

領匯房地產投資信託基金

呈交立法會
房屋事務委員會

2009年9月28日



P.1

目錄

- 領匯房地產投資信託基金簡介
- 資產提升項目
- 房屋事務委員會關注事項（於9月28日提出）
 - 商場及停車場的地契和物業業權事項
 - 屋邨公用地方管理費

P.2

領匯房地產投資信託基金簡介



使命

- 為我們的租戶、顧客、以及我們服務的社會大眾提供有質素的設施
- 管理層致力於：
 - 與商戶、顧客及其他持份者保持良好的關係
 - 為投資者帶來可持續的回報和分派

企業背景

- 100%的上市的房地產基金，政府/房委並無持有任何股份
- 27,000 名投資者，主要為本地投資者
- 最大股東 - 兒童投資基金 - 11% (最初為18.5%)
- 11 名董事局成員：
 - 9 名獨立非執行董事
 - 兒童投資基金 / 新加坡嘉德置地並無董事代表

P.3

領匯房地產投資信託基金簡介



旗下物業

- 龐大的物業組合包括11,700個穩定租戶，包含約1,100萬平方呎零售樓面，與全港40%人口為鄰的151個商場，以及8萬個停車場車位
- 在香港投資超過29億元於資產提升工程
- 領匯是本港主要的僱主
 - 員工人數增加了50%
 - 直接聘用及承判商員工 - 約5,500人
 - 建造業職位 - 5,000人以上
 - 我們的商戶亦為社會提供大量就業機會

P.4

資產提升項目

- 已完成**3億4,381萬港元**的工程
- 現正進行**11億2,000萬港元**的工程
- 正在計劃**13億9,000萬港元**的工程
- 創造超過**5,000個**建造業職位
- 為香港人提供更好的購物設施



一共投資了**29億港元**

資產提升項目

獨立市場調查指出大部分的受訪者對於領匯旗下商場的資產提升項目都有**正面**的回應

- **超過8成**的受訪者認同領匯引入更多新的商店和食肆
- **大概6成半**認為引入不同的商戶更能切合消費者的需求
- **超過7成**認為新裝修的商店和食肆會提升商場的吸引力
- **接近6成**認為裝修商店和食肆會提高他們到商場消費的意慾

資產提升項目

繼續以客為本

- 我們通過獨立的市場調查去理解消費者對商舖種類的期望
- 為提高消費者的滿意程度和推動商戶的持續業務發展，領匯希望透過此類調查去訂立一個可行的租務策略，從而優化目前的零售組合

P.7

資產提升 - 樂富

工程前



工程後



P.8

資產提升 - 樂富

工程前



工程後



P.9

資產提升 - 黃大仙

工程前



工程後



P.10

資產提升 - 黃大仙

工程前



工程後



P.11

資產提升 - 富東

工程前



工程後



P.12

資產提升 - 富東

工程前



工程後



P.13

資產提升 - 禾峯

工程前



工程後



P.14

資產提升 - 禾輦

工程前



工程後



P.15

資產提升 - 葵芳

工程前



工程後



P.16

資產提升 – 葵芳

工程前



工程後



P.17

資產提升 – 長發

工程前



工程後



P.18

工程前



工程後



P.19

物業業權轉讓

背景

- 領匯於上市時已獲得全數180個物業的實際權益
- 其中100個物業於上市已完成業權轉讓。其餘80個物業原定於2008年中或以前完成轉讓。（實際上截至2008年中只有22個業權完成轉讓。）
- 現時為止，只有其中40個物業已完成轉讓
- 我們預計於2010年中完成所有物權轉讓。領匯會積極配合有關部門，以在期限內完成所有轉讓。**本公司非常重視物業業權的擁有。**

P.20

物業業權轉讓

業權轉讓過程繁複

- 過程包括政府先向房委批出地契
- 在餘下40個未完成轉讓的業權中，政府仍未向房委批出27個地契，因此仍未能開始業權轉讓過程
- 亦由於物業用途廣泛，且地契條款繁複，所以雙方劃分界線的談判過程需時

