

關連人士交易詳情

全球發售完成後，領匯與下文所述人士之間將存在持續交易，該等交易將構成領匯之關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)。該等交易及領匯就房地產投資信託基金守則第八章關連人士交易之相關條文尋求修訂或豁免之詳情載於下文。

簡介

繼全球發售完成後，領匯集團以及與領匯有關連或聯繫之人士之間，將存在且可能不時持續發生多項交易。

房地產投資信託基金守則載列有關規則，規管領匯集團與若干界定類別之關連人士之間進行之交易。就房地產投資信託基金守則而言，該等交易將會構成關連人士交易。

除重要持有人外，領匯之關連人士將會包括(其中包括)：(i)受託人及與受託人屬同一集團之各公司或其聯營公司；及(ii)董事及彼等各自之聯繫人。就此而言，董事之聯繫人包括(其中包括)彼等出任董事之其他公司。

管理人已建立內部監控制度，旨在確保領匯集團與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則之條款進行。根據房地產投資信託基金守則之規定，所有關連人士交易必須按公平原則進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

此外，管理人已就與身為關連人士之金融服務集團進行之交易，申請豁免遵守房地產投資信託基金守則之若干規定。該等豁免受下文「就若干交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則規定」分節所述條件規限。

內部監控

管理人已建立內部監控制度，旨在確保領匯集團與其關連人士之間之關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則之條款進行。根據房地產投資信託基金守則之規定，所有關連人士交易必須按公平原則進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

作為一般規則，管理人須向審核委員會(在所有時間僅由獨立非執行董事組成)表明關連人士交易符合前述標準，此舉可能導致(若適用)須自與領匯集團並無關連之人士獲得報價，或自獨立專業估值師獲得一份或多份估值。

管理人將存置一份登記冊，記錄由領匯集團成員公司訂立之所有關連人士交易及訂立上述交易之基準，包括為支持該等據以訂立交易之基準向無關連人士獲取之任何報價及獨立估值。管理人亦將在其內部審核計劃中納入對領匯集團成員公司進行之所有關連人士交易之審查。審核委員會將會審查內部審核報告，以確定(其中包括)是否已遵守為監察關連人士交易所制定之指引及程序，及該等交易是否屬公平合理。此外，受託人亦有權審查內部審核報告，以確定是否已遵守房地產投資信託基金守則之條文。

就領匯集團成員公司於日常業務過程中所進行之房地產租賃而言，有關交易將就此目的參照租期內之租金價值進行評估。

倘全球發售後就任何配售新股、公開發售或配售而發行任何證券之包銷涉及任何關連人士之參與，則有關安排通常須獲得審核委員會批准（該委員會可批准建議之條款或程序），惟以下情況除外：(a)銀團性質之包銷安排，其中各關連人士均與另一或另外多位人士共同參與，而其條款並不較非關連人士之其他銀團成員更為優惠；或(b)倘經考慮時間因素後，鑑於市況，屬不切實合理可行，在該等情況下：(i)管理人應盡最大努力，確保有關安排已提前通知至少一名審核委員會委員並由至少一名審核委員會委員預先考慮；及(ii)審核委員會應在切實可行情況下盡快審查有關安排之條款，以滿意關連人士之參與符合公平原則。

在不限制前文事項情況下，倘交易為或涉及就對沖現有或可能作出之信貸而進行之掉期或交易，則領匯集團任何成員公司與一名關連人士僅可在取得審核委員會或董事會事先作出書面批准（該委員會可批准建議之條款或程序）後，方可訂立金融服務交易。

根據信託契約，重要持有人及其關連人士不得就在旨為批准重要持有人或其任何關連人士於將予進行之業務中擁有重大利益之任何事項而召開之任何基金單位持有人大會上就其基金單位投票，亦不得計入大會之法定人數。

