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）
由滙賢房託管理有限公司管理

關連人士交易
建議收購SHENYANG INVESTMENT BVI

滙賢房託管理有限公司財務顧問
HSBC 滙豐

董事會欣然宣佈，於2011年11月10日，受託人(以匯賢產業信託受託人身份)與益和訂立買賣協議，據此，益和有條件同意出售，而受託人(以匯賢產業信託受託人身份)有條件同意購買Shenyang Investment BVI的全部已發行股本及其於完成時所欠負的股東貸款，代價為人民幣980,000,000元。Shenyang Investment BVI現為益和的全資附屬公司。益和是長實的間接全資附屬公司，為匯賢產業信託的「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)之「聯繫者」。因此，根據房地產投資信託基金守則，益和被視為匯賢產業信託的關連人士，同時，收購事項構成房地產投資信託基金守則所指匯賢產業信託的關連人士交易。

益和為瀋陽麗都的境外合營方，而瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業位於中國瀋陽，建築樓面面積約79,000平方米，該物業包括酒店綜合開發項目，為瀋陽麗都喜來登飯店所在地。

根據合作文件，瀋陽麗都的合營期原為50年，於2046年屆滿。2011年7月，合營期延長15年至合共65年，於2061年屆滿(餘下年期約為50年)。瀋陽麗都持有該物業的土地使用權，年期將於2042年屆滿(餘下年期約為31年)。瀋陽麗都亦持有該物業的房屋所有權。目前，益和及北京穩得高(作為國內合營方)分別有權收取瀋陽麗都99%及1%分派。北京穩得高為一家在中國註冊成立的公司，其股東為中國公民，其中一名股東現受僱於長實，並為管理人的高級職員。因此，根據房地產投資信託基金守則，北京穩得高為匯賢產業信託的關連人士。

根據有關的土地使用權證，該物業的土地使用權年限於2042年屆滿。倘若土地使用權無法於2042年屆滿時獲得延續，瀋陽麗都於年限屆滿後不再擁有額外的土地使用權。預期境外合營方(包括瀋陽投資香港)於瀋陽麗都的投資價值將隨時間遞減，最終將於土地使用權屆滿時變為零。另一方面，倘若成功延續該物業的土地使用權，預計瀋陽麗都須就延續土地使用權支付土地出讓金或其他代價，惟現階段無法確定有關金額。該物業土地使用權的年限屆滿時，瀋陽麗都可能會亦可能不會申請續期。獨立物業估值師評估該物業的評估值人民幣1,590,000,000元時，並無就延續土地使用權年限(如有)賦予任何價值。

根據合作文件，合營期於2061年屆滿後(假如未獲續期)，瀋陽麗都將會解散。即使該物業的土地使用權獲得重續或延續，及瀋陽麗都日後收購其他物業，預期境外合營方(包括瀋陽投資香港)於瀋陽麗都的投資價值依然將隨時間遞減，最終於合營期屆滿時變為零。

Shenyang Investment BVI及其全資附屬公司瀋陽投資香港均為最近註冊成立的公司。目前，Shenyang Investment BVI除投資於瀋陽投資香港外，並無從事任何業務；而瀋陽投資香港亦無從事任何業務。

買賣協議項下收購事項附帶的先決條件其中包括瀋陽投資香港須與益和及北京穩得高訂立轉讓協議。根據轉讓協議，益和以境外合營方身份將其所持部份的瀋陽麗都權益轉入新境外合營方瀋陽投資香港。待有關轉讓生效後，瀋陽投資香港將有權獲得瀋陽麗都的70%分派，而益和的分派權利則降至29%。益和向受託人承諾，待管理人通知達成先決條件(a)項之後，益和將於兩個營業日內促使瀋陽投資香港與益和訂立轉讓協議。收購事項完成另附帶若干條件，其中包括就轉讓協議及合作文件修訂獲取中國相關機構的批准。

買賣協議項下收購事項的代價將定為合共人民幣980,000,000元，其中：(i)名義金額人民幣7元將為買賣待售股份的代價；及(ii)人民幣979,999,993元將為轉讓待售貸款的代價(預期於完成時的本金額約人民幣980,000,000元，並按等額現金基準概約出售)。

經獨立物業估值師估值後，該物業的70%權益於2011年8月31日的評估值為人民幣1,113,000,000元。

受託人(以匯賢產業信託受託人身份)通過收購Shenyang Investment BVI於完成時的全部已發行股本以及其結欠的股東貸款，落實收購瀋陽麗都70%分派權利的權益。

收購事項涉及收購瀋陽麗都70%分派權利，釐定代價人民幣980,000,000元時乃假設瀋陽麗都100%分派的價值為人民幣1,400,000,000元。按照該物業的總建築樓面面積約79,000平方米計算，人民幣1,400,000,000元的價值實際代表每平方米建築樓面面積約人民幣17,722元。

代價預期會提取匯賢產業信託集團的銀行融資支付。代價不擬以匯賢產業信託股本或股本掛鈎集資額撥付。

根據買賣協議，受託人(以匯賢產業信託受託人身份)於完成時將享有待售股份附帶的所有權利，包括Shenyang Investment BVI完成時或之後就待售股份(代表瀋陽麗都70%的間接分派權利)宣派或作出的所有股息及分派。根據轉讓協議，瀋陽麗都於轉讓協議完成前的所有損益將撥歸該協議完成前瀋陽麗都的合營方，而轉讓協議完成後，瀋陽麗都的所有損益則撥歸該協議完成後瀋陽麗都的合營方。然而，儘管益和於轉讓協議完成前持有瀋陽麗都99%分派的權益，但益和同意：(i)未來任何時間不會行使權利分派瀋陽麗都於2011年1月1日或之後的盈利；及(ii)於完成轉讓協議後不會就瀋陽麗都於2011年1月1日或之後的盈利提出任何索償(上述各情況並不包括益和將保留的29%權利)。為免生疑問，轉讓協議項下有關瀋陽麗都盈利的安排並不影響北京穩得高根據合作文件應得瀋陽麗都1%的分派。

另外，完成時，益和將與瀋陽投資香港訂立優先分派協議，據此，在有效期間(定義見下文)內，益和將同意給予瀋陽投資香港的70%瀋陽麗都年度分派權(以特定金額為上限)較益和的29%年度分派權優先權。於有效期間各年度，瀋陽投資香港將有權在益和獲派最多人民幣26,680,000元的年度分派前，獨自優先獲派最多人民幣64,400,000元的年度分派(在各情況下，扣除預提稅前)。按照代價人民幣980,000,000元計算，金額人民幣64,400,000元相當於匯賢產業信託根據買賣協議將支付代價約6.57%。

收購事項構成房地產投資信託基金守則下匯賢產業信託的關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，倘若交易的總代價或價值少於房地產投資信託基金於其最近期發表的經審核賬目所披露的最新資產淨值的5%，該房地產投資信託基金的關連人士交易則毋須取得基金單位持有人的事先批准。由於代價少於匯賢產業信託最新經審核資產淨值之5%(見2011年中期業績公告及2011年中期報告)，因此，管理人認為，收購事項毋須經基金單位持有人批准，僅須遵守房地產投資信託基金守則第8及第10章的報告及公告規定。據管理人向受託人提供的資料及確認，受託人亦確認收購事項毋須取得基金單位持有人的批准。

董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會信納，即使根據房地產投資信託基金守則，收購事項屬一宗關連人士交易，根據買賣協議、轉讓協議、合作文件的條款及條件進行的收購事項以及據此擬進行的交易乃經公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理且符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

