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2026年9月30日止六個月之中期業績公告及董事委員會組成之變更

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2026年9月30日止六個月（「***2026/2027年度上半年***」）之未經審核中期業績。

本集團截至2026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2026年11月12日批准。

整體財務業績

2026/2027年度上半年的可分派總額由上一財政年度同期（***2025/2026年度上半年***）的32.83億港元增加0.4%至32.95億港元。每基金單位分派於2026/2027年度上半年維持大致平穩，為127.25港仙，而2025/2026年度上半年則為126.88港仙。

2026/2027年度上半年的收益為69.09億港元，較2025/2026年上半年的70.23億港元減少1.6%，主要由於香港的續租租金調整率為負數，反映必需消費品零售復甦滯後，以及線上消費模式的持續演變。物業收入淨額為51.35億港元，較2025/2026年上半年的51.78億港元減少0.8%。2026/2027年度上半年的物業收入淨額比率有所改善，主要受惠於嚴謹的營運成本管理以及持續推行的效率措施。

一般及行政開支減少20.8%至3.65億港元(2025/2026年上半年：4.61億港元)，反映上個財政年度所採取的精簡業務架構措施的全期效益。融資成本淨額按年增加5.8%(不計及不影響可分派收入的公平值變動)，主要由於利率較高所致。

於2026年9月30日的物業組合估值總額減少1.5%(或31.91億港元)至2,132.98億港元(2026年3月31日：2,164.89億港元)，主要反映資產出售及公平值變動的影響，部分被外幣兑港元升值所抵銷。期內，新加坡Swing By@Thomson Plaza及悉尼100 Market Street的50%權益分別以2.50億新加坡元及2.26億澳元出售。

基金單位持有人應佔資產淨值減少1.7%至1,475.59億港元(2026年3月31日：1,500.96億港元)，而每基金單位資產淨值下跌1.3%至56.99港元(2026年3月31日：57.75港元)。於2026年9月30日，淨負債比率為23.3%(2026年3月31日：23.9%)。

管理層討論與分析

營運摘要 – 中國

香港物業組合

於2026年9月30日，領展房託之香港物業組合包括130項資產，以必需品零售、鮮活街市，以及約57,000個鄰近公共屋邨及主要交通樞紐的泊車位為主。這些物業對當地零售基礎建設至關重要，並在各經濟週期中帶來穩定的收入。該等物業位處策略地點，方便屋邨居民及訪客日常購物、使用服務及泊車。物業組合亦包括位於九龍東的辦公大樓資產海濱匯的60%權益，以及兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈。

於回顧期內，香港零售市場延續逐步復甦勢頭，非必需消費品及必需消費品領域的零售額均錄得增長。惟復甦步伐仍然不平均，隨著非必需消費品類別受惠於消費者情緒改善及入境旅客基礎轉趨穩定，表現超越必需消費品類別。消費模式持續向線上轉移，加上電子商貿渠道不斷擴展，為傳統零售業態帶來進一步壓力，從而突顯實體零售必須在便利性、服務及體驗方面提升競爭力的重要性。

在此營運背景下，我們的香港物業組合的收益按年下降2.7%，而物業收入淨額則按年下降2.9%。收益依然受到負續租租金調整率的影響，惟積極的節約成本措施及嚴格控制開支，令物業經營開支降低2.4%，部分緩解了於物業收入淨額層面的影響。

展望未來，我們正積極優化商戶組合，增加以服務及體驗為主導的業態，以更好切合不斷演變的消費者需求，較難被線上渠道取代。同時，我們將透過投資於核心資產組合的現代化改造，提升顧客到訪體驗、環境氛圍及人流。我們相信，此舉有助延長顧客逗留時間、提高人流，從而推動商戶銷售額。

零售

- 香港零售物業組合佔我們總收益超過一半。於2026年9月30日，租用率為97.0%，受惠於具抗逆力的商戶組合及日常用品零售商的穩定需求。

- 在競爭激烈的市場環境下，2026/2027年度上半年物業組合續租租金調整率錄得負7.5%。平均每月每平方呎租金由2026年3月31日的60.1港元下降至2026年9月30日的59.4港元。

- 商戶銷售額大致保持穩定，於2026/2027年度上半年按年輕微下跌0.2%，而租金對銷售額比例為12.4%。按類別劃分，餐飲類銷售額按年增長2.5%，而超級市場及食品以及一般零售則按年分別下跌2.2%及1.4%。

- 回顧期內，我們的租賃團隊於整個物業組合已簽訂逾100個新品牌。租賃需求主要來自教育及興趣班、特色餐廳、時尚配飾、輕便茶點及家居器具，反映消費者喜好持續轉變。商戶續租情況保持穩健，續租率約為82%。

- 為應對不斷演變的市場動態，我們引入更多以體驗為主導的業態，包括生活消閒、健身及特色概念，同時重新規劃部分空間作醫療、長者照護及社區服務用途。我們亦增加運用公用地方舉辦美食展及快閃活動等推廣活動，以帶動人流並創造額外收益。整體而言，該等舉措鞏固了旗下商場社區日常生活重要一環的定位，並以電商無法輕易複製的體驗及服務建立差異化優勢。

- 於2026/2027年度餘下期間至2028/2029年度，正在規劃及處於法定審批階段的項目的預留資本開支約為8億港元。此外，截至2026年9月30日在進行中的資產提升項目涉及資本開支總額1.16億港元，預期於2026年10月至2027年4月之間完工。

- 四項資產提升項目計劃於2026/2027年度下半年在彩雲、寶達、天澤及興東進行，涉及資本開支預計分別為0.26億港元、0.24億港元、0.24億港元及0.19億港元。

- 於財政期末後，於2026年10月30日，我們訂立協議出售香港彌敦道700號的全部權益，初步代價為23億港元（須視乎完成交易時作出的調整而定）。作為交易的一環，我們將於出售後繼續根據一項資產管理服務協議為買家管理該物業。該交易預期於2027年第一季度完成。

物業發展

領達廣場

- 安達臣道用地已發展成「領達廣場」，為一項社區商業資產，室內樓面面積逾80,194平方呎，設有零售商舖、鮮活街市及停車場。項目如期竣工，並於2026年10月13日正式開幕。作為領展首個由規劃及設計、建造以至營運全程主導的零售發展項目，領達廣場充分展現領展在社區零售及物業發展方面的能力。

- 領達廣場定位為充滿活力的社區樞紐，切合秀茂坪山坡一帶居民日常所需，匯聚零售、餐飲、鮮活街市、醫療、教育、健身及社區設施，並設有25,000平方呎的天台休憩空間。項目預計服務安達臣道發展區及鄰近地區約160,000名居民。

- 租賃進展良好，開業時已落實租用率達83%。連同現有的秀茂坪商場、寶達商場及曉麗商場，領達廣場鞏固本集團在秀茂坪一帶的業務佈局。該等資產提供相輔相成的零售選項以滿足不同顧客的需求，並捕捉不斷擴大的住宅客源帶來的需求。

收益分類

	截至2026年9月30日止六個月	截至2025年9月30日止六個月	按年變動
	百萬港元	*百萬港元*	*%*
零售租金：			
商舖[1]	**2,346**	2,448	(4.2)
街市／熟食檔	**493**	515	(4.3)
教育／福利及配套設施	**74**	73	1.4
商場營銷	**89**	86	3.5
開支收回及其他雜項收益[2]	**597**	589	1.4
零售收益總額	**3,599**	3,711	(3.0)

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金23.13億港元（2025/2026上半年：24.14億港元）及按營業額分成租金3,300萬港元（2025/2026上半年：3,400萬港元）。

(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。

營運統計數據

	租用率		**續租租金調整率**		**佔總面積之百分比[1]**
物業	**於2026年9月30日**	於2026年3月31日	**截至2026年9月30日止六個月**	截至2025年9月30日止六個月	**於2026年9月30日**
	%	*%*	***%***	*%*	***%***
商舖	**97.3**	98.1	**(7.3)**	(5.9)	**84.0**
街市／熟食檔	**95.7**	95.6	**(8.4)**	(9.3)	**9.3**
教育／福利及配套設施	**94.2**	96.7	**2.3**	1.1	**6.7**
總計	**97.0**	97.8	**(7.5)**	(6.4)	**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2026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	2.5	12.4
超級市場及食品	(2.2)	11.1
一般零售[2]	(1.4)	14.0
整體	**(0.2)**	**12.4**

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 於2026年9月30日	零售物業估值 於2026年9月30日 *百萬港元*	零售租金 截至2026年9月30日止六個月 *百萬港元*	平均每月租金[1] 於2026年9月30日 *每平方呎港元*	平均每月租金[1] 於2026年3月31日 *每平方呎港元*	租用率 於2026年9月30日 *%*	租用率 於2026年3月31日 *%*
都會	**6**	**21,882**	**578**	**72.4**	73.2	**96.2**	96.7
匯坊	**36**	**61,542**	**1,711**	**66.2**	67.3	**97.9**	98.4
鄰里	**57**	**25,929**	**713**	**42.9**	43.4	**96.0**	97.5
總計	**99**	**109,353**	**3,002**	**59.4**	60.1	**97.0**	97.8

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)。

行業組合

(於2026年9月30日)

行業	佔每月租金[1] %	佔已出租面積 %
飲食	29.6	29.5
超級市場及食品	20.3	16.9
街市／熟食檔	17.4	9.1
服務	10.9	11.2
個人護理／醫療	5.7	3.9
教育／福利及配套設施	1.0	6.5
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他[2]	14.4	22.5
總計	**100.0**	**100.0**

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

(2) 其他包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、光學產品、書籍及文儀用品、報紙以及休閒娛樂。

租約到期情況

(於2026年9月30日)

	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比[1] %
2026/2027(剩餘)	15.3	16.5
2027/2028	31.3	30.9
2028/2029及其後	44.5	44.6
短期租約及空置	8.9	8.0
總計	**100.0**	**100.0**

