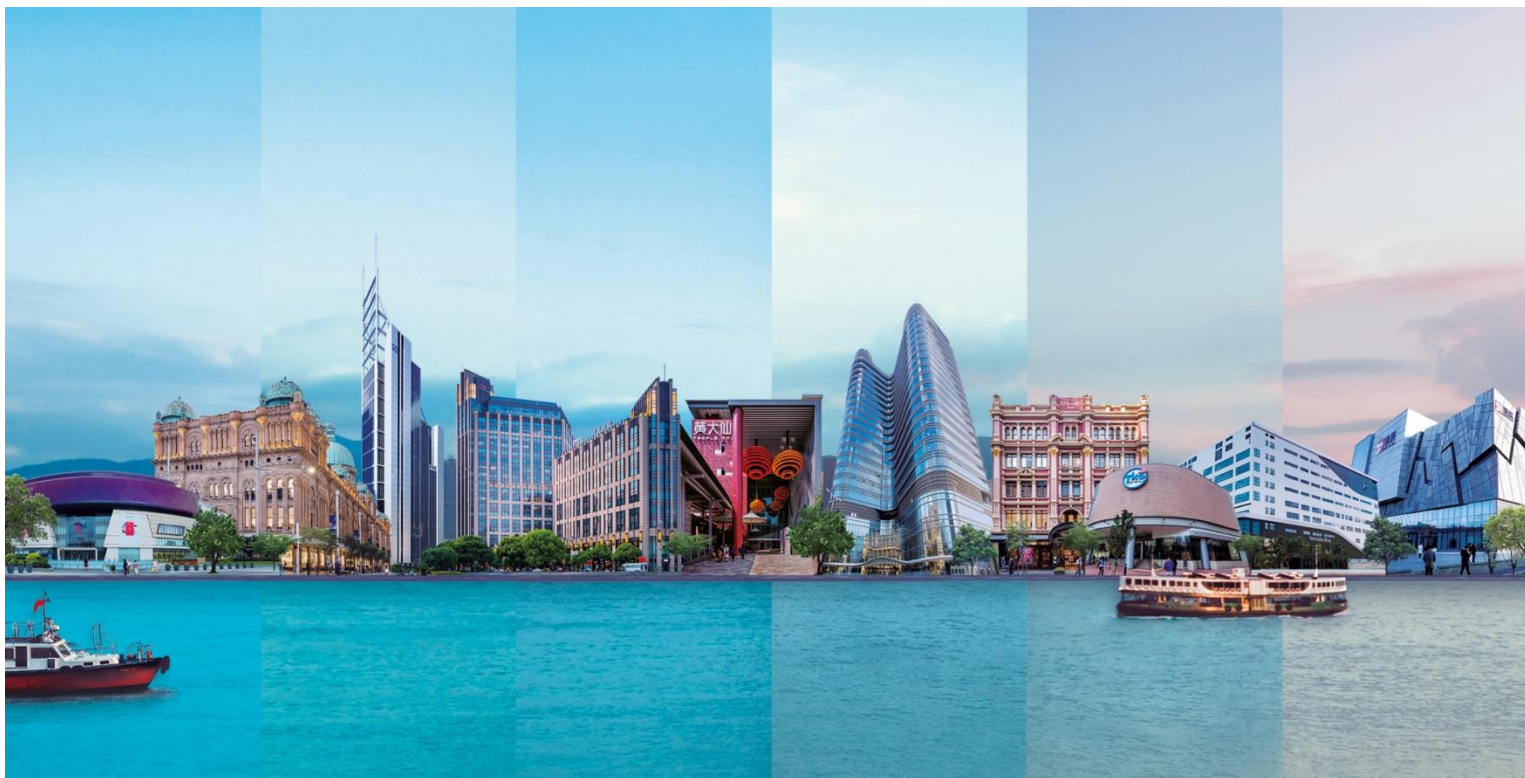




中期業績 2022/2023

2022年11月9日



01

市場展望及應對措施





宏觀環境

地緣政治、持續加息及通脹壓力主導當前局勢

地緣政治



- ❑ 美國及其盟友與中國之間的經濟貿易持續脫鉤
- ❑ 俄烏戰爭持續，加劇經濟衰退的風險及兩極分化
- ❑ 亞太地區軍事活動增加，使衝突意外風險提升

利率



- ❑ 為應對量化緊縮及通脹而進入加息周期，或導致經濟長期衰退及金融市場動盪
- ❑ 預計美國加息及收緊貨幣政策將持續至2023年下半年
- ❑ 美國聯儲局暗示未來或減小加息幅度

通脹壓力



- ❑ 氣候變化、戰爭、地緣政治及疫情繼續為供應鏈添上陰霾，導致價格受壓
- ❑ 不斷飆升的能源價格推高營運成本
- ❑ 經濟衰退或會帶來進一步打擊



市場展望

市場動盪不安及充滿不確定性

地緣政治



- 二十大後，中國將堅守以追求經濟高質發展為目標
- 中央確立香港在經濟建設及大灣區發展中的重要角色
- 香港政府擁有龐大外匯儲備支持及推動經濟發展

利率



- 香港正逐步通關，在低失業率環境下逐漸復甦
- 為推動經濟增長，中國內地利率仍處於較低水平

通脹壓力



- 消費券計劃及提高最低工資，將支持旗下商戶銷售
- 健康的租賃成本及具競爭力的停車場收費提供合理定價空間
- 在自由貿易協定及高效益供應鏈的支持下，亞太地區將實現較佳增長



應對措施

多項應對措施以減輕影響

地緣政治



- ✓ 持續在亞太地區發掘不同資產類別的投資機會，提高物業組合的抗逆力
- ✓ 繼續留意具吸引力的收購及出售機會

利率



- ✓ 保持低負債比率，繼續維持固定利率債務佔50至70%水平
- ✓ 透過分派再投資計劃保留現金，以提高資金靈活性
- ✓ 與信譽良好的資本夥伴合作，攜手在亞太地區擴展業務及創造協同效應

通脹壓力



- ✓ 以民生必需品為主的零售及物流資產是對沖通脹的基本工具
- ✓ 高租用率及良好的租賃進展支持租賃談判
- ✓ 繼續持有資產，並專注提升生產力
- ✓ 透過社區營造及可持續舉措提升營運利潤率

