
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
及
- (4) 基金單位持有人特別大會通告

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

董事會函件載於本通函第1至32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33至34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35至52頁。

匯賢產業信託謹訂於2014年5月5日(星期一)下午十二時十分(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特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1至N-4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。

2014年3月31日

目 錄

	頁次
釋義.....	ii
董事會函件.....	1
(A) 建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋	2
(B) 建議修訂信託契約	4
(C) 若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免.....	7
(D) 基金單位持有人特別大會.....	31
(E) 一般事項.....	31
獨立董事委員會就2014年經修訂延長豁免發出的函件.....	33
獨立財務顧問就2014年經修訂延長豁免發出的函件.....	35
基金單位持有人特別大會通告.....	N-1

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」	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」	定義載述於本通函「董事會函件」內「(C)若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免」一節
「2012年長實／管理人豁免」	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」	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」	定義載述於本通函「董事會函件」內「(C)若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免」一節
「2014年經延長長實豁免」	誠如本通函所述，有關2012年長實豁免的建議延長豁免
「2014年經延長管理人豁免」	誠如本通函所述，有關2012年管理人豁免的建議延長豁免
「2014年經修訂延長豁免」	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」	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
「該公告」	管理人所發出日期為2014年3月31日的公告，內容有關(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)
「年度可供分派收入」	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

釋 義

	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
「有聯繫公司」	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「認可」	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
「董事會」	董事會
「中銀」	中國銀行股份有限公司
「中銀關連人士集團」	中銀及因與中銀有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士
「中銀集團」	中銀及其附屬公司
「長實」	長江實業(集團)有限公司
「長實集團」	長實及其附屬公司
「長實關連人士集團」	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」	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
「中信証券關連人士集團」	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」	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」	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」	中信証券國際有限公司
「董事」	管理人的董事

釋 義

「基金單位持有人特別大會」	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)
「經提升年度上限」	誠如本通函所載，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」	中華人民共和國香港特別行政區
「匯賢產業信託」	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」	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」	和記黃埔有限公司
「獨立董事委員會」	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」	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」	房地產投資信託基金守則第8.11條所指於有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
「獨立非執行董事」	獨立非執行董事
「初步中銀公司 融資交易豁免」	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涉及公司融資交易之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」	初步長實豁免及初步管理人豁免

「初步長實豁免」	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人士交易授出之豁免(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」	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所進行若干涉及公司融資交易之持續關連人士交易授出之豁免，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108頁至111頁)
「初步中信／中銀公司 融資交易豁免」	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」	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人士交易授出之豁免(詳情載於2011年中期報告第111頁至114頁)
「中期可供分派收入」	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分派期間內可分派予基金單位持有人的收入，即由管理人(基於該分派期間匯賢產業信託中期未經審核財務報表)計算的款項，代表匯賢產業信託集團於該分派期間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
「最後可行日期」	2014年3月24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」	滙賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人
「管理人集團」	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」	誠如本通函所述，有關初步中銀公司融資交易豁免的建議經修訂延長豁免

釋 義

「經修訂延長中信証券公司融資交易豁免」	誠如本通函所述，有關初步中信証券公司融資交易豁免的建議經修訂延長豁免
「資產淨值」	資產淨值
「發售通函」	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」	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」	一組位於中國北京市東城區東長安街1號的發展群，稱為東方廣場，匯賢產業信託於當中擁有權益
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理人」	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」	任何土地，以及於任何土地的權益、期權或其他權利。就本釋義而言，「土地」包括以任何形式保有的土地(不論是否與地面分離)，以及建築物或其部分(不論完成與否，亦不論以水平或垂直或其他方式劃分)，以及物業單位和可繼承產業(有形和無形)，以及任何產業權或其中的利益；
「房地產投資信託基金守則」	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」	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	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」	位於瀋陽市和平區青年大街386號的樓宇

釋 義

「特別決議案」	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」	香港聯合交易所有限公司
「補充契約」	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」	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」	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」	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位過戶登記處」	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」	基金單位的持有人

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

管理人的董事：

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)

管理人的註冊辦事處：

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

及

(4) 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)建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋；(ii)信託契約的建議修訂；(iii)2014年經修訂延長豁免；及(iv)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的推薦建議；(c)載列獨立財務顧問就2014年經修訂延長豁免(包括經提升年度上限)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) 建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋

I. 匯賢產業信託的現有投資政策

匯賢產業信託現時的主要投資政策為投資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)。於匯賢產業信託上市時，匯賢產業信託的物業組合僅有位於中國的東方廣場。因此，根據信託契約，匯賢產業信託投資政策的地域覆蓋僅限於中國。

II. 建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋

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及策略不再局限於位於中國的商用物業，及讓匯賢產業信託可投資於世界任何地方的商用物業。除上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的。

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。

建議擴大地域覆蓋的理由

建議擴大地域覆蓋的理由為保持相對其他物業投資者的競爭力。匯賢產業信託現時的投資政策僅容許管理人投資於中國境內的優質商用物業。於過往，管理人曾獲外部人士接洽有關中國境外的潛在優質投資，但管理人基於信託契約的限制而未能考慮該等機會。管理人建議移除投資政策的地域限制，藉以增加投資範圍的彈性及闊度，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。如不移除有關限制，匯賢產業信託就有關收購作出的要約或合約承諾將須待基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過特別決議案批准修訂信託契約以擴大投資範圍後，方可作實，此舉將會增加交易的不確定性，並拖長交易完成時間。以上所述令匯賢產業信託對有關具吸引力投資項目的競爭力受損。

評估中國境外收購機會時的一些考慮因素

於評估中國境外的收購機會時，管理人將考慮所有相關因素，包括(但不限於)以下各項：

- (a) 與於中國進行收購相同，管理人將收購中國境外可帶來穩定現金流及長期資本增值潛力的物業。
- (b) 管理人亦將考慮：
 - (i) 收購計劃是否與匯賢產業信託持有及投資於優質商用物業的策略一致；
 - (ii) 出租率及租戶組合相對各自市場競爭對手的現有優勢，以及於未來的增長潛力；及
 - (iii) 透過積極物業管理提升價值的潛力。管理人亦將評估透過翻新或其他提升措施為物業增值的機會。
- (c) 管理人將評估現時及潛在收益率、整體市場狀況、地方風險及益處、宏觀經濟、物業市場狀況及其他相關考慮因素。
- (d) 管理人將考慮及遵守所有適用法定及監管規定，包括但不限於房地產投資信託基金守則所載《關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引》所訂明的規定。

目前，管理人無意讓匯賢產業信託進入中國境外的任何投資物業市場。

III. 所需批准及董事會推薦建議

房地產投資信託基金守則第10.7段訂明，改變該計劃的概括一般特質或性質(例如該計劃的投資目標或政策)須發出通函。

管理人注意到，於證監會所發出日期為2007年10月12日的致證監會認可房地產投資信託基金管理公司的通函中，證監會釐清(其中包括)於收購海外及/或新類別物業時，房地產投資信託基金的管理人毋須就進行有關收購事項事先徵求證監會重新審批其牌照或重新授權有關房地產投資信託基金。

根據信託契約第10.2.4條，如管理人更改發售通函所載匯賢產業信託的投資政策/策略，其需要根據房地產投資信託基金守則以通函方式通知基金單位持有人有關變動，並須事先就有關變動獲基金單位持有人於正式召開的基金單位持有人大會上以特別決議案批准。

因此，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以特別決議案批准擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域範圍。

董事會函件

董事會認為建議擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域範圍符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體的最佳利益，因此，董事會建議所有基金單位持有人投票贊成擬於基金單位持有人特別大會提呈有關擴大匯賢產業信託投資政策及策略地域範圍的特別決議案。

受託人不反對管理人提呈上述投資政策及策略變動供基金單位持有人考慮及批准。

IV. 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該全體大會上放棄投票。

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。

於最後可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就擴大匯賢產業信託投資政策及策略地域覆蓋的特別決議案放棄投票。

(見基金單位持有人特別大會通告特別決議案(1)。)

(B) 建議修訂信託契約

I. 建議修訂信託契約

管理人建議對信託契約作出下述修訂：

(i) 就擴大匯賢產業信託投資政策及策略的地域覆蓋作出的相應修訂

信託契約第10.2.2條訂明，管理人的主要投資政策為投資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)。

誠如上文所述，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，使匯賢產業信託可投資於全球任何地方的商用物業。因此，管理人建議將信託契約第10.2.2條內「位於中國」字詞，以「位於全球任何地方(包括(但不限於)中國)」字詞取代。

