

領展資產管理有限公司
向立法會房屋事務委員會
就出售分拆自香港房屋委員會的物業相關事宜提交意見

目的

1. 因應立法會房屋事務委員會（委員會）會議將討論領展房地產投資信託基金（領展）出售分拆自香港房屋委員會的物業相關事宜，領展資產管理有限公司作為領展管理人，期望透過本意見書為委員會成員提供更多相關資料。我們希望藉此可令委員會成員安心，我們一直致力提升物業周邊社群的生活質素，並且謹慎處理資產出售事宜。

背景

2. 領匯（領展當時的中文名稱，2015年8月改名為領展，為簡便起見以下統稱領展）於2005年11月25日在香港聯合交易所有限公司上市，成為首家於香港上市的房地產投資信託基金（房託）。作為香港政府資產全面私有化的首例，領展的成立旨在令房委會集中其寶貴資源，履行其提供本港資助公共房屋的主要職責，並遵行「大市場、小政府」原則。當時，當局期望在分拆及私營化零售和停車場設施後，設施的營運效率得以提高，令有關居民及商戶均可受惠。¹
3. 領展自成立伊始，當局已預期本公司會採取市場為本的方式，按正常商業考慮因素釐定租金。²有關設計原意是要讓領展可以因應市場狀況自由決定其租務政策及停車場收費。³依照政府當時的計劃，領展亦會實施多項措施以改善分拆自房委會的物業的整體商業吸引力、顧客流量及租戶銷售，從而釋放這些物業的潛在價值。⁴

¹ 2004年11月22日立法會房屋事務委員會特別會議紀要第18段：房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）梁展文先生，JP 的回應 <https://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg041122.pdf>；運輸及房屋局局長陳帆回應麥美娟議員於2018年1月17日在立法會提問的書面答覆，指出私有化目的 <https://www.info.gov.hk/gia/general/201801/17/P2018011700580.htm>

² 產業分拆出售計劃及領匯未來業務計劃所收到的意見概要第1.2項：房委會/領匯回應概要（2005年6月） <https://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-5-c.pdf>

³ 附註1所述文件第35段：房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）梁展文先生，JP 發言

⁴ 附註2所述文件第1.1項：房委會/領匯回應概要

4. 在領展的發售通函中，我們向投資者承諾為基金單位持有人帶來穩定派息，並提供可持續的長期增長潛力。⁵ 為實現此目標，我們的主要業務策略是：(i) 透過提升資產增加回報；(ii) 透過選擇性收購、發展項目及出售資產，擴大及優化領展的組合；(iii) 發揮領展資本結構之最大效益。在領展日常運營中，我們致力主動管理旗下物業，透過翻新工程令設施更為現代化，物業形象更為鮮明。我們亦希望於用電、用水及廢物處理方面提高運營效率。
5. 過去 14 年來，我們一直秉持上述策略管理領展，我們的工作也為社會帶來了正面效益：有研究表示，我們提升資產的投資為社區創造社會經濟效益，包括帶旺經濟和增加就業機會。⁶

領展所創造的價值

6. 我們立足於香港，抱負是成為世界級的房地產投資及管理機構。為此，我們透過資產管理、資產提升、資產收購、資產出售及物業發展，積極管理旗下資產組合。我們致力構建一個富有成效的資產組合，並維持均衡的資本結構，同時協助社區蓬勃發展，提升旗下物業周邊社群生活質素。
7. **我們為商戶創造價值**。自 2005 年上市以來，我們已完成 71 個資產優化項目，藉以改善購物環境，總投資逾 70 億元。旗下香港資產組合的使用率亦因為商戶對商舖需求上升，從 2008 年的 89.3% 上升至 2018 年的 95.5%。
8. 自 2013 年以來，我們物業組合中香港商戶的銷售額增長每年介乎 5% 至 10%，表現優於本地零售市場整體。領展旗下商戶的租賃成本（或其

⁵ 領匯房地產投資信託基金發售通函概要第 1 頁

https://www.linkreit.com/SiteAssets/CorporateWebsite/InvestorRelations/FinancialReports/2005/Offering%20Circular/TC/CWP105_c.pdf

