

概覽

除本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節所載者外，陽光房地產基金之組織及管理符合《房地產投資信託基金守則》之條文及規定。管理人在職能上獨立於受託人，並具備可有效及盡責地執行關乎陽光房地產基金之職能之技能及資源。在執行該等職能時，管理人必須奉行高水平之企業管治。有關管理人之企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

管理人

管理人恒基陽光資產管理有限公司於二零零五年八月十八日在香港註冊成立，為恒基地產之一間間接全資附屬公司。為協助管理人履行其身為陽光房地產基金管理人之職責，恒基地產已向管理人作出若干承諾，有關詳情載於本發售通函「策略－投資及收購增長策略」一節。管理人之已繳股本為港幣38,800,000元，其註冊辦事處設於香港灣仔皇后大道東248號30樓。

管理人具備管理陽光房地產基金資產之一般權力。根據信託契約為基金單位持有人之唯一利益，管理人主要負責管理陽光房地產基金及存置財產。根據現行持牌條件，管理人不能管理任何其他房地產投資信託基金。管理人將確立陽光房地產基金之投資、策略方向及風險管理政策，並將根據本發售通函「策略」一節所述之管理人投資策略，以及本發售通函所載信託契約之條文及遵守程序管理陽光房地產基金之資產。管理人已獲證監會發牌，根據《房地產投資信託基金守則》進行受規管資產管理活動。

管理人將負責確保遵守《房地產投資信託基金守則》、《證券及期貨條例》及所有其他相關法規、上市規則、信託契約及所有相關合約之適用規定。管理人負責與基金單位持有人就陽光房地產基金保持定期溝通。

當管理人認為（其中包括）借款或集資對基金單位持有人之利益而言屬必要或有需要，或認為有需要借款或集資以使到陽光房地產基金有能力應付任何負債時，管理人可按照信託契約之條文以書面指示受託人，由受託人代表陽光房地產基金直接或透過房地產基金集團公司（按管理人認為合適之條款及條件）將資產押記或抵押（特別是將所有或任何於當時構成存置財產之一部份，或考慮收購以構成存置財產之一部份之借入款項或集資）。然而，在借款或集資會令致陽光房地產基金名下（直接或間接透過房地產基金集團公司）取得的借款總額或其他集資款項超過存置財產資產總值之45%（或《房地產投資信託基金守則》可能許可之較高或較低百分比）時，管理人不得指示受託人借入款項或集資。

管 理 人

董事局

董事局負責管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事局已確立陽光房地產基金之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

董事局現由六名董事組成，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。行政總裁吳兆基先生，連同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現持有證監會牌照，可根據《證券及期貨條例》擔任管理人之負責人員。

有關董事局及其屬下委員會之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

董事

下表載列有關董事之資料：

<u>姓名</u>	<u>年 齡</u>	<u>職 位</u>
非執行董事		
簡福飴先生	70	主席兼非執行董事
郭炳濠先生	54	非執行董事
執行董事及負責人員		
吳兆基先生	43	行政總裁兼執行董事
獨立非執行董事		
關啟昌先生	57	獨立非執行董事
馬廣榮先生	61	獨立非執行董事
謝國生博士	50	獨立非執行董事

有關董事之業務及工作經驗之資料載於下文：

主席兼非執行董事

簡福飴先生，70歲，管理人之主席。簡先生在房地產及物業界擁有逾三十年經驗，亦曾為香港之執業大律師。簡先生於一九九七年加入恒基地產董事局擔任非執行董事，並於一九九七年在恒基中國集團有限公司擔任執行董事，於二零零三年二月調職為非執行董事。簡先生於二零零六年五月辭去有關董事職務。

簡先生在任職政府時接受產業測量訓練，於成為合資格產業測量師後繼續在政府服務了一段短時間，其後加入私營企業，擔任物業經理。一九七六年，簡先生成立其經營產業測量、估值及物業顧問之獨資經營特許測量師行。其後簡先生之業務規模有所擴展，並提升其於香港之本地及國際測量師行之地位。一九八三年，簡先生之公司與一間國際公司Knight Frank & Rutley (英國國際執業測量及顧問公司) 及其澳洲合夥人Baillieu Real Estate (一間澳洲物業顧問公司) 成立一合營合夥公司，名為簡福飴、黎百鍊特許測量行。在以簡先生作為資深合夥人之領導下，簡福飴、黎百鍊特許測量師行成為香港少數著名國際測量及物業顧問公司之一，除了物業估值及顧問外，簡福飴、黎百鍊特許測量師行亦擴展其業務至物業管理及代理範圍。數年內，簡福飴、黎百鍊特許測量師行之規模大增。簡先生一直負責整體運作及各項業務之經營。於一九九六年，該公司進行股本重組，據此，簡先生將其大多數權益轉讓予一名準合夥人，並將該公司易名為Knight Frank (Hong Kong) (萊坊(香港))。於一九九七年，簡先生加入恒基地產及恒基中國集團有限公司之董事局。彼自二零零三年成為兩間公司之非執行董事。簡先生其後更積極發展其於二零零二年十月建立之律師事務所。於二零零六年五月，簡先生辭去恒基地產及恒基中國集團有限公司兩家公司之董事職務，並於二零零六年八月結束其律師事務所。

簡先生長時間投身物業行業，於測量專業行業備受推崇，於一九八四年獲選為香港測量師學會之創會會長。簡先生持有倫敦大學法律學士學位，並持有香港大學法律碩士學位。簡先生亦為特許仲裁學會及香港測量師學會之資深會員。簡先生於二零零五年辭任前，一直為英國皇家特許測量員協會之資深會員。

