



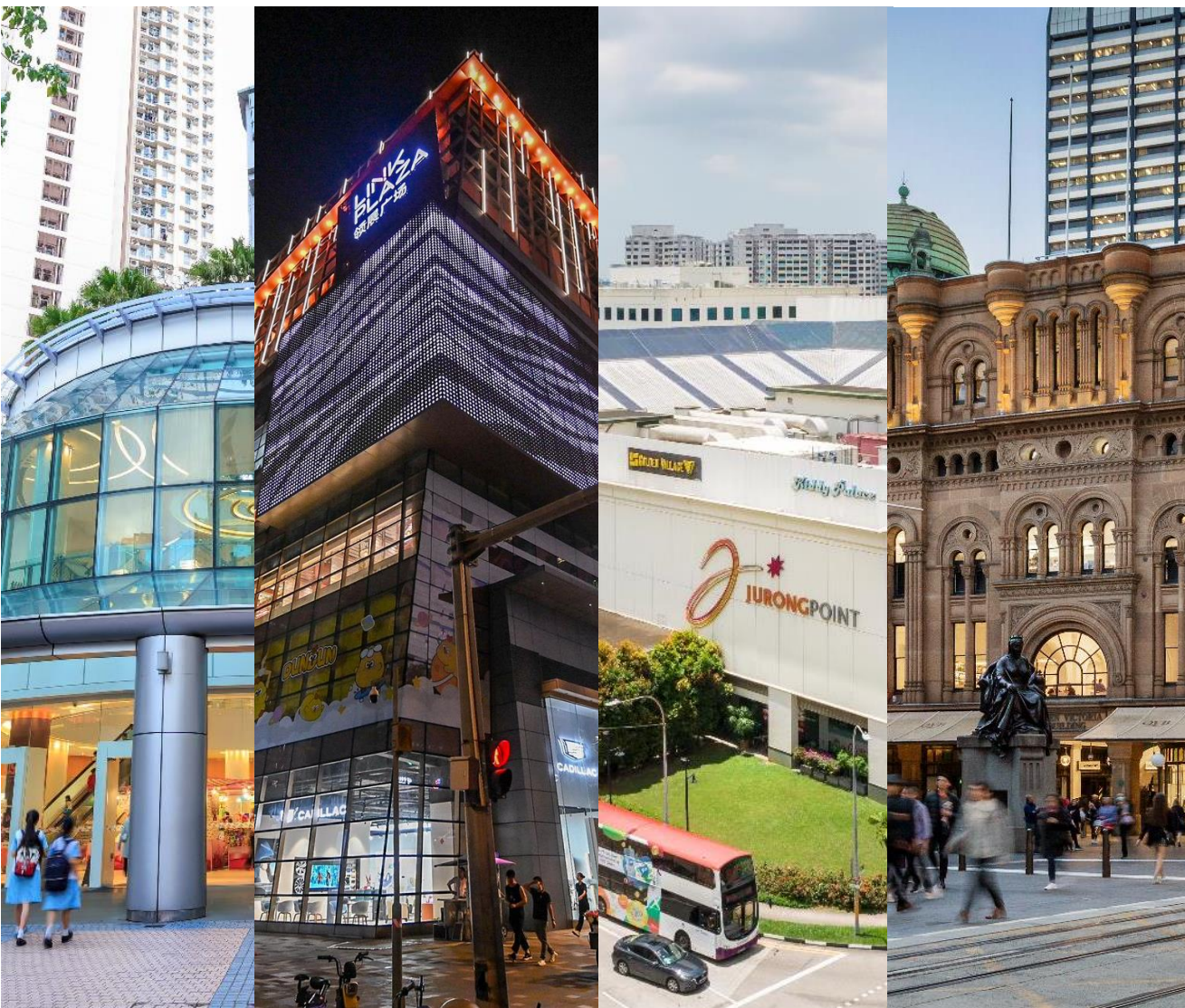
# 2023/2024 中期業績簡報

2023 年 11 月 8 日





# 議程



01 市場展望及  
應對措施

02 卓越營運

03 營運摘要

04 資本管理

05 策略進展

06 分派時間表

07 問答

08 附錄

# 2023/24 年度上半年摘要

儘管挑戰不斷，經營表現保持韌力而且財務實力雄厚

## 收益



67.25億港元

▲ 11.3% 按年

## 物業收入淨額



50.63億港元

▲ 10.4% 按年



Jurong Point, Singapore

## 可分派總額



33.33億港元

▲ 1.7% 按年

## 每基金單位資產淨值



70.72港元

▼ 4.4% 相較2023年3月31日

## 淨負債比率



18.0%

(2023年3月31日: 17.8%)

## 稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋



4.3x

(2023年3月31日: 5.1x)

## 每基金單位分派<sup>(2)</sup>



1.3008港元

附註:

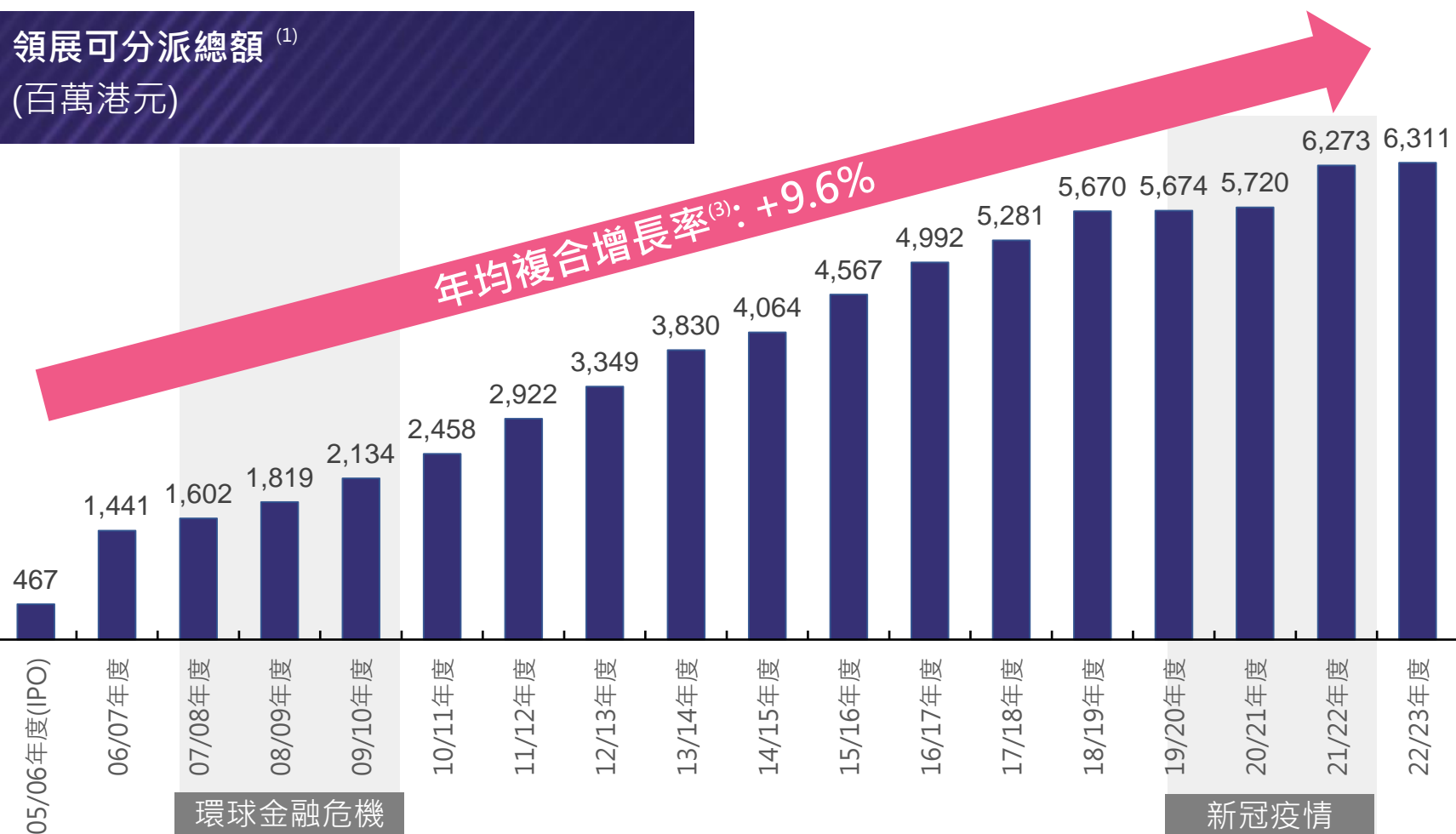
(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至2023年9月30日。

(2) 若以供股後相同的基金單位基數計算，每基金單位分派按年增長0.4%。

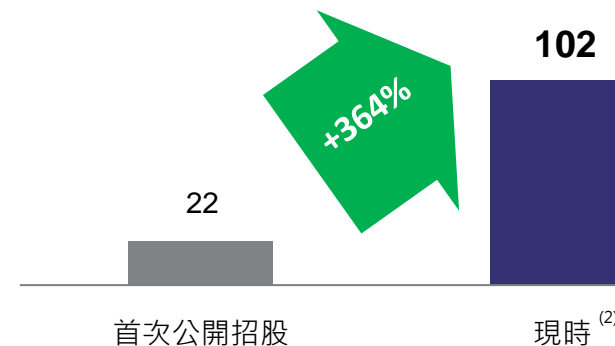
# 可分派總額持續增長

自首次公開招股以來通過內部增長及併購，推動可分派總額穩定增長

領展可分派總額<sup>(1)</sup>  
(百萬港元)



首次公開招股以來的市值增長  
(十億港元)



附註:

- (1) 不包括2014/2015年度至2021/2022年度的酌情分派。
- (2) 於2023年11月3日。
- (3) 按照2005/2006年度13.34億港元可分派總額按比例計算。



黄大仙  
TEMPLE MALL

01

# 市場展望及應對措施

領展  
中心城

南大門

THE STRAND  
1891

Le Grand

# 塑造宏觀環境的關鍵因素

## 地緣政治局勢緊張



### 全球經濟進入動盪時代導致供應鏈重構

- 中美關係緊張
- 俄烏衝突
- 以色列—哈馬斯戰爭

## 利率 / 通脹



### 利率將長時間維持於高水平

- 鷹派利率前景
- 企業面對信貸緊縮環境
- 借貸成本上升及影響物業估值

## 氣候變化



### 氣候相關風險及極端天氣情況

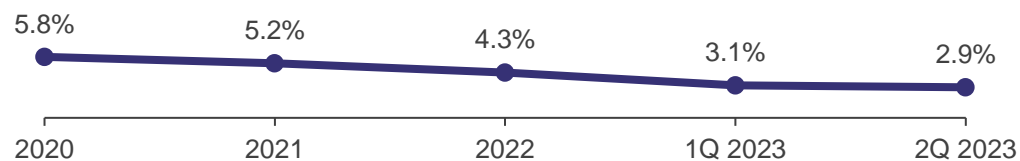
- 更頻繁的氣候相關影響
- 傳統供應鏈受到干擾致使供應及價格大幅波動
- 過渡成本

# 市場展望

我們營運的市場展現顯著的經濟實力

## 中國香港

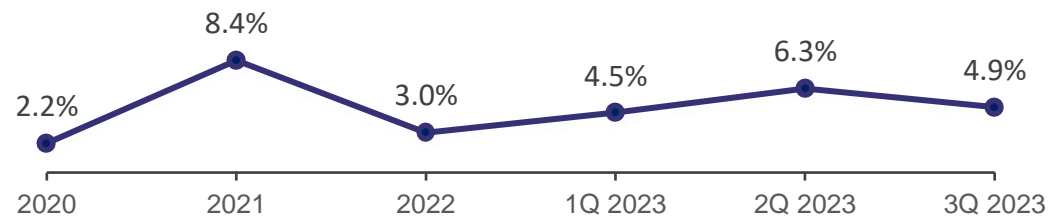
失業率(%)維持低位



- 受惠訪港旅客及消費需求回升，經濟持續復蘇
- 隨着訪港旅客持續回升，零售前景樂觀
- 勞動市場伴隨經濟復蘇而改善

## 中國內地

本地生產總值維持按年(%)正增長



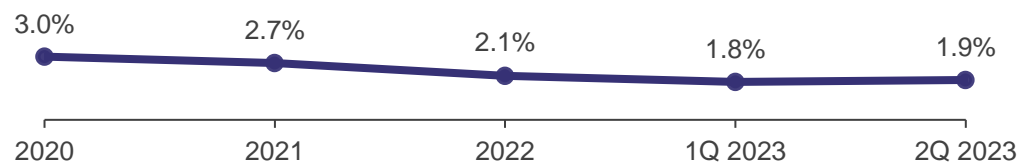
- 經濟轉趨穩定但房地產市場下行走勢影響增長勢頭
- 人民幣穩匯率措施及防止房地產市場泡沫風險進一步惡化
- 經濟增長或會超越因通脹導致經濟放緩的市場

