

信託契約

信託契約屬複雜文件，而以下所載僅為概要。投資者應參閱信託契約，以確定具體資料或詳細了解匯賢產業信託。信託契約於管理人之註冊辦事處可供查閱，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心12樓1203室。

匯賢產業信託的受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條登記為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人合資格擔任證券及期貨條例授權認可的集團投資計劃之受託人。

信託契約

匯賢產業信託乃由信託契約構成之房地產投資信託基金，受證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則第20章及上市協議監管。

信託契約是由 Hui Xian Cayman (身為匯賢產業信託的創立人)與滙賢房託管理有限公司(身為匯賢產業信託之管理人)及德意志信託(香港)有限公司(身為匯賢產業信託之受託人)於2011年4月1日所訂立。受託人以信託形式為 Hui Xian Cayman 利益持有現金100港元作為存置財產(由Hui Xian Cayman 於信託契約日期結算)，構成匯賢產業信託，以待發行基金單位，屆時，Hui Xian Cayman 將不再於該存置財產(或其所產生的任何收入)中擁有任何性質的權益。

信託契約之條款及條件及任何補充契約對受託人及管理人(為其簽署人)及每名基金單位持有人(及所有透過或借助有關基金單位持有人提出申訴之人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人及該名人士乃有關契約之訂約方，並因此就該基金單位持有人及所有該等其他人士訂立契諾，以遵守信託契約之所有條文並受其約束，以及已分別授權管理人及受託人作出之一切信託契約可能規定管理人或受託人(視乎情況而定)須作出之行動及事項。

房地產投資信託基金守則之條文訂明信託契約之若干條款及管理人、受託人及基金單位持有人在信託契約下之若干權利、義務及責任。

房地產投資信託基金架構

匯賢產業信託是根據香港法例以基金單位信託形式成立，成立目的是主要投資於房地產(不論直接或間接透過特別目的投資工具)。管理人必須管理匯賢產業信託，致使其主要投資為房地產。有關管理人之投資目標及政策之進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。在信託契約條款及條件規限下，受託人將初步為 Hui Xian Cayman 之利益以信託形式分別持有匯賢產業信託之資產及該等資產產生之收入，其後在基金單位發行後，按各基金單位持有人所持基金單位數目的比例地為基金單位持有人持有有關資產及收入。

基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人之權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡最大努力及警惕保障基金單位持有人之權利及權益。

匯賢產業信託下之實益權益分為多個基金單位。然而，基金單位持有人不得干預或尋求干預或質疑受託人或管理人之權利、權力、義務、授權或酌情權(倘根據信託契約已恰當地行使或履行該等權利、權力、義務、授權或酌情權)。此外，基金單位持有人不得就存置財產或存置財產之任何部分提出索償或行使任何權利，或提呈任何影響存置財產或存置財產之任何部分之知會備忘或其他通知。另外，基金單位持有人不得要求向基金單位持有人轉讓任何存置財產或存置財產之任何部分。

信託契約

發行基金單位及發行價

基金單位將以人民幣上市及報價。下文乃信託契約中有關發行基金單位之條文概要。

根據信託契約及受限於房地產投資信託基金守則及任何其他適用法律及法規，管理人擁有獨家權利代表匯賢產業信託設立及發行基金單位及／或可轉換工具，惟於完成後至任何基金單位上市前，除本發售通函所披露的新基金單位發行外，如無 Hui Xian Cayman 事先書面批准，管理人概不會發行任何基金單位及／或可轉換工具。為免生疑問，於上市日期或之後，發行任何新基金單位及／或可轉換工具(包括據本發售通函所披露發行新基金單位)，概無需獲 Hui Xian Cayman(身為設立匯賢產業信託的創立人)批准。完成時，基金單位將根據重組協議按管理人與Hui Xian Cayman協定的發行價向Hui Xian Cayman發行。就發售而言，於上市日期發行之基金單位須按本發售通函所披露之基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例基準以供股方式發售新基金單位及／或可轉換工具，惟倘任何該等發行連同可轉換工具(假設全數換股)令匯賢產業信託之市值增加超過50.0%則除外，在此情況下，該等發行須經基金單位持有人於管理人根據信託契約之條文召開之大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。

受限於信託契約內有關向關連人士發行新基金單位之若干限制及房地產投資信託基金守則，上市日期後，在毋須基金單位持有人批准下，可於任何財政年度內，直接或根據任何可轉換工具發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位(除向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股外)，如：

- (a) 根據本段，於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行之新基金單位總數，不計：
- (i) 於該財政年度根據及遵循本段已發行之任何可轉換工具(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行之任何新基金單位，惟限於該等新基金單位乃計入在有關日期適用於相關可轉換工具並擬據下文(b)段發行之新單位總數內；
 - (ii) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行之調整後，根據任何可轉換工具或按下文(a)(iii)分段所述任何協議已發行或可發行新基金單位之數目；
 - (iii) 於該財政年度內根據發行基金單位之任何協議而發行之任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議並根據(a)分段進行之計算內(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)；
 - (iv) 在依照本文件之有關規定及根據適用法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人特定事先批准而發行或(有條件或無條件)同意發行之任何新基金單位(除向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股外)；及／或
 - (v) 於該財政年度內根據信託契約作出的分派的任何再投資而發行或同意發行之任何新基金單位；

