
此 乃 要 件 請 即 處 理 。
如 有 疑 問 ， 請 諮 詢 專 業 意 見 。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有匯賢產業信託的基金單位，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。

本通函僅供參考，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不旨在提出有關要約或邀請。



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條獲認可的香港集體投資計劃)

(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
及
(3) 基金單位持有人特別大會通告

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

董事會函件載於本通函第1至27頁。獨立董事委員會函件(當中載有彼等致獨立基金單位持有人的意見)載於本通函第28至29頁。獨立財務顧問函件(當中載有彼等致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見)載於本通函第30至42頁。

匯賢產業信託謹訂於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的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特別大會，召開大會的通告載於本通函第43至46頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，務請按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥，並盡快交回匯賢產業信託的基金單位登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下須於基金單位持有人特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

2013年4月12日

目 錄

	頁次
釋義.....	ii
董事會函件.....	1
(A) 建議修訂信託契約.....	2
(B) 若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免.....	5
(C) 基金單位持有人特別大會.....	26
(D) 一般事項.....	26
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.....	28
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.....	30
基金單位持有人特別大會通告.....	43

釋 義

於本通函，除另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「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
「該公告」	指	管理人於2013年4月12日發出的公告，內容有關(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
「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
「認可」	指	證監會根據證券及期貨條例第104條賦予匯賢產業信託的認可
「基本費用」	指	根據信託契約應付予管理人的基本費用，乃參考匯賢產業信託的房地產權益價值釐定
「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

釋 義

「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
「中國中信集團有限公司」	指	中國中信集團有限公司
「中信証券集團」	指	中信証券國際，其控股公司及兩者各自的附屬公司
「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，詳情載於本通函
「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	本通函所載的基金單位持有人特別大會通告召開的基金單位持有人特別大會(或其任何續會)
「現有中國銀行豁免」	指	證監會就涉及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121至124頁)

釋 義

「現有中國人壽豁免」	指	證監會就涉及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	證監會就涉及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	誠如本通函所述，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（包括其項下之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，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條所指於該等相關經修訂延長豁免及／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
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後可行日期」	指	2013年4月9日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人

釋 義

「經修訂提升年度上限」	指	誠如本通函所載，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	誠如本通函所述，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	誠如本通函所述，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	誠如本通函所述，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

釋 義

「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
「基金單位過戶登記處」	指	匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人
「浮動費用」	指	根據信託契約應付予管理人的浮動費用，乃參考匯賢產業信託的物業收入淨額釐定

如文義需要，單數詞包含眾數的涵義，反之亦然；而意指男性的詞語亦包含女性及中性的涵義。凡對人士的提述均包括法團。

於本通函內，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。



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條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由滙賢房託管理有限公司管理

管理人董事：

非執行董事

甘慶林先生(主席)

葉德銓先生

林惠璋先生

殷可先生(彭宣衛先生任其替任董事)

管理人註冊辦事處：

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

303室

執行董事

蔣領峰先生(行政總裁)

李智健先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生

李焯芬教授

蔡冠深博士

敬啟者：

(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 及

(3)基金單位持有人特別大會通告

謹此提述該公告。本通函旨在：(a)向閣下提供有關(i)建議修訂信託契約；(ii)該等經修訂延長豁免及新豁免；及(iii)於基金單位持有人特別大會上提呈的決議案的進一步資料；(b)載列獨立董事委員會就該等經修訂延長豁免(及其項下之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建議；(c)載列獨立財務顧問就該等經修訂延長豁免(及其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的推薦建議；及(d)向閣下發出基金單位持有人特別大會通告。

(A) 建議修訂信託契約

I. 建議修訂信託契約

管理人建議就信託契約作出下述修訂。

(1) 修訂有關計算年度可供分派收入的「調整」的定義

信託契約第11.2.1條規定，就2012年12月31日之後的每個財政年度而言，可供分派或已分派予基金單位持有人的總額不得少於該財政年度年度可供分派收入的90%。根據信託契約第11.5條，就信託契約第11條而言，一個財政年度的年度可供分派收入指由管理人（基於匯賢產業信託集團經審核財務報表）計算之款項，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，並經已就撇除調整之影響作出調整。信託契約第11.5.3條規定，調整（見該條釋義的第(viii)項）的項目之一為有關東方廣場及其輔助機器、設備及其他固定資產的折舊及攤銷。該折舊及攤銷（「**折舊及攤銷開支**」）已於匯賢產業信託集團的綜合全面收益表內列作開支，而由於其已列作調整的項目之一，根據信託契約的現有條款，該等折舊及攤銷開支對綜合除稅後純利的影響將被撇除（即相等於該等折舊及攤銷開支的金額將重新計入匯賢產業信託集團的綜合經審核除稅後純利），以使該等折舊及攤銷開支的金額將構成可供分派予基金單位持有人的年度可供分派收入的一部分。

管理人認為，就東方廣場的折舊及攤銷開支金額而言，僅中國法律允許可調回香港的部分將構成年度可供分派收入的一部分。管理人亦認為，北京東方廣場公司保留部分該筆款項用作償還東方廣場的貸款本金及資本開支實屬合宜。因此，管理人建議對信託契約作出修訂，以修改「調整」的定義，以使在折舊及攤銷開支中，只有：(i)中國法律允許可調回香港的款額，減(ii)管理人釐定認為適合用於償還貸款本金（如有）及資本開支的金額（「**可供分派折舊及攤銷開支**」），會於釐定年度可供分派收入時根據調整第(viii)項被撇除（即在有關東方廣場的折舊及攤銷開支中，僅有相等於可供分派折舊及攤銷開支而非全部折舊及攤銷開支的金額將重新計入匯賢產業信託集團的綜合除稅後純利）。基於上述建議修訂，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，預期年度可供分派收入水平及匯賢產業信託將向基金單位持有人分派的款項將會下降，而下降幅度可能較顯著。就該等調整項目而言，管理人將於匯賢產業信託的年度報告及中期報告披露折舊及攤銷開支總額以及當中的調整金額。

受託人已向管理人確認，上文所述為計算年度可供分派收入而建議就「調整」的釋義對信託契約作出修訂的建議，乃符合房地產投資信託基金守則第7.12條的規定。

（見基金單位持有人特別大會通告內的特別決議案(1)）

(2) 將支付管理人薪酬的頻密性由每季度支付減低為每半年度支付

信託契約第14.1.1條及第14.1.2規定，管理人應有權每個季度期間收取包括基本費用及浮動費用在內的薪酬。為節省安排計算及支付管理人有權收取的基本費用及浮動費用的行政成本，管理人建議修訂信託契約，以將支付管理人薪酬的頻密性由每季度支付減低為每半年度支付。作為基本費用及浮動費用的收款人，管理人對建議降低支付頻密性並無異議。受託人亦已向管理人確認，上文所述為將支付管理人薪酬的頻密性由每季支付減低為每半年度支付作出的修訂建議，將不會影響於一個財政年度內向管理人應付的費用的總額，並可減輕因作出支付而牽涉的行政工作程序。

(見基金單位持有人特別大會通告內的特別決議案(2))

(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的規定

信託契約第10.15條規定，將予委任就信託契約第10條項下存置財產的任何投資或撤資代表匯賢產業信託行事的律師或承辦轉讓事務的律師必須為由管理人選擇及經受託人批准的人士或律師事務所。信託契約第10.9條規定，管理人獨自(不包括受託人)擁有全權對存置財產進行投資管理，並可全權酌情釐定構成存置財產部分的任何現金或其他資產的投資方式，以及就該等事宜向受託人發出一切必要或受託人可能需要的指示。由於管理人對存置財產的投資管理事宜擁有絕對酌情權，管理人認為挑選及委任就有關事宜代表匯賢產業信託行事的律師或承辦轉讓事務的律師毋須取得受託人批准。管理人認為有關建議修訂符合信託契約第10.9條。而上述建議修訂應賦予管理人絕對酌情權，以選擇其就信託契約第10條項下存置財產的任何投資或撤資認為適宜代表匯賢產業信託行事的律師或承辦轉讓事務的律師，並建議加入一條新規定，規定管理人選擇於該方面聲譽良好的律師或承辦轉讓事務的律師。管理人認為，該等建議修訂將更加符合匯賢產業信託及基金單位持有人的利益。

