



領展 LINK

領展房地產投資信託基金
股份代號：823

中期報告

2024 2025



關於領展

領展資產管理有限公司(「領展」)是領先、獨立且一體化的房地產投資者及管理人，聚焦亞太區市場。我們管理亞洲最大的房地產投資信託基金——領展房地產投資信託基金(「領展房託」，823.HK)及其房地產投資組合(「領展房託物業組合」)。

憑藉近二十年累積的實力及佳績，我們矢志為基金單位持有人帶來穩健回報及增長。我們透過策略性聚焦於在亞太區各地域及不同資產類別，多元化發展領展房託物業組合及拓展投資管理業務，提供「房託+」投資方案。

我們專注維持管治的最高標準，並堅守環境、社會及管治的責任，目標是致力成為基金單位持有人、資本夥伴、租戶及我們所服務的廣大社區，在亞太區房地產市場可靠的夥伴。



目錄

業務概覽

引言	封面內頁
關於領展	02

策略及業績

主席報告書	04
集團行政總裁報告書	08
新興趨勢	14
企業策略	16
營運摘要	18
估值回顧	28
資本管理	30

管治及財務

企業管治	32
披露	40
核數師審閱報告	50
簡明綜合中期財務資料	
簡明綜合收益表	51
簡明綜合全面收益表	52
綜合分派報表	53
簡明綜合財務狀況表	54
簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表	55
簡明綜合現金流量表	56
簡明綜合中期財務資料附註	57
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分），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2024年4月1日起至2024年9月30日止（「2024/2025財年上半年」）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彙編：<https://www.linkreit.com/tc/investor-relations/financial-reports>

領展房地產投資信託基金



關於領展

領展

領展是領先、獨立且一體化的房地產投資者及管理人，聚焦亞太區市場。我們發揮在資產和物業管理以及基金管理的實力，管理領展房託及其房地產投資組合。我們矢志為基金單位持有人提供穩健的回報及增長。

領展房託

按資產價值等多項指標，領展房託是亞洲最大的房地產投資信託基金。領展房託於香港聯合交易所主板上市，

(股份代號：823)，持有兩項不同的業務：

(i) 領展及 (ii) 領展房託物業組合，領展房託亦於多個地區及資產類別持有多元化的物業權益。

您的亞太區房地產市場
可靠夥伴



第一

按資產價值計為
亞洲最大的房地產投資
信託基金



19年

收益、物業收入淨額及
可分派總額增長記錄



100%

自由流通量，股份由機構
和私人投資者持有

領展
LINK

領展房託 (823.HK)

領展房託物業組合

房地產權益

- 由領展積極管理
- 涵蓋必需品零售業務
- 聚焦亞太區，持續多元化發展物業組合
- 卓越營運及審慎資本管理，展現抗逆力



領展

投資管理能力

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

領展房託物業組合

香港

130 零售⁽²⁾
停車場及相關業務⁽³⁾
辦公大樓



中國內地

12 零售
辦公大樓
物流



澳洲、新加坡及英國

12 零售
辦公大樓



物業組合價值



香港

74.1%



中國內地

14.8%



澳洲、新加坡及英國

11.1%



附註：

(1) 於2024年9月30日的物業總估值，其中包括海濱匯、東莞及佛山的物流設施100%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合的49.9%權益。

(2) 包括一項非辦公商業用途的發展中物業。

(3) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

2024/2025中期業績摘要

7,153百萬港元

收益

5,359百萬港元

物業收入淨額

134.89港仙

每基金單位分派

66.80港元

每基金單位資產淨值

強韌的財政狀況

20.6%

淨負債比率

租用率

零售

97.8%
香港

辦公大樓

99.2%
香港

96.4%
中國內地

94.0%
中國內地

4.8x

EBITDA 利息
覆蓋率

99.1%
澳洲

90.2%
澳洲及英國

117億港元

可動用資金

99.8%
新加坡

物流

98.2%
中國內地



領展房託不單是
房地產投資信託基金，
我們矢志成為
立足亞太區的領先
投資者及管理人，
提供一體化的
高效營運平台。

歐敦勤
主席



主席報告書

各位基金單位持有人：

我很高興能在領展房託上市邁向20周年之際，以領展新任主席的身份發表我的第一份中期報告書。整體而言，這是一份穩健的中期業績，展示我們在不確定及多變的宏觀環境中仍具抗逆力。

緒言

領展是專注於亞太區的獨立且一體化的房地產投資者及管理人，具備健全的治理與環境、社會及管治常規。我們的專業人員團隊秉持專注於積極資產管理、多元化及投資回報的方針，成就良好往績。過去五年，領展房託物業組合持續擴展，現時涵蓋香港、中國內地、新加坡、澳洲及英國，除了零售，亦包括辦公大樓及物流物業。此外，領展已成功執行逾60億美元的出售交易，帶來強勁回報。

領展房託作為亞洲最大的房地產投資信託基金，獲機構及散戶投資者支持，自由流通量為100%。於過去19年間，領展房託穩健而強大的物業組合推動增長，為基金單位持有人持續提供穩定回報。領展的未來策略是聚焦於持續打造多元物業矩陣，加強領展房託盈利的抗逆力。

領展譜寫發展新篇章之際，我們預期市況仍充滿挑戰，故須因時制宜，適時調整過往19年來賴以成功之道，在以香港為基地的基礎上，進一步提升領展房託物業組合的抗逆力，並通過多元化戰略支持盈利增長。

宏觀環境

在我的事業生涯中，全球房地產市場從未經歷如此巨大變局，並伴隨多重宏觀環境轉型，包括人口結構變化、地緣政治挑戰而導致貿易流向轉變、氣候變化及對可持續發展與科技急速進步的關注。上述各結構性變化均影響香港經濟及整個亞太區的房地產投資環境。這些結構性問題及地緣政治的結果難以預料，但肯定的是，它們促成一個充滿未知的新時代誕生，使所有企業都必須作出應對及轉變。

全球金融危機過後，量化寬鬆力度史無前例，我們尚未充分掌握其後續發展。這些政策於過去數年內迅速逆轉，使投資者、公司及主權資本都面對困難的調整。隨着利率上升，大眾及許多機構的實際收入下降，導致信心低落、消費支出及政府投資減少。

為應對日益增加的不明朗因素，投資者傾向於選擇具有規模、流動性及交投活躍的投資機會。大量資金流入於美國上市且市值具主導地位的少數科技公司，這些公司能夠提供豐厚的風險調整後回報。同時，我們注意到愈來愈多資金投入交易所買賣基金 (ETF) 及指數追蹤基金，這些投資項目流動性高且市場平均回報豐厚，同時風險較低。

“我們致力成為成功的「房託+」，在不同的經濟周期，不僅為基金單位持有人帶來持續的穩定回報，並兼備增長潛力與抗逆力。

領展作為房地產投資者，營運多元資產。為了吸引投資者投資於聚焦亞太區的房地產投資信託基金，我們不僅有責任保持領展房託的規模及流動性，更有必要展示未來的商業模式及策略，既具備抗逆力，又能實現超越平均水平的回報及增長。

策略

我們必定時刻關注基金單位持有人的利益，更要與其他資本夥伴及持份者利益一致。傳統的房地產投資信託基金模式或會受到利率及房地產周期等不可控因素影響，領展房託要提供極具吸引力的「房託+」投資方案，就必須切合投資者需要並有別於傳統模式。

領展的策略重點是發展現有領展物業組合及搭建投資管理業務增長引擎。構建多元化的物業組合及提升資產將可增強盈利質素及抗逆力，以及向基金單位持有人作出分派的能力。領展通過擴展投資管理業務，包括加強與其他資本夥伴合作的能力，可更快地推進多元化策略，並且通過共同投資及資產管理來創造新的收入來源。隨着我們擴大於亞太區主要市場的版圖，成功之路就要繼續加強實力及洞悉當地市場。

發展之路任重道遠，但面對宏觀結構性轉變，要實現多元化及持續增長的重要性是毋庸置疑。我們需要以深思熟慮但堅定不移的方式來駕馭風險。改變之必要毫無懸念，但這是一場循序漸進的蛻變，而非一蹴而就的變革。

展望

美國聯邦儲備局及許多其他發達經濟體的央行已開始減息，但在抑制通脹與避免經濟衰退之間的平衡十分微妙，降息的步伐和廣度可能是逐步且不確定。撰寫本報告時，美國總統大選結果仍未公布，且需稍待時日才可弄清形勢，我們暫時難以估量影響。

相比之下，投資者可說有些利好先兆。最近幾星期，中國內地取消部分過去幾年實施的緊縮措施，轉而推出多項寬鬆政策以刺激增長。全球減息及中國內地的經濟刺激措施應會惠及香港的經濟及房地產市場。然而，我們亦看到與大灣區融合帶來的結構性變化，改變了消費者的行為，促使零售商不得不檢討及調整策略。

在亞太地區的其他經濟體，部分初見市場穩定跡象，個別優質資產呈現租金增長。隨着物流、生活及數據中心等熱門及新興領域的價格開始完善，有投資者轉為積極探索零售及辦公室等傳統資產，物色因估值低而致具潛力帶來高於平均風險調整回報的價格錯配入市良機。

上述課題印證了審慎靈活投資方式的必要性，但對於領展房託這類型具有差異化營運平台的進取型投資者，卻可預見市場機遇。

致謝

本人謹此衷心感謝聶雅倫，並很榮幸接替他擔任領展主席，曾與他共事的人都深深讚賞他的正直誠信及領導才能。過去九年在他的領導下，雖然地緣政治存在暗湧及經歷艱難的疫情時期，領展房託卻跨越經濟周期而取得顯著增長及長足發展。承先啓後這任務富於挑戰性同時令人振奮。

我們同時歡迎龔楊恩慈加入董事會出任獨立非執行董事，為我們帶來豐富的銀行業知識和經驗，以及對公營部門的深刻了解。

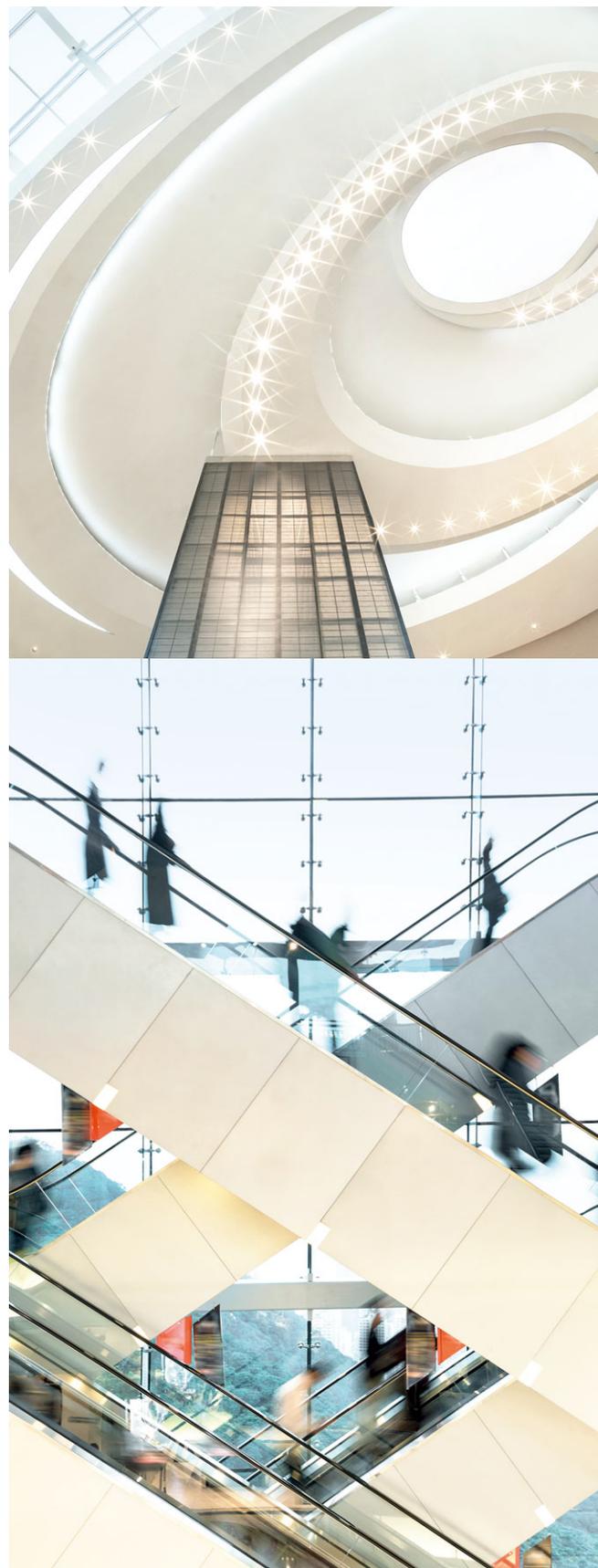
自加入領展以來，我與董事同仁及管理團隊成員廣泛交流，對他們的才幹及本集團之間的凝聚力深感敬佩。上下同欲者勝，同時與投資者保持一致。我對團隊上下充滿信心，並希望藉此感謝集團行政總裁王國龍、管理團隊及所有員工的付出而達成這次穩健的中期業績。

我亦有機會與基金單位持有人及其他重要持份者會面，銘感各位分享的觀點及建議。我期待在未來日子與各位再作交流。

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
2024年11月6日



集團行政總裁報告書

各位基金單位持有人：

全球房地產市場在宏觀經濟持續轉型的背景下仍充滿挑戰。儘管我們持續應對難以預測的不明朗因素，本人欣然報告，2024/2025財年上半年取得穩健的中期業績，本人衷心感謝領展全體員工的辛勤付出及努力，共創如此佳績。

在面臨諸多挑戰之時，維持抗逆力尤為重要。我們將繼續致力於進一步多元化領展房託物業組合，並提高自身實力。

財務摘要

於2024/2025財年上半年，收益及物業收入淨額分別按年增長6.4%及5.8%。期內可分派收入總額增長4.3%至34.76億港元。期內每基金單位分派亦按年增長3.7%。於2024年9月30日，投資物業組合的估值輕微減少至2,311.28億港元，主要歸因於資本化率攀升。財務狀況保持穩健，淨負債比率為20.6%。

香港：抗逆力不減 挑戰在眼前

香港經濟溫和增長，而就業市場仍然緊張。旅遊業亦正逐步復蘇。然而，在結構調整的背景下，零售業正身處逆風。

儘管市況嚴峻和消費氣氛疲弱，得益於必需品零售業務及停車場業務貢獻，香港物業組合在報告期內的總收益及物業收入淨額分別按年增加2.2%及2.4%。

香港零售物業組合維持97.8%的高租用率，並於報告期內簽訂超過300份新租約。商戶銷售額較香港零售市場整體銷售優勝。

儘管北上消費漸趨穩定，香港融入大灣區卻是持續影響消費習慣的結構性轉變。我們繼續積極管理商戶組合，滿足消費者不斷變化的消費模式及偏好，從而適應這些變化。我們將中菜館及超市等若干表現欠佳的分部，替換為美食廣場等更迎合購物者需求的新穎理念。此外，我們持續增加非租金輔助收入，包括商場銷售場地及廣告，以及吸引大灣區的營運商加入香港物業組合，並以創新及嶄新的市場理念豐富其產品。

我們持續投資於資產提升項目，以確保物業保持吸引力及競爭力。富善及秀茂坪商場的資產提升工程分別於2024年4月及7月竣工，並在商戶的鼎力支持下取得雙位數的投資回報率。我們已預留約6.57億港元作為目前正在規劃和法定審批的項目的資本開支。

停車場及相關業務的收入按年溫和增長1.4%。我們利用人工智能及雲端技術，通過升級智能停車場系統改善泊車體驗。我們將繼續以創新方式提高生產力。

香港特別行政區政府於2024年10月發表的最新施政報告提出多項措施，促進香港的經濟發展及改善民生。我們對香港的長遠發展充滿信心，但預期短期內業務仍將面對挑戰。

展望未來，我們仍面臨
巨大挑戰及不明朗因素。
前路崎嶇，我們必須
繼續奮鬥、砥礪前行、
保持創新及積極制訂
解決方案。

王國龍
集團行政總裁





維持抗逆力變得前所未有地重要。我們須繼續多元化領展房託物業組合，增強我們的實力。



中國內地：穩步增長

於報告期內，領展房託的中國內地物業組合的總收益及物業收入淨額分別按年增長39.2%及37.6%，主要來自上海七寶領展廣場的貢獻，主因我們於2024年2月收購上海七寶領展廣場餘下50%的股權後，開始將其財務業績綜合入賬。此外，我們成功整合該上海商場的管理並重塑品牌。

