

## 關連人士交易

### 關連人士交易詳情

發售完成後，匯賢產業信託與下文所述人士之間將進行持續交易，該等交易將構成匯賢產業信託之關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)。該等交易之詳情及匯賢產業信託就房地產投資信託基金守則第8章關連人士交易之相關條文尋求之修訂或豁免載於下文。

### 簡介

繼發售完成後，代表匯賢產業信託的管理人或由匯賢產業信託持有或控制之其他公司或實體(統稱「**匯賢產業信託集團**」)與匯賢產業信託有關連或聯繫之人士將持續並不時發生多項交易。

房地產投資信託基金守則載列有關規管匯賢產業信託集團與若干界定類別之「關連人士」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)所進行之交易之規則。就房地產投資信託基金守則而言，該等交易將構成「關連人士交易」。

匯賢產業信託的「關連人士」將包括：

- (i) 匯賢控股(為「主要持有人」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)的聯繫人)，基於匯賢控股與其全資附屬公司 Hui Xian Cayman 的關係；
- (ii) 長實(為「主要持有人」(按房地產投資信託基金守則所界定之涵義)的聯繫人)，原因是本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述長實與匯賢控股的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利以及其所持管理人的30.0%間接權益，及與長實有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**長實關連人士集團**」)。長實關連人士集團將包括長實集團的若干成員公司、和記黃埔及和記黃埔若干附屬公司；
- (iii) 中信証券國際，原因是中信証券國際間接持有管理人40.0%之權益，及與中信証券國際有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**中信証券關連人士集團**」)；
- (iv) ARA，原因是ARA持有管理人的30.0%間接權益，及與ARA有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**ARA關連人士集團**」)；
- (v) 管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士，包括將成為管理人全資附屬公司的物業管理人，但不包括長實關連人士集團、中信証券關連人士集團及ARA關連人士集團(統稱「**管理人集團**」)；
- (vi) 管理人的董事、高級行政人員及高級職員以及其各自的「聯繫人」(定義見房地產投資信託基金守則)。管理人董事的聯繫人包括有關董事兼任董事職務的其他公司。就此，HSBC Holdings plc(「**滙豐**」)及／或其若干附屬公司(統稱「**滙豐關連人士集團**」)將為匯賢產業信託的關連人士，原因是獨立非執行董事鄭海泉為該等公司的董事；
- (vii) 北京東方廣場公司，基於本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述北京東方廣場公司與匯賢控股(及 Hui Xian Cayman)的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利，及與北京東方廣場公司有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「**北京東方廣場公司關連人士集團**」)；

## 關連人士交易

- (viii) 中國人壽，基於本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述中國人壽與匯賢控股的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利，及與中國人壽有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「中國人壽關連人士集團」)；
- (ix) 東方海外國際，基於本發售通函上文「與HUI XIAN CAYMAN有關的資料」一節所述東方海外國際與匯賢控股(及 Hui Xian Cayman)的關係、其提名董事進入 Hui Xian Cayman 董事會的權利，及與東方海外國際有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「東方海外國際關連人士集團」)；及
- (x) 受託人及因與受託人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士(統稱「受託人關連人士」)。因此，匯賢產業信託的「關連人士」名單將包括德意志銀行(「德意志」)及其集團的其他成員公司(因為受託人是德意志的全資附屬公司)；

管理人已就以下交易申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則：(A)匯賢產業信託集團與匯賢控股的交易；(B)匯賢產業信託集團與長實關連人士集團的交易；(C)匯賢產業信託集團與中信証券關連人士集團的交易；(D)匯賢產業信託集團與管理人集團的交易；(E)匯賢產業信託集團與滙豐關連人士集團的交易；(F)匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團的交易；(G)匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團的交易；(H)匯賢產業信託集團與東方海外國際關連人士集團的交易；(I)匯賢產業信託集團與受託人關連人士的交易；(J)與相關僱員(定義見下文)有關的交易；及(K)與發行新基金單位及可轉換工具有關的交易。此等豁免權須受下文「若干關連人士交易的豁免」分節所列的條件所限。

### 內部監控

管理人已建立內部監控制度，旨在確保匯賢產業信託集團與其關連人士之間之關連人士交易受到監察，並按符合房地產投資信託基金守則之條款進行。根據房地產投資信託基金守則之規定，所有關連人士交易必須(其中包括)以公平原則並按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人之最佳利益。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示匯賢產業信託訂立之所有關連人士交易符合上述準則，當中可能涉及(如可實行)向管理人之非關連人士取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。

管理人須調查及定期監察匯賢產業信託之所有交易，以釐定該等交易是否關連人士交易。此外，管理人須保存由匯賢產業信託集團的成員訂立之所有關連人士交易之記錄，以及訂立該等交易之基準，包括向獨立估值師取得可支持該等基準的任何報價。管理人亦須於其內部審核計劃內載入匯賢產業信託集團成員公司所訂立之所有關連人士交易。

### 若干關連人士交易的豁免

#### (A) 匯賢產業信託集團與匯賢控股之間若干關連人士交易的豁免

於2011年4月8日，匯賢控股(以放貸人身份)與滙賢投資(以借款人身份)訂立融資協議，據此，匯賢控股同意向滙賢投資授出貸款融資合共人民幣14億元(包括人民幣13億元的

## 關連人士交易

循環信貸融資以及人民幣1億元的循環信貸融資)。貸款融資項下人民幣1億元的循環信貸融資將用作應付一般營運資金所需，並用作匯賢產業信託及其附屬公司的一般公司資金，此循環信貸融資自上市日期起可循環多次提取使用，直至其最終到期日(即融資協議日期起計滿18個月)前一個月止。貸款融資項下人民幣13億元的循環信貸融資將用作支持匯賢產業信託作人民幣分派，此循環信貸融資自上市日期起可循環多次提取使用，直至其最終到期日(即融資協議日期起計滿42個月)前一個月止。貸款融資項下各項貸款將按滙豐標準人民幣利率另加年利率1.0%計息。貸款融資須以受託人(以匯賢產業信託的受託人身份)及 Hui Xian BVI 作出以匯賢控股為受益人的聯合及各別無條件及不可撤回擔保以及以 Hui Xian BVI 所持滙賢投資股份所作質押作為抵押。貸款融資的詳情載於本發售通函「與滙賢產業信託有關之重大協議及其他文件 — 融資協議」一節。

管理人已就融資協議項下擬進行的交易(「**融資交易**」)申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的公告或基金單位持有人批准的規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關融資交易的披露及申報規定須按下文所述予以修訂。

滙賢產業信託之年報內將披露每個財政年度融資交易之概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士之身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在滙賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘滙賢產業信託之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人提交滙賢產業信託核數師報告(「**核數師報告**」)(亦須向證監會提交該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；及(c)乃按照規管該等交易之協議之條款進行。

### **(B) 滙賢產業信託集團與長實關連人士集團之間若干關連人士交易的豁免**

#### **(I) 交易類別**

管理人已就以下滙賢產業信託集團與長實關連人士集團進行關連人士交易(「**長實持續關連人士交易**」)的類別申請，而證監會已批准豁免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的規定。

