
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之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲准從事證券買賣之註冊機構、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之基金單位，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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之內容概不負責，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之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之要約或邀請，亦不視作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)

由匯賢房託管理有限公司管理

致基金單位持有之通函

- 內容有關(1)回購基金單位的一般授權
(2)建議擴大匯賢產業信託投資政策的範圍
(3)對管理人的浮動費用架構的建議修訂
(4)對信託契約的其他雜項建議修訂

及

基金單位持有人週年大會通告

董事會函件載於本通函第1至19頁。

匯賢產業信託謹訂於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週年大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-4頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並盡快交回匯賢產業信託之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週年大會或其任何續會之指定舉行時間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週年大會或其任何續會並於會上投票。

2015年4月1日

目 錄

	頁次
公司資料.....	ii
釋義.....	iii
董事會函件.....	1
1. 回購基金單位的一般授權.....	2
2. 有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍.....	4
3. 有關相關投資的經擴大投資範圍.....	9
4. 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.....	14
5. 建議澄清修訂及雜項修訂.....	17
6. 基金單位持有人週年大會.....	18
7. 一般事項.....	18
附錄一 — 說明函件.....	I-1
附錄二 — 建議物業發展修訂.....	II-1
附錄三 — 建議相關投資修訂.....	III-1
附錄四 — 建議浮動費用修訂.....	IV-1
附錄五 — 建議澄清修訂及雜項修訂.....	V-1
基金單位持有人週年大會通告.....	N-1

公司資料

匯賢產業信託	以單位信託基金形式組成之集體投資計劃及根據證券及期貨條例第104條獲認可
管理人	滙賢房託管理有限公司 香港 皇后大道中2號 長江集團中心303室
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)
執行董事	蔣領峰先生 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
受託人	德意志信託(香港)有限公司 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場 52樓
基金單位登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17M樓

釋 義

於本通函，除另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「10%資產總值上限」	指	匯賢產業信託資產總值10%，即總開發費用的臨界限制
「25%上限」	指	匯賢產業信託資產總值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)總開發費用
「基金單位持有人週年大會」	指	本通函第N-1至N-4頁所載基金單位持有人週年大會通告所指將召開的基金單位持有人週年大會
「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
「公告」	指	由管理人作出日期為2015年4月1日的匯賢產業信託公告，內容有關(其中包括)建議擴大匯賢產業信託投資政策的範圍、對管理人的浮動費用架構的建議修訂及對信託契約的其他雜項建議修訂
「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
「回購授權」	指	建議授予管理人的一般授權，以允許管理人代表匯賢產業信託根據基金單位持有人週年大會通告所載的條款及條件回購佔於通過批准有關授權的決議案當日已發行基金單位總數最多10%之基金單位
「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，其詳情載於本通函內附錄五
「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	管理人董事

釋 義

「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
「說明函件」	指	本通函附錄一所載的說明函件
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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之集體投資計劃，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
「最後可行日期」	指	2015年3月24日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司(作為滙賢產業信託管理人)
「雜項修訂」	指	本通函「董事會函件」內「 5.建議澄清修訂及雜項修訂 — 5.2 建議雜項修訂 」一節所提述有關對信託契約的建議輕微修訂，其詳情載於本通函附錄五內
「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
「普通決議案」	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由親身或委派代表出席及有投票權的基金單位持有人以過半數票數通過的決議案，而有關投票須以點票方式進行
「物業發展修訂」	指	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，其詳情載於本通函附錄二內，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	由房地產投資信託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及物業發展項目(包括新開發項目及重建現有物業)
「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	滙賢產業信託所持一項物業的物業管理人

釋 義

「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
「登記名冊」	指	基金單位持有人名冊
「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《房地產投資信託基金守則》(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「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，其詳情載於本通函附錄三內，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》
「證監會購回通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以經不時修訂、補充或以其他方式修改者為準)
「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
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「總開發費用」	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	德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託受託人)，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
「基金單位登記處」	指	香港中央證券登記有限公司(作為匯賢產業信託基金單位登記處)
「基金單位持有人」	指	基金單位的任何登記持有人

釋 義

「浮動費用修訂」 指 本通函董事會函件內「4.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」一節所概述的浮動費用架構建議修訂，以及與之相關對信託契約之建議修訂(有關詳情載於通函附錄四)，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

如文義需要，單數詞包含眾數之涵義，反之亦然；而意指男性之詞語亦包含女性及中性之涵義。凡對人士之提述均包括法團。

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)

由匯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)

執行董事

蔣領峰先生

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：

註冊辦事處：

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

303室

致基金單位持有人之通函

- 內容有關(1)回購基金單位的一般授權
(2)建議擴大匯賢產業信託投資政策的範圍
(3)對管理人的浮動費用架構的建議修訂
(4)對信託契約的其他雜項建議修訂**

