

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

以下為與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件之重大條款概要。附有「*」號的文件在本發售通函日期前簽立，由現時起至上市日期一般辦公時間內，於香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓胡關李羅律師行辦事處可供免費查閱。

合資文件*

匯賢投資與境內合營夥伴於1998年11月16日訂立合營合同及組織章程，以成立北京東方廣場公司。上述合營合同及組織章程經各方於2008年6月13日之補充協議所修訂及補充。

北京東方廣場公司的合營期

北京東方廣場公司的合營期由1999年1月25日至2049年1月24日止，為期50年。在匯賢投資與境內合營夥伴協定及北京東方廣場公司董事會一致同意下，北京東方廣場公司可在上述期間屆滿前6個月向有關中國主管當局申請延長合營期。延長(如獲授予)將於有關中國主管當局批准後方始生效。

北京東方廣場公司的投資總額及註冊資本

北京東方廣場公司投資總額及註冊資本分別為1,950,000,000美元及600,000,000美元。匯賢投資全數出資予北京東方廣場公司的註冊資本。匯賢投資負責為北京東方廣場公司的資本需求安排融資，惟以北京東方廣場公司的總投資額與北京東方廣場的註冊資本之差額為限。

初始角色

根據合資文件，境內合營夥伴負責(其中包括)協助北京東方廣場公司(i)申請位於北京東城區的地盤的土地使用權，為期50年，以發展東方廣場，為其申請批准、許可證及優惠待遇(包括稅項)，(ii)拆遷該地盤內的構築物及騰空地盤；(iii)申請許可及優惠待遇(包括超過)及(iv)招聘當地及外籍員工。另外，匯賢投資負責(其中包括)支付北京東方廣場公司全數資本(包括支付北京東方廣場公司全部註冊資本及向其提供貸款)及管理及營運東方廣場。東方廣場所在地盤的土地使用權出讓予北京東方廣場公司，為期50年，至2049年4月21日屆滿。北京東方廣場公司註冊資本僅由匯賢投資支付。

溢利分派

在2008年簽訂補充協議(經中國相關機構批准)前，根據北京東方廣場公司原合營合同及組織章程，境內合營夥伴原有權於合營期內每年自北京東方廣場公司收取一筆指定年度款項，作為騰空相關地盤用作發展東方廣場相關地盤的酬金。根據上述補充協議作出修訂後，境內合營夥伴有權自北京東方廣場公司收取若干款項(「有關款項」)，以代替上述年度款項，境內合營夥伴悉數收訖有關款項。有關款項包括在2006年前付予境內合營夥伴的若干年度款項約48,000,000美元及2009年1月一筆過結清的款項約271,000,000美元，合共約319,000,000美元。除有關款項及於北京東方廣場公司合營期屆滿後或提早終止後境內合營

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

夥伴對北京東方廣場公司資產分派(如有)的權利外，境內合營夥伴無權收取北京東方廣場公司任何溢利分派。

2009年1月起，匯賢投資有權於北京東方廣場公司餘下合營期內收取北京東方廣場公司全部溢利分派。

分擔風險

在整段合營期內，匯賢投資將作出北京東方廣場公司獲授貸款所需的任何擔保。此外，匯賢投資對北京東方廣場公司所有貸款、風險及擔保負責，而境內合營夥伴則無須為該等事宜承擔責任。

轉讓

除合資文件訂明外，或除取得合作他方事先書面批准及北京東方廣場公司董事會一致同意外，合作各方概不得向任何第三方轉讓、出售或以其他方式處置其注入北京東方廣場公司的任何資本或其於北京東方廣場公司註冊資本項下的任何權益。

角色

根據合資文件，匯賢投資的主要職責包括(其中包括)(a)與銀行或其他金融機構磋商授予北京東方廣場公司的貸款的條款及條件，並代表北京東方廣場公司簽訂相關貸款協議，惟北京東方廣場公司依法存在不會受到損害，且境內合營夥伴於北京東方廣場公司的正當權益不受影響；(b)經營及管理北京東方廣場公司及其項目；及(c)處理北京東方廣場公司董事會委託的任何其他事宜。

另外，境內合營夥伴的主要職責包括(其中包括)在北京東方廣場公司若干業務及經營方面提供協助，包括聘請當地員工、辦理外國員工簽證及工作證申請及北京東方廣場公司董事會委託的其他事宜。

北京東方廣場公司的董事會

根據合資文件，北京東方廣場公司的董事會為擁有最高權力的機構，可就北京東方廣場公司所有重要事宜作出決定。

(i) 董事會組成

北京東方廣場公司的董事會由12名董事組成。匯賢投資有權提名北京東方廣場公司董事會12名董事中的9名，而境內合營夥伴有權提名北京東方廣場公司董事會餘下3名董事。證監會已授出豁免，豁免北京東方廣場公司嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(f)段，以允許若干北京東方廣場公司董事無須由受託人委任。有關豁免的詳情，請參閱本發售通函「修訂、豁免及發牌之條件—北京東方廣場公司的董事提名權」一節。

(ii) 董事會會議

北京東方廣場公司董事會會議的法定人數應為北京東方廣場公司董事三分之二。倘董事會會議未達法定人數而休會，而續會上與會董事數目仍然不足北京東方廣場公司董事三分之二，當時出席續會的董事構成績會的法定人數。倘任何董事並無出席董事會會議，亦並無委任代表出席該董事會會議，董事被視為對其他與會董事通過的決議案表示同意。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

任何董事會會議的通告應按合資文件所載方式送達境內合營夥伴所提名的全部三名董事，否則，於相關會議上通過的任何決議案均為無效。

任何影響合作期限屆滿後境內合營夥伴或滙賢投資於北京東方廣場公司的權益的事項或相關中國法律法規規定的事項，以及合資文件所訂明及下文所述須獲與會北京東方廣場公司董事一致批准的數項重要事宜外，北京東方廣場公司董事會將按與會董事簡單多數票作出決定。上述所指的重要事宜均須獲出席上述會議的北京東方廣場公司董事一致批准，該等事項包括(i)修訂北京東方廣場公司的組織章程；(ii)增加、削減或轉讓北京東方廣場公司的註冊資本；(iii)終止及解散北京東方廣場公司；(iv)抵押北京東方廣場公司的資產；(v)北京東方廣場公司的合併、分立或組織形式改變；(vi)涉及東方廣場及東方廣場其他配套固定資產使用權期限超過2049年1月24日的事宜；及(vii)東方廣場及東方廣場其他配套固定資產所有權的處分，而有關上述(vi)及(vii)所述事宜的決議案僅會在加蓋滙賢投資及境內合營夥伴的公司印鑑後方會生效。

此外，根據合資文件，境內合營夥伴承諾，只要北京東方廣場公司依法存在不受損害，且境內合營夥伴對固定資產的所有權及其在合營期屆滿後對北京東方廣場公司餘下資產分派的權益不受影響，境內合營夥伴就積極支持北京東方廣場公司董事會會議上提呈以供決定的所有決議案，以便順利實施及發展北京東方廣場公司的業務，前提是倘北京東方廣場公司董事會會議通告按上述方式正式發出，境內合營夥伴將促使其提名的董事出席董事會會議及支持相關決議案。

合營期屆滿

根據合資文件，在北京東方廣場公司合營期屆滿前，北京東方廣場公司須先動用其流動資產(並非固定資產)，解除以東方廣場及東方廣場其他配套固定資產按揭或押記作為抵押的負債。倘有關流動資產不足以解除北京東方廣場公司的負債，滙賢投資負責支付差額，以便解除相關按揭或押記。

北京東方廣場公司合營期屆滿(即2049年1月24日，延長者除外)時，在北京東方廣場公司負債解除(包括償還北京東方廣場公司結欠的股東貸款)及北京東方廣場公司清盤後，滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本將從北京東方廣場公司資產(包括其固定資產)中退回滙賢投資。在向滙賢投資退回注入資本後，北京東方廣場公司固定資產(包括東方廣場)無償歸境內合營夥伴所有。此後，北京東方廣場公司任何餘下資產將分別分配予滙賢投資(佔60.0%)及境內合營夥伴(佔40.0%)。倘北京東方廣場公司資產(固定資產除外)不足以退回滙賢投資所注入的資本，合資文件規定，北京東方廣場公司須在北京東方廣場公司合營期屆滿時變現部分固定資產，以所得款項將差額付予滙賢投資。北京東方廣場公司將於合營期屆滿後解散。