(見基金單位持有人特別大會通告內的特別決議案(3))

(4) 更正印刷錯誤

管理人亦建議作出修訂，更正信託契約第4.5.5條(摘錄如下)第三行的印刷錯誤，以「收取」(charged) 一詞取代「變動」(changed) 一詞：

「4.5 收費及費用

除本契約明確授權以直接付款或作償還管理人或受託人之款項而支付之任何其他收費、費用或開支外，受託人或管理人根據本契約妥為履行其責任或行使其權力時所蒙受或產生的所有負債、費用、成本、收費及開支，或其他因本契約或其他章程文件所產生或與之有關之款項將以存置財產支付，包括但不限於：

4.5.5 所有就收購、持有、登記及變現任何投資或以受託人、任何特別目的投資工具或任何投資的其他代名人或相關所有權文件保管人的名義持有的投資不時產生及／或將予產生的開支及已收取及／或將予變動的的交易費用(包括就有關業權文件於運輸、傳送或其他原因出現的虧損投保，以及受託人或相關特別目的投資工具的代理人為安全保管文件所支付的費用)、根據第17.1條委任的託管人、聯席託管人及分包託管人的所有費用及開支，以及管理人與受託人可能不時就所有涉及全部或任何部分存置財產的交易所協定的的所有受託人交易費用。」

(見基金單位持有人特別大會通告內的特別決議案(4))

II. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11段附註規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人須於大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會處理之事項中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人不得於該大會上就名下之基金單位投票，亦不得計入該大會之法定人數內。

受託人在作出合理查詢後，認為管理人及與其有關連的人士概無於批准修訂信託契約以減低支付管理人薪酬的頻密性的有關特別決議案(即基金單位持有人特別大會通告內的特別決議案(2))中擁有重大利益，故管理人及與其有關連的人士概毋須就該特別決議案放棄投票。儘管有上文所述情況，為維持良好企業管治，管理人將自願放棄就特別決議案投票。於最後可行日期，管理人實益擁有16,591,312個基金單位，相當於已發行基金單位總數約0.326%。

於最後可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就任何特別決議案放棄投票。

III. 批准及推薦建議

信託契約第26.1條規定，對信託契約作出的任何修訂、更改、修改、改動或增補均不能對任何基金單位持有人施加任何責任，使彼等須就名下基金單位支付進一步款項或就此承擔任何責任，並須經特別決議案通過（受託人以書面證明的若干少數例外情況除外）。認可的其中一項條件亦規定，管理人必須確保不會對信託契約作出重大改動，惟事先取得證監會批准者除外。

各項信託契約的建議修訂均須以特別決議案通過，而有關決議案將於基金單位持有人特別大會上以點票方式表決。

受託人已向管理人確認，已注意到本通函所載對信託契約所作的建議修訂須事先取得基金單位持有人以通過特別決議案方式批准，故受託人並不反對本通函所載對信託契約所作的建議修訂，而建議修訂不會對任何基金單位持有人施加任何責任，使彼等須就名下基金單位支付進一步款項或就此承擔任何責任。因此，待事先取得基金單位持有人通過特別決議案及證監會批准後，受託人將訂立補充契約以促使建議修訂生效。

董事會認為，本通函所載對信託契約所作的建議修訂符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此，董事會推薦全體基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人特別大會上提呈有關該等修訂的特別決議案。

(B) 若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免

I. 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（包括該等現有豁免），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。

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，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。

II. 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。

III. 該等經修訂延長豁免

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)豁免各自項下的租賃及許用安排所涉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下文。

(1) 修訂及延長現有中國銀行豁免

管理人建議尋求基金單位持有人批准將有關租賃及許用交易以及保險交易的現有中國銀行豁免再延長三年至2016年12月31日(包括該日)、修訂現有中國銀行豁免(經延長)以使其項下的租賃及許用交易將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、租賃及許用交易以及保險交易於截至2016年12月31日止三個財政年度的新年度上限，以及租賃及許用交易於截至2013年12月31日止年度的經增加年度上限。歷史交易金額及相關經修訂提升年度上限如下：

(a) 匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團進行的匯賢產業信託租賃及許用安排

(1) 歷史交易金額

於2011年4月29日(基金單位於聯交所首次上市之日)至2011年12月31日期間、截至2012年12月31日止財政年度及截至2013年2月28日止兩個月，中國銀行關連人士集團根據東方廣場租賃及許用交易支付予匯賢產業信託集團的概約總金額(即已付北京東方廣場公司的金額)(不包括可退還按金)如下：

於 2011年4月29日至 2011年12月31日 期間 人民幣千元	截至 2012年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2013年2月28日止 兩個月 人民幣千元
13,002	19,820	3,404

董 事 會 函 件

(2) 經修訂提升年度上限

管理人建議，中國銀行關連人士集團於截至2013年12月31日止財政年度根據現有中國銀行豁免(經作出建議修訂)就東方廣場的租賃及許用交易應付匯賢產業信託集團的年度總值及中國銀行關連人士集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度根據經修訂延長中國銀行豁免就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業的租賃及許用交易應付匯賢產業信託集團的年度總值各自將不超過以下年度上限金額：

截至 2013年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2014年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2015年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2016年12月31日止 財政年度 人民幣千元
28,000	32,000	35,000	38,000

(3) 經修訂提升年度上限基準

上述匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收中國銀行關連人士集團的租金及樓宇管理費用。經修訂提升年度上限是大致經參照歷史交易金額並按照有關財政年度有關交易的預測總值釐定，過程中已考慮租金的可能增長、匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團於有關財政期間可能訂立的新匯賢產業信託物業租賃及許用，並已就截至2016年12月31日止三個年度的不可預見的市場波動等突發事情預留約15%的緩衝。截至2013年12月31日止年度的年度上限由現有中國銀行豁免的原有年度上限人民幣21,000,000元大幅提升至經修訂提升中國銀行豁免的新年度上限人民幣28,000,000元，主要原因為可能向中國銀行關連人士集團出租東方廣場更多的物業及租金可能上升。

(b) 匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團(以保險公司身份)就匯賢產業信託集團的物業及業務進行的保險交易

(1) 歷史交易金額

匯賢產業信託集團於2011年4月29日(基金單位於聯交所首次上市之日)至2011年12月31日期間、截至2012年12月31日止財政年度及截至2013年2月28日止兩個月根據保險交易已付中國銀行關連人士集團的概約總金額如下：

於 2011年4月29日至 2011年12月31日期間 人民幣千元	截至 2012年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2013年2月28日止 兩個月 人民幣千元
306	500	79

(2) 經修訂提升年度上限

管理人建議，匯賢產業信託集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度根據保險交易應付中國銀行關連人士集團的年度總值各自將不超過以下年度上限金額：

截至2014年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2015年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年12月31日止 財政年度 人民幣千元
1,400	1,400	1,400

(3) 經修訂提升年度上限基準

上述匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團進行保險交易的經修訂提升年度上限是經大致參照保險交易的歷史交易金額及匯賢產業信託集團要求中國銀行關連人士集團提供的保險服務的金額釐定。

豁免條件

管理人已按照下列與同類交易的現有中國銀行豁免條件類似豁免條款及條件，就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交易以及保險交易向證監會申請經修訂延長中國銀行豁免：

(i) 延長或修訂

經修訂延長中國銀行豁免的有效期將於2016年12月31日屆滿，並可延長至2016年12月31日後，及／或豁免的條件可能不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以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的批准；
- (b) 管理人須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) 於每次延長任何豁免時，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。

董 事 會 函 件

(ii) 年度上限

租賃及許用交易以及保險交易的年度總值不得超過以下年度上限金額：

	截至2013年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2014年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2015年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
租賃及許用交易	28,000	32,000	35,000	38,000

	截至2014年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2015年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
保險交易	1,400	1,400	1,400

就於經修訂延長中國銀行豁免生效日期或以後首次訂立或重續的租賃及許用交易而言，須就每項該等交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師的審閱程序

就各相關的財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行工作的實際發現向管理人匯報（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 該等交易的總值並無超逾各自的年度限額（如適用）。

(v) 獨立非執行董事的審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)，或如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公告。

(viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產而令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，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的基金單位持有人以外的基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提升上限金額刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

