各種宏觀及本地市場環境的挑戰，本人欣然報告，2025/2026年度中期業績展現強勁的抗逆力。我謹此向所有為此辛勤付出、成就佳績的同事致以衷心謝意。

領展即將迎來領展房託上市20周年，本人亦將於年底卸任集團行政總裁一職。回顧過去，我們引以為傲地見證領展克服各種挑戰，不僅實現穩健的長期財務回報，更為社區帶來積極而深遠的影響。過去20年的成果，讓我們深信領展能夠繼續披荆斬棘、揚帆起航。

## 財務摘要

與去年同期相比，物業收入淨額稍微下跌3.4%，主要受香港及中國內地具挑戰性的市場環境所致。可分派金額及每基金單位分派與去年同期相比分別下降5.6%及5.9%。

截至2025年9月30日，投資物業組合的估值為2,173億港元，較2025年3月31日下降31億港元，主要由於香港和內地市場租金下調，部分已被外幣兌港元升值抵銷。我們的財務狀況保持穩健，淨負債比率為22.5%。

## 香港：砥礪前行

香港是我們大部分物業組合的所在地，隨著成本上升、消費意欲疲弱及市場競爭加劇，令零售商戶持續受壓，續租租金調整率錄得負6.4%，其中一般零售、超市及中菜館的情況尤為嚴峻。

雖然我們開始觀察到香港市場及消費氣氛有回暖跡象，然而商戶銷售額回升仍需時間才能轉化為租金收入增長。領展房託因專注於必需品零售，在下行周期中受到的衝擊相對較小、影響亦較輕微；但與部分其他非必需品零售營運商相比，領展的復蘇步伐亦可能相對需要更長時間。

儘管環境充滿挑戰，我們仍在可控範圍內致力為基金單位持有人爭取最佳回報。這意味著我們需要專注控制成本及保持高租用率，該比率目前為97.6%。

過去20年，我們一直尋求機遇，適時投資具潛力的物業組合以創造價值，近期完成翻新的彩明街市便是其中一例。我們已預留約5.19億港元資本開支，用於正在規劃及處於法定審批階段的項目。其中涉及資本開支總額為1.12億港元的資產提升項目，預期於2026年6月至11月期間完成。

我們致力提升商戶組合，引入新品牌以豐富顧客體驗，結合科技推出創新方案優化業務，並持續精簡組織架構以提升營運效率。

隨著電子商務迅速發展且業務競爭越趨激烈，管理層持續調整商戶組合及零售體驗，確保與消費者及社群的需求保持一致。我們靈活應變，繼續善用科技來提升營運平台的效益。

停車場收益大致持平，新引入的智能停車系統不僅簡化運營流程，更實現動態定價及多元化服務等創新措施，提升資產的使用效能，有助穩定停車場收入。

## 中國內地：逆風前行

市場逆風對總收益及物業收入淨額構成壓力，中國內地物業組合按港元計算的總收益及物業收入淨額分別按年下降4.4%及4.8%。

儘管挑戰重重，零售物業組合在持續逆境中仍然保持95.9%的高租用率。在北京的物業因當地銷售氛氣明顯遜於中國內地其他地區而面臨較大壓力。

北京和廣州各有兩項資產提升項目已完成或接近完成，配合策略性的商戶組合調整，成功為我們位於中國內地的資產吸引更多創新且具競爭力的品牌。

我們亦歡迎中央政府近期推出多項刺激經濟措施，以提振消費、投資及製造業。

## 新加坡及澳洲：表現強勁

新加坡及澳洲的零售資產保持強勁表現，租用率接近100%，續租租金調整率實現強勁雙位數增長。這些市場繼續呈現高於消費物價指數通脹率的租金增長，融資成本及基準利率則處於近期低位。

這些資產的強勁表現，充分印證我們數年前推行多元化布局，降低對單一市場依賴的決定實屬正確。

## 資本狀況穩健

回顧期內，各種宏觀經濟、貨幣政策及地緣政治博奕引致全球金融市場波動加劇。這些複雜多變的環境對外匯及利率市場產生顯著影響，從而影響我們的資本管理策略及融資成本。

美國聯邦儲備局雖然在對貨幣寬鬆政策上依然維持審慎態度，但已於9月再次減息。與此同時，香港銀行同業拆息出現大幅波動。儘管領展房託曾因香港銀行同業拆息短暫下跌而受惠，但在不確定性加劇的情況下，我們仍然審慎管理利率風險。

我們繼續保持穩健的資本狀況，並受惠於信貸市場的擇優而貸及對藍籌公司的貸款意願。我們的財務成本淨額減少7.3%，並已按優惠條款為2025/2026年度的債務進行提前融資。這為我們能以外部手段推進物業組合多元化奠定堅實基礎，而此項工作仍然是我們的優先事項。

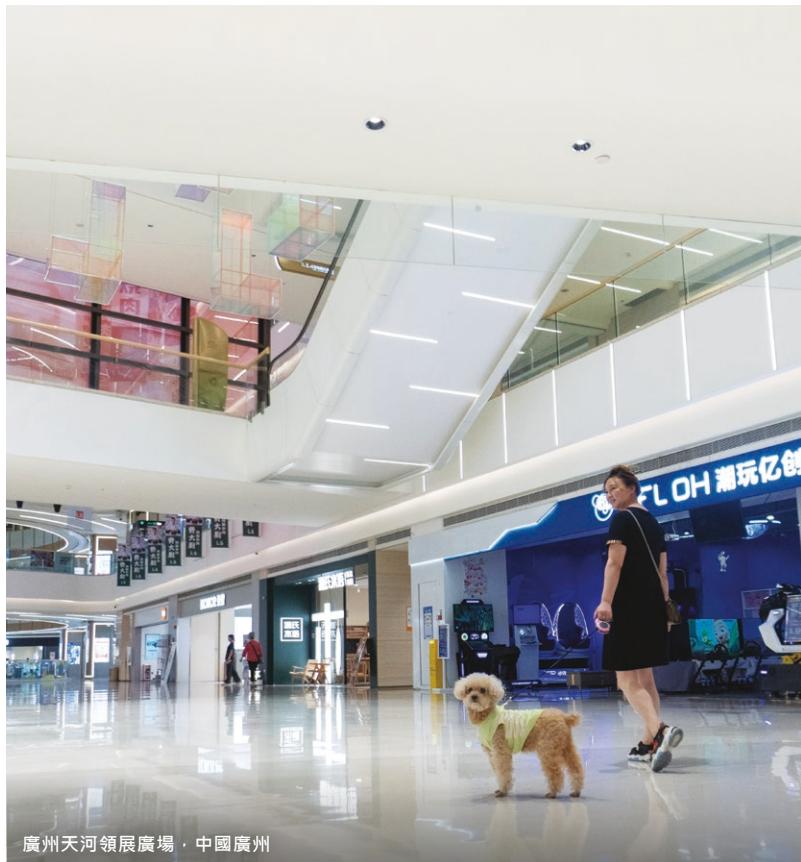
## 策略最新進展

我們在積極管理及優化現有領展房託物業組合方面持續取得進展，並繼續提升領展的房地產投資管理能力。

我們上半年採取積極管理、提升營運效率及推行精簡措施，令營運成本有所下降，利潤率亦得以維持。相關策略仍在持續推進，其中包括近期完成的精簡綜合設施管理合約。這些舉措所帶來的全面效益，將於本年度下半年及2026/2027年度逐步顯現。

我們繼續探索投資機遇，尤其關注新加坡及澳洲市場，同時亦考慮資產循環計劃。

我們的投資管理業務—領展房地產投資，持續推進與第三方資本夥伴的合作，並已成功獲得新投資者的初步支持，並積極推進投資機遇。



## 致謝與結語

本人將於2025年底卸任集團行政總裁一職，在此感謝過去16年間領展歷任及現任董事會與員工，以及各持份者與合作夥伴，包括基金單位持有人、商戶、政府及監管機構、業務合作夥伴及社區持份者的信任與支持。我很榮幸能夠擔任集團行政總裁，並參與譜寫這段意義非凡的香港故事。

20年來，領展由單一市場、單一資產類別的營運商，發展成為業務遍及五個市場的亞洲領先房地產投資者及管理人。憑藉團隊自強不息的精神，領展成功跨過多個市場周期，克服金融波動、社會動盪以至疫情衝擊等各種挑戰。我們所取得的成就，無論在財務表現上，或是為社區帶來的積極影響，都源自一個簡單而堅定的願景，那就是改善並提升周邊居民的生活品質。

隨著領展邁向新篇章，我衷心祝願董事會及所有員工事事順利。只要上下同心，我們定能築起堅實平台，應對未來挑戰。

我再次感謝各位，也期待在退任後繼續見證這間卓越的機構百尺竿頭，更進一步。

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11月20日



秀茂坪商場，中國香港

# 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來自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，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。隨著我們房地產投資管理業務拓展至第三方資本，推動額外收益增長的潛力可觀。

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。

我們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，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，通過第三方資本以進一步擴大管理費收入。

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。

### 結語

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，以判斷及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。