信託契約及管理人之遵例手冊亦規定，倘受託人須決定是否就任何違反受託人或管理人（為及代表領匯）與受託人之關連人士所訂立之任何協議（或根據任何合約安排）而對任何人士採取任何行動，則受託人及管理人須徵求一間有信譽之律師事務所（獨立於將予採取之行動所針對之標的對象或人士）之意見，該律師事務所將會就此提供法律意見。倘該律師事務所認為領匯（或領匯集團任何其他成員公司）擁有針對指稱違反該等協議人士之表面案由，則受託人或管理人將須就該等協議採取適當行動（前提是凡涉及受託人之關連人士之訴訟，受託人均須根據管理人之指示行事）。董事有責任確保管理人如此行事。儘管有上述規定，管理人必須在知悉任何違反領匯集團任何成員公司（或受託人或管理人為及代表領匯）與受託人之關連人士所訂立之任何協議後盡快通知受託人，且管理人可採取其視為必要之任何行動，以保障基金單位持有人之權利及／或採取符合基金單位持有人利益之任何行動。倘若受託人認為根據信託契約採取行動並不符合基金單位持有人之最佳利益，有關意見則不得豁免受託人或管理人代表領匯或其附屬公司日後採取行動或以其他方式根據信託契約按基金單位持有人之最佳利益行事之權利。

儘管已採取上文所述之內部監控程序措施，管理人將須確保遵守房地產投資信託基金守則有關關連人士交易之規定。

與關連金融服務集團之間的日常銀行服務及其他交易

如上文所述，領匯之關連人士包括（其中包括）：(a)受託人及與受託人屬同一集團之各公司或其聯營公司；及(b)董事及彼等各自之聯繫人（就此而言，董事之聯繫人包括（其中包括）彼等出任董事之其他公司）。

因此，領匯及管理人之關連人士名單將包括：(a)香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，概因受託人為香港上海滙豐銀行有限公司之間接全資附屬公司；及(b)永亨銀行有限公司，及永亨

關連人士交易

銀行集團其他成員公司，概因馮鈺斌先生是永亨銀行有限公司的主席及行政總裁，及永亨銀行有限公司之董事和永亨銀行集團另外數間成員公司之董事。在下文，滙豐集團及永亨銀行集團統稱為有關銀行集團。

基於上述之內部監控措施，管理人擬就領匯集團成員公司與有關銀行集團進行之交易採納並遵循若干政策。

下列各類與有關銀行集團訂立之交易(下文統稱為「日常銀行服務」)可不時訂立，且將不會被視為關連人士交易，故此毋須遵守關連人士規則中有關公佈或基金單位持有人批准之規定：

- (a) 由領匯(或領匯集團之任何其他成員公司)按公平商業條款與任何「持牌法團」或「註冊機構」(各自定義見證券及期貨條例)或海外同等機構(合共統稱為有關銀行集團中介機構)之有關銀行集團成員公司(不包括受託人)進行之存款及其他「銀行業務」(定義見銀行業條例)；
- (b) 於領匯(或領匯集團之任何其他成員公司)日常業務過程中，以往來賬戶或循環融資之方式作出之貸款及其他貸款，可由任何有關銀行集團中介機構(不包括受託人)按公平商業條款，向領匯(或領匯集團之任何其他成員公司)作出、提供或安排，而該等融資可為有抵押或無抵押形式；及
- (c) 構成「受規管活動」(定義見證券及期貨條例)之相關金融服務及領匯(或領匯集團任何其他成員公司)在日常業務過程中所需之其他服務(包括，例如，公司信用卡、強制性公積金服務、付款及現金管理服務、保險、職業退休計劃(ORSO)及資產管理服務)，可由有關銀行集團任何成員公司(不包括受託人)按公平商業條款提供。

就上述與有關銀行集團訂立之交易類別而言，管理人將會：

- (a) 於其年報內披露肯定或否定之確認，表示於有關財政年度是否與有關銀行集團各成員公司訂立任何日常銀行服務，並簡介該等交易之一般性質或類別；及
- (b) 於其年報內披露(i)審核委員會已審查該等交易之一般性質及類別，並就此呈報；及(ii)審核委員會滿意交易之一般性質及類別，乃在申請豁免時已有納入考慮之內，而其性質及類別乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款進行，並且沒有與管理人之內部程序重大不符而須基金單位持有人注意。

