全年业绩简报

2022/2023

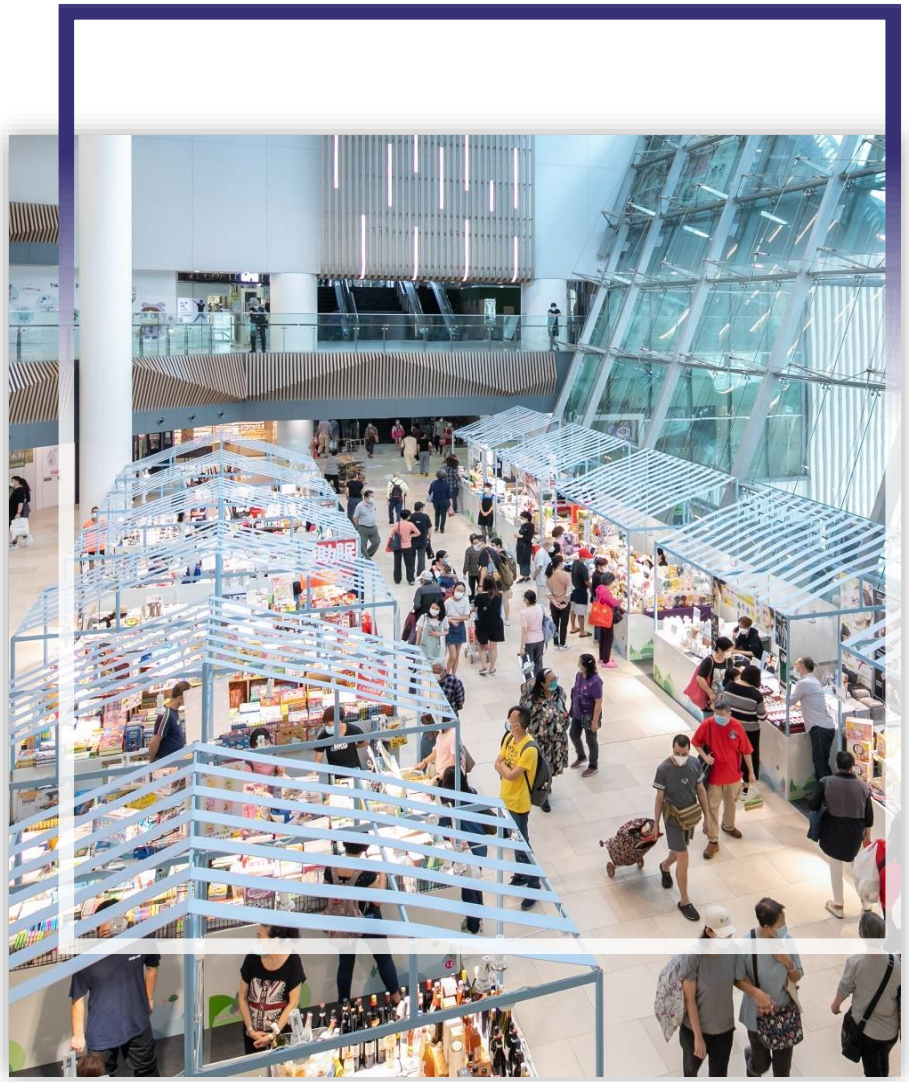
2023 年 5 月 31 日

市场展望及应对措施

主旨

拓展规模 驱动发展

- 从新冠疫情中持续复苏
- 增强资本基础抵御利率走向的挑战
- 多元化策略带动稳定盈利及估值
- 领展3.0 — 以轻资产及资本伙伴业务模式带动增长



金融风险加剧地缘经济分裂

加息令宏观经济前景持续动荡

亚太地区仍然被视为安全的投资地方

地缘经济冲突

- 持续的贸易纠纷和制裁导致亚太地区经济在贸易、投资和科技发展遇到障碍
- 区域紧张局势下的供应链中断增加了成本压力

金融动荡

- 通胀持续，央行大幅紧缩货币政策，并急速调升利率
- 多项潜在风险增加了不确定性：区域银行危机、出口需求不明朗、西方经济衰退风险持续

对领展的主要影响

- 物业组合管理和资产估值
- 资本管理和融资策略

我们的对策

- ✓ 多元化在亚太地区不同经济体的物业组合
- ✓ 通过维持稳健的资产负债表和强健的信贷评级以加强财务投逆力
- ✓ 促进与区域伙伴的合作，共享知识和资源
- ✓ 在领展的发展项目中，寻求与投资者和租户共同增长

市场展望

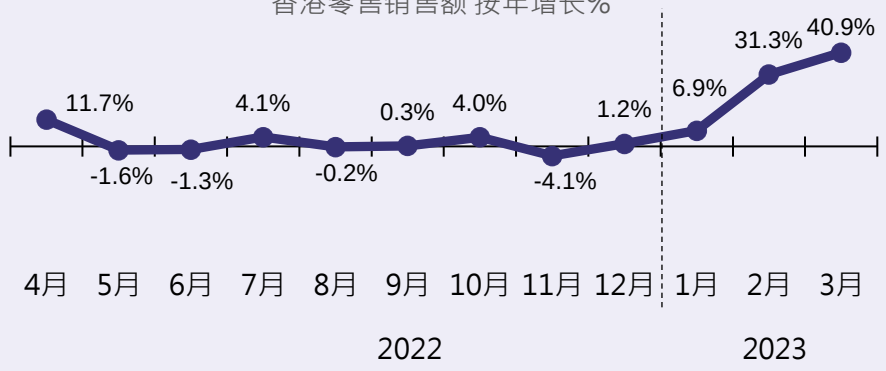
迎接后疫情时代

香港

- 香港与中国内地重新通关
- 口罩令结束，并取消所有社交距离措施
- 随着经济活动正常化，经济有温和复苏迹象
- 游客重临，市道渐趋明朗及流动性增强，经济前景乐观

零售销售额重拾增长轨迹(1)

香港零售销售额 按年增长%

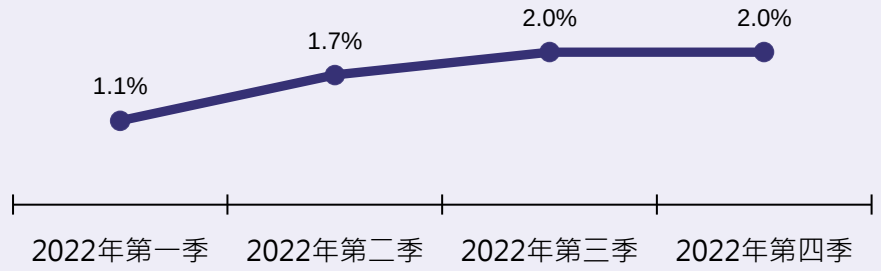


中国内地

- 取消严格的清零政策
- 虽然增长放缓，中国内地仍是区内增长最快的市场之一
- 消费持续增长，基础设施扩张和科技发展进步
- 中产阶级崛起令生活水平提高

通胀维持稳定 (2)

中国居民消费价格指数 按年增长%



附注:
(1) 数据源: 政府统计处
(2) 数据源: 中国国家统计局

市场展望

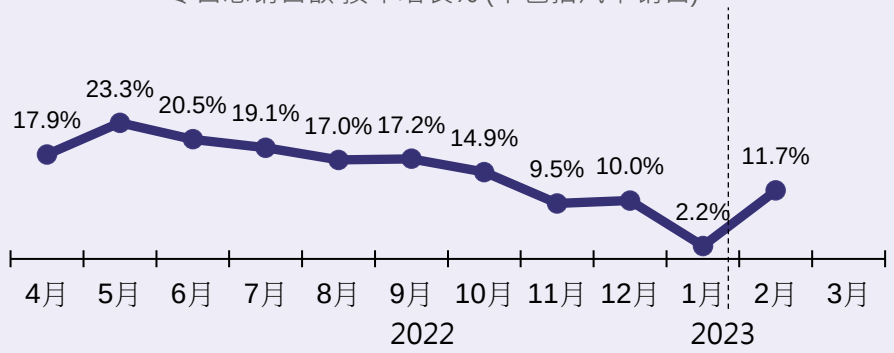
迎接后疫情时代 (续)

新加坡

- 低失业率和高可支配收入
- 更多企业将新加坡定位为区域枢纽，为东南亚带来更光明的未来
- 人才和环球企业涌进新加坡
- 科技和金融行业持续增长

零售销售显著复苏 (1)

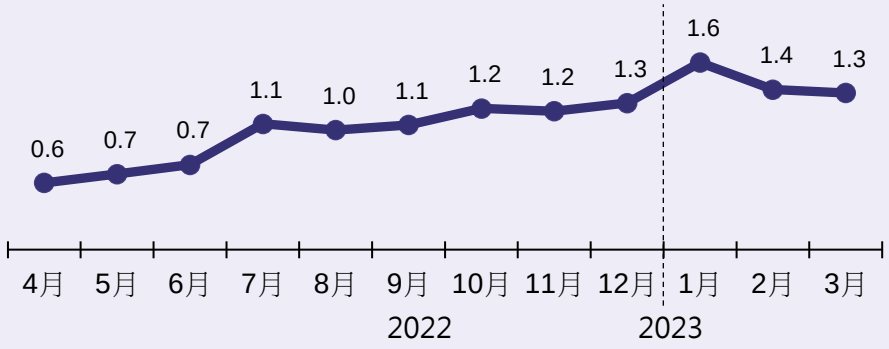
零售总销售额 按年增长% (不包括汽车销售)



澳洲

- 稳定的经济继续推动房地产回报并吸引境外及本土资金
- 人口增长、人口结构变化和基础设施扩张为市中心发展带来机遇
- 于圣诞节和2023年首三个月，销售录得强劲增长

到访旅客人次(百万)- 澳洲 (2)



附注:
(1) 数据源: 新加坡统计局
(2) 数据源: 澳洲统计局

营运摘要

财务摘要

物业收入净额持续增长，展现领展多元化平台的实力

收益

122.34亿港元 按年增长 5.4%

物业收入净额

91.98亿港元 按年增长 4.8%

可分派总额(1)

63.11亿港元 按年增长 0.6%

每基金单位资产净值(4)

73.98港元 较22年3月31日下跌 4.0%

- 收益和物业收入净额维持稳定增长
- 包括澳洲零售及办公大楼和中国内地物流的收入贡献，以及香港汽车服务中心的全年收入贡献
- 尽管利息成本上升，可分派总额仍保持增长

香港	中国内地	澳洲	新加坡 (2)

乐富广场

广州天河领展广场
(前称太阳新天地购物中心)