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

停車場及相關業務

- 停車場及相關業務收益佔我們總收益接近五分之一，扣除免費泊車後按年持平。停車場月租收入按年減少1.6%，而時租收入(包括新增收入措施並扣除免費泊車)則按年增加4.2%。

- 於2026/2027年度上半年，停車場每個泊車位每月收益為3,291港元。於2026年9月30日，停車場每個泊車位平均估值約為692,000港元，下降1.8%（2026年3月31日：705,000港元）。

- 受車輛擁有量下降，泊車需求持續疲軟，泊車票銷售量下降。為提高使用率及鞏固經常性泊車收入，我們針對停車場物業組合實施一系列措施 ，包括優化泊車優惠安排，將部分免費泊車優惠轉為折扣收費，並重新規劃泊位配置，在現有停車場內的合適位置增設電單車泊車位，以配合相關需求增長並帶來額外收入。

- 此外，我們運用數據分析及動態定價策略，根據需求趨勢、位置特徵及高峰期使用率優化停車場收費。我們亦為的士司機推出專屬時租泊車優惠，藉此刺激需求並提升車位於非繁忙時段的使用率。

收益分類

	截至2026年9月30日止六個月 *百萬港元*	截至2025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	**804**	817	(1.6)
停車場時租[1]	**250**	240	4.2
免費泊車[2]	**63**	91	(30.8)
停車場相關業務[3]	**103**	103	–
開支收回及其他雜項收益	**11**	6	83.3
停車場及相關業務收益總計	**1,231**	1,257	(2.1)
停車場及相關業務收益總計（扣除免費泊車）	**1,168**	1,166	0.2

附註：

(1) 停車場時租包括於2026/2027年度上半年推出的泊車優惠計劃的收入，且不包括免費泊車。

(2) 免費泊車確認為收益及營運開支，對物業收入淨額並無淨影響。

(3) 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2026年9月30日，我們持有60%權益的海濱匯錄得99.6%的辦公大樓租用率（2026年3月31日：99.6%），表現優於九龍東辦公大樓的整體市場。海濱匯的主要商戶摩根大通(J.P.Morgan)已確認於2028年底租約屆滿後不再續租。我們正在物色新租戶填補相關位置。

物業經營開支

- 於2026/2027年度上半年，整個香港物業組合的物業經營開支按年減少2.4%至12.21億港元，主要由於推廣及營銷開支減少所致。物業收入淨額比率為75.4%（2025/2026年度上半年：75.5%）。

- 物業管理人費用、保安及清潔按年減少1.7%至3.50億港元，主要受惠於2025年12月生效的新綜合設施管理合約。

- 維修及保養增加15.1%至9,900萬港元，主要由於升降機及扶手電梯保養費增加，部分被因於2025/2026年度完成精簡業務架構而減少的員工成本所抵銷。

- 宣傳及市場推廣開支按年減少31.6%至6,500萬港元，主要由於免費泊車補貼減少。

物業經營開支分類

	截至2026年9月30日止六個月 *百萬港元*	截至2025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	**350**	356	(1.7)
員工成本	**236**	241	(2.1)
維修及保養	**99**	86	15.1
公用事業開支	**170**	167	1.8
地租及差餉	**167**	168	(0.6)
宣傳及市場推廣開支	**65**	95	(31.6)
屋邨公用地方開支	**50**	53	(5.7)
應收貿易賬款減值撥備	**14**	14	–
其他物業經營開支	**70**	71	(1.4)
物業經營開支總計	**1,221**	1,251	(2.4)

中國內地物業組合

於2026年9月30日，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、一項辦公大樓及五項物流資產。該等資產位於策略性地點，受惠於當地的密集人口及廣泛的經濟活動。該等資產能夠受益於該等地區良好的長期發展前景、穩定的消費需求及活躍的商業活動。

中國宏觀經濟在政策重新聚焦內需的支持下，繼續向高質量、消費驅動型增長進行結構性轉型。然而，零售營運環境依然充滿挑戰。消費意欲仍然疲弱，且需求尚未全面復甦。來自實體及線上零售的競爭依然激烈，進一步增加營運環境的壓力。於我們經營所在的一線城市中，復甦情況亦表現分化。儘管如此，我們中國內地物業組合中的體驗式產品及服務，以及精心規劃的餐飲組合，均可為客流量及商戶銷售額提供一定支持。

於2026/2027年度上半年，中國內地物業組合以人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別減少2.9%及1.2%。與香港的情況相若，收益的減少反映了負續租租金調整率，而我們的提升成本效益的措施及精簡業務架構則顯著節省開支，從而緩解了物業收入淨額層面的大部分影響。經換算為港元後，由於人民幣升值，總收益及物業收入淨額分別按年增加2.9%及5.0%。

展望未來，政策環境應會繼續帶來支持。於2026年年中，中國政府推出《擴大消費「十五五」規劃》，將消費提升為戰略重點，並於年內推出多項配套措施，包括擴大個人貸款補貼以及為品牌開設「首店」提供激勵。儘管該等措施能帶動消費持續復甦的步伐仍有待觀察，但長遠而言，或有助提振購買力及零售商的擴張意欲。我們依然專注於實施積極租賃策略及改善商戶組合，以維持穩定的租用率及租金收入。

零售

- 於2026年9月30日，中國內地零售物業組合租用率為97.5%（2026年3月31日：96.6%）。2026/2027年度上半年的零售續租租金調整率為負8.7%。

- 在整個中國內地零售物業組合中，我們繼續推行針對性的租賃策略及資產重新定位，以應對日益加劇的競爭，且期內商戶銷售額（不包括電動車）及客流量均錄得按年增長。

- 商戶組合及佈局的重新配置依然是我們優化工作的核心，物業組合引入逾80個全新品牌。租賃策略聚焦於迎合消費喜好轉變的業態，包括潮流生活概念、文創潮品相關零售以及大眾休閒餐飲，以進一步優化商戶組合，提升物業組合對消費者的相關性及吸引力。

- 於回顧期內，我們繼續優化資產質素以推動可持續增長。透過針對性的租賃策略、推進空間重整及以商戶為本的資產提升工程，以應對加劇的競爭及新增供應，並帶來正面的投資回報。於北京中關村領展廣場，我們透過針對性提升工程優化空間、調整商戶組合及改善空間營造將頂層重新定位。

辦公大樓

- 於2026年9月30日，儘管市場持續錄得新增供應與空置率高企，上海領展企業廣場的辦公大樓租用率為95.9%（2026年3月31日：95.7%）。本財政年度的主要主力租戶的續租工作已完成。我們持續推進設施升級工程以提升商戶體驗，並透過劃分較小型的辦公室單位，提升資產的吸引力並支撐租賃需求。

租約到期情況

(於2026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] %
2026/2027年(剩餘期間)	15.7	18.8	5.2	5.7
2027/2028年	19.1	28.7	24.9	30.2
2028/2029年及其後	62.7	52.5	65.8	64.1
空置	2.5	–	4.1	–
總計	**100.0**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

附註:

(1) 指基本租金(不包括管理費)。

物流

- 於2026年9月30日,中國內地物流組合(包括大灣區兩項擁有75%權益的資產及長三角三項全資擁有資產)的租用率為97.5%(2026年3月31日:97.9%)。

- 於財政期末後,2026年10月30日,我們訂立協議出售該五項物流資產的物業權益,初步總代價為人民幣11.00億元(歸屬於本集團,有待完成交易後作調整)。代價較本集團於2026年9月30日應佔物業估值折讓約3.4%。該等交易須待若干條件(包括相關監管批准)獲達成後方可作實,並預期於2026/2027年第四季度完成。

營運摘要 – 國際

於2026年9月30日,領展房託旗下的國際物業組合包括澳洲、新加坡及英國的12項零售、辦公大樓及物流資產。

收益下降0.3%至9.26億港元(2025/2026年上半年:9.29億港元),而物業收入淨額增長5.1%至6.36億港元(2025/2026年上半年:6.05億港元)。收益減少主要由於位於新加坡的Swing By@Thomson Plaza於報告期內出售後不再帶來收入貢獻。

在我們的國際資產組合中,在持續的租戶需求及良好的續租租金調整率支持下,零售業務維持著良好的發展勢頭,而辦公大樓部分儘管保持著健康的出租水平,但仍繼續面臨市場逆風的挑戰。

新加坡

- 我們於新加坡的業務以裕廊坊為核心，按樓面面積計，該商場為領先的市郊零售商場。我們於2026年6月2日完成以總代價2.5億新加坡元出售Swing By@Thomson Plaza的交易。

- 於2026年9月30日，新加坡零售物業租用率為99.2%，而2026/2027財政年度上半年的續租租金調整率為正8.0%。

- 由第三方擁有並由領展管理的物業宏茂橋坊亦繼續錄得接近全租出的水平，續租租金調整率穩健，與市場水平基本一致。

- 短期而言，零售情緒依然審慎，生活成本壓力促使消費者更加注重性價比。儘管如此，透過積極優化商戶組合與資產提升，我們將煥新商場的零售及餐飲業態，並增強對購物人士的吸引力。

- 長遠而言，新加坡的零售基本面仍受惠於人口及國際旅客入境人數溫和增長、勞動力市場保持韌性以及家庭收入穩定增長，這些因素應能繼續為消費支出提供支持。

- 於財務期結算日後，於2026年11月10日，我們同意以代價2.39億新加坡元（約14.68億港元，或會於完成時調整）收購東福坊的50.1%權益。

澳洲

- 於回顧期內，澳洲繼續錄得零售銷售增長，惟增長步伐有所放緩。較高的利率環境促使消費者收緊開支並採取更為審慎的態度。

- 在此背景下，我們的澳洲零售組合於回顧期內錄得正17.8%的續租租金調整率，而於2026年9月30日的租用率為99.8%（2026年3月31日：99.5%）。

- 受惠於珠寶首飾、家居用品、運動服飾、外賣食品及糖果零食，商戶銷售額按年增長5.1%。

- 長遠而言，勞動力市場保持韌性，失業率維持低位，加上人口持續增長，預期將繼續支持需求。

- 於2026年9月30日，國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期為稍長的4.5年（2026年3月31日：4.5年）；整體租用率為88.1%（2026年3月31日：87.7%）。

