
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。



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) 若干持續關連人士交易的經延長豁免
及
(2) 基金單位持有人特別大會通告**

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25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26至27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28至40頁。

匯賢產業信託謹訂於2016年5月6日(星期五)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-3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。

2016年4月19日

目 錄

頁次

釋義.....	ii
董事會函件.....	1
1. 2016年經延長豁免	2
1.1 背景	2
1.1.1 匯賢產業信託關連人士.....	2
1.1.2 現有豁免.....	3
1.1.3 建議延長現有豁免.....	4
1.2 經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免	5
1.2.1 中銀租賃、許可安排及保險交易的範圍.....	5
1.2.2 有關現有中銀租賃、許可安排及保險豁免項下交易的過往交易金額..	6
1.2.3 中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限.....	6
1.2.4 中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限基準.....	7
1.2.5 經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免的豁免條件.....	7
1.3 經延長中國人壽保險豁免	10
1.3.1 中國人壽保險交易的範圍.....	10
1.3.2 有關現有中國人壽保險豁免項下交易的過往交易金額.....	10
1.3.3 中國人壽保險交易的建議年度上限.....	11
1.3.4 中國人壽保險交易的建議年度上限基準.....	11
1.3.5 經延長中國人壽保險豁免的豁免條件.....	11
1.4 經延長中銀公司融資豁免	14
1.4.1 中銀公司融資交易的範圍.....	14
1.4.2 經延長中銀公司融資豁免的豁免條件.....	15
1.5 經延長中信証券公司融資豁免	17
1.5.1 中信証券公司融資交易的範圍.....	17
1.5.2 經延長中信証券公司融資豁免的豁免條件.....	18
1.6 所需批准	21
1.6.1 投票限制.....	22
1.7 獨立財務顧問的意見	23
1.8 獨立董事委員會的意見	23
1.9 董事會推薦建議	23
1.10 受託人的意見	24
2. 基金單位持有人特別大會	25
3. 一般事項	25
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件.....	28
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：

「2013年豁免通函及投票結果公告」	指	(a)匯賢產業信託日期為2013年4月12日的通函，內容有關(其中包括)若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免(包括現有中銀租賃、許可安排及保險豁免及現有中國人壽保險豁免)；及(b)匯賢產業信託日期為2013年5月7日的公告，內容有關同於2013年5月7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之統稱
「2014年豁免通函及投票結果公告」	指	(a)匯賢產業信託日期為2014年3月31日的通函，內容有關(其中包括)若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免(包括現有中銀公司融資豁免及現有中信証券公司融資豁免)；及(b)匯賢產業信託日期為2014年5月5日的公告，內容有關同於2014年5月5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之統稱
「2016年經延長豁免」	指	截至2019年12月31日止三個年度的以下豁免統稱：(a)經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免；(b)經延長中國人壽保險豁免；(c)經延長中銀公司融資豁免；及(d)經延長中信証券公司融資豁免
「該公告」	指	匯賢產業信託日期為2016年4月18日的公告，內容有關(其中包括)2016年經延長豁免
「董事會」	指	董事會
「中銀」	指	中國銀行股份有限公司
「中銀關連人士集團」	指	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
「中銀公司融資交易」	指	匯賢產業信託集團及中銀集團分別進行的公司融資交易，詳情載於本通函「1.4.1 中銀公司融資交易的範圍」一節
「中銀集團」	指	中銀及其附屬公司
「中銀租賃、許可安排及保險交易」	指	與中銀關連人士集團進行的租賃、許可安排及保險交易 詳情載於本通函「1.2.1 中銀租賃、許可安排及保險交易的範圍」一節
「北京東方廣場公司」	指	北京東方廣場有限公司，一家於中華人民共和國成立的中外合作經營企業，其持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權

釋 義

「中國人壽」	指	中國人壽保險(集團)公司
「中國人壽關連人士集團」	指	中國人壽以及因與中國人壽有關連而不時屬於匯賢產業信託關連人士之實體或人士
「中國人壽保險交易」	指	匯賢產業信託集團及中國人壽關連人士集團分別進行的保險交易，詳情載於本通函「1.3.1中國人壽保險交易的範圍」一節
「中信証券關連人士集團」	指	中信証券國際及因與中信証券國際有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體或人士
「中信証券公司融資交易」	指	匯賢產業信託集團及中信証券集團分別進行的公司融資交易，詳情載於本通函「1.5.1中信証券公司融資交易的範圍」一節
「中信証券集團」	指	中信証券國際、其控股公司及彼等各自之附屬公司
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「中信証券國際」	指	中信証券國際有限公司
「董事」	指	管理人的董事
「基金單位持有人特別大會」	指	將於2016年5月6日(星期五)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)舉行之基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情批准各項2016年經延長豁免(及新年度上限)
「現有中銀公司融資豁免」	指	證監會於2014年5月5日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授出的豁免權，期限至2016年12月31日(包括該日)止(有關豁免權的條款及條件載於2014年豁免通函及投票結果公告)
「現有中銀租賃、許可安排及保險豁免」	指	證監會於2013年5月7日就匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團進行若干涉及租賃、許可安排交易及保險交易授出的豁免權，期限至2016年12月31日(包括該日)止(有關豁免權的條款及條件載於2013年豁免通函及投票結果公告)

釋 義

「現有中國人壽保險豁免」	指	證監會於2013年5月7日就匯賢產業信託集團及中國人壽關連人士集團進行若干涉及保險交易授出的豁免權，期限至2016年12月31日(包括該日)止(有關豁免權的條款及條件載於2013年豁免通函及投票結果公告)
「現有中信證券公司融資豁免」	指	證監會於2014年5月5日就匯賢產業信託集團及中信證券集團進行若干涉及公司融資交易授出的豁免權，期限至2016年12月31日(包括該日)止(有關豁免權的條款及條件載於2014年豁免通函及投票結果公告)
「現有豁免」	指	(a)現有中銀租賃、許可安排及保險豁免；(b)現有中國人壽保險豁免；(c)現有中銀公司融資豁免；及(d)現有中信證券公司融資豁免之統稱
「經延長中銀公司融資豁免」	指	建議再延長現有中銀公司融資豁免的期限至2019年12月31日(包括該日)止，詳情載於本通函「1.4 經延長中銀公司融資豁免」一節
「經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免」	指	建議再延長現有中銀租賃、許可安排及保險豁免的期限至2019年12月31日(包括該日)止，詳情載於本通函「1.2 經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免」一節
「經延長中國人壽保險豁免」	指	建議再延長現有中國人壽保險豁免的期限至2019年12月31日(包括該日)止，詳情載於本通函「1.3 經延長中國人壽保險豁免」一節
「經延長中信證券公司融資豁免」	指	建議再延長現有中信證券公司融資豁免的期限至2019年12月31日(包括該日)止，詳情載於本通函「1.5 經延長中信證券公司融資豁免」一節
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立委員會，成立目的是就2016年經延長豁免(包括新年度上限)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)