簡先生現時亦為京港人材交流中心有限公司、簡福飴投資有限公司、快惠有限公司、簡福飴地產發展策略有限公司、顯正發展有限公司、香港前高級公務員協會有限公司、香港大學專業進修學院校友會有限公司及若干房地產基金集團公司之董事。簡先生現時亦為榮豐國際有限公司 (一間在香港聯交所主板上市之公司) 之獨立非執行董事。

管 理 人

此外，簡先生現為全國人民代表大會委員，亦為鄉議局之顧問。鄉議局是根據香港法例第1097章鄉議局條例成立之法定顧問團體。

簡先生相信，其於上述其他公司之董事職銜及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人主席及非執行董事職務之能力。

行政總裁兼執行董事

吳兆基先生，43歲，管理人之行政總裁、執行董事兼負責人員。吳先生在物業、企業融資及研究相關範疇擁有逾十八年經驗。

由一九九七年至二零零五年，吳先生為麗新發展有限公司（「麗新發展」）（一間在香港聯交所主板上市之公司）之執行董事，吳先生負責監督麗新發展集團公司之企業融資相關事宜，包括麗豐控股有限公司及SUNDAY Communications Limited分別於一九九七年及二零零零年進行之首次公開招股活動。吳先生作為執行委員會成員之一，其參與麗新發展集團公司之物業租賃及銷售活動，負責批准或修訂銷售及租賃團隊提出之建議書，並提供策略性方向及批准重大發展計劃及投標。吳先生作為香港麗嘉酒店及富麗華酒店企業有限公司之董事及擁有人代表，負責管理麗新發展集團公司旗下酒店之出售及再融資事宜，其中，吳先生在二零零四年至二零零五年間，在出售越南Furama Danang Hotel擔當領導角色。吳先生亦負責投資者關係、展開及執行企業交易，以及管理麗新發展之內部股本證券投資組合。

於加入麗新發展之前，吳先生於一九九六年至一九九七年間擔任百富勤證券有限公司之董事及香港／中國研究部主管，監督香港及中國股票研究小組；於一九九五年至一九九六年間，擔任高誠証券（香港）有限公司之董事及香港／中國研究部主管，監督香港及中國市場股票分析小組；於一九九一年至一九九五年間，擔任道亨基金管理有限公司之董事兼總經理，負責領導一個投資小組管理基金並推出新投資單位信託產品；於一九八九年至一九九一年間，擔任唯高達香港有限公司之高級研究經理；於一九八八年至一九八九年間，擔任浩威亞洲有限公司之助理研究經理；以及於一九八七年至一九八八年間，擔任恒生銀行有限公司之經濟主任。

吳先生持有加拿大多倫多大學之經濟及統計理學士學位（優異）及美國史丹福大學工程經濟系統（已易名為管理科學及工程）碩士學位。

管 理 人

吳先生現時亦為群策經研有限公司（「群策」）之30%持股股東兼董事，該公司從事經濟顧問業務，吳先生並無積極參與其業務。管理人已確認，無意委聘群策向管理人或陽光房地產基金提供服務，因此吳先生於群策之權益及擔任之職位並無產生任何實際或表面利益衝突。吳先生亦為昭順投資有限公司之50%持股股東兼董事，該公司持有香港一個社交會所之公司債券；並為Le Mans Limited之50%持股股東兼董事，該公司過去從事食肆業務，現已終止經營。吳先生對該三間公司所付出之時間不多。吳先生亦為若干房地產基金集團公司之董事。

吳先生相信，其於上述其他公司擔任董事並不影響其履行管理人行政總裁及執行董事職務之能力。

非執行董事

郭炳濠先生，54歲，自一九九三年十二月起一直擔任恒基地產之執行董事，自一九八八年九月起一直擔任恒基發展之執行董事。郭先生在金融及業務管理方面擁有逾二十五年經驗，包括自一九八七年起負責恒基地產集團及恒基發展集團之企業投資、融資及財資管理，以及項目管理事務，當中包括集團重組、私有化計劃及企業收購等工作。

郭先生一直積極從事香港及中國多項大型物業發展項目之項目評估、磋商及項目管理，其中包括國際金融中心項目、西九龍文娛藝術區項目（建議發展文化綜合設施，並附設具規模之寫字樓、零售物業及酒店大樓，以及高架單軌鐵路），以及於二零零五年底在上海落成之港匯廣場第二座辦公大樓項目（發展37層高面積70,000平方米之寫字樓大樓）。在此之前，郭先生曾任職於多家著名金融機構（包括渣打銀行香港分行、香港新鴻基銀行有限公司及英國勞合國際銀行有限公司（Lloyds Bank International Limited）總行）之企業銀行及項目融資、信貸及業務推廣部門，亦曾於海外工作。

郭先生持有倫敦大學（工程）（土木工程組）榮譽理學士學位，並持有倫敦城市大學研究生商學院之行政管理學碩士學位，以及持有香港大學之測量學（房地產發展）深造文憑。郭先生亦為英國倫敦特許銀行學會會員，過去曾擔任香港大學工商管理碩士課程之兼職講師。

郭先生現時亦為下列各間公司之董事：Ambergates Investments Limited、Camleigh Investment Limited、中國投資集團有限公司（李家傑先生之替任董事）、凱峯企業有限公司、Fullwise Finance Limited、冠威發展物業管理有限公司、數碼財務有限公司、恒基（中國）投資有限公司、恒基中國集團有限公司、恒地會有限公司、恒基數碼財務有限公司、恒基數碼管理服務有限公司、恒基發展代理有限公司、Henderson Investment Credit (1997) Limited、Henderson Investment Credit (2000) Limited、Henderson Investment Credit (2004)

