

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，以促使匯賢產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及匯賢產業信託基於上市規則附錄14的規定所採納並將遵循之企業管治政策主要部分之概要。有關政策可能在取得所有董事的過半數批准後作出修訂。

認可架構

匯賢產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之規定監管。證監會對匯賢產業信託的財務穩健性概不承擔任何責任，對本文件及其他與匯賢產業信託有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。證監會認可不等如對計劃作出推介或認許，亦不是對計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表計劃適合所有投資者，或認許計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。證監會根據證券及期貨條例第116條授權管理人進行受規管之資產管理活動。管理人有三名人員(即兩名執行董事及財務總監)已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章之規定獲准成為負責人員。行政總裁已獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及第105(2)條批准成為管理人的獲准人士。

受託人已根據受託人條例第77條註冊為信託公司。受託人符合資格作為按照證券及期貨條例及根據房地產投資信託基金守則認可之集體投資計劃受託人。

受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

董事會之職能

董事會目前由九名成員組成，其中三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。董事會行使的一般權力在組織章程規限之內，以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責任)之最佳利益行事。

董事會組成

根據管理人之企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合管理人採納之合規手冊所載有關的獨立性準則之人士。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為非執行董事；
- 董事會須由具備廣泛之商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業知識的董事所組成；及

- 董事會中至少三分之一成員須為獨立非執行董事，數目下限為三名(按照目前董事會的組成，要求管理人要有至少三名獨立非執行董事)。

主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。其確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責管理人及匯賢產業信託的日常管理。其執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知匯賢產業信託業務的最新資料。

董事會的組合將作定期檢討以確保董事會具備恰當之專業知識及經驗。

董事委員會

董事會有權將其職權轉授予委員會，而委員會由董事會認為合適之董事人數組成。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交報全體董事會審批。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：

審核委員會

董事會從非執行董事成員中委任為審核委員會。審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事，而委員會至少一名成員須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於本發售通函刊發日期，審核委員會成員為鄭海泉、李焯芬及蔡冠深(彼等均為獨立非執行董事)及葉德銓及殷可(彼等為非執行董事)。鄭海泉已獲委任為審核委員會主席。

審核委員會負責成立及維持充足的內部監控架構，確保財務報表具備質素及可靠。審核委員會亦負責提名獨立外聘核數師及檢討外部審核的成本、範圍及表現方面是否足夠。審核委員會亦確保管理人及匯賢產業信託設有有效的內部監控及風險管理系統，且行之有效。

審核委員會的責任亦包括：

- (1) 每半年審閱管理人及董事的交易；
- (2) 就委任及重新委任董事的人選，及就建議董事退任向全體董事會提出推薦建議；
- (3) 審閱所有財務報表及所有外部審核報告，並建立及執行有關委任外聘核數師以提供非核數服務的政策；
- (4) 確保內部審核功能獲得足夠資源，並引導管理層採取合適行動，以糾正獲辨識的任何內部監控錯誤或缺陷；

企業管治

- (5) 協助董事會監察其實體的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- (6) 定期審閱及監察所有關連人士交易及有關連方交易；及
- (7) 定期審閱管理人及匯賢產業信託是否符合法律及監管規定。

披露委員會

披露委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名須為獨立非執行董事。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佈的相關事宜。披露委員會亦與管理人的管理層合作，確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。於本發售通函日期，披露委員會成員為徐英略、葉德銓及李焯芬。徐英略已獲委任為披露委員會成員主席。

披露委員會的責任包括：

- (1) 審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突範疇的公佈，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督匯賢產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料為準確、清晰、完整及最新；
- (3) 於向公眾發佈前或向適用之監管機構存檔前(如適用)，審閱及批准匯賢產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- (4) 審閱向監管機構存檔之定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- (5) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- (6) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

特定(融資)委員會

特定(融資)委員會包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名須為獨立非執行董事。特定(融資)委員會的職責為審閱與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及衍生工具交易相關的事宜。於本發售通函日期，特定(融資)委員會成員為殷可、徐英略及蔡冠深。殷可已獲委任為特定(融資)委員會成員主席。

特定(融資)委員會的職責包括根據管理層編製的建議書審閱、考慮及決定或向董事會推薦(視乎情況而定)與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及衍生工具交易相關的事宜。

利益衝突

董事會須根據管理人的組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。管理人須確保已管理及避免所有與匯賢產業信託有關的利益衝突。就此已採納下列措施：