⁶ 由領展於 2015 年委託畢馬威進行的研究《樂富廣場及街市資產提升真實價值評估》

租金對銷售額比例)於 2018 年為 13%，相較一些香港上市的主要零售物業業主及零售商而言屬健康水平。⁷

9. 我們與租戶緊密連繫。我們謀求與租戶共同成長，於 10 年前成立了「領展商戶學堂」，過去已為商戶舉辦不少課程及活動，希望能為他們帶來零售行業的最新趨勢和營商資訊。透過 CONNECTION 會議，我們的員工與商戶、服務供應商一起討論營商遇到的種種問題，例如資源保育，共同探索解決方案。
10. **我們為顧客創造價值**。顧客對於零售環境以及商品及服務選擇的期望，多年來隨著生活方式的改變已產生重大變化。自 2012 年開始，我們投資 2.29 億元，提升旗下物業的暢通無阻設施，方便殘疾人士到訪街市及商場。我們亦活化傳統街市的購物體驗，不但提供乾爽舒適的環境，亦引入切合顧客需要的商戶組合。
11. **我們為社區創造價值**。截至 2019 年 3 月，香港資產組合已租出逾 660,000 平方呎的樓面予 127 間慈善團體和非政府機構，平均每月呎租低於 7 元。當中 99 個為福利租賃契諾個案，另外 28 個個案其舖位租金均大幅低於市場水平。
12. 我們於 2013 年成立了慈善及社區參與項目「愛·匯聚計劃」，透過向獲選項目提供金錢及其他支援，協助慈善團體推動社區可持續發展。每年，領展將相等於上一個財政年度之物業收入淨額最多 0.25% 的款項，撥捐「愛·匯聚計劃」。至今，已承諾捐款總額逾 6,100 萬元，受助慈善項目超過 130 個，連同今年正在進行的項目，預計直接及間接受惠人數達 450 萬。
13. 領展大學生獎學金是我們的重點青少年培育項目之一，旨在推動香港青少年向上流動。自 2015 年推出以來，已提供合共 1,120 萬元的獎學金予家中第一代考進本地大學的 560 名青年，支持他們實踐理想與抱負。

⁷ 按相關公司截至 2018 年 3 月 31 日止年度的年報，大家樂集團有限公司、翠華控股有限公司及大快活集團有限公司的租金對銷售額比率分別為 12.3%、18.4% 及 14.9%。同樣根據年報，截至 2018 年 4 月 30 日止年度，國際家居零售有限公司（日本城）的租金對銷售額比率為 17.1%。

14. 我們視可持續發展為業務模式的一重要部分。過去 10 年，領展香港資產組合減少能源耗用近 30%。旗下街市及商場亦支持由志願機構推行的全方位食物回收計劃，2018 年已有 130 萬有需要人士受惠，令 334 噸的食物免遭棄置，該計劃今年的目標是回收 625 噸的食物，以減少浪費，讓近 200 萬人受惠。我們亦是有機資源回收中心的早期支持者，該中心是政府環境保護署的一項試點計劃。我們更一直與商戶和非政府組織緊密合作，推行有機廢物分類。

15. 我們為基金單位持有人創造價值。我們採取全面回報政策，將 100% 的可分派收入作為股息派發。領展是以市值計亞洲最大房託、全球第二大零售物業房託，由私人和機構投資者全資擁有，一直為眾多慈善機構、大學捐贈基金和退休基金提供穩定收益。領展不僅是香港股票市場指標恒生指數的成份股，也是道瓊斯可持續發展亞太指數及富時社會責任指數的成份股。這兩個國際可持續發展指數遵循業內最佳標準，納入在所有行業內、於眾多可持續發展指標中表現優於同儕的企業，有關指標涵蓋公司管治、環境和社會等方面。這些成就印證，我們於財務及非財務兩方面創造價值，深獲國際認同。

有關領展出售及收購物業

16. 根據證券及期貨事務監察委員會的《房地產投資信託基金守則》，房託必須在其所有房地產項目中持有良好和可銷售的法定及實益的業權，唯一限制是在購入物業後，由購入日期起計最少兩年內不得出售該等物業，除非基金單位持有人通過特別決議，批准出售建議。⁸ 由於考慮到有可能對正常市場交易造成不必要的干預，故此就房委會出售予領展的資產沒設轉售限制，但該等物業在轉售後仍需遵守相關政府地契訂明的條件，例如零售面積以及車位數目。⁹

⁸ 《房地產投資信託基金守則》第 7.7 及 7.8 項

⁹ 附註 2 所述文件第 11.5 項：房委會/領匯回應

17. 為經營一個具抗逆力並可持續增長的資產組合，領展於 2011 年起開始於香港收購物業，並於 2015 年起把收購策略擴展至中國內地一線城市。我們透過資本循環策略保持平衡的資本架構，同時優化資產組合質素。我們曾檢討策略，參考其他領先房地產企業及國際同業的做法、以及業界人士的意見，藉以檢視不同的增長方案。有關檢討總結出，出售部分物業合乎企業的發展策略及增長方向。我們於 2014 年首次出售物業至今，已售出 57 項物業，當中絕大部分屬於房屋委員會於 2005 年分拆出售的物業。
18. 目前，領展於香港持有 126 個物業，當中包括綜合零售及停車場設施、辦公室、獨立零售設施，以及獨立停車場設施。這些物業的零售總面積約 800 萬平方呎，佔香港市場總零售面積 6.5%，車位有約 56,000 個，佔香港市場車位總數 7.4%。截至 2018 年 9 月 30 日，零售組合出租率達 95.5%。於香港以外，領展持有遍及北京、上海、廣州及深圳的中國內地物業，該組合以零售物業為主，並有一個辦公大樓項目。以估值計，中國內地物業佔領展集團總資產值 13.1%。我們現時無意把內地資產佔比增加至高於總資產值的 20%。
19. 隨著市場及資產類別更趨多元化，我們會繼續利用發展優勢，為投資者提供收入及長遠增長。

