

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

管理人：

匯賢房託管理有限公司

有關建議收購重慶酒店及 成都酒店的關連人士交易

管理人的財務顧問



花旗環球金融亞洲有限公司

重慶收購事項

匯賢產業信託已有條件同意透過收購重慶目標公司收購重慶酒店的全部權益。重慶酒店現在名為「重慶海逸酒店」，位於中國重慶渝中區鄒容路68號。

重慶買賣協議

於2017年1月9日，重慶買方(匯賢產業信託全資擁有的特別目的投資工具)與重慶賣方(長實地產的附屬公司，並因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者而成為匯賢產業信託的關連人士)訂立重慶買賣協議，據此，重慶賣方已有條件同意出售及重慶買方已有條件同意收購重慶銷售股份及重慶銷售貸款。

重慶代價(即(i)重慶股份代價及(ii)重慶貸款代價之總和)相等於重慶應佔價值人民幣2.5億元，並作出以下調整：加(i)重慶目標集團於重慶完成時的流動資產，及減(ii)重慶目標集團於重慶完成時的流動及非流動負債。重慶收購事項的代價須以整體上限人民幣3億元為限。有關重慶代價的進一步詳情載於本公告「1.1.4重慶代價」一節。

重慶應佔價值人民幣2.5億元，為重慶賣方與重慶買方就重慶買賣協議協定的重慶酒店的應佔價值，較獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司所評估於2016年10月31日的重慶評定價值人民幣4.42億元折讓約43%。

重慶銷售股份的代價將於重慶完成時將以港元現金由重慶買方支付予重慶賣方。重慶貸款代價將相等於重慶完成時的重慶經調整資產價值減重慶股份代價的等值港元金額。

重慶目標公司為一家在香港註冊成立的公司，擁有重慶海逸的全部權益，而重慶海逸為一家於中國註冊成立的公司，並為重慶酒店相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人。

待所有重慶先決條件達成(或倘適用，獲豁免)後，管理人現時預期重慶完成將於2017年第一季度或前後落實。

與重慶酒店相關之土地使用權

重慶海逸為重慶酒店相關土地使用權(將於2044年8月30日屆滿)的登記法定擁有人。倘該等權利並無獲延長至2044年8月30日之後，重慶海逸於現有年期屆滿後將再無擁有土地使用權。預期重慶目標公司於重慶海逸的投資的價值將隨時間減少，最終將於土地使用權年期屆滿時成為零。另一方面，倘重慶酒店土地使用權的年期得以延長(年期是否獲延長取決於相關中國政府機構的最終決定)，預期重慶海逸將須就有關延長支付地價或其他代價，而有關金額於現階段未能確定。於重慶酒店土地使用權的年期屆滿時，重慶海逸可能但不一定會申請延長有關年期。於將重慶評定價值評定為人民幣4.42億元時，獨立物業估值師並無為土地使用權的年期得以延長(如有)計入任何價值。

董事會、審核委員會及受託人的意見

經考慮有關重慶收購事項的原因、條款、因素及其他資料，董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會認為重慶收購事項及重慶交易文件之條款(包括重慶代價)符合匯賢產業信託的投資目的及策略，及於一般日常業務過程中根據公平基準及按照一般商業條款訂立，屬公平合理及符合基金單位持有人、獨立基金單位持有人及匯賢產業信託之整體利益。董事會亦信納重慶收購事項項下的安排符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。

僅根據董事會意見及管理人及其他顧問向受託人提供的資料、確認及報告(經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的責任)，受託人認為重慶收購事項與匯賢產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。受託人不反對管理人進行重慶收購事項。

成都收購事項

匯賢產業信託已經有條件同意透過收購成都目標公司及宏雅貸款收購成都酒店69%的權益。成都酒店現稱「成都天府麗都喜來登飯店」，位於中國四川省成都市人民中路第一段15號。成都收購事項總代價為(i)成都買賣協議下的成都代價，即人民幣2.76億元，及(ii)兩項宏雅貸款本金總額連同於成都完成時的稅後應計利息(受宏雅上限所規限，(i)就宏雅貸款協議A項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則上限金額為2.07億港元(約人民幣1.83億元)及(ii)就宏雅貸款協議B項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則上限金額為9,300萬港元(約人民幣8,100萬元))之總和。

成都買賣協議

於2017年1月9日，成都買方(匯賢產業信託全資擁有的特別目的投資工具)與成都賣方(長實地產的附屬公司，並因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者而成為匯賢產業信託的關連人士)訂立成都買賣協議，據此，成都賣方及成都買方已分別有條件同意按成都代價(即人民幣2.76億元)出售及收購成都銷售股份及成都銷售貸款。有關成都代價的進一步詳情載於本公告「2.1.4成都代價」一節。

成都應佔價值人民幣6.42億元，為成都賣方及成都買方協定的成都酒店100%應佔的價值，乃訂約方釐定有關成都收購事項總代價的基準之一，較獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司所評估於2016年10月31日成都評定價值人民幣7.2億元折讓約11%。

成都銷售貸款的代價為該貸款於成都完成時本金額的相等金額，將於成都完成時由成都買方以港元現金支付予成都賣方。成都銷售股份的代價為人民幣2.76億元減成都貸款代價的等值港元金額，亦將於成都完成時由成都買方以現金支付予成都賣方。

成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，為成都酒店相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人。目前，成都賣方、成都工投及北京穩得高於成都長天的註冊資本及分派中分別擁有69%、30%及1%的權益。

成都目標公司(由成都賣方全資擁有)於近期註冊成立，其成立乃便於進行成都收購事項相關交易。目前，成都目標公司尚未進行任何業務。根據成都買賣協議，成都收購事項須待先決條件達成後方可作實，包括(其中包括)成都轉讓協議已由成都賣方、成都目標公司及成都當地訂約方訂立。預期緊隨成都轉讓協議完成後，成都目標公司將為成都長天新的境外合營公司夥伴，並將擁有成都長天註冊資本及分派69%的權益。

倘所有成都先決條件於成都最後完成日期或以前達成或(倘按成都買賣協議規定允許)獲豁免，並且成都完成條件與成都完成同時達成，管理人現時預期成都完成將於2017年第一季度或前後落實。

建議轉讓宏雅貸款

宏雅已根據宏雅貸款協議向成都長天提供宏雅貸款。於成都買賣協議日期，宏雅貸款本金總額連同稅後應計利息為288,653,864港元(約人民幣254,015,400元)仍未償還。

成都買方及宏雅於2017年1月9日訂立宏雅貸款初步協議，據此，宏雅及成都買方已同意及承諾，受限於及在成都買賣協議達致完成時之同時，成都賣方將轉讓而成都買方將購買各宏雅貸款及所有應計利息（於成都買賣協議日期，宏雅貸款的本金總額連同稅後應計利息為288,653,864港元（約人民幣254,015,400元）），以及宏雅於成都買賣協議完成日期在各項該等宏雅貸款協議下的所有權利及義務，轉讓按等額基準進行，或(i)就宏雅貸款協議A項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則轉讓金額為2.07億港元（約人民幣1.83億元）及(ii)就宏雅貸款協議B項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則轉讓金額為9,300萬港元（約人民幣8,100萬元），各訂約方將（而成都賣方將促使成都長天）與宏雅於成都完成時就相關轉讓訂立相關貸款轉讓協議。轉讓宏雅貸款應於成都買賣協議完成時同時進行。

成都長天合營公司及成都合營公司文件

按照成都合營公司文件，成都長天的合營期為50年，於2048年屆滿（剩餘期限約為31年）。成都酒店的土地使用權由成都長天持有，並將於2049年1月17日屆滿。成都酒店的房屋所有權亦由成都長天持有。倘該等權利並無獲延長至2049年1月17日之後，則現有期限屆滿後，成都長天將再無擁有土地使用權。預期成都目標公司於成都長天的投資價值將隨時間減少，最終將於土地使用權年期屆滿時成為零。另一方面，倘成都酒店的土地使用權的年期可延長（該期限是否獲延長取決於相關中國政府機構的最終決定），則地價或其他代價預計應由成都長天為有關延長支付，而其金額於現階段尚未確定。於成都酒店土地使用權年期屆滿時，成都長天未必會申請延長年期。獨立物業估值師於評估成都評定價值人民幣7.2億元價值時，未就土地使用權之任何延長年期（倘有）計入任何價值。

根據成都合營公司文件，於2048年合營期屆滿後（倘該期限不再延長），成都長天將被解散，並向成都長天合營公司夥伴按其各自於成都長天註冊資本的權益百分比按比例分派剩餘資產（即於成都轉讓協議完成後，向成都目標公司分派69%，向成都工投分派30%，向北京穩得高分派1%）。

董事會、審核委員會及受託人的意見

經考慮有關進行成都收購事項的理由、條款、因素及其他資料後，董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會認為，成都收購事項及成都交易文件的條款(包括成都收購事項代價)與匯賢產業信託的投資目的及策略一致，乃於日常及一般業務過程中訂立，並為按公平原則及正常商業條款進行，屬公平合理並符合基金單位持有人、獨立基金單位持有人及匯賢產業信託的整體利益。董事會亦信納成都收購事項項下的安排符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。

僅根據董事會的意見及管理人及其他顧問向受託人提供的資料、確認及報告(經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的責任)，受託人認為成都收購事項與匯賢產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。受託人不反對管理人進行成都收購事項。

管理人的收購事項費用

根據信託契約，管理人將有權就重慶收購事項收取管理人重慶收購事項費用人民幣250萬元，以及就成都收購事項收取管理人成都收購事項費用，金額為以下各項之和：(i)約人民幣276萬元(有關成都目標公司)及(ii)不超過300萬港元(約人民幣260萬元)的款項(有關宏雅貸款)。管理人已選擇以現金方式全數收取管理人重慶收購事項費用及管理人成都收購事項費用。

融資及預期債項對資產總值比率

管理人目前預期匯賢產業信託應付的重慶代價約80%將以預期於重慶完成前獲得的新造銀行借貸支付及約20%以現有現金支付。

管理人目前預期匯賢產業信託應付的成都收購事項代價約80%將以預期於成都完成前獲得的新造銀行借貸支付及約20%以現有現金支付。

估計匯賢產業信託有關收購事項的債項對資產總值比率之詳情載於本公告「6.3 預期債項對資產總值比率」一節。

房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義

收購事項

重慶賣方、成都賣方及宏雅均為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因彼等為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士。重慶買賣協議及其項下擬進行的交易(包括訂立重慶銷售貸款轉讓契約及重慶稅務契諾契約)因而構成房地產投資信託基金守則項下匯賢產業信託的關連人士交易。

重慶賣方、成都賣方及宏雅均為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因彼等為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士。重慶買賣協議、成都買賣協議及各自項下擬進行的交易以及宏雅貸款初步協議因而構成房地產投資信託基金守則項下匯賢產業信託的關連人士交易。

由於(i)重慶買方根據重慶買賣協議應付重慶賣方的最高款額；(ii)成都代價；及(iii)宏雅貸款初步協議所述成都買方應付宏雅的最高款額的總和，少於匯賢產業信託截至2015年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託最新經審核資產淨值的5%，根據房地產投資信託基金守則第8.9條，收購事項毋須經基金單位持有人批准。

重慶酒店臨時管理協議

海逸管理為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士，故此重慶完成後重慶酒店臨時管理協議(一經訂立)及其項下擬進行的交易將成為匯賢產業信託的關連人士交易。匯賢產業信託於訂立重慶酒店臨時管理協議時將遵守房地產投資信託基金守則項下的相關披露要求。

豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定

管理人已就收購事項向證監會申請豁免遵守房地產投資信託基金守則的若干規定。有關豁免申請的詳情載於本公告「7.房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義」一節。

各項收購事項受若干條件(見「1.1.6重慶先決條件」、「2.1.6成都先決條件」及「2.1.7成都完成條件」各節所載)所規限，並須待其獲達成後，方告完成，因此，收購事項可能但不一定會達致完成。基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

1. 重慶收購事項

匯賢產業信託已經有條件同意透過收購重慶目標公司，收購重慶酒店的全部權益，且重慶買方與重慶賣方於2017年1月9日訂立重慶買賣協議。重慶酒店現在名為「重慶海逸酒店」，位於中國重慶渝中區鄒容路68號。重慶收購事項條款及條件的進一步資料以及重慶酒店及重慶目標集團的資料載於下文「1.1 重慶買賣協議的主要條款」及「1.2 關於重慶酒店及重慶目標集團的資料」兩節。

1.1 重慶買賣協議的主要條款

1.1.1 日期

2017年1月9日

1.1.2 訂約方

- (i) 重慶買方，匯賢產業信託全資擁有的特別目的投資工具(作為買方)；及
- (ii) 重慶賣方(作為賣方)。

重慶賣方為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士。

鑒於重慶賣方為長實地產(一間主要上市公司)的全資附屬公司，管理人相信重慶賣方將有足夠資源就根據重慶交易文件對重慶賣方提出的申索向重慶買方作出彌償。因此，管理人認為儘管並無擔保人就重慶賣方於重慶買賣協議項下之義務及責任提供擔保，重慶買方於重慶買賣協議項下之權利依然得到充份保障。

1.1.3 重慶收購事項的標的事項

根據重慶買賣協議，重慶買方有條件同意向重慶賣方收購：

- (a) 重慶銷售股份，即重慶目標公司的所有已發行股份；及
- (b) 重慶銷售貸款的利益及權益。

重慶目標公司擁有重慶海逸的全部權益，而重慶海逸則擁有重慶酒店。有關重慶目標公司、重慶海逸及重慶酒店的進一步資料，請參閱下文「1.2有關重慶酒店及重慶目標集團的資料」一節。重慶銷售貸款為重慶目標公司於重慶買賣協議日期及重慶完成時結欠重慶賣方的未償還款項總額。

1.1.4 重慶代價

就重慶收購事項的總代價（「重慶代價」）為下列各項之總額：

- (i) 買賣重慶銷售股份的代價（「重慶股份代價」）5,000,000港元（約人民幣4,400,000元），於重慶完成時將以港元現金由重慶買方悉數支付予重慶賣方；及
- (ii) 轉讓重慶銷售貸款的利益及權益的代價（「重慶貸款代價」），其金額將相等於重慶完成時的重慶經調整資產價值減重慶股份代價的等值港元金額；

並以人民幣3億元的重慶整體人民幣上限（定義見下文）為限。

重慶代價之金額（即重慶股份代價及重慶貸款代價之總和）相等於重慶經調整資產價值並將根據下列公式釐定，惟須以重慶整體人民幣上限為限：

$$\text{重慶經調整資產價值} = \text{CAV} + \text{CA} - \text{L}$$

其中：

「CAV」指重慶應佔價值人民幣2.5億元；

「CA」指重慶目標集團於重慶完成時的流動資產（如從經營重慶目標集團公司所得所有應收款項（但不包括重慶目標集團於重慶完成時就租約及牌照免租期間攤銷性質的應收款項）、所有可退回公共服務費用及其他於相關機構或供應商就經營重慶目標集團公司而結存的按金、所有現金及銀行存款、所有預付經營開支及所有存貨，且為免存疑，不包括重慶酒店賬面值）；及

「L」指重慶目標集團於重慶完成時的流動及非流動負債(例如有關重慶酒店的所有抵押按金(不包括已經沒收作其他收入的按金)、就重慶酒店預先收取的所有租金／牌照費、所有應付債權人款項及物業應計款項及有關經營重慶目標集團公司的其他相關開支、所有遞延稅項負債(有關重估重慶酒店以及重慶酒店折舊撥備者除外)、所有稅項撥備(包括股息分派預扣稅撥備(如有))以及重慶僱用撥備,但不包括重慶銷售貸款)。

管理人預期,除重慶酒店外,重慶目標集團於重慶完成時的資產及負債將主要為現金、預付租金款項及租戶按金,屬於一家物業租務公司的一般資產及負債,管理人認為就披露而言其並不重要。

重慶應佔價值人民幣2.5億元,為重慶賣方與重慶買方就重慶買賣協議協定的重慶酒店的應佔價值,較獨立物業估值師所評定於2016年10月31日的重慶評定價值人民幣4.42億元折讓約43%。重慶代價及重慶應佔價值由訂約方從商業角度按公平磋商基準釐定,並經計及有關重慶酒店的資料及詳情、重慶評定價值及重慶買賣協議條款。

支付重慶代價

誠如上文所述,重慶代價(即(1)重慶股份代價(固定為5,000,000港元及(2)重慶貸款代價兩者的總和)相等於重慶經調整資產價值,惟以重慶整體人民幣上限為限。於重慶完成時,重慶買方應支付重慶賣方(i)「初步重慶貸款代價」(定義見下文)(即重慶貸款代價的初步金額,有關金額將可作出下文(II)所載的調整)及(ii)重慶股份代價5,000,000港元(約人民幣4,400,000元)。於重慶完成後,根據將由重慶註冊會計師提供的「重慶核證款項」(定義見下文),重慶賣方或重慶買方中的一方(視情況而定)將需支付另一方初步重慶貸款代價之金額與重慶核證款項的差額(詳情請參閱下文(II))。

(I) 於重慶完成前及重慶完成時

重慶賣方將安排重慶目標公司於重慶完成前向重慶買方提供重慶目標集團於重慶完成日期之備考綜合資產負債表(「備考重慶完成時資產負債表」),基準如下:

- (a) 各重慶目標集團公司於有關提交到期日期(「原來重慶備考日期」)前最後終結月份最後一日之管理賬目，以及由2016年1月1日至原來重慶備考日期前最後終結月份最後一日期間重慶海逸之收益表(「備考重慶海逸完成時收益表」)；或
- (b) 倘若有關提交到期日期為月內的20號或以前，則基於各重慶目標集團公司於原來重慶備考日期前月份終結當日管理賬目，以及由2016年1月1日至原來重慶備考日期前月份終結當日重慶海逸的收益表。