信託契約

加上：

- (b) (i) 根據任何已發行或(有條件或無條件)同意發行之可轉換工具乃按最初發行價(定義見下文)可予發行之新基金單位之最高數目(除其相關日期亦於該財政年度內向所有現有基金單位持有人進行按比例之供股外)；及
- (ii) 於相關日期根據任何該等可轉換工具而可予發行之任何其他新基金單位之最高數目，該數目可由管理人經考慮該等可轉換工具之相關條款及條件，按管理人認為適當的假設，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定(包括按任何調整機制而可予發行之任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起者則除外)，

而增加之基金單位數目，不超過之前一個財政年度結算時已發行之基金單位數目(或如在第一個財政年度內發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行之基金單位數目)20.0%(或證監會不時規定之該等其他已發行基金單位百分比)(「百分比界限」)，惟倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，將按比例對基金單位數目之界限作出調整以反映有關合併或拆細或重新分配基金單位之影響。

如發行或訂立(無論有條件或無條件)協議以發行新基金單位之數目超過百分比界限，將須經基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案形式給予特定事先批准，惟在並無先行取得該事先批准的情況下，發行新基金單位之數目超過百分比界限之協議，須待基金單位持有人以普通決議案作特定批准，方可作實，則可予訂立。

除非向關連人士發行、授出或提呈基金單位或可轉換工具於以下情況進行(為免生疑問，無須獲基金單位持有人批准)，否則，須獲基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准：

- (i) 上市日期前；
- (ii) 根據首次公開發售；
- (iii) 根據供股或向所有基金單位持有人按比例作出任何發售的部分(惟該發行將不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%)；
- (iv) 資本化發行(只要該發行按比例發售予基金單位持有人)(惟該發行將不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%)；
- (v) 關連人士以基金單位持有人身份按比例收取基金單位及／或可轉換工具權利(惟該發行將不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%)；
- (vi) 根據證監會授予的豁免，根據信託契約向關連人士發行基金單位，以便支付基本費用及浮動費用，其中一項條件為在各個財政年度，可向管理人發行的基金單位最高數目，作為該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的款項，應限於緊接

信託契約

財政年度最後一日已發行基金單位總數的3.0%，另加用作匯賢產業信託收購任何房地產融資，於相關財政年度已發行的基金單位數目(如有)。詳情請參閱本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節；

- (vii) 就基金單位持有人分派的再投資而發行基金單位；
- (viii) 除信託契約明確規定或證監會另行授出任何豁免或寬免外，於關連人士簽立協議透過配售基金單位及／或同類別可轉換工具予並非其聯繫人(不包括任何僅因證券及期貨條例附表一「聯繫人」之定義(b)、(c)及／或(k)段(就(k)段而言，不包括證券及期貨條例附表一「關連機構」之定義(a)段所涵蓋之關連機構)而成為相關關連人士之聯繫人之任何人士或實體)之任何一名或以上第三方人士以減少其持有的基金單位及／或同類別可轉換工具後14日內，將新基金單位及／或可轉換工具發行予關連人士，惟(A)新基金單位及／或可轉換工具必須按不少於配售價(或因配售開支而予以調整)之價格發行；及(B)發行予關連人士之基金單位及／或該類別可轉換工具數目不得超逾其所配售之基金單位及／或該類別可轉換工具數目；
- (ix) 在若干情況下，關連人士出任匯賢產業信託新基金單位及／或可轉換工具發行的包銷商或分包銷商；

惟在上文(iii)或(iv)所述各情況下，該發行不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%，而在上文(vi)所述情況下，該發行根據證監會授予的任何豁免並遵守其項下條件進行，或以其他形式獲房地產投資信託基金守則允許；或不過，倘房地產投資信託基金守則不禁止或因其他原因證監會不時授出任何豁免或寬免，以豁免執行或嚴格遵守房地產投資信託基金守則，則未獲上述批准亦可進行有關發行。

於上市日期後，只要獲准許在香港聯交所買賣基金單位，管理人就可在信託契約及房地產投資信託基金守則之規限下，代表匯賢產業信託於任何營業日(定義見信託契約)按(i)相等於市價或(ii)其酌情決定按不超過市價20.0%(或證監會於適用情況下可能不時規定之該等其他百分比(如有))之折讓或市價之溢價(並無設限)之每個基金單位發行價；或(iii)如按下文所述獲得普通決議案批准，則按該普通決議案授權的定價基準，發行或同意發行基金單位(不論是否直接，或根據匯賢產業信託已發行之任何可轉換工具)。就任何可轉換工具而言，發行價指每個基金單位最初訂價，據此，基金單位將根據可轉換工具項下任何換股、交換或認購或類似權利而發行(扣除可能應用於下文之任何調整前)(「**最初發行價**」)。按超過市價20.0%(或證監會可能不時規定之該等其他百分比)折讓之發行價或最初發行價(視乎情況而定)發行或協議(無論有條件或無條件)發行新基金單位，須取得基金單位持有人於管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准。該批准須達基金單位持有人可能批准的條件，包括但不限於列明定價基準、或授權管理人按普通決議案授權的條款釐定定價基準。該等有關本段所述發行價的規限並不適用於(a)任何供股、任何資本化發行或紅股發行(各情況均按比例進行)，惟該發行不會把匯賢產業信託市值增加逾50.0%(或證監會允許的其他百分比)；或(b)倘該發行根據證監會授予的任何豁免並遵守其項下條件進行，或以其他形式獲房地產投資信託基金守則允許，根據信託契約單位基位向管理人發行基金單位代為支付費用；或(c)管理人能夠向證監會證明匯賢產業信託之財務狀況處於嚴峻狀況，而唯一挽救之緊急方法包括按超過市價20.0%(或證監會可能不時規定之該等其他百分比)折讓之發行價發行基金單位以籌集現金或證監會根據適用情況允許的其