- (a) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理匯賢產業信託擁有權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (b) 管理人設有內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連人士交易符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會施加的豁免條件(如適用))進行及受到監察，同時其他可能出現的其他潛在利益衝突亦受監察；
- (c) 所有利益衝突須由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及
- (d) 董事如對管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

有關匯賢產業信託利益衝突的詳情，請參閱(i)「風險因素－匯賢產業信託、管理人、長實集團、置富產業信託與泓富產業信託有潛存利益衝突」、(ii)「風險因素－管理人為ARA的聯營公司。匯賢產業信託就物業收購及租賃契機與ARA管理的房地產投資信託基金及私人房地產基金有潛存利益衝突」，及(iii)「風險因素－管理人為中信証券國際的聯營公司。匯賢產業信託、管理人與中信証券集團之間潛存利益衝突」各節的風險因素。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大利益並且其利益有別於其他基金單位持有人的事務(如有關的基金單位持有人並非管理人的關連人士，由管理人全權釐定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定(如適用))的大會上，就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增持基金單位。上市日期後，倘房地產投資信託基金守則、收購守則或上市規則適用條文規定，管理人及其關連人士須就發行相關新基金單位放棄投票。倘有關建議由管理人提出，而管理人及有關的關連人士於基金單位持有權益，而彼等於終止或合併匯賢產業信託的利益(按受託人唯一酌情決定)有別於所有其他基金單位者，管理人及其關連人士亦須就任何終止或合併匯賢產業信託的建議放棄投票。

信託契約亦訂明，倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會不時或應管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除條件，受託人可在有需要的情況下代表匯賢產業信託採取法律行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表匯賢產業信託與受託人任何關連人士訂立的任何交易或協議，對上述關連人士採取有關行動及程序，條件是對受託人的關連人士採取任何法律行動，受託人須應管理人的要求及指示而行動。

儘管上文所述，管理人知悉受託人的關連人士違反匯賢產業信託(或受託人或管理人為及代表匯賢產業信託)與受託人的任何關連人士訂立的任何協議或交易時，須盡快通知受託人，而管理人須採取其視為必須的行動，以保障基金單位持有人的權利及／或符合基金單位持有人的利益。

基金單位持有人大會

除每年舉行之任何其他會議外，匯賢產業信託將於每個曆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按其認為合適的時間或地點在香港召開基金單位持有人大會並提呈決議案於有關大會上審議。倘不少於兩名註冊基金單位持有人(合共持有不少於當時10.0%已發行的基金單位)以書面要求，管理人亦會召開會議。就基金單位持有人週年大會而言，須以不少於20日書面通知(不包括送達或視作送達通告當日，也不包括發送通告當日及星期六、星期日及香港的公眾假期)告知基金單位持有人。就基金單位持有人週年大會以外基金單位持有人的任何會議，須向基金單位持有人發出不少於10日書面通告(如於相關會議提呈審議特別決議案，則不少於20日)(在各情況下，不包括送達或視作送達通告當日，也不包括發送通告當日及星期六、星期日及香港的公眾假期)。在不損害上文所述通告規定下，每次會議須至少提前14日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及通知發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人大會則須於至少21日前發出通知(不包括通知送達或被視為送達之日及發出通知之日)。上述各大會的通知須列明召開大會的時間及地點，以及將提呈的決議案內容。

親身或委派代表出席會議的兩名或更多名合共持有當時不少於10.0%已發行基金單位之基金單位持有人，即構成處理一切事務所需之法定人數，惟就通過特別決議案則除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於25.0%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。續會的法定人數須為親身或委派代表出席的基金單位持有人數目，而不論彼等所持的基金單位數目。

申報及透明度

匯賢產業信託將根據香港財務報告準則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度之賬目。根據房地產投資信託基金守則，匯賢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。

管理人須確保匯賢產業信託各項土地形式的房地產(不論是由受託人直接持有或由特別目的投資工具間接持有)由根據信託契約委任的總估值師每年至少全面估值一次，而且管理人按其全權酌情可要求總估值師於其他日期進行額外的估值或檢查，惟在匯賢產業信託成立後，匯賢產業信託土地形式的房地產的下一期估值將不會遲於或在有關財政年度結束時進行(首次估值將在首次公開發售的財政年度結束時進行)。管理人亦應確保總估值師(i)對匯賢產業信託將購買或出售的房地產，或(ii)對為按照信託契約發行基金單位而將收取性質為房地產的非現金代價，或(iii)於房地產投資信託基金守則指定的其他情況，發出估值報告。

根據房地產投資信託基金守則之規定，管理人將確保適時公佈有關匯賢產業信託之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估匯賢產業信託之狀況。

