



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

股份代號：87001



2011 中期報告

匯賢產業信託

匯賢產業信託(股份代號：87001)乃由 Hui Xian (Cayman Islands) Limited(以匯賢產業信託的創立人身份)、滙賢房託管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司於二零一一年四月一日訂立信託契約(「信託契約」)構成之房地產投資信託基金。匯賢產業信託於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為於香港註冊成立的滙賢房託管理有限公司(「管理人」)，唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為 World Deluxe Enterprises Limited 的直接全資附屬公司，而 World Deluxe Enterprises Limited 的最終持有人分別為中信証券國際有限公司(佔40%)、長江實業(集團)有限公司(佔30%)及 ARA Asset Management Limited(佔30%)。

目錄

財務摘要	2
主席報告	4
管理層討論及分析	8
企業管治	15
獨立核數師報告書	31
綜合全面收益表	33
分派表	34
綜合財務狀況表	36
綜合基金單位持有人應佔資產 淨值變動表	38
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	41
表現概覽	91
公司資料	92
重要日期	94
董事資料	95
證券及期貨事務監察委員會 授予若干關連人士交易豁免 的條件	104

財務摘要

這是匯賢產業信託自二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司上市後首份財務業績報告。因此，並沒有過往的業績作比較。在合適的情況下，將會以二零一一年四月十一日的發售通函(「發售通函」)內之預測(「發售通函預測」)數據作比較說。

二零一一年四月二十九日至六月三十日止期間

主要財務資料	實際數據	發售通函預測 ⁽¹⁾	變幅
	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)	
總收益	404	404	—
物業營運開支	125	139	-10.1%
物業收入淨額	279	265	5.3%
除稅前溢利	149	140	6.4%
可供分派收入	202	193	4.7%
分派總額	202	193	4.7%
資產淨值 ⁽⁴⁾	25,802	不適用	不適用
資產總值	33,366	不適用	不適用
每基金單位資料	人民幣	人民幣	變幅
每基金單位分派	0.0403	0.0386	4.4%
年度分派收益率	4.83% ⁽²⁾	4.26% ⁽³⁾	13.4%
每基金單位資產淨值 ⁽⁴⁾	5.1604	不適用	不適用

	實際數據	發售通函預測 ⁽¹⁾	變幅
財務比率			
資產負債比率			
負債資產淨值比率	0.8%	不適用	不適用
負債資產總值比率	0.6%	不適用	不適用
開支比率	30.9%	34.4%	-10.2%
分派比率 ⁽⁵⁾	100%	100%	—

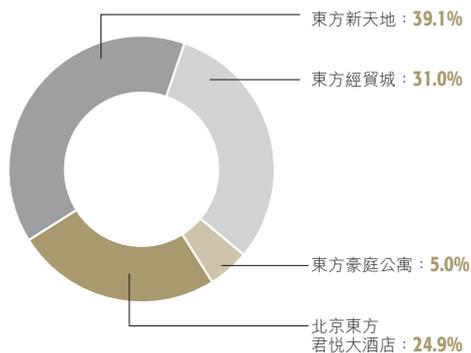
財務摘要

附註：

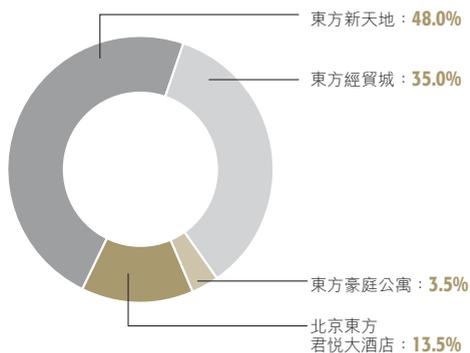
- (1) 發售通函之預測數據
- (2) 按二零一一年六月三十日之收市價及年度分派收益率計算
- (3) 按首次公開發售價及發售通函之預測數據計算
- (4) 扣除股息派發後
- (5) 據管理人的政策，其於上市日期截至二零一二年十二月三十一日止財政年度向基金單位持有人作出的分派金額相等於匯賢產業信託年度可供分派收入之100.0%

東方廣場 — 業務回顧(二零一一年一月至六月)

收益 (人民幣百萬元)



物業收入淨額 (人民幣百萬元)



主席報告

本人謹代表匯賢產業信託之管理人—滙賢房託管理有限公司，欣然宣佈匯賢產業信託於二零一一年四月二十九日上市日至二零一一年六月三十日止期間（「報告期」）之中期業績。本報告亦為匯賢產業信託自上市以來的首份中期業績。

匯賢產業信託於二零一一年四月成功在香港聯合交易所上市，標誌著中國境外首隻人民幣計價股票及全球首家人民幣計價房地產投資信託基金面世的重要里程碑。

業績及分派

匯賢產業信託於報告期內的表現令人鼓舞。總收益為人民幣四億四百萬元，符合發售通函預測。物業收入淨額為人民幣二億七千九百萬元，較發售通函預測高百分之五點三。受惠於成本控制措施，物業營運開支下降至人民幣一億二千五百萬元，較發售通函預測低百分之十點一。

報告期內的可分派收入總額為人民幣二億二百萬元，較發售通函預測高百分之四點七。基金單位持有人將可收取每基金單位中期分派人民幣四點零三分；按二零一一年六月三十日基金單位收市價人民幣四元八角三分計算，年度分派收益率為百分之四點八三，較按首次公開發售價人民幣五元二角四分計算之發售通函預測年度分派收益率百分之四點二六為高。

業務回顧

匯賢產業信託轄下的資產為東方廣場。該項目是中國北京規模最大及最具代表性的商業建築群之一，包括東方新天地、東方經貿城、東方豪庭公寓及北京東方君悅大酒店四項業務。

匯賢產業信託自二零一一年四月二十九日方開始負責東方廣場之營運，惟該項目在北京開業至今已超過十年；於二零零二年至二零一零年期間，經營溢利的年複合增長率為百分之十七點二。

主席報告

下文謹就東方廣場於二零一一年上半年度之營運表現與二零一零年同期進行比較，我們相信東方廣場將繼往開來，保持增長動力。

隨著中國經濟蓬勃發展，東方廣場在二零一一年首六個月的發展理想。總收益為人民幣十一億一千八百萬元，較去年同期上升百分之九。物業收入淨額為人民幣七億四千萬元，較二零一零年同期增長百分之五點七。

東方新天地

東方新天地的租務於二零一一年首六個月延續一貫的強勁動力。於二零一一年六月三十日，出租率保持百分之一百。物業收入淨額達人民幣三億五千五百萬元，較二零一零年同期增加百分之四點四。有關增幅主要歸因於中國零售業銷售暢旺、國內消費上升，以及新訂租約和舊租約到期續租時的租金有所增長。

東方經貿城

受日益頻繁的商業活動及企業擴展所帶動，北京寫字樓的租務市場興旺。於二零一一年六月三十日，東方經貿城的已承租出租率為百分之九十九點六。二零一一年首六個月之物業收入淨額為人民幣二億五千九百萬元，較去年同期增長百分之三點六。二零一一年六月份的市值租金上升至每平方米建築樓面面積人民幣二百九十元。

東方豪庭公寓

東方豪庭公寓於二零一一年上半年之物業收入淨額為人民幣二千六百萬元，較二零一零年同期增加百分之三十。於二零一一年六月三十日的出租率上升至百分之九十三點一。

隨著跨國企業進行擴展及駐北京的外籍人口增加，東方豪庭公寓於二零一一年上半年錄得強勁需求。內地於二零一一年年初推出限制外籍人士購房的措施，進一步刺激豪華服務式公寓的殷切需求。

北京東方君悅大酒店

於二零一一年上半年，北京東方君悅大酒店之物業收入淨額為人民幣一億元，較二零一零年同期增加百分之十一點一。平均房價為每晚人民幣一千五百二十五元，較去年同期上升百分之十二；平均可出租客房收入亦由二零一零年上半年的人民幣九百八十元增加至二零一一年上半年的人民幣一千一百一十五元。

於二零一一年六月，北京東方君悅大酒店獲 National Geographic Traveler China《時尚旅遊》評為「北京最佳商務酒店」，連續三年蟬聯此項殊榮。

獨特投資平台

我們相信匯賢產業信託作為以人民幣計價的房地產投資信託基金，能為基金單位持有人帶來獨特的機遇，讓他們在收取穩定及可持續分派的同時，亦有機會受惠於貨幣升值帶來的潛在裨益。人民幣兌換港幣之滙率由二零一零年一月一日至二零一一年六月三十日已上升百分之五點七*。

提早償還貸款

匯賢產業信託於二零一一年七月一日提早償還貸款後，現時財務上處於零貸款、物業零抵押狀況。

根據現行香港房地產投資信託基金守則，匯賢產業信託的最高貸款額可達總資產值的百分之四十五。我們深信財務靈活性和借貸能力增強，將進一步提升匯賢產業信託的收購及擴展優勢。

展望

展望未來，我們將繼續積極管理匯賢產業信託轄下資產，務求增加出租率、控制物業支出、實現穩定租金收入及提升物業收入淨額。

* 根據二零一零年一月一日港幣／人民幣滙率1：0.8804及二零一一年六月三十日之滙率1：0.8306計算（資料來源：彭博）

主席報告

我們已為東方廣場策劃一系列資產增值措施。北京東方君悅大酒店已制訂為期三年的翻新計劃，以提升客房、餐廳及其他設施的質素。東方新天地亦持續進行資產優化工程。

此外，我們並已成立一支項目發展團隊，專責在中國物色投資機遇。我們將積極尋求更多能帶來可觀收益及提升整體回報的資產。

香港為中國境外儲備最多人民幣流動資金的地方。於二零一一年五月底，香港離岸人民幣存款超過人民幣五千四百億元，較二零一零年一月上升逾七倍。我們相信情況有方興未艾之勢，將會持續增長。

中國為全球第二大經濟體系，經濟前景持續樂觀。於二零一一年上半年，中國的國內生產總值按年增長百分之九點五。匯賢產業信託已準備就緒，把握中國未來經濟增長所帶來之機遇。

本人謹此代表董事會感謝所有曾為匯賢產業信託成功上市作出貢獻的人士，並就各基金單位持有人對匯賢產業信託的支持和信任，致以衷心謝意。

匯賢房託管理有限公司

(作為匯賢產業信託之管理人)

主席

甘慶林

香港，二零一一年八月二日

管理層討論及分析

資產概覽

匯賢產業信託的資產為其於 Hui Xian (B.V.I.) Limited (「Hui Xian BVI」) 的權益，而 Hui Xian BVI 持有北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外合營夥伴 — 滙賢投資有限公司。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權，而東方廣場為北京規模最大的商業建築群之一。東方廣場之業務如下：

	概述	建築樓面面積 (平方米)
東方新天地	世界級購物商場	130,195
東方經貿城	共八座甲級寫字樓	309,552
東方豪庭公寓	共兩座服務式公寓大樓 (613個單位)	81,603
北京東方君悅大酒店	擁有825間客房的五星級酒店	125,420
停車場及其他配套設施	共1,901個停車位	140,289
總計		787,059

管理層討論及分析

業務回顧(二零一一年一月至六月)

東方廣場	二零一一年 一月至六月 人民幣 (百萬元)	二零一零年 一月至六月 人民幣 (百萬元)	%變幅
東方新天地			
收益	437	403	8.4%
物業收入淨額	355	340	4.4%
東方經貿城			
收益	347	323	7.4%
物業收入淨額	259	250	3.6%
東方豪庭公寓			
收益	56	43	30.2%
物業收入淨額	26	20	30.0%
北京東方君悅大酒店			
收益	278	257	8.2%
物業收入淨額	100	90	11.1%
總計			
收益	1,118	1,026	9.0%
物業收入淨額	740	700	5.7%