釋 義

「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例所指的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11條所指於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」	指	獨立非執行董事
「最後可行日期」	指	2016年4月13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
「主板及創業板證券上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則之統稱
「管理人」	指	匯賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人
「資產淨值」	指	資產淨值
「新年度上限」	指	(i)中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限；及(ii)中國人壽保險交易的建議年度上限之統稱
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開的大會及有投票權的基金單位持有人於大會上以過半數(以點票方式)通過的決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%的基金單位持有人
「東方廣場」	指	一組位於中華人民共和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
「中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限」	指	誠如本通函所載，中銀租賃、許可安排及保險交易於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的建議年度上限
「中國人壽保險交易的建議年度上限」	指	誠如本通函所載，中國人壽保險交易於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的建議年度上限
「房地產」	指	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

釋 義

「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，以不時修訂者為準
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時修訂者為準
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信託契約」	指	構成匯賢產業信託的日期為2011年4月1日的信託契約（經第一份日期為2013年5月24日的補充契約修訂、經第二份日期為2014年5月16日的補充契約修訂及經第三份日期為2015年5月28日的補充契約修訂），或不時修改或補充
「受託人」	指	匯賢產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司，或可能不時獲委任為匯賢產業信託受託人的其他人士
「基金單位」	指	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位過戶登記處」	指	匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人

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

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：

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

(1) 若干持續關連人士交易的延長豁免
及
(2) 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2016年經延長豁免及於基金單位持有人特別大會上提呈各項2016年經延長豁免的普通決議案的進一步資料；(b)載列獨立董事委員會就2016年經延長豁免向獨立基金單位持有人提供的推薦建議；(c)載列獨立財務顧問就2016年經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推薦建議；及(d)向閣下發出基金單位持有人特別大會通告。

1. 2016年經延長豁免

管理人已就匯賢產業信託集團進行若干涉及關連人士交易向證監會申請再延長以下豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則項下規定的期限至2019年12月31日(包括該日)止(及倘相關,設定其有關的新年度上限):

- (i) 現有中銀租賃、許可安排及保險豁免(包括其項下的年度上限);
- (ii) 現有中國人壽保險豁免(包括其項下的年度上限);
- (iii) 現有中銀公司融資豁免;及
- (iv) 現有中信証券公司融資豁免(統稱「現有豁免」)。

管理人將尋求獨立基金單位持有人批准該等延期,有關詳情載於下文本節1。

1.1 背景

現有豁免的背景及匯賢產業信託與匯賢產業信託若干關連人士的關係的簡要概述載列如下。

1.1.1 匯賢產業信託關連人士

匯賢產業信託關連人士包括(其中包括):

- (i) 中銀以及因與中銀(統稱「中銀關連人士集團」)有關連而屬於匯賢產業信託關連人士之實體或人士,此乃由於中銀有權提名Hui Xian (Cayman Islands) Limited董事,其為匯賢產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則);
- (ii) 中國人壽以及因與中國人壽(統稱「中國人壽關連人士集團」)有關連而屬於匯賢產業信託關連人士之實體或人士,此乃由於中國人壽有權提名Hui Xian (Cayman Islands) Limited董事,其為匯賢產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則);及
- (iii) 中信証券國際有限公司(「中信証券國際」)、其控股公司及彼等各自之附屬公司(「中信証券集團」),此乃由於中信証券國際間接持有管理人40%的權益。

1.1.2 現有豁免

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集團與(i)中銀集團或中銀關連人士集團；(ii)中國人壽關連人士集團或(iii)中信証券集團(視情況而定)之間涉及進行若干關連人士交易授出多項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則的豁免權(以下各項豁免統稱為「**初步豁免**」)。

(i) 與中銀集團或中銀關連人士集團的交易

管理人申請及證監會授出初步豁免，有關交易毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及基金單位持有人批准的規定，期限至2013年12月31日(包括該日)止，有關交易涉及(a)與中銀關連人士集團有關東方廣場的若干租賃及許可安排交易；及(b)匯賢產業信託集團(包括北京東方廣場公司)與中銀關連人士集團(以保險公司身份)就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能不時投購的保單。於2013年，管理人申請及證監會授出現有中銀租賃、許可安排及保險豁免，以(a)延長(其有關的新年度上限)有關初步豁免期限至2016年12月31日(包括該日)止；及(b)修訂有關初步豁免，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的租賃及許可安排交易。

管理人亦已申請及證監會已就匯賢產業信託集團與中銀集團之間進行之若干「公司融資交易」(有關說明載列於匯賢產業信託日期為2011年4月11日之發售通函第262頁至263頁)授出另一項初步豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)之規定，期限至2013年12月31日(包括該日)止。此外，房地產投資信託基金守則第8章就該等交易之披露及申報規定須按有關豁免條件予以修訂。於2014年，管理人申請及證監會授出現有中銀公司融資豁免，以(a)延長有關初步豁免期限至2016年12月31日(包括該日)止；及(b)修訂有關初步豁免及擴闊範圍，以使其有關豁免亦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。

(i)有關現有中銀租賃、許可安排及保險豁免的詳情，請參閱2013年豁免通函及投票結果公告；以及(ii)有關現有中銀公司融資豁免的詳情，請參閱2014年豁免通函及投票結果公告。

(ii) 與中國人壽關連人士集團的交易

管理人申請及證監會授出初步豁免，就匯賢產業信託集團（包括北京東方廣場公司）與中銀關連人士集團（以保險公司身份）就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能不時投購的保單毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及基金單位持有人批准的規定，期限至2013年12月31日（包括該日）止。於2013年，管理人申請及證監會授出現有中國人壽保險豁免，以延長（連同其有關的新年度上限）有關初步豁免期限至2016年12月31日（包括該日）止。

有關現有中國人壽保險豁免的詳情，請參閱2013年豁免通函及投票結果公告。

(iii) 與中信証券集團的交易

管理人申請及證監會已就匯賢產業信託集團與中信証券集團之間進行之若干「公司融資交易」（有關說明載列於匯賢產業信託日期為2011年4月11日之發售通函第248頁至249頁）授出初步豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函（根據房地產投資信託基金守則第10章）之規定，期限至2013年12月31日（包括該日）止。此外，房地產投資信託基金守則第8章就該等交易之披露及申報規定須按有關豁免條件予以修訂。於2014年，管理人申請及證監會授出現有中信証券公司融資豁免，以(a)延長有關初步豁免期限至2016年12月31日（包括該日）止；及(b)修訂有關初步豁免及擴闊範圍，以使其有關豁免亦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。

有關現有中信証券公司融資豁免的詳情，請參閱2014年豁免通函及投票結果公告。

1.1.3 建議延長現有豁免

現有各項豁免之期限將至2016年12月31日（包括該日）為止。根據現有各項豁免之豁免條件，各項豁免均可延長至2016年12月31日以後，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得基金單位持有人（除按房地產投資信託基金守則第8.11條所界定，於有關豁免中有重大權益之基金單位持有人外）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) 於每次作出任何延長豁免時，經延長豁免期間不得遲於上文第(a)項所述批准的獲取日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日屆滿。

董事會函件

管理人建議於基金單位持有人特別大會上，就以下各項現有豁免以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准，將該等豁免期限再延長至2019年12月31日（包括該日）：