及

基金單位持有人週年大會通告

謹此提述(i)證監會購回通函，據此，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向管理人授出一般授權，以使管理人藉此代匯賢產業信託於市場上回購基金單位；及(ii)公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關(i)授出回購授權；(ii)建議擴大匯賢產業信託的投資政策的範圍(包括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)及對信託契約的相關建議修訂(即物業發展修訂及相關投資修訂)；(iii)建議應用北京東方廣場的現行浮動費用架構於匯賢產業信託其他房地產以及對信託契約的相關建議修訂(即浮動費用修訂)；(iv)對信託契約的其他雜項建議修訂(即澄清修訂及雜項修訂)的資料；及向閣下發出基金單位持有人週年大會通告。

1. 回購基金單位的一般授權

1.1 回購授權

管理人有意於基金單位持有人週年大會上尋求基金單位持有人批准向管理人授出回購授權，以使管理人代匯賢產業信託根據證監會購回通函回購基金單位。

回購授權(倘授出)將由批准回購授權之決議案獲通過當日起持續生效，直至下列較早期限為止：

- (i) 通過批准授出回購授權之決議案後，匯賢產業信託下屆基金單位持有人週年大會結束時，除非在該大會上以普通決議案通過將回購授權續期(無條件或有條件)；
- (ii) 根據信託契約、《房地產投資信託基金守則》或任何適用法例，須舉行上文(i)項所述會議之期間屆滿時；及
- (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案撤銷或修改回購授權之日。

匯賢產業信託須遵守上市規則第10.06條內適用於上市公司於聯交所回購本身股份之限制及通知規定，惟該等規定須作出必需之變更，猶如適用於房地產投資信託。該等規定包括但不限於交易限制、日後發行限制、申報規定及回購股份之地位。

1.1.2 說明函件

有關回購授權的說明函件載於本通函的附錄一，當中載有關於回購授權之進一步資料及其有關條款及條件，據此，管理人可根據回購授權(倘授出)行使其權力，以代匯賢產業信託於聯交所回購市場上之基金單位。

1.1.3 可回購基金單位的最高數目

倘通過獲提呈有關批准回購授權的普通決議案，根據回購授權可回購基金單位的數目最多為通過有關批准回購授權的決議案當日已發行基金單位總數的10%。

1.2 所需批准

根據證監會購回通函，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以普通決議案形式批准授予管理人一般授權，以使管理人代匯賢產業信託於聯交所回購基金單位。

根據信託契約附表一第3.3段，於任何大會上提呈表決之決議案將以點票方式進行表決，該點票表決之結果將被視為會議之決議論。

獲提呈有關授出回購授權之普通決議案將於基金單位持有人週年大會上以點票方式進行表決，該點票表決之結果將視為會議之決議論。

1.3 投票限制

《房地產投資信託基金守則》第9.9(f)段規定，任何基金單位持有人如在基金單位持有人全體大會上將予商定的事務中擁有重大利益，而有關利益與所有其他基金單位持有人的利益並不相同，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表一第3.2段，任何基金單位持有人如在匯賢產業信託基金單位持有人大會上提交要求批准的交易中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人的利益並不相同，則該基金單位持有人禁止於該大會上以其基金單位投票，亦不得計入法定人數之內。

就獲提呈有關回購授權的普通決議案而言，管理人未悉任何基金單位持有人須放棄就該普通決議案投票。

1.4 董事會意見

董事認為，回購授權符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

1.5 董事推薦建議

董事認為，回購授權符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益，故此推薦建議基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上投票贊成獲提呈有關回購授權的普通決議案。

1.6 受託人意見及同意

德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託的受託人)認為，授出回購授權符合信託契約，並已同意管理人根據回購授權進行任何建議回購。

2. 有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍

2.1 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，而房地產投資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，惟須受限於(其中包括)下文「2.3 有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍的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。

2.2 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開發、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。

2.3 有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍的房地產投資信託基金守則項下的限制

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；

董事會函件

- (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。

2.4 有關物業發展及相關活動經擴大投資範圍的企業管治事宜

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信託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、有效的內部監控及風險管理系統；
- (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)及所產生成本。年報內相關披露應由管理人的審核委員會審閱。

董事會函件

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。

2.5 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。

董事會函件

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公司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：

- (a) 編製詳細預算並有效及高效地管理預算；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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，物業發展及相關活動提供資金；

- (e) 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
- (f) 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。

2.6 建議物業發展修訂

就有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍而言，管理人建議按下文概述對信託契約作出修訂(即物業發展修訂)及就匯賢產業信託的投資作出若干附帶修訂，其全文載於本通函附錄二。

2.6.1 從事或參與物業發展及相關活動

根據信託契約的現有第10.2.3條，匯賢產業信託收購房地產之方式為收購一幢樓宇內的未完工單位(為未被佔用且並無產生收入或正在進行大規模開發、重建或翻新工程)，惟該等房地產之總合約價值不得超過購入時匯賢產業信託存置物業之資產淨值總額之10%(或房地產投資信託基金守則所規定之其他百分比)。

