

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的範圍
(2)對管理人的浮動費用架構的建議修訂
(3)對信託契約的其他雜項建議修訂
及
(4)暫停辦理基金單位持有人過戶登記

管理人建議於基金單位持有人週年大會上尋求基金單位持有人批准對信託契約作出以下修訂：

- (1) 擴大匯賢產業信託的投資範圍及對信託契約作出相關修訂，以便匯賢產業信託可靈活地從事物業發展及相關活動及投資於相關投資；及
- (2) 在該房地產的物業管理人為管理人的全資附屬公司的情況下，將容許就北京東方廣場採納的現有浮動費用架構應用於匯賢產業信託所有房地產。

除上述第(1)至(2)項需要基金單位持有人批准的建議修訂外，管理人亦建議採納毋須基金單位持有人批准的澄清修訂及雜項修訂。

上述修訂的詳情載於通函中，有關通函預期將連同基金單位持有人週年大會通告及基金單位持有人週年大會代表委任表格一併於2015年4月1日(星期三)寄發予基金單位持有人。基金單位持有人週年大會將於2015年5月11日(星期一)中午十二時正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。為決定有權出席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，基金單位持有人的過戶登記將於2015年5月6日(星期三)至2015年5月11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的範圍

A. 背景

於2014年1月，證監會建議修訂房地產投資信託基金守則，以准許房地產投資信託從事物業發展及相關活動及投資於若干金融工具。有關建議獲得大多數支持，而房地產信託基金守則修訂則自2014年8月29日起生效。由於房地產投資信託基金守則修訂，房地產投資信託在投資於發展中物業或從事物業發展及相關活動方面可享有更大靈活性，同時亦獲准投資於上市證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券及物業基金，惟須受限於(其中包括)下文「1. 建議擴大匯賢產業信託投資政策的範圍 — F. 房地產投資信託基金守則項下的限制」一節概述的房地產投資信託基金守則限制。

B. 有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍

目前，匯賢產業信託的投資政策及目標為僅准許管理人收購一幢樓宇內未被佔用且並無產生收入的未完工單位或正在進行大型發展、重建或翻新工程的未完工單位。管理人認為，擴大投資範圍以加入物業發展及相關活動，讓匯賢產業信託可享有更大靈活性，對匯賢產業信託及基金單位持有人整體而言均可得益。尤其是，管理人認為准許匯賢產業信託從事物業發展及相關活動將有利於匯賢產業信託，詳情如下：

- (a) 匯賢產業信託將能夠於物業項目的早期階段加入投資，因此可享有優勢採用接近「成本」價的較低採購價。
- (b) 相對於收購已發展物業，投資於物業發展項目容許匯賢產業信託更容易控制該物業的設計及規格，故此最終發展物業的形式將會切合匯賢產業信託的投資策略。此外，此舉亦將避免需要匯賢產業信託支付額外費用為任何收購物業的設計或規格作出修改，以符合匯賢產業信託的物業投資參數。

管理人將確保於從事任何物業發展及相關活動前，其將擁有充足具備適當及合適技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能的一部分或在其監督下外判予能夠勝任的外方)的員工，以管理物業發展及相關活動。

C. 有關相關投資的經擴大投資範圍

目前，匯賢產業信託的投資政策及目標並不包括投資於相關投資。管理人認為，擴大其投資範圍以允許投資於相關投資，讓匯賢產業信託可享有更大靈活性，對匯賢產業信託及基金單位持有人整體而言均可得益。尤其是，此舉讓管理人能夠更有效地管理匯賢產業信託的現金狀況，為基金單位持有人提高回報，尤其當合適的物業投資機會有限之時。此外，此舉亦將為匯賢產業信託的財務規劃提供靈活性，尤其面對現金存款利率偏低之時。

管理人將確保於投資任何相關投資前，其將擁有充足具備適當及合適技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能的一部分或在其監督下外判予能夠勝任的外方)的員工，以管理相關投資。

D. 須獲取基金單位持有人批准

為使匯賢產業信託能夠投資於(i)物業發展及相關活動及(ii)相關投資，基金單位持有人必須首先根據信託契約以特別決議案方式分別批准(i)有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍及(ii)有關相關投資的經擴大投資範圍。管理人建議於基金單位持有人週年大會上以特別決議案方式尋求基金單位持有人通過批准有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍、物業發展修訂、有關相關投資的經擴大投資範圍及相關投資修訂。

於本公告日期，就管理人經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將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍以及物業發展修訂與有關相關投資的經擴大投資範圍以及相關投資修訂的特別決議案放棄投票。

