

企業管治報告

董事會認同良好穩健之企業管治框架極其重要，一直致力將企業管治之重要元素引入管理架構及內部監控程序之內。

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度（「本年度」）一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）所有適用守則條文。

A. 董事

A.1 董事會

守則條文概要	是否 符合守則 條文	備註
A1.1 董事會應每年召開至少四次會議。	✓	本年度曾舉行四次董事會會議。
A1.2 全體董事應有機會提出可列入董事會定期會議議程之事項。	✓	全體董事於定期會議前事先獲發董事會議程，並有機會於合理時間內列入相關事項，以供於董事會會議討論。
A1.3 召開董事會定期會議應發出至少14天通知。	✓	事先預定董事會定期會議之時間表，以促進及提高董事出席率及參與率，而所有其他董事會會議均會給予合理通知。
A1.4 董事應可取得公司秘書的意見。	✓	董事就董事會程序及合規事宜取得公司秘書的意見。
A1.5 公司秘書應備存董事會及轄下委員會的會議記錄，並公開有關會議記錄供任何董事查閱。	✓	所有會議記錄由公司秘書備存，並在任何董事發出合理通知下公開有關會議記錄供查閱。
A1.6 會議記錄應記錄足夠詳情、所提出的疑慮或反對意見，初稿及最終稿應發送董事，以供表達意見及備檔。	✓	董事會會議及董事委員會會議的會議記錄，已充分詳細記錄各董事所考慮事項及達致的決定，包括董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。已於合理時段內將會議記錄的初稿發送全體有關董事，供董事表達意見。
A1.7 董事會須具協定程序，讓董事按合理要求，徵求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。	✓	已制訂程序讓董事按合理要求，在適當的情況下徵求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。
A1.8 若有主要股東／董事在重大事項存有利益衝突，有關事項應於董事會會議上處理，而沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關會議。	✓	若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項不應以傳閱文件方式處理或交由董事委員會處理，而應就該事項舉行董事會會議，而該董事應於會上放棄表決。在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關董事會會議。



企業管治報告 (續)

A.1 董事會 (續)

本集團之業務及事務應由董事會領導及授權處理。然而，董事會保留監察責任，若干權力需由董事會委託予管理層，讓管理層制訂及實行本公司之策劃及營運計劃，以及進行本公司日常業務。董事會就此盡力監察管理層之表現，但進行本公司日常業務之責任則交由管理層。

董事會已委任四個董事委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本集團之特定方面之事務。按照上市規則規定及其他有關法定規定，董事會及董事委員會須根據妥善訂立之企業管治常規及加強董事責任之書面職權範圍工作。

於本年度，個別成員出席董事會及其他董事委員會會議之情況載於下表：

董事	出席／舉行會議			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
黃建業	4/4	—	1/1	1/1
鄧美梨	4/4	—	—	—
林鳳芳	4/4	—	1/1	1/1
陳坤興	4/4	—	—	—
郭應龍	4/4	—	—	—
獨立非執行董事				
顧福身	4/4	2/2	1/1	1/1
孫德釗	4/4	2/2	1/1	1/1
王瑋麟	4/4	2/2	1/1	1/1

A.2 主席及行政總裁

守則條文概要		是否符合守則條文	備註
A2.1	主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，應清楚界定並以書面列載。	✓	主席負責領導及管理董事會及本集團策略，而各業務部門之行政總裁則負責發展業務部門之目標及財政預算以及實行本集團策略，兩者的職責有所區分。
A2.2	主席應確保向全體董事簡述於董事會會議上須處理的事項。	✓	主席承擔其責任，確保本公司主要事項由董事會處理，且該等事項按促進全面討論及適當決議案之方式提呈，而董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項。彼亦須確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。
A2.3	主席應確保董事收到充分資訊，而有關資訊亦必須完備可靠。	✓	

企業管治報告 (續)

A.3 董事會組成

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
A3.1	發行人所有載有董事姓名的公司通訊中，應該明確說明獨立非執行董事身分。	✓	本公司所有載有董事姓名的公司通訊中，均明確說明獨立非執行董事身分。

董事會成員現時包括五名執行董事黃建業先生、鄧美梨女士、林鳳芳女士、陳坤興先生及郭應龍先生；以及三名獨立非執行董事（佔董事會成員三分之一以上）顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。彼等提供廣博專業知識，並負責就策略發展向董事會及管理層提供意見，以及提供制衡措施以保障股東及本集團整體利益。本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等一直遵守上市規則第3.13條所載所有獨立指引。