Limited、Henderson Investment Finance (2000) Limited、恒基兆業發展有限公司、Henderson Land Credit (2001) Limited、Henderson Land Credit (2004) Limited、Henderson Land Credit (2006) Limited、恒基兆業地產有限公司、Henderson Land Finance (2000) Limited、恒基兆業公積金有限公司、恒基地產財務有限公司、Henson International Finance Limited、香港文藝薈萃有限公司、康翠發展有限公司、仲宏投資有限公司、Jones Hugh Properties Limited、Noble View Enterprises Limited、崇景建業有限公司、St. Helena Holdings Co. Limited、Transmart Enterprises Limited、Triworld Investment Limited、盛冠國際有限公司、豪聯投資有限公司、West Chelsea Holdings Co. Limited、樂遠有限公司、薈萃博物館有限公司、薈萃劇院有限公司及若干房地產基金集團公司。現時，郭先生亦為香港仁安醫院管理委員會之成員。

郭先生相信，其於上述其他公司擔任董事，以及其於上述機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人非執行董事職務之能力。

獨立非執行董事

關啟昌先生，57歲，二零零六年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。關先生持有新加坡大學會計(榮譽)學士學位，並為澳洲特許會計師公會會員。關先生亦為香港董事學會之資深會員，於一九九二年完成史丹福行政人員計劃(Stanford Executive Program)。關先生由一九八二年至一九九三年間，任職Merrill Lynch & Co. Inc.超過十年。關先生在Merrill Lynch & Co. Inc.最後擔任之職位為亞太區總裁。關先生於一九九三年三月加入太平協和集團有限公司之集團公司，於二零零二年八月辭任集團之聯席董事總經理。關先生現為Morrison & Company Limited之主席，該公司為一間業務顧問公司。

關先生現時亦為一間在香港聯交所創業板上市之公司中華藥業有限公司之執行董事，亦為香港多間上市公司之獨立非執行董事，包括和記電訊國際有限公司、和記港陸有限公司、金朝陽集團有限公司、捷豐家居用品有限公司及大誠電訊科技有限公司，最後兩間公司在香港聯交所創業板上市。

關先生現時亦為Beauty Rich Enterprises Ltd.、CCB-Principal Asset Management Limited、Cemax Limited、Champ World Company Limited、Concord Bank Limited、Concord Land Development Company Limited、Concord Oil & Petrochemicals (Holdings) Limited、Concord Property Development Limited (*Dr. George Shih Chang Wang*之替任董事)、Globalnet Asia Pacific Limited、太平協和集團有限公司及八佰伴國際控股有限公司(現正清盤中)之董事。

管 理 人

關先生相信，其於上述其他公司擔任之董事，以及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人獨立非執行董事職務之能力。

馬廣榮先生，61歲，於二零零六年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。馬先生為英國特許公認會計師公會資深會員，並擁有香港會計師公會會計師資格。馬先生亦為香港特許秘書公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會員、英國特許銀行學會及香港銀行學會會士，以及香港證券專業學會會員。

馬先生服務恒生銀行有限公司（「恒生」）超過三十年，期間曾於不同業務單位及部門工作。馬先生自一九八八年起獲委任為恒生之公司秘書，並於一九九三年一月獲委任為助理總經理。馬先生於二零零五年十月自恒生退休。於恒生出任該等職務期間，馬先生之工作包括負責監察恒生之條例遵行情況，以確保恒生能遵守適用於該行及其有關附屬公司之法律、規則及指引。於服務恒生期間，馬先生亦擔任恒生從事物業投資之附屬公司董事，以及恒生銀行信託有限公司（恒生負責信託業務之附屬公司）之董事。

馬先生現時亦為福培置業有限公司、大沛投資有限公司及啓思投資有限公司之董事。此外，馬先生亦為大光園有限公司及佛教大光園慈善基金會有限公司之董事，該兩間公司均為香港法例第112章《稅務條例》第88條所界定之慈善團體。

馬先生亦為香港心臟基金會有限公司（香港法例第112章《稅務條例》第88條所界定之慈善團體）之董事局成員及義務秘書，以及何梁何利基金（一間慈善信託團體）信託委員會之義務秘書。

馬先生相信，其於上述其他公司擔任董事，以及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人獨立非執行董事職務之能力。

謝國生博士，50歲，於二零零六年二月十七日獲委任為獨立非執行董事。謝博士現為香港大學金融系副教授、副院長兼經濟及工商管理學院the Centre for Asian Entrepreneurship and Business Values之總監。於一九九七年一月加入香港大學前，謝博士為香港科技大學金融系助理教授；在此之前，彼為Indiana University金融及保險助理教授（一九八九年至一九九五年）。謝博士在多個課題均有著作，包括房地產金融及經濟、金融法例及資本市場及投資。謝博士自一九九九年於香港地產代理監管局之考試組服務。自

二零零四年起，謝博士一直為廉政公署社區關係市民諮詢委員會之成員。謝博士曾受聘於香港地產代理監管局，就該監管局建立其他撥款機制之可行性提供顧問意見，此外，亦受聘於香港金融管理局以協助發展估計香港經濟之「危機指標」；受聘於Merrill Lynch (Asia Pacific) Ltd.向分析員提供股本估值意見，以及受聘於美國印第安納州，編製一九九一年印第安納州房屋財務委員會之住房負擔能力報告(Housing Affordability Report for the Housing Finance Authority of the State of Indiana, 1991)。

謝博士持有香港大學化學理學士學位，並持有美國密歇根大學工商管理碩士學位、統計學理學碩士學位及金融系博士學位。謝博士自一九九一年以來，一直為美國精算學會之會員。

目前，謝博士亦為Ajia Partners Asia Absolute Return Master Fund Limited及Ajia Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事，後者在愛爾蘭證券交易所上市。