##### **(i) 租賃及許用安排**

在滙賢產業信託集團的一般業務過程中，北京東方廣場公司(以東方廣場的擁有人身

## 關連人士交易

份)已經或可能不時就東方廣場與長實關連人士集團訂立租約或許用安排(「長實租賃及許用交易」)。

### (ii) 物業管理及會所設施安排

物業管理及會所設施交易包括匯賢產業信託集團與長實關連人士集團已經及將會訂立有關北京東方廣場公司屬物業管理及營運安排性質的任何交易(「長實物業管理及會所設施交易」)。

目前，北京東方廣場公司委聘長實的附屬公司北京港基及北京高衛提供東方廣場(酒店管理人管理的北京東方君悅大酒店除外)的若干物業管理服務。預期上市之後，北京東方廣場公司將繼續聘用北京港基及北京高衛，並可能聘用長實關連人士集團的其他成員公司提供物業管理服務。

東方豪庭公寓的租戶獲准利用北京麗都廣場(長實集團擁有其中40.0%的權益)的會所設施，租戶毋須向麗都廣場擁有人支付任何費用。就此安排而言，北京東方廣場公司須就東方豪庭公寓租戶使用有關會所設施向麗都廣場擁有人(屬長實關連人士集團一員)支付費用。據目前的計劃，有關的會所設施安排於上市後將會繼續，而北京東方廣場公司亦可能不時使用長實關連人士集團的其他設施。

### (iii) 使用互聯網及電訊服務

北京東方廣場公司在東方廣場的一般及正常管理及業務過程中，已經並現時預計將使用長實關連人士集團成員公司提供的互聯網及電訊服務(「長實互聯網服務交易」)。

## (II) 豁免條件

證監會就長實持續關連人士交易授出的豁免附帶以下條件：

### (i) 重續或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得房地產投資信託基金守則第8.11段所指除於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外之基金單位持有人(「獨立基金單位持有人」)之批准；
- (b) 管理人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)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿。

## 關 連 人 士 交 易

(ii) 年度限額

上文所述之關連人士交易年度價值不得超過下表所載之各年度限額：

關連人士交易類別	上市日期至 2011年12月31日 期間	截至 2012年12月31日 止年度	截至 2013年12月31日 止年度
長實租賃及許用交易 .....	人民幣 7,700萬元	人民幣 8,500萬元	人民幣 1.035億元
長實物業管理及會所設施交易....	人民幣 2,800萬元	人民幣 3,600萬元	人民幣 3,800萬元
長實互聯網服務交易 .....	人民幣 600萬元	人民幣 650萬元	人民幣 700萬元

就首次訂立或於上市日期或以後重續的長實租賃及許用交易而言，將就每一租賃及許用交易進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(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) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議之條款(如有)訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

(v) 獨立非執行董事之審閱

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

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

## 關連人士交易

### (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

### (vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

### (viii) 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，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高上文所列之一項或多項年度上限，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之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。

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之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而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託相關財政年度之半年報告及年報內披露。

## (C) 匯賢產業信託集團與中信證券集團進行的若干關連人士交易之豁免

管理人亦已申請，而證監會已批准就下文所述匯賢產業信託集團與中信證券集團進行的若干「公司融資交易」（「**中信證券公司融資交易**」）豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章。

就本分節而言，「**中信證券集團**」指中信證券國際、其控股公司及彼等各自附屬公司。鑒於中信證券集團屬中信證券關連人士集團一員，故此中信證券集團的成員公司為匯賢產業信託的關連人士。

### (I) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (i) 中信證券集團為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；

## 關連人士交易

- (ii) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而中信証券集團屬下之公司為該集體投資計劃之受託人，但該交易並非中信証券集團之自營交易；及
- (iii) 如中信証券集團之成員公司按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，中信証券集團於聯交所買賣基金單位將不是一項關連人士交易。

### (II) 「長城」保密程序

中信証券國際的主要業務包括經紀業務、投資銀行、自營交易及資產管理。自上市日期起，匯賢產業信託將成為中信証券國際資產管理業務之一。中信証券國際將繼續投資其他基金，亦會投資基金單位。為免發生利益衝突，中信証券國際及其控股公司各自已實施「長城」保密程序，實際上及功能上將可能導致利益衝突情況的不同業務功能獨立分開。「長城」保密程序重點如下：

1. 中信証券國際及其控股公司各部門由不同的人員管理，辦事處地址亦不同；
2. 中信証券國際及其控股公司各自規定其員工承擔保密責任；
3. 中信証券國際及其控股公司各自設有資訊科技防火牆程序，確保只有獲授權人士方可啟動重要系統及獲取重要資訊。

管理人相信，實施上述程序將足以維持中信証券國際及其控股公司各業務單位及部門之間的獨立性，確保其資產管理與中信証券國際及其控股公司其他業務活動及功能獨立營運。

### (III) 中信証券公司融資交易之豁免

#### (1) 公司融資交易的範圍

證監會已就匯賢產業信託集團與中信証券集團之間進行之中信証券公司融資交易授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就該等交易之披露及申報規定須如下文第(3)(A)至(G)項之特定條件所述予以修訂。就本豁免而言，「**中信証券公司融資交易**」指：

- (a) 中信証券集團參與匯賢產業信託之包銷或安排身份或擔任其上市代理人、配售代理、穩定價格操作人及／或財務顧問及／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之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中信証券集團以外之人士發售或分銷證券；
- (b) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及

## 關連人士交易

- (c) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供「公司融資顧問意見」，不包括上文第(a)及(b)項所述之交易，惟中信証券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值（「資產淨值」）之1.0%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (i) 遵守或有關上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；
- (ii) (I)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(II)向公眾人士收購證券之要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (iii) 進行與證券有關之公司重組（包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利）。

### (2) 豁免一般條件及承諾

為支持要求豁免之申請，獨立非執行董事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：

- (i) 中信証券公司融資交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保中信証券公司融資交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則之條款下進行；
- (iii) 獨立非執行董事信納管理人內部監控及遵例程序（如「長城」保密程序），以確保管理人營運獨立於中信証券集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在必要時就保障基金單位持有人之利益，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序，包括就及代表匯賢產業信託與管理人或其關連人士訂立任何交易或協議而針對管理人或其關連人士採取法律行動或展開法律程序。

獨立及就本豁免而言，

- (a) 中信証券國際已向證監會承諾其向管理人（而管理人須僅為匯賢產業信託的利益而行事且無須理會中信証券集團就任何涉及與根據房地產投資信託基金守則而與中信証券集團有關係而構成匯賢產業信託「關連人士」者所作交易的任何其他權益或其發出的指示）發出的指示（「指示」）於基金單位在香港聯交所上市期間未獲證監會事先書面同意前，不得撤回或修訂；及
- (b) 管理人已向證監會承諾，只要中信証券國際仍為管理人的控制實體，而管理人仍為匯賢產業信託的管理人，管理人將遵守指示。

僅於涉及與僅由於根據房地產投資信託基金守則而與管理人有關係而構成匯賢產業信託「關連人士」者所作的關連人士交易，且亦於中信証券國際直接或間接為管理人控股實體，而管理人的身份為匯賢產業信託的管理人的情況下，方會作出豁免。倘關連人士交易因其他情況而出現，則將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