信託契約

他特別情況，在該等情況下，發行價按管理人釐定。就該等目的而言，「市價」指由管理人釐訂，並為以下列各項之較高者：

- (a) 於(i)建議發行基金單位；或(ii)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據之日期，基金單位於香港聯交所之收市價；及
- (b) 於緊接下列較早日期前十個交易日所有基金單位買賣之每個基金單位之成交量加權平均價格（「基金單位成交量加權平均價格」）：
 - (i) (A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具之建議發行之公佈日期；
 - (ii) (A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具之建議發行之有關協議或其他文據訂立日期；及
 - (iii) 釐定發行價之日期。

購回及贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。

除非在根據證監會不時發出之有關守則及指引（包括但不限於公司股份購回守則及日期為2008年1月31日的致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回）下獲准購回或贖回任何基金單位，否則管理人不得購回或贖回任何基金單位。管理人購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

最低公眾持有量規定

於上市日期後，只要基金單位獲准許在香港聯交所上市，管理人就須盡其全力，確保最少25%（或證監會可能批准之較低百分比）已發行基金單位由公眾持有。倘管理人發現該百分比少於25%（或證監會可能批准之較低百分比）已發行基金單位，管理人即須盡其全力，使公眾所持有之已發行基金單位恢復至最少25%（或證監會可能批准之較低百分比）。管理人須採納恰當的內部程序，監察公眾持有量，倘有關已發行基金單位百分比少於25%（或證監會可能批准之較低百分比），管理人須即時知會受託人及證監會，並刊發相關公告。

基金單位持有人之權利及責任

基金單位持有人之主要權利包括：

- (1) 收取所持基金單位應佔之收入及其他分派；
- (2) 接收匯賢產業信託之經審核財務報表及年報；及
- (3) 根據信託契約之條文，按基金單位持有人於匯賢產業信託終止日期在匯賢產業信託所佔權益之比例，參與匯賢產業信託終止時之資產分派，收取出售或變現匯賢產業信託資產所產生之所有現金所得款項淨額減任何負債之應佔部份。

信託契約

基金單位並無賦予任何基金單位持有人或人士權利，根據或透過其取得任何存置財產的權益或份額，但基金單位持有人有權根據信託契約使匯賢產業信託受到監管。

如基金單位持有人向管理人或受託人發出任何指示會導致受託人或管理人作出或遺漏作出任何事情而可能導致以下所述之情況，則不可向其作出有關指示(不論是於根據信託契約召開的基金單位持有人大會上或其他情況下)：

- (a) 匯賢產業信託不再遵守房地產投資信託基金守則或上市規則；或
- (b) 行使信託契約明文賦予受託人或管理人之任何酌情權，或根據信託契約決定任何須經受託人或管理人或受託人及管理人同時同意之事宜；惟本段不限制基金單位持有人要求匯賢產業信託根據信託契約恰當地經營或受託人或管理人遵守信託契約項下各自的責任的權利。

在基金單位持有人全數支付收購基金單位代價後，無須對管理人或受託人負責，以向匯賢產業信託支付任何其他款項，而且，概無對該基金單位持有人另行施加任何有關其基金單位的責任。

投資限制

根據房地產投資信託基金守則之限制及規定，管理人須確保以下各項投資限制得以遵守：

- (a) 在信託契約規限下，匯賢產業信託概不會作出任何投資，導致違反房地產投資信託基金守則、上市規則適用投資限制(如有)、適用法律及法規以及信託契約；
- (b) 匯賢產業信託僅可投資於信託契約規定的獲授權投資；
- (c) 匯賢產業信託不得投資任何空置土地或從事或參與任何物業發展活動(為免生疑問，不包括翻新、調整及裝修)；
- (d) 未經受託人事先書面批准，匯賢產業信託不得借出、承擔、擔保、批署或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士之任何責任或債項，而任何部份存置財產亦不得用作任何人士之債項或任何責任、負債或債項之抵押品；
- (e) 匯賢產業信託不得收購涉及承擔任何無限責任之任何投資；及
- (f) 匯賢產業信託須至少持有每項投資(屬房地產性質或持有房地產權益的特別目的投資工具的股份)兩年，惟管理人明確告知基金單位持有人在該期間屆滿前出售的理由，而且基金單位持有人於管理人根據信託契約召開的會議以特別決議案批准有關出售，則另當別論。

管理人須確保各特別目的投資工具遵守上段所載的規定。

投資估值

管理人須確保，信託契約項下總估值師根據該等總估值師可能認為適合的市場慣例真誠地履行一切估值，惟受限於信託契約條款及房地產投資信託基金守則條文。估值方法須依

信託契約

循香港測量師學會不時刊發的「物業估值準則」或國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)不時頒佈的國際估值準則(International Valuation Standards)、或房地產投資信託基金守則或任何資產估值適用的慣例守則。一經採納估值準則後，該等估值準則須一致地應用於匯賢產業信託所有物業的估值。

