



企業簡報

2023 年 10 月





目錄



01

概覽

3

02

營運摘要

6

03

資本管理

17

04

策略進展

20

05

問答

24

裕廊坊 · 新加坡

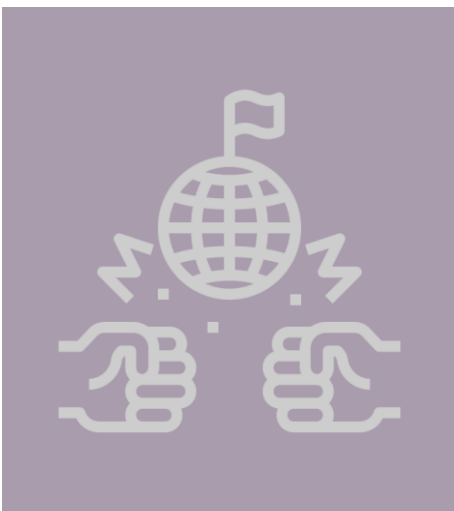


概覽



鑑於利率上升 經濟環境仍充滿挑戰

緩解利率影響之對策



挑戰

- 考慮到多種因素 — 包括**加息**、**持續的通貨膨脹**、**地緣政治的緊張局勢**、**去全球化**及**氣候變化**— 對全球前景構成壓力
- 金融狀況趨緊推動借貸成本上升，同時為消費和投資方面帶來衝擊，使增長速度放緩