# 市場展望

我們營運的市場展現顯著的經濟實力

## 新加坡

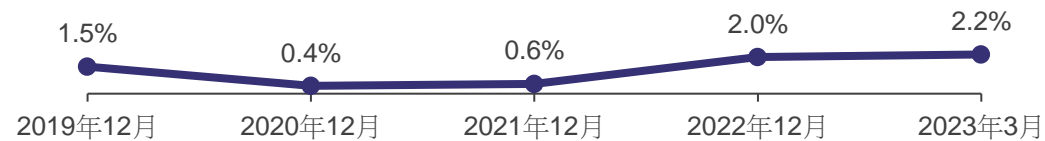
失業率(%)維持低位



- 隨著旅遊業復蘇，零售及餐飲業的增長前景得到支撐
- 預計零售租金將持續上升
- 鑑於新加坡的經濟基調強勁，投資者情緒可望進一步轉好

## 澳洲

人口增長 (%)



- 2023年3月人口增長較去年同期反彈2%
- 意味消費者人數上升，有利零售業
- 到訪旅客回升帶來額外的增長動力，特別有利位處市中心的商場





# 戰略韌性

緩解當前的宏觀挑戰，同時捕捉未來的機遇



## 零售 / 停車場

生活必需品消費提供穩定需求



## 領展 3.0

輕資產轉型策略



## 卓越營運

## 增長策略



## 資本管理

主動對沖  
及具成本效益的資本管理



## 宏觀環境

地緣政治的緊張局勢  
籠罩市場前景



02

卓越營運

JURONGPOINT

BOH

THE BAKERY CO.



# 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
- ✓ 有利團隊和客戶



### 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
- ✓ 在區域物業組合中實踐交叉銷售和協同效應
- ✓ 維持參與度和洞察力



# 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	
				
我們的回應及工作進度	<ul style="list-style-type: none"> <li>參與聯合國試點計劃，<b>量化</b>我們物業組合中<b>與氣候相關的風險</b></li> <li>對我們在大灣區物業組合的<b>資產層面洪災風險</b>進行壓力測試，並引入相應的<b>緩解措施</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>已制訂<b>2035年淨零排放路線圖</b></li> <li>於2050年前在<b>範疇1、2和3</b>實現淨零排放的承諾已獲得<b>科學基礎目標倡議組織(SBTi)的正式認證</b></li> <li>已識別<b>超過40個可安裝太陽能光伏裝置的地點</b>，每年產生約3,505兆瓦時的可再生能源</li> <li>已完成整個中國內地物業組合的<b>能源審計</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提早採用「<b>ISSB 氣候相關披露徵求意見稿第2號</b>」的相關披露要求</li> <li>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，<b>簡化了9個ESG關鍵績效指標</b></li> <li>即將完成建立<b>ESG數據管理系統</b>，以簡化匯報和評審過程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以「<b>商業互融</b>」為基礎，制訂了持份者參與政策和指引</li> <li>審視我們的<b>可持續發展品牌策略和論述</b>，以完善公司內部及與外界的溝通</li> <li>合作撰寫<b>ESG思想領導的文章</b></li> </ul>

# 環境、社會和管治指標表現

我們致力推動可持續發展，獲多個全球及行業 ESG 評審機構認可

## 2022/2023 ESG 指數表現



**排名第5** 於東亞地區  
評分 87/100  
2022: 79/100



**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**  
評分 67/100  
2021: 71/100



**「低風險」評級**  
評分 10.2/100 (1)  
2022: 10.6/100



**富時社會責任指數**  
評分 3.8/5  
2022: 3.8/5



Hang Seng Corporate  
Sustainability Index  
Series Member 2023-2024

**AA評級**  
評分 75.5/100  
2022: 74.7/100 (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





03

# 營運摘要



# 2023/24 年度上半年零售資產摘要

## 零售及停車場物業提供高穩定性

香港的續租租金調整率在不同周期包括  
新冠疫情期內仍保持穩定

租用率維持高水平，整體商戶銷售額已  
大致回復到疫情前水平

香港停車場租金繼續每年調整



# 香港零售概覽

具抗逆力的零售物業組合貢獻強勁的營運表現



**98.0%**  
租用率

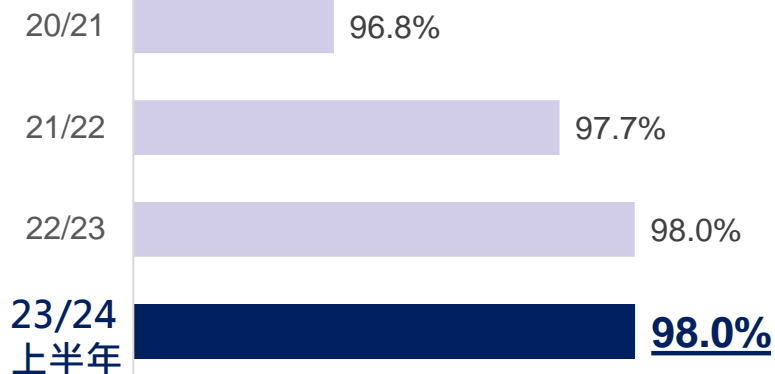


**8.7%**  
續租租金調整率<sup>(1)</sup>

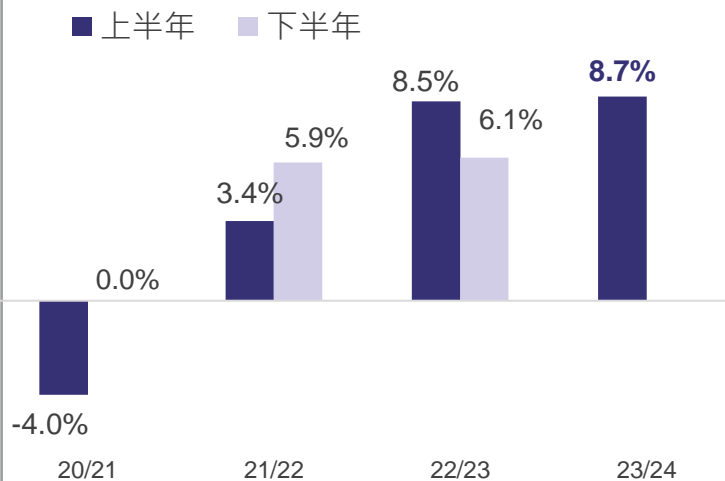


**64.3港元**  
每平方呎每月  
平均基本租金

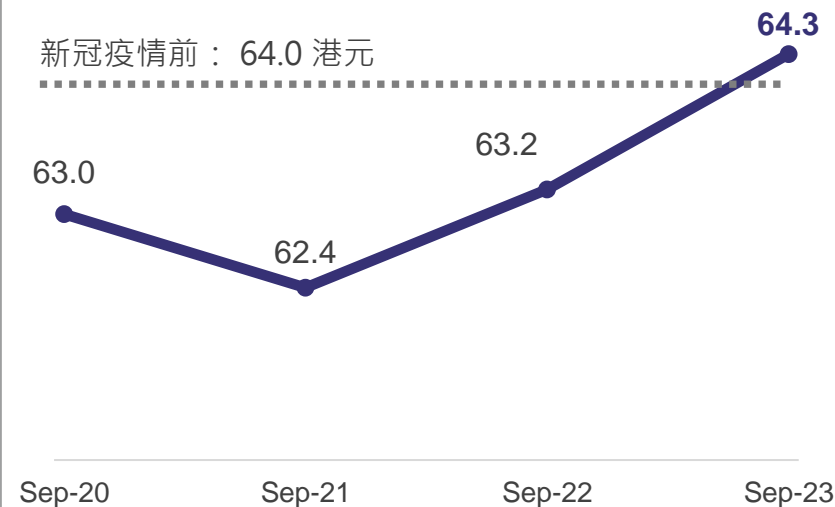
## 租用率長期處於歷史高位



## 續租租金調整率增長動力保持穩健



## 每平方呎平均租金超越新冠疫情前水平



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於2023年9月30日。



# 香港零售租務

多元化的商戶組合為顧客保持新鮮感



> 300 份新租約 (1)

於2023/2024年度上半年內簽訂  
(118 個新品牌)

租賃趨勢  
首五大新簽約的零售行業

1 特色餐廳

2 教育機構

3 時裝

4 糕點糖果

5 輕食店

附註:

(1) 包括零售、鮮活街市及辦公室。

# 香港零售銷售

## 商戶銷售額保持平穩增長

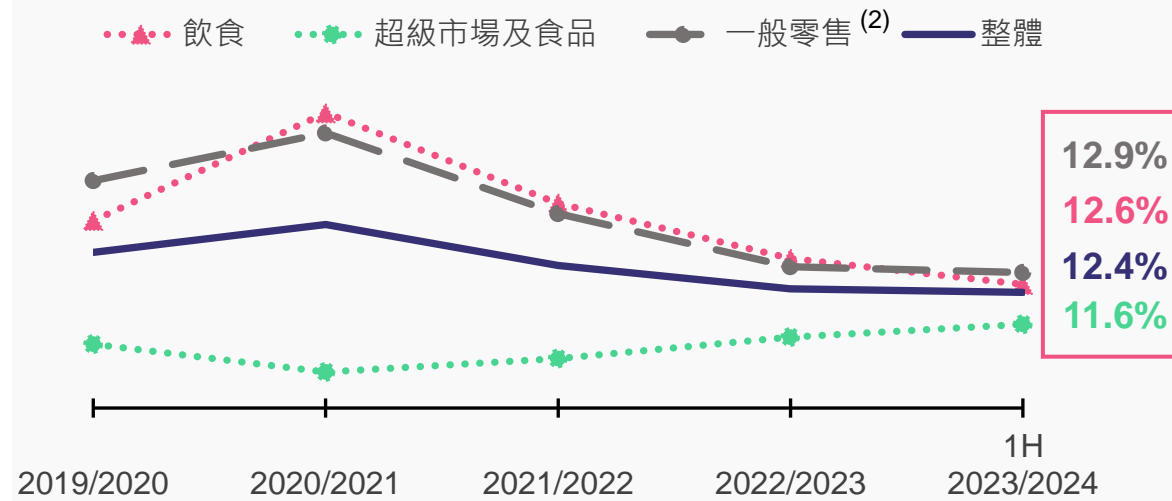


2023年4月至9月

商戶銷售增長<sup>(1)</sup>

飲食	9.0%
超級市場及食品	-4.8%
一般零售 <sup>(2)</sup>	4.7%
<b>整體</b>	<b>3.1%</b>

商戶租用成本



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。

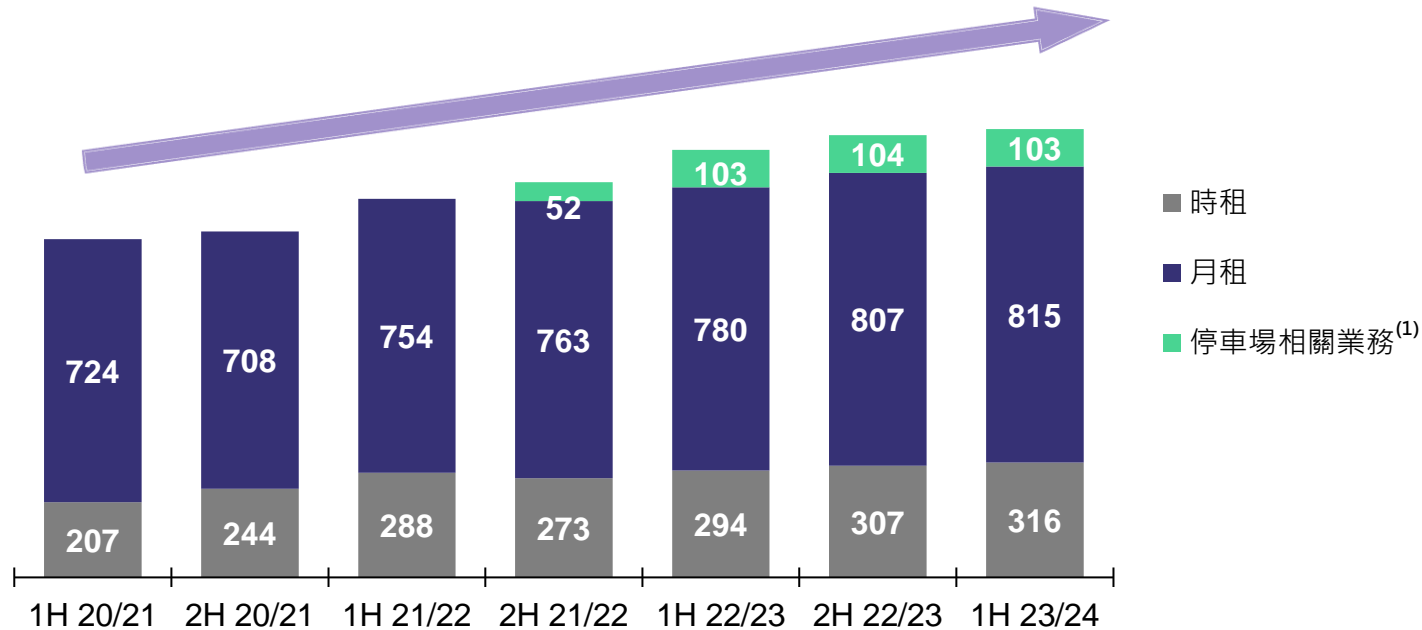
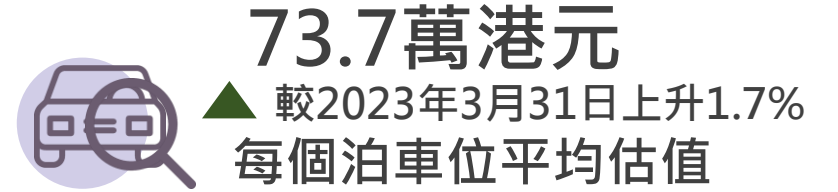
(2) 包括服裝、百貨公司、電器及家居用品、個人護理/醫療、光學產品、書籍及文儀用品、報紙、貴重商品、服務、休閒娛樂及其他零售。

(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9月30日。

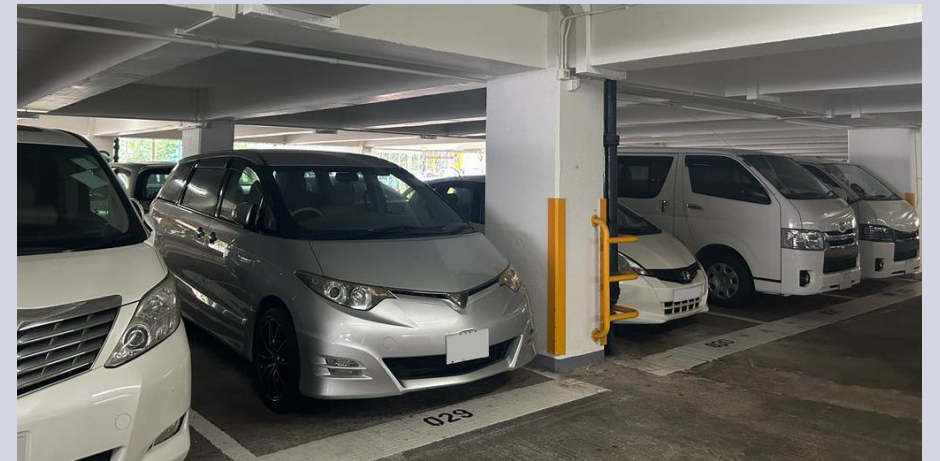
# 香港停車場及相關業務

## 停車場租金上升推動收益增長



停車場及相關業務維持增長動力

- ☐ 月租及時租租金收入持續改善
- ☐ 供求結構性失衡持續推動停車場業務



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9月30日。



# 資產提升

## 通過優化資產釋放潛在價值



提升前

提升後

東頭街市已完成

### 估計資本開支

規劃中及  
有待法定審批的項目

> 6.9億港元

資本開支

投資回報率

2,800萬元

15.9%

香港 - 啟田



提升前



提升後

進行中項目

預計資本開支

預計完成日期

啟田

1.39億元

2023年末

蝴蝶

2,600萬元

2024年初

建生

6,000萬元

2024年初

富善

3,900萬元

2024年初

秀茂坪

5,800萬元

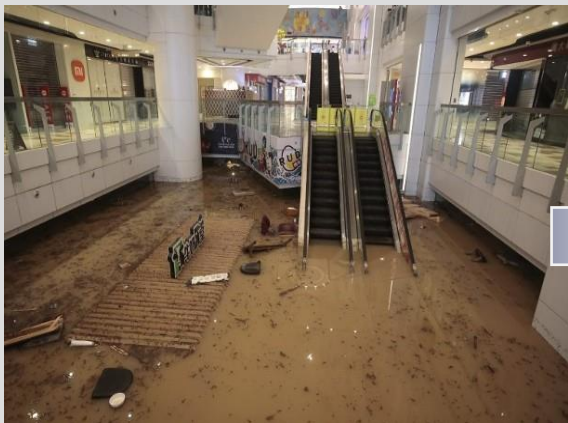
2024年中

鯉魚門

5,600萬元

2025年初

# 迅速處理和修復黃大仙中心北館地下低層 展現卓越營運



嚴重水浸



全天候修復工程



迅速復修



重新連繫商場樓層



## 黃大仙中心北館嚴重水浸

- 逾140年以來最大暴雨引發水浸；於9月8日錄得一小時158.1毫米的降雨量
- 雨水淹沒地下低層影響8家商戶
- 沒有人員傷亡



## 展現卓越的營運效率

- 24小時後修復地庫樓層
- 地下低層經歷54天修復工程後重開
- 迅速啟動設施維修和翻新工作
- 保單全面保障



## 補救措施

- 與商戶合力促使迅速恢復正常營運
- 定期評估及檢查商場設施，進一步加強防洪措施



## 重新連繫商場樓層

- 連接地下低層和商場入口的自動扶手電梯的維修及全面重投服務較預期迅速
- 自動扶手電梯投入服務重新連接商場地下樓層

# 香港2023年施政報告基建發展計劃 預計為九龍及新界區帶來利好作用



13 個位於北區的資產

24 個位於觀塘區的資產

3 個位於葵涌區的資產

通過交通接駁加強互聯互通

- 北環線
- 新界東北線
- 北都公路
- 洪水橋 / 厦村集體運輸
- 東九龍集體運輸
- 啟德集體運輸
- 中鐵線

《2023年香港施政報告》公布了《香港主要運輸基建發展藍圖》，其中包括加強三鐵三路的建議。

位於發展周邊的資產將受益於交通便捷帶來的強勁客流量。

受惠於區域間交通改善，發展潛力應更具前景。

附註:

(1) 於行政長官2023年施政報告宣布。

(2) 於行政長官2022年施政報告宣布。

# 新加坡零售

## 近乎全面租出有助鞏固資產基礎



商戶銷售額已大致回復到疫情前水平



### 99.3% 租用率 (1)

- 兩個近郊的零售物業和一份管理第三方物業的服務協議首次帶來**收入貢獻**
- 新加坡資產**全面融入**我們的營運平台
- **新設的區域辦事處**支援我們在亞太市場的擴張計劃

附註：  
(1) 裕廊坊和Swing By @ Thomson Plaza 於 2023 年 9 月 30 日的租用率。

# 澳洲零售

着重體驗的零售有利於物業組合的表現



98.1% 租用率

- **穩固需求**：租戶有意擴張反映前景樂觀
- **提升零售體驗**：優異的產品和社交化提升零售體驗
- **精心挑選的租戶組合**：獨特的品牌組合和優化餐飲店舖組合促進社區融合
- **零售韌性**：商戶銷售額回升至接近疫情前水平



Queen Victoria Building



The Strand Arcade



The Galleries

隨着遊客回歸，悉尼中央商業區已回復正常

附註：

(1) 所有數字均為報告期內或截至2023年9月30日。



# 國際辦公大樓

## 受益於擇優而租



95.1%  
租用率<sup>(1)</sup>



~5.3 年  
加權平均租約  
到期年期

- 大部分租約包含**年度租金上調**條款
- 面對外圍宏觀阻力，積極的租賃策略將物業轉化成**擇優而租**趨勢的受惠者
- **持續的資產提升**包括互動設計的裝修項目和大堂翻新，提升對市場的吸引力



151 Clarence Street



567 Collins Street



The Cabot <sup>(3)</sup>



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% 權益以及The Cabot。

(2) 所有數字均為報告期內或截至2023年9月30日。

(3) 位於倫敦。

# 中國內地零售 與經濟復常同步增長



95.8%  
租用率<sup>(1)</sup>



-5.2%<sup>(1, 2)</sup>  
續租租金調整率



## 迅速調整商戶組合和營銷策略，促進銷售及客流量

- 客流量和每平方呎零售銷售總額持續復蘇，已超越新冠疫情前水平
- 電動車、家庭電器及餐飲業的復蘇更為明顯
- 續租租金調整率於2023/24年上半年為負值，但預計2023/24年度末期將轉趨於平穩
- 若不計及因資產提升而處於過渡期的廣州天河領展廣場<sup>(4)</sup>及領展中心城，續租租金調整率為+6.1%

附註:

(1) 租用率及續租租金調整率計及集團的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9月30日。

(4) 廣州天河領展廣場的第一期資產提升工程已於2023年9月底大致完成。



# 資產提升 - 廣州天河領展廣場

## 捕捉日益壯大的中產階級消費力

一個全新的社交中心，聯繫大眾煥發活力



一期重新開放  
2023年9月



預計資本開支  
~3億元人民幣<sup>(1)</sup>



預計投資回報率  
~12.0%<sup>(1)</sup>

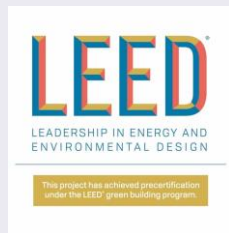


資產提升前



資產提升後

- 於2023年10月31日，落實租用率為**95%**
- 客流量和銷售額在重新開幕後的中秋國慶假期期間**按年**增長逾**30%**和**50%**
- 60**多個新商戶進駐，**超過50%**首次在區內或廣州開店
- 第一個擁有 **LEED**、ParkSmart 和 **WELL** 證書的商業項目



附註:

(1) 廣州天河領展廣場資產提升工程第一期已大部分於2023年9月底完成。

# 資產提升 - 廣州天河領展廣場

已完成資產提升的部分錄得高水平落實租用率，反映與消費模式一致的定位

資產提升前



資產提升後



# 中國內地物流

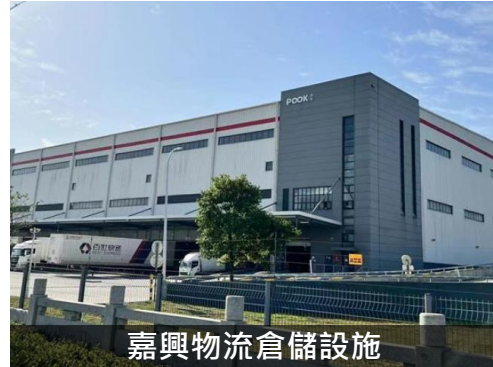
優越的地理位置鄰近主要交通樞紐帶來穩定的需求



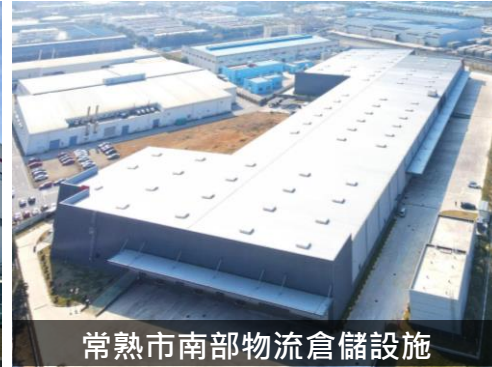
東莞物流倉儲設施



佛山物流倉儲設施



嘉興物流倉儲設施



常熟市南部物流倉儲設施



常熟市北部物流倉儲設施



95.0%  
租用率



4%-5%  
租金按年升幅

- 於 2023 年 4 月和 5 月分別完成常熟市南部和常熟市北部的收購，進一步鞏固物流資產組合
- 新收購的常熟市北部物流倉儲設施正等待商戶回歸，令租用率受影響

附註:

(1) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或於2023年9月30日。



04

# 資本管理

# 2023/24 年度上半年維持強健的財務狀況

## 穩健的財務狀況強化健康的資產負債表

 **18.0%**  
淨負債比率

 **3.74%**  
平均借貸成本

 **69.8%**  
定息債務比率

 **3.4 年**  
平均債務到期年限

 **4.3x**  
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋

 **228億元<sup>(1)</sup>**  
可用流動資金

 **AAA**  
信貸評級

**A/穩定**  
標準普爾

**A2/穩定**  
穆迪

**A/穩定**  
惠譽

### 重點

提升定息債務比率作對沖

維持具有競爭力的融資成本

穩健的淨負債比率

潛在基金單位回購

### 提升單位持有人價值

分派再投資計劃

基金單位回購

相關投資

附註:

(1) 截至2023年9月30日，未提取的已承諾融資額度為97億港元，現金及銀行結餘為131億港元。

(2) 所有數字均為報告期內或截至2023年9月30日。



# 審慎的資本管理

## 資本基礎穩固以緩衝利率風險

淨負債比率

**18.0%**

平均債務到期年限

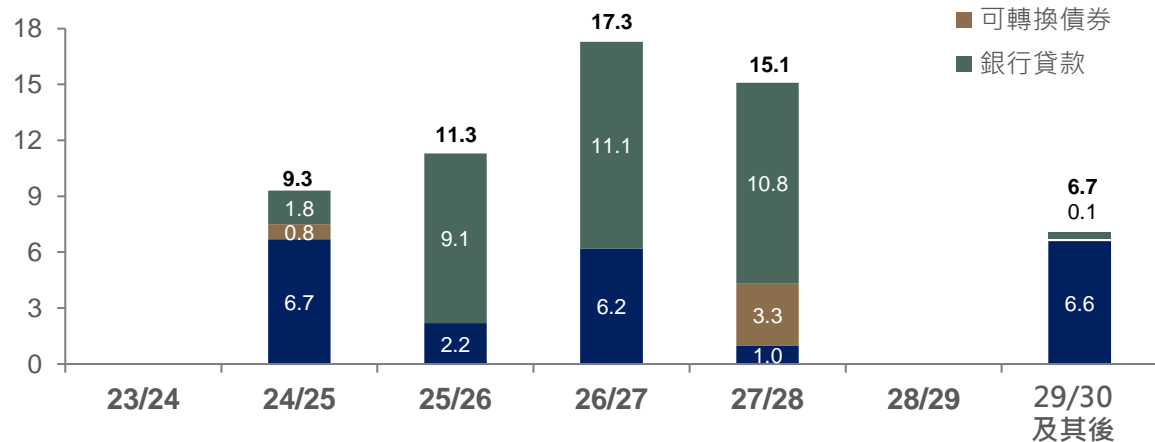
**3.4 年**

平均借貸成本

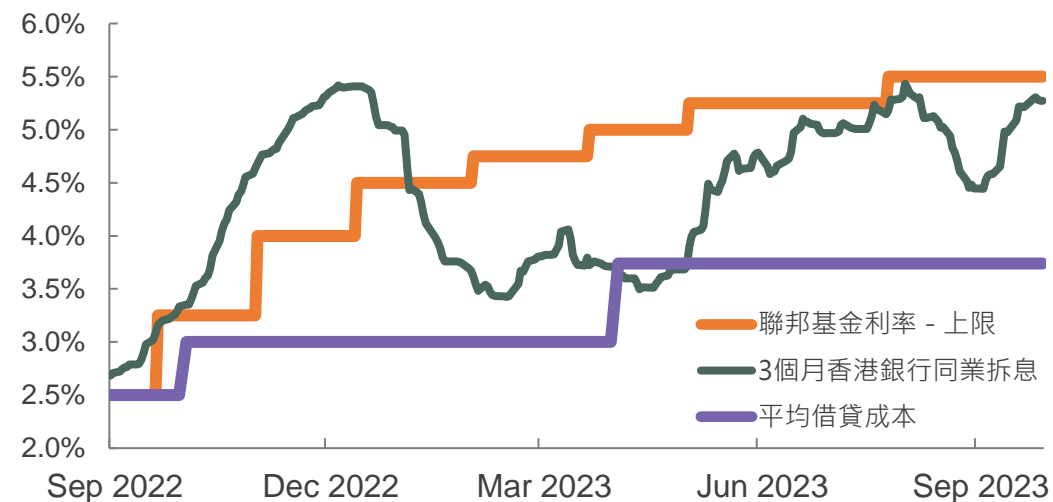
**3.74%**

負債到期情況

(十億港元)



平均借貸成本



預計於24/25年底前沒再融資需求

積極的資本管理以控制平均借貸成本

附註:

(1) 所有數字均為報告期內或截至2023年9月30日。



# 債務組合和財務狀況摘要

多元及大規模對沖同時保持充足流動性

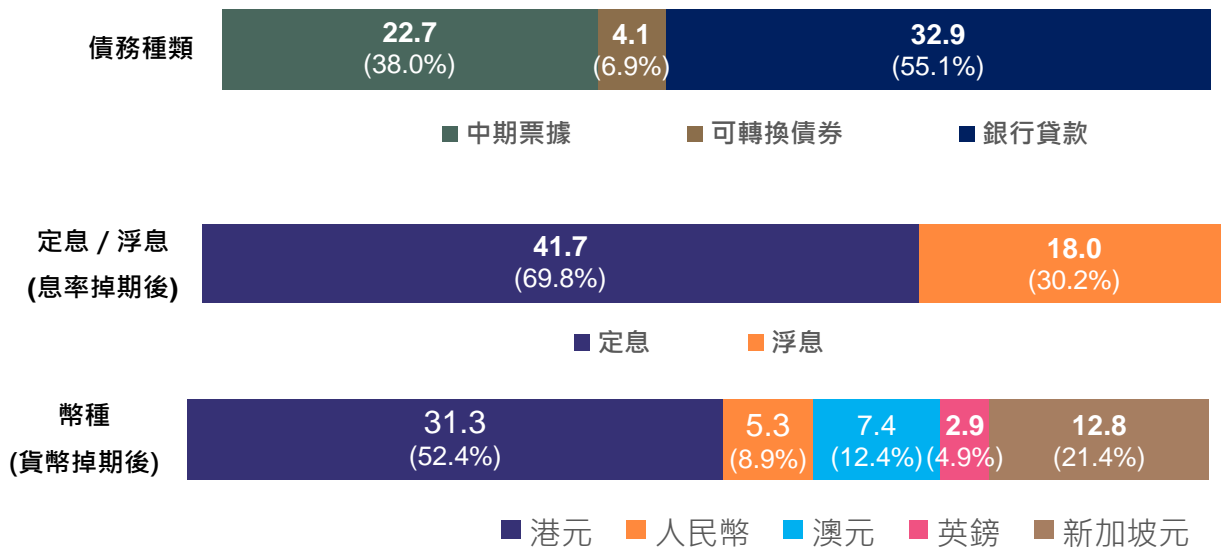
定息債務比率

69.8%

可用流動資金

228億港元<sup>(1)</sup>

## 債務明細



- ❑ 定息債務比率處於50%至70%內的較高水平
- ❑ 已大幅對沖非港幣計算的可分配收入及其他海外資產<sup>(2)</sup>的貨幣風險
- ❑ 在高息環境下，提高定息債務比率

附註:

(1) 截至2023年9月30日，未提取的已承諾融資額度為97億港元，現金及銀行結餘為131億港元。

(2) 包括澳洲、新加坡和英國的物業組合。

(3) 所有數字均為報告期內或截至2023年9月30日。

# 有利的融資渠道

## 具競爭力的融資成本



### 良好信貸評級

穆迪：A2/穩定

標準普爾：A/穩定

惠譽：A/穩定

	於 2023 年 9月 30 日 <sup>(1)</sup>	於 2023 年 3月 31 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	19.9%	20.3%	不適用	不適用	< 30%
負債 / 負債 + 權益	20.1%	20.4%	<30%	不適用	不適用
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	4.3x	4.8x	不適用	> 3.0x	> 3.5x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤(年度化)	4.6x	5.5x	<6.0x	<7.0x	不適用

附註:

(1) 有待評級機構確認的初步數字。

# 估值維持穩健

## 通過增加租金現金流以紓緩資本化率擴張

百萬港元	於 2023 年 9 月 30 日	於 2023 年 3 月 31 日	於 2023 年 9 月 30 日	於 2023 年 3 月 31 日
<b>香港</b>				
零售物業	126,506	129,819	3.25% - 4.60%	3.10% - 4.50%
停車場及相關業務	47,448	46,823	2.70% - 4.90%	2.60% - 4.80%
辦公大樓物業	7,400 <sup>(1)</sup>	8,255 <sup>(1)</sup>	3.30%	3.00%
<b>中國內地</b>				
零售物業	23,413 <sup>(2)</sup>	26,309 <sup>(2)</sup>	4.65% - 5.15%	4.50% - 5.00%
辦公大樓物業	5,359	6,364	4.65%	4.25%
物流物業	2,803	2,495	5.15%	5.00%
<b>澳洲</b>				
零售物業	2,774	2,895	5.00% - 5.38%	4.88% - 5.25%
辦公大樓物業	8,235 <sup>(3)</sup>	9,361 <sup>(3)</sup>	4.75% - 5.75%	4.50% - 5.25%
<b>英國</b>				
辦公大樓物業	2,162 <sup>(4)</sup>	2,780 <sup>(4)</sup>	7.50%	6.00%
<b>新加坡</b>				
零售物業	13,218	13,630	3.80% - 4.50%	3.80% - 4.50%
<b>總估值</b>	<b>239,318</b>	<b>248,731</b>		
<b>投資物業總估值</b>	<b>229,094<sup>(5)</sup></b>	<b>237,469<sup>(5)</sup></b>		



