

# 關連人士交易

以下列載涉及冠君產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的有關資料：

## 與鷹君關連人士集團及新福港關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君集團有限公司(「鷹君」)(連同其附屬公司及聯營公司(統稱為「鷹君關連人士集團」)(為其重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則))及新福港集團有限公司(「新福港」)(連同其附屬公司及聯營公司(統稱為「新福港關連人士集團」)(為鷹君前主席已故羅鷹石先生若干家族成員以及彼等的有關信託及公司控制的公司)於有關期間的關連人士交易的資料：

### 關連人士交易－租賃/許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的租賃/許可使用收入 港元	於2006年12月31日的已收租金按金 港元
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	3,368,000	附註1
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	629,000	225,000
鷹君有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	148,000	不適用
中國移動萬眾電話有限公司	一名董事的聯繫人士 <sup>2</sup>	許可使用費	68,000	34,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	63,000	不適用
<b>總計</b>			<b>4,276,000</b>	<b>259,000</b>

附註

1 透過一項約2,078,000港元的銀行擔保。

2 董事為羅嘉瑞醫生。彼為信託管理人與鷹君的董事(及主席)。羅醫生亦為中國移動萬眾電話有限公司的控股公司中國移動有限公司的獨立非執行董事。

關連人士交易－物業管理交易（由樓宇賬目產生）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的支出 港元
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	8,317,000
祥裕管理有限公司 <sup>1</sup>	鷹君的附屬公司	公契管理人的酬金	6,687,000
鷹君廣告有限公司	鷹君的附屬公司	廣告支出	9,000
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	保險費	987,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	46,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	清潔服務	2,504,000
<b>總計</b>			<b>18,550,000</b>

附註

1 祥裕管理有限公司為公契規定的花旗銀行廣場的公契管理人。

## 關連人士交易

### 關連人士交易－物業管理交易(上述由樓宇賬目所產生者除外)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的	於2006年
			收入／支出	12月31日的已收按金
			港元	港元
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	1,950,000	不適用
鷹君物業管理有限公司 <sup>1</sup>	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	81,000	不適用
鷹君物業管理有限公司 <sup>1</sup>	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	48,945,000	13,954,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣服務	15,284,000	不適用
高端有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	3,070,000	不適用
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	685,000	不適用
鷹君物業管理有限公司 <sup>1</sup>	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	4,000	不適用
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	已付保險費	404,000	不適用
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	修理及維護服務	1,000	不適用
<b>總計</b>			<b>70,424,000</b>	<b>13,954,000</b>

附註

1 鷹君物業管理有限公司為公契管理人指定的花旗銀行廣場的公契副管理人。

### 與受託人關連人士及滙豐集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託於有關期間與計劃受託人(及屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)的公司(「受託人關連人士」))及滙豐集團<sup>1</sup>的關連人士交易的資料：

關連人士交易－租賃／許可使用交易以及一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的	於2006年
			收入／支出	12月31日的
			港元	港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易	9,506,000	3,541,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入	1,749,000	不適用
滙豐集團 <sup>1</sup>	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	13,107,000	不適用
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	託管費	2,671,000	不適用
恒生銀行有限公司 <sup>2</sup>	受託人關連人士	貸款利息	207,764,000	不適用
<b>總計</b>			<b>234,797,000</b>	<b>3,541,000</b>

附註

1 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司。

2 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元定期貸款及循環信貸安排(其中7,000,000,000港元的定期貸款已於2006年5月24日提取)的融資代理人。

關連人士交易－年租超過1,000,000港元的租賃／許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	主要條款	年租 <sup>1</sup>
				港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃花旗銀行大廈第20及21樓整層	租期為5年，於2010年第1季度到期  租金可於2008年第1季度作出調整  租戶可於2007年9月1日或之後以6個月通知期終止租約	13,400,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃中國工商銀行大廈20樓2001-5室	同上	2,317,000

附註

1 年租指根據各項租賃若以12個月為基準的一個財政年度可收的租金收入的年度金額。

## 關連人士交易

### 根據房地產投資信託基金守則第 8.14 段須予披露的關連人士交易

於 2006 年 12 月 11 日，冠君產業信託透過其受託人（作為擔保人）以及其全資擁有及受控實體（作為買方）行事，與嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）（作為擔保人）及其全資附屬公司（作為賣方）就收購花旗銀行大廈的第 34、36 及 37 樓全層以及花旗銀行廣場地庫第二層的第 39、40 及 41 號私人泊車位（「交易」）訂立有條件買賣協議。

