

企業管治報告

冠君產業信託承諾遵守最佳常規及準則，並已嚴格遵守企業管治程序以確保信託管理人履行其受托責任及其他責任。企業管治原則強調對基金單位持有人負責、解決利益衝突問題、報告的透明度、遵從房地產投資信託基金守則條文、構成冠君產業信託的信託契約及其他相關規例及有效的經營及投資程序。信託管理人已就冠君產業信託的管理及營運，採納其循規手冊(「循規手冊」)。循規手冊載列主要過程、系統及措施，以及為遵守所有適用規例及法例將採用的若干企業管治政策及程序。信託管理人已遵守循規手冊條文的規定。下文載列信託管理人及冠君產業信託已採用及遵守的企業管治政策的主要部分概要。

認可架構

冠君產業信託作為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，並根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可，受房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)的規定監管。信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。Jeremy Bellinger Stewardson先生(執行董事兼行政總裁)、朱仲堯先生(投資總監)及鄭志光先生(營運總監)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段的規定，獲批准成為信託管理人的負責人員。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)已根據受託人條例(第29章)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的認可集體投資計劃受託人。

受託人及信託管理人的職責

受託人與信託管理人互相獨立。根據日期為2006年4月26日(經日期為2006年12月5日的首次補充契約修訂)的信託契約(「信託契約」)，受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產。信託管理人於信託契約下的職責為按照信託契約管理冠君產業信託，尤其須確保冠君產業信託的資產於財務及經濟事宜上僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。

信託管理人董事會的職能

董事會主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會行使在組織章程規限下的一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。根據房地產投資信託基金守則，信託管理人須按基金單位持有人的最佳利益行事(信託管理人對其負有受托責任)。

董事會組成

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。根據信託管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合循規手冊所載有關獨立性準則的人士。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席應為信託管理人的非執行董事；
- 董事會董事應具備廣泛的商業經驗，包括基金管理及房地產業的專業知識；及
- 最少三分之一及最少三名董事會成員應為獨立非執行董事。

董事會的組合將作定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗。

現時，董事會由九名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。根據信託管理人的組織章程，所有董事須於每屆信託管理人股東週年大會退任，但符合資格可膺選連任。

主席及行政總裁分由兩人擔任，確保職責能有效劃分。董事會主席為羅嘉瑞醫生（非執行董事）。行政總裁為 Jeremy Bellinger Stewardson 先生（執行董事）。

信託管理人的審核委員會已收到每位獨立非執行董事的年度書面確認，確認彼等根據循規手冊中「獨立非執行董事的獨立性準則」載列的獨立性。

於報告期間內，董事會已於2006年8月11日及2006年12月1日舉行了兩次會議，兩次會議的出席率均為70%。

審核委員會

信託管理人於2006年3月28日成立審核委員會。審核委員會由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任；審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事。審核委員會由三位獨立非執行董事（David Gordon Eldon 先生、陳家強教授及石禮謙先生）及兩名非執行董事（羅嘉瑞醫生及洪敬南先生）組成。David Gordon Eldon 先生擔任為審核委員會主席。

審核委員會的職責為監控及評估信託管理人內部控制的有效性。審核委員會亦檢討為納入信託管理人所發布的財務報告而編製的資料是否具備質量及可靠。審核委員會負責提名外聘核數師，並從成本、範圍及表現諸方面檢討外部審核是否足夠。

審核委員會的責任亦包括：

- (a) 審閱外部審核報告以確保當管理層發現內部監控不足之處時，能採取適當和及時補救行動；
- (b) 監控現行的程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）；
- (c) 審閱所有財務報表及所有內部審核報告；
- (d) 監控已訂立的程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於冠君產業信託與「關連人士」（定義見房地產投資信託基金守則）進行交易的規定；及
- (e) 就委任及再次委任董事會成員以及就從董事會解除任何在任董事職務向董事會提出建議。

企業管治報告

審核委員會於2006年8月11日及2006年11月25日舉行了兩次會議，兩次會議的出席率分別為60%及80%。

披露委員會

信託管理人於2006年3月28日成立披露委員會。披露委員會由董事會委任的個別董事組成。披露委員會包括石禮謙先生(獨立非執行董事)、羅嘉瑞先生(主席及非執行董事)及Jeremy Bellinger Stewardson先生(執行董事兼行政總裁)。石禮謙先生於2006年3月28日至2006年12月31日止期間擔任披露委員會的主席，而Jeremy Bellinger Stewardson先生則於2007年1月1日獲委任為主席。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公布的相關事宜。披露委員會亦與信託管理人的管理層合作，確保披露資料的準確性及完整性。

