

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

管理人：

匯賢房託管理有限公司

(1) 有關建議收購重慶物業的關連人士交易 (2) 若干持續關連人士交易 及 (3) 可能發行管理人收購事項費用基金單位

房地產投資信託管理人的財務顧問



花旗環球金融亞洲有限公司

買賣協議

正如房地產投資信託管理人建議，匯賢產業信託已有條件同意透過收購目標公司，收購重慶物業的全部權益。重慶物業為一項綜合商業物業發展，位於中國重慶渝中區鄒容路68號，包括：(i)樓高12層的購物商場(包括353個停車位)，現時名為「大都會廣場」；及(ii)樓高37層的寫字樓，現時名為「大都會商廈」。重慶物業擁有總建築樓面面積約164,360平方米。

於2014年11月10日，買方、該等賣方及該等保證人訂立買賣協議，據此，該等賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購(或促成其代名人收購)銷售股份及銷售貸款，代價將相等於以下兩者的總額：(i)目標集團於完成時的經調整資產價值；及(ii)最終分派淨額。

經調整資產價值指：(i)應佔價值(即人民幣39.10億元)，加上(ii)目標集團於完成時的流動資產，再減去(iii)目標集團於完成時的流動及非流動負債以及分派，進一步詳情載於本公告「建議收購事項 — A. 買賣協議 — 4. 代價」一節。應佔價值人民幣39.10億元，為該等賣方與買方就買賣協議協定的重慶物業應佔價值，較重慶物業於2014年8月31日的評定價值人民幣41.04億元折讓約4.7%。應佔價值由訂約方從商業角度按公平磋商基準釐定，並經計及有關重慶物業的資料及詳情、評定價值及買賣協議條款。

最終分派淨額指在重慶公司分派最終分派時扣除當中根據有關中國法律法規及任何適用稅收協定從中應付預扣稅金額後的最終分派，將支付予該等賣方作為部分的代價。

目標公司為一家在香港註冊成立的公司，擁有在中國註冊成立的重慶公司的全部權益，而重慶公司為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人。

萊坊測計師行有限公司現時為匯賢產業信託的主要估值師，已就收購事項獲委任為獨立物業估值師。重慶物業的評定價值由獨立物業估值師於2014年8月31日評定為人民幣41.04億元。

該等賣方同意於完成時向買方提供收入保證契約，據此，各該等賣方須向買方保證於截至2014年、2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止五個財政年度各年(若完成於2014年達致)或截至2015年、2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止五個財政年度各年(若完成於2015年達致)，重慶公司總收入不少於每年人民幣299,280,000元。該等賣方於整個有關期間就不足收入將作出的所有付款的總額將受最高金額人民幣100,000,000元規限。

買賣協議載有各該等賣方各自就本身的銷售股份及銷售貸款及就目標集團及重慶物業作出的若干慣常聲明及保證書。

根據買賣協議，該等賣方須以各別相同比例，就關於(a)酒店轉讓及／或(b) Highsmith Limited曾直接或間接擁有及／或經營重慶酒店產生的所有索償、責任、虧損、開支及成本，彌償買方(為其本身及受匯賢產業信託集團所有成員公司信託)及目標集團公司，使其無損。

根據買賣協議，和黃保證人已保證Joinpower妥當及時履行其根據買賣協議或於買賣協議項下所有責任，而長實保證人則已保證Cheerjoy妥當及時履行其根據買賣協議或於買賣協議項下所有責任。

待達成(或如適用，豁免)所有先決條件後，房地產投資信託經理人現時預期，完成將於2014年12月底或2015年初或前後發生。

房地產投資信託管理人目前預期匯賢產業信託應付的代價將以下列方式提供資金：(i)約80%以預期於完成前獲得的新造銀行借款支付；及(ii)約20%以現有現金支付。按照匯賢產業信託的2014年中期報告所披露的財政狀況，並假設代價相等於應佔價值和其中約80%及20%會分別以新銀行借貸和現有現金支付，匯賢產業信託於2014年6月30日的債務對總資產價值比率估計會由9.2%上升至15.4%。

管理人收購事項費用及可能發行管理人收購事項費用基金單位

根據信託契約，房地產投資信託管理人將有權就收購事項收取管理人收購事項費用。房地產投資信託管理人已選擇全數以將予發行的新基金單位的方式收取管理人收購事項費用，惟有關選擇須待獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案批准後，方告作實。

房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義

買賣協議

根據房地產投資信託基金守則第8.1條，房地產投資信託的關連人士包括(其中包括)，「重大持有人」的任何「有聯繫公司」(兩者均具有房地產投資信託基金守則賦予的涵義)。該等賣方(即Joinpower Holdings Ltd.及Cheerjoy Limited)、該等保證人(即和記地產有限公司及長江實業(中國)有限公司)、行政服務供應商(即和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司)及Hutchison Whampoa Enterprises Limited均為Hui Xian Cayman的有聯繫公司，而Hui Xian Cayman為匯賢產業信託的重大持有人。因此，根據房地產投資信託基金守則，彼等均為匯賢產業信託的關連人士。買賣協議及其項下擬進行的交易因而構成房地產投資信託基金守則項下匯賢產業信託的關連人士交易。

由於買方根據買賣協議應付該等賣方的最高款額(即整體人民幣上限)達人民幣41.00億元，超逾匯賢產業信託截至2013年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託最新經審核資產淨值的5%(已就於年報刊發後所進行的任何相關交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第8.11條及信託契約，買賣協議及其項下擬進行的交易將須獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准。

根據基金單位緊接在買賣協議日期前五個營業日在聯交所的平均收市價，代價的整體人民幣上限相當於匯賢產業信託總市值的約23.4%。由於收購事項的最高適用百分比超過5%，但不足25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成匯賢產業信託的須予披露交易(如適用於匯賢產業信託)。

臨時行政服務協議及商標許用協議

由於臨時行政服務協議及商標許用協議的對手方(分別為和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司和Hutchison Whampoa Enterprises Limited)根據房地產投資信託基金守則為匯賢產業信託的關連人士，該等協議項下擬進行的交易於完成以後構成匯賢產業信託的關連人士交易。

持續關連人士交易

於完成後，匯賢產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團、房地產投資信託管理人集團、滙豐銀行關連人士集團及德意志銀行集團的任何成員公司(作為對手方)將會且將不時繼續進行持續交易。有關交易可由收購事項產生，或因收購事項而令交易金額上升。於基金單位持有人特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准(其中包括)長實年度上限修訂、管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂。

有關完成後重慶公司的直接僱用安排的豁免

根據該等賣方的陳述，於2014年9月30日，重慶公司在中國聘用約315名僱員。就本公告「房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義 — 3. 有關完成後重慶公司的直接僱用安排的豁免」一節所載的理由，房地產投資信託管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)條的規定，以使重慶公司可：(i)於完成後直接僱用核心功能僱員(目前預計不會超過50人)；及(ii)於完成當時或以前直接僱用仍未與重慶公司有效終止勞工合約和僱傭關係的尚餘僱員。

有關特別目的投資工具層級數目

房地產投資信託管理人已向證監會提交房地產投資信託基金守則第7.5(d)條的資料，申請批准匯賢產業信託於完成時透過兩層以上的特別目的投資工具持有重慶物業，條件是在證監會未有進一步批准前，匯賢產業信託持有重慶物業所經由最高特別目的投資工具層級數目將不會更改。

一般事項

該通函將按照房地產投資信託基金守則的規定寄發予基金單位持有人，載有(其中包括)：(i)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有(其中包括)需要取得批准的交易事宜詳情；(ii)獨立董事委員會就需要取得批准的交易事宜致獨立基金單位持有人的函件；(iii)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就需要取得批准的交易事宜致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見；(iv)重慶物業的估值報告；及(v)基金單位持有人特別大會通告。

基金單位持有人及匯賢產業信託的潛在投資者務請注意，完成須待本公告「**建議收購事項 — A. 買賣協議 — 6. 先決條件及終止權利**」一節所述的所有先決條件達成(或如適用)獲豁免後，方告達致，故收購事項可能但不一定進行。基金單位持有人及匯賢產業信託的潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

建議收購事項

正如房地產投資信託管理人建議，匯賢產業信託已有條件同意透過收購目標公司，收購重慶物業的全部權益。重慶物業為一項綜合商業物業發展，位於中國重慶渝中區鄒容路68號。收購事項條款及條件的進一步資料及重慶物業資料載於下文「**A. 買賣協議**」及「**B. 有關重慶物業及目標集團的資料**」兩節。

A. 買賣協議

1. 日期

2014年11月10日

2. 訂約方

- (i) 買方(作為買方)；
- (ii) Joinpower(作為賣方)；
- (iii) Cheerjoy(作為賣方)；
- (iv) 和黄保證人(作為保證人)；及
- (v) 長實保證人(作為保證人)。

3. 收購事項目標事項

根據買賣協議，買方有條件同意收購或促使其代名人收購：

- (a) 銷售股份，佔目標公司已發行股份總數100%，其中50%將從Joinpower收購，另50%將從Cheerjoy收購；
- (b) 從Joinpower收購Joinpower貸款的利益及權益；及
- (c) 從Cheerjoy收購Cheerjoy貸款的利益及權益。

4. 代價

就收購事項應付的總代價將相等於(i)完成時目標集團的經調整資產價值；及(ii)最終分派淨額兩者的總額，惟受整體人民幣上限(定義見下文)所規限。

Joinpower貸款及Cheerjoy貸款的有關代價將為該等貸款於完成時本金額的相等金額，將由買方於完成時分別以港元現金支付予Joinpower及Cheerjoy。股份代價將相等於完成時經調整資產價值減總貸款代價的等值港元金額。

此外，買方將於2015年9月30日或之前，向各該等賣方支付金額相等於完成日期當日等值港元50%的最終分派淨額。

(i) 目標集團經調整資產價值

「經調整資產價值」指應佔價值：

- (a) 加上目標集團於完成時從經營目標集團公司所得流動資產(例如所有應收款項(但不包括目標集團於完成時就租約及牌照免租期間攤銷性質的應收款項)、所有可退回公共服務費用以及其他於相關當局或供應商就經營目標集團公司而結存的按金、所有現金及銀行存款以及所有預付經營開支，惟須特此說明，不包括重慶物業賬面值)；
- (b) 減去目標集團於完成時的流動及非流動負債(例如有關重慶物業的所有抵押按金(不包括已經沒收作其他收入的按金)、就重慶物業預先收取的所有租金／牌照費、所有應付債權人款項及物業應計款項及其他有關經營目標集團公司的其他相關開支、所有遞延稅項債務(有關重估重慶物業以及重慶物業折舊撥備者除外)，以及所有稅項撥備(包括就股息分派預扣稅撥備)以及僱用撥備，但不包括銷售貸款)；及
- (c) 減去相等於在扣除重慶公司根據有關中國法律法規，按適用比率計算將須從以下除稅後溢利分配至法定公積金的金額以後，由2014年1月1日至完成日期期間重慶公司於完成日期時仍未分派除稅後溢利的金額(「該分派」)。

由於計及匯賢產業信託目前計劃持有重慶物業作長期投資，重慶物業的股本權益建議經收購目標公司由匯賢產業信託收購，房地產投資信託管理人認為，有關重估重慶物業及重慶物業折舊撥備的遞延稅項負債將非常難以明朗化。因此，於計算經調整資產價值時並無計及有關遞延稅項負債。僅為說明之目的，根據目標業務截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年6月30日止六個月的經審核財務報表，於2014年6月30日，有關(i)重慶物業重估及(ii)目標集團重慶物業折舊撥備的遞延稅項負債分別約為人民幣695,000,000元及人民幣186,000,000元。

由於現有銀行貸款及委託貸款將於完成前全數償還，房地產投資信託管理人預期，除重慶物業外，目標集團於完成時的資產及負債將主要為現金、預付租金款項及租戶按金，屬於一家物業租務公司的一般資產及負債，房地產投資信託管理人認為有關披露並不重要。

(ii) 最終分派及最終分派淨額

由於該等賣方及買方已協定截至完成日期重慶公司的所有盈利應歸於該等賣方所有，於計算經調整資產價值時，該分派將從重慶公司的流動資產中扣除。「最終分派」正如經註冊會計師審核由2014年1月1日至完成日期期間重慶公司收益表所示，為由2014年1月1日至完成日期期間重慶公司於完成日期時仍未分派除稅後溢利的金額，並經扣除重慶公司根據有關中國法律法規，按須將該除稅後溢利分配至法定儲備比率計算的法定公積金金額。「最終分派淨額」指在重慶公司分派最終分派時扣除當中根據有關中國法律法規及任何適用稅收協定從中應付的預扣稅金額後的最終分派，將支付予該等賣方作為部分的代價。加入「最終分派淨額」的目的是確保因作出最終分派而引致的預扣稅將由該等賣方承擔。

應佔價值人民幣39.10億元，為正如該等賣方及買方就買賣協議協定的重慶物業應佔價值，較重慶物業於2014年8月31日評定價值人民幣41.04億元折讓約4.7%。應佔價值由訂約方從商業角度按公平磋商基準釐定，並經計及有關重慶物業的資料及詳情、評定價值及買賣協議條款。收入保證契約於獨立物業估值師的重慶物業估值過程中並未有計入，而房地產投資信託管理人認為此舉較為審慎。

該等賣方將安排目標公司在完成前向買方提交目標集團於完成日期時備考綜合資產負債表（「備考完成時資產負債表」），所根據為各目標集團公司截至有關提交到期日期（「原來備考日期」）前最後終結月份最後一日期管理賬目，以及由2014年1月1日至原來備考日期前最後終結月份最後一日期間重慶公司收益表（「備考CQ完成時收益表」），倘若有關提交到期日期為月內的20號或以前，則基於本公司及重慶公司兩者截至原來備考日期前月份終結當日管理賬目，以及由2014年1月1日至原來備考日期前月份終結當日重慶公司收益表。備考完成時資產負債表將列明截至完成日期經計及多項協定調整的經調整資產價值（「備考經調整資產價值」），而備考CQ完成時收益表內項目應摘錄自目標集團公司管理賬目相應項目以及上述重慶公司收益表。

根據買賣協議，備考完成時資產負債表和經審核完成時資產負債表（統稱為「完成時賬目」，而備考經調整資產價值和經調整資產價值將據此計得）將按照目標公司截至2013年12月31日止年度的會計政策編製。房地產投資信託管理人明白，按照重慶公司的會計政策的規定，因未分派盈利而導致的預扣稅僅會於分派作出之時入賬，而非就日後可能分派的盈利作出預扣稅撥備。因此，完成時賬目將不會計入任何有關重慶公司未分派盈利的預扣稅撥備，而預扣稅亦不會重複計算。

於完成時，買方應向各該等賣方支付相等於備考經調整資產價值減總貸款代價等值港元之50%金額(於完成日期前第15個營業日時計算)作為股份代價初步金額(該金額稱為「初步股份代價」)。

在完成後150日內，該等賣方將編製由2014年1月1日至完成日期期間的重慶公司收益表以及完成時資產負債表，兩者將經註冊會計師審核，而註冊會計師將提供核證聲明(「核證聲明」)，指出金額相等於完成日期時經調整資產價值於完成日期等值港元減總貸款代價(「核證款項」)，並將提供最終分派及最終分派淨額的核證聲明，基準如下：

- (a) 倘若核證款項高於初步股份代價，買方將向各該等賣方支付相等於超逾金額50%之金額；及
- (b) 倘若核證款項低於初步股份代價，各該等賣方將向買方退回相等於不足金額50%之金額，

條件是：

- (1) 若核證款項及總貸款代價於完成日期時等值人民幣合計總額超逾或相等於人民幣41.00億元(「整體人民幣上限」)，則買方只須向各該等賣方支付相等於整體人民幣上限於完成日期等值港元超逾初步股份代價及總貸款代價合計金額之數50%之港元金額，代價金額亦須因而受限，而最終分派淨額不得由買方支付予該等賣方；及
- (2) 若核證款項及總貸款代價合計的於完成日期等值人民幣少於整體人民幣上限，則根據上文(a)段，買方向各該等賣方應付的最高金額應限於相等於整體人民幣上限於完成日期等值港元超逾初步股份代價及總貸款代價合計金額之數50%之港元金額，而代價金額亦須因而受限。

2015年9月30日或以前，買方須以現金向各該等賣方支付相等於最終分派淨額於完成日期等值港元的50%金額，惟倘若核證款項及總貸款代價合計的於完成日期等值人民幣少於整體人民幣上限，但註冊會計師核實(i)核證款項，(ii)總貸款代價，及(iii)最終分派淨額於完成日期等值人民幣合計超逾或相等於整體人民幣上限，則買方須向各該等賣方支付為相等於整體人民幣上限於完成日期等值港元超逾核證款項及總貸款代價合計金額之數50%之港元金額，而代價金額亦須因而受限。

待相關金額確定後，房地產投資信託管理人將宣佈初步股份代價、核證款項及最終分派淨額的有關金額。

5. 完成

倘所有先決條件於2014年12月29日前達成或(如適用)獲豁免，則收購事項將於(a)2014年12月29日，或(b)該等賣方與買方可能協定的有關其他日期(但不遲於最後完成日期)完成。倘所有先決條件於2014年12月29日或以後達成或(如適用)獲豁免，則收購事項將於(a)所有先決條件達成(或如適用)獲豁免後第10個營業日，或(b)該等賣方及買方可能協定的有關其他日期(但不遲於最後完成日期)完成。

房地產投資信託管理人現時預期完成將於2014年12月底或2015年初或前後發生，而基金單位持有人將接獲公告通知。

6. 先決條件及終止權利

完成須待達成(或獲豁免)多項先決條件，方為作實。該等先決條件，概述如下：

- (a) 遵照房地產投資信託基金守則及信託契約，獨立基金單位持有人以投票表決形式批准買賣協議及其他該等交易文件，及其項下擬進行之交易；
- (b) 關於匯賢產業信託的多項關連人士交易(於本公告「持續關連人士交易」及「房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義 — 1.關連人士交易」兩節有較詳盡介紹)獲得證監會有關豁免及獨立基金單位持有人於匯賢產業信託基金單位持有人大會上批准，惟本公告「持續關連人士交易 — 2.就關連人士交易與滙豐銀行關連人士集團訂立的新豁免」一節所述的豁免除外；
- (c) 所有委託貸款已經償還及全數清償；
- (d) 所有該等現有銀行貸款已經償還及全數清償，相關所有有關抵押已經全面解除及免除，以及所有該等抵押解除及免除所有有關登記手續已經完成；
- (e) 為進行及有關收購事項以及該等交易文件(及其項下交易)的必要牌照、授權書、頒令、授予、確認書、同意書、許可證、登記文件及其他批文(如有)，已在房地產投資信託管理人合理信納的條款下，從第三方(包括政府或官方機構、法院或其他規管當局)取得，而該等牌照、授權書、頒令、授予、確認書、同意書、許可證、登記文件及其他批文仍然具有十足效力及作用；及
- (f) 金額不少於40.00億港元或人民幣31.28億元的新造銀行融資經已準備，並可供買方或匯賢產業信託集團提取。