- (a) 現有中銀租賃、許可安排及保險豁免；
- (b) 現有中國人壽保險豁免；
- (c) 現有中銀公司融資豁免；及
- (d) 現有中信證券公司融資豁免。

管理人亦建議於基金單位持有人特別大會上，就以下各項以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准：(i)就現有中銀租賃、許可安排及保險豁免項下的交易（延長經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免）；及(ii)現有中國人壽保險豁免項下的交易（延長經延長中國人壽保險豁免），以設定於截至2019年12月31日止三個年度的新年度上限。

1.2 經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免

1.2.1 中銀租賃、許可安排及保險交易的範圍

租賃、許可安排及保險交易的範圍及性質，建議將由經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免涵蓋，與現有中銀租賃、許可安排及保險豁免所涵蓋的範圍相同。就經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免而言，有關涵蓋的交易如下：

- (a) 中銀關連人士集團租賃或許可使用權涉及匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業；及
- (b) 匯賢產業信託集團（包括北京東方廣場公司）與中銀關連人士集團（以保險公司身份）就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能投購的保單

（統稱「中銀租賃、許可安排及保險交易」）。

董 事 會 函 件

1.2.2 有關現有中銀租賃、許可安排及保險豁免項下交易的過往交易金額

於截至2014年及2015年12月31日止兩個年度以及截至2016年2月29日止兩個月，(a)中銀關連人士集團就租賃及許可安排交易支付予匯賢產業信託集團(不包括可退還按金)；及(b)匯賢產業信託集團就保險交易已付中銀關連人士集團的概約總金額如下：

現有中銀租賃、 許可安排及 保險豁免項下的交易	截至2014年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2015年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2016年 2月29日 止兩個月 人民幣千元
(a) 中銀租賃及許可 安排交易	25,855	26,993	4,609
年度上限	32,000	35,000	38,000 ^(附註)
使用率	80.8%	77.1%	不適用
(b) 中銀保險交易	435	437	72
年度上限	1,400	1,400	1,400 ^(附註)
使用率	31.1%	31.2%	不適用

附註：有關數字指截至2016年12月31日止年度之年度上限。

1.2.3 中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，根據經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免，(a)中銀關連人士集團就租賃及許可安排交易將支付予匯賢產業信託集團(不包括可退還按金)；及(b)匯賢產業信託集團就保險交易將支付予中銀關連人士集團的年度總值各自將不超過以下建議年度上限金額：

經延長中銀租賃、 許可安排及 保險豁免項下的交易	截至2017年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
(a) 中銀租賃及許可 安排交易	39,000	41,000	43,000
(b) 中銀保險交易	1,800	1,900	2,000

1.2.4 中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限基準

上述中銀租賃、許可安排及保險交易的租賃及許可安排交易的建議年度上限主要包括應收中銀關連人士集團的租金及樓宇管理費用。有關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，以及已加入30%的突發事件緩衝，以應付因任何租金或其他市場狀況變動、中銀關連人士集團成員公司可能租賃其他物業及匯賢產業信託集團未來可能收購而中銀關連人士集團成員公司作為其中承租人的物業而導致的不可預見波動。

上述中銀租賃、許可安排及保險交易就保險交易的建議年度上限是大致參照保險交易的歷史交易金額及匯賢產業信託集團要求中銀關連人士集團提供的保險服務的金額釐定。

1.2.5 經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免的豁免條件

(i) 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，批准日期為2016年4月19日的基金單位持有人特別大會通告所載的經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免以及其有關的年度上限(並無對其作出任何重大修訂)。

(ii) 延長或修訂

經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免的有效期將於2019年12月31日屆滿，並可延長至2019年12月31日後，及／或經延長中銀租賃、許可安排及保險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) 於每次經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免時，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2016年4月12日的豁免申請(豁免乃據此尋求及授出)中訂明，對經延長中銀租賃、許可安排及保

董事會函件

險豁免所涵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。

(iii) 年度上限

經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免項下的關連人士交易的年度價值各自將不超過下表所列的年度上限金額：

經延長中銀租賃、 許可安排及 保險豁免項下的交易	截至2017年 止財政年度 人民幣千元	截至2018年 止財政年度 人民幣千元	截至2019年 止財政年度 人民幣千元
(a) 中銀租賃及許可 安排交易	39,000	41,000	43,000
(b) 中銀保險交易	1,800	1,900	2,000

就於經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免生效日期或以後首次訂立或重續的上述租賃及許可安排交易而言，須就每項該等租賃及許可安排交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

(iv) 於半年報告及年報內作出披露

根據經延長中銀租賃、許可安排及保險項下的關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則8.14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。

(v) 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根據經延長中銀租賃、許可安排及保險項下的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)。

董事會函件

(vi) 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。

(vii) 核數師取閱賬目及記錄

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

(viii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信匯賢產業信託的核數師及／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。

(ix) 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章就建議調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(iii)至(viii)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。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現任何變動對披露及／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8.14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8.14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。

1.3 經延長中國人壽保險豁免

1.3.1 中國人壽保險交易的範圍

保險交易的範圍及性質，建議將由經延長中國人壽保險豁免涵蓋，與現有中國人壽保險豁免所涵蓋的範圍相同。中國人壽保險豁免將涵蓋匯賢產業信託集團（包括北京東方廣場公司）與中國人壽關連人士集團（以保險公司身份）就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能投購的保單（「中國人壽保險交易」）。

1.3.2 有關現有中國人壽保險豁免項下交易的過往交易金額

於截至2014年及2015年12月31日止兩個財政年度以及截至2016年2月29日止兩個月，匯賢產業信託集團就根據現有中國人壽保險豁免項下的保險交易已付中國人壽關連人士集團的概約總金額如下：

	截至2014年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2015年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2016年 2月29日 止兩個月 人民幣千元
現有中國人壽保險 豁免項下的交易			
中國人壽保險交易	1,523	1,726	290
年度上限	5,000	5,000	5,000 ^(附註)
使用率	30.5%	34.5%	不適用

附註：有關數字指截至2016年12月31日止年度之年度上限。

董事會函件

1.3.3 中國人壽保險交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，匯賢產業信託集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度就中國人壽保險交易應付予中國人壽關連人士集團的年度總值各自將不超過以下建議年度上限金額：

	截至2017年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
經延長中國人壽保險 豁免項下的交易			
中國人壽保險交易	6,000	6,300	6,600

1.3.4 中國人壽保險交易的建議年度上限基準

上述中國人壽保險交易的建議年度上限是大致參照保險交易的歷史交易金額及匯賢產業信託集團要求中國人壽關連人士集團提供的保險服務的金額釐定。

1.3.5 經延長中國人壽保險豁免的豁免條件

(i) 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，批准日期為2016年4月19日的基金單位持有人特別大會通告所載的經延長中國人壽保險豁免及其有關的年度上限(並無對其作出任何重大修訂)。

(ii) 延長或修訂

經延長中國人壽保險豁免的有效期限將於2019年12月31日屆滿，並可延長至2019年12月31日後，及／或經延長中國人壽保險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

董事會函件

- (c) 於每次延長經延長中國人壽保險豁免時，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2016年4月12日的豁免申請(豁免乃據此尋求及授出)中訂明，對經延長中國人壽保險豁免所涵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。

