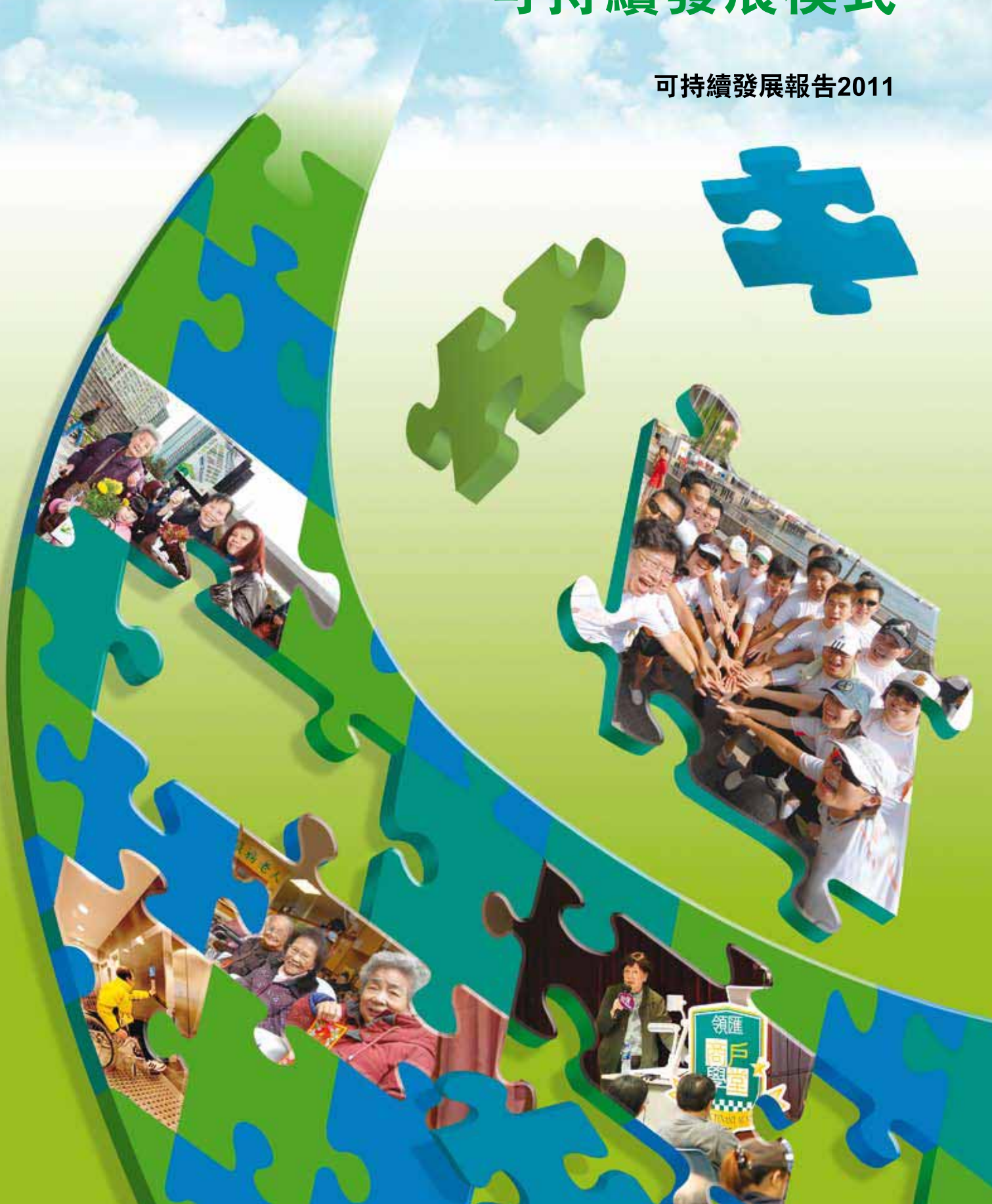


# 領匯的 可持續發展模式

可持續發展報告2011

# 承

# 啟







竹園廣場



頌富廣場



樂富廣場



# 目錄

---

行政總裁的話.....	2-3
關於本報告.....	4-5
成就及獎項.....	6-7
關於領匯.....	8-11
可持續發展框架.....	12-13
管治架構及方式.....	14-17
持份者的參與.....	18-27
環境方面的表現.....	28-35
對社會的貢獻.....	36-43
經濟表現.....	44-47
我們的品牌.....	48-51
展望.....	52-53
意見反饋.....	54-55
重要因素.....	56
鳴謝.....	56

# 行政總裁的話



本年度標誌著領匯房地產投資信託基金（「領匯」）踏入第五週年。自2005年11月首度公開發售以來，領匯的焦點一直集中在改善我們於香港的180項商業物業設施和服務。我們以開放和具透明度的方式，在能幹、專業及相對獨立的董事會的領導下，以強健的企業管治文化經營業務。繼於2009年刊製「匯聚動力，一起成長」小冊子及去年刊發的企業責任報告後，我們謹此刊發領匯2011年可持續發展報告。作為領匯踏出的新一步，這是我們首次根據全球報告倡議組織（Global Reporting Initiative「GRI」）的國際公認指引及標準匯報可持續發展的表現。我們的目標是要求任何有關領匯的社會、環境及管治表現方面的報告，須與我們在財務及營運事宜方面的報告有著同等的質素及規範，我們並須接受相若的內部及外部審查與監察。這標誌著董事會、基金單位持有人及其他持份者可以透過與我們的財務賬目及營運業績相若的方式，審閱我們的可持續發展表現。





領匯將每年刊發可持續發展報告，並連同我們的年報一併寄予我們的基金單位持有人。我們準備使用主要指標以評估我們在七個可持續發展領域的表現：

- 租戶的可持續發展
- 資產 / 品牌的可持續發展
- 社區的可持續發展
- 員工的可持續發展
- 企業管治的可持續發展
- 經濟的可持續發展
- 環境的可持續發展

可持續發展報告概述我們在此等重要議題上的發展，以及我們如何在業務的規劃與決策中結合可持續發展管理的措施。我們的宗旨是要公開地及誠實地報告我們在此等方面的成績與所遇到的問題。這清晰表明我們銳意達致負責任及有效管理我們業務的意向，與我們於2010年11月正式公佈的抱負，使命及信念方向一致。

除報告領匯於年內的表現外，可持續發展報告亦包括我們於未來的計劃，以及一些具體的可持續發展目標。我們不單透過定期報告本身的表現，同時亦根據國際最佳慣例持續改善報告方式，希望可以加強領匯對此的承諾。該等目標將強化領匯由董事會至營運各階層對影響基金單位持有人及其他主要持份者的可持續發展的關注。

領匯的抱負是要成為世界級的房地產投資及管理機構，服務社群並提升其生活質素。此抱負引領著我們800名忠誠和全情投入的僱員，致力達到可持續發展的目標。本人對於我們的努力獲得多個組織表揚及頒發殊榮感到欣喜，包括香港品牌發展局頒發的「香港服務名牌」大獎、由香港上市公司商會與香港浸會大學聯合頒發的「公司管治卓越獎」、香港董事學會頒發的「2010年度傑出董事獎」，以及亞洲管理學院舉行的「亞洲企業社會責任大獎」中的「卓越環保大獎」。

我們在卓越表現和可持續發展方面的承諾，將繼續在我們於2011/12年度定下的目標中反映。此外，我們一方面努力不懈地朝著我們的目標進發，另一方面亦明白到需要與我們息息相關的所有持份者持續不斷地溝通。我們歡迎閣下就領匯應如何繼續邁向可持續發展的增長提出您的想法及意見。

### **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

2011年6月1日

# 關於本報告

**領匯的可持續發展模式**是領匯刊發的首個可持續發展報告。本報告描述我們以可持續發展的方式，在主要的經濟、環境及社會方面就提供管理商場及停車場服務所作出的承諾、所投入的努力及所達到的成就。

## 報告範疇

本報告概述領匯由2010年4月1日至2011年3月31日作為商場及停車場的業主及管理公司所推行的可持續發展措施的進展及成績。以數字呈列的數據如適合及可行，已轉化為可比較的方式。由於本報告涵蓋領匯的所有活動及運作，故本報告並沒有具體的範圍限制。

## 報告準則

這是領匯根據GRI-G3指引編製的首個可持續發展報告。根據GRI-G3指引，本報告的覆蓋範圍及所陳述的資料達到C級應用程度。本報告提供一個GRI索引，以顯示在本報告內匯報有關的GRI指標之章節。

我們珍惜持續改善我們報告程序的每個機會。因此，我們歡迎公眾人士及持份者就我們的可持續發展措施和表現提出任何見解和回饋意見。本報告末端隨附一份回饋意見表格。

## 新動向

於報告期間，領匯的規模、架構及工作範圍並無重大變化。本報告不會重覆去年的企業責任報告內提供的資料，但該報告可以在我們的網站內瀏覽。

## GRI索引

各章節內所涵蓋的相關GRI指標列於下表。

目錄	本報告內提述的GRI指標
行政總裁的話	1.1, 2.1, 3.2, 3.3
<b>1. 關於本報告</b>	
報告範疇	3.1, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9
報告準則	3.5
新動向	2.9, 3.2, 3.10, 3.11
GRI索引	3.12
<b>2. 成就及獎項</b>	<b>2.10</b>
<b>3. 關於領匯</b>	<b>2.2, 2.5, 2.6</b>
我們的抱負、使命及信念	4.8
我們的架構	2.3
我們的物業組合	2.2, 2.7, 2.8
我們的員工	EC3, LA1 (部分), LA2 (部分), LA13 (部分), LA14
<b>4. 可持續發展框架</b>	<b>4.8, DMA EC, DMA EN, DMA LA, DMA SO, DMA PR</b>
<b>5. 管治架構及方式</b>	<b>1.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9 (部分), 4.10, 4.11, DMA LA, LA4, LA5, HR2, HR4, SO2, SO3, SO4, PR3</b>
<b>6. 持份者的參與</b>	<b>4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, LA10, PR5</b>
<b>7. 環境方面的表現</b>	<b>3.9, EN6 (部分), EN22 (部分), EN26</b>
<b>8. 對社會的貢獻</b>	<b>3.9, EC8, LA7 (部分), SO1, PR1, PR3</b>
<b>9. 經濟表現</b>	<b>3.10, EC1, EC8, EC9, SO1</b>
<b>10. 我們的品牌</b>	<b>4.17, DMA EC, DMA LA, DMA PR</b>
<b>11. 展望</b>	<b>EC8</b>
<b>12. 意見反饋</b>	<b>2.4, 3.4</b>
<b>13. 重要因素</b>	<b>1.2</b>

註：

- 1.2.3 — 領匯詳細的營運架構可於網頁內瀏覽 (<http://www.thelinkreit.com>)。
- EC4 — 領匯沒有接受政府的財務資助。
- N23 — 報告涵蓋的時段內，並沒有發生嚴重的洩漏事故。

# 成就及獎項

多年來，我們努力改善在可持續發展方面的表現。我們付出的努力獲得肯定，於年內獲頒多個獎項及殊榮。





## 企業管治

- 我們的董事會榮獲香港董事學會頒發的「2010年度傑出董事獎」，表揚我們在企業管治推行的良好作業模式、高透明度及以誠服務
- 香港上市公司商會與香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合頒發的「公司管治卓越獎」，表揚我們在維護股東權益、合規性、以誠服務、公平性、責任性、問責性、透明度、董事會獨立性及領導能力，以及公司社會責任方面的卓越表現