## 關連人士交易

縱有上文所述，如情況其後有任何變動，影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免之條款及條件之權利。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而適用於該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

### (3) 豁免附帶的特定條件

上述有關中信証券公司融資交易的豁免附帶以下特定條件：

- (A) 豁免權期限將於2013年12月31日屆滿並可延至2013年12月31日以後日期，及／或下列(B)至(G)的豁免條件可不時修訂，惟：
- (I) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
  - (II) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延期及／或修訂(視情況而定)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
  - (III) 於每次作出任何延期豁免時，該延期之屆滿日不得遲於獲得上文第(I)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日；
- (B) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就上文豁免第(1)(a)及(b)類別項下之公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (C) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行公司融資交易而向中信証券集團支付之費用總額之披露；
- (D) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何公司融資交易之披露：(I)該交易之發生及性質；(II)訂立交易之訂約方；及(III)訂立交易之日期；
- (E) 年報披露各獨立非執行董事作出之聲明，確認公司融資交易已遵守上文本分節第(2)段所載的一般條件；
- (F) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之確認及信納該等交易是按以下所述訂立：
- (I) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (II) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (III) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (G) 核數師報告應涵蓋所有有關公司融資交易。

縱有上述豁免，如中信証券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出匯賢產業信託最新刊發之經審核賬目所示匯賢產業信託最近

## 關連人士交易

期資產淨值之1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易之性質(中信證券集團按上文中信證券公司融資交易所述之參與身份除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露中信證券集團之角色及委聘之有關條款。

### (D) 匯賢產業信託集團與管理人集團進行若干關連人士交易之豁免

#### (I) 交易類別

就匯賢產業信託集團與管理人集團(包括物業管理人但不包括長實關連人士集團、中信證券關連人士集團及ARA關連人士集團)進行以下的關連人士交易(統稱「**管理人集團持續關連人士交易**」)，管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章：

##### (i) 租賃及許可使用交易

作為匯賢產業信託集團日常業務之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與管理人集團訂立租約或許可使用權，包括就物業管理人根據擬訂經營管理協議向北京東方廣場公司提供服務而租用東方廣場物業供物業管理人之用(「**管理人集團租賃及許可使用交易**」)。

##### (ii) 經營管理協議

建議於物業管理人成立之後，北京東方廣場公司與物業管理人將訂立經營管理協議，據此，北京東方廣場公司將委聘物業管理人提供東方廣場(北京東方君悅大酒店除外，其管理由酒店管理人按酒店管理協議負責)的若干有關經營、管理及市場推廣服務(「**管理人集團物業管理交易**」)。物業管理人將為管理人的全資附屬公司，因而成為匯賢產業信託的關連人士。有關經營管理協議的進一步詳情，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」一節。按計劃，物業管理人將根據經營管理協議收取費用，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)，而北京東方廣場公司將向物業管理人支付有關物業管理人向北京東方廣場公司提供服務產生的若干開支，包括由物業管理人的若干僱員獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場相關服務的成本。

#### (II) 豁免條件

證監會批准管理人集團持續關連人士交易的豁免附帶以下條件：

##### (i) 延長或修訂

豁免權期限將於2013年12月31日屆滿並可延至2013年12月31日以後日期，及／或豁免條件可不時修訂，惟：

(a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；

## 關 連 人 士 交 易

- (b) 管理人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)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長之屆滿日不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日。

(ii) 年度上限

關連人士交易的年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

<u>關連人士交易類別</u>	<u>上市日期至 2011年12月31日</u>	<u>截至 2012年12月31日 止年度</u>	<u>截至 2013年12月31日 止年度</u>
管理人集團租賃及許可使用交易..	人民幣20萬元	人民幣30萬元	人民幣30萬元
管理人集團物業管理交易 .....	人民幣 3,200萬元 (附註)	人民幣 4,900萬元 (附註)	人民幣 5,200萬元 (附註)

附註：包括每年房地產收入淨額1.0%(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)。

就管理人集團租賃及許可使用交易而言，將就每一租賃及許可使用交易進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(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) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

(v) 獨立非執行董事之審閱

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

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；

## 關連人士交易

(b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及

(c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

### (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

### (vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

### (viii) 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，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高上文所列之一項或多項年度上限，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之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。

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之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而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

## (E) 匯賢產業信託集團與滙豐關連人士集團進行的若干關連人士交易之豁免

證監會已批准就下文所述匯賢產業信託集團與滙豐關連人士集團進行的若干交易，即滙豐租賃及許可使用交易、滙豐銀行及金融服務交易及滙豐公司融資交易(「滙豐持續關連人士交易」)豁免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。

## 關連人士交易

### (I) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (a) 滙豐關連人士集團為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；
- (b) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而滙豐關連人士集團屬下之公司為該集體投資計劃之受託人，但該交易並非滙豐關連人士集團之自營交易；及
- (c) 如滙豐關連人士集團之成員公司(包括滙豐及其專有附屬公司，其中滙豐或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，滙豐關連人士集團於聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

### (II) 豁免的一般條件及承諾

為支持要求有關滙豐持續關連人士交易豁免之申請，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及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (b) 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之條款下進行；
- (c) 關連人士交易豁免的基礎將為有關豁免僅適用於純粹基於及只要鄭海泉擔任獨立非執行董事產生的關連人士交易。倘若因彼等的情況產生的其他關連人士交易，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) 有關豁免無需定期重續，惟(i)證監會保留其權利檢討或修訂豁免的條款或施加其不時認為合適的任何條件；及(ii)全體董事會(包括獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>)認為，繼續在未經基金單位持有人批准獲授有關豁免及在匯賢產業信託的年報內披露有關確認誠屬公平合理且符合基金單位持有人的最佳利益。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，按豁免的條款及設定的內部監控及程序，那些繼續無需基金單位持有人批准的豁免屬公平合理。

受下文(III)、(IV)及(V)所載豁免限制的各種交易，乃為根據房地產投資信託基金守則任何及所有適用豁免及批准之補充，且互不從屬，從而：(a)任何一類均不受任何其他類別所限制或以任何其他類別作參考；及(b)倘在任何特定情況或狀況下與超過一類有關，則所有相關類別均應適用。

縱有上文所述，證監會有權就豁免審閱、修訂或施加其不時認為合適之任何條件。

附註：不包括鄭海泉

## 關連人士交易

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該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

### (III) 滙豐租賃及許可使用交易之豁免

作為匯賢產業信託集團日常業務之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與滙豐關連人士集團訂立租約或許可使用權，其中包括與滙豐銀行(中國)有限公司北京分行(滙豐銀行附屬公司及東方豪庭公寓十大租戶之一)訂立的現有租約(「滙豐租賃及許可使用交易」)。

