

## 管理人及物業管理人

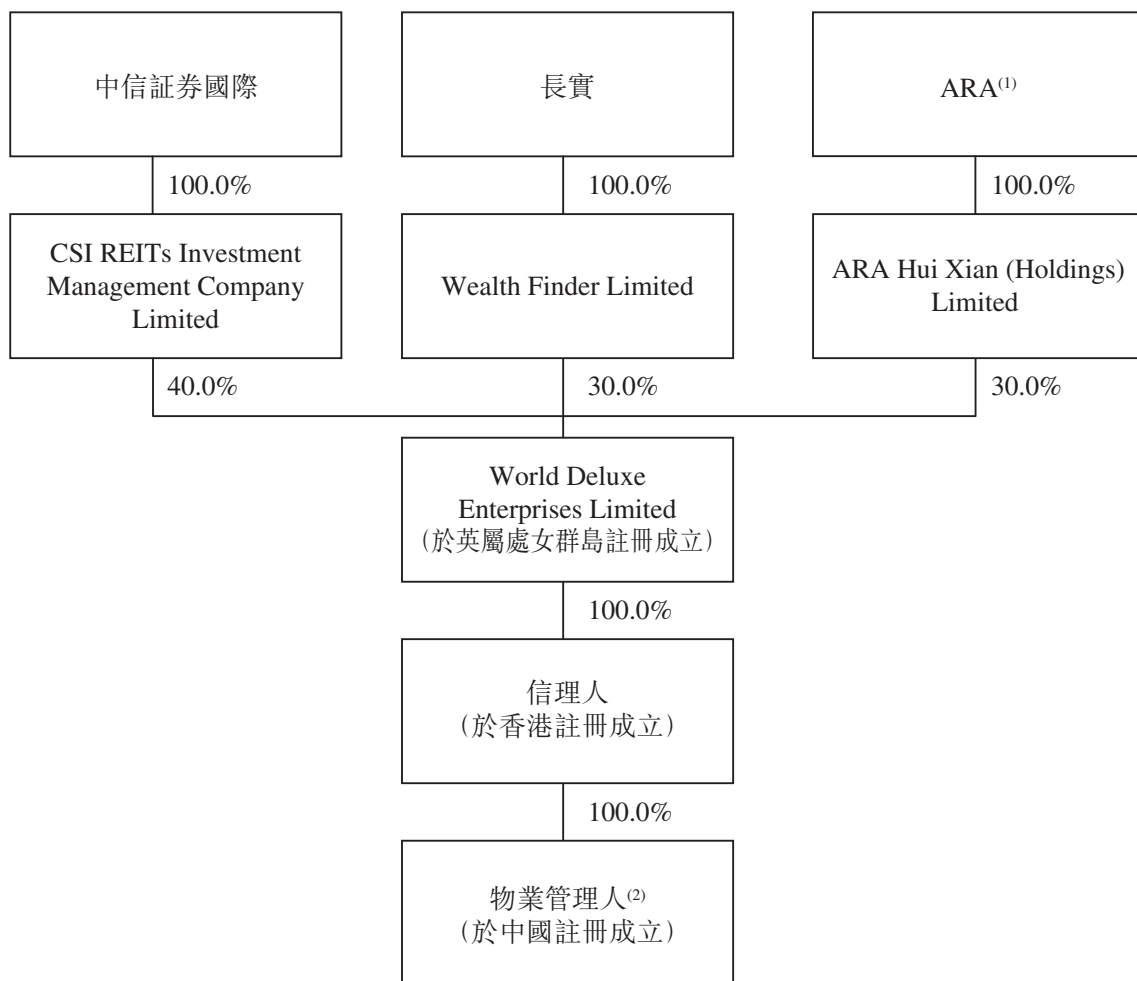
匯賢產業信託之組織及管理符合房地產投資信託基金守則之條文及規定，其詳情載於本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節。管理人獨立於受託人，並具備可有效及盡責地執行有關匯賢產業信託職能之技能及資源。在執行其職能時，管理人必須奉行高水平之企業管治。有關管理人之企業管治政策及程序之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

### 匯賢產業信託的管理

#### 管理人

管理人匯賢房託管理有限公司於2010年10月26日在香港註冊成立，唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人的繳足資本為500萬港元，其註冊辦事處為香港皇后大道中2號長江集團中心12樓1203室。

下圖列示管理人在最後可行日期的簡明股權架構：



附註：

- (1) 於最後可行日期，長實集團持有 ARA 已發行股份的15.6%，而 ARA 七名董事中有兩名屬長實集團提名的董事。長實集團提名加入 ARA 董事會的董事為ARA的非執行董事，並不參與 ARA 的日常管理工作。倘若 ARA 董事會會議上提呈該等提名董事或長實集團擁有實質利益的決議案，長實集團提名的董事亦須放棄就有關決議案投票。
- (2) 正辦理成立的手續。

### 物業管理人

物業管理人(現擬名為北京匯賢企業管理有限公司)由管理人全資擁有，正於中國辦理成立手續，目的是接管現由北京東方廣場公司負責與東方廣場管理有關的職能及服務(北京東方君悅大酒店除外，該酒店由酒店管理人根據酒店管理協議(見本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—酒店管理協議」一節)管理)，物業管理人於其成立及訂立經營管理協議後，將代表管理人根據經營管理協議履行上述與東方廣場管理有關的職能及服務。物業管理人於中國成立，能為管理人管理東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)。由於物業管理人將為管理人的全資附屬公司，管理人將管理及監督物業管理人根據經營管理協議履行其職務及服務之整體表現。

於最後可行日期，預期國家工商行政管理總局於4月中或前後發出物業管理人的營業牌照，其後，物業管理人正式成立。物業管理人將於完成有關行政註冊手續後全面開展業務。

有關成立物業管理人的資料將載入匯賢產業信託上市後的中期及／或年度報告。

### 管理人及物業管理人的職務

#### 管理人的職務

管理人具備管理匯賢產業信託資產之一般權力。管理人主要負責以符合基金單位持有人利益之方式管理匯賢產業信託資產，並就每個基金單位向基金單位持有人提供穩定分派。管理人並不涉及任何其他房地產投資信託基金。管理人將制定匯賢產業信託之策略方向及風險管理政策，並依照受託人訂明之投資策略向其作出有關收購、出售變現或增加匯賢產業信託資產之指引。管理人將依照管理人之投資策略(如本發售通函「策略」一節所述)及信託契約之條文及本發售通函所載合規程序，管理匯賢產業信託資產。管理人已獲證監會發牌，並根據房地產投資信託基金守則，進行資產管理受規管活動。

此外，管理人將定期編製物業計劃，其中載有淨收入、資本開支、銷售及估值、與以往預測存在重大差異之闡釋、主要事項之書面評註及通脹相關假設、年度營業額、佔用成本及任何其他相關假設之方案及預測。該等計劃旨在解釋匯賢產業信託資產之表現。

管理人將負責委任(須經受託人批准)匯賢產業信託及特別目的投資工具的核數師，並負責檢討該等核數師的表現及是否勝任。

管理人亦將負責確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有相關合約以及所有其他有關法律、規則及規例之適用條文。管理人負責與基金單位持有人維持定期溝通。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

管理人擁有唯一絕對酌情權，在其認為必要或有利於匯賢產業信託時可以書面形式要求受託人代表匯賢產業信託直接或通過特別目的投資工具借入及籌集資金(按管理人認為適當之條款及條件，特別是抵押或按揭全部或任何部分投資)。然而，如借款會導致匯賢產業信託借款總額超過其緊接借款生效前最近期刊發的經審核賬目所載存置財產總資產值的45.0%(或房地產投資信託基金守則可能允許或有關當局可能特別允許的較高或較低百分比)，管理人不可指示受託人作出相關借款；而該存置資產總資產值可就以下事項作出調整：(a)管理人在該經審核賬目建議作出的任何分派，以及管理人自該賬目刊發以來宣派的任何分派的款額；(b)在適用情況下，匯賢產業信託最近刊發的資產估值(如該估值乃於上述賬目刊發後始行發出)。