(見基金單位持有人特別大會通告特別決議案(1)。)

(ii) 修訂計算某一財政年度分配金額的公式

誠如發售通函所述及信託契約第11.2條所載，於截至2012年12月31日止財政年度後各個財政年度，可分派或已分派予基金單位持有人的總金額應不少於該財政年度的年度可供分派收入的90%。

信託契約第11.4.2條規定，截至某一財政年度最後一日止的分派期間的「分派金額」將按以下公式釐定：

$$DA = (P \text{ of } ADI) + C - D$$

當中：

DA 為該分派期間的分派金額；

ADI 為該財政年度可供分派收入的金額(如有)

P 應為90%；

C 為管理人釐定可予分派的任何額外金額(包括資本)；及

D 為該財政年度先前分派期間的總分派金額。

雖然「C」項讓管理人可靈活地就某一財政年度作出多於可供分派收入90%的分派，管理人擬透過修訂上文「P」項的涵義，將「90%」更改為「不低於90%但不高於100%的百分比」以對公式作更明確的說明，指出就某一財政年度可供分派或已分派的可供分派收入百分比應不低於90%。

此外，管理人擬以顯淺字眼重寫上文所述信託契約第11.4.2條所載公式中「C」的涵義，將其改為「為管理人釐定將予分派的任何額外金額(包括資本)(is any additional amount (including capital) to be distributed as determined by the Manager)」(註：「C」之有關原文字眼為「is any additional amount (including capital), which the Manager has determined is to be distributed」)。建議修訂不會影響該公式中「C」的意思。

受託人已向管理人確認，上文所述對信託契約作出有關分派金額的建議修訂，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特別決議案(2)。)

(iii) 更正印刷錯誤

管理人亦建議作出修訂，更正上述信託契約第11.4.2條(英文版)所載公式中有關「ADI」涵義的印刷錯誤，在「the Annual Distributable Income」前加入「of」一字。

(見基金單位持有人特別大會通告特別決議案(3)。)

(iv) 修飾字眼

信託契約第11.4.1條規定，截至某一財政年度最後一日止的分派期間(而非於該財政年度最後一日)的「分派金額」將按以下公式釐定：

$$DA = (P \text{ of } IDI) + C$$

當中：

DA 為該分派期間的分派金額；

P 為管理人釐定的有關百分比

IDI 為管理人所釐定就該分派期間作出的中期可供分派收入；及

C 為管理人釐定可予分派的任何額外金額(包括資本)。

管理人擬以顯淺字眼重寫上文所述信託契約第11.4.1條所載公式中「C」的涵義，將其改為「為管理人釐定將予分派的任何額外金額(包括資本)(is any additional amount (including capital) to be distributed as determined by the Manager)」(註：「C」之有關原文字眼為「is any additional amount (including capital), which the Manager has determined is to be distributed」)。建議修訂不會影響該公式中「C」的意思。

(見基金單位持有人特別大會通告特別決議案(4)。)

II. 所需批准及董事會推薦建議

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信託契約的建議修訂，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，本通函所載信託契約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就有關該等修訂提呈的特別決議案。

III. 投票限制

於最後可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，管理人並不知悉有任何基金單位持有人須就修訂信託契約的特別決議案放棄投票。

(C) 若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免

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日止各年度的年度上限；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)可能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。

II. 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日豁免。

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之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (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。

III. 2014年經修訂延長豁免

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(經延長)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。

董事會函件

2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限的詳情載於下文：

(a) 延長2012年長實豁免

(1) 有關匯賢產業信託物業租賃及許用安排

歷史交易金額

於截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年2月28日止兩個月，長實關連人士集團就租賃及許用交易支付予匯賢產業信託集團的概約總金額(不包括可退還按金)如下：

截至2012年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2013年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2014年2月28日 止兩個月 人民幣千元
34,179	32,761	5,465

經提升年度上限

管理人建議，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，長實關連人士集團就租賃及許用交易應付予匯賢產業信託集團的年度總值各自將不超出以下年度上限金額：

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	截至2017年12月31日 止財政年度 人民幣千元
113,300	113,300	113,300

經提升年度上限基準

上述匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間的租賃及許用交易的經提升年度上限主要包括應收長實關連人士集團的租金及樓宇管理費用。經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長實關連人士集團可能訂立的匯賢產業信託物業的新租賃及許用，並已就截至2017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30%的緩衝。

董 事 會 函 件

(2) 物業管理及會所設施安排

歷史交易金額

於截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團就物業管理及會所設施交易支付予長實關連人士集團的概約總金額如下：

截至2012年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2013年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2014年2月28日 止兩個月 人民幣千元
12,613	13,846	2,869

於截至2012年12月31日止財政年度，匯賢產業信託集團就會所設施交易支付予長實關連人士集團的概約總金為人民幣24,000元。截至2013年12月31日止財政年度及截至2014年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間並無進行會所設施交易。

經提升年度上限

管理人建議，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，匯賢產業信託集團就物業管理及會所設施交易應付予長實關連人士集團的年度總值各自將不超出以下年度上限金額：

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	截至2017年12月31日 止財政年度 人民幣千元
32,500	35,000	37,500

經提升年度上限基準

上述有關匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間的物業管理及會所設施交易的經提升年度上限，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，過程中已考慮匯賢產業信託集團與長實關連人士集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

董事會函件

(3) 使用互聯網及電訊服務

歷史交易金額

於截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團就長實關連人士集團所使用長實關連人士集團所提供的互聯網及電訊服務支付予長實關連人士集團的概約總金額如下：

截至2012年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2013年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2014年2月28日 止兩個月 人民幣千元
3,594	341	56

經提升年度上限

管理人建議，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，匯賢產業信託集團就互聯網及電訊服務交易應付予長實關連人士集團的年度總值各自將不超出以下年度上限金額：

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	截至2017年12月31日 止財政年度 人民幣千元
7,500	7,500	7,500

經提升年度上限基準

上述有關匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間的互聯網及電訊服務交易的經提升年度上限，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，過程中已考慮成本及開支的可能增長、匯賢產業信託集團與長實關連人士集團可能訂立的新互聯網及電訊服務交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

豁免條件

管理人已按照下列與2012年長實豁免條件中同類交易類似的豁免條款及條件（豁免期及年度上限除外），就匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間的(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，向證監會申請2014年經延長長實豁免：

1. 基金單位持有人妥為批准

獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准2014年經延長長實豁免及其項下的經提升年度上限（並無對其作出任何重大修訂）。

2. 延長或修訂

2014年經延長長實豁免的有效期限將於2017年12月31日屆滿，並可延長至2017年12月31日後，及／或豁免的條款及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。

為免除疑問，誠如上文(a)所述，管理人所作出日期為2014年3月28日的豁免申請（豁免乃據此尋求及授出）中訂明，對2014年經延長長實豁免所覆蓋交易作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質）必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)所述的方式披露。

董 事 會 函 件

3. 年度上限

2014年經延長長實豁免項下擬進行的(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各自的年度總值不得超過以下年度上限金額：

	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	截至2017年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
租賃及許用安排	113,300	113,300	113,300
物業管理及會所 設施安排	32,500	35,000	37,500
使用互聯網及 電訊服務	7,500	7,500	7,500

就於2014年經延長長實豁免生效日期或以後首次訂立或重續的租賃及許用安排而言，須就每項該等交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

4. 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段的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

5. 核數師的審閱程序

就各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。核數師須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上限（如適用）。

6. 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。

7. 核數師取閱賬目及記錄

管理人將允許及將促使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。

8. 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，管理人須即時知會證監會及刊發公告。

9. 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人可於將來不時尋求調高上述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章就建議高高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) 上文第3至8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。

10. 房地產投資信託基金守則第8.14段

如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，管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。有關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段的規定，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普通決議案(5)。)

(b) 延長2012年管理人豁免

(1) 有關匯賢產業信託物業租賃及許用安排

歷史交易金額

於截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年2月28日止兩個月，管理人集團就租賃及許用交易支付予匯賢產業信託集團的概約總金額(不包括可退還按金)如下：

截至2012年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2013年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2014年2月28日 止兩個月 人民幣千元
261	323	57

經提升年度上限

管理人建議，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，管理人集團就租賃及許用交易應付予匯賢產業信託集團的年度總值各自將不超出以下年度上限金額：

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	截至2017年12月31日 止財政年度 人民幣千元
500	550	600

經提升年度上限基準

上述匯賢產業信託集團與管理人集團間的租賃及許用交易的經提升年度上限主要包括應收管理人集團的租金及樓宇管理費用。經提升年度上限是大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管理人集團可能訂立的新租賃