隨著中國經濟蓬勃發展，東方廣場於二零一一年上半年的發展理想。二零一一年一月至六月之總收益為人民幣十一億一千八百萬元，較二零一零年同期增長百分之九。物業收入淨額為人民幣七億四千萬，按年上升百分之五點七。東方廣場並於《資本雜誌》舉辦之「資本最佳發展商大獎二零一一」中，榮獲「最佳發展商 — 多用途項目」獎項。

東方新天地

受國內消費暢旺帶動，東方新天地的租務保持強勁動力，於二零一一年六月三十日之出租率為百分之一百。於二零一一年上半年的物業收入淨額為人民幣三億五千五百萬元，較二零一零年同期上升百分之四點四。二零一一年上半年之平均月租為每平方米人民幣八百五十四元，而二零一零年之平均月租則為每平方米人民幣八百一十三元。租金調升率為百分之二十三。

管理層討論及分析

在二零一一年上半年屆滿之租約中，約百分之五十一的可出租總面積由現有租戶續租。

東方新天地不斷提升商場的環境配套和租戶組合，以進一步豐富顧客的購物體驗。等候進駐東方新天地的商戶數目持續高企，於二零一一年六月達二百八十名。

東方新天地於二零一一年五月在彭博電視 (Bloomberg Television) 協辦的 International Property Awards 中，榮膺 Best Retail Development, China 及 Best Retail Development, Asia Pacific 兩項殊榮。

中國於二零一一年上半年之零售銷售按年上升百分之十六點八。在可支配收入和國內消費持續上升的環境下，我們預計北京零售市場將繼續保持強勁增長。

憑藉便捷的地利、精心編排的租戶組合及積極的資產管理，預期東方新天地將繼續為北京最受歡迎的購物商場之一。

東方經貿城

鑒於中國經濟迅速增長，眾多跨國企業紛紛表示重新展開擴展計劃，帶動北京甲級寫字樓的需求保持穩健。內地大型企業對優質寫字樓空間的需求亦日趨殷切。

東方經貿城於二零一一年首六個月的物業收入淨額為人民幣二億五千九百萬元，較去年同期上升百分之三點六；於二零一一年六月三十日之已承租出租率為百分之九十九點六。我們並成功達致百分之二十六的租金調升率。一百二十四份租約(包括新租約及續租租約)於二零一一年上半年開始生效，涉及之面積共三萬八千二百三十一平方米。二零一一年一月至六月的市值租金及二零一一年六月份之市值租金分別約每平方米建築樓面面積人民幣二百二十一元及每平方米建築樓面面積人民幣二百九十元，較二零一零年第四季之市值租金分別上升百分之十八及百分之五十三。續租租約及新租約的租金調升率錄得顯著增幅，最高租金達每平方米建築樓面面積人民幣四百四十四元。

管理層討論及分析

東方經貿城於二零一一年五月在彭博電視 (Bloomberg Television) 協辦的 International Property Awards 中，榮膺 Best Office Development, China 殊榮。

東方豪庭公寓

東方豪庭公寓於二零一一年上半年的物業收入淨額較去年同期急升百分之三十至人民幣二千六百萬元。於二零一一年六月三十日的出租率增加至百分之九十三點一。

隨著跨國企業進行擴展及駐北京的外籍人口增加，東方豪庭公寓於二零一一年上半年錄得強勁需求。內地於二零一一年年初推出限制外籍人士購房的措施，進一步刺激豪華服務式公寓的殷切需求。

北京東方君悅大酒店

北京東方君悅大酒店於二零一一年上半年之物業收入淨額為人民幣一億元，按年增長百分之十一點一。二零一一年六月份之出租率為百分之七十二點五。二零一一年一月至六月期間，共有一百六十五個會議及活動選址北京東方君悅大酒店舉行。

擁有八百二十五間客房的北京東方君悅大酒店於二零一一年六月再奪殊榮，獲 National Geographic Traveler China《時尚旅遊》連續三年頒發「北京最佳商務酒店」獎項。

酒店已制定為期三年的翻新計劃，以提升客房、餐廳及其他設施的質素。

財務回顧

分派

分派金額

匯賢產業信託將就2011年4月29日至2011年6月30日(「**報告期**」)向匯賢產業信託基金單位(「**基金單位**」)持有人分派合共人民幣2.02億元(「**分派金額**」)，較2011年4月11日刊發發售通函所載預測可供分派收入高出4.7%。分派金額相當於報告期匯賢產業信託100%的可供分派收入總額，並將以人民幣派付。

每基金單位分派

按5,000,000,000基金單位數目計算，報告期每基金單位的分派為人民幣0.0403元。按2011年6月30日收市價人民幣4.83元計算，每基金單位分派相當於年度分派收益率之4.83%。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

中期分派的記錄日期為2011年9月6日(星期二)(「**記錄日期**」)。基金單位持有人的過戶登記將於2011年8月30日(星期二)至2011年9月6日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。分派將於2011年9月15日(星期二)日派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

為符合享有2011年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格(連同有關基金單位證書)必須於2011年8月29日(星期一)下午四時三十分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。

債務狀況

於2011年6月30日，匯賢產業信託未償還借貸總額為人民幣2.02億元。借貸總額包括北京東方廣場公司與中國銀行股份有限公司於2008年訂立的五年有期貸款。貸款按

管理層討論及分析

中國人民銀行所報基準利率的90%計息，並須於2014年1月全數償還。按匯賢產業信託於2011年6月30日資產淨值人民幣258.02億元計算，匯賢產業信託的資產負債比率為0.8%。

於2011年7月1日，匯賢產業信託提前償還該筆貸款，因而再無承擔負債。

現金及資產狀況

於2011年6月30日，匯賢產業信託的現金為人民幣5.35億元，主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託的主要資產為位於中國北京市東長安街一號並擁有787,059平方米建築面積的商業建築群，其中包括130,000平方米的購物商場、八座甲級寫字樓、兩座服務式公寓及一家可提供825間客房的商務酒店，整項資產名為東方廣場。匯賢產業信託通過匯賢投資有限公司持有及控制東方廣場。匯賢投資有限公司為中外合作經營企業北京東方廣場公司的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據匯賢產業信託的主要估值師美國評值有限公司進行的估值，八座寫字樓、購物商場及停車場於2011年6月30日的估值為人民幣2,650億元。連同酒店及服務式公寓，匯賢產業信託於結算日的物業總值為人民幣3,269.9億。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2011年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣258.02億元，每基金單位則為人民幣5.1604元，較2011年6月30日基金單位收市價人民幣4.83元溢價6.8%。

質押資產

於2011年6月30日，東方廣場的土地及物業質押予銀行，藉以獲取銀行貸款。

管理層討論及分析

於2011年7月1日提前償還原於2014年屆滿的五年期票據後，所有質押將會解除。

承擔

於2011年6月30日，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2011年6月30日，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。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，並無直接聘用任何員工。

房地產買賣

匯賢產業信託於報告期內並無進行任何房地產買賣交易。

企業管治

企業管治

本著建立及保持高水準企業管治之目標，若干政策及程式已安排就緒，以促使匯賢產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。尤其是，管理人已採用合規手冊（「合規手冊」），載有應用於規管匯賢產業信託管理及營運，以及遵守所有適用規例及法例的主要過程、制度、措施、若干企業管治政策及程式。於整個報告期內，管理人及匯賢產業信託均於重大事項上已遵守合規手冊條文及堅守所有適用企業管治慣例。

認可架構

匯賢產業信託為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條認可之集體投資計劃，受證監會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。

證監會根據證券及期貨條例第116條授權管理人進行受規管之資產管理活動。於報告期內，管理人有三名人員（即徐英略先生、關文輝先生*及彭宣衛先生）已根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段之規定獲准成為負責人員。

德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）已根據受託人條例（香港法例第29章）第77條註冊為信託公司及符合資格作為按照證券及期貨條例及根據房地產投資信託基金守則認可之集體投資計劃受託人。

於報告期內，管理人及匯賢產業信託已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約之條文、證券及期貨條例之相關條文及規定，以及適用於匯賢產業信託之香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定。

* 關文輝先生於二零一一年八月五日起不再為管理人的負責人員。

受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人安全保管匯賢產業信託之資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約純粹以基金單位持有人的利益管理匯賢產業信託，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

管理人董事會

管理人董事會(「**董事會**」)主要監督管理人之日常事務管理及業務營運，並負責管理人之整體管治。董事會行使的一般權力在組織章程規限之內，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部控制政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人之表現。根據房地產投資信託基金守則，管理人須按基金單位持有人(管理人對其負有受信責任)之最佳利益行事。

於報告期內，董事會由九名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。

管理人目前已設立審核委員會、披露委員會及特定(融資)委員會。各委員會均具明確職權範圍，以協助董事會履行其職責：

(a) 審核委員會之職責(其中包括)成立及維持充足的管理人內部監控架構，確保匯

企業管治

賢產業信託之財務報表具備質素及可靠，以及管理人及匯賢產業信託設有有效的內部監控及風險管理系統，且行之有效，並提名獨立外聘核數師；

- (b) 披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜；及
- (c) 特定(融資)委員會的職責為審閱與對沖政策、融資及重新融資安排和為對沖而涉及衍生工具交易相關的事宜。

利益衝突

董事會須根據管理人的組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。管理人須確保已管理及避免所有與匯賢產業信託有關的利益衝突。就此已採納下列措施：

- (a) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理匯賢產業信託擁有權益或投資的房地產資產以外的任何其他房地產資產；
- (b) 管理人設有內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款(或符合證監會施加的豁免條件(如適用))進行及受到監察，同時其他可能出現的其他潛在利益衝突亦受監察；
- (c) 所有利益衝突須由全體董事會管理，包括獨立非執行董事；及

- (d) 管理人董事如對管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

中期報告審閱

管理人的審核委員會及披露委員會已遵照彼等職權範圍審閱匯賢產業信託有關報告期的中期報告。匯賢產業信託的核數師德勤•關黃陳方會計師行已遵照香港會計師公會頒佈之香港審計準則對中期財務資料進行審核。

董事及管理人於基金單位之權益及買賣

管理人已採用一套規管董事及管理人於匯賢產業信託證券買賣之守則(「**基金單位買賣守則**」)。基金單位買賣守則亦適用於管理人的其他高級行政人員、高級職員及其他僱員。

已對董事、管理人及其高級行政人員、高級職員及其他僱員作出具體查詢，彼等均確定於報告期內遵守載於基金單位買賣守則的規定準則。

更改董事資料

在匯賢產業信託發售通函於2011年4月11日刊發後，管理人收到有關下列於報告期內董事資料更改之通知：

1. 葉德銓先生為 Real Nutriceutical Group Limited 瑞年國際有限公司(前稱Ruianian International Limited瑞年國際有限公司)非執行董事，公司名稱之更改自2011年6月7日起生效。

企業管治

2. 林惠璋先生於2011年5月2日擔任 APN Property Group Limited (在澳洲上市)之非執行董事。他亦一直擔任 Ptevis Global Limited (前稱英得隆機械工程有限公司)(在新加坡上市)之非執行董事，直到2009年4月24日止。
3. 鄭海泉先生自滙豐控股有限公司於2011年5月27日上午11時正(倫敦時間)召開之股東週年大會結束時起不再擔任滙豐銀行(中國)有限公司、滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司以及滙豐控股有限公司之董事職務。他自2011年6月28日起出任滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問。再者，他已獲委任為中電控股有限公司的獨立非執行董事，任期由2011年8月17日開始生效。

