



全年業績簡報 2021/2022

2022年6月1日





2021/2022 摘要



穩健的財務表現

116.02億港元

收益 按年增長8.0%

3.0567港元⁽¹⁾

每基金
單位分派 按年增長8.2%⁽²⁾

87.76億港元

物業收入淨額 按年增長6.5%

77.10港元

每基金單位
資產淨值 按年增長1.1%

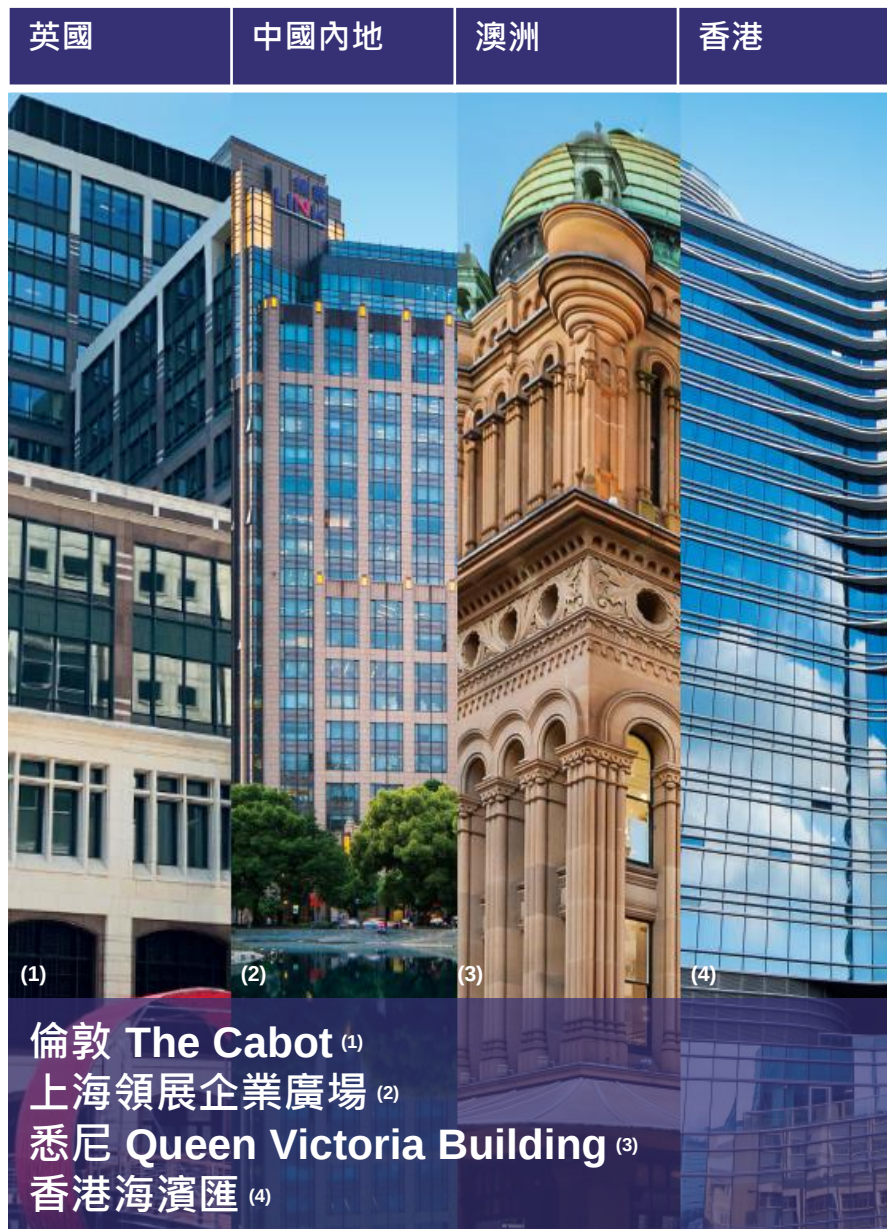
- 領展透過多元化投資組合及積極的資產管理，使全年業績保持穩健

附註：

(1) 包括酌情分派。

(2) 撇除酌情分派7港仙（2021年：14港仙）後，本年度每基金單位分派增加8.2%至298.67港仙（2021年：275.99港仙），包括中期每基金單位分派152.59港仙（2021年：134.65港仙）及末期每基金單位分派146.08港仙（2021年：141.34港仙）。

(3) 所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。



營運表現強勁

租用率

零售

97.7%

香港

92.3%⁽¹⁾

中國內地

辦公室

96.6%⁽²⁾

香港

97.0%

中國內地

100%

海外

續租租金調整率

零售

+4.8%

香港

+8.8%

中國內地

辦公室

-8.1%

中國內地

租金收繳率

98%

香港

97%

中國內地

97%

海外

- 疫情下營運表現仍然穩健
- 創新高的物業租用率，有助抵銷部分減租所帶來的影響
- 新冠疫情年內零星爆發，影響內地組合表現

附註：

(1) 不包括即將開展資產提升計劃的太陽新天地購物中心。若包括太陽新天地購物中心，中國內地的租用率為88.5%。

(2) 於2022年5月17日已落實的租用率。(3) 除非特別註明，所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。



積極應對香港第五波疫情

為提升抗逆力及長期可持續發展的應對措施及優先考量



- ✓ 鑑於疫情持續，「商戶同舟計劃」由2022年2月的1.2億港元擴大至約2.2億港元
- ✓ 預期有關金額足以應對當前環境
- ✓ 隨著2022年5月起逐步放寬社交距離措施，將有利商戶及本集團的業務



確保衛生及安全

支援社區

透過多元化策略強化物業組合

2005

總值約360
億港元的香
港零售及停
車場物業



2015

拓展中國
內地市場



2022

151 項遍布不同範疇及地區的投資

中國

74.8%
香港

53.9%

零售

17.6%

停車場及
相關業務⁽²⁾

3.3%

辦公室

17.4%
內地

13.1%

零售

3.0%

辦公室

1.3%

物流

海外

7.8%

澳洲及英國

1.4%

零售

6.4%

辦公室

2,280億港元⁽¹⁾
組合總值

附註:

(1) 於2022年3月31日的備考數值，即投資物業總估值，並包括七寶萬科廣場50%的估值，於2021年11月7日公布之收購三項悉尼零售物業50%權益的議定物業價值，於2022年2月10日公布之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的議定物業價值，以及於2022年5月12日公布之中國內地物流物業的議定物業價值。

(2) 包括兩幢香港機構級停車場/汽車服務中心及倉庫物業。

「2025 願景」成果：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)，並達致每基金單位分派增長和強健的信貸評級

具活力的物業組合

在疫情持續影響下
租用率仍維持高企>90% ⁽¹⁾

收購資產

17 項投資 ⁽²⁾
遍布不同地區及資產類別

財政穩健

標普、穆迪及惠譽
給予「A」信貸評級



香港TKO Gateway



香港海濱匯



香港柴灣物業



中國內地佛山物流物業



澳洲 The Strand Arcade

附註:

(1) 於 2022年3月31日，不包括即將開展資產提升計劃的太陽新天地購物中心。(2) 由2021年4月至2022年5月底。



領展龍舟隊參加比賽

成為「卓越僱主」

迎接下一階段增長

- ✓ 壯大集團的管理團隊，新加盟的領袖⁽¹⁾將提升團隊實力
- ✓ 2022年4月在澳洲悉尼成立區域辦事處
- ✓ 奠定集團組織架構
- ✓ 對「工作質素能力」框架進行深度檢討
- ✓ 推出新軟件平台以提升營運效率

附註：

(1) 有關新任命的高級管理人員請參閱附錄十九。

「2025 願景」成果：創新遠見



透過創新實現地方營造

逐步達至2035年淨零排放目標

- ✓ 於75個商場停止派發一次性雨傘膠袋 (1)
- ✓ 開展發泡膠盒回收再造先導計劃，避免逾59,000個發泡膠盒被棄置於堆填區 (1)
- ✓ 擴展太陽能發電系統至覆蓋47項物業 (1)
- ✓ 主動管理及監察氣候風險，並開展詳盡的洪災風險研究 (2)



附註：

(1) 於香港進行。(2) 涵蓋中國內地及香港物業。(3) 所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。(4) 於2021年1月1日至2021年12月31日期間。