披露委員會的責任包括：

- (a) 審閱公司披露事宜及公布、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (b) 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發布資料的持續性、準確性、清楚程度、完整性及流通性；
- (c) 於向公眾發布前或向適用的監管機構存檔前(按適用者而定)，審閱及批准冠君產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；及
- (d) 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料。

披露委員會於2006年8月11日及2006年12月1日舉行了兩次會議，兩次會議的出席率均為100%。

業務風險的管理

董事會將每季開會一次或以上(如有需要)，並將根據過往批准的預算審閱信託管理人及冠君產業信託的財務表現。董事會亦將檢討冠君產業信託的任何資產風險、審查負債管理，並將根據冠君產業信託核數師的任何評議採取行動。

信託管理人已委任富經驗及稱職的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及地產行業風險。批准主要交易前，其將審閱管理報告及個別發展專案的可行性研究。

與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭

鷹君集團有限公司(「鷹君」)總部設於香港，主要在香港從事寫字樓、零售及酒店物業的發展、管理及投資，亦在美國投資於寫字樓物業，並在北美、歐洲、澳洲及新西蘭投資及管理酒店。

由於鷹君、其附屬公司及聯繫人士於香港及香港以外地區從事及/或可能從事(其中包括)寫字樓、零售、住宅及酒店物業的投資、發展及管理，故就收購或出售物業以及香港市場的租戶而言，冠君產業信託可能與鷹君及/或其附屬公司或聯繫人士存在直接競爭。

此外，由於信託管理人、Eagle Property Management (CP) Limited (「物業管理人」)、祥裕管理有限公司 (「公契管理人」) 及鷹君物業管理有限公司 (由公契管理人委任) (「公契副管理人」) 均為鷹君的全資附屬公司，且董事會有兩名成員為鷹君及／或其聯屬公司的董事，故就冠君產業信託可能會收購的花旗銀行廣場或其他物業提供物業管理服務而言，鷹君與冠君產業信託之間可能存有潛在的利益衝突。

信託管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (b) 董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事將為冠君產業信託的利益獨立行事。再者，信託管理人的管理架構包括審核委員會及披露委員會，以推動高水平的企業管治及解決與鷹君的任何潛在利益衝突。此外，信託管理人已採納循規手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序。
- (c) 信託管理人設有一支由全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊獨立於鷹君運作。
- (d) 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、循規手冊及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以處理。

就董事於冠君產業信託 (無論是否透過信託管理人或受託人) 為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有權益的事項而言，該擁有權益的董事須向董事會披露其權益並於決定有關事項的董事會議上放棄投票。

就物業管理服務而言，信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。此外，考慮到公契管理人及公契副管理人於花旗銀行廣場物業管理的豐富經驗，信託管理人認為繼續執行現有的物業管理安排符合冠君產業信託的利益。儘管公契管理人現時亦為朗豪坊的寫字樓 (大部分屬鷹君所有) 的管理人，然而公契管理人基本上不負責花旗銀行廣場的物業管理，蓋因該等職能已委託予公契副管理人。公契副管理人現時擁有一支 40 餘人的全職員工團隊，專門負責花旗銀行廣場的物業管理服務，且擁有獨立辦公地點及資訊科技系統。

就租賃及市場推廣服務而言，由於物業管理人為花旗銀行廣場專門提供物業管理服務 (包括租賃及市場推廣服務)，且不會就鷹君的物業履行任何物業管理職能，故信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。物業管理人的寫字樓位置與其他鷹君實體明確劃分，而該等實體負責鷹君旗下其他物業的租賃及市場推廣。為確保物業管理人與其他鷹君實體的資料得以分隔，物業管理人為其本身的數據庫設立有別於鷹君的登入及保安密碼。

基金單位持有人大會

除每年舉行的任何其他會議外，冠君產業信託將每年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或信託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 (彼等合共登記持有當時不少於 10% 已發行基金單位) 以書面要求，信託管理人亦將召開基金單位持有人會議。除信託契約另有規定者外，凡

