

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



## 領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

### 截至2025年3月31日止年度 之末期業績公告

領展資產管理有限公司(「**領展**」)(作為領展房地產投資信託基金(「**領展房託**」)之管理人)之董事會(「**董事會**」)欣然向領展房託之基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)公布領展房託及其附屬公司(「**本集團**」)截至2025年3月31日止年度之經審核綜合末期業績。

本集團截至2025年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表經領展之審核及風險管理委員會(「**審核及風險管理委員會**」)審閱後，已由董事會於2025年5月27日批准。

#### 整體財務業績

領展房託於本財政年度的業績穩健，在宏觀環境不明朗及業務面對日益嚴峻挑戰的情況下，我們的業務仍展現出抗逆力。收益及物業收入淨額分別按年增長4.8%及5.5%至142.23億港元(2024年：135.78億港元)及106.19億港元(2024年：100.70億港元)。該增長主要得益於大部分營運市場的表現均有所改善。於2024/2025年度，可分派總額增長4.6%至70.25億港元(2024年：67.18億港元)，主要由於香港業績相對較好及上海七寶領展廣場的全年貢獻、財務成本減省以及一次性稅項處置及調整，部分增幅被成本(包括未資本化的併購開支)上升所抵銷。年內每基金單位分派按年上升3.7%至272.34港仙(2024年：262.65港仙)。截至2025年3月底的淨負債比率為21.5%(2024年3月31日：19.5%)。

投資物業組合的估值按年減少6.6%至2,204.13億港元(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攀升，以及外幣兌港元貶值所致。領展房託基金單位持有人應佔資產淨值下降8.6%至1,634.70億港元(2024年3月31日：1,788.23億港元)。每基金單位資產淨值下降9.6%至63.30港元(2024年3月31日：70.02港元)。

目錄	頁
主席報告書	3
集團行政總裁報告書	7
管理層討論與分析	12
綜合財務資料	31
企業管治	61
末期分派、基金單位持有人週年大會及暫停辦理 基金單位過戶登記手續	64

## 主席報告書

各位基金單位持有人：

本人欣然就領展房託2024/2025財政年度的全年業績撰寫本人的首份主席報告書。

撰寫此報告書時，本人已擔任領展資產管理主席將近一年。時值21世紀已過四分之一，我們亦即將迎來領展房託首次公開發售(IPO) 20周年誌慶。在這20年間發生了許多歷史事件，包括我們見證了社會、宏觀經濟環境及政治格局的結構性轉變。從數碼年代的誕生到成熟、中國作為經濟強國的崛起到氣候轉變與人工智能的出現，過去可能需要數個世紀才能完成的轉變，如今瞬間成真。這些轉變令房地產市場的聯繫更加緊密，但同時亦令分歧擴大，皆因贏家及輸家的表現更走向兩極化。

回顧剛過去的2025年首幾個月，我們目睹空前動盪的宏觀經濟狀況。市場不但須持續面對烏克蘭、中東及蘇丹難以預測的緊張局勢所帶來的挑戰，更面臨關稅戰激化，不僅引致市場激烈震盪，更威脅到現時全球經濟秩序。美國政策的最新發展不僅對今年產生一次性影響，更有可能持續對地緣政治、全球經濟及金融市場產生長期深遠的影響。美國對全球市場幾乎所有資產類別的影響力仍無出其右，對美國國債及美元的信心一旦動搖，每個人都無法置身事外。美國對於領展房託的資金流向、全球利率環境及投資者和消費者信心均有重大影響。

在當今充滿挑戰的環境下，領展將需要進一步提升適應力、抗逆力及靈活性，而更重要的是，必須專注於我們跨越周期確保持續經營能力而實現成功的基本盤。在可控範圍內，我們必須聚焦於管理核心物業組合，確保持續提升我們的競爭優勢。同時，我們必須保持廣闊的視野，捕捉多元化投資新資產及地區的機會，從而穩守盈利，並建立經濟上可持續發展的業務模式。

## 在嚴峻挑戰中取得穩健業績

本財政年度的業績穩健，在宏觀環境不明朗及業務面對日益嚴峻挑戰的情況下，我們的業務仍展現出抗逆力。儘管我們很榮幸能夠在本年度再次為基金單位持有人提高可分派總額，我們卻必須強調，部分利好因素僅屬一次性。因此，我們須謹慎應對香港及中國內地物業組合所面對的經營環境。在競爭白熱化、成本飆升、電子商務及跨境消費等挑戰下，我們的零售租戶努力應對行業的結構性變化，以致租金負擔能力正在下降。鑒於租賃周期的性質，租金調整及最終對盈利的影響會滯後。此外，由於香港市場持續重整，加上最近的成交顯示估值下降，我們預期香港的資產估值將面臨更大的下行壓力。

我們預期，業務所面臨的不明朗因素及逆風將在未來一個財政年度持續。我們須保持耐性與警惕，同時靈活應變，助力領展房託去跨越眼前的不確定性，並驅動高質量盈利增長。這並不能一蹴而就，而我們難於預視所付出的努力何時會帶來回報。然而，領展將繼續專注於鞏固基礎，建構一個能制勝未來的穩健平台。

## 策略執行

在董事會的指導下，領展的管理團隊正實施強而有力的措施，應對各種挑戰，包括近期通過降低成本和提高營運效率，以管理基金單位持有人的回報及保持財務實力，同時繼續審慎執行前述策略，為長期增長奠定基礎。

在降低成本方面，我們需要審慎評估所有可控開支，包括物業、人員、營運及薪酬。我們須採取平衡且嚴謹的機制衡量值，確保每一分一毫的支出能為基金單位持有人帶來最大回報，同時又可保持高水平的服務。

我們貫徹以亞太地區為重心的策略，專注於積極管理及優化領展房託物業組合，同時與不同的資本夥伴合作，拓展房地產投資。我們始終聚焦於積極管理我們的物業組合，以保障及釋放價值。我們須繼續謹慎評估收購機會，確保新投資具備強勁的基本面，並與我們的優勢及能力匹配。

雖然我們的資產負債狀況良好，槓杆率較低，我們仍要與投資夥伴合作，把握時機抓緊市場機遇，這與我們拓展房地產投資管理業務的戰略相輔相成。我們欣然推出領展房地產投資(LREP)作為嶄新的業務線，為新的額外資本提供服務。這平台讓我們與夥伴共同投資，但須堅守投資原則並付出努力，方可取得成功。

未來一年，我們須繼續專注於充分發揮現有的核心物業組合、善用我們在零售資產等領域的核心優勢，適時與新的夥伴合作，而明智謹慎地投資鄰近市場，從而推動多元化發展及增強盈利質素。

## 董事會及管治

在本財政年度董事會出現變動，卸任主席聶雅倫在領展發展的關鍵時期展現出色的領導才能及正直誠信，深孚眾望，與各退任董事陳寶莉、陳耀昌及裴布雷竭力為領展服務，我們謹此向他們致以衷心感謝。

與此同時，我們欣然歡迎翁郭雪梅、冼明陽、龔楊恩慈及包貝利加入董事會。他們帶來嶄新的觀點及理念，同時他們在新加坡及澳洲等毗鄰市場跨境房地產投資領域的專業知識和豐富經驗，與我們在香港及中國內地的核心業務相得益彰。本人謹此感謝董事會全體成員的傑出貢獻。董事會的凝聚力及活力與日俱增，積極為領展創造價值，並不吝與管理團隊分享遠見。在這個工作繁重的時期，董事會的韌力及各成員的貢獻和參與顯得尤為重要。

正如部分基金單位持有人所知，董事會及薪酬委員會正仔細審視本公司的薪酬策略及文化，重點是使激勵機制與基金單位持有人的體驗進一步掛鉤，同時提高披露水平，從而增加高級行政人員激勵機制的透明度。我們感謝各基金單位持有人在此過程中提供的建設性意見。

除該等變動外，為肯定我們對可持續增長及發展的持續承諾，董事會於今年初設立了可持續發展委員會，由蒲敬思擔任主席。

## 展望

領展房託上市已近二十年，我們在這廿載取得的成功，實在值得管理層和所有參與本公司發展的人士引以為傲。本人謹此祝賀包括集團行政總裁王國龍在內的整個團隊取得的卓越成就。

展望未來，我們會汲取之前的成功經驗及前車之鑒。有如本人在中期業績中所提及的「房託+」投資方案，要持續為基金單位持有人帶來高質素盈利及可持續的增長，我們的企業策略須持續進化，再由團隊付諸實行。

我們正處於領展房託發展里程的重要轉捩點，儘管若干變動可能導致短期陣痛或挫敗，但當前環境亦同時可作為推動我們發展的跳板。

本人衷心感謝基金單位持有人及所有持份者的支持。過去12個月，本人很高興與多位投資者會面，銘感各位的建設性意見及坦率對話。我們作為企業擁有人對閣下任重道遠，本人期待在未來一年繼續為閣下的利益盡心服務。

**歐敦勤**

主席

領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金的管理人

2025年5月27日

## 集團行政總裁報告書

各位基金單位持有人：

隨着全球房地產市場持續面對逆風，我們須應對艱巨且極不明朗的宏觀經濟及地緣政治環境。在宏觀因素瞬息萬變下，本人欣然報告**2024/2025**財政年度再次取得穩健的年度業績。一如既往，本人特別衷心感謝領展全體員工竭盡心力、頑強不屈及堅韌不拔，尤其在此動盪時刻，共創如此佳績－維持抗逆力更顯重要。

在領展房託上市**20**周年即將來臨之際，回望過去廿載的成功、成長及收穫，本人引以為豪。領展於過去**20**年間全面轉型，當我們展望未來續創新篇章之際，也該回首我們的歷程、沿路取得的成功及克服的挑戰。本人衷心感謝過去和現在所有的同仁、重要合作夥伴及持份者，一直陪伴我們取得多項成就。

### 財務摘要

於**2024/2025**財政年度，我們的收益及物業收入淨額分別按年增長**4.8%**及**5.5%**至**142.23**億港元及**106.19**億港元。由於一次性利好因素，尤其因若干有利的稅務決議，我們於**2024/2025**年度的可分派總額錄得**4.6%**的溫和增幅，達**70.25**億港元。同時，於**2025**年**3月31**日，投資物業組合的估值按年輕微減至**2,204.13**億港元，主要由於資本化率提升及外匯貶值所致。我們的財務狀況保持穩健，淨負債比率為**21.5%**。

