

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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

- (1) 建議修訂信託契約
- (2) 若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免
- (3) 基金單位持有人特別大會通告
- (4) 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

有關若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免
獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及
受託人的獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

管理人建議於基金單位持有人特別大會上尋求基金單位持有人批准：

(1) 以特別決議案方式批准信託契約之若干修訂，其中包括

- (i) 修訂在計算年度可供分派收入時「調整」的定義，以使就東方廣場的折舊及攤銷調整項目而言，只有：(A)中國法律允許可調回香港的折舊及攤銷開支金額，減除(B)管理人釐定認為適合用於償還貸款本金(如有)及資本開支的任何金額，會於釐定年度可供分派收入時根據該調整項目被撇除；
- (ii) 將支付管理人薪酬的頻密性由每季度期間支付減低為每半年度期間支付；

(iii) 取消委任律師或承辦轉讓事務的律師須取得受託人批准的規定，以及加入要求管理人選擇聲望良好的律師或承辦轉讓事務的律師代匯賢產業信託行事的規定；及

(iv) 更正印刷錯誤；及

(2) 以普通決議案方式批准：

(A) 該等經修訂延長豁免，其中包括：

(i) 將涉及：(A)匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團之間的租賃及許用安排及保險交易；(B)匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團之間的保險交易；及(C)匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團之間的租賃及許用安排的該等現有豁免延長三年至2016年12月31日(包括該日)；

(ii) 修訂現有中國銀行豁免(經延長)及現有東方海外(國際)豁免(經延長)，以使其項下的租賃及許用交易將涵蓋匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業的交易；

(iii) 增加匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團及／或東方海外(國際)關連人士集團所訂立的租賃及許用安排於截至2013年12月31日止年度的年度上限金額；及

(iv) 設定該等關連人士交易於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度的新年度上限；及

(B) 涉及匯賢產業信託集團與中信銀行集團進行的一般銀行及金融服務交易的持續關連人士交易的新豁免。

假設與計算年度可供分派收入相關的其他因素及其他調整項目維持不變，預期上文(1)

(i)所述的建議修訂將會導致年度可供分派收入水平及匯賢產業信託向基金單位持有人分派的款額下降，而下降幅度可能較顯著。

以上兩項的詳情載於通函，通函連同基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會適用代表委任表格將於2013年4月12日寄發予基金單位持有人，並於2013年4月12日(即本公告同日)上載於聯交所及匯賢產業信託網站。基金單位持有人特別大會將於2013年5月7日(星期二)下午十二時十五分假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓大禮堂(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行之基金單位持有人週年大會結束或休會後)舉行。為決定有權出席基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位持有人的過戶登記將於2013年5月2日(星期四)至2013年5月7日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。

(1) 建議修訂信託契約

管理人建議於基金單位持有人特別大會上以特別決議案方式尋求基金單位持有人對信託契約的若干建議修訂作出必要批准，該等決議案包括：

- (1) 修訂在計算年度可供分派收入時「調整」的定義，以使就初步財產（即東方廣場）的折舊及攤銷調整項目而言，釋義內「折舊及攤銷」一詞將以「可分配折舊及攤銷」一詞取代，該詞將界定為「按以下方式計算的折舊及攤銷：(i)在中國法律允許的情況下可調回香港的金額，減除(ii)管理人釐定為適宜用於償還借貸本金（如有）及用於資本開支的任何金額」，以使只有可分配折舊及攤銷的開支會於釐定年度可供分派收入時根據該調整項目被撇除；
- (2) 將支付管理人薪酬的頻密性由每季度期間支付減低為每半年度期間支付；
- (3) 取消委任律師或承辦轉讓事務的律師須取得受託人批准的規定，以及加入要求管理人選擇聲望良好的律師或承辦轉讓事務的律師就存置財產的任何投資代匯賢產業信託行事的規定；及
- (4) 更正信託契約內的印刷錯誤。

假設與計算年度可供分派收入相關的其他因素及其他調整項目維持不變，預期上文分段(1)所述的建議修訂將會導致年度可供分派收入水平及匯賢產業信託向基金單位持有人分派的款額下降，而下降幅度可能較顯著。就該調整項目而言，管理人將於匯賢產業信託的年度報告及中期報告披露東方廣場的折舊及攤銷開支總額以及當中的調整金額。

