

## 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2007年10月26日授出豁免，豁免領匯與其關連人士所進行之若干交易無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，並由核數師及審核委員會審閱及經董事會批准（「豁免條件」）。於回顧年度，領匯一直遵守豁免條件。

### 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	與領匯之關係	交易性質	所產生收入 百萬港元
滙豐集團 <sup>(1)</sup>	受託人之關連人士	租約 <sup>(3)</sup>	13.2 <sup>(4)</sup>
滙豐集團 <sup>(1)</sup>	受託人之關連人士	利息收入	6.6
中國工商銀行(亞洲) <sup>(2)</sup>	管理人董事之聯繫人	租約 <sup>(3)</sup>	3.3 <sup>(4)</sup>

(1) 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，而除本文另有表明外，不包括受託人及其專有附屬公司。香港上海滙豐銀行有限公司是受託人的間接控股公司，因此滙豐集團為領匯的關連人士。

(2) 王于漸教授為中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行(亞洲)」)及管理人共同董事。在王教授於2007年9月3日獲委任為管理人之獨立非執行董事後，中國工商銀行(亞洲)成為領匯之關連人士。

(3) 有關位於不同地點之商舖及自動櫃員機。

(4) 金額不包括已收按金。

## 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	與領匯之關係	交易性質	所產生支出 百萬港元
領匯管理有限公司	管理人 <sup>(1)</sup>	管理費	203.0
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人 <sup>(2)</sup>	受託人費用	3.2
世邦魏理仕有限公司	2008年2月14日前的 主要估值師 <sup>(3)</sup>	估值費用	0.6
萊坊測計師行有限公司	2008年1月21日起的 主要估值師 <sup>(4)</sup>	估值費用	3.5
嘉德置地有限公司	策略夥伴 <sup>(5)</sup>	表現費用	2.6
滙豐集團	受託人之關連人士	貸款利息及銀行費用 員工福利 顧問費用	28.9 2.6
中國工商銀行(亞洲)	管理人董事之聯繫人	貸款利息及銀行費用	8.5
凱達環球有限公司	管理人董事之聯繫人 <sup>(6)</sup>	建築及翻新顧問服務費	4.1

(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) 世邦魏理仕有限公司於2008年2月14日其合約屆滿後退任領匯主要估值師前為領匯之關連人士。

(4) 萊坊測計師行有限公司於2008年1月21日獲委任為領匯之主要估值師，取代退任之主要估值師世邦魏理仕有限公司，故於2008年1月21日起成為領匯之關連人士。

(5) 由於廖文良先生在2007年9月3日辭任管理人之董事前為嘉德置地有限公司及管理人之共同董事，故嘉德置地有限公司屬領匯之關連人士。

(6) 管理人之非執行董事紀達夫先生亦為凱達環球有限公司主席。因此，在紀達夫先生於2007年9月3日獲委任為管理人之非執行董事後，凱達環球有限公司成為領匯之關連人士。

## 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及中國工商銀行(亞洲)於報告年度訂立租賃協議，在領匯多項物業內租賃商舖及／或安裝自動櫃員機空間。

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)	與領匯之關係	交易性質	重要條款	每年收入 <sup>(1)</sup> 百萬港元	於2008年 3月31日 已收取的 租金按金 百萬港元
香港上海 滙豐銀行 有限公司 <sup>(2)</sup>	受託人之 關連人士	於樂富中心T036號 商舖之租約	原租約續期至 2008年7月31日屆滿	2.1	零
恒生銀行 有限公司 <sup>(3)</sup>	受託人之 關連人士	於樂富中心S031D號 商舖之租約	租約為期9.5個月， 已於2007年11月15日屆滿	1.1	0.3
		於樂富中心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)	管理人董事之 聯繫人	於愛民商場F18及 F19 A-C號商舖之租約	租約為期3年，於2009年 8月31日屆滿	1.0	零
		於太和商場216號 商舖之租約	租約為期3年，於2009年 9月15日屆滿	1.2	零

(1) 所述之每年收入指可截至2008年3月31日止財政年度開始(即2007年4月1日)起計12個月期間或根據租賃協議內訂定之租賃期(若租期少於12個月)所能收取之租金收入。

(2) 香港上海滙豐銀行有限公司是受託人的間接控股公司，因此為領匯的關連人士。

(3) 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司之附屬公司，因此為領匯之關連人士。

## 關連人士交易 (續)

### 有關銀行集團在日常業務過程中提供銀行服務

領匯及其附屬公司選用受託人之間接控股公司香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司於年度內在日常業務過程中提供銀行及財務服務，服務包括銀行貸款及存款、收付款安排、員工強積金賬戶及醫療福利。領匯之附屬公司亦於管理人之一位董事之聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）－中國工商銀行（亞洲）開設銀行戶口，作收租用途。

審核委員會已審閱該等銀行及財務服務交易之一般性質及種類，並信納該等交易的一般性質及種類屬於證監會授出的豁免項下擬進行的種類，且屬一般日常業務過程中經公平磋商後按正常商業條款訂立的性質及種類，與管理人內部程序並無重大分歧而須基金單位持有人留意。

領匯與永亨銀行有限公司或其集團聯繫人（按獲授豁免所定義者，有關銀行集團成員公司亦為關連人士）並無進行任何交易。

### 企業財務交易

香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行（亞洲）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2008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及中國工商銀行（亞洲）之尚未償還餘額分別為5.98億港元及1.84億港元。

除上文所披露者外，報告年度內概無與滙豐集團進行任何企業財務交易。

### 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事實調查結果。

## 關連人士交易 (續)

### 審核委員會之確認

審核委員會確認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：

- (a) 按公平原則及一般商業條款；
- (b) 為領匯一般及日常業務；
- (c) 為公平合理；及
- (d) 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：

- (a) 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證明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；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 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全體人員 (包括獨立非執行董事) 滿意 (根據豁免條款及現行之內部監控及程序) 在不需基金單位持有人批准下繼續上述豁免條款乃公平合理，並符合基金單位持有人之最佳利益。