

春泉產業信託之REIT管理人的主要目標是向單位持有人提供穩定的分派、長期可持續增長的分派潛力及提升房地產資產的價值。REIT管理人擬透過持有及投資於中國大陸能賺取收入的優質房地產，實現該等目標，儘管將來亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購。

REIT管理人所推行的策略大致可分為以下各方面：

- **資產管理策略。**REIT管理人擬積極管理春泉產業信託之物業資產組合，務求獲取最高的長期價值、維持高租用率、提高租約的重續率及維持高質素的租戶客源。REIT管理人將與物業管理人及樓宇管理人緊密合作，推動自然增長並與租戶維持緊密關係。
- **收購策略。**REIT管理人擬選擇性地增購符合其投資準則並能賺取收入的房地產。
- **資本及風險管理策略。**REIT管理人擬專注於獲取最大的物業資產組合回報及分派予單位持有人，同時維持適當的貸款與估值比率。

資產管理策略

維持高租用率及盡量提升該物業的長期價值

REIT管理人將維持高租用率及盡量提升該物業的長期價值。為維持高租用率，REIT管理人擬：

- 透過與現有租戶維持良好關係提高租戶續租比率；
- 與物業管理人及樓宇管理人共同合作，致力提供世界級的專業服務，以滿足租戶的持續需求；
- 積極管理租約的續租，將租賃期滿或提前終止所引致的影響減至最低；
- 透過物業代理人致力進行市場推廣，並透過報紙及互聯網等媒體為該物業作宣傳，以進一步提高該物業的知名度，從而吸納新租戶；
- 與華貿中心開拓互惠互利的營銷機會；及
- 發揮華貿中心的知名度及一流的多用途綜合體的優勢，進一步推廣該物業。

REIT管理人將透過把握北京(尤其是CBD)寫字樓市場的低空置率及供應緊絀的狀況，

尋求盡量提高重續及新訂租約，以獲取物業最高的長期價值。REIT管理人亦計劃與物業管理人合作，緊密監察收租情況，以盡量降低租戶拖欠租金。

優化租戶組合

REIT管理人計劃積極管理到期租約，尋求機會維持理想的租戶組合。REIT管理人擬於簽訂租約前繼續核實新租戶的背景資料(包括其業務性質及其客戶)，並專注於維持高質素的租戶基礎，以推廣該物業的優越地位及確保獲得穩定的租金收入。

控制物業開支

REIT管理人擬於不影響對租戶的服務質素的情況下，與物業管理人緊密合作，控制物業開支。REIT管理人擬繼續密切監控年度保養及翻新計劃之開支。

透過資產增值增加回報

REIT管理人擬繼續改善該物業，於必要時增加該物業的價值，從而增加春泉產業信託的價值。REIT管理人擬(i)與華貿中心之其他物業組成部份之所有人或管理人維持良好關係，創造協同效應及增加多用途綜合體的價值；及(ii)創造更多可出租空間、增加該物業的連通性和可達性及適時翻新該物業。

提高資產管理專業知識及提供優質服務

REIT管理人將尋求向該物業之租戶提供優質服務。REIT管理人尤其擬：

- 於適當時期外聘專業顧問、中介及服務供應商；
- 密切監測及就員工及服務供應商的表現，按國際標準以及本地競爭對手的標準訂立基準；及
- 為所有員工及服務供應商創立反饋機制。

收購策略

儘管日後亦可能於香港、澳門、台灣、日本及亞洲其他地區進行收購，REIT管理人擬把握主要位於中國大陸可提供具吸引力收益及具資產淨值增長潛力的收購機會。REIT管理人將考慮下列準則評估收購機會：

- 與REIT管理人投資主要位於大中華地區及可能的亞洲其他地區(例如於春泉產業信託具備實力之日本)之優質能賺取收入的商用物業之策略保持一致；

策 略

- 目標物業補充現有物業資產組合之能力；及
- 提高目標物業有關增加投資回報及創造價值之機會。

資本及風險管理策略

REIT管理人將專注於獲取最高的物業資產組合回報以及分派予單位持有人，同時保持適當的貸款與估值比率。REIT管理人將在遵守房地產投資信託基金守則的規定下，致力優化春泉產業信託之資本結構。根據房地產投資信託基金守則，春泉產業信託之借貸總額與資產總值的比率需維持低於45%。為了建立一個緩衝供日後的資本開支及營運資金所需，REIT管理人將尋求一個合理的借貸幅度以防範資產價值受到不利的波動，及以符合此限制。REIT管理人可結合運用債務及股本融資為日後的收購及資產改善措施籌集資金。再者，REIT管理人將實施一項審慎的財務及資金管理政策。REIT管理人將不時檢討和優化春泉產業信託借貸之固定息率或浮動息率概況，以及評估再融資方案(其中包括長期銀行借貸、債券及中期票據)。REIT管理人旨在透過使用適當的金融工具，將有關利率和匯率的風險降至最低。