董事會函件

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動對披露及／或基金單位持有人批准的施加較嚴格的規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的所有規定。有關關連人士交易的詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

(見基金單位持有人特別大會通告內的普通決議案(5))

(2) 延長匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團(以保險公司身份)就匯賢產業信託集團的物業及業務進行的保險交易的現有中國人壽豁免

管理人建議尋求基金單位持有人批准將有關保險交易的現有中國人壽豁免再延長三年至2016年12月31日(包括該日)及批准保險交易於截至2016年12月31日止三個年度的新年度上限。歷史交易金額及相關經修訂提升年度上限如下：

(1) 歷史交易金額

於2011年4月29日(基金單位於聯交所首次上市之日)至2011年12月31日期間、截至2012年12月31日止財政年度及截至2013年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團根據保險交易支付予中國人壽關連人士集團的概約總金額如下：

於 2011年4月29日至 2011年12月31日 期間 人民幣千元	截至 2012年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2013年2月28日止 兩個月 人民幣千元
1,173	1,749	276

(2) 經修訂提升年度上限

管理人建議，匯賢產業信託集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度根據保險交易應付中國人壽關連人士集團的年度總值各自將不超過以下年度上限金額：

截至2014年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2015年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年12月31日止 財政年度 人民幣千元
5,000	5,000	5,000

(3) 經修訂提升年度上限基準

上述匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團進行保險交易的經修訂提升年度上限是參照保險交易的歷史交易金額及匯賢產業信託集團要求中國人壽關連人士集團提供的保險服務的金額釐定。

豁免條件

管理人已按照下列與現有中國人壽豁免條件類似的豁免條款及條件，就保險交易向證監會申請經延長中國人壽豁免：

(i) 延長或修訂

經延長中國人壽豁免的有效期限將於2016年12月31日屆滿，並可延長至2016年12月31日後，及／或豁免的條件可能不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，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的基金單位持有人以外的基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須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) 於每次延長任何豁免時，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。

(ii) 年度上限

保險交易的年度總值不得超過以下年度上限金額：

截至2014年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2015年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年12月31日止 財政年度 人民幣千元
5,000	5,000	5,000

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師的審閱程序

就每一有關的財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行的工作的實際發現向管理人匯報（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 該等交易的總值並無超逾各自的年度限額（如適用）。

(v) 獨立非執行董事的審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（如有足夠的可比較交易），或如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議及管理人內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公告。

(viii)其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產而令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，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的基金單位持有人以外的基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提升上限金額刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動對披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格的規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的所有規定。有關關連人士交易的詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

(見基金單位持有人特別大會通告內的普通決議案(6))

(3) 修訂及延長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交易的現有東方海外(國際)豁免

管理人建議尋求基金單位持有人批准將有關租賃及許用交易的現有東方海外(國際)豁免再延長三年至2016年12月31日(包括該日)、修訂現有東方海外(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、租賃及許用交易於截至2016年12月31日止三個財政年度的新年度上限，以及租賃及許用交易於截至2013年12月31日止年度的經增加年度上限。歷史交易金額及相關經修訂提升年度上限如下：

董事會函件

(1) 歷史交易金額

於2011年4月29日(基金單位於聯交所首次上市之日)至2011年12月31日期間、截至2012年12月31日止財政年度及截至2013年2月28日止兩個月，東方海外(國際)關連人士集團根據東方廣場租賃及許用交易支付予匯賢產業信託集團的概約總金額(即已付北京東方廣場公司的金額)(不包括可退還按金)如下：

於 2011年4月29日至 2011年12月31日 期間 人民幣千元	截至 2012年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2013年2月28日止 兩個月 人民幣千元
254	987	165

(2) 經修訂提升年度上限

管理人建議，東方海外(國際)關連人士集團於截至2013年12月31日止財政年度根據現有東方海外(國際)豁免(經作出建議修訂)就東方廣場及瀋陽物業的租賃及許用交易應付匯賢產業信託集團的年度總值及東方海外(國際)關連人士集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度根據經修訂延長東方海外(國際)豁免就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業的租賃及許用交易應付匯賢產業信託集團的年度總值各自將不超過以下年度上限金額：

截至 2013年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2014年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2015年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2016年12月31日止 財政年度 人民幣千元
1,300	1,800	3,000	3,000

(3) 經修訂提升年度上限基準

上述匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收東方海外(國際)關連人士集團的租金及樓宇管理費用。經修訂提升年度上限是大致參照歷史交易金額並按照有關財政年度有關交易的預測總值釐定，過程中已考慮租金的可能增長、匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團於有關財政期間可能訂立的新匯賢產業信託物業租賃及許用。截至2013年12月31日止年度的年度上限由現有東方海外(國際)豁免的原有年度上限人民幣1,000,000元提升至經修訂延長東方海外(國際)豁免的新年度上限人民幣1,300,000元，原因為將出租予東方海外(國際)關連人士集團的物業面積可能會增加，而於新租期將採用大幅調升的市場租金。

豁免條件

管理人已按照下列與現有東方海外(國際)豁免條件類似的豁免條款及條件，就租賃及許用交易向證監會申請經修訂延長東方海外(國際)豁免：

(i) 延長或修訂

經修訂延長東方海外(國際)豁免的有效期將於2016年12月31日屆滿，並可延長至2016年12月31日後，及／或豁免的條件可能不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，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的基金單位持有人以外的基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須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) 於每次延長任何豁免時，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。

(ii) 年度上限

租賃及許用交易的年度總值不得超過以下年度上限金額：

截至 2013年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2014年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2015年12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2016年12月31日止 財政年度 人民幣千元
1,300	1,800	3,000	3,000

就於經修訂延長東方海外(國際)豁免生效日期或以後首次訂立或重續的租賃及許用交易而言，須就每項該等交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(iv) 核數師的審閱程序

就每一有關的財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行工作的實際發現向管理人匯報（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 該等交易的總值並無超逾各自的年度限額（如適用）。

(v) 獨立非執行董事的審閱

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（如有足夠的可比較交易），或如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議及管理人內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述事項，管理人將即時知會證監會及刊發公告。

(viii)其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產而令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，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的基金單位持有人以外的基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提升上限金額刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動對披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格的規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的所有規定。有關關連人士交易的詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

(見基金單位持有人特別大會通告內的普通決議案(7))

(III) 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(「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，中國中信集團有限公司被視為管理人的有聯繫公司，因此根據房地產投資信託基金守則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根據房地產投資信託基金守則構成關連人士交易。管理人建議就新豁免尋求基金單位持有人批准，

董事會函件

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章內有關銀行及金融服務交易的披露及申報規定修訂如下。就此而言，銀行及金融服務交易指：

- (i) 向屬於「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)的中信銀行集團成員公司或其於內地或海外的相等機構(均稱為「**中信銀行集團中介公司**」，統稱為「**該等中信銀行集團中介公司**」)存款及與之進行其他「銀行業務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)，而該等業務乃按公平商業條款進行；
- (ii) 由一家中信銀行集團中介公司提供貸款，其為於匯賢產業信託集團日常及一般業務過程中的交易，及按公平商業條款向匯賢產業信託集團提供或為其安排；及
- (iii) 構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及匯賢產業信託集團日常及一般業務範圍內所需的**其他銀行或金融服務**(包括保險、香港法例第426章職業退休計劃條例項下的退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他服務)。

為免生疑問，銀行及金融服務交易不包括以下公司融資交易：

- (a) 中信銀行集團以匯賢產業信託包銷商或安排人身份或作為其上市代理及／或財務顧問及／或配售經辦人及／或全球協調人參與包銷、證券化、發行債務工具或其他證券或其他相關之安排，惟此等交易之主要目的需為向中信銀行集團以外之人士發售或分銷證券；
- (b) 就匯賢產業信託集團將收購之房地產進行融資之任何融資協議而進行之借貸及借款或其他相關安排；及
- (c) 「企業顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供「企業融資意見」，且不包括上文第(a)及(b)項所述之交易。

為免生疑問，「企業融資意見」指有關以下所述之意見：

- (i) 遵守或有關房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司證券上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、股份購回守則或香港公司收購及合併守則之意見；
- (ii) (I)向公眾人士提呈出售證券之要約；(II)向公眾人士提呈購買證券之要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述之任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券之持有人的意見而言；或
- (iii) 進行與證券有關之公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券之任何權利)。

