



領匯 – 與香港一起成長及發展

2008年12月16日



領匯策略及方向 – 要點



- 領匯跟商戶及社區之間利益一致 -
 - ◆ 只有商戶成功，領匯才會全面成功
 - ◆ 無論經濟盛衰，管理層均致力改善顧客整體購物體驗

- 領匯的投資及商業策略是要為商戶及社區締造更佳營商環境 -
 - ◆ 資產提升計劃有利香港經濟及我們的商戶
 - ◆ 顧客持續以具競爭力的價格買到日常生活所需
 - ◆ 社區意見調查肯定領匯的資產提升工作
 - ◆ 多項措施提高人流及消費 – 增加商戶銷售額及利潤

領匯策略及方向 – 要點



- 領匯租金方向 –
 - ◆ 租金參照市場水平，保持競爭力
 - ◆ 「劃一方案」並不合適
 - ◆ 聆聽商戶意見，樂意直接與商戶合作
 - ◆ 成效：現有商戶正尋求於領匯旗下物業擴展業務，亦有新商戶尋求加盟

- 管理層重視企業公民責任 –
 - ◆ 對商戶負責
 - ◆ 對社區負責 – 9%零售樓面以特惠租金租出作社福用途
 - ◆ 多個協助商戶營商計劃及支援社區計劃獲廣泛支持及表揚

P.3

活化物業 提升購物體驗



- 16億港元的資產提升計劃正在進行中
- 未來三年將投入11億港元
- 增加職位，刺激經濟
 - ◆ 建造業：創造共約4,600個職位
 - ◆ 零售業：已投入的5億港元已創造約800個永久職位



P.4

顧客意見

2008年7月所進行的獨立意見調查顯示：

- 超過80%贊成領匯旗下商場引入多些新商鋪或食肆
- 約65%贊成領匯旗下商場內有商戶的更替，可令商場更貼合消費者的需要
- 超過70%贊成商場內商鋪食肆翻新佈置，會增加商場吸引力
- 近60%贊成商場內商鋪食肆翻新佈置，會吸引他們更多前來消費



P.5

繼續以具競爭力價格提供日常生活必需品

- 價格具競爭力 –
 - ◆ 2008年7月進行的獨立價格調查，共涵蓋50樣商品
 - ◆ 12個領匯零售設施和另外12個其他機構管理的零售設施作比較，商品價格水平大致相若
- 零售行業組合維持大致不變
 - ◆ 日常必需品行業佔去總面積更大比例

行業類別 (佔租出內部樓面面積百分比)	上市時	2008年9月
餐飲	31.1%	31.3%
超市及食糧	17.1%	17.9%
服務	8.8%	9.3%
教育 / 福利	8.8%	9.1%
電器和家居用品	6.8%	6.3%
以上五大行業類別佔租出內部樓面面積百分比	72.6%	73.9%

P.6

租務策略 – 租金參照市場水平

- 市場租值 –
 - ◆ 調整至市場水平
 - ◆ 租金維持競爭力，以保持高出租率
 - ◆ 租務事宜因應各個案的不同情況處理，考慮商戶需要
 - ◆ 「劃一方案」並不合適
- 提升人流及營業額的措施
 - ◆ 對商戶而言，有助持續經營
 - ◆ 支援商戶生意
- 截至2008年9月止12個月的租金升幅溫和

主要數據	2007年9月與2008年9月之間的變化
總收益	增長7.1%
物業收入淨額	增長8.5%
平均租金 / 平方呎 / 月	2005年11月首次公開發售時為22.60元；2006年9月為23.00元；2007年9月為24.40元；2008年9月為26.80元
出租率	維持於92%（扣除資產提升進行期間帶來的空置率）
續租率	維持於76%（即租約期滿後續約）
續租租金調整率	在3年租務週期內平均為每年8.6%
停車場收益	增長6.1%

