

企業管治報告

本著保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以促使領匯獲妥善管理及以透明方式營運。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部份概要。

認可架構

領匯為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據證券及期貨條例（第571章）（「證券及期貨條例」）第104條認可屬單位信託基金形式之集合投資計劃，受房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。管理人經獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌可從事資產管理之受規管活動。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條之規定，執行董事兼行政總裁蘇慶和先生及規管經理何鑑波先生乃管理人之負責高級職員。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司為領匯之受託人。受託人乃根據受託人條例第77條註冊成為信託公司，而根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則，受託人有資格擔任集合投資計劃之受託人。

受託人及管理人之職責

由於領匯之架構是以內部管理人的形式組成，故受託人為基金單位持有人之利益代其以信託方式持有管理人之所有股份。然而，受託人及管理人之職能是各自獨立的。受託人根據信託契約全面負責代表基金單位持有人保管領匯之資產。管理人在信託契約項下之作用乃根據信託契約管理領匯，尤其是確保領匯旗下資產得到專業管理，以維護基金單位持有人之獨有權益。

管理人之董事會及其職能

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由最少九名、以至最多14名董事組成。根據管理人之企業管治政策，至少一半董事須為獨立非執行董事。現時，董事會由12名成員組成，其中九名為獨立非執行董事。獨立非執行董事首任期為三年，而三分之一之獨立非執行董事須於管理人之每屆基金單位持有人週年大會上輪流告退。獨立非執行董事可再獲委任，任期最長為六年。兩名非執行董事廖文良先生及潘錫源先生（乃根據管理人與嘉德置地有限公司分別於2004年8月27日及2005年10月26日簽訂之合作協議及其補充協議獲委任）及執行董事蘇慶和先生均毋須輪流告退。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為獨立非執行董事；
- 董事會董事須具備廣泛商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業經驗；及
- 董事會至少一半成員為獨立非執行董事。

董事會之組成將作定期檢討以確保董事會具備恰當之專業知識及經驗。

董事會主要監督管理人之日常事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會之職能通常與行政管理職能分開，並獨立於行政管理。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向。董事會行使組織章程規限下之一般權力，確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理體系。董事會亦會檢討重大財務決策及管理人之表現。

董事會主要成員之職責如下：

- 主席 — 獨立非執行董事，負責董事會及管理人的整體領導。

- 行政總裁 — 負責管理人之日常營運及監督管理人之管理團隊，以確保領匯之營運合乎既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事 — 負責透過董事會監管管理人。

主席及行政總裁之職位分別由鄭明訓先生及蘇慶和先生兩人擔任，以維持有效之職權分工。

於相關財政期間內董事會共舉行10次會議，而平均出席率為80%。

董事會確認其對編製領匯之賬目之責任。

除特別保留予董事會處理之事務所限下，董事會已成立多個董事委員會，協助處理其職務。有關委員會之詳情於下文載列：

審核委員會

審核委員會只可由獨立非執行董事組成，成員包括馮鈺斌博士、李乃熿博士及盛智文博士。馮鈺斌博士為主席。委員會負責檢討領匯財務報表之完整性、準確性、清晰性及公平性，並審議內部及外間賬目審查之範圍、取向及性質。審核委員會須就

內部監控及風險管理之質素及其完整性向董事會負責，亦建議委任外間核數師、審閱外間核數師之報告及引導管理層採取適當行動以糾正所識別之錯誤或不足。審核委員會亦負責審閱及監察關連人士交易。

審核委員會於2006年6月22日舉行會議，考慮及審閱領匯於2005年／2006年之財務業績及有關領匯之內部監控、風險評估及規管事宜。尤其，審核委員會已審閱有關期間（自2005年11月25日上市日期至2006年3月31日止）內之關連人士交易，並確認該等交易已按照房地產投資信託基金守則及管理人所建立之內部監控制度進行，並按公平原則及一般商業條款進行。該會議之出席率為100%。

財務及投資委員會

財務及投資委員會由六名成員組成，即獨立非執行董事辛定華先生、ARNOLD Michael Ian先生及趙之浩先生；其餘三名成員為非執行董事廖文良先生、執行董事兼行政總裁蘇慶和先生及財務總監彭沛然先生。辛定華先生為主席。該委員會負責就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議、檢討管理人及領匯之所有主要開支預算並向董事會提出建議，及檢討季度財務表現、預測及年度財政計劃。財務及投資委員會亦負責就會計、稅務、庫務、股

息分派、投資評估、管理及法定申報等方面之財務職權、政策或程序之調整進行檢討及作出建議。財務及投資委員會已考慮2006／2007財政年度之預算及檢討2005／2006財政年度之財務表現。於相關財政期間內財務及投資委員會合共舉行三次會議，平均出席率為72%。