## 建立品牌及服務

- 香港品牌發展局頒發的「香港服務名牌」大獎，肯定我們突出的服務品牌
- 香港中文大學與《明報》聯合頒發的「香港驕傲品牌評審團大獎」之購物中心組別大獎，表揚我們優質的管理及卓越的品牌策略
- 《東週刊》頒發的「香港服務大獎2011 — 房地產投資信託基金類別」殊榮，表揚我們為租戶及投資者提供優質營商購物環境及可觀回報方面所付出的努力
- 領匯連續五年獲得《經濟一周》頒發的「香港傑出企業大獎」
- 中國國際公共關係協會舉辦的第九屆中國最佳公共關係案例大賽（2008年至2010年）中，我們憑《領匯非常學堂—商場快樂的學習平台》獲得最佳社區關係金獎，另外憑《領匯黃大仙中心及龍翔廣場—有求必應》案例榮獲最佳品牌管理銀獎

## 企業社會責任

- 亞洲管理學院舉辦的「亞洲企業社會責任大獎」中獲得「卓越環保大獎」，表揚我們推出具創意的「都市梯田」綠色社區計劃
- 由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」證書，表揚我們積極參與鼓勵義務工作、捐獻、關懷僱員及環境，這是領匯第四年獲得此項榮譽
- 我們第二年參與HKQAA-HSBC企業社會責任指數以及展示我們在推廣企業社會責任方面的承諾及領導表現，獲得香港品質保證局頒發的「企業社會責任先導者標誌」

## 環境

- 在《U Magazine》舉辦的「您想綠色生活大獎」中獲得「傑出綠色貢獻大獎」，表揚我們以可持續發展的方式管理我們的物業組合及推廣創新的綠色社區參與計劃方面所作出的貢獻

## 其他

- 領匯2010年年報在MerComm, Inc舉辦的2010/11年國際水星中奪得「整體表現：房地產投資信託基金」獎及2011 Astrid大獎中的綠色市場推廣「銅獎」

# 關於領匯

領匯（股份代號：823）是香港首個及最大型的房地產投資信託基金。我們自2005年11月從房屋委員會收購及接管180項物業起，於香港聯交所上市。



領匯的目標是要為基金單位持有人提供穩定的分派及可持續發展的長遠增長潛力。我們致力於透過不同的投資及經營策略，優化表現以及提升我們大型而多元化的資產組合的整體質素。我們投資於香港主要用作零售及停車場用途並可產生可持續收入的物業，並透過資產提升工程，包括優化物業結構、租戶組合、客戶服務及推廣活動等，盡量提升資產的價值。隨著不斷進行此等提升工程，我們能夠為客戶提供最佳的購物體驗，更多價格合理及更佳服務質素的選擇，同時改善單位持有人的回報。

## 我們的抱負、使命及信念

董事會清晰界定及確認我們的抱負、使命及信念，以引領我們的投資與業務策略以及日常營運的發展。





# 關於領匯

## 我們的架構

領匯現時由以下的附屬公司組成：

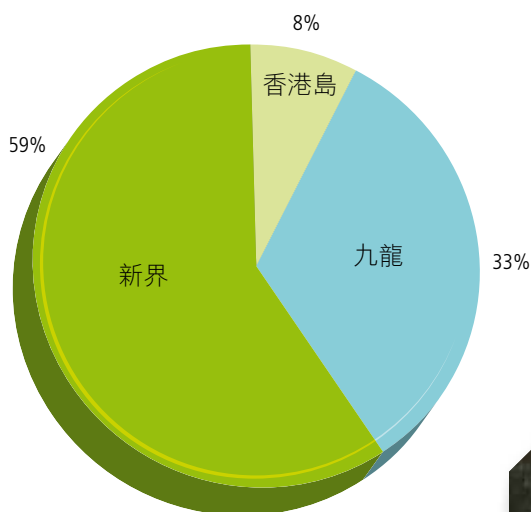
- 領匯管理有限公司是領匯的內部管理人
- The Link Holdings Limited 是一家控股公司，旗下附屬公司包括：
  - 領匯物業有限公司持有領匯旗下所有物業
  - The Link Finance Limited、The Link Finance (Cayman) 2006 Limited及The Link Finance (Cayman) 2009 Limited乃成立以為領匯安排融資的公司

## 我們的物業組合

領匯投資於零售及停車場設施的物業組合，此等設施與香港40%的人口為鄰。截至2011年3月31日，我們的物業由149項綜合零售及停車場設施、2項獨立的零售設施及29項獨立的停車場設施組成，零售設施內部樓面面積約為1,100萬平方呎，停車位約有80,000個。我們擁有一個大型及多元化的租戶基礎，包括來自各行各業不同規模的零售商。

**1,100 萬平方呎大概  
相等於 143 個足球場**

零售設施面積分佈  
(以室內樓面面積計)



大元街市



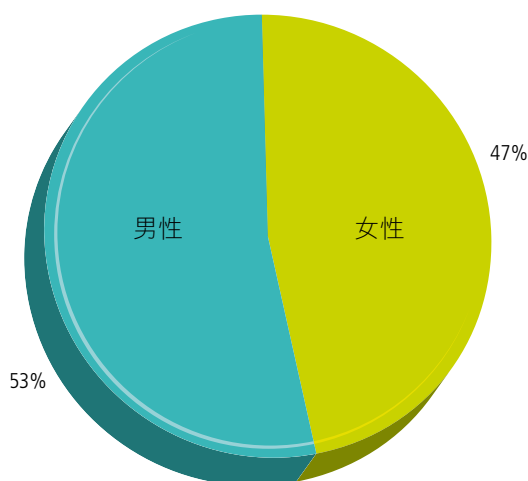
蝴蝶廣場

## 我們的員工

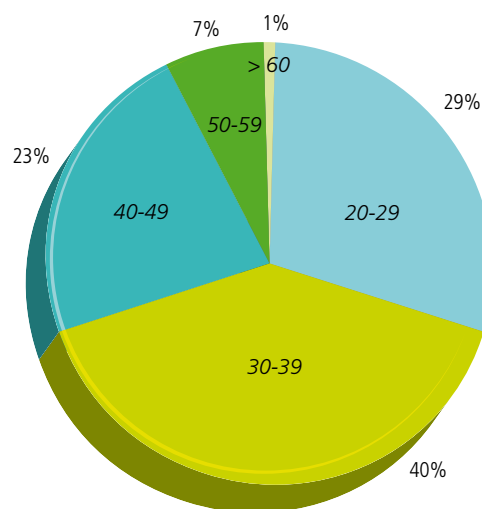
截至2011年3月31日，領匯約有800名員工。我們大部分員工是以長期僱傭條款聘用，少部分則以固定年期合約聘用。由2010年4月至2011年3月自願流失的總員工人數為120名，年度員工流失率約15%。在我們的員工中，約70%年齡介乎20歲至40歲，男女員工的比例約為1:1。

於招聘員工的過程中，我們只考慮應徵者的才能而不會歧視其性別、年齡、種族、家庭狀況及行動能力。我們提供平等的機會及在僱傭的薪酬條款、福利、晉升及補償等方面提供公平的待遇，同時採取男女同工同酬的做法。我們會定期以市場情況檢討我們員工的僱傭條款。員工根據其各自的職級享受到各種福利，例如醫療、生育、年假及退休福利。

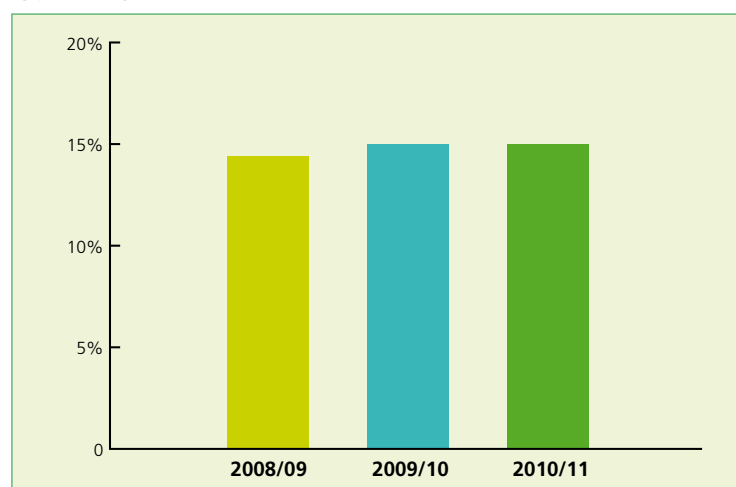
### 按性別劃分的僱員分佈



### 按年齡劃分的僱員分佈



### 僱員流失率



# 可持續發展框架

領匯根據我們的抱負，使命及信念發展出一個可持續發展框架。該框架包括可持續發展的七大重點，即企業管治、社區、租戶、員工、環境、經濟，以及資產 / 品牌。





## 企業管治

我們董事會以有效及平衡的架構進行管理。董事會成立了五個委員會，以協助履行審核、財務及投資、人力資源及薪酬、提名及薪酬方面的職責。我們發展了一個健全的企業管治框架、風險管理框架及風險管理策略，包括政策和程序以監管我們的內部營運。

## 社區

我們的使命是要透過與社區的合作達致可持續發展及與我們的持份者共建關係。我們一方面為社福、政府及非政府組織提供優惠租金以及全免或折扣租用推廣場地，另一方面我們支持及參與多項社區及慈善活動以表達我們對社會的關懷。我們亦推出「領匯非常學堂」，提供不同的教育工作坊及活動，為當區帶來更豐富多姿的生活。我們承諾在未來五年投放大量資源於旗下物業提升暢通無阻設施，以及協助我們的服務外判商遵守於2011年5月生效的最低工資條例。

## 租戶

租戶是我們成功的關鍵。我們執行一系列措施從而支持及提升租戶的營運。此等措施包括資產提升項目從而提升商場的設施和增加人流；成立「領匯非常學堂」使租戶可以緊貼最新的市場趨勢及營商技巧；透過我們的員工、服務熱線及商戶資訊中心為租戶提供技術支援及更佳客戶服務。

## 員工

員工是我們營運中的重要資產。我們透過提供具競爭力的薪酬福利、全面的員工培訓及個人發展計劃如「領匯員工學堂」，竭盡所能挽留專業人才。我們亦致力透過公開的溝通及透明度高的企業文化，提升員工的歸屬感及士氣。

## 環境

我們明白到日常工作中要保持環境的可持續發展。為此我們盡力找出與我們營運上有關的重要環保事宜，並制定有效的控制措施以減低我們對環境的影響。我們遵守環保法例及其它適用的國際守則。我們更透過找出可以改善的地方，例如在我們現有設施發掘節約能源的機會及利用較環保的產品以超越法規的要求。我們亦為資產提升項目採用綠色的設計指引、規格及技術，從規劃階段開始為我們的物業注入綠色元素。

## 經濟

我們的主要職責是要更佳管理我們龐大的物業組合，確保為投資者帶來可持續上升的回報。領匯盡一切努力維持強健的財務表現，優化我們基金單位持有人的回報。我們透過提升商戶組合及增加店舖的種類為顧客提供更多的選擇，活化我們的商場及為我們的商戶吸引更多的人流，從而促進整個社區的經濟可持續發展。我們不斷進行資產提升項目亦為承建商及建築行業帶來就業機會。

## 資產 / 品牌

我們擁有香港最大的零售物業組合，為達到產品 / 品牌的可持續發展我們為商戶和顧客提供優質的服務、利用資產提升項目活化我們的商場、根據產品的特點和客戶的需要為我們的商場重新定位。我們的零售設施被歸納為四個類別：精品商場、地區商場、社區商場及街舖。此等分類將有助我們發展更好的資產管理策略，並以更適合的商戶組合配合我們的資產，盡量發揮該等資產的潛力，為我們的商戶及投資者帶來價值。