證監會就滙豐租賃及許可使用交易授出的豁免附帶以下條件：

- (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) 就各交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外；
- (d) 滙豐關連人士集團於某一財政年度向匯賢產業信託支付的年租總額，連同與滙豐關連人士集團成員公司訂立任何租約或許可使用的重大條款項下的每份租約的年租或每份許可使用的年度許可使用費用超出100萬港元，則根據房地產投資信託基金守則第8.15條在年報內披露；及
- (e) 獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>於年報內確認，有關交易：
  - (i) 根據管理人的內部程序獲董事會<sup>(附註)</sup>正式批准；及
  - (ii) 根據監管交易的協議條款進行。

### (IV) 滙豐銀行及金融服務交易之豁免

管理人或委聘滙豐關連人士集團不時向匯賢產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」(「滙豐銀行及金融服務交易」)。管理人已申請，而證監會已批准豁免滙豐銀行及金融服務交易遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就滙豐銀行及金融服務交易之披露及申報規定須按下文作出修訂。就此而言，「滙豐銀行及金融服務交易」指：

- (i) 向滙豐關連人士集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)之成員公司或相等之海外機構(統稱「滙豐關連人士集團中介公司」)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)，而該等服務乃按公平之商業條款進行；

附註：不包括鄭海泉

## 關連人士交易

- (ii) 滙豐關連人士集團中介公司批出貸款，是在滙賢產業信託集團之日常及一般業務範圍內進行之交易，並且是按公平之商業條款向滙賢產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)之相關金融服務，以及滙賢產業信託集團在一般及日常業務範圍內所需之其他銀行或金融服務(包括保險、職業退休計劃條例的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務)。

為免生疑問，滙豐銀行及金融服務交易並不包括下文所載「滙豐公司融資交易之豁免」分節所界定的滙豐公司融資交易。

縱有上文所述，滙賢產業信託之年報內必須披露滙豐關連人士集團於每一財政年度向滙賢產業信託集團提供滙豐銀行及金融服務交易之披露概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。審核委員會<sup>(附註)</sup>須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在滙賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，須委聘滙賢產業信託之核數師履行若干協定之審閱程序並向管理人提交核數師報告(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>)批准；(c)乃按照滙賢產業信託之定價政策；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款訂立及進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

### (V) 滙豐公司融資交易之豁免

證監會已就滙賢產業信託集團與滙豐關連人士集團之間進行之若干「公司融資交易」(「滙豐公司融資交易」)授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就滙豐公司融資交易之公告、披露及申報規定須如下文第(2)(A)至(F)項之條件所述予以修訂。

#### (1) 滙豐公司融資交易之範圍

就本豁免而言，「滙豐公司融資交易」指：

- (i) 滙豐關連人士集團參與滙賢產業信託以包銷或安排身份參予或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／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之安排，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關連人士集團以外之人士發售或分派證券；

附註：不包括鄭海泉先生

## 關連人士交易

- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及
- (iii) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供公司融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟滙豐關連人士集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值之0.2%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (a) 遵守或有關房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；
- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(ii)向公眾人士收購證券之要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (c) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

### (2) 豁免條件

上述豁免附帶以下條件：

- (A) 各交易按正常商業條款進行；
- (B) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就豁免第(i)及(ii)項之滙豐公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (C) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行滙豐公司融資交易而向滙豐關連人士集團支付之費用總額之披露；
- (D) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何滙豐公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)交易之訂約方；及(c)交易日期；
- (E) 管理人將於年報內確認上文(A)項及上文(II)項所載的一般條件均符合與滙豐公司融資交易有關者；
- (F) 審核委員會<sup>(附註)</sup>在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之聲明及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；

## 關連人士交易

- (G) 包銷或其他有關協議乃個別按公平原則及一般商業條款進行的交易，且主要目的為向滙豐關連人士集團以外的人士發售或分派證券；
- (H) 滙豐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「企業顧問交易」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披露匯賢產業信託的最新資產淨值之0.2%。倘滙豐關連人士集團於財政年度內進行的企業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)將適用於有關關連人士交易。
- (I) 倘依據房地產投資信託基金守則條文，涉及滙豐關連人士集團之交易須發出公佈，且證監會就涉及關連人士交易而授出之豁免並不適用，則須根據一般市場慣例及房地產投資信託基金守則之規定於有關公佈內披露滙豐關連人士集團的角色及有關委聘條款；及
- (J) 須委任匯賢產業信託的核數師履行若干協定的審閱程序，並於核數師報告(副本將提呈予證監會)內向管理人滙報，確認：
- (a) 交易已獲董事會(包括獨立非執行董事<sup>(附註)</sup>)批准且有關交易已遵從管理人的內部程序；
- (b) 交易乃根據監管交易之協議條款訂立及進行；及
- (c) 滙豐關連人士集團就於有關財政年度進行之所有企業顧問交易所產生費用總額不超過上文所述之上限。

此外，為免生疑問，如根據交易之性質(滙豐關連人士按上文「公司融資交易」所述之參與身份除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露滙豐關連人士集團之角色及委聘之有關條款。

### (F) 匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團進行若干關連人士交易之豁免

證監會已就下文所述匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團進行若干交易批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章，上述若干交易即中銀租賃及許可使用交易、中銀保險交易、中銀銀行及金融服務交易以及中銀公司融資交易(「中銀持續關連人士交易」)。

#### (I) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (a) 中銀關連人士集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；

附註：不包括鄭海泉

## 關 連 人 士 交 易

- (b) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而中銀關連人士集團屬下之公司為該集體投資計劃之受託人，但該交易並非中銀關連人士集團之自營交易；及
- (c) 如中銀關連人士集團之成員公司(包括中銀及其專有附屬公司，其中中銀或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，中銀關連人士集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

### (II) 中銀租賃及許可使用交易以及中銀保險交易之豁免

作為匯賢產業信託集團日常業務過程之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與中銀關連人士集團訂立租約或許可使用權(「中銀租賃及許可使用交易」)。

此外，北京東方廣場公司已經，且匯賢產業信託集團或不時就匯賢產業信託集團的物業及業務向中銀關連人士集團(以保險人身份)投購保單(「中銀保險交易」)。

證監會就中銀租賃及許可使用交易及中銀保險交易授出的豁免附帶以下條件：

#### (i) 延長或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人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)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長之屆滿日不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿；

#### (ii) 年度上限

年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

<u>關連人士交易類別</u>	<u>上市日期至 2011年12月31日</u>	<u>截至 2012年12月31日 止年度</u>	<u>截至 2013年12月31日 止年度</u>
中銀租賃及許可使用交易 .....	人民幣 1,900萬元	人民幣 2,000萬元	人民幣 2,100萬元
中銀保險交易 .....	人民幣 80萬元	人民幣 130萬元	人民幣 140萬元

就上市日期或以後首次訂立或重續的每項中銀租賃及許可使用交易將進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

## 關連人士交易

### (iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(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) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

### (v) 獨立非執行董事之審閱

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

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

### (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

### (vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

### (viii) 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，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；

## 關 連 人 士 交 易

(b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及

(c) 上文第(ii)至(vii)段所述之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。

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之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而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (III) 中銀銀行及金融服務交易之豁免

