

我們的管治

管理人的董事會

蘇兆明先生

主席(兼獨立非執行董事)

蘇兆明先生，60歲，自2007年4月起出任管理人的董事會主席兼獨立非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會和提名委員會主席。

蘇兆明先生於英國及香港之金融及財資領域擁有逾34年經驗，及在香港之物業投資／管理行業擁有廣博知識。他於2000年至2007年間曾擔任香港置地集團公司行政總裁。

蘇兆明先生現任大新金融集團有限公司(一間香港上市公司)及大新銀行有限公司之獨立非執行董事、新加坡LionRock Master Fund Limited的董事會主席及Winnington集團諮詢委員會成員。他亦為香港上市公司永利澳門有限公司的獨立非執行董事。他積極參與公共服務，現任英基學校協會理事會獨立成員、香港管弦樂團董事、香港青年藝術協會主席、財資市場公會(香港企業司庫工會代表)議會成員，及香港英商會總務委員會成員。他亦為AFS國際文化交流有限公司主席。

羅爾仁先生

執行董事兼行政總裁(直至2010年5月16日)

羅爾仁先生，54歲，於2007年11月加入管理人並於2007年12月獲委任為管理人的執行董事及行政總裁。他曾為管理人的財務及投資委員會、人力資

源及薪酬委員會和提名委員會的成員。他亦曾是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited的董事。羅爾仁先生由2010年5月17日起辭任該等職務。

羅爾仁先生畢業於南澳洲阿德雷得科技大學。他是特許會計師，為澳洲特許會計師公會會員。羅爾仁先生於澳洲及亞洲擁有逾22年企業融資、資產及基金管理經驗，其中16年與房地產有關。在加入管理人前，他自2006年起出任麥格理亞洲房地產有限公司之部門總監及亞洲區(香港／韓國／中國)總裁。羅爾仁先生在澳洲的經驗亦包括於德意志銀行悉尼分行擔任德意志銀行投資銀行之房地產總監及DB RREEF Funds Management Limited之資本市場總監共達7年。

王國龍先生

執行董事、行政總裁兼署理首席財務總監

王先生，48歲，於2009年1月加入管理人並獲委任為首席財務總監及於2009年2月出任管理人之執行董事。王先生為管理人的財務及投資委員會成員，亦是領匯主要附屬公司The Link Holdings Limited、領匯物業有限公司及The Link Finance Limited之董事。王先生由2010年5月17日起擔任行政總裁以及人力資源及薪酬委員會和提名委員會的成員。

他持有坎特伯雷大學的商業學士學位及賓夕法尼亞大學華頓商學院的工商管理學碩士學位。他是紐西蘭特許會計師協會的特許會計師，香港會計師公會及香港董事學會之資深會員。他於亞洲及新西蘭之投資銀行業、金融顧問及會計業擁有超過23年經驗。

我們的管治

管理人的董事會(續)

王先生現任香港證券專業學會及香港數碼港管理有限公司董事。他亦是香港特別行政區財經界人力資源諮詢委員會成員及華頓商學院亞洲執行董事會成員。他曾為香港會計師公會理事會成員，並於2008年出任該會企業財務委員會之主席。

紀達夫先生

非執行董事

紀達夫先生，55歲，於2007年9月加入管理人的董事會，出任非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會成員。紀達夫先生投身建築界31年，其中27年於香港工作。他成功及高調的設計實業擁有廣泛之國際客戶及項目。他現為凱達環球有限公司主席及香港大學建築學名譽教授。凱達環球為香港最大建築師行之一，全球設有約27個辦事處及約2,000名員工。

Michael Ian ARNOLD 先生

獨立非執行董事

Arnold先生，66歲，自2004年9月起出任管理人的獨立非執行董事。Arnold先生為管理人的人力資源及薪酬委員會主席、財務及投資委員會和提名委員會的成員。他是特許測量師，於房地產行業擁有約43年經驗。

陳則杖先生

獨立非執行董事

陳先生，62歲，於2009年10月加入管理人的董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人的審核委

員會主席與薪酬委員會成員。他為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)之退休合夥人，在羅兵咸永道服務33年期間，範圍遍及加拿大、香港及中國大陸。陳先生為景福集團有限公司及National Electronics Holdings Limited(兩間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之獨立非執行董事，並為多間非上市公司之董事。他曾為Kingsway International Holdings Limited(於加拿大TSX主板上市之公司)之獨立非執行董事。陳先生以其資深之管理技巧及其豐富經驗為不同行業解決複雜之商務事宜(其中包括房地產行業)，並於企業管治方面擁有豐富經驗。

周永健先生, SBS, JP

獨立非執行董事

周先生，59歲，於2006年5月加入董事會。他為管理人的審核委員會、提名委員會與薪酬委員會的成員。周先生分別於香港和英格蘭及威爾斯獲認可為執業律師。他於香港擔任執業律師逾28年，現為王澤長、周淑嫻、周永健律師行合夥人。周先生是中國委託公證人及廣州仲裁委員會委員。他亦為證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席，及香港賽馬會之幹事。他的主要執業範圍包括公司法及商業法、產權法、遺產事務及民事訴訟。他亦為於香港上市的信星鞋業集團有限公司之非執行董事、福田實業(集團)有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事。他為香港律師會前任會長。

我們的管治

管理人的董事會(續)

馮鈺斌博士, JP

獨立非執行董事

馮博士，63歲，於2005年8月出任管理人的獨立非執行董事。他為管理人的薪酬委員會主席。馮博士是資深銀行家，擁有逾33年經驗。他自1996年起出任永亨銀行有限公司董事長兼行政總裁。他現任美麗華酒店企業有限公司非執行董事、香港銀行學會理事會主席及議會副會長及香港旅遊發展局成員。

高鑑泉先生, BBS, JP

獨立非執行董事

高先生，64歲，於2005年9月加入董事會。他為管理人的審核委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。高先生擁有豐富的商業發展及業務組合管理經驗。他現任怡中航空服務有限公司主席、Jardine Matheson Limited董事局顧問及香港上市公司滙富金融控股有限公司的獨立非執行董事。高先生為立基控股有限公司董事會主席。

韋達維先生

獨立非執行董事

韋達維先生，60歲，於2009年8月加入管理人董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人的財務及投資委員會與薪酬委員會的成員。他持有牛津大學文學院現代歷史碩士學位，並於1991年完成法國INSEAD工商管理學院國際行政人員課程，他亦是英國皇家特許測量師學會資深會員。他現時擔任DTZ戴德梁行北亞區主席，擁有超過30年全面的國際商業發展項目經驗。他是國際購物中心協會

(ICSC)會員及該協會之歐洲諮詢委員會前會員，亦曾擔任英國購物中心協會(BCSC)董事會成員長達13年。

王于漸教授, SBS, JP

獨立非執行董事

王教授，57歲，於2007年9月加入管理人的董事會，出任獨立非執行董事。他為管理人的審核委員會和人力資源及薪酬委員會的成員。他現為香港大學首席副校長及經濟學教授。他主要研究範圍包括競爭經濟分析、監管機制及經濟發展。王教授積極參與公共事務，並曾出任多項公職。他亦為多間香港上市公司包括鷹君集團有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、長江生命科技集團有限公司、東方海外(國際)有限公司、盈科大衍地產發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司之獨立非執行董事。他亦為香港商品交易所有限公司之獨立非執行董事。

盛智文博士, GBS, JP

獨立非執行董事

盛智文博士，61歲，於2004年9月加入董事會。他為管理人的審核委員會成員。盛智文博士為蘭桂坊控股有限公司及香港海洋公園主席。他為香港上市公司永利澳門有限公司的非執行董事兼副主席。他亦為盈科大衍地產發展有限公司、信和置業有限公司及尖沙咀置業集團有限公司(均為於香港聯合交易所有限公司上市的公司)之獨立非執行董事。盛智文博士是Colby International Limited之創辦人，直至2000年底前為該公司的擁有人。他是西九龍文娛藝術區核心文化藝術設施諮詢委員會委員。

我們的管治

管理團隊

王國龍先生

執行董事、行政總裁及署理首席財務總監

林國泰先生

人力資源總監

林先生，現年56歲，負責監督人力資源管理策略、培訓及發展以及管理人之一般行政。林先生自2010年5月加入管理人，於不同行業之人力資源及營運管理方面擁有豐富經驗。加入管理人前，林先生曾管理多間複雜組織，處理業務增長、整合、收購及跨境人力資源等事宜。林先生持有楊百翰大學頒發的商業管理理學士學位及組織行為學碩士學位。

潘啟迪先生

企業傳訊及策略總監

潘先生，現年57歲，負責監督公司的企業傳訊、市場推廣，並就領匯房地產基金業務發展之策略提供意見。潘先生於2010年1月加入管理人，曾任職香港大型廣告公司、傳媒及公共機構逾34年，當中八年曾出任房屋委員會助理署長(機構及社區關係)。潘先生加入管理人前曾擔任香港醫院管理局傳訊主管。潘先生持有香港中文大學工商管理碩士及香港大學文學士學位。

謝少祥先生

項目及發展總監

謝先生，現年50歲，負責制定項目發展策略、政策及監督翻新工程，從而發揮管理人資產的潛力。謝先生於2010年5月加入管理人，在建築設計及管理方面擁有逾25年經驗，於項目管理、工程項目監督、合約管理、商場品牌創立等擁有豐富經驗。謝先生持有香港大學建築學文學士及

建築學學士學位。謝先生為認可人士(建築師名單)、香港註冊建築師以及香港建築師學會成員。

翟迪強先生

企業發展副總監

翟先生，現年49歲，負責制定管理人企業發展策略，全面分析現有物業組合及有關範圍以外之投資機會。翟先生亦負責監督管理人投資者關係工作。他於2010年6月加入管理人。翟先生持有威爾斯大學(現稱卡迪夫大學)工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。加盟管理人前，翟先生為資本策略地產有限公司之集團營運總監兼執行董事。翟先生於1999年至2007年間擔任電訊盈科有限公司多個高級管理職位，並出任盈科大衍地產發展有限公司執行董事至2007年2月為止。翟先生現為貿易通電子貿易有限公司之獨立非執行董事。

