

---

**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) 有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免  
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20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21至22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23至42頁。

匯賢產業信託謹訂於2017年5月12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)假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳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-2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，惟在任何情況下須不遲於2017年5月10日(星期三)中午十二時正或於任何續會(視情況而定)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特別大會或其任何續會並於會上投票。

2017年4月21日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義.....	ii
董事會函件.....	1
<b>1. 2017年經修訂延長長實地產／管理人豁免</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1 匯賢產業信託關連人士</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2 現有長實地產／管理人豁免的背景</b> .....	<b>2</b>
1.2.1 初步豁免及其後續修訂及延長.....	2
1.2.2 現有長實地產／管理人豁免.....	3
<b>1.3 建議修訂及延長現有長實地產／管理人豁免</b> .....	<b>4</b>
1.3.1 建議修訂現有長實地產豁免的理由.....	4
1.3.2 建議尋求的修訂及延長.....	5
<b>1.4 2017年長實地產豁免</b> .....	<b>6</b>
1.4.1 歷史交易金額.....	6
1.4.2 長實地產關連人士交易的建議年度上限.....	7
1.4.3 長實地產關連人士交易的建議年度上限基準.....	7
1.4.4 2017年長實地產豁免的豁免條件.....	8
<b>1.5 2017年管理人豁免</b> .....	<b>11</b>
1.5.1 有關現有管理人豁免項下交易的歷史交易金額.....	11
1.5.2 管理人關連人士交易的建議年度上限.....	12
1.5.3 管理人關連人士交易的建議年度上限基準.....	12
1.5.4 2017年管理人豁免的豁免條件.....	13
<b>1.6 所需批准</b> .....	<b>16</b>
1.6.1 投票限制.....	16
<b>1.7 獨立財務顧問的意見</b> .....	<b>17</b>
<b>1.8 獨立董事委員會的意見</b> .....	<b>18</b>
<b>1.9 董事會的意見及推薦建議</b> .....	<b>18</b>
<b>1.10 受託人的意見</b> .....	<b>18</b>
<b>2. 基金單位持有人特別大會</b> .....	<b>19</b>
<b>3. 一般事項</b> .....	<b>20</b>
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件.....	23
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：

「2012年相關 關連人士交易」	指	就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司進行的持續關連人士交易，其中涉及：(A)匯賢產業信託集團與長實關連人士集團進行的(i)租賃及許用安排；(ii)物業管理及會所設施安排；及(iii)使用互聯網及電訊服務；及(B)匯賢產業信託集團與管理人集團進行的(i)租賃及許用安排；及(ii)物業管理及會所設施安排
「2017年長實地產／ 管理人豁免」	指	2017年長實地產豁免及2017年管理人豁免的統稱
「2017年長實地產豁免」	指	本通函所述現有長實地產豁免的建議經修訂延長豁免
「2017年管理人豁免」	指	本通函所述現有管理人豁免的建議延長豁免
「該公告」	指	匯賢產業信託日期為2017年4月20日的公告，內容有關(其中包括)2017年長實地產／管理人豁免
「北京東方廣場」	指	位於中華人民共和國北京市東城區東長安街1號的綜合發展群，稱為東方廣場
「董事會」	指	董事會
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，(i)現時為長和的全資附屬公司；及(ii)於長實重組完成前，為Hui Xian Cayman(匯賢產業信託的重大持有人)的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)
「長實關連人士集團」	指	長實及不時因與長實有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體及人士，包括長實集團若干成員公司、和黃及和黃若干附屬公司
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「CK關連人士集團」	指	現有長實地產豁免所涵蓋的關連人士集團，即「長實地產及不時因以下原因而成為匯賢產業信託之關連人士的實體及人士：(i)彼等與長實地產(包括長實地產若干成員公司)有聯繫或(ii)身為長實集團或和黃集團的成員公司」

---

## 釋 義

---

「長實地產」	指	長江實業地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113)
「長實地產 關連人士交易」	指	就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司進行的持續關連人士交易，其中涉及：匯賢產業信託集團與CK關連人士集團進行的(i)租賃及許用交易；(ii)物業管理及會所設施交易；(iii)使用互聯網及電訊以及資訊科技支援服務；及(iv)購買消費產品及服務
「長實地產集團」	指	長實地產及其附屬公司
「長實重組」	指	涉及重組、合併及分拆的長實集團重組，已於2015年6月3日完成
「長和」	指	長江和記實業有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1)
「長和集團」	指	長和及其附屬公司
「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
「董事」	指	管理人的董事
「基金單位持有人 特別大會」	指	本通函所載的基金單位持有人特別大會通告召開的基金單位持有人特別大會(或其任何續會)
「現有長實地產/ 管理人豁免」	指	現有長實地產豁免及現有管理人豁免的統稱
「現有長實地產豁免」	指	具有本通函董事會函件「1.2.2現有長實地產／管理人豁免」一節所賦予該詞的涵義
「現有管理人豁免」	指	具有本通函董事會函件「1.2.2現有長實地產／管理人豁免」一節所賦予該詞的涵義
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，(i)現時為長和的全資附屬公司；及(ii)於長實重組完成前，由長實持有49.97%權益

---

## 釋 義

---

「和黃集團」	指	和黃及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立委員會，成立目的是就2017年長實地產／管理人豁免向獨立基金單位持有人提供意見，成員為全體獨立非執行董事（即鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士）
「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例所指的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「獨立基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11條所指於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	2017年4月10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
「管理人」	指	匯賢房託管理有限公司（作為匯賢產業信託管理人）
「管理人關連人士交易」	指	就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司進行的持續關連人士交易，其中涉及：匯賢產業信託集團與管理人集團進行的(i)租賃及許用交易；及(ii)物業管理及會所設施交易
「管理人集團」	指	(i)於現有管理人豁免生效前，指管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士，但不包括長實關連人士集團；及(ii)自現有管理人豁免生效起，指管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士，但不包括CK關連人士集團
「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
「物業管理人」	指	北京匯賢企業管理有限公司，為管理人的全資附屬公司
「建議年度上限」	指	長實地產關連人士交易的建議年度上限及管理人關連人士交易的建議年度上限的統稱

---

## 釋 義

---

「長實地產關連人士交易的建議年度上限」	指	誠如本通函董事會函件「1.4.2長實地產關連人士交易的建議年度上限」一節所載，長實地產關連人士交易於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的建議年度上限
「管理人關連人士交易的建議年度上限」	指	誠如本通函董事會函件「1.5.2管理人關連人士交易的建議年度上限」一節所載，管理人關連人士交易於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的建議年度上限
「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	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	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日的第一份補充契約、日期為2014年5月16日的第二份補充契約及日期為2015年5月28日的第三份補充契約修訂)，並以經不時修訂或補充者為準
「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
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人
「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)

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)有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免  
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2017年長實地產／管理人豁免及於基金單位持有人特別大會上提呈以批准2017年長實地產／管理人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2017年長實地產／管理人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2017年長實地產／管理人豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見；及(d)向閣下發出基金單位持有人特別大會通告。

