



中期業績簡報
2021/2022



01

摘要



財務業績



收益 (億港元)

57.78 ↑按年增長10.4%

物業收入淨額 (億港元)

43.91 ↑按年增長8.8%

每基金單位分派⁽¹⁾ (港元)

1.5959 ↑按年增長12.7%

每基金單位資產淨值 (港元)

77.99 ↑較21年3月增長2.3%

附註:

(1) 包括每單位酌情分派7港仙。

營運業績

租用率

續租租金調整率⁽¹⁾ 租金收繳率

中國

97.5%

香港
零售

93.8%⁽²⁾

香港
辦公室

3.4%

香港
零售

98%

香港
整體

91.5%⁽³⁾

內地
零售

96.7%

內地
辦公室

12.1%

內地
零售

97%

內地
整體

海外

100.0%

辦公室

99%⁽²⁾

辦公室

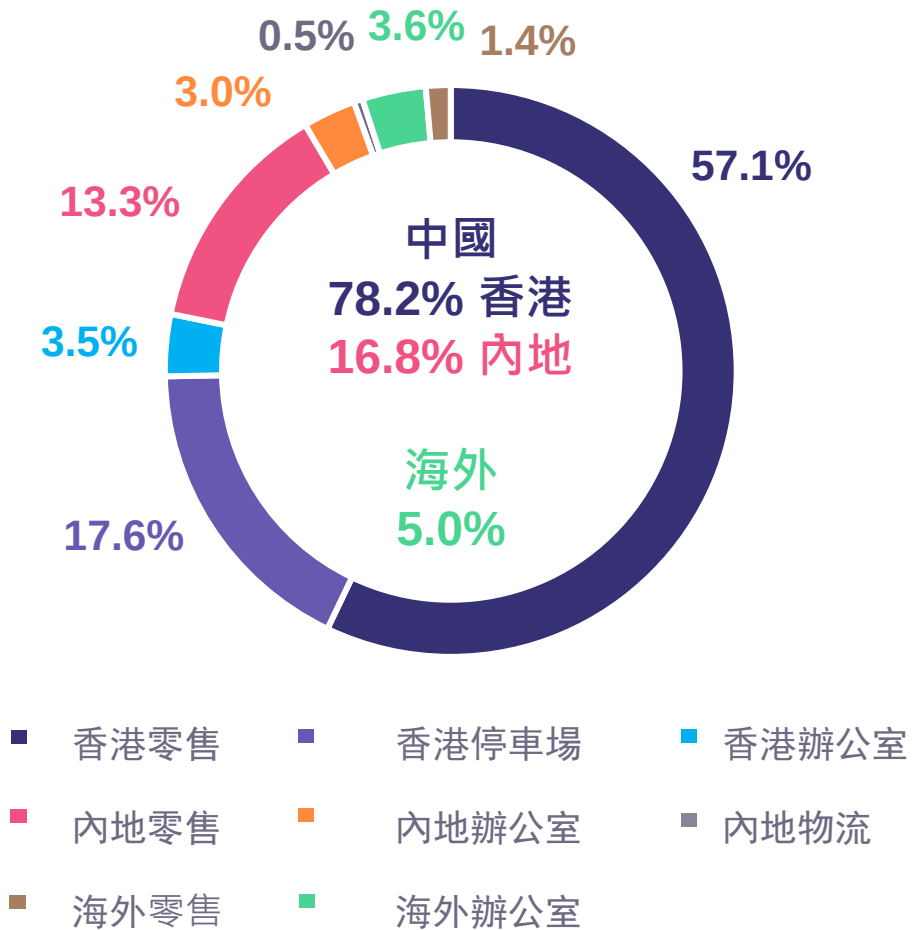
附註:

- (1) 續租租金調整率以基本租金（不包括管理費）計算。
- (2) 截至2021年10月已落實租用率及租金收繳率。
- (3) 若不計及太陽新天地購物中心，截至期末平均租用率為96.2%。
- (4) 所有數字乃報告期內或截至2021年9月30日。



多元化及具抗逆力組合

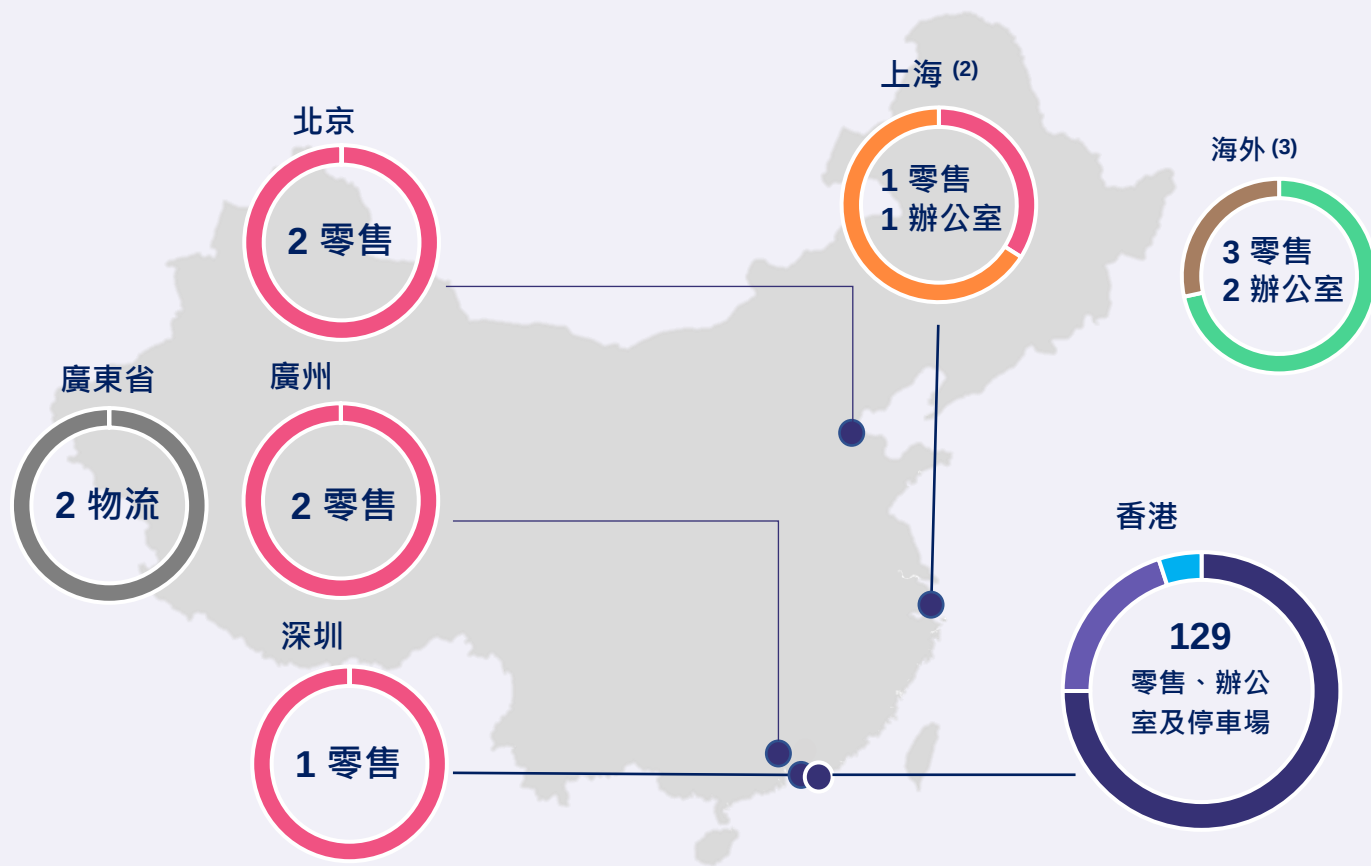
物業組合總值 \$2,210億港元⁽¹⁾



附註：

- (1) 於2021年9月30日，包括七寶萬科廣場的50%物業估值、於2021年10月完成收購的東莞和佛山物流資產75%權益的議定物業價值，以及於2021年11月10日宣布在香港收購的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫物業。
- (2) 包括領展企業廣場及七寶萬科廣場的50%物業估值。
- (3) 包括The Cabot、100 Market Street及悉尼3個零售物業的50%權益。

