

修訂、豁免及發牌之條件

就證監會認可匯賢產業信託而言，管理人已就有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之若干規定向證監會提出申請並已獲其批准。該等修訂及豁免之概要載於下文。

關連人士交易 — 房地產投資信託基金守則第8章

匯賢產業信託已就匯賢產業信託之若干關連人士交易(根據房地產投資信託基金守則定義)向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文並已獲其批准。獲得有關豁免之詳情載於本發售通函「關連人士交易 — 若干關連人士交易的豁免」一節。

使用特別目的投資工具 — 房地產投資信託基金守則第7.5(d)段

根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)段，房地產投資信託基金只有在擁有不超過兩層特別目的投資工具的情況下，方可透過特別目的投資工具持有房地產。根據該段的附註，證監會在理據充分的特別情況下可允許房地產投資信託基金擁有額外一層或多層特別目的投資工具。

匯賢產業信託於東方廣場的間接權益乃透過三層特別目的投資工具持有。成立北京東方廣場公司的目的乃為持有該物業，而自1999年4月起北京東方廣場公司如此持有該物業，自北京東方廣場公司於1999年1月成立以來，北京東方廣場公司、滙賢投資及Hui Xian BVI的直接控股架構一直維持不變。經考慮過往Hui Xian BVI集團的持有方式、有關集團架構可促進任何日後集團重組及透過中間控股公司出售滙賢投資的權益後，管理人已向證監會提呈准許匯賢產業信託透過三層特別目的投資工具持有東方廣場，並已獲證監會批准，惟條件是未得證監會進一步授出批准之前匯賢產業信託所使用的特別目的投資工具的最大數目上限不得作出變動。

北京東方廣場公司的僱員 — 房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段

根據第7.5(c)(i)段，倘超過一層特別目的投資工具，成立底層的特別目的投資工具之目的僅可為直接持有房地產投資信託基金的房地產及／或為房地產投資信託基金安排融資而設立。

於最後可行日期，北京東方廣場公司(透過其本身及透過其分公司)在中國僱用合共約570名僱員，其中約390名僱員履行酒店營運職能及服務，而約180名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜和進行及提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

上市日期後，仍留任北京東方君悅大酒店的現有酒店相關僱員將繼續由北京東方廣場公司的分公司聘用，而其後新受聘的酒店相關僱員將以相似方式聘用。管理人已確認，上市日期後，直接受聘的酒店相關僱員的總數預期不會大幅增加。

上市日期後及成立物業管理人後，除將會履行多項經挑選職務及職能(「核心非酒店職能」)的若干僱員外，現有非酒店僱員將繼續由北京東方廣場公司聘用，直至彼等現有的僱傭合約屆滿或彼等自然終止僱傭關係為止，過渡期後，現有非酒店僱員(倘留任)將受聘於

修訂、豁免及發牌之條件

物業管理人及／或其他服務供應商，以履行該等職能及服務(惟就下文所述若干核心非酒店僱員除外)。上市日期後及成立物業管理人後，除將會履行核心非酒店職能的僱員外，任何新聘用以履行有關酒店營運以外的職能及服務的僱員將不會由北京東方廣場公司直接聘用。

儘管北京東方廣場公司直接聘用的僱員的現有僱傭合約屆滿及獲重續，他們將繼續履行核心非酒店職能。上市日期後聘用以履行核心非酒店職能的任何新僱員在有需要時亦獲北京東方廣場公司直接聘用。過渡期後，預期北京東方廣場公司直接聘用合理數目的僱員(最多約為50名)，以履行核心非酒店職能。

經計及中國的實際情況及狀況，為考慮商業因素及為符合房地產投資信託基金守則的規定後，管理人擬發掘在日後將更多現由北京東方廣場公司僱員履行的職能外判，或以其他方式由外聘服務供應商或代理提供的服務取代的可能性。

管理人根據以下原因已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段的規定，以准許上述匯賢產業信託的僱員安排，而證監會已根據以下各項授出有關豁免：