02

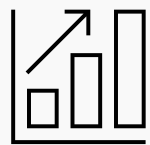
營運摘要





2022/23 年度上半年摘要

多元及具抗逆力的物業組合帶來穩健業績



60.42億港元 ↑按年增長4.6%
收益



45.87億港元 ↑按年增長4.5%
物業收入淨額



1.5551港元 ↑按年增長1.9%⁽¹⁾
每基金單位分派



80.86港元 ↑較22年3月
每基金單位資產淨值 增長4.9%

- ❑ 經濟逆境下仍保持穩定的收入增長
- ❑ 澳洲的零售及辦公室物業帶來新收入來源
- ❑ 融資成本上升及欠缺酌情分派7港仙，抵消了每基金單位分派的增長



附註：

(1) 不包括2021/2022年度上半年每單位酌情分派7港仙。

(2) 所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。

香港零售物業

提供日常生活所需的商業資產受惠於強勁的客流量及高租用率



97.5%
租用率



63.2港元
平均每平方呎租金

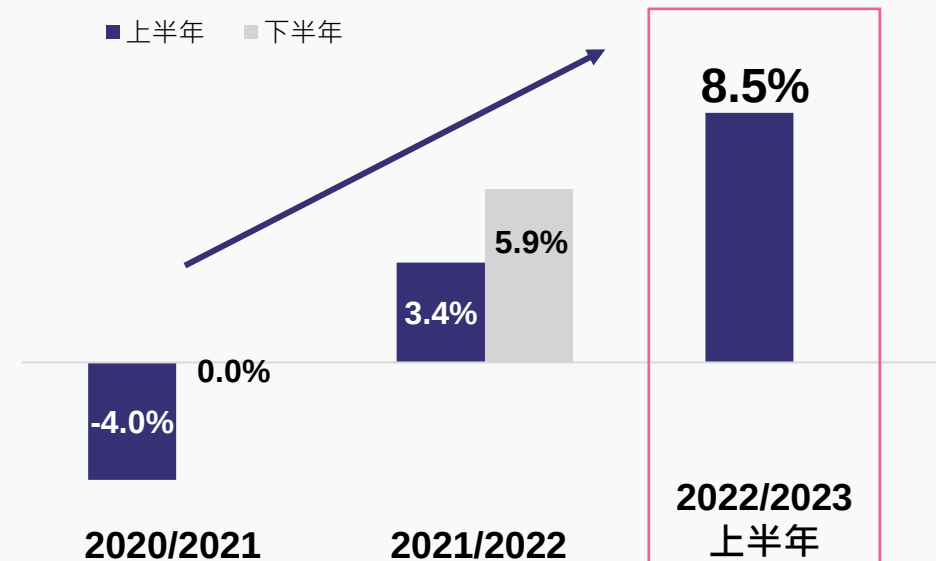


附註：

(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截至2022年9月30日。

續租租金調整勢頭強勁⁽¹⁾



- 繼續錄得正數續租租金調整率
- 租金收繳率維持穩健
- 租用率接近歷史高位

香港零售租務

連鎖店由傳統購物區進駐領展的社區商業圈



2022/23 年度上半年簽訂**超過400份新租約**



- ❑ 積極管理資產以優化商戶組合，並帶來新商戶
- ❑ 品牌組合平衡本地及區域產品，為顧客帶來愉快體驗
- ❑ 穩定客源提供更可預測的需求





香港零售商戶銷售

商戶銷售增長持續優於市場水平



3.8%

商戶銷售增長受惠於較佳的消費情緒

商戶銷售增長⁽¹⁾

2022/23上半年

領展

香港

飲食

0.4%

-3.5%

超級市場及食品

4.1%

-0.1%

一般零售⁽²⁾

7.2%

2.8%

整體

3.8%

0.8%

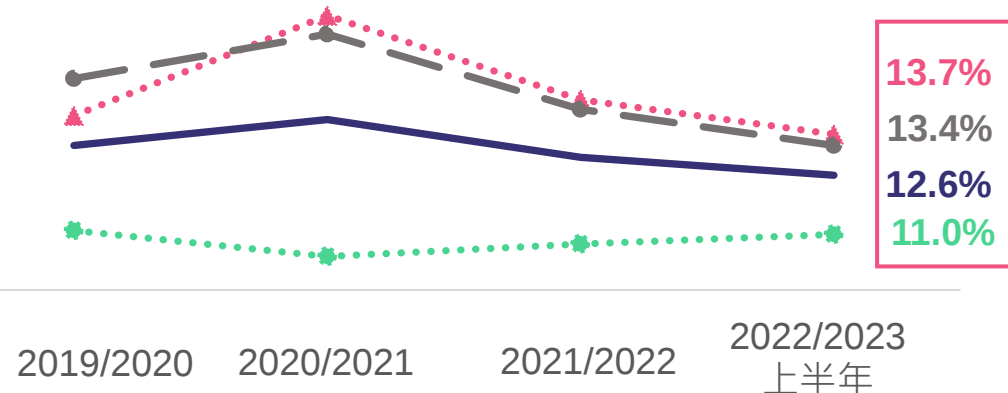


12.6%

租用成本維持健康水平

租用成本⁽³⁾

●●● 飲食 ●●● 超級市場及食品 —●— 一般零售 ——— 整體



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。

香港資產提升計劃

優化資產以提升生產力和抗逆力

已完成項目

	資本開支	投資回報率
樂富街市	3,500萬元	23.7%
大元街市	2,700萬元	21.8%
德田街市	7,400萬元	9.3%

進行中項目

	資本開支	預計完成日期
鳳德商場	2,600萬元	2023年初
東頭街市	2,700萬元	2023年中
啟田商場	1.31億元	2023年末
蝴蝶廣場	2,600萬元	2024年初
秀茂坪商場	5,800萬元	2024年初



超過5.9億港元

有待法定審批及計劃中的資產提升項目
的估計資本開支



附註：

(1) 預計投資回報率按完成提升工程後預期的年度物業收入淨額減去提升工程前的物業收入淨額，除以項目預計資本開支及租金損失計算。

香港停車場及相關業務

穩健業務及新收入來源帶動增長

+12.7%
收益按年增長



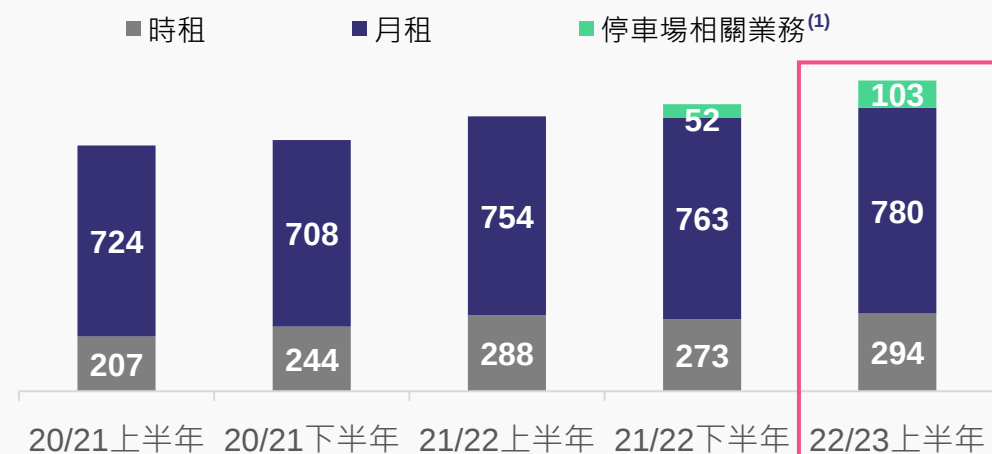
3,167港元
停車場每個泊車位
每月收入



~70萬港元
+15.3% 半年增長率
每個泊車位平均估值



停車場租金收益持續改善



- 2022年8月起上調停車場月租租金
- 停車場時租收入超越疫情前水平
- 兩幢停車場/汽車服務中心及倉庫大廈帶來新及穩定增長的收入來源

附註：

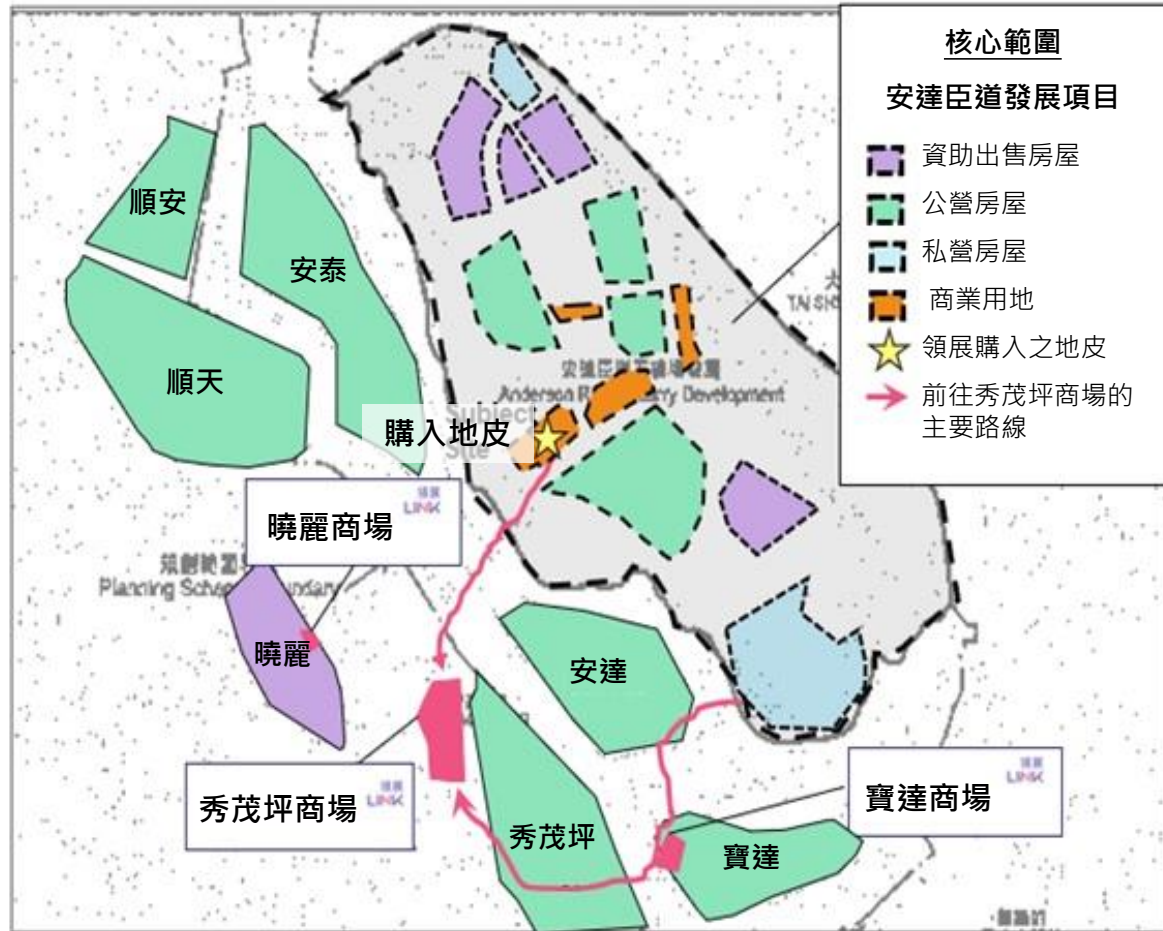
(1) 指來自兩幢位於紅磡及柴灣的停車場/汽車服務中心及倉庫大廈之收益貢獻。

(2) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至2022年9月30日。



香港物業發展項目 – 安達臣道

社區商業設施將帶來新的可持續增長動力



12,936平方米
最高可建總樓面面積



~16億港元
(包括7.66億港元地價)
總發展成本

- 與領展現有的物業組合發揮**協同效應**⁽¹⁾
- 富吸引力的獨立商業用地，具潛力發展為社區商業設施⁽²⁾
- 地價較估值折讓約 **8.8%**
- 預計完成日期：**2027 年**⁽³⁾

