

17.1 簡介

以介紹形式上市完成後，置富產業信託將分別與其所持有或控制的公司或實體（統稱「**置富產業信託集團**」），以及置富產業信託的下列「關連人士」持續進行交易。這些交易將構成置富產業信託的關連方交易（定義見房地產投資信託基金守則）。有關這些交易的詳情以及置富產業信託就房地產投資信託基金守則第8章涉及關連方交易的條文所尋求的豁免載列於下文。

17.1.1 置富產業信託的關連人士

就房地產投資信託基金守則而言，置富產業信託的「關連人士」（其中）包括：

(1) 長實

就房地產投資信託基金守則而言，介紹形式上市後長實即為置富產業信託的主要持有人（即持有10%或以上已發行基金單位的持有人），故根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段屬置富產業信託的關連人士。

但凡與長實有關連（按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述）的任何人士亦即為置富產業信託的關連人士，這些人士包括：(i)長實的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)長實或長實任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人士（定義見房地產投資信託基金守則）；及(iii)長實的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地產投資信託基金守則）（連同長實統稱「**長實集團**」）。

(2) 管理人

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段，管理人屬置富產業信託的關連人士。

但凡與管理人有關連（按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述）的任何人士亦即為置富產業信託的關連人士，這些人士包括：(i)管理人的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)管理人或管理人任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人士（定義見房地產投資信託基金守則）；及(iii)管理人的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司（定義見房地產投資信託基金守則）（連同管理人統稱「**管理人集團**」）。

(3) 受託人

受託人以及與受託人屬同一集團或在其他方面與受託人有「聯繫」（定義見房地產投資信託基金守則）的公司（「**受託人關連人士**」）。因此，置富產業信託的「關連人士」名單將包括滙豐控股有限公司及其集團屬下其他成員公司（包括香港上海滙豐銀行有限公司、恒生銀行有限公司及其各自的附屬公司），因為受託人乃滙豐控股有限公司的間接全資附屬公司。

持續關連方交易

17.1.2 內部監控

管理人已設立內部監控系統，旨在確保置富產業信託與其「關連人士」之間的關連方交易受到監控，並按符合房地產投資信託基金守則規定的條款進行。根據房地產投資信託基金守則規定，所有關連方交易必須按公平原則及正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的最佳利益。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會證明所有關連方交易均符合上述準則，當中可能牽涉及（在實際可行情況下）向與管理人並無關連之人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。

管理人須調查及監察置富產業信託的所有交易，以釐定該等交易是否屬關連方交易。此外，管理人須保存由置富產業信託訂立的所有關連方交易的記錄，以及訂立該等交易的基準，包括向非關連人士取得的任何報價及／或就證實訂立交易的該等基準而取得的獨立估值。管理人亦須於其內部審核計劃內載入置富產業信託所訂立的所有關連方交易的審閱。

就有關置富產業信託集團成員公司於一般日常業務過程中的房地產租賃而言，須就此等目的，參考有關租約年期的租值，對該等交易進行評估。

17.2 置富產業信託的若干持續關連方交易

17.2.1 置富產業信託集團與長實集團或管理人集團之間的持續關連方交易

(a) 交易類別

管理人已申請而證監會亦已批准就置富產業信託集團與長實集團或管理人集團（視情況而定）之間的下列持續關連方交易，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定：

- **租賃／許可使用交易**

作為置富產業信託集團一般日常業務的一部分，每一該等物業公司作為有關物業的擁有人，均早已或可能不時就其物業與長實集團成員公司訂立租賃或許可使用交易（「**長實集團租賃／許可使用權**」）或與管理人集團成員公司訂立租賃或許可使用交易（「**管理人集團租賃／許可使用權**」）。於過去的3個財政年度，管理人集團並沒有物業組合中任何場地的租約／許可。

於以介紹形式上市當時預計仍然生效的長實集團租賃／許可使用權均按公平原則的正常商業條款訂立，且符合市場水平。

持續關連方交易

獨立物業估值師已確認，長實集團租賃／許可使用權涉及的租金／許可使用費在其各自的協議日期均符合市場水平，而有關租賃或許可使用權的其他商業條款例如年期、租金按金、終止條款及類似條款等均屬正常商業條款。