豁免條件

按照下列豁免條款及條件，管理人已向證監會申請新豁免：

豁免的一般條件及承諾

獨立非執行董事將持續符合以下有關豁免的一般條件：

- (i) 銀行及金融服務交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益的方式進行；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保銀行及金融服務交易受到定期監察及在符合房地產投資信託基金守則的條款下進行；
- (iii) 獨立非執行董事將信納管理人之內部監控及遵例程序(如長城保密程序)，以確保管理人之營運獨立於中信銀行集團之其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人在匯賢產業信託的信託契約內加入條文，規定受託人須在必要時就保障基金單位持有人之利益，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序，包括就為及代表匯賢產業信託集團與有關人士訂立的任何交易或協議而對管理人或其關連人士採取法律行動或展開法律程序。

另外，就新豁免而言：

- (a) 中信證券國際已向證監會承諾，其向管理人發出的指示(即管理人於處理涉及與根據房地產投資信託基金守則而與中信證券集團有關係而成為匯賢產業信託「關連人士」的人士進行的任何交易時，只可為匯賢產業信託的利益而行事且毋須理會中信證券集團的任何其他權益或其發出的指示)於基金單位在聯交所上市期間，不會在未獲證監會事先書面同意前撤回或修訂；及
- (b) 管理人已向證監會承諾，只要中信證券國際仍為管理人的控制實體，而管理人仍為匯賢產業信託的管理人，管理人將遵守指示。

尋求豁免的前提是有關豁免僅適用於涉及與僅由於根據房地產投資信託基金守則而與中信證券國際有關係(並因而與管理人有關係)而成為匯賢產業信託「關連人士」的人士所進行的關連人士交易，且僅會在中信證券國際為管理人的有聯繫公司，而管理人以匯賢產業信託的管理人身份行事的情況。倘關連人士交易因其他情況而出現，則將受房地產投資信託基金守則第8章監管，惟該等交易已涵蓋於其他豁免內除外。

董事會函件

即使有上文所述規定，證監會有權不時在其認為屬合適的情況下，審閱、修改或施加與豁免有關的條件。倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於銀行及金融服務交易所屬類別交易的規定更為嚴格之規定，包括但不限於該等交易須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的基金單位持有人的批准方可進行的規定，管理人須即時採取步驟，確保在合理期限內符合該等規定。

豁免的特定條件－披露及申報規定

正在尋求獲授的上述新豁免附帶以下特定條件：

- (i) 匯賢產業信託的年報內必須披露中信銀行集團於每個財政年度向匯賢產業信託集團提供的銀行及金融服務交易的概要。該等資料須包括交易性質、交易或服務的種類，以及該等交易的關連人士的身份。獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易的條款，並信納該等交易為按下文所述訂立：
 - (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
 - (b) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
 - (c) 根據監管該等交易之有關協議及管理人的內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立；及
- (ii) 須委聘匯賢產業信託核數師執行若干協定的審閱程序，並於向管理人提交的核數師報告(及須向證監會提交一份該報告的副本)內作出匯報，確認所有該等交易(a)已遵循管理人有關該等交易的內部程序，並符合於寄發予基金單位持有人的要約文件及通函(視情況而定)內所披露的條款；(b)已獲董事會(包括獨立非執行董事)批准；(c)已遵循匯賢產業信託的定價政策；(d)乃按照規管該等交易的協議的條款訂立及進行；及(e)有關交易總值不超過各自的上限金額(如適用)。

(見基金單位持有人特別大會通告內的普通決議案(8))

(IV) 所需批准

(1) 以普通決議案方式批准

根據該等現有豁免，管理人須按房地產投資信託基金守則第10章就該等經修訂延長豁免刊發公告及向基金單位持有人寄發通函及通告，以尋求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的基金單位持有人以外的基金單位持有人批准有關經修訂延長豁免，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於取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的基金單位持有人以外的基金單位持有人批准有關經修訂延長豁免之日後的第三個完整財政年度結算日。根據房地產投資信託基金守則，管理人須按房地產投資信託基金守則第10章就新豁免刊發公告及向基金單位持有人寄發通函及通告，以尋求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的基金單位持有人以外的基金單位持有人批准新豁免，因此，管理人希望於基金單位持有人特別大會上就有關經修訂延長豁免（及其項下的經修訂提升年度上限）及／或新豁免以普通決議案方式取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的基金單位持有人以外的基金單位持有人批准。

(2) 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11段附註規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人須於大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會中處理之事項擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人不得於該大會上就其基金單位投票或計入該大會之法定人數內。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於中國銀行關連人士集團、中國人壽關連人士集團、東方海外（國際）關連人士集團、中信銀行集團及中國中信集團有限公司於有關經修訂延長豁免（包括其項下之經修訂提升年度上限）或新豁免中擁有重大權益，故此(i)中國銀行關連人士集團須就批准經修訂延長中國銀行豁免的普通決議案放棄投票；(ii)中國人壽關連人士集團須就批准經延長中國人壽豁免的普通決議案放棄投票；(iii)東方海外（國際）關連人士集團須就批准經修訂延長東方海外（國際）豁免的普通決議案放棄投票；及(iv)中信銀行集團及中國中信集團有限公司須就批准新豁免的普通決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後可行日期，中國銀行股份有限公司、中國人壽保險（集團）公司、東方海外（國際）有限公司、中信證券國際及以上各方各自的附屬公司所持的基金單位權益如下：

實體	所持基金單位 數目	所持基金單位 概約百分率
中國銀行股份有限公司或其附屬公司	148,125,000	2.914%
中國人壽保險（集團）公司或其附屬公司	269,504,000	5.302%
東方海外（國際）有限公司或其附屬公司	59,250,000	1.166%
中信證券國際或其附屬公司	4,919,652	0.097%

於最後可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就批准該等經修訂延長豁免（包括其項下之經修訂提升年度上限）及／或新豁免的普通決議案放棄投票。

(V) 獨立財務顧問的意見

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，就該等經修訂延長豁免（包括其項下之經修訂提升年度上限）及新豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供其意見。謹請閣下垂注本通函所載「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」。獨立財務顧問確認，經考慮其於上述函件所載的主要因素及理由後，其認為：(i)該等經修訂延長豁免項下的交易乃於匯賢產業信託之日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；(ii)該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限（及經修訂提升年度上限基準）就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；(iii)新豁免項下之交易乃於匯賢產業信託之日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(iv)新豁免就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

(VI) 獨立董事委員會的意見

獨立董事委員會已由董事會成立，就該等經修訂延長豁免（包括其項下之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。謹請閣下垂注本通函所載「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」。經考慮獨立財務顧問之意見及其考慮之主要因素及理由後，獨立董事委員會認為：(i)該等經修訂延長豁免項下的交易乃於匯賢產業信託之日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限（及經修訂提升年度上限基準）就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；(iii)新豁免項下之交易乃於匯賢產業信託之日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(iv)新豁免就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合就匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准該等經修訂延長豁免（包括其項下之經修訂提升年度上限）及新豁免。

董事會函件

(VII) 董事會推薦建議

於考慮該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限的理由、範圍及豁免條款及條件後，董事會認為：

- (a) 該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；
- (b) 就截至最後可行日期存續的關連人士交易而言，各項交易乃：(i)於匯賢產業信託(或其前身，視乎情況而定)的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)以公平原則及按正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 就於最後可行日期後訂立的關連人士交易而言，各項交易乃：(i)於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)以公平原則且按正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

於考慮新豁免的理由、範圍及豁免條款及條件後，董事會確認：

- (a) 新豁免就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合基金單位持有人及獨立基金單位持有人的整體利益；
- (b) 滿意管理人就確保其營運乃獨立於中信銀行集團的其他功能及活動而進行的內部監控程序；及
- (c) 各項銀行及金融服務交易將於匯賢產業信託日常及一般業務過程中，按公平原則及正常商業條款訂立，符合基金單位持有人及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免。

按照：(1)管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問的意見；及(3)本通函所載「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」，受託人經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載須承擔的責任後，認為該等經修訂延長豁免、經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)及新豁免就獨立基金單位持有人而言公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