▼ 3.5%

投資物業的總估值

估值下跌主要由於：

- 1) 市場租金調整
- 2) 絕大多數物業的資本化率擴大
- 3) 外幣貶值

附註：

(1) 只代表海濱匯辦公室部分。包括於2023年3月31日及2023年9月30日領展於海濱匯佔用的兩層。

(2) 包括七寶萬科廣場50%的估值。

(3) 包括悉尼及墨爾本優質辦公大樓組合49.9%的估值。

(4) 包括於2023年3月31日及2023年9月30日領展於The Cabot佔用的兩層用於共享辦公室業務。

(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。

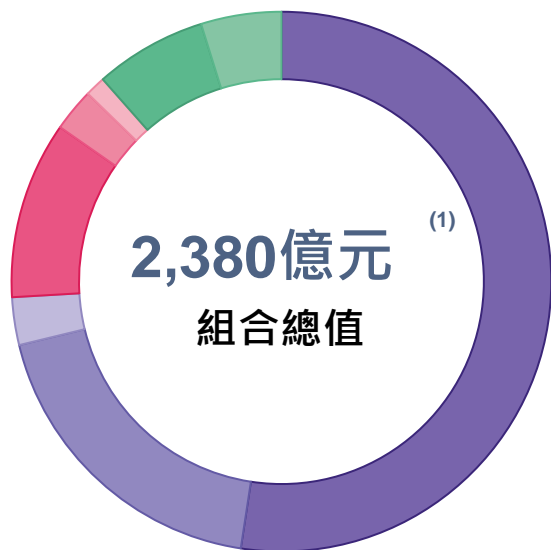


05

策略進展

# 領展現況

## 擴大資產管理規模同時拓展國際市場

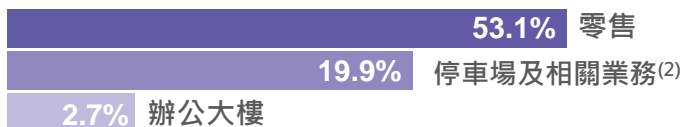


**140** 零售、停車場及  
相關業務物業

**9** 辦公大樓

**5** 物流中心

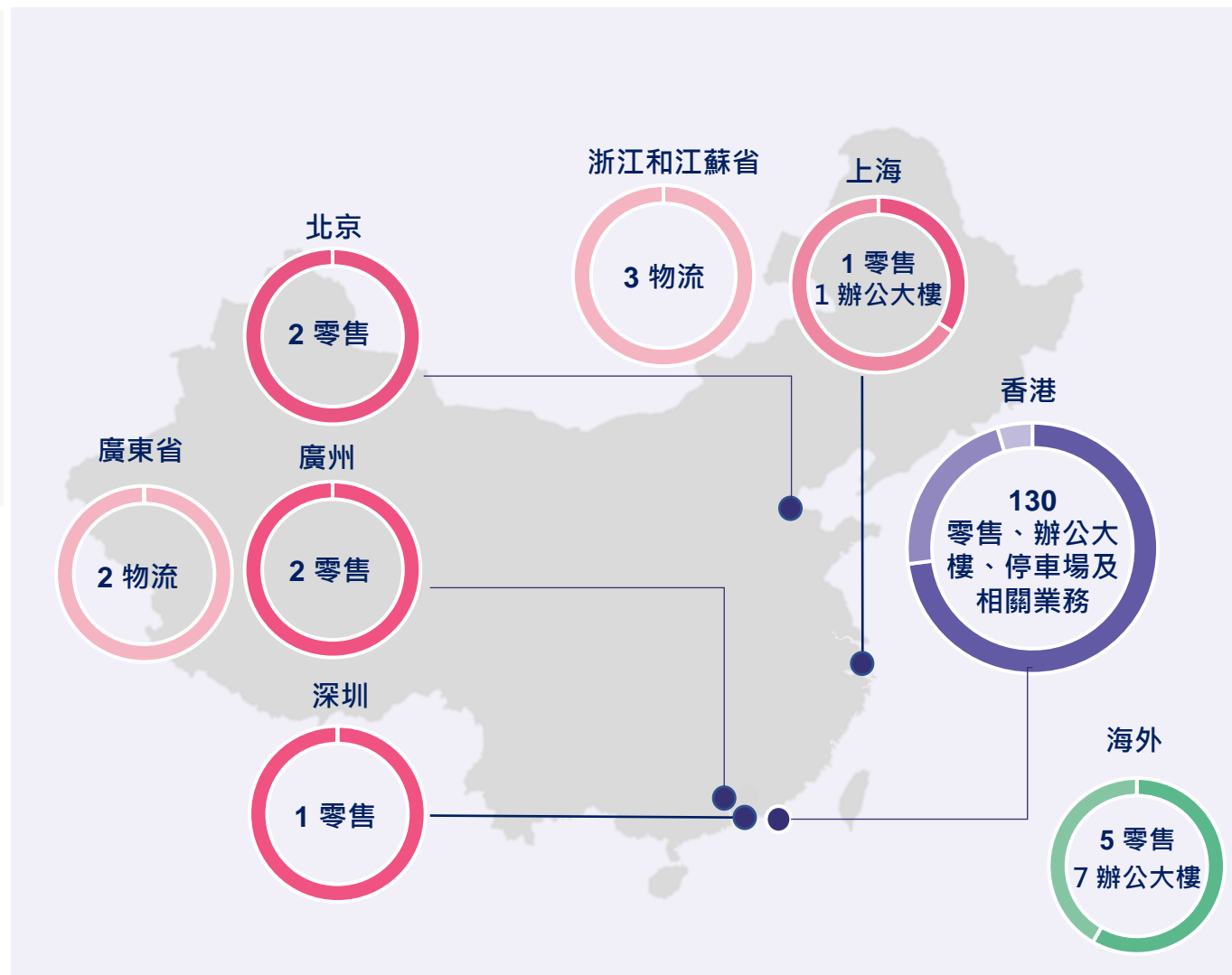
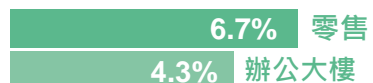
**75.7%**  
香港



**13.3%**  
中國內地



**11.0%**  
澳洲、新加坡和英國



附註:

(1) 於2023年9月30日的投資物業總估值，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。

(2) 包括在香港的兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

# 連結「物業」和「人員」

我們的基金單位持有人

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
- 多元化：
  - 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

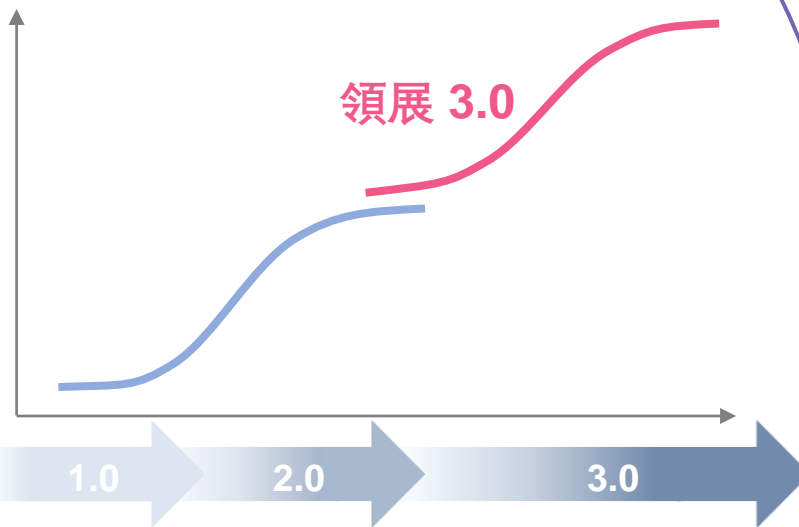


人員

- 現時在領展資產管理有限公司（「LAML」）之下，資產管理人採用內部管理模式，以成本回收法為基礎
- 成熟的管理業務，超過1,300 名人員營運
- 在香港、中國內地和新加坡的生活必需品零售領域擁有具深度的營運能力

機會

為了擴大我們的可分派收入和為我們的單位持有人創造價值



繼續增加我們的物業收入+ 來自LAML 員工新的增長動力

# 採用輕資產方式 領展3.0下的三大核心部份

領展  
LINK

## 成為世界級 亞太區的房地產投資者及資產管理人



於資產負債表內的資產



營運平台



基金管理平台

1  
積極的資產管理  
實現有機增長

2  
通過收益增值投資和  
資本循環使我們的收  
入來源變得多元化

3  
採用輕資產方法，  
通過與第三方資本  
合作增加資產管理  
規模和管理費收入  
來源

4  
擴大我們的管理能力，  
覆蓋不同地區和資產  
類別，以支持我們的  
輕資產策略

5  
以積極的資本管  
理管理資金成本  
和財務風險

6  
環境、社會及管治  
和可持續發展管理



06

分派時間表





# 分派時間表

分派時期	2023年4月至2023年9月
付息的最後交易日	2023年11月17日
除淨日	2023年11月20日
暫停基金單位過戶登記手續	2023年11月22日至11月23日 (包括首尾兩日)
股息分派權益記錄日	2023年11月23日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2023年11月24日至12月7日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2023年12月15日 (下午 4:30 前)
分派日	2023年12月29日

07

問答





LINK  
PLAZA  
领展广场

08

附錄

随机舞蹈

广州领展广场

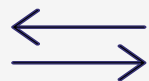
Link Moment  
一起圈个朋友

# 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)

100

80

60

40

20

0

18年3月 18年9月 19年3月 19年9月 20年3月 20年9月 21年3月 21年9月 22年3月 22年9月 23年3月 23年9月

社會事件令加權平均  
資本化率上調導致資  
產淨值下降

每基金單位資產淨值(港元)