- 由於追求品質與回歸核心地段持續主導租賃趨勢，悉尼及墨爾本辦公大樓市場的需求繼續集中於核心地段的優質資產。

- 我們向潛在租戶積極推廣現有空間，以把握新商機並優化租用率。展望未來，隨著新建項目供應預計放緩，實際租金面臨的下行壓力有望紓緩，從而營造更為有利的租賃環境。

- 於回顧期內，我們宣布以2.259億澳元的總代價出售100 Market Street的50%權益。該交易已於2026年9月30日完成。交易完成後，領展房託透過合營企業保留該資產的50%權益，而領展已訂立管理協議，為100 Market Street提供服務，從而自該項投資中產生持續的費用收入。

- 為把握不斷增長的最後一哩物流需求，於2025年末，我們透過第三方資本管理業務收購位於澳洲悉尼的一項物流資產。

物業組合估值回顧

- 領展的主要估值師世邦魏理仕有限公司（「***世邦魏理仕***」）於2026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（就國際物業而言，若國際估值標準有所規定，則使用現金流量折現估值法），對領展房託的物業組合（位於中國內地上海的領展企業廣場除外）進行估值。隨著領達廣場於2026年8月竣工，該項目的估值方法已由餘值法更改為收益資本化法。有鑒於火災事故造成的特殊情況，主要估值師對大埔宏福苑停車場的估值採用折舊重置成本法。

- 由於利益衝突，高力國際物業顧問（香港）有限公司（「***高力***」）獲委任為替任估值師，對位於中國內地上海的領展企業廣場進行估值。高力對領展企業廣場進行估值時使用收益資本化法，並參考市場上可作比較之物業交易。

- 估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及領展合規手冊。

- 於2026年9月30日，總估值較2026年3月31日（2,164.89億港元）下降1.5%至2,132.98億港元。公平值變動主要由於出售位於新加坡的Swing By@Thomson Plaza及澳洲悉尼100 Market Street的50%權益，以及香港及英國的估值下調。該等因素部分被澳洲及新加坡按相同基準計的估值增長以及外幣兑港元升值所抵銷。

- 香港零售物業估值下降0.9%至1,093.53億港元（2026年3月31日：1,103.52億港元），主要原因為市場租金下調。香港停車場及相關業務估值下降2.2%至425.61億港元（2026年3月31日：435.20億港元），主要原因為汽車服務中心的市場租金下調。香港辦公大樓物業估值下降1.7%至50.04億港元（2026年3月31日：50.91億港元），反映辦公大樓需求疲弱及市場前景轉淡。

- 中國內地物業估值上升2.6%至304.72億港元（2026年3月31日：296.95億港元），主要受人民幣兑港元升值所帶動。撇除匯兑差額，按人民幣計算，中國內地物業的估值錄得0.5%的減幅。

- 澳洲物業估值下降7.5%至103.33億港元（2026年3月31日：111.73億港元），主要由於出售100 Market Street的50%權益。澳洲的零售、辦公大樓及物流物業估值（包括位於悉尼及墨爾本五項優質辦公大樓資產49.9%的估值）分別為33.39億港元、63.21億港元及6.73億港元（2026年3月31日：31.54億港元、73.66億港元及6.53億港元）。按可比基準計，撇除匯率變動影響及出售事項的影響，按澳元計算，澳洲物業估值錄得2.0%的增幅。

- 在出售Swing By@Thomson Plaza後，新加坡零售商場裕廊坊估值為141.34億港元（2026年3月31日：150.74億港元，當中包括Swing By@Thomson Plaza）。按可比基準計，撇除匯率變動及出售事項的影響，新加坡物業組合估值錄得1.4%的增幅。

- 於2026年9月30日，英國辦公大樓估值為14.41億港元（2026年3月31日：15.84億港元）。撇除匯率影響，估值錄得9.2%的減幅，主要原因為資本化率攀升。

- 中國內地及海外投資的貨幣風險主要以當地貨幣計價的借貸及貨幣掉期對沖。匯兑差額大致上已被抵銷。

估值

	估值		資本化率	
	於2026年9月30日	於2026年3月31日	**於2026年9月30日**	於2026年3月31日
	百萬港元	*百萬港元*		
香港				
零售物業	**109,353**	110,352	**3.65% – 4.90%**	3.65% – 4.90%
停車場及相關業務	**42,561**	43,520	**3.10% – 5.00%**	3.10% – 5.00%
辦公大樓物業(1)	**5,004**	5,091	**3.75%**	3.75%
	156,918	158,963		
中國內地				
零售物業	**24,433**	23,733	**5.00% – 5.50%**	5.00% – 5.50%
辦公大樓物業(2)	**4,477**	4,313	**5.35%**	5.35%
物流物業	**1,562**	1,649	**5.65% – 5.85%**	5.65% – 5.85%
	30,472	29,695		
澳洲				
零售物業	**3,339**	3,154	**5.25% – 5.50%**	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業(3)	**6,321(4)**	7,366	**5.38% – 7.00%**	5.38% – 6.75%
物流物業	**673**	653	**5.38%**	5.38%
	10,333	11,173		
新加坡				
零售物業	**14,134(5)**	15,074	**4.50%**	4.10% – 4.50%
英國				
辦公大樓物業(6)	**1,441**	1,584	**11.50%**	10.00%
物業組合總估值	**213,298**	216,489		
投資物業總估值	**202,214(7)**	209,556(8)		

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) 只代表領展企業廣場辦公大樓部分。

(3) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

(4) 撇除了於2026年9月30日完成出售後的100 Market Street 50.0%權益。

(5) 撇除了於2026年6月2日完成出售後的Swing By@Thomson Plaza。

(6) 包括領展房託於The Cabot用於共享辦公室業務所佔用的兩層。

(7) 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)、100 Market Street及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值(透過合營企業持有),以及香港彌敦道700號及中國內地物流組合(分類為持作出售之資產)。

(8) 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)、悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值(透過合營企業持有),以及Swing By@Thomson Plaza(分類為持作出售之資產)。

資本管理

於回顧期內,由於地緣政治緊張局勢及能源驅動的通脹重塑了對利率的預期,全球金融市場持續動盪。與上一年度相比出現了決定性的逆轉,由於對能源驅動的通脹的擔憂促使多個主要經濟體採取更為審慎的貨幣政策立場,美國聯邦儲備局於2026年9月將聯邦基金目標區間上調25個基點,為其自2023年以來的首次加息。

在利率再次面臨上升壓力的背景下,領展房託透過對負債率、流動資金、信貸評級、債務到期情況及市場風險敞口的審慎管理,繼續執行嚴謹的資本管理策略,並以多元化的資金來源及對沖工具作後盾。

於回顧期內,領展房託在資本市場維持強勁的融資能力,並以有利的利差獲得125億港元的融資,反映貸款人對領展房託信貸質素的持續信心。

於回顧期內安排的融資

銀行貸款(港元)	•	35億港元
銀行貸款(新加坡元)	•	90億港元
總值	•	**125億港元**

嚴謹的債務和利率管理

領展房託繼續享有穩健的資本基礎及流動資金狀況。

- 債務總額(面值)由2026年3月31日的567億港元減少至2026年9月30日的550億港元。
- 負債比率由2026年3月31日的25.6%下降至2026年9月30日的25.1%。淨負債比率由2026年3月31日的23.9%下降至2026年9月30日的23.3%,主要由於淨債務結餘減少。

- 於2026年9月30日，維持充足流動資金109億港元，包括未提取的已承諾融資額度70億港元以及現金及銀行結餘39億港元。

- 2026/2027年度上半年，由於利率較高，平均借貸成本由2025/2026年上半年的3.22%輕微上升至3.29%。

- 債務到期年限由2026年3月31日的3.5年增加至2026年9月30日的3.8年，債務到期日攤分於未來12年間。

- 於2026年9月30日，定息債務佔總債務的比例為61.0%。

審慎管理外匯風險

我們採取審慎的外幣風險管理策略，以盡量減少匯率波動對領展房託之投資價值及可分派收入的影響。

- 所有澳洲、中國內地、新加坡及英國的非香港投資大致上已通過以當地貨幣計價的借貸、貨幣掉期合約及／或外幣遠期合約對沖為港元。

- 來自非香港物業的可分派收入亦每年通過外幣遠期合約大致對沖為港元，以減少匯率波動對可分派收入的影響。

為基金單位持有人持續創造價值

- **分派再投資計劃**：我們繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至2026年3月31日止年度的末期分派而言，按每基金單位36.310港元之價格發行約2,840萬個新基金單位，保留現金約10.30億港元。

- **基金單位回購**：於回顧期內，我們動用約15億港元作基金單位回購，大致符合我們早前所傳達，於出售位於新加坡的Swing By@Thomson Plaza後提升基金單位持有人回報的意向。我們合共回購約3,830萬個領展房託基金單位，平均價格為每基金單位約38.5港元。

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）。

- 評級機構持續認可領展房託具抗逆力的財務根基、低負債率、多元化策略、審慎管理的資本架構及強大的財務靈活性。

債務分類情況

(於2026年9月30日的面值)

按類別劃分的債務組合

	十億港元	*%*
銀行貸款	36.5	66.4%
中期票據	15.2	27.6%
可轉換債券	3.3	6.0%
總值	**55.0**	**100.0%**

按定息／浮息劃分的債務組合

(計入利率掉期後的利率敞口)

	十億港元	*%*
定息	33.5	61.0%
浮息	21.5	39.0%
總值	**55.0**	**100.0%**

按到期年限劃分的債務組合

	十億港元	*%*
2026/2027年到期	4.5	8.1%
2027/2028年到期	8.8	16.0%
2028/2029年到期	3.0	5.5%
2029/2030年到期	8.4	15.2%
2030/2031年到期	9.7	17.7%
2031/2032年到期	14.5	26.4%
2032/2033年及其後到期	6.1	11.1%
總值	**55.0**	**100.0%**

按幣種劃分的債務組合

(計入貨幣掉期後的貨幣敞口)