根據買賣協議，上文(a)及(b)項先決條件不得豁免。除此以外，買方可(在房地產投資信託基金守則、上市規則及其他適用法例、規則及規例批准的前提下)藉書面通知該等賣方，按其絕對酌情隨時於完成前豁免全部或部分豁免任何或所有先決條件(惟上文(a)及(b)項先決條件例外)。

倘若在最後完成日期或以前，任何先決條件未能達成或獲買方豁免，買賣協議將失效，不再具有作用。

倘於完成或以前任何時間，重慶物業或關於重慶物業的土地使用權或房屋所有權整個或任何重要部分，發生若干特定政府收購或收回事項，買方可按其絕對酌情：(i)終止買賣協議，或(ii)選擇使完成生效(該完成將須符合房地產投資信託基金守則及取得證監會批准及／或豁免(如需要))，而應付經調整資產價值可予調整，而調整須計及重慶物業因上述有關收購或收回事項導致的價值下降以及就上述有關收購或收回事項從有關政府當局收回或可收回的所有補償、津貼或其他費用。

在完成前，任何保證書在發出時已經或於完成時將會或可能會於任何重大方面不獲遵守或不真確或具誤導成份，而這情況將對目標集團及／或重慶物業(於兩者均視作整體)的財務狀況、盈利、業務、任務或資產有重大不利影響，買方可終止買賣協議。因此，如重慶公司並無重慶物業的妥善業權，則儘管重慶物業的妥善業權並非收購事項的先決條件，買方將能夠終止買賣協議。

7. 聲明、保證書及彌償

買賣協議載有各該等賣方各自就其本身的銷售股份及銷售貸款及就目標集團及重慶物業作出的若干慣常聲明及保證書。有關該等聲明及保證書包括(其中包括)：(i)相關銷售股份及銷售貸款乃由及於完成時將由各該等賣方合法及實益擁有，且並無任何產權負擔；(ii)重慶公司於完成時將為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權(除租約外並無任何產權負擔)的唯一登記法定擁有人；(iii)重慶公司擁有整個重慶物業的妥善業權；及(iv)重慶物業在所有重大方面有良好及牢固的修葺及狀況，並適於其目前使用之目的。

(i) 時間限制

買方概不得對買賣協議任何其他訂約方提出，根據或有關任何保證書有關違反該等賣方提出任何聲明及保證書(「保證書」)的申索(「有關申索」)，惟有有關申索的書面通知已於完成日期後的限制期結束時或以前向其他訂約方發出除外，「限制期」長達21個月，惟下列者除外：

- (a) 若有關申索與稅項的保證書或當中任何與保證書相關的申索，限制期須為7年；及
- (b) 買方概不得對買賣協議任何其他訂約方提出，根據或有關698號通知責任的申索，惟於完成日期後7年年屆滿前已向其他方發出申索的書面通知除外。

上述時間限制將不適用於任何有關(i)酒店轉讓；(ii)僱用責任的申索及(iii)相關事宜(定義見下文「B.有關重慶物業及目標集團的資料 — 1.有關重慶物業的資料 — (d)重慶物業、重慶酒店及若干有關面積的事項」一節)。

(ii) 金額限制

該等賣方及該等保證人根據及有關該等交易文件的所有申索負債總額(不包括有關酒店轉讓及任何面積事宜(定義見下文「D.公平基準條款及盡職審查」一節)的申索，該等申索並無該等賣方及該等保證人的最高責任上限)受相等於代價金額或整體人民幣上限(以較低者為準)的最高金額規限。

房地產投資信託管理人認為，以上限制期及申索限額可予接受、為有關訂約方在公平磋商後按正常商業條款訂立，屬於公平合理及符合匯賢產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

根據買賣協議，買方概不得就違反保證書對買賣協議任何其他訂約方提出申索，惟有以下者除外：(a)各項申索超過人民幣200,000元或等值其他貨幣；及(b)申索合計超過人民幣1,000,000元或等值其他貨幣，當中該訂約方須承擔申索全數金額而不僅限於超過人民幣1,000,000元的金額。然而，有關限制將不適用於有關或總之與僱用責任、該等賣方於買賣協議項下就有關僱用事項作出的保證、酒店轉讓或698號通知責任相關的任何申索。

該等賣方須以各別相同比例，就關於(a)酒店轉讓；及／或(b) Highsmith Limited曾直接或間接擁有及／或經營重慶酒店產生的所有索償、責任、虧損、開支及成本，彌償買方(為其本身及受匯賢產業信託集團所有成員公司信託)及目標集團公司，使其無損。

8. 保證

根據買賣協議，和黃保證人已保證Joinpower妥當及時履行其根據買賣協議或於買賣協議項下所有責任，而長實保證人則已保證Cheerjoy妥當及時履行其根據買賣協議或於買賣協議項下所有責任。

9. 收入保證契約

就下文「C.收購事項的理由及裨益 — 1.以優惠條款收購標誌性地標物業 — (d)收入水平吸引，兼且具備收入保證契約的保證」一節所載的理由，該等賣方同意於完成時向買方提交收入保證契約，據此，各該等賣方須向買方保證於截至2014年、2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止五個財政年度各年(若完成於2014年達致)或截至2015年、2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止五個財政年度各年(若完成於2015年達致)(「有關期間」，而各年均為「保證年度」)，重慶公司總收入不少於每年人民幣299,280,000元(「保證收入水平」)。

保證收入水平由訂約方從商業角度按公平磋商基準釐定，已經計及重慶物業過往及預測表現及多個因素。

倘若重慶公司總收入的總額於有關任何保證年度少於保證收入水平(有關不足金額稱為「不足收入」)，則各該等賣方將向買方支付不足收入於該財政年度12月31日等值港元之50%。倘總收入超逾保證收入水平，買方將絕對有權享有盈餘的利益。該等賣方於收入保證契約項下的付款義務，僅於買方已履行其於買賣協議項下向該等賣方支付最終分派淨額的義務(如有)後，方會產生。

該等賣方於整個有關期間就不足收入將作出的所有付款的總額將受最高金額人民幣100,000,000元(「收入保證上限」)規限。

不足收入初步將根據重慶公司於有關保證年度的未經審核管理賬目釐定，而若任何保證年度該等賬目所示總收入(「未經審核收入」)少於保證收入水平，各賣方將於計算提供予該等賣方後30日內向買方支付未經審核收入及保證收入水平差額之50%。不足收入最終將根據重慶公司經審核賬目釐定。若重慶公司任何保證年度經審核賬目所示總收入(「經審核收入」)有別於未經審核收入，該等賣方及買方將根據未經審核收入及經審核收入的差額作適當調整付款，而有關付款將於核數師計算及核證後30日內作出。

Joinpower及Cheerjoy於收入保證契約項下責任將分別由和黃保證人及長實保證人保證履行。

謹此說明，倘若任何保證年度的總收入超過該保證年度的保證收入水平：(a)匯賢產業信託將無責任向該等賣方支付超出之數；及(b)概不容許信貸，於計算任何其他保證年度的不足收入時，亦不得作任何調整。

經計及重慶物業於截至2013年12月31日止年度及截至2014年6月30日止六個月的過往收入，以及當時的市場趨勢，包括獨立物業估值師及市場顧問提供的資料後，房地產投資信託管理人認為，收入保證上限將於有關期間用盡的機會不大。基金單位持有人及其他投資者應務請注意，收入保證上限(為人民幣100,000,000元)將實際為該等賣方就不足收入於收入保證契約項下總付款責任上限，而一旦支付不足收入的付款總額達到收入保證上限，則該等賣方(以及該等保證人)於有關期間或當中尚餘任何時段就不足收入將不再具有收入保證契約項下的債務責任或付款責任。

倘若於有關期間，(a)整個重慶物業不再由匯賢產業信託集團擁有，或(b)重慶公司不再由匯賢產業信託集團擁有或控制(「所有權終止」)，有關期間將於所有權終止日期屆滿，而有關期間(經縮短)的不足收入將仍由該等賣方支付，條件是就計算而言，不論於最後保證年度(經縮短)是否有不足收入：(i)收入保證上限水平將就有關縮短期間按比例計算；及(ii)用於該計算的總收入將為該經縮短期間的總收入，而該等賣方不對所有權終止以後任何時期的收入不足承擔任何責任。

該等賣方就補足任何不足收入應付的金額，包括其詳情，將於相關付款額獲釐定後在可行情況下盡快公告(包括(但不限於)透過業績公告(如適用)的方式作出)，並將於匯賢產業信託下一份刊發的年度報告或(倘相關付款額僅能於有關年度報告完成後釐定)匯賢產業信託下一份刊發的中期報告內作出披露。此外，於匯賢產業信託下一份刊發的年度報告或(倘補足相關不足收入的付款到期日為於有關年度報告完成後)匯賢產業信託下一份刊發的中期報告內將載入獨立非執行董事就該等賣方是否已履行彼等對補足不足收入的付款責任發出的意見。

10. 稅務契諾契約

根據買賣協議，該等賣方於完成時須向買方提交稅務契諾契約，據此，當中一方和黃彌償保證人及另一方長實彌償保證人將各別契諾彌償買方(其中包括)以下各項50%：

- (i) 任何目標集團公司或有關重慶物業因為或參考稅務契諾契約日期或以前發生或進行任何交易、事件或事宜，或就任何目標集團公司於稅務契諾契約日期或以前賺取、應計、收取的總收獲款項、收入、溢利或收益而承擔之任何稅務責任(包括但不限於利得稅、企業所得稅、印花稅、差餉、罰款及其他)；
- (ii) 任何目標集團公司為了或因應稅務而因以下各項產生或關於以下各項的任何和所有債務責任：(a)轉讓任何銷售股份或轉讓於銷售貸款或當中任何部分的任何利益及權益，或(b)酒店轉讓；然而，此等債務責任包括但不限於任何中國稅務當局根據或因應698號通知而對任何目標集團公司收取或施加之任何稅務責任及任何金額，而引起此等責任和金額的原因則為：(AA)698號通知於完成日期已經生效，或(BB)因於完成日期後七年內頒佈698號通知修正案或重新制定698號通知而使698號通知被視為於完成日期已經生效；惟就(a)項而言，不包括任何印花稅責任；及

(iii) 目標集團公司或買方就根據稅務契諾契約項下申索而帶來任何稅務責任所產生的任何損失及任何合理成本(包括法律及專業成本)及開支。

買方概不得根據稅務契諾契約提出申索，惟有有關申索的書面通知已於稅務契諾契約訂立日期(即完成日期)後7年屆滿當日或之前向該等賣方發出除外，惟上述限制不適用於任何有關或總之與酒店轉讓相關的申索。

根據或有關該等交易文件的所有申索(該等賣方於稅務契諾契約項下承擔的任何目標集團公司關於酒店轉讓所引致或與之相關的稅項責任，以及該等賣方根據買賣協議就面積事宜承擔的責任均除外，該等賣方就以上責任並無任何最高責任的限制)，該等賣方及該等保證人的最高負債總額不得超過代價金額或人民幣41.00億元(以較低者為準)。

買方概不得就稅務契諾契約提出申索，惟有以下者除外：(a)各項申索超過人民幣200,000元或等值其他貨幣；及(b)申索合計超過人民幣1,000,000元或等值其他貨幣，當中該等賣方須承擔申索全數金額而不僅限於超過人民幣1,000,000元的金額。有關申索限制將不適用於有關酒店轉讓或698號通知責任的申索。

11. 重慶物業管理人協議及新重慶物業管理協議

(a) 重慶物業管理人協議

按照計劃，重慶物業管理人協議將於完成日期生效，據此，重慶物業管理人將獲委任為重慶物業的物業管理人，並將提供業務建議及管理服務、市場推廣及租賃管理服務以及物業管理協調服務。重慶公司將為以下各項全面補償重慶物業管理人：(i)重慶物業管理人提供或推動的人員的僱用成本及薪酬，而有關人員聘用僅為及全為提供有關重慶物業的服務；及(ii)重慶物業管理人於重慶物業產生的管理開支，包括但不限於應重慶公司的要求，為提供重慶物業清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務，重慶物業管理人(作為重慶公司代理人)與第三方服務供應商訂立合約項下產生的成本及開支。

於完成以後，根據房地產投資信託基金守則，重慶物業管理人協議項下擬進行的交易將構成匯賢產業信託的持續關連人士交易。有關詳情，請參閱「持續關連人士交易 — 1.年度上限修訂 — (ii)就重慶物業與房地產投資信託管理人集團訂立的物業管理人服務，以及就重慶物業與房地產投資信託管理人集團訂立的租賃安排」一節。

(b) 新重慶物業管理協議

待完成生效後，現有重慶物業管理協議將會終止，而新重慶物業管理協議將會生效，據此，新重慶物業管理公司將受聘提供關於重慶物業的清潔、保安、巡邏、維修及其他樓宇管理服務。新重慶物業管理公司將有權從重慶公司收取服務費每月人民幣27,500元。除服務費外，新重慶物業管理公司將就僅為及全為履行新重慶物業管理協議項下責任而產生的直接成本及開支(包括稅項)而獲得重慶公司全數補償，惟以提供予並獲重慶公司同意的年度預算所訂明者為限。

於完成以後，根據房地產投資信託基金守則，新重慶物業管理協議項下擬進行的交易將構成匯賢產業信託的持續關連人士交易。有關詳情，請參閱「持續關連人士交易 — 1.年度上限修訂 — (i)就重慶物業與長實關連人士集團訂立的物業管理安排」一節。

12. 臨時行政服務協議

正如「建議收購事項 — B. 有關重慶物業及目標集團的資料 — 2.有關目標集團的資料」一節所述，根據買賣協議，該等賣方須促使重慶公司及其所有僱員之間的所有勞工合約及僱傭關係已於完成日期或之前有效終止。

按照計劃，臨時行政服務協議將於完成日期生效，據此，行政服務供應商將：

- (i) 於臨時行政服務協議日期開始六個月期間，向重慶公司提供有關人力資源、行政、物業管理及財務、法律及其他事項的顧問服務。行政服務供應商於該期間將有權收取每月人民幣170,000元的服務費；及
- (ii) 於臨時行政服務協議日期開始12個月期間，允許重慶公司使用若干操作電腦程序，並提供相關支援，費用為人民幣276,000元。

13. 該等商標許用協議

根據買賣協議，該等賣方於完成時須向買方提交該等商標許用協議，據此，HWEL將許可重慶公司為重慶物業無償使用該等商標，直至該等商標登記年期分別於2015年7月13日、2020年11月13日、2020年10月27日和2021年9月6日屆滿為止。HWEL將根據商標許用協議作出承諾，會於有關商標的年期屆滿時盡力延續該等商標的註冊，以及於其後與重慶公司訂立新的商標許用協議，條款與商標許用協議相同。

商標許用協議將於以下情況自動終止：

- (a) 重慶公司不再擁有購物商場及寫字樓；
- (b) 重慶公司違反商標許用協議及侵犯商標權利，而且在HWEL以書面要求修正後30日內仍未能修正；
- (c) 重慶公司變為無力償債或清盤或正進行解散、合併或重組或其信用狀況有重大改變；或
- (d) 由於重慶公司的理由、疏忽或過去以外的原因，商標註冊為無效或遭撤回。

B. 有關重慶物業及目標集團的資料

1. 有關重慶物業的資料

(a) 重慶物業簡介

目標公司為一家在香港註冊成立的公司，擁有重慶公司的全部權益，而重慶公司為一家於中國成立的外商獨資有限責任公司(台港澳法人獨資)，為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人。重慶物業為一項綜合商業物業發展，包括(i)樓高12層的購物商場(包括353個停車位)，現時名為「大都會廣場」；及(ii)樓高37層的寫字樓，現時名為「大都會商廈」的甲級寫字樓。重慶物業的總建築樓面面積約為164,360平方米。

重慶物業於最後實際可行日期的簡化持股架構以及於緊接完成後的預期簡化持股架構載於本公告「建議收購事項—B.有關重慶物業及目標集團的資料—3.現時及預期持股架構」一節。

匯賢產業信託現時的主要估值師萊坊測計師行有限公司已就收購事項獲委任為獨立物業估值師，以評定重慶物業的價值。獨立物業估值師評定重慶物業於2014年8月31日的價值為人民幣41.04億元。

房地產投資信託管理人的中國法律顧問金誠同達律師事務所已指出，重慶公司已合法取得重慶物業國有土地使用權，為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權的註冊法定擁有人，擁有購物商場及寫字樓的合法擁有權，可根據中國法律合法擁有、使用及處理有關物業。房地產投資信託管理人的中國法律顧問亦已指出，重慶公司為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權的唯一擁有人，並且除現有的按揭及租約外，該等權利並不附帶產權負擔。重慶物業現時予以按揭，以獲取若干該等現有銀行貸款，但該等現有銀行貸款悉數償還及清算以及有關抵押全部撤銷及解除為一項先決條件。房地產投資信託管理人的中國法律顧問已指出，待有關按揭撤銷及解除後，重慶公司將可自由出售或以其他方式轉讓重慶物業。根據中國法律顧問的上述意見，房地產投資信託管理人認為重慶公司於重慶物業擁有良好、可銷售、法定及實益業權。

(b) 位置

(i) 關於重慶

重慶位於中國西南面長江及嘉陵江匯流之處，與湖北、湖南、貴州、四川及陝西等省接壤。重慶佔地約83,000平方公里，人口超過三千三百萬，並正不斷增加，是中國人口最多、面積最廣的城市，文化及政治歷史悠久，跨越3,000多年。

重慶作為四個直轄市(當中唯一內陸城市)之一，直接向中國中央政府匯報，為中國內陸重要交通及工業樞紐之一，坐擁優勢可受惠於中國針對促進中國內陸地區經濟的戰略及政策。有關國策目標是提升相關地區經濟地位，使之能與東部沿海地區比擬。

重慶有「中國芝加哥」的美譽，乃中國內陸唯一四種運輸方式：鐵路、河流、公路及航空俱備的特大城市，地理位置優越，兼且基礎設施系統發達，使其成為連接中國內陸至東部沿海以至世界其他地區的經濟、金融、製造及物流樞紐。

重慶是中國經濟發展最快的地區之一。於2014年上半年度，重慶地區生產總值達人民幣6,440億元，同比增長10.9%，為中國所有主要城市的最高增速。同樣，於2014年上半年度，城鎮可支配收入及社會消費品零售總額同比增長分別為9.6%及13.1%。2013年，重慶的外商直接投資為41.4億美元，同比增長34.3%。快速的城鎮化進程亦帶動重慶的經濟增長。目前，重慶的核心城區有七百萬居民，預期居民於2020年達致一千二百萬。

職位數字強勁增長、生產力提高，加上城市化步伐迅速，帶動工資及零售消費上揚。重慶2013年零售額為人民幣4,510億元(自2000年以來增加超過7倍)，位列全國第四，僅次於上海、北京及廣州。

(ii) 周邊環境

重慶物業座落於重慶渝中區解放碑，位處成熟的商圈(「**商圈**」)。2003年解放碑商圈獲重慶市政府正式指定為重慶商貿中心。解放碑商圈設有步行街(步行街位於解放碑周邊，目前名為解放碑步行街)。解放碑步行街建設於1997年，乃中國首個商業步行街項目。解放碑步行街促進繁忙的人流量，平日每日的人流量300,000人次，而假日期間每日的人流量超過一百萬人次。解放碑步行街設有多家購物商場，為熱門購物區和旅遊勝地。解放碑商圈亦被認為重慶最重要的商業中心。截至2014年第二季，就建築樓面面積而言，重慶約62%的優質寫字樓均位於解放碑商圈。