受託人(以匯賢產業信託受託人身份)為買賣協議的訂約方。受託人確認其並不反對管理人進行收購事項。

滙豐就收購事項擔任管理人的財務顧問。

董事會欣然宣佈，受託人(作為匯賢產業信託的受託人)與益和就收購事項訂立買賣協議。

買賣協議的主要條款

日期： 2011年11月10日。

訂約方： (i) 益和(作為賣方)。

(ii) 受託人(以匯賢產業信託受託人身份)(作為買方)。

益和為長實的間接全資附屬公司，並為房地產投資信託基金守則所界定的匯賢產業信託關連人士。

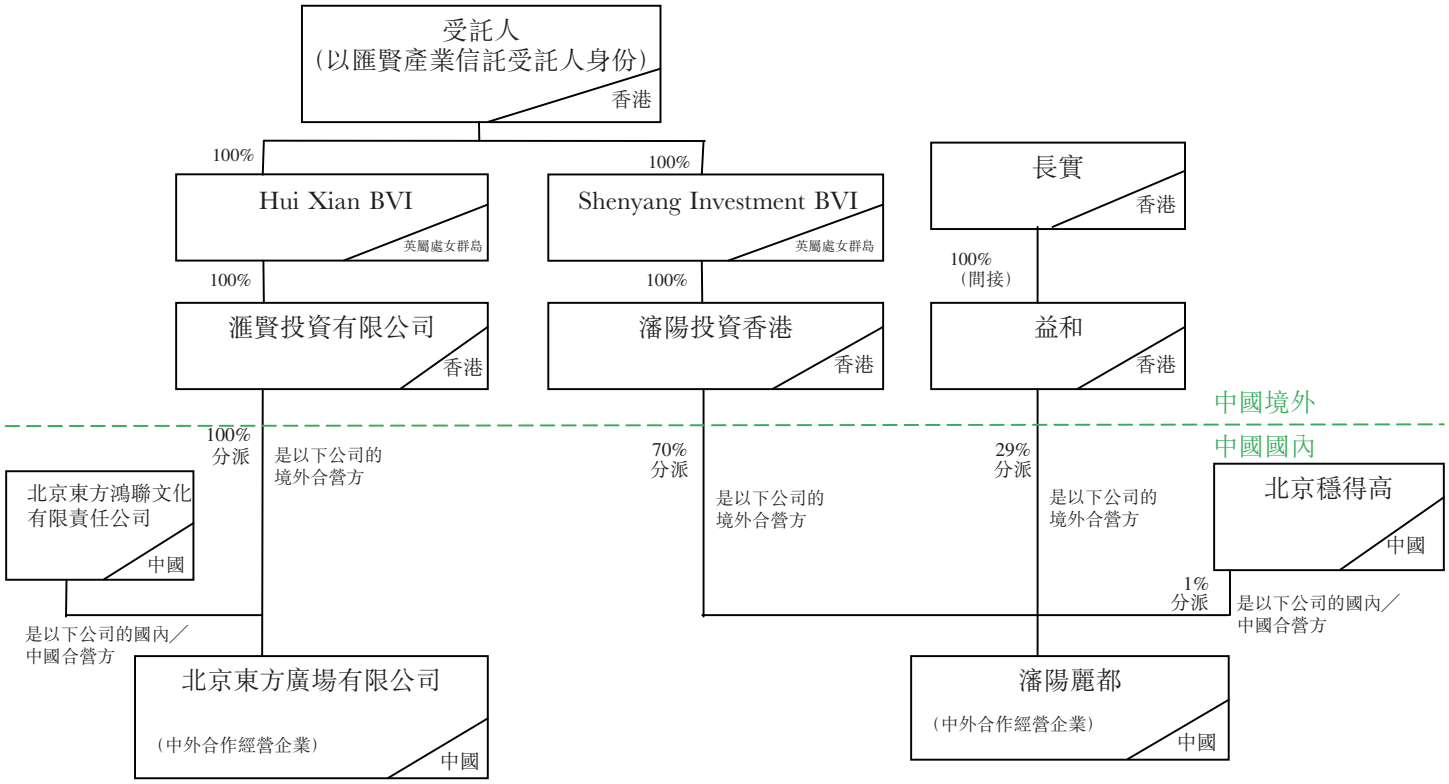
收購事項標的： 待售股份及待售貸款。

Shenyang Investment BVI 擁有瀋陽投資香港全部已發行股本。待買賣協議項下先決條件及完成條件達成後，瀋陽投資香港將於完成時或之前成為瀋陽麗都新增的一名境外合營方，並將有權收取瀋陽麗都70%分派。

待售股份佔於買賣協議及完成日期Shenyang Investment BVI全部已發行股本。

待售貸款將佔於完成時 Shenyang Investment BVI 結欠益和的全部股東貸款。據買賣協議所載益和的聲明及保證，於完成時，Shenyang Investment BVI、瀋陽投資香港及瀋陽麗都概無結欠益和或其控股公司、附屬公司、聯營公司或有關連的公司(Shenyang Investment BVI、瀋陽投資香港及瀋陽麗都除外)任何款項，除了：(i)待售貸款；及(ii)瀋陽麗都就2010年12月31日或之前保留盈利的已宣派但以未支付為限的分派所結欠的任何款額(詳情見下文)。

下圖列示緊於完成[1]時瀋陽投資香港(於完成時或之前將成為瀋陽麗都新增的一名境外合營方)、瀋陽麗都其他合營方及匯賢產業信託的其他特別目的投資工具的持股架構：



[1] 在上圖中，所載瀋陽麗都百分比指於完成時根據合作文件收取瀋陽麗都分派的權利百分比。

代價：

買賣協議項下收購事項的代價將定為人民幣980,000,000元，其中：

(i) 名義金額人民幣7元，將為買賣待售股份的代價；及

(ii) 人民幣979,999,993元，將為轉讓待售貸款的代價。

代價經益和與管理人進行連串公平商業磋商後釐定。

預期待售貸款(即Shenyang Investment BVI結欠益和的股東貸款)的本金額於完成時將約為人民幣980,000,000元。因此，待售貸款將根據買賣協議按等額現金基準出售。代價的餘額將為待售股份的代價。

代價須由受託人(以匯賢產業信託受託人身份)於完成時以現金一筆過付予益和。

就比較及說明用途，該物業70%權益於2011年8月31日的評估值經獨立物業估值師評為人民幣1,113,000,000元。

受託人(以匯賢產業信託受託人身份)通過收購Shenyang Investment BVI於完成時的全部已發行股本以及其結欠的股東貸款，落實收購瀋陽麗都70%分派權利的權益。

收購事項涉及收購瀋陽麗都70%分派權利，釐定代價人民幣980,000,000元時乃假設瀋陽麗都100%分派的價值為人民幣1,400,000,000元。按照該物業的總建築樓面面積約79,000平方米計算，人民幣1,400,000,000元的價值實際代表每平方米建築樓面面積約人民幣17,722元。

瀋陽麗都的保留盈利：

根據買賣協議，於完成時，受託人(以匯賢產業信託受託人身份)將有權取得待售股份所附帶的一切權利，包括Shenyang Investment BVI於完成時或之後就待售股份宣派或作出的所有股息及分派的權利。

根據轉讓協議，瀋陽麗都於轉讓協議完成前的所有溢利及虧損將屬於該協議完成前瀋陽麗都的合營方，而瀋陽麗都於該協議完成後的所有溢利及虧損將屬於其在該協議完成後的合營方。然而，儘管益和於轉讓協議完成前持有瀋陽麗都99%分派的權益，但益和同意：(i)未來任何時間不會行使權利分派瀋陽麗都於2011年1月1日或之後的盈利；及(ii)於完成轉讓協議後不會就瀋陽麗都於2011年1月1日或之後的盈利提出任何索償(上述各情況並不包括益和將保留的29%權利)。因此，益和同意，截至及包括完成時為止的期間內，瀋陽麗都將不會就2011年1月1日或之後的保留盈利宣派、作出或派付股息或其他分派，而於同一期間，瀋陽投資香港或Shenyang Investment BVI將不會就該筆款項宣派、作出或派付股息或其他分派。

為免生疑問，轉讓協議項下有關瀋陽麗都盈利的安排並不影響北京穩得高根據合作文件應得瀋陽麗都1%的分派。

於買賣協議日期，瀋陽麗都已宣派瀋陽麗都2010年12月31日前的所有保留盈利。分派款項將於取得滙返香港的批准後儘快支付。

為免生疑問，根據買賣協議，概不會就瀋陽麗都任何未分派保留盈利或其他資產及負債調整代價(惟下文詳述益和就完成時Shenyang Investment BVI集團的綜合資產淨值所作的協議除外)。

完成日期：

在所有先決條件及完成條件(a)項達成或獲豁免後兩個營業日或之前(或買賣協議訂約方可能協定的其他日期)。

與轉讓協議有關的承諾：

根據買賣協議，益和向受託人承諾，其將在管理人通知下述先決條件(a)項達成後起計不遲於兩個營業日，促使瀋陽投資香港與益和及北京穩得高訂立轉讓協議。根據轉讓協議，益和將其所持瀋陽麗都70%分派權利的權益轉讓予瀋陽投資香港，轉讓價為人民幣980,000,000元。

在簽立轉讓協議後，為落實益和根據轉讓協議擬向瀋陽投資香港轉讓瀋陽麗都70%分派權利，瀋陽麗都的合作文件(須獲北京穩得高同意)將作以下修訂：(i)益和於餘下合營期收取瀋陽麗都分派的權利百分比將改為29%；(ii)瀋陽投資香港將有權收取瀋陽麗都70%分派；(iii)北京穩得高收取瀋陽麗都分派的權利百分比將維持在1%；及(iv)瀋陽投資香港將有權提名瀋陽麗都合共12名董事中的9名，餘下董事將由益和(12名董事中的2名)及北京穩得高(12名董事中的1名)提名(統稱為「**合作文件修訂**」)。

優先分派協議：　買賣協議的完成要求之一規定，於完成時，益和與瀋陽投資香港將訂立優先分派協議，進一步詳情載列如後。

先決條件：　收購事項須待下列先決條件於2012年3月31日或之前(或管理人及益和可能書面協定的其他日期)達成：

(a) 根據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，除下述完成條件(a)外，或任何其他人士根據任何合同規定，於完成前已取得或完成有關收購事項及轉讓協議(及其項下交易)的所有批准、同意(包括北京穩得高對合作文件修訂的同意)及行動，或(視乎情況而定)證監會或其他相關機構或人士已授出豁免，豁免遵守任何相關規則或規定；

(b) 益和、瀋陽投資香港及北京穩得高已訂立轉讓協議；及

(c) 益和、北京穩得高與瀋陽投資香港已簽訂相關協議及／或文件，以落實合作文件修訂。

受託人同意於上述先決條件(a)達成後起計兩個營業日內以書面通知益和。在收到該通知後起計不遲於兩個營業日，益和將盡最大合理努力促使上述先決條件(b)及(c)在切實可行的情況下儘快達成。