02

營運摘要





零售

+2.7%
收益按年增長

97.7%
租用率

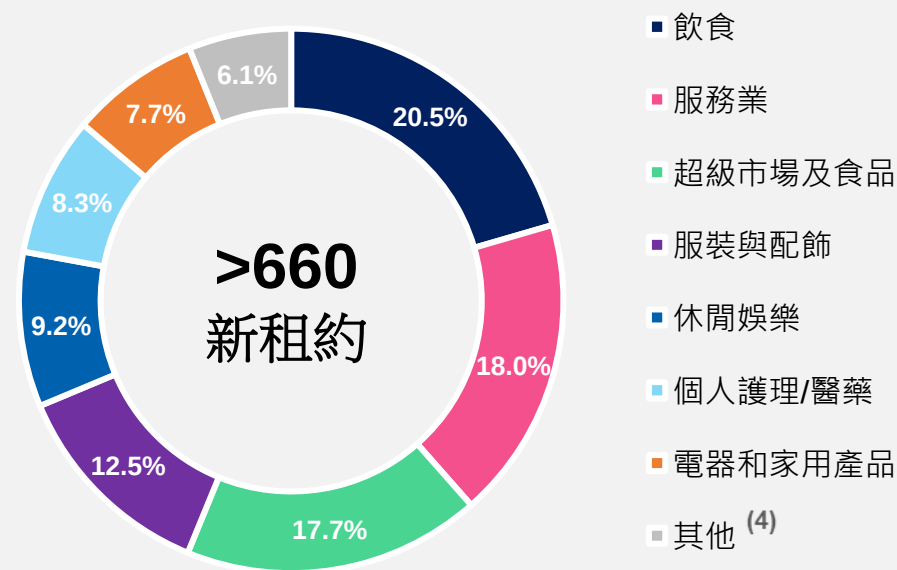
+4.8%
續租租金調整率⁽²⁾

+0.5%
平均每平方呎租金⁽³⁾按年增長

- 年內疫情緩和，使業務逐步復甦
- 加強物業組合的生產力，令租用率及續租租金調整率分別達到97.7%及4.8%的理想水平
- 多元化的商戶基礎維持業務抗逆力（前二十大商戶只佔零售收入總額約四成）
- 受惠社交距離措施逐步放寬、以及政府有利措施支持下，預料2022/23財年第一季業務表現將得以改善

2021/22財年新租戶

在新冠疫情及眾多不確定性的挑戰下，仍能簽訂可觀數目的新租約



附註:

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。

(2) 續租租金調整率乃按基本租金（不包括管理費）計算。

(3) 平均每月租金指已出租面積的平均每平方呎每月基本租金（不包括管理費）。

(4) 其他包括光學產品、書籍及文儀用品。



香港海濱匯

辦公室

96.6%⁽¹⁾
租用率

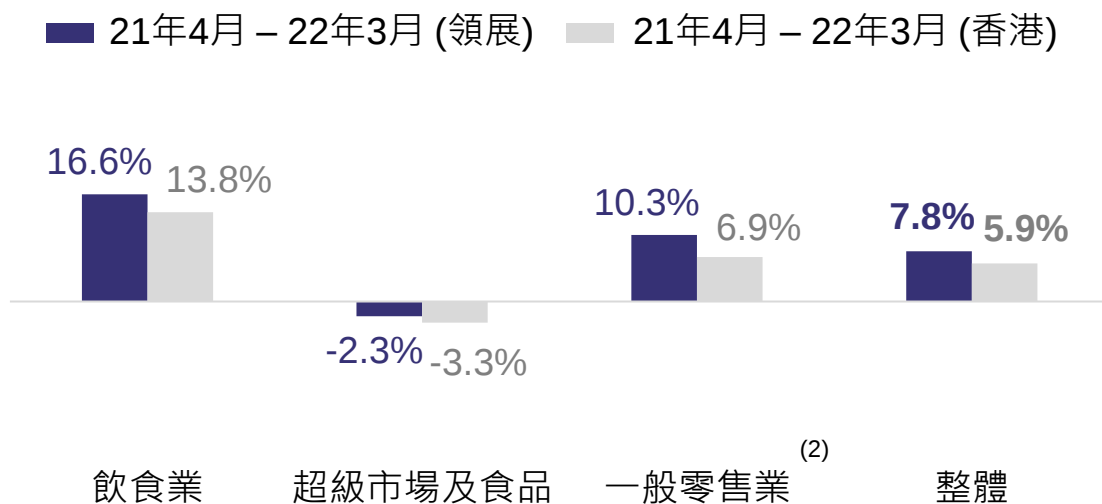
- 租務進展令人鼓舞，已承諾租用率上升至96.6%
- 海濱匯一流的建築規格和獲認證的環保設計，將受惠於市場對「擇優而租」趨勢的殷切需求

附註：

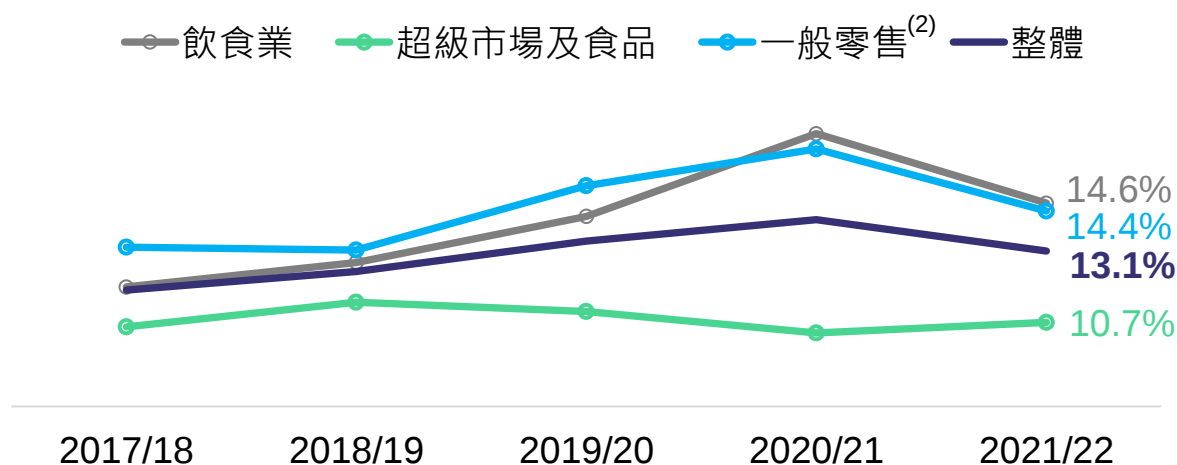
(1) 於2022年5月17日計及已承諾租戶的租用率。



商戶銷售增長 (1)



租金對銷售額比例 (3)



- 第一至第三季度業務復甦強勁，但第四季度業務受第五波疫情衝擊
- 領展商戶受影響相對較小，表現較香港整體為佳

附註：

(1) 百分比數字代表相關財政年度商戶平均每月每平方呎銷售額的按年變化。

(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。

(3) 基本租金（不包括管理費）對商戶零售銷售總額的比例。

香港停車場及相關業務

停車場及相關業務

+13.2%
收益按年增長

+10.4%
停車場每個泊車位
每月收入按年增長

約607,000港元
每個泊車位平均估值

- 新收購的兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈帶動收益增長
 - 收購已於2021年12月完成；其長期租約帶來穩定而低風險的每年遞增租金收益
- 顧客偏好自駕，帶動時租收入顯著上升
- 月票銷售維持穩定



附註：

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。

內地零售及辦公室

零售

+24.4% 收益按年增長	92.3% 租用率 (2)	+8.8% 續租租金調整率 (3)
-------------------------	-------------------------	-----------------------------

- 五個全資擁有的購物商場在市場不穩的情況下，仍錄得8.8%的續租租金調整率
- 合營的七寶萬科廣場(4)的續租租金調整率高達27.5%
- 2021年6月收購的廣州太陽新天地購物中心帶動收入增長
- 自2022年3月以來，不時爆發的新型冠狀病毒病疫情及全城封鎖，導致營運受到影響

辦公室

97.0% 租用率	-8.1% 續租租金調整率 (3)
---------------------	-----------------------------



領展購物廣場 · 廣州

附註:

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。

(2) 不包括即將開展資產提升計劃的太陽新天地購物中心。若包括太陽新天地購物中心，租用率為88.5%。

(3) 續租租金調整率乃按基本租金（不包括管理費）計算。

(4) 佔50%權益。



東莞物業



佛山物業

東莞

100%
租用率

2.5 年
加權平均
租約到期日

佛山

100%
租用率

3.4 年
加權平均
租約到期日

- 位於大灣區物流樞紐 — 東莞及佛山兩項近年落成的現代物流資產的75%權益，於2021年10月完成收購
- 兩項物流資產已全數出租予具信譽的租戶，預料將持續提供穩定的收益