合營期提早終止

(i) 不可抗力或困難

倘在合營期屆滿前，由於不可抗力或滙賢投資或境內合營夥伴違約以外的理由難以執行合資文件的條款，北京東方廣場公司的合營期因而終止，且該提早終止在北京東方廣場

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

公司合營期首15年(包括第15年)發生，在解除負債及清盤後，北京東方廣場公司所有資產按以下方式分配：

- (a) 從北京東方廣場公司資產中向境內合營夥伴支付有關款項，即相等其於提早終止日期至北京東方廣場公司合營期第15個週年止期間有權收取者；及
- (b) 從北京東方廣場公司資產中向滙賢投資退回滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本，並支付該注入資本在首15年合資的回報。相關回報年利率為16.5%。

倘北京東方廣場公司資產不足以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，境內合營夥伴及滙賢投資將按各自上述應收款項的比例，各自獲分配北京東方廣場公司資產。倘北京東方廣場公司資產足夠有餘以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，北京東方廣場公司任何餘下資產(包括固定資產(如有))將分別按60.0%及40.0%的比例分配予滙賢投資及境內合營夥伴。

然而，倘上述提早終止於北京東方廣場公司合營期第15個週年後發生，在解除負債及清盤後，北京東方廣場公司所有資產將按以下方式分配：

- (a) 從北京東方廣場公司資產中向境內合營夥伴支付有關款項，即其於提早終止日期至北京東方廣場公司合營期第25個週年或合營期屆滿(以較早者為準)止期間有權收取者；及
- (b) 從北京東方廣場公司資產中向滙賢投資退回滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本，並支付該注入資本在首15年合營期的回報，相關回報年利率為16.5%。此外，滙賢投資將就注入北京東方廣場公司的資本收取一筆額外回報，回報由北京東方廣場公司營業執照簽發第16個週年至合營期提早終止當年相關週年日期止期間按年利率10.0%計算。

倘北京東方廣場公司資產不足以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，境內合營夥伴及滙賢投資將按各自上述應收款項的比例，各自獲分配北京東方廣場公司資產。倘北京東方廣場公司資產足夠有餘以按緊接上段所述方式付款予境內合營夥伴及滙賢投資，北京東方廣場公司任何餘下資產將分別按60.0%及40.0%的比例分配予滙賢投資及境內合營夥伴。

(ii) 滙賢投資違約

倘在合營期屆滿前，由於滙賢投資違約，北京東方廣場公司的合營期因而終止，在解除負債及清盤後，北京東方廣場公司將從資產中向境內合營夥伴分配款項，相等於境內合營夥伴於合資屆滿時有權收取的有關款項現值。此後，滙賢投資注入北京東方廣場公司的資本將獲退回。其後，北京東方廣場公司任何餘下資產(包括固定資產(如有))將分別按60.0%及40.0%的比例分配予滙賢投資及境內合營夥伴。然而，倘北京東方廣場公司資產不足以按上文支付境內合營夥伴的有關款項，滙賢投資保證支付差額，而各滙賢投資股東應按各自

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

於滙賢投資的持股比例，出資支付該差額。然而，倘滙賢投資或北京東方廣場公司行事違反合資文件的條款，並且境內合營夥伴於合營期屆滿時收取北京東方廣場公司固定資產的權利因此受到損害，滙賢投資須向境內合營夥伴賠償。

(iii) 境內合營夥伴違約

倘在合營期屆滿前，由於境內合營夥伴違約，北京東方廣場公司的合營期因而終止，北京東方廣場公司、滙賢投資或滙賢投資任何股東將無須支付境內合營夥伴有關款項，即相等於境內合營夥伴於北京東方廣場公司合營期提早終止當年(包括該年)及往後年度有權收取者。在償還北京東方廣場公司負債後，北京東方廣場公司所有資產(包括固定資產(如有))將歸滙賢投資所有，滙賢投資可全權處置有關資產。

誠如上文所述，由於有關款項已全數付予境內合營夥伴，故此境內合營夥伴無權在北京東方廣場公司合營期屆滿或提早終止時再次收取任何上述有關款項。

重組協議*

轉讓Hui Xian BVI

受託人(身為匯賢產業信託的受託人)及管理人與Hui Xian Cayman及滙賢控股於2011年4月8日訂立重組協議，據此，Hui Xian Cayman同意向受託人(身為匯賢產業信託的受託人)轉讓Hui Xian BVI股份及於轉讓債務的權益。

Hui Xian BVI集團的備考完成資產負債表

根據重組協議，Hui Xian BVI集團備考完成資產負債表(「備考完成資產負債表」)將予編製。備考完成資產負債表將載列Hui Xian BVI集團於完成時的「經調整資產值」，即對Hui Xian BVI集團於完成時的其他資產及負債作出調整後於交易中東方廣場的轉讓價值。就編製備考完成資產負債表及計算經調整資產值而言，東方廣場的轉讓價值將參照東方廣場的市值。Hui Xian Cayman將通知受託人及管理人轉讓價值(將介乎人民幣265.54億元至人民幣282.37億元)，而有關東方廣場估值變動的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產以及資本準備／折舊(如有)將不計算在內。

轉讓轉讓債務

Hui Xian BVI集團的轉讓債務包括金額為人民幣10億元(或Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他本金額，惟須介乎人民幣7億元至人民幣15.5億元的範圍)的部份現有債務。Hui Xian Cayman將於完成時向受託人(作為滙賢產業信託的受託人)轉讓轉讓債務。

因此，受託人(身為滙賢產業信託的受託人及於完成後身為Hui Xian BVI的唯一股東)將實際上於完成時向Hui Xian BVI授出股東貸款，數額相當於將於完成時轉讓予受託人的轉讓債務。

有關轉讓債務的進一步詳情，請參閱本發售通函「集資款項用途」一節。

代價、款項調整及完成

Hui Xian BVI股份及轉讓債務的轉讓代價將以向Hui Xian Cayman發行2,700,000,000個基金單位(Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他數目的基金單位)(即於完成時全部已發行基金單位)的方式償付。完成後，核數師將審閱備考完成資產負債表，Hui Xian Cayman與受託人(身為匯賢產業信託的受託人)將支付調整款項，以解決據備考完成資產負債表所示Hui Xian BVI集團於完成時的資產及負債的任何超額部分或不足部分(視乎情況而定)，惟受託人應付Hui Xian Cayman的調整款項金額不超逾人民幣50,000,000元。該等調整款項(如有)須於收訖調整聲明(核數師須確認其準確性)起計十四日內以現金支付。倘備考完成資產負債表或該資產負債表的調整(如有)載有任何股價敏感資料，管理人將公佈該股價敏感資料。另外，倘作出該項調整，管理人將刊發有關該調整的公告。

重組協議規定，Hui Xian Cayman須於完成前促成以下事項：Hui Xian BVI集團須(i)出售Hui Xian BVI集團所有資產，不包括東方廣場及附屬機器、設備及流動資產(如有)以及、Hui Xian BVI集團未經審核完成管理賬目所反映的資產及Hui Xian BVI集團根據相關法律及法規存置的任何其他資產；(ii)解除Hui Xian BVI集團所有負債，不包括(a)現有債務及Hui Xian BVI集團公司間負債、(b)備考完成資產負債表所反映的負債、(c)Hui Xian BVI集團未經審核完成管理賬目將會反映的任何遞延稅項負債及(d)受託人書面同意的任何其他負債；及(iii)妥為履行及解除其合約及其他安排下的責任，並在到期時支付及償還應付賬款。重組協議亦載有倘Hui Xian BVI集團的財務狀況或情況會受到重大不利影響，Hui Xian BVI於完成前期間宣派股息或其他分派的限制(上市前分派除外)，以及Hui Xian BVI集團向Hui Xian Cayman償還欠款的限制與解除或削減Hui Xian BVI集團任何負債的限制。