謝博士相信，其於上述其他公司擔任董事，以及於上述其他機構擔任之職位，並不影響其履行擔任管理人獨立非執行董事職務之能力。

獨立非執行董事之獨立性

於評估一名獨立非執行董事之獨立性時，董事局將考慮下列因素(全部均非必然定論)。倘存在下列情況，則董事之獨立性很有可能受到質疑：

- (i) 持有管理人已發行基金單位總額1%以上或管理人已發行股本總額1%以上。凡持有1%以上權益之任何委任獨立非執行董事候選人，必須於獲委任前令董事局信納彼為獨立人士。凡持有5%或以上權益之候選人，一般不被視為獨立人士。當計算1%之上限時，董事局必須計及董事合法或實益持有基金單位總數，連同因行使任何尚未行使購股權、可換股證券及其他權利(不論是合約性或其他方式)要求發行基金單位時，可能發行予董事或其代名人之基金單位總數；
- (ii) 以饋贈或其他財政資助形式自一名關連人士或陽光房地產基金本身收取基金單位權益(須受上文(i)段所載限額規限)。倘董事收取基金單位中之權益作為其董事袍金之一部份或根據陽光房地產基金或管理人設立之任何購股權計劃收取基金單位中之權益，則仍視為具獨立性；

管 理 人

- (iii) 為目前或於緊接建議委任日期前一年內向以下各方提供服務之專業顧問之董事、合夥人或委託人，或為目前或於上述期間涉及向以下各方提供有關服務之專業顧問之僱員：
- (a) 陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士；或
- (b) 於緊接建議委任日期前一年內為管理人主要持有人（定義見《房地產投資信託基金守則》）之任何人士，或（倘並無任何主要持有人）行政總裁或董事（獨立非執行董事除外）之任何人士或彼等之任何聯繫人；
- (iv) 於陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士之任何主要營業活動中擁有重大利益，或與陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士有任何重大業務交易；
- (v) 特意為維護某一實體之利益而加入董事局，而該實體利益與基金單位持有人之整體利益並不一致；
- (vi) 現時或於緊接建議委任日期前兩年內曾經與管理人之董事或行政總裁或陽光房地產基金之主要持有人有關連；
- (vii) 現時或於緊接建議委任日期前兩年內任何時間一直為管理人或陽光房地產基金之任何其他關連人士之行政人員或董事（獨立非執行董事除外）；及
- (viii) 在財務上依賴陽光房地產基金或陽光房地產基金之任何關連人士。

上文所述之因素僅為提供指引，不擬盡錄一切。董事局或會在評估獨立性時考慮與個別候選人有關之任何因素。

投資者應參閱管理人之企業管治政策所載有關評估獨立非執行董事之獨立性之詳細資料（按本發售通函附錄八，其副本可供查閱）。

管 理 人

管理人之組織及匯報架構

管理人將其營運管理職能分為下列主要職能部門：

(i) 投資及投資者關係；

(ii) 資產管理；

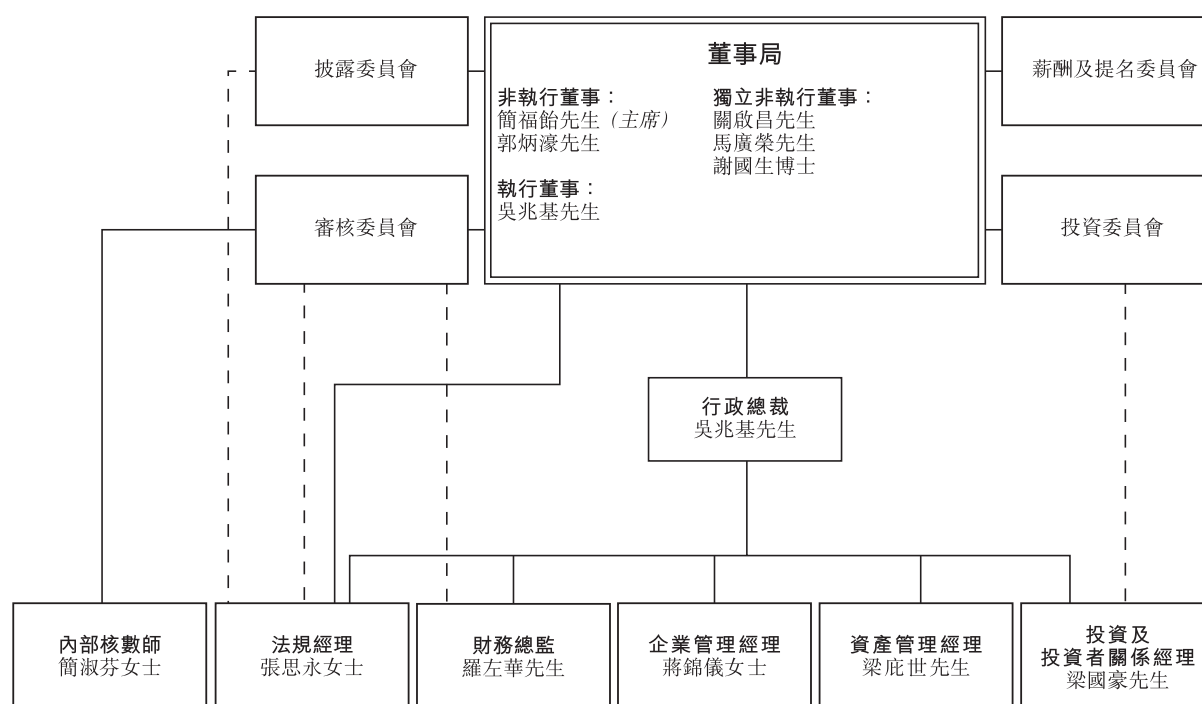
(iii) 企業管理；

(iv) 財務監控；

(v) 內部稽核；及

(vi) 法規遵行。

以下為組織架構圖：



附註：虛線表示按個別個案需要進行匯報。

管理人行行政總裁之角色

行政總裁吳兆基先生為管理人執行董事。行政總裁之責任為實施董事局制定之策略及目標，並負責管理人業務之日常管理工作。吳先生領導管理人及管理隊伍，確保陽光房地產基金可根據管理人釐定之投資策略運作。