• 物業管理安排、第三方服務及其他運作交易

此外，就有關物業管理、產業管理以及有關置富產業信託及其資產與業務的其他運作交易與長實集團成員公司已訂立各類持續關連方交易如下：

- (i) 物業管理—根據受託人、管理人與物業管理人於2003年7月7日訂立的物業管理協議，管理人將置富產業信託房地產之物業與租賃管理及推廣職能委託予物業管理人(長實的間接全資附屬公司)。

根據物業管理人致受託人及管理人日期為2008年8月1日的物業管理續期函件，物業管理協議年期予以延長五年至2013年8月11日。

根據物業管理協議，物業管理人就提供物業與租賃管理服務每年收取相當於物業收益總額3.0%的費用。此外，物業管理人亦就提供推廣服務收取佣金，有關佣金乃按所訂立或續訂的有關租賃／許可使用權年期及已付租金／許可使用費總額計算。

有關物業管理協議的進一步詳情，請參閱第16.2節(「有關置富產業信託的重大及其他協議—物業管理協議」)。

- (ii) 第三方服務—根據物業管理協議，物業管理人作為有關該等物業公司的代理，就提供有關物業的(其中包括)清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商已訂立並將繼續訂立合約。若干此等第三方服務供應商乃長實集團的成員公司。
- (iii) 公契—每一物業公司將(在適用情況下)受制於適用於所擁有物業的公契條款。公契對公契下的管理人(「公契管理人」)及發展項目的所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契的原有訂約方。置富產業信託所持物業的若干

持續關連方交易

公契管理人乃長實集團的成員公司。此外，長實集團一名或多名成員公司可能擁有某發展項目的其他部分，而置富產業信託擁有的物業亦屬該發展項目的一部分，因此技術上公契構成彼等之間之合約。

- (iv) **後勤支援服務**—長實集團的若干成員公司目前向管理人提供後勤支援服務。有關支援方式包括調用全職或兼職員工，或以其他方式作出(例如會計及公司秘書服務等後勤支援服務)，而有關服務的收費安排乃以公平原則按正常商業條款作出。

(b) 豁免條款及條件

根據此等豁免，符合上述類別的關連方交易毋須披露為關連方交易，亦毋須基金單位持有人批准，惟須符合證監會規定的下列條件：

• 豁免期／~~延~~展或修訂

上文段落所述由證監會授出的豁免，有效日期至2012年12月31日屆滿。豁免可延展至2012年12月31日後，及／或豁免條件可不時修訂，條件為：

- (i) **獨立基金單位持有人批准**—以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得基金單位持有人(房地產投資信託基金守則第8.11段所指於有關交易中有重大權益的基金單位持有人除外)(「**獨立基金單位持有人**」)批准；
- (ii) **披露**—管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (iii) **延展期限**—就各豁免期延展而言，該延展期的屆滿日期不得遲於取得上文第(i)段所述的批准當日後置富產業信託第三個完整財政年度的結算日。

持續關連方交易

- **年度上限**

第17.2.1(a)節所述的持續關連方交易年度價值不得超過以下載列的各項年度上限金額：

| 持續關連交易 類別 | 關連人士 | 截至12月31日止財政年度 | | |
|-----------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2010年 | 2011年 | 2012年 |
| 租賃／許可使用交易 | 長實集團 | 140,000,000 港元 | 168,000,000 港元 | 202,000,000 港元 |
| 租賃／許可使用交易 | 管理人集團 | 8,000,000 港元 | 9,600,000 港元 | 11,500,000 港元 |
| 物業管理安排、第三方服務 及其他營運交易 | 長實集團 | 43,000,000 港元 | 52,000,000 港元 | 62,000,000 港元 |

就租賃／許可使用交易而言，將就每一有關交易進行獨立評估，惟按標準或已公告的價目進行者除外。

- **於中期報告及年報內作出披露**

有關持續關連方交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於置富產業信託的中期報告及年報內披露。

- **核數師審閱程序**

就每一有關的財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託的核數師並與其協定就持續關連方交易履行若干審閱程序。該等核數師將根據其所履行的工作向管理人提交報告匯報實際結果（該報告副本須呈交證監會），並確認所有該等持續關連方交易是否已：

- (i) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (ii) 按置富產業信託的定價政策訂立；
- (iii) 按監管該等交易的協議之條款訂立；及
- (iv) 所涉及的總價值並無超逾各有關年度上限金額（視適用情況而定）。