A.4 委任、重選和罷免

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
A4.1	非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。	✓	所有非執行董事的委任均有指定任期，並須根據公司細則接受重新選舉。
A4.2	所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉；每名董事應輪值告退，最少每三年一次。	✓	所有為填補臨時空缺而獲委任的本公司董事應在首次股東大會上接受選舉；每名董事須輪值告退，最少每三年一次。

董事會已於二零零五年三月十日成立提名委員會，現時成員包括黃建業先生、林鳳芳女士、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。提名委員會之書面職權範圍載於本集團網站，已載列提名委員會之角色及職能、提名程序以及挑選及推薦本公司董事候選人所採納之程序及準則。

提名委員會負責（其中包括）：

- (i) 定期檢討董事會結構、規模及組成（包括技能、知識及專業知識），並就任何建議變動向董事會提出推薦意見；及
- (ii) 物色具備合適資格擔任董事會成員之個別人士，並挑選或就挑選提名董事之個別人士向董事會提出推薦意見。



企業管治報告 (續)

A.5 董事責任

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
A5.1	每名新委任的董事應獲得全面、正式的就任須知，其後亦可按需要獲得所需的介紹及發展。	✓	新委任的董事均獲提供度身訂造的就任須知，以熟悉本公司業務營運及財務狀況，以及彼根據法規及普通法、上市規則、適用的法律規定及其他監管規定下的職責。
A5.2	非執行董事的職能應包括守則之守則條文第A.5.2條。	✓	董事的主要職能為（其中包括）針對本公司表現之策劃及監察。董事會須對本公司表現及事務負上責任。
A5.3	董事應付出足夠時間及關注以處理公司的事務。	✓	各董事對付出足夠時間及關注以處理本公司的事務負上責任。
A5.4	每名董事必須遵守上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。	✓	本公司已制訂其本身有關董事進行證券交易的操守守則，而該守則不比標準守則所規定準則寬鬆。董事會亦已就有關僱員買賣本公司及其上市附屬公司之證券制訂政策，而該政策不比標準守則寬鬆。

A.6 資料提供及使用

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
A6.1	議程及會議文件應在董事會或董事委員會定期會議舉行日期最少三天前送交董事。	✓	就董事會定期會議而言，且就所有其他會議而言在實際可行情況下，會議文件在董事會或董事委員會會議舉行日期最少三天前送交董事會及董事委員會委員。
A6.2	管理層應向董事會及董事委員會提供充足的適時資料。每名董事應有自行接觸發行人高級管理人員的獨立途徑。	✓	董事擁有高級管理人員的聯絡資料，並可於有需要時聯絡彼等以獲取資料及作出查詢。
A6.3	董事有權查閱董事會文件及相關資料。	✓	董事會文件及會議記錄可供董事及董事委員會委員查閱。若有董事提出問題，本公司將盡快作出盡可能全面的回應。

企業管治報告 (續)

B. 董事及高級管理人員的薪酬

B.1 薪酬及披露的水平及組成

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
B1.1	發行人應設立薪酬委員會，大部分成員應為獨立非執行董事。	✓	詳情見下文。
B1.2	薪酬委員會應就執行董事的薪酬諮詢主席及／或行政總裁。	✓	
B1.3	薪酬委員會之職權範圍應包括企業管治守則之守則條文第B.1.3條。	✓	
B1.4	薪酬委員會應公開其職權範圍，解釋其角色及董事會轉授的權力。	✓	
B1.5	薪酬委員會應獲提供充足資源以履行其職責。	✓	

董事會已於二零零五年三月十日成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由五名成員組成，包括黃建業先生、林鳳芳女士、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，大部分成員均為獨立非執行董事。委員會之職責及權力（包括守則之守則條文第B.1.3條所載之職責及權力）清楚載列於其職權範圍，而職權範圍載於本公司網站。委員會之主要職責為檢討及決定執行董事及高層管理人員之薪酬政策及組合。

薪酬委員會檢討所有相關薪酬資料及市場情況以及本集團僱員表現及盈利能力，並向主席作出諮詢後，考慮及向董事會提出執行董事及高級管理人員之薪酬組合建議，以供彼等批准。執行董事並不參與釐定本身酬金。

於本年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，全體成員皆有出席。薪酬委員會已（其中包括）審閱本公司執行董事之薪酬，並根據董事會及／或管理層不時釐定之公司目標及目的，批准按表現發放之薪酬。

C. 問責及核數

C.1 財務匯報

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
C1.1	管理層應向董事會提供資料，讓董事會可就財政狀況作出有根據的評審。	✓	管理層向董事會提供解釋及資料，讓董事會就提呈董事會批准之財務及其他資料作出有根據的評審。