# 管治架構及方式

Interim Results Announcement  
Six Months Ended 30 September 2010  
截至2010年9月30日止六個月中期業



## 認可架構

領匯為證券及期貨事務監察委員會根據證券及期貨條例認可為單位信託基金形式之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之監管。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）乃一間根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則認可負責保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。受託人為基金單位持有人之利益代其以信託方式持有領匯管理有限公司（「管理人」）。然而，受託人及管理人之職能各自獨立。受託人根據信託契約代表基金單位持有人保管領匯之資產。管理人乃根據信託契約管理領匯，確保領匯資產在財務及經濟層面上得到專業管理，以維護基金單位持有人之獨有權益。



黃大仙中心

## 管治架構

管理人憑著高水平的企業管治架構，符合甚至超越香港聯合交易所及其他監管機構的要求及建議最佳常規。管理人由董事會管治，董事會有十二名成員，其中九名為獨立非執行董事、一名為非執行董事及兩名執行董事。董事履歷載於我們的年報中。

我們會定期檢討董事會的組成，以確保董事會具備適當的技能、專長及經驗領導領匯的企業策略及方向。董事會可根據提名委員會或任何基金單位持有人，根據信託契約的條款作出建議提名委聘、續聘及/或辭退董事。

獨立非執行董事及非執行董事之指定任期一般為三年。為數三分之一的董事須於管理人之每屆週年大會上退任。合資格獨立非執行董事可獲重新委任，任期最長為九年。

董事會已成立多個董事委員會，協助其處理職務，包括審核委員會、財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會、提名委員會及薪酬委員會。委員會的組成及職責詳情亦載於我們的年報中。



# 管治架構及方式

## 企業管治方式

領匯致力透過制定明確的政策及流程，建立及維持高標準的企業管治，以確保我們在管理及經營方面的透明度。下文概述管理人管理領匯所採取的企業管治政策及方式。

### 內部監管機制

內部審核為評核我們表現的主要監管機制之一。審核委員會根據業務運作批核內部審核之職能及工作範圍。內部審核的主管通過審核委員會向董事局匯報。領匯的內部審核團隊對業務的主要經營部門進行審核，找出控制及風險管理問題並作出修正建議。審核報告直接送交審核委員會主席，該主席是一名獨立董事。審核結果概要及建議於每個季度均會在審核委員會會議上討論，以制定應對措施及改善地方。

### 風險管理

風險管理為一項重要的管理流程，可幫助企業確認評估及處理風險，提高成功的機會。領匯採用一套成熟的模式以尋找業務潛在的風險，並制定適當的管理方式降低、轉移及處理風險。藉着該風險模式，我們在業務中找出18種需要特別注意的緊急情況，並制定應急措施降低對業務的影響。我們也對相關前線員工進行培訓，以應付緊急



領匯為外判商提供處理緊急事故的培訓課程

情況。領匯亦評估現有運作中的主要風險，並在每個部門的政策和程序中加入減低風險的措施。我們亦發展一套系統以監察我們法定及營運的規章。每個季度的法定及營運合規報告上交予審核委員會及董事會，以提出任何有關合規及風險管理的事宜。

### 採購

領匯的業務中，採購是較容易出現貪污情況的其中一個範疇。為確保員工的誠信，我們制定一套行為守則，列明反貪污政策及措施。員工在就職時，本公司均會簡要說明行為守則，員工更須簽署一份收受行為守則的確認書。本年度我們在廉政公署的協助下修訂採購手冊，進一步加強控制及降低貪污風險。我們亦制定舉報制度讓員工可以直接向審核委員會主席及內部審核主管匯報任何嚴重事故。我們的法律部亦負責處理廉政公署的所有詢問，並在每個季度向審核委員會報告所有個案。自我們上市起至2011年3月31日期間並沒有領匯員工因任何貪污指控而被定罪。

我們致力於維持一個公平、公開、平等及合理的採購流程。為更有效管理我們大量的供應商及採購要求，我們制定了一個新的集中採購系統。此外，我們制定措施避免各個採購活動的利益衝突，為此相關員工須於每一次採購前簽署「利益衝突聲明」。

雖然我們沒有對供應商及外判商進行人權審查，但是我們要求所有供應商及外判商遵守及履行勞動相關法例，包括人權法規及近期的最低工資條例。我們亦密切監察供應商及外判商的表現以確保他們遵守相關法規。

## 員工管理

我們採納一套平衡的考核方法，透過重要表現指標評核員工表現。指標包括財務及業務目標、組織流程管理、人員管理及客戶管理。員工的薪酬會於年終評核，按員工表現每年調整。

於本年度，我們完全遵守一切僱傭相關法規，包括禁止僱用童工、強迫勞工及歧視。目前並無員工受集體談判協定所涵蓋。有關重大經營變動方面，領匯並無針對員工的特定最低通知期。然而，我們維持良好的僱傭操守，會提前通知相關員工任何重大經營變動。

## 提供建議的機制

在公司內部，我們實行舉報及上報兩項政策，鼓勵員工向管理層報告及提供建議。我們的員工可直接向審核委員會主席報告問題，主席接到報告後會對申報的問題作出獨立審閱，以評估及解決該問題。公司會對真誠呈報的員工身份保密，確保其受到保護。我們亦建立了一個內聯網討論平台YourVoice.com，以了解員工需要及收集員工對領匯政策及經營上的構想及意見。

我們鼓勵投資者在週年大會或基金單位持有人大會上向管理層提供建議。此外，管理層會定期參加推介會及投資者會議，與香港及其他國家的投資者會面。於2010/11年間，領匯管理層參加24次推介會及路演，與大概800名投資者及分析員會面。推介會及路演為領匯管理層向投資者說明經營狀況及未來策略的一個互動平台，亦讓分析員及投資者向我們提供有關管理及經營方面的建議。



領匯的週年大會

# 持份者的參與

領匯積極向持份者收集意見並追求卓越的表現以滿足各界的期望。我們在日常營運及溝通過程中識別持份者。我們透過不同途徑，盡可能與不同的持份者就其對我們業務營運的需求、關注及期望進行對話及溝通。





與領匯有直接及間接關係的持份者包括：

- 租戶
- 顧客
- 社區
- 投資者
- 投資分析員
- 外判商及供應商
- 政府機構
- 立法會及區議會議員
- 特殊需求團體
- 環保團體
- 非政府組織
- 傳媒
- 員工

我們採用一系列的渠道與持份者聯繫及溝通。這些渠道包括為零售商舉行簡介會，解釋資產提升工程之進展；與政黨每半年舉行會議；透過顧客服務熱線回答查詢；在公司網站發佈最新資訊及透過媒體活動與公眾溝通

介紹我們的業務及措施。於年度內，我們與政界及專業工會舉行18次會議，透過直接溝通收集他們的意見。此外，我們於2010/11年度答覆352次媒體查詢及發放87篇新聞稿，向公眾介紹及闡釋我們的措施。我們的電話中心接到總共13,656個電話及672封電郵查詢。

為向顧客提供更好的查詢服務，我們已成立新系統集中登記不同部門處理的所有查詢、投訴及建議。於試行後，該系統將於2011年下半年全面運行，以更好地協調及處理我們持份者提出的問題及關注事宜。



領匯透過傳媒簡介會公佈物業組合的暢通無阻通道設施提升工程

# 持份者的參與

## 參與公共事務

領匯積極參與不同的組織，例如香港僱主聯合會、香港總商會、商界環保協會、香港綠色建築議會、香港零售管理協會、亞太地區房地產協會、商場管理學會及國際購物中心協會。透過參加該等業界組織，我們參與有關的公共討論，特別針對與領匯業務、零售及房地產以及環保有關的議題。

我們亦與公眾討論及分享我們對行業相關問題，例如房屋維修及環境的可持續發展。於年度內，我們支持及參與香港測量師學會建築測量組組織的建築測量師會議以及思匯政策研究所、環境保護運動委員會及C40 Cities組織的C40香港工作坊國際會議。我們亦贊助約400名賓客（包括香港環保專業人士、來自大陸及世界各地的官員及專家）參加的大型低碳自助午餐。



領匯行政總裁在C40工作坊主持有關建築物政策的研討會

## 持份者的關注事宜及領匯的回應

持份者的關注事宜	我們的回覆
租金升幅	我們致力改善營運環境及為我們的租戶提供各種支持以協助發展其業務。我們的措施包括成立「領匯商戶學堂」及委託三間本地銀行為小型租戶（稱為「優質小商戶」）提供裝修貸款。此外，我們的租約一般長達三年，根據最近簽署的租約，每年租金增幅約為6.7%。
電單車泊車位不足	泊車位數目及類別乃由政府租契訂明。我們已申請臨時豁免，以滿足電單車泊車位不斷增加的需求。
商場無障礙通道設施不足	我們已調撥不少於2億港元，於未來5年內提升物業內的暢通無阻通道設施。由於提升旗下180個物業需要設計、審批及安排工程，因此執行提升工程需時。

註：根據2010/11年度綜合續租租金調整率21.4%計算，即同一商舖新舊租的每平方米平均租金百分比變幅。

## 與員工的溝通

### 員工發展

我們認為要成為世界級的商場及停車場管理公司，員工培訓是重要的因素；以致確保員工能夠勝任工作，令我們能夠達致卓越的表現。我們透過全面的學習及發展計劃，致力推動我們員工的專業及個人發展：

- 領匯業務及營運的必要知識
- 實用的工作技能，例如管理及語言技能，達至更好的工作表現
- 前線員工的客戶服務技巧
- 建立更強大的團隊凝聚力及歸屬感

為此，我們於2010年推出「領匯員工學堂」，為員工提供溝通、投訴處理及甚至是化妝及個人儀表方面的培訓。此外，於年度內贊助各類員工逾400個終身學習計劃。其中四分之一的學習計劃可取得大專學歷，例如高級文憑、學士學位及碩士學位。2010/11年度經理及非經理級別的每位員工平均培訓時間分別為十四小時及十三小時。其中的一位員工自「領匯員工學堂」開辦以來已參加69個小時的培訓，我們在周年晚會上在全體員工面前嘉許該員工孜孜不倦，堅持學習的精神。



領匯邀請不同行業的商業領袖如大家樂集團的主席及港鐵公司的行政總裁與員工分享管理經驗



「領匯員工學堂」最專心致志的學員在周年晚會上接受嘉獎



# 持份者的參與

## 有效的員工溝通

確保有效溝通能激發及維持員工的積極性。因此自2008年起，我們在內聯網上刊發雙月通訊刊物《匯聚》，為員工提供最新資料及消息。截至2010年8月，已刊發總共13期。為與領匯的發展步伐保持一致，我們更改溝通方式，自2010年11月起，在內聯網上以即時發報訊息取代雙月刊，通知員工有關新的業務措施、推廣活動，以至管理層的深入訪問以及領匯員工作出的卓越成就等。

除更新訊息外，我們亦致力促進領匯的管理層與員工之間的雙向討論。我們於2010年11月推出領匯內聯網博客網站YourVoice.com。此博客網站可讓員工提出有關工作的意見及看法、向管理層發出提問、提供新聞報導背後的

故事及分享生活相片及經驗。YourVoice.com的主要特點是員工可選擇使用化名發佈訊息，從而確保身份保密。員工可以公開及透明的方式匿名地向管理層提出意見。管理層亦承諾會公開及迅速答覆有關意見及建議。迄今為止，該博客網論壇成功促成多項活動，包