E. 董事會及受託人的意見

董事會認為，建議有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍連同物業發展修訂及建議有關相關投資的經擴大投資範圍連同相關投資修訂符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。受託人並不反對管理人提呈有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍連同物業發展修訂及有關相關投資的經擴大投資範圍連同相關投資修訂以供基金單位持有人批准。

F. 房地產投資信託基金守則項下的限制

(1) 關於有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍

建議有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍受限於房地產投資信託基金守則的限制，概述如下：

- (a) 匯賢產業信託的資產總值至少75%須在任何時候均投資於產生經常性租金收入的房地產；
- (b) 發展成本總額在任何時候均不得超過匯賢產業信託的資產總值10% (就計算10%的資產總值上限而言，匯賢產業信託資產的存置物業資產總值將不包括任何發展中投資物業的價值) (**「10%資產總值上限」**)；
- (c) 禁止投資於空置土地，除非管理人可證明有關投資是屬於物業發展及相關活動「不可或缺的部分」以及屬於匯賢產業信託的投資目標或政策範圍；及
- (d) 就物業發展及相關活動項下的投資物業而言，除非基金單位持有人於基金單位持有人大會上以特別決議案批准出售該項投資，否則匯賢產業信託須自有關物業完工起計持有至少兩年。

(2) 關於有關相關投資的經擴大投資範圍

建議有關相關投資的經擴大投資範圍受限於房地產投資信託基金守則的限制，概述如下：

- (a) 匯賢產業信託於任何單一公司集團發行的相關投資的持倉價值不得超過匯賢產業信託的資產總值5%；

- (b) 相關投資的合併價值連同匯賢產業信託的其他非房地產資產與發展成本總額總計後，在任何時候均不得超過匯賢產業信託的資產總值25% (「**25%上限**」)；
- (c) 匯賢產業信託的資產總值至少75%須在任何時候均投資於產生經常性租金收入的房地產；
- (d) 相關投資應具備充足的流通性，有能力在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時被收購或出售，以及定價具有透明度；及
- (e) 不得投資於任何高風險、投機性或複雜的金融工具、結構性產品，亦不得訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易。

於釐定是否超過25%上限時：

- 有關項目若被視為匯賢產業信託的物業不可或缺的部分且根據相關會計準則入賬，則不應視作為「其他非房地產資產」，故可不予理會。該等項目包括廠房、機器及設備、裝置、傢俬及裝嵌。
- 性質屬財政工具而由匯賢產業信託為其管理利率及貨幣風險而使用的一般對沖工具亦可不予理會。此轄免限於就匯賢產業信託的日常業務過程中真正用作對沖用途的工具，而並非用作增加收益的工具。

G. 企業管治措施

(1) 關於有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍

除遵守房地產投資信託基金守則項下的限制外，管理人將就上述有關物業發展及相關活動遵守由證監會設立、有關物業發展及相關活動的指引(包括房地產投資信託基金守則所列指引)，包括以下各項：

- (a) 事先計算物業發展費用及(倘必要)任何隨後增加應基於管理人按誠信原則作出的公平估計，並獲證監會可予接受的獨立專家意見支持；

- (b) 管理人須於編製預算時預留符合最佳業界準則及慣例的審慎緩衝額，以應付在發展過程中可能出現的費用超支情況(倘物業發展及相關活動於海外進行，則管理人亦須顧及計算時的任何貨幣影響)；
- (c) 管理人就投資於物業發展及相關活動的任何決定，均必須純粹為基金單位持有人的最佳利益而作出；
- (d) 投資於物業發展及相關活動不應令匯賢產業信託的整體風險概況出現重大變動；
- (e) 管理人必須具備進行物業發展及相關活動所需的資源、勝任能力、專業知識、有效的內部監控和風險管理系統；
- (f) 管理人應諮詢受託人及於匯賢產業信託訂立合約投資於物業發展及相關活動後發出公告(倘合適)知會基金單位持有人，有關公告應包括有關物業發展及相關活動的所有重大資料(包括主要條款及條件概要、物業發展費用及所涉及的風險)；及
- (g) 管理人亦應確保有關物業發展及相關活動的所有重大資料均載於定期更新資料(即年報及中期報告)內，當中包括發展進度、已動用10%資產總值上限的程度(按百分比計)及所產生的成本。年報內相關披露應由管理人的審核委員會審閱。

倘基金單位持有人批准有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍及物業發展修訂，管理人將就管理匯賢產業信託更新其合規手冊(倘合適)以加入上述企業管治條文。

