

概覽

於二零零五年三月一日，管理人已按照香港房委會指示，貫徹遵照香港房委會現行政策及慣例執行該等物業之管理工作。管理人之策略(其概要載於本發售通函「策略」一節)只在領匯收購該等物業後方會實施。本節概述管理人業務之現行框架，以及管理人自二零零五年三月一日以來所參與該等物業管理工作之範圍。

管理人之組織架構

管理人已採納權力下放之管理架構，以維持其各自核心職能範圍之獨立性。為達到上述目的，其管理工作分為下列四個職能部門：(i)資產管理；(ii)策劃及發展；(iii)財務及投資管理；及(iv)人力資源及企業事務。各職能詳述如下：

資產管理職能

此部門負責該等物業之營運事宜，範疇包括策略性資產規劃、市場推廣及發展、租賃、物業及租務管理和以過渡安排形式提供支援。資產管理總監直接向行政總裁匯報。

策劃及發展職能

此部門負責有關管理物業裝修項目、資產提升、物業保養及主要項目之事宜。此部門由策劃及發展總監領導，而策劃及發展總監則直接向行政總裁匯報。

財務及投資管理職能

此部門負責制定及執行管理人之基金投資及融資策略、風險管理政策、市場調查及投資者關係提案、以及發展和推行管理人之財務及會計政策和程序。財務總監負責此職能，並直接向行政總裁匯報。

人力資源及企業事務職能

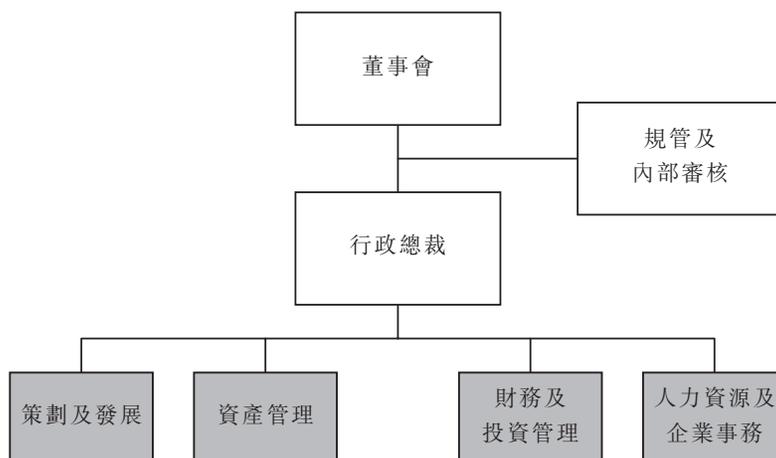
此部門負責為管理人之資產管理、策劃及發展及財務及投資管理職能提供支援。該等服務包括人力資源、採購及合約管理、商業(資訊科技)方案、法律及公司秘書事務及其他行政支援。

除了直接向董事會匯報的規管經理及內部核數師外，其他各項職能均由有關經理負責。所有有關經理則向行政總裁匯報。

除上述四項核心職能部門外，管理人亦設有企業傳訊部門，負責計劃及推行傳訊、公共關係及推廣計劃，並統籌客戶相關事宜。企業傳訊經理負責此職能，並直接向行政總裁匯報。

管理人之營運

下表為管理人之組織架構概要：



分地區組織該等物業

管理人已按該等物業之位置、相對規模及數量，將該等物業分為八個地區，以便進行管理。按地區劃分之組合載列如下：

區域	地區	物業數量	零售內部樓面面積 (平方米)	佔總零售用內部樓面面積百分比	泊車位數量	佔泊車位總數百分比
市區	九龍中	20	117,918	12.3	7,331	9.2
	九龍東、港島	23	115,270	12.0	8,331	10.5
	九龍西	23	113,594	11.8	8,699	11.0
	將軍澳 ⁽¹⁾	26	106,687	11.1	12,316	15.5
	小計	92	453,469	47.2	36,677	46.2
新界	葵涌、青衣、荃灣及大嶼山	22	118,639	12.4	10,227	12.9
	大埔及北區	19	91,975	9.6	7,106	8.9
	沙田及馬鞍山	21	129,907	13.5	12,526	15.8
	元朗及屯門	26	166,651	17.3	12,904	16.2
	小計	88	507,172	52.8	42,763	53.8
總計		180	960,641	100.0	79,440	100.0