Queen Victoria Building

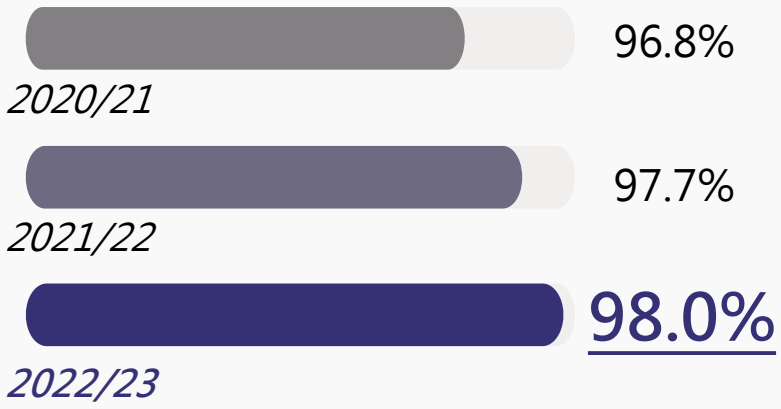
裕廊坊

附注:
(1) 不包括酌情分派。
(2) 新加坡的收益贡献将反映于下一个财政年度。
(3) 除非特别指明，所有数字均为报告期内或截至2023年3月31日。
(4) 下跌是由于基金单位数量增加了20%。

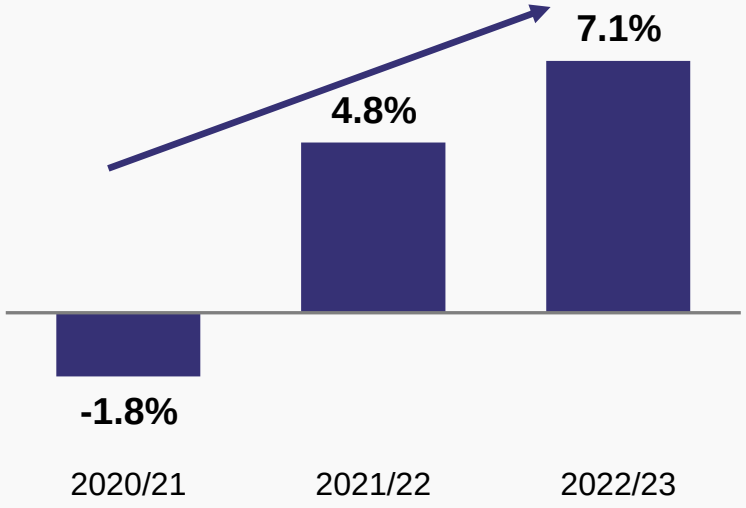
香港零售物业

提供生活必需品的零售商户经营表现具抗逆力

租用率处于历史新高



续租租金调整率增长动力强劲 (1)



每平方呎平均租金 63.8港元

- 租用率创新高
- 平均单位租金进一步上升
- 续租租金调整率持续上扬

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2023年3月31日。

香港零售租务

旗下设施于租赁市场备受青睐

>670 份新租约[1]

于2022/23年度内签订

(超过 260 个新品牌)

租赁趋势

首 5 大新签约的零售行业

1. 时装
2. 特色餐厅
3. 教育机构
4. 轻食店
5. 面包及西饼店

附注:

(1) 包括零售、鲜活街市及办公室。

香港零售商户销售额

商户销售额已超越2019年疫情前水平

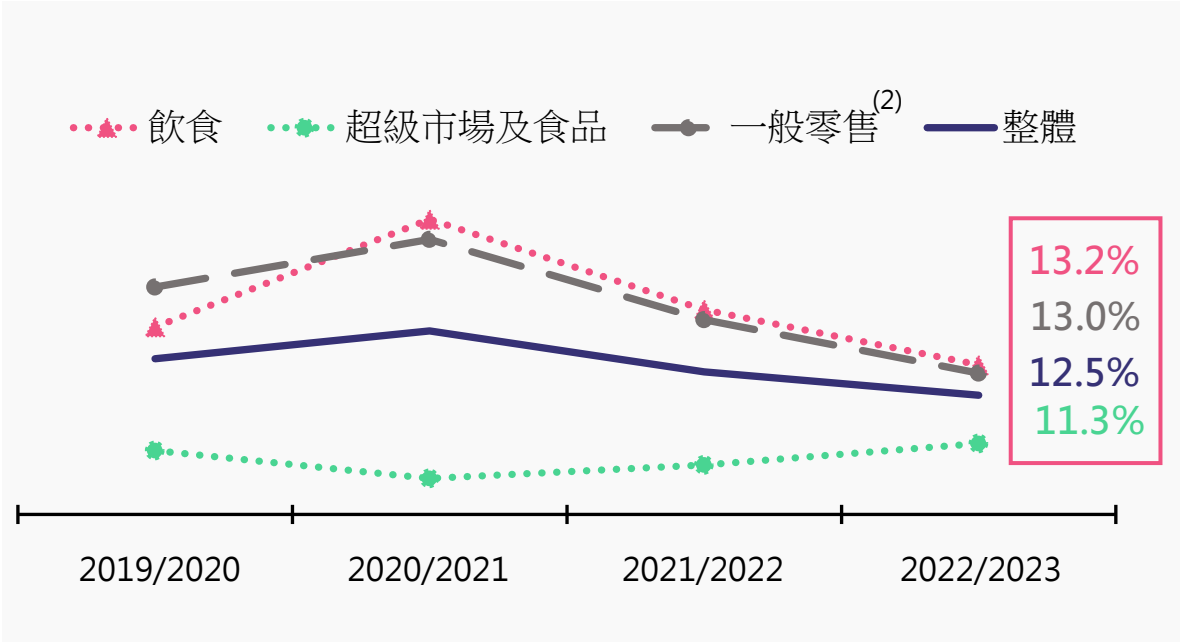
商户销售额增长[1]

按年升 6.2%

租用成本[3]

12.5%

2022年4月至2023年3月	商户销售增长[1]
饮食	10.5%
超级市场及食品	-1.3%
一般零售[2]	9.6%
整体	**6.2%**



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2023年3月31日。

香港停车场及相关业务

新优质资产的全年贡献推动增长

收益按年增长

12.3%

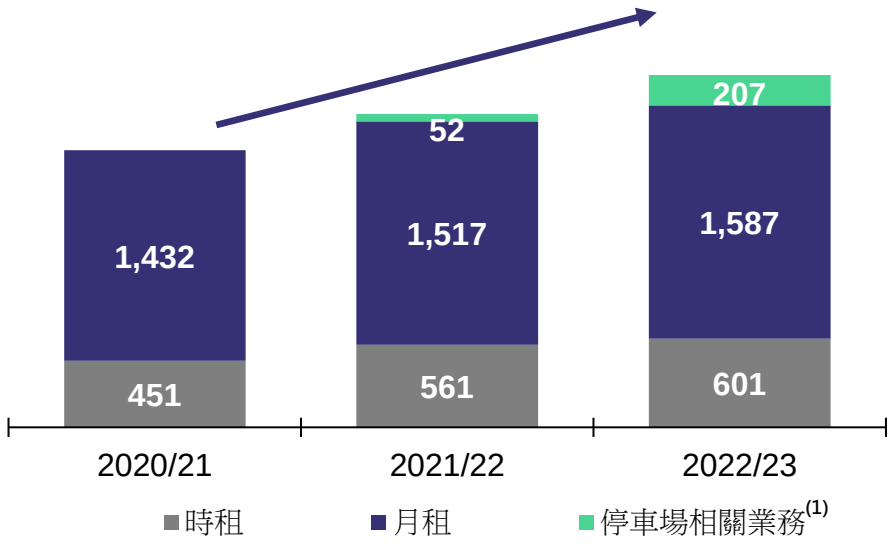
停车场租金收入 (每个泊车位每月收入)

3,226港元 **按年升 5.3%**

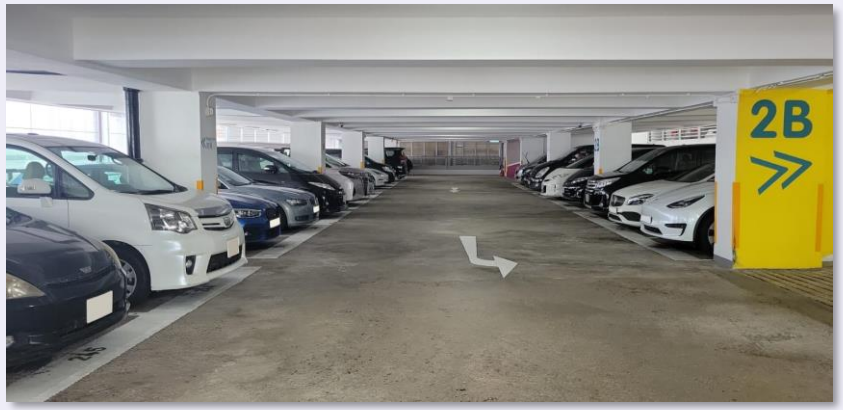
每个泊车位平均估值

72.5万港元 **按年升 19.4%**

停车场租金收入增长步伐加快



- 时租及月租租金收入已超越疫情前水平
- 两幢停车场/汽车服务中心及仓库大厦贡献全年收入



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于2023年3月31日。

中国内地零售

零售销售现曙光，前景亮丽

租用率 (1)

95.2%

续租租金调整率 (1, 2)

-3.0%

- 2022年应对新型冠状病毒病的防疫措施严重影响零售及租务气氛，但于农历新年后已快速回复正常
- 租用率显著改善至95.2%，商户销售额增长逐步回复至疫情前水平
- 在2022/23年度提供了4,800万元人民币的租金减免及物业管理费豁免

附注:
(1) 平均租用率及续租租金调整率计及合资格少数权益物业上海七宝万科广场。
(2) 续租租金调整率按基本租金（不包括管理费）计算。
(3) 所有数字为报告期内或截至2023年3月31日。

中国内地物流

租金每年递升支持稳健的内部增长

租用率

100%

加权平均租约到期日

1.7 年

- 于2022年6月、2023年4月和5月分别完成于嘉兴及常熟北部和南部的收购
- 设施全面租出加上租金按年升4至5%，带来显著的增长机遇
- 我们的物流资产位于主要交通枢纽，将受惠于电子商贸带来的强劲空间需求

附注:
(1) 所有数字为报告期内或截至2023年3月31日。

新加坡零售

健康的营运指标支持正面的业务前景

租用率(1)

99.9%

- 在2023年3月底完成了裕廊坊和 Swing By @ Thomson Plaza 的收购交易，把握市场机遇
- 宏茂桥坊的管理服务合约正式生效，带来第三方管理费用的经常性收益
- 在新加坡设立区域办事处，构建一个新平台，建立市场实力