### 物業管理人的職務

根據建議，物業管理人成立以後，將與北京東方廣場公司訂立經營管理協議，據此，物業管理人將獲委任獨家專門向北京東方廣場公司提供有關東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)若干服務，包括但不限於以下各項：

- **業務顧問及管理服務。**此服務包括物業管理人就北京東方廣場公司的業務及管理提供(其中包括)顧問及諮詢服務，尤其是東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的營運及管理。
- **市場推廣及租務管理服務。**此服務包括擔任東方廣場非獨家廣告及宣傳代理、支援及協調東方廣場的廣告及宣傳活動以及對市況提供意見。租務管理服務也包括代表北京東方廣場公司並以北京東方廣場公司的名義向租戶收取租金及其他款項、租戶擴充及租務相關事宜，以及備製物業租賃報告。物業管理人需要時亦可委聘租務代理物色租戶租用空置單位。
- **物業管理協調服務。**就北京東方廣場公司委聘物業管理服務供應商事宜，物色、挑選及建議合適的服務供應商，以提供物業管理服務，如移交／接管物業、協調租戶之配套要求、客戶關係管理、保養管理、代表北京東方廣場公司監察及監督服務供應商的表現、督促服務供應商定期直接向物業管理人及北京東方廣場公司(倘若其要求)滙報，並於北京東方廣場公司要求時擔任北京東方廣場公司的代理與服務供應商訂立服務合約。

有關經營管理協議的若干擬訂主要條款概要，見本發售通函「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。

根據房地產投資信託基金守則，即使管理人的若干職能將委託物業管理人執行，但管理人的職責及義務並無向外委託，管理人仍須承擔原有的職責及義務。根據信託契約，管理人須就其代表及代理(包括受託人按管理人的指示委任的代表或代理)的一切行為及遺漏而導致匯賢產業信託蒙受或招致的所有損失、負債、損毀、費用及開支向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)悉數償付，猶如管理人自身作出有關行為或遺漏。

# 管 理 人 及 物 業 管 理 人

## 管理人的管理

### 董事會

董事會負責管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立匯賢產業信託之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序之系統。

董事會現由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。管理人的所有執行董事及財務總監均獲證監會發牌，根據證券及期貨條例擔任管理人之負責人員。

有關董事會及其屬下委員會之詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

### 董事

董事會獲交託對管理人施行整體管理之職責。下表載列有關董事的履歷：

姓名	年齡	職位
<b>主席兼非執行董事</b>		
甘慶林 .....	64	主席兼非執行董事
<b>執行董事</b>		
徐英略 .....	50	行政總裁
關文輝 .....	43	投資總監
<b>其他非執行董事</b>		
葉德銓 .....	58	非執行董事
林惠璋 .....	53	非執行董事
殷可 .....	47	非執行董事
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭海泉 .....	62	獨立非執行董事
李焯芬 .....	65	獨立非執行董事
蔡冠深 .....	53	獨立非執行董事

董事負責之業務及工作經驗資料載列如下：

### 主席兼非執行董事

甘慶林，64歲，自2010年12月21日起出任管理人的創辦主席。甘先生身兼北京東方廣場公司創辦主席，以及匯賢旗下所有公司(包括 Hui Xian BVI、Hui Xian Cayman、匯賢控股及匯賢投資)的創辦主席。

自1990年代初，甘先生一直監督東方廣場的發展，由初期策劃、設計、施工，及至今天東方廣場成為亞洲頂尖商業建築群之一。彼親力親為參與東方廣場的策略發展、整體管理以及租賃事宜，過去十年每月大約前往北京三次，親自監督業務。在甘先生的領導下，東方廣場現時之管理團隊經驗豐富，善於策劃租戶組合、洽談租約、市場推廣及宣傳。

甘先生自1993年開始一直擔任長江實業(集團)有限公司的副董事總經理，在中港兩地的房地產行業擁有豐富經驗，曾於1990年代以創新的手法銷售及推廣香港最具規模的住宅

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

發展項目嘉湖山莊，取得空前成功。甘先生於1996至2000年間曾任香港置業(地產代理)集團有限公司主席。

於中國，甘先生除了管理東方廣場外，還同時參與位於不同城市的同類型混合用途發展項目。於北京，彼擔任麗都飯店有限公司副主席，該公司擁有北京首項綜合建築群麗都廣場，項目集寫字樓、服務式公寓、購物商場、酒店、俱樂部及國際學校於一身，佔地約100,000平方米，與東方廣場相若。於上海，甘先生為上海梅龍鎮廣場有限公司的董事，該公司擁有集寫字樓及購物商場於一身的梅龍鎮廣場。於重慶，彼為和記實業(重慶)有限公司的董事，該公司擁有集寫字樓、購物商場及酒店於一身的大都會廣場。

甘先生亦為北京寶苑房地產開發有限公司的董事兼副主席，該公司擁有面積445,000平方米的北京住宅發展項目譽天下。

甘先生並擔任瀋陽麗都商務有限公司及成都長天有限公司的主席，兩家公司分別擁有瀋陽麗都喜來登飯店及天府麗都喜來登飯店。兩家飯店與東方廣場的北京東方君悅大酒店一樣，連續數年獲眾多旅遊組織選為其所在城市的最佳酒店。

具備豐富中國營商經驗的甘先生，同時為長江基建之集團董事總經理。彼於1996年促成該公司成功上市，其後一直監督長江基建的業務發展，包括位於中國的投資項目。

此外，甘先生為長江生命科技集團有限公司總裁及行政總監、和記黃埔有限公司及電能實業集團有限公司之執行董事(三間公司均於香港聯交所主板上市)。彼曾於多家美國大型跨國公司擔任高級及地區性職務超過20年，包括強生(香港)有限公司董事總經理、美國運通國際股份有限公司市務及銷售副總裁及富蘭克林有限公司總經理。

甘先生為中國人民政治協商會議北京市第十一屆委員會委員，並為瀋陽市、江門市、佛山市及南海市之榮譽市民。

甘先生持有香港大學頒授之工程學士學位及香港中文大學頒授之工商管理碩士學位。

甘先生曾出任均於澳洲註冊成立之 CrossCity Motorway Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 1 Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 2 Pty Ltd、CrossCity Motorway Holdings Pty Ltd 及 CrossCity Motorway Finance Pty Ltd(統稱「CrossCity 公司」)之董事(已於2006年12月22日辭任)。CrossCity 公司之主要業務為從事澳洲悉尼市跨城隧道之設計、建築及營運。於2006年12月27日已就 CrossCity 公司無力償債委任管理人與接管人及經理人。有關該跨城隧道項目合約之擁有權已透過競爭招標並根據2007年6月19日簽訂及於2007年9月27日完成之買賣合約，轉讓予由 ABN AMRO 及 Leighton Contractors 新組成之財團。

### 執行董事

徐英略，50歲，自2010年12月21日起出任董事。彼身兼管理人的行政總裁及負責人員。彼加盟管理人之前，曾任泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之管理人)的行政總裁及董

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

事，專責有關泓富產業信託之表現及發展方針。徐先生加盟泓富資產管理有限公司之前，曾任置富資產管理有限公司(前稱 ARA Asset Management (Singapore) Limited)(置富產業信託之管理人)之行政總裁。

徐先生於租賃、銷售、設施及物業管理，以及涵蓋房地產市場之零售、住宅、酒店及商業部分之市場推廣工作範疇方面具有超過20年之國際物業經驗。

**關文輝**，43歲，自2010年12月21日起出任董事。彼身兼管理人的投資總監及負責人員。關先生於1993年獲得英國埃克斯特大學工商管理(金融管理)碩士學位。彼其後於1997年獲得香港城市大學商業計量分析文學碩士學位。關先生於1994年1月至1998年2月先後在 Goodwill Research Services Ltd.、南華資料研究有限公司及 MeesPierson Securities (Asia) Limited 擔任研究／投資分析員，專注香港的物業及股票。

自1998年2月至2006年6月，關先生效力於第一上海。彼曾任 First Shanghai Asset Management Limited 的董事(1998年至2006年)以及第一上海投資管理有限公司的董事(2001年至2006年)，負責直接投資、分析投資目標公司及監察投資組合的業績，其中大多屬中國投資。2002年2月至2006年6月，關先生負責設計及管理 China Alpha Fund(由第一上海投資管理有限公司擔任投資顧問的基金專注於中國投資)的投資組合。

