



全年業績簡報 2022/2023

2023 年 5 月 31 日





市場展望及應對措施



主旨

拓展規模 驅動發展



從新冠疫情中持續復蘇



增強資本基礎抵禦利率走向的挑戰



多元化策略帶動穩定盈利及估值



領展3.0 — 以輕資產及資本夥伴業務模式帶動增長



金融風險加劇地緣經濟分裂

加息令宏觀經濟前景持續動盪

亞太地區仍然被視為安全的投資地方

地緣經濟衝突

- 持續的貿易糾紛和制裁導致亞太地區經濟在貿易、投資和科技發展遇到障礙
- 區域緊張局勢下的供應鏈中斷增加了成本壓力



金融動盪

- 通脹持續，央行大幅緊縮貨幣政策，並急速調升利率
- 多項潛在風險增加了不確定性：區域銀行危機、出口需求不明朗、西方經濟衰退風險持續



對領展的主要影響

- 物業組合管理和資產估值
- 資本管理和融資策略

我們的對策

- ✓ 多元化在亞太地區不同經濟體的物業組合
- ✓ 通過維持穩健的資產負債表和強健的信貸評級以加強財務投逆力
- ✓ 促進與區域夥伴的合作，共享知識和資源
- ✓ 在領展的發展項目中，尋求與投資者和租戶共同增長

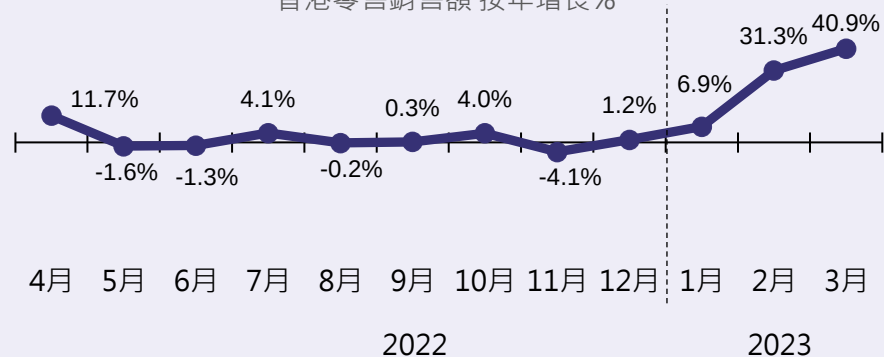
香港



- ▶ 香港與中國內地重新通關
- ▶ 口罩令結束，並取消所有社交距離措施
- ▶ 隨着經濟活動正常化，經濟有溫和復蘇跡象
- ▶ 遊客重臨，市道漸趨明朗及流動性增強，經濟前景樂觀

零售銷售額重拾增長軌跡⁽¹⁾

香港零售銷售額 按年增長%



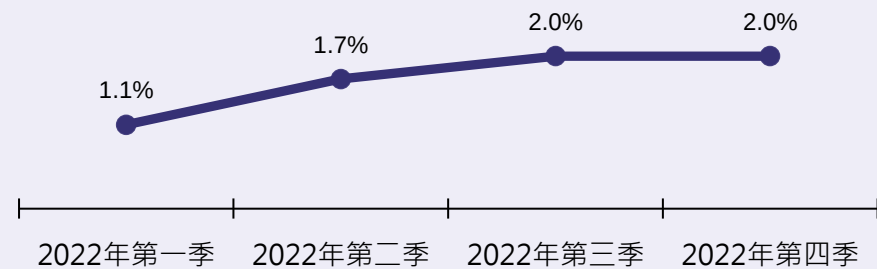
中國內地



- ▶ 取消嚴格的清零政策
- ▶ 雖然增長放緩，中國內地仍是區內增長最快的市場之一
- ▶ 消費持續增長，基礎設施擴張和科技發展進步
- ▶ 中產階級崛起令生活水平提高

通脹維持穩定⁽²⁾

中國居民消費價格指數 按年增長%



附註:

(1) 資料來源: 政府統計處

(2) 資料來源: 中國國家統計局

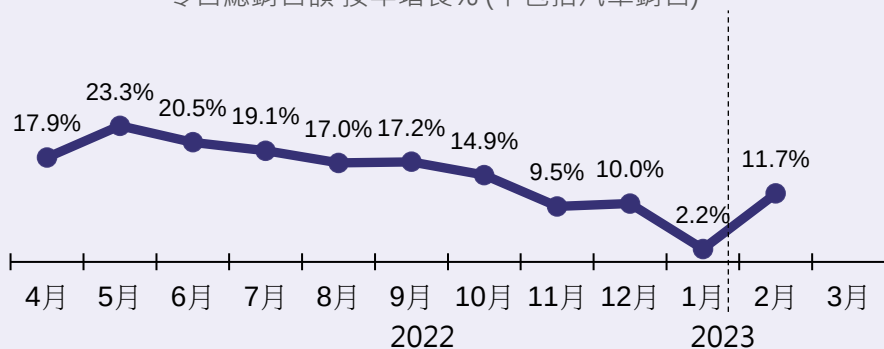
新加坡



- ▶ 低失業率和高可支配收入
- ▶ 更多企業將新加坡定位為區域樞紐，為東南亞帶來更光明的未來
- ▶ 人才和環球企業湧進新加坡
- ▶ 科技和金融行業持續增長

零售銷售顯著復蘇⁽¹⁾

零售總銷售額 按年增長% (不包括汽車銷售)

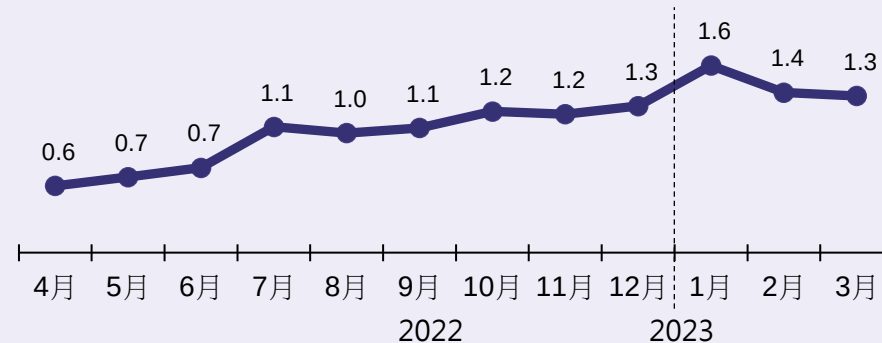


澳洲



- ▶ 穩定的經濟繼續推動房地產回報並吸引境外及本土資金
- ▶ 人口增長、人口結構變化和基礎設施擴張為市中心發展帶來機遇
- ▶ 於聖誕節和2023年首三個月，銷售錄得強勁增長

到訪旅客人次(百萬)- 澳洲⁽²⁾



附註:

(1) 資料來源: 新加坡統計局

(2) 資料來源: 澳洲統計局

營運摘要



財務摘要

物業收入淨額持續增長，展現領展多元化平台的實力

收益

122.34億港元 按年增長 5.4%

可分派總額⁽¹⁾

63.11億港元 按年增長 0.6%

物業收入淨額

91.98億港元 按年增長 4.8%

每基金單位資產淨值⁽⁴⁾

73.98港元 較22年3月31日
下跌 4.0%

- ▶ 收益和物業收入淨額維持穩定增長
- ▶ 包括澳洲零售及辦公大樓和中國內地物流的收入貢獻，以及香港汽車服務中心的全年收入貢獻
- ▶ 儘管利息成本上升，可分派總額仍保持增長

香港



樂富廣場

中國內地



廣州天河領展廣場
(前稱太陽新天地購物中心)

澳洲



Queen Victoria Building

新加坡 (2)



裕廊坊

附註:

(1) 不包括酌情分派。

(2) 新加坡的收益貢獻將反映於下一個財政年度。

(3) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至2023年3月31日。

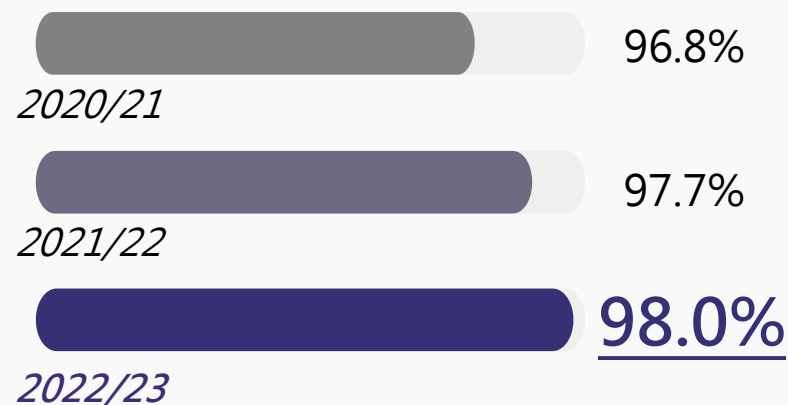
(4) 下跌是由於基金單位數量增加了20%。

香港零售物業

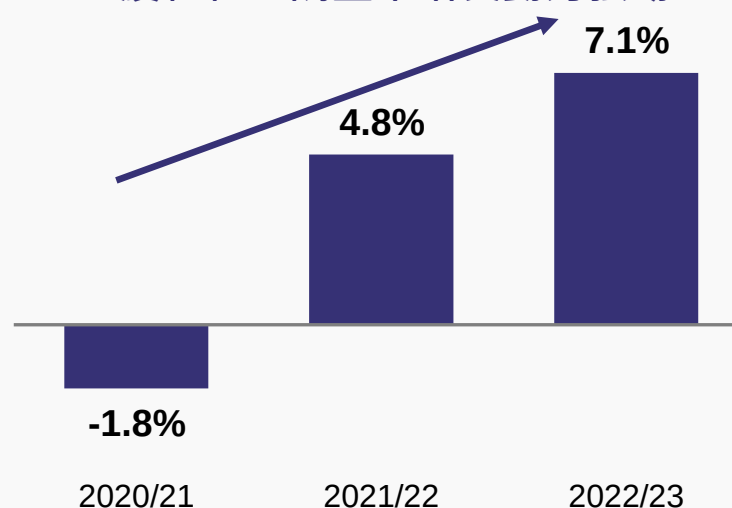
提供生活必需品的零售商戶經營表現具抗逆力



租用率處於歷史新高



續租租金調整率增長動力強勁⁽¹⁾



每平方呎平均租金 63.8港元



- ▶ 租用率創新高
- ▶ 平均單位租金進一步上升
- ▶ 續租租金調整率持續上揚

附註:

(1) 續租租金調整率按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至2023年3月31日。

香港零售租務

旗下設施於租賃市場備受青睞



>670 份新租約⁽¹⁾

於2022/23年度內簽訂
(超過 260 個新品牌)



租賃趨勢

首 5 大新簽約的零售行業

1

時裝

2

特色餐廳

3

教育機構

4

輕食店

5

麵包及西餅店

附註:

(1) 包括零售、鮮活街市及辦公室。

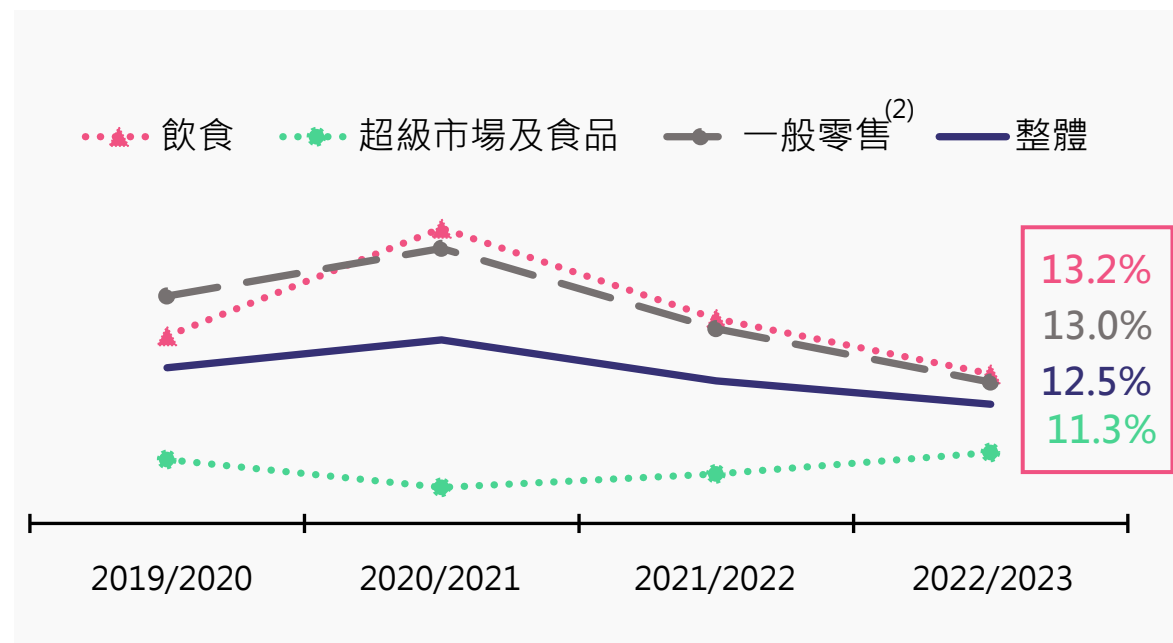
香港零售商戶銷售額

商戶銷售額已超越2019年疫情前水平

商戶銷售額增長⁽¹⁾
按年升 6.2%

商戶租用成本⁽³⁾
12.5%

2022年4月至2023年3月	商戶銷售增長 ⁽¹⁾
飲食	10.5%
超級市場及食品	-1.3%
一般零售 ⁽²⁾	9.6%
整體	6.2%



附註:

(1) 百分比數字代表相關財政年度的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、休閒娛樂及其他零售。

(3) 基本租金 (不包括管理費) 對商戶每平方呎零售銷售總額的比例。

(4) 除非特別指明，所有數字均為截至2023年3月31日。

香港停車場及相關業務

新優質資產的全年貢獻推動增長

收益按年增長

12.3%

停車場租金收入 (每個泊車位每月收入)

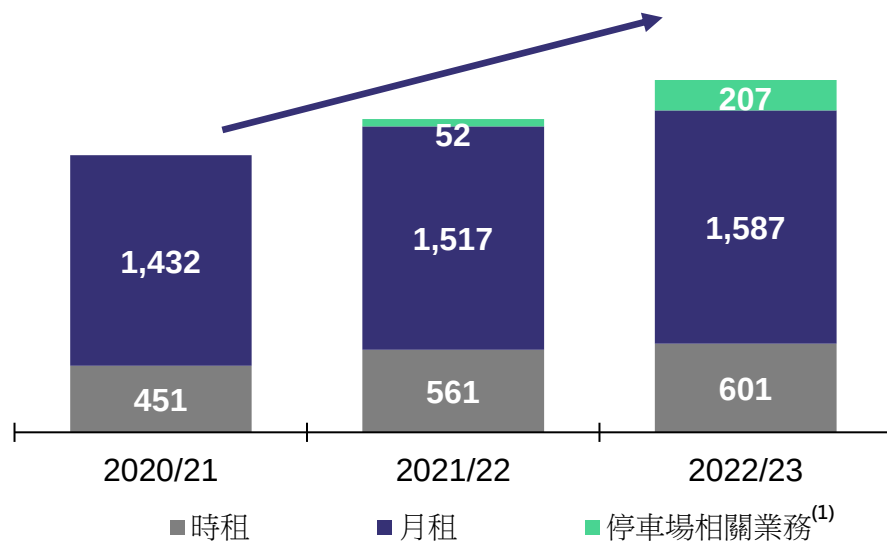
3,226港元

按年升 5.3%

每個泊車位平均估值

72.5萬港元 按年升 19.4%

停車場租金收入增長步伐加快



附註:

(1) 指紅磡及柴灣兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈貢獻的收益。

(2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於2023年3月31日。

- ▶ 時租及月租租金收入已超越疫情前水平
- ▶ 兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈貢獻全年收入



中國內地零售

零售銷售現曙光，前景亮麗



租用率⁽¹⁾

95.2%

續租租金調整率^(1, 2)

-3.0%

- ▶ 2022年應對新型冠狀病毒病的防疫措施嚴重影響零售及租務氣氛，但於農曆新年後已快速回復正常
- ▶ 租用率顯著改善至95.2%，商戶銷售額增長逐步回復至疫情前水平
- ▶ 在2022/23年度提供了4,800萬元人民幣的租金減免及物業管理費豁免

附註：

(1) 平均租用率及續租租金調整率計及合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場。

(2) 續租租金調整率按基本租金（不包括管理費）計算。

(3) 所有數字為報告期內或截至2023年3月31日。



中國內地物流

租金每年遞升支持穩健的內部增長



嘉興物流倉儲設施



東莞物流倉儲設施



常熟南物流倉儲設施



佛山物流倉儲設施

租用率

100%

加權平均租約到期日

1.7 年

- ▶ 於2022年6月、2023年4月和5月分別完成於嘉興及常熟北部和南部的收購
- ▶ 設施全面租出加上租金按年升4至5%，帶來顯著的增長機遇
- ▶ 我們的物流資產位於主要交通樞紐，將受惠於電子商貿帶來的強勁空間需求

附註：

(1) 所有數字為報告期內或截至2023年3月31日。

新加坡零售

健康的營運指標支持正面的業務前景

租用率⁽¹⁾

99.9%

- ▶ 在2023年3月底完成了裕廊坊和 Swing By @ Thomson Plaza 的收購交易，把握市場機遇
- ▶ 宏茂橋坊的管理服務合約正式生效，帶來第三方管理費用的經常性收益
- ▶ 在新加坡設立區域辦事處，構建一個新平台，建立市場實力



裕廊坊



Swing By @ Thomson Plaza



宏茂橋坊

附註:

(1) 計及裕廊坊和 Swing By @ Thomson Plaza 於2023年3月31日的已落實租用率。

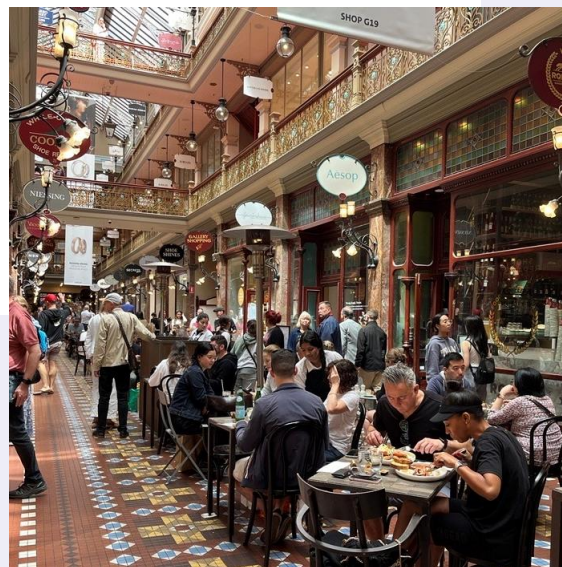
租用率⁽¹⁾

96.9%

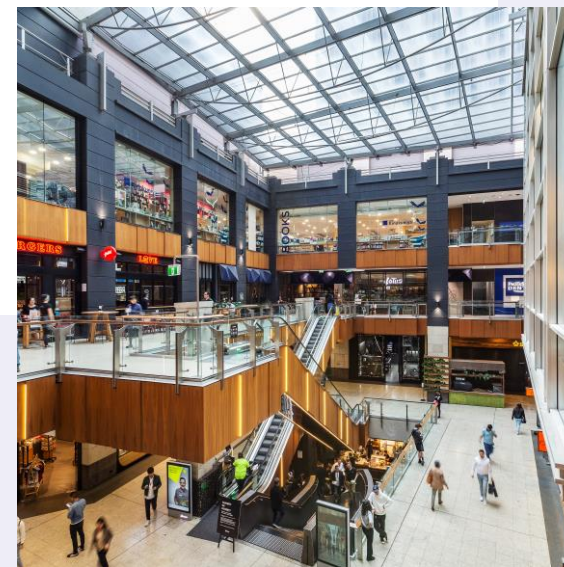
- ▶ 由2022年7月開始貢獻收入
- ▶ 自收購以來，商戶銷售錄得12.5%增長，反映零售氣氛和需求企穩
- ▶ 經濟基本因素改善帶動租用率上升



Queen Victoria Building



The Strand Arcade



The Galleries

附註:

(1) 以總面積計算

(2) 所有數字均為報告期內或截至2023年3月31日。

國際辦公大樓

附有長期租約的優質辦公大樓資產

租用率⁽¹⁾
~90%

整體加權平均租約到期日⁽¹⁾
~5.7 年

- ▶ 於2022年6月完成收購持有澳洲五項頂級辦公大樓資產的信託49.9%權益
- ▶ 澳洲辦公大樓資產的租約包括每年約4%的租金上調
- ▶ 為提升租戶和訪客的體驗，347 Kent Street 按需要進行裝修，而 The Cabot 正在翻新大堂



151 Clarence Street



567 Collins Street



The Cabot⁽³⁾



347 Kent Street



388 George Street



126 Phillip Street

附註:

(1) 包括持有位於悉尼及墨爾本的優質辦公大樓物業組合的49.9%權益。

(2) 所有數字均為報告期內或截至2023年3月31日。

(3) 位於倫敦。

資產提升

釋放潛在資產價值



已完成項目	資本開支	投資回報率	估計資本開支 > 6.4億港元 (計劃中及有待法定審批 的資產提升項目)	進行中項目	資本開支 ⁽²⁾	預計完成日期
鳳德商場	2,300萬港元	14.0%		廣州天河領展廣場第一期	約2億元人民幣	2023年末
樂富街市	3,500萬港元	23.7%		東頭街市	2,600萬港元	2023年中
大元街市	2,700萬港元	21.8%		啟田商場	1.39億港元	2023年末
德田街市	7,400萬港元	9.3%		蝴蝶廣場	2,600萬港元	2024年初
				秀茂坪商場	5,000萬港元	2024年初

