

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)

由匯賢房託管理有限公司管理

### (A) 2014年11月28日舉行的基金單位持有人 特別大會投票結果 有關

(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

及

(B) 授出豁免

於2014年11月28日舉行的特別大會上，批准(1)該等交易及年度上限修訂；及(2)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的兩項普通決議案以投票方式獲正式通過。

謹此提述(i)滙賢房託管理有限公司(Hui Xian Asset Management Limited) (「房地產投資信託管理人」)，作為滙賢產業信託(「滙賢產業信託」)管理人)於2014年11月10日向滙賢產業信託基金單位持有人(「基金單位持有人」)刊發的通函(「該通函」)，內容有關(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；及(ii)於2014年11月10日發出有關於2014年11月28日中午十二時正舉行基金單位持有人特別大會(「特別大會」)的大會通告。於本公告，除文義另有所指外，本公告內所使用的詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於2014年11月28日舉行的特別大會上，批准(i)該等交易及年度上限修訂的決議案(「普通決議案(1)」)；及(ii)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的決議案(「普通決議案(2)」)均以投票方式表決。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於以下人士於相關事宜中擁有權益：

- (i) 長實、和黃及彼等各自的聯繫者已就普通決議案(1)放棄投票。
- (ii) 房地產投資信託管理人及聯繫者已就普通決議案(1)及普通決議案(2)放棄投票。
- (iii) 長實、ARA Asset Management Limited及中信証券國際有限公司及彼等各自的附屬公司已就普通決議案(2)放棄投票。

於特別大會日期，就房地產投資信託管理人作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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特別大會上放棄投票。

於特別大會舉行當日，已發行基金單位數目為5,297,591,509個。根據上文所述，於特別大會日期，就房地產投資信託管理人所知悉，不合資格投票贊成或反對普通決議案(1)及普通決議案(2)的基金單位總數分別為2,465,782,361個及2,181,802,630個。因此，賦予獨立基金單位持有人權利投票贊成或反對普通決議案(1)及普通決議案(2)的基金單位總數分別為2,831,809,148個及3,115,788,879個。

香港中央證券登記有限公司已獲委任為於特別大會上進行的投票表決的監票人。特別大會上提呈的該等普通決議案的投票結果如下：

該等普通決議案簡述		票數 (%)	
		贊成	反對
(1)	批准(a)收購事項、買賣協議、該等交易文件及其項下擬進行的交易；及(b)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，以及授權房地產投資信託管理人、受託人及任何董事進行或促使進行房地產投資信託管理人、受託人或有關董事可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜，以執行或落實上述事宜	838,072,761 (約79.10%)	221,521,544 (約20.90%)
(2)	批准房地產投資信託管理人選擇以根據信託契約向其發行新基金單位之方式收取管理人收購事項費用，以及授權房地產投資信託管理人、受託人及任何董事進行或促使進行房地產投資信託管理人、受託人或有關董事可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜，以執行或落實上述事宜	824,349,696 (約78.53%)	225,434,720 (約21.47%)

由於超過50%的票數投票贊成各項該等普通決議案，所有該等普通決議案已於特別大會獲正式通過為普通決議案。

房地產投資信託管理人已就普通決議案(1)向證監會申請修訂2014年經延長長實豁免及2014年經延長管理人豁免。於2014年11月28日，證監會批准對(a)2014年經延長長實豁免；及(b)2014年經延長管理人豁免所作出的修訂。經修訂2014年經延長長實豁免及經修訂2014年經延長管理人豁免的條件如下：

I. 有關匯賢產業信託集團與長實關連人士集團之間若干持續關連人士交易的經長實年度上限修訂所修訂的2014年經延長長實豁免(「經修訂2014年經延長長實豁免」)的條件

(i) 基金單位持有人妥為批准

獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准於2014年11月10日所發出的特別大會通告所載的長實年度上限修訂(並無對其作出任何重大修訂)。

(ii) 延長或修訂

已授出的經修訂2014年經延長長實豁免有效期為截至2017年12月31日止三個財政年度。經修訂2014年經延長長實豁免的有效期可延長至2017年12月31日後，及／或經修訂2014年經延長長實豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 房地產投資信託管理人須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)刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次延長豁免時，經修訂2014年經延長長實豁免期間的屆滿日期不得遲於取得上文第(a)項所述批准後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期。