倘在2012年3月31日(或管理人與益和可能書面協定的其他日期)或之前先決條件仍未達成或(在房地產投資信託基金守則及其他適用法律及法規許可下)獲豁免，買賣協議將告終止，且再無效力。

完成條件：

完成亦須待下述條件達成(下述完成條件(a)須於最後完成日或之前達成)，方可作實：

(a) 獲取所需相關中國機構批准轉讓協議及合作文件修訂(及其項下交易)；

(b) 益和並無在任何重大方面違反買賣協議的保證或任何其他條款；

(c) 該物業並無任何重大損毀；及

(d) 該物業或其任何重大部分均無強制收購或收回，亦無政府或其他主管機構已發出、出具或公開宣佈進行強制收購或收回的頒令或通知或有關建議的通知；

益和承諾，待先決條件達成或(在適用法律及法規許可下，包括房地產投資信託基金守則及上市規則)獲豁免，益和將儘最大合理努力促使上述完成條件在切實可行的情況下儘快達成。

倘在最後完成日或之前上列完成條件(a)仍未達成或(在適用法律或法規許可下，包括房地產投資信託基金守則及上市規則)獲豁免，買賣協議將告終止，且再無效力。

管理人將於完成之後在實際合理可行的情況下儘快刊發公告。

其他條款：

買賣協議亦載有按此類性質及規模的交易的慣常條款的彌償保證、聲明、保證及承諾條文。

尤其是，益和已就Shenyang Investment BVI集團於完成時的綜合資產淨值(不包括該物業的賬面值及與該物業的資本免稅額／折舊及估值變動有關的遞延稅項資產或負債(如有)，且不計入於完成時將轉入受託人(以匯賢產業信託受託人身份)並成為匯賢產業信託集團內公司間的待售貸款)作出協議，以落實：(i)倘完成時的有關綜合資產淨值為負數，益和將以現金付款方式向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)抵償差額，金額相等於差額之70%；(ii)倘完成時的有關綜合資產淨值為正數(「**未經調整正資產淨值**」)，匯賢產業信託毋須向益和支付任何調整款額。在確定完成時綜合資產淨值，且益和就此抵償任何負價值之後，管理人將在實際合理可行的情況下儘快公佈相關的資料。

索償限制：

買賣協議項下的全部索償(關乎於瀋陽麗都委聘事宜的任何索償除外，年限為完成日期起計4年)以完成日期起計7年期為限。倘若完成時錄得未經調整正資產淨值，受託人(以匯賢產業信託受託人身份)可能根據買賣協議項下的聲明、保證及彌償保證向益和提出的索償金額將扣減相等於未經調整正資產淨值70%的金額，其中考慮匯賢產業信託於完成時毋須就上文「其他條款」一段所述任何未經調整正資產淨值向益和支付任何調整款額。益和就買賣協議項下全部索償以及益和與受託人(以匯賢產業信託受託人身份)及／或其他人士就Shenyang Investment BVI集團可能訂立的任何其他協議項下的全部索償的總負債上限(扣除有關未經調整正資產淨值70%的任何扣減後)不得超過相等於人民幣250,000,000元的等額。

瀋陽市概覽[2]

瀋陽為中國遼寧省省會。其位於遼東半島內陸的策略性位置，為工業發達的中國東北部的工業重鎮。

瀋陽面積約13,308平方公里，2010年人口約為8,100,000，乃中國東北部最大的經濟、文化、科學及交通樞紐。

瀋陽有「機器之都」的美譽，為國家級重工業裝備設備製造基地。受中國中央政府於2003年頒佈的「振興東北」計劃推動，該城市的經濟飛躍增長。2010年，瀋陽本地生產總值(「**本地生產總值**」)達人民幣5,017億元，較去年增加14.1%。自2001年以來，該城市的本地生產總值增加四倍，平均年增長率約為16.8%。

近年，瀋陽亦推出鼓勵措施，招徠其他行業的投資者投資該城市，將工業種類拓闊。通用汽車、Bombardier、BMW、BASF、ABB、通用電氣、Michelin、松下、西門子及Mannesmann Demag等多家跨國公司已於該城市設立業務。

瀋陽現轄九區一市三縣。其擁有一個最先進的高速公路系統及中國最大鐵路網絡，接駁全國其他地方。瀋陽桃仙國際機場為中國東北部主要國際機場。

中華人民共和國第12屆全國運動會將於2013年在瀋陽舉行。為該運動會及預期湧入的國內外遊客做好準備，地方機構已作出重大投資，將該城市改造成為世界級現代化大都會。

---

[2] 本節「瀋陽市概覽」大部分數字及資料取自公開網站及第三方研究文件。

瀋陽麗都概覽

瀋陽麗都為一家於1996年在中國成立的中外合作經營企業。根據合作文件，瀋陽麗都的合營期原為50年，於2046年屆滿。2011年7月，合營期延長15年至合共65年，於2061年屆滿(餘下年期約為50年)。瀋陽麗都持有該物業的土地使用權，年期將於2042年屆滿(餘下年期約為31年)。瀋陽麗都亦持有該物業的房屋所有權。

於本公告日期，根據合作文件，於餘下合營期，益和(作為境外合營方)及北京穩得高(作為國內合營方)分別有權收取瀋陽麗都99%及1%分派。簽立轉讓協議之後，合作文件修訂將規定：(i)益和於餘下合營期所持瀋陽麗都分派權利將為29%；(ii)瀋陽投資香港將持有瀋陽麗都70%的分派權利；及(iii)北京穩得高所持瀋陽麗都的分派權利將維持1%。益和為長實間接全資附屬公司。北京穩得高為一家在中國註冊成立的公司，其股東為中國公民，其中一名股東現受僱於長實，並為管理人的高級職員。因此，根據房地產投資信託基金守則，北京穩得高亦為匯賢產業信託的關連人士。

瀋陽麗都現持有該物業的土地使用權及房屋所有權。該物業位於瀋陽市和平區青年大街386號，包括一個樓高30層(包括2層地庫)的五星級酒店綜合開發項目，總建築面積約

為79,000平方米，包括客房、多功能廳及辦公室單位；餐廳及其他餐飲店；零售商店；及停車位及其他配套設施。該物業的建築工程已經完成，並於2002年開始營運。該物業不同部分的建築面積的明細概述如下：

部分	*建築面積（概約）*
酒店	
— 客房、多功能廳及辦公室單位	68,000平方米
— 餐廳及其他餐飲店	3,600平方米
零售商店	2,100平方米
停車位及其他配套設施	5,300平方米
總計：	79,000平方米

該物業距瀋陽北站約6.8公里，與桃仙國際機場及國際展覽中心分別相隔約13.3公里及約11.5公里。該物業毗鄰瀋陽故宮、北陵公園及東陵公園等名勝。

該酒店(包括該物業的辦公室單位)名為瀋陽麗都喜來登飯店(「**該酒店**」)於2002年投入營運，為瀋陽麗都的分支機構，在國際酒店管理公司 Sheraton Overseas Management Corporation 專業管理下經營。據益和提供的資料，早於1990年代中瀋陽麗都項目發展初期，長實集團已參與該項目。自此，從項目規劃、設計、裝修、與喜來登簽署酒店管理協議等到酒店於2002年開業各個階段，長實集團一直為瀋陽麗都的主要合營方。據管理人在合理查詢後所知，喜來登並非匯賢產業信託的關連人士。瀋陽麗都與喜來登之間的酒店管理協議將於2012年12月31日屆滿，雙方現正討論酒店管理協議的續約。預期喜來登將於完成後持續受聘於瀋陽麗都以經營該酒店。除喜來登經營的面積外，零售商店佔有約2,000平方米的可出租面積，瀋陽麗都現時將零售商店出租予租戶，據管理人在合理查詢後所知，該等租戶並非匯賢產業信託的關連人士。預期零售商店租賃安排將於完成後繼續。

該酒店為中國東北部最大型國際五星級酒店之一，擁有590間客房、套房及公寓。自2002年開展經營以來，該酒店憑其出色成就及慇懃服務屢獲殊榮。單以2011年論，該酒店獲授的獎項摘錄如下：

- *Business Traveller China《商旅》雜誌*評為「瀋陽最佳商務酒店」(連續五年)
- *中國酒店金枕頭獎*評為「2011年度東北地區最受歡迎商務酒店」(兩度獲獎)
- *中國酒店星光獎*評為「中國十佳城市商務酒店」
- *中國酒店星光獎*評為「中國酒店業最佳業主代表」
- *優客生活雜誌*評為「最受矚目酒店」

值得注意的是，2009年，該物業內餐飲店之一 La Bellevue 麗貝屋法式餐廳，獲《HOTELS》雜誌評選為「2009中國年度酒店獎酒店餐廳10強」。

除該物業之外，瀋陽麗都亦持有毗鄰地塊的土地使用權，年期至2047年屆滿，現作露天停車場用途，同時持有毗鄰地塊若干住宅物業的土地使用權與房屋所有權，年期不設特定屆滿日期，現作員工宿舍用途。此等其他地塊及住宅物業屬該物業及酒店的配套設施，不會為瀋陽麗都帶來任何或任何重大收入，而獨立物業估值師於其評估價值時並無對此等地塊及住宅物業賦予任何價值。按照益和的聲明，瀋陽麗都就上述毗鄰地塊並無附帶任何責任。