對領展的影響



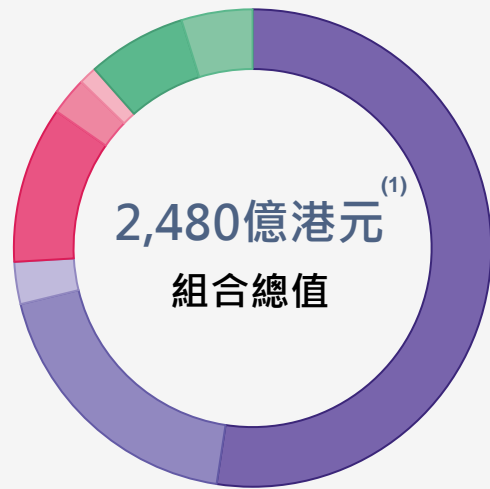
- 物業組合管理
- 資產估值
- 資本管理
- 融資成本

對策



- 進一步改善我們業務的**營運現金流**
- 使用**對沖**和**掉期**以減少波動性
- **業務多樣化** — 進入**輕資產**業務以支撐未來增長

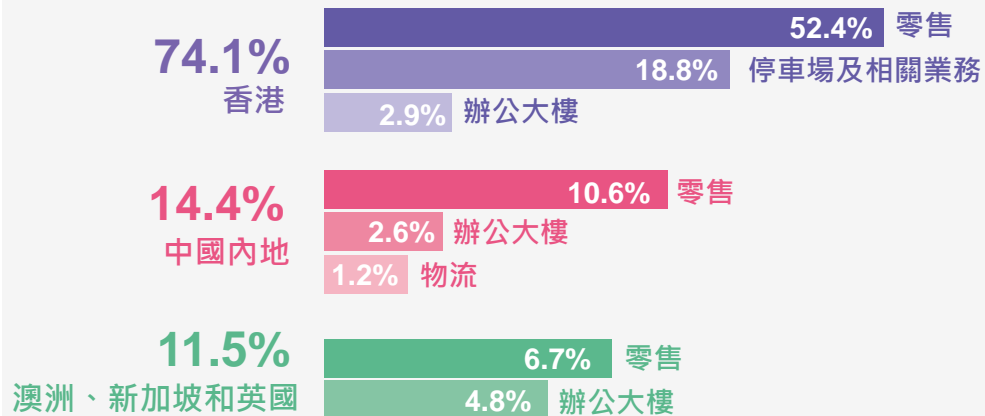
投資組合概覽 – 經濟逐漸復甦 加息環境持續 商業活動加速回升



130 項物業
香港

12 項物業
中國內地

12 項物業
澳洲、新加坡和英國



環球

利率在高位徘徊

香港

零售銷售逐漸恢復

中國內地

經濟逐漸復甦

國際

儘管消費者情緒處於較低位 租賃需求出現正面跡象

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。



營運摘要



推動卓越營運

為領展提供有機和無機增長價值



專注產生具抗逆力的收益，
並在短期內實現有機增長



發揮實體資產管理及營運實力，
實現領展3.0戰略

LINK 綜合營運平台



提高效率

- ✓ 增強工作流程機制
- ✓ 加速決策與執行
- ✓ 對團隊和客戶更好



提升生產力

- ✓ 營運成本效率最大化
- ✓ 減少對實體勞力的依賴
- ✓ 提高營業利潤率



商戶滿意度

- ✓ 更高的商戶續租率
- ✓ 在區域投資組合中實施交叉銷售和協同效應
- ✓ 維持參與度和洞察力

2023/24 年第一季度營運亮點

租用率維持穩健 消費者信心改善



租用率 (%)	零售	辦公大樓	物流
香港	97.9%	97.5%	N/A
中國內地	87.2% ⁽¹⁾	90.7%	92.3%
澳洲	98.2% ⁽²⁾	94.1% ⁽³⁾	N/A
英國	N/A		
新加坡	99.4%	N/A	

附註:

- (1) 平均租用率計及合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場。
- (2) 包括位於澳洲悉尼，於2022年7月1日收購之三項零售物業的50%權益。
- (3) 包括100 Market Street及於2022年7月1日收購，持有澳洲優質辦公大樓資產之信託之49.9%權益。
- (4) 所有數字均為截至2023年6月30日。

香港零售銷售

商戶銷售維持穩定增長



+4.4%
商戶銷售增長⁽¹⁾



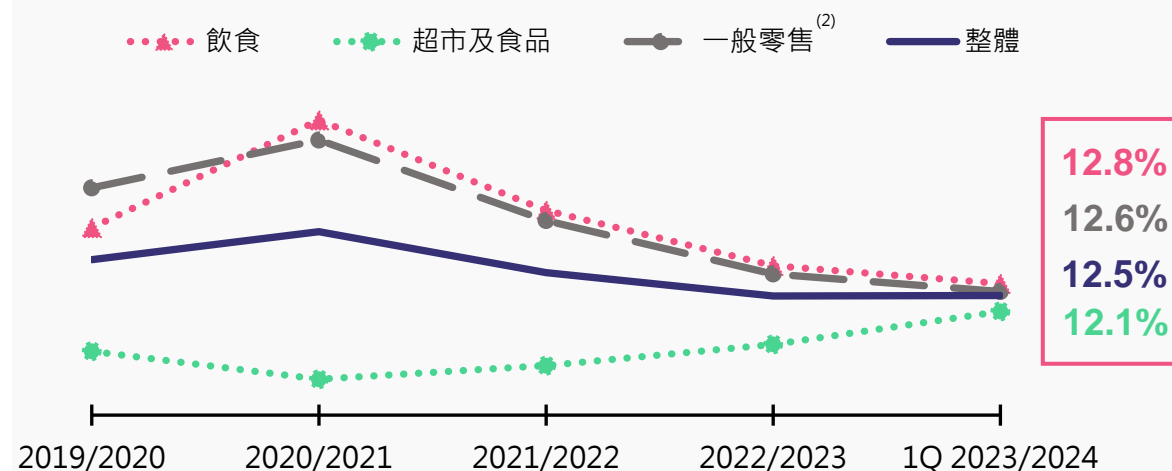
12.5%
商戶租用成本⁽³⁾

2023年4月-6月

商戶銷售增長⁽¹⁾

飲食	12.9%
超市及食品	-6.5%
一般零售 ⁽²⁾	6.7%
整體	4.4%

商戶租用成本



附註：

(1) 百分比數字代表商戶每平方英尺平均月銷售額的按年變化。

(2) 包括服飾、百貨公司、電器及家居用品、個人護理/醫藥、光學、圖書文具、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂及其他零售。

(3) 基本租金（不含管理費）對商戶每平方英尺零售銷售總額的比例。

(4) 所有數字均為截至2023年6月30日。

資產提升

優化資產以創造價值

東頭街市 (已完工)



資本開支

2,800萬港元



投資回報率

12.9%

將表現不佳的零售和市場空間轉變為新的商店和服務，提高室內樓面面積的使用率

東頭街市
(黃大仙)

啟田商場 (進行中)