基金單位資本

二零一一年六月三十日已發行之基金單位總數為5,000,000,000個。

新發行的基金單位

報告期內並無新發行匯賢產業信託基金單位。

購回、出售或贖回基金單位

於報告期內，管理人並無代表匯賢產業信託以及任何由匯賢產業信託擁有及控制的特別目的投資工具亦無購回、出售或贖回匯賢產業信託之基金單位。

公眾持股量

據管理人知悉，於二零一一年六月三十日超過百分之二十五已發行的基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

以下呈列的資料乃就管理人所知悉於報告期內涉及匯賢產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)的關連人士交易，受房地產投資信託基金守則第8章規管：

豁免嚴格遵守

證監會於匯賢產業信託上市後授出豁免，據此匯賢產業信託與其關連人士所進行之若干關連人士交易毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定(「豁免」)。該豁免含附帶條款及條件，當中包括該等交易須經公平磋商後按一般商業條款訂立，交易金額或支付費用設有指定上限，及或經由管理人核數師或獨立非執行董事審閱並經董事會批准(「豁免條件」)。於報告期內，匯賢產業信託一直遵守豁免條件(如適用)。

關連人士交易 — 收入

下表呈列報告期內匯賢產業信託獲取收入的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	報告期內的收入 人民幣
北京穩得高投資顧問 有限公司	管理人的高級 職員之 有聯繫者 ¹	租賃及許可 交易	6,882.00

企業管治

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	報告期內的收入 人民幣
北京屈臣氏個人用品 連鎖商店有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	661,538.97
和記電訊信息科技 (深圳)有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	71,811.02
北京寶苑房地產開發 有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	354,362.36
北京長樂房地產開發 有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	493,468.15

企業管治

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	報告期內的收入 人民幣
北京港基世紀物業 管理有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	182,077.47
北京高衛世紀物業 管理有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	364,357.93
北京網聯無限技術 發展有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	4,337,224.40
香港長江實業(集團) 有限公司北京辦事處	重大持有人之 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	11,366.67
香港TOM集團國際 有限公司北京代表處	管理人董事之 有聯繫者 ³	租賃及許用 交易	67,932.85

企業管治

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	報告期內的收入 人民幣
北京匯賢企業管理 有限公司	管理人的 附屬公司	租賃及許用 交易	40,642.33
滙豐銀行(中國)有限公司 北京分行	管理人董事之 有聯繫者 ⁴	租賃及許用 交易	15,002.15
中國銀行股份有限公司	重大持有人的 聯營公司 ²	租賃及許用 交易	3,307,652.14
東方海外貨櫃航運(中國) 有限公司北京分公司	重大持有人董事 之有聯繫者 ⁵	租賃及許用 交易	76,727.07
東方海外物流(中國) 有限公司北京分公司	重大持有人董事 之有聯繫者 ⁵	租賃及許用 交易	88,185.38
李嘉誠基金會(香港) 北京辦事處	重大持有人 董事之 有聯繫者 ⁶	租賃及許用 交易	85,603.35

企業管治

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	報告期內的收入 人民幣
中國銀行股份有限公司	重大持有人之 聯營公司 ²	存款的利息 收入	823,505.45
總計			10,988,339.69

附註：

1. 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)王琦先生為該關連人士的董事。
2. 重大持有人為 Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「HX Cayman」) 及匯賢控股有限公司(「匯賢控股」)。
3. 管理人的非執行董事葉德銓先生為該關連人士的董事。
4. 鄭海泉先生為管理人的獨立非執行董事，自匯豐控股有限公司於2011年5月27日上午11時正(倫敦時間)召開之股東週年大會結束時起不再擔任滙豐銀行(中國)有限公司之董事。數據代表由2011年4月29日至及包括2011年5月27日期間的收入。
5. 此等關連人士為滙賢控股及 HX Cayman 的董事董建成先生的有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)。
6. 該關連人士為滙賢控股及 HX Cayman 的董事李澤鉅先生的有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)。

「有聯繫者」、「聯營公司」及「重大持有人」之定義乃沿用該等詞語於房地產投資信託基金守則的意思。

企業管治

關連人士交易 — 開支

下表呈列報告期內匯賢產業信託須付開支的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業 信託的關係	關連人士 交易的性質	報告期內的開支 人民幣
北京港基世紀物業管理 有限公司	重大持有人的 聯營公司 ¹	物業管理費	803,733.56
北京高衛世紀物業管理 有限公司	重大持有人的 聯營公司 ¹	物業管理費	1,659,061.16
北京網聯無限技術發展 有限公司	重大持有人的 聯營公司 ¹	網絡服務費	910,188.14
中銀保險有限公司 北京分公司	重大持有人的 聯營公司 ¹	保險費	96,806.38
中國人壽財產保險股份 有限公司北京市分公司	重大持有人的 聯營公司 ¹	保險費	338,822.32

企業管治

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士交易的性質	報告期內的開支 人民幣
中國人壽保險股份有限公司北京分公司	重大持有人的聯營公司 ¹	保險費	18,847.26
中國銀行股份有限公司	重大持有人的聯營公司 ¹	貸款利息開支	1,959,300.00
德意志信託(香港)有限公司	受託人	受託人費用	564,928.77
滙賢房託管理有限公司	管理人	管理人費用	22,576,678.55
北京滙賢企業管理有限公司	管理人附屬公司	物業管理人費用	2,814,407.77
美國評值有限公司	主要估值師	估值費	203,702.00
		總計	31,946,475.91

附註：

1 重大持有人為 HX Cayman 及滙賢控股。

企業管治

關連人士交易 — 其他

滙賢控股融資交易

於2011年4月8日，滙賢控股(貸方)及滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)(借方)訂立融資協議，據此滙賢控股同意向滙賢投資提供合共人民幣1,400,000,000元的融資(包括人民幣1,300,000,000元的循環信貸融資及人民幣100,000,000元的循環信貸融資)。循環信貸融資人民幣100,000,000元將用於撥付滙賢產業信託及其特別目的投資工具的一般營運資金要求及一般企業資金，在滙賢產業信託上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計18個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股有限公司與滙賢投資可能不時以書面協議延長的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。循環信貸融資人民幣1,300,000,000元將用於支持滙賢產業信託作出人民幣分派，在滙賢產業信託上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計42個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。於2011年6月30日，循環信貸融資尚未使用。

中銀銀行金融服務交易

中國銀行有限公司(「中銀」)已向北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)提供若干一般銀行及金融服務，包括向北京東方廣場公司提供存款服務及貸款。

截至2011年6月30日，北京東方廣場公司於中銀及中國銀行(香港)有限公司設有若干定期存款賬戶及往來賬戶，總結餘為人民幣488,802,655.24元。

於2008年12月30日，北京東方廣場公司與中銀訂立有期貸款協議，有期貸款合共人民幣1,100,000,000元(「中銀有期貸款」)。截至2011年6月30日，北京東方廣場公司未

償還予中銀的本金為人民幣200,000,000元，須於2014年1月8日悉數償還，北京東方廣場公司可提前還款*。

於2009年2月12日，北京東方廣場公司與中銀訂立循環融資協議，循環融資合共人民幣500,000,000元（「中銀循環融資」）。截至2011年6月30日，北京東方廣場公司並未提取中銀循環融資。

北京東方廣場公司與中銀於2008年12月30日及2009年2月12日分別訂立兩項按揭協議，以東方廣場的按揭作為中銀有期貸款及中銀循環融資的抵押。截至2011年6月30日，北京東方廣場公司向中銀抵押的資產值為人民幣32,699,459,076.55元。

* 北京東方廣場公司已於2011年7月1日提早償還全數該筆人民幣200,000,000元之貸款。

權益披露

重大持有人及其他基金單位持有人的持有量

於2011年6月30日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，將被視為基金單位的「重大持有人」，並因此成為匯賢產業信託的「關連人士」：

名稱	於2011年6月30日 持有的基金單位數量		於2011年4月29日 持有的基金單位數量	
	直接權益	被視為 擁有權益	直接權益	被視為 擁有權益
Hui Xian (Cayman Islands) Limited ⁽¹⁾	2,700,000,000	300,000,000	2,700,000,000	300,000,000
匯賢控股有限公司 ⁽²⁾	300,000,000	2,700,000,000	300,000,000	2,700,000,000
香港中央結算（代理人）有限公司 ⁽³⁾	2,284,466,000	—	2,283,565,000	—

企業管治

附註：

- (1) Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「**HX Cayman**」) 持有 2,700,000,000 個基金單位，因其於 2011 年 6 月 30 日為匯賢產業信託的重大持有人(涵義見房地產投資信託基金守則)，故其亦成為匯賢產業信託的關連人士。HX Cayman 為滙賢控股有限公司(「**滙賢控股**」)直接全資附屬公司，亦就房地產投資信託基金守則中界定是否重大持有人而言，同時被視為於 2011 年 6 月 30 日持有由滙賢控股所持有的 300,000,000 個基金單位。
- (2) 鑒於滙賢控股被視為持有其全資附屬公司 HX Cayman 所持有之 270,000,000 個基金單位，再加上本身於當日直接持有的 300,000,000 個基金單位，滙賢控股於 2011 年 6 月 30 日為匯賢產業信託的重大持有人(涵義見房地產投資信託基金守則)，故此亦成為匯賢產業信託的關連人士。

Noblecrown Investment Limited (「**Noblecrown**」) 於 2011 年 6 月 30 日為長江實業(集團)有限公司(「**長實**」)的間接全資附屬公司，有權於滙賢控股股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。由於證券及期貨條例第 XV 部視作適用，長實、Noblecrown 及以使長實得以持有 Noblecrown 股本的權益之各自中間控股公司(即 Cheung Kong (China Property Development) Limited、Cheung Kong China Property Limited、Cheung Kong (China Property) Limited、長江實業(中國)有限公司及 Cheung Kong Investment Company Limited)已就證券及期貨條例第 XV 部而言被視為於 HX Cayman 及／或滙賢控股持有的基金單位中擁有權益。

另外，李嘉誠先生、Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited、Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited 亦由於證券及期貨條例第 XV 部視作適用，故亦被視為於 HX Cayman 及／或滙賢控股持有的基金單位中擁有權益。

- (3) 根據匯賢產業信託的基金單位過戶登記處的基金單位持有人名冊的記錄，香港中央結算(代理人)有限公司於 2011 年 6 月 30 日為匯賢產業信託的重大持有人(涵義見房地產投資信託基金守則)，故亦成為匯賢產業信託的關連人士。再者，據管理人知悉，香港中央結算(代理人)有限公司乃以代理人身份持有該等基金單位，同時管理人並沒有收到任何有關香港中央結算(代理人)有限公司被視為持有基金單位權益的通知。

管理人權益

於 2011 年 6 月 30 日，管理人並無持有匯賢產業信託的任何已發行基金單位。

管理人董事、高級行政人員及高級職員的權益

管理人的董事、高級行政人員及高級職員持有基金單位的詳情如下：

名稱	於2011年 6月30日 持有基金 單位數量	於2011年 4月29日 持有基金 單位數量
甘慶林	100,000 ¹	—
徐英略	50,000 ²	22,000 ²
文嘉強	9,000 ³	9,000 ³
王琦	10,000 ⁴	5,000 ⁴
梁碧茜	3,000 ⁵	3,000 ⁵

附註：

1. 該100,000個基金單位由甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘慶林先生自願披露。
2. 該等基金單位由身為實益擁有人的徐英略先生所擁有。
3. 該等基金單位由身為實益擁有人的文嘉強先生所擁有。
4. 該等基金單位由身為實益擁有人的王琦先生所擁有。
5. 該等基金單位由身為實益擁有人的梁碧茜女士所擁有。