備考重慶完成時資產負債表將列明於重慶完成日期經計及多項協定調整(即上文計算重慶經調整資產價值的公式所載將作為資產及負債列入或剔除之協定項目)的重慶經調整資產價值(「備考重慶經調整資產價值」)。備考重慶海逸完成時收益表內項目應摘錄自重慶目標集團公司管理賬目相應項目以及上述重慶海逸收益表。

根據重慶買賣協議，備考重慶完成時資產負債表及經審核重慶完成時資產負債表(統稱為「重慶完成時賬目」，而備考重慶經調整資產價值及重慶經調整資產價值將據此計得)將按照重慶目標公司截至2015年12月31日止年度的會計政策編製。

於重慶完成時，重慶買方應向重慶賣方支付相等於(i)備考重慶經調整資產價值減重慶股份代價作為重慶貸款代價初步金額(該金額稱為「初步重慶貸款代價」)及(ii)重慶股份代價5,000,000港元(約人民幣4,400,000元)之等值港元金額(於重慶完成日期前第5個營業日時計算)。

(II) 重慶完成後

在重慶完成後150日內，重慶賣方將編製重慶完成時資產負債表，並將經重慶註冊會計師審核。

重慶註冊會計師將就相等於重慶完成日期時之重慶經調整資產價值減重慶股份代價於重慶完成日期等值港元之金額(「**重慶核證款項**」)提供核證聲明(「**重慶核證聲明**」)，基準如下：

- (a) 倘若重慶核證款項高於初步重慶貸款代價，重慶買方將向重慶賣方支付相等於超出金額之金額；及
- (b) 倘若重慶核證款項低於初步重慶貸款代價，重慶賣方將向重慶買方退回相等於不足金額之金額。

除上述外，

- (1) 若重慶核證款項及重慶股份代價於重慶完成日期之等值人民幣合計總額超過或相等於人民幣3億元(「**重慶整體人民幣上限**」)，則重慶買方將只須向重慶賣方支付相等於重慶整體人民幣上限於重慶完成日期之等值港元超過初步重慶貸款代價及重慶股份代價合計金額之港元金額，重慶代價金額亦須因而受限；及
- (2) 若重慶核證款項及重慶股份代價於重慶完成日期之等值人民幣合計總額少於重慶整體人民幣上限，則據上文(a)段所述，重慶買方向重慶賣方應付的最高金額將限於相等於重慶整體人民幣上限於重慶完成日期之等值港元超逾初步重慶貸款代價及重慶股份代價合計金額之港元金額，而重慶代價金額亦須因而受限。

待相關金額確定後，管理人將宣佈初步重慶貸款代價及重慶核證款項的有關金額。

1.1.5 重慶完成

重慶收購事項將於2017年2月28日或重慶賣方及管理人可能根據重慶買賣協議以書面協定的其他日期完成。

管理人現時預期重慶完成將於2017年第一季度或前後落實，並將於重慶完成後在實際可行情況下盡快以公告方式知會基金單位持有人。

1.1.6 重慶先決條件

重慶完成須待多項重慶先決條件達成(或獲豁免)後，方為作實。該等先決條件概述如下：

- (a) 就匯賢產業信託為於重慶收購事項完成後持有重慶酒店及重慶海逸直接聘用僱員之目的而持有之特別目的投資工具的層級數目獲得證監會有關確認或豁免，詳情請參閱本公告「7.2有關重慶完成後重慶海逸及重慶目標公司的直接僱用安排的豁免」及「7.4提交有關特別目的投資工具層級數目的資料」兩節；及
- (b) 為進行及有關重慶收購事項以及重慶交易文件(及彼等項下交易)的必要牌照、授權書、頒令、授予、確認書、同意書、許可證、登記文件及其他批文(如有)，已在管理人合理信納的條款下，從第三方(包括政府或官方機構、法院或其他規管當局)取得，而該等牌照、授權書、頒令、授予、確認書、同意書、許可證、登記文件及其他批文仍然具有十足效力及作用。

根據重慶買賣協議，上文(a)項重慶先決條件不得豁免。重慶買方可(在房地產投資信託基金守則、上市規則及其他適用法例、規則及規例准許的前提下)藉書面通知重慶賣方，按其絕對酌情於重慶完成前隨時豁免全部或部分豁免重慶先決條件(如上文(b)項所述)。

倘若在重慶最後完成日期或以前，任何重慶先決條件未能達成或獲重慶買方豁免，重慶買賣協議將失效，不再具有作用。

1.1.7 終止權利

倘於重慶完成或以前任何時間，重慶酒店或關於重慶酒店的土地使用權或房屋所有權整個或任何重要部分，發生若干特定政府收購或收回事件，重慶買方可全權酌情：(i)終止重慶買賣協議或(ii)選擇使重慶完成生效(重慶完成將須符合房地產投資信託基金守則及取得證監會批准及／或豁免(如需要))，而應付重慶經調整資產價值可予調整，而調整

須計及重慶酒店因上述有關收購或收回事件導致的價值下降以及就上述有關收購或收回事件從有關政府機構收回或可收回的所有補償、津貼或其他費用。

倘在重慶完成前，任何保證書在發出時已經或於重慶完成時將會或可能會於任何重大方面不獲遵守或不真確或具誤導成份，而該情況將對重慶目標集團及／或重慶酒店（於兩者均視作整體）的財務狀況、盈利、業務、承諾或資產有重大不利影響，重慶買方可終止重慶買賣協議。因此，如重慶海逸並無重慶酒店的妥善業權，則儘管重慶酒店的妥善業權並非重慶收購事項的先決條件，重慶買方將能夠終止重慶買賣協議。

1.1.8 聲明、保證書及彌償

重慶買賣協議載有重慶賣方就重慶銷售股份及重慶銷售貸款以及就重慶目標集團及重慶酒店作出的若干慣常聲明及保證書。有關該等聲明及保證書包括（其中包括）：(i)重慶銷售股份及重慶銷售貸款乃由及於重慶完成時將由重慶賣方合法及實益擁有，且並無任何產權負擔；(ii)重慶海逸於重慶買賣協議日期為及於重慶完成時將為重慶酒店相關土地使用權及房屋所有權（除租約外並無任何產權負擔）的唯一登記法定擁有人；(iii)重慶海逸擁有整個重慶酒店的妥善業權；及(iv)重慶酒店在所有重大方面有良好及牢固的修葺及狀況，並適於其目前使用之目的。管理人信納重慶買賣協議所載之保證及彌償足以保障匯賢產業信託及基金單位持有人整體於潛在申索方面之權益。

1.1.8.1 申索期限制

重慶買方概不得對重慶賣方提出，根據或有關任何重慶保證書涉及或有關違反重慶賣方提出任何聲明及保證書（「**重慶保證書**」）的申索（「**重慶有關申索**」），惟有重慶有關申索的書面通知已於重慶完成日期後的重慶限制期結束時或以前向重慶賣方發出除外，「**重慶限制期**」長達兩年，惟下列者除外：

- (a) 若重慶有關申索與有關稅項的重慶保證書或當中任何與保證書相關，重慶限制期須為七年；及

- (b) 重慶買方概不得對重慶賣方提出，根據或有關698號通知及7號公告責任有關重慶收購事項的部分的申索，惟於重慶完成日期後十年年期屆滿或之前已向重慶賣方發出申索的書面通知除外。

1.1.8.2 金額限制

重慶賣方根據及有關重慶交易文件的所有申索負債總額受相等於重慶代價或重慶整體人民幣上限(以較低者為準)的最高金額規限，即重慶賣方將根據重慶買賣協議支付的實際總代價。

管理人認為，以上限制期及申索限額可予接受、為有關訂約方在公平磋商後按正常商業條款訂立，屬於公平合理及符合匯賢產業信託以及基金單位持有人的整體利益。

根據重慶買賣協議，任何一方概不得就任何違反重慶保證書對重慶買賣協議任何其他訂約方提出申索，惟有以下者除外：(a)各項有意重慶相關申索超過人民幣100,000元或其等值其他貨幣金額及(b)重慶相關申索合計超過人民幣500,000元或其等值其他貨幣金額，當中該訂約方須承擔申索全數金額而不僅限於超過人民幣100,000元的金額。然而，有關限制將不適用於有關或總之與重慶僱用責任、重慶賣方於重慶買賣協議項下就有關僱用事項作出的保證或698號通知及7號公告責任有關重慶收購事項的部分的任何相關申索。

1.1.9 重慶稅務契諾契約

根據重慶買賣協議，重慶賣方於重慶完成時須向重慶買方提交重慶稅務契諾契約，據此，重慶賣方契諾彌償重慶買方(其中包括)以下各項：

- (a) 任何重慶目標集團公司或有關重慶酒店因為或參考重慶稅務契諾契約日期或以前發生或進行任何交易、事件、事宜或事項，或就任何重慶目標集團公司於重慶稅務契諾契約日期或以前賺取、應計、收取的總收獲款項、收入、溢利或收益而承擔之任何稅務責任(包括但不限於利得稅、企業所得稅、印花稅、差餉、罰款及其他)；

- (b) 任何重慶目標集團公司為或因應稅務而因以下各項產生或關於以下各項的任何及所有責任：轉讓任何重慶銷售股份或轉讓於重慶銷售貸款或當中任何部分的任何利益及權益；此等債務責任包括但不限於任何中國稅務機構根據或因應698號通知及7號公告而對任何重慶目標集團公司收取或施加之任何稅務責任及任何金額，而引起此等責任和金額的原因則為：(AA)698號通知及7號公告於重慶完成日期時生效，或(BB)因於重慶完成日期後頒佈698號通知及／或頒佈7號公告修正案或重新制定698號通知及／或7號公告而使698號通知及／或7號公告被視為於重慶完成日期已經生效；及
- (c) 重慶目標集團公司或重慶買方就導致重慶稅務契諾契約項下申索的任何稅務責任所產生的任何損失及任何合理成本(包括所有法律及專業成本)及適當開支及應付款項。

管理人預期重慶目標集團公司將不會因或就轉讓任何重慶銷售股份或出讓重慶銷售貸款的任何利益及權益所產生或與此有關的印花稅承擔任何責任。

重慶買方概不得於重慶稅務契諾契約訂立日期後7年屆滿後根據重慶稅務契諾契約提出申索，惟有關698號通知及7號公告責任有關重慶收購事項的部分的申索概不得於重慶稅務契諾契約訂立日期後10年屆滿後提出，重慶賣方不會對申索負責，惟於重慶稅務契諾契約訂立日期(即重慶完成日期)起計7年或10年(視情況而定)屆滿前已向重慶賣方發出書面申索者除外。

根據或有關重慶交易文件的所有申索，重慶賣方的最高負債總額不得超過相等於重慶代價或重慶整體人民幣上限(以較低者為準)之金額，即重慶賣方將根據重慶買賣協議支付的實際總代價。

重慶買方概不得就重慶稅務契諾契約提出申索，惟有以下者除外：(a)各項申索超過人民幣100,000元或其等值其他貨幣金額；及(b)申索合計超過人民幣500,000元或其等值其他貨幣金額，當中重慶賣方須承擔申索全數金額而不僅限於超過人民幣100,000元的金額。有關申索限制將不適用於有關698號通知及7號公告責任有關重慶收購事項的部分的申索。

1.1.10 終止現有重慶酒店管理協議及建議訂立重慶酒店臨時管理協議

根據重慶買賣協議，重慶賣方將促使重慶海逸終止其與海逸管理現有之酒店管理協議，自重慶完成日期起生效。根據計劃，重慶海逸將物色及委任新國際品牌酒店管理公司來管理重慶酒店，並將於重慶完成後與該新酒店管理公司訂立新重慶酒店管理協議。視乎與新酒店管理公司進行的討論，現時的意向為重慶酒店的翻新工程將於日後在重慶完成後進行。管理人預期翻新工程之成本對匯賢產業信託而言並不重大。然而，由於重慶海逸委任新酒店管理公司並與有關公司磋商酒店管理協議條款需要時間，根據計劃，於重慶完成時或之前，重慶海逸將與海逸管理訂立重慶酒店臨時管理協議，據此，海逸管理將於重慶完成後的短時間內繼續提供酒店管理服務。預期匯賢產業信託集團將根據重慶酒店臨時管理協議支付之酒店管理費在與本公告所載匯賢產業信託集團就收購事項將予支付之最高金額合併計算時，將低於匯賢產業信託截至2015年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託的最新近經審核資產淨值的5%。匯賢產業信託將於訂立重慶酒店臨時管理協議時將遵守房地產投資信託基金守則的有關披露要求，及將根據房地產投資信託基金守則另行刊發公告(倘需要)。

管理人預計根據重慶酒店臨時管理協議作出的臨時安排將不會超過一年。

1.2 有關重慶酒店及重慶目標集團的資料

1.2.1 有關重慶酒店的資料

1.2.1.1 重慶酒店簡介

重慶目標公司為一家在香港註冊成立的公司，擁有重慶海逸的全部權益，而重慶海逸為一家於中國成立的外商獨資有限責任公司(台港澳法人獨資)，並為重慶酒店相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人。重慶酒店為一間擁有38層樓的五星級酒店(包括20個停車位)，現時名為「重慶海逸酒店」。重慶酒店的總樓面面積約為52,238平方米。

重慶酒店於本公告日期的簡化持股架構以及重慶酒店及成都酒店於緊接重慶完成及成都完成後的預期簡化持股架構載於本公告「3.重慶酒店及成都酒店的現時及預期持股架構」一節。

萊坊測計師行有限公司(其於有關重慶酒店的估值報告刊發當日為匯賢產業信託的主要估值師，而該報告的刊發日期不超過本公告日期前三個月)已就重慶收購事項獲委任為獨立物業估值師，以評定重慶酒店的價值。獨立物業估值師評定重慶酒店於2016年10月31日的價值為人民幣4.42億元。

1.2.1.2 重慶酒店的周邊環境

重慶作為四個直轄市之一，直接向中國中央政府匯報，為中國內陸重要交通及工業樞紐之一。

重慶酒店座落於重慶渝中區解放碑，位處成熟的中央商務區(「**商圈**」)。解放碑商圈設有步行街，位於解放碑周邊，稱為解放碑步行街。解放碑步行街為熱門購物區和旅遊勝地，平日每日的人流量300,000人次，而節假日的每日人流量則超過一百萬人次。

解放碑商圈亦被認為是重慶最重要的商業中心。重慶酒店的所在地五一路被重慶市政府指定為中國西部未來的「華爾街」，促進其商業活動發展。隨著該地區基礎設施提升，整體環境優化，解放碑商圈的首要地位日益穩固。

重慶酒店鄰近三個重慶軌道交通(「**軌道交通**」)站—臨江門站、較場口站及小什字站連接至軌道交通1號線、2號線及6號線。此外，即將開通的軌道交通10號線將於解放碑商圈附近設站。預計10號線1期將於2017年投入運營。

1.2.1.3 重慶酒店的主要資料

重慶酒店有389間客房。重慶酒店於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年8月31日止八個月的平均租金(經計及稅費及服務費)分別約為人民幣517元、人民幣512元、人民幣420元及人民幣403元。於截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年8月31日止八個月的平均入住率

分別約為41.0%、48.7%、50.1%及54.5%。現時，重慶酒店擁有若干零售店舖。重慶酒店亦擁有兩間餐廳及一間酒吧，而於截至2015年12月31日止年度，有關餐廳及酒吧的應佔收益總額佔重慶酒店有關期間收益總額約12.9%。截至2015年12月31日止年度，重慶酒店餐飲業務及匯賢產業信託現有物業餐飲業務應佔的收益及溢利總額，分別佔重慶酒店及匯賢產業信託收益及溢利總額約3.1%及0.6%。

於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月期間，重慶酒店的總收入分別為人民幣6,200萬元、人民幣6,700萬元、人民幣5,600萬元及人民幣3,400萬元。

1.2.2 有關重慶目標集團的資料

1.2.2.1 重慶目標集團公司

重慶酒店目前由重慶海逸持有，重慶海逸為於中國成立的外商獨資有限責任公司(台港澳法人獨資)。重慶海逸的全部股權由重慶目標公司持有，而重慶目標公司為於香港註冊成立的公司，並由重慶賣方全資擁有。重慶賣方由長實地產間接全資擁有，長實地產為匯賢產業信託的數個重大持有人的上市控股公司。就管理人所深知及重慶賣方所告知，除經營重慶酒店外，重慶目標集團並無從事其他業務。

重慶海逸為重慶酒店相關土地使用權(其期限將於2044年8月30日屆滿)的登記法定擁有人。倘該等權利並無獲延長至2044年8月30日之後，重慶海逸於現有年期屆滿後將再無擁有土地使用權。預期重慶目標公司於重慶海逸的投資的價值將隨時間減少，最終將會於土地使用權年期屆滿時成為零。另一方面，倘重慶酒店土地使用權的年期得以延長(年期是否獲延長取決於相關中國政府機構的最終決定)，預期重慶海逸將須就有關延長支付地價或其他代價，而有關金額於現階段未能確定。於重慶酒店土地使用權的年期屆滿時，重慶海逸可能但不一定會申請延長有關年期。於將重慶評定價值評定為人民幣4.42億元時，獨立物業估值師並無為土地使用權的年期得以延長(如有)計入任何價值。

根據現時有效的營業執照，重慶海逸的經營期限由1999年3月10日起至2029年3月10日止。管理人的中國法律顧問觀韜中茂律師事務

所已指出，重續重慶海逸的經營期限主要涉及正式程序，因此有關重續並無法律上的障礙。觀韜中茂律師事務所已進一步指出，只要根據相關中國境外投資及外匯法律及法規所載程序進行匯款，從重慶海逸保留盈利將股息匯出中國，派發予重慶目標公司並無法律上的障礙。

1.2.2.2 重慶目標集團公司的僱員

就管理人於向重慶賣方作出合理查詢後所深知、全悉及確信，以及根據重慶賣方聲明，重慶目標公司現時並無僱員，而重慶海逸於2016年9月30日擁有320名僱員，於重慶酒店履行酒店營運職能及服務，處理有關重慶海逸及重慶酒店的行政及物業管理職能及服務。

