



## 中期业绩简报 2021/2022



01

摘要



# 财务业绩



香港启田商场

收益 (亿港元)

**57.78** ↑按年增长10.4%

物业收入净额 (亿港元)

**43.91** ↑按年增长8.8%

每基金单位分派<sup>(1)</sup> (港元)

**1.5959** ↑按年增长12.7%

每基金单位资产净值 (港元)

**77.99** ↑较21年3月增长2.3%

附注:

(1) 包括每单位酌情分派7港仙。

# 营运业绩

## 租用率

## 续租租金调整率<sup>(1)</sup> 租金收缴率

### 中国

**97.5%**

香港  
零售

**93.8%**<sup>(2)</sup>

香港  
办公室

**3.4%**

香港  
零售

**98%**

香港  
整体

**91.5%**<sup>(3)</sup>

内地  
零售

**96.7%**

内地  
办公室

**12.1%**

内地  
零售

**97%**

内地  
整体

### 海外

**100.0%**

办公室

**99%**<sup>(2)</sup>

办公室

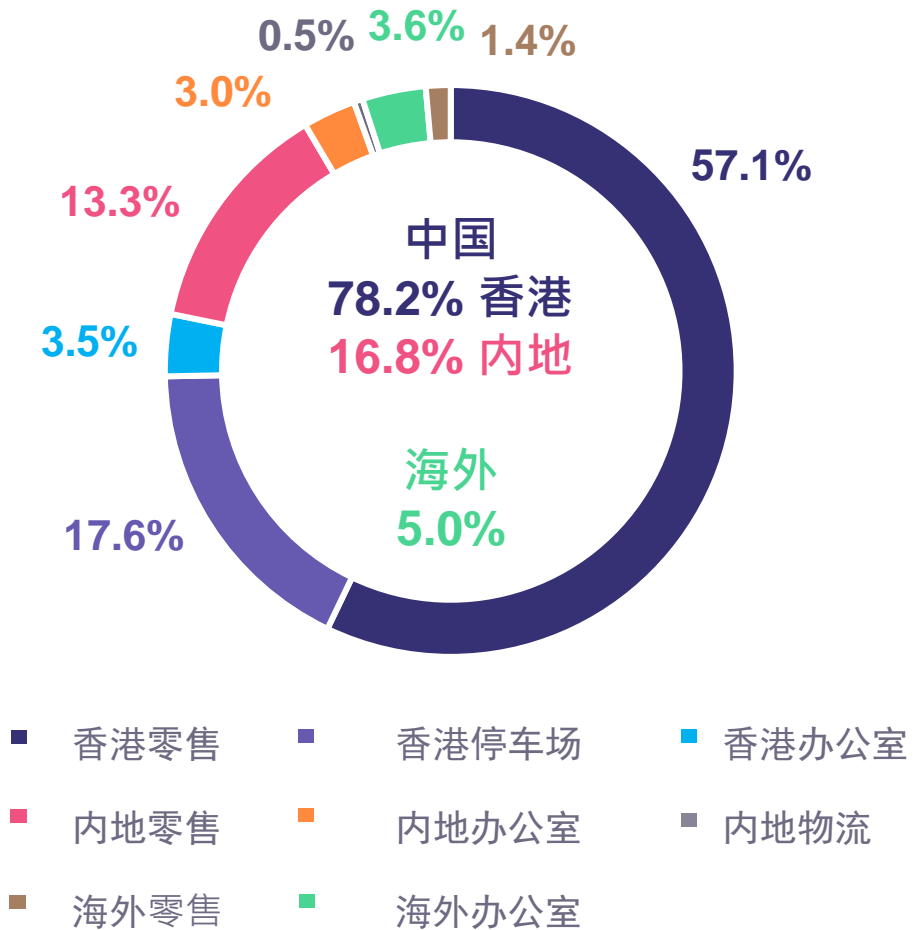
#### 附注:

- (1) 续租租金调整率以基本租金（不包括管理费）计算。
- (2) 截至2021年10月已落实租用率及租金收缴率。
- (3) 若不计及太阳新天地购物中心，截至期末平均租用率为96.2%。
- (4) 所有数字乃报告期内或截至2021年9月30日。



# 多元化及具抗逆力组合

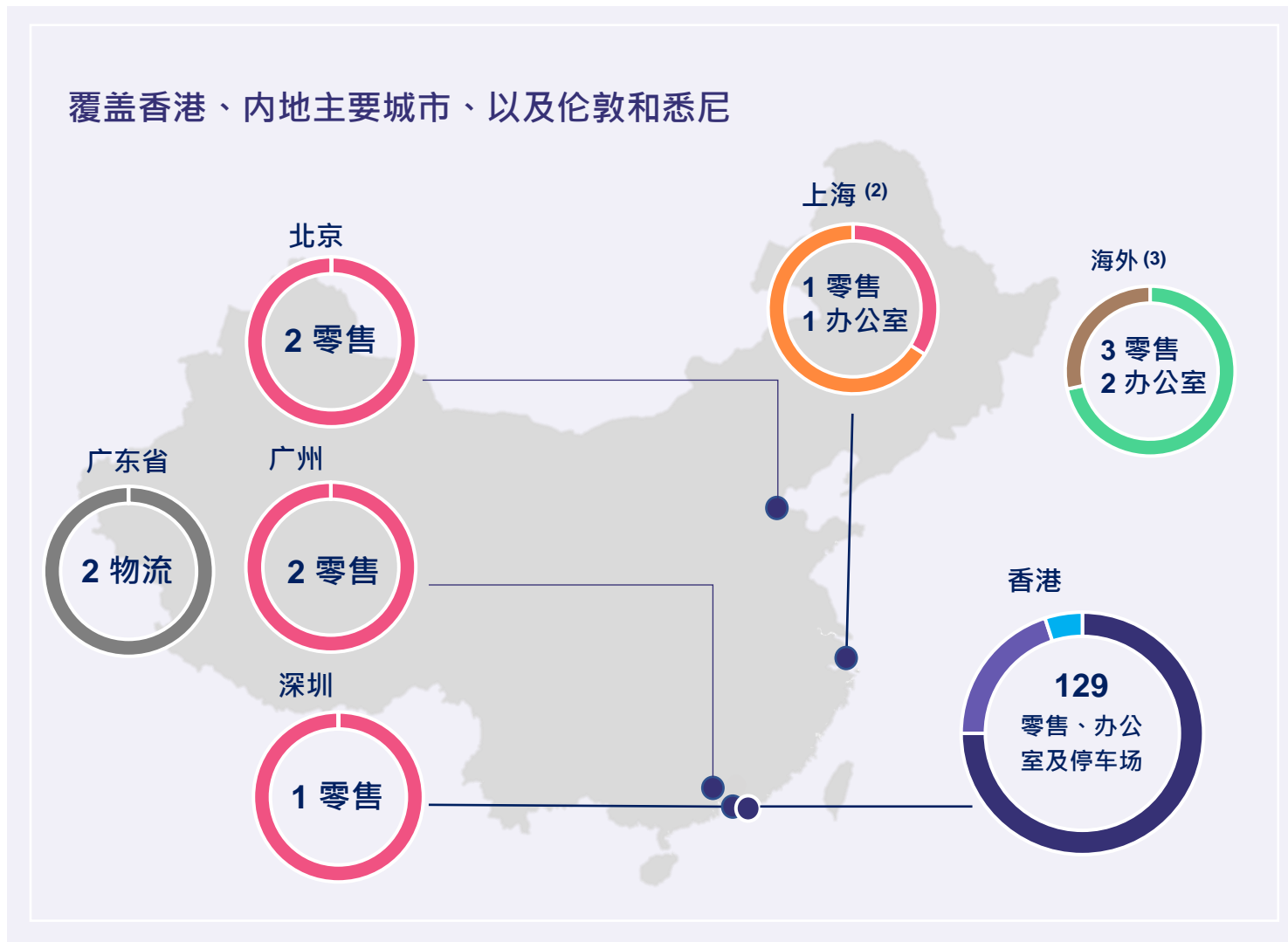
物业组合总值 \$2,210亿港元<sup>(1)</sup>



- 香港零售
- 内地零售
- 海外零售
- 香港停车场
- 内地办公室
- 海外办公室
- 香港办公室
- 内地物流

附注:

- (1) 于2021年9月30日，包括七宝万科广场的50%物业估值、于2021年10月完成收购的东莞和佛山物流资产75%权益的议定物业价值、于2021年11月7日宣布收购澳大利亚悉尼3个零售物业50%权益的议定物业价值、以及于2021年11月10日宣布在香港收购的两幢停车场/汽车服务中心及仓库物业。
- (2) 包括领展企业广场及七宝万科广场的50%物业估值。
- (3) 包括The Cabot、100 Market Street及悉尼3个零售物业的50%权益。