中銀一直向北京東方廣場公司提供若干一般銀行及金融服務，包括存款服務及向北京東方廣場公司提供貸款。於最後可行日期，北京東方廣場公司於中銀所持的定期存款戶口及往來戶口均存有存款。有關中銀根據中銀貸款協議向北京東方廣場公司提供現有貸款及信貸額之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—中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議」一節。

管理人或委聘中銀及其附屬公司（「中銀集團」）不時向匯賢產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」（「中銀銀行及金融服務交易」）。基於中銀集團屬中銀關連人士集團，故此中銀集團成員為匯賢產業信託的關連人士。管理人已申請，而證監會已批准豁免中銀銀行及金融服務交易遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就中銀銀行及金融服務交易之披露及申報規定須按下文作出修訂。就此而言，「中銀銀行及金融服務交易」指：

- (i) 向中銀集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」（定義見證券及期貨條例）之成員公司或相等之海外機構（統稱「中銀集團中介公司」）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），而該等服務乃按公平之商業條款進行；
- (ii) 中銀集團中介公司批出貸款，是在匯賢產業信託集團之日常及一般業務範圍內進行之交易，並且是按公平之商業條款向匯賢產業信託集團提供或為其安排（包括中銀定期貸款及中銀貸款協議項下中銀循環融資）；及
- (iii) 構成受規管活動（定義見證券及期貨條例）之相關金融服務，以及匯賢產業信託集團之一般及日常業務範圍內所需之其他銀行或金融服務（包括保險、香港法例第426章職業退休計劃條例（「職業退休計劃條例」）項下的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務）。

為免生疑問，中銀銀行及金融服務交易並不包括下文所載「中銀公司融資交易之豁免」分節所界定的中銀公司融資交易。

縱有上文所述，匯賢產業信託之年報內必須披露中銀集團於每一財政年度向匯賢產業信託集團提供中銀銀行及金融服務交易之披露概要。該等資料包括交易之性質、交易或服

## 關連人士交易

務之種類，以及該等交易之關連人士身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，匯賢產業信託須委聘核數師以履行若干協定之審閱程序並向管理人提交核數師報告(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；(c)乃按照匯賢產業信託之定價政策；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

### (IV) 中銀公司融資交易之豁免

證監會已就匯賢產業信託集團與中銀集團之間進行之若干「公司融資交易」(「中銀公司融資交易」)授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就中銀公司融資交易之披露及申報規定須如下文第(2)(A)至(F)項之條件所述予以修訂。

#### (1) 中銀公司融資交易之範圍

就本豁免而言，中銀公司融資交易指：

- (i) 中銀集團參與匯賢產業信託之包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／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之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中銀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而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及
- (iii) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供公司融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值之1.0%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (a) 遵守有關上市規則、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司創業板證券

## 關連人士交易

上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；

- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(ii)向公眾人士收購證券之要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (c) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

### (2) 豁免條件

上述豁免附帶以下條件：

- (A) 豁免權期限將於2013年12月31日屆滿並可延至2013年12月31日以後日期，及／或下列(B)至(F)的豁免條件可不時修訂，惟：
  - (I) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
  - (II) 管理人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)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
  - (III) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(I)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿；
- (B) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就豁免第(i)及(ii)項之中銀公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (C) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行中銀公司融資交易而向中銀集團支付之費用總額之披露；
- (D) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何中銀公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)訂立交易之訂約方；及(c)訂立交易之日期；
- (E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之確認及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (F) 核數師報告應涵蓋所有有關中銀公司融資交易。

縱有上述豁免，如中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出匯賢產業信託最新刊發之經審核賬目所示匯賢產業信託最近期資產淨值之1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適

## 關連人士交易

用。此外，為免生疑問，如根據交易之性質(中銀集團按上文「公司融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露中銀集團之角色及委聘之有關條款。

### (G) 匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團訂立若干關連人士交易之豁免

北京東方廣場公司已經，且匯賢產業信託集團或不時就匯賢產業信託集團的物業及業務向中國人壽關連人士集團(以保險人身份)投購保單(「中國人壽保險交易」)。就中國人壽保險交易，管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

#### 豁免條件

證監會就中國人壽保險交易授出的豁免附帶以下條件：

##### (i) 延長或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人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)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿；

##### (ii) 年度上限

年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

	截至 2012年12月31日 止年度	截至 2013年12月31日 止年度
上市日期至2011年12月31日 人民幣350萬元	人民幣500萬元	人民幣500萬元

##### (iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

##### (iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(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；

## 關連人士交易

- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
  - (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
  - (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。
- (v) 獨立非執行董事之審閱

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

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。
- (vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 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，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之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。

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之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而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投

## 關連人士交易

資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (H) 匯賢產業信託集團與東方海外國際關連人士集團訂立若干關連人士交易之豁免

作為匯賢產業信託集團日常業務之一部分，北京東方廣場公司(以東方廣場擁有人身份)已經或可能不時就東方廣場與東方海外國際關連人士集團訂立租約或許可使用權(「東方海外國際租賃及許可使用交易」)。就東方海外國際租賃及許可使用交易，管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

#### 豁免條件

證監會就東方海外國際租賃及許可使用交易授出的豁免附帶以下條件：

##### (i) 延長或修訂

豁免的有效期將於2013年12月31日屆滿。該項豁免可延長至2013年12月31日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人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)刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長之屆滿日不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日；

##### (ii) 年度上限

年度價值不得超出下表所載各自的年度上限金額：

<u>上市日期至2011年12月31日</u>	<u>截至 2012年12月31日止年度</u>	<u>截至 2013年12月31日止年度</u>
人民幣100萬元	人民幣100萬元	人民幣100萬元

就上市日期或以後首次訂立或延長的每項東方海外國際租賃及許可使用交易將進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

##### (iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

##### (iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人

## 關連人士交易

士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果(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) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
  - (c) 按監管該等交易之協議(如有)之條款訂立及進行；及
  - (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。
- (v) 獨立非執行董事之審閱

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

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 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，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求將上文所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之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。

## 關連人士交易

### (ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之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而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

### (i) 受託人關連人士與匯賢產業信託集團進行若干關連人士交易之豁免

此外，就受託人關連人士與匯賢產業信託集團訂立的若干交易（即德意志租賃及許可使用交易、德意志銀行及金融服務交易及德意志公司融資交易（統稱「德意志持續關連人士交易」）），管理人已申請，而證監會已批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

就本分節(i)而言：

- (i) 「德意志集團」指德意志及其附屬公司，除本文另有表明者外，並不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人的附屬公司但不包括以匯賢產業信託的受託人的身份組成的該等附屬公司）；
- (ii) 「受託人關連人士」包括(a)受託人的董事、高級行政人員或高級職員；(b)於前文(a)項所述人士的聯繫人；及(c)受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

### (i) 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為匯賢產業信託之關連人士交易：

- (i) 德意志集團作為第三方人士之代名人、託管人、代理人或受託人，與匯賢產業信託集團訂立代理人交易；
- (ii) 如為一項集體投資計劃（包括另一房地產投資信託基金）與匯賢產業信託集團進行交易，而德意志屬下之公司為該集體投資計劃之管理人或受託人，但該交易並非德意志集團之自營交易；及
- (iii) 如德意志集團之成員公司（包括受託人及其專有附屬公司，其中受託人或其任何專有附屬公司為另一集體投資計劃之受託人並按該身份行事）按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同之條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列之申請及分配規則所規限。為免生疑問，德意志集團於香港聯交所買賣任何基金單位將不是一項關連人士交易。