根據重慶買賣協議，重慶賣方將促使(i)重慶海逸與其所有重慶完成前僱員之間的一切勞工合約及僱傭關係將按照中國法律法規於重慶完成日期或以前已經適當及有效終止，及(ii)重慶海逸應付予重慶完成前僱員的所有金額於重慶完成日期或以前已經根據適用中國法律全數支付。據確認，實施有關終止僱用安排需要時間，且或未能於重慶完成日期全面落實，而重慶海逸仍可繼續直接聘用若干與重慶海逸的勞工合約或僱傭關係於重慶完成日期或以前尚未適當及有效終止的重慶完成前僱員(「**重慶餘下僱員**」)，且該等僱員仍可於重慶完成後繼續聘用一段時期，直至其與重慶海逸的僱傭關係已有效終止為止(「**尚餘時期**」)。

根據重慶買賣協議，倘在重慶完成時，仍有重慶賣方未能促使適當及有效終止重慶海逸與任何重慶完成前僱員之間任何勞工合約或僱傭關係，或重慶海逸仍未根據適用中國法律及法規全數支付應付任何重慶完成前僱員的款項，重慶賣方將會促使重慶海逸於重慶完成時，就終止與重慶餘下僱員的勞工合約或僱傭關係方面，於賬目內作出撥備，金額根據重慶餘下僱員的平均月薪及服務年期計算(「**重慶僱用撥備**」，該重慶僱用撥備亦將計入備考重慶完成時資產負債表及重慶完成時資產負債表)，於以下情況，不論根據法律、合約或其他方面，用作解決：

- (i) 根據或關於重慶餘下僱員與重慶海逸的勞工合約或僱傭關係以及終止以上合約及關係，於重慶完成後由重慶海逸支付之有關所有金額，包括但不限於有關工資、基本待遇、福利、保險、補償、退休金、長期服務金、遣散、終止聘用及年假付款的所有金額；及
- (ii) 所有將由重慶海逸於重慶完成後支付予重慶餘下僱員的金額，以確保重慶餘下僱員終止彼等勞工合約或僱傭關係（「重慶僱用責任」）。

關於僱用協議或勞工合約於重慶完成後但在交付重慶核證聲明（定義見本公告「1.1.4重慶代價」一節）前有效終止的重慶餘下僱員，金額相等於實際重慶僱用責任與重慶僱用撥備之間差額於重慶完成日期之等值港元將以下列方式支付用作調整金額：

- (i) 倘就該等重慶餘下僱員作出的重慶僱用撥備金額超過關於該等重慶餘下僱員的重慶僱用責任的實際金額，有關超出金額於重慶完成日期的等值港元將由重慶買方支付予重慶賣方；及
- (ii) 倘關於該等重慶餘下僱員的重慶僱用責任的實際金額超過就該等重慶餘下僱員作出的重慶僱用撥備金額，有關超出金額於重慶完成日期的等值港元將由重慶賣方支付予重慶買方。

有關僱用協議或勞工合約於交付重慶核證聲明該日後有效終止之重慶餘下僱員的重慶僱用責任如超過重慶僱用撥備，將由重慶賣方於接獲重慶買方書面通知後10個營業日內向重慶買方支付。

管理人已向證監會申請就重慶海逸於重慶完成後的直接僱用安排豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條。有關豁免詳情，請參閱「7.2有關重慶完成後重慶海逸及重慶目標公司的直接

僱用安排的豁免」一節。管理人將於重慶完成後促使重慶海逸盡最大努力終止與重慶餘下僱員之勞工合約或餘下僱員僱傭關係。

1.2.2.3 有關重慶目標集團公司的財務資料

根據重慶賣方提供的重慶目標公司於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的經審核賬目以及重慶目標公司於截至2016年8月31日止八個月之未經審核管理賬目，(a)重慶目標公司於2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年8月31日的資產淨值分別為104,719,129港元、104,621,215港元、104,554,667港元及104,492,181港元(分別約為人民幣92,152,834元、人民幣92,066,669元、人民幣92,008,107元及人民幣91,953,119元)；及(b)重慶目標公司於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月之除稅前及除稅後淨虧損分別為36,186港元、97,914港元、66,548港元及62,486港元(分別約為人民幣31,844元、人民幣86,164元、人民幣58,562元及人民幣54,988元)。

根據重慶賣方提供的重慶海逸於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的經審核賬目以及重慶海逸於截至2016年8月31日止八個月之未經審核管理賬目，(a)重慶海逸於2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日及2016年8月31日的資產淨值分別為人民幣47,841,351.20元、人民幣50,367,079.06元、人民幣35,315,843.63元及人民幣27,224,825.00元；(b)重慶海逸於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月之除稅前淨溢利／(虧損)分別為人民幣1,306,825.29元、人民幣3,389,999.97元、人民幣(15,175,769.71)元及人民幣(8,079,624.00)元；(c)重慶海逸於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月的除稅後淨溢利／(虧損)分別為人民幣973,945.93元、人民幣2,525,727.86元、人民幣(15,051,235.43)元及人民幣(8,079,624.00)元；及(d)重慶海逸於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為人民幣6,558,687.94元、人民幣12,139,862.39元、人民幣2,850,086.15元及人民幣1,418,660.60元。

1.3 公平基準條款及盡職審查

管理人認為重慶買賣協議乃經由訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立。

管理人已根據房地產投資信託基金守則及管理人的合規手冊就重慶酒店及重慶目標集團進行盡職審查，並且信納審查結果。

管理人的中國法律顧問觀韜中茂律師事務所已指出，重慶海逸已合法取得重慶酒店的國有土地使用權，現為重慶酒店相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人，並擁有重慶酒店的合法擁有權，可根據相關中國法律合法擁有、使用及處理有關物業。管理人的中國法律顧問亦指出，重慶海逸為重慶酒店相關土地使用權及房屋所有權的唯一擁有人，並且除現有租約外，該等權利並不附帶產權負擔。根據其中國法律顧問的上述意見，管理人認為重慶海逸於重慶酒店擁有良好、可銷售、法定及實益業權。

1.4 有關重慶收購事項的中國稅項

698號通知規定，非居民企業（「離岸投資者」）「間接」轉讓股權的中國稅務處理及申報責任。698號通知亦引入主要目的為利用境外實體規避中國納稅義務的反濫用及反避稅規則。在此情況下，中國稅務機構可向境外投資方就其間接轉讓所得資本收益徵收10%的預扣稅（或根據中國與其他國家訂立的稅收條約所適用的任何較低稅率）。然而，698號通知並未就如何對資本收益徵收預扣稅的實際方法作出清晰指引。7號公告替換了698號通知內關於透過出售於一間非中國控股公司的權益來間接轉讓於中國居民企業的股權的相關規定，其設定的可能需繳納中國企業所得稅之中國資產的間接轉讓範圍更廣。

根據7號公告，因重慶買賣協議而引致的轉讓如產生任何申報責任（如有），將須由重慶賣方承擔。儘管不知悉根據698號通知就重慶買賣協議或一般而言就類似性質轉讓對重慶海逸向任何中國稅務機構申報有任何明確要求，惟有關698號通知及7號公告的應用及詮釋仍存在一定程度的不確定性。在任何情況下，重慶賣方已同意向重慶買方就有關（其中包括）重慶目標集團公司因轉讓重慶目標公司已發行股本中的任何股份而產生稅務責任（包括698號通知及／或7號公告所產生的任何責任）提供彌償。請見本公告「1.1.9重慶稅務契約」一節。

重慶賣方已於重慶買賣協議中承諾，會處理重慶賣方及重慶目標集團根據或因應698號通知及7號公告而須就重慶收購事項承擔的一切存檔、通知及其他責任（「698號通知及7號公告責任有關重慶收購事項的部分」），(a)因為彼等於重慶完成日期時生效或(b)因於重慶完成日期後10年內頒佈698號通知及／或7號公告修正案或重新制定698號通知及／或7號公告而使彼等被視為於重慶完成日期已經生效。

經計及匯賢產業信託集團的管理人目前有意持有重慶酒店作長期投資目的後，管理人預期重慶收購事項將不會引發潛在土地增值稅以及有關重慶酒店的重估及折舊撥備的企業所得稅。倘若匯賢產業信託集團日後透過直接境內轉讓物業權益出售重慶酒店，預期將會根據銷售所得款項減可扣除費用（參考重慶海逸涉及的原有土地收購及開發成本後計算），而非匯賢產業信託收購重慶目標公司的成本，向匯賢產業信託集團徵收土地增值稅及企業所得稅。在協定重慶收購事項的代價時，並未計及有關潛在遞延稅項，原因是管理人認為有關責任不大可能變現。

1.5 董事會、審核委員會及受託人之意見

經考慮進行重慶收購事項的原因、條款、因素及其他相關資料，董事會（包括獨立非執行董事）及審核委員會認為重慶收購事項及重慶交易文件之條款（包括重慶代價）符合匯賢產業信託的投資目的及策略，及於一般日常業務過程中根據公平基準及按照一般商業條款訂立，屬公平合理及符合基金單位持有人、獨立基金單位持有人及匯賢產業信託之整體利益。董事會亦信納重慶收購事項項下的安排符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。

僅根據董事會意見及管理人及其他顧問向受託人提供的資料、確認及報告（經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的責任），受託人認為重慶收購事項與匯賢產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。受託人不反對管理人進行重慶收購事項。

2. 成都收購事項

匯賢產業信託已經有條件同意透過收購成都目標公司及宏雅貸款收購成都酒店69%的權益。成都收購事項總代價為(i)成都買賣協議下的成都代價，即人民幣2.76億元，及(ii)兩項宏雅貸款總額連同於成都完成時的稅後應計利息（受宏雅上限所限，(i)就宏雅貸款協議A項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則上限金額為2.07億港元（約人民幣1.83億元）；及(ii)就宏雅貸款協議B項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則上限金額為9,300萬港元（約人民幣8,100萬元））之總和。

於2017年1月9日，成都買方與成都賣方訂立成都買賣協議。成都酒店現稱「成都天府麗都喜來登飯店」，位於中國四川省成都市人民中路第一段15號。成都收購事項條款及條件的進一步資料及關於成都酒店及成都目標集團的資料分別載於下文「2.1 成都買賣協議的主要條款」及「2.2 有關成都酒店及成都目標集團的資料」兩節。

2.1 成都買賣協議的主要條款

2.1.1 日期

2017年1月9日

2.1.2 訂約方

- (i) 成都賣方(作為賣方)；及
- (ii) 成都買方(作為買方)。

成都賣方為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士。

鑒於成都賣方為長實地產(一間主要上市公司)的全資附屬公司，管理人相信成都賣方將有足夠資源就根據成都交易文件對成都賣方提出的申索向成都買方作出彌償。因此，管理人認為儘管並無擔保人就成都賣方於成都買賣協議項下之義務及責任提供擔保，成都買方於成都買賣協議項下之權利依然得到充份保障。

2.1.3 成都收購事項的標的事項

根據成都買賣協議，成都買方有條件同意向成都賣方收購：

- (a) 成都銷售股份，即成都目標公司全部已發行股份；及
- (b) 成都銷售貸款(即成都目標公司結欠成都賣方的股東貸款)的利益及權益。

成都目標公司擁有成都長天69%註冊資本及分派的權益，而成都長天擁有成都酒店。成都銷售貸款為於成都完成時成都目標公司尚未償還及結欠成都賣方的款項總額。

2.1.4 成都代價

根據成都買賣協議，成都代價為人民幣2.76億元，其具體詳情載於以下公式：

成都代價 = 成都貸款代價 + 成都股份代價

其中：

- (a) 成都貸款代價即轉讓成都銷售貸款的利益及權益的代價，為該貸款於成都完成時本金額的相等金額；及
- (b) 成都股份代價即買賣成都銷售股份的代價，為一筆相當於人民幣2.76億元減成都貸款代價的金額。

成都代價將於成都完成時由成都買方以等值港元之現金支付予成都賣方。成都賣方已同意，成都目標公司於成都完成時除對成都長天的投資及成都銷售貸款外，將無資產或負債。成都買賣協議進一步規定：

- (a) 倘成都長天於成都完成日期的資產淨值（「成都完成時資產淨值」）為負，則成都賣方將以現金支付相等於不足金額69%之等值港元金額；及
- (b) 倘成都完成時資產淨值為正（「成都未經調整正資產淨值」），則成都買方除成都代價外無須向成都賣方支付任何款項。

成都賣方及成都買方將共同完成成都完成時資產負債表並根據成都完成時資產負債表計算成都完成時資產淨值（成都酒店的賬面值及有關資本準備／折舊的遞延稅資產或負債、稅項虧損及成都酒店估值變動（倘有）將不計算在內，並無計及成都長天的借款及相關未償還利息）。

管理人將於釐定成都完成時資產淨值金額後，進一步宣佈成都完成時資產淨值金額及（倘適用）其中的負值（由成都賣方補償）資料。

成都應佔價值人民幣6.42億元，為成都賣方及成都買方協定的成都酒店100%應佔的價值，乃訂約方釐定成都收購事項總代價的基準之一，較於2016年10月31日成都評定價值人民幣7.2億元折讓約11%。

成都應佔價值及成都代價已由訂約方從商業角度按公平磋商基準釐定，並經計及有關成都酒店的資料及詳情、成都評定價值及成都買賣協議條款。

2.1.5 完成成都收購事項

倘所有成都先決條件於成都最後完成日期或以前達成或(倘按成都買賣協議規定允許)獲豁免，並且成都完成條件與成都完成同時達成，則成都收購事項將於成都完成日期完成，成都完成日期即所有成都先決條件達成(或如適用，獲豁免)後兩個營業日或以前，或成都賣方及管理人可能協定的其他日期。

倘所有成都先決條件於成都最後完成日期或以前達成或(倘按成都買賣協議規定允許)獲豁免，並且成都完成條件與成都完成同時達成，管理人現時預期成都完成將於2017年第一季度或前後落實，並將於成都完成後在實際可行情況下盡快以公告方式知會基金單位持有人。

2.1.6 成都先決條件

成都完成須待達成(或獲豁免)多項成都先決條件，方為作實。該等先決條件概述如下：

- (a) 關於匯賢產業信託持有的特別目的工具(目的為於完成本公告所述重慶收購事項後，持有成都酒店、直接僱傭成都長天僱員及成都長天的董事提名權)層級數目獲得證監會有關確認或豁免；

- (b) 於成都完成前，根據相關中國法律及法規、上市規則或房地產投資信託基金守則或證監會或其他監管機構或根據任何合同其他任何人要求須取得或完成的所有與成都收購事項相關的批准、同意書及行動，已獲取並完成，或視情況而定，獲證監會或其他相關機構或人士豁免遵守任何相關規則或規定；
- (c) 成都轉讓協議已由成都目標公司、成都賣方及成都當地訂約方訂立；
- (d) 成都買方(倘適用)、成都當地訂約方、成都目標公司及(倘適用)成都賣方已訂立相關協議及／或文件修訂成都合營公司文件，使(i)成都目標公司、成都工投及北京穩得高於成都長天剩餘合營期內分別有權享有成都長天所有分派的69%、30%及1%；(ii)成都長天董事會應包含7名董事，其中成都目標公司有權委任4名董事，成都工投有權委任2名董事，北京穩得高有權委任1名董事；及
- (e) 已獲得所有與成都長天轉讓相關的必要同意書及批准(包括按規定成都當地訂約方就成都長天轉讓作出的同意書、相關中國機構就成都轉讓協議作出的批准及成都合營公司文件(及其項下交易)修訂本)，取得受理通知書及中國有關機構發出的新營業執照，當中載明(其中包括)成都長天有關資料因成都長天轉讓而出現的變更，並且成都轉讓協議已完成，成都目標公司已成為成都長天註冊資本69%的權益的註冊及實益擁有人，並有權享有成都長天分派的69%。

倘於成都最後完成日期或以前，任何成都先決條件未能達成或(在房地產投資信託基金守則及其他適用法律及法規允許的情況下)獲成都買方豁免，成都買賣協議將失效，並不再具有作用。

2.1.7 成都完成條件

成都完成須進一步待下列條件達成，方為作實：

- (a) 就成都買賣協議而言，除披露函件已披露者外，成都賣方並未在重大方面違反保證書或成都買賣協議其他任何條款；

- (b) 成都酒店未有重大毀壞；及
- (c) 成都酒店或當中任何重要部分概無被強制收購或收回，政府或其他主事機構亦無發出、作出或公開公佈有關擬強制收購或收回之命令或通告或建議通告。

倘成都完成時，任何成都完成條件未同時達成，則成都買方將有權終止成都買賣協議。

2.1.8 申索限制

成都買賣協議的任何一方概不得因或就違反成都買賣協議或其保證書向另一方提出申索，惟於成都完成日期後的成都限制期結束當日或之前已向另一方發出有關申索的書面通知除外，「成都限制期」為五年，惟成都買方根據成都買賣協議就有關成都買方提供之稅項擔保向成都賣方提出的任何申索的成都限制期將為七年，而成都買方根據或就698號通知及7號公告責任有關成都收購事項的部分向成都賣方提出的任何申索的成都限制期將為十年。

成都賣方於成都買賣協議項下的所有申索，連同由成都賣方與成都買方及／或其他人士就成都目標集團訂立的任何其他協議作出的所有申索(無論於成都買賣協議日期或之後)的最高責任總額不得超過相等於人民幣500,000,000元，佔成都代價及宏雅上限總額約92.6%。

成都買賣協議進一步規定，除與698號通知及7號公告責任相關、相連或產生的成都收購事項相關申索外，倘成都買方向成都賣方作出的申索有關成都長天或代其遭受／產生的成本、開支、虧損及／或損失，成都買方向成都賣方作出的有關申索須限制在69%以內。倘於成都完成時存在成都未經調整正資產淨值，則成都買方向成都賣方就保證書作出的申索及成都稅務契諾契約下的所有申索金額應按照相等於成都未經調整正資產淨值的69%的金額進行扣除，惟就698號通知及7號公告責任所作的成都收購事項相關申索不得被任何成都未經調整正資產淨值加以扣除。