(2) 關於有關相關投資的經擴大投資範圍

除遵守房地產投資信託基金守則項下有關上述相關投資的限制外，管理人亦應遵守由證監會設立有關相關投資的指引(包括房地產投資信託基金守則所列指引)，包括以下各項：

- (a) 管理人就投資於相關投資作出的任何決定，均必須純粹為基金單位持有人的最佳利益而作出；

- (b) 投資於相關投資不應令匯賢產業信託的整體風險概況出現重大變動。在評估所涉及的風險時，管理人應考慮所有相關因素，包括但不限於相關投資的發行人的信用可靠度。管理人亦應持續監察有關投資，以確保遵守所有適用規定；
- (c) 管理人必須確保相關投資會根據信託契約並在諮詢受託人的意見後，定期獲得獨立及公正的估值。估值應按照編製匯賢產業信託的財務報表所採納的適用會計準則及最佳行業標準及慣例進行，且於任何切實情況下須為日常的市價估值；
- (d) 管理人應持續管理及監察相關投資，以確保25%上限得到遵從；
- (e) 管理人須在匯賢產業信託網站上持續刊登相關投資的完整投資組合及主要資料(例如所投資工具的信貸評級(如適用))，及須在每個曆月結束後五個營業日內就上述資料作出每月更新；
- (f) 管理人亦應確保有關相關投資的所有重大資料均載於定期更新資料(即匯賢產業信託的年報及中期報告)內，當中包括已動用25%上限的程度(按百分比計)。年報內相關披露應由管理人的審核委員會審閱；及
- (g) 管理人必須具備進行相關投資所需的資源、勝任能力、專業知識、有效的內部監控及風險管理系統。

倘基金單位持有人批准有關相關投資的經擴大投資範圍及相關投資修訂，管理人將就管理匯賢產業信託更新其合規手冊(倘合適)以加入上述企業管治條文。

H. 有關物業發展及相關活動的風險及投資於相關投資的風險

(1) 有關物業發展及相關活動的風險

從事物業發展及相關活動可能涉及(包括但不限於)下列若干風險：

- (a) **建築風險。**材料、承建商或熟練勞工短缺、勞資糾紛、建築意外、自然災害及不利天氣狀況等因素對任何物業發展及相關活動的進度及成本造成影響。倘進行物業發展及相關活動所涉成本大幅增加，如勞工成本或建築成本上漲或工程進度延誤，而有關增幅或延誤成本不能透過降低該項目的其他成本而全數抵銷，則可能對匯賢產業信託投資於該項目的回報產生不利影響，從而可能影響基金單位持有人分派水平。
- (b) **項目承建商缺失或違約的風險。**就進行有關物業發展及相關活動的各項工程而委聘的第三方承建商(包括分包商)或未能在質量、時間及安全標準方面提供令匯賢產業信託滿意的工程。此外，該等承建商可能承接其他物業發展項目，因而分散資源或可能遭遇財務或其他困難，可能因此導致延誤。這些第三方承建商的缺失或會導致延遲完成匯賢產業信託的物業發展，促使建築成本提高，從而可能對匯賢產業信託投資於該項目的回報，以及匯賢產業信託的經營業績產生不利影響，以致可能影響基金單位持有人分派水平。
- (c) **未能或延遲獲得政府批准的風險。**為發展及完成一項物業發展項目，需於物業發展過程的不同階段獲得各項政府批准、許可證、證書及其他監管批准，而各項批准須待達成若干條件後方可獲批。倘匯賢產業信託就其物業發展未能及時獲得所需批准或達成該等批准的條件，或並無獲得批准或達成該等批准的條件，則該等物業發展可能不會按計劃進行或不會進行。此外，倘有關物業發展的當地法例、規則及法規出現任何變動，則可能須修訂初始物業發展計劃，導致完成物業發展項目需要額外費用及時間，從而可能對匯賢產業信託的財務及業務狀況、經營業績產生不利影響，以致可能影響基金單位持有人分派水平。

- (d) **資金不足及融資費用上升的風險。**物業發展項目通常需要大量資本支出。匯賢產業信託可能須獲得債務融資(受限於房地產投資信託基金守則內訂明的相關借貸限制)，從而為物業發展項目提供資金，但或未能及時尋求及獲得充足資金。此外，利率波動可能令融資費用上升，並可能對基金單位持有人分派水平產生不利影響。於建築期內業務環境(如潛在租金收益及物業價值)的變動可能令項目的融資費用上升，從而可能對匯賢產業信託的財務及業務狀況以及經營業績產生不利影響，以致可能影響基金單位持有人分派水平。
- (e) **與合夥人出現爭議的風險。**匯賢產業信託可能透過合營公司或與第三方合作承接物業發展及相關活動，惟須遵守房地產投資信託基金守則的規定。有關合營安排或合作可能存在若干風險，包括就履行彼等於相關項目或合營協議項下的責任或責任範圍而出現爭議、該等合夥人遭遇的財務困難影響彼等履行責任的能力，或該等合夥人採納的政策與目標與匯賢產業信託所採納的政策或目標存在衝突。該等爭議可能導致法律訴訟，並可能損害匯賢產業信託的聲譽、產生大量成本及分散資源及管理層注意力。任何上述及其他相關因素可能對匯賢產業信託的財務及業務狀況以及經營業績產生不利影響，以致可能影響基金單位持有人分派水平。
- (f) **延誤風險及對收入帶來不利影響。**於承接物業發展及相關活動期間內，匯賢產業信託可能就有關物業而收取已削減收入或並無取得收入。倘基於但不限於上述理由，物業發展及相關活動的完成有所延誤，則該物業發展期間可能延後，從而可能對匯賢產業信託投資於該項目的回報、財務及業務狀況以及經營業績產生不利影響，以致可能影響基金單位持有人分派水平。物業發展及相關活動概不保證產生任何投資回報。