倘有關銀行集團(不包括受託人)在日常業務過程中以基金經理、代名人、託管商、代理或受託人之身份，或以其他方式代表第三方行事(從而令該交易乃代表有關銀行集團以外之人士或為該人士之利益而進行)，則交易(包括就領匯證券之交易)不得視為關連人士交易。該交易包括領匯與另一集合投資計劃(包括另一項房地產投資信託基金)之間的交易，而有關銀行集團內有公司擔任其管理人或受託人，惟前提是該交易並非有關銀行集團為其利益所作之交易。

為免疑問，涉及下文「就若干交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則規定」或「基金單位持有人之授權」分節內所指或所述之豁免所涉及之交易均毋須計入及彙集計入並非有關豁免所涉及之交易內。

就若干交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則規定

1 就豁免交易及與豁免人士進行之交易豁免披露及申報規定

管理人已提出申請，而證監會已就以下若干關連人士交易，豁免嚴格遵守披露及申報責任（如房地產投資信託基金守則第8.14、8.15、8.16、10.4條及附錄C附註2所載）：

豁免交易

任何交易（與滙豐集團進行之關連人士交易除外）：

- (i) 屬領匯之日常租賃業務，並以提供予公眾之一般公平商業條款，或按其他方式以公佈價進行之交易（例如租賃物業、停車場設施、攤位租賃及廣告位等）；或
- (ii) 與身為基金單位持有人之關連人士訂立，按比例以與一般給予基金單位持有人相同或大致相同之條款進行（如配售新基金單位或其他證券）；及

豁免人士

任何於聯繫人定義（見證券及期貨條例附表一）第(c)及(k)段界定屬僱員之人士（即有關關連人士之僱員及（倘有關關連人士為法團）其任何相關法團之僱員），惟該等豁免人士條款並不豁免屬其他關連人士類別之人士。

根據上述豁免，任何屬上文(a)及(b)段類別之關連人士交易毋須作為關連人士交易披露。

2 就與滙豐集團進行之租賃交易豁免嚴格遵守批准及披露規定

管理人已提交申請，而證監會亦已就與滙豐集團進行之若干租賃交易，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9條及第8.11條有關基金單位持有人批准之規定及房地產投資信託基金守則第八章之公佈、披露及申報規定之一項修訂。

由於該豁免，領匯集團任何成員公司與作為承租人之滙豐集團（受託人、受託人之附屬公司及擔任受託人職能之任何滙豐集團單位除外）進行之任何租賃交易所適用之房地產投資信託基金守則第八章之公佈、披露及申報規定，須按下文第(c)、(e)、(f)及(g)項條件修訂。

該豁免已授出，惟須受下列特定持續條件及下文「適用於上文第2、3及4段所述豁免的一般條件」分節所載之一般條件所規限：

- (a) 租賃交易按公平原則及一般商業條款進行；
- (b) 由管理人而非受託人磋商及全權酌情釐定是否授出租約及租約年期；

關連人士交易

- (c) 審核委員會於領匯年報中聲明其已審查租賃交易的條款，並滿意此等交易乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款進行，並為公平合理及符合基金單位持有人利益；
- (d) 除非該等租賃交易按公平原則及一般商業條款進行，且與提供予公眾的條款相同（包括按刊發價進行）或按市價外加考量個別租戶、個別物業、有關行業組合及／或類似租戶或物業狀況進行，該等租賃交易須提交獨立估值。
- (e) 於領匯年報內披露滙豐集團於年內支付予領匯的年度租金總額；
- (f) 根據守則第8.15條，於領匯年報內披露有關授出及滙豐集團與領匯所訂立且每租約之每年租金超逾1百萬港元之任何租約之主要條款；及
- (g) 領匯之核數師向管理人呈報，確認該等交易：
 - (i) 根據管理人之內部程序由管理人之董事會正式批准；及
 - (ii) 根據規管該等交易之條款訂立。