關先生加入第一上海初期亦有參與其上市母公司第一上海投資有限公司多個中國直接投資項目，包括上海浦東的物業發展項目以及江蘇省昆山的酒店發展項目，其中專責製備溢利預測、估值模型、投資建議及市場分析。

自2006年6月至2008年5月，關先生為建銀國際資產管理有限公司(CCBI)的副董事總經理，負責股票投資組合管理、證監會認可基金的設立及 QDII 產品設計，包括專注或投資中國的基金及其他產品。期內，彼以 CCBI 私募股權部投資委員會成員身份參與該部門多項中國物業相關投資的高層決策。

自2008年5月起至加盟管理人期間，關先生一直擔任中信証券國際有限公司投資管理部董事總經理，負責管理該部門及監察中信証券國際有限公司及其聯屬公司投資的基金(包括投資中國的基金)的經營及業績。

### **非執行董事**

**葉德銓**，58歲，自2010年12月21日起出任董事。葉先生自1993年起出任長實執行董事，並於2005年起出任副董事總經理，負責監督長實及其附屬公司的所有財務及庫務事務，特別是企業及項目融資方面的事宜。葉先生自長江基建於1996年註冊成立以來，一直擔任



## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

該公司的執行董事，並自2003年起出任副主席。葉先生自2002年起擔任長江生命科技的高級副總裁及投資總監。葉先生同時監督長江基建及長江生命科技兩家公司有關企業融資、策略收購及投資事務。葉先生亦擔任 TOM 集團有限公司(「TOM」)、中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「中國航空工業」)、志鴻科技國際控股有限公司(「志鴻科技」)、瑞年國際有限公司(「瑞年國際」)及首長國際企業有限公司(「首長國際」)的非執行董事。長實、長江基建、長江生命科技、TOM、中國航空工業、瑞年國際及首長國際均於香港聯交所主板上市，志鴻科技則於香港聯交所創業板上市。

葉先生同時兼任ARA及置富資產管理有限公司(置富產業信託之管理人)的非執行董事，以及ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託之管理人)的董事。ARA及新達產業信託均在新加坡交易所主板上市。置富產業信託則於新加坡交易所主板及香港聯交所主板上市。

葉先生加入長實前，曾任數間主要金融機構的高級財務職位，擁有豐富的香港金融市場經驗，涉足多項活動如銀行業務、資本市場、企業融資、證券經紀業務及組合投資。

葉先生持有美國 Ripon College 頒授之經濟學士學位及加拿大英屬哥倫比亞大學頒授之工商管理碩士學位。

葉先生曾出任均於澳洲註冊成立之 CrossCity Motorway Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 1 Pty Ltd、CrossCity Motorway Nominees No. 2 Pty Ltd、CrossCity Motorway Holdings Pty Ltd 及 CrossCity Motorway Finance Pty Ltd(統稱「CrossCity 公司」)之董事(已於2006年12月22日辭任)。CrossCity 公司之主要業務為從事澳洲悉尼市跨城隧道之設計、建築及營運。於2006年12月27日已就 CrossCity 公司無力償債委任管理人與接管人及經理人。有關該跨城隧道項目合約之擁有權已透過競爭招標並根據2007年6月19日簽訂及於2007年9月27日完成之買賣合約，轉讓予由 ABN AMRO 及 Leighton Contractors 新組成之財團。

**林惠璋**，53歲，自2010年12月21日起出任董事。彼現為ARA的集團行政總裁兼執行董事。自ARA成立以來，林先生一直擔任其集團行政總裁兼執行董事。彼亦為置富資產管理有限公司(置富產業信託之管理人)、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託(在新加坡上市)之管理人)、泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之管理人)、Am ARA REIT Managers Sdn. Bhd.(AmFIRST REIT(在馬來西亞上市)之管理人)及 ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited(Cache Logistics Trust(在新加坡上市)之管理人)的董事，以及 APM Property Management Pte. Ltd. 和 Suntec Singapore International Convention & Exhibition Services Pte. Ltd. 的主席。此外，林先生為 Teckwah Industrial Corporation Limited(在新加坡上市)的獨立董事及審核委員會成員。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞洲公共房地產市場協會高級副總裁、新加坡中華總商會董事會成員及新加坡財政部估值檢討委員會委員。

林先生於房地產方面擁有接近30年經驗。創辦ARA前，他曾於1997年至2002年間，擔任 GRA (Singapore) Pte. Ltd (Prudential (US) Real Estate Investors 的全資附屬公司)的執行董事。於1996年至1997年間，林先生創辦了 The Land Managers (S) Pte. Ltd. (一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理)，並擔任董事總經理。他曾於1991年至1995年間擔任 Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd. 的總經理，並於1981年至1990年間任職 DBS Land Limited(現為CapitaLand Limited 一部分)。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

**殷可**，47歲，自2010年12月21日起出任董事。彼為中信証券國際有限公司之行政總裁、執行董事兼副董事長，亦為上海證券交易所上市之中國公司中信証券股份有限公司之執行董事及副董事長。此外，彼為香港聯交所主板上市公司中信泰富有限公司、大昌行集團有限公司及中信大錳控股有限公司的非執行董事。殷先生的職業生涯始於創立深圳證券交易所，當時擔任深圳證券交易所行政總裁秘書。彼曾出任君安証券有限責任公司之執行董事、國泰君安証券有限責任公司之執行董事、聯合証券有限責任公司之執行董事兼總裁、ACT360 Solutions Limited 之董事、建信基金管理有限責任公司之董事、中信資本控股有限公司之董事兼副行政總裁以及中興一瀋陽商業大廈(集團)股份有限公司之董事。殷先生具備中國及海外豐富的投資銀行經驗，亦積極參加不同專業組織，其中包括中國証券業協會及深圳証券業協會。殷先生於浙江大學取得電子工程學士學位及經濟學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**鄭海泉**，62歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。彼亦為滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司的董事長以及滙豐控股有限公司的執行董事。曾任香港上海滙豐有限公司及滙豐環球投資管理(香港)有限公司的主席兼董事。鄭先生身兼鷹君集團有限公司及香港鐵路有限公司的獨立非執行董事以及太古地產有限公司非執行董事。

鄭先生是銀行家，具有廣泛的國際商務經驗，尤其熟悉亞洲事務。他是香港銀行學會副會長及中國銀行業協會副會長。鄭先生亦為香港政府行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會主席。曾任證監會程序覆檢委員會主席、香港政府首長級薪俸及服務條件常務委員會委員主席及香港金融管理局外滙基金諮詢委員會委員。

鄭先生是中國人民政治協商會議(「中國人民政治協商會議」)第11屆全國委員會委員，以及中國人民政治協商會議北京市第11屆委員會高級顧問。1995年至1997年間歷任行政局議員、1994年至1997年任中華人民共和國港事顧問以及1991年至1995年任立法局議員。鄭先生現時兼任香港中文大學校董會主席。

鄭先生於2005年獲香港政府頒金紫荊星章。彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生持有香港中文大學社會科學(經濟)學士，以及奧克蘭大學經濟學系哲學碩士學位。

**李焯芬**，65歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。李教授為香港大學岩土工程



## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

講座教授及香港大學專業進修學院院長，中國工程院院士。彼身兼保華建業集團有限公司獨立非執行董事。

李教授為蜚聲國際的岩土工程專家。李教授曾任多個中國及海外能源和基建項目的顧問及技術顧問，包括建設長江三峽大壩。彼於1994年加盟香港大學以前，曾於加拿大西安大略省電力公司工作逾20年。彼曾參與多項大壩及核電廠的設計工作。同時曾就世界各地多個能源及基建項目，擔任多個國際組織的顧問專家，包括聯合國發展計劃、世界銀行、亞洲發展銀行等。