管理人建議修訂信託契約第10.2.3條，刪除現有條文，容許匯賢產業信託承接物業發展及相關活動，惟(i)匯賢產業信託承接之所有物業發展及相關活動之投資總額，連同(ii)所收購有關未完工單位之累積合約價值於任何時候均不得超過10%資產總值上限。

管理人建議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。

為符合上述建議修訂，管理人亦建議於信託契約第1.1條內加入「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。

2.6.2 空置土地限制

為符合上述建議修訂，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。

2.6.3 最短持有期限

此外，為符合房地產投資信託基金守則之修訂，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。

2.6.4 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中。

2.7 須獲取基金單位持有人批准

為讓匯賢產業信託能夠投資於物業發展及相關活動，基金單位持有人須根據信託契約首先以特別決議案方式分別批准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。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。

於本通函日期，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的特別決議案放棄投票。

2.8 推薦意見

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符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此推薦所有基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人週年大會上提呈有關該等修訂的第2項特別決議案。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以供基金單位持有人批准。

3. 有關相關投資的經擴大投資範圍

3.1 背景

除上述房地產投資信託基金守則有關物業發展及相關活動之修訂外，房地產投資信託基金守則於2014年8月之修訂亦給予房地產投資信託更大靈活性以投資於上市證券、非上市債務證券、政府證券及其他公共證券及地產基金，惟須受限於(其中包括)下文「3.3 有關相關投資的經擴大投資範圍的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。

3.2 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。

3.3 有關相關投資的經擴大投資範圍的房地產投資信託基金守則項下的限制

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。

3.4 有關相關投資經擴大投資範圍的企業管治措施

除遵守房地產投資信託基金守則項下的限制外，管理人將就上述相關投資遵守由證監會設立、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) 管理人須具備投資於相關投資所需的資源、勝任能力、專業知識、有效的內部監控和風險管理系統。

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以加入上述企業管治條文。

3.5 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、債券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擁有不適當管理方法的公司，如為物業基金，因基金管理人不能妥善履行職責，以致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的風險。有關不當行動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及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) 確保匯賢產業信託面臨該等風險的資產比例較小及分散至多種投資；及
- (iii) 遵守限制及採納本節上文所載企業管治措施以盡其所能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。

3.6 建議相關投資修訂

就有關相關投資的經擴大投資範圍而言，管理人建議按下文概述對信託契約作出修訂（即相關投資修訂）及就匯賢產業信託的投資作出若干附帶修訂，其全文載於本通函附錄三。

3.6.1 投資於相關投資

為容許匯賢產業信託投資於房地產投資信託基金守則許可之金融工具，管理人建議修訂信託契約，加入新條款第10.2.4條，並信託契約第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。

3.6.2 限額規定

如上述物業發展修訂所建議，管理人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中。

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%。

3.6.3 相關投資多樣化

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%。

3.6.4 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。

3.7 須獲取基金單位持有人批准

為讓匯賢產業信託能夠投資於相關投資，基金單位持有人須根據信託契約首先以特別決議案方式分別批准有關相關投資的經擴大投資範圍連同相關投資修訂。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批准有關相關投資的經擴大投資範圍及相關投資修訂。

於本通函日期，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相關投資的經擴大投資範圍及相關投資修訂的特別決議案放棄投票。

3.8 推薦意見

董事會認為，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，因此推薦所有基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人週年大會上提呈有關該等修訂的第3項特別決議案。受託人並不反對管理人提呈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。

4. 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

4.1 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，就北京東方廣場應付予管理人的浮動費用有關年費率須降至2%。

董事會函件

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」)。

4.2 修訂原因

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。

4.3 建議浮動費用修訂

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。

管理人建議修訂信託契約，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

董事會函件

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。」

信託契約釋義一節已作出若干與上文有關的其他修訂，有關詳情載列於通函附錄四。

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，以代替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匯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曆月的首日生效。

4.4 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。

董事會函件

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，彼等將並將其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。

於本通函日期，就管理人經作出合理查詢後所知、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。

4.5 推薦意見

董事會認為，建議浮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，因此推薦所有獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人週年大會上提呈有關該等修訂的第4項特別決議案。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。

5. 建議澄清修訂及雜項修訂

5.1 建議澄清修訂

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)有所牴觸，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，其詳情載於通函附錄五「A. 澄清修訂」一節內。

5.2 建議雜項修訂

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附錄五「B. 雜項修訂」一節內。

5.3 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。

6. 基金單位持有人週年大會

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，以便(其中包括)考慮並酌情通過載於基金單位持有人週年大會通告內之普通決議案及特別決議案(不論有否修訂)。基金單位持有人週年大會通告載於本通函第N-1至N-4頁。

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。

倘閣下於2015年5月11日(星期一)為基金單位持有人，閣下可於基金單位持有人週年大會上投票。隨本通函附有基金單位持有人週年大會通告(見本通函第N-1至N-4頁)及基金單位持有人週年大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席基金單位持有人週年大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填寫及簽署代表委任表格並註明日期，交回匯賢產業信託之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。代表委任表格須盡快填妥及交回，但無論如何須於基金單位持有人週年大會指定舉行時間48小時前填妥及交回。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週年大會或其任何續會，並於會上投票。

