

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使領匯以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及領匯所採納並遵循之企業管治政策主要部份概要。

認可架構

領匯為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之單位信託基金，受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條認可從事資產管理之受規管活動。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條之規定，經已獲批准成為負責高級職員；而根據證券及期貨條例第125條之規定，行政總裁蘇慶和先生乃管理人之執行董事。

受託人已根據受託人條例第77條註冊成為信託公司，具備資格作為根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則所規管之認可集合投資計劃受託人。

受託人及管理人之職責

於股份購買協議完成後，受託人將為基金單位持有人之利益代其以信託方式持有管理人。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在財政及經濟方面得到專業管理，以維護基金單位持有人之獨家權益。

董事會之職能

董事會由十二名成員組成，其中九名為獨立非執行董事。

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，並獨立於行政管理職能。董事會領導並指導管理人之公司策略及方向。日常管理職能及若干監管職能已授予董事會相關委員會，而特別由董事會處理之事務表已獲正式採納。董事會行使組織章程規限下之一般權力，旨在確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人之表現。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職責)之最佳利益行事。

董事會主要成員之職責

董事會主要成員之職責如下：

- 主席 — 獨立非執行董事，負責整體領導董事會及管理人。
- 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，以確保領匯之營運符合既定策略、政策及規例。
- 獨立非執行董事 — 負責透過董事會監管管理人。

有關董事會組成之進一步詳情，請參閱本發售通函「管理人之管理人員及僱員」一節。

董事會組成

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、以至最多十四名董事組成。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，即符合以下條件之人士：(i)並非管理人之行政人員；(ii)與領匯之管理層或基金單位任何重要持有人並無密切關連或聯繫；(iii)與香港房委會或政府並無密切關連；及(iv)並無其他任何足以嚴重干擾彼等獨立判斷之業務或其他關係，或因此種關係按上市規則(管理人已選擇以上市規則作為審議其獨立非執行董事獨立性之基準)不再被視為完全獨立。

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之商業經驗，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。

董事會的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。

董事會已成立多個委員會，協助處理其職務。有關委員會之詳情於下文闡述：

委員會

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予其認為合適之董事人數組成之委員會。董事會已設立多個委員會，協助董事會履行其職責。董事會之各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非委員會。董事會下設之委員會如下：

財務及投資委員會

財務及投資委員會由四名成員組成，包括行政總裁、財務總監及最少一名獨立非執行董事。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、政策或程序進行檢討及建議作出調整。

審核委員會

審核委員會成員只可為獨立非執行董事，由至少三名成員組成，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。審核委員會亦建議委任外間核數師、審閱外間核數師之報告及指導管理層採取適當行動糾正內部控制過程中之錯誤或不足。審核委員會亦負責審核及監察關連人士交易(見本發售通函「關連人士交易」一節)。

人力資源及薪酬委員會

人力資源及薪酬委員會由行政總裁及另外最少三名董事(其中一名為獨立非執行董事)組成，由人力資源及公司事務總監擔任委員會秘書。該委員會負責檢討全體員工之僱傭條款及條件、就全體員工及董事(人力資源及薪酬委員會成員除外，其僱傭條款及條件、薪酬及退休政策均由董事會考慮)之薪酬、退休政策及方案、以及人力調配計劃(包括用於管理人之管理層及董事會之接任人計劃)，提供建議。以上確保概無董事參與決定其本身之酬金。人力資源及薪酬委員會亦負責監督由現行之香港房委會發展及過渡至管理人之「人力安排」。

提名委員會

提名委員會成員大部份為獨立非執行董事，其中一名須同時為非執行董事及人力資源及薪酬委員會成員。該委員會負責持續檢討董事會之組成方式，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。如果獲再委任或被撤換之董事為提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

披露委員會

披露委員會由行政總裁、財務總監、一名非執行董事及最少一名獨立非執行董事組成，負責審查向基金單位持有人披露日常、緊急及前瞻性資料及公佈／通函之相關事宜。披露委員會亦監管確保遵守適用法例規定(包括與領匯關連交易相關之規定)，亦確保管理人及領匯向公眾及有關監管機構發佈之資料是否持續、準確、清晰、完整及流通。

管理諮詢委員會

管理諮詢委員會由行政總裁及財務總監、策略夥伴指派之三名委員會成員及其他可能由管理人之行政總裁提名之人士組成。管理諮詢委員會提供一個場合，讓策略夥伴就管理人及領匯之策略計劃及政策及其他相關事宜，與行政總裁及財務總監商討及提出建議。

董事會會議

董事會會議一年須最少召開四次，每個公曆季度須最少召開一次。為確保董事有足夠時間考慮提呈各董事會會議討論之事項，會議地點、時間及長度之細節須於會議舉行最少足十日前通知(倘出現特殊情況或大部份董事同意縮短通知期則除外)。

除非在處理有關事務時最少有當時之過半數董事(不包括管理人有權因有關事務而不計算在內者，不論是根據合約或其他原因)出席，否則有關董事會會議或其任何續會均屬不合法定出席人數之規定。如董事在與管理人訂立或擬訂立對管理人的業務具重要性之合約中直接或間接擁有重大權益，該董事須於其代表管理人考慮簽訂合約之前在最早之董事會會議上或透過向董事發出一般通知以說明其權益之性質。