裕廊坊

Swing By @ Thomson Plaza

宏茂桥坊

附注:
(1) 计及裕廊坊和 Swing By @ Thomson Plaza 于2023 年 3 月 31 日的已落实租用率。

澳洲零售

经营指标持续改善

租用率 (1)

96.9%

- 由2022年7月开始贡献收入
- 自收购以来，商户销售录得12.5%增长，反映零售气氛和需求企稳
- 经济基本因素改善带动租用率上升

Queen Victoria Building

The Strand Arcade

The Galeries

附注:
(1) 以总面积计算
(2) 所有数字均为报告期内或截至2023年3月31日。

国际办公大楼

附有长期租约的优质办公大楼资产

租用率 (1)

~90%

整体加权平均租约到期日 (1)

~5.7 年

- 于2022年6月完成收购持有澳洲五项顶级办公大楼资产的信托49.9%权益
- 澳洲办公大楼资产的租约包括每年约4%的租金上调
- 为提升租户和访客的体验，347 Kent Street 按需要进行装修，而 The Cabot 正在翻新大堂

151 Clarence Street

567 Collins Street

The Cabot (3)

347 Kent Street

388 George Street

126 Phillip Street

附注:
(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。
(2) 所有数字均为报告期内或截至2023年3月31日。
(3) 位于伦敦。

资产提升

释放潜在资产价值

香港 – 凤德商场

提升前

提升后

中国内地 – 领展企业广场

提升后

已完成项目	资本开支	投资回报率
凤德商场	2,300万港元	14.0%
乐富街市	3,500万港元	23.7%
大元街市	2,700万港元	21.8%
德田街市	7,400万港元	9.3%

估计资本开支

>6.4亿港元

（计划中及有待法定审批的资产提升项目）

进行中项目	资本开支(2)	预计完成日期
广州天河领展广场第一期	约2亿元人民币	2023年末
东头街市	2,600万港元	2023年中
启田商场	1.39亿港元	2023年末
蝴蝶广场	2,600万港元	2024年初
秀茂坪商场	5,000万港元	2024年初

附注:

(1) 预计投资回报率按完成提升工程后的预期物业年度收入净额减去提升工程前的物业收入净额，除以项目预计资本开支及租金损失计算。

(2) 根据最新核准预算的修订数字。

可持续发展

重点关注的可持续发展事项

我们已选定四个范畴，在未来五年审视物业组合的可持续性

	气候变化韧性	净零碳排放策略	可持续发展报告	持份者参与
	TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	ADVANCING NET ZERO / SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION	ISSB / IFRS International Financial Reporting Standards	
领展的回应	• 参与联合国试点计划，**量化**我们物业组合中**与气候相关的风险** • 对我们在大湾区的物业组合的**资产水平洪灾风险**进行压力测试，并引入相应的缓解措施 • **作为尽职审查其中一环**，完成了新加坡资产的洪灾风险评估	• 制订 **2035 年净零排放路线图**，并提交了**科学基础目标倡议组织 (SBT) 的净零计划** • 已识别超过 **40 个可安装太阳能光伏装置的地点**，每年产生约 3,200 兆瓦时的可再生能源 • 对整个中国内地的物业组合进行**能源审计**	• 于我们的 2022/23 可持续发展汇编中提早采用**「ISSB气候相关披露征求意见稿」的相关披露要求** • 基于董事会监督及周年外部评估，我们按照重要性评估及风险，**简化了 10 个 ESG 关键绩效指标** • 建立**ESG数据管理系统**，用于输入数据和汇报	• 以「**商业互融**」为基础，制订了持份者参与政策和指引 • 审视我们的**可持续发展品牌策略和论述**，以完善公司内部及与外界的沟通 • 合作撰写 **ESG 思想领导的文章**

主要ESG指标

我们就董事会监督的 9 项重要 ESG 指标进行外部审查，并且根据我们的重要性评估和风险指标进行优次排序

87%
员工敬业度调查响应比率

3.1%
降低电力强度 (1)

76%
品牌印象正面

4.00 (5分为满分)
员工敬业度分数

13.8%
降低碳强度(1,2)

90.8
(10分为满分)
顾客满意度分数

21.9%
员工流失率
香港区域办事处

15.6%
一般废物循环再造

82%
租户满意度

7.4%
员工流失率
中国内地区域办事处

(1) 与 2018/2019年度基数比较
(2) 包括范畴一及二的排放

可持续发展认可

我们的可持续发展领导地位获多个全球及行业ESG评审机构认可

2022/2023 ESG 评级表现

GRESB

排名第6 于东亚区
评分 79/100
2021: 73/100

MSCI

A评级
行业调整评分 5.8
2021: 5.8 (A)

MEMBER OF Dow Jones Sustainability Indices In Collaboration with RobecoSAM

道琼斯可持续发展亚太指数成份股
评分 71/100
2021: 63/100

SUSTAINALYTICS a Morningstar company

分类为「低度风险」
ESG 风险评分 10.6/100 (1)
2021: 11.3/100

FTSE4Good

富时社会责任指数
评分 3.8/5
2021: 3.8/5

恒生可持续发展企业指数系列
Hang Seng Corporate Sustainability Index Series Member 2022-2023

AA评级
评分 74.7/100
2021: 71.2/100 (AA-)

(1) 低 ESG 风险评分表示面对较低 ESG 风险。

坚定支持多项国际可持续发展的倡议

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

UN environment programme finance initiative

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

UN GLOBAL COMPACT United Nations Global Compact

WOMEN'S EMPOWERMENT PRINCIPLES EQUALITY MEANS BUSINESS

资本管理

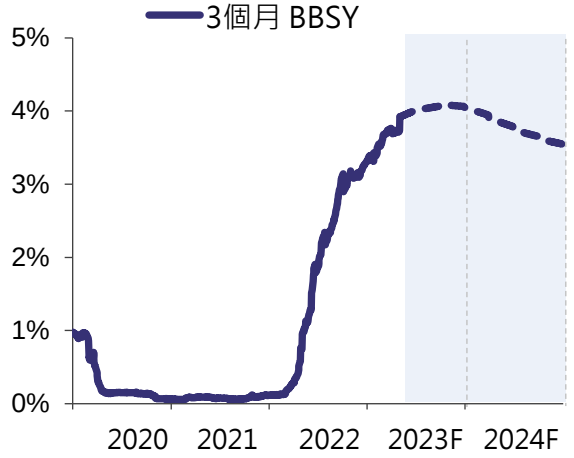
预计利率持续高企

定息债务比率维持约 60%

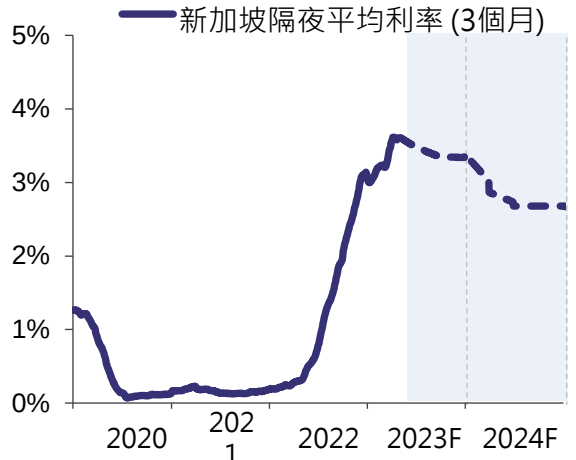
迹象显示目前的紧缩周期接近完结，但预计利率在2023年仍将维持高企

联邦基金利率及美国十年期国库券收益率

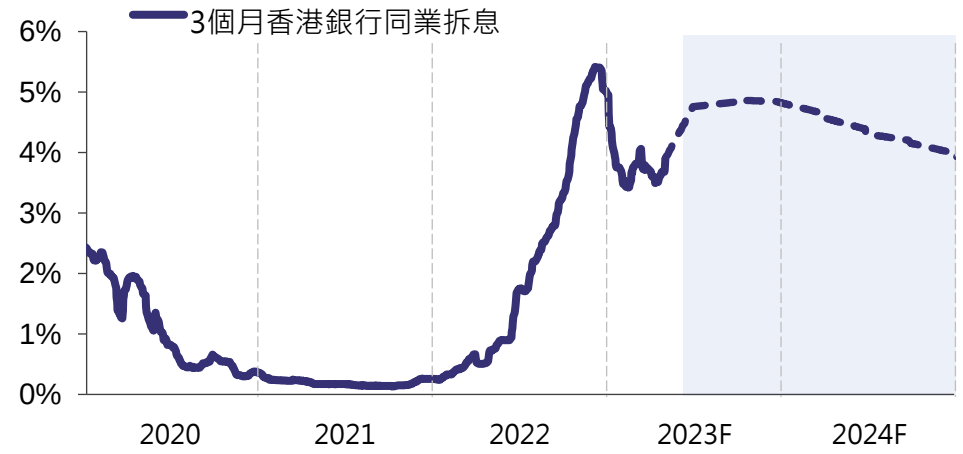
澳洲 BBSY



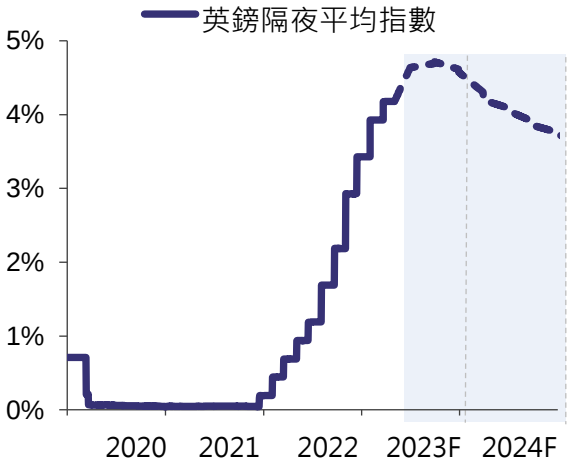
新加坡隔夜平均利率



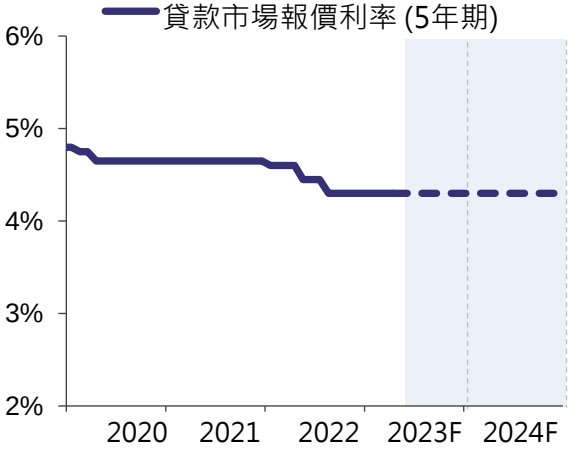
3个月香港银行同业拆息



英镑隔夜拆息平均参考利率



中国贷款市场报价利率



数据源: 彭博及芝加哥商品交易所 FedWatch工具 (截至 2023年5月3日)