3 就與滙豐集團進行之基金單位買賣交易豁免嚴格遵守批准、披露及申報規定

管理人已提交申請，而證監會亦已就與滙豐集團進行之若干基金單位買賣交易，豁免遵守房地產投資信託基金守則第8.9條及第8.11條有關基金單位持有人批准之規定及房地產投資信託基金守則第八章之公佈、披露及申報規定之一項修訂。

由於該豁免，與領匯集團任何成員公司進行任何基金單位買賣交易（企業財務交易除外），而滙豐集團的成員公司（不包括受託人、受託人之附屬公司及擔任受託人職能的任何滙豐集團單位，除非受託人同時為另一集合投資計劃的受託人並以該身份行事）以與提供予公眾或其他基金單位持有人（包括場外交易）大致相同的條款收購、購買、認購、銷售或出售基金單位，將不須遵守房地產投資信託基金守則第八章有關基金單位持有人批准、公佈、披露及申報之規定。

該豁免已授出，惟須受特定持續條件所規限，即銷售或購買或單位發行之條款與提供予或給予公眾或其他機構的條款相同及（倘有關）將受上市規則之申請及分配規則所規限，及根據規管有關場外交易之協議進行（如適用），並須符合下文「適用於上文第2、3及4段所述豁免的一般條件」分節之一般條件。

為免疑問：

- (a) 第3段所載條件不適用於包銷交易，包銷交易屬企業財務交易豁免範圍內以及受第4段所載條件規限；及
- (b) 滙豐集團於香港聯交所進行的任何基金單位買賣或場外交易一概不屬關連人士交易。

4 就與滙豐集團進行之企業財務交易豁免嚴格遵守批准及披露規定

管理人已提交申請，而證監會亦已豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9條及第8.11條有關基金單位持有人批准之規定，及房地產投資信託基金第八章之公佈、披露及申報規定之一項修訂。

由於該豁免，滙豐集團與領匯集團任何成員公司之間之任何企業財務交易所適用之房地產投資信託基金守則第八章有關公佈、披露及申報之規定，須按下文第(a)至(k)項條件修訂。所謂「企業財務交易」指：

- (i) 滙豐集團以包銷或安排的身份或以領匯的上市代理人及／或財務顧問及／或全球協調人身份參與的包銷、證券化、發行債務工具或其他證券，或其他相關安排；
- (ii) 領匯集團用以收購房地產之融資協議而借出及借入資金或其他相關安排（包括再籌措資金）（一般與營運資金融資有關之日常銀行業務除外）；及
- (iii) 「企業顧問交易」（為領匯提供企業財務顧問服務，不包括上文第(i)及(ii)項）。

為免疑問，「企業財務顧問」指與下列各項有關之顧問服務：

1. 關於遵從或關係到上市規則、香港聯交所創業板證券上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則；或
2. 關於(i)向公眾出售證券之任何要約；(ii)向公眾收購證券之任何要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項之任何要約，惟僅適用於給予證券或某類證券持有人之一般顧問服務；或
3. 關係到證券之公司重組（包括發出、取消或更改任何證券附帶的任何權利）。

該豁免已授出，惟須受下列特定持續條件及下文「適用於上文第2、3及4段所述豁免的一般條件」分節所載之一般條件所規限：

- (a) 豁免不適用於受託人本身；
- (b) 各交易各自按公平原則及一般商業條款進行；
- (c) 受託人並無涉及任何訂立該等交易（包括挑選交易之財務顧問或包銷商）的決定，根據房地產投資信託基金守則及信託契約給予之監管責任除外；
- (d) 發售文件或領匯的任何通函將清晰披露此豁免及就第(i)及(ii)項豁免的交易全面披露有關協議的主要條款；
- (e) 領匯年報內將披露以下詳情：
 - (i) 在有關財政年度，就滙豐集團為領匯進行的企業財務交易而支付予滙豐集團的費用總額；及
 - (ii) 由滙豐集團於有關財政年度為領匯執行個別費用超逾1百萬港元之企業財務交易而言：(A)交易之性質；(B)交易參與方；及(C)交易日期；