7. 一般事項

7.1 重大逆轉

截至最後可行日期，據董事所悉，匯賢產業信託自2014年12月31日(即匯賢產業信託最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來的財務或貿易狀況並無任何重大逆轉。

7.2 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

董事會函件

7.3 備查文件

信託契約之副本以及管理人與受託人為使本通函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子，在地址為香港皇后大道中2號長江集團中心303室之管理人註冊辦事處可供查閱。

7.4 語言

本通函的英文版本和中文版本如有任何歧異之處，概以英文版本為準。

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
謹啟

2015年4月1日

本附錄為證監會購回通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供相關資料，以便閣下就投票贊成或反對批准授予管理人回購授權之普通決議案時，能作知情的決定。

(A) 已發行基金單位

截至最後可行日期，已發行之基金單位為5,308,859,520個。該數目之基金單位包括已向管理人發行之11,268,011個基金單位，乃作為匯賢產業信託日期為2015年3月2日之公告所披露就收購位於重慶渝中區鄒容路68號的物業向管理人支付的收購費用。待通過本通函董事會函件所述及基金單位持有人週年大會通告所載有關回購授權的普通決議案後，倘基金單位持有人週年大會前不會再發行基金單位，管理人將獲准根據回購授權回購最多佔於批准回購授權的決議案當日已發行基金單位數目之10%的基金單位，將相等於最多530,885,952個基金單位。於通過決議案批准回購授權當日已發行之基金單位數目預期會因預期向管理人以基金單位方式部分支付於2014年7月1日至2014年12月31日期間之基本費用及浮動費用而向管理人發行基金單位大於最後可行日期已發行之基金單位數目。截至最後可行日期，管理人目前無意根據回購授權回購基金單位。

(B) 回購理由

管理人相信，尋求回購授權符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益。回購基金單位可視乎當時市況及融資安排，能提升每個基金單位資產淨值及／或每個基金單位之盈利，且僅可於管理人相信該回購有利於整體匯賢產業信託及基金單位持有人時方始作出。

(C) 回購之資金

就任何回購而言，管理人將只會動用根據信託契約、《房地產投資信託基金守則》及證監會不時發出之指引以及適用之香港法例合法用於該等目的之資金回購基金單位。

倘回購授權於建議回購期間內任何時間獲全面行使，可能會對匯賢產業信託營運資金及其資產負債比率構成重大不利影響（相對最近期刊發經審核財務報表所披露之狀況而言）。倘行使回購授權會導致對匯賢產業信託之營運資金或資產負債比率造成任何重大不利影響（相對最近期刊發經審核財務報表所披露之狀況而言），則管理人不建議行使回購授權。

(D) 基金單位價格

基金單位於之前十二個月每月於聯交所之最高及最低成交價如下：

	最高 人民幣	最低 人民幣
2014年3月	3.80	3.35
2014年4月	3.52	3.35
2014年5月	3.42	3.35
2014年6月	3.41	3.35
2014年7月	3.63	3.35
2014年8月	3.57	3.38
2014年9月	3.52	3.39
2014年10月	3.47	3.29
2014年11月	3.52	3.30
2014年12月	3.50	3.40
2015年1月	3.49	3.42
2015年2月	3.51	3.45
自2015年3月1日起直至最後可行日期為止	3.57	3.35

(E) 獲回購基金單位

管理人於本通函日期前六個月並無代表匯賢產業信託於聯交所或其他證券交易所回購任何基金單位。

(F) 回購基金單位的地位

由管理人根據回購授權回購之所有基金單位之上市地位將於購入時自動撤銷。管理人將確保於任何有關回購結算後在合理及實際可行情況下盡快將回購之基金單位之擁有權文件註銷及銷毀。

(G) 董事承諾

董事已向證監會承諾，倘管理人根據回購授權行使回購基金單位的權力，其將根據信託契約的條文、香港法例、《房地產投資信託基金守則》及證監會不時發出之指引行使權力。

(H) 權益披露

現時概無董事（及經作出一切合理查詢後所知）及其聯繫人有意待回購授權於基金單位持有人週年大會上獲批准後，向管理人（代表匯賢產業信託）出售任何基金單位。

截至最後可行日期，概無匯賢產業信託之關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)通知管理人有意待回購授權授出後向管理人(代表匯賢產業信託)出售任何基金單位，亦無任何該等關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)承諾，不會於回購授權獲授出後向管理人(代表匯賢產業信託)出售其持有之任何基金單位。

(I) 受託人意見及同意

德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託受託人)認為，授出回購授權符合信託契約，並同意管理人根據回購授權進行任何建議回購。

(J) 上市規則第10.06條

匯賢產業信託須遵守上市規則第10.06條內適用於上市公司於聯交所回購本身股份之限制及通知規定，惟該等規定須作出必需之變更，猶如適用於房地產投資信託。該等規定包括但不限於交易限制、日後發行限制、申報規定及回購基金單位之地位。