附註：

(1) 包括秀茂坪商場、寶達商場及曉麗商場。

(2) 設有零售、餐飲、鮮活街市及停車場的社區設施。

(3) 據賣地章程，項目須於2028年6月30日前完工。

內地零售

防疫措施令業務受壓



8.4%
續租租金調整率^(1, 2)



92.1%⁽¹⁾
租用率



-0.2%
收益按年增長



□ 迅速調整租賃及市場推廣策略，以刺激銷售及吸引人流：

- 提供彈性安排以維持租用率
- 引入嶄新及引領潮流的商戶
- 與本土品牌建立策略合作關係
- 統籌市場推廣及社交媒體行銷活動

□ 提供2,400萬元人民幣的租金減免及管理費豁免

附註：

(1) 平均租用率及續租租金調整率包括領展合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場。

(2) 續租租金調整率乃按基本租金（不包括管理費）計算。

(3) 所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。

資產提升的最新進展

增加吸引力及釋放資產價值

零售 – 太陽新天地購物中心（第一階段）



2022年9月

展開工程



~2億元人民幣

資本開支



太陽新天地購物中心的效果圖

- ❑ 重新劃分及改造先前百貨公司佔用的區域，打造成為年輕家庭、白領一族及潮人的**社交聚腳點**
- ❑ 優化商店組合包括餐飲、兒童/娛樂及一般零售，為顧客帶來**耳目一新的形象**
- ❑ 改善各樓層的**垂直流動性、視覺效果及連通性**

辦公室 – 領展企業廣場



領展企業廣場升級後設施

- ❑ 維持**96.0%**的穩健租用率，歸因於成功與主要租戶續租
- ❑ 已完成首階段的設施升級，**確保資產保持競爭力**，第二階段計劃於2022年年底完成

附註：

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。

內地物流

優越的交通樞紐位置提供穩定租金收入及理想回報



100%
租用率



2.1 年
加權平均租約到期日

- ❑ 強勁租賃需求，每年租金遞增4至5%
- ❑ 2022年6月29日完成收購嘉興物業
- ❑ 面對供應限制，預期物流業前景仍維持興旺

附註：

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。

澳洲零售

由領先的本地及國際租戶進駐



95.9%⁽¹⁾
租用率

- ❑ 由**2022年7月**起提供收益貢獻
- ❑ 強勁的經濟基本面，帶動**穩健的客流量**和租賃需求
- ❑ 澳洲**2022年9月**的零售銷售額與**2020年2月**疫情前相比增長**26.3%**⁽²⁾
- ❑ 加大租賃力度，以迎合疫情後的新趨勢，抓緊經濟復甦帶來之機遇



附註：

(1) 沒有計入現有的擔保安排。所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。

(2) 資料來源：澳洲統計局。詳情請參閱附錄三。

海外辦公室

較長的加權平均租約到期日及一流建築規格的優質辦公室組合

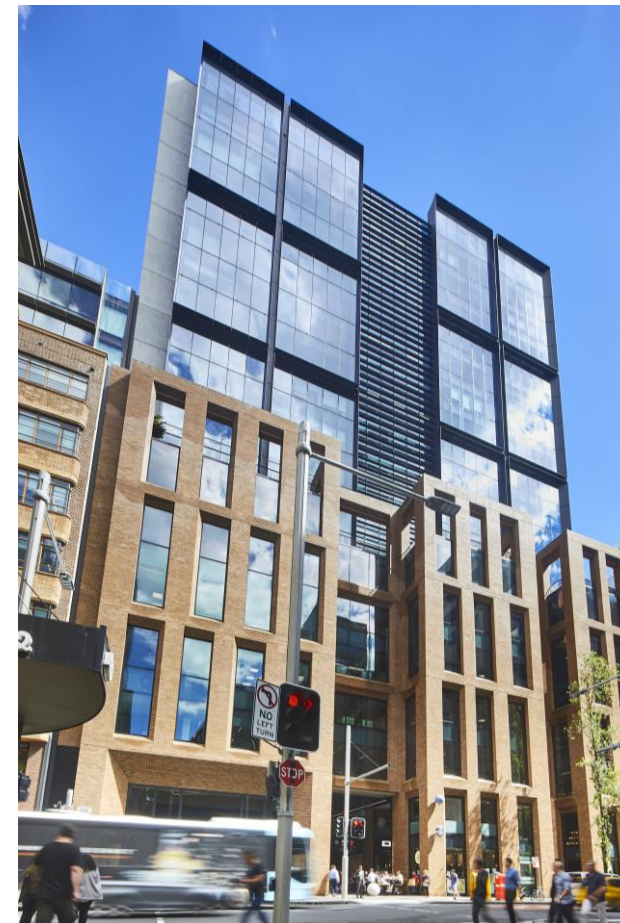


91.8%⁽¹⁾
租用率



6.1 年
整體加權平均租約到期日

- ❑ 於**2022年6月**完成收購澳洲的優質辦公室物業組合
- ❑ 澳洲及英國的員工陸續重返辦公室
- ❑ 擇優而租的趨勢有利業務發展



附註：

(1) 包括持有悉尼及墨爾本優質辦公室物業組合的合營公司。

(2) 所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。



資本管理

分散攤分年期的到期日

19

主要信貸指標



22.7%⁽¹⁾
負債比率

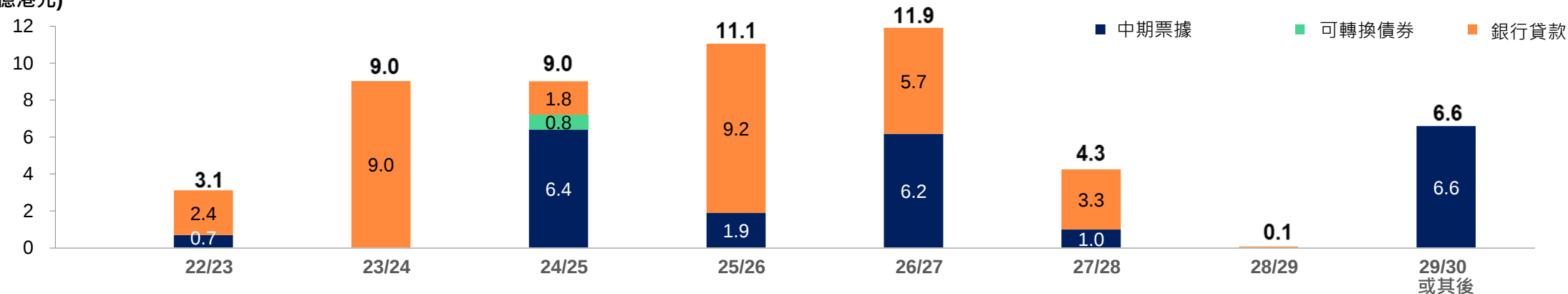
153億港元⁽²⁾
可用流動資金

3.4 年
平均債務到期年限

2.5%
平均借貸成本

負債到期情況

(十億港元)⁽³⁾



附註：

- (1) 如計算以下調整，包括完成收購於 2022 年 5 月 12 日公布的餘下兩項中國內地物流物業、已宣布的中期分派，以及假設安達臣道發展項目已於 2022 年 9 月 30 日完成，領展截至 2022 年 9 月 30 日的負債比率將增至 24.5%。
- (2) 截至 2022 年 9 月 30 日，未提取的已承諾融資額度為 132 億港元，現金及存款為 21 億港元。
- (3) 按照於 2022 年 9 月 30 日面值為 551 億港元的總負債計算。