鑑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2025/2026年度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。

# 營運摘要



## 整體財務業績

收益由2024/2025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。可分派總額下降5.6%至32.83億港元(2024/2025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及內地的市場租金下調，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)。

# 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。鑑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

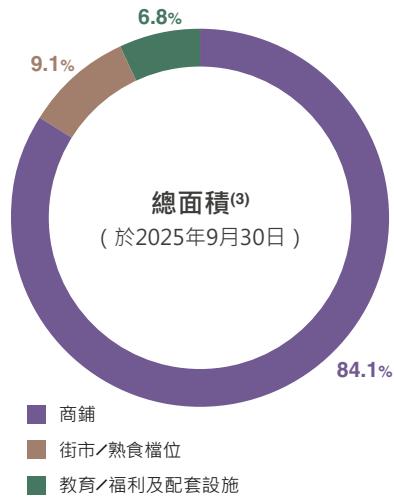
	截至2025年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2024年 9月30日止六個月 百萬港元	按年變動 %
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(1)</sup>	2,448	2,545	(3.8)
街市／熟食檔位	515	540	(4.6)
教育／福利及配套設施	73	74	(1.4)
商場營銷	86	90	(4.4)
<b>開支收回及其他雜項收益<sup>(2)</sup></b>	589	580	1.6
<b>零售收益總額</b>	<b>3,711</b>	<b>3,829</b>	<b>(3.1)</b>

## 營運數據

租用率 (%)	於2025年 9月30日	於2025年 3月31日
商舖	97.9	98.2
街市／熟食檔位	95.4	95.6
教育／福利及配套設施	96.7	95.8
<b>總計</b>	<b>97.6</b>	<b>97.8</b>

續租租金調整率 (%)	截至2025年 9月30日止六個月	截至2024年 9月30日止六個月
商舖	(5.9)	1.5
街市／熟食檔位	(9.3)	(5.8)
教育／福利及配套設施	1.1	1.5
<b>總計</b>	<b>(6.4)</b>	<b>0.7</b>



## 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 <sup>(4)</sup> %
飲食	(0.1)	13.0
超級市場及食品	0.5	11.7
一般零售 <sup>(5)</sup>	(6.0)	14.5
<b>整體</b>	<b>(2.1)</b>	<b>13.0</b>

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金24.14億港元(2024/2025上半年：25.07億港元)及按營業額分成租金3,400萬港元(2024/2025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。

(3) 總計不包括自用辦公室。

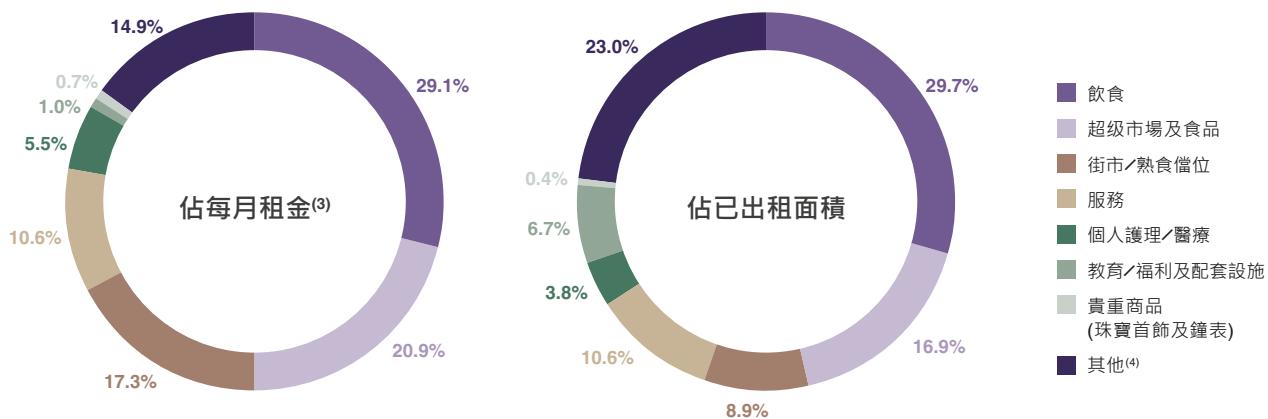
(4) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。

(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。

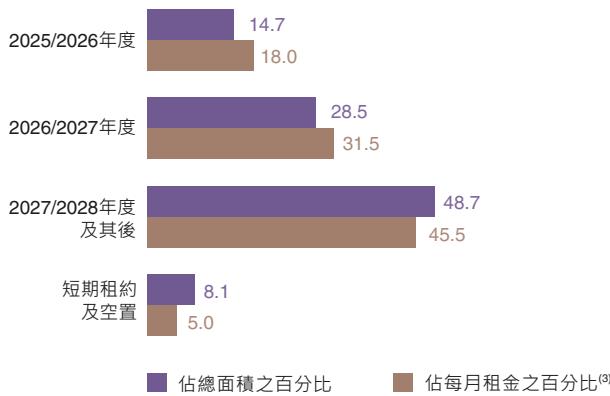
## 物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 <sup>(1)</sup>	零售租金	平均每月租金 <sup>(2)</sup>		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

## 行業組合(於2025年9月30日)

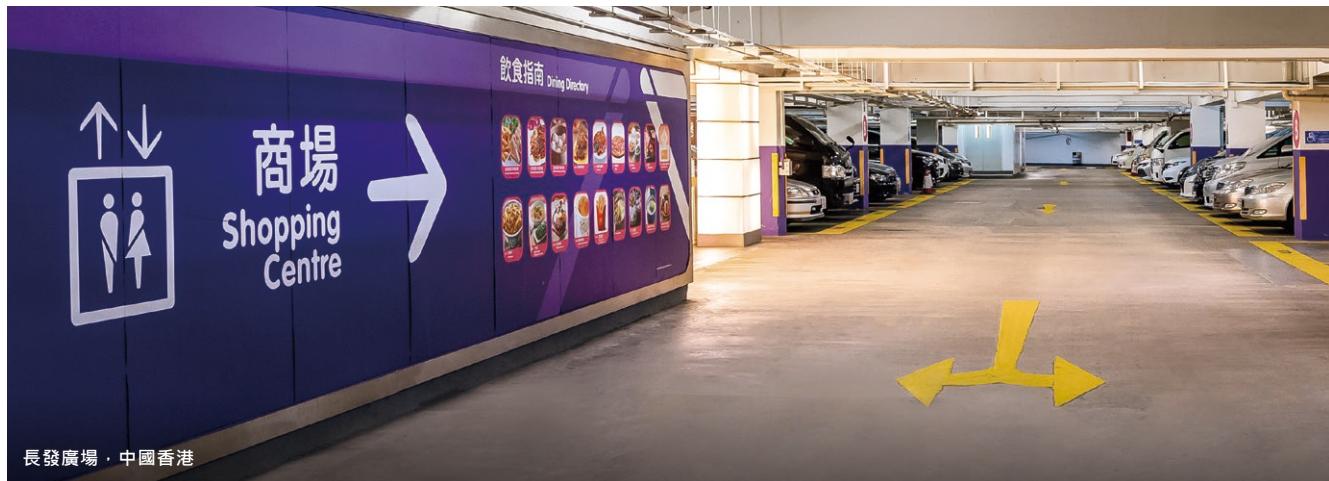


## 租約到期情況(於2025年9月30日)



### 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)。
- (3) 基本租金(不包括管理費)。
- (4) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙以及休閒娛樂。



## 物業發展

► 於2022年8月，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年度如期完成。

## 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 %
<b>租金收入：</b>			
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 <sup>(1)</sup>	103	103	—
<b>開支收回及其他雜項收益</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>(25.0)</b>
<b>停車場及相關業務收益總計</b>	<b>1,257</b>	<b>1,258</b>	<b>(0.1)</b>

附註：

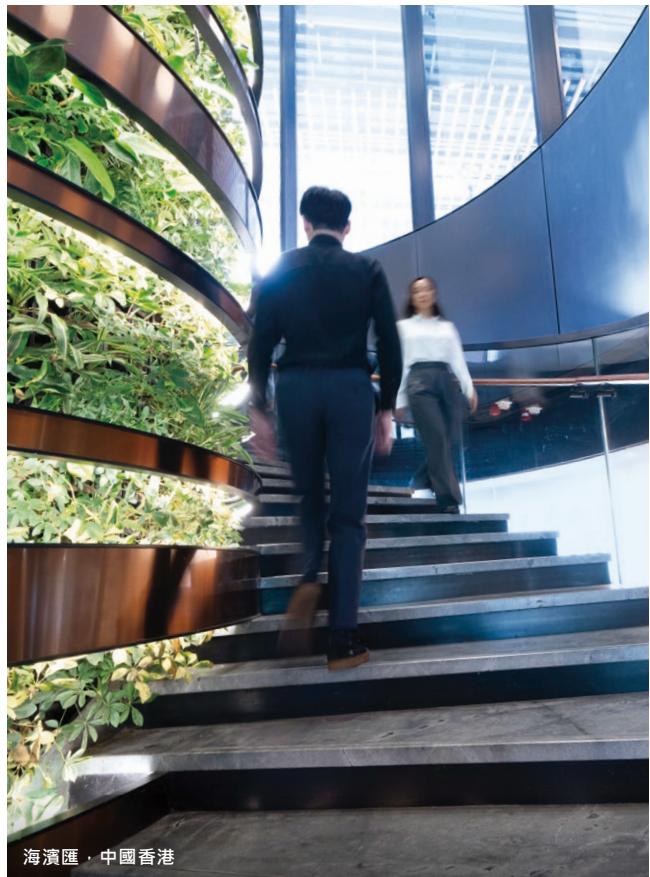
(1) 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