管理人將更新其合規手冊(倘合適)，加入下列措施以減輕及緩解上述風險：

- (i) 編製詳細預算並有效及高效地管理預算；

- (ii) 確保建築合約乃按公平原則及正常商業條款訂立，並載有符合最佳行業慣例的充足預防風險措施(如適當付款及彌償保證條款)以保障投資者利益；
- (iii) 監察所有相關政府及監管批准的申請過程，進行適當盡職審查，以確保獲取物業發展及相關活動所需的所有相關政府及監管批准及遵守所有適用法例及法規；
- (iv) 確保匯賢產業信託擁有充足資源，根據房地產投資信託基金守則對借貸設有限制時及在建築過程中可能出現危急情況時，為物業發展及相關活動提供資金；
- (v) 確保管理人擁有充足具備適當及適宜技能、資源及專業知識(不論作為內部員工技能的一部分或透過外判予能夠勝任的外方(如委聘信譽良好、具備適當資格且財務狀況穩健的發展商或承建商承接發展或建築活動))的員工以管理物業發展及相關活動；及
- (vi) 確保物業發展及相關活動將不會導致對匯賢產業信託的整體風險狀況產生重大變動或增加有關風險。

(2) 有關投資於相關投資的風險

投資於相關投資可能涉及(但不限於)如下特徵及風險：

- (a) **市場風險。**倘匯賢產業信託投資於性質屬股本證券、債務證券或物業基金的相關投資，其將承受其所投資市場的風險。該等投資的市值將隨著一般市況及經濟狀況、外匯匯率波動及利率變動等多個因素而波動。尤其是港元與美元掛鈎，美國利率上漲可能直接影響香港利率，從而對債務證券的價值產生不利影響。此外，倘出現通脹，債務證券(如債券投資)的回報將減低購買力。該等市場波動及不穩定性可能影響相關投資的價值及對基金單位持有人分派水平造成不利影響。

- (b) **違約／信貸風險**。倘相關投資的發行人或對方付款違約，或付款能力降低，匯賢產業信託可能面臨財務虧損。公司變動(如合併或收購)可能會對財務狀況以致發行人的信貸評級造成不利影響。發行人的信譽下降可能對相關投資的價值產生重大影響。
- (c) **價格波動風險**。金融工具價格大幅波動可能對投資造成負面影響。如為股本證券，則股票價格可能因本地及國際不同市場及經濟因素而出現大幅波動及不可預測。股票價格亦可能因市場投機活動及相關營運的業務風險變動而普遍反覆。此外，股票可能在相關證券交易所或市場暫停買賣，於該期間內，匯賢產業信託將不能在有關證券交易所或市場購買或出售有關股票。於暫停買賣期間內，股票的價格可能因市場及／或業務風險變動而於恢復買賣後下跌或波動。該等波動不可預測，及有關事件發生可能對匯賢產業信託的財務狀況及經營業績造成不利影響。
- (d) **流動資金風險**。由於在若干時段相關投資的需求可能較低，令匯賢產業信託或未能在某一時間以理想價格出售足夠金額的相關投資。於該等情況下，匯賢產業信託不得不按不利條款出售相關投資。
- (e) **投資產品的管理及政策風險**。匯賢產業信託或無意投資了管理方法不當的公司，進行的交易對作為投資者的匯賢產業信託權益產生不利影響，或如為物業基金，因基金管理人表現欠佳而帶來風險。有關不當行為或慣例可能影響相關投資的價值，並對基金單位持有人分派水平產生不利影響。同時，本地及／或國際政府政策及法規變動可能對相關領域或行業的股本證券價格產生深遠的影響。
- (f) **有關物業基金的風險**。投資當地或海外物業基金可能涉及額外風險。概無保證物業基金將實現其投資目標及策略。倘物業基金集中投資單一類別的物業或資產組別，則其易受到相關房地產市況的影響。如為海外物業基金，滙率變動可能對基金資產的價值產生不利影響。此外，海外投資將面臨國家／地區風險，以及政治風險。

