

# 主席報告書

本人對領匯在本財政年度的理想業績感到欣喜。

## 表現

在本財政年度期間，香港的經濟環境充滿挑戰，然而，在管理人的盡心經營下，領匯在本年度保持強勢增長，收益增長10.8%至49.9億港元，而物業收入淨額則增長18.6%至33.28億港元。董事會建議末期分派每基金單位為49.02港仙，連同中期每基金單位分派48.35港仙，即年內每基金單位分派總額為97.37港仙，較去年上升15.9%。

本年報內的行政總裁報告書及其他部分，闡述了業績理想的原因。而在主席報告書內，本人將集中討論我們如何為滿足持份者的需求而努力。

## 企業責任

領匯的零售及停車場物業位於公共屋邨內，與香港近四成人的居所為鄰。管理人一直致力優化領匯物業的各項設施與服務。本人深信，此策略的成功將符合整個社區的利益，當中包括零售商、顧客、員工、投資者和貸款人。更完善的零售設施可為顧客提供更多元化的選擇和更大的購物方便，促進零售消費，使零售商的生意更理想。隨著業務蒸蒸日上，零售商就能負擔更高租金，從而令基金單位持有人受惠。

領匯的業務和營運經常受到公眾的密切關注。董事會及管理層堅持保持業務的透明度，並欣然接受各方予領匯的關注和具建設性的意見。本人相信，

領匯履行企業責任的最佳方式，是透過成功的業務，達致長遠而持久的收入增長。我們通過資產提升措施，對旗下物業進行的投資不但有良好回報，更創造了數千個與建築相關職位。展望未來，領匯將持續投放大量資源提升資產，從而提升營商及購物環境，並創造更多就業機會，為建設更美好的社區出一分力。在提升資產的過程中，區內參與和滲入社區元素是不能忽視的。在提升資產與改善租戶組合的同時，我們亦著力提高物業管理的質素，務求令鄰近居民在購物時享有更豐富的選擇、更大的方便，以及更令人回味的體驗。

為確保業務融入社區，領匯會繼續支持各項公益事務、文化藝術活動及環境保育措施，令社會更加融和。我們希望透過旗下物業，在社區層面積極推廣各種有意義的事項與活動。有關領匯企業責任計劃的實際活動詳情，請參閱「企業責任報告2010」小冊子。



探訪將軍澳一個家庭

## 主席報告書

### 董事及員工

本人謹代表董事會衷心向管理團隊及員工致謝，他們的專業表現及工作熱誠是領匯成功的關鍵。

根據嘉德置地有限公司(「嘉德置地」)與管理人的五年合作協議，嘉德置地就資金、組合、資產及物業管理方面向管理人提供管理顧問服務。此協議經已於2009年8月26日屆滿，而嘉德置地與管理人友好地同意不再延長此策略性夥伴關係，但仍將尋求未來的合作機會。董事會謹此向嘉德置地及其管理團隊為管理人、董事會及各小組委員會作出的寶貴貢獻深表謝意。

由2009年6月18日起，何志安先生基於其個人業務及其他事務辭任管理人的非執行董事，財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。由嘉德置地提名為董事的紀德坤先生，因其辭任嘉德置地職務，而辭任管理人的非執行董事、財務及投資委員會以及人力資源及薪酬委員會成員，由2009年8月1日起生效。由嘉德置地提名為董事的林明志先生，由於與嘉德置地訂立的合作協議屆滿而辭任為管理人的非執行董事，由2009年8月27日起生效。董事會謹藉此機會，衷心感謝何先生、紀先生及林先生於任內對管理人及領匯所作的寶貴貢獻。

董事會亦希望在此熱烈歡迎其新成員韋達維先生及陳則杖先生。韋達維先生自2009年8月14日起獲

委任為管理人的獨立非執行董事，並自2009年11月5日起獲委任為財務及投資委員會與薪酬委員會成員。陳先生自2009年10月1日起獲委任為管理人的獨立非執行董事及審核委員會成員，並其後於2010年1月12日獲委任為審核委員會主席。陳先生亦於2009年11月5日起獲委任為薪酬委員會成員。董事會謹此感謝馮鈺斌博士出任薪酬委員會主席，以及擔任審核委員會主席任內時的貢獻。

董事會於2010年3月11日宣布行政總裁繼任安排。對於羅爾仁先生於2010年5月17日退任行政總裁及於2010年6月30日離開管理人，我們深感惋惜。由2010年5月17日起，羅爾仁先生亦不再出任管理人的執行董事、財務及投資委員會、提名委員會，以及人力資源及薪酬委員會成員職務。羅爾仁先生表示在為期三年的合約將於2010年11月屆滿後不



向開心顧客問好

## 主席報告書

擬續約。羅爾仁先生對工作熱誠投入，不但在推動領匯體制改革方面貢獻良多，亦為基金單位持有人管理風險並締造豐厚的回報。董事會祝願羅爾仁先生日後一切順遂，並同時歡迎王國龍先生於2010年5月17日出任行政總裁。由2010年5月17日起，王先生亦獲委任為提名委員會及人力資源及薪酬委員會成員。董事會期望，王先生將在羅爾仁先生奠下的基石上為領匯開拓新的局面。

董事會於2010年5月7日宣布首席財務總監繼任安排。張利民先生將於2010年6月28日獲委任為管理人之首席財務總監及財務及投資委員會成員。張先生亦將於符合證監會的規定後獲委任為執行董事。

### 前景

根據政府估計，香港在2010年的經濟增長可達4%至5%，扭轉2009年時2.8%的經濟收縮。根據過往經驗，零售消費會隨著經濟改善而上升，因此香港經濟前景回暖將對零售物業的業主有利。然而，各國政府與中央銀行對如何從2008年底以來實施的刺激經濟方案中撤退、以及對蘊釀中的歐洲金融危機均缺乏共識，令全球經濟仍受不明朗因素影響。

由於領匯旗下物業組合內的零售商一般針對非自由支配開支，管理人相信領匯的租戶具有較強的抗逆能力。本財政年度的業績固然令人鼓舞，但我們會力爭下一個財政年度的盈利和可分派收入的持續增長。

大約五個月後，領匯便已上市五週年。在過去數年間，管理人一直盡心盡力為業務打好根基。我們到目前為止在業務轉型方面的成績令人滿意，但前路仍然漫長。我們將為建立長久持續的業務而努力，力求在與商戶的關係、企業聲譽、員工發展及企業管治等各方面，皆有長進。

今天，領匯擁有令人艷羨的盈利增長，以及穩健的財政狀況。我們已確立了堅穩的系統和程序、招攬了經驗豐富的人才，定下了穩固的基礎，讓王國龍先生能繼續為基金單位持有人管理風險，創造豐厚的回報。本人深信，我們強大的團隊將繼續為基金單位持有人、顧客及租戶增值創富，並為香港社區帶來更大的利益。

蘇兆明

主席

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2010年6月2日



樂富廣場 UNY 生活創庫舉行正式開幕儀式