人力資源及薪酬委員會

人力資源及薪酬委員會由五名成員組成，即獨立非執行董事ARNOLD Michael Ian先生、辛定華先生及高鑑泉先生；非執行董事廖文良先生，以及執行董事兼行政總裁蘇慶和先生。ARNOLD Michael Ian先生為主席。人力資源及薪酬委員會負責檢討全體員工及董事（人力資源及薪酬委員會成員除外，其僱傭條款及條件與薪酬均由董事會考慮）之薪酬政策與僱傭條款及條件，並提供建議。該委員會亦負責就人力調配計劃（包括用於管理層及董事會之接任人計劃）提供建議。人力資源及薪酬委員會於2006年3月13日舉行會議，以檢討2006／2007年度之組織架構、人力計劃及其他相關問題。該會議之出席率為80%。

提名委員會

提名委員會由五名成員組成，即獨立非執行董事鄭明訓先生、ARNOLD Michael Ian

先生、李乃熿先生及周永健先生，以及執行董事兼行政總裁蘇慶和先生。鄭明訓先生為主席。該委員會負責持續檢討董事會及其委員會之架構、人數及組成方式，以及提名及推薦董事任命及連任。提名委員會亦負責動議董事退出董事會。如果獲連任或被撤換之董事為提名委員會成員，則該董事將在討論該項議程時避席。

披露委員會

披露委員會由五名成員組成，即獨立非執行董事鄭明訓先生及周永健先生、非執行董事潘錫源先生、執行董事兼行政總裁蘇慶和先生及財務總監彭沛然先生。鄭明訓先生為主席。披露委員會負責審查年報、半年度報告、通函等向基金單位持有人披露之資料、向公眾發佈新聞稿及公佈等資料，並確保該等資料準確、清晰、完整及流通。該委員會亦負責審查定期及最新報告、委任代表聲明及送交規管機關之法定存檔。披露委員會於2006年6月26日舉行會議，審閱及考慮領匯截至2006年3月31日止財政年度年報之準確性及完整性，以及確保符合適用法例及監管要求。該會議之出席率為80%。

內部監控之審閱及業務風險之評估

董事會已就已審批之預算審閱領匯之財務表現，並概述來年之預算。高風險評估經已進行，以識別主要風險因素。內部審核計劃經已建立，以審閱及監察風險控制之持續成效。董事會亦已接納經審核委員會所查核及採納之規管報告。

基金單位持有人大會

除每年舉行之任何其他會議外，領匯須每年舉行一次基金單位持有人大會作為其基金單位持有人週年大會。受託人及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(彼等合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位)以書面要求，管理人亦須召開大會。各基金單位持有人大會通告將於大會召開前不少於21日送交基金單位持有人，通告將列明大會地點、日期及時間及將於會上提呈以供考慮之決議案。當時合共登記持有不少於10%已發行流通基金單位之兩名或多名基金單位持有人親身或以委任代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委任代表出席且合共登記持有不少於25%已發行流通基金單位之兩名或多名基金單位持有人。

基金單位持有人不得在其於將予處理之事務中擁有重大權益而該權益與其他基金單位持有人不同之大會上就其本身之基金單位投票，亦不得計入大會之法定人數。

於基金單位持有人大會上提呈表決之任何決議案，均須採用投票方式表決，而投票表決結果將視為大會之決議案。

領匯之首屆基金單位持有人週年大會將於2006年8月23日舉行。

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徵得基金單位持有人以特別決議案明確批准。該等事項包括：

- (a) 於收購任何構成領匯資產一部份之房地產物業後兩年內出售該等物業；
- (b) 受託人出售所有或任何管理人之股份；
- (c) 受託人費用之最高百分比率增加或其費用架構有任何變動；
- (d) 信託契約之任何修訂，惟信託契約所指明之若干情況除外；及
- (e) 領匯終止業務或進行合併。

在若干情況下，基金單位持有人可通過特別決議案撤換受託人及／或經理人。

董事之委任及罷免

董事可：(i)在獲提名委員會推薦後，由董事會提名委任及／或罷免；或(ii)根據信託契約之條款由任何基金單位持有人提名委任及／或罷免。根據信託契約之條款於收到基金單位持有人之有效要求後，管理人以其作為領匯管理人之身份，必須召開基金單位持有人之會議，以普通決議案之方式尋求基金單位持有人對任何董事建議任命或罷免之批准。基金單位持有人召開該大會以審議提名委員會批准及建議之任命或罷免董事之法定人數，為兩名或以上親身或委派代表出席並登記為持有不少於當時已發行流通基金單位之10%之基金單位持有人，而倘人選並非由提名委員會批准及建議，則會議法定人數為兩名或以上親身或委派代表出席並登記為持有不少於當時已發行流通基金單位之25%之基金單位持有人。基金單位持有人有權罷免現任董事。董事亦可因所有其他董事共同發出罷免通知而遭罷免。即將離職之董事不得在董事會會議上就關於委任其繼承人之決議案投票。