覆蓋香港、內地主要城市、以及倫敦和悉尼





在綜合框架下共創價值

我們連繫好生活

商業互融

識別共同需要的範疇，共創有利於所有持份者的方案

2025 願景

融合卓越和創新文化
優化物業組合估值



物業組合增長



卓越文化



創新遠見



財務



地方營造



創新



人才



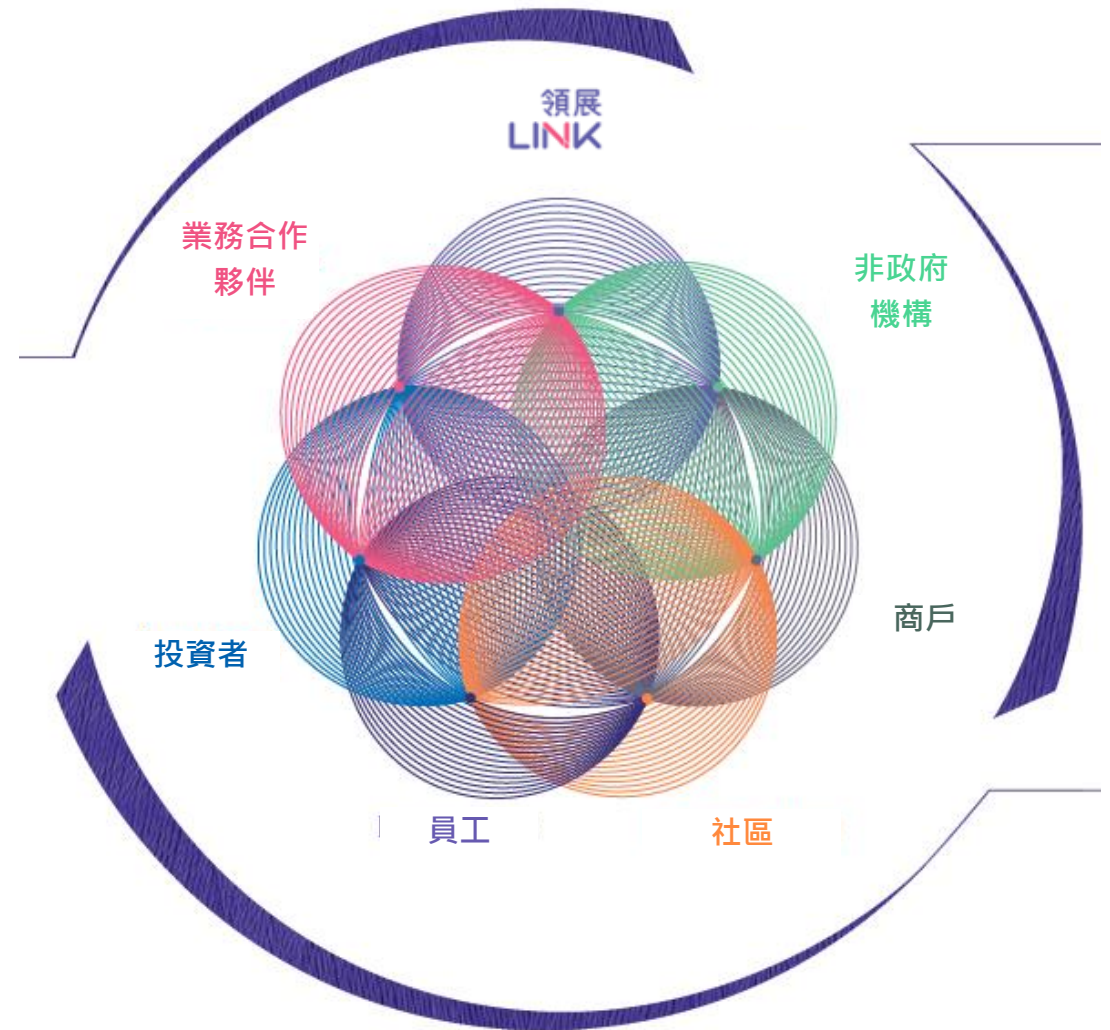
關係



環境

創造價值

創造有利於整個生態系統的
共享價值

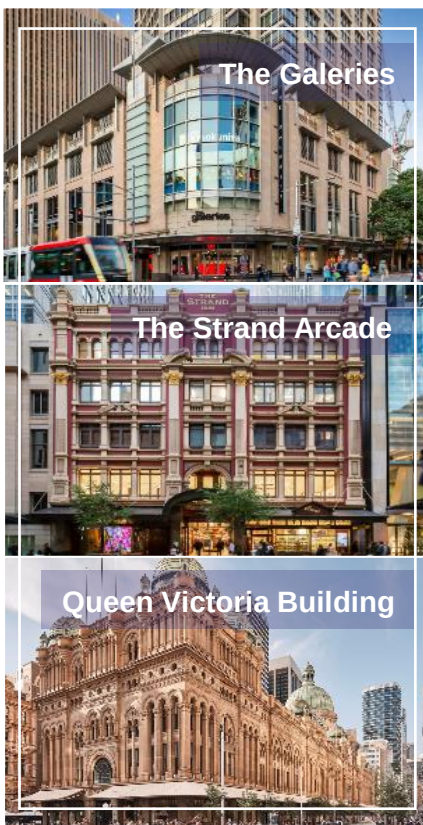


2025 願景：達致可持續增長



澳洲

香港



物業組合增長

資產管理規模達至高個位數的複合年增長率(CAGR)，並維持每基金單位分派增長和強健的信貸評級。

穩健
物業組合

維持零售物業組合
>95%租用率⁽¹⁾

收購資產

新收購內地零售資產達到
31.3%租金調整率⁽²⁾

收購大灣區物流項目
首次涉足物流資產⁽³⁾

財政穩健

收購澳洲悉尼 3 個
零售物業的 50% 權益
進軍澳洲零售物業市場⁽⁴⁾

收購2幢坐落市區罕有
已規劃用途的資產
壯大香港業務版圖⁽⁴⁾

標普、穆迪及惠譽給予
「A」信貸評級

附註：

(1) 不計及即將進行資產提升的太陽新天地購物中心。

(2) 指七寶萬科廣場（擁50%權益）自收購後至期末的租金調整率。

(3) 集團以7.54億元人民幣的初始代價（或予調整）收購了東莞和佛山兩項近年開發的現代物流資產的75%權益。收購於2021年10月27日完成。有關更多詳細資料，請參閱第25-27頁。

(4) 集團於2021年11月7日宣布收購澳洲悉尼3個零售物業的50%權益，及於2021年11月10日宣布在香港收購兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫物業。

2025願景：建立賦能文化

內地領導團隊建設活動



卓越文化

目標成為「卓越僱主」



健康及福祉

>70% 領展員工已接種疫苗

支持計劃包括醫療檢測補貼、疫苗接種假期、抽獎/現金獎勵等

加強領導

內地團隊重整

引入具商業地產和物流專業知識的本地人才

人才發展及人力資源管理獲業界肯定

追求卓越



2025願景：以創新創造價值

創新遠見

透過創新實現地方營造



達致2035淨零 排放目標措施

兩個2025中期目標⁽¹⁾

- 用電量減少5% ⁽²⁾
- 碳強度降低25%

地方營造

改造約95,000平方呎空間

最近完成將TKO Spot天台改造
為多用途體育場地的工程

社區共融

針對老齡人口需求

樂齡科技教育及租賃服務中心進駐沙田愉翠商場

附註：

(1) 我們以2018/2019年度為基礎，進一步在物業組合中訂立了兩個2025中期目標。

(2) 從2010年起，截至2021年3月，我們在香港的物業組合中減少了39.7%的絕對能源耗用量。



「將軍競技場」
全港最大空中戶外運動體驗場地



樂齡科技教育及租賃服務中心
長者護理平台

02

營運摘要



香港物業組合 – 零售及辦公室

零售

6.2%

收益按年增長

3.4%⁽¹⁾

續租租金調整率

97.5%

租用率

62.4港元⁽²⁾

每平方呎平均租金

辦公室

93.8%⁽³⁾

租用率

- 零售物業的租用率創歷史新高
- 續租租金調整率回復至低單位數字的正增長
- 辦公室租賃進展令人鼓舞

附註：

- (1) 續租租金調整率乃按基本租金（不包括管理費）計算。
- (2) 平均每月租金指已出租面積的每平方呎每月平均基本租金（不包括管理費）。
- (3) 截至2021年10月的已落實租用率。
- (4) 所有數字乃報告期內或截至2021年9月30日。

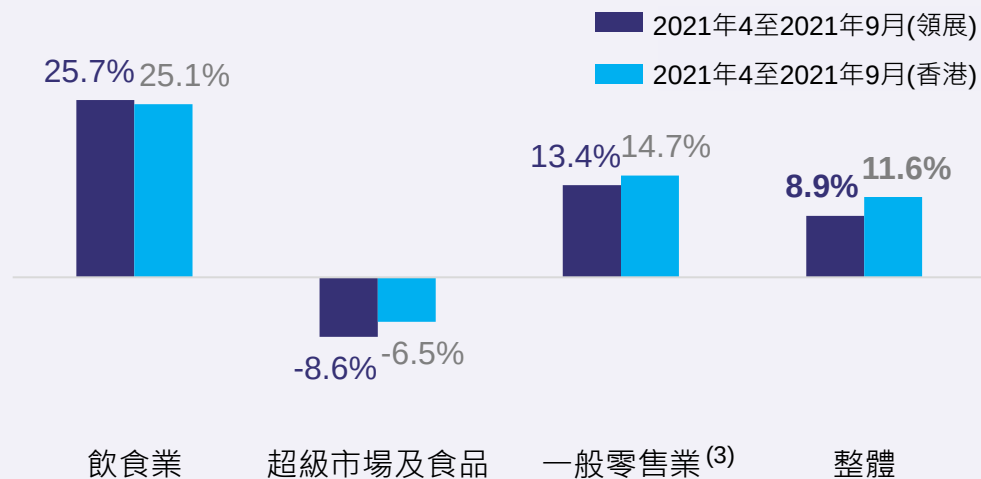


啟田商場，香港

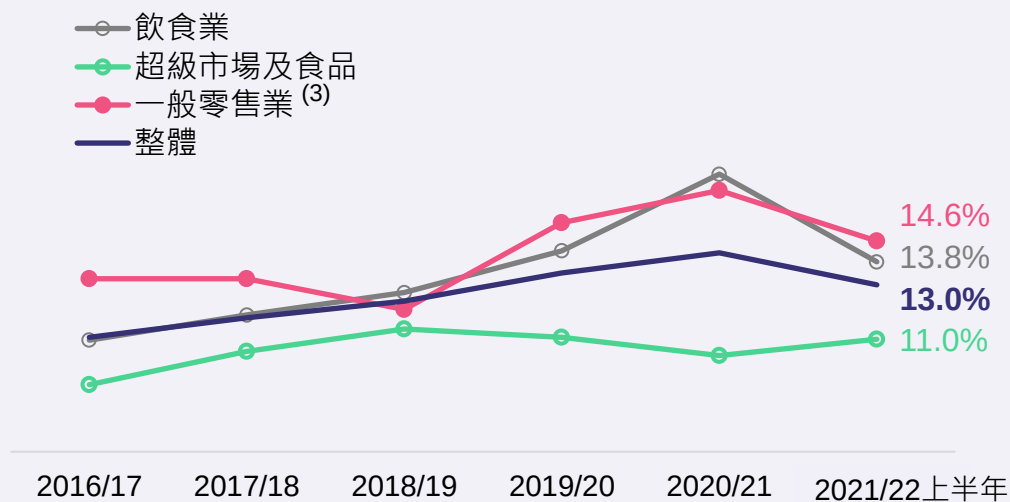


- 在政府支持措施和營銷活動帶動下，消費意欲持續改善
- 隨著飲食業顯著反彈，商戶銷售總額已回復至 2019 年水平
- 整體租金對銷售額比例進一步回復至正常水平

商戶銷售增長⁽¹⁾



租用成本⁽²⁾



附註:

(1) 百分比數字代表相關時期/財政年度的商戶每月每平方呎平均銷售額的按年變化。

(2) 基本租金 (不包括管理費) 對商戶零售銷售總額的比例。

(3) 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。

香港物業組合 – 停車場



停車場

12.2%
收益按年增長

3,073港元
停車場每個泊車位每月收入

約581,000港元
每個泊車位平均估值

➤ 受惠於商場人流及泊車位需求增加，停車場表現卓越，時租收益大幅提高

附註:

(1) 所有數字乃報告期內或截至2021年9月30日。

中國內地物業組合 – 零售及辦公室

零售

17.9%

收益按年增長

12.1%⁽¹⁾

續租租金調整率

91.5%⁽²⁾

租用率

辦公室

8.5%

收益按年增長

-12.1%⁽¹⁾

續租租金調整率

96.7%

租用率



- 收益增加主要由於新租金收入及零售續租租金調整率理想，達到12.1%。
- 由於集團已著手為新收購的太陽新天地購物中心規劃資產提升計劃，因此該物業租用率相對較低
- 上海辦公室市場的競爭仍然激烈
- 雖然辦公室續租租金調整率為-12.1%，但這些續租租賃僅涉及可出租面積的8.3%，對租賃收益影響較小