董 事 會 函 件

及許用交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

(2) 物業管理及會所設施安排

歷史交易金額

於截至2012年及2013年12月31日止財政年度及截至2014年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團就物業管理及會所設施交易支付予管理人集團的概約總金額如下：

截至2012年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2013年12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2014年2月28日 止兩個月 人民幣千元
32,708 (附註)	30,297 (附註)	5,865 (附註)

附註：包括每年按東方廣場物業收入淨額(於當中扣除浮動費用(定義見信託契約)及物業管理人費用前)1%收取的金額

於上述財務期間，匯賢產業信託集團與管理人集團間並無進行會所設施交易。

經提升年度上限

管理人建議，於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度，匯賢產業信託集團就物業管理及會所設施交易應付予管理人集團的年度總值各自將不超出以下年度上限金額：

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	截至2017年12月31日 止財政年度 人民幣千元
51,000 (附註)	56,000 (附註)	61,000 (附註)

附註：包括每年按東方廣場物業收入淨額(於當中扣除浮動費用(定義見信託契約)及物業管理人費用前)1%收取的金額

經提升年度上限基準

上述有關匯賢產業信託集團與管理人集團間的物業管理及會所設施交易的經提升年度上限，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，過程中已考慮開支的可能的間歇增長、匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

豁免條件

管理人已按照下列與2012年管理人豁免條件中同類交易類似的豁免條款及條件（豁免期及年度上限除外），就匯賢產業信託集團與管理人集團間的(i)租賃及許用安排；及(ii)租賃及許用安排，向證監會申請2014年經延長管理人豁免：

1. 基金單位持有人妥為批准

獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准2014年經延長管理人豁免及其項下的經提升年度上限（並無對其作出任何重大修訂）。

2. 延長或修訂

2014年經延長管理人豁免的有效期將於2017年12月31日屆滿，並可延長至2017年12月31日後，及／或豁免的條款及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。

為免除疑問，誠如上文(a)所述，管理人所作出日期為2014年3月28日的豁免申請（豁免乃據此尋求及授出）中訂明，對2014年經延長管理人豁免所覆蓋交易作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質）必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)所述的方式披露。

3. 年度上限

2014年經延長管理人豁免項下擬進行的(i)租賃及許用安排；及(ii)物業管理及會所設施安排各自的年度總值不得超過以下年度上限金額：

	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	截至2017年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
租賃及許用安排	500	550	600
物業管理及 會所設施安排	51,000 (附註)	56,000 (附註)	61,000 (附註)

附註：包括每年按東方廣場物業收入淨額(於當中扣除浮動費用(定義見信託契約)及物業管理人費用前)1%收取的金額

就於2014年經延長管理人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，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

4. 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段的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

5. 核數師的審閱程序

就各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。核數師須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上限(如適用)。

6. 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。

7. 核數師取閱賬目及記錄

管理人將允許及將促使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。

8. 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，管理人須即時知會證監會及刊發公告。

9. 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人可於將來不時尋求調高上述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章就建議高高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) 上文第3至8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。

10. 房地產投資信託基金守則第8.14段

如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，管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。有關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段的規定，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普通決議案(6)。)

(c) 修訂及延長初步中信證券公司融資交易豁免

管理人建議將初步中信證券公司融資交易豁免延長至2016年12月31日(包括該日)，並修訂初步中信證券公司融資交易豁免(經延長)的範圍，以使其項下的中信證券公司融資交易將包括「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團不時進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售或建議直接或間接收購或出售房地產，進一步詳情載於下文「(1)中信證券公司融資交易的範圍」第(iii)段。

於2014年1月1日起至最後可行日期止，並無訂立或進行中信證券公司融資交易，而於最後可行日期至證監會授出經修訂延長中信證券公司融資交易豁免期間，亦將不會訂立或進行有關交易。

(1) 中信證券公司融資交易的範圍

就經修訂延長中信證券公司融資交易豁免而言，「**中信證券公司融資交易**」指：

- (i) 中信證券集團參與匯賢產業信託的包銷或安排身份或擔任其上市代理人、配售代理、穩定價格操作人及／或財務顧問及／或全球協調人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中信證券集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；

- (iii) 「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團不時進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售或建議直接或間接收購或出售房地產，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中信証券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」(見下文第(iv)段所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的1.0%為上限；及
- (iv) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供「公司融資意見」，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中信証券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」及「財務顧問交易」(見上文第(iii)段所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的1.0%為上限。

為免生疑問，「**公司融資意見**」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、公司股份回購守則或香港公司收購及合併守則的意見；
- (b) (I)向公眾人士提呈出售證券的要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述的任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券的持有人的意見而言；或
- (c) 進行與證券有關的公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利)。

(2) 豁免條件

管理人已按照下列與初步中信証券公司融資交易豁免條件類似的豁免條款及條件(豁免期及加入基金單位持有人妥為批准的規定除外)就同類交易申請經修訂延長中信証券公司融資交易豁免：

(I) 豁免的一般條件及承諾

為支持要求豁免的申請，獨立非執行董事已向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件：

- (i) 中信証券公司融資交易將以公平原則按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人整體利益；

- (ii) 管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保中信證券公司融資交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則的條款下進行；
- (iii) 獨立非執行董事信納管理人的內部監控及遵例程序(如資訊分隔措施，以確保管理人的營運獨立於中信證券集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (iv) 管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在必要時就保障基金單位持有人的利益，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序，包括就及代表匯賢產業信託與管理人或其關連人士訂立任何交易或協議而針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，就經修訂延長中信證券公司融資交易豁免而言，

- (i) 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)(「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
- (ii) 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管理人有關聯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直接或間接為管理人的控制實體或有聯繫公司，而管理人以匯賢產業信託的管理人身份行事的情況。倘因其他情況而出現關連人士交易，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。

即使有上文所述規定，如其後情況出現對任何豁免造成影響的任何變動，證監會保留審閱或修訂任何豁免的條款及條件的權利。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中信證券公司融資交易所屬類別交易的規定更為嚴格的規定，包括(但不限於)該等交易須獲得獨立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。

(II) 豁免的特定條件 — 披露及申報規定

上述正在尋求的經修訂延長中信證券公司融資交易豁免附帶以下特定條件：

- (i) 獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准經修訂延長中信證券公司融資交易豁免（並無對其作出任何重大修訂）。
- (ii) 有關豁免的有效期將於2016年12月31日屆滿，並可延長至2016年12月31日後，及／或下文第(iii)至(viii)點所載的豁免條款及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。

為免除疑問，誠如上文(a)所述，管理人所作出日期為2014年3月28日的豁免申請（豁免乃據此尋求及授出）中訂明，對經修訂延長中信證券公司融資交易豁免作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質）必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)所述的方式披露；

- (iii) 匯賢產業信託涉及中信證券公司融資交易的發售文件及任何通函須載有此一豁免的坦誠披露，及就本豁免第(i)及(ii)類別項下的公司融資交易（上文「(I) 中信證券公司融資交易的範圍」所載者）而言，須全面披露有關協議的重要條款。
- (iv) 年報載有就該財政年度為匯賢產業信託集團進行中信證券公司融資交易而向中信證券集團支付的費用總額的披露；
- (v) 年報載有關於費用超過100萬港元的任何中信證券公司融資交易的披露：(a)該交易的發生及性質；(b)交易的訂約方；及(c)交易日期；

董事會函件

- (vi) 年報披露各獨立非執行董事作出的聲明，確認中信證券公司融資交易已遵守上文「(I)豁免的一般條件及承諾」所載的一般條件；
- (vii) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易條款的確認，並信納該等交易是按以下所述訂立：
 - (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；
 - (c) 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (viii) 匯賢產業信託的核數師報告應涵蓋所有有關中信證券公司融資交易。

儘管有上述豁免，如中信證券集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行的所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」產生的總收費，超出匯賢產業信託最新刊發的經審核賬目所示匯賢產業信託最近期資產淨值的1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易的性質(中信證券集團按上文中信證券公司融資交易所述的身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及未獲證監會授出毋須根據房地產投資信託基金守則作出公佈的任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則的有關條文披露中信證券集團的角色及委聘的有關條款。

(見基金單位持有人特別大會通告普通決議案(7)。)

(d) 修訂及延長初步中銀公司融資交易豁免

管理人建議將初步中銀公司融資交易豁免延長至2016年12月31日(包括該日)，並修訂初步中銀公司融資交易豁免(經延長)的範圍，以使其項下的中銀公司融資交易將包括「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團不時進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售或建議直接或間接收購或出售房地產，進一步詳情載於下文「(1)中銀公司融資交易的範圍」第(iii)段。