基金單位持有人如對該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免之好處或影響有任何疑問，應尋求其本身之財務或其他專業意見。

(C) 基金單位持有人特別大會

匯賢產業信託謹訂於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的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特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於本通函第43至46頁的基金單位持有人特別大會通告所載的特別決議案及普通決議案。

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，基金單位過戶登記處將於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。

倘閣下於2013年5月7日(星期二)(即就釐定基金單位持有人於基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會上的投票權的指定日期)為名列基金單位名冊的基金單位持有人，則可於基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附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的代表委任表格。

無論閣下是否計劃親身出席基金單位持有人特別大會，務請按隨附的代表委任表格所印列的指示將表格填妥、簽署及註明日期，並交回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17M樓。代表委任表格應盡快填妥及交回，惟在任何情況下須於基金單位持有人特別大會的指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票。

(D) 一般事項

就管理人所知，於最後可行日期，概無受託人的董事、高級行政人員、高級人員及其有聯繫人士實益擁有任何基金單位。

信託契約的副本可在下述任何時間內於管理人的營業地點(地址為香港皇后大道中2號長江集團中心303室)供查閱：香港持牌銀行一般營業日任何日子早上9時正至下午5時正(香港時間)(「辦公時間」)任何時間內，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他在辦公時間內任何時間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。

董 事 會 函 件

管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，於本通函中發表的意見均經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述有所誤導。

此致

列位基金單位持有人 台照

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
(作為滙賢產業信託管理人)
甘慶林
管理人主席

2013年4月12日

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



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條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由滙賢房託管理有限公司管理

敬啟者：

若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，就該等經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)及新豁免向閣下提供意見，有關詳情載於管理人於2013年4月12日致基金單位持有人通函(「**通函**」)的「董事會函件」，本函件亦屬通函的一部分。除文義另有指明外，通函界定的詞彙與本函件內所用者具有相同涵義。

凱利融資有限公司已獲管理人委任，以就該等經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是：(1)該等經修訂延長豁免項下的交易是否於日常及一般業務過程中進行及其條款是否按公平原則及正常商業條款訂立，及(2)該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)就獨立基金單位持有人而言是否公平合理，且是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。凱利融資有限公司亦已獲管理人委任，尤其是就：(1)新豁免項下的交易是否於匯賢產業信託之日常及一般業務過程中進行及其條款是否按公平原則及正常商業條款訂立，及(2)新豁免就獨立基金單位持有人而言是否公平合理，且是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益，向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。彼等的意見連同達致該意見的主要考慮因素及理由以及假設及保留意見的詳情，載於「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」，其全文載於通函內。

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

經考慮凱利融資有限公司的意見及其考慮的主要因素及理由後，我們認為：(i)該等經修訂延長豁免項下的交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，其條款按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)該等經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)就獨立基金單位持有人而言公平合理，且符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；(iii)新豁免項下的交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行且其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(iv)新豁免就獨立基金單位持有人而言公平合理，且符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，我們建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案，批准該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免。

此致

列位獨立基金單位持有人 台照

獨立董事委員會
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託管理人)

獨立非執行董事

鄭海泉

李焯芬

蔡冠深

謹啟

2013年4月12日

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

以下為獨立財務顧問發出的意見函件全文，乃編製以供載入本通函，其中載列其就該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見。

凱利 凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

若干持續關連人士交易的該等經修訂延長豁免及新豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，有關詳情載於2013年4月12日致基金單位持有人通函(「通函」)的董事會函件內，本函件亦屬通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

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(包括該等現有豁免)，期限至2013年12月31日(包括該日)止。管理人預期該等持續關連人士交易未來將繼續，因此建議將該等現有豁免再延長三年至2016年12月31日(包括該日)止。

此外，由於東方廣場乃匯賢產業信託於基金單位在聯交所首次上市時唯一擁有權益的物業，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)關連人士集團進行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，僅涵蓋東方廣場及北京東方廣場公司(東方廣場土地使用權及房屋所有權的持有人)的交易及安排，而不涵蓋匯賢產業信託集團在取得現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免之後所收購的瀋陽物業所涉及的交易。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，使其項下的租賃及許用交易可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。

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

此外，鑒於預期匯賢產業信託集團將與中國銀行關連人士集團或東方海外(國際)關連人士集團訂立新的租賃及許用安排及租金增長，建議增加現有中國銀行豁免及現有東方海外(國際)豁免項下的有關租賃及許用交易於截至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。

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。因此，管理人亦建議尋求基金單位持有人批准新豁免。

鑒於中國銀行關連人士集團、中國人壽關連人士集團、東方海外(國際)關連人士集團、中信銀行集團及中國中信集團有限公司擁有有關該等經修訂延長豁免或新豁免的重大權益，故此根據房地產投資信託基金守則及信託契約，(i)中國銀行關連人士集團須就批准經修訂延長中國銀行豁免的普通決議案放棄投票；(ii)中國人壽關連人士集團須就批准經延長中國人壽豁免的普通決議案放棄投票；(iii)東方海外(國際)關連人士集團須就批准經修訂延長東方海外(國際)豁免的普通決議案放棄投票；及(iv)中信銀行集團及中國中信集團有限公司須就批准新豁免的普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，成員包括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，並就該等經修訂延長豁免(包括其項下之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。吾等—凱利融資有限公司，已在獨立董事委員會批准的情況下獲委任就該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免，特別就該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易是否於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，並按公平原則及正常商業條款訂立、該等經修訂延長豁免、經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)及新豁免對獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理以及是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益，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。

凱利融資有限公司乃獨立於：(i)匯賢產業信託集團；(ii)受託人；(iii)管理人；(iv)中國銀行關連人士集團；(v)中國人壽關連人士集團；(vi)東方海外(國際)關連人士集團；(vii)中信銀行集團；(viii)中國中信集團有限公司；及(ix)重大基金單位持有人及以上各方的聯繫人。

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

除就此項委任應付吾等的正常專業費用外，並無吾等可據以向上述各方收取任何費用或利益的安排。

吾等的意見基礎

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴管理人所提供的資料及聲明及所發表的意見，並假設向吾等所作出或通函所述的有關資料、陳述及聲明在各重大方面，於本函件日期均屬真實、準確及完整，且此假設將持續至基金單位持有人特別大會當日。管理人及董事就通函所提供資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，董事於通函中發表的意見均經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理據依賴通函所載資料的準確性，並已為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等已審閱的文件包括(但不限於)發售通函、匯賢產業信託最近期的中期報告及年度報告、匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團、中國人壽關連人士集團及東方海外(國際)關連人士集團(視乎情況而定)就關連人士交易訂立的協議／保險政策、與獨立第三方就與關連人士交易相類似的交易訂立的協議／保險政策、匯賢產業信託集團與匯賢產業信託集團關連人士及獨立第三方訂立的信貸安排、匯賢產業信託集團關連人士與獨立第三方發出的銀行對賬單、其他上市房地產投資信託基金刊發的文件、中國人民銀行公佈的標準利率及其他市場資訊。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭管理人隱瞞，或具誤導性質、失實或不確，並認為吾等在制定意見時可依賴有關資料。然而，吾等並無就此工作對匯賢產業信託集團、管理人及該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易的各參與方的業務或事務或未來前景，進行任何獨立調查或審計。吾等的意見必須以於最後可行日期的金融、經濟、市場及其他環境的實際情況，以及吾等獲提供的資料為基礎。

主要考慮因素及理由

吾等於就該等經修訂延長豁免(包括其項下之經修訂提升年度上限)及新豁免達致意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易的背景及理由

(a) 租賃及許用交易

匯賢產業信託為一項房地產投資信託基金，組成目的為擁有及投資於中國的優質商業物業，務求向基金單位持有人提供穩定而持續的分派，及實現其每基金單位資產淨值的長遠增長。

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

中國銀行是中國的主要銀行之一，中國銀行關連人士集團提供全方位的金融服務，如商業銀行服務、投資銀行服務、保險服務、基金管理服務、直接投資及投資管理服務以及飛機租賃服務等。東方海外(國際)的主要業務為提供集裝箱運輸及物流服務。