附註：

(1) 續租租金調整率乃按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 若不計及太陽新天地購物中心，截至期末平均租用率為96.2%。

(3) 所有數字及乃報告期內或截至2021年9月30日。

海外物業組合 – 辦公室

海外資產	悉尼 100 Market Street	倫敦 The Cabot
甲級辦公室大樓規格	✓	✓
優質商戶	✓	✓
辦公室租用率	100%	100%
長期加權平均租約	✓	✓
穩定的增長潛力	每年約4%增長率 (年度租金增長)	只向上調整 (租金調整)

- 甲級辦公室在疫情影響下仍然展現出高抗逆力
- 強勁的租用率、優質商戶和長期加權平均租賃期降低了租金收繳和租賃風險
- 租金調整確保穩健增長

附註:

(1) 所有數字乃報告期內或截至2021年9月30日。



100 Market Street
澳洲悉尼甲級辦公大樓

大堂現狀

提升後的大堂效果圖

審慎的資本管理

健康的槓杆指標有助策略性增長

主要債務指標 – 2021年9月30日

平均借貸成本	2.3%
可用流動資金	94億港元
定息債務/ 總債務	62.6%
平均債務到期年限	3.2 年
負債比率 ⁽¹⁾	19.5%

信貸評級

標準普爾	A (穩定)
穆迪	A2 (穩定)
惠譽	A (穩定)

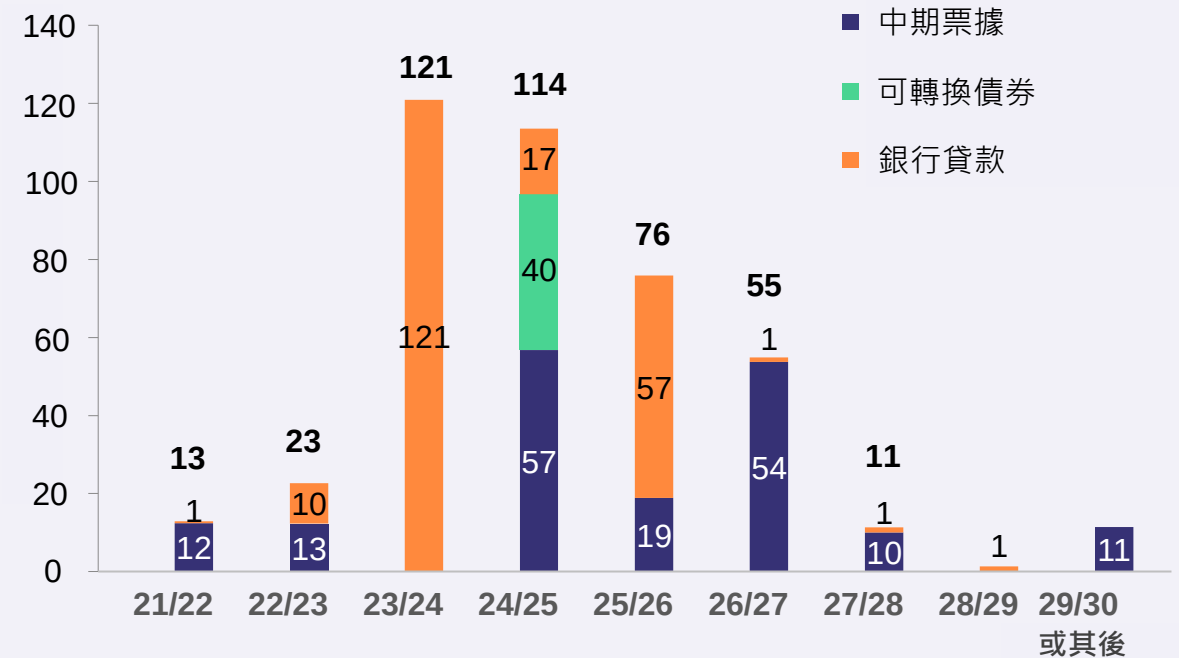
附註:

(1) 待於2021年11月10日公布在香港收購兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫物業的交易完成後，根據領展於2021年9月30日之綜合財務狀況（按2021/22中期業績公告所披露），領展之債務對資產總值比率將由約21.6%（就於2021年11月10日宣派中期分派之影響、於2021年10月27日完成收購之廣東省兩項新開發現代物流資產75%權益，以及於2021年11月7日公布之收購悉尼中央商務區零售物業組合50%權益作出調整後）增加至約23.6%。

負債到期情況

(於2021年9月30日的面值)

(億元)



附註:

40億港元的可轉換債券的期限為5年，3年期認沽期權可於2022/23年行使。

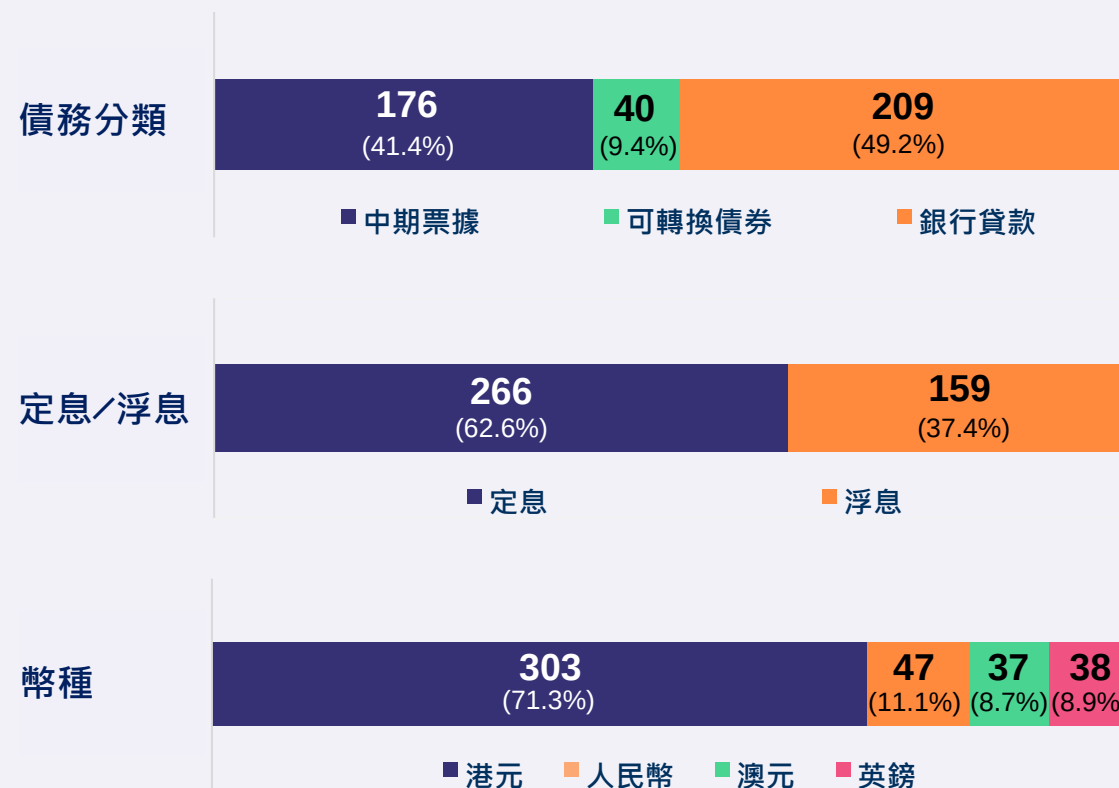


全面接通資本市場

2021年4月	• 5億港元與可持續發展表現掛鉤5年期貸款
2021年5月	• 6.5億元離岸人民幣年息率2.8%的3年期票據
2021年6月	• 2.5億元離岸人民幣年息率2.8%的3年期票據
2021年8月	• 8億港元的2年期銀行貸款
2021年9月	• 合計27億港元的3至5年期銀行貸款 • 合計15億港元與可持續發展表現掛鉤5年期貸款
2021年10月	• 8億港元年息率1.48%的5年期票據 • 7.82億港元年息率2.23%的10年期票據 • 3億元離岸人民幣年息率3%的3年期票據 • 4.6億元離岸人民幣年息率3.25%的3年期票據

425億港元的均衡債務組合

(於2021年9月30日的面值)





百萬元	估值		資本化率	
	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日
香港				
零售物業	126,168	124,581	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
停車場	32,835	31,516	3.10% – 5.30%	3.10% – 5.30%
辦公室物業	9,023 ⁽¹⁾	8,943 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
內地				
零售物業	29,432 ⁽²⁾	20,713	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	6,556	6,447	4.25%	4.25%
海外				
澳洲辦公室物業	3,906	4,038	4.40%	4.50%
英國辦公室物業	3,956	4,019	5.26%	5.24%
總估值	211,876	200,257		
投資物業總估值	206,551 ⁽³⁾	199,074 ⁽³⁾		

整體

- 香港及內地投資物業組合的估值上升3.8%，資本化率維持不變

香港

- 香港物業估值輕微上升

內地

- 內地物業估值上升，主要源於收購

附註：

(1) 該價值只代表海濱匯的辦公室部分。

(2) 該價值包括七寶萬科廣場50%的估值。

(3) 該價值撇除了領展於海濱匯佔用並分類為物業、器材及設備的兩層自用辦公室，以及七寶萬科廣場50%的估值。

03

最新業務策略



締造一個均衡及可持續發展的平台

- 積極策劃及營運物業組合，平衡由核心物業內生、以及由併購推動產生的增長



展望2022

- 多方面積極管理資產，通過社區建設活動和市場推廣計劃，把握市場復甦良機



2025願景

	目前組合 ⁽¹⁾	管理層指引
按地域劃分		
中國		
▪ 香港	78.2%	60-70%
▪ 內地	16.8%	20-25%
海外	5.0%	10-15%
按資產類別		
▪ 零售	71.8%	~70%
▪ 其他商業	28.2%	~30%

- 繼續評估更多「核心型」、「核心增益型」及「增值型」資產的投資機遇，以實現「2025 願景」
- 專注於香港、內地一線城市和周邊三角洲地區及已選定的海外市場，包括澳洲、日本、新加坡和英國
- 審慎拓展至新的資產類別 – 物流物業

附註：

(1) 於2021年9月30日，包括七寶萬科廣場的50%物業估值、於2021年10月完成收購的東莞和佛山物流資產75%權益的議定物業價值，於2021年11月7日宣布收購澳洲悉尼3個零售物業50%權益的議定物業價值、以及於2021年11月10日宣布在香港收購的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫物業。