企業管治報告

會議上將提呈普通決議案供考慮，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，通告將列明會議時間及地點以及將予提呈的決議案。

合共登記持有當時不少於 10% 已發行基金單位的兩名或多名基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需的法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需的法定人數，須為親身或以委派代表出席且合共登記持有當時不少於 25% 已發行基金單位的兩名或多名基金單位持有人。

就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益（由信託管理人（如有關的基金單位持有人並非信託管理人的關連人士）或由受託人（如有關的基金單位持有人為信託管理人的關連人士）全權酌情釐訂）（如適用）的事務而言，包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量增加超過其原有所佔的比例，該等基金單位持有人將不獲准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計作該會議的法定人數。

於任何會議上，在會議上提呈的決議案須以投票表決方式決定，而投票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行投票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則有抵觸的投票將不被計算。於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。受委代表委任表格的格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。

如基金單位持有人為法團，可透過其董事會（或其他監管組織）以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。如此獲授權的人士擁有與倘其為個人基金單位持有人應享有的相同權利和權力。

匯報及透明度

冠君產業信託將根據香港公認會計原則編製截至 12 月 31 日止財政年度及截至 6 月 30 日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則，冠君產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各半個財政年度後兩個月內公布及寄發予基金單位持有人。

信託管理人將向基金單位持有人提供基金單位持有人的會議通告、有關冠君產業信託的公布、有關須由基金單位持有人批准的交易的通函或對冠君產業信託為重大的資料（例如關連人士交易、超出指定百分比限額的交易、冠君產業信託財務預測的重大變動、發行新基金單位或冠君產業信託所持房地產的估值）。根據信託契約，信託管理人須按房地產投資信託基金守則規定的適時及具透明度的方式，經常向基金單位持有人公布有關冠君產業信託的任何重大資料。

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，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約所載的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行，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，基金單位可在任何財政年度（無論直接或根據任何可轉換工具（定義見信託契約））以並非按比例的基準向所有現有基金單位持有人發行或同意（有條件或無條件）發行：

(a) 於該財政年度發行或同意（有條件或無條件）發行的新基金單位總數，不計：

- (1) 於該財政年度根據並按照信託契約第 7.1.6 條已發行的任何可轉換工具所發行或可予發行的任何新基金單位，惟限於該等新基金單位乃計入適用於相關可轉換工具在有關日期（定義見信託契約）根據信託契約第 7.1.6(i)(b) 條擬發行的新基金單位總數內；
- (2) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行的調整後根據任何該等可轉換工具已發行或可發行新基金單位的數目；
- (3) 於該財政年度內根據發行基金單位的任何協議而發行的任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議根據信託契約第 7.1.6(i)(a) 條的計算內（無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內）；及／或
- (4) 在依照信託契約的有關規定及根據適用法例及規例（包括房地產投資信託基金守則）取得基金單位持有人事先特定批准而發行或同意（有條件或無條件）發行的任何新基金單位（除按比例向所有現有基金單位持有人發行者外）；

加上

- (b)(1) 根據任何已發行或同意（有條件或無條件）發行的可轉換工具乃按最初發行價（定義見信託契約第 7.2.2 條）可予發行的新基金單位的最高數目（除按比例向所有現有基金單位持有人發行或提呈者外），而其相關日期亦於該財政年度內；及
- (2) 根據任何該等可轉換工具而可於相關日期予以發行的任何其他新基金單位的最高數目，而該數目由信託管理人經考慮該等可轉換工具的相關條款及條件，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定（包括按規定條款所訂的任何調整機制而可予發行的任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起的調整者則除外），

而增加的基金單位總數，不超過之前一個財政年度結算時已發行的基金單位數目（或如在第一個財政年度內發行或訂立協議（無論有條件或無條件）以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行的基金單位數目）20%（或證監會不時規定的其他已發行基金單位百分比），則可以毋須經基金單位持有人事先批准。

倘適用於優先購買權，只有於該等持有人並無認購所獲提呈的基金單位的情況下，始可向其他人士作出（或並非按彼等現有持有量的比例進行）配發或發行。

向冠君產業信託的關連人士發行基金單位（不包括作為按比例基準向所有基金單位持有人作出要約的一部分，亦不包括根據證監會批授的若干豁免向信託管理人發行基金單位，以支付信託管理人費用）須經基金單位持有人通過普通決議案事先特定批准，而就有關普通決議案而言，關連人士不得投票或計入基金單位持有人會議的法定人數。倘發行基金單位導致信託管理人或其關連人士產生利益衝突，則信託管理人及其關連人士須就發行任何基金單位放棄投票。

