

### **13.1 置富產業信託的物業管理人**

物業管理人 Goodwell-Fortune Property Services Limited 為高衛物業(長實的間接全資附屬公司及置富產業信託的關連人士)的全資附屬公司。物業管理人於2003年3月28日在香港註冊成立，高衛物業於2002年12月獲ISO 9001: 2000(全線物業)證書，並於2007年12月取得「綜合管理系統」(IMS)(全線物業)證書。

管理人、受託人及物業管理人已訂立物業管理協議，物業管理人將按非獨家基準，在管理人的整體管理及監督下，向置富產業信託位於香港的物業提供下列服務：

- (a) *物業管理服務*：包括協調租戶的配套要求，推薦提供物業管理的第三方合約(包括泊車設施管理)、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現，安排適當保險及確保遵守建築及安全條例。
- (b) *租賃管理服務*：包括租金收取管理、拖欠租金管理、主動續租及磋商條款。
- (c) *市場推廣服務*：包括提供市場推廣及市場推廣協調服務。

物業管理人可向其他經營類似業務的物業公司或其他業務公司，提供物業管理協議中所涵蓋的同類服務。根據管理人目前獲得的資料，管理人了解目前物業管理人並未向其他公司提供此類服務，如物業管理人日後向其他公司提供此類服務，將設立一支專為置富產業信託服務的專職團隊。此外，根據物業管理協議，物業管理人尤其須(並促使其僱員及代理人)為所獲得的有關資料保密及不得使用或披露該資料。

有關詳情請參閱本文件第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－物業管理協議」)。

## 物業管理人

### 13.2 物業管理人的管理滙報架構



### 13.3 物業管理人的董事及行政人員

**何廣輝先生**自2003年起一直擔任物業管理人的董事，同時任長實營業部物業管理助理首席經理，及Goodwell-Prosperity Property Services Limited (泓富產業信託所持物業的物業管理人)的董事。何先生於大廈管理方面擁有超過24年經驗，且持有地產行政專業文憑。

**詹洪堅先生**自2003年起一直擔任物業管理人的董事，同時任Goodwell-Prosperity Property Services Limited (泓富產業信託所持物業的物業管理人)的董事，2005年6月起任港基物業管理有限公司總經理，於2002年6月至2005年5月期間，任高衛物業總經理。詹先生於物業管理方面擁有超過31年經驗，為英國特許房屋事務經理(MCIH)及香港房屋經理學會(HKIH)的企業會員。

**黃和木先生**自2003年起一直擔任物業管理人的董事，同時任長實營業部物業管理經理及Goodwell-Prosperity Property Services Limited (泓富產業信託所持物業的物業管理人)的董事。黃先生於大廈管理方面擁有超過26年經驗，持有商業學文學士(榮譽)學位及測量學研究文憑(房地產發展)。

**梁少波先生**自2003年起擔任物業管理人的首席物業經理，並自2006年起擔任物業管理人的總經理。梁先生帶領經理團隊，監控經營成本及監督物業的日常運營。梁先生作為物業管理人的總經理，負責業務發展、分析關鍵業務事項和執行策略性業務計劃，以配合物業管理人的持續發展。梁

## 物業管理人

先生於私營及公共部門擁有超過28年物業管理經驗，為英國特許房屋事務經理(MCIH)的企業會員，且持有設施管理碩士學位。

### 13.4 物業管理人費用

根據物業管理協議，物業管理人將有權就管理物業公司所擁有物業向各物業公司收取下列費用：

*物業管理及租賃管理服務*：就物業管理及租賃管理服務而言，物業公司將每年向物業管理人支付相等於該物業公司所擁有相關物業的物業收益總額3.0%的費用。

*市務推廣服務*：就物業管理人按非獨家基準提供的市務推廣服務而言，物業公司將向物業管理人支付下列佣金：(a)就取得為期三年或以上的租約支付相當於一個月基本租金的佣金；(b)就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金的佣金；(c)就取得續租(不論續租期間之長短)，支付相當於半個月基本租金的佣金；及(d)就取得為期不足12個月的許用合約(不包括向或將會向長實的附屬公司批准作示範單位用途的許用合約)，支付相當於許用費總額10%的佣金。如由管理人所建議的有關物業公司或受託人所委託的第三方代理人獲得有關租約、續租或許用合約，則物業管理人將不會獲得任何上述佣金。

有關物業管理協議的詳情，見第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議－物業管理協議」)。