企業管治報告 (續)

C. 問責及核數 (續)

C.1 財務匯報 (續)

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
C1.2	董事應承認彼等按持續基準編製帳目的責任，核數師亦須於有關財務報表的核數師報告中申報其責任而作出聲明。企業管治報告應載有足夠資料，讓投資者明白當前事件的嚴重性及意義。	✓	詳情見下文。
C1.3	董事會應作出平衡、清晰及可理解的評審，包括向監管者提交的報告書以至根據法例規定須予披露的資料。	✓	

董事承認彼等編製財務報表之責任，財務報表須真實及公平地反映本集團於本年度之業務狀況、業績及現金流量。編製本年度之財務報表時，董事已：

- (i) 批准採納由香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則；
- (ii) 選定及貫徹應用適當之會計政策；
- (iii) 作出審謹及合理之判斷及估計；及
- (iv) 按持續基準編製財務報表。

董事會知悉良好企業管治、透明度及向股東負責之重要性，董事會應就年度及中期報告、其他股價敏感公佈、上市規則規定披露之本集團其他財務資料、向監管者提交之報告以及根據法例規定須予披露之資料作出平衡、清晰及可理解的評審。

C.2 內部監控

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
C2.1	董事應最少每年檢討一次本集團的內部監控之成效，並在企業管治報告中匯報有關檢討。	✓	詳情見下文。

企業管治報告 (續)

內部監控及風險管理

董事會致力管理風險及維持適當有效之內部監控制度，以保障股東投資及本集團資產。

本公司已設立程序，避免資產在未經授權情況下遭使用或處置；保存妥善會計記錄；保證進行業務或刊發時使用之財務資料真實可靠；以及確保符合有關法例及規例。

內部監控制度為合理（而非絕對）保證無重大錯誤陳述或遺漏而設，旨在管理而非杜絕營運制度之缺失風險，以達致本集團目標。

監控程序

董事會為有效實行內部監控而設立之主要程序如下：

- 設有每月全面管理匯報機制，向管理層提供財務和營運表現指標及可作申報和披露用途之相關財務資料；
- 管理架構權責清晰，匯報途徑清楚界定。各級授權均妥為記錄及發佈；
- 設有系統及程序以辨別、量度、管理及控制所有可能影響本集團之風險；及
- 內部審核職能監察本集團內部監控架構之效能。內部監控職能之工作主要為運用風險評估方法釐定本集團所承受最大風險範疇，並定期向審核委員會提交獨立報告。

董事會透過審核委員會每季檢討本集團內部監控制度之效能，包括財務、營運、合規監控以及風險管理程序。董事會得悉審核委員會之檢討結果後，確信本集團於本年度已完全遵守守則所載有關內部監控之守則條文。

風險評估

本公司各業務及支援部門之管理層及經理負責辨別、評估及管理可能導致業務中斷或終止之重大風險。在公司層面，當制訂集團政策及標準時，管理層將考慮本集團所面對核心風險，包括市場、業務、營運、合規及信譽風險。本公司定期評估所有風險之影響，並排列優先次序，以採取相應適當預防措施。

市場風險

本集團確認，其市場風險為物業市場所面對的市場風險，此須視乎整體經濟及消費信心而定。

管理層密切留意最新市場趨勢、政府法例演變及新地產項目推出時間表。本公司策略發展及研究部密切注視香港經濟發展及市場趨勢。根據此等重要分析數據及所有其他相關資料，本集團不斷檢討及調整其市場定位及擴充步伐。

業務風險

業務風險指由於策略不當、資源不足、經濟或競爭環境轉變而未能達致業務目標之風險。有關風險透過本集團之管理程序管理。管理層定期檢討本集團之業務表現，以評估其業務風險及協定管理措施。檢討範圍包括公司財務表現措施、資源調配及經濟數據比較，旨在深入了解現時業務狀況。



企業管治報告 (續)

風險評估 (續)

營運風險

營運風險指由於程序、基礎設施、人員及科技失誤所導致事件或行動而引致直接或間接損失之風險，以及其他對營運造成影響之風險。本集團尋求藉著政策、程序及工具組成之框架辨別、評估、監察、控制及匯報風險，確保及時及有效管理主要營運風險。