审慎的资本管理

强健的资产负债表，财务灵活及资金充裕

净负债比率

17.8%

可用流动资金

273亿港元[2]

平均债务到期年限

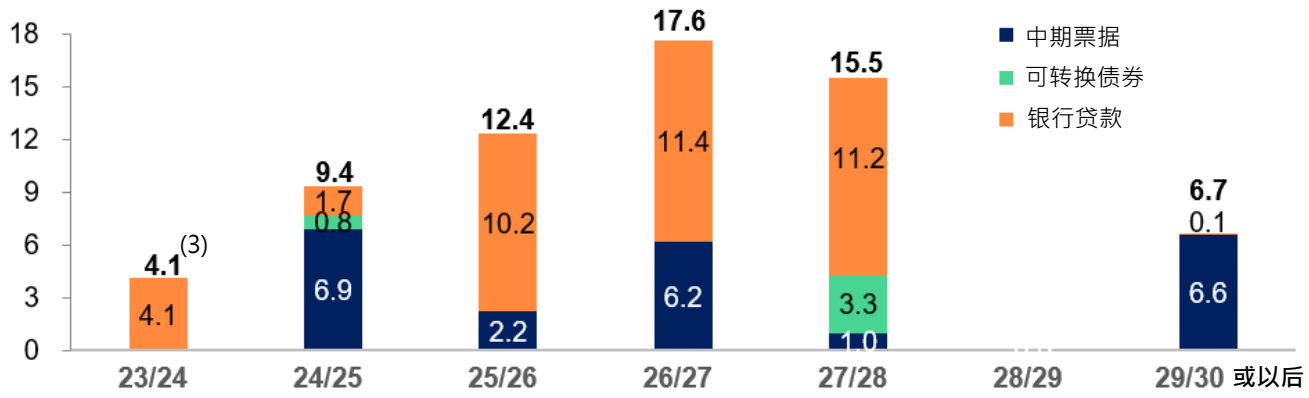
3.7 年

平均借贷成本

3.0%

负债到期情况

(十亿港元)[4]



- 透过认购率达 240%的供股筹得188 亿港元，增强财务实力
- 未来 12 个月毋须再融资
- 充裕的流动资金可投资于具增值潜力的潜在投资机遇

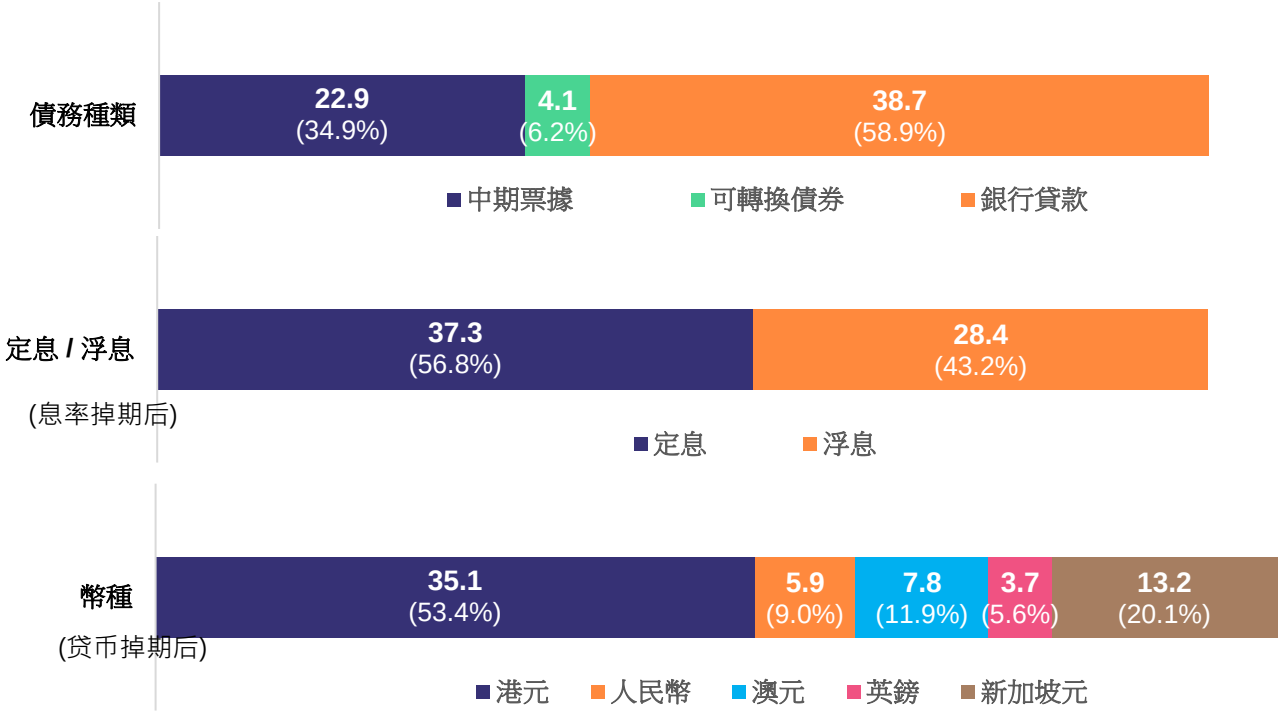
Notes:
(1) 所有数字均为报告期内或截至2023年3月31日。
(2) 截至2023年3月31日，未提取的已承诺融资额度为100亿港元，现金及银行结余为173亿港元。
(3) 2023/24年度到期的40亿港元银行贷款已于2023年4月偿还。
(4) 按照于2023年3月31日面值为657亿港元的总负债计算。

审慎的资本管理

严谨的债务管理支撑稳定的信贷评级

债务明细

(于2023年3月31日的港元面值，十亿港元计)



- 已就国际资产(2)全面对冲外币，并每年为所有非港元收益作对冲

信贷评级

A/稳定	A2/稳定	A/稳定
标准普尔	穆迪	惠誉

提升单位持有人价值

1. 分派再投资计划
2. 确保具有竞争力的融资成本
3. 维持强健的信贷评级

附注:
(1) 所有数字均为报告期内或截至2023年3月31日。
(2) 包括澳洲、英国及新加坡物业组合。

估值

多元化策略有利估值

百万港元	于 2023年 3月31日	于 2022年 3月31日	于 2023年 3月31日	于 2022年 3月31日
香港				
零售物业	129,819	122,878	3.10% - 4.50%	3.10% – 4.50%
停车场及相关业务	46,823	40,102	2.60% - 4.80%	2.90% – 5.30%
办公大楼物业	8,255 (1)	8,860 (1)	3.00%	3.00%
中国内地				
零售物业	26,309 (2)	29,936 (2)	4.50% - 5.00%	4.25% – 4.75%
办公大楼业	6,364	6,782	4.25%	4.25%
物流物业	2,495	1,715	5.00%	5.00%
澳洲				
零售物业	2,895	-	4.88% - 5.27%	不适用
办公大楼物业	9,361 (3)	4,112	4.50% - 5.25%	4.40%
英国				
办公大楼物业	2,780 (4)	3,862	6.00%	5.19%
新加坡				
零售物业	13,630	-	3.80% - 4.50%	不适用
总估值	248,731	218,247		
投资物业总估值	237,469 (5)	212,761 (5)		

投资物业的总估值

+11.6%

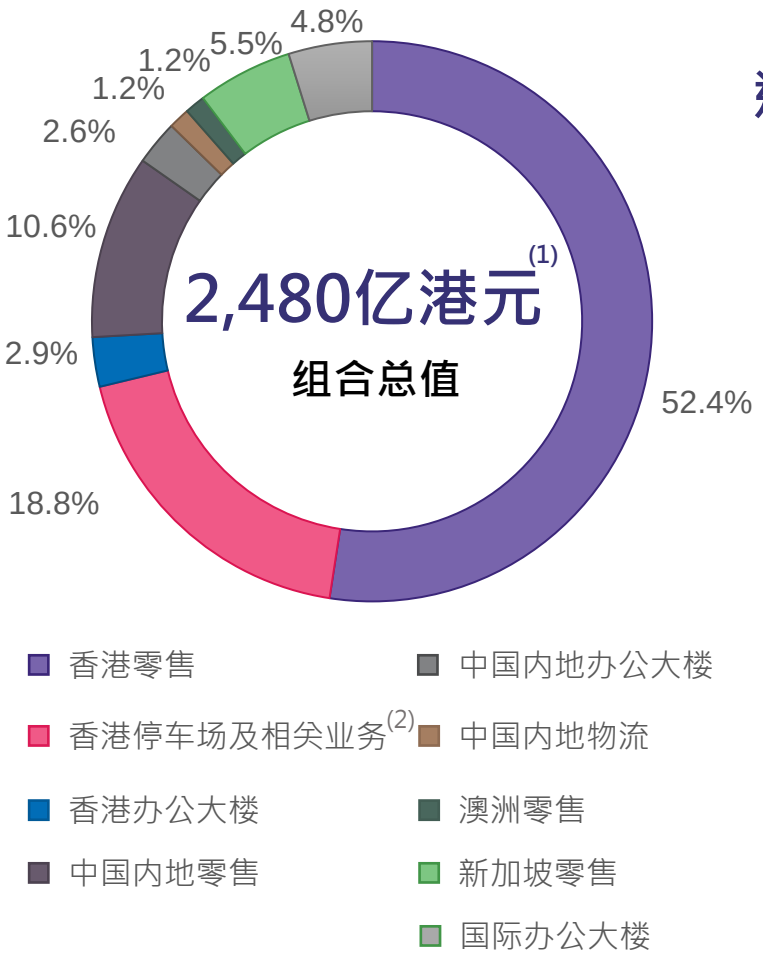
- 总估值上升是计及价值177.91亿港元的资产收购和93.67亿港元的物业公平值收益，惟期内录得汇兑损失31.31亿港元抵销了部分升幅。

附注:
(1) 只反映海滨汇的办公室部分，包括分别截至2022年3月31日及2023年3月31日领展于海滨汇占用的两个楼层。
(2) 包括七宝万科广场 50% 的估值。
(3) 包括持有悉尼及墨尔本优质办公大楼组合49.9%权益的价值。
(4) 包括截至2023年3月31日领展于The Cabot 占用的两个楼层。
(5) 撇除了领展于海滨汇及The Cabot分别占用并分类为物业、器材及设备的各两层、七宝万科广场50%的估值，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