第二階段提升



資本開支

1.39 億港元

預計完成日期

2023年底

- 重新佈局主力店，打造多元化業態組合
- 商舖數量增加 58%
- 新樓梯串聯商場樓層，提升聯繫及效率

啟田商場
(藍田)

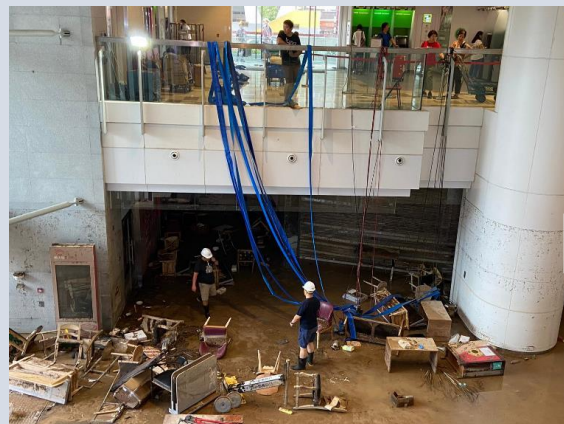
處理黃大仙中心的迅速反應與修復



嚴重水浸



專業團隊全天候工作



迅速修復



黃大仙中心北館嚴重水浸

- 水浸由香港140年來最大暴雨造成；於9月8日錄得一小時158.1毫米的降雨量
- 雨水淹沒地庫影響8家商戶
- 沒有人員傷亡



我們展示的營運效率

- 暴雨過後24小時內修復地庫
- 迅速地啟動維修和翻新工作
- 受全面的保險覆蓋



修復行動

- 與商戶合作，協助他們恢復業務營運
- 定期評估及檢查商場設施，進一步加強的防洪措施

國際資產

零售需求持續樂觀；追求高品質辦公大樓



裕廊坊，新加坡



Queen Victoria Building · 澳洲悉尼



388 George Street · 澳洲悉尼

新加坡零售

- 完成投資組合及**團隊整合**，並錄得強勁業績
- 商戶銷售已大致回復到**新冠疫情前**水平
- **餐飲及美容與健康**行業出現明顯的復甦

澳洲零售

- **銷售額及人流**正逐漸恢復到新冠疫情前的水平
- **租用率**持續增長，目前已達98.2%
- 租賃策略專注於吸引**新穎及獨特**的零售商，以刺激租賃活動

國際辦公大樓

- **追求高品質**的趨勢持續
- 位於悉尼的**388 George St**持續滿租
- 我們正對資產進行**社區營造策略**、同時加強**便利設施和環境、社會及管治憑證**，以增強獨特性，並對位於悉尼的**347 Kent St**進行資產提升

中國內地

沿著復甦軌道取得進展



領展購物廣場·京通·中國北京

零售

- 由於**零售市場**仍未全面復甦，**續租租金調整率**逐漸重拾升軌
- **餐飲行業**已**全面恢復**至新冠疫情前的水平



領展企業廣場·中國上海

辦公大樓

- 對辦公大樓板塊維持**謹慎態度**
- **金融、科技、媒體和電信及專業服務業**帶動**租賃需求**
- **優質甲級辦公大樓**於「**追求高品質**」需求中展現**韌性**



東莞物流倉儲設施·中國東莞

物流

- 新收購的常熟北物流倉儲設施逐步出租，**租用率**受**輕微影響**
- 租約設**每年遞增租金**以確保**收入穩定增長**

資產提升 - 廣州天河領展廣場

挖掘持續增長的中產階級消費潛力



一個全新的社交中心，聯繫大眾煥發活力



一期重新開放
9月2023年



預計資本支出
~3億元人民幣



投資回報率
~12.0%

- ✓ 抓住位於天河及珠江新城地區的中產家庭的開支
- ✓ 重新配置百貨公司的空置空間以釋放資產價值
- ✓ 重新定位商戶組合，專注於備受追捧的特色菜和當地餐飲、娛樂和體驗式零售