### 1. 2017年經修訂延長長實地產／管理人豁免

管理人已就匯賢產業信託集團所進行的若干關連人士交易向證監會申請修訂以下嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下規定的豁免，並將豁免期限延長(視情況而定，詳情載於下文1.3分節)至2020年12月31日(包括該日)止(及設定其有關的新年度上限)：

- (i) 現有長實地產豁免(包括其項下的年度上限)；及
- (ii) 現有管理人豁免(包括其項下的年度上限)；

(統稱「現有長實地產／管理人豁免」)

管理人將尋求獨立基金單位持有人批准該等延期，有關詳情載於本節1下文。

#### 1.1 匯賢產業信託關連人士

長實地產作為Hui Xian (Cayman Islands) Limited(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))的最終控股公司，因而為匯賢產業信託的關連人士。

管理人為房地產投資信託基金守則第8.1(a)條項下所指匯賢產業信託的關連人士。

基於上文所述，匯賢產業信託關連人士包括(其中包括)：

- (i) 長實地產及不時因與長實地產(包括長實地產成員公司及長和集團成員公司)有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的實體及人士；及
- (ii) 管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士。

#### 1.2 現有長實地產／管理人豁免的背景

##### 1.2.1 初步豁免及其後續修訂及延長

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)長實關連人士集團；或(ii)管理人集團(視情況而定)之間的若干持續關連人士交易授出多項豁免(該等豁免於下文統稱為「該等初步豁免」，而各自為一項「初步豁免」)。

管理人已申請及證監會已授出初步豁免，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，豁免期限截至2013年12月31日(包括該日)止，有關交易涉及(a)與長實關連人士集團有關北京東方廣場的若干租賃及許用安排；(b)長實關連人士集團就北京東方廣場所提供的若干物業管理及會所設施安排；及(c)有關使用由長實關連人士集團所提供的互聯網及電訊服務的若干交易。

---

## 董事會函件

---

管理人亦已申請及證監會已授出另一項初步豁免，有關交易毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章，豁免期限截至2013年12月31日(包括該日)止，有關交易涉及(a)與管理人集團有關北京東方廣場的若干租賃及許用安排；及(b)物業管理人就北京東方廣場(北京東方君悅大酒店除外)的營運、管理及市場推廣所提供的若干服務。

於2012年，管理人已申請及證監會已授出經修訂及延長該等初步豁免(包括修訂及設定有關的新年度上限)，豁免期限截至2014年12月31日(包括該日)止，以覆蓋匯賢產業信託集團與長實關連人士集團及管理人集團(視何者適用)可能不時就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任物業或公司所訂立的2012年相關關連人士交易(作出所述修訂及延長的該等初步豁免統稱「**2012年經修訂延長豁免**」)。

### **1.2.2 現有長實地產／管理人豁免**

於2014年5月，證監會授出延期，進一步延長2012年經修訂延長豁免(連同相關的新年度上限)三年至2017年12月31日(包括該日)止(「**2014年經延長豁免**」)。2014年經延長豁免於2014年11月再作出修訂，對有關豁免項下若干交易的年度上限金額進行修訂(分別為「**經修訂2014年經延長長實豁免**」及「**經修訂2014年經延長管理人豁免**」，統稱為「**經修訂2014年經延長豁免**」)。2014年經延長豁免及經修訂2014年經延長豁免的詳情、相關年度上限金額及有關豁免的相關條件已於匯賢產業信託日期分別為2014年5月5日及2014年11月28日的公告及匯賢產業信託日期分別為2014年3月31日及2014年11月10日的通函內披露。

於2015年6月3日，管理人已申請及證監會已授出對經修訂2014年豁免作出下列技術性修訂，有關修訂於2015年6月3日長實重組完成時生效：

- (a) 將經修訂2014年經延長長實豁免內提述的「長實關連人士集團」以「CK關連人士集團」取代，而「CK關連人士集團」一詞指「長實地產及不時因(i)與長實地產(包括長實地產集團若干成員公司)有聯繫；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司，而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士」；及
- (b) 經修訂2014年經延長管理人豁免下涵蓋的關連人士修訂為因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人士，惟不包括CK關連人士集團。

(據此修訂的經修訂2014年豁免分別指「**現有長實地產豁免**」及「**現有管理人豁免**」，並統稱為「**現有長實地產／管理人豁免**」)。

### 1.3 建議修訂及延長現有長實地產／管理人豁免

現有長實地產／管理人豁免各自將於2017年12月31日屆滿。根據現有長實地產／管理人豁免的豁免條件，有關豁免各可延長至2017年12月31日後，前提是：

- (a) 須在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公告披露有關建議之詳情，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。

#### 1.3.1 建議修訂現有長實地產豁免的理由

匯賢產業信託集團的成員公司一直向CK關連人士集團的成員公司購買若干消費產品及服務（如清潔用品、飲料及酒店服務（如酒店房間住宿、餐飲服務、租用宴會廳、專車接送服務、洗滌服務及使用酒店休閒設施））。預期匯賢產業信託集團的成員公司將繼續不時向CK關連人士集團的成員公司購買消費產品及服務，包括（但不限於）清潔及維修用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮券及酒店服務（「消費產品／服務購買交易」）。於過往，消費產品／服務購買交易所產生的開支並不重大，而所建議的消費產品／服務購買交易類別中各類交易每十二個月期間的交易金額並不超過1,000,000港元。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.14條的附註，於過往並毋須就消費產品／服務購買交易作出公告，並已根據房地產投資信託基金守則第8.14條於匯賢產業信託的相關半年度報告及年報中載入交易的簡單概要。隨著匯賢產業信託物業組合的擴大，考慮到於2017年初收購重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店，預期消費產品／服務購買交易將會增加，因此，管理人建議修訂現有長實地產豁免的範圍，加入新交易類別以涵蓋將由匯賢產業信託集團成員公司與CK關連人士集團成員公司訂立的消費產品／服務購買交易。

此外，預期匯賢產業信託集團的成員公司會不時聘用CK關連人士集團的成員公司提供資訊科技技術支援及顧問服務（「資訊科技服務」）。然而，由於有關長實關連人士集團的初步豁免，有關使用互聯網及電訊服務的交易範圍並不涵蓋資訊科技服務，管理人建議修訂現有長實地產豁免範圍乃為擴大使用互聯網及電訊服務的交易類別至包括資訊科技服務。

### 1.3.2 建議尋求的修訂及延長

鑒於現有長實地產／管理人豁免將於2017年12月31日屆滿、上文「1.3.1 修訂現有長實地產豁免的理由」一節所載的理由，管理人建議尋求獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式批准：

- (i) 修訂現有長實地產豁免，就向CK關連人士集團購買消費產品及服務額外加入一個交易類別；
- (ii) 修訂現有長實地產豁免，擴大其現時有關使用互聯網及電訊服務的範圍至包括CK關連人士集團成員公司可能不時提供的資訊科技技術支援及顧問服務；
- (iii) 進一步延長現有長實地產／管理人豁免(經上文第(i)及(ii)項所修訂(如適用))至2020年12月31日(包括該日)；及
- (iv) 就現有長實地產／管理人豁免(經上文第(i)及(ii)項所修訂(如適用))各自項下的交易設定截至2020年12月31日止三個年度的新年度上限金額。