## 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)
<b>物業經營開支總計</b>	<b>1,251</b>	<b>1,228</b>	<b>1.9</b>

# 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。儘管近期的商業環境充滿挑戰，這些資產擁有優越的戰略位置，具有人口稠密、經濟活動活躍的優勢。

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，上海則近期才開始扭轉跌勢。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

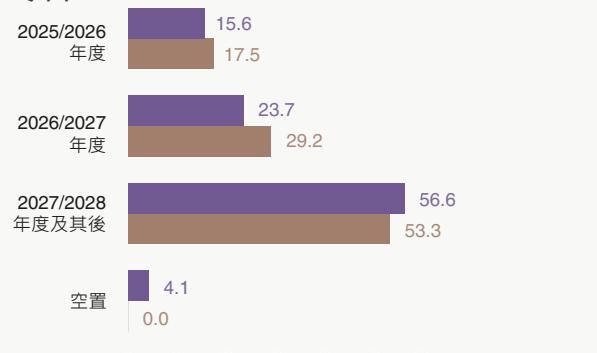
- 截至2025年9月30日，上海辦公大樓資產的租用率維持穩定，達96.0%，超過該區域的平均水平，彰顯其在不斷新增供應與市場空置率日益攀升下的抗逆能力。租賃需求主要來自金融、科技、媒體及通訊以及貿易與商業領域的租戶。

## 物流

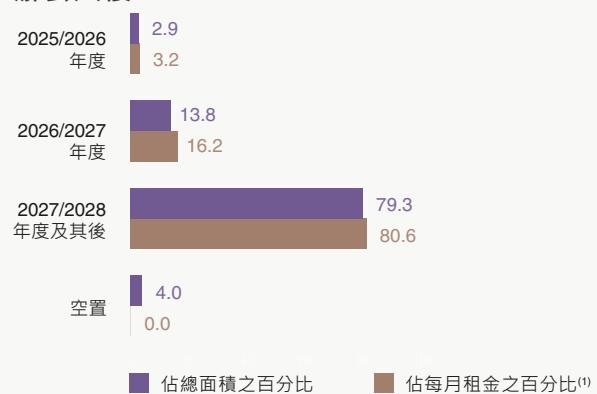
- 於中國內地的物流組合包括五項優質物流資產，策略性地位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐。我們持有位於東莞及佛山資產的75%股權。
- 於2025年9月30日，物流物業組合的平均租用率為96.6%。儘管市場供應增加，惟我們憑藉具競爭力的地理位置維持租用率，而第三方物流供應商的需求仍為主要推動因素。

### 租約到期情況(於2025年9月30日)

#### 零售



#### 辦公大樓



附註：

(1) 指基金租金(不包括管理費)。

# 國際物業組合



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。

## 零售

### 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
<b>香港</b>				
零售物業	<b>115,191</b>	117,724	<b>3.65% – 4.90%</b>	3.65% – 4.90%
停車場及相關業務	<b>45,277</b>	46,018	<b>3.00% – 5.00%</b>	3.00% – 5.00%
辦公大樓物業	<b>5,421<sup>(1)</sup></b>	5,720 <sup>(1)</sup>	<b>3.75%</b>	3.75%
	<b>165,889</b>	169,462		
<b>中國內地</b>				
零售物業	<b>23,952</b>	24,418	<b>5.00% – 5.50%</b>	5.00% – 5.50%
辦公大樓物業	<b>4,616</b>	4,759	<b>5.35%</b>	5.20%
物流物業	<b>2,176</b>	2,265	<b>5.55% – 5.75%</b>	5.55% – 5.75%
	<b>30,744</b>	31,442		
<b>澳洲</b>				
零售物業	<b>2,864</b>	2,631	<b>5.25% – 5.50%</b>	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	<b>7,037<sup>(2)</sup></b>	6,644 <sup>(2)</sup>	<b>5.38% – 6.75%</b>	5.38% – 6.75%
	<b>9,901</b>	9,275		
<b>英國</b>				
辦公大樓物業	<b>1,988<sup>(3)</sup></b>	1,922 <sup>(3)</sup>	<b>9.00%</b>	9.00%
<b>新加坡</b>				
零售物業	<b>14,334</b>	13,654	<b>3.80% – 4.50%</b>	3.80% – 4.50%
<b>總估值</b>	<b>222,856</b>	225,755		
<b>投資物業總估值</b>	<b>217,315<sup>(4)</sup></b>	220,413 <sup>(4)</sup>		

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) 撤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，鑑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	•	<b>101億港元</b>

## 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年度到期	1.3	2.3%
2026/2027年度到期	15.7	28.5%
2027/2028年度到期	15.5	28.2%
2028/2029年度到期	4.4	8.0%
2029/2030年度到期	6.7	12.3%
2030/2031年度到期	3.9	7.1%
2031/2032年度及其後到期	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%

# 企業管治

領展房託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃，並被納入恒生指數成份股。領展房託由領展管理。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。

## 董事會及董事委員會

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、控制及程序，旨在促進領展房託的長遠成功，並為基金單位持有人及其他持份者創造可持續價值。董事會的特點是其成員之多元化和獨立性。

於本報告日期，董事會共有11名成員，包括八名獨立非執行董事、一名非執行董事及兩名執行董事(即集團行政總裁及集團首席財務總裁)。

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。兩個角色分別明確且由不同人士擔任。

誠如領展於2025年9月23日所公布，王國龍先生將於2025年12月31日或之前退任集團行政總裁、執行董事及財務及投資委員會成員。集團首席投資總裁宋俊彥先生將獲委任為董事會執行董事兼財務及投資委員會成員，自2026年1月1日起生效。宋俊彥先生將與集團首席財務總裁共同組成臨時領導架構，以承擔集團行政總裁之職責，並向主席及董事會匯報。

待集團行政總裁退任後及於此過渡期間，由主席及董事委員會主席組成之主席委員會將為董事會提供支援。主席將與主席委員會於執行策略及落實主要措施時為執行董事提供額外監督、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。為支持該等過渡安排，主席將按需要增加其在領展事務上投放之時間。

董事會於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下履行職責。就適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識而言，審核及風險管理委員會成員符合上市規則的規定。於本報告日期該等委員會的組成載列於下表。

姓名	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
主席(亦為獨立非執行董事)						
歐敦勤	✓(C)		✓(C)	✓(C)	✓	✓
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)	✓		✓		✓(C)	✓(C)
冼明陽	✓		✓			✓
包貝利	✓	✓	✓		✓	
翁郭雪梅	✓	✓				
顧佳琳	✓	✓				
龔楊恩慈	✓	✓		✓	✓	
吳麗莎	✓	✓(C)		✓		

(C) = 主席／董事委員會主席

✓ = 成員

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](http://linkreit.com))。

## 自2024/2025年度年報後之董事資料更新

- ▶ 翁郭雪梅女士已獲委任為 Parkway Trust Management Limited ( Parkway Life Real Estate Investment Trust 之管理人，該公司於新加坡交易所上市)之獨立董事以及審核及風險委員會及提名及薪酬委員會之成員，自2025年10月20日起生效。
- ▶ 歐敦勤先生不再擔任 Sellar Property Group 及其投資委員會之主席，自2025年10月30日起生效。

董事履歷可於我們的公司網站([linkreit.com](http://linkreit.com))瀏覽。

## 企業管治政策及常規

於截至2025年9月30日止六個月內所採納的企業管治政策及常規與於領展房託2024/2025年度年報的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，包括對於硬性實行上市規則企業管治守則之守則條文第二部分第B.2.2條方面作出修改，使執行董事毋須於基金單位持有人週年大會上輪值退任，以保持業務的持續性及最高管理層的穩定性。

## 合規事宜

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、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)；
- ▶ 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；
- ▶ 經向每名董事作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等一直遵守領展證券交易守則(其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)所規定的標準；及
- ▶ 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。領展亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。領展已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定，猶如該等證券及期貨條例之條文適用於領展房託。公司秘書保存管理層、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，及對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

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、高層管理人員、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，彼等亦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。

領展亦根據上市規則、證券及期貨條例內幕消息條文及合規手冊所規定之方式，對參與編製領展房託中期及末期業績公告及參與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。

## 其他資料更新

### 審閱中期業績

領展房託截至2025年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會與領展房託的核數師審閱。

### 核數師之變更

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。招標程序完成後，並經審核及風險管理委員會建議，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，羅兵咸永道已於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，且沒有尋求續聘。畢馬威會計師事務所的委任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。