中國內地零售物業組合租用率維持於96.4%的穩健水平。撇除了正進行重大商戶重組及商場重新定位的北京中關村領展廣場外，續租租金調整率為正6.4%。

我們為中國內地的零售組合採取積極的租賃方式，確保我們的產品充滿活力，吸引顧客。我們亦通過縮減若干有經營壓力的商戶規模，並更新商戶組合並提供更多元化的產品，從而提升購物體驗，其中一個例子是領展中心城地庫樓層資產提升，不僅帶來43.8%的投資回報率，亦通過在新規劃的空間引入53個新品牌提升了購物體驗。廣州天河領展廣場二期及北京通州領展廣場的資產提升項目計劃於2025年中旬竣工。

中國內地消費持續疲弱，零售銷售額呈現不同趨勢，城市之間的復蘇步伐不一。儘管我們已設法保持高租用率，辦公室及物流行業的競爭依然激烈。我們已為物業制訂針對性計劃，以應對不利市況及不明朗因素。

2024年9月以來，中國中央政府宣布一系列刺激增長的財政及貨幣措施，應對市場流動性、房地產行業、消費者信心及製造業活動等挑戰。我們歡迎政府的大力支持，這對提振中國內地經濟及改善物業組合前景至關重要。



澳洲與新加坡：穩健根基 乃今培風

澳洲零售物業組合的銷售額持續上升，租用率維持在接近全面租出的水平，銷售額已超越疫情前的水平，而我們亦持續改善商戶組合及產品類型。

隨着資本化率提升，澳洲辦公大樓行業的估值進一步下調。我們的澳洲辦公大樓組合受到影響，但我們樂見悉尼甲級商廈的供求動態改善，並對該市場前景持樂觀態度。

由於顧客流量恢復至疫情前水平，在強勁的租賃需求及商戶銷售額支持下，新加坡的裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza表現強勁，租用率接近全面租出的水平，錄得18.9%的正續租租金調整率。我們亦通過引入全新餐飲概念及新上市的品牌，持續完善商戶組合，推動業績更上一層樓。

整體而言，澳洲及新加坡的物業組合繼續受惠於穩健的經濟根基及增長前景。隨着我們繼續多元化發展領展房託物業組合，更均衡地投資於亞太區的主要市場，我們特別留意到在澳洲、日本及新加坡這些交投活躍及流動性高的市場的機遇。



資本管理

當我們面對極不明朗的市況，審慎的資本管理至關重要。2023年初，我們深信全球通脹會持續，會有一段較長時間維持較高利率，從而對房地產行業構成持續壓力。我們亦關注不斷演變的地緣政治緊張局勢、本地經濟不景及其他結構性挑戰。我們決定通過供股增強我們的資本基礎，既要作好最壞打算，同時部署抓緊若市場長期轉差而出現的機會。

隨着時間過去，整體宏觀經濟環境及全球房地產市場轉差已進一步印證我們的觀點，保持較低融資成本和較強融資能力愈發重要。我們繼續審慎檢視投資機遇，並堅守尋找具吸引力投資機遇的原則。

策略

我們正按計劃繼續制訂及實施領展3.0戰略，以增強抗逆力及支持增長。我們已根據領展3.0戰略確定兩大關鍵驅動因素。

首先，我們將繼續積極管理領展房託物業組合及作多元化投資，以提高物業盈利的質素及抗逆力，以及我們向基金單位持有人作出分派的能力。

其次，我們致力於提升自身投資管理能力。隨着我們在亞太區不斷擴展，我們計劃加強資產及物業管理技能，以確保我們在目標市場的卓越營運。我們亦將發展基金管理能力，使我們除了管理房地產投資信託基金，亦能與資本夥伴合作並為其提供管理服務。

我們一直積極尋找市場機遇，包括併購能夠填補我們能力缺口並加快我們發展的平台。然而，我們仍會慎思篤行，瞄準良機。



鳴謝

本人與管理團隊衷心感謝聶雅倫先生接近十年以來擔任董事會主席期間所給予的指導及支持；於這段期間，我們攜手取得累累碩果，以及應對前所未有的挑戰。我們期待在未來的日子與新任主席歐敦勤先生及其他董事會成員緊密合作。

員工是我們業務不可或缺的一部分，亦是我們成功的關鍵。我們在領展培養出強大團隊合作及卓越文化，對此本人深感自豪。在實施領展3.0戰略的過程中，我們繼續增強組織。我們在多方面不斷發展，例如加強管理團隊、更新董事會、理順內部流程及升級系統。

持續提供正面積極的工作環境，認可員工的貢獻，並鼓勵同事共同成長，對我們甚為重要。隨着我們的發展，我們需要在招聘及挽留人才方面保持高度的競爭力，並要推動為員工帶來成長及新機遇的策略。

總結與展望

本人謹此衷心感謝所有同事、持份者及基金單位持有人的支持及信任。展望本財政年度下半年及未來，我們仍面對巨大的挑戰及不明朗因素。我們必須繼續奮鬥，砥礪前行，保持創新及積極制訂解決方案，乘風破浪。

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

2024年11月6日

新興趨勢

領展作為亞太區房地產市場領先的投資者及管理人，我們預測及應對新興風險的能力對保持抗逆力並創造長期回報至關重要。下文載列我們面對主要風險的詳盡分析及背景，讓大家加深了解這些風險與領展房託的相關之處。

1 全球息口動向及市場環境

風險描述

全球利率及融資環境不斷轉變。美國聯邦儲備局開始減息後，亞太區內的反應大相逕庭。香港各大銀行大致跟隨減息，澳洲及新加坡則因經濟前景仍然強勁而維持平穩的貨幣政策，而中國內地正努力應對經濟放緩，推出了一系列減息及其他刺激措施以促進房地產市場回穩並健康發展。另一邊廂，日本審慎上調基準利率，結束負利率時代。

對我們業務的影響

- **於澳洲、日本及新加坡的機會：**澳洲、日本及新加坡的穩定經濟環境及前景利好投資。這些市場勢將受惠於商業房地產的穩定需求。
- **於中國內地的審慎措施：**儘管近期政府出台的一籃子政策令人鼓舞，惟經濟及消費仍持續面對挑戰，意味須以更審慎的措施推動中國內地物業組合展現抗逆力。
- **融資成本及匯率波動：**美國與亞太區經濟體之間的息差可能導致匯率波動。融資成本及匯率變動可能影響不同市場的物業投資以港元作出分派的能力。

我們的對策

我們一直審慎評估不同市場的投資機遇，當中會考慮經濟基礎及前景，以持續打造領展房託的多元化物業組合。我們亦通過資本管理及對沖措施審慎應對融資成本及貨幣風險，以減輕市場波動的影響。

2 亞太區地緣政治緊張局勢及經濟再平衡

風險描述

地緣政治仍是影響亞太區投資策略的主要因素，特別是中美貿易爭端及近期朝鮮半島局勢升級。這些風險導致市場存在不明朗因素，並對投資及資本配置決策產生深遠影響。國際投資者仍在衡量投資中國內地的風險，導致投資氣氛疲弱。同時，澳洲、日本及新加坡等市場因與西方經濟體系的更緊密經濟聯繫而受惠，正迎來新的增長機遇。

對我們業務的影響

- **對中國內地投資氣氛疲弱：**中國內地市場的不確定性可能會令國際資本的投資更趨謹慎，導致商業物業需求減少，並對物業價格造成下行壓力。
- **於澳洲、日本及新加坡的機會：**這些市場穩定且與西方經濟體系接軌，使其成為極具吸引力的投資勝地。全球對投資該等市場的興趣依然濃厚。擴大於這些市場的資產分配將使領展房託物業組合因多元化及風險緩解而獲益。

我們的對策

我們對領展房託物業組合採取積極的管理及多元化方針，此舉有助我們減低對特定市場或行業的風險，同時捕捉增長機遇。在我們已經佔有有利版圖的香港及中國內地，我們正專注於提高現有資產的抗逆力及營運效率。我們亦於澳洲、日本及新加坡物色機會，以期均衡配置領展房託物業組合。

3 跨境消費與香港經濟轉型

風險描述

領展一直打造多元化的領展房託物業組合，但以資產值而言，香港仍為最大市場。隨着香港持續與大灣區融合，消費模式已有所改變。愈來愈多香港居民受較低的物價水平吸引，跨境前往深圳購物。這轉變對香港的零售商舖人流及本地消費造成負面影響，尤其在臨近邊境的北部地區，而深圳零售商則受惠於此趨勢。

對我們業務的影響

- **香港零售業面臨壓力：**隨着北上消費持續，當人流及銷售額減少，香港的零售物業可能面臨租金收入下降的挑戰。
- **北上消費趨勢：**領展中心城的強勁表現證明，跨境消費增加勢將惠及深圳的零售物業。
- **香港的本地零售策略：**為應對此結構性轉變，香港零售商紛紛調整經營策略。儘管我們管理的香港物業因位處優越及交通便利地點而展現出抗逆力，我們仍須積極提高香港物業組合的吸引力，提供琳琅滿目的商品以針對不同顧客群的需求，從而提振消費。

我們的對策

為緩解北上消費的影響，我們不斷調整香港的租賃及商戶組合策略，以滿足顧客日新月異的需求。我們成功吸引中國內地經營商進駐香港的物業，提供多元化創新產品。為提升整體顧客的消費體驗，我們已加強市場推廣及銷售策略，並持續投資於資產提升計劃。於中國內地，我們近期已完成領展中心城地庫的資產提升工程，以鞏固其於深圳市場的定位，成為香港跨境顧客的熱門落腳點。

4 氣候風險與資產可保性

風險描述

亞太區愈來愈容易受到氣候變化影響，颱風、洪水及熱浪等極端天氣事件愈見頻繁劇烈。於2024年，香港及中國內地遭遇強颱風，對基礎設施造成重大損毀，澳洲則出現前所未有的熱浪。這些事件推高了保費，部分保險公司甚至拒絕承保高風險地區，令於澳洲沿海及日本局部高危地區投保變得更為昂貴及困難。

對我們業務的影響

- **保險費用增加：**脆弱地區物業的保費急劇上漲，增加營運開支的壓力，導致可分派金額減少。
- **營運受干預：**極端天氣事件頻發，導致企業營運受干預，造成財物損毀，並增加維修及保養成本。
- **以抗逆力作為競爭優勢：**建造能夠抵禦氣候風險的物業，或以抗逆力為重點提升物業，均日益受重視環境、社會及管治的商戶及投資者青睞，有利我們於市場中脫穎而出。

我們的對策

我們正於領展房託物業組合尤其是香港的物業，投資可抵擋洪水、提供節能改造及可再生能源的解決方案。這些措施將降低我們面對營運受干預的風險，同時提高我們所管理物業的市場銷售能力。我們亦在探索非傳統保險模式(如自保集團)，以減輕高風險地區保費成本上升的壓力。通過加強抵禦氣候變化的能力，我們不僅保護自身物業，亦回應了市場對可持續發展房地產日益增加的需求。

Why

企業策略為何需要持續進化？

在過去近20年，領展房託通過結合積極管理及有效資本循環，錄得高於市場平均水平的回報，並實現穩定的分派增長。我們的成功受惠於長期低息環境、低通脹波動及核心市場的強勁經濟狀況等紅利。隨着宏觀環境有變，這些推動力逐漸減弱，在某些情況下甚至變成阻力。

外部環境變得不明朗且充滿挑戰，我們預料短期內這情況仍會持續。利率步入正常化，且預計將在一段較長時間內在高位徘徊。長遠來說，宏觀經濟、地緣政治及消費者行為的持續結構性改變會持續推波助瀾。

近年我們致力推動領展房託物業組合多元化，但香港及中國內地物業仍佔組合價值的89%。現有的物業組合確實展現了抗逆力，但複雜多變的宏觀環境及不明朗因素正構成挑戰並遏制增長。為應對這些挑戰，雖然當中有些超越我們可控範圍，我們仍須持續推進，通過領展3.0戰略，實現多元化及增長。

What

領展3.0戰略旨在實現甚麼目標？

領展房託持有兩項截然不同但相輔相成的業務 ((i) 領展及(ii) 領展房託物業組合)，我們致力將領展房託定位為具吸引力的「房託+」投資項目，其特點是既能提供抗周期且具抗逆力的回報，又能實現高於平均水平的盈利增長。領展3.0戰略就是這條蛻變之路的路線圖。

領展在提高領展房託物業組合的回報之餘，作為擁有亞太區一體化營運平台的領先投資者及管理人，有潛力創造額外增長，使領展房託可成為較一般房託基金更豐富的投資方案。

How

領展3.0戰略憑藉我們於近二十年轉型過程中所累積的實力及佳績為基礎，進一步加強領展房託的物業組合，並推進領展的房地產投資管理業務。

領展3.0如何實現？

1 積極管理及推動領展房託物業組合更多元化

我們將繼續對領展房託物業組合採取積極管理及多元化發展的方針，讓我們在面對複雜多變的市場環境時，仍能創造價值及在不同經濟周期中，為基金單位持有人帶來穩健的回報。

我們不斷為領展房託物業組合尋找及審視於不同地區及資產類別的潛在投資機會。我們特別留意到在澳洲、日本及新加坡的機遇，這些市場的投資風險相對較低且交投活躍。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，並繼續評估潛在資產輪轉計劃。

長遠而言，我們的目標是進一步加強物業組合的實力，實現在亞太區主要市場的均衡投資，為基金單位持有人創造具吸引力的經風險調整回報。

2 提升投資管理能力

自2005年上市以來，領展的投資管理能力向來是領展房託不可或缺的一部分。我們一直採取積極的內部管理方針，而領展及領展房託物業組合均於領展房託旗下，兩者之間的利益完全一致。

我們持續擴展我們在兩個主要領域的能力：(i) 資產及物業管理——體現我們致力追求卓越營運的承諾；(ii) 基金管理——涵蓋投資組合及資本管理，專注於帶來投資回報。

隨着物業組合多元化，我們矢志增強於亞太區目標市場物色商機以至在當地營運的實力及技術，強化我們的投資管理能力，領展房託物業組合亦可受惠。憑藉我們管理領展房託的佳績，我們亦致力向第三方資本夥伴提供服務。

When

領展3.0何時實現？

領展3.0是一場循序漸進的蛻變，而非一蹴而就的變革。

我們繼續發揮優勢，執行內生增長策略，同時我們將物色及審慎評估可有助加快領展房託物業組合擴展及我們投資管理能力的外在機遇。市場變幻莫測，我們需要居安思危，靈活應變，以準確判斷及應對可能面對的風險，同時把握未來機遇。



整體財務業績

收益及物業收入淨額分別按年增加6.4%及5.8%至71.53億港元(2023/2024財年上半年:67.25億港元)及53.59億港元(2023/2024財年上半年:50.63億港元)。有關增長主要來自於2024年2月收購上海七寶領展廣場額外50%權益後,該資產全面綜合入賬,以及大部分營運市場之表現均有所改善。可分派總額於2024/2025財年上半年增加4.3%至34.76億港元(2023/2024財年上半年:33.33億港元)。每基金單位分派於期內按年增加3.7%至134.89港仙(2023/2024財年上半年:130.08港仙)。於2024年9月30日的淨負債比率為20.6%(2024年3月31日:19.5%)。

於2024年9月30日,投資物業組合的估值較2024年3月31日下降2.1%至2,311.28億港元(2024年3月31日:2,359.79億港元)。公平值下降主要由於大部分物業的資本化率擴大,惟部分被外幣兌港元升值所抵銷。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值減少3.7%至1,721.33億港元(2024年3月31日:1,788.23億港元)。每基金單位資產淨值減少4.6%至66.80港元(2024年3月31日:70.02港元)。

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，涵蓋必需品零售空間、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。該等物業是本地零售基礎設施中不可或缺的一部分，在不同的經濟週期中均能帶來具抗逆力的收益。其處於策略位置，確保鄰近屋邨的居民及普羅大眾均可隨時購買日常商品、享用服務及使用泊車位。該物業組合亦包括位於九龍東的辦公大樓資產海濱匯的60%權益，以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

於回顧期內，香港經濟溫和增長，本地生產總值增長率為1.8%。然而，經濟的逐步擴張受零售業面臨消費模式轉變，以及不利貨幣走勢的潛在挑戰持續影響。於2024/2025財年上半年，香港整體零售銷售額按年下跌8.8%，其中4月錄得最顯著的雙位數跌幅，隨後數月漸趨穩定，跌幅略有收窄。滿足日常需求的必需品零售相對具有抗逆力，僅出現單位數的下降。

面對充滿挑戰的市況，香港物業組合收益總額及物業收入淨額仍分別按年增長2.2%及2.4%。有關增長受零售表現改善帶動，惟部分增長被辦公大樓及停車場業績疲弱所抵銷。展望未來，美國減息，加上受勞工市場緊張支撐帶動就業收入改善，預期將會支持長期增長。此外，港元轉弱預計將緩和出境消費。然而，消費模式轉變的持續影響以及出入境旅遊復甦速度不平衡將繼續為本港消費蒙上陰影，這一趨勢預計在短期內不會減退。