於最後可行日期，匯賢產業信託集團的若干物業(包括辦公室及零售店鋪)已租予中國銀行關連人士集團及東方海外(國際)關連人士集團的成員公司。儘管若干現有租賃合約將於不久的未來屆滿，管理人預期，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(視乎情況而定)的成員公司之間的租賃及許用交易(「租賃及許用交易」)日後將繼續進行。鑒於租賃物業為匯賢產業信託集團的核心業務及主要收入來源之一，而向中國銀行關連人士集團及東方海外(國際)關連人士集團出租及許用物業將為匯賢產業信託集團提供穩定可靠的收入，吾等認為，租賃及許用交易乃於匯賢產業信託集團日常及一般業務過程中進行的商業交易，進行該等交易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。

(b) 保險交易

中國人壽保險(集團)公司為一家大型國有金融保險公司，業務涵蓋壽險、財產保險、年金計劃、資產管理、產業投資及境外業務。

於一般業務過程中，匯賢產業信託集團就其物業及業務有使用保險服務的實際需要。中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團的成員公司一直不時向匯賢產業信託集團提供保險服務(「保險交易」)，而匯賢產業信託集團對其服務質量滿意。鑒於中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團擁有提供保險服務的豐富經驗及專長，而保險服務為兩者核心業務之一，吾等認為繼續保險交易屬公平合理，且符合匯賢產業信託集團的利益，且該等交易為於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行的商業交易。

(c) 銀行及金融服務交易

中信銀行集團為一家提供企業及零售銀行服務、國債及資本市場服務、投資銀行業務、融資服務、託管服務及信用卡服務的銀行。

為便於日常經營，匯賢產業信託集團持續需求各類銀行及金融服務。目前，匯賢產業信託集團使用多個服務提供者(包括關連人士及獨立第三方)提供的銀行及金融服務。作為一家於中國提供全面金融及融資服務的持牌銀行，中信銀行集團可向匯賢產

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

業信託集團提供一般銀行及金融服務，內容有關：(i)於中國內地或境外存款及其他「銀行服務」(定義見香港法例第155章銀行業條例)；(ii)向匯賢產業信託集團任何成員公司提供或安排貸款；及(iii)構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及於匯賢產業信託集團的一般及日常業務過程中所需的其他銀行或金融服務(包括保險、香港法例第426章職業退休計劃條例項下的退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及該等其他服務)(統稱「銀行及金融服務交易」)。

經考慮：(i)中信銀行集團為於一般業務過程中提供一般銀行及金融服務的持牌銀行；(ii)匯賢產業信託集團於日常業務中需要使用銀行及金融服務；及(iii)若匯賢產業信託集團可於適當時選擇中信銀行集團提供的銀行及金融服務，其業務將擁有更大靈活性，吾等認為，銀行及金融服務交易為匯賢產業信託集團日常及一般業務中進行的商業交易，且與中信銀行集團進行銀行及金融服務交易屬公平合理，且符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

2. 該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易的主要條款

根據匯賢產業信託尋求的該等經修訂延長豁免，其豁免條款及條件與該等現有豁免的條件相似。該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易須於匯賢產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，且有關交易的條款須按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)訂立或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立。此外，凡於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(視情況而定)生效日期或以後首次訂立或重續的租賃及許用交易，須就每項該等交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(a) 租賃及許用交易

於最後可行日期，東方廣場旗下物業的若干可出租面積已租予中國銀行關連人士集團及東方海外(國際)關連人士集團。管理人確認，租賃及許用交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，而有關交易的條款過往一直且將來亦會按正常商業條款訂立。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團及東方海外(國際)關連人士集團所訂立租賃協議的樣本，並將其條款與匯賢產業信託集團就相類物業跟獨立第三方訂立的租賃協議的條款作比較，發現跟中國銀行關連人士集團及東方海外(國際)關連人士集團訂立的主要條款(如租金、樓宇管理費及租金按金等)與跟獨立第三方訂立的條款相若。

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

基於上文所述，吾等認為，過往進行的租賃及許用交易的條款乃按正常商業條款及公平原則訂立，且對獨立基金單位持有人而言公平合理。吾等相信，倘匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款，日後進行租賃及許用交易的條款亦將按正常商業條款及公平原則訂立，且對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(b) 保險交易

中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團分別自2008年及2007年以來一直向匯賢產業信託集團提供保險服務。管理人確認，保險交易過往一直且亦將於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，而有關交易的條款過往一直且亦將按正常商業條款訂立。

吾等已審閱有關匯賢產業信託集團於北京及瀋陽的物業及業務的現有保險政策，發現中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團連同其他獨立第三方保險公司，共同向匯賢產業信託集團提供有關其於北京的物業及業務的保險服務。中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團分別攤佔有關保險的10%及35%風險，而其他保險公司則攤佔有關保險的其餘55%風險。有關匯賢產業信託集團於瀋陽的物業及業務的保單由一名獨立第三方提供。

由於匯賢產業信託集團於北京的物業及業務（涉及包括購物商場、寫字樓、服務式公寓及酒店在內的商業綜合大樓）的所在位置、性質及規模與於瀋陽的物業及業務（涉及主要包括酒店房間及零售店鋪的酒店）存在很大區別，吾等認為，兩項保單的條款並無直接可比性。經考慮：(i)保單乃由匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團連同其他獨立第三方保險公司按相同條款及條件訂立；及(ii)保單的所有保險公司分享與各自風險比例相稱的保單利益，吾等認為，過往所進行的保險交易的條款對獨立基金單位持有人而言公平合理。吾等相信，倘匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款，日後進行保險交易的條款亦將按公平原則及正常商業條款訂立，且對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(c) 銀行及金融服務交易

吾等從管理人得悉，截至最後可行日期，中信銀行集團並無向匯賢產業信託集團提供銀行及金融服務交易。然而，匯賢產業信託集團一直於其日常業務中使用其關連人士及獨立第三方提供的一般銀行及金融服務，包括銀行存款及貸款安排。管理人確

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

認，與匯賢產業信託集團的關連人士進行的現有銀行及金融服務交易，乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，有關交易的條款乃按正常商業條款訂立。管理人進一步確認，匯賢產業信託集團將應用相同的原則來釐定銀行及金融服務交易的條款。

吾等已審閱匯賢產業信託集團的一名關連人士及獨立第三方就匯賢產業信託集團存於彼等的存款出具的清單樣本，發現匯賢產業信託集團的關連人士就存款提供的利率與獨立第三方提供的利率相若，等於或高於中國人民銀行就相似存款類別公佈的相關標準存款利率。

於最後可行日期，匯賢產業信託集團尚有兩筆未償還貸款，一筆為匯賢產業信託集團的一名關連人士提供的以人民幣計值的循環信貸融資，另一筆為中國銀行關連人士集團連同獨立第三方共同提供的以港幣計值的銀團銀行貸款（其中中國銀行關連人士集團佔有三分之一貸款金額）。由於匯賢產業信託集團迄今未曾取得任何僅由獨立第三方提供的信貸融資或貸款，吾等無法將來自關連人士的貸款條款與獨立第三方提供的貸款條款作比較。然而，吾等發現關連人士提供予匯賢產業信託集團的信貸融資利率低於中國人民銀行就相似貸款類別公佈的標準貸款利率。

基於上文所述及鑒於銀團銀行貸款乃由匯賢產業信託集團的關連人士連同獨立第三方銀行按相同條款及條件提供，且銀團銀行貸款的所有出借人分享與各自於貸款中所佔風險比例相稱的貸款利益，吾等認為，過往與匯賢產業信託集團的其他關連人士進行的銀行及金融服務交易，對獨立基金單位持有人而言公平合理。吾等相信，倘匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定銀行及金融服務交易的條款，日後與中信銀行集團進行銀行及金融服務交易的條款亦將按公平原則及正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人而言公平合理。

鑒於上述所有因素，吾等認為，該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立，且該等經修訂延長豁免及新豁免對獨立基金單位持有人而言公平合理，符合匯賢產業信託及單位持有人的整體利益。