括領匯足球隊及員工汽油優惠卡。該論壇亦可讓管理層收集意見，例如員工對員工俱樂部的設計，亦可通過博客網論壇就各式各樣的話題進行討論，包括辦公室附近的餐廳推薦以至如何處理難以應付的租戶等。



員工通訊刊物

## 保持服務水準

領匯的使命是為我們的租戶及社區提供優質服務。為評估及保持我們的服務水準，我們已對領匯的商場開展神秘顧客計劃。該計劃是一個嘉許計劃，對待神秘顧客有卓越表現的員工會獲得金錢獎勵。計劃於2011年4月完成試行，並於2011年第二季度正式推出。

## 員工康樂及貢獻

員工為我們最重要的資產之一。領匯關心員工的身心健康及致力鼓勵維持工作與生活的平衡。領匯現正在葵芳區為員工及其家庭成員興建新員工俱樂部，提供康樂設施如卡拉OK、電子遊戲室及健身房。此外，員工組成的公司義工隊為有需要人士提供服務，為建立和諧社會作出貢獻。在「服務好香港」的口號下，公司義工隊在商場組織活動，並探訪老人中心、康復中心及青少年中心。於年度內，該團隊探訪三間老人中心，為長者送上關愛、祝福和歡樂。



公司義工隊探訪老人中心

## 與租戶的溝通

### 提升租戶

自2008年6月起，我們成立「領匯商戶學堂」，幫助我們的租戶掌握最新市場趨勢及業務技能，與時並進。學堂安排不同主題的研討會及工作坊，包括業務趨勢分析、鈔票防偽標識、贏取客戶的商舖形象策略、食物質素、員工儀表及節約能源。該等每月舉行的研討會/工作坊亦為租戶提供分享意見的平台，因此「領匯商戶學堂」一直大受歡迎。於年度內，我們組織12次研討會/工作坊，有約1,800人次參加。自2008年推出以來，合計組織38次研討會，有約5,200名租戶或其員工出席。為進一步改善「領匯商戶學堂」，我們現時正開展客戶滿意度調查，向租戶收集意見，評估及檢討「領匯商戶學堂」的效益及受歡迎程度。我們將在未來報告中進一步提供有關調查的結果。

### 對租戶的支持

憑藉互聯網及移動設備的快速發展及廣泛使用，現代業務受益於先進技術及更有效的資訊交流，而公眾亦要求可隨時隨地保持網絡聯繫。透過與電訊盈科合作，領匯在商場引進無線上網設備。電訊盈科網上行的客戶可以在領匯旗下30個商場280個無線網絡連接熱點免費上網，為租戶及顧客提供便利的上網環境。



2010/11年度舉辦的「領匯商戶學堂」工作坊

# 持份者的參與

除透過客戶服務熱線進行溝通、定期與我們的租賃及物業管理團隊聯繫及參加「領匯商戶學堂」外，我們透過在深水埗富昌商場的租戶資訊中心為租戶提供進一步支援。該中心於2008年成立，提供有關商舖設計、裝修材料及裝修竅門的最新資訊，協助租戶提高商舖形象及管理。迄今為止逾99,000人次到訪該中心以尋求技術意見。有興趣的人士可提出要求到訪租戶資訊中心。

為協助中小型商業租戶（我們稱之為優質小商戶）進行本身店舖的裝修及發展計劃，領匯利用我們強大的網絡獲得三家銀行（即中銀香港、大新銀行及東亞銀行）的支持，於2010年引進稱為「領匯優質小商戶裝修貸款」計劃。此特別設計的裝修融資計劃旨在幫助我們的優質小商戶透過獲得營運資金充分拓展業務商機。通過此計劃，我們為貸款申請程序提供便利，在租戶的授權下向銀行呈交租戶詳情確認書作為貸款申請的參考。於推廣期間，根據該計劃取得裝修貸款的優質小商戶可獲得迎新優惠，例如豁免抵押品要求及最多達1百萬港元的貸款。



「領匯優質小商戶裝修貸款」計劃的簽署儀式



商戶資訊中心



## 社區參與

### 「領匯非常學堂」

領匯一直致力為社區帶來新體驗。「領匯非常學堂」於2007年成立，旨在提倡愉快學習，優化社會，以進一步實現領匯作為關懷社會的公司的使命。

「領匯非常學堂」定期邀請藝術團體、培訓組織及知名人士為各年齡的公眾人士提供不同的節目。該等節目在領匯各商場及全港其他地標舉行。節目主題包括生活智慧、語言及歷史、藝術與文化、綠色環保、運動培訓及本地遊學團。於年度內，「領匯非常學堂」組織14項活動，合共3,000位人士參加。自2007年以來，「領匯非常學堂」合共組織逾80項活動，有逾17,000人次參加。

於2009/10年度，我們就「領匯非常學堂」進行顧客滿意度調查以評估「領匯非常學堂」在商業、市場推廣及企業公民責任方面之績效。我們進行逾1,000次訪問，而調查結果表明「領匯非常學堂」十分成功：

- 86%參與者感到滿意或非常滿意
- 84%參與者認為可提升商場氣氛
- 79%參與者同意可促進社會繁榮
- 91%參與者認為在企業社會責任方面有正面作用

於2010年7月，我們在北京憑藉「領匯非常學堂—購物中心的快樂學習平台」榮獲國家大獎—第九屆中國最佳公共關係案例大賽「社區關係」類別金獎，表揚我們成功推行「領匯非常學堂」。



作家王貽興與觀眾分享其寫作經驗



「領匯非常學堂」在北京獲頒發中國最佳公共關係「社區關係」金獎

# 持份者的參與

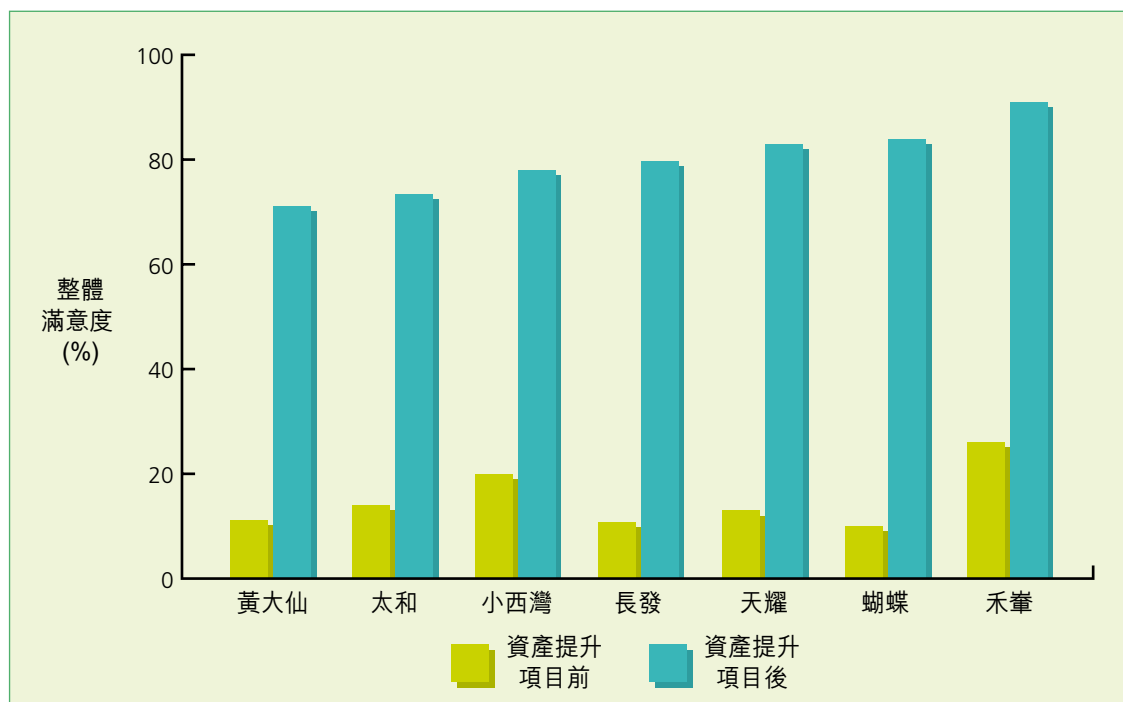
## 顧客滿意度

資產提升措施以將舊式商場打造為時尚現代型購物中心。資產提升項目對內部設計、裝飾、佈局、人流、租戶組合及行業品種進行翻新及更新，從而為購物者及當地社區提供全新的零售與購物環境。為評估顧客對我們商場變化後的滿意度及知悉資產提升後顧客概況及購物行為的變化，我們委託顧問公司就顧客對商場的意見進行調查。迄今為止，我們於黃大仙、禾輦、太和、天耀、長發、蝴蝶及小西灣的七個商場完成調查，結果顯示顧客一般對經翻新的商場的外在環境感到滿意，而平均到訪次數亦有所增加。



領匯與香港麥當勞在樂富廣場舉辦兒童活動

## 資產提升項目前後的顧客滿意度



註：數字為受訪者滿意度調查中，在五項選擇中表示「滿意」和「非常滿意」兩大類別所佔的百分比。

## 與外判商及供應商的溝通

### 支持最低工資及補足外判合約工的有薪休假日及飯鐘

領匯的抱負及使命是服務社群並提高其生活質素，並與我們的持份者包括外判商及供應商共建關係。鑑於《最低工資條例》的影響，我們與外判商包括清潔工、保安、停車場管理及維修職工舉行若干會議。我們與外判商進行深入討論，瞭解其關注的問題及我們可給予的協助。我們決定促進社會及經濟的可持續發展，支持約4,000位外判工在飯鐘錢及休假日薪津問題上，與領匯員工看齊，同樣享有有薪休假日及飯鐘。《最低工資條例》於2011年5月1日生效後，如果領匯現有的服務外判商在履行其現有合約的承諾以外，因為要符合領匯對有薪休假日及飯鐘的要求而付出額外費用，領匯將對有關的服務外判商補貼兩者之間的差額。

## 倡導安全文化

安全為領匯在日常工作中主要關注點之一。我們提供廣泛的培訓及實施監督機制，以評估及提高外判商的安全績效。我們的培訓計劃包括入職培訓、特殊安全培訓及工具箱訓練，不斷地向我們的外判商工人提供基本的安全意識並提倡最佳表現。於年度內，我們為外判商舉行73,000場工具箱訓練，並有超過700名人士參與特殊安全培訓。

此外，我們與外判商共同舉行緊急事故演習及工場環境檢查。於2010/11年度，我們完成143次緊急事故處理程序的演習。我們亦邀請外判商參加定期會議，討論有關健康、安全、環保及質素問題。



領匯其中一名外判商清潔工



# 環境方面的表現



## 能源及溫室氣體排放

氣候變化日益成為全球關注的問題。領匯充分意識到本身的責任，在日常活動中減少溫室氣體的排放量，減少「碳足跡」。

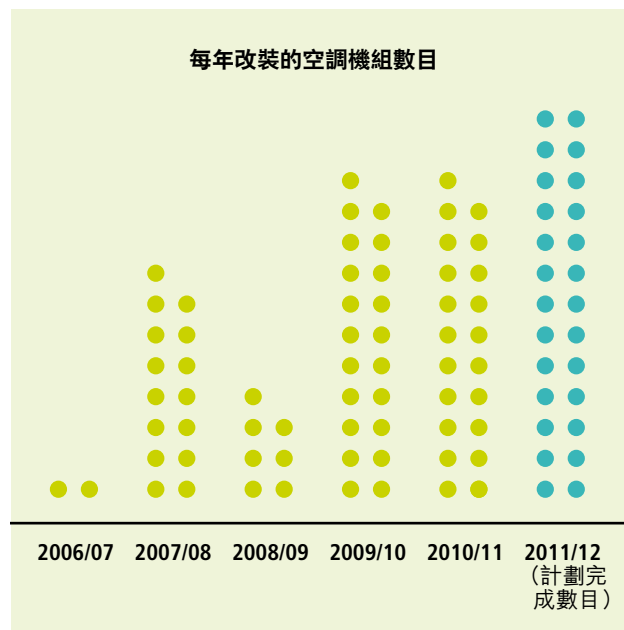
由於樓宇佔本地電力消耗約89%，促進及提升樓宇的能源效益是減少溫室氣體排放以及對氣候變化潛在影響的主要方法之一。領匯透過本身的設備及操作提升能源效率，致力在這方面達到卓越成效。