管理具抗逆力的核心平台

- 本著全方位管理資產方針，增強旗下資產的吸引力，並提升物業組合的抗逆力
- 透過資產提升應對零售市場不斷變化所帶來的挑戰
- 並不預期在供應鏈方面的挑戰會影響提升項目的成本及材料

完成項目	資本開支	投資回報率
興華廣場	3,100萬元	13.2%
太和廣場 ⁽¹⁾	5,500萬元	3.6%

進行中項目	估計成本	預計完成日期
領展中心城	3.46億元	2021年末
大元街市	2,700萬元	2022年中
樂富街市	3,200萬元	2022年中
總額	4.05億元	

計劃中	估計成本	項目數目
	超過10億元	約20個

附註：

(1) 投資回報率為3.6%主要由於疫情期間租賃市場受到影響。





多項措施維持穩健資本基礎

22

- 繼續保持充裕的流動性，滿足日常營運和策略需求



資金來源

- 多元化資金來源以支援戰略目標
- 透過分派再投資計劃，有效籌集資金



信貸評級

穩健的負債率和穩定的業務前景有助**降低融資成本**



外匯管理

透過於海外投資及其相關收入達致**具成本效益的對沖**



資本回報

- 承諾 **100%分派率**
- 上半年度共回購**130萬個基金單位**，未來將視乎多項因素再作回購



「核心增益型」及「增值型」投資加快增長

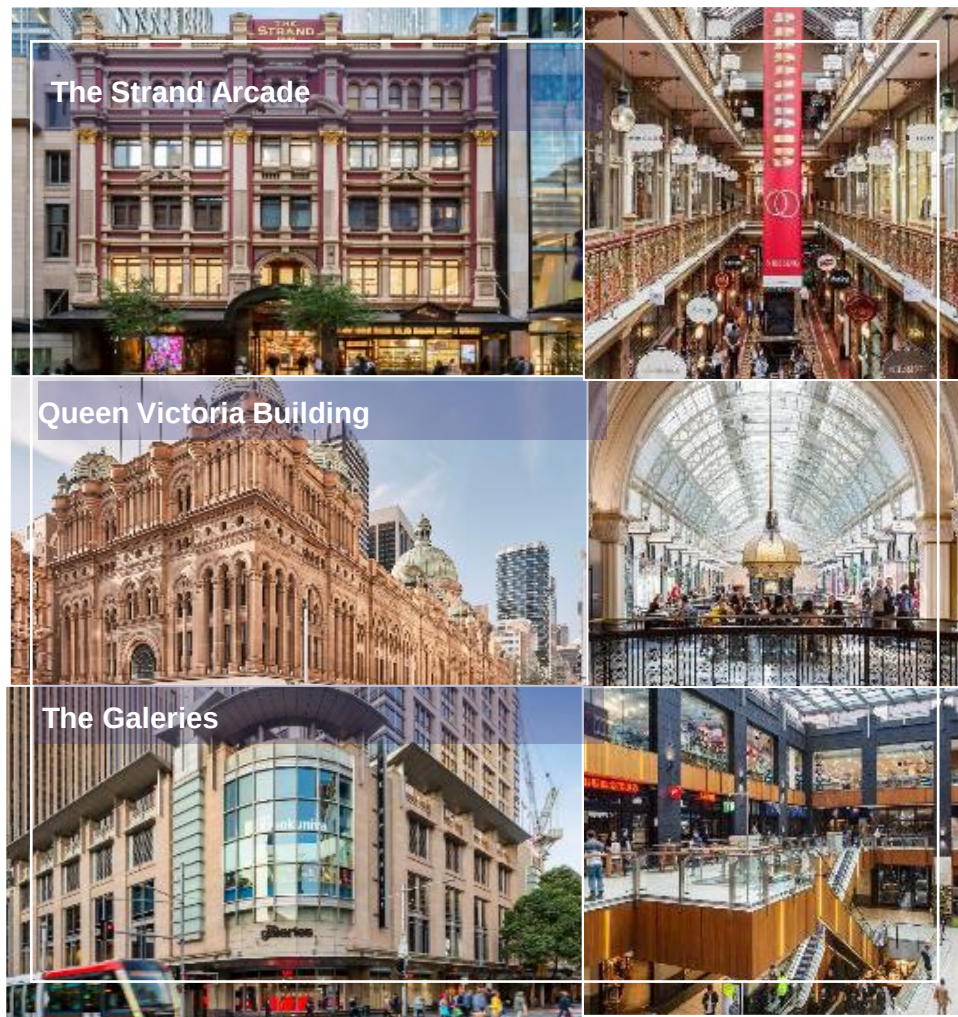


- 分別於4月及6月完成收購上海七寶萬科廣場的50%權益及廣州太陽新天地購物中心的100%權益
- 由於七寶萬科廣場約60%租約（按租金計算）將於2023 / 2024年度到期，而太陽新天地購物中心約19%租約（按面積計算）將於2022 / 2023年度開始進行資產提升，預料這兩項資產可帶來增長

附註：

(1) 所有數據均指收購後至期末或截至2021年9月30日。

標誌性澳洲零售組合 與策略性夥伴合作



目標物業	The Strand Arcade	Queen Victoria Building	The Galleries	目標物業組合
地點	412-414A George St	429-481 George St	500 George St	
租用率	89.3%	91.4%	99.0%	94.3%
淨收入 ⁽¹⁾	1,100萬澳元	3,130萬澳元	1,720萬澳元	5,950萬澳元
50%權益之代價	1.112億澳元	2.771億澳元	1.499億澳元	5.382億澳元⁽²⁾
目標物業組合之佔比	20.7%	51.5%	27.9%	100%

- 是項收購預期於2022年上半年完成⁽³⁾
- 在每平方米的滾動年度總收益方面具有強大的生產力，其中The Strand Arcade和Queen Victoria Building在澳洲分別排名第一和第二，The Galleries則在特色服務排名第四⁽⁴⁾
- 與澳洲領先零售物業集團Vicinity建立戰略合作關係

附註：

(1) 指100%權益之淨收入。

(2) 指50%權益。總代價由賣方與買方經公平商業磋商後議定，並已考慮眾多因素，包括估值總值、目標物業之品質以及因2019冠狀病毒病及現行市況將作出之擔保安排。

(3) 須經監管部門批准。

(4) 資料來源：根據於2020年刊發之Shopping Centre News「CBD Guns」；特色服務指400平方米以下的租戶，不包括旅行社、汽車配件和投注站。

(5) 截至2021年10月25日。

首次進軍物流領域

物業資料

- 兩個分別位於東莞及佛山的新落成現代物流物業，已全數出租予知名第三方物流、電子商務、食品雜貨及消費商戶等。

	東莞物業	佛山物業
地址	東莞市沙田 沿河路281號	佛山市三水橫二路
餘下土地租期	46 年	46 年
竣工	2019	2020
總樓面面積	110,015平方米	86,793平方米
樓層淨高	9 米	9 米
承載量 (每平方米)	1樓—3噸、2樓—2噸	1樓—3噸、2樓—2噸
租用率	100%	100%
加權平均租賃期	3.5 年	4.4 年

附註:

- (1) 集團以初步代價7.54億元人民幣（待收購調整）收購分別位於東莞及佛山兩個近年落成的現代物流物業的75%權益。收購已於2021年10月27日完成。
- (2) 截至2021年9月。更多詳情請參閱附錄17-21。



難能可貴的機遇 · 優厚的發展潛力

投資理據

位於物流熱門地帶， 地理位置優越

- ✓ 兩個近年落成的現代物流物業，位處粵港澳大灣區(「大灣區」)備受追捧的物流樞紐。
- ✓ 具吸引力的戰略位置，四通八達，連繫一線城市和整個大灣區。
- ✓ 物流需求旺盛，空置率低。

合作夥伴經驗豐富，聚焦大灣區， 擁有廣泛網路

- ✓ 以 75:25 比例組成合資企業，並與賣方第一產業集團共同管理該物業
- ✓ 賣方在東莞佔有最大市場份額，並在大灣區內按物業量計排名第二
- ✓ 未來有望就大灣區內總面積超過 50 萬平方米的物流資產組合進行潛在合作

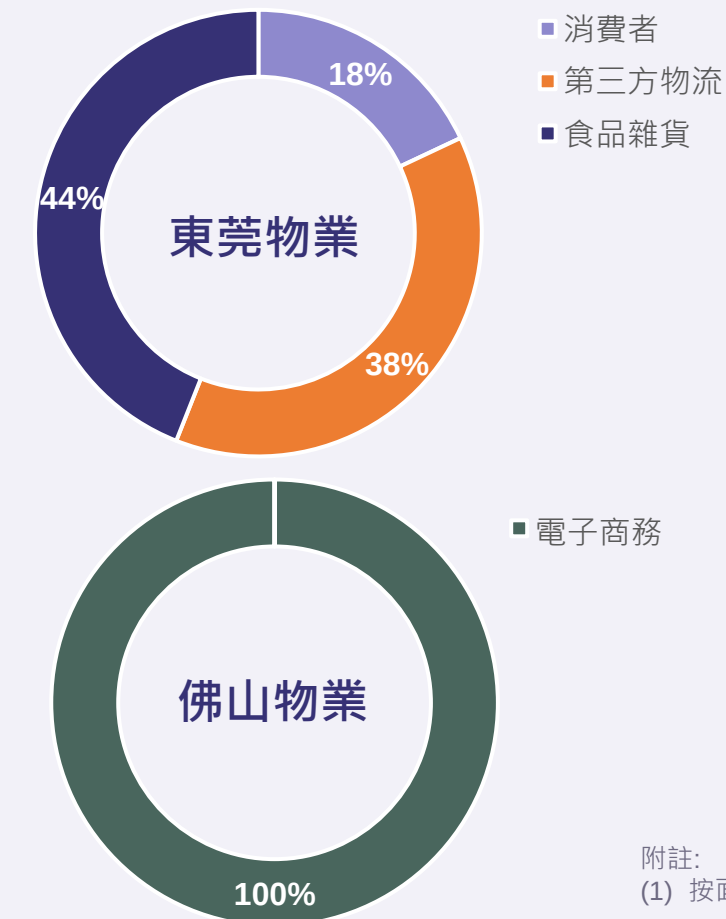
小規模審慎投資，即時產生貢獻，符合 多元化增長策略

- ✓ 全數由第三方物流、電子商務、食品雜貨、消費商戶等龍頭企業承租，能帶來穩定收益。
- ✓ 規模小且審慎的投資，有助以較低風險進入新的細分市場，同時實踐業務多元化策略。