管理人根據總估值師的房地產估值(定義見信託契約)、現金價值(定義見信託契約)、組成匯賢產業信託資產及其他存置財產減負債的現金等值項目(定義見信託契約)的價值，釐定存置財產的資產淨值。

受託人須盡量合理謹慎地確保，當總估值師出具有關期間匯賢產業信託的年度估值報告時，管理人根據信託契約計算存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值(即存置財產資產淨值除以當時已發行基金單位數目)，並確保存置財產資產淨值及每個基金單位的存置財產資產淨值載入匯賢產業信託的年報內。

信託契約之更改

受託人及管理人有權根據任何補充契約及經證監會事先批准下按其認為適當之方式及程度修訂、修改、更改、改動或增補信託契約之條文，惟：

- (a) 受託人必須以書面證明其認為有關修訂、修改、更改、改動或增補：
- (i) 在需要時，並不會對基金單位持有人之權益造成重大損害，並不會解除受託人或管理人根據信託契約在任何重大方面對基金單位持有人負有之任何責任，及並不會增加存置財產應付之成本及費用(有關補充契約的成本、收費、費用及開支除外)；
 - (ii) 對於遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言屬必需，包括但不限於證券及期貨條例的規定、房地產投資信託基金守則、上市規則及匯賢產業信託可能上市的其他相關指定證券交易所任何其他適用規則；或
 - (iii) 乃修正明顯錯誤之必要修訂，

否則不得在未經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，以特別決議案通過之情況下作出有關修訂、修改、更改、改動或增補；而

- (b) 該等修訂、修改、更改、改動或增補不得強制規定任何基金單位持有人須就其基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

基金單位持有人大會

除於任何年度召開之任何其他會議外，管理人將須每曆年最少一次召開基金單位持有人週年大會，管理人並須在通告中指明所召開之會議。管理人指定召開週年大會之時間及地點，並須以不少於20日書面通告(不包括通告送達或視作送達之日及通告發出當日及香港星期六、星期日及公眾假期)告知基金單位持有人。

信託契約

在信託契約之條文規限下，在受託人或管理人(視乎情況而定)認為適當時，受託人或管理人分別可隨時在香港任何地點召開基金單位持有人大會(及管理人須按合共持有不少於10.0%當時已發行在外之基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求召開會議)，並在會上提呈決議案以供審議。除週年大會外，在任何基金單位持有人大會上，須向基金單位持有人發出不少於10日通告(如於相關會議提呈審議特別決議案，則不少於20日通告)(在各情況下，不包括通告送達或視作送達之日及通告發出當日及香港星期六、星期日及公眾假期)。

在任何基金單位持有人大會上，管理人或管理人提名之人士(如出席)將為任何基金單位持有人大會之主席。

在不損害上文所述的通知規定下，每次會議須至少提前14日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮之基金單位持有人大會則須於至少21日前發出通告(不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告之日)。每項通告須列明會議之地點、日期及時間及將提呈之任何決議案之條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議是由受託人召開，則須以郵遞方式向管理人寄發該通告。概不得以意外遺漏向任何基金單位持有人發出通告或任何基金單位持有人未能收到通告為由使任何會議之程序失效。

除通過特別決議案外，處理任何事務之基金單位持有人大會之法定人數須為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於10.0%當時已發行在外基金單位之基金單位持有人。就通過特別決議案而言，法定人數為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於25.0% 當時已發行在外基金單位之基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何會議上不得處理任何事務。為免生疑問，可以分拆受委代表之方式行事。不論上文所述如何，於上市日期前任何時間，倘匯賢產業信託僅有一名基金單位持有人，該唯一基金單位持有人親身或委派代表出席會議，即達匯賢產業信託會議的法定人數；倘匯賢產業信託於基金單位持有人大會採納任何決定，且於匯賢產業信託基金單位持有人大會同意後即具效力，則該唯一基金單位持有人採納任何有關決定時，須於採納該決定後七日內向管理人提交該決定的書面記錄。該書面記錄為該唯一基金單位持有人採納該決定的充分憑據。

在信託契約相關條文規限下，就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益之重大權益(由管理人(如有關之基金單位持有人為管理人之關連人士)或如適用由受託人(如有關之基金單位持有人並非管理人之關連人士)全權酌情釐定)之事務而言，包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有之基金單位數量增加超過其原有所佔之比例，該等基金單位持有人將不准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計作該會議之法定人數。

不論信託契約任何其他條文如何，倘根據信託契約相關條文罷免或委任身為或候任(視乎情況而定)匯賢產業管理人的任何人士，所有基金單位持有人(只要仍是基金單位持有人)、即將離任管理人、建議新任匯賢產業管理人及彼等各自聯繫人均有權在通過該決議案的大會上投票，並計入法定人數內。

信託契約

於任何會議上，在會議上提呈之決議案須以投票表決，而投票之結果須被視為該會議之決議案。於進行投票時，每名親身、由法團代表或由受委代表出席之基金單位持有人就其作為基金單位持有人之每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則有抵觸之投票將不被計算。於進行投票時，可親身或由受委代表作出投票。受委代表委任表格之格式須符合信託契約提供之格式範例或受託人批准之任何其他格式。代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之授權人書面簽署，或倘委任人為一法團，則以法團印鑑或正式授權之職員或授權人簽署。