- **管理人獨立非執行董事的審閱**

獨立非執行董事須每年審閱有關的持續關連方交易，並在置富產業信託有關財政年度的年報內確認該等交易是：

- (i) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；

持續關連方交易

- (ii) 按正常商業條款(如有可比較的交易)或,如並無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,則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視適當情況而定)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管理人的內部程序(如有),按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

- **核數師取閱賬目及記錄**

管理人應容許並促使有關持續關連方交易的對手方容許置富產業信託的核數師充分取閱其記錄,以就該等交易作出報告。

- **向證監會發出通知**

如管理人知悉或有理由相信核數師及/或獨立非執行董事將不能就上文所述事項作出確認,管理人須即時知會證監會及刊發其他公告。

- **就其後提高年度上限獲得獨立基金單位持有人批准**

倘若置富產業信託進一步收購資產令其業務規模整體擴充,或如市場或經營狀況出現變動,管理人日後可不時尋求將上文所列的一項或多項年度上限金額調高。准予調高任何或所有年度上限金額,必須符合以下條件:

- (i) **獨立基金單位持有人批准**—以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式,獲得獨立基金單位持有人的批准;
- (ii) **披露**—管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議調高有關上限金額刊發公佈披露該建議的詳情,以及須向基金單位持有人刊發通函及通告;及
- (iii) **其他合規規定**—上文所述的一切豁免條款及條件應持續適用於有關交易,惟年度上限金額則應按已提高者為準。

- **其後的重大變動**

如有關持續關連方交易的條款出現任何重大變動,或如房地產投資信託基金守則其後出現任何變動而可能在披露及/或基金單位持有人批准方面施加較嚴格的規定,管理人將須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

持續關連方交易

關連方交易的詳情，將按房地產投資信託基金守則第8.14段所規定，於置富產業信託的相關財政年度之中期及年度報告內披露。獨立非執行董事將每年審視該等關連方交易，並確認該等交易是否按正常商業條款，並依規管該等交易的有關協議內的公平合理的條款，以及符合基金單位持有人的利益，而於置富產業信託的一般及日常的業務過程下進行。

(c) 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)已確認：

- 按其意見，上述年度上限金額及該等年度上限金額的基準在考慮基金單位持有人整體的利益後認為屬公平合理；
- 就已獲豁免且於上市日期預計仍然生效的持續關連方交易(「**持續關連方交易**」)而言，董事會認為，每項有關的持續關連方交易乃：(i)在置富產業信託一般及日常業務過程下進行；及(ii)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益；及
- 就將於上市日期後訂立的持續關連方交易而言，每項有關的持續關連方交易均須：(i)在置富產業信託一般及日常業務過程下進行及(ii)按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。

(d) 聯席上市代理人的意見

聯席上市代理人根據證券及期貨條例第IV部及就以介紹形式上市而言(作為置富產業信託的聯席上市代理人)已確認，按其意見認為，於最後可行日期仍然生效的持續關連方交易，是在置富產業信託的一般及日常業務過程下進行按正常商業條款訂立，並且屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。

(e) 獨立物業估值師的意見

獨立物業估值師已確認，長實集團租賃／許可使用權及管理人集團租賃／許可使用權涉及的租金／許可使用費在其各自的協議日期均符合市場水平，而有關租賃或許可使用權的其他商業條款例如年期、租金按金、終止條款及類似條款等均屬正常商業條款。

持續關連方交易

17.2.2 置富產業信託集團與受託人關連人士之間的持續關連方交易

管理人已申請而證監會亦已批准就置富產業信託集團與受託人關連人士之間的若干持續關連方交易，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定。

就本豁免而言，(i)「**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17.2.2節內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身分所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司，(ii)「**受託人關連人士**」包括受託人的任何董事、高層職員、行政人員或職員，以及受託人的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

(a) 一般條件

為支持尋求豁免的申請，管理人已向證監會承諾履行若干條件，包括按持續基準履行以下一般條件(「**一般條件**」)：

- 關連方交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益的方式訂立；
- 管理人必須執行內部監控及合規程序，以確保關連方交易按符合房地產投資信託基金守則的條款受到監察及進行；
- 管理人信納受託人的內部監控及合規程序，例如職能劃分制度，能確保受託人的營運獨立於滙豐集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能與營運；及
- 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須代表置富產業信託採取管理人為保障基金單位持有人利益而認為必要採取的法律行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表置富產業信託與受託人關連人士訂立的任何交易或協議而對有關的受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序。

