



Interim Report
2024
2025

中期业绩简报

2024 年 11 月 6 日



议程

01 宏观概览及展望

02 中期业绩摘要

03 营运摘要

04 资本管理

05 策略进展

06 问答

07 附录



“领展房托不单是房地产投资信托基金，我们矢志成为立足亚太区的领先投资者及管理人，提供一体化的高效营运平台。”

欧敦勤
主席



目标是致力成为基金单位持有人、资本伙伴、租户及我们所服务的广大社区，在**亚太区房地产市场可靠的伙伴**

領展
LINK 领展房托
(823.HK)



按资产价值计为亚洲最大的房地产投资信托基金
100%自由流通量，全数由机构和私人投资者持有
19年的收益、物业收入净额及可分派总额保持增长的往绩

领展房托物业组合 持有的房地产权益



于多个地区及资产类别持有多元化的物业权益



涵盖必需品零售业务



通过进一步多元化，提高盈利的质素与韧性



领展（领展资产管理有限公司） 投资管理



聚焦亚太区市场的领先、独立且一体化的房地产投资者及管理人，往绩斐然



基金管理以及资产及物业管理的综合能力

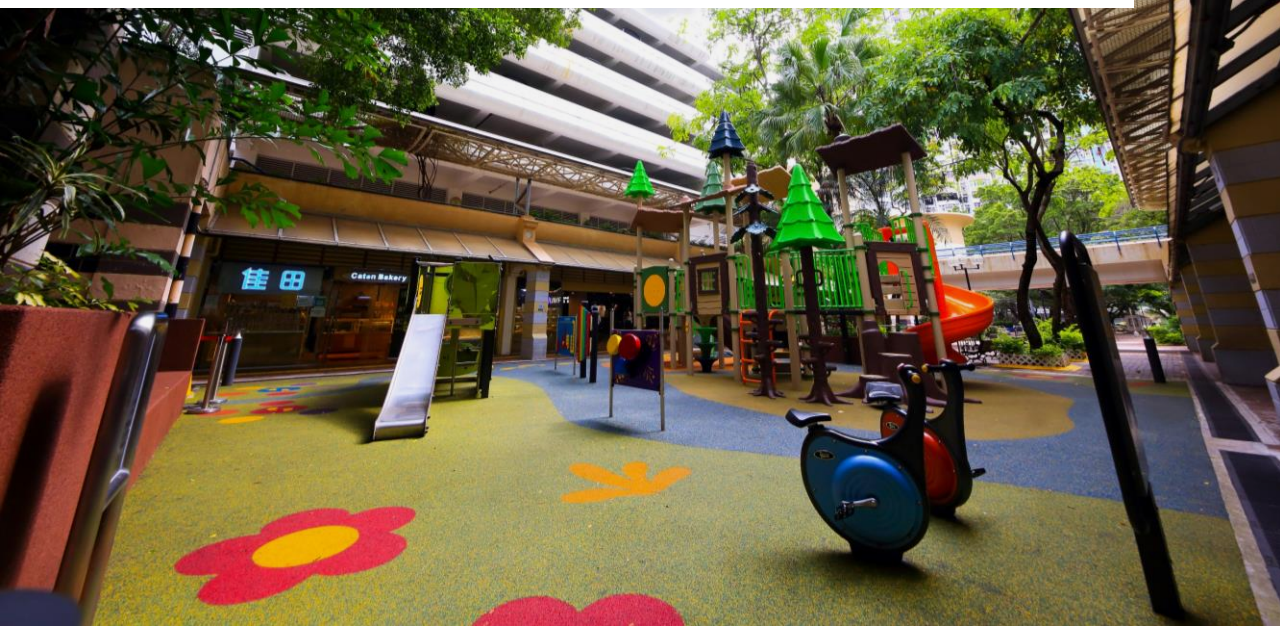
领展房托 要成为「房托+」
的投资方案

通过发展其拥有的两项不同但互补的业务：

- ① 在亚太区主要市场进一步拓展领展房托物业组合和资产类别
- ② 拓展领展旗下的投资管理业务



宏观概览及展望





宏观概览

宏观经济转型期间关键枢轴点带来的机会

宏观经济转型期间的关键枢轴点



人口结构变化



地缘政治挑战



气候变化/
可持续发展



科技进步

主要影响范围

香港经济与亚太区房地产投资环境

新时代的特点是不确定性增加，企业必须适应

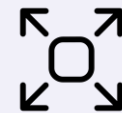
史无前例的量化宽松政策及迅速逆转，使投资者、公司及主权资产负债状况难以适应

随着利率上升，大众及许多机构的实际收入下降，导致信心低落、消费支出及政府投资水平下降

我们的优势



多元化的资产类别



规模及流动性



令人信服的商业模式



市场展望

不确定性增加无阻机会存在



不确定因素



全球央行**降息**的步伐和广度可能是**逐步且不确定**，在抑制通胀需求与避免经济衰退之间需要小心平衡



美国总统大选结果增添不确定性



大湾区加深一体化带来了结构性变化



亮点



中国取消过去几年实施的部分**紧缩措施**，转而推出**宽松政策**以刺激增长



香港经济及房地产市场应可受惠于全球**放宽利率**及中国的经济刺激措施



长远机会

- ❖ 初见市场稳定迹象
- ❖ 个别优质资产呈现租金增长
- ❖ 房地产市场的价格错配



中期业绩摘要



2024/2025 年度上半年业绩摘要

多元化策略带动在逆境下实现持续增长



收益
71.53亿港元

▲ 6.4% 按年



物业收入净额
53.59亿港元

▲ 5.8% 按年



可分派总额
34.76亿港元

▲ 4.3% 按年



每基金单位分派
1.3489港元

▲ 3.7% 按年



每基金单位资产净值
66.80港元

▼ 4.6% 按年



净负债比率
20.6%

(2024年3月31日: 19.5%)

附注:
(1) 除非特别指明, 所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。



2024/2025 年度上半年业绩摘要

继续致力达致可持续增长

领展房托物业组合

资产提升

资本管理



香港物业组合持续增长



中国内地物业组合表现改善



国际物业组合维持稳定增长



物业组合多元化

受惠香港稳定的零售业绩
· 收益按年增长**2.2%** · 物
业收入净额按年上升**2.4%**

总收益及物业收入净额分别
按年上升**39.2%**和**37.6%**

新加坡及澳洲**零售资产**接近全
数租出，反映**卓越营运**

完成收购七宝领展广场余下
50%权益，其已开始贡献收
入



2024/2025 年度上半年业绩摘要

策略性组织者以加强抗逆力

领展物业组合

资产提升

资本管理



香港的资产提升带来
高十位数的投资回报率



中国内地物业完成
一项资产提升



强健的财务状况



积极的资本管理

完成两项香港资产提升项目
，投资回报率达 **17.2%**和
19.9%

资产提升带来**43.8%**的投资回
报率，大幅改善该资产的整
体表现

净负债比率处于**20.6%**的低水
平，具有充足财务实力支持增
长

通过积极的资本管理，以维持
平均借贷成本于**3.69%**

市场展望 – 香港

宏观政策协助复苏



香港

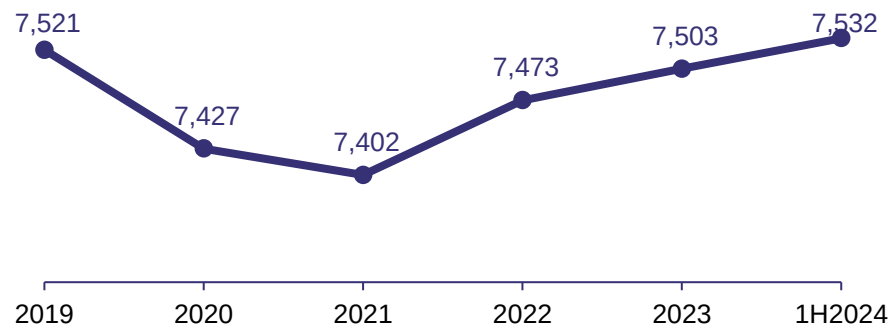


蝴蝶广场



禾輦广场

人口 ('000)
超越新冠疫情前水平



香港经济

2024 年第三季本地生产总值按年增长 +1.8%

人口

高端人才通行证计划促进人口流入，带动需求增长支撑零售消费

利率

可预见逐步降息

刺激经济措施

人民银行推出一系列刺激经济措施，支持经济并提振股市

香港政府措施

政府通过可能调整最低工资以提振市场气氛及改善就业收入，并推出多项措施支持地产市场

市场展望 – 中国内地

政策放宽带动乐观情绪



中国内地

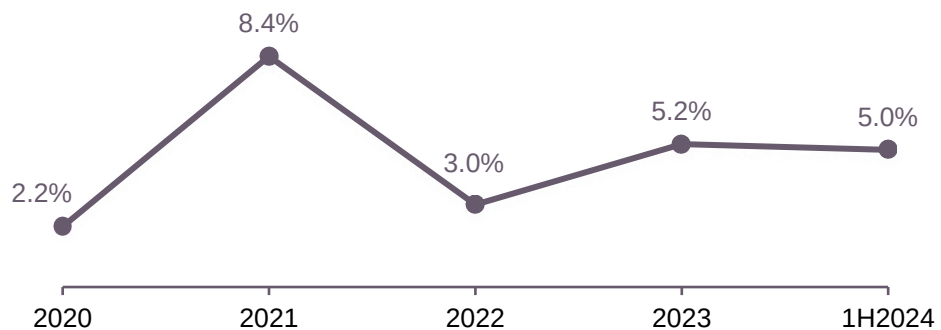


上海七宝领展广场



广州荔湾领展广场

GDP 按年增长率 (%)
维持增长势头



货币政策

人民银行调降**存贷款利率**为市场注入**充裕流动性**

支持房地产措施

多项措施提振房地产市场，包括取消部分限制及调低房贷利率

低通胀

通货膨胀徘徊于低位（2024 年 9 月的按年增幅为 +0.4%），有助于控制**企业和消费者**成本

中国内地经济

2024 年第三季 GDP 同比增长 4.6%，延续**增长轨迹**

市场展望 – 新加坡及澳洲

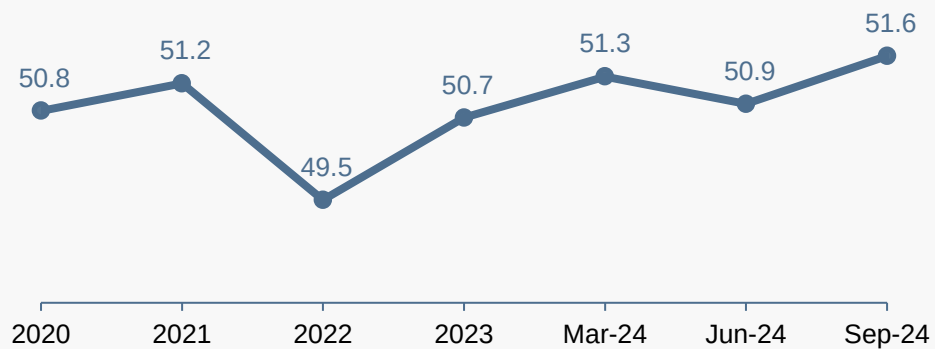
营运市场展现经济稳定



新加坡

- ❖ 2024 年 9 月零售额按年上升 2.0%；餐饮业表现突出，按年上升 1.6%
- ❖ 电子制造业复苏带动PMI新订单持续增长，利好经济
- ❖ 若宏观经济条件有利，高技术外劳预计会在中期回归，有望使失业率保持于低位