	十億港元	*%*
港元	8.6	15.6%
美元	0.0	0.1%
人民幣	26.5	48.1%
澳元	6.2	11.2%
新加坡元	13.7	25.0%
總值	**55.0**	**100.0%**

企業策略

我們於期內繼續執行聚焦核心業務的方向，專注於亞太區市場的商場及停車場等核心資產，出售非核心資產，並向基金單位持有人返還資本，同時持續投資於資產組合，以維持其長遠競爭力。

聚焦核心資產及出售非核心資產

期內，我們繼續推進聚焦核心業務的工作，著重嚴謹的資本配置，致力為基金單位持有人創造長期價值。於2026/2027上半年，我們完成出售新加坡的Swing By@Thomson Plaza以及悉尼100 Market Street的50%權益。於財政期末後，我們進一步同意出售中國內地的物流組合及香港彌敦道700號。出售非核心資產仍是首要任務之一，我們將繼續優化我們的資產組合。

秉持向基金單位持有人返還剩餘資本的承諾，期內我們已動用出售Swing By@Thomson Plaza的所得款項，完成約15億港元的基金單位回購。於2026/2027下半年，在領展基金單位的市場估值仍具吸引力的情況下，我們擬進行至少10億港元及最多20億港元的基金單位回購。

在資本返還的同時，我們依然專注於對核心資產組合進行再投資，以支持長期競爭力及可持續增長。隨著香港零售市場出現復甦跡象，加上租金亦呈現初步企穩跡象，我們認為這是一個透過針對性資本開支項目再投資於旗下資產的合適時機，進一步鞏固長遠競爭力，並為營運環境改善作好準備。

秉持嚴謹的資本配置原則，未來出售資產所得款項的用途，包括再投資於核心資產、強化資產負債表或向基金單位持有人返還資本，將因應每項交易的具體情況作出評估，並適時與市場溝通。

擴大合營企業及第三方資本合作

期內，我們繼續推進第三方資本管理合作。繼部分出售100 Market Street後，我們已就該項投資訂立管理服務合約，產生經常性費用收入。

於期末後，資產管理規模進一步增至約130億港元（16.5億美元），反映葵芳廣場的資產管理服務協議、彌敦道700號出售後的資產管理委聘，以及近期部分收購新加坡東福坊（將由領展管理）。該等發展反映我們不斷致力於增長以費用為基礎的收入流，並深化我們的第三方資本合作。

儘管我們的短期首要任務仍然是出售非核心資產及運用所得款項為基金單位持有人創造價值，但我們亦逐步建立領展成立並管理合營企業及募集第三方資本的能力，為領展於中長期提供更多選擇，並拓展收入來源。

展望

外部環境仍然充滿不確定性。利率、市場波動、能源成本上漲及地緣政治局勢發展繼續帶來阻力。於2026/2027年度，我們仍專注於維持穩定盈利。然而，利率及公用事業成本上升，意味著我們預期全年盈利不會超越上年度水平。香港的續租租金調整率預期將與2025/2026年度大致相若。展望較長遠的2027/2028年度，由於我們的收益基準降至較低水平，加上持續的宏觀不確定性、鷹派貨幣政策前景及通脹環境，我們預期市況將仍然充滿挑戰。儘管市場租金開始回穩，零售銷售初現改善跡象，惟需待一段時間方能轉化為領展房託的盈利復甦。

因此，我們將維持嚴格的成本及資本紀律，繼續出售非核心資產，並選擇性地將資金再投資於現有核心物業組合。當基金單位價格被認為相對具吸引力，且來自出售資產的資本仍有餘裕時，我們將繼續考慮進行回購。我們深信，這些行動將有助我們精簡並進一步聚焦核心業務，並為市場環境改善時把握機遇作好準備。

簡明綜合收益表

截至2026年9月30日止六個月

	附註	**截至2026年9月30日止六個月（未經審核）** *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月（未經審核） *百萬港元*
收益	*4*	**6,909**	7,023
物業經營開支	*6*	**(1,774)**	(1,845)
物業收入淨額		**5,135**	5,178
一般及行政開支		**(365)**	(461)
投資物業公平值變動	*12*	**(2,437)**	(5,211)
出售附屬公司之淨收益	*28(a)*	**135**	–
物業、器材及設備減值	*14*	**(13)**	(2)
利息收入		**28**	31
財務成本	*7*	**(1,189)**	(796)
所佔合營企業溢利	*13*	**57**	39
扣除税項及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	*8*	**1,351**	(1,222)
税項	*10*	**(604)**	(515)
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利／(虧損)		**747**	(1,737)
已向基金單位持有人派付之分派		**(3,294)**	(3,549)
		(2,547)	(5,286)
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）		**(2,091)**	(5,371)
儲備變動產生之金額	*24*	**(407)**	208
非控制性權益		**(49)**	(123)
		(2,547)	(5,286)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利／(虧損)			
– 基金單位持有人*(附註)*	*11*	**796**	(1,614)
– 非控制性權益		**(49)**	(123)
		747	(1,737)

*附註：*每基金單位盈利／(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溢利／(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2026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2026年9月30日止六個月					
期內溢利／(虧損)	**796**	**(1,203)**	**(407)**	**(49)**	**(456)**
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	**350**	**–**	**350**	**–**	**350**
– 外匯儲備	**57**	**–**	**57**	**11**	**68**
期內全面收益／(虧損)總額	**1,203**	**(1,203)**	**–**	**(38)**	**(38)**
截至2025年9月30日止六個月					
期內(虧損)／溢利	(1,614)	1,822	208	(123)	85
其他全面收益					
可能日後重新列入簡明綜合收益表之項目					
– 現金流量對沖儲備	(271)	–	(271)	–	(271)
– 外匯儲備	63	–	63	6	69
期內全面(虧損)／收益總額	(1,822)	1,822	–	(117)	(117)

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32.94億港元(2025年：35.49億港元)及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行及回購之基金單位)之下跌20.91億港元(2025年：53.71億港元)。

(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。鑒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(不包括新發行及回購之基金單位)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2026年9月30日止六個月

	截至2026年9月30日止六個月（未經審核）	截至2025年9月30日止六個月（未經審核）
	百萬港元	*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溢利／(虧損)	**796**	(1,614)
調整*(附註(i))*：		
– 投資物業公平值變動	**2,335**	5,034
– 物業、器材及設備減值	**13**	2
– 投資物業公平值變動之遞延稅項	**26**	(73)
– 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	**(6)**	(3)
– 金融工具之公平值變動	**233**	(167)
– 房地產及其相關資產之折舊與攤銷	**15**	15
– 出售附屬公司之淨收益	**(135)**	–
– 其他非現金項目	**18**	89
可分派總額*(附註(i))*	**3,295**	3,283
期內中期分派(將向基金單位持有人派付)*(附註(ii))*	**3,295**	3,283
期內每基金單位分派*(附註(ii))*	**127.25港仙**	126.88港仙

附註：

(i) 根據信託契約之條款，領展房託須確保每個財政年度向基金單位持有人派付之分派總額不少於可分派收入總額之90%。可分派收入總額按照信託契約的定義為，基金單位持有人應佔除稅後綜合溢利／(虧損)，並作出調整以撇除有關年度之綜合收益表內記錄之若干與基金單位持有人應佔之非現金調整，包括合營企業各自份額，之影響。截至2026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%(2025年：100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100%(2025年：100%)。

(ii) 截至2026年9月30日止六個月，每基金單位中期分派127.25港仙(2025年：126.88港仙)乃根據期內中期分派32.95億港元(2025年：32.83億港元)及於2026年9月30日已發行(不包括庫存基金單位)的2,588,998,106個基金單位(2025年：2,587,349,678個基金單位)計算。該中期分派將於2026年12月31日向基金單位持有人派付。

簡明綜合財務狀況表

於2026年9月30日

	附註	**2026年9月30日（未經審核）** *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
資產			
投資物業	*12*	**202,214**	209,556
合營企業權益	*13*	**2,948**	2,324
物業、器材及設備	*14*	**1,239**	1,261
按金及預付款項		**221**	233
衍生金融工具	*21*	**300**	164
應收貿易賬款及其他應收款項	*15*	**994**	1,094
銀行存款	*16*	**1**	141
現金及現金等價物	*16*	**3,900**	3,664
持作出售之資產	*28(b)*	**4,356**	1,344
資產總值		**216,173**	219,781
負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
遞延稅項負債		**3,570**	3,514
長期獎勵計劃撥備	*17*	**91**	187
其他負債	*18*	**3,050**	3,063
貸款	*19*	**50,947**	53,029
可轉換債券	*20*	**3,274**	3,262
保證金		**2,172**	2,216
衍生金融工具	*21*	**2,678**	1,814
稅項撥備		**624**	510
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	*22*	**2,208**	2,442
持作出售之資產的相關負債	*28(b)*	**424**	34
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		**69,038**	70,071
非控制性權益		**(424)**	(386)
基金單位持有人應佔資產淨值		**147,559**	150,096
已發行基金單位（不包括庫存基金單位）	*23*	**2,588,998,106**	2,598,939,023
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		**56.99港元**	57.75港元

簡明綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2026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2026年4月1日		**–**	**150,096**	**(386)**
根據分派再投資計劃發行之基金單位		**–**	**1,030**	**–**
回購基金單位為庫存基金單位	*23*	**–**	**(1,476)**	**–**
截至2026年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)		**–**	**796**	**(49)**
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2026年末期分派		**–**	**(3,294)**	**–**
現金流量對沖收益	*24*	**280**	**–**	**–**
轉撥入簡明綜合收益表之金額	*24*	**70**	**–**	**–**
外幣匯兑	*24*	**57**	**–**	**11**
儲備變動產生之金額	*24*	**(407)**	**407**	**–**
截至2026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(不包括新發行及回購之基金單位)		**–**	**(2,091)**	**(38)**
於2026年9月30日		**–**	**147,559**	**(424)**
於2025年4月1日		–	163,470	(72)
根據分派再投資計劃發行之基金單位		–	210	–
截至2025年9月30日止六個月扣除與基金單位持有人交易前之虧損		–	(1,614)	(123)
已向基金單位持有人派付之分派				
– 2025年末期分派		–	(3,549)	–
現金流量對沖虧損		(329)	–	–
轉撥入簡明綜合收益表之金額		58	–	–
外幣匯兑		63	–	6
儲備變動產生之金額		208	(208)	–
截至2025年9月30日止六個月基金單位持有人及非控制性權益應佔資產淨值變動(不包括新發行之基金單位)		–	(5,371)	(117)
於2025年9月30日		–	158,309	(189)

