
物業管理人

物業管理人恒基陽光物業管理有限公司於二零零五年九月三十日在香港註冊成立，其註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東248號31樓3101至3室。成立恒基陽光物業管理有限公司之目的乃不時管理陽光房地產基金擁有或將擁有之物業。物業管理人為恒基地產之間接全資附屬公司，並將於完成後即時開始為陽光房地產基金管理該等物業。

根據由管理人與物業管理人訂立之物業管理協議之條款及條件，物業管理人已獲委任在管理人之整體管理及監督下，獨家向陽光房地產基金位於香港之物業提供下列服務：

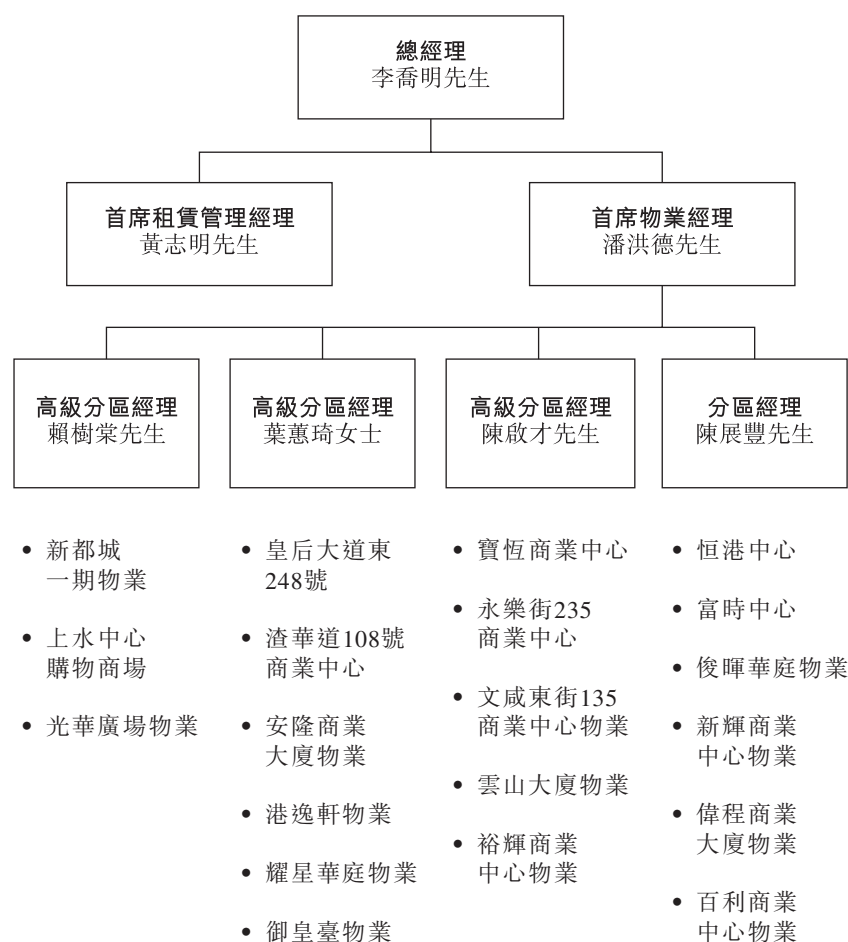
- **物業管理服務。**包括移交／接管物業、協調租戶之配套要求、管理客戶關係、保養服務、監督服務供應商及承包商之表現、安排適當保險、確保遵守建築及安全條例，以及財務成本管理。
- **租賃管理服務。**包括租戶擴展及租約相關事宜、收取及拖欠租金管理、評估政府差餉估計、預算案預測及規劃，以及租約重續及磋商條款。
- **市場推廣服務。**包括提供市場推廣及市場推廣協調服務，擔當推廣及銷售物業之非獨家市場推廣代理之角色，並就市場推廣狀況提供意見。

有關物業管理協議之其他詳情，請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。

儘管物業管理人乃恒基地產之附屬公司，其同時涉及擁有並投資於香港物業之業務，然而，物業管理人已向管理人確認，其有能力並將會在獨立於恒基地產之相關業務，並符合陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益之原則下，為陽光房地產基金履行其責任。