為免除疑問，根據上文(a)所述，對該通函所載經修訂2014年經延長長實豁免所覆蓋交易作出的任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)所述的方式披露。

(iii) 年度上限

關連人士交易的年度上限不得超過下表載列的各自年度上限金額：

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

就於經修訂2014年經延長長實豁免生效日期或以後首次訂立或重續的上述租賃及許用交易而言，須就每項該等租賃及許用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

(iv) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(v) 核數師的審閱程序

就各有關的財政期間而言，房地產投資信託管理人將委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師須根據其所履行工作的事實結果向房地產投資信託管理人匯報（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按規管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 該等交易的價值總額並無超逾各自的年度限額（如適用）。

*(vi) 獨立非執行董事的審閱*

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (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(如有足夠的可比較交易)，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) 根據管轄該等交易的有關協議及房地產投資信託管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

*(vii) 核數師取閱賬目及記錄*

房地產投資信託管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

*(viii) 向證監會發出通知*

如房地產投資信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將未能確認上述事項，房地產投資信託管理人須即時知會證監會及刊發公告。

*(ix) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限*

如有需要，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，或如市場或經營狀況出現變動，房地產投資信託管理人可於將來不時尋求調高上述一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 房地產投資信託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限金額刊發公告披露該建議之詳情，以及向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(iii)至(viii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士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變動可能對披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格的規定，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條的所有規定。有關關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

**II. 有關匯賢產業信託集團與房地產投資信託管理人集團之間若干持續關連人士交易的經管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂所修訂的2014年經延長管理人豁免(「經修訂2014年經延長管理人豁免」)的條件**

(i) 基金單位持有人妥為批准

獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准於2014年11月10日所發出的特別大會通告所載的管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂(並無對其作出任何重大修訂)。

(ii) 延長或修訂

已授出的經修訂2014年經延長管理人豁免有效期為截至2017年12月31日止三個財政年度。經修訂2014年經延長管理人豁免的有效期可延長至2017年12月31日後，及／或經修訂2014年經延長管理人豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 房地產投資信託管理人須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)刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次延長豁免時，經修訂2014年經延長管理人豁免期間的屆滿日期不得遲於取得上文(a)所述批准後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期。

為免除疑問，根據上文(a)所述，對該通函所載經修訂2014年經延長管理人豁免所覆蓋交易作出的任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)所述的方式披露。

(iii) 年度上限

關連人士交易的年度上限不得超過下表載列的各自年度上限金額：

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：包括每年按北京東方廣場淨物業收入(未扣除浮動費用(定義見信託契約)及物業管理人費用)1%收取的金額

就於經修訂2014年經延長管理人豁免生效日期或以後首次訂立或重續的上述租賃及許用交易而言，須就每項該等租賃及許用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

(iv) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(v) 核數師的審閱程序

就各有關的財政期間而言，房地產投資信託管理人將委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師須根據其所履行工作的事實結果向房地產投資信託管理人匯報(該報告副本須呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按規管該等交易的協議的條款(如有)訂立及進行；及
- (d) 該等交易的價值總額並無超逾各自的年度限額(如適用)。

*(vi) 獨立非執行董事的審閱*

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (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(如有足夠的可比較交易)，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) 根據管轄該等交易的有關協議及房地產投資信託管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

*(vii) 核數師取閱賬目及記錄*

房地產投資信託管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

*(viii) 向證監會發出通知*

如房地產投資信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將未能確認上述事項，房地產投資信託管理人須即時知會證監會及刊發公告。

*(ix) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限*

如有需要，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，或如市場或經營狀況出現變動，房地產投資信託管理人可於將來不時尋求調高上述一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 房地產投資信託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限金額刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(iii)至(viii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士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變動可能對披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格的規定，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條的所有規定。有關關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

**有關匯賢產業信託集團與滙豐銀行關連人士集團之間若干持續關連人士交易的豁免**

證監會已授出一項豁免，豁免就匯賢產業信託集團與滙豐銀行關連人士集團間的若干交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定，該等交易即下文所述的滙豐銀行租賃及許用交易、滙豐銀行銀行及融資服務交易及滙豐銀行企業融資交易（「滙豐銀行關連人士交易」）的豁免。