如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管組織)以決議案授權之任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。於該會議上，如此獲授權之人士代表法團行使權力時，猶如法團為個人基金單位持有人可行使者。

香港結算代理人(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人大會及於會上投票，猶如該等代表為個人基金單位持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何權屬文件或經認證之授權書。基金單位持有人如為認可結算所(按證券及期貨條例之涵義)或其代名人，可授權其認為適合之該(等)人士於任何基金單位持有人大會或任何類別基金單位持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權超過一名人士，則須於有關之授權書或代表委任表格，列明每名該等人士所獲授權之基金單位數目及類別。

須以特別決議案及普通決議案批准之事宜

根據信託契約，如決定關於須獲得基金單位持有人事先以特別決議案批准之若干事宜，將召開基金單位持有人大會通過特別決議案。該等事宜包括但不限於：(a)管理人就匯賢產業信託之投資政策或策略改變；(b)於收購組成匯賢產業信託之資產之任何土地後兩年內出售該等土地或任何該等土地之權益、選擇權或權利，或出售持有匯賢產業信託之土地或任何該等土地、選擇權或權利之任何公司之股份；(c)任何基本費用之費率上調至高於基本費用獲准限額或其任何結構變動；(d)任何應付管理人之浮動費用上調至高於信託契約所載之費率或浮動費用之任何結構變動；(e)任何收購費用上調至高於獲准限額或收購費用之任何結構變動；(f)任何出售變現費用上調至高於獲准限額或出售變現費用之任何結構變動；(g)任何受託人酬金之費率上調至高於獲准限額或受託人酬金之任何結構變動；(h)對信託契約條文作出修訂、修改、更改、改動或增補；(i)終止匯賢產業信託；及(j)匯賢產業信託合併。基金單位持有人亦可透過特別決議案(i)罷免匯賢產業信託之核數師及委任另一名核數師；或(ii)罷免受託人。

基金單位持有人就上述以外之事宜以決議案作出之任何決定，須以普通決議案形式進行，除非根據房地產投資信託基金守則之規定須以特別決議案形式進行。該等事宜須以普通決議案通過，包括但不限於(a)分拆或合併基金單位；(b)於上市日期後發行任何基金單位而令匯賢產業信託之市值增加超過50.0%；(c)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位之總數較之前一個財政年度結算時已發行之基金單位總數增加20.0%以上(或證監會可能不時規定之已發行基金單位之其他百分比)；(d)除根據一項首次公開發售、發行基金單位以代

信託契約

替根據信託契約應付管理人的費用、就基金單位持有人分派的再投資向其發行基金單位、或供股、向關連人士發行新基金單位(不包括作為按比例基準向所有基金單位持有人作出發售要約之一部分)；及(e)管理人就以現金或以基金單位或部分現金及部分基金單位形式向其支付之收購費用或出售變現費用作出表決。在罷免管理人或管理人退任時，受託人委任匯賢產業信託新任管理人(如房地產投資信託基金守則有此要求(或按任何豁免或寬免予以增補))須經基金單位持有人通過普通決議案及證監會事先批准，方可作實。基金單位持有人亦可以通過普通決議案形式罷免管理人及受託人代表匯賢產業信託根據信託契約委任之任何總估值師。

受託人之權力、職責及責任

根據信託契約，受託人之權力及職責包括但不限於：

- (1) 實行管理人的投資指示，惟倘有關指示與本發售通函、信託契約或匯賢產業信託其他組成文件、房地產投資信託基金守則或一般法律有所衝突，則另當別論；
- (2) 確保存置財產根據信託契約條文為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有；
- (3) 監督管理人之活動是否符合信託契約、匯賢產業信託其他相關組成文件及適用於匯賢產業信託的監管規定；及
- (4) 確保管理人進行之所有投資活動與匯賢產業信託之投資目標及政策以及匯賢產業信託之組成文件相符，且符合基金單位持有人之利益。

倘受託人須根據信託契約按管理人指示行事，受託人須優先對匯賢產業信託的受信責任負責。受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人之權利及權益時須盡最大努力及警惕。

當管理人按照其絕對酌情權認為借貸或集資對匯賢產業信託而言屬必要或有利時，管理人可按照信託契約及房地產投資信託基金守則之相關條文以書面指示受託人，由受託人代表匯賢產業信託直接或透過特別目的投資工具(按管理人認為合適之條款及條件)將所有或任何投資押記或抵押。受託人須落實有關要求(包括在管理人要求時代表匯賢產業信託從存置財產中作出擔保)。

倘於進行新借貸或集資後，其金額連同受託人根據信託契約相關條文應管理人要求作出或受託人根據信託契約相關條文應管理人指示或同意作出而仍未償還之一切其他集資或借貸總額(在各情況下，不論直接或透過特別目的投資工具間接地)，合共超過緊接進行有關借貸前匯賢產業信託之最新公佈經審核賬目所載存置財產之總資產值(經作出下述調整：(i)管理人於有關經審核賬目中建議之任何分派金額及管理人自有關賬目公佈以來宣派之任何分派；及(ii)如適用，匯賢產業信託之資產之最新公佈估值(倘有關估值乃於公佈有關賬目後公佈))之45.0%(或房地產投資信託基金守則可能准許或有關機構可能特別准許之其他較高或較低百分比)，則管理人不得根據信託契約相關條文要求進行有關借貸或集資，受託人亦不得根據信託契約相關條文應管理人指示或同意進行借貸或集資。