另外，單就本豁免而言，受託人及香港上海滙豐銀行有限公司(就其本身並代表其附屬公司)各自已向證監會作出承諾，於與置富產業信託進行交易時將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會進一步承諾，其將不會參與代表置富產業信託就與其他受託人關連人士訂立任何交易的事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務的情況除外。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會證明置富產業信託與任何受託人關連人士訂立的一切關連方交易均符合一般條件，這樣可能牽涉(在實際可行情況下)向與受託人並無關連之人士取得報價。例如，就非日常「企業融資交易」而言，必須採取程序以確保：(i)價格為具競

持續關連方交易

爭力的「最佳價格」(經考慮所尋求服務的性質及市況)；及(ii)受託人不得參與挑選交易的訂約方。此外，所有關連方交易將由獨立非執行董事進行審閱，以確保該等交易在符合基金單位持有人整體最佳利益的情況下進行。

授出豁免的前提是，該豁免只適用於僅因及受託人仍在任為置富產業信託受託人而涉及受託人關連人士的關連方交易。如因其他情況產生關連方交易，將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

儘管以上所述，證監會保留權利，如其後情況有所改變以致任何豁免的任何條款及條件受影響，會檢討或修訂該等條款及條件。如房地產投資信託基金守則日後作出修訂，施加較證監會於授出豁免當日適用於交易所屬同類型交易更嚴格的規定(包括但不限於該交易須待獨立基金單位持有人批准後方可作實的規定)，則管理人須採取即時行動，確保於一段合理時間內符合該等規定。

(b) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為置富產業信託的關連方交易：

- 滙豐集團作為第三方人士的代名人、託管人、代理人或受託人，與置富產業信託集團進行「代理人交易」；
- 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與置富產業信託集團進行交易，而滙豐集團屬下的公司僅為該集體投資計劃的管理人或受託人，但該交易並非滙豐集團的自營交易；及
- 如滙豐集團的成員公司(受託人除外，除非受託人為另一集體投資計劃的受託人並以該身分行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同的條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，並(在適用情況下)受香港上市規則載列的申請及分配規則所規限。為免存疑，滙豐集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不構成一項關連方交易。

(c) 一般銀行及金融服務

基於上述的管制，管理人擬落實及監察有關置富產業信託集團與滙豐集團之間之交易的若干政策。此外，管理人已委託或可不時委託滙豐集團向置富產業信託集團提供「一般銀行及

持續關連方交易

金融服務」，而毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章有關作出公告或尋求基金單位持有人批准的規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章所述就此等交易的披露與申報要求，將修訂如下：

- **交易性質**

就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (i) 向滙豐集團屬下「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)的成員公司或相同性質的海外公司(統稱「**滙豐集團中介公司**」)存款及進行其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)，而該等服務乃按公平的商業條款進行；
- (ii) 滙豐集團中介公司批出貸款及融資，為在置富產業信託集團的一般及日常業務過程中進行的交易，並且按公平的商業條款向置富產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成「受規管活動」(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務，以及置富產業信託集團的一般及日常業務過程中所需的其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例的退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他該等服務)。

為免存疑，「一般銀行及金融服務」不包括第17.2.2(d)節所定義的「企業融資交易」。

特別是，根據2005年貸款融資(置富產業信託與(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司訂立的融資協議)，滙豐集團連同另一家銀行向置富產業信託集團授予一項為數二十六億五千萬港元的綜合貸款融資，包括一項為數二十三億八千五百萬港元的定期貸款以及一項為數二億六千五百萬港元的循環貸款，兩者均由2005年6月28日生效起計為期五年。該等融資乃於置富產業信託集團一般及日常業務中取得，並且按公平及正常的商業條款提供予置富產業信託集團。

持續關連方交易

• 豁免條款及條件

在下列條件的規限下，就有關滙豐集團提供予置富產業信託集團的所有「一般銀行及金融服務」相關交易而言，置富產業信託毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章有關另行尋求基金單位持有人事先批准或作出公告及／或通函的規定：