行政人員直接向行政總裁匯報（惟內部核數師除外則直接向審核委員會匯報，法規經理亦會直接向董事局匯報），而行政總裁會監管管理人之每日業務及運作。

投資及投資者關係經理梁國豪先生負責（其中包括）以下事宜：

- (i) 制定及實行管理人有關陽光房地產基金之投資管理計劃（包括收購及沽售投資策略、融資策略及整體管理政策）；
- (ii) 制定及實行基金投資策略及政策；
- (iii) 物色、研究及評估與陽光房地產基金投資策略一致之收購或沽售投資機會，從而於個別物業不再具有策略價值或無法提高物業投資組合之價值時，改善物業投資組合或沽售投資；及
- (iv) 發展促進投資管理職能之研究平台，並管理將用作投資過程基礎之研究小組之研究結果。

投資及投資者關係經理亦將負責與陽光房地產基金之基金單位持有人及其他主要利益相關者之間之所有溝通，以及媒體及投資者市場關係；建立公共關係策略；與基金單位持有人在策略及業績溝通方面，為行政總裁及企業服務經理提供協助。

資產管理經理梁庇世先生負責（其中包括）以下事宜：

- (i) 根據陽光房地產基金之策略及目標推進陽光房地產基金之整體物業投資組合表現；
- (ii) 向行政總裁及董事局提供規劃及發展策略建議，以達成陽光房地產基金之溢利目標，並提高盈利能力；及

管 理 人

(iii) 指導發展及執行市場推廣策略與業務發展計劃。資產管理經理之主要責任為：

- (a) 針對陽光房地產基金物業投資組合之營運方面，包括策略資產規劃、市場推廣及發展、租賃和物業及租約管理，以及監督管理人之代表(包括物業管理人)；及
- (b) 針對監督陽光房地產基金物業投資組合之物業保養及資產改良方面，對陽光房地產基金建議收購之物業進行物業盡職審查，同時，擔當輔手角色協助行政總裁及董事局制定陽光房地產基金之資產提升策略及計劃。

企業管理經理蔣錦儀女士負責(其中包括)以下事宜：

- (i) 公司秘書職能；
- (ii) 對管理人之業務及營運進行分析並尋求外界法律意見；
- (iii) 人力資源管理、採購及行政支援；
- (iv) 透過提供輔助後勤寫字樓服務(如法律及公司秘書支援)，支援管理人之核心資產管理及投資管理職能；及
- (v) 確保資訊科技系統維持最佳效率及營運狀況。

財務總監羅左華先生負責(其中包括)以具效益及效率之方式管理財務，包括處理法定報告、財務及管理會計、稅務及現金流量管理；審閱各項財務事宜並作出建議；監督預算案之編製；維持完善之會計系統；以及控制資本開支(包括監督年度計劃之進展及監察實際與獲批支出之差異)。

內部核數師簡淑芬女士負責(其中包括)審核合規手冊所述之內部監控政策及程序是否如預期般運作(包括向審核委員會提出改善建議)，並透過審核委員會向董事局匯報所發現的任何差異。

管 理 人

法規經理張思永女士負責(其中包括)確保管理人推行適當之內部制度與監控,以確保其遵守合規手冊、信託契約、《房地產投資信託基金守則》、上市規則、證監會公佈適用於管理人之操守守則、《證券及期貨條例》,以及其他適用法律、法規及規例,並密切注意與合規事宜有關之適用法律、法規及規例變動之最新情況。

行政人員

有關行政人員工作經驗之資料載於下文:

梁國豪先生,36歲,為投資及投資者關係經理,就《證券及期貨條例》而言,為管理人其中一名負責人員。梁先生在融資及財資管理、投資及基金管理方面擁有超過十二年經驗。

梁先生於二零零四年七月至二零零六年四月加盟管理人之前,一直為領匯管理有限公司之投資經理及負責人員,並參與領匯房地產投資信託基金(「領匯REIT」)基金單位於二零零五年十一月之首次公開發售之財務、物業及融資事宜,及負責組建及磋商為數港幣125億元之債務融資及利率對沖。

於領匯REIT首次公開發售後,梁先生負責投資關係及財資管理職能,以及其多元化大型投資組合之投資管理。作為投資經理,梁先生負責(其中包括)管理進行物業投資組合變化的歷史及前瞻分析之研究平台,以及就新投資機會及相關資金策略進行可行性分析與提供建議。有關財資管理工作方面,梁先生負責管理定期及循環債務結構與日常現金管理。此外,梁先生亦負責與股市及債市投資界別溝通,以及落實有關發佈投資者資訊之指引。在加入領匯管理有限公司之前,梁先生在投資管理方面擁有十年以上經驗,並曾任職多間國際投資及基金管理公司,包括Tiger Asia Capital Limited(香港/南韓)、滙富環球基金管理有限公司及滙豐投資管理(香港)有限公司。