除上述「權益披露」一段所披露者外，管理人並無發現匯賢產業信託任何關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2011年6月30日持有任何匯賢產業信託的基金單位之實益權益。

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致匯賢產業信託之基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第33至90頁匯賢產業信託(「匯賢信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該綜合財務報表包括2011年6月30日的綜合財務狀況表，以及由2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間之綜合全面收益表，綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表，綜合現金流量表及分派表連同主要會計政策概要及其他說明資料。

管理人就綜合財務報表的責任

匯賢房託管理有限公司(匯賢信託之「管理人」)須根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、於2011年4月1日訂立之信託契約(「信託契約」)的相關條文以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《房地產投資信託基金守則》(「守則」)附錄C所載的相關披露規定，編製表達真實且公平意見的該等綜合財務報表，以及維持管理人必要的有關內部控制，以確保編製財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照守則附錄C，僅向股東(作為一個團體)報告，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任或接受任何法律責任。我們已根據香港

獨立核數師報告書

會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與 貴公司編製真實與公平的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非就 貴公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2011年6月30日的資產及負債的排列及 貴集團由2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間之業績及現金流量，並已按照信託契約的相關條文及守則附錄C所載之相關披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年八月二日

綜合全面收益表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

	附註	人民幣 百萬元
收入	5	404
租金相關收入	6	9
其他收入	7	2
酒店存貨消耗		(10)
員工成本		(15)
折舊及攤銷		(35)
其他營運成本	8	(109)
融資成本	9	(2)
房地產投資信託基金開支	10	(25)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利		219
所得稅開支	11	(70)
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利		149
向基金單位持有人的分派總額		(202)
分派超出期內溢利的差額，計入與基金單位持有人之 交易及全面開支總額後		(53)
可供向基金單位持有人分派的收入		202
每基金單位基本盈利(人民幣)	12	0.0298

分派表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

	人民幣 百萬元
未計與基金單位持有人之交易的期內溢利	149
調整：	
管理人費用	14
折舊及攤銷	35
遞延稅項	4
可供分派收入(附註(i))	202
應付基金單位持有人分派	202
每基金單位分派(人民幣)(附註(ii))	0.0403

誠如匯賢信託於2011年4月11日刊發的發售通函披露，匯賢信託將就上市日期至2011年6月30日期間為在香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)上市後為基金單位作出的首次分派。

分派表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

附註：

- (i) 就本期間所作調整包括：
 - (a) 已從管理人費用總額人民幣23百萬元中以2,903,274基金單位形式支付管理人費用人民幣14百萬元(餘額人民幣9百萬元以現金支付)；
 - (b) 與加速稅項折舊有關的遞延稅項撥備人民幣4百萬元；
 - (c) 本集團物業的折舊及攤銷人民幣35百萬元。

根據信託契約，匯賢產業信託(以下簡稱「匯賢信託」)須就每個財政期間向基金單位持有人分派不少於其可供分派收入之90%，而匯賢信託管理人之既定政策為上市日期起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度分派匯賢信託年度可供分派收入之100%，其後每個財政年度最少分派匯賢信託年度可供分派收入的90%。根據信託契約，年度可供分派收入之定義為匯賢信託管理人所計算相當於匯賢信託及其附屬公司於有關財政年度／期間扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)之影響，並已記入有關財政年度／期間之綜合全面收益表。

- (ii) 2011年4月29日(上市日期)起至2011年6月30日期間每基金單位分派人民幣0.0403元乃按匯賢信託可供分派收入人民幣201,578,077元除以2011年6月30日已發行基金單位5,000,000,000個計算。分派將於2011年9月15日向基金單位持有人派付。

綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	人民幣 百萬元
非流動資產		
投資物業	13	26,500
物業、機器及設備	14	2,002
土地及相關成本	15	4,177
非流動資產總值		32,679
流動資產		
酒店存貨	16	19
土地及相關成本	15	105
貿易及其他應收款項	17	28
銀行結餘及現金	18	535
流動資產總值		687
資產總值		33,366
流動負債		
貿易及其他應付款項	19	356
租戶按金		120
銀行借款	20	200
應付稅項		29
應付管理人費用		23
應付分派		202
流動負債總額		930
資產總值減流動負債		32,436

綜合財務狀況表
於2011年6月30日

	附註	人民幣 百萬元
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債		
租戶按金		358
遞延稅項負債	21	6,276
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		6,634
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		7,564
基金單位持有人應佔資產淨值		25,802
已發行基金單位(千個)	23	5,000,000
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(人民幣元)	24	5.1604

第33至第90頁所載的綜合財務報表於2011年8月2日獲匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的管理人)董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
甘慶林

董事
徐英略

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

	已發行 基金單位 人民幣 百萬元	保留溢利 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
為業務合併已發行基金單位 (附註22及23)	14,148	—	14,148
初次發售已發行基金單位(附註23)	12,052	—	12,052
基金單位發行成本	(345)	—	(345)
	25,855	—	25,855
未計與基金單位持有人之交易的 期內溢利	—	149	149
應付分派	(53)	(149)	(202)
期內全面開支總額	(53)	—	(53)
於2011年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值	25,802	—	25,802

綜合現金流量表

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

	附註	人民幣 百萬元
經營活動		
除稅前溢利		219
經以下調整：		
物業、機器及設備折舊		17
土地及相關成本攤銷		18
利息收入		(2)
融資成本		2
營運資本變動前營運現金流		254
貿易及其他應收款項減少		17
貿易及其他應付款項增加		32
租戶按金增加		14
應付管理人費用增加		23
營運產生現金		340
已付利得稅		(114)
經營活動所得現金淨額		226
投資活動		
收購業務	22	259
已收利息		2
投資活動所得現金		261
融資活動		
發行新基金單位所得款項		12,052
已付發行成本		(294)
已付利息		(3)
向一名基金單位持有人償還貸款	(a)	(11,707)

綜合現金流量表
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

<i>附註</i>	人民幣 百萬元
融資活動所得現金淨額	48
現金及現金等值物增加	535
期初之現金及現金等值物	—
期末之現金及現金等值物，以銀行結餘及現金代表	535

附註：

- (a) 完成匯賢信託初次發售(「發售」)後，發售所得款項(扣除所有費用及開支)隨即於2011年4月29日(上市日期)償還債務(定義見附註23)。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

1. 一般資料

匯賢產業信託(以下簡稱「匯賢信託」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。匯賢信託於2011年4月1日成立，上市日期之前並無進行任何業務。匯賢信託於2011年4月29日(上市日期)正式開業，其基金單位自該日起在香港聯交所上市。本中期財務報告涵蓋之期間為2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日。匯賢信託受滙賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立的信託契約(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則規管。

匯賢信託及其附屬公司(「本集團」)的主營業務為持有及投資中華人民共和國(「中國」)的優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣亦為匯賢信託的功能貨幣。

本集團就管理匯賢信託及其物業營運訂立多份服務協議。該等服務的費用架構如下：

(a) 物業管理人費用

根據經營管理協議，物業管理人北京匯賢企業管理有限公司將就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收取每年按物業收入淨額1%計算(扣除有關浮動費用(定義見1(c)及物業管理人費用前)的物業管理人費用。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

1. 一般資料(續)

(a) 物業管理人費用(續)

物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

(b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000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房地產物業的價值(「物業價值」)之0.02%(在不需基金單位持有人的批准情況下，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。

(c) 管理人費用

根據信託契約，管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金：

基本費用

根據信託契約，管理人每年向匯賢信託收取相等於物業價值0.3%之基本費用。自上市日期至2011年12月31日止期間，管理人將獲付的基本費用(限於與東方廣場有關的)其中80%以基金單位形式支付，而20%則以現金支付。其後，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

根據信託契約，管理人每年收取浮動費用(「浮動費用」)，金額為該房地產物業收入淨額的3%(扣除有關浮動費用及當物業管理人作為管理人的附屬公司時所收取的物業管理人費用前)，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，有關年度百分比率須降至2.0%(並非上述的3.0%)。

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

2. 重要會計政策

(a) 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表是按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則附錄C以及香港聯交所證券上市規則的披露規定。

誠如下文會計政策所述，除投資物業乃按公允價值計值外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

2. 重要會計政策(續)

(b) 合併基準

綜合財務報表涵蓋匯賢信託及匯賢信託的控制實體(其附屬公司)的財務報表。當匯賢信託有權管轄一個實體的財務及經營政策以從其業務中取得利益時，即被視為對該實體擁有控制權。

在需要時，附屬公司的財務報表會作出調整，使與本集團其他成員公司所應用的會計政策一致。

所有集團間交易、結餘、收入及開支於合併賬目時對銷。

(c) 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併中所涉及之轉讓代價按公允價值計量，即於收購日期本集團所轉讓資產之公允價值、本集團對被收購公司之前擁有人所產生之負債以及由本集團發行以交換該被收購公司控制權之股本權益之總和。收購相關之成本一般於產生時在損益中確認。

商譽為已轉讓代價、被收購公司任何非控股權益之金額以及收購公司過往持有被收購公司股本權益之公允價值(如有)之總和超出已收購之可識別資產及所承擔之負債(遞延稅務資產及負債除外)於收購日期之淨額之差額。倘於重估後，已收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額超出已轉讓代價、被收購公司任何非控股權益之金額以及收購公司過往持有被收購公司股本權益之公允價值(如有)之總和，則超出金額即時於損益賬內確認為議價收購收益。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(d) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公允價值計算，相等於日常業務過程中提供服務扣除折扣的應收金額。

經營租賃所得租金收入乃以直線法於相關租賃期內在損益賬內確認。

或然租金(包括租金總額)於變得可予收回時確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

房租、食品飲料銷售及其他與經營酒店及服務式公寓有關配套服務的收入於提供服務時確認。

來自財務資產的利息收入乃按時間基準參考未償還本金以及實際利率計入，實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。

(e) 投資物業

投資物業包括持有作賺取租金以及資本升值的物業。

在首次確認時，投資物業乃以成本計算，包括直接歸屬開支。在首次確認後，投資物業乃按公允價值模式計算。投資物業公允價值變動的收益或虧損乃於產生期內計入損益賬。

2. 重要會計政策(續)

(e) 投資物業(續)

投資物業乃於出售時或於投資物業永久終止使用及預期未來不能自出售投資物業取得經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與資產賬面值之差額計算)乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(f) 物業、機器及設備

酒店及服務式公寓物業、機器及設備按成本值減累計折舊及累計減值虧損(如適用)列賬。

按物業、機器及設備項目的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值，使用直線法，提撥折舊攤銷其成本。

物業、機器及設備項目乃於出售時或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。從終止確認資產產生的任何收益或虧損(按出售收益淨額與項目賬面值之差計算)乃於項目終止確認期間計入損益賬。

(g) 酒店存貨

酒店存貨按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體訂立金融工具合約時於綜合財務狀況表中確認。金融資產及金融負債最初按公允價值計算。直接歸屬收購或發行金融資產與及，倘通用，於首次確認金融資產或金融負債的公允價值中增加或減少的金融資產或金融負債。

金融資產

被分類為貸款及應收款項的金融資產乃具有固定或可終止付款而沒有於活躍市場報價的非衍生金融資產。在首次確認後的每個滙報期間結束時，包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金的貸款及應收款項乃以實際利率法按攤銷成本減去任何可識別減值虧損入賬。

實際利率法是計算金融資產的攤銷成本，及將利息收入在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融資產的預期壽命，將估計未來所得現金收入正好貼現至資產初次確認時賬面淨值的利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

金融資產在每個報告期結束時會被評估是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，投資的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

倘有客觀證據顯示資產已減值時，減值虧損在損益賬確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

當被分類為非個別減值之若干金融資產類別，譬如貿易應收款項，會在其後按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之次數增加，以及與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額計入損益賬中。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