交通方面，重慶物業鄰近現有三個重慶軌道交通(「**軌道交通**」)站—臨江門站、較場口站及小什字站連接至軌道交通1號線及2號線。此外，即將開通的軌道交通6號線及10號線將於分別臨近重慶物業及解放碑商圈設站。6號線及10號線一期預期分別於2016年及2017年投入服務。

(c) 主要資料

除另有指明者外，下表載於重慶物業於2014年8月31日的若干主要資料。

地址	中國重慶 渝中區鄒容路68號
開始營運	購物商場 : 1997年 寫字樓 : 1998年
土地使用權期限	由1994年8月30日至2044年8月30日

建築樓面面積(概約)	購物商場 : 109,743平方米 (面積包括353個 停車位) 寫字樓 : 54,617平方米 總計 : 164,360平方米
可出租面積(不包括停車位)	購物商場 : 58,705平方米 寫字樓 : 50,505平方米 總計 : 109,210平方米
寫字樓的各標準層建築樓面 面積(概約)(附註1)	由1,679平方米至1,984平方米
承租人數目	購物商場 : 114 (不包括停車位 的承租人) 寫字樓 : 151
購物商場每租用平方米 的平均每月租金(不包括停車位)	約人民幣295元
寫字樓每租用平方米 的平均每月租金加每月 商業服務費	約人民幣120元
截至2014年8月31日止12個月 每個停車位平均月收入	約人民幣710元
佔用率(附註2)	購物商場 : 約92.5% (不包括停車位) 寫字樓 : 約97.3%
截至2014年6月30日止六個月 的收益及租金相關收入 (附註3)	約人民幣141百萬元
截至2014年6月30日止六個月 的物業收入淨額	約人民幣89百萬元
現有租約到期概況	年份 現有租約屆滿的租用面積 百分比(概約)
1. 購物商場 (不包括停車位)	2014年 3.6% 2015年 7.0% 2016年 19.5% 2017年及以後 69.9%
	總計 100%
2. 寫字樓	2014年 9.8% 2015年 35.0% 2016年 34.4% 2017年及以後 20.8%
	總計 100%
評定價值	人民幣41.04億元

- 附註：
1. 寫字樓的標準層為9樓至13樓、15樓至23樓、25樓至33樓及35樓至36樓。
 2. 佔用率乃根據佔用可出租面積除以可出租總面積計算。於2014年8月31日，分別約2.7%及4.0%購物商場及寫字樓的可出租總面積由並無訂立正式租賃文件的與該等賣方關聯的公司佔用，並已列為上述佔用可出租面積，但並未用於計算上述承租人數目、總收益及租約屆滿概況資料。根據建議，待完成後，部分有關寫字樓樓面(佔寫字樓可出租總面積約3.5%)將繼續由與該等賣方有關聯的公司使用，並將於完成時或以前訂立正式租約／租務協議，而尚餘的購物商場及寫字樓可出租面積由與該等賣方有關聯的公司以並無正式租務文件方式佔用，於完成時將會空置交回重慶公司。
 3. 來自匯賢產業信託關連人士的收益及租金相關收入於截至2014年6月30日止六個月佔百分比約1.8%。

(d) 重慶物業、重慶酒店及若干有關面積的事項

先前，同一國有土地使用權出讓合同(「原有出讓合同」)涵蓋重慶物業所在地皮及重慶酒店所在地皮，惟其後有關合同一分為二，一份國有土地使用權出讓合同涵蓋重慶物業所在地皮(「重慶物業出讓合同」)，另一份涵蓋重慶酒店所在地皮(重慶酒店並非建議收購事項目標部分)。在與該等賣方進行磋商及房地產投資信託管理人進行重慶物業的盡職審查過程中，房地產投資信託管理人注意到：(1)涵蓋重慶物業的房屋所有權證(「重慶物業房屋所有權證」)所示面積超逾重慶物業出讓合同所示的總建築面積約3,000平方米，不過當重慶物業房屋所有權證所示的面積加上有關重慶酒店的房屋所有權證所示面積後，總面積少於原有出讓合同所示的總建築面積；及(2)若干幢建築物(其中包括重慶物業和重慶酒店)的房屋所有權證所示的總面積超逾該等建築物的建設工程規劃許可證所載建築面積約5,951平方米。房地產投資信託管理人的中國法律顧問金誠同達律師事務所表示，儘管有上述有關面積的事項，但重慶公司已合法取得有關重慶物業的國有土地使用權，為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權的註冊合法擁有人，並擁有購物商場及寫字樓的合法所有權，並可根據相關中國法律可合法擁有、使用及處置有關物業。

根據買賣協議，該等賣方亦各自向買方承諾及同意：(1)修正面積事宜和有關重慶物業被發現未符合規定而買方於完成前以書面通知該等賣方的任何其他事宜(「其他事宜」，與面積事宜統稱為「相關事宜」)，以符合不時適用的所有法定、規管、行政、合同及樓宇規則、守則及指引項下規定；及(2)承擔重慶公司、目標公司及／或買方任何應付或已付的地價、罰款、費用及其他款項之50%，以及為修正任何相關事宜所產生之一切合理費用及開支。根據買賣協議，各該等賣方亦同意，向買方、重慶公司及目標公司各別因任何相關事宜可導致或任何就任何相關事宜彼等所承受之所有法律行動、訴訟、申索、要求、損失、責任、損壞、費用及開支作出50%彌償。房地產投資信託管理人預期，上文所述有關面積的事項亦將涵蓋於上述由該等賣方作出的承諾及彌償之內，作為一項將由買方於完成前通知該等賣方的面積事宜及／或其他事宜。有關詳情，敬請亦參閱該等賣方於買賣協議項下的承諾及彌償，載於下文「(D).公平基準條款及盡職審查」一節。

2. 有關目標集團的資料

目標公司為一家於香港註冊成立的有限公司，而重慶公司為一家於中國成立外商獨資有限公司(有限責任公司(台港澳法人獨資))企業。目標公司於重慶公司擁有全部權益，而重慶公司為重慶物業相關土地使用權及房屋所有權的註冊合法持有人。根據現時有效的營業執照，重慶公司的經營期限由1993年11月18日至2043年11月17日止。房地產投資信託管理人的中國法律顧問北京金誠同達律師事務所已指出，重續重慶公司的經營期限主要涉及正式程序，因此有關重續並無法律上的障礙。北京金誠同達律師事務所已進一步指出，只要根據相關中國境外投資及外匯法律及法規所載程序進行滙款，從重慶公司保留溢利將股息滙出中國，派發予目標公司並無法律上的障礙。

根據該等賣方聲明，於完成時，目標公司及重慶物業除投資重慶公司以及投資、持有、租賃及管理重慶物業(統稱「**目標業務**」)外，將不會擁有任何業務營運。目標公司先前通過若干附屬公司持有重慶酒店，惟已於買賣協議日期前出售一切有關權益(「**酒店轉讓**」)。

根據該等賣方聲明，目標公司現時並無僱員，而重慶公司於截至2014年9月30日擁有約315名僱員，處理有關重慶公司及重慶物業的行政及物業管理職務及服務。根據買賣協議，該等賣方將促使重慶公司與其所有該等僱員之間的一切勞工合約及僱傭關係將按照中國法律法規於完成日期或以前已經有效終止，而重慶公司應付予該等僱員的所有金額於完成日期或以前已經全數支付。該等賣方確認，實施有關僱用終止安排需時，或未能於完成日期全面落實，而重慶公司仍可繼續直接聘用若干與重慶公司的勞工合約或僱傭關係於完成日期或以前尚未有效及適當終止的該等僱員(「**尚餘僱員**」)，仍可於完成後繼續聘用一段時期，直至其與重慶公司的僱傭關係經已有效終止為止(「**尚餘時期**」)。

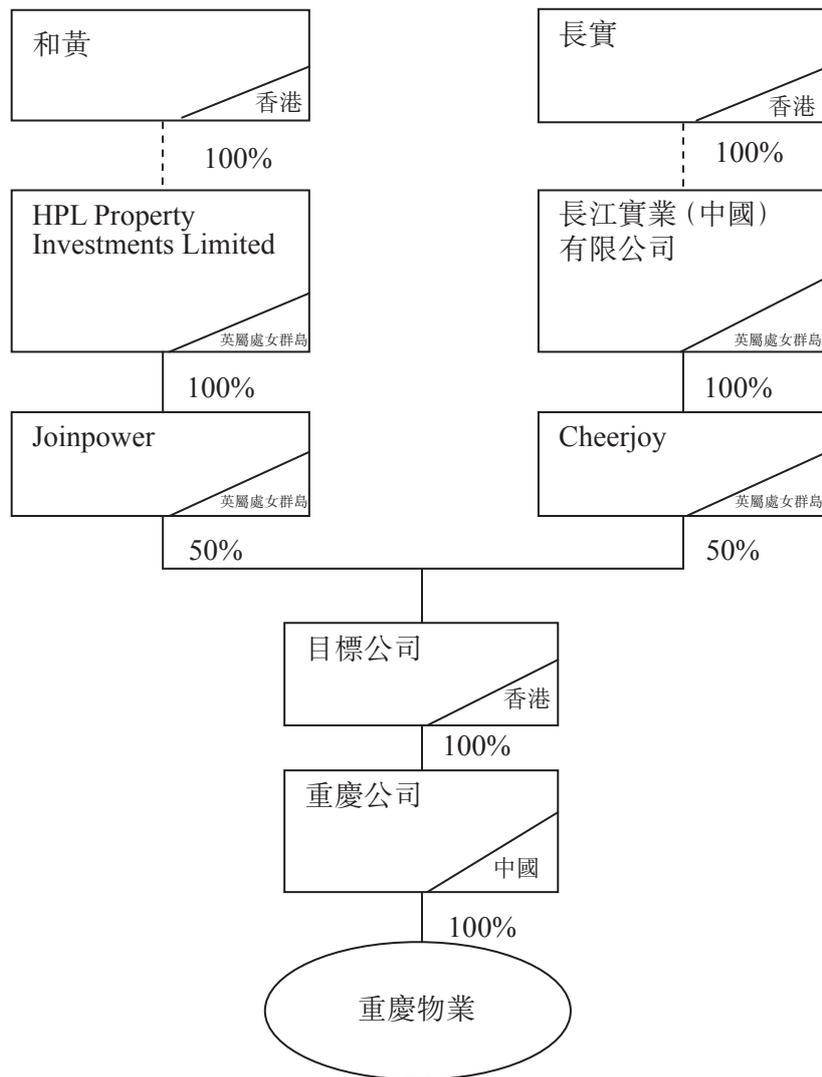
根據買賣協議，倘在完成時，仍有該等賣方未能適當及有效終止重慶公司及任何該等僱員之間任何勞工合約或僱傭關係，或重慶公司仍未全數支付應付任何該等僱員的款項，該等賣方將會促使重慶公司於完成時，就終止與尚餘僱員的勞工合約或僱傭關係方面，於賬目內撥備，金額根據尚餘僱員的平均月薪及服務年期計算(「**僱用撥備**」，僱用撥備並將計入備考完成時資產負債表及完成時資產負債表)，於以下情況，根據不論法律、合約或其他方面，用作解決(i)根據或關於尚餘僱員與重慶公司的勞工合約及僱傭關係以及終止以上合約及關係，於完成後由重慶公司支付之有關所有金額，包括但不限於有關支薪、基本待遇、福利、保險、補償、退休金、長期服務金、遣散、終止聘用及年假付款的所有金額；及(ii)所有將由重慶公司於完成後支付予尚餘僱員的金額，以確保尚餘僱員終止彼等勞工合約或僱傭關係(「**僱用責任**」)。關於僱用協議或勞工合約於完成後但在交付核證聲明(定義見本公告「**建議收購事項 — A. 買賣協議 — 4. 代價**」一節)前有效終止的尚餘僱員，金額相等於實際僱用責任與僱用撥備之間差額的完成日期等值港元將用作支付該等賣方與買方之間的調整金額。

有關僱用協議或勞工合約於交付核證聲明該日後有效終止尚餘僱員的僱用責任如超過僱用撥備，將由該等賣方於接獲買方書面通知後10個營業日內向買方支付。

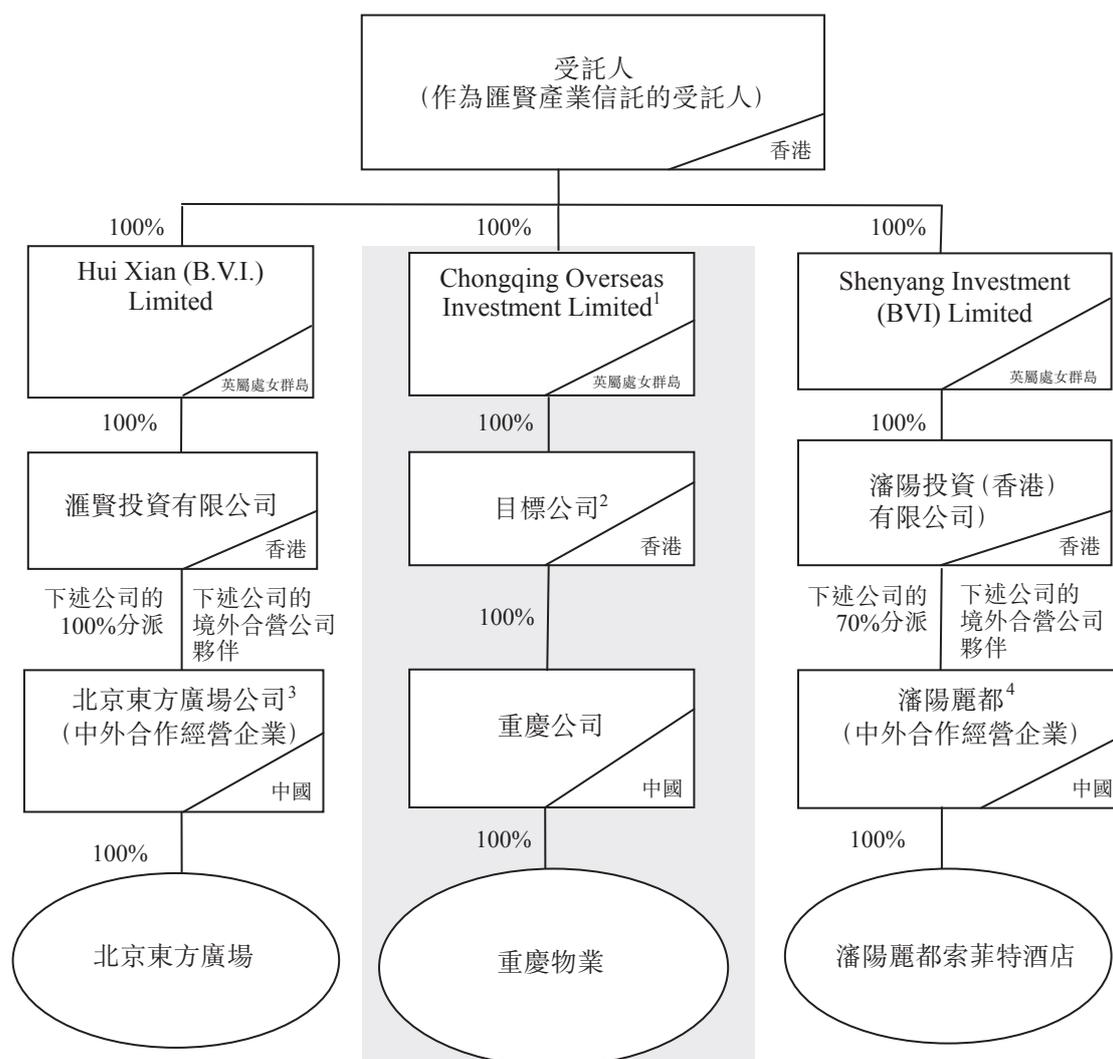
房地產投資信託管理人已向證監會申請就重慶公司於完成後的直接僱用安排豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條。有關豁免詳情，請參閱「**房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義 — 3. 有關完成後重慶公司的直接僱用安排的豁免**」一節。房地產投資信託管理人將於完成後促使重慶公司盡最大努力終止勞工合約或與尚餘僱員之僱傭關係。

3. 現行及預期持股架構

(i) 重慶物業於最後實際可行日期的持股架構可簡化列示如下：



(ii) 重慶物業緊接完成後的預期持股架構可簡化列示如下：



附註：

1. 根據買賣協議，買方可以促使一名代名人認購銷售股份及／或銷售貸款，且現時擬提名特別目的投資工具Chongqing Overseas Investment Limited持有銷售股份及認購銷售貸款。
2. 房地產投資信託管理人計劃將目標公司改名為「Chongqing Investment Limited 重慶投資有限公司」，惟須經有關規管當局批准。
3. 北京東方廣場公司的中資合營公司夥伴為北京東方鴻聯文化有限責任公司，後者為一家於中國註冊成立的有限公司。
4. 瀋陽麗都另一境外合營公司夥伴為Yick Ho Limited，後者為一家於香港註冊成立的有限公司，亦為長實的間接全資附屬公司，有權獲得瀋陽麗都的29%分派（須受以瀋陽投資(香港)有限公司為受益人的若干優先分派安排所規限）。瀋陽麗都的中資合營夥伴為北京穩得高投資顧問有限公司，後者為一家於中國註冊成立的有限公司，有權獲得瀋陽麗都的1%分派。

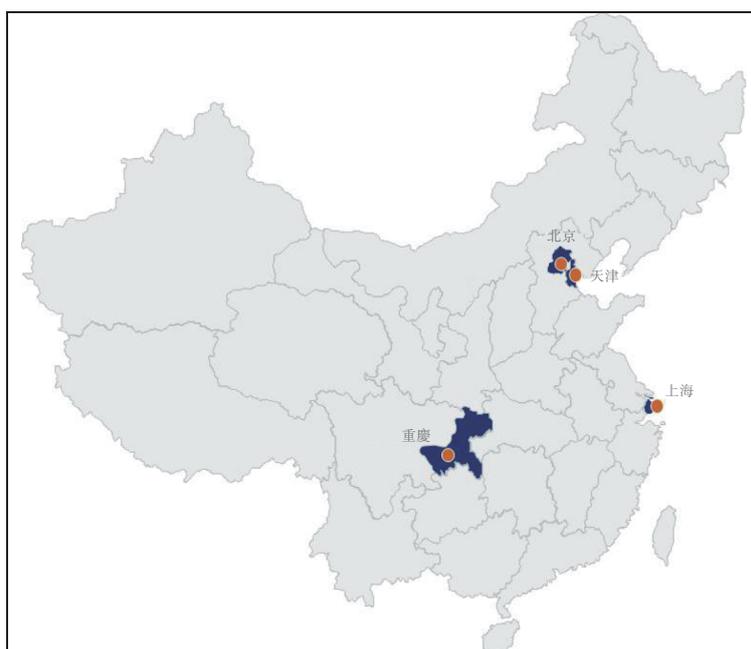
C. 收購事項的理由及裨益

房地產投資信託管理人相信，收購事項對匯賢產業信託的重要裨益如下：

1. 以優惠條款收購標誌性地標物業

- (a) 物業別具特色，座落於重慶發展最完備商圈之中；重慶是獲有力政策支持及具備吸引人口結構的直轄市

重慶物業位於重慶，即中國境內其中一個最重要及發展最快速的城市。作為四個直接向中國中央政府匯報的直轄市(其他為北京、上海及天津)之一，以及中國內陸重要的交通及工業樞紐，重慶具有優勢，受惠於中國刺激國家內陸地區經濟的戰略和政策。