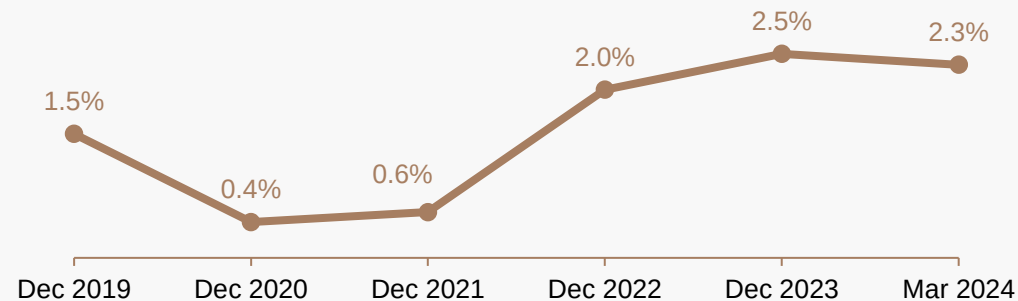
采购经理人指数 – 新订单
于2024 年向上

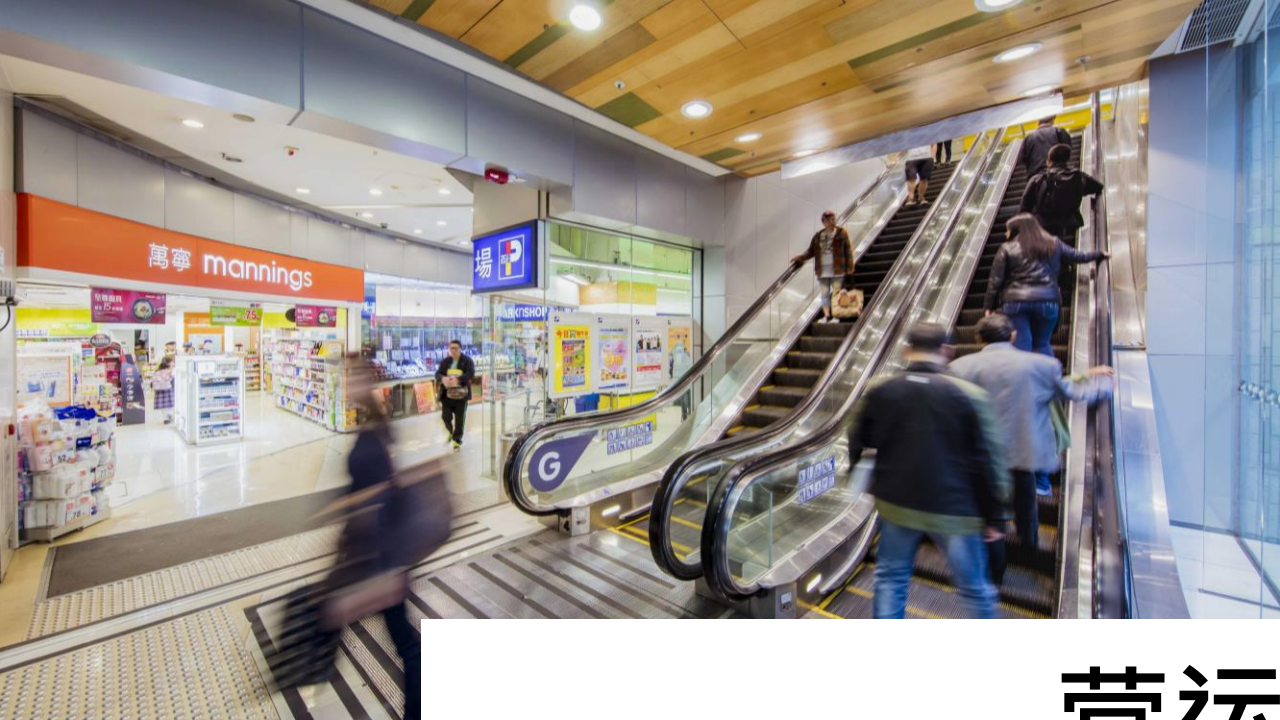


澳洲

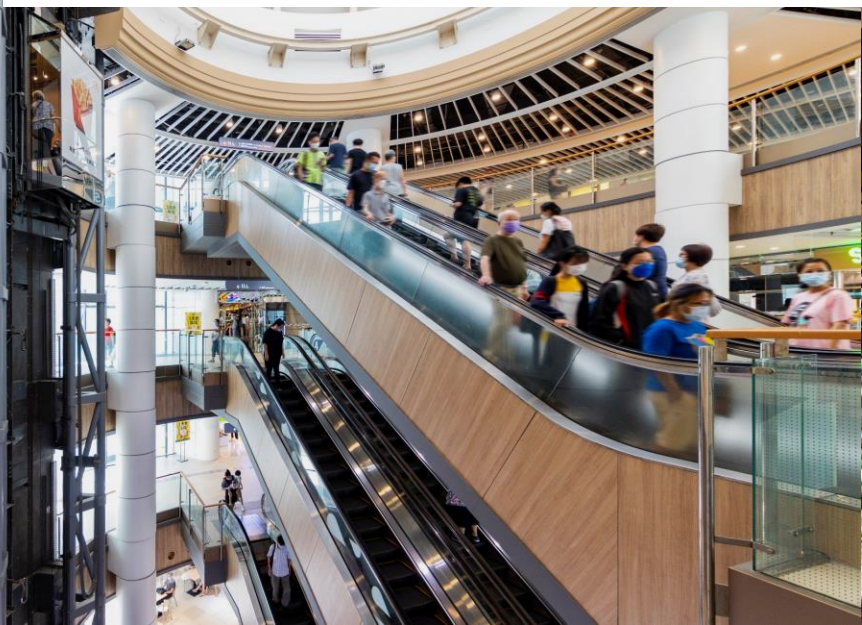
- ❖ 由于利率上升的忧虑退减，2024 年 10 月西太平洋/墨尔本消费者信心指数上升 6.2%
- ❖ 2024 年 9 月澳洲联邦储备银行会议纪录显示，由于黏性通胀，政策放宽并不迫在眉睫
- ❖ 即使就业人数增加而且人口增长，劳动市场依然健康，失业率维持稳定于约 4%

人口增长 (%)
持续上升





营运摘要



香港零售概览

市场挑战重重及消费意欲疲弱下仍维持良好表现



收益增长
+2.2% 按年



租用率
97.8%



续租租金调整率
+0.7%



平均每平方呎
每月租金
64.5 港元

- ❖ 非租金辅助收入推动收益增长
- ❖ 租用率维持于**97.8%**的**稳健**水平，受侧重于生活必需品的商户组合支持
- ❖ 尽管零售环境充满挑战，整体续租租金调整率录得 **+0.7%**正增长

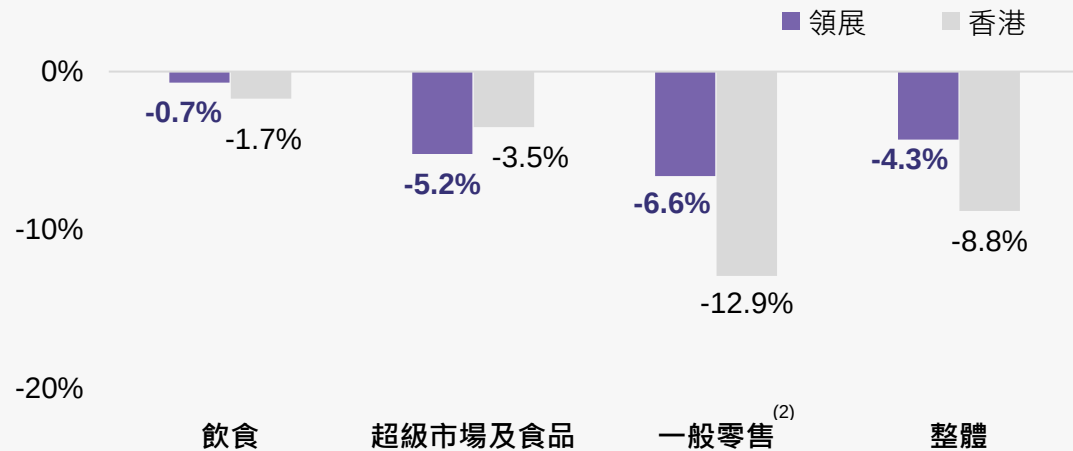
附注：
(1) 续租租金调整率按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。

香港零售销售

保持韧性



商户销售额按年变动(%)



商户销售指数

商户销售额增长指数 (2018/2019财年 = 100)	领展	香港 ⁽⁵⁾
饮食	103.7	89.0
超级市场及食品	101.4	87.8
一般零售 ⁽²⁾	91.6	70.0
整体	98.2	76.7

附注:

(1) 百分比数字代表相关财政年度的商户平均每月每平方呎销售额的按年变化。

(2) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、个人护理/医疗、光学产品、书籍及文仪用品、报纸、贵重商品、服务、休闲娱乐及其他零售。

(3) 基本租金 (不包括管理费) 对商户每平方呎零售销售总额的比例。

(4) 除非特别指明, 所有数字均为截至 2024 年 9 月 30 日的报告期内。

商户租用成本

零售市况疲弱下商户租用成本上升



隆亨商场



兴华广场



蝴蝶广场



富东广场

商户租用成本



商户租用成本
13.1%



14.4% 一般



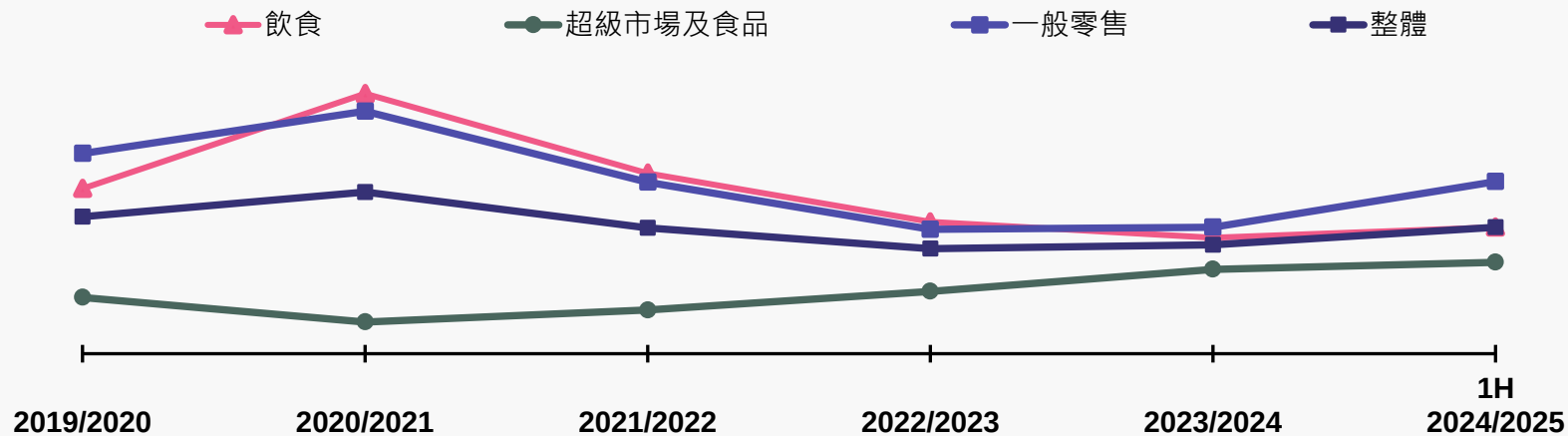
13.1% 整体



13.1% 饮食



12.1% 超级市场及食品



附注:

- (1) 百分比数字代表相关财政年度的商户平均每月每平方呎销售额的按年变化。
- (2) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、个人护理/医疗、光学产品、书籍及文仪用品、报纸、贵重商品、服务、休闲娱乐及其他零售。
- (3) 基本租金 (不包括管理费) 对商户每平方呎零售销售总额的比例。
- (4) 除非特别指明, 所有数字均为截至 2024 年 9 月 30 日的报告期内。
- (5) 数据源: 政府统计处

香港零售租务

新兴的租赁趋势及对生活必需品行业与服务的需求



>300 份新租约⁽¹⁾

于 2024/2025 年度上半年签订

(超过 118 个新品牌及 185 个现有品牌)

商户租赁新趋势

- ❖ 通过中国内地和香港物业组合两地的品牌交叉销售，强化协同效应
- ❖ 捕捉提货服务站和健康及个人护理产业的**新兴需求**
- ❖ 租赁需求主要来自**学习及兴趣班、特色餐厅、游戏和家庭娱乐**

交叉销售至中
国香港市场的
内地品牌

首次进驻香港



首次进驻领展物业组合



附注:

(1) 包括零售、鲜活街市及办公室。

香港停车场及相关业务

智能泊车系统开拓提升效率的机遇



收益增长
+1.4% 按年

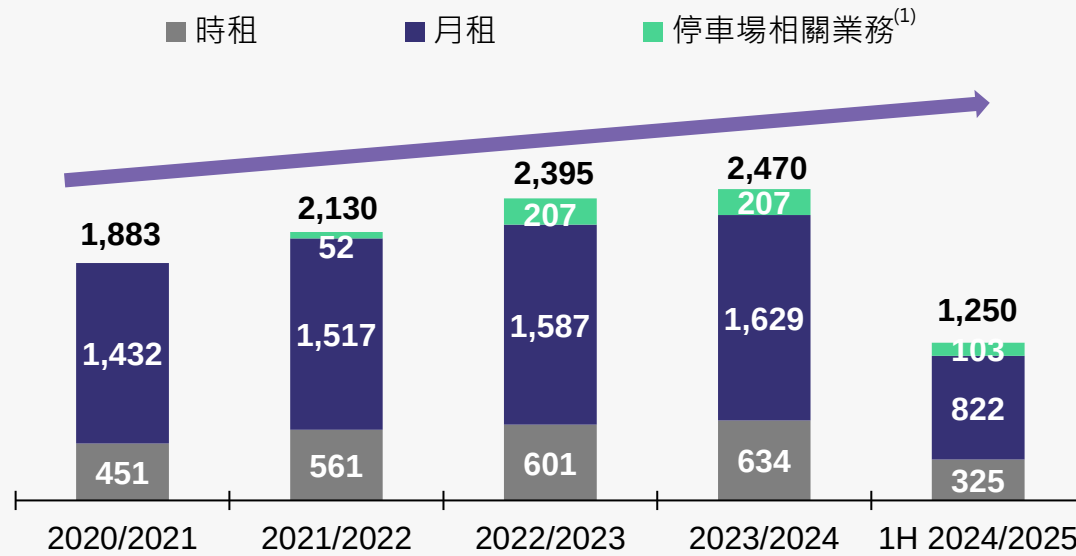


停车场租金收入
3,383港元 ▲ 1.4% 按年
每个泊车位每月收入



每个泊车位平均估值
74.8万港元 ▲ 0.5% 按年

停车场及相关业务持续增长



- 月租及时租的停车场业务收入持续增长
- 停车场收费上调足以抵销使用量下跌

附注:

(1) 指红磡及柴湾两幢停车场/汽车服务中心及仓库大厦贡献的收益。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。

