

行政總裁報告書

領匯在本財政年度表現理想。在收益增長及成本輕微下降的驅動下，可分派收入增加17.3%，每基金單位的分派增長速度是歷來最快的。自2005年11月首次公開發售以來至2010年3月底，領匯為投資者實現了19.8%複合平均年度化總回報，包括資產升值及分派收入。

收益及成本

截至2010年3月31日止年度，領匯的總收益為49.90億港元(2009年：45.03億港元)。本財政年度的收益最大來源為零售物業，錄得達36.99億港元收益(2009年：32.60億港元)，佔總收益的74.1%。零售物業的收益增長主要可歸功於綜合續租租金調整率達20.5%、租用率上升及新近完成的資產提升項目的貢獻。零售物業的商舖部分的收益增長15.1%至29.11億港元(2009年：25.3億港元)，而街市及熟食檔的收益增長7.7%至5.72億港元(2009年：5.31億港元)。在本財政年度，停車場資產的收益佔總收益的20.1%，微升2.3%至10.05億港元(2009年：9.82億港元)。

截至2010年3月31日止年度的物業經營開支總額下降2.1%至16.62億港元(2009年：16.98億港元)。本人對控制公用事業開支所取得的成效感到欣喜。在一系列控制電力開支的措施之中，我們在多個物業內改用更節能的空調冷凍系統。有關提升計劃將繼續實現環保利益及成本效益。

由於收益增加及成本減少，本年度的物業收入淨額上升18.6%至33.28億港元(2009年：28.05億港元)。

財務狀況

於2010年3月31日，由於所得收入增加、以及收益還原率及折現率均向下調，投資物業(領匯資產的最大部分)按獨立估值師的估值增加24.3%至537.81億港元(2009年：432.55億港元)，故此，於2010年3月31日，每基金單位的資產淨值上升29.6%至17.46港元(2009年：13.47港元)，主要來自投資物業升值的貢獻。

於2010年3月31日，總借貸為109.1億港元，資產負債比率(按負債除以資產總值計算)為18.4%(2009年：23.7%)。領匯的穩健財務狀況不但可為未來的資本開支提供資金，更可應付信貸市場上突如其來的震盪，為財務管理帶來巨大的靈活性。



行政總裁王國龍探訪大元街市租戶

行政總裁報告書

業務措施

於本財政年度內，管理人繼續就業務的採購、地產資訊科技系統、風險管理及監管方面進行改善。領匯自2009年11月起直接管理旗下的零售物業，為業務奠下重要里程碑。我們謹此歡迎因此新聘的232名員工。本人對領匯就變動物業管理模式的進展深感滿意。現在所有代表領匯而與租戶接觸的人都是管理人的員工，因此我們相信長遠而言，在問責性、服務質素及對零售商的認識方面都會隨之提升。

其他業務方面，我們把主要商場的品牌重新定位，推出了「廣場」系列，加強市場推廣的力度。在資產提升項目方面，我們對旗下零售物業進行大規模裝修和改善，進展良好。在本財政年度內，我們已完成六項資產提升工程，包括葵芳、黃大仙、禾輦、長發、蝴蝶及興華。在下一個財政年度中，我們將會完成五項物業的資產提升工程，當中包括旗下最大的物業樂富廣場。我們預期樂富廣場在提升工程完成後，加上新主要商戶UNY生活創庫的加盟，可為九龍及其他地區的居民提供耳目一新的購物體驗。

除了投資於資產提升項目外，管理人亦已改善旗下物業組合的營運及維修。

鞏固平台

在過去六個月內，管理人已加強風險管理及企業管治架構、優化管治團隊及建立更深厚的企業文化。管理人最近委任一名風險管理主管，建立了詳盡的風險管理程序，並制訂了上報指引及舉報機制。我們會繼續檢討及更新不同的政策和程序。同時，我們正積極培訓員工以確保他們遵行有關程序，並建立更具依據性和更具透明度的機構文化。



到訪竹園商場長者安居服務協會

行政總裁報告書

吸引、保留及發展人才是領匯業務取得長遠成功的關鍵。管理人一直確保資源充足，讓員工有最大的事業發展機會。我們會加強員工培訓的力度，並將於短期內推出員工培訓學堂。

在投入資源建立現有員工的能力之餘，我們亦透過外部聘任高質素人才，務求進一步加強管理團隊的整體實力。自本年初以來，管理人的高層委聘包括潘啟迪先生擔任企業傳訊及策略總監、林國泰先生擔任人力資源總監及謝少祥先生擔任項目發展總監。

本人亦熱烈期待張利民先生於2010年6月28日加入，出任管理人的首席財務總監。本人相信，以張先生於業務拓展、財務及審計方面擁有逾18年經驗，委任張先生將進一步加強我們的管理層的人才實力。

領匯的資歷尚淺，正處於充滿活力的快速增長期。我們團隊內熱誠投入的人才，憑著共同的志向，加以適當的培訓，我們正逐步建立穩健的企業文化。

服務社群

領匯的業務獨一無二。我們的物業組合服務香港大部分市民，眾零售物業更是香港各區公共屋邨的活動聚焦點。透過為旗下商場提供優質購物體驗，我們提高了附近居民的日常生活質素。我們將進一步融入本地社區，讓領匯在不同社區中成為有價值的合作夥伴。

管理人已處理了多項公眾關注的事件，包括租金調整、因物業管理模式變動引致的僱傭問題、保留高質素獨立零售租戶的事宜、租約安排(尤其是有關醫生租戶)、停車場月租豁免的終止、防火條例及地產代理條例的遵守。

租務安排以及與零售商的關係是我們需要強化的地方。於上個財政年度，我們設立了「分區關係經理」的團隊，改善與社區中各層面的溝通。提升領匯的企業聲譽是我們的首要任務，這對我們的長遠及可持續發展影響至深。而我們亦會繼續盡力加強與零售商及社區的聯繫和溝通。

行政總裁報告書

邁步向前

隨著香港經濟前景轉晴，儘管經濟仍然存在不明朗因素，零售氣氛已見改善。管理人將繼續審慎管理資金，主動控制各方面的風險，並同時力求以創新及積極的態度回應零售商及顧客的需求。透過零售物業推動收益增長，以及提升經營利潤，管理人預期在截至2011年3月止財政年度的分派會持續增長。

儘管前路不乏挑戰，但本人有信心，目前領匯無論在營運、發展、資金、人才、架構及資訊系統各方面都配合得宜。本人謹此感謝前任行政總裁羅爾仁先生將如此強健的業務交給本人，並專業地、俐落地進行交接。我們對羅先生對業務的推動及熱誠衷心感謝。我們亦感謝已經離任的區道賢先生，在2010年3月31日前擔任管理人首席營運總監的兩年間，對推動資產管理、系統和程序改革所作的重大貢獻。

我們在內部進行大力改革的同時，仍然成功取得穩健增長，實在是全體員工值得引以為傲的成果。領匯團隊將繼續努力為我們的社區爭取最大利益，並

透過提供優質零售設施與服務，成為備受推崇的房地產投資信託基金管理人。目前領匯擁有穩健的財政狀況和優良的經營紀錄，本人極有信心，我們將繼續為領匯投資者實現持續的回報。

王國龍

行政總裁

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



環境局局長邱騰華(左四)、行政總裁王國龍(中間)與綠色合作夥伴於樂富廣場都市梯田合照