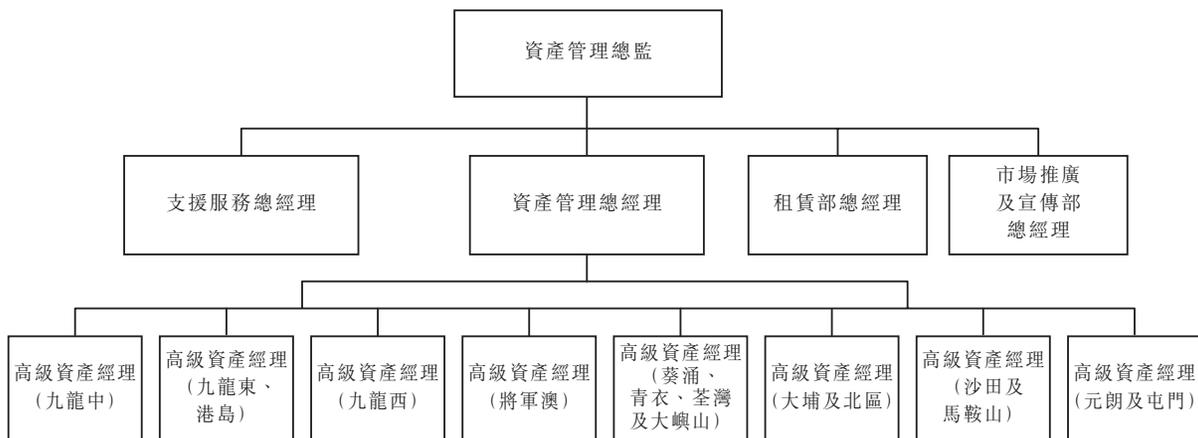
附註：

(1) 將軍澳地區分類為市區延伸區。

每一個地區由管理人之一名高級資產經理負責，並向資產管理總經理報告。每位高級資產經理領導一組房地產專業人士，包括物業管理人員，並獲得中央物業規劃、保養、市場推廣及租賃團隊支援。

管理人繼續檢討及改良組合之分類，以提升效率及改善成本效益，同時無損向該等物業之租戶、購物者及其他用戶提供之服務之整體質素。

管理人資產管理部之架構如下：



該等物業之管理

自二零零五年三月一日以來，管理人一直負責執行所有該等物業之管理工作。該等物業之日常管理工作已外判予物業管理公司、物業服務公司、員工自組公司及停車場營辦商。該等物業其中十項(即鴨脷洲、富昌、峰華、廣源、良景、樂華南、順天、翠灣、彩霞及長安)之管理工作則由房屋署物業管理部負責。於股份購買協議完成前，管理人將繼續為香港房委會之全資附屬公司，而其營運將繼續由香港房委會透過由香港房委會高級管理層及管理人組成之聯合委員會監督，該委員會由房屋署署長擔任主席。目前，管理人如在預設值以外有任何資本開支及該等物業有任何主要裝修工程，均必須取得香港房委會同意。此外，租賃事宜之最後決定目前仍由商業樓宇分處決定，管理該等物業之業務策略如有任何變動，目前均須經由香港房委會同意。

待股份購買協議完成後，管理人將不再為香港房委會之附屬公司，其營運將不再由香港房委會監督。已就管理人於二零零五年三月三十一日及截至該日止年度編製經審核財務報表。該等財務報表不包括並無以其他方式在本發售通函披露之任何重大資料。

管理協議

自二零零五年三月一日起，管理人(現為香港房委會之全資附屬公司)一直向香港房委會就該等物業提供管理服務。管理人與香港房委會於二零零五年五月三十日訂立管理協議(被視為自二零零五年三月一日起生效)，正式落實此項安排。根據管理協議，管理人所提供之管理服務包括：

- 收取租金、差餉以及其他費用及收費；
- 市場推廣、宣傳及公關服務；
- 保養該等物業；
- 監督物業管理服務承包商；及
- 設施改善計劃。

設施改善計劃及日常保養工程乃根據財政預算之條款進行。管理人負責取得本身之合約，並負上監督工程及核實付款等全部責任。香港房委會定期向管理人付款，藉以補足管理人根據協議