领展现况

扩大资产管理规模同时拓展国际市场



154 项资产
遍及不同范畴和地区

香港 74.1%

中国内地 14.4%

国际 11.5%

附注:
(1) 于2023 年3月31日的备考投资物业总估值，加上七宝万科广场50% 的物业估值、悉尼及墨尔本优质办公大楼的49.9%权益，以及于2022 年5 月12 日公布位于中国常熟市的内地物流物业的协议价值。
(2) 包括在香港的两幢停车场/汽车服务中心及仓库大厦。

领展历史上关键的一年

发挥我们的优势构建平台以稳健成长

努力不懈推进领展的战略转型，同时应对新冠疫情挑战

2022年6月

新管理层上任

- 建立正式的管理委员会，包括企业、区域和职能委员会
- 成立了第三方集资团队

2022年8月

首次通过买地发展零售项目

- 提供必需品零售的商业资产与现有物业组合产生协同效应

发展区完成发展的效果图

2022年10月

多元化策略持续作出贡献

- 香港零售和停车场业务表现强劲，展现持续增长的趋势
- 多元化策略下的新资产(包括中国内地物流和澳洲零售及办公大楼) 开始带来收入

2022年12月

首次于新加坡进行收购

- 以折让价完成收购
- 第三方资产的管理权
- 逾130人的团队加盟并设立了区域办事处
- 已订立第三方资本业务的路线图

裕廊坊

2023年2月

房地产业历来亚洲最大宗供股集资

- 总供股认购率达 240%
- 在基金单位持有人全力支持下，供股在两个月内完成

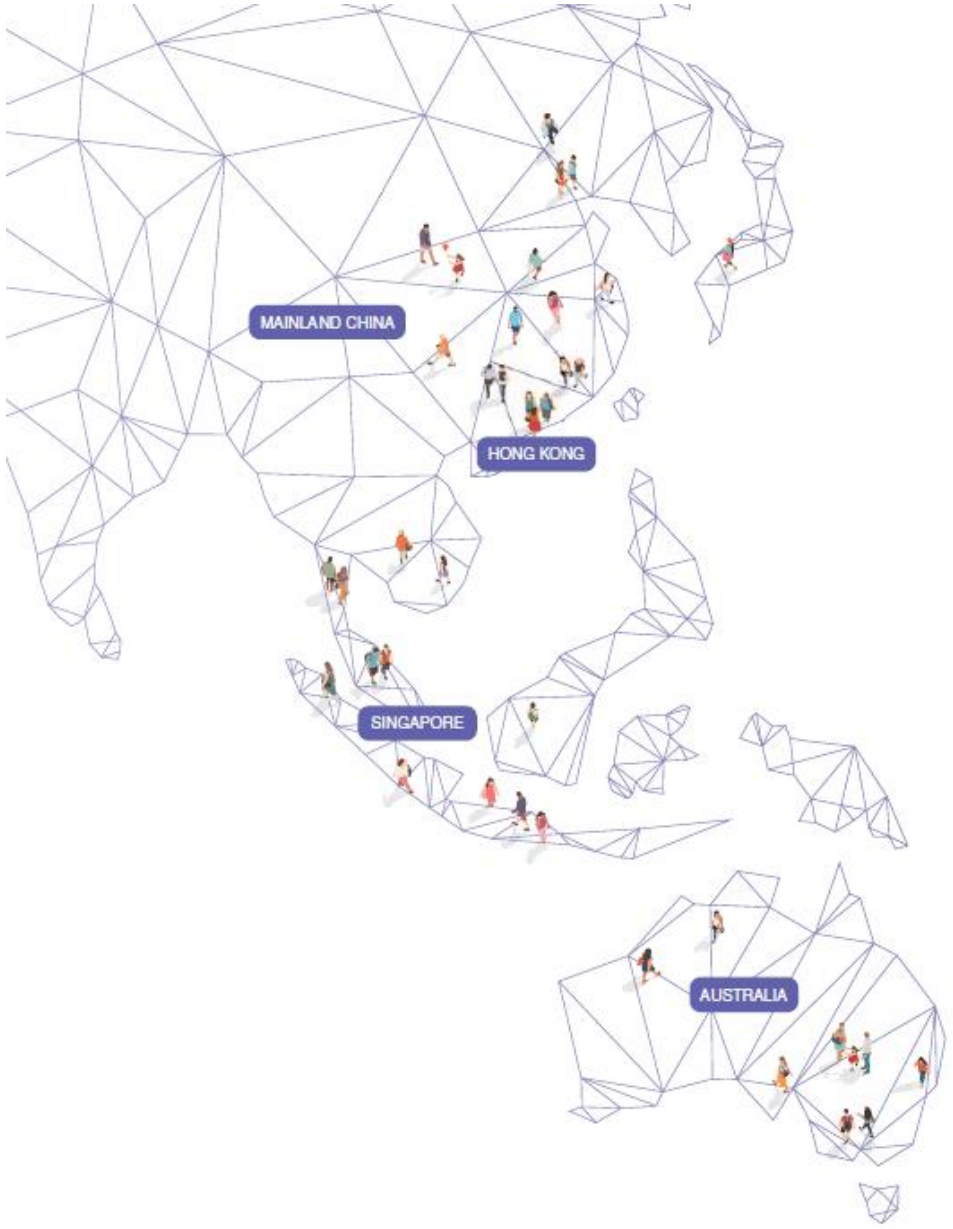
2023年3月

重新制订领展的策略

- 根据领展3.0战略重新制订与持份者的沟通讯息
- 针对所有持份者的全方位沟通方案

Link 3.0 战略

踏入新的增长阶段



领展 3.0

- 以积极的资产管理实现**内部增长**
- 透过**增加投资**及**资产回收**以**优化**资产组合并使收入来源**多元化**
- 采纳**轻资产**策略，与**资本合作伙伴**携手加大资产管理规模及管理费收入
- 扩大我们在**区域内**管理**不同资产类别**的能力，并支持我们的轻资产策略
- 以**积极的资本管理**来控制我们的资金成本及财务风险
- **环境、社会及管治(ESG)**及**可持续发展的管理**

领展的投资策略

专注于亚太区具抗逆力与增长潜力的投资，保持耐性及精挑细选

地缘焦点

- **亚太区的主要已发展市场**，即澳洲、香港、中国内地一线城市和新加坡
- 透过优化物业组合及与资本伙伴合作，达致投资多元化及管控风险
- 加强在区内实力，推动积极资产管理

行业焦点

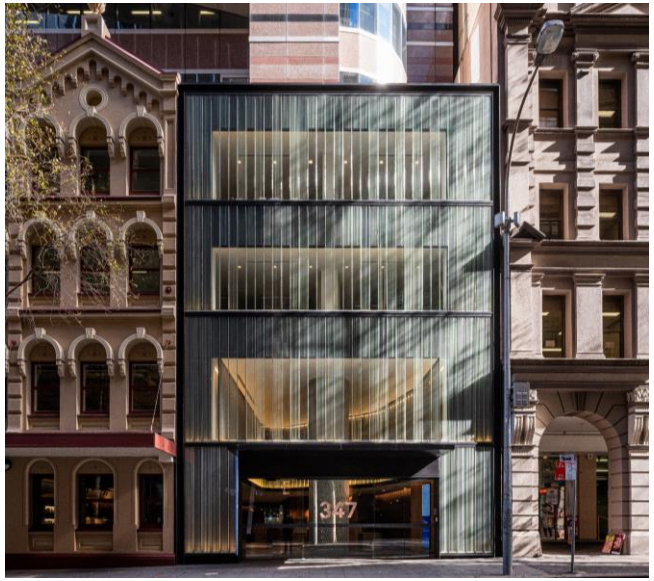
- **生活必需品零售及物流业务**与现有业务发挥协同效应，并在强健的消费品价值链基础上，增强抗逆力
- **选择性寻求**办公大楼资产的**投资机遇**
- 在领展具备经验或往绩的市场/行业寻求**增值或发展机会**

投资策略可能会根据我们资本伙伴的要求而扩展

分派时间表

分派时间表

分派时期	2022年10月至2023年3月
附息的最后交易日	2023年6月14日
除净日	2023年6月15日
暂停基金单位过户登记手续	2023年6月19日至2023年6月23日 (包括首尾两日)
股息分派权益记录日	2023年6月23日
十个交易日厘定分派再投资的发行价	2023年6月26日至2023年7月7日 (包括首尾两日)
选择分派再投资的最后日期	2023年7月17日 (下午 4:30 前)
分派日	2023年8月1日