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。

(2) 根據最新核准預算的修訂數字。



可持續發展



重點關注的可持續發展事項

我們已選定四個範疇，在未來五年審視物業組合的可持續性

	氣候變化韌性	淨零碳排放策略	可持續發展報告	持份者參與
領展的回應	- 參與聯合國試點計劃，量化我們物業組合中與氣候相關的風險 - 對我們在大灣區的物業組合的資產水平洪災風險進行壓力測試，並引入相應的緩解措施 作為盡職審查其中一環，完成了新加坡資產的洪災風險評估	- 制訂 2035 年淨零排放路線圖，並提交了科學基礎目標倡議組織 (SBT) 的淨零計劃 - 已識別超過 40 個可安裝太陽能光伏裝置的地點，每年產生約 3,200 兆瓦時的可再生能源 - 對整個中國內地的物業組合進行能源審計	- 於我們的 2022/23 可持續發展彙編中提早採用「ISSB氣候相關披露徵求意見稿」的相關披露要求 - 基於董事會監督及周年外部評估，我們按照重要性評估及風險，簡化了 10 個 ESG 關鍵績效指標 - 建立ESG數據管理系統，用於輸入數據和匯報	- 以「商業互融」為基礎，制訂了持份者參與政策和指引 - 審視我們的可持續發展品牌策略和論述，以完善公司內部及與外界的溝通 - 合作撰寫 ESG 思想領導的文章



主要ESG指標

我們就董事會監督的 9 項重要 ESG 指標進行外部審查，並且根據我們的重要性評估和風險指標進行優次排序



87%
員工敬業度調查回應比率



3.1%
降低電力強度 ⁽¹⁾



76%
品牌形象正面



4.00 (5分為滿分)
員工敬業度分數



13.8%
降低碳強度^(1,2)



90.8
(100分為滿分)
顧客滿意度分數



16.9%
員工流失率
香港區域辦事處



15.6%
一般廢物循環再造



82%
租戶滿意度

4.5%
員工流失率
中國內地區域辦事處

(1) 與 2018/2019年度基數比較

(2) 包括範疇一及二的排放

可持續發展認可

我們的可持續發展領導地位獲多個全球及行業ESG評審機構認可

2022/2023 ESG 評級表現



排名第6 於東亞區
評分 79/100
2021: 73/100



A評級
行業調整評分 5.8
2021: 5.8 (A)



道瓊斯可持續發展亞太指數成份股
評分 71/100
2021: 63/100



分類為「低度風險」
ESG 風險評分 10.6/100 ⁽¹⁾
2021: 11.3/100



富時社會責任指數
評分 3.8/5
2021: 3.8/5



恒生可持續發展企業指數系列

Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2022-2023

AA評級
評分 74.7/100
2021: 71.2/100 (AA-)



(1) 低 ESG 風險評分表示面對較低 ESG 風險。

堅定支持多項國際可持續發展的倡議

Signatory of:





資本管理



預計利率持續高企

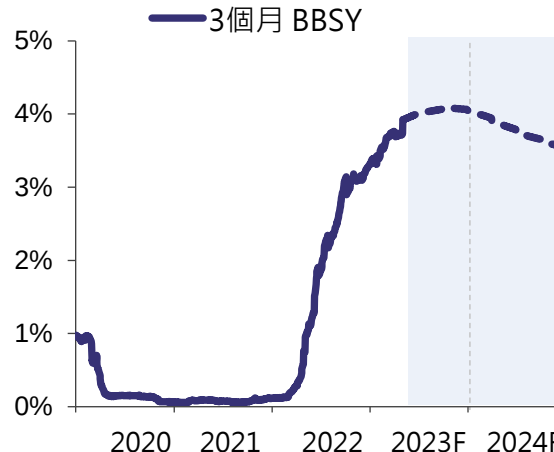
定息債務比率維持約 60%

跡象顯示目前的緊縮周期接近完結，但預計利率在2023年仍將維持高企

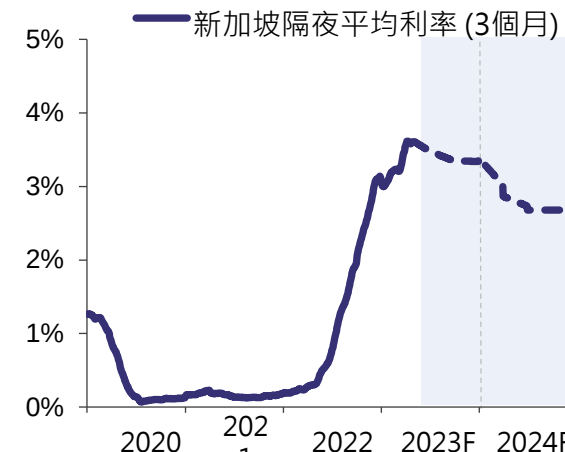
聯邦基金利率及美國十年期國庫券收益率



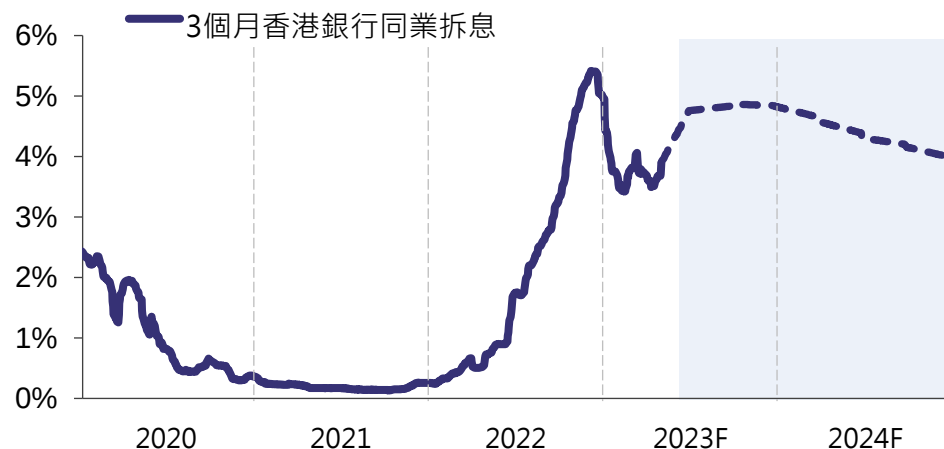
澳洲 BBSY



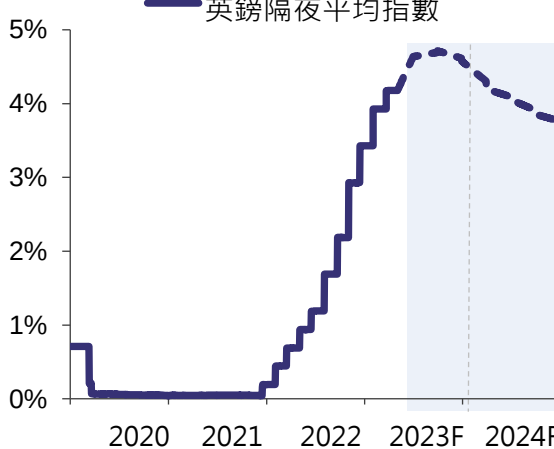
新加坡隔夜平均利率



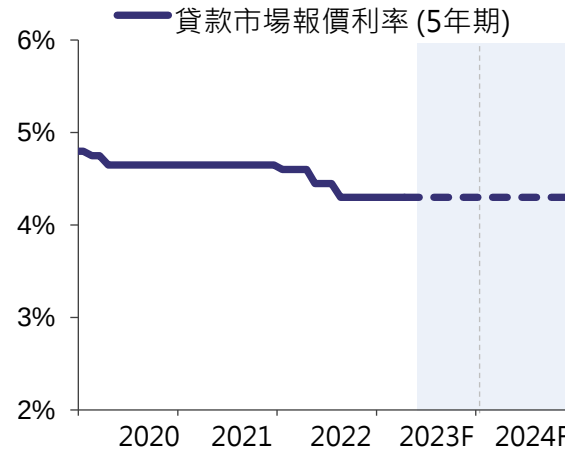
3個月香港銀行同業拆息



英鎊隔夜拆息平均參考利率



中國貸款市場報價利率



審慎的資本管理

強健的資產負債表，財務靈活及資金充裕

淨負債比率

17.8%

可用流動資金

273億港元⁽²⁾

平均債務到期年限

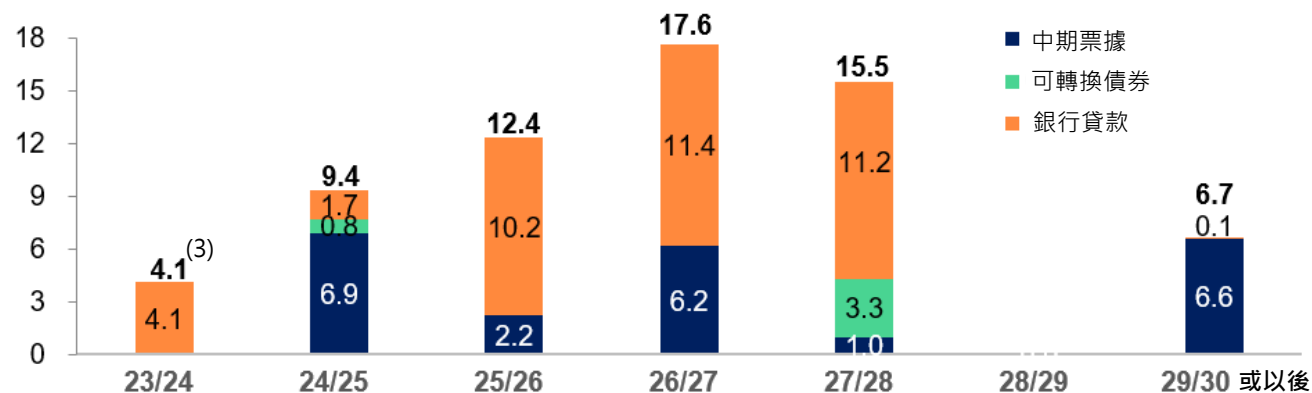
3.7 年

平均借貸成本

3.0%

負債到期情況

(十億港元)⁽⁴⁾



- ▶ 透過認購率達 240% 的供股籌得 188 億港元，增強財務實力
- ▶ 未來 12 個月毋須再融資
- ▶ 充裕的流動資金可投資於具增值潛力的潛在投資機遇

Notes:

