

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



領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

截至2024年9月30日止六個月 之中期業績公告

領展資產管理有限公司(「**領展**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展房託**」)之管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然向領展房託之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展房託及其附屬公司(「**本集團**」)截至2024年9月30日止六個月(「**2024/2025財年上半年**」)之未經審核中期業績。

本集團截至2024年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料經領展之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2024年11月6日批准。

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)。

管理層討論與分析

營運摘要－中國

香港物業組合

領展房託之香港物業組合包括130項資產，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。

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

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。

營運數據

	租用率		續租租金調整率		佔總面積之 百分比 ⁽¹⁾
	於2024年 9月30日 %	於2024年 3月31日 %	截至2024年 9月30日止 六個月 %	截至2023年 9月30日止 六個月 %	於2024年 9月30日 %
商舖	98.1	98.4	1.5	8.1	84.0
街市／熟食檔位	96.1	95.8	(5.8)	11.3	9.2
教育／福利及配套設施	95.8	95.8	1.5	3.2	6.8
總計	97.8	98.0	0.7	8.7	100.0

附註：

- (1) 總計不包括自用辦公室。

商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至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 ⁽¹⁾ %
飲食	(0.7)	13.1
超級市場及食品	(5.2)	12.1
一般零售 ⁽²⁾	(6.6)	14.4
整體	(4.3)	13.1

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)對商戶每平方呎零售銷售總額之比例。

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

物業組合分類

物業	物業數目	零售物業		平均每月租金 ⁽¹⁾		租用率	
		估值 ⁽²⁾	零售租金				
	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

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金(不包括管理費)。

(2) 不包括一項毗鄰觀塘安達臣道之發展中物業(8.25億港元)。

行業組合

(於2024年9月30日)

行業	佔每月租金 ⁽¹⁾ %	佔已出租面積 %
飲食	28.7	29.7
超級市場及食品	21.1	17.0
街市／熟食檔位	17.5	9.0
服務	10.3	10.5
個人護理／醫療	5.5	3.9
教育／福利及配套設施	1.0	6.7
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 ⁽²⁾	15.2	22.8
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 其他包括服裝及配飾、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。

租約到期情況

(於2024年9月30日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %
2024/2025年度	19.1	17.0
2025/2026年度	27.2	30.2
2026/2027年度及其後	46.3	46.3
短期租約及空置	7.4	6.5
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

物業發展

- 於2022年8月，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。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務錄得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入按年上升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	<u>1,258</u>	<u>1,241</u>	<u>1.4</u>

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。

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。

租約到期情況

(於2024年9月30日)

	零售		辦公大樓	
	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 ⁽¹⁾ %
2024/2025年度	12.9	18.0	13.3	16.8
2025/2026年度	22.2	27.9	6.9	7.7
2026/2027年度及其後	61.3	54.1	73.8	75.5
空置	3.6	—	6.0	—
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

⁽¹⁾ 基本租金(不包括管理費)。

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。
- 儘管長三角市場上湧現大量新設施，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。

營運摘要－國際

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。

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12日**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%
	<u>175,507</u>	<u>180,958</u>		
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%
	<u>35,039</u>	<u>35,233</u>		
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%
	<u>10,286</u>	<u>10,446</u>		
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%
	<u>14,165</u>	<u>13,466</u>		
總估值	<u>236,967</u>	<u>242,098</u>		
投資物業總估值	<u>231,128⁽⁴⁾</u>	<u>235,979⁽⁴⁾</u>		

- 附註：
- (1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括領展房託於海濱匯佔用的兩層。
 - (2) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。
 - (3) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。
 - (4) 撇除了領展房託分別於海濱匯及The Cabot佔用的各兩層辦公室(分類為物業、器材及設備)，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

資本管理

於回顧期內，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。
- 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饋資本的工具之一，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貨評級

- 領展房託的信貨評級與上一報告期相比保持不變，獲評為：**A2**／穩定(穆迪)、**A**／穩定(標準普爾)及**A**／穩定(惠譽)。
- 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	%
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	%
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	%
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年度及期後到期	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	%
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%

企業策略

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的房地產投資組合（「**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。

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，因而可以較一般房託基金提供更多的服務。

領展3.0如何實現？

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。

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。

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。

展望

眾多發達經濟體的央行，其中包括聯邦儲備局已開始減息，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。此外，美國總統大選的影響還需要一段時間才能顯現。

從更積極的方面來看，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，應會惠及香港經濟和房地產市場。然而，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。

同時，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。

簡明綜合中期財務資料

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)

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)

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

綜合分派報表

截至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))	<u>3,476</u>	<u>3,333</u>
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(ii))	<u>3,476</u>	<u>3,333</u>
期內每基金單位分派(附註(ii))	<u>134.89港仙</u>	<u>130.08港仙</u>