向受託人(身為匯賢產業信託的受託人)轉讓Hui Xian BVI股份將於2011年4月28日或之前(或Hui Xian Cayman與管理人可能協定的其他日期)完成。

保證及責任限制

重組協議載有Hui Xian Cayman就(其中包括)Hui Xian BVI股份、轉讓債務、Hui Xian BVI集團的賬目、稅項、財務、業務、訴訟及資產、東方廣場及東方廣場的租賃協議發出的若干聲明及保證。重組協議可據本發售通函附錄十中所述者予以查閱。匯賢控股擔保Hui Xian Cayman根據重組協議，完成Hui Xian BVI股份及轉讓債務的轉讓的責任，並擔保Hui Xian Cayman支付調整款項的責任，以解決據備考完成資產負債表所示Hui Xian BVI集團於完成時於備考完成資產負債表所示的資產及負債的任何超額部分。

重組協議亦載列因違反任何聲明及保證所引致的Hui Xian Cayman責任限制。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

根據重組協議提出之一切有關Hui Xian Cayman及匯賢控股之索償(連同根據Hui Xian Cayman與受託人(作為匯賢產業信託的受託人)及／或其他人士就Hui Xian BVI集團於重組協議前或後訂立的任何其他協議提出之一切索償一併計算)之最高責任總額不應超逾備考完成資產負債表所示並經核數師審閱該資產負債表後作出調整後Hui Xian BVI集團「經調整資產值」。

根據重組協議有關僱用或之前曾僱用北京東方廣場公司的僱員的保證或申索的索償限期為由完成日期起計四年，而根據或關乎違反重組協議一切其他申索之索償限期為由完成日期起計七年。

稅務契約

上市日期前，Hui Xian Cayman以受託人(身為匯賢產業信託的受託人)及Hui Xian BVI為受益人訂立稅務契約，就以下各項向Hui Xian BVI(為其本身及代表滙賢投資及北京東方廣場公司及身為滙賢投資及北京東方廣場公司的受託人)及受託人(身為匯賢產業信託的受託人及為匯賢產業信託的利益)提供彌償保證：

- (i) 因或參考於上市日期前發生或生效之任何交易、事件、事宜或事情或就Hui Xian BVI集團任何成員公司於上市日期前所賺取、應計或收取或被指或視為已賺取、應計或收取之任何總收入、所得、溢利或收益，Hui Xian BVI集團任何成員公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)產生之任何稅務責任，而並無在備考完成資產負債表(可因已結算的款項對該資產負債表進行任何審核調整，且不在Hui Xian Cayman或匯賢控股根據重組協議已經涵蓋及已然償付申索的主體事項)內撥備；
- (ii) 因為或關乎Hui Xian BVI已發行股本中的任何股份的轉讓、Hui Xian BVI結欠貸款中的任何權益的轉讓、發售及於上市日期基金單位上市、Hui Xian BVI利用發售所得款項償還債務或於上市日期或之前落實的任何Hui Xian Cayman交易而產生的Hui Xian BVI集團任何成員公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)的任何及全部責任；及
- (iii) Hui Xian BVI集團任何成員公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)已經或可能受限於，或任何該等公司或受託人(身為匯賢產業信託的受託人)因以下原因而合理及適當地招致的所有行動、申索、損失、損害賠償、成本(包括所有法律成本)、費用、開支、利息、罰款或其他責任：(a)調查、評估或抗辯任何上述(i)或(ii)項的申索；(b)任何上述(i)或(ii)項的申索達成和解；(c)受託人(身為匯賢產業信託的受託人)或Hui Xian BVI集團任何成員公司根據或就稅務契約而提出索償並且勝訴之任何法律程序或行動；或(d)執行任何該等和解或判決。

就此，在Hui Xian Cayman可能合理地要求時，Hui Xian BVI及受託人須採取或促使Hui Xian BVI集團任何成員公司採取在稅務契約範圍內有關任何稅務申索的行動，惟受限於Hui Xian Cayman提供的成本彌償保證及其他條文等事項。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

根據稅務契約提出一切索償(連同根據重組協議提出之一切索償一併計算)之最高責任總額將不會超逾備考完成資產負債表所示並經核數師審閱該資產負債表後作出調整後Hui Xian BVI集團於完成時的「經調整資產值」。

根據稅務契約提出索償之限期為由上市日期後起計七年。就該項索償所涉及之有關稅務責任提出並且於適用之限期屆滿前未有最終得到解決之任何稅務行動或程序，不損害稅務契約項下之索償權利。

匯賢控股認購協議*

匯賢控股已與管理人訂立認購協議，據此，匯賢控股同意按發售價認購300,000,000個基金單位，相當於匯賢控股認購及發售完成後基金單位6.0%。認購價從匯賢產業信託向Hui Xian BVI借出的款項中抵銷相同的金額，而Hui Xian BVI將利用該款項向Hui Xian Cayman(及最終向匯賢控股)償還現有債務(減轉讓債務)。於該等認購及發售完成後，匯賢控股將予認購的基金單位將與已發行繳足基金單位在所有方面享有同等權利。

條件

根據匯賢控股認購協議，管理人及匯賢控股之權利及責任須待達成以下條件，方予履行：

- 香港聯交所批准根據本發售通函所載之條款及條件而發行及將發行之所有基金單位上市及買賣；
- 證監會已根據證券及期貨條例認可有關發售之匯賢產業信託及本發售通函；及
- 包銷協議成為無條件(包括當中任何條件之豁免，但不包括匯賢控股認購協議成為無條件之規定)且並無於發售中發行基金單位交收之日或之前根據其各自條款終止。

完成

倘上述條件於2011年4月29日或之前(或匯賢控股與管理人可能書面協定的較後日期)達成(或另獲匯賢控股與管理人書面豁免)，預期匯賢控股認購協議將於上市日期當日及基金單位開始在香港聯交所買賣前完成。

匯賢控股之禁售承諾

匯賢控股於匯賢控股認購協議內向管理人承諾，就根據匯賢控股認購協議將發行予匯賢控股之基金單位以及根據基金單位借貸協議可能退還之任何基金單位而言，自上市日期起至上市日期後六個月止(包括當日)期間，其將不會(無論有條件或無條件)：

- 出售其持有的任何基金單位；或
- 要約或同意或宣佈作出前文所述事情之意圖。

惟該等限制並不適用於(a)匯賢控股根據行使任何超額配售權售出或轉讓任何基金單位；(b)根據基金單位借貸協議轉讓任何基金單位；(c)匯賢控股以任何該等基金單位就真誠的商業

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

貸款向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出擔保(包括押記或質押);或(d)(i)匯賢控股向其任何全資附屬公司(反之亦然);或(ii)一間匯賢控股全資附屬公司向另一間匯賢控股全資附屬公司售出或轉讓基金單位,惟該每一附屬公司已簽署及向管理人交付承諾書,以符合上述限制,且該附屬公司須承諾一旦不再作為匯賢控股全資附屬公司時,必須將該等基金單位轉撥回匯賢控股或另一間匯賢控股全資附屬公司。

酒店管理協議*

酒店管理人現時根據酒店管理協議管理北京東方君悅大酒店,其主要條款概述如下。

一般事項

北京東方廣場公司及酒店管理人於2001年7月27日訂立酒店管理協議,內容有關北京東方君悅大酒店業務管理,並分別於2002年9月13日及2011年3月28日訂立該管理協議的兩份補充協議。

經營期

酒店管理協議有效期由中華人民共和國對外貿易經濟合作部批准酒店管理協議日期起至2019年12月31日屆滿。

北京東方君悅大酒店的營運

酒店營運的控制

酒店管理人須按以下各項透過酒店總經理營運北京東方君悅大酒店:(a)代表及為北京東方君悅大酒店好處及利益;(b)其標準與一流國際豪華酒店相若;及(c)其標準與「君悅」酒店奉行者相若。酒店管理人應按營運習慣及常規進行北京東方君悅大酒店一切活動,依照中國法律進行北京東方君悅大酒店營運,並在可行及其建議的情況下,以富地方特色及傳統的方式營運。酒店總經理對北京東方君悅大酒店營運擁有控制權及酌情權,惟須受酒店管理協議的條款規限。