零售

- 於2024年9月30日，儘管零售業氣氛疲軟，領展房託之香港零售物業組合維持高達97.8%的租用率，此乃歸因於我們採取積極的策略抓住包括自提點在內的新興需求，並有效地將中國內地組合的品牌交叉銷售到香港市場。此外，我們致力培育物業組合中具增長潛力的商戶，為穩健的營運表現作出貢獻。
- 有賴租賃團隊的不懈努力，報告期內已簽訂超過300份新租約。於2024年9月30日，平均每平方呎租金為64.5港元。
- 由於港元強勢及消費模式轉變導致消費低迷，領展房託之香港零售物業組合的商戶每平方呎銷售總額按年下降4.3%，而整體香港市場則按年下降8.8%。整體平均續租租金調整率維持0.7%的正增長，整體租金對銷售額比例則維持於13.1%。
- 面對瞬息萬變的市況，我們繼續致力提升物業資產組合價值。於2024/2025財年上半年，我們完成富善及秀茂坪商場的資產提升項目，涉及資本開支分別為3,700萬港元及5,500萬港元。該等項目產生之預計投資回報率分別為17.2%及19.9%。
- 我們已為目前正在規劃及待法定審批的項目預留資本開支約6.57億港元。我們正在進行的資產提升項目涉及資本開支共7,500萬港元，該等項目預期於2024年底至2025年中完工。
- 面對充滿挑戰的營商環境，我們正在通過調整非租金附屬收入優化收入來源。此外，我們計劃通過增加廣告活動提高我們的營銷收入。
- 為迎合不斷變化的消費者喜好，我們積極吸引大灣區的商戶，以為物業組合引入新穎、獨特的概念，迎合當地消費者的喜好。該等策略不僅有助我們應對當前的市場挑戰，亦將為我們實現可持續增長奠定基礎。



秀茂坪商場，中國香港

營運摘要

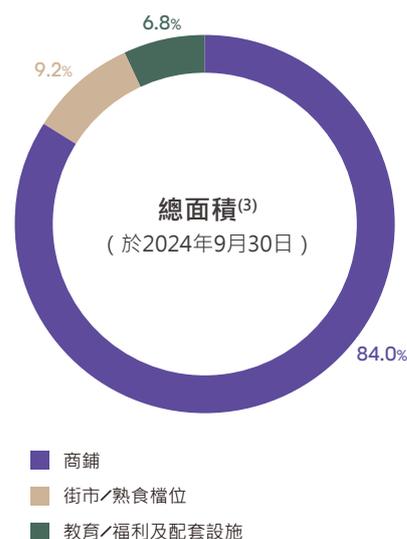
收益分類

	截至2024年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2023年 9月30日止六個月 百萬港元	按年變動 %
零售租金：			
商舖 ⁽¹⁾	2,545	2,518	1.1
街市/熟食檔位	540	529	2.1
教育/福利及配套設施	74	74	-
商場營銷	90	95	(5.3)
開支收回及其他雜項收益⁽²⁾	580	515	12.6
零售收益總額	3,829	3,731	2.6

營運數據

租用率 (%)	於2024年9月30日	於2024年3月31日
商舖	98.1	98.4
街市/熟食檔位	96.1	95.8
教育/福利及配套設施	95.8	95.8
總計	97.8	98.0

續租租金調整率 (%)	截至2024年 9月30日止六個月	截至2023年 9月30日止六個月
商舖	1.5	8.1
街市/熟食檔位	(5.8)	11.3
教育/福利及配套設施	1.5	3.2
總計	0.7	8.7



商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2024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 ⁽⁴⁾ %
飲食	(0.7)	13.1
超級市場及食品	(5.2)	12.1
一般零售 ⁽⁵⁾	(6.6)	14.4
整體	(4.3)	13.1

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金25.07億港元 (2023/2024財年上半年：24.66億港元) 及按營業額分成租金3,800萬港元 (2023/2024財年上半年：5,200萬港元)。

(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。

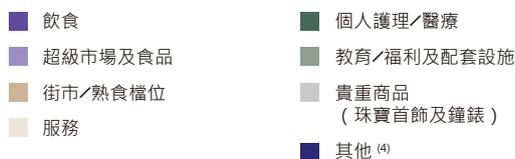
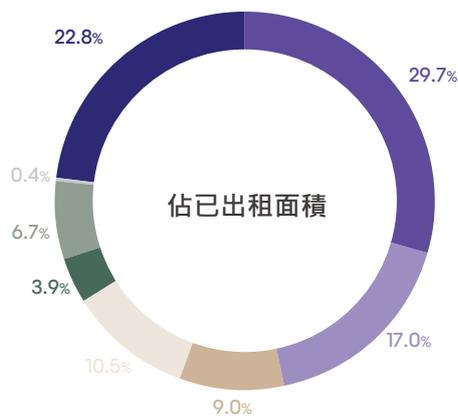
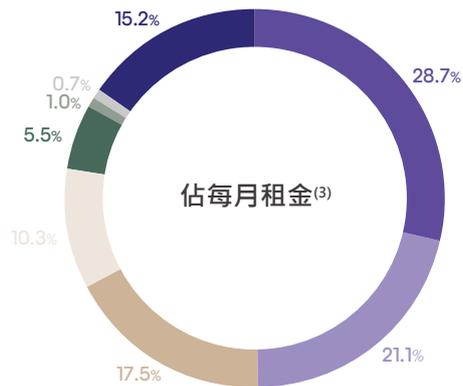
(4) 基本租金 (不包括管理費) 對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。

(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。

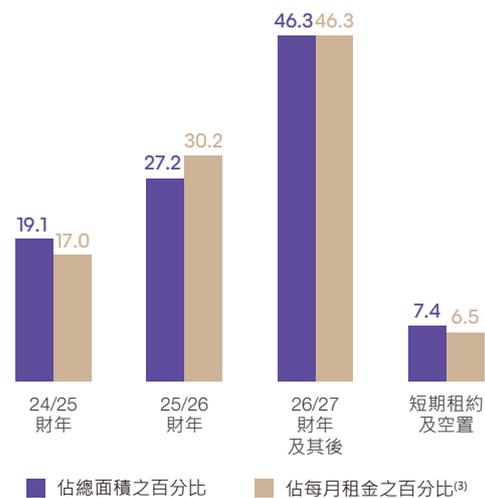
物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 ⁽²⁾	零售租金	平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
	於2024年9月30日	於2024年9月30日 百萬港元	截至2024年9月30日止 六個月 百萬港元	於2024年9月30日 每平方呎港元	於2024年3月31日 每平方呎港元	於2024年9月30日 %	於2024年3月31日 %
都會	6	24,548	614	77.4	78.5	96.5	97.1
匯坊	35	67,525	1,849	72.0	71.8	98.4	98.5
鄰里	57	29,282	786	47.1	46.8	97.5	97.7
總計	98	121,355	3,249	64.5	64.4	97.8	98.0

行業組合 (於2024年9月30日)



租約到期情況 (於2024年9月30日)



附註：

- 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)。
- 不包括一項毗鄰觀塘安達臣道之發展中物業 (8.25億港元)。
- 基本租金 (不包括管理費)。
- 其他包括服裝及配飾、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，領展房託宣布收購一幅位於觀塘毗鄰安達臣道指定作非辦公室商業用途的土地。領展的策略是憑藉專注必需品零售業務之核心優勢，將該用地改造成社區商業資產，配以零售設施、鮮活街市及停車場，以服務區內不斷擴大的人口。該項可建樓面面積約為12,936平方米的社區商業新資產已展開地基工程，並正如期推進於2027年竣工的目標。

營運摘要



柴灣停車場／汽車服務中心 · 中國香港



天盛停車場 · 中國香港

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務主要受月租及時租收入增加所推動，錄得溫和增長。雖然泊車票銷售量有所下跌，但此跌幅被停車場收費上調所抵銷，收益仍按年增長1.4%。
- 停車場月租收入按年增長0.9%，時租收入則增長2.8%。停車場每個泊車位每月收益按年上升1.4%至3,383港元。
- 於2024年9月30日，停車場泊車位平均估值約為748,000港元，較2024年3月31日的744,000港元增加0.5%。
- 為提高生產力，我們於報告期內升級智能泊車系統，為全港121個停車場逾56,000個泊車位（覆蓋超過500條車道）提供煥然一新的泊車體驗。我們利用人工智能及雲端科技，建立高效的營運模式，及把停車場資源最大化。
- 此創新平台不僅提高營運效率，亦能深入了解用戶的行為及獲得具體洞見，使我們能提供更精準的營銷及服務。因此，該等以客戶為中心的解決方案將鞏固我們的市場競爭優勢，吸引更多廣泛的用戶群，並提高客戶忠誠度。

收益分類

	截至2024年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2023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	822	815	0.9
停車場時租	325	316	2.8
停車場相關業務 ⁽¹⁾	103	103	—
開支收回及其他雜項收益	8	7	14.3
停車場及相關業務收益總計	1,258	1,241	1.4

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2024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99.2%的租用率。
- 於回顧期內，九龍的甲級辦公大樓市場漸趨穩定，主要受益於企業擴張和對優質辦公空間需求的增長。在此背景下，我們的優質辦公大樓資產已準備就緒，充分利用此趨勢。憑藉其優越的地理位置及高級配套設施，海濱匯脫穎而出，成為企業的理想地點。

物業經營開支

- 香港物業組合的物業經營開支總額按年增加1.5%。物業收入淨額比率為76.5% (2023/2024財年上半年：76.4%)。
- 物業管理人費用、保安及清潔按年增加9.3%，主要是由於反映了去年最低工資上調及合約續訂所帶來的影響。
- 維修及保養以及公用事業開支按年分別減少12.5%及7.4%，主要是由於今年並無產生去年因極端天氣事件導致的一次性維修及保養開支，加上電費下調所致，因此抵銷了部分成本的上升，例如地租及差餉，其按年增加4.8%。

物業經營開支分類

	截至2024年 9月30日止六個月 百萬港元	截至2023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	340	311	9.3
員工成本	231	232	(0.4)
維修及保養	91	104	(12.5)
公用事業開支	174	188	(7.4)
地租及差餉	154	147	4.8
宣傳及市場推廣開支	96	95	1.1
屋邨公用地方開支	52	49	6.1
應收貿易賬款減值撥備	16	10	60.0
其他物業經營開支	74	74	-
物業經營開支總計	1,228	1,210	1.5

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資產、一項辦公大樓資產及五項物流資產。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。

於報告期內，中國內地消費活動低迷、通縮壓力持續、負財富效應湧現，需求受到壓抑。經濟復甦面臨種種挑戰，增長及穩定性遭遇諸多阻礙。在此環境下，消費者日趨審慎，消費習慣亦進一步降級。因此，與市場上其他零售資產相比，那些迎合價值驅動型消費者的零售資產展現了更強的抗逆力。宏觀經濟方面，中國中央政府分別於2024年9月及10月發布涵蓋貨幣以及房地產行業的一系列刺激措施。該等舉措預期將為經濟前景提供更多支持，然而，其對整體經濟的提振力度尚未明朗。

儘管於2024/2025財年上半年面對市場逆境，中國內地物業組合的總收益及物業收入淨額分別按年增長39.2%及37.6%。此增長主要由於2024年2月收購上海七寶領展廣場額外50%權益後，該資產全面綜合入賬。撇除此新收入貢獻，收益和物業收入淨額將分別按年增長6.5%和4.9%。

零售

■ 中國消費表現稍為疲弱，零售銷售額呈現複雜形勢，復甦步伐不均。儘管深圳及廣州等主要城市已顯現增長跡象，但北京及上海正面臨挑戰。面對日趨疲軟的消費情緒，2024/2025財年上半年錄得負3.2%的續租租金調整率，主要由於北京中關村領展廣場的負續租租金調整率所致。其正進行重大租戶重組及重新調整定位，以應對新的競爭及供應。撇除北京中關村領展廣場，物業組合的續租租金調整率為正6.4%。於2024年9月30日，物業組合的租用率維持於96.4%的穩健水平。

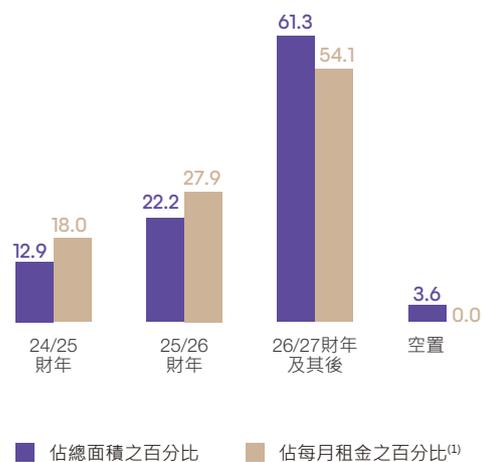
■ 於報告期內，領展中心城地庫資產提升已於2024年7月順利完工亮相，資本開支為人民幣2,400萬元，投資回報率為43.8%。此次翻新工程精心打造一個集零售、休閒娛樂、餐飲及個人護理與服務於一體的空間，並引入了53個新品牌，提升其競爭力，成功吸引當地及香港的消費者，鞏固領展中心城的定位。

■ 於收購上海七寶領展廣場額外50%權益後，我們著手對商場特定樓層進行重新定位，以更完善地捕捉年輕消費者的消費能力。我們現正對第四及第五層進行翻新，涉及資本開支約為人民幣1,900萬元，並計劃於2024年底竣工。本次重新定位著重於提升商舖的能見度，以年輕受眾喜愛的流行品牌替代現有租戶。重新定位後的商戶組合將涵蓋更多選擇，如健身及娛樂、時尚配飾以及各類餐飲選項。

■ 為應對北京零售市場的疲軟氣氛，我們已預留資本開支約人民幣600萬元，用於翻新北京中關村領展廣場地庫層的部分區域，計劃於2024年底竣工。這項舉措涉及搬遷及縮減大型租戶的佔地面積，以及細分空間，從而打造以熱門餐飲品牌為特色美食街。

■ 我們的資產提升計劃包括位於廣州天河領展廣場二期及北京通州領展廣場的項目，共預留資本開支人民幣1.8億元。該等項目計劃於2025年中旬完成。

租約到期情況－零售 (於2024年9月30日)



附註：

(1) 基本租金 (不包括管理費)。



辦公大樓

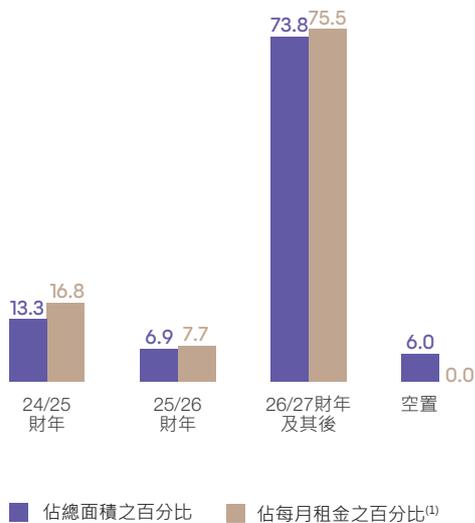
■ 儘管市場上新增近200萬平方呎的供應，於2024年9月30日的租用率仍由2024年3月31日的92.3%上升至94.0%。我們積極的資產管理方針對提高商戶靈活性，以及提升租用率發揮了重要作用，例如為空置單位進行裝修配置工程。然而，由於市場競爭激烈，我們的續租租金調整率仍然受壓，於2024/2025財年上半年的續租租金調整率錄得20.9%的負增長。

物流

■ 我們於中國內地的物流組合包括五項優質物流資產，策略性地位於鄰近大灣區及長三角一線城市主要交通樞紐。其中，我們持有位於東莞及佛山資產的75%股權。

■ 儘管長三角市場湧現大量新設施，於2024年9月30日，物流物業組合的平均租用率錄得98.2%。受惠於大灣區暢旺的租賃活動，尤其是電子商貿行業的擴張以及常熟北設施租用率顯著提升，租用率保持在穩健水平。

租約到期情況－辦公大樓 (於2024年9月30日)



附註：

(1) 指基金租金 (不包括管理費)。



國際物業組合

領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的12項零售及辦公大樓資產。收益增長3.0%至8.87億港元，而物業收入淨額減少0.5%至6.00億港元。