信託契約

受託人之償付權利

受託人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生之一切負債或任何其他開支，或在其他情況下因信託契約或匯賢產業信託之其他組成文件，於受託人及管理人就任何個別情況可能釐定之時間及期間內，動用匯賢產業信託之資產或自匯賢產業信託中獲償付款項。

受託人之法律責任限制

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方之匯賢產業信託其他組成文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託之情況下，受託人毋須就管理人、香港基金單位登記處(倘受託人並非基金單位登記處)、任何總估值師或任何特別目的投資工具或前述各方任何董事之任何行為或遺漏承擔任何責任。

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方之匯賢產業信託其他組成文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託之情況下，受託人毋須就因行使或不行使其權力而可能產生之任何損失、費用、損害或造成之不便，以任何方式向匯賢產業信託、基金單位持有人、管理人或任何人士承擔責任。

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或匯賢產業信託為其中一方之其他組成文件、違反信託、違反房地產投資信託基金守則或違反其他適用法例及規例之情況下，受託人招致之任何負債及提供之任何彌償保證僅限於受託人享有追索權之匯賢產業信託資產。

受託人於存置財產中之彌償保證權利

根據信託契約之條文，且在不影響受託人在法律上獲授予之任何彌償保證權利下，受託人及受託人之任何董事、僱員、下屬代理人或代表可就彼等作為受託人及作為受託人之董事、僱員、下屬代理人或代表而可能面對之任何訴訟、成本、索償、損失、開支或要求自存置財產或其任何部份中獲得彌償，及就彌償之目的而言有權對存置財產或其任何部份行使追索權，惟倘該訴訟、成本、索償、損失、開支或要求乃因受託人或受託人之任何董事、僱員、下屬代理人或代表存在欺詐、疏忽、蓄意失責行為或違反信託契約或違反信託或違反匯賢產業信託的組成文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例而產生則另作別論。

受託人之退任及撤換

在下列情況下，受託人可退任或被撤換：

- (a) 除非已委任新任受託人(於匯賢產業信託獲證監會認可期間，須經證監會事先書面同意)，否則受託人不可自願退任。受託人之退任應與新受託人就任匯賢產業信託的受託人之時同時生效。
- (b) 在下列任何事件發生時，管理人可以事先向受託人發出書面通知，撤換受託人：
 - (i) 倘受託人清盤(為按管理人事先書面批准之條款進行重組或合併而自願清盤者則除外)或倘其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員)；

信託契約

- (ii) 倘受託人停止經營業務；及
- (iii) 倘基金單位持有人於根據信託契約之條文召開之基金單位持有人大會上以特別決議案正式通過，並且已向受託人及管理人發出最少21日之通知述明有關之決定。

受託人費用

匯賢產業信託將向受託人支付不超過人民幣10萬元的一次性首次費用，另加於每個財政年度的年費，金額按管理人與受託人不時協定，惟不超過各財政年度結束時物業價值之0.02%（未經基金單位持有人批准，最高可升至每年物業價值之0.06%，惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知），但每月最低為人民幣56,000元。受託人之酬金須於每半年度最後一日自存置財產撥付酬金（可按信託契約予以調整）。

按照受託人與管理人於最後可行日期協定的安排以及東方廣場於2011年1月31日的評估約人民幣314.1億元，上述於上市日期支付年度費用的百分比預計為0.01%。

於不完整的期間應付受託人之酬金以時間長短按比例支付。

受託人可向管理人及基金單位持有人給予不少於一個月事先書面通知，將受託人酬金費率調高至受託人擬不時收取之獲准限額，但不得超逾獲准限額。受託人酬金費率上調至高於獲准限額或受託人酬金結構之任何變動，僅可由基金單位持有人於根據信託契約之條文正式召開及舉行之基金單位持有人大會上以特別決議案批准。

匯賢產業信託之終止

倘因任何理由，匯賢產業信託並無管理人為期超逾60個曆日或受託人認為適當的較長期間，則匯賢產業信託將會終止。否則，匯賢產業信託將一直營運，直至按信託契約所訂明於匯賢產業信託開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿，或直至其根據下文所述或下文「匯賢產業信託之合併」分節所載之方式被終止或合併為止。

除非其按法院命令清盤或根據執行法律被終止，根據信託契約之條文，匯賢產業信託可於管理人根據信託契約之條文召開的大會上，以特別決議案予以終止。

倘管理人提出終止匯賢產業信託之建議，而管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等從在匯賢產業信託之終止中獲得之利益有別於所有其他基金單位持有人（純粹由受託人釐定），則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、蓄意失責或疏忽，受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准之終止所引起之任何後果負責。管理人須在合理可行情況下，盡快向基金單位持有人刊發終止匯賢產業信託之公告。

管理人須於公佈終止匯賢產業信託後21日內（在房地產投資信託基金守則允許的其他期間），向基金單位持有人送呈一份通函，當中須載有以下資料：

- (a) 終止匯賢產業信託之理據；
- (b) 終止之生效日期；

信託契約

- (c) 處理存置財產之方式；
- (d) 分派終止之所得款項之程序及時間安排；
- (e) 總估值師編製之匯賢產業信託估值報告，有關報告之日期不得早於通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人之其他選擇(包括(如適用)轉往另一個基金單位信託計劃，不另收費的權利)；
- (g) 終止之估計成本及預期須承擔該等成本之人士；及
- (h) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