# 在综合框架下共创价值

## 我们连系好生活

### 商业互融

识别共同需要的范畴，共创有利于所有持份者的方案

### 2025 愿景

融合卓越和创新文化  
优化物业组合估值



物业组合增长



卓越文化



创新远见



财务



地方营造



创新



人才



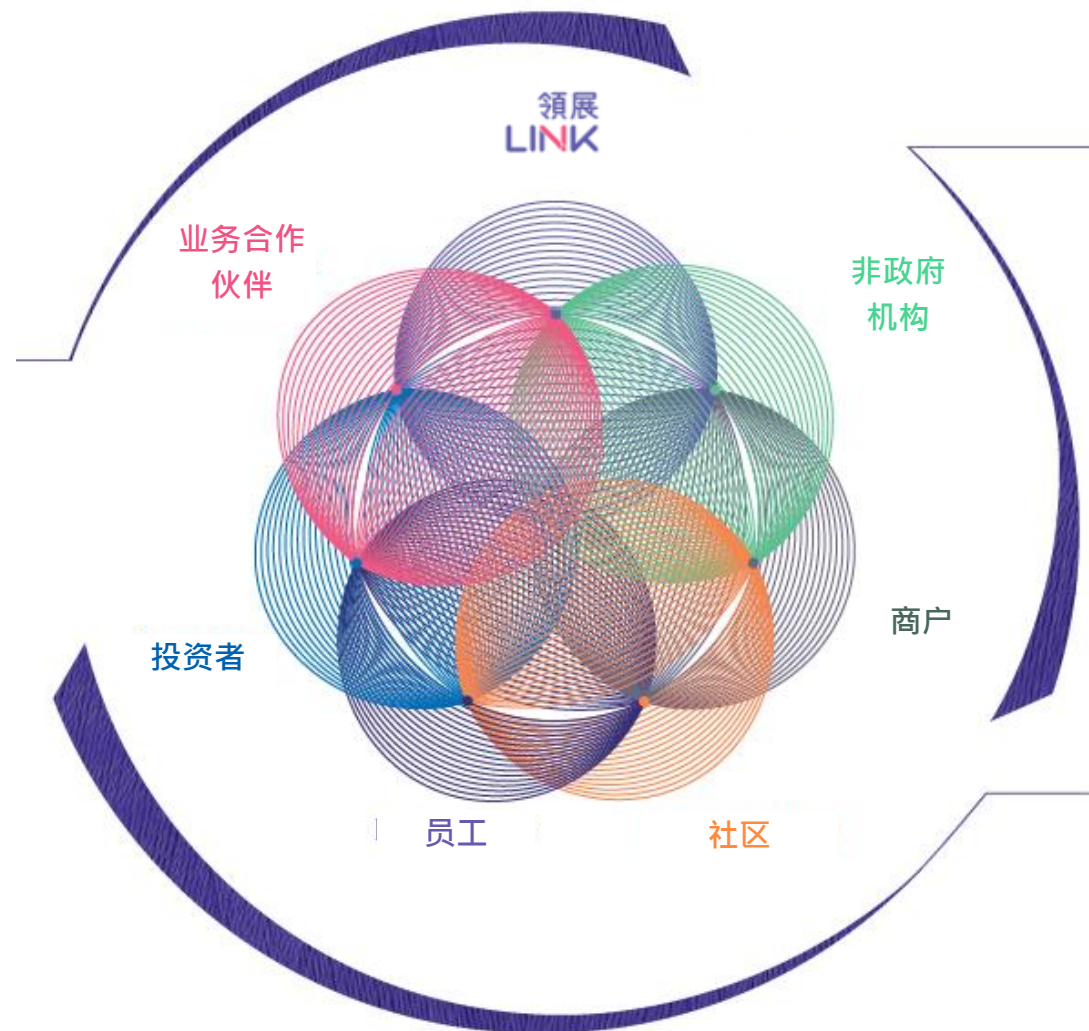
关系



环境

### 创造价值

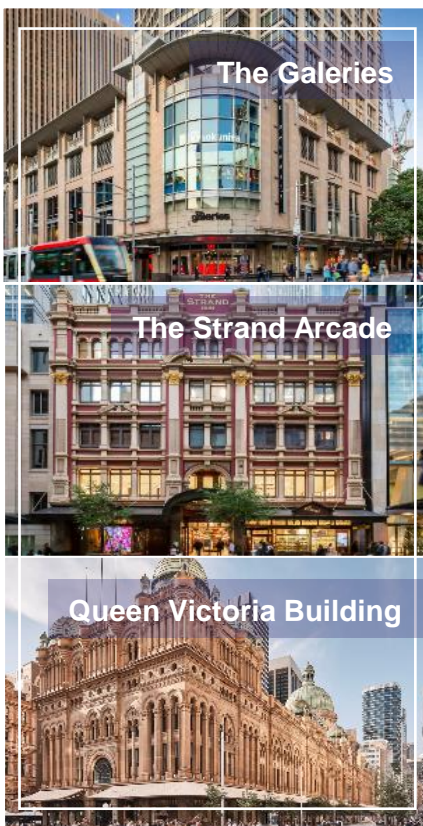
创造有利于整个生态系统的  
共享价值



# 2025 愿景：达致可持续增长

## 澳大利亚

## 香港



## 物业组合增长

资产管理规模达至高个位数的复合年增长率(CAGR)，并维持每基金单位分派增长和强健的信贷评级。



### 稳健 物业组合

维持零售物业组合  
**>95%租用率**<sup>(1)</sup>

### 收购资产

新收购内地零售资产达到  
**31.3%租金调整率**<sup>(2)</sup>

收购大湾区物流项目  
**首次涉足物流资产**<sup>(3)</sup>

收购澳大利亚悉尼 3 个  
零售物业的 50% 权益  
**进军澳大利亚  
零售物业市场**<sup>(4)</sup>

收购2幢坐落市区罕有  
已规划用途的资产  
**壮大香港业务版图**<sup>(4)</sup>

### 财政稳健

标普、穆迪及惠誉给予  
**「A」信贷评级**

附注:

(1) 不计及即将进行资产提升的太阳新天地购物中心。

(2) 指七宝万科广场（拥50%权益）自收购后至期末的租金调整率。

(3) 集团以7.54亿元人民币的初始代价（或予调整）收购了东莞和佛山两项近年开发的现代物流资产的75%权益。收购于2021年10月27日完成。有关更多详细资料，请参阅第25-27页。

(4) 集团于2021年11月7日宣布收购澳大利亚悉尼3个零售物业的50%权益，及于2021年11月10日宣布在香港收购两幢停车场/汽车服务中心及仓库物业。

# 2025愿景：建立赋能文化

内地领导团队建设活动



## 卓越文化

目标成为「卓越雇主」



### 健康及福祉

**>70% 领展员工已接种疫苗**

支持计划包括医疗检测补贴、疫苗接种假期、抽奖/现金奖励等

### 加强领导

**内地团队重整**

引入具商业地产和物流专业知识的本地人才

**人才发展及人力资源管理获业界肯定**

### 追求卓越





# 2025愿景：以创新创造价值

## 创新远见

透过创新实现地方营造



「将军竞技场」  
全港最大空中户外运动体验场地



乐龄科技教育及租赁服务中心  
长者护理平台

### 达致2035净零 排放目标措施

#### 两个2025中期目标<sup>(1)</sup>

- 用电量减少5%<sup>(2)</sup>
- 碳强度降低25%

### 地方营造

#### 改造约95,000平方呎空间

最近完成将TKO Spot天台改造  
为多用途体育场地的工程

### 社区共融

#### 针对老龄人口需求

乐龄科技教育及租赁服务中心进驻沙田愉翠商场

附注:

(1) 我们以2018/2019年度为基础，进一步在物业组合中订立了两个2025中期目标。

(2) 从2010年起，截至2021年3月，我们在香港的物业组合中减少了39.7%的绝对能源耗用量。

02

营运摘要



# 香港物业组合 – 零售及办公室

## 零售

**6.2%**

收益按年增长

(1)

**3.4%**

续租租金调整率

**97.5%**

租用率

**62.4港元**

每平方呎平均租金

(2)

## 办公室

**93.8%**

租用率

(3)

- 零售物业的租用率创历史新高
- 续租租金调整率回复至低单位数字的正增长
- 办公室租赁进展令人鼓舞

附注:

- (1) 续租租金调整率乃按基本租金（不包括管理费）计算。
- (2) 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）。
- (3) 截至2021年10月的已落实租用率。
- (4) 所有数字乃报告期内或截至2021年9月30日。

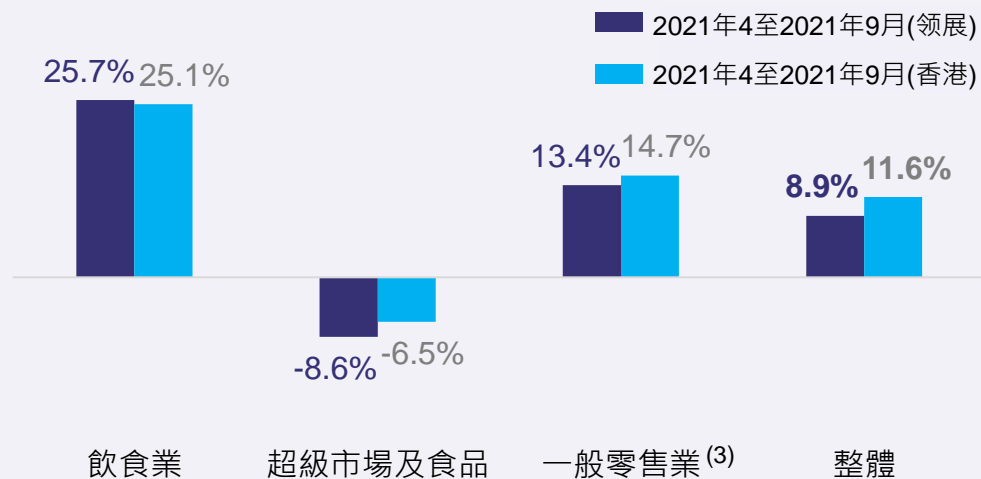


启田商场 · 香港

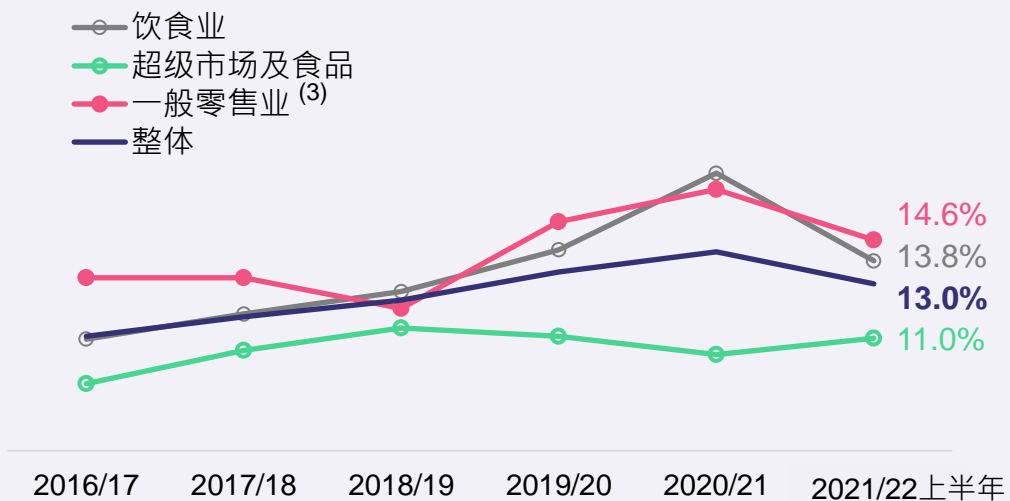
# 香港商户表现

- 在政府支持措施和营销活动带动下，消费意欲持续改善
- 随着饮食业显著反弹，商户销售总额已回复至 2019 年水平
- 整体租金对销售额比例进一步回复至正常水平

## 商户销售增长(1)



## 租用成本 (2)



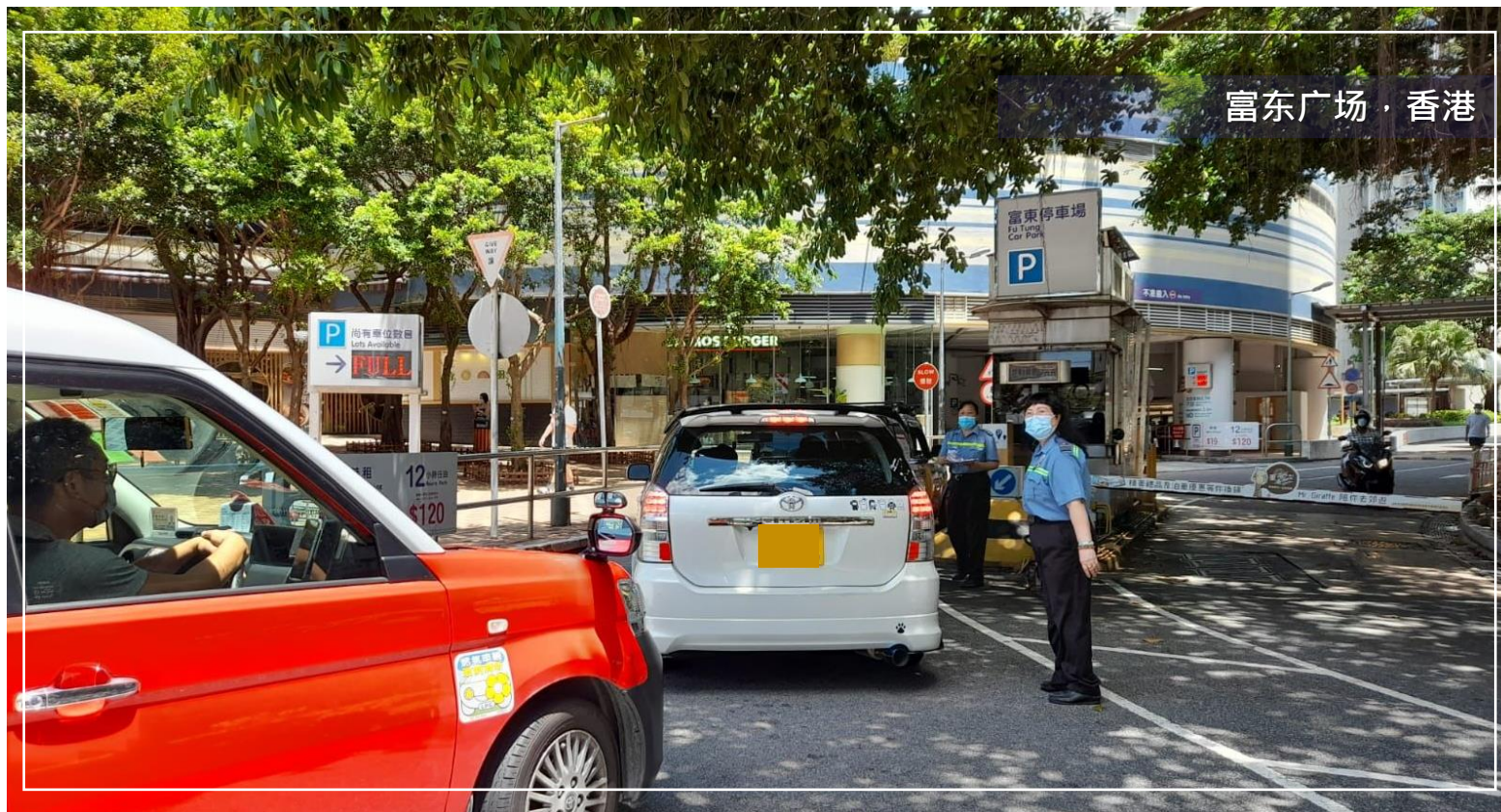
附注:

(1) 百分比数字代表相关时期/财政年度的商户每月每平方米平均销售额的按年变化。

(2) 基本租金(不包括管理费)对商户零售销售总额的比例。

(3) 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、休闲娱乐以及其他零售。

# 香港物业组合 – 停车场



## 停车场

**12.2%**  
收益按年增长

**3,073港元**  
停车场每个泊车位每月收入

约**581,000港元**  
每个泊车位平均估值

- 受惠于商场人流及泊车位需求增加，停车场表现卓越，时租收益大幅提高

附注:

(1) 所有数字乃报告期内或截至2021年9月30日。

# 中国内地物业组合 – 零售及办公室

## 零售

**17.9%**

收益按年增长

**12.1%**<sup>(1)</sup>

续租租金调整率

**91.5%**<sup>(2)</sup>

租用率

## 办公室

**8.5%**

收益按年增长

**-12.1%**<sup>(1)</sup>

续租租金调整率

**96.7%**

租用率



- 收益增加主要由于新租金收入及零售续租租金调整率理想，达到12.1%。
- 由于集团已着手为新收购的太阳新天地购物中心规划资产提升计划，因此该物业租用率相对较低
- 上海办公室市场的竞争仍然激烈
- 虽然办公室续租租金调整率为-12.1%，但这些续租租赁仅涉及可出租面积的8.3%，对租赁收益影响较小

附注:

(1) 续租租金调整率乃按基本租金（不包括管理费）计算。

(2) 若不计及太阳新天地购物中心，截至期末平均租用率为96.2%。

(3) 所有数字及乃报告期内或截至2021年9月30日。

# 海外物业组合 – 办公室

海外资产	悉尼 100 Market Street	伦敦 The Cabot
甲级办公室大楼规格	✓	✓
优质商户	✓	✓
办公室租用率	100%	100%
长期加权平均租约	✓	✓
稳定的增长潜力	每年约4%增长率 (年度租金增长)	只向上调整 (租金调整)

- 甲级办公室在疫情影响下仍然展现出高抗逆力
- 强劲的租用率、优质商户和长期加权平均租赁期降低了租金收缴和租赁风险
- 租金调整确保稳健增长

附注:

(1) 所有数字乃报告期内或截至2021年9月30日。



100 Market Street  
澳大利亚悉尼甲级办公大楼

大堂现状

提升后的大堂效果图

# 审慎的资本管理

## 健康的杠杆指标有助策略性增长

### 主要债务指标 – 2021年9月30日

平均借贷成本	2.3%
可用流动资金	94亿港元
定息债务/ 总债务	62.6%
平均债务到期年限	3.2 年
负债比率 (1)	19.5%

### 信贷评级

标准普尔	A (稳定)
穆迪	A2 (稳定)
惠誉	A (稳定)

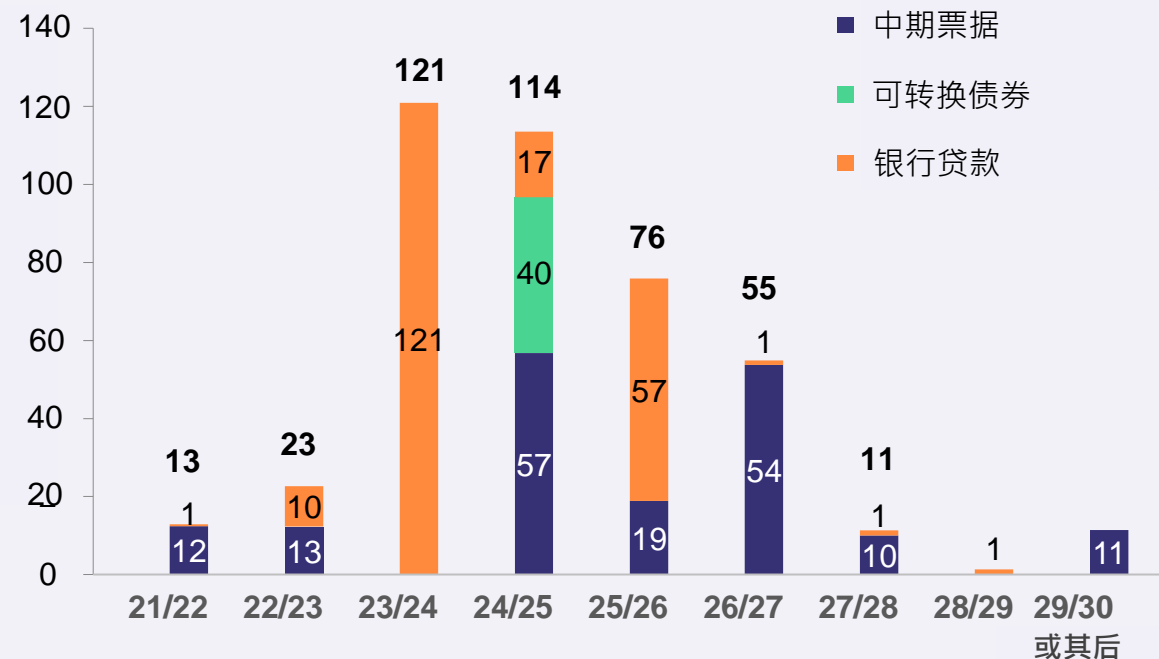
附注:

(1) 待于2021年11月10日公布在香港收购两幢停车场/汽车服务中心及仓库物业的交易完成后，根据领展于2021年9月30日之综合财务状况（按2021/22中期业绩公告所披露），领展之债务对资产总值比率将由约21.6%（就于2021年11月10日宣派中期分派之影响、于2021年10月27日完成收购之广东省两项新发现代物流资产75%权益，以及于2021年11月7日公布之收购悉尼中央商务区零售物业组合50%权益作出调整后）增加至约23.6%。

## 负债到期情况

(于2021年9月30日的面值)

(亿元)



附注:

40亿港元的可转换债券的期限为5年，3年期认沽期权可于2022/23年行使。

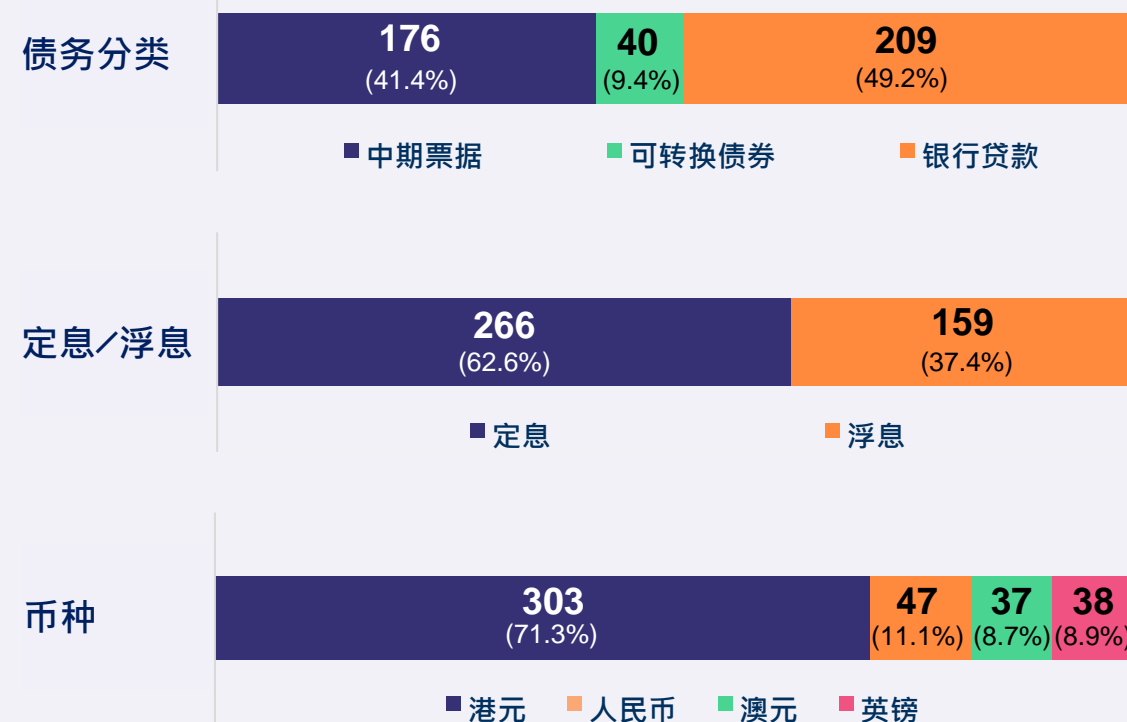


## 全面接通资本市场

2021年4月	<ul style="list-style-type: none"> <li>5亿港元与可持续发展表现挂钩5年期贷款</li> </ul>
2021年5月	<ul style="list-style-type: none"> <li>6.5亿元离岸人民币年息率2.8%的3年期票据</li> </ul>
2021年6月	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.5亿元离岸人民币年息率2.8%的3年期票据</li> </ul>
2021年8月	<ul style="list-style-type: none"> <li>8亿港元的2年期银行贷款</li> </ul>
2021年9月	<ul style="list-style-type: none"> <li>合计27亿港元的3至5年期银行贷款</li> <li>合计15亿港元与可持续发展表现挂钩5年期贷款</li> </ul>
2021年10月	<ul style="list-style-type: none"> <li>8亿港元年息率1.48%的5年期票据</li> <li>7.82亿港元年息率2.23%的10年期票据</li> <li>3亿元离岸人民币年息率3%的3年期票据</li> <li>4.6亿元离岸人民币年息率3.25%的3年期票据</li> </ul>

## 425亿港元的均衡债务组合

(于2021年9月30日的面值)