根據成都買賣協議，一方概不得就違反成都買賣協議或其保證書向成都買賣協議另一方提出申索，惟有以下者除外：(a)各項有意申索超過人民幣200,000元或其等值其他貨幣金額；或(b)有意申索或申索合計超過人民幣500,000元或其等值其他貨幣金額。然而，有關限制將不適用於有關或總之與698號通知及7號公告責任有關成都收購事項的部分的任何相關申索。

管理人認為，以上限制期及申索限額可予接受、為有關訂約方在公平磋商後按正常商業條款訂立，屬於公平合理及符合匯賢產業信託及基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)的整體利益。

2.1.9 聲明及保證書

成都買賣協議載有成都賣方就成都銷售股份及成都銷售貸款及就成都目標集團及成都酒店作出的若干慣常聲明及保證書。有關該等聲明及保證書包括(其中包括)：(i)成都銷售股份及成都銷售貸款於成都完成時將由成都賣方合法及實益擁有，且並無任何產權負擔；(ii)成都長天於成都買賣協議日期為及於成都完成時將為成都酒店的唯一法定實益擁有人，且並無任何產權負擔；(iii)成都長天擁有成都酒店的妥善及可出售業權；及(iv)成都酒店結構穩定，在所有重大方面有良好及牢固的修葺及狀況，並適於其目前使用之目的。管理人信納成都買賣協議所載之保證及彌償足以保障匯賢產業信託及基金單位持有人整體於潛在申索方面之權益。

2.1.10 成都稅務契諾契約

根據成都買賣協議，成都賣方於成都完成時須向成都買方提交成都稅務契諾契約，據此，成都賣方將契諾彌償成都目標公司或成都買方(其中包括)以下各項：

- (a) 任何成都目標集團成員公司或成都買方因為或參考成都稅務契諾契約日期以前發生或進行任何交易、事件、事宜或事項，或就任何成都目標集團成員公司於成都稅務契諾契約日期或以前賺取、應計、收取的總收獲款項、收入、溢利或收益而就所有稅務申索承擔之任何稅務責任；

- (b) 任何成都目標集團成員公司或成都買方為了或因應稅務而因以下各項產生的任何和所有責任：(i)轉讓任何成都目標公司的股份或轉讓成都目標公司結欠貸款的任何利益及權益，或(ii)根據成都轉讓協議進行的交易(包括但不限於任何中國稅務機構根據或因應698號通知及7號公告而對本集團任何成員公司收取或施加之任何稅務責任及任何金額，而引起此等責任和金額的原因則為：(AA)698號通知及7號公告於成都完成日期時生效，或(BB)因於成都完成日期後十年內頒佈698號通知及／或頒佈7號公告修正案或重新制定698號通知及／或7號公告而使698號通知及／或7號公告被視為於成都完成日期已經生效，惟不包括任何印花稅責任)；及
- (c) 任何成都目標集團成員公司或成都買方就上述(a)或(b)中任何申索或事宜作出的任何調查、評估、質疑或解決可合理或適當產生的所有行動、申索、虧損、損失或任何其他責任；成都買方或任何成都目標集團成員公司根據或就成都稅務契諾契約作出的任何法律訴訟或行動或執行任何有關解決或判定。

成都稅務契諾契約訂立日期(即成都完成日期)後七年屆滿後，概不得根據成都稅務契諾契約向成都賣方提出申索，惟有關698號通知及7號公告責任有關成都收購事項的部分的申索概不得於十年屆滿後提出。

根據成都稅務契諾契約的所有申索(連同根據成都買賣協議的所有申索)，成都賣方的最高責任總額不得超過載於上述「2.1.8 申索限制」的相等金額。然而，成都稅務契諾契約進一步規定，倘就成都長天或其代表遭受／產生的金額作出申索(就698號通知及7號公告對成都長天收取或施加之相關稅務責任提出的任何申索除外，成都賣方的責任為100%)，根據成都稅務契諾契約，成都賣方的責任應限制在69%以內。

2.1.11 建議轉讓宏雅貸款

宏雅已根據該等宏雅貸款協議向成都長天提供宏雅貸款。於成都買賣協議日期，宏雅貸款本金總額連同稅後應計利息為288,653,864港元(約人民幣254,015,400元)仍未償還。該等宏雅貸款協議的簡明資料載列如下：

(a) 宏雅貸款協議A

現時貸款本金額： 199,623,766港元(約人民幣175,668,914元)

現時利率： 香港上海滙豐銀行有限公司當前不時報價之港元最優惠貸款利率，每半年付息一次

現時期限： 2016年3月6日起一年

(b) 宏雅貸款協議B

現時貸款本金額： 89,030,098港元(約人民幣78,346,486元)

現時利率： 香港上海滙豐銀行有限公司當前不時報價之港元最優惠貸款利率，每半年付息一次

現時期限： 2016年2月25日起一年

成都買方及宏雅於2017年1月9日訂立宏雅貸款初步協議，據此，宏雅及成都買方已同意及承諾，受限於及在成都買賣協議達致完成時之同時，成都賣方將轉讓而成都買方將購買各宏雅貸款及所有應計利息(於成都買賣協議日期，宏雅貸款的本金總額連同稅後應計利息為288,653,864港元(約人民幣254,015,400元))，以及宏雅於成都買賣協議完成日期在各項該等宏雅貸款協議下的所有權利及義務，轉讓按等額基準進行，或(a)就宏雅貸款協議A項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則轉讓金額為2.07億港元(約人民幣1.83億元)；及(b)就宏雅貸款協議B項下的貸款而言，倘有關上限額低於有關貸款的本金額及於成都完成時的稅後應計利息，則轉讓金額為9,300萬港元(約人民幣8,100萬元)(統稱「宏雅上限」)，向各訂約方將(而成都賣方將促使成都長天)與宏雅於成都完成時就相關轉讓訂立相關貸款轉讓協議。

相關貸款轉讓協議將包括條文訂明除當中所載標的事項外(即宏雅轉讓宏雅貸款連同於成都完成時的所有應計利息，以及各項該等宏雅貸款協議下宏雅對成都買方的所有權利及義務)，該等宏雅貸款協議所有其他條款應保持有效。

有關貸款轉讓協議須於中國相關外匯監管部門登記及備案，且轉讓宏雅貸款應於成都買賣協議完成時同時進行。

2.2 有關成都酒店及成都目標集團的資料

2.2.1 有關成都酒店的資料

2.2.1.1 成都酒店簡介

成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，於本公告日期，成都長天為成都酒店相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人。目前，成都長天由成都賣方擁有69%的權益，由成都工投擁有30%的權益，由北京穩得高擁有1%的權益。

成都酒店由一座五星級酒店物業發展組成，總建築面積約56,350平方米，包括客房、多功能廳及寫字樓單位；飯店及餐廳；零售商店；停車場及其他附屬設施。酒店(即成都天府麗都喜來登飯店)於2000年開始運營，由成都長天(通過其分公司)在Sheraton Management(一家國際酒店管理公司)的專業管理下運營。成都完成後，Sheraton Management擬繼續管理成都酒店。管理人目前並無計劃於成都完成後短期內對成都酒店進行翻新。

成都酒店於本公告日期的簡化持股架構以及於緊隨成都完成後的預期簡化持股架構載於本公告「3.重慶酒店及成都酒店的現行及預期持股架構」一節。

萊坊測計師行有限公司(其於有關成都酒店的估值報告刊發當日為匯賢產業信託的主要估值師，而該報告的刊發日期不超過本公告日期前三個月)已就成都收購事項獲委任為獨立物業估值師，以評定成都酒店的價值。獨立物業估值師評定成都酒店於2016年10月31日的價值為人民幣7.2億元。

2.2.1.2 成都酒店周邊環境

成都為四川省的省會，為中國西部重要的商業中心及旅遊中心。

成都酒店位於成都市中心，自唐朝以來為區域中心地帶，具有重要歷史意義。成都酒店位於地標天府廣場的北部，臨近成都市體育中心。成都市體育中心舉辦多項大型體育及娛樂活動。成都酒店周圍的旅遊景點包括東大街、蜀都大道、寬窄巷子、蘭桂坊及錦里。成都酒店距離成都地鐵驛馬市站2分鐘的路程，可達地鐵1號線及4號線，而該站離春熙路商圈為地鐵兩站的距離。

成都酒店位於即將建成的「成都中心」的中心位置。成都中心為一項大規模標誌性城市改造項目。

2.2.1.3 有關成都酒店的主要資料

成都酒店共有387間客房及套房。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年8月31日止八個月，酒店平均房價(計及稅費及服務費)分別約為人民幣847元、人民幣730元、人民幣641元及人民幣592元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年8月31日止八個月，成都酒店平均入住率分別約為42.2%、48.1%、57.2%及62.3%。現時，成都酒店擁有寫字樓單位及零售店舖。成都酒店亦擁有四間餐廳，而於截至2015年12月31日止年度，有關餐廳應佔的收益總額佔成都酒店有關期間收益總額約14.6%。截至2015年12月31日止年度，成都酒店餐飲業務及匯賢產業信託現有物業餐飲業務應佔的收益及溢利總額，分別佔成都酒店及匯賢產業信託收益及溢利總額約3.2%及0.6%。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月期間，成都酒店收入總額分別為人民幣8,200萬元、人民幣7,900萬元、人民幣7,800萬元及人民幣5,000萬元。

2.2.2 有關成都目標集團的資料

2.2.2.1 成都目標集團公司

成都目標公司於近期註冊成立，其成立乃便於進行成都收購事項相關交易。

成都目標公司為成都賣方的直接全資附屬公司。目前，成都目標公司尚未進行任何業務。

預期緊隨成都轉讓協議完成後，成都目標公司將為成都長天新的境外合營公司夥伴，將擁有成都長天註冊資本及分派69%的權益。通過收購成都目標公司所有已發行股份以及成都銷售貸款，匯賢產業信託正實際收購成都長天69%的權益，而成都長天擁有成都酒店。

2.2.2.2 有關成都長天的財務資料

根據成都賣方提供的成都長天截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的經審核賬目及成都長天截至2016年8月31日止八個月的未經審核管理賬目，(a)成都長天於2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日以及2016年8月31日的資產淨值分別為人民幣226,976,137.12元、人民幣212,297,370.26元及人民幣187,019,713.82元以及人民幣176,750,918.84元；(b)成都長天截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月的稅前及稅後虧損淨額分別為人民幣6,794,057.90元、人民幣14,673,843.68元、人民幣30,849,128.14元及人民幣10,268,794.98元；及(c)成都長天截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度及截至2016年8月31日止八個月的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為人民幣14,687,848.89元、人民幣14,259,804.85元、人民幣15,657,790.97元及人民幣11,358,815.08元。

2.2.3 成都長天合營公司及成都合營公司文件

按照成都合營公司文件，成都長天的合營期為50年，於2048年屆滿(剩餘期限約為31年)。成都酒店的土地使用權由成都長天持有，於2049年屆滿。成都酒店的房屋所有權亦由成都長天持有。就管理人所深知及成都賣方所告知，除經營成都酒店外，成都長天並無從事其他業務，且成都目標公司於近期註冊成立，目前並無從事任何業務亦不持有任何投資。

根據成都合營公司文件，若干事項須獲取所有董事一致批准，包括以下各項：

- (a) 修訂成都長天的組織章程細則(不包括根據按成都長天的合營公司合約條文轉讓資本出資)；
- (b) 增加、削減或轉讓成都長天的註冊資本(惟合營公司合約規定的資本出資或合營公司夥伴向其控股公司、附屬公司或同系附屬公司轉讓註冊資本除外)；

- (c) 結束或解散成都長天(不包括因終止成都合營公司文件或成都合營公司文件的非違約方行使終止權)；
- (d) 合併、拆分或改變成都長天的組織架構；及
- (e) 延長成都長天的合營期限。

除上述所訂明事項外，成都長天董事會將會將按與會董事簡單多數票作出決定。

成都長天註冊資本總額為人民幣248,000,000元，其中成都賣方出資或應佔69%，成都工投出資或應佔資30%，北京穩得高出資或應佔1%。

根據成都合營公司文件，向成都長天合營公司夥伴分派的成都長天可分派溢利應根據其各自於成都長天註冊資本的權益百分比(即於成都轉讓協議完成後，向成都目標公司分派69%，向成都工投分派30%，向北京穩得高分派1%)。於成都長天轉讓完成後，成都長天共7名董事中，成都目標公司將有權提名4名董事，成都工投將有權提名2名董事，而北京穩得高將有權提名餘下1名董事。

根據相關土地使用權證書，成都酒店的土地使用權將於2049年1月17日屆滿。倘該等權利未能延長至2049年1月17日以後，則現有期限屆滿時，成都長天將不再擁有土地使用權。成都目標公司於成都長天的投資價值預期會隨時間而下降，並將於土地使用權屆滿時降至零。另一方面，倘成都酒店的土地使用權期限可延長(該期限是否可延長取決於相關中國政府機構的最終決定)，則地價或其他代價預計應由成都長天為有關延長支付，而其金額於現階段尚未確定。成都酒店土地使用權期限屆滿時，成都長天未必會申請延長期限。獨立物業估值師於評估成都評定價值人民幣7.2億元價值時，未就土地使用權之任何延長期限(倘有)計入任何價值。

根據成都合營公司文件，於2048年合營期屆滿後(倘該期限不再延長)，成都長天將被解散，並按成都合營公司文件所載向成都長天合營公司夥伴按其各自於成都長天註冊資本的權益百分比按比例分派剩餘資產。成都合營公司文件亦規定，倘成都長天董事會一致批准延長合營期，則須於合營期屆滿前一年訂立書面協議，並至少於合營期屆滿前6個月

向相關中國機構遞交書面申請。管理人的中國法律顧問觀韜中茂律師事務所已告知，重續成都長天的經營期限主要涉及正式程序，因此有關重續並無法律上的障礙。觀韜中茂律師事務所已進一步告知，只要根據相關中國境外投資及外匯法律及法規所載程序進行匯款，從成都長天保留盈利將股息匯出中國，派發予成都目標公司並無法律上的障礙。

成都合營公司文件亦規定，倘因成都合營公司文件的非違約方行使終止權導致成都合營公司文件與成都長天提前終止，則非違約方有權首先自終止後可供分派的資產中收取相等於其向成都長天投資的本金額另加自提前終止日期起至成都長天條款原到期日止按每年20%的利率所計利息的金額。向非違約方支付有關資金後，成都長天的餘下資產將根據合營公司夥伴於成都長天註冊資本的權益百分比分派予合營公司夥伴，直至違約方收到其向成都長天投資的本金額，其後任何餘額將歸非違約方所有。

根據成都合營公司文件，合營公司夥伴擁有(且以後亦擁有)收購其他合營公司夥伴於成都長天的權益的優先選擇權。

成都長天為根據《中華人民共和國中外合作經營企業法》成立的中外合作經營企業，據管理人的中國法律顧問所告知，根據該項法律成立的中外合作經營企業其中至少一名中國國內合營公司夥伴的地位及角色獲認可及保障。就成都長天而言，其中國國內合營公司夥伴為成都工投及北京穩得高。

根據成都長天轉讓，成都賣方將向成都目標公司轉讓其於成都長天註冊資本及分派全部69%的權益。同時將修訂成都合營公司文件，以反映成都目標公司有權委任成都長天董事會合共7名董事中的4名董事。因此，於成都完成後，匯賢產業信託將通過成都目標公司收購成都長天的大多數所有權，並對成都長天董事會擁有大多數控制權。除本公告「2.2.3 成都長天合營公司及成都合營公司文件」一節中所述的若干訂明重要事項須董事一致批准外，成都長天董事會將通過簡單多數董事批准作出

其決定，管理人不認為該等須董事一致批准的事項會對成都長天於成都酒店及成都長天管理及策略性發展的控制權造成重大不利影響。因此，管理人將可行使對成都酒店及成都長天管理及策略性發展的控制權。

根據成都長天現行架構，成都工投及北京穩得高作為成都長天的中國合營公司夥伴，分別持有其註冊股本及分派30%及1%的權益。現時，僅有成都賣方願意向成都買方出售其於成都長天的權益，成都長天的中國合營公司夥伴於現階段概無向成都買方提呈出售彼等於成都長天的權益。此外，由於成都賣方正向成都買方折價出售，管理人認為成都長天的中國合營公司夥伴將不願折價出售。基於本公告「4.1收購事項的理由及裨益」及「4.3成都收購事項的理由及裨益」兩節所載的理由，管理人認為，儘管匯賢產業信託將無法收購成都長天的100%權益，成都收購事項仍然符合基金單位持有人、獨立基金單位持有人及匯賢產業信託整體之利益。此外，管理人相信，成都工投及北京穩得高根據現行架構繼續作為成都長天國內合營公司夥伴的身份將令成都長天受惠，原因如下：

- (a) 根據成都合營公司文件，成都工投負責(其中包括)與中國相關政府機構就可能影響成都長天的事宜進行聯絡及協調，協助成都長天申請相關稅務優惠及其他投資優惠，協助成都長天向中國相關機構申請將人民幣兌換為其所需外幣，並協助將該等外幣匯出中國。管理人認為，成都工投為國有企業且為現有國內夥伴，較成都目標公司(為新成立境外合營公司夥伴且不熟悉當地機構及當地慣例)在處理相關事務方面更具優勢，同時將促進成都長天與當地機構的溝通。
- (b) 由於成都長天轉讓規定，成都工投及北京穩得高須合作(如修訂成都合營公司文件)並完成相關中國法律所規定的變更備案及登記程序，預計成都工投及北京穩得高繼續作為成都長天的合營公司夥伴(即不影響彼等於成都長天的權利及待遇下)將有利於向成都目標公司順利轉讓於成都長天註冊股本及分派中的69%權益。