P.7

協助商戶的措施獲社區支持

支援商戶應付經濟逆境，取得成效

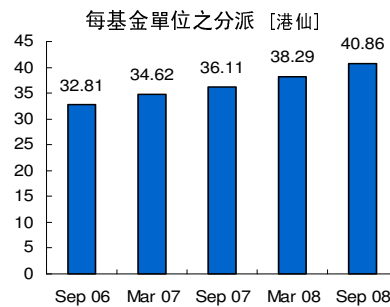
- 於逾100個物業展開1,500萬港元的推廣計劃，送出購物券、現金獎及免費泊車優惠等，計劃深受歡迎
- 成效：顧客直接受惠，提升人流，因而為商戶帶來更高營業額
 - ◆ 在首兩星期內，鮮活街市已錄得二百萬宗跟購物券推廣有關的買賣
 - ◆ 一個月內，送出免費泊車優惠共42萬小時，刺激消費



P.8

對投資者的責任

- 管理層致力服務全體投資者的整體利益—不論其持有的單位百分比高低，管理層均會一視同仁，不偏不倚
- 約27,000名本地投資者，不少是此自領匯上市以來一直持有
- 小投資者及退休人士依賴持續派息作為可用收入



P.9

與香港一起成長及發展



- 我們的利益跟商戶、社會大眾及投資者一致
- 策略是為商戶及社區締造更佳環境
- 租務策略 – 將租金調至市場水平，並保持其競爭力
- 我們積極協助商戶，以提升其銷售額
- 管理層重視企業公民責任
- 管理層服務全體投資者的整體利益，不論其所持單位百分比之高低，均一視同仁

P.10

附件

- 提升措施 – 請參閱有關附圖
 - ◆ 商場
 - ◆ 熟食亭
 - ◆ 活化乾貨街市
 - ◆ 鮮活街市
- 協商家戶
- 企業公民工作

P.11

活化物業 提升購物體驗

提升項目 – 例子

龍翔中心 – 已完成



翻新前



翻新後

頌安商場 – 已完成



翻新前



翻新後

彩明商場 – 已完成



翻新前



翻新後

明德商場 – 已完成



翻新前



翻新後

P.12

活化物業 提升購物體驗

提升項目 - 例子

樂富中心 - 進展中



厚德商場 - 進展中



長發商場 - 進展中



黃大仙中心 - 進展中



P.13

活化物業 提升購物體驗

提升項目 - 例子

灑源商場 - 進展中



富東商場 - 進展中



天耀商場 - 進展中



太和商場 - 進展中



P.14

活化熟食亭 保留地區特色及風味

活化熟食亭，並租出長期空置舖位

- 已投資逾1400 萬港元，活化了8個熟食亭，當中75%在此之前空置多時
- 保留風味，並將重要地道特色發揚光大
- 增加就業機會，並為居民帶來優質大眾化餐飲選擇

新翠

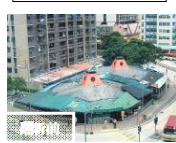


翻新前



翻新後

黃大仙



翻新前



翻新後

樂華 (南)



翻新前



翻新後

美林



翻新前



翻新後

活化乾貨市場 保留地區特色及風味

乾貨市場 – 全面提升，與老字號商戶一起與時並進

- 投資約3,000萬港元，以樂富乾貨市場為試點計劃
- 超過30間屹立多年的商戶於更佳環境繼續服務大眾，跟香港一起成長



翻新前



翻新後



翻新前



翻新後

鮮活街市環境更佳更衛生 保留地區特色及風味

鮮活街市 – 改善後生意更興旺

- 購物及衛生環境持續進行改善



P.17

協助商戶的措施獲商戶支持

商戶翻新商舖



領匯商戶資訊中心



領匯商戶學堂



P.18

重視企業公民責任

特惠租金

- 撥出總零售面積中的9%（共約93萬平方呎）以特惠租金租予非牟利組織



免費推廣場地

- 截至2008年9月止半年期間，約2,700日次的場地使用獲免收費，以進行各項別具意義的社區活動



企業公民工作深獲外界肯定

獲獎企業公民項目「領匯非常學堂」