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

3. 經修訂提升年度上限基準

每項關連人士交易的歷史交易金額及經修訂提升年度上限概述如下：

表1 — 關連人士交易的歷史交易金額及經修訂提升年度上限

	歷史交易金額			經修訂提升年度上限			
	2011年 4月29日 (基金單位 於聯交所 首次上市 之日)至	截至2012年 12月31日	截至2013年 2月28日	截至2013年12月31日止年度			
	2011年 12月31日 期間	止年度	止兩個月	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃及許用交易							
— 中國銀行關連人士集團	13,002	19,820	3,404	28,000	32,000	35,000	38,000
— 東方海外(國際)關連人士集團	254	987	165	1,300	1,800	3,000	3,000
保險交易							
— 中國銀行關連人士集團	306	500	79	附註 不適用	1,400	1,400	1,400
— 中國人壽關連人士集團	1,173	1,749	276	附註 不適用	5,000	5,000	5,000

附註：有關中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團的保險交易於截至2013年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣1,400,000元及人民幣5,000,000元，該等年度上限屬證監會之前授出的該等現有豁免的範圍內。

(a) 租賃及許用交易

(i) 與中國銀行關連人士集團進行的交易

與中國銀行關連人士集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收中國銀行關連人士集團的租金及樓宇管理費用。據管理人所示，中國銀行關連人士集團的租賃及許用交易的經修訂提升年度上限是大致參照歷史交易金額，並按照有關財政年度有關交易的預測總值釐定，過程中已考慮租金的潛在增長、匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團於有關財政期間可能就匯賢產業信託物業訂立的新租賃及許用，以及就截至2016年12月31日止三個年度的不可預見市場波動等突發事情預留約15%的緩衝。

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

截至2013年12月31日止年度的經修改年度上限

吾等發現，有關中國銀行關連人士集團的租賃及許用交易於截至2013年12月31日止年度的經修訂提升年度上限已建議修訂為28,000,000港元，較截至2012年12月31日止年度實際交易金額高出約41.3%，亦較截至2013年12月31日止年度的原有年度上限人民幣21,000,000元高出約33.3%。管理人向吾等闡述，截至2013年12月31日止年度的年度上限大幅提升主要是因為可能向中國銀行關連人士集團出租東方廣場更多的物業及租金可能上升。管理人預期不會於截至2013年12月31日止年度進行任何有關瀋陽麗都的租賃及許用交易。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團訂立的現有租賃協議，發現全部現有租賃協議均將於2013年第二及第三季屆滿。管理人告知吾等，倘於2013年該商場的零售單位續租後進行裝修，則該商場有更多空間可出租予中國銀行關連人士集團作臨時用途。鑒於過去數年北京寫字樓及零售物業租金大幅上升，以及出租予中國銀行關連人士集團的零售單位在該商場的位置優越，管理人預期，將出租予中國銀行關連人士集團的物業的租金亦將較現有租金上升約20%至35%，現有租金乃參照2011年及2012年的現行市價釐定。

根據仲量聯行於2013年2月公佈的亞太區2012年第四季物業市場研究報告（「**仲量聯行報告**」），2012年北京寫字樓的整體市場空置率各季度均有下降，由2011年底的9.1%下降至2012年第四季的5.1%。按建築樓面面積計，2012年第四季北京寫字樓的整體平均租金為每月每平方米人民幣343元，按年（「**按年**」）上升17.1%。鑒於寫字樓空間需求相對穩定，中國宏觀經濟亦穩定增長，仲量聯行預期寫字樓空間的新增供應對整體空置率不大可能帶來較大壓力。專著於全球房地產市場研究的獨立研究公司戴德梁行亦在其於2013年2月發佈的《Property Times》報告中指出，2013年北京的寫字樓租金預期將進一步上升10.5%。

就北京零售物業市場而言，仲量聯行報告顯示，由於零售商於2012年全年保持強勁的擴張速度，城市零售市場的空置率於2012年底下降2.1%至10.6%。於2012年年底，按淨可租面積計，北京城市市場的平均零售租金達每月每平方米人民幣762元，按年上升8.7%。2012年北京核心市場的按年增長率甚至達到10.1%。仲量聯行預測，2013年的零售銷售額將隨著宏觀經濟數據改善、信用卡費用減少及進口關稅下調而反彈，而平均淨實際租金將繼續以與2012年增長率相近的速度增長。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與獨立第三方就租賃東方廣場辦公室單位訂立的一份新續簽租賃協議，發現該辦公室單位的續租租金較原租金高出約18.8%。吾等亦已審閱匯賢產業信託集團與獨立第三方就租賃零售單位訂立的兩份新續簽

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

租賃協議，該等零售單位與目前出租予中國銀行關連人士集團的零售單位位於同一樓層且位置具有可比性。吾等發現該等零售單位的續租租金平均高於原租金約42.9%。

基於上文所述，吾等認為，與中國銀行關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2013年12月31日止年度的經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)對獨立基金單位持有人而言公平合理。

截至2016年12月31日止三個年度的年度上限

在釐定截至2016年12月31日止三個年度與中國銀行關連人士集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限時，管理人已計入截至2016年12月31日止三個年度租金的潛在增長及就不可預見的市場波動等突發事情預留約15%的緩衝。預測與中國銀行關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2014年12月31日止年度的交易金額將較截至2013年12月31日止年度增加約14.3%，而於截至2016年12月31日止三個年度將按年複合增長率約9.0%增長。

吾等從管理人得悉，與中國銀行關連人士集團的租賃及許用交易於截至2014年12月31日止年度的租金預計與截至2013年12月31日止年度的租金相若，而租金預計增加約14.3%乃主要由於計入截至2016年12月31日止三個年度就突發事情預留的15%緩衝。吾等已對其他上市房地產投資信託基金的同類交易的年度上限緩衝作出研究，發現其他上市房地產投資信託基金一般採用15%至20%的緩衝範圍。鑒於管理人建議的15%緩衝率屬於其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍，吾等認為，匯賢產業信託建議的15%緩衝率屬合理。經考慮上段所載北京的租賃市場，吾等認為，與中國銀行關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2016年12月31日止三個年度的經修訂提升年度上限的年複合增長率約9.0%屬合理，而與中國銀行關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2016年12月31日止三個年度的經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(ii) 與東方海外(國際)關連人士集團進行的交易

與東方海外(國際)關連人士集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收東方海外(國際)關連人士集團的租金及樓宇管理費用。有關租賃及許用交易的經修訂提升年度上限是大致參照歷史交易金額，並按照有關財政年度

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

有關交易的預測總值釐定，過程中已考慮租金的潛在增長以及匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團於有關財政期間可能就匯賢產業信託物業訂立的新租賃及許用交易。

截至2013年12月31日止年度的經修改年度上限

吾等發現，東方海外(國際)關連人士集團的租賃及許用交易於截至2013年12月31日止年度的經修訂提升年度上限已建議修訂為1,300,000港元，較截至2012年12月31日止年度實際交易金額高出約31.7%，亦較截至2013年12月31日止年度的原有年度上限人民幣1,000,000元高出約30.0%。吾等從管理人得悉，截至2013年12月31日止年度之所以需要較高的年度上限是因為將出租予東方海外(國際)關連人士集團的物業面積可能會增加，而於新租期將採用大幅高於2009年確定的現行租約項下的市場租金。經考慮北京寫字樓的現行平均租金及根據租約可能增加的面積，吾等認為，與東方海外(國際)關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2013年12月31日止年度的經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)對獨立基金單位持有人而言公平合理。

截至2016年12月31日止三個年度的年度上限

在釐定與東方海外(國際)關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2016年12月31日止三個年度的經修訂提升年度上限時，管理人已計入歷史交易金額及截至2016年12月31日止三個年度的租金潛在增長，並預測截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，與東方海外(國際)關連人士集團進行的租賃及許用交易的交易金額將分別為人民幣1,800,000元、人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元，與過往的相應年度比較，年增長率分別約為38.5%、66.7%及0.0%。於釐定與東方海外(國際)關連人士集團訂立的租賃及許用交易於截至2016年12月31日止三個年度的經修訂提升年度上限時，並無預留任何緩衝，原因是於有關期間與東方海外(國際)關連人士集團訂立預期以外的交易的機會應該極微。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與東方海外(國際)關連人士集團訂立的現有租賃協議，發現該等協議乃於2009年訂立，均將於2014年11月屆滿。鑑於市場上租金持續上升，管理人預期，重續該等租賃協議時租金將較2009年設定的現有租金增加約130%，而於整段協議有效期，租金應維持於大致相同的水平。