管理人將竭盡全力通過下列方式減輕及緩解上述風險：

- (i) 只要投資屬匯賢產業信託投資組合的一部分，於作出投資前定期分析任何發行人的財務狀況；
- (ii) 確保匯賢產業信託資產面臨的該等風險較小及按比例分散至多種投資；及
- (iii) 遵守限制及採納本節上文所載企業管治措施以減輕及緩解上述風險。

倘基金單位持有人批准有關相關投資的經擴大投資範圍及相關投資修訂，管理人將就管理匯賢產業信託更新其合規手冊(倘合適)以加入上述措施。

I. 信託契約之建議修訂

(1) 有關物業發展及相關活動的建議修訂

就有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍，管理人對信託契約作出建議修訂(作為物業發展修訂)，概述如下：

- (i) **從事或參與物業發展及相關活動**。管理人建議修訂信託契約(當中包括)第10.2.3條，容許匯賢產業信託承接物業發展及相關活動，惟發展成本總額任何時候均不得超過10%資產總值上限，於信託契約加入新條款第10.2.3A條，以就計算10%資產總值上限所用分母而言包含「存置物業資產總值」的涵義。管理人亦建議於信託契約第1.1條加入「10%資產總值上限」、「發展成本總額」、「授權投資」及「物業發展及相關活動」之釋義。
- (ii) **空置土地限制**。管理人建議修訂信託契約第10.3.3條對投資於空置土地之投資限制，以使該限制不會延伸至根據信託契約相關條文承接之物業發展及相關活動中不可或缺之部分及屬於匯賢產業信託投資目標或政策範圍內之任何空置土地投資。
- (iii) **最短持有期限**。管理人建議修訂信託契約第10.3.6條及25.4.1(iii)條有關最短投資持有期限之規定，以使匯賢產業信託所從事物業發展及相關活動之投資，自有關物業發展及相關活動竣工起計應持有至少兩年，除非匯

賢產業信託已將在該兩年期屆滿之前出售之理據，清楚地傳達給基金單位持有人，同時基金單位持有人於大會上以特別決議案批准該出售。

- (iv) **投資於產生收入之房地產**。為反映房地產投資信託基金守則附註(1)至第7.1段及第7.2B(iii)段項下的規定，管理人亦建議澄清信託契約第10.2.1條項下「主要於房地產」的投資規定，據此，於所有情況下，信託最少75%的資產總值須投資於產生定期收入之房地產。

有關建議物業發展修訂的全文已載列於通函。

(2) **投資於相關投資的建議修訂**

就相關投資的經擴大投資範圍，管理人對信託契約作出建議修訂(作為相關投資修訂)，概述如下：

- (i) **投資於相關投資**。管理人建議修訂信託契約，加入新條款第10.2.4條，並於信託契約第1.1條「授權投資」列表內加入「相關投資」，明確准許匯賢產業信託投資於相關投資，並建議於信託契約第1.1條內加入「相關投資」之釋義。
- (ii) **限額規定**。管理人建議於信託契約加入新條款第10.3.3條，以指明相關投資之合併價值連同匯賢產業信託其他非房地產資產與匯賢產業信託之發展成本總額合併計算之價值於任何時候不得超過匯賢產業信託資產總值之25%。
- (iii) **相關投資多樣化**。管理人建議於信託契約加入新條款第10.3.4條，以指明匯賢產業信託所持有的由任何單一公司集團發行之相關投資之價值於任何時候不得超過匯賢產業信託之資產總值之5%。
- (iv) **相關投資估值**。管理人建議修訂信託契約第6.1.4條，從而使其亦將適用於相關投資之估值。

有關建議相關投資修訂的全文已載列於通函。

2. 建議應用北京東方廣場的現行浮動費用架構於其他房地產

A. 背景

根據信託契約，管理人有權收取每年相等於匯賢產業信託各項房地產於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用(倘物業管理人為管理人的附屬公司)前)按年費率3%計算的浮動費用。然而，就北京東方廣場而言，信託契約第14.1.2(i)條規定，只要北京東方廣場的物業管理人仍為管理人的附屬公司，應付予管理人有關北京東方廣場的浮動費用有關年費率須降至2%。

目前，管理人及其附屬公司(即北京東方廣場之物業管理人)合共按年收取北京東方廣場的物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理費用前)3%。上述3%當中，物業收入淨額的2%根據信託契約以浮動費用向管理人支付，而北京東方廣場之物業管理人(管理人為執行北京東方廣場範圍相關管理服務而特設，位於北京的全資附屬公司)收取相等於北京東方廣場物業收入淨額1%的物業管理費用(「**2+1費用架構**」)。