上述事宜的詳情載於通函，通函連同基金單位持有人特別大會通告及代表委任表格將於2013年4月12日寄發予基金單位持有人。

(2) 若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免

背景資料

基金單位於聯交所首次上市前，匯賢產業信託於2011年4月根據證券及期貨條例第104條獲認可之時，證監會就匯賢產業信託若干持續關連人士交易授出多項豁免權，包括期限至2013年12月31日(包括該日)止的該等現有豁免(詳情載於2011年中期報告內「證券及期貨事務監察委員會授予若干關連人士交易豁免的條件」一節)。管理人建議將該等現有豁免的期限再延長三年至2016年12月31日(包括該日)止。

基金單位於聯交所首次上市時，東方廣場是匯賢產業信託唯一擁有權益的物業。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權。受託人(作為匯賢產業信託受託人)於2012年1月1日完成收購Shenyang Investment BVI全部已發行股本以及其所欠的股東貸款(詳情載於管理人(作為匯賢產業信託管理人)分別於2011年11月10日及2012年1月3日刊發的公告)後，Shenyang Investment BVI、瀋陽投資香港及瀋陽麗都成為匯賢產業信託的特別目的投資工具。瀋陽麗都持有瀋陽物業的土地使用權及房屋所有權。

有關匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團或東方海外(國際)關連人士集團之間的租賃及許用交易的現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免並不涵蓋東方廣場以外物業的相關交易。因此，管理人建議修訂現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免(經延長)，以使其項下的租賃及許用交易可涵蓋有關匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業的交易。此外，鑑於匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團或東方海外(國際)關連人士集團之間預計將訂立的新租賃及許用安排以及租金增長，建議增加現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免項下租賃及許用安排於截至2013年12月31日止年度的年度上限金額。由於有關匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團之間保險交易的現有中國銀行豁免涵蓋匯賢產業信託集團所有物業，管理人建議只尋求將與保險交易有關的現有中國銀行豁免延長三年，而不修訂現有中國銀行豁免的上限。由於現有中國人壽豁免只涵蓋保險交易，並不涵蓋任何租賃及許用交易，且已涵蓋匯賢產業信託集團所有物業的保險交易，管理人建議只尋求將現有中國人壽豁免延長三年，而不修訂現有中國人壽豁免的上限。

此外，亦將於基金單位持有人特別大會上尋求批准與中信銀行集團的一般銀行及金融服務交易的新豁免。

該等現有豁免屆滿及增加年度上限金額

該等現有豁免將於2013年12月31日屆滿。根據該等現有豁免的豁免條件，該等現有豁免可延長至2013年12月31日之後，及／或該等現有豁免的豁免條件可不時修訂，前提是：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得於房地產投資信託基金守則第8.11條所指的有關交易中擁有重大利益之基金單位持有人以外之基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次延長豁免時，該延長豁免期間的屆滿日期不得遲於取得上文第(a)項所述批准後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期。

就於發售通函內設定年度上限的關連人士交易而言，該等現有豁免的其中一個豁免條件規定，管理人可於必要時於日後不時尋求增加一個或多個該等年度限額，前提是：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得於房地產投資信託基金守則第8.11條所指的有關交易中擁有重大利益之基金單位持有人以外之基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議增加上限金額刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 除增加後的年度上限金額須適用於相關交易外，其他豁免條件的規定須繼續適用於相關交易。

該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限

由於該等現有豁免將於2013年12月31日屆滿，而該等現有豁免並不涵蓋東方廣場以外物業的交易，管理人現建議於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式尋求基金單位持有人批准（其中包括）(i)該等經修訂延長豁免，以將該等現有豁免再延長三年時間至2016年12月31日（包括該日），及修訂該等現有豁免（經延長），以使其項

下的租賃及許用交易將涵蓋匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業的交易，及(ii)經修訂提升年度上限，以增加現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免各自項下涉及租賃及許用安排的持續關連人士交易於截至2013年12月31日止年度的年度上限金額，並設定關連人士交易於截至2016年12月31日止三個年度的新年度上限。該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限的詳情載於通函。