陳碧君女士

企業傳訊主管

陳女士，現年48歲，負責監督管理人企業傳訊職能、宣傳管理人工作、與其主要持份者建立關係及改善內部及外部溝通、發展其企業公民計劃，並為管理人發言人之一。陳女士於2009年11月加入管理人，於傳媒及企業傳訊方面擁有逾25年經驗。陳女士持有紐約大學傳媒及傳訊學文學碩士學位及香港大學文學士學位，主修政治科學及哲學。

鄭國基先生

風險管理及規管主管

鄭先生，現年41歲，負責監督及提升管理人的企業管治、風險管理、監管及營運規管制度。鄭先生於2009年8月加入管理人，於物業發展及物業管理行業之內部審計、風險管理及企業管治方面擁有豐富經驗。鄭先生持有香港大學金融學學士學位及深圳大學中國商務及商業法文憑。

我們的管治

管理團隊(續)

江寶欣女士

資產管理主管

江女士，現年40歲，負責管理人資產組合之資產管理。江女士於2005年3月加盟管理人，於房地產行業擁有17年經驗，曾於多家大型知名公司擔任管理職位。江女士持有香港大學地理文學士學位。

盧錦泉先生

資產管理營運主管

盧先生，現年59歲，負責監督管理人資產組合之營運、設施管理及停車場管理，確保提供可靠及有效之資產管理。盧先生於2010年6月加入管理人，於物業及設施管理業務擁有38年經驗。盧先生持有香港理工大學設施管理學碩士學位及香港大學房屋管理文憑。盧先生為國際物業設施管理協會之認可物業設施經理。盧先生過往曾出任國際物業設施管理協會香港分會董事及副會長，活躍於專業社群。

吳文強先生

庫務主管

吳先生，現年38歲，負責領匯房地產基金之借貸安排、現金管理、財務風險管理及相關庫務事宜。吳先生於2009年6月加盟管理人，於企業庫務、會計及財務方面擁有17年經驗。吳先生持有香港科技大學工商管理碩士學位及投資管理學碩士學位。吳先生為特許財務分析師、英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。吳先生首個學位為香港大學電腦科學學士。

曾婉然女士

財務主管

曾女士，現年40歲，負責監督管理人之財務及會計工作。曾女士於2007年1月加盟管理人，在審計、會計及財務方面擁有18年經驗。曾女士持有香港理工大學會計學學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

曾玉瑛女士

市場項目發展主管

曾女士，現年63歲，負責資產組合內街市及熟食檔之重新定位及發展工作，藉以為管理人取得最大投資回報及資產增值。曾女士於2006年5月加盟管理人，在物業管理範疇擁有逾28年經驗，曾於多家大型知名公司擔任管理職務。曾女士持有英國布魯內爾大學工商管理碩士學位。曾女士為英國特許房屋經理學會資深會員，亦是物業管理師、Accredited Condominium Manager 和 Professional Administration Manager。

黃林惠貞女士

租務管理主管

黃太，現年50歲，負責推行翻新商場之租賃策略、維持與主要租戶關係及物色新租賃機會。黃太於2009年1月加盟管理人，於物業發展及租務管理方面擁有豐富經驗。黃太持有香港理工大學之工商管理碩士學位及管理學文憑。

余翠媚女士

法律及公司秘書主管

余女士，現年45歲，負責管理人之法律及公司秘書工作。余女士是領匯房地產基金之授權代表，亦是管理人及本集團附屬公司之公司秘書。余女士於2008年5月加盟管理人，在物業及商業法律方面擁有超過17年豐富經驗。余女士持有澳洲 Monash University 經濟學士學位及法律學士學位，現為合資格香港律師。

我們的管治

管理團隊 (續)

余文慶先生

研究及資金管理主管

余先生，現年41歲，旗下隊伍負責進行經濟、零售及物業市場研究、實行管理人之基金及資產模型、評估項目及投資之財務可行性，以及分析集團之策略性項目。余先生亦主管管理人之投資者關係工作，並為投資者之主要聯絡人。余先生於2009年1月加盟管理人，曾於多家大型財務機構及企業工作，於投資研究、財務及房地產方面擁有豐富經驗。余先生為特許財務分析師，擁有英國劍橋大學經濟學文學士學位。

陳贊輝先生

設施及合約事務總經理

陳先生，現年44歲，負責確保物業組合維持優質及以客戶為中心的環境，以及為所有設施提供可靠及有效之營運，以維持資產價值增長。陳先生於2009年2月加入管理人，於設計、建築物規管、建築規劃、外判、項目管理以及設施及環境管理方面擁有豐富經驗。陳先生持有建造管理及經濟理學碩士學位及建築學榮譽學士學位。陳先生亦為香港及英國註冊及特許建築師、英國特許建造學會會員及防火工程師學會會員。陳先生為人所熟識，曾多次就環境、可持續發展、規劃及建築等會議撰寫文章及在會上發言，並與多個政府部門廣泛合作。

蔡秀儀女士

財務總經理

蔡女士，現年52歲，負責財務及會計工作，確保管理人兌現對基金單位持有人所作出之財務承諾。蔡女士於2004年11月加盟管理人，於審計、會計及財務方面擁有豐富經驗，蔡女士擁有英國University of Strathclyde之工商管理碩士學位。蔡女士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

周金祿先生

策略規劃總經理

周先生，現年61歲，負責就物色及評估商機進行策略規劃以及協助制訂業務發展策略。周先生於2004年8月加盟管理人，於商用物業管理方面擁有豐富經驗。周先生持有中華人民共和國孫中山大學法律學士學位。

郭智民先生

資產管理營運總經理

郭先生，現年45歲，負責統籌有關業務單位以提供優質資產管理服務，從而為投資者達致可持續的回報。郭先生於2010年2月加入管理人，根據證券及期貨條例，郭先生為管理人的負責人員之一。郭先生於資產管理、投資管理及房地產營運管理方面擁有豐富經驗。郭先生持有昆士蘭大學房地產估值商業文憑，並為澳洲昆士蘭註冊估值師。

范世牧先生

項目發展總經理

范先生，現年38歲，負責監督資產提升項目的財務預算及進度管理，為管理人取得最大投資回報及資產價值。范先生於2008年9月加入管理人，於業務發展及項目管理方面擁有豐富經驗。范先生持有南希大學工商管理學士學位及劍橋大學工商管理碩士學位。

余小蓮女士, MH

資產管理總經理

余女士，現年58歲，負責管理人於九龍、馬鞍山、將軍澳及港島資產組合之管理。余女士於2004年9月加盟管理人。余女士於商用物業組合之發展、管理及租賃方面擁有豐富經驗。余女士持有香港大學

我們的管治

管理團隊(續)

房屋管理碩士學位及香港中文大學政治與行政學學士學位，並為香港房屋經理學會及商場管理學會資深會員。余女士現為商場管理學會之研究、培訓及教育委員會主席。

何鑑波先生

規管經理

何先生，現年57歲，負責管理人之法規監管相關事務。何先生於2004年7月加盟管理人，根據證券及期貨條例，何先生為管理人的負責人員之一。何先生在金融業務方面擁有超過30年經驗，精通衍生工具之買賣運作及投資管理。加盟管理人之前，何先生曾於多家香港上市公司擔任董事職位，並於1999年至2004年任AIM Group of Companies之執行董事。

許志杰先生

停車場及物業支援總經理

許先生，現年37歲，負責監督停車場收益及營運、管理及監察停車場之服務質素。許先生於2008年7月加入管理人。許先生於香港、中國及美國之地產業擁有豐富經驗，包括業務發展、租務、物業及停車場管理。許先生持有德州大學奧斯丁分校化學工程理學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

李芷君女士

高級法律顧問

李女士，現年43歲，負責就管理人之業務及營運提供專業法律意見及支援。李女士於2008年12月加盟管理人。李女士擔任執業律師／公司律師逾18年。李女士持有香港大學法律學士學位及法學專業證書，並為香港、英格蘭及威爾斯合資格律師。

雷淑雯女士

市場及推廣總經理

雷女士，現年47歲，負責市場推廣，藉以提升資產組合之形象及知名度。雷女士於2005年1月加盟管理人。雷女士於品牌建立及市場傳訊方面擁有25年經驗。加盟管理人之前，雷女士專責多個香港及中華人民共和國著名商場的市場推廣達8年。雷女士的其他前僱主包括一家國際知名的公關顧問公司及香港廣告商會旗下之廣告公司。雷女士為香港公共關係專業人員協會的創辦人之一及其督導委員會的成員。雷女士持有University of South Australia工商管理碩士學位，並畢業於香港浸會大學傳理系。

王兼發先生

人力資源總經理

王先生，現年41歲，負責執行管理人之人力資源管理和培訓及發展以及一般行政工作。王先生於2006年11月加盟管理人，於人力資源管理積逾19年經驗。王先生畢業於香港理工大學商業學系，並持有澳洲Macquarie University管理碩士學位。王先生為香港人力資源管理學會專業會員。

吳劍汶先生

項目策劃總經理

吳先生，現年41歲，負責資產提升項目之規劃及執行。吳先生於2004年11月加盟管理人，曾任職香港多間主要地產商及顧問公司，於資產提升及大型裝修工程方面累積18年經驗。吳先生為註冊專業測量師及認可人士(測量師名單)，亦為香港測量師協會專業會員、皇家特許測量師協會專業會員及英國特許仲裁員學會會員。吳先生持有香港理工大學建築工藝及管理學士學位。