### (ii) 豁免的一般條件及承諾

為支持要求有關德意志持續關連人士交易豁免之申請，管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括持續符合以下一般條件：

- (i) 關連人士交易將以公平原則，按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益之方式訂立；
- (ii) 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之條款下進行；

## 關連人士交易

- (iii) 管理人信納受託人之內部監控及遵例程序，例如執行「長城」保密程序，以確保受託人之營運獨立於德意志集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在管理人認為就保障基金單位持有人的利益而言屬必需之情況下，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表匯賢產業信託與受託人關連人士訂立之任何交易或協議而對有關之受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序，倘若針對受託人關連人士提出任何行動，受託人須按管理人的要求及指示行事。

作為一般規則，管理人必須向審核委員會展示德意志持續關連人士交易符合上述一般條件，這樣可能牽涉(如可實行)向受託人沒有關連之人士取得報價。舉例說，就非日常「公司金融交易」而言，必須採取程序以確保(a)價格為具競爭力之「最佳價格」(經考慮所尋求服務之性質及市況而言)；及(b)受託人不得參與挑選交易之訂約方。所有關連人士交易將由獨立非執行董事進行審閱，以確保該等交易符合基金單位持有人的整體最佳利益進行。根據上文所述之監控措施，管理人擬就匯賢產業信託集團與德意志集團之間進行之交易採取及注意若干合適企業管治政策。

另外，為本豁免而言，受託人及德意志(代表其本身及其附屬公司)各自向證監會作出承諾，於與匯賢產業信託進行交易時其將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會承諾，其將不會參與代表匯賢產業信託就與受託人關連人士訂立任何交易之事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務之情況除外。

授出豁免之條件為，該等豁免只適用於僅因及只要受託人仍在任為匯賢產業信託之受託人而涉及受託人關連人士之關連人士交易。如因其他情況產生關連人士交易，該交易將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

縱有上文所述，如情況其後有任何變動，影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免之條款及條件之權利。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該等交易所屬類別之交易之規定更為嚴格之規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行之規定)，管理人須即時採取步驟，確保在合理時間內符合該等規定。

### **(III) 德意志租賃及許可使用交易之豁免**

證監會已就與匯賢產業信託集團訂立之任何租約或許用交易(箇中承租人或許用合約持有人為德意志集團成員公司或受託人的董事、高級行政人員或高級職員)(「**德意志租賃及許可使用交易**」)，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段有關須作出公佈及尋求基金單位持有人事先批准之規定，而房地產投資信託基金守則第8章之披露及申報規定須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。由於有此一豁免，管理人毋須就任何有關租賃及許可使用交易作出公佈或尋求基金單位持有人批准，而房地產投資信託基金守則第8章之披露及申報規定中適用於任何該等租賃或許可使用交易須如下文第(iii)、(iv)及(v)段所述予以修訂。

## 關連人士交易

德意志租賃及許可使用交易之豁免附帶以下特定條件：

- (i) 批出租約或許用乃由管理人及／或管理人就匯賢產業信託集團委任之代表磋商及釐定；
- (ii) 就每項租賃或許可使用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外；
- (iii) 德意志集團於某一財政年度向匯賢產業信託集團支付之年租及許用費用總額，連同與德意志集團任何成員公司之間之任何租約年租或年度許用費為超過100萬港元者（每項租約或許用）之重要條款，根據房地產投資信託基金守則第8.15條於匯賢產業信託之年報內披露；
- (iv) 獨立非執行董事在年報內確認彼等已審閱該等交易之條款及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款（如有足夠可比較之交易）或，如沒有足夠之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給予或獲自（如適用）獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。
- (v) 核數師報告應涵蓋所有有關租約及許用交易。

### **(IV) 德意志銀行及金融服務交易之豁免**

此外，管理人可不時委託德意志集團向匯賢產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」（「**德意志銀行及金融服務交易**」）。就德意志銀行及金融服務交易，管理人已申請，且證監會已批准豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈、或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關上述交易之披露及申報規定須如下文所述予以修訂。就此而言，「**德意志銀行及金融服務交易**」指：

- (i) 向德意志集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」（定義見證券及期貨條例）之成員公司或相等之海外機構（統稱「**德意志集團中介公司**」）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），而該等服務乃按公平之商業條款進行；
- (ii) 德意志集團中介公司批出貸款，是在匯賢產業信託集團之日常及一般業務範圍內進行之交易，並且是按公平之商業條款向匯賢產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成受規管活動（定義見證券及期貨條例）之相關金融服務，以及匯賢產業信託集團之一般及日常業務範圍內所需之其他銀行或金融服務（包括保險、職業退休計劃條例項下的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務）。

為免生疑問，德意志銀行及金融服務交易並不包括下文所載「德意志公司融資交易之豁免」分節所界定的德意志公司融資交易。

## 關連人士交易

縱有上文所述，匯賢產業信託之年報內必須披露德意志集團於每一財政年度向匯賢產業信託集團提供德意志銀行及金融服務交易之披露概要。該等資料包括交易之性質、交易或服務之種類，以及該等交易之關連人士身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易之條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

此外，匯賢產業信託須委聘核數師以履行若干協定之審閱程序並向管理人提交核數師報告(並向證監會提交一份該報告之副本)，確認所有該等交易(a)已遵循管理人就該等交易之內部程序並按照發售文件所披露之條款；(b)已接獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；(c)乃按照匯賢產業信託之定價政策；(d)乃按照規管該等交易之協議之條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

### (V) 德意志公司融資交易之豁免

證監會已就匯賢產業信託集團與德意志集團之間進行之若干「公司融資交易」(「德意志公司融資交易」)授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9段及8.11段須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章就有關交易之披露及申報規定須如下文第(2)(A)至(F)項之條件所述予以修訂。

#### (1) 德意志公司融資交易之範圍

就本豁免而言，**德意志公司融資交易**指：

- (i) 德意志集團參與匯賢產業信託之包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協議人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向德意志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而融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排(包括與此等借貸有關的利率掉期安排)；及
- (iii) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供公司融資顧問意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述之交易，惟德意志集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所得之總收費，須以匯賢產業信託最新公佈之資產淨值之1.0%為上限。

為免生疑問，「公司融資顧問意見」指有關以下所述之意見：

- (a) 遵守有關房地產投資信託基金守則、上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券

## 關連人士交易

上市規則、香港股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；

- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券之要約；(ii)向公眾人士收購證券之要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人之意見而言；或
- (c) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

