

重組、架構及組織

匯賢產業信託由 Hui Xian Cayman、管理人與受託人於2011年4月1日訂立的信託契約所構成。

Hui Xian BVI 集團進行重組

Hui Xian BVI 集團已按下文所述的方式部份重組，並預期按下文所述的方式全面進行重組：

- (i) 重新安排滙賢投資或 Hui Xian BVI (以一方) 欠付 Hui Xian Cayman 或滙賢控股 (以另一方) 的股東貸款及其他集團內公司間款項，致使完成前 Hui Xian BVI 欠付 Hui Xian Cayman 現有借貸。
- (ii) 滙賢產業信託由 Hui Xian Cayman、管理人與受託人於2011年4月1日簽立的信託契約所構成。
- (iii) 於2011年4月7日，重估 Hui Xian BVI 資產後，Hui Xian BVI 向其當時唯一股東 Hui Xian Cayman 宣派人民幣7,300,000,000元盈餘分派 (即上市前分派)。於最後可行日期，Hui Xian BVI 尚未向 Hui Xian Cayman 支付上市前分派金額。完成前，Hui Xian BVI 集團將欠付 Hui Xian Cayman 現有債務總額，包括現有借貸及預期尚未支付的上述分派金額。
- (iv) 於2011年4月8日，受託人 (作為滙賢產業信託的受託人)、管理人、Hui Xian Cayman 與滙賢控股訂立重組協議，據此，Hui Xian Cayman 同意向受託人 (作為滙賢產業信託的受託人) 轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及於轉讓債務的權益。轉讓及出讓將於2011年4月28日或之前 (或 Hui Xian Cayman 與管理人可能同意的其他日期) 完成。轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及轉讓債務的代價，將透過向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位 (或 Hui Xian Cayman 與管理人可能協定的其他數目之基金單位) 的方式支付，數目相當於完成時全部已發行基金單位。完成後，受託人 (作為滙賢產業信託的受託人) 將透過其擁有 Hui Xian BVI 的100.0%權益而間接全資擁有滙賢投資。完成後及發售完成前，Hui Xian Cayman 將擁有滙賢產業信託的所有基金單位。有關重組協議的進一步詳情，請參閱本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 重組協議」一節。
- (v) 完成後，Hui Xian BVI 將欠付 Hui Xian Cayman 現有債務總額減轉讓債務金額。隨着發售完成後，發售的所得款項 (經扣除所有費用及收費) 將於上市日期隨即出借予 Hui Xian BVI 作為償還 Hui Xian BVI 欠付 Hui Xian Cayman 的現有債務 (減轉讓債務)。

