

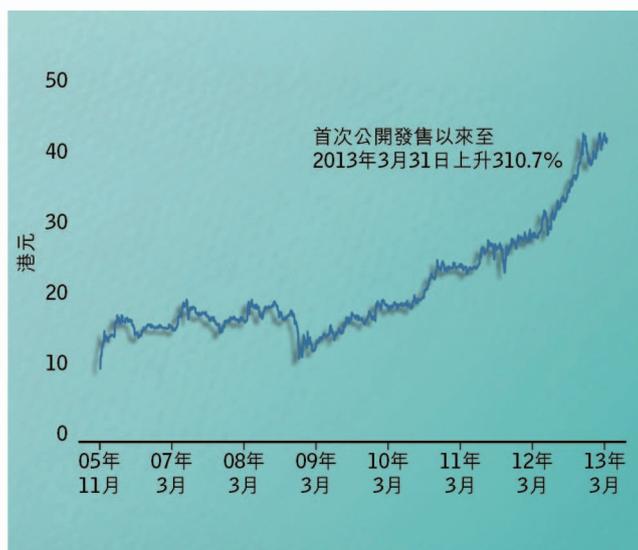
行政總裁報告書



主要成就

本人欣然宣佈，領匯截至2013年3月31日止財政年度錄得連續第七年增長。憑藉我們紮實的基礎及集中的業務模式，我們的收益、每基金單位分派（「每基金單位分派」）及每基金單位資產淨值均有持續增長，分別較上一個財政年度增加9.7%、13.1%及28.7%。我們的每基金單位價格於僅僅一年內由28.90港元增加46.4%至2013年3月底之42.30港元。領匯自2005年11月上市以來為領匯基金單位持有人帶來23.8%的複合平均年度總回報，包括總分派及基金單位價格升值。

領匯自首次公開發售以來的基金單位價格表現



領匯每基金單位分派之增長





與我們社區共享抱負

我們積極參與多項推動社區持續發展的計劃，與社區共享成果。



行政總裁王國龍

管理人致力持續改善物業管理水平及租賃策略，以實現其使命。

於回顧年度內領匯向積極回饋社會邁進一步，在2012年7月獲得基金單位持有人批准，於2013年1月推出「愛•匯聚計劃」。該慈善及社區參與計劃旨在於我們服務的社區內改善長者的福祉及促進兒童和青少年的發展。

根據該計劃，領匯會每年將相等於上一財政年度之物業收入淨額當中最多0.25%的款項，撥款資助慈善及社區參與項目。我們冀望該計劃能進一步標誌我們積極支持社區的承諾，並加強領匯與租戶和廣大市民的關係。



「領匯社區體育學院」提供多類免費體育課程，推廣健康生活

「領匯社區體育學院」於2012年6月成立，我們與租戶及多個體育團體合作，善用領匯物業組合內的康樂設施，以提高大眾的體育及健康意識。透過該計劃，我們為鄰近社區內的兒童、青少年、長者、殘疾人士及有特別需要人士提供免費的體育訓練，促進社區和諧共融。

領匯致力應對社區不同階層的需求，在提升暢通無阻通道設施方面一直取得令人滿意的進展。除硬件升級以符合暢通無阻通道的標準外，我們對暢通無阻通道的承諾已擴展至業務其他範疇，包括幫助聽力及視力受損的人士瀏覽公司網站，及全面培訓員工為有特殊需求的客戶提供服務等等。

我們將繼續支持在領匯服務的社區內營運的福利及非牟利組織。物業組合中約有8%的總樓面面積以低至每平方呎4.2港元的優惠月租租予福利機構。領匯亦向福利及政府機構提供免租場地，讓它們在轄下物業舉辦活動，並聘請當地人士為客戶服務大使，為他們創造就業機會。於回顧年度內，我們夥拍香港職業發展服務處在旗下購物商場舉辦三次招聘會，提供逾3,000個就業機會。



體育訓練有助青少年的發展



透過提供免費場地，支持不同類型的藝術及文化活動



社會企業以優惠租金租用街市檔位，提供新職位，協助殘疾人士就業





秀茂坪商場



旗艦物業樂富廣場提供一站式飲食、購物及消閒體驗

資產管理力求卓越

多年來，領匯一直致力透過積極管理物業組合來創造價值。我們相信，集中的租賃、物業管理策略加上經提升的內部專業知識對提供超卓品質及表現至關重要。

我們的租賃策略乃優質資產管理中的重要一環。該策略通常並將繼續作出調整，藉透過提升購物環境及提供更優質的產品及服務以滿足顧客日新月異的需求，其策略確保我們秉持改善鄰近社區的生活的願景。市場推廣活動為領匯積極租賃策略的一部分，旨在透過一系列度身訂造的宣傳活動提供「購物娛樂」，吸引顧客及為租戶締造優化的營商環境。