问答

附录

附录一
为何投资领展房地产投资信托基金

在亚洲市值最大、最具有流动性
及唯一由内部管理的房托基金

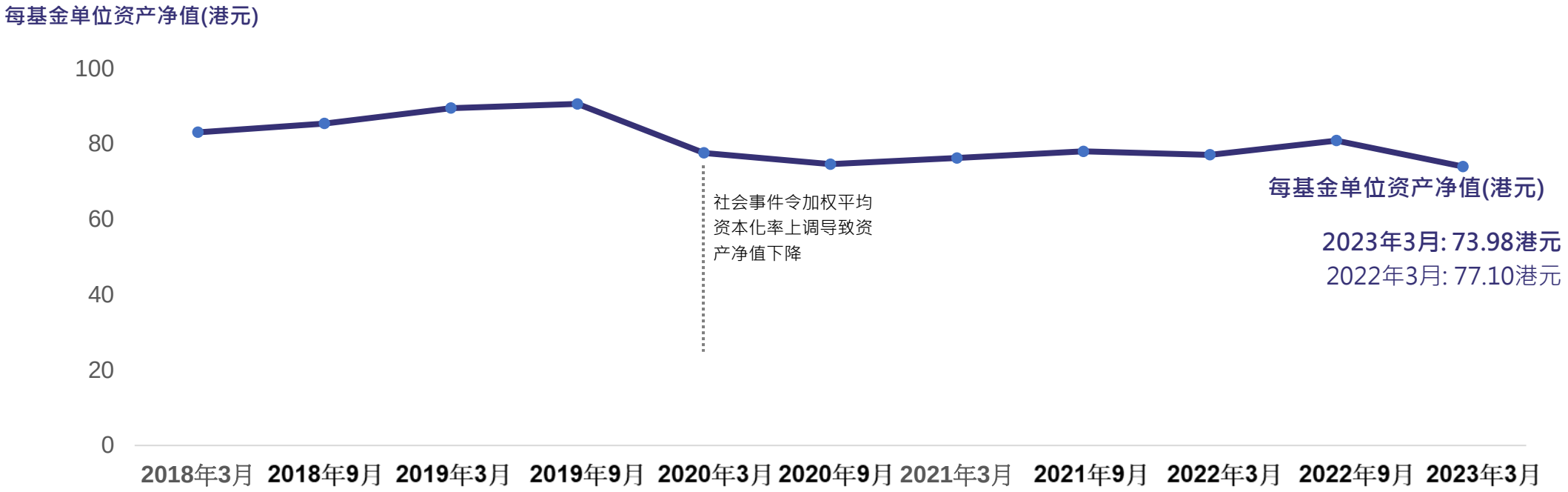
100%自由流通，由机构及私人投资者持有

跨地区的多元化优质资产

大部分商户为提供生活必需品的小区商户
(包括鲜活街市)及停车场

往绩显示在不同经济周期均能够积极管理资产
及提供强韧的每基金单位分派

附录二
每基金单位资产净值

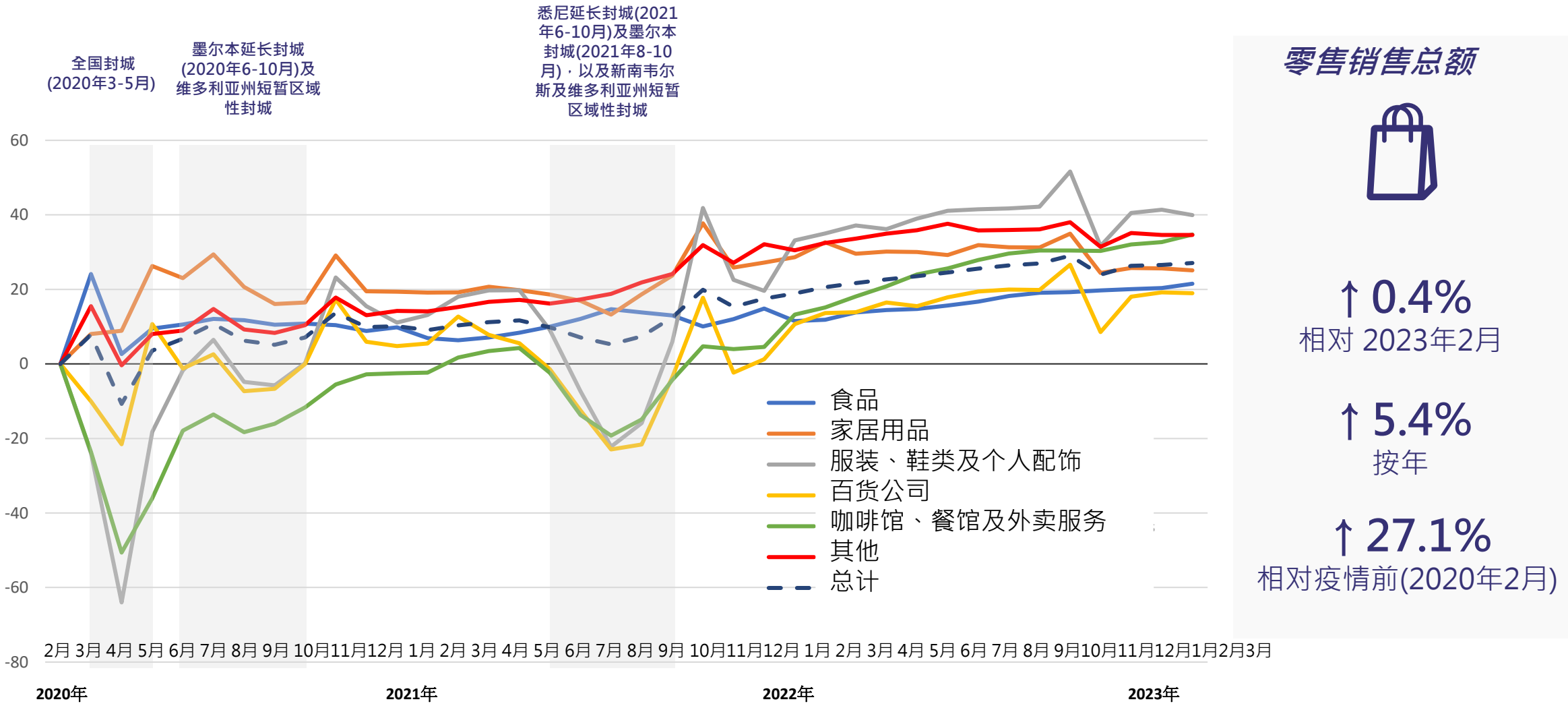


因为基金单位数目增加，导致每基金单位资产净值减少4.0%至73.98港元

附注:
(1) 包含香港零售和停车场在内的加权平均资本化率。

附录三

澳洲零售销售远超疫情前水平



零售销售总额

↑ 0.4%
相对 2023年2月

↑ 5.4%
按年

↑ 27.1%
相对疫情前(2020年2月)

数据源: 澳洲统计局

附录四
主要财务数据

综合	2022/2023 百万港元	2021/2022 百万港元	按年 变化 %	截至2023年3月 31日年度 占比 %
收益	12,234	11,602	+5.4	-
物业收入净额	9,198	8,776	+4.8	-
租金				
香港零售及办公室物业	6,555	6,425	+2.0	53.5
香港停车场及相关业务	2,395	2,130	+12.4	19.6
中国内地零售、辦公室及物流物业	1,256	1,380	-9.0	10.3
海外零售及辦公室物业	487	365	+33.4	4.0
其他收益 (1)	1,541	1,302	+18.4	12.6
总收益	12,234	11,602	+5.4	100
物业经营总开支	3,036	2,826	+7.4	-

附注:
(1) 其他收益包括管理费、空调服务收费、宣传费及杂项收益。

附录五
财务 - 综合收益表

	截至2023年3月31日止年度 百万港元	截至2022年3月31日止年度 百万港元	按年变化 %
收益	**12,234**	11,602	**+5.4**
物业经营开支	**(3,036)**	(2,826)	**+7.4**
物业收入净额	**9,198**	8,776	**+4.8**
一般及行政开支	**(653)**	(512)	**+27.5**
利息收入	**106**	98	**+8.2**
财务成本	**(1,754)**	(1,005)	**+74.5**
扣除税项、投资物业公平值变动、物业、器材和设备减值、出售以摊销成本列账的金融资产的亏损、所占合营公司溢利、以及与基金单位持有人交易前的溢利	**6,897**	7,357	**-6.3**
投资物业公平值变动、以及物业、器材和设备减值	**9,317**	426	**+2,087.1**
出售以摊销成本列账的金融资产的亏损	**-**	(11)	**-100.0**
所占合营公司溢利	**85**	364	**-76.6**
税项	**(1,006)**	(1,229)	**-18.1**
非控制性权益	**158**	(13)	**-1,315.4**
扣除与基金单位持有人交易前应占之年内溢利	**15,451**	6,894	**+124.1**

附录六
财务 - 综合分派报表

	截至2023年3月31日止年度 百万港元	截至2022年3月31日止年度 百万港元	**按年变化 %**
扣除与基金单位持有人交易前应占的年内溢利	**15,451**	6,894	**+124.1**
基金单位持有人应占的投资物业公平值变动及物业、器材和设备减值	**(9,393)**	(714)	**+1,215.5**
基金单位持有人应占之投资物业公平值变动的递延税项	**(60)**	172	**-134.9**
可转换债券衍生部分的公平值变动	**87**	(32)	**-371.9**
金融工具的公平值变动	**(14)**	(80)	**-82.5**
房地产及其相关资产的折旧与摊销	**60**	51	**+17.6**
出售以摊销成本列账的金融资产的亏损	**-**	11	**-100.0**
其他非现金收入	**180**	(29)	**-720.7**
酌情分派	**-**	146	**-100.0**
可分派总额	**6,311**	6,419	**-1.7**
每基金单位分派 (港仙)	**274.31**	305.67	**-10.3**

附录七

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2023年3月31日	于2022年9月30日	于2022年3月31日
资产总值	**267,919**	238,691	225,716
负债总额	**78,859**	67,833	62,726
非控制性权益	**120**	289	302
基金单位持有人应占资产净值	**188,940**	170,569	162,688
已发行基金单位 (百万)	**2,553.8**	2,109.4	2,110.2
每基金单位应占资产净值 (港元)	**73.98**	80.86	77.10

投资物业的变化

百万港元	于2023年3月31 日	于2022年9月30日	于2022年3月31日
期初 / 年初	**212,761**	212,761	199,074
收购	**17,025**	3,818	11,348
汇兑调整	**(3,131)**	(4,815)	1,054
添置	**1,734**	1,155	859
投资物业公平值变动	**9,367**	10,853	426
物业、器材及设备转移	**(287)**	(287)	-
期末 / 年末	**237,469**	223,485	212,761

附录八
财务 – 资本管理

已承诺融资额度	十亿港元 23年3月	22年9月	% 23年3月	22年9月
港元银行贷款	10.8	15.7	16.5	28.4
人民币银行贷款	3.2	3.4	4.8	6.2
澳元银行贷款	7.8	8.9	11.9	16.2
英镑银行贷款	3.7	3.5	5.6	6.3
新加坡元银行贷款	13.2	-	20.1	-
港元/美元中期票据	20.2	21.0	30.8	38.1
人民币中期票据	2.7	1.8	4.1	3.3
可转换债券	4.1	0.8	6.2	1.5
总负债	65.7	55.1	100.0	100.0
现金	17.3	2.1	63.5	13.7
未提取融资额度	10.0	13.2	36.5	86.3
总流动资金	27.3	15.3	100.0	100.0

主要评级机信贷指标	于2023年3月31日[1]	于2022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	20.3%	22.1%	N/A	N/A	< 30%
负债 / 负债+权益	20.4%	23.3%	<30%	N/A	N/A
税息折旧及摊销前利润利息覆盖	4.8x	6.5x	N/A	> 3.0x – 3.5x	> 3.5x
净负债 / 税息折旧及摊销前利润(年度化)	5.5x	6.0x	<6.0x	<7.0x	N/A

附注:
(1) 有待评级机构确认的初步数字。

附录九
香港物业组合 - 零售收益分析

	截至2023年3月31日止年度 (百万港元)	截至2022年3月31日止年度 (百万港元)	按年变化 %	截至2023年3月31日止年度占比 %
零售租金:				
商铺 (1)	4,965	4,919	+0.9	67.6
街市 / 熟食档位	1,025	977	+4.9	14.0
教育 / 福利及配套设施	146	141	+3.5	2.0
商场营销	184	186	-1.1	2.5
开支收回及其他杂项收益(2)	1,021	866	+17.9	13.9
收益总计	7,341	7,089	+3.6	100.0