### 香港：挑戰不斷

隨着零售業正經歷結構性重整，香港經濟持續面對種種挑戰。由於租戶普遍面臨成本上漲及銷售流失至電商及跨境消費，續租租金調整率趨向由正轉負。然而，亦有利好跡象值得一提。隨着優才計劃開展及移民潮放緩，香港人口有所回升。領展香港高爾夫球公開賽等連串盛事有助推動旅遊業發展；同時，北上消費及零售銷售亦漸趨穩定。

儘管零售市道疲軟和消費者情緒低迷，但得益於必需品零售及佔比重要的停車場業務(後者佔領展房託物業組合估值近五分之一)，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溫和增長1.5%及2.8%。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600份新租約，但期內續租租金調整率轉為負2.2%。可喜的是，商戶銷售額等主要指標領先香港零售市場整體水平。

我們繼續善用一體化的高效卓越營運平台，並持續投資於資產提升項目，確保物業保持競爭力，以及通過各種創新舉措提高生產力和效率，從而為基金單位持有人創造更大價值。去年8月，我們成功翻新秀茂坪商場，這是我們在香港進行的第100個資產提升項目，我們在天台設置佔地約12,000平方呎的「幾何動樂園」戶外遊樂場，備有為不同年齡的兒童而設的多項遊樂設施。年內，我們亦進行了多項以商戶主導的資產提升項目，旨在推動商戶組合重組及重新定位。

我們提升了能源效益，現已營運全港其中一個最大的私營太陽能發電設施，設有58個太陽能發電系統，全年產生約420萬度電。我們亦通過節能措施及與可持續發展掛鈎的創新保險方案提高營運效率，詳情載於我們的可持續發展報告。

我們的停車場組合收益及月租收入分別按年增長1.7%及0.9%。於回顧年度內，我們在121個停車場實施新的停車場管理系統，利用人工智能及雲端技術來提高營運效率，細鑒顧客行為模式，以提供更切合顧客需要的營銷及服務。於2024年底，我們成功在旗下停車場安裝超過3,000個電動車充電設施，成為全港最大私營電動車公共充電站供應商，為推動香港邁向綠色智慧城市盡一分力，同時展現我們推動可持續發展的決心。

我們對香港的中長期前景充滿信心，但預計當前形勢仍將充滿挑戰，我們無法預估此狀況將持續多久，亦難以預測零售市場及資產估值於此輪重整周期後的格局。

## 中國內地：分化趨勢

中國內地物業組合按人民幣計算的總收益及物業收入淨額分別按年增長**29.7%**及**28.9%**，主要來自上海七寶領展廣場綜合入賬的貢獻。中國內地零售物業組合的租用率達**95.9%**，繼續展現抗逆力，惟租金調整率在回顧年度內轉為負**0.7%**。儘管戶外及運動用品等領域表現亮麗，惟整體消費市場仍具挑戰，而物業市場流動性仍然有限。在營運方面，我們於上海七寶領展廣場完成資產提升項目，並在該資產納入我們管理旗下一年後，成功整合了當地的運營管理團隊。

中國中央政府宣布了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。我們歡迎這些措施，政府的進一步支持對於提振經濟及增強中國內地物業組合的前景至關重要。

## 澳洲與新加坡：穩健根基

澳洲零售物業組合的銷售額持續上升，租用率維持接近全面租出的水平，而且銷售額已超越疫情前的水平，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。

由於客流量已恢復至疫情前水平，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，租用率近乎全面租出，並錄得**17.8%**的正數續租租金調整率。我們亦通過引入全新餐飲概念及新推售品牌，持續強化商戶組合，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。

## 資本管理

審慎的資本管理由始至終都是我們成功的基石。2023年初，我們預計全球通脹會持續，高息會維持一段較長時間，從而對房地產行業構成持續壓力。我們一直並將持續關注不斷演變的地緣政治緊張局勢、本地經濟疲弱及其他結構性挑戰。事實印證了我們的顧慮不無道理，我們能夠維持穩健的資本狀況，部分歸功於供股，讓我們能夠未雨綢繆，同時能夠抓緊因市場可能持續低迷而出現的機會。

## 策略

面對日後的挑戰及上述租金調整的壓力，我們的管理團隊深謀遠慮，管控成本及抵禦租金下跌對基金單位持有人未來數年回報的影響。營運效率方面，我們推動創新的資產管理，並在營運開支及人力方面實施嚴格控制，確保成本效益。

同時，我們看到過去數年的多元化策略支持業務增長，強化的管理團隊將繼續通過領展3.0戰略，進一步推動業務多元化發展。

領展3.0戰略繼續由兩大關鍵因素驅動。首先，我們將持續積極管理及多元化拓展領展房託物業組合。我們積極尋求通過資產輪轉及收購機會來強化領展房託物業組合，密切探索市場上的機遇，特別是在澳洲、新加坡及日本等重點市場，從而補足業務短板，加速轉型。我們審視機遇之時，仍會保持審慎態度，僅在合適且具足夠吸引力時方會採取行動。

其次，我們持續發展領展旗下的房地產投資管理業務，開拓不同資金來源。我們欣然正式推出基金業務—領展房地產投資(LREP)，並於澳洲及日本委聘資深專才，開拓此項新業務。我們持續探索拓展資金來源的不同方式，並與不同資本夥伴合作，包括評估通過自然增長及併購等策略，加速發展房地產投資管理業務。

通過這些努力，我們致力將領展房託打造成極具吸引力的「房託+」投資方案，既可抵禦市場周期波動、提供穩健回報，又能為基金單位持有人創造高於平均水平的盈利增長。

## 上市20周年

領展過去二十年的成績與發展，有賴各個層面的團隊敢於前行及追求卓越。我們度過全球金融危機、香港政治及社會動盪以及冠狀病毒病疫情等各種市場週期，不斷發展並取得成功。20年前上市時，我們的物業組合估值338億港元，20年間向基金單位持有人分派超過835億港元(包括已公佈的2024/2025年度末期分派)，而領展房託的物業組合估值亦增長約5.7倍至2,258億港元。自上市起至2024/2025年度，我們的分派總額複合年增長率達9.1%。倘投資者於上市時買入基金單位並一直持有至收取該末期分派，已可獲得超過其原本投資額3倍的分派，而且其基金單位的價值亦有約3倍增長。

在為基金單位持有人創造卓越回報與增長的同時，我們一直在核心營運中照顧社區的需要，以及支持租戶業務發展，同時在資產管理及可持續發展方面不斷創新，並重視人才投資，對此我們引以為榮。我們於本年年報特設章節，回顧領展房託上市**20**年來的成就及得着。

毋庸置疑，我們正處於須作出重大變革的轉捩點。然而，我們相信憑藉過往成功及克服挑戰的經驗，有助我們推進領展**3.0**戰略，持續為未來增長引擎注入新動力。

我們衷心感謝發展歷程上所有持份者的支持，包括基金單位持有人、員工、董事會成員(特別是近期卸任的聶雅倫、裴布雷、陳寶莉及陳耀昌)、租戶、社區持份者及各夥伴。凡是過去，皆為序章，過往積累的經驗助力我們迎向未來，但我們必須持續蛻變、多元化發展業務，方能在未來**20**年乃至更長遠取得成功。

## 總結及展望

本人再次衷心感謝全體同事、持份者及基金單位持有人的鼎力支持與信任。展望來年，儘管面臨嚴峻挑戰，我們堅信憑藉過去**20**年累積的勢頭，定能推動領展制勝未來。

**王國龍**

集團行政總裁

領展資產管理有限公司

領展房地產投資信託基金的管理人

2025年5月27日

## 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遍布本港的**130**個社區商業資產，涵蓋必需品零售空間、鮮活街市、停車場及辦公大樓資產，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。

於回顧年度內，香港零售市場仍然面對逆風，零售銷售總額按年下降**7.0%**。儘管港人北上消費及外遊的趨勢於本年度大部分時間漸趨穩定，但衍生了其他問題，例如訪港旅客人數雖然已由谷底逐步回升，但其消費力則較以往顯著下降。消費模式的轉變使零售業的銷售情況尤其是在非必需品方面雪上加霜。儘管必需品零售市場仍面臨挑戰，但表現相對較穩定。此外，我們留意到領展房託香港零售物業組合的商戶銷售額的跌幅漸趨穩定，每季跌幅逐步收窄，突顯該組合在逆境中展示出一定程度的抗逆力。

在此背景下，香港物業組合的總收益及物業收入淨額分別按年增長**1.5%**及**2.8%**，乃由於我們在致力保持收益的同時亦減省開支，使電費和維修及保養開支下降。然而，零售增長乏力及關稅等外圍因素衝擊所帶來的不明朗因素將繼續對續租租金調整率及租金水平構成壓力，使零售物業組合商戶銷售額漸趨穩定的趨勢蒙上陰影。此外，隨著香港法定最低工資上調，有關的成本及營運開支上漲，可能對零售業的短期增長構成挑戰。

## 零售

- 於2025年3月31日，領展房託之香港零售物業組合維持**97.8%**的高租用率，有賴我們社區商業物業處於策略性地理位置以及我們扎實的資產管理能力。於2025年3月31日，平均每月每平方呎租金為**63.3**港元，較去年的**64.4**港元輕微下降。
- 面對零售市場環境疲弱，領展房託之商戶銷售額按年減少**3.0%**，而整體香港零售市場則按年下降**7.0%**。儘管如此，租金對銷售額比例為**13.0%**，維持於可持續的水平。該等情況對續租租金調整率構成壓力，其於2024/2025年度錄得負**2.2%**。
- 有賴租賃團隊的實力及不懈努力，報告期內已簽訂超過**600**份新租約。就我們的物業組合而言，我們觀察到學習及興趣班、特色餐廳、遊戲及家庭娛樂場所、時裝與配件及中醫診所為新興的租賃趨勢。
- 領展繼續致力提升領展房託之資產組合價值，以應對瞬息萬變的市況。於2024/2025年度，我們進行了富善及秀茂坪商場的零售資產提升項目，分別投資**3,700**萬港元及**5,500**萬港元。該等舉措預計將帶來**17.2%**及**19.9%**的投資回報率。
- 正在規劃及處於法定審批階段的項目之資本開支約為**5.76**億港元。此資產提升計劃預期於2025年中至2026年初之間完工，涉及資本開支總額**1.5**億港元。
- 因應消費者喜好日新月異，租賃團隊主動引入中國內地商戶至物業組合，並帶來概念獨特，而且能與本地客戶產生共鳴的商舖，例如特色餐飲等。此租賃策略不僅能應對當前市場挑戰，亦可促進長期可持續發展。