關連人士交易

- (f) 管理人及受託人將會就上文第(i)、(ii)及(iii)項披露之交易，各自在領匯年報內確認符合上文第(b)及(c)項及下文「適用於上文第2、3及4段所述豁免的一般條件」分節之一般條件；
- (g) 審核委員會在領匯年報中聲明其已審查任何該等關連人士交易的條款，並滿意該等交易乃於日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款進行，乃公平合理並符合基金單位持有人之利益；
- (h) 包銷或其他有關協議乃個別按公平原則及一般商業條款進行的交易，且主要目的為向滙豐集團以外的人士發售或分派證券；
- (i) 滙豐集團就其與領匯之間於有關財政年度內進行的所有「企業顧問交易」所產生費用總額上限定為領匯最近期已公佈資產淨值之0.5%，以使「企業顧問交易」豁免有效。二零零六年四月一日開始之財政年度，上限金額將為領匯最近期已刊發經審核賬目所披露最近期資產淨值之0.5%，並經領匯之公佈及／或通函刊發之任何其後交易而調整。倘滙豐集團與領匯之間於財政年度內進行的所有「企業顧問交易」所產生費用總額超逾上述上限，則房地產投資信託基金守則第八章的一般關連人士交易規定(包括獲取基金單位持有人之批准)將適用於有關關連人士交易。上限金額乃定為最近期已刊發資產淨值之某個百分比，而非特定金額，原因是上限將會隨着資產淨值變動而有所波動。建議此上限乃為使管理人可靈活地委任滙豐集團進行企業顧問交易。然而，管理人在任何方面均不被規定委任滙豐集團為其顧問。該決定將僅由管理人而非受託人作出；
- (j) 倘依據房地產投資信託基金守則條文，涉及滙豐集團之交易須作出公佈，且證監會就涉及與受託人有關連人士之關連人士交易而授出之豁免(以及任何其他證監會可能授出之公佈豁免)並不適用，則須根據一般市場慣例及房地產投資信託基金守則之規定於有關公佈內披露滙豐集團的角色及有關委聘條款；及
- (k) 領匯之核數師向管理人呈報，確認：
 - (i) 交易已根據管理人之內部分程序由管理人之董事會正式批准；
 - (ii) 交易乃根據規管交易之協議之條款訂立；及
 - (iii) 滙豐集團就其與領匯之間於有關財政年度進行之所有「企業顧問交易」所產生費用總額不超過上文第4(i)段所述之上限。

基於企業財務交易之性質，管理人就某項特定交易委任顧問時，可能需要考慮多項因素，譬如某特定銀行之經驗及知識、建議費用、潛在衝突、關係以及交易時間。在管理人每次決定進行企業財務交易時，如透過公開投標獲得具競爭力之出價，未必屬切實可行。就企業財務交易委任顧問之決定只會由管理人全權作出，而並非由受託人作出。

適用於上文第2、3及4段所述豁免的一般條件

上文第2、3及4段所述豁免已授出，除上述豁免特定條件外，亦須持續受以下先決條件及一般條件所規限：

授予豁免之先決條件

- (i) 信託契約第19.5條將列明，倘若管理人以書面提出要求而受託人認為有關行動符合基金單位持有人之最佳利益，受託人則須代表領匯採取展開法律訴訟等行動（包括針對任何受託人之關連人士）。
- (ii) 受託人代表律師西盟斯律師行於二零零五年十一月三日提供法律意見，確認在信託契約中，要求受託人在必要時就其代表領匯與任何受託人關連人士訂立之任何協議遭到違反時，代表領匯針對該等人士採取行動或展開訴訟之條文，乃具法律約束力及可強制執行。
- (iii) 各受託人及香港上海滙豐銀行有限公司（代表本身及其附屬公司）於二零零五年十一月四日簽訂一項承諾，使管理人信納（並已向證監會提交一份副本）彼等與領匯進行買賣時將會各自獨立，惟前提是關連人士交易豁免以香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司之業務為限。該承諾於本發售通函「重大合約」一節詳述。於此，管理人要求受託人提供，而受託人已遞交香港上海滙豐銀行有限公司之公司簡表，連同香港上海滙豐銀行有限公司轄下營運中之主要附屬公司及／或部門所經營之業務種類詳情。
- (iv) 就有關滙豐集團之豁免而言，受託人於二零零五年十一月四日簽訂一封函件，向管理人確認有現存獲管理人信納之保障措施、內部監控及遵例程序（包括職能劃分制度）進行關連人士交易，並已向管理人作出承諾，倘有任何變動將對其內部監控及遵例程序的完備性或有效性造成任何重大影響，則會就有關變動通知管理人。