新豁免

管理人預期匯賢產業信託集團與中信銀行集團可能會不時進行一般銀行及金融服務交易。管理人(由中信証券國際間接擁有40%)為中信証券國際的有聯繫公司。中國中信集團有限公司(間接持有中信証券國際的20%)亦為中信証券國際的有聯繫公司。因此，根據房地產投資信託基金守則，中國中信集團有限公司被視為管理人的有聯繫公司，亦被視為匯賢產業信託的關連人士。由於中信銀行股份有限公司為中國中信集團有限公司擁有62%的非全資附屬公司，中信銀行集團根據房地產投資信託基金守則亦被視為匯賢產業信託的關連人士，而匯賢產業信託集團與中信銀行集團可能進行的交易將構成於房地產投資信託基金守則下的關連人士交易。

因此，管理人現建議於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式尋求基金單位持有人批准新豁免，使銀行及金融服務交易毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章下的公佈及基金單位持有人批准的規定，並將房地產投資信託基金守則第8章內有關所述銀行及金融服務交易的披露及申報規定作出通函所述的修訂。有關新豁免的進一步詳情載於通函。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立獨立董事委員會，就該等經修訂延長豁免、經修訂提升年度上限及新豁免向獨立基金單位持有人提供意見。獨立財務顧問凱利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就該等事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

基金單位持有人務請注意通函所載「獨立董事委員會就該等經修訂延長豁免及新豁免發出的函件」，其中載有獨立董事委員會就有關該等經修訂延長豁免、經修訂提升年度上限及新豁免向獨立基金單位持有人提供的推薦意見，以及通函所載「獨立財務顧問就該等經修訂延長豁免及新豁免發出的函件」，其中載有獨立財務顧問就該等事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的推薦意見。

(3) 通函及基金單位持有人特別大會通告

通函連同基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會適用代表委任表格將於2013年4月12日寄發予基金單位持有人，並於2013年4月12日(即本公告同日)上載於聯交所及匯賢產業信託網站。基金單位持有人特別大會將於2013年5月7日(星期二)下午十二時十五分假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓大禮堂(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行之基金單位持有人週年大會結束或休會後)舉行。基金單位持有人務請注意通函所載「基金單位持有人特別大會通告」，其中載有就批准信託契約建議修訂提呈的建議特別決議案全文，以及就批准該等經修訂延長豁免、經修訂提升年度上限及新豁免提呈的建議普通決議案全文。

(4) 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為決定有權出席基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位持有人的過戶登記將於2013年5月2日(星期四)至2013年5月7日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。為符合資格出席基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位過戶文件連同相關的基金單位證書及已填妥的過戶表格必須不遲於2013年4月30日(星期二)下午四時三十分送抵匯賢產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

釋義

「2011年中期報告」	指	匯賢產業信託於2011年4月29日(基金單位於聯交所首次上市之日)至2011年6月30日止期間的中期報告
「調整」	指	具有與信託契約所定義者相同的涵義，即於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)匯賢產業信託的綜合損益賬內扣除或計入的調整，詳情載於信託契約
「基金單位持有人週年大會」	指	謹訂於2013年5月7日(星期二)舉行的基金單位持有人週年大會
「年度可供分派收入」	指	具有與信託契約所定義者相同的涵義，即匯賢產業信託於一個財政年度內可分派予基金單位持有人的收入，即由管理人(基於該財政年度匯賢產業信託經審核財務報表)計算的款項，代表匯賢產業信託集團於該財政年度的綜合經審核除稅後純利，並經已就撇除調整的影響作出調整

「有聯繫公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	管理人的董事會
「中國銀行關連人士集團」	指	中國銀行股份有限公司以及因與中國銀行股份有限公司有聯繫而不時成為匯賢產業信託關連人士的實體或人士
「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，持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權
「中信銀行集團」	指	中信銀行股份有限公司及其附屬公司
「中國人壽關連人士集團」	指	中國人壽保險(集團)公司及因與中國人壽保險(集團)公司有聯繫而不時成為匯賢產業信託關連人士的實體或人士
「通函」	指	於2013年4月12日將刊發及寄發予基金單位持有人的通函，內容包括(其中包括)信託契約的建議修訂、該等經修訂延長豁免及新豁免的詳情、獨立董事委員會向獨立基金單位持有人提供的推薦建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見的函件以及基金單位持有人特別大會通告
「中國中信集團有限公司」	指	中國中信集團有限公司
「關連人士交易」	指	就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司進行的持續關連人士交易，其中涉及：(A)匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團進行的租賃及許用安排及保險交易；(B)匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團進行的保險交易；及(C)匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團進行的租賃及許用安排，詳情載於通函