## 收益分類

	截至2025年	截至2024年	按年變動 %
	3月31日 止年度 百萬港元	3月31日 止年度 百萬港元	
<b>零售租金：</b>			
商舖 <sup>(1)</sup>	<b>5,054</b>	5,050	0.1
街市／熟食檔位	<b>1,066</b>	1,061	0.5
教育／福利及配套設施	<b>149</b>	148	0.7
商場營銷	<b>174</b>	181	(3.9)
開支收回及其他雜項收益 <sup>(2)</sup>	<b>1,170</b>	1,065	9.9
<b>零售收益總額</b>	<b>7,613</b>	<b>7,505</b>	<b>1.4</b>

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金49.57億港元(2024年：49.45億港元)及按營業額分成租金9,700萬港元(2024年：1.05億港元)。

(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 <sup>(1)</sup>
	於2025年 3月31日 %	於2024年 3月31日 %	截至2025年 3月31日 止年度 %	截至2024年 3月31日 止年度 %	於2025年 3月31日 %
商舖	<b>98.2</b>	98.4	<b>(1.1)</b>	7.8	<b>83.9</b>
街市／熟食檔位	<b>95.6</b>	95.8	<b>(9.8)</b>	8.6	<b>9.3</b>
教育／福利及配套設施	<b>95.8</b>	95.8	<b>5.1</b>	2.4	<b>6.8</b>
<b>總計</b>	<b>97.8</b>	<b>98.0</b>	<b>(2.2)</b>	<b>7.9</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 總計不包括自用辦公室。

## 商戶零售銷售總額增長及租金對銷售額比例

(截至2025年3月31日止年度)

行業	商戶每平方呎 零售銷售總額增長	租金對銷售額 比例 <sup>(1)</sup>
	%	%
飲食	0.2	13.0
超級市場及食品	(3.4)	12.1
一般零售 <sup>(2)</sup>	(5.5)	14.2
<b>整體</b>	<b>(3.0)</b>	<b>13.0</b>

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

## 物業組合分類

物業	物業數目	零售物業估值 <sup>(1)</sup>	零售租金	平均每月租金 <sup>(2)</sup>		租用率	
	於2025年 3月31日	於2025年 3月31日 百萬港元	截至2025年 3月31日 止年度 百萬港元	於2025年 3月31日 每平方呎港元	於2024年 3月31日 每平方呎港元	於2025年 3月31日 %	於2024年 3月31日 %
都會	6	23,445	1,227	76.5	78.5	98.8	97.1
匯坊	35	64,997	3,657	70.3	71.8	98.4	98.5
鄰里	57	28,448	1,554	46.6	46.8	96.4	97.7
<b>總計</b>	<b>98</b>	<b>116,890</b>	<b>6,438</b>	<b>63.3</b>	<b>64.4</b>	<b>97.8</b>	<b>98.0</b>

附註：

(1) 不包括位於觀塘安達臣道之一個發展中物業(8.34億港元)。

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

## 行業組合

(於2025年3月31日)

行業	佔每月租金 <sup>(1)</sup> %	佔已出租面積 %
飲食	29.0	29.9
超級市場及食品	20.8	16.8
街市／熟食檔位	17.4	9.0
服務	10.5	10.7
個人護理／醫療	5.5	3.8
教育／福利及配套設施	1.0	6.7
貴重商品(珠寶首飾及鐘錶)	0.7	0.4
其他 <sup>(2)</sup>	15.1	22.7
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 基本租金(不包括管理費)。

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

## 租約到期情況

(於2025年3月31日)

	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 <sup>(1)</sup> %
2025/2026年度	29.7	33.3
2026/2027年度	26.6	29.8
2027/2028年度及其後	36.9	32.0
短期租約及空置	6.8	4.9
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

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發展項目地塊。該項目名為領達廣場，位處安達臣道的策略性中心地段，將開發成可建樓面面積12,936平方米的社區商業資產。施工進展順利，上蓋工程已平頂。此外，預租工作已展開，項目預計於2026/2027年度完工。

## 停車場及相關業務

- 停車場及相關業務收益按年增長1.7%，受月租收入及時租收入增加帶動。停車場收費上調彌補了泊車票銷售額的下降。
- 停車場月租收入較去年增長0.9%，時租收入則增長3.6%。停車場每個泊車位每月收益按年上升1.6%至3,391港元。
- 於2025年3月31日，停車場每個泊車位平均估值約為734,000港元，下降1.3%（2024年3月31日：744,000港元）。
- 作為成本優化舉措的一環，我們透過升級智能泊車系統，提高了全港121個停車場逾56,000個泊車位（覆蓋超過500條車道）的效率。我們利用科技善用資源，更深入瞭解客戶行為，使我們可提供度身定制的營銷及服務，增強我們的競爭優勢，並提高客戶的忠誠度。

## 收益分類

	截至2025年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %
租金收入：			
停車場月租	1,643	1,629	0.9
停車場時租	657	634	3.6
停車場相關業務 <sup>(1)</sup>	207	207	—
開支收回及其他雜項收益	16	12	33.3
停車場及相關業務收益總計	<u>2,523</u>	<u>2,482</u>	<u>1.7</u>

附註：

<sup>(1)</sup> 指兩幢位於紅磡及柴灣的停車場／汽車服務中心及倉庫大廈之貢獻。

## 辦公大樓

- 於2025年3月31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。海濱匯的一名主要租戶宣布其員工將全數返崗，並暫停居家辦公的安排，對辦公空間的需求帶來支持。
- 海濱匯憑藉其策略選址，充分把握擇優而租的趨勢，其坐落於優越的地理位置，提供優質配套並已獲得多項綠色建築認證，是企業追求優質與可持續辦公環境的不二之選。

## 物業經營開支

- 物業經營開支總額按年減少2.4%。物業收入淨額比率為76.3%(2024年：75.3%)。
- 物業管理人費用、保安及清潔按年增加2.1%，主要是由於去年最低工資上調及合約續訂所帶來的全期影響。
- 維修及保養，以及公用事業開支按年分別減少18.4%及11.8%，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漲，例如地租及差餉，其按年增加4.3%。

## 物業經營開支分類

	截至2025年 3月31日 止年度 百萬港元	截至2024年 3月31日 止年度 百萬港元	按年變動 %
物業管理人費用、保安及清潔	679	665	2.1
員工成本	476	463	2.8
維修及保養	213	261	(18.4)
公用事業開支	269	305	(11.8)
地租及差餉	314	301	4.3
宣傳及市場推廣開支	216	220	(1.8)
屋邨公用地方開支	100	103	(2.9)
應收貿易賬款減值撥備	26	29	(10.3)
其他物業經營開支	180	187	(3.7)
<b>物業經營開支總計</b>	<b>2,473</b>	<b>2,534</b>	<b>(2.4)</b>

## 中國內地物業組合

領展房託的中國內地物業組合包括位於一線城市以及周邊長三角及珠三角地區之六項零售、一項辦公大樓及五項物流資產。該等資產位於策略性地點，受惠於當地的密集人口及廣泛的經濟活動。該等資產能夠受益於該等地區良好的長期發展前景、穩定的消費需求及活躍的商業活動。

於回顧年度，中國內地經濟增長疲弱，通縮壓力日益顯現。此外，由於與美國的關稅及地緣政治局勢不斷變化，經濟前景愈發不明朗。對未售出出口商品不斷積壓的憂慮或會進一步對國內物價構成下行壓力，從而導致經濟環境難以預測。在消費方面，中國中央政府已宣布一系列行業提振的措施，包括為家電及其他電子產品的以舊換新提供財政補貼。於**2025年3月中旬**，中國中央政府公布一項策略方案，包括一系列刺激消費的舉措。此舉優先提振各行業的內需，同時通過促進收入增長以減輕家庭財務負擔來提升購買力。然而，鑒於當前宏觀經濟持續面對逆境，該計劃在刺激需求及推動復甦的效力尚未明確。

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按年增長**29.7%**及**28.9%**。此增長主要由於上海七寶領展廣場的全年貢獻，以及零售資產於資產提升後的穩健表現所致，包括領展中心城及廣州天河領展廣場。由於人民幣表現疲弱，以港元計算的收益及物業收入淨額分別按年增加**28.6%**及**27.5%**。

### 零售

- 於回顧年度內，中國消費者支出仍然相對低迷，零售銷售額呈現多種形勢，復甦步伐不均。儘管深圳及廣州等主要城市錄得溫和增長，但北京及上海的銷售額明顯較為疲軟。於**2025年**第一季度，中國內地的消費品零售銷售總額按年增長**4.6%**。相比之下，北京、上海、廣州及深圳的零售銷售額增長低於全國平均水平，介乎負**3.3%**至正**3.5%**。
- 於**2025年3月31日**，中國內地零售物業組合租用率達**95.9%**。於**2024/2025年度**，續租租金調整率錄得負**0.7%**乃由於北京中關村領展廣場表現未如理想所致。我們將繼續升級資產，專注於提升其吸引力、強化商戶組合及改善客戶的整體體驗，旨在吸引更多人流來應對新的競爭。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**7.6%**。

- 為應對消費者不斷變化的偏好，我們於財政年度內簽訂超過300份新租約。
- 自2024年2月收購上海七寶領展廣場餘下50%的權益以來，我們已整合營運團隊。
- 我們按照資本開支計劃，為廣州天河領展廣場第二期的資產提升計劃預留約人民幣1.20億元，向北京通州領展廣場預留約人民幣6,000萬元。兩項資產的翻新工程已於2024年年末動工，並計劃於2025年年中完工。

## 辦公大樓

- 於2025年3月31日的租用率為95.4%。儘管有新增供應，我們的租用率仍超過區內平均水平。我們將繼續升級設施，以提升客戶滿意度及吸引新租戶，並對空置單位進行裝修配置工程，以提高租用率。