領匯進行多項能源效益改善方案，並取得令人鼓舞的成果。這些方案包括改裝我們的空調設備、改善照明系統、為天窗及玻璃幕牆採用太陽能薄膜、為通風系統安裝變速驅動器，以及在我們的商場進行能源審計。

透過該等方案，並輔以物業管理工作流程的改善，我們大幅節省2010/11財政年度的電力消耗，並減少約15,000噸二氧化碳當量<sup>1</sup>。這相當於34,900棵苗木生長10年所吸收的二氧化碳量<sup>2</sup>。

### 改裝空調系統項目

為實現我們的節能目標，領匯自2006年起一直實施空調系統改裝項目。於2010/11年度，我們在不同商場已改裝了21台空調機組，令此項目下經改裝的空調機組數量於2011年3月31日止增加至66台。



此外，自2008年以來，我們亦一直在各個物業安裝新的節能空調系統。於2010/11財政年度，我們在大元街市安裝了2台新的水冷式空調機組，使得我們物業組合內6個街市及一個商場安裝的新空調機組總共達到18台。

### 改善照明計劃

另一項節能措施是改善領匯部份停車場及商場的照明系統。改善措施包括減少用燈、更換LED指示牌以及安裝T5螢光燈或LED燈，以便達到更佳的節能表現及照明效果。

過去數年來的照明改善計劃共涵蓋58個停車場、商場及街市。通過我們在這方面的不斷努力，年內完成了另外15個停車場及商場的改善照明計劃。

1. 用於計算供應香港客戶的電力生產有關的溫室氣體排放量的排放因子預設值為0.7千克／千瓦小時。

2. 參照美國環境保護局網站的溫室氣體等量計算器，可以用於傳達溫室氣體減排策略、減排目標、或其他旨在減少溫室氣體的倡議措施。

# 環境方面的表現

## 其他能源效率的改善方案

為提高物業通風系統空氣處理機組（「AHU」）的運作效率，我們逐步在AHU安裝變速驅動器，更有效地控制輸入系統的電力，從而達致節約能源。年內，我們完成了1個街市及7個商場的變速驅動器安裝工程。

由於部份的空調物業具有開放式入口，我們加裝大門以便控制室內溫度及減低耗電量。於2010/11年度，我們於4個街市及1個商場安裝大門以減少空調系統的負荷，從而減少能耗。

我們亦在天窗及玻璃幕牆安裝太陽能薄膜，減少太陽熱量滲透到室內，從而減低通風或空調的能源負荷。本年度我們完成在8處物業的天窗及玻璃幕牆安裝太陽能薄膜。今後我們將繼續尋找其他可以採用太陽能薄膜以節省能源的物業。



於天窗及玻璃幕牆採用太陽能薄膜

## 商場能源審計

為便於改善我們營運的能源效率，年內我們與本地兩家電力公司（港燈及中電）合作為合共11家商場及街市進行能源審計。我們檢討資產的能源消耗，而最重要的是為各個物業尋找節能機會。我們會對審計報告內提供的建議進行研究並盡可能予以採納，以進一步提高相關物業的能源效率。



## 空氣及食水質素

租戶及社區享有一個安全健康的環境是領匯成功的基礎。為證明我們維護良好設施所作出的努力，我們參與各類自願計劃評估及維持我們的表現。

### 確保供應優質食水

自2009年以來，領匯一直參與水務署舉辦的大廈優質食水認可計劃。該計劃旨在確保住戶和市民可以享受優質的食水供應。截至目前為止，我們旗下6個商場已獲頒發證書，認可它們透過妥善保養水管系統並提供優質食水方面的成就。於下一個財政年度，我們的目標是安排另外8個商場參與該計劃並獲得證書。

### 保持室內空氣質素

我們一直實施管理措施改善及維護空氣質素，保持健康及舒適的室內環境。除定期清洗及維修外，我們撥出大量資源安裝硬件以改善物業的供暖、通風及空調系統。

於2009年，我們開始參與政府發起的自願辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃。其中愉翠商場及富昌商場獲得「良好級」的證書。另兩個物業一太和廣場及黃大仙中心一亦於2011年獲得相同的證書。對於即將來臨的財政年度，我們計劃會有另外8個商場參與該項計劃。



太和商場是其中一個榮獲「室內空氣質素檢定證書」的商場

### 支持使用電動車以減低空氣污染

汽車廢氣排放是香港一般及路邊空氣污染的主要源頭之一。領匯是政府推廣使用電動車政策的其中一個主要支持者。由於車主在考慮是否購買電動車時其中最重要的考慮因素是充電設施的供應，領匯自2009年起已率先在轄下的停車場安裝電動車充電系統。

年內，我們在水圍天盛商場的停車場設立了香港最大的電動車充電站，提供30個電動車充電站。我們相信該充電站，連同領匯其餘遍佈全港的6個停車場合共46個充電站，將標誌著香港電動車發展的新時代。領匯正計劃在轄下的停車場安裝更多電動車充電站，以支持此項措施。

為進一步推動電動車的使用，我們還設立了「EV Pass」計劃，在該計劃下電動車車主在領匯的所有停車場為其電動車進行充電時，可享受免費停車優惠。



我們旗下4個商場榮獲「室內空氣質素檢定證書」



領匯其中一個停車場內的電動車充電站

# 環境方面的表現

## 廢物管理

領匯相信廢物管理對保護環境非常重要，並有責任減輕垃圾堆填區的負擔。有鑑於此，我們利用轄下物業的設施管理不同類型的廢物，以確保其以有系統、有效及衛生的方式處理。在加強處理經營時產生的廢物之同時，我們團隊亦會推行各種減少廢物及廢物回收計劃，尋找與租戶、顧客及社區合作的機會。



領匯在旗下商場及辦公室提供廢物回收箱  
收集碳粉盒及墨盒

## 廢物回收措施

為鼓勵回收，我們在轄下物業提供方便的廢物收集設施。我們在十個商場放置廢物回收箱，在2011年第一季回收的廢紙、塑膠及鋁的數量分別為66,422公斤、227公斤及128公斤。

領匯亦與綠領行動合作，推出「利是封回收重用大行動」，於農曆新年期間在50個商場收集利是封。這是我們第二年實行此計劃，以提高公眾對廢物回收的認知。本年度我們共收集550公斤（約200,000個利是封），利是封其後被安排重新分類、包裝及派發予公眾再次使用。



2011年「利是封回收重用大行動」收集約200,000個利是封

為支持政府減少濫用塑膠袋，我們在商場推出塑膠袋回收計劃，以及成立小組向家庭推廣該計劃。自2008年7月推行以來，回收公司已收集超過340,000個塑膠袋。除此以外，我們為顧客安排多項計劃收集舊衣物、舊碳粉盒及墨盒、廢紙及月餅鐵罐以進行循環再造。



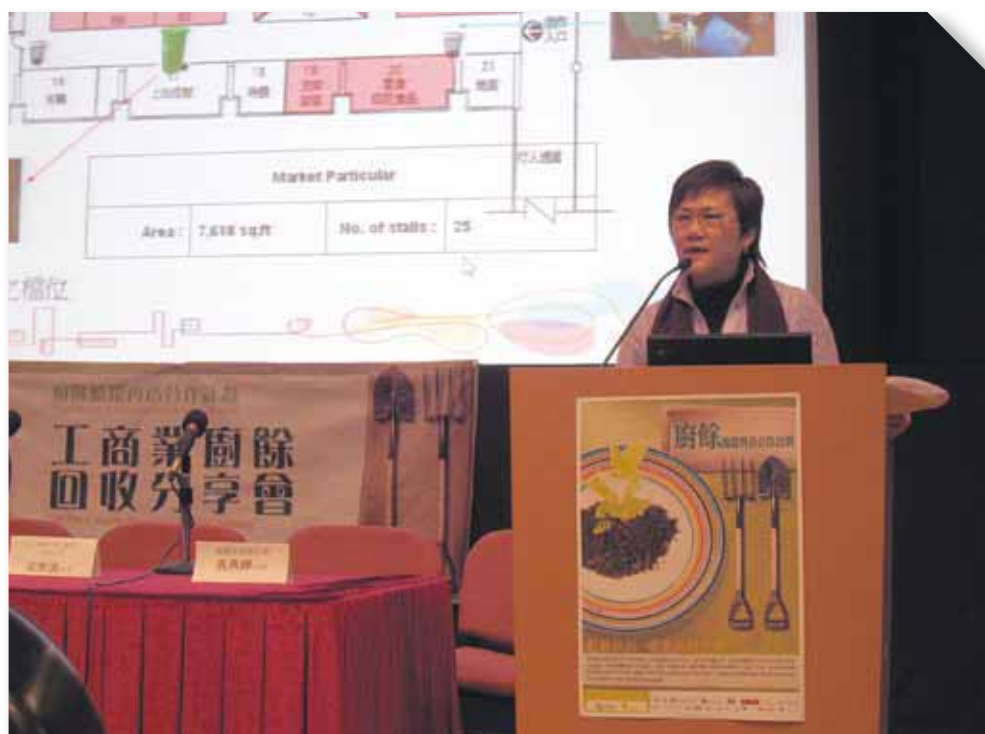
市民將回收的塑膠袋變為藝術品

## 減少廚餘

根據香港政府的數據，香港每人每天平均產生0.5公斤的廚餘，棄置共約3,000公噸的廚餘，給垃圾堆填區造成巨大的壓力。

年內，我們支持一項由職工盟教育基金組織的「食德好」食品回收計劃，收集街市租戶未出售的食品並轉為膳食予有需要的人士。我們的員工使用專門設計的食物回收桶，在大埔區的大元街市每天兩次向租戶收集未出售的蔬菜及水果，並由合作夥伴收集並予以分類及在其廚房煮成膳食。膳食會免費提供予失業人士及其他有需要人士。任何廚餘將會被轉化為肥料供本地農場使用。

年內，領匯亦參與環境保護署（「環保署」）的「廚餘循環再造合作計劃」。透過此項計劃，環保署旨在與私營企業合作，推廣減少及回收廚餘，形成減少廚餘的良好習慣及為廚餘進行源頭分類。環保署安排運送收集廚餘至九龍灣廚餘試驗處理廠進行回收。我們的團隊主動協調馬鞍山區其中一個街市的商戶收集廚餘。此試驗計劃最後收集超過25,000公升的廚餘。



領匯代表參與環保署的講座分享有關「廚餘循環再造合作計劃」的經驗



# 環境方面的表現

## 綠化環境

由於香港人意識到日常生活對環境產生莫大的影響，綠化生活的概念日益流行。由於環保措施不僅為客戶及社會帶來直接益處，亦有助為我們的下一代創建一個可持續發展的綠色未來。因此領匯十分重視在營運中引入綠化概念。