香港停车场及相关业务

数码化提高营运效率



>56,000
泊车位



121
停车场



>500
闸机

- ❖ 自动车牌识别系统
- ❖ 服务及支付数码化
- ❖ 提升车位使用效率
- ❖ 更贴心的市场营销和服务

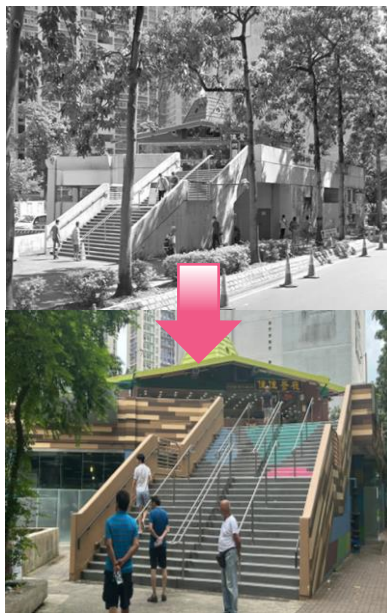




香港资产提升

资产价值及回报最大化

已完成项目



富善



资本开支
3,700万港元



投资回报率
17.2%



秀茂坪零售



资本开支
5,500万港元



投资回报率
19.9%

规划中及有待法定审批的项目



预计资本开支
约6.57亿港元

进行中项目



资本开支
7,500万港元



预计完成日期
2024 年末至2025 年中

个案分析：秀茂坪商场

提升 3 楼的产值及提升儿童游乐设施



引入 6 家新餐厅



餐饮商户所占内部楼面面积
较资产提升前增加 6.9%

2024 年 7 月 对比 2022 年 4 月

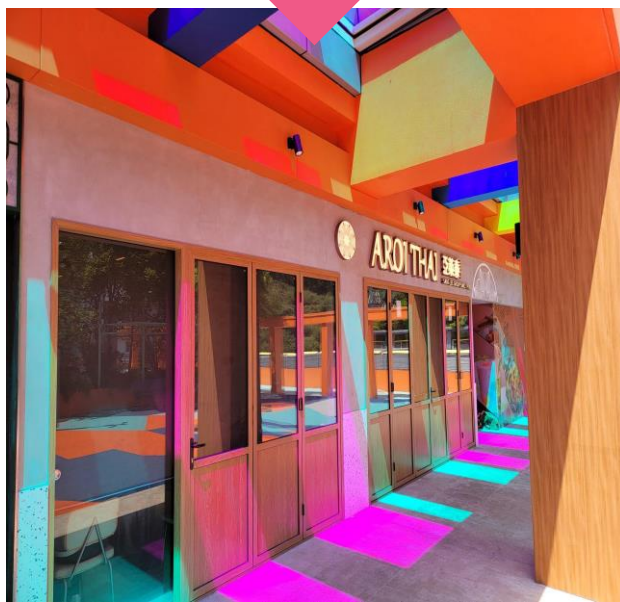
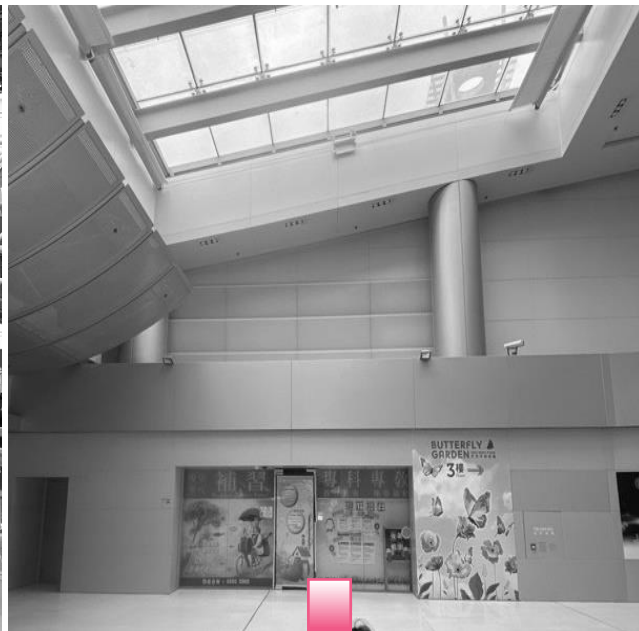
主要商户组合



餐饮



诊所



资本开支

5,500万港元

投资回报率

19.9%



提升生产力

- 通过重新规划前社会福利署办事处的空间，预计可增加 3 楼租金及改善人流
- 天台花园改建为儿童游乐设施以充分发挥优势

资产提升前



提供更丰富的餐饮选择及通过小区营造，以满足需求

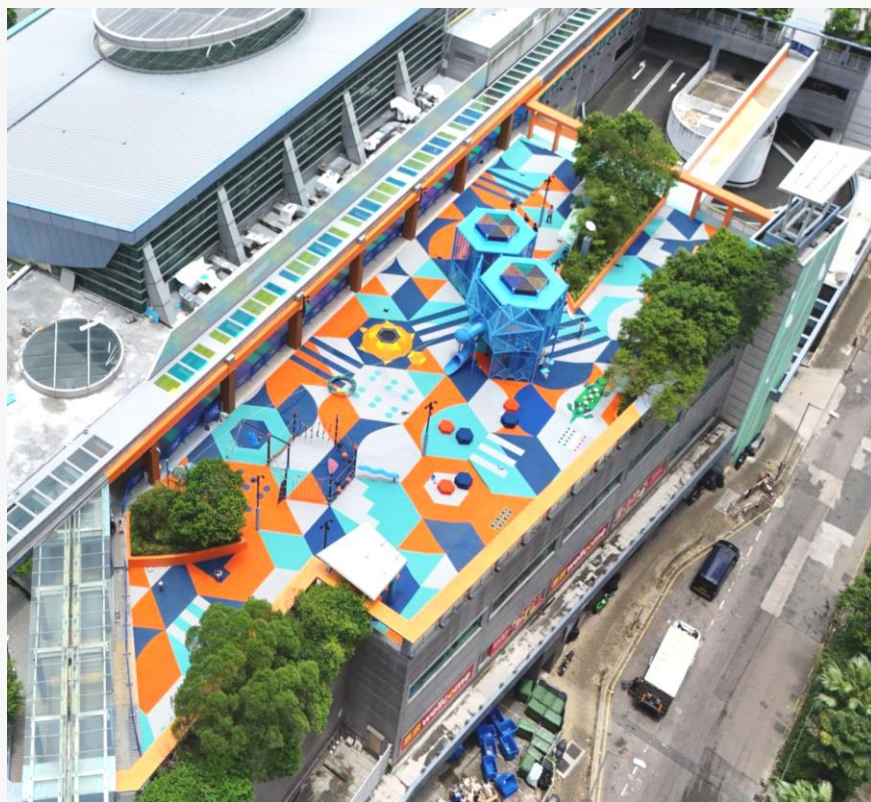
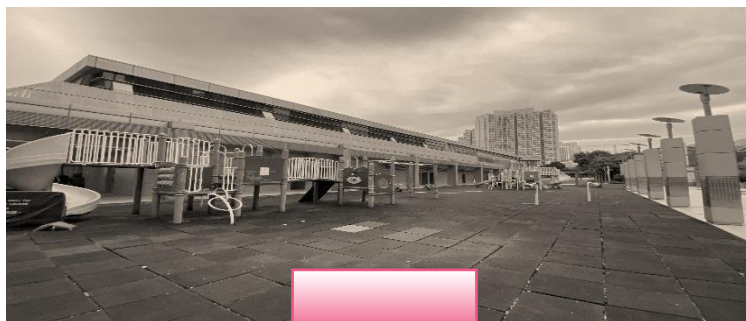
- 重新规划商户组合，引入诊所、轻食店和餐饮区域，让顾客可眺望儿童游乐设施
- 有效吸引更多人流到 3 楼

资产提升后 (24年7月)



秀茂坪商场

活化儿童游乐设施



探索新收益来源

扩展太阳能设备以为城市供应电力



与中电源动集团签订建造、营运及移交服务协议

- 与中电源动签订的服务协议包涵23个太阳能发电系统，占总装机容量的47%
- 服务协议有效期为25年，期间领展与中电源动根据协议比例摊分上网电价收入



可再生能源上网电价计划

- 电力公司会以现行电价向客户购买由太阳能发电系统生产的电力



资本开支

7,800万港元

预计投资回报率

19.6%

计划范围

于2025年3月前



53
物业



58
太阳能发电系统



4,508 千瓦⁽¹⁾
计划装机容量



~420万 千瓦时
预计每年发电量

附注:

(1) 根据与中电源动签订的服务协议，太阳能发电系统的装机容量为2,116千瓦，占总装机容量的47%。

新加坡零售

租用率稳健及续租租金调整率持续向上



租用率
99.8%



续租租金调整率⁽¹⁾
18.9%

- 整体物业组合的租用率高企，客流量恢复到疫情前的水平
- 销售业绩继续由餐饮和美容及康健推动
- 新加坡成为海外零售商和餐饮商户举行新活动的重要枢纽

附注:

(1) 裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。

澳洲零售

引入全新独特品牌



租用率
99.1%

- 物业组合租用率维持在 99.1% 的高位
- 由于游客及核心商业区上班族的客流量增加，加上**Gadigal** 铁路站开通，商户销售持续改善
- 全新独特品牌有利于带动物业组合的表现

国际办公大楼

物业组合受惠于择优而租趋势



租用率
90.2%



整体加权平均
租约到期日
~4.7年

- 择优而租趋势持续，尤其在核心区域录得正吸纳量
- 快速配合市场潮流的设计装修有助租务表现
- 悉尼办公大楼于2025及2026年的供应量较少，对市场的空置率起缓冲作用



附注:

(1) 包括持有位于悉尼及墨尔本的优质办公大楼物业组合的49.9% 权益以及位于伦敦的The Cabot。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。

中国内地零售

租赁需求殷切推高租用率



租用率
96.4%



续租租金调整率
-3.2%



广州荔湾领展广场



广州天河领展广场



领展中心城

- 撇除因为面对新竞争和供应增加而须重整商户组合和商场定位的北京中关村领展广场，续租租金调整率上升 **6.4%**
- 北京中关村领展广场的状况预计于 2025/2026 年度前回稳
- 时装及配饰、餐饮和杂货类别带动**新租赁需求**

附注:

(1) 续租租金调整率按基本租金 (不包括管理费) 计算。

(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。



中国内地资产提升

释放资产价值潜力

进行中项目



北京中关村领展广场 地库层美食街



预计资本开支
~600万元人民币



预计完成日期
2024 年 12 月



上海七宝领展广场 4楼 及 5楼



预计资本开支
~1,900万元人民币



预计完成日期
2024 年 12 月

	预计资本开支	预计完成日期
广州天河领展广场第二期	1.2 亿元人民币	2025 年中
北京通州领展广场	6,000万元人民币	2025 年中

个案分析: 管控营运环境的巨变

迅速响应领展中心城地库楼层的重新定位



自收购以来的主要商户

2019年初

- 家乐福占据整个地库楼层，租约于 2042 年到期



提升和开展多元化

2020年末

- 与家乐福研究缩小其租用空间，实现更多元化的商户组合



积极主动调整

2023年中

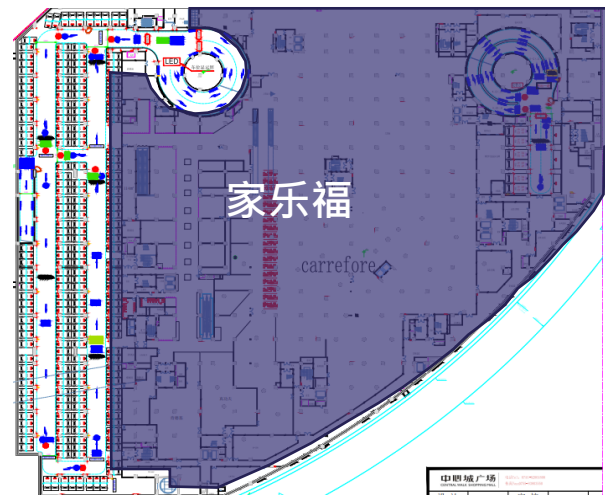
- 由于家乐福业绩下滑，启动了提前解约



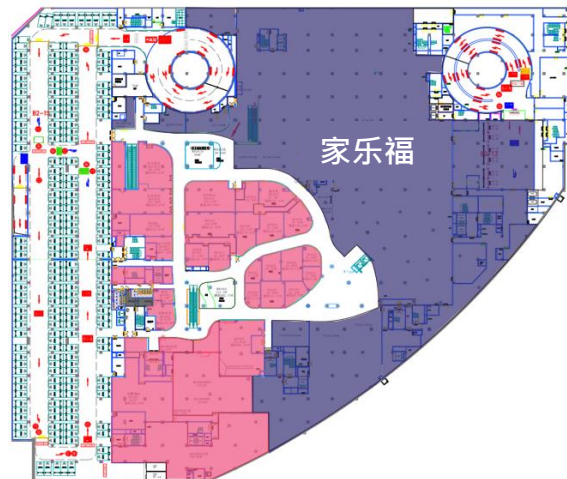
活化地库楼层

2024年7月

- 地库楼层完成翻新后，投资回报率达 43.8%
- 引入零售、休闲娱乐、餐饮及个人护理与服务等多元化商户组合



2019



2020



2024年7月

改造地库以释放最大潜力

重塑商场成为小区聚脚点



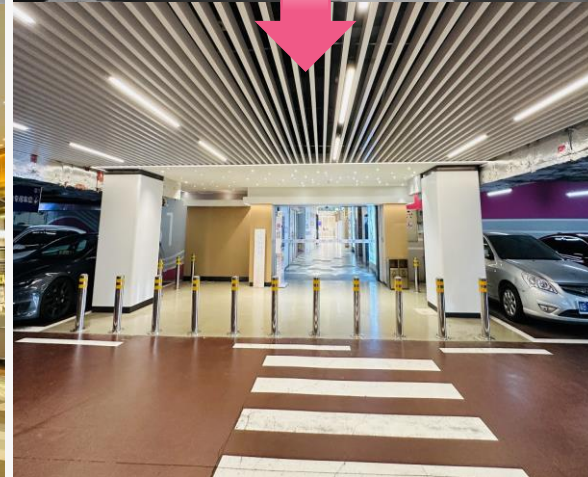
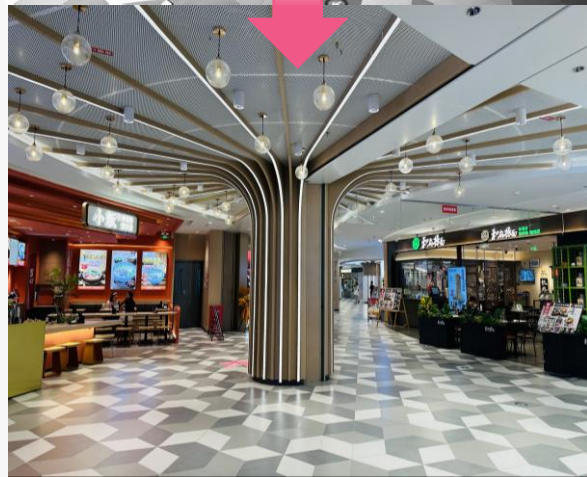
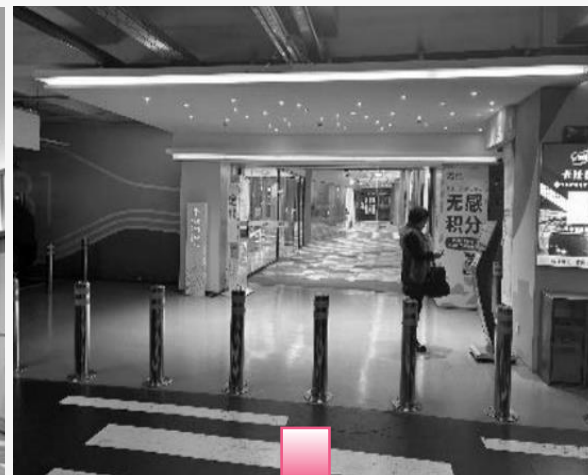
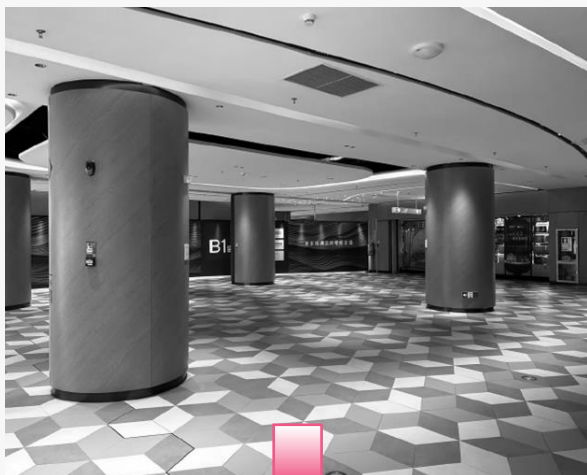
资本开支
2,400万元人民币