管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則(或按受託人或管理人的合理意見)須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出通函，或按照信託契約就匯賢產業信託的重大資料發出通函。

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，除非基金單位以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20.0%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述者規限下，可發行基金單位作為增購房地產的代價。

匯賢產業信託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「發售」一節。

董事、管理人或主要持有人於基金單位之權益及買賣

為監察及監督任何基金單位之買賣，管理人已採用一套載有關於董事進行買賣規則之守則，該守則相等於上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。根據此一守則，有意買賣基金單位之管理人、管理人的附屬公司或特別目的投資工具所有董事、高級行政人員、高級職員及其他僱員(「**管理層人士**」)因其受聘於管理人、管理人的相關附屬公司或相關特別目的投資工具而很可能擁有匯賢產業信託證券的未公佈股價敏感資料，須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，猶如該等規定適用於匯賢產業信託證券一般。

管理層人士若知悉任何擬進行收購或出售磋商或協議而屬上市規則第14章的須予申報交易(猶如適用於匯賢產業信託)或房地產投資信託基金守則項下任何關連方人士易或股價敏感資料，則必須在知悉有關情況的一刻起，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。知悉有關磋商或協定或任何股價敏感資料之管理層人士，應提醒並不同樣知情之管理層人士，指出或會有股價敏感資料尚未公佈，以及他們務必不要在相若期間買賣匯賢產業信託的證券。

除特別情況外，管理層人士不得於公佈匯賢產業信託財務業績的日期及下列期間內買賣任何基金單位：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績(如有)或半年度業績的日期前30日的期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈業績的日期止期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘管理層人士進行買賣，管理層人士必須遵守由管理人採納載列管理層人士進行買賣規則的守則所載的程序。

管理人亦須遵守董事遵守的相同買賣規定(經相應修定後)。

管理人亦已採納監察董事、管理人的行政總裁及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於管理人、董事及管理人的行政總裁及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5.0%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及管理人的行政總裁將擁有須申報權益及須通知香港聯交所、受託人及管理人有關其於匯賢產業信託的權益。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之名義下記錄該項通知之詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。有關信託契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

在信託契約的條文規限下，並且於任何形式均不影響信託契約條文的一般性的情況，當受託人或管理人認為，某基金單位持有人可能是重大持有人(定義見信託契約)，則每位受託人(由管理人以書面指示)及管理人應具有自然人或代其行事的法團的權力及法律地位，並具有全部及絕對的權力，就存置財產要求基金單位持有人即時向受託人及管理人披露基金單位持有人以及在釐定基金單位持有人是否重大持有人(定義見信託契約)時所持有基金單位會被計及的有關其他人士的所持有基金單位的所有法律、實益及衡平法上的權益。在不損害以上情況下，受託人應有權要求任何基金單位持有人即時向受託人披露基金單位持有人於基金單位的所有實益權益。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事宜

根據信託契約，若干事項決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。有關該等事宜的進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約 — 基金單位持有人大會」一節。

委任總估值師

在房地產投資信託基金守則的規限下，管理人應為受託人選取及推介一位或以上的物業估值師，而受託人將按其酌情權委任一名物業估值師，作為由管理人推介對房地產提供估值的總估值師。於委任物業估值師時，受託人應時刻按照信託契約的條文行事，並可行使酌情權拒絕委任由管理人推介，但受託人認為資格不足或對其誠信不滿意的總估值師。在有關情況，當管理人推介的任何物業估值師未獲受託人委任，管理人將在信託契約條文的規限下推介另一位物業估值師。當管理人向受託人作出有關推介時，應考慮認可投資的類別、有關估值、推介或報告的內容，條件是屬於土地形式的房地產投資，不論是由受託人直接持有或受託人經由特別目的投資工具間接持有，所推介人士應從事香港的房地產估值業務的物業估值師、應符合房地產投資信託基金守則所載的獨立性要求，以及身為香港測量師學會專業會員或資深專業會員，兼且符合資格按照房地產投資信託基金守則進行物業估值的重要人員。管理人應就受託人的要求，提供所推介物業估值師的有關資料，該有

企業管治

關資料將協助受託人根據信託契約的條文行使選任物業估值師的酌情權。為首次公開發售委任的總估值師的薪酬應由管理人按公平基準釐定。隨後，總估值師的薪酬（應從存置財產撥款支付）應由管理人釐定，並經受託人批准，及於匯賢產業信託的年度財務報表披露。受託人不應因為總估值師的作為或不作為而承擔責任，條件是受託人秉誠行事，於委任有關總估值師時未有疏忽或故意失責。