申報及透明性

領匯將根據香港財務報告準則編製截至3月31日止財政年度及截至9月30日止半個財政年度之財務報表。根據房地產投資信託基金守則，領匯之年報及財務報表須於各財政年度結算日後不遲於4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不遲於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，管理人應確保及時公佈有關領匯之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠評估領匯之狀況。

上市後增發基金單位

增發領匯基金單位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，增發基金單位須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位是以下列方式增發：(i)於任何財政年度可合共發行最多佔於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；(ii)作為增購房地產之代價；及(iii)在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須得基金單位持有人以普通決議案批准。管理人及領匯亦須遵守房地產投資信託基金守則中有關不准向關連人士發行新基金單位之限制，除非經基金單位持有人明確批准。

於有關期間內，領匯並無發行任何新基金單位。

分派款項

根據信託契約，領匯須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人作股息之款項總額不得少於可分派收入總額(定義見信託

契約)之90%。然而，管理人之政策為將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於領匯可分派收入總額100%之款項作為股息。

於有關期間向基金單位持有人分派作股息之款項為每個基金單位0.2181港元。

董事及管理人之高級行政人員於領匯證券之權益及買賣

為監察及監督董事及管理人之高級行政人員以及彼等各自之聯繫人進行任何領匯之證券買賣，管理人已採納一套為規管董事及管理人之高級行政人員進行領匯之證券買賣的守則，守則載有董事、管理人之高級行政人員及彼等各自之聯繫人進行買賣之規則(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》)。根據此一守則，有意買賣領匯之證券之董事及管理人之高級行政人員須首先顧及等同於證券及期貨條例第XIII及XIV部所載關於內幕交易及市場失當行為之規定。此外，有時即使與證券及期貨條例之規定(如適用)並無抵觸，董事及管理人之高級行政人員亦不可買賣領匯之證券。

對(i)擬進行收購或出售的重要交易之任何磋商或協議；(ii)或任何可影響價格之資料知悉或知情之董事或管理人之高級行政人員，一旦知悉有關情況或對此知情，須盡快避免買賣領匯之證券，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。對有關磋商或協議或任何可影響價格之資料知情之董事或管理人之高級行政人員，應提醒對此並不知情之董事及管理人之高級行政人員，表示或會有可影響價格之資料尚未公佈，而他們務必不要在相若期間買賣領匯之證券。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准領匯任何期間之業績之日期及領匯須刊發其任何期間之業績公佈之期限(以較早者為準)之前一個月開始，至業績公佈日期止之期間內，除非在特殊情況下及已根據所採納守則載列之程序獲得書面承認及批准，否則董事及高級行政人員不得買賣領匯之證券。

由2006年2月16日起，管理人已應證監會要求，對信託契約作出修訂，以採納證券及期貨條例第XV部披露權益機制及有關條文。因此，證券及期貨條例第XV部之有關條文須視為已應用於領匯，猶如領匯為其股份於聯交所上市之公司。因此，任何擁有已發行領匯基金單位5%或以上權益(或短倉)之人士將有須予公佈權益及就任何購入、沽出或更改該等權益或淡倉作出披

露之責任。管理人須就此存置一份登記冊，而基金單位持有人於向管理人發出合理通知後可要求於營業時間內查閱登記冊。

董事已確認，彼等已符合就規管買賣領匯之證券而採納之守則所載之規定標準。

領匯根據其於2005年11月進行之首次公開發售而發行基金單位後，管理人已按發行價購回領匯之兩個創辦人基金單位以供註銷。管理人已同意除非證監會不時頒佈之相關守則及指引准許管理人購回領匯任何基金單位，否則其不會進行任何回購。

利益衝突

管理人已制定嚴謹內部程序，以監察及處理利益衝突事宜，尤其：

1. 董事須定期申報及更新彼等擔任之其他董事職位變動資料，亦須設置有關董事職位登記冊；
2. 董事一般不得就彼等擁有權益之事項投票，亦不得計入會議法定人數內；
3. 基金單位持有人不得就彼等擁有與其他基金單位持有人權益有別之重大權益之事項投票，亦不得計入會議法定人數內；

4. 管理人為領匯之專責管理人，並無管理任何其他房地產投資信託基金；及
5. 所有關連交易須根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、組織大綱及章程以及領匯所發出及採納之其他相關政策及指引所載之程序予以管理。

規管事宜

於本年報涵蓋之有關申報期間內，管理人及領匯已遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則有關章節、信託契約，以及就管理領匯而供管理人使用之規管手冊所載列之規定及程序。

公眾持股量

就管理人所知，於2006年3月31日，領匯超過25%之已發行流通基金單位由公眾人士持有。