合作文件及酒店管理協議

瀋陽麗都合作經營及合作文件

根據合作文件，瀋陽麗都的合營期原為50年。2011年7月，合營期延長15年至合共65年，於2061年屆滿(餘下年期約為50年)。瀋陽麗都持有該物業的土地使用權，年期將於2042年屆滿。瀋陽麗都亦持有該物業的房屋所有權。

管理人按中國法律意見得悉，中國法律規定中外合作經營企業若干特定重要事宜的決策必須經會議上全體列席董事或委員會成員一致通過。

根據合作文件(在合作文件修訂所修訂後)，必須經全體董事一致通過的五項重要事宜如下：

(i) 瀋陽麗都公司章程的修訂；

(ii) 瀋陽麗都註冊資本的增減或轉讓；

(iii) 瀋陽麗都的資產抵押；

(iv) 瀋陽麗都的終止或清算；及

(v) 瀋陽麗都的合併、分立或組織形式的變更。

除上列五項重要事宜之外，瀋陽麗都董事會的其他決策，經過半數董事贊成即可通過。待合作文件修訂生效後，董事會就上述五項重要事宜以外的交易事宜舉行會議的法定人數將為任何8名董事。

瀋陽麗都的總註冊資本為59,873,990美元，其中，益和及北京穩得高出資或應佔為99%及1%。根據合作文件，倘於合營期內，受限於相關中國機構批准，益和(以境外合營方身份)(指：(i)轉讓協議完成前為益和；及(ii)轉讓協議完成以及合作文件修訂生效後為益和及瀋陽投資香港)回收投資，合營期於2061年屆滿(除非按下述者另行續期)時及合資解散後，瀋陽麗都所有固定資產將無償屬於北京穩得高。

根據合作文件，向瀋陽麗都合營方分派瀋陽麗都可分派溢利時，須按照各合營方各自所佔瀋陽麗都註冊資本權益的百分比計算，即(i)轉讓協議完成前，益和佔99%；北京穩得高佔1%；及(ii)轉讓協議完成後，瀋陽投資香港佔70%；益和佔29%及北京穩得高佔1%。

根據有關的土地使用權證，該物業的土地使用權年限於2042年屆滿。倘若土地使用權無法於2042年屆滿時獲得延續，瀋陽麗都於年限屆滿後不再擁有額外的土地使用權。預期境外合營方(包括瀋陽投資香港)於瀋陽麗都的投資價值將隨時間遞減，最終將於土地使用權屆滿時變為零。另一方面，倘若成功延續該物業的土地使用權，預計瀋陽麗都須就延續土地使用權支付土地出讓金或其他代價，惟現階段無法確定有關金額。該物業土地使用權的年限屆滿時，瀋陽麗都可能會亦可能不會申請續期。獨立物業估值師評估該物業的評估值人民幣1,590,000,000元時，並無就延續土地使用權年限(如有)賦予任何價值。

根據合作文件，合營期於2061年屆滿後(假如未獲續期)，瀋陽麗都將會解散。即使該物業的土地使用權獲得重續或延續，及瀋陽麗都日後收購其他物業，預期境外合營方(包括瀋陽投資香港)於瀋陽麗都的投資價值將依然隨時間遞減，最終於合營期屆滿時變為零。

合作文件規定，倘若合營各方同意延長合營期，於合營期屆滿前180天的日期前，必須取得瀋陽麗都董事會的批准，並向中國有關機關提交書面申請，而合營期的續期須待中國有關機關批准後，方告落實。

根據合作文件，各合營方已經或將會擁有優先購買權，以收購其他合營各方所持瀋陽麗都分派權利的權益。

酒店管理協議

喜來登與瀋陽麗都於1995年訂立酒店管理協議，由酒店開業(2002年)起至2012年12月31日止，為期10年。酒店管理協議訂約方現正討論酒店管理協議的續約。

有關瀋陽麗都的財務資料

財務資料

以下概述瀋陽麗都自酒店於2002年投入營運以來的部分財務資料(摘錄自根據中國公認會計準則編製瀋陽麗都經審核財務報表)：

		截至12月31日止年度								
	2002年4月4日至2002年12月31日止期間	**2003年**	**2004年**	**2005年**	**2006年**	**2007年**	**2008年**	**2009年**	**2010年**	**複合年增長率(2003年至2010年)**
酒店平均出租率 *(概約%)*	60.7	82.4	79.3	72.2	73.8	69.7	65.3	61.3	68.6	—
酒店平均房價 *(概約人民幣)*	456	456	453	525	590	641	668	632	686	—
經審核賬目所示收入 *(人民幣百萬元)*	43.4	94.2	139.2	157.8	186.9	186.4	184.3	163.6	182.2	—
EBITDA *(人民幣百萬元)*	(3.7)	19.8	48.0	56.1	72.2	82.2	85.0	69.0	76.7	21.3%
除稅及滙兌收益調整後溢利 *(人民幣百萬元)*	(73.2)	(27.0)	(3.1)	(4.4)	7.3	28.2	33.5	16.7	23.4	—
「可供分派現金」(除預提稅前)[3] *(人民幣百萬元)*	(6.4)	17.3	45.1	46.7	58.2	71.3	73.6	57.7	64.4	21.4%

[3] 「可供分派現金」一詞指除稅後溢利及滙兌收益調整加折舊。

自酒店於2002年4月開業至2008年，瀋陽麗都的EBITDA整體上呈穩步上升趨勢。2008年北京奧運會推動中國主要城市旅遊業增長，而瀋陽為北京奧運會足球比賽指定舉辦城市，使瀋陽麗都於2008年的EBITDA增加。受全球金融危機拖累，EBITDA於2009年下挫，於2010年回升至接近2008年奧運會前夕的水平。在酒店首八個完整經營年度(2003年至2010年)，EBITDA複合年增長率約為21.3%。

以下概述瀋陽麗都截至2011年8月31日止八個月期間的部分未經審核財務資料(及截至2010年8月31日止八個月期間的比較數字):

	截至8月31日止八個月		增長率(截至2010年8月31日止八個月至截至2011年8月31日止八個月)
	2010年	2011年	
酒店平均出租率*(概約%)*	66.5	77.4	16.4%
酒店平均房價[4]*(概約人民幣)*	665	775	16.5%
未經審核賬目所示收入*(人民幣百萬元)*	113.9	141.3	24.1%
EBITDA*(人民幣百萬元)*	47.4	63.2	33.3%
除稅及滙兌收益調整後溢利 *(人民幣百萬元)*	14.8	26.2	77.0%
「可供分派現金」(除預提稅前)[5] *(人民幣百萬元)*	42.0	54.3	29.3%

[4] 上述酒店平均房價計及15%服務費。

[5] 「可供分派現金」一詞指除稅及滙兌收益調整後溢利加折舊。

增長趨勢於2011年持續不斷,而瀋陽麗都截至2011年8月31日止八個月期間未經審核EBITDA為人民幣63,200,000元,較瀋陽麗都截至2010年8月31日止八個月期間的EBITDA上升約33.3%。與酒店首八個完整經營年度EBITDA複合年增長率約21.3%比較,截至2011年8月31日止八個月期間按年大幅增加約33.1%。

有關瀋陽麗都的經營資料

酒店

酒店客房及辦公室單位

酒店擁有合共590間客房,位於該物業8樓至28樓。截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度,以及截至2011年8月31日止的八個月,酒店平均房價(計及15%服務費)分別約為人民幣668元、人民幣632元、人民幣686元及人民幣775元。截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度,以及截至2011年8月31日止的八個月,酒店平均出租率分別約為65.3%、61.3%、68.6%及77.4%。

現時,該物業裙樓(至該物業7樓為止)部分樓面面積出租予租戶,用作辦公室、陳列室及其他商業用途。辦公室樓面面積亦包括瀋陽麗都現時佔用作辦公室的面積約1,780平方米。於2011年8月31日,辦公室單位的出租率約為61.6%,租戶合共13名。辦公室單位

於2011年8月31日可出租面積及截至2011年8月份的月收入分別約為2,786平方米及人民幣460,000元。

餐廳及其他餐飲店

現時，瀋陽麗都經營合共五間餐廳及其他餐飲店，位於該物業1樓、2樓及3樓。餐廳及其他餐飲店包括獲獎的La Bellevue麗貝屋法式餐廳、天寶閣(中菜館)、回廊吧(酒吧)、大堂酒廊(大堂酒廊)及麗都西餐廳(咖啡店)。餐廳及其他餐飲店於2011年8月31日的總出租面積及2011年8月份的月收入分別為2,479平方米及約人民幣2,500,000元。

零售商店

於2011年8月31日，零售商店出租率達100%，合共有12名租戶租賃位於該物業1樓的零售商店。零售商店於2011年8月31日的可出租面積及2011年8月份的月租金收入分別為1,949平方米及約人民幣1,360,000元。租戶主要包括時裝、配飾、銀行、酒及雪茄行業的零售商，以及物業陳列室。