李教授現任衛奕信勳爵文物信託理事會主席、香港中國文化促進中心理事會主席、福慧慈善基金會會長以及西九文化區管理局董事局成員。彼亦為共建維港委員會前主席、香港獸醫管理局前主席。曾任策發會及文化委員會委員。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2000年獲得 Engineering Institute of Canada 的 KY Lo Medal，同時亦於2003年獲選為中國工程學院院士，以表揚其於土木工程方面的貢獻。彼於2003年獲香港政府授勳為太平紳士，並於2005年獲頒銀紫荊勳章。

李教授於香港大學畢業，持有土木工程學士學位，其後獲香港大學頒授碩士學位以及加拿大西安大略大學博士學位，主修岩土工程。2005年獲美國富布爾特傑出學人獎 (Fulbright Distinguished Scholar)。2006年獲加拿大西安大略大學頒授榮譽理學博士。李教授於2009年獲頒香港工程師學會榮譽大獎並於2010年獲香港工程師學會選為工程界翹楚 (Hall of Fame)。

**蔡冠深**，53歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。蔡先生現為新華集團主席、Sunwah International Limited (前稱 Kingsway International Holdings Limited) 主席、滙富金融控股有限公司主席及新華科技集團主席。蔡博士在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技擁有豐富經驗。

蔡博士為全國政協委員，並身兼多個公職，包括香港中華總商會會長、全國工商聯合會常委、中國科學院院長經濟顧問、香港貿易發展局理事會理事、港日經濟合作委員會主席、香港越南商會會長、中印軟件協會主席、中國香港以色列民間科技合作及促進中心主席。蔡博士亦為多間大學校董會或顧問委員會成員，包括香港中文大學聯合書院、香港科技大學、香港理工大學、復旦大學、南京大學及遼寧東北大學。

蔡博士於2003年7月25日獲選並於2003年7月29日正式獲委任為 VinaCapital Vietnam Opportunity Fund Limited (於倫敦證券交易所 AIM 市場上市) 的董事。蔡博士已於2010年辭退有關董事職務。

蔡博士為太平紳士，獲香港特區政府頒發銅紫荊星章。他亦獲世界華人協會頒發世界

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

傑出華人獎。同時，他亦分別獲廣州、沈陽、武漢、井岡山、張家界榮譽市民或顧問等稱號。

蔡博士於2005年獲美國密歇根州立大學 (Michigan State University) 頒授榮譽人文博士，於2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜，及於2009年獲英國格拉摩根大學 (University of Glamorgan) 頒發名譽教授榮銜。

### 董事的獨立性

於評估非執行董事之獨立性時，審核委員會及董事會將考慮下列因素(全部均非必然定論)。倘存在下列情況，則董事之獨立性很有可能受到質疑：

- (a) 持有全部已發行基金單位1.0%以上或管理人全部已發行股本1.0%以上。委任為獨立非執行董事並持有1.0%以上權益的候選人在其獲委任之前，必須使董事會信納其獨立性。持有5.0%或以上權益的候選人一般不會被視為獨立。在計算1.0%上限時，董事會必須計入董事合法或實益持有的基金單位總數，連同因任何尚未行使配售權、可換股證券及其他要求發行基金單位之權利(無論以合約或其他方式)獲行使而可能發行予董事或其代名人的基金單位總數。
- (b) 向匯賢產業信託之關連人士或匯賢產業信託本身收取基金單位權益作為一項饋贈，或由匯賢產業信託之關連人士或匯賢產業信託提供其他財務資助(惟須受上文(a)段所載限額規限)。倘董事向匯賢產業信託(惟並非向匯賢產業信託之關連人士)收取基金單位權益作為其董事袍金的一部分，或根據匯賢產業信託或管理人成立配售權計劃收取基金單位權益，則仍視為具獨立性；
- (c) 為目前正在向以下各方提供(或於緊接其建議委任日期前一年內已提供)服務之專業顧問之董事、合夥人或委託人，或為該名現正或一直於同一期間涉及向以下各方提供有關服務之專業顧問之僱員：
  - (i) 匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士；或
  - (ii) 緊接其建議委任日期前一年內為管理人之主要持有人之任何人士，如無主要持有人，則擔任管理人之行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)之任何人士或彼等之任何聯繫人；
- (d) 於匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士之任何主要營業活動中擁有重大權益，或者涉及與匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士有任何重大業務交易；
- (e) 於董事會上特別維護某一實體之利益，而其利益與基金單位持有人之整體利益並不一致；
- (f) 現時或於緊接其建議委任日期前兩年內，曾經與管理人之董事或行政總裁或匯賢產業信託之主要持有人有關連；
- (g) 現時或於緊接其建議委任日期前兩年內任何時間，一直為管理人或匯賢產業信託之任何其他關連人士之行政人員或董事(獨立非執行董事除外)；及
- (h) 在財務上依賴匯賢產業信託或匯賢產業信託之任何關連人士。

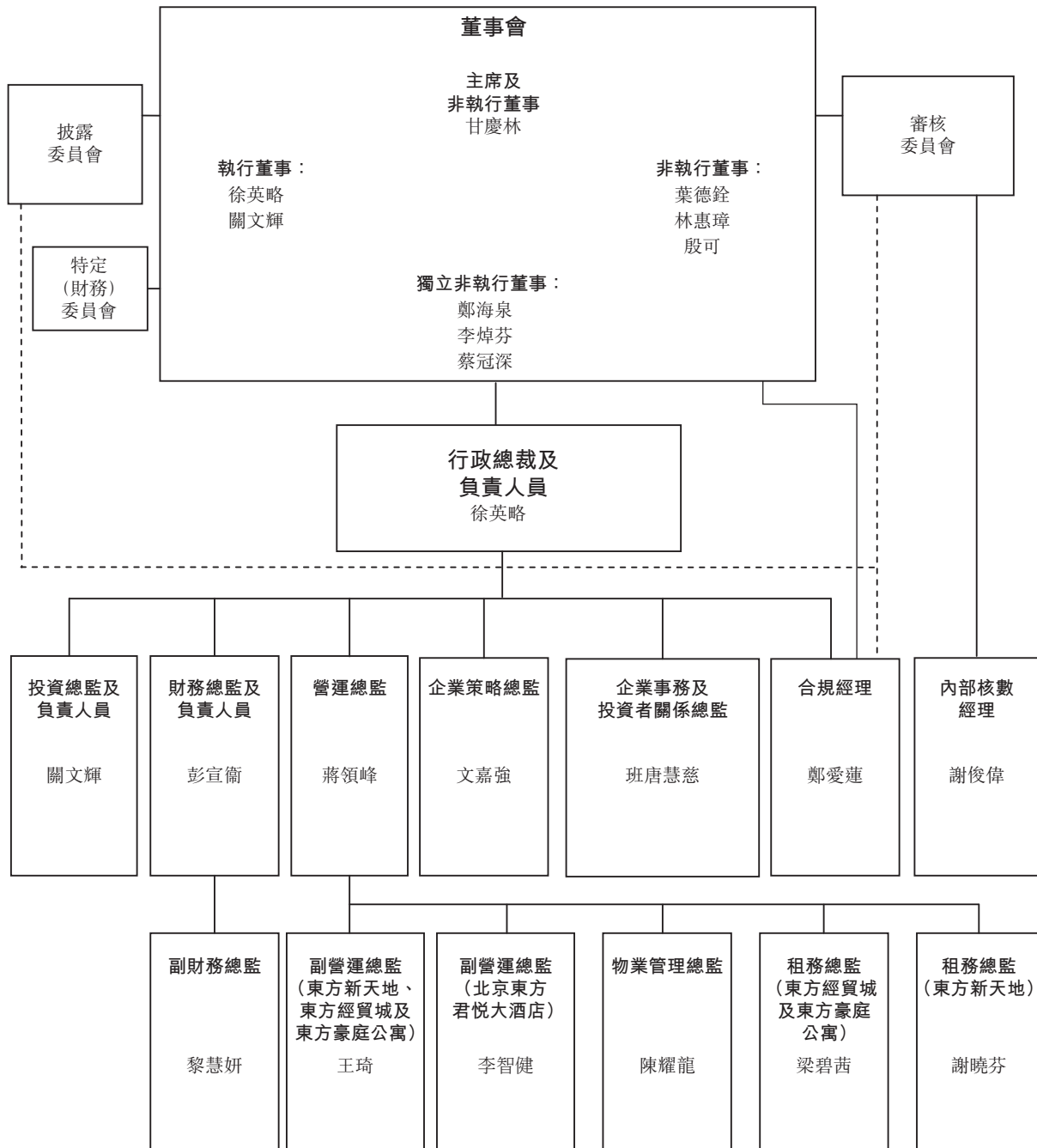
上文所述的因素僅作指引用途，並非巨細無遺。在評估獨立性時均會考慮與特定情況有關的任何因素。