- (i) 每個財政年度滙豐集團向置富產業信託集團提供的所有該等交易的概要須於置富產業信託的有關年報內披露。有關資料須包括交易性質、交易或服務類別，以及於同一交易中的關連人士的身分。
- (ii) 獨立非執行董事亦須於年報內確認，彼等已審閱所有該等交易的條款，並且信納該等交易是：
 - 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
 - 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，如並無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，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自（視適當情況而定）獨立第三方的條款訂立；及
 - 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (iii) 置富產業信託的核數師將獲委聘以履行若干經協定的審閱程序以及向管理人提交報告（該報告副本須呈交證監會），並確認所有該等交易是否已：
 - 遵循管理人就該等交易的內部程序，並且按照本上市文件內披露的條款進行；
 - 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
 - 置富產業信託的定價政策訂立；
 - 按監管該等交易的協議之條款訂立；及
 - 有關總額並沒有超過有關上限金額（如適用）。

(d) 企業融資交易

證監會授出一項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條的豁免，就有關置富產業信託集團與滙豐集團之間所作的若干「企業融資交易」而言，毋須另行尋求基金單位持有人事先批准，亦毋須依據房地產投資信託基金守則第10章刊發公佈和通函。此外，房地產投資信託基金守則第8章就此等交易所規定的披露與申報要求，將按下文所述的條件作出修改。

• 交易性質

就此而言，「企業融資交易」指：

- (i) 滙豐集團以包銷或安排身份參與或擔任置富產業信託的財務顧問、上市代理人及／或全球協調人的包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向滙豐集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就置富產業信託集團將為收購房地產而進行融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；及
- (iii) 「企業顧問交易」，即向置富產業信託集團提供企業融資顧問意見，而不包括上文所述的交易，惟滙豐集團於某一財政年度為置富產業信託集團進行所有「企業顧問交易」所得的收費總額，須以置富產業信託最新公佈資產淨值（「**資產淨值**」）的1%為上限。為免存疑，「企業融資顧問意見」指有關以下所述的意見：
 - 遵守有關香港上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港公司收購及合併守則及／或香港股份購回守則的意見；
 - 任何向公眾人士提呈出售證券的要約，或向公眾人士收購證券的要約，或接納任何上述要約，但只就一般給予證券持有人或某類證券的持有人的意見而言；或
 - 進行與證券有關的公司重組（包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利）。

持續關連方交易

• 豁免條款及條件

以上豁免按以下條件授出：

- (i) 置富產業信託就此等企業融資交易而將予刊發的任何發售文件或通函，須載列有關此豁免的最新資料披露，而就本 17.2.2(d) 節「交易性質」中第(i)及(ii)段所指的企業融資交易而言，須全面披露有關協議的重要條款。
- (ii) 置富產業信託年報須就於有關財政年度滙豐集團為置富產業信託集團進行的所有企業融資交易而向其所支付費用總額作出披露。
- (iii) 就由滙豐集團進行而置富產業信託集團向其所應付費用超逾一百萬港元的任何企業融資交易而言，置富產業信託的有關年報應披露下列資料：
 - 該交易的發生及性質；
 - 該交易的訂約方；及
 - 訂立交易的日期。
- (iv) 置富產業信託的年報須披露管理人及受託人各自作出的聲明，確認該等企業融資交易已按一般條件進行，而受託人並無參與就代表置富產業信託訂立任何企業融資交易作出任何決定(惟受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易的財務顧問。
- (v) 置富產業信託的年報須載有獨立非執行董事作出的聲明，表示彼等已審閱該等企業融資交易的條款，並且信納該等交易是：
 - 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
 - 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如並無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，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視適當情況而定)獨立第三方的條款訂立；及
 - 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

持續關連方交易

(vi) 核數師報告須涵蓋一切有關的企業融資交易。

縱有上述豁免，如滙豐集團於任何財政年度為置富產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」產生的收費總額，超出置富產業信託最新刊發經審核賬目所示置富產業信託最近期資產淨值的1%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連方交易的合規規定將會適用。

為免存疑，如基於交易的性質(不包括滙豐集團以其本身身份參與其中，詳情請參閱上文「企業融資交易－交易性質」)，導致須按照房地產投資信託基金守則的規定作出公佈(且未獲得證監會給予豁免)，則須按房地產投資信託基金守則的相關條文，有關公佈須披露滙豐集團的角色及獲委聘的條款。