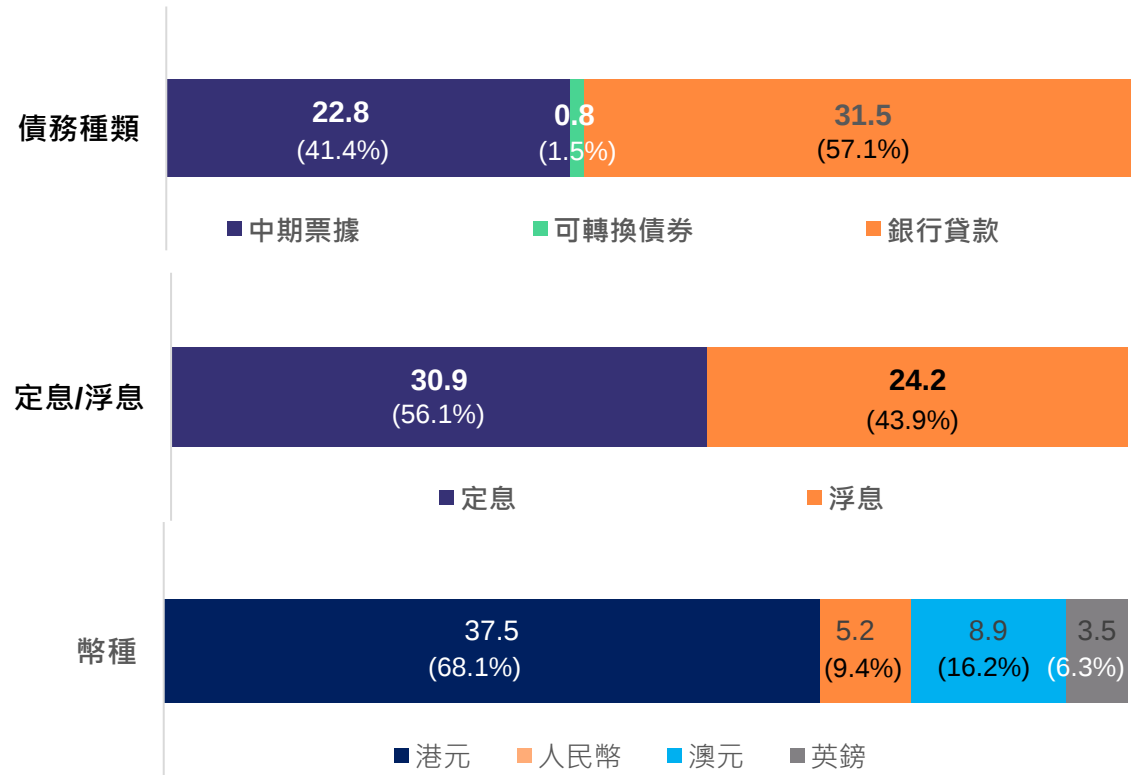


資本管理

於高息環境保持雄厚資本基礎及穩健信貸評級

債務概況分類

(於2022年9月30日的面值)



信貸評級

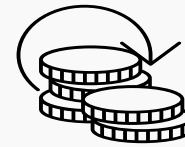


A/穩定
標準普爾

A2/穩定
穆迪

A/穩定
惠譽

回饋資本予投資者



於2022年4月1日至10月7日期間動用

4.081億港元⁽¹⁾

回購基金單位

- 維持固定利率債務佔比於**50%至70%**水平
- 海外資產⁽²⁾已全面對沖，並每年為所有非港元收益進行對沖

附註：

(1) 包括交易成本。

(2) 指澳洲及英國的物業組合。

(3) 除非特別指明，所有數字均為報告期內或截至2022年9月30日。

估值

具抗逆力的物業組合提供有力支持

百萬港元	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日
香港				
零售物業	129,954	122,878	3.10% – 4.50%	3.10% – 4.50%
停車場及相關業務	45,358	40,102	2.60% – 4.80%	2.90% – 5.30%
辦公室物業	8,802 ⁽¹⁾	8,860 ⁽¹⁾	3.00%	3.00%
中國內地				
零售物業	26,837 ⁽²⁾	29,936 ⁽²⁾	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
辦公室物業	6,076	6,782	4.25%	4.25%
物流物業	2,285	1,715	4.70% - 5.00%	5.00%
海外				
澳洲零售物業	2,770	-	4.80% - 5.21%	不適用
澳洲辦公室物業	9,367 ⁽³⁾	4,112	4.40% - 4.56%	4.40%
英國辦公室物業	3,160 ⁽⁴⁾	3,862	5.41%	5.19%
總估值	234,609	218,247		
投資物業總估值	223,485 ⁽⁵⁾	212,761 ⁽⁵⁾		

附註：

(1) 該估值只代表海濱匯辦公室部分。

(2) 該估值包括七寶萬科廣場 50% 的估值。

(3) 該估值包括悉尼及墨爾本優質辦公室物業組合49.9%的估值。

(4) 該估值包括領展在2022/23年度於The Cabot佔用的兩層自用辦公室。

(5) 該估值撇除了領展分別於海濱匯及The Cabot佔用並分類為物業、器材及設備的兩層自用辦公室、七寶萬科廣場50%的估值，以及悉尼和墨爾本優質辦公室物業組合49.9%的估值。



↑5.0%

投資物業總估值

- 主要由於108.53億港元的公平值收益及已完成38.18億港元的資產收購，但部分被48.15億港元外幣貶值所抵消

03

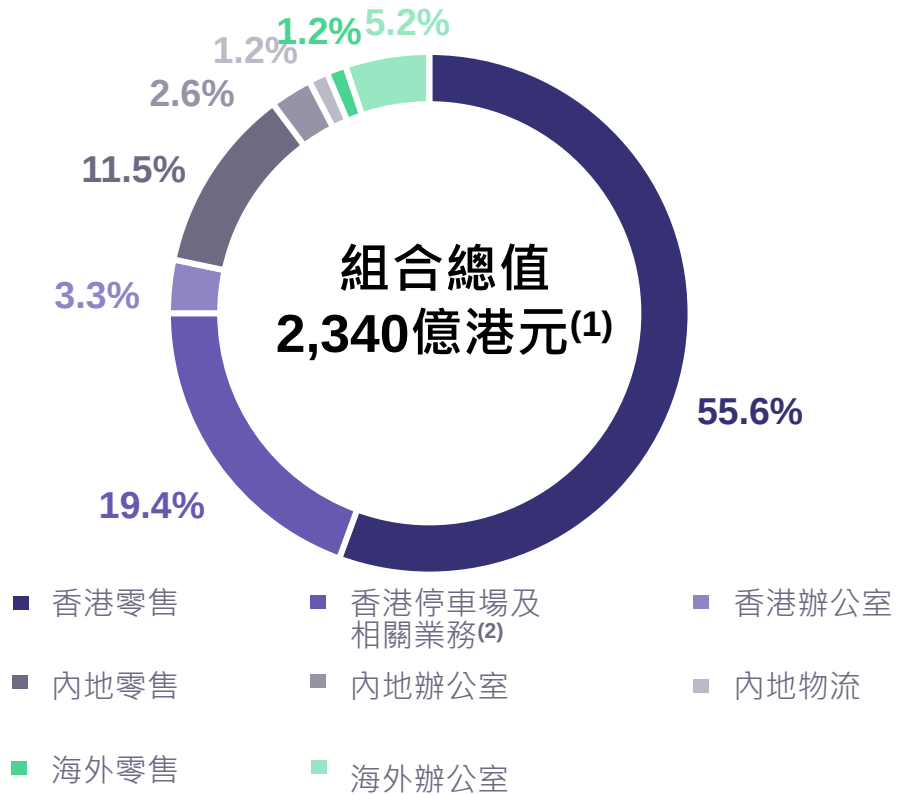
策略進展



領展現況

香港業務仍為核心

152 項遍布不同
範疇及地區的投資



78.3%
香港

15.3%
內地

6.4%
海外



附註：

(1) 於2022年9月30日的備考數值，即投資物業總估值，並包括七寶萬科廣場50%的估值，位於悉尼及墨爾本之優質辦公室組合49.9%的估值，以及於2022年5月12日公布之位於中國內地常熟的物流物業的議定物業價值。

(2) 包括兩幢在香港的機構級停車場/汽車服務中心及倉庫大廈。

以優質資產強化多元物業組合

2022/23年度上半年已完成的收購項目



- 以優質資產加強多元物業組合
- 為基金單位持有人帶來新收入來源
- 澳洲資產及收入已獲全面對沖
- 繼續探索香港發展機遇

澳洲



優質辦公室物業組合的49.9%權益



三項零售物業的50%權益

中國內地



物流 – 嘉興資產

香港



物業發展 – 觀塘安達臣道商業用地



多元物業組合帶動增長

專注亞太地區；嚴選投資目標

25

保持審慎，把握良機



- ❑ 香港：穩據領先地位，把握復甦機遇
- ❑ 中國內地：看好長遠經濟前景，把握目前低資金成本機遇
- ❑ 澳洲及新加坡：經濟基本面穩健，加息周期重啟令資產重新定價