酒店及零售商店收入

下表概述瀋陽麗都截至2010年12月31日止年度(及截至2011年8月31日止的八個月)兩大業務收入(即酒店收入及零售收入)的若干資料：

	收入(人民幣百萬元)	
	截至2010年12月31日止年度(按照經審核賬目)(概約)	***截至2011年8月31日止八個月(按照未經審核賬目)(概約)***
酒店收入(包括酒店客房、辦公室單位、餐廳及其他餐飲店)[6]	169.8	132.3
零售收入(包括零售商店)	12.4	8.9
總計	182.2	141.3

[6] 喜來登提供專業管理服務

有關SHENYANG INVESTMENT BVI及瀋陽投資香港的基本資料

Shenyang Investment BVI 及其全資附屬公司瀋陽投資香港同樣於最近方才註冊成立，組成的目的是進行收購事項相關的交易。

Shenyang Investment BVI 為益和的直接全資附屬公司，瀋陽投資香港為益和的間接全資附屬公司。現時，Shenyang Investment BVI 除了投資瀋陽投資香港之外，並無從事任何業務；而瀋陽投資香港亦沒有從事任何業務。

根據轉讓協議及合作文件修訂，緊隨完成後，預期瀋陽投資香港將為瀋陽麗都的新合營方，有權獲得瀋陽麗都的70%之分派。

優先分派協議

作為買賣協議的一部份，瀋陽投資香港成功獲得益和的同意，通過完成時訂立優先分派協議，瀋陽投資香港的70%股息及其他分派可較益和所持瀋陽麗都的29%權益，優先獲得分派。根據優先分派協議，有效期間(定義見下文)，益和將同意，益和與瀋陽投資香港按雙方應享有其中的百分比收取瀋陽麗都就其各財政年度向合營方實際分派的股息及其他現金分派(包括資本回收)(「**年度分派**」)，收取年度分派的先後次序如下：

(i) 首先，於有效期間的任何財政年度，最多人民幣64,400,000元的年度分派(即年度基數(定義見下文)之70%)(扣除預提稅前)將純粹支付瀋陽投資香港；

(ii) 第二，於同一財政年度，就相關財政年度向瀋陽投資香港支付上文(i)項所述年度分派全數金額之後，最多人民幣26,680,000元(即年度基數之29%)(扣除預提稅前)將純粹支付益和；及

(iii) 第三，於同一財政年度，全數向益和支付上文(ii)項所述的年度分派金額之後，瀋陽投資香港與益和以瀋陽麗都境外合營方身份就有關財政年度應享有的年度分派的任何及所有餘額(扣除預提稅前)將按70：29之比例派付予瀋陽投資香港及益和(或將該兩名境外合營方合共應享有的年度分派餘額，按照約70.7%及29.3%分派該兩名境外合營方)。

倘就有效期間任何財政年度的任何期間(並非瀋陽麗都的完整財政年度)應用上述者，上文(i)及(ii)段的上限金額將以並非完整一年的日數計算按比例減少。

就優先分派協議而言，(A)「**年度基數**」定為人民幣92,000,000元；(B)「**有效期間**」指在益和仍為瀋陽麗都的境外合營方的 (i)倘完成於2012年1月1日或之前落實，自2012年1月1日起至2021年12月31日止完整10個財政年度期間；及(ii)倘完成於2012年1月1日之後落實，自完成日期起至2021年12月31日止期間。

倘完成於2012年1月1日之後落實，自完成日期起至2012年12月31日止期間，益和及瀋陽投資香港享有截至2012年12月31日止財政年度的年度分派，獲派的先後次序按上文(i)至(iii)指定的次序，惟上文(i)及(ii)所列的各上限則按完成日期起至2012年12月31日止期間實際日數按比例調減。

經商業磋商後協定的年度基數人民幣92,000,000元，高於過往任何年度瀋陽麗都實際的年度「可分派現金」(扣除預提稅前)水平，詳情載於上文「瀋陽麗都概覽—有關瀋陽麗都的財務資料」。

按照代價人民幣980,000,000元計算，人民幣64,400,000元代表匯賢產業信託根據買賣協議將付代價之約6.57%。

於有效期間的任何財政年度，倘瀋陽麗都於該財政年度的年度分派總額不足以全數支付上文(i)項(或視乎情況而定，上文(ii)項)，欠負瀋陽投資香港(或視乎情況而定，益和)的不足差額將不會轉結至以後任何財政年度。

優先分派協議項下的安排將為益和與瀋陽投資香港(完成後瀋陽麗都的兩名境外合營方)相互協定的合約協議。有關的合約安排並不影響北京穩得高(瀋陽麗都國內合營方)的權利及權益，而安排並不改變合作文件。

為顯示優先分派協議項下安排的影響，下文呈列有效期間若干完整財政年度於不同假設的情況下各合營方應得瀋陽麗都年度分派(以假設不同數額的年度分派作例子)：

				僅供說明的假設數字(人民幣百萬元)							
				國內合營方分派權利		*境外合營方分派權利(訂有優先分派協議)(扣除預提稅前)*					
假設年份	**情況**	**該年度瀋陽麗都年度分派(扣除預提稅前)**		**北京穩得高**		**瀋陽投資香港**		**益和**		**總計**	
				人民幣百萬元	*(%)*	*人民幣百萬元*	*(%)*	*人民幣百萬元*	*(%)*	*人民幣百萬元*	*(%)*
1	(情況A) 年度分派 (扣除預提稅前) 即少於65.05	50.00	原分派	0.50		35.00		14.50			
			按照優先分派協議作出調整	0.00		14.50		-14.50			
			淨分派	0.50	1%	49.50	99%	0.00	0%	50.00	100%
2	(情況B) 年度分派 (扣除預提稅前) 介乎65.05至92.00	65.05	原分派	0.65		45.535		18.865			
			按照優先分派協議作出調整	0.00		18.865		-18.865			
			淨分派	0.65	1%	64.40	99%	0.00	0%	65.05	100%
3		80.00	原分派	0.80		56.00		23.2			
			按照優先分派協議作出調整	0.00		8.40		-8.40			
			淨分派	0.80	1%	64.40	87.5%	14.80	11.5%	80.00	100%
4		92.00	原分派	0.92		64.40		26.68			
			按照優先分派協議作出調整	0.00		0.00		0.00			
			淨分派	0.92	1%	64.40	70%	26.68	29.0%	92.00	100%
5	(情況C) 年度分派 (扣除預提稅前) 超過92.00	100.00	原分派	1.00		70.00		29.00			
			按照優先分派協議作出調整	0.00		0.00		0.00			
			淨分派	1.00	1%	70.00	70%	29.00	29.0%	100.00	100%

附註： 上表數字是假定的，載入此數表僅供說明優先分派協議項下的合約安排。並非就任何期間的年度分派或可供分派現金、分派或其他可分派數額(不論是上表所示或其他的數額)作出或暗示的預測或預計，或是聲明、保證、確保或指標。

有效期間的任何財政年度優先分派協議項下的安排影響如下：

(A) 倘瀋陽麗都於該年度的年度分派低於約人民幣65,050,000元，瀋陽投資香港將獲得該年度的年度分派(扣除預提稅前)之99%(且為免生疑問，倘若年度分派低於人民幣65,050,000元(扣除預提稅前)，不會向瀋陽投資香港支付該年度瀋陽投資香港應得分派的差額款項)；

(B) 倘瀋陽麗都於該年度的年度分派介乎約人民幣65,050,000元至人民幣92,000,000元，瀋陽投資香港將獲得人民幣64,400,000元的分派(扣除預提稅前)，相等於瀋陽麗都於該年度的年度分派(扣除預提稅前)介乎70%至99%之百分比；及

(C) 倘瀋陽麗都於該年度的年度分派超過人民幣92,000,000元，瀋陽投資香港將獲得該年度的年度分派(扣除預提稅前)之70%。

於有效期間，倘益和向一方或多方出售或轉讓其應得瀋陽麗都29%的全部或部份分派(假設瀋陽投資香港並不行使其合作文件項下的優先購買權)，除非承讓方為瀋陽投資香港，否則益和將須促使該名承讓方訂立與優先分派協議項下相同的安排，受益人為瀋陽投資香港，期限為有效期間餘下期間，條件為該名承讓方於有效期間餘下期間須仍為瀋陽麗都的合營方，惟以該名承讓方享有瀋陽麗都年度分派的百分比為限。倘若益和轉讓其瀋陽麗都的部份分派權利，益和須訂立與優先分派協議項下相類的安排，受益人為瀋陽投資香港，期限為有效期間餘下期間，惟以益和保留瀋陽麗都年度分派權利的百分比為限。

評估值

身兼匯賢產業信託總估值師(定義見房地產投資信託基金守則)的美國評值有限公司(獨立物業估值師)獲管理人委聘對該物業及該物業70%的權益於2011年8月31日的價值進行估值。