2023年9月: 70.72港元

2023年3月: 73.98港元

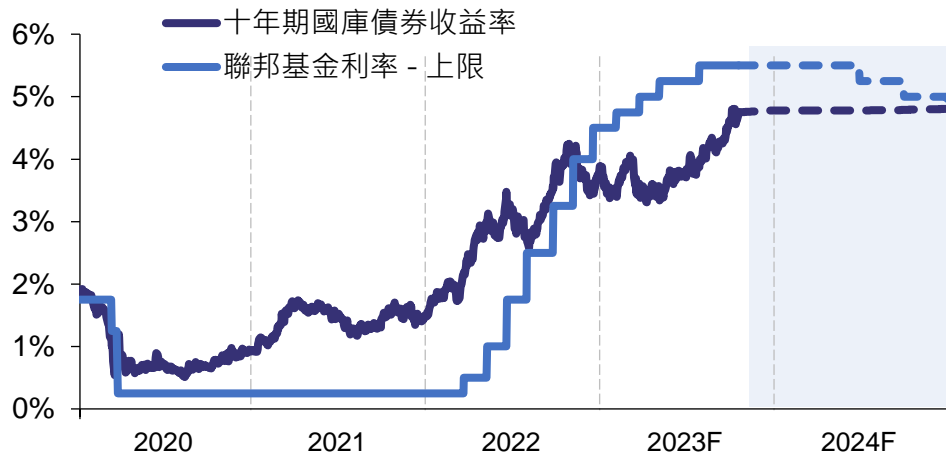
由於投資物業的公平值下降，導致每基金單位資產淨值減少4.4%至70.72港元

# 附錄三

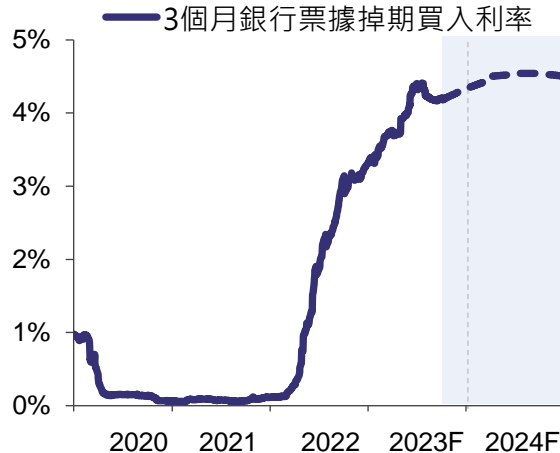
## 預計利率將維持在較高水平

儘管有迹象表明加息周期已接近見頂，但預計利率將在較長時間內維持在較高水平

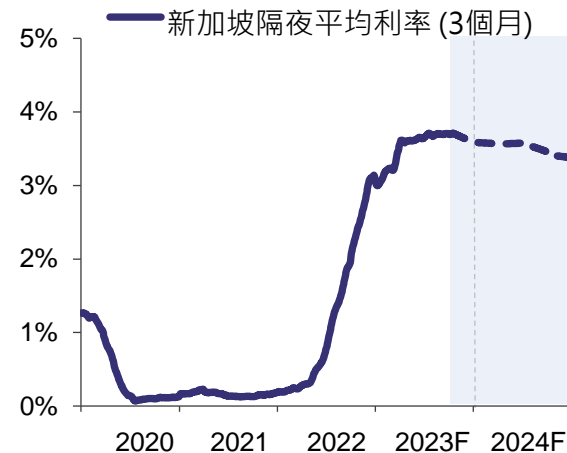
### 美聯儲基金利率與 10 年期國債孳息



### 澳元銀行票據掉期買入利率



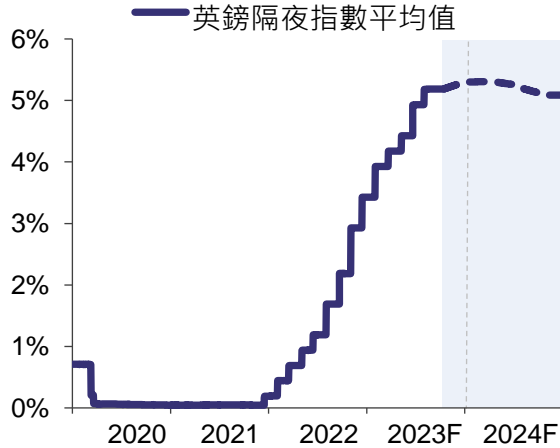
### 新加坡隔夜平均利率



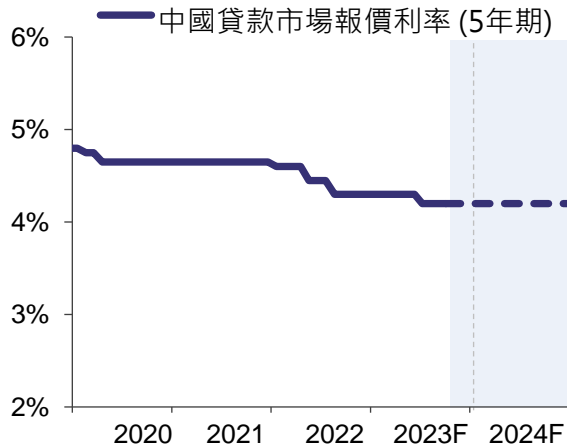
### 3個月港元同業拆息



### 英鎊隔夜指數平均值



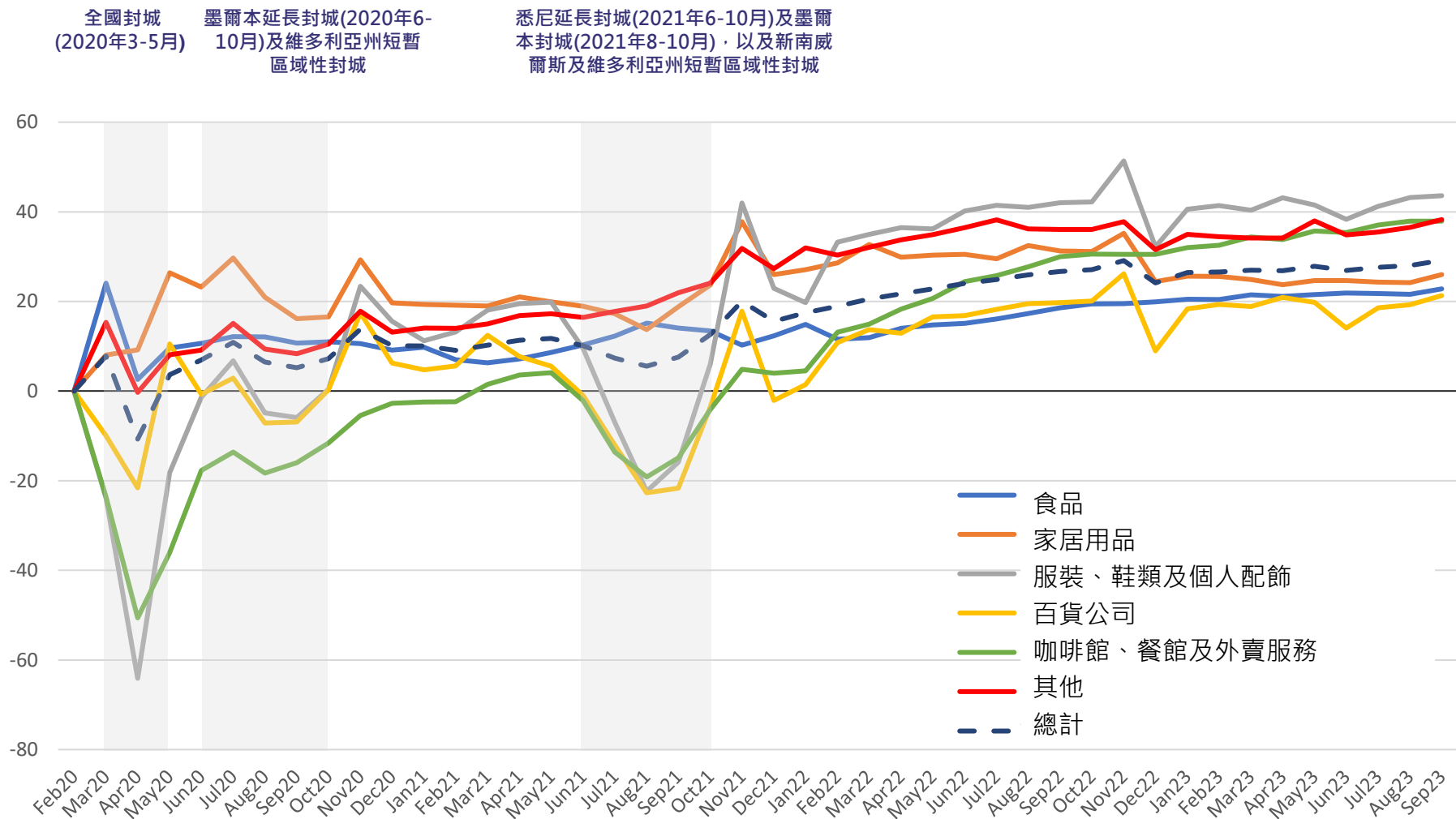
### 中國貸款市場報價利率



資料來源：彭博及CME FedWatch (於2023年10月17日)

# 附錄四

## 澳洲零售銷售遠超疫情前水平



# 附錄五

## 主要財務數據

	截至2023年 9月30日止 6個月 百萬港元	截至2022年 9月30日止 6個月 百萬港元	按年 變化 %	截至2023年 9月30日止 6個月 佔比 (%)
<b>綜合</b>				
收益	<b>6,725</b>	6,042	<b>+11.3</b>	-
物業收入淨額	<b>5,063</b>	4,587	<b>+10.4</b>	-
<b>租金</b>				
香港零售及辦公室物業	<b>3,881</b>	3,792	<b>+2.3</b>	<b>57.7</b>
香港停車場及相關業務	<b>1,241</b>	1,180	<b>+5.2</b>	<b>18.5</b>
中國內地零售、辦公室及物流物業	<b>742</b>	789	<b>-6.0</b>	<b>11.0</b>
海外零售及辦公室物業	<b>861</b>	281	<b>+206.4</b>	<b>12.8</b>
總收益	<b>6,725</b>	6,042	<b>+11.3</b>	<b>100.0</b>
物業經營總開支	<b>1,662</b>	1,455	<b>+14.2</b>	-



# 附錄六

## 財務 - 綜合收益表

	截至2023年9月 30日止6個月 百萬港元	截至2022年9月 30日止6個月 百萬港元	按年 變化 %
收益	6,725	6,042	+11.3
物業經營開支	(1,662)	(1,455)	+14.2
物業收入淨額	5,063	4,587	+10.4
一般及行政開支	(383)	(328)	+16.8
利息收入	274	37	+640.5
財務成本	(1,010)	(604)	+67.2
扣除稅項、投資物業公平值變動、商譽、物業、器材和設備的減值、 所佔合營企業（虧損）/溢利及與基金單位持有人交易的前之(虧損)/溢利	3,944	3,692	+6.8
投資物業公平值變動以及商譽及物業、器材及設備減值	(6,632)	10,853	-161.1
所佔合營企業的(虧損)/溢利	(392)	160	-345.0
稅項	(570)	(688)	-17.2
非控制性權益	276	(24)	-1250.0
扣除與基金單位持有人交易前應佔之期內(虧損)/溢利	(3,374)	13,993	-124.1

# 附錄七

## 物業經營開支分析

	截至2023年9月 30日止6個月 百萬港元	截至2022年9月 30日止6個月 百萬港元	按年 變化 %	截至2023年 9月30日止 6個月 佔比(%)
物業管理人費用、保安及清潔	422	349	+20.9	25.4
職員成本	319	282	+13.1	19.2
維修及保養	136	106	+28.3	8.2
公用事業開支	224	205	+9.3	13.5
地租及差餉	169	141	+19.9	10.2
宣傳及市場推廣	116	95	+22.1	7.0
屋邨公用地方開支	65	56	+16.1	3.9
房地產稅和土地使用稅	105	64	+64.1	6.3
應收賬款減值(回撥)/準備	(17)	36	-147.2	-1.0
其他物業經營開支	123	121	+1.7	7.3
<b>物業經營總開支 (1)</b>	<b>1,662</b>	<b>1,455</b>	<b>+14.2</b>	<b>100.0</b>

附註:

(1) 淨物業收益率維持75.3% (2022年9月30日止6個月: 76.0%)

# 附錄八

## 財務 - 綜合分派報表

	截至2023年9月 30日止6個月 百萬港元	截至2022年9月 30日止6個月 百萬港元	按年 變化 %
扣除與基金單位持有人交易前應佔的期內(虧損)/溢利	<b>(3,374)</b>	13,993	<b>-124.1</b>
基金單位持有人應佔的投資物業公平值變動以及商譽、物業、 器材和設備的減值	<b>6,844</b>	(10,879)	<b>-162.9</b>
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動的遞延稅項	<b>(42)</b>	84	<b>-150.0</b>
可轉換債券衍生工具部分之公平值變動	<b>(156)</b>	-	不適用
金融工具之公平值變動	<b>(24)</b>	(70)	<b>-65.7</b>
房地產及其相關資產之折舊與攤銷	<b>28</b>	30	<b>-6.7</b>
其他非現金虧損	<b>57</b>	119	<b>-52.1</b>
<b>可分派總額</b>	<b>3,333</b>	3,277	<b>+1.7</b>
<b>每基金單位分派 (港仙)</b>	<b>130.08</b>	155.51	<b>-16.4</b>

附註:

(1) 分派根據信託契約調整。

# 附錄九

## 財務 - 財務狀況和投資物業的變化

### 財務狀況摘要

百萬港元	於2023年 9月30日	於2023年 3月31日	於2022年 9月30日
資產總值	253,689	267,919	238,691
負債總額	72,699	78,859	67,833
非控制性權益	(179)	120	289
基金單位持有人應佔資產淨值	181,169	188,940	170,569
已發行基金單位 (百萬)	2,561.9	2,553.8	2,109.4
每基金單位應佔資產淨值 (港元)	70.72	73.98	80.86

### 投資物業的變化

百萬港元	於2023年 9月30日	於2023年 3月31日	於2022年 9月30日
期初 / 年初	237,469	212,761	212,761
收購	523	17,791	3,818
匯兌調整	(2,617)	(3,131)	(4,815)
添置	249	968	1,155
投資物業公平值變動	(6,530)	9,367	10,853
物業、器材及設備轉移	-	(287)	(287)
期末 / 年末	229,094	237,469	223,485

# 附錄十

## 財務 – 資本管理

已承諾融資額度	十億港元		%	
	23年9月	23年3月	23年9月	23年3月
港元銀行貸款	7.0	10.8	11.7	16.5
人民幣銀行貸款	2.8	3.2	4.7	4.8
澳元銀行貸款	7.4	7.8	12.4	11.9
英鎊銀行貸款	2.9	3.7	4.9	5.6
新加坡元銀行貸款	12.8	13.2	21.4	20.1
港元/美元中期票據	20.2	20.2	33.8	30.8
人民幣中期票據	2.5	2.7	4.2	4.1
可轉換債券	4.1	4.1	6.9	6.2
<b>總負債</b>	<b>59.7</b>	<b>65.7</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
現金	13.1	17.3	57.7	63.5
未提取融資額度	9.7	10.0	42.3	36.5
<b>總流動資金</b>	<b>22.8</b>	<b>27.3</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

主要評級機信貸指標	於2023年 9月30日 <sup>(1)</sup>	於2023年 3月31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	19.9%	20.3%	N/A	N/A	< 30%
負債 / 負債+權益	20.1%	20.4%	<30%	N/A	N/A
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	4.3x	4.8x	N/A	> 3.0x – 3.5x	> 3.5x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤 (年度化)	4.6x	5.5x	<6.0x	<7.0x	N/A

附註:

(1) 有待評級機構確認的初步數字。

# 附錄十一

## 香港物業組合 - 零售收益分析

	截至2023年 9月30日止 6個月 百萬港元	截至2022年 9月30日止 6個月 百萬港元	按年 變化 %	截至2023年 9月30日止 6個月 佔比 %
<b>零售租金:</b>				
商舖 (1)	2,518	2,460	+2.4	67.5
街市 / 熟食檔位	529	502	+5.4	14.2
教育 / 福利及配套設施	74	73	+1.4	2.0
商場營銷	95	90	+5.6	2.5
開支收回及其他雜項收益(2)	515	520	-1.0	13.8
<b>收益總計</b>	<b>3,731</b>	<b>3,645</b>	<b>+2.4</b>	<b>100.0</b>

附註:

(1) 商舖租金包括基本租金24.66億港元 (截至2022年9月30日止6個月: 24.18億港元)及按營業額分成租金5,200萬港元 (截至2022年9月30日止6個月: 4,200萬港元)。

(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。

## 附錄十二

### 香港物業組合 – 停車場及相關業務收益分析

	截至2023年 9月30日止 6個月 百萬港元	截至2022年 9月30日止 6個月 百萬港元	按年 變化 %	截至2023年 9月30日止 6個月 佔比 %
<b>租金收入：</b>				
停車場月租	<b>815</b>	780	<b>+4.5</b>	<b>65.6</b>
停車場時租	<b>316</b>	294	<b>+7.5</b>	<b>25.5</b>
停車場及相關業務 <sup>(1)</sup>	<b>103</b>	103	<b>0.0</b>	<b>8.3</b>
<b>開支收回及其他雜項收益</b>	<b>7</b>	3	<b>+133.3</b>	<b>0.6</b>
<b>停車場及相關業務收益總計</b>	<b>1,241</b>	1,180	<b>+5.2</b>	<b>100.0</b>

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。

# 附錄十三

## 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	零售租金 (百萬港元)	平均每月租金 <sup>(1)</sup> (每平方呎港元)		租用率 (%)	
			估值 <sup>(2)</sup> (百萬港元)		於2023年 9月30日	於2023年 3月31日	於2023年 9月30日	於2023年 3月31日
都會	6	1,290	26,335	627	77.7	78.1	97.4	97.2
匯坊	35	4,046	69,410	1,826	71.9	71.0	98.4	98.4
鄰里	57	2,705	29,988	763	46.5	46.1	97.8	97.8
總計	98	8,041	125,733	3,216	64.3	63.8	98.0	98.0