## 樂富廣場的「都市梯田」

我們與逾10位夥伴合作，於旗艦樂富廣場推出香港首個「都市梯田」。「都市梯田」提供多項互動的環境保育項目及工作坊，旨在鼓勵附近居民參與綠色生活，共享綠色生活帶來的益處。「都市梯田」活動包括農夫市集、綠色學堂、有機種植坊、社區農田、街坊行導賞團以至跳繩班及太極班。



樂富廣場的「都市梯田」



「都市梯田」的重點節目乃位於樂富廣場戶外平台及樓梯上擺放逾5,000盆約15,000棵時令有機蔬菜及「九龍城寨藝術裝置」展覽。於展覽期間，我們邀請專家介紹有機耕作技巧，並就社區的歷史寶藏至品茗等課題舉行演講，以啟發可持續有機綠色生活及推動對附近地區文化遺產作更深瞭解。

### 樹木保育及維護

樹木及綠化環境可為我們的生活帶來許多益處，如在炎熱天氣下提供樹蔭降溫。樹木亦對美化景色起著重要作用，尤其在如香港人口密集的大都市。保存樹木亦對我們設施的外觀及吸引力產生正面影響。在領匯的各種設施範圍內，我們現時負責維護逾5,000棵樹。

在香港，逾500棵具有文化、歷史或保育價值的樹木被納入政府的「古樹名木冊」。根據「古樹名木冊」，有一顆古樹位處領匯物業內。該樹位於彩雲村巴士總站，為一棵高15米，樹冠直徑達24米的細葉榕。年內，我們團隊特別關注以保護及維護這棵特別的樹。我們與育樹專家合作，每六個月對該樹進行檢查。倘檢查顯示該樹生長異常，出現病症或周圍環境影響其生長，我們將即時向康樂及文化事務署報告，並合力進行補救工作。



位於彩雲巴士總站的一棵細葉榕古樹



# 對社會的貢獻

作為一間對社會負責任的公司，我們不僅關注我們服務的社群，還包括普羅大眾，以營造一個和諧社會。多年來，我們發起並參與一系列活動為社會謀福祉。我們的努力得到大眾的認同，領匯第四年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷標誌」，表彰我們積極參與推廣義工工作、福利活動，並關注員工及環境。





## 對非政府組織的支持

我們的物業服務廣大市民，為當地社區的中心，適合福利組織及非政府組織建立社區設施，服務當地居民。我們保留多個商舖，以優惠租金出租予福利組織及非政府組織，減輕他們的財務負擔。於2011年3月，領匯旗下有160個約881,000平方呎內部樓面面積的商舖按優惠租金出租予這些組織。此外，我們以豁免或折扣租賃費用將商場位置租予福利組織、非政府組織及政府機構舉辦社區活動。於本年度，我們接獲並批准約1,600份豁免場地租賃費的申請。這些贊助場地租用的活動當中，有約2,230天租予非政府組織及約460天租予政府機構。

為滿足福利組織及非政府組織對場地的需求，我們計劃改建部份未有充分利用的停車場設施。目前領匯正與兩個非政府組織，將使用率偏低的天水圍天澤停車場改建。改建工程預計於2011年下半年施工，會將停車場三樓的一部分改建成一間青少年活動中心及一間供發展遲緩或殘疾兒童的評估及治療中心。該項目不僅為天水圍有需要人士提供更好的社區支援，亦於區內創造職位。



領匯贊助場地讓非政府組織舉辦活動



領匯行政總裁王國龍(左)視察領匯其中一處物業的社會服務中心

領匯與一直合作無間的非政府組織代表接受商界展關懷獎狀



# 對社會的貢獻

## 暢通無阻通道設施

我們轄下大部分物業有數十年樓齡，部分更超過30年。該等物業大部分未能向不同年齡人士、視障人士及有不同活動障礙人士提供無障礙環境。自接管該等物業後，領匯透過大規模資產提升項目及小規模維修工程，逐步改善暢通無阻通道設施。於本年度，我們完成五個商場（太和、大興、富東、慈雲山、小西灣）及兩個停車場（葵興及慈樂）的暢通無阻通道設施改善工程。

為追求社會可持續發展及為公眾人士提供一個安全及出入方便的环境，我們承諾撥付不少於2億港元，根據屋宇署「設計手冊：暢通無阻的通道2008」所載準則及其他相關規定，按照最佳實用原則提升旗下物業的無阻礙設施。全面升級改造工程將於未來五年內分三期展開，預期最後一期於2016年完工。經升級改造的暢通無阻通道設施將提供電梯、輪椅垂直升降臺、觸覺引路徑、低枱面顧客服務台、斜道、觸覺點字及觸覺平面地圖和暢通易達洗手間，惠及殘疾人士、老年人、有其他身體限制的人士、孕婦及有幼兒的家庭。為滿足社會各界的不同需求，我們邀請了11個康復組織擔任諮詢委員會成員，在策劃階段聆聽其對本計劃的意見。我們亦與平等機會委員會及房屋署保持緊密聯絡，並諮詢相關機構，包括殘疾人士組織以瞭解他們的需要。我們委聘暢通無阻通道專家關國樂先生擔任顧問。關先生在暢通無阻通道及殘疾事務方面擁有20年經驗，並曾擔任有關暢通無阻通道及交通的多個政府諮詢委員會成員，包括康復諮詢委員會的無障礙小組委員會。他亦是聯合國經濟及社會理事會就有關亞太區暢通無阻的通道環境及旅遊的顧問。關先生將會審查各物業的特點，然後向領匯建議最佳的實用方案。



輪椅使用者專用斜道



觸覺點字及觸覺平面地圖





暢通無阻通道  
顧問組會議

除了改造商場內的暢通無阻通道設施之外，我們亦在轄下停車場提供暢通易達停車位。由於有關的停車位的面積較標準停車位為大，我們須改變現有停車場的規劃，並向地政總署提出有關改動申請。於上一財政年度，我們獲得有關政府機構批准後，已在慈樂停車場規劃出六個暢通易達停車位。此外，點字資料、觸覺引路帶及扶手亦會連同商場其他暢通無阻通道工程一併安裝於停車場內。

領匯將會每季於互聯網上公布未來六個月計劃進行的暢通無阻通道改善工程，並匯報上季度工程的進度。

我們不僅改造物業及停車場內的硬件設施，亦會重新設計網站，使用「暢通無阻」瀏覽網頁軟件工具，方便視障人士或身體殘疾人士（如神經肌肉受損人士）瀏覽資料。網站提升工作於2011年6月完成。



停車場內暢通易達停車位

## 殘疾人士親屬的泊車優惠

自2009年4月1日起，「司機接載殘疾人士泊車證明書」持有人接載其殘疾親屬時，可於領匯停車場享受半價泊車優惠。該折扣優惠適用於時租及月租用戶，亦是香港首個專為殘疾人士親屬而設的優惠，旨在鼓勵殘疾人士多參與社會活動及提高傷健共融。



泊車優惠推廣至殘疾人士親屬



# 對社會的貢獻

## 最低工資保障

法定最低工資經過激烈爭議後，最低工資條例已於近期實施，以保障社會低收入人士的利益。最低時薪28港元於2011年5月1日生效。新規定對我們部分服務外判商的營運成本產生重大影響，甚至可能會影響其業務的長期持續發展。為實踐我們的抱負，使命及信念，我們宣佈支持相關服務外判商，包括合約清潔工人、保安人員、停車場管理及維修員工，將享有領匯僱員帶薪休息日及用膳時間的相同福利。如果領匯現有的服務外判商在履行其現有合約的承諾以外，因為要符合領匯對有薪休假日及飯鐘的要求而額外付出費用，領匯將對有關的服務外判商補足之間的差額。

我們亦預計實施最低工資條例後，我們租戶的營運開支將有不同程度的調升，小商戶對這方面尤其敏感。有鑑於此，儘管由於通脹及實施最低工資條例使領匯產生額外成本，我們還是決定凍結來年2011/12財政年度的管理費加幅。我們希望與服務外判商及租戶同心協力適應新條例引致的變化，保障主要持份者的利益，維持員工的士氣及努力營造更和諧的勞工與租戶關係。



## 關懷社群

領匯亦與多家社福機構合作，向有需要人士提供幫助。



領匯捐贈100台電腦予聖雅各福群會支援社區工作

## 食物銀行

鑑於短期食物援助的需求不斷上升，我們與聖雅各福群會眾膳坊合作推廣「食物銀行常滿」大行動，幫助有需要的家庭。此行動於2009年2月首次舉行，於34個商場設立食物捐獻站，供公眾人士捐獻食物。於本年度，透過34個捐獻站獲捐贈的食物價值達到約532,000港元，相當於大約88,800份膳食，供有需要人士短期的食物援助。



領匯商場的食物捐獻站

## 招聘會

為鼓勵地方就業，我們與香港職業發展服務處及領匯旗下的商戶在黃大仙龍翔廣場合作舉行招聘會。兩場招聘會分別於2010年7月及2011年3月舉行，商戶提供超過2,000個職位，包括店舖經理、美容顧問、保安及推銷員。我們將繼續與不同團體合作，舉行同類型的招聘會，創造更多職位及促進地區就業。



免費工作坊供  
求職者參加



龍翔廣場招聘會

## 「藝術入社區」計劃

由領匯發起並得到香港本土藝術學校「博藝堂」支持，本計劃旨在向社區宣揚對藝術並促進國際年青藝術工作者之間的交流。該計劃包括在赤柱廣場及天水圍天瑞商場舉辦畫展，展出來自香港、俄羅斯、葡萄牙、斯洛維尼亞、烏克蘭、斯洛伐克及匈牙利約160張世界級得獎畫作。我們亦設計了一本展品藝術集，為「健康快車」籌集善款，幫助視障人士支付高昂的醫療費用。

該計劃亦在赤柱廣場舉行全港最大型的即場繪畫大賽，有250名5至17歲本地畫家參與。香港及歐洲得獎年青藝術家從享譽國際的「清明上河圖」獲得靈感，創作一系列題為「赤柱上河圖」的作品。這些畫作展示赤柱華麗景致的360度全景圖，觀眾可以獨立或整體欣賞這些畫作。透過此具創意的藝術活動，啟發及活化社區。



繪畫大賽的高水準參賽作品



年輕藝術家展示  
創作天份



# 對社會的貢獻

## 與 Bottlemania慶祝聖誕節

為進一步宣揚對藝術的欣賞及加強公眾對廢物及玻璃瓶的循環再用意識，領匯與Bottlemania於2010年11月共同發起一項玻璃瓶繪畫計劃。學生將600個循環使用的玻璃瓶變成創新藝術品，並用來建造14呎高的聖誕樹，在聖誕節期間於樂富廣場、秀茂坪商場及天瑞商場展出。



使用玻璃瓶裝飾的聖誕樹

## 聖誕老人大行動

聖誕老人大行動由南華早報與香港電台聯合舉辦，是一項一年一度的籌款活動，以支持本地慈善事業。2010年聖誕節，領匯從轄下21個商場銷售以「多啦A夢」為主題的產品，並將籌得款項捐贈聖誕老人大行動。



銷售以「多啦A夢」為主題的產品，  
收益捐贈聖誕老人大行動



參與者塗繪玻璃瓶，展示創意



## 健康與安全

我們的首要職責之一就是改善職業安全與健康的表現。領匯致力為租戶、顧客及員工提供一個安全的工作環境。我們團隊一直致力打造零事故文化並應用至轄下所有商舖，使我們工作場所的風險可以得到控制甚至徹底消除。多名服務外判商在我們的商場工作，因此確保我們的僱員以及外判合約工人在日常運作中的健康及安全至為重要。