根據仲量聯行發表的亞太區2010年第四季物業市場研究報告、亞太區2011年第四季物業市場研究報告及仲量聯行報告，2010年、2011年及2012年北京寫字樓的整體租金分別按年上升約25.2%、41.4%及17.1%。經考慮上述的租金持續升勢後，吾等認為現有租賃協議的預期增長率130%在商業上屬合理水平。由於與東方海外(國際)關連人士集團訂立的租賃的租金於2014年11月後方會修訂，故截至2014年12

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

月31日止年度的年度上限大致上乃根據現有租金計算。因此，即使假設租金上升130%，與東方海外(國際)關連人士集團進行的租賃及許用交易於截至2014年12月31日止年度的經修訂提升年度上限與去年比較只高出約38.5%。另一方面，即使假設2015年的租賃面積及租金不會有重大變動，由於與東方海外(國際)關連人士集團訂立的租賃及許用交易於截至2014年12月31日止年度的經修訂提升年度上限主要根據現有租金計算，因而金額相對較低，與東方海外(國際)關連人士集團訂立的租賃及許用交易於截至2015年12月31日止年度的經修訂提升年度上限較去年高出約66.7%。根據以上分析，吾等認為與東方海外(國際)關連人士集團進行租賃及許用交易於截至2016年12月31日止三個年度的經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(b) 保險交易

與中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團進行的保險交易的經修訂提升年度上限大致參照保險交易的歷史交易金額及匯賢產業信託集團所需中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團提供的保險服務的金額釐定。

有關中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團的保險交易於截至2016年12月31日止三個年度的經修訂提升年度上限估計與根據該等現有豁免授出的截至2013年12月31日止年度的年度上限相同。據管理人所示，匯賢產業信託集團與中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團訂立的現有保單將於2013年屆滿。鑒於保單的保費可能上升，且中國銀行關連人士集團與中國人壽關連人士集團日後所佔的利益及風險比例可能改變，管理人認為，儘管2012年中國銀行關連人士集團及中國人壽關連人士集團的實際交易金額僅分別約為人民幣500,000元及人民幣1,700,000元，但截至2016年12月31日止三個年度，中國銀行關連人士集團的上限人民幣1,400,000元及中國人壽關連人士集團的上限人民幣5,000,000元(即該等現有豁免項下有關保險交易於截至2013年12月31日止年度的年度上限)須維持不變。經考慮管理人就保險交易日後的交易金額可能增加及匯賢產業信託集團日後所需的保險範圍可能變動所闡述的原因，吾等認為，保險交易的經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)對獨立基金單位持有人而言公平合理。

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

經考慮上述的分析，吾等認為，董事會提呈各項關連人士交易的經修訂提升年度上限（及經修訂提升年度上限基準）對獨立基金單位持有人而言公平合理。

4. 豁免條件

根據匯賢產業信託現正尋求的豁免，該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易須遵從若干審閱規定，詳情載於通函內的董事會函件。吾等認為，該等審閱規定可提供恰當的措施，以規管管理人進行有關關連人士交易以及保障獨立基金單位持有人的利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：(i)該等經修訂延長豁免及新豁免項下的交易乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，其條款按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)該等經修訂延長豁免、經修訂提升年度上限（及其項下經修訂提升年度上限基準）及新豁免對獨立基金單位持有人而言公平合理，且符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人，而吾等本身亦推薦建議獨立基金單位持有人，於應屆基金單位持有人特別大會上投票贊成批准該等經修訂延長豁免（及其項下經修訂提升年度上限）及新豁免的普通決議案。

此致

獨立董事委員會、
列位獨立基金單位持有人及
受託人 台照

代表
凱利融資有限公司

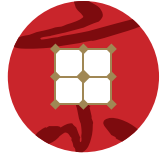
董事總經理
顧福身

董事
曾詠儀

謹啟

2013年4月12日

基金單位持有人特別大會通告



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條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由匯賢房託管理有限公司管理

基金單位持有人特別大會通告

茲通告匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)謹訂於2013年5月7日(星期二)下午十二時十五分(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行的基金單位持有人週年大會結束或休會後)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樓大禮堂舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「基金單位持有人特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案，其中第(1)至(4)項決議案擬提呈為特別決議案，而第(5)至(8)項決議案擬提呈為普通決議案：

特別決議案

(1) 「動議：

(a) 謹此根據構成匯賢產業信託而於2011年4月1日訂立的信託契約(「信託契約」)第26.1條批准：

(i) 修訂信託契約第11.5.3條第(viii)段，以「可分配折舊及攤銷」一詞取代「折舊及攤銷」一詞；及

(ii) 修訂信託契約第11.5.3條，在第11.5.3條結尾加入以下新段落：

「就第11.5.3條而言，「可分配折舊及攤銷」指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(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。」；及

(b) 謹此授權匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託管理人)(「管理人」)、管理人的任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託受託人)(「受託人」)進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段所述對信託契約的修訂。」

基金單位持有人特別大會通告

(2) 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第26.1條批准：

- (i) 修訂信託契約第14.1.1條第一段，以「半年期間」一詞取代「季度」一詞；
- (ii) 修訂信託契約第14.1.1條第二段，以「每半年」一詞取代「每個季度」一詞；
- (iii) 修訂信託契約第14.1.2條第(iv)段，以「半年期間」一詞取代「季度」一詞；及
- (iv) 修訂信託契約第14.1.6條，以「半年期間」一詞取代「季度」一詞，並刪除第14.1.6條最後一句全句；及

(b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段所述對信託契約的修訂。」

(3) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第26.1條批准修訂信託契約第10.15條，在緊接「人士或律師事務所」字眼之前加入「聲望良好的」字眼，並刪除「及經受託人批准的」字眼；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段所述對信託契約的修訂。」

(4) 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第26.1條批准修訂信託契約第4.5.5條，以「收取」(charged) 一詞取代「變動」(changed) 一詞；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段所述對信託契約的修訂。」

基金單位持有人特別大會通告

普通決議案

(5) 「動議：

- (a) 謹此批准經修訂延長中國銀行豁免及其項下經修訂提升年度上限(誠如匯賢產業信託日期為2013年4月12日之通函(「該通函」)中所界定及所述)；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段已議決的事宜。」

(6) 「動議：

- (a) 謹此批准經延長中國人壽豁免及其項下經修訂提升年度上限(誠如該通函中所界定及所述)；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段已議決的事宜。」

(7) 「動議：

- (a) 謹此批准經修訂延長東方海外(國際)豁免及其項下經修訂提升年度上限(誠如該通函中所界定及所述)；及
- (b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段已議決的事宜。」

(8) 「動議：

- (a) 謹此批准新豁免(誠如該通函中所界定及所述)；及

基金單位持有人特別大會通告

- (b) 謹此授權管理人、管理人的任何董事及受託人進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段已議決的事宜。」

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

香港，2013年4月12日

附註：

1. 凡有資格出席基金單位持有人特別大會(或其任何續會)並於會上投票的基金單位持有人均可委派一名代表代其出席大會。如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管組織)以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。於該大會上，按上述方式獲授權的人士代表法團可行使的權力，猶如法團為個人基金單位持有人可行使者。代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權的授權人書面簽署，或倘委任人為法團，則加蓋法團印鑑或由獲正式授權的職員或授權人簽署。獲委任為代表或公司代表的人士毋須為基金單位持有人。
2. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的核證本，最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。交回代表委任表格後，閣下屆時仍可出席大會(或其任何續會)(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
3. 倘基金單位由聯名登記基金單位持有人持有，則名列首位的人士作出的投票(不論是親身或委派代表)方獲接納，而其他聯名登記基金單位持有人作出的投票將不獲接納；而就此而言，排名先後乃根據基金單位持有人登記名冊上就該基金單位的排名先後次序而定。
4. 為決定有權出席於2013年5月7日舉行的匯賢產業信託基金單位持有人特別大會及基金單位持有人週年大會並於會上投票的基金單位持有人名單，匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由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)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須不遲於2013年4月30日(星期二)下午四時三十分送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
5. 於基金單位持有人特別大會上提呈的上述特別決議案及上述普通決議案須以投票方式表決。於進行投票時，可親身或由受委代表作出投票，而每名親身、由法團代表或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票。

於本公告日期，管理人的董事為：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)。