

租賃代理

怡城於一九九七年在中國註冊成立，其85.7%權益由越秀投資擁有，其餘14.3%由GCCD集團擁有，而GCCD集團為中國國有企業，獨立於越秀集團及越秀投資集團。於二〇〇五年九月三十日，怡城管理廣州商用空間超過470,000平方米，並於二〇〇三年獲頒發ISO9001:2000證書。

白馬物業管理公司於一九九八年在中國註冊成立，專為白馬大廈提供租約、市場推廣、租賃管理及物業管理服務，自一九九八年白馬大廈落成以來一直擔任獨家物業顧問，其96.8%權益由越秀投資擁有，其餘3.2%由GCCD集團擁有。白馬物業管理公司於二〇〇一年獲頒發ISO9001:2000證書。

怡城及白馬物業管理公司已分別與財富廣場、城建大廈、維多利廣場或(視乎情況而定)白馬大廈的業主委員會或業主訂立個別協議，據此怡城及白馬物業管理公司同意就有關大廈的共有物業提供若干物業管理服務。根據上述協議，怡城及白馬物業管理公司與該等大廈的租戶已訂立協議，直接向租戶收取若干物業管理費。過往，白馬單位租戶以未分開金額向白馬物業管理公司支付租金連同物業管理費。日後，白馬單位的租戶將直接向柏達支付租金，而向白馬物業管理公司支付物業管理費。因此，物業管理費並不屬於BVI公司所收取的物業收入。至於物業的空置單位，BVI公司會自行承擔物業管理費。然而，怡城及白馬物業管理公司已同意根據租賃服務協議，該等協議所收取的費用亦包括彼等就任何空置單位應收有關BVI公司的物業管理費(請參閱本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－租賃服務協議」一節)。

根據中國法例，怡城及白馬物業管理公司可保留物業管理費的10.0%，作為本身的酬金，並須將餘下的收費用作支付物業公共範圍行政、維修及管理方面產生的一切成本及開支。支付有關開支後多出的任何盈餘由怡城及白馬物業管理公司以信託方式持有，可在大廈業主(包括越秀房託基金藉以持有其物業的相關特殊目的機構)同意下用作維修、修建、重建、重置、新建、修葺及裝修大廈公共範圍。

管理人及福達、金峰及京澳亦分別與怡城訂立租賃服務協議，而管理人及柏達則與白馬物業管理公司訂立租賃服務協議，據此怡城及白馬物業管理公司分別會提供(其中包括)以下服務：

- 租賃服務，包括根據對當時市況的評估，建議可達致租金、報告及建議適當租金水平以及有關現有租賃協議續期的獎勵、促進租約的續期及與租戶磋商條款以落實該等續期，以及編製給予租戶的續期要約或邀請函件，及確保租賃協議妥善執行；
- 市場推廣服務，包括就物業的市場推廣及出租擔任市場推廣代理，向管理人建議及落實市場推廣計劃、承辦廣告及宣傳計劃以及定期提供市場推廣計劃所需的最新資料；及
- 租賃管理服務，包括審閱及建議租戶擴充需要、管理應收租戶按金、租金及其他款額的收費、檢討物業差餉及徵稅(包括城市房地產稅)評估或重新進行評估、編製各物業的每年預算及預測三年預算，以及就制定營運流程向租戶提供意見。

上述租賃及市場推廣服務將以獨家基準提供予越秀房託基金(見本發售通函「關於越秀房託基金的重大協議及其他文件－租賃服務協議」一節)。然而，租賃服務協議將不會阻止越秀房託基金同時接受其他服務供應商提供的服務。

物業管理辦事處

根據中國規例，白馬物業管理公司作為白馬大廈的物業管理人，有70.4平方米的現場物業作為其物業管理用途。白馬物業管理公司可免租使用該等物業。

同樣地，怡城作為城建大廈的物業管理人，有97.0平方米的現場物業作為其物業管理用途。怡城就該等物業支付象徵式月租每平方米5港元。

怡城在財富廣場及維多利廣場佔用的地方並不構成財富廣場單位及維多利廣場單位的部分。

租賃代理的高級行政人員

怡城各高級行政人員的業務及經驗詳情載列如下：

莫清華先生

莫先生為怡城的總經理，負責監督及指導財富廣場、城建大廈及維多利廣場的日常業務營運。

莫先生自一九九三年加盟GCCD集團，曾出任集團物業管理部多個高級職位。莫先生擁有十多年物業管理經驗，曾管理多項商用及住宅物業，包括白馬大廈及城建大廈，自維多利廣場開幕以來亦積極參與其業務營運。

莫先生持有中國廣東商學院的企業管理學位。

王海英女士

王女士為怡城的副總經理，曾任職廣州城建開發物業管理有限公司及廣州城建開發投資顧問有限公司副總經理，在物業管理方面擁有廣泛的管理經驗。王女士亦為廣東物業管理協會及廣州市物業管理協會理事。

王女士生於一九九七年畢業於廣東省幹部學院，持有經濟管理學位，一九九九年獲建設部頒發《全國物業管理企業經理上崗證》證書。

謝思新先生

謝先生為怡城的副總經理，擁有逾15年的物業投資策劃及招商經驗。謝先生持有中國華南科技大學經濟學士學位及中國中山大學環球經濟碩士學位。謝先生亦持有房地產經濟師(中級)證書、中國註冊房地產評估師以及房地產經紀員資格證書，且獲委任為廣州城建開發集團項目招標專員。