### 主要估值師

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

### 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)。

於回顧期內，72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43,580個基金單位，總代價為182萬港元。2022年企業員工購買基金單位計劃下於截至2025年9月30日止六個月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2025年				於2025年 9月30日 尚未歸屬	期內確認 之價值 千港元	截至 2025年 9月30日 授出日期 前基金 單位之 總價值 千港元	於緊接 前基金 單位之 收市價 港元
		4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內註銷				
參與者合計									
2024年9月2日	2024年9月2日至 2025年9月1日	29,126	-	(28,148)	(978)	-	-	532	1,156
2025年9月1日	2025年9月1日至 2026年9月1日	-	24,517	-	-	-	24,517	85	85
									41.44

## 領展「愛・匯聚計劃」

於回顧期內，在遴選委員會的建議下，董事會之可持續發展委員會批准約1,600萬港元之撥款，以資助領展旗艦慈善及社區參與項目—領展「愛・匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛・匯聚計劃」的宗旨，即為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，以促進領展所營運物業周邊社區之可持續發展。

在2025年5月，董事會批准慈善及社區參與項目計劃規則的修訂，將權力授予可持續發展委員會，以：(i)監督慈善及社區參與項目目標的實現方式；(ii)批准慈善及社區參與項目年度預算，並確保分配金額不超過信託契約所規定的相關百分比；(iii)批准由遴選委員會推薦的資金分配及申請；以及(iv)制定長遠策略及方向，以推動慈善及社區參與項目精神，促進及提升領展房託持有及／或營運所在司法權區的房地產鄰近社區之可持續發展，並改善該等社區居民的生活。

## 領展房託證券之資料

### 發行新基金單位

於回顧期內，領展房託曾根據截至2025年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃按發行價每基金單位42.489港元發行4,953,213個新基金單位予合資格基金單位持有人，以保留現金作企業用途。按於2025年9月30日已發行之2,587,349,678個基金單位(不包括庫存基金單位)計算，於回顧期內發行之新基金單位數目相等於已發行基金單位(不包括庫存基金單位)約0.19%。

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

截至2025年9月30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：

	截至2025年9月30日止			
	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	於2025年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元	六個月內之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	於2025年9月30日之 未動用所得款項淨額 十億港元
償還2023年到期的銀行貸款	7 - 8	-	-	-
償還2024年1月1日之後到期的循環貸款	1 - 2	-	-	-
探索未來投資機遇 (在部署投資機遇的同時，短期內 存入銀行及／或金融機構，或按與 領展庫務管理政策一致及符合 房地產投資信託基金守則的 其他方式使用)	8.5 - 10.5	6.2	-	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	6.2	-	6.2

### 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)。

### 基金單位持有人統計數據

於2025年4月1日，領展房託已發行2,582,396,465個基金單位(不包括庫存基金單位)。於回顧期內，領展房託已發行4,953,213個新基金單位。於2025年9月30日，領展房託已發行2,587,349,678個基金單位(不包括庫存基金單位)，而根據基金單位持有人名冊所載，該等已發行基金單位由19,233名已登記基金單位持有人持有。香港中央結算(代理人)有限公司持有2,502,768,367個基金單位(佔已發行基金單位(不包括庫存基金單位)約96.73%)，仍是最大單一已登記基金單位持有人，而大部分持有人均透過該公司持有名下之基金單位。

根據收市價每基金單位40.0港元及當時已發行之2,587,349,678個基金單位(不包括庫存基金單位)計算，領展房託於2025年9月30日之市值為約1,034.9億港元。進一步詳情，請參閱本報告內的簡明綜合中期財務資料附註23。

### 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」)。

### 投資者關係

領展一直與投資界保持溝通，以確保分析員、散戶及機構投資者充分了解營運情況，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。目前共有16名股票研究分析員就領展房託積極撰寫報告。自2025年4月以來，領展參與下列活動：

活動	數目
會議及電話會議	592名人士
投資者會議／企業日	10
9名經紀統籌的路演	18

### 收購及出售房地產

於回顧期內，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。該交易已於2025年10月24日(於2025年9月30日止六個月期間結束後)完成。該資產的代價少於領展房託資產總值的1%，而上市規則第14章項下有關交易的適用百分比率均低於5%。因此，毋須根據房地產投資信託基金守則及上市規則第14章作出公告。

於2025年9月30日，領展房託物業組合內共有154項資產(包括香港的130項資產、中國內地的12項資產、澳洲的九項資產、新加坡的兩項資產及英國的一項資產)。該等資產的完整清單及相關詳情載於2024/2025年度年報第181至230頁之「管治、披露及財務報表」報告。有關合資格少數權益物業的詳情，請參閱本報告簡明綜合中期財務資料附註27。

## 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年度年報以來之更新如下：

- (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9月30日就將派付截至2025年9月30日止六個月之中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9月30日，該發展項目所產生之成本為13.6億港元，佔估計發展成本約86%。

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

## 相關投資

於回顧期內，領展房託並無相關投資。

## 房地產信託基金守則第7.2C條項下的最高上限

相關投資連同房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之其他投資之合併價值佔領展房託截至2025年9月30日資產總值約2.37%（經已就截至2025年9月30日止六個月將予派付之中期分派作出調整），因此於最高上限之內。

## 合規手冊之修訂

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。

### 分派再投資計劃

於2025年11月20日，董事會就截至2025年9月30日止六個月宣派中期分派每基金單位126.88港仙(「中期分派」)，並將於2025年12月31日(星期三)向於2025年12月4日(星期四)(「記錄日期」)名列於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新基金單位或以兩者結合之方式收取中期分派。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。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9月30日止六個月之中期分派及中期每基金單位分派之詳情載於本報告第52頁。

中期分派之除權日期、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於本報告「投資者資料」一節內。

### 財政期間結束後之變動

本報告已考慮於2025年9月30日止六個月期間結束後直至2025年11月20日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2025年11月20日

# 披露

## 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9月30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)／可供借出(LP)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 <sup>(3)</sup> %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) <sup>(1)</sup>	受控法團權益	(L) 211,440,301 <sup>(1)</sup> (S) 5,305,807 <sup>(1)</sup>	8.11 0.20
JPMorgan Chase & Co. (「JPMorgan」) <sup>(2)</sup>	實益擁有人	(L) 14,279,734 (S) 6,133,191	
	投資經理	(L) 28,187,160 (S) 334,114	(L) 130,576,785 <sup>(2)</sup> 5.01
	持有基金單位的 保證權益的人	(L) 2,641,712	(S) 6,467,305 <sup>(2)</sup> 0.24
	受託人	(L) 3,452	(LP) 85,464,727 <sup>(2)</sup> 3.28
	核准借出代理人	(L & LP) 85,464,727	

附註：

- (1) BlackRock透過其多間受控法團持有211,440,301個基金單位之好倉權益及5,305,807個基金單位之淡倉權益。於上表所列之權益包括若干好倉權益(9,657,303個相關基金單位)及若干淡倉權益(5,305,807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(3,198,910個相關基金單位)為可換股工具之上市衍生工具。
- (2) JPMorgan的好倉權益以實益擁有人、投資經理、持有基金單位的保證權益的人、受託人或核准借出代理人身份持有。該等好倉包括衍生權益13,244,983個相關基金單位，當中包括30,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、8,200個相關基金單位為以現金交收之上市衍生工具、5,444,951個相關基金單位為可換股工具之上市衍生工具、1,296,548個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及6,465,284個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。淡倉權益以實益擁有人或投資經理身份持有。該等淡倉包括衍生權益6,132,581個相關基金單位，當中包括254,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、10,000個相關基金單位為以現金交收之上市衍生工具、2,803,179個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及3,065,402個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。
- (3) 概約百分比乃根據於2025年9月30日已發行之2,604,686,378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9月30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9月30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 <sup>(2)</sup>	於2025年 9月30日持有 之權益總額	佔全部已發行 基金單位之 概約百分比 <sup>(3)</sup> %
	個人權益 <sup>(1)</sup>	家族權益	公司權益	其他權益			
<b>主席(亦為獨立非執行董事)</b>							
歐敦勤	—	—	—	—	91,265	91,265	0.0035
<b>執行董事</b>							
王國龍	1,078,283	—	—	—	4,189,598	5,267,881	0.2022
黃國祥	629,348	—	—	—	1,078,955	1,708,303	0.0655
<b>非執行董事</b>							
紀達夫	139,521	—	—	—	40,794	180,315	0.0069
<b>獨立非執行董事</b>							
蒲敬思	51,910	—	—	—	49,949	101,859	0.0039
冼明陽	—	—	—	—	21,493	21,493	0.0008
包貝利	—	—	—	—	39,650	39,650	0.0015
翁郭雪梅	—	—	—	—	19,677	19,677	0.0007
顧佳琳	14,861	—	—	—	38,946	53,807	0.0020
龔楊恩慈	5,199	—	—	—	29,071	34,270	0.0013
吳麗莎	6,765	—	—	—	43,817	50,582	0.0019

