

策 略

策 略

管理人之一主要目標是為基金單位持有人提供定期而穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提高物業組合價值之潛力。管理人擬採取多項業務及投資策略，藉以使其香港之大型物業組合（主要由寫字樓及零售房地產組成）之表現達致最佳水平及提升其整體質素，從而達成該等目標：

- **積極經營管理及資產增值策略：**採取積極經營管理及資產增值措施，以提高長遠物業組合價值
- **投資及收購增長策略：**藉著物色、評估及收購帶來對陽光房地產基金之分派持續增長機會及長遠提高物業組合價值有貢獻之可產生收入投資物業，推動收購增長
- **資本管理策略：**採納有效率之資本管理框架，支持管理人之經營及收購增長策略
- **業務管理策略：**確保具質素之員工、良好之企業管治常規、制度及基礎，支持管理人之資金管理及之資產管理活動

物業組合初期將會包括在香港主要用作寫字樓及零售用途之物業。管理人擬主要專注於符合下文「投資及收購增長策略」一節所述投資準則之香港寫字樓及零售物業。

策略性措施

積極經營管理及資產增值策略

主動積極以現有及新租戶為目標，維持高租用率

為維持物業組合之高租用率，管理人將會與物業管理人緊密合作，積極評估物業組合之租賃、市場推廣及客戶關係策略。該等措施旨在與現有租戶建立穩固關係、爭取與新租戶訂立租約、提供具質素及物業相關增值服務，以及利用個別物業之競爭優勢，將個別物業對現有及新租戶之吸引力推至最高。

對於與現有及新租戶洽談租約，管理人將會要求物業管理人依照透過定期基準評價可資比較物業之租賃條款及考慮個別物業之競爭特色之規律化方法來進行。

把握機會提高租金、租戶組合及物業組合價值

陽光房地產基金之寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區，而該兩個地區均具備租金大增之潛力。管理人相信，高級寫字樓面積之需求強勁但供應有限，將會導致核心商業區之寫字樓物業租金上升，以及非核心商業區出現「外溢」需求。就零售物業而言，管理人擬利用零售需求日增及政府之規劃人口增長與對地區交通樞紐及新市鎮進行基建投資之承諾，調高零售租金。

寫字樓及零售物業多位於政府劃分作重建、地區改善、基建投資或規劃人口增長之地區。該等政府措施¹旨在改善目標地區之服務、交通基建及整體情況以及增加人口。管理人相信，該等政府措施將會導致(i)其部份寫字樓物業附近集中興建寫字樓大廈；及(ii)其部份零售物業附近之行人交通增加。管理人計劃利用政府實施該等措施，所可能帶來目標地區之零售及寫字樓面積需求增加，以至租金、租賃組合及長遠物業價值得以提升之優勢。

採用靈活之租賃架構

管理人旨在採用靈活之租賃策略，藉此利用整體經濟週期、物業之供求變動及物業附近之人口特色。

管理人將會與物業管理人緊密合作，積極評估物業組合之租賃及市場推廣策略，旨在與現有租戶維持穩固的關係及利用個別物業之競爭優勢，例如訂立訂有按營業額訂定租金或預先確定租金調升規定之租約。

透過資產增值措施提高租金收入及物業組合價值

管理人將會與物業管理人緊密合作，藉著進行資產增值活動提高租金收入及物業組合價值，例如透過善用面積、重新配置及改善樓宇設施，提高建築可出租總面積效率及租金潛力。該等措施旨在改善租約組合、租金收入及物業組合效率。

¹ 該等政府措施當中之某些例子包括連接現有九廣鐵路(九鐵)東鐵上水站至落馬洲／皇崗新過境邊境(預期於二零零七年完工)之上水至落馬洲支線、位於灣仔太原街之綜合商業／住宅發展項目(預期由二零零六年起分階段完成)，以及政府於將軍澳、上水及元朗等新市鎮之人口增長規劃。

著重成本控制

管理人將會與物業管理人緊密合作，務求在不影響其為租戶提供具質素及增值物業相關服務之前提下，將物業相關及經營開支減至最低。管理人將會與物業管理人緊密合作，務求透過不同方法控制物業相關及經營開支，當中包括精簡物業組合內之物業管理職能、實行成本控制管理制度及定期審閱第三方合約，以及採用具能源效益之方法讓租戶能夠節省能源成本。

投資及收購增長策略

管理人將會透過有系統及客觀之投資方式，積極物色、評估及選擇性收購可提供收入投資物業，旨在評估具潛力透過下列各項為基金單位持有人帶來可觀總回報之機會：

- 分派收益增加；
- 分派持續增長；及／或
- 長遠改善物業組合之價值。

管理人相信，其收購增長策略受到(i)其憑藉本身或陽光房地產基金與SKFE及恒基地產之關係，以及其本身之連繫與網絡爭取收購增長機會之能力；(ii)管理隊伍於物色、評估及執行物業收購機會方面之經驗；及(iii)陽光房地產基金進入資本市場等因素所支持。

為協助管理人履行其作為陽光房地產基金管理人之職責，恒基地產已根據恒基地產承諾函件承諾，會於上市日期第一週年後盡快，但無論如何於上市日期後十八個月內，只要管理人當時仍然出任陽光房地產基金之管理人，恒基地產或其聯營公司將會真誠地及按公平原則與管理人進行討論（討論將會一直真誠地繼續進行，直至管理人決定陽光房地產基金是否應購入任何該等新增物業為止，即使該決定乃於十八個月期間後始作出亦然），以使該等新增物業供出售予陽光房地產基金。該等新增物業（及如適用則該等公司）須符合《房地產投資信託基金守則》當時之適用規定。除非及直至就買賣簽訂一份具法律約束力之協議，否則恒基地產並無責任向陽光房地產基金出售任何該等新增物業，而管理人或陽光房地產基金亦無責任購買任何該等新增物業。任何買賣須受適用於陽光房地產基金（如有所規定須包括基金單位持有人之批准）、恒基地產及任何其他有關人士之監管規定所限。