投资回报率
43.8%



商户数目
+53



个案分析: 提升零售体验并优化餐饮商户组合

策略性地翻新以提升物业表现



低效益的商户提供有限产品选择

- 大食代占用地库楼层超过2,000平方米，其租金较低而且商品种类有限，影响物业的整体表现

2021



提前解约

- 提前终止大食代的租约，预备引入更具生产力的商户组合，提高商场的收益表现

2022



资产提升

- 重新划分商铺以吸引知名餐饮品牌进驻，提高单位租金，资本支出为500万元人民币

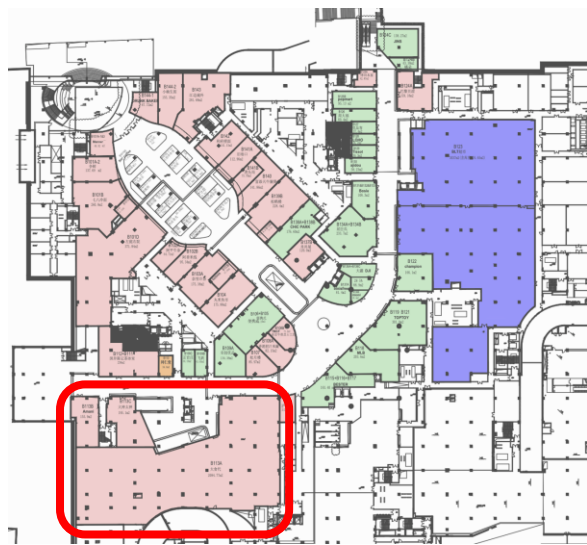
LATE 2022



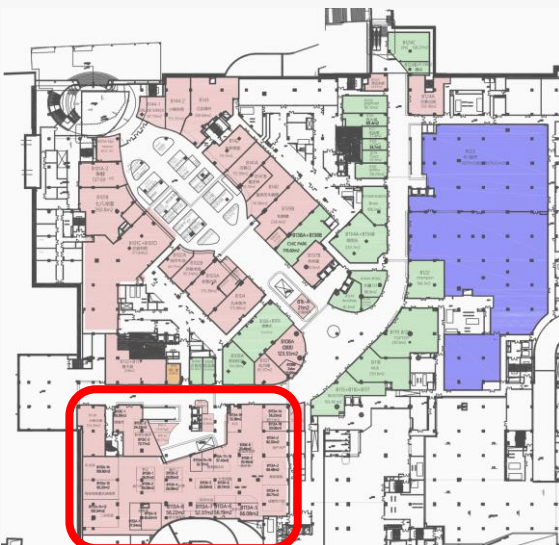
成绩斐然

- 资产提升后的投资回报率高达106%，单位租金增加一倍以上

2024 JULY



2021



2023



提升上海七宝领展广场美食区的生产力

重新设计零售空间以吸引不同顾客



资本开支
520万元人民币



投资回报率
106%



商户数目
+26



中国内地物流

大湾区需求稳定，长江三角洲面对持续挑战



佛山物流仓储设施



嘉兴物流仓储设施



东莞物流仓储设施



常熟南物流仓储设施

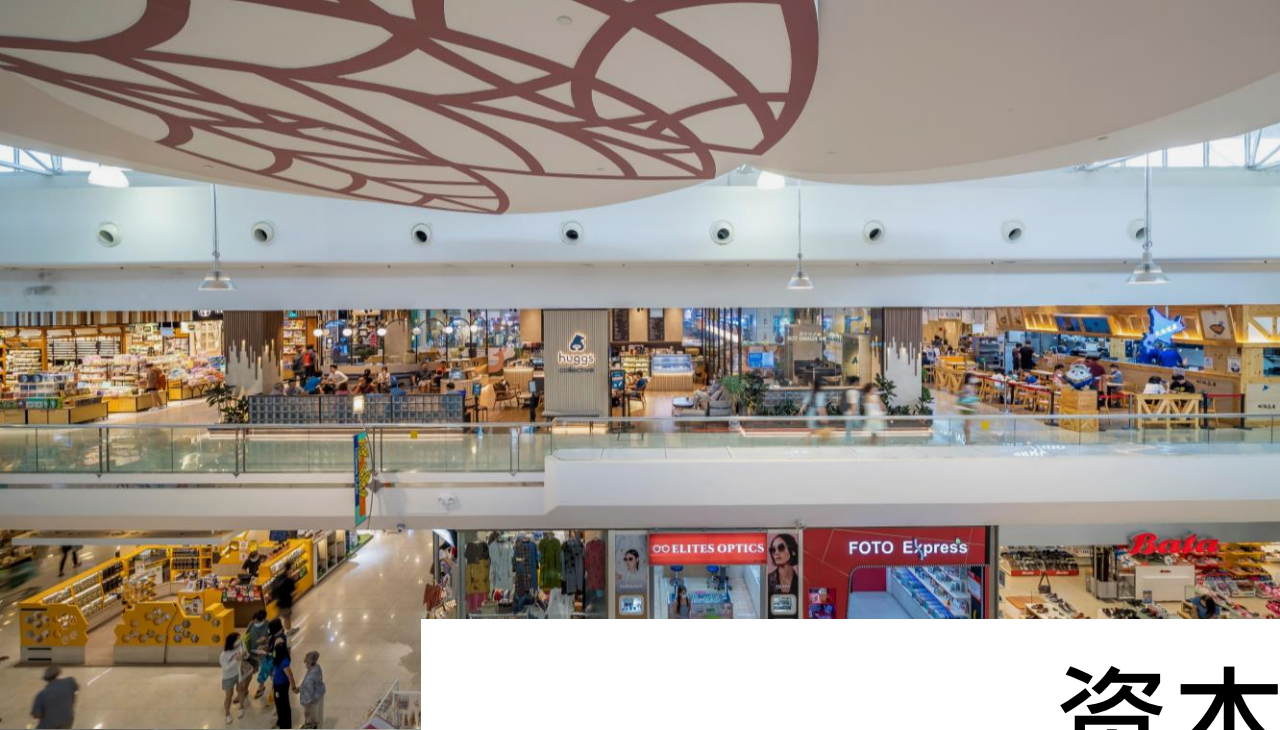


常熟北物流仓储设施



租用率
98.2%

- 五个物流资产的租用率持续改善
- 电子商贸行业蓬勃增长带动大湾区租赁需求
- 供应过盛仍为长江三角洲市场带来挑战



资本管理



强健的财务状况

稳健的资产负债表、低负债比率及融资成本



净负债比率
20.6%



平均借贷成本
3.69%



可用流动资金⁽¹⁾
117亿港元



税息折旧及摊销
前利润利息覆盖
4.8x



定息债务比率
66.4%



平均债务到期年限
2.9 年

财务要点

- ❖ 平均借贷成本于高息环境下仍维持具竞争力的3.69%
- ❖ 定息债务比率轻微下跌至 66.4%，为宽松周期作准备
- ❖ 强健的资产负债表，维持低负债比率和高利息覆盖

附注:

(1) 于 2024 年 9 月30 日，未提取的已承诺融资额度为 65 亿港元，现金及银行结余为 52 亿港元。

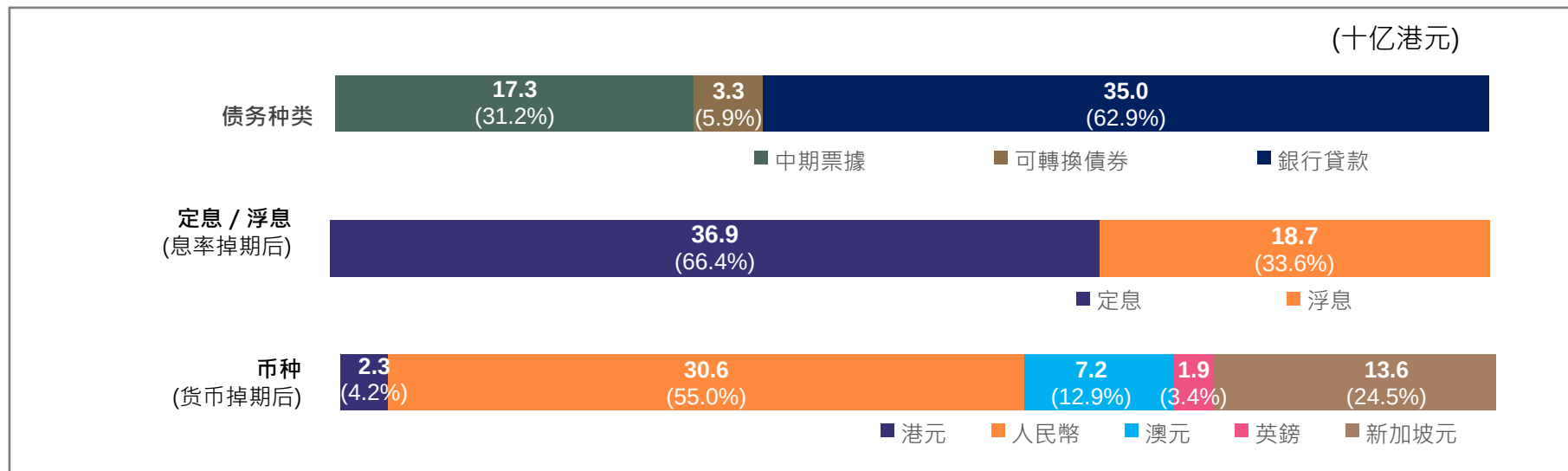
(2) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。



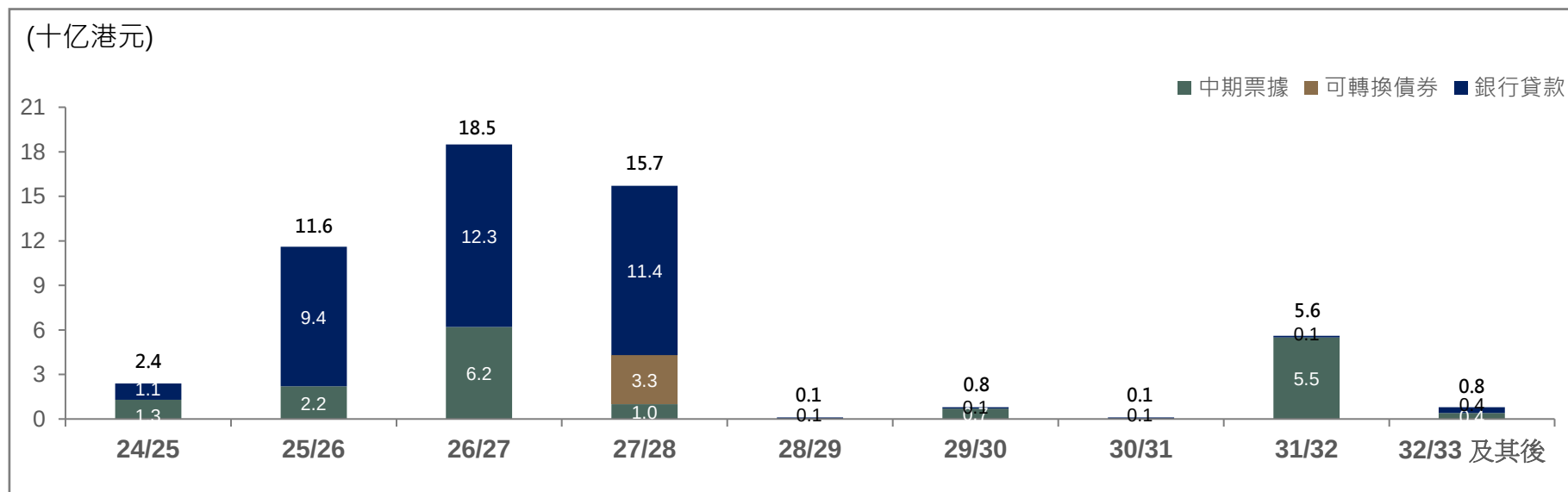
审慎的资本管理

严格的债务管理、多元化的资本来源

债务明细



负债到期情况



附注:

(1) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至 2024 年 9 月 30 日。



强健的信贷评级

巩固有利的融资渠道和具竞争力的融资成本



信贷评级

A 稳定
标准普尔

A2 稳定
穆迪

A 稳定
惠誉

	于 2024 年 9 月 30 日 ⁽¹⁾	于 2024 年 3 月 31 日	标准普尔 指标 (A / 稳定)	穆迪 指标 (A2 / 稳定)	惠誉 指标 (A / 稳定)
净负债/ 投资物业	21.5%	20.9%	不适用	不适用	< 30%
负债/ 负债+权益	22.5%	22.7%	<30%	不适用	不适用
税息折旧及摊销前利润利息覆盖	4.8x	4.4x	不适用	> 3.0x – 3.5x	> 3.0x
净负债/ 税息折旧及摊销前利润(年度化)	5.0x	5.1x	<6.0x	<7.0x	不适用