國際資產組合整體表現穩定。零售物業組合受惠於持續的租賃需求，並轉化為接近全面租出的租用率，而辦公大樓資產組合則繼續進行租賃及空間優化。

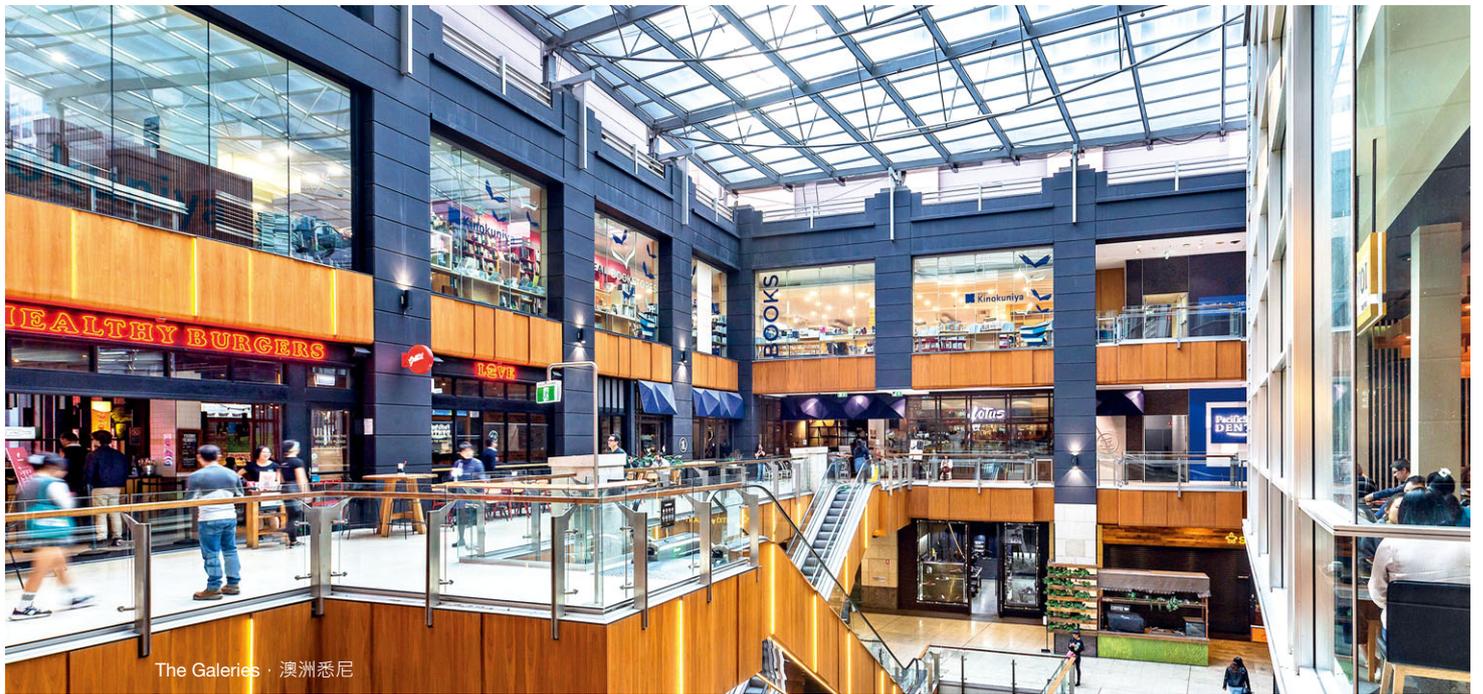
零售

澳洲

- 領展房託旗下澳洲零售資產每月商戶銷售額持續錄得上升，超越疫情前的水平，且一直維持至2024/2025財年上半年。於2024年9月30日的租用率穩定於99.1%，在高租用率的支持下，租金維持穩定。
- 隨著旅客和中心商業區上班族人流回升，中心商業區的整體人流因上班族和國際旅客活動增加而有所上升。此外，隨著位於悉尼必街的Gadigal火車站啟用，由市郊前往市內的交通得到改善。該火車站距離我們的資產步行路程為3至9分鐘。
- 租賃策略繼續專注於增強商戶組合及更新產品選擇。新穎且獨特的品牌產品正帶動業績表現。

新加坡

- 新加坡物業組合的租用率維持於99.8%，以及續租租金調整率持續錄得正增長18.9%，反映零售資產裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza表現強勁。位於市郊的消費需求穩定，支撐商場的客流量恢復至疫情前水平。
- 餐飲及美容與健康是推動銷售業績的主要行業類別之一。
- 就租賃需求而言，新加坡已成為海外零售商及餐飲經營者的重要樞紐，對於希望進軍更廣泛的東盟市場的中國品牌，新加坡市場更是尤其重要。
- 優化商戶組合仍在進行中，包括引入全新餐飲概念以及新上市的品牌。來自阿拉伯聯合酋長國，主打時尚與家居用品概念的品牌Brands for Less，於2024年9月在新加坡開設了第一家旗艦店。



辦公大樓

- 國際辦公大樓資產組合的收入，獲相對較長的加權平均租約到期年期約4.7年支持。整體租用率為90.2%。悉尼388 George Street的租賃活動持續，租用率接近滿租水平。這反映我們因應市場需求，迅速進行裝修配置工程，並支持租用率回升的成效。
- 我們的澳洲辦公大樓資產已準備就緒，把握核心區域擇優而租的持續趨勢。此外，悉尼於2025年及2026年的潛在供應量較低，為市場空置率帶來正面的緩衝。
- 為改善商戶於The Cabot的整體體驗，大樓的公共區域已進行翻新。整體而言，金絲雀碼頭的租賃勢頭良好，該區自2024年初以來租賃意向逐漸增加，需求回升；核心市場的租賃需求持續增加，但供應有限，推高了整個城市及西區優質物業的租金。

估值回顧

主要估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於2024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(發展中物業除外)進行估值。此外，對於須使用國際估值標準的若干國際物業，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一項毗鄰觀塘安達臣道的發展中物業進行估值。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守領展信託契約及合規手冊。

於2024年9月30日，投資物業總值較2024年3月31日下降2.1%至2,311.28億港元，公平值下降主要由於大部分物業的資本化率攀升，部分被外幣兌港元升值所抵銷。

香港零售物業估值較2024年3月31日下降3.4%至1,221.80億港元，原因為資本化率攀升及市場租金下調。香港停車場及相關業務估值減少1.0%至470.73億港元，原因為汽車服務中心的資本化率攀升。香港辦公大樓物業估值下降10.1%至62.54億港元，原因為資本化率攀升及較保守的估值假設以反映辦公大樓需求疲弱。

中國內地物業估值為350.39億港元(2024年3月31日：352.33億港元)。估值減少1.94億港元主要歸因於資本化率攀升。撇除匯兌差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得3.4%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28.55億港元(2024年3月31日：27.17億港元)及74.31億港元(2024年3月31日：77.29億港元)。撇除匯兌差額，按澳元計算，零售及辦公大樓的估值分別錄得0.2%及8.6%的減幅。澳洲辦公大樓估值下降主要由於辦公大樓物業的資本化率攀升。

於2024年9月30日，英國的辦公大樓估值為19.70億港元(2024年3月31日：19.95億港元)。撇除匯率影響，估值錄得6.2%的減幅，原因為資本化率攀升及市場租金下調。

新加坡的物業估值為141.65億港元(2024年3月31日：134.66億港元)。撇除匯率影響，估值錄得0.7%的輕微增幅，原因為新加坡零售租賃市場的情緒樂觀。

海外投資主要以當地貨幣計價的借貸來融資作為外幣對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。



估值

	估值		資本化率	
	於2024年 9月30日 百萬港元	於2024年 3月31日 百萬港元	於2024年 9月30日	於2024年 3月31日
香港				
零售物業	122,180	126,442	3.50% – 4.75%	3.25% – 4.60%
停車場及相關業務	47,073	47,559	2.80% – 4.90%	2.70% – 4.90%
辦公大樓物業	6,254 ⁽¹⁾	6,957 ⁽¹⁾	3.50%	3.30%
	175,507	180,958		
中國內地				
零售物業	27,349	27,294	4.80% – 5.30%	4.65% – 5.15%
辦公大樓物業	5,101	5,223	5.00%	4.75%
物流物業	2,589	2,716	5.35% – 5.55%	5.20% – 5.30%
	35,039	35,233		
澳洲				
零售物業	2,855	2,717	5.25% – 5.50%	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	7,431 ⁽²⁾	7,729 ⁽²⁾	5.38% – 6.88%	5.00% – 6.25%
	10,286	10,446		
英國				
辦公大樓物業	1,970 ⁽³⁾	1,995 ⁽³⁾	9.00%	8.50%
新加坡				
零售物業	14,165	13,466	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
總估值	236,967	242,098		
投資物業總估值	231,128⁽⁴⁾	235,979 ⁽⁴⁾		

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

資本管理

於回顧期內，環球市場經歷了全球貨幣政策急劇轉變，各國央行開始轉向寬鬆周期，以應對疲弱的經濟狀況及溫和通脹。由於對勞動力市場疲軟和經濟衰退風險的擔憂日益加劇，美國聯邦儲備局啟動2020年以來首次減息，於2024年9月將聯邦基金利率目標區間下調50個基點，歐洲中央銀行和英格蘭銀行亦採取相應措施。於2024年9月，中國人民銀行推出下調利率和存款準備金率等刺激計劃，以穩定經濟增長及支持房地產市場。

溫和的市場利率前景導致全球債券收益率下降、美元走弱及股市情緒改善，尤其是在中國。然而，由於通脹仍高於目標，澳洲儲備銀行繼續將現金利率目標維持在高位，而並無啟動期待已久的寬鬆周期。

領展致力於財務方面保持審慎及靈活性。我們積極管理利率和貨幣風險，同時確保穩健的資產負債表，以在增長機會出現時好好把握。我們嚴謹的資本管理方法使我們能夠很好地應對不斷變化的宏觀經濟格局及保障基金單位持有人的長期價值。

嚴謹的債務和利率管理

領展房託繼續享有穩健的資本基礎及流動資金狀況。

- 於2024年9月30日，於償還債務淨額44億港元後，負債總額(面值)進一步減少至556億港元。
- 總負債比率由2024年3月31日的23.5%進一步下降至2024年9月30日的22.8%。
- 於2024年9月30日，淨負債比率維持於20.6%之低水平。
- 於2024年9月30日，維持充足流動資金117億港元，包括未提取的已承諾融資額度65億港元以及現金及銀行結餘52億港元。
- 2024/2025財年上半年，平均借貸成本維持於3.69%之具競爭力水平。
- 債務到期年限平均為2.9年，債務到期日分攤於未來14年間。
- 於2024年9月30日，因應利率前景變化，定息債務佔總負債的比例由2024年3月31日的69.8%策略性調整為66.4%。

審慎管理外匯風險

於整個回顧期內，貨幣政策轉變加劇外匯市場波動。美元強勢地位減弱，反映經濟增長放緩和寬鬆利率政策前景。由於港元與美元掛鈎，令其他貨幣兌港元走強。

領展已採取審慎的外幣策略，以盡量減少我們的外幣風險，及避免可分派收入出現波動。

- 所有香港境外投資的資產(即中國內地、澳洲、新加坡及英國的物業組合)大致上已通過以當地貨幣計價的借貸、貨幣掉期合約及外幣遠期合約對沖。
- 來自香港境外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**：我們繼續為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之基金單位選項。就截至2024年3月31日止年度的末期分派而言，領展按每基金單位32.09港元之價格發行約2,280萬個新基金單位，現金分派中有7.32億港元作再投資。
- **基金單位回購**：於回顧期內，我們並無進行任何回購。作為我們為基金單位持有人增值及回贖資本的工具之一，我們將考慮市況及監管規定，並於情況許可下進行基金單位回購，以在市場震蕩及價格走勢錯配時穩定基金單位價格。
- **相關投資**：2024/2025財年上半年，合共5.99億港元的債券到期並已全數贖回。於2024年9月30日，我們並無持有任何債券。

具抗逆力的表現維持穩健的信貸評級

- 領展房託的信貸評級與上一報告期相比保持不變，獲評為：A2/穩定(穆迪)、A/穩定(標準普爾)及A/穩定(惠譽)。
- 多家評級機構認可領展房託具抗逆力的財務根基、低負債率、多元化策略及審慎管理的資本架構。

負債分類情況 (於2024年9月30日的面值)

按類別劃分的負債組合	十億港元	佔比
銀行貸款	35.0	62.9%
中期票據	17.3	31.2%
可轉換債券	3.3	5.9%
總值	55.6	100.0%

按定息/浮息劃分的負債組合 (計入利率掉期後的利率敞口)	十億港元	佔比
定息	36.9	66.4%
浮息	18.7	33.6%
總值	55.6	100.0%

按到期年限劃分的負債組合	十億港元	佔比
2024/2025年度到期	2.4	4.3%
2025/2026年度到期	11.6	20.9%
2026/2027年度到期	18.5	33.3%
2027/2028年度到期	15.7	28.2%
2028/2029年度到期	0.1	0.2%
2029/2030年度及其後到期	7.3	13.1%
總值	55.6	100.0%

按幣種劃分的負債組合 (計入貨幣掉期後的貨幣敞口)	十億港元	佔比
港元	2.3	4.2%
人民幣	30.6	55.0%
澳元	7.2	12.9%
新加坡元	13.6	24.5%
英鎊	1.9	3.4%
總值	55.6	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12名成員，包括九名獨立非執行董事、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。

為進一步加強領展之企業管治，董事會議決成立可持續發展委員會（其為董事委員會），自2024年11月6日起生效。可持續發展委員會將領導領展之可持續發展舉措，並將向董事會匯報有關此方面的策略。可持續發展委員會成員包括蒲敬思先生（主席）、歐敦勤先生及紀達夫先生。截至2025年3月31日止財政年度，支付予可持續發展委員會主席及成員的年度袍金分別為126,000港元及79,000港元，並將根據於可持續發展委員會任職的日數按比例計算。鑒於裴布雷先生的九年最長服務任期將於2025年3月屆滿，待彼自董事會退任後，蒲敬思先生將接替裴布雷先生出任薪酬委員會主席。鑒於未來數月將有數名獨立非執行董事退任，提名委員會持續審視及評估董事會之組成及獨立非執行董事候選人。

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（首席財務總裁）	✓		✓			
非執行董事						
紀達夫	✓		✓			✓
獨立非執行董事						
包貝利	✓	✓	✓		✓	
蒲敬思	✓		✓		✓	✓ ^(C)
陳耀昌	✓		✓		✓	
顧佳琳	✓	✓				
龔楊恩慈	✓	✓			✓	
裴布雷	✓			✓	✓ ^(C)	
陳寶莉	✓	✓		✓		
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)。

自2023/2024年度年報後之董事資料更新

董事會/董事委員會組成之變更

- 包貝利先生自2024年5月30日起獲委任為獨立非執行董事以及財務及投資委員會與薪酬委員會之成員。彼自2024年11月6日起獲委任為審核及風險管理委員會之成員。
- 聶雅倫先生於2024年8月1日退任獨立非執行董事、董事會主席、財務及投資委員會與提名委員會之主席，以及審核及風險管理委員會之成員。
- 歐敦勤先生自2024年8月2日起接替聶雅倫先生擔任董事會新主席以及財務及投資委員會與提名委員會之新主席。彼自2024年11月6日起獲委任為薪酬委員會與可持續發展委員會之成員。
- 龔楊恩慈女士自2024年8月2日起獲委任為獨立非執行董事以及審核及風險管理委員會與薪酬委員會之成員。
- 蒲敬思先生自2024年11月6日起獲委任為可持續發展委員會之主席。
- 紀達夫先生自2024年11月6日起獲委任為可持續發展委員會之成員。
- 吳麗莎女士自2024年11月6日起獲委任為提名委員會之成員。
- 王國龍先生自2024年11月6日起不再擔任提名委員會之成員。

董事履歷資料更新

- 王國龍先生自2024年7月19日起獲委任為香港公益金投資小組委員會之成員。
- 陳耀昌先生自2024年8月7日起獲委任為Dingdong (Cayman) Limited (一間於紐約證券交易所上市之公司) 之獨立董事。
- 裴布雷先生自2024年9月27日起不再擔任Harvard Business School Association of Hong Kong之董事長及董事。
- 龔楊恩慈女士自2024年10月22日起獲委任為中電控股有限公司 (一間於香港聯交所主板上市之公司) 之獨立非執行董事。彼自2024年11月1日起獲委任為公務員培訓諮詢委員會之成員。

董事履歷可於領展房託的公司網站(linkreit.com)瀏覽。

企業管治政策及常規

於截至2024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2023/2024年度年報的企業管治報告內披露就截至2024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。有關截至2024年9月30日止六個月後企業管治安排之後續更新，請參閱本報告第32頁「董事會及董事委員會」一節。

企業管治

合規事宜

於截至2024年9月30日止六個月內：

- 領展房託及領展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）；
- 領展房託及領展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符合領展的長遠利益。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（亦為首席法務總裁）保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估可能構成內幕消息的會議及討論之記錄，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。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，須遵守證監會的基金經理操守準則所適用的限制。

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相關報告或參與企業交易或知悉內幕消息之董事和僱員頒令及實施（如需要）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買賣基金單位。

