

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程序經已推行，以促使陽光房地產基金之營運具透明度，並加入內部監察及制衡機制。以下為管理人及陽光房地產基金所採納並將遵循之企業管治政策主要部份之概要。企業管治政策可由董事局不時修訂。

### 認可架構

陽光房地產基金為證監會根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之規定監管。管理人已獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條授權執行受規管之資產管理活動。根據《證券及期貨條例》第104(2)條及第105(2)條，管理人之財務總監羅左華先生獲委任為認可人士。管理人有三名人員根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4段之規定，已獲批准成為負責人員，即管理人之行政總裁兼執行董事吳兆基先生、投資及投資者關係經理梁國豪先生以及資產管理經理梁庇世先生。

受託人已根據受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據《證券及期貨條例》授權及《房地產投資信託基金守則》所規管之認可集體投資計劃受託人。

### 受託人及管理人之職責

受託人根據信託契約負責(其中包括)安全保管代表基金單位持有人持有之陽光房地產基金資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約管理陽光房地產基金，尤其確保陽光房地產基金資產之財務及經濟事宜僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。受託人與管理人互相獨立。

### 董事局之職責及職能

董事局由六名成員組成，當中包括行政總裁、兩名非執行董事(包括主席)及三名獨立非執行董事。

董事局之職責為主導陽光房地產基金之企業策略及引領其去向。董事局主要監督(而非履行)管理人之日常管理及企業管治與業務營運。董事局與管理層之職務將會獨立分開。日常管理職務及若干監管職務將會指定由有關之董事局管理層隊伍及委員會執行。管理人企業管治政策載列指明有待全體董事局成員決定之事宜。全體董事局成員(包括獨立非執行董事)須對基金單位持有人負責及將會監管管理人。根據《房地產投資信託基金守則》，管理人須按基金單位持有人(管理人對其負有受信責任)之最佳利益行事。

### 董事局組成

董事局須按以下原則組成：

- 董事局主席一職將由一名非執行董事出任；
- 根據組織章程之條文，委任及罷免董事之權力最終歸於管理人之董事局及股東；
- 董事局的組合將作定期檢討以確保董事局具備恰當之專業知識及經驗；
- 最少三分之一之董事將為獨立非執行董事（當中最少三名董事為獨立非執行董事）。於評定董事之獨立性時，董事局將考慮管理人之企業管治政策所載之因素，惟該等因素均非絕對決定性因素。各獨立非執行董事須於董事局要求時肯定其獨立性，而最少須每年確認一次；
- 行政總裁將為董事局成員；及
- 陽光房地產基金上市後，持續檢討董事局之組合及建議委任及重新委任董事之工作將屬於薪酬及提名委員會之職權範疇。

### 董事局轄下委員會

除管理人之企業管治政策所載特別限定須由全體董事局成員作出決定之事項外，董事局有權將其職責下放予董事局轄下委員會，尤其是需要廣泛討論之任何事宜或事項。董事局已成立多個委員會協助其履行責任。董事局轄下委員會訂有職權範疇檢討特別事宜或事項並（如適用）繼而向全體董事局成員提交檢討結果及推薦建議，以待其考慮及批准。除非董事局賦予有關委員會決策權，否則最終決策權歸於全體董事局成員，而非轄下委員會。董事局全體最終須負上全責。

董事局現時之轄下委員會如下：

#### 審核委員會

審核委員會僅由非執行董事組成，最少須有三名成員（當中大部份為獨立非執行董事）及一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理知識之獨立非執行董事。獨立非執行董事關啟昌先生獲委任為審核委員會之主席。審核委員會負責就陽光房地產基金財務報表是否

完備、準確、清晰及公平進行審閱，亦會研究內部及外部核數審閱之範疇、方法及性質。審核委員會將負責整體風險管理，亦會審閱及監察關連人士交易。審核委員會亦負責委任外部核數師及就其酬金提供建議、審閱彼等之報告及協助管理層就修正任何可能發現之內部監控事宜之錯誤或不足採取適當行動，並定期檢討陽光房地產基金有否遵守法律、操守及監管規定，以及監管陽光房地產基金有否遵守相關法例及規例。