物流屬新經濟行業， 具強大宏觀基礎

- ✓ 2020年第二季度以來，中國內地製造業及消費均呈現強勁反彈
- ✓ 供應鏈現代化、第三方物流、電子商務和冷鏈發展將進一步推動物流需求

優質知名商戶



附註：

(1) 更多詳情請參閱附錄 18-21。

邁向多元化，推動穩健增長



財務影響

東莞

佛山

議定物業價值

8.44 億元人民幣

4.8億元人民幣

高力國際的估值 (1)

8.83億元人民幣

4.99億元人民幣

每月現時總收入 (2)

480萬元人民幣

280萬元人民幣

融資

新的融資安排

附註:

(1) 資料來源：截至 2021 年 9 月的估值。

(2) 每月現時總收入包括租金收入和管理費收入。



中期分派時間表

分派時期	2021年4月至2021年9月
付息的最後交易日	2021年11月19日
除淨日	2021年11月22日
暫停基金單位過戶登記手續	2021年11月24日至11月25日 (包括首尾兩日)
股息分派權益記錄日	2021年11月25日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2021年11月26日至12月9日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2021年12月17日 (下午 4:30前)
分派日	2021年12月31日

03

附錄



附錄一

關鍵財務數據

綜合	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %
收益	5,778	5,233	+10.4
物業收入淨額	4,391	4,037	+8.8
租金 ⁽¹⁾			
香港零售物業	3,121	3,066	+1.8
香港停車場	1,042	931	+11.9
內地零售物業	491	414	+18.6
香港、內地及海外辦公室	433	353	+22.7
其他收益 ⁽²⁾	691	469	+47.3
總收益	5,778	5,233	+10.4
物業經營總開支	1,387	1,196	+16.0

附註:

(1) 管理費已自租金重新分類至其他雜項收益。比較數字經已重列。

(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。

附錄二

財務 – 簡明綜合收益表

	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %
收益	5,778	5,233	+10.4
物業經營開支	(1,387)	(1,196)	+16.0
物業收入淨額	4,391	4,037	+8.8
一般及行政開支	(237)	(220)	+7.7
利息收入	52	71	-26.8
財務成本	(477)	(405)	+17.8
扣除稅項、投資物業公平值變動、商譽減值、出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損、所佔合營公司溢利、及與基金單位持有人交易前之溢利	3,729	3,483	+7.1
投資物業公平值變動及商譽減值	3,065	(7,275)	-142.1
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	(9)	-	N/A
所佔合營公司溢利	274	-	N/A
稅項	(717)	(533)	+34.5
非控制性權益	(54)	232	-123.3
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內溢利/(虧損)	6,288	(4,093)	-253.6

附註：

(1) 期內確認的收入包括香港零售物業 31.21 億港元的租金收入、香港停車場10.42 億港元的租金收入、內地零售物業4.91 億港元的租金收入、香港及內地寫字樓4.33 億港元的租金收入以及其他收入 6.91 億港元。

附錄三

財務 – 綜合分派報表

	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %
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)	6,288	(4,093)	-253.6
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值	(3,282)	7,048	-146.6
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動 之遞延稅項	152	(61)	-349.2
可轉換債券衍生部分之公平值變動	(26)	-	不適用
金融工具之公平值變動	(13)	(70)	-81.4
房地產及其相關資產之折舊與攤銷	26	28	-7.1
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	9	-	不適用
其他非現金收入	36	(75)	-148.0
酌情分派	146	144	+1.4
可分派總額	3,336	2,921	+14.2
每基金單位分派 (港仙)	159.59	141.65	+12.7

附錄四

財務 – 財務狀況和投資物業

財務狀況摘要

百萬港元	於2021年 9月31日	於2021年 3月31日	於2020年 9月31日
資產總值	217,895	209,885	203,186
負債總額	54,828	51,192	49,159
非控制性權益	27	(27)	174
基金單位持有人應佔資產淨值	163,040	158,720	153,853
已發行基金單位 (百萬)	2,090.6	2,081.9	2,062.4
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值 (港元)	77.99	76.24	74.60

投資物業的公平值

百萬港元	於2021年 9月31日	於2021年 3月31日	於2020年 9月31日
期初/年初	199,074	193,224	193,224
收購資產	3,860	7,253	7,253
匯兌調整	178	3,050	1,484
添置	374	823	380
公平值變動	3,065	(5,276)	(7,229)
期末/年末	206,551	199,074	195,112

附錄五

財務 – 資本管理

已承諾融資額度

	十億港元		%	
	2021年9月	2021年3月	2021年9月	2021年3月
港元銀行貸款	9.8	7.4	23.1	19.2
人民幣銀行貸款	3.6	2.8	8.5	7.3
澳元銀行貸款	3.7	3.9	8.7	10.1
英鎊銀行貸款	3.8	3.8	8.9	9.7
中期票據	17.6	16.7	41.4	43.3
可轉換債券	4.0	4.0	9.4	10.4
總計	42.5	38.6	100.0	100.0
現金	2.1	2.5	22.3	20.0
未提取融資額度	7.3	10.0	77.7	80.0
總流動資金	9.4	12.5	100.0	100.0

主要評級機構信貸指標

	於2021年 ⁽¹⁾ 9月30日	於2021年 9月30日	標準普爾指標 (A /穩定)	穆迪指標 (A2 /穩定)	惠譽指標 (A /穩定)
淨負債 / 利息開支	19.6%	18.1%	不適用	不適用	< 30%
負債 / 負債+ 權益	19.9%	18.5%	<30%	不適用	不適用
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	8.3x	8.1 x	不適用	> 3.5x – 4.0x	> 3.5x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤 (年度化)	4.8x	4.5 x	<6.0x	<7.0x	不適用

附註:

(1) 初步數字有待評級機構確認。

附錄六

香港物業組合 – 零售收益分析

	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %	佔百分比 截至2021年 9月30日止 六個月 %
零售租金：⁽¹⁾				
商舖 ⁽²⁾	2,457	2,440	+0.7	68.2
街市 / 熟食檔位	486	473	+2.7	13.5
教育 / 福利及配套設施	71	70	+1.4	2.0
商場營銷	107	83	+28.9	3.0
開支收回及其他雜項收益⁽³⁾	480	324	+48.1	13.3
收益總計	3,601	3,390	+6.2	100.0

附註：

(1) 管理費已自租金重新分類至其他雜項收益。比較數字經已重列。

(2) 商舖租金包括基本租金24.19億港元（截至2020年9月30日止六個月：24.14億港元）及按營業額分成租金3,800萬港元（截至2020年9月30日止六個月：2,600萬港元）。

(3) 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。



附錄七

香港物業組合- 停車場收益分析

	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %	截至2021年 9月30日止 六個月 佔比 %
停車場租金：				
月租	754	724	+4.1	72.0
時租	288	207	+39.1	27.5
開支收回及其他雜項收益	5	2	+150.0	0.5
停車場收益總計	1,047	933	+12.2	100.0

附錄八

香港物業組合 – 物業經營開支分析

	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2020年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年變化 (%)	截至2021年 9月30日止 六個月 佔比 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	293	296	-1.0	26.2
員工成本 ⁽¹⁾	220	187	+17.6	19.7
維修及保養	90	82	+9.8	8.0
公用事業開支 ⁽²⁾	164	145	+13.1	14.6
地租及差餉	139	133	+4.5	12.4
宣傳及市場推廣 ⁽³⁾	81	44	+84.1	7.2
屋邨公用地方開支	50	46	+8.7	4.5
其他物業經營開支	83	86	-3.5	7.4
物業經營總開支⁽⁴⁾	1,120	1,019	+9.9	100.0

附註：

(1) 由於長期獎勵計劃項下所授出獎勵的應計金額增加，故員工成本有所增加。

(2) 期內，由於沒有政府補貼及為預防2019冠狀病毒病而加強通風導致能源消耗量增加，公用事業開支增加。

(3) 由於集團積極舉辦活動以協助商戶促銷，市場推廣開支有所增加。

(4) 期內，物業經營開支總計增加9.9%，而物業收入淨額比率則輕微下跌至76.6%（截至2020年9月30日止六個月：77.1%）。

附錄九

香港物業組合 – 零售物業組合數據

物業數目	總面積 (平方千呎)	零售物業 估值 (百萬港元)	零售租金 (百萬港元)	平均每月租金 ⁽¹⁾ 每平方呎港元		租用率 (%)		
				截至2021年 9月30日止 六個月	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日
都會	6	1,293	27,292	613	76.9	79.3	97.0	94.0
匯坊	35	4,060	69,210	1,766	69.2	69.2	98.0	97.6
鄰里	57	2,723	29,666	742	45.2	44.6	97.0	97.2
總計	98	8,076	126,168	3,121	62.4	62.4	97.5	96.8

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）。

附錄十

香港物業組合 – 零售及停車場營運數據

	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日	變幅
平均每月租金(每平方呎) (1)			
■ 商舖	61.2港元	61.2港元	-
■ 總計 (除自用物業)	62.4港元	62.4港元	-
租用率			
■ 商舖	97.6%	97.0%	+0.6%
■ 街市/熟食檔位	95.8%	94.4%	+1.4%
■ 教育/福利及配套設施	98.4%	98.4%	-
■ 總計	97.5%	96.8%	+0.7%
	截至於2021年 9月30日止 六個月	截至於2020年 9月30日止 六個月	按年變化
續租租金調整率(1)			
■ 商舖	+2.3%	-9.5%	+11.8%
■ 街市/熟食檔位	+14.2%	+23.2%	-9.0%
■ 教育/福利及配套設施	+4.3%	+4.7%	-0.4%
■ 總計	+3.4%	-4.0%	+7.4%
物業收入淨額比率	76.6%	77.2%	-0.6%
停車場每個泊車位每月收入	3,073港元	2,745港元	+11.9%

附註：

(1) 平均每月租金及續租租金調整率乃按基本租金（不包括管理費）計算。比較數字經已重列。



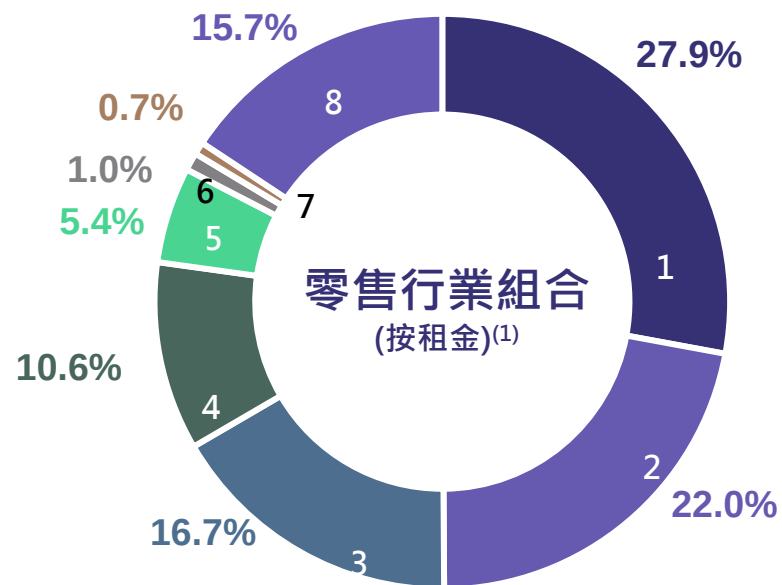
附錄十一 香港物業組合 – 租約到期情況

於 2021年9月30日	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2021/2022年度	19.9	17.4
2022/2023年度	27.8	31.3
2023/2024年度	24.2	25.9
2024/2025年度及其後	21.2	20.1
短期租約及空置	6.9	5.3
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄十二 香港物業組合 – 行業組合