倘以後期間減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

金融負債及權益

金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排的內容及其對金融負債及股本工具之定義進行分類。股本工具是任何可證明本集團在扣除所有其負債後的資產的剩餘利益的合約。

根據信託契約，匯賢信託之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日。基金單位包括向其基金單位持有人承擔的合約責任，當匯賢信託終止時，須根據彼等於終止日期於匯賢信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

根據信託契約，匯賢信託的分派政策規定，基金單位持有人有權收取分派，而有關分派乃匯賢信託所承擔的合約責任，就2011年4月29日(上市日期)起至2011年12月31日止期間以及截至2012年12月31日止財政年度向基金單位持有人分派匯賢信託年度可供分派收入(定義見信託契約)之100%，其後每個財政年度最少分派匯賢信託年度可供分派收入的90%。

因此，根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，已發行基金單位為複合工具。管理人認為已發行基金單位的權益部份並不重大。

基金單位發行成本乃有關發行匯賢信託基金單位的交易成本，為直接歸屬原可迴避交易的調高成本，並從發行所得總額中扣除。其他交易成本乃作為開支確認。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付管理人費用、應付分派及銀行借款)其後乃按攤銷成本利用實際利率法計算。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

實際利率法是計算金融負債的攤銷成本，及將利息開支在相關期間內分配的方法。實際利率是按金融負債的預期壽命，或倘適用，一段較短時間，將估計未來現金付款正好貼現至負債初次確認時賬面淨額的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移時，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收入中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益賬內確認。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(i) 有形資產減值虧損

於各呈報期末，本集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否有減值虧損之跡象。倘一項資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產之賬面值將減少至其可收回金額。減值虧損即時獲確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值將增加至其經修訂估計可收回金額，但增加賬面值不會超逾資產於過往年度如無確認減值虧損時之金額。撥回減值虧損即時獲確認為收入。

(j) 租賃

當租賃條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

(k) 土地及相關成本

倘若租賃資產擁有權附帶的大部分風險及回報經已轉讓予承租人，土地租賃權益(即土地使用權)分類為融資租賃。倘若土地合乎融資租賃的資格，租賃土地歸類為物業、機器及設備。其他土地租賃權益入賬為經營租賃，按直線法基準於租期內攤銷。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(l) 借貸成本

借貸成本是指因收購、建設或生產符合規定而又需要一段長時間方能達致其原定用途或出售的資產，而至該等資產實際上可用作預定用途或出售為止所直接產生之借貸成本撥充該等資產之部分成本。等待用於合資格資產的特定借貸的暫時投資所賺取的投資收入乃自合適作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益賬確認。

(m) 外幣

在編製每個獨立集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)結算的交易以各自的功能貨幣(即實體營運所在之主要經濟環境的貨幣)按交易當日之匯率入賬。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之匯率換算。

交收貨幣項目及換算貨幣項目產生的滙兌差額於產生期間在損益中確認。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(n) 稅項

所得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於年內應課稅之溢利計算。應課稅溢利與記錄於綜合全面收益表的溢利不同，因為它撇除其他年度內應課稅或可扣減的收入及開支，亦撇除永遠不應課稅或不可扣減的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於綜合財務狀況表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或初次確認其他資產或負債時(企業合併除外)所產生的暫時性差額，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產及負債則不予確認。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(n) 稅項(續)

遞延稅項負債會就與於附屬公司之投資有關的應課稅暫時差額確認，惟倘可控制撥回該暫時差額，及暫時差額可能不會於可見未來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項乃於償還負債或變現資產時按期內預計適用的稅率計算，而上述償還或變現乃按報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅法)。遞延稅項負債及資產的計算反映本集團預期於報告期末，以收回或結算其資產及負債的賬面值跟隨而來的稅務後果。除與其他全面收入內的項目有關時計入其他全面收入內，遞延稅項乃扣除或計入損益賬。

當有依法可強制執行權出現時利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項涉資產與負債及同一稅務機關徵收的所得稅，以及本集團打算以淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則可將遞延稅項資產及負債互相抵銷。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(o) 退休福利成本

支付由國家管理之退休福利計劃亦列作指定供款計劃之開支，因本集團對該計劃之責任與指定退休福利供款計劃相等。

(p) 新近頒佈會計準則之可能影響

於認可綜合財務報表之日，下列香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)、詮釋(「香港國際財務報告詮釋委員會」)及修訂本已經頒佈但尚未生效：

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產 ¹
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業的投資 ³
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之 固定日期 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	共同安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ³
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ³

¹ 於2012年1月1日或其後開始之年度期間生效。

² 於2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。

³ 於2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

2. 重要會計政策(續)

(p) 新近頒佈會計準則之可能影響(續)

香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂本主要關於根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量之投資物業的遞延稅項之計量方式。於2011年6月30日，由物業重估所產生之遞延稅項為人民幣4,159百萬元。根據有關修訂，除非有關假定在若干情況下被否定外，為計算以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該投資物業之賬面值乃假定為透過銷售撥回。管理人預期，倘上述假設不被否定时，採用香港會計準則第12號之修訂本可能會對以公允價值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項產生重大影響。

管理人預期應用其他新頒佈及經重訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表有重大影響。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

3. 導致估計不明朗因素之主要來源

在應用本集團之會計政策時，管理人需就其他資料並沒有明確透露的資產及負債的賬面值作出預計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

本集團持續審閱估計數字及相關假設。倘修訂會計估計數字僅影響某一期間，則於修訂有關估計數字之期間內確認修訂；倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間均須確認有關修訂。

如附註2(e)及13所述，投資物業按獨立專業估值師進行估值釐定的公允價值計值。物業估值使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，並計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場證據。在依賴專業估值師的估值報告時，管理人已作出考慮，並認為估值方法反映各報告期結束時的市場情況。市況的任何變動會影響本集團投資物業的公允價值。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

4. 分部報告

匯賢信託根據主要營運決策人(即管理人)為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部，並已定出四個經營分部：

商場： 出租位於中國北京的東方廣場的購物商場及停車位。

辦公大樓： 出租位於中國北京的東方廣場的寫字樓。

公寓大樓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。

酒店： 經營位於中國北京的酒店，即北京東方君悅大酒店。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

4. 分部報告(續)

(a) 分部收入及業績

	商場 人民幣 百萬元	辦公大樓 人民幣 百萬元	公寓大樓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	綜合 人民幣 百萬元
分部收入	150	121	20	113	404
分部溢利	126	94	11	48	279
融資成本					(2)
折舊及攤銷					(31)
未分配收入					2
未分配支出					(29)
除稅前及與基金 單位持有人 交易前之溢利					219
所得稅開支					(70)
未計與基金單位 持有人交易的 期內溢利					149

經營分部的會計政策與附註2所述的會計政策相同。分部溢利為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

4. 分部報告(續)

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	於2011年 6月30日 人民幣 百萬元
商場	14,636
辦公大樓	11,901
公寓大樓	2,307
酒店	4,046
分部資產總額	32,890
銀行結餘及現金	447
其他資產	29
綜合資產	33,366

所有投資物業、土地及相關成本、酒店存貨、若干銀行結餘及現金、若干物業、機器及設備(主要為樓宇)及貿易及其他應收款項就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部。其他企業資產(包括餘下銀行結餘及現金、若干設備及其他應收款項)不予分配。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

4. 分部報告(續)

(c) 地域資料

本集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，而本集團的非流動資產全位於中國北京。

本集團並無任何主要客戶，因為並無單一客戶於有關期內為本集團貢獻逾10%的收入。

(d) 其他分部資料

	商場 人民幣 百萬元	辦公大樓 人民幣 百萬元	公寓大樓 人民幣 百萬元	酒店 人民幣 百萬元	分部總計 人民幣 百萬元
物業、機器及 設備折舊	1	1	—	2	4

5. 收入

	人民幣 百萬元
投資物業的毛租金收入	271
經營酒店收入	113
經營服務式公寓收入	20
總計	404

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

5. 收入(續)

由2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間，投資物業的毛租金收入包括人民幣3百萬元的或然租金。

由2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間，投資物業的直接營運開支達到人民幣51百萬元。

6. 租金相關收入

	人民幣 百萬元
服務收入	7
沒收租戶按金	1
其他	1
總計	9

7. 其他收入

金額主要包括銀行利息收入。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

8. 其他營運開支

	人民幣 百萬元
廣告及推廣	1
核數費用	—
營業稅	23
保險	1
租賃代理費用	4
物業管理費	10
維修保養及其他雜項開支	34
印花稅	1
城市土地使用稅	1
城市房地產稅	19
水電費用	15
估值費用(支付予主要估值師)	—
	109

9. 融資成本

	人民幣 百萬元
須於五年內全數償還的有抵押銀行貸款之利息開支	2

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

10. 房地產投資信託基金開支

	人民幣 百萬元
管理人費用	23
受託人費用	1
受託人開支	1
	25

11. 所得稅開支

	人民幣 百萬元
所得稅開支包括：	
當期稅項 — 中國企業所得稅	58
遞延稅項(附註21)	12
	70

由於本集團溢利並無產生在或來自香港，並無提撥香港利得稅。

本集團一家國內附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率25%計提撥備中國企業所得稅。

企業所得稅法亦規定非中國居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於2008年1月1日後產生溢利)徵收5%的預提稅。於2011年6月30日，就有關溢利的臨時性差異已計提全數遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

11. 所得稅開支(續)

期內稅項費用可與綜合全面收益表的除稅前溢利對賬如下：

	人民幣 百萬元
除稅前溢利	219
按適用所得稅率25%計算的稅項	55
不可扣稅開支的稅務影響	7
一家中國附屬公司未分派盈利的遞延稅項	8
期內稅項費用	70

12. 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃以期內溢利人民幣149百萬元除以期間已發行之5,000,000,000個基金單位，加上由2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間可發行作管理人費用之1,451,637個基金單位的加權平均數計算。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

13. 投資物業

	人民幣 百萬元
公允價值	
通過企業合併增加(附註22)	26,500
投資物業公允價值變動	—
期終	26,500

- (a) 本集團持有位於中國北京以中期租賃方式經營租賃的投資物業，其價值使用公允價值模型計量。
- (b) 投資物業於2011年6月30日由擁有專業資格及擁有曾於相關地點類似物業進行估值經驗的估值師 — 美國評值有限公司，重估價值。物業估值的釐定使用投資法，將從現有租賃情況所得收入淨額撥充資本，計及就物業復歸收入潛力而作的適用補貼，倘或當適當時亦會參考類似地點及狀況的類似物業交易價格的市場例證。
- (c) 投資物業經已質押以取得本集團的銀行借款。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

14. 物業、機器及設備

	樓宇				總計 人民幣 百萬元
	酒店 人民幣 百萬元	服務式公寓 人民幣 百萬元	機器及機器 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
成本					
通過企業合併增加 (附註22)及 於2011年6月30日	1,207	578	145	89	2,019
累計折舊					
於2011年4月29日	—	—	—	—	—
折舊	7	3	3	4	17
於2011年6月30日	7	3	3	4	17
賬面金額					
於2011年6月30日	1,200	575	142	85	2,002

折舊物業、機器及設備就其估計可使用年期，計及其估計剩餘價值，使用直線法，並按以下基準，提撥折舊撇銷其成本：

酒店及服務式公寓	每年2.6%
機器及機械	每年5%
其他(包括傢俬、裝置及電腦設備)	每年18%–33 ¹ / ₃ %

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

14. 物業、機器及設備(續)