(K) 董事推薦建議

董事認為，回購授權符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此推薦建議基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人週年大會上提呈有關批准回購授權之普通決議案。

(L) 責任聲明

管理人及董事願就本說明函件所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

(M) 收購守則的影響

倘於行使根據回購授權回購基金單位之權力時，基金單位持有人於匯賢產業信託投票權之權益比例增加，根據股份回購守則第6條及收購守則第32條，是項增加就收購守則而言將被視為收購投票權論。因此，基金單位持有人或一組一致行動的基金單位持有人可取得或鞏固匯賢產業信託的控制權，從而有責任根據收購守則第26條提出強制性全面收購要約，惟倘獲得豁免則除外。

於最後可行日期及就管理人所知，Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「**Hui Xian Cayman**」)直接持有1,500,000,000個基金單位(相當於已發行基金單位約28.3%)。於同日，就管理人所知，Hui Xian Cayman連同與或假定與兩者一致行動之各方(包括管理人)，合共持有約46.6%的當時已發行基金單位。

此外，於最後可行日期，管理人(以其本身的身份)持有26,115,032個基金單位(相當於當時已發行基金單位約0.5%)。

倘全面行使回購授權，並假設Hui Xian Cayman及與或假定與兩者一致行動之各方現時持有的基金單位數目維持不變，根據於最後可行日期已發行5,308,859,520個基金單位計算，該組持有人合共持有之基金單位佔總數之百分比將增加至約51.8%，而上述增加將觸發須根據收購守則第26條提出強制性收購要約之責任。在任何情況下，管理人概無意行使回購授權以致觸發須根據收購守則第26條提出強制性全面收購要約之責任。

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄二中轉載，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。本附錄二所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

(請參閱第2項特別決議案)

1. 緊接信託契約第1.1條下「賬目」的釋義前加入如下「10%資產總值上限」的新釋義：

「10%資產總值上限」指存置物業資產總值的10%，就此而言，存置物業的資產總值將根據第10.2.3A計算；」

2. 緊接信託契約第1.1條下「年度可分派收入」的釋義前加入如下「發展成本總額」的新釋義：

「發展成本總額」指以下總額；

(a) 信託承接的所有於物業發展及相關活動的投資總額(該款項為信託就物業發展及相關活動所承擔及將予承擔的項目費用總額，包括收購土地的費用(如有)以及發展或建築費用及融資成本)；及

(b) 信託所收購任何未完工單位的合約總值(須包括所有有關收購未完工單位的成本)；」

3. 信託契約第1.1條下「授權投資」的釋義修訂如下：

「授權投資」指……(b)任何房地產的任何改建或擴建或加建或重建或翻新或其他發展項目(包括物業發展及相關活動)；……」

4. 緊接信託契約第1.1條下「物業管理人」的釋義前加入如下「物業發展及相關活動」的新釋義：

「物業發展及相關活動」指信託按照守則收購一幢樓宇內的未完工單位及物業發展項目(包括新開發項目及重建現有物業，但不包括修繕、加裝及翻新)；」

5. 信託契約第10.2.1條、第10.2.2條及第10.2.3條修訂如下：

「受本契約的條文所限，管理人的信託投資政策及目標如下：

10.2.1信託的成立乃直接或間接透過特別目的投資工具主要投資於房地產，而管理人(代表信託)僅可直接或間接透過特別目的投資工具投資於房地產及其他授權投資，且必須管理存置物業，使於所有情況下信託主要投資為最少75%的資產總值須投資於產生定期收入之房地產；

10.2.2在不影響第10.2.1條的一般性原則下，管理人就信託的主要投資政策為投資於房地產，即位於世界各地的商業物業，包括但不限於中國(惟守則禁止的房地產除外)。有關房地產一般須產生收入。信託的投資策略須由管理人不時全權決定，並與投資政策一致；

10.2.3管理人可從事或參與物業發展及相關活動，包括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開發、重建或翻新工程的未完工單位，惟發展成本總額該等房地產之總合約價值於任何時候不得超過購入時存置物業之資產淨值總額之10%資產總值上限(或守則所規定之其他百分比)；及

……」

6. 緊隨信託契約第10.2.3條後加入新條款第10.2.3A條如下：

「10.2.3A就計算10%資產總值上限所用的分母而言，「存置物業的資產總值」須根據下列公式釐定：

$$\text{「存置物業的資產總值」} = \text{GAV} - \text{D} \pm \text{V} - \text{DRI}$$

當中：

GAV = 信託最近期刊發賬目列示之資產總值；

D = 信託最近期刊發賬目中建議之任何分派及自發佈信託最近期刊發賬目起所宣派任何分派之金額；

V = 認可估值師根據其於信託最近期刊發賬目之後發佈之估值報告釐定信託之房地產價值之變動(如有)；及

DRI = 任何在建物業之投資價值(為免生疑問，不包括正處於重建現有物業之價值)；」

7. 信託契約第10.3.3條及第10.3.6條修訂如下，並待第3項決議案通過後分別重新編號為第10.3.5條及第10.3.8條：

「在守則之限制及規定所規限下，管理人應確保遵守以下投資限制：

……

[~~10.3.3~~ 10.3.5] 信託不得投資於空置土地或從事或參與任何物業發展活動(為免生疑問，不包括修繕、加裝及裝修)，除非該等投資為根據第10.2.3條進行之物業發展及相關活動中不可或缺之部分及屬於信託之投資目標或政策範圍內；