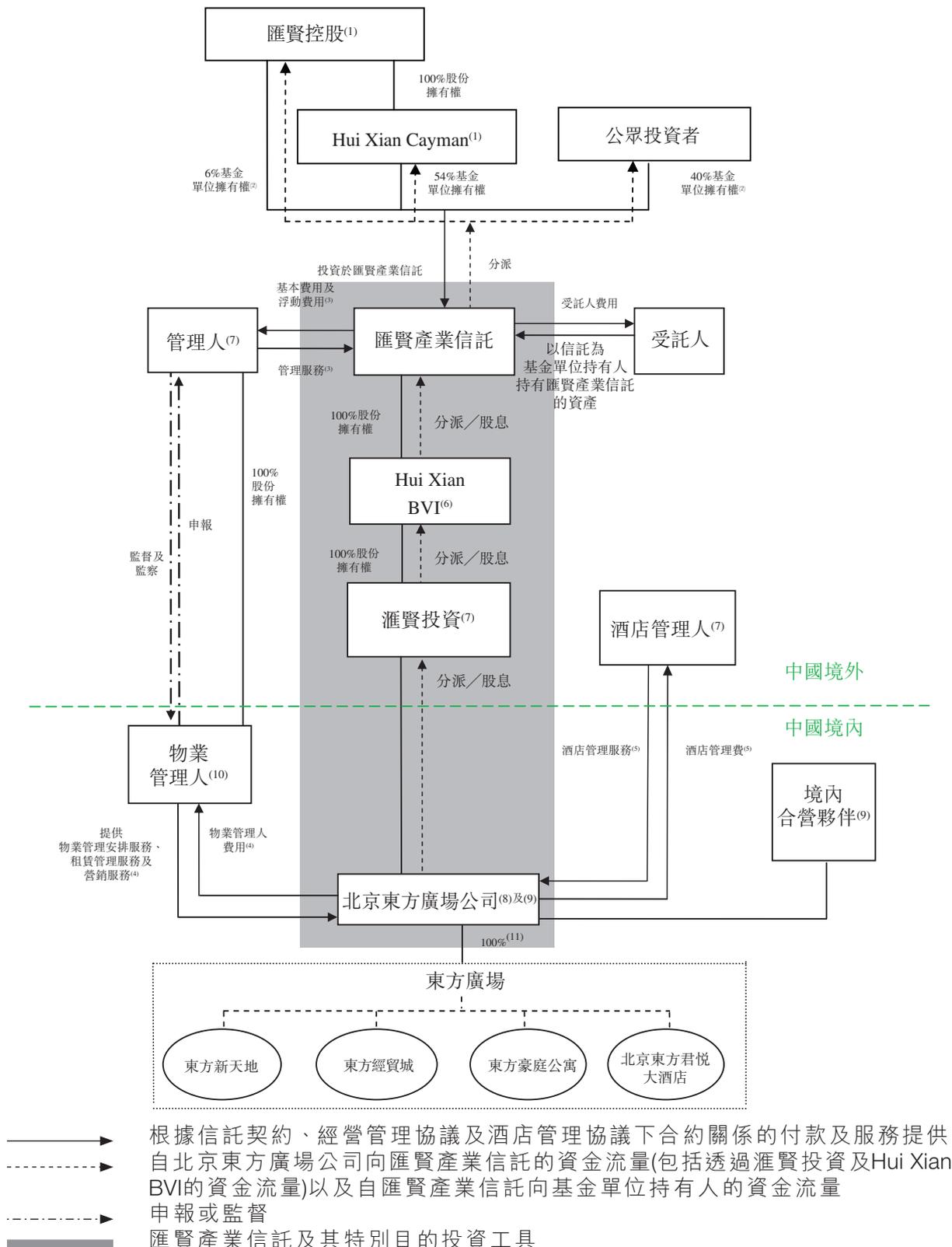
滙賢控股的認購

於2011年4月8日，滙賢控股與管理人訂立認購協議，據此，滙賢控股同意按發售價認購300,000,000個基金單位，相當於完成滙賢控股認購及發售後基金單位的6.0%。

重組、架構及組織

擁有權架構及主要合約關係

下圖說明發售完成後(假設超額配售權不獲行使)匯賢產業信託的擁有權架構，以及匯賢產業信託、基金單位持有人、管理人、受託人、物業管理人及酒店管理人等之間的主要架構及合約關係。