評估值的評核基準當中包括該物業將於2042年7月1日期滿的現有土地使用權及房屋所有權。

該物業於2011年8月31日的評估值為人民幣1,590,000,000元。

於2011年8月31日，該物業70%權益的評估值為人民幣1,113,000,000元。

收購事項的資金來源

代價預期會提取匯賢產業信託集團的銀行融資支付。代價不擬以匯賢產業信託股本或股本掛鈎集資額撥付。

收購事項對匯賢產業信託的影響

收購事項的財務影響

下表概述北京東方廣場公司截至2011年8月31日止八個月的未經審核財務資料，以及(按照益和提供的資料及聲明)有關同期應得瀋陽麗都70%分派的未經審核財務資料：

	持有瀋陽麗都70%分派權利	*北京東方廣場公司*	*總「可分派現金」的增長百分比*
按未經審核賬目所示的收益 *(人民幣百萬元)*	98.9	1,496.3	—
EBITDA *(人民幣百萬元)*	44.2	1,043.7	—
折舊 *(人民幣百萬元)*	19.7	220.8	—
除稅前溢利 *(人民幣百萬元)*	26.6	802.0	—
稅項 *(人民幣百萬元)*	(6.7)	(207.8)	—
除稅及經滙兌收益調整後溢利 *(人民幣百萬元)*	19.6	594.2	—
總「可分派現金」(扣除預提稅前) *(人民幣百萬元)*	39.3	815.0	4.8%

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財務狀況構成任何嚴重不利影響。完成後，匯賢產業信託總債務與總物業價值的比率預計由現水平約0.62%升至完成後約3.53%。此假設有條件同意全數提取1,200,000,000港元的銀行融資提供予匯賢產業信託集團，並假設該物業70%權益的評估值計入匯賢產業信託的總物業價值。請參閱與本公告同日刊發有關1,200,000,000港元銀行融資承諾函的其他公告。

根據信託契約，管理人有權收取匯賢產業信託資產的收購費用，金額不超過匯賢產業信託直接或間接購得任何土地形式的房地產收購價(或按匯賢產業信託持有所購房地產之權益比例(倘適用))之1.0%。完成後，收購費用應在實際可行情況下儘快支付。除按物業價值(定義見發售通函)計算的年費外，受託人就收購事項不會獲取任何額外費用。

匯賢產業信託就收購事項應付的成本及開支(包括財務顧問費、上述應付管理人的收購費用、估值費用、法律費用、會計費用)估計約為人民幣20,000,000元。

房地產組合的變動

倘若收購事項如期完成，假設並無任何其他變動，下表概列匯賢產業信託間接持有權益的房地產組合變動(有關瀋陽麗都的資料按益和提供的資料及聲明編製)

物業	***北京東方廣場公司*** (現有)	***瀋陽麗都*** (收購事項之下)	***收購事項的影響***
位置	北京	瀋陽	房地產組合將拓展至包括中國其他主要城市的物業
建築樓面面積	約800,000平方米	約79,000平方米	收購事項將增加房地產組合建築樓面面積約9.9%
用途	為自給自足的綜合物業建築群(包括寫字樓、零售、服務式公寓、酒店及停車場)	主要為酒店業務(詳情載於上文「瀋陽麗都概覽」一節)	組成北京及瀋陽的綜合物業建築群(包括寫字樓、零售、服務式公寓、停車場及兩間酒店)
估值	人民幣32,699,000,000元(即2011年中期報告所述2011年6月30日結算日的估值)	人民幣1,113,000,000元(即該物業70%權益於2011年8月31日的評估值)	增加約3.4%(並不計入不同的估值日)

截至2010年12月31日止年度，瀋陽麗都餐飲業務應佔總收入及溢利以及北京東方君悅大酒店餐飲業務應佔北京東方廣場公司總收入及溢利分別佔瀋陽麗都及北京東方廣場公司總收入及溢利約9.27%及4.20%。截至2011年8月31日止的八個月，瀋陽麗都餐飲業務應

佔總收入及溢利以及北京東方君悅大酒店餐飲業務應佔北京東方廣場公司總收入及溢利分別佔瀋陽麗都及北京東方廣場公司總收入及溢利約8.56%及4.06%。

進行收購事項的理由

(A) 延續拓展及豐富資產基礎的使命

收購事項符合匯賢產業信託的收購策略，管理人將不時考慮中國投資物業的合適收購契機，藉此可望提供穩定現金量，發揮長線資本增值的潛力。自基金單位首度於2011年4月在聯交所上市起至收購事項前期間，匯賢產業信託的唯一資產為其於北京東方廣場公司境外合營方滙賢投資的投資，北京東方廣場公司持有中國北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。目前，匯賢產業信託的收入全部源自東方廣場，而合作持有東方廣場的合營公司之合營期將於2049年1月屆滿。東方廣場現為中國最具代表性的商業建築群之一，儘管其財務績效相當理想，但管理人相信，於北京東方廣場公司的合營期屆滿前，匯賢產業信託務必繼續發展其中國的資產組合，致力達致多元化以及企業永續性。管理人認為，除北京東方廣場公司於北京東方廣場投資之外，收購事項將是匯賢產業信託資產組合達致多元化及企業永續性的關鍵第一步。

管理人計劃繼續物色可進一步擴大匯賢產業信託資產基礎的契機，把握遇上合適的收購契機，藉以增加匯賢產業信託的經常性收入，為基金單位持有人帶來更高的絕對回報。

(B) 該物業的競爭優勢

(1) 穩健的財務及經營往績記錄

瀋陽麗都自酒店於2002年4月開業以來一直創出穩健的財務往績記錄。

(i) 酒店經過首8個完整經營年度(2003年至2010年)後，瀋陽麗都的EBITDA複合年增長率約為21.3%(詳情載於上文「瀋陽麗都概覽—有關瀋陽麗都的財務資料」)。

(ii) 瀋陽麗都截至2011年8月31日止八個月的未經審核EBITDA為人民幣63,200,000元，較該物業截至2010年8月31日止八個月EBITDA增加約33.1%。

(iii) 鑒於瀋陽麗都截至2011年首八個月的未經審核EBITDA為人民幣63,200,000元，而瀋陽麗都於2009年全年的EBITDA為人民幣69,000,000元，2010年全年則為人民幣76,700,000元，截至2011年首八個月的表現強勁。

(2) 位於具相當增長潛力的城市

瀋陽為中國遼寧省的首府，為中國最重要的工業中心之一。近年，瀋陽市受中國中央政府推行「東北振興」措施等推動，經濟迅速增長。此外，瀋陽市亦向其他產業的投資者提供獎勵優惠，吸引他們到瀋陽市投資，致力使市內的產業多元化。瀋陽市將於2013年舉辦中華人民共和國第12屆全國運動會，此盛事預期會為瀋陽市吸納不少國內外旅客到訪。此外，地方機關亦作出巨額投資，致力將瀋陽市打造成世界級的現代都會。

(C) 管理人相信收購事項乃按有利條款購得優質資產的良機

管理人相信，收購事項的若干額外條款及特性有利於匯賢產業信託集團。例如：

(1) 優先分派協議項下年度基數高於歷史的「可分派現金」

根據優先分派協議，有效期間(定義見上文)，益和將同意，瀋陽投資香港的70%瀋陽麗都年度分派(以特定金額上限為限，定義見下文)可較益和所持瀋陽麗都的29%權益優先獲得分派。於有效期間，益和獲派最多人民幣26,680,000元的年度分派前，瀋陽投資香港將有權獨家獲派最多人民幣64,400,000元的年度分派(在各情況下，扣除預提稅前)。倘瀋陽麗都於有效期間任何財政年度的年度分派低於人民幣65,050,000元，益和將放棄收取其29%的年度分派，並撥歸瀋陽投資香港所有。

年度基數人民幣92,000,000元(如上文「優先分派協議」一節所述)乃高於過往年度瀋陽麗都「可分派現金」的實際水平。此外，按照代價人民幣980,000,000元計算，人民幣64,400,000元(即上述同一章節所提述的年度基數70%，並扣除預提稅前)相當於匯賢產業信託根據買賣協議支付代價約6.57%。

(2) 瀋陽投資香港享有瀋陽麗都董事會的75%投票權

在合作文件修訂的規限下，瀋陽投資香港將有權於瀋陽麗都合共12位董事中提名9位，益和有權提名餘下2位，而北京穩得高則有權提名餘下1位。瀋陽投資香港有權提名的董事數目相當於瀋陽麗都董事會75%的投票權，百分比高於匯賢產業信託間接持有收購事項權益中所得瀋陽麗都70%分派的權利。因此，瀋陽投資香港對瀋陽麗都董事會有過半數的控制權，同時掌控須以過半數董事通過的決

策，惟根據合作文件須全體董事一致通過的若干特定重要事項除外(誠如上文「合作文件及酒店管理協議」一節所載)。

(D) 益和保留瀋陽麗都的29%權益

(1) 與益和訂立優先分派協議

誠如上文「優先分派協議」一節所述，益和將於完成時與瀋陽投資香港訂立優先分派協議，據此，只要有效期間益和仍為瀋陽麗都的境外合營方，瀋陽投資香港於有效期間將優先獲派瀋陽麗都的年度分派(另見上文(C)(1)一段)。鑒於保留瀋陽麗都29%分派的權利，並根據優先分派協議，倘若年度分派低於協定的年度基數，益和將首先承擔有關風險，對於瀋陽投資香港就該物業的經營績效及於完成後獲派瀋陽麗都年度分派的權利方面提供額外的保障。