……

[~~10.3.6~~ 10.3.8] 信託須持有各項投資(性質為房地產或持有房地產權益之任何特別目的投資工具之股份)自其收購日期起為期至少兩年(或倘為信託所進行關於物業發展及相關活動之任何有關投資，則自有關物業發展及相關活動完成之日起為期至少兩年)，除非於有關期間到期前管理人已將出售之理據清楚地傳達給持有人及持有人於管理人根據附表I召開之會議上以特別決議案批准出售有關投資。

……」

(附註：倘第3項特別決議案未能於基金單位持有人週年大會上通過，上文方括號內文字所顯示的建議修訂將不會受影響。)

8. 信託契約第25.4.1(iii)條修訂如下：

「25.4.1 管理人應就交易向持有人寄發通函，而根據守則(或按受託人或管理人之合理意見)需要持有人之批准，包括：

……

(iii) 出售自購買日期其購買日期(或倘信託從事物業發展及相關活動，則自有關房地產之該等物業發展及相關活動完成之日)起計不足兩年之房地產；

……」

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄三中轉載，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。本附錄三所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

(請參閱第3項特別決議案)

1. 信託契約第1.1條下「授權投資」的釋義修訂如下：

「**授權投資**」指：

……(c)相關投資；

~~(c)~~(d) 房地產相關資產；

~~(d)~~(e) 現金及現金等值項目；

~~(e)~~(f) 任何特別目的投資工具的已發行股本中的股份及貸款以及就收購特別目的投資工具而購入的任何商譽及其他無形資產；

~~(f)~~(g) 守則不時許可的任何其他資產或投資；及

~~(g)~~(h) 為提升本釋義第(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及~~(f)~~(g)段擬進行的授權投資、或其他投資、或信託的一般投資的回報，或降低與的相關的風險而作出的投資安排(包括僅作對沖用途而以衍生工具形式進行的投資)，……」

2. 緊接信託契約第1.1條下「重組協議」釋義前如下加入「相關投資」之新釋義：

「**相關投資**」具有第10.2.4條賦予之涵義；」

3. 倘第2項特別決議案於基金單位持有人週年大會上通過，緊隨新條款第10.2.3A條後(或倘第2項特別決議案未能於基金單位持有人週年大會上通過，則緊隨第10.2.3條後)如下加入新條款第10.2.4條，而原有第10.2.4條則重新編號為第10.2.5條：

「10.2 信託投資

在本契約之條文規限下，信託之投資政策及目標如下：

……

10.2.4在符合房地產投資信託基金守則之限制及規定及第10.3.3條及第10.3.4條條文規限下，管理人可投資於以下金融工具(「相關投資」)：

- (i) 於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；
- (ii) 非上市債務證券；
- (iii) 政府證券及其他公共證券；及
- (iv) 本地或海外物業基金；

……」

4. 緊隨信託契約第10.3.2條後如下加入兩項新條款第10.3.3條及第10.3.4條，而信託契約原有第10.3.3條、第10.3.4條、第10.3.5條及第10.3.6條將分別重新編號為第10.3.5條、第10.3.6條、第10.3.7條及第10.3.8條：

「10.3 投資限制

在守則之限制及規定所規限下，管理人應確保遵守以下投資限制：

……

10.3.3相關投資連同信託持有之其他非房地產資產的合併價值，[與發展成本總額合計起來，]在任何時候均不得超過信託資產總值之25%。就此而言，真正以對沖為目的之對沖工具及作為信託之房地產之一部分而計入其估值及財務報表之房地產相關資產(例如廠房及設備)，可以不被視為上述「其他非房地產資產」；

10.3.4無論在任何時候，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不得超過信託資產總值之5%；

……」

(附註：倘第2項特別決議案未能於基金單位持有人週年大會上通過，上文方括號內文字所顯示的建議修訂將會被刪除。)

5. 信託契約第10.2.1條修訂如下：

「受本契約的條文所限，管理人的信託投資政策及目標如下：

10.2.1信託的成立乃直接或間接透過特別目的投資工具主要投資於房地產，而管理人(代表信託)僅可直接或間接透過特別目的投資工具投資於房地產及其他認可投資，且必須管理存管財產，使於所有情況下信託的主要投資為最少75%的資產總值須投資於產生定期收入之房地產；
……」