## 租約到期情況

(於2025年3月31日)

	零售		辦公大樓	
	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 <sup>(1)</sup> %	佔總面積之百分比 %	佔每月租金之百分比 <sup>(1)</sup> %
2025/2026年度	31.6	37.7	12.0	14.1
2026/2027年度	16.5	20.0	12.8	14.7
2027/2028年度及其後	47.8	42.3	70.6	71.2
空置	4.1	—	4.6	—
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 指基本租金(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。
- 於**2025年3月31日**，物流物業組合的平均租用率為**97.4%**。受惠於我們的積極租賃策略，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。回顧年內，國際物業組合收益及物業收入淨額分別增長**2.2%**及**1.3%**至**17.81億港元**及**12.03億港元**。

受惠於有利的持續租賃需求，零售物業組合接近全面租出，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

- 商戶銷售趨勢表現良好，零售資產維持增長勢頭。截至**2025年3月31日**的租用率為**99.0%**，保持接近全面租出的水平。於物業資產組合中，餐飲、服裝及家品的表現強勁。透過積極租賃策略引入新的品牌組合，令該等資產的零售體驗得以持續提升。
- 受惠於本地及國際旅客到訪中心商業區，區內整體人流上升，同時帶動我們的零售資產表現，商戶銷售額錄得**7.7%**增長。新開通的悉尼地鐵進一步完善了鐵路網絡，對商戶銷售亦帶來正面影響。續租租金調整率錄得正**4.3%**，反映商戶的強勁表現。與此同時，租賃的年度租金調整條款有助帶動租金收入增長。
- 改善商戶組合及升級產品選項仍為我們租賃策略的重心，而引入新穎獨特的品牌亦帶動業績表現。

## 新加坡

- 市郊零售的持續需求及策略位置持續支持裕廊坊及**Swing By @ Thomson Plaza**的表現，租用率及平均續租租金調整率分別錄得**99.6%**及**17.8%**的強健增長。商場的固定客群繼續對客流量作出正面支持。
- 商戶銷售額因非必需品消費減少而輕微下降**0.8%**。然而，餐飲及美容與康健等生活必需品行業均錄得正增長。
- 新加坡零售市場的租賃需求保持穩健，主要受餐飲營運商推出多元化概念，以及國際零售商持續的租賃需求所推動。我們物業組合的租賃趨勢與新加坡零售市場一致。儘管如此，隨著消費者偏好轉變以及商戶面臨電子商務競爭和營運成本上升等挑戰，整體零售業出現部分整合。
- 積極租賃策略包括引入新品牌使零售選項持續增加。

## 辦公大樓

- 國際辦公大樓資產組合的加權平均租約到期年期為稍長的**4.4**年，為組合帶來韌性。隨著逐漸租出空置樓面及租戶續租方面取得進展，整體租用率錄得**85.5%**。此外，我們透過地方營造及提供其他設施來提升辦公大樓資產的吸引力，其中包括於**388 George Street**新增餐飲商戶。
- 澳洲辦公大樓資產位於中心商業區的策略地理位置，預計將受惠於悉尼辦公大樓市場持續擇優而租及辦公大樓市場分化加劇的趨勢。此外，面臨建設成本及融資成本高企等挑戰，預期**2025**年及**2026**年新辦公大樓的供應將逐漸減少，從而為租賃活動提供有力支撐。
- **The Cabot**的公共區域已完成翻新工程，並改善了商戶體驗。與此同時，部分租戶對金絲雀碼頭的興趣升溫，可望為市場帶來支持。

## 估值回顧

- 領展的主要估值師戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)於**2025年3月31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國際物業，則使用現金流量折現估值法進行估值。戴德梁行以餘值法對位於觀塘安達臣道的一個發展中物業進行估值。估值方法符合物業估值的市場慣例，亦已遵守信託契約及管理人之合規手冊。
- 截至**2025年3月31日**，投資物業總值較**2024年3月31日**下降**6.6%**至**2,204.13**億港元，公平值下降主要由於大部分物業的資本化率攀升，以及外幣兌港元貶值。
- 香港零售物業估值較**2024年3月31日**下降**6.9%**至**1,177.24**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**3.2%**至**460.18**億港元，原因為停車場及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**17.8%**至**57.20**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**314.42**億港元(**2024年3月31日**：**352.33**億港元)。估值減少**37.91**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**10.2%**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**26.31**億港元(**2024年3月31日**：**27.17**億港元)及**66.44**億港元(**2024年3月31日**：**77.29**億港元)。按澳元計算(撇除匯兌差額)，零售物業估值增長**1.3%**，而辦公大樓估值則下降**10.1%**。澳洲辦公大樓估值大幅下降主要由於辦公大樓物業的資本化率攀升。
- 英國的辦公大樓估值為**19.22**億港元(**2024年3月31日**：**19.95**億港元)。撇除匯率影響，估值錄得**5.6%**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**136.54**億港元(**2024年3月31日**：**134.66**億港元)。撇除匯率影響，估值錄得**1.4%**的增幅，原因為新加坡零售租賃市場的情緒樂觀。
- 中國內地及海外投資的貨幣風險主要以當地貨幣計價的借貸及貨幣掉期對沖。匯兌差額大致上已被抵銷。

## 估值

	估值		資本化率	
	於2025年 3月31日 百萬港元	於2024年 3月31日 百萬港元	於2025年 3月31日	於2024年 3月31日
<b>香港</b>				
零售物業	117,724	126,442	3.65% – 4.90%	3.25% – 4.60%
停車場及相關業務	46,018	47,559	3.00% – 5.00%	2.70% – 4.90%
辦公大樓物業	5,720 <sup>(1)</sup>	6,957 <sup>(1)</sup>	3.75%	3.30%
	<u>169,462</u>	<u>180,958</u>		
<b>中國內地</b>				
零售物業	24,418	27,294	5.00% – 5.50%	4.65% – 5.15%
辦公大樓物業	4,759	5,223	5.20%	4.75%
物流物業	2,265	2,716	5.55% – 5.75%	5.20% – 5.30%
	<u>31,442</u>	<u>35,233</u>		
<b>澳洲</b>				
零售物業	2,631	2,717	5.25% – 5.50%	5.25% – 5.50%
辦公大樓物業	6,644 <sup>(2)</sup>	7,729 <sup>(2)</sup>	5.38% – 6.75%	5.00% – 6.25%
	<u>9,275</u>	<u>10,446</u>		
<b>英國</b>				
辦公大樓物業	1,922 <sup>(3)</sup>	1,995 <sup>(3)</sup>	9.00%	8.50%
<b>新加坡</b>				
零售物業	13,654	13,466	3.80% – 4.50%	3.80% – 4.50%
<b>總估值</b>	<u>225,755</u>	<u>242,098</u>		
<b>投資物業總估值</b>	<u>220,413<sup>(4)</sup></u>	<u>235,979<sup>(4)</sup></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) 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，全球經濟環境動盪加劇，不明朗因素持續。貿易戰再爆發及地緣政治緊張局勢升溫，引發市場對美國通脹及全球經濟衰退的憂慮，導致利率、外匯、股票及債券市場劇烈震盪。

面臨如此複雜多變的宏觀經濟形勢，我們密切關注市場發展動態並管控相關風險。領展採取嚴謹主動的資本管理方法，專注於對利率風險及外匯風險進行策略性監察，並優化我們的資本架構及債務組合。我們透過實施具成本效益的對沖策略，確保有效防範市場動盪，同時保留靈活性以抓住潛在增長機遇。

此外，我們於債務到期前儘早主動與不同貸款人及投資者接洽，確保獲得具競爭力的融資解決方案。於報告期內，我們以有利的信貸額度安排**52億港元**的新融資，彰顯我們致力維持穩健高效的財務狀況。

### 於回顧年度內安排的融資

- 2024年12月
  - 8.00億港元4年期貸款融資額度
- 2025年3月
  - 20.00億港元5年期貸款融資額度
  - 4.84億澳元4年期貸款融資額度

### 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2025年3月31日，償還債務淨額65億港元後，負債總額(面值)減少至535億港元。
- 負債比率由2024年3月31日的23.5%進一步下降至2025年3月31日的23.1%。
- 於2025年3月31日，淨負債比率維持於21.5%之低水平。
- 於2025年3月31日，維持充足流動資金87億港元，包括未提取的已承諾融資額度51億港元以及現金及銀行結餘36億港元。
- 截至2025年3月31日止年度，透過主動的利率及融資安排，平均借貸成本由上年的3.8%進一步降低至3.6%。

- 債務到期年限平均為**2.8**年，債務到期日攤分於未來**13**年間。
- 於**2025年3月31日**，定息債務佔總負債的比例為**66.9%**。固定利率對沖比率相對較高，確保融資成本於動盪的宏觀環境下維持穩定。

## 審慎管理外匯風險

我們採取審慎的外幣策略，以盡量減少外幣波動對領展房託之投資價值及可分配收入的影響。

- 所有海外投資(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。
- 就人民幣資產組合而言，我們繼續利用人民幣與港元之間的有利息差將人民幣貨幣資產對沖比率進一步提高至近**100%**，盡量減少外匯對人民幣資產風險的影響，同時享受較低的人民幣借貸成本。
- 來自非香港物業的可分派收入亦每年通過以港元計值的外幣遠期合約大致上進行對沖，以減少可分派收入的波動。

## 為基金單位持有人持續創造價值

- **分派再投資計劃**：領展繼續為合資格的基金單位持有人提供以新基金單位代替分派，以作再投資於領展房託基金單位的選項。就截至**2024年9月30日**止六個月的中期分派而言，領展按每基金單位**33.792**港元之價格發行約**2,310**萬個新基金單位，現金分派中有約**7.80**億港元作再投資。
- **基金單位回購**：於回顧年度內動用約**5.753**億港元(包括交易成本)以平均價格每基金單位約**33.1**港元回購合共約**1,730**萬個基金單位。我們已採納香港聯交所庫存股份制度，以於庫存中持有購回的基金單位，為管理資本架構提供更大靈活性。
- **相關投資**：截至**2025年3月31日**止年度，合共約**5.99**億港元的債券到期並已全數贖回。於**2025年3月31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充足的財政緩衝。