1. 營運程序

本集團向每名僱員清晰傳達企業目標。於達致企業目標時詳細記錄營運程序。此等組成內部監控制度的主要部分之程序是透過手冊及指引發佈，並透過內部溝通及培訓推行。

2. 投保範圍

本公司一直維持全面投保範圍，並會定期檢討，以減少財產損失及業務中斷風險。

3. 人力資源

僱員乃本集團重要資產。自一九九九年六月成立之美聯大學堂，為各級員工提供廣泛培訓及發展課程，內容涵蓋技能、道德及誠信、業界規則及最新法規消息以及個人才能拓展等。有關課程不單只為僱員提供自我發展機會，最重要的是亦可提升本集團聲譽、專業形象及競爭優勢。

4. 資訊科技

本公司業務各方面很大程度倚賴本公司資訊科技基礎設施之質素及可靠程度。除系統故障風險外，資訊科技及互聯網社區不斷出現挑戰資訊科技保安之新威脅。本集團一直維持其內部資訊科技能力，積極採取保安措施以保障本集團之資訊資產，並定期測試其全面應急計劃。外聘專業人士亦每年進行獨立資訊科技系統審核檢討，以進一步提高資訊科技之安全性、可靠性及效率。

合規風險

合規風險指因不遵守上市規則、相關法例及規例而導致之風險。

公司秘書部負責設立及維持本集團合規政策及程序之適當框架，董事及全體經理均有責任遵守。

信譽風險

信譽風險指本集團或其僱員作出任何行動導致外在市場產生負面印象之風險。

本集團訂立業務目標以及制定政策及標準時，已考慮信譽風險。本集團具備物業相關範疇專業知識及經常檢討其市場定位，加上充足內部溝通及向員工提供廣泛持續培訓，已為本集團建立良好商譽，並將繼續鞏固其信譽。為進一步保障聲譽，本集團要求執行董事及高級行政人員（包括部門及業務部門主管）密切關注風險及緊密合作，此舉亦有助於本集團內部推行良好企業管治常規。

董事會深明，傳媒、監管機構及社會大眾對本集團業務深感興趣。該等人士對本集團之看法及印象肯定對本集團之聲譽及市值構成直接影響。因此，所有向公眾作出之正式及非正式聲明必須準確無誤，並以清晰及一致之方式處理。為確保達致上述目標，所有書面或口頭公開聲明必須經公共關係部預先審閱。核實之職責已根據標準政策施行，而所有業務單位或部門均須遵從，以確保資料準確。公關部其中一項有關信譽風險之主要職責為監察及審核大眾傳媒對本集團表現之反應。特別是，本集團之公共關係專才均曾接受良好培訓，確保於每次公開披露資料時，本集團發言人能完全明瞭所發佈資料可能帶來之潛在信譽風險。本公司之政策原則為本集團向市場發佈之所有資料必須準確無誤，並於發佈前須獲負責經理或以上級別高級職員正式批准。

企業管治報告 (續)

C.3 審核委員會

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
C3.1	審核委員會的會議記錄應予保存，並於一段合理時間內發送全體成員，供成員表達意見及存檔。	✓	根據其職權範圍，審核委員會之會議記錄已保存，並於一段合理時間內發送全體委員會成員。
C3.2	發行人的核數公司的前任合夥人不得擔任審核委員會成員。	✓	概無現任審核委員會成員屬本公司現任核數公司之前任合夥人。
C3.3	審核委員會的職權範圍應包括守則之守則條文第C.3.3條所載條款。	✓	審核委員會的職權範圍已包括董事會賦予其職責及權力，連同守則條文第C.3.3條載於本集團網站，並按要求公開。
C3.4	審核委員會應公開其職權範圍。	✓	本公司網站載有審核委員會之職權範圍。
C3.5	凡董事會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師與審核委員會有意見分歧，均須作出披露。發行人應在企業管治報告中闡述其建議及持不同意見的原因。	✓	審核委員會已建議董事會續聘羅兵咸永道會計師事務所為外聘核數師，須待股東於應屆股東週年大會批准。
C3.6	審核委員會應獲提供充足資源以履行其職責。	✓	根據其職權範圍，審核委員會應獲提供充足資源，包括專業公司之意見（如有需要），以履行其職責。

董事會已於一九九八年八月四日成立審核委員會，並制訂其書面職權範圍。為遵守守則項下之新規定，本公司已於二零零五年三月十日採納新職權範圍。審核委員會之現任成員包括獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，當中至少一人擁有上市規則第3.10(2)條要求之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

審核委員會負責（其中包括）審閱本公司財務資料及監察本公司之財務監控、內部監控及風險管理制度，以及審閱及監察本公司與其核數師之關係。

審核委員會於本年度曾舉行兩次會議，而財務總監、高級管理層其他成員及本公司外聘核數師均獲邀參與會議之討論。



企業管治報告 (續)