(1) 所有數字均為報告期內或截至2023年3月31日。

(2) 截至2023年3月31日，未提取的已承諾融資額度為100億港元，現金及銀行結餘為173億港元。

(3) 2023/24年度到期的40億港元銀行貸款已於2023年4月償還。

(4) 按照於2023年3月31日面值為657億港元的總負債計算。

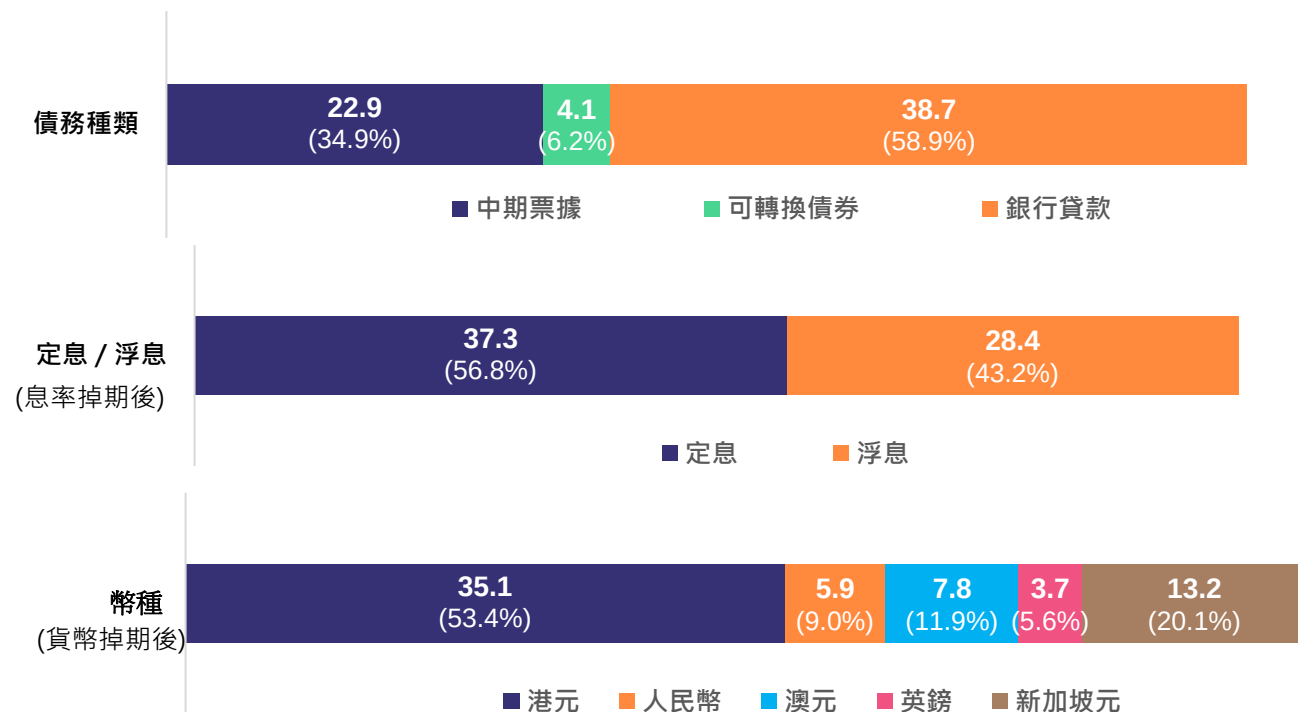


審慎的資本管理

嚴謹的債務管理支撐穩定的信貸評級

債務明細

(於2023年3月31日的港元面值，十億港元計)



► 已就國際資產⁽²⁾全面對沖外幣，並每年為所有非港元收益作對沖

信貸評級

A/穩定

標準普爾

A2/穩定

穆迪

A/穩定

惠譽

提升單位持有人價值

- 1 分派再投資計劃
- 2 確保具有競爭力的融資成本
- 3 維持強健的信貸評級

附註:

(1) 所有數字均為報告期內或截至2023年3月31日。

(2) 包括澳洲、英國及新加坡物業組合。

估值

多元化策略有利估值

百萬港元	於 2023年 3月31日	於 2022年 3月31日	於 2023年 3月31日	於 2022年 3月31日
香港				
零售物業	129,819	122,878	3.10% - 4.50%	3.10% - 4.50%
停車場及相關業務	46,823	40,102	2.60% - 4.80%	2.90% - 5.30%
辦公大樓物業	8,255 ⁽¹⁾	8,860 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
中國內地				
零售物業	26,309 ⁽²⁾	29,936 ⁽²⁾	4.50% - 5.00%	4.25% - 4.75%
辦公大樓業	6,364	6,782	4.25%	4.25%
物流物業	2,495	1,715	5.00%	5.00%
澳洲				
零售物業	2,895	-	4.88% - 5.27%	不適用
辦公大樓物業	9,361 ⁽³⁾	4,112	4.50% - 5.25%	4.40%
英國				
辦公大樓物業	2,780 ⁽⁴⁾	3,862	6.00%	5.19%
新加坡				
零售物業	13,630	-	3.80% - 4.50%	不適用
總估值	248,731	218,247		
投資物業總估值	237,469⁽⁵⁾	212,761⁽⁵⁾		

投資物業的總估值

+11.6%

- 總估值上升是計及價值177.91億港元的資產收購和93.67億港元的物業公平值收益，惟期內錄得匯兌損失31.31億港元抵銷了部分升幅。

附註:

(1) 只反映海濱匯的辦公室部分，包括分別截至2022年3月31日及2023年3月31日領展於海濱匯佔用的兩個樓層。

(2) 包括七寶萬科廣場 50% 的估值。

(3) 包括持有悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%權益的價值。

(4) 包括截至2023年3月31日領展於The Cabot 佔用的兩個樓層。

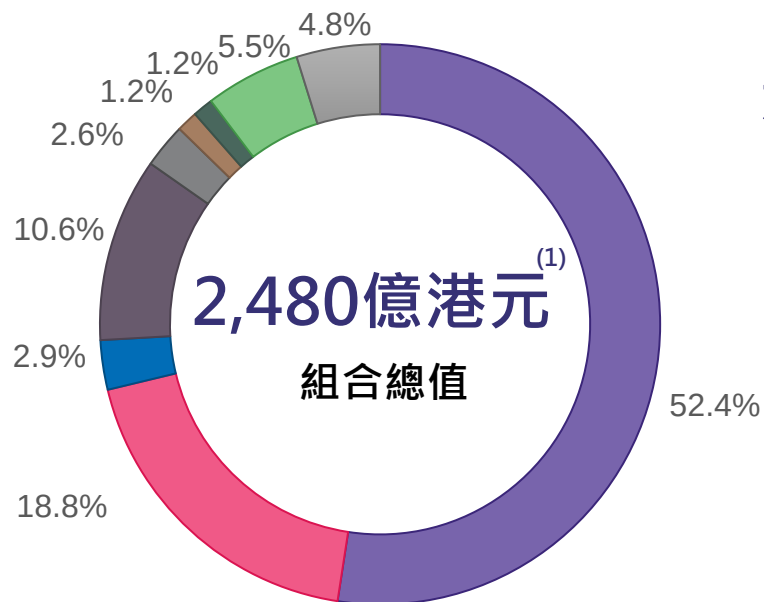
(5) 撇除了領展於海濱匯及The Cabot分別佔用並分類為物業、器材及設備的各兩層、七寶萬科廣場50%的估值，以及悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

策略進展



領展現況

擴大資產管理規模同時拓展國際市場



- 香港零售
- 香港停車場及相關業務⁽²⁾
- 香港辦公大樓
- 中國內地零售
- 中國內地辦公大樓
- 中國內地物流
- 澳洲零售
- 新加坡零售
- 國際辦公大樓

154 項資產
遍及不同範疇和地區

香港 74.1%

中國內地 14.4%

國際 11.5%

附註:

(1) 於2023年3月31日的備考投資物業總估值，加上七寶萬科廣場50%的物業估值、悉尼及墨爾本優質辦公大樓的49.9%權益，以及於2022年5月12日公布位於中國常熟市的內地物流物業的協定價值。

(2) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

領展歷史上關鍵的一年

發揮我們的優勢構建平台以穩健成長

努力不懈推進領展的戰略轉型，同時應對新冠疫情挑戰

新管理層上任

- ▶ 建立正式的管理委員會，包括企業、區域和職能委員會
- ▶ 成立了第三方集資團隊

多元化策略持續作出貢獻

- ▶ 香港零售和停車場業務表現強勁，展現持續增長的趨勢
- ▶ 多元化策略下的新資產(包括中國內地物流和澳洲零售及辦公大樓) 開始帶來收入

房地產業歷來亞洲最大宗供股集資

- ▶ 總供股認購率達 240%
- ▶ 在基金單位持有人全力支持下，供股在兩個月內完成

2022年6月

2022年8月

2022年10月

2022年12月

2023年2月

2023年3月

首次通過買地發展零售項目

- ▶ 提供必需品零售的商業資產與現有物業組合產生協同效應



首次於新加坡進行收購

- ▶ 以折讓價完成收購
- ▶ 第三方資產的管理權
- ▶ 逾130人的團隊加盟並設立了區域辦事處
- ▶ 已訂立第三方資本業務的路線圖



重新制訂領展的策略

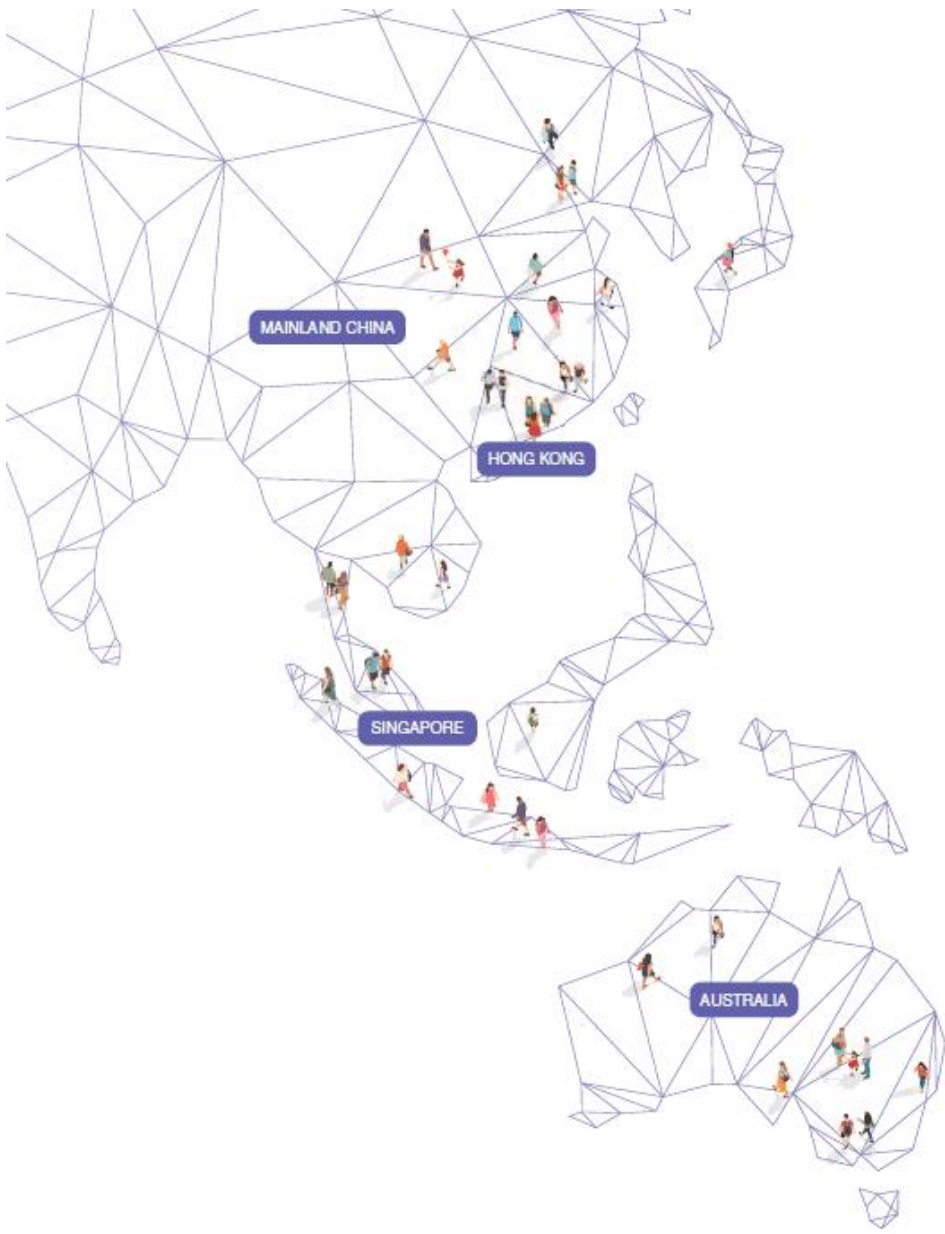
- ▶ 根據領展3.0戰略重新制訂與持份者的溝通訊息
- ▶ 針對所有持份者的全方位溝通方案