### **投資委員會**

投資委員會由三名董事組成，包括主席、行政總裁及一名獨立非執行董事。投資委員會將邀請投資及投資者關係經理及財務總監出席其會議，並將負責就建議買賣資產進行評估及提供建議、審核預算、對一切重大開支項目之審閱實際開支，並審閱管理人及陽光房地產基金之季度財務表現、預測及全年財政計劃。投資委員會亦會對行政總裁之授權界限，以及會計、稅項、派息率、投資評估、管理及法定報告等範疇之政策或程序之任何變動進行檢討及提出修訂建議。

### **薪酬及提名委員會**

薪酬及提名委員會由主席及兩名獨立非執行董事組成。薪酬及提名委員會將負責審閱高級行政人員及董事之委聘條款及條件，並就人力資源調配計劃(包括管理人及董事局之管理層接管計劃)及薪酬及退任政策及安排提供建議，亦將負責持續檢討董事局及其轄下委員會之架構、規模及組成，並提名委任及重新委任董事及建議董事自全體董事局成員退任提出相關建議。如薪酬及提名委員會之成員須重新委任或遭罷免，則該董事須放棄參與有關討論。薪酬及提名委員會亦將會確保董事不會參與決定本身之薪酬。董事局將會於此委員會內決定該等董事之薪酬。

### **披露委員會**

披露委員會由行政總裁及最少一名獨立非執行董事組成。披露委員會將邀請合規經理及財務總監出席其會議，並負責審閱向基金單位持有人所發佈之定期、緊急及前瞻性資料披露之相關事宜以及公佈及通函，亦負責確保管理人及陽光房地產基金遵守向公眾及相關監管機構發佈資料之相關法例規定及有關資料之持續性、準確性、清晰程度及完備性。

### 風險管理

董事局將定期召開會議，每個財政年度一般不少於四次(即約每季一次)會議，會上將根據早前批准之預算檢討管理人及陽光房地產基金之財務表現。董事局亦將檢討陽光房地產基金之任何資產風險及檢視其負債管理，並根據陽光房地產基金核數師之任何建議或意見採取行動。

管理人已委任具備經驗及資格之管理人員處理管理人及陽光房地產基金日常運作。評估業務風險時，董事局將考慮經濟環境及物業行業風險。此外，在批准主要交易前，董事局將審閱管理報告及個別物業之可行性研究。

### 利益衝突

所有利益衝突概由董事局根據組織章程及適用法例、規則及規例管理。一般而言，管理人須確保有關陽光房地產基金之一切利益衝突得以管控及避免。管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

- (i) 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
- (ii) 管理人須具備獨立於其股東之轄下職能部門及制度以及職能，其大部份執行董事不得擔任其任何控股公司之執行董事；
- (iii) 董事之全部書面決議案須由全體董事簽署；
- (iv) 最少三分之一董事局成員須為獨立非執行董事，且最少須有三名獨立非執行董事，而各獨立非執行董事至少須每年確定其獨立性；
- (v) 合規經理須存置一份董事擔任其他董事及高級行政人員職務(如獲委任為顧問或諮詢人)之登記冊；
- (vi) 如發現有利益衝突，該董事須根據組織章程及合規守則知會董事局；
- (vii) 有利益衝突之董事須就有關事宜放棄投票，並不得計入擬提呈之該項決議案之法定人數內；及
- (viii) 管理人將為其高級人員根據《證券及期貨條例》及合規守則有關利益衝突之責任及根據《證券及期貨條例》之其他責任安排充足之培訓。

儘管管理人為恒基地產之附屬公司，而恒基地產亦於香港從事擁有及投資物業之業務，管理人確認，管理人有能力、亦將會按照獨立於恒基地產相關業務，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，履行其對陽光房地產基金之職責。