### (2) 豁免條件

上述有關德意志公司融資交易之豁免附帶以下條件：

- (A) 匯賢產業信託之發售文件及任何通函載有此一豁免之最新資料披露，及就豁免第(i)及(ii)項之公司融資交易而言，須全面披露有關協議之重要條款；
- (B) 年報載有就某一財政年度為匯賢產業信託集團進行公司融資交易而向德意志集團支付之費用總額之披露；
- (C) 年報載有關於費用超過100萬港元之任何公司融資交易之披露：(a)該交易之發生及性質；(b)訂立交易之訂約方；及(c)訂立交易之日期；
- (D) 年報披露管理人及受託人各自作出之聲明，確認上文第(i)、(ii)及(iii)項所述之公司融資交易已遵守上文本分節第(II)段所述豁免之一般條件，而受託人並沒有參與就代表匯賢產業信託訂立任何公司融資交易作出任何決定(惟受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務除外)，包括挑選交易之財務顧問；
- (E) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易之條款之確認及信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
  - (b) 按正常商業條款(如有足夠可比較之交易)或，如沒有足夠之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給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
  - (c) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (F) 核數師報告應涵蓋所有有關公司融資交易。

縱有上述豁免，如德意志集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行之所有「公司顧問交易」產生之總收費，超出匯賢產業信託最新刊發之經審核賬目所示匯賢產業信託最近期資產淨值之1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易之規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易之性質(德意志集團按上文「公司融資交易」所述之身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及沒有根據證監會授出豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈之任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則之有關條文披露德意志集團之角色及委聘之有關條款。

## 關連人士交易

### (J) 與僱員有關的免除之豁免

管理人亦已申請，且證監會已批准豁免屬長實關連人士集團、中銀關連人士集團或中國人壽關連人士集團僱員(管理人僱員除外)(「有關僱員」)並僅因其為有關僱員而成為匯賢產業信託關連人士但就豁免而言免除被視為匯賢產業信託關連人士，故此，有關僱員與匯賢產業信託集團於日常業務中按正常商業條款進行的交易將獲豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章有關關連人士交易的所有規定。然而，此豁免並無免除有關僱員歸屬房地產投資信託基金守則所界定關連人士的其他類別。

管理人基於以下理由申請上述豁免：

- (1) 鑒於有關僱員數目龐大，要求管理人識別各名及每名有關僱員，並識別、監察及披露匯賢產業信託與各有關僱員進行的每宗交易並不可行；及
- (2) 由於有關僱員大多不會參與匯賢產業信託的管理，而合適的措施亦會被採取以確保管理人就匯賢產業信託的管理職能與長實關連人士集團其餘部分獨立分開，故此管理人認為嚴格執行房地產投資信託基金守則會為匯賢產業信託帶來過份沉重的負擔，但不會對基金單位持有人提供重大的益處。

### (K) 有關發行新基金單位及可轉換工具若干關連人士交易之豁免

管理人已申請，而證監會已批准自上市日期起至信託契約的屆滿日期止期間豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6.2段、第8章、第10.7(b)(iv)段及／或第12.2段，以便管理人按照下文第(1)至第(6)段所載情況向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，其中毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章、第10.7(b)(iv)及／或第12.2段的任何申報、公告、披露或基金單位持有人批准的規定，或房地產投資信託基金守則第6.2段的任何估值規定，惟在下文第(5)段所述的情況下，向匯賢產業信託關連人士發行基金單位及／或可轉換工具須嚴格遵從信託契約的條文，另附帶以下條件：(i)管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.3段及第10.4(k)段刊發公告，其中載有關連人士根據信託契約的有關條款配售及增補認購基金單位及／或可轉換工具之詳情；及(ii)按照房地產投資信託基金守則第12.2段獲准的一般授權足以發行有關基金單位及／或可轉換工具，其中毋須根據該段尋求獨立基金單位持有人的批准。

上段所述的情況為：

- (1) 供股或作為向全體基金單位持有人按比例提呈的部份；
- (2) 資本化發行(有關發行按比例向基金單位持有人提呈，就此不包括其地址位於香港境外的任何基金單位持有人)；
- (3) 就重新投資向基金單位持有人所作分派而發行基金單位；
- (4) 當關連人士以基金單位持有人身份按比例收取應享有的基金單位及／或可轉換工具；

## 關連人士交易

- (5) 當關連人士簽立協議透過配售特定類別基金單位及／或可轉換工具予並非其聯繫人(不包括任何除外聯繫人)的任何一名或以上第三方以減少其持有的同類別基金單位及／或可轉換工具後14日內將新基金單位及／或可轉換工具發行予關連人士，惟(i)新基金單位及／或可轉換工具必須按不低於配售價(或因配售開支而予以調整)的價格發行；及(ii)發行予關連人士的新基金單位及／或該類別可轉換工具數目不得超逾其所配售的基金單位及／或該類別可轉換工具數目，其中「除外聯繫人」指僅因證券及期貨條例附表一「聯繫人」的定義(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」的定義(a)段所涵蓋的關連機構)而成為相關關連人士的聯繫人的任何人士或實體；或
- (6) 向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，而關連人士乃於匯賢產業信託之新基金單位及／或可轉換工具發行中擔任包銷商或分包銷商，惟須遵守以下規定：
- (i) 於上市文件中對包銷或分包銷之條款及條件已作出全面披露，據此，匯賢產業信託可發行有關新基金單位及／或可轉換工具；
- (ii) 倘並無安排或作出下文(A)段及(B)段所述者以外之安排以(就供股而言)出售不獲承配人根據暫定分配通知書或其棄權人認購之基金單位及／或可轉換工具或(就公開發售而言)申請無效的基金單位及／或可轉換工具，則並無有關安排或作出有關之其他安排獲基金單位持有人於根據信託契約的有關條文正式召開的會議上以普通決議案形式特別批准，而於有關其他安排中擁有重大利益的人士必須就會上提呈的事宜放棄投票，而向基金單位持有人寄發的通函必須載有有關該包銷及／或分包銷條款及條件之全部詳情；及
- (iii) 已遵守上市規則有關關連人士(定義見上市規則)於上市公司之任何股份或其他證券發售中擔任包銷商或分包銷商之任何適用條文(作出必要更改)，猶如該等條文適用於證監會根據房地產投資信託基金守則批准授權的房地產投資信託。

根據信託契約，管理人可：

- (A) 在每次供股中作出安排以：

- (i) 通過額外申請表格方式出售未獲承配人根據暫定分配通知書或其棄權人認購之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具必須供全體基金單位持有人(惟管理人可於就香港以外任何適用司法管轄權區適用法例作出查詢後，按其絕對酌情權，在管理人認為有關豁除基於有關司法管轄權區之法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或恰當之情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區之持有人)認購，並按公平基準分配；或
- (ii) 為獲提供供股權之人士之利益，而於市場上(如可能)出售未獲承配人根據暫定分配通知書認購之基金單位及／或可轉換工具，

而有關證券之發售必須於供股公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

## 關連人士交易

- (B) 在每次公開發售中，管理人可作出安排以出售超出保證分配而未獲基金單位持有人有效申請之基金單位及／或可轉換工具，在該情況下，有關基金單位及／或可轉換工具必須供全體基金單位持有人（惟管理人可於就香港以外任何適用司法管轄權區適用法例作出查詢後，按其絕對酌情權，在管理人認為有關豁免基於有關司法管轄權區之法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或合宜之情況下，選擇豁免該等地址位於香港以外地區之持有人）認購，並按公平基準分配，而有關證券之發售必須於公開發售公佈、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