梁先生持有澳洲悉尼大學經濟學士及法律學士學位,並持有澳洲新南威爾士大學生物製藥應用科學碩士學位。梁先生亦為一名註冊金融分析師。

梁庇世先生,42歲,資產管理經理及就《證券及期貨條例》而言,為管理人其中一名負責人員,於二零零六年五月加盟管理人。梁先生於物業行業擁有逾十六年銷售及租賃經驗。梁先生於二零零三年七月加入恒基地產,出任集團租務部副總經理,負責大型零售及寫字樓物業包括(其中包括)美麗華商場、美麗華大廈及新都城一、二及三期之租賃及市場推廣活動。

管 理 人

梁先生於加入恒基地產前，於二零零二年至二零零三年間，出任中國金豐集團有限公司之董事，負責其位於中國廣州之投資物業組合之業務發展、地盤收購及市場推廣活動。在此之前，梁先生於一九九九年至二零零二年間，出任世邦魏理仕於大中華區零售服務之董事，負責領導香港及中國之大規模代理團隊，並在中國進行多項重大租賃交易，包括上海新天地、北京盈科中心、廣州光明廣場及大連和平廣場。於該段期間內，梁先生亦參與成功令香港多項零售物業(如灣仔之三里屯)重建、並重新定位之項目。

梁先生持有香港浸會大學應用生物(榮譽)文憑，並持有香港地產代理個人牌照。

蔣錦儀女士，31歲，企業管理經理，於二零零六年三月加盟管理人。蔣女士擁有六年以上之租賃、會計及核數經驗。此等經驗包括蔣女士曾擔任恒基地產集團租務部高級租賃主任兩年半，負責有關港灣豪庭廣場及新港城中心之租賃事宜。蔣女士於二零零三年八月加入恒基地產集團前，擔任民信會計師事務所之高級會計師。

蔣女士持有香港理工大學會計學(榮譽)文學士學位，彼亦取得企業行政研究生文憑。蔣女士為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。

羅左華先生，41歲，財務總監，於二零零六年五月加盟管理人。於加盟管理人前，羅先生任職恒基地產集團公司秘書部，主要負責公司秘書及合規事宜。於羅先生眾多職責當中，彼為恒基中國集團有限公司之公司秘書，而該公司已由恒基地產於二零零五年私有化。羅先生於財務及管理匯報、核數、公司秘書、合規、財務及一般管理方面擁有逾十九年經驗。

於二零零五年四月調職恒基地產集團前，羅先生曾為恒基地產之聯營公司－香港小輪(集團)有限公司服務逾十二年。羅先生為香港小輪(集團)有限公司之公司秘書兼集團會計部經理，負責財務、會計及公司秘書職能。在此之前，羅先生於一九九零年至一九九二年間為聯合集團有限公司之助理會計經理，負責一間上市附屬公司之財務及管理匯報、會計及財資管理職能。由一九八七年至一九九零年，羅先生任職安永會計師事務所於香港之審計部及企業諮詢服務部。

目前，羅先生為資本出版有限公司(自二零零二年於香港聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事兼審核委員會主席。

管 理 人

羅先生持有香港大學工商管理碩士學位，並取得香港理工大學之企業行政研究生文憑。羅先生為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。

簡淑芬女士，35歲，內部核數師。簡女士於核數及財務方面累積逾十二年經驗。簡女士於二零零六年五月加盟管理人前，為香港機場管理局之內部核數師，彼負責規劃及進行核數、合規、營運控制及匯報職能，以及協助內部監控系統之設計及執行。於二零零一年加入香港機場管理局之前，簡女士任職於香港畢馬威之審計部及財務諮詢服務部。

簡女士持有香港城市大學會計(榮譽)文學士學位、曼徹斯特大學工商管理碩士學位，以及曼徹斯特都會大學(榮譽)法律學士學位。

簡女士為英國特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會執業會計師。彼分別獲註冊內部審計師協會及專業資訊保安協會頒發註冊內部審計師及國際公認資訊系統審計師資格。

張思永女士，39歲，法規經理，於二零零六年五月加盟管理人。於加盟管理人之前，張女士為衍丰企業融資有限公司之董事，負責企業融資顧問工作，並就遵守上市規則事宜向客戶提供意見。在此之前，張女士於二零零零年至二零零二年間，出任英明融資有限公司及新城(亞洲)有限公司之聯席董事。由一九九九年至二零零零年間，張女士為潤迅通信集團有限公司企業融資部之經理。在此之前，張女士負責Tomei International (Holdings) Limited公司秘書及法律部之工作，彼參與企業融資項目及多項公司秘書及法律職能。

張女士持有香港城市大學會計(榮譽)文學士學位及法律學高級文憑，並持有加拿大麥基爾大學(McGill University)工商管理碩士學位。張女士亦為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。

應付管理人之管理費

管理人有權於上市日期當日起收取下列管理費：

(i) 基本費用

於各個財政年度，基本費用不超過按陽光房地產基金於有關財政年度之已公佈經審核賬目所述物業價值每年0.4% (管理人現時每年收取0.4%基本費用)，按日計算，並

須根據陽光房地產基金於緊接上一個財政年度之已公佈經審核賬目(或就首個財政年度而言，為本發售通函所示該等物業的總收購價值)於每個曆季之最後一日後計三十日內在季末應付，惟可根據信託契約之條文作出調整；及

(ii) 浮動費用

於各個財政年度，按陽光房地產基金於有關財政年度之經審核賬目，陽光房地產基金之物業收入淨額之浮動費用為每年3%，按日計算，並須根據陽光房地產基金於有關季度之未經審核管理賬目於每個曆季之最後一日後計三十日內在季末應付，惟可根據信託契約之條文作出調整。