我們的管治

企業管治報告

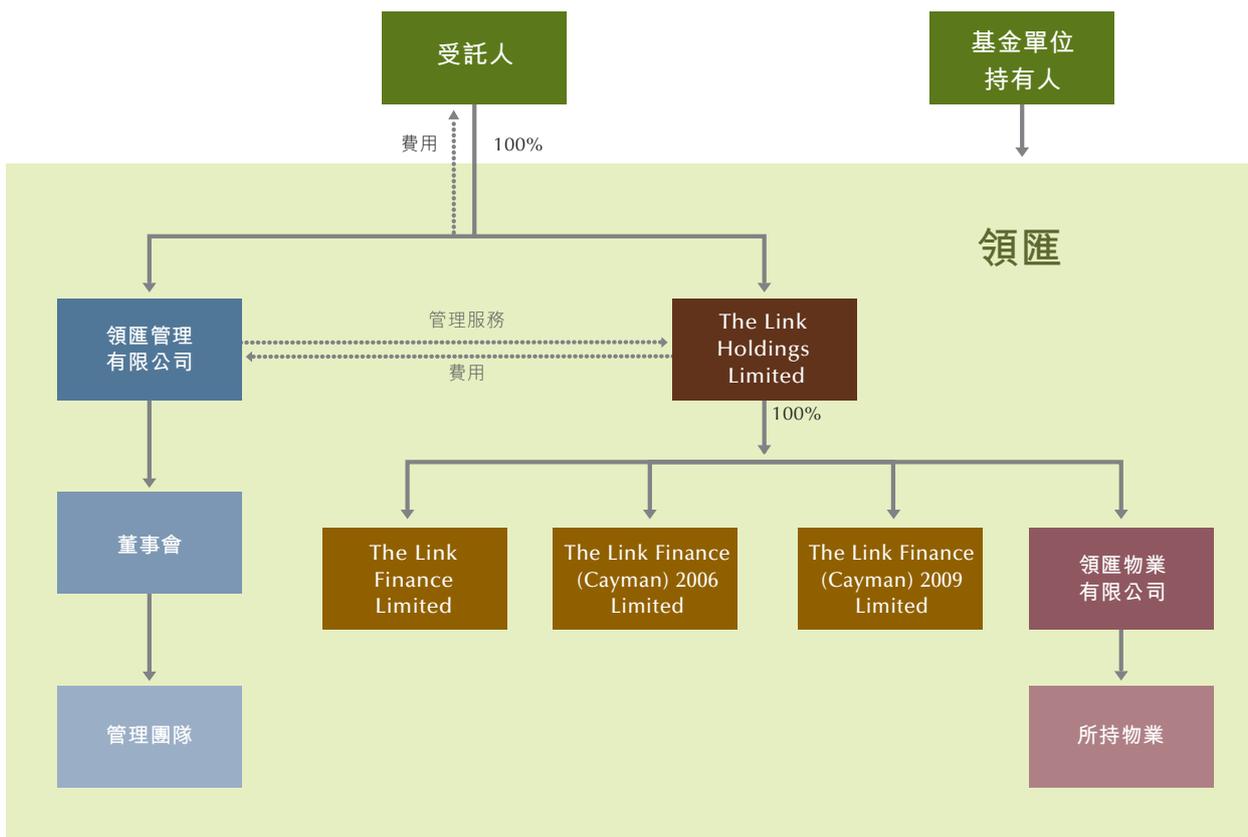
本著建立及保持高水準企業管治之目標，管理人致力遵行若干政策及程序，以確保領匯獲妥善管理及以透明方式營運。以下為管理人及領匯所採納之企業管治政策主要部分概要。

認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條認可為單位信託基金形式之集體投資計劃，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。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(受託人)乃一間證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則認可負責保管集體投資計劃資產之註冊信託公司。

管理人領有證監會根據證券及期貨條例第116條所發牌照，以進行資產管理之受規管活動。



附註：

1. The Link Finance Limited、The Link Finance (Cayman) 2006 Limited及The Link Finance (Cayman) 2009 Limited 乃成立以為領匯安排融資之公司。
2. 領匯物業有限公司為領匯所持有物業之法定及／或實益擁有人。
3. 領匯管理有限公司為領匯的內部管理人。

受託人及管理人之職責

由於領匯採納內部管理架構，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。受託人及管理人之職能各自獨立。受託人根據信託契約負責代表基金單位持有人保管及持有領匯之資產。管理人乃根據信託契約管理領匯，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

董事會

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由最少九(9)名、以至最多十四(14)名董事組成。於2010年6月2日，董事會由十一(11)名成員組成，其中九(9)名為獨立非執行董事，一(1)名為非執行董事及一(1)名為執行董事。各獨立非執行董事及非執行董事之指定任期為三(3)年。

為數三分之一的董事須於管理人之每屆週年大會上退任。各合資格獨立非執行董事可獲重新委任，任期最長為九(9)年。

董事辭任

- 由2009年6月18日起，何志安先生基於其個人業務及其他事務，辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會(「財務及投資委員會」)成員與人力資源及薪酬委員會(「人力資源及薪酬委員會」)成員。
- 由2009年8月1日起，由嘉德置地有限公司提名為董事之紀德坤先生因其於嘉德置地有限公司榮休而辭任管理人之非執行董事、財務及投資委員會成員與人力資源及薪酬委員會成員。
- 由2009年8月27日起，由嘉德置地有限公司提名為董事之林明志先生因與嘉德置地有限公司的合作協議屆滿而辭任管理人之非執行董事。
- 由2010年5月17日起，羅爾仁先生因計劃與家人遷回澳洲而不再出任管理人之行政總裁、執行董事及財務及投資委員會、人力資源及薪酬委員會與提名委員會(「提名委員會」)成員，以及負責人員。

董事委任

- 由2009年8月14日起，韋達維先生獲委任為管理人之獨立非執行董事，及由2009年11月5日起獲委任為管理人之財務及投資委員會與薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員。
- 由2009年10月1日起，陳則杖先生獲委任為管理人之獨立非執行董事與審核委員會(「審核委員會」)成員，其後由2010年1月12日起獲委任為審核委員會主席。由2009年11月5日起，彼亦獲委任為管理人之薪酬委員會成員。

行政總裁之委任

- 由2010年5月17日起，王國龍先生接替羅爾仁先生擔任管理人之行政總裁及獲委任為人力資源及薪酬委員會與提名委員會成員。

我們的管治

企業管治報告(續)

首席財務總監及執行董事的繼任安排

- 由2010年6月28日起，張利民先生將獲委任為管理人之首席財務總監與財務及投資委員會成員。他將於符合證監會的規定及取得證監會批准成為負責人員後，獲委任為管理人之執行董事及負責人員。
- 由2010年5月17日起，王國龍先生將於張利民先生出任管理人之首席財務總監前，擔任管理人之署理首席財務總監。

董事會之組成

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席為獨立非執行董事；
- 董事會董事須具備廣泛之商業經驗，包括於基金管理及房地產之專業知識，並具有相關技巧以達致更有效益及效率之董事會審議過程；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內成員具備恰當之技巧、專業知識及經驗，以帶領管理人及為其提供指引。

董事之獨立性

管理人年內已接獲各獨立非執行董事之獨立性年度確認書，並已評估彼等之獨立性。董事會認為全體獨立非執行董事均為獨立，並符合管理人之企業管治政策所載之標準。

董事之服務合約

於管理人之應屆週年大會上建議重選之董事概無與管理人訂立不可於一(1)年內在不予補償(法定補償除外)下可由管理人決定終止之服務合約。

董事會之角色及職能

董事會主要監督管理人之事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會之職能大部分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企業策略及方向。董事會行使管理人之組織章程細則規限下之一般權力，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統。董事會亦會檢討重大財務決策及管理人之表現。董事會亦確認履行編製領匯財務報表之責任。

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之整體領導，而不具備任何行政職能。
- 執行董事 — 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／非執行董事 — 負責透過董事會監管管理人。

我們的管治

企業管治報告(續)

主席及行政總裁之職位分別由蘇兆明先生及王國龍先生兩(2)位人士擔任，以維持有效之職權分工。於2010年5月17日前，行政總裁職位由羅爾仁先生擔任。

指定由董事會作決定的事項

若干事項指定由董事會作全權決定，包括但不限於以下各項：

- (i) 批准中期及末期股息、年度／中期報告及財務報表及致基金單位持有人之通函；
- (ii) 就管理人之組織章程大綱及細則或信託契約之任何修改向基金單位持有人作出建議；
- (iii) 批准出售及／或收購物業；
- (iv) 批准委任及罷免行政總裁、其他執行董事及公司秘書或經提名委員會建議之任何其他董事；
- (v) 批准任何將對領匯之財務狀況、負債、未來策略或聲譽構成重大影響之事項；及
- (vi) 批准向不同董事委員會授出權力及職權。

董事的委任及罷免

董事可由以下人士提名委任、重新委任及／或罷免：

- (i) 董事會(經提名委員會作出建議後)；或
- (ii) 任何基金單位持有人(根據信託契約之條款)。

根據信託契約，於接獲基金單位持有人提出之有效要求後，管理人須召開基金單位持有人大會，尋求基金單位持有人以普通決議案方式批准任何董事之建議委任、重新委任或罷免。該考慮董事委任、重新委任或罷免之基金單位持有人大會之法定人數為兩(2)名或以上親身或委任代表出席並登記持有不少於當時已發行流通基金單位25%之基金單位持有人，而倘該項董事委任、重新委任或罷免經提名委員會批准或建議，則有關基金單位持有人大會之法定人數為兩(2)名或以上親身或委任代表出席並登記持有不少於當時已發行流通基金單位10%之基金單位持有人。除管理人之任何法定責任規限外，基金單位持有人有權根據信託契約之條款罷免在任董事。董事亦可經送達由其他董事全體簽署生效之通知予以罷免。即將離任之董事須於就有關其繼任人之委任或其重新委任之董事會會議上提呈之決議案放棄投票。

致董事會的資料

全體董事均獲呈交定期報告，以確保彼等充分知悉領匯之業務發展及進程。為確保董事會或委員會會議之效益及效率，已訂有程序確保全體有關成員獲充分之預先通知，令各會議達致最高參與率。於各會議舉行前，亦會提供充足資料及文件予各成員。如認為有必要，董事會成員可尋求外聘專業人士之獨立意見，費用由領匯支付。

我們的管治

企業管治報告(續)

董事委員會

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，協助其處理職務。截至2010年3月31日止年度內，有關領匯基金單位持有人週年大會、董事會會議及各委員會會議之出席記錄於下表載列：