酒店及服務式公寓位於中國北京，根據中期租賃方式持有。酒店及服務式公寓及機器及機械經已抵押以取得本集團的銀行借款。

15. 土地及相關成本

在中國根據中期租賃持有土地使用權的預付租賃款項及其他相關成本的賬面值如：

	人民幣 百萬元
非流動資產	4,177
流動資產	105
	4,282

土地使用權經已質押，以獲得本集團的銀行借款。

16. 酒店存貨

	人民幣 百萬元
食品及飲料	3
其他消費品	16
	19

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

17. 貿易及其他應收款項

	人民幣 百萬元
貿易應收款項	14
按金及預付款項	9
對供應商墊款	3
其他應收款項	2
	28

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	人民幣 百萬元
少於或等於一個月	13
逾三個月	1
	14

出租物業(包括商場、辦公大樓、公寓大樓及酒店)的租金付款並無信貸期，惟對旅行社及酒店的企業客戶提供最高30天的信貸期。逾期款項即時每日收取0.05%至0.1%的利息。

酒店收入一般以現金或信用咭結清。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

17. 貿易及其他應收款項(續)

於2011年6月30日，本集團的貿易應收款項結餘包括賬面值人民幣3百萬元的應收賬，上述款項於報告日期經已逾期，惟本集團並無提撥呆賬，因為信貸質素並無重大變化，金額仍視作可予收回。本集團就該等結餘並無持有任何抵押品。於2011年6月30日，該等期內逾期應收款項的平均賬齡為30日。

已逾期但未減值的貿易應收款項賬齡如下：

	人民幣 百萬元
逾期：	
少於或等於一個月	3

貿易及其他應收款項以人民幣計值。

18. 銀行結餘及現金

	人民幣百萬元
銀行及手頭現金	498
7日通知銀行存款	37
	535
每年平均利率如下：	
銀行存款	
— 7日通知	0.63%

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

18. 銀行結餘及現金(續)

銀行結餘及現金以如下貨幣計值：

	人民幣 百萬元
人民幣	533
美元	2
	535

19. 貿易及其他應付款項

	人民幣 百萬元
貿易應付款項	57
預收租金	132
其他	167
總計	356

貿易及其他應付款項以如下貨幣計值：

	人民幣 百萬元
人民幣	350
美元	6
	356

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

20. 銀行借款

	人民幣 百萬元
有抵押有期貸款	200

銀行借款均以人民幣計值。

於2011年6月30日，本集團有有期貸款銀行融資額人民幣200百萬元。

融資的年期及條件如下：

人民幣200百萬元有期貸款按中國人民銀行所報基準利率的90%計息，須於2014年全數償還。本集團已於2011年7月提早償還全數貸款。

由2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間的實際利率為每年5.60%。

於2011年6月30日，銀行貸款以本集團的土地使用權、投資物業，酒店及服務式公寓及機器及機械作抵押。

本集團借款的公允價值與賬面值相若。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

21. 遞延稅項負債

以下為期內確認的遞延稅項負債(資產)主要成份及當中變動：

	加速 稅務折舊 人民幣 百萬元	投資物業 公允價值 人民幣 百萬元	將分派 保留溢利 的預提稅 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
通過企業合併增加(附註22)	2,004	4,159	101	6,264
於損益賬扣除	4	—	8	12
於2011年6月30日	2,008	4,159	109	6,276

22. 收購業務

於2011年4月29日，匯賢信託實質上取得Hui Xian (B.V.I.) Limited(以下簡稱「Hui Xian BVI」)連同其附屬公司的控制權，並收購Hui Xian BVI對Hui Xian (Cayman Islands) Limited(以下簡稱「Hui Xian Cayman」)尚欠款項的權益，金額為人民幣11,707百萬元，代價為人民幣14,148百萬元，透過發行2,700,000,000個基金單位的方式支付。此項收購已採用購買法入賬。Hui Xian BVI乃投資控股公司，間接擁有北京東方廣場有限公司。北京東方廣場有限公司乃於中國北京市從物業投資及酒店及服務式公寓業務的公司。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

22. 收購業務(續)

已轉讓代價

	人民幣 百萬元
已發行基金單位	14,148

匯賢信託的2,700,000,000個基金單位的公允價值總值人民幣14,148百萬元。此價值乃以其發售價每基金單位人民幣5.24元釐訂。

於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：

	人民幣 百萬元
投資物業	26,500
物業、機器及設備	2,019
土地及相關成本	4,300
酒店存貨	19
貿易及其他應收款項	45
銀行結餘及現金	259
貿易及其他應付款項	(274)
租戶按金	(464)
應付Hui Xian Cayman款項	(11,707)
應付稅項	(85)
銀行借款	(200)
遞延稅項負債	(6,264)
	14,148

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

22. 收購業務(續)

已轉讓代價(續)

	人民幣 百萬元
來自收購的現金流量淨額：	
銀行結餘及購入現金	259

計算2011年4月29日的投資物業、物業、機器及設備以及土地及相關成本的公允價值時，乃根據擁有適當專業資格及擁有曾在於相關地點類似物業進行估值的獨立估值師—美國評值有限公司，於當日所作之估值作基礎。物業之估值乃將以下項目資本化：(i)現有租約所得收入淨額，並充分考慮物業的可復歸潛在收入，及(ii)經營酒店所得收入(經扣除經營及非經營開支)；或(如適用)參考地段及條件相若的類似物業之交易價格市場憑證後，使用投資法釐定。

23. 已發行基金單位

於2011年4月8日，受託人(作為匯賢信託之受託人)、管理人、Hui Xian Cayman及滙賢控股有限公司(以下簡稱「滙賢控股」)簽訂重組協議，據此，Hui Xian Cayman同意向受託人(作為匯賢信託之受託人)轉讓及出讓Hui Xian (B.V.I.) Limited於緊接完成前(定義見下文)的股份(「Hui Xian BVI股份」)，以及Hui Xian (B.V.I.) Limited(以下簡稱「Hui Xian BVI」)尚欠Hui Xian Cayman金額的權益，金額為人民幣11,707百萬元(「債務」)。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

23. 已發行基金單位(續)

轉讓 Hui Xian BVI 股份及出讓債務於2011年4月28日結束後完成(「完成」)。轉讓及出讓 Hui Xian BVI 股份及債務的代價將以發行2,700,000,000個基金單位的方式支付予 Hui Xian Cayman。

完成後及發售完成前，匯賢信託已發行2,700,000,000基金單位，並由 Hui Xian Cayman 擁有所有基金單位。

於2011年4月29日上市時，匯賢信託以每基金單位人民幣5.24元發行2,300,000,000個基金單位，總金額為人民幣12,052百萬元。於2011年6月30日，匯賢信託已發行5,000,000,000基金單位。

24. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按基金單位持有人應佔資產淨值及於2011年6月30日已發行的共5,000,000,000個基金單位計算。

25. 流動負債淨額

於報告期末，本集團的流動負債淨額(定義為流動資產減流動負債)為人民幣243百萬元。

26. 資產總值減流動負債

於報告期末，本集團的資產總值減流動負債為人民幣32,436百萬元。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

27. 金融工具

a. 金融工具的分類

	人民幣 百萬元
金融資產	
貸款及應收款項	
貿易及其他應收款項	16
銀行結餘及現金	535
	551
金融負債	
攤銷成本	
貿易及其他應付款項	181
應付管理人費用	23
應付分派	202
銀行借款	200
	606
租戶按金	478
基金單位持有人基金	25,802

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

下文載列減低該等風險之政策。管理層管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

利率風險

本集團承受有關浮息銀行借款之現金流利率風險。本集團亦承受與7日通知銀行存款相關的公允價值利率風險。管理層以持續基準管理風險，基本目標為限制可能受利率不利變動影響的淨利息開支。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

鑒於浮息銀行借款及7日通知銀行存款金額不高，管理人認為期內面對的利率波動影響不大，因此，綜合財務報表並無披露利率敏感度的分析。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本集團以人民幣收取其所有收入，而大部分開支，包括物業投資產生的開支及資本開支均以人民幣計值。

本集團若干交易以外幣計值，因此承受外匯波動帶來的風險。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，在有需要時將考慮對沖重大外匯風險。

於各報告期結束時，以有關本集團各實體功能貨幣以外貨幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	人民幣 百萬元
資產	
美元	2
負債	
美元	6

外匯風險由管理層以持續基準管理以及將美元淨負債最少化進行管理。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

就以美元計值的貨幣資產及貨幣負債而言，鑒於其金額不高，管理人認為期內面對的滙率波動影響不大，因此，綜合財務報表並無披露滙率敏感度的分析。

信貸風險

於本集團將因交易對手未能履行責任而對本集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，乃由於綜合財務狀況表列示之相關已確認金融資產賬面值產生。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於與本集團訂立租約時支付兩至三個月按金。倘若租戶拖欠租金，本集團有權將按金抵銷未償還之應收款項。

本集團並無給予租賃物業之租戶信貸期。租戶須預先支付租金，並即時就逾期結餘按每日利率0.05%至0.1%支付利息。此外，管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理層同時定期檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之債項確認足夠減值虧損。

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

對於酒店的企業客戶及旅行社給予最高30日的信貸期。本集團對於該等應收賬戶並無重大信貸集中風險，風險分佈於多個對手及客戶。管理層於每個報告期結束時檢討每項個別貿易應收賬之可收回金額，確保已就無法收回之金額作出足夠減值虧損。

由於現金、銀行存款及銀行定期存款均存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團之信貸風險源自多個對手方及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

流動資金風險

管理層監察且維持其認為足以應付本集團之營運所需之現金及現金等值物水平。於2011年6月30日，本集團流動負債淨額為人民幣243百萬元。計及附註31所述內部產生資金及滙賢控股有限公司授出之可動用循環信貸融資，本集團將能履行到期時的財務責任。

於2011年6月30日，本集團尚有人民幣1,400百萬元之未動用循環信貸融資。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

27. 金融工具(續)

b. 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金風險分析

下表根據協定還款年期載列本集團之金融負債尚餘合約到期日。圖表乃根據本集團最早須付款之日期按金融負債之無貼現現金流量計算而製成。借款的未貼現現金流量根據浮息借款的期間結束當日利率計得。

	應要求					未貼現現金 流量總額	於2011年 6月30日 的賬面值
	加權 平均利率	償還及少於 3個月到期	3個月 至一年	一年 至兩年	兩年後 到期		
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
非衍生金融負債							
貿易及其他應付 款項	—	181	—	—	—	181	181
租戶按金	—	41	79	90	268	478	478
應付管理人費用	—	23	—	—	—	23	23
應付分派	—	—	202	—	—	202	202
銀行借款(附註)	5.60	3	9	12	207	231	200
		248	290	102	475	1,115	1,084

附註：誠如附註20所披露，銀行借款已於2011年7月提早全數償還。該筆銀行貸款原借貸年期為2年。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

27. 金融工具(續)

c. 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按基準之普遍接納計價模式，根據利用可觀察之現行市場交易價格或利率之貼現現金流量分析釐定。

管理人認為，於財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

28. 退休福利計劃

根據中國有關法律法規，本公司於中國的附屬公司須參與地方市政府管理的指定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司向該計劃供款作為向僱員的退休福利提供資金，而該等供款金額乃經當地市政府同意並以僱員薪金的平均數按一定的百分比計算。就退休福利計劃而言，本集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

於2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間，本集團確認退休福利成本人民幣1百萬元。

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

29. 質押資產

於各報告期結束時，以下資產經已抵押，使本集團獲授若干銀行貸款額：

	人民幣 百萬元
投資物業	26,500
土地及相關成本	4,282
機器及機械	142
酒店及服務式公寓	1,775
	32,699

30. 經營租賃承擔

於各報告期結束時，本集團作為出租人與租戶訂有如下未來最低租賃付款：

	人民幣 百萬元
一年內	1,320
二至五年內(包括首尾兩年)	1,666
逾五年	4
總計	2,990

本集團根據經營租賃出租其於中國的投資物業。經營租賃收入指本集團就其投資物業應收的租金。租賃商訂的年期介乎一個月至六年，收取固定月租，惟商場的若干租賃收取按銷售額5%至25%計算的或然租金。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