分散投資的成果



- ✓ 降低地域集中風險
- ✓ 保持穩定現金流，以應對市況波動
- ✓ 實現可持續增長



多元化物業組合帶動增長

通過資本合作關係迎來增長



何謂資本合作關係？

- ❑ 混合使用領展現有及外部資本
- ❑ 涵蓋現有資產組合及新收購項目
- ❑ 可選擇直接管理或合作營運



好處

- ✓ 透過收取管理費加強盈利能力
- ✓ 開拓新經營模式、市場及行業
- ✓ 善用領展的行業專長、往績及營運效益
- ✓ 強化增長管道



創新遠見

在可持續發展方面領先亞洲房地產業界



21個

已安裝電動車充電站的物業



已簽訂**~5%**

「綠色租約」

(涵蓋香港及中國內地物業組合)



撥款**1,800萬港元**

予領展「愛·匯聚計劃」



減少3至5%

能源耗用量，有賴在4個試點利用人工智能分析能源耗用數據



連續第11年獲得
「Green Star」評級



MSCI ESG
評級：A



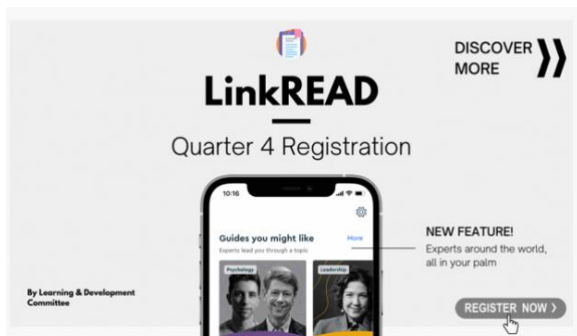
自2013年起獲納入道瓊斯
可持續發展亞太指數

附註：

(1) 所有數字為報告期內或截至2022年9月30日。

卓越文化

加強領展核心競爭力及團隊合作



1,168名
全職員工



17,760小時
員工培訓

- 新加盟的行業專才壯大管理團隊
- 為剛獲晉升的員工度身訂造培訓課程
- 由員工帶領成立運動隊、親子會及義工委員會

附註：

(1) 所有數字為截至 2022 年 9 月 30 日。



分派時間表

分派時期	2022年4月至9月
付息的最後交易日	2022年11月18日
除淨日	2022年11月21日
暫停基金單位過戶登記手續	2022年11月23日至11月24日 (包括首尾兩日)
股息分派權益記錄日	2022年11月24日
十個交易日釐定分派再投資的發行價	2022年11月25日至12月8日 (包括首尾兩日)
選擇分派再投資的最後日期	2022年12月16日 (下午 4:30 前)
分派日	2022年12月30日

04

附錄





附錄一

為何投資領展



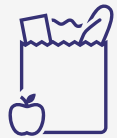
亞洲唯一由內部管理的房託基金



100%由機構及私人投資者持有



跨地區及多元化優質資產



大部分為提供日常必需品的社區商業資產
(包括鮮活街市) 及停車場



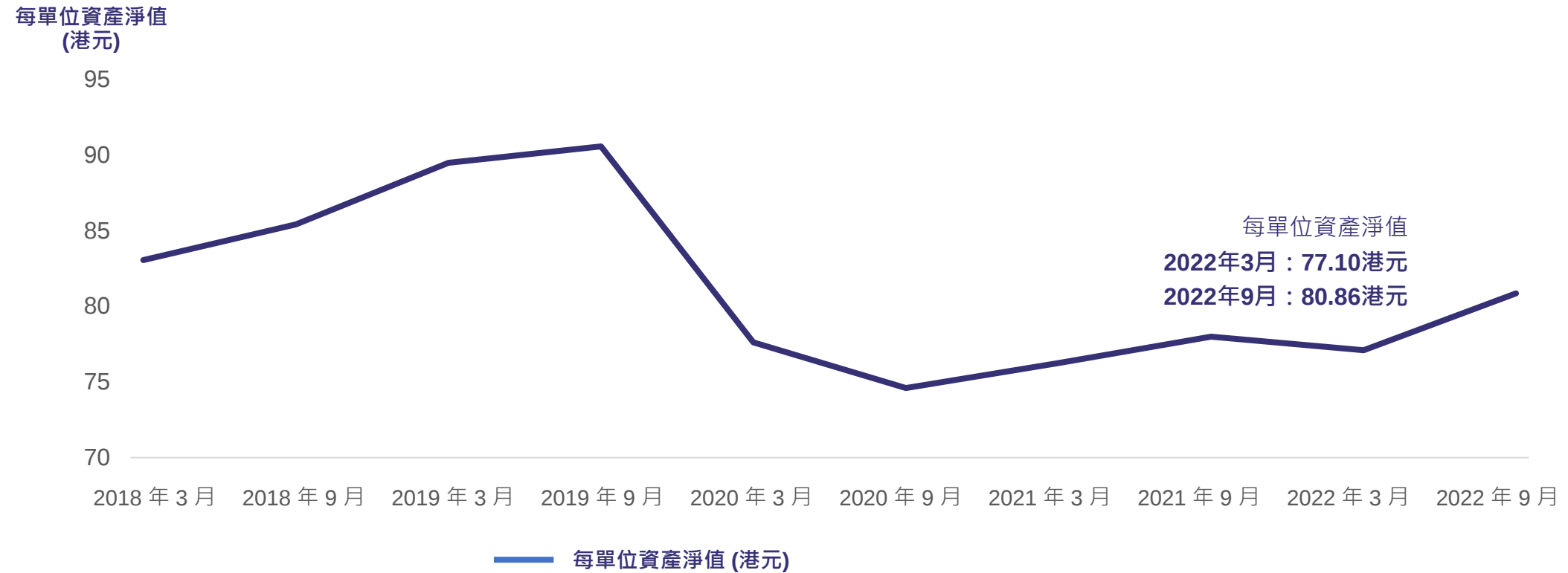
在不同經濟周期透過積極管理資產
保持每基金單位分派持續增長的往績紀錄





附錄二

每單位資產淨值



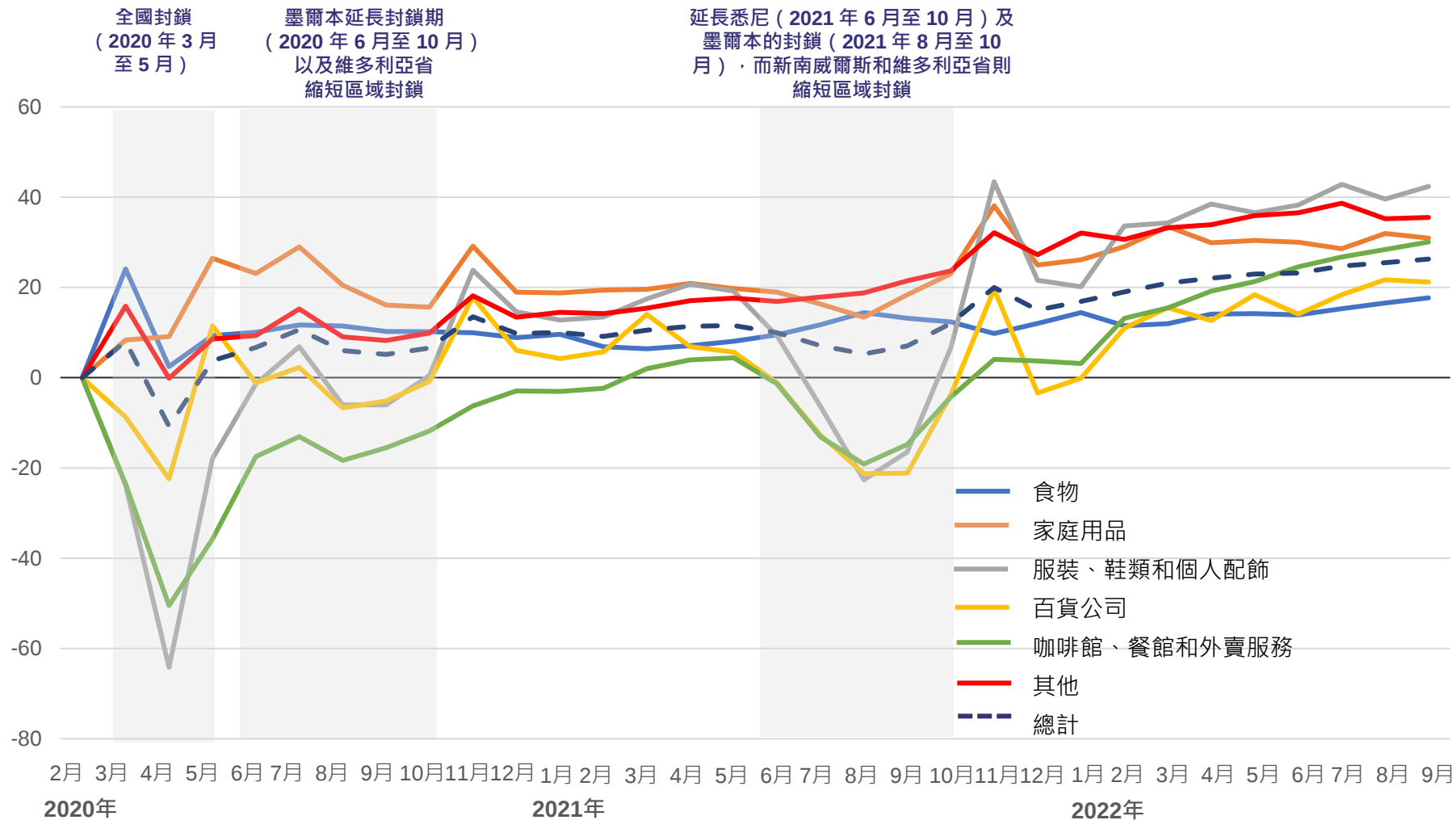
2019年社會事件令加權平均資本化率⁽¹⁾上調，導致每單位資產淨值由90.58港元下跌