其他資料更新

審核及風險管理委員會及核數師之審閱

領展房託截至2024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。

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，82名領展及其附屬公司合資格員工參與2022年企業員工購買基金單位計劃，彼等透過獨立第三方中介人合共於香港聯交所購買55,741個基金單位，總代價為1,973,499.95港元。2022年企業員工購買基金單位計劃下於截至2024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2024年 4月1日 尚未歸屬	期內授出	期內歸屬	期內註銷	期內失效	於2024年 9月30日 尚未歸屬	期內確認 之價值 千港元	截至 2024年 9月30日 確認之 總價值 千港元	於緊接 授出日期 前基金 單位之 收市價 港元
參與者合計										
2023年9月4日	2023年9月4日 至 2024年9月1日	53,087	-	(51,411)	-	(1,676)	-	784	2,012	38.9
2024年9月2日	2024年9月2日 至 2025年9月1日	-	29,615	-	-	-	29,615	91	91	36.9

領展「愛•匯聚計劃」

於回顧期內，在遴選委員會的建議下，董事會批准約1,800萬港元之撥款，以資助領展「愛•匯聚計劃」下之獲選項目。該等獲選項目的主題均符合領展「愛•匯聚計劃」的宗旨，即為領展營運地域的長者和弱勢社群謀福祉，支持兒童與青少年的教育、培訓及發展服務，以及推動可持續發展的生活及環保措施，以促進領展物業週邊社區之可持續發展。

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

購買領展房託之上市基金單位

於回顧期內，領展透過第三方中介人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，就長期獎勵計劃及企業員工購買基金單位計劃分別以總代價約38.04百萬港元（不包括開支）及約2.01百萬港元（不包括開支）於香港聯交所購買1,222,668個基金單位及51,411個基金單位。

贖回領展房託之上市證券

於2022年4月4日，領展房託全資擁有之特別目的投資工具Link CB Limited（前稱Link 2019 CB Limited）按本金總額3,213,000,000港元贖回部分於2024年到期之4,000,000,000港元按1.60%有擔保綠色可轉換債券（「2024年可轉換債券」）。於回顧期內，Link CB Limited按尚未償還本金總額787,000,000港元連同應計但未償付之利息悉數贖回於2024年4月3日到期之餘下2024年可轉換債券。

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

除上文所披露者外，領展或領展房託之任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回任何領展房託之上市證券。

發行新基金單位

於回顧期內，領展房託曾根據截至2024年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃按發行價每基金單位32.09港元發行22,800,320個新基金單位予合資格之基金單位持有人，以保留現金作企業用途。按於2024年9月30日已發行之2,576,645,433個基金單位計算，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約0.88%。

供股所得款項用途

於2023年3月29日，領展房託完成供股，並按於記錄日期每持有五(5)個現有基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準按每個供股基金單位44.20港元的認購價向合資格基金單位持有人發行425,640,848個供股基金單位，籌集約188億港元(扣除開支前)或約185億港元(扣除開支後)(「所得款項淨額」)。有關供股之詳情，請參閱由領展房託刊發日期為2023年2月10日及3月28日之公告以及日期為2023年3月7日之發售通函(「發售通函」)。

截至2024年3月31日，所得款項淨額中122億港元已按發售通函所披露方式動用，其中，所得款項淨額中(i) 74億港元用於償還2023年到期的銀行貸款；(ii) 18億港元用於償還2024年1月1日之後到期的循環貸款；及(iii) 30億港元用於部署收購及投資。

截至2024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：

	發售通函所述之 所得款項淨額 計劃用途 十億港元	截至2024年3月31日之 未動用所得款項淨額 十億港元	截至2024年9月30日止 六個月內之 所得款項淨額 實際用途 十億港元	於2024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	6.3	約1億港元用於 進一步支付收購位於 江蘇省常熟市北部之 物流資產及 完成支付收購 位於上海之 上海七寶領展廣場之 50% 權益	在等待未來投資或 收購機遇之際， 我們根據庫務管理 政策調配剩餘 約62億港元 所得款項
總計	18.5	6.3	0.1	6.2

基金單位持有人統計數據

於2024年4月1日，領展房託已發行2,553,845,113個基金單位。於回顧期內，領展房託已發行22,800,320個新基金單位。於2024年9月30日，領展房託已發行2,576,645,433個基金單位，而根據基金單位持有人名冊所載，該等已發行基金單位由19,894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2,491,547,952個基金單位(佔已發行基金單位約96.7%)，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39.25港元及當時已發行之2,576,645,433個基金單位計算，領展房託於2024年9月30日之市值約為1,011億港元。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24。

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低於其已發行基金單位之25%。

於本報告日期，領展房託並無任何控權或主要基金單位持有人(賦有房地產投資信託基金守則第8章第8.1條下「主要持有人」之涵義，即有權於領展房託或其任何附屬公司的任何基金單位持有人大會上行使10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使)(「主要基金單位持有人」)。

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17名股票研究分析員就領展房託積極撰寫報告。自2024年4月以來，領展參與下列活動：

活動	數目
會議及電話會議	628名人士
投資者會議/企業日	7
5名經紀統籌的路演	12

收購及出售房地產

領展房託或其任何附屬公司於回顧期內概無收購或出售任何房地產。

於2024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129項資產及一項發展中物業、中國內地的12項資產、澳洲的九項資產、英國的一項資產及新加坡的兩項資產）。該等資產的完整清單及相關詳情載於領展房託2023/2024年度年報第173至216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28。

物業發展及相關活動

於2022年8月，領展房託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」）。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條要求有關該發展項目自2023/2024年度年報以來之更新如下：

- 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。
- 估計發展成本總額約為15.9億港元，(a) 佔領展房託於2024年9月30日就將派付截至2024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。
- 截至2024年9月30日，該發展項目所產生之成本為9.77億港元，佔估計發展成本約61%。

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

相關投資

回顧期內所有相關投資已到期，截至2024年9月30日並無相關投資。

房地產投資信託基金守則第7.2C條所指類型之投資價值相等於領展房託截至2024年9月30日資產總值（經已宣派之中期分派調整）約2.88%，因此於最高上限之內。

於2024年到期之有擔保綠色可轉換債券

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

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

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

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

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

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

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

於2027年到期之有擔保可轉換債券

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

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

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

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

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

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

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回購、出售、發行或贖回任何領展房託之上市證券。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2024年6月19日，領展和受託人簽訂了第三份修訂及重列契約以修訂信託契約，目的是：(i)釐清領展可持有領展房託投資的範圍；(ii)反映上市規則之修訂，即允許持有及再出售領展房託（不論透過領展或以其他方式）購回並以庫存方式持有的基金單位（「**庫存基金單位**」）；及(iii)落實其他變動以符合適用法律及法規。進一步詳情於領展房託日期為2024年6月19日之公告內披露。

合規手冊

自2024年11月6日起，合規手冊已更新，以(i)包括可持續發展委員會之成立；(ii)納入最新保留予董事會的事項及董事委員會的職權範圍；(iii)反映有關庫存基金單位之上市規則修訂；(iv)納入企業管治政策之提升；以及(v)反映領展房託（包括領展）支持領展3.0戰略之最新業務常規及營運狀況。

分派再投資計劃

於2024年11月6日，董事會就截至2024年9月30日止六個月宣派中期分派每基金單位134.89港仙（「**中期分派**」），並將於2024年12月27日（星期五）向於2024年11月21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基金單位持有人。合資格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2024年11月21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2024年11月28日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。分派再投資計劃曾於2007年至2013年及自2020年起提供予基金單位持有人。

截至2024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53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第82頁。

財政期間結束後之變動

本報告已考慮於2024年9月30日止六個月期間結束後直至2024年11月6日本報告獲董事會批准當日止期間所發生的變動。

香港，2024年11月6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2024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 ⁽³⁾ %
BlackRock, Inc. (「BlackRock」) ⁽¹⁾	受控法團權益	(L) 229,751,303 ⁽¹⁾		8.91
		(S) 5,466,507 ⁽¹⁾		0.21
Citigroup Inc. (「Citigroup」) ⁽²⁾	受控法團權益	(L) 4,980,601	(L) 133,353,001 ⁽²⁾	(L) 5.17
		(S) 4,579,686	(S) 4,579,686 ⁽²⁾	(S) 0.17
	核准借出代理人	(L & LP) 128,372,400	(LP) 128,372,400 ⁽²⁾	(LP) 4.98

附註：

- BlackRock透過其多間受控法團持有229,751,303個基金單位之好倉權益及5,466,507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 (1,016,400個相關基金單位) 及若干淡倉權益 (5,466,507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 (850,774個相關基金單位) 為可換股工具之上市衍生工具。
- Citigroup 透過其多間受控法團或以核准借出代理人身份持有好倉權益。該等好倉包括衍生權益2,326,489個相關基金單位，當中包括630,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、306,617個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及1,389,872個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。淡倉權益透過其多間受控法團持有。該等淡倉包括衍生權益2,972,075個相關基金單位，當中包括1,212,000個相關基金單位為以實物交收之上市衍生工具、785,688個相關基金單位為以實物交收之非上市衍生工具及974,387個相關基金單位為以現金交收之非上市衍生工具。
- 概約百分比乃根據於2024年9月30日已發行之2,576,645,433個基金單位計算，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2024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2024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 ⁽²⁾	於2024年9月30日持有之權益總額	佔全部已發行之基金單位之概約百分比 ⁽³⁾ %
	個人權益 ⁽¹⁾	家族權益	公司權益	其他權益			
主席 (亦為獨立非執行董事)							
歐敦勤	-	-	-	-	23,409	23,409	0.0009
執行董事							
王國龍	1,438,086	-	-	-	3,863,090	5,301,176	0.2057
黃國祥	440,787	-	-	-	1,002,626	1,443,413	0.0560
非執行董事							
紀達夫	129,173	-	-	-	35,016	164,189	0.0063
獨立非執行董事							
包貝利	-	-	-	-	20,835	20,835	0.0008
蒲敬思	37,374	-	-	-	39,747	77,121	0.0029
陳耀昌	34,784	-	-	-	39,747	74,531	0.0028
顧佳琳	4,216	-	-	-	35,145	39,361	0.0015
龔揚恩慈	5,000	-	-	-	-	5,000	0.0001
裴布雷	35,668	-	-	-	38,465	74,133	0.0028
陳寶莉	56,053	-	18,323	-	38,459	112,835	0.0043
吳麗莎	-	-	-	-	33,355	33,355	0.0012

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43頁至第47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2024年9月30日已發行之2,576,645,433個基金單位計算，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2024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2024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⁽¹⁾除外）為領展房託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章），並於基金單位及領展房託或其特別目的投資工具發行之證券持有下列權益：

1. 於基金單位之權益

名稱	於2024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 ⁽²⁾ %
受託人之聯繫人	51,802	0.002

附註：

(1) 於2024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首席財務總裁（彼等亦擔任領展房託若干特別目的投資工具之董事））於2024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2024年9月30日，聶雅倫先生（為領展之前主席及獨立非執行董事）及梁國權先生（為領展之前獨立非執行董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有372,621個基金單位及28,293個基金單位之權益。

於2024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）、譚承陸先生（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）、范世牧先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、竺海群先生（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、葉穎思女士（領展房託若干特別目的投資工具之董事）、雷永業先生（領展房託若干特別目的投資工具之前任董事）及吳婉芬女士（領展房託若干特別目的投資工具之前任董事），連同彼等各自之聯繫人分別持有173,241個基金單位、47,953個基金單位、52,345個基金單位、368,101個基金單位、14,412個基金單位、26,086個基金單位、5,652個基金單位及55,146個基金單位之權益。

(2) 概約百分比乃根據於2024年9月30日之2,576,645,433個已發行基金單位計算，並下調至小數點後三個位。

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2016年7月21日發行之筆面值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2024年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	4,827,000	0.97

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。

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

名稱	於2024年9月30日 持有之面值 美元	佔總面值之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	86,645,000	14.44

附註：

(1) 概約百分比乃根據上述美元票據之總面值6億美元計算。

3. 於可轉換債券之權益

(a) Link CB Limited（領展房託之附屬公司）於2022年12月12日發行之本金總額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2024年9月30日 持有之總額 港元	佔本金總額之 概約百分比 ⁽¹⁾ %
受託人之聯繫人	517,000,000	15.67

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2023/2024年度年報之「管治、披露及財務報表」報告第80頁及第81頁。

受限制基金單位獎勵之變動

於截至2024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⁽¹⁾之變動以及於期初及期末之結餘如下：

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2024年 9月30日 尚未歸屬	期內 確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2024年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出 日期前 基金單位 之收市價 ⁽⁸⁾ 港元	於緊接 受限制 基金單位 歸屬日期 之前的 加權平均 收市價 港元
董事											
歐敦勤 (獨立非執行董事)											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁹⁾	-	23,409	-	-	-	23,409	51	51	30.50	N/A
王國龍 (執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁹⁾	568,593	-	(200,109)	-	(368,484)	-	(638)	7,006	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁹⁾	954,714 ⁽¹²⁾	-	(243,622)	-	-	711,092	2,097	15,895	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁹⁾	1,225,748 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	1,225,748	9,391	19,239	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁹⁾	-	1,926,250 ⁽¹²⁾	-	-	-	1,926,250	4,631	4,631	30.50	N/A

披露

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁵⁾	於2024年 9月30日 尚未歸屬	期內 確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2024年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出 日期前 基金單位 之收市價 ⁽⁸⁾ 港元	於緊接 受限制 基金單位 歸屬日期 之前的 加權平均 收市價 港元
黃國祥 (執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	145,455	-	(51,189)	-	(94,266)	-	(163)	1,791	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	244,227 ⁽¹²⁾	-	(62,318)	-	-	181,909	537	4,066	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	327,955 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	327,955	2,536	5,202	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	492,762 ⁽¹²⁾	-	-	-	492,762	1,185	1,185	30.50	N/A
紀達夫 (非執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	3,556	-	(3,556)	-	-	-	20	132	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	8,173	-	(4,086)	-	-	4,087	57	260	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	12,523	-	-	-	-	12,523	116	243	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	18,406	-	-	-	18,406	40	40	30.50	N/A
包貝利 (獨立非執行董事)⁽¹³⁾											
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	46	46	30.50	N/A
蒲敬思 (獨立非執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	9,330	-	(4,665)	-	-	4,665	65	297	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	14,247	-	-	-	-	14,247	132	277	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	46	46	30.50	N/A
陳耀昌 (獨立非執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	4,060	-	(4,060)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	9,330	-	(4,665)	-	-	4,665	65	297	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	14,247	-	-	-	-	14,247	132	277	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	20,835	-	-	-	20,835	46	46	30.50	N/A

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁶⁾	於2024年 9月30日 尚未歸屬	期內 確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2024年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出 日期前 基金單位 之收市價 ⁽⁸⁾ 港元	於緊接 受限制 基金單位 歸屬日期 之前的 加權平均 收市價 港元
顧佳琳 (獨立非執行董事)											
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	8,432	-	(4,216)	-	-	4,216	58	267	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	12,523	-	-	-	-	12,523	116	243	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	18,406	-	-	-	18,406	40	40	30.50	N/A
裴布雷 (獨立非執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	4,032	-	(4,032)	-	-	-	23	150	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	9,265	-	(4,632)	-	-	4,633	64	295	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	13,728	-	-	-	-	13,728	128	267	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	20,104	-	-	-	20,104	44	44	30.50	N/A
陳寶莉 (獨立非執行董事)											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	3,669	-	(3,669)	-	-	-	21	136	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	9,253	-	(4,626)	-	-	4,627	64	294	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	13,728	-	-	-	-	13,728	128	267	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	20,104	-	-	-	20,104	44	44	30.50	N/A
吳麗莎 (獨立非執行董事)											
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	13,530	-	-	-	-	13,530	126	263	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	19,825	-	-	-	19,825	43	43	30.50	N/A