(iii) 年度上限

經延長中國人壽保險豁免項下的關連人士交易的年度價值各自將不超過下表所列的年度上限金額：

經延長中國人壽保險 豁免項下的交易	截至2017年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
中國人壽保險交易	6,000	6,300	6,600

(vi) 於半年報告及年報內作出披露

根據經延長中國人壽保險豁免項下的關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則8.14的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(v) 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根據經延長中國人壽保險豁免項下的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)。

董事會函件

(vi) 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。

(vii) 核數師取閱賬目及記錄

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

(viii) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信匯賢產業信託的核數師及／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。

(ix) 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章就建議調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(iii)至(viii)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。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現任何變動對披露及／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條的所有規定。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條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

1.4 經延長中銀公司融資豁免

1.4.1 中銀公司融資交易的範圍

匯賢產業信託集團及中銀及其附屬公司（「中銀集團」）進行的公司融資交易範圍及性質，建議將由經延長中銀公司融資豁免涵蓋，與現有中銀公司融資豁免所涵蓋的範圍相同。就經延長中銀公司融資豁免而言，「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。

董事會函件

為免生疑問，「公司融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關主板及創業板證券上市規則、房地產投資信託基金守則、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任何要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的任何要約；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)。

1.4.2 經延長中銀公司融資豁免的豁免條件

管理人已按照下列與現有中銀公司融資豁免條件一致的豁免條件(豁免期除外)就同類交易申請經延長中銀公司融資豁免：

- (i) 獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准經延長中銀公司融資豁免(並無對其作出任何重大修訂)；
- (ii) 有關豁免的有效期將於2019年12月31日屆滿，並可延長至2019年12月31日後，及／或下文第(iii)至(vii)項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2016年4月12日的豁免申請(豁免乃據此尋求及授出)中訂明，對經延長中銀公司融資豁免所涵蓋

董事會函件

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。

- (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經延長中銀公司融資豁免的坦誠披露，及就第(i)及(ii)類別項下的公司融資交易(本通函「1.4.1 中銀公司融資交易的範圍」一節所載之「中銀公司融資交易」)的定義而言，須全面披露有關協議的重要條款。
- (iv) 匯賢產業信託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) 匯賢產業信託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) 匯賢產業信託年報載有獨立非執行董事的確認，表示已審閱有關交易的條款，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。
- (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。

儘管有經延長中銀公司融資豁免，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」(見本通函「1.4.1 中銀公司融資交易的範圍」一節定義)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(中銀集團按本通函「1.4.1 中銀公司融資交易的範圍」一節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。

1.5 經延長中信證券公司融資豁免

1.5.1 中信證券公司融資交易的範圍

匯賢產業信託集團及中信證券集團進行的公司融資交易範圍及性質，建議將由經延長中信證券公司融資豁免涵蓋，與現有中信證券公司融資豁免所涵蓋的範圍相同。就經延長中信證券公司融資豁免而言，「**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，惟中信證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，惟中信證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) 遵守或有關主板及創業板證券上市規則、房地產投資信託基金守則、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任何要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的任何要約；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)。

1.5.2 經延長中信證券公司融資豁免的豁免條件

管理人已按照下列與現有中信證券公司融資豁免條件一致的豁免條款及條件(豁免期除外)申請經延長中信證券公司融資豁免：

(A) 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) 中信證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，就經延長中信證券公司融資豁免而言，

- (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。

董事會函件

尋求經延長中信証券公司融資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係而成為匯賢產業信託「關連人士」的人士所進行的關連人士交易，且僅會在中信証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經延長中信証券公司融資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証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。

(B) 豁免的特定條件 — 披露及申報規定

上述正在尋求的經延長中信証券公司融資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，批准經延長中信証券公司融資豁免(並無對其作出任何重大修訂)；
- (ii) 有關豁免的有效期將於2019年12月31日屆滿，並可延長至2019年12月31日後，及／或下文第(iii)至(viii)項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2016年4月12日的豁免申請(豁免乃據此尋求及授出)中訂明，對經延長中信証

董事會函件

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經延長中信證券公司融資豁免的坦誠披露,及就本豁免第(i)及(ii)類別項下的公司融資交易(本通函「1.5.1 中信證券公司融資交易的範圍」一節所載「中信證券公司融資交易」的定義)而言,須全面披露有關協議的重要條款;
- (iv) 匯賢產業信託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) 匯賢產業信託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;
- (vi) 匯賢產業信託年報披露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「(A)豁免的一般條件及承諾」一節所載的一般條件;
- (vii) 匯賢產業信託年報載有獨立非執行董事的確認,表示已審閱有關交易的條款,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。

儘管有經延長中信證券公司融資豁免，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」（見本通函「1.5.1 中信證券公司融資交易的範圍」一節定義）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（中信證券集團按本通函「1.5.1 中信證券公司融資交易的範圍」一節上文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。

1.6 所需批准

誠如上文「1.1.3 建議延長現有豁免」分節所述，根據現有各項豁免的條件，現有各項豁免可延長至2016年12月31日後，惟（其中包括）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。因此，管理人希望於基金單位持有人特別大會上就以下2016年經延長豁免分別以獨立的普通決議案方式取得獨立基金單位持有人批准：

- (i) 經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免（包括中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限），如取得批准，將再延長現有中銀租賃、許可安排及保險豁免的期限至2019年12月31日（包括該日）止，連同截至2019年12月31日止三個年度中銀租賃、許可安排及保險交易的新年度上限（請參閱基金單位持有人特別大會通告所載的普通決議案(1)）；
- (ii) 經延長中國人壽保險豁免（包括中國人壽保險交易的建議年度上限），如取得批准，將再延長現有中國人壽保險豁免的期限至2019年12月31日（包括該日）止，以及截至2019年12月31日止三個年度中國人壽保險交易的新年度上限（請參閱基金單位持有人特別大會通告所載的普通決議案(2)）；
- (iii) 經延長中銀公司融資豁免，如取得批准，將再延長現有中銀公司融資豁免的期限至2019年12月31日（包括該日）止（請參閱基金單位持有人特別大會通告所載的普通決議案(3)）；及
- (iv) 經延長中信證券公司融資豁免，如取得批准，將再延長現有中信證券公司融資豁免的期限至2019年12月31日（包括該日）止（請參閱基金單位持有人特別大會通告所載的普通決議案(4)）。

1.6.1 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11條附註規定，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，由於中信証券關連人士集團成員公司、中國人壽關連人士集團成員公司及中銀關連人士集團成員公司於有關2016年經延長豁免中擁有重大權益，故此(i)中信証券關連人士集團成員公司須就批准經延長中信証券公司融資豁免的普通決議案放棄投票；(ii)中國人壽關連人士集團成員公司須就批准經延長中國人壽保險豁免的普通決議案放棄投票；及(iii)中銀關連人士集團成員公司須分別就批准經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免及經延長中銀公司融資豁免的普通決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後可行日期，中信証券關連人士集團、中國人壽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
中信証券國際的附屬公司 ^{附註1}	10,000,000	0.19%
中國人壽的附屬公司 ^{附註2}	643,218,500	11.96%
中銀的附屬公司 ^{附註3}	86,689,500	1.61%