附註：

(1) 包含香港零售及停車場在內的加權平均資本化率。

附錄三

澳洲零售銷售遠超疫情前水平



零售總額



↑0.6%
與 2022 年 8 月比較

↑17.9%
按年增長

↑26.3%
與新冠病毒病疫情前比較
(2020 年 2 月)



附錄四

環境、社會及管治 (ESG) 成就

項目	參與年份	表現
 GRESB ★ ★ ★ ★ ★ 2021	2012	分數: 79/100 排名: 在東亞排名第6
 MEMBER OF Dow Jones Sustainability Indices In collaboration with SAM	2013	續任指數成員 分數: 71 百分分數: 97
 MSCI ESG RATINGS CCC B BB BBB A AA AAA	2015	評級: A 行業經調整分數: 5.6
 SUSTAINALYTICS	2017	分類為「低風險」 ¹ ESG 風險評級 ² : 10.5/100
 Hang Seng Corporate Sustainability Index Series Member 2021-2022	2015	續任指數成員 分數: 74.7/100 評級: AA
 FTSE4Good	2013	續任指數成員 ESG 評級分數: 3.8/5 百分排名: 91
 S&P Global Ratings	2020	ESG 評估分數: 73/100

附註：
(1) Sustainalytics的ESG風險評級為低，即ESG風險影響的程度較低。
(2) Sustainalytics的評分方法自2020年起更改。

附錄五

關鍵財務數據

綜合	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 (%)	截至2022年 9月30日止 六個月佔比 (%)
收益	6,042	5,778	+4.6	-
物業收入淨額	4,587	4,391	+4.5	-
租金				
香港零售物業及辦公室	3,241	3,218	+0.7	53.6
香港停車場及相關業務	1,177	1,042	+13.0	19.5
中國內地零售、辦公室及物流物業	644	646	-0.3	10.7
海外零售及辦公室	195	181	+7.7	3.2
其他收益 ⁽¹⁾	785	691	+13.6	13.0
總收益	6,042	5,778	+4.6	100.0
物業經營總開支	1,455	1,387	+4.9	-

附註:

(1) 其他收益包括管理費、空調服務收費、宣傳費及雜項收益。

附錄六

物業經營開支分析

	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 (%)	截至2022年 9月30日止 佔比 (%)
物業管理人費用、保安及清潔	349	340	+2.6	24.0
員工成本	282	271	+4.1	19.4
維修及保養	106	126	-15.9	7.3
公用事業開支	205	189	+8.5	14.1
地租及差餉	141	152	-7.2	9.7
宣傳及市場推廣	95	90	+5.6	6.5
屋邨公用地方開支	56	51	+9.8	3.8
房地產稅及物業稅	64	57	+12.3	4.4
其他物業經營開支	157	111	+41.4	10.8
物業經營總開支⁽¹⁾	1,455	1,387	+4.9	100.0

附註:

(1) 物業收入淨額比率維持於76.0% (2021年9月30日止六個月: 76.0%)



附錄七

財務 - 綜合收益表

37

	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %
收益	6,042	5,778	+4.6
物業經營開支	(1,455)	(1,387)	+4.9
物業收入淨額	4,587	4,391	+4.5
一般及行政開支	(328)	(237)	+38.4
利息收入	37	52	-28.8
財務成本	(604)	(477)	+26.6
扣除稅項、投資物業公平值變動、商譽減值、出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損、所佔合營公司溢利、以及與基金單位持有人交易前之溢利	3,692	3,729	-1.0
投資物業公平值變動及商譽減值	10,853	3,065	+254.1
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	(9)	-100.0
所佔合營公司溢利	160	274	-41.6
稅項	(688)	(717)	-4.0
非控制性權益	(24)	(54)	-55.6
扣除與基金單位持有人交易前應佔之年內溢利	13,993	6,288	+122.5



附錄八

財務 - 綜合分派報表

	截至2022年 9月30日止 六個月 百萬港元	截至2021年 9月30日止 六個月 百萬港元	按年 變化 %
扣除與基金單位持有人交易前基金單位持有人應佔之期內溢利	13,993	6,288	+122.5
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動及商譽減值	(10,879)	(3,282)	+231.5
基金單位持有人應佔之投資物業公平值變動之遞延稅項	84	152	-44.7
可轉換債券衍生部分之公平值變動	-	(26)	-100.0
金融工具之公平值變動	(70)	(13)	+438.5
房地產及其相關資產之折舊與攤銷	30	26	+15.4
出售以攤銷成本列賬的金融資產之虧損	-	9	-100.0
其他非現金收入	119	36	+230.6
酌情分派	-	146	-100.0
可分派總額	3,277	3,336	-1.8
每基金單位分派 (港仙)	155.51	159.59	-2.6

附錄九

財務 - 財務狀況和投資物業

財務狀況摘要

百萬港元	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日	於2021年 9月30日
資產總值	238,691	225,716	217,895
負債總額	67,833	62,726	54,828
非控制性權益	289	302	27
基金單位持有人應佔資產淨值	170,569	162,688	163,040
已發行基金單位（百萬）	2,109.4	2,110.2	2,090.6
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值（港元）	80.86	77.10	77.99

投資物業的公平值

百萬港元	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日	於2021年 9月30日
期初 / 年初	212,761	199,074	199,074
收購資產	3,818	11,348	3,860
匯兌調整	(4,815)	1,054	178
添置	1,155	859	374
公平值變動	10,853	426	3,065
轉移至物業、廠房及設備	(287)	-	-
期末 / 年末	223,485	212,761	206,551



附錄十

財務 – 資本管理

已承諾融資額度	十億港元		%	
	2022年9月	2022年3月	2022年9月	2022年3月
港元銀行貸款	15.7	11.3	28.4	22.5
人民幣銀行貸款	3.4	3.6	6.2	7.2
澳元銀行貸款	8.9	4.0	16.2	8.0
英鎊銀行貸款	3.5	3.8	6.3	7.5
港元中期票據	21.0	21.5	38.1	42.8
人民幣中期票據	1.8	2.0	3.3	4.0
可轉換債券	0.8	4.0	1.5	8.0
總計	55.1	50.2	100.0	100.0
現金	2.1	2.9	13.7	11.4
未提取融資額度	13.2	22.6	86.3	88.6
總流動資金	15.3	25.5	100.0	100.0

主要評級機構信貸指標

	於2022年 9月30日 ⁽¹⁾	於2022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	23.2%	21.9%	不適用	不適用	< 30%
負債 / 負債+權益	23.3%	22.0%	<30%	不適用	不適用
稅息折舊及攤銷前利潤利息覆蓋	6.5x	8.3x	不適用	> 3.0x – 3.5x	> 3.5x
淨負債 / 稅息折舊及攤銷前利潤 (年度化)	6.0x	5.0x	<6.0x	<7.0x	不適用

附註:

(1) 初步數字有待評級機構確認。

附錄十一

香港物業組合 - 零售收益分析

	截至2022年 9月30日止 六個月 (百萬港元)	截至2021年 9月30日止 六個月 (百萬港元)	按年 變化 %	截至2022年 9月30日止 六個月佔比 %
零售租金：				
商舖 (1)	2,460	2,457	+0.1	67.5
街市 / 熟食檔位	502	486	+3.3	13.8
教育 / 福利及配套設施	73	71	+2.8	2.0
商場營銷	90	107	-15.9	2.5
開支收回及其他雜項收益(2)	520	480	+8.3	14.2
收益總計	3,645	3,601	+1.2	100.0