(據此修訂及延長的現有長實地產／管理人豁免於下文將分別稱為「**2017年長實地產豁免**」及「**2017年管理人豁免**」。)

## 董事會函件

### 1.4 2017年長實地產豁免

#### 1.4.1 歷史交易金額

於截至2015年及2016年12月31日止兩個財政年度及截至2017年2月28日止兩個月，(a)CK關連人士集團就租賃及許用交易支付予匯賢產業信託集團(不包括可退還按金)；(b)匯賢產業信託集團就物業管理及會所設施交易支付予CK關連人士集團；(c)匯賢產業信託集團就使用CK關連人士集團所提供的互聯網及電訊服務及資訊科技支援服務支付予CK關連人士集團；及(d)匯賢產業信託集團就購買消費產品及服務支付予CK關連人士集團的開支的概約總金額如下：

交易	截至2015年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2017年 2月28日止 兩個月 人民幣千元
(a) 租賃及許用交易	35,504	32,132	5,224
年度上限	113,300	113,300	113,300 <sup>(附註1)</sup>
(b) 物業管理及 會所設施交易 <sup>(附註2)</sup>	55,433	60,556	10,343
年度上限	66,507	72,407	78,648 <sup>(附註1)</sup>
(c) 使用互聯網及 電訊服務	15	16	—
年度上限 <sup>(附註3)</sup>	7,500	7,500	7,500 <sup>(附註1)</sup>
資訊科技支援 服務 <sup>(附註4)</sup>	—	—	—
(d) 購買消費產品及 服務 <sup>(附註4)</sup>	1,352	1,314	219

附註：

- 有關數字指截至2017年12月31日止年度之年度上限。
- 於截至2015年及2016年12月31日止兩個財政年度及截至2017年2月28日止兩個月，並無發生任何匯賢產業信託集團及CK關連人士集團之間的現有長實地產豁免「(b)物業管理及會所設施交易」類別項下的會所設施交易。
- 該年度上限僅有關互聯網及電訊服務，並不包括資訊科技支援服務。
- 現有長實地產豁免並不涵蓋該等交易，而本文披露有關交截至2015年及2016年12月31日止兩個財政年度及截至2017年2月28日止兩個月的歷史金額乃僅供參考及考閱。

## 董事會函件

### 1.4.2 長實地產關連人士交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，(a)CK關連人士集團就租賃及許用交易將支付予匯賢產業信託集團（不包括可退還按金）；(b)匯賢產業信託集團就物業管理及會所設施交易將支付予CK關連人士集團；(c)匯賢產業信託集團就使用CK關連人士集團將提供的互聯網及電訊服務及資訊科技支援服務將支付予CK關連人士集團；及(d)匯賢產業信託集團就購買消費產品及服務將支付予CK關連人士集團的年度總金額各自將不超過以下年度上限金額：

2017年長實地產 豁免項下的交易	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	截至2020年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
(a) 租賃及許用交易	113,300	113,300	113,300
(b) 物業管理及 會所設施交易	85,400	93,900	103,300
(c) 使用互聯網及 電訊服務及 資訊科技支援服務	4,000	4,300	4,800
(d) 購買消費產品及 服務	2,600	2,900	3,200

### 1.4.3 長實地產關連人士交易的建議年度上限基準

上述有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的租賃及許用交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限主要包括應收CK關連人士集團的租金及樓宇管理費用。有關長實地產關連人士交易的建議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，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度租金的可能增長、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的匯賢產業信託物業新租賃及許用，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

上述有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的物業管理及會所設施交易的長實地產關連人士交易的建議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，過程中已考慮根據重慶海逸酒店的臨時酒店管理協議應付的費用及截至2020年12月31日止三個年度匯賢產業信託集團與CK關

---

## 董事會函件

---

連人士集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

上述有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的互聯網及電訊服務及資訊科技支援服務交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限是大致參照互聯網及電訊服務歷史交易金額，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度成本及開支的可能增長、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的新互聯網及電訊服務及資訊科技支援服務，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

上述有關匯賢產業信託集團就購買消費產品及服務而應付CK關連人士集團的長實地產關連人士交易的建議年度上限是大致參照歷史交易金額釐定，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度成本及開支的可能增長、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的新消費產品及服務購買交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

### 1.4.4 2017年長實地產豁免的豁免條件

#### (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2017年長實地產豁免以及日期為2017年4月21日的基金單位持有人特別大會通告所載長實地產關連人士交易的建議年度上限(並無對其作出任何重大修訂)。

#### (ii) 延長或修訂

將獲授的2017年長實地產豁免覆蓋的期間為截至2020年12月31日止三個財政年度。2017年長實地產豁免可延長至2020年12月31日後，及／或2017年長實地產豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公告披露有關建議之詳情，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2017年長實地產豁免時，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，根據上文(a)，對本通函所載2017年長實地產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

2017年長實地產豁免項下的關連人士交易的年度價值將不超過下表所列各自的年度上限金額：

關連人士交易類別	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
(a) 租賃及許用交易	113,300	113,300	113,300
(b) 物業管理及 會所設施交易	85,400	93,900	103,300
(c) 使用互聯網及 電訊服務及 資訊科技支援 服務	4,000	4,300	4,800
(d) 購買消費產品及 服務	2,600	2,900	3,200

就於2017年長實地產豁免生效日期或以後首次訂立或重續的租賃及許用交易而言，須就每項該等租賃及許用交易進行獨立估值，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

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，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

---

## 董事會函件

---

### (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：

- (a) 是否已獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 是否已按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 是否已按監管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 總值是否並無超逾各自的年度上限（如適用）。

### (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。

## 董事會函件

(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之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議調高上限金額刊發公告披露有關建議之詳情，以及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條項下的所有規定。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。

### 1.5 2017年管理人豁免

#### 1.5.1 有關現有管理人豁免項下交易的歷史交易金額

於截至2015年及2016年12月31日止兩個財政年度及截至2017年2月28日止兩個月，(a)管理人集團就租賃及許用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現有管理人豁免項下的物業管理及會所設施交易支付予管理人集團的概約總金額如下：

現有管理人 豁免項下的交易	截至2015年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至2017年 2月28日止 兩個月 人民幣千元
(a) 租賃及許用交易	437	439	74
年度上限	667	734	802 <sup>(附註1)</sup>
(b) 物業管理及 會所設施交易 <sup>(附註2)</sup>	46,921	52,123	8,325
年度上限	76,813 <sup>(附註3)</sup>	84,394 <sup>(附註3)</sup>	92,234 <sup>(附註1及3)</sup>

## 董事會函件

附註：

1. 有關數字指截至2017年12月31日止年度之年度上限。
2. 於截至2015年及2016年12月31日止兩個財政年度及截至2017年2月28日止兩個月，並無發生任何匯賢產業信託集團及管理人集團之間的現有管理人豁免「(b)物業管理及會所設施交易」類別項下的會所設施交易。
3. 包括相當於北京東方廣場每年物業收入淨額(自當中扣除浮動費用(定義見信託契約)及物業管理人費用前)1%的金額