附註：

(1) 所有數字為截至2022年3月31日。



辦公室

100%

辦公室租用率

97%

租金收繳率

>7 年

100 Market Street
加權平均租約到期日

>9 年

The Cabot
加權平均租約到期日



悉尼100 Market Street



倫敦The Cabot

- 100 Market Street 及 The Cabot 提供全年收入貢獻
- 市面重開及員工重回辦公室，加上租戶追求優質物業的趨勢，將有利業務發展

附註:

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年3月31日。

資產提升計劃

領展中心城 - 內地首個資產提升項目
資本開支人民幣2.86億元 投資回報率11.0%



改造領展中心城為「都市桃源」

- ✓ 商舖總數增加約 **20%**
- ✓ 融入四季主題，總綠化率高達約 **43%**
- ✓ 目標客群對準年輕消費者、白領及家庭客群

進行中項目	估計成本	預計完成日期
大元街市	2,200萬元	2022年中
樂富街市	3,200萬元	2022年中
德田街市	7,300萬元	2022年中
計劃中	超過10億元	

- 領展中心城重開後，表現受到早前深圳疫情影響；而疫情下香港的資產提升工程進展則仍然符合預期
- 太陽新天地購物中心的提升項目已進入最後籌劃階段，將於2022/23財年分階段開始為已空置的區域進行重新定位和升級計劃

附註：

(1) 預計投資回報率按完成提升工程後的預期物業年度收入淨額減去提升工程前的物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。



改造領展中心城

掃描二維碼或
[按此](#)啟動虛擬導覽



19

地面東南入口 – 嶄新體驗



中庭 – 舉辦大型活動的理想地點



東面外廣場 – 建造全新休閒空間



UG層拱廊 – 氛圍及空間感大幅改善



太陽新天地購物中心資產提升最新進展



正面模擬圖



內部模擬圖



計劃範疇

填補天河區及珠江新城中心產家庭缺乏消費點的缺口

- 以「領展購物廣場」品牌重新定位
- 釋放原有百貨公司空置舖位的價值
- 改善購物中心的外圍、重新設計戶外廣場和引入更多元化租戶組合，以提升外觀和吸引力



時間

將於**2022/23**財年
分階段展開



估計資本開支

第一階段：>人民幣**1.5**億元
第二階段：規劃中

審慎的資本管理

雄厚的資本基礎及流動資金

2.3% 平均借貸成本

22.0%
負債比率 ⁽³⁾

255億港元
可用流動資金 ⁽⁴⁾

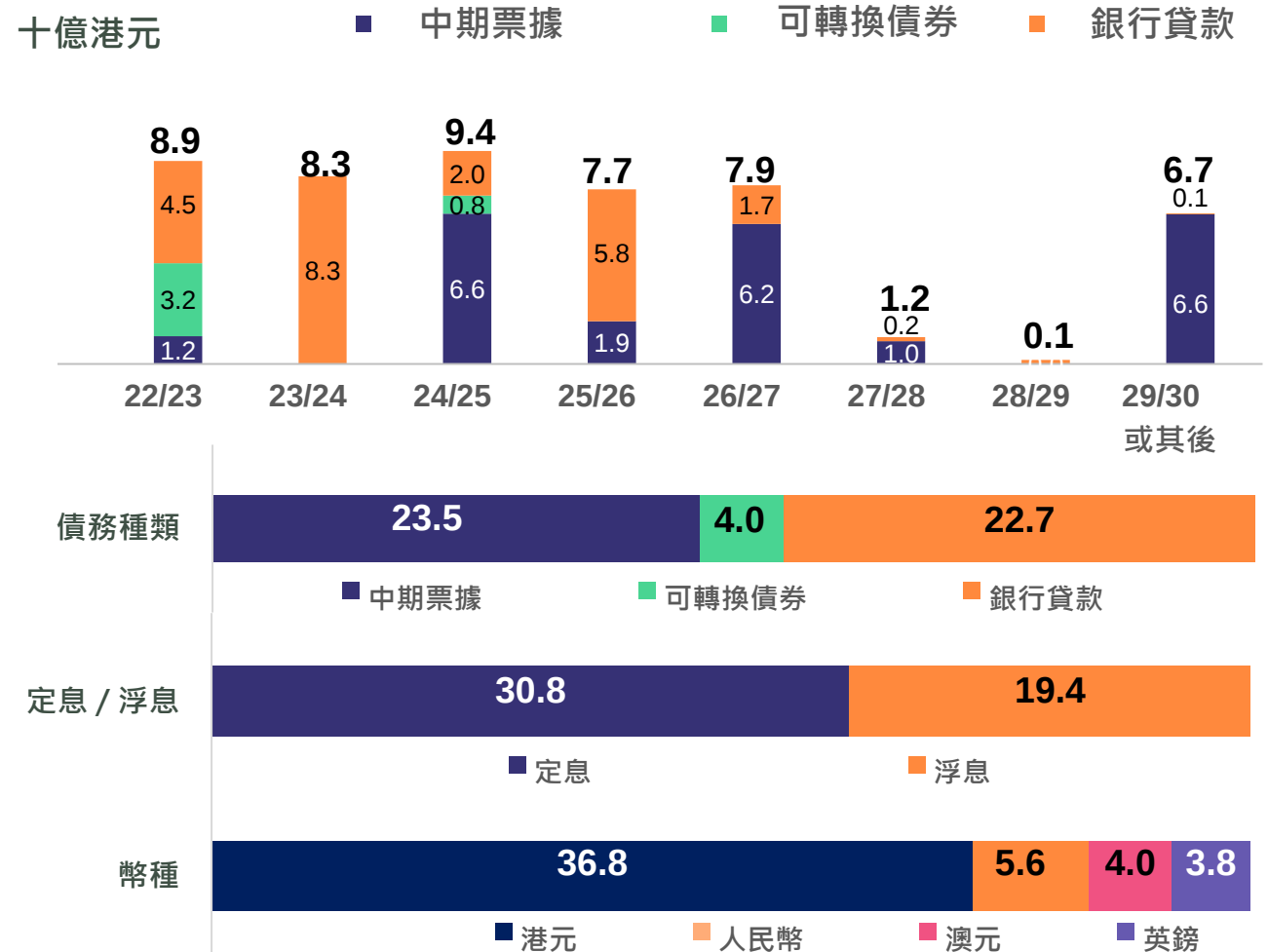
61.4%
定息債務 /
總債務

3.5 年
平均債務到期年限

附註：

- (1) 所有數字乃報告期內或截至2022年3月31日。
- (2) 按照於2022年3月31日面值為502億港元的總負債計算。
- (3) 經調整於2021年11月7日公布之三項悉尼零售物業的50%權益的收購，於2022年2月10日公布之持有五項於悉尼及墨爾本的優質辦公室的合資公司的49.9%權益的收購，於2022年5月12日公布之三項中國內地物流物業的收購，及已宣布的末期分派後，領展於2022年3月31日的負債比率將增加至24.9%。
- (4) 截至2022年3月31日，未提取已承諾融資額度為226億港元，現金及存款則為29億港元。

積極的債務管理⁽²⁾



自2021年10月以來的融資安排

2022年4月至5月	• 6 億澳元的 5 年期澳元貸款融資 • 5 億澳元過渡貸款融資
2022年3月	• 120億港元4及5 年期與可持續發展表現掛鈎的銀團貸款融資
2022年1月	• 6 億美元的10 年期票據，年息率 2.75%
2021年12月	• 合計 50 億港元的 1 至 5 年期貸款融資
2021年10月	• 8 億港元 5 年期票據，年息率1.48% • 7.82 億港元10 年期票據，年息率2.23% • 3 億元離岸人民幣 3 年期票據，年息率3% • 4.6 億元離岸人民幣 3 年期票據，年息率3.25%

具抗逆力的表現支持信貸評級

A 穩定
標準普爾

A2 穩定
穆迪

A 穩定
惠譽

- **分派再投資計劃**：按每基金單位64.795港元之價格發行約1,960萬個新基金單位，涉及再投資現金分派約12.67億港元
- **基金單位回購**：動用8,260萬港元，以平均65.2港元的單位價格回購合共130萬個基金單位
- **相關投資**：持有的投資級別債券組合為20億港元⁽¹⁾，平均收益率為3.5%