附註：

(1) 商舖租金包括基本租金24.18億港元（2021年9月30日止六個月：24.19億港元）及按營業額分成租金4,200萬港元（2021年9月30日止六個月：3,800萬港元）。

(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2022年 9月30日止 六個月 (百萬港元)	截至2021年 9月30日止 六個月 (百萬港元)	按年 變化 %	截至2022年 9月30日止 六個月佔比 %
租金收入：				
停車場月租	780	754	+3.4	66.1
停車場時租	294	288	+2.1	24.9
停車場相關業務 ⁽¹⁾	103	-	不適用	8.7
開支收回及其他雜項收益	3	5	-40.0	0.3
停車場及相關業務收益總計	1,180	1,047	+12.7	100.0

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 (平方千呎)	零售物業 估值 ⁽²⁾ (百萬港元)	零售租金 (百萬港元)	平均每月租金 ⁽¹⁾ (每平方呎港元)		租用率 (%)	
	於2022年 9月30日	於2022年 9月30日	於2022年 9月30日	截至2022年 9月30日止 六個月	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日	於2022年 9月30日	於2022年 3月31日
都會	6	1,294	27,718	612	77.1	76.5	97.4	97.7
匯坊	35	4,058	71,065	1,769	70.6	69.7	97.7	98.2
鄰里	57	2,716	30,405	744	45.5	45.5	97.3	97.1
總計	98	8,068	129,188	3,125	63.2	62.7	97.5	97.7

附註：

(1) 平均每月租金指已出租面積的平均每平方呎每月基本租金（不包括管理費）。

(2) 不包括位於安達臣道、地價7.66億港元的商業用地。

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2022年 9月30日	於2022年 3月31日	變幅
平均每月租金 (每平方呎) ⁽¹⁾			
■ 商舖	61.4	61.2港元	+0.3%
■ 總計 (自用辦公室除外)	63.2	62.7港元	+0.8%
租用率			
■ 商舖	97.7%	98.1%	-0.4%
■ 街市/熟食檔位	96.2%	95.2%	+1.0%
■ 教育/福利及配套設施	97.1%	97.0%	+0.1%
■ 總計	97.5%	97.7%	-0.2%
	截至2022年 9月30日止六個月	截至2021年 9月30日止六個月	按年變化
續租租金調整率 ⁽¹⁾			
■ 商舖	+6.8%	+2.3%	+4.5%
■ 街市/熟食檔位	+16.3%	+14.2%	+2.1%
■ 教育/福利及配套設施	+1.1%	+4.3%	-3.2%
■ 總計	+8.5%	+3.4%	+5.1%
物業收入淨額比率	77.5%	76.6%	+0.7%
停車場每個泊車位每月收入	3,167港元	3,073港元	+3.1%

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。

附錄十五

香港物業組合 – 零售租約到期情況

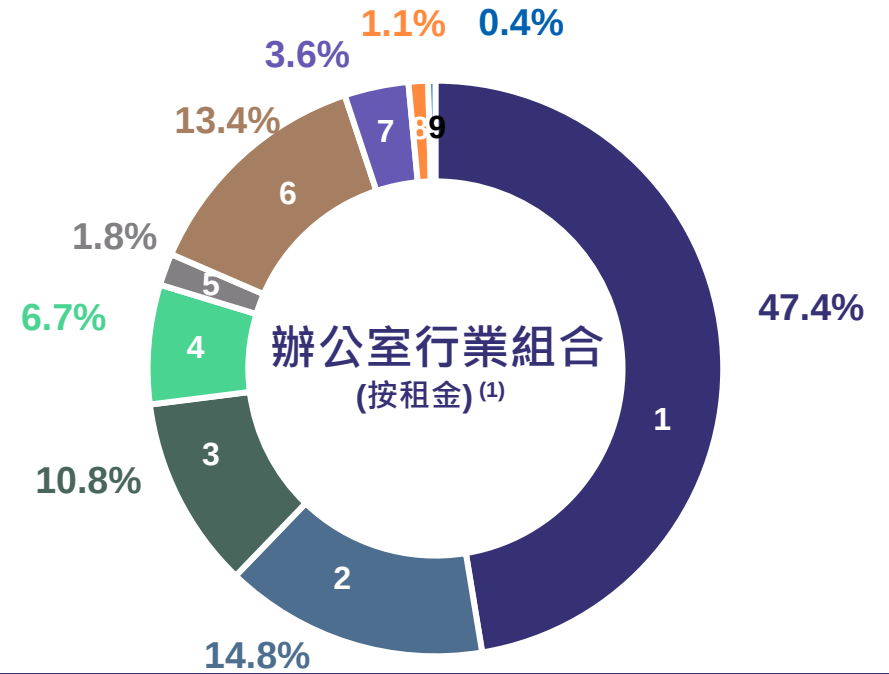
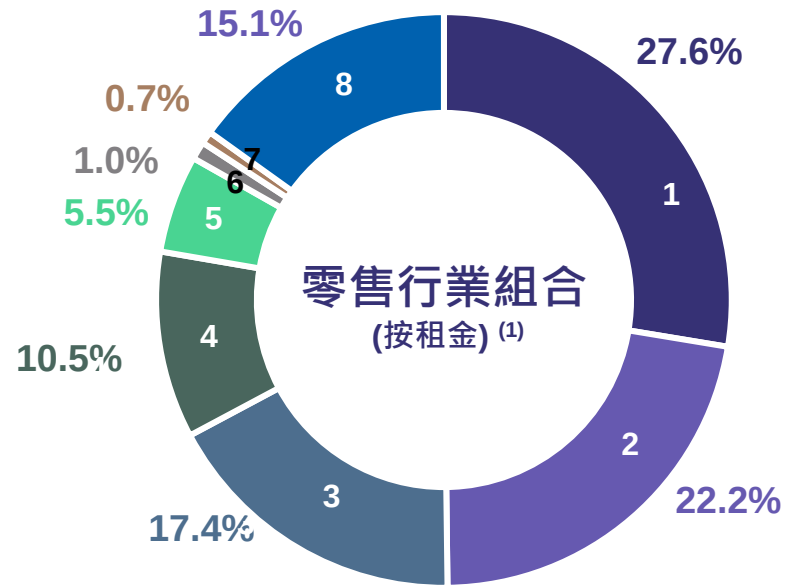
於 2022年9月30日	佔總面積 之百分比 %	佔每月租金 ⁽¹⁾ 之百分比 %
22/23年度	15.7	17.2
23/24年度	28.3	30.6
24/25年度	29.6	28.2
25/26年度及其後	19.0	18.2
短期租約及空置	7.4	5.8
總計	100.0	100.0

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄十六

香港物業組合 – 行業組合



零售	2022年9月	2022年3月
1. 飲食	27.6%	27.9%
2. 超級市場及食品	22.2%	22.1%
3. 街市/熟食檔位	17.4%	16.8%
4. 服務	10.5%	10.7%
5. 個人護理/醫療	5.5%	5.4%
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⁾	15.1%	15.4%
總計	100%	100%

辦公室	2022年9月	2022年3月
1. 金融	47.4%	48.3%
2. 房地產	14.8%	15.1%
3. 零售及消費品	10.8%	10.5%
4. 工程及建築	6.7%	6.9%
5. 共享空間	1.8%	1.9%
6. 保險	13.4%	13.7%
7. 廣告及媒體	3.6%	3.6%
8. 能源及資源	1.1%	-
9. 電訊	0.4%	-
總計	100%	100%

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、報紙以及休閒娛樂。

附錄十七

內地物業組合 – 租約到期情況

於2022年9月30日	零售 ⁽¹⁾		辦公室	
	佔總面積之 百分比 (%)	佔每月租金之 百分比 ⁽²⁾ (%)	佔總面積之 百分比 (%)	佔每月租金之 百分比 ⁽²⁾ (%)
22/23年度	14.7	15.7	21.6	25.1
23/24年度	15.0	24.4	12.6	14.8
24/25年度	29.8	36.9	12.3	13.6
25/26年度及其後	32.6	23.0	49.5	46.5
空置	7.9	-	4.0	-
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