附註：

1. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited。
2. 該等附屬公司即Po Lian Enterprises Limited及中國人壽保險(海外)股份有限公司，於最後可行日期分別持有370,312,500個基金單位及272,906,000個基金單位。
3. 該附屬公司即Lucky Star International Holdings Inc.。

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2016年經延長豁免的普通決議案放棄投票。

1.7 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2016年經延長豁免(包括新年度上限)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)2016年經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)2016年經延長豁免及新年度上限(及兩者之基金)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。獨立財務顧問推薦獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人，而獨立財務顧問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2016年經延長豁免(及新年度上限)。

1.8 獨立董事委員會的意見

董事會已成立獨立董事委員會，就2016年經延長豁免(包括新年度上限)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)2016年經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)2016年經延長豁免及新年度上限(及兩者之基金)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，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所有普通決議案，以批准2016年經延長豁免(包括新年度上限)。

1.9 董事會推薦建議

於考慮2016年經延長豁免的理由、範圍及豁免條款及條件後，董事會認為：

- (a) 2016年經延長豁免及新年度上限(及兩者之基金)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

- (b) 就於最後可行日期存續之有關關連人士交易而言，各項有關交易已符合如下所述：(i)於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，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；及
- (c) 就於最後可行日期後訂立之有關關連人士交易而言，各項有關交易將符合如下所述：(i)於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，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。

於考慮經延長中信證券公司融資豁免的理由、範圍以及豁免條款及條件後，董事會認為：

- (a) 經延長中信證券公司融資豁免就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合獨立基金單位持有人的整體利益；
- (b) 信納管理人有關管理人之營運乃獨立於中信證券集團之其他業務功能及活動之內部監控程序；及
- (c) 每一中信證券公司融資交易須於匯賢產業信託之一般業務過程中以公平原則及符合基金單位持有人及獨立基金單位持有人之整體利益訂立。

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所有普通決議案，以批准2016年經延長豁免(包括新年度上限)。

1.10 受託人的意見

根據：(i)管理人提供的資料及保證；(ii)獨立財務顧問的意見；及(iii)本通函所載「獨立董事委員會函件」，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2016年經延長豁免及新年度上限(及兩者之基金)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。

受託人之意見不得視為受託人就2016年經延長豁免及新年度上限的好處發表之推薦意見或聲明。受託人除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受託責任外，並無就2016年經延長豁免及新年度上限的好處或影響作出任何評估。

基金單位持有人如對2016年經延長豁免(包括新年度上限)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。

董事會函件

2. 基金單位持有人特別大會

匯賢產業信託謹訂於2016年5月6日(星期五)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-3頁的基金單位持有人特別大會通告所載的普通決議案。

為決定有權出席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2016年5月3日(星期二)至2016年5月6日(星期五)(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2016年4月29日(星期五)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2016年5月6日(星期五)為基金單位持有人，則可於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。

3. 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、高級人員及彼等的聯繫人概無實益擁有任何基金單位。

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，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

列位匯賢產業信託基金單位持有人 台照

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

2016年4月19日



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

敬啟者：

有關若干持續關連人士交易的經延長豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，就2016年經延長豁免（及新年度上限）向閣下提供意見，有關詳情載於管理人於2016年4月19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2016年經延長豁免（及新年度上限）向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是：(i)2016年經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(ii)2016年經延長豁免及新年度上限（及兩者之基金）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。

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)2016年經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)2016年經延長豁免及新年度上限（及兩者之基金）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2016年經延長豁免（包括新年度上限）。

此致

列位匯賢產業信託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

2016年4月19日

獨立財務顧問函件

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，當中載列其就2016年經延長豁免（及新年度上限）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延長豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2016年經延長豁免（及新年度上限）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2016年4月19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。

於匯賢產業信託在基金單位首次於聯交所上市前於2011年4月根據證券及期貨條例第104條作出授權之時，管理人申請及證監會授出多項以匯賢產業信託集團（作為一方）與：(i) 中銀集團或中銀關連人士集團；(ii) 中國人壽關連人士集團；或(iii) 中信証券集團（視情況而定）（作為另一方）進行的若干持續關連人士交易有關的豁免，免除嚴格遵守房地產投資信託基金守則。該等初步豁免其後經延長及／或經修訂，而現有中銀租賃、許可安排及保險豁免（包括其項下的年度上限）、現有中國人壽保險豁免（包括其項下的年度上限）、現有中銀公司融資豁免及現有中信証券公司融資豁免經已授出，有效期至2016年12月31日（包括該日）。管理人預期該等持續關連人士交易將於日後繼續，故建議進一步延長現有豁免，有效期至2019年12月31日（包括該日）。

獨立財務顧問函件

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於在有關2016年經延長豁免中擁有重大權益，故此：(i)中銀關連人士集團成員公司須就批准經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免及經延長中銀公司融資豁免的普通決議案放棄投票；(ii)中國人壽關連人士集團成員公司須就批准經延長中國人壽保險豁免的普通決議案放棄投票；及(iii)中信証券關連人士集團成員公司須就批准經延長中信証券公司融資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2016年經延長豁免(及新年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。吾等(即凱利融資有限公司)已獲委任，就2016年經延長豁免(及新年度上限)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，其中尤以下列各項為然：根據2016年經延長豁免進行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，以及該等條款是否按公平原則及正常商業條款訂立；2016年經延長豁免及新年度上限(及兩者之基準)就獨立基金單位持有人而言是否公平合理，以及是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

凱利融資有限公司乃獨立於：(i)匯賢產業信託集團；(ii)受託人；(iii)管理人；(iv)中銀關連人士集團；(v)中國人壽關連人士集團；(vi)中信証券集團；及(vii)重大基金單位持有人 Hui Xian Cayman及滙賢控股，以及以上各方各自的聯繫人。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，且於基金單位持有人特別大會當日仍然真實、準確及完整。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，董事於通函中發表的意見均經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理據依賴通函所載資料的準確性，並已為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等已審閱的文件包括(但不限於)2013年豁免通函及投票結果公告、2014年豁免通函及投票結果公告、匯賢產業信託最近期的中期報告及年度報告、匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團(視情況而定)就關連人士交易訂立的協議／保單、與獨立第三方就與關連人士交易相類似的交易訂立的協議／保單、監管中銀公司融資交易及中信証券公司融資交易的管理人合規手冊中

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。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、管理人及根據2016年經延長豁免進行的交易的標的及各參與方的業務或事務或前景，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2016年經延長豁免(及新年度上限)達致吾等之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 根據2016年經延長豁免進行的交易的背景

於匯賢產業信託在基金單位首次於聯交所上市前於2011年4月根據證券及期貨條例第104條作出授權之時，管理人申請及證監會授出多項以匯賢產業信託集團(作為一方)與：(i)中銀集團或中銀關連人士集團；(ii)中國人壽關連人士集團；或(iii)中信証券集團(視情況而定)(作為另一方)進行的若干持續關連人士交易有關的豁免，免除嚴格遵守房地產投資信託基金守則。