於2014年1月1日起至最後可行日期止，並無訂立或進行中銀公司融資交易，而於最後可行日期至證監會授出經修訂延長中銀公司融資交易豁免期間，亦將不會訂立或進行有關交易。

(1) 中銀公司融資交易的範圍

就經修訂延長中銀公司融資交易豁免而言，「**中銀公司融資交易**」指：

- (i) 中銀集團參與匯賢產業信託的包銷或安排身份或擔任其上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中銀集團以外之人士發售或分銷證券；
- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；
- (iii) 「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售或建議直接或間接收購或出售房地產，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」(見下文第(iv)段所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的1.0%為上限；及
- (iv) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供「公司融資意見」，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」及「財務顧問交易」(見上文第(iii)段所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的1.0%為上限。

為免生疑問，「**公司融資意見**」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、香港公司股份回購守則或香港公司收購及合併守則的意見；
- (b) (I)向公眾人士提呈出售證券的要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述的任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券的持有人的意見而言；或

- (c) 進行與證券有關的公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利)。

(2) 豁免及條件

管理人已按照下列與初步中銀公司融資交易豁免條件類似的豁免條款及條件(豁免期及加入基金單位持有人妥為批准的規定除外)就同類交易申請經修訂延長中銀公司融資交易豁免：

- (i) 獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准經修訂延長中銀公司融資交易豁免(並無對其作出任何重大修訂)。
- (ii) 有關豁免的有效期將於2016年12月31日屆滿，並可延長至2016年12月31日後，及／或下文第(iii)至(vii)點所載的豁免條款及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；

為免除疑問，誠如上文(a)所述，管理人所作出日期為2014年3月28日的豁免申請(豁免乃據此尋求及授出)中訂明，對經修訂延長中銀公司融資交易豁免作出的任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)所述的方式披露；

- (iii) 匯賢產業信託涉及中銀公司融資交易的發售文件及任何通函須載有此一豁免的坦誠披露，及就本豁免第(i)及(ii)類別項下的公司融資交易(上文「(I)中銀公司融資交易的範圍」所載者)而言，須全面披露有關協議的重要條款。
- (iv) 年報載有就該財政年度為匯賢產業信託集團進行中銀公司融資交易而向中銀集團支付的費用總額的披露；

- (v) 年報載有關於費用超過100萬港元的任何中銀公司融資交易的披露：(a)該交易的發生及性質；(b)交易的訂約方；及(c)交易日期；
- (vi) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易條款的確認，並信納該等交易是按以下所述訂立：
 - (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，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (vii) 匯賢產業信託的核數師報告應涵蓋所有有關中銀公司融資交易。

儘管有上述豁免，如中銀集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行的所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」產生的總收費，超出匯賢產業信託最新刊發的經審核賬目所示匯賢產業信託最近期資產淨值的1.0%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易的性質(中銀集團按上文中銀公司融資交易所述的身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(及未獲證監會授出毋須根據房地產投資信託基金守則作出公佈的任何豁免)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則的有關條文披露中銀集團的角色及委聘的有關條款。

(見基金單位持有人特別大會通告普通決議案(8)。)

IV. 所需批准

(a) 以普通決議案方式批准

根據2012年長實／管理人豁免及初步中信／中銀公司融資交易豁免，管理人須按房地產投資信託基金守則第10章就2014年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，以尋求獨立基金單位持有人批准有關2014年經修訂延長豁免，該延長豁免期的屆滿日期不得遲於取得獨立基金單位持有人批准2014年經修訂延長豁免之日後的第三個完整財政年度結算日。

因此，管理人希望於基金單位持有人特別大會上就有關2014年經修訂延長豁免以普通決議案方式取得獨立基金單位持有人批准。

(b) 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。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於長實關連人士集團、管理人集團、中信証券關連人士集團及中銀關連人士集團於有關2014年經修訂延長豁免中擁有重大權益，故此(i)長實關連人士集團須就批准2014年經延長長實豁免的普通決議案放棄投票；(ii)管理人集團須就批准2014年經延長管理人豁免的普通決議案放棄投票；(iii)中信証券關連人士集團須就批准經修訂延長中信証券公司融資交易豁免的普通決議案放棄投票；及(iv)中銀關連人士集團須就批准經修訂延長中銀公司融資交易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，長實關連人士集團、管理人集團、中信証券關連人士集團及中銀關連人士集團各自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
Wisdom Ally Limited (附註1)	68,672,749	1.3254%
Wealth Finder Limited (附註1)	8,475,982	0.1636%
Noblecrown Investment Limited (附註1)	275,262,033	5.3125%
Heathcliff Developments Limited (附註2)	148,218,019	2.8606%
管理人	10,621,949	0.2050%
甘慶林	649,371	0.0125%
葉德銓	400,000	0.0077%
蔣領峰	54,977	0.0011%
TONG BARNES Wai Che, Wendy	108,609	0.0021%
HUI Tung Keung, Tommy	54,000	0.0010%
CSI REITs Investment Management Company Limited (附註3)	4,000,000	0.0772%
Lucky Star International Holdings Inc. (附註4)	148,125,000	2.8588%

附註：

1. Wisdom Ally Limited及Wealth Finder Limited為長實的全資附屬公司。
2. Heathcliff Developments Limited為和黃的全資附屬公司。
3. CSI REITs Investment Management Company Limited為中信証券國際的全資附屬公司。
4. Lucky Star International Holdings Inc.為中銀的全資附屬公司。

此外，滙賢控股有限公司（「滙賢控股」）及Hui Xian (Cayman Islands) Limited（「Hui Xian Cayman」，滙賢控股的全資附屬公司）已知會管理人，彼等將就批准2014年經延長長實豁免、2014年經延長管理人豁免及其項下的經提升年度上限的普通決議案放棄表決。於最後可行日期，滙賢控股及Hui Xian Cayman分別直接持有60,000,000個基金單位及2,190,000,000個基金單位，分別相當於該日已發行基金單位總數約1.1580%及約42.2668%。滙賢控股及Hui Xian Cayman各自被視為匯賢產業信託基金單位的「主要持有人」（定義見房地產投資信託基金守則）。誠如發售通函所披露，最終擁有滙賢控股已發行股本的投資者包括長實（持有滙賢控股已發行股本約33.4%）及和黃（持有滙賢控股已發行股本約17.9%）。

謹此同時提述匯賢產業信託2012年年報企業管治一節「利益衝突」一段。自該年報刊發起至最後可行日期止期間，該年報所述利益衝突及就解決該等衝突實施的措施在任何重大方面並無變動。

於最後可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，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2014年經修訂延長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2014年經修訂延長豁免（包括其項下的經提升年度上限）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。謹請閣下垂注本通函所載「獨立財務顧問就2014年經修訂延長豁免發出的函件」。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)2014年經修訂延長豁免項下的關連人士交易乃於匯賢產業信託的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)2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限（及經提升年度上限基準）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。

VI. 獨立董事委員會的意見

董事會已成立獨立董事委員會，就2014年經修訂延長豁免（包括其項下的經提升年度上限）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2014年經修訂延長豁免發出的函件」。經考慮獨立財務顧問的意見及其考慮的主要因素及理由後，獨立董事委員會認為：(i)2014年經修訂延長豁免項下的關連人士交易乃於匯賢產業信託的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)2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限（及經提升年度上限基準）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。

董事會函件

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2014年經修訂延長豁免（包括經提升年度上限）。

VII. 董事會推薦建議

於考慮2014年經修訂延長豁免及經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) 2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限（及經提升年度上限基準）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；
- (b) 就於最後可行日期仍然存續的有關關連人士交易而言，各項交易均為：(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) 就將於最後可行日期後訂立的有關關連人士交易而言，各項交易將為：(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。

於考慮經修訂延長中信證券公司融資交易豁免的理由、範圍及豁免條款及條件後，董事會認為：

- (a) 該豁免就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合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證券集團的其他功能及活動而進行的內部監控程序；
- (c) 各項中信證券公司融資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2014年經修訂延長豁免（包括其項下的經提升年度上限）。

根據：(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2014年經修訂延長豁免發出的函件」，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2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限（及經提升年度上限基準）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。

基金單位持有人如對2014年經修訂延長豁免(包括其項下的經提升年度上限)的好處或影響有任何疑問，應尋求其本身的財務或其他專業意見。

(D) 基金單位持有人特別大會

匯賢產業信託謹訂於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N-1至N-4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)下午四時三十分送達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2014年5月5日(星期一)(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，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任何續會並於會上投票。