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7.73億港元。



# 附錄十四

## 香港物業組合 – 零售與停車場及相關業務營運數據

	於2023年 9月30日	於2022年 9月30日	變幅
<b>平均每月租金 (每平方呎) (1)</b>			
■ 商舖	HK\$62.3	HK\$61.9	+0.6%
■ 總計 (自用辦公室除外)	HK\$64.3	HK\$63.8	+0.8%
<b>租用率</b>			
■ 商舖	98.4%	98.3%	+0.1%
■ 街市/熟食檔位	96.4%	96.1%	+0.3%
■ 教育/福利及配套設施	95.8%	97.1%	-1.3%
■ 總計	98.0%	98.0%	0.0%
	截至2023年 9月30日止6個月	截至2022年 9月30日止6個月	按年變化
<b>續租租金調整率(1)</b>			
■ 商舖	+8.1%	+6.8%	+1.3%
■ 街市/熟食檔位	+11.3%	+16.3%	-5.0%
■ 教育/福利及配套設施	+3.2%	+1.1%	+2.1%
■ 總計	+8.7%	+8.5%	+0.2%
<b>物業收入淨額比率(2)</b>	76.4%	77.3%	-0.9%
<b>停車場每個泊車位每月收入</b>	HK\$3,335	HK\$3,167	+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) 指整個香港物業組合的淨物業利潤率。

# 附錄十五

## 香港物業組合 – 零售租約到期情況

於2023年9月30日	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 <sup>(1)</sup> 之百分比 %
2023/2024年度	14.9	15.2
2024/2025年度	33.2	31.6
2025/2026年度	24.7	27.6
2026/2027年度及其後	20.4	19.6
短期租約及空置	6.8	6.0
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

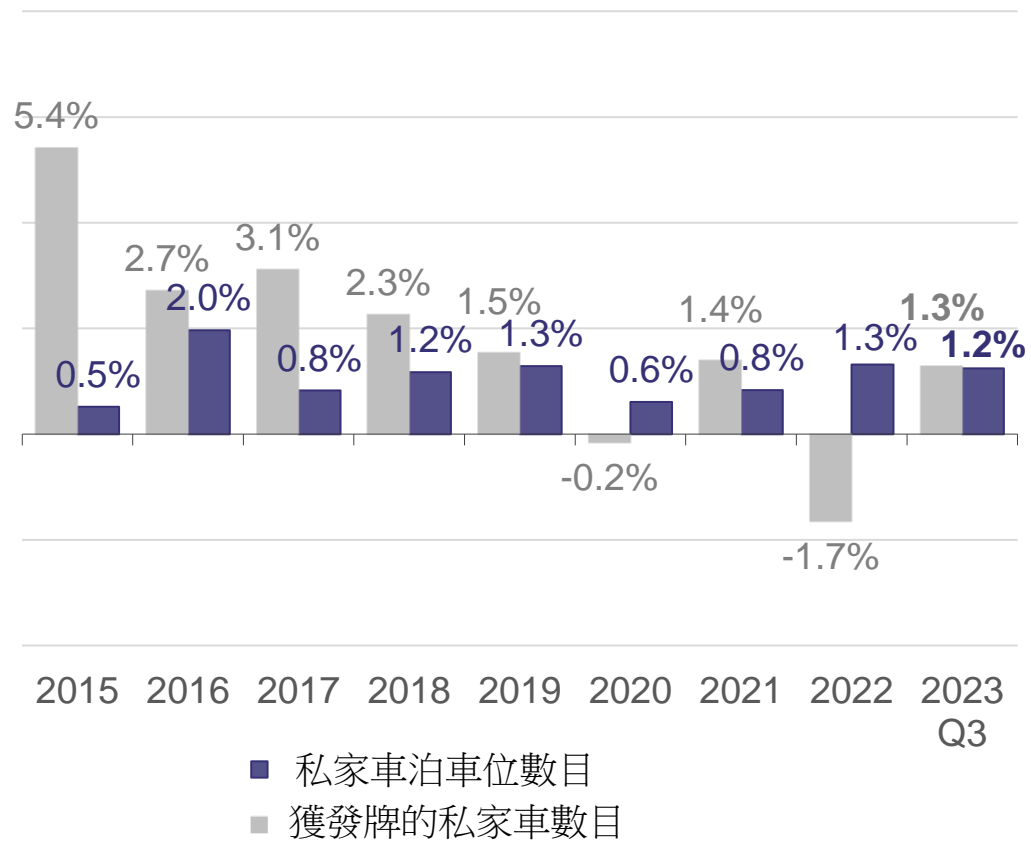
附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

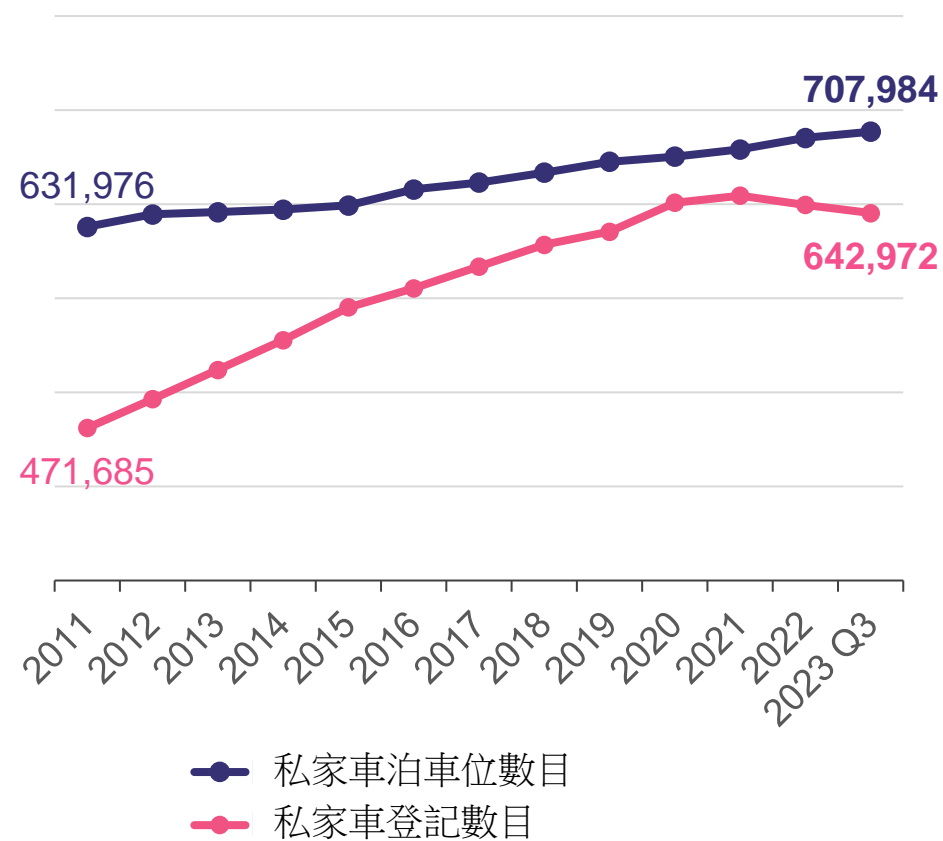
# 附錄十六

## 香港停車場供求情況

### 私家車供求(按年變化)

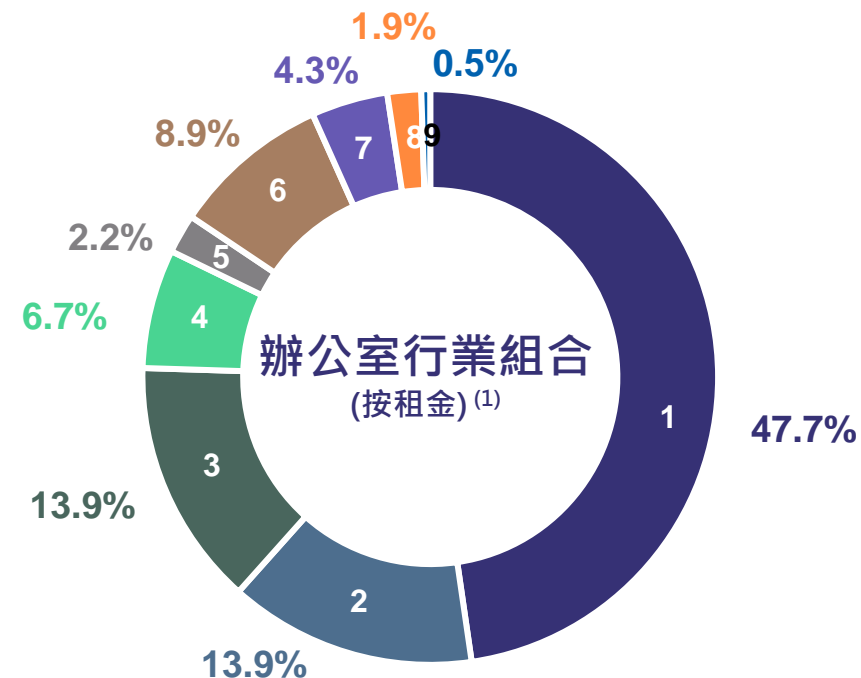
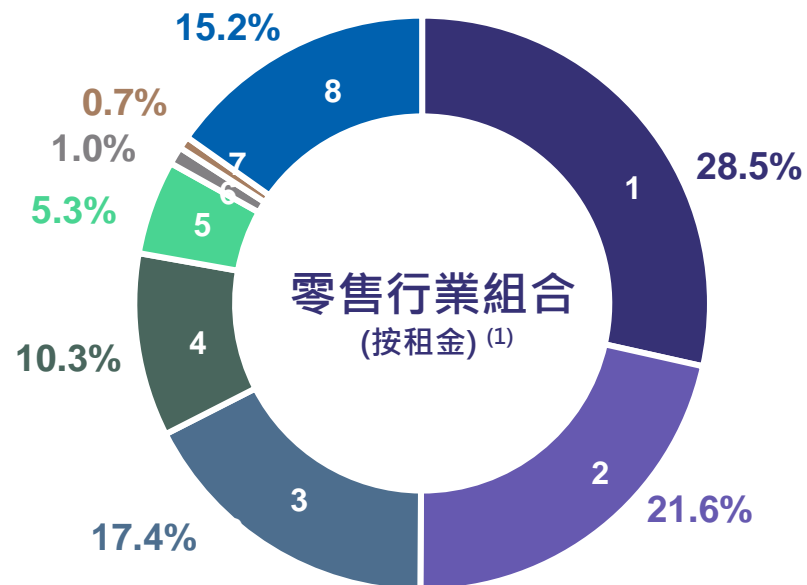


### 已登記車輛數目與泊車位(私家車)



# 附錄十七

## 香港物業組合 – 行業組合



零售	23年9月	23年3月
1. 飲食	28.5%	27.6%
2. 超級市場及食品	21.6%	22.5%
3. 街市/熟食檔位	17.4%	17.4%
4. 服務	10.3%	10.4%
5. 個人護理/醫療	5.3%	5.3%
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)	15.2%	15.1%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

辦公室	23年9月	23年3月
1. 金融	47.7%	45.4%
2. 房地產	13.9%	15.4%
3. 零售及消費品	13.9%	10.4%
4. 工程及建築	6.7%	6.5%
5. 共享工作空間	2.2%	1.8%
6. 保險	8.9%	15.2%
7. 廣告及媒體	4.3%	3.4%
8. 能源及資源	1.9%	1.5%
9. 電訊	0.5%	0.4%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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。

# 附錄十八

## 中國內地物業組合 – 零售租約到期情況

於2023年9月30日	零售 <sup>(1)</sup>		辦公室	
	佔總面積 之百分比 (%)	佔每月租金 之百分比 <sup>(2)</sup> (%)	佔總面積 之百分比 (%)	佔每月租金 之百分比 <sup>(2)</sup> (%)
2023/2024年度	14.2	16.6	6.8	8.8
2024/2025年度	19.4	29.4	13.1	15.7
2025/2026年度	15.2	19.1	9.9	11.8
2026/2027年度及其後	47.0	34.9	61.7	63.7
空置	4.2	-	8.5	-
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