#### 附註：

- (1) 上述董事之基金單位個人權益均為好倉權益，概無任何董事持有淡倉權益。
- (2) 上述董事之相關基金單位權益均為好倉權益，代表根據長期獎勵計劃可能歸屬予董事之基金單位最高數目。詳情請參閱本報告第42頁至第46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9月30日已發行之2,604,686,378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9月30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9月30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<sup>(1)</sup>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9月30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 <sup>(2)</sup> %
受託人之聯繫人	1,251,518	0.04

附註：

(1) 於2025年9月30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集團首席財務總裁(彼等亦為領展房託若干特別目的投資工具之董事))於2025年9月30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9月30日，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74,531個基金單位及112,835個基金單位之權益。

於2025年9月30日，黃泰倫先生(領展房託若干特別目的投資工具之董事／替任董事)、譚承蔭先生(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)、李安妮女士(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)、司徒嬪蝶女士(領展房託若干特別目的投資工具之董事)、Warren Andrew THOMSON先生(領展房託若干特別目的投資工具之董事／替任董事)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244,739個基金單位、113,244個基金單位、430,899個基金單位、73,722個基金單位、14,987個基金單位、5,587個基金單位、45,765個基金單位、2,443個基金單位、3,594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9月30日已發行之2,604,686,378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9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
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9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
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9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
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9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
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9月30日 持有之面值 港元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
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。

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

名稱	於2025年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
受託人之聯繫人	86,000,000	14.33

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

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9月30日 持有之面值 港元	佔本金總額之 概約百分比 <sup>(1)</sup> %
受託人之聯繫人	207,000,000	6.27

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日作出修訂)。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。

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)。

2017年長期獎勵計劃之規則之概要載於領展房託2024/2025年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第87頁至第89頁。

### 受限制基金單位獎勵之變動

於截至2025年9月30日止六個月內，根據2017年長期獎勵計劃下之受限制基金單位獎勵<sup>(1)</sup>之變動以及於期初及期末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2025年			於2025年			截至 2025年 9月30日			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	
		4月1日 尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(5)</sup>	尚未歸屬	期內確認 之價值 <sup>(6)</sup> 千港元	確認之 總價值 <sup>(7)</sup> 千港元			
<b>董事</b>												
歐敦勤(主席及獨立非執行董事)	2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	23,409	-	-	-	-	23,409	216	492	30.50	不適用
	2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	67,856	-	-	-	67,856	509	509	42.60	不適用
<b>王國龍(執行董事)</b>												
	2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	711,092	-	(183,496)	-	(527,596)	-	2,296	9,034	64.85	42.42
	2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	1,225,748 <sup>(13)</sup>	-	(456,701)	-	-	769,047	13,443	39,752	41.95	42.38
	2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	1,926,250 <sup>(13)</sup>	-	-	-	-	1,926,250	31,560	46,007	30.50	不適用
	2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 <sup>(10)</sup>	-	1,494,301 <sup>(13)</sup>	-	-	-	1,494,301	15,330	15,330	42.60	不適用

授出日期	歸屬期	於2025年 4月1日					於2025年 9月30日	期內確認 之價值 <sup>(6)</sup> 千港元	截至 2025年 9月30日 確認之 總價值 <sup>(7)</sup> 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位 之收市價 <sup>(8)</sup> 港元	於緊接 限制基金 單位歸屬 日期之前的 加權平均 收市價 港元
		尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(5)</sup>					
黃國祥(執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	181,909	-	(46,939)	-	(134,970)	-	587	2,310	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	327,955 <sup>(13)</sup>	-	(124,025)	-	-	203,930	2,789	9,918	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	492,762 <sup>(13)</sup>	-	-	-	-	492,762	3,671	7,367	30.50	不適用
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 <sup>(10)</sup>	-	382,263 <sup>(13)</sup>	-	-	-	382,263	881	881	42.60	不適用
紀達夫(非執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,087	-	(4,087)	-	-	-	61	204	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	12,523	-	(6,261)	-	-	6,262	142	488	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	18,406	-	-	-	-	18,406	170	387	30.50	不適用
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	16,126	-	-	-	16,126	121	121	42.60	不適用
蒲敬思(獨立非執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,665	-	(4,665)	-	-	-	70	233	64.85	42.42
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	14,247	-	(7,123)	-	-	7,124	161	555	41.95	42.38
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	20,835	-	-	-	-	20,835	192	438	30.50	不適用
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	21,990	-	-	-	21,990	165	165	42.60	不適用
冼明陽(獨立非執行董事) <sup>(14)</sup>											
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	21,493	-	-	-	21,493	161	161	42.60	不適用

授出日期	歸屬期	於2025年 4月1日				於2025年 9月30日				截至 2025年 9月30日 確認之 總價值 <sup>(6)</sup> 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位 之收市價 <sup>(3)</sup> 港元	於緊接 授出日期前 基金單位 之收市價 <sup>(3)</sup> 港元
		尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(5)</sup>	尚未歸屬	期內確認 之價值 <sup>(6)</sup> 千港元				
<b>包貝利(獨立非執行董事)<sup>(15)</sup></b>												
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	20,835	-	-	-	-	20,835	192	438	30.50	不適用	
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	18,815	-	-	-	18,815	141	141	42.60	不適用	
<b>翁郭雪梅(獨立非執行董事)<sup>(15)</sup></b>												
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	19,677	-	-	-	19,677	148	148	42.60	不適用	
<b>顧佳琳(獨立非執行董事)</b>												
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	4,216	-	(4,216)	-	-	-	63	209	64.85	42.42	
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	12,523	-	(6,261)	-	-	6,262	142	488	41.95	42.38	
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(9)</sup>	18,406	-	-	-	-	18,406	170	387	30.50	不適用	
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	14,278	-	-	-	14,278	107	107	42.60	不適用	
<b>龔楊恩慈(獨立非執行董事)<sup>(16)</sup></b>												
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	29,071	-	-	-	29,071	218	218	42.60	不適用	
<b>吳麗莎(獨立非執行董事)</b>												
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	13,530	-	(6,765)	-	-	6,765	153	527	41.95	42.38	
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(9)</sup>	19,825	-	-	-	-	19,825	183	417	30.50	不適用	
2025年7月8日	2025年7月8日至 2027年7月8日 <sup>(9)</sup>	-	17,227	-	-	-	17,227	129	129	42.60	不適用	

授出日期	歸屬期	於2025年 4月1日					於2025年 9月30日	期內確認 之價值 <sup>(6)</sup> 千港元	截至 2025年 9月30日 確認之 總價值 <sup>(7)</sup> 千港元	於緊接 授出日期前 基金單位 之收市價 <sup>(8)</sup> 港元	於緊接 限制基金 單位歸屬 日期之前的 加權平均 收市價 港元	
		尚未歸屬	期內授出 <sup>(2)</sup>	期內歸屬 <sup>(4)</sup>	期內註銷 <sup>(5)</sup>	期內失效 <sup>(5)</sup>						
<b>五名最高薪酬人士合計<sup>(17)</sup></b>												
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	203,061	-	(42,041)	(10,354)	(150,666)	-	656	2,579	64.85	42.42	
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	503,852 <sup>(13)</sup>	-	(156,317)	(32,997)	-	314,538	4,257	15,149	41.95	42.38	
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	873,533 <sup>(13)</sup>	-	-	-	-	873,533	6,507	13,058	30.50	不適用	
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 <sup>(10)</sup>	-	635,945 <sup>(13)</sup>	-	-	-	635,945	1,466	1,466	42.60	不適用	
<b>其他參與者合計</b>												
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 <sup>(8)</sup>	626,333	-	(173,757)	-	(452,576)	-	2,214	9,675	64.85	42.42	
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 <sup>(8)</sup>	1,293,788 <sup>(13)</sup>	-	(489,731)	-	(41,914)	762,143	11,013	40,020	41.95	42.38	
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 <sup>(8)</sup>	3,165,790 <sup>(13)</sup>	-	(13,417)	-	(231,393)	2,920,980	23,700	47,443	30.50	40.41	
2024年8月19日	2024年8月19日至 2027年8月18日 <sup>(11)</sup>	29,619	-	-	-	-	29,619	283	574	34.75	不適用	
2025年3月3日	2025年3月3日至 2027年3月2日 <sup>(12)</sup>	14,242	-	-	-	-	14,242	144	166	35.25	不適用	
2025年6月2日	2025年6月2日至 2028年6月1日 <sup>(11)</sup>	-	10,191	-	-	-	10,191	57	57	41.65	不適用	
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 <sup>(10)</sup>	-	2,316,562 <sup>(13)</sup>	(1,353)	-	(155,940)	2,159,269	5,168	5,168	42.60	42.28	
2025年7月8日	2025年7月8日至 2028年6月30日 <sup>(10)</sup>	-	9,083 <sup>(13)</sup>	-	-	-	9,083	20	20	42.60	不適用	
<b>總計</b>		<b>11,763,441</b>	<b>5,074,878</b>	<b>(1,727,155)</b>	<b>(43,351)</b>	<b>(1,695,055)</b>	<b>13,372,758</b>	<b>129,656</b>	<b>272,936</b>			

