
策 略

主要策略

管理人就匯賢產業信託的主要目標是向基金單位持有人提供穩定可持續的每基金單位分派。管理人的主要投資策略為持有及投資中國優質的商業物業，通過管理房地產投資信託基金組合及維持高水平的投資紀律及財務靈活性，致力為基金單位持有人提供穩定且具吸引力的總回報。管理人擬長線持有東方廣場，如有商機，則通過收購其他能提供收入的物業作補充。管理人實施的策略大致分為以下類別：

- 資產管理策略。管理人擬積極管理匯賢產業信託的物業組合，以維持最高的出租率、達致強勁的租金增長以及優化物業淨收入。管理人將與物業管理人緊密合作，共同提升自然增長、與租戶建立密切的關係，並發掘物業增值契機。
- 收購策略。如有合適機遇，管理人或會選擇性地考慮額外收購符合其投資條件的物業。
- 資本管理策略。管理人將致力優化資本架構及資本成本。

資產管理策略

管理人將積極管理其資產組合，致力擴大租金收入增長、保持最佳租戶組合、緊握物業增值機會、提升出租水平及審慎控制物業開支。管理人擬致力於下列各項，盡量提升回報：

積極租賃管理

管理人將制訂租賃策略，並採取積極措施將匯賢產業信託物業組合之市場潛力及長遠盈利能力推至最高。管理人將就各物業部分訂立最佳租金基準。同時，管理人將為匯賢產業信託各物業部分制訂積極進取之市場推廣計劃，以盡量提升物業之知名度及租戶權益。管理人亦計劃透過下列各項達致有效之續租管理，並減少因租約到期或提早終止租約而出現之空置期：

- 與租戶保持密切和融洽之業務關係以延挽租戶；
- 監察及適應業界趨勢；
- 適時地提早與租戶磋商續約；
- 預早為空置物業物色新租戶；及
- 監察拖欠租金之情況以減少租戶違約行為。

最佳租戶組合

管理人將積極管理到期租約，尋求機會保持最佳租戶組合。另外，管理人亦銳意持續評估租戶質素及管理個別行業之租戶風險，以保持租金收入之穩定。

持續資產增值

管理人將與物業管理人緊密合作，透過採取資產增值措施，持續改善租金收入並提升匯賢產業信託物業組合價值。在有關法律和法規可能及許可之情況下，管理人將致力提升匯

賢產業信託物業內之空間運用及樓宇效益。如有需要，管理人亦將根據競爭物業之情況，持續檢討匯賢產業信託物業的競爭力，並提升樓宇設施，以保持及提升匯賢產業信託物業之競爭定位。

控制物業開支並提供優質服務

為達致最大回報，管理人將與物業管理人緊密合作，務求在不影響對租戶之服務質素之前提下，致力控制物業開支。管理人將透過執行成本控制管理系統，與物業管理人協調以控制營運開支。

收購策略

管理人將不時就中國投資物業進行研究，考慮可提供具穩定之現金流量及長期資本升值之適當收購機會。管理人在評估收購機會時會考慮(但不限於)下列因素：

- (i) 與匯賢產業信託主要集中在中國投資物業市場之策略是否一致；
- (ii) 能否提供具吸引力的長期現金流量與回報，以及資產淨值增長潛力；
- (iii) 相對市場之競爭物業而言，出租率及租戶組合現時具備之優勢，以及日後改善表現之潛力；及
- (iv) 透過積極進取之物業管理改善價值之潛力。藉選擇性翻新或其他改善措施以提升價值之機會亦將予以評估。

資本管理策略

管理人的目標是致力提升匯賢產業信託旗下組合的回報及對基金單位持有人的分派，同時維持適當水平的財政穩健政策。為此，管理人旨在透過結合運用債務及資本為物業增值及日後之收購(如出現合適機會)提供資金，以優化資本結構及降低北京東方廣場公司之資金成本。使用債務方面，房地產投資信託基金守則限制匯賢產業信託的債務為其資產總值的45.0%。管理人亦將尋求採取對沖策略(倘適用)，以管理匯賢產業信託借貸利率改變之相關風險。除對債務制定策略外，管理人有意把握可能出現之機會，透過發行額外基金單位為匯賢產業信託籌集額外股本(倘匯賢產業信託對該等款項有合適之用途及倘符合基金單位持有人的利益)。

有關管理人的對沖策略詳情，請參閱「管理層對財務狀況及經營業績之討論與分析 — 對沖策略」一節。