31. 關連人士及關連方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關連方名稱	附註	人民幣千元
租金及租金相關收入		
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)	7
北京屈臣氏個人用品連鎖商店有限公司	(b)	662
和記電訊信息科技(深圳)有限公司	(b)	72
北京寶苑房地產開發有限公司	(b) & (j)	354
北京長樂房地產開發有限公司	(b) & (j)	493
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	182
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	364
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (j)	4,337
香港長江實業(集團)有限公司北京辦事處	(b) & (j)	11
香港TOM集團國際有限公司北京外表處	(c)	68
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	41
滙豐銀行(中國)有限公司北京分行	(e)	15
中國銀行有限公司	(b)	3,308
東方海外貨櫃航運(中國)有限公司北京分公司	(f)	77
東方海外物流(中國)有限公司北京分公司	(f)	88
李嘉誠基金會(香港)北京辦事處	(g)	86

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	人民幣千元
銀行利息收入		
中國銀行股份有限公司	(b)	824
物業管理費		
北京港基世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	804
北京高衛世紀物業管理有限公司	(b) & (j)	1,659
互聯網服務費		
北京網聯無限技術發展有限公司	(b) & (j)	910
保險開支		
中銀保險有限公司北京分公司	(b)	97
中國人壽財產保險股份有限公司北京市分公司	(b)	339
中國人壽保險股份有限公司北京分公司	(b)	19
利息支出		
中國銀行股份有限公司	(b)	1,959
受託人費用		
德意志信託(香港)有限公司		565
管理人費用		
匯賢房託管理有限公司		22,577
物業管理人費用		
北京匯賢企業管理有限公司	(d)	2,814

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

31. 關連人士及關連方交易(續)

關連人士／關連方名稱	附註	人民幣千元
估值費用		
美國評值有限公司	(h)	204
循環信貸融資		
滙賢控股有限公司	(i)	—
就銀行借款質押資產		
中國銀行股份有限公司	(b)	32,699,459
關連人士及關連方結餘如下：		
銀行借款		
中國銀行股份有限公司	(b)	200,000
銀行結餘		
中國銀行股份有限公司	(b)	427,129
中國銀行(香港)有限公司	(b)	61,674
租戶按金		
北京寶苑房地產開發有限公司	(j)	536
北京長樂房地產開發有限公司	(j)	767
北京港基世紀物業管理有限公司	(j)	262
北京高衛世紀物業管理有限公司	(j)	518
北京網聯無限技術發展有限公司	(j)	1,114

綜合財務報表附註

自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

31. 關連人士及關連方交易(續)

- (a) 管理人的副營運總監王琦先生為該公司的董事。
- (b) 此等公司為滙賢控股的聯營公司¹。滙賢控股為滙賢信託的主要基金單位持有人²。
- (c) 管理人的非執行董事葉德銓先生亦為該公司的董事。
- (d) 該公司為管理人的附屬公司。
- (e) 管理人的獨立非執行董事鄭海泉先生亦為該公司的董事。彼自HSBC Holdings plc股東大會結束後於倫敦時間2011年5月27日上午11時起辭任滙豐銀行(中國)有限公司的董事。
- (f) 滙賢控股的董事董建成先生為此等公司的關連人仕。
- (g) 滙賢控股及Hui Xian Cayman的董事李澤鉅先生亦為該公司的董事。
- (h) 該公司為滙賢信託的主要估值師。
- (i) 於2011年4月8日，滙賢控股(以放貸人身份)與滙賢信託的附屬公司滙賢投資有限公司(以下簡稱「滙賢投資」)(以借款人身份)訂立融資協議，據此，滙賢控股同意向滙賢投資授出貸款融資合共人民幣1,400百萬元(包括人民幣1,300百萬元的循環信貸融資以及人民幣100,000,000元的循環信貸融資)。該人民幣100百萬元的循環信貸融資將用於撥付一般營運資金要求及一般企業資金，在上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計滿18個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議延長的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。貸款融資項目中的人民幣1,300百萬元循環信貸融資將用於支持滙賢信託作出人民幣分派，在上市日期起至其最終到期日(融資協議日期起計42個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或滙賢控股與滙賢投資可能不時以書面協議的較後日期)，可按循環基準予以多次提取。於2011年6月30日，該循環融資尚未獲動用。
- (j) 該公司為對滙賢信託具有重大影響力之長江實業(集團)有限公司轄下代表公司或附屬公司。
 - 1 根據守則界定，倘一所公司擁有或控制另一所公司逾20%或以上的投票權，或倘兩者皆為另一所公司的聯營公司，則該公司被視為該另一所公司的聯營公司。
 - 2 根據守則界定，倘基金單位持有人持有10%或以上的已發行基金單位，則被視為重大持有人。

綜合財務報表附註
自2011年4月29日(上市日期)至2011年6月30日期間

32. 附屬公司一覽

於2011年6月30日，匯賢信託全資擁有及控制以下實體：

公司名稱	註冊成立日期	普通股本/ 註冊股本	主要業務	持有物業名稱
於英屬處女群島 註冊成立：				
Hui Xian (B.V.I.) Limited	1994年6月7日	面值1美元的1股	投資控股持有滙賢 投資有限公司	—
於香港註冊成立：				
滙賢投資有限公司	1992年8月18日	每股面值1美元 的10,000股	投資控股持有北京 東方廣場有限公司	—
於中華人民共和國 註冊成立：				
北京東方廣場有限 公司(「北京東方 廣場公司」)	1999年1月25日	註冊 — 600,000,000美元 繳足 — 600,000,000美元	於中國北京投資物業及 營運酒店及服務式 公寓業務	東方廣場

表現概覽

二零一一年四月二十九日至六月三十日止期間

主要財務資料	人民幣 (百萬元)
總收益	404
物業營運開支	125
物業收入淨額	279
除稅前溢利	149
可供分派收入	202
分派總額	202
資產淨值 ⁽¹⁾	25,802
資產總值	33,366
每基金單位資料	人民幣
每基金單位分派	0.0403
年度分派收益率	4.83% ⁽²⁾
每基金單位資產淨值 ⁽¹⁾	5.1604
財務比率	
資產負債比率	
負債資產淨值比率	0.8%
負債資產總值比率	0.6%
開支比率	30.9%
分派比率 ⁽³⁾	100%

附註：

- (1) 扣除股息派發後
- (2) 按二零一一年六月三十日之收市價及年度分派收益率計算
- (3) 據管理人的政策，其於上市日期截至二零零二年十二月三十一日止財務年度向基金單位持有人作出的分派金額相等於匯賢產業信託年度可供分派收入之100.0%

公司資料

管理人

滙賢房託管理有限公司
香港皇后大道中2號
長江集團中心
303室
電話：(852) 2121 1128
傳真：(852) 2121 1138

管理人董事會

甘慶林
(主席及非執行董事)
徐英略
(行政總裁及執行董事)
關文輝(註明)
(投資總監及執行董事)
(於二零一一年八月五日辭任)
彭宣衛(註明)
(財務總監及執行董事)
(於二零一一年八月五日獲委任)
葉德銓
(非執行董事)
林惠璋
(非執行董事)
殷可
(非執行董事)
鄭海泉
(獨立非執行董事)
李焯芬
(獨立非執行董事)
蔡冠深
(獨立非執行董事)

管理人董事會審核委員會

鄭海泉(主席)
李焯芬
蔡冠深
葉德銓
殷可

管理人董事會披露委員會

徐英略(主席)
葉德銓
李焯芬

管理人董事會特定(融資)委員會

殷可(主席)
徐英略
蔡冠深

管理人公司秘書

富榮秘書服務有限公司

受託人

德意志信託(香港)有限公司

註明：關文輝先生已辭任管理人執行董事兼投資總監，自二零一一年八月五日起生效。管理人財務總監彭宣衛先生已獲委任為管理人執行董事，自二零一一年八月五日起生效。

公司資料

基金單位登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716室

電話：(852) 2862 8628

傳真：(852) 2529 6089

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

投資者關係

班唐慧慈

電話：(852) 2121 1128

傳真：(852) 2121 1138

電郵：info@huixianreit.com

物業管理人

北京匯賢企業管理有限公司

股份代號

87001

網站

www.huixianreit.com

重要日期

中期業績公佈	2011年8月2日
刊發中期報告	2011年8月26日
暫停辦理基金單位持有人過戶登記以決定中期分派權利	2011年8月30日至 2011年9月6日 (包括首尾兩天在內)
中期分派每基金單位人民幣0.0403元派付日期	2011年9月15日

董事資料

甘慶林，64歲，為滙賢房託管理有限公司之創辦主席，亦為北京東方廣場有限公司之創辦主席。

自1990年代初，甘先生一直監督東方廣場的成長，由初期策劃、設計、施工，及至把東方廣場發展為現今亞洲頂尖商業建築群之一。在甘先生的領導下，東方廣場的管理團隊以資深及能幹見稱，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)有限公司副董事總經理，累積豐富的中港房地產經驗。於中國內地，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。甘先生為麗都飯店有限公司副主席、上海梅龍鎮廣場有限公司董事，以及和記實業(重慶)有限公司董事。甘先生亦為北京寶苑房地產開發有限公司之董事兼副主席、瀋陽麗都商務有限公司主席及成都長天有限公司主席。

甘先生同時為長江基建集團有限公司之集團董事總經理。甘先生於1996年促成該公司成功上市後，一直監督該公司的業務發展，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)。甘先生加入長江集團前，曾於多家美國大型跨國公司擔任高級及區域性職務超過20年。

董事資料

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。

徐英略，50歲，自2010年12月21日起出任滙賢房託管理有限公司之執行董事。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。

徐先生持有文學士（榮譽）學位及工商管理碩士學位。

彭宣衛，52歲，為滙賢房託管理有限公司之執行董事。彭先生身兼管理人的財務總監及負責人員。

彭先生為中信証券國際有限公司（「**中信証券**」）投資管理部執行董事，並由中信証券借調到管理人擔任全職職務。

董事資料

彭先生涉足香港及中國內地物業及投資行業超過20年，早年曾於多家金融機構擔任大中華地區房地產業的研究分析員，其後轉職至資產管理範疇，負責管理公共及私人基金。

彭先生持有法律學士學位、工商管理碩士學位、應用財務學碩士學位及哲學博士(商業及管理)學位。

葉德銓，59歲，為滙賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生自1993年起出任長江實業(集團)有限公司執行董事，並於2005年起出任副董事總經理。葉先生身兼長江基建集團有限公司之執行董事和副主席，以及長江生命科技集團有限公司之高級副總裁和投資總監。

葉先生亦擔任 TOM 集團有限公司、ARA Asset Management Limited、中國航空工業國際控股(香港)有限公司、志鴻科技國際控股有限公司、瑞年國際有限公司及首長國際企業有限公司之非執行董事，上述所有公司均為上市公司。

葉先生同時任置富資產管理有限公司之非執行董事，以及 ARA Trust Management (Suntec) Limited之董事。

葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

董事資料

林惠璋，55歲，自2010年12月21日起出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事。彼現為 ARA Asset Management Limited (「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APN Property Group Limited 的非執行董事及 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)。

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元(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

董事資料

殷可，47歲，自2010年12月21日起出任滙賢房託管理有限公司的非執行董事。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的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。他曾出任君安證券有限責任公司之執行董事、國泰君安證券有限責任公司之執行董事、聯合證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，其中包括中國證券業協會及深圳證券業協會。