董事姓名	領匯2009年 基金單位 持有人 週年大會	董事會	審核委員會 (「審核委員會」)	財務及 投資委員會 (「財務及 投資委員會」)	人力資源及 薪酬委員會 (「人力資源及 薪酬委員會」)	提名委員會 (「提名委員會」)	薪酬委員會 ¹ (「薪酬委員會」)
會議舉行次數	1	11	6	8	5	3	1
主席(兼獨立非執行董事)							
蘇兆明	1/1	11/11		8/8		3/3	
執行董事(「執行董事」)							
羅爾仁 ² (行政總裁)	1/1	10/11	6/6 (列席)	8/8	5/5	3/3	
王國龍 ² (首席財務總監)	1/1	10/11	6/6 (列席)	8/8			
非執行董事(「非執行董事」)							
紀達夫	0/1	9/11		5/8			
何志安 ³	-/-	3/3		2/2	1/1		
紀德坤 ⁴	0/1	1/4		1/3	1/2		
林明志 ⁵	0/1	0/4					
獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)							
Michael Ian Arnold	0/1	9/11		7/8	5/5	3/3	
陳則杖 ⁶	-/-	5/6	2/3				1/1
周永健 ⁷	1/1	11/11	5/6			3/3	1/1
馮鈺斌 ⁸	0/1	11/11	5/5				1/1
高鑑泉	1/1	9/11	6/6		5/5		
韋達維 ⁹	-/-	7/7		3/3			1/1
王于漸	1/1	9/11	5/6		4/5		
盛智文	1/1	8/11	4/6				
列席者							
內部核數師			6/6				
外聘核數師			5/6				

附註：

1. 薪酬委員會於2009年11月5日成立。
2. 緊隨截至2010年3月31日止年度，王國龍於2010年5月17日接替羅爾仁擔任行政總裁。
3. 由2009年6月18日起，何志安辭任非執行董事、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。
4. 由2009年8月1日起，紀德坤辭任非執行董事、財務及投資委員會與人力資源及薪酬委員會成員。
5. 由2009年8月27日起，林明志辭任非執行董事。
6. 由2009年10月1日起，陳則杖獲委任為獨立非執行董事與審核委員會成員，及由2010年1月12日起獲委任為審核委員會主席。由2009年11月5日起，彼亦獲委任為薪酬委員會成員。
7. 由2009年11月5日起，周永健獲委任為薪酬委員會成員。
8. 由2009年11月5日起，馮鈺斌獲委任為薪酬委員會主席，及由2010年1月12日退任審核委員會主席及不再為審核委員會成員。
9. 由2009年8月14日起，韋達維獲委任為獨立非執行董事。由2009年11月5日起，彼亦獲委任為財務及投資委員會與薪酬委員會成員。

我們的管治

企業管治報告(續)

審核委員會

審核委員會共有五(5)名成員，全部均為獨立非執行董事。根據其職權範圍，審核委員會負責審視年報、中期報告及通函等向基金單位持有人披露之資料以及檢討該等資料及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、方法及性質。其同時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，亦建議委任及／或重新委任外聘核數師、審閱外聘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。

審核委員會需要每年最少舉行三(3)次會議，並經審核委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於報告年度，審核委員會曾舉行六(6)次會議。經常列席審核委員會會議人士為行政總裁、首席財務總監、內部核數部門主管及外聘核數師。其他偶然列席人士包括獨立物業估值師。委員會亦會在管理層不在場之情況下與外聘核數師會面。

於本回顧年度，審核委員會已履行以下職務：

- (i) 與外聘核數師共同考慮及審閱領匯之年度及中期財務業績；
- (ii) 審閱季度規管報告及風險評估報告，以考慮有關領匯之內部監控、風險管理及規管事宜；
- (iii) 審閱關連人士交易，並確認該等交易乃根據房地產投資信託基金守則進行；
- (iv) 審閱內部核數師提呈之內部審核報告，並批准下個財政年度之內部審核計劃；
- (v) 審閱及評估外聘核數師之獨立性及表現，以及彼等之有關費用；
- (vi) 審閱及考慮領匯年報及中期報告之準確性及完整性，以及審閱遵守適用法律及監管規則之情況；
- (vii) 審閱及考慮管理人代表領匯向基金單位持有人所發出之業績公布、其他公開公布及通函是否準確及清晰；及
- (viii) 審閱保單範圍及企業管治架構。

我們的管治

企業管治報告(續)

財務及投資委員會

財務及投資委員會由六(6)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事、一(1)名為非執行董事及兩(2)名為執行董事。根據其職權範圍，財務及投資委員會負責就擬進行之資產收購及／或出售作評估及建議、檢討領匯之預算，並對所有主要開支項目向董事會提出建議，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。財務及投資委員會需要每年最少舉行四(4)次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，財務及投資委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱及建議董事會批准財政年度之預算；
- (ii) 審閱領匯之財務表現；
- (iii) 審閱及考慮再融資計劃及結構；
- (iv) 審閱及考慮已審批之資產提升項目之進度；
- (v) 確認及考慮潛在資產提升項目之可行性；及
- (vi) 審閱及考慮領匯之財務管治，包括資產提升項目、財務及庫務管理策略及政策、授出財務權力、資本管理政策與總部搬遷及選址等。

人力資源及薪酬委員會

人力資源及薪酬委員會由四(4)名成員組成，其中三(3)名為獨立非執行董事及一(1)名為執行董事。根據其職權範圍，人力資源及薪酬委員會負責監督領匯之人力資源策略及政策。委員會為領匯設定整體薪酬原則及人力資源策略(董事會、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬政策除外)。該委員會亦負責就人力調配計劃(包括薪酬水平及接任人計劃)提供建議。

人力資源及薪酬委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，人力資源及薪酬委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱實施直接管理後之組織架構、人力資源計劃、僱用條款及條件、員工福利、新人力資源發展計劃、高級管理層之委任及其他有關事項；
- (ii) 審閱管理人僱員之加薪預算及花紅；及
- (iii) 審閱長期獎勵計劃以供董事會批准，以及向合資格參與人授出受限制單位獎勵。

我們的管治

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會由四(4)名成員組成，分別為三(3)名獨立非執行董事及一(1)名執行董事。根據其職權範圍，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委任、重新委任及罷免。如果獲重新委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。提名委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

於本回顧年度內，提名委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱董事會及委員會的組成及架構；
- (ii) 審閱董事於董事會及委員會會議的出席率；
- (iii) 審閱用作檢討董事會及其成員表現之安排；
- (iv) 審閱及考慮新董事之委任建議及向董事會作出提議，以供董事會批准；及
- (v) 就基金單位持有人重新委任及／或重選董事向董事會提供建議。

薪酬委員會

薪酬委員會已由董事會成立，以協助董事會處理有關管理人之董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之酬薪事宜。

薪酬委員會由四(4)名成員組成，全部均為獨立非執行董事。根據其職權範圍，薪酬委員會負責就董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監監督、發展及管理負責任及公平之薪酬政策及框架，以確保給予他們恰當獎勵以鼓勵其提升表現，及肯定其對領匯之成功所作出之貢獻。

薪酬委員會需要每年最少舉行兩次會議，並經委員會釐定及董事會批准，由委員會定期向董事會匯報其決定及進度。

由於薪酬委員會於2009年11月5日成立，故於本財政年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議。於該會議上，薪酬委員會已履行以下職務：

- (i) 審閱委員會之職權範圍及提出修改建議；
- (ii) 審閱董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬政策；及
- (iii) 批准董事、行政總裁、首席財務總監及首席營運總監之薪酬組合。

各董事委員會之職權範圍

各董事委員會之職權範圍均可於領匯網站取閱。

我們的管治

企業管治報告(續)

與持份者及基金單位持有人的溝通

為促進良好企業管治及透明度，領匯已透過以下途徑與持份者及基金單位持有人持續溝通：

- (i) 每年於公布末期及中期業績時最少舉行兩次新聞發布會及分析員會議。管理層將出席解答任何提問；
- (ii) 執行董事及高級行政人員將於每年舉行之基金單位持有人週年大會上解釋領匯之策略及方向，並解答基金單位持有人提出之問題；
- (iii) 領匯亦於其網站持續發布其最新發展。有興趣人士亦可透過電郵或一般投資者熱線聯絡管理人；及
- (iv) 管理人亦將參加不同之投資者會議或路演，以推廣領匯及促進與潛在投資者之關係。

自2009年4月1日以來，管理人已參加以下路演及投資者會議：

月份	事項	主辦單位	場地
2009年4月	香港房地產投資信託基金總裁論壇	麥格理	香港
2009年4月	投資者午餐會	里昂	香港
2009年4月	業界地產領袖論壇2009	亞洲上市房地產協會	香港
2009年6月	末期業績後視象會議／路演	麥格理	香港
2009年6月	末期業績後視象會議／路演	摩根大通	香港／上海／北京
2009年6月	末期業績後路演	里昂	香港
2009年6月	末期業績後路演	高盛	新加坡
2009年6月	Real Estate Investment World	Terrapinn	新加坡
2009年6月	末期業績後路演	瑞銀	悉尼
2009年6月	星展唯高達「亞洲脈搏」投資者交流會議	星展唯高達	新加坡
2009年7月	第四屆中國地產企業日	摩根士丹利	香港
2009年7月	亞洲證券會議	野村	新加坡
2009年9月	香港／中國地產企業日2009	瑞銀	香港
2009年9月	第十六屆里昂證券香港投資論壇	里昂	香港
2009年11月	中期業績後路演	滙豐	香港
2009年11月	中期業績後路演	麥格理	香港
2009年11月	中期業績後路演	星展唯高達	新加坡
2009年11月	大和投資研討會	大和	香港
2009年11月	中期業績後路演	瑞銀	倫敦
2009年12月	全球房地產研討會2009	瑞銀	倫敦
2009年12月	香港及中國地產企業日	里昂	香港
2009年12月	大中華地產及建築高峯會	美國銀行美林	香港
2009年12月	中期業績後路演	摩根大通	紐約
2010年1月	大中華地產企業日	滙豐	香港
2010年2月	亞洲地產企業日	高盛	香港／新加坡
2010年2月	零售投資者講座	大福	香港
2010年3月	亞太投資研討會2010	瑞信	香港

我們的管治

企業管治報告(續)

管理人將繼續參加路演及投資者會議，以加強領匯與投資者社群之關係及投資者對領匯業務及發展之了解。基金單位持有人之2010年重要日期載於本年報第191頁。

申報及透明性

領匯根據香港財務報告準則編製截至3月31日止各財政年度及截至9月30日止各六個月財政期間之財務報表。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四(4)個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各財政期間結算日後不遲於兩(2)個月內公布及寄發予基金單位持有人。