(E) 一般事項

就管理人所知，於最後可行日期，受託人的董事、高級行政人員、高級人員及其有聯繫者概無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的任何日子(「營業日」)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。落實信託契約的建議修訂(見本通函所述)的補充契約草擬版副本可在本通函日期至基金單位持有人特別大會日期期間(首尾兩天包括在內)任可營業日的辦公時間內，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。

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，就彼等所深知及確信，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。

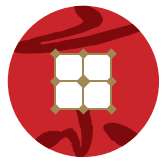
此 致

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
(作為滙賢產業信託之管理人)
管理人主席
甘慶林

2014年3月31日

獨立董事委員會就2014年經修訂
延長豁免發出的函件



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

敬啟者：

有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，就2014年經修訂延長豁免(及其項下的經提升年度上限)向閣下提供意見，有關詳情載於管理人於2014年3月31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2014年經修訂延長豁免(及其項下的經提升年度上限)向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是：(1)2014年經修訂延長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，及其條款是否按公平原則及正常商業條款訂立；及(2)2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限(及經提升年度上限基準)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，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2014年經修訂延長豁免發出的函件」，其全文載於通函內。

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)2014年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，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限(及經提升年度上限基準)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。

**獨立董事委員會就2014年經修訂
延長豁免發出的函件**

因此，我們建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案，以批准2014年經修訂延長豁免（包括其項下的經提升年度上限）。

此 致

列位獨立基金單位持有人 台照

獨立董事委員會
滙賢房託管理有限公司
(作為滙賢產業信託管理人)
獨立非執行董事
李焯芬
謹啟

鄭海泉

蔡冠深

2014年3月31日

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

以下為獨立財務顧問發出的意見函件全文，乃供載入本通函而編製，其中載列其就2014年經修訂延長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：

有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2014年經修訂延長豁免(包括其項下之經提升年度上限)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2014年3月31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。其後，在基金單位持有人批准下，初步長實／管理人豁免的範圍及年度上限曾作出修訂，而其豁免期間延長至2014年12月31日。

初步中信／中銀公司融資交易豁免已於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。管理人預期初步中信／中銀公司融資交易豁免及2012年長實／管理人豁免項下的持續關連交易可能於未來不時進行，因此，已向證監會申請，並擬尋求獨立基金單位持有人批准修訂初步中信／中銀公司融資交易豁免，以使其涵蓋有關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

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

房地產)的財務顧問服務，以及將初步中信／中銀公司融資交易豁免及2012年長實／管理人豁免再分別延長至2016年12月31日及2017年12月31日(包括該日)，及設定長實／管理人關連人士交易於經延長豁免下的新年度上限。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於長實關連人士集團、管理人集團、中信証券關連人士集團及中銀關連人士集團於有關2014年經修訂延長豁免中擁有重大權益，故此(i)長實關連人士集團須就批准2014年經修訂延長長實豁免的普通決議案放棄投票；(ii)管理人集團須就批准2014年經修訂延長管理人豁免的普通決議案放棄投票；(iii)中信証券關連人士集團須就批准經修訂延長中信証券公司融資交易豁免的普通決議案放棄投票；及(iv)中銀關連人士集團須就批准經修訂延長中銀公司融資交易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，以就2014年經修訂延長豁免(包括其項下之經提升年度上限)是否公平合理，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獲委任，就2014年經修訂延長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，尤其是：2014年經修訂延長豁免項下的關連人士交易是否於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，是否按公平原則及正常商業條款訂立；及2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限(及經提升年度上限基準)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，向吾等、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)管理人集團；(iv)長實關連人士集團；(v)中信証券關連人士集團；(vi)中銀關連人士集團；及(vii)重大基金單位持有人 Hui Xian Cayman、匯賢控股及以上各方的聯繫人。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。管理人及董事願就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，就彼等所深知及確信，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其他事實，致使當中所載任何陳述有所誤導。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

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長實關連人士集團及管理人集團就長實／管理人關連人士交易訂立的協議、獨立第三方就與長實／管理人關連人士交易相類似的交易提供的報價及價單及訂立的協議、管理人監管公司融資交易的合規手冊中所載的內部監控及遵例程序、其他上市房地產投資信託基金刊發的文件及其他市場資訊如亞太區物業市場摘要—2013年第四季及Property Times North China Q4 2013。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2014年經修訂延長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

就2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限達致吾等之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 2014年經修訂延長豁免及項下的交易的背景及理由

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)。

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，且根據初步長實／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。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

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日豁免。管理人預期初步中信／中銀公司融資交易豁免及2012年長實／管理人豁免項下的持續關連人士交易可能於未來不時進行，因此，已向證監會申請，並擬尋求獨立基金單位持有人批准修訂初步中信／中銀公司融資交易豁免的範圍（除通函所披露者外），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，以及將初步中信／中銀公司融資交易豁免及2012年長實／管理人豁免分別再延長至2016年12月31日及2017年12月31日（包括該日），及設定長實／管理人關連人士交易於經延長豁免下的新年度上限。倘延長豁免獲證監會授出並經獨立基金單位持有人批准，初步中信／中銀公司融資交易豁免及2012年長實／管理人豁免的條件將繼續適用於匯賢產業信託，直至2014年經修訂延長豁免屆滿當日為止。2014年經修訂延長豁免的豁免條件載於通函的「董事會函件」內。

2014年經修訂延長豁免項下的交易包括由匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團（視情況而定）訂立：(a)有關匯賢產業信託物業（「該等物業」）的租賃及許用交易（「租賃及許用交易」）；(b)有關該等物業或匯賢產業信託集團旗下公司的物業管理及會所設施交易（「物業管理及會所設施交易」）；(c)有關匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團（視情況而定）間使用互聯網及電訊服務（「互聯網服務交易」）；及(d)中信証券集團或中銀集團向匯賢產業信託集團提供的公司融資服務（「公司融資交易」）。有關交易之進一步詳情載於通函，並概列如下：

(a) 租賃及許用交易

租賃及許用交易包括匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團（視情況而定）成員公司就該等物業所訂立或將訂立的租賃及許用交易。

(b) 物業管理及會所設施交易

物業管理及會所設施交易包括長實關連人士集團或管理人集團（視情況而定）已就或將就該等物業或匯賢產業信託集團旗下公司物業的管理、營運安排及營銷向匯賢產業信託集團提供的服務，以及匯賢產業信託集團使用長實關連人士集團或管理人集團（視情況而定）會所及其他設施的交易。

(c) 互聯網服務交易

互聯網服務交易包括長實關連人士集團向匯賢產業信託集團提供或將會提供之互聯網及電訊服務。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

(d) 公司融資交易

就經修訂延長中信證券公司融資交易豁免及經修訂延長中銀公司融資交易豁免而言，公司融資交易指：

- (A) 由中信證券集團或中銀集團(視情況而定)以包銷或安排人身份或擔任其上市代理人、配售代理、穩定價格操作人及／或財務顧問及／或全球協調人所參與匯賢產業信託之包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向中信證券集團或中銀集團(視情況而定)以外之人士發售或分銷證券；
- (B) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；
- (C) 「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團不時進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售，或建議直接或間接收購或出售房地產，但不包括上文第(A)及(B)項所述的交易，惟中信證券集團或中銀集團(視情況而定)於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「財務顧問交易」及「公司顧問交易」(見下文第(D)段所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的1.0%為上限；及
- (D) 「公司顧問交易」，即向匯賢產業信託集團提供之「公司融資意見」，但不包括上文第(A)及(B)項所述的交易，惟中信證券集團或中銀集團(視情況而定)於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行所有「公司顧問交易」及「財務顧問交易」(見上文第(C)項段所述)所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的資產淨值的1.0%為上限，

為免生疑問，「公司融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則、房地產投資信託基金守則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則、股份回購守則或香港公司收購及合併守則的意見；
- (b) (i)向公眾人士提呈出售證券的要約；(ii)向公眾人士提呈購買證券的要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述的任何要約，但只就一般給予證券持有人或一類證券的持有人的意見而言；或
- (c) 進行與證券有關的公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利)。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