「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
「中信証券國際」	指	中信証券國際有限公司
「存置財產」	指	匯賢產業信託現時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的所有資產(包括但不限於透過匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則擁有或控制的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權益
「董事」	指	管理人的董事
「基金單位持有人特別大會」	指	就批准(其中包括)(如有)信託契約的建議修訂、該等經修訂延長豁免及新豁免而於2013年5月7日舉行的基金單位持有人特別大會
「現有中國銀行豁免」	指	證監會就匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團進行的涉及租賃及許用安排及保險交易的若干持續關連人士交易於2011年4月授出的豁免，期限至2013年12月31日(包括該日)止(詳情載於2011年中期報告的第121至124頁)
「現有中國人壽豁免」	指	證監會就匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團進行的涉及保險交易的若干持續關連人士交易於2011年4月授出的豁免，期限至2013年12月31日(包括該日)止(詳情載於2011年中期報告第127至130頁)
「現有東方海外(國際)豁免」	指	證監會就匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團進行的涉及租賃及許用安排的若干持續關連人士交易於2011年4月授出的豁免，期限至2013年12月31日(包括該日)止(詳情載於2011年中期報告第130至132頁)
「該等現有豁免」	指	現有中國銀行豁免、現有中國人壽豁免及現有東方海外(國際)豁免

「經延長中國人壽豁免」	指	誠如通函所述，有關現有中國人壽豁免的建議延長豁免
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立委員會，成立目的是就該等經修訂延長豁免及新豁免向獨立基金單位持有人提供意見，成員為全體獨立非執行董事(即鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士)
「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例所指的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11條所指於相關該等經修訂延長豁免及／或新豁免中擁有重大權益的基金單位持有人以外的基金單位持有人
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人
「經修訂提升年度上限」	指	誠如通函所載，現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免項下涉及租賃及許用安排的持續關連人士交易於截至2013年12月31日止年度的建議增加年度上限及該等經修訂延長豁免項下關連人士交易於截至2016年12月31日止三個年度的建議新年度上限
「經修訂延長中國銀行豁免」	指	誠如通函所述，現有中國銀行豁免的建議經修訂延長豁免
「經修訂延長東方海外(國際)豁免」	指	誠如通函所述，現有東方海外(國際)豁免的建議經修訂延長豁免
「該等經修訂延長豁免」	指	經延長中國人壽豁免、經修訂延長中國銀行豁免及經修訂延長東方海外(國際)豁免
「新豁免」	指	誠如通函所述，匯賢產業信託集團與中信銀行集團進行的涉及一般銀行及金融服務交易的持續關連人士交易的建議新豁免

「發售通函」	指	就基金單位首次公開發售於2011年4月11日刊發的發售通函
「東方海外(國際)關連人士集團」	指	東方海外(國際)有限公司及因與東方海外(國際)有限公司有聯繫而不時成為匯賢產業信託關連人士的實體或人士
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開的大會及有投票權的基金單位持有人於大會上以過半數(以點票方式)通過的決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%的基金單位持有人
「東方廣場」	指	一組位於中國北京的發展群，稱為東方廣場
「中國」	指	中華人民共和國
「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，以不時修訂者為準
「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，以不時修訂者為準
「Shenyang Investment BVI」	指	Shenyang Investment (BVI) Limited，匯賢產業信託的直接全資特別目的投資工具
「瀋陽投資香港」	指	瀋陽投資(香港)有限公司，Shenyang Investment BVI的直接全資公司，故此為匯賢產業信託的間接全資特別目的投資工具
「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，瀋陽投資香港享有其中70%的分派，故此為匯賢產業信託的間接非全資特別目的投資工具
「瀋陽物業」	指	位於瀋陽市和平區青年大街386號的樓宇

「特別決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開的大會及有投票權的基金單位持有人於大會上以75%或以上票數(以點票方式)通過的決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25%的基金單位持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信託契約」	指	構成匯賢產業信託的日期為2011年4月1日的信託契約，可不時修改或補充
「受託人」	指	匯賢產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司，或可能不時獲委任為匯賢產業信託受託人的其他人士
「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
(作為匯賢產業信託之管理人)
甘慶林
管理人主席

香港，2013年4月12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(彭宣衛先生任其替任董事)(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)。