租賃及持許權

酒店管理人須透過酒店總經理營運北京東方君悅大酒店所有設施及提供所有服務,並不得出租該等服務或設施或就此授出持許權。

北京東方廣場公司於同一地點開發的零售及商用空間與康樂中心,不視為北京東方君悅大酒店的一部分。北京東方廣場公司有權出租有關零售及商用空間或就此授出持許權,而北京東方廣場公司根據有關租約或持許權收取的租金或其他款項不計入北京東方君悅大酒店營運所得的收入。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

酒店管理服務

於經營期內，根據酒店管理協議規定，酒店管理人須透過酒店總經理(可收取費用作為代價，並報銷有關開支)進行以下各項：

- (a) 請求、要求、收回自房客、賓客、租戶、分租戶、持許權許可使用人商及向北京東方君悅大酒店房客提供服務的其他第三方收取的一切費用、租金及其他款項，並開立收據，而且，在適宜或需要時，安排向該等房客、賓客、租戶、分租戶及持許權許可使用人商發出遷出及交還所佔用空間的通知；
- (b) 就此加盟一個或以上信用卡系統，並遵守凱悅國際的整體政策；
- (c) 招聘、面試及聘用北京東方君悅大酒店的僱員，並支付一切薪金、工資、稅項(視乎情況而定)及社會福利(附註：北京東方君悅大酒店僱員的僱主為北京東方廣場公司，而並非酒店管理人。有關北京東方君悅大酒店的僱員安排詳情，請參閱下文「僱員」分節)；
- (d) 確立採購政策，以挑選供應商及磋商供應合同，確保按可獲得的最佳條款購貨；
- (e) 安排購買有用品(透過北京東方廣場公司)及北京東方君悅大酒店營運所需的其他服務，以及購買北京東方君悅大酒店暢順營運所需的所有食品、飲品及其他服務及商品；
- (f) 提供適當的銷售及營銷服務；
- (g) 提供適用的廣告推廣服務；
- (h) 根據酒店管理協議規定，安排其聯屬人士提供銷售及營銷服務及中央預約服務；
- (i) 調撥其本身及其整體聯屬公司人員，以解決營運困難或改善營運狀況；
- (j) 設立及實施僱員培訓及推動計劃；
- (k) 安排酒店管理人維持合理充足的保險(與其他國際五星級酒店管理公司要求者相若)，包括：(i)有關人身傷害的公眾責任、財產損毀、酒店管理人責任及廣告責任、汽車責任保險；及罪案保險(包括僱員誠信)，金額按酒店管理人視為需要者；(ii)工人賠償、僱主責任或適用法律或酒店管理人認為適宜的其他保險；(iii)使用及佔用(業務中斷)保險，範圍涵蓋北京東方廣場公司溢利損失及標準火災、鍋爐及機器保險所保障危險及酒店管理人認為必要的其他危險的損失所導致的酒店管理人費用；及(iv)酒店管理人認為為北京東方君悅大酒店營運所招致的索償、責任及損失(無論提出、決定或發生的地點)所需的其他保險；及遵守所有適用保險的條款；
- (l) 向北京東方廣場公司建議提呈有關北京東方君悅大酒店營運的適當訴訟，並協助北京東方廣場公司進行訴訟，前提是北京東方廣場公司須對不提起該等訴訟所產生的任何後果承擔責任；
- (m) 設置及存置會計賬冊及紀錄，以及北京東方君悅大酒店有效營運所需的其他資訊科技系統；

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (n) 凱悅國際或其聯屬人士的內部核數師審閱北京東方君悅大酒店的會計賬冊及紀錄以及營運系統；及
- (o) 維護及加強北京東方君悅大酒店營運管理系統的電腦軟件。

僱員

酒店管理人須代表北京東方廣場公司及在諮詢北京東方廣場公司後，挑選及委任或罷免酒店總經理及北京東方君悅大酒店執行委員會成員。獲提名為酒店總經理或北京東方君悅大酒店執行委員會成員的人士，須為酒店管理人、酒店管理人聯屬公司或現時凱悅國際酒店的當時僱員。釐定酒店總經理及北京東方君悅大酒店執行委員會成員各自的酬金及福利待遇時須諮詢北京東方廣場公司，而酒店管理人須真誠地考慮北京東方廣場公司的合理意見及推薦意見後，方可確認有關委任。

總經理須代表北京東方廣場公司，在酒店管理協議條款規限下，挑選及委任或罷免北京東方君悅大酒店所有本地僱員。北京東方君悅大酒店各僱員（包括酒店總經理及執行委員會成員）須為北京東方廣場公司的僱員，而並非酒店管理人的僱員。酒店管理人無須對有關僱員的工資或賠償負責。

於最後可行日期，北京東方廣場公司透過其分公司僱用約390名僱員，履行酒店營運職能及服務。上市日期後，彼等將繼續受僱於北京東方廣場公司分公司，其後新聘酒店相關僱員的僱用方式相若。預期上市日期後直接僱用的酒店相關僱員的總數將不會大幅上升。有關僱員安排的詳情，請參閱本發售通函「東方廣場及業務—一般資料—僱員」一節。

酒店管理費

基本酒店管理費

酒店管理人有權每月收取一筆款項，作為基本管理費初步分期部分，在基金管理費扣除當前曆年已付酒店管理人所有基本管理費後，金額相等於北京東方君悅大酒店於該歷年累計收入2.0%。

獎勵費

酒店管理人有權於經營期內收取獎勵費。根據現行安排，在經營期餘下時間及其任何延長時間，在該獎勵費扣除當前財政年度付予酒店管理人所有獎勵費後，酒店管理人有權每月收取一筆款項，作為其獎勵費用的初步分期部分，金額相等於北京東方君悅大酒店於該財政年度累計經營毛利5.0%。

最後分期付款款項

在扣除上述基本管理費及獎勵費初步分期部分後，在經營期內各曆年末後起計60日內，酒店管理人有權根據該完整曆年的收入及經營毛利相關百分比獲得最後分期付款款項。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

支付費用

上述基本管理費及獎勵費應以人民幣釐定，並以滙款日期通行官方滙率換算為美元後支付。然而，倘中國外滙管制規例對酒店管理人將費用兌換為美元造成延誤，酒店管理人可選擇於該延誤期間以人民幣收取及保留該等費用。

維修及變動

日常維修及保養

受限於北京東方廣場公司根據酒店管理協議提供充足營運資金，酒店管理人應透過酒店總經理(若干法定要求或由北京東方廣場公司進行的必要維修、變動及替換除外)對北京東方君悅大酒店進行維修及保養，使北京東方君悅大酒店維持良好狀況，惟日常磨損及耗損除外。

酒店設施及設備替換及添置

酒店設施及設備替換及添置儲備內應計入若干款項，金額於經營期第一個財政年度至第四個財政年度為收入的2.0%至3.5%，而經營期第五個財政年度起至餘下財政年度則為收入的4.0%，作為替換及添置酒店設施及設備的撥備，並應計入出售北京東方君悅大酒店營運時不再需用或適用的若干酒店設施及設備所得款項(「**替換儲備**」)。有關款項每月從北京東方君悅大酒店營運銀行賬戶過戶至由酒店管理人純粹為北京東方君悅大酒店利益控制的銀行賬戶(「**替換基金**」)，有關款項附帶利息，減去任何應付所得稅後，計入替換儲備，並在替換基金中累計，或如雙方同意，有關款項作其他投資用途。酒店管理人或酒店總經理有權按照已批准的預算提取替換基金，並自替換儲備中扣除其視為必要(若干法定要求或由北京東方廣場公司進行的必要維修、變動及替換除外)或適宜作出酒店設施及設備替換及添置所需的一切款項。該等酒店設施及設備在收購及安裝後，無須任何進一步行動，即屬北京東方君悅大酒店的財產。