陽光房地產基金之管理人為恒基地產之一家附屬公司，擬將陽光房地產基金發展成為恒基地產於香港寫字樓及零售物業方面之旗艦房地產投資信託基金。恒基地產亦已根據恒基地產承諾函件向管理人(只要管理人當時仍然出任陽光房地產基金之管理人及陽光房地產基金仍然於聯交所上市)承諾，於上市日期後起計最少五年之期間內，恒基地產承諾集團將不會：

1. 擁有或控制一項關連房地產基金5%以上之附投票權基金單位；及／或
2. 出任一項關連房地產基金之管理人。

然而，恒基地產承諾集團並無承諾不會出任並非關連房地產基金之任何房地產投資信託基金之管理人。恒基地產承諾函件乃為其本身利益發予管理人，而並非以代表陽光房地產基金之身份發出。

在評估收購機會時，管理人將會考慮多項因素，當中包括：

- 物業之競爭優勢，包括地點、租用率及租戶特色、是否接近主要道路、公共交通及公用設施與服務等基建、人口發展及有關政府措施；
- 透過應用其積極經營管理及資產增值策略增加中期至長期價值之能力；及
- 建築物質素及設施規格。

所有擬收購之物業均須接受評估，以確定(其中包括)短期至中期之維修、保養及資本開支需求。

管理人現時並無計劃於上市日期起計十二個月期間內為陽光房地產基金收購任何物業，但亦有可能於符合其投資準則之機會出現時收購資產。

管理人計劃投資香港之寫字樓及零售物業。管理人將會就其物業組合投資採取其長遠投資政策，但目標是透過實行其經營管理及資產增值策略於不久將來為基金單位持有人提供價值。管理人亦旨在維持財務靈活性以符合其資本開支需求。作為其積極物業組合管理職能一部份，管理人將會定期審閱物業組合內之個別物業之中期至長期吸引力。受《房地產投資信託基金守則》之限制所限下，管理人可能會考慮透過直接出售陽光房地產基金於該等物業之權益，或陽光房地產基金於有關特別目的公司之權益，出售全部或部份物業，然後將所得款項用於合符其投資準則之其他投資項目。

投資政策及目標

受信託契約及《房地產投資信託基金守則》之條文所限，陽光房地產基金之投資政策及目標如下：

- (a) 陽光房地產基金乃為了主要直接或間接投資香港之寫字樓及零售物業而設立。管理人(代表陽光房地產基金)僅可直接或間接投資於房地產及信託契約認可之其他投資項目，並必須管理存置財產，從而使陽光房地產基金之主要投資為通常可賺取入息之房地產。
- (b) 管理人可能收購一幢未被佔用及並無賺取收入之樓宇內尚未完工單位或正進行大型發展、重建或裝修工程之未完工單位，惟該房地產之合約總值不得超過進行收購時存置財產之資產淨值總額10%(或《房地產投資信託基金守則》所規定之其他百分比)。
- (c) 陽光房地產基金之投資策略僅可由管理人不時絕對酌情決定，條件是投資政策須與陽光房地產基金之投資政策與目標一致。
- (d) 在管理人根據信託契約之規定向受託人出示由認可估值師編製之估值報告前，不得收購或出售任何房地產。
- (e) 在遵守《房地產投資信託基金守則》、上市規則及上市協議之規定下，管理人可不時更改投資政策及目標，條件為：
 - (i) 其已根據《房地產投資信託基金守則》之規定以刊發公佈及通函之方式知會基金單位持有人有關更改；及
 - (ii) 更改須根據信託契約於管理人召開之會議上獲基金持有人以特別決議案方式批准。

資本管理策略

管理人旨在於審慎風險管理框架下支持陽光房地產基金之經營及收購增長策略，方法是採用債項與股本組合恰當而有效率之資本管理策略。現時採用之資本管理策略如下：

- 所有借款初步以港幣為計值單位，以配合其收益；
- 維持低於《房地產投資信託基金守則》規定(現時為45%)之適當資產負債比率。資產負債比率初步約為41.2%；

- 維持適當之債務到期安排，以配合其資產之長期性質；及
- 採用適當之對沖策略，審慎管理財務市場風險，包括為其借貸訂立利率掉期安排。

管理人相信，透過維持財務靈活性以符合資本開支需求，採用有效率之資本管理策略有助增加總回報，同時將基金單位持有人之風險減低。管理人將會定期檢討其資本管理策略，以反映陽光房地產基金之投資機會、其經營及整體經濟環境及《房地產投資信託基金守則》規定。

業務管理策略

管理人相信，良好企業管治常規、基建及管理資訊系統以及訓練有素之員工，是為陽光房地產基金提供有效及高質素基金、資產及物業管理服務之基本元素。管理人之企業管治常規及其營運標準詳情，載於本發售通函「架構、管理層及協議」一節。

管理人將會確保存在該等基礎因素支持其業務。管理人旨在為其員工提供適當培訓，以確保積極主動及高水平之服務標準，及於適當時候聘用外界服務供應商，且將引用行業最佳守則密切監察外界服務供應商之表現，以一直為陽光房地產基金旗下物業之租戶及客戶提供高質素服務。