重組、架構及組織

附註：

- (1) Hui Xian Cayman 為匯賢控股的直接全資附屬公司，而匯賢控股由六名投資者組成的財團最終擁有。該等投資者為長實(擁有約33.4%權益)、和記黃埔(擁有約17.9%權益)、中銀(擁有約19.8%權益)、東方海外國際(擁有約7.9%權益)、中國人壽(擁有約19.8%權益)及Cranwood(擁有約1.2%權益)。長實、和記黃埔、中銀、東方海外國際及中國人壽共同持有匯賢控股已發行股本約98.8%，相當於匯賢控股的全部投票權。而匯賢控股餘下的已發行股本(約1.2%)由無投票權股份組成，而該等股份由Cranwood持有。Cranwood為和記黃埔的聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)，原因是Cranwood及和記黃埔於各公司均持有股權。儘管如此，據管理人所悉，Cranwood並非匯賢產業信託的關連人士。有關Hui Xian Cayman的進一步資料，請參閱本發售通函「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節。
- (2) 根據將予訂立的基金單位借貸協議，或會向匯賢控股借入匯賢控股認購協議項下將供認購的匯賢控股基金單位(數量相等於匯賢產業信託已發行基金單位資本經匯賢控股認購及發售擴大後6.0%)，藉以補足國際發售的任何超額配售。經計及任何超額配售權，發售完成時，投資者(除Hui Xian Cayman及匯賢控股外)的基金單位持有量可能超過40.0%，最多至46.0%。此外，倘超額配售權獲行使，匯賢控股的基金單位持有量將減少。倘超額配售權獲悉數行使，則匯賢控股將不再持有基金單位。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「發售架構—超額配售權及穩定價格」一節。
- (3) 管理人將向匯賢產業信託提供管理服務，繼而向匯賢產業信託收取基本費用及浮動費用。
- (4) 物業管理人將就東方廣場(不包括北京東方君悅)向北京東方廣場公司提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務，繼而向北京東方廣場公司收取物業管理人費用。
- (5) 酒店管理人將向北京東方廣場公司提供酒店管理服務，繼而向北京東方廣場公司收取酒店管理費。
- (6) 於英屬處女群島註冊成立。
- (7) 於香港註冊成立。World Deluxe Enterprises Limited全資擁有管理人，而CSI REITs Investment Management Company Limited、Wealth Finder Limited及ARA Hui Xian (Holdings) Limited(分別為中信証券國際、長實及ARA的間接全資附屬公司)擁有World Deluxe Enterprises Limited。有關詳情，請參閱本發售通函「管理人及物業管理人」一節。
- (8) 於中國成立為中外合作合營公司。
- (9) 有關匯賢投資及境內合營夥伴的主要權利及責任的概要，請參閱本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件」一節。
- (10) 物業管理人現正於中國成立為管理人的全資附屬公司。
- (11) 北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及樓宇擁有權，為期50年，直至2049年4月21日為止。

對北京東方廣場公司的管理及東方廣場業權的控制權

北京東方廣場公司是一家由匯賢投資(作為境外合營夥伴)與境內合營夥伴於1999年1月在中國成立的中外合作合營公司。

根據合資文件，北京東方廣場公司的成立有限年期為50年(於2049年屆滿)，僅為持有東方廣場的土地使用權及房屋擁有權(餘下年期約為38年)及經營東方廣場。經考慮東方廣場的規模且其位於戰略位置後，匯賢投資理解，利用中外合作合營架構及與中國境內人士合夥可能是成立北京東方廣場公司時收購土地使用權及房屋擁有權的唯一實際可行選擇。北京東方廣場公司成立時，匯賢投資無法指令一家外商獨資企業取得土地使用權及房屋擁有權。管理人亦相信，匯賢投資將北京東方廣場公司或東方廣場的持股架構更改為外商獨資企業是非常困難，且並非在匯賢投資控制範圍之內。

完成後，匯賢產業信託將直接或間接持有多層特別目的投資工具，包括匯賢投資及北京東方廣場公司。匯賢產業信託將間接擁有匯賢投資的全部已發行股本，惟不會擁有境內合營夥伴的任何權益。

重組、架構及組織

根據合資文件，境內合營夥伴有權向北京東方廣場公司收取相關金額。滙賢投資已繳足北京東方廣場公司的註冊資本(即6億美元)。境內合營夥伴已收取全數相關金額。因此，滙賢投資在北京東方廣場公司餘下年期內有權享有北京東方廣場公司的所有溢利分派，而除非合營年期已屆滿或提早終止，境內合營夥伴不再享有收取北京東方廣場公司分派的權利，亦不再於北京東方廣場公司擁有任何財務利益。倘北京東方廣場公司的合營年期於2049年屆滿(除非獲延長年期)，於北京東方廣場公司償還其債務及北京東方廣場公司清盤後，並向滙賢投資償還滙賢投資的原資本投資額後，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場)將無償移交予境內合營夥伴及屬於境內合營夥伴所有，而北京東方廣場公司的任何餘下資產(固定資產除外)將於滙賢投資(以60.0%)與境內合營夥伴(以40.0%)之間作出分派。滙賢投資向北京東方廣場公司注入的註冊資本為6億美元。因此，直至北京東方廣場公司的合營年期屆滿後或提早終止之前，分派固定資產及餘下資產時，境內合營夥伴無權享有向北京東方廣場公司收取任何財務利益的權利。於2011年2月28日，北京東方廣場公司欠付滙賢投資的總額為人民幣16.55億元。