待基金單位持有人批准匯賢產業信託終止後，概不會進一步創設、發行、註銷或出售基金單位。上述公告發出後，如未得受託人批准，概不會登記基金單位的轉讓，且概不會對持有人名冊作出其他變動。匯賢產業信託終止後，匯賢產業信託概不會作進一步投資，而受託人、管理人及物業估值師的責任持續，直至匯賢產業信託資產清算及終止完成為止。

於批准終止匯賢產業信託之建議後，受託人須監督管理人變現投資(管理人須於切實可行的情況下盡快進行)，並確保管理人從存置財產中償還以匯賢產業信託之名義或為匯賢產業信託而借貸之未償還借貸(連同未支付之任何相關利息)，以及確保匯賢產業信託之責任及負債已妥為解除。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式出售。出售必須按公平原則進行並符合基金單位持有人的最佳利益。出售價格必須為公開拍賣或公開招標所取得之最高價格。在上文所述的規限下，除房地產投資信託基金守則有所訂明外，管理人有絕對酌情權按管理人認為適宜之方式於匯賢產業信託終止後某一期間內進行及完成出售及還款，惟該期間不得超出二十四個月，如該期間超出十二個月，則須在符合基金單位持有人的利益之情況下發生，並須以公佈方式知會基金單位持有人。在信託契約之條文規限下，出售或變現該等投資所得之任何現金款項之淨額，須(在受託人認為方便之該時間)按基金單位持有人於終止匯賢產業信託之日期分別持有或被視為持有之基金單位數目之比例向基金單位持有人作出分派，惟倘匯賢產業信託清盤時間由匯賢產業信託終止日期起逾六個月，應在出售或變現該等投資所得之任何現金款項之淨額中撥出暫定分配。

於完成清算匯賢產業信託之資產後，須準備以下各項：

- (a) 管理人對匯賢產業信託之表現之審閱及意見，以及有關如何處置投資及交易價格以及出售之主要條款之解釋；
- (b) 受託人報告，述明管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約之條文管理及清算匯賢產業信託之資產；
- (c) 匯賢產業信託之財務報表，管理人須於完成清算匯賢產業信託之資產後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及
- (d) 核數師報告。

信託契約

於處置匯賢產業信託之資產，以及分派出售或變現匯賢產業信託之資產之現金款項淨額(如有)後，匯賢產業信託將予終止。

匯賢產業信託之合併

匯賢產業信託如進行合併，須經管理人根據信託契約之條文召開之會議上以特別決議案授出特定事先批准。

倘合併匯賢產業信託之建議由管理人提出，而管理人及其於基金單位中擁有權益之關連人士，如於合併匯賢產業信託中獲得之利益(由受託人全權釐定)乃有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘合併後受託人將予退任，則藉以進行存置財產與匯賢產業信託負債合併之契據必須載有令受託人信納之彌償保證條款。如合併之建議由管理人提出並經特別決議案批准，受託人毋須再對匯賢產業信託於合併時仍有效之責任及負債負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下之責任及負債為限，而受託人亦毋須就匯賢產業信託之合併產生之後果承擔任何其他責任(因受託人之欺詐、蓄意失責、不真誠或疏忽行為而引致之責任除外)。

管理人須在合理可行情況下盡快以公告之方式，知會基金單位持有人有關合併匯賢產業信託之意向。管理人須於上述公告刊發後21日內(在房地產投資信託基金守則允許的其他期間)，向基金單位持有人送呈一份通函，當中須載有以下資料：

- (a) 合併匯賢產業信託之理據；
- (b) 合併之生效日期；
- (c) 處理存置財產之方式；
- (d) 因合併而發行或交換新基金單位之程序及時間安排；
- (e) 總估值師編製之匯賢產業信託估值報告，有關報告之日期不得早於通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人之其他選擇(包括(如適用)轉往另一個基金單位信託計劃，不另收費的權利)；
- (g) 合併之估計成本及須承擔該等成本之人士；及
- (h) 管理人決定應知會基金單位持有人之其他重要資料。

根據信託契約條文進行之任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行清償匯賢產業信託於合併時留存之所有債務及負債之責任後方可生效。

於完成合併匯賢產業信託後，須準備以下各項：

- (i) 管理人對匯賢產業信託之表現之審閱及意見，以及有關合併計劃如何將投資入賬之解釋；
- (ii) 受託人報告，述明管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約之條文管理及合併匯賢產業信託；
- (iii) 匯賢產業信託之財務報表，管理人須於完成合併後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及
- (iv) 核數師報告。

信託契約

證券及期貨條例第XV部視作適用

上市日期後，證券及期貨條例第XV部之規定(第328條及第351條除外以及證監會不時頒佈的證券及期貨條例第XV部所有指引及詮釋(可作必要之變通)對管理人及管理人之董事及最高行政人員及每名基金單位持有人及透過或以其名義取得權益之所有人士(包括但不限於每名參與者)均具效力及約束力，猶如：