管理人審閱及考慮領匯作出之重大披露有否任何失實及遺漏，亦已設有程序及政策確保價格敏感資料得以向市場同步發放，並於公布前保密。

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布有關領匯之重大資料及發展，以便基金單位持有人獲悉領匯之狀況。

基金單位持有人大會

除每年舉行之其他會議外，領匯須每年舉行一次基金單位持有人週年大會。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(2)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，受託人或管理人亦須召開大會。大會通告將遵守房地產投資信託基金守則及上市規則所載基金單位持有人大會通知期之規定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(2)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(2)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。

根據信託契約，登記基金單位持有人有權要求召開基金單位持有人大會及提呈於有關大會考慮之決議案，但須最少由兩(2)名合共持有不少於10%基金單位之持有人向管理人送達書面要求(致公司秘書)提出。

於任何基金單位持有人大會上提呈表決之決議案，均須採用投票方式表決。

我們的管治

企業管治報告(續)

最近一次基金單位持有人大會為於2009年7月29日假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店8樓海景廳舉行之2009年基金單位持有人週年大會。會上討論之事項及投票贊成有關該等事項之決議案之百分比載列如下：

決議案	贊成票數 百分比(%)
(i) 知悉領匯於截至2009年3月31日止財政年度之經審核財務報表連同核數師報告	毋須投票
(ii) 知悉領匯核數師羅兵咸永道會計師事務所之重新委任及其酬金之釐定	毋須投票
(iii) 重新委任王國龍先生為管理人董事	99.21%
(iv) 重選管理人董事	
Michael Ian ARNOLD 先生	99.32%
周永健先生	99.22%
盛智文博士	89.12%
(v) 授予管理人一般授權購回領匯之基金單位	99.99%

所有於會上向基金單位持有人提呈之決議案均獲通過。投票表決之結果已刊載於領匯及香港聯合交易所有限公司網站。

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特別批准。該等事項包括：

- (i) 於收購任何構成領匯資產一部分之房地產物業後兩(2)年內出售該等物業；
- (ii) 受託人出售所有或任何管理人之股份；
- (iii) 受託人費用之最高百分比率增加或其費用架構有任何更改；
- (iv) 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
- (v) 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／或管理人。

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) 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；或
- (ii) 在其他情況下發行而不受優先購買權限制，惟須徵得基金單位持有人以普通決議案批准。

我們的管治

企業管治報告(續)

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特別批准。

根據基金單位持有人在分派再投資計劃下之選擇，領匯於2009年8月19日按每基金單位16.984港元發行13,824,946個基金單位，及於2010年1月26日按每基金單位19.268港元發行21,178,106個基金單位。

緊隨截至2010年3月31日止年度，領匯於2010年5月10日根據長期獎勵計劃(經基金單位持有人於2007年7月23日批准)按受限制基金單位獎勵歸屬發行131,478個基金單位予並非管理人或由領匯擁有及控制之集團公司董事之人士。

購買、出售或贖回領匯之上市基金單位

除作為分派再投資計劃一部分之基金單位發行外，年內，管理人或領匯之任何附屬公司概無購買、出售或贖回領匯之任何上市基金單位。

管理人之董事及高級行政人員於領匯證券之買賣

為監察及監督管理人之董事及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，管理人已採納一套規管進行領匯之證券買賣之守則，守則載有進行買賣之規則(相當於上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則)。根據此守則，有意買賣領匯之證券之管理人之董事及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，管理人之董事及高級行政人員亦不可買賣領匯之證券。

對：

- (i) 擬進行收購或出售之重要交易之任何磋商或協議；或
- (ii) 任何可影響價格之資料，

知悉或知情之管理人之董事或高級行政人員，須避免買賣領匯之證券，除非已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。對有關磋商或協議或任何可影響價格之資料知情之管理人之董事或高級行政人員，應提醒對此並不知情之管理人之董事及高級行政人員，表示或會有可影響價格之資料尚未公布，而他們務必不要在相若期間買賣領匯之證券。

管理人已採納香港聯合交易所有限公司公布並於2009年4月1日生效之禁制期。基於新規定，於(a)緊接年度業績公布日期前60日期間或(如為較短期間)由相關財政年度終結日至業績公布日期止期間；及(b)緊接半年

我們的管治

企業管治報告(續)

度業績公布日期前30日期間或(如為較短期間)由相關半年度期間終結日至業績公布日期止期間(以較短者為準)，除非情況特殊並已根據守則載列之程序獲得書面確認及批准，否則董事不得買賣領匯之任何證券。

管理人之董事已確認，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。

董事之合約權益

除「關連人士交易」一節於第78至83頁所披露者外，於本年度終結日或年內任何時間，概無任何以管理人為訂約方而管理人之董事直接或間接在其中擁有重大權益之有關領匯業務之重要合約。

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：

- (i) 董事須定期申報及更新彼等於其他機構所擔任之其他董事職務或職位變動資料。有關董事職務及職位登記冊亦已存置；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 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
- (v) 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、規管手冊、管理人之組織章程大綱及細則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。

薪酬政策

非執行董事

向非執行董事提供薪酬之目標是確保彼等就向管理人付出之努力及時間獲得足夠但非過量之報酬。彼等之薪酬將每年參照市場走勢及慣例作出檢討。彼等所獲袍金包括董事袍金及出任委員會主席或成員等額外職責所獲取之額外袍金。彼等亦有權參與經基金單位持有人於2007年基金單位持有人週年大會上批准之長期獎勵計劃。

執行董事及一般員工

管理人訂立薪酬政策時之原則為提供公平、具推動力及競爭性之薪酬組合，以吸引、推動及留聘表現優秀之僱員。為緊守有關原則，管理人會每年按照市場趨勢及慣例審閱薪酬政策及慣例。

我們的管治

企業管治報告(續)

所有全職及長期僱員(包括執行董事)均有權收取酌情花紅，有關款項乃根據個別僱員表現及領匯之表現而釐定。僱員福利包括強制性公積金、年假、病假、產假、醫療保險、人壽及個人意外保險、員工補償、會所會籍等。執行董事及管理人員有權參與於2007年推行之長期獎勵計劃。

基金單位持有人統計數據

於2010年3月31日，根據領匯登記冊所得資料進行之基金單位持有人分析如下：

所持有基金單位範圍	持有人數目	基金單位數目	百分比 (%)
0-1,000	8,748	6,035,461	0.27
1,001-5,000	16,589	34,926,985	1.59
5,001-10,000	883	6,069,119	0.28
10,001-100,000	408	10,400,484	0.47
100,001或以上	41	2,144,611,430	97.39
總計	26,669	2,202,043,479	100.00

附註：上表以登記持有人之基金單位持有量分析。於2010年3月31日，香港中央結算(代理人)有限公司為2,133,902,436個基金單位之登記持有人，佔領匯流通基金單位總數之96.91%。

公眾持有量

就管理人所知，截至2010年3月31日止，領匯超過25%之已發行流通基金單位由公眾人士持有。領匯之公眾持股市值詳情及其基金單位持有人資料分別載於第126頁綜合財務報表附註23及第76至77頁「主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員於領匯持有之基金單位」內。

內部監控之審閱及業務風險之評估

在各個董事委員會之協助下，董事會已審閱領匯之內部監控及評估領匯之整體業務風險，並在人力資源及薪酬委員會之協助下，審閱及考慮員工之資源、資格及經驗是否足夠。董事會已根據已審批預算考慮領匯之財務表現。董事會亦已接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

董事會承諾實行有效之風險管理及內部監控程序，以識別及管理可能對領匯成功經營構成不利影響之風險。另外，審核委員會亦定期審閱重要財務、物業及法律風險。內部審核部門就領匯物業租賃及管理程序及財務系統之內部監控進行審閱。審核委員會已審閱內部審核報告，有關報告概列審核結果及改善建議。

我們的管治

企業管治報告(續)

於評估領匯之主要程序後，董事會普遍滿意內部監控為有效及充分。

主要客戶及供應商

五(5)大客戶合計及五(5)大供應商合計之百分比分別佔領匯總營業額及採購額少於30%。

規管

截至2010年3月31日止年度內，管理人及領匯已遵守證監會頒布之房地產投資信託基金守則條文、證券及期貨條例有關條文、適用於領匯之上市規則有關章節、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企業管治規定。董事會已審閱並接納經審核委員會所查核及採納之季度規管報告。

管理人及領匯亦已符合上市規則附錄14所載企業管治常規守則之適用守則條文。

審閱財務報表

董事確認彼等負責編製領匯截至2010年3月31日止年度之財務報表。

有關核數師就領匯財務報表之報告責任發出之核數師聲明載於獨立核數師報告。

委任核數師及其薪酬

審核委員會負責評估外聘核數師之質素及成效，並於認為合適時就委任外聘核數師及其薪酬作出推薦以供董事會批准。

決定外聘核數師應否提供非審核服務時，審核委員會將評估其會否削弱外聘核數師之獨立性及客觀性。委員會已就委任外聘核數師提供非審核服務制定批准及申報指引。就審核及非審核服務向核數師支付之酬金於第112頁之綜合財務報表附註9披露。

我們的管治

長期獎勵計劃

基金單位持有人，於2007年7月23日批准了長期獎勵計劃（「長期獎勵計劃」）。根據此長期獎勵計劃，管理人可向董事及主要僱員授出股權獎勵，形式可為受限制基金單位獎勵（收取基金單位之有條件權利）、基金單位認購權（認購基金單位之認購權），以及以有條件現金獎勵之形式授出的現金獎勵（此獎勵須連同受限制基金單位獎勵授出，賦予承授人在有條件限制下，收取現金款項之權利，金額相等於歸屬期內領匯向基金單位持有人作出每基金單位之分派總額乘以將會歸屬之基金單位數目）（個別稱為「獎勵」，合稱「該等獎勵」）。

長期獎勵計劃之主要目的為：

- (i) 使長期獎勵計劃之參與者（「參與者」）的利益，與管理人實現所制訂之長期策略目標，以至基金單位持有人之整體利益看齊；
- (ii) 提高領匯在留聘管理人管理層及主要僱員的吸引力，以留住對領匯長期增長及發展，以及為基金單位持有人創造價值方面有重大貢獻之人才；及
- (iii) 為領匯提供激勵及／或獎勵管理人管理層及主要僱員之方法，以鼓勵他們達致超卓的表現。