## 負債分類情況

(於2025年3月31日的面值)

### 按類別劃分的負債組合

	十億港元	%
銀行貸款	34.2	63.9%
中期票據	16.0	29.9%
可轉換債券	3.3	6.2%
<b>總值</b>	<b>53.5</b>	<b>100.0%</b>

### 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	35.8	66.9%
浮息	17.7	33.1%
<b>總值</b>	<b>53.5</b>	<b>100.0%</b>

### 按到期年限劃分的負債組合

	十億港元	%
2025/2026年度到期	8.7	16.5%
2026/2027年度到期	17.2	32.2%
2027/2028年度到期	15.1	28.2%
2028/2029年度到期	3.3	6.1%
2029/2030年度到期	2.9	5.3%
2030/2031年度及期後到期	6.3	11.7%
<b>總值</b>	<b>53.5</b>	<b>100.0%</b>

## 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	1.6	3.1%
人民幣	30.7	57.4%
澳元	6.3	11.7%
英鎊	1.9	3.6%
新加坡元	13.0	24.2%
<b>總值</b>	<b>53.5</b>	<b>100.0%</b>

## 企業策略

### 具吸引力的「房託+」投資方案之領展3.0戰略

領展3.0戰略建基於我們近20年多元化發展旅程中所累積的實力及佳績，以及聚焦亞太區市場。領展3.0戰略矢志提供具吸引力的「房託+」投資方案，其特點是既提供能抵禦市場波動的穩健回報，又能夠為基金單位持有人締造高於平均水平的盈利增長。隨着宏觀經濟持續面對挑戰，不明朗因素不斷增加，我們須攻守兼備，在短期固本培元，保持穩健的財務狀況及分派能力，同時須具備戰略眼光，投資未來。

領展房託由兩項截然不同但相輔相成的業務組成，即(一)領展及(二)領展房託物業組合，能夠優於一般資產持有型的房託。我們的策略雙管齊下：

### 強化領展房託物業組合

要創造價值，並為基金單位持有人帶來穩健的回報，積極管理及強化領展房託物業組合至為重要。我們採用積極管理方式，搭建內外增長雙引擎。我們亦堅持審慎的資本管理原則，以保持穩健的財務狀況，並應對潛在風險。

憑藉具規模的在管物業組合，我們受惠於規模效應，致力發揮核心優勢及卓越營運，以提升效率、生產力、商戶滿意度及成本效益。為保持資產的高度競爭力，資產提升亦是業務中不可或缺的一環。

我們不斷為領展房託物業組合物色及審視於不同地區及資產類別的潛在投資機遇。我們亦密切關注現時區內重新定價的趨勢及新興投資主題。在鞏固香港及中國內地領先市場地位的同時，隨着我們進一步多元化投資組合，我們亦密切注視在澳洲、日本及新加坡的增長機遇，同時繼續評估潛在的資產輪轉計劃，尤其是被視為非核心或潛力稍遜的資產。

## 拓展我們的房地產投資管理業務

自2005年上市以來，領展的投資管理能力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屬領展房託旗下，兩者的利益完全一致。通過拓展房地產投資管理業務，我們有廣闊的空間釋放可加速增長的潛力。

我們持續加強兩個主要領域的實力：(一)資產及物業管理，體現我們致力追求卓越營運的決心；及(二)基金管理，涵蓋投資組合及資本管理，專注於締造投資回報。

除管理領展房託物業組合，我們亦致力於擴大房地產投資管理業務，好與資本夥伴開展合作及提供服務。憑藉我們的經驗、規模及佳績，我們已推出新的業務平台—領展房地產投資(LREP)，為私人機構資本提供服務。我們亦將探索其他戰略機會，以增加第三方資產管理規模。

我們正加強在亞太區目標市場的實力與技能，包括組建新的管理團隊，以在當地物色商機並深化在地營運能力。此外，我們考慮補強型的併購機會，加速房地產投資管理業務的發展。

## 結論

領展3.0戰略是循序漸進的蛻變，而非一蹴而就的變革。當前市場變幻莫測，我們須居安思危，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

全球房地產市場持續面臨逆境，我們正在應對種種挑戰且極不明朗的宏觀經濟及地緣政治環境。

在競爭白熱化、成本飆升、電子商務及跨境消費等挑戰下，我們的零售租戶努力應對行業的結構性變化，以致租金負擔能力正在下降。鑒於租賃周期的性質，租金調整及最終對盈利的影響會滯後。此外，由於香港市場持續重整，加上最近的成交顯示估值下降，我們預期香港的資產估值將面臨更大的下行壓力。

面對這些挑戰，我們的管理團隊一直制訂全盤計劃，以管控成本及減低租金下跌對基金單位持有人未來數年回報的影響。就營運效率而言，我們進一步創新資產管理，在營運開支及人力方面推行嚴格的成本優化措施。

與此同時，我們將繼續透過領展**3.0**戰略，在加強管理團隊的基礎上，進一步推動業務多元化發展。

## 綜合財務資料

### 綜合收益表

截至2025年3月31日止年度

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
收益	2	14,223	13,578
物業經營開支		(3,604)	(3,508)
物業收入淨額		10,619	10,070
一般及行政開支		(915)	(766)
投資物業公平值變動		(16,280)	(7,361)
商譽減值		–	(377)
物業、器材及設備減值		–	(81)
利息收入		224	551
財務成本		(2,096)	(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損		–	(5)
所佔合營企業虧損	8	(419)	(627)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	4	(8,867)	(915)
稅項	5	(564)	(1,548)
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損		(9,431)	(2,463)
已向基金單位持有人派付之分派：			
–2025年中期分派		(3,476)	–
–2024年末期分派		(3,385)	–
–2024年中期分派		–	(3,333)
–2023年末期分派		–	(3,034)
		(16,292)	(8,830)
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)		(16,292)	(10,148)
儲備變動產生之金額		568	1,798
非控制性權益		(568)	(480)
		(16,292)	(8,830)
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內虧損			
–基金單位持有人(附註)	6	(8,863)	(1,983)
–非控制性權益		(568)	(480)
		(9,431)	(2,463)

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年內虧損及已發行基金單位加權平均數計算)已載於綜合財務資料附註6。

## 綜合全面收益表

截至2025年3月31日止年度

	與基金單位 持有人交易前 百萬港元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 百萬港元	與基金單位 持有人交易後 (附註(ii)) 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2025年3月31日止年度</b>					
年內(虧損)/溢利	(8,863)	9,431	568	(568)	-
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(492)	-	(492)	-	(492)
— 外匯儲備	(76)	-	(76)	(3)	(79)
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(9,431)</u>	<u>9,431</u>	<u>-</u>	<u>(571)</u>	<u>(571)</u>
<b>截至2024年3月31日止年度</b>					
年內(虧損)/溢利	(1,983)	3,781	1,798	(480)	1,318
其他全面收益					
可能日後重新列入綜合收益表之項目					
— 現金流量對沖儲備	(169)	-	(169)	-	(169)
— 外匯儲備	(1,629)	-	(1,629)	(21)	(1,650)
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(3,781)</u>	<u>3,781</u>	<u>-</u>	<u>(501)</u>	<u>(501)</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人之交易包括向基金單位持有人分派68.61億港元(2024年：63.67億港元)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162.92億港元(2024年：101.48億港元)。
- (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2025年3月31日止年度

	2025年 百萬港元	2024年 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年內虧損	(8,863)	(1,983)
調整(附註(i))：		
— 投資物業公平值變動	16,181	7,710
— 商譽減值	—	377
— 物業、器材及設備減值	—	81
— 投資物業公平值變動之遞延稅項	(332)	458
— 可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	(29)	(169)
— 金融工具之公平值變動	67	82
— 房地產及其相關資產之折舊及攤銷	31	45
— 出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	—	5
— 其他非現金(收益)/虧損	(30)	112
可分派總額(附註(i))	<u>7,025</u>	<u>6,718</u>
中期分派(已派付)	3,476	3,333
末期分派(將向基金單位持有人派付)	<u>3,549</u>	<u>3,385</u>
年內分派總額	<u>7,025</u>	<u>6,718</u>
於3月31日已發行基金單位(不包括庫存基金單位)	<u>2,582,396,465</u>	<u>2,553,845,113</u>
向基金單位持有人每基金單位分派：		
— 每基金單位中期分派(已派付)(附註(ii))	134.89港仙	130.08港仙
— 每基金單位末期分派(將向基金單位持有人派付)(附註(iii))	<u>137.45港仙</u>	<u>132.57港仙</u>
年內每基金單位分派	<u>272.34港仙</u>	<u>262.65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2025年3月31日止年度，管理人已決定分派可分派收入總額之100%(2024年：100%)，可分派總額為本集團可分派收入總額之100%(2024年：100%)。
- (ii) 截至2024年9月30日止六個月，每基金單位中期分派134.89港仙(2024年：130.08港仙)乃根據期內中期分派34.76億港元(2024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(2024年：2,561,930,575個基金單位)計算。該中期分派已於2024年12月27日向基金單位持有人派付。
- (iii) 截至2025年3月31日止年度，每基金單位末期分派137.45港仙(2024年：132.57港仙)乃根據財政年度下半年將派付予基金單位持有人的末期分派35.49億港元(2024年：33.85億港元)及於2025年3月31日已發行(不包括庫存基金單位)的2,582,396,465個基金單位(2024年：2,553,845,113個基金單位)計算，而於綜合財務報表獲批准後之已發行基金單位數目任何變動並未被計算在內。該末期分派將於2025年8月4日向基金單位持有人派付。