分派

於信託管理人作出宣派時，基金單位持有人將有權從依法用作支付分派的資產中獲得分派。根據信託契約，信託管理人每年須向基金單位持有人分派該財政年度最少 90% 的年度可供分派收入（定義見信託契約）。信託管理人的政策，是把冠君產業信託於每個財政年度的年度可供分派收入全部作為股息分派給基金單位持有人。

企業管治報告

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督進行任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管董事及信託管理人買賣冠君產業信託證券的守則（「監管守則」），此等則相等於上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據此監管守則，有意買賣基金單位的任何董事或信託管理人須首先顧及類似於證券及期貨條例第 XIII 及 XIV 部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。

董事若知悉或參與任何就擬進行且屬重要交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何可影響價格的資料，必須在知悉或參與有關情況後盡快避免買賣基金單位，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。參與有關磋商或協定或知悉任何可影響價格資料的董事，應向並不同樣知情的董事，指出或會有可影響價格的資料尚未公布，提醒他們務必不要在相關期間買賣冠君產業信託的證券。

同樣地，當信託管理人於擁有任何尚未公布可影響價格的資料，須在知悉該等資料時即避免買賣基金單位，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該等資料作適當披露為止。

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冠君產業信託任何期間的業績及根據房地產投資信託基金守則所規定須刊發冠君產業信託任何期間的業績公布的期限（以較早者為準）的前一個月開始，至公布業績日期止的期間內，除特別情況（如上市規則附錄 10 第 C14 條規則所述的例外情況）外，董事或信託管理人不得買賣任何基金單位。在任何情況下，倘董事或信託管理人進行買賣，董事或信託管理人必須遵守監管守則所載的程序。

上述良好業務守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至信託管理人的高級行政人員、職員及其他僱員。

信託管理人亦已採納監察信託管理人的董事、行政總裁及信託管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第 XV 部的條文須被視為適用於信託管理人、董事及信託管理人的行政總裁，以及每名基金單位持有人及透過彼等或借助彼等提出索償的所有人士。

根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第 XV 部被視為適用條文，基金單位持有人所持有的基金單位如達到或超過當時已發行基金單位的須具報百分率水平（就證券及期貨條例第 XV 部而言，該詞彙如證券及期貨條例所界定），即當時已發行基金單位的 5%，基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯合交易所有限公司及信託管理人其於冠君產業信託的權益。信託管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄的日期。受託人及基金單位持有人可於向信託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記名冊。

遵守監管守則的確認

已向董事及信託管理人作出特定查詢，彼等已確認彼等已遵守監管守則所載列的所須標準。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託作投資的政策／策略變動；
- (b) 於收購後兩年內出售冠君產業信託的任何房地產或於持有該房地產投資的任何特別目的投資工具的股份；
- (c) 信託管理人費用任何高於獲准限額的增加或信託管理人費用的結構變動；
- (d) 受託人費用任何高於獲准限額的增加或受託人費用的結構變動；
- (e) 信託契約的若干修改；
- (f) 終止冠君產業信託；
- (g) 冠君產業信託的合併；
- (h) 撤換冠君產業信託的核數師及委任新核數師；及
- (i) 撤換受託人或信託管理人。

如上文所述，通過特別決議案所需的法定人數，須為登記持有不少於已發行基金單位的25%並親身或委派代表出席的兩名或以上基金單位持有人。特別決議案須在正式召開的會議上獲75%或以上的親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人贊成，始可獲得通過，而投票須以表決方式進行。

購買、出售或贖回基金單位

根據構成冠君產業信託的信託契約，於證監會不時頒布的相關守則及指引允許如此行事前，產業信託管理人不得購回或贖回冠君產業信託的任何基金單位。於報告期間內，冠君產業信託或其全資及控制實體並無購買、出售或贖回冠君產業信託的基金單位。

公眾流通量

據信託管理人所知，於2006年12月31日，公眾人士持有25%以上的已發行基金單位。

遵守條文

信託管理人已遵守循規手冊的條文。