於斷續期間內，應付予管理人之基本費用及浮動費用須按時間基準按比例計算。

基本費用及浮動費用之付款方式

由上市日期至二零一一年六月三十日期間內，該等物業之基本費用及浮動費用須以基金單位支付予管理人。此後，該等物業之基本費用及浮動費用各自須以現金及／或基金單位(由管理人選擇)支付予管理人。該等物業以外相關房地產之基本費用及浮動費用須以現金及／或基金單位(由管理人選擇)支付。管理人可於每年七月十五日或之前向受託人發出書面通知並作出公告，選擇以現金及／或基金單位收取基本費用及浮動費用及(倘適用)以現金及基金單位收取基本費用及浮動費用之比例，而於作出選擇之年度內，有關選擇不可撤回。倘管理人於任何財政年度並無作出選擇，則管理人於最近以往財政年度作出之有效選擇(若有)將適用，倘管理人於以往財政年度並無作出選擇，則基本費用及浮動費用須以現金支付。

倘以基金單位支付基本費用或浮動費用，則管理人有權收取(i)倘屬季度付款，則按有關曆季之最後一日之現行市價計算之有關期間基本費用及／或浮動費用相關款額可購得之基金單位數目；及(ii)倘屬財政年度結束後之調整，則按緊隨陽光房地產基金於該財政年度之經審核年度業績公佈後之香港聯交所交易日之最後一日之現行市價計算之有關期間基本費用及／或浮動費用相關款額可購得之基金單位數目，向下調整至最接近之基金單位整數，而餘下之任何金額以現金支付。於某一財政年度可發行予管理人用作支付基本費用及浮動費用之基金單位最高數目(包括任何有關調整)，以於上一財政年度最後一日已發行基金單位數目之3%另加於有關財政年度為融資任何房地產收購而發行之基金單位數目(如有)之數為限。倘超出毋須基金單位持有人批准下可發行之基金單位限額(包括20%之限額或《房地產投資信託基金守則》所許可之其他百分比)未能取得基金單位持有人批准，則基本費用

之超額部份將以現金支付予管理人。倘根據信託契約之條文對基本費用或浮動費用作出之調整為正數，而基本費用或浮動費用(視情況而定)之有關金額已選擇以基金單位支付，則陽光房地產基金須根據於上述當時之現行市價，向管理人支付有關差額。倘根據信託契約之條文對基本費用或浮動費用作出之調整為負數，即使基本費用或浮動費用(視情況而定)之有關金額已選擇以基金單位支付，管理人仍須以現金支付陽光房地產基金有關差額。倘若於一財政年度最後曆季以基金單位支付任何部份管理費，則不會於該財政年度之期終分派記錄日期前發行該等基金單位。倘若分派中期分派，而分派期間最後曆季以基金單位支付任何部份管理費，則不會於該中期分派記錄日期前發行該等基金單位。倘任何分派期間不足三個月，因支付基本費用或浮動費用(視該分派期間之情況而定)而將予發行之所有基金單位，只會於分派之記錄日期後方獲發行。

應付予管理人之其他費用

管理人亦有權收取：

收購費

除與發售建議有關之該等物業收購外，陽光房地產基金直接或間接購入之任何房地產收購價(倘陽光房地產基金於所購之房地產佔部份權益，則按比例計算)按不多於1.0%(管理人現時收取1.0%之收購費)計算之收購費，須於完成收購後盡快(無論如何須於十四日內)支付。

收購費以現金或按管理人之選擇(須取得基金單位持有人以一項普通決議案事先批准)全部以基金單位或部份以現金及部份以基金單位向管理人支付。當以基金單位支付收購費時，管理人有權收取就收購費之有關金額按以下價格計算可購買之該等基金單位數目：該筆應付收購費所涉及收購其中用作提供資金或部份資金之基金單位相同之發行價，或(倘並無發行基金單位就收購提供資金或部份資金)相等於下列三者中之最高發行價：

- (a) 緊接訂立收購房地產之協議前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價，
- (b) 緊接公佈收購房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價，及

(c) 緊接完成收購房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價。

在各個情況下，向下調整至最接近之整數基金單位，任何餘額將以現金支付。

沽售費用

由陽光房地產基金直接或間接出售或沽售投資之任何房地產售價(倘陽光房地產基金於已出售房地產佔部份權益，則按比例計算)按不多於之0.5%(管理人現時收取0.5%之沽售費用)計算之出售費用，須於完成沽售投資後盡快(無論如何須於十四日內)支付。

沽售費用將以現金或按管理人之選擇(須取得基金單位持有人以一項普通決議案事先批准)全部以基金單位或部份以現金及部份以基金單位向管理人支付。當以基金單位支付沽售費用時，管理人有權收取按相等於下列三者中之最高發行價計算可購買之該等基金單位數目：

- (a) 緊接訂立沽售房地產之協議前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價；
- (b) 緊接公佈沽售房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價；及
- (c) 緊接完成沽售房地產前在香港聯交所十個交易日基金單位之平均收市價。

在各個情況下，向下調整至最接近之整數基金單位，任何餘額將以現金支付。

管理人可不時向受託人發出書面通知將基本費用、收購費或沽售費用調低至較上述規定之有關最高百分比為低之百分比。管理人亦可不時將基本費用、收購費或沽售費用增加至管理人建議收取之較高百分比，惟須向所有基金單位持有人及受託人發出至少一個月之事先書面通知，且必須於上述之有關許可水平內。任何上述規定最高百分比之任何增加或管理人薪酬架構之任何變動，僅可在根據信託契約之條文正式召開之基金單位持有人大會上經特別決議案予以允許。

就收購或沽售投資陽光房地產基金之任何房地產，而須向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人以管理人所收取之收購費或沽售費用向該等人士支付，而不會額外從陽光房地產基金之資產或有關物業公司之資產中撥付。