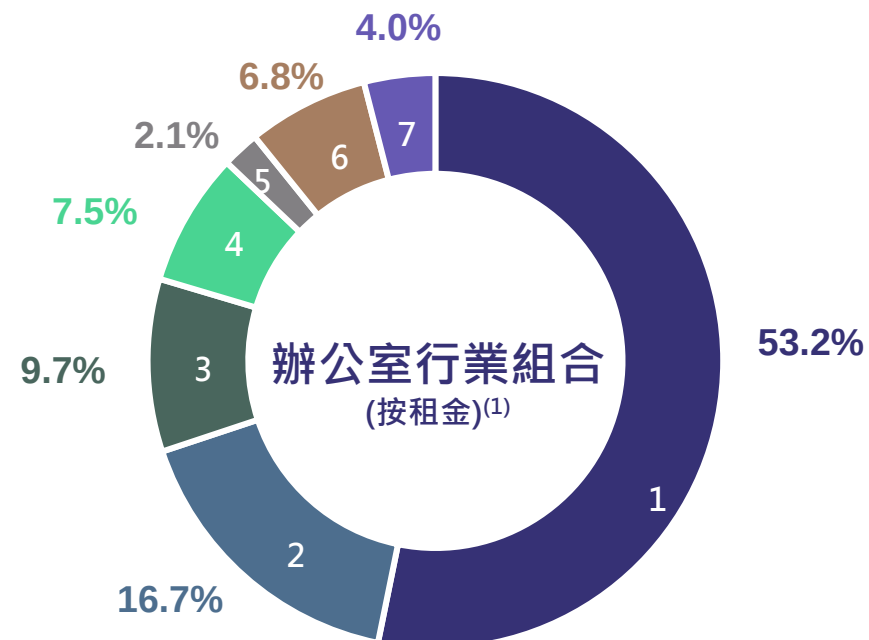
零售	2021年9月	2021年3月
1. 飲食	27.9%	28.0%
2. 超級市場及食品	22.0%	21.6%
3. 街市/熟食檔位	16.7%	16.6%
4. 服務	10.6%	10.6%
5. 個人護理/醫療	5.4%	5.5%
6. 教育/福利及配套設施	1.0%	1.0%
7. 貴重商品 ⁽²⁾	0.7%	0.8%
8. 其他 ⁽³⁾	15.7%	15.9%
總計	100%	100%

附註:

(1) 按基本租金 (不包括管理費) 計算。

(2) 包括珠寶首飾及鐘錶。

(3) 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。



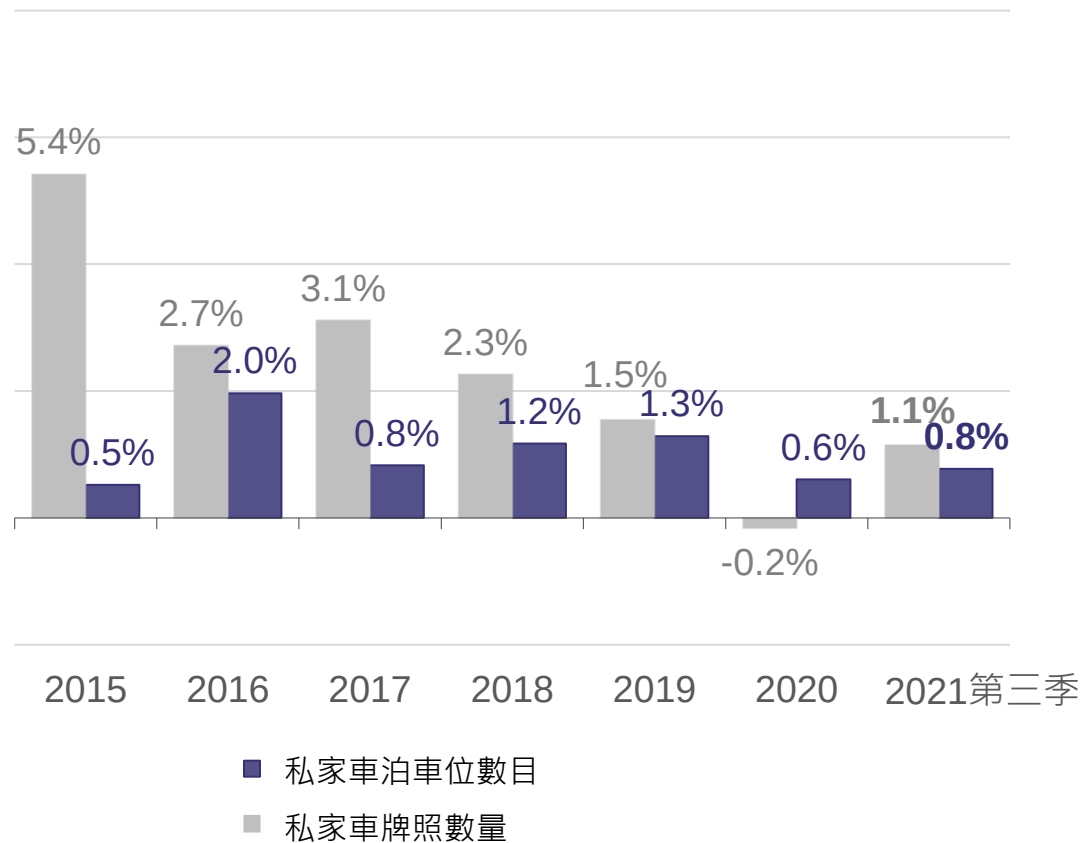
辦公室	2021年9月	2021年3月
1. 金融	53.2%	55.4%
2. 房地產	16.7%	17.4%
3. 零售及消費品	9.7%	10.1%
4. 工程及建築	7.5%	7.9%
5. 共享空間	2.1%	2.1%
6. 保險	6.8%	7.1%
7. 廣告及媒體	4.0%	-
總計	100%	100%



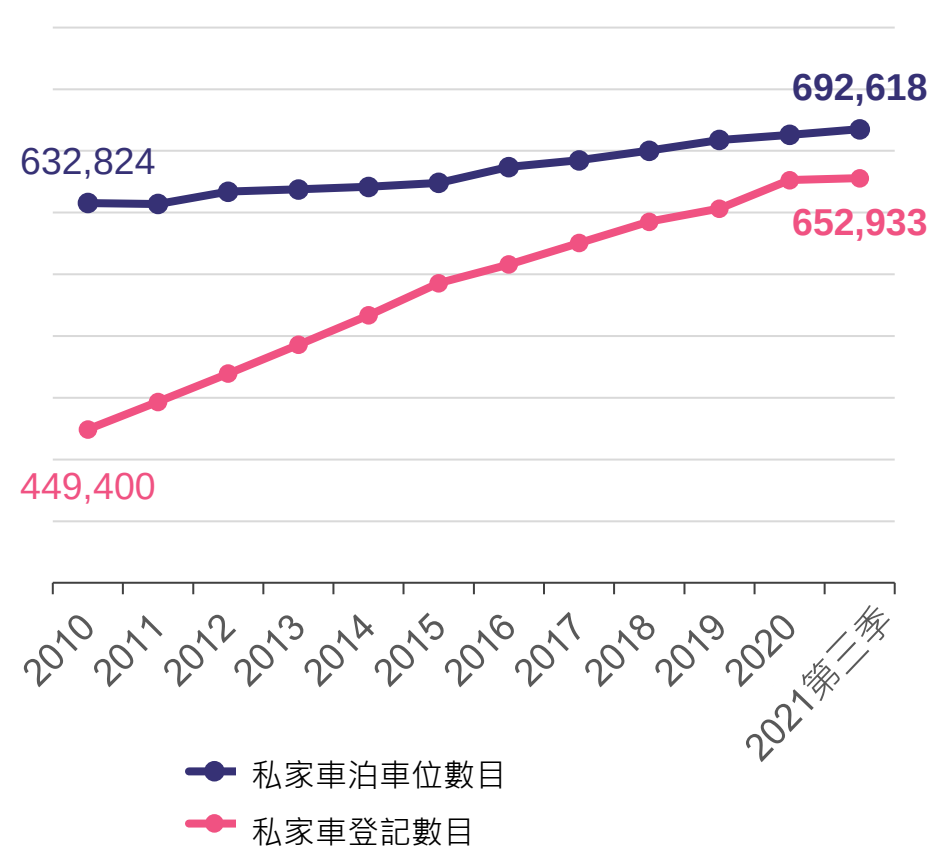
附錄十三 香港停車場供求

42

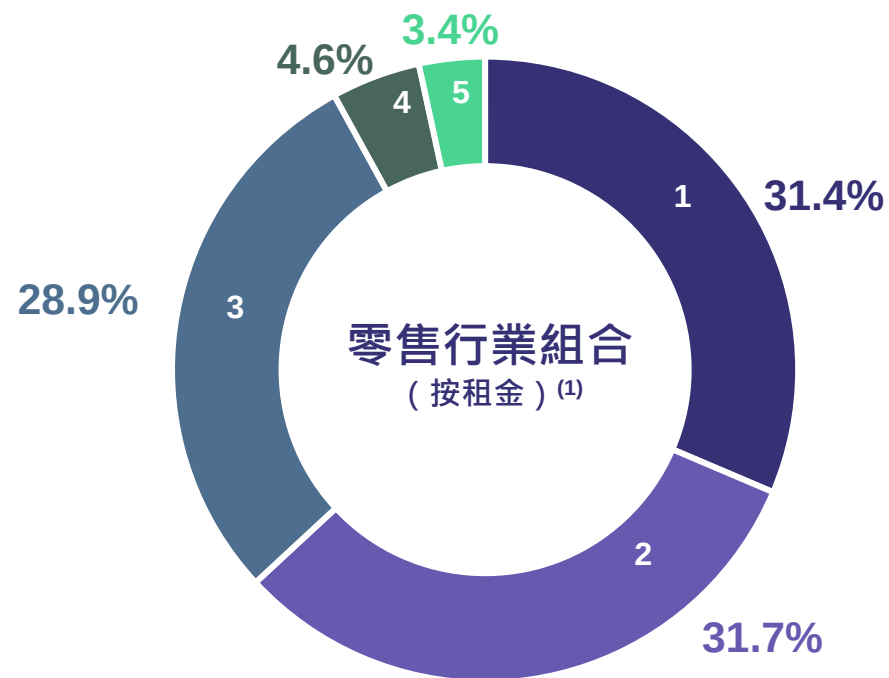
私家車供求 (按年變化)