- (A) 東方廣場的管理及北京東方廣場公司的管理及營運受中國相關法律法規及北京東方廣場公司的合資文件所規管。特別是，酒店相關僱員及非酒店相關僱員的僱傭關係受中國相關勞工法律法規所規管，且北京東方廣場公司的若干責任及職能須由北京東方廣場公司本身根據中國相關法律法規及合資文件履行及進行。
- (B) 根據上述安排，北京東方廣場公司的大部分直接僱員將為酒店相關僱員。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度各年以及截至2010年10月31日止十個月，酒店相關僱員的總員工成本僅佔北京東方廣場公司同期總收入分別約4.7%、約4.3%、約3.5%及約3.6%。百分比數字相對較低，部分是由於該酒店僅屬東方廣場多個用戶類別的其中之一。
- (C) 根據北京東方廣場公司與酒店管理人之間的現有合約安排，由北京東方廣場公司聘用酒店相關僱員。該項安排自酒店於2001年開始營運時已與酒店管理人訂立。酒店相關僱員的現行僱傭安排的變動與有關合約安排的精神並不相符，並預期就有關變動取得酒店管理人同意時或會遭遇困難。
- (D) 上述匯賢產業信託的僱傭安排將不會嚴重影響匯賢產業信託，由於：
 - (i) 根據上述匯賢產業信託的僱傭安排，經過上文所述過渡期後，北京東方廣場公司直接聘用的非酒店相關僱員數目將調低至約不超過50人。管理人已確認，北京東方廣場公司分公司的酒店相關僱員總數預期不會於上市日期後大幅增加，而大部分酒店相關僱員將主要受聘履行屬於酒店營運一部分的日常職能及服務。根據上文(B)段所述的歷史數字，北京東方廣場公司(及其分行)直接受聘僱員的總員工成本預期相較北京東方廣場公司總收入為低水平。因此，管理人相信，直接受聘僱

修訂、豁免及發牌之條件

員引致北京東方廣場公司及因而間接引致匯賢產業信託出現重大負債或虧損的風險為輕微。

- (ii) 即使聘用匯賢產業信託及其特別目的投資工具，以外的僱主以委聘相關僱員，其僱傭成本及負債亦預期會間接轉嫁予匯賢產業信託，亦可能因涉及外聘僱主而產生額外成本及其他潛在負債。因此，相較其他涉及(或倚重)外聘僱主公司的安排，匯賢產業信託的僱員安排建議不會導致匯賢產業信託出現任何重大不利財務負債。

北京東方廣場公司的董事提名權

房地產投資信託基金守則第7.5(f)段規定，一項計劃的各特別目的投資工具的董事會須由該計劃的受託人委任。在匯賢產業信託的情況而言，北京東方廣場公司的合資文件規定，合共12名董事中，匯賢投資有權提名9名董事，而境內合營夥伴則有權提名餘下3名董事。

管理人根據以下原因已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(f)段的規定，以允許北京東方廣場公司的若干董事並非由受託人所委任，而證監會已授出有關豁免：

- (a) 北京東方廣場公司為一家於中國成立的中外合作合營企業，中國相關法律條文指出合作經營企業的各合營方可提名合營企業的若干董事；
- (b) 信託人將直接或間接透過 Hui Xian BVI 及匯賢投資有權提名北京東方廣場公司的75.0%董事；及
- (c) 根據北京東方廣場公司的合資文件，除數項特定重要事宜外(該等事宜將會影響合營年期屆滿後境內合營夥伴或匯賢投資於北京東方廣場公司的權益及權利或由法律強制規定，因而須出席董事(可包括由境內合營夥伴提名的董事)一致同意)，北京東方廣場公司的董事會將以過半數出席董事同意的方式作出決定。就此，亦須考慮北京東方廣場公司的合資文件的下列條文：
 - (i) 匯賢投資將負責營運及管理北京東方廣場公司；
 - (ii) 境內合營夥伴同意協助匯賢投資處理北京東方廣場公司若干業務及營運方面的事務；
 - (iii) 境內合營夥伴承諾，只要北京東方廣場公司的法律存在並無受到損害；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，以及收取北京東方廣場公司餘下資產分派的權益並無受到影響，境內合營夥伴將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；及
 - (iv) 只要北京東方廣場公司的董事會會議通告一經正式發出，境內合營夥伴將促使其提名的董事出席董事會會議及支持相關決議案。