Link 3.0 戰略

踏入新的增長階段

領展 **3.0**



- 以積極的資產管理實現**內部增長**
- 透過**增加投資及資產回收**以**優化**資產組合並使收入來源**多元化**
- 採納**輕資產**策略，與**資本合作夥伴**攜手加大資產管理規模及管理費收入
- 擴大我們在**區域內**管理**不同資產類別**的能力，並支持我們的輕資產策略
- 以**積極的資本管理**來控制我們的資金成本及財務風險
- **環境、社會及管治(ESG)**及**可持續發展**的管理



領展的投資策略

專注於亞太區具抗逆力與增長潛力的投資，保持耐性及精挑細選



地緣焦點

- ▶ **亞太區的主要已發展市場**，即澳洲、香港、中國內地一線城市和新加坡
- ▶ 透過優化物業組合及與資本夥伴合作，達致投資多元化及管控風險
- ▶ 加強在區內實力，推動積極資產管理



行業焦點

- ▶ **生活必需品零售及物流業務**與現有業務發揮協同效應，並在強健的消費品價值鏈基礎上，增強抗逆力
- ▶ **選擇性尋求辦公大樓資產的投資機遇**
- ▶ 在領展具備經驗或往績的市場/行業尋求**增值或發展機會**

投資策略可能會根據我們資本夥伴的要求而擴展

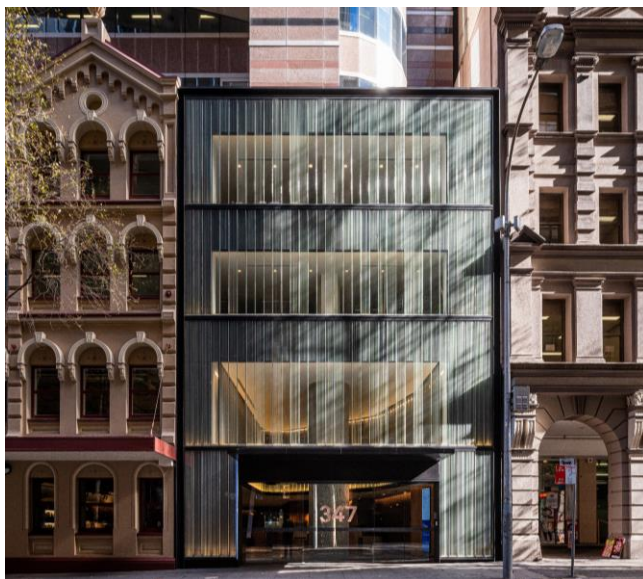


分派時間表



分派時間表

分派時期	2022年10月至2023年3月
付息的最後交易日	2023年6月14日
除淨日	2023年6月15日
暫停基金單位過戶登記手續	2023年6月19日至2023年6月23日 (包括首尾兩日)
股息分派權益記錄日	2023年6月23日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2023年6月26日至2023年7月7日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2023年7月17日 (下午 4:30 前)
分派日	2023年8月1日



問答



大仙下邨(二區)

附錄

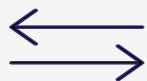


附錄一

為何投資領展房地產投資信託基金



在亞洲市值最大、最具有流動性
及唯一由內部管理的房託基金



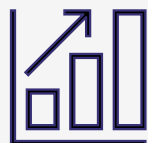
100%自由流通，由機構及私人投資者持有



跨地區的多元化優質資產



大部分商戶為提供生活必需品的社區商戶
(包括鮮活街市)及停車場



往績顯示在不同經濟周期均能夠積極管理資產
及提供強韌的每基金單位分派

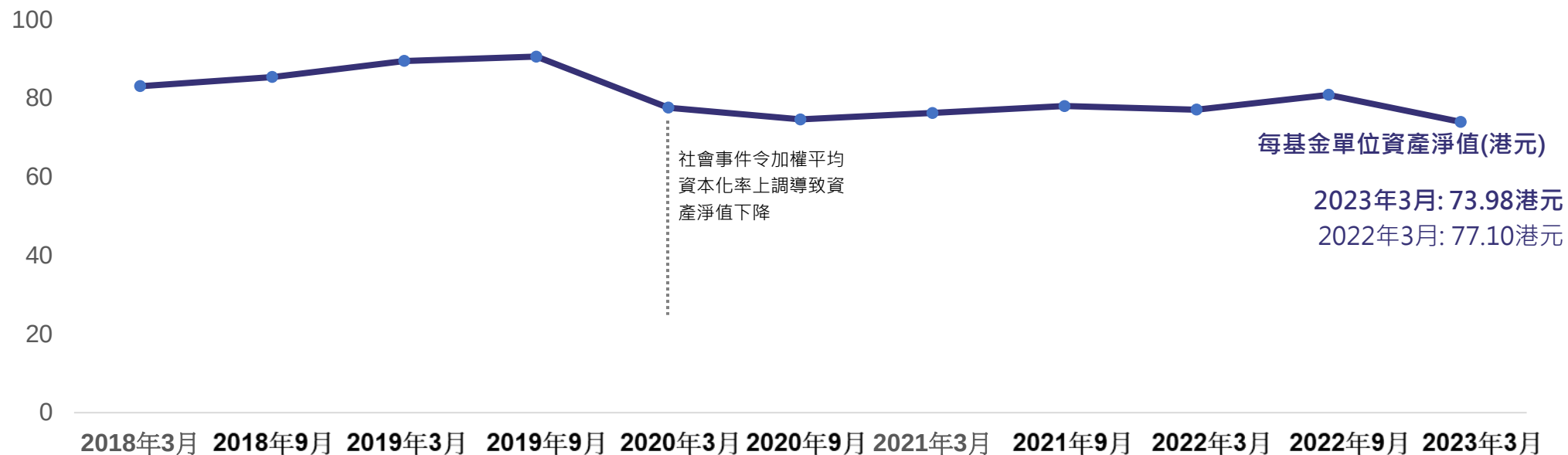




附錄二

每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值(港元)



因為基金單位數目增加，導致每基金單位資產淨值減少4.0%至73.98港元

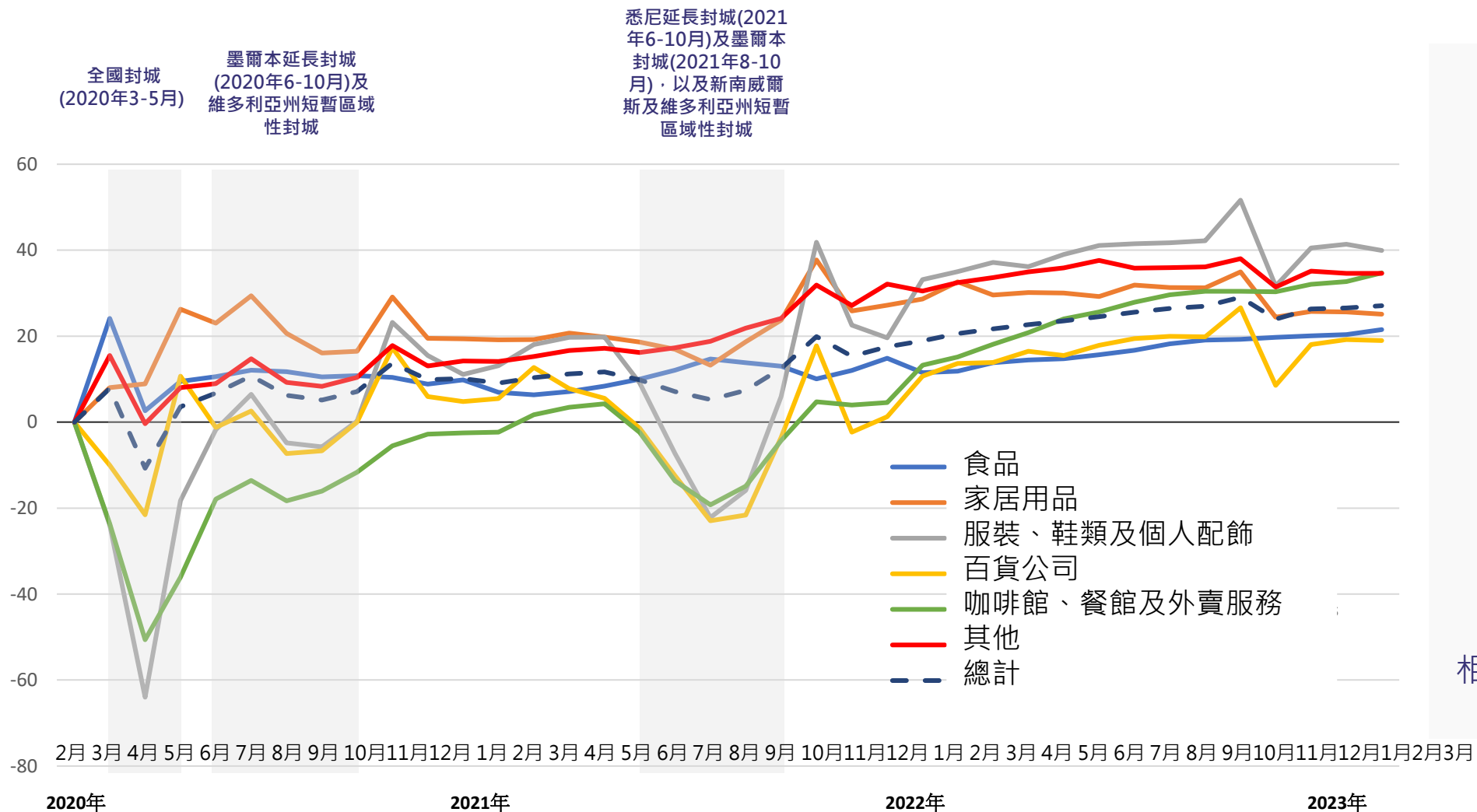
附註:

(1) 包含香港零售和停車場在內的加權平均資本化率。



附錄三

澳洲零售銷售遠超疫情前水平



零售銷售總額



↑ 0.4%
相對 2023年2月

↑ 5.4%
按年

↑ 27.1%
相對疫情前(2020年2月)



附錄四

主要財務數據

				截至2023年3月 31日年度 佔比 %
綜合	2022/2023 百萬港元	2021/2022 百萬港元	按年 變化 %	
收益	12,234	11,602	+5.4	-
物業收入淨額	9,198	8,776	+4.8	-
租金				
香港零售及辦公室物業	6,555	6,425	+2.0	53.5
香港停車場及相關業務	2,395	2,130	+12.4	19.6
中國內地零售、辦公室及物流物業	1,256	1,380	-9.0	10.3
海外零售及辦公室物業	487	365	+33.4	4.0
其他收益 ⁽¹⁾	1,541	1,302	+18.4	12.6
總收益	12,234	11,602	+5.4	100
物業經營總開支	3,036	2,826	+7.4	-

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。

附錄五

財務 - 綜合收益表

	截至2023年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2022年 3月31日止 年度 百萬港元	按年 變化 %
收益	12,234	11,602	+5.4
物業經營開支	(3,036)	(2,826)	+7.4
物業收入淨額	9,198	8,776	+4.8
一般及行政開支	(653)	(512)	+27.5
利息收入	106	98	+8.2
財務成本	(1,754)	(1,005)	+74.5
扣除稅項、投資物業公平值變動、物業、器材和設備減值、出售以攤銷成本列賬的金融資產的虧損、所佔合營公司溢利、以及與基金單位持有人交易前的溢利	6,897	7,357	-6.3
投資物業公平值變動、以及物業、器材和設備減值	9,317	426	+2,087.1
出售以攤銷成本列賬的金融資產的虧損	-	(11)	-100.0
所佔合營公司溢利	85	364	-76.6
稅項	(1,006)	(1,229)	-18.1
非控制性權益	158	(13)	-1,315.4
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利	15,451	6,894	+124.1



附錄六

財務 - 綜合分派報表

	截至2023年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2022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應佔的年內溢利	15,451	6,894	+124.1
基金單位持有人應佔的投資物業公平值變動及物業、器材和設備減值	(9,393)	(714)	+1,215.5
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動的遞延稅項	(60)	172	-134.9
可轉換債券衍生部分的公平值變動	87	(32)	-371.9
金融工具的公平值變動	(14)	(80)	-82.5
房地產及其相關資產的折舊與攤銷	60	51	+17.6
出售以攤銷成本列賬的金融資產的虧損	-	11	-100.0
其他非現金收入	180	(29)	-720.7
酌情分派	-	146	-100.0
可分派總額	6,311	6,419	-1.7
每基金單位分派 (港仙)	274.31	305.67	-10.3



附錄七

財務 - 財務狀況和投資物業的變化

財務狀況摘要

百萬元	於2023年 3月31日	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日
資產總值	267,919	238,691	225,716
負債總額	78,859	67,833	62,726
非控制性權益	120	289	302
基金單位持有人應佔資產淨值	188,940	170,569	162,688
已發行基金單位 (百萬)	2,553.8	2,109.4	2,110.2
每基金單位應佔資產淨值 (港元)	73.98	80.86	77.10

投資物業的變化

百萬元	於2023年 3月31日	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日
期初 / 年初	212,761	212,761	199,074
收購	17,025	3,818	11,348
匯兌調整	(3,131)	(4,815)	1,054
添置	1,734	1,155	859
投資物業公平值變動	9,367	10,853	426
物業、器材及設備轉移	(287)	(287)	-
期末 / 年末	237,469	223,485	212,761



附錄八

財務 – 資本管理

十億港元

%

已承諾融資額度	23年3月	22年9月	23年3月	22年9月
港元銀行貸款	10.8	15.7	16.5	28.4
人民幣銀行貸款	3.2	3.4	4.8	6.2
澳元銀行貸款	7.8	8.9	11.9	16.2
英鎊銀行貸款	3.7	3.5	5.6	6.3
新加坡元銀行貸款	13.2	-	20.1	-
港元/美元中期票據	20.2	21.0	30.8	38.1
人民幣中期票據	2.7	1.8	4.1	3.3
可轉換債券	4.1	0.8	6.2	1.5
總負債	65.7	55.1	100.0	100.0
現金	17.3	2.1	63.5	13.7
未提取融資額度	10.0	13.2	36.5	86.3
總流動資金	27.3	15.3	100.0	100.0

主要評級機信貸指標	於2023年 3月31日 ⁽¹⁾	於2022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 / 投資物業	20.3%	22.1%	N/A	N/A	< 30%
負債 / 負債+權益	20.4%	23.3%	<30%	N/A	N/A
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	4.8x	6.5x	N/A	> 3.0x – 3.5x	> 3.5x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤 (年度化)	5.5x	6.0x	<6.0x	<7.0x	N/A

附註:

(1) 有待評級機構確認的初步數字。



附錄九

香港物業組合 - 零售收益分析

	截至2023年 3月31日止年度 (百萬港元)	截至2022年 3月31日止年度 (百萬港元)	按年 變化 %	截至2023年 3月31日止年度 佔比 %
零售租金:				
商舖 ⁽¹⁾	4,965	4,919	+0.9	67.6
街市 / 熟食檔位	1,025	977	+4.9	14.0
教育 / 福利及配套設施	146	141	+3.5	2.0
商場營銷	184	186	-1.1	2.5
開支收回及其他雜項收益 ⁽²⁾	1,021	866	+17.9	13.9
收益總計	7,341	7,089	+3.6	100.0

附註:

(1) 商舖租金包括基本租金48.61億港元 (2022年: 48.30億港元)及按營業額分成租金1.04億港元 (2022年: 8,900萬港元)。

(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。



附錄十

香港物業組合 - 停車場及相關業務收益分析

	截至2023年 3月31日止年度 (百萬港元)	截至2022年 3月31日止年度 (百萬港元)	按年 變化 %	截至2023年 3月31日止 年度佔比 %
租金收入：				
月租	1,587	1,517	+4.6	66.1
時租	601	561	+7.1	25.0
停車場及相關業務 ⁽¹⁾	207	52	+298.1	8.6
開支收回及其他雜項收益	6	8	-25.0	0.3
停車場及相關業務收益總計	2,401	2,138	+12.3	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。



附錄十一

香港物業組合 - 物業經營開支分析

	截至2023年 3月31日止 年度 百萬港元	截至2022年 3月31日止 年度 百萬港元	按年 變化 (%)	截至2023年 3月31日止 年度佔比 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	611	599	+2.0	26.3
員工成本	436	460	-5.2	18.8
維修及保養	218	212	+2.8	9.4
公用事業開支	285	262	+8.8	12.3
地租及差餉	281	279	+0.7	12.1
宣傳及市場推廣	195	174	+12.1	8.4
屋邨公用地方開支	98	102	-3.9	4.2
應收賬款減值準備	16	-	N/A	0.7
其他物業經營開支	181	160	+13.1	7.8
物業經營總開支	2,321	2,248	+3.2	100.0



附錄十二

香港物業組合 – 零售物業組合數據

	物業數目	總面積 (千平方呎)	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2023年 3月31日	於2023年 3月31日	於2023年 3月31日	截至2023年 3月31日止 年度	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日
都會	6	1,289	27,303	1,236	78.1	76.5	97.2	97.7
匯坊	35	4,027	71,118	3,577	71.0	69.7	98.4	98.2
鄰里	57	2,710	30,670	1,507	46.1	45.5	97.8	97.1
總計	98	8,026	129,091	6,320	63.8	62.7	98.0	97.7

附註：

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

(2) 不包括一幅位於觀塘毗鄰安達臣道的商業用地的7.28億港元。



附錄十三

香港物業組合 – 零售與停車場及相關業務營運數據

	於2023年 3月31日	於2022年 3月31日	變幅
平均每月租金 (每平方呎) ⁽¹⁾			
■ 商舖	61.9港元	61.2港元	+1.1%
■ 總計 (自用辦公室除外)	63.8港元	62.7港元	+1.8%
租用率			
■ 商舖	98.3%	98.1%	+0.2%
■ 街市/熟食檔位	96.1%	95.2%	+0.9%
■ 教育/福利及配套設施	97.1%	97.0%	+0.1%
■ 總計	98.0%	97.7%	+0.3%
	截至2023年 3月31日止年度	截至2022年 3月31日止年度	按年變化
續租租金調整率 ⁽¹⁾			
■ 商舖	+5.7%	+2.9%	+2.8%
■ 街市/熟食檔位	+15.1%	+19.0%	-3.9%
■ 教育/福利及配套設施	+1.2%	+6.7%	-5.5%
■ 總計	+7.1%	+4.8%	+2.3%
物業收入淨額比率	76.9%	76.3%	+0.6%
停車場每個泊車位每月收入	3,226港元	3,064港元	+5.3%

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。

(2) 指整個香港組合的淨物業利潤率。



附錄十四

香港物業組合 – 零售租約到期情況

於2023年3月31日	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2023/2024年度	30.0	31.9
2024/2025年度	32.4	31.0
2025/2026年度	20.8	22.9
2026/2027年度及其後	10.0	8.5
短期租約及空置	6.8	5.7
總計	100.0	100.0