披露

授出日期	歸屬期	於2024年 4月1日 尚未歸屬	期內授出 ⁽²⁾	期內歸屬 ⁽⁴⁾	期內註銷 ⁽⁵⁾	期內失效 ⁽⁵⁾	於2024年 9月30日 尚未歸屬	期內 確認之 價值 ⁽⁶⁾ 千港元	截至 2024年 9月30日 確認之 總價值 ⁽⁷⁾ 千港元	於緊接 授出 日期前 基金單位 之收市價 ⁽⁸⁾ 港元	於緊接 受限制 基金單位 歸屬日期 之前的 加權平均 收市價 港元
前任董事											
聶雅倫 (獨立非執行董事)⁽¹⁴⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	11,216	-	(11,216)	-	-	-	64	417	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	25,774	-	(25,774)	-	-	-	317	958	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	41,307	-	(41,307)	-	-	-	1,135	1,555	41.95	32.65
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	60,550	(60,550)	-	-	-	2,118	2,118	30.50	34.10
五名最高薪酬人士合計⁽¹⁵⁾											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	59,505	-	(20,939)	-	(38,566)	-	(66)	119	76.25	30.35
2022年6月2日	2022年6月2日至 2024年6月1日 ⁽⁹⁾	41,090	-	-	(41,090)	-	-	160	3,556	71.2	N/A
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	272,620 ⁽¹²⁾	-	(46,124)	(23,435)	-	203,061	599	4,538	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	503,852 ⁽¹²⁾	-	-	-	-	503,852	3,880	7,955	41.95	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	873,533 ⁽¹²⁾	-	-	-	873,533	2,100	2,100	30.50	N/A
其他參與者合計											
2021年7月7日	2021年7月7日至 2024年6月30日 ⁽⁸⁾	469,356	-	(154,053)	(4,032)	(311,271)	-	(404)	8,127	76.25	30.35
2022年7月11日	2022年7月11日至 2025年6月30日 ⁽⁸⁾	915,273 ⁽¹¹⁾	-	(233,051)	(13,898)	(25,123)	643,201	2,499	17,618	64.85	30.43
2023年7月10日	2023年7月10日至 2026年6月30日 ⁽⁸⁾	1,402,700 ⁽¹²⁾	-	-	(17,432)	(54,545)	1,330,723	10,563	21,937	41.95	N/A
2023年7月10日	2023年7月10日至 2024年6月30日 ⁽¹¹⁾	26,149	-	(26,149)	-	-	-	245	930	41.95	32.65
2024年3月1日	2024年3月1日至 2025年2月28日 ⁽¹¹⁾	38,812	-	-	-	-	38,812	810	919	38.65	N/A
2024年7月8日	2024年7月8日至 2027年6月30日 ⁽⁸⁾	-	3,250,075 ⁽¹²⁾	-	-	(21,930)	3,228,145	7,761	7,761	30.50	N/A
2024年8月19日	2024年8月19日至 2027年8月18日 ⁽¹⁰⁾	-	29,619	-	-	-	29,619	60	60	34.75	N/A
總計		7,442,032	6,815,548	(1,222,668)	(99,887)	(914,185)	12,020,840	53,178	144,348		

附註：

- (1) 上表所列之受限制基金單位獎勵均與有條件現金獎勵一併授出。於年末尚未歸屬受限制基金單位獎勵所附帶之尚未歸屬有條件現金獎勵之加權平均總值為每基金單位1.5542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2024年9月30日之公平估值約為1.45億港元。
- (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30.35港元。根據2017年長期獎勵計劃，已向執行董事及其他參與者支付現金總額約720萬港元作為有條件現金獎勵。
- (5) 該等數字為於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2024年9月30日止年度根據香港財務報告準則於綜合收益表內確認之金額。該等價值由獨立外聘估值師根據估值技術及基金單位的估計價格、獎勵之剩餘年期及其他市場條件（如適用）估算，並於歸屬期內計入綜合收益表。
- (7) 截至2024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2024年9月30日期間於財務報表中確認的總金額。
- (8) 除下文附註9、10及11所述的獎勵外，受限制基金單位獎勵在授出日期後第二年的6月30日及第三年的6月30日平分兩次歸屬。
- (9) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年及第二週年平分兩次歸屬。
- (10) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第二週年及第三週年平分兩次歸屬。
- (11) 該受限制基金單位獎勵將於授出日期後第一週年歸屬。
- (12) 該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，須經領展之薪酬委員會批准。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。
- (13) 於2024年5月30日，包貝利先生獲委任為獨立非執行董事。
- (14) 聶雅倫先生自2024年8月1日起退任獨立非執行董事。
- (15) 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。
- (16) 有關受限制基金單位獎勵在授出日期當日的公允價值和所採納的會計準則及政策載於本報中的簡明綜合中期財務資料附註18。

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房託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本報告簡明綜合中期財務資料附註18。

披露

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 ⁽¹⁾	不適用	(1,128.8)
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司	受託人	受託人費用 ⁽²⁾	不適用	(9.7)
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 ⁽³⁾ 利息收入 利息開支/安排費用/銀行費用 衍生金融工具淨收益	18.1 ⁽⁴⁾ 16.1 不適用 39.4	不適用 不適用 (38.8) 不適用
凱達環球有限公司 ⁽⁵⁾	紀達夫先生之聯繫人	建築及裝修諮詢服務 ⁽⁶⁾	不適用	(4.8)

附註：

- 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。
- 受託人費用須不少於根據由主要估值師編製之最近期年度估值報告內所釐定領展房託之香港境內之大多數權益物業及任何地方之少數權益物業之估值按年率0.006%以及領展房託之香港境外之大多數權益物業之估值按年率0.015%所計算之價值，惟每月不低於15萬港元。
- 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。
- 不包括已收按金。
- 自2024年5月14日起，凱達環球有限公司不再為紀達夫先生之聯繫人，因此，也不再為領展房託之關連人士。
- 就位於測量約份第3約地段第1078號（毗鄰香港九龍觀塘安達臣道）的用途上計劃發展的社區商場將提供的發展顧問服務的首席顧問服務合約（「首席顧問服務合約」）已根據領展房託之採購政策作出授予，並分別獲審核及風險管理委員會及董事會確認及批准。紀達夫先生並未就此參與任何決策。有關首席顧問服務合約之詳情載於領展2023/2024年度年報內。

於回顧期內所進行不構成關連人士交易之重大關聯方交易摘要於簡明綜合中期財務資料附註27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100萬港元之租約：

租戶名稱	交易性質	租賃年期	年租 ⁽¹⁾ 百萬港元	截至2024年 9月30日止 六個月內之 已收取之 租金按金 百萬港元
恒生銀行有限公司 (「恒生」)	黃大仙中心南館121A號商舖之租約	租期為3年至2024年7月2日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2027年7月2日屆滿	3.8	1.0
	樂富廣場 G202號商舖之租約	租期為2年至2025年10月31日屆滿	3.8	不適用
滙豐	樂富廣場 L201至 L206號商舖之租約	租期為2年至2024年8月21日屆滿，及後續訂另一個租期為3年至2027年8月21日屆滿	5.2	1.5 ⁽²⁾
	顯徑商場 B翼 118至120號商舖之租約	租期為3年至2026年12月12日屆滿	1.2	不適用

附註：

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

(2) 以銀行擔保形式。

由關連人士提供之銀行及金融服務

領展房託及/或其特別目的投資工具於回顧期內聘用滙豐集團(包括(其中包括)恒生、滙豐、滙豐銀行(中國)有限公司、HSBC Bank Australia Limited、HSBC Bank plc以及HSBC Limited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27。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及交叉貨幣掉期合約。於2024年9月30日，有關該等與滙豐訂立之合約的尚未平倉名義本金價值總額約為112.8億港元。

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，包括(其中包括) (i) 在一般及日常業務過程中經公平磋商並按一般商業條款訂立交易且符合基金單位持有人之利益；(ii) (如適用)交易金額或費用在指定上限內；及(iii)已由核數師與審核及風險管理委員會審閱並由董事會批准相關交易。

核數師審閱報告



羅兵咸永道

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51至77頁的中期財務資料,此中期財務資料包括領展房地產投資信託基金(以下簡稱「領展房託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2024年9月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、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,以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。管理人的董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港, 2024年11月6日

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

簡明綜合收益表

截至2024年9月30日止六個月

	附註	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
收益	4	7,153	6,725
物業經營開支	6	(1,794)	(1,662)
物業收入淨額		5,359	5,063
一般及行政開支		(441)	(383)
投資物業公平值變動	12	(7,246)	(6,530)
商譽減值		-	(39)
物業、器材及設備減值	14	(4)	(63)
利息收入		172	274
財務成本	7	(997)	(1,010)
所佔合營企業虧損	13	(436)	(392)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	8	(3,593)	(3,080)
稅項	10	(406)	(570)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損		(3,999)	(3,650)
已向基金單位持有人派付之分派		(3,385)	(3,034)
		(7,384)	(6,684)
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)		(7,422)	(8,122)
儲備變動產生之金額	25	353	1,714
非控制性權益		(315)	(276)
		(7,384)	(6,684)
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	(3,684)	(3,374)
— 非控制性權益		(315)	(276)
		(3,999)	(3,650)

第57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2024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2024年9月30日止六個月					
期內虧損	(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
期內全面虧損總額	(4,037)	4,037	—	(303)	(303)
截至2023年9月30日止六個月					
期內虧損	(3,374)	5,088	1,714	(276)	1,438
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	50	—	50	—	50
—對沖成本儲備	10	—	10	—	10
—外匯儲備	(1,774)	—	(1,774)	(23)	(1,797)
期內全面虧損總額	(5,088)	5,088	—	(299)	(299)

第57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33.85億港元(2023年：30.34億港元)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74.22億港元(2023年：81.22億港元)。
- (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2024年9月30日止六個月

	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
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	(3,684)	(3,374)
調整(附註(i)):		
— 投資物業公平值變動	7,384	6,742
— 商譽減值	—	39
— 物業、器材及設備減值	4	63
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(98)	(42)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(9)	(156)
— 金融工具之公平值變動	(82)	(24)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	15	28
— 其他非現金(收益)/虧損	(54)	57
可分派總額(附註(i))	3,476	3,333
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	3,476	3,333
期內每基金單位分派(附註(ii))	134.89港仙	130.08港仙

第57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之影響。截至2024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% (2023年：100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100% (2023年：100%)。
- (ii) 截至2024年9月30日止六個月，每基金單位中期分派134.89港仙(2023年：130.08港仙)乃根據期內中期分派34.76億港元(2023年：33.33億港元)及於2024年9月30日已發行的2,576,645,433個基金單位(2023年：2,561,930,575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2024年12月27日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
資產			
投資物業	12	231,128	235,979
合營企業權益	13	1,820	2,151
物業、器材及設備	14	1,378	1,383
以攤銷成本列賬的金融資產	15	-	599
按金及預付款項		158	162
衍生金融工具	22	253	939
應收貿易賬款及其他應收款項	16	1,278	1,104
銀行存款	17	2,462	2,813
現金及現金等價物	17	2,737	7,184
資產總值		241,214	252,314
負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
遞延稅項負債		3,943	3,926
長期獎勵計劃撥備	18	93	88
其他負債	19	3,926	3,909
貸款	20	51,694	55,223
可轉換債券	21	3,251	4,036
保證金		2,314	2,269
衍生金融工具	22	1,496	1,010
稅項撥備		539	441
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	23	2,509	2,970
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		69,765	73,872
非控制性權益		(684)	(381)
基金單位持有人應佔資產淨值		172,133	178,823
已發行基金單位	24	2,576,645,433	2,553,845,113
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		66.80港元	70.02港元

第57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

歐敦勤
主席
2024年11月6日

王國龍
集團行政總裁
2024年11月6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2024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		-	(3,385)	-
— 2024年末期分派		-	(3,385)	-
現金流量對沖虧損	25	(335)	-	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額	25	(161)	-	-
外幣匯兌	25	143	-	12
儲備變動產生之金額	25	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)
於2023年4月1日		-	188,940	120
根據分派再投資計劃發行之基金單位		-	351	-
截至2023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		-	(3,374)	(276)
已向基金單位持有人派付之分派		-	(3,034)	-
— 2023年末期分派		-	(3,034)	-
現金流量對沖收益		263	-	-
轉撥入簡明綜合收益表之金額		(213)	-	-
對沖成本之公平值變動		10	-	-
外幣匯兌		(1,774)	-	(23)
儲備變動產生之金額		1,714	(1,714)	-
截至2023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)		-	(8,122)	(299)
於2023年9月30日		-	181,169	(179)

第57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2024年9月30日止六個月

	附註	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
營運活動			
營運活動所得之現金淨額		4,402	4,041
投資活動			
收購資產		(284)	(439)
添置投資物業		(538)	(487)
添置物業、器材及設備		(31)	(48)
已收利息收入		143	280
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項		591	194
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		(3,107)	(7,680)
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		3,460	1,208
已收回收購資產之按金		-	1,200
已收合營企業股息		-	37
來自/(用於)投資活動之現金淨額		234	(5,735)
融資活動			
扣除交易成本後之貸款所得款項		4,075	1,526
償還貸款		(8,823)	(6,427)
贖回可轉換債券	21	(787)	-
來自非控制性權益墊款		-	2
已支付利息開支		(1,110)	(1,379)
結算衍生金融工具		152	270
支付租賃負債	14	(5)	(4)
支付供股交易成本		-	(303)
已向基金單位持有人派付之分派		(2,653)	(2,683)
用於融資活動之現金淨額		(9,151)	(8,998)
現金及現金等價物減少淨額		(4,515)	(10,692)
於4月1日之現金及現金等價物	17	7,184	13,987
現金及現金等價物受匯率變動之影響		68	(78)
於9月30日之現金及現金等價物		2,737	3,217

第57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2024年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已根據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」而編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2024年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

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2024年9月30日止六個月期內已生效之準則修訂本及詮釋外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2024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1號(修訂本)	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列 – 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類

採納此等準則修訂本及詮釋對本集團已報告之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

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2025年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量之修訂 ⁽²⁾
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披露 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁽⁴⁾
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列 – 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類 ⁽³⁾

(1) 於2025年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

(4) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本及詮釋修訂本之影響作出評估。

4 收益

期內確認之收益包括：

	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
租金		
—香港零售及辦公室物業	3,359	3,332
—香港停車場及相關業務(附註(i))	1,250	1,234
—中國內地零售、辦公室及物流物業	816	594
—海外零售及辦公室物業	686	673
管理費及空調服務收費(附註(ii))	868	758
其他收益(附註(ii))	174	134
總收益	7,153	6,725

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入11.47億港元(2023年：11.31億港元)。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9,100萬港元(2023年：9,300萬港元)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2024年9月30日止六個月(未經審核)					
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)
其他資本添置	298	30	95	8	431
折舊	(33)	-	(2)	(6)	(41)
於2024年9月30日(未經審核)					
分部資產	129,200	47,134	35,281	21,999	233,614
合營企業權益	-	-	-	1,820	1,820
未分配公司資產					328
衍生金融工具					253
銀行存款					2,462
現金及現金等價物					2,737
資產總值					241,214
分部負債	2,463	224	1,089	601	4,377
未分配公司負債					446
遞延稅項負債					3,943
長期獎勵計劃撥備					93
其他負債					3,926
貸款					51,694
可轉換債券					3,251
衍生金融工具					1,496
稅項撥備					539
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					69,765
非控制性權益					(684)
基金單位持有人應佔資產淨值					172,133

截至2024年9月30日止六個月，為數10.33億港元(2023年：7.42億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，52.33億港元(2023年：51.22億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，8.87億港元(2023年：8.61億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2024年9月30日，為數350.49億港元(2024年3月31日：352.42億港元)之投資物業、合營企業權益及物業、器材及設備乃位處中國內地，1,757.94億港元(2024年3月31日：1,811.45億港元)乃位處香港，234.83億港元(2024年3月31日：231.26億港元)則位處海外。

簡明綜合中期財務資料附註

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
截至2023年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,881	1,241	742	861	6,725
分部業績	2,916	996	548	603	5,063
投資物業公平值變動	(4,172)	601	(2,118)	(841)	(6,530)
商譽減值	-	-	(39)	-	(39)
物業、器材及設備減值	-	-	-	(63)	(63)
所佔合營企業溢利/(虧損)	-	-	115	(507)	(392)
公司開支					(383)
利息收入					274
財務成本					(1,010)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(3,080)
稅項					(570)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					(3,650)
收購投資物業	-	-	523	-	523
其他資本添置	112	24	103	40	279
折舊	(25)	-	(2)	(6)	(33)
於2024年3月31日(經審核)					
分部資產	134,082	47,614	35,460	21,247	238,403
合營企業權益	-	-	-	2,151	2,151
未分配公司資產					225
以攤銷成本列賬的金融資產					599
衍生金融工具					939
銀行存款					2,813
現金及現金等價物					7,184
資產總值					252,314
分部負債	2,860	211	1,102	510	4,683
未分配公司負債					556
遞延稅項負債					3,926
長期獎勵計劃撥備					88
其他負債					3,909
貸款					55,223
可轉換債券					4,036
衍生金融工具					1,010
稅項撥備					441
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					73,872
非控制性權益					(381)
基金單位持有人應佔資產淨值					178,823

6 物業經營開支

	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
物業管理人費用、保安及清潔	479	422
員工成本	329	319
維修及保養	123	136
公用事業開支	231	224
地租及差餉	182	169
宣傳及市場推廣開支	123	116
屋邨公用地方開支	69	65
房產稅及土地使用稅	121	105
應收貿易賬款減值撥備/(撥備回撥)	9	(17)
其他物業經營開支	128	123
	1,794	1,662

7 財務成本

	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
貸款利息開支(附註(i))	974	930
可轉換債券利息開支(附註21)	93	99
其他借貸成本(附註(ii))	(28)	156
	1,039	1,185
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(iii))	(33)	(19)
	1,006	1,166
可轉換債券衍生工具部分公平值變動(附註21)	(9)	(156)
	997	1,010