就房地產投資信託基金守則第8章而言，下列交易將不會視為匯賢產業信託的關連人士交易：

- (i) 中信証券集團或中銀集團(視情況而定)為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與匯賢產業信託集團進行代理人交易；
- (ii) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託基金)與匯賢產業信託集團進行交易，而中信証券集團或中銀集團(視情況而定)旗下公司為該集體投資計劃的受託人，但該交易並非中信証券集團或中銀集團(視情況而定)的自營交易；及
- (iii) 如中信証券集團或中銀集團(視情況而定)的成員公司按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同的條款收購、購買、認購、出售或處置基金單位，及如適用，受上市規則載列的申請及分配規則所規限。為免生疑問，中信証券集團或中銀集團(視情況而定)於聯交所買賣基金單位將不是一項關連人士交易。

2. 進行2014年經修訂延長豁免項下交易的理由

匯賢產業信託為一項房地產投資信託基金，組成之目的為擁有及投資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之分派，及使其每基金單位資產淨值獲得長遠增長。

鑒於長實關連人士集團的業務廣泛，涉及零售、物業管理、酒店營運、電訊等不同行業，並基於管理人集團主要從事資產及物業管理業務，匯賢產業信託於其日常及一般業務過程中與長實關連人士集團及管理人集團進行若干關連人士交易並不罕見，如租賃或許用該等物業予長實關連人士集團及管理人集團以及使用長實關連人士集團或管理人集團所提供的物業管理、互聯網、電訊或其他服務。

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)已租予長實關連人士集團及管理人集團的成員公司。持有東方廣場的土地使用權及樓宇擁有權的北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)為匯賢產業信託間接擁有的特別目的載體，亦聘用長實關連人士集團的成員公司就東方廣場(匯賢產業信託集團其中一個主要物業)提供若干物業管理服務。此外，物業管理人(管理人的全資附屬公司)獲北京東方廣場公司聘用就東方廣場提供若干有關營運、管理及營銷的服務。現時，北京東方廣場公司亦於東方廣場的一般日常管理及營運中使用長實關連人士集團成員的互聯網及電訊服務。管理人預期上述有關匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團(視情況而定)之間的租賃及許用交易、物業管理及會所設施交易及互聯網服務交易將於未來不時繼續進行，以促進匯賢產業信託集團下該等物業的日常營運及管理。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

自匯賢產業信託上市日期起，除中信証券集團及／或中銀集團於匯賢產業信託首次公開發售期間向其提供的服務外，中信証券集團或中銀集團（視情況而定）與匯賢產業信託集團間並無進行公司融資交易。然而，由於匯賢產業信託集團於其日常業務過程中可能不時就遵例或融資事宜而對專業公司融資意見或其他融資服務或安排有實際需要，而中信証券集團及／或中銀集團相關成員在提供融資服務方面有扎實的經驗及專業知識，管理人認為，倘匯賢產業信託集團可於合適時自行選用中信証券集團及／或中銀集團的公司融資服務，則可令其營運具備更大靈活性。

經考慮(i)長實關連人士集團及管理人集團的業務涉及不同範疇的行業，訂立長實／管理人關連人士交易可促進匯賢產業信託集團的管理及營運；(ii)物業租賃為匯賢產業信託集團核心業務及主要收入來源之一，而租賃及許用交易將為匯賢產業信託集團提供穩定可靠的收入；(iii)長實關連人士集團及管理人集團有關成員公司在提供物業管理、營運及營銷服務方面有扎實的經驗及專業知識，而物業管理及會所設施交易可推動有效管理該等物業；(iv)匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中對使用互聯網及電訊服務有實際需要，而互聯網服務交易在服務選擇方面為匯賢產業信託集團提供更大的靈活性，讓匯賢產業信託集團在合適時可使用長實關連人士集團的服務；及(v)匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中對使用公司融資服務有實際需要，而公司融資交易在服務選擇方面為匯賢產業信託集團提供更大的靈活性，讓匯賢產業信託集團在合適時可使用中信証券集團及中銀集團的服務，吾等認為，2014年經修訂延長豁免項下的建議關連人士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的商業交易，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

3. 2014年經修訂延長豁免項下的關連人士交易的主要條款

(a) 租賃及許用交易

根據向證監會尋求的2014年經延長長實豁免及2014年經延長管理人豁免，租賃及許用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為正常商業條款（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集團給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

於最後可行日期，該等物業的若干可出租面積已租予長實關連人士集團及管理人集團。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長實關連人士集團或管理人集團（視情況而定）所訂立租賃協議的選定樣本，並將其條款與匯賢產業信託集團就相類物業與獨立第三方訂立的租賃協議的條款作比較，發現所提供予長實關連人士集團及管理人集團的主要條款（如租金、樓宇管理費、租期及租金按金等）普遍跟提供予獨立第三方者類似及相若。

基於上文所述，吾等認為過往進行租賃及許用交易的條款對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等亦相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則及內部監控程序來釐定有關交易的條款，日後進行之租賃及許用交易的條款亦將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。

(b) 物業管理及會所設施交易

(i) 與長實關連人士集團進行的交易

於最後可行日期，北京東方廣場公司委聘長實兩間附屬公司就東方廣場（東方廣場的北京東方君悅大酒店除外）提供物業管理服務。

管理人確認，有關長實關連人士集團提供各項服務的物業管理及會所設施交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託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。

吾等從管理人得悉，截至最後可行日期，匯賢產業信託並無就物業管理服務及／或會所設施安排與獨立第三方訂立任何協議。然而，曾就東方廣場的物業管理服務向獨立第三方索取報價。吾等審閱了匯賢產業信託與長實關連人士集團訂立的物業管理協議，並將涉及的物業管理費與從獨立第三方獲取的報價作比較。吾等發現該物業管理服務合同乃授予相類條款但出價最低者。基於上文所述，吾等認為過往與長實關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的條款是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。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

(ii) 與管理人集團進行的交易

根據經營管理協議，北京東方廣場公司委聘物業管理人提供有關東方廣場經營、管理及營銷的若干服務(東方廣場的北京東方君悅大酒店除外)。物業管理人收取每年按物業收入淨額1%計算(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)的費用，物業管理人並會就向北京東方廣場公司提供各項服務而產生的若干開支其中包括物業管理人純粹就向北京東方廣場公司提供有關東方廣場各項服務而聘用僱員涉及的若干成本獲北京東方廣場公司作出補償。

管理人確認，有關管理人集團提供物業管理服務的物業管理及會所設施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，有關交易的條款將按正常商業條款訂立或，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集團給予及／或獲自獨立第三方之條款訂立。

吾等已審閱有關其他上市房地產投資基金物業管理服務的相類交易條款，發現各上市房地產投資基金訂立的條款各異，最普遍採納的為每年總物業收入的3%。鑒於管理人集團收取每年物業收入淨額1%的費率並不遜於其他上市房地產投資基金所採納的費率，吾等認為過往與管理人集團所進行的物業管理及會所設施交易之條款是按正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人而言公平合理。吾等亦相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則及內部監控程序來釐定有關交易的條款，日後進行之物業管理及會所設施交易的條款亦將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。

(c) 互聯網服務交易

於最後可行日期，北京東方廣場公司於東方廣場的一般日常管理及營運中使用長實關連人士集團成員的互聯網及電訊服務。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與長實關連人士集團成員公司所訂立的服務協議，並將其條款與匯賢產業信託集團就互聯網及電訊服務與獨立第三方訂立的服務協議的條款作比較，發現其條款不遜於與跟獨立第三方所提供者。基於上文所述，吾等認為過往與長實關連人士集團進行的互聯網服務交易的條款是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。吾等亦相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則及內部監控程序來釐定有關交易的條款，日後進行互聯網服務交易的條款亦將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。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

基於上文所述的全部因素，吾等認為長實／管理人關連人士交易的條款就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，且按正常商業條款訂立，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

(d) 公司融資交易

自匯賢產業信託上市日期起，除中信証券集團及／或中銀集團於匯賢產業信託首次公開發售期間向其提供的服務外，中信証券集團或中銀集團（視情況而定）與匯賢產業信託集團間並無進行公司融資交易。

為支持經修訂延長中信証券公司融資交易豁免的申請，獨立非執行董事已向證監會承諾按持續基準符合以下條件：(i)與中信証券集團進行的公司融資交易將以公平原則按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人整體利益；(ii)管理人必須執行內部監控及遵例程序，以確保與中信証券集團進行的公司融資交易定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則的條款下進行；(iii)獨立非執行董事信納管理人的內部監控及遵例程序，以確保管理人的營運獨立於中信証券集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及(iv)管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在必要時就保障基金單位持有人的利益，代表匯賢產業信託採取行動或展開法律程序（包括就及代表匯賢產業信託與管理人或其關連人士訂立任何交易或協議而針對管理人或其關連人士採取法律行動或展開法律程序）。