定位



全天候都會生活區



Z世代聚集中心



為兒童專設的遊樂場所



以當地美食為特色的美食大道

精準定位 - 廣州天河領展廣場

提加體驗式零售抓緊市場需求

提升前

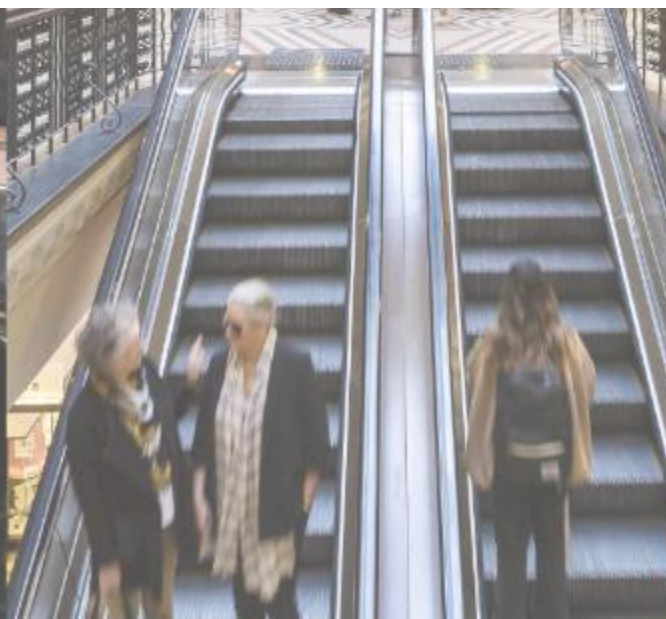


提升後





資本管理



審慎的資本管理

維持穩健的資產負債表和財務狀況 流動性充足

淨負債比率



17.8%

定息債務比率



56.8%

平均借貸成本



3.0%



標準普爾：A(穩定)

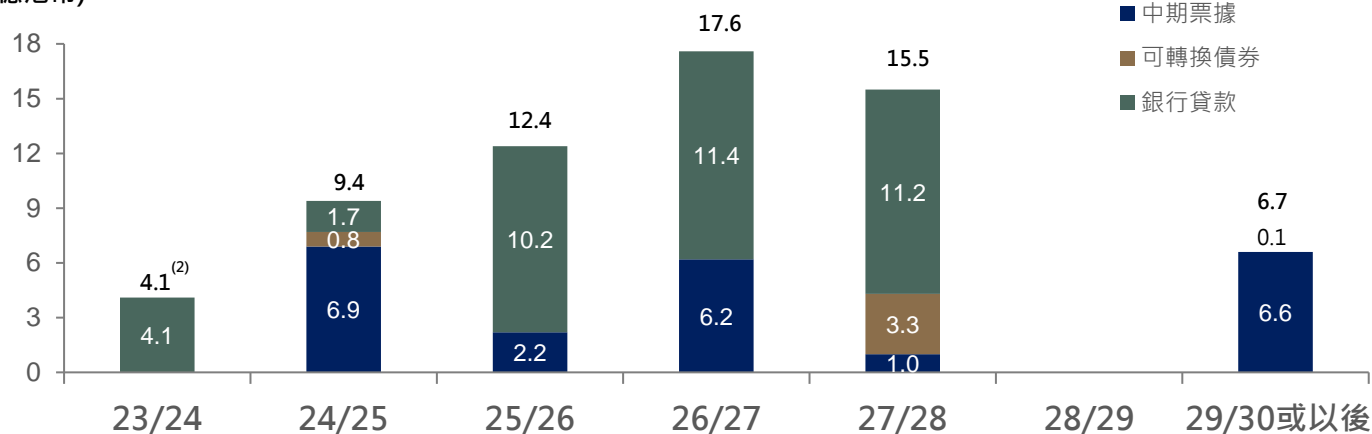
信貸評級

穆迪：A2(穩定)

惠譽：A(穩定)

負債到期情況 (截至 2023 年 3 月 31 日)

(十億港幣)



- 淨負債比率保持穩定
- 預計直到24/25財年結束才需要再融資
- 在長期較高息的環境下，策略性提高定息債務比率
- 非港幣計算的可分配收入及其他海外資產⁽³⁾ 貨幣風險大幅對沖