6. 第10.7條修訂如下：

「10.7 投資變現

倘構成存置物業一部分的任何投資並非或於任何時候不再為授權投資，管理人須將之變現，而變現所得款項淨額將作前述用途。除非受託人要求，否則管理人或會延至在其認為符合持有人利益的期間方變現任何有關投資。在不影響前述條文及受第10.3.8條第10.3.6條及第10.12條的條文(尤其是上述規定)規限下，構成存置物業的任何投資可於任何時候由管理人酌情變現，以將銷售所得款項投資於其他授權投資或提供現金以根據本契約任何條文規定就存置物業付款或如前述保留銷售所得款項作現金或訂金或將之分配作上述不同用途。」

7. 信託契約第6.1.4條修訂如下：

「6.1 投資估值

一項授權投資於任何指定日期之價值指：

……

6.1.4 (倘投資屬於「授權投資」釋義任何一段所述的範疇，並且為相關投資或是性質上為就對沖或有效的投資組合管理而使用的衍生工具)該投資的價值須取得受託人的批准下由管理人釐定，並將按以下方式計算：

- (i) 於任何證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外交易市場報價、上市、交易或買賣的所有投資的計算，須參考進行有關計算當日主要證券交易所的營業時間結束時該等投資於主要證券交易所之最後成交價作出；及

- (ii) 倘無證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外交易市場，則根據作為有關投資莊家(若有關莊家多於一名，則為管理人指定的莊家)的任何人士、公司或機構所報的投資價值而進行的所有計算，須根據當前香港公認會計原則作出；

.....

及存置物業於任何指定日期的價值指於相關日期由存置物業組成的所有授權投資的價值總額，惟於所有情況下該價值須根據香港會計師公會頒佈於相關財政年度適用的公認會計原則作出。」

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄四中轉載，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。本附錄四所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

(請參閱第4項特別決議案)

1. 信託契約第1.1條下「物業管理人」的釋義修訂如下：

「物業管理人」指管理人所委任負責由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有的任何房地產初始物業之物業管理職務的物業管理人；

2. 信託契約第1.1條下「物業管理人費用」的釋義修訂如下：

「物業管理人費用」指物業管理人不時根據相關管理協議定期收取的費用，根據相關管理協議，物業管理人獲委任負責由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有的任何房地產初始物業之物業管理職務；

3. 信託契約第14.1.2(i)條修訂如下：

「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(扣除有關浮動費用前)以年費率3%計算(；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)；惟有關初始物業，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，而該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。」

毋須基金單位持有人批准對信託契約的相關條款的修訂全文或摘錄於本附錄五中轉載，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。本附錄五所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

A. 澄清修訂

1. 於信託契約第1.9.4條最後一句之後加入下文：

「只要信託是證監會根據證券及期貨條例第104條認可，在與本契約第17.16.2(iii)條(反映守則第4.2(a)(iii)條)不一致的情況下，香港法例第29章受託人條例第41O條將不適用，及不得以任何方式利用受託人條例第41O條免除或減少受託人載於本條款第1.9.4條(反映守則第9.5條)之任何責任。」

2. 信託契約第17.16.2條修訂如下：

「17.16.2受託人須：

……

(iii) 儘管香港法例第29章受託人條例任何條文另有規定，仍須為與存置物業有關之代理人及代理人之行為及疏忽負上責任(過戶處(倘受託人並非過戶處)、管理人及任何經許可的估值師除外)；」

B. 雜項修訂

I. 就房地產投資信託基金守則修訂之更新

1. 信託契約第6.2條修訂如下：

「6.2 ……香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或副會員會員……」

2. 信託契約第6.4條修訂如下：

「6.4 ……國際估值準則委員會……」

II. 就香港法例第622章公司條例之更新

3. 信託契約第1.1條下「公司條例」的釋義修訂如下：

「「公司條例」指香港法例第622 32章公司條例；」

4. 信託契約第1.1條下「稅項及費用」的釋義修訂如下：

「**稅項及費用**」指……回購購回基金單位……」

5. 信託契約第1.1條下「管理人」的釋義修訂如下：

「**管理人**」指滙賢房託管理有限公司，或根據本契約條文獲委任為信託管理人的任何其他人士；」

6. 信託契約第1.1條下「收購守則」的釋義修訂如下：

「**收購守則**」指證監會發出的公司收購、合併及股份回購購回守則（經不時修訂）；」

7. 信託契約第1.1條下「受託人」的釋義修訂如下：

「**受託人**」指德意志信託(香港)有限公司，或根據本契約條文不時獲委任為受託人的任何其他人士；」

8. 信託契約第1.2條修訂如下：

1.2 控股公司

……公司條例第2條香港法例第32章。」

9. 信託契約第7.1條及第7.2條修訂如下：

7. 回購購回及贖回基金單位

7.1 無權要求回購購回或贖回基金單位

持有人無權要求回購購回或贖回彼等的基金單位。

7.2 由管理人回購購回及贖回基金單位

管理人不得回購購回或贖回任何基金單位，惟獲得證監會不時發出的相關守則及指引許可則除外。管理人回購購回或贖回任何基金單位必須根據有關守則及指引生效。」

10. 信託契約第17.16.2(iv)條修訂如下：

「17.16.2 受託人須：

……

(iv) 採取一切合理審慎措施以確保銷售、發行、回購及註銷基金單位……」

基金單位持有人週年大會通告



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)