吾等已審閱管理人的遵例手冊，當中載有管理及經營匯賢產業信託的內部監控及遵例程序，並信納有關內部監控及遵例程序足以確保公司融資交易將定期受到監察並在符合房地產投資信託基金守則的條款下進行。吾等亦獲管理人確認，管理人於初步中信／中銀公司融資交易豁免期間內一直落實及遵守前述內部監控及遵例程序。基於存在前述內部監控及遵例程序，吾等認為匯賢產業信託集團將進行的公司融資交易將獲得妥善監管，且獨立基金單位持有人於公司融資交易下的權益將得到保障。吾等亦相信，基於上文所述，日後進行之公司融資交易的條款亦將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。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

4. 經提升年度上限基準

每項長實／管理人關連人士交易的歷史交易金額及經提升年度上限概述如下：

表1 — 持續關連人士交易的歷史交易金額及經提升年度上限

	歷史交易金額			經提升年度上限		
	截至12月31日止年度		截至 2月28日 止兩個月 2014年	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年		2015年	2016年	2017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
租賃及許用交易						
— 長實關連人士集團	34,179	32,761	5,465	113,300	113,300	113,300
— 管理人集團	261	323	57	500	550	600
物業管理及會所設施交易						
— 長實關連人士集團	12,613	13,846	2,869	32,500	35,000	37,500
— 管理人集團	32,708	30,297	5,865	51,000	56,000	61,000
互聯網服務交易						
— 長實關連人士集團	3,594	341	56	7,500	7,500	7,500

(a) 租賃及許用交易

(i) 與長實關連人士集團進行的交易

匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間的租賃及許用交易的經提升年度上限主要包括應收長實關連人士集團的租金及樓宇管理費用。據管理人告知，租賃及許用交易的經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長實關連人士集團就該等物業可能訂立的新租賃及許用，並已就截至2017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30%的緩衝。

吾等注意到，長實關連人士集團租賃及許用交易截至2017年12月31日止三個年度各年的經提升年度上限較2012年長實豁免下長實關連人士集團租賃及許用交易於截至2014年12月31日止年度的經批准年度上限少，但卻相當於截至2014年12月31日止年度按年度化計算的歷史交易金額約346%。吾等獲管理人告知，長實關連人士集團租賃及許用交易截至2017年12月31日止三個年度的交易金額可能大幅高於截至2014年12月31日止年度按年度化計算的歷史金額，原因為與獨立第三方就東方廣場內物業訂立的若干租賃或許用將於2014年及2015年屆滿，而長實關連人士

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

集團有可能於該等與獨立第三方訂立的租約屆滿後租賃或許用該等物業。管理人亦預期瀋陽物業內的物業將於未來數年租賃或許用予長實關連人士集團。預期與長實關連人士集團訂立的新租約(包括租賃及許用瀋陽物業內物業的交易)帶來的交易金額將可令於截至2015年、2016及2017年12月31日止各個年度與長實關連人士集團進行的租賃及許用交易的總交易金額分別上升約人民幣41,000,000元、人民幣38,000,000元及人民幣34,000,000元。管理人亦考慮租金於有關期間的可能增長。管理人假設租金於每兩年續租時將上調20%，而向租戶收取的管理費及雜費將每年上調10%。因此，由現有租約所產生的租金收入，連同管理費及雜費預期將每年上升10%。管理人亦已就截至2017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30%的緩衝。

吾等已審閱管理人提供的該等物業租約到期情況及租約資料，並發現與獨立第三方所訂立總面積逾250,000平方米的租賃及許用將於2014年及2015年屆滿，而根據現有租賃及許用每年自有關物業應收的租賃及許用收入超逾人民幣10億元。基於上文所述，吾等認為於長實關連人士集團的租賃及許用交易經提升年度上限中加入可能與長實關連人士集團訂立的新租約屬合理。

此外，鑒於長實關連人士集團涉及多個司法權區及行業，管理人已計及部分現時的第三方租戶可能會被長實關連人士集團的成員公司收購或與其合併，從而令該等人士所進行的部分租賃及許用交易隨時成為關連人士交易。鑒於上文所述，吾等認為，就長實關連人士集團可能擴大而與長實關連人士集團可能訂立的租賃預留緩衝屬合理。

吾等已審閱仲量聯行於2014年2月發出的亞太區物業市場摘要 — 2013年第四季(「亞太區物業市場摘要報告」)，發現北京金融街商圈寫字樓物業的需求依然強勁，令上述商圈於2013年第4季度錄得強勁租金增長，而大部分其他商圈的租金則有所下降。於2013年第4季度，按建築樓面面積計算，北京寫字樓的整體淨實際租金為每月每平方米人民幣341元，即按季上升約1.5%。另一方面，儘管2013年第4季度的淨吸納率上升至61,600平方米，中央商業區的新供應令空置率上升1.3%至5%。根據亞太區物業市場摘要報告，大部分商圈的下滑速度已經減慢，預期有多個商圈將於短期內觸底。因此，預期北京寫字樓市場整體於2014年進一步下行的風險不

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

高，原因為國際企業需求減少將由本地公司的需求填補。DTZ Research (一間專注於全球房地產市場的獨立研究公司)，亦於其在2014年2月發出題為「Property Times North China Q4 2013」的報告中表示，預期北京甲級寫字樓的租金於2014年將進一步上升，而空置率將會下降。

亞太區物業市場摘要報告亦指出北京黃金零售空間的需求仍然強勁。於2013年第4季度，核心市場的空置率按季進一步下降1.5%至4%，為自2000年第1季度以來的第二低位。於2013年第4季度，有兩個新購物中心進入北京市區的租務市場。由於新購物中心的業主於中心開業時以低租金策略提升出租率，租金的升幅被新落成項目的低放租價拖累。然而，可出租單位減少令租金持續上升，尤其在核心市場。市區及核心市場的淨實際租金分別按季上升1.2%及2.3%。亞太區物業市場摘要報告亦指出，隨著八個購物中心落成，預期北京零售空間的供應將於2014年回升，有可能推高年底時空置率。然而，預期零售銷售增長將可延續2013年底的上升步伐。因此，預期2014年市區及核心市場的租金費率將會持續向上。

根據亞太區物業市場摘要報告，北京全市服務式公寓於2013年第4季度的空置率按季下跌0.4%至9.1%。服務式公寓的整體租金大致平穩，當中豪華式公寓的租金按季上升0.3%。儘管北京於2014年並無新服務式公寓投入市場，由於兩個項目於完成翻新後預期將為租務市場投入430個單位，估計服務式公寓的空置率將出現短期上升壓力。因此，預期在租務需求出現強勁反彈前，服務式公寓的租金只會有溫和增長。

此外，吾等已審閱匯賢產業信託集團與長實關連人士集團間若干現有租賃的續租合約，並發現約10%的管理費及雜費的年度增幅，及逾20%的續租租金升幅，在過往的續租交易中並不罕見。基於上文所述，吾等認為管理人於釐定經提升年度上限考慮租金的可能增長屬合理。

吾等已審閱了一些其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍一般介乎25%至33%。鑒於管理人建議的緩衝率為30%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託建議的突發事件緩衝率屬合理。

經考慮上述所有因素，吾等認為長實關連人士集團租賃及許用交易的經提升年度上限基準屬公平合理，並符合匯賢產業信託與獨立基金單位持有人的整體利益。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

(ii) 與管理人集團進行的交易

租賃及許用交易的經提升年度上限主要包括應收管理人集團的租金及樓宇管理費用。該等經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，並已就截至2017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30%的緩衝。

經考慮租金的預期增長，管理人預期管理人集團於截至2017年12月31日止三個年度所進行的租賃及許用交易金額將按年增長率約10%增長。此外，管理人已就截至2017年12月31日止三個年度的不可預見市場波動等突發事情加入約30%的緩衝。

根據前述市場分析及管理人就提升建議年度上限解釋的理由，吾等認為就與管理人集團進行的租賃及許用交易於截至2017年12月31日止三個年度的經提升年度上限加入約10%的年增長率及30%的突發事件緩衝屬合理，且與管理人集團進行的租賃及許用交易的經提升年度上限對獨立基金單位持有人而言屬合理。

(b) 物業管理及會所設施交易

(i) 與長實關連人士集團進行的交易

據管理人告知，與長實關連人士集團間的物業管理及會所設施交易的經提升年度上限，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，過程中已考慮匯賢產業信託集團與長實關連人士集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