附注:
(1) 有待评级机构确认的初步数字。



估值

通过增加租金现金流局部纾缓资本化率扩张

百万港元	于 2024 年 9 月 30 日	于 2024 年 3 月 31 日	于 2024 年 9 月 30 日	于 2024 年 3 月 31 日
香港				
零售物业	122,180	126,442	3.50% - 4.75%	3.25% - 4.60%
停车场及相关业务	47,073	47,559	2.80% - 4.90%	2.70% - 4.90%
办公大楼物业	6,254 ⁽¹⁾	6,957 ⁽¹⁾	3.50%	3.30%
中国内地				
零售物业	27,349	27,294	4.80% - 5.30%	4.65% - 5.15%
办公大楼物业	5,101	5,223	5.00%	4.75%
物流物业	2,589	2,716	5.35% - 5.55%	5.20% - 5.30%
澳洲				
零售物业	2,855	2,717	5.25% - 5.50%	5.25% - 5.50%
办公大楼物业	7,431 ⁽²⁾	7,729 ⁽²⁾	5.38% - 6.88%	5.00% - 6.25%
英国				
办公大楼物业	1,970 ⁽³⁾	1,995 ⁽³⁾	9.00%	8.50%
新加坡				
零售物业	14,165	13,466	3.80% - 4.50%	3.80% - 4.50%
总估值	236,967	242,098		
投资物业总估值	231,128 ⁽⁴⁾	235,979 ⁽⁴⁾		



投资物业总估值
较上年度下半年

▼ 2.1%

❖ 大部分物业的资本化率扩大
导致公平值下跌，然而外币
升值抵销部分跌幅

附注:

(1) 只代表海滨汇办公室部分，包括领展房托于海滨汇占用的两层。

(2) 包括悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。

(3) 包括领展房托于The Cabot占用的两层用于共享办公室业务。

(4) 撇除了领展房托于海滨汇及The Cabot分别占用并归类为物业、器材及设备的各两层，以及悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。



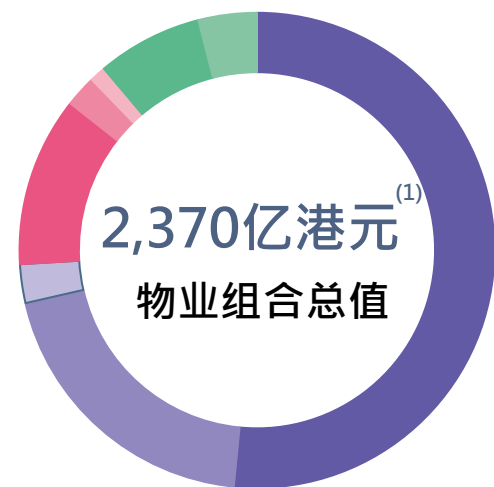
策略进展





物业组合现况

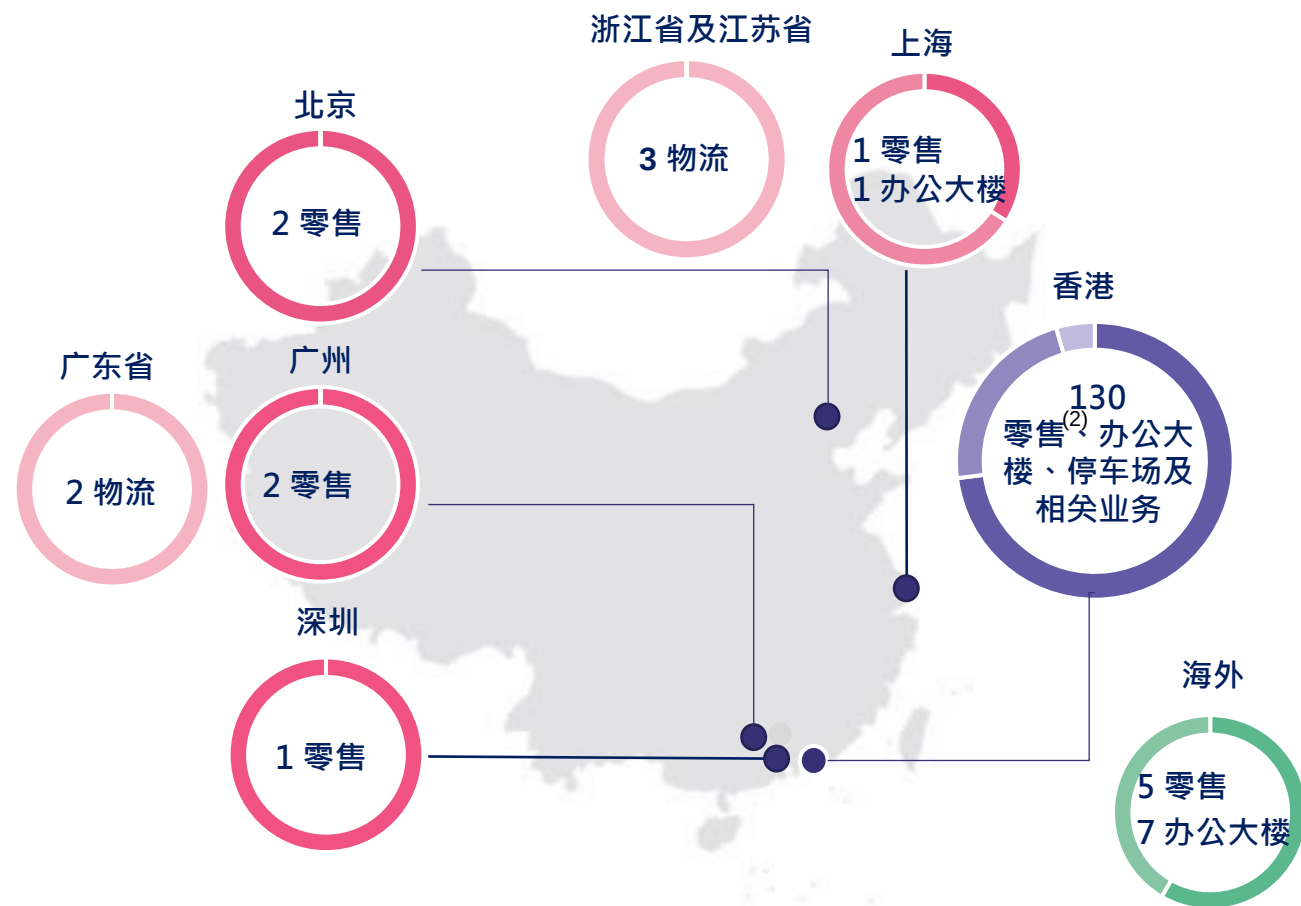
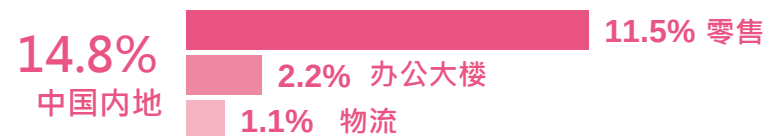
持续受惠于多元化策略



130 物业
香港

12 物业
中国内地

12 物业
澳洲、新加坡及英国



附注:

(1) 于2024年9月30日的物业总估值包括海滨汇、东莞及佛山的物流设施100%的估值，以及悉尼及墨尔本优质办公大楼组合的49.9%权益。

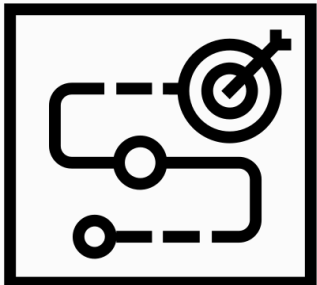
(2) 包括非办公商业用途的开发中物业。

(3) 包括在香港的两幢停车场/汽车服务中心及仓库大厦。



领展 3.0 战略进展

致力成为「房托+」的投资案例



领展 3.0 战略

为何 企业策略持续进化		宏观经济、地缘政治和消费者行为持续出现 结构性改变 ，为市场带来挑战和不确定性
旨在实现甚么 目标		领展房托要成为「房托+」投资项目，其特点是 既能提供抗周期且具抗逆力的回报 ，又能实现高于平均水平的盈利增长
如何 实现领展 3.0	 	积极管理及推动领展房托物业组合更多元化 ：进一步加强物业组合的实力，实现在亚太区主要市场的均衡投资 提升我们在亚太区目标市场的投资管理能力 ：(i) 资产和物业管理及 (ii) 基金管理
选择投资 哪个市场及原因		以下市场看到机遇： 澳洲 日本 新加坡 低投资风险 流动性充裕
何时 实现领展 3.0 战略		我们会 循序渐进 ，而非 一蹴而就 的变革



分派时间表

分派时期	2024年4月至2024年9月
附息的最后交易日	2024年11月15日
除净日	2024年11月18日
暂停基金单位过户登记手续	2024年11月20日至11月21日 (包括首尾两日)
股息分派权益记录日	2024年11月21日
十个交易日厘定分派再投资的发行价	2024年11月22日至12月5日 (包括首尾两日)
选择分派再投资的最后日期	2024年12月13日 (下午4:30 前)
分派日	2024年12月27日

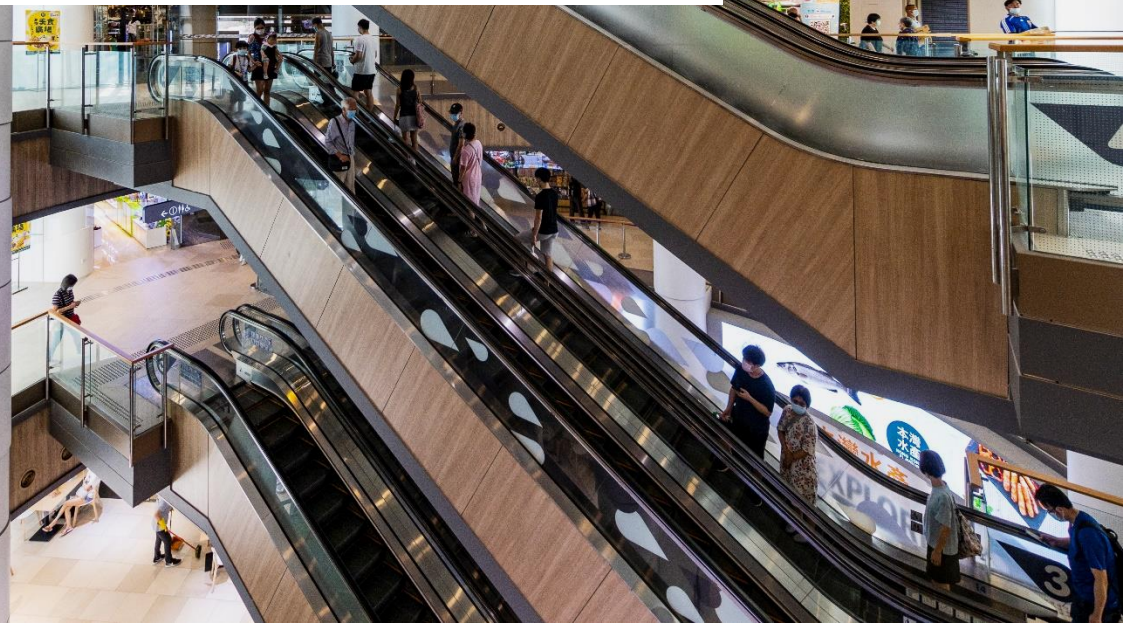


问答





附录





可持续发展	48
香港停车场供求情况	50
零售数据	51
财务数据	53
• 估值	53
• 主要财务数据	54
• 香港物业组合	59
• 中国内地物业组合	65
• 国际物业组合	67
领展的策略伙伴	71
释义及词汇	72

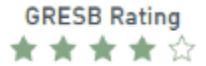


附录一

推动可持续发展获认许

ESG指数表现

 G R E S B

 GRESB Rating
★★★★☆

4 星评级
2024: 87/100
2023: 87/100

MSCI



BBB
2024: 5.6/10
2023: 5.7/10

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

道琼斯可持续发展亚太指数成份股
2024: 70/100
2023: 68/100

MORNINGSTAR

SUSTAINALYTICS

「低风险」评级
2024: 8.84/100 ⁽¹⁾
2023: 10.37/100 ⁽¹⁾



FTSE4Good

富时社会责任指数
2024: 4.1/5
2023: 3.8/5



恒生可持续发展企业指数系列
Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2024-2025

AA
2024: 78.6/100
2023: 75.5/100

⁽¹⁾ 低评分表示面对较低 ESG 风险。

坚定支持多项国际可持续发展的倡议

Signatory of:

 Principles for Responsible Investment

UN

environment programme

finance initiative

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



SCIENCE
BASED
TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

 IFRS
International Financial
Reporting Standards

TCFD

TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES



United Nations
Global Compact



WOMEN'S
EMPOWERMENT
PRINCIPLES
EQUALITY
MEANS
BUSINESS

附录二

领展房托40%物业组合已引入可再生能源选项



1 项英国资产

- The Cabot 整栋大楼使用 100% 的绿色电力



1 项新加坡资产⁽¹⁾

- 裕廊坊的装机容量 > 0.7 兆瓦
- 每年节省成本 > 12万坡元⁽²⁾



5 项澳洲资产

- 在整个 IGO 物业组合中，由业主管控的电力消耗 100% 为绿色电力



5 项中国内地资产⁽¹⁾

- 整个物流组合的装机容量 > 20 兆瓦
- 每年的天台租金收入 > 80 万元人民币



53 项香港资产

- 装机容量 > 4.5 兆瓦
- 每年可再生能源上网电价收入 > 980 万港元

¹ 以安装的最终批准为准。

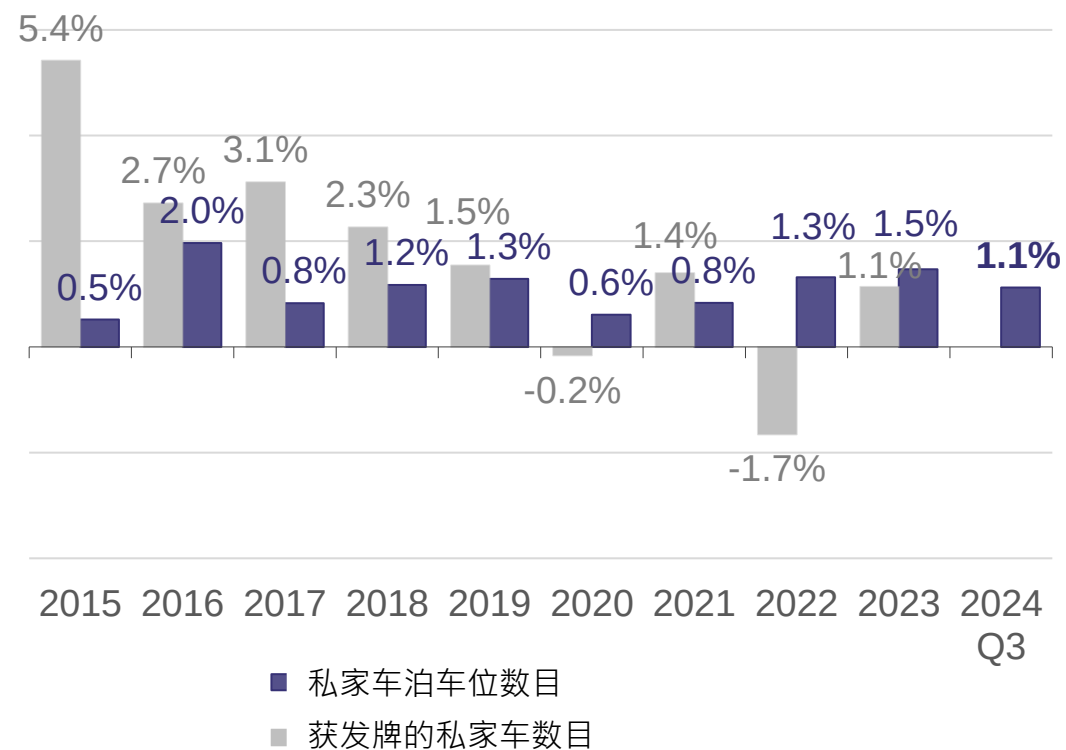
² 基于年初至今平均总能源费率，其中包括网络和市场费用及碳税。



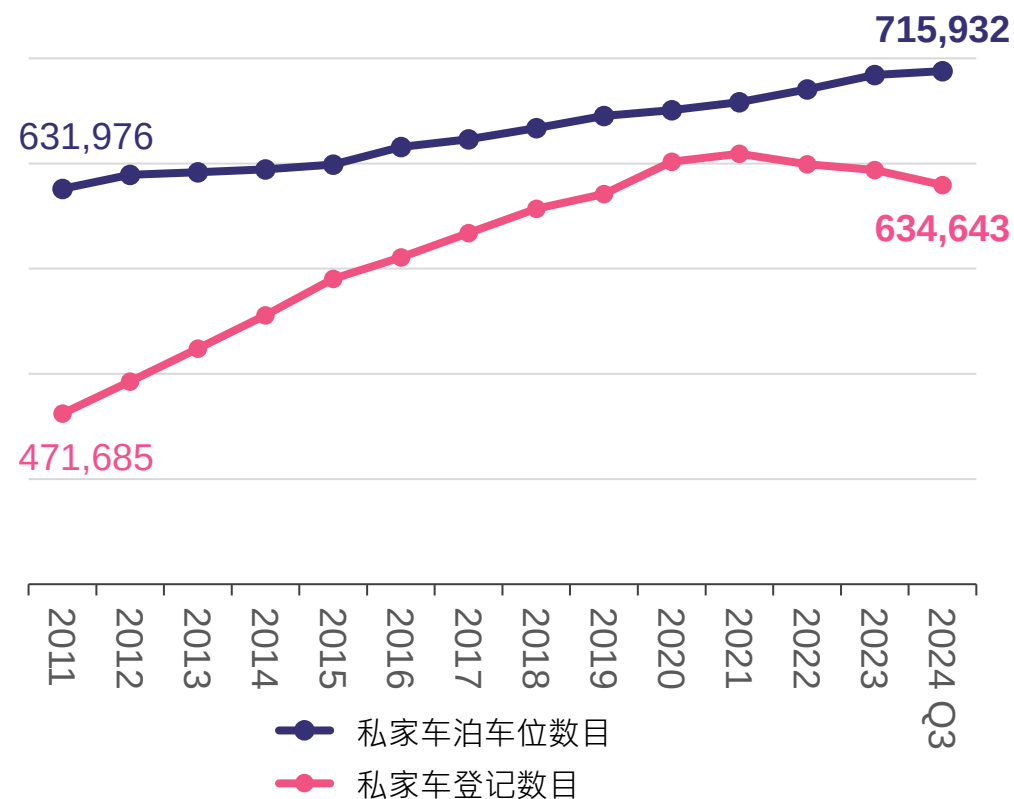
附录三

香港停车场供求情况

私家车供求 (按年变动)



已登记车辆数目与泊车位 (私家车)

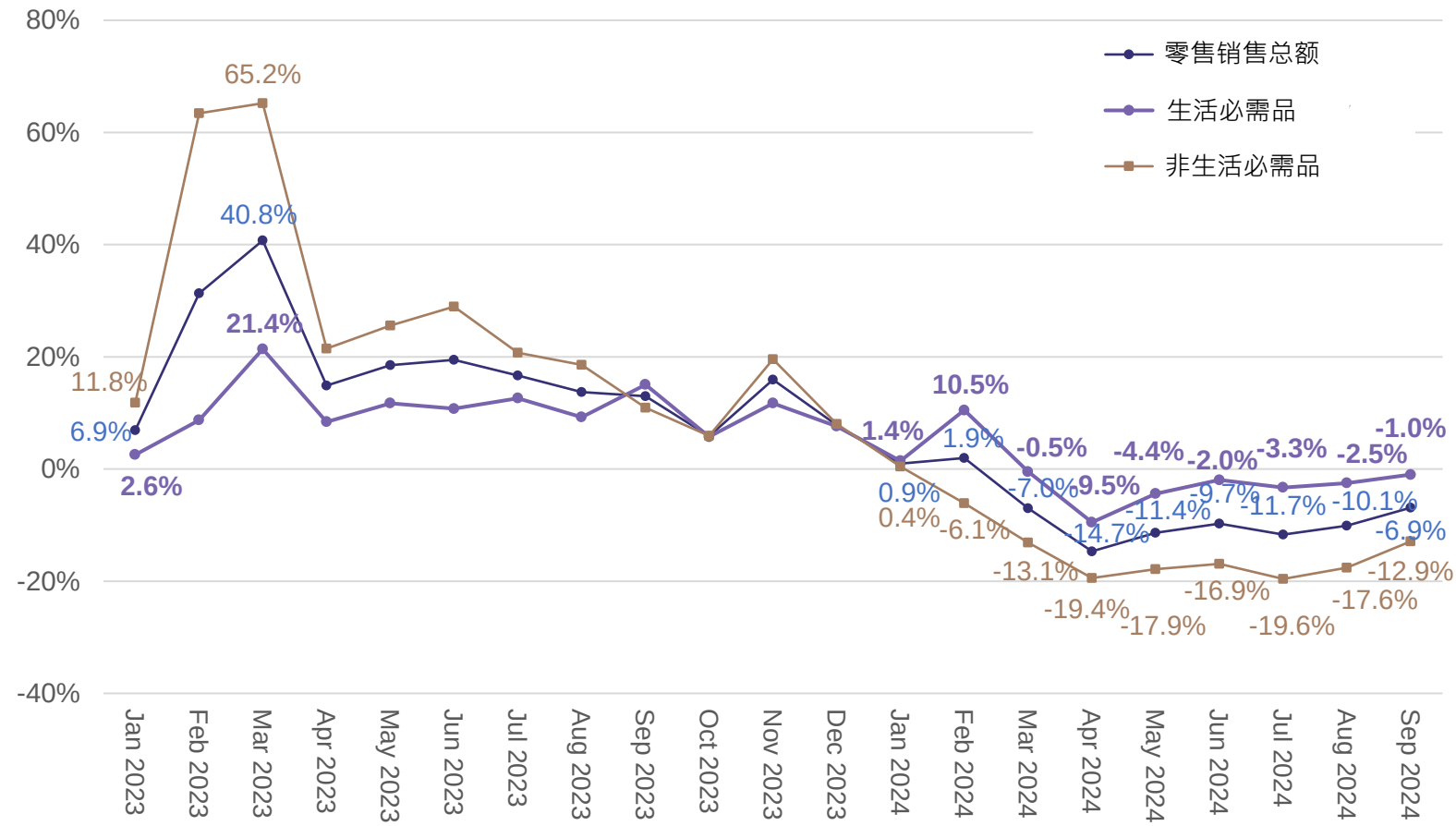




附录四

香港零售销售

按年变动



香港零售销售 2024年9月



↓ **1.0%** 按年
生活必需品零售销售

↓ **12.9%**
按年
非生活必需品零售销售

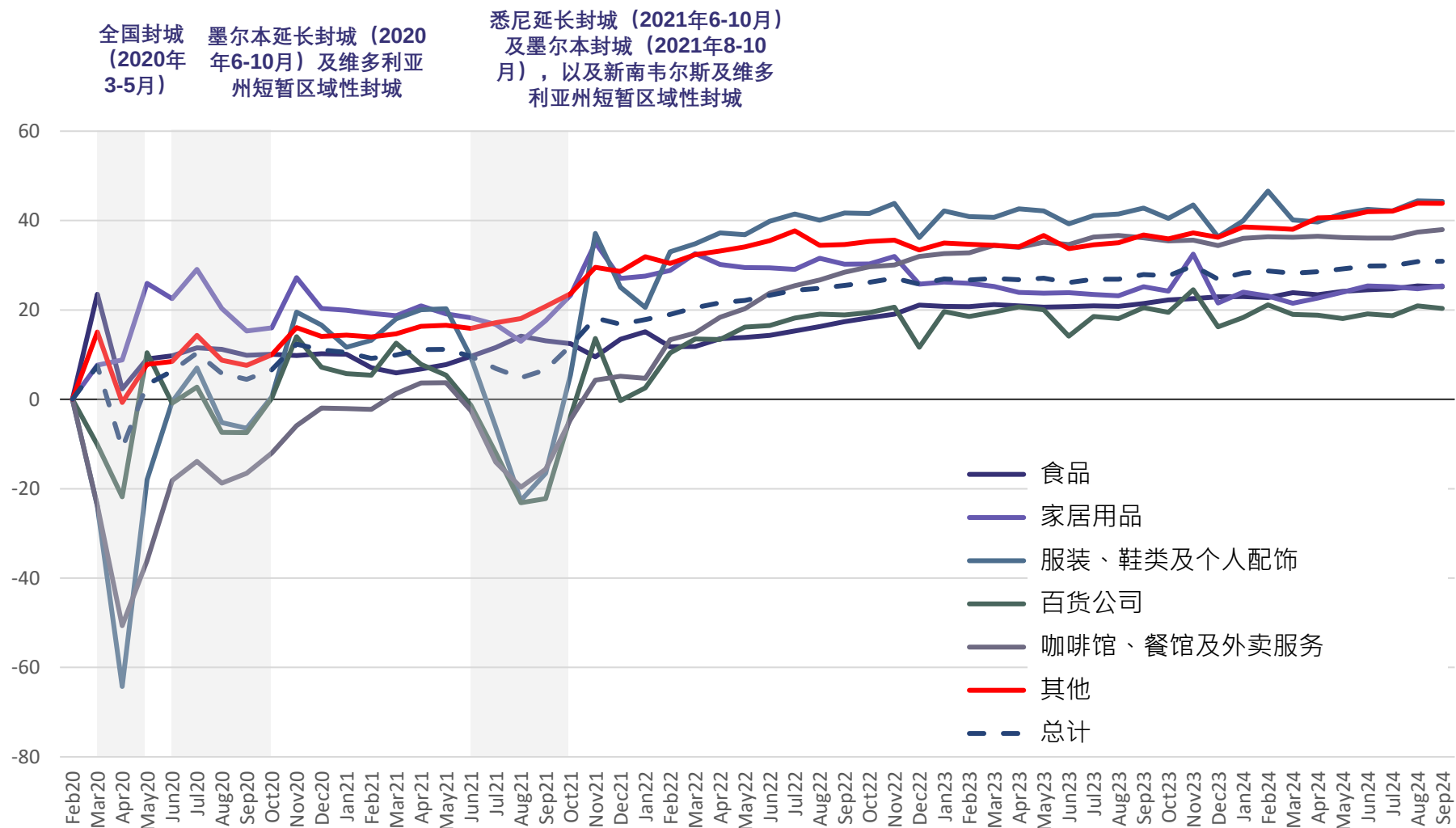
↓ **6.9%**
按年
零售销售总额

附注:
(1) 数据源：香港政府统计处
(2) 以零售业销货值为基础。生活必需品的零售包括食品、酒精饮料及烟草、超级市场、燃料及其他消费品。非生活必需品的零售包括服装、鞋类及有关产品、耐用消费品、百货公司、珠宝首饰、钟表及贵重礼品。



附录五

澳洲零售销售



数据源: 澳洲统计局

零售销售总额



↑ **0.1%**
相对2024年8月

↑ **2.3%**
按年

↑ **30.9%**
相对疫情前 (2020年2月)