重慶是中國人口最多、佔地最廣的城市，經濟發展速度居於全國前列地區。於2014年上半年，重慶地區生產總值達人民幣6,440億元，同比增長10.9%，屬中國所有主要城市中增長率最高者。同樣，城市可支配收入及零售額於2014年上半年分別同比上升9.6%及13.1%。市內外商直接投資與2004年4億美元相比，於2014年上半年錄得15億美元。

重慶物業位於市內發展最完備商圈渝中區解放碑的中心。

有關重慶及重慶物業位置的進一步詳情，可參閱本公告「建議收購事項 — B.有關重慶物業及目標集團的資料 — 1.有關重慶物業的資料 — (b)位置」。

- (b) 代價吸引，較評定價值折讓4.7%

應佔價值為人民幣39.10億元，就此而釐定的收購事項代價，較重慶物業於2014年8月31日之評定價值人民幣41.04億元折讓約4.7%。

(c) 發展完備兼定位具競爭力的資產

根據市場顧問指出，購物商場為重慶市發展最完備及最熱門購物商場之一，深受當地市民歡迎。於核心解放碑商圈購物商場當中，佔有最大建築樓面面積。由於缺乏大型土地，與購物商場建築樓面面積88,919平方米(不包括停車場用地)(當中一層佔地達至15,141平方米)相比，解放碑商圈內大部分現有及即將竣工的零售物業相對較小，建築樓面面積介乎10,000至50,000平方米之間。對於購物商場而言，此項優勢意義重大，除可靈活優化零售面積及悠閒空間之使用外，亦能夠為購物商場創建一站式購物經驗。房地產投資信託管理人相信，樓面寬闊能夠讓購物商場繼續於區內鞏固其領導地位。

購物商場現時設有百貨公司、不同類型的國際及本地品牌商店、美食廣場、各類餐廳、悠閒設施(包括電影院及溜冰場)。購物商場具競爭力及全面的設施服務，可照顧當地市民及遊客需要，有助招徠訪客及延長客戶逗留購物商場的時間。

根據市場顧問指出，寫字樓為解放碑商圈內僅有的兩項單一業權的甲級辦公室之一(其他所有均屬分散業權)。房地產投資信託管理人相信，單一業權為重要的競爭優勢，能夠達致有效及高質素的樓宇管理及保養。根據市場顧問指出，寫字樓具備良好條件可吸引跨國企業及金融機構租戶。此外，數量不少的領事館租戶進一步加強有關寫字樓的品牌及聲譽。更重要的是，該等優勢對業主有甚高市場策略意義，透過實現長期租戶發展及增加的空間需求，提升辦公室租戶忠誠度，同時能吸引重視業主品牌、樓宇管理質素及有效樓面規劃的尊貴新租戶。

重慶物業鄰近眾多國際酒店(包括重慶海逸酒店、威斯汀重慶解放碑廣場酒店及重慶洲際酒店)，可讓重慶物業受惠於該等知名酒店的客流量及購買力。

(d) 收入水平吸引，兼且具備收入保證契約的保證

重慶公司具有重慶物業的穩定收益往績。截至2013年12月31日止三個年度，重慶物業所產生收益及租金相關收入分別約為人民幣261百萬元、人民幣268百萬元及人民幣282百萬元。基於應佔價值為人民幣39.10億元，重慶物業於截至2013年12月31日止年度所產生約人民幣282百萬元收益及租金相關收入，相當於約7.21%之毛租金收益率。

為進一步改善購物商場的服務及吸引力，該等賣方及重慶公司已開始實施措施優化購物商場中間樓層的租戶組合，現正進行優化租戶措施，儘管對購物商場造成短暫干擾，但預計可改善購物商場長遠的整體租金收入及租戶組合。

有見及此，並為使重慶公司於完成以後總收入更具保證計，該等賣方、該等保證人、房地產投資信託管理人及買方已同意於完成後簽訂收入保證契約，作為買賣協議下的其中一項條款。根據收入保證契約，該等賣方將就重慶公司於完成年度之後五個年度(包括完成年度)的任何保證年度總收入向匯賢產業信託提供保證。倘有關任何保證年度的重慶公司總收入合計總額少於人民幣299,280,000元之保證收入水平，該等賣方須向買方支付不足收入。該等賣方於整個有關期間須支付以補足不足收入的總金額最高限於收入保證上限，即人民幣100,000,000元。

在未有用盡收入保證上限時，倘將每年人民幣299,280,000元之保證收入水平作為重慶物業所產生之收入，根據應佔價值為人民幣39.10億元，收益率約為7.65%。

基金單位持有人應注意，收入保證上限實際為該等賣方及該等保證人於收入保證契約的責任上限，因此，一旦達致收入保證上限，該等賣方及該等保證人於有關期間在收入保證契約項下將再無責任。

保證收入水平由訂約方從商業角度按公平磋商基準釐定，已經計及重慶物業過往表現及多個因素。

房地產投資信託管理人相信，保證收入水平有助確保重慶物業總收入於完成後首五年期間處於保證水平，為造成短暫干擾的租戶優化過程提供足夠完善實行時間。

(e) 經營及盈利往績穩定可觀，租戶具質素兼且多元化

重慶物業的佔用率高、租金可觀以及租戶組合強大。

於2014年8月31日，重慶物業的購物商場及寫字樓的租用率分別約為92.5%及97.3%。

按可出租面積計算，購物商場最大租戶為遠東百貨公司，佔購物商場可出租面積約43%。其他租戶包括一眾全球知名奢侈品牌（如Hugo Boss、Dunhill、OMEGA、G Givenchy、Cerruti 1881、MaxMara Weekend、Armani Collezioni、Armani Jeans及Calvin Klein）。

寫字樓擁有強大及多元化的租戶組合，包括多家領事館（如英國領事館及加拿大領事館），涵蓋多個行業（包括零售、保險及金融服務、電子及健康護理）的多家跨國企業（如普華永道、畢馬威、西門子、德意志銀行、滙豐銀行、港龍、3M和強生醫療公司）。

(f) 收購中國內地單一業權離岸持股物業機會罕有

正如市場顧問所述，寫字樓為解放碑商圈內僅有的兩項單一業權的甲級辦公室之一（而非分散業權）。正如上述，房地產投資信託管理人相信，單一業權於效率、樓宇管理質素及保養質素而言屬重要競爭優勢。租戶尤其是跨國企業及政府相關機構，特別傾向租用單一業權的甲級辦公室。

此外，重慶物業由重慶公司擁有，繼而由目標公司（為香港公司）擁有的持股架構，就執行效率及（如需要）融資彈性而言，可為收購事項的建構帶來靈活度。房地產投資信託基金管理人相信，類似面積及性質的目標資產，處於類似離岸持股架構而可供出售的機會罕有。有關進一步詳情，請參閱本公告「建議收購事項—B.有關重慶物業及目標集團的資料—3.現時及預期持股架構」。

2. 匯賢產業信託進行收購的關鍵及裨益

(a) 為匯賢產業信託可供分派的金額帶來可觀貢獻，以及增加每基金單位分派

匯賢產業信託於截至2013年12月31日止財政年度之可供分派金額為人民幣12.62億元。倘重慶物業已於截至2013年12月31日止財政年度全年由匯賢產業信託擁有，預計匯賢產業信託於截至該財政年度之可供分派金額增加4.9%至人民幣13.24億元。

此外，倘重慶物業已於截至2013年12月31日止財政年度全年由匯賢產業信託擁有，估計匯賢產業信託於截至該財政年度之每基金單位分派由人民幣0.2455元增加4.15%至人民幣0.2557元。

有關詳情及上述估計的假設，請參閱本公告「建議收購事項—H收購事項的財務影響」。

請另外參閱該通函附錄二「經擴大集團的備考財務資料」所載收購事項的備考財務影響。

載於分段2(a)的估計及聲明無意並不應詮釋為匯賢產業信託任何現時或日後財政期間的溢利預測。

(b) 減低匯賢產業信託倚重「單一資產，單一城市」以及自2011年上市後所面對有效期有限的風險

收購事項預計可提升匯賢產業信託資產組合地域多元化分佈，並進一步減少匯賢產業信託來自北京東方廣場收入來源的依賴。另一方面，收購事項進一步減低倚重「單一資產，單一城市」的風險以及自2011年匯賢產業信託首次上市當時所面對的有效期有限的風險。

匯賢產業信託於北京東方廣場的權益將於2049年1月屆滿，當其時北京東方廣場公司的合營期終止(該投資權益藉此持有)，而根據現有合營夥伴文件之條款，北京東方廣場將免代價歸於中國合營夥伴所擁有。因此，正如發售通函所述，「除非匯賢產業信託於北京東方廣場公司合營期屆滿前取得及持有能產生經常性租金收入的其他房地產投資，否則，匯賢產業信託的東方廣場權益價值將隨時間而減少，而當北京東方廣場公司合營期於2049年1月24日當日(約38年後)屆滿時，其價值相等於零」。

因此，對於房地產投資信託管理人而言，物色其他房地產收購以減低匯賢產業信託有效期有限及倚重單一資產的風險，至為重要。

匯賢產業信託於2011年收購瀋陽麗都索菲特為其透過收購延續匯賢產業信託有效期的首步。然而，根據匯賢產業信託主要估值師於2013年12月31日之估值，瀋陽麗都索菲特之價值僅相當於匯賢產業信託現有組合總值之約2.62%。

作為一家全資外資企業，重慶公司並無類似於北京東方廣場公司的有限合營期。重慶公司現有的營業牌照由1993年11月18日至2043年11月17日生效。房地產投資信託管理人之中國法律顧問金誠同達律師事務所認為，重續重慶公司營業年期並無法律障礙，因為有關重續主要涉及正式手續。

就土地使用權而言，類似中國國有出讓土地的其他土地出讓，重慶物業的土地使用權附有屆滿條款。重慶公司可向中國相關部門要求延長於2044年8月屆滿的重慶物業現有土地使用權條款。

(c) 規模增長顯著，擴大商場及辦公室物業組合的貢獻

收購事項預期可顯著提升匯賢產業信託物業組合價值及規模。

根據匯賢產業信託截至2014年6月30日止六個月中期報告的未經審核財務報表，匯賢產業信託於2014年6月30日之資產總值為人民幣420.54億元。倘若收購事項於2014年6月30日已經完成，房地產投資信託管理人估計匯賢產業信託之資產總值將增加約7.6%至人民幣452.42億元。

由匯賢產業信託管理之物業建築樓面面積總數亦預計由865,805平方米增加約19%至1,030,165平方米。

另外，預期收購事項使匯賢產業信託組合內零售及辦公室物業組合將由建築樓面面積51%增加至57%。

重慶物業於2014年8月31日之評定價值為人民幣41.04億元，相當於匯賢產業信託現有物業組合於2013年12月31日之評定價值人民幣370.40億元之約11%。

(d) 擴展業務至重要城市，於策略性位置擁有標誌性資產

收購事項將有助匯賢產業信託擴充物業組合至中國境內最重要及發展最快其中一個城市。

正如上述，作為四個直接向中國中央政府匯報的直轄市之一（且為當中唯一之中國內陸地區），以及中國內陸重要的交通及工業樞紐，重慶具有優勢，受惠於中國刺激國家內陸地區經濟的戰略和政策。

重慶物業為位於重慶商圈渝中區解放碑的中心建設完善物業。重慶市政府於2003年正式指定解放碑商圈為重慶的商業及貿易中心，是市內最重要的業務中心。解放碑設有人民解放碑周邊的步行街，人民解放碑為於中國僅有紀念第二次中日戰爭勝利的紀念碑。

解放碑步行街於1997年設立，為中國首個步行街項目。不少中國內陸地區最為歡迎及建設最完善的購物商場（包括購物商場）現時座落於解放碑步行街地區。此外，解放碑步行街並為重慶市內旅客的地標，平日每日人流量約有300,000人次，而假日平均每日超過一百萬人次。

購物商場於1997年開始營業，並建構解放碑地區的初步發展，其後更吸引其他眾多知名商業物業滙聚，並帶動周邊地區的增長。自此融合成為解放碑商圈內的地標物業。由2000年至2013年，重慶的地區生產總值及零售總額增長超過七倍。房地產投資信託管理人相信，重慶物業、解放碑商圈與重慶的發展，無異於北京東方廣場、王府井地區與北京的關係。

重慶物業交通便利，包括鄰近三大主要重慶軌道交通站(包括臨江門站、較場口站、小什字站)，可到達重慶軌道交通1號線及2號線。此外，即將通車的重慶軌道交通6號線及10號線將分別於重慶物業附近及解放碑商圈設立車站。6號線及10號線一期預期分別於2016年及2017年投入服務，將進一步提升解放碑商圈與各處的運輸。一條連接解放碑商圈內的重要物業的地下環道亦現正在興建，以舒緩交通擠塞，基本建設已完成，並預期於2016年通車。

根據市場顧問指出，重慶政府指定解放碑地區為日後中國西部的「華爾街」，刺激商業及零售活動的發展。優化該地區的基建及整體環境，可進一步提升解放碑商圈的重要地位。房地產投資信託管理人相信，重慶物業定當受惠於該地區的新發展。

(e) 優化資本架構

建議使用新造銀行借貸，為收購事項的部分代價融資，意味著進一步發揮匯賢產業信託可供運用的財政資源，充分利用現時低息環境。

根據匯賢產業信託2014年中期報告所披露之未經審核簡明綜合財務狀況報表，匯賢產業信託於2014年6月30日之銀行結餘及現金約為人民幣45.96億元，而同日之銀行借貸總額約為人民幣38.83億元。債項對資產總值比率於同日約為9.2%。

儘管預計匯賢產業信託集團擁有足夠現金支付收購事項的代價總額，房地產投資信託管理人有意透過約80%之新造銀行借貸及約20%之現有現金支付代價。

根據匯賢產業信託2014年中期報告所披露之財務狀況及假設代價相等於應佔價值，將透過約80%之新造銀行借貸及約20%之現有現金提供資金，估計匯賢產業信託於2014年6月30日之債項對資產總值比率將會增加至15.4%，惟仍然維持遠低於房地產投資信託基金守則所要求45%之上限。

(f) 與房地產投資信託管理人的主要目標及職能配合相符，與北京東方廣場產生協同效益

正如發售通函所述，房地產投資信託管理人的主要目標「是在法律及法規的規限下，以人民幣向基金單位持有人提供穩定的每基金單位分派」。於發售通函亦提及「管理人的主要投資策略為持有及投資中國優質的商業物業，透過管理房地產投資信託基金組合及維持高水平的投資紀律及財務靈活性，致力為基金單位持有人提供穩定且具吸引力的總回報」。房地產投資信託管理人預計收購事項可一致實現上述目標。

重慶物業亦完全符合房地產投資信託管理人的核心職能，包括管理優質零售及辦公室物業，而北京東方廣場的東方新天地及東方經貿城的表現可證明其管理成功。

如發售通函所述，房地產投資信託管理人擬長線持有東方廣場，如有商機湧現，則通過收購添加能提供收入的物業。匯賢產業信託計劃長期持有重慶物業。

(g) 建立品牌及締造更強物業組合

房地產投資信託管理人的長期目標是，建立策略性分佈於中國不同城市的大型綜合物業發展的物業組合，而均冠以「東方廣場」的品牌名下，充分利用北京東方廣場的尊貴品牌效益。收購事項將會成為匯賢產業信託實行長遠目標的首步。

房地產投資信託管理人有意透過匯賢產業信託重新建立重慶物業的品牌，由大都會廣場改為「大都會重慶東方廣場」，定位為第二個「東方廣場」。待完成後，購物商場將會重新命名為「大都會重慶東方新天地」，而辦公室大樓將會重新命名為「大都會重慶東方經貿城」。與匯賢產業信託集團現時持有「東方廣場」的品牌完美融合時，重新命名會保存重慶物業廣泛認知為「大都會」的本土身份。

房地產投資信託管理人相信，收購事項可實現重慶物業及北京東方廣場之間的協同效益。房地產投資信託管理人能夠充分利用其經驗及現有資源，進一步強化重慶物業。現時，重慶物業的購物商場內約25%之現有品牌與北京東方新天地的品牌重疊，為雙方形成跨商場推廣機遇的良好基礎。

房地產投資信託管理人亦相信，擁有兩項位於中國主要城市地標性的零售物業的物業組合，將可加強房地產投資信託管理人的吸引力及招徠零售租戶的議價能力。

長遠而言，東方廣場品牌向北京以外地區擴展實屬匯賢產業信託邁向蓬勃的良機，對匯賢產業信託未來發展別具意義。

房地產投資信託管理人現正尋找及評估收購商機，認為收購事項作為重要的投資商機，提供具吸引力的長期現金流及收益率。預計收購事項可減低匯賢產業信託所面對的數個風險。房地產投資信託管理人日後將繼續致力物色及尋找任何適合的收購商機，以提升物業組合的回報，使基金單位持有人獲益。

D. 公平基準條款及盡職審查

房地產投資信託管理人認為買賣協議乃經由訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立。

房地產投資信託管理人已就重慶物業及目標集團進行盡職審查，並且滿意審查結果。該項盡職審查已根據房地產信託基金守則的相關條文及房地產投資信託管理人的合規手冊進行。

房地產投資信託管理人已委聘一名物業顧問，調查及視察重慶物業。進行盡職審查的過程中，房地產投資信託管理人注意到，與重慶物業於1997年10月(指購物商場)及1998年2月和3月(指寫字樓)的有關竣工圖則相比，發現有若干未符合規定的偏差，包括(a)寫字樓主要大門口增設了一個出入口、遮篷及梯級並伸延至樓外地方；(b)變動若干車位數目及建成為儲存地方；(c)變動室內佈局(輕微變動購物商場商舖和相應

的疏散路線、緊急消防門，及在寫字樓改動洗手間的位置；(d)變動外牆及添置電視牆以及相連的視聽設備室，在外圍地方添置豎立式指示牌標柱及平台配置等變動；及(e)增設連接重慶酒店及購物商場一樓之間的通道。

物業顧問向房地產投資信託管理人指出，上述結構的添置及改動並無導致明顯的結構性問題。物業顧問認為，重慶物業的狀況合理，與相若樓齡、類型及用途的樓宇情況相符，而重慶物業並無嚴重缺陷，影響重慶物業的結構穩定性、操作及用途，阻礙重慶物業的轉讓。儘管物業顧問出具上述意見，該等賣方同意根據買賣協議在完成前修正項目(a)及(b)載列的事宜。