### 工傷個案

於本年度，我們實現了工作引致死亡個案零事故。我們的職業安全表現亦令人滿意，於上一財政年度，平均受傷率約為每1,000名僱員有10宗個案。該比例低於香港所有經濟活動中每1,000名僱員有15名個案的受傷比例。

#### 有關領匯直接僱員的傷害情況概要

財政年度	工傷數目 (a)	因工傷導致的病假數目 (日)	平均員工 人數 <sup>1</sup> (b)	年度傷害 比例 (a)/(b)
2008/09	2	0.5	451	0.4%
2009/10	2	223.0	592	0.3%
2010/11	8	41.5	778	1.0%

註：平均員工人數的計算是各財政年度年初及年終的直接僱員人數的平均數。

兩宗工傷個案出現於2009/10年度，導致223日的病假。該223日病假是由一名員工所引致，事緣其在前往領匯轄下一個辦事處的路程中發生交通意外。於2010/11年度，領匯出現八宗工傷個案。工傷個案增加很大程度上是因為2009年尾外判物業管理轉為由我們直接管理。自2009年11月起，領匯在151個商場實行內部物業管理之後，職員總數增加約230名。於本年度八宗工傷個案中，其中六宗涉及物業管理前線員工。鑑於前線員工相關工傷個案增加，領匯已加強工作安全的相關培訓。

我們亦密切留意服務外判商的安全表現，並與其合力確保減少於我們旗下商場發生的事故。根據外判商的報告，截至2011年3月31日為止的12個月，外判合約工人的年度平均傷害比例約為每1,000名僱員有11宗個案，這個比例同樣是低於香港所有經濟活動中每1,000名僱員有15宗個案的平均比例。

### 健康與安全培訓及檢查

能夠提供安全工作場所全倚賴於團隊在健康與安全方面的知識、技巧及經驗。有鑑於此，我們一直為轄下員工及合約工人提供全面的健康與安全培訓課程，確保他們可以全面瞭解其健康與安全角色與責任，以及與其日常運作相關的風險。領匯全體新員工須接受有關個人工作性質及環境相關的健康與安全危害及風險的認知程度訓練。

於本年度，我們安排八項健康與安全的培訓課程，總培訓時數約為3,800小時。主要課程包括物業管理員工的安全、健康及環境監察人員培訓、不同階層員工的應急培訓及急救培訓。我們亦與外判商代表共同定期視察工作場所，檢查轄下商場及停車場的安全環境。於2010/11年度，我們與外判商進行共620次視察，評估環境安全及確認改善空間，以消除、管理及避免工作場所的危害及風險。

# 經濟表現



作為一個在香港聯交所上市的房地產投資信託基金，領匯的主要目標之一是為投資者提供穩定且持續增長的收入分派。我們在這方面表現卓越，領匯基金單位自上市至2011年3月底止單位價格及股息分派所帶來的實際複合平均年化收益達21.3%。

除了達致持續的經濟發展外，我們亦致力為員工、合作夥伴及顧客提供更好的營商環境，為本地經濟包括中小企業的繁榮出一分力。

於2010/11年度，領匯

- 投入2.22億港元對旗下設施進行保養及維修
- 以優惠租金向慈善團體出租約8%的舖位面積
- 租戶當中約有3,300名優質小商戶<sup>3</sup>，數目較2006年3月31日上升約14%
- 在香港直接聘用約800名員工和4,000名合約員工
- 宣佈投入不少於2億港元於未來五年內提升所有暢通無阻設施

下表提供我們過去3年營運創造的經濟價值概要：

### 創造的經濟價值概要

(以百萬港元計)	截至3月31日止財政年度		
	2011	2010 (重列)	2009 (重列)
<b>產生的直接經濟價值</b>			
收益	5,353	4,990	4,503
物業收入淨額	3,644	3,328	2,805
<b>分派的直接經濟價值</b>			
員工成本	251	176	166
物業管理人費用、保安及清潔	428	474	541
其他物業開支	1,030	1,012	991
稅項	503	458	330
可分派收入總額	2,458	2,134	1,819
完成資產提升項目的資本開支	776	484	222
<b>經濟價值 (截至3月31日)</b>			
市值	54,356	42,147	33,199
資產淨值	54,975	41,145	30,283

註1：詳情請參閱年報。

註2：比較數字已重列以反映提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」。

<sup>3</sup> 佔內部面積不超過1000平方呎的租戶，不包括以每月基本租金算最高的50名租戶以及某特定行業包括議員辦事處、郵政局、百貨公司、銀行、場外投注站、老人中心及單一經營者的商店。

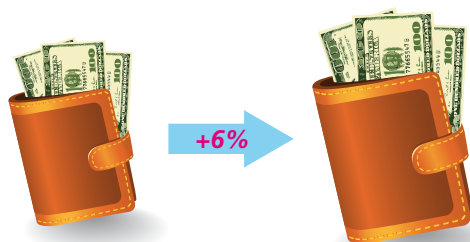


# 經濟表現

## 資產提升項目

領匯自2005年以來不斷為其下物業進行資產提升項目，為顧客及租戶創造一個更舒適的營商及購物環境。

小西灣廣場為上個財政年度完成的其中一個資產提升項目。小西灣廣場完成資產提升項目後主要顧客群增加11.4%，當中以高收入家庭的增幅最大，達22.2%。在完成資產提升項目後，小西灣廣場的顧客每月的花費估計增加6%。



每月花費1,931港元

每月花費2,047港元

自2005年上市以來，我們已完成合共21個資產提升項目，涉及資本開支總額約16億港元。這項大型投資為社區創造大量就業機會及收入，對本地市場產生正面影響。我們於2009年委托顧問進行一項研究，評估資產提升項目對創造就業的影響，發現資本開支可創造臨時工人及顧問職位。領匯於2010/11財政年度完成五個資產提升項目，涉及資本開支約7.8億港元，創造了超過3,600個臨時工人及顧問職位。

除資產提升項目創造的臨時職位外，由於翻新後的商場可吸引更多顧客、為顧客提供更具吸引力的設施及服務，因此可以為社區創造得更多長期職位。

## 資產提升項目創造的職位

財政年度	完成的項目總數	資本開支 (百萬港元)	估計合約工人數目	估計合約顧問人數	產生的職位總數
2007/08	5	\$122	534	34	568
2008/09	5	\$222	972	62	1,034
2009/10	6	\$484	2,118	136	2,254
2010/11	5	\$776	3,398	218	3,616

註：假設每100萬港元開支中，95%用於承辦商費用以創造4.6個臨時工人職位，5%用於顧問費用以創造5.6個臨時顧問職位。

## 可持續發展的投資

環境管理為當前全球企業面臨的一項重大商業挑戰，領匯致力於透過樓宇裝修及維修保養，提高節能效率及改善資產的整體環保表現。我們不斷以更環保的產品替代傳統硬件。於2010/11財政年度，儘管本地兩家電力公司上調電價，領匯的節能計劃做出成果，使得電費錄得減幅。下表概述我們於過去兩年在可持續發展的投資。

### 節能投資

(以百萬港元計)	2010/11	2009/10
更新制冷設備	\$64.6	\$56.7
更換照明系統*	\$10.6	\$7.3
其他提升項目*	\$4.6	\$3.1
總計	\$79.8	\$67.1

註：更換照明系統及其他提升項目的投資金額只包括沒有進行資產提升的商場

## 優化業務流程以提升效率

為確保在現今富挑戰的市場環境達致長期可持續發展，我們致力透過優化流程及節省經營成本，持續改善營運效率。

作為停車場設施升級計劃的一部分，我們推出電子繳費計劃，為顧客提供多一個安全及快速的付款選擇，同時亦可減少傳統方式處理交易時所用的紙張及人力。此外，我們採用新的停車場自動化系統，以實時監控停車狀況及確保更有效地運用資源。



領匯的停車場自動化系統有助實時監控停車場的使用狀況及客戶資料

對中小型商戶，我們去年推出了多個更靈活的租金付款方式以提高效率。租戶可選擇透過銀行賬戶自動轉帳、將支票投入支票收集箱、領匯聯營信用卡、繳費靈、銀行的自動櫃員機、互聯網支付租金，或親自到領匯的收費處或區內各個7-11便利店以現金支付租金。

# 我們的品牌

我們致力成為世界級房地產投資及管理機構，領匯積極採納更一致的品牌管理。我們的目標是為領匯的資產及品牌達致可持續發展。我們歡迎持份者對我們的營運提出意見。我們十分珍惜其建議並持續改善以符合他們的要求。





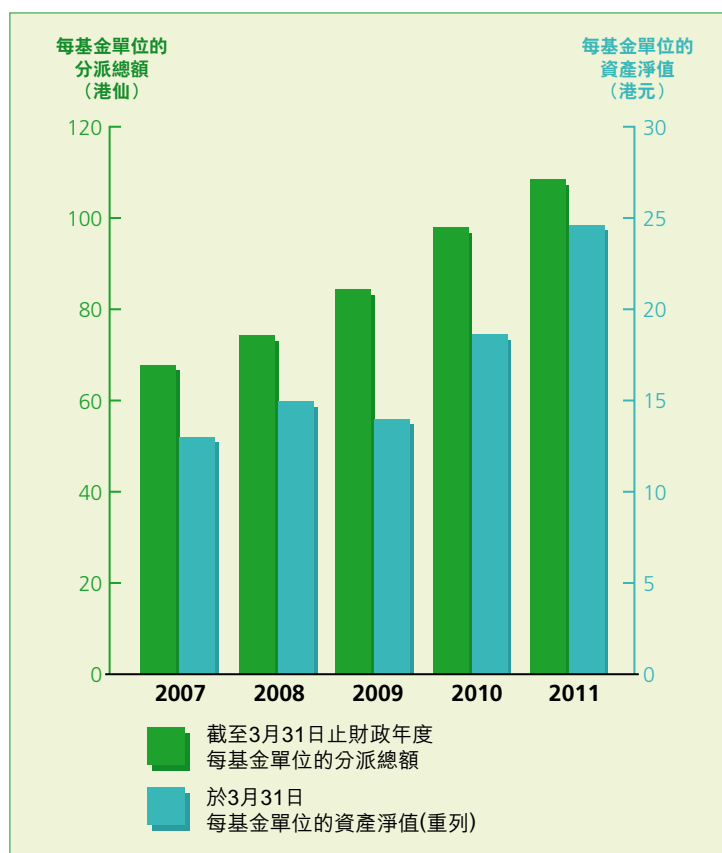
我們謹慎管理廣泛的物業組合，致力為投資者提供穩定的收入及為租戶優化我們資產的潛力。我們亦將營運程序規範化，以符合我們穩健及透明的公司管治框架。對我們的員工，領匯透過提供個人發展機會、清晰的個人發展目標及維持有效的溝通機制，努力挽留高質素的專業人才。我們旨在建立一隊忠誠及熱誠、士氣高昂及具合作精神的團隊。

我們的努力受到投資界的讚賞。在本年度內17位刊發投資報告/評級的投資分析師中，12位投資分析師發出「買入」、「超越大市」或「增持」的評級，4位投資分析師刊發「中性」的評級，只得及1位投資分析師發出「減持」的評級。這些評級證明投資界對我們的財務及業務前景以及管理績效充滿信心。於本年度內，穆迪投資者服務將領匯發行人評級及高級無抵押負債評級由A3提高至A2級別，前景穩定。評級提升反映領匯的營運能力，收入持續增長及維持高出租率。我們亦增加銀行融資，改善資金流動性，並分散債務到期日以優化資本架構。