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。於期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2.1286港元。
- (2) 假設於期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9月30日之公平估值約為2.73億港元。
- (3) 受限制基金單位獎勵授出日期前之營業日之收市價。
- (4) 期內相關受限制基金單位獎勵獲歸屬之營業日之收市價為每基金單位41.90港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約1,050萬港元作為有條件現金獎勵。
- (5) 該等數字為於期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9月30日止六個月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9月30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9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。
- (9) 受限制基金單位獎勵在授出日期後第一及第二週年平分兩次歸屬。
- (10) 受限制基金單位獎勵分三期歸屬；12.5%於2026年7月8日歸屬，12.5%於2027年7月8日歸屬，75%於2028年6月30日歸屬。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (12) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年歸屬。
- (13) 該等數字為相關受限制基金單位獎勵於歸屬時可能為承授人購買之最高基金單位數目。歸屬超出此數目的額外基金單位，須經管理人之薪酬委員會批准。最終將歸屬及為每名相關承授人購買之實際基金單位數目可介乎零至該最高數目不等，取決於相關歸屬條件(如有)是否達成及其達標程度。非執行董事與獨立非執行董事之受限制基金單位獎勵均僅與任期掛鈎。
- (14) 於2024年11月14日，冼明陽女士獲委任為獨立非執行董事。
- (15) 於2024年11月14日，翁郭雪梅女士獲委任為獨立非執行董事。
- (16) 於2024年8月2日，龔楊恩慈女士獲委任為獨立非執行董事。
- (17) 期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。期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。

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的進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註17。

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簡明綜合中期財務資料附註17。

## 關連人士交易

### 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)於回顧期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 <sup>(1)</sup>	不適用	(1,153.0)
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用 <sup>(2)</sup>	不適用	(9.0)
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」) 及其附屬公司(不包括受託人及 其專有附屬公司)(「滙豐集團」)	受託人之聯繫人	租賃／准用證 <sup>(3)</sup> 利息收入 利息開支 安排費用／銀行費用／ 企業財務服務費用	18.4 <sup>(4)</sup> 11.4 不適用 不適用	不適用 不適用 (34.8) (7.2)
		衍生金融工具收益淨額	19.5	不適用

附註：

- (1) 領展已委派物業管理及行政職能予其附屬公司。領展及其附屬公司按成本收回基準向領展房託收回其開支。
- (2) 受託人費用須不少於根據由戴德梁行及高力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。
- (4) 不包括已收按金。

於回顧期內所進行不構成關連人士交易的重大關聯方交易摘要於簡明綜合中期財務資料附註26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期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 <sup>(1)</sup> 百萬港元	截至2025年 9月30日止 六個月內 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2027年7月2日 屆滿	3.8	不適用
	樂富廣場G202號商舖之租約	租期為2年至2025年10月31日 屆滿，及後續訂另一個租期 為3年至2028年10月31日 屆滿	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場L201至L206號商舖 之租約	租期為3年至2027年8月21日 屆滿	5.5 <sup>(2)</sup>	不適用
	顯徑商場B翼118至120號商舖 之租約	租期為3年至2026年12月12日 屆滿	1.2	不適用

附註：

(1) 年租乃根據每月基本租金以12個月為基礎計算，猶如由財政年度開始一直收取該租金。

(2) 於回顧期內，每年租金(按上文附註(1)計算)由5.2百萬港元增加至5.5百萬港元。

## 由關連人士提供之銀行及金融服務

領展房託及／或其特別目的投資工具於回顧期內聘用滙豐集團(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。進一步詳情載於簡明綜合中期財務資料附註26。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服務。領展房託同時於回顧期內於滙豐集團設有銀行賬戶，作為存款及／或收租用途。

於回顧期內，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，以及與恒生訂立利率掉期合約以及貨幣掉期合約。於2025年9月30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116億港元。

於回顧期內，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9月30日，有關該等與滙豐新加坡分行訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為9億港元。

## 企業財務交易

根據中期票據計劃，一筆本金金額為3億港元並於2031年到期的港元固定利率私募票據已於2025年5月22日發行，由滙豐擔任交易商。該項交易並無向滙豐支付任何費用或佣金。

## 豁免嚴格遵守

於回顧的六個月期間內，領展房託一直就相關之關連人士交易遵守證監會授出的相關豁免所載條款及條件，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。

# 核數師審閱報告



中期財務資料的審閱報告  
致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

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第50至第77頁包括領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展房託」)及其附公司(以下統稱「集團」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於2025年9月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、綜合分派報表、簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表和簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條中期財務報告的規定編製中期財務報告。管理人的董事須負責根據香港會計準則第34條編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2025年9月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34條中期財務報告的規定編製。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2025年11月20日

# 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
<b>收益</b>	4	<b>7,023</b>	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)
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損</b>	8	(1,222)	(3,593)
稅項	10	(515)	(406)
<b>扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損</b>		(1,737)	(3,999)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,549)	(3,385)
		(5,286)	(7,384)
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)
		(5,286)	(7,384)
<b>扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內虧損</b>			
- 基金單位持有人(附註)	11	(1,614)	(3,684)
- 非控制性權益		(123)	(315)
		(1,737)	(3,999)

第56頁至第77頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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
<b>截至2025年9月30日止六個月</b>					
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	(1,822)	1,822	–	(117)	(117)
<b>截至2024年9月30日止六個月</b>					
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	(4,037)	4,037	–	(303)	(303)

第56頁至第77頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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))	3,283	3,476
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	3,283	3,476
期內每基金單位分派(附註(ii))	126.88港仙	134.89港仙

第56頁至第77頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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，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

	附註	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
<b>資產</b>			
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
<b>資產總值</b>		<b>225,982</b>	<b>229,177</b>
<b>負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
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
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>67,862</b>	<b>65,779</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>(189)</b>	<b>(72)</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>158,309</b>	<b>163,470</b>
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		<b>61.19港元</b>	<b>63.30港元</b>

第56頁至第77頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

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11月20日

黃國祥  
集團首席財務總裁  
2025年11月20日

# 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
	—	163,470	(72)
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	—	158,309	(189)
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	—	172,133	(684)

第56頁至第77頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 簡明綜合現金流量表

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
<b>營運活動</b>			
營運活動所得之現金淨額		4,249	4,402
<b>投資活動</b>			
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
<b>融資活動</b>			
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

第56頁至第77頁的附註均為此等簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 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及相關活動。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

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。畢馬威會計師事務所提呈管理人董事會之獨立審閱報告載於第49頁。

### 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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(2)</sup>
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 <sup>(3)</sup>

(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
<b>總收益</b>	<b>7,023</b>	<b>7,153</b>

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
<b>截至2025年9月30日止六個月(未經審核)</b>					
收益	3,849	1,257	988	929	7,023
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					(796)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(1,222)
稅項					(515)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					(1,737)
資本添置	529	27	139	26	721
折舊	(15)	—	(2)	(6)	(23)
<b>於2025年9月30日(未經審核)</b>					
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。

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。

## 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
<b>截至2024年9月30日止六個月(未經審核)</b>					
收益	3,975	1,258	1,033	887	7,153
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					(997)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(3,593)
稅項					(406)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					(3,999)
資本添置	298	30	95	8	431
折舊	(33)	–	(2)	(6)	(41)
<b>於2025年3月31日(經審核)</b>					
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
	1,845	1,794

## 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)
	796	997

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

## 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。本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	( 1,614百萬港元 )	( 3,684百萬港元 )
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	2,583,947,746	2,559,858,384
每基金單位基本及已攤薄虧損	( 0.62港元 )	( 1.44港元 )

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	(5,108)	(103)	(5,211)
於2025年9月30日	216,395	920	217,315

### (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。

## 12 投資物業(續)

### (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。

### (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)
<b>於2025年9月30日</b>	<b>2,120</b>

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。

## 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)
<b>於2025年9月30日</b>	<b>1,210</b>	<b>8</b>	<b>110</b>	<b>1,328</b>
<b>於2025年9月30日</b>				
成本	1,697	13	315	2,025
累計折舊及減值	(487)	(5)	(205)	(697)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,210</b>	<b>8</b>	<b>110</b>	<b>1,328</b>

## 14 物業、器材及設備(續)

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	12	17

期內無添置使用權資產(2024年：無)。

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	4	4

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	(88)	(97)
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	292	295
	1,143	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。

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。

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
<b>現金及現金等價物</b>		
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
	<b>3,352</b>	<b>3,343</b>
<b>銀行存款</b>		
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
	<b>263</b>	<b>262</b>

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)
<b>於2025年9月30日</b>	<b>185</b>

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出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。

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
	<b>185</b>	<b>142</b>

## 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	3,070	3,081

附註：於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司（「項目公司」，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司（「南豐」）間接擁有40%權益）購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押及無固定還款期。8.80億港元（2025年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
	51,254	49,659