C.3 審核委員會 (續)

以下為審核委員會於本年度進行之工作概要：

- (i) 審閱本集團之年度及中期業績及文件，連同推薦意見以供董事會批准；
- (ii) 審閱會計準則之發展及其對本集團構成之影響；
- (iii) 審閱外聘核數師之核數計劃、性質及範疇、外聘核數師之報告以及外聘核數師提出之其他事宜；
- (iv) 審閱外聘核數師之獨立身分以及批准其聘書及審核費用；
- (v) 審閱內部核數部門編製之季度內部審核報告，內容有關本集團之內部監控制度及程序、其效益及定期更新監控之主要風險範疇。

核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所已於上屆股東週年大會獲股東續聘為本公司獨立核數師。

本集團獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所及其聯屬公司就其提供之服務收取之酬金分析如下：

	二零零六年 已付／應付費用 港幣千元
審核服務	2,789
非審核服務	453
總計	<u>3,242</u>

非審核服務主要包括中期業績顧問費。

獨立核數師於二零零六年財務報表之職責載於二零零六年年報第39頁「獨立核數師報告」。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理職能

守則條文概要	是否 符合守則 條文	備註
DI.1 董事會必須就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是向管理層授權及須事先取得董事會批准等事宜。	✓	詳情見下文。
DI.2 公司應正式訂明只限董事會處理的職能及管理層獲賦予職能。	✓	

管理層（包括董事會執行委員會及其他高級行政人員）須負責實行董事會不時採納之策略及方針。董事會亦向管理層賦予管理及行政職能，以便有效、合法及負責任地進行本公司日常運作。執行董事及管理行政人員每月舉行會議，檢討各業務部門及本集團整體業務之表現，同時協調整體資源調撥以及作出財務及營運決定。

企業管治報告 (續)

D. 董事會權力的轉授 (續)

D.2 董事會轄下委員會

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
D2.1	董事會轄下委員會應充分清楚訂明職權範圍，讓有關委員會能恰當履行其職能。	✓	請參閱本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍。
D2.2	董事會轄下委員會的職權範圍應規定該等委員會向董事會匯報其決定。	✓	

E. 與股東的溝通

E.1 有效溝通

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
E1.1	在股東大會上，會議主席應就每項實際獨立的事宜個別提出決議案。	✓	於股東大會，已就每項實際獨立事項（包括選舉個別董事）個別提出決議案。
E1.2	董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會並於會上回答提問。	✓	董事會主席及董事委員會均出席於二零零六年股東週年大會（「二零零六年股東週年大會」）上以回答提問。

投資者關係

本公司持續促進及加強與投資者關係及與潛在投資者之溝通。本公司透過會議及巡迴路演推介，與媒體、分析員及基金經理建立溝通渠道。專責投資者關係之管理人員定期與證券研究分析員、基金經理及機構股東以及投資者舉行會議，讓彼等緊貼本公司最新發展。

本公司於二零零六年最後一個交易日二零零六年十二月二十九日之市值為港幣2,915,156,671.50元（已發行股本：732,451,425股，收市價：每股港幣3.98元）。公眾持股量約為81.28%。

股東權利

本公司鼓勵股東出席已發出最少21天通知召開之股東週年大會。全體股東均有法定權利召開股東特別大會，並提呈議程供股東考慮。主席及／或董事須出席大會以回應有關本集團業務之提問。

為加強與股東及投資者之間有效溝通，本公司致力於其年報、中期報告及新聞稿提供清晰及全面之本集團表現資料。除向股東派發通函、通告及財務報告外，本公司亦透過其網頁www.midland.com.hk以電子方式發佈有關本集團及其業務之資料。



企業管治報告 (續)

E.2 以按股數投票方式表決

守則條文概要		是否 符合守則 條文	備註
E2.1	大會主席應在通函內披露要求以按股數投票方式表決的程序及權利。	✓	股東要求以按股數投票方式表決的程序及權利已於本公司向股東寄發之通函內披露。
E2.2	主席應點算及表明每項決議案的委任代表投票比例,以及贊成和反對票數。	✓	董事會主席已於二零零六年股東週年大會正式履行守則條文第E.2.2及E.2.3條之規定。本公司之股份過戶登記處已派員出席股東週年大會,以協助及確保票數點算準確無誤。
E2.3	主席須於大會開始時解釋要求及進行以按股數投票方式表決的程序。	✓	