附註：

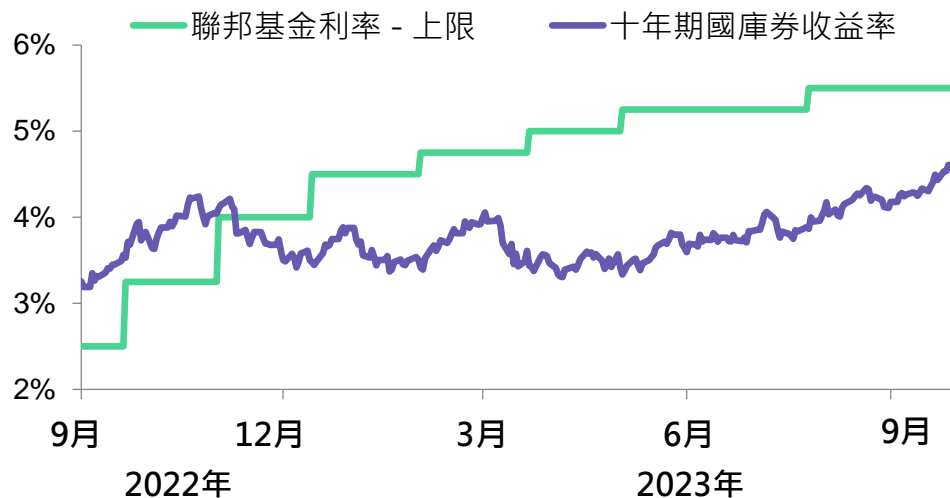
(1) 所有數據均為截至2023年3月31日。

(2) 2023/2024 年到期的40億銀行貸款已於2023年4月償還。

(3) 包括澳洲、新加坡和英國的投資組合。

利率仍有不確定性 長期在高位徘徊

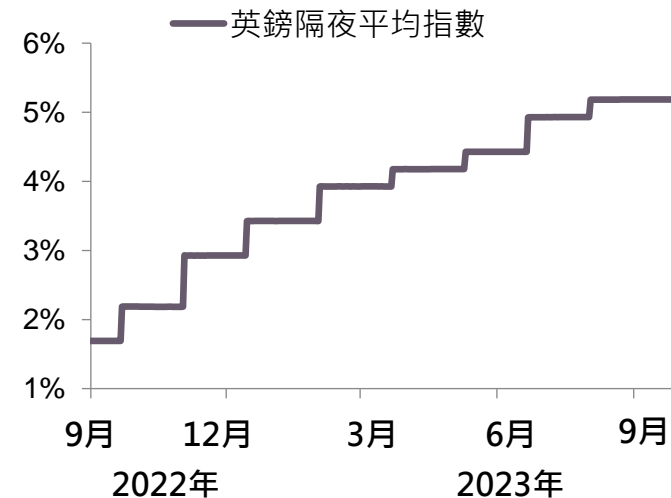
聯邦基金利率及美國十年期國庫券收益率



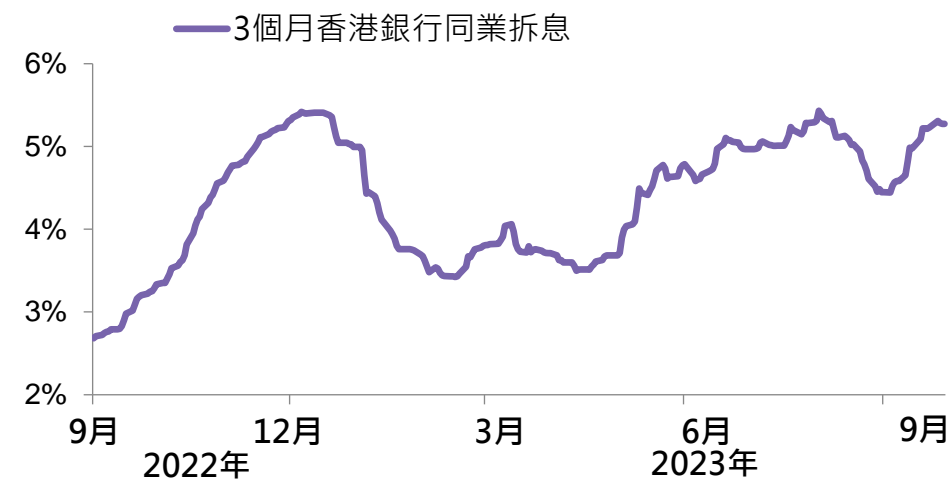
澳洲銀行票據互換利率



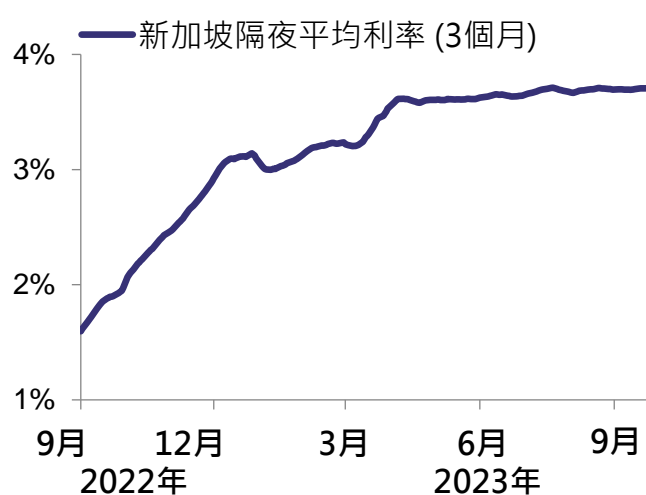
英鎊隔夜拆息平均參考利率



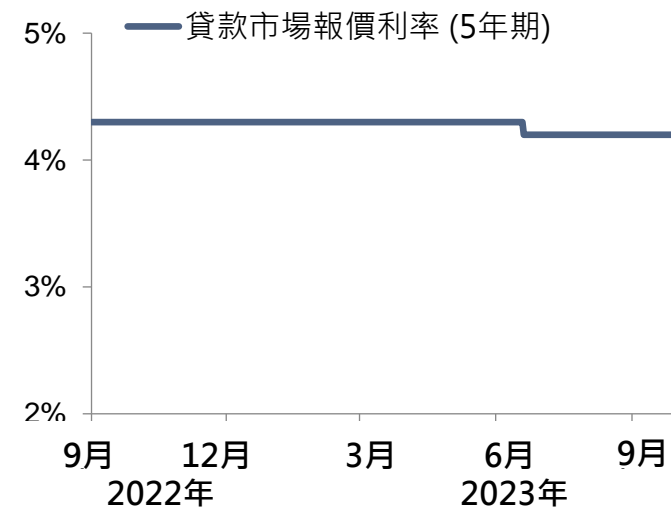
3個月香港銀行同業拆息



新加坡隔夜平均利率



中國貸款市場報價利率





策略更新



連結「物業」和「人員」

我們的單位持有人

領展
LINK



物業

- 目前資產總值約 2,700 億港元
- 核心/核心+回報
- 提供大量香港生活必需品零售
- 多樣化：
 - 資產類別：零售、辦公大樓、停車場、物流
 - 市場：香港、中國內地、新加坡、澳洲

優勢



人員

- 在領展資產管理有限公司（「LAML」）的領導下，現為採用內部管理模式的資產管理人，以成本回收法為基礎
- 擁有超過 1,300 名人員的資深管理業務
- 在香港、中國內地和新加坡的生活必需品零售領域擁有強大的營運能力