# 估值

百万港元	估值		资本化率	
	于2021年 9月30日	于2021年 3月31日	于2021年 9月30日	于2021年 3月31日
<b>香港</b>				
零售物业	<b>126,168</b>	124,581	<b>3.10% – 4.50%</b>	3.10% – 4.50%
停车场	<b>32,835</b>	31,516	<b>3.10% – 5.30%</b>	3.10% – 5.30%
办公室物业	<b>9,023</b> <sup>(1)</sup>	8,943 <sup>(1)</sup>	<b>3.00%</b>	3.00%
<b>内地</b>				
零售物业	<b>29,432</b> <sup>(2)</sup>	20,713	<b>4.25% – 4.75%</b>	4.25% – 4.75%
办公室物业	<b>6,556</b>	6,447	<b>4.25%</b>	4.25%
<b>海外</b>				
澳大利亚办公室物业	<b>3,906</b>	4,038	<b>4.40%</b>	4.50%
英国办公室物业	<b>3,956</b>	4,019	<b>5.26%</b>	5.24%
<b>总估值</b>	<b>211,876</b>	200,257		
<b>投资物业总估值</b>	<b>206,551</b> <sup>(3)</sup>	199,074 <sup>(3)</sup>		

## 整体

- 香港及内地投资物业组合的估值上升3.8%，资本化率维持不变

## 香港

- 香港物业估值轻微上升

## 内地

- 内地物业估值上升，主要源于收购

附注：

(1) 该价值只代表海滨汇的办公室部分。

(2) 该价值包括七宝万科广场50%的估值。

(3) 该价值撇除了领展于海滨汇占用并分类为物业、器材及设备的两层自用办公室，以及七宝万科广场50%的估值。

03

最新业务策略



# 缔造一个均衡及可持续发展的平台

- 积极策划及营运物业组合，平衡由核心物业内生、以及由并购推动产生的增长



## 展望2022

- 多方面积极管理资产，通过社区建设活动和市场推广计划，把握市场复苏良机



## 2025愿景

	目前组合 <sup>(1)</sup>	管理层指引
<b>按地域划分</b>		
<b>中国</b>		
▪ 香港	78.2%	60-70%
▪ 内地	16.8%	20-25%
海外	5.0%	10-15%
<b>按资产类别</b>		
▪ 零售	71.8%	~70%
▪ 其他商业	28.2%	~30%

- 继续评估更多「核心型」、「核心增益型」及「增值型」资产的投资机遇，以实现「2025 愿景」
- 专注于香港、内地一线城市和周边三角洲地区及已选定的海外市场，包括澳大利亚、日本、新加坡和英国
- 审慎拓展至新的资产类别 – 物流物业

附注:

(1) 于2021年9月30日，包括七宝万科广场的50%物业估值、于2021年10月完成收购的东莞和佛山物流资产75%权益的议定物业价值，于2021年11月7日宣布收购澳大利亚悉尼3个零售物业50%权益的议定物业价值、以及于2021年11月10日宣布在香港收购的两幢停车场/汽车服务中心及仓库物业。

# 管理具抗逆力的核心平台

- 本着全方位管理资产方针，增强旗下资产的吸引力，并提升物业组合的抗逆力
- 透过资产提升应对零售市场不断变化所带来的挑战
- 并不预期在供应链方面的挑战会影响提升项目的成本及材料

完成项目	资本开支	投资回报率
兴华广场	3,100万元	13.2%
太和广场 <sup>(1)</sup>	5,500万元	3.6%

进行中项目	估计成本	预计完成日期
领展中心城	3.46亿元	2021年末
大元街市	2,700万元	2022年中
乐富街市	3,200万元	2022年中
总额	4.05亿元	

计划中	估计成本	项目数目
	超过10亿元	约20个

附注:

(1) 投资回报率为3.6%主要由于疫情期间租赁市场受到影响。



# 多项措施维持稳健资本基础

- ▶ 继续保持充裕的流动性，满足日常营运和策略需求



## 资金来源

- ▶ **多元化资金来源**以支持战略目标
- ▶ 透过分派再投资计划，有效筹集资金



## 信贷评级

稳健的负债率和稳定的业务前景有助**降低融资成本**



## 外汇管理

透过于海外投资及其相关收入达致**具成本效益的对冲**



## 资本回报

- ▶ 承诺 **100%分派率**及 3 年期直至2021 / 2022年度维持每年每基金单位14港仙的**酌情分派**
- ▶ 上半年度共回购**130万个基金单位**，未来将视乎多项因素再作回购

# 「核心增益型」及「增值型」投资加快增长

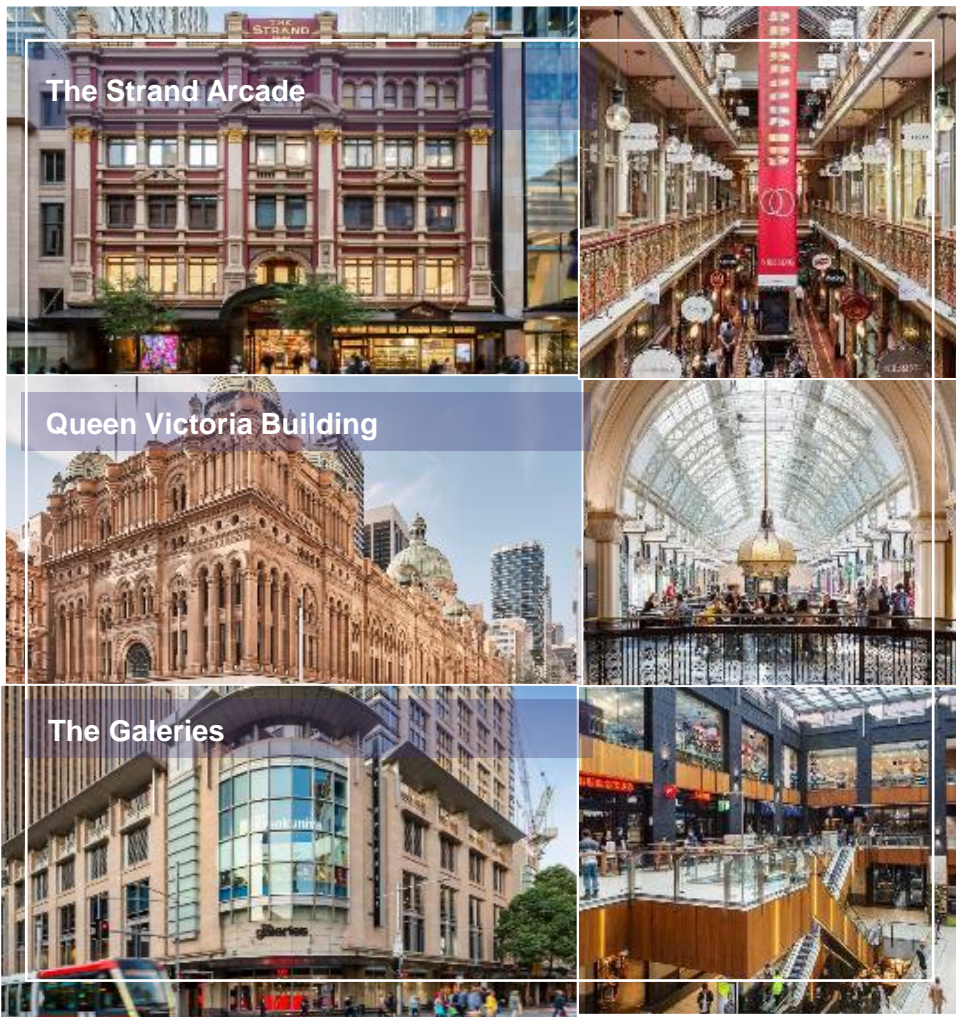


- 分别于4月及6月完成收购上海七宝万科广场的50%权益及广州太阳新天地购物中心的100%权益
- 由于七宝万科广场约60%租约（按租金计算）将于2023 / 2024年度到期，而太阳新天地购物中心约19%租约（按面积计算）将于2022 / 2023年度开始进行资产提升，预料这两项资产可带来增长

附注:

(1) 所有数据均指收购后至期末或截至2021年9月30日。

# 标志性澳大利亚零售组合 与策略性伙伴合作



目标物业	The Strand Arcade	Queen Victoria Building	The Galleries	目标物业组合
地点	412-414A George St	429-481 George St	500 George St	
租用率	89.3%	91.4%	99.0%	<b>94.3%</b>
净收入 <sup>(1)</sup>	1,100万澳元	3,130万澳元	1,720万澳元	<b>5,950万澳元</b>
<b>50%权益之 代价</b>	<b>1.112亿澳元</b>	<b>2.771亿澳元</b>	<b>1.499亿澳元</b>	<b>5.382亿澳元<sup>(2)</sup></b>
<b>目标物业组合 之占比</b>	<b>20.7%</b>	<b>51.5%</b>	<b>27.9%</b>	<b>100%</b>

- 是项收购预期于2022年上半年完成<sup>(3)</sup>
- 在每平方米的滚动年度总收益方面具有强大的生产力，其中The Strand Arcade和Queen Victoria Building在澳大利亚分别排名第一和第二，The Galleries则在特色服务排名第四<sup>(4)</sup>
- 与澳大利亚领先零售物业集团Vicinity建立战略合作关系

附注:

(1) 指100%权益之净收入。

(2) 指50%权益。总代价由卖方与买方经公平商业磋商后议定，并已考虑众多因素，包括估值总值、目标物业之品质以及因2019冠状病毒病及现行市况将作出之担保安排。

(3) 须经监管部门批准。

(4) 资料来源：根据于2020年刊发之Shopping Centre News「CBD Guns」；特色服务指400平方米以下的租户，不包括旅行社、汽车配件和投注站。

(5) 截至2021年10月25日。



# 首次进军物流领域

## 物业资料

- 两个分别位于东莞及佛山的新落成现代物流物业，已全数出租予知名第三方物流、电子商务、食品杂货及消费商户等。

	东莞物业	佛山物业
地址	东莞市沙田沿河路281号	佛山市三水横二路
余下土地租期	46年	46年
竣工	2019	2020
总楼面面积	110,015平方米	86,793平方米
楼层净高	9米	9米
承载量 (每平方米)	1楼—3吨、2楼—2吨	1楼—3吨、2楼—2吨
租用率	100%	100%
加权平均租赁期	3.5年	4.4年

附注:

- 集团以初步代价7.54亿元人民币（待收购调整）收购分别位于东莞及佛山两个近年落成的现代物流物业的75%权益。收购已于2021年10月27日完成。
- 截至2021年9月。更多详情请参阅附录 17-21。



# 难能可贵的机遇 · 优厚的发展潜力

## 投资理据

### 位于物流热门地带，地理位置优越

- ✓ 两个近年落成的现代物流物业，位处粤港澳大湾区(「大湾区」)备受追捧的物流枢纽。
- ✓ 具吸引力的战略位置，四通八达，连系一线城市和整个大湾区。
- ✓ 物流需求旺盛，空置率低。

### 合作伙伴经验丰富，聚焦大湾区，拥有广泛网络

- ✓ 以 75:25 比例组成合资企业，并与卖方第一产业集团共同管理该物业
- ✓ 卖方在东莞占有最大市场份额，并在大湾区内按物业量计排名第二
- ✓ 未来有望就大湾区内总面积超过 50 万平方米的物流资产组合进行潜在合作