經管理人全權決定，對領匯之成功有貢獻或具有關潛力之管理人董事及主要僱員，可有資格參與長期獎勵計劃。

因為長期獎勵計劃所授出的所有受限制基金單位獎勵及基金單位認購權而可予發行之新基金單位總數，合計不會超過採納長期獎勵計劃當日的已發行基金單位數目之10%，即213,745,400個基金單位。於本報告日期，根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位總數為199,676,138，而根據長期獎勵計劃可予發行之基金單位數目佔已發行基金單位總數約9.07%。

除經基金單位持有人以普通決議案方式批准外，倘向某一參與者（獨立非執行董事、領匯之重要基金單位持有人或任何彼等各自之聯繫人士除外）授出獎勵，而有關獎勵獲承授人接納及全面歸屬及／或行使（視情況而定），將導致該參與者有權收取之基金單位數目，並於緊接獎勵建議授出日期前12個月之期間內，已向彼發行之基金單位或於已授出或將予授出受限制基金單位獎勵歸屬及／或基金單位認購權行使時將向彼發行之基金單位總數（包括已歸屬或已行使（視情況而定）、已註銷及尚未行使之該等獎勵），合共超逾建議授出獎勵日期之已發行基金單位數目1%，則不得授出有關獎勵。

倘向獨立非執行董事或領匯之重要基金單位持有人或任何彼等各自之聯繫人士建議授出之獎勵，將導致於截至並包括授出該獎勵當日為止的12個月期間，已向彼授出及將予授出所有受限制基金單位獎勵歸屬及／或所有基金單位認購權行使後已或將向彼發行之基金單位（包括已歸屬或已行使（視情況而定）、已註銷及尚未行使之該等獎勵）：(i) 合計相當於所有已發行基金單位0.1%以上；及(ii) 按授出上述獎勵當日基金單位之收市價計算，總值超過500萬港元，則進一步授出該等獎勵須得到基金單位持有人以普通決議案方式批准。

我們的管治

長期獎勵計劃(續)

承授人可於認購權期間，隨時行使基金單位認購權，人力資源及薪酬委員會須於授出基金單位認購權時將認購權期間通知有關參與者。認購權期間由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，惟不可超過由基金單位認購權授出日期起計10年。

若人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，基金單位認購權可在以下情況成為可行使：(a)倘適用，若承授人因死亡、健康欠佳、受傷或殘障而終止為管理人之僱員或終止為董事(視情況而定)；或(b)人力資源及薪酬委員會批准之任何其他情況。

基金單位認購權之行使價由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，並須於授出基金單位認購權時通知參與者。基金單位認購權之行使價不得低於以下之較高者：(i)於授出當日(其必須為交易日)香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之基金單位收市價；及(ii)緊接授出當日前五個交易日香港聯合交易所有限公司每日報價表所列之基金單位收市價平均值。

受限制基金單位獎勵之歸屬期為一至三年或按人力資源及薪酬委員會所釐定並於有關獎勵協議列明之其他歸屬期。

人力資源及薪酬委員會可全權酌情就任何受限制基金單位獎勵施加其認為適當之任何表現目標及/或其他條件，或分階段歸屬及/或可歸屬之基金單位數目，而該等表現目標及/或條件須於歸屬前達成或獲豁免(由人力資源及薪酬委員會全權酌情決定)。

由於有條件現金獎勵僅可連同受限制基金單位獎勵一併授出，該有條件現金獎勵之歸屬條件及歸屬期須與一併授出之受限制基金單位獎勵之歸屬條件及歸屬期相同。

若人力資源及薪酬委員會全權酌情決定，受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵在以下情況可成為已歸屬：(a)倘適用，若承授人因身故、健康欠佳、受傷或殘障而終止為管理人之僱員或終止為董事(視情況而定)；或(b)人力資源及薪酬委員會批准之任何其他情況。

接納獎勵時所應付代價(如有)之形式及金額須由人力資源及薪酬委員會全權酌情釐定，並於獎勵時向承授人通告。

承授人可由授出獎勵日期起14日期間(或人力資源及薪酬委員會可能訂明之其他期間)接納獎勵。承授人須於獎勵被視為獲接納前向管理人支付代價(如有)。

我們的管治

長期獎勵計劃(續)

除按長期獎勵計劃規定之情況提早終止外，長期獎勵計劃的有效日期由採納長期獎勵計劃日期(即2007年7月23日)起計，為期10年。

截至2010年3月31日止年度內，並無授出基金單位認購權。有關上述期間已授出及仍未行使之受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵之資料載列如下：

受限制基金單位獎勵

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日					於2010年	緊接授出日
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	3月31日	期前基金單 位收市價 ²
蘇兆明 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	294,000	—	—	—	—	294,000	16.78港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	93,000	—	—	—	—	93,000	14.60港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	93,000	—	—	—	—	93,000	14.60港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	73,000	—	—	—	73,000	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	73,000	—	—	—	73,000	16.42港元
羅爾仁 ³ (執行董事)	2007年12月24日	2007年12月24日至 2010年7月23日	2,292,000	—	—	—	—	2,292,000	16.98港元
	2007年12月24日	2007年12月24日至 2011年7月23日	1,635,000	—	—	—	—	1,635,000	16.98港元
	2007年12月24日	2007年12月24日至 2012年7月23日	1,635,000	—	—	—	—	1,635,000	16.98港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	273,500	—	—	—	—	273,500	14.60港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	273,500	—	—	—	—	273,500	14.60港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	215,000	—	—	—	215,000	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	215,000	—	—	—	215,000	16.42港元
王國龍 (執行董事)	2009年1月16日	2009年1月16日至 2012年1月15日	140,515	—	—	—	—	140,515	14.00港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	121,500	—	—	—	121,500	16.42港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	121,500	—	—	—	121,500	16.42港元

我們的管治

長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日					於2010年 3月31日		緊接授出日 期前基金單 位收市價 ²
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	尚未行使 ¹		
紀達夫 (非執行董事)	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	25,000	—	—	—	—	25,000	14.60 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	25,000	—	—	—	—	25,000	14.60 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	19,500	—	—	—	19,500	16.42 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	19,500	—	—	—	19,500	16.42 港元	
Michael Ian ARNOLD (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	103,500	—	—	—	—	103,500	16.78 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	33,000	—	—	—	—	33,000	14.60 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	33,000	—	—	—	—	33,000	14.60 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42 港元	
周永健 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	85,500	—	—	—	—	85,500	16.78 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42 港元	
馮鈺斌 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	103,500	—	—	—	—	103,500	16.78 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	33,000	—	—	—	—	33,000	14.60 港元	
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	33,000	—	—	—	—	33,000	14.60 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42 港元	
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	26,000	—	—	—	26,000	16.42 港元	

我們的管治
長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於 2009 年 4 月 1 日					於 2010 年	緊接授出日
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	3 月 31 日	期前基金單
								尚未行使 ¹	位收市價 ²
高鑑泉 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	78,000	—	—	—	—	78,000	16.78 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42 港元
王于漸 (獨立非執行董事)	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	30,500	—	—	—	—	30,500	14.60 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	24,000	—	—	—	24,000	16.42 港元
盛智文 (獨立非執行董事)	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	85,500	—	—	—	—	85,500	16.78 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	27,500	—	—	—	—	27,500	14.60 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	27,500	—	—	—	—	27,500	14.60 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	21,500	—	—	—	21,500	16.42 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	21,500	—	—	—	21,500	16.42 港元

我們的管治

長期獎勵計劃(續)

姓名(職位)	授出日期	歸屬期	於2009年 4月1日				於2010年 3月31日		緊接授出日 期前基金單 位收市價 ²
			尚未行使 ¹	期內授出 ¹	期內歸屬	期內註銷	期內失效	尚未行使 ¹	
其他參與者合計	2007年7月24日	2007年7月24日至 2010年7月23日	3,148,741	—	—	—	(619,500)	2,529,241	16.78 港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2010年7月23日	205,500	—	—	—	(205,500)	—	17.20 港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2011年7月23日	205,500	—	—	—	(205,500)	—	17.20 港元
	2008年1月10日	2008年1月10日至 2012年7月23日	205,500	—	—	—	(205,500)	—	17.20 港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2010年5月4日	828,000	—	—	—	(275,974)	552,026	18.88 港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2011年5月4日	828,000	—	—	—	(554,760)	273,240	18.88 港元
	2008年5月5日	2008年5月5日至 2012年5月4日	828,000	—	—	—	(554,760)	273,240	18.88 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2010年6月30日	847,500	—	—	—	(424,000)	423,500	14.60 港元
	2009年2月13日	2009年2月13日至 2011年6月30日	847,500	—	—	—	(424,000)	423,500	14.60 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2011年6月30日	不適用	624,500	—	—	(204,500)	420,000	16.42 港元
	2009年9月24日	2009年9月24日至 2012年6月30日	不適用	624,500	—	—	(204,500)	420,000	16.42 港元
	合計			15,549,756	2,398,000	—	—	(3,878,494)	14,069,262

附註：

1. 所列數據為根據各受限制基金單位獎勵可予歸屬之最高基金單位數目。最終將歸屬之基金單位數目由零至本文所列之最高數目不等，視乎是否已滿足相關歸屬條件及相關歸屬條件之滿足程度而定。
2. 所示數字為基金單位於緊接受限制基金單位獎勵授出日期前在香港聯合交易所有限公司之收市價。
3. 緊隨截止2010年3月31日止年度，羅爾仁先生於2010年5月17日辭任為執行董事。
4. 在受限制基金單位獎勵歸屬後，各參與者將有權收取有條件現金獎勵，有條件現金獎勵為金額相等於歸屬期內向基金單位持有人作出之每基金單位分派之總額乘以將會歸屬之基金單位數目之現金款項(假設歸屬條件獲達成或豁免，視情況而定)。根據將予發行基金單位之最高數目計算，年內授出之受限制基金單位獎勵應佔之有條件現金獎勵加權平均值為每基金單位48.35港仙，而各有條件現金獎勵之加權平均值總額為每基金單位1.4972港元。