簡明綜合現金流量表

截至2026年9月30日止六個月

	附註	截至2026年9月30日止六個月（未經審核） 百萬港元	截至2025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		**4,114**	4,249
投資活動			
扣除已出售的現金及現金等價物後之出售附屬公司所得款項	*28(a)*	**1,983**	–
已支付收購資產之按金		**–**	(32)
添置投資物業		**(427)**	(700)
添置物業、器材及設備		**(19)**	(14)
已收利息收入		**28**	29
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		**(1)**	(286)
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		**141**	286
對合營企業的投資		**–**	(16)
已收合營企業股息	*13*	**23**	39
來自／(用於)投資活動之現金淨額		**1,728**	(694)
融資活動			
扣除交易成本後之貸款所得款項		**20,018**	11,801
償還貸款		**(20,413)**	(11,178)
已支付利息開支		**(728)**	(702)
結算衍生金融工具		**(535)**	(162)
支付租賃負債	*14*	**(6)**	(6)
已向基金單位持有人派付之分派		**(2,264)**	(3,339)
回購基金單位為庫存基金單位	*23*	**(1,476)**	–
用於融資活動之現金淨額		**(5,404)**	(3,586)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		**438**	(31)
於4月1日之現金及現金等價物	*16*	**3,664**	3,343
現金及現金等價物受匯率變動之影響		**48**	40
包括在列為持作出售之資產內的現金及現金等價物	*28(b)*	**(250)**	–
於9月30日之現金及現金等價物	*16*	**3,900**	3,352

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2026年9月30日止六個月之簡明綜合中期財務資料已按照房地產投資信託基金守則及香港聯交所證券上市規則之有關披露條文而編製，包括符合香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。簡明綜合中期財務資料應與截至2026年3月31日止年度之經審核綜合財務報表一併閱覽。

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

3 會計政策

除因採納以下由香港會計師公會所頒佈的截至2026年9月30日止六個月期內已生效之準則修訂本外，簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策與截至2026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
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	HKFRS會計準則之年度改進 – 第11冊
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合同
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號(修訂本)	財務報表中的不確定性披露

採納此等準則修訂本對本集團已報告之業績及財務狀況並無造成任何重大影響。

下列為已頒佈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2027年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露(1)
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露(1)
香港財務報告準則第19號(修訂本)	非公共受託責任子公司的披露(1)
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣(1)
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列 – 借款人對包含於要求時償還之條款的定期貸款的分類(2)
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入(3)

(1) 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

(2) 香港詮釋第5號(修訂本)已納入對香港財務報告準則第18號的引用，該準則將於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

(3) 並未訂立強制性生效日期，惟可提前應用

本集團現正就首次應用上述新準則、準則修訂本及詮釋修訂本之影響作出評估。

4 收益

期內確認之收益包括：

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*	截至2025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	**3,102**	3,224
— 香港停車場及相關業務*(附註(i))*	**1,220**	1,251
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	**805**	778
— 海外零售、辦公室及物流物業	**694**	679
管理費及空調服務收費*(附註(ii))*	**925**	942
其他收益*(附註(ii))*	**163**	149
總收益	**6,909**	7,023

附註：

(i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入11.17億港元(2025年：11.48億港元)，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8,900萬港元(2025年：9,000萬港元)已計入租金收入內。

5 分部資料

	香港零售及辦公室物業	香港停車場及相關業務	中國內地零售、辦公室及物流物業	海外零售、辦公室及物流物業	總計
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
截至2026年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	**3,735**	**1,231**	**1,017**	**926**	**6,909**
分部業績	**2,780**	**965**	**754**	**636**	**5,135**
投資物業公平值變動	**(1,413)**	**(987)**	**(217)**	**180**	**(2,437)**
物業、器材及設備減值	**–**	**–**	**–**	**(13)**	**(13)**
出售附屬公司之淨收益	**–**	**–**	**–**	**135**	**135**
所佔合營企業溢利	**–**	**–**	**–**	**57**	**57**
公司開支					**(365)**
利息收入					**28**
財務成本					**(1,189)**
扣除税項及與基金單位持有人交易前之溢利					**1,351**
税項					**(604)**
扣除與基金單位持有人交易前之期內溢利					**747**
資本添置	**333**	**28**	**64**	**40**	**465**
折舊	**(17)**	**–**	**(2)**	**(6)**	**(25)**

5 分部資料(續)

	香港零售及辦公室物業	香港停車場及相關業務	中國內地零售、辦公室及物流物業	海外零售、辦公室及物流物業	總計
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
於2026年9月30日(未經審核)					
分部資產	**112,612**	**42,593**	**29,167**	**19,866**	**204,238**
合營企業權益	**–**	**–**	**–**	**2,948**	**2,948**
持作出售之資產	**2,550**	**–**	**1,806**	**–**	**4,356**
未分配公司資產					**430**
衍生金融工具					**300**
銀行存款					**1**
現金及現金等價物					**3,900**
資產總值					**216,173**
分部負債	**2,008**	**190**	**1,044**	**511**	**3,753**
持作出售之資產的相關負債	**55**	**–**	**369**	**–**	**424**
未分配公司負債					**627**
遞延税項負債					**3,570**
長期獎勵計劃撥備					**91**
其他負債					**3,050**
貸款					**50,947**
可轉換債券					**3,274**
衍生金融工具					**2,678**
税項撥備					**624**
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					**69,038**
非控制性權益					**(424)**
基金單位持有人應佔資產淨值					**147,559**

5 分部資料(續)

截至2026年9月30日止六個月，為數10.17億港元(2025年：9.88億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，49.66億港元(2025年：51.06億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，9.26億港元(2025年：9.29億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2026年9月30日，為數289.18億港元(2026年3月31日：297.03億港元)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，1,549.23億港元(2026年3月31日：1,595.04億港元)乃位處香港，225.60億港元(2026年3月31日：239.34億港元)則位處海外。

	香港零售及辦公室物業	香港停車場及相關業務	中國內地零售、辦公室及物流物業	海外零售、辦公室及物流物業	總計
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
截至2025年9月30日止六個月(未經審核)					
收益	3,849	1,257	988	929	7,023
分部業績	2,869	986	718	605	5,178
投資物業公平值變動	(3,306)	(767)	(1,401)	263	(5,211)
物業、器材及設備減值	–	–	–	(2)	(2)
所佔合營企業溢利	–	–	–	39	39
公司開支					(461)
利息收入					31
財務成本					(796)
扣除税項及與基金單位持有人交易前之虧損					(1,222)
税項					(515)
扣除與基金單位持有人交易前之期內虧損					(1,737)
資本添置	529	27	139	26	721
折舊	(15)	–	(2)	(6)	(23)

5 分部資料(續)

	香港零售及辦公室物業	香港停車場及相關業務	中國內地零售、辦公室及物流物業	海外零售、辦公室及物流物業	總計
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
於2026年3月31日(經審核)					
分部資產	116,289	43,562	29,953	21,946	211,750
合營企業權益	–	–	–	2,324	2,324
持作出售之資產	–	–	–	1,344	1,344
未分配公司資產					394
衍生金融工具					164
銀行存款					141
現金及現金等價物					3,664
資產總值					219,781
分部負債	2,430	209	1,028	553	4,220
持作出售之資產的相關負債	–	–	–	34	34
未分配公司負債					438
遞延稅項負債					3,514
長期獎勵計劃撥備					187
其他負債					3,063
貸款					53,029
可轉換債券					3,262
衍生金融工具					1,814
稅項撥備					510
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)					70,071
非控制性權益					(386)
基金單位持有人應佔資產淨值					150,096

6 物業經營開支

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*
物業管理人費用、保安及清潔	**513**	513
員工成本	**306**	324
維修及保養	**131**	137
公用事業開支	**230**	226
地租及差餉	**198**	192
宣傳及市場推廣開支	**91**	122
屋邨公用地方開支	**64**	71
房產稅及土地使用稅	**123**	119
應收貿易賬款減值撥備	**11**	18
其他物業經營開支	**107**	123
	1,774	1,845

7 財務成本

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核)	截至2025年9月30日止六個月(未經審核)
	百萬港元	*百萬港元*
貸款利息開支*(附註(i))*	**931**	895
可轉換債券利息開支*(附註20)*	**92**	92
其他借貸成本*(附註(ii))*	**194**	(163)
	1,217	824
減：撥歸投資物業下作資產化*(附註(iii))*	**(22)**	(25)
	1,195	799
可轉換債券衍生工具部分公平值變動*(附註20)*	**(6)**	(3)
	1,189	796

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及公平值對沖的收益或虧損後列賬。

(ii) 其他借貸成本包括3,200萬港元(2025年：3,500萬港元)非控制性權益利息開支、9,800萬港元(2025年：2.46億港元淨收益)被指定為對沖工具之衍生工具的無效性／除外項目淨虧損及各項銀行與融資費用。

(iii) 直接應佔於若干發展中物業及資產提升的利息開支以加權平均年利率3.7%(2025年：3.8%)撥歸投資物業下作資產化。

8 扣除税項及與基金單位持有人交易前之溢利╱(虧損)

期內扣除税項及與基金單位持有人交易前之溢利╱(虧損)乃經扣除╱(計入)以下項目後列賬：

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*
員工成本*(附註9)*	**542**	622
物業、器材及設備折舊	**44**	45
受託人費用	**9**	9
估值費用	**2**	2
核數師酬金		
審計費用	**1**	1
其他	**1**	–
銀行收費	**5**	2
物業代理佣金	**9**	9
捐款	**14**	15
金融工具之匯兑(收益)╱虧損	**(7)**	3
其他法律及專業費用	**15**	19