### 董事會之意見

董事會（包括獨立非執行董事）按上文所載確認：

- (1) 其認為，有關融資交易、長實持續關連人士交易、管理人集團持續關連人士交易、滙豐持續關連人士交易、中銀持續關連人士交易、中國人壽保險交易及東方海外國際租賃及許可使用交易：
- (i) 涉及的豁免符合基金單位持有人的整體利益；
  - (ii) 上述年度限額（如有）及年度限額計算基準公平合理，其中符合基金單位持有人的整體利益；
  - (iii) 就上市日期將仍存續的交易而言，各交易是(a)在匯賢產業信託（或其前身（視乎情況而定））的日常及一般業務中；及(b)按正常商業條款訂立，條款公平合理且符合基金單位持有人的整體利益；及
  - (iv) 就上市日期以後訂立的交易而言，各交易須(a)在匯賢產業信託的日常及一般業務中；及(b)按正常商業條款公平訂立，條款公平合理且符合基金單位持有人的整體利益；
- (2) 有關中信證券公司融資交易：
- (i) 豁免符合基金單位持有人之整體利益；
  - (ii) 信納管理人有關管理人之營運乃獨立於中信證券集團之其他業務功能及活動之內部監控程序；
  - (iii) 有關中信證券集團於有關財政年度就其與匯賢產業信託之間進行的所有「公司顧問交易」所收取費用總額年度上限及計算年度上限的基準而言，對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理；及
  - (iv) 每一關連人士交易須於匯賢產業信託之一般業務範圍內以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人之整體利益訂立。
- (3) 有關德意志持續關連人士交易：
- (i) 德意志持續關連人士交易之豁免符合基金單位持有人之整體利益；
  - (ii) 信納受託人有關受託人之營運乃獨立於德意志集團之其他銀行功能／營運之內部監控程序；

## 關連人士交易

- (iii) 有關德意志集團於有關財政年度就其與匯賢產業信託之間進行的所有「公司顧問交易」所收取費用總額年度上限及計算年度上限的基準而言，對基金單位持有人整體利益而言屬公平合理；及
- (iv) 每一關連人士交易須於匯賢產業信託之一般業務範圍內以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人之整體利益訂立。

### 聯席上市代理人之意見

聯席上市代理人已審閱管理人就上述仍然存續的融資交易、長實持續關連人士交易、管理人集團持續關連人士交易、滙豐租賃及許可使用交易、中銀租賃及許可使用交易、中銀保險交易、中銀銀行及金融服務交易、中國人壽保險交易及東方海外國際租賃及許可使用交易編製及提供的有關資料，並與管理人及其顧問討論後進行盡職審查，同時亦已向管理人獲取必要的聲明及資料。按照聯席上市代理人盡職審查結果，聯席上市代理人認為仍然存續的融資交易、長實持續關連人士交易、管理人集團持續關連人士交易、滙豐租賃及許可使用交易、中銀租賃及許可使用交易、中銀保險交易、中銀銀行及金融服務交易、中國人壽保險交易及東方海外國際租賃及許可使用交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益。

### 獨立物業估值師之意見

獨立物業估值師確認，於匯賢產業信託集團與長實關連人士集團、管理人集團、滙豐關連人士集團、中銀關連人士集團及東方海外國際關連人士集團訂立其各自租約日期，有關租賃之租金為通行市場水平或高於通行市場水平，以及該等租約之其他商業條款，例如年期、租金按金、終止條款及類似之條款為正常商業條款。

### 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。獨立非執行董事將每年審閱有關的關連人士交易，確認有關交易是否按正常商業條款於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，其中以規管交易的有關協議之條款為基礎，條款公平合理且符合基金單位持有人的利益。

### 基金單位持有人之授權

管理人將來可隨時就管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認關連人士交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用之證監會規定或適用之房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。該等授權可包括持續或擴大現有豁免之適用範圍(包括上文「受託人關連人士與匯賢產業信託集團進行若干關連人士交易之豁免」分節所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權預計進行之交易之交易價格或其他有關條款之方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商

## 關連人士交易

業條款訂立、不會損害匯賢產業信託及基金單位持有人的利益，以及該等交易之條款及條件為公平合理提供意見。

### 審核委員會就關連人士交易之職責

審核委員會將定期審閱所有關連人士交易，而管理人之執行董事或管理團隊將定期向審核委員會遞交報告，以供審閱所有關連人士交易，藉以確保其符合管理人之內部監控制度及房地產投資信託基金守則有關條文。審閱程序包括查核有關交易之性質及其支持文件，或審核委員會認為必要之其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易之審閱及批准程序。

### 公佈及申報

上述任何類別之關連人士交易將由匯賢產業信託之核數師審閱，並於匯賢產業信託年報及賬目中予以披露。

### 有關成立匯賢產業信託及發售之關連人士交易

匯賢產業信託集團就成立匯賢產業信託及發售與若干關連人士已或將進行數項交易。該等關連人士交易如下：

#### 信託契約

匯賢產業信託由 Hui Xian Cayman、管理人(長實間接持有其30.0%的權益)與受託人於2011年4月1日訂立之信託契約組成。有關信託契約之進一步詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

#### 重組協議

於2011年4月8日，受託人(匯賢產業信託受託人)及管理人與 Hui Xian Cayman 及匯賢控股訂立重組協議，以將 Hui Xian BVI 轉入受託人(匯賢產業信託的受託人)以及向 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)。有關重組協議的詳情載於本發售通函「重組、架構及組織 — Hui Xian BVI 集團進行重組」一節及「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件」一節。

#### 稅務契約

上市日期前，Hui Xian Cayman 以受託人(為匯賢產業信託的利益)為受益人與 Hui Xian BVI (為本身及以匯賢投資及北京東方廣場公司受託人身份)訂立稅務契約。有關稅務契約之進一步詳情，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」一節。

## 關連人士交易

### 北京東方廣場公司商標許用契約及匯賢商標許用契約

北京東方廣場公司及 Hui Xian BVI 於2011年4月8日與管理人訂立北京東方廣場公司商標許用契約及匯賢商標許用契約，以向管理人授予權利，分別獲許使用北京東方廣場公司商標及匯賢商標。詳情見「管理人及物業管理人」一節。

### 經營管理協議

於物業管理人成立後，北京東方廣場公司將就東方廣場(北京東方君悅大酒店)的營運、管理及市場推廣與物業管理人建議訂立經營管理協議。物業管理人將為管理人的附屬公司。有關經營管理協議的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」一節。

### 發售

有關發售已經及將會與中信証券集團及中銀關連人士集團訂立多項交易，其中包括包銷協議、穩定價值操作人的聘任及職務。有關關連人士交易的合約基礎於上市日期或前後已經釐定，於匯賢產業信託上市後，將無需就有關交易(經營管理協議除外，其由上述豁免有關條件規管)遵守公告、通告、通函或基金單位持有人批准規定(受遵守房地產投資信託基金守則第10章任何適用披露規定所限)。

除上文披露者外，據董事所悉，並無關連人士交易或於發售完成後存續。