經考慮中國整體通脹及物業管理及會所設施交易於過往兩個年度的歷史增長率，管理人預期，現時與長實關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的交易金額於截至2017年12月31日止三個年度將按約10%的年增長率增長。於得出建議的經提升年度上限時，管理人假設於截至2017年12月31日止三個年度各年的交易金額將可能因可能擴大現有合約的服務範圍而增加約人民幣6,000,000元，其佔於截至2014年12月31日止年度與長實關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易按年度化計算的歷史交易金額約35%。此外，管理人已就物業管理及會所設施交易

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

於截至2017年12月31日止三個年度各年的經提升年度上限預留已預留不可預見市場波動等突發事情30%的緩衝。

吾等注意到物業管理及會所設施交易於截至2013年12月31日止年度的歷史交易金額較上一年度上升約10%，而物業管理及會所設施交易於截至2014年12月31日止年度按年度化計算的交易金額則較截至2013年12月31日止年度的實際交易金額高出約24%。此外，根據中國國家統計局刊發的資料，中國於截至2014年1月31日止五個年度的通脹率介乎約1.4%至5.0%。經考慮中國整體通脹的影響以及物業管理及會所設施交易於截至2014年12月31日止兩個年度歷史交易金額的實際增長率，吾等認為就截至2017年12月31日止三個年度的物業管理及會所設施交易的現有合約加入增長因素約10%屬合理。

鑒於租戶對額外管理服務的需求不斷上升，吾等認為匯賢產業信託集團在經提升年度上限加入預算，以應付現有合約服務範圍擴大屬合理。

吾等亦已審閱了一些其他上市房地產投資信託基金的突發事件緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍一般介乎25%至33%。鑒於管理人建議的緩衝率為30%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託建議的突發事件緩衝率屬合理。

基於上文所述，吾等認為與長實關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的經提升年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(ii) 與管理人集團進行的交易

與管理人集團間的物業管理及會所設施交易的經提升年度上限，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，過程中已考慮開支的可能的間歇增長、匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

經考慮中國整體通脹及該等物業淨物業收入的預期增加，管理人預期，現時與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的交易金額於截至2017年12月31日止三個年度將按約10%的年增長率增長。此外，管理人已就物業管理及會所設施交易於截至2017年12月31日止三個年度各年的經提升年度上限已就不可預見市場波動等突發事情預留30%的緩衝。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

吾等注意到與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易於截至2013年12月31日止年度的歷史交易金額較上一年度下跌約7%，而截至2014年12月31日止年度按年度化計算的交易金額則較截至2013年12月31日止年度的實際交易金額高出約16%。管理人向吾等解釋，指截至2013年12月31日止年度交易金額下跌乃主要由於2013年就向北京東方廣場公司提供物業管理服務所產生的若干開支向管理人集團作出的補償意外地減少。管理人認為物業管理及會所設施交易於截至2013年12月31日止年度的交易金額下跌屬偶然發生的，而交易金額的增長將於未來數年恢復。誠如上一節所討論，雖然北京商業及零售物業的淨實際租金的增速於近期減慢，但預期於可見將來將繼續上升。因此，吾等認同管理人的意見，認為該等物業的淨物業收入以及管理人集團根據物業管理及會所設施交易所收取的物業管理費於未來數年將可能上升。

經考慮中國整體通脹的影響以及該等物業淨物業收入的預期增加，吾等認為就截至2017年12月31日止三個年度的物業管理及會所設施交易的現有合約加入增長因素約10%屬合理。

吾等已審閱一些其他上市房地產投資信託基金的突發事件緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍一般介乎25%至33%。鑒於管理人建議的緩衝率為30%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託建議的突發事件緩衝率屬合理。

經考慮該等物業淨物業收入的預期增加、中國整體通脹及可能與匯賢產業信託集團及管理人集團訂立新物業管理及會所設施交易，吾等認為與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的經提升年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(c) 互聯網服務交易

據管理人告知，互聯網服務交易的經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，過程中已考慮成本及開支可能按年增長率約5%增長、匯賢產業信託集團與長實關連人士集團可能訂立的新互聯網及電訊服務交易，並已就截至2017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30%的緩衝。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

吾等注意到，互聯網服務交易截至2017年12月31日止三個年度的經提升年度上限與根據2012年長實豁免授出的年度上限相同，但大幅高於互聯網服務交易截至2014年12月31日止年度按年度化計算的交易金額。據管理人告知，匯賢產業信託集團與長實關連人士集團就長實關連人士集團一間成員公司向東方廣場提供互聯網及電訊服務所訂立的若干服務合約已於2012年屆滿，其後，有關服務合同已授予若干獨立服務供應商。因此，與長實集團進行的互聯網服務交易於截至2013年12月31日止年度及截至2014年2月28日止兩個月的實際交易金額較截至2012年12月31日止年度大幅減少。吾等獲管理人告知，所涉服務合約將由2014年起陸續屆滿，有關合約於現時的服務期屆滿後將會重新招標。管理人預期，長實關連人士集團可能會參與招標，且長實關連人士集團有可能成功中標。因此，管理人已對互聯網服務交易截至2017年12月31日止三個年度各年的經提升年度上限計入約人民幣5,000,000元，以應付可能就東方廣場互聯網服務及擴大服務範圍與長實關連人士集團簽署的新合約。有關數字乃參考於截至2011年12月31日止年度與長實關連人士集團進行的互聯網服務交易的實際歷史交易金額約人民幣5,500,000元得出。

基於匯賢產業信託集團及長實關連人士集團可能訂立新互聯網服務交易，加上中國整體通脹的影響，吾等認為互聯網服務交易的經提升年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

經考慮上述分析，吾等認為董事會提呈各項長實／管理人關連人士交易的經提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理。

5. 豁免條件

根據匯賢產業信託現正尋求的豁免，2014年經修訂延長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交易以及保障獨立基金單位持有人的利益。

獨立財務顧問就2014年經修訂 延長豁免發出的函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：(i)2014年經修訂延長豁免項下的關連人士交易乃於匯賢產業信託的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)2014年經修訂延長豁免及經提升年度上限（及經提升年度上限之基準）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。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人，而吾等本身亦推薦獨立基金單位持有人，於即將舉行的基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，以批准2014年經修訂延長豁免（包括其項下的經提升年度上限）。

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

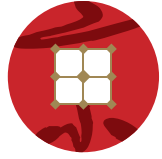
董事總經理
顧福身

董事
曾詠儀

謹啟

2014年3月31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

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2014年5月5日(星期一)下午十二時十分(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日期為2011年4月1日的信託契約(經日期為2013年5月24日的補充契約修訂)(「信託契約」)第10.2.4條批准修訂匯賢產業信託的投資政策及策略，使其不載有地域限制；
- (b) 謹此根據信託契約第26.1條批准修訂信託契約第10.2.2條，以「位於全球任何地方(包括(但不限於)中國)」字詞取代「位於中國」字詞；及
- (c) 謹此授權滙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)及(b)段所述的事宜。」

(2) 「動議」：

- (a) 謹此根據信託契約第26.1條批准修訂信託契約第11.4.2條，(i)以「不低於90%但不高於100%的百分比」字眼取代「90%」字眼；及(ii)以「為管理人釐定將予分派的任何額外金額(包括資本)(is any additional amount (including capital) to be distributed as

基金單位持有人特別大會通告

determined by the Manager)」字眼取代「為管理人釐定可予分派的任何額外金額(包括資本)(is any additional amount (including capital), which the Manager has determined is to be distributed)」；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)段所述的信託契約修訂。」

(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11.4.2條(英文版)，在「the Annual Distributable Income」前加入「of」一字；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)段所述的信託契約修訂。」

(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11.4.1條，以「為管理人釐定將予分派的任何額外金額(包括資本)(is any additional amount (including capital) to be distributed as determined by the Manager)」字眼取代「為管理人釐定可予分派的任何額外金額(包括資本)(is any additional amount (including capital), which the Manager has determined is to be distributed)」
- (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)及(b)段所述的信託契約修訂。」

普通決議案

(5) 「動議：

- (a) 謹此批准2014年經延長長實豁免及其項下的經提升年度上限(誠如匯賢產業信託日期為2014年3月31日的通函(「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。」

基金單位持有人特別大會通告

(6) 「動議：

- (a) 謹此批准2014年經延長管理人豁免及其項下的經提升年度上限(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中信証券公司融資交易豁免(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) 謹此批准經修訂延長中銀公司融資交易豁免(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。」

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託之管理人)
公司秘書
麥心韻

香港，2014年3月31日

基金單位持有人特別大會通告

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2014年5月5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)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2014年4月28日(星期一)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。

於本通告日期，管理人的董事會為：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)。