履行其職責時所招致之成本及開支。根據管理協議，一概毋須支付其他費用。管理人於上市日不再為香港房委會之全資附屬公司時，管理協議則將告終止。

租賃服務協議

管理人亦同意就二零零五年五月一日或以後就該等物業而訂立之所有新租約及到期之續期租約，擔任香港房委會之租賃代理。就如管理協議，管理人與香港房委會於二零零五年五月三十日訂立租賃服務協議時，也正式落實此項安排。該等物業之租賃事務由香港房委會及管理人派遣代表組成之聯席租賃小組負責監督。有關租賃條款及租金水平之最終決定仍由香港房委會作出。香港房委會向管理人提供資金，藉以補足管理人因提供服務而產生之費用及開支。根據租賃服務協議，一概毋須支付其他費用。管理人於上市日不再為香港房委會之全資附屬公司時，租賃服務協議則將告終止。

小規模改善工程

除了持續進行之維修及保養活動外，管理人已在選定之該等物業展開一系列小規模改善工程，包括：

- 改善指示牌及照明；
- 提升衛生設施；
- 油漆更新工程；
- 重新鋪蓋屋頂工程；及
- 設立客戶服務櫃台。

物業顧問已獲委聘對零售設施之資產提升機會進行詳細研究。詳情見本發售通函「該等物業及業務－資產提升」一節。

由香港房委會提供的支援

儘管該等物業之管理及清潔、日常小型維修和保安等相關工作過去已大部份外判予外間物業管理人，香港房委會亦將向管理人於上市日後之過渡期間提供若干額外之營運支援。

管理人、PropCo 及香港房委會預期於股份購買協議完成時或之前訂立服務水平協議，作為短期之支援服務協議，於上市日後向管理人及 PropCo 提供若干營運支援。

服務水平協議範圍

根據服務水平協議，香港房委會將於上市日後向管理人及 PropCo 提供若干營運支援服務。

尤其，香港房委會將向 PropCo 提供有關10項該等物業之物業管理服務，並向管理人提供資訊科技支援、其他行政管理、培訓及支援服務。此外，香港房委會將根據有關該等物業之現行合約，管理與外間物業管理人就提供物業管理服務而訂立之合約，而管理人則負責監督及指導該等外間物業管理人之日常工作，惟上述各項均須與該等物業有關。有關該等外間物業管理人所提供服務之進一步詳情，請參閱本發售通函「該等物業及業務」一節。

香港房委會作為上述合約之訂約方，將以信託方式為管理人持有該等合約權益（包括但不限於有關該等物業之收入、履約保證、保險、擔保、質押及所收取之其他形式抵押）。管理人將為 PropCo（作為該等物業之擁有人）向租戶收取有關該等物業之租金及向停車場營辦商收取有關該等物業之停車費用。香港房委會將遵從管理人根據服務水平協議就提供該等服務而作出之一切合理指示。

服務費

香港房委會將獲支付一筆按收回全數成本基準計算之款項，作為根據服務水平協議提供服務之代價。香港房委會亦將獲償付其因根據服務水平協議提供服務而產生之任何開支。

期限

服務水平協議本意為一項過渡安排，當有關支援服務由管理人承擔，並毋須由香港房委會提供時，便會完全終止。儘管管理人及香港房委會有權提前終止服務水平協議，惟香港房委會將承諾根據服務水平協議提供初步為期六個月服務。倘若管理人及香港房委會雙方同意香港房委會將在初定六個月期間後向管理人及／或 PropCo 提供任何服務，則有關服務將根據雙方同意之條款及條件提供。

根據意向，自二零零六年年中起，管理人及／或 PropCo 將直接與選定之物業管理公司及停車場營辦商或當時選定之其他服務供應商訂立新合約。倘該等合約之到期日與上述時間並不吻合，香港房委會或須與外間物業管理人提前終止或短期延長或重續現有合約，或由管理人與外間物業管理人訂立短期合約。由於現有物業服務公司合約及員工自組公司合約乃關於就若干香港房委會住宅屋苑及相關該等物業提供服務，管理人預期於該等合約屆滿或終止時不會按現有形式續約。