誠如管理人的中國法律顧問通商律師事務所告知，滙賢投資對北京東方廣場公司的管理擁有控制權。首先，滙賢投資有權提名北京東方廣場公司董事會內12名董事中的9名董事。第二，北京東方廣場公司的日常營運全權歸屬滙賢投資所有。根據合資文件，只要北京東方廣場公司法律上存在；合營年期屆滿後境內合營夥伴仍擁有北京東方廣場公司的固定資產；及合營年期屆滿後境內合營夥伴收取北京東方廣場公司餘下資產分派的權利並無受到損害，境內合營夥伴有責任協助滙賢投資處理北京東方廣場公司的業務及營運(有關進一步詳情請參閱「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件—初始角色」一節)，並承諾積極支持北京東方廣場公司董事會提呈作出決議的一切決議案，致使北京東方廣場公司的業務得以順利營運及發展。此外，根據合資文件，只要北京東方廣場公司已適當履行其會議通知的責任，倘境內合營夥伴所提名的董事缺席北京東方廣場公司董事會會議，且並無委任代表代為出席該會議，則彼等會被視為同意該會議通過的任何董事會決議案。

北京東方廣場公司僅有少數特定重要事宜，須取得出席會議的北京東方廣場公司董事的一致批准。該等事宜包括：(i)修定組織章程；(ii)增加、削減或轉讓註冊資本；(iii)終止業務或解散；(iv)按揭資產；(v)合併、分立或改變組織架構；(vi)涉及北京東方廣場公司物業(包括東方廣場)及其附屬的其他固定資產的使用權期限超過2049年合營年期屆滿日；及(vii)處理北京東方廣場公司物業(包括東方廣場)及其附屬的其他固定資產的擁用權。管理人明白，除上文第(vi)及(vii)項外，中國法律均有訂明該等事宜。管理人相信，該等事宜須取得一致批准的規定概不會重大不利影響滙賢產業信託對北京東方廣場公司日常營運的控制權或出售滙賢產業信託於東方廣場的間接投資，由於該出售可以出售滙賢產業信託於 Hui Xian BVI 或滙賢投資權益的方式進行，而管理人的中國法律顧問已告知管理人，Hui Xian BVI 股權變動或滙賢投資股權變動，及因而上述出售 Hui Xian BVI 或滙賢投資權益均毋須根據北京東方廣場公司訂立的任何現有合約取得境內合營夥伴的同意或任何中國當局批准或任何其他第三方同意。管理人的中國法律顧問已告知管理人，毋須就基金單位上市而取得有關同意或批准。

鑑於滙賢投資有權享有北京東方廣場公司餘下合營年期的所有溢利分派、其董事提名權及滙賢投資可對北京東方廣場公司日常營運施加的控制權，管理人認為，滙賢產業信託

重組、架構及組織

將透過滙賢投資而對北京東方廣場公司擁有大部分擁有權及控制權，且認為根據房地產投資信託基金守則第7.5條，北京東方廣場公司實質上可被視為特別目的投資工具。

中國法律顧問通商律師事務所告知管理人，合資文件為合法、有效、具約束力及可強制執行。

中國法律顧問亦告知管理人，北京東方廣場公司是東方廣場的土地使用權及房屋擁有權的唯一擁有人，除現有按揭及租賃外，上述權利概無任何產權負擔。由於滙賢產業信託透過滙賢投資擁有北京東方廣場公司的大部分擁有權及控制權，故被視為已遵守房地產投資信託基金守則第7.7條有關業權的規定。

