

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)

由匯賢房託管理有限公司管理

- (1) 建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋
 - (2) 建議修訂信託契約
 - (3) 若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免
 - (4) 基金單位持有人特別大會通告
- 及
- (5) 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

就若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免
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建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋，使匯賢產業信託的投資政策及策略不再局限於位於中國的商用物業，以及匯賢產業信託可投資於世界各地的商用物業；

(2) 以特別決議案方式批准信託契約之若干修訂，藉以

- (i) 擴大第10.2.2條所載匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋；
 - (ii) 調整第11.4.2條所載的分派公式，以明確指出某一財政年度可供分派或已分派的年度可供分派收入百分比應不低於90%，並在不影響其意思的情況下，以顯淺字眼重寫第11.4.2條所載公式中「C」的涵義；
 - (iii) 更正第11.4.2條內的印刷錯誤；
 - (iv) 在不影響其意思的情況下，以顯淺字眼重寫第11.4.1條所載公式中「C」的涵義
- 及

(3) 以普通決議案方式批准2014年經修訂延長豁免，藉以(其中包括)

- (i) 將涉及長實／管理人關連人士交易的2012年長實／管理人豁免進一步延長三年至2017年12月31日(包括該日)；
- (ii) 設定長實／管理人關連人士交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度的新年度上限；
- (iii) 將涉及匯賢產業信託集團與中信証券集團及／或中銀集團間涉及若干公司融資交易之初步中信／中銀公司融資交易豁免進一步延長至2016年12月31日(包括該日)；及
- (iv) 修訂初步中信／中銀公司融資交易豁免(經延長)的範圍，使其項下的公司融資交易將覆蓋有關匯賢產業信託集團的投資或建議投資的財務顧問服務。

以上各項的詳情載於通函，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代表委任表格將於2014年3月31日(即本公告同日)寄發予基金單位持有人及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2014年5月5日(星期一)下午十二時十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2014年4月29日(星期二)至2014年5月5日(星期一)(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) 建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋

匯賢產業信託現時的主要投資政策為投資於位於中國的商用物業房地產(房地產投資信託基金守則禁止的房地產除外)。管理人建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋，使匯賢產業信託的投資政策不再局限於位於中國的商用物業，以及匯賢產業信託可投資於世界各地的商用物業。除上文所述建議擴大投資政策及策略的地域覆蓋外，管理人擬保持發售通函所載的相同投資策略及目標。管理人認為有關建議變動將可(其中包括)透過增加投資範圍的彈性及闊度，保持匯賢產業信託相對其他物業投資者的競爭力，使管理人可於在中國境外出現長期現金流及回報率具吸引力，以及資產淨值具增長潛力的物業投資機遇時，能夠把握機會提升投資組合為基金單位持有人帶來的回報。

待就建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域範圍，以及對信託契約作出相應修訂取得基金單位持有人事先批准及證監會批准，並且訂立補充契約落實上述事項後，管理人的合規手冊將會於獲董事會批准後作出相應更新，以反映投資政策及策略地域範圍的變動。

目前，管理人無意讓匯賢產業信託進入中國境外任何投資物業市場。

管理人建議就擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋在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的必要批准。

(2) 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修訂作出必要批准，該等決議案包括：

- (i) 擴大第10.2.2條所載匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋；
- (ii) 調整第11.4.2條所載的分派公式，以明確指出某一財政年度可供分派或已分派的年度可供分派收入百分比應不低於90%，並在不影響其意思的情況下，以顯淺字眼重寫第11.4.2條所載公式中「C」的涵義；
- (iii) 更正第11.4.2條內的印刷錯誤；及
- (iv) 在不影響其意思的情況下，以顯淺字眼重寫第11.4.1條所載公式中「C」的涵義。

信託契約建議修訂的詳情載於通函，而批准有關建議修訂的特別決議案載於基金單位持有人特別大會通告(其為通函的一部分)，通函連同基金單位持有人特別大會代表委任表格將於2014年3月31日寄發予基金單位持有人。