對北京東方君悅大酒店造成的損毀

倘北京東方君悅大酒店或其任何部分於經營期內任何時間因火災或任何已投保意外而受到損毀，北京東方廣場公司須勤勉地維修、重建或替換受損部分，使北京東方君悅大酒店其後狀況與受到損毀前大致相同，費用及開支由北京東方廣場公司支付。倘北京東方廣場公司在火災或其他意外後一段合理時間內未能辦妥該項工作，或未能勤勉地完成有關工作，酒店管理人可代表北京東方廣場公司辦妥或完成該項工作，並有權收取費用，惟酒店管理人並無責任如此行事。北京東方廣場公司的責任應以相關保險所得款項為限。

徵用

倘任何有關當局因任何公眾或類似公眾用途或理由，以任何徵用權、徵用、強制收購或類似程序全盤接管或徵用北京東方君悅大酒店，或接管或徵用部分北京東方君悅大酒店

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

時，酒店管理人合理地認為，以緊接接管或徵用前酒店類別及等級使用酒店餘下部分為不適宜或不合理，則經營期應於接管或徵用日期終止。

倘北京東方君悅大酒店僅被部分接管或徵用，酒店管理人合理地認為，以緊接接管或徵用前酒店類別及等級使用酒店餘下部分並無因部分接管或徵用而成為不合理或不適宜之舉，則不應終止酒店管理協議，惟須給予北京東方廣場公司款項，對北京東方君悅大酒店或其任何部分作出合理地必要的裝修或改動，以便其成為令人滿意的酒店建築單位，與接管或徵用前酒店類別及級數相若。

違約

違約事件

下列事件構成違約事件：

- (i) 任何一方在酒店管理協議規定的款項到期應付後三十個曆日期間無法向另一方付款(中國外匯規定及程序引致的任何延誤除外)；
- (ii) 任何一方根據任何破產或類似法律提呈自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- (iii) 對非自願破產或無力償債呈請或重組呈請表示同意或在批准任何一方提呈非自願呈請的任何頒令出具日期起計六十個曆日內，無法取消該頒令；
- (iv) 對任何一方全部或絕大部分財產委任破產管理人；
- (v) 依照債權人申請，任何有管轄權法院頒佈命令、裁決或法令，判定任何一方破產或無力償債，或批准尋求破產或無力償債重組或對任何一方全部或絕大部分資產委任破產管理人、受託人或清盤人的呈請，而該命令、裁決或法令於任何一百二十個連續曆日期間未被阻撓及持續有效；
- (vi) 北京東方廣場公司未能根據酒店管理協議，依照酒店管理人所批准的計劃、規格及設計興建、裝設、配置及裝修北京東方君悅大酒店，或於一段合理時間內，未能根據酒店管理協議按酒店管理人通知修正北京東方廣場公司重大缺陷或欠善之處；
- (vii) 任何一方未能履行、信守或符合酒店管理協議所載的任何其他重大契諾、承諾、承擔或條件，並在接獲通知後持續有關行為為期三十個曆日；
- (viii) 凱悅國際發生上述(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述任何事件時，酒店管理人被視為違約方。

發生上述任何違約事件時，無違約方可向違約方發出通知，告悉有意於該通知日期起計第十五個曆日止期間屆滿時終止酒店管理協議。該期間屆滿時，酒店管理協議將告終止。然而，倘接獲該通知後，違約方即時及實際上改正違約事項，則該通知隨後再無效力及效

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

用，或倘違約方勤勉地採取改正違約事項的行動，惟違約事項或未能於十五個曆日改正，則該終止通知的生效日期應予延長，以給予違約方改正違約事項所需的合理時間。

不可抗力

除酒店管理協議另行規定外，倘任何一方因或基於任何不可抗力或，在履行本發售通函所載任何承擔或條件(付款除外)或行使權利時遭到全面或部分延誤或阻撓，則該方在遭到延誤或阻撓為期三十日後，可免卻履行該等承擔或條件。

「不可抗力」一詞指，天災、政府行動、罷工、停工或其他工業騷亂、公眾敵人行動、封鎖、戰爭、暴動或暴亂、疫病、塌方、火災、風暴、水災、爆炸或非該方所能控制的其他類似原因。

酒店管理人終止酒店管理協議

倘發生以下情況，酒店管理人有權終止酒店管理協議，即使北京東方廣場公司提出任何不可抗力的理由：

- (1) 北京東方廣場公司在一段合理時間內未能取得所有必要之政府批准、命令、法令、判令、同意、執照及許可，以便北京東方廣場公司能建造酒店，且酒店管理人(透過酒店總經理)能根據酒店管理協議的條款營運北京東方君悅大酒店；或
- (2) 北京東方廣場公司在2002年6月30日前大致未能完成北京東方君悅大酒店的興建、裝設、配置及裝修工程。

商用名稱

除北京東方廣場公司與酒店管理人雙方另行協議外，於經營期內，北京東方君悅大酒店在任何情況下英文名稱及獲指定為「Grand Hyatt Beijing at Oriental Plaza」，中文名稱及獲指定為「東方君悅大酒店」。

經營期內，酒店管理人及其聯屬人士不得在北京以英文名稱「Grand Hyatt」及／或中文名稱「君悅」擁有、管理或營運另一家酒店。

繼任人及受讓人

酒店管理人根據酒店管理協議有權向任何一家或多家凱悅國際全資附屬公司轉讓其權利及責任，惟酒店管理人根據酒店管理協議持續負責，猶如未曾作出轉讓。酒店管理人在轉讓時招致的任何費用或開支，自行全數承擔，概不會對北京東方廣場公司造成任何不利成本影響。除上文所述者外，酒店管理人未經北京東方廣場公司事先同意，不得轉讓酒店管理協議。

東方豪庭公寓

北京東方廣場公司營運與北京東方君悅大酒店相鄰的東方豪庭公寓。倘北京東方廣場公司向酒店管理人要求向東方豪庭公寓提供房務及維護服務，酒店管理人須安排北京東方君悅大酒店提供有關服務。北京東方君悅大酒店可向北京東方廣場公司收取提供有關服務的費用(另加10.0%或其他協定百分比)。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

融資協議*

匯賢投資已向匯賢控股獲取貸款融資合共人民幣1,400,000,000元，由人民幣1,300,000,000元循環信貸融資及人民幣100,000,000元循環信貸融資組成。

貸款融資項下人民幣100,000,000元循環信貸融資將用於撥付匯賢產業信託及其附屬公司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18個月屆滿當日)(不包括該日)前一個月(或匯賢控股與匯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。

貸款融資項下人民幣1,300,000,000元循環信貸融資將用於支持北京東方廣場公司作出人民幣分派，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(或匯賢控股與匯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。

倘在向匯賢控股發出提取首筆貸款通知日期當日前任何時間，備用人民幣100,000,000元循環信貸融資及備用人民幣1,300,000,000元循環信貸融資合共超逾東方廣場估值報告(由受託人及／或管理人遵照房地產投資信託基金守則委任出任獨立物業估值師的合資格估值公司出具的估值報告，其日期不得較融資協議項下給付匯賢控股首筆貸款前180日，「物業估值報告」)所載的東方廣場公開市值的40%，有關人民幣100,000,000元循環信貸融資及人民幣1,300,000,000元循環信貸融資須即時減少，使備用人民幣100,000,000元循環信貸融資及備用人民幣1,300,000,000元循環信貸融資合共不超逾該東方廣場公開市值的40%，惟削減時，有關備用人民幣1,300,000,000元循環信貸融資較備用人民幣100,000,000元循環信貸融資優先。

貸款融資須待若干先決條件達成後方始作實，包括但不限於提供正式簽立的抵押品(如下文所述)及完善該抵押品所需的所有其他文件。

貸款融資項下各項貸款將附帶利息，年利率為滙豐標準人民幣利率另加1.0%。釐定滙豐標準人民幣利率所依據者為路透HSBCRMB頁面(Reuters Page HSBCRMB)(或倘並無路透HSBCRMB頁面，則為匯賢控股可能不時釐定的替補頁面)上「CNH DEPO」一項於匯賢控股可能釐定的規定期間或各利息期首日上午十一時正或前後所示的香港上海滙豐銀行有限公司提供的利率。