此外，根據買賣協議，該等賣方亦各自向買方承諾及同意：(1)修正面積事宜(定義見下文)和有關重慶物業被發現未符合規定而買方於完成前以書面通知該等賣方的任何其他事宜(「**其他事宜**」，與面積事宜統稱為「**相關事宜**」)，以符合不時適用的所有法定、規管、行政、合同及樓宇規則、守則及指引項下規定；及(2)承擔重慶公司、目標公司及／或買方任何應付或已付的地價、罰款、行政費用、專業費用及其他款項之50%，以及為修正任何相關事宜所產生之一切合理費用及開支。根據買賣協議，各該等賣方亦同意，向買方、重慶公司及目標公司個別因任何相關事宜可導致或任何彼等就任何相關事宜所承受或源自相關事宜或彼等任何一方為抗辯因任何相關事宜而面對的任何申索之所有法律行動、訴訟、申索、要求、損失、責任、損壞、費用及開支作出50%彌償。

上文所述該等賣方有關面積事宜的義務和責任並無任何時間或款額的限制。「**面積事宜**」指任何有關重慶物業的總建築面積的事宜，該總建築面積是根據重慶物業出讓合同(連同一切由任何有關的政府或監管機構發出或授出的必要許可證、證書和批文，且並無尚未支付的地價或應付罰款)依法獲准興建的面積，但該面積卻低於重慶物業房屋所有權證所示的總建築面積。

上文所述該等賣方有關其他事宜的義務和責任將於完成日期起計屆滿7年或發生若干事件(包括重慶物業有關部分的租約終止和視作未符合規定的用途已修正)之時屆滿。

由於該等賣方及該等保證人根據或與該等交易文件有關所有申索總責任(包括有關酒店轉讓及任何面積事宜的申索以外的申索，至於有關酒店轉讓及任何面積事宜的申索，該等賣方及該等保證人的最高責任將並無上限)，受相等於代價金額的最高金額規限，有關相關事宜(面積事宜除外)的上述該等賣方義務及責任亦受此限制規限。

房地產投資信託管理人預期：(i)上文「**建議收購事項 — B. 有關重慶物業及目標集團的資料 — 1. 有關重慶物業的資料 — (d) 重慶物業、重慶酒店及若干有關面積的事項**」一節所指的面積事宜；以及(ii)上文(a)至(e)項事宜亦將作為一項相關事宜通知該等賣方，並涵蓋於上述承諾及彌償以內。

E. 中國稅項

698號通知規定，非居民企業(「**境外投資方**」)「**間接**」轉讓股權的中國稅務處理及申報責任。698號通知亦引入主要目的為利用境外實體規避中國納稅義務的反濫用及反避稅規則。在此情況下，中國稅務機關可向境外投資方就其間接轉讓所得資本收益徵收10%的預扣稅(或根據中國與其他國家訂立的稅收條約所適用的任何較低稅率)。然而，698號通知並未就如何對資本收益徵收預扣稅的實際方法作出清晰指引。

根據698號通知，因買賣協議而引致的轉讓如產生任何申報責任，將須由該等賣方承擔。儘管不知悉根據698號通知就買賣協議或一般而言就類似性質轉讓對重慶公司向任何中國稅務機關申報有任何明確要求，惟有關698號通知的應用及詮釋仍存在一定程度的不確定性。在任何情況下，和黃彌償保證人及長實彌償保證人已同意向買方就有關(其中包括)目標集團公司因轉讓目標公司已發行股本中的任何股份而產生的稅務責任(包括698號通知所產生的任何責任)提供彌償。請見本公告「建議收購事項—A.買賣協議—10.稅務契諾契約」一節。

該等賣方已於買賣協議中承諾，會處理該等賣方和目標集團根據或因應698號通知而須就酒店轉讓和收購事項承擔的一切存檔、通知及其他責任(「698號通知責任」)；而引起698號通知責任的原因為：(a)698號通知於完成日期已經生效，或(b)因於完成日期後七年內頒佈698號通知修正案或重新制定698號通知而使698號通知被視為於完成日期已經生效。

經計及匯賢產業信託集團的房地產投資信託管理人目前有意持有重慶物業作長期投資目的後，房地產投資信託管理人預期收購事項將不會引發潛在土地增值稅(「土地增值稅」)以及有關重慶物業的重估及折舊撥備的企業所得稅(「企業所得稅」)。倘若匯賢產業信託集團日後透過直接境內轉讓物業權益出售重慶物業，預期將會根據銷售所得款項減可扣除費用(參考重慶公司涉及的原有土地收購及開發成本後計算)，而非匯賢產業信託收購目標公司的成本，向匯賢產業信託集團徵收土地增值稅及企業所得稅。在協定收購事項的代價時，並未計及有關潛在遞延稅項，原因是房地產投資信託管理人認為有關責任不大可能變現。

F. 費用及收費

1. 有關收購事項的費用及收費

匯賢產業信託就收購事項應付或承擔的總費用及開支(不包括代價)估計將約為人民幣59,000,000元。

2. 匯賢產業信託就收購事項應付房地產投資信託管理人及受託人的費用

根據信託契約第14.2.1(i)條，房地產投資信託管理人將有權收取按匯賢產業信託以土地形式直接或間接收購的任何房地產收購價計算不超過1%的收購費用。根據房地產投資信託管理人收購費用的現行適用比率，相當於重慶物業收購價的1%(人民幣39.10億元，即應佔價值)，房地產投資信託管理人有關收購事項的收購費用將為人民幣39,100,000元(「管理人收購事項費用」)。有關金額已包括在有關收購事項的估計費用及收費總額之內，請參閱上文第1分節「有關收購事項的費用及收費」。房地產投資信託管理人已經選擇以將予發行新基金單位的方式支付全部管理人收購事項費用，而有關選擇須經獨立基金單位持有人透過普通決議案事先批准，方可作實。如以基金單位(「管理人收購事項費用基金單位」)的方式支付，則房地產投資信託管理人應有權收取收購事項費用的相關金額可購入的基金單位數目，發行價相等於基金單位在緊接下列事件(以最早發生者為準)前10個聯交所交易日的平均收市價(以最高者為準)：(a)訂立買賣協議、(b)就收購事項刊發公告及(c)完成，在各自情況下，向下調整至最接近基金單位的完整數目，而餘額則將以現金方式支付。

管理人收購事項費用基金單位將於各方面彼此間及與於管理人收購事項費用基金單位發行日期已發行的所有基金單位享有同地位。

倘房地產投資信託管理人選擇以新基金單位的方式收取管理人收購事項費用，未能於基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准，而收購事項進展至完成，則管理人收購事項費用將以現金支付予房地產投資信託管理人。

根據信託契約，如收購事項進展至完成，則受託人有權獲補償其涉及的開支，其中包括房地產投資信託管理人與受託人就收購事項可能不時協定的任何受託人交易費用。就此方面，早前已協定受託人應收取人民幣100,000元的行政費用（「受託人費用」）。有關金額將於完成後以現金支付，且已包括在有關收購事項的估計費用及開支總額之內，請參閱上文第1分節「有關收購事項的費用及收費」。

3. 於完成後就重慶物業應付房地產投資信託管理人及受託人的持續費用

根據目前的信託契約，於完成後：

- (i) 房地產投資信託管理人將有權根據信託契約自存置財產收取重慶物業產生的管理人費用，包括：(a)每年不超過重慶物業價值0.3%的基本費用；及(b)每年相等於重慶物業每年物業收入淨額（謹此說明，在扣除不定額費用前）3%的不定額費用；及
- (ii) 受託人將自存置財產收取房地產投資信託管理人與受託人不時所協定金額的年度費用，其不超過於有關財務年度結束時計算的每年物業價值（包括重慶物業的價值）0.02%，惟限定最低金額為每月人民幣56,000元。

只要受託人直接或間接透過特別目的投資工具持有重慶物業，房地產投資信託管理人及受託人將一直有權收取日後由重慶物業產生的有關費用，於間斷期間則按照信託契約的條文作出合適的按比例整調。

除管理人收購事項費用及上述應付房地產投資信託管理人的未來持續費用外，匯賢產業信託將毋須就收購事項向房地產投資信託管理人支付其他費用。除受託人費用及上述應付受託人的未來持續費用外，匯賢產業信託將毋須就收購事項向受託人支付其他費用。

G. 收購事項的資金

1. 資金

房地產投資信託管理人目前預期匯賢產業信託應付的代價將以下列方式提供資金：(i)約80%以預期於完成前獲得的新造銀行借款支付；及(ii)約20%以現有現金支付。

2. 預期債項對資產總值比率

根據匯賢產業信託於2014年中期報告內披露的財務狀況，假設代價相等於應佔價值，以新造銀行借款提供約80%資金及以現有現金提供約20%資金，估計匯賢產業信託於2014年6月30日的債項對資產總值比率將由9.2%上升至15.4%。

H. 收購事項的財務影響

以下所載有關收購事項對每基金單位分派及每股基金單位資產淨值的財務影響乃根據下列各項估計：

- (a) 匯賢產業信託於截至2013年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表；
- (b) 匯賢產業信託於截至2014年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表；及
- (c) 目標業務於截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年6月30日止六個月的經審核財務報表；

以及基於下列假設：

- (i) 總代價為人民幣38.90億元(根據於2014年6月30日的經調整資產淨值及於2014年6月30日的該分派，經就該分派扣除估計應付預扣除計算)；
- (ii) 匯賢產業信託就收購事項應付的費用及開支(不包括代價)總額為人民幣59,000,000元；
- (iii) 代價及匯賢產業信託就收購事項應付的費用及開支部分由按高於HIBOR(香港銀行同業拆息)1.55%的年利率計息的銀行融資及現有現金提供資金；
- (iv) 有關收購事項的管理人收購事項費用總額人民幣39,100,000元，以及於截至2013年12月31日止財政年度有關重慶物業的管理人費用及受託人費用總額約人民幣17,000,000元；
- (v) 收購事項並非以收購業務方式，而是以收購資產方式入賬；及
- (vi) 於完成時將訂立的收入保證契約。

1. 估計對每基金單位分派的影響

截至2013年12月31日止財政年度，匯賢產業信託的每基金單位分派為人民幣0.2455元。倘收購事項於2013年1月1日已完成，而匯賢產業信託直至2013年12月31日一直持有及營運重慶物業，房地產投資信託管理人估計匯賢產業信託於截至2013年12月31日止財政年度的每基金單位分派會增加4.15%至人民幣0.2557元。此估計乃根據(i)匯賢產業信託於截至2013年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表及目標業務於截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年6月30日止六個月的經審核財務報表，以及(ii)上述假設作出。

於本第1段的估計及陳述不擬亦不應詮釋為對匯賢產業信託於任何目前或未來財務期間的溢利預測。

2. 估計對每股基金單位的影響

匯賢產業信託於2014年6月30日的每股基金單位資產淨值為人民幣5.4487元。倘收購事項於2014年6月30日已完成，房地產投資信託管理人估計匯賢產業信託的每股基金單位資產淨值將為人民幣5.4366元。

房地產投資信託管理人認為，本節所載就收購事項對每基金單位分派及每股基金單位資產淨值的財務影響所作出的假設於本公告日期為恰當且合理。然而，基金單位持有人應參照該等假設考慮以上概列的資料，自行評估匯賢產業信託的未來表現。有關收購事項的財務影響進一步詳情，將於該通函內披露，惟於完成時可予變更。

根據本節所列有關收購事項的財務影響，房地產投資信託管理人並無預見收購事項將對匯賢產業信託的財務狀況造成任何重大不利影響。

持續關連人士交易

鑒於收購事項，匯賢產業信託集團與下文所載根據房地產投資信託基金守則屬匯賢產業信託「關連人士」類別的人士將會並將不時繼續進行該等交易，因此，根據房地產投資信託基金守則將購成匯賢產業信託的持續關連人士交易。該等匯賢產業信託「關連人士」包括長實關連人士集團、房地產投資信託管理人集團、滙豐銀行關連人士集團及德意志銀行集團。

1. 年度上限修訂

(i) 就重慶物業與長實關連人士集團訂立的物業管理安排

根據重慶公司及新重慶物業管理公司將予訂立的新重慶物業管理協議，新重慶物業管理公司將獲委聘為重慶物業提供清潔、保安、巡邏、保養及其他樓宇管理服務（「物業管理交易」）。

由於新重慶物業管理公司透過其與長實的關係而成為Hui Xian Cayman（匯賢產業信託的重大持有人）的有聯繫公司，根據房地產投資信託基金守則，其為匯賢產業信託的關連人士，故於完成後物業管理交易將成為匯賢產業信託的持續關連人士交易。物業管理交易屬2014年經延長長實豁免項下擬就物業管理及會所設施交易進行的交易，有關交易截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度的年度上限金額已於2014年5月5日舉行的匯賢產業信託基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准。已於三月通函內披露有關交易的歷史交易金額，以及有關交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度經批准上限金額的資料，載列如下。

1. 截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年9月30日止九個月過往交易金額，以及該等財政年度的年度上限

	截至2012年12月31日 止財政年度	截至2013年12月31日 止財政年度	截至2014年9月30日 止九個月
交易金額	人民幣12,613,000元	人民幣13,846,000元	人民幣14,126,000元
已獲批的財政年度 上限金額	人民幣47,500,000元	人民幣54,200,000元	人民幣63,700,000元 (附註1)
交易金額超過年度 上限的概約百分比	27%	26%	30% (附註2)

附註1：該年度上限為有關整個截至2014年12月31日止財政年度。

附註2：百分比為基於年率化交易金額計算。

2. 已獲批的截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度年度上限金額

	截至下列日期止財政年度		
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
	人民幣32,500,000元	人民幣35,000,000元	人民幣37,500,000元

誠如五月份投票結果公告所披露，2014年經延長長實豁免的其中一項條件為如需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，令其整體業務規模增加，房地產投資信託管理人可不時尋求調高上述一項或多項年度上限金額，惟(其中包括)有關上調須獲獨立基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案批准，並按照房地產投資信託基金守則以公告及致基金單位持有人通函及通知方式作出披露。

鑒於物業管理交易，房地產投資信託管理人已向證監會申請修訂2014年經延長長實豁免，修訂匯賢產業信託集團及長實關連人士集團所訂立物業管理及會所設施交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度的年度上限金額如下(「長實年度上限修訂」)：

	截至下列日期止財政年度		
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
已獲批的年度上限	人民幣32,500,000元	人民幣35,000,000元	人民幣37,500,000元
來自新重慶物業 管理協議	人民幣34,007,000元	人民幣37,407,000元	人民幣41,148,000元
經修訂年度上限	人民幣66,507,000元	人民幣72,407,000元	人民幣78,648,000元

上述經修訂年度上限金額已考慮截至2017年12月31日止三個年度新重慶物業管理協議應佔估計交易金額，而估計交易金額乃參照(i)於截至2015年12月31日止年度提供予重慶物業的物業管理服務的預測交易金額；(ii)隨後兩個財政年度年增長率為10%；及(iii)並已就市場狀況變動等突發事情預留20%的緩衝。房地產投資信託管理人認為20%緩衝乃屬合理，原因是20%緩衝(i)為適應市場狀況任何改動帶

來的潛在波幅提供合適的應變方法；(ii)屬於聯交所已上市的房地產投資信託年度上限一般採用的緩衝範圍；(iii)為匯賢產業信託適應日後業務發展提供彈性；(iv)已經計及交易金額超過年度上限的百分比；及(v)按重慶物業日後業務需要，可能涉及額外人力資源，就此可為導加增的員工成本補償重慶物業管理公司。

於基金單位持有人特別大會將提呈一項普通決議案，以批准(其中包括)長實年度上限修訂。

待批准長實年度上限修訂後，2014年經延長長實豁免將修訂如下：

(1) 基金單位持有人正式批准

獨立基金單位持有人的正式批准以及普通決議案的採納，以批准載於日期為2014年11月10日基金單位持有人特別大會通告的長實年度上限修訂，而當中並無任何重大修正。

(2) 延長或修改

2014年經延長長實豁免已經授出，為期截至2017年12月31日止三個財政年度。2014年經延長長實豁免可延長至超越2017年12月31日，及／或2014年經延長長實豁免的條款及條件可不時修訂，條件如下：

- (a) 獲得獨立基金單位持有人批准，方式為在基金單位持有人大會上通過普通決議案；
- (b) 房地產投資信託管理人以公告的方式披露該建議的建議延長及／或修訂(視情況而定)的詳情，並按照房地產投資信託基金守則第10章，向基金單位持有人發出通函及通知；及
- (c) 任何2014年經延長長實豁免期限的延長，每次延長的期限屆滿時均不得超過取得上述(a)項當日後匯賢產業信託第三個完整財政年度結束日期。

謹此說明，房地產投資信託管理人於日期為2014年3月28日的豁免申請所提出2014年經延長長實豁免所涵蓋交易的任何重大變動(豁免據此而提出且獲批准，當中包括但不限於交易的範圍或性質)，必須如上文(a)所提述由獨立基金單位持有人批准，而建議變動詳情須如上文(b)所提述方式披露。

(3) 年度上限

關連人士交易的年度上限不得超過下表所載有關年度上限金額：

關連人士交易類別	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元
租賃及許用交易	113,300	113,300	113,300
物業管理及會所設施交易	66,507	72,407	78,648
互聯網應用及電訊服務	7,500	7,500	7,500

於2014年經延長長實豁免生效日期當日或以後首先訂立或重續的上述租賃及許用交易，除非以標準或公佈收費訂立，否則每項有關租賃及許用交易須進行獨立估值。

(4) 半年度及年度報告披露

關連人士交易詳情必須按照房地產投資信託基金守則第8.14條規定於匯賢產業信託半年度及年度報告披露。

(5) 核數師審閱程序

有關各相關財政期間，房地產投資信託管理人須聘請及同意匯賢產業信託核數師，就關連人士交易進行若干審閱程序。核數師其後須向房地產投資信託管理人滙報所進行工作所得事實結果(報告副本須提交證監會)，確認所有該等關連人士交易是否：

- (a) 已獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 已經按照匯賢產業信託定價政策訂立；
- (c) 已經按照規管交易的協議(如有)條款訂立及進行；及
- (d) 有關價值總額並不超過有關年度上限(如適用)。

(6) 由獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關的關連人士交易，並於匯賢產業信託的年報確認，有關交易已經：

- (a) 在匯賢產業信託一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款訂立，倘或缺乏可資比較交易以決定是否屬正常商業條款，則按照不遜於匯賢產業信託提供予獨立第三方或獨立第三方提供予匯賢產業信託(如適用)的條款訂立；及
- (c) 按照管轄交易的有關協議及房地產投資信託管理人內部程序(如有)訂立，條款為公平合理，且合乎基金單位持有人整體利益。

(7) 核數師對賬冊記錄的閱覽

房地產投資信託管理人須准許及促使關連人士交易對手方容許匯賢產業信託核數師就滙報交易而充份閱覽其賬冊。

(8) 知會證監會

管理人倘知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事未能確認以上所述事宜，須即時知會證監會及刊發公告。

(9) 獨立基金單位持有人批准以後的年度上限增加

倘有需要時，例如，匯賢產業信託進行資產收購，從而擴大其一般營業規模，或市場或營業狀況變動，房地產投資信託管理人可以提高上述一項或多項年度上限，條件是：

- (a) 獲得獨立基金單位持有人批准，方式為在基金單位持有人大會上通過普通決議案；
- (b) 房地產投資信託管理人以公告的方式披露該建議的建議增加上限金額的詳情，並按照房地產投資信託基金守則第10章，向基金單位持有人發出通函及通知；及
- (c) 上文第3至8段提述的規定須繼續適用於有關交易，惟增加後的年度上限金額須適用除外。