**(I) 除外交易**

就房地產投資信託基金守則第8章而言，下列交易將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的成員公司（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。為免生疑問，滙豐銀行關連人士集團於香港聯交所買賣基金單位將不是一項關連人士交易。

## (II) 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向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件：

- (a) 關連人士交易將以公平原則按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人整體利益；
- (b) 房地產投資信託管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保關連人士交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則的條款下進行；
- (c) 關連人士交易豁免將基於該等豁免只適用於僅由於李澤鉅先生為Noblecrown Investment Limited董事的關連人士交易而作出。倘由於彼等的情況發生其他關連人士交易，有關交易將按正常方式受房地產投資信託基金守則第8章所規管；及
- (d) 豁免毋須定期延續，條件是：(i)證監會保留其不時審閱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，繼續在未經基金單位持有人批准的情況下獲授有關豁免誠屬公平合理且符合基金單位持有人的最佳利益，並在匯賢產業信託的年報內披露有關確認。此外，審核委員會將於匯賢產業信託的年報內作出陳述，表明其已審閱關連人士交易豁免的條款，且(基於豁免的條款及現有的內部監控及程序)信納豁免繼續無需基金單位持有人批准屬公平合理。

## (III) 滙豐銀行租賃及許用交易豁免

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的成員公司訂立租賃或許用(「滙豐銀行租賃及許用交易」)。

根據有關豁免，屬於上述類別的關連人士交易獲豁免嚴格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條所載的披露及基金單位持有人批准規定，惟須遵守下列條款及條件：

- (a) 交易是以公平原則按正常商業條款進行；

- (b) 審核委員會於匯賢產業信託的年報內作出陳述，表明其已審閱交易條款，並信納該等交易在一般及日常業務中以公平原則按正常商業條款進行，誠屬公平合理且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。

#### (IV) 滙豐銀行的銀行及融資服務交易豁免的條件

房地產投資信託管理人可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(「滙豐銀行銀行及融資服務交易」)。證監會已授出豁免，故滙豐銀行的銀行及融資服務交易將毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的公告或基金單位持有人批准規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章項下有關滙豐銀行的銀行及融資服務交易的披露及申報規定須按下文所述予以修訂。

就本部份而言，滙豐銀行的銀行及融資服務交易指：

- (i) 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；

- (ii) 滙豐銀行關連人士集團中介公司於滙賢產業信託集團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滙賢產業信託集團提供或安排；及
- (iii) 滙賢產業信託集團於一般日常業務中所需要並構成受規管活動(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)。

為免除疑問，滙豐銀行的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「滙豐銀行企業融資交易豁免」分節)。

儘管上文所述，滙賢產業信託的年報內將須披露每個財政年度滙豐銀行關連人士集團向滙賢產業信託集團提供的滙豐銀行的銀行及融資服務交易的概要。該等資料應包括交易的性質、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) 在滙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提供予獨立第三方或獨立第三方提供予滙賢產業信託(如適用)的條款訂立；及
- (c) 根據管轄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，須委聘滙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)。

## (V) 滙豐銀行企業融資交易豁免

證監會已授出一項豁免，豁免就匯賢產業信託集團與滙豐銀行關連人士集團間的若干企業融資交易（「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8.9及第8.11條項下事先尋求基金單位持有人批准，以及（按照房地產投資信託基金守則第10章）發出公告及通函的規定。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、披露及申報規定須按下文第(2)(A)至(F)項條件所述予以修訂。

### (1) 滙豐銀行企業融資交易的範圍

就本部份而言，「滙豐銀行企業融資交易」指：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 「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(i)及(ii)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的所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」（見下文第(iv)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
- (iv) 「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(i)及(ii)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的所有「公司顧問交易」及「財務顧問交易」（見上文第(iii)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。

為免生疑問，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、公司收購、合併及股份回購守則的意見；
- (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；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)。