附註：

- (i) 根據信託契約之條款，領展房託須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利/(虧損)，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干與基金單位持有人應佔之非現金調整之影響。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

		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
	附註		
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
		<hr/>	<hr/>
資產總值		241,214	252,314
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
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
		<hr/>	<hr/>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		69,765	73,872
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
非控制性權益		(684)	(381)
		<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
基金單位持有人應佔資產淨值		172,133	178,823
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
已發行基金單位	24	2,576,645,433	2,553,845,113
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
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
		<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

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 - 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 - 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)

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	17	2,737	3,217

1 企業資料

領展房託為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃。領展房託由2024年6月19日訂立之第三份修訂及重列契約規管。

本集團之主要業務為投資於房地產以及可能從事各種物業發展及相關活動。管理人領展資產管理有限公司及領展房託受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司之註冊辦事處地址分別為香港九龍觀塘海濱道77號海濱匯1座20樓及香港中環皇后大道中1號。

2 編製基準

截至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之已報告業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列為已公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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<hr/>	<hr/>
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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

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。

	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	<u>3,881</u>	<u>1,241</u>	<u>742</u>	<u>861</u>	<u>6,725</u>
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					<u>(1,010)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損					(3,080)
稅項					<u>(570)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					<u>(3,650)</u>
收購投資物業	-	-	523	-	523
其他資本添置	112	24	103	40	279
折舊	<u>(25)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>	<u>(33)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 分部資料(續)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<u>1,794</u>	<u>1,662</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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)下列項目後列賬：

	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
	<u>58</u>	<u>15</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<hr/>	<hr/>
	604	588
減：撥歸投資物業下作資產化(附註(ii))	(36)	(37)
	<hr/>	<hr/>
員工成本(附註8)	568	551
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	<u>406</u>	<u>570</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	<u>(3,684百萬港元)</u>	<u>(3,374百萬港元)</u>
計算每基金單位基本及已攤薄虧損之期內基金單位 加權平均數	<u>2,559,858,384</u>	<u>2,540,413,467</u>
每基金單位基本及已攤薄虧損	<u>(1.44港元)</u>	<u>(1.33港元)</u>

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	<u>(7,181)</u>	<u>(65)</u>	<u>(7,246)</u>
於2024年9月30日	<u>230,303</u>	<u>825</u>	<u>231,128</u>

12 投資物業(續)

(b) 估值過程

作為獨立專業合資格估值行及領展房託之主要估值師，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於計劃已經或將獲批准。在釐定估值意見時，主要估值師採納餘值法，亦考慮已產生的建築成本及完成該發展項目將產生的建築成本。在評估猶如有關物業已竣工的發展價值時，主要估值師已採用收益資本化法，按適當的資本化率將市場租金資本化。

有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。

12 投資物業(續)

(d) 房地產投資信託基金守則之限制

於2022年8月31日、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	<u>(436)</u>
於2024年9月30日	<u><u>1,820</u></u>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 物業、器材及設備

	土地、樓宇 及租賃改善 (未經審核) 百萬港元	汽車 (未經審核) 百萬港元	設備 (未經審核) 百萬港元	總計 (未經審核) 百萬港元
於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)
	<u>1,250</u>	<u>10</u>	<u>118</u>	<u>1,378</u>
於2024年9月30日				
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)
	<u>1,250</u>	<u>10</u>	<u>118</u>	<u>1,378</u>

呈列於土地、樓宇及租賃改善中包括以下由本集團承租的資產作自用：

	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	<u>22</u>	<u>26</u>

期內無添置使用權資產(2023年：1,400萬港元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 物業、器材及設備(續)

期內於簡明綜合收益表內確認之金額：

	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	<u>4</u>	<u>2</u>

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	<u>-</u>	<u>30</u>
	<u>-</u>	<u>599</u>

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	—
	<u>2,737</u>	<u>7,184</u>
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
	<u>2,462</u>	<u>2,813</u>

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)
	<hr/>
於2024年9月30日	<u>93</u>

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 長期獎勵計劃撥備(續)

該等長期獎勵計劃撥備賬面值的預期結算時間如下：

	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
	<u>93</u>	<u>88</u>

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	<u>3,926</u>	<u>3,909</u>

附註：於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司(「項目公司」，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「南豐」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押、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
	<u>51,694</u>	<u>55,223</u>

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
	<u>7,268</u>	<u>7,947</u>
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
	<u>12,988</u>	<u>11,206</u>
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
	<u>15,949</u>	<u>17,298</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 貸款(續)

	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
	<u>8,569</u>	<u>5,379</u>
第五年內到期		
抵押銀行貸款	118	6,657
	<u>118</u>	<u>6,657</u>
第五年後到期		
抵押銀行貸款	488	531
中期票據	6,314	6,205
	<u>6,802</u>	<u>6,736</u>
	<u><u>51,694</u></u>	<u><u>55,223</u></u>