B. 信託契約之建議修訂

於訂立信託契約時，匯賢產業信託僅有北京東方廣場一項物業。由於匯賢產業信託其後進一步購入物業，而管理人的附屬公司已獲及可能不時獲委任為匯賢產業信託的物業的物業管理人，管理人認為，當物業管理人為管理人的全資附屬公司時，北京東方廣場的現行浮動費用架構不應限用於北京東方廣場，而應應用於匯賢產業信託的所有物業。

建議浮動費用修訂容許管理人應用北京東方廣場的現行浮動費用架構於匯賢產業信託所有房地產(倘相關物業管理人為管理人全資附屬公司)，因而管理人及該房地產的物業管理人分別收取該房地產物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用前)按年費率2%計算的浮動費用及按年費率1%計算的管理費用)，合計為該房地產物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用前)3%。倘建議浮動

費用修訂獲批，在預設的情況下(除北京東方廣場以外)，管理人將收取相關房地產物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用前)按年費率3%計算的浮動費用，惟管理人有權不時(不論於收購房地產之時或之後)選擇更改浮動費用架構為2+1費用架構。一旦作出選擇，管理人不能改回物業收入淨額的3%浮動費用架構，原因為信託契約內並無提供其後的重新選擇權。建議的浮動費用修訂亦規定，倘由管理人作出該選擇，將會就有關選擇發出公告。

故建議修訂信託契約，包括信託契約第14.1.2(i)條，該條款全文已轉載如下，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除：

「14.1.2 浮動費用

- (i) 緊隨重組協議完成日期(包括該日)後起，管理人將有權於每個財政年度就其本身收取存置物業當中有關由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有的各個房地產的浮動費用。就各個房地產(不論是否由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有)應付管理人的浮動費用須為年度金額按該房地產的物業收入淨額(扣除有關浮動費用；及在物業管理人為管理人的附屬公司的情況下為物業管理人費用前)以年費率3%計算；惟有關於初始物業，及(倘管理人選擇如此)於初始物業隨後收購的任何其他房地產，只要物業管理人為管理人的全資附屬公司，由該物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，而3%的費率將分為由相關房地產物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用前)按年費率2%計算應付管理人的浮動費用及按年費率1%計算應付物業管理人的物業管理人費用的兩部分組成而該費用須降至年費率2%(而非上述3%)。倘由管理人作出上述選擇，亦須以公告方式向基金單位持有人作出同樣披露。任何超出上述費用的應付管理人浮動費用增幅或浮動費用架構的任何變動須於根據附表I條文正式召開及舉行的持有人會議上獲持有人以特別決議案方式批准，方可作實。」

倘物業管理人(為管理人附屬公司)位於中國，2+1費用架構將有助於付款程序的執行及簡化跨境付款的手續。將3%分為兩個部分(向香港管理人支付2%，向中

國物業管理人支付1%)的目的是方便中國日常營運開支的付款，以替代首先滙款予管理人在香港的總辦事處，再將部分資金轉至其於中國的附屬公司(即物業管理人)如此費事繁瑣而且昂貴的方式。管理人將視乎跨境付款或外滙管制規定及規例或相關會計準則，考慮是否就實際營運選擇採用2+1費用架構以方便簡易執行。

倘獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上批准浮動費用修訂，浮動費用修訂將於緊隨載有浮動費用修訂的信託契約的補充信託契約簽訂後的該曆月第一天起生效。

C. 須獲取獨立基金單位持有人批准

為採納浮動費用修訂，獨立基金單位持有人必須首先根據信託契約以特別決議案方式批准浮動費用修訂。管理人建議於基金單位持有人週年大會上以特別決議案方式尋求基金單位持有人通過批准浮動費用修訂。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提交基金單位持有人大會以供批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得於該大會上就其基金單位作出投票或計入法定人數內。同時，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上處理的事項中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得於該大會上就其基金單位作出投票或計入法定人數內。

管理人作為浮動費用收款人被視作於就浮動費用修訂對信託契約作出的建議修訂中擁有重大權益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，管理人將並將促使其聯繫人士放棄就於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案投票。長江和記實業有限公司、ARA Asset Management Limited及中信証券國際有限公司均於管理人股份中擁有權益，彼等將並將促使彼等各自的附屬公司就將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案放棄投票。

就管理人所深知、全悉及確信，經合理查詢後，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將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案放棄投票。

D. 董事會及受託人的意見

董事會認為，建議浮動費用修訂符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。受託人亦認為，建議淨動費用修訂符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益，因此並不反對浮動費用修訂。