百万港元	于2024年9月30日	于2023年9月30日	于2024年9月30日	于2023年9月30日
香港				
零售物业	122,180	126,506	3.50% - 4.75%	3.25% - 4.60%
停车场及相关业务	47,073	47,448	2.80% - 4.90%	2.70% - 4.90%
办公大楼物业	6,254 ⁽¹⁾	7,400 ⁽¹⁾	3.50%	3.30%
中国内地				
零售物业	27,349 ⁽²⁾	23,413 ⁽²⁾	4.80% - 5.30%	4.65% - 5.15%
办公大楼物业	5,101	5,359	5.00%	4.65%
物流物业	2,589	2,803	5.35% - 5.55%	5.15%
澳洲				
零售物业	2,855	2,774	5.25% - 5.50%	5.00% - 5.38%
办公大楼物业	7,431 ⁽³⁾	8,235 ⁽³⁾	5.38% - 6.88%	4.75% - 5.75%
英国				
办公大楼物业	1,970 ⁽⁴⁾	2,162 ⁽⁴⁾	9.00%	7.50%
新加坡				
零售物业	14,165	13,218	3.80% - 4.50%	3.80% - 4.50%
总估值	236,967	239,318		
投资物业总估值	231,128 ⁽⁵⁾	229,094 ⁽⁶⁾		

附注:

(1) 只代表海滨汇的办公室部分，包括领展房托于海滨汇占用的两层。

(2) 于2023年9月30日包括七宝万科广场50%的估值及于2024年9月30日包括七宝万科广场100%的估值。

(3) 包括悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。

(4) 包括领展房托于The Cabot用于共享办公室业务所占用的两层。

(5) 撇除领展房托于海滨汇及The Cabot分别占用并归类为物业、器材及设备的各两层办公室，以及悉尼和墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。

(6) 撇除领展房托于海滨汇及The Cabot分别占用并归类为物业、器材及设备的各两层办公室，以及七宝万科广场50%的估值及悉尼和墨尔本优质办公大楼组合49.9%的估值。



附录七

主要财务数据

综合	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2023年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %	截至2024年 9月30日 止六个月占比 (%)
收益	7,153	6,725	+6.4	-
物业收入净额	5,359	5,063	+5.8	-
租金				
香港零售及办公室物业	3,359	3,332	+0.8	47.0
香港停车场及相关业务	1,250	1,234	+1.3	17.5
中国内地零售、办公室及物流物业	816	594	+37.4	11.4
国际零售及办公室物业	686	673	+1.9	9.6
管理费及空调服务费	868	758	+14.5	12.1
其他收益	174	134	+29.9	2.4
总收益	7,153	6,725	+6.4	100.0
物业经营总开支	1,794	1,662	+7.9	-



附录八

财务 - 综合收益表

	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %
收益	7,153	6,725	+6.4
物业经营开支	(1,794)	(1,662)	+7.9
物业收入净额	5,359	5,063	+5.8
一般及行政开支 ⁽¹⁾	(441)	(383)	+15.1
利息收入	172	274	-37.2
财务成本	(997)	(1,010)	-1.3
扣除税项、投资物业公平值变动、商誉、物业、器材和设备的减值、所占合营公司及与基金单位持有人交易的净亏损前之溢利	4,093	3,944	+3.8
投资物业公平值变动	(7,246)	(6,530)	+11.0
商誉及物业、器材和设备减值	(4)	(102)	-96.1
所占合营公司的亏损	(436)	(392)	+11.2
税项	(406)	(570)	-28.8
非控制性权益	315	276	+14.1
扣除与基金单位持有人交易前应占之期内亏损	(3,684)	(3,374)	+9.2

附注:
(1) 包括并购交易成本3,700万港元。若撇除并购交易成本，一般及行政开支按年增长为5.5%。



附录九

物业经营开支分析

	截至2024年 9月30日止 六个月 (百万港元)	截至2023年 9月30日止 六个月 (百万港元)	按年变动 (%)	截至2024年 9月30日 止年度 占比 (%)
物业管理人费用、保安及清洁	479	422	+13.5	26.7
员工成本	329	319	+3.1	18.3
维修及保养	123	136	-9.6	6.9
公用事业开支	231	224	+3.1	12.9
地租及差饷	182	169	+7.7	10.1
宣传及市场推广	123	116	+6.0	6.9
屋邨公用地方开支	69	65	+6.2	3.8
房地产税和土地使用税	121	105	+15.2	6.7
应收贸易账款减值准备/(回拨)	9	(17)	-152.9	0.5
其他物业经营开支	128	123	+4.1	7.2
物业经营总开支	1,794	1,662	+7.9	100.0



附录十

财务 - 综合分派报表

	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2023年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %
扣除与基金单位持有人交易前应占之年内亏损	(3,684)	(3,374)	+9.2
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动	7,384	6,742	+9.5
商誉及物业、器材和设备减值	4	102	-96.1
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动的递延税项	(98)	(42)	+133.3
可转换债券衍生工具部分之公平值变动	(9)	(156)	-94.2
金融工具之公平值变动	(82)	(24)	+241.7
房地产及其相关资产的之折旧与摊销	15	28	-46.4
其他非现金收入/(亏损)	(54)	57	-194.7
可分派总额	3,476	3,333	+4.3
每基金单位分派 (港仙)	134.89	130.08	+3.9

附注:
(1) 分派根据信托契约调整。

附录十一

财务 - 财务状况和投资物业的变化

财务状况摘要

百万港元	于2024年 9月30日	于2024年 3月31日	于2023年 9月30日
资产总值	241,214	252,314	253,689
负债总额	69,765	73,872	72,699
非控制性权益	(684)	(381)	(179)
基金单位持有人应占资产净值	172,133	178,823	181,169
已发行基金单位 (百万)	2,576.6	2,553.8	2,561.9
每基金单位应占资产净值 (港元)	66.80	70.02	70.72

投资物业的变化

百万港元	于2024年 9月30日	于2024年 3月31日	于2023年 9月30日
期初 / 年初	235,979	237,469	237,469
收购	-	7,114	523
汇兑调整	1,993	(2,239)	(2,617)
添置	402	996	249
投资物业公平值变动	(7,246)	(7,361)	(6,530)
期末 / 年末	231,128	235,979	229,094



附录十二

香港物业组合 - 零售收益分析

	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2023年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %	截至2024年 9月30日 止六个月 占比 %
零售租金:				
商铺 (1)	2,545	2,518	+1.1	66.5
街市 / 熟食档位	540	529	+2.1	14.1
教育 / 福利及配套设施	74	74	0.0	1.9
商场营销	90	95	-5.3	2.4
开支收回及其他杂项收益(2)	580	515	+12.6	15.1
零售收益总额	3,829	3,731	+2.6	100.0

附注:
(1) 商铺租金包括基本租金25.07亿港元 (2023年9月30日止六个月: 24.66亿港元) 及按营业额分成租金3,800万港元 (2023年9月30日止六个月: 5,200万港元) 。
(2) 其他杂项收益包括管理费、空调服务收费、宣传费及杂项收益。



附录十三

香港物业组合 – 停车场及相关业务收益分析

	截至2024年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2023年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变动 %	截至2024年 9月30日 止六个月 占比 %
租金收入：				
停车场月租	822	815	+0.9	65.3
停车场时租	325	316	+2.8	25.8
停车场及相关业务 ⁽¹⁾	103	103	0.0	8.2
开支收回及其他杂项收益	8	7	+14.3	0.7
停车场及相关业务收益总计	1,258	1,241	+1.4	100.0

附注：

(1) 来自位于红磡及柴湾的两幢停车场／汽车服务中心及仓库大厦的贡献。



附录十四

香港物业组合 - 零售物业组合数据

	物业数目	总面积 (千平方呎)	零售物业	零售租金 (百万港元)	平均每月租金 ⁽¹⁾ (每平方呎港元)		租用率 (%)	
			估值 ⁽²⁾ (百万港元)		截至2024年 9月30日 止六个月	于2024年 9月30日	于2023年 9月30日	于2024年 9月30日
都会	6	1,295	24,548	614	77.4	78.5	96.5	97.1
汇坊	35	4,064	67,525	1,849	72.0	71.8	98.4	98.5
邻里	57	2,738	29,282	786	47.1	46.8	97.5	97.7
总计	98	8,097	121,355	3,249	64.5	64.4	97.8	98.0

附注：

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

(2) 不包括位于观塘安达臣道之发展中物业（8.25亿港元）。

附录十五

香港物业组合 – 零售与停车场及相关业务营运数据

	于2024年 9月30日	于2024年 3月31日	变动
平均每月租金 (每平方呎) ⁽¹⁾			
■ 商铺	HK\$62.4	HK\$62.3	+0.2%
■ 总计 (自用办公室除外)	HK\$64.5	HK\$64.4	+0.2%
租用率			
■ 商铺	98.1%	98.4%	-0.3%
■ 街市 / 熟食档位	96.1%	95.8%	+0.3%
■ 教育 / 福利及配套设施	95.8%	95.8%	-
■ 总计	97.8%	98.0%	-0.2%
	截至2024年 9月30日止六个月	截至2023年 9月30日止六个月	按年变动
续租租金调整率 ⁽¹⁾			
■ 商铺	+1.5%	+8.1%	-6.6%
■ 街市 / 熟食档位	-5.8%	+11.3%	-17.1%
■ 教育 / 福利及配套设施	+1.5%	+3.2%	-1.7%
■ 总计	+0.7%	+8.7%	-8.0%
物业收入净额利润率 ⁽²⁾	76.5%	76.4%	+0.1%
停车场每个泊车位每月收入	HK\$3,383	HK\$3,335	+1.4%

附注：

(1) 平均每月租金及续租租金调整率乃按基本租金 (不包括管理费) 计算。

(2) 指整个香港物业组合的物业收入净额利润率。



附录十六

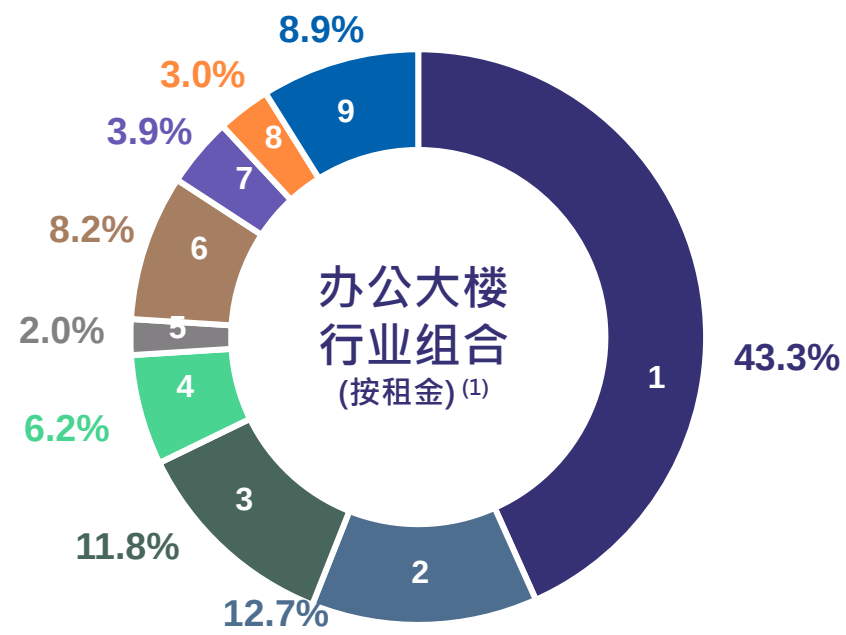
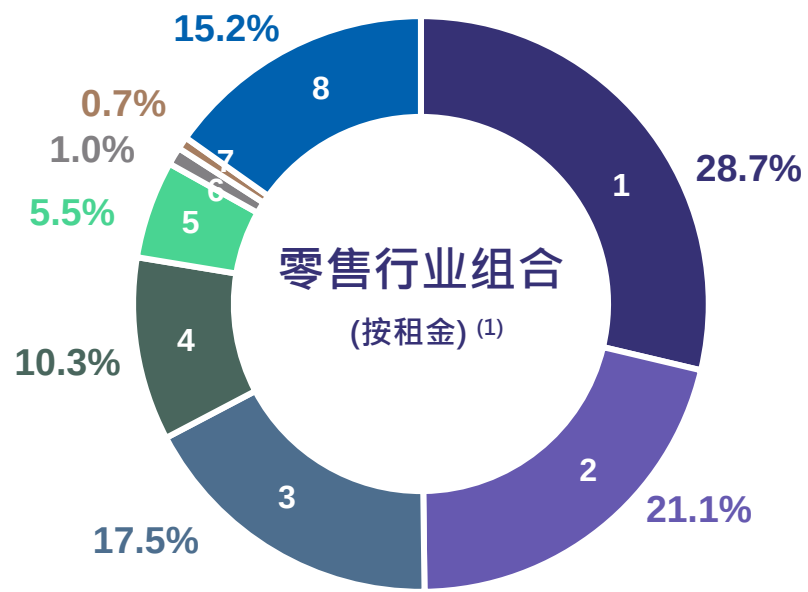
香港物业组合 – 租约到期情况

于2024年9月30日	零售		办公室	
	占总面积 之百分比 %	占每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %	占总面积 之百分比 %	占每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2024/2025	19.1	17.0	3.6	3.6
2025/2026	27.2	30.2	8.1	4.3
2026/2027	24.8	27.3	18.4	19.6
2027/2028 及其后	21.5	19.0	69.1	72.5
短期租约及空置	7.4	6.5	0.8	0.0
总计	100.0	100.0	100.0	100.0

附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

附录十七

香港物业组合 – 租户组合



零售	24年9月	24年3月
1. 餐饮	28.7%	28.9%
2. 超级市场及食品	21.1%	21.2%
3. 街市/熟食档位	17.5%	17.4%
4. 服务	10.3%	10.2%
5. 个人护理/医疗	5.5%	5.4%
6. 教育/福利及配套设施	1.0%	1.0%
7. 贵重商品 ⁽²⁾	0.7%	0.7%
8. 其他 ⁽³⁾	15.2%	15.2%
总计	100%	100%

办公大楼	24年9月	24年3月
1. 金融	43.3%	43.8%
2. 房地产	12.7%	12.8%
3. 零售及消费品	11.8%	12.0%
4. 工程及建筑	6.2%	6.2%
5. 共享工作空间	2.0%	2.1%
6. 保险	8.2%	8.3%
7. 广告及媒体	3.9%	4.0%
8. 能源及资源	3.0%	1.8%
9. 电讯	8.9%	9.0%
总计	100%	100%