### 基金單位持有人大會

除個別財政年度舉行之任何其他會議外，管理人將於每個財政年度召開一次基金單位持有人週年大會。此外，受託人或管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（彼等合共持有不少於10%已發行基金單位）以書面要求，管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少14日前（倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出21日通知期）送交基金單位持有人，而通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

持有當時不少於10%已發行基金單位之兩名或以上基金單位持有人親身或委派代表出席會議，即構成處理一切事務所需之法定人數，惟就通過特別決議案則另作別論。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或委任代表出席且合共持有不少於25%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時已有規定之法定人數列席，否則任何會議上不得處理任何事務。續會之法定人數須為親身或委任代表出席之有關基金單位持有人數目，而不論已出席之基金單位持有人之人數或彼等所持之基金單位數目。

### 申報及透明度

陽光房地產基金將根據香港公認會計準則編製截至六月三十日止整個財政年度及截至十二月三十一日止半個財政年度之賬目。根據《房地產投資信託基金守則》，陽光房地產基金之年報及賬目須於各財政年度後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據《房地產投資信託基金守則》之規定，管理人將確保適時以具透明度之方式公佈有關陽光房地產基金之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠知悉陽光房地產基金之狀況。公佈最少須在一份香港主要之英文報章及一份中文日報上刊登。

### 上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，除非為向管理人支付本發售通函「管理人」一節所詳述之管理費，否則均須遵守《房地產投資信託基金守則》所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位進一步發行時，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟於下列情況下發行之基金單位則除外：(i)於任何財政年

度發行總數不多於於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20% (或《房地產投資信託基金守則》或證監會可能不時規定相對已發行基金單位之其他百分比) 之基金單位，則不受有關優先購買權之限制；及(ii)其他不受優先購買權限制之情況，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。除以上規定，基金單位可予發行，作為收購額外房地產之代價，惟向關連人士之任何有關發行須取得基金單位持有人之批准。

### 董事、管理人或主要基金單位持有人之基金單位權益及買賣

為監察及監督進行任何基金單位之買賣，管理人已採用載有關於董事及其聯繫人進行買賣規則之守則，相當於上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據管理人採納之守則，有意買賣陽光房地產基金任何證券之任何董事須首先了解《證券及期貨條例》第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，猶如該等《證券及期貨條例》之條文適用於陽光房地產基金之證券。此外，董事在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。

董事若知悉任何擬進行屬重要交易之收購或出售之相關磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在知悉後，盡快避免買賣陽光房地產基金任何證券，直至根據《房地產投資信託基金守則》及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料之董事，應提醒並不同樣知情之董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及彼等切勿在相若期間買賣陽光房地產基金之證券。

管理人須與董事遵守相同買賣規定(可作必要之修訂)。有關買賣規定亦可按董事局之決定，擴大至管理人或任何房地產投資信託基金集團成員公司之高級行政人員、職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、管理人之行政總裁及管理人披露權益之程序。《證券及期貨條例》第XV部之條文須被視為適用於管理人、董事及管理人之行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人以及於已發行基金單位擁有權益之管理人、管理人之董事及行政總裁，將因為擁有須予公佈權益而須就此知會香港聯交所及管理人彼等所持陽光房地產基金權益。管理人須於接獲任何通知後立即向受託人寄發副本。管理人須就此於基金單位持有人備存登記冊之地點備存一份登記冊，並有責任在登記冊內有關人士之欄目中記錄該通知提供之資料及記錄日期。上述登記冊於基金單位持有人登記冊可供查閱之時間內可供基金單位持有人免費查閱。管理人將於上市日期

為陽光房地產基金開設網站，並於陽光房地產基金之有效期內一直維持有關網站。管理人已接獲之所有披露通知將於網站上刊登。另一方面，投資者亦可參閱香港聯交所網站披露權益部份。有關信託契約之詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，與若干事項有關之決定須事先以特別決議案徵求基金單位持有人特別批准。有關該等事項之詳情，請參閱本發售通函「信託契約－基金單位持有人大會」一節。