3. 對信託契約的其他雜項建議修訂

A. 根據證監會通函作出的修訂

香港法例第29章受託人條例自2013年12月1日起已修訂，當中規定(其中包括)倘信託的受託人已履行根據經修訂受託人條例下所施加適用於受託人的法定謹慎責任，則受託人毋須為代信託行事的代理人、代名人或保管人的任何作為或不作為承擔責任，惟倘該條文與設立信託的文據條款(就匯賢產業信託而言，即信託契約)有所抵觸，則受託人條例的相關條文將不會適用。

為遵照證監會通函，管理人建議採納對信託契約的澄清修訂，其詳情載於通函內。

B. 為更新信託契約所用詞彙而作出的修訂

管理人建議為更新信託契約所用詞彙以使其與自2014年3月3日起生效的公司條例所用詞彙及於2014年8月對房地產投資信託基金守則所作修訂一致而對信託契約作出若干修訂(即雜項修訂)。建議雜項修訂的詳情載列於通函內。

C. 毋須基金單位持有人批准

澄清修訂及雜項修訂毋須獲得基金單位持有人的特定批准，惟受託人須根據信託契約第26.1(a)條及房地產投資信託基金守則第9.6條，核實(其中包括)其認為有關更改(a)對遵守財政或其他法定或官方規定而言屬必要；或(b)並無嚴重損害基金單位持有人的利益，並無在任何重大程度上解除受託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人的任何責任，且並不會增加匯賢產業信託的物業應付的費用及收費。受託人經已指出，其將提供相關證明以促使有關修訂生效。

4. 通函及基金單位持有人週年大會通告

遵守房地產投資信託基金守則的有關詳情，以及就有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍及有關相關投資的經擴大投資範圍的風險因素概要，均載於通函內。本公司預期將於本公告日期向基金單位持有人寄發一份通函，當中載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人之函件，內容有關(其中包括)對信託契約的相關建議修訂(即物業發展修訂、相關投資修訂、浮動費用修訂、澄清修訂及雜項修訂)的詳情，以及(2)載有關於批准須予批准的修訂的特別決議案的基金單位持有人週年大會通告。

預期通函連同基金單位持有人週年大會通告及基金單位持有人週年大會代表委任表格將於2015年4月1日(星期三)寄發予基金單位持有人。基金單位持有人週年大會將於2015年5月11日(星期一)中午十二時正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。基金單位持有人務請注意通函所載「基金單位持有人週年大會通告」，其中載有就須予批准的修訂提呈的特別決議案全文。

5. 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為釐定有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票之基金單位持有人名單，登記名冊將於2015年5月6日(星期三)至2015年5月11日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。就尚未名列登記名冊內的基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，有關的基金單位持有人必須不遲於2015年5月5日(星期二)下午四時三十分，將所有基金單位證書連同正式填妥之過戶表格，送達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17樓1712-1716室，辦理過戶登記手續。

6. 可供備查文件

信託契約之副本以及管理人與受託人為使本公告所述之信託契約之建議修訂生效而擬訂立之補充契約草擬本，於香港持牌銀行一般開放營業之任何日子上午九時正至下午五時正(香港時間)(「辦公時間」)期間任何時間，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他於辦公時間內任何時間於香港受八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響之日，在位於香港皇后大道中2號長江集團中心303室之管理人註冊辦事處可供查閱。

釋義

「10%資產總值上限」	指	匯賢產業信託存置物業資產總值10%，即發展成本總額的臨界限制
「25%上限」	指	匯賢產業信託存置物業資產總值25%，即下列總值的臨界限制：(i)相關投資的合併價值、(ii)匯賢產業信託的其他非房地產資產；及(iii)發展成本總額
「基金單位持有人週年大會」	指	謹訂於2015年5月11日舉行的基金單位持有人週年大會，以批准(其中包括)須予批准的修訂
「基金單位持有人週年大會通告」	指	通函所載的基金單位持有人週年大會通告
「須予批准的修訂」	指	(i)建議有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍連同物業發展修訂；(ii)建議有關相關投資的經擴大投資範圍連同相關投資修訂；及(iii)建議浮動費用修訂
「北京東方廣場」	指	位於中國北京市東城區東長安街1號東方廣場的綜合發展項目
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	預期於2015年4月1日將刊發及寄發予基金單位持有人的通函，內容載有(其中包括)下列詳情：(i)建議擴大匯賢產業信託投資政策的範圍、(ii)對管理人的浮動費用架構的建議修訂及(iii)對信託契約的其他雜項建議修訂，以及基金單位持有人週年大會通告
「澄清修訂」	指	對信託契約作出為使其與證監會通函內容一致的建議修訂，其詳情載於通函內
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，以不時修訂、補充及／或另行更改者為準
「董事」	指	管理人的董事