(3) 若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免

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)止的初步中信／中銀公司融資交易豁免及初步長實／管理人豁免(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)。

2012年長實／管理人豁免

鑑於瀋陽物業已自2012年1月起計入匯賢產業信託的物業組合內，根據初步長實／管理人豁免的豁免條件，基金單位持有人已於2012年5月22日舉行的基金單位持有人特別大會上通過一項普通決議案，藉以批准下列事項：

- (a) 修訂初步長實／管理人豁免，以使其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或公司的交易及安排；
- (b) 修訂及修改初步長實／管理人豁免(經修訂)項下有關持續關連交易於截至2012年及2013年12月31日止年度的年度上限；及
- (c) 將初步長實／管理人豁免的期間延長至2014年12月31日(包括該日)，並設定於截至2014年12月31日止年度的新年度上限。

(經修訂延長的初步長實豁免及初步管理人豁免分別為「**2012年長實豁免**」及「**2012年管理人豁免**」，並統稱為「**2012年長實／管理人豁免**」)。

除2012年基金單位持有人特別大會投票結果內所披露及有關年度上限外，初步長實／管理人豁免的豁免條件繼續適用於2012年長實／管理人豁免。

建議修訂初步中信／中銀公司融資交易豁免

管理人(代表匯賢產業信託)可委聘財務顧問就匯賢產業信託集團不時的投資或建議投資(包括但不限於匯賢產業信託集團建議收購或出售任何房地產)提供財務顧問服務。由於中信証券集團及中銀集團的有關成員公司具備提供相關財務顧問服務的經驗及專業知識，管理人建議修訂初步中信／中銀公司融資交易豁免於經延長期間內的範圍，以使其涵蓋上述為匯賢產業信託集團提供的財務顧問服務。

豁免屆滿

初步中信／中銀公司融資交易豁免於2013年12月31日屆滿，而2012年長實／管理人豁免將於2014年12月31日屆滿。

根據初步中信／中銀公司融資交易豁免及2012年長實／管理人豁免的豁免條件，有關豁免可予延長，及／或有關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的方式，獲得獨立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。

2014年經修訂及延期豁免

管理人現建議於基金單位持有人特別大會上，就2012年長實／管理人豁免以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准：(i)將該等豁免再延長三年時間至2017年12月31日(包括該日)；及(ii)設定長實／管理人關連人士交易於截至2017年12月31日止三個年度的新年度上限。

管理人現建議於基金單位持有人特別大會上，就初步中信／中銀公司融資交易豁免以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准：(i)將初步中信／中銀公司融資交易豁免再延長至2016年12月31日(包括該日)；及(ii)修訂初步中信／中銀公司融資交易豁免的範圍，以使有關公司融資交易涵蓋有關匯賢產業信託集團投資或建議投資的財務顧問服務。

2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限的詳情載於通函。

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2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限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2014年經修訂延長豁免發出的函件」，其中載有獨立董事委員會就有關2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限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2014年經修訂延長豁免發出的函件」，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。

(4) 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代表委任表格將於2014年3月31日寄發予基金單位持有人，並於2014年3月31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2014年5月5日(星期一)下午十二時十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」，其中載有就批准擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋及信託契約其他建議修訂提呈的建議特別決議案全文，以及就批准2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限提呈的建議普通決議案全文。