物業管理人

物業管理人行政人員之匯報架構



物業管理人之行政人員

有關物業管理人行政人員之工作經驗載於下文：

李喬明先生為物業管理人之總經理，負責制定及實行物業管理人之業務計劃及策略與業務發展。李先生於二零零六年五月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼於二零零零年四月起任職恒基地產集團。作為恒基地產集團之租務經理，李先生負責總面積逾一百萬平方呎之購物商場及寫字樓項目之租賃及推廣工作。李先生亦曾參與恒基地產集團於中國北京、上海及廣州之物業及發展地盤之市場推廣、租賃及項目規劃等工作。

物業管理人

李先生在香港地產界擁有超過十五年經驗。於二零零零年加入恒基地產集團前，李先生於一九九二年至二零零零年間任職希慎興業有限公司，由一九九四年至二零零零年出任其助理經理，負責商業、零售及住宅物業之租賃及市場推廣，以及物業管理。

李先生持有香港中文大學社會科學學士學位及英國雷丁大學(University of Reading) (房產管理) 理學士學位。

潘洪德先生為物業管理人之首席物業經理，將與總經理合作監督物業管理人之樓宇運作。潘先生於二零零六年五月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼於二零零四年十月起任職恒基地產集團，出任冠威管理有限公司之管業經理，監督商業、零售及住宅物業，投資組合總面積約為490萬平方呎。

潘先生自一九八六年畢業於香港大學後，便展開其物業管理之事業，至今，潘先生已在物業管理方面擁有二十年經驗。潘先生於加入恒基地產集團前，曾任職怡高物業顧問(香港)有限公司、卓德測計師行有限公司及希慎興業有限公司。

潘先生持有香港大學專業進修學院地產行政專業文憑，並持有英國雷丁大學(University of Reading)建築及房地產工商管理碩士學位。潘先生亦為香港地產行政學會會員。

黃志明先生為物業管理人之首席租賃行政經理，負責監察物業管理人之租賃管理職能。黃先生於二零零六年五月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼於二零零五年七月起任職恒基地產集團，出任租務經理，負責零售及寫字樓物業投資組合之租賃及市場推廣。

黃先生於加入恒基地產集團前，由一九九零年至二零零五年間曾任職恒隆地產有限公司，由一九九四年至二零零五年出任其物業經理。黃先生於恒隆地產有限公司之主要職責包括商業及寫字樓物業之租賃及市場推廣、物業管理、停車場管理及商場宣傳。

黃先生持有香港大學之工程學士學位及香港公開大學企業管治碩士學位。黃先生亦為特許秘書及行政人員公會會員及香港公司秘書公會會員。

賴樹棠先生為物業管理人之高級分區經理，負責監督新都城一期物業、上水中心購物商場及光華廣場物業之管理。賴先生於二零零六年六月加入物業管理人全職工作，在此之

物業管理人

前，彼從事各類物業之物業管理超過十八年。賴先生於一九九八年加入冠威管理有限公司（為恒基地產集團之成員公司），之前曾任職中海物業管理有限公司、怡高物業服務（中國）有限公司。

賴先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑，亦為香港房屋經理學會會員及英國特許屋宇經理學會（亞太分會）公司會員。

葉蕙琦女士為物業管理人之高級分區經理，負責監督皇后大道東248號、渣華道108號商業中心、安隆商業大廈物業、港逸軒物業、耀星華庭物業及御皇臺物業之管理。葉女士於二零零六年六月加入物業管理人全職工作。葉女士於物業管理界累積七年經驗。之前，葉女士曾任職冠威管理有限公司（恒基地產集團之成員公司）、仲量聯行有限公司及仲量聯行物業管理有限公司。

葉女士持有香港理工大學房地產學士學位，並為皇家特許測量師學會及香港測量師學會（產業測量組及物業設施管理組）之會員。

陳啟才先生為物業管理人之高級分區經理，負責監督寶恆商業中心、永樂街235商業中心、文咸東街135商業中心物業、雲山大廈物業及裕輝商業中心物業之管理。陳先生於二零零六年八月加入物業管理人全職工作。陳先生於物業管理界擁有逾二十年管理各類物業之經驗。彼於一九九七年加入冠威管理有限公司（恒基地產集團之成員公司），並曾任港基物業管理有限公司、怡高物業顧問（香港）有限公司及高衛物業管理有限公司。