(10) 房地產投資信託基金守則第8.14條

當有關的關連人士交易條款有任何重大變動，或房地產投資信託基金守則其後有任何變動可能對披露及／或基金單位持有人批准施行更嚴格的規定，房地產投資信託管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14條項下所有規定。有關關連人士交易的詳情，須根據房地產投資信託基金守則第8.14條規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年度及年度報告披露。

(ii) 就重慶物業與房地產投資信託管理人集團訂立的物業管理人服務，以及就重慶物業與房地產投資信託管理人集團訂立的租賃安排

根據重慶公司及重慶物業管理人將予訂立並於完成時生效的重慶物業管理人協議，重慶物業管理人將獲委聘就重慶物業提供業務顧問及管理服務、市場推廣及租賃管理服務，以及物業管理協調服務（「物業管理人交易」）。另外，為方便履行其於重慶物業管理人協議項下的職責，預期重慶物業管理人將租賃位於重慶物業的辦公室物業（「管理人租賃交易」），有關重慶物業管理人協議及新重慶物業管理協議的進一步詳情，請參閱「建議收購事項 — A. 買賣協議 — 11. 重慶物業管理人協議及新重慶物業管理協議」一節。

由於重慶物業管理人為房地產投資信託管理人的附屬公司，根據房地產投資信託基金守則，其為匯賢產業信託的關連人士，故於完成後物業管理人交易及管理人租賃交易將成為匯賢產業信託的持續關連人士交易。物業管理人交易及管理人租賃交易屬2014年經延長管理人豁免項下擬進行的物業管理及會所設施交易及租賃及許用交易，有關交易截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度的年度上限金額已於2014年5月5日舉行的匯賢產業信託基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准。已於三月通函內披露有關交易的歷史交易金額，以及有關交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度經批准的上限金額的資料，載列如下。

物業管理及會所設施交易

1. 截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年9月30日止九個月過往交易金額，以及該等財政年度的年度上限

	截至2012年12月31日 止財政年度	截至2013年12月31日 止財政年度	截至2014年9月30日 止九個月
交易金額	人民幣32,708,000元	人民幣30,297,000元	人民幣27,623,000元
已獲批的財政年度 上限金額	人民幣49,000,000元	人民幣55,000,000元	人民幣60,000,000元 (附註1)
交易金額超過年度 上限的概約百分比	67%	55%	61% (附註2)

附註1：該年度上限為有關整個截至2014年12月31日止財政年度。

附註2：百分比為基於年率化交易金額計算。

2. 已獲批的截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度年度上限金額

	截至下列日期止財政年度		
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
	人民幣51,000,000元	人民幣56,000,000元	人民幣61,000,000元

租賃及許用交易

1. 截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年9月30日止九個月過往交易金額，以及該等財政年度的年度上限

	截至2012年12月31日 止財政年度	截至2013年12月31日 止財政年度	截至2014年9月30日 止九個月
交易金額	人民幣261,000元	人民幣323,000元	人民幣255,000元
已獲批的財政年度 上限金額	人民幣350,000元	人民幣350,000元	人民幣400,000元 (附註1)
交易金額超過年度 上限的概約百分比	75%	92%	85% (附註2)

附註1：該年度上限為有關整個截至2014年12月31日止財政年度。

附註2：百分比為基於年率化交易金額計算。

2. 已獲批的截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度年度上限金額

	截至下列日期止財政年度		
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
	人民幣500,000元	人民幣550,000元	人民幣600,000元

誠如五月份投票結果公告所披露，2014年經延長管理人豁免的其中一項條件為如需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，令其整體業務規模增加，房地產投資信託管理人可不時尋求調高上述一項或多項年度上限金額，惟(其中包括)有關上調須獲獨立基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案批准，並按照房地產投資信託基金守則以公告及致基金單位持有人通函及通知方式作出披露。

鑒於物業管理人交易因收購事項而起，房地產投資信託管理人已向證監會申請修訂2014年經延長管理人豁免，修訂匯賢產業信託集團及房地產投資信託管理人集團所訂立物業管理及會所設施交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度的年度上限金額如下(「**管理人年度上限修訂**」)：

	截至下列日期止財政年度		
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
已獲批的年度上限	人民幣51,000,000元	人民幣56,000,000元	人民幣61,000,000元
來自重慶物業 管理人協議	人民幣25,813,000元	人民幣28,394,000元	人民幣31,234,000元
經修訂年度上限	人民幣76,813,000元	人民幣84,394,000元	人民幣92,234,000元

上述經修訂年度上限金額已考慮截至2017年12月31日止三個年度重慶物業管理人協議應佔估計交易金額，而估計交易金額乃參照(i)於截至2015年12月31日止年度的預測交易金額；(ii)隨後兩個財政年度年增長率為10%；及(iii)並已就市場狀況變動等突發事情預留30%的緩衝。房地產投資信託管理人認為30%緩衝乃屬恰當，原因是30%緩衝(i)為適應市場狀況任何改動帶來的潛在波幅提供合適的應變方法；(ii)屬於聯交所已上市的房地產投資信託年度上限一般採用的緩衝範圍；(iii)為匯賢產業信託適應日後業務發展提供彈性；及(iv)經計交易金額超過年度上限之百分比。

此外，鑒於管理人租賃交易因收購事項而起，房地產投資信託管理人已向證監會申請修訂2014年經延長管理人豁免，修訂匯賢產業信託集團及房地產投資信託管理人集團所訂立租賃及許用交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度的年度上限金額如下(「**管理人租賃年度上限修訂**」)：

	截至下列日期止財政年度		
	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
已獲批的年度上限	人民幣500,000元	人民幣550,000元	人民幣600,000元
就重慶物業與 重慶物業管理人 訂立的租賃安排	人民幣167,000元	人民幣184,000元	人民幣202,000元
經修訂年度上限	人民幣667,000元	人民幣734,000元	人民幣802,000元

上述經修訂年度上限金額已考慮截至2017年12月31日止三個年度與重慶物業管理人進行的租賃安排應佔估計交易金額，而估計交易金額乃參照(i)根據與重慶物業管理人訂立租賃協議所訂明於2015年的租金及服務費；(ii)隨後兩個財政年度年增長率為10%；及(iii)並已就市場狀況變動等突發事情預留30%的緩衝。房地產投資信託管理人認為30%緩衝乃屬恰當，原因是30%緩衝(i)為適應市場狀況任何改動帶來的潛在波幅提供合適的應變方法；(ii)屬於聯交所已上市的房地產投資信託年度上限一般採用的緩衝範圍；(iii)為匯賢產業信託適應日後業務發展提供彈性；及(iv)計及交易金額超過年度上限之百分比。

於基金單位持有人特別大會將提呈一項普通決議案，以批准(其中包括)管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂。

待批准管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂後，2014年經延長管理人豁免將修訂如下：

(1) 基金單位持有人正式批准

獨立基金單位持有人的正式批准以及普通決議案的採納，以批准載於日期為2014年11月10日的基金單位持有人特別大會通告的管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂，而當中並無任何重大修正。

(2) 延長或修改

2014年經延長管理人豁免已經授出，為期截至2017年12月31日止三個財政年度。2014年經延長管理人豁免可延長至超越2017年12月31日，及／或2014年經延長管理人豁免的條款及條件可不時修訂，條件如下：

- (a) 獲得獨立基金單位持有人批准，方式為在基金單位持有人大會上通過普通決議案；
- (b) 房地產投資信託管理人以公告的方式披露該建議的建議延長及／或修訂(視情況而定)的詳情，並按照房地產投資信託基金守則第10章，向基金單位持有人發出通函及通知；及
- (c) 任何2014年經延長管理人豁免期限的延長，每次延長的期限屆滿時均不得超過取得上述(a)項當日後匯賢產業信託第三個完整財政年度結束日期。

謹此說明，房地產投資信託管理人於日期為2014年3月28日的豁免申請所提出2014年經延長管理人豁免所涵蓋交易的任何重大變動(豁免據此而提出且獲批准，當中包括但不限於交易的範圍或性質)，必須如上文(a)所提述由獨立基金單位持有人批准，而建議變動詳情須如上文(b)所提述方式披露。

(3) 年度上限

關連人士交易的年度上限不得超過下表所載有關年度上限金額：

關連人士交易類別	截至2015年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元
租賃及許用交易	667	734	802
物業管理及會所設施交易	76,813 (附註)	84,394 (附註)	92,234 (附註)

附註：包括有關北京東方廣場每年1%淨物業收入(未扣除可變費用(定義見信託契約)及物業管理人費用)

於2014年經延長管理人豁免生效日期當日或以後首先訂立或重續的上述租賃及許用交易，除非以標準或公佈收費訂立，否則每項有關租賃及許用交易須進行獨立估值。

(4) 半年度及年度報告披露

關連人士交易詳情必須按照房地產投資信託基金守則第8.14條規定於匯賢產業信託半年度及年度報告披露。

(5) 核數師審閱程序

有關各相關財政期間，房地產投資信託管理人須聘請及同意匯賢產業信託核數師，就關連人士交易進行若干審閱程序。核數師其後須向房地產投資信託管理人匯報所進行工作所得事實結果(報告副本須提交證監會)，確認所有該等關連人士交易是否：

- (a) 已獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 已經按照匯賢產業信託定價政策訂立；
- (c) 已經按照規管交易的協議(如有)條款訂立及進行；及
- (d) 有關價值總額並不超過有關年度上限(如適用)。

(6) 由獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關的關連人士交易，並於匯賢產業信託的年報確認，有關交易已經：

- (a) 在匯賢產業信託一般及日常業務過程中訂立；

- (b) 按正常商業條款訂立，倘或缺乏可資比較交易以決定是否屬正常商業條款，則按照不遜於匯賢產業信託提供予獨立第三方或獨立第三方提供予匯賢產業信託(如適用)的條款訂立；及
- (c) 按照管轄交易的有關協議及房地產投資信託管理人內部程序(如有)訂立，條款為公平合理，且合乎基金單位持有人整體利益。

(7) *核數師對賬冊記錄的閱覽*

房地產投資信託管理人須准許及促使有關的關連人士交易對手方容許匯賢產業信託核數師就滙報交易而充份閱覽其賬冊。

(8) *知會證監會*

管理人倘知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事未能確認以上所述事宜，須即時知會證監會及刊發公告。

(9) *獨立基金單位持有人批准以後的年度上限增加*

倘有需要時，例如，匯賢產業信託進行資產收購，從而擴大其一般營業規模，或市場或營業狀況變動，房地產投資信託管理人可以提高上述一項或多項年度上限，條件是：

- (a) 獲得獨立基金單位持有人批准，方式為在基金單位持有人大會上通過普通決議案；
- (b) 管理人以公告的方式披露該建議的建議增加上限金額的詳情，並按照房地產投資信託基金守則第10章，向基金單位持有人發出通函及通知；及
- (c) 上文第3至8段提述的規定須繼續適用於有關交易，惟增加後的年度上限金額須適用除外。

(10) *房地產投資信託基金守則第8.14條*

當有關的關連人士交易條款有任何重大變動，或房地產投資信託基金守則其後有任何變動可能對披露及／或基金單位持有人批准施行更嚴格的規定，房地產投資信託管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14條項下所有規定。有關關連人士交易的詳情，須根據房地產投資信託基金守則第8.14條規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年度及年度報告披露。

2. 就關連人士交易與滙豐銀行關連人士集團訂立的新豁免

根據房地產投資信託基金守則，匯賢產業信託的「關連人士」將包括(其中包括)重大持有人的董事、高級行政人員及高級職員，以及其各自於房地產投資信託基金守則涵義內之「有聯繫者」。該等人士的有聯繫者包括(其中包括)該等人士擔任董事的其他公司。與此相關，滙豐銀行屬匯賢產業信託的關連人士，因為基金單位的重大持有人Noblecrown Investment Limited的董事李澤鉅先生(「李先生」)兼任滙豐銀行董事。

因此，倘匯賢產業信託集團與滙豐銀行訂立以下所述的滙豐銀行租賃及許用交易、滙豐銀行銀行及金融服務交易以及滙豐銀行企業融資交易（「滙豐銀行關連人士交易」），該等交易將根據房地產投資信託基金守則構成匯賢產業信託的持續關連人士交易。因此，房地產投資信託管理人已向證監會申請豁免就滙豐銀行關連人士交易（僅由於及只要李先生為Noblecrown Investment Limited的董事，而導致該等滙豐銀行關連人士交易屬匯賢產業信託的關連交易）嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准的規定。

A. 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易不會被視為匯賢產業信託的關連人士交易：

- (a) 滙豐銀行關連人士集團作為第三方的代名人、託管人、代理人或受託人，並與匯賢產業信託集團進行代理交易；
- (b) 集體投資計劃（包括另一房地產投資信託）與匯賢產業信託集團進行交易，而滙豐銀行關連人士集團內的公司作為該集體投資計劃的受託人，但該交易並非滙豐銀行關連人士集團的專有交易；及
- (c) 滙豐銀行關連人士集團成員（包括滙豐銀行及其專有附屬公司，而滙豐銀行或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃的受託人，並以此身份行事）按與向公眾或其他基金單位持有人整體提供的條款相同的條款收購、購買、認購、出售或處置基金單位，並（如適用）受上市規則所載申請及配發規則所規限。謹此說明，滙豐銀行關連人士集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不屬關連人士交易。

B. 豁免一般條件及承諾

為支持有關滙豐銀行關連人士交易豁免規定的申請，房地產投資信託管理人已持續向證監會承諾若干條件，包括以下一般條件：

- (a) 關連人士交易將按正常商業條款公平進行，並將符合基金單位持有人的整體利益；
- (b) 房地產投資信託管理人須實施內部控制及合規程序，以確保關連人士交易獲定期監測，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行；
- (c) 關連人士交易豁免將基於該等豁免只適用於僅由於及只要李先生為Noblecrown Investment Limited董事的關連人士交易而作出。倘由於其情況發生其他關連人士交易，將以一般方式受房地產投資信託基金守則第8章所管轄；及

- (d) 豁免毋須定期延續，條件是：(i)證監會保留其不時審查或修訂豁免條款或施加其認為適當的任何條件的權利；及(ii)董事會全體成員(包括獨立非執行董事)認為未經基金單位持有人批准而繼續該等獲授予的豁免，並於匯賢產業信託的年報中披露該確認，屬公平合理並符合基金單位持有人最佳利益。此外，房地產投資信託管理人的審核委員會(「**審核委員會**」)將於匯賢產業信託的年報中作出一項聲明，以聲明其已審閱關連人士交易豁免的條款，並信納(基於豁免的條款及落實的內部控制和程序)未經基金單位持有人批准而繼續該等豁免屬公平合理。

以下C、D及E段所載豁免相關事項的各類交易乃房地產投資信託基金守則項下任何及所有適用免除及允許之補充，並相互獨立，從而：(a)並無交易以任何方式受任何其他交易所限制或參照任何其他交易；及(b)倘超過一類交易於任何特定情況或狀況下相關，則任何相關類別可適用。

儘管有上述規定，證監會有權不時在認為適當的情況下審查、修訂或施加有關豁免的任何條件。

倘對房地產投資信託基金守則的未來修訂施加較證監會就某類交易授予該等交易所屬豁免之日所適用者更多的嚴格規定(包括但不限於規定該交易須以獨立基金單位持有人批准為前提方可作出)，則房地產投資信託管理人將立即採取措施，以確保於合理時間內遵守該等規定。

C. 滙豐銀行租賃及許用交易的豁免

(i) 背景

於本公告日期，概無重慶物業的租戶屬滙豐銀行關連人士集團之成員。然而，作為匯賢產業信託集團日常業務的一部分，匯賢產業信託集團的成員公司可能會不時就房地產投資信託物業與滙豐銀行關連人士集團訂立租賃或許用(「**滙豐銀行租賃及許用交易**」)。滙豐銀行租賃及許用交易將構成匯賢產業信託關連人士交易。

(ii) 尋求的豁免及條件

由於滙豐銀行租賃及許用交易乃於匯賢產業信託集團一般日常業務過程中所進行的活動，且為持續及經常性質，加上基於匯賢產業信託集團成員公司與滙豐銀行關連人士集團成員間可能進行的滙豐銀行租賃及許用交易的次數及頻率，以及考慮到(在部分情況下)個別交易的金額相對較少及全面遵守規例的成本，於每當出現交易時均須遵守房地產投資信託基金守則第8.10、第8.11、第8.14和第8.15條所載的規定的要求並不切實可行，並會帶來不必要的繁重負擔。此外，由於交易將於匯賢產業信託集團的一般日常業務過程中按正常商業條款進行，且於眾多情況下將純為現有安排的延續，嚴格遵守相關規定將不會令基金單位持有人獲得大量益處。因此，房地產投資信託管理人已向證監會申請豁免就滙豐銀行租賃及許用交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准的規定，條件如下：

- (a) 交易按正常商業條款公平進行；
- (b) 審核委員會將於匯賢產業信託的年報中作出一項聲明，以聲明其已審閱交易的條款，並信納該等交易於一般及日常業務過程中按正常商業條款公平訂立，屬公平合理，並符合匯賢產業信託基金單位持有人的利益；
- (c) 須為該等交易聘請獨立估值師，除非該等交易按正常商業條款公平訂立，而該等條款與向公眾提供的條款一致(包括按已公佈的費率)，或按計及特定租戶、特定物業、相關貿易架構及／或類似租戶或物業後的市場費率；
- (d) 於一個財政年度期間，滙豐銀行關連人士集團向匯賢產業信託支付的年租金總額，連同根據與任何滙豐銀行關連人士集團成員之間的任何租賃或許用重要條款，年租金(每項租賃)或年許用費(每項許用)超過1,000,000港元的，須根據房地產投資信託基金守則第8.15條於年報中披露；及
- (e) 匯賢產業信託的核數師向房地產投資信託管理人報告，以確認該等交易：
 - (i) 已由董事會根據房地產投資信託管理人的內部程序正式批准；及
 - (ii) 乃根據管轄該等交易的協議條款訂立。

D. 滙豐銀行銀行及金融服務交易的豁免

(i) 背景

其中一項先決條件為於完成時或之前新銀行融資經已到位，並可供匯賢產業信託集團提取，而倘有關新銀行融資的提供者包括滙豐銀行關連人士集團的成員公司，則有關融資交易將構成一項關連人士交易。

同時預期房地產投資信託管理人可能會不時委聘滙豐銀行關連人士集團向匯賢產業信託集團提供一般銀行及融資服務，即：

- (1) 向滙豐銀行關連人士集團旗下成員公司(為「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)或海外同等地地位的實體(統稱「滙豐銀行關連人士集團中介公司」)作出存款及進行其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)，且為按公平商業條款作出；
- (2) 滙豐銀行關連人士集團中介公司於一般日常業務中進行的交易借出貸款，且有關貸款乃按公平商業條款向匯賢產業信託集團提供或安排；及
- (3) 匯賢產業信託集團於一般日常業務中所需要並構成受規業活動(定義見證券及期貨條例)的相關融資服務及其他銀行或融資服務(包括保險、香港法例第426章職業退休計劃條例項下的退休福利計劃、強積金計劃、信用卡、資產管理及其他有關服務(第(1)、(2)及(3)項統稱「滙豐銀行銀行及融資服務交易」)。