赤柱廣場「國際美食音樂節2012」，各式娛樂體驗共治一爐



2012年聖誕節推廣活動，亮點之一為飄雪和煙火匯演



前線服務持續改善，提升顧客滿意度



停車場組合的服務及保安水平不斷提升

於回顧年度內，我們舉辦多項推廣活動，搞活商場及聯繫當地社區。我們與租戶及其他顯要的非政府組織合辦不少推廣活動，以提高居民的生活質素。

在物業管理方面，領匯矢志履行優質服務、物有所值的使命。我們的神秘顧客計劃繼續提升及統一前線工作人員的服務質素。於2012年12月，領匯繼續致力改善物業管理服務的質素及商場管理的專業水平，並與香港理工大學合作推出「領匯商場管理行政文憑課程」。該項為期兩年的課程涵蓋與商場管理有關的財務、營運、法律及管理範疇，理論與實踐兼備。透過不斷栽培本身的人才，我們有信心，日後該投資將帶來建設性和長遠的回報。

至於硬件升級方面，領匯繼續投資於停車場設施，以秉持其優質服務的承諾。防止跟車尾系統及其他提升安全措施均成功提高了安全標準，廣受用戶好評。於回顧年度內，持續改善的設備及措施令停車場的使用率有所提升。



資產提升工程為購物環境注入活力





資產提升地區方針

資產提升項目的主要目標是營造現代化的零售環境，以吸引新零售商戶、滿足顧客的需求並為投資者帶來滿意的回報。

為物色資產提升項目，我們採納的策略方針，乃透過宏觀角度觀察個別社區，專注於其人口增長、家庭收入、消費趨勢、交通網絡的延伸及競爭性環境，從而投資於最具潛質的資產提升項目以作更好的投資。

隨著將軍澳及屯門區的人口迅速增長、家庭收入不斷增加及交通建設有所改善，我們近年透過資產提升及／或可提升回報的收購在該區作出可觀投資，以把握該區的增長潛力。

鑒於日後興建屯門至赤鱗角連接路及屯門西繞道（為發展港珠澳大橋及連接深圳西的配套基礎設施的一部分）工程完成後，出入新界西屯門／天水圍區更為便捷，故該等地區亦呈龐大增長潛力。

我們已於屯門及天水圍完成四個資產提升項目，而頌富廣場（我們旗下物業組合中第二大商場）的二期提升工程預期將於今年稍後時間完成。友愛商場及安定商場目前正進行資產提升工程，竣工後將成為我們於屯門區的旗艦商場。我們相信，有關資產提升項目將妥善裝備我們的資產，以迎合快速增長市鎮不斷轉變的需求，及為當地社區提供優質服務。我們亦能吸引那些由傳統購物區擴張至新市鎮商場的新租戶。



安定商場位於增長潛力優厚的屯門區



物業組合內第二大的頌富廣場，現正進行資產提升工程



資產投資增長超越現有物業組合

領匯繼續檢討及完善策略發展計劃，為實踐我們的願景作好部署。2011年，領匯展開擴張物業組合的新計劃，而兩項可提升回報物業的收購均在上一財政年度順利完成。

我們將繼續積極尋求投資機會，專注於重點地區策略及中級市場的必需消費品行業，尤其著重大規模資產對象，以進一步發揮我們的財政實力及資產管理能力。

為了支持此發展計劃，我們已經重整資本結構，以進一步加強財政實力。我們透過中期票據計劃獲得長期融資，藉此擴大資金來源。我們繼續維持大部分借貸為固定利率，並已延展定息負債的平均年期，以減輕日後利率上升的潛在影響。

在人力資源方面，我們亦透過招聘擁有投資、項目發展及資產管理相關經驗的高級員工加強管理層實力，以確保具備必要的技能組合，為領匯下一階段的業務增長奠定基礎。





我們對可持續發展的承諾

可持續發展一直是領匯的抱負、使命及信念的一部分。於回顧年度，我們已就領匯可持續發展管理框架作出微調，專注識別主要績效指標及社區參與。我們相信，此等針對成績而訂立之清晰重點將能驅動領匯的可持續發展表現，同時社區參與策略將提高我們對可持續發展承諾的認知。