## 19 貸款(續)

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
<b>第一年內到期</b>		
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
	<b>7,308</b>	<b>8,052</b>
<b>第二年內到期</b>		
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
	<b>13,309</b>	<b>17,781</b>
<b>第三年內到期</b>		
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
	<b>9,479</b>	<b>11,753</b>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	6,002	2,017
抵押銀行貸款	1,312	1,252
	<b>7,314</b>	<b>3,269</b>
<b>第五年內到期</b>		
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
	<b>6,593</b>	<b>2,838</b>
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	361	414
中期票據	6,890	5,552
	<b>7,251</b>	<b>5,966</b>
	<b>51,254</b>	<b>49,659</b>

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允值相若。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
<b>負債部分</b>	
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)
<b>於2025年9月30日</b>	<b>3,229</b>
<b>衍生工具部分</b>	
於2025年4月1日	38
公平值變動(附註7)	(3)
<b>於2025年9月30日</b>	<b>35</b>
	<b>3,264</b>

## 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
<b>衍生工具資產</b>		
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	–
	<b>278</b>	<b>477</b>
<b>衍生工具負債</b>		
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)	–
	<b>(1,214)</b>	<b>(842)</b>
<b>衍生工具淨負債</b>	<b>(936)</b>	<b>(365)</b>

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。

## 21 衍生金融工具(續)

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)
	(936)	(365)

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

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
	116	106

## 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	4,953,213	—	4,953,213
於2025年9月30日	2,587,349,678	17,336,700	2,604,686,378

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	1,330	1,018
期末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	6	17

## 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 <sup>#</sup>

<sup>#</sup> 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

### (b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	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))	—	(3)

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。

## 26 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 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	1,832	2,029

### (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 Galeries	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。

# 五年表現概要

## 財務數據

	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	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>簡明綜合收益表</b>					
收益	7,023	7,153	6,725	6,042	5,778
物業經營開支	(1,845)	(1,794)	(1,662)	(1,455)	(1,387)
物業收入淨額	5,178	5,359	5,063	4,587	4,391
一般及行政開支	(461)	(441)	(383)	(328)	(237)
投資物業公平值變動	(5,211)	(7,246)	(6,530)	10,853	3,065
商譽減值	–	–	(39)	–	–
物業、器材及設備減值	(2)	(4)	(63)	–	–
利息收入	31	172	274	37	52
財務成本	(796)	(997)	(1,010)	(604)	(477)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	–	–	(9)
所佔合營企業溢利／(虧損)	39	(436)	(392)	160	274
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之(虧損)／溢利	(1,222)	(3,593)	(3,080)	14,705	7,059
稅項	(515)	(406)	(570)	(688)	(717)
扣除與基金單位持有人交易前之期內(虧損)／溢利	(1,737)	(3,999)	(3,650)	14,017	6,342
已向基金單位持有人派付之分派	(3,549)	(3,385)	(3,034)	(3,083)	(3,089)
	(5,286)	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253
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)	(5,371)	(7,422)	(8,122)	7,924	3,649
儲備變動產生之金額	208	353	1,714	2,986	(450)
非控制性權益	(123)	(315)	(276)	24	54
	(5,286)	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253

## 財務數據(續)

	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	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
<b>綜合分派報表</b>					
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)／溢利	(1,614)	(3,684)	(3,374)	13,993	6,288
調整：					
– 投資物業公平值變動	5,034	7,384	6,742	(10,879)	(3,282)
– 商譽減值	–	–	39	–	–
– 物業、器材及設備減值	2	4	63	–	–
– 投資物業公平值變動之遞延稅項	(73)	(98)	(42)	84	152
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(3)	(9)	(156)	–	(26)
– 金融工具之公平值變動	(167)	(82)	(24)	(70)	(13)
– 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	15	15	28	30	26
– 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	–	–	–	–	9
– 其他非現金虧損／(收益)	89	(54)	57	119	36
酌情分派	–	–	–	–	146
可分派總額	3,283	3,476	3,333	3,277	3,336
<b>每基金單位分派(港仙)</b>					
中期每基金單位分派	126.88	134.89	130.08	155.51	159.59

## 財務數據(續)

		於2025年 9月30日 (未經審核)	於2025年 3月31日 (經審核)	於2024年 3月31日 (經審核)	於2023年 3月31日 (經審核)	於2022年 3月31日 (經審核)
<b>資產及負債</b>						
投資物業	百萬港元	217,315	220,413	235,979	237,469	212,761
其他資產	百萬港元	8,667	8,764	16,335	30,450	12,955
資產總值	百萬港元	225,982	229,177	252,314	267,919	225,716
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	百萬港元	67,862	65,779	73,872	78,859	62,726
非控制性權益	百萬港元	(189)	(72)	(381)	120	302
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	158,309	163,470	178,823	188,940	162,688
借貸總額佔資產總值比例	%	24.1	23.1	23.5	24.2	22.0
負債總額佔資產總值比例	%	30.0	28.7	29.3	29.4	27.8
投資物業估值	百萬港元	217,315	220,413	235,979	237,469	212,761
估值資本化率						
– 香港						
– 零售	%	3.65 – 4.90	3.65 – 4.90	3.25 – 4.60	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50
– 停車場及相關業務	%	3.00 – 5.00	3.00 – 5.00	2.70 – 4.90	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30
– 辦公室	%	3.75	3.75	3.30	3.00	3.00
– 中國內地						
– 零售(附註(i))	%	5.00 – 5.50	5.00 – 5.50	4.65 – 5.15	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75
– 辦公室	%	5.35	5.20	4.75	4.25	4.25
– 物流	%	5.55 – 5.75	5.55 – 5.75	5.20 – 5.30	5.00	5.00
– 澳洲						
– 零售	%	5.25 – 5.50	5.25 – 5.50	5.25 – 5.50	4.88 – 5.25	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	5.38 – 6.75	5.38 – 6.75	5.00 – 6.25	4.50 – 5.25	4.40
– 英國						
– 辦公室	%	9.00	9.00	8.50	6.00	5.19
– 新加坡						
– 零售	%	3.80 – 4.50	3.80 – 4.50	3.80 – 4.50	3.80 – 4.50	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	61.19	63.30	70.02	73.98	77.10
每基金單位收市價	港元	40.00	36.40	33.65	50.50	67.00
市值	百萬港元	103,494	93,999	85,937	128,969	141,383
基金單位價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之折讓	%	(34.6)	(42.5)	(51.9)	(31.7)	(13.1)
已發行基金單位(不包括庫存基金單位)		2,587,349,678	2,582,396,465	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業，如適用。

## 物業組合數據

		截至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)	截至2023年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2022年 9月30日止 六個月 (未經審核)	截至2021年 9月30日止 六個月 (未經審核)
<b>香港之物業組合</b>						
期末平均每月租金 – 零售	每平方呎港元	<b>62.1</b>	64.5	64.3	63.2	62.4
續租租金調整率 – 零售	%	<b>(6.4)</b>	0.7	8.7	8.5	3.4
期末租用率						
– 零售	%	<b>97.6</b>	97.8	98.0	97.5	97.5
– 停車場相關業務	%	<b>100.0</b>	100.0	100.0	100.0	不適用
– 辦公室	%	<b>99.6</b>	99.2	86.1	97.8	81.4
每個泊車位每月收入	港元	<b>3,386</b>	3,383	3,335	3,167	3,073
物業收入淨額比率	%	<b>75.5</b>	76.5	76.4	77.3	76.6
<b>中國內地之物業組合</b>						
續租租金調整率						
– 零售(附註(i))	%	<b>(16.4)</b>	(3.2)	(5.2)	8.4	18.8
– 辦公室	%	<b>(33.0)</b>	(20.9)	(7.5)	(18.2)	(12.1)
期末租用率						
– 零售(附註(i))	%	<b>95.9</b>	96.4	95.8	92.1	93.3
– 辦公室	%	<b>96.0</b>	94.0	91.5	96.0	96.7
– 物流	%	<b>96.6</b>	98.2	95.0	100.0	不適用
物業收入淨額比率	%	<b>72.7</b>	73.0	73.9	71.6	74.8
<b>澳洲之物業組合</b>						
期末租用率						
– 零售	%	<b>98.1</b>	99.1	98.1	95.9	不適用
– 辦公室(附註(i))	%	<b>85.5</b>	89.7	96.0	91.5	100.0
<b>英國之物業組合</b>						
期末租用率 – 辦公室	%	<b>94.0</b>	93.1	93.1	93.1	100.0
<b>新加坡之物業組合</b>						
期末租用率 – 零售	%	<b>99.8</b>	99.8	99.3	不適用	不適用
<b>表現數據</b>						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	<b>158,309</b>	172,133	181,169	170,569	163,040
期末基金單位持有人每基金單位應佔 資產淨值	港元	<b>61.19</b>	66.80	70.72	80.86	77.99
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	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	0.71
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	<b>(28.54)</b>	(37.05)	(34.37)	(27.21)	(14.89)
期末每基金單位收市價	港元	<b>40.00</b>	39.25	38.40	54.90	66.75
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	<b>3.2</b>	3.4	3.4	2.8	2.4
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	<b>6.3</b>	6.9	6.8	5.7	4.8
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(按年度化基準計算)	%	<b>24.6</b>	26.2	25.3	30.2	31.0