在向匯賢控股發出不少於15個營業日的事先書面通知後，滙賢投資可歸還貸款融資項下全部或部分貸款，連同相關預付款項應計利息。如屬人民幣100,000,000元循環信貸融資貸款，則還款金額至少須達人民幣3,000,000元或為人民幣1,000,000元的整數倍數；如屬人民幣1,300,000,000元的循環信貸融資貸款，則還款金額至少須達人民幣50,000,000元並且為人民幣5,000,000元的整數倍數。根據融資協議的條款，滙賢投資可取消未提取的貸款融資金額。倘履行人(定義見下文)或受託人根據其為訂約方的任何融資文件履行或遵行任何責任已經或成為不合法，貸款融資亦會成為預付性質。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

違約事件

貸款融資載有一般違約事件，如發生違約事件，匯賢控股可要求即時償還貸款融資項下未償還金額連同應計利息、費用及其他金額，並取消貸款人根據貸款融資之承諾。該等事件其中包括以下各項(惟若干協定例外情況除外)：

- (i) 未能支付融資協議或任何融資文件到期日項下應付的任何款項；匯賢投資、Hui Xian BVI及融資文件所有其他訂約方(匯賢控股及受託人除外)(統稱為「履行人」)或受託人違反各自在融資文件項下責任，並在該違約事件可補救的情況下，未能於21日內作出使匯賢控股信納的補救措施；任何履行人或受託人違反根據任何融資文件作出的任何聲明，並在該違約事件可補救的情況下，未能於21日內作出使匯賢控股信納的補救措施；
- (ii) 倘總額超過人民幣10,000,000元，則拖欠或被提前要求償還匯賢投資或北京東方廣場公司中任何一方之任何債務；
- (iii) 履行人無力償債；任何履行人的任何部分重大資產被徵收、執行或判以扣押品、扣押物、執行書或其他法律程序，並未曾解除或維持達21日或21日內未曾進行質疑或解除上述各項真誠法律程序，在向匯賢控股全面披露後及獲其信納；
- (iv) 對任何履行人整體或任何重大部分資產可予執行任何現在或未來產權負擔(允准產權負擔(定義見融資協議)除外)及執行產權負擔的任何行動，並未曾解除或維持達21日或21日內未曾進行質疑或解除上述各項真誠法律程序，在向匯賢控股全面披露後及獲其信納；
- (v) 任何人士採取任何行動，以對任何履行人進行清盤，惟並非該履行人或其控股公司開展該行動，以及該履行人真誠地抗議或質疑該行動，並向匯賢控股全面披露及獲其信納，或於該行動開展21日內解除、停止或取消，則另當別論；
- (vi) 頒佈對受託人進行清盤的判令，而未能根據信託契約條款委任匯賢產業信託的替任受託人；
- (vii) 任何國家的任何機關扣押、強制收購、徵用或收歸國有任何履行人或受託人全部或重大部分資產，持續為期21日；
- (viii) 任何履行人或受託人在任何融資文件項下責任成為違法、無效或無法執行；
- (ix) 匯賢控股合理地認為，出現任何事件或情況，導致任何履行人或受託人履行或遵守任何融資文件項下責任的能力遭受重大不利影響或該履行人或受託人整體上遭受重大不利影響，而該事件或情況在能予以補救的情況下，未能於發生後21日內作出匯賢控股信納的補救措施；
- (x) 匯賢投資或其他履行人或受託人不再或建議不再經營其全部或重大部分業務，惟就受託人而言，倘在終止前根據信託契約條款委任替任或替代匯賢產業信託受託人，則不構成違約事件；及

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (xi) 匯賢產業信託基金單位上市或交易連續暫停逾14日(匯賢產業信託尋求任何建議及自願交易的必要監管批准所引致的臨時暫停除外)或告終。

契諾

貸款融資載有一般契諾，限制滙賢投資(若干協定例外情況除外)(其中包括)抵押其物業、收入或其他資產。肯定契諾規定，滙賢投資須進行其中包括以下各項：

- (i) 取得及遵守適用法律及法規所載列或規定的一切授權、批准、執照及同意的條款，並進行一切必要事宜，以維持該等授權、批准、執照及同意的十足效力及效用，以便其能依法訂立及履行任何融資文件項下責任，或確保該融資文件在香港及／或英屬處女群島合法、有效、可執行或可供接納為憑證；
- (ii) 在交付任何提取通知後及按該通知所要求的建議貸款作出前，通知匯賢控股發生導致或可能合理地預期會導致融資協議項下任何聲明於該建議貸款作出時或之前，在任何重大方面不實、不確或含誤導成份的事件；
- (iii) 緊隨其知悉後，通知匯賢控股發生任何違約事件(定義見融資協議)或潛在違約事件(定義見融資協議)，並不時應合理要求向匯賢控股交付證書，確認概無發生違約事件或潛在違約事件；
- (iv) 據其所知，當前、面臨或於融資協議日期待決訴訟、仲裁或行政程序或會導致融資協議項下聲明在任何重大方面不實、不確或含誤導成份，通知匯賢控股有關訴訟、仲裁或行政程序詳情，惟倘任何適用法律或法規禁止滙賢投資披露任何有關資料，則滙賢投資無須披露任何資料；
- (v) 確保其任何融資文件項下責任構成其直接、無條件及非後償責任，並確保滙賢控股根據該融資文件提呈的申索，至少與滙賢投資所有其他無抵押及非後償債權人的地位相等；
- (vi) 獲授權簽署人如有變動，隨即通知滙賢控股；
- (vii) 持續為滙賢產業信託及Hui Xian BVI的直接或間接全資附屬公司，並確保及促使北京東方廣場公司持續為在中國成立的中外合作經營企業，以及滙賢投資為其唯一外商投資者；
- (viii) 確保及促使在出售、轉讓或處置滙賢投資於北京東方廣場公司的權利、所有權及權益與北京東方廣場公司全部或任何部分資產後所引致或產生的全部所得款項(扣除開支)，即時全數預償貸款融資(或其任何部分)，惟該責任受限於以下事項：(a)根據中銀定期貸款協議及中銀循環信貸融資協議，相關所得款項須用於向中銀強制償還北京東方廣場公司結欠的貸款；及(b)北京東方廣場公司根據適用法律向滙賢投資盡量分派該等所得款項或可有效地分派的最高數額；
- (ix) 就滙賢產業信託而言，確保及促使各受託人及管理人分別不會改變或遭撤換；

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (x) 確保及促使北京東方廣場公司與知名保險公司維持具效力及有效的保險，按重置成本及不少於12個月總租金的租金損失，涵蓋東方廣場及其任何部分的所有風險；
- (xi) 確保及促使匯賢產業信託遵守所有適用法律、規則及法規，包括但不限於證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及上市規則所有重大方面。

貸款融資載有下列財務契諾：

- (A) 匯賢投資及北京東方廣場公司的借貸總額不超逾包括以下各項的東方廣場公開市值合共20.0%：(a)就東方廣場投資物業部分，最新物業估值報告或當時最新刊發的匯賢產業信託財務報表(以較新者為準)所載的該部分價值或金額；或(b)就東方廣場非投資物業部分，最新物業估值報告所載的該部分價值或金額；
- (B) 匯賢產業信託某一財政年度或某一財政年度首六個月除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，不少於匯賢投資綜合利息開支總額的3倍；及
- (C) 匯賢產業信託須確保其綜合借貸總額不超逾匯賢產業信託綜合總資產值45.0%或房地產投資信託基金守則不時允許的任何其他百分比，

