

## **6.1 主要策略**

管理人的主要目標是為基金單位持有人提供穩定的分派，以及實現置富產業信託每基金單位資產淨值之長遠增長。管理人擬採取多項業務策略，包括資產管理、收購增長及融資等，藉以使其多元化的零售商場組合達至最佳表現水平以及優化整體質素，從而實現這些目標。

## **6.2 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、優化租戶基礎、緊握資產增值機會及控制物業開支。

### **6.2.1 積極租賃管理**

管理人將制訂租賃策略，並採取積極措施將該等物業的市場潛力及長遠盈利能力推至最高。其中一項主要措施，就是積極管理續租事宜，與租約即將屆滿的租戶預早洽談續租事宜，藉以維持整個物業組合的高水平的租用率。隨著租約屆滿，管理人將有機會調整租金、修訂租約條款及條件、調遷現有租戶以及重新配置或擴充各租戶面積。根據每一零售商戶的經營需要以及個別物業的所處位置，通過磋商，鼓勵業績理想的零售商戶擴充鋪面，或考慮收回表現欠佳的零售商戶的租用權。除致力留住租戶以外，管理人亦尋求避免出現因不續租及提早終止租約而導致的真空期及連帶的租金損失，所採取措施如下：

- (a) 積極加強與廣大零售商戶的關係；
- (b) 發掘並建立強大的潛在租戶庫；及
- (c) 就現有可供出租面積及計劃擴充部分取得新零售商戶承租並招徠新租戶。

### **6.2.2 持續改善租戶組合**

管理人將監察每一物業中的租戶經營環境及商品組合，並確保其已達至按持續經營基準的最佳表現。為掌握各個該等物業的顧客羣或消費潮流及需要的變化趨勢，管理人亦可為該等物業加入新的零售商戶與零售概念。與此同時，管理人亦將審慎監察組合有否存在過份倚重某些行業的情況，以便保持租金收入的穩定性。

### **6.2.3 積極推廣及宣傳**

管理人制訂積極的市務推廣計劃，務求提升租戶的興趣以及該等物業的知名度，從而增加該等物業的客流，繼而增加租戶的營業額。某些情況下，宣傳推廣活動或租用場地，會為該等物業帶來額外收入。

#### **6.2.4 資產增值措施**

管理人將與物業管理人緊密合作，透過採取資產增值措施，改善租金收入並提升組合價值。在有關政府租契、公契及任何適用的建築物法例和法規可能及許可的情況下，管理人將整頓空間的運用、創造更多可出租面積以及提升樓宇的效益。管理人可能會重新配置物業間隔的大小和布局，此舉不僅是為了盡量擴大可出租面積，惟亦有助於改善鋪面及增加客流。此外，或會通過對租戶作適當調遷，使商場內貨品分類更有條理，為顧客提供更方便及完善的購物體驗。

管理人亦將根據鄰近其他購物商場的情況評估該等物業的競爭力，並提升樓宇設施，改善購物環境、增加租戶的營業額，從而可能增加該等物業的租金收入。有關優化工程可能包括改善該等物業室內外的標誌牌、燈光、盥洗室設施及其他外觀設計與環境方面，藉此同時增進該等物業對顧客及租戶的吸引力。

#### **6.2.5 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，務求在不影響對其租戶之服務質素之前提下，致力控制物業開支。為此所採取的措施如下：

- (a) 利用置富產業信託組合龐大規模的優勢，透過大量採購服務及日常消耗品達致減省成本的效果；
- (b) 精簡整個組合的物業管理職能；
- (c) 實施成本控制管理系統；及
- (d) 定期審閱該等物業整體電力需求、消耗模式及設備運作效率，從而制訂更多節能方法及節約公用事業開支。

### 6.3 收購增長策略

管理人將積極物色能為置富產業信託旗下組合增值及改善基金單位持有人回報的收購機會。管理人在評估收購機會時會考慮(但不限於)下列因素：

- (a) 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；
- (b) 相對市場的競爭物業而言，現有租用率及續租率表現，以及日後改善表現的潛力；
- (c) 透過積極進取的物業管理，例如選擇性進行翻新或其他優化工程，從而增加投資回報及創造價值的潛力；及
- (d) 可讓置富產業信託擴闊版圖，取得更多租戶及客流，同時減低偏重於某些地區的風險。

管理人擬長期持有該等物業。日後，倘若管理人認為任何物業的收入再難有增幅，管理人或考慮出售有關物業，並將出售所得款項投資於增長潛力較佳的新物業。

### 6.4 融資策略

如管理人認為(其中包括)，為使置富產業信託可償還任何負債或作為收購任何物業的資金，借取款項乃必需或恰當之舉，則管理人可要求受託人代表置富產業信託借取款項，而條款及條件須為管理人認為合適者，包括將全部或任何部分的存置財產抵押或按揭。然而，根據信託契約，如借取款項後會導致違反適用法規訂明的借款限額，管理人不得指示受託人借取款項。目前的借款限額為：35%的總槓桿比率；及(b)45%的資產負債比率。於2009年12月31日，置富產業信託的總槓桿比率及資產負債比率均為23.7%。

管理人的目標是致力提升置富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。管理人透過結合運用債務及資本的融資策略為將來的收購與資產增值提供資金，藉以優化其資本結構及降低資金成本。

管理人亦擬採取對沖策略，以管理置富產業信託借貸利率波動之相關風險。除對債務制定策略外，管理人亦有意在適合或有利的情況下，把握機會發行額外基金單位，為置富產業信託籌集額外資本。目前，管理人暫並無特定計劃在以介紹形式上市後隨即發行置富產業信託基金單位以籌集資本。