以歸屬後將予發行之最高基金單位數目14,069,262個基金單位及領匯基金單位於年末在香港聯合交易所有限公司之最後成交價19.14港元為基準，該等基金單位於2010年3月31日之價值約為2.69億港元。

受限制基金單位獎勵及有條件現金獎勵將於歸屬期在領匯之綜合收益表內支銷。

我們的管治

主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員持有之基金單位

主要基金單位持有人持有之基金單位

領匯採納之披露權益機制已將證券及期貨條例第 XV 部若干條文納入領匯之信託契約且適用於領匯，猶如領匯為其股份於香港聯合交易所有限公司上市之公司。根據信託契約附件三，任何擁有已發行領匯基金單位 5% 或以上權益之人士將須申報及有責任就任何購入、沽出或於該等權益有所變動時作出披露。

根據按照證券及期貨條例第 XV 部之條文向管理人及香港聯合交易所有限公司作出之權益披露，於 2010 年 3 月 31 日擁有領匯基金單位 5% 或以上權益之人士如下：

擁有 5% 或以上 權益之人士	持有所披露 權益之身分	基金單位數目 好倉 (L) / 淡倉 (S)	百分比 ³ (%)
Franklin Mutual Advisers, LLC	投資經理	(L) 173,702,908 ¹	8.02
The Children's Investment Fund Management (UK) LLP	投資經理	(L) 175,717,738	7.98
The Children's Investment Master Fund	實益持有人	(L) 153,989,291	6.99
Commonwealth Bank of Australia	主要基金單位持有人控制 之企業	(L) 109,426,192 ²	5.02

附註：

1. Franklin Mutual Advisers, LLC 向香港聯合交易所有限公司及管理人發出通知，其於領匯基金單位的權益於 2010 年 5 月 28 日為 175,279,840 個基金單位，相當於該日已發行基金單位的 7.96%。
2. Commonwealth Bank of Australia 向香港聯合交易所有限公司及管理人發出通知，其於領匯基金單位的權益於 2010 年 4 月 16 日增加至 133,116,759 個基金單位，並於 2010 年 5 月 6 日進一步增至 154,182,259 個基金單位，分別相當於該日已發行基金單位的 6.05% 及 7.00%。Commonwealth Bank of Australia 於 2010 年 6 月 1 日通知香港聯合交易所有限公司及管理人，指其於領匯基金單位的權益於 2010 年 5 月 28 日為 152,675,259 個基金單位，相當於該日已發行基金單位的 6.93%。
3. 表內所列基金單位持有量及百分比為有關權益披露表格內註明之基金單位持有量及百分比或按照於有關事件日期（註明於有關權益披露表格內）已發行之基金單位計算之百分比。

我們的管治

主要基金單位持有人、關連人士、董事及管理人員持有之基金單位(續)

關連人士持有之基金單位

於作出合理查詢後及根據管理人所獲得之資料，以下人士(作為領匯之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))於2010年3月31日持有領匯之基金單位或於領匯之基金單位擁有權益：

名稱	基金單位數目	百分比 (%)
滙豐集團 ¹	6,415,675	0.29

附註：

- 由於領匯之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之間接附屬公司，故滙豐集團屬領匯之關連人士。根據管理人所得資料，滙豐集團於2010年3月31日之基金單位持有量較2009年3月31日增加4,543,983個基金單位。

董事及管理人員持有之基金單位

根據按證券及期貨條例第XV部條文向管理人及香港聯合交易所有限公司作出之權益披露，以及管理人存置之登記冊，董事根據長期獎勵計劃而獲取之權益載於第70頁至第75頁「長期獎勵計劃」一節。

除上文所披露者外，就管理人所知，管理人之董事概無於領匯基金單位中擁有權益或持有任何淡倉。

於作出查詢後，就管理人所知，以下人士(其履歷於本年報披露之管理人員)於2010年3月31日持有領匯基金單位如下：

管理人員	基金單位數目	百分比 (%)
吳劍汶	22,000	0
陳贊輝	10,728	0
陳碧君	5,000	0
余文慶	5,000	0

除上文所披露者外，就管理人所知，除根據長期獎勵計劃獲得之權益外，概無其他管理人員(其履歷於本年報披露之管理人員)於2010年3月31日持有領匯基金單位。

我們的管治

關連人士交易

房地產投資信託基金守則第8章規管房地產投資信託及其關連人士之間之交易，而該等交易就房地產投資信託基金守則而言，將構成關連人士交易。

嚴格遵守豁免

證監會於領匯上市時及其後於2007年10月26日及2009年2月25日及2010年3月15日授出豁免，豁免領匯與其關連人士所進行之若干關連人士交易毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定（「豁免」）。授出豁免須遵守訂定之條款及條件，當中包括該等交易須經公平磋商後按一般商業條款訂立，交易金額或支付費用設有指定上限，並由核數師或審核委員會審閱及經董事會批准（「豁免條件」）。於回顧年度內，領匯一直遵守豁免條件。

關連人士

下表載列於報告年度內與領匯或其附屬公司進行交易之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）：

關連人士	與領匯之關係
領匯管理有限公司	領匯之管理人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	領匯之受託人
萊坊測計師行有限公司及其附屬公司 (「萊坊測計師行集團」)	領匯之主要估值師及主要估值師之聯繫人
香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司 (不包括受託人及其專有附屬公司) (「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
中國工商銀行(亞洲)有限公司 (「中國工商銀行(亞洲)」)	管理人之董事王于漸教授之聯繫人
渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行(香港)」) ¹	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
永亨銀行有限公司(「永亨銀行」)	管理人之董事馮鈺斌博士之聯繫人

我們的管治

關連人士交易^(續)

關連人士	與領匯之關係
凱達環球有限公司及其附屬公司(「凱達環球集團」)	管理人之董事紀達夫先生之聯繫人
大新銀行有限公司(「大新銀行」) ²	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
香港青年藝術協會	管理人之主席蘇兆明先生之聯繫人
香港證券專業學會	管理人之董事王國龍先生之聯繫人
商界環保協會有限公司	管理人之董事 Michael Ian ARNOLD 先生之聯繫人

1. 自蘇兆明先生於2009年8月1日不再擔任渣打銀行(香港)之董事後，渣打銀行(香港)不再為領匯之關連人士。
2. 自蘇兆明先生於2009年12月7日獲委任為大新銀行之董事後，大新銀行成為領匯之關連人士。

收入

下表載列於報告年度由關連人士交易所產生之收入：

關連人士名稱	關連人士交易	所產生收入 百萬港元
滙豐集團	租約／使用權 ⁽³⁾	17.9 ⁽⁴⁾
	利息收入	0.3
中國工商銀行(亞洲)	租約／使用權 ⁽³⁾	4.2 ⁽⁴⁾
	利息收入	0.6
渣打銀行(香港) ⁽¹⁾	租約／使用權 ⁽³⁾	2.4 ⁽⁴⁾
	利息收入	0.5
永亨銀行	利息收入	0.1
大新銀行 ⁽²⁾	租約／使用權 ⁽³⁾	0.7 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 截至2009年7月31止產生之收入。
- (2) 於2009年12月7日後產生之收入。
- (3) 有關位於不同地點之商舖、自動櫃員機及展覽位。
- (4) 金額不包括已收按金。

我們的管治

關連人士交易 (續)

支出

下表載列於報告年度由關連人士交易所產生之支出：

關連人士名稱	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司 ⁽¹⁾	管理費	282.0
滙豐機構信託服務(亞州)有限公司 ⁽²⁾	受託人費用	3.5
萊坊測計師行集團	估值費用 租賃代理及其他顧問費用	4.1 6.4
滙豐集團	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用 員工福利及保險顧問費用	78.7 2.5 4.4
中國工商銀行(亞洲)	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	2.6 1.4
渣打銀行(香港) ⁽³⁾	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.5 0.2
永亨銀行	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	1.4 1.2
大新銀行 ⁽⁴⁾	利息開支及各項融資費用 安排費用及銀行費用	0.3 0.2
凱達環球集團	建築及翻新顧問服務費	6.2
商界環保協會有限公司	環保顧問費用	0.4

附註：

- (1) 管理人作為領匯內部管理公司，乃按收回成本原則向領匯收回其支出。
- (2) 受託人收取之年度費用按獨立估值師所作出之最近期年度估值報告中釐定之最近期物業價值之年率0.008%計算，每月最少15萬港元。
- (3) 截至2009年7月31日止產生之支出。
- (4) 於2009年12月7日後產生之支出。

我們的管治

關連人士交易(續)

與關連人士之間之租賃交易

領匯通過其附屬公司與滙豐集團、中國工商銀行(亞洲)、渣打銀行(香港)及大新銀行於報告年度訂立租賃合約及/或使用權，在領匯多項物業內租賃商舖及/或安裝自動櫃員機及展覽位空間。

下表載列與關連人士之間每年租金超過 100 萬港元之租賃交易資料：

關連人士名稱(租戶)	交易性質	重要條款	每年收入 ⁽¹⁾ 百萬港元	於2010年 3月31日 已收取的 租金按金 百萬港元
滙豐集團	於樂富廣場 L202-L206 號商舖之租約	租約為期3年，於2011年 8月21日屆滿	2.1	無 ⁽³⁾
恒生銀行有限公司 ⁽²⁾	於樂富廣場 G202 號商舖之租約	租約為期3年，於2010年 10月31日屆滿	1.9	0.5
中國工商銀行(亞洲)	於愛民商場 F18 及 F19 A-C 號商舖 之租約	租約為期1年，於2010年 8月31日屆滿	1.0	無 ⁽³⁾
	於太和商場 216 號商舖之租約	租約為期3年，於2012年 9月15日屆滿	1.4	0.1
渣打銀行(香港)	於厚德商場 G37-40 號商舖之租約	租約為期6年，於2013年 7月2日屆滿	2.4	無 ⁽³⁾
	於樂富廣場 G201 號商舖之租約	租約為期3年，於2010年 12月14日屆滿	1.6	無 ⁽³⁾
	於天耀商場 103 號商舖之租約	租約為期3年，於2010年 5月31日屆滿	1.2	無 ⁽³⁾
大新銀行	於樂富廣場 1101-1102 號商舖之租約	租約為期3年，於2013年 2月28日屆滿	1.8	0.5
	於華明商場 2 樓 201 號商舖及 3 號單位 之租約	租約為期3年，於2010年 4月30日屆滿	1.1	0.2