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)
	<hr/>
於2024年9月30日	3,193
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
衍生工具部分	
於2024年4月1日	67
公平值變動(附註7)	(9)
	<hr/>
於2024年9月30日	58
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
	3,251

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	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)
	(1,496)	(1,010)
衍生工具淨負債	(1,243)	(71)

22 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 並非於交投活躍市場買賣的金融工具，其公平值以估值技術釐定。該等估值技術充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對個別實體之特定估計。若計算該項金融工具公平值之所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該項金融工具會被歸類於第二層公平值架構之內。
- (ii) 參考估計未來現金流量現值，連同於各報告日期市場可觀察之孳息率曲線及遠期匯率以計算貨幣掉期合約及利率掉期合約之公平值。遠期外匯合約的公平值按各報告日期的遠期外匯市場匯率釐定。貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約被歸類於第二層(2024年3月31日：第二層)公平值架構之內。

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)
	<u>(1,243)</u>	<u>(71)</u>

本集團之整體風險管理制度集中於金融市場之不可預期性，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團使用衍生金融工具，例如貨幣掉期合約、利率掉期合約及遠期外匯合約，以管理金融風險。

22 衍生金融工具(續)

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
	<u>2,509</u>	<u>2,970</u>

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
	<u>2,509</u>	<u>2,970</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 應付貿易賬款、預收款項及應計項目(續)

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	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
	<u>111</u>	<u>90</u>

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	<u>22,800,320</u>
於2024年9月30日	<u>2,576,645,433</u>

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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	<u>1,098</u>	<u>718</u>
期末所佔合營企業之資本承擔： 已訂約但未撥備	<u>9</u>	<u>6</u>

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。

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至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)

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易(續)

附註：

- (i) 所有關連人士／關聯方交易均根據規管該等交易之相關協議條款於正常業務過程中進行。
- (ii) 受託人有權收取年度受託人費用(每月計算及支付)，金額按不時由管理人推薦並由受託人代表領展房託委任之獨立物業估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值，以年利率介乎0.006%至0.015%(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。
- (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直至2024年5月13日。

(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	<u>1,815</u>	<u>3,786</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

27 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(d) 主要管理層薪酬

本集團主要管理人員之酬金總額如下：

	截至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
	<u>195</u>	<u>162</u>

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。

審核及風險管理委員會與核數師之審閱

本集團截至2024年9月30日止六個月之中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核及風險管理委員會審閱。簡明綜合中期財務資料亦已由領展房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

信託契約及合規手冊之修訂

信託契約

於2024年6月19日，領展和領展房託之受託人（「**受託人**」）即滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司簽訂了第三份修訂及重列契約以修訂領展房託之信託契約（「**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)反映香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）之修訂，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，領展之合規手冊（「**合規手冊**」）已更新，以(i)包括領展之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領展之董事委員會（「**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。

企業管治

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（「**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）。領展房託及領展於期內亦一直應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則第二部分之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。領展認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高管理層的穩定性更符合

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(「**獨立非執行董事**」)佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的領展之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。

於截至2024年9月30日止六個月內所採納之企業管治政策及常規與於領展房託2023/2024年度年報之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。進一步詳情將載於領展房託2024/2025年度之中期報告內。

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領展房託已發行基金單位約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(「**供股**」)，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 內所得款項淨額之 實際用途 十億港元	截至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

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。

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不少於其已發行基金單位之**25%**。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

中期分派

截至2024年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位134.89港仙，將於2024年12月27日(星期五)派付予於2024年11月21日(星期四)(即記錄日期)名列於基金單位持有人名冊之基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有中期分派之權利，領展房託將於2024年11月20日(星期三)起至2024年11月21日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於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。

分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2024年9月30日止六個月之中期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於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。

寄發2024/2025年度之中期報告

領展房託2024/2025年度之中期報告預期將於2024年11月28日(星期四)或前後上載至香港聯交所及領展房託之網站以及寄發予基金單位持有人。

鳴謝

聶雅倫先生(「**聶雅倫先生**」)於2024年8月1日自董事會後退任，歐敦勤先生於2024年8月2日接替聶雅倫先生出任領展之董事會主席兼財務及投資委員會與提名委員會之新主席。董事會及管理層團隊謹此衷心感謝聶雅倫先生於其九年任內一直帶領董事會及為領展付出超卓貢獻。

董事會歡迎龔楊恩慈女士，彼於2024年8月2日起獲委任為領展之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成員。

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

承董事會命
領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
黃泰倫

香港，2024年11月6日

於本公告日期，領展之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

歐敦勤

執行董事

王國龍(集團行政總裁)

黃國祥(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

陳耀昌

顧佳琳

龔楊恩慈

裴布雷

陳寶莉

吳麗莎