(e) 租賃／許可使用交易

• 交易性質

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部分，置富產業信託集團透過作為有關物業擁有人的該等物業公司，早已或可能不時與滙豐集團成員公司訂立租賃或許可使用交易(「受託人租賃／許可使用權」)。

• 豁免條款及條件

證監會已授出一項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條中所載的豁免，就有關置富產業信託集團與任何身為承租人或許用合約持有者的滙豐集團成員之間所作的任何租賃或許用交易，毋須另行尋求基金單位持有人事先批准，亦毋須就該交易作出公佈。而房地產投資信託基金守則第8章所規定就此等交易的披露與申報要求，將如第(iii)、(iv)及(v)段所述作出修改。基於此豁免，管理人毋須就有關置富產業信託集團與任何滙豐集團成員之間的租賃交易作出公佈或另行尋求基金單位持有人事先批准；而根據房地產投資信託基金守則第8章，適用於置富產業信託集團與任何身為承租人或許用合約持有者的滙豐集團成員之間所作的任何租賃或許用交易的披露和申報規定，將如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述作出修改：

- (i) 批出任何受託人租賃／許可使用權須由管理人及／或管理人代置富產業信託集團委任的代表磋商及釐定。
- (ii) 須就每項有關受託人租賃／許可使用權的租賃／許可使用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的價目進行者除外。

持續關連方交易

- (iii) 滙豐集團於任何財政年度向置富產業信託集團所支付的年度租金／許可使用費之總金額，以及任何有關逾一百萬港元之年度租賃／許可使用費(按每一租金／許可使用費計)的受託人租賃／許可使用的實質條款，均須按房地產投資信託基金守則第8.15段，於置富產業信託的相關年度報告內披露。
- (iv) 置富產業信託的年報須載有獨立非執行董事作出的聲明，表示彼等已審閱受託人租賃／許可使用權的條款，並且信納該等受託人租賃／許可使用權是：
 - 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
 - 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如並無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，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視適當情況而定)獨立第三方的條款訂立；及
 - 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (v) 核數師報告須涵蓋受託人租賃／許可使用權所涉及的一切有關租賃／許可使用交易。

(f) 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)已確認：

- 有關豁免符合基金單位持有人的整體利益；
- 其已信納受託人有關受託人的營運乃獨立於滙豐集團及其他受託人關連人士的其他銀行／金融服務職能／營運的內部監控程序；
- 由滙豐集團於其與置富產業信託在相關財政年度進行的所有「企業顧問交易」所產生的費用總額的上限金額及上限金額的基準，為公平和合理，並符合置富產業信託基金單位持有人的整體利益；及
- 每一關連方交易須於置富產業信託的一般及日常業務過程中以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人的整體利益訂立。

17.3 基金單位持有人的授權

管理人將來可隨時就管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認根據房地產投資信託基金守則的關連方交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何

持續關連方交易

適用的證監會規定或適用的房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。有關授權可包括延續或擴大現有豁免的適用範圍(包括第17.2節所載列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權所預計進行交易的交易價格或其他有關條款的方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害置富產業信託及基金單位持有人的利益，以及該等交易的條款及條件將為公平合理提供意見。

17.4 審核委員會的職責

審核委員會將定期審閱(而管理人的執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告，以供其審閱)所有關連方交易，藉以確保其符合管理人的內部監控系統及房地產投資信託基金守則的有關條文。審閱程序將包括查核有關交易的性質及其憑證文件，或審核委員會認為必要的其他資料。倘若審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，則其須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

17.5 公佈及報告

上文所述任何類別的置富產業信託關連方交易，將會由置富產業信託的核數師審閱，並將在置富產業信託的年報及賬目披露。

17.6 信託契約

受託人代表置富產業信託就有關成立置富產業信託與管理人訂立交易或安排。這些交易或安排構成置富產業信託的關連方交易，並包括信託契約。

置富產業信託由受託人與管理人原先於2003年7月4日訂立的信託契約組成(以不時的修訂及重整版本為準)。有關信託契約的其他詳情，請參閱第15節(「信託契約」)。

17.7 其他持續關連方交易

目前，除上文披露者外，置富產業信託概無任何於以介紹形式上市後繼續進行之關連方交易。