附注:
(1) 商铺租金包括基本租金48.61亿港元 (2022年：48.30亿港元)及按营业额分成租金1.04亿港元 (2022年：8,900万港元) 。
(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
香港物业组合 - 停车场及相关业务收益分析

	截至2023年3月31日止年度 (百万港元)	截至2022年3月31日止年度 (百万港元)	**按年变化 %**	**截至2023年3月31日止年度占比 %**
租金收入：				
月租	**1,587**	1,517	**+4.6**	**66.1**
时租	**601**	561	**+7.1**	**25.0**
停车场及相关业务(1)	**207**	52	**+298.1**	**8.6**
开支收回及其他杂项收益	**6**	8	**-25.0**	**0.3**
停车场及相关业务收益总计	**2,401**	2,138	**+12.3**	**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。

附录十一

香港物业组合 - 物业经营开支分析

	截至2023年3月31日止年度百万港元	截至2022年3月31日止年度百万港元	**按年变化(%)**	**截至2023年3月31日止年度占比(%)**
物业管理人费用、保安及清洁	**611**	599	**+2.0**	**26.3**
员工成本	**436**	460	**-5.2**	**18.8**
维修及保养	**218**	212	**+2.8**	**9.4**
公用事业开支	**285**	262	**+8.8**	**12.3**
地租及差饷	**281**	279	**+0.7**	**12.1**
宣传及市场推广	**195**	174	**+12.1**	**8.4**
屋邨公用地方开支	**98**	102	**-3.9**	**4.2**
应收账款减值准备	**16**	-	**N/A**	**0.7**
其他物业经营开支	**181**	160	**+13.1**	**7.8**
物业经营总开支	**2,321**	2,248	**+3.2**	**100.0**

附录十二
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)	零售物业估值 (百万港元)	零售租金 (百万港元)	平均每月租金 (1) (每平方呎港元)		租用率 (%)	
	于2023年3月31日	于2023年3月31日	于2023年3月31日	截至2023年3月31日止年度	于2023年3月31日	于2022年3月31日	于2023年3月31日	于2022年3月31日
都会	6	1,289	27,303	1,236	78.1	76.5	97.2	97.7
汇坊	35	4,027	71,118	3,577	71.0	69.7	98.4	98.2
邻里	57	2,710	30,670	1,507	46.1	45.5	97.8	97.1
总计	98	8,026	129,091	6,320	63.8	62.7	98.0	97.7

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) 不包括一幅位于观塘毗邻安达臣道的商业用地的7.28亿港元。

附录十三

香港物业组合 – 零售与停车场及相关业务营运数据

	于2023年3月31日	于2022年3月31日	变幅
平均每月租金（每平方呎）(1)			
■ 商铺	**61.9港元**	61.2港元	**+1.1%**
■ 总计 (自用办公室除外)	**63.8港元**	62.7港元	**+1.8%**
租用率			
■ 商铺	**98.3%**	98.1%	**+0.2%**
■ 街市／熟食档位	**96.1%**	95.2%	**+0.9%**
■ 教育／福利及配套设施	**97.1%**	97.0%	**+0.1%**
■ **总计**	**98.0%**	97.7%	**+0.3%**

	截至2023年3月31日止年度	截至2022年3月31日止年度	按年变化
续租租金调整率(1)			
■ 商铺	**+5.7%**	+2.9%	**+2.8%**
■ 街市／熟食档位	**+15.1%**	+19.0%	**-3.9%**
■ 教育／福利及配套设施	**+1.2%**	+6.7%	**-5.5%**
■ 总计	**+7.1%**	+4.8%	**+2.3%**
物业收入净额比率	**76.9%**	76.3%	**+0.6%**
停车场每个泊车位每月收入	**3,226港元**	3,064港元	**+5.3%**

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) 指整个香港组合的净物业利润率。

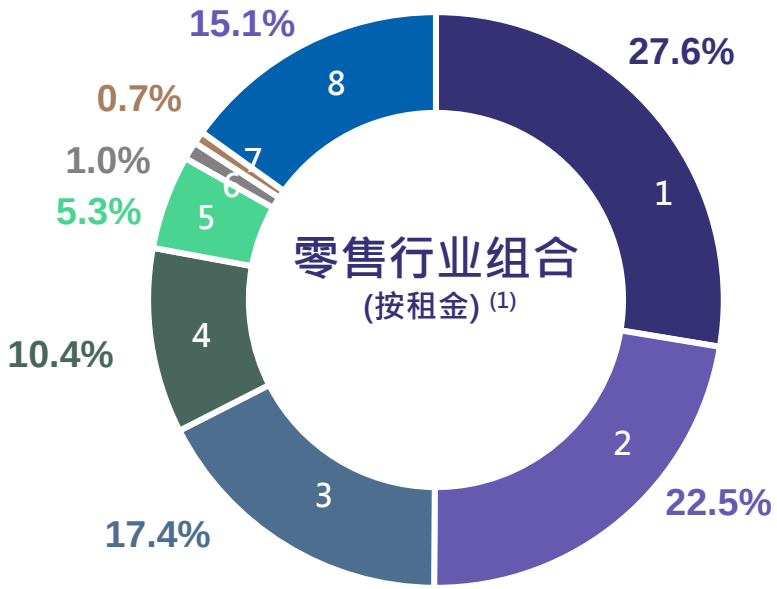
附录十四
香港物业组合 – 零售租约到期情况

于2023年3月31日	占总面积之百分比 %	占每月租金[1]之百分比 %
2023/2024年度	30.0	31.9
2024/2025年度	32.4	31.0
2025/2026年度	20.8	22.9
2026/2027年度及其后	10.0	8.5
短期租约及空置	6.8	5.7
总计	100.0	100.0

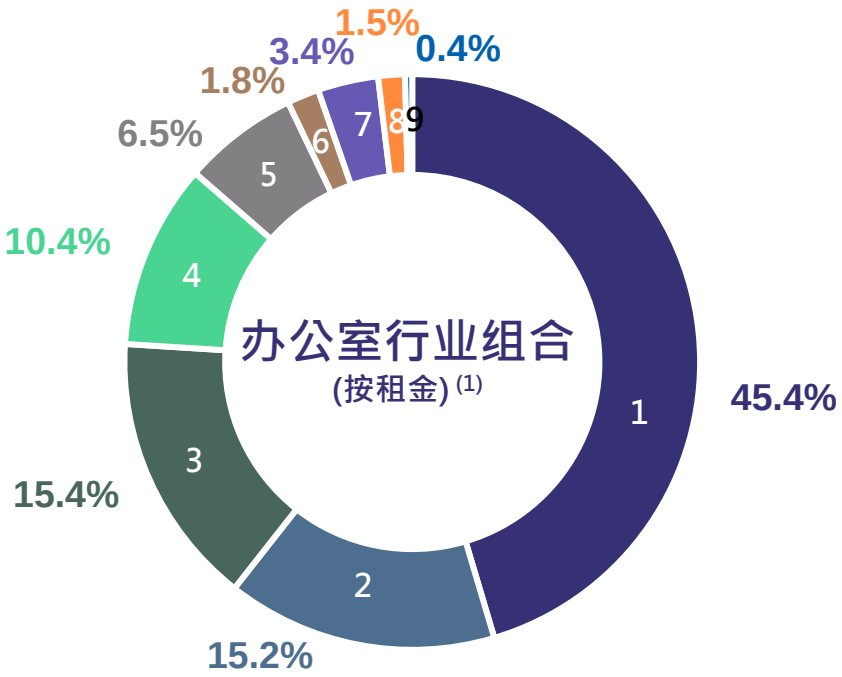
附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。

附录十五

香港物业组合 – 行业组合



零售	23年3月	22年9月
1. 饮食	27.6%	27.6%
2. 超级市场及食品	22.5%	22.2%
3. 街市/熟食档位	17.4%	17.4%
4. 服务	10.4%	10.5%
5. 个人护理/医疗	5.3%	5.5%
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)	15.1%	15.1%
总计	100%	100%



办公室	23年3月	22年9月
1. 金融	45.4%	47.4%
2. 房地产	15.4%	14.8%
3. 零售及消费品	10.4%	10.8%
4. 工程及建筑	6.5%	6.7%
5. 共享工作空间	1.8%	1.8%
6. 保险	15.2%	13.4%
7. 广告及媒体	3.4%	3.6%
8. 能源及资源	1.5%	1.1%
9. 电讯	0.4%	0.4%
总计	100%	100%

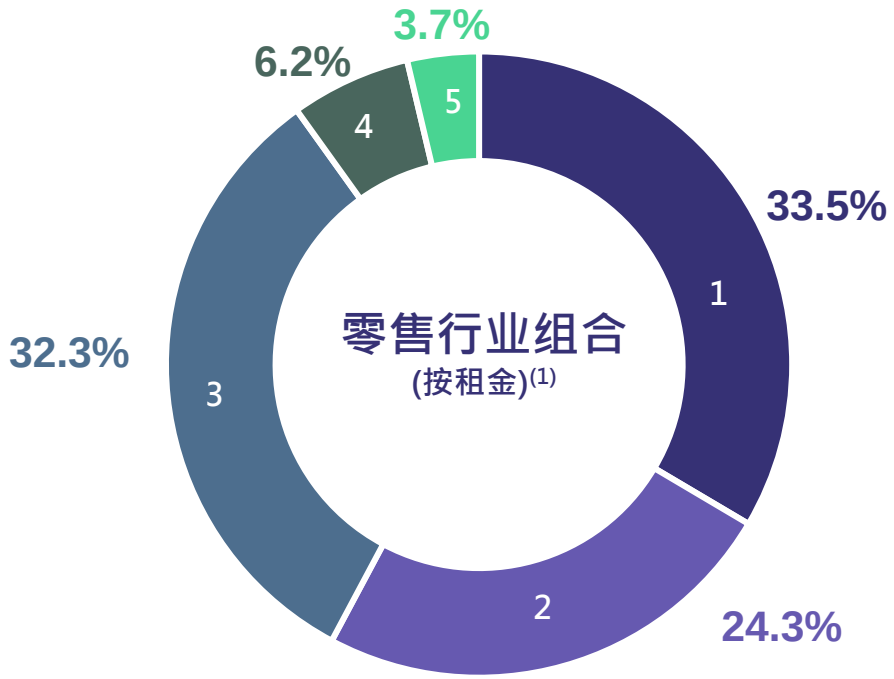
附注:
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 包括珠宝首饰及钟表。
(3) 包括服装、百货公司、电器及家居用品、光学产品、书籍及文仪用品、报纸及休闲娱乐。