附註：

(1) 按照面值計算。

具抗逆力的物業組合有利估值

百萬元	估值		資本化率	
	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日
香港				
零售物業	122,878	124,581	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	40,102	31,516	2.90% – 5.30%	3.10% – 5.30%
辦公室物業	8,860⁽¹⁾	8,943 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
中國內地				
零售物業	29,936⁽²⁾	20,713	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	6,782	6,447	4.25%	4.25%
物流物業	1,715	-	5.00%	不適用
海外				
澳洲辦公室物業	4,112	4,038	4.40%	4.50%
英國辦公室物業	3,862	4,019	5.19%	5.24%
總估值	218,247	200,257		
投資物業總估值	212,761⁽³⁾	199,074 ⁽³⁾		

附註:

(1) 該估值只代表海濱匯辦公室部分。(2) 該估值包括七寶萬科廣場 50% 的估值。

(3) 該估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。

↑ 4.1% 香港

停車場相關業務增長抵銷了零售市場租金假設下調

↑ 41.5% 中國內地

由於新收購商場與物流資產以及匯兌收益所致

穩定的 海外業務

兩項分別位於澳洲及英國的優質辦公室物業表現具抗逆力

03

業務策略及優先事項





持續增長及多元化拓展

穩定有序收購約260億港元的資產⁽¹⁾



21年4月 中國內地

- 上海七寶萬科廣場 (50%權益)



21年6月 中國內地

- 廣州太陽新天地購物中心



21年10月 中國內地

- 兩項位於大灣區的物流資產 ⁽²⁾ (75%權益)



21年12月 香港

- 兩幢機構級停車場/汽車服務中心及倉庫大廈



22/23財年上半年 澳洲

- 悉尼核心商業區的三項零售物業 ⁽³⁾ (50%權益)



22/23財年上半年 澳洲

- 持有悉尼及墨爾本五項頂級辦公室物業的合營公司 ⁽³⁾ (49.9%權益)



22/23財年上半年 中國內地

- 三項位於長三角的物流物業 ^(2,3)

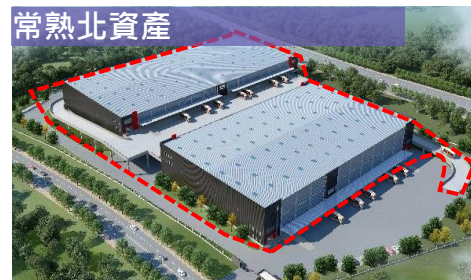
附註:

(1) 由2021年4月至2022年5月底。

(2) 大灣區意指粵港澳大灣區，長三角意指長江三角洲地區。

(3) 有待完成。

進軍前景亮麗的內地物流市場



議定物業價值
人民幣**11.06億元**

	嘉興市資產	常熟北資產	常熟南資產
土地租期	50 年 於2067年到期	50 年 於2056年到期	50 年 於2055年到期
竣工	2019年	2022年5月 ⁽³⁾ (預估)	2021年
規格	雙層斜坡	雙層斜坡	單層
總樓面面積 (平方米)	99,323	69,045	23,776
租用率	100%	不適用	100%
加權平均租約到期日 (年)	1.8	不適用	5.0

- 於2022年5月收購三個位於長江三角洲具有一流設備及位處優越地段的現代化倉庫
- 預計於2022年7月完成交易

附註：

- 領展以總代價人民幣9.47億元收購三個位於浙江省嘉興市和江蘇省常熟市的現代化物流物業組合的100%權益。預期收購交易將於2022年7月完成，交易須待賣方福建東百集團股份有限公司（上海證券交易所股票代碼：600693）的股東於2022年5月召開的股東大會審議通過。
- 截至2022年3月。
- 已完成施工程序及消防安全驗證，正在辦理竣工證書。

收購澳洲地標零售資產



持有三項零售物業的 50% 權益

物業

悉尼

- The Strand Arcade
- Queen Victoria Building
- The Galleries

現時淨收入

2,980萬澳元 ⁽¹⁾

租用率

95.5% ⁽²⁾

議定物業組合價值
5.382億澳元 ⁽¹⁾

合作夥伴

Vicinity

澳洲領先的零售營運商

- 受惠於防疫措施鬆綁後而持續增加的商戶租賃需求及客流量，並善用積極的資產管理以釋放價值
- 與Vicinity合作，租用率於2022年4月上升1.2%至95.5%
- 澳洲的零售銷售及租戶需求將受惠於後疫情時代的強勁經濟基本因素

附註: (1) 根據領展持有的50%有效權益。

(2) 根據收購公告，零售租用率於2021年10月25日為94.3%。

收購頂級辦公室資產強化澳洲的投資



持有頂級辦公室組合的合營公司

物業

悉尼

➤ 151 Clarence St

➤ 126 Phillip St

➤ 388 George St

➤ 347 Kent St

墨爾本

➤ 567 Collins St

現時淨收入

4,960萬澳元⁽¹⁾

穩健數據 ⁽²⁾

加權平均租約到期：5.8 年

租用率：92.6%

租金調幅：~4%

議定物業組合價值
11.311億澳元⁽¹⁾

策略夥伴

Oxford

合營夥伴

Investa

投資管理人

- 作為澳洲核心區的優質頂級辦公室物業組合，擁有頂級租戶提供長期的加權平均租約到期日，能帶來穩定的收入和增長
- 疫情過後大量上班族重回核心商業區工作，租戶遷至優質物業的趨勢令租賃需求增加

附註：(1) 根據領展持有的49.9%有效權益。(2) 資料來源：於 2021年12月31日的估值報告

透過領展平台推動增值

建基於

提供日常生活所需的資產組合
具抗逆力，以應對不同經濟周期

策略上

積極的資產管理及提升計劃以應對
不斷變化的營運環境

營運積極主動

秉持「商業互融」理念，與持份
者積極溝通並支援商戶

持續地

為消費者及社區締造愉悅的體驗和
創造價值



天澤商場



T.O.P.



天耀廣場



美林商場

吸引新商戶及提升零售類別以照顧持份者需要

保留財務實力推動增長

審慎的資本管理

- 債務到期狀況管理得宜
- 支援策略性及機會性的投資目標
- 已為債務組合約60%完成利率對沖

多元化的資金來源

- 廣泛的資金來源以優化債務組合
- 致力參與綠色及可持續融資
- 分派再投資計劃的強力支持

維持良好的信貸評級

- 確保具競爭力的融資成本
- 持續獲信貸評級機構支持

回饋基金單位持有人

- **2021/2022年度下半年酌情分派的每基金單位7港仙，將通過回購回饋基金單位持有人**
- **已預留1.5億港元用於回購**
- **回購計劃的執行將視乎市場情況及其他監管因素**



穩步落實「2025願景」策略

拓展富有成效的投資組合

60-70%

香港

20-25%

中國內地

10-15%

海外

~70%

零售及停車場⁽¹⁾

三軸機遇處處



建基於內部增長

- 內部投資組合仍然是支持增長和創造長期價值的核心

輔以併購資產推動增長

- 評估多元化及增長機會
- 充分利用在辦公室、零售和停車場的**成熟資產管理優勢**，同時謹慎地擴展到物流領域
- 香港、中國內地主要城市及精選海外市場包括澳洲、日本、新加坡及英國
- 「核心型」及「核心增益型」物業為投資重點，並追求「增值型」及「機會性」的投資，以爭取更高回報

附註：

(1) 包括香港、中國內地及澳洲的零售及輔助停車場、28個獨立停車場及香港兩個機構級的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈



以穩健實力及高抗疫力延續增長

推動長期增長的三大支柱

資產管理

97.7%⁽¹⁾
零售租用率

98%⁽¹⁾
租金收款率

資本管理

22.0%⁽²⁾
負債比率

A
信貸評級

物業組合管理

2,280億
物業組合總值
(港元)

