

分派政策

在遵守適用法律及監管規定的規限下，將以人民幣向基金單位持有人宣派及支付分派。管理人的政策為於上市日期至2011年12月31日期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派相等於匯賢產業信託年度可供分派收入的100.0%之款項，而其後於每個財政年度分派匯賢產業信託年度可供分派收入至少90.0%予基金單位持有人。根據信託契約，匯賢產業信託在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派予基金單位持有人的款項總額不得少於匯賢產業信託年度可供分派收入的90.0%。

有關人民幣匯出中國之相關中國法律法規詳情，參閱本發售通函附錄九 — 「中國有關法律及法規概覽及其物業法與香港法例若干方面的比較」。

就上述分派目的而言，並根據信託契約的條款，財政年度的「年度可供分派收入」乃由管理人基於該財政年度匯賢產業信託經審核財務報表計算之款項，以匯賢產業信託及特別目的投資工具於該財政年度之綜合經審核除稅後純利為基礎，並就撇除調整(定義見下文)之影響作出調整。於撇除該等調整之影響後，年度可供分派收入或會有別於有關財政年度所錄得的純利。

「調整」指於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)匯賢產業信託之綜合損益表內扣除或計入之調整，包括：(i)未變現物業重估收益，包括撥回減值撥備；(ii)有關物業估值收益之遞延稅項支出／抵減及加速稅項折舊；(iii)負商譽之確認；(iv)現金與會計融資成本之差異；(v)出售該物業之已變現收益；(vi)以基金單位形式已付或應付之管理費部分；(vii)於損益表支銷惟由發行基金單位或可轉換工具所得款項撥付之任何該等公開發售或以其他形式發售基金單位或可轉換工具成本；(viii)有關東方廣場及其輔助機器、設備及其他固定資產之折舊與攤銷；及(ix)其他重大非現金收益。

管理人亦有權酌情分派任何額外款項(包括資本)。在決定是否分派任何額外款項(包括資本)時，管理人將考慮一系列因素，包括但不限於匯賢產業信託的資金需要、其財務狀況、增長策略、有否遵守有關法律、規例及契約(包括房地產投資信託基金守則訂明對借貸的現有限制)、其他資金管理考慮、分派的整體穩定程度及現行行業慣例。管理人擬於履行有關監管規定(不僅於合營期限屆滿時)後，將盡快安排撤回北京東方廣場公司註冊資本。

根據信託契約，管理人必須遵守適用法例，確保各財政年度作出最少一次分派，且不得遲於有關分派期間分派計算日後180日作出。匯賢產業信託將於自上市日期起至2011年6月30日(包括當日)止期間作出上市日期後首次分派，並將於2011年11月30日前支付。匯賢產業信託初步的分派政策為每年作兩次分派，即就截至12月31日及6月30日止六個月期間作出的分派。董事預期中期及末期分派將分別於每年11月底及6月底作出。

管理人或採用其認為適當的規定，使基金單位持有人就匯賢產業信託作出之任何分派進行再投資，以換取全新基金單位，但是基金單位持有人不會被強迫收取基金單位以代替現金分派。根據現行之香港稅法，分派毋須預扣或扣除香港稅項。據悉，按稅務局現行慣

分派政策

例，匯賢產業信託所作之分派毋須在香港繳納稅項。基金單位持有人應就其特定稅務情況，諮詢其專業顧問之意見。

匯賢產業信託的分派能力乃視乎(其中包括)受託人是否於匯賢產業信託備妥足夠現金支付所需之款項。匯賢產業信託的人民幣分派能力亦視乎受託人是否於匯賢產業信託備妥足夠人民幣支付所需之款項。倘由於相關中國法律法規及／或行政原因，北京東方廣場公司將於中國的人民幣滙入香港的匯賢產業信託有任何延遲，分派予基金單位持有人之付款時間亦將有所延遲。此外，根據相關中國法律及會計規定釐定可供北京東方廣場公司向匯賢投資分派的溢利金額，或會少於匯賢產業信託根據上述分派政策決定向基金單位持有人分派的金額。在該情況下，其中一項可能被採納以解決該情況的方式是，北京東方廣場公司根據相關中國法律並按照北京東方廣場公司與匯賢投資訂立的股東貸款協議，透過償還北京東方廣場公司欠付的現有股東貸款(包括相關利息款項)方式將現金滙入匯賢投資，惟須向相關外匯機關辦理必要的核准程序。在上述任何情況下，管理人亦擬運用貸款融資項下之循環信貸融資支持匯賢產業信託以人民幣作出分派。詳情參閱本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

匯賢產業信託可自資本中作出分派。匯賢產業信託所宣派的分派組成部分(包括但不限於由收入及資本組成及收入及資本類別組成宣派或作出的分派)將由管理人全權酌情釐定並將於匯賢產業信託的相關業績公告、半年度報告及年報中披露。

根據應變計劃，倘將人民幣滙出中國受到限制(無論由於中國法律法規或任何其他原因)，北京東方廣場公司或須將其人民幣收入兌換為其他貨幣(美元及／或港元)，並以該等其他貨幣向匯賢投資支付股息、分派及其他付款。在此情況下並為以人民幣向基金單位持有人作出分派，北京東方廣場公司需於市場上出售該等其他貨幣並買入人民幣(倘可行)，將其以人民幣以外的貨幣支付的股息、作出的分派及其他付款再兌換為人民幣。

倘匯賢產業信託自北京東方廣場公司以人民幣以外的貨幣收取股息或其他付款(儘管此情況不大可能出現)，且匯賢產業信託無法購入及／或借得足夠人民幣以作分派，全部或部分該等分派將由管理人酌情決定以港元或美元支付。參閱本發售通函「風險因素 — 與匯賢產業信託有關的風險」及「風險因素 — 與中國有關的風險」各節。房地產投資信託基金守則規定管理人及受託人須確保，用作當時為匯賢產業信託持有房地產及其他資產之各公司須按其註冊成立之司法管轄權區之法律法規，於每個財政年度向匯賢產業信託分派該公司所有此等收入。

有關自上市日期起至2011年6月30日期間預測分派資料，參閱本發售通函「分派陳述」一節。