(2) 瀋陽麗都新管理層會受惠於益和持續以合營方身份參股

長實集團於中國擁有多項投資物業，其中包括酒店項目。益和(長實全資附屬公司)除了通過瀋陽麗都投資位於瀋陽的該物業外，其本身於北京及成都亦有龐大的酒店項目投資。益和以瀋陽麗都合營方的身份自項目初期，近十年來一直與益和有交易往來的瀋陽麗都其他持份者建立長期業務及合作關係，他們包括喜來登、中國政府機關、財務合作夥伴及地方合作方(包括租戶、客戶、零售商、服務供應商及供貨商)。管理人相信，益和以合營方身份繼續參股將有助瀋陽麗都新管理層於完成後日後與該等各方的業務往來，而匯賢產業信託則通過其所持瀋陽麗都的70%權益受惠於瀋陽麗都的分派。

(3) 給予益和持續原動力提升瀋陽麗都的經營績效

益和繼續擔任瀋陽麗都的合營方，持有29%的分派權益，將為益和提供持續原動力，推動其提升該物業的經營績效，而匯賢產業信託則於完成後通過其所持瀋陽麗都的70%分派權利受惠。

(4) 避免潛在誤解長實集團全面撤離該物業

中國當地與瀋陽麗都有交易往來的各方眾多。儘管長實集團持有匯賢產業信託主要基金單位持有人的權益，亦持有管理人的權益，但收購事項可能被若干各

方誤解為長實集團全面撤離瀋陽麗都。益和繼續擔任瀋陽麗都的合營方，持有29%的分派權利，管理人相信，這樣可減除有關的潛在誤解。

(5) 順利將分派權利轉入瀋陽投資香港

由於根據轉讓協議將瀋陽麗都的70%分派權利從益和轉入瀋陽投資香港必須經北京穩得高同意及中國機關審批，故此益和以瀋陽麗都合營方身份繼續參股預期將有助順利落實買賣協議項下擬進行的轉讓。

董事會及審核委員會的意見

董事會(包括獨立非執行董事)及審核委員會信納，即使根據房地產投資信託基金守則，收購事項屬一宗關連人士交易，根據買賣協議、轉讓協議、合作文件的條款及條件進行的收購事項以及據此擬進行的交易乃經公平磋商後按正常商業條款進行，屬公平合理且符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。甘慶林先生(身兼長實及益和董事)及葉德銓先生(身兼長實及益和董事)並無參與董事會相關決議案的投票，而葉德銓先生亦無參與審核委員會相關決議案的投票。

此外，董事會信納收購事項的安排符合房地產投資信託基金守則的相關規定。

管理人的確認

管理人確認其已根據房地產投資信託基金守則的相關條文及管理人合規手冊進行盡職審查(包括獲取有關瀋陽麗都及該物業的中國法律意見)。尤其需要指出的是，據管理人獲取的中國法律意見，瀋陽麗都為該物業土地使用權及房屋所有權的唯一擁有人，該等權利並不附帶產權負擔，租約除外。完成後，由於匯賢產業信託將通過Shenyang Investment BVI及瀋陽投資香港擁有瀋陽麗都的多數股權及控制權，故此被視為符合房地產投資信託基金守則第7.7段有關業權的規定。

受託人意見

據管理人向受託人提供的資料及確認，受託人確認：

(a) 收購事項符合匯賢產業信託的投資政策，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及

(b) 收購事項毋須取得基金單位持有人的批准。

受託人(以匯賢產業信託受託人身份)為買賣協議的訂約方。受託人確認其並不反對管理人進行收購事項。

管理人財務顧問

滙豐為管理人有關收購事項的財務顧問。

監管涵義

關連人士交易

長實是匯賢產業信託重大持有人的聯繫者(各按照房地產投資信託基金守則所賦予的涵義)，而益和是長實的間接附屬公司。因此，根據房地產投資信託基金守則，益和被視為匯賢產業信託的關連人士。

根據房地產投資信託基金守則，收購事項構成匯賢產業信託的關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則第8.9段，房地產投資信託基金關連人士交易的交易總代價或價值少於該房地產投資信託基金最新資產淨值5%(按該房地產投資信託基金最近期發表的經審核賬目所披露)，則無須基金單位持有人事先批准。鑒於代價少於匯賢產業信託最近期資產淨值5%(按照2011年中期業績公告及2011年中期報告所披露)，因此管理人認為，收購事項無須經基金單位持有人批准，而僅須遵守房地產投資信託基金守則第8章及第10章的報告及公告規定。據管理人向受託人提供的資料及確認，受託人亦確認收購事項毋須取得基金單位持有人的批准。所有適用於收購事項的房地產投資信託基金守則報告及披露規定，已經或將會獲得遵守，包括根據房地產投資信託基金守則第8.14段及(如適用)及第8.16段刊發本公告的規定，以及根據房地產投資信託基金守則第8.15段及(如適用)及第8.16段，在匯賢產業信託下一份公開發表的年度報告或半年度報告中，對收購事項細節作概要披露的規定。

倘若匯賢產業信託或其代表，對其根據本公告所述交易文件(包括但不限於合作文件及優先分派協議)的條款條件的任何權利及關連人士的任何責任的重大方面，作出任何重大變更或豁免或解除，將會就匯賢產業信託全面遵守房地產投資信託基金守則第8章及第10章的所有適用的報告、披露及基金單位持有人批准的規定。

據管理人經合理查詢後所悉，匯賢產業信託並無就收購事項進行持續關連人士交易。

豁免遵守房地產投資信託基金守則的若干規定

就收購事項，管理人已向證監會申請修改及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定。該等修改及豁免的概要載述如下。

(I) 有關僱用瀋陽麗都及／或其分支機構僱員的豁免

根據房地產投資信託基金守則第7.5(c)(i)段，若房地產由一項計劃通過特別目的投資工具持有，基層特別目的投資工具(即持有房地產的公司)必須以代表計劃直接持有房地產及／或為該計劃安排融資為唯一成立目的。

根據益和提供的資料，於2011年8月31日，瀋陽麗都及／或分支機構在中國共僱用約615僱員，包括：(a)負責酒店經營職能與服務的僱員約610人，及(b)處理酒店經營職能與服務以外的法律、監管及其他行政管理事務、以及擔當、提供商業職能與服務(包括租賃及其他物業管理職能與服務)的僱員約5人。目前，瀋陽麗都的部份職能及服務(如若干物業清潔及保安服務)已外判予外部服務供應商並由他們的僱員負責。

完成之後，繼續留在酒店工作的現有酒店相關僱員及非酒店相關僱員，預計均將繼續由瀋陽麗都及／或其分支機構僱用，而其後聘請的新酒店相關及非酒店相關僱員，將以類似方式僱用。管理人已確認，完成之後，直接僱用的酒店相關及非酒店相關僱員總數，預計不會大幅增加。基於商業考量，管理人意圖將更多現時由瀋陽麗都僱員負責的職能日後外判或以其他方式交由外部服務供應商或代理負責(如合適)。

基於下述理由，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)(i)段的規定，以便允許匯賢產業信託於完成後作出上述僱員安排：

(A) 該物業的管理及瀋陽麗都的管理營運，均受相關中國法律法規及合作文件規管。尤其是酒店相關僱員及非酒店相關僱員的僱用，須受相關中國勞動法律法規規管，而瀋陽麗都的若干責任與職能，也必須根據相關中國法律法規及合作文件，由瀋陽麗都自行完成和履行。

(B) 根據上述安排，瀋陽麗都的直接僱員大部分將為酒店相關僱員。截至2010年12月31日止三年及截至2011年8月31日止的八個月，酒店僱員及北京東方君悅大酒店僱員的員工成本總額，分別約佔同期北京東方廣場公司及瀋陽麗都收入總額4.89%、4.10%、4.22% 及 3.25%，均屬相對較低的百分比。

(C) 根據瀋陽麗都與喜來登之間的現有合約安排，預計酒店相關僱員將由瀋陽麗都僱用。該項與喜來登商定的安排，自酒店於2002年開業以來一直實施。倘若變更酒店相關僱員的現有僱用安排，將與該項合約安排的精神不符，如需徵得喜來登同意變更，預計可能會存在一定難度。此外，據管理人了解，國際酒店管理集

團通過涉及地方酒店擁有人公司的架構(並非國際酒店管理公司)向地方酒店擁有人提供酒店管理專業知識乃常見的做法，酒店擁有人公司負責支付經營開支及聘用酒店僱員。國際酒店管理公司調派的管理團隊成員亦通常受聘於酒店擁有人公司。管理人預計將難以偏離上述做法。

(D) 匯賢產業信託上述的僱員安排不會對匯賢產業信託造成重大損害，其理由為：

(i) 根據匯賢產業信託的建議安排，完成之後，瀋陽麗都直接僱用的非酒店相關僱員數目，將維持在不超過約5人的合理水平。管理人已確認，瀋陽麗都於完成之後直接僱用的酒店相關僱員總數，預計不會大幅增加，而瀋陽麗都酒店相關僱員大部分將主要負責提供酒店經營的日常職能與服務。根據上文(B)段所述歷史數據，相對於北京東方廣場公司及瀋陽麗都合計收入總額而言，瀋陽麗都及／或其分支機構於完成時的直接僱員員工成本總額，預計相對較低。因此，管理人相信，直接僱員導致匯賢產業信託錄得重大負債或虧損的風險很低。

(ii) 即使委託除匯賢產業信託及其特別目的投資工具之外的僱主僱用相關僱員，預計相關的僱用成本及負債將會間接轉嫁給匯賢產業信託。牽涉外部僱主也可能會導致產生額外成本及其他潛在負債。因此，相對於其他涉及(或較大程度地依賴)外部僱主公司的安排，匯賢產業信託的建議僱員安排，不會導致匯賢產業信託產生任何重大不利的財務負債。