# 綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>資產</b>			
投資物業	7	220,413	235,979
合營企業權益	8	2,005	2,151
物業、器材及設備		1,367	1,383
以攤銷成本列賬的金融資產		—	599
按金及預付款項		179	162
衍生金融工具		477	939
應收貿易賬款及其他應收款項	9	1,131	1,104
銀行存款		262	2,813
現金及現金等價物		3,343	7,184
		<u>229,177</u>	<u>252,314</u>
<b>資產總值</b>			
		<u>229,177</u>	<u>252,314</u>
<b>負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
遞延稅項負債		3,587	3,926
長期獎勵計劃撥備		142	88
其他負債		3,081	3,909
貸款	10	49,659	55,223
可轉換債券	11	3,249	4,036
保證金		2,232	2,269
衍生金融工具		842	1,010
稅項撥備		430	441
應付貿易賬款、預收款項及應計項目	12	2,557	2,970
		<u>65,779</u>	<u>73,872</u>
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
		<u>65,779</u>	<u>73,872</u>
<b>非控制性權益</b>			
		<u>(72)</u>	<u>(381)</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
		<u>163,470</u>	<u>178,823</u>
<b>已發行基金單位(不包括庫存基金單位)</b>			
		<u>2,582,396,465</u>	<u>2,553,845,113</u>
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>			
		<u>63.30港元</u>	<u>70.02港元</u>

**綜合權益及基金單位持有人應佔資產淨值變動表**  
截至2025年3月31日止年度

	基金單位 持有人權益 百萬港元	基金單位 持有人應佔 資產淨值 百萬港元	非控制性 權益 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	-	1,513	-
回購基金單位為庫存基金單位	-	(574)	-
截至2025年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之虧損 已向基金單位持有人派付之分派	-	(8,863)	(568)
-2025年中期分派	-	(3,476)	-
-2024年末期分派	-	(3,385)	-
附屬公司非控制性權益出資	-	-	880
現金流量對沖虧損	(223)	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	(269)	-	-
外幣匯兌	(76)	-	(3)
儲備變動產生之金額	568	(568)	-
截至2025年3月31日止年度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)	-	(16,292)	309
<b>於2025年3月31日</b>	<b>-</b>	<b>163,470</b>	<b>(72)</b>
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	-	966	-
回購基金單位予以註銷	-	(935)	-
截至2024年3月31日止年度扣除與基金單位持有人交易前之虧損 已向基金單位持有人派付之分派	-	(1,983)	(480)
-2024年中期分派	-	(3,333)	-
-2023年末期分派	-	(3,034)	-
現金流量對沖收益	252	-	-
轉撥入綜合收益表之金額	(421)	-	-
外幣匯兌	(1,629)	-	(21)
儲備變動產生之金額	1,798	(1,798)	-
截至2024年3月31日止年度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)	-	(10,148)	(501)
<b>於2024年3月31日</b>	<b>-</b>	<b>178,823</b>	<b>(381)</b>

## 綜合現金流量表

截至2025年3月31日止年度

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>營運活動</b>		
營運活動所得之現金淨額	9,013	8,481
<b>投資活動</b>		
收購資產	(284)	(2,667)
添置投資物業	(1,133)	(977)
添置物業、器材及設備	(69)	(85)
已收利息收入	212	551
以攤銷成本列賬的金融資產出售及到期所得款項	591	569
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	(2,943)	(11,975)
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	5,493	12,678
已回收收購資產之按金	-	1,200
對合營企業的投資	(446)	-
已收合營企業股息	96	197
來自／(用於)投資活動之現金淨額	1,517	(509)
<b>融資活動</b>		
扣除交易成本後之貸款所得款項	16,466	6,322
贖回可轉換債券	(787)	-
償還貸款	(21,979)	(12,084)
來自非控制性權益墊款	880	2
償還非控制性權益墊款	(1,760)	-
來自附屬公司非控制性權益出資	880	-
已支付利息開支	(2,412)	(2,813)
結算衍生金融工具	287	510
支付租賃負債	(10)	(8)
支付供股交易成本	-	(303)
已向基金單位持有人派付之分派	(5,348)	(5,401)
回購基金單位予以註銷	-	(935)
回購基金單位為庫存基金單位	(574)	-
用於融資活動之現金淨額	(14,357)	(14,710)
現金及現金等價物減少淨額	(3,827)	(6,738)
於4月1日之現金及現金等價物	7,184	13,987
現金及現金等價物受匯率變動之影響	(14)	(65)
於3月31日之現金及現金等價物	3,343	7,184

## 1 編製基準

### (a) 合規聲明

領展房託已根據香港財務報告準則、信託契約之規定及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載相關披露規定編製綜合財務報表。香港財務報告準則為香港會計師公會頒布之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱。

### (b) 會計規則

綜合財務報表已按照歷史成本規則編製，並就衍生金融工具、長期獎勵計劃撥備、可轉換債券之衍生工具部分及投資物業之重新估值作出修訂，並按公平值列賬。

### (c) 採納新訂及經修訂會計政策

截至2025年3月31日止年度，本集團已採納下列現時已頒布並生效之所有準則修訂本及詮釋。

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。

1 編製基準(續)

(c) 採納新訂及經修訂會計政策(續)

下列之已頒布但仍未生效之新準則、準則修訂本及詮釋修訂本並未於綜合財務報表提前採納。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 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第7號、香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則 第10號及香港會計準則第7號	香港財務報告準則年度改進—第11冊 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披露 <sup>(3)</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含於要求時償還之 條款的定期貸款的分類 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 投入 <sup>(4)</sup>

(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。

## 綜合財務資料附註(續)

### 2 收益

年內確認之收益包括：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
租金		
— 香港零售及辦公室物業	6,657	6,652
— 香港停車場及相關業務(附註(i))	2,507	2,470
— 中國內地零售、辦公室及物流物業	1,583	1,258
— 海外零售及辦公室物業	1,334	1,343
管理費及空調服務收費(附註(ii))	1,780	1,547
其他收益(附註(ii))	362	308
	<hr/>	<hr/>
總收益	<b>14,223</b>	<b>13,578</b>

附註：

- (i) 香港停車場及相關業務包括停車場租金收入23.00億港元(2024年：22.63億港元)，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2.02億港元(2024年：1.91億港元)已計入租金收入內。

綜合財務資料附註(續)

3 分部資料

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
<b>截至2025年3月31日止年度</b>					
收益	<u>7,897</u>	<u>2,523</u>	<u>2,022</u>	<u>1,781</u>	<u>14,223</u>
分部業績	<b>5,961</b>	<b>1,986</b>	<b>1,469</b>	<b>1,203</b>	<b>10,619</b>
投資物業公平值變動	<b>(10,537)</b>	<b>(1,653)</b>	<b>(3,811)</b>	<b>(279)</b>	<b>(16,280)</b>
所佔合營企業虧損	-	-	-	<b>(419)</b>	<b>(419)</b>
公司開支					<b>(915)</b>
利息收入					<b>224</b>
財務成本					<u><b>(2,096)</b></u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之虧損					<b>(8,867)</b>
稅項					<u><b>(564)</b></u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u><u><b>(9,431)</b></u></u>
其他資本添置	<b>760</b>	<b>112</b>	<b>241</b>	<b>14</b>	<b>1,127</b>
折舊	<u><b>(30)</b></u>	<u>-</u>	<u><b>(3)</b></u>	<u><b>(13)</b></u>	<u><b>(46)</b></u>

綜合財務資料附註(續)

3 分部資料(續)

	香港 零售及 辦公室物業 百萬港元	香港 停車場及 相關業務 百萬港元	中國內地 零售、 辦公室及 物流物業 百萬港元	海外 零售及 辦公室物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2025年3月31日					
分部資產	124,178	46,077	31,673	20,845	222,773
合營企業權益	-	-	-	2,005	2,005
未分配公司資產					317
衍生金融工具					477
銀行存款					262
現金及現金等價物					3,343
資產總值					229,177
分部負債	2,515	257	1,023	559	4,354
未分配公司負債					435
遞延稅項負債					3,587
長期獎勵計劃撥備					142
其他負債					3,081
貸款					49,659
可轉換債券					3,249
衍生金融工具					842
稅項撥備					430
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)					65,779
非控制性權益					(72)
基金單位持有人應佔資產淨值					163,470

截至2025年3月31日止年度，為數20.22億港元(2024年：15.72億港元)乃屬於來自中國內地之對外顧客收益，104.20億港元(2024年：102.64億港元)乃屬於香港之對外顧客收益，17.81億港元(2024年：17.42億港元)則屬於海外之對外顧客收益。

於2025年3月31日，為數314.50億港元(2024年：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，1,698.20億港元(2024年：1,811.45億港元)乃位處香港，225.15億港元(2024年：231.26億港元)則位處海外。

綜合財務資料附註(續)

3 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2024年3月31日止年度					
收益	<u>7,782</u>	<u>2,482</u>	<u>1,572</u>	<u>1,742</u>	<u>13,578</u>
分部業績	5,763	1,967	1,152	1,188	10,070
投資物業公平值變動	(5,139)	683	(1,542)	(1,363)	(7,361)
商譽減值	(234)	(39)	(104)	–	(377)
物業、器材及設備減值	–	–	–	(81)	(81)
所佔合營企業溢利／(虧損)	–	–	170	(797)	(627)
公司開支					(766)
利息收入					551
財務成本					(2,319)
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損					<u>(5)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前 之虧損					(915)
稅項					<u>(1,548)</u>
扣除與基金單位持有人交易前之年內虧損					<u>(2,463)</u>
收購投資物業	–	–	7,114	–	7,114
其他資本添置	697	53	296	46	1,092
折舊	<u>(40)</u>	<u>–</u>	<u>(2)</u>	<u>(13)</u>	<u>(55)</u>

綜合財務資料附註(續)

3 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					
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					<u>252,314</u>
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)					<u>73,872</u>
非控制性權益					<u>(381)</u>
基金單位持有人應佔資產淨值					<u><u>178,823</u></u>

## 綜合財務資料附註(續)

### 4 扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損

年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：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
員工成本	1,176	1,113
物業、器材及設備折舊	86	94
受託人費用	19	19
估值費用	4	4
核數師酬金		
審計費用	17	17
與審計有關的核證服務	—	1
其他	5	4
銀行收費	3	10
物業代理佣金	16	16
捐款	18	17
金融工具之匯兌虧損／(收益)	7	(22)
其他法律及專業費用	85	38
	<u>85</u>	<u>38</u>

綜合財務資料附註(續)

5 稅項

年內香港利得稅已按估計應課稅溢利及16.5%(2024年:16.5%)之稅率計提撥備。年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。

自綜合收益表扣除/(計入)之稅額代表：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
當期稅項		
— 香港	615	691
— 中國內地	224	179
— 海外	64	58
遞延稅項	(339)	620
稅項	<u>564</u>	<u>1,548</u>

