

The Link Management Limited 領匯管理有限公司

香港花園道 3 號
花旗銀行大廈 3 樓
立法會秘書處

致： 房屋事務委員會秘書
余麗琼女士

余女士：

房屋事務委員會
2009 年 9 月 28 日會議之跟進事項

謝謝 閣下就上述會議之跟進事項於 2009 年 10 月 12 日致函本公司。我們感謝當日在會議上得以向各委員詳述我們的業務策略及各項措施，並作出建設性的討論及意見交流。

正如早前所呈交的文件和會上簡報所闡明，領匯的商業利益跟商戶及社區是完全一致的。我們首要的投資及業務策略，是為持分者提供更完善的零售和購物環境，以確保在零售商戶能持續營運和社區兩者之間，長期達致平衡，同時亦為投資者帶來價值增長。

具體而言，我們其中一項首要的業務計劃，乃透過為物業重新定位和進行結構性改善，來提升物業組合的價值。一如以往，領匯會繼續投入大量資金及專業知識，推行商場資產提升計劃，令有關商場進一步改善營運環境。

為了成功提升投資物業，以增強零售方面的活力及持續性，管理層在為資產重新定位時進行調查，以了解顧客和鄰近居民的意見，並按此為各商場釐定一個平衡的租務策略及行業組合，以滿足顧客的喜好及消費模式。獨立顧問的調查反映顧客對我們的提升措施反應正面，加上商戶的業績，均印證資產提升計劃的成功。

就會上委員對個別議題的關注，要點撮述如下：

1. 屋邨公共地方管理費

一如在會議上所說，領匯明瞭本身在有關屋邨的大廈公契下，管理及營運已分拆的零售和停車場設施的責任。我們確知必須跟工作夥伴房委會合作，管理公共地方，包括定期按時繳付該等

The Link Management Limited 領匯管理有限公司

地方的管理費。過去數月在處理有關事宜上的行政延誤，預期將不會再發生。

由 2009 年 11 月 1 日起，我們已安排在每個月的首個工作日，將所有屋邨公共地方的管理費直接轉賬至有關的銀行賬戶。我們深信，我們積極及認真的處理可釋除公眾在這方面的疑慮。

2. 遵守消防安全條例的規定

自上市以來，領匯一直在執行與《消防安全(商業處所)條例》有關的工作時，與相關的政府部門聯繫。我們已成立了一支專門隊伍，負責執行各商場的有關工程。該隊伍每季均與消防處及屋宇署開會，跟進工程進度。目前的工程時間表，是按符合法例要求，得到上述政府部門同意，並且考慮各商場的實際營運環境而制定的。領匯亦擬定計劃，將於 2009/10 年度完成 9 個項目，而物業組合內的所有項目則將分階段於 2015/16 年度竣工。領匯絕對無意延緩有關工程。

3. 領匯物業組合內的公眾休憩空間

為了讓鄰近居民可享用安全及優質的公共康樂設施，領匯一直投放資源來維修、保養及改善該等設施。部分設施由於需求過低、安全問題或正在進行改善維修工程而無可避免需要暫時關閉。

我們檢討了於上次會議當時已暫時關閉的 19 項康樂設施的維修進程。截至 10 月底，其中 12 項設施已重新開放，至於其餘 7 項，維修工程正在進行當中，期望可盡快完成。儘管如此，正如委員會明瞭，維修保養計劃必須持續進行，以應付正常耗損、廢棄、惡意破壞或安全關注等情況。因此，預計日後亦有需要暫時關閉破舊的設施以進行及時的維修工程。

4. 領匯停車場的上落貨安排

我們早前根據個別情況，修改了 21 個停車場 30 分鐘的上落貨免費泊車安排，以期在司機和貨物供應商的業務需要，及領匯改善個別停車場的營運效率和管理水平之間取得平衡。在聽取各方關注後，我們的停車場管理隊伍就各個停車場考慮了不同的意見。經檢討後，其中 7 個停車場的免費停泊時間恢復到以往的 30 分鐘，而其餘的 14 個則延長至 20 分鐘。管理層將繼續觀察這 21 個停車場的需求及使用情況，以期達致合理的平衡。

5. 租金分析、租務策略和行業組合

過去數年，領匯物業組合的平均租金一直維持在合理水平 — 截至 2009 年 3 月底為每平

The Link Management Limited 領匯管理有限公司

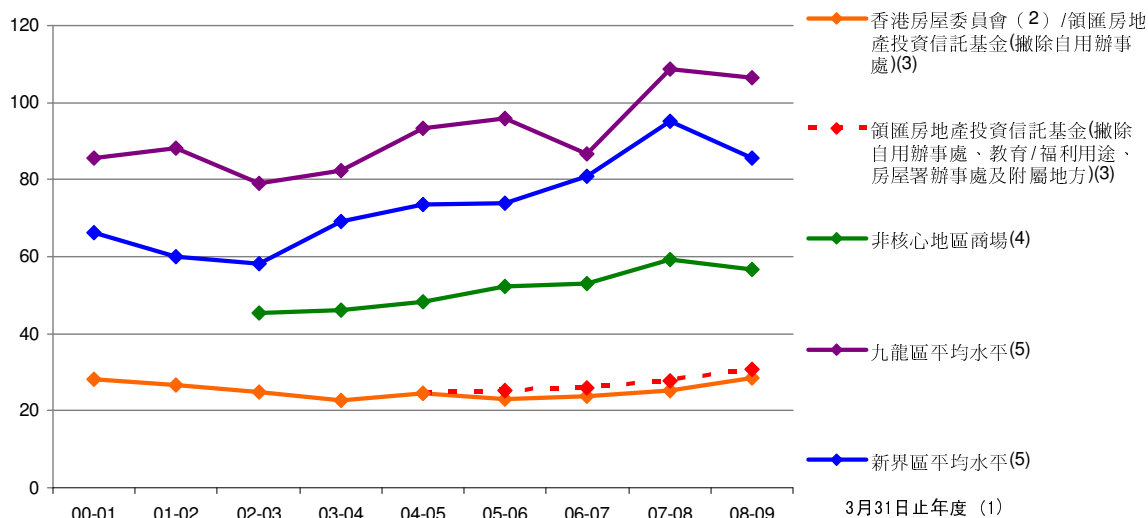
方呎 30.9 港元（撇除寫字樓和福利用途後是每平方呎 28.4 港元）。截至 2009 年 9 月的業績將於 11 月公布。當數據發表後，我們將可更新以下數表，以包括這六個月期間的數據。領匯物業組合的主要績效指標如下：