附註：

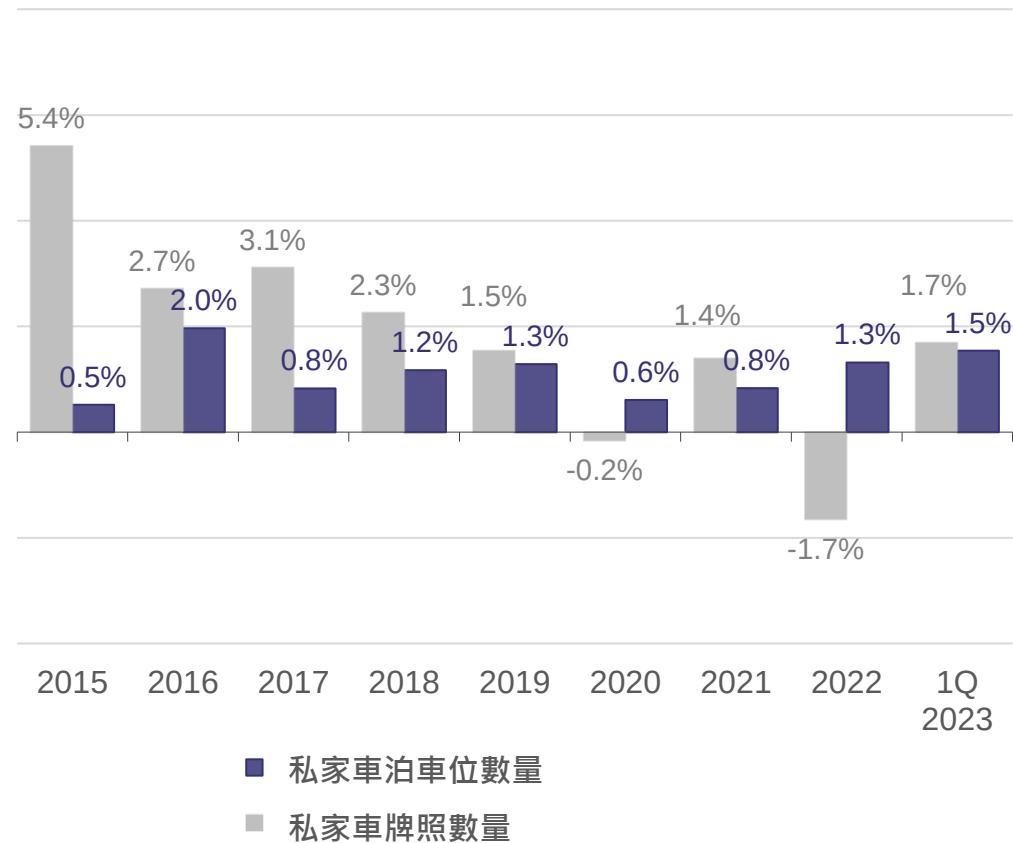
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。



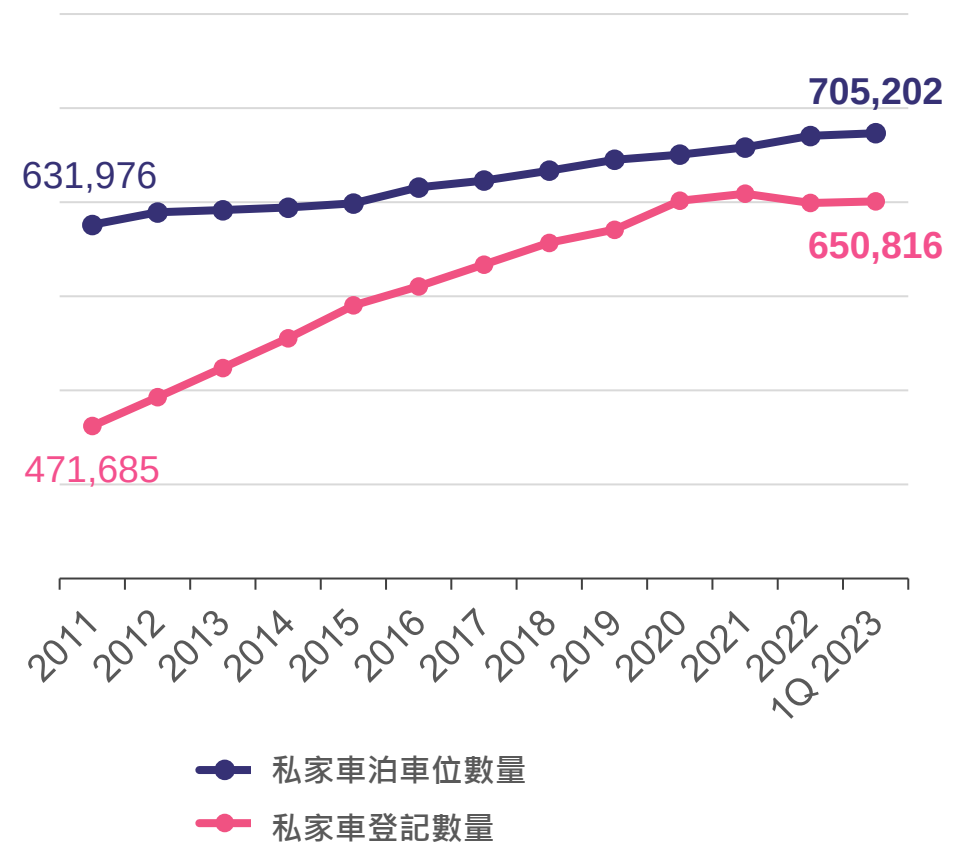
附錄十五

香港停車場供求

私家車供求 (按年變化)

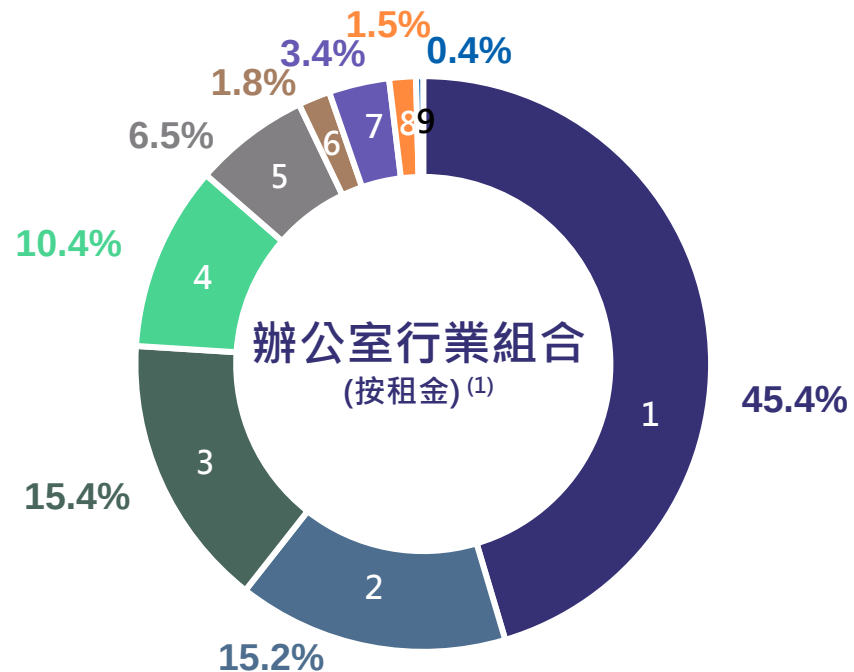
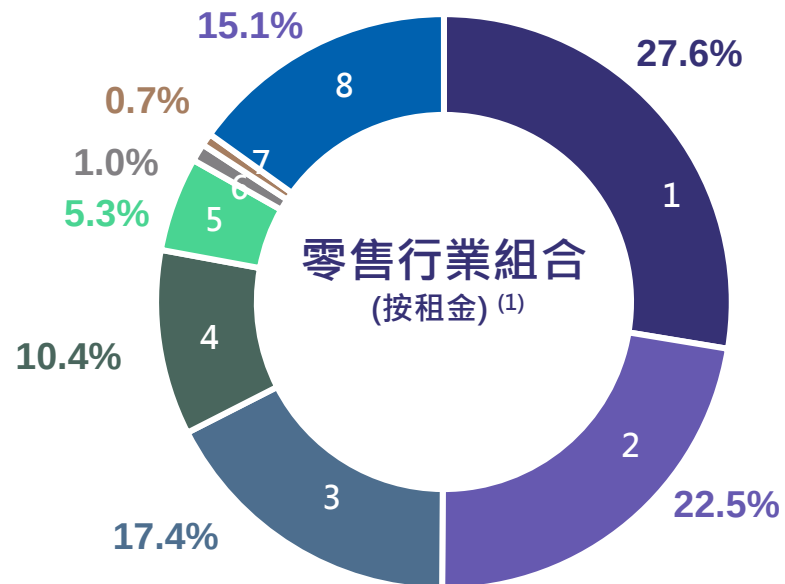


車輛登記及泊車位 (私家車) 數量



附錄十六

香港物業組合 – 行業組合



零售

	23年3月	22年9月
1. 飲食	27.6%	27.6%
2. 超級市場及食品	22.5%	22.2%
3. 街市/熟食檔位	17.4%	17.4%
4. 服務	10.4%	10.5%
5. 個人護理/醫療	5.3%	5.5%
6. 教育/福利及配套設施	1.0%	1.0%
7. 貴重商品 ⁽²⁾	0.7%	0.7%
8. 其他 ⁽³⁾	15.1%	15.1%
總計	100%	100%

辦公室

	23年3月	22年9月
1. 金融	45.4%	47.4%
2. 房地產	15.4%	14.8%
3. 零售及消費品	10.4%	10.8%
4. 工程及建築	6.5%	6.7%
5. 共享工作空間	1.8%	1.8%
6. 保險	15.2%	13.4%
7. 廣告及媒體	3.4%	3.6%
8. 能源及資源	1.5%	1.1%
9. 電訊	0.4%	0.4%
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、報紙及休閒娛樂。



附錄十七

內地物業組合－租約到期情況

於2023年3月31日	零售 ⁽¹⁾		辦公室	
	佔總面積之 百分比 (%)	佔每月租金之 百分比 ⁽²⁾ (%)	佔總面積之 百分比 (%)	佔每月租金之 百分比 ⁽²⁾ (%)
2023/2024年度	26.5	30.8	14.0	15.5
2024/2025年度	17.4	27.3	13.5	16.5
2025/2026年度	14.2	17.6	12.9	14.7
2026/2027年度及其後	37.1	24.3	55.1	53.3
空置	4.8	-	4.5	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