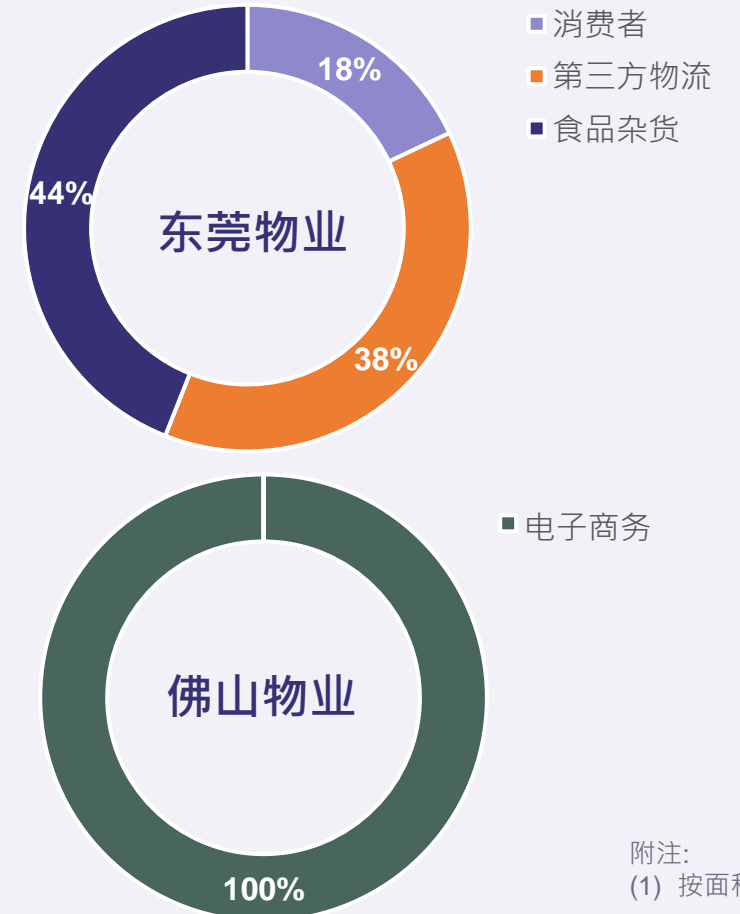
### 小规模审慎投资，即时产生贡献，符合多元化增长策略

- ✓ 全数由第三方物流、电子商务、食品杂货、消费商户等龙头企业承租，能带来稳定收益。
- ✓ 规模小且审慎的投资，有助以较低风险进入新的细分市场，同时实践业务多元化策略。

### 物流属新经济行业，具强大宏观基础

- ✓ 2020年第二季度以来，中国内地制造业及消费均呈现强劲反弹
- ✓ 供应链现代化、第三方物流、电子商务和冷链发展将进一步推动物流需求

## 优质知名商户



附注：

(1) 更多详情请参阅附录 18-21。

# 迈向多元化，推动稳健增长



## 财务影响

	东莞	佛山
议定物业价值	8.44 亿元人民币	4.8亿元人民币
高力国际的估值 (1)	8.83亿元人民币	4.99亿元人民币
每月现时总收入 (2)	480万元人民币	280万元人民币
融资		新的融资安排

附注:

(1) 资料来源：截至 2021 年 9 月的估值。

(2) 每月现时总收入包括租金收入和管理费收入。



# 中期分派时间表

分派时期	2021年4月至2021年9月
附息的最后交易日	2021年11月19日
除净日	2021年11月22日
暂停基金单位过户登记手续	2021年11月24日至11月25日 (包括首尾两日)
股息分派权益记录日	2021年11月25日
十个交易日厘定分派再投资的发行价	2021年11月26日至12月9日 (包括首尾两日)
选择分派再投资的最后日期	2021年12月17日 (下午 4:30前)
分派日	2021年12月31日

03

附录



# 附录一

## 关键财务数据

综合	截至2021年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2020年 9月30日止 六个月 百万港元	按年 变化 %
收益	<b>5,778</b>	5,233	<b>+10.4</b>
物业收入净额	<b>4,391</b>	4,037	<b>+8.8</b>
<b>租金<sup>(1)</sup></b>			
香港零售物业	<b>3,121</b>	3,066	<b>+1.8</b>
香港停车场	<b>1,042</b>	931	<b>+11.9</b>
内地零售物业	<b>491</b>	414	<b>+18.6</b>
香港、内地及海外办公室	<b>433</b>	353	<b>+22.7</b>
其他收益 <sup>(2)</sup>	<b>691</b>	469	<b>+47.3</b>
总收益	<b>5,778</b>	5,233	<b>+10.4</b>
物业经营总开支	<b>1,387</b>	1,196	<b>+16.0</b>

附注:

(1) 管理费已自租金重新分类至其他杂项收益。比较数字经已重列。

(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。

## 附录二

# 财务 – 简明综合收益表

	截至2021年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2020年 9月30日止 六个月 百万港元	按年 变化 %
收益	5,778	5,233	+10.4
物业经营开支	(1,387)	(1,196)	+16.0
物业收入净额	4,391	4,037	+8.8
一般及行政开支	(237)	(220)	+7.7
利息收入	52	71	-26.8
财务成本	(477)	(405)	+17.8
扣除税项、投资物业公平值变动、商誉减值、出售以摊销成本列账的金融资产之 亏损、所占合营公司溢利、及与基金单位持有人交易前之溢利	3,729	3,483	+7.1
投资物业公平值变动及商誉减值	3,065	(7,275)	-142.1
出售以摊销成本列账的金融资产之亏损	(9)	-	N/A
所占合营公司溢利	274	-	N/A
税项	(717)	(533)	+34.5
非控制性权益	(54)	232	-123.3
<b>扣除与基金单位持有人交易前应占之期内溢利/(亏损)</b>	<b>6,288</b>	<b>(4,093)</b>	<b>-253.6</b>

附注:

(1) 期内确认的收入包括香港零售物业 31.21 亿港元的租金收入、香港停车场10.42 亿港元的租金收入、内地零售物业4.91 亿港元的租金收入、香港及内地写字楼4.33 亿港元的租金收入以及其他收入 6.91 亿港元。

## 附录三

### 财务 – 综合分派报表

	截至2021年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2020年 9月30日止 六个月 百万港元	按年 变化 %
扣除与基金单位持有人交易前基金单位持有人 应占之期内溢利 / (亏损)	6,288	(4,093)	-253.6
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动及商誉减值	(3,282)	7,048	-146.6
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动 之递延税项	152	(61)	-349.2
可转换债券衍生部分之公平值变动	(26)	-	不适用
金融工具之公平值变动	(13)	(70)	-81.4
房地产及其相关资产之折旧与摊销	26	28	-7.1
出售以摊销成本列账的金融资产之亏损	9	-	不适用
其他非现金收入	36	(75)	-148.0
酌情分派	146	144	+1.4
可分派总额	3,336	2,921	+14.2
每基金单位分派 (港仙)	159.59	141.65	+12.7



# 附录四

## 财务 – 财务状况和投资物业

### 财务状况摘要

百万港元	于2021年 9月31日	于2021年 3月31日	于2020年 9月31日
资产总值	217,895	209,885	203,186
负债总额	54,828	51,192	49,159
非控制性权益	27	(27)	174
基金单位持有人应占资产净值	163,040	158,720	153,853
已发行基金单位 (百万)	2,090.6	2,081.9	2,062.4
基金单位持有人每基金单位应占资产净值 (港元)	77.99	76.24	74.60

### 投资物业的公平值

百万港元	于2021年 9月31日	于2021年 3月31日	于2020年 9月31日
期初/年初	199,074	193,224	193,224
收购资产	3,860	7,253	7,253
汇兑调整	178	3,050	1,484
添置	374	823	380
公平值变动	3,065	(5,276)	(7,229)
期末/年末	206,551	199,074	195,112

# 附录五

## 财务 – 资本管理

### 已承诺融资额度

	十亿港元		%	
	2021年9月	2021年3月	2021年9月	2021年3月
港元银行贷款	9.8	7.4	23.1	19.2
人民币银行贷款	3.6	2.8	8.5	7.3
澳元银行贷款	3.7	3.9	8.7	10.1
英镑银行贷款	3.8	3.8	8.9	9.7
中期票据	17.6	16.7	41.4	43.3
可转换债券	4.0	4.0	9.4	10.4
<b>总计</b>	<b>42.5</b>	<b>38.6</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
现金	2.1	2.5	22.3	20.0
未提取融资额度	7.3	10.0	77.7	80.0
<b>总流动资金</b>	<b>9.4</b>	<b>12.5</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

### 主要评级机构信贷指标

	于2021年 <sup>(1)</sup> 9月30日	于2021年 9月30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 / 利息开支	19.6%	18.1%	不适用	不适用	< 30%
负债 / 负债+ 权益	19.9%	18.5%	<30%	不适用	不适用
税息折旧及摊销前利润利息覆盖	8.3x	8.1 x	不适用	> 3.5x – 4.0x	> 3.5x
净负债 / 税息折旧及摊销前利润 (年度化)	4.8x	4.5 x	<6.0x	<7.0x	不适用

附注:

(1) 初步数字有待评级机构确认。

# 附录六

## 香港物业组合 – 零售收益分析

	截至2021年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2020年 9月30日止 六个月 百万港元	按年 变化 %	占百分比 截至2021年 9月30日止 六个月 %
<b>零售租金: (1)</b>				
<b>商铺(2)</b>	<b>2,457</b>	2,440	+0.7	<b>68.2</b>
街市 / 熟食檔位	<b>486</b>	473	+2.7	<b>13.5</b>
教育 / 福利及配套设施	<b>71</b>	70	+1.4	<b>2.0</b>
商场营销	<b>107</b>	83	+28.9	<b>3.0</b>
<b>开支收回及其他杂项收益(3)</b>	<b>480</b>	324	+48.1	<b>13.3</b>
<b>收益总计</b>	<b>3,601</b>	3,390	+6.2	<b>100.0</b>

附注:

(1) 管理费已自租金重新分类至其他杂项收益。比较数字经已重列。

(2) 商铺租金包括基本租金24.19亿港元（截至2020年9月30日止六个月：24.14亿港元）及按营业额分成租金3,800万港元（截至2020年9月30日止六个月：2,600万港元）。

(3) 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。

## 附录七

### 香港物业组合- 停车场收益分析

	截至2021年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2020年 9月30日止 六个月 百万港元	按年 变化 %	截至2021年 9月30日止 六个月 占比 %
<b>停车场租金：</b>				
月租	<b>754</b>	724	+4.1	<b>72.0</b>
时租	<b>288</b>	207	+39.1	<b>27.5</b>
开支收回及其他杂项收益	<b>5</b>	2	+150.0	<b>0.5</b>
<b>停车场收益总计</b>	<b>1,047</b>	933	+12.2	<b>100.0</b>

# 附录八

## 香港物业组合 – 物业经营开支分析

	截至2021年 9月30日止 六个月 百万港元	截至2020年 9月30日止 六个月 百万港元	按年变化 (%)	截至2021年 9月30日止 六个月 占比 (%)
物业管理人费用、保安及清洁	293	296	-1.0	26.2
员工成本 <sup>(1)</sup>	220	187	+17.6	19.7
维修及保养	90	82	+9.8	8.0
公用事业开支 <sup>(2)</sup>	164	145	+13.1	14.6
地租及差饷	139	133	+4.5	12.4
宣传及市场推广 <sup>(3)</sup>	81	44	+84.1	7.2
屋邨公用地方开支	50	46	+8.7	4.5
其他物业经营开支	83	86	-3.5	7.4
<b>物业经营总开支<sup>(4)</sup></b>	<b>1,120</b>	<b>1,019</b>	<b>+9.9</b>	<b>100.0</b>