主要物業組合數據

	截至 2008 年 3 月止年度	截至 2008 年 9 月止六個月	截至 2009 年 3 月止年度
每月平均基本租金（每平方呎 港元）			
- 撇除自用辦公室	25.4	26.8	28.4
- 撇除自用辦公室，教育 / 福利用途，房屋署辦事處及附屬地方	27.7	29.3	30.9
續租租金調整率（%）	22.5	25.7	25.2
商舖空置率（%）	10.7	12.4	12.6
商戶續租率（%）	71.9	76.3	72.9

香港房屋委員會 / 領匯房地產投資信託基金轄下的商業場地與香港整體零售店舖租金水平的比較

內部樓面面積平均每月
每平方呎租金（港元）



註：

- 截至 3 月 31 日止的財政年度（期末）
- 數字(00-05)來自香港房屋委員會
- 數字(05-09)是基於領匯房地產投資信託基金的每月平均基本單位租金
- 非核心地區的商場的單位租金（截至 6 月底），資料來自萊坊
- 九龍及新界區的平均單位租金，資料來自差餉物業估價署的統計數字

The Link Management Limited 領匯管理有限公司

個別商舖的租金由於地點、面積和行業等因素而有所差異。我們本着「租有所值」的原則，參照每一個案的情況而釐定或調整租金水平。

為了向顧客和鄰近居民提供價格相宜的日常生活必需品和消費選擇，我們一向重視改善及平衡商戶行業組合。過去數年，領匯根據顧客的消費喜好、品味和負擔能力調整了不同商場的商戶行業組合。我們的商業原則是與以伙伴形式跟各類商戶合作 — 由零售到餐飲、由個人護理到專業診所服務 — 以期維持相互增長和達致長期共享繁榮的局面。我們亦已實施多項計劃，以改善商場的零售氣氛，吸引更多顧客，並為商戶創造更佳的營商機會。下表列出過去 3 年領匯商戶行業組合的分析。我們未來會在這方面繼續努力。

2007-2009 財政年度年末領匯商戶組合分析

	佔租出內部樓面面積百分比		
	2007	2008	2009
餐飲	31.9%	32.2%	31.0%
超市及食品	17.4%	17.6%	18.4%
百貨公司	1.8%	1.6%	1.7%
衣著、鞋類和相關用品	3.5%	3.3%	3.0%
電器和家居用品	6.7%	6.5%	5.8%
個人護理、醫藥、貴重貨品、 眼鏡、書本及文具	5.6%	5.7%	6.0%
服務	8.9%	8.9%	9.3%
消閑及娛樂	1.1%	1.0%	1.0%
其他	3.1%	3.5%	4.8%
SOSC (單一營辦商商場)	0.8%	0.7%	0.7%
SOM (單一營辦商街市)	2.8%	2.9%	3.1%
街市檔位	4.3%	4.1%	4.2%
熟食檔位	1.0%	1.0%	1.1%
教育 / 福利機構	8.9%	8.9%	8.8%
房屋署辦事處及附屬地方	2.2%	1.9%	1.3%
總計	100.0%	100.0%	100.0%

The Link Management Limited 領匯管理有限公司

再者，我們對社會福利和社區服務不懈的支持，可見於我們將 85 萬平方呎(約 8%)的內部樓面面積，按跟房委會簽訂福利契諾以優惠租金提供。現正有超過 150 間非政府機構，由領匯 2005 年首次公開發售至今，在領匯旗下物業服務社區，並在過去數年見證著物業翻新和提升工程。我們更以提供免費場地的方式，致力協助非政府機構及慈善團體舉辦不同的社區活動。2008/09 年度，約有 3,400 個活動日用作這類用途。我們在這方面的努力，再加上一系列為不同人士安排的社區關懷計劃，讓我們在企業社會責任方面屢獲獎項和殊榮。

總結

領匯竭力持續改善旗下零售和停車場設施的服務質素和管理水平，這點由我們自 2009 年 11 月 1 日起全面實施直接管理模式可見一斑。其中一個積極正面的改變便是新開設的「關係經理」職位。這些同事都是經驗豐富的物業管理專業人員，專責在商場層面提升與不同持分者的關係，以達至更有效的溝通，並促進與鄰近社區就商場管理交流意見。

上述措施，加上我們計劃日後定期出席 貴委員會的會議，期望能改善我們跟各委員之間的了解，也讓大眾更明白我們的業務策略和措施。

謹此再次感謝 貴委員會邀請我們出席會議，我們會出席將來的會議討論。

執行董事及行政總裁
羅爾仁

2009 年 11 月 2 日

副本送抄：

房屋事務委員會主席王國興議員

運輸及房屋局局長(致：李湘原先生)