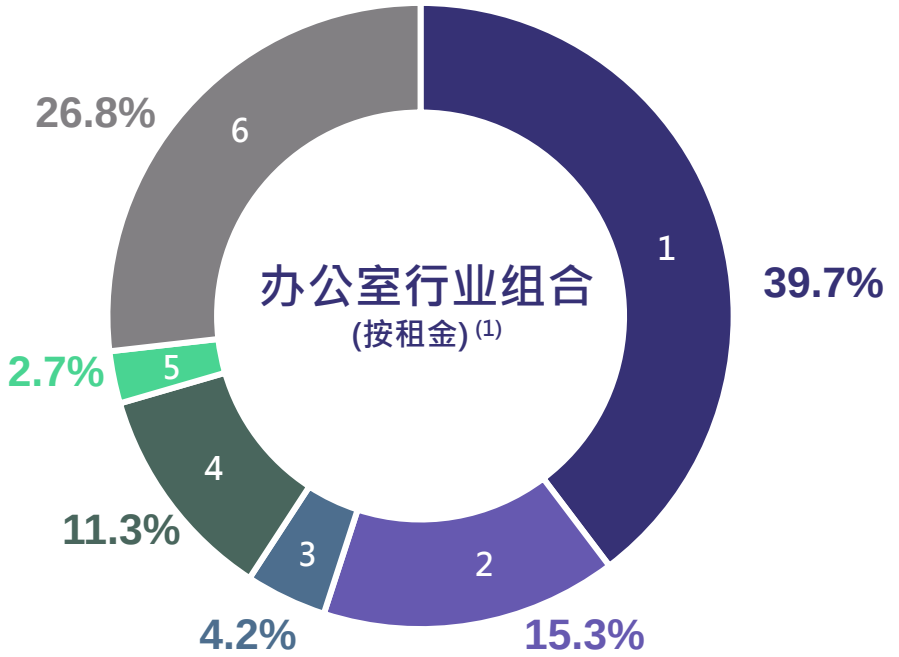
附录十六
内地物业组合 – 租约到期情况

	零售 [1]		辦公室	
于2023年3月31日	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比 [2] (%)	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比 [2] (%)
2023/2024年度	26.5	30.8	14.0	15.5
2024/2025年度	17.4	27.3	13.5	16.5
2025/2026年度	14.2	17.6	12.9	14.7
2026/2027年度及其后	37.1	24.3	55.1	53.3
空置	4.8	-	4.5	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0

附注：
(1) 包括合资格少数权益物业上海七宝万科广场的租约。
(2) 按基本租金（不包括管理费）计算。

附录十七
内地物业组合 – 行业组合





零售	23年3月	22年9月
1. 饮食	33.5%	32.3%
2. 服装	24.3%	32.1%
3. 一般零售及其他	32.3%	28.4%
4. 休闲娱乐	6.2%	4.3%
5. 超级市场及食品	3.7%	2.9%
总计	100%	100%

办公室	23年3月	22年9月
1. 专业服务	39.7%	38.4%
2. 科技、媒体和通信	15.3%	15.0%
3. 医药	4.2%	4.1%
4. 工业品及服务	11.3%	11.1%
5. 零售和消费品	2.7%	4.7%
6. 其他	26.8%	26.7%
总计	100%	100%

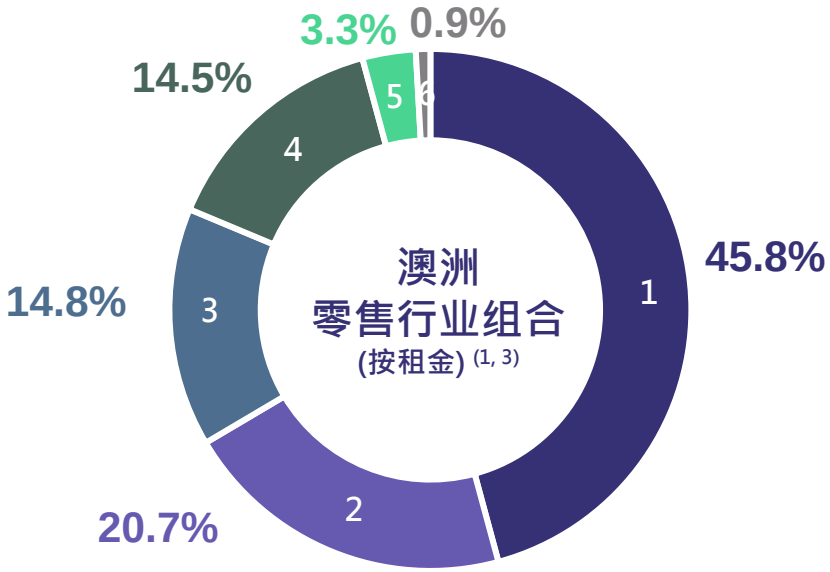
附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 零售行业组合包括合资格少数权益物业上海七宝万科广场。

附录十八
国际物业组合 – 租约到期情况

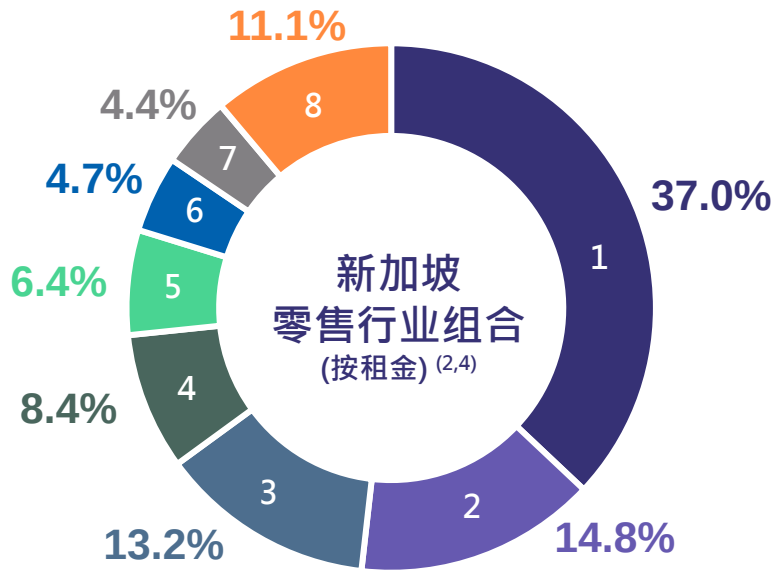
	澳洲零售[1]		新加坡零售[2]	
于2023年3月31日	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比[3] (%)	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比[4] (%)
2023/2024年度	31.8	39.9	25.4	25.7
2024/2025年度	22.8	19.3	18.9	21.7
2025/2026年度	9.3	12.4	23.9	29.5
2026/2027年度及其后	33.2	28.4	31.3	23.1
空置	3.0	-	0.5	-
总计	100.0	100.0	100.0	100.0

附注：
(1) 零售租约包括悉尼三个零售物业的50%权益。
(2) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza。
(3) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(4) 指总租金（包括管理费、服务收费、广告及宣传费。）

附录十九
国际零售物业组合 – 租户组合



零售	23年3月
1. 时装及配饰	45.8%
2. 饮食	20.7%
3. 大型/ 微大型店 (5)	14.8%
4. 一般零售	14.5%
5. 零售服务	3.3%
6. 其他	0.9%
总计	100.0%



零售	23年3月
1. 饮食	37.0%
2. 时尚生活及服务	14.8%
3. 美容及康健	13.2%
4. 时装及配饰	8.4%
5. 大型超级市场及超级市场	6.4%
6. 电子及科技通信	4.7%
7. 百货公司及廉价商品店	4.4%
8. 其他	11.1%
总计	100.0%

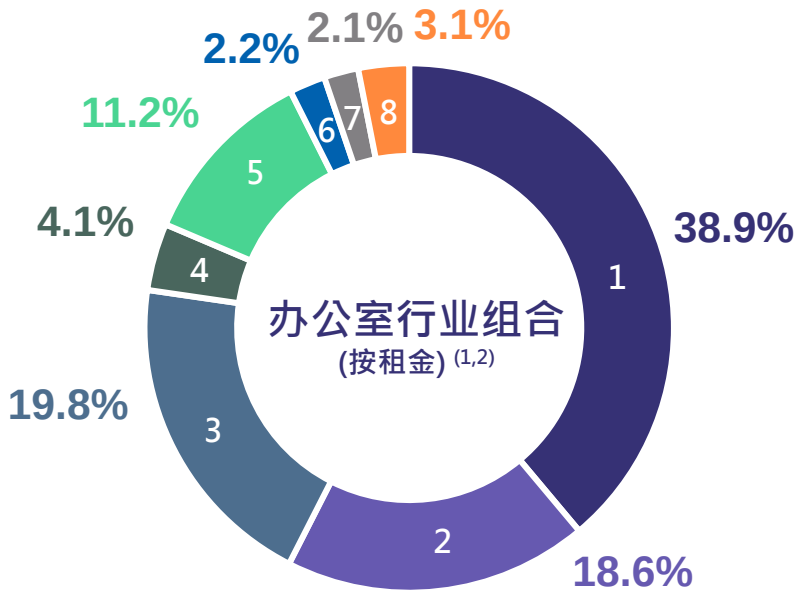
附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 指总租金(包括管理费、服务收费、广告及宣传费)。
(3) 零售行业组合包括持有50%权益的悉尼三个零售物业。
(4) 包括裕廊坊及 Swing By @ Thomson Plaza 。
(5) 根据澳洲购物中心理事会的定义。

附录二十
国际办公大楼组合 – 办公室租约到期情况

	国际办公室 (1,2)	
于2023年3月31日	占总面积之百分比 (%)	占每月租金之百分比 (%)
2023/2024年度	7.2	7.9
2024/2025年度	1.5	1.5
2025/2026年度	1.7	2.2
2026/2027年度及其后	79.5	88.4
空置	10.1	-
总计	100.0	100.0

附注：
(1) 按基本租金（不包括管理费）计算。
(2) 包括持有一个在悉尼及墨尔本的核心办公大楼组合的49.9%权益。

附录二十一
国际办公大楼组合 – 租户组合



办公室	23年3月	22年9月
1.金融及保险服务	38.9%	39.1%
2. 政府	18.6%	18.4%
3. 专业服务	19.8%	18.8%
4. 能源、公用事业、矿业及运输	4.1%	4.6%
5. 房地产	11.2%	12.0%
6. 共享工作空间	2.2%	2.8%
7. 其他	2.1%	2.2%
8. 零售	3.1%	2.0%
总计	100%	100.0%

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

附录二十二
领展的策略伙伴

第一产业集团

福建东百集团

Investa

Mercatus

南丰集团

Oxford Properties Group

万科

Vicinity

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