4
資產類別及地區

附註：

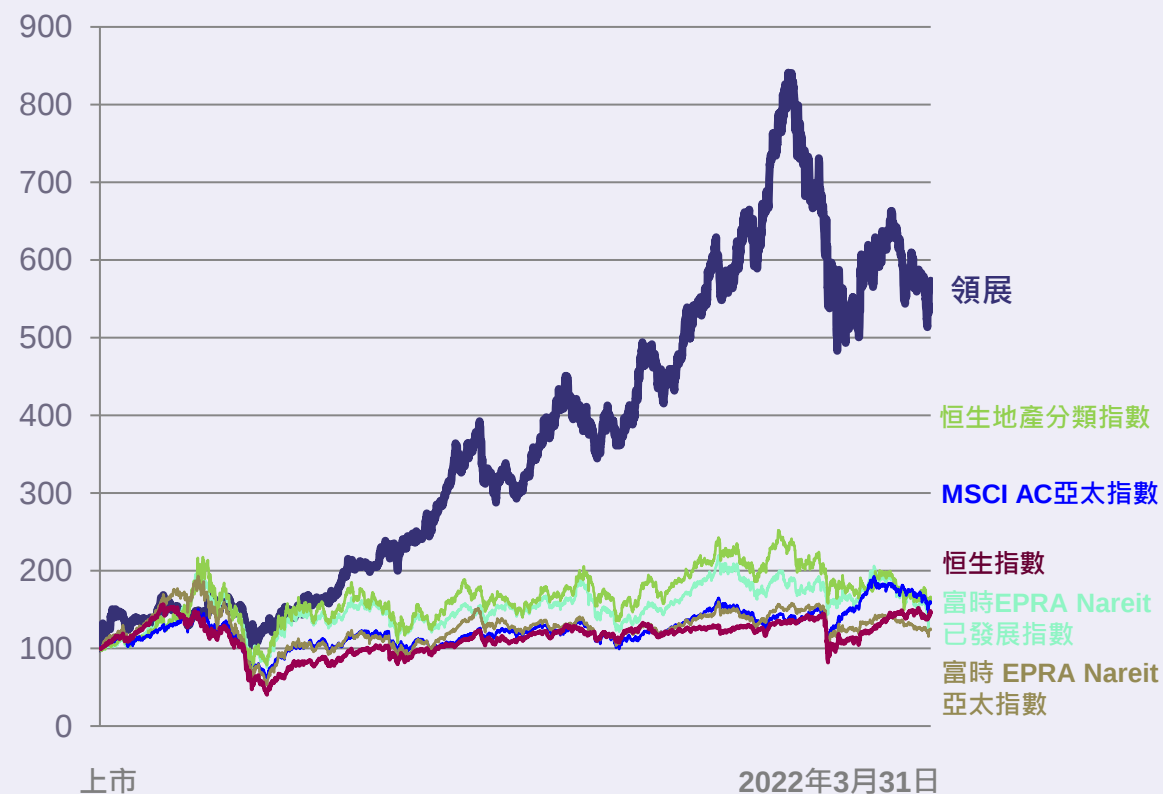
(1) 指香港物業組合零售租用率及租金收款率。

(2) 於2022年3月31日，備考負債比率為24.9%。詳情請參閱第21頁。

(3) 資料來源：彭博，於2022年3月31日。

良好往績 創造價值

自上市以來，單位持有人的年複合總回報率~15% ⁽³⁾





今日領展

- 以市值計，亞洲最大的房地產投資信託基金
- 自2005年上市以來，單位持有人的年複合總回報率~15%
- 自2005/2006年度以來，年複合分派增長率~10%
- 在亞洲房地產業內，是推動可持續發展的領航者之一

明日領展

- 成為領先的全球房地產投資信託基金
- 達至「2025願景」資產組合價值取得高個位數的複合年均增長率的財務目標
- 2035年前達至淨零排放
- 繼續為基金單位持有人及持份者提供持續增長及創造長遠價值



分派時間表

分派時期	2021年10月至2022年3月
付息的最後交易日	2022年6月15日
除淨日	2022年6月16日
暫停基金單位過戶登記手續	2022年6月20至6月23日 (包括首尾兩日)
股息分派權益記錄日	2022年6月23日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2022年6月24日至7月8日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2022年7月18日 (下午 4:30前)
分派日	2022年8月2日

04

附錄





附錄一 連繫好生活

自2005年起，領展由香港公營房屋
的社區購物中心及停車場的投資者
及管理人，蛻變為物業組合遍布
中國香港及內地、澳洲及英國的環
球領先房地產投資者及資產管理人

抱負 成為世界級的房地產投資者及資產管理人，
服務社群並提升其生活質素

使命 履行下列承諾，與持份者共建關係

- 優質服務、物有所值
- 結伴社區、合作無間
- 共同創造、持續發展

信念 憑藉以下信念管理業務

- 互相尊重
- 追求卓越
- 恪守誠信
- 團隊精神

附錄二 我們的獨有特質



在不同經濟周期帶來的挑戰中保持營運穩定，租用率升至高達97.7%⁽¹⁾



穩健的財務狀況及審慎的管理達至策略需要，借貸成本低至2.3%



透過積極的資產管理、資產提升，以及物業組合管理，以內部增長及併購方式擴大物業組合，推動長遠可持續增長



以創新及創意致力引領可持續發展



具抗逆力及多元化的資產組合，涵蓋四種資產類別及四個地區



上市多年以來，財務回報保持穩定增長，單位持有人的年複合總回報率達 ~15% ⁽²⁾

附註:

(1) 香港零售物業組合租用率。

(2) 資料來源：2022年3月31日彭博。



附錄三 關鍵財務數據

	21/22財政年度 百萬港元	20/21財政年度 百萬港元	按年 變化 %	截至2022年 3月31日止 年度佔比 %
綜合				
收益	11,602	10,744	+8.0	-
物業收入淨額	8,776	8,238	+6.5	-
租金				
香港零售物業	6,223	6,159	+1.0	53.6
香港停車場及相關業務	2,130	1,883	+13.1	18.4
中國內地零售物業	1,061	850	+24.8	9.1
香港、中國內地及海外辦公室	854	778	+9.8	7.4
中國內地物流	32	-	不適用	0.3
其他收益 ⁽¹⁾	1,302	1,074	+21.2	11.2
總收益	11,602	10,744	+8.0	100
物業經營總開支	2,826	2,506	+12.8	-

附註:

(1) 其他收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

附錄四

財務 - 綜合收益表

	截至2022年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止 年度 百萬港元	按年 變化 %
收益 (1)	11,602	10,744	+8.0
物業經營開支	(2,826)	(2,506)	+12.8
物業收入淨額	8,776	8,238	+6.5
一般及行政開支	(512)	(428)	+19.6
利息收入	98	126	-22.2
財務成本	(1,005)	(770)	+30.5
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	7,357	7,166	+2.7
投資物業公平值變動及商譽減值	426	(5,322)	-108.0
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	(11)	-	不適用
所佔合營公司溢利	364	-	不適用
稅項	(1,229)	(1,092)	+12.5
非控制性權益	(13)	433	-103.0
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利	6,894	1,185	+481.8

附註:

(1) 年內確認的收益包括香港零售物業62.23億港元的租金收入、香港停車場及相關業務21.3億港元的租金收入、中國內地零售物業10.61億港元的租金收入、中國內地物流物業3,200萬港元的租金收入、香港、中國內地及海外辦公室8.54億港元的租金收入，以及其他收益13.02 億港元。

附錄五

財務 - 綜合分派報表

	截至2022年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2021年 3月31日止 年度 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 應佔之年內溢利	6,894	1,185	+481.8
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值	(714)	4,910	-114.5
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	172	(12)	-1,533.3
可轉換債券衍生部分之公平值變動	(32)	32	-200.0
金融工具之公平值變動	(80)	(320)	-75.0
房地產及其相關資產之折舊與攤銷	51	54	-5.6
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	11	-	不適用
其他非現金收入	(29)	(129)	-77.5
酌情分派	146	290	-49.7
可分派總額	6,419	6,010	+6.8
每基金單位分派 (港仙)	305.67	289.99	+5.4

附錄六

財務 - 財務狀況和投資物業

財務狀況摘要

百萬港元	於2022年 3月31日	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日
資產總值	225,716	217,895	209,885
負債總額	62,726	54,828	51,192
非控制性權益	302	27	(27)
基金單位持有人應佔資產淨值	162,688	163,040	158,720
已發行基金單位 (百萬)	2,110.2	2,090.6	2,081.9
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值 (港元)	77.10	77.99	76.24

投資物業的公平值

百萬港元	於2022年 3月31日	於2021年 9月30日	於2021年 3月31日
期初 / 年初	199,074	199,074	193,224
收購資產	11,348	3,860	7,253
匯兌調整	1,054	178	3,050
添置	859	374	823
公平值變動	426	3,065	(5,276)
期末 / 年末	212,761	206,551	199,074