繼續授予豁免之持續一般條件

- (a) 管理人已實行內部監控及遵例程序以處理關連人士交易（包括本申請第2至4段項下所載之關連人士交易），以確保關連人士交易乃遵照房地產投資信託基金守則之條款予以監控及進行。請參閱上文「內部監控」。
- (b) 就滙豐集團的豁免而言，受託人已向管理人證明現有並獲管理人信納之保障措施、內部監控及遵例程序（包括職能劃分制度）處理關連人士交易，並已向管理人作出承諾，倘有任何對其內部監控及遵例程序的完備性或有效性造成任何重大影響之變動，則會就有關變動通知管理人。
- (c) 關連人士交易豁免將不包括受託人或其任何「專有」附屬公司所進行的交易。「專有」附屬公司指受託人的附屬公司，但不包括作為領匯集團成員公司之該等附屬公司。
- (d) 段落2至4所提之關連人士交易豁免將根據純粹因受託人出任領匯受託人而產生的關連人

關連人士交易

士交易。至於其他情況產生的關連人士交易(如：香港上海滙豐銀行有限公司的董事獲委任進入董事會)，則此等交易將如常受房地產投資信託基金守則第八章規管。

- (e) 關連人士交易乃在日常及一般業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，並符合基金單位持有人之利益。
- (f) 為免疑問，上述申請之豁免(適用於滙豐集團)概不適用於受託人、其附屬公司及擔任受託人職能之任何滙豐集團單位及受託人之高級管理人員。
- (g) 豁免並不需定期續訂，惟：(i)證監會保留權利審查或修訂豁免之條款或施加任何條件(按其不時認為恰當者)；及(ii)董事會全體人員(包括獨立非執行董事)認為，在不需基金單位持有人批准下繼續獲得豁免及於領匯之年報內披露該確認，乃公平合理並符合基金單位持有人之最佳利益。此外，審核委員會將於領匯年報內聲明其已審查關連人士交易豁免之條款，並滿意(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豁免乃公平合理。

上述各類作為有關豁免對象之交易類別，乃為根據房地產投資信託基金守則任何及所有適用豁免及許可之補充，且互不從屬，從而：(a)任何一類均不受任何其他類別所限制或以任何其他類別作參考；及(b)倘在任何特定情況或狀況下與超過一類有關，則任何相關類別均應適用。

雖有上文所述，惟證監會有權審查、修訂或施加任何有關上述豁免之條件(按其不時認為恰當者)。倘若日後房地產投資信託基金守則有任何修訂，施加比證監會就該等交易所屬交易類別授予之豁免之日期當日適用之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該交易須有待獨立基金單位持有人批准後方可進行之規定)，管理人將會隨即採取行動確保在合理期限內符合有關規定。

基金單位持有人之授權

管理人日後可隨時就收益或貿易性質之經常性交易或就其日常營運所必需者，尋求基金單位持有人之一般年度授權(包括就與關連人士訂立租賃協議及／或許可協議之一般授權)。於有關財政年度或其他適用期間所有根據該等一般授權進行之交易，將無需遵守關連人士規則及不受該規則有關取得基金單位持有人事先批准之規定所規限。

管理人日後亦可隨時就管理人向證監會申請有關關連人士規則之其他豁免或確認，向基金單位持有人尋求進一步授出一般授權。就此向證監會提出申請，授出之一般授權必須受限於證監會任何適用規定或房地產投資信託基金守則適用規定(惟證監會不一定會授出有關豁免或確認)。該等授權可包括現有豁免之持續或續期(包括上文「就若干交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則規定」分節所載者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就以下事項提供意見，即根據一般授權釐定