- (c) 成都工投及北京穩得高皆為成都長天的現有合營公司夥伴，並具備管理及營運成都長天及成都酒店的經驗。此外，彼等成為成都長天合營公司夥伴已有一段時間，並且亦熟悉中國當地相關機構的慣例。因此，管理人認為成都買方成為成都工投及北京穩得高的合營公司夥伴將符合匯賢產業信託及基金單位持有人之整體利益。

管理人認為，根據房地產投資信託基金守則第7.5(aa)條及7.7A條，於成都完成後，匯賢產業信託將始終擁有成都酒店、成都長天及成都目標公司的大多數擁有權及控制權。

管理人的中國法律顧問觀韜中茂律師事務所已向管理人發出法律意見：(i)列明本公告「2.2.3成都長天合營公司及成都合營公司文件」一節所載事實資料(因其與成都合營公司文件的條款有關)、成都長天股東的股權及利潤分享安排及成都長天合營公司夥伴轉讓於成都長天權益的限制；及(ii)確認根據中國適用法律，成都合營公司文件對其訂約各方構成具有法律約束力、有效及可強制執行的責任。

2.3 公平基準條款及盡職審查

管理人認為成都買賣協議乃經由訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立。

管理人已就成都酒店及成都目標集團進行盡職審查，並且信納審查結果。該項盡職審查已根據房地產信託基金守則的相關條文及管理人的合規手冊進行。

管理人的中國法律顧問觀韜中茂律師事務所已指出，成都長天已合法取得成都酒店國有土地使用權，為成都酒店相關土地使用權及房屋所有權的登記法定擁有人，擁有成都酒店的合法擁有權，可根據中國法律合法擁有、使用及處理有關物業。管理人的中國法律顧問亦已指出，成都長天為成都酒店相關土地使用權及房屋所有權的唯一擁有人，並且除現有的租約外，該等權利並不附帶產權負擔。根據中國法律顧問的上述意見，及觀韜中茂律師事務所出具的法律意見述明，成都長天對成都酒店擁有良好可銷售法定業權。管理人認為成都長天於成都酒店擁有良好、可銷售、法定及實益業權。

2.4 有關成都收購事項的中國稅項

698號通知規定，境外投資方「間接」轉讓股權的中國稅務處理及申報責任。698號通知亦引入主要目的為利用境外實體規避中國納稅義務的反濫用及反避稅規則。在此情況下，中國稅務機構可向離岸投資者就其間接轉讓所得資本收益徵收10%的預扣稅(或根據中國與其他國家訂立的稅收條約所適用的任何較低稅率)。然而，698號通知並未就如何對資本收益徵收預扣稅的實際方法作出清晰指引。7號公告替換了698號通知內關於透過出售於一間非中國控股公司的權益來間接轉讓於中國居民企業的股權的相關規定，其設定的可能需繳納中國企業所得稅之中國資產的間接轉讓範圍更廣。

根據7號公告，因成都買賣協議而引致的轉讓如產生任何申報責任(如有)，將須由成都賣方承擔。儘管不知悉根據698號通知就成都買賣協議或一般而言就類似性質轉讓對成都長天向任何中國稅務機構申報有任何明確要求，惟有關698號通知及7號公告的應用及詮釋仍存在一定程度的不確定性。在任何情況下，成都賣方已同意向成都買方及成都目標公司就有關(其中包括)成都目標集團公司因轉讓成都目標公司已發行股本中的任何股份及根據成都轉讓協議的交易而產生的稅務責任(包括698號通知及／或7號公告所產生的任何責任)提供彌償。請見本公告「2.1.10 成都稅務契諾契約」一節。

成都賣方已於成都買賣協議中承諾，會處理成都賣方和成都目標集團根據或因應698號通知及7號公告而須就成都收購事項承擔的一切存檔、通知及其他責任(「**698號通知及7號公告責任有關成都收購事項的部分**」)，(a)因為彼等於成都完成日期時生效，或(b)因於成都完成日期後十年內頒佈698號通知及／或7號公告修正案或重新制定698號通知及／或7號公告而使彼等被視為於成都完成日期已經生效。

經計及匯賢產業信託集團的管理人目前有意持有成都酒店作長期投資目的後，管理人預期成都收購事項將不會引發潛在土地增值稅以及有關成都酒店的重估及折舊撥備的企業所得稅。倘若匯賢產業信託集團日後透過直接境內轉讓物業權益出售成都酒店，預期將會根據銷售所得款項減可扣除費用(參考成都長天涉及的原有土地收購及開發成本後計算)，而非匯賢產業信託收購成都目標公司的成本，向匯賢產業信託集團徵收土地增值稅及企業所得稅。在協定成都收購事項的代價時，並未計及有關潛在遞延稅項，原因是管理人認為有關責任不大可能變現。

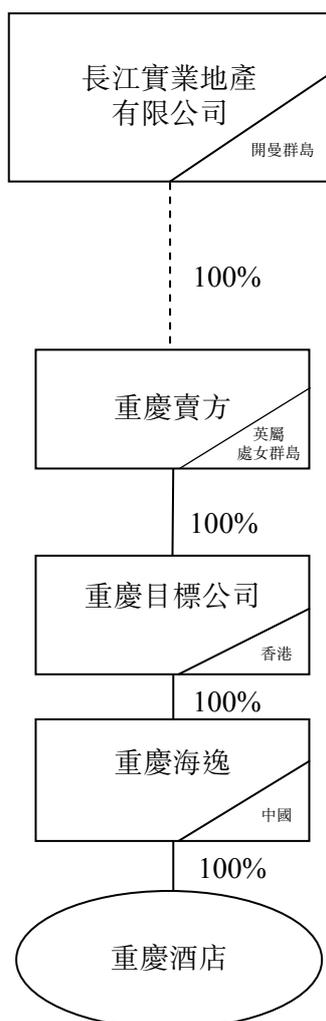
2.5 董事會、審核委員會及受託人的意見

經考慮有關進行成都收購事項的理由、條款、因素及其他資料後，董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會認為，成都收購事項及成都交易文件的條款(包括成都收購事項代價)與匯賢產業信託的投資目的及策略一致，乃於日常及一般業務過程中訂立，並為按公平原則及正常商業條款進行，屬公平合理並符合基金單位持有人、獨立基金單位持有人及匯賢產業信託的整體利益。董事會亦信納成都收購事項項下的安排符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。

僅根據董事會的意見及管理人及其他顧問向受託人提供的資料、確認及報告(經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的責任)，受託人認為成都收購事項與匯賢產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的相關規定，且有關收購事項毋須經基金單位持有人批准。受託人不反對管理人進行成都收購事項。

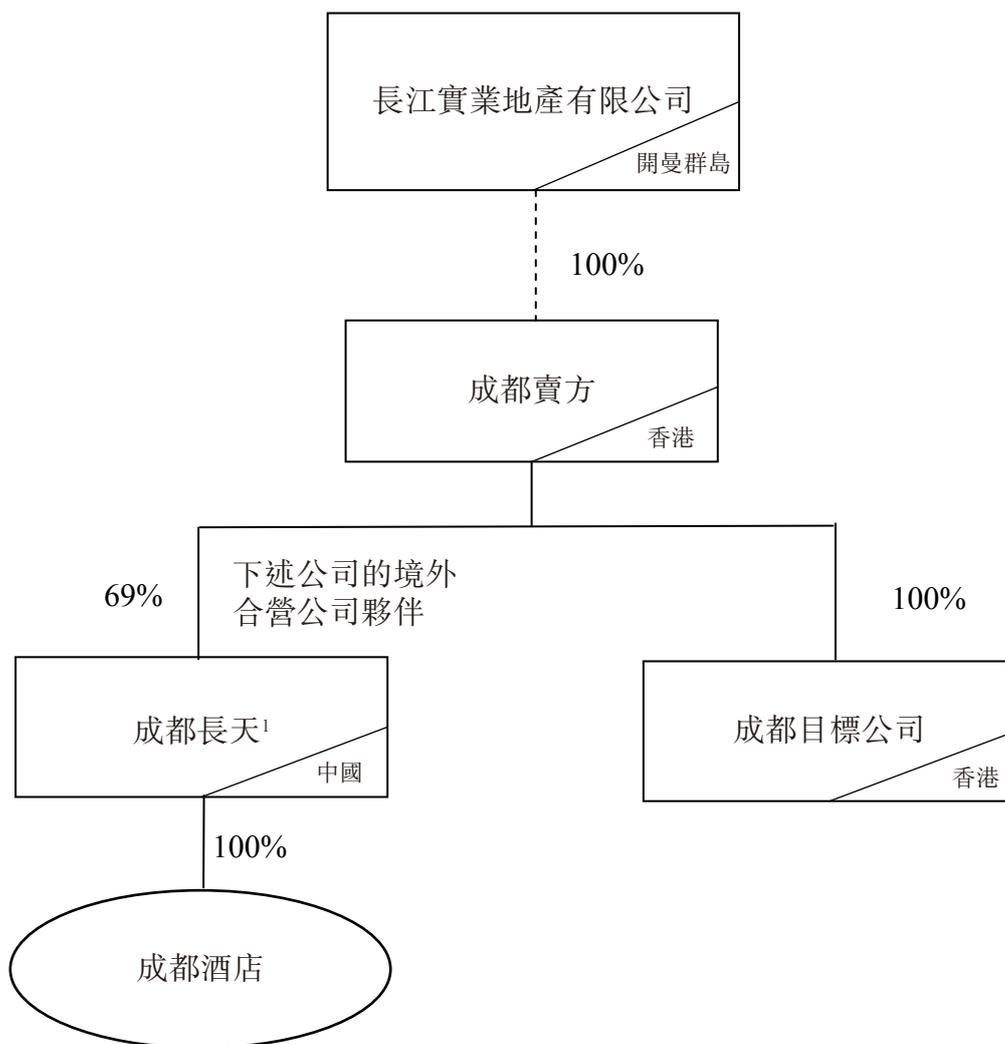
3. 重慶酒店及成都酒店的現行及預期持股架構

(i) 重慶酒店於本公告日期的簡化持股架構列示如下：



附註：虛線 (-----) 為間接控股

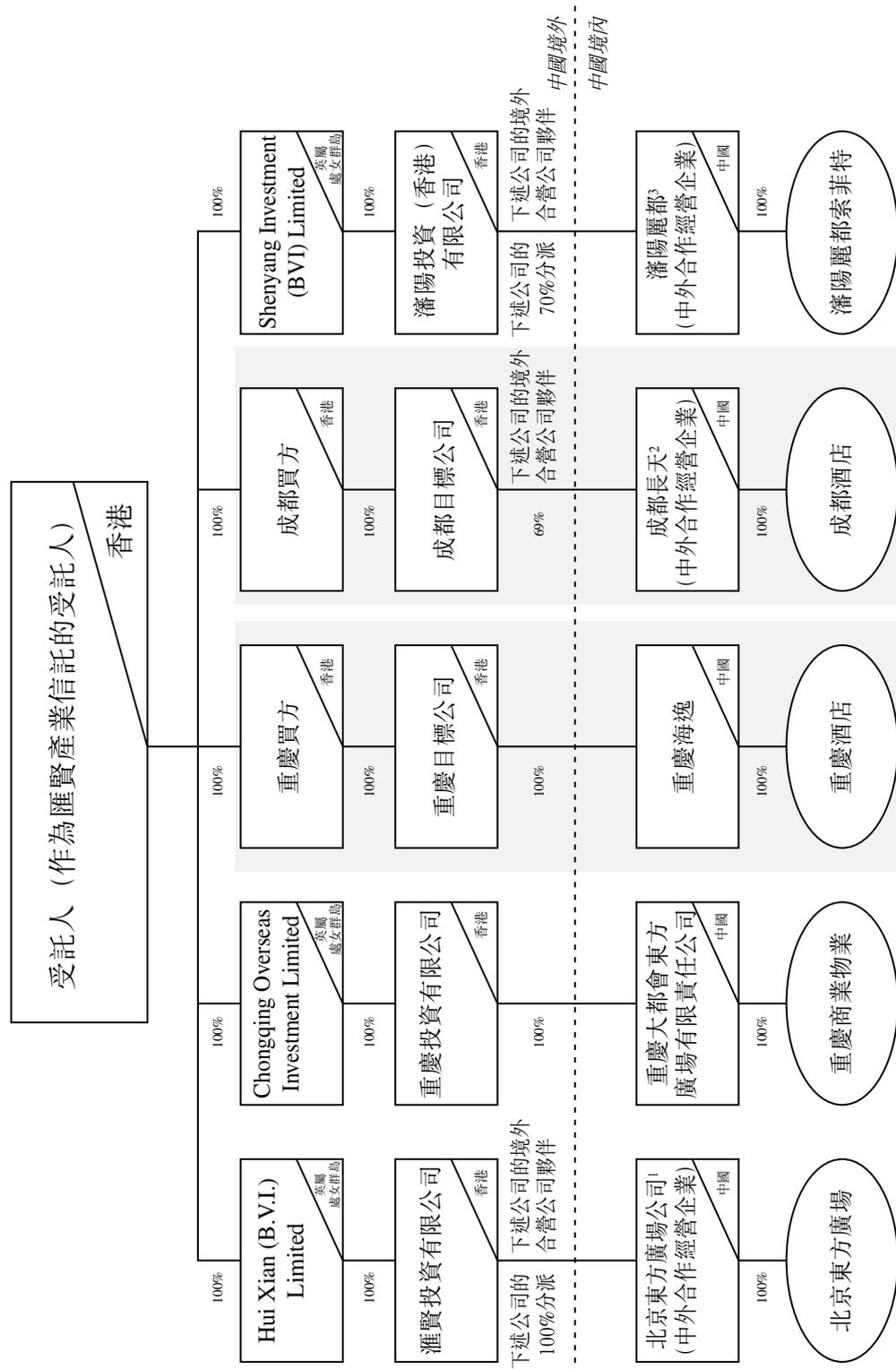
(ii) 成都酒店於本公告日期的簡化持股架構列示如下：



附註：

1. 成都長天的中資合營公司夥伴為成都工投及北京穩得高，兩家均為於中國註冊成立的有限公司，分別有權獲得成都長天30%及1%的註冊資本及分派。北京穩得高為一家中外合營公司，由長實地產之一間全資附屬公司直接擁有50%，由王琦（北京穩得高的一名董事）直接擁有40%及由陳燕（亦為北京穩得高的一名董事）直接擁有10%。成都工投為獨立第三方，與匯賢產業信託並無關連。成都賣方於成都完成前將其於成都長天的所有權益轉至成都目標公司。
2. 虛線（-----）為間接控股

(iii) 匯賢產業信託物業投資組合於緊隨重慶收購事項及成都收購事項完成後的簡化持股架構列示如下：



附註：

1. 北京東方廣場公司的中資合營公司夥伴為北京東方鴻聯文化有限責任公司，後者為一家於中國註冊成立的有限公司。
2. 成都長天的中資合營公司夥伴為成都工投及北京穩得高，兩家均為於中國註冊成立的有限公司，分別有權獲得成都長天30%及1%的註冊資本及分派。北京穩得高為一家中外合營公司，由長實地產之一間全資附屬公司直接擁有50%，由王琦(北京穩得高的一名董事)直接擁有40%及由陳燕(亦為北京穩得高的一名董事)直接擁有10%。成都工投為獨立第三方，與匯賢產業信託並無關連。
3. 瀋陽麗都另一境外合營公司夥伴為益和，其有權獲得瀋陽麗都的29%分派(須受以瀋陽投資(香港)有限公司為受益人的若干優先分派安排所規限)。瀋陽麗都的中資合營夥伴為北京穩得高，其有權獲得瀋陽麗都的1%分派。

4. 收購事項的理由及裨益

4.1 收購事項的理由及裨益

管理人相信，收購事項對匯賢產業信託的共同裨益如下：

(a) 進一步減低匯賢產業信託的地域集中風險

收購事項預期能使匯賢產業信託的資產組合在地域上更多元化，從而進一步降低地域集中的情況。於收購事項完成後，我們位於北京的物業應佔的公允價值將由88.3%減少至86.2%，此乃基於匯賢產業信託集團現有物業於2015年12月31日的公允價值、於2016年10月31日的成都評定價值及重慶評定價值計算。

(b) 優化資本架構

管理人計劃為重慶代價及成都收購事項代價融資，當中約80%為新造銀行借貸，而約20%則為現有現金。建議使用新造銀行借貸為收購事項的部分代價融資，將使匯賢產業信託能充分利用現時低息的有利環境。

根據匯賢產業信託2016年中期報告所披露之未經審核簡明綜合財務狀況表，匯賢產業信託於2016年6月30日之債項對資產總值比率約20.8%。根據匯賢產業信託於其2016年中期報告所披露之財務狀況及下文「6.3預計債項對資產總值比率」一節所載之假設，估計匯賢產業信託於2016年6月30日之債項對資產總值比率將由20.8%增加至21.9%，惟仍然維持遠低於房地產投資信託基金守則所要求45%之上限。

(c) 進一步擴大酒店組合

於收購事項後，重慶酒店及成都酒店將擴大匯賢產業信託之酒店組合。目前，匯賢產業信託之酒店組合包括位於北京東方廣場的北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。收購事項完成後，匯賢產業信託集團的酒店組合應佔的公允價值預期增加24.2%，此乃基於匯賢產業信託集團現有酒店物業於2015年12月31日的公允價值、於2016年10月31日的成都評定價值及重慶評定價值計算。

4.2 重慶收購事項的理由及裨益

管理人相信，重慶收購事項亦將為匯賢產業信託提供下列額外主要裨益：

4.2.1 以優惠條款收購座落於戰略性地點的重慶酒店

(a) 重慶酒店座落於重慶發展最完備商圈

重慶酒店位於重慶的核心中央商務區（「**商圈**」）渝中區解放碑的中心，重慶為中國其中一個發展最快速的城市。作為四個直轄市之一，以及中國內陸重要的交通及工業樞紐，重慶具有優勢，受惠於中國刺激國家內陸地區經濟的戰略和政策。重慶亦戰略性地位沿「絲綢之路經濟帶」，預期將透過支持發展及連接中國與中亞、南亞及西亞，於「一帶一路」中擔當重要角色。