車輛登記及泊車位 (私家車) 數目

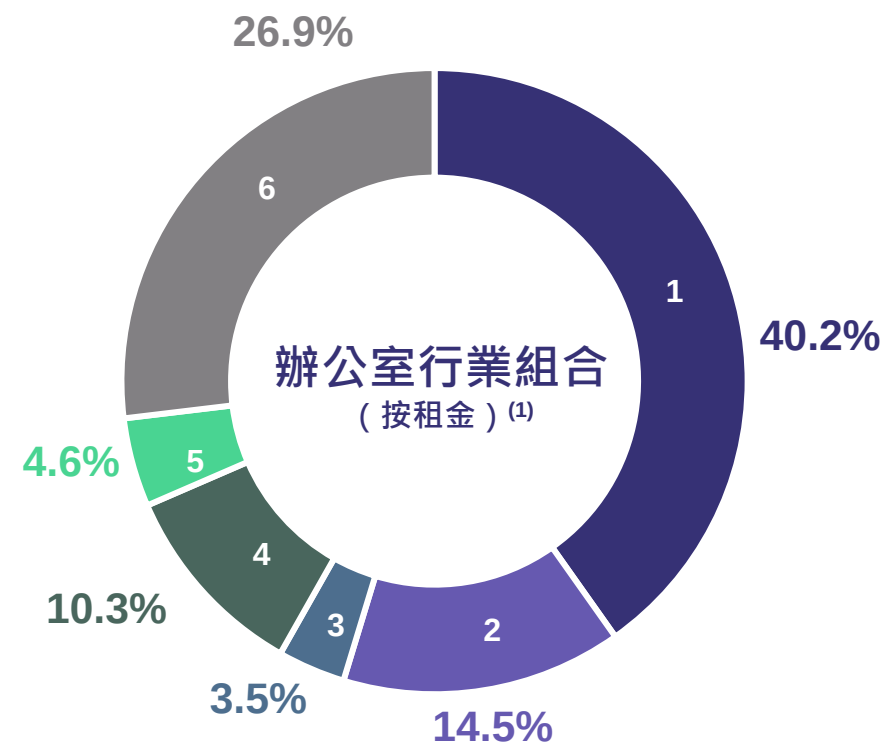


附件十四 內地物業組合 – 行業組合



零售	2021年9月	2021年3月
1. 飲食	31.4%	29.5%
2. 服裝	31.7%	34.9%
3. 一般零售及其他	28.9%	28.0%
4. 休閒娛樂	4.6%	4.4%
5. 超級市場及食品	3.4%	3.2%
總計	100%	100%

附註：
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。



辦公室	2021年9月	2021年3月
1. 專業服務	40.2%	39.6%
2. 科技、媒體和通信	14.5%	14.5%
3. 醫藥	3.5%	3.5%
4. 工業品及服務	10.3%	10.3%
5. 零售和消費品	4.6%	3.6%
6. 其他	26.9%	28.5%
總計	100%	100%



附件十五

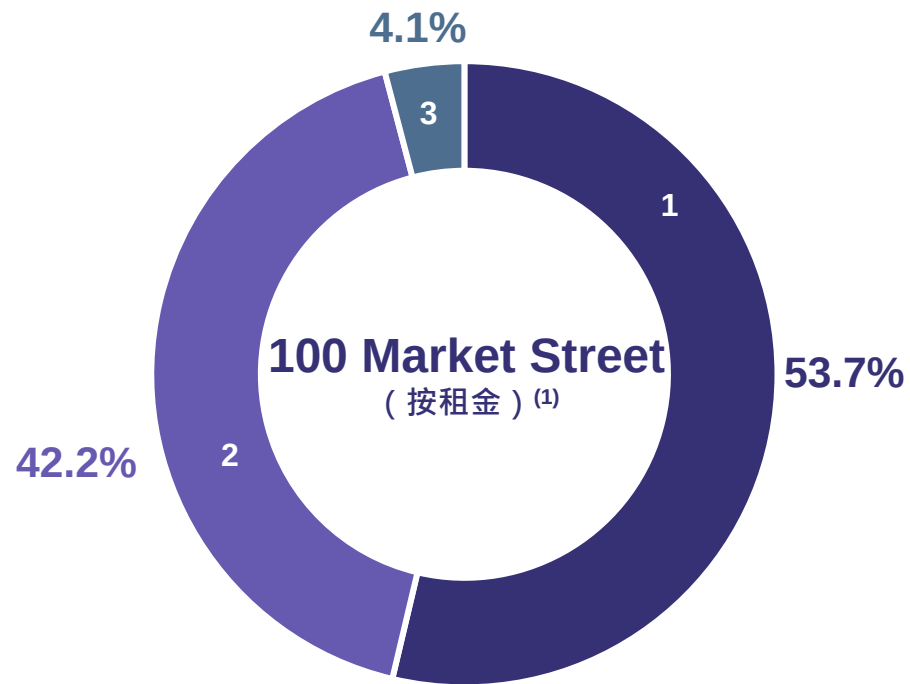
內地物業組合 – 租約到期情況

截至2021年9月30日	零售		辦公室	
	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⁾ (%)
2021/2022年度	11.8	14.7	27.8	28.6
2022/2023年度	18.8	26.5	28.2	30.8
2023/2024年度	12.3	18.0	14.0	15.4
2024/2025年度及其後	48.6	40.8	26.7	25.2
空置	8.5	-	3.3	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

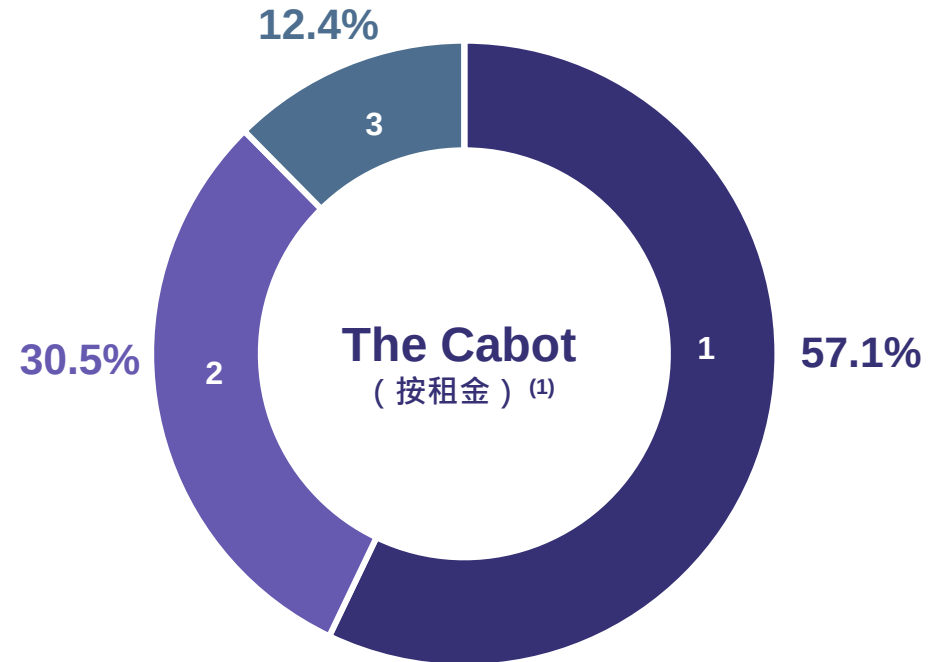
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附件十六 海外辦公物業組合 – 租戶組合



100 Market Street	2021年9月	2021年3月
1. 政府	53.7%	53.7%
2. 房地產	42.2%	42.2%
3. 主權財富基金	4.1%	4.1%
總計	100%	100%

附註：
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。



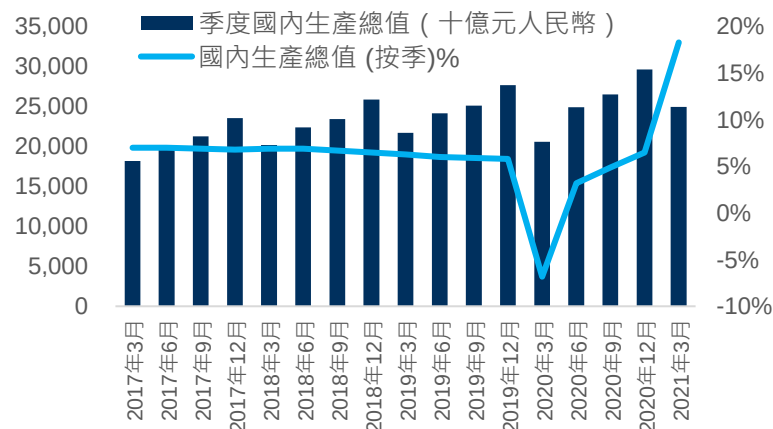
The Cabot	2021年9月	2021年3月
1. 金融	57.1%	55.3%
2. 政府	30.5%	28.8%
3. 共享工作空間	12.4%	15.9%
總計	100%	100%