9 員工成本

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核)	截至2025年9月30日止六個月(未經審核)
	百萬港元	*百萬港元*
薪金及實物利益	**481**	509
界定供款計劃供款(*附註(i)*)	**22**	24
長期獎勵計劃之獎勵	**71**	130
	574	663
減:撥歸投資物業下作資產化(*附註(ii)*)	**(32)**	(41)
員工成本(*附註8*)	**542**	622

附註:

(i) 界定供款計劃供款(包括香港的強制性公積金、中華人民共和國市政府成立的僱員退休金計劃以及新加坡的中央公積金)的供款在發生時計入費用。界定供款計劃為僱主向一獨立實體作出定額供款之退休金計劃。一經支付供款後,本集團於界定供款計劃下即無進一步供款之責任。

(ii) 直接應佔於若干發展中物業及資產提升的員工成本已撥歸投資物業下作資產化。

10 稅項

期內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2025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2026年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*
當期稅項		
一香港	**363**	395
一中國內地	**132**	111
一海外	**58**	35
遞延稅項	**51**	(26)
稅項	**604**	515

支柱二所得稅

本集團屬於經濟合作暨發展組織(「***經合組織***」)所頒佈之支柱二規則範本範圍內。於2026年9月30日,支柱二法例已於本集團經營業務之部分司法管轄區生效。根據本集團對截至2026年9月30日止六個月之評估及目前可獲得之資訊,支柱二規則對本集團所得稅狀況(包括當期稅項)的整體影響並不重大。本集團將持續監控相關司法管轄區內支柱二法例的發展,評估對其未來財務表現之影響。

此外,本集團已採納暫時性的強制例外情況,暫不確認和披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債。

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溢利／(虧損)計算之每基金單位盈利／(虧損)

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核)	截至2025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溢利／(虧損)	**796百萬港元**	(1,614百萬港元)
計算每基金單位基本及已攤薄盈利／(虧損)之期內基金單位加權平均數	**2,600,045,101**	2,583,947,746
每基金單位基本及已攤薄盈利／(虧損)	**0.31港元**	(0.62港元)

由於可轉換債券對截至2026年9月30日及2025年9月30日止六個月的每基金單位基本盈利／(虧損)具有反攤薄影響，每基金單位已攤薄盈利／(虧損)相等於每基金單位基本盈利／(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2026年4月1日	**208,696**	**860**	**209,556**
匯兑調整*(附註(e))*	**1,203**	**–**	**1,203**
添置	**367**	**76**	**443**
轉撥至已落成物業	**936**	**(936)**	**–**
公平值變動	**(2,437)**	**–**	**(2,437)**
出售附屬公司*(附註28(a))*	**(2,472)**	**–**	**(2,472)**
重新分類至持作出售之資產*(附註28(b))*	**(4,079)**	**–**	**(4,079)**
於2026年9月30日	**202,214**	**–**	**202,214**

12 投資物業(續)

(b) 估值過程

於2026年9月30日，作為獨立專業合資格估值行及領展房託之主要估值師，世邦魏理仕有限公司按市值基準為投資物業(包括合資格少數權益物業(附註27)及持作出售之投資物業(附註28(b))，但不包括中國內地辦公室物業)進行重估。中國內地辦公室物業之重估由高力國際物業顧問(香港)有限公司，作為獨立專業合資格估值行及領展房託之替任估值師，按市值基準進行重估。(2026年3月31日：所有投資物業(包括合資格少數權益物業及持作出售之投資物業)由主要估值師按市值基準進行重估)。

管理人與主要估值師及替任估值師會就各報告日期之重大輸入數據、估值過程和結果進行討論。

(c) 估值技術

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

主要估值師及替任估值師主要採用收益資本化法評估投資物業的市場價值，並以市場可資比較交易作交叉參照，以確定資本價值或假設的市場租金。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。

有鑒於火災事故造成的特殊情況，主要估值師對大埔宏福苑停車場的估值採用折舊重置成本法。

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(2026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

領展房託於2022年收購一幅位於安達臣道對出的商業用地用作發展。於2026年8月，安達臣道對出的商業用地(現稱為領達廣場)的發展已完成。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) 匯兑調整

換算匯兑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9.32億港元、1.09億港元、400萬港元及1.58億港元。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2026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76.75億港元(2026年3月31日：88.67億港元)、零港元(2026年3月31日：24.29億港元)及141.34億港元(2026年3月31日：137.80億港元)之若干投資物業已為本集團之抵押銀行貸款作出抵押。

13 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	賬面值 (未經審核) *百萬港元*
於2026年4月1日	**2,324**
匯兑調整	**39**
所佔溢利	**57**
已收股息	**(23)**
增加*(附註28(a))*	**551**
於2026年9月30日	**2,948**

於2026年9月30日，本集團於合營企業之權益為29.48億港元(2026年3月31日：23.24億港元)，該金額於本簡明綜合中期財務資料使用權益法入賬。

14 物業、器材及設備

	土地、樓宇及租賃改善	汽車	設備	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
於2026年4月1日	**1,149**	**7**	**105**	**1,261**
添置	**21**	**–**	**16**	**37**
期內折舊開支	**(23)**	**(1)**	**(20)**	**(44)**
撇銷	**–**	**(1)**	**–**	**(1)**
減值	**(13)**	**–**	**–**	**(13)**
重新分類至持作出售之資產*(附註28(b))*	**–**	**–**	**(1)**	**(1)**
於2026年9月30日	**1,134**	**5**	**100**	**1,239**
於2026年9月30日				
成本	**1,721**	**8**	**337**	**2,066**
累計折舊及減值	**(587)**	**(3)**	**(237)**	**(827)**
賬面淨值	**1,134**	**5**	**100**	**1,239**

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：

	2026年9月30日 (未經審核) *百萬港元*	2026年3月31日 (經審核) *百萬港元*
承租作自用之物業	**22**	8

期內使用權資產添置金額為1,800萬港元(2025年：無)。

14 物業、器材及設備(續)

期內於簡明綜合收益表內確認關於使用權資產之金額：

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*
折舊開支	**4**	4

期內用於租賃之現金支出總金額為600萬港元(2025年：600萬港元)。

15 應收貿易賬款及其他應收款項

	2026年9月30日(未經審核) *百萬港元*	2026年3月31日(經審核) *百萬港元*
應收貿易賬款	**222**	255
減：應收貿易賬款減值撥備	**(84)**	(85)
應收貿易賬款－淨值	**138**	170
未開賬單的應收租金	**535**	608
其他應收款項	**321**	316
	994	1,094

該等應收款項之賬面值與其公平值相若及預期大部分將於一年內收回。

月租由租戶按租賃協議以預繳方式支付，而停車場每日總收入乃由停車場營辦商以期末方式支付。

15 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
0至30日	**113**	128
31至90日	**22**	43
超過90日	**87**	84
	222	255

16 現金及現金等價物及銀行存款

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
現金及現金等價物		
銀行現金	**2,176**	2,140
原有到期日不多於三個月之銀行存款	**1,201**	1,190
原有到期日不多於三個月之有限制的銀行存款	**523**	334
	3,900	3,664
銀行存款		
原有到期日超過三個月之銀行存款	**1**	20
原有到期日超過三個月之有限制的銀行存款	**–**	121
	1	141

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

該等現金及現金等價物及銀行存款預期於一年內收回。

17 長期獎勵計劃撥備

期內長期獎勵計劃撥備變動如下：

	賬面值 (未經審核) *百萬港元*
於2026年4月1日	**187**
期內撥備	**75**
期內失效／註銷基金單位之回撥	**(4)**
期內結算之已歸屬基金單位	**(167)**
於2026年9月30日	**91**

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

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

期內，本集團根據2017年長期獎勵計劃就受限制基金單位獎勵從公開股票市場購買共3,823,278個基金單位(2025年：1,727,155個基金單位)。

於歸屬期內，確認之負債乃根據2017年長期獎勵計劃於報告日期已授出之獎勵之估計價值及於該日歸屬期已屆滿之部分計算。於報告日期獎勵之價值乃由獨立外聘估值師韜睿惠悅香港有限公司根據估值技術及對基金單位價格、獎勵之餘下年期、分派派付率及其他市況(如適用)之多項假設進行估計。尚未歸屬獎勵之價值變動已撥入簡明綜合收益表。倘未能符合歸屬條件，先前累計之金額將會相應撥回。

17 長期獎勵計劃撥備(續)

該等長期獎勵計劃撥備賬面值的預期結算時間如下：

	2026年9月30日(未經審核)	2026年3月31日(經審核)
	百萬港元	*百萬港元*
一年內	**56**	115
一年後	**35**	72
	91	187

18 其他負債

	2026年9月30日(未經審核)	2026年3月31日(經審核)
	百萬港元	*百萬港元*
應付非控制性權益	**3,050**	3,063

附註： 於2015年2月23日，本集團透過一間非全資擁有附屬公司(「***項目公司***」，當中領展房託間接擁有60%權益以及南豐發展有限公司(「***南豐***」)間接擁有40%權益)購入九龍東海濱道77號作商業發展。南豐作為項目公司之非控制性權益，根據持股量比率按比例向項目公司提供資金，以應付商業發展資金所需。此應付非控制性權益之賬項乃無抵押及無固定還款期。8.80億港元(2026年3月31日：8.80億港元)為免息貸款，餘下21.70億港元(2026年3月31日：21.83億港元)則以實際年利率3.7%(2026年3月31日：3.9%)帶息。該等賬項，包括相關應計利息，將由項目公司在履行其支付責任後的現金盈餘償還。

於商業發展項目獲發合約完成證明書之第二週年後及在符合若干條件之情況下，南豐有權行使認沽權要求領展房託根據股東協議，按當時公平市值購買所有南豐於項目公司持有之已發行股份。非控制性權益認沽權債項以金融負債入賬，考慮若干不可觀察輸入數據，包括於預期行使認沽權時項目公司權益之估計公平值及預期行使認沽權之日期。於2026年9月30日，非控制性權益認沽權債項賬面值為零港元(2026年3月31日：零港元)。