機會

為了擴大我們的可分派收益和
為我們的單位持有人創造價值

1.0 2.0 3.0

領展3.0

繼續增加我們的物業收入 + LAML 員工新的增長動力



採用輕資產方式 領展3.0下的三大核心元件

領展
LINK



於資產負債表內的資產

- 保持以審慎的態度審視收購機遇
- 持續的投資組合分析和回顧以釋放價值
- 持續多元化以增強韌性
- 關注可持續的物業收入增長



營運平台

- 保持以租戶及客戶為中心
- 提高我們的營運效率和生產力
- 在多元化中繼續增強我們的實力
- 卓越營運是我們的競爭優勢



基金管理平台

- 擴大至管理公共和私募資本
- 在我們堅實的基礎上發揮規模效應
- 探索把現有資產成為合資企業和其他的可能性
- 額外費用收入有利於可分派收益

凝聚發展，推動長期高息新常態下的成長

我們的策略方向



成為世界級 亞太地區的房地產投資者和資產管理人

01

積極的資產管理
實現有機增長

02

透過收益增值投資
和資產回收使我們
的收入來源多樣化

03

採用輕資產方法透
過與第三方資本增
加資產管理規模和
管理費收入來源

04

擴大我們的管理能
力跨越不同地區和
資產類別，以支持
我們的輕資產策略

05

以積極的資本管理
管理融資成本和財
務風險

06

環境、社會及管治
和可持續發展管理



問答





Disclaimer

- 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.