- (a) 就證券及期貨條例第XV部而言，匯賢產業信託為一間「上市法團」；
- (b) 凡證券及期貨條例第XV部所指該上市法團之「相關股本」，均指：(a)不時已發行在外之基金單位；及(b)匯賢產業信託不時同意(不論有條件或無條件)發行之基金單位；
- (c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含之一股股份，而一名基金單位之持有人為該上市法團相關股本內一股股份之持有人；
- (d) 擁有基金單位權益的人士，在該上市法團相關股本的股份中擁有權益；
- (e) 管理人本身為該上市法團之董事；
- (f) 管理人之董事及最高行政人員分別為該上市法團之董事及最高行政人員；
- (g) 就須申報權益而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：有關人士在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)擁有權益之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數；
- (h) 就淡倉而言，「百分率水平」指以下述方式表達之百分率數字：在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉之基金單位總數，在有關時間經管理人公佈之全部已發行基金單位中所佔之百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近之整數；
- (i) 此外，在不損害因證券及期貨條例第XV部視作適用，須向香港聯交所發出的任何通知的情況下，由於執行信託契約相關條文，須向上市法團發行的任何基金單位權益通知，相關人士須向管理人發出，而管理人將收到通知後隨即向受託人寄發副本。

凡提述：

- (a) 一名人士之基金單位權益，須按證券及期貨條例第322條下對股份權益之相同方式解釋；
- (b) 一名人士之基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第322條下對股份之淡倉之相同方式解釋；
- (c) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位權益，須按證券及期貨條例第346條下對股份權益之相同方式解釋；
- (d) 管理人或管理人之董事或最高行政人員(視乎情況而定)之基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第346條下對股份之淡倉之相同方式解釋；
- (e) 管理人不應純粹基於受託人身為匯賢產業信託受託人於管理人中持有權益，因而理解為證券及期貨條例第316條的受託人的受控法團。

信託契約

在上文所述規限下：

- (a) 證券及期貨條例第XV部第2分部至第4分部條文(第328條除外)適用於以下人士：(i)於基金單位持有權益的人士，或收購基金單位權益的人士或不再於基金單位持有權益的人士；或(ii)持有基金單位淡倉的人士，或將於基金單位持有或不再持有淡倉的人士。因此，在證券及期貨條例第313條所述情況下，倘出現證券及期貨條例第310條所述的相關事件，該人士須負上披露責任；及
- (b) 證券及期貨條例第XV部第7分部至第9分部條文(第351條除外)適用於管理人本身及以下每名管理人以下人士：(i)於基金單位持有權益的管理人董事及最高行政人員，或收購基金單位權益的管理人董事及最高行政人員或不再於基金單位持有權益的管理人董事及最高行政人員；或(ii)持有基金單位淡倉的管理人董事及最高行政人員，或將於基金單位持有或不再持有淡倉的管理人董事及最高行政人員。因此，在證券及期貨條例第341條所述情況下，倘出現該條所述的相關事件，管理人及管理人的董事或最高行政人員(視乎情況而定)須負上信託契約項下披露責任。

倘因信託契約相關條文，證券及期貨條例第310條或第341條所述相關事件發生而產生披露責任，則有關人士須根據證券及期貨條例第XV部相關條文向管理人及香港聯交所發出通知。管理人須於接獲通知後隨即向受託人發送該通知的副本。

倘根據管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之有關條文須承擔披露責任之人士未有根據信託契約之有關條文作出通知(不論該名人士是否基金單位持有人)，該人士擁有(或被視作擁有)權益之基金單位(「**受影響基金單位**」)須受信託契約之有關條文所規限。當擁有受影響基金單位權益之人士是管理人以外之人士，管理人可全權酌情決定就任何或全部受影響基金單位採取下列任何或所有行動：

- (a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶之投票權(而在宣佈後，就匯賢產業信託而言，該等投票權須就各方面而言暫時中止)；
- (b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位之任何分派(而在暫時中止後，任何該等分派須保留於受託人(身為匯賢產業信託的受託人)名下之信託賬戶以待動用)；
- (c) 由該人士須作出披露之期限當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元之行政費；及／或
- (d) 暫時中止及／或拒絕登記部份或全部受影響基金單位之任何轉讓，

直至管理人信納信託契約之相關條文已獲全面遵守為止。

上文所指之行政費須由管理人保留作其認為合適之用途。倘有關基金單位持有人或任何其他人士並無支付該費用，管理人可(全權酌情決定)從有關之受影響基金單位之任何分派中預扣及扣除該費用(而在收回該費用前，管理人可(全權酌情決定)行使上文所載之任何權利)。倘有任何款項存於上文所指之信託賬戶，管理人可動用該等款項抵銷對有關之受影響基金單位實施收取之任何該等費用。

不論任何基金單位持有人有否違反管理人採納之基金單位權益披露守則及信託契約之條文，每名基金單位持有人須受管理人之決定約束，而倘管理人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，每名持有人之基金單位須受該決定規限。

信託契約

倘該名擁有受影響基金單位權益之人士是管理人：

- (a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位，行使管理人在上文第(a)至(d)分段下之權力；
- (b) 受託人可行使上述管理人之權力，為匯賢產業信託之利益保留行政費，並於費用沒有支付之情況下採取行動；及
- (c) 不論管理人有否違反信託契約之有關條文，管理人須受受託人之決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，管理人之基金單位須受該決定約束。

根據信託契約，每位基金單位持有人及所有透過或藉着基金單位持有人提出索償之人士明確承認及同意授予管理人及受託人上述權利及權力，並同意受管理人或受託人(視情況而定)根據信託契約真誠採取之任何行動所約束。