19 貸款

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
無抵押銀行貸款	**29,034**	23,709
抵押銀行貸款	**7,356**	9,474
中期票據	**14,557**	19,846
	50,947	53,029

貸款的賬面值與其公平值相若及預期按以下年期償還：

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026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	**6,369**	5,406
抵押銀行貸款	**134**	176
中期票據	**1,800**	6,174
	8,303	11,756
第二年內到期		
無抵押銀行貸款	**1,710**	4,293
抵押銀行貸款	**103**	6,994
中期票據	**500**	999
	2,313	12,286
第三年內到期		
無抵押銀行貸款	**6,628**	3,138
抵押銀行貸款	**507**	1,769
	7,135	4,907

19 貸款(續)

	2026年9月30日(未經審核) *百萬港元*	2026年3月31日(經審核) *百萬港元*
第四年內到期		
無抵押銀行貸款	**6,566**	6,718
抵押銀行貸款	**103**	139
中期票據	**739**	739
	7,408	7,596
第五年內到期		
無抵押銀行貸款	**7,761**	4,154
抵押銀行貸款	**6,448**	139
中期票據	**298**	–
	14,507	4,293
第五年後到期		
抵押銀行貸款	**61**	257
中期票據	**11,220**	11,934
	11,281	12,191
	50,947	53,029

附註:

(i) 連同貨幣掉期合約計算,於2026年9月30日,除為數265.27億港元(2026年3月31日:251.55億港元)、61.39億港元(2026年3月31日:72.76億港元)、136.99億港元(2026年3月31日:134.42億港元)及3,100萬港元(2026年3月31日:4,200萬港元)之貸款分別以人民幣、澳元、新加坡元及美元計值外,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2026年9月30日之固定利率貸款為299.71億港元(2026年3月31日:304.84億港元)及浮動利率貸款為209.76億港元(2026年3月31日:225.45億港元),以港元計值之貸款實際利率為3.70%(2026年3月31日:3.64%),以人民幣、澳元、新加坡元及美元計值之貸款實際利率分別為2.40%(2026年3月31日:2.45%)、5.43%(2026年3月31日:5.33%)、2.75%(2026年3月31日:3.25%)及5.38%(2026年3月31日:5.31%)。

20 可轉換債券

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

該等可轉換債券為無抵押。於2026年9月30日，可轉換債券之實際利率為5.77%(2026年3月31日：5.77%)。可轉換債券之負債部分的賬面值與其公平值相若。

	賬面值 **(未經審核)** *百萬港元*
負債部分	
於2026年4月1日	**3,247**
利息開支*(附註7)*	**92**
已支付利息開支	**(74)**
於2026年9月30日	**3,265**
衍生工具部分	
於2026年4月1日	**15**
公平值變動*(附註7)*	**(6)**
於2026年9月30日	**9**
	3,274

21 衍生金融工具

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026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		
— 利率掉期合約	**290**	107
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	**–**	7
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	**–**	11
— 遠期外匯合約	**10**	38
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	**–**	1
	300	164
衍生工具負債		
被指定為現金流量對沖		
— 利率掉期合約	**(115)**	(282)
被指定為公平值對沖		
— 貨幣掉期合約	**(720)**	(425)
被指定為投資淨額對沖		
— 貨幣掉期合約	**(1,809)**	(1,092)
— 遠期外匯合約	**(22)**	(15)
未指定為對沖工具		
— 遠期外匯合約	**(12)**	–
	(2,678)	(1,814)
衍生工具淨負債	**(2,378)**	(1,650)

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，從而盡量減少依賴不可觀察輸入數據。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(2026年3月31日：第二層)公平值架構之內。截至2025年9月30日止六個月內及2026年9月30日止六個月內，公平值架構三層之間並無進行任何轉撥。

21 衍生金融工具(續)

該等衍生工具淨負債賬面值的預期結算時間如下：

	2026年9月30日（未經審核）	2026年3月31日（經審核）
	百萬港元	*百萬港元*
一年內	**(885)**	(522)
一年後	**(1,493)**	(1,128)
	(2,378)	(1,650)

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2026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216.17億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期1.77年(2026年3月31日：201.21億港元借貸提供相當於由報告日期起計之平均固定利率期2.19年)。未結算衍生金融工具於2026年9月30日之名義金額及加權平均固定利率分別為216.17億港元(2026年3月31日：201.21億港元)及3.09%(2026年3月31日：3.17%)。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。於期內計入現金流量對沖儲備之淨金額為3.50億港元(2025年：2.71億港元撥出)，詳情見附註24，現金流量對沖儲備中累積的金額將於被對沖之預期未來現金流量影響溢利或虧損時重新分類至簡明綜合收益表。

21 衍生金融工具(續)

於2026年9月30日，合資格作為公平值對沖之衍生金融工具，實際上將部分非港元計值之固定利率貸款轉為港元固定利率貸款及浮動利率貸款。合資格作為公平值對沖而未結算之衍生金融工具於2026年9月30日之名義金額為93.55億港元(2026年3月31日：132.33億港元)。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2026年9月30日，合資格作為投資淨額對沖而未結算之衍生金融工具之名義金額為289.00億港元(2026年3月31日：268.23億港元)。對沖工具與對沖有效部分相關的公平值變動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8.65億港元(2025年：5.93億港元)。

於2026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6.42億港元(2026年3月31日：11.79億港元)。若干遠期外匯合約用作鎖定本集團部分未來以外幣計價的淨收入。未指定為對沖會計入賬的金融工具，其公平值變動直接於簡明綜合收益表中確認。

22 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
應付貿易賬款	**83**	136
預收款項	**562**	569
應計資本開支	**511**	559
租賃負債	**22**	9
其他應計項目	**1,030**	1,169
	2,208	2,442

該等應付款項之賬面值與其公平值相若及預期結算時間如下：

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
一年內	**2,195**	2,438
一年後	**13**	4
	2,208	2,442

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
0至30日	**62**	115
31至90日	**6**	6
超過90日	**15**	15
	83	136

23 已發行基金單位

	已發行基金單位(不包括庫存基金單位)數目(未經審核)	庫存基金單位數目(未經審核)	已發行基金單位總數(未經審核)
於2026年4月1日	**2,598,939,023**	**17,336,700**	**2,616,275,723**
回購基金單位為庫存基金單位	**(38,313,800)**	**38,313,800**	**–**
根據分派再投資計劃發行之基金單位	**28,372,883**	**–**	**28,372,883**
於2026年9月30日	**2,588,998,106**	**55,650,500**	**2,644,648,606**

截至2026年9月30日止六個月，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人(代表領展房託)合共回購38,313,800個基金單位(2025年：無)，總價值為14.76億港元(2025年：零港元)。所有回購之基金單位為庫存基金單位。回購基金單位為庫存基金單位的單位不享有單位持有人的權利，包括分配權和投票權。

截至2026年9月30日止六個月，管理人根據截至2026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28,372,883個基金單位。

於2026年9月30日基金單位之收市價為每基金單位37.20港元(2026年3月31日：36.02港元)。按2026年9月30日已發行(不包括庫存基金單位)的2,588,998,106個基金單位(2026年3月31日：2,598,939,023個基金單位)計算，市值為963.11億港元(2026年3月31日：936.14億港元)。

24 基金單位持有人權益

	現金流量對沖儲備 (未經審核) *百萬港元*	外匯儲備 (未經審核) *百萬港元*	儲備調整之保留盈利 (未經審核) *百萬港元*	總額 (未經審核) *百萬港元*
於2026年4月1日	**(175)**	**(2,629)**	**2,804**	**–**
現金流量對沖：				
– 現金流量對沖之有效部份	**280**	**–**	**–**	**280**
– 轉撥入簡明綜合收益表之金額*(附註(i))*	**70**	**–**	**–**	**70**
	350	**–**	**–**	**350**
外幣匯兑：				
– 換算財務報表的匯兑收益	**–**	**1,003**	**–**	**1,003**
– 投資淨額對沖之有效部份	**–**	**(942)**	**–**	**(942)**
– 出售附屬公司*(附註28(a))*	**–**	**(4)**	**–**	**(4)**
	–	**57**	**–**	**57**
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))*	**–**	**–**	**(407)**	**(407)**
於2026年9月30日	**175**	**(2,572)**	**2,397**	**–**

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。

(iii) 其他全面收益之税項影響並不重大。

25 資本承擔

	2026年9月30日(未經審核) *百萬港元*	2026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	**624**	614
期末所佔合營企業之資本承擔：		
已訂約但未撥備	**6**	4

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘

除於此等簡明綜合中期財務資料其他地方披露外，須予披露有關關聯方交易之資料已載於本附註。

(a) 與關連人士／關聯方之關係性質

下表概述於2026年9月30日關連人士／關聯方(定義見房地產投資信託基金守則／香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)之名稱及與本集團關係之性質：

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

「聯繫人」之涵義見房地產投資信託基金守則，其被視為關連人士。

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯方之重大交易

下列根據香港財務報告準則確認的重大交易乃與關連人士／關聯方進行：

	截至2026年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月(未經審核) *百萬港元*
已付及應付受託人之受託人費用*(附註(ii))*	**(9)**	(9)
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	**(69)**	(42)
就衍生金融工具收取自滙豐集團之淨收益	**27**	20
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	**10**	11

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%(2025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。

26 關連人士交易與重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關聯方之重大結餘

與關聯方之重大結餘如下：

	2026年9月30日（未經審核） *百萬港元*	2026年3月31日（經審核） *百萬港元*
應付受託人之受託人費用	**(1)**	(2)
來自滙豐集團之貸款	**(5,103)**	(3,855)
應收滙豐集團之利息淨額	**27**	26
來自滙豐集團之保證金	**(3)**	(3)
與滙豐集團之衍生金融工具	**(296)**	(231)
於滙豐集團之銀行存款	**2,735**	2,095