# 管理人及物業管理人

投資者應參閱管理人的企業管治政策所載評估非執行董事獨立性的詳情，管理人的企業管治政策屬本發售通函附錄十所列的備查文件。

## 管理人之組織及滙報架構

下圖列載管理人的組織及滙報架構：



虛線代表按情況作特別報告。

## 管理人的行政人員職責

管理人之行政總裁專責與董事會共同釐定匯賢產業信託之策略。行政總裁與管理人管

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

理團隊之其他成員攜手合作，確保匯賢產業信託依照管理人訂明之投資策略、政策及適用規例運作。此外，行政總裁將負責匯賢產業信託之策略發展規劃。行政總裁亦負責管理人之日常營運，並與管理人的管理團隊合作，致力達致匯賢產業信託的策略、投資及營運目標。

**財務總監**專責匯賢產業信託的財務管理。由財務總監率領的財務及會計團隊將確保財務管理的效能及效率，包括法定申報、財務及管理會計、稅務及現金流管理。財務總監的職務亦包括預測租金回報、將管理和經營匯賢產業信託物業過程中所收取之租金與所涉及的經營開支入賬，確保會計記錄按照國際財務報告準則準備、儲存和匯報，並監督預算的編製。財務總監亦負責就匯賢產業信託的財務投資向行政總裁提出建議。財務總監亦會監督年度計劃的制定，監察已批准開支是否與計劃相符，從而施行資本開支監控，並確保匯賢產業信託的資產按市場慣例及監管規定定期估值。

**營運總監**專責(i)制定匯賢產業信託物業之業務計劃，訂立長、中、短線目標，通過積極資產管理盡量提升匯賢產業信託的租金收入；(ii)與物業管理人聯手制定資產增值策略及計劃；(iii)與物業管理人聯手就匯賢產業信託出租物業制定策劃及開發策略，以達致溢利目標；(iv)就組合表現制定預算，並與資產及租務管理團隊和發展管理團隊合作，確保達成預算業績；(v)與物業管理人制定及實行所有出租物業的租賃政策、指引、條款及條件；(vi)與物業管理人合作實施租務及營銷策略，確保就有關物業達成目標；及(vii)監察資產增值項目的進度。

**投資總監**專責物色、研究及評估潛在收購機會，務求強化匯賢產業信託物業組合，或於物業不再具策略意義、未能增加匯賢產業信託物業組合之價值或未能取得收益增長時，將其全部出售。投資總監分析收購和發展機會及相關融資對組合的影響，確保匯賢產業信託承擔的風險得到妥善管理。投資總監亦就房地產潛在收購或出售監督盡職審查程序，管理資產收購涉及債務及股本融資的升幅。

**企業策略總監**專責(i)制定管理人的業務策略，訂立長、中、短線目標，盡量提高股東回報；(ii)物色及評估潛在商業機會，以提升管理人的增長及盈利能力；(iii)與其他高管人員指導業務發展計劃的實行；(iv)就管理人的業績設定目標，與其他高管人員合作以確保達成目標；(v)與物業管理人聯手制定及實施推銷策略及業務發展計劃；(vi)與物業管理人聯手制定客戶服務策略及標準；(vii)與物業管理人聯手確保管理服務供應商的質量達致協定標準；(viii)處理客戶服務／租戶關係；(ix)在有關關連方交易特別程序的物業管理人租務指引實施前進行檢審，以供物業管理人的租務員工遵行；(x)就委聘物業管理人及主要估值師作出推薦建

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

議，以及監察他們的表現；及(xi)確保匯賢產業信託的物業按市場慣例、必要的程序及監管規定定期估值。

**企業事務及投資者關係總監**專責(i)協助行政總裁促成及協調制定策略計劃、推廣及推銷匯賢產業信託及管理人；(ii)為提升匯賢產業信託及管理人的正面形象及聲譽制定公共關係策略；(iii)管理與傳媒的關係及解答查詢；(iv)處理與外部溝通有關的一切事務；(v)處理與基金單位持有人及其他主要持份者溝通有關的一切事務，向基金單位持有人及市場定期作出具透明度的披露及發出其他資訊；及(vi)與財務及會計團隊以及合規團隊合作，製備年度及中期報告和其他市場推廣物品。

**內部核數經理**負責(i)審核匯賢產業信託所有營運及交易記錄之準確性及完整性；(ii)確保管理人內部監控系統運作正常；(iii)檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保管理人職責及營運功能之有效劃分；及(iv)檢討及對董事會或審核委員會(視乎情況而定)提出建議，以確保管理人營運及合規程序之不合規及違規行為申報之有效性及準確性。

**合規經理**主要負責(i)確保管理人在管理匯賢產業信託之事務時，遵守(其中包括)信託契約、房地產投資信託基金守則、有關上市規則、證券及期貨條例項下的相關證監會守則、收購守則以及其他適用法例、規例及規則；(ii)確保管理人就合規事宜得知適用規則及規例之任何改變；(iii)設立一套有效之合規框架及定期進行審閱以監察有關制度之實施；及(iv)識別或有事件及將其提升至管理人之適當層面。

**副財務總監**專責協助財務總監進行匯賢產業信託的財務管理。副財務總監身為財務及會計團隊主要成員，將協助財務總監履行職務，如確保有效且具效率的財務管理。副財務總監亦將協助確保按照國際財務準則編製、保存及報告會計記錄、監督預算備製、監察已審批開支是否與計劃相符，以及確保匯賢產業信託定期按市場慣例並根據監管規定進行估值。

**副營運總監(東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓)**專責(i)協助營運總監履行有關東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的職務；及(ii)監督並監察物業管理人有關其管理及經營上述東方廣場三個部分之工作表現。

**副營運總監(北京東方君悅大酒店)**專責(i)協助營運總監履行有關北京東方君悅大酒店的職務；及(ii)監督並監察酒店管理人有關其管理及經營北京東方君悅大酒店之工作表現。

**物業管理總監**專責協助營運總監履行東方廣場的物業管理職務，包括制定重大翻新和修繕、維修及保養預算、監察物業管理人的表現，以及就東方廣場整體物業管理與酒店管理人聯繫。

**租務總監(東方經貿城及東方豪庭公寓)**專責協助營運總監制定及實行租務策略及政策、



## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

與現有及潛在租戶聯繫，以及監察東方經貿城及東方豪庭公寓的租約收租狀況。

**租務總監(東方新天地)**專責協助營運總監制定及實行租務策略及政策、與現有及潛在租戶聯繫，以及監察東方新天地的租約收租狀況。

### 行政人員

有關管理人行政人員的履歷如下：

**徐英略**為管理人的行政總裁。其工作經驗詳情載於上文「董事 — 執行董事」分節。

**彭宣衛**為管理人的財務總監兼負責人員。加盟管理人之前，彭先生曾任中信証券國際投資管理部執行董事，涉足香港及中國兩地物業及投資行業超過20年。彼最初曾於多家金融機構擔任大中華地區房地產的研究分析員，其中包括霸菱證券(香港)有限公司及野村國際(香港)有限公司。其後，彼於1999年以監督董事兼創辦人身份加盟宣和訊研有限公司，此公司為證監會持牌投資顧問及中國產業及商業訊息的專家。於2002年，彼加盟富聯投資管理有限公司擔任負責人員，該公司為證監會持牌投資顧問，為股份於主板買賣的兩個封閉式上市基金提供投資顧問意見。於2006年，彭先生加盟旭日金融投資有限公司(為主板上市公司旭日企業有限公司控股公司的投資公司)擔任投資總監，專責就收購及整合投資基金進行策略投資分析。於2007年，彭先生加入率然投資管理有限公司擔任基金經理，負責管理該公司的亞洲股票組合。於2008年，彭先生營運率然翰林諮詢(北京)有限公司，此公司的成立目的是支援率然投資管理有限公司的投資活動，進行中國的投資研究及尋找投資機會。彭先生為法律學士、工商管理碩士、應用財務學碩士、哲學博士(商業及管理)。