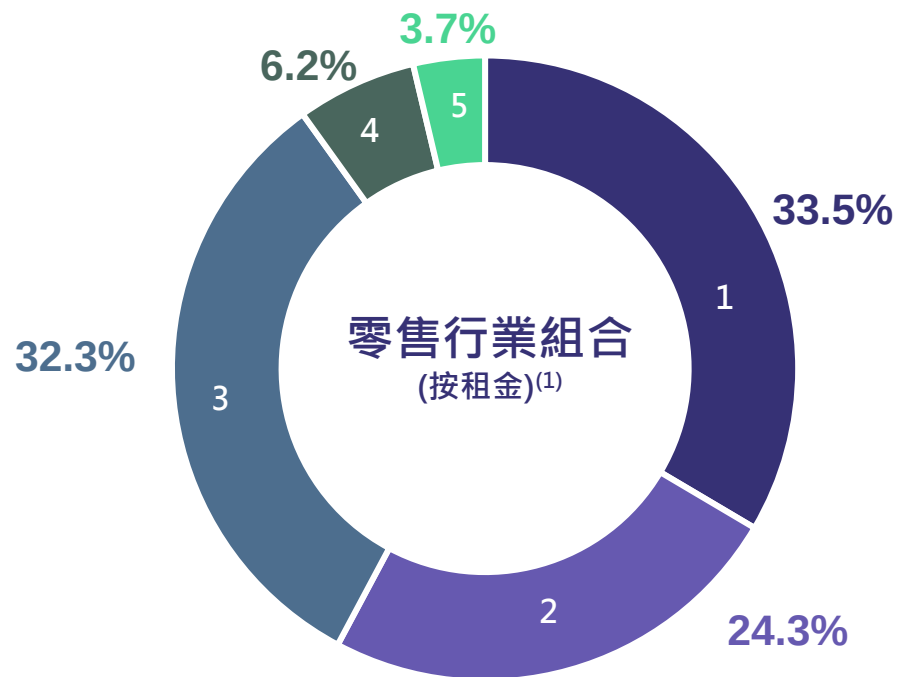
附註：

(1) 包括合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場的租約。

(2) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄十八

內地物業組合 – 行業組合

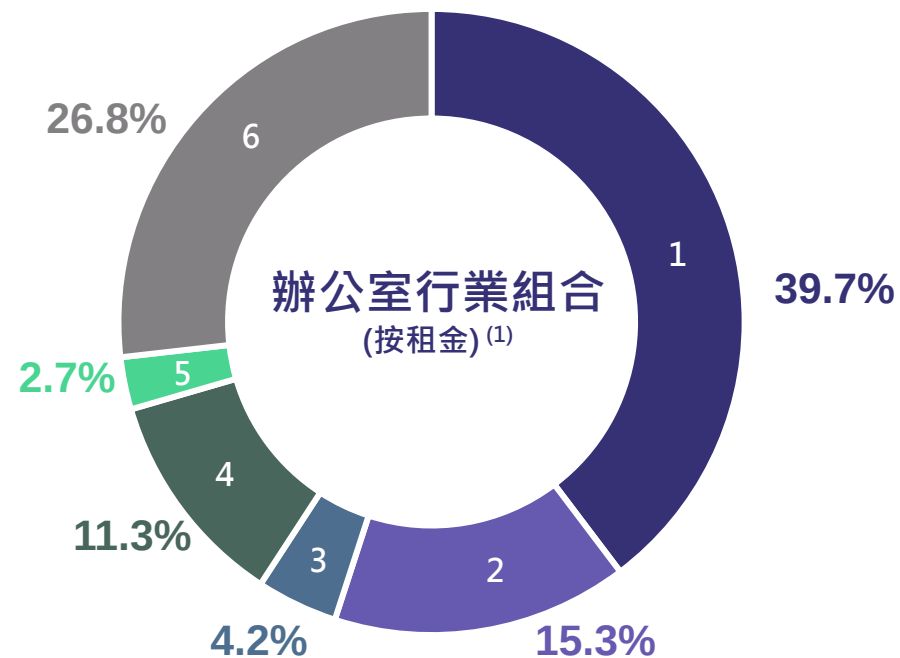


零售	23年3月	22年9月
1. 飲食	33.5%	32.3%
2. 服裝	24.3%	32.1%
3. 一般零售及其他	32.3%	28.4%
4. 休閒娛樂	6.2%	4.3%
5. 超級市場及食品	3.7%	2.9%
總計	100%	100%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 零售行業組合包括合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場。



辦公室	23年3月	22年9月
1. 專業服務	39.7%	38.4%
2. 科技、媒體和通信	15.3%	15.0%
3. 醫藥	4.2%	4.1%
4. 工業品及服務	11.3%	11.1%
5. 零售和消費品	2.7%	4.7%
6. 其他	26.8%	26.7%
總計	100%	100%



附錄十九

國際物業組合 – 租約到期情況

於2023年3月31日	澳洲零售 ⁽¹⁾		新加坡零售 ⁽²⁾	
	佔總面積之百分比 (%)	佔每月租金之百分比 ⁽³⁾ (%)	佔總面積之百分比 (%)	佔每月租金之百分比 ⁽⁴⁾ (%)
2023/2024年度	31.8	39.9	25.4	25.7
2024/2025年度	22.8	19.3	18.9	21.7
2025/2026年度	9.3	12.4	23.9	29.5
2026/2027年度及其後	33.2	28.4	31.3	23.1
空置	3.0	-	0.5	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：

(1) 零售租約包括悉尼三個零售物業的50%權益。

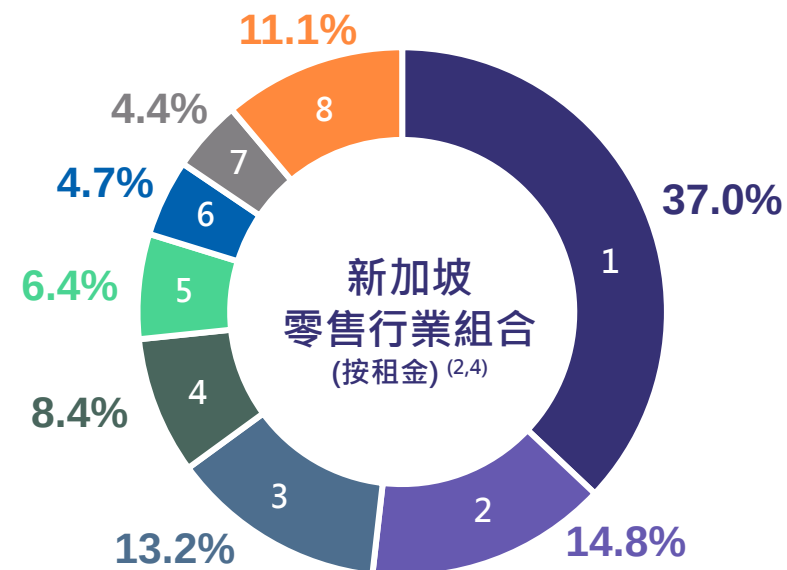
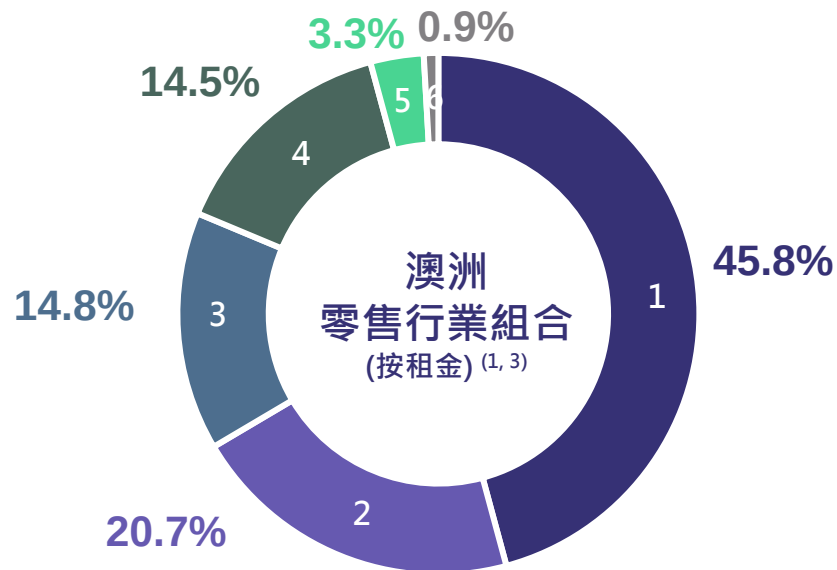
(2) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。

(3) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(4) 指總租金（包括管理費、服務收費、廣告及宣傳費。）

附錄二十

國際零售物業組合 – 租戶組合



零售	23年3月
1. 時裝及配飾	45.8%
2. 飲食	20.7%
3. 大型/ 微大型店 (5)	14.8%
4. 一般零售	14.5%
5. 零售服務	3.3%
6. 其他	0.9%
總計	100.0%

零售	23年3月
1. 飲食	37.0%
2. 時尚生活及服務	14.8%
3. 美容及康健	13.2%
4. 時裝及配飾	8.4%
5. 大型超級市場及超級市場	6.4%
6. 電子及科技通信	4.7%
7. 百貨公司及廉價商品店	4.4%
8. 其他	11.1%
總計	100.0%

附註：

- (1) 按基本租金 (不包括管理費) 計算。
- (2) 指總租金(包括管理費、服務收費、廣告及宣傳費)。
- (3) 零售行業組合包括持有50%權益的悉尼三個零售物業。
- (4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。
- (5) 根據澳洲購物中心理事會的定義。



附錄二十一

國際辦公大樓組合 – 辦公室租約到期情況

於2023年3月31日	國際辦公室 ^(1,2)	
	佔總面積之 百分比 (%)	佔每月租金之 百分比 (%)
2023/2024年度	7.2	7.9
2024/2025年度	1.5	1.5
2025/2026年度	1.7	2.2
2026/2027年度及其後	79.5	88.4
空置	10.1	-
總計	100.0	100.0

附註：

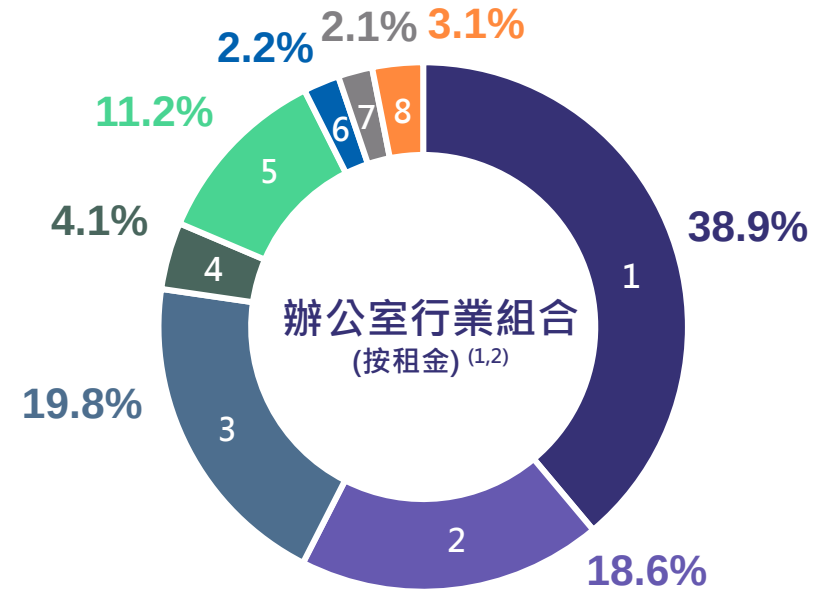
(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 包括持有一個在悉尼及墨爾本的核心辦公大樓組合的49.9%權益。



附錄二十二

國際辦公大樓組合 – 租戶組合



辦公室	23年3月	22年9月
1. 金融及保險服務	38.9%	39.1%
2. 政府	18.6%	18.4%
3. 專業服務	19.8%	18.8%
4. 能源、公用事業、礦業及運輸	4.1%	4.6%
5. 房地產	11.2%	12.0%
6. 共享工作空間	2.2%	2.8%
7. 其他	2.1%	2.2%
8. 零售	3.1%	2.0%
總計	100%	100.0%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 辦公室行業組合包括持有49.9%權益的悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合。



附錄二十三

領展的策略夥伴



第一產業集團



福建東百集團



Investa



Mercatus



南豐集團



Oxford Properties Group



萬科



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 advisers, to register this document as an offering document or otherwise to permit public distribution of this document.