(II) 有關瀋陽麗都董事委任權的豁免

房地產投資信託基金守則第7.5(f)段規定，房地產投資信託基金各特別目的投資工具的董事會，須由房地產投資信託基金的受託人委任。就瀋陽麗都而言，預計合作文件修訂將會規定，在總數12名董事之中，瀋陽投資香港作為瀋陽麗都新境外合營方將有權委派9名董事，益和作為現有境外合營方將有權委派2名董事，北京穩得高作為瀋陽麗都中國國內合營方將有權委派餘下1名董事。

基於下述理由，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(f)段的規定，以便允許瀋陽麗都若干董事無須由受託人委任：

(a) 瀋陽麗都是在中國成立的中外合作合營企業，按照相關中國法律條文的構想，合作合營企業的合營方應各自委派人員擔任合營企業的董事；

(b) 受託人通過Shenyang Investment BVI及瀋陽投資香港，有權直接或間接委派75%的瀋陽麗都董事；及

(c) 根據瀋陽麗都的合作文件(將由合作文件修訂予以修訂)，除若干特定重要事項(見下文)必須全體董事(可能包括益和及北京穩得高提名的董事)一致通過之外，瀋陽麗都董事會的其他決策，經過半數董事贊成即可通過。須全體董事一致通過的重要事項包括以下各項：

(i) 瀋陽麗都公司章程的修訂；

(ii) 瀋陽麗都註冊資本的增減或轉讓；

(iii) 瀋陽麗都的資產抵押；

(iv) 瀋陽麗都的終止或清算；及

(v) 瀋陽麗都的合併、分立或組織形式的變更。

(III)有關特別目的投資工具層次數目的豁免

根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)段，房地產投資信託基金可通過特別目的投資工具持有房地產，但房地產投資信託基金的特別目的投資工具層次不得超過兩個。根據該段附註，倘屬特殊情況而又具備合理理由，證監會可允許房地產投資信託基金擁有額外層次的特別目的投資工具。

完成後，預計匯賢產業信託將通過三層特別目的投資工具，間接持有該物業的權益。該物業目前由瀋陽麗都持有，該公司於1996年9月在中國成立。益和與北京穩得高於2005年9月訂立瀋陽麗都的合作文件。現建議益和就收購事項，將其於瀋陽麗都的部分權益轉讓給瀋陽投資香港，以致瀋陽投資香港成為新的境外合營方，有權獲得瀋陽麗都分派的70%。誠如上文「買賣協議主要條款」一節所詳述，建議收購事項以匯賢產業信託收購Shenyang Investment BVI(瀋陽投資香港為其全資附屬公司)全部已發行股本及Shenyang Investment BVI於完成時結欠股東貸款的方式進行。

考慮到上述集團結構有助於促成任何可能於未來進行的集團重組及通過中介控股公司出售瀋陽投資香港權益，管理人已提請證監會允許匯賢產業信託通過三層特別目的投資工具持有其於該物業的投資，其條件為未經證監會進一步批准，匯賢產業信託不得變更所用特別目的投資工具層次數目的上限。

完成時將就收購事項另作公告。

一般事宜

有關匯賢產業信託，受託人及管理人

匯賢產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可的集體投資計劃，其基金單位在聯交所主板上市(股份代號：87001)。

目前，匯賢產業信託的主要資產為其於Hui Xian BVI的投資，而Hui Xian BVI則持有滙賢投資，即北京東方廣場公司的境外合營方。北京東方廣場公司持有中國北京市東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

德意志信託(香港)有限公司為匯賢產業信託的受託人，管理人為匯賢產業信託的管理公司。

有關益和

益和為長實的間接全資擁有附屬公司。益和為瀋陽麗都的現有境外合營方，並為Shenyang Investment BVI全部已發行股份等的登記及實益所有人。益和除透過瀋陽麗都在瀋陽投資於該物業外，在中國北京市及成都市也持有重大的酒店項目投資。

有關長實

長實為資深地產發展商，在香港及中國內地擁有眾多地產發展及投資項目。

釋義

除文義另有指明外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「2011年中期報告」	指	匯賢產業信託於2011年8月刊發的2011年中期報告
「2011年中期業績公告」	指	匯賢產業信託於2011年8月2日刊發其2011年4月29日至2011年6月30日期間經審核綜合中期業績的公告
「收購事項」	指	受託人(以匯賢產業信託受託人身份)根據買賣協議的條款向益和建議收購待售股份及待售貸款
「合作文件修訂」	指	根據買賣協議對瀋陽麗都合營文件所作的修訂，進一步詳情載於上文「買賣協議的主要條款」一節「有關轉讓協議的承諾」

「評估值」	指	由獨立物業估值師於2011年8月31日就該物業評估的評估值
「審核委員會」	指	管理人的審核委員會
「北京穩得高」	指	北京穩得高投資顧問有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「董事會」	指	管理人董事會
「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，該公司持有中國北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權
「營業日」	指	香港持牌銀行一般營業日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於平日上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子)
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00001)
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項，即全部先決條件以及完成條件(a)項達成或獲豁免後兩個營業日或之前(或管理人與益和可能協定的較後日期)，完成時，益和須向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)轉讓待售股份及待售貸款
「完成條件」	指	買賣協議所載完成附帶的條件，概要另見上文「買賣協議的主要條款」一節「完成條件」
「先決條件」	指	買賣協議所載收購事項附帶的先決條件，概要另見上文「買賣協議的主要條款」一節「先決條件」
「關連人士」	指	具房地產投資信託基金守則第8章所賦予之涵義
「代價」	指	受託人(以匯賢產業信託受託人身份)根據買賣協議的條款就待售股份及待售貸款以現金向益和支付總購買價

「董事」	指	管理人董事
「可分派現金」	指	扣除所有開支(包括預提稅)前的除稅及滙兑收益後溢利另加折舊(為免生疑問，並不計入匯賢產業信託層面的任何費用及開支，如應付管理人的費用)
「EBITDA」	指	扣除利息開支及融資成本、稅項、折舊及攤銷前盈利，並包括出售投資的溢利及現金性質的其他盈利但不包括投資物業公允價值變動
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例定義下之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構及根據香港法例第155章銀行業條例獲發牌之銀行
「Hui Xian BVI」	指	Hui Xian (B.V.I.) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為匯賢產業信託全資擁有的特別目的投資工具並為滙賢投資的直接控股公司
「滙賢投資」	指	滙賢投資有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為匯賢產業信託間接全資擁有的特別目的投資工具並為北京東方廣場公司的境外合營方
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，為根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號：87001)
「獨立物業估值師」	指	美國評值有限公司，匯賢產業信託的總估值師(定義見房地產投資信託基金守則)
「合作文件」	指	瀋陽麗都的合作文件(經修訂及補充)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日」	指	2012年6月30日，或管理人與益和可能以書面形式協定的其他日期

「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為匯賢產業信託的管理人
「發售通函」	指	匯賢產業信託於2011年4月11日就基金單位首次公開發售刊發的發售通函
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「優先分派協議」	指	益和與瀋陽投資香港將於完成時訂立的協議，據此，訂約雙方將協定就益和於完成日期後瀋陽麗都10個財政年度期間仍為瀋陽麗都的境外合營方期間瀋陽麗都實際向其兩名境外合營方分派股息及其他現金分派(包括資本退回)的先後次序
「該物業」	指	位於瀋陽市和平區青年大街386號的樓宇，總建築樓面面積約79,000平方米
「房地產投資信託基金」	指	獲房地產投資信託基金守則認可的房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈之房地產投資信託基金守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「餐廳及其他餐飲店」	指	位於該物業平台三間餐廳及其他餐飲店
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	Shenyang Investment BVI 的1股無面值股份，相當於Shenyang Investment BVI 的全部已發行股本
「待售貸款」	指	Shenyang Investment BVI於完成時欠負益和的股東貸款
「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
「Shenyang Investment BVI」	指	Shenyang Investment (BVI) Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司

「瀋陽投資香港」	指	瀋陽投資(香港)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「瀋陽麗都」	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業
「喜來登」	指	Sheraton Overseas Management Corporation，為酒店管理公司
「買賣協議」	指	益和與受託人(以匯賢產業信託受託人身份)就收購事項於2011年11月10日訂立的買賣協議
「特別目的投資工具」	指	房地產投資信託基金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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	益和、瀋陽投資香港與北京穩得高擬訂立的轉讓協議，據此，益和將其持有瀋陽麗都70%的分派權利轉至瀋陽投資香港
「信託契約」	指	受託人與管理人等於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
「基金單位」	指	匯賢產業信託基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「預提稅」	指	瀋陽麗都向其境外合營方分派股息的預提稅，稅率現為瀋陽麗都向於香港註冊成立的境外合營方分派股息的5%(或會不時改動)

「益和」 指 益和有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為長實間接全資附屬公司、瀋陽麗都現有境外合營方及Shenyang Investment BVI全部已發行股本等的註冊及實益擁有人

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
以滙賢產業信託管理人身份
甘慶林
管理人主席

香港，2011年11月10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)；徐英略先生及彭宣衞先生(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)。