謹此說明，滙豐銀行銀行及融資服務交易並不包括滙豐銀行企業融資交易(定義見下文)。

(ii) 尋求豁免及條件

基於匯賢產業信託集團成員公司與滙豐銀行關連人士集團成員間可能進行的滙豐銀行銀行及融資服務交易的次數及頻率，以及考慮到(在部分情況下)個別交易的金額相對較少及全面遵守規例的成本，於每當出現交易時均須遵守房地產投資信託基金守則第8章項下規定的要求並不切實可行，並會帶來不必要的繁重負擔。房地產投資信託管理人已向證監會申請豁免就滙豐銀行及融資服務交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及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章項下有關滙豐銀行銀行及金融服務交易的披露及申報規定，須如以下「D.滙豐銀行銀行及金融服務交易的豁免—(iii)披露規定」一節所述修訂。

(iii) 披露規定

儘管上文所述，匯賢產業信託的年報內將披露每個財政年度滙豐銀行關連人士集團向匯賢產業信託集團提供的滙豐銀行及金融服務交易的概要。該等資料包括交易的性質、交易或服務的種類，以及該等交易的關連人士的身份。審核委員會須於年報內確認，其已審閱任何該等交易的條款，並信納該等交易乃按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較交易)，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，則按不遜於滙賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議及房地產投資信託管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

此外，須委聘匯賢產業信託核數師執行若干協定的審閱程序，並於向房地產投資信託管理人提交的核數師報告(須向證監會提交一份該報告的副本)內作出滙報，確認所有該等交易(a)已遵循房地產投資信託管理人有關該等交易的內部程序，並符合於發售文件內所披露的條款；(b)已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；(c)已遵循滙賢產業信託的定價政策；(d)乃按照規管該等交易的協議的條款訂立及進行；及(e)有關交易總值不超過各自的上限金額(如適用)。

E. 滙豐銀行企業融資交易的豁免

(i) 背景

房地產投資信託管理人可能會不時委聘滙豐銀行關連人士集團向滙賢產業信託集團提供企業融資服務，即：

- (1) 滙豐銀行關連人士集團參與匯賢產業信託的包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬冊管理人及／或全球協調人之包銷、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銀行關連人士集團以外之人士發售或分銷證券；
- (2) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產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；
- (3) 「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團不時進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售或建議直接或間接收購或出售房地產，但不包括上文第(1)及(2)項所述的交易，惟滙豐銀行關連人士集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」(見下文第(4)項所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的0.2%為上限；及
- (4) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供「企業融資意見」，但不包括上文第(1)及(2)項所述的交易，惟滙豐銀行關連人士集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」及「財務顧問交易」(見上文第(3)項所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的0.2%為上限。

(第(1)、(2)、(3)及(4)項統稱「滙豐銀行企業融資交易」)

謹此說明，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關上市規則、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、公司股份回購守則或香港公司收購及合併守則的意見；
- (b) (I)向公眾人士提呈出售證券的要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述的任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券的持有人的意見而言；或
- (c) 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)。

(ii) 尋求豁免及條件

鑒於滙豐銀行企業融資交易的性質及時間限制，(於絕大多數情況下)就有關交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下相關的公告及／或基金單位持有人批准規定將可能涉及披露有關匯賢產業信託的價格敏感資料，因此，要求匯賢產業信託遵守相關的公告或基金單位持有人批准規定並不切實可行(在並非不可能的情況下)。因此，房地產投資信託管理人已向證監會申請豁免就滙豐銀行企業融資交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項

下的披露及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章項下有關於滙豐銀行企業融資交易的公告、披露及申報規定，須如以下條件(a)至(f)所述修訂。

- (a) 每宗交易按正常商業條款進行；
- (b) 匯賢產業信託的發售文件及任何通函載有本豁免的明確資料披露，及就本節上文「E.滙豐銀行企業融資交易的豁免 — (i)背景」內第(1)及(2)類項下的滙豐銀行企業融資交易而言，須全面披露有關協議的重要條款；
- (c) 年報載有就該財政年度為匯賢產業信託集團進行滙豐銀行企業融資交易而向滙豐銀行關連人士集團支付的費用總額的披露；
- (d) 年報載有關於費用超過1百萬港元的任何滙豐銀行企業融資交易的披露：
 - (i)該交易的發生及性質；(ii)交易的訂約方；及(iii)交易日期；
- (e) 房地產投資信託管理人將於年報內確認已就滙豐銀行企業融資交易遵守上文(a)項及上文「B.豁免一般條件及承諾」所載的一般條件；
- (f) 審核委員會在年報內作出彼等已審閱該等交易條款的陳述，並信納該等交易是按下文所述訂立：
 - (i) 在匯賢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，則按不遜於匯賢產業信託給予或來自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
 - (iii) 根據規管該等交易的有關協議及房地產投資信託管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；
- (g) 包銷或其他有關協議乃與按公平原則及一般商業條款進行，且主要目的為向滙豐銀行關連人士集團以外的人士發售或分派證券的個別交易有關；
- (h) 滙豐銀行關連人士集團就為匯賢產業信託集團於財政年度內進行的所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」所產生費用總額上限定為匯賢產業信託最近期刊發經審核賬目所披露匯賢產業信託的最新資產淨值(按資產總值減負債總額計算)的0.2%。倘滙豐銀行關連人士集團於財政年度內進行的公司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8章所載的關連人士交易規定(包括獲取基金單位持有人批准)將適用於有關交易；
- (i) 倘依據房地產投資信託基金守則條文，涉及滙豐銀行關連人士集團的交易須發出公告，且證監會就涉及關連人士交易所授出的豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及房地產投資信託基金守則的規定於有關公告內披露滙豐銀行關連人士集團的角色及有關委聘條款；及

- (j) 須委聘匯賢產業信託核數師執行若干協定的審閱程序，並於向房地產投資信託管理人提交的核數師報告(須向證監會提交一份該報告的副本)內作出滙報，確認：
- (i) 該等交易已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准，並已遵循房地產投資信託管理人有關該等交易的內部程序；
 - (ii) 該等交易乃按照規管該等交易的協議的條款訂立及進行；及
 - (iii) 滙豐銀行關連人士集團就為匯賢產業信託集團於有關財政年度內進行的所有公司顧問交易及財務顧問交易所產生費用總額並無超出上述上限。

此外，謹此說明，如根據交易的性質(滙豐銀行關連人士集團按上文「滙豐銀行企業融資交易」所述的身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(且不獲證監會授出毋須根據房地產投資信託基金守則作出公告的任何豁免)，該公告須根據房地產投資信託基金守則的有關條文披露滙豐銀行關連人士集團的角色及有關委聘條款。

房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義

1. 關連人士交易

(a) 與長實關連人士集團進行的交易

(i) 收購事項

信託契約第15.1條規定匯賢產業信託的任何關連人士交易均須按照房地產投資信託基金守則的條文以及證監會不時施加的任何條件(包括證監會不時就豁免遵守房地產投資信託基金守則運作所施加的條件及例外情況)進行。根據房地產投資信託基金守則第8.1條，房地產投資信託的關連人士包括(其中包括)「重大持有人」的「有聯繫公司」(各自具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義)。該等賣方(即Joinpower Holdings Ltd.及Cheerjoy Limited)、該等保證人(即和記地產有限公司及長江實業(中國)有限公司)、行政服務供應商(即和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司)及Hutchison Whampoa Enterprises Limited為Hui Xian Cayman(其為匯賢產業信託的重大持有人)的有聯繫公司。因此，根據房地產投資信託基金守則，所有彼等均為匯賢產業信託的關連人士。買賣協議及其項下擬進行的交易(包括訂立貸款轉讓契約及稅務契諾契約)因而構成房地產投資信託基金守則項下匯賢產業信託的關連人士交易。

由於買方根據買賣協議應付該等賣方的款額(即整體人民幣上限)達人民幣41.00億元，超逾匯賢產業信託截至2013年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託最新經審核資產淨值的5%(已就於年報刊發後所進行的任何相關交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第8.11條及信託契約，買賣協議及其項下擬進行的交易將須獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准。因此，於基金單位持有人特別大會將提呈一項普通決議案，以批准(其中包括)買賣協議及其他該等交易文件，以及其項下擬進行的交易。

根據基金單位緊接在買賣協議日期前五個營業日在聯交所的平均收市價，代價的整體人民幣上限相當於匯賢產業信託總市值的約23.4%。由於收購事項的最高適用百分比超過5%，但不足25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成匯賢產業信託的須予披露交易(如適用於匯賢產業信託)。

(ii) 臨時行政服務協議

由於行政服務供應商透過其與長實的關係而成為Hui Xian Cayman (匯賢產業信託的重大持有人)的有聯繫公司，根據房地產投資信託基金守則，其為匯賢產業信託的關連人士，故於完成後臨時行政服務協議將成為匯賢產業信託的關連人士交易。由於臨時行政服務協議的代價人民幣1,296,000元不足匯賢產業信託於經截至2013年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託最新經審核資產淨值的5%，按照房地產投資信託基金守則第8.9條，毋須獲得基金單位持有人的批准。按照房地產投資信託基金守則第8.15條，臨時行政服務項下交易摘要披露將於匯賢產業信託年報內披露。

有關臨時行政服務協議的詳情，請參閱本公告「建議收購事項—A.買賣協議—12.臨時行政服務協議」一節。

(iii) 該等商標許用協議

由於HWEL透過其與長實的關係而成為Hui Xian Cayman (匯賢產業信託的重大持有人)的有聯繫公司，根據房地產投資信託基金守則，其為匯賢產業信託的關連人士，故於完成後該等商標許用協議項下擬進行的交易將成為匯賢產業信託的關連人士交易。由於有關交易並無涉及代價，按照房地產投資信託基金守則第8.9條及附註第8.14條，毋須取得基金單位持有人的批准，亦毋須作公告。按照房地產投資信託基金守則第8.15條，該等商標許用協議項下交易摘要披露將於匯賢產業信託年報內披露。

有關該等商標許用協議的詳情，請參閱本公告「建議收購事項—A.買賣協議—13.該等商標許用協議」一節。

2. 持續關連人士交易

由於收購事項而將會或可能產生，房地產投資信託基金守則項下持續關連人士交易的詳情，請參閱本公告「持續關連人士交易」一節。

3. 有關完成後重慶公司的直接僱用安排的豁免

根據該等賣方於2014年9月30日作出的聲明，重慶公司於中國僱用約315名僱員(「現有僱員」)處理有關重慶物業不同方面的行政及物業管理功能及服務。目前的意向為於完成前及/或完成後，重慶公司將另行直接聘用若干僱員(目前預計為不多於50人)，以履行核心功能(定義見下文)(「核心功能僱員」)，並將(在可行情況下)於不遲於完成前終止僱用所有現有僱員。目前的意向為重慶公司將與重慶物業管理人訂立重慶物業管理人協議，該協議將於完成時生效，根據該協議，重慶物業管理人將獲委任為重慶物業的物業管理人，並將就有關重慶物業提供業務諮詢及管理服務、市場營銷及租賃管理服務以及物業管理協調服務。

儘管該等賣方將根據買賣協議促成重慶公司與其所有僱員間的所有勞工合約及僱傭關係於完成日或之前已有效終止，但目前已確定落實有關僱用終止安排需時，且未必能於完成時全面完成。於有關情況下，重慶公司可能須繼續於尚餘時期僱用尚餘僱員。

(a) 就有關核心功能僱員：

- (1) 中國法律及規例規定重慶公司須履行重慶公司的若干責任及功能。該等責任及功能包括法定及監管功能(如取得政府批准、處理及回應政府查詢、監管合規事宜、簽立法律文件，以及提出法律程序或其他程序或就其作出抗辯)，以及若干商業功能(如處理重慶公司的銀行賬戶、向目標公司(為香港公司)滙出股息，以及挑選及委聘服務供應商)(統稱「核心功能」)。重慶物業管理人將根據重慶物業管理人協議獲委聘向重慶公司提供服務並不會解除重慶公司履行相關責任的責任，亦不會將有關責任轉移予重慶物業管理人。
- (2) 如重慶公司直接僱用最低合理數目的僱員(目前預計為不多於50人)以履行核心功能(而不是安排重慶物業管理人或委任另一間服務供應商公司作為其僱主)，則倘重慶物業管理人或其他服務供應商的委任因任何原因被終止，重慶公司仍將繼續有員工履行核心功能，從而降低對重慶公司日常管理的干擾。

基於上文所述，直接僱用核心功能僱員符合重慶公司的利益。

(b) 就有關尚餘僱員：

如以上所述，落實與現有僱員的僱用終止安排需時，且未必能於完成時全面完成。於有關情況下，重慶公司可能有必要於完成日或之前，繼續直接僱用其與重慶公司的勞工合約或僱傭關係尚未有效終止的僱員。

(c) 此外，匯賢產業信託的上述直接僱傭安排將不會對匯賢產業信託造成重大損害，原因如下：

- (1) 房地產投資信託管理人預計，不會出現任何直接僱員對匯賢產業信託造成負債或虧損之風險。如上文所述，核心僱員的人數預計不會超過50人。此外，該等賣方將在買賣協議承諾，會促使重慶公司與其僱員之間所有的勞工合約和僱傭關係會於完成日期之前有效終止。因此，於完成之時，由重慶公司直接聘用的僱員人數預計將較目前的僱員人數為少。另外，房地產投資信託管理人將於完成後促使重慶公司盡力終止與尚餘僱員之間的勞工合約和僱傭關係。故此，由重慶公司直接聘用的尚餘僱員人數預計將於完成後陸續減少。
- (2) 即使聘用匯賢產業信託集團或重慶物業管理人以外的僱主僱用核心功能僱員及尚餘僱員，有關其僱傭的成本及責任預期將轉移至匯賢產業信託，亦可能因外部僱主的參與而產生額外成本及其他潛在責任。因此，與涉及(或更倚重)外部僱主公司的其他安排相比，上述建議的匯賢產業信託僱傭安排不會為匯賢產業信託帶來任何重大不利的財務責任。

- (3) 有關核心功能僱員及尚餘僱員的員工成本應不會對重慶公司的收入有任何重大影響。如以上(1)所述，預計重慶公司與重慶物業管理人或替代僱傭公司之間的安排將規定，重慶公司將償還重慶物業管理人或替代僱主公司(視情況而定)有關該等僱員的工資及僱傭開支。因此，不管是否有該等安排，員工成本將繼續由重慶公司承擔。

基於上文所述，房地產投資信託管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)條的規定，以使重慶公司可(i)於完成後直接僱用核心功能僱員；及(ii)於尚餘時期直接僱用尚餘僱員；惟條件是本公告所載或向證監會陳述的情況(指據以尋求豁免者)並無重大變動。房地產投資信託管理人將於完成後促使重慶公司盡最大努力終止勞工合約或與尚餘僱員之僱傭關係。

4. 提交有關特別目的投資工具層級數目的資料

根據買賣協議，買方可促成提名人承購銷售股份及／或承擔銷售貸款，而目前正擬提名一項特別目的投資工具持有銷售股份及承擔銷售貸款。

房地產投資信託管理人已向證監會提交房地產投資信託基金守則第7.5(d)條的資料，申請證監會批准匯賢產業信託於完成時透過兩層以上的特別目的投資工具持有重慶物業，條件是在證監會未有進一步批准前，匯賢產業信託持有重慶物業所經由最高特別目的投資工具層級數目將不會更改。

5. 普通決議案

房地產投資信託管理人認為該等交易及年度上限修訂互相關連，且為一項重要建議中不可缺少的部分。各項年度上限修訂僅於收購事項完成時產生，其僅為訂立收購事項的相關協議而需要作出。因此，將於基金單位持有人特別大會提呈一項普通決議案批准所有該等交易及年度上限修訂。

於基金單位持有人特別大會上將提呈一項獨立普通決議案，以批准房地產投資信託管理人選擇以基金單位的方式收取管理人收購事項費用。

投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11條附註及房地產投資信託基金守則第9.9(f)條規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之決議案中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人須放棄投票及須被禁止投票。此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會處理之事項中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人不得於該大會上就名下之基金單位投票，亦不得計入該大會之法定人數內。

長實及和黃的若干附屬公司為買賣協議及其項下擬進行的交易的訂約方。此外，HWEL、新重慶物業管理公司及行政服務供應商(全部均為和黃的附屬公司)將分別為該等商標許用協議、新重慶物業管理協議及臨時行政服務協議的訂約方。再者，就匯賢產業信託的多項關連人士交易取得證監會的相關豁免及獨立基金單位持有人的批准(進一步詳情載於本公告「持續關連人士交易」及「房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義— 1.關連人士交易」兩節)為先決條件。因此，長實、和黃及彼等各自的附屬公司被視為於該等交易及年度上限修訂中擁有重大權益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，長實及和黃將會(並將促使彼等各自的有關聯者)就將於基金單位持有人特別大會上提呈以批准該等交易及年度上限修訂的普通決議案放棄投票。

重慶物業管理人(將成為房地產投資信託管理人的附屬公司)將為重慶物業管理人協議的訂約方，而就匯賢產業信託的多項關連人士交易取得證監會的相關豁免及獨立基金單位持有人的批准(進一步詳情載於本公告「持續關連人士交易」及「房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義— 1.關連人士交易」兩節)為先決條件。因此，房地產投資信託管理人被視為於該等交易及年度上限修訂中擁有重大權益。

此外，房地產投資信託管理人(管理人收購事項費用的接收人)被視為於選擇以基金單位的方式收取管理人收購事項費用中擁有重大權益。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，房地產投資信託管理人將會(並將促使其有關聯者)就將於基金單位持有人特別大會上提呈以批准需要取得批准的交易事宜的普通決議案放棄投票。於房地產投資信託管理人之股份中擁有權益之長實、ARA Asset Management Limited及中信証券國際有限公司將會並將促使其各自附屬公司就將於基金單位持有人特別大會上提呈以批准房地產投資信託管理人選擇以基金單位的方式收取管理人收購事項費用事宜的普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，就房地產投資信託管理人所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，房地產投資信託管理人並不知悉有任何基金單位持有人須於基金單位持有人特別大會上，就將於基金單位持有人特別大會上提呈以批准需要取得批准的交易事宜的決議案放棄表決。

推薦建議

經考慮有關進行收購事項及房地產投資信託管理人選擇以基金單位的方式收取管理人收購事項費用的理由、條款、因素及其他資料，以及年度上限修訂的理由及釐定基準後，董事會(包括獨立非執行董事，彼等已計及載於該通函「獨立財務顧問函件」內獨立財務顧問的建議和曾經考慮的主要因素和理由)認為：

- (1) 收購事項(包括該等交易文件所載的條款(包括代價))與匯賢產業信託的投資目的及策略一致，乃於日常及一般業務過程中訂立，並為按公平原則及正常商業條款進行，屬公平合理並符合基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)及匯賢產業信託的整體利益；
- (2) 由於收購事項，就管理人收購事項費用向房地產投資信託管理人發行基金單位與匯賢產業信託的投資目的及策略一致，為按公平原則及正常商業條款進行，屬公平合理並符合基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)及匯賢產業信託的整體利益；
- (3) 由於收購事項，本公告內「持續關連人士交易 — 1.年度上限修訂」一節所述的額外持續關連人士交易與匯賢產業信託的投資目的及策略一致，乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中訂立，並為按公平原則及正常商業條款進行，屬公平合理並符合基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)及匯賢產業信託的整體利益；及
- (4) 長實年度上限修訂、管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂訂明的經修訂年度上限屬公平合理，並符合基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)及匯賢產業信託的整體利益，