惟在各情況下，有關比率須按符合香港公認會計慣例及準則(包括但不限於投資及非投資物業分類及歸類)的方式釐定。

限制契諾規定匯賢投資不得：

- (i) 允許匯賢投資及北京東方廣場公司在彼等任何或全部資產上存續任何產權負擔(允准產權負擔(定義見融資協議)除外)及以中銀為受益人設立的其他抵押權益，根據中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議，作為(a)東方廣場(或其任何部分)及／或(b)有關東方廣場(或其任何部分)保險項下持續抵押品；
- (ii) 允許匯賢產業信託及其附屬公司與任何其他人士訂立任何兼併、合併、分立、企業重組或綜合，惟以匯賢產業信託及其附屬公司相關成員公司(倘該活動涉及匯賢投資，則就匯賢投資而言)作為存續實體的任何償債重組、兼併或合併則除外；
- (iii) 允許匯賢產業信託及其附屬公司相關成員公司對於融資協議日期經營的業務性質作出任何重大變動；
- (iv) 出售、轉讓或以其他方式處置或不再直接控制行使(a)於北京東方廣場公司及其全部或任何部分資產(包括但不限於東方廣場)的任何權利、所有權及權益；及(b)匯賢產業信託及北京東方廣場公司任何一方不時到期應付的任何及全部債務；
- (v) 允許匯賢投資及北京東方廣場公司向任何人士作出任何形式的貸款、墊款、信貸或以其他方式提供任何財務通融；

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (vi) 當發生違約事件(定義見融資協議)及存續時，允許滙賢投資或滙賢產業信託宣派、派付或作出任何股息或其他分派；
- (vii) 允許滙賢投資或滙賢產業信託更改滙賢產業信託及／或滙賢產業信託及其附屬公司任何成員公司的投資及／或分派及／或對受託人及管理人有效及適用的費用算式的任何重大方面，在各情況下，據滙賢控股合理意見，影響或將影響到滙賢投資據此償還貸款融資一事；及
- (viii) 允許滙賢投資或北京東方廣場公司作出任何形式的投資或收購任何附屬公司，據滙賢控股合理意見，影響或將影響到滙賢投資據此償還貸款融資一事。

提供資料

根據融資協議，滙賢投資須：

- (i) 於各財政年度結束後起計180日內及各財政年度首六個月期間結束後起計120日內，分別呈交滙賢投資及北京東方廣場公司的年度經審核財務報表及Hui Xian BVI年度財務報表以及各未經審核中期財務報表；
- (ii) 於各財政年度結束後起計180日內及各財政年度首六個月期間結束後起計120日內，分別呈交滙賢產業信託的年報及中期報告；
- (iii) 於根據上述(ii)段交付相關報告時，同時呈交物業估值報告，而東方廣場估值日期須為相關半年度結束日或(視乎情況而定)滙賢產業信託財政年度年結日，惟前提是該估值報告或其內容的重要部分(在僅向滙賢控股交付該重要部分內容的情況下)須向基金單位持有人及／或公眾人士披露；
- (iv) 於大致發送時間，呈交管理人(以滙賢產業管理人身份及僅關於滙賢產業信託)、滙賢投資、受託人(以滙賢產業信託受託人身份及僅關於滙賢產業信託)及Hui Xian BVI或任何一方向各自股東(或任何類別股東)、基金單位持有人及／或債權人發出的各樣文件(於港交所官方網站刊載關於滙賢產業信託的文件除外)；
- (v) 不時應滙賢控股要求，呈交滙賢控股可能合理地要求的滙賢產業信託及其附屬公司業務及財政狀況資料；及
- (vi) 經事先諮詢滙賢投資後，應滙賢控股要求，在真實需要的情況下，除上述(iii)段所述的估值報告外，還須於每個財政年度呈交一份滙賢產業信託的物業估值報告，費用由滙賢投資承擔。

抵押品

受託人(身為滙賢產業信託的受託人)及Hui Xian BVI以滙賢控股為受益人，共同及個別無條件及不可撤回地擔保貸款融資，而且，Hui Xian BVI以所持滙賢投資的股份作出質押。

中銀定期貸款協議*及中銀循環融資協議*

於最後可行日期，(a)北京東方廣場公司結欠中銀一筆定期貸款，尚未償還本金額為人民幣200,000,000元，須於2014年1月8日全數償還；及(b)中銀向北京東方廣場公司授出人民

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

幣500,000,000元循環貸款融資，於2014年2月11日到期，北京東方廣場公司未曾提取中銀循環融資。

中銀定期貸款

2008年12月30日，北京東方廣場公司與中銀就總額人民幣1,100,000,000元的定期貸款訂立中銀定期貸款協議。根據中銀定期貸款協議，2009年1月9日，北京東方廣場公司借取定期貸款人民幣1,100,000,000元，用作結清當時尚未償還的有關款項(有關款項詳情，請參閱本發售通函上文「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—合資文件—溢利分派」一節)，該貸款須於提取日期起計足60個月償還(即於2014年1月8日償還)。鑒於北京東方廣場公司於2010年12月、2011年3月及2011年4月預先償還本金額人民幣600,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣100,000,000元，故於最後可行日期，中銀定期貸款協議項下尚未償還本金額(即中銀定期貸款)為人民幣200,000,000元。

中銀定期貸款須於2014年1月8日全數償還。在給予中銀三個營業日事先書面通知後，北京東方廣場公司可預先償還部分中銀定期貸款，而中銀有權就預付款項收取賠償，金額相當於該預先償還金額未變現利息的10.0%。

中銀定期貸款附帶浮動利率，經參考中國人民銀行頒佈的貸款利率，按提取日期後每12個月釐定一次。於最後可行日期，中銀定期貸款當時年利率為5.598%，並將於全數償還中銀定期貸款前每年一月予以調整。

如發生違約事件，中銀定期貸款或須強制償還。

中銀循環融資

2009年2月12日，北京東方廣場公司與中銀就總額人民幣500,000,000元的中銀循環融資訂立中銀循環融資協議。根據中銀循環融資協議，北京東方廣場公司可於2009年2月12日至2014年2月11日止期間獲得中銀循環融資。中銀循環融資應用作短期人民幣借貸。於最後可行日期，北京東方廣場公司概無根據中銀循環融資提取任何款項。

中銀循環融資的供應須待達成若干先決條件後，方可作實。該等條件包括但不限於根據中銀循環融資協議及提取中銀循環融資的個別協議提供所需抵押品。

違約事件

中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議各自載有一般違約事件，如發生違約事件，中銀可要求即時償還中銀根據北京東方廣場公司與中銀訂立的協議及所有其他協議作出的所有未償還貸款，連同應計利息、費用及其他金額，並取消中銀根據該等融資之承諾。該等事件包括：

- (i) 未能根據相關貸款或融資協議支付或償還任何款項；
- (ii) 未能按借貸指定用途動用借貸款項；
- (iii) 北京東方廣場公司根據相關貸款或融資協議作出的保證不實或北京東方廣場公司違反根據該貸款或融資協議作出的任何承諾；

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

- (iv) 中銀認為有情況導致北京東方廣場公司之財政狀況或履行承擔或償債的能力有重大不利影響，而北京東方廣場公司未能根據相關貸款或融資協議提供新抵押品或轉換擔保人；
- (v) 北京東方廣場公司違反相關貸款或融資協議項下有關訂約各方的主要權利及責任的任何條文；
- (vi) 北京東方廣場公司不再營運或解散、撤銷或結業；及
- (vii) 北京東方廣場公司嚴重違反其與中銀或中銀其他實體訂立的其他協議，並對北京東方廣場公司還款能力造成重大不利影響。

契諾

中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議載有若干一般契諾，限制北京東方廣場公司進行以下各項：

- (a) 在全數支付當時到期應付尚欠中銀所授出貸款的當期本金及應計利息前，向股東償還股東貸款本金及利息或派發股息，直至北京東方廣場公司根據彼等訂立的所有貸款協議結欠中銀的一切債項全數償還為止；
- (b) 在全數償還北京東方廣場公司根據彼等訂立的所有貸款協議結欠中銀的一切債務前，允許北京東方廣場公司股東將北京東方廣場公司註冊資本撤資；
- (c) 增加債務金額，獲中銀事先同意者除外；
- (d) 允許或訂立相關貸款或融資協議項下擔保人擔保責任(如有)的反彌償協議或類似協議，對中銀的權利有所損害；
- (e) 在償還北京東方廣場公司結欠中銀的債務前，向其他債權人償還類似債務(此限制僅屬中銀定期貸款協議)；及
- (f) 處理其本身資產所有權時，削弱其償債能力(此限制僅屬中銀定期貸款協議)。