我們已完成21項資產提升項目以改善我們的物業。我們重訂品牌策略，將商場分為不同類別（精品商場、地區商場、社區商場及街舖）進一步鞏固資產提升項目的效果。我們根據產品特性及潛在顧客群對商場重新定位，配合其業務策略及購物環境。此等措施將提升令我們商場的租戶組合及行業種類，吸引更多人流。我們正在建立個別模範商場。樂富廣場是地區商場類別的模範商場，於本年度完成翻新工作。作為我們的模範街市，大埔大元街市的資產提升項目預期將於2011年底完成。我們的模範精品中心赤柱廣場現正進行資產提升。該中心將於2011年底重新開業，屆時我們希望能夠為港島南區市民及遊客帶來嶄新的購物體驗。

過去數年，我們榮獲多項大獎，表揚我們所取得的成就及肯定我們的品牌。我們於2010/11年度榮獲獎項的詳情已詳列於本報告的「成就與獎項」章節內。

## 基金單位分派率及資產淨值的表現



# 我們的品牌

## 持份者的心聲

### 租戶

#### 胡嘉榮先生 新翠邨金滿棧董事



我們衷心嘉許領匯為改善我們整個業務環境所作出的努力。於過去五年，領匯提升基礎設施及設備，同時維持我們餐廳原有的大排檔特色。憑藉環境的改善，我們成功將大排檔欠整潔及陰暗的形象改變為舒適、乾淨及整潔的食肆。此等改善為我們帶來新的

客源，並因為舒適的工作環境提高我們僱員士氣。透過領匯的幫助和支持，我們正計劃進一步擴展業務。預期我們新業務的發展將為收入帶來20%的增長，遠超過租金上升的成本。

### 外判商

#### 林約翰先生 威信(香港)停車場營運總經理



作為領匯服務外判商之一，我們與領匯保持密切工作關係。憑藉領匯提供的協助與支持，我們遵循合約規定及指示，特別是在環保、健康及安全方面，確保我們有高素質的服務、響應環保及降低意外事故。我認為倘領匯舉辦更多有關社會及環保的社區

活動將會進一步提高領匯的企業形象。

### 員工

#### 曾玉瑛女士 領匯市場項目發展主管



作為市場項目發展主管，我有很多機會與領匯租戶溝通。我們大部分租戶讚賞我們的資產提升項目，改善我們商場的整體環境、服務及人流。這些項目可提升租戶的業務，從而達致可持續發展。就綠色項目而言，我們推出名為「都市梯田」的社區項目，讓市民參與「都市

農耕」活動。此活動得到稱讚，以創新方式為市民推廣健康的有機綠色生活。為進一步證實我們履行企業社會責任，領匯可支持更多不同的社會企業以促進社會共融。

#### 陳賢馳先生 領匯見習管理人員



多年來領匯已取得良好的經濟效益，並錄得穩健及健康的財政增長。有關企業社會責任，領匯自2011年起撥付2億港元以提升其物業的暢通無阻通道設施，配合社群的不同需要。領匯亦透過建立「領匯商戶學堂」及「領匯優質小商戶裝修貸款計劃」，令租

戶掌握市場趨勢及協助其申請財務支持改善其運作。而內部方面，領匯建立義工隊服務有需要人士。領匯亦提供廣泛的康樂活動及為員工維持開放及有效的溝通渠道。我能夠感受到領匯員工的士氣及團隊精神。除為公眾人士舉辦現有的計劃及活動外，領匯應考慮與非政府組織及學校舉辦更多的社會活動，進一步推動社區參與。

## 非政府組織

### 施麗珊女士 社區組織協會社區幹事



我們很高興得悉領匯多年來一直積極推出及參與一系列的持續發展活動。我們為深水埗區居民舉辦文化藝術教育活動，當時得到領匯的鼎力支持使得活動非常成功。針對經濟改善方面，領匯的資產提升項目活化部分零售物業，為租戶及顧客改善購物

環境及業務營運。我們希望領匯支持更多小型的傳統商舖及社會企業。

## 環保團體

### 何漢威先生 綠領行動總幹事



領匯對可持續發展活動十分支持。透過提供場地及協助舉辦活動，領匯為本地可持續發展作出貢獻，舉辦多項環保計劃。領匯應分配更多資源，與環保團體合作舉辦不同的環保活動，並充分利用其龐大的網絡將環保訊息推廣至顧客及公眾人士。

而對社會及經濟發展方面，領匯應更關注小型及個體零售商，並確保其租金策略有利於社會，尤其是基層人士。

## 投資分析員

### 簡國裕先生 大和資本市場香港區主管及地產業區域統籌



作為一間上市機構，領匯在最初的數年是應該以財務表現為其優先重點，而就每基金單位分派錄得的增長及資產負債表實力而言，領匯的業績在香港、亞洲甚至是全球的房地產投資信託基金中表現卓越。我們觀察到領匯近年更關注業務的社會及環

保範圍並取得進展。而品牌方面，我們認為領匯為其商場推出的資產提升項目將幫助鄰近居民創造更舒適及優質的環境。我們相信改善社區的可持續發展及形象將有助吸引顧客到訪領匯的商場，促進社區及私人屋苑的居民甚至是遊客對領匯的認同感，有助於領匯商場的長期業績。領匯應考慮讓本地學校或社區中心在領匯商場內舉辦與可持續發展相關的活動。領匯亦可讓團體使用其空間及停車場促進文化發展及推廣可持續發展的理念。

## 我們的回應

我們感謝各持份者提出的意見及建議。我們將研究改善機會，以解決各位所關注的問題及進一步推動可持續發展。我們將在未來的報告中回應有關的意見。



# 展望

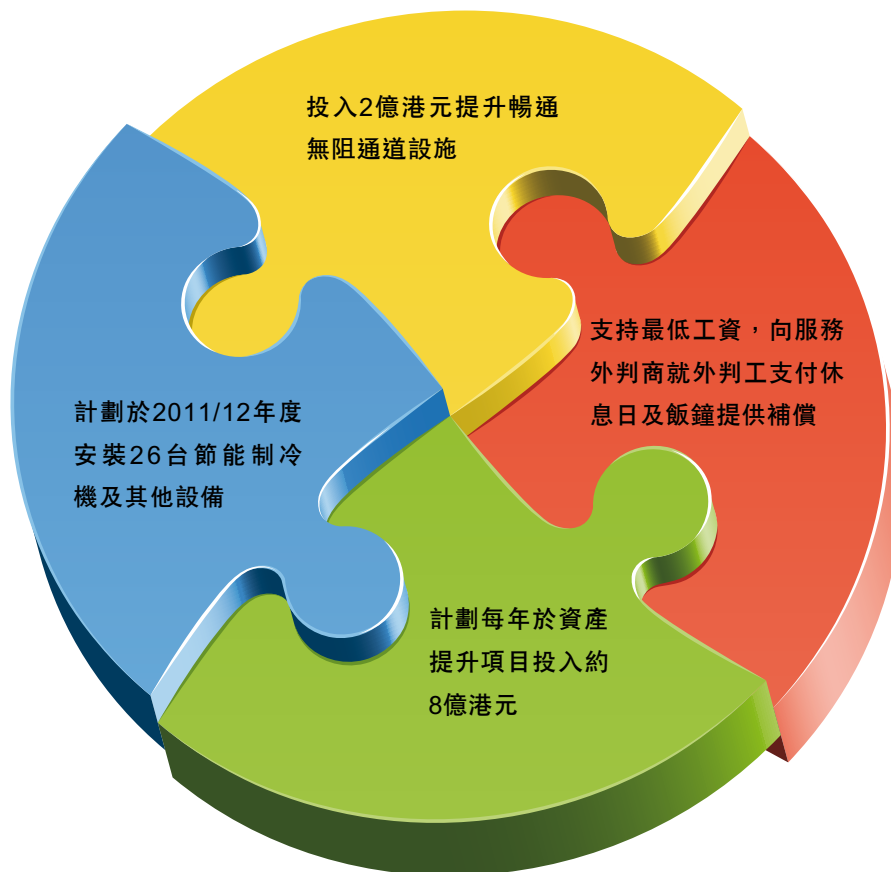


我們過去制定及實施了多項措施改善我們的服務及設施，並取得優異的業績為投資者提供穩定的回報。我們亦因應社區及持份者的需要，支持及參與了多項社會活動。於2011/12年度我們將繼續努力爭取最佳的持續發展表現，以達致持份者的期望。

在經濟可持續發展方面，我們將繼續透過資產提升項目活化我們的商場。我們計劃每年投入約8億港元在旗下的商場進行多項不同的資產提升項目，為租戶及客戶創造更好的經營環境及購物氣氛。

在環境可持續發展方面，我們將繼續提升商場及停車場的節能措施。這不僅有助節省地球的寶貴資源，同時亦可減少溫室氣體排放，為對抗氣候暖化作出貢獻。我們已加快將舊設備換上節能的裝置，在2011/12財政年度將更換不少於26台制冷機。加上我們團隊積極地改善物業管理工序流程，預期該等措施將在未來進一步降底我們的能源消耗。

在社會可持續發展方面，我們將繼續保障持份者及社區的福祉。我們已計劃在未來五年投入2億港元提升我們商場及停車場所有暢通無阻通道設施。鑑於我們的服務外判商受到新頒佈的法定最低工資的影響，我們計劃向受到該新法規影響的服務供應商提供協助以補足有薪休假日及飯鐘的差額，以減輕他們的財務負擔。



# 意見反饋

感謝您閱讀領匯的可持續發展報告。您的寶貴意見，有助提高我們的表現、優化服務和改善報告流程。我們誠意希望您對本報告、我們的可持續發展措施以及表現發表意見。您可以將填妥的意見收集表以電郵或郵寄送到：

**郵寄：** 香港九龍觀塘巧明街100號  
One Landmark East 一期33樓  
領匯管理有限公司  
企業傳訊部

**電郵：** sustainability@thelinkreit.com

## 意見收集表

請按照您的滿意程度（5分為最滿意，1分為最不滿意）對報告作出評分。

	1	2	3	4	5
1. 您對本報告的總體評價。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 您覺得本報告內的資料有用嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 您認為本報告容易理解嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 您認為本報告的表達形式清晰嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. 您認為本報告那些內容最有用？

---

6. 您希望本報告在那些方面提供更多訊息？

---

7. 您對改進我們下一份報告有那些建議？

---





## 重要因素

作為香港最大的房地產投資信託基金，我們十分注重本身的企業、環境及社會責任，以符合持份者對我們的期望。我們致力於避免、減低及管理因日常活動而產生的潛在風險，以為我們的租戶、客戶及社區提供世界級的服務，以及保障我們投資者之權益。為此，我們推出一系列的環境、健康與安全以及社區措施，以提供優質及可持續發展的服務，同時符合持份者的需要。

領匯的服務、活動及營運各個範疇的重要可持續發展因素描述如下。

重要程度	物業擁有及管理		
	經濟因素	環境因素	社會因素
高	成本效益	能源效益	職業風險 出入建築物的方便程度 僱員發展 社區參與
中	資源管理	噪音產生 節約用水及污水排放 廢物管理 物料使用 溫室氣體排放 室內空氣質素	供應鏈管理
低		廢氣排放 綠化	

### 鳴謝

我們感謝領匯各員工和香港生產力促進局對編製本報告所作出的貢獻和協助。亦感謝我們的持份者，包括金滿棧的胡嘉榮先生、威信停車場的林約翰先生、大和資本市場香港有限公司的簡國裕先生、綠領行動的何漢威先生、香港社區組織協會的施麗珊女士、以及我們的同事曾玉瑛女士及陳賢馳先生，為我們提供意見和建議。



小西灣廣場



德田廣場





領匯房地產投資信託基金  
[www.thelinkreit.com](http://www.thelinkreit.com)