因此推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准需要取得批准的交易事宜。

一般事項

獨立董事委員會經已成立，由兩名獨立非執行董事李焯芬教授及蔡冠深博士組成，以就需要取得批准的交易事宜向獨立基金單位持有人提供建議。

有關獨立董事委員會意見的詳情，將載於該通函內。

獨立董事委員會已委任／批准委任獨立財務顧問，以就需要取得批准的交易事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供建議。

獨立財務顧問意見的詳情，將載於該通函內。

該通函將按照房地產投資信託基金守則的規定寄發予基金單位持有人，當中載有(其中包括)：(i)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有(其中包括)需要取得批准的交易事宜，及受託人對此的意見的詳情；(ii)獨立董事委員會就需要取得批准的交易事宜致獨立基金單位持有人的函件；(iii)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就需要取得批准的交易事宜致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見；(iv)重慶物業的估值報告；及(v)基金單位持有人特別大會通告。

基金單位持有人及匯賢產業信託的潛在投資者務請注意，完成須待本公告「建議收購事項 — A.買賣協議 — 6.先決條件及終止權利」一節所述的所有先決條件獲達致(或如適用，獲豁免)後，方告達致，故收購事項可能但不一定進行。基金單位持有人及匯賢產業信託的潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

釋義

於本公告，除另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義。於本公告內界定且僅於某一節中使用的詞彙可能不會列入下表中：

「上半年度」	指	截至6月30日止六個月
「2014年經延長長實豁免」	指	具有三月份通函賦予該詞的涵義
「2014年經延長管理人豁免」	指	具有三月份通函賦予該詞的涵義
「收購事項」	指	買方建議根據買賣協議向該等賣方收購銷售股份及銷售貸款
「經調整資產價值」	指	具有本公告「建議收購事項 — A.買賣協議 — 4.代價」一節賦予該詞的涵義
「行政服務供應商」	指	和記黃埔地產管理有限公司重慶分公司，一家於中國成立的公司
「年度上限修訂」	指	(1)長實年度上限修訂；(2)管理人年度上限修訂；及(3)管理人租賃年度上限修訂
「評定價值」	指	獨立物業估值師所評定重慶物業於2014年8月31日的價值
「面積事宜」	指	具有「D.公平基準條款及盡職審查」一節賦予該詞的涵義
「有聯繫者」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「應佔價值」	指	人民幣39.10億元，該等賣方與買方就買賣協議協定的重慶物業應佔價值
「北京東方廣場」	指	位於中國北京市東城區東長安街1號的綜合發展群，稱為東方廣場
「董事會」	指	董事會
「北京東方廣場公司」	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，其持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他在早上9時正至下午5時正任何時間內香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註冊會計師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，或該等賣方及買方／房地產投資信託管理人可能同意並共同委任的其他註冊會計師行
「Cheerjoy」	指	Cheerjoy Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為長實的間接全資附屬公司
「Cheerjoy貸款」	指	目標公司於買賣協議日期及完成時結欠Cheerjoy的未償還款項總額，即本金額116,912,941.20港元
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1)
「長實年度上限修訂」	指	具有本公告「 <i>持續關連人士交易 — 1.年度上限修訂 — (i)就重慶物業與長實關連人士集團訂立的物業管理安排</i> 」一節賦予該詞的涵義
「長實關連人士集團」	指	長實及不時因與長實有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士，包括長集團若干成員公司、和黃及和黃若干附屬公司
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「長實彌償保證人」	指	長實保證人及Cheerjoy
「重慶公司」	指	和記實業(重慶)有限公司，一家於中國註冊成立的企業，並為目標公司的全資附屬公司
「重慶酒店」	指	一家現稱為「Harbour Plaza Chongqing重慶海逸酒店」的酒店
「重慶物業」	指	一項位於中國重慶渝中區鄒容路68號的綜合商業物業發展，包括購物商場及寫字樓
「重慶物業管理人」	指	北京匯賢企業管理有限公司(房地產投資信託管理人的全資附屬公司，以及北京東方廣場目前的物業管理人)將成立的重慶分公司，將根據重慶物業管理人協議獲委任為重慶物業的物業管理人
「重慶物業管理人協議」	指	重慶公司與重慶物業管理人將訂立的協議，進一步詳情載於本公告「 <i>建議收購事項 — A.買賣協議 — 11.重慶物業管理人協議及新重慶物業管理協議</i> 」一節

「該通函」	指	將向基金單位持有人刊發的通函，當中載有(其中包括)：(i)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有(其中包括)需要取得批准的交易事宜及受託人對此的意見的詳情；(ii)獨立董事委員會就需要取得批准的交易事宜致獨立基金單位持有人的函件；(iii)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就需要取得批准的交易事宜致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見；(iv)重慶物業的估值報告；及(v)基金單位持有人特別大會通告
「698號通知」	指	國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知(國稅函[2009]698號)，於2008年1月1日起生效
「698號通知責任」	指	具有本公告「建議收購事項—E.中國稅項」一節賦予該詞的涵義
「長實保證人」	指	長江實業(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項
「完成時資產負債表」	指	目標集團於完成日期的未經審核綜合資產負債表，將按買賣協議所載的協定條款編製
「先決條件」	指	買賣協議所載對收購事項構成規限的先決條件，概列於本公告「建議收購事項—A.買賣協議—6.先決條件及終止權利」一節
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「代價」	指	(i)股份代價、(ii)總貸款代價及(iii)最終分派淨額三者的總額
「德意志銀行集團」	指	德意志銀行及其附屬公司，但不包括受託人及其控股附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括以匯賢產業信託受託人身份組成的附屬公司)
「收入保證契約」	指	該等賣方、該等保證人、買方及房地產投資信託管理人將於完成時訂立的收入保證契約，進一步詳情載於本公告「建議收購事項—A.買賣協議—9.收入保證契約」一節
「稅務契諾契約」	指	該等賣方、該等保證人及買方將於完成時訂立的稅務契諾契約，進一步詳情載於本公告「建議收購事項—A.買賣協議—10.稅務契諾契約」一節

「貸款轉讓契約」	指	買方(或其代名人)、目標公司及各該等賣方各自將於完成時就有關賣方所擁有的相關銷售貸款訂立的貸款轉讓契約
「存置財產」	指	匯賢產業信託現時根據信託契約以信託形式持有或被視作持有的所有資產(包括所有法定投資(定義見信託契約))(包括但不限於透過特別目的投資工具持有的資產)，以及發行基金單位產生的認購款項或申請認購款項及投資套現所得款項的任何利息
「董事」	指	房地產投資信託管理人的董事
「該分派」	指	具有本公告「建議收購事項 — A.買賣協議 — 4.代價」一節賦予該詞的涵義
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派
「基金單位持有人特別大會」	指	將會召開及舉行的基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情以投票表決方式通過(其中包括)批准需要取得批准的交易事宜的普通決議案
「該等僱員」	指	於買賣協議日期，在相關中國法律涵義內的重慶公司的所有僱員，以及於買賣協議日期後由重慶公司僱用的僱員
「僱用責任」	指	具有本公告「建議收購事項 — B.有關重慶物業及目標集團的資料 — 2.有關目標集團的資料」一節賦予該詞的涵義
「僱用撥備」	指	定義見本公告「建議收購事項 — B.有關重慶物業及目標集團的資料 — 2.有關目標集團的資料」一節
「該等委託貸款協議」	指	重慶公司訂立的所有委託貸款協議(正如該等賣方所知會及買賣協議所載)
「該等委託貸款借款人」	指	獲墊付委託貸款的人士或公司
「委託貸款」	指	該等委託貸款借款人根據該等委託貸款協議結欠的所有未償還金額(作為先決條件，有關金額須於完成前全數償還及結清，而僅作為參考，委託貸款的本金總額於2014年6月30日為人民幣1,305,000,000元)
「匯率」	指	於相關日期上午九時十五分或相若時間(北京時間)在中國人民銀行網站「人民幣匯率中間價公告」刊載的港元兌人民幣的匯率中間價，如相關日期並無公告有關匯率，則為緊接該日前一個營業日所公告者

「該等現有銀行貸款文件」	指	買賣協議所列出，重慶公司於買賣協議訂立日期或以前與有關貸款人訂立的所有存續有效的貸款協議、保證書、抵押及其他協議、文據及文件(包括但不限於按揭合約)
「該等現有銀行貸款」	指	重慶公司根據該等現有銀行貸款文件結欠貸款人的所有未償還金額(作為先決條件，有關金額須於完成前全數償還及結清，而僅作為參考，該等現有銀行貸款的本金總額於2014年6月30日為人民幣1,520,000,000元)
「現有重慶物業管理協議」	指	重慶公司與現有重慶物業管理公司訂立的名為《大都會廣場物業管理服務合同》的物業管理協議
「現有重慶物業管理公司」	指	家利物業管理(重慶)有限公司，一家於中國成立的公司，並為重慶物業現時的物業管理公司
「最終分派」	指	具有本公告「建議收購事項—A.買賣協議—4.代價—(ii)最終分派及最終分派淨額」一節賦予該詞的涵義
「最終分派淨額」	指	具有本公告「建議收購事項—A.買賣協議—4.代價—(ii)最終分派及最終分派淨額」一節賦予該詞的涵義
「財務顧問」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，根據《證券及期貨條例》持有牌照進行第1類(證券交易)、第2類(期貨交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動螢幕交易系統服務)的受規管活動
「國內生產總值／地區生產總值」	指	國內生產總值／地區生產總值
「建築樓面面積」	指	建築樓面面積
「保證年度」	指	截至2014年、2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止五個財政年度各年(倘完成於2014年達致)，或截至2015年、2016年、2017年、2018年及2019年12月31日止五個財政年度各年(倘完成於2015年達致)
「該等保證人」	指	長實保證人及和黃保證人
「Highsmith Limited」	指	目標公司一家前全資附屬公司，在簽訂買賣協議前已經根據酒店轉讓轉讓予該等賣方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「等值港元」	指	就人民幣數額而言，指有關人民幣數額按匯率可兌換的港元金額
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「滙豐銀行關連人士集團」	指	香港上海滙豐銀行有限公司及旗下若干為匯賢產業信託關連人士的附屬公司，原因為Noblecrown Investment Limited為基金單位的重大持有人，而其一名董事亦為香港上海滙豐銀行有限公司及／或旗下若干附屬公司的董事
「酒店轉讓」	指	具有本公告「建議收購事項 — B.有關重慶物業及目標集團的資料 — 2.有關目標集團的資料」一節賦予該詞的涵義
「Hui Xian Cayman」	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，並為匯賢產業信託的重大持有人
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
「HWEL」	指	Hutchison Whampoa Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為和黃(其為匯賢產業信託的關連人士)的間接全資附屬公司
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：13)
「和黃保證人」	指	和記地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「和黃彌償保證人」	指	和黃保證人及Joinpower
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立委員會，成立目的是就需要取得批准的交易事宜向獨立基金單位持有人提供意見，成員為兩名獨立非執行董事(即李焯芬教授及蔡冠深博士)
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，可從事證券及期貨條例所指的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

「獨立物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司
「獨立基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11條及9.9(f)條所指須放棄或被禁止表決的基金單位持有人以外的基金單位持有人
「Joinpower」	指	Joinpower Holdings Ltd.，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為和黃的間接全資附屬公司
「Joinpower貸款」	指	目標公司於買賣協議日期及完成時結欠Joinpower的未償還款項總額，即本金額116,912,941.20港元
「最後實際可行日期」	指	2014年11月5日，即該通函就確定該通函內所載若干資料前之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	2015年3月31日，或該等賣方與買方可能以書面協定的其他日期
「管理人收購事項費用」	指	具有本公告「建議收購事項 — F.費用及收費 — 2.匯賢產業信託就收購事項應付房地產投資信託管理人及受託人的費用」一節賦予該詞的涵義
「管理人收購事項費用基金單位」	指	在房地產投資信託管理人選擇以新基金單位方式收取管理人收購事項費用獲基金單位持有人以普通決議案批准的情況下，將會發行予房地產投資信託管理人以支付有關費用的新基金單位
「管理人年度上限修訂」	指	具有本公告「持續關連人士交易 — 1.年度上限修訂 — (ii)就重慶物業與房地產投資信託管理人集團訂立的物業管理人服務」一節賦予該詞的涵義
「管理人租賃年度上限修訂」	指	具有本公告「持續關連人士交易 — 1.年度上限修訂 — (iii)就重慶物業與房地產投資信託管理人集團訂立的租賃安排」一節賦予該詞的涵義
「三月通函」	指	匯賢產業信託致基金單位持有人日期為2014年3月31日的通函
「市場顧問」	指	第一太平戴維斯物業顧問(成都)有限公司重慶分行，為房地產投資信託管理人委任的市場顧問
「五月份投票結果公告」	指	匯賢產業信託日期為2014年5月5日的投票結果公告，內容有關匯賢產業信託於該日舉行的基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會

「資產淨值」	指	資產淨值
「新重慶物業管理協議」	指	重慶公司將與新重慶物業管理公司訂立的物業管理協議，進一步資料載於本公告「建議收購事項 — A.買賣協議 — 11.重慶物業管理人協議及新重慶物業管理協議」一節
「新重慶物業管理公司」	指	家利物業管理(深圳)有限公司，一家於中國成立的公司
「物業收入淨額」	指	一項房地產於任何財政年度或當中部分時間的物業收入淨額，即該項房地產於該財政年度或當中部分時間的總收入減物業營運開支(各定義見信託契約)
「發售通函」	指	匯賢產業信託就基金單位首次公開發售所刊發日期為2011年4月11日的發售通函
「寫字樓」	指	現時名為「大都會商廈」的37層高寫字樓(不包括閣樓和天台頂層)，為重慶物業的一部分
「普通決議案」	指	於根據信託契約條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會上提呈，並獲親身或有權委派代表出席的基金單位持有人以簡單大多數票通過的決議案
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業價值」	指	所有房地產(不論為由匯賢產業信託的受託人直接持有或由匯賢產業信託的受託人透過特別目的投資工具間接持有)的價值
「買方」或「受託人」	指	匯賢產業信託的受託人 DB Trustee (Hong Kong) Limited (以其作為匯賢產業信託的受託人的身份)；視乎文義，於本公告內有關受託人的提述，均意指代表匯賢產業信託及按房地產投資信託管理人的指示行事的受託人
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充及／或修改者為準
「房地產投資信託管理人」	指	匯賢房託管理有限公司，為匯賢產業信託的管理人
「房地產投資信託管理人集團」	指	房地產投資信託管理人及因與房地產投資信託管理人的聯繫而成為匯賢產業信託關連人士的人士，包括北京匯賢企業管理有限公司及重慶物業管理人，但不包括長實關連人士集團

「房地產投資信託物業」	指	北京東方廣場、瀋陽麗都索菲特酒店及(完成後)重慶物業的統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「等值人民幣」		就港元數額而言，指有關港元數額按匯率可兌換的人民幣金額
「買賣協議」	指	該等賣方、該等保證人及買方就收購事項所訂立日期為2014年11月10日的買賣協議，進一步詳情載於本公告「建議收購事項 — A.買賣協議」一節
「銷售貸款」	指	Cheerjoy貸款及Joinpower貸款
「銷售股份」	指	210,000,000股目標公司股份，相當於目標公司全部已發行股份，當中105,000,000股由Joinpower持有，另外105,000,000股由Cheerjoy持有
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時修訂、補充及修改者為準
「股份代價」	指	買方就根據買賣協議買賣銷售股份應付該等賣方(或該等賣方可能指示的人士)的代價總額，按本公告「建議收購事項 — A.買賣協議 — 4.代價」一節所載的方式釐定
「瀋陽麗都」	指	瀋陽麗都商務有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，其持有位於中國瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店的土地使用權及房屋所有權
「購物商場」	指	現時名為「大都會廣場」的12層高購物商場(包括353個停車位)，為重慶物業的一部分
「重大持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「特別目的投資工具」	指	匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則擁有及控制的特別目的投資工具
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標業務」	指	具有本公告「建議收購事項 — B.有關重慶物業及目標集團的資料 — 2.有關目標集團的資料」一節賦予該詞的涵義

「目標公司」	指	志鉅有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份由該等賣方各擁有50%
「目標集團」	指	(1)目標公司；及(2)重慶公司的統稱，彼等各為一間「目標集團公司」
「總收入」	指	就任何保證年度而言，指重慶公司該保證年度的經審核賬目所示重慶公司的主營業務收入(即主要業務所產生的收入)，加上該保證年度購物商場內若干指定店舖的所有承包費，減去該商店於該保證年度銷售貨物的收入(及就此而言，在營業稅改徵增值稅適用於重慶公司後，主營業務收入應包括對其徵收的任何增值稅)
「總貸款代價」	指	買方就根據買賣協議轉讓於相關銷售貸款的利益及權益而應付予各該等賣方的總代價
「該等商標」	指	<p>下列已由HWEL向中國國家工商行政管理總局商標局註冊的商標：</p> <p>(a) 大都會廣場及設計 (b) METROPOLITAN PLAZA (c) METROPOLITAN TOWER</p>
		而「商標」可指當中任何一項
「該等商標許用協議」	指	登記編號為3532450的商標許用協議、登記編號為3532460的商標許用協議、登記編號為7381145的商標許用協議及登記編號為8332793的商標許用協議，全部將由HWEL與重慶公司訂立
「該等交易文件」	指	(1)買賣協議；(2)收入保證契約；(3)貸款轉讓契約；及(4)稅務契諾契約的統稱，有關詳情載於本公告「建議收購事項 — A.買賣協議」一節
「需要取得批准的交易事宜」	指	(1)該等交易；(2)年度上限修訂；及(3)房地產投資信託管理人選擇以新基金單位的方式收取管理人收購事項費用的統稱
「該等交易」	指	買賣協議及其他該等交易文件，以及據此擬進行的交易
「臨時行政服務協議」	指	重慶公司將與行政服務供應商訂立的協議，進一步資料載於本公告「建議收購事項 — A.買賣協議 — 12.臨時行政服務協議」一節

「信託契約」	指	構成匯賢產業信託日期為2011年4月1日的信託契約，經兩項日期分別為2013年5月24日及2014年5月16日的補充契約所修訂，並以不時修改或補充者為準
「受託人費用」	指	具有本公告「建議收購事項—F.費用及收費—2.匯賢產業信託就收購事項應付房地產投資信託管理人及受託人的費用」一節賦予該詞的涵義
「基金單位」	指	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的登記持有人
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「該等賣方」	指	Cheerjoy及Joinpower

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
作為匯賢產業信託的管理人
管理人主席
甘慶林

香港，2014年11月10日

於本公告日期，房地產投資信託管理人之董事為：甘慶林先生(主席兼非執行董事)；蔣領峰先生及李智健先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(彭宣衛先生任其替任董事)(非執行董事)；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。

於本公告內在中國成立的公司／實體的英文名稱僅為其正式中文名稱的翻譯。中英文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。