管理人可不時於市場上將其獲發行以支付費用之基金單位出售。

管理人產生之開支

根據《房地產投資信託基金守則》及一切適用法例、規則及規例，管理人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之一切負債、費用、成本、支出及開支，或在其他情況下因信託契約或陽光房地產基金之其他組成文件（定義見《房地產投資信託基金守則》）有關發售或發行基金單位而產生或出現與之有關之所有負債、費用、成本、支出及開支（包括但不限於有關房地產基金集團公司董事及高級職員責任之保險支出及所有成本、費用及開支（包括但不限於所有路演、廣告、推銷及市場推廣相關開支）），於受託人及管理人就任何個別情況可能釐定之時間及期間內，動用存置財產或自存置資產中獲償付款項。

管理人之退任或撤去

管理人可於向受託人發出90日書面通知後之任何時候退任，惟須遵守下列規定，並受其規限：

- (i) 管理人須挑選正式符合《房地產投資信託基金守則》下資格、根據《證券及期貨條例》持牌，以及受託人、證監會及（倘陽光房地產基金仍然在香港聯交所上市及適用法律、規則及規例有所規定）香港聯交所接納之新管理人；及
- (ii) 符合《房地產投資信託基金守則》規定，確保有關退任將不會對基金單位持有人之權益之任何重大方面帶來不利影響。

根據受託人、管理人及新管理人之間訂立之退任及委任契據，管理人之退任須待委任新管理人生效時方會生效。

在以下情況，受託人可發出事先書面通知（惟有關下文(v)，則須給予30日事先通知）將管理人撤職：

- (i) 受託人有充分及足夠理由並以書面陳述該等理由，表示更換管理人乃符合基金單位持有人之最佳利益；
- (ii) 倘佔已發行基金單位價值至少75%之基金單位持有人（不包括由管理人及透過留任管理人而可享有利益之基金單位持有人所持有或視為持有者）向受託人發出書面要求將管理人撤職或通過特別決議案將管理人撤職；
- (iii) 倘管理人進行清盤經已破產或其任何資產或其部份已獲委任財產接管人（或發生任何類似程序或就管理人委任類似人士）；
- (iv) 倘管理人停止經營業務；

- (v) 倘管理人在受託人合理通知後仍無履行或疏忽履行由信託契約施加於管理人之任何重大責任；或
- (vi) 倘證監會撤銷批准管理人擔任陽光房地產基金之管理人(包括但不限於基於前述者－證監會撤銷管理人進行陽光房地產基金之資產管理受監管活動之牌照)。

倘管理人被撤去，但於撤去管理人之60日內(或受託人認為適合之較長期間)無任何正式符合《房地產投資信託基金守則》下規定及證監會接納之新管理人願意接替，則受託人或會終止陽光房地產基金。

豁免管理人之責任

在管理人(包括其董事、僱員、代理及代表)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、陽光房地產基金之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》或任何有關法律及規例之情況下，管理人毋須因其以真誠於信託契約下作出之任何錯誤判斷或已作出或蒙受或未有作出之任何事項或事宜之理由而須承擔任何責任。

在管理人(包括其董事、僱員、代理及代表)並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、陽光房地產基金之組成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》或任何有關法律及規例之情況下，管理人毋須對受託人、基金單位過戶處或認可估值師之任何行動或遺漏承擔任何責任。

管理人已就刊發本發售通函而言購買章程責任保險，保費由已由管理人自行支付而非由陽光房地產基金支付。該項保險由HSBC Insurance Brokers Limited(一名受託人關連人士(定義見本發售通函「關連人士交易」一節)及為其中一名聯席全球協調人香港上海滙豐銀行有限公司之聯營公司)作為管理人之代理作出安排。

管理人之彌償保證權利

除非信託契約另有明文規定，並在不損害法律上給予管理人之任何彌償保證權利下，管理人及管理人之任何董事、僱員、下屬及代理可就其作為管理人之董事、僱員、下屬及代理而面對之任何訴訟、訴訟費、索償、賠償、開支或索求獲得彌償保證並就此追溯，惟因管理人或管理人之任何董事、僱員、下屬及代理涉及之欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、陽光房地產基金之其他構成文件(定義見《房地產投資信託基金守則》)、《房地產投資信託基金守則》或有關法律及規例而引致之該等訴訟、訴訟費、索償、賠償、開支或索求則除外，而有關彌償概由存置財產或其任何部份撥付。

管理人代表權

管理人可於根據信託契約管理陽光房地產基金與進行及履行其職責及責任時，按管理人之絕對酌情權，在適用之監管規定許可之情況下委派任何人士(按管理人之絕對酌情權選出)，作出任何行動或行使任何權力以進行信託契約界定之獲授權投資之管理及行政工作，並在管理人認為合適之情況下行使根據信託契約授予管理人之任何權力、信託及酌情權(例如若干後勤支援服務)其中包括授權代表再授權)。

管理人須就該代表或代理負全責，並須就陽光房地產基金因委任該代表或代理而蒙受或產生之一切損失、責任、賠償、訴訟費及開支承擔全部責任(猶如有關行動或遺漏乃管理人本身所為)。

管理人／物業管理人及恒基地產集團其他成員公司共同使用一台電腦主機。然而，管理人擁有其本身之資訊科技人員及基礎建設(包括個人電腦及資訊科技週邊設備)。管理人／物業管理人以及恒基地產集團其他成員公司之資料，分別保存於兩個獨立系統之中兩個獨立資料庫內。管理人／物業管理人及恒基地產集團其他成員公司之用戶擁有個人用戶名稱及密碼，以存取彼等各自之資料。在使用資訊科技基礎建設及系統方面，用戶會獲提供保安指引。恒基地產集團之災難修復計劃亦顧及管理人在電腦主機之系統及資料庫。