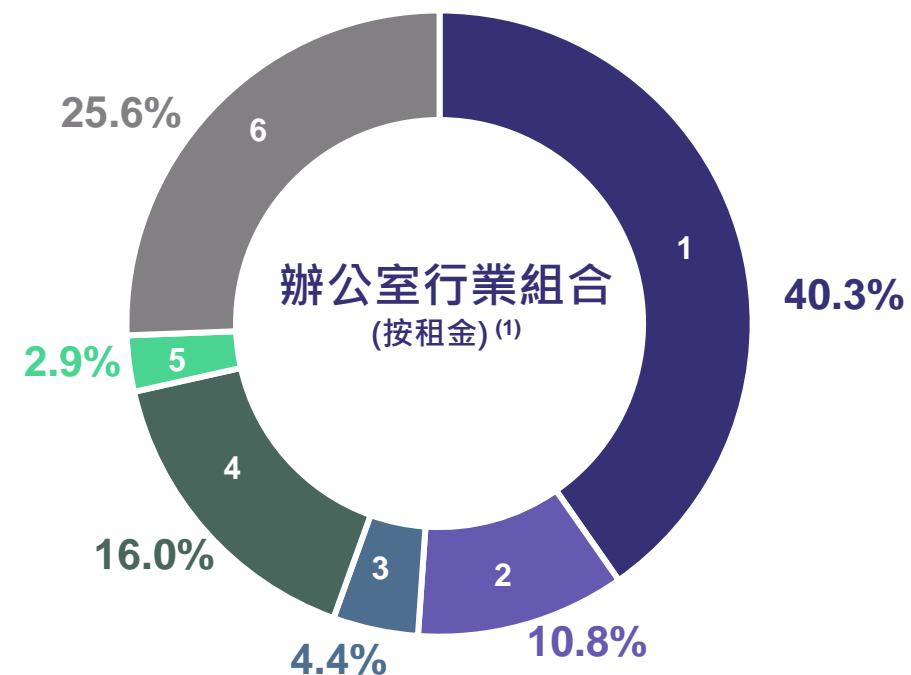
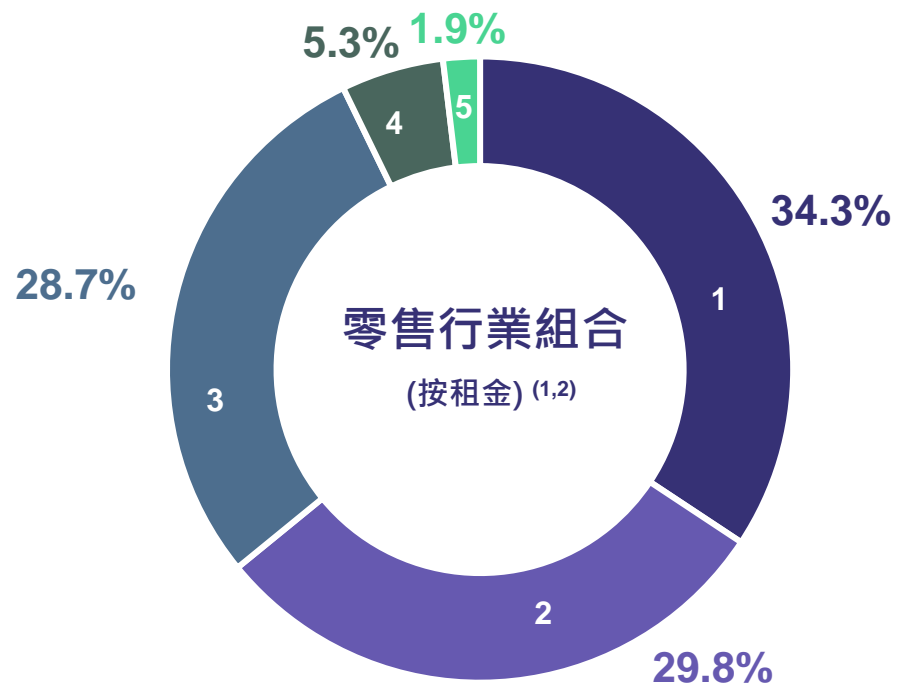
附註：

(1) 零售行業組合包括集團的合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場。

(2) 按基本租金（不包括管理費）計算。

# 附錄十九

## 中國內地物業組合 – 行業組合



零售	23年9月	23年3月
1. 飲食	34.3%	33.5%
2. 服裝	29.8%	24.3%
3. 一般零售及其他	28.7%	32.3%
4. 休閒娛樂	5.3%	6.2%
5. 超級市場及食品	1.9%	3.7%
總計	100%	100%

辦公室	23年9月	23年3月
1. 專業服務	40.3%	39.7%
2. 科技、媒體和通信	10.8%	15.3%
3. 醫藥	4.4%	4.2%
4. 工業產品及服務	16.0%	11.3%
5. 零售和消費品	2.9%	2.7%
6. 其他	25.6%	26.8%
總計	100%	100%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 零售行業組合包括集團的合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場。

# 附錄二十

## 國際物業組合 – 零售租約到期情況

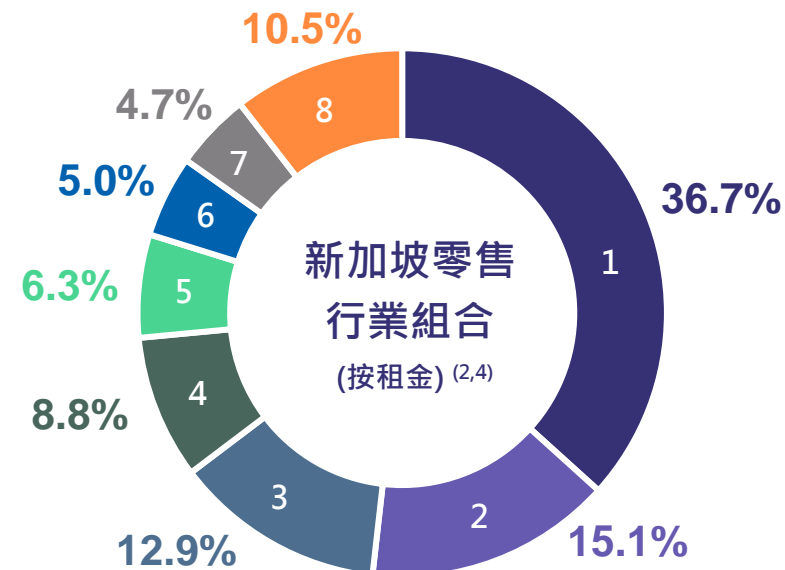
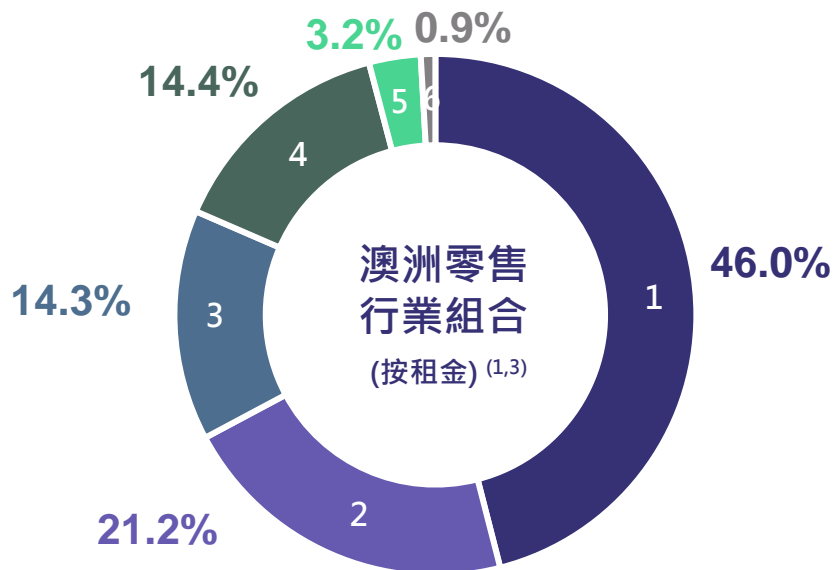
於2023年9月30日	澳洲零售 <sup>(1)</sup>		新加坡零售 <sup>(2)</sup>	
	佔總面積 之百分比 (%)	佔每月租金 之百分比 <sup>(3)</sup> (%)	佔總面積 之百分比 (%)	佔每月租金 之百分比 <sup>(4)</sup> (%)
2023/2024年度	12.0	21.3	12.6	10.2
2024/2025年度	24.9	23.5	19.7	22.3
2025/2026年度	10.7	15.1	26.1	30.7
2026/2027年度及其後	50.5	40.1	41.3	36.8
空置	1.9	-	0.3	-
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 零售租約到期包括持有50%權益的悉尼三個零售物業。
- (2) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza的已落實租賃。
- (3) 指總租金(包括管理費)。
- (4) 指總租金(包括服務收費、廣告及宣傳費)。

# 附錄二十一

## 國際零售物業組合 – 租戶組合



零售	23年9月	23年3月
1. 時裝及配飾	46.0%	45.8%
2. 飲食	21.2%	20.7%
3. 大型/ 微大型店 <sup>(5)</sup>	14.3%	14.8%
4. 一般零售	14.4%	14.5%
5. 零售服務	3.2%	3.3%
6. 其他	0.9%	0.9%
總計	100%	100%

零售	23年9月	23年3月
1. 飲食	36.7%	37.0%
2. 時尚生活及服務	15.1%	14.8%
3. 美容及康健	12.9%	13.2%
4. 時裝及配飾	8.8%	8.4%
5. 大型超級市場及超級市場	6.3%	6.4%
6. 電子及科技通信	5.0%	4.7%
7. 百貨公司及廉價商品店	4.7%	4.4%
8. 其他	10.5%	11.1%
總計	100%	100%

附註：

(1) 指總租金(包括管理費)。

(2) 指總租金(包括服務收費、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。



# 附錄二十二

## 國際物業組合 – 辦公室大樓租約到期情況

於2023年9月30日	海外辦公室 <sup>(1,2)</sup>	
	佔總面積 之百分比 (%)	佔每月租金 之百分比 (%)
2023/2024年度	1.4	1.3
2024/2025年度	7.1	7.1
2025/2026年度	1.8	2.4
2026/2027年度及其後	84.8	89.2
空置	4.9	-
<b>總計</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

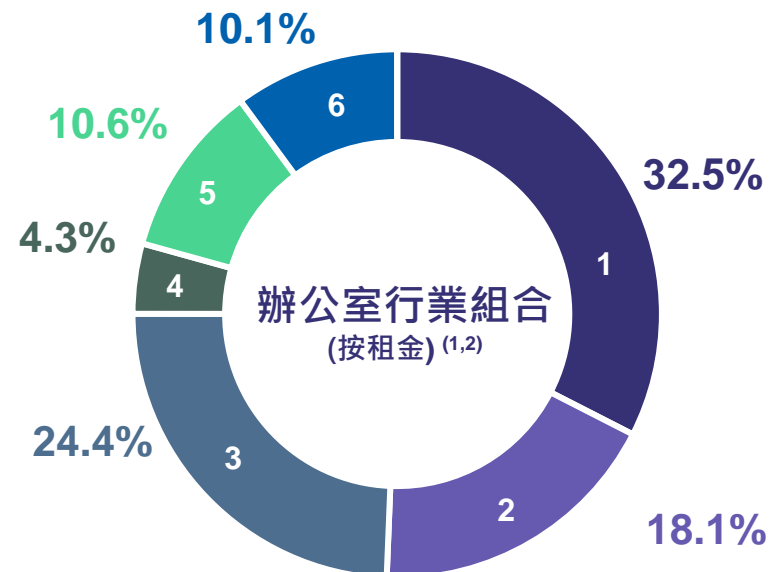
附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 包括持有49.9%權益的悉尼及墨爾本優質辦公室物業組合。

# 附錄二十三

## 國際辦公室大樓物業組合 – 租戶組合



辦公室	23年9月	23年3月
1. 金融及保險服務	32.5%	33.1%
2. 政府	18.1%	18.4%
3. 專業服務	24.4%	25.4%
4. 工業	4.3%	4.5%
5. 房地產	10.6%	11.1%
6. 其他	10.1%	7.5%
總計	100%	100%

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室物業組合。



# 附錄二十四

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

附註：  
(1) 按字母排列。

# 附錄二十五

## 領展「愛·匯聚計劃」



Link Together Initiatives

10<sup>th</sup> 十周年 Anniversary

領展「愛·匯聚計劃」是我們的旗艦慈善及社區參與項目，於2013年成立，旨在聯繫領展物業所在社區的持份者，通過支持創新及具成效的項目推動社區可持續發展。

### 2023/24 資助項目



Arts' Options



小寶慈善基金



環保協進會



香港表達藝術治療服務中心



心光盲人院暨學校



傲楹藝術教育慈善基金



凝動香港體育基金



啟勵扶青會



上海思麥公益基金會



成立  
2013年



受惠人次  
1,600萬



投放總額  
1.4億元



頒授獎學金  
1,600個

### 支持範疇



環境可持續發展



共融及活齡  
社區



青少年培育



# 免責聲明 ( 僅提供英文版本 )

## 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.