對於公眾關注事宜的回應

20. 有公眾人士認為，領展出售物業或會造成違反地契條款及契諾，以及物業管理質素下降等情況，影響民生及商戶營商前景。我們重申，我們一直遵守相關地契條款及契諾。於出售物業時，我們更會深入了解買家的財政實力及管理經驗。我們已把相關契諾納入相關交易法律文件，如轉讓契據，並已以書面方式提醒買家須遵守相關地契條款及契諾，包括福利租賃契諾。同時，我們亦建議買家延續我們的優惠措施，例如為傷健人士提供高折扣泊車優惠，¹⁰ 並繼續提供無障礙通道設施及均衡的零售商戶組合。此外，物業的新業主亦須直接與房委會簽訂承諾，以負起原本由領展承擔的合規責任。

¹⁰ 領展於旗下停車場向合資格的傷健人士提供四折的泊車優惠。

21. 部分公眾人士可能關注，個別已出售物業的分攤比率，亦即按屋苑公用地方及設施的管理和維修保養的開支分攤安排。我們謹此澄清，香港屋苑公共地方開支一般根據大廈公契各業權人所佔的不可分割份數攤分，我們一直根據大廈公契要求，按有關份數承擔屋苑公用地方及設施的管理和維修保養的開支。「分攤比率契諾」是在大廈公契以外，領展為非領展範圍因應房署要求而所作的額外承擔。我們相信，當年出售其資產時，房署作為公契執行人理應已通知相關法團有關分攤比率契諾的安排。根據轉讓契約，付款要求須由法團（即公契執行人等）提出；記錄顯示，自領展上市以來，在相關居屋屋苑法團（或其代表管理公司）提出分攤比率契諾付款要求後，領展已悉數繳付。
22. 社會上亦有評論指，資產提升及租金調升可能推高了商場和街市生活必需品的物價。一些人士關注到，隨著新業主接手物業可能再次調升租金，貨品價格或會進一步上漲。我們認為，有指於領展物業營運的商戶所提供的商品和服務價錢較高，這些意見純屬誤解。食物環境衛生署於 2016 年委託進行的一項獨立研究顯示，研究所涵蓋的 31 種新鮮食品中，有 28 種的售價在公營街市比在領展街市更高。研究結論指出，公營街市儘管租金成本較低，物價反而較私營街市貴。¹¹ 事實上，領展香港零售物業組合的平均月租於 2018 年 9 月為每平方呎 65.7 元，而同期新界區私人零售物業的平均月租為每平方呎 127.4 元。¹²
23. 一些人士可能誤以為，領展的資產出售跟合營物業發展項目海濱匯有關。兩者其實是互不相干。如前文所述，我們的目標是經營一個具抗逆力並可持續增長的資產組合，因此我們需不斷完善資產組合。我們並無計劃大幅增加物業發展或重建於資產組合的比重。事實上，香港《房地產投資信託基金守則》規定，房託可以收購正在進行發展、重建或修繕的未完成的物業或單位，惟不可高於收購時總淨資產值的 10%。此要求比一眾海外司法管轄區的房託守則更為嚴格。

¹¹ 食物環境衛生署於 2016 年委託進行的一項名為「不同零售渠道新鮮食品價格調查」的獨立研究，網址為 <https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/fseh/papers/fseh20170613cb2-1580-5-c.pdf>

¹² 差餉物業估價署 2018 年 9 月數字。

我們的承諾

24. 總結而言，我們在發展業績的同時，致力為所有持分者創造價值，貢獻社區。我們希望憑著專業管理，將領展發展為一間以香港為家、香港人引以為傲的企業。
25. 我們一直按商業原則營運業務：我們除了營造充滿活力及獨一無二的零售體驗，滿足商場周邊居民不斷轉變的需求，更為零售及辦公室物業租戶提供有效的業務發展平台。領展的業務拓展，不但為基金單位持有人提升價值，也促進經濟發展，連繫好生活。
26. 我們的工作尚有很多改善空間。因此，我們推展業務同時，會繼續積極連繫不同的持分者，保持密切溝通。

領展資產管理有限公司

2019年3月28日