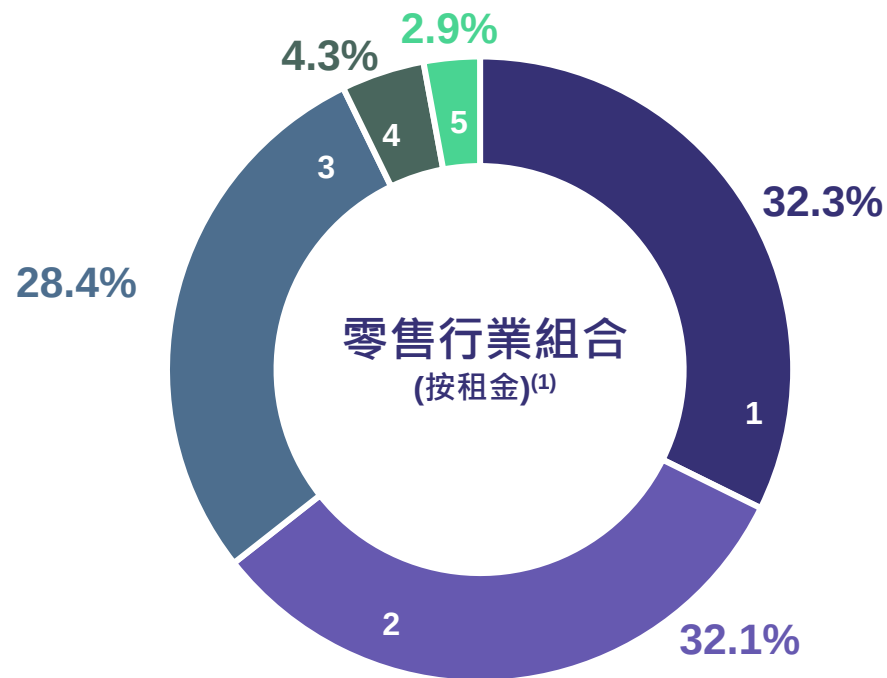
附註：

(1) 包括七寶萬科廣場的租約。

(2) 按基本租金（不包括管理費）計算。

附錄十八

內地物業組合 – 行業組合

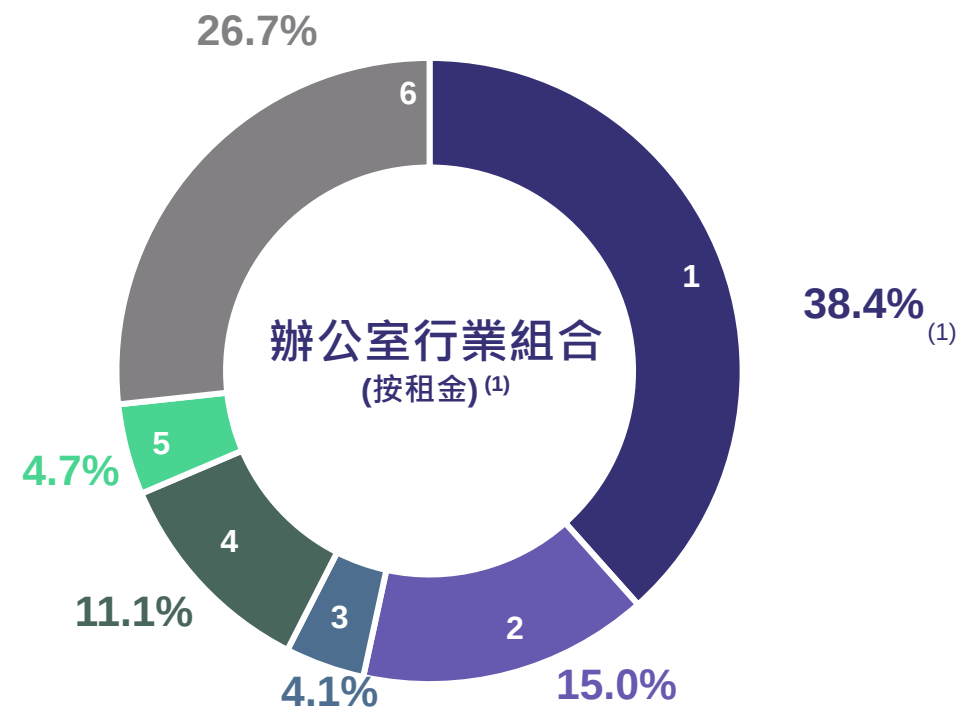


零售 ⁽²⁾	2022年9月	2022年3月
1. 飲食	32.3%	30.6%
2. 服裝	32.1%	36.0%
3. 一般零售及其他	28.4%	26.9%
4. 休閒娛樂	4.3%	3.9%
5. 超級市場及食品	2.9%	2.6%
總計	100%	100%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

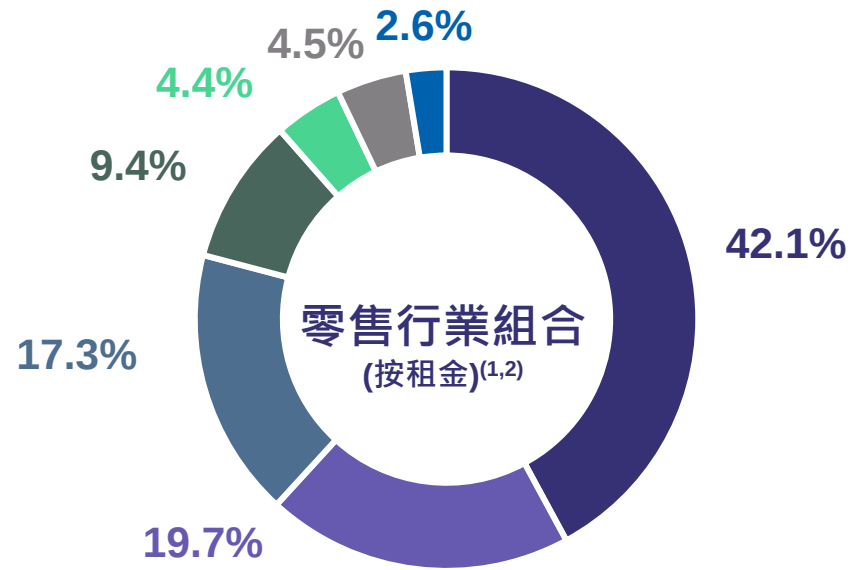
(2) 零售組合中包括集團的合資格少數權益物業上海七寶萬科廣場



辦公室	2022年9月	2022年3月
1. 專業服務	38.4%	21.8%
2. 科技、媒體和通信	15.0%	18.0%
3. 醫藥	4.1%	5.0%
4. 工業品及服務	11.1%	13.3%
5. 零售和消費品	4.7%	5.7%
6. 其他	26.7%	36.2%
總計	100%	100%

附錄十九

海外物業組合 – 租戶組合



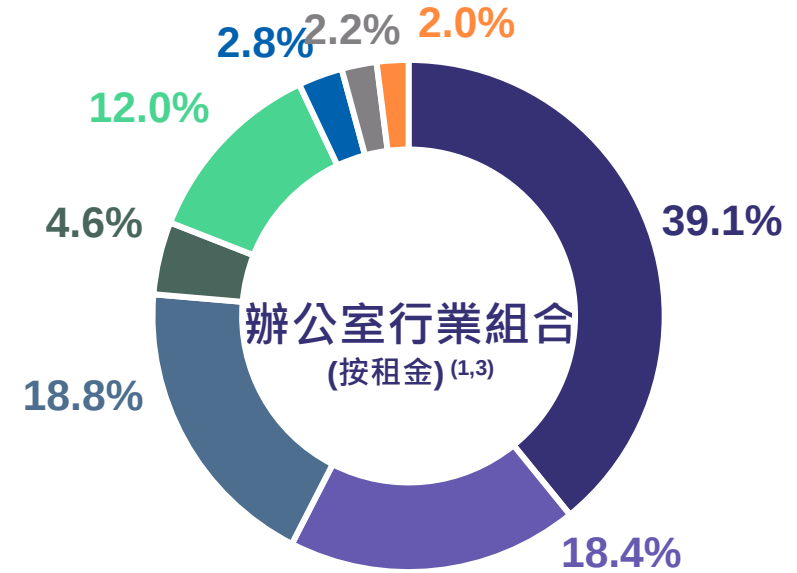
零售	2022年9月
1. 時尚配飾	42.1%
2. 一般零售	19.7%
3. 飲食	17.3%
4. 珠寶	9.4%
5. 休閒娛樂	4.4%
6. 零售服務	4.5%
7. 其他	2.6%
總計	100%

附註：

(1) 按基本租金（不包括管理費）計算。

(2) 零售物業組合包括悉尼三個零售物業的50%權益。

(3) 寫字樓物業組合包括在悉尼及墨爾本優質辦公室組合的合資項目。



辦公室	2022年9月
1. 金融及保險服務	39.1%
2. 政府	18.4%
3. 專業服務	18.8%
4. 能源、公用服務、礦業及運輸	4.6%
5. 房地產	12.0%
6. 共享辦公空間	2.8%
7. 其他	2.2%
8. 零售	2.0%
總計	100%



附錄二十

領展的策略投資夥伴



第一產業集團



福建東百集團



Investa



南豐集團



Oxford Properties Group



萬科集團



Vicinity



免責聲明（僅提供英文版本）

- 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.