東方廣場土地使用權及房屋擁有權的餘下年期約為38年，直至2049年為止。獨立物業估值師根據土地使用權及樓宇權的餘下年期內北京東方君悅租賃及營運所產生或將產生的收入淨額資本化為基準，對東方廣場進行估值。因此，獨立物業估值師估值時已計及有關餘下年期的時間，且對東方廣場附加重大價值。以管理人理解，獨立物業估值師編製估值報告時並無僅由於北京東方廣場公司是中外合作經營企業而對東方廣場的估值附加重大折讓。

管理人中國法律顧問通商律師事務所的法律意見已確認載於本節上文有關北京東方廣場公司、東方廣場及合資文件的事實資料及法律狀況。

有關進一步詳情，請參閱本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件」一節。

有關北京東方廣場公司作為中外合營企業的若干重要資料

北京東方廣場公司的法律地位及東方廣場的業權

東方廣場由北京東方廣場公司持有，而北京東方廣場公司為滙賢投資(以海外投資者身份)與境內合營夥伴(以境內投資者身份)於1999年在中國成立的合作合營企業(見本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件」一節)。北京東方廣場公司的合營期為50年，自1999年1月25日起至2049年1月24日止，餘下年期約38年。北京市人民政府就東方廣場所處土地向北京東方廣場公司授出土地使用權證，年期自1999年4月22日起至2049年4月21日止；北京市建設委員會(北京市住房和城鄉建設委員會前身)則授出東方廣場各座樓宇的房屋所有權證。

北京東方廣場公司的合營期於2049年1月24日屆滿之後，滙賢投資與滙賢產業信託將不再擁有東方廣場的直接或間接權益或其收入。因此，除非滙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，滙賢產業信託的房地產投資價值將隨時間而減少，而直至北京東方廣場公司合營期於2049年1月屆滿時，投資價值相等於零。詳情載於本發售通函「風險因素 — 北京東方廣場公司的合營期有限，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，北京東方廣場公司將解散，滙賢產業信託的東方廣場權益價值相等於零」一節。

根據合資文件，境內合營夥伴有權收取相關金額，而滙賢投資須就北京東方廣場公司的註冊資本注資。境內合作夥伴已全數收取相關金額，滙賢投資亦已就北京東方廣場公司

重組、架構及組織

全數注資。因此，滙賢投資有權於北京東方廣場公司餘下年限內獲發北京東方廣場公司的一切溢利分派。

北京東方廣場公司董事會的12名董事中，滙賢投資有權提名其中九位，北京東方廣場公司的日常業務則完全交予滙賢投資。

有關北京東方廣場公司溢利分派權利的進一步資料，請見「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 溢利分派」一節；有關北京東方廣場公司管理控制權及北京東方廣場公司所持東方廣場業權的進一步資料，請見「重組、架構及組織 — 對北京東方廣場公司的管理及東方廣場業權的控制權」一節。

北京東方廣場公司合營期的終止

(i) 終止理由

北京東方廣場公司合營期：

- (a) 誠如合資文件所述，合營期將於2049年1月24日屆滿(除非合營期延長但潛在投資者須假設合營期不會延長(見「風險因素 — 北京東方廣場公司的合營期將於土地使用權及房屋所有權的現有期限屆滿日期前屆滿，因此延長土地使用權及房屋所有權的限期，滙賢產業信託亦無法從中受惠」一節的風險因素))；或
- (b) 將於屆滿前因以下各項而終止：(i)因不可抗力或難以執行合資文件的條款，或北京東方廣場公司錄得多年虧損，並經北京東方廣場公司董事會一致通過且獲中國有關審批機關批准；(ii)因滙賢投資或境內合營夥伴(視何者適用而定)無法履行或嚴重違反其根據合資文件的責任，導致北京東方廣場公司無法繼續經營或無法達到合資文件所列的經營目的，非違約方提出申請並獲中國有關審批機構批准；或(iii)北京東方廣場公司董事會會議上列席董事一致批准北京東方廣場公司解散且經相關中國審批機構批准。據管理人所悉，於最後可行日期，滙賢投資或境內合營夥伴並無不遵守或違反其各自合資文件項下的責任，故此境內合營夥伴或滙賢投資(適用者)無權申請提前終止北京東方廣場公司的合營期。

