

投資目標及政策

管理人對越秀房託基金的投資目標為投資中國廣東省物業。為達致投資目標，管理人將會嚴守以下政策：

- 初步投資於廣東省的房地產，惟基金單位持有人在管理人召開的大會上另行以特別決議案批准者則除外；
- 物業作為長期投資；及
- 投資各種可持續提供收入的物業組合，如辦公樓、零售及其他商業用途。

業務策略

為實現上述目標，管理人將會採用一系列重點業務策略，包括：

1. 積極發展初步位於廣東省的物業組合

管理人將初步針對位於廣東省，而主要作辦公樓、零售及其他商業用途的物業，爭取收購帶來可觀利潤及回報的物業，及物色透過營運優化取得更高收益增長的商機。越秀房託基金物業組合的發展商機有賴：

- 待基金單位在香港聯交所上市後，越秀投資向越秀房託基金授予的優先購買權，以收購(i) (按本發售通函所述) 越秀房託基金對物業的投資符合投資條件及物業特徵，且與管理人的投資策略相符 (或合理地認為相符)；(ii) 由越秀投資集團擁有或發展，及越秀投資集團擁有95.0%或以上權益 (及在越秀投資與有關合營方商議及協定條款的情況下，擴大越秀投資授予優先購買權的範圍以包括有關物業，即有關合營的目標，即有關物業)；(iii) 價值為20,000,000美元或以上 (由獨立物業估值師釐定)；及(iv) 越秀投資建議售予一名或多名第三方。優先購買權將由上市日期起一直有效，直至以下情況發生為止 (以最早者為準)：(a) 上市日期後第五年屆滿時；(b) 基金單位不再於香港聯交所上市；或(c) 由於任何原因，身為越秀房託基金資產管理人的實體不再為越秀投資集團或越秀集團任何成員公司的附屬公司 (見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－優先購買權契約」一節)；

- 越秀房託基金可靈活從越秀投資以外的物業發展商或供應商發掘商機；及
- 管理人現時在廣東省的關係網絡規模龐大，有助確定及物色收購對象。

2. 提高營運水平

2.1 積極管理及租賃物業

管理人相信，有頗大空間改善越秀房託基金的營運效益，以隨時間增加租金收入淨額及增強獲利能力。該等措施包括：

- 有系統及有效率的資產管理及成本控制；
- 積極從事零售及商用物業租賃；
- 持續檢討及改善租戶組合及設施佈置；
- 為租戶及顧客提供優質服務；
- 積極開展市場推廣及宣傳；及
- 致力開拓其他收益來源的商機。

2.2 物業及資產管理專才

管理人致力確保向越秀房託基金的物業租戶及顧客提供優質服務。為此將會：

- 向員工提供持續適當的專業培訓，建立並鞏固優質服務、堅守專業精神及自我增值的文化；
- 在適當及符合基金單位持有人利益時聘請外部顧問、諮詢人及服務供應商。就此而言，管理人已自費委任物業顧問就(其中包括)辨識及評估與協助執行買賣物業提供意見及人力支援，見本發售通函「有關越秀房託基金的重大協議及其他文件－物業顧問協議」一節；
- 按國際準則密切監察及評定員工表現；

- 為所有員工設立反映意見的機制；及
- 教育員工其表現如何影響越秀房託基金的表現。

3. 策略性措施

3.1 透過選擇性收購以擴大越秀房託基金的物業組合

管理人擬積極發掘收購商機，該等商機將會使越秀房託基金的物業組合增值及提高基金單位持有人的回報。管理人在評估收購商機時須考慮的重要事項包括：

- 與管理人投資策略是否一致；
- 每個基金單位分派是否增值；
- 物業收購價取決於其現金流量、目前表現及日後可持續增長潛力的吸引程度；
- 經濟狀況及市場前景；
- 越秀房託基金物業組合多元化或擴充，使越秀房託基金可在新營商範疇接觸租戶及了解客戶的需求；
- 物業是否有能力與現有物業組合配合及加強越秀房託基金在行業方面的競爭力，以及提高市場佔有率；
- 能否增強物業以增加投資回報及增值的機會；
- 是否有穩健的出租率及信譽良好的租戶，以盡量減低拖欠租金及流失率；
- 透過選擇性翻新或其他擴建工程為越秀房託基金提高物業組合增值的潛力；
- 是否符合法律及分區規例的良好品質規格；及
- 是否具備適當及便捷的必要交通設施。

3.2 透過資產增值而增加回報

管理人相信，該等物業仍有改善的空間，將為越秀房託基金的物業增值。管

理人亦會在適當及符合基金單位持有人利益時，向外部顧問及諮詢人(包括物業顧問)徵詢任何資產增值可行計劃的意見。有關增值措施包括：

- 就零售物業而言，探討核心定位、市場推廣、商業組合及租戶架構；
- 待獲取有關監管部門及有關物業的其他業主批准(如需要)，創造更多出租單位、改變或新增用途與增加物業之間的聯繫及連接；
- 檢討物業管理相關職責及問題，尤其是公共地方的管理及此方面如何影響租戶及物業回報。留意目前所採取的流程、手續及系統，並與國際標準比較；
- 收購及／或管制上落貨地區及大廈車位；及
- 檢討及設計控制業務營運風險的措施。

越秀房託基金為財富廣場、城建大廈及維多利廣場資產增值的能力可能受到限制(見本發售通函「越秀房託基金或不獲財富廣場及城建大廈的業主委員會通過若干重大決定」一節所述風險因素)。

3.3 優化越秀房託基金的資本結構

管理人將在房託基金守則的規定下，優化越秀房託基金資本結構，旨在保持適度審慎理財的同時，充份利用物業組合的回報及給予基金單位持有人的分派。越秀房託基金相對其資產總值的借貸總額比率一般會維持於30.0%及40.0%之間，以便可設立日後資本開支、營運資金需要及市況任何不利變動時的緩沖。管理人擬結合債務及股本融資，為日後收購及物業增值提供資金，並執行審慎的財務及資金管理政策。管理人將不時檢討及優化越秀房託基金借貸的固定利率／浮動利率結構，以及評估重新融資的方案，包括長期銀行貸款、債券、商業按揭證券及中期票據等。

3.4 審慎風險管理

管理人將透過使用適當的金融工具，冀盡量減低有關利率及匯率的風險。

3.5 國際企業管治標準

管理人致力於管理及組織結構上應用企業管治的最佳守則，亦已制訂企業管治政策及詳細流程，以提高越秀房託基金營運的透明度，並執行內部核查及制衡機制。

3.6 退出策略

管理人擬將越秀房託基金收購的物業作長期持有。然而，倘管理人認為物業已進入極少增長空間的階段，則管理人可考慮透過直接出售越秀房託基金的物業權益，或出售越秀房託基金有關特定用途工具的權益出售(全部或部分)物業，並將所得款項撥作其他符合投資要求的一項或多項物業投資用途。