本集團採用香港利得稅率計算之預期稅項支出與本集團年內稅項之差額如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
扣除稅項及與基金單位持有人交易前之虧損	(8,867)	(915)
所佔合營企業虧損	419	627
	<u>(8,448)</u>	<u>(288)</u>
按香港利得稅率16.5%(2024年:16.5%)計算之		
預期稅項支出	(1,394)	(48)
不同稅率之稅務影響	(260)	(127)
不可扣稅開支之稅務影響	2,654	1,987
毋須課稅收入之稅務影響	(155)	(236)
以往年度超額撥備	(282)	(102)
未確認稅項虧損	38	32
抵扣先前未確認之稅項虧損	(39)	(10)
附屬公司未匯出盈利的預提稅項	2	52
稅項	<u>564</u>	<u>1,548</u>

## 5 稅項(續)

### 全球最低稅率

於2021年12月，經濟合作暨發展組織(「**經合組織**」)發佈支柱二立法模板(全球反稅基侵蝕方案，或「**GloBE規則**」)，此為適用於年度收益不少於7.5億歐元的跨國企業之最新全球最低稅制改革。澳洲、盧森堡、英國及新加坡已就支柱二頒佈法規。澳洲、盧森堡及英國之相關的法規已於2024年1月1日起生效，並適用於本集團截至2025年3月31日為止的財政年度。新加坡之相關法規亦已於2025年1月1日起生效，並適用於本集團截至2026年3月31日為止的財政年度。

香港政府亦就支柱二提出立法草案，並於2025年1月1日或之後開始的財政年度實施**GloBE規則**。如該立法草案獲得通過，此規則預計將適用於本集團截至2026年3月31日為止的財政年度，並把集團在中國內地的實體納入支柱二的涵蓋範圍。然而，中國內地尚未就支柱二提出立法草案。

在**GloBE規則**下，本集團有責任就該司法管轄區的**GloBE有效稅率**與最低稅率15%之間的差額支付補足稅。本集團的最終實體，領展房托是一房地產投資工具，符合**GloBE規則**定義之排除實體，因此本集團旗下大部分實體應可獲豁免納入**GloBE規則**和全球最低稅率的涵蓋範圍。根據對截至2025年3月31日為止的財政年度財務數據所進行的支柱二評估，集團經營所在的司法管轄區均符合過渡性國別報告安全港規定，因此本集團預計不會產生任何補充稅風險。

此外，本集團已採納暫時性的強制例外情況，暫不確認和披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債。集團會持續評估支柱二法規對其未來財務表現之影響。

綜合財務資料附註(續)

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

	2025年	2024年
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人 應佔之年內虧損	<u><u>(8,863百萬港元)</u></u>	<u><u>(1,983百萬港元)</u></u>
計算每基金單位基本及已攤薄虧損之年內基金單位 加權平均數	<u><u>2,569,453,567</u></u>	<u><u>2,561,266,590</u></u>
每基金單位基本及已攤薄虧損	<u><u>(3.45港元)</u></u>	<u><u>(0.77港元)</u></u>

由於可轉換債券對截至2025年3月31日止年度及2024年3月31日止年度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。

7 投資物業

(a) 投資物業變動之詳情如下：

	已落成物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	總計 百萬港元
於2024年4月1日	235,175	804	235,979
匯兌調整(附註(e))	(409)	—	(409)
添置	844	279	1,123
公平值變動	(16,031)	(249)	(16,280)
	<u>219,579</u>	<u>834</u>	<u>220,413</u>
於2025年3月31日	<u>219,579</u>	<u>834</u>	<u>220,413</u>
於2023年4月1日	236,741	728	237,469
匯兌調整	(2,239)	—	(2,239)
收購資產	7,114	—	7,114
添置	888	108	996
公平值變動	(7,329)	(32)	(7,361)
	<u>235,175</u>	<u>804</u>	<u>235,979</u>
於2024年3月31日	<u>235,175</u>	<u>804</u>	<u>235,979</u>

(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2025年3月31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。

## 7 投資物業(續)

### (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、空置及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。

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

估值技術其中所涉及之重大不可觀察輸入數據概要列於下表。

重大不可觀察輸入數據		重大不可觀察輸入數據 與公平值之關係
<b>收益資本化法</b>		
已落成物業	i) 資本化率(綜合)：	所採用之資本化率愈高，則公平值愈低。
– 香港：	3.65% – 4.80% (2024年：3.25% – 4.70%)	
– 中國內地：	5.00% – 5.75% (2024年：4.65% – 5.30%)	
– 澳洲：	5.25% – 6.25% (2024年：5.25% – 5.50%)	
– 英國：	9.00% (2024年：8.50%)	
– 新加坡：	3.80% – 4.50% (2024年：3.80% – 4.50%)	
	ii) 每年現時淨收入：	所採用之現時淨收入愈高，則公平值愈高。
– 香港：	100萬港元 – 3.05億港元 (2024年：100萬港元 – 3.21億港元)	
– 中國內地：	300萬港元 – 3.59億港元 (2024年：500萬港元 – 3.95億港元)	
– 澳洲：	6,100萬港元 – 1.82億港元 (2024年：6,000萬港元 – 1.76億港元)	
– 英國：	1.53億港元(2024年：1.52億港元)	
– 新加坡：	5,400萬港元 – 5.92億港元 (2024年：5,300萬港元 – 5.83億港元)	
<b>餘值法</b>		
發展中物業	i) 估計總發展價值：	所採用之估計總發展價值愈高，則公平值愈高。
– 香港：	14.40億港元(2024年：17.20億港元)	
	ii) 估計需要承擔發展成本：	所採用之估計需要承擔發展成本愈高，則公平值愈低。
– 香港：	3.72億港元(2024年：5.99億港元)	

投資物業被歸類於第三層(2024年：第三層)公平值架構之內。

綜合財務資料附註(續)

7 投資物業(續)

(c) 估值技術(續)

重大不可觀察輸入數據的變動對已落成物業的公平值的敏感度如下：

	公平值 百萬港元	資本化率(綜合)		每年現時淨收入	
		+50個基點 百萬港元	-50個基點 百萬港元	+5% 百萬港元	-5% 百萬港元
收益資本化法 已落成物業					
於2025年3月31日	<u>219,579</u>	<u>(22,031)</u>	<u>27,415</u>	<u>10,101</u>	<u>(10,083)</u>
於2024年3月31日	<u>235,175</u>	<u>(24,847)</u>	<u>31,479</u>	<u>10,582</u>	<u>(10,596)</u>

重大不可觀察輸入數據之間不存在重大相互關係而對公平值產生重大影響。

## 7 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、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2025年3月31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

淨換算匯兌虧損來自本集團位處中國內地、澳洲及新加坡之投資物業分別為數2.20億港元、2.23億港元及400萬港元之換算匯兌虧損以及本集團位處英國之投資物業為數3,800萬港元之換算匯兌收益。該等金額已計入外匯儲備，部分已被對沖金融工具抵銷。

### (f) 本集團貸款融資之抵押

於2025年3月31日，本集團位處中國內地、澳洲及新加坡分別約值90.54億港元(2024年：98.56億港元)、22.89億港元(2024年：27.72億港元)及136.54億港元(2024年：134.66億港元)之若干投資物業已為本集團之抵押銀行貸款作出抵押。

## 綜合財務資料附註(續)

### 8 合營企業權益

合營企業權益變動之詳情如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	2,151	6,769
匯兌調整	(61)	(279)
所佔虧損	(419)	(627)
已收股息	(112)	(197)
對合營企業的投資	446	-
轉撥至收購附屬公司之成本(附註)	-	(3,515)
	<u>2,005</u>	<u>2,151</u>
<b>於3月31日</b>	<b>2,005</b>	<b>2,151</b>

附註：

於2024年2月9日，領展房託透過一間全資擁有附屬公司以人民幣23.84億元(相等於約25.91億港元)之現金代價(經最終調整前)訂立股權轉讓協議收購上海莘寶企業管理有限公司餘下50%已發行股本。領展房託於此收購產生之相關交易費用為500萬港元。該項交易已於2024年2月20日完成。完成後，上海莘寶企業管理有限公司成為領展房託間接全資擁有附屬公司。上海莘寶企業管理有限公司擁有位於上海市閔行區七寶鎮620街坊5/3丘名為「上海七寶領展廣場」之物業。

由於被本集團收購的公司不構成業務，本集團對於本收購列作收購資產入賬，因此，於收購日，先前持有的50%權益之賬面值轉撥至收購資產及負債的成本中而未按公平值重新計量。

於2025年3月31日，領展房託持有以下合營企業權益：

名稱	成立地點及法律實體性質/ 營運地點	主要活動	已發行股本/ 登記股本詳情	所持權益	
				2025年	2024年
Australia Office Fund Investment I Trust	澳洲，信託基金/澳洲	物業持有及租務	1,173,323,957澳元 (2024年： 992,609,927澳元)	49.9%	49.9%

於2025年3月31日，本集團於合營企業之權益為20.05億港元(2024年：21.51億港元)，該金額於本綜合財務報表使用權益法入賬。

綜合財務資料附註(續)

8 合營企業權益(續)

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>摘要收益表</b>		
收益	386	373
物業經營開支	(147)	(128)
物業收入淨額	239	245
一般及行政開支	(9)	(6)
投資物業公平值變動	(483)	(1,115)
利息收入	5	2
財務成本	(339)	(277)
所佔合營企業虧損	(206)	(337)
扣除稅項前之虧損及年內虧損	<u>(793)</u>	<u>(1,488)</u>
<b>摘要財務狀況表</b>		
投資物業	6,096	6,826
合營企業權益	2,571	3,108
現金及現金等價物	215	66
其他資產	92	108
資產總值	<u>8,974</u>	<u>10,108</u>
貸款	4,786	5,763
其他負債	162	25
負債總額	<u>4,948</u>	<u>5,788</u>
資產淨值	4,026	4,320
所持權益	<u>49.9%</u>	49.9%
集團應佔合營企業之資產淨值及賬面值	<u>2,005</u>	<u>2,151</u>

綜合財務資料附註(續)

9 應收貿易賬款及其他應收款項

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應收貿易賬款	269	270
減：應收貿易賬款減值撥備	(97)	(87)
應收貿易賬款－淨值	172	183
未開賬單的應收租金	664	717
其他應收款項	295	204
	<b>1,131</b>	<b>1,104</b>