有關合資文件項下的安排詳情，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—合資文件」一節。

修訂、豁免及發牌之條件

透過基金單位支付管理人費用 — 房地產投資信託基金守則第12章

根據信託契約的條款，管理人將以基本費用、浮動費用、收購費用及出售變現費用形式獲得酬金。管理人已就向管理人發行基金單位作為支付全部或部分基本費用及浮動費用向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章的若干規定；以及就倘發行有關基金單位，匯賢產業信託項下持有的所有房地產估值向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第6章的規定，並獲得其批准，惟須遵守下列條件：

- (i) 透過支付匯賢產業信託各財政年度的全部或部分基本費用及浮動費用而向管理人發行基金單位的數目，將計入管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2段毋須取得基金單位持有人批准而於各財政年度可發行的尚未發行基金單位20.0%（或房地產投資信託基金守則不時允許的其他較少百分比）的部分；
- (ii) 就各財政年度而言，向管理人發行作為支付該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的基金單位數目上限，須以相當於緊接上一財政年度最後一日尚未發行的基金單位總數3.0%，另加任何匯賢產業信託為收購房地產進行融資而於相關財政年度已發行的基金單位數目（如有）的基金單位數目為限；
- (iii) 向管理人發行任何基金單位作為支付其全部或部分基本費用及浮動費用，必須嚴格依照信託契約的規定進行；及
- (iv) 倘以基金單位的形式支付全部或部分基本費用及浮動費用，而有關數目超過房地產投資信託基金守則第12.2段及上文第(ii)段所載的相關限額，且未獲得基金單位持有人批准就有關目的發行基金單位，則匯賢產業信託將以現金向管理人支付基本費用及浮動費用的超出部分。

以匯賢產業信託財產支付推廣開支 — 房地產投資信託基金守則第9.13(b)段

根據房地產投資信託基金守則第9.13(b)段，就房地產投資信託基金產生任何廣告或推廣活動的開支不應從房地產投資信託基金的財產中支付。匯賢產業信託已向證監會申請並獲得證監會豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)段規定，容許以匯賢產業信託資產中支付或償付匯賢產業信託進行的任何集資或以其他方式與匯賢產業信託有關的營銷、推廣、廣告、路演、新聞發佈會、午餐會議、簡報會的成本及開支和其他公共關係相關費用、成本或開支（統稱為「推廣開支」），惟僅以房地產投資信託基金守則及任何適用法律允許的情況為限，並須遵守下列條件：

- (i) 審核委員會須定期核實管理人產生的推廣開支金額，並於匯賢產業信託的年報中確認推廣開支乃於下列情況產生：(a)根據管理人的內部監控程序；及(b)僅為信託契約相關條文所載目的，且審核委員會須審閱其可能合理視為需要的有關支持憑據；
- (ii) 推廣開支總額須於匯賢產業信託的相關年報中披露；及
- (iii) 向受託人及／或管理人支付或償付的有關開支須嚴格依照信託契約的規定。

修訂、豁免及發牌之條件

管理人獲得發牌之條件

除證券及期貨條例中所載的法定條件外，證監會已對管理人施加下列發牌條件：

- (1) 管理人之牌照於下述情況下將告失效及不再具有效力：
 - (i) 匯賢產業信託被取消認可資格；或
 - (ii) 管理人不再擔任匯賢產業信託之管理公司；及
- (2) 就第9類受規管活動而言，管理人只可從事匯賢產業信託之管理工作。