(5) 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2014年4月29日(星期二)至2014年5月5日(星期一)(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2014年4月28日(星期一)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
「2012年長實豁免」	指	定義載述於本公告
「2012年長實／管理人豁免」	指	2012年長實豁免及2012年管理人豁免
「2012年基金單位持有人特別大會投票結果」	指	管理人所發出日期為2012年5月22日的公告，內容有關同於2012年5月22日舉行的基金單位持有人週年大會及特別大會的投票結果
「2012年管理人豁免」	指	定義載述於本公告
「2014年經延長長實豁免」	指	誠如通函所述的2012年長實豁免的建議延長豁免
「2014年經延長管理人豁免」	指	誠如通函所述的2012年管理人豁免的建議延長豁免
「2014年經修訂延長豁免」	指	2014年經延長長實豁免、2014年經延長管理人豁免、經修訂延長中信証券公司融資交易豁免，以及經修訂延長中銀公司融資交易豁免
「基金單位持有人週年大會」	指	謹訂於2014年5月5日(星期一)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，並經已為撇除調整(定義見信託契約)的影響作出調整
「董事會」	指	董事會
「中銀」	指	中國銀行股份有限公司
「中銀集團」	指	中銀及其附屬公司
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司
「長實關連人士集團」	指	長實及因與長實有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士，包括長實集團若干成員公司、和記黃埔及和記黃埔若干附屬公司
「長實／管理人 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長實關連人士集團進行的(i)租賃及許用安排；(ii)物業管理及會所設施安排；及(iii)使用互聯網及電訊服務；及(B)匯賢產業信託集團與管理人集團進行的(i)租賃及許用安排；及(ii)物業管理及會所設施安排，詳情載於本通函內
「長實集團」	指	長實及其附屬公司

「通函」	指	於2014年3月31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)建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋、信託契約的建議修訂、2014年經修訂延長豁免(包括經提升年度上限)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
「中信証券關連人士集團」	指	中信証券國際及因與中信証券國際有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士
「中信証券集團」	指	中信証券國際、其控股公司及彼等各自之附屬公司
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「中信証券國際」	指	中信証券國際有限公司
「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)建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋、信託契約的建議修訂及2014年經修訂延長豁免(包括經提升年度上限)而於2014年5月5日(星期一)舉行的基金單位持有人特別大會
「經提升年度上限」	指	誠如通函所載，長實／管理人關連人士交易於截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度的建議經提升年度上限
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
「和記黃埔」	指	和記黃埔有限公司

「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2014年經修訂延長豁免(包括經提升年度上限)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
「初步中銀公司融資交易豁免」	指	證監會於2011年4月就匯賢產業信託集團與中銀集團進行若干持續關連人士交易授出的豁免權，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125至127頁)
「初步長實／管理人豁免」	指	初步長實豁免及初步管理人豁免
「初步長實豁免」	指	證監會於2011年4月就匯賢產業信託集團及長實關連人士集團之間若干持續關連交易授出之豁免(詳情載於2011年中期報告第104頁至107頁)
「初步中信証券公司融資交易豁免」	指	證監會於2011年4月就匯賢產業信託集團及中信証券集團之間於截至2013年12月31日(包括該日)止期間所進行若干涉及公司融資交易之持續關連交易授出之豁免(詳情載於2011年中期報告第108頁至111頁)
「初步中信／中銀公司融資交易豁免」	指	初步中信証券公司融資交易豁免及初步中銀公司融資交易豁免

「初步管理人豁免」	指	證監會於2011年4月就匯賢產業信託集團及管理人集團之間若干持續關連交易授出之豁免(詳情載於2011年中期報告第111頁至114頁)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理人」	指	匯賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人
「管理人集團」	指	管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士，包括物業管理人，但不包括長實關連人士集團
「經修訂延長中銀公司融資交易豁免」	指	誠如通函所述的初步中銀公司融資交易豁免的建議經修訂延長豁免
「經修訂延長中信證券公司融資交易豁免」	指	誠如通函所述的初步中信證券公司融資交易豁免的建議經修訂延長豁免
「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
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理人」	指	北京匯賢企業管理有限公司，為管理人的全資附屬公司
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂者為準

「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
「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
「補充契約」	指	日期為2013年5月24日的補充契約，修訂構成匯賢產業信託日期為2011年4月1日的信託契約
「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(經補充契約修訂)，或不時修改或補充
「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
(作為匯賢產業信託的管理人)
公司秘書
麥心韻

香港，2014年3月31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)。