該等應收款項之賬面值，除未開賬單的應收租金，以攤銷成本法進行計量。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。

租戶並無獲授特定信貸期。

按到期日排序之應收貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
0至30日	125	135
31至90日	47	48
超過90日	97	87
	<b>269</b>	<b>270</b>

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。以上呈列之1.72億港元(2024年：1.83億港元)應收貿易賬款淨值包括於2025年3月31日尚未到期之應計停車場收入1,500萬港元(2024年：1,600萬港元)及應計按營業額分成租金2,800萬港元(2024年：3,100萬港元)。

## 綜合財務資料附註(續)

### 9 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

應收貿易賬款之減值撥備變動如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
於4月1日	87	106
應收貿易賬款減值撥備	21	6
年內撇銷不可收回之應收款項	(11)	(22)
匯兌調整	—	(3)
	<hr/>	<hr/>
<b>於3月31日</b>	<b>97</b>	<b>87</b>

新增及撥回之應收貿易賬款減值撥備已計入綜合收益表之物業經營開支內。計入撥備賬之金額將於預期再不可能收回額外現金時撇銷。

由於其他應收款項之預期信用損失極少，計入應收貿易賬款及其他應收款項之其他類別應收款項並無已減值資產。

於報告日期的最高信貸風險為應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值。

綜合財務資料附註(續)

10 貸款

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
無抵押銀行貸款	25,274	23,600
抵押銀行貸款	8,846	9,458
中期票據	15,539	22,165
	<u>49,659</u>	<u>55,223</u>

貸款的賬面值預期按以下年期償還：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>第一年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	5,767	1,082
抵押銀行貸款	80	70
中期票據	2,205	6,795
	<u>8,052</u>	<u>7,947</u>
<b>第二年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	11,607	7,252
抵押銀行貸款	129	1,761
中期票據	6,045	2,193
	<u>17,781</u>	<u>11,206</u>
<b>第三年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	3,898	11,195
抵押銀行貸款	6,856	130
中期票據	999	5,973
	<u>11,753</u>	<u>17,298</u>
<b>第四年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	2,017	4,071
抵押銀行貸款	1,252	309
中期票據	-	999
	<u>3,269</u>	<u>5,379</u>

綜合財務資料附註(續)

10 貸款(續)

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>第五年內到期</b>		
無抵押銀行貸款	1,985	—
抵押銀行貸款	115	6,657
中期票據	738	—
	2,838	6,657
<b>第五年後到期</b>		
抵押銀行貸款	414	531
中期票據	5,552	6,205
	5,966	6,736
	49,659	55,223

附註：

- (i) 連同貨幣掉期合約計算，於2025年3月31日，本集團有285.67億港元(2024年：239.61億港元)、62.58億港元(2024年：69.90億港元)、19.04億港元(2024年：20.44億港元)及129.30億港元(2024年：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。
- (ii) 連同貨幣掉期合約及利率掉期合約計算，本集團於2025年3月31日之固定利率貸款為331.46億港元(2024年：374.08億港元)及浮動利率貸款為165.13億港元(2024年：178.15億港元)，以港元計值之貸款實際利率為4.01%(2024年：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2.73%(2024年：2.83%)、5.34%(2024年：5.32%)、1.52%(2024年：1.92%)及3.88%(2024年：4.30%)。

## 11 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2025年3月31日，可轉換債券之實際利率為5.77%(2024年：4.96%)。

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
<b>負債部分</b>		
於4月1日	3,969	3,927
利息開支	184	197
已支付利息開支	(155)	(155)
贖回	(787)	—
	<u>3,211</u>	<u>3,969</u>
<b>於3月31日</b>	<u>3,211</u>	<u>3,969</u>
<b>衍生工具部分</b>		
於4月1日	67	236
公平值變動	(29)	(169)
	<u>38</u>	<u>67</u>
<b>於3月31日</b>	<u>38</u>	<u>67</u>
	<u><u>3,249</u></u>	<u><u>4,036</u></u>

綜合財務資料附註(續)

12 應付貿易賬款、預收款項及應計項目

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
應付貿易賬款	106	90
預收款項	548	502
應計資本開支	639	779
應計利息	128	209
租賃負債	19	29
其他應計項目	1,117	1,361
	<u>2,557</u>	<u>2,970</u>

該等應付款項之賬面值與其公平值相若，預期結算時間如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
一年內	2,547	2,951
一年後	10	19
	<u>2,557</u>	<u>2,970</u>

按到期日排序之應付貿易賬款之賬齡如下：

	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
0至30日	82	57
31至90日	11	9
超過90日	13	24
	<u>106</u>	<u>90</u>

每月租金及管理費由租戶按租賃協議以預繳方式支付並確認為預收款項。本集團通常提供服務以履行履約義務，並在一年內或更短時間將預收款項於綜合收益表中確認為收入。年初為數5.02億港元(2024年：4.46億港元)的餘額已於本年間於綜合收益表全數確認為收入。

## 企業管治

### 審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至2025年3月31日止年度之末期業績及綜合財務報表已經由審核及風險管理委員會進行審閱。

### 本末期業績公告之審閱

載於本末期業績公告內之綜合財務資料之數字已獲外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與本集團截至2025年3月31日止年度經審核綜合財務報表所載之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無就本末期業績公告作出任何核證。

### 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) 授予領展可持有領展房託投資的權限；(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，即允許持有及出售領展房託之庫存基金單位（「**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) 提述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；及(v) 反映本集團之最新業務常規及營運狀況。

自2025年5月27日起，合規手冊已更新，以(i) 反映替任主席之角色及職責；(ii) 納入最新保留予董事會的事項及董事委員會的職權範圍；及(iii) 反映領展之最新組織架構。

## 遵守上市規則企業管治守則及其他規例

於截至2025年3月31日止年度內，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、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)。領展房託於年內亦一直應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則第二部分之原則及在適用範圍內遵守各項守則條文，惟守則條文第B.2.2條除外。領展認為，對執行董事硬性遵從守則條文第B.2.2條並不符合基金單位持有人之最佳利益。保持業務的持續性及最高層管理人員的穩定性更有利於本集團的長遠利益。在沒有控權基金單位持有人掌舵的情況下頻繁替換執行董事可能產生「短視主義」傾向。我們的董事會以獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)佔絕大多數，彼等可行使集體權力(而基金單位持有人亦經信託契約獲賦予同等權力)罷免頑拗的領展之執行董事，從而抗衡職權過大的風險。領展房託截至2025年3月31日止年度之企業管治報告載於2024/2025年度之年報內。

## 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

於回顧年度，領展代表領展房託於香港聯交所回購合共**17,336,700**個基金單位，總代價(不包括開支)約為**5.7433**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**33.13**港元。所有回購之基金單位均持有作庫存基金單位，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。於回顧年度內，並無庫存基金單位被出售、轉讓或註銷，因此，於**2025年3月31日**，領展房託以庫存方式持有**17,336,700**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) 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
<b>2024年</b>				
12月	12,852,800	34.40	32.10	426.82
<b>2025年</b>				
1月	4,483,900	33.15	32.65	147.51

領展於回顧年度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。回購可使每基金單位盈利及分派提升。

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為**4,354**萬港元(不包括開支)及約為**201**萬港元(不包括開支)於香港聯交所購買**1,378,151**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，領展房託之全資擁有特別目的投資工具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**」)。於回顧年度內，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年度內概無購買、出售或贖回任何領展房託之上市證券(包括出售庫存基金單位)。

### 公眾持有基金單位數量

根據領展獲得之公開資料，領展房託繼續維持所需之基金單位公眾流通量，由公眾人士持有之基金單位不少於其已發行基金單位(不包括庫存基金單位)之**25%**。

## 末期分派、基金單位持有人週年大會及暫停辦理基金單位過戶登記手續

### 末期分派

截至2025年3月31日止年度之末期分派為每基金單位137.45港仙，將於2025年8月4日(星期一)派付予於2025年6月25日(星期三)(即記錄日期)名列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末期分派之權利，領展房託將於2025年6月20日(星期五)起至2025年6月25日(星期三)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末期分派，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2025年6月19日(星期四)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(「[基金單位過戶登記處](#)」)，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

### 分派再投資計劃

合資格之基金單位持有人可參與分派再投資計劃，據此，彼等可選擇全數以現金或全數以新基金單位或以兩者結合之方式收取截至2025年3月31日止年度之末期分派。提供該計劃進一步資料之公告將於2025年6月25日(星期三)或前後刊發，而載有該計劃詳情之通函連同相關之選擇表格或撤銷通知書將於2025年7月3日(星期四)或前後寄發予基金單位持有人。

### 基金單位持有人週年大會

應屆基金單位持有人週年大會(「[2025年基金單位持有人週年大會](#)」)將於2025年7月22日(星期二)舉行。召開大會之通告將根據房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約及其他適用規定向基金單位持有人刊發。

為確定基金單位持有人有權出席2025年基金單位持有人週年大會，領展房託亦將於2025年7月17日(星期四)起至2025年7月22日(星期二)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出席2025年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2025年7月16日(星期三)下午4時30分交回基金單位過戶登記處(地址同上)，辦理過戶登記手續。

### 寄發2024/2025年度之年報

領展房託2024/2025年度之年報預期將於2025年6月17日(星期二)或前後上載至香港聯交所及領展房託之網站以及寄發予基金單位持有人。

## 鳴謝

董事會歡迎冼明陽女士，彼獲委任為獨立非執行董事、領展之財務及投資委員會與可持續發展委員會成員及翁郭雪梅女士，彼獲委任為獨立非執行董事與審核及風險管理委員會成員，任期自2024年11月14日起生效。陳寶莉女士(「**陳寶莉女士**」)、陳耀昌先生(「**陳耀昌先生**」)及裴布雷先生(「**裴布雷先生**」)已分別於2024年11月11日、2025年2月14日及2025年3月31日從董事會退任。董事會謹此感謝陳寶莉女士、陳耀昌先生及裴布雷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。

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

香港，2025年5月27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

蒲敬思(替任主席)

冼明陽

包貝利

翁郭雪梅

顧佳琳

龔楊恩慈

吳麗莎