由匯賢房託管理有限公司管理

基金單位持有人週年大會通告

茲通告匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)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(「基金單位持有人」)週年大會，以商討下列事項：

- (A) 知悉截至2014年12月31日止年度匯賢產業信託的經審核綜合財務報表連同獨立核數師報告；
- (B) 知悉委任匯賢產業信託的核數師並釐定其酬金；
- (C) 審議及酌情通過以下決議案為普通決議案(無論有否修訂)，並以普通決議案方式提呈當中的第(1)項決議案，而第(2)至(4)項決議案則以特別決議案方式提呈：

普通決議案

- (1) 「動議向匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)管理人)(「管理人」)授出回購匯賢產業信託基金單位(「基金單位」)的授權：
 - (a) 在證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於2008年1月31日發出之「致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」及下文(b)段的規限下，謹此一般及無條件批准管理人於有關期間(定義見下文(c)段)根據構成匯賢產業信託的信託契約(經日期為2013年5月24日及2014年5月16日的補充契約修訂)(「信託契約」)、《房地產投資信託基金守則》(「《房地產投資信託基金守則》」)、公司收購、合併及股份回購守則的適用條文、證監會不時發出之指引、香港法例的適用規則及規例行使管理人的一切權力，於香港聯合交易所有限公司回購基金單位；

基金單位持有人週年大會通告

- (b) 管理人於有關期間(定義見下文)根據上文(a)段之批准可能回購或同意回購之基金單位之總數不得超過通過本決議案之日期之已發行基金單位總數之10%，而根據上文(a)段之授權須據此受到限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
 - (i) 通過本決議案之後匯賢產業信託下屆基金單位持有人週年大會結束時；
 - (ii) 根據信託契約、《房地產投資信託基金守則》或任何適用法例，須舉行上文第(i)項所述下屆基金單位持有人週年大會之期間屆滿時；及
 - (iii) 匯賢產業信託基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過普通決議案撤銷或修改本決議案向管理人授出之授權。」

特別決議案

(2) 「動議

- (a) 根據日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託之信託契約(經日期為2013年5月24日及2014年5月16日的補充契約修訂)第10.2.4條及第26.1條，批准(i)匯賢產業信託的投資政策及目標的建議修訂，以容許有關物業發展及相關活動的經擴大投資範圍，詳情參見通函；及(ii)通函附錄二所載之物業發展修訂；及
- (b) 授權滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)(「**管理人**」)、管理人之任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託之受託人)(「**受託人**」)各自按管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所指事項得以生效。」

(3) 「動議

- (a) 根據日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託之信託契約(經日期為2013年5月24日及2014年5月16日的補充契約修訂)第10.2.4條及第26.1條，批准(i)匯

基金單位持有人週年大會通告

賢產業信託的投資政策及目標的建議修訂，以容許有關相關投資的經擴大投資範圍，詳情參見通函；及(ii)通函附錄三所載之相關投資修訂；及

- (b) 授權滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)(「**管理人**」)、管理人之任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託之受託人(「**受託人**」))各自按管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所指事項得以生效。」

(4) 「動議

- (a) 根據日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託之信託契約第14.1.2(i)條及第26.1條，批准通函附錄四所載之浮動費用修訂；及
- (b) 授權滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)(「**管理人**」)、管理人之任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託之受託人(「**受託人**」))各自按管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所指事項得以生效。」

承董事會命
滙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，2015年4月1日

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指者外，本通告所使用的詞彙應與匯賢產業信託於2015年4月1日刊發的通函(「**通函**」)所界定的詞彙具有相同涵義。
2. 凡有資格出席基金單位持有人週年大會(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)以決議案授權之任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。於該會議上，按此獲授權之人士代表法團可行使之權力，

基金單位持有人週年大會通告

與法團為個人基金單位持有人之情況下可行使者無異。代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之授權人書面簽署，或倘委任人為法團，則根據其公司章程文件以法團印鑑或正式授權之職員或授權人簽署。獲委任為代表或公司代表的人士毋須為基金單位持有人。

- 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署之核證本，最遲須於基金單位持有人週年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，基金單位持有人屆時仍可按意願親身出席大會或任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，則代表委任表格得視作已撤銷論。
- 倘基金單位由聯名登記之基金單位持有人持有，則名列首位的人士作出之投票(不論是親身或委派代表)方獲接納(而其他聯名登記之基金單位持有人作出的投票將不予接納)，而就此而言，名列首位者的先後次序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。
- 匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由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)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週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須不遲於2015年5月5日(星期二)下午四時三十分送達匯賢產業信託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。
- 於基金單位持有人週年大會上提呈之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之基金單位持有人就其作為基金單位持有人之每個基金單位享有一票。

於本通告日期，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)。