於2013年，匯賢產業信託取得：(i)現有中銀租賃、許可安排及保險豁免，得以延長(包括有關的新年度上限)初步豁免，有效期至2016年12月31日(包括該日)，並且修訂初步豁免以涵蓋與匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業相關的租賃及許可安排交易；及(ii)現有中國人壽保險豁免，得以經延長(包括有關的新年度上限)初步豁免，有效期至2016年12月31日(包括該日)。於2014年，匯賢產業信託取得現有中銀公司融資豁免及現有中信証券公司融資豁免，得以延長初步豁免，有效期至2016年12月31日(包括該日)，並且修訂初步豁免以擴大範圍，使有關豁免亦能涵蓋與匯賢產業信託集團的投資或建議投資相關的財務顧問服務。

現有豁免將於2016年12月31日屆滿。管理人預期，根據現有豁免進行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將現有豁免期限進一步延長三年，至2019年12月31日(包括該日)為止，並且根據該等經延長豁免設定中銀租賃、許可安排及保險交易以及中國人壽保險交易的新年度上限。

根據2016年經延長豁免進行的交易的範圍及性質載於通函，並概列如下：

(a) 中銀租賃及許可安排交易

中銀租賃及許可安排交易涵蓋與中銀關連人士集團就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業訂立的租賃或許可(「中銀租賃及許可安排交易」)。

(b) 中銀保險交易及中國人壽保險交易

中銀保險交易涵蓋匯賢產業信託集團(包括北京東方廣場公司)就匯賢產業信託集團的物業及業務經已或可能投購，並以中銀關連人士集團作為承保人的保單(「中銀保險交易」)，而中國人壽保險交易則涵蓋匯賢產業信託集團(包括北京東方廣場公司)就匯賢產業信託集團的物業及業務經已或可能投購，並以中國人壽關連人士集團作為承保人的保單。

(c) 中銀公司融資交易及中信證券公司融資交易

中銀公司融資交易及中信證券公司融資交易包括：

- (i) 由中銀集團以包銷或安排人身份或擔任匯賢產業信託之上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人而進行之包銷、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，而主要目的為向中銀集團以外之人士發售或分銷證券；以及由中信證券集團以包銷或安排人身份或擔任匯賢產業信託之上市代理人、配售代理、穩定價格操作人及／或財務顧問及／或全球協調人而進行之包銷、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據以為收購房地產提供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，而有關投資包括(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，惟中銀集團或中信證券集團(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(iv)項所述)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之「公司融資意見」，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中銀集團或中信證券集團(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(iii)項所述)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」指有關以下各項的意見：

- (a) 遵守或有關主板及創業板上市規則、房地產投資信託基金守則、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)向公眾人士收購證券的要約；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. 根據2016年經延長豁免進行交易的理由

(a) 中銀租賃及許可安排交易

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優質商業物業，務求向基金單位持有人提供穩定而可持續之分派，以及使每基金單位資產淨值達致長遠增長。

中銀是中國的主要銀行之一，而中銀關連人士集團提供全方位的金融服務，如商業銀行服務、投資銀行服務、保險服務、基金管理服務、直接投資及投資管理服務，以及飛機租賃服務。於最後可行日期，匯賢產業信託集團已向中銀關連人士集團成員公司出租若干物業，包括辦公室單位及零售單位。儘管若干現有租賃合約將於短期內屆滿，惟管理人預期中銀租賃及許可安排交易將於未來繼續。鑑於租賃物業為匯賢產業信託集團的核心業務及主要收入來源之一，而向中銀關連人士集團租賃及許可物業將為匯賢產業信託集團帶來穩定可靠的收入，吾等認為，中銀租賃及許可安排交易乃於匯賢產業信託集團日常及一般業務過程中進行的商業交易，且該等交易屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體權益。

(b) 中銀保險交易及中國人壽保險交易

中國人壽保險(集團)公司為一間大型國有金融保險公司，業務涵蓋壽險、財產保險、年金計劃、資產管理、行業投資及境外業務。

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

(c) 中銀公司融資交易及中信證券公司融資交易

中信證券國際的控股公司中信證券股份有限公司的主要業務為提供證券買賣、包銷及保薦、自營買賣、資產管理及投資銀行顧問服務。中信證券集團亦向全球企業及機構客戶提供企業融資、股票經紀及資產管理服務。

自匯賢產業信託上市日期起，除中銀集團及／或中信證券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，中銀集團或中信證券集團（視情況而定）與匯賢產業信託集團之間並無進行中銀公司融資交易或中信證券公司融資交易。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，而中銀集團及／或中信證券集團相關成員在提供公司融資服務方面擁有實際經驗及專業知識，管理人認為，倘匯賢產業信託集團可於合適時自行選用中銀集團及／或中信證券集團的公司融資服務，則可令其營運更加靈活。

經考慮匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中不時對使用公司融資服務有實際需要，而中銀公司融資交易及中信證券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銀集團及中信證券集團的服務，吾等認為，中銀公司融資交易及中信證券公司融資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. 根據2016年經延長豁免進行的交易的主要條款

根據匯賢產業信託現正尋求的2016年經延長豁免，其豁免條款及條件與現有豁免的條件相同。根據2016年經延長豁免進行的交易應於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，且有關交易的條款應為正常商業條款（如有足夠的可比較交易），或如沒有足夠的可比較交易可用以判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立。此外，凡於經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免生效日期或以後首次訂立或重續的中銀租賃及許可安排交易，均須就每項該等交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(a) 中銀租賃及許可安排交易

於最後可行日期，東方廣場物業的若干可出租面積已租予中銀關連人士集團。管理人確認，中銀租賃及許可安排交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，而有關交易的條款過往一直且將來亦會按正常商業條款訂立。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團所訂立有關辦公室及零售單位之所有租賃協議，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，發現提供予中銀關連人士集團的主要條款(如租金、樓宇管理費及租金按金等)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，過往進行的中銀租賃及許可安排交易的條款乃以公平原則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。吾等相信，倘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，日後進行之中銀租賃及許可安排交易的條款亦將以公平原則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) 中銀保險交易及中國人壽保險交易

中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團分別自2008年及2007年起一直向匯賢產業信託集團提供保險服務。管理人確認，中銀保險交易及中國人壽保險交易過往一直且亦將於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，而有關交易的條款過往一直且亦將按正常商業條款訂立。

吾等已審閱有關匯賢產業信託集團於北京、瀋陽及重慶的物業及業務的所有現有保單，發現中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團連同其他獨立第三方保險公司，共同向匯賢產業信託集團提供有關其於北京及重慶的物業及業務的保險服務。中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團分別攤佔有關北京物業及業務的保險的10%及35%風險，而其他保險公司則攤佔有關保險的其餘55%風險。至於重慶的物業及業務，中國人壽關連人士集團攤佔40%風險，而另一第三方保險公司則攤佔有關保險的其餘60%風險。目前，匯賢產業信託集團所有瀋陽物業及業務的保單均由獨立第三方提供。