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7,400萬港元(2023年：6,300萬港元)非控制性權益利息開支、1.18億港元(2023年：2,700萬港元淨虧損)衍生金融工具淨收益、3,700萬港元(2023年：無)對沖無效性淨收益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4.2%(2023年：3.6%)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/(計入)以下項目後列賬：

	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
員工成本(附註9)	568	551
物業、器材及設備折舊	41	49
受託人費用	10	10
估值費用	2	2
核數師酬金		
審計費用	2	2
其他	1	–
銀行收費	4	6
物業代理佣金	8	6
捐款	18	18
金融工具之匯兌虧損/(收益)	20	(4)
短期租約支出	–	1
其他法律及專業費用	58	15

9 員工成本

	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
薪金及實物利益	525	533
界定供款計劃供款(附註(i))	26	27
長期獎勵計劃之獎勵	53	28
	604	588
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(36)	(37)
員工成本(附註8)	568	551

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本化。

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5% (2023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
當期稅項		
— 香港	361	389
— 中國內地	123	72
— 海外	23	30
遞延稅項	(101)	79
稅項	406	570

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)
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	(3,684百萬港元)	(3,374百萬港元)
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	2,559,858,384	2,540,413,467
每基金單位基本及已攤薄虧損	(1.44港元)	(1.33港元)

由於可轉換債券對截至2024年9月30日及截至2023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2024年4月1日	235,175	804	235,979
匯兌調整(附註(e))	1,993	—	1,993
添置	316	86	402
公平值變動	(7,181)	(65)	(7,246)
於2024年9月30日	230,303	825	231,128

12 投資物業(續)

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值師及領展房託之主要估值師，戴德梁行有限公司按市值基準於2024年3月31日及9月30日為投資物業(包括合資格少數權益物業)進行重估。

管理人與主要估值師會就各報告日期之重大輸入數據、估值過程和結果進行討論。

(c) 估值技術

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

主要估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較物業作參照。此外，就海外物業而言，主要估值師採用當地估值準則所規定的現金流量折現法。

主要估值師對發展中物業的估值乃基於該物業將根據管理人向主要估值師提供之最新發展及落成計劃。主要估值師假設有關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(2024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、2023年3月31日、2023年4月11日、2023年5月12日及2024年2月20日，領展房託分別完成收購一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展、新加坡兩個零售物業(裕廊坊及Swing By @ Thomson Plaza)、常熟南、常熟北的物流物業及上海七寶領展廣場之餘下50%權益。於2024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10.16億港元、2.77億港元、9,300萬港元及6.07億港元。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2024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98.95億港元(2024年3月31日：98.56億港元)、26.53億港元(2024年3月31日：27.72億港元)及141.65億港元(2024年3月31日：134.66億港元)之若干投資物業已為本集團之抵押銀行貸款(附註20)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2024年4月1日	2,151
匯兌調整	105
所佔虧損	(436)
於2024年9月30日	1,820

於2024年9月30日，本集團於合營企業之權益為18.20億港元(2024年3月31日：21.51億港元)，該金額於本簡明綜合中期財務資料中使用權益法入賬。

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2024年4月1日	1,266	2	115	1,383
匯兌調整	8	-	1	9
添置	2	8	21	31
期內折舊開支	(22)	-	(19)	(41)
減值	(4)	-	-	(4)
於2024年9月30日	1,250	10	118	1,378
於2024年9月30日				
成本	1,696	14	294	2,004
累計折舊及減值	(446)	(4)	(176)	(626)
賬面淨值	1,250	10	118	1,378

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：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
承租作自用之物業	22	26

期內無添置使用權資產(2023年：1,400萬港元)。

期內於簡明綜合收益表內確認之金額：

	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
折舊開支	4	2

期內用於租賃之現金支出總金額為500萬港元(2023年：400萬港元)。

15 以攤銷成本列賬的金融資產

以攤銷成本列賬的金融資產包含以下債務證券：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
上市公司債券	-	569
非上市公司債券	-	30
	-	599

期內所有以攤銷成本列賬的金融資產均已到期，本集團來自以攤銷成本列賬的金融資產產生之利息收入為400萬港元(2023年：1,900萬港元)。

16 應收貿易賬款及其他應收款項

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應收貿易賬款	294	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(90)	(87)
應收貿易賬款 – 淨值	204	183
未開賬單的應收租金	728	717
其他應收款項	346	204
	1,278	1,104

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：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	148	135
31至90日	41	48
超過90日	105	87
	294	270

17 現金及現金等價物及銀行存款

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
現金及現金等價物		
銀行現金	1,932	2,449
原有到期日少於三個月之銀行存款	657	4,735
原有到期日少於三個月之有限制的銀行存款	148	-
	2,737	7,184
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	2,249	2,498
原有到期日超過三個月之有限制的銀行存款	213	315
	2,462	2,813

有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款只限於支付物業開支及償還其有抵押銀行貸款之利息與本金。

該等現金及現金等價物及銀行存款預期於一年內收回。

18 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2024年4月1日	88
於期內歸屬	57
於期內失效/註銷	(4)
結算	(48)
於2024年9月30日	93

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

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兩至三年內歸屬。根據2017年長期獎勵計劃，受限制基金單位獎勵將以承授人名義從公開股票市場購買之基金單位來滿足其歸屬。授出含績效目標之受限制基金單位獎勵，最終以承授人名義購買之基金單位數目將視乎領展房託基金單位持有人總回報、物業收入淨額或若干歸屬條件之表現。有條件現金獎勵連同受限制基金單位獎勵一併授出，給予承授人一項權利在有條件限制下收取現金款項，金額相等於歸屬期內之分派總額、彌補歸屬支付及根據2017年長期獎勵計劃發放之特別獎金(如適用)。

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1,222,668個基金單位(2023年：1,423,100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：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	55	45
一年後	38	43
	93	88

19 其他負債

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付非控制性權益	3,926	3,909

附註：於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司（「項目公司」，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司（「南豐」）間接擁有40%權益）購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押，以實際利率4.2%（2024年3月31日：3.5%）帶息及無固定還款期。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，按當時公平市價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2024年9月30日，非控制性權益認沽權債項金額為零港元（2024年3月31日：零）。認沽權債項之公平值被歸類於第三層（2024年3月31日：第三層）公平值架構之內。倘預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值愈高，則認沽權債項之公平值亦會愈高。

20 貸款

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
無抵押銀行貸款	25,231	23,600
抵押銀行貸款	9,669	9,458
中期票據	16,794	22,165
	51,694	55,223

簡明綜合中期財務資料附註

20 貸款(續)

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024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	3,335	1,082
抵押銀行貸款	1,669	70
中期票據	2,264	6,795
	7,268	7,947
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	6,958	7,252
抵押銀行貸款	108	1,761
中期票據	5,922	2,193
	12,988	11,206
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	13,867	11,195
抵押銀行貸款	287	130
中期票據	1,795	5,973
	15,949	17,298
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	1,071	4,071
抵押銀行貸款	6,999	309
中期票據	499	999
	8,569	5,379
第五年內到期		
抵押銀行貸款	118	6,657
	118	6,657
第五年後到期		
抵押銀行貸款	488	531
中期票據	6,314	6,205
	6,802	6,736
	51,694	55,223

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，於2024年9月30日，除為數305.42億港元(2024年3月31日：239.61億港元)、71.73億港元(2024年3月31日：69.90億港元)、19.08億港元(2024年3月31日：20.44億港元)及135.09億港元(2024年3月31日：129.20億港元)之貸款分別以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值外，其他所有貸款皆以港元計值。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2024年9月30日之固定利率貸款為336.68億港元(2024年3月31日：374.08億港元)及浮動利率貸款為180.26億港元(2024年3月31日：178.15億港元)，以港元計值之貸款實際利率為4.17% (2024年3月31日：3.98%)，以人民幣、澳元、英鎊及新加坡元計值之貸款實際利率分別為2.94% (2024年3月31日：2.83%)、5.35% (2024年3月31日：5.32%)、1.59% (2024年3月31日：1.92%)及4.24% (2024年3月31日：4.30%)。

21 可轉換債券

於2019年4月3日，本集團已發行於2024年到期之40億港元按年利率1.60%可轉換債券。債券持有人有權選擇以經調整轉換價每基金單位103.70港元轉換為領展房託的新基金單位。若基金單位於2022年4月3日後之收市價為經調整轉換價之130%或以上，領展房託有權選擇贖回該債券，而債券持有人亦有權於2022年4月3日要求領展房託贖回全部或部分債券。於2022年4月4日，本集團已按債券持有人的要求，贖回及註銷本金總額為32.13億港元(佔債券初始本金總額約80.3%)之部分債券，連同截至指定贖回日期之應計但未付之利息。於2024年4月3日，本集團已贖回該債券剩餘本金及到期應計利息。

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

該等可轉換債券為無抵押。於2024年9月30日，可轉換債券之實際利率為5.77% (2024年3月31日：4.96%)。

	賬面值 (未經審核) 百萬港元
負債部分	
於2024年4月1日	3,969
利息開支(附註7)	93
已支付利息開支	(82)
贖回	(787)
於2024年9月30日	3,193
衍生工具部分	
於2024年4月1日	67
公平值變動(附註7)	(9)
於2024年9月30日	58
	3,251

22 衍生金融工具

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024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	88	225
— 利率掉期合約	107	263
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	—	13
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	58	433
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	—	5
	253	939
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 貨幣掉期合約	30	—
— 利率掉期合約	(340)	(107)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	(493)	(676)
— 利率掉期合約	(8)	(17)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	(667)	(206)
— 遠期外匯合約	(8)	(4)
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	(10)	—
	(1,496)	(1,010)
衍生工具淨負債	(1,243)	(71)

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(2024年3月31日：第二層)公平值架構之內。

22 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：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	(122)	47
一年後	(1,121)	(118)
	(1,243)	(71)

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2024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215.57億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.85年(2024年3月31日：217.27億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期3.20年)。未結算衍生金融工具於2024年9月30日之名義金額及加權平均固定利率分別為215.57億港元(2024年3月31日：217.27億港元)及2.86%(2024年3月31日：2.72%)。關於衍生金融工具之現金流量對沖有效部分之公平值變動已於現金流量對沖儲備中確認。於期內撥出現金流量對沖儲備之淨金額為4.96億港元(2023年：5,000萬港元撥入)，詳情見附註25，並將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時撥入簡明綜合收益表。

於2024年9月30日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分本集團之借貸轉為港元固定利率及浮動利率貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2024年9月30日之名義金額為89.56億港元(2024年3月31日：128.31億港元)。關於衍生金融工具之公平值對沖之公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

於2024年9月30日，合資格作為投資淨額對沖之衍生金融工具，實際上對沖部分本集團於海外投資淨額因外幣即期匯率變動而導致其價值之變動。合資格作為投資淨額對沖而未結算之衍生金融工具於2024年9月30日之名義金額為297.52億港元(2024年3月31日：228.52億港元)。對沖工具與對沖有效部分相關的收益或虧損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9.67億港元(2023年：2.67億港元撥入)。

於2024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6.30億港元(2024年3月31日：9.81億港元)。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

23 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付貿易賬款	111	90
預收款項	536	502
應計資本開支	574	779
應計利息	190	209
租賃負債	25	29
其他應計項目	1,073	1,361
	2,509	2,970

該等應付款項之賬面值預期結算時間如下：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
一年內	2,492	2,951
一年後	17	19
	2,509	2,970

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
0至30日	71	57
31至90日	27	9
超過90日	13	24
	111	90

24 已發行基金單位

	基金單位數目 (未經審核)
於2024年4月1日	2,553,845,113
根據分派再投資計劃發行之基金單位	22,800,320
於 2024年9月30日	2,576,645,433

於截至2024年9月30日止六個月內，管理人根據截至2024年3月31日止財政年度末期分派之分派再投資計劃發行合共22,800,320個基金單位。

於2024年9月30日基金單位之收市價為每基金單位39.25港元(2024年3月31日：33.65港元)。按2024年9月30日已發行之2,576,645,433個基金單位(2024年3月31日：2,553,845,113個基金單位)計算，市值為1,011.33億港元(2024年3月31日：859.37億港元)。

25 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2024年4月1日	381	(2,860)	2,479	-
現金流量對沖：				
— 期內虧損	(335)	-	-	(335)
— 轉撥入簡明綜合收益表之金額(附註(i))	(161)	-	-	(161)
	(496)	-	-	(496)
外幣匯兌：				
— 換算財務報表的匯兌收益	-	1,346	-	1,346
— 投資淨額對沖之公平值變動	-	(1,203)	-	(1,203)
	-	143	-	143
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))	-	-	353	353
於2024年9月30日	(115)	(2,717)	2,832	-

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。

26 資本承擔

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024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	1,098	718
期末所佔合營企業之資本承擔：		
— 已訂約但未撥備	9	6

27 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2024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 [#]
凱達環球有限公司(附註)	董事之聯繫人 [#]

[#] 「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

附註： 凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人直至2024年5月13日。

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	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
已付及應付受託人之受託人費用(附註(ii))	(10)	(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	(39)	(52)
就衍生金融工具收取自滙豐集團之淨收益	39	16
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	16	21
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))	(5)	(1)
支付合營企業之利息開支(附註(iii))	-	(5)

附註：

- 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。
- 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價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%(2023年：年利率介乎0.006%至0.015%)計算，惟不得低於每月15萬港元。
- 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。
- 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。
- 凱達環球有限公司為紀達夫先生之聯繫人直至2024年5月13日。

27 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：

	2024年 9月30日 (未經審核) 百萬港元	2024年 3月31日 (經審核) 百萬港元
應付受託人之受託人費用	(2)	(2)
來自滙豐集團之貸款	(1,145)	(1,094)
應收滙豐集團之利息淨額	23	3
來自滙豐集團之保證金	(3)	(3)
與滙豐集團之衍生金融工具	(142)	118
於滙豐集團之銀行存款	1,815	3,786

(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
袍金	5	5
基本薪金、津貼及其他福利	149	137
長期獎勵計劃之獎勵	41	20
	195	162

28 合資格少數權益物業

於2024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	
					2024年 9月30日	2024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)	620萬澳元	50%	50%
The Galleries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	310萬澳元	50%	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營(附註)	250萬澳元	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。

29 批准簡明綜合中期財務資料

於2024年11月6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	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
簡明綜合收益表					
收益	7,153	6,725	6,042	5,778	5,233
物業經營開支	(1,794)	(1,662)	(1,455)	(1,387)	(1,196)
物業收入淨額	5,359	5,063	4,587	4,391	4,037
一般及行政開支	(441)	(383)	(328)	(237)	(220)
投資物業公平值變動	(7,246)	(6,530)	10,853	3,065	(7,229)
商譽減值	-	(39)	-	-	(46)
物業、器材及設備減值	(4)	(63)	-	-	-
利息收入	172	274	37	52	71
財務成本	(997)	(1,010)	(604)	(477)	(405)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	-	-	(9)	-
所佔合營企業(虧損)/溢利	(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	(3,593)	(3,080)	14,705	7,059	(3,792)
稅項	(406)	(570)	(688)	(717)	(533)
扣除與基金單位持有人交易前之期內 (虧損)/溢利	(3,999)	(3,650)	14,017	6,342	(4,325)
已向基金單位持有人派付之分派	(3,385)	(3,034)	(3,083)	(3,089)	(2,999)
	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)
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)	(7,422)	(8,122)	7,924	3,649	(6,139)
儲備變動產生之金額	353	1,714	2,986	(450)	(953)
非控制性權益	(315)	(276)	24	54	(232)
	(7,384)	(6,684)	10,934	3,253	(7,324)

財務數據(續)

	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	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核) 百萬港元
綜合分派報表					
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內(虧損)/溢利	(3,684)	(3,374)	13,993	6,288	(4,093)
調整：					
— 投資物業公平值變動	7,384	6,742	(10,879)	(3,282)	7,002
— 商譽減值	—	39	—	—	46
— 物業、器材及設備減值	4	63	—	—	—
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(98)	(42)	84	152	(61)
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(9)	(156)	—	(26)	—
— 金融工具之公平值變動	(82)	(24)	(70)	(13)	(70)
— 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	15	28	30	26	28
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	—	—	—	9	—
— 其他非現金(收益)/虧損	(54)	57	119	36	(75)
酌情分派	—	—	—	146	144
可分派總額	3,476	3,333	3,277	3,336	2,921
每基金單位分派(港仙)					
中期每基金單位分派	134.89	130.08	155.51	159.59	141.65

五年表現概要

財務數據(續)

