



「我們的目標是透過提升領匯的物業組合，達致穩定及可持續增長。」

我們透過為持份者創造更多價值並同時減輕項目對他們營運的影響，達致穩定及可持續增長。此概念應用於我們全面的業務模式，此模式包括三大核心策略：資產管理、資產提升及資產投資，並以我們的專業房地產知識、穩健財務和優秀的企業管治支持。

我們整個物業組合位於同一個城市，但各物業均擁有獨特的地區色彩。因此我們進行全面的地區分析，以找出各地區的不同挑戰及機遇，從而為各物業制定獨特而合適的策略，確保滿足鄰近社區的需要並拓展商機。



資產管理

我們的資產主要由公司內部的專家及資源管理，因此能更有效控制租務及物業管理工作，從而降低營運成本。

我們的租務理念是建立優質的商戶組合，降低空置率和提高續租率。地區分析有助確保我們物業的商戶組合能切合該社區的需要，為居民提供服務，並為我們的租戶、顧客及業務提供穩定及可持續的環境。於2013年3月31日，我們的續租率為82.7%；租用率創新高，達94.1%，這些數字均顯示我們的租務策略正確有效。

優質的商戶組合也包括為社區引進和提供新產品及服務。在2012/13年度，我們很榮幸地邀請了很多大大小小的新租戶進駐，例子如下：

新租戶	行業	進駐商場
New York Fries	食品	赤柱廣場
何文田保齡球體育館	其他	愛民廣場
FX Creations	服裝	黃大仙中心
翠華餐廳	特色餐廳	大興商場
Alfafa (Delifrance旗下餐廳)	特色餐廳	樂富廣場
85度C	食品	秀茂坪商場
維特健靈	個人護理	頌富廣場
亮視點	眼鏡	小西灣廣場
夏麵館	特色餐廳	樂富廣場

我們的物業管理理念是持續提供優質高效的服務，並把管理時對租戶及顧客的影響減至最低。我們透過香港品質保證局獨立運作的「神秘顧客評核計劃」監察服務質素。「神秘顧客評核計劃」於2011/12年度推行，根據設施及服務兩大範疇的主要方面(包括清潔、安全、員工儀容及查詢處理)評估物業的服務水平。在2012/13年度，我們增加了第三個評估標準—暢通無阻通道設施。

香港品質保證局從我們16個分區中隨機抽選48個物業(每分區最少三個商場)，進行逾280次實地視察及參觀，並接觸員工超過680次。我們的目標是在評估中取得80分以上。在2012/13年度，所有分區得分超過80分，平均得分為83.48，與2011/12年度的分數—12個分區得80分以上，平均分80.45—相比有所提升。我們的表現亦比同業之物業優勝。

對此我們感到自豪，並會繼續提升服務質素。為此，在2013/14年度我們將逐步引入服務標準化計劃，令整個物業組合提供同樣優質的服務。

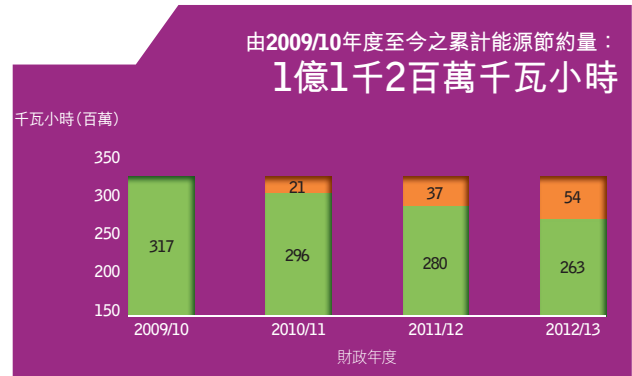
能源管理是我們長遠策略的重點之一。我們預期電力成本將會上升，故審慎監控能源消耗非常重要。我們不斷探索新方式，務求有效管理及減少能源消耗。於2010/11年度設立的領匯能源管理方案包括一系列措施，旨在透過更新及提升設備來提高能源效益。在2012/13年，我們擴大領匯能源管理方案，加入三個新部分，以更積極地管理能源。該三部分主要集中於管控物業的空調及照明系統的日常運作，並將之標準化。



我們亦實施廣泛的樓宇能源管理系統，遙距管理 69 個空調商場的空調機組。該系統收集每個商場效能的實時數據，讓領匯員工可對所有空調商場的樓宇溫度進行中央監察，並作出相應調整，這是領匯樓宇管理系統發展的第一階段。我們會繼續擴展系統，以監控整個物業組合的所有能源消耗。

在 2012/13 年，我們的策略性管理令能源消耗按年減少約 1,700 萬千瓦小時，即節省成本 1,658 萬港元。自 2010 年以來我們的能源消耗已累計降低 17%，逐步邁向實現 2020 年或之前減少 20% 的目標。有見及此，我們已開始制定下一個節能目標，待 20/20 目標達成後進行。

年度能源消耗及累計節能量



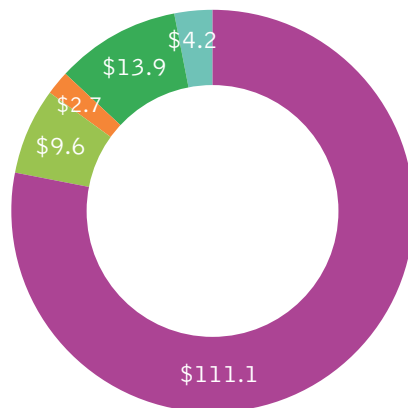
■ 與2009/10相比之年度能源節約量
■ 年度能源消耗量



從輕鐵車站看良景廣場

剛完成翻新的華心商場，光線較以前明亮

2012/13 年節能措施的投資分布 (百萬港元)



領匯能源管理方案中的總投資

- 更新空調機組
- 改善照明系統
- 安裝變速驅動器
- 樓宇管理系統
- 耗電管理計劃

資產提升

資產提升項目令遍布全港的領匯商場得以活化及重新定位，令社區重現生機。在2012/13年，我們完成了五個資產提升項目，合共完成的項目達30個，另有20多個正在進行或計劃中。透過資產提升項目，設施得以更新，為租戶提供更舒適的營商環境，並吸引其他地區的顧客前來光顧。

我們已簡化整個資產提升項目的流程，盡量減少對租戶及社區的影響和干擾。我們透過開放和清晰的溝通，積極管理租戶、顧客及社會的預期。資產提升項目亦為社區創造了逾10,000個就業機會。



愛民街市—領匯旗下第二個完成資產提升的街市



新翠商場



耀安商場

領匯為何
開展資產
提升項目？

問

資產提升項目使我們可
提供更多元化及最新的
產品及服務。在現今競
爭激烈而多變的零售市
場，租戶會因人流及業務
增加而受惠。

答

資產投資

在2012年7月，領匯基金單位持有人通過一項決議案，讓我們可把投資策略延伸至可獲取持續回報的本港非住宅物業，惟不包括酒店及服務式住宅。鑑於香港房地產市場持續蓬勃，賣家對價錢態度比較進取，我們將繼續審慎檢討投資機會。

在繼續提升資產的同時，我們已開始評估物業組合改動的優點。