P.21

物業業權轉讓

- 由於在處理轉讓過程中有新條例和法規生效以致過程受到拖慢
- 例如：-
 - 在2006/07年度大廈公契指引的新修訂
 - 在2007年建築物管理條例的修訂影響總樓面面積和上蓋面積的計算方法
 - 規劃署和路政署對高度限制的新修訂
- 在訂立原來的轉讓時間表時並未預計到以上的事項

P.22

物業業權轉讓

未來計劃:

- 領匯將以最快速度處理房委提交有關業權轉讓的文件
- 以此同時，領匯將積極配合房委，以加快業權轉讓的進度。如有需要，領匯將增加處理有關事項的人力資源

P.23

屋邨公用地方

領匯的立場

- 準時繳交相關費用
- 領匯已將所有管理費以應計模式入帳
- 作為一家負責任的機構，領匯有一套一直在改良的繳費批核機制

P.24

屋邨公用地方

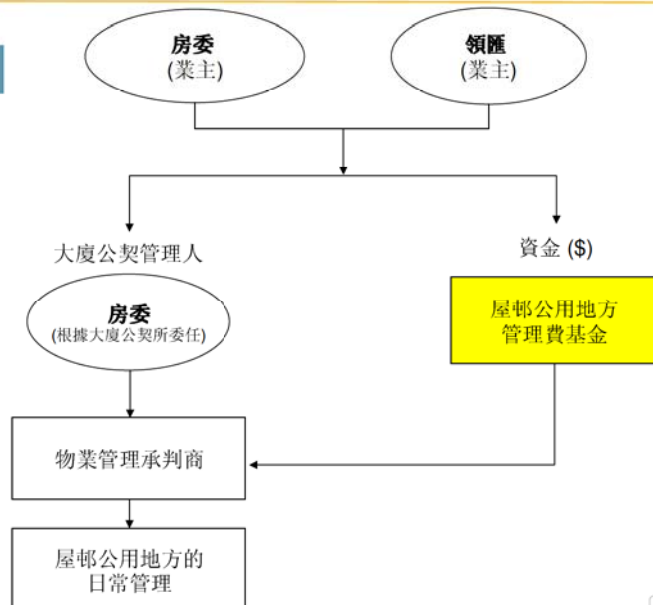
屋邨公用地方

- 屋邨公用地方是根據個別屋邨的大廈公契所訂
- 是指屋邨內任何公用的場地、系統和設施
- 例如：
 - 屋邨內的道路
 - 緊急車輛通道
 - 行人通道和橋樑
 - 公園和花園

P.25

屋邨公用地方

屋邨公用地方



P.26

雙方責任

- 業主
 - 房委和領匯
 - 雙方每月均要向屋邨公用地方管理費基金繳費
 - 支出包括:定期維修、清潔、保安、水電及物業管理費用
- 大廈公契管理人
 - 房委
 - 負責管理屋邨公用地方管理費基金
 - 準備年度預算案供業主批核
 - 負責屋邨公用地方的日常管理

P.27

屋邨公用地方 管理費基金

- 由雙方業主供款
- 每個屋邨獨立的基金戶口
- 資金只可用於指定屋邨的屋邨公用地方
- 每年都必須經過審核

P.28

繳付屋邨公用地方管理費

引致延遲繳費的原因:-

- 91 張支票繳付給每個屋邨的物業管理承判商
- 屋邨公用地方管理人於每年預算案，而在年間又更新預算
- 屋邨公用地方的財務報表並未完成直到現在的審計以致未能確定戶口的盈餘
- **領匯每年處理超過45,000張發票及發出近 9,000張支票**

P.29

繳付屋邨公用地方管理費

- 所有至2009年9月底的屋邨公用地方管理費已繳交
- 已發出支票預交2009年10月的管理費
- 未來計劃
 - 大廈公契管理人會在繳款日(即每月的第1天)的五個工作天前發出下一個月的繳款通知
 - 雖然，根據大廈公契有容許30天的寬限期，領匯將於每月的第一個工作天繳清費用
 - 領匯將有關費用直接繳交於指定屋邨公用地方管理費基金的戶口

P.30