附錄七

財務 - 資本管理

已承諾融資額度	十億港元		佔比%	
	2022年3月	2021年9月	2022年3月	2021年9月
港元銀行貸款	11.3	9.8	22.5	23.1
人民幣銀行貸款	3.6	3.6	7.2	8.5
澳元銀行貸款	4.0	3.7	8.0	8.7
英鎊銀行貸款	3.8	3.8	7.5	8.9
港元中期票據	21.5	16.5	42.8	38.8
人民幣中期票據	2.0	1.1	4.0	2.6
可轉換債券	4.0	4.0	8.0	9.4
總計	50.2	42.5	100.0	100.0
現金	2.9	2.1	11.4	22.3
未提取融資額度	22.6	7.3	88.6	77.7
總流動資金	25.5	9.4	100.0	100.0

主要評級機信貸指標	於2022年 ⁽¹⁾ 3月31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	22.2%	19.6%	不適用	不適用	< 30%
負債 / 負債+權益	22.5%	19.9%	<30%	不適用	不適用
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	7.6x	8.3 x	不適用	> 3.0x – 3.5x	> 3.5x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤 (年度化)	5.7x	4.8x	<6.0x	<7.0x	不適用

附註: (1) 初步數字有待評級機構確認。

附錄八

香港物業組合 - 零售收益分析

	截至2022年 3月31日止 年度 (百萬港元)	截至2021年 3月31日止 年度 (百萬港元)	按年 變化 %	截至2022年 3月31日止 年度 佔比 %
零售租金：				
商舖 (1)	4,919	4,881	+0.8	69.4
街市 / 熟食檔位	977	954	+2.4	13.8
教育 / 福利及配套設施	141	140	+0.7	2.0
商場營銷	186	184	+1.1	2.6
開支收回及其他雜項收益 (2)	866	741	+16.9	12.2
收益總計	7,089	6,900	+2.7	100.0

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金48.3億港元（2021年：48.26億港元）及按營業額分成租金8,900萬港元（2021年：5,500萬港元）。

(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。

附錄九

香港物業組合 - 停車場及相關業務收益分析

	截至2022年 3月31日止 年度 (百萬港元)	截至2021年 3月31日止 年度 (百萬港元)	按年 變化 %	截至2022年 3月31日止 年度 佔比 %
租金收入：				
月租	1,517	1,432	+5.9	71.0
時租	561	451	+24.4	26.2
停車場及相關業務 ⁽¹⁾	52	-	不適用	2.4
開支收回及其他雜項收益	8	5	+60.0	0.4
停車場收益總計	2,138	1,888	+13.2	100.0

附註：

(1) 來自位於紅磡及柴灣的兩幢停車場／汽車服務中心及倉庫大廈的貢獻。

附錄十

香港物業組合 – 物業經營開支分析

	截至2022年 3月31日止 年度 (百萬港元)	截至2021年 3月31日止 年度 (百萬港元)	按年 變化 (%)	截至2022年 3月31日止 年度 佔比 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	599	592	+1.2	26.7
員工成本 ⁽¹⁾	460	367	+25.3	20.5
維修及保養	212	227	-6.6	9.4
公用事業開支 ⁽²⁾	262	236	+11.0	11.7
地租及差餉	279	270	+3.3	12.4
宣傳及市場推廣 ⁽³⁾	174	139	+25.2	7.7
屋邨公用地方開支	102	91	+12.1	4.5
其他物業經營開支	160	167	-4.2	7.1
物業經營總開支⁽⁴⁾	2,248	2,089	+7.6	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，以及擴大管理團隊以擴闊管理範疇，令員工成本有所增加。
- (2) 由於缺乏政府補貼以及為減少新型冠狀病毒病傳播和改善通風系統而導致能源消耗量增加，令公用事業開支按年錄得增長。
- (3) 由於集團積極舉辦各類活動以協助商戶促銷，令市場推廣開支有所增加。
- (4) 物業經營開支總額按年增加 7.6%，而物業收入淨額比率則維持於76.3% (2021年: 76.8%)。

附錄十一

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 (%)		
	於2022年 3月31日	於2022年 3月31日	於2022年 3月31日	截至2022年 3月31日止年 度	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日	於2022年 3月31日	於2021年 3月31日
都會	6	1,293	26,436	1,225	76.5	79.3	97.7	94.0
匯坊	35	4,060	67,364	3,514	69.7	69.2	98.2	97.6
鄰里	57	2,722	29,078	1,484	45.5	44.6	97.1	97.2
總計	98	8,075	122,878	6,223	62.7	62.4	97.7	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）。

附錄十二

香港物業組合 – 零售與停車場及相關業務營運數據

	於2022年 3月31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 (自用物業除外)	62.7港元	62.4港元	+0.5%
租用率			
■ 商舖	98.1%	97.0%	+1.1%
■ 街市/熟食檔位	95.2%	94.4%	+0.8%
■ 教育/福利及配套設施	97.0%	98.4%	-1.4%
■ 總計	97.7%	96.8%	+0.9%
	截至2022年 3月31日止年度	截至2021年 3月31日止年度	按年變化
續租租金調整率 ⁽¹⁾			
■ 商舖	+2.9%	-5.8%	+8.7%
■ 街市/熟食檔位	+19.0%	+18.2%	+0.8%
■ 教育/福利及配套設施	+6.7%	+5.3%	+1.4%
■ 總計	+4.8%	-1.8%	+6.6%
物業收入淨額比率	76.5%	77.1%	-0.6%
停車場每個泊車位每月收入	3,064港元	2,776港元	+10.4%

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。



附錄十三

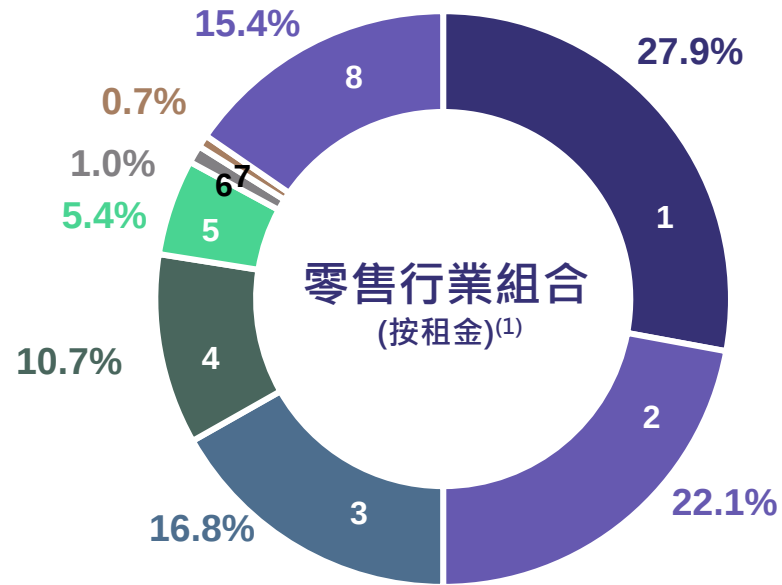
香港物業組合 – 零售租約到期情況

於2022年3月31日	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 之百分比 %
22/23年度	31.4	34.1
23/24年度	26.2	28.5
24/25年度	22.6	19.9
25/26年度及其後	10.4	9.7
短期租約及空置	9.4	7.8
總計	100.0	100.0

附註：

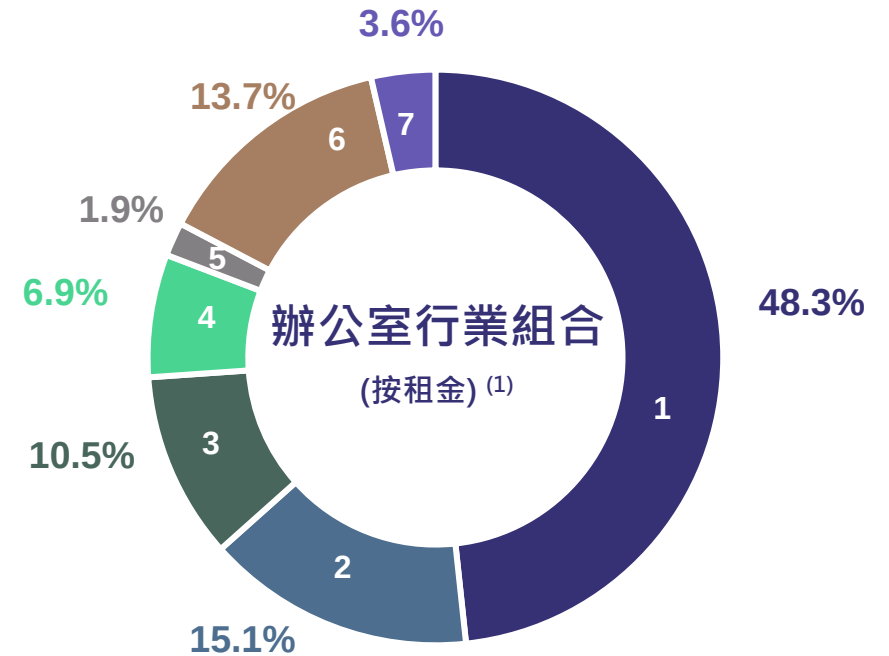
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄十四 香港物業組合 – 行業組合