關連人士交易

有關交易價格或有關交易之其他相關條款之方法及程序，是否足以確保該等交易按公平商業條款進行，且不會損害領匯及其基金單位持有人之利益，以及該等交易之條款及條件將為公平合理。

審核委員會就關連人士交易之職責

審核委員會將定期審查所有關連人士交易（並且，執行董事或領匯之營運單位將定期為該等關連交易之審查向審核委員會報告），以確保其符合管理人之內部監控制度及房地產投資信託基金守則有關條文。此外，審核委員會每年會審查根據第2至4段授出之豁免，並考慮在不需尋求基金單位持有人批准下繼續該等豁免，是否公平合理及符合基金單位持有人之最佳利益，當中考慮到內部監控及所附條件等因素。倘若審核委員會決定不需基金單位持有人批准下豁免仍應繼續，則審核委員會將在領匯年報中聲明，確認此決定。審查包括查核有關交易之性質及其憑證文件，或審核委員會認為必要之其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，則彼須放棄參與有關該交易之審查及批准程序。

公佈及申報

上述任何類別之關連人士交易，將由領匯之核數師審核，並於領匯年報及賬目中予以披露，惟有關下列者除外：(i)有關銀行集團之成員公司提供之日常銀行服務；(ii)上文第1段中豁免交易及與豁免人士進行之交易；及(iii)上文第3段與滙豐集團進行之單位買賣交易。

管理人確認

管理人（包括所有獨立非執行董事）確認並將於領匯之年報內確認：

- (a) 根據受託人所提供的資料及作出的聲明，彼信納受託人之內部監控及遵例程序能證明受託人的營運乃獨立於滙豐集團其他銀行或財務職能或營運；
- (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、物業組合的規模、地區及租賃組合以及其管理架構）而言，上文第4段所述之企業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；
- (d) 考慮到（其中包括）受託人之內部監控及遵例程序以及授予之豁免所附條件（包括根據「繼續授予豁免之持續一般條件」第(g)段由審核委員會審查），在不需基金單位持有人批准下，繼續所授予之豁免乃公平合理，並符合基金單位持有人之利益；及
- (e) 雖有上文第4段之豁免，管理人並無受約束必須與滙豐集團訂立企業財務交易。

審核委員會亦將於領匯之年報內確認，根據第1至4段訂立之所有關連人士交易是否在領匯之一般及日常業務過程中，按公平原則及一般商業條款訂立。

全球發售

誠如本發售通函所披露，就全球發售經已及將與滙豐集團成員公司訂立多項交易。此等包括包銷協議，任命穩定價格操作人及其職責(包括任何超額配售權及／或相關安排的行使)、若干收款銀行安排及滙豐集團之成員公司可認購或申購全球發售之基金單位之能力。關連人士規則將在上市後適用，但對上述安排並不適用。

概無任何董事為包銷商之董事。然而，辛定華先生及高鑑泉先生為滙富金融控股有限公司(「滙富」)的董事，滙富的一間全資附屬公司為香港公開發售的聯席經辦人兼包銷商之一。關連人士規則僅適用於上市日後事項，故並不適用於包銷安排。

其他持續交易

策略夥伴被視為策略夥伴董事之聯繫人，因此為領匯之關連人士。一系列之交易經已或將會就本發售通函所披露之合作協議而訂立(包括策略夥伴服務、策略夥伴之認購責任及對管理人之參與，以及應付予策略夥伴之費用及其他款項)。該等交易之詳情於本發售通函「重大合約及其他文件和資料 — 合作協議」一節披露。該等交易及日後將與策略夥伴訂立之任何其他交易於上市後須受有關關連人士規則所規限(例如，將向策略夥伴支付之費用作為關連人士交易須進行審核，並作相應披露)。另一方面，由於關連人士規則在上市日後適用，訂立合作協議本身並非關連人士交易，因此，並無就此尋求豁免。

除上文所披露者外，據董事所知，於完成全球發售後並無關連人士交易繼續進行。