於2015年，重慶地區生產總值達人民幣15,720億元（由2011年至2015年期間的複合年增長率為11.9%）。於2015年，重慶的旅遊接待人次達3.92億人次（由2013年至2015年期間的複合年增長率為12.7%），在中國所有城市中排行第一。

重慶酒店不僅位於商圈，亦正毗鄰解放碑步行街，為熱門的購物區和旅遊勝地，擁有繁忙的人流量，平日每日的人流量達300,000人次，而假日期間每日的人流量超過一百萬人次。

(b) 代價吸引，較評定價值折讓43%

重慶應佔價值為人民幣2.5億元，是重慶賣方和重慶買方之間協定的重慶酒店應佔價值，較重慶酒店於2016年10月31日的重慶評定價值人民幣4.42億元折讓約43%。

(c) 重慶酒店與重慶商業物業之間的潛在協同效益

重慶商業物業為標誌性的混合用途發展項目，由一個商場和一棟甲級寫字樓組成，重慶酒店為其關鍵部分。倘重慶酒店及重慶商業物業均由匯賢產業信託擁有及管理，可達致龐大的潛在協同效益。

管理人相信，由於單一業權預期能有效提升效率及優化政策，重慶收購事項對重慶酒店及重慶商業物業而言屬互惠互利。

(d) 重建品牌及資產提升活動的潛在效益

過去十年，解放碑地區有多間國際化酒店落成營運。儘管地區檔次因此獲進一步提升，酒店之間的競爭亦進一步加劇。管理人計劃引入國際品牌酒店管理公司管理重慶酒店，而管理人亦有意於成功收購重慶酒店後評估資產提升項目計劃。

4.3 成都收購事項的理由及裨益

管理人相信，成都收購事項亦將為匯賢產業信託提供下列額外主要裨益：

4.3.1 以優惠條款收購座落於戰略性地點的成都酒店

(a) 成都酒店座落於成都的大型城市重建項目中心

成都酒店位於成都，為華西兩大門戶城市之一。憑藉成都位處「絲綢之路經濟帶」的戰略性地點，預計其於「一帶一路」中擔當的角色將愈加重要。於2015年，成都地區生產總值達人民幣10,800億元（由2011年至2015年期間的複合年增長率為12.0%）。

成都為旅遊勝地，亦為遊客參觀附近旅遊景點的公共交通樞紐。於2015年國慶假期期間，該市的遊客消費冠絕中國所有城市。成都於2015年的旅遊接待人次達1.91億人次（由2013年至2015年期間的複合年增長率為11%），在中國所有城市中排行第五，僅次於重慶、上海、北京及武漢。

成都酒店位於成都市中心，座落於地標天府廣場以北，位處成都市體育中心旁，該中心為舉行多個大型體育及康樂項目的場地。其後，成都酒店預期將受惠於成都市政府於2016年8月發佈、名為「成都中心」的地標城市重建項目。根據官方藍圖，「成都中心」項目將覆蓋天府廣場周邊地區，並向北延伸至後子門，即成都酒店的位址。重建項目包括四大元素：(i)「中央公園」— 中央公園將於成都酒店旁的一個位置開發，其中包括重現具有重要歷史意義的池塘「摩訶池」。(ii)「歷史遺址」— 若干歷史地標地盤預期將於區內重現，揉合實體仿製品與視覺藝術。(iii)「文化中心」— 主要由天府廣場周邊的現有文化設施組成。(iv)「產業高地」— 將於「成都中心」周邊市郊開發全新金融及商業辦公室。

(b) 代價吸引，較評定價值折讓11%

成都應佔價值為人民幣6.42億元，乃基於就成都收購事項已釐定的成都收購事項代價計算，較成都酒店於2016年10月31日的成都評定價值人民幣7.2億元折讓約11%。

(c) 成都酒店具強大的品牌及本地認受性

成都酒店自2000年開業以來，已在本地及經常往來成都的商務旅客間建立了良好信譽。成都酒店自開業以來一直由Sheraton Management管理，並自2005年連續10年獲《商旅》頒發「成都最佳商務酒店」。於2014年，成都酒店的客房曾進行翻新。

5. 有關收購事項的費用

5.1 就重慶收購事項應付管理人及受託人的費用

根據信託契約第14.2.1(i)條，管理人將有權收取按匯賢產業信託以土地形式直接或間接收購的任何房地產收購價計算不超過1%的收購費用。根據管理人收購費用的現行適用比率，相當於重慶酒店收購價的1%，管理人有關重慶收購事項的收購費用約人民幣250萬元（「**管理人重慶收購事項費用**」）。管理人已選擇以現金方式全數收取管理人重慶收購事項費用。

根據信託契約，如重慶收購事項進展至重慶完成，則受託人有權獲補償其涉及的開支，包括(其中包括)管理人與受託人就重慶收購事項可能不時協定的任何受託人交易費用。就此方面，早前已協定受託人應收取100,000港元(約人民幣88,000元)的行政費用(「**受託人重慶收購事項費用**」)。

根據目前的信託契約，於重慶完成後：

- (a) 管理人將有權根據信託契約自存置財產收取重慶酒店產生的管理人費用，包括：(a)每年不超過重慶酒店價值0.3%的基本費用；及(b)每年相等於重慶酒店每年物業收入淨額(定義見信託契約)(為免除疑慮，有關金額為扣除浮動費用前)的3%的浮動費用；及
- (b) 受託人將自存置財產收取管理人與受託人不時所協定金額的年度費用，其不超過於有關財務年度結束時計算的每年物業價值(包括重慶酒店的價值)的0.02%，惟限定最低金額為每月人民幣56,000元。

只要受託人直接或間接透過特別目的投資工具持有重慶酒店，管理人及受託人將一直有權收取日後由重慶酒店產生的有關費用，於間斷期間則按照信託契約的條文作出合適的按比例整調。

除管理人重慶收購事項費用及上述應付管理人的未來持續費用外，匯賢產業信託將毋須就重慶收購事項向管理人支付其他費用。除受託人費用及上述應付受託人的未來持續費用外，匯賢產業信託將毋須就重慶收購事項向受託人支付其他費用。

5.2 就成都收購事項應付管理人及受託人的費用

根據信託契約第14.2.1(i)條，管理人將有權收取按匯賢產業信託以土地形式直接或間接收購的任何房地產收購價計算不超過1%的收購費用。根據管理人收購費用的現行適用比率，相當於成都酒店收購價(即成都收購事項代價金額)的1%，管理人有關成都收購事項的收購費用為下列款項的總額(i)約人民幣276萬元(基於成都代價金額人民幣2.76億元計算)；及(ii)不多於300萬港元(約人民幣260萬元)的金額(基於宏雅上限計算)(「**管理人成都收購事項費用**」)。管理人已選擇以現金方式全數收取管理人成都收購事項費用。

根據信託契約，如成都收購事項進展至成都完成，則受託人有權獲補償其涉及的開支，包括(其中包括)管理人與受託人就成都收購事項可能不時協定的任何受託人交易費用。就此方面，早前已協定受託人應收取100,000港元(約人民幣88,000元)的行政費用(「受託人成都收購事項費用」)。

根據目前的信託契約，於成都完成後：

- (a) 管理人將有權根據信託契約自存置財產收取成都酒店產生的管理人費用，包括：(a)每年不超過成都酒店價值0.3%的基本費用；及(b)每年相等於成都酒店每年物業收入淨額(定義見信託契約)(為免除疑慮，有關金額為扣除浮動費用前)的3%的浮動費用；及
- (b) 受託人將自存置財產收取管理人與受託人不時所協定金額的年度費用，其不超過於有關財務年度結束時計算的每年物業價值(包括成都酒店的價值)的0.02%，惟限定最低金額為每月人民幣56,000元。

只要受託人直接或間接透過特別目的投資工具持有成都酒店，管理人及受託人將一直有權收取日後由成都酒店產生的有關費用，於間斷期間則按照信託契約的條文作出合適的按比例整調。

除管理人成都收購事項費用及上述應付管理人的未來持續費用外，匯賢產業信託將毋須就成都收購事項向管理人支付其他費用。除受託人費用及上述應付受託人的未來持續費用外，匯賢產業信託將毋須就成都收購事項向受託人支付其他費用。

管理人認為，預期收購事項(包括收購事項的成本及開支)不會對匯賢產業信託的財務狀況造成任何重大不利影響。

6. 收購事項的資金及財務影響

6.1 重慶收購事項的資金

管理人目前預期匯賢產業信託應付的重慶代價約80%將以預期於重慶完成前自獨立第三方獲得的新造銀行借貸支付及約20%以現有現金支付。

6.2 成都收購事項的資金

管理人目前預期匯賢產業信託應付的成都收購事項代價約80%將以預期於成都完成前自獨立第三方獲得的新造銀行借貸支付及約20%以現有現金支付。

6.3 預期債項對資產總值比率

根據匯賢產業信託於2016年中期報告內披露的財務狀況，假設(如適用)(i)重慶代價相等於重慶應佔價值，並以新造銀行借貸提供約80%資金及以現有現金提供約20%資金；及(ii)成都代價的總值及宏雅上限的等值人民幣相等於人民幣5.4億元，並以新造銀行借貸提供約80%資金及以現有現金提供約20%資金：

- (a) 單就重慶收購事項而言(並無計及成都收購事項)，估計匯賢產業信託於2016年6月30日的債項對資產總值比率將由20.8%上升至21.2%；
- (b) 單就成都收購事項而言(並無計及重慶收購事項)，估計匯賢產業信託於2016年6月30日的債項對資產總值比率將由20.8%上升至21.5%；及
- (c) 就收購事項而言(計及重慶收購事項及成都收購事項)，估計匯賢產業信託於2016年6月30日的債項對資產總值比率將由20.8%上升至21.9%。

7. 房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義

7.1 關連人士交易

信託契約第15.1條規定匯賢產業信託的任何關連人士交易均須按照房地產投資信託基金守則的條文以及證監會不時施加的任何條件(包括證監會不時授出的豁免或寬免執行房地產投資信託基金守則的任何條件)進行。根據房地產投資信託基金守則第8.1條，房地產投資信託的關連人士包括(其中包括)「重大持有人」的任何「有聯繫者」(各自具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義)。

(i) 收購事項

重慶賣方為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士。重慶買賣協議及其項下擬進行的交易(包括訂立重慶銷售貸款轉讓契約及重慶稅務契諾契約)因而構成房地產投資信託基金守則項下匯賢產業信託的關連人士交易。

成都賣方及宏雅均為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因彼等為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士。成都買賣協議及其項下擬進行的交易(包括訂立成都銷售貸款轉讓契約及成都稅務契諾契約)以及該等宏雅貸款初步協議因而構成房地產投資信託基金守則項下匯賢產業信託的關連人士交易。

房地產投資信託基金守則第8.9(a)條註釋規定，就計算於擬定進行之交易前過往12個月與同一名關連人士所進行的交易是否超過有關5%限額而須事先取得基金單位持有人批准而言，有關交易需要彙集計算。重慶收購事項及成都收購事項的最高代價分別佔匯賢產業信託截至2015年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託的最新近經審核資產淨值約1.1%及2.0%，故根據房地產投資信託基金守則，毋須事先取得基金單位持有人的批准。由於(i)重慶買方根據重慶買賣協議應付重慶賣方的最高款額(即重慶整體人民幣上限)人民幣3億元，(ii)成都代價人民幣2.76億元及(iii)誠如宏雅貸款初步協議所述，成都買方應付宏雅的最高款額(即宏雅上限)3億港元(約人民幣2.64億元)的總和，少於匯賢產業信託截至2015年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託最新經審核資產淨值的5%，根據房地產投資信託基金守則第8.9條，收購事項毋須經基金單位持有人批准。

與就收購事項應付的最高金額合併計算時，長實關連人士集團與匯賢產業信託集團於重慶買賣協議及成都買賣協議日期前12個月內所進行的所有關連人士交易亦低於房地產投資信託基金守則第8.9條所訂明的5%限額，而就此而言，於重慶買賣協議及成都買賣協議日期前12個月內與長實關連人士集團所進行、屬於2015年經修訂長實豁免範圍的若干關連人士交易並無計算在內。

倘匯賢產業信託或其代表嚴重違反或放棄其於本公告所述交易文件的條款及條件項下的任何權利及任何關連人士義務，將就匯賢產業信託全面遵守房地產投資信託基金守則第8至10章項下的所有適用申報、披露及基金單位持有人批准的規定。

就管理人作出合理查詢後所知，除重慶酒店臨時管理協議外，匯賢產業信託並無尚在進行的關連人士交易是由收購事項所導致。

管理人確認，於收購事項完成後，匯賢產業信託將繼續遵守房地產投資信託基金守則第7.1條註釋(1)。

(ii) 重慶酒店臨時管理協議

海逸管理為長實地產的附屬公司，而根據房地產投資信託基金守則，因其為匯賢產業信託的重大持有人Hui Xian Cayman的有聯繫者，從而為匯賢產業信託的關連人士，故此，於重慶完成後重慶酒店臨時管理協議（一經訂立）及其項下擬進行的交易將成為匯賢產業信託的關連人士交易。預期匯賢產業信託集團將根據重慶酒店臨時管理協議支付之酒店管理費在與本公告所載匯賢產業信託集團就收購事項將予支付之最高金額合併計算時，將低於匯賢產業信託截至2015年12月31日止財政年度年報所披露匯賢產業信託的最新近經審核資產淨值的5%。匯賢產業信託將於訂立重慶酒店臨時管理協議時遵守房地產投資信託基金守則項下的相關披露要求。

7.2 有關重慶完成後重慶海逸及重慶目標公司的直接僱用安排的豁免

根據房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，一項計劃可透過特別目的投資工具持有房地產，前提是(其中包括)成立特別目的投資工具的唯一目的僅為直接持有計劃的房地產及／或為計劃安排融資或僅為持有一間或多間特別目的投資工具權益而設立。

根據重慶賣方的聲明，重慶目標公司現時並無僱員，於2016年9月30日，重慶海逸於中國僱用合共320名僱員，在海逸管理的管理及領導下就重慶酒店履行酒店運營功能及服務。

就酒店相關僱員而言，根據重慶買賣協議，重慶賣方將促使重慶海逸及重慶完成前僱員(其於2016年9月30日有320名僱員)間的所有勞工合約及僱傭關係於重慶完成日期或之前有效終止。按照計劃，重慶海逸將僱用合共320名僱員(可為重慶完成前僱員或新僱員)以開展有關重慶酒店的酒店運營功能及服務。管理人之意向為重慶海逸現時之員工架構於重慶完成後將維持不變，並預期於重慶完成後，重慶海逸直接聘用的酒店相關僱員將不會出現任何大幅增長。

此外，由於實施有關僱用終止安排需耗費時間，且未必能於重慶完成日期全面落實，重慶海逸或須繼續聘用與重慶海逸的勞工合約或僱傭關係於重慶完成日期或之前尚未有效終止的該等僱員，且該等僱員可於重慶完成後繼續聘用一段時期，直至其與重慶海逸的僱傭關係已有效終止為止。根據重慶買賣協議，重慶賣方將促使於重慶完成時重慶海逸將就結算有關重慶餘下僱員的

若干僱傭責任作出僱傭撥備，包括(其中包括)重慶海逸於重慶完成後就重慶餘下僱員與重慶海逸間的勞工合約或僱傭關係及其終止所付金額。此外，倘關於該等重慶餘下僱員的重慶僱用責任的實際金額超過重慶僱用撥備金額，重慶賣方將向重慶買方支付相關差額。憑藉重慶僱用撥備及正在實施的相關調整機制，預期重慶海逸於重慶完成後就重慶餘下僱員產生的相關成本及責任將由重慶賣方承擔。有關重慶餘下僱員的進一步資料載於本公告「1.2.2.2 重慶目標集團公司僱員」一節。

有關非酒店相關僱員，按照計劃，重慶完成前及／或後，重慶海逸將直接僱傭若干非酒店相關僱員(現時預計不超過5人)履行若干法律、監管及商務功能，以便重慶海逸的酒店相關僱員能夠專注於有關重慶酒店的酒店運營功能及服務。預計所有關於僱傭重慶海逸非酒店相關僱員的所有僱傭成本、薪酬及開支將由重慶海逸承擔。

根據建議，重慶目標公司亦將直接僱傭不超過5名僱員，以就其於重慶海逸及重慶酒店的投資提供有限服務，例如會計、財政、策略支援、公司秘書、行政、營銷及人力資源服務，且僱傭該等僱員的相關僱傭成本、薪酬及開支將由管理人補償。

管理人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)條的規定，以容許(i)重慶海逸於重慶完成後直接僱用酒店相關僱員(包括重慶餘下僱員(如有))及不超過5名非酒店相關僱員(統稱為「重慶海逸僱員」)；及(ii)重慶目標公司於重慶完成後直接僱用不超過5名僱員(「重慶目標公司僱員」)，基於以下理由：

(a) 有關酒店相關重慶海逸僱員：

- (i) 按照計劃，於重慶完成後，重慶海逸及海逸管理間的現行酒店管理協議將終止，最終將會委聘一個國際酒店管理集團取代海逸管理管理重慶酒店。然而，由於重慶海逸委任新酒店管理公司並與有關公司磋商酒店管理協議條款需要時間，根據計劃，於重慶完成時或之前，重慶海逸將與海逸管理訂立重慶酒店臨時管理協議，

據此，海逸管理將於重慶完成後的短時間內（目前預計將不會超過一年）繼續提供酒店管理服務。預期與重慶海逸與海逸管理之間的現有合約安排一樣，預計所有酒店相關重慶海逸僱員將由重慶海逸僱傭。如管理人所了解，國際酒店管理集團通過涉及酒店擁有人公司的架構（並非國際酒店管理公司）向當地酒店擁有人提供專業的酒店管理乃為普遍慣例，在該架構中，酒店擁有人公司承擔運營開支及僱傭酒店相關僱員。管理人預計將難以偏離上述慣例。此外，管理人認為，對重慶海逸現時之員工架構作出重大變動未必符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