### 1.5.2 管理人關連人士交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，(a)管理人集團就租賃及許用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物業管理及會所設施交易將支付予管理人集團的年度總金額各自將不超過以下年度上限金額：

2017年管理人 豁免項下的交易	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	截至2020年 12月31日止 財政年度 人民幣千元
(a) 租賃及許用交易	600	700	700
(b) 物業管理及 會所設施交易	130,100 <sup>(附註)</sup>	143,000 <sup>(附註)</sup>	157,400 <sup>(附註)</sup>

附註：包括物業管理人(為管理人集團的成員公司)根據信託契約可就匯賢產業信託直接或間接擁有權益的物業有權收取的浮動費用(定義見信託契約)的部份(於當中扣除浮動費用及有關物業管理人費用前)。

### 1.5.3 管理人關連人士交易的建議年度上限基準

上述有關匯賢產業信託集團與管理人集團之間的租賃及許用交易的管理人關連人士交易的建議年度上限主要包括應收管理人集團的租金及樓宇管理費用。有關管理人關連人士交易的建議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，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度租金的可能增長、匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立的新租賃及許用交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

上述有關匯賢產業信託集團與管理人集團之間的物業管理及會所設施交易的管理人關連人士交易的建議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，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度可能出現的間歇開支上升及匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

### 1.5.4 2017年管理人豁免的豁免條件

#### (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2017年管理人豁免以及其日期為2017年4月21日的基金單位持有人特別大會通告所載管理人關連人士交易的建議年度上限(並無對其作出任何重大修訂)。

#### (ii) 延長或修訂

將獲授的2017年管理人豁免覆蓋的期間為截至2020年12月31日止三個財政年度，並可延長至2020年12月31日後，及／或2017年管理人豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公告披露有關建議之詳情，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2017年管理人豁免時，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，根據上文(a)，對本通函所載2017年管理人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。

## 董事會函件

### (iii) 年度上限

關連人士交易的年度價值將不超過下表所列各自的年度上限金額：

關連人士交易類別	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
(a) 租賃及許用交易	600	700	700
(b) 物業管理及 會所設施交易	130,100	143,000	157,400

就於2017年管理人豁免生效日期或以後首次訂立或重續的上述租賃及許用交易而言，須就每項該等租賃及許用交易進行獨立估值，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

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：

- (a) 是否已獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 是否已按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 是否已按監管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 總值是否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之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議調高上限金額刊發公告披露有關建議之詳情，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條項下的所有規定。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。

### 1.6 所需批准

誠如上文「1.3建議修訂及延長現有長實地產／管理人豁免」分節所述，根據現有長實地產／管理人豁免各自的條件，現有長實地產／管理人豁免各自可延長至2017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之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准。因此，管理人希望於基金單位持有人特別大會上就(a) 2017年長實地產豁免(包括長實地產關連人士交易的建議年度上限)及(b) 2017年管理人豁免(包括管理人關連人士交易的建議年度上限)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。

#### 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，基於彼等於相關的2017年長實地產／管理人豁免有重大權益，(i)CK關連人士集團須就批准2017年長實地產豁免的普通決議案放棄投票；及(ii)管理人集團須就2017年管理人豁免的普通決議案放棄投票。

## 董事會函件

就管理人所知，於最後可行日期，CK關連人士集團及管理人集團各自所持的基金單位如下：

實體	所持基金單位 數目	所持基金單位 概約百分比
Hui Xian (Cayman Islands) Limited <sup>(附註1、3)</sup>	750,000,000	13.73%
長實地產其他附屬公司 <sup>(附註2、3)</sup>	1,385,189,797	25.36%
蔣領峰 <sup>(附註4)</sup>	69,762	0.00%
葉德銓 <sup>(附註3、4)</sup>	400,000	0.01%
甘慶林 <sup>(附註3、4)</sup>	831,073	0.02%
TONG BARNES Wai Che, Wendy <sup>(附註3、4)</sup>	142,856	0.00%
管理人集團內其他個人 <sup>(附註4)</sup>	45,000	0.00%

附註：

1. Hui Xian (Cayman Islands) Limited為長實地產的附屬公司。
2. 長實地產的該等其他附屬公司為Noblecrown Investment Limited (持有807,205,364個基金單位)、Wisdom Ally Limited (持有119,152,041個基金單位)、Wealth Finder Limited (持有24,385,272個基金單位)及Heathcliff Developments Limited (持有434,447,120個基金單位)。
3. CK關連人士集團的成員
4. 管理人集團的成員
5. 誠如匯賢產業信託於2017年4月11日發出的公告所披露，管理人收取合共18,591,696個基金單位用作支付信託契約項下2016年7月1日至2016年12月31日止期間的部份管理人基本費用及浮動費用。

此外，Hui Xian (Cayman Islands) Limited及為基金單位持有人的長實地產其他附屬公司將就批准2017年管理人豁免的普通決議案放棄表決。

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2017年長實地產／管理人豁免的普通決議案放棄投票。

### 1.7 獨立財務顧問的意見

凱利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)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)2017年長實地產／管理人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)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)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。

### 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2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)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)2017年長實地產／管理人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)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)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，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2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)。

### 1.9 董事會的意見及推薦建議

於考慮2017年長實地產／管理人豁免的理由、範圍及豁免條款及條件以及建議年度上限後，董事會認為：

- (a) 2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)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；
- (b) 就於最後可行日期存續之有關關連人士交易而言，各項有關交易乃：(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) 就將於最後可行日期後訂立之有關關連人士交易而言，各項有關交易將為：(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。

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2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)。

### 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的職責後，認為2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)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。

---

## 董事會函件

---

受託人的意見不得視為受託人就2017年長實地產／管理人豁免及建議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信責任外，並無就2017年長實地產／管理人豁免及建議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2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)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。

### 2. 基金單位持有人特別大會

匯賢產業信託謹訂於2017年5月12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)假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳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-2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，基金單位的過戶登記將於2017年5月9日(星期二)至2017年5月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停，期間不會進行基金單位過戶手續。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2017年5月8日(星期一)下午四時三十分送達基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

倘閣下於2017年5月12日(星期五)(即就釐定基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上的投票權力所設定的日期)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，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥、簽署及註明日期，並交回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。代表委任表格應盡快填妥及交回，惟在任何情況下須不遲於2017年5月10日(星期三)中午十二時正或於任何續會(視情況而定)之指定舉行時間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其任何續會並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 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  
(作為匯賢產業信託的管理人)  
管理人主席  
甘慶林

2017年4月21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修訂延長豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，就2017年長實地產／管理人豁免(及建議年度上限)向閣下提供意見，有關詳情載於管理人致基金單位持有人日期為2017年4月21日的通函(「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2017年長實地產／管理人豁免(及建議年度上限)向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是：(i)2017年長實地產／管理人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)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)就獨立基金單位持有人而言是否公平合理，且是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

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)2017年長實地產／管理人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)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)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。

---

## 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2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限。

此致

列位匯賢產業信託獨立基金單位持有人 台照

滙賢房託管理有限公司  
(作為匯賢產業信託的管理人)

獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭海泉

李焯芬

蔡冠深

謹啟

2017年4月21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2017年長實地產／管理人豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見。

# 凱利

## 凱利融資有限公司

香港  
中環  
都爹利街11號  
律敦治大廈1503室

敬啟者：

### 有關若干持續關連人士交易的 經修訂延長豁免

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2017年長實地產／管理人豁免(包括其項下之建議年度上限)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，有關詳情載於致基金單位持有人日期為2017年4月21日的通函(「通函」)的董事會函件內，本函件亦屬通函的一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

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)長實關連人士集團或(ii)管理人集團(視情況而定)之間的若干持續關連人士交易授出多項豁免，豁免期限截至2013年12月31日(包括該日)止。有關初步豁免其後於2012年5月、2014年5月、2014年11月及2015年6月修訂及／或延長，而所獲授的各項現有長實地產／管理人豁免的期間直至2017年12月31日(包括該日)止。管理人預期現有長實地產／管理人豁免各自項下的持續關連人士交易可能於未來不時進行，故建議尋求獨立基金單位持有人批准2017年長實地產／管理人豁免(及其項下的建議年度上限)，包括(a)修訂現有長實地產豁免，就向CK關連人士集團購買消費產品及服務額外加入一個交易類別；(b)修訂現有長實地產豁免，擴大其現時有關使用互聯網及電訊服務的範圍至包括CK關連人士集團成員公司可能不時提供的資訊科技技術支援及顧問服務；(c)進一步延長現有長實地產／管理人豁免(經上文(a)及(b)項所修訂(如適用))至2020年12月31日(包括該日)；及(d)就現有長實地產／管理人豁免(經上文(a)及(b)項所修訂(如適用))各自項下的交易設定截至2020年12月31日止三個年度的新年度上限金額。

## 獨立財務顧問函件

長實地產作為Hui Xian (Cayman Islands) Limited (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))的最終控股公司，因而為匯賢產業信託的關連人士。於最後可行日期，長實地產間接持有2,135,189,797個基金單位(相當於已發行基金單位約39.09%，當中750,000,000個基金單位(相當於已發行基金單位約13.73%由Hui Xian (Cayman Islands) Limited直接持有。管理人亦為房地產投資信託基金守則第8.1(a)條項下所指匯賢產業信託的關連人士。

由於CK關連人士集團及管理人集團各自於相關2017年長實地產／管理人豁免中擁有重大權益，根據房地產投資信託基金守則及信託契約，CK關連人士集團須就批准2017年長實地產豁免的普通決議案放棄投票；及管理人集團須就2017年管理人豁免的普通決議案放棄投票。此外，Hui Xian (Cayman Islands) Limited及為基金單位持有人的長實地產其他附屬公司將就批准2017年管理人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2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。吾等，凱利融資有限公司已獲委任，以就2017年長實地產／管理人豁免(及建議年度上限)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，尤其是2017年長實地產／管理人豁免項下的交易是否於匯賢產業信託集團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2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)就獨立基金單位持有人而言是否公平合理，且是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

吾等乃獨立於：(i)匯賢產業信託集團；(ii)受託人；(iii)管理人集團；(iv)CK關連人士集團；及(v)重大基金單位持有人Hui Xian (Cayman Islands) Limited，以及彼等各自的聯繫人，且並無擁有匯賢產業信託集團任何成員公司的任何股權或認購或提名他人認購匯賢產業信託集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。除作為是次委聘及匯賢產業信託日期為2016年4月19日的通函內所詳述的情況的獨立財務顧問外，吾等於過去兩年並無出任匯賢產業信託的財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應付吾等的正常專業費用外，並無吾等可據以向匯賢產業信託集團及其聯繫人收取任何費用或利益的安排。吾等並不知悉吾等與匯賢產業信託或任何其他人士之間有任何關係或權益，而可合理被視為會妨礙吾等於房地產投資信託基金守則項下作為獨立董事委員會及獨立基金單位持有人獨立財務顧問的獨立性。

### 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如此。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(其中包括)通函、匯賢產業信託最近期的中期報告及年度報告、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團及管理人集團(視情況而定)就關連人士交易訂立的協議、獨立第三方就與2017年長實地產／管理人豁免項下交易相類似的交易提供的報價及訂立的協議、管理人合規手冊中所載監管持續關連人士交易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。吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭管理人隱瞞，或具誤導性、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2017年長實地產／管理人豁免項下的交易的相關所涉事宜及各參與方的業務或事務或未來前景，進行任何獨立調查或審計。吾等的意見必須以於最後可行日期的金融、經濟、市場及其他實際情況，以及吾等獲提供的資料為基礎。

### 主要考慮因素及理由

就2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 2017年長實地產／管理人豁免及其項下交易的背景

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)長實關連人士集團或管理人集團(視情況而定)之間的若干持續關連人士交易授出多項豁免，豁免期限截至2013年12月31日(包括該日)止。

於2012年，管理人已申請及證監會已授出經修訂及延長該等初步豁免(包括修訂及設定有關的新年度上限)，豁免期限截至2014年12月31日(包括該日)止，以覆蓋匯賢產業信託集團與長實關連人士集團及管理人集團(視何者適用)可能不時就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任物業或公司所訂立的2012年相關關連人士交易。於2014年5月，證監會授出延期，進一步延長上述豁免(連同相關的新年度上限)三年至2017年12月31日(包括該日)止。有關豁免於2014年11月再作出修訂，對其項下若干交易的年度上限金額進行修訂。

於2015年6月3日，管理人已申請及證監會已授出對上述修訂作出若干技術性修訂，藉以(a)將與長實關連人士集團進行的關連人士交易有關的豁免內提述的「長實關連人士集團」以「CK關連人士集團」取代，而「CK關連人士集團」一詞指「長實地產及不時因(i)與長實地產(包括長實地產集團若干成員公司)有聯繫；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司，而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士」；及(b)修訂與管理人集團進行的關連人士交易有關的豁免下涵蓋的關連人士，使其涵蓋因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人士，惟不包括CK關連人士集團。該等修訂於2015年6月3日長實重組完成時生效。

## 獨立財務顧問函件

現有長實地產／管理人豁免各自將於2017年12月31日屆滿，管理人預期，現有長實地產／管理人豁免項下的持續關連人士交易可能於未來不時進行，並須對現有長實地產豁免的範圍作出修訂。此外，匯賢產業信託集團的成員公司一直向CK關連人士集團的成員公司購買若干消費產品及服務(如清潔用品、飲料及酒店服務(如酒店房間住宿、餐飲服務、租用宴會廳、專車接送服務、洗滌服務及使用酒店休閒設施))，惟現時購買有關產品及服務的金額並不重大。然而，管理人預期匯賢產業信託集團的成員公司將繼續不時向CK關連人士集團的成員公司購買消費產品及服務，包括(但不限於)清潔及維修用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮券及酒店服務，而隨著匯賢產業信託物業組合的擴大，考慮到於2017年初收購重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店，有關交易將會增加。因此，管理人建議修訂現有長實地產豁免的範圍，加入新交易類別以涵蓋將由匯賢產業信託集團成員公司與CK關連人士集團成員公司進行的消費產品及服務購買交易。此外，預期匯賢產業信託集團的成員公司會不時聘用CK關連人士集團的成員公司提供資訊科技技術支援及顧問服務。然而，由於現有長實地產豁免項下有關於使用互聯網及電訊服務的交易範圍並不涵蓋資訊科技技術支援及顧問服務，管理人建議修訂現有長實地產豁免範圍，透過擴大使用互聯網及電訊服務的交易類別至包括資訊科技技術支援及顧問服務。