環保效益

我們為環境減低碳排放量的承諾，已取得可觀回報。覆蓋領匯物業組合的冷凍系統和照明系統更新項目已令碳排放量及公用事業開支減少。為發揮我們在硬件更換項目取得成功，領匯將進一步促進環境的可持續發展，設置新「綠化領匯」項目，包括安裝綠化天台(如愛民廣場和赤柱廣場)以及綠化天台花園。首個天台花園位於秦石商場，將於2013年7月落成。我們盼望新裝置除了透過隔熱功能而有助減低碳排放及能源消耗，更能提供一個舒適綠化環境予公眾享受。領匯致力於社區綠化活動，在其物業組合培養及種植超過5,000棵樹木，本財政年度已種植超過100,000棵灌木。綠化措施能改善市容，亦有助加強天台的散熱功能，減低熱島效應，從而改善社區環境。



愛民街市的綠色天台，有助減低物業的溫度

為訂立領匯可持續效益的明確目標，我們已着手策動「20/20 抱負」，目標為於 2020 年或之前每年之總用電量較 2010 年之水平節省 20%。我們相信此承諾追隨業內推行之最佳可持續性措施，透過建立清晰目標以評估我們如何盡量減低領匯業務對環境的影響。

策略參與

領匯已加入簽署世界企業永續發展委員會的「建築物能源效益宣言」。我們亦是亞洲首個房地產投資信託基金簽署聯合國環境規劃署金融倡議。此兩個項目均鼓勵商界加入聯合國全球契約。

2013 年 3 月，領匯達至重要里程碑，獲納入為富時社會責任指數系列成員，該指數為全球首屈一指的社會責任投資指數。領匯是自 2009 年以來首家紮根香港的企業獲納入富時社會責任指數系列，為領匯遵守國際公認的社會責任標準給予肯定。



致力保育物業內的樹木，持續綠化社區



前景及策略

全球經濟環境不明朗因素、中國潛在的經濟增長放緩及香港政府不斷實施房地產降溫措施於短期內將持續令市場波動不穩。公用事業、建材成本上升，及因法定最低工資調整下導致勞工短缺問題加劇，將對營運開支增添壓力。

我們在充滿挑戰的市場看到商機。訪港旅客人數強勁增長、失業率持續處於低位以及因法定最低工資的正面影響以致家庭收入上升，尤其是低收入群，均能進一步支持我們租戶的零售銷售增長。

領匯將繼續奉行積極的資產管理策略，引入更優質的租戶，並為消費者提供更多選擇及物色具可觀回報的資產提升項目。我們將追求最佳的營運效率，在多元化的整體物業組合將提供服務水平標準化，並致力進一步節約能源，以減低成本上升之壓力。



行政總裁出席一個推廣少年藝術創作的活動

就資產投資而言，我們憑藉本身已提升之投資靈活性及公認的資產管理能力，將繼續物色其他收購機會，拓展領匯物業組合，並為基金單位持有人創造價值。為進一步優化整體物業組合收益，我們亦將檢討領匯物業組合之組成部分，或會實施更積極之物業組合管理策略，包括出售物業。

憑藉我們積極的資本管理及穩健之信貸評級，我們的資本結構已為應對日後利率週期波動及把握業務發展機會作好準備。

領匯業務正踏入第八年營運，憑藉堅穩之業務基礎下，本人深信，領匯正朝世界級房地產投資者及管理機構之列邁進，並致力服務社群及提升其生活質素。

行政總裁

王國龍

領匯管理有限公司

領匯房地產投資信託基金的管理人

2013年6月5日



著名流行歌手在樂富廣場舉行簽唱會，吸引了大批市民參與

繽紛活動 與眾同樂

年內舉辦了超過50多個不同規模及主題的宣傳推廣活動，讓商場訪客樂而忘返。

按不同客群及細分市場設計活動，不僅吸引鄰近居民，還有遊客、上班人士、學生，以至其他地區的購物者。

透過帶旺商場客流，我們的宣傳推廣策略有助提高商戶銷售額。

廣泛的宣傳推廣活動亦強化領匯的品牌形象。

赤柱廣場舉辦活動，結合世界知名公共藝術及超級跑車，吸引衆多本地及海外旅客前來感受藝術，亦同時為慈善出力



樂富廣場兩週年呈獻
多元化日本街頭藝術，深受顧客歡迎