由於匯賢產業信託集團於北京的物業及業務(涉及包括購物商場、寫字樓、服務式公寓及酒店在內的商業綜合大樓)，以及於重慶的物業及業務(涉及包括購物商場及寫字樓的商業綜合大樓)的所在位置、性質及規模，與於瀋陽的物業及業務(涉及主要包括酒店客房及零售店鋪的酒店)存在很大區別，吾等認為，三項保單的條款不可直接比較。經考慮：(i)保單乃由匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團(視情況而定)連同其他獨立第三方保險公司按相同條款及條件訂立；及(ii)保單的所有保險公司分享與各自風險比例相稱的保單利益，吾等認為，過往進行的中銀保險交易及中國人壽保險交易的條款對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等相信，倘匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則及內部監控程序來釐定有關交易的條款，日後進行之中銀保險交易及中國人壽保險交易的條款亦將以公平原則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) 中銀公司融資交易及中信證券公司融資交易

自匯賢產業信託上市日期起，除中信證券集團及／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，中信證券集團或中銀集團（視情況而定）與匯賢產業信託集團之間並無進行公司融資交易。

為支持經延長中信證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) 中信證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的整體利益；(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的情況下進行；(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證券集團其他的銀行、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之任何交易或協議而對管理人或其關連人士採取法律行動或展開法律程序）。

另外，就經延長中信證券公司融資豁免而言，(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發出的指示）（「指示」）於基金單位在聯交所上市期間，在未獲證監會事先書面同意前不會撤回或修訂；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。

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中銀公司融資交易及中信證券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的情況進行。吾等亦獲管理人確認，管理人於現有中銀公司融資交易豁免及現有中信證券公司融資交易豁免的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中銀公司融資交易及中信證券公司融資交易將受到委善監管，且獨立基金單位持有人於中銀公司融資交易及中信證券公司融資交易的權益將受到保障。吾等亦相信，基於上文所述，日後進行之中銀公司融資交易及中信證券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。

獨立財務顧問函件

基於上文所述的全部因素，吾等認為，根據2016年經延長豁免進行的交易乃於匯賢產業信託日常及一般業務過程中進行，而其條款乃以公平原則按正常商業條款訂立，而2016年經延長豁免就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

4. 新年度上限基準

中銀租賃及許可安排交易、中銀保險交易及中國人壽保險交易的歷史交易金額及年度上限概述如下：

表1 — 持續關連人士交易的歷史交易金額及年度上限

	歷史交易金額			新年度上限		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中銀租賃及許可安排交易						
歷史交易金額	25,855	26,993	4,609 ^(附註)	不適用	不適用	不適用
年度上限	32,000	35,000	38,000	39,000	41,000	43,000
使用率	80.8%	77.1%	不適用	不適用	不適用	不適用
中銀保險交易						
歷史交易金額	435	437	72 ^(附註)	不適用	不適用	不適用
年度上限	1,400	1,400	1,400	1,800	1,900	2,000
使用率	31.1%	31.2%	不適用	不適用	不適用	不適用
中國人壽保險交易						
歷史交易金額	1,523	1,726	290 ^(附註)	不適用	不適用	不適用
年度上限	5,000	5,000	5,000	6,000	6,300	6,600
使用率	30.5%	34.5%	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：有關數字指截至2016年2月29日止兩個月之實際交易金額。

(a) 中銀租賃及許可安排交易

中銀租賃及許可安排交易的新年度上限主要包括應收中銀關連人士集團的租金及樓宇管理費用。據管理人告知，截至2019年12月31日止三個年度的中銀租賃及許可安排交易的新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，及加入30%的突發事件緩衝，以應付因任何租金或其他市場狀況變動、中銀關連人士集團成員公司可能租賃其他物業及匯賢產業信託集團未來可能收購而中銀關連人士集團成員公司作為其中承租人的物業而導致的不可預見波動。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團訂立的所有現有租賃協議，發現所有租賃予中銀關連人士集團之物業均位於東方廣場及大部分租賃協議均將於2016年第三季屆滿，而其餘將於2018年屆滿。現有租賃協議的租金乃用作計算有關期間有關中銀租賃及許可安排交易的新年度上限。

基於中銀租賃及許可安排交易下的交易金額於截至2015年12月31日止年度較去年實際增加約4.4%，北京寫字樓及零售租金市場的前景，出租予中銀關連人士集團的零售單位在該商場的位置優越，以及匯賢產業信託集團與獨立第三方近期續租後的租金調升，管理人預期將出租予中銀關連人士集團的物業之租金於續租時將調升5%，並將於其後每年調升5%。因此，有關租金增長率將應用於計算中銀租賃及許可安排交易於現有租賃協議屆滿後期間的年度上限。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與獨立第三方就租賃東方廣場(即所有租賃予中銀關連人士集團之辦公室及零售單位之所在地)辦公室及零售單位而於2015年12月1日至2016年2月29日期間訂立的續簽租賃協議清單，得悉該等辦公室單位及零售單位的續簽租金與原訂租金比較之平均增長率，與管理人計算中銀租賃及許可安排交易新年度上限時採用的增長率可資比較。

根據中國國家統計局最近發佈的統計數據，初步核算的中國2015年國內生產總值約為人民幣676,708億元，較對上年度上升約6.9%，而於截至2015年9月30日止九個月的人均國民可支配收入約為人民幣16,367.2元，較對上年度同期增長約9.2%。統計數據亦顯示，國民消費物價指數由2014年12月的100增加至2015年12月的101.6，而北京的消費物價指數於2015年12月已增至102.0。然而，由34個成員國組成的國際組織經濟合作與發展組織於2016年2月發表《OECD Interim Economic Outlook》，揭示由於製造與服務重新平衡，中國經濟增長近期已放緩，要同時管理重新平衡過程及金融風險，對中國政府構成挑戰。預期2016年及2017年中國國內生產總值的增長率將分別為6.5%及6.2%。

由於中銀租賃及許可安排交易下的所有現有交易均位於北京，吾等集中分析北京物業租賃市場。根據專門從事房地產服務的獨立國際公司仲量聯行於2016年2月發表的《亞太區物業摘要2015年第四季報告》(「**仲量聯行報告**」)，北京零售物業市場錄得自2009年以來最低的租金增長率，於2015年在城市市場及核心市場分別錄得按年增長僅為3.3%及3.8%。經濟疲弱、海外銷售不斷增加及電子商貿冒起，對實體商店的零售額及繼而對零售租金造成不利影響。仲量聯行預期北京零售物業租金增長在2016年不大可能反彈，並預測城市市場及核心市場的連鎖租金增幅將分別為4%及4.3%。

另一方面，仲量聯行報告顯示國內的強勁需求增強了北京辦公室單位在2015年的吸納量。於2015年第四季的淨吸納量為77,200平方米，為2010年以來的最高第四季數字，令2015年的總數字按年上升13.8%。2015年第四季的空置率下跌至2.7%，原因為2015年下半年並無新項目開幕，而已落成項目於2015年上半年已順利租出。在強勁需求及空置率收緊所推動下，連鎖租金於2015年按年增長3.7%。基於現有項目的需求穩定及空間有限，仲量聯行預期北京甲級寫字樓市場即使面對未來新項目供應而預料空置率將於2016年上升，惟寫字樓租金將可能繼續溫和上漲。