附注:

- (1) 由于长期奖励计划项下所授出奖励的应计金额增加，故员工成本有所增加。
- (2) 期内，由于没有政府补贴及为预防2019冠状病毒病而加强通风导致能源消耗量增加，公用事业开支增加。
- (3) 由于集团积极举办活动以协助商户促销，市场推广开支有所增加。
- (4) 期内，物业经营开支总计增加9.9%，而物业收入净额比率则轻微下跌至76.6%（截至2020年9月30日止六个月：77.1%）。

## 附录九 香港物业组合 – 零售物业组合数据

物业数目	总面积 (平方呎)	零售物业 估值 (百万港元)	零售租金 (百万港元)	平均每月租金 <sup>(1)</sup> 每平方呎港元		租用率 (%)		
				截至2021年 9月30日止 六个月	于2021年 9月30日	于2021年 3月31日	于2021年 9月30日	于2021年 3月31日
都会	6	1,293	27,292	613	76.9	79.3	97.0	94.0
汇坊	35	4,060	69,210	1,766	69.2	69.2	98.0	97.6
邻里	57	2,723	29,666	742	45.2	44.6	97.0	97.2
总计	98	8,076	126,168	3,121	62.4	62.4	97.5	96.8

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）。

# 附录十

## 香港物业组合 – 零售及停车场营运数据

	于2021年 9月30日	于2021年 3月31日	变幅
平均每月租金(每平方呎) (1)			
■ 商铺	61.2港元	61.2港元	-
■ 总计 (除自用物业)	62.4港元	62.4港元	-
租用率			
■ 商铺	97.6%	97.0%	+0.6%
■ 街市/熟食档位	95.8%	94.4%	+1.4%
■ 教育/福利及配套设施	98.4%	98.4%	-
■ 总计	97.5%	96.8%	+0.7%
	截至于2021年 9月30日止 六个月	截至于2020年 9月30日止 六个月	按年变化
续租租金调整率(1)			
■ 商铺	+2.3%	-9.5%	+11.8%
■ 街市/熟食档位	+14.2%	+23.2%	-9.0%
■ 教育/福利及配套设施	+4.3%	+4.7%	-0.4%
■ 总计	+3.4%	-4.0%	+7.4%
物业收入净额比率	76.6%	77.2%	-0.6%
停车场每个泊车位每月收入	3,073港元	2,745港元	+11.9%

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。比较数字经已重列。

# 附录十一

## 香港物业组合 – 租约到期情况

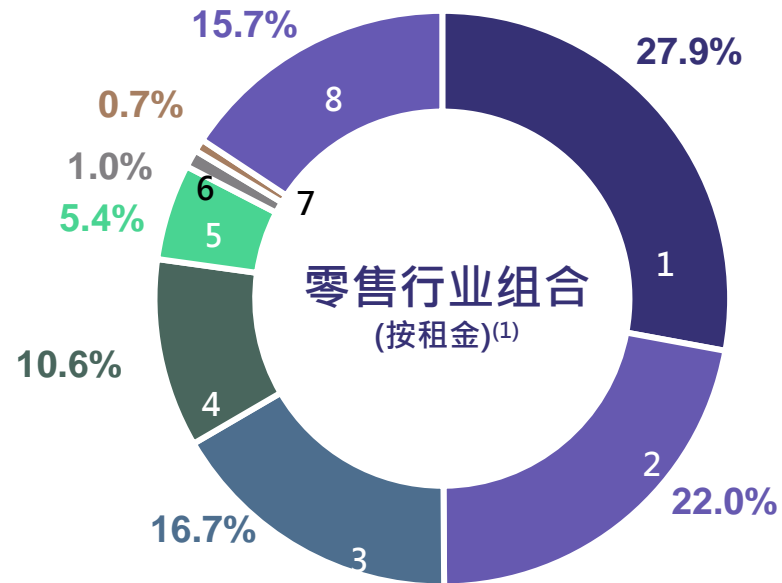
于2021年9月30日	占总面积 之百分比 %	占每月租金 <sup>(1)</sup> 之百分比 %
2021/2022年度	19.9	17.4
2022/2023年度	27.8	31.3
2023/2024年度	24.2	25.9
2024/2025年度及其后	21.2	20.1
短期租约及空置	6.9	5.3
<b>总计</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附注：

(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。



## 附录十二 香港物业组合 – 行业组合



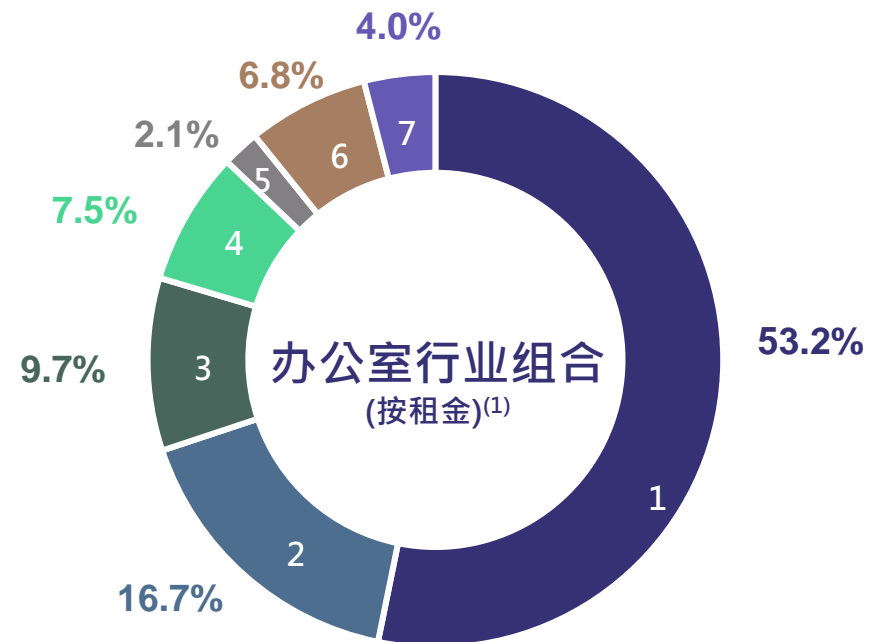
零售	2021年9月	2021年3月
1. 饮食	27.9%	28.0%
2. 超级市场及食品	22.0%	21.6%
3. 街市/熟食档位	16.7%	16.6%
4. 服务	10.6%	10.6%
5. 个人护理/医疗	5.4%	5.5%
6. 教育/福利及配套设施	1.0%	1.0%
7. 贵重商品 <sup>(2)</sup>	0.7%	0.8%
8. 其他 <sup>(3)</sup>	15.7%	15.9%
总计	100%	100%

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。

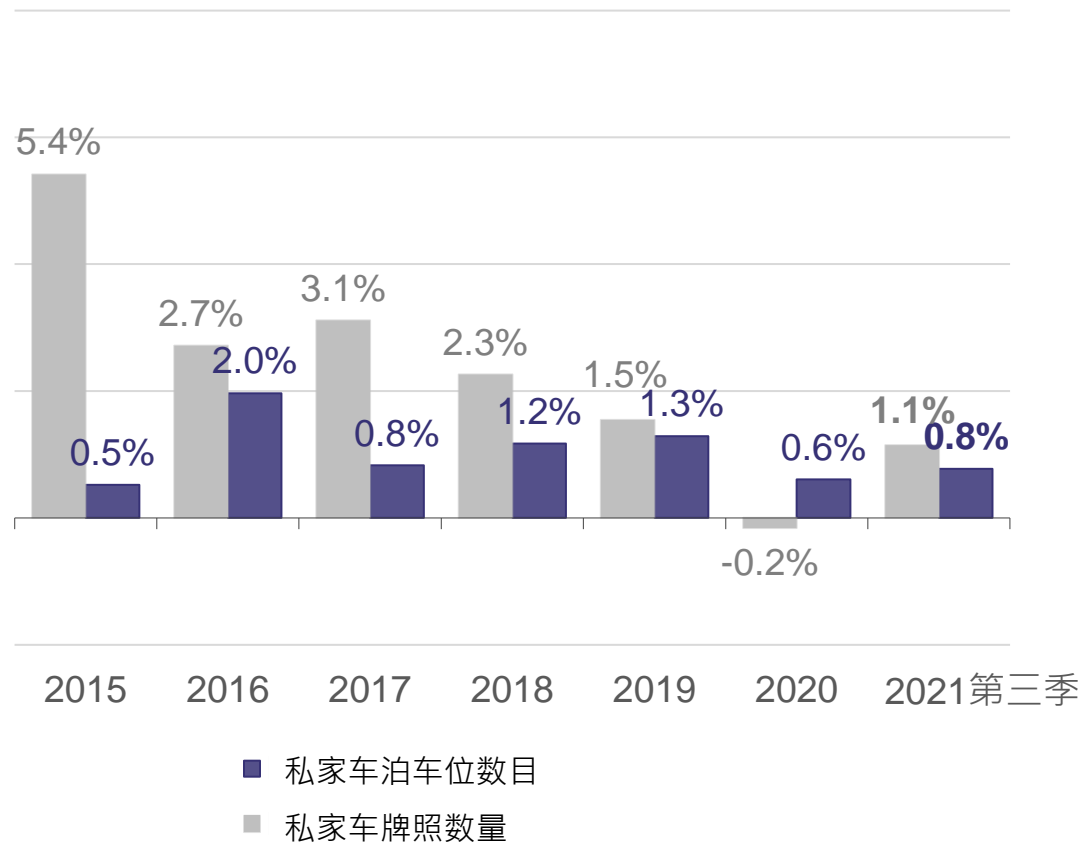
(3) 其他包括服装、百货公司、电器及家居用品、光学产品、书籍及文仪用品、报纸以及休闲娱乐。