收購代價約為 994,600,000 港元（或根據總樓面面積 66,752 平方呎（不包括停車場）計算為每平方呎約 14,900 港元），其中 259,488,000 港元已透過於完成時向賣方或其指定人士發行冠君產業信託的新基金單位的方式償付，其餘 735,112,000 港元收購代價已於完成時以現金償付（由發行可換股債券的所得款項提供資金）。

洪敬南先生為信託管理人的董事以及分別為嘉里建設及賣方的董事。因此嘉里建設及賣方（即洪先生的「聯繫人士」）為冠君產業信託的關連人士。根據房地產投資信託基金守則第 8.11 段，交易構成冠君產業信託的關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，交易須事先獲基金單位持有人透過普通決議案批准。

已於 2006 年 12 月 11 日作出公佈，並隨後向基金單位持有人發出日期為 2006 年 12 月 15 的通函。已在冠君產業信託於 2007 年 1 月 3 日舉行的股東特別大會上獲得基金單位持有人批准。

於有關期間，冠君產業信託已於訂立上述協議後支付按金 60,000,000 港元，作為收購代價的一部分。交易已於 2007 年 1 月 5 日完成。

### 信託管理人獨立非執行董事的確認

信託管理人獨立非執行董事確認，彼等已審查以上披露於有關期間的所有相關關連人士交易（包括與受託人關連人士及滙豐集團交易條款），且彼等信納該等交易乃：

- (i) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於冠君產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易的有關協議及信託管理人的內部程序（如有），按公平合理及符合冠君產業信託基金單位持有人整體利益的條款訂立。

### 信託管理人及受託人就與滙豐集團的企業融資交易的確認

信託管理人及受託人均確認，於有關期間與滙豐集團概無企業融資交易。

### 冠君產業信託核數師的確認

根據豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露規定，信託管理人已委聘冠君產業信託的核數師就自2006年5月24日至2006年12月31日期間租賃／許可使用交易、物業管理交易以及一般銀行及金融服務（尤其是與本集團的租金收入、樓宇管理費收入、已支付之樓宇管理費、租賃及市場推廣服務費、修理及維護服務費以及保險費、樓宇賬目產生的物業管理交易以及一般銀行及金融服務有關的關連人士交易）根據香港會計師公會發出的香港審計相關服務準則4400「為財務資料執行商定程序的約定項目」進行若干據實調查的程序。核數師已執行該等程序，並向信託管理人董事會報告其據實調查結果。

### 關連人士持有冠君產業信託基金單位的數目

於2006年12月31日，下列人士（即冠君產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則））持有冠君產業信託的基金單位：

關連人士名稱	持有基金單位數目	佔基金單位持有量的百分比
Alfida Limited	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
鷹君集團有限公司	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
HSBC International Trustee Limited	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
Jolly Trend Limited	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
鷹君有限公司	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
Top Domain International Limited	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
羅嘉瑞	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
羅鷹瑞	1,349,495,877 <sup>1</sup>	49.20
Fortune Mega Investments Limited	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
Julian Holdings Limited	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
Kerry Group Limited	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
Kerry Holdings Limited	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
嘉里建設有限公司	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
Spring Capital Holdings Limited	165,676,151 <sup>2</sup>	6.04
雄聲財務有限公司	44,198,781 <sup>3</sup>	1.61
永泰（鄭氏）控股有限公司	44,198,781 <sup>3</sup>	1.61
永泰出口商有限公司	44,198,781 <sup>3</sup>	1.61
鄭維志	44,198,781 <sup>3</sup>	1.61
蘇耀華	290,000 <sup>4</sup>	0.01
陳麒淳	75,000 <sup>5</sup>	0.003
李澄明	64,000 <sup>6</sup>	0.002
朱錫培	8,000 <sup>7</sup>	0.0003
貝秉智	2,500 <sup>8</sup>	0.00009
梁達楷	2,000 <sup>9</sup>	0.00007