基於上文所述，吾等認為管理人估計中銀租賃及許可安排交易於現有租賃協議屆滿後期間的新年度上限所採用的年度增長率為5%乃屬公平合理並符合商業理據。

吾等獲管理人告知，截至2019年12月31日止三個年度的新年度上限已採納30%的突發事件緩衝，以應付因任何租金或其他市場狀況變動、中銀關連人士集團可能租賃其他物業及匯賢產業信託集團未來可能收購而中銀關連人士集團作為其中承租人的物業而導致的不可預見波動。吾等已就其他性質相近的上市房地產投資信託所進行交易年度上限的緩衝加以研究，並得悉其他上市房地產投資信託就年度上限預算採納的緩衝範圍通常介乎5%至33%。鑑於管理人建議的緩衝率30%符合其他上市房地產投資信託的範圍之內，經計及中銀關連人士集團可能突然租賃其他物業，以及不可預見的市場波動，吾等認為匯賢產業信託建議的30%突發事件緩衝為合理。

經考慮上述因素，吾等認為中銀租賃及許可安排交易截至2019年12月31日止三個年度的新年度上限（及新年度上限的基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(b) 中銀保險交易及中國人壽保險交易

中銀保險交易及中國人壽保險交易的新年度上限大致參照匯賢產業信託集團向中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團要求的保險交易的歷史交易金額以及保險服務金額而釐定。

鑑於(i)預測保單保費每年增加5%；(ii)中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團就北京及重慶的物業及業務應佔的利益及風險攤分比率未來可能分別變動至最多的30%及100%；及(iii)中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團就瀋陽的物業及業務可能提供的保險服務未來的利益及風險攤分比率分別為最多30%及100%，管理人認為，儘管中銀保險交易及中國人壽保險交易於2015年的實際交易金額僅分別約為人民幣400,000元及人民幣1,700,000元，惟有關中銀保險交易的年度上限於截至2017年、2018年及2019年

獨立財務顧問函件

12月31日止三個年度分別須為人民幣1,800,000元、人民幣1,900,000元及人民幣2,000,000元，而有關中國人壽保險交易的年度上限於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度分別須為人民幣6,000,000元、人民幣6,300,000元及人民幣6,600,000元。

吾等得悉中國人壽保險交易截至2015年12月31日止年度的實際交易金額較對上年度增加約13.3%至約人民幣1,700,000元。交易金額增加主要由於匯賢產業信託集團於2015年完成收購重慶物業及業務所致，其中的保險服務由中國人壽關連人士集團及獨立第三方共同提供，分別佔40%及60%。

管理人向吾等闡釋，經考慮中國整體通脹後，在估計中國人壽保險交易及中銀保險交易的新年度上限時，彼等假設保險開支每年增長5%。根據中國國家統計局的資料，過去五年的國民消費物價指數介乎101.6至105.4。鑑於2015年北京物業及業務的保費並無重大調整，待現有保險保單屆滿後，保險保費的價格可能調整，而中國過去五年的平均通脹率介乎1.6%至5.4%，吾等認為管理人釐定中銀保險交易及中國人壽保險交易的新年度上限時採納年度增長率為5%乃屬合理。

吾等亦獲管理人告知，有關北京物業及業務保單的利益及風險攤分比率在未來年度可能變更，而有關保險服務可能由中國人壽關連人士集團單獨提供或由中國人壽關連人士集團及／或中銀關連人士集團及其他獨立第三方聯合提供。因此，中國人壽關連人士集團有關北京物業及業務保單的利益及風險攤分比率可能由35%增加至最多100%（倘有關保險服務由中國人壽關連人士集團單獨提供），而中銀關連人士集團有關北京物業及業務保單的利益及風險攤分比率可能由10%增加至其計劃的最多30%。於現有合約到期後，有關重慶物業及業務保險服務亦可能由中國人壽關連人士集團單獨提供。因此，中國人壽關連人士集團有關重慶物業及業務保單的利益及風險攤分比率亦可能由40%增加至最多為100%。此外，待現有保單屆滿後，可能有更多匯賢產業信託集團於瀋陽及重慶的物業及業務使用中國人壽關連人士集團及中銀關連人士集團的保險服務。

吾等已審閱有關匯賢產業信託集團於北京、瀋陽及重慶的物業及業務的所有保單，並得悉所有現有保單將於2016年屆滿，而中銀關連人士集團及中國人壽關連人士集團現時應佔北京物業及業務保單的利益及風險攤分比率分別為10%及35%，中國人壽關連人士集團現時應佔重慶物業及業務保單的利益及風險攤分比率為40%，而匯賢產業信託集團於瀋陽所有物業及業務的保險服務均由獨立第三方提供。鑑於匯賢產業信託集

獨立財務顧問函件

團未來需要的保險保障可能變更，吾等認為在釐定中國人壽保險交易及中銀保險交易各自的新年度上限時，使用可能最高利益及風險攤分比率，就中國人壽關連人士集團而言為100%及就中銀關連人士集團而言為30%，乃屬合理，就此可為匯賢產業信託集團挑選其物業及業務的承保人時提供彈性。

經考慮中國人壽保險交易截至2015年12月31日止年度的交易金額實際增加，以及管理人就中銀保險交易及中國人壽保險交易未來的交易金額可能增加而提供的理由後，吾等認為中銀保險交易及中國人壽保險交易的新年度上限（及新年度上限的基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

5. 豁免條件

根據匯賢產業信託現正尋求的豁免，2016年經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。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：(i)2016年經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)2016年經延長豁免及新年度上限（及兩者之基準）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2016年經延長豁免（及新年度上限）。

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

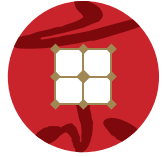
謹啟

2016年4月19日

附註：

1. 顧福身先生為證券及期貨條例所指之持牌人士，可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，在投資銀行及企業融資方面擁有逾20年經驗。
2. 曾詠儀女士為證券及期貨條例所指之持牌人士，可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，在企業融資、投資及公司管理方面擁有逾15年經驗。

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)
由匯賢房託管理有限公司管理

基金單位持有人特別大會通告

茲通告匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)謹訂於2016年5月6日(星期五)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)下列普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 謹此批准經延長中銀租賃、許可安排及保險豁免以及中銀租賃、許可安排及保險交易的建議年度上限；及
- (b) 謹此分別授權管理人、管理人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)段所述的事宜。」

(2) 「動議：

- (a) 謹此批准經延長中國人壽保險豁免及中國人壽保險交易的建議年度上限；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

(3) 「動議：

- (a) 謹此批准經延長中銀公司融資豁免；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。」

(4) 「動議：

- (a) 謹此批准經延長中信證券公司融資豁免；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
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託之管理人)
管理人主席
甘慶林

香港，2016年4月19日

基金單位持有人特別大會通告

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2016年4月19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表其出席大會。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，則根據其公司章程文件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。
3. 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，基金單位持有人屆時仍可出席大會(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。
4. 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。
5. 為決定有權出席於2016年5月6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2016年5月3日(星期二)至2016年5月6日(星期五)(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2016年4月29日(星期五)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。
6. 於基金單位持有人特別大會上提呈的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(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)。