零售	2022年3月	2021年9月
1. 飲食	27.9%	27.9%
2. 超級市場及食品	22.1%	22.0%
3. 街市/熟食檔位	16.8%	16.7%
4. 服務	10.7%	10.6%
5. 個人護理/醫療	5.4%	5.4%
6. 教育/福利及配套設施	1.0%	1.0%
7. 貴重商品 ⁽²⁾	0.7%	0.7%
8. 其他 ⁽³⁾	15.4%	15.7%
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) 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。

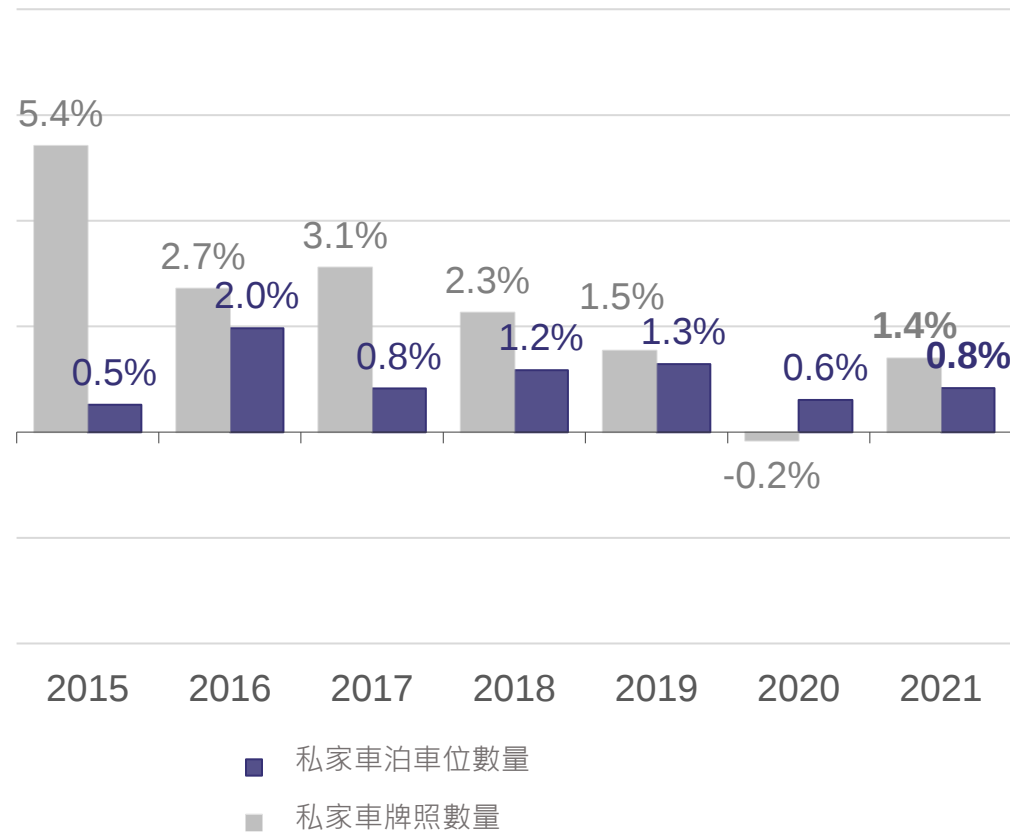


辦公室	2022年3月	2021年9月
1. 金融	48.3%	53.2%
2. 房地產	15.1%	16.7%
3. 零售及消費品	10.5%	9.7%
4. 工程及建築	6.9%	7.5%
5. 共享空間	1.9%	2.1%
6. 保險	13.7%	6.8%
7. 廣告及媒體	3.6%	4.0%
總計	100%	100%

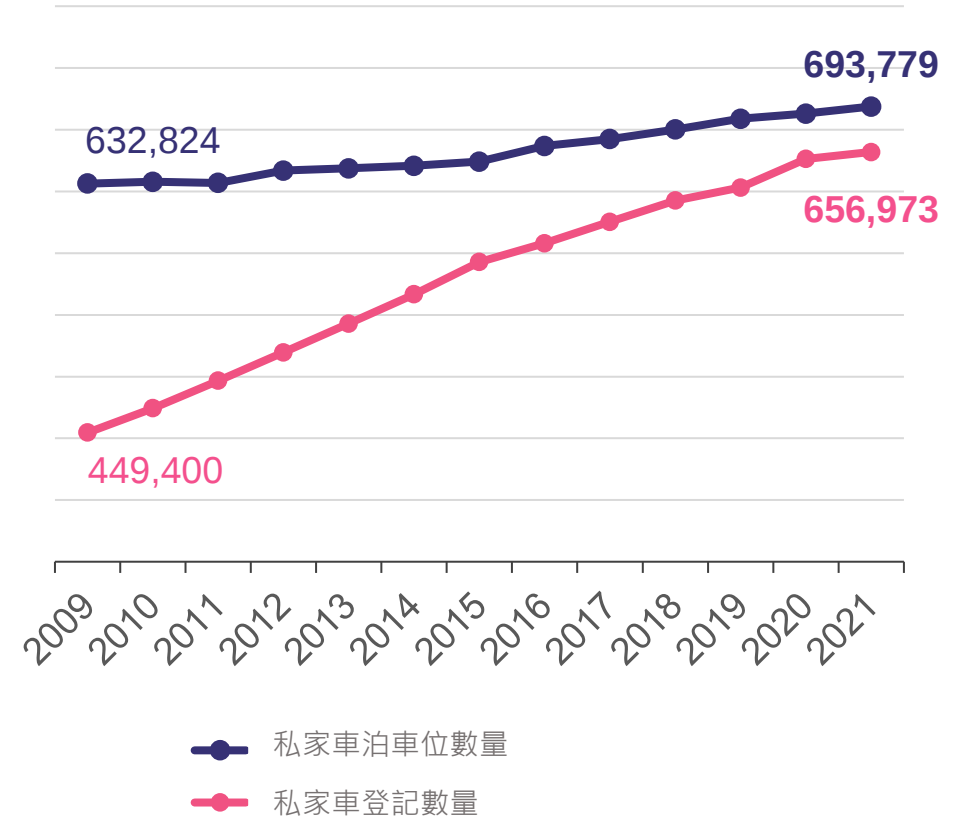


附錄十五 香港停車場供求

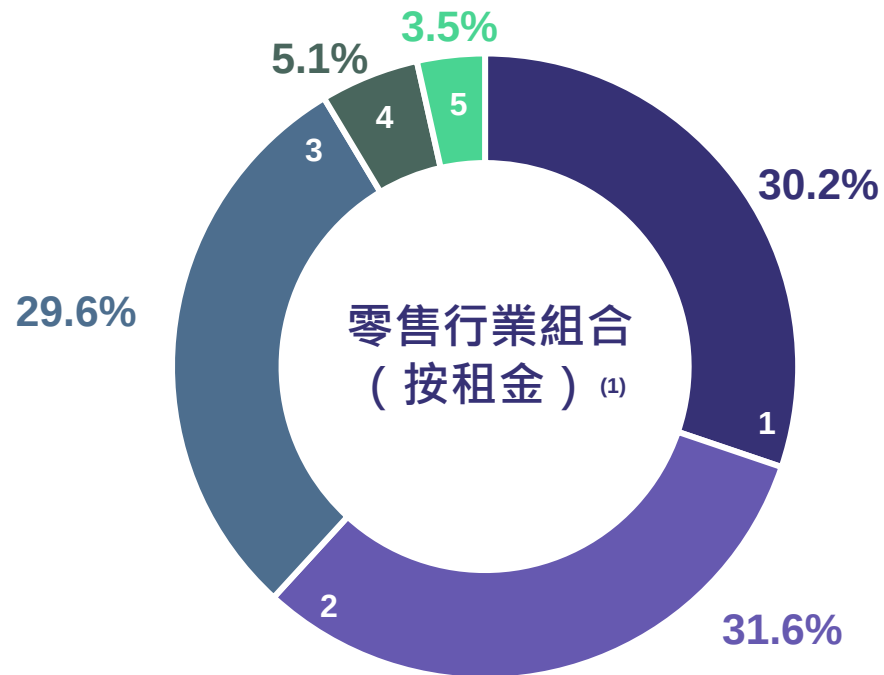
私家車供求 (按年變化)