**蔣領峰**為管理人的營運總監兼北京東方廣場公司總經理，專責處理東方廣場的日常營運，以及管理東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓的租賃事宜。蔣先生為北京東方廣場公司執行委員會成員。

過去十年，蔣先生曾於多個部門擔任管理職務。彼於2001年加入北京東方廣場公司，擔任東方豪庭公寓總經理，並於2005年開始兼任東方經貿城總經理。蔣先生於2006年成為整個東方廣場項目的業務發展總經理，及後於2009年晉升為北京東方廣場公司總經理。蔣先生於多個不同部門均擁有豐富的經驗，對東方廣場各個範疇相當熟悉。

蔣先生加盟北京東方廣場公司之前，曾駐上海七年，為國際頂尖的世邦魏理仕物業顧問有限公司在上海開設中國內地首間分公司，並擔任總經理一職。蔣先生具備超過19年之房地產工作經驗，當中涵蓋寫字樓、零售及住宅物業。他曾參與逾20個國內房地產項目的銷售、租賃及市場推廣工作，地點遍及上海、廣州、深圳、杭州及惠州。

蔣先生持有工商管理學士學位(主修財務金融)及工商管理碩士學位。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

**關文輝**為管理人的投資總監。其工作經驗詳情載於上文「董事 — 執行董事」分節。

**文嘉強**為管理人的企業策略總監。文先生自北京東方廣場公司成立以來，一直參與預算程序、財務報告及營運檢討的工作。文先生於1987年12月加入長實集團，現任長實企業策略部總監兼會計部首席經理，並為長江基建副主席兼執行董事葉德銓之替任董事。文先生亦為海逸酒店管理有限公司(一間業務範圍包括香港及中國的酒店管理公司)的董事。文先生於會計、稅務、財務及審計方面累積超過30年經驗，持有經濟學學士學位，並為澳洲特許會計師協會會員。

**班唐慧慈**為管理人的企業事務及投資者關係總監。班唐女士自1993年開始參與東方廣場項目。班唐女士於1993年至1999年任職 Bozell Tong Barnes PR (前稱 Bozell PR)董事總經理期間，已擔任東方廣場項目的公關顧問，從事策劃及推行開業前及出租前的市場傳訊工作。班唐女士於1999年加入長實後，繼續致力發展東方廣場項目，初期負責開業及租務的推廣、宣傳及公關活動，其後則參與日常營運。班唐女士為長實、長江基建及長江生命科技的企業事務總監，在公共關係、市場傳訊及企業事務方面累積超過25年經驗。班唐女士持有工商管理學士學位。

**謝俊偉**為管理人的內部核數經理。謝先生於2009年1月加入長實集團，並一直擔任長實集團內部審計部高級經理。彼於審計方面累積超過19年經驗。謝先生持有工商管理碩士學位、資訊系統管理學理學碩士學位及投資管理學理學碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會計師。

**鄭愛蓮**為管理人的合規經理。鄭女士在法律及合規方面累積超過17年經驗。彼在長實法律部工作，一直專責商業法律工作，包括合資企業事務、股份買賣及物業交易相關事務。在加盟長實之前，鄭女士曾為私人執業律師超過六年。鄭女士持有香港大學頒授的法律學士學位及法律學深造證書，並於1993年成為香港律師。

**黎慧妍**為管理人的副財務總監和北京東方廣場公司的財務總監。彼於2000年加盟北京東方廣場公司，擔任財務經理一職，於2006年晉升為高級財務經理。自2008年開始，彼擔任北京東方廣場公司的財務總監，主要職務為管理財務及稅務事宜、安排銀行借款、處理庫務工作、監督收租情況及建立內部財務監控，以及會計、報表及預算工作。黎女士為北京東方廣場公司執行委員會成員。

黎女士具備超過21年的會計及審計工作經驗。彼加盟北京東方廣場公司前，曾效力於香港的安達信公司及北京盛世長城國際廣告公司等多間機構。

黎女士持有工商管理學士學位，並為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會計師。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

王琦為管理人的副營運總監(東方新天地、東方經貿城及東方豪庭公寓)，並自1998年開始一直擔任北京東方廣場公司的副總經理兼首席公司事務官。王先生負責處理預算及營運事務，並與酒店管理層進行定期會議。此外，彼亦處理北京東方廣場公司的企業事務，包括管理與股東、合作夥伴、政府組織及傳媒的持份者關係。王先生為北京東方廣場公司執行委員會的成員。

王先生現為北京港基世紀物業管理有限公司及北京高衛世紀物業管理有限公司主席。王先生自1994年開始擔任長實的經理(業務發展)，兼該公司北京辦事處的首席代表。此前，彼曾任和記黃埔(中國)有限公司的市場推廣主任及業務經理。

王先生持有管理科學碩士學位。

李智健為管理人的副營運總監(北京東方君悅大酒店)。彼於1998年加入長實集團，其職責包括評核中國酒店及相關物業發展的新投資機會、與中國地方機關聯繫、就項目融資及財務重組與銀行合作，以及監督集團旗下各酒店的營運。李先生並負責長實集團於瀋陽麗都喜來登飯店之投資。

李先生在酒店管理及經營方面累積超過23年經驗。彼加入長實集團之前曾效力多個酒店管理集團，以及 Coopers and Lybrand。

李先生持有社會科學學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、香港會計師公會會計師及中國註冊會計師協會會員。李先生為中國人民政治協商會議(瀋陽市)委員。

陳耀龍為管理人的物業管理總監兼北京東方廣場公司物業管理部總經理。彼於1987年加盟長實集團，於1994年開始擔任東方廣場施工的項目經理。陳先生目前任北京東方廣場公司物業管理部總經理，負責物業管理及物業工程。在物業管理方面，陳先生的職責包括制定預算、與政府機關聯繫、人力資源規劃、制定物業管理政策、採購及投訴處理，以及管理保安、消防、停車場及地庫。在物業工程方面，陳先生負責制定基本預算及架構、審查承包商，以及監督維修和保養工程。陳先生為北京東方廣場公司執行委員會的成員。

陳先生具備超過25年施工管理經驗及8年物業管理經驗。彼加盟長實集團之前，曾效力多間中港兩地的私人機構，專門從事建築工程方面的工作。

陳先生持有土木工程文憑，並為美國土木工程師學會會員。

梁碧茜為管理人的租務總監(東方經貿城及東方豪庭公寓)。彼於2001年加盟北京東方廣場公司，現任東方經貿城及東方豪庭公寓首席租務經理，負責東方經貿城、東方豪庭公寓、停車場及東方會議培訓中心的所有租務事宜，以及制定和實行租賃及市場推廣策略，致力提升業務組合的租金收入。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

梁女士於2001年加盟北京東方廣場公司，擔任東方經貿城租務經理，於東方廣場發展初期，專責招攬租戶及提升出租率。於2007年，彼獲委任為東方經貿城首席租務經理。

梁女士於物業行業擁有超過16年經驗，主要從事商業物業租務。彼加盟北京東方廣場公司之前，曾任九龍倉中國的商舖租務助理經理，負責其北京購物商場的市場推廣及租務工作。此前，梁女士曾效力香港多家地產發展商及國際測量師行，專門從事寫字樓、商舖及住宅的銷售及租賃工作。

梁女士持有土地管理理學士學位及行政人員工商管理碩士學位。

謝曉芬為管理人的租務總監(東方新天地)，自2006年起一直擔任北京東方廣場公司東方新天地首席租務經理，專責整體零售租務、品牌及租戶管理、監督日常營運、制訂推廣策略、協商租約及推行商場翻新措施。彼亦協助北京東方廣場公司總經理制定東方新天地的業務策略。