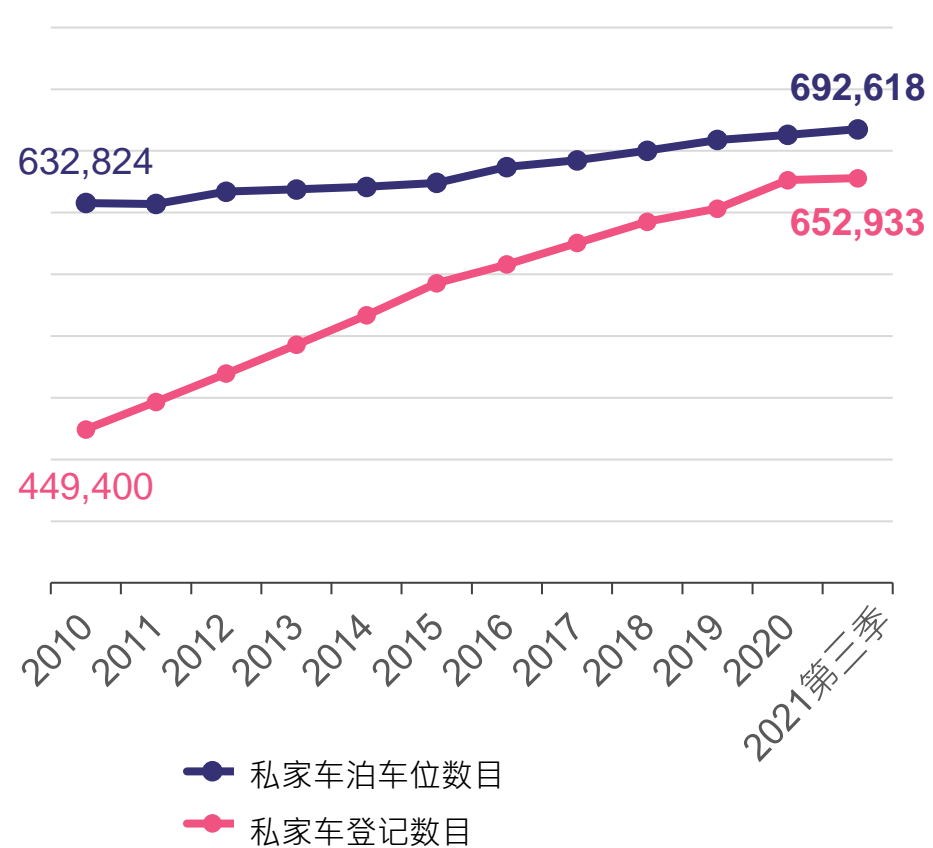
办公室	2021年9月	2021年3月
1. 金融	53.2%	55.4%
2. 房地产	16.7%	17.4%
3. 零售及消费品	9.7%	10.1%
4. 工程及建筑	7.5%	7.9%
5. 共享空间	2.1%	2.1%
6. 保险	6.8%	7.1%
7. 广告及媒体	4.0%	-
总计	100%	100%

# 附录十三 香港停车场供求

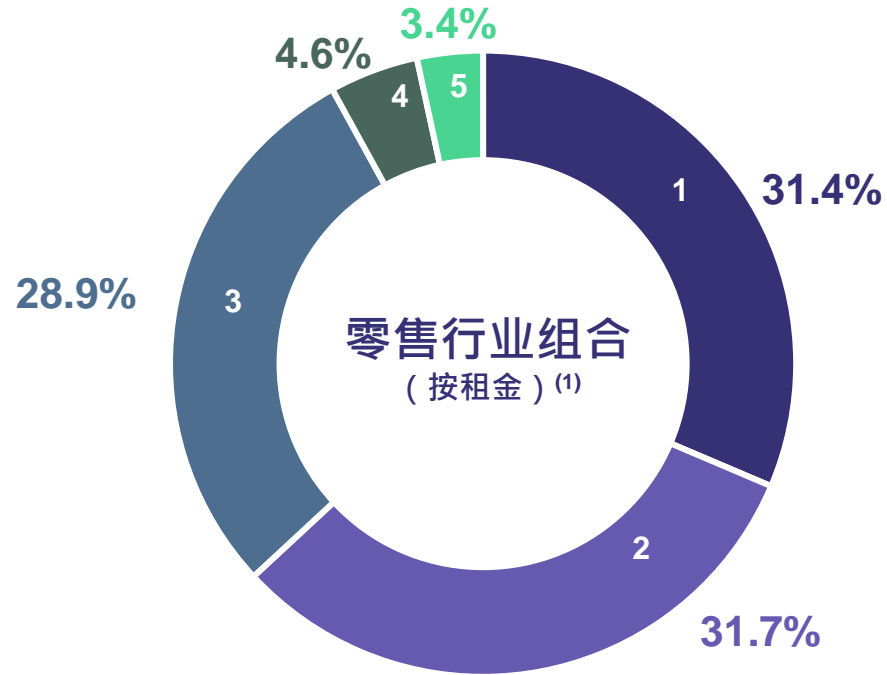
## 私家车供求 (按年变化)



## 车辆登记及泊车位 (私家车) 数目

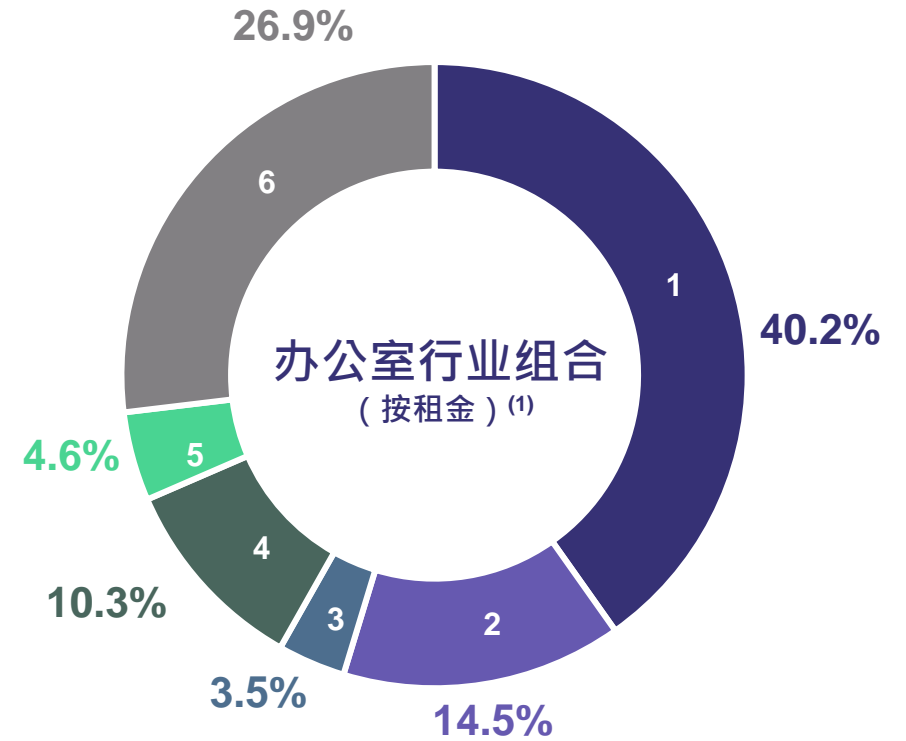


## 附件十四 内地物业组合 – 行业组合



零售	2021年9月	2021年3月
1. 饮食	31.4%	29.5%
2. 服装	31.7%	34.9%
3. 一般零售及其他	28.9%	28.0%
4. 休闲娱乐	4.6%	4.4%
5. 超级市场及食品	3.4%	3.2%
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

附注：  
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。



办公室	2021年9月	2021年3月
1. 专业服务	40.2%	39.6%
2. 科技、媒体和通信	14.5%	14.5%
3. 医药	3.5%	3.5%
4. 工业品及服务	10.3%	10.3%
5. 零售和消费品	4.6%	3.6%
6. 其他	26.9%	28.5%
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# 附件十五

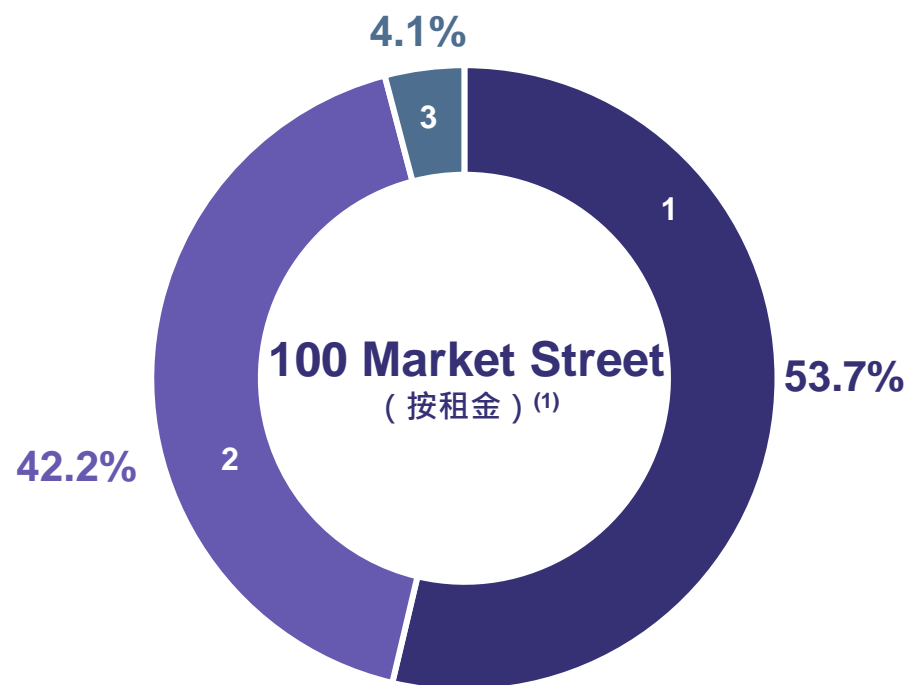
## 内地物业组合 – 租约到期情况

截至2021年9月30日	零售		办公室	
	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比 <sup>(1)</sup> (%)	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比 <sup>(1)</sup> (%)
2021/2022年度	11.8	14.7	27.8	28.6
2022/2023年度	18.8	26.5	28.2	30.8
2023/2024年度	12.3	18.0	14.0	15.4
2024/2025年度及其后	48.6	40.8	26.7	25.2
空置	8.5	-	3.3	-
<b>总计</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

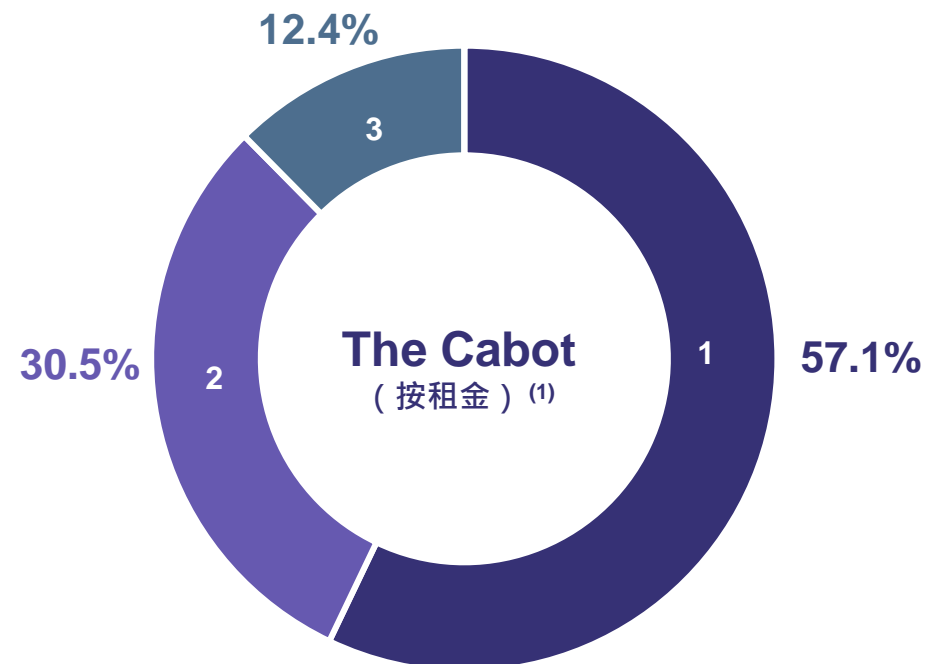
附注：

(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

## 附件十六 海外办公物业组合 – 租户组合



100 Market Street	2021年9月	2021年3月
1. 政府	53.7%	53.7%
2. 房地产	42.2%	42.2%
3. 主权财富基金	4.1%	4.1%
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