中銀根據中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議墊付的本金及利息付款，或會耗用匯賢產業信託現金資源，使匯賢產業信託按本發售通函所載的方式向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響(詳情請參閱本發售通函「風險因素 — 與匯賢產業信託有關的風險 — 匯賢產業信託現有及將來的借貸會招致財務風險」一節)。

中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議項下肯定契諾規定，北京東方廣場公司將：

- (i) 遵守及協助中銀檢查及監察北京東方廣場公司的信貸及融資，並(此限制僅屬中銀定期貸款協議)在北京東方廣場公司協助下，使北京東方廣場公司的業務及財務活動受到中銀檢查及監察；及
- (ii) 為在北京東方廣場公司日常業務過程中作結算用途，在中銀設立結算賬戶，該賬戶內資金金額對所有北京東方廣場公司銀行賬戶資金總金額的比例，不得低於中銀向北京東方廣場公司提供信貸額對中國所有銀行向北京東方廣場公司提供信貸總額的比例。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

此外，根據中銀定期貸款協議，北京東方廣場公司承諾，其為第三方債務作出擔保的金額不超逾北京東方廣場公司資產淨值，而擔保金額合共不超逾其組織章程所述的限額。

提供資料

根據中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議，北京東方廣場公司必須：

- (i) 定期或按中銀要求適時向中銀呈交財務報表(包括但不限於年報、季度報告及月份報告)及其他相關資料；及
- (ii) 倘發生任何事件，對北京東方廣場公司的財政狀況或履行責任的能力造成重大不利影響，通知中銀及取得中銀事先同意，該等事件包括但不限於(I)以分立、合併、聯營、合資、合作、承包經營、重組或上市方式，改變其業務模式；(II)北京東方廣場公司削減註冊資本、轉讓重大資產或股本權益或招致重大債務；(III)在抵押品上設置新的重大債務或抵押品被沒收；(IV)北京東方廣場公司解散或撤銷或北京東方廣場公司申請或被提呈結業；(V)北京東方廣場公司涉及任何重大訴訟或仲裁程序；(VI)(此規定僅屬中銀定期貸款協議)北京東方廣場公司面臨營運困難或北京東方廣場公司財政狀況轉壞；或(VII)(此規定僅屬中銀定期貸款協議)北京東方廣場公司嚴重違反其他協議項下責任。

抵押品

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定期貸款及中銀循環融資的抵押。倘出現以下情況，北京東方廣場公司將有責任應中銀要求提供新抵押品或擔保人，以抵押或擔保中銀定期貸款協議及中銀循環融資協議項下債務：(i)出現可能對北京東方廣場公司履行責任的能力造成重大不利影響的任何情況；(ii)抵押合同變成無效或遭撤回或解除；(iii)北京東方廣場公司或其擔保人的財政狀況轉壞，或北京東方廣場公司或其擔保人涉及任何重大訴訟或仲裁程序，或出現可能對北京東方廣場公司或其擔保人履行責任的能力造成重大不利影響的任何其他情況；及(iv)因抵押品價值的任何重大折舊、損害、損失或被沒收，造成抵押品價值大幅減少或喪失。

香港包銷協議*

香港包銷協議於2011年4月8日訂立。有關香港包銷協議的主要條款及條文概要，請參閱本發售通函「包銷」一節。

經營管理協議

一般事項

現擬在設立物業管理人後，北京東方廣場公司與物業管理人將訂立營運管理協議，據此，物業管理人將獲委任向北京東方廣場公司提供東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的若干營運、管理及市場推廣服務。以下載列部分建議營運管理協議的主要條款。

年期

現建議根據營運管理協議，物業管理人之首個委任期將會由營運管理協議日期開始，並於其後第三個財政年度最後一日當日屆滿。

在適用監管規定規限下，北京東方廣場公司與物業管理人雙方協定後，可延長物業管理的委任期不超過三個月(或彼等協定的其他期間)。除非如此延長，否則物業管理人的委任須告終止。

物業管理人之服務

物業管理人就其所管理之東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)純粹獨家為北京東方廣場公司提供之服務包括但不限於以下各項：

- **業務顧問及管理服務。**此服務包括物業管理人就北京東方廣場公司的業務及管理提供(其中包括)顧問及諮詢服務，尤其是東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的營運及管理。
- **市場推廣及租務管理服務。**此服務包括擔任東方廣場非獨家廣告及宣傳代理、支援及協調東方廣場的廣告及宣傳活動以及對市況提供意見。租務管理服務也包括代表北京東方廣場公司並以北京東方廣場公司的名義向租戶收取租金及其他付款、租戶擴充及租務相關事宜以及備製物業租賃報告。物業管理人需要時亦可委聘租務代理物色租戶租用空置單位。
- **物業管理協調服務。**判別、挑選及向北京東方廣場公司建議合適服務供應商的委聘，以提供物業管理服務，如移交／接管物業、協調租戶之裝修要求、客戶關係管理、保養管理，代表北京東方廣場公司監察及監督服務供應商的表現，促使服務供應商定期直接向物業管理人及北京東方廣場公司(倘若其要求)滙報，並在北京東方廣場公司要求時擔任北京東方廣場公司的代理與服務供應商訂立服務合約。

為確保物業管理人可監察及監督服務供應商的表現，現建議根據其與服務供應商將予訂立的服務合同，其中載有服務供應商須提供資料及負上滙報責任的條文，使服務供應商受物業管理人監察及監督，並定期直接向北京東方廣場公司滙報外，亦向物業管理人滙報。

物業管理人提供資料及滙報的責任

除北京東方廣場公司外，物業管理人還須定期直接向北京東方廣場公司所指定的人士提供資料及滙報，有關人士將包括管理人。

物業管理人費用

現擬物業管理人有權自北京東方廣場公司收取物業管理人費用，金額相當於每年物業收入淨額(自其中扣除浮動費用及物業管理人費用前)的1.0%。

與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件

物業管理人之營運開支

現建議除其費用外，如物業管理人僱員受聘純粹獨家向北京東方廣場公司提供東方廣場服務，物業管理人還將獲北京東方廣場公司全數償付相關僱員成本及酬金。

物業管理人作為北京東方廣場公司之代理，可按北京東方廣場公司要求，就提供東方廣場之清潔、保養、保安、停車場管理及其他服務與第三方服務供應商按正常商業條款公平地訂立合同，該等合同之成本及開支將由北京東方廣場公司支付。

由北京東方廣場公司終止

在發生若干特定事件下，包括物業管理人清盤或擁有權或控制權有變（惟物業管理人為成員公司之集團公司內之變動除外）、出售東方廣場或出售北京東方廣場公司，北京東方廣場公司可終止物業管理人出任受其管理的東方廣場（北京東方君悅除外）的物業管理人，以及若物業管理人嚴重違反營運管理協議項下義務，北京東方廣場公司可提前發出書面通知，如物業管理人未在接到書面通知後的指定期限內糾正該行為，則北京東方廣場公司亦可至少提前14天發出書面通知終止營運管理協議。

由物業管理人終止

物業管理人僅可於北京東方廣場公司嚴重違反其根據營運管理協議之任何責任下，方能夠終止其有關東方廣場之委任。在該情況下，物業管理人可向北京東方廣場公司發出書面通知，如北京東方廣場公司於接獲前述書面通知後未能於前述通知後指定期間內就嚴重違反營運管理協議之相關責任作出補救，則物業管理人可至少提前14日向北京東方廣場公司發出14日書面通知，終止其委任。

其他條文

現建議營運管理協議亦將載有若干關於約務更替、轉讓及特許使用北京東方廣場公司商標的條文。