謝先生自一九九二年加盟GCCD集團，負責多個項目的市場研究、可行性研究、估值及策劃，並參與部分白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、廣州東站商業廣場及宏發大廈等多幢商業大樓的業務營運及管理，亦曾出任GCCD集團多個管理職位。

白馬物業管理公司各高級行政人員的業務及經驗詳情載列如下：

張瑜先生

張瑜先生為白馬物業管理公司的總經理，負責監控及管理該公司業務，亦透過重點宣傳項目、開發及評估策略業務計劃、市場推廣及大眾傳訊與物業服務營運，設計及維持白馬大廈的競爭優勢。

張先生於二〇〇三年加盟GCCD集團，二〇〇四年出任白馬物業管理公司副總經理。之前，張先生曾任北京國防科技信息中心及深圳市華為技術有限公司多個高級職位。

張先生持有中國人民大學企業管理學士學位及經濟學博士學位，亦為廣東服裝協會的副會長及機電工程師。

徐曙穗先生

徐先生現任廣州白馬物業管理公司副總經理。徐先生畢業於華南理工大學，具備設備管理工程師資格，是廣州市國土資源及房屋管理局一名物業管理專員、廣州市物業管理協會培訓課程客席指導員及廣州招標中心物業管理項目的招標評估專員。徐先生亦曾參與編撰辦公樓物業管理指引及大廈物業管理指引等物業管理相關書籍，亦參與物業管理公司管理人的國家培訓計劃，持有工作許可證。

徐先生擁有逾10年管理大型商業大廈及物業管理經驗，於一九八五年加盟GCCD集團，並曾任廣州城建開發物業管理有限公司副總經理，以及廣州致威房地產公司總經理。

劉一聲先生

劉先生於二〇〇五年八月獲委任為白馬物業管理公司的副總經理。加盟白馬物業管理公司之前，劉先生曾任職廣州最大物業公司—廣州市物業管理集團副總經理六年多，亦同時兼任中港合資物業公司總裁及一間大型清潔公司的董事長。

劉先生亦刊登多篇有關物業管理的文章，包括一本名為《Property Management Practice》的書，以及一篇名為《A Study of Labor Quality in Property Management Establishments》的研究論文。

劉先生持有語言學深造文憑。

利益衝突

由於租賃代理均為越秀投資集團的成員，而越秀投資積極從事大部分位於廣州的商用及住宅物業發展、為越秀投資發展的物業或擁有權益的其他物業提供租約、市場推廣及租賃管理服務，故可能因租賃及市場推廣的商機而引起利益衝突。為應付越秀投資與越秀房託基金可能引起的利益衝突，現正採取以下安排：

若干營運職能獨立

越秀投資集團正進行內部重組，使租賃代理僅只負責向越秀房託基金物業提供租賃及市場推廣服務，而越秀投資集團另一公司（「越秀投資物業管理人」）則僅負責向非越秀房託基金物業提供上述服務。

「資訊分隔措施」

現正實施「資訊分隔措施」，確保租賃代理與越秀投資物業管理人的資訊獨立分隔。上述措施包括租賃代理與越秀投資物業管理人各自設立獨立的經營物業及資訊系統以及獨立的匯報分支。

合約保障

管理人與柏達、金峰、福達或（視乎情況而定）京澳以及有關租賃代理將訂立的各租賃服務協議將載入合約規定：

- (i) 租賃代理隨時均按越秀房託基金的最佳利益，根據當時提供相同服務的知名租賃代理就廣州可比擬商用物業提供有關服務的情況所採用的合理謹慎、技能、審慎及努力行事；
- (ii) 租賃代理將遵照與管理人協定的架構圖及匯報分支，並依據管理人的指示行事；

- (iii) 租賃代理將落實管理人每年批核的年度業務計劃及財政預算，並致力達致上述經批核的年度業務計劃及財政預算所述的收益目標；及
- (iv) 倘租賃代理成功物色任何有關物業租賃或市場推廣商機，而租賃代理合理及真誠認為與越秀投資物業管理人構成或可能構成競爭，則租賃代理將：
- 於有關租賃代理就有關建議或商機行事前向管理人提交有關業務計劃以待審批；或
 - 外判獨立於越秀投資集團的第三方租賃代理接管有關工作，以制定及執行有關業務計劃。

租賃代理的母公司越秀投資已向越秀房託基金承諾，促使租賃代理遵照租賃服務協議在此方面的有關規定。

過渡措施

越秀投資集團可於二〇〇五年十二月七日(即租賃服務協議日期)起計六個月的過渡期內完成上述重組。設立過渡期的原因在於：

- 重組將涉及重大人事變動及資源調配，因此需與受影響員工重新訂立(及可能重新磋商)的僱傭合約數量將會相當龐大；及
- 預計亦會因重大人事變動而需重新分配多項僱員法定公積金，而處理上述程序需時頗長。

預期重組亦包括重新評估怡城及白馬物業管理公司營業執照需要，確保各租賃代理及越秀投資物業管理人繼續持有一切所需牌照，以經營相關物業管理職務，如有需要，可能需要向中國相關機構申請續牌。

自上市日期起，將實施「資訊分隔措施」，將滙報分支／架構及營運資訊獨立分隔。其後，租賃代理及越秀投資物業管理人的人事及資訊系統亦將會完全分隔(即辦公樓物業及系統獨立分隔)，預期將於上市日期後兩個月內完成上述分隔。

儘管租賃代理均為越秀投資的附屬公司，均涉足擁有及投資廣州商用物業的業務，但租賃代理已向管理人確認有能力亦將會獨立於越秀投資的相關業務及為越秀投資基金單位持有人最佳利益而履行職務。