- (ii) 儘管重慶海逸仍將為酒店相關僱員的僱主（並非為由重慶海逸轉至匯賢產業信託集團外的公司（作為酒店相關僱員的替代僱主）的該等僱員作出替代安排），該替代安排預計不會降低僱傭相關開支，亦不會減輕重慶海逸的僱傭相關負債。預計重慶海逸及任何替代僱主公司之間的安排將規定：(A)相當於實際薪金及其他僱傭開支的總額將由重慶海逸承擔；及(B)服務費將由重慶海逸向該替代僱主公司支付。因此，該替代安排預計將不會節省成本；相反，將須向該其他僱主公司支付額外費用，且或產生額外稅項負債，而這未必符合匯賢產業信託集團及基金單位持有人的利益。
- (iii) 如上文所述，對重慶完成前僱員實施僱傭終止安排或需耗費時間，且或未能於重慶完成日期全面落實。因此，允許重慶海逸於重慶完成後繼續直接僱傭重慶餘下僱員直至彼等與重慶海逸的僱傭有效終止為止屬實際需要。預期重慶海逸於重慶完成後就重慶餘下僱員產生的相關成本及責任將由重慶賣方承擔。管理人預期有關重慶餘下僱員的建議僱用安排將不會給匯賢產業信託造成任何重大不利財務負債。

(b) 有關非酒店相關重慶海逸僱員：

- (i) 重慶海逸須自行履行及執行其若干責任及功能。該等責任及功能包括法定及監管功能(如取得政府批准、處理及回應政府查詢、監管合規事宜、簽立法律文件，以及提出法律程序或其他程序或就其作出抗辯)，以及若干商業功能(如處理重慶海逸的銀行賬戶、向重慶目標公司(為離岸中國公司)匯出股息，以及挑選及委聘服務供應商)(統稱「重慶核心非酒店功能」)。新酒店管理公司將獲委聘向重慶海逸提供服務並不會解除重慶海逸履行上述相關責任的要求，亦不會將有關責任轉移予新酒店管理公司。鑒於新酒店管理公司將來自國際酒店管理集團，管理人了解國際品牌酒店管理公司接管該等功能及責任並非正常慣例。由於非酒店相關僱員(即核心非酒店職能僱員)(預期不超過5名)亦必須處理各類中國監管備案事宜及直接與中國當地機構進行聯絡，彼等的職務需要相關中國公司的僱員，而非管理人的僱員。因此，重慶海逸有必要擁有其直接僱用的至少合理數目的僱員(預計不超過5名)以於重慶完成後履行重慶核心非酒店功能。
- (ii) 倘重慶海逸繼續作為履行重慶核心非酒店功能的合理數目僱員的僱主(並非委任其他服務供應商公司作為彼等的僱主)，若委任其他服務供應商不論何種原因中止，重慶海逸仍將有員工履行該等重慶核心非酒店功能，從而避免向重慶海逸提供服務的勞動力突然出現重大損失，並減少重慶海逸及重慶酒店日常管理的中斷。

(c) 此外，匯賢產業信託的上述直接僱傭安排將不會對匯賢產業信託造成重大損害，原因如下：

- (i) 由於重慶收購事項的代價少於匯賢產業信託最新經審核資產淨值(如2015年年報所披露)的5%，重慶酒店於重慶完成時將僅佔匯賢產業信託整個資產基礎相對較小的一部分，相較於重慶完成時匯賢產業信託的整個資產基礎，利潤貢獻較低且評定價值較小。因此，建議直接聘用工作人員主要相關於匯賢產業信託整個資產基礎相對較小的一部分，倘匯賢產業信託獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，可被視作僅相關於該等物業經營的一小部分，而該等物業將於重慶完成後構成匯賢產業信託的資產組合。

- (ii) 如上文所述，非酒店相關重慶海逸僱員人數預計不會超過5人。此外，重慶賣方已根據重慶買賣協議承諾，會促使重慶海逸與重慶完成前僱員之間所有勞工合約和僱傭關係會於重慶完成日期之前有效終止。因此，於重慶完成時，由重慶海逸直接聘用的僱員人數預計將較目前的僱員人數為少。故此，管理人預計建議聘用重慶海逸僱員不會導致匯賢產業信託產生任何重大負債或虧損。截至2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年8月31日止八個月，重慶酒店僱員及持有匯賢產業信託現有物業的特別目的投資工具僱員的員工成本總額分別佔重慶酒店及匯賢產業信託收益總額約3.8%、4.4%、4.4%及4.5%。
 - (iii) 鑒於將由重慶海逸僱員提供的服務僅與重慶海逸及重慶酒店相關，管理人認為將這些員工轉移出重慶海逸將不符合匯賢產業信託的利益，因為其將降低重慶海逸及重慶酒店的工作效率。
 - (iv) 即使聘用匯賢產業信託集團以外的僱主來僱用重慶海逸僱員，不論安排如何，有關彼等僱傭的成本及責任預期將間接轉移至匯賢產業信託。亦可能因外部僱主的參與而產生額外成本及其他潛在責任。因此，與涉及(或更倚重)外部僱主公司的其他安排相比，重慶海逸僱員的直接僱用安排建議不會為匯賢產業信託帶來任何重大不利財務責任。
- (d) 有關重慶目標公司僱員：
- (i) 除與其於重慶海逸及重慶酒店的投資相關之活動及業務外，重慶目標公司將不會從事其他活動或業務，而重慶目標公司的活動將補足重慶海逸的功能，且將限於為重慶海逸的功能提供支持，並將為重慶海逸及／或匯賢產業信託的唯一利益而作出。根據相關機構的批准／評估，管理人相信建議聘用重慶目標公司僱員將有利於鞏固重慶目標公司於香港擁有的大量業務，並支持其申請根據內地與香港之間的安排可用於在香港註冊成立公司的相關福利，包括《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》及全面性避免雙重稅收安排，以及中國法律下的其他福利或安排，例如就重慶

目標公司從重慶海逸所得股息的優惠預扣稅(就管理人根據合適稅務意見所理解，有關預扣稅將按5%的稅率(而非10%的標準預扣稅稅率)徵收)，否則將減少基金單位持有人可獲分派的金額。管理人認為缺少該安排不符合匯賢產業信託及基金單位持有人的利益。

- (ii) 管理人認為，建議聘用重慶目標公司僱員將不會對匯賢產業信託集團造成額外成本或負債，且該僱傭將不會對匯賢產業信託集團造成財務上或其他方面的重大損害。管理人將補償重慶目標公司與僱傭重慶目標公司僱員相關的所有僱傭成本、薪酬及開支。此外，管理人將補償重慶目標公司因聘用重慶目標公司僱員可能產生的所有其他成本、薪酬、開支及債務。管理人認為建議聘用重慶目標公司僱員將不會對匯賢產業信託集團造成任何重大不利財務負債。管理人預計重慶目標公司僱員每年總僱傭成本、薪酬及開支將不會超過匯賢產業信託資產淨值的1%，管理人認為其目前對匯賢產業信託而言並不重大。
- (e) 重慶海逸與重慶目標公司就尋求豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條而訂立的建議僱用安排，亦符合匯賢產業信託集團於北京東方廣場、瀋陽麗都索菲特及重慶商業物業中持有權益的特別目的投資工具相關的現有做法與方法，在這種情況下，可獲證監會批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，以允許相關特別目的投資工具直接聘用僱員。

7.3 有關成都完成後成都長天及成都目標公司直接僱用安排的豁免

根據成都賣方的聲明，成都目標公司現時並無僱員，於2016年11月7日，成都長天通過其分公司成都長天有限公司天府麗都喜來登飯店(「成都長天分公司」)於中國僱用合共318名僱員，其中：(a)317名僱員在Sheraton Management的管理及領導下就成都酒店履行酒店運營功能及服務，及(b)1名僱員處理法律、監管及其他行政事務以及執行和提供除酒店運營功能及服務以外的商業功能及服務。

按照計劃，於成都完成後，留下為成都酒店工作的現有酒店相關僱員將繼續受僱於成都長天或通過成都長天分公司受僱，隨後聘用的新酒店相關僱員將以類似方式受僱。管理人之意向為成都長天現時之員工架構於成都完成後將維持不變，並預期於成都完成後，成都長天直接聘用的酒店相關僱員(包括通過成都長天分公司受僱的酒店相關僱員)將不會出現任何大幅增長。

鑒於為成都長天執行經選擇角色及功能的唯一現有非酒店相關僱員(通過成都長天分公司受僱於成都長天)的數目並不重大，按照計劃，於成都完成後，該等非酒店相關僱員將繼續通過成都長天分公司直接受僱於成都長天，且隨後為執行成都核心非酒店功能而聘用的任何新僱員必要時亦將直接受僱於成都長天(或通過成都長天分公司受僱)。根據建議，有關聘用成都長天非酒店相關僱員(目前預計不超過5人)的僱傭成本、薪酬及開支將由成都長天承擔。

根據建議，除設於香港的中央管理及監控職能外，成都目標公司亦將直接聘用不超過5名僱員，以就其於成都長天及成都酒店的投資提供有限服務，例如會計、財政、策略支援、公司秘書、行政、營銷及人力資源服務，且僱用該等僱員的相關僱傭成本、薪酬及開支將由管理人補償。

管理人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)條，以容許(i)成都長天(包括通過成都長天分公司)於成都完成後直接僱用酒店相關僱員及不超過5名非酒店相關僱員(統稱為「成都長天僱員」)；及(ii)成都目標公司於成都完成後直接聘用不超過5名僱員(「成都目標公司僱員」)，基於以下理由：

(a) 就酒店相關成都長天僱員：

- (i) 根據成都長天及Sheraton Management間的現行合約安排，預計成都酒店的所有酒店人員將獲成都長天僱用。有關酒店相關僱員的現行僱傭安排的變更將與該合約安排精神不一致，且變更Sheraton Management的同意預計或遇到困難。此外，如管理人所了解，國際酒店管理集團通過涉及酒店擁有人公司的架構(並非國際酒店管理公司)向當地酒店擁有人提供專業的酒店管理乃為普遍慣例，在該架構中，酒店擁有人公司承擔運營開支及僱用酒店相關僱員。

管理人預計將難以偏離上述慣例。此外，管理人認為，對成都長天現時之員工架構作出重大變動未必符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

- (ii) 儘管成都長天(包括通過成都長天分公司)仍將為酒店相關僱員的僱主(並非為由成都長天(包括成都長天分公司)轉至匯賢產業信託集團外的公司(作為酒店相關僱員的替代僱主)的該等僱員作出替代安排)，該替代安排預計不會降低僱傭相關開支，亦不會減輕成都長天的僱傭相關負債。預計成都長天及任何替代僱主公司之間的安排將規定：(A)相當於實際薪金及其他僱傭開支的總額將由成都長天承擔；及(B)服務費將由成都長天向該替代僱主公司支付。因此，該替代安排預計將不會節省成本；相反，將須向該其他僱主公司支付額外費用，且或產生額外稅項負債，而這未必符合匯賢產業信託集團及基金單位持有人的利益。

(b) 就非酒店相關成都長天僱員：

- (i) 成都長天須自行履行及執行其若干責任及功能。該等責任及功能包括法定及監管功能(如取得政府批准、處理及回應政府查詢、監管合規事宜、簽立法律文件，以及提出法律程序或其他程序或就其作出抗辯)，以及若干商業功能(如處理成都長天的銀行賬戶、向其合營公司夥伴匯出股息，以及挑選及委聘服務供應商)(統稱「**成都核心非酒店功能**」)。Sheraton Management將根據酒店管理協議獲委聘向成都長天提供服務並不會解除成都長天履行上述相關責任的要求，亦不會將有關責任轉移予Sheraton Management。此外，管理人了解國際品牌酒店管理公司接管該等功能及責任並非正常慣例。此外，由於該等非酒店相關僱員亦必須處理各類中國監管備案事宜及直接與中國當地機構進行聯絡，彼等的職務需要相關中國公司的僱員，而非管理人或酒店管理人的僱員。因此，成都長天必須具有至少由其直接聘用的合理數目僱員(預期不超過5名)，以於成都完成後履行成都核心非酒店職能。

- (ii) 倘成都長天(包括通過成都長天分公司)繼續作為履行成都核心非酒店功能的合理數目僱員的僱主(並非委任其他服務供應商公司作為彼等的僱主)，若委任其他服務供應商不論何種原因中止，成都長天仍將有員工履行該等成都核心非酒店功能，從而避免向成都長天提供服務的勞動力突然出現重大損失，並減少成都長天及成都酒店日常管理的中斷。
- (c) 此外，匯賢產業信託的上述直接僱用安排將不會對匯賢產業信託造成重大損害，原因如下：
- (i) 由於成都收購事項的代價少於匯賢產業信託最新經審核資產淨值的5%(如2015年年報所披露)，成都酒店於成都完成時將僅佔匯賢產業信託全部資產基礎相對較小的一部分，相較於成都完成時匯賢產業信託的全部資產基礎，利潤貢獻較低且評定價值較小。因此，建議直接聘用的人員主要相關於匯賢產業信託全部資產基礎相對較小的一部分，而倘匯賢產業信託獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，可被視作僅相關於該等物業經營的一小部分，而該等物業將於成都完成後構成匯賢產業信託的資產組合。
- (ii) 根據建議安排，成都長天(包括通過成都長天分公司)直接聘用的大多數僱員將為酒店相關僱員，且成都長天(包括通過成都長天分公司)直接聘用的非酒店相關僱員人數將維持在合理數目，預計不會超過5人。因此，管理人預期建議聘用成都長天僱員不會令匯賢產業信託承受任何重大責任或損失。截至2015年12月31日止三個年度各年及截至2016年8月31日止八個月，成都酒店僱員及持有匯賢產業信託現有物業的特別目的投資工具僱員的員工成本總額分別佔成都酒店及匯賢產業信託總收益總額約3.8%、4.3%、4.3%及4.4%。
- (iii) 鑒於將由成都長天僱員提供的服務僅與成都長天及成都酒店相關，管理人認為將該等員工轉移出成都長天將不符合匯賢產業信託的利益，因為其將降低成都長天及成都酒店的工作效率。
- (iv) 即使聘用匯賢產業信託集團以外的僱主來僱用成都長天僱員，不論安排如何，有關彼等僱傭的成本及責任預期將間接轉移至匯賢產業信託。亦可能因外部僱主的參與而產生額外成本及其他潛在

責任。因此，與涉及(或更倚重)外部僱主公司的其他安排相比，成都長天僱員的直接僱傭安排建議將不會為匯賢產業信託帶來任何重大不利的財務責任。

(d) 就成都目標公司僱員：

- (i) 除與其於成都長天及成都酒店的投資相關之活動及業務外，成都目標公司將不會從事其他活動或業務，而成都目標公司的活動將補足成都長天的功能，且將限於為成都長天的功能提供支持，並將為成都長天及／或匯賢產業信託的唯一利益而作出。根據相關機構的批准／評估，管理人相信建議聘用成都目標公司僱員將有利於鞏固成都目標公司於香港擁有的大量業務，並支持其申請根據內地與香港之間的安排可用於在香港註冊成立公司的相關福利，包括《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》及全面性避免雙重稅收安排，以及中國法律下的其他福利或安排，例如就成都目標公司從成都長天所得股息的優惠預扣稅(就管理人根據合適稅務意見所理解，有關預扣稅將按5%的稅率(而非10%的標準預扣稅稅率)徵收)，否則將減少基金單位持有人可獲分派的金額。管理人認為缺少該安排不符合匯賢產業信託及基金單位持有人的利益。
- (ii) 管理人認為，建議聘用成都目標公司僱員將不會對匯賢產業信託集團造成額外成本或負債，且該建議聘用將不會對匯賢產業信託集團造成財務上或其他方面的重大損害。管理人將補償成都目標公司與聘用成都目標公司僱員相關的所有僱傭成本、薪酬及開支。此外，管理人將補償成都目標公司因聘用成都目標公司僱員可能產生的全部其他成本、薪酬、開支及債務。管理人認為建議聘用成都目標公司僱員將不會對匯賢產業信託集團造成任何重大不利財務負債。管理人預計成都目標公司僱員每年總僱傭成本、薪酬及開支將不會超過匯賢產業信託資產淨值的1%，管理人認為其目前對匯賢產業信託而言並不重大。

- (e) 成都長天與成都目標公司就尋求豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條而訂立的建議僱用安排，亦符合匯賢產業信託集團於北京東方廣場、瀋陽麗都索菲特及重慶商業物業中持有權益的特別目的投資工具相關的現有做法與方法，在這種情況下，可獲證監會批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，以允許相關特別目的投資工具直接聘用僱員。

7.4 提交有關特別目的投資工具層級數目的資料

根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)條，僅當一項計劃擁有不超過兩層以上的特別目的投資工具時，該項計劃可透過特別目的投資工具持有房地產。

7.4.1 有關重慶酒店

預計於重慶完成後，匯賢產業信託於重慶酒店的間接權益將通過三層特別目的投資工具持有。重慶酒店現時由重慶海逸(於中國註冊成立的外商獨資企業，並為重慶目標公司的全資附屬公司)持有。正如上文「1.1 重慶買賣協議的主要條款」一節所詳述，重慶收購事項擬通過重慶買方收購重慶目標公司(重慶海逸為其全資附屬公司)全部已發行股份以及重慶銷售貸款的利益及權益而落實。

經計及該集團架構能夠促使(a)任何未來集團重組及通過中介控股公司出售重慶目標公司及／或重慶酒店的權益；及(b)未來通過與有關中介控股公司相關的抵押安排獲得融資，管理人已向證監會提交資料，申請證監會批准匯賢產業信託透過三層特別目的投資工具持有其於重慶酒店的投資，條件是在證監會未有進一步批准前，匯賢產業信託所採用特別目的投資工具的最高層級數目將不會更改。