附註：

- (1) 所述之每年收入指可就截至2010年3月31日止之財政年度開始起計12個月期間所能收取之租金收入。
- (2) 恒生銀行有限公司為滙豐集團之附屬公司，因此為領匯之關連人士。
- (3) 提供代替現金按金之其他形式抵押品

我們的管治

關連人士交易 (續)

關連人士提供銀行及財務服務

領匯及其附屬公司選用滙豐集團、渣打銀行(香港)、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行於報告年度內提供一般銀行及財務服務。滙豐集團亦向領匯之附屬公司提供強積金賬戶、僱員醫療福利、一般保險服務以及付款及收款安排。領匯亦於滙豐集團、渣打銀行(香港)、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行開設銀行戶口，作存款及收租用途。

貸款

香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)及大新銀行均於2006年8月向領匯之間接全資附屬公司The Link Finance Limited提供銀團貸款。於2010年3月31日，根據該項銀團貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)及大新銀行之尚未償還餘額分別為4.03億港元、1.24億港元及1.55億港元。

於2009年3月，The Link Finance Limited與13家貸款機構達成一項30億港元之聯合貸款，該等貸款機構包括香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行。於2010年3月31日，根據該項貸款應付香港上海滙豐銀行有限公司之尚未償還餘額為4,000萬港元，根據該項貸款應付中國工商銀行(亞洲)及永亨銀行之尚未償還餘額則均為6,200萬港元。

存款

於2010年3月31日，領匯之附屬公司於香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)之存款分別約為2.02億港元及1.26億港元。

其他銀行交易

根據一項中期票據計劃，於2009年5月及2010年1月，香港上海滙豐銀行有限公司認購由領匯之間接全資附屬公司The Link Finance (Cayman) 2009 Limited發行分別為3億港元及5億港元之兩批無抵押定息票據。

此外，The Link Finance Limited於報告年度內與香港上海滙豐銀行有限公司訂立利率掉期合約。於2010年3月31日，有關該等與香港上海滙豐銀行有限公司訂立之掉期合約之尚未平倉名義本金價值為23億港元。

管理人及受託人就與滙豐集團進行之企業財務交易之確認

除上文所披露者外，受託人及管理人各自確認，於報告年度內並無與滙豐集團進行任何其他企業財務交易。

我們的管治

關連人士交易^(續)

核數師就若干關連人士交易進行之協議程序

根據豁免條件，管理人已聘用領匯之核數師根據香港會計師公會頒布之香港相關服務準則第 4400 號「就財務資料執行協議程序的聘用協定」就於回顧年度之租賃物業及企業財務交易之關連人士交易進行若干事實調查程序。核數師已進行該等程序及向管理人之審核委員會報告其調查結果。

審核委員會之確認

審核委員會已審閱相關銀行所提供銀行及財務服務之一般性質及類別，並信納該等交易之一般性質及類別屬證監會授出之豁免所涵蓋之類別，且其性質及類別屬於一般日常業務過程中按公平原則以一般商業條款訂立者，且並無出現任何與管理人內部程序之重大差異須提請基金單位持有人注意。

審核委員會確認，其已審閱所有相關關連人士交易之條款，且滿意此等交易乃於下列情況下進行：

- (i) 按公平原則及一般商業條款；
- (ii) 為領匯一般及日常業務；
- (iii) 為公平合理；及
- (iv) 符合基金單位持有人整體之利益。

管理人之確認

董事會(包括獨立非執行董事)確認：

- (i) 根據受託人所提供之資料及作出之聲明，彼信納受託人之內部監控及規管程序顯示受託人之營運乃獨立於滙豐集團其他銀行或財務職能或營運經營；
- (ii) 就領匯之營運及基金單位持有架構(包括領匯之目標及策略、物業組合之規模、地區及租賃組合以及其管理架構)而言，該等豁免所載之企業財務顧問交易上限基礎乃屬公平合理；
- (iii) 所申請之豁免之範圍及條款乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益；及
- (iv) 雖有所獲授之豁免，管理人並無受約束必須與滙豐集團訂立企業財務交易。

在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免

審核委員會已審閱豁免之條款。審核委員會及董事會(包括獨立非執行董事)信納(根據豁免條款及現行之內部監控及程序)在毋須基金單位持有人批准下繼續上述豁免條款乃屬公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。

我們的管治

物業業權轉讓進度報告

根據領匯獲准修訂房地產投資信託基金守則第4.2(k)、5.2(c)及7.7條(有關法定業權規定)之豁免條件，領匯180項物業之法定及實益業權轉讓進度須於領匯之年報中作出報告。

1. 於2010年6月2日由領匯持有法定及實益業權之物業

1. 蝴蝶商場	45. 利東商場
2. 長發商場	46. 良景商場
3. 長安邨之商舖與停車場	47. 樂雅苑之商舖與停車場
4. 祥華邨商場	48. 朗屏邨商場
5. 青華苑之商舖與停車場	49. 黃大仙下邨(一)之停車場
6. 青宏苑之停車場	50. 美松苑之商舖與停車場
7. 彩霞邨之商舖與停車場	51. 明雅苑之停車場
8. 彩明商場	52. 南昌邨之商舖與停車場
9. 彩園商場	53. 寧峰苑之停車場
10. 竹園北邨之停車場	54. 愛民商場
11. 頌富商場	55. 愛東商場
12. 頌安商場	56. 安蔭商場
13. 富昌商場	57. 鵬程苑之停車場
14. 富亨商場	58. 寶熙苑商場
15. 富善商場	59. 寶林商場
16. 富泰商場	60. 寶雅苑之商舖與停車場
17. 鳳禮苑之停車場	61. 寶珮苑之停車場
18. 鳳德商場	62. 新圍苑之停車場
19. 峰華邨之商舖與停車場	63. 秀茂坪商場
20. 厚德(二)商場	64. 秀茂坪邨第一期之停車場
21. 恒安商場	65. 秀茂坪邨第三期之商舖與停車場
22. 顯徑商場	66. 山景商場
23. 興田商場	67. 尚德商場
24. 興華廣場	68. 兆禧苑商場
25. 曉麗商場	69. 兆麟商場
26. 何文田廣場	70. 兆安苑之商舖與停車場
27. 海富商場	71. 穗禾苑商場
28. 康強苑之停車場	72. 太平邨之商舖與停車場
29. 康柏苑之商舖與停車場	73. 太和商場
30. 康瑞苑之商舖與停車場	74. 德田商場
31. 康逸苑之商舖與停車場	75. 田景邨之停車場
32. 嘉田苑之停車場	76. 天澤商場
33. 錦鞍苑之停車場	77. 天馬苑商場
34. 錦泰商場	78. 天平商場
35. 錦英苑商場	79. 天盛商場
36. 建生商場	80. 天宏苑之商舖與停車場
37. 瓊麗苑之停車場	81. 天祐苑之停車場
38. 景林商場	82. 天耀商場
39. 高俊苑之商舖與停車場	83. 唐明苑之商舖與停車場
40. 葵興商場	84. 青衣商場
41. 葵康苑之停車場	85. 翠林商場
42. 廣田商場	86. 翠屏(北)購物商場
43. 廣源商場	87. 翠灣邨之商舖與停車場
44. 李鄭屋商場	88. 慈正商場(一)期及(二)期

我們的管治

物業業權轉讓進度報告(續)

89.	慈愛苑之商舖與停車場	123.	嘉福商場
90.	東熹苑之商舖與停車場	124.	牛頭角上邨之停車場
91.	東頭邨之商舖與停車場	125.	利安商場
92.	龍翔廣場	126.	沙角商業中心
93.	華貴商場	127.	明德商場
94.	華荔邨之停車場	128.	富東商場
95.	華明商場	129.	紅磡邨之商舖與停車場
96.	運頭塘商場	130.	順安商場
97.	宏福苑之停車場	131.	啟業商場
98.	禾峯商場	132.	天逸邨之商舖與停車場
99.	和明苑之商舖與停車場	133.	大窩口商場
100.	欣明苑之商舖與停車場	134.	順天邨之商舖與停車場
101.	欣盛苑之商舖與停車場	135.	橫頭磡(宏輝中心)
102.	油美及高翔(鯉魚門廣場)	136.	彩輝邨之商舖與停車場
103.	怡閣苑之停車場	137.	麗安邨之停車場
104.	怡雅苑之停車場	138.	石圍角商場
105.	賢麗苑購物中心	139.	新翠商場
106.	盈福苑之商舖與停車場	140.	大興商場
107.	英明苑之停車場	141.	華心商場
108.	耀安商場	142.	彩雲商場
109.	愉翠商場	143.	樂華商場
110.	漁安苑之停車場	144.	樂華南邨之商舖與停車場
111.	雍盛商場	145.	寶達商場
112.	小西灣商場	146.	逸東商場
113.	黃大仙中心	147.	長亨商場
114.	竹園商場	148.	幸福商場
115.	天慈商場	149.	葵芳商場
116.	大元商場	150.	長宏邨之商舖與停車場
117.	天瑞商場	151.	啟田商場
118.	瀝源商場	152.	安定商場
119.	樂富廣場	153.	高怡邨之商舖與停車場
120.	慈樂(慈雲山中心)	154.	田灣商場
121.	慈民邨之停車場	155.	平田商場
122.	新田圍商場	156.	翠屏(南)邨之停車場

II. 於2010年6月2日由領匯持有實益業權之物業

157.	鴨脷洲邨之商舖與停車場	169.	寶田商場
158.	長康商場	170.	三聖商場
159.	秦石商場	171.	石籬商場一期
160.	興民商場	172.	石籬商場二期
161.	興東商場	173.	石蔭商場
162.	健明邨之停車場	174.	順利商場
163.	葵盛東商場	175.	天華邨之商舖與停車場
164.	廣福商場	176.	天悅邨之停車場
165.	麗閣商場	177.	元洲商場
166.	隆亨商場	178.	環翠商場
167.	赤柱廣場	179.	友愛商場
168.	美林商場	180.	耀東商場