(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2026年9月30日止六個月（未經審核） *百萬港元*	截至2025年9月30日止六個月（未經審核） *百萬港元*
袍金	**7**	5
基本薪金、津貼及其他福利	**54**	66
長期獎勵計劃之獎勵	**18**	105
	79	176

27 合資格少數權益物業

於2026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	
					2026年9月30日	2026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)*	800萬澳元	**50%**	50%
The Galeries	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營*(附註)*	400萬澳元	**50%**	50%
The Strand Arcade	澳洲悉尼	零售物業作租金收入	共同經營*(附註)*	300萬澳元	**50%**	50%
100 Market Street	澳洲悉尼	辦公室物業作租金收入	合營企業	無	**50%**	100%

附註： 根據共同持有人協議，本集團作為分權共有人與外部第三方共同擁有在澳洲悉尼的零售物業50%的權益。

28 持作出售之資產及負債及出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

於2026年6月2日，本集團完成出售其持有新加坡Swing By@Thomson Plaza權益之全資擁有附屬公司，Diamond Stream Developments Private Limited、A Leader Developments Private Limited及Thomson Plaza (Private) Limited，的全部已發行股本(「***Swing By@Thomson Plaza出售事項***」)。該等附屬公司於2026年3月31日已被重新分類為持作出售。於完成後，本集團失去對該等附屬公司的控制權，並自該日起終止綜合入賬其資產、負債及業績。

於2026年9月30日，本集團完成出售持有澳洲悉尼100 Market Street權益之受託人，Market Mid Pty Ltd和Market Sub TC Pty Ltd，及信託，Market Mid Trust和Market Sub Trust，的50%權益(「***100 Market Street出售事項***」)。於完成後，本集團失去對該信託的控制權；該信託不再為本集團之附屬公司，並成為本集團之合營企業。因此，本集團自該日起終止綜合入賬該信託之資產、負債及業績。

28 持作出售之資產及負債及出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

失去控制權之資產及負債以及出售所產生收益或虧損之分析：

	Swing By@ Thomson Plaza 出售事項 (未經審核) *百萬港元*	100 Market Street 出售事項 (未經審核) *百萬港元*
扣除交易成本後之現金代價	**1,502**	**534**
於合營企業之保留權益*(附註13)*	**–**	**551**
現金代價淨額及保留權益之總額	**1,502**	**1,085**
投資物業	**1,307**	**2,472**
失去控制權之附屬公司的現金及現金等價物	**27**	**26**
貸款	**–**	**(1,277)**
其他負債淨額	**(36)**	**(63)**
失去控制權之附屬公司的資產淨值	**1,298**	**1,158**
重新分類儲備前之出售收益／(虧損)	**204**	**(73)**
重新分類至損益之儲備	**10**	**(6)**
出售收益／(虧損)	**214**	**(79)**
出售所得現金流入淨額：		
扣除交易成本後之現金代價	**1,502**	**534**
已出售之現金及現金等價物	**(27)**	**(26)**
	1,475	**508**

就上述出售事項而言，本集團於期內確認出售附屬公司之淨收益合共1.35億港元、出售所得現金流入淨額(扣除已出售之現金及現金等價物)合共19.83億港元，以及將400萬港元自儲備重新分類。

28 持作出售之資產及負債及出售附屬公司(續)

(b) 持作出售之資產及負債

於2026年10月30日，領展房託透過其全資擁有附屬公司及非全資擁有附屬公司訂立買賣協議，出售其持有長江三角洲三項倉庫物業及其持有大灣區兩項倉庫物業之附屬公司(「***中國內地物流組合出售集團***」)的全部已發行股本，總代價為人民幣11.00億元(相等於12.87億港元)(即代表本集團應佔倉庫物業的總協定物業價值)，視乎根據買賣協議作出的完成時調整而定。

於2026年9月30日，中國內地物流組合出售集團之出售被認為極有可能完成，並被重新分類為持作出售。於2026年9月30日，中國內地物流組合出售集團主要包括合共被評估為15.62億港元的投資物業、2.31億港元的現金及現金等價物、3.05億港元的貸款、剩餘之持作出售之1,300萬港元的資產以及6,400萬港元的相關負債。預計該交易將於買賣協議內之先決條件達成後完成。

於2026年10月30日，領展房託透過其全資擁有附屬公司訂立買賣協議，出售其持有位於九龍旺角彌敦道700號的彌敦道700號的全資擁有附屬公司(「***彌敦道700號出售集團***」)之全部已發行股本，代價為23.00億港元(即代表彌敦道700號的協定物業價值)，並按彌敦道700號出售集團的資產淨值予以調整。

於2026年9月30日，彌敦道700號出售集團之出售被認為極有可能完成，並被重新分類為持作出售。於2026年9月30日，彌敦道700號出售集團主要包括被評估為25.17億港元的投資物業、1,900萬港元的現金及現金等價物、剩餘之持作出售之1,400萬港元的資產以及5,500萬港元的相關負債。預計該交易將於2027年3月31日止之財政年度下半年完成。

29 於報告日期後之事項

除附註28所披露者外，於2026年11月10日，領展房託透過其全資擁有附屬公司訂立框架協議及認沽及認購期權協議，以成立合營企業收購位於新加坡3 Simei Street 6, Singapore 528833之東福坊(「**東福坊**」)的100%權益。領展房託所佔東福坊之50.1%權益應佔代價為2.39億新加坡元(相等於14.68億港元)。完成交易須待認沽及認購期權協議及框架協議項下之若干條件獲達成後，方可作實。於完成後，領展房託於該合營企業之權益將於綜合財務報表使用權益法入賬。

30 批准簡明綜合中期財務資料

於2026年11月12日，簡明綜合中期財務資料獲董事會授權刊發。

審閱中期業績

本集團截至2026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並已由董事會批准。簡明綜合中期財務資料亦已由領展房託的外聘核數師畢馬威會計師事務所，根據香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2026年9月30日止六個月內，領展房託一直遵守房地產投資信託基金守則(「***房地產投資信託基金守則***」)、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司(「***香港聯交所***」)證券上市規則(「***上市規則***」)之適用條文、領展房託之信託契約(「***信託契約***」)及領展之合規手冊(「***合規手冊***」)(在所有重大方面)。領展房託於期內亦一直應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則第二部分之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。領展認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高層管理人員的穩定性更有利於本集團的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。領展之董事可行使集體權力(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2026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年報2025/2026之企業管治報告內披露就截至2026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中期報告2026/2027內。

購買、出售或贖回領展房託之上市證券

於回顧期內，領展代表領展房託於香港聯交所回購合共38,313,800個基金單位，總代價（不包括開支）約為14.7564億港元。回購基金單位之平均成本（不包括開支）約為每基金單位38.51港元。所有回購之基金單位均被持作領展房託之庫存基金單位（「***庫存基金單位***」），並擬根據適用規則及規例使用，包括但不限於出售套現、轉讓及註銷。於回顧期內，並無庫存基金單位被出售、轉讓或註銷，因此，於2026年9月30日，領展房託以庫存方式持有55,650,500個基金單位。進一步詳情載列如下：

月份	**基金單位回購數目**	**每基金單位之購買價格**		**概約總代價（不包括開支）**
		最高	**最低**	
		港元	***港元***	***百萬港元***
2026年				
7月	9,293,300	39.82	37.32	361.00
8月	15,434,100	39.80	38.30	601.01
9月	13,586,400	39.10	36.38	513.63

領展於回顧期內所有的基金單位回購均根據基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權進行，並符合領展房託及基金單位持有人之整體利益。

此外，領展分別根據長期獎勵計劃規則及企業員工購買基金單位計劃規則之條款，就有關計劃透過第三方中介人以總代價約1.4335億港元（不包括開支）及約86萬港元（不包括開支）於香港聯交所購買3,823,278個基金單位及23,365個基金單位。

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

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2026年9月30日止六個月之中期分派為每基金單位127.25港仙，將於2026年12月31日（星期四）派付予於2026年11月26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2026年11月26日（星期四）暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格可享有中期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2026年11月25日（星期三）下午4時30分交回領展房託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2026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2026年11月26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2026年12月3日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。

刊發中期業績及中期報告2026/2027

此公告已載於「披露易」及領展房託之網站。領展房託之中期報告2026/2027將於2026年12月3日（星期四）或前後上載至「披露易」及領展房託之網站以及寄發予基金單位持有人。

鳴謝

董事會欣然歡迎莫保羅先生，彼自2026年11月1日起獲委任為領展之獨立非執行董事以及財務及投資委員會與可持續發展委員會成員。

紀達夫先生（「***紀達夫先生***」）於2026年7月1日起辭任領展之非執行董事。董事會謹此感謝紀達夫先生對領展致力作出的服務和寶貴貢獻。

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。

董事委員會組成之變更

董事會宣布，冼明陽女士及莫保羅先生(彼等各自為獨立非執行董事，且目前均為領展財務及投資委員會與可持續發展委員會成員)已分別獲委任為領展薪酬委員會及提名委員會成員，自2026年11月16日起生效。

董事會及董事委員會之組成

領展確認，根據上述變更，董事會及五個董事委員會各自之組成均符合載於合規手冊中企業管治政策的要求。

董事會及五個董事委員會自2026年11月16日起之組成如下：

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
獨立非執行董事						
歐敦勤	C		C	C	M	M
蒲敬思*(替任主席)*	M		M		C	C
冼明陽	M		M		M	M
包貝利	M	M	M		M	
翁郭雪梅	M	M				
顧佳琳	M	M				
龔楊恩慈	M	M		M	M	
莫保羅	M		M	M		M
吳麗莎	M	C		M		
執行董事						
黃國祥*(首席財務總裁)*	M		M			
宋俊彥*(首席投資總裁)*	M		M			

附註：

C：主席／M：成員

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
羅偉曦

香港，2026年11月12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
黃國祥（*首席財務總裁*）
宋俊彥（*首席投資總裁*）

獨立非執行董事
蒲敬思（*替任主席*）
冼明陽
包貝利
翁郭雪梅
顧佳琳
龔楊恩慈
莫保羅
吳麗莎