鑒於現有長實地產／管理人豁免將於2017年12月31日屆滿，以及修訂現有長實地產豁免的理由，管理人建議尋求獨立基金單位持有人批准：(a)修訂現有長實地產豁免，就向CK關連人士集團購買消費產品及服務額外加入一個交易類別；(b)修訂現有長實地產豁免，擴大其現時有關使用互聯網及電訊服務的範圍至包括CK關連人士集團成員公司可能不時提供的資訊科技技術支援及顧問服務；(c)進一步延長現有長實地產／管理人豁免(經上文(a)及(b)項所修訂(如適用))至2020年12月31日(包括該日)；及(d)就現有長實地產／管理人豁免(經上文(a)及(b)項所修訂(如適用))各自項下的交易設定截至2020年12月31日止三個年度的新年度上限金額。

2017年長實地產／管理人豁免項下的交易包括匯賢產業信託集團與CK關連人士集團及管理人集團(視情況而定)之間的：(a)有關匯賢產業信託物業(「該等物業」)的租賃及許用交易(「租賃及許用交易」)；(b)有關該等物業或匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的公司的物業管理及會所設施交易(「物業管理及會所設施交易」)；(c)使用互聯網及電訊及資訊科技技術支援及顧問服務(「互聯網及資訊科技服務交易」)；及(d)購買消費產品及服務，包括(但不限於)清潔及維修用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮券及酒店服務(「消費產品／服務購買交易」)，有關詳情已載於通函並概列如下：

### **(a) 租賃及許用交易**

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

### **(b) 物業管理及會所設施交易**

物業管理及會所設施交易包括CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)已就或將就該等物業或匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的公司的物業的管理、營運安排及營銷向匯賢產業信託集團提供的服務，以及匯賢產業信託集團使用CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)會所及其他設施的任何交易。

### **(c) 互聯網及資訊科技服務交易**

互聯網及資訊科技服務交易包括CK關連人士集團向匯賢產業信託集團提供或將會提供的互聯網及電訊及資訊科技技術支援及顧問服務。

### **(d) 消費產品／服務購買交易**

消費產品／服務購買交易包括匯賢產業信託集團向CK關連人士集團購買消費產品及服務，包括(但不限於)清潔及維修用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮券及酒店服務。

## **2. 進行2017年長實地產／管理人豁免項下交易的原因**

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持續之分派，及使其每基金單位資產淨值獲得長遠增長。現時，匯賢產業信託的物業組合包括五項物業，即位於北京的北京東方廣場、位於瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店、位於重慶的重慶大都會東方廣場及重慶海逸酒店，以及位於成都的成都天府麗都喜來登飯店。北京東方廣場為一個由購物商場、寫字樓、服務式公寓、五星級酒店、停車位及其他配套設施組成的商業建築群。重慶大都會東方廣場由購物商場(連停車位)及寫字樓組成，而瀋陽麗都索菲特酒店、重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店均為五星級酒店。

鑒於CK關連人士集團的業務廣泛，涉及零售、物業管理、酒店營運、電訊、資訊科技、消費產品及服務、餐飲等不同行業，而管理人集團主要從事資產及物業管理業務，匯賢產業信託於其日常及一般業務過程中與CK關連人士集團及管理人集團進行若干關連人士交易並不罕見，如租賃或許用該等物業予CK關連人士集團及管理人集團以及使用CK關連人士集團及管理人集團所提供的物業管理服務，以及使用由CK關連人士集團所提供的互聯網、電訊、資訊科技或其他服務／產品。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後可行日期，匯賢產業信託集團的若干物業(包括寫字樓單位、零售店舖及服務式公寓單位)乃租予CK關連人士集團及管理人集團的成員公司。北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)，為匯賢產業信託間接擁有的特別目的投資工具，持有北京東方廣場的土地使用權及樓宇擁有權)及重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶東方廣場公司」)，為匯賢產業信託間接擁有的全資附屬公司，為重慶東大都會方廣場的土地使用權及樓宇擁有權的登記法定擁有人)亦分別聘用CK關連人士集團的成員公司就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場提供若干物業管理服務，如清潔、保安、巡邏、維修及其他樓宇管理服務。此外，物業管理人(管理人的全資附屬公司)獲匯賢產業信託集團聘用就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場提供若干有關營運、管理及營銷的服務。吾等亦獲管理人告知，直至2014年，北京東方廣場公司於北京東方廣場的一般日常管理及營運中使用CK關連人士集團成員公司的互聯網及電訊服務。此外，北京東方廣場及重慶大都會東方廣場一直在一般日常營運中向CK關連人士集團的成員公司購買消費產品／服務(如清潔用品及餐飲)，而匯賢產業信託集團則一直在一般日常營運中使用CK關連人士集團成員公司的酒店服務。管理人預期上述有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)之間的租賃及許用交易、物業管理及會所設施交易、互聯網及資訊科技服務交易及消費產品／服務購買交易將於未來不時繼續進行，以方便匯賢產業信託集團該等物業的日常營運及管理。

經考慮(i)CK關連人士集團及管理人集團的業務涉及不同範疇的行業，訂立長實地產關連人士交易及管理人關連人士交易可方便匯賢產業信託集團的管理及營運；(ii)物業租賃為匯賢產業信託集團核心業務及主要收入來源之一，而租賃及許用物業予CK關連人士集團及管理人集團將為匯賢產業信託集團提供穩定可靠的收入；(iii)CK關連人士集團及管理人集團有關成員公司在提供物業管理、營運及營銷服務方面有扎實的經驗及專業知識，而物業管理及會所設施交易有助有效管理該等物業；及(iv)匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中對使用互聯網及電訊及資訊科技技術支援及顧問服務及購買消費產品及服務有實際需要，而互聯網及資訊科技服務交易及消費產品／服務購買交易讓匯賢產業信託集團可在合適時使用CK關連人士集團的服務／產品，令匯賢產業信託集團在服務／產品選擇方面有更大的靈活性，吾等認為，2017年長實地產／管理人豁免項下的建議關連人士交易乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行的商業交易，屬公平合理，而進行有關交易符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

### 3. 進行2017年長實地產／管理人豁免項下的關連人士交易的主要條款

根據向證監會尋求的2017年長實地產／管理人豁免，豁免的條款及條件與現有長實地產／管理人豁免的條件相同(除於董事會函件所披露者外)。2017年長實地產／管理人豁免項下的交易應為於匯賢產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，且有關交易的條款須為正常商業條款(如有足夠的可比較交易)，或如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立。此外，就於2017年長實地產豁免及／或2017年管理人豁免生效日期或以後首次訂立或重續的每項租賃及許用交易而言，均須進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