「有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍」	指	建議擴大匯賢產業信託的投資政策範圍，以使匯賢產業信託可靈活從事或負責物業發展及相關活動(須受房地產投資信託基金守則及信託契約規限)，有待基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過
「有關相關投資的經擴大投資範圍」	指	建議擴大匯賢產業信託的投資政策範圍，以使匯賢產業信託可靈活投資於相關投資(須受房地產投資信託基金守則及信託契約規限)，有待基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過
「總收益」	指	就任何財政年度或部分財政年度而言，於該財政年度經營房地產所應計或產生的一切或部分收入，惟不應包括下列各項： (i) 銷售及／或出售房地產及／或房地產營運設備所獲得或產生的所得款項或其任何部分； (ii) 投購保險所得的全部款項(但不包括計入總收益的業務干擾保險付款)； (iii) 一切租金按金及其他可予退還的保證按金；及 (iv) 該房地產的租戶、持牌人及用戶銷售或供應服務或貨品而須支付的一切貨品及服務稅或增值稅(不論現時或將來生效)，該等稅項須由受託人或有關特別目的投資工具(視情況而定)向稅務機關負責
「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
「獨立基金單位持有人」	指	於浮動費用修訂擁有重大權益，而有關權益有別於所有其他基金單位持有人的權益的基金單位持有人以外的基金單位持有人
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人

「雜項修訂」	指	本公告「3.對信託契約的其他雜項建議修訂—B.為更新信託契約所用詞彙而作出的修訂」一節所提述有關對信託契約的建議輕微修訂，其詳情載於通函內
「物業收入淨額」	指	就任何財政年度或部分財政年度而言，一個財政年度或部分財政年度內某房地產的總收益減物業營運開支
「物業發展修訂」		就有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍對信託契約作出的建議修訂，其詳情載於通函內，有待基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過
「物業發展及相關活動」	指	房地產投資信託及地產發展項目(包括新開發項目及重建現有物業)乃按照房地產投資信託基金守則收購一幢樓宇內的未完工單位
「物業發展費用」	指	房地產投資信託承擔及將予承擔有關一個物業發展項目的總項目費用，包括該項目相關的一切費用，當中包括(如適用)收購土地費用、開發或建設成本及融資費用
「物業管理人」	指	匯賢產業信託所持一項物業的物業管理人
「物業營運開支」	指	就任何財政年度或部分財政年度而言，信託或相關特別目的投資工具於該房地產營運、維護、管理及營銷過程中直接產生的一切費用及開支，惟不應包括下列各項： (a) 對該房地產進行改建、加建或修葺的支出、按照香港一般公認會計原則並非視作營運成本及開支且屬資本性質的支出； (b) 該房地產的一切折舊或攤銷費用；及 (c) 受託人或相關特別目的投資工具承擔的貸款利息

「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、補充及／或另行更改者為準
「房地產投資信託基金守則修訂」	指	自2014年8月29日起對房地產投資信託基金守則所作的修訂，以讓房地產投資信託投資策略的投資範圍具更大靈活性，即(i)於物業發展及相關活動的投資及(ii)於相關投資的投資
「相關投資」	指	下列金融工具：(i)在聯交所或其他國際認可的證券交易所上市的證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公開證券；及(iv)本地或海外房地產基金
「相關投資修訂」	指	就有關相關投資的經擴大投資範圍對信託契約作出的建議修訂，其詳情載於通函內，有待基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會通函」	指	證監會於2014年4月17日刊發《致在香港依法成立的證監會認可基金的管理公司及受託人的通函》
「特別決議案」	指	於根據信託契約的條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會上提呈並由親身或委派代表出席及有投票權的基金單位持有人以75%或以上票數通過的決議案，而有關投票須以點票方式進行，惟出席大會的法定人數必須為持有不少於已發行基金單位25%的兩名或以上基金單位持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充信託契約」	指	(i)日期為2013年5月24日的補充契約及(ii)日期為2014年5月16日的補充契約，兩者同時修訂構成匯賢產業信託日期為2011年4月1日的信託契約

「發展成本總額」	指	房地產投資信託進行的一切存續物業發展及相關活動有關的總物業發展費用(就該目的而言，不得包括翻新、改造及重建工程)，連同房地產投資信託購入的房地產未完工單位的合約總值
「信託契約」	指	日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託之信託契約(經補充信託契約修訂，並以經不時修改或補充者為準)
「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	基金單位的任何登記持有人
「浮動費用修訂」	指	本公告「2.建議應用北京東方廣場的現行浮動費用架構於其他房地產」一節概述的浮動費用架構建議修訂，以及就此對信託契約作出的建議修訂，其詳情載於通函內，有待基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過

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
管理人主席
甘慶林

香港，2015年4月1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)。