(2) 豁免條件

上述豁免乃根據下列條件授出：

- (A) 每宗交易按正常商業條款進行；
- (B) 該通函及匯賢產業信託的任何通函載有本豁免的清晰披露，以及就本豁免第(i)及(ii)項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) 年報載有就相關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1,000,000港元的任何滙豐銀行企業融資交易的披露：(a)該交易的發生及性質；(b)交易的訂約方；及(c)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)及上文(II)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：
  - (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(如有足夠的可比較交易)，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) 根據管轄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銷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的0.2%。倘滙豐銀行關連人士集團於財政年度內進行的財務顧問交易及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：
- (a) 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；
  - (b) 該等交易乃按照管轄該等交易的協議的條款訂立及進行；及
  - (c) 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，為免除疑問，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發出公告(且不獲證監會授出毋須根據房地產投資信託基金守則發出公告的任何豁免)，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。

即使有上文所述規定，如其後情況出現對任何豁免造成影響的任何變動，證監會保留審閱或修訂任何豁免的條款及條件的權利。倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於所屬類別交易的規定更為嚴格的規定，包括(但不限於)該等交易須獲得獨立基金單位持有人的批准方可進行的規定，房地產投資信託管理人須即時採取步驟，確保在合理期限內符合該等規定。

### 有關滙豐銀行關連人士交易的進一步資料

謹此提述匯賢產業信託於2011年11月10日及2012年1月3日發出的公告，內容有關多間銀行(包括滙豐銀行)授出一筆本金總額為1,200,000,000港元的貸款融資(「前現有融資」)。前現有融資已於2012年1月3日全數提取，而滙豐銀行於其項下的相關貸款承諾為400,000,000港元。根據前現有融資提取的貸款的最後到期日為2015年初。

就前現有融資訂立信貸協議及提取貸款時，滙豐銀行為獨立第三方，且並非房地產投資信託基金守則所界定匯賢產業信託的關連人士。基於匯賢產業信託於2014年11月11日發出的公告所載的理由，Noblecrown Investment Limited於2014年4月底成為匯賢產業信託基金單位的重大持有人，滙豐銀行因此成為匯賢產業信託的關連人士。匯賢產業信託下一份刊發的年報中將披露前現有融資的概要資料。

### 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，重慶公司合共於中國僱用約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)，以履行若干法定、監管及商業功能(「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。

*(a) 核心功能僱員*

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(為中國離岸公司)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。

如重慶公司直接僱用核心功能僱員(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) 尚餘僱員*

誠如該通函所述，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繼續直接僱用該等與重慶公司的勞工合約或僱傭關係於完成日或之前尚未有效終止的僱員(「**尚餘僱員**」)，而該等僱員可於完成後至彼等與重慶公司的僱傭關係有效終止的期間(「**尚餘期間**」)內繼續留任。

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重大負債或虧損之風險。如上文所述，核心功能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直接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造成任何重大影響。誠如上文(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。

重慶公司將於可行情況下終止僱用重慶公司的所有僱員，而重慶物業管理人協議及新重慶物業管理協議將於完成時生效，因此，現時由重慶公司僱員履行的大部分功能將外判予重慶物業管理人或新重慶物業管理公司進行。房地產投資信託管理人有意於完成後繼續探討將部份核心功能(如可行)外判或以外部服務供應商或代理取代的可能性。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或僱傭關係。

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)條項下的規定，以使重慶公司可(i)於完成後直接僱用核心功能僱員；及(ii)於尚餘期間內直接僱用尚餘僱員，而證監會已授出有關豁免，惟須待完成後及以於上述豁免申請(豁免乃據此尋求及授出)及該通函中所載或向證監會陳述的情況並無重大變動為條件。

### 提交有關特別目的投資工具層級數目的資料

預期重慶物業的持股架構將涉及三個層級的特別目的投資工具。有關重慶物業預期持股架構的進一步資料，請參閱該通函內「(C)有關重慶物業及目標集團的資料 — 3.現時及預期持股架構」。

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三層的特別目的投資工具持有重慶物業，並已獲證監會批准，惟須待完成後及以在證監會未有進一步批准前，匯賢產業信託所使用的特別目的投資工具的最高層級數目將不會更改為條件。

承董事會命  
匯賢房託管理有限公司  
(作為匯賢產業信託管理人)  
房地產投資信託管理人主席  
甘慶林

香港，2014年11月28日

於本公告日期，房地產投資信託管理人董事為：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)。