附件十七 物流資產 – 投資理據

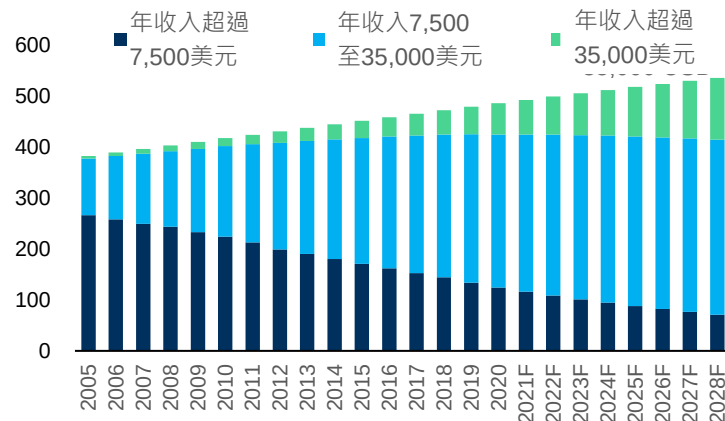
位於物流熱門地帶 地理位置優越		東莞物業	佛山物業
	難能可貴的 機遇	東莞西是大灣區物流樞紐熱門地帶之一	位處商品集散地 — 廣佛都市圈
	交通四通八達	臨近廣深沿江高速，一小時內快速直達深圳和廣州	經高速公路可直達三水港及跨境貨物運輸口岸
合作夥伴經驗豐富 聚焦大灣區 擁有廣泛網路	- 與經驗豐富的物流產業開發商第一產業集團以75:25成立合資公司並共同管理該等物業 - 第一產業集團在東莞佔有最大市場份額，並在大灣區內按物業量計排名第二 - 雙方未來有望就大灣區內總面積超過 50 萬平方米的物流資產組合進行潛在合作		
小規模審慎投資 即時產生貢獻 符合領展多元化 增長策略	- 審慎的小規模投資使領展以相對較低的風險進軍新領域 - 進一步擴張至物流業，符合領展多元化增長策略		
		東莞物業	佛山物業
	租賃需求強勁	- 全數出租予優質的第三方物流、消費品及零售商戶 2022年後新增供應有限但租戶需求強勁	- 全數出租予內地三大電子商務公司之一 - 本地製造業持續對物流需求維持殷切
物流屬新經濟行業 具強大宏觀基本 因素支持	- 自2020年第二季度疫情穩定以來，內地製造業和國內消費強勁反彈 - 供應鏈現代化、第三方物流、電子商務及冷鏈發展進一步帶動物流需求 - 大灣區強勁的經濟增長前景提振物流的動態需求		

附件十八 內地物流業 – 市場概覽

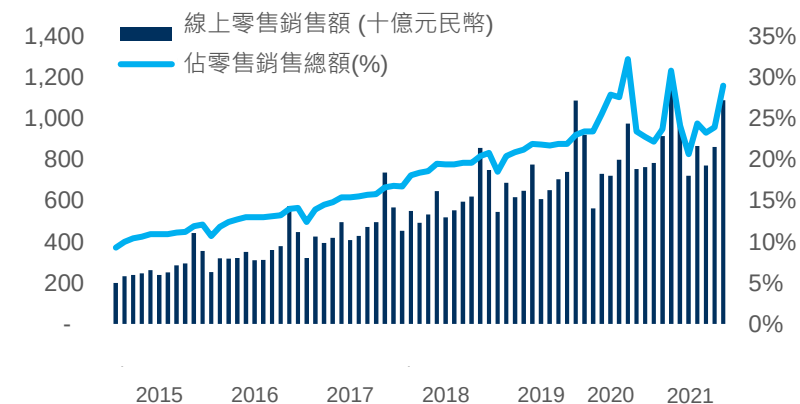
內地國內生產總值(GDP)於疫情期間展現韌性



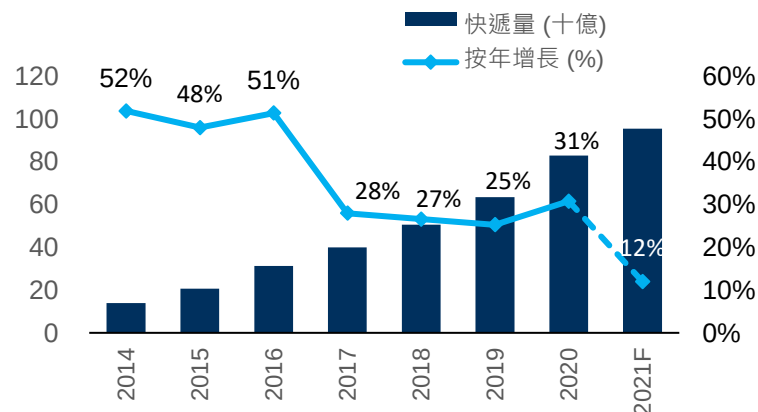
內地中產家庭數量激增



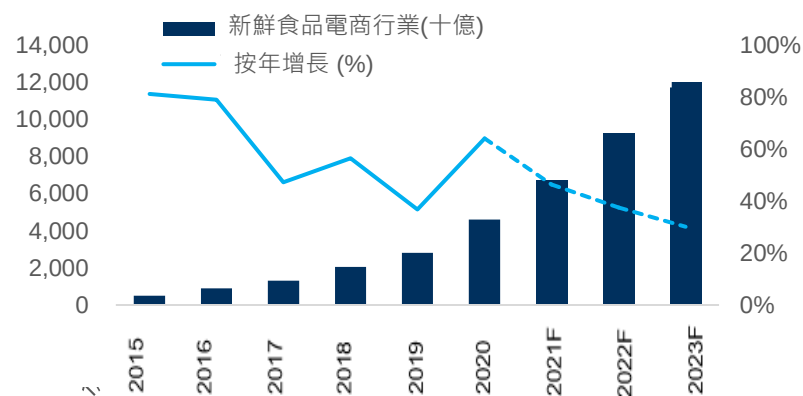
2015年 – 2021上半年 線上銷售滲透率攀升



內地快遞量年均複合增長率> 10%



疫情提振新鮮食品對電商需求



冷鏈物流成新增長點

市場主要參與者

電商	阿里巴巴、京東、拼多多、美團
第三方物流	順豐速運、萬緯物流、夏暉物流
製藥公司	斯文科、複星醫藥、國藥集團
中央廚房	海底撈、六扇門

資料來源：世邦魏理仕於2021年8月的市場報告(由領展委託進行)

附件十九 內地物流項目 – 外觀相片

東莞物業

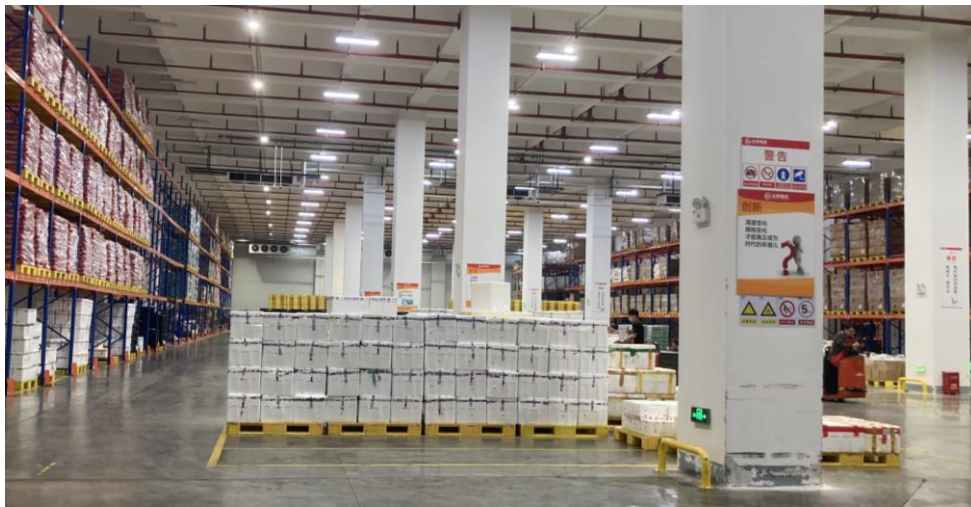


佛山物業

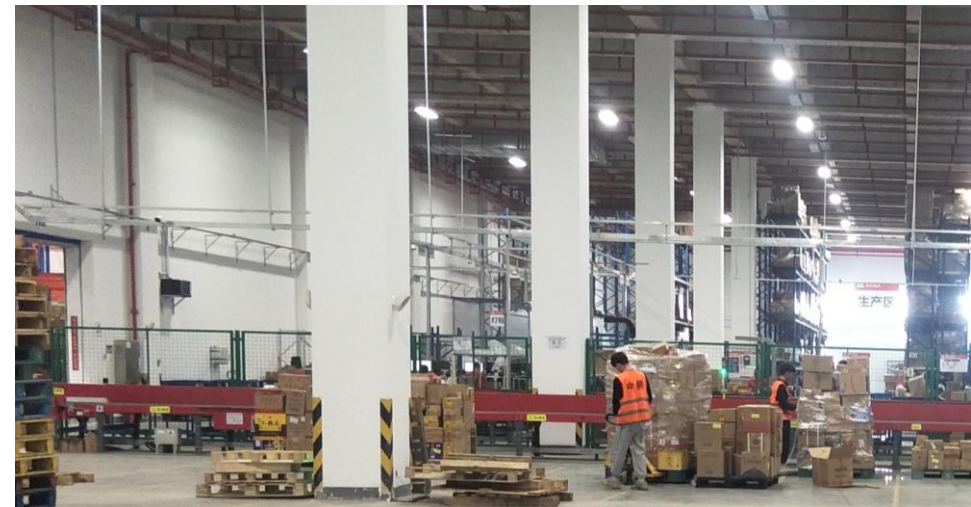


附件二十 內地物流項目 – 內部相片

東莞物業



佛山物業





免責聲明（ 僅提供英文版本 ）

- This document has been prepared by Link Asset Management Limited in its capacity as the Manager (the “Manager”) of Link Real Estate Investment Trust (“Link REIT”) solely for use at the presentations/meetings held and may not be reproduced or redistributed without permission. Neither this document nor any copy may be taken or transmitted into or distributed, directly or indirectly, in the United States or to any U.S. person (within the meaning of Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended). Neither this document nor any copy may be taken or transmitted into or distributed or redistributed in Canada or to the resident thereof. The distribution of this document in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this document comes should inform themselves about, and observe any such restrictions. By attending this presentation/meeting, you are deemed to agree to be bound by the foregoing restrictions and represent that you have understood and accepted the terms of this disclaimer. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of applicable securities laws.
- All information and data are provided for reference only. All opinions expressed herein are based on information available as of the date hereof and are subject to change without notice. The slides forming part of this document have been prepared solely as a support for oral discussion about Link REIT. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or suitability of any information or opinion contained herein. None of Link REIT, the Manager, or any of its directors, officers, employees, agents or advisors shall be in any way responsible for the contents hereof, nor shall they be liable for any loss arising from use of the information contained in this presentation or otherwise arising in connection therewith.
- This document may contain forward-looking statements. The past performance of Link REIT is not necessary indicative of the future performance of Link REIT and that the actual results may differ materially from those set forth in any forward-looking statements herein. Nothing contained in this document is, or shall be relied on, as a promise or forecast as to the future.
- This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any securities of Link REIT and neither any part of it shall form basis of or be relied upon in connection with any contract, commitment or investment decision whatsoever. No action has been taken or will be taken by Link REIT, the Manager or any of its directors, officers, employees, agents or advisors, to register this document as an offering document or otherwise to permit public distribution of this document.