(ii) 終止時資產分派

視乎北京東方廣場公司合營期終止的情況，於合營期提前終止及屆滿時，分派予滙賢投資及境外合營夥伴的北京東方廣場公司資產或會不同。

根據合資文件及中國相關法律法規，北京東方廣場公司的負債(包括償還北京東方廣場公司欠付的股東貸款)解除且北京東方廣場公司清盤後，北京東方廣場公司剩餘的資產將按下述方式分派：

(a) 合營期屆滿

北京東方廣場公司合營期屆滿後，滙賢投資向北京東方廣場公司的注資(以未退回者為限)將利用北京東方廣場公司的資產(包括固定資產)退回滙賢投資。滙賢投資

重組、架構及組織

注入北京東方廣場公司的註冊資本為6億美元。截至最後可行日期，滙賢投資向北京東方廣場公司注入的註冊資本並無退回。向滙賢投資退回注資後，北京東方廣場公司的固定資產(包括東方廣場)將無償轉至及歸屬境內合營夥伴。自此，北京東方廣場公司餘下的資產將按60.0%及40.0%的比例分別分派予滙賢投資及境內合營夥伴。倘若北京東方廣場公司的資產(固定資產除外)不足以退回滙賢投資的注資，則會將北京東方廣場公司部分固定資產變現，所得款項將用作支付有關差額予滙賢投資。

(b) 因不可抗力或難以執行合資文件條款(任何合營方違約除外)提前終止

當北京東方廣場公司合營期因不可抗力或難以執行合資文件條款(滙賢投資或境內合營夥伴違約除外)於屆滿前提前終止，滙賢投資有權獲退回其向北京東方廣場公司的注資(以未退回者為限)另加滙賢投資注資的回報率，倘若合營期於首15年終止，回報率為16.5%；倘若合營期於15周年以後終止，合營期首15年回報率為16.5%，首15年後回報率為10.0%。鑒於境內合營夥伴已獲全數支付相關金額，倘若北京東方廣場公司資產餘額不足以全數向滙賢投資支付上述金額，則所有剩餘的資產將歸滙賢投資所有；倘北京東方廣場公司的資產超出全數向滙賢投資支付上述金額，餘額將按60.0%及40.0%的比例分別分派予滙賢投資及境內合營夥伴。

(c) 因滙賢投資違約而提前終止

當北京東方廣場公司合營期因滙賢投資違約於屆滿前提前終止，滙賢投資有權獲退回其向北京東方廣場公司的注資(以未退回者為限)。鑒於境內合營夥伴已全數獲取相關金額，向滙賢投資退回注資後，所有北京東方廣場公司剩餘的資產(包括固定資產)將按60.0%及40.0%的比例分別分派予滙賢投資及境內合營夥伴；然而，倘若滙賢投資或北京東方廣場公司的行事方式與合資文件的條款背道而馳，使境內合營夥伴於合營期屆滿時獲取北京東方廣場公司固定資產的權利遭損害，滙賢投資須向境內合營夥伴作出賠償。

(d) 因境內合營夥伴違約而提前終止

當北京東方廣場公司合營期因境內合營夥伴違約於屆滿前提前終止，所有剩餘資產(包括固定資產)將歸滙賢投資所有，其可全權出售有關資產。

(e) 北京東方廣場公司董事會會議上一致批准

所有剩餘資產將按滙賢投資及境內合營夥伴可能協定且經有關審批機構批准的方式分派。

重組、架構及組織

有關詳情載於本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 合營期屆滿」，「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 合資文件 — 合營期提早終止」及附錄九「關於中外合作經營企業的中國法律 — 終止」各章節。