附注:
(1) 按基本租金 (不包括管理费) 计算。
(2) 包括珠宝首饰及钟表。
(3) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、光学产品、书籍及文仪用品、报纸及休闲娱乐。



附录十八

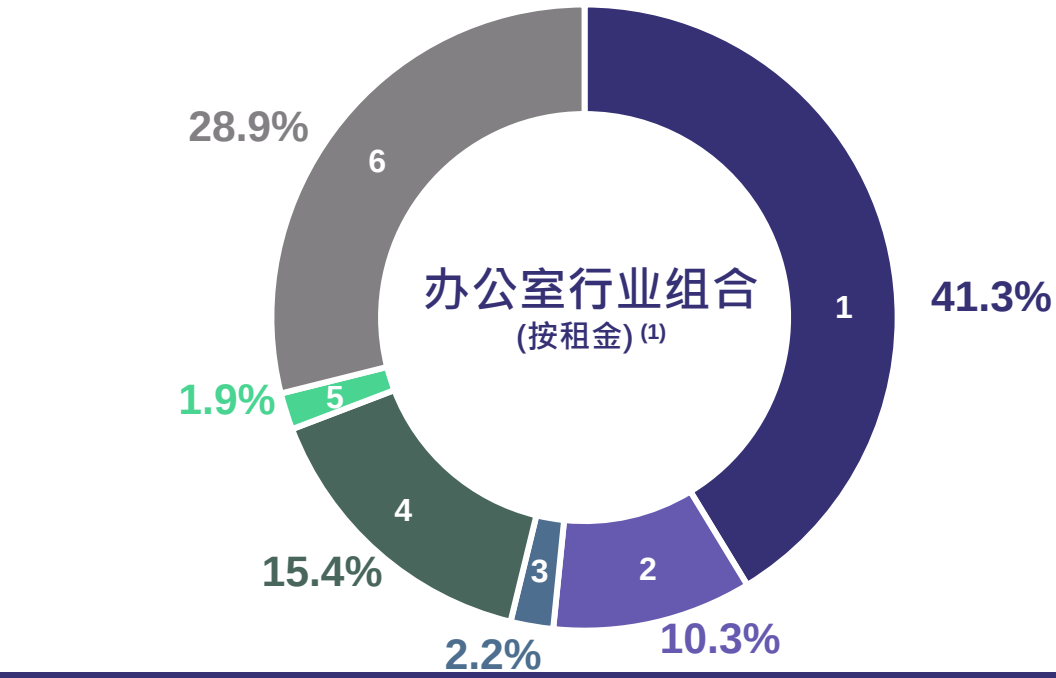
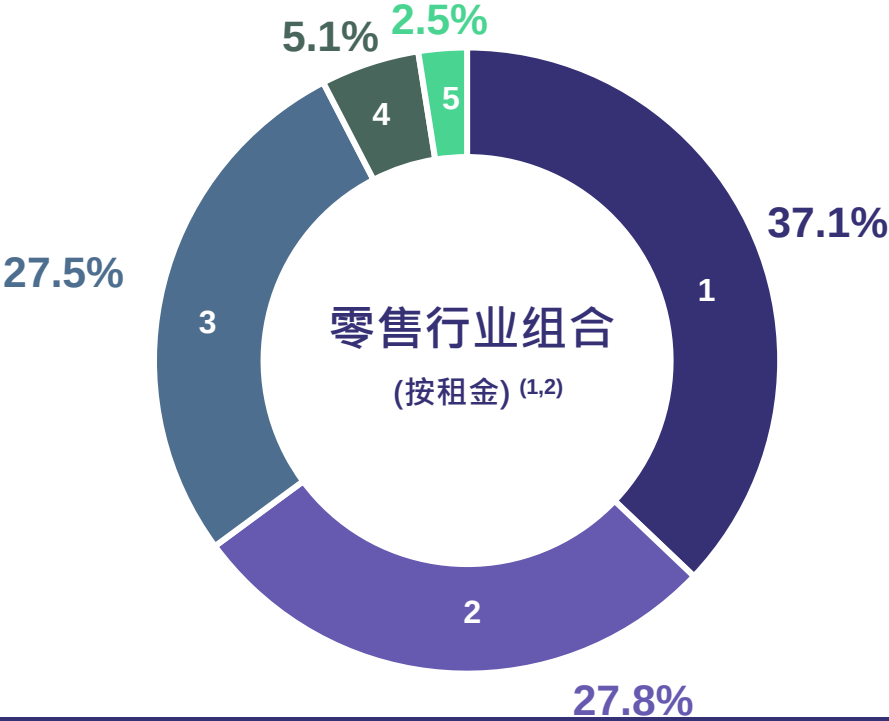
中国内地物业组合 – 租约到期情况

于2024年9月30日	零售		办公室	
	占总面积 之百分比 %	占每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %	占总面积 之百分比 %	占每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
2024/2025	12.9	18.0	13.3	16.8
2025/2026	22.2	27.9	6.9	7.7
2026/2027	16.4	17.9	12.6	14.7
2027/2028	44.9	36.2	61.2	60.8
空置	3.6	-	6.0	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0

附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

附录十九

中国内地物业组合 – 租户组合



附注：

(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

(2) 零售行业组合包括上海七宝万科广场。



附录二十

国际物业组合 – 零售租约到期情况

于2024年9月30日	澳洲零售 ⁽¹⁾		新加坡零售 ⁽²⁾	
	占总面积 之百分比 %	占每月租金 之百分比 %	占总面积 之百分比 %	占每月租金 之百分比 ⁽³⁾ %
2024/2025	19.0	15.8	5.3	4.6
2025/2026	11.5	16.7	26.6	30.4
2026/2027	11.5	10.1	24.1	28.3
2027/2028及其后	57.1	57.4	43.9	36.7
空置	0.9	-	0.1	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0

附注：

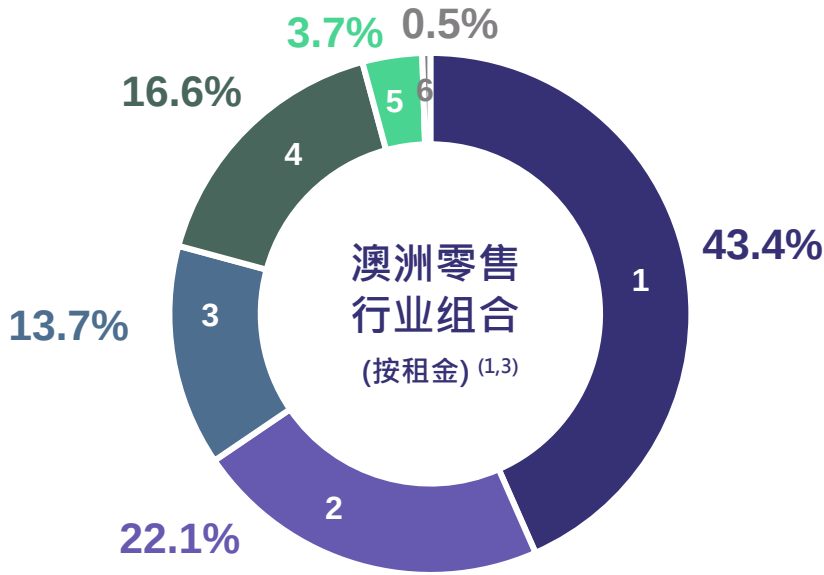
(1) 零售租约到期包括持有50%权益的悉尼三个零售物业。

(2) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza的已落实租赁。

(3) 指总租金（包括服务收费、广告及宣传费）。

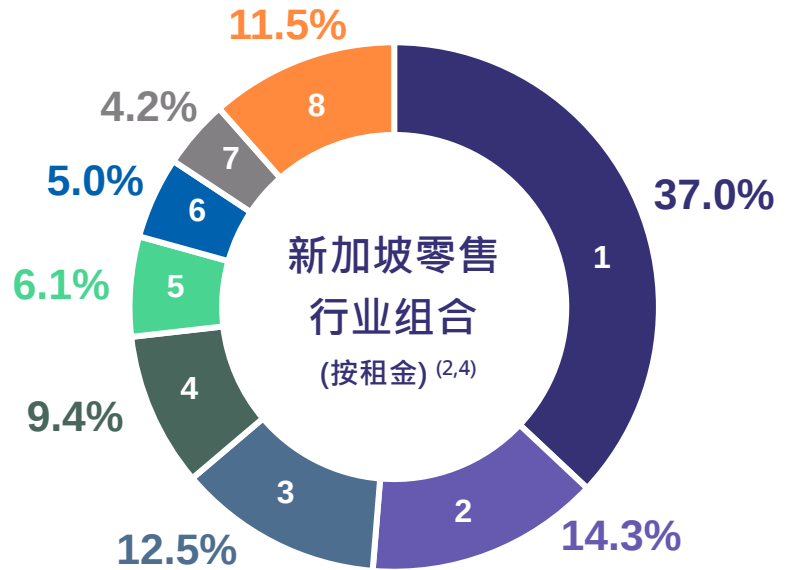
附录二十一

国际零售物业组合 – 租户组合



零售	24年9月	24年3月
1. 时装及配饰	43.4%	44.9%
2. 餐饮	22.1%	21.6%
3. 大型/ 微大型店 (5)	13.7%	13.9%
4. 一般零售	16.6%	16.0%
5. 零售服务	3.7%	3.1%
6. 其他	0.5%	0.5%
总计	100%	100%

附注：
(1) 指总租金(包括管理费)。
(2) 指总租金(包括服务收费、广告及宣传费)。
(3) 零售行业组合包括持有50%权益的悉尼三个零售物业。
(4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。
(5) 根据澳洲购物中心理事会的定义。



零售	24年9月	24年3月
1. 餐饮	37.0%	36.9%
2. 时尚生活及服务	14.3%	14.9%
3. 美容及康健	12.5%	12.6%
4. 时装及配饰	9.4%	8.9%
5. 大型超级市场及超级市场	6.1%	6.3%
6. 电子及信息技术	5.0%	5.1%
7. 百货公司及廉价商品店	4.2%	4.3%
8. 其他	11.5%	11.0%
总计	100%	100%



附录二十二

国际办公大楼物业组合 – 办公室租约到期情况

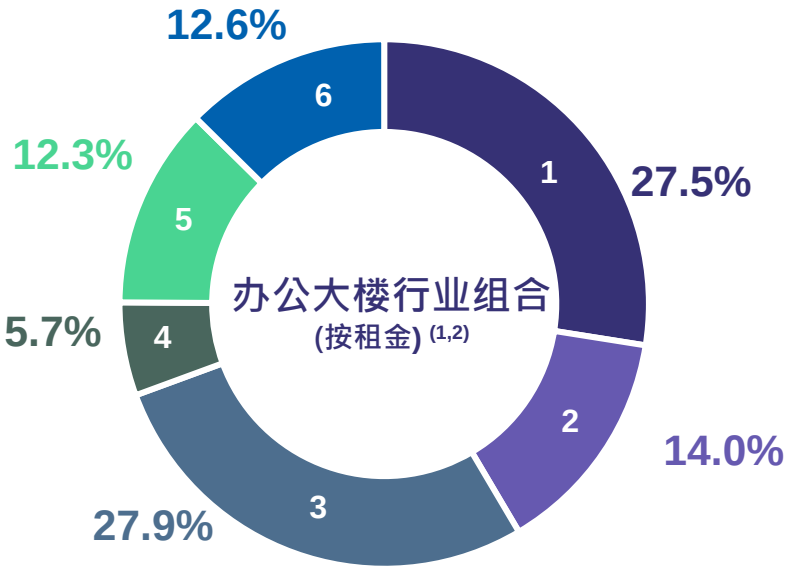
于 2024年9月30日	国际办公室 ^(1,2)	
	占总面积 之百分比 (%)	占每月租金 之百分比 (%)
2024/2025	6	6.2
2025/2026	1.6	1.8
2026/2027	10.7	13.4
2027/2028及其后	75.9	78.6
空置	5.9	-
总计	100.0	100.0

附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 包括持有49.9%权益的悉尼及墨尔本优质办公大楼物业组合。



附录二十三

国际办公大楼物业组合 – 租户组合



办公大楼	24年9月	24年3月
1.金融及保险服务	27.5%	33.3%
2. 政府	14.0%	18.4%
3. 专业服务	27.9%	23.7%
4. 工业	5.7%	4.4%
5. 房地产	12.3%	11.3%
6. 其他	12.6%	8.9%
总计	100%	100%

附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 包括持有49.9%权益的悉尼及墨尔本优质办公大楼物业组合的办公室行业组合。



附录二十四

领展的策略伙伴



第一产业集团



东百集团



Investa



Mercatus Co-operative



南丰集团



Oxford Properties Group



Vicinity Centres



附录二十五

释义及词汇

平均每月租金	每月每平方呎已出租面积之平均基本租金
基本租金	就租约而言，根据租约之应付标准租金，不包括任何额外按营业额分成租金（如适用）及其他收费及偿付
每基金单位分派	根据该财政年度／期间领展房托之可分派总额计算之每基金单位分派
税息折旧及摊销前利润	税息折旧及摊销前利润
领展	领展资产管理有限公司，为领展房托之管理人
领展房托	领展房地产投资信托基金
领展房托物业组合	领展控股有限公司持有之房地产投资组合
净负债比率	借贷总额（包括借贷及可转换债券）减现金总额（包括银行存款以及现金及现金等价物），再除以综合财务状况表所示的资产总值
物业收入净额	物业收入净额，指总收益减直接物业相关开支
租用率	已出租总面积占可出租总面积之百分比
每平方呎	每平方呎
续租租金调整率	根据同一单位的新旧租约计算之每平方呎平均租金之百分比变动
投资回报	按完成提升工程后之预期物业收入净额减提升工程前之物业收入净额，除以项目预计资本开支及租金损失计算
可分派总额	就该财政年度／期间之可分派总额为可分派收入总额加上任何领展认为可供分派之额外金额（包括资本）
加权平均租约	加权平均租约



免责声明（仅提供英文版本）

- 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.