陳先生持有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑，並為英國特許房屋經理學會公司會員。

陳展豐先生為物業管理人之分區經理，負責監督恒港中心、富時中心、俊暉華庭物業、新輝商業中心物業、偉程商業大廈物業及百利商業中心物業之管理。陳先生於二零零六年六月加入物業管理人全職工作，在此之前，彼自二零零五年十月起任職恒益物業管理有限公司（為恒基地產集團之成員公司）。陳先生曾任職保得物業管理有限公司、信和物業管理有限公司及港基物業管理有限公司，累積逾八年工作經驗。

物業管理人

陳先生持有香港大學專業進修學院房屋實務證書及房屋管理文憑。此外，陳先生於二零零五年持有香港大學房屋管理學士學位，亦為香港房屋經理學會會員及英國特許房屋經理學會亞太分會公司會員。

物業管理人費用

根據物業管理協議（將由各物業控股公司正式批准及同意），物業管理人將有權就管理物業公司所擁有物業而向各物業控股公司收取下列費用：

(i) 物業管理及租賃管理服務

就物業及租賃管理服務而言，物業控股公司將於各個財政年度向物業管理人支付該物業控股公司所擁有相關物業之物業收益總額每年3.0%之費用。

(ii) 市務推廣服務

就物業管理人按非獨家基準提供市務推廣服務而言，物業公司將向物業管理人支付下列佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約支付相當於一個月基本租金之佣金；
- 就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金之佣金；
- 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之佣金；及
- 就取得為期不足十二個月之許可證，支付相當於許可證總額10.0%之佣金。

倘租約、重續租約或許可證由管理人推薦有關物業控股公司委任之一名獨立第三者代理取得，則物業管理人將無權就該等租約、重續租約或許可證收取任何上述佣金。

物業管理人之經營開支

按管理人於該等物業之年度預算中批准或(倘經批准之年度預算案內並無涵蓋)根據管理人不時批准之任何預先批准支出，物業管理人將獲有關物業公司全數償付聘用之僅為及專為管理任何單一物業(包括其物業管理服務及租務管理服務)(i)而由物業管理人僱員；及(ii)由物業管理人委聘或借調之人士之僱傭成本、借調成本及酬金。

物業管理人(作為有關物業控股公司之代理)將就提供清洗、保養、保安、公用服務、停車場管理、設計服務、行政及技術服務、法律服務、客車及其他車輛租賃及有關物業之其他配套服務，與第三方服務供應商訂立合約，而該等合約之成本及開支將構成由物業控股公司支付之營運開支之一部份，惟該等成本及開支須經管理人於年度預算中批准。

就該等物業之經營、保養、管理及市場推廣產生之其他經營開支，包括但不限於該等物業之政府地租及差餉、判決費及／或印花稅、政府登記費、公用服務收費、廣告及公關開支、物業租賃或許可使用之佣金及開支、根據公契規定之保養及其他付款、物業保險費、核數及估值費、專業費、購買及更換營運設備開支，以及有關該等物業之呆壞賬開支。

支付費用及開支之機制

物業管理人將獲給予若干授權，可動用將以財資公司之名義為該等物業開立及存置之經營賬目內存放之基金，以(a)支付該等物業之運作、保養、管理及市場推廣而已產生或將予產生之一切成本及開支，包括但不限於該等物業之物業管理費、政府地租及差餉、判決費及／或印花稅、政府登記費、公用服務收費、市場推廣及公關開支、物業租賃或許可使用之佣金及開支、根據公契規定之保養及其他付款、物業保險費、核數及估值費、專業費、購買及更換營運設備開支，以及有關該等物業之呆壞賬開支，惟須經管理人及有關物業控股公司董事局於各年度預算中批准或；(b)將按金退還予物業之佔用人。