## 關連人士交易

### 附註

- 1 Top Domain International Limited 直接持有的 1,349,495,877 個基金單位與此附註 1 所述其他 7 位基金單位持有人持有的 1,349,495,877 個基金單位實為相同及重覆。由於羅嘉瑞醫生、羅鷹瑞醫生及 HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 各自被視為擁有鷹君集團有限公司 (「鷹君」) 的控制性股權，且 Top Domain International Limited、Alfida Limited、鷹君有限公司及 Jolly Trend Limited 均為鷹君的全資附屬公司，故此附註 1 所述 7 位基金單位持有人被視為於同一批基金單位中擁有權益。HITL 為一酌定信託的受託人，而羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生 (同為鷹君董事) 則為該信託的受益人。HITL 為該酌定信託持有約 32.6% 鷹君股份權益。連同由 HITL 以受託人名義為其他信託持有的權益，HITL 共持有鷹君股份權益超過 33<sup>1</sup>/<sub>3</sub>%。羅啟瑞先生由於被視為在鷹君擁有控制性股權而於上市日間接持有 1,349,495,877 個基金單位。由於彼於 2006 年 10 月 5 日不再被視為於鷹君擁有控制性股權，自該日起彼不再擁有 1,349,495,877 個基金單位的間接權益。
- 2 Fortune Mega Investments Limited (「Fortune Mega」) 直接持有的 165,676,151 個基金單位與 Kerry Group Limited (「KGL」)、Kerry Holdings Limited (「KHL」)、嘉里建設有限公司 (「嘉里建設」)、Kerry Properties (Hong Kong) Limited (「KP(HK)」)、Julian Holdings Limited (「JHL」) 及 Spring Capital Holdings Limited (「SCHL」) 被視為擁有權益的 165,676,151 個基金單位被視為相同及重覆。KGL、KHL、嘉里建設、KP(HK)、JHL 及 SCHL 由於彼等於 Fortune Mega 的控制性股權而被視為於同一批基金單位中擁有權益。於上市日，Fortune Mega 擁有 114,796,151 個基金單位的權益。於 2006 年 12 月 31 日 Fortune Mega 被視為於 165,676,151 個基金單位中擁有權益，其中 114,796,151 個基金單位為已發行基金單，50,880,000 個基金單位為於完成一項日期為 2006 年 12 月 11 日的有條件買賣協議後將向 Fortune Mega (作為嘉里建設的代名人) 發行的基金單位，作為冠君產業信託為收購上述協議下的物業而應付的部分代價。
- 3 永泰出口商有限公司直接持有的 44,198,781 個基金單位與鄭維志先生、永泰 (鄭氏) 控股有限公司及雄聲財務有限公司持有的 44,198,781 個基金單位被視為相同及重覆。鄭維志先生 (為信託管理人的董事) 擁有永泰 (鄭氏) 控股有限公司直接控制性股權。永泰 (鄭氏) 控股有限公司分別為雄聲財務有限公司及永泰出口商有限公司的直接控股公司及最終控股公司。
- 4 蘇耀華先生因其為鷹君 (為重大持有人) 的高級行政人員，乃屬關連人士，彼於上市日並無持有基金單位及於 2006 年 12 月 31 日持有 290,000 個基金單位。
- 5 陳麒淳先生 (前名為陳建中) 因其為新福港集團有限公司 (為已故羅鷹石先生 (鷹君前主席) 若干家族成員及有關的信託及公司控制的公司) 董事，乃屬關連人士，彼於上市日並無持有基金單位及於 2006 年 12 月 31 日持有 75,000 個基金單位。
- 6 李澄明先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士，彼於上市日持有 4,000 個基金單位及於 2006 年 12 月 31 日其持有量增加至 64,000 個基金單位。
- 7 朱錫培先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士，彼於上市日及 2006 年 12 月 31 日持有 8,000 個基金單位。
- 8 貝秉智先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士，彼於上市日及 2006 年 12 月 31 日持有 2,500 個基金單位。
- 9 梁達楷先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士，彼於上市日及 2006 年 12 月 31 日持有 2,000 個基金單位。

就信託管理人所知，於上市日至 2006 年 12 月 31 日期間，上述附註 1 及附註 3 名列的關連人士所持有基金單位數目沒有變動。

除上文所披露者外，信託管理人、信託管理人的董事及行政總裁概無於基金單位中擁有權益 (或被視為擁有權益) 或於基金單位中擁有任何淡倉，信託管理人亦不知悉冠君產業信託的任何關連人士於 2006 年 12 月 31 日於基金單位中擁有權益 (或被視為擁有權益)。