#### (a) 租賃及許用交易

於最後可行日期，北京東方廣場及重慶大都會東方廣場內該等物業的若干可出租面積已租予CK關連人士集團及管理人集團。管理人確認，租賃及許用交易過往及將會於匯賢產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，而有關交易的條款過往及將會按正常商業條款訂立。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)就寫字樓、零售及公寓單位所訂立租賃協議的選定樣本，並將其條款與匯賢產業信託集團就相類物業與獨立第三方訂立的租賃協議的條款作比較，發現所提供予CK關連人士集團及管理人集團的主要條款(如租金、樓宇管理費及租金按金)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租賃及許用交易的條款為正常商業條款、乃按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則及內部監控程序來釐定有關交易的條款，於日後進行的租賃及許用交易的條款亦將為正常商業條款、按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

#### (b) 物業管理及會所設施交易

##### (i) 與CK關連人士集團進行的交易

於最後可行日期，北京東方廣場公司委聘CK關連人士集團兩間成員公司就北京東方廣場(北京東方廣場的北京東方君悅大酒店除外)提供物業管理服務，而重慶東方廣場公司則委聘CK關連人士集團一間成員公司就重慶大都會東方廣場提供物業管理服務，包括清潔、保安、巡邏、維修及其他樓宇管理服務。管理人確認，有關CK關連人士集團提供服務的物業管理及會所設施交易過往及將會於匯賢產業信託的一般及日常業務過程中進行，而有關交易的條款過往及將會按正常商業條款訂立。

吾等從管理人得悉，截至最後可行日期，匯賢產業信託集團並無就物業管理服務及／或會所設施安排與獨立第三方訂立任何協議。然而，其曾就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的物業管理服務向獨立第三方及CK關連人士集團不同成員公司索取報價。吾等審閱了匯賢產業信託集團與CK關連人士集團訂立的物業管理協議，並就物業管理費與其他報價作比較。吾等發現物業管理服務合同乃授予條款相近但出價最低者。基於上文所述，吾等認為過往與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的條款為正常商業條款、乃按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

### (ii) 與管理人集團進行的交易

吾等已審閱北京東方廣場公司與物業管理人訂立的營運管理協議，並注意到根據營運管理協議，物業管理人獲北京東方廣場公司聘用提供若干與北京東方廣場（北京東方廣場內的北京東方君悅大酒店除外）的營運、管理及營銷有關的服務。現時，物業管理人收取每年按物業收入淨額（扣除有關浮動費用及物業管理人費用前）（「物業收入淨額」）1%計算的費用，物業管理人並會就向北京東方廣場公司提供各項服務而產生的若干開支，包括物業管理人純粹就向北京東方廣場公司提供北京東方廣場各項服務而聘用的僱員所涉及的若干成本獲北京東方廣場公司作出補償。

吾等已審閱重慶東方廣場公司與物業管理人訂立的物業管理協議，並注意到根據物業管理協議，物業管理人負責就重慶大都會東方廣場提供物業諮詢及管理服務、營銷及租賃管理服務及物業管理協調服務。現時，物業管理人並無應收的管理費，而物業管理人可就以下各項獲匯賢產業信託集團作全數補償：(i)物業管理人純粹就提供有關重慶大都會東方廣場各項服務而聘用的僱員所提供或促成的人員的僱員成本及薪酬；及(ii)物業管理人就重慶大都會東方廣場所產生的管理開支，包括（但不限於）根據物業管理人（作為匯賢產業信託集團的代理人）應匯賢產業信託集團要求而就重慶大都會東方廣場提供清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務與第三方服務供應商訂立的合約項下所產生的成本及開支。

管理人確認，有關管理人集團提供物業管理服務的物業管理及會所設施交易過往及將會於匯賢產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，而有關交易的條款將為正常商業條款，或如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立。

## 獨立財務顧問函件

吾等已審閱有關其他上市房地產投資基金物業管理服務的相類似交易的條款，並發現各上市房地產投資基金的交易條款各異，最普遍採納的費率為每年物業總收入的2%至3%。鑒於管理人集團收取每年物業收入淨額最多3%的費率(有關信託契約下物業管理費的詳細安排載於通函第38頁)對匯賢產業信託集團而言並不遜於其他上市房地產投資基金所採納的費率，吾等認為過往與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的條款為正常商業條款，乃按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等亦相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款，於日後進行的物業管理及會所設施交易的條款亦將為正常商業條款，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

### (c) 互聯網及資訊科技服務交易

吾等得悉匯賢產業信託集團於其一般及日常業務過程中一直使用CK關連人士集團成員公司所提供的網頁寄存服務。

吾等已審閱CK關連人士集團成員公司所發出的費用確認，並將其與獨立第三方就網頁寄存服務提供的報價作比較，並發現CK關連人士集團收取的費用與獨立第三方所收取者相若。基於上文所述，吾等認為過往與CK關連人士集團進行的互聯網及資訊科技服務交易的條款為正常商業條款，乃按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等亦相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款，於日後進行的互聯網及資訊科技服務交易的條款將為正常商業條款，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

### (d) 消費產品／服務購買交易

吾等獲管理人告知，匯賢產業信託集團於其一般及日常業務過程中一直向CK關連人士集團成員公司購買消費產品及服務，如清潔用品、餐飲及酒店服務。管理人確認，消費產品／服務購買交易過往及將會於匯賢產業信託的一般及日常業務過程中進行，而有關交易的條款過往及將會按正常商業條款訂立。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與CK關連人士集團訂立的協議的樣本，並與獨立第三方就供應消費產品所提供的報價作比較，並發現CK關連人士集團收取的費用與獨立第三方所收取者相若。基於上文所述，吾等認為過往與CK關連人士集團進行的消費產品／服務購買交易的條款為正常商業條款，乃按公平原則釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。吾等亦相信，倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款，於日後進行的消費產品／服務購買交易的條款將為正常商業條款，且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

吾等已審閱管理人的合規手冊中所載監管持續關連人士交易的內部監控及遵例程序，吾等認為已訂有足夠及合適的程序監管持續關連人士交易。吾等亦注意到管理人於進行長實地產關連人士交易及管理人關連人士交易時已妥為落實內部監控及遵例程序，當中與管理人的合規手冊並無重大偏離。鑒於上述所有因素，吾等認為長實地產關連人士交易及管理人關連人士交易的條款為正常商業條款，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. 建議年度上限基準

長實地產關連人士交易及管理人關連人士交易的歷史交易金額及建議年度上限概述如下：

表1 — 持續關連人士交易的歷史交易金額及建議年度上限

	歷史交易金額			建議年度上限		
	截至12月31日止年度		截至 2月28日 止兩個月	截至12月31日止年度		
	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	2020年 人民幣千元
租賃及許用交易						
— CK關連人士集團	35,504	32,132	5,224	113,300	113,300	113,300
— 管理人集團	437	439	74	600	700	700
物業管理及會所設施交易						
— CK關連人士集團	55,433	60,556	10,343	85,400	93,900	103,300
— 管理人集團	46,921	52,123	8,325	130,100	143,000	157,400
互聯網及資訊科技服務交易						
— CK關連人士集團 <sup>(附註1)</sup>	15	16	—	4,000	4,300	4,800
消費產品／服務購買交易 <sup>(附註2)</sup>						
— CK關連人士集團	1,352	1,314	219	2,600	2,900	3,200