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。

鄭海泉，63歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。鄭先生身兼鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司及中電控股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。他自2011年6月28日起出任滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問。彼曾任香港上海滙豐有限公司的主席兼董事，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及滙豐控股有限公司的執行董事。

董事資料

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。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。曾任證監會程式覆檢委員會主席、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匯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銜。

李焯芬，66歲，自2011年4月4日起出任匯賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。李教授為香港大學岩土工程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。

董事資料

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

董事資料

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，54歲，自2011年4月4日起出任滙賢房託管理有限公司的獨立非執行董事。蔡博士現為新華集團主席、多倫多上市的新華國際金融有限公司(Sunwah International Limited 前稱滙富國際控股有限公司)主席、香港上市的滙富金融控股有限公司主席、新華科技集團主席及新華傳媒集團主席。蔡博士在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技業務擁有豐富經驗。

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、澳門大學、復旦大學、南京大學及遼寧東北大學。

董事資料

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傑出華人獎。同時，他亦分別獲廣州、沈陽、武漢、井岡山及張家界頒授榮譽市民或顧問稱號。

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。

證券及期貨事務監察委員會 授予若干關連人士交易豁免的條件

(除本節另有界定者外，本節所用詞彙具有發售通函所界定的相同涵義。)

A部 — 匯賢產業信託集團與滙賢控股之間若干關連人士交易的豁免

就滙賢控股(以放貸人身份)與滙賢投資(以借款人身份)訂立融資協議項下擬進行的交易(「**融資交易**」)，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。

- (i) 匯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。
- (ii) 此外，須委聘匯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匯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部 — 匯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

證監會已就以下匯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) 交易類別
 - (i) **租賃及許用安排**
在匯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**」)。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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。預期北京東方廣場公司亦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

根據該豁免，屬上文所載交易類別的關連人士交易，毋須披露為關連人士交易，亦毋須遵守基金單位持有人批准的規定，惟須遵守下文所列的條款及條件：

(i) 重續或修訂

上述關連交易之豁免的有效期將於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

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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) 年度限額

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	2011年4月29日 (「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
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8.14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過各自之年度限額(如適用)。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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。

(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，管理人將從速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8.14

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8.14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8.14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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

C部 — 匯賢產業信託集團與中信証券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中信証券集團進行的若干「公司融資交易」(「中信証券公司融資交易」)豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則8.9及8.11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,及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(IV)(A)至(G)項之特定條件所述予以修訂。

就本部分而言,「中信証券集團」指中信証券國際、其控股公司及彼等各自附屬公司。鑒於中信証券集團屬中信証券關連人士集團一員,故此中信証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) 中信証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;
- (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,中信証券集團於香港聯交所買賣基金單位將不是一項關連人士交易。

(II) 中信証券公司融資交易之範圍

就本部分而言,「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
- (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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

易，惟中信證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)任何向公眾人士提出出售證券之要約；(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)。

(III) 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) 中信證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，以確保中信證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之內部監控及遵例程序(如「長城」保密程序)，以確保管理人之營運獨立於中信證券集團之其他銀行、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。

獨立及就以上豁免而言：

- (a) 中信證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證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證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

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (b) 管理人已向證監會承諾，只要中信證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，且亦於中信證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。

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。

(IV) 豁免附帶的特定條件

有關中信證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(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證券集團支付之費用總額之披露；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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(iii)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(中信証券集團按上文中信証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証券集團之角色及委聘之有關條款。

D部 — 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

證監會已批准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、中信証券關連人士集團及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**」)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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(I) 交易類別

(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北京東方廣場公司與物業管理人已簽訂之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

根據北京東方廣場公司與物業管理人訂立之經營管理協議，北京東方廣場公司已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。物業管理人現可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需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

根據該豁免，屬上文所載交易類別的關連人士交易，毋須披露為關連人士交易，亦毋須遵守基金單位持有人批准的規定，惟須遵守下文所列的條款及條件：

(i) 延長或修訂

上述關連交易之豁免權期限將於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；
- (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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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：

關連人士交易類別	上市日期至 2011年12月31日	截至2012年 12月31日止年度	截至2013年 12月31日止年度
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8.14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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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8.14

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8.14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8.14之規定,於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

E部 — 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。

(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) 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；
- (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
- (iii) 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（附註：不包括鄭海泉先生））認為，繼續在未經基金單位

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

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。

(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)訂立的現有租約(「滙豐租賃及許可使用交易」)。

根據該豁免，屬上文所載交易類別的關連人士交易，獲豁免嚴格遵守遵守房地產投資信託基金守則第8.10、8.11、8.14及8.15條的披露及基金單位持有人批准規定，惟須遵守下文所列的條款及條件：

- (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) 須就該等交易進行獨立估值，惟交易按公平原則及一般商業條款，且與給予公眾之條款一致(包括已公佈之費率)進行者或以其他方式按市場費率，計及個別租戶、個別物業、有關商品組合及／或類似租戶或物業的情況者除外；
- (d) 滙豐關連人士集團於某一財政年度向滙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) 滙賢產業信託之核數師向管理人報告，確認有關交易：
 - (i) 根據管理人的內部程序獲董事會(附註：不包括鄭海泉先生)正式批准；及
 - (ii) 根據監管交易的協議條款進行。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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」)。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；
- (ii) 滙豐關連人士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」分部所界定的滙豐公司融資交易。

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(附註：不包括鄭海泉先生)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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

此外，須委聘匯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（附註：不包括鄭海泉先生））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

證監會已就匯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8.9及8.11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匯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；
- (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

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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明確資料披露，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) 年報載有就有關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(附註：不包括鄭海泉先生)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，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；
- (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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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)內向管理人匯報，確認：
- (a) 交易已獲董事會(包括獨立非執行董事(附註：不包括鄭海泉先生))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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

F部 — 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章的披露及基金單位持有人批准的規定，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：

- (i) 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；
- (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
- (iii) 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**」)。

根據該豁免，屬上文所載交易類別的關連人士交易，毋須披露為關連人士交易，亦毋須遵守基金單位持有人批准的規定，惟須遵守下文所列的條款及條件：

(i) 延長或修訂

上述關連交易之豁免的有效期將於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：

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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

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：

關連人士交易類別	上市日期至	截至	截至
	2011年 12月31日	2012年 12月31日 止年度	2013年 12月31日 止年度
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。

(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8.14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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(ix) 房地產投資信託基金守則8.14

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8.14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2011年6月30日，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。

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。

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)。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

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」分部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8.9及8.11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

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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部 — 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，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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

豁免條件

根據該豁免，屬上文所載交易類別的關連人士交易，毋須披露為關連人士交易，亦毋須遵守基金單位持有人批准的規定，惟須遵守下文所列的條款及條件：

(i) 延長或修訂

上述關連交易之豁免的有效期限將於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

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：

上市日期至 2011年12月31日	截至2012年 12月31日止年度	截至2013年 12月31日止年度
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；
- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(ix) 房地產投資信託基金守則8.14

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8.14之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

H部 — 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章的披露及基金單位持有人批准的規定。

豁免條件

根據該豁免，屬上文所載交易類別的關連人士交易，毋須披露為關連人士交易，亦毋須遵守基金單位持有人批准的規定，惟須遵守下文所列的條款及條件：

(i) 延長或修訂

上述關連交易之豁免的有效期將於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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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：

上市日期至 2011年12月31日	截至2012年 12月31日止年度	截至2013年 12月31日止年度
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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

(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8.14

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8.14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8.14之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

I部 — 匯賢產業信託集團與受託人關連人士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」))，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。

就本部分而言：

- (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)；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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；
- (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之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。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

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之整體最佳利益進行。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8.9及8.11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：

- (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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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8.15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；及
- (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

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，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)。

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

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」分部所界定的德意志公司融資交易。

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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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)任何向公眾人士提出出售證券之要約；(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部第(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；

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

- (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。

J部 — 與僱員有關的免除

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之僱員(管理人之僱員除外)(「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。

K部 — 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

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6.2、第8章、10.7(b)(iv)及／或12.2的規定，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、10.7(b)(iv)及／或12.2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6.2的任何估值規定，惟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，並在下文第(5)段所述的情況下，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10.3及10.4(k)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

證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件

可轉換工具之詳情；及(ii)按照房地產投資信託基金守則12.2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；
- (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(i)該新基金單位及／或該類別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過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) 向匯賢產業信託關連人士發行新基金單位及／或證券，而該關連人士乃於匯賢產業信託之新發行中擔任包銷商或分包銷商(「**關連包銷商**」)，則有關發行須遵守上市規則的所有適用條文，據此，向關連包銷商進行的發行可獲豁免遵守上市規則(經不時修訂)項下適用於關連交易的所有申報、公告及獨立股東批准規定(作出必要更改)，猶如該等條文適用於房地產投資信託；
 - (ii) 管理人須根據房地產投資信託基金守則10.3及10.4刊發公告，其中載有關連包銷商發行新基金單位或可轉換工具的詳情；
 - (iii) 向匯賢產業信託關連人士發行該等基金單位及／或可轉換工具須嚴格遵守信託契約，並毋須根據房地產投資信託基金守則12.2或12.3尋求基金單位持有人的批准^(註)。

註：第6(iii)段所指的條件之目的是確保有關豁免並不會豁免匯賢產業信託就擬發行新基金單位及／或可轉換工具本應根據房地產投資信託基金守則其他之規定(例如房地產投資信託基金守則12.2或12.3)需尋求基金單位持有人批准的要求。



The Malls

at Oriental Plaza

北京東方廣場

東方新天地



The Malls at Oriental Plaza is a large scale one-stop shopping complex, featuring a gross floor area of over 130,000 square metres. It boasts some 280 top international and domestic brands, as well as a waiting list of over 280 prospective tenants.

東方新天地是大型一站式購物商場，建築面積超過130,000平方米。商場網羅約280個國內外知名品牌，而等候進駐的品牌亦超過280個。



The Tower Offices

at Oriental Plaza

北京東方廣場

東方經貿城



The Tower Offices at Oriental Plaza comprises eight Grade-A office towers with a gross floor area of approximately 300,000 square metres. It is the largest single landlord Grade-A office development in Beijing. The Tower Offices counts amongst its tenants a number of Fortune 500 businesses, as well as some of the leading multinational and domestic companies.

東方經貿城擁有8幢甲級寫字樓，建築面積約300,000平方米，乃北京最大型的單一業主甲級寫字樓群，匯聚多家《財富》五百強企業與國內外各行業龍頭公司。



The Tower Apartments

at Oriental Plaza

北京東方廣場

東方豪庭公寓



The Tower Apartments is the largest serviced apartment development in Beijing. It offers residents utmost convenience of city living in a tranquil environment. The two luxury serviced apartment buildings, namely Millennium Heights and Centennial Heights, offer a total of over 600 modern serviced apartment units.

東方豪庭公寓是北京最大型的服務式公寓，為住客帶來便利的生活和恬靜的居住環境。東方豪庭公寓由尊萃豪庭和匯賢豪庭兩幢服務式公寓組成，提供600多個豪華單位。



Grand Hyatt Beijing

at Oriental Plaza

北京東方廣場

北京東方君悅大酒店



Grand Hyatt Beijing is a top choice hotel for both leisure and corporate travellers. Featuring 825 well-appointed guest rooms, and a professional management and service team, it is well known for its five-star service. The hotel has won over 100 awards and accolades since opening.

北京東方君悅大酒店深受遊客和商務人士歡迎，擁有825間設施一流的客房，以及專業的管理和服務團隊。酒店的五星級服務譽滿京城，開業以來共榮獲超過100個獎項。