7.4.2 有關成都酒店

預計於成都完成後，匯賢產業信託於成都酒店的69%間接權益將通過三層特別目的投資工具持有。成都酒店現時由成都長天(於中國成立的中外合作經營企業)持有。就成都收購事項而言，根據建議，成都賣方將於成都完成前將其於成都長天的所有69%權益轉至成都目標公司。正如上文「2.1 成都買賣協議的主要條款」一節所詳述，成都收購事項擬通過成都買方收購成都目標公司全部已發行股份以及成都銷售貸款的利益及權益而落實。

經計及該集團架構能夠促使(a)任何未來集團重組及通過中介控股公司出售成都目標公司及／或成都酒店的權益；及(b)未來通過與有關中介控股公司相關的抵押安排獲得融資，管理人已向證監會提交資料，申請證監會批准匯賢產業信託透過三層特別目的投資工具持有其於成都酒店的投資，條件是在證監會未有進一步批准前，匯賢產業信託所採用特別目的投資工具的最高層級數目將不會更改。

7.5 有關成都長天董事提名權的呈述

根據成都合營公司文件，預期完成成都長天轉讓後，成都長天的合共7名董事中，成都目標公司將有權提名4名董事，成都工投將有權提名2名董事，及北京穩得高將有權提名餘下1名董事。房地產投資信託基金守則第7.5(f)條規定，房地產投資信託的各特別目的投資工具的董事會應由該房地產投資信託的受託人委任。

管理人已向證監會呈述，其應容許成都長天的若干董事不由受託人委任，理由如下：

- (a) 成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，且中國相關法律條文規定合作經營企業的各合營公司夥伴可向該合營公司提名若干董事；
- (b) 受託人將透過成都買方及成都目標公司直接或間接獲授權提名成都長天的大部分董事；及
- (c) 根據成都長天的成都合營公司文件(將根據成都長天轉讓予以修訂)，除若干訂明重要事項(見下文)須董事(可能包括成都工投及北京穩得高提名的該等董事)一致批准外，成都長天董事會將通過簡單多數董事批准作出其決定。須董事一致批准的重要事項包括以下各項：
 - (i) 修訂成都長天的組織章程細則(不包括根據按成都長天的合營公司合約條文轉讓資本出資)；
 - (ii) 增加、削減或轉讓成都長天的註冊資本(惟合營公司合約規定的資本出資或合營公司夥伴向其控股公司、附屬公司或同系附屬公司轉讓註冊資本除外)；

- (iii) 結束或解散成都長天(不包括因終止成都合營公司文件或成都合營公司文件的非違約方行使終止權)；
- (iv) 合併、拆分或改變成都長天的組織架構；及
- (v) 延長成都長天的合營期限。

各項收購事項受若干條件(見「1.1.6重慶先決條件」、「2.1.6成都先決條件」及「2.1.7成都完成條件」各節所載)所規限，並須待其獲達成後，方告完成，因此，收購事項可能但不一定會達致完成。基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

8. 釋義

於本公告，除另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義。於本公告內界定且僅於某一節中使用的詞彙可能不會列入下表中：

「2015年經修訂長實豁免」	指	證監會於2015年6月3日就與(其中包括)長實關連人士集團所進行的若干關連人士交易所授出的豁免，可毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及基金單位持有人批准的規定，有關詳情載於匯賢產業信託兩份日期分別為2015年6月3日及2014年11月28日之公告及匯賢產業信託日期為2014年11月10日之通函
「收購事項」	指	重慶收購事項及成都收購事項
「北京東方廣場」	指	位於中國北京市東城區東長安街1號的綜合發展群，稱為東方廣場
「北京穩得高」	指	北京穩得高投資顧問有限公司，一家於中國成立的公司，由長實地產一家全資附屬公司直接擁有其50%權益，為成都長天國內合營公司夥伴之一
「董事會」	指	董事會
「北京東方廣場公司」	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，其持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權

「7號公告」	指 於2015年2月3日發佈的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》
「營業日」	指 香港及中國持牌銀行一般開門營業的任何日子，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他在早上9時正至下午5時正任何時間內香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「成都收購事項」	指 匯賢產業信託建議透過成都買方(i)根據成都買賣協議向成都賣方收購成都銷售股份及成都銷售貸款；及(ii)向宏雅收購宏雅貸款的方式，收購成都酒店69%權益
「成都收購事項代價」	指 就成都收購事項應付的代價總額，即(i)成都代價；及(ii)宏雅貸款的總和
「成都評定價值」	指 獨立物業估值師所評定成都酒店於2016年10月31日的價值
「成都應佔價值」	指 約人民幣6.42億元，為成都賣方與成都買方協定的成都酒店100%權益應佔價值
「成都長天」	指 成都長天有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，於本公告日期由益和、成都工投及北京穩得高分別持有其69%、30%及1%股本權益
「成都長天轉讓」	指 成都賣方根據成都轉讓協議向成都目標公司轉讓成都長天69%權益
「成都完成」	指 根據成都買賣協議的條款完成成都收購股事項
「成都完成時資產負債表」	指 成都長天於成都完成日期的未經審核資產負債表，將按成都買賣協議所載的條款編製

「成都完成條件」	指	成都買賣協議所載對成都完成構成規限的條件，概列於本公告「2.1.7成都完成條件」一節
「成都完成日期」	指	於成都先決條件全部獲達成(或(如適用)獲豁免)後兩個營業日當日或之前，或成都賣方及管理人根據成都買賣協議可能協定的其他日期
「成都完成時資產淨值」	指	成都長天於成都完成日期的資產淨值
「成都先決條件」	指	成都買賣協議所載對成都收購事項構成規限的先決條件，概列於本公告「2.1.6成都先決條件」一節
「成都代價」	指	根據成都買賣協議應付的總代價人民幣2.76億元，進一步詳情載於「2.1.4成都代價」一節
「成都稅務契諾契約」	指	成都賣方、成都目標公司及成都買方將於成都完成時訂立的稅務契諾契約，進一步詳情載於本公告「2.1.10成都稅務契諾契約」一節
「成都當地訂約方」	指	北京穩得高及成都工投
「成都工投」	指	成都工投資產經營有限公司，一家於中國成立的公司，為成都長天國內合營公司夥伴之一
「成都酒店」	指	一間現稱為「Sheraton Chengdu Lido Hotel成都天府麗都喜來登飯店」的酒店，地址為中國四川省成都市人民中路1段15號
「成都合營公司文件」	指	中外合作經營合約、成都長天的組織章程細則及其他同等憲章文件(以上各項經不時修訂及補充的版本)
「成都貸款代價」	指	成都買方就根據成都買賣協議轉讓於成都銷售貸款的利益及權益而應付予成都賣方的總代價

「成都最後完成日期」	指	2017年6月30日，或管理人與成都賣方可能書面協定的其他日期
「成都買方」	指	新盛資源有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為匯賢產業信託的特別目的投資工具
「成都銷售貸款」	指	成都目標公司於成都完成時結欠成都賣方的未償還款項總額
「成都銷售股份」	指	1股成都目標公司股份，相當於成都目標公司全部已發行股份
「成都股份代價」	指	成都買方就根據成都買賣協議買賣成都銷售股份應付成都賣方的代價總額，金額按本公告「2.1.4成都代價」一節所載的方式釐定
「成都買賣協議」	指	成都賣方及成都買方就成都銷售股份及成都銷售貸款所訂立日期為2017年1月9日的買賣協議，進一步詳情載於本公告「2.1成都買賣協議的主要條款」一節
「成都目標公司」	指	Chengdu Investment Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，其所有已發行股份由成都賣方擁有
「成都目標集團」	指	(1)成都目標公司；及(2)成都長天的統稱，而彼等各自均為「成都目標集團公司」
「成都交易文件」	指	(1)成都買賣協議；(2)有關成都銷售貸款的轉讓契約；(3)成都稅務契諾契約；及(4)宏雅貸款初步協議，有關詳情載於本公告「2.1成都買賣協議的主要條款」及「2.1.11建議轉讓宏雅貸款」兩節
「成都轉讓協議」	指	建議由成都賣方、成都目標公司及成都當地訂約方訂立的轉讓協議，據此，成都賣方將向成都目標公司轉讓成都長天69%權益

「成都未經調整正資產淨值」	指	成都完成時資產淨值高於零的部分
「成都賣方」或「益和」	指	益和有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為長實地產的間接全資附屬公司，並為成都長天現有的外國合營公司夥伴
「長實集團」	指	長江實業(集團)有限公司及其附屬公司
「重慶收購事項」	指	匯賢產業信託建議透過重慶買方根據重慶買賣協議向重慶賣方收購重慶銷售股份及重慶銷售貸款的方式，收購重慶酒店的全部權益
「重慶經調整資產價值」	指	具有本公告「1.1.4重慶代價」一節所賦予該詞的涵義
「重慶評定價值」	指	獨立物業估值師所評定重慶酒店於2016年10月31日的價值
「重慶應佔價值」	指	人民幣2.50億元，為重慶賣方與重慶買方協定的重慶酒店應佔價值
「重慶註冊會計師」	指	德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)北京分所，或重慶賣方及重慶買方或管理人可能同意並共同委任的其他註冊會計師行
「重慶商業物業」	指	重慶大都會東方廣場，一個位於中國重慶渝中區鄒容路68號的綜合商業物業發展，包括購物商場及寫字樓
「重慶完成」	指	根據重慶買賣協議的條款完成重慶收購事項
「重慶完成時資產負債表」	指	重慶目標集團於重慶完成日期的未經審核資產負債表，將按重慶買賣協議所載的條款編製

「重慶先決條件」	指	重慶買賣協議所載對重慶收購事項構成規限的先決條件，概列於本公告「1.1.6重慶先決條件」一節
「重慶代價」	指	就重慶收購事項應付的代價總額，即(i)重慶股份代價；及(ii)重慶貸款代價的總和
「重慶稅務契諾契約」	指	重慶賣方及重慶買方將於重慶完成時訂立的稅務契諾契約，進一步詳情載於本公告「1.1.9重慶稅務契諾契約」一節
「重慶僱用責任」	指	具有本公告「1.2.2.2重慶目標集團公司僱員」一節所賦予該詞的涵義
「重慶僱用撥備」	指	具有本公告「1.2.2.2重慶目標集團公司僱員」一節所賦予該詞的涵義
「重慶酒店」	指	一家現稱為「Harbour Plaza Chongqing重慶海逸酒店」的酒店，位於中國重慶渝中區鄒容路68號
「重慶海逸」	指	重慶海逸酒店有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，為重慶目標公司的全資附屬公司
「重慶貸款代價」	指	重慶買方就根據重慶買賣協議轉讓重慶銷售貸款的利益及權益應付重慶賣方的代價，金額按本公告「1.1.4重慶代價」一節所載的方式釐定
「重慶最後完成日期」	指	2017年3月31日，或重慶賣方與重慶買方可能書面協定的其他日期
「重慶廣場」	指	一家現稱為「Chongqing Metropolitan Oriental Plaza重慶大都會東方廣場」的購物商場，為重慶商業物業的一部分
「重慶整體人民幣上限」	指	具有本公告「1.1.4重慶代價」一節所賦予該詞的涵義

「重慶完成前僱員」	指	重慶海逸於重慶買賣協議日期的全體僱員(定義見相關中國法律)，以及於重慶買賣協議後但於重慶完成日期前受僱於重慶海逸的該等僱員
「重慶買方」	指	重慶酒店投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為匯賢產業信託的特別目的投資工具
「重慶餘下僱員」	指	於重慶完成當日或之前，其與重慶海逸間的勞動合約或僱傭關係未有根據適用的中國法律及法規(不論為根據合約或法律)有效及妥為終止的重慶完成前僱員
「重慶銷售貸款」	指	重慶目標公司於重慶買賣協議日期及重慶完成時結欠重慶賣方的未償還款項總額
「重慶銷售股份」	指	5,000,000股重慶目標公司股份，相當於重慶目標公司全部已發行股份
「重慶股份代價」	指	重慶買方就根據重慶買賣協議買賣重慶銷售股份應付重慶賣方(或重慶賣方可能指示的人士)的代價總額
「重慶買賣協議」	指	重慶賣方及重慶買方就重慶銷售股份及重慶銷售貸款所訂立日期為2017年1月9日的買賣協議，進一步詳情載於本公告「1.1重慶買賣協議的主要條款」一節
「重慶目標公司」	指	亨士達(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其所有已發行股份由重慶賣方擁有
「重慶目標集團」	指	(1)重慶目標公司；及(2)重慶海逸的統稱，而彼等各自均為「重慶目標集團公司」
「重慶交易文件」	指	(1)重慶買賣協議；(2)有關重慶銷售貸款的轉讓契約；及(3)重慶稅務契諾契約，有關詳情載於本公告「1.1重慶買賣協議的主要條款」一節

「重慶賣方」	指	Highsmith Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由長實地產間接全資擁有
「698號通知」	指	國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知(國稅函[2009]698號)，於2008年1月1日起生效
「698號通知及7號公告責任有關成都收購事項的部分」	指	具有本公告「2.4有關成都收購事項的中國稅項」一節所賦予該詞的涵義
「698號通知及7號公告責任有關重慶收購事項的部分」	指	具有本公告「1.4有關重慶收購事項的中國稅項」一節所賦予該詞的涵義
「長實關連人士集團」	指	長實及不時因以下原因而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士：(i)與長實(包括長實集團若干成員公司)有聯繫；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司
「長實地產」	指	長江實業地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1113)
「長實地產集團」	指	長實地產集團及其附屬公司
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「存置財產」	指	匯賢產業信託現時根據信託契約以信託形式持有或被視作持有的所有資產(包括所有法定投資(定義見信託契約))(包括但不限於透過特別目的投資工具持有的資產)，以及發行基金單位產生的認購款項或申請認購款項及投資套現所得款項的任何利息
「董事」	指	管理人的董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅

「匯率」	指 於相關日期上午九時十五分或相若時間(北京時間)在中國人民銀行網站「人民幣匯率中間價公告」刊載的港元兌人民幣的匯率中間價，如相關日期並無公告有關匯率，則為緊接該日前一個營業日所公告者
「財務顧問」	指 花旗環球金融亞洲有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，根據《證券及期貨條例》持有牌照進行第1類(證券交易)、第2類(期貨交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第7類(提供自動螢幕交易系統服務)的受規管活動
「海逸管理」	指 海逸酒店管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為重慶酒店的酒店管理人
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「等值港元」	指 就人民幣數額而言，指有關人民幣數額按匯率可兌換的港元金額
「香港」	指 中國香港特別行政區
「宏雅」	指 宏雅企業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為長實地產的間接全資附屬公司
「宏雅上限」	指 具有本公告「2.1.11擬轉讓宏雅貸款」一節所賦予該詞的涵義
「宏雅貸款協議A」	指 宏雅與成都長天所訂立日期為2007年2月25日的貸款協議，經三項由相同訂約方所訂立的日期分別為2012年2月15日、2015年2月24日及2016年2月24日的補充協議補充及經不時進一步補充，進一步詳情載於本公告「2.1.11擬轉讓宏雅貸款」一節

「宏雅貸款協議B」	指	宏雅與成都長天所訂立日期為2007年2月25日的貸款協議，經四項由相同訂約方所訂立的日期分別為2008年11月24日、2012年2月15日、2015年2月24日及2016年2月24日的補充協議補充及經不時進一步補充，進一步詳情載於本公告「2.1.11擬轉讓宏雅貸款」一節
「該等宏雅貸款協議」	指	宏雅貸款協議A及宏雅貸款協議B
「宏雅貸款」	指	成都長天根據該等宏雅貸款協議結欠宏雅的未償還款項總額(包括利息)，於成都買賣協議日期的本金額連同稅後應計利息為288,653,864港元(約人民幣254,015,400元)
「宏雅貸款初步協議」	指	成都買方及宏雅就宏雅擬於成都完成時向成都買方轉讓宏雅貸款所訂立日期為2017年1月9日的協議，進一步詳情載於本公告「2.1.11擬轉讓宏雅貸款」一節
「Hui Xian Cayman」	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，並為匯賢產業信託的重大持有人
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
「和黃集團」	指	和記黃埔有限公司及其附屬公司
「獨立物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，為匯賢產業信託的管理人

「資產淨值」	指	資產價值
「離岸投資者」	指	具有本公告「1.4有關重慶收購事項的中國稅項」一節所賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業價值」	指	所有房地產(不論為由匯賢產業信託的受託人直接持有或由匯賢產業信託的受託人透過特別目的投資工具間接持有)的價值
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂、補充及／或修改者為準
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「等值人民幣」	指	就香港數額而言，指有關港元數額按匯率可兌換的人民幣金額
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時修訂、補充或修改者為準
「Sheraton Management」	指	Sheraton Overseas Management Corporation，一家特拉華州公司，並為成都酒店的酒店管理公司
「重大持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「特別目的投資工具」	指	匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則擁有及控制的特別目的投資工具
「平方米」	指	平方米

「重慶酒店臨時管理協議」	指	重慶海逸將與海逸管理訂立的協議，進一步詳情載於本公告「1.1.10終止現有重慶酒店管理協議及建議訂立重慶酒店臨時管理協議」一節
「信託契約」	指	日期為2011年4月1日的信託契約，經三項日期分別為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日的補充契約所修訂，並以不時修改或補充者為準
「受託人」	指	DB Trustee (Hong Kong) Limited (以其作為匯賢產業信託的受託人的身份)；視乎文義，於本公告內有關受託人的提述，均意指代表匯賢產業信託行事的受託人
「基金單位」	指	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的登記持有人

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
 作為匯賢產業信託的管理人
 管理人主席
甘慶林

香港，2017年1月9日

於本公告日期，管理人之董事為：甘慶林先生(主席兼非執行董事)；蔣領峰先生及李智健先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(非執行董事)；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。

於本公告內在中國成立的公司／實體的英文名稱僅為其正式中文名稱的翻譯。中英文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。

於本公告內，港元乃按1.00港元兌人民幣0.88元的匯率換算為人民幣，僅供說明之用。概不表示任何港元或人民幣金額已按、可按或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換。