因利益衝突而不得投票之董事不得就有關事項投票，亦不得計入會議所需之法定人數。

董事會審議事項將按過半數票通過。倘反對票與贊成票數目相等，董事會主席可投決定票。

董事之委任及撤換

董事可：(i)在獲提名委員會推薦後，由董事會提名委任及／或撤換；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／或撤換。管理人以其作為領匯管理人之身份，可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之批准。基金單位持有人召開大會以審議提名委員會提名之董事之法定人數，與毋須通過特別決議案之事宜所需者相同；而審議非由該委員會提名之董事之大會所需的法定人數，則須與通過特別決議案所需者相同。所有董事(策略夥伴董事除外)均按特定任期委任。三分之一之獨立非執行董事須輪流告退之董事將從(並包括)首屆基金單位持有人週年大會起，於每屆基金單位持有人週年大會退任，每次退任之董事為自其上次獲委任或再委任起計任期最長者；如於同日成為董事，除非彼等之間另有協議，否則須以抽籤方式決定退任者。獨立非執行董事將合資格再獲委任，任期最長為六年。其他董事並無最長任期。

主席之初步任期為三年；初步任期屆滿後，可再獲委任最多六年。

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撤換通知而遭撤換。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。

根據組織章程，董事在若干情況下須離職，如其破產、判定犯有可起訴的刑事罪或在未獲董事會特准休假下缺席董事會會議六個月或以上、或未能符合由董事會採納之任何行為守則所載規定標準而董事會議決取消其出任董事之資格。除該等情況外，策略夥伴董事只有權於合作協議仍然有效之期間內任職。

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%已發行流通基金單位)以書面要求，管理人亦須召開大會。大會通告將於大會召開至少21日前送交基金單位持有人，通告將列明大會時間及地點及將予提呈之決議案。

持有當時不少於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派代表出席會議，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。

申報及透明性

領匯將根據香港財務報告準則編製截至三月三十一日止財政年度及截至九月三十日止半個財政年度之賬目。根據房地產投資信託基金守則，領匯之年報及賬目須於各財政年度結算日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。此外，領匯目標為於各財政年度結算日及半年度結算日後向基金單位持有人提供有關之營運資料，例如：所持物業之租用率和使用率，以及在每個財政年度和半個財政年度後出版之有關財務業績刊物。

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及時評估領匯之狀況。公佈將在一份香港主要之英文報章及一份中文日報上刊登，或透過電子媒體發放而不會在任何報章上刊登。

分派款項

管理人訂有向基金單位持有人分派股息之政策，股息數額相當於領匯各財政年度可分派收入總額之100%，詳情請參閱本發售通函「分派政策」一節。根據信託契約之規定，領匯在任何情況下均須確保作為股息分派予基金單位持有人之款項總額不少於各財政年度可分派收入總額之90%。領匯之目前政策為股息將分別緊隨年度業績及中期業績公佈之後分派。

有關領匯分派政策之進一步詳情，請參閱本發售通函「分派政策」一節。

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，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，基金單位之進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(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。

全球發售完成後，管理人及領匯可考慮設立僱員購股權計劃，惟須經董事會批准並必須根據房地產投資信託基金守則之規定，方能採納。受限於本發售通函「關連人士交易」一節所載者，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：(i)經基金單位持有人在基金單位持有人大會上以普通決議案特別批准；及(ii)已根據房地產投資信託基金守則所載之規定刊發公佈、通函或通告。

領匯亦受限於其所持基金單位之若干限制，有關詳情載於本發售通函「全球發售」一節。

董事及管理人之高級行政人員之領匯證券買賣

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證券買賣的守則，守則載有管理人之董事、高級行政人員及彼等各自之關係人進行買賣之規則（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，有意買賣領匯證券之董事及管理人之高級行政人員須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部份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證券。再者，董事或管理人之高級行政人員在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為一己或他人牟利。

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。

董事及管理人之高級行政人員以及彼等各自之聯繫人所持有之權益，將於領匯之年報及中期報告中公佈。為方便公佈有關資料，管理人已採納一套載有規管董事及管理人之高級行政人員披露權益及買賣規定之守則。

根據信託契約，就基金單位持有人所持之基金單位被懷疑與受良好行為守則約束之該等董事、高級行政人員、高級職員及高級僱員有關而言，基金單位持有人亦受管理人調查及行政權力所約束。管理人之調查及行政權力包括規定有關基金單位持有人以法定聲明提供其所持基金單位之資料，並凍結調查待決中之基金單位有關之權利。

根據信託契約及房地產投資信託基金守則，基金單位之重要持有人(即持有當時已發行流通基金單位10%或以上之持有人)亦須將其於領匯持有之權益通知受託人。有關信託契約之進一步詳情，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)領匯終止業務(本發售通函「信託契約 — 法律挑戰勝訴情況下之特別條文」一節所述之情況除外)；(ii)領匯進行合併；(iii)修訂信託契約；(iv)受託人出售所有或任何管理人股份；(v)應付予受託人之最高費用有任何變動或受託人費用之架構有任何變動；(vi)倘受託人以書面聲明撤換管理人指明此撤換符合基金單位持有人之最佳利益；(vii)倘管理人以書面聲明撤換受託人指明此撤換符合基金單位持有人之最佳利益；及(viii)受託人於收購任何土地後兩年內出售有關土地之任何部份或有關土地所附帶並構成存置財產一部份之權益、購股權或其他權利。如上文所述，通過特別決議案所需之法定人數，須為持有量不少於已發行基金單位之25%並親身或委派代表出席之兩名或多名基金單位持有人。