		於2024年 9月30日 (未經審核)	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)	於2021年 3月31日 (經審核)
資產及負債						
投資物業	百萬港元	231,128	235,979	237,469	212,761	199,074
其他資產	百萬港元	10,086	16,335	30,450	12,955	10,811
資產總值	百萬港元	241,214	252,314	267,919	225,716	209,885
負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)	百萬港元	69,765	73,872	78,859	62,726	51,192
非控制性權益	百萬港元	(684)	(381)	120	302	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	172,133	178,823	188,940	162,688	158,720
借貸總額佔資產總值比例	%	22.8	23.5	24.2	22.0	18.4
負債總額佔資產總值比例	%	28.9	29.3	29.4	27.8	24.4
投資物業估值	百萬港元	231,128	235,979	237,469	212,761	199,074
估值資本化率						
— 香港						
— 零售	%	3.50 – 4.75	3.25 – 4.60	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50	3.10 – 4.50
— 停車場及相關業務	%	2.80 – 4.90	2.70 – 4.90	2.60 – 4.80	2.90 – 5.30	3.10 – 5.30
— 辦公室	%	3.50	3.30	3.00	3.00	3.00
— 中國內地						
— 零售(附註(i))	%	4.80 – 5.30	4.65 – 5.15	4.50 – 5.00	4.25 – 4.75	4.25 – 4.75
— 辦公室	%	5.00	4.75	4.25	4.25	4.25
— 物流	%	5.35 – 5.55	5.20 – 5.30	5.00	5.00	不適用
— 澳洲						
— 零售	%	5.25 – 5.50	5.25 – 5.50	4.88 – 5.25	不適用	不適用
— 辦公室(附註(i))	%	5.38 – 6.88	5.00 – 6.25	4.50 – 5.25	4.40	4.50
— 英國						
— 辦公室	%	9.00	8.50	6.00	5.19	5.24
— 新加坡						
— 零售	%	3.80 – 4.50	3.80 – 4.50	3.80 – 4.50	不適用	不適用
基金單位持有人每基金單位應佔資產 淨值	港元	66.80	70.02	73.98	77.10	76.24
每基金單位收市價	港元	39.25	33.65	50.50	67.00	70.80
市值	百萬港元	101,133	85,937	128,969	141,383	147,396
基金單位價格與基金單位持有人 每基金單位應佔資產淨值比較 之折讓	%	(41.2)	(51.9)	(31.7)	(13.1)	(7.1)
已發行基金單位		2,576,645,433	2,553,845,113	2,553,845,091	2,110,193,850	2,081,862,866

附註：

(i) 估值資本化率已包括合營企業的物業，如適用。

物業組合數據

		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)	截至2020年 9月30日止 六個月 (未經審核)
香港之物業組合						
期末平均每月租金—零售	每平方米呎港元	64.5	64.3	63.2	62.4	63.0
續租租金調整率—零售	%	0.7	8.7	8.5	3.4	(4.0)
期末租用率						
—零售	%	97.8	98.0	97.5	97.5	96.1
—停車場相關業務	%	100.0	100.0	100.0	不適用	不適用
—辦公室	%	99.2	86.1	97.8	81.4	79.3
每個泊車位每月收入	港元	3,383	3,335	3,167	3,073	2,745
物業收入淨額比率	%	76.5	76.4	77.3	76.6	77.1
中國內地之物業組合						
續租租金調整率						
—零售(附註(i))	%	(3.2)	(5.2)	8.4	18.8	8.7
—辦公室	%	(20.9)	(7.5)	(18.2)	(12.1)	(8.5)
期末租用率						
—零售(附註(i))	%	96.4	95.8	92.1	93.3	94.7
—辦公室	%	94.0	91.5	96.0	96.7	94.8
—物流	%	98.2	95.0	100.0	不適用	不適用
物業收入淨額比率	%	73.0	73.9	71.6	74.8	76.6
澳洲之物業組合						
期末租用率						
—零售	%	99.1	98.1	95.9	不適用	不適用
—辦公室(附註(i))	%	89.7	96.0	91.5	100.0	100.0
英國之物業組合						
期末租用率—辦公室	%	93.1	93.1	93.1	100.0	100.0
新加坡之物業組合						
期末租用率—零售	%	99.8	99.3	不適用	不適用	不適用
表現數據						
期末基金單位持有人應佔資產淨值	百萬港元	172,133	181,169	170,569	163,040	153,853
期末基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	港元	66.80	70.72	80.86	77.99	74.60
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價(附註(ii))	港元	不適用	不適用	不適用	0.71	不適用
成交價與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓(附註(ii))	港元	(37.05)	(34.37)	(27.21)	(14.89)	(18.35)
期末每基金單位收市價	港元	39.25	38.40	54.90	66.75	63.00
每基金單位淨回報率(附註(iii))	%	3.4	3.4	2.8	2.4	2.2
每基金單位淨回報率(按年度化基準計算)	%	6.9	6.8	5.7	4.8	4.5
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)	%	26.2	25.3	30.2	31.0	27.5

附註：

(i) 續租租金調整率及租用率已包括合營企業的物業，如適用。

(ii) 最高溢價及折讓分別按期內香港聯合交易所有限公司之最高成交價40.60港元(2023年：52.40港元)及最低成交價29.75港元(2023年：36.35港元)計算。

(iii) 每基金單位淨回報率按截至2024年9月30日止六個月之每基金單位持有人分派134.89港仙(2023年：130.08港仙)，除以2024年9月30日之收市價39.25港元(2023年：38.40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 2024 年 9 月 30 日，已發行 2,576,645,433 個基金單位。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 24。

財務日誌

截至2024年9月30日止六個月之中期業績公告	2024年11月6日
中期分派之除權日期	2024年11月18日
暫停辦理基金單位過戶登記手續(就中期分派而言) ⁽¹⁾	2024年11月20日至21日 (包括首尾兩天)
中期分派之記錄日期	2024年11月21日
分派再投資計劃公告	2024年11月21日
寄發分派再投資計劃之通函及相關文件	2024年11月28日
代替中期現金分派之基金單位價格公告	2024年12月5日
領展房託之基金單位過戶登記處接納選擇表格及撤銷通知書之最後限期 ⁽²⁾	2024年12月13日 不遲於下午4時30分
中期分派之派付日期	2024年12月27日
財政年度結算日	2025年3月31日

附註：

- (1) 為合資格可享有截至 2024 年 9 月 30 日止六個月每基金單位 134.89 港仙之中期分派，基金單位持有人務請確保所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於 2024 年 11 月 19 日（星期二）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 2024 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 2024 年 12 月 13 日（星期五）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)。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：

道瓊斯可持續發展亞太指數

FTSE4Good指數系列

富時全球股票指數系列(GEIS)

富時EPRA NAREIT全球房地產指數系列

富時RAFI™指數系列

富時Global Minimum Variance指數系列

富時香港100指數

富時環境機會指數系列

GPR 250環球指數

GPR 250亞洲指數

GPR 250亞太指數

GPR 250香港指數

GPR 250全球房地產投資信託指數

GPR 250亞洲房地產投資信託指數

GPR 250亞太房地產投資信託指數

GPR 250香港房地產投資信託指數

GPR (世界)綜合指數

GPR亞洲綜合指數

GPR香港綜合指數

GPR (世界)綜合引用指數

GPR亞洲綜合引用指數

GPR香港綜合引用指數

GPR環球100指數

GPR環球100強指數

GPR亞太30強指數

GPR/APREA綜合指數

GPR/APREA綜合香港指數

GPR/APREA綜合房地產投資信託指數

GPR/APREA綜合香港房地產投資信託指數

GPR/APREA可投資100指數

GPR/APREA可投資100香港指數

GPR/APREA可投資100房地產投資信託指數

GPR全球房地產業可持續發展指數

恒生指數

恒生地產分類指數

恒生綜合指數

恒生綜合行業指數 – 地產建築業

恒生綜合大型股指數

恒生綜合大中型股指數

恒生大中型股(可投資)指數

恒生香港35

恒生房地產基金指數

恒生滬深港(特選企業)300指數

恒生等權重指數

恒生可持續發展企業指數

恒生可持續發展企業基準指數

恒生內地及香港可持續發展企業指數

恒指ESG指數

恒指ESG增強指數

恒指ESG增強精選指數

恒指低碳指數

恒生ESG50指數

恒生氣候變化1.5°C目標指數

恒生高股息率指數

恒生滬深港(特選企業)高股息率指數

MSCI所有亞洲國家(不包括日本)指數

MSCI世界指數

MSCI香港指數

MSCI所有亞太國家房地產指數

MSCI所有亞洲國家(不包括日本)投資指數 – 房地產投資信託指數

MSCI所有國家世界指數

Reitway Global Property Diversified Index

Reitway Global Property ESG Index

Reitway Global Property Index

標普亞洲50指數

標普中銀香港中國香港大灣區淨零2050氣候轉型指數

標普全球1200指數

標普全球BMI指數

標普全球ESG指數

標普全球指數

標普全球淨零2050氣候轉型ESG指數

標普全球淨零2050巴黎協議ESG指數

標普香港高收入房地產投資信託

標普泛亞伊斯蘭香港指數

標普高收益亞太地區(紐西蘭除外)房地產投資信託精選指數

標普泛亞(日本、澳洲、紐西蘭、巴基斯坦除外)房地產投資信託10%上限指數

標普泛亞(日本、澳洲、紐西蘭除外)邦盟滙駿房地產投資信託10%上限

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

2017年長期獎勵計劃或長期獎勵計劃	於2017年7月10日由董事會採納之領展長期獎勵計劃(其規則已於2020年6月1日、2022年6月1日及2023年6月1日作出修訂)
人工智能	人工智能
亞太區	亞太區
APREA	亞太房地產協會
澳元	澳元
平均每月租金	每月每平方呎已出租面積之平均基本租金
獎勵	根據2017年長期獎勵計劃下授出之受限制基金單位獎勵、或有條件現金獎勵、或兩者結合
基本租金	就租約而言，根據租約之應付標準租金，不包括任何額外按營業額分成租金(如適用)及其他收費及償付
董事會	領展之董事會
董事委員會	董事會轄下之委員會，負責履行其各自經董事會批准之職權範圍內所載的職責；於本報告日期，彼等包括審核及風險管理委員會、財務及投資委員會、提名委員會、薪酬委員會與可持續發展委員會；而「董事委員會」指其任何之一
首席財務總裁	領展之首席財務總裁
主席	董事會之主席(文義另有所指除外)
首席法務總裁	領展之首席法務總裁
公司秘書	領展之公司秘書
合規手冊	領展之合規手冊，其載有(其中包括)關於領展營運的各項主要流程、系統及措施以及領展企業管治政策
有條件現金獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵，賦予可收取現金款項之有條件權利
冠狀病毒病	冠狀病毒病
多元化、平等與包容	多元化、平等與包容
董事	領展之董事
每基金單位分派	根據該財政年度/期間領展房託之可分派總額計算之每基金單位分派
EBITDA或稅息折舊及攤銷前利潤	扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤
執行董事	領展之執行董事(文義另有所指除外)
能源管理系統	能源管理系統
環境、社會及管治	環境、社會及管治
企業員工購買基金單位計劃	董事會於2022年7月20日採納之企業員工購買基金單位計劃(其規則已於2023年6月1日作出修訂)，據此符合指定條件之合資格員工可享有由領展提供之補貼，用於根據該計劃規則透過獨立第三方中介人於公開市場上購買基金單位
飲食	飲食
資產總值	資產總值(並按信託契約所載方式計算)

資產總值上限	根據房地產投資信託基金守則，領展物業發展活動總值上限為領展資產總值之25%
英鎊	英鎊
GPR	全球地產研究院
總負債比率或負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)除以綜合財務狀況表所示的資產總值
本集團	領展房託及其附屬公司(文義另有所指除外)
集團行政總裁	領展之集團行政總裁
港仙	港仙
港元	港元(百萬港元以百萬列示，十億港元以十億列示)
香港特別行政區政府	香港特別行政區政府
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事	領展之獨立非執行董事(文義另有所指除外)
物聯網	物聯網
日圓	日圓
關鍵績效指標	關鍵績效指標
租約	就物業向商戶/租戶批出之租約或租賃協議(兩者均授予管有權益)或准用證(僅授權進行若干事宜)
相同基準	不包括於分析期內收購、出售及/或新營運(倘適用)的任何物業
領展	領展資產管理有限公司，為領展房託之管理人
領展企業管治政策	合規手冊所載之企業管治政策
領展房託	領展房地產投資信託基金
領展房託物業組合	領展控股有限公司持有之房地產投資組合
領展證券交易守則	領展董事、高層管理人員及相關人士之領展房託證券交易及其他受限制投資管理守則
上市規則	《香港聯交所證券上市規則》
上市規則企業管治守則	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
市值	按已發行股份或基金單位數目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房地產投資信託基金之市值
最高上限	(i)所有相關投資；(ii)非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用連同未完成房地產單位的累積合約價值之合併價值上限為領展房託資產總值之25%
中期票據	根據領展房託之全資擁有附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited於2009年5月設立之有擔保歐洲中期票據計劃不時發行或將予發行之票據及/或綠色債券
非執行董事	領展之非執行董事(文義另有所指除外)

釋義及詞彙

淨負債比率	借貸總額(包括借貸及可轉換債券)減現金總額(包括銀行存款以及現金及現金等價物)·再除以綜合財務狀況表所示的資產總值
非政府機構	非政府機構
非合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業以外之所有少數權益物業
物業收入淨額	物業收入淨額·指總收益減直接物業相關開支
租用率	已出租總面積佔可出租總面積之百分比
主要估值師或戴德梁行	戴德梁行有限公司·領展房託目前之總估值師(按房地產投資信託基金守則之定義)·自2022年11月17日生效
物業發展上限	根據房地產投資信託基金守則·領展房託之物業發展及相關活動上限為領展房託資產總值之25%
每平方呎	每平方呎
合資格少數權益物業	根據房地產投資信託基金守則第7.7C條項下之合資格少數權益物業
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》
相關投資	領展房託根據房地產投資信託基金守則不時獲准投資之金融工具·包括(不限於): (i)於香港聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券; (ii)非上市債務證券; (iii)政府及其他公共證券; 及(iv)本地或海外地產基金
受限制基金單位獎勵	根據2017年長期獎勵計劃之規則及相關授出函授予參與者之獎勵·賦予可收取基金單位之有條件權利
續租租金調整率	根據同一單位的新舊租約計算之每平方呎平均租金之百分比變動
供股	按於記錄日期(即2023年3月6日)每持有五(5)個現有已發行基金單位可獲配發一(1)個供股基金單位之基準以供股方式按認購價每個供股基金單位44.20港元發行
人民幣	人民幣
投資回報	按完成提升工程後之預期物業收入淨額減提升工程前之物業收入淨額·除以項目預計資本開支及租金損失計算
SBTi	科學基礎目標倡議組織
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第571章《證券及期貨條例》
新加坡元	新加坡元
特別目的投資工具	特別目的投資工具(賦有房地產投資信託基金守則及信託契約所賦予的涵義)
平方呎	平方呎
氣候相關財務披露工作小組	氣候相關財務披露工作小組
商戶或租戶	租約項下之承租人·商戶/租戶或准用證持有人(視情況而定)
可分派總額	就該財政年度/期間之可分派總額為可分派收入總額加上任何領展認為可供分派之額外金額(包括資本)
可分派收入總額	基金單位持有人應佔綜合除稅項後溢利(相等於扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之財政年度/期間溢利)·並作出調整以撇除若干非現金調整之影響

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⁽¹⁾

(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫⁽²⁾

(亦為獨立非執行董事)

執行董事

王國龍

(集團行政總裁)

黃國祥

(首席財務總裁)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

包貝利⁽³⁾

蒲敬思

陳耀昌

顧佳琳

龔楊恩慈⁽⁴⁾

裴布雷

陳寶莉

吳麗莎

領展之公司秘書

黃泰倫⁽⁵⁾

領展之負責人員⁽⁶⁾

王國龍

黃國祥

卓格理⁽⁷⁾

宋俊彥⁽⁸⁾

譚承蔭

陳淑嫻

授權代表⁽⁹⁾

王國龍

黃泰倫

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

戴德梁行有限公司

附註：

(1) 自2024年8月2日起接替出任新董事會主席

(2) 於2024年8月1日退任

(3) 自2024年5月30日起獲委任

(4) 自2024年8月2日起獲委任

(5) 電郵：cosec@linkreit.com

(6) 香港法例第571章《證券及期貨條例》所規定者

(7) 於2024年10月30日獲委任

(8) 於2024年8月30日獲委任

(9) 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》所規定者

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

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

傳真：(852) 2175 1938

媒體查詢：mediarelations@linkreit.com

投資者關係：ir@linkreit.com

客戶服務：(852) 2122 9000

租賃：香港 hkretailenquiries@linkreit.com
中國內地 mlcleasing@linkreit.com
澳洲/英國 overseasleasing@linkreit.com
新加坡 sgleasing@linkreit.com

網站

Linkreit.com (公司網站)

Linkhk.com (顧客網站)

手機應用程式

掃描下載



Link UP



領展房地產投資信託基金

Linkreit.com