The Cabot	2021年9月	2021年3月
1. 金融	57.1%	55.3%
2. 政府	30.5%	28.8%
3. 共享工作空间	12.4%	15.9%
<b>总计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

附注：  
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算

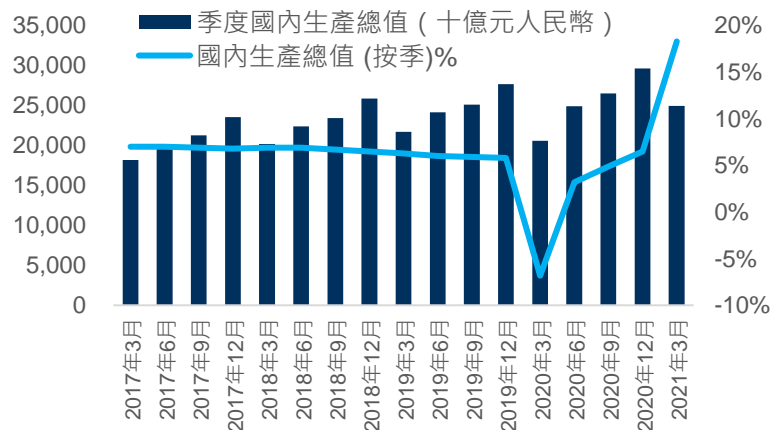
# 附件十七

## 物流资产 – 投资理据

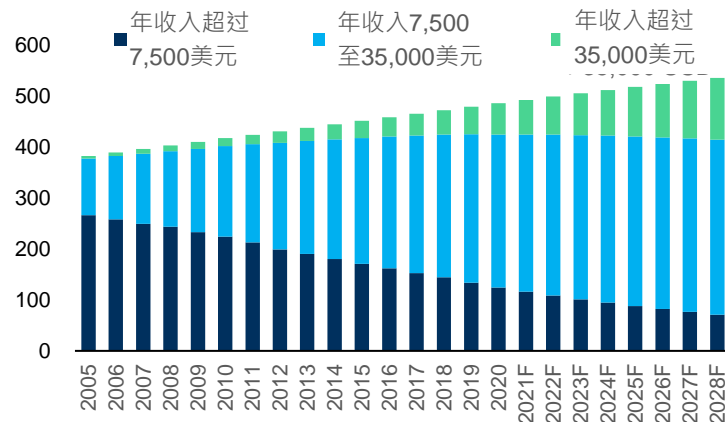
位于物流热门地带 地理位置优越		<b>东莞物业</b>	<b>佛山物业</b>
	<b>难能可贵的机遇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>东莞西是大湾区物流枢纽热门地带之一</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>位处商品集散地 — 广佛都市圈</li> </ul>
	<b>交通四通八达</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>临近广深沿江高速，一小时内快速直达深圳和广州</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>经高速公路可直达三水港及跨境货物运输口岸</li> </ul>
合作伙伴经验丰富 聚焦大湾区 拥有广泛网络	<ul style="list-style-type: none"> <li>与经验丰富的物流产业开发商第一产业集团以75:25成立合资公司并共同管理该等物业</li> <li>第一产业集团在东莞占有最大市场份额，并在大湾区内按物业量计排名第二</li> <li>双方未来有望就大湾区内总面积超过 50 万平方米的物流资产组合进行潜在合作</li> </ul>		
小规模审慎投资 即时产生贡献 符合领展多元化 增长策略	<ul style="list-style-type: none"> <li>审慎的小规模投资使领展以相对较低的风险进军新领域</li> <li>进一步扩张至物流业，符合领展多元化增长策略</li> </ul>		
		<b>东莞物业</b>	<b>佛山物业</b>
	<b>租赁需求强劲</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全数出租予优质的第三方物流、消费品及零售商户</li> <li>2022年后新增供应有限但租户需求强劲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全数出租予内地三大电子商务公司之一</li> <li>本地制造业持续对物流需求维持殷切</li> </ul>
物流属新经济行业 具强大宏观基本 因素支持	<ul style="list-style-type: none"> <li>自2020年第二季度疫情稳定以来，内地制造业和国内消费强劲反弹</li> <li>供应链现代化、第三方物流、电子商务及冷链发展进一步带动物流需求</li> <li>大湾区强劲的经济增长前景提振物流的动态需求</li> </ul>		

# 附件十八 内地物流业 – 市场概览

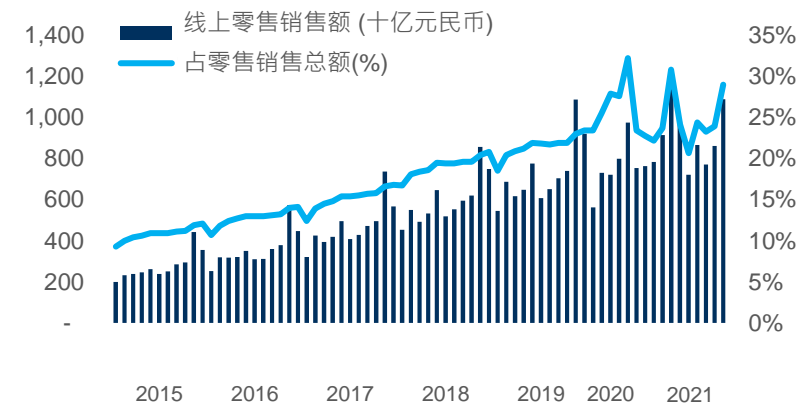
## 内地国内生产总值(GDP)于疫情期间展现韧性



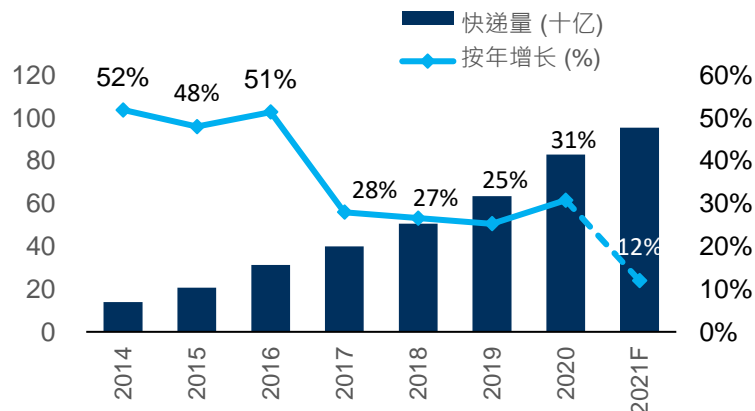
## 内地中产家庭数量激增



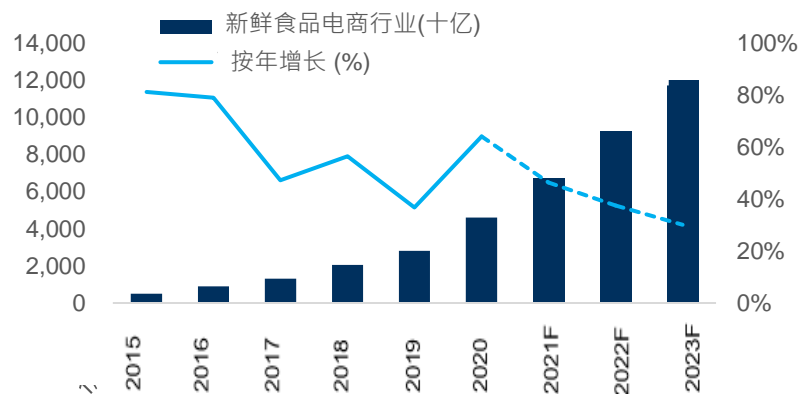
## 2015年 – 2021上半年 线上销售渗透率攀升



## 内地快递量年均复合增长率 > 10%



## 疫情提振新鲜食品对电商需求



## 冷链物流成新增长点

### 市场主要参与者

电商	阿里巴巴、京东、拼多多、美团
第三方物流	顺丰速运、万纬物流、夏晖物流
制药公司	斯文科、复星医药、国药集团
中央厨房	海底捞、六扇门

资料来源：世邦魏理仕于2021年8月的市场报告(由领展委托进行)

# 附件十九

## 内地物流项目 - 外观相片

东莞物业



佛山物业



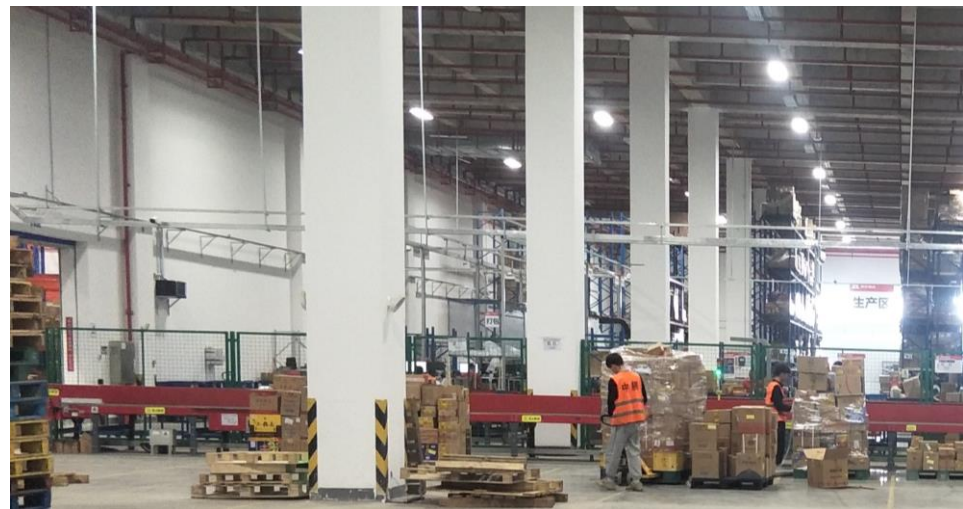
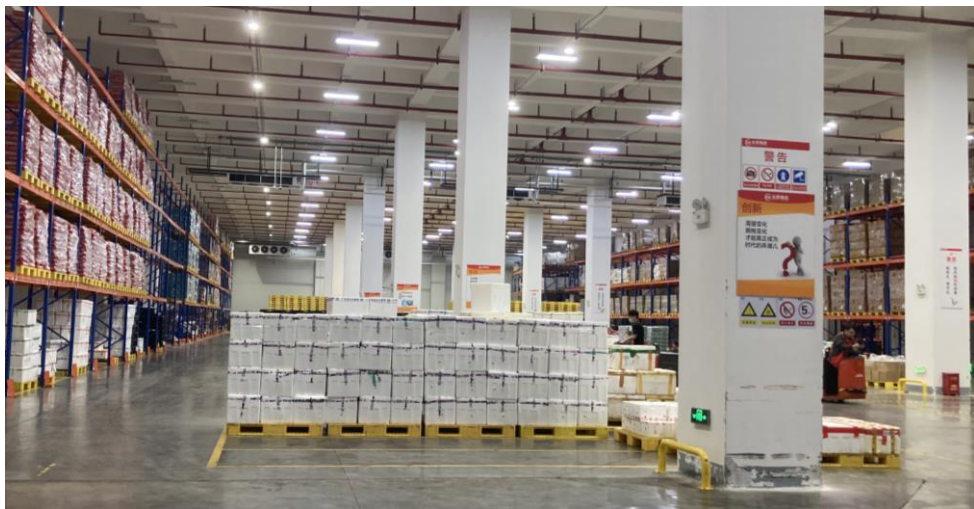


# 附件二十 内地物流项目 - 内部相片

东莞物业



佛山物业





## 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.