附註：

(i) 繼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期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價45.05港元(2024年：40.60港元)及最低成交價32.65港元(2024年：29.75港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率按截至2025年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派126.88港仙(2024年：134.89港仙)，除以2025年9月30日之收市價40.00港元(2024年：39.25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9月30日，已發行2,587,349,678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簡明綜合中期財務資料附註23。

## 財務日誌

截至2025年9月30日止六個月之中期業績公告	2025年11月20日
中期分派之除權日期	2025年12月2日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就中期分派而言) <sup>(1)</sup>	2025年12月4日
中期分派之記錄日期	2025年12月4日
分派再投資計劃公告	2025年12月4日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2025年12月9日
代替中期現金分派之基金單位價格公告	2025年12月16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 <sup>(2)</sup>	2025年12月24日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2025年12月31日
財政年度結算日	2026年3月31日

附註：

- (1) 為合資格可享有截至2025年9月30日止六個月每基金單位126.88港仙之中期分派，基金單位持有人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。
- (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。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12月24日(星期三)下午4時30分前將有關之選擇表格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)。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。

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](http://linkreit.com))。為提倡環保，我們鼓勵閣下於我們的公司網站上瀏覽我們的刊物以代替使用印刷本。

# 納入指數

領展已被納入下列之指數成為其成份股之一：

Dow Jones Asia/Pacific Select Real Estate Securities Index	恒生綜合大中型股指數
道瓊斯領先全球指數	恒生綜合大型股指數
道瓊斯領先全球指數(香港分類指數)(港元)	恒生可持續發展企業基準指數
道瓊斯全球(不包括美國)精選ESG偏向型房地產證券指數(美元)	恒生可持續發展企業指數
道瓊斯香港精選房地產證券指數(美元)	恒生等權重指數
富時環境機會指數系列	恒生ESG50指數
富時EPRA NAREIT全球房地產指數系列	恒生高息股30指數
富時全球等風險加權指數系列	恒生高股息率指數
富時全球股票指數系列(GEIS)	恒生香港35
富時Global Minimum Variance指數系列	恒生指數
富時香港100指數	恒生地產分類指數
富時RAFI™指數系列	恒生大中型股(可投資)指數
富時Super Liquid指數系列	恒生房地產基金指數
FTSE4Good指數系列	恒生滙深港(特選企業)300指數
Russell RAFI精選房地產指數	恒生滙深港(特選企業)高股息率指數
GPR 250環球指數	恒生內地及香港可持續發展企業指數
GPR 250亞洲指數	恒指ESG增強指數
GPR 250亞太指數	恒指ESG增強精選指數
GPR 250香港指數	恒指ESG指數
GPR 250全球房地產投資信託指數	恒指低碳指數
GPR 250亞洲房地產投資信託指數	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
GPR 250亞太房地產投資信託指數	MSCI所有亞太國家房地產指數
GPR 250香港房地產投資信託指數	MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數
GPR(世界)綜合指數	MSCI所有國家世界指數
GPR亞洲綜合指數	MSCI香港指數
GPR香港綜合指數	MSCI香港伊斯蘭指數
GPR環球100指數	MSCI世界指數
GPR全球房地產業可持續發展指數	標普中銀香港中國香港大灣區氣候轉型指數
GPR/APREA綜合香港指數	標普全球內在價值(GIVI)香港指數(美元)
GPR/APREA綜合指數	標普全球BMI指數
GPR/APREA綜合香港房地產投資信託指數	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
GPR/APREA綜合房地產投資信託指數	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(美元)
GPR/APREA可投資100香港指數	標普香港高收入房地產投資信託(港元)
GPR/APREA可投資100指數	標普低波目標Beta香港指數(美元)
GPR/APREA可投資100房地產投資信託指數	標普泛亞(日本除外)房地產投資信託上限指數
Reitway Global Property Diversified Index	標普泛亞伊斯蘭香港指數(美元)
Reitway Global Property ESG Index	標普全球ESG指數
Reitway Global Property Index	標普全球指數
Solactive GPR 250 Developed ESG Index	標普全球淨零2050氣候轉型ESG指數
恒生氣候變化1.5°C目標指數	標普全球淨零2050巴黎協議ESG指數
恒生綜合指數	標普KRX亞洲100指數
恒生綜合行業指數-地產建築業	

MSCI指數納入領展，並且在此使用MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱，並不表示MSCI或其附屬公司贊助、認可或宣傳領展。

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

<b>2017年長期獎勵計劃或 長期獎勵計劃</b>	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)
<b>2025年基金單位持有人週年大會</b>	於2025年7月22日舉行之基金單位持有人週年大會
<b>替任估值師</b>	由領展委任以根據房地產投資信託基金守則進行估值之替任合資格估值師
<b>亞太區</b>	亞太區
<b>APREA</b>	亞太房地產協會
<b>澳元</b>	澳元
<b>平均每月租金</b>	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
<b>獎勵</b>	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
<b>基本租金</b>	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
<b>董事會</b>	領展之董事會
<b>董事委員會</b>	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
<b>世邦魏理仕</b>	世邦魏理仕有限公司，自2025年11月17日起獲委任為主要估值師
<b>主席</b>	董事會之主席(文義另有所指除外)
<b>替任主席</b>	董事會之替任主席
<b>中國中央政府</b>	中國政府
<b>公司秘書</b>	領展之公司秘書
<b>合規手冊</b>	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
<b>有條件現金獎勵</b>	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
<b>冠狀病毒病</b>	冠狀病毒病
<b>消費者物價指數</b>	消費者物價指數
<b>戴德梁行</b>	戴德梁行有限公司，自2022年11月17日起獲委任為主要估值師，並於2025年11月16日退任
<b>董事</b>	領展之董事
<b>每基金單位分派</b>	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

<b>EBITDA或稅息折舊及攤銷前利潤</b>	扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤
<b>執行董事</b>	領展之執行董事
<b>環境、社會及管治</b>	環境、社會及管治
<b>企業員工購買基金單位計劃</b>	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
<b>飲食</b>	飲食
<b>資產總值</b>	資產總值(並按信託契約所載方式計算)
<b>英鎊</b>	英鎊
<b>集團行政總裁</b>	領展之集團行政總裁
<b>集團首席財務總裁</b>	領展之集團首席財務總裁
<b>GPR</b>	全球地產研究院
<b>總負債比率或負債比率</b>	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
<b>本集團</b>	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
<b>HIBOR</b>	香港銀行同業拆息
<b>港元</b>	港元(百萬港元以百萬列示·十億港元以十億列示)
<b>香港特別行政區政府</b>	香港特別行政區政府
<b>香港聯交所</b>	香港聯合交易所有限公司
<b>獨立非執行董事</b>	領展之獨立非執行董事
<b>知識產權</b>	知識產權
<b>首次公開發售</b>	首次公開發售
<b>租約</b>	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)
<b>領展</b>	領展資產管理有限公司·為領展房託之管理人
<b>領展企業管治政策</b>	合規手冊所載之企業管治政策
<b>領展房託</b>	領展房地產投資信託基金
<b>領展房託物業組合</b>	領展控股有限公司持有之房地產投資組合
<b>領展證券交易守則</b>	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
<b>上市規則</b>	《香港聯交所證券上市規則》

<b>上市規則企業管治守則</b>	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
<b>管理層</b>	領展之管理層
<b>市值</b>	按已發行股份或基金單位數目(不包括庫存股份或基金單位)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
<b>最高上限</b>	(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%
<b>中期票據</b>	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
<b>非執行董事</b>	領展之非執行董事
<b>淨負債比率</b>	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
<b>非合資格少數權益物業</b>	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
<b>物業收入淨額</b>	物業收入淨額·指總收益減直接物業相關開支
<b>租用率</b>	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
<b>主要估值師</b>	領展房託之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)
<b>物業發展上限</b>	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%
<b>每平方呎</b>	每平方呎
<b>合資格少數權益物業</b>	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
<b>房地產投資管理</b>	房地產投資管理
<b>房地產投資信託基金</b>	房地產投資信託基金
<b>房地產投資信託基金守則</b>	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
<b>相關投資</b>	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
<b>受限制基金單位獎勵</b>	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
<b>續租租金調整率</b>	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
<b>供股</b>	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
<b>人民幣</b>	人民幣
<b>投資回報</b>	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
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)
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

( 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 )

沈明陽

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<sup>(1)</sup>

## 領展之負責人員<sup>(2)</sup>

王國龍

黃國祥

宋俊彥

譚承蔭

陳淑嫻

## 授權代表<sup>(3)</sup>

王國龍

黃泰倫

## 受託人

匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下

註冊公眾利益實體核數師

## 主要估值師

世邦魏理仕有限公司<sup>(4)</sup>

戴德梁行有限公司<sup>(5)</sup>

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

(4) 於2025年11月17日獲委任

(5) 於2025年11月16日退任

## 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 mlleasing@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 )

領展房地產投資信託基金  
Linkreit.com