謝女士在零售物業租務方面擁有超過十年的經驗。彼最初於2000年擔任北京東方廣場公司東方新天地業務發展經理，專責處理租務、監督合約商談、執行銷售及市場營銷計劃，以及協調推廣活動。

謝女士加盟北京東方廣場公司之前，曾任外資餐飲銷售及營銷公司——滄興發展有限公司總經理，專責在北京及華北市場分銷及營銷酒類飲品。此前，謝女士在香港及北京多家公司擔任同類職務。

謝女士持有文學學士學位。

### 物業管理人的人員

物業管理人成立之後，建議物業管理人的行政人員將為北京東方廣場公司的高管人員。有關北京東方廣場公司的僱用安排及高管人員的履歷詳情，見本發售通函「東方廣場及業務——一般資料——僱員」一節。

### 管理人及物業管理人之費用、成本及開支

#### 管理人的費用、成本及開支

管理人有權收取下列管理費：

- (i) 基本費用每年不超過物業價值之0.3%(及即信託契約日期之0.3%)計算；及
- (ii) 浮動費用每年按受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有的各項房地產物業收入淨額3.0%計算(扣除有關浮動費用及物業管理人費用(倘物業管理人為管理人的附屬公司)前)，惟就東方廣場而言，只要物業管理人仍為管理人的附屬公司，自物業管理人根據經營管理協議獲委任當日起，管理人據此獲派下文詳述有關東方廣場的若干職務，有關年度百分比率須降至2.0%(並非上述的3.0%)。

## 管理人及物業管理人

此外，管理人根據信託契約妥善履行其義務或妥善行使其權力，則有權就其蒙受或招致的一切負債、費用、成本、收費及開支獲得賠償。

### 基本費用

管理人自緊接完成日期後一天(包括該日)起有權為本身利益從存置財產收取應計及尚未支付之基本費用。管理人於各財務年度各季度結束時須按匯賢產業信託的管理賬目(倘受託人直接擁有該房地產)或相關特別目的投資工具(倘特別目的投資工具擁有該房地產)的管理賬目計算季度基本費用，管理人將每季獲取基本費用(可按信託契約予以調整)。基本費用每年不可超過物業價值之0.3%(及於信託契約日期為0.3%)。就計算基本費用而言，物業價值須以計算基本費用時可獲取匯賢產業信託最近期刊發中期報告(如有)或最近期已刊發經審核年度賬目的估值為準。倘已付管理人季度基本費用總額超出按相關財政年度經審核年度賬目計算該財政年度應付管理人的基本費用，則管理人須於經審核年度賬目刊發起計30天內將差額支付予匯賢產業信託。倘已付管理人季度基本費用總額少於按相關財政年度經審核年度賬目計算該財政年度應付管理人的基本費用，則匯賢產業信託須於經審核年度賬目刊發起計30天內將差額以現金支付予管理人。管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

管理人有權將基本費用的百分比調至低於其向受託人發出書面通知所載者，惟倘若管理人將百分比調至允許限額內較高的百分比，則須向所有持有人及受託人發出不少於自生效日期前三個月的書面通知。

任何超過允許限度之基本費用費率之提升或基本費用結構之任何改變在未經基金單位持有人根據信託契約之條文適當召開及舉行之會議上以特別決議案批准將不得實行。管理人可改動基本費用的費率至低於信託契約訂明相關允許限度的若干百分比，或低於按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。管理人可向所有基金單位持有人及受託人發出最少一個月的書面通知，提高基本費用的費率至管理人不時建議收取的較高百分比，惟不得超出信託契約訂明相關允許限度或按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。

自緊接完成日期後一天(包括該日)起至2011年12月31日期間，管理人將獲取基本費用(限於與東方廣場有關的)，其中80%以基金單位形式支付，餘下20%則以現金支付。2011年12月31日之後期間與東方廣場有關的基本費用以及與東方廣場以外任何房地產有關的基本費用須以現金及／或基金單位(按管理人的選擇)形式支付。管理人須於每個曆年一月十五日或之前向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，就上述以現金及／或基金單位支付基本費用及(倘適用)將以現金及／或基金單位支付基本費用之各自百分比作出選擇。該選擇於作出當年不可撤回。倘管理人於任何曆年未能作出選擇，則將採用管理人於之前曆年(若有)作出之最近有效選擇。倘管理人並無作出之前曆年選擇，則基本費用將以現金支付。



### 浮動費用

自緊接完成日期後一天(包括該日)起, 管理人有權為本身利益於每個財政年度按受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有的各項房地產從存置財產收取浮動費用。就各項房地產(不論是受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有)每年應付管理人的浮動費用相等於該房地產年度物業收入淨額3.0%(扣除有關浮動費用及物業管理人費用(倘物業管理人為管理人的附屬公司)前), 惟就東方廣場而言, 自物業管理人根據經營管理協議獲委任當日起並只要物業管理人仍為管理人的附屬公司並獲聘派負責東方廣場的物業管理職務, 自物業管理人正式獲委任當日起, 有關年度百分比率須降至每年2.0%(並非上述的3.0%)。應付管理人浮動費用如要升至高於上述者或浮動費用結構之任何改變須根據信託契約正式召開及舉行的基金單位持有人大會上經基金單位持有人以特別決議案批准。

涉及該房地產的浮動費用須以現金或根據信託契約的條文按管理人的選擇全數以基金單位或部分現金及部分基金單位向管理人支付。管理人須於每個曆年一月十五日或之前向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告, 就上述以現金及/或基金單位支付浮動費用及(倘適用)將以現金及/或基金單位支付浮動費用之各自百分比作出選擇。該選擇於作出當年不可撤回。倘管理人於任何曆年未能作出選擇, 則將採用管理人於之前曆年(若有)作出之最近有效選擇。倘管理人並無作出之前曆年選擇, 則浮動費用將以現金支付。

管理人於各財務年度各季度結束時須按匯賢產業信託的管理賬目(倘受託人直接擁有該房地產)或相關特別目的投資工具(倘特別目的投資工具擁有該房地產)的管理賬目計算季度浮動費用, 管理人將每季以現金及/或基金單位(視乎情況而定)獲取浮動費用(可按信託契約予以調整)。管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

儘管上文所述, 就上一季度分派期或上一財政年度的中期分派及末期分派(視乎情況而定)以基金單位支付的基本費用或浮動費用的任何部分, 有關基金單位於有關中期分派或末期分派(視乎情況而定)記錄日期前不可發給管理人。倘若分派期不足三個月, 與該分派期有關以基金單位方式支付的基本費用或浮動費用, 有關基金單位於分派的記錄日期前不可發行。

倘以基金單位形式支付基本費用及/或浮動費用, 管理人將有權收取基本費用或浮動費用(視乎情況而定)有關金額可購入的基金單位數目(下調至最接近的基金單位整數), 基金單位價格根據信託契約訂明發行有關基金單位時通行的市價予以釐定。倘付款須以基金單位形式作出, 且(i)在毋須基金單位持有人批准而可發行未發行基金單位之相關限額(包括管理人可能於各財政年度根據房地產投資信託基金守則且毋須基金單位持有人批准而發行之尚未支付之基金單位20%之限額(或房地產投資信託基金守則所許可之其他百分比), 及任何其他嚴格遵守房地產投資信託基金守則而由證券及期貨條例授予之任何豁免所載限度或限額)被超出及尚未取得持有人之批准, 或(ii)達到觸發根據收購守則須進行強制性收購建

## 管理人及物業管理人

議的任何限額，則基本費用或浮動費用(視乎情況而定)之超額部分須以現金方式取代基金單位形式支付。應付管理人基本費用及浮動費用金額須扣除所有適用商品及服務稅、增值稅或其他類似稅項及所有其他適用銷售稅、政府徵稅、香港或其他地方有關機關施加的任何關稅及徵稅。