車輛登記及泊車位 (私家車) 數量



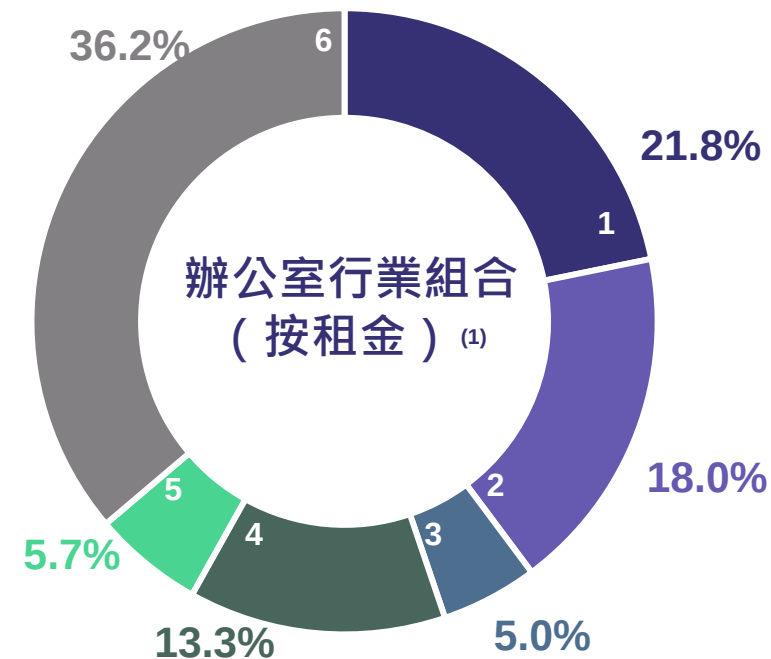
附錄十六 內地物業組合 – 行業組合



零售	2022年3月	2021年9月
1. 飲食	30.2%	31.4%
2. 服裝	31.6%	31.7%
3. 一般零售及其他	29.6%	28.9%
4. 休閒娛樂	5.1%	4.6%
5. 超級市場及食品	3.5%	3.4%
總計	100%	100%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。



辦公室	2022年3月	2021年9月
1. 專業服務	21.8%	40.2%
2. 科技、媒體和通信	18.0%	14.5%
3. 醫藥	5.0%	3.5%
4. 工業品及服務	13.3%	10.3%
5. 零售和消費品	5.7%	4.6%
6. 其他	36.2%	26.9%
總計	100%	100%



附錄十七

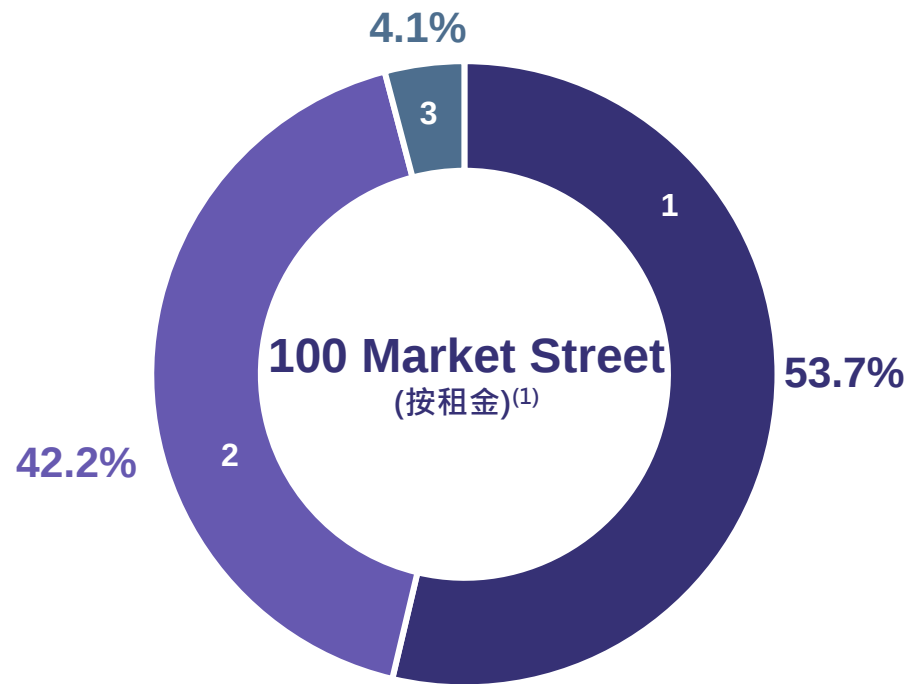
內地物業組合 – 租約到期情況

截至2022年3月31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⁾ (%)
22/23年度	24.4	29.8	38.2	41.4
23/24年度	13.0	20.6	17.5	19.2
24/25年度	13.2	25.9	15.7	16.3
25/26 年度及其後	37.9	23.7	25.6	23.1
空置	11.5	-	3.0	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

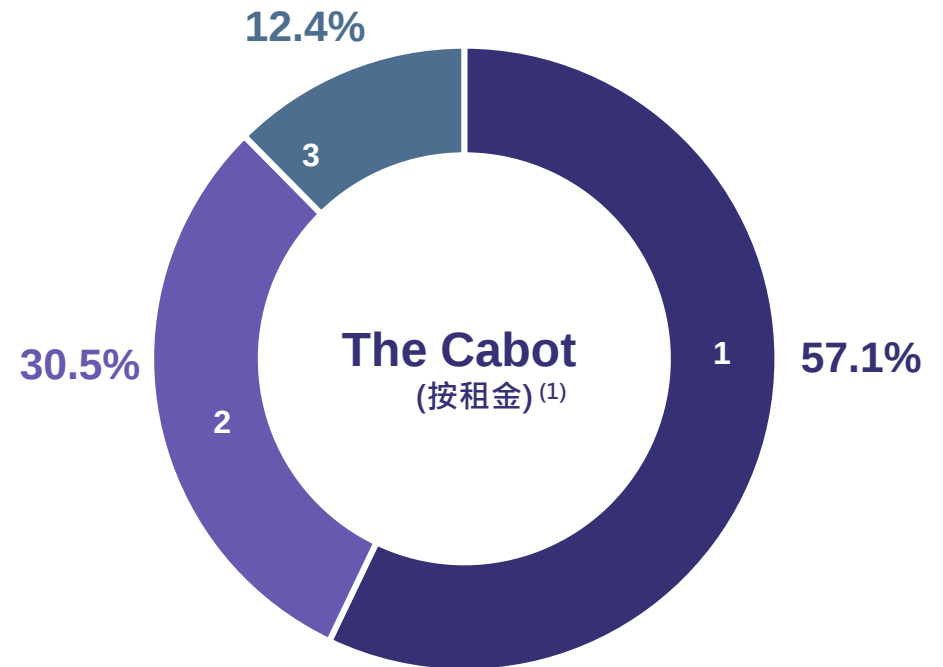
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄十八 海外辦公物業組合 – 租戶組合



100 Market Street	2022年3月	2021年9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	2022年3月	2021年9月
1. 金融	57.1%	57.1%
2. 政府	30.5%	30.5%
3. 共享工作空間	12.4%	12.4%
總計	100%	100%

附錄十九

壯大管理團隊以抓緊增長機遇



卓格理
國際市場
首席營運總裁



譚承蔭
首席企業發展總裁



林定邦
首席投資總監
(策略投資)



竺海群
中國內地
董事總經理

我們持續評估各種內部增長及併購投資機遇，並透過壯大管理團隊鞏固實力，以推動業務增長。

附錄二十

領展的策略投資夥伴

7 個策略投資夥伴當中，6 個在 2021/2022 年度開展合作



第一產業集團



東百集團



Investa



南豐集團



Oxford Properties Group



萬科集團



Vicinity



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.