### 收購費用及出售變現費用

管理人亦有權收取：

- (i) 不超過匯賢產業信託直接或間接購得任何土地形式的房地產收購價(或按匯賢產業信託持有所購房地產之權益比例(倘適用))之1.0%(及於信託契約日期為1.0%)之收購費用。於收購完成後，收購費用應在實際可行情況下盡快支付。管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高不時建議收取之收購費用之費率最高至(惟不得超過)許可限額。任何超過許可限額之收購費用之提升或收購價結構之任何改變須經基金單位持有人根據信託契約之條文適當召開及舉行之會議上以特別決議案批准。管理人可改動收購價的費率至低於許可限額的若干百分比，或就下調管理人建議不時收取收購費用之費率向基金單位持有人發出最少一個月事先通知，以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。收購費用將以現金方式，或(倘管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位方式或部分以現金及部分以基金單位方式，向管理人支付。倘以基金單位方式支付，管理人有權收取按用以撥付或部分撥付該收購(就此應付收購費用)之基金單位之同一發行價以有關收購費金額可購得之基金單位數目，或倘基金單位之發行並非用以撥付或部分撥付該收購，則按相當於緊接以下最早發生情況前10個香港聯交所交易日基金單位之平均收市價之最高者作為發行價可購得之該數目之基金單位：(a)訂立協議收購該房地產，(b)就收購該房地產作出公佈，及(c)完成收購該房地產，就各情況下，均會調低至最接近基金單位的整數，餘額則以現金支付。就首次公開發售收購特別目的投資工具則毋須支付收購費用。
- (ii) 不超過匯賢產業信託直接或間接出售或出售變現任何土地形式房地產的售價(或按匯賢產業信託持有所出售房地產之權益比例(倘適用))之0.5%(及於信託契約日期為0.5%)之出售變現費用。於出售完成後，出售變現費用應在實際可行情況下盡快支付。管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高不時建議收取之出售變現費用之比率最高至(惟並無超過)許可限額。任何超過允許限度之出售變現費用之提升或出售變現費用結構之任何改變須經基金單位持有人根據信託契約之條文適當召開及舉行之會議上以特別決議案批准。管理人可改動出售變現費用的費率至低於允許限度的若干百分比，或就下調管理人建議不時收取出售變現費用之費率向基金單位持有人發出最少一個月事先通知，以特別決議案批准的其他百分比上限(如適用)。出售變現費用將以現金方式，或(倘管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位方式或部分以現金及部分以基金單位方式，向管理人支付。倘

## 管理人及物業管理人

以基金單位方式支付，管理人有權收取按相當於緊接以下最早發生情況前十個聯交所交易日基金單位之平均收市價之最高者作為發行價所購得之該等基金單位數目：(a)訂立協議出售變現該房地產，(b)就出售變現該房地產作出公佈，及(c)完成出售變現該房地產，在各情況之下將下調至最接近的基金單位整數，餘額則以現金支付。

就收購或出售變現匯賢產業信託之任何房地產而向第三方代理或經紀支付之任何款項，須由管理人自管理人所收取之收購費用或出售變現費用撥付，而非額外自存置財產或有關特別目的投資工具之資產撥付予該等人士。

受託人(徵詢管理人之意見行事)可依賴稅務顧問之推薦意見，並授權支付任何收購費用或出售變現費用(無論在匯賢產業信託層面或特別目的投資工具層面)。

### 物業管理人費用

按照經營管理協議的擬定條款，建議物業管理人將有權向北京東方廣場公司收取物業管理人費，金額為每年物業收入淨額之1.0%(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)。

### 物業管理人的營運開支

除上述費用外，物業管理人將就其獲聘純粹及獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的管理服務，獲全數償付物業管理人僱員之僱用成本及酬金。

物業管理人(作為北京東方廣場公司之代理)可按北京東方廣場公司的要求就提供清洗、保養、保安、停車場管理及東方廣場之其他服務，按正常商業條款與第三方服務供應商公平訂立合約，而該等合約之成本及開支將構成由北京東方廣場公司支付之營運開支之一部分。

### 退任或撤換管理人

管理人於向受託人發出60天或受託人同意的任何其他期間之書面通知後隨時退任其管理人的職務，並受限於以下情況：

- (i) 管理人須挑選房地產投資信託基金守則項下正式合資格、根據證券及期貨條例獲發牌並為受託人、證監會和香港聯交所接納的新管理人；
- (ii) 符合房地產投資信託基金守則的規定，有關退任於各主要方面均不會損害基金單位持有人的利益。

根據受託人、管理人及新管理人之間訂立之退任及委任契據，管理人之退任須待委任新管理人(須基金單位持有人經普通決議案的方式批准)生效時方會生效。

在以下情況，受託人可發出事先書面通知(惟有關下文(iii)，則須給予30日事先通知)將管理人撤職：

- (i) 管理人進行清盤(根據受託人先前以書面批准的條款就重組或合併進行自動清盤除外)或對其任何資產委任財產接管人或就管理人委任司法管理人(或發生任何類似程序或就管理人委任類似人士)；

## 管理人及物業管理人

- (ii) 管理人不再從事業務；
- (iii) 管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約施加予管理人的任何重大責任；
- (iv) 通過普通決議案將管理人撤職(所有基金單位持有人有權就基金單位的普通決議案投票)；
- (v) 受託人有充分及足夠理由並以書面陳述該等理由，表示更換管理人乃符合基金單位持有人的最佳利益；或
- (vi) 證監會撤回批准管理人擔任匯賢產業信託的管理人。

### 豁免管理人之責任

在管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、匯賢產業信託之組成文件、或房地產投資信託基金守則或其他相關法律及規例之情況下，管理人毋須因其以真誠於信託契約下作出之任何錯誤判斷或已作出或蒙受或未有作出之任何事項或事宜之理由而須承擔任何責任。

管理人毋須承擔其信託契約項下可能承擔責任以外的任何責任，在管理人並無涉及欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、匯賢產業信託之組成文件、或房地產信託基金守則或任何其他相關法律及規例之情況下，毋須就受託人、香港基金單位登記處或主要估值師的任何行動或疏忽而承擔任何責任(信託契約另有規定者除外)。

### 管理人的索償權

根據信託契約並在信託契約明確規定的限制且不損害法律給予管理人的任何索償權下，管理人有權(就管理人可能面臨的任何訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額作為彌償保證而言)追索其存置財產或其任何部分，惟因管理人本身以及其任何董事、僱員、員工、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、匯賢產業信託其他組成文件、房地產投資信託基金守則或適用法律法規引起的訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額則除外。

### 管理人的轉委權

管理人可(以適用規管規定准許之情況為限)轉委其認為適當之有關人士或委任其認為適當之代理以管理及管治各項投資之具體部分(但非全部)及根據信託契約授予管理人之任何權利、信託及酌情權，惟管理人須一直對其獲轉委人士及代理(包括受託人按管理人的指示委任的獲轉委人士或代理)之一切行動及疏忽而使匯賢產業信託承擔或招致的一切損失、責任、損毀、成本及開支向受託人(以匯賢產業信託的受託人身份)負責，猶如該行動或疏忽乃由管理人本身作出。

### 商標使用許可

於2011年4月8日，Hui Xian BVI與管理人訂立匯賢商標許用契約，據此，Hui Xian BVI同意向管理人(以匯賢產業信託的管理人身份)授出非獨家使用權及許可，允許管理人按匯賢產業信託的指示及指導於中國及香港就匯賢產業信託的營運、業務或事務使用匯賢商標，其中毋須支付任何使用費或其他款項。上述權利及許可自匯賢商標使用許可契約日期開始，並於(其中包括)管理人不再出任匯賢產業信託的管理人之時或匯賢產業信託或管理人向另一方發出三個月的書面通知之時終止。

## 管 理 人 及 物 業 管 理 人

於2011年4月8日，北京東方廣場公司與管理人訂立北京東方廣場公司商標許用契約，據此，北京東方廣場公司同意向管理人(以匯賢產業信託的管理人身份)授出非獨家使用權及許可，允許管理人於中國及香港就匯賢產業信託的營運、業務或事務使用北京東方廣場公司商標，其中毋須支付任何使用費或其他款項。上述權利及許可自北京東方廣場公司商標許用契約日期開始，並於(其中包括)管理人不再出任匯賢產業信託的管理人之時或北京東方廣場公司或管理人向另一方發出三個月的書面通知之時終止。

建議根據經營管理協議，北京東方廣場公司亦將向物業管理人授出使用北京東方廣場公司商標的許可。