附註：

- 截至2015年及2016年12月31日止兩個年度以及截至2017年2月28日止兩個月的歷史交易金額純粹指使用互聯網及電訊服務，並不包括資訊科技技術支援及顧問服務。由於CK關連人士集團按年收取互聯網及電訊服務交易的費用，故於截至2017年2月28日止兩個月並無錄得歷史交易金額。
- 現有長實地產豁免並不涵蓋該等交易，而截至2015年及2016年12月31日止兩個年度及截至2017年2月28日止兩個月的歷史金額乃僅供參考及考閱。

### (a) 租賃及許用交易

#### (i) 與CK關連人士集團進行的交易

有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的租賃及許用交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限主要包括應收CK關連人士集團的租金及樓宇管理費用。與租賃及許用交易相關的有關長實地產關連人士交易的建議年度上限是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，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度租金的可能增長、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的該等物業新租賃及許用，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

吾等注意到，於截至2020年12月31日止三個年度各年，有關租賃及許用交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限與現有長實地產豁免下CK關連人士集團的租賃及許用交易於截至2016年12月31日止年度及截至2017年12月31日止年度的經批准年度上限相同，相當於截至2016年12月31日止年度的歷史交易金額約353%，另相當於截至2017年12月31日止年度按年度化計算的歷史交易金額約361%。吾等獲管理人告知，CK關連人士集團租賃及許用交易於截至2020年12月31日止三個年度的交易金額可能大幅高於截至2016年12月31日止年度的歷史交易金額及截至2017年12月31日止年度按年度化計算的歷史交易金額，原因為與獨立第三方就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場內物業訂立的若干租賃或許用將於2017年及2018年屆滿，而CK關連人士集團有可能於該等與獨立第三方訂立的租約屆滿後租賃或許用該等物業。預期與CK關連人士集團訂立的新租約帶來的交易金額，將可令於截至2018年、2019年及2020年12月31日止各個年度的CK關連人士集團租賃及許用交易的總交易金額分別上升約人民幣47,000,000元、人民幣44,700,000元及人民幣42,200,000元。吾等已審閱管理人提供的北京東方廣場及重慶大都會東方廣場租約到期情況及租約資料，並發現與獨立第三方所訂立總面積逾200,000平方米的租賃及許用將於2017年及2018年屆滿，而根據現有租賃及許用每年自有關物業應收的租賃及許用收入超逾人民幣10億元。基於上文所述，吾等認為於CK關連人士集團租賃及許用交易的建議年度上限中加入可能與CK關連人士集團訂立的新租約屬合理。

此外，鑒於CK關連人士集團涉及多個司法權區及行業，管理人已計及部分現時的第三方租戶可能會被CK關連人士集團的成員公司收購或與其合併，從而令與該等人士進行的部分租賃及許用交易隨時成為關連人士交易。鑒於上文所述，已於截至2020年12月31日止三個年度各年就CK關連人士集團可能擴大而與CK關連人士集團可能訂立的租賃的突發事件預留約人民幣10,000,000元。管理人亦已考慮租金於有關期間的可能增長。管理人假設向租戶收取的租金、管理費及雜費將每年上調7%，此乃參考中國國內生產總值（「國內生產總值」）釐定。

根據中國國家統計局所發佈的最新統計數字，中國2016年的國內生產總值約為人民幣744,127億元，較去年同期上升約6.7%。截至2016年12月31日止年度的全國人均可支配收入約為人民幣23,821元，較去年上升約8.4%，而截至2016年12月31日止年度的全國人均住房開支則約為人民幣3,746元，較去年上升約9.6%。統計數據顯示全國消費價格指數由2015年12月的100上升至2016年12月的102.1，而北京及重慶的消費價格指數則分別上升至2016年12月的102.1及101.7。經濟合作與發展組織（一個由34個成員國組成的國際性組織）於2017年3月發佈的《OECD中期經濟展望》顯示，預期隨著中國經濟將進行若干必要的過度，包括經濟向消費及服務轉型、若干重工業出現調整、消除住房供應過剩的問題，以及確保信貸可持續發展，中國經濟於未來數年增長將會輕微放緩。內需在擴張性財務政策下得到支持，從而推動了私人投資及貿易。生產者價格通脹大幅轉強，但消費者價格通脹仍然疲弱。預期2017年及2018年中國的國內生產總值增長率將分別約為6.5%及6.3%。

由於租賃及許用交易項下的所有現有交易均位於北京及重慶，故吾等集中分析北京及重慶物業租賃市場。吾等已審閱第一太平戴維斯（一間於倫敦交易所上市的獨立全球房地產服務供應商）於2017年2月所發出多份有關北京寫字樓、零售及住宅租務市場的報告（即「北京寫字樓市場簡報」、「北京零售市場簡報」及「北京住宅租務簡報」，統稱「北京報告」），以及多份有關重慶寫字樓及零售市場的報告（即「重慶寫字樓市場簡報」及「重慶零售市場簡報」，統稱「重慶報告」）。

根據北京報告，於2016年第4季有多個新項目加入北京甲級寫字樓市場，令整體供應上升。因此，於2016年第4季，甲級寫字樓市場的整體空置率上升0.7個百分點至5.6%。甲級寫字樓的租金按季下跌0.1%至2016年第4季的每月每平方米人民幣336.9元，但部份租用率良好的優質項目的租金仍能維持於相對較高的水平。預期甲級寫字樓市場出現大量供應的情況於2017年將會持續，當中約85%的新項目位於非核心商務區，平均租金增長有較大限制，而傳統及新興商務區的租金差距將進一步收窄。

北京報告亦載述2016年第4季零售物業市場亦有大量新供應湧現，全部均位於非黃金地段及市郊的子市場。2016年第4季的租賃需求仍然強勁，於2016年第4季結束時，全市平均購物商場租用率上升0.1個百分點至95%。在零售時裝店的強勁需求帶動下，購物商場二樓的租金按季微升1.3%，每月每平方米的平均租金升至人民幣926.9元。黃金地段的平均租金亦按季上升0.6%至每月每平方米人民幣1,197元。儘管預期零售銷售增長將隨經濟增長放緩，但零售商於來年應繼續有強勁需求。

北京報告中提述2016年第4季有一個全新的服務式公寓加入租賃市場。由於進入傳統淡季，2016年第4季的租賃需求一如預期較上一季度下降。加上新供應帶來的影響，租用率按季下跌1.1個百分點至84.9%，但按年仍然上升0.8個百分點。由於本地租戶對特定受熱捧單位的需求上升，若干業主提高租金叫價，令服務式公寓於2016年第4季的平均租金按季上升0.9%至每月每平方米人民幣212.4元。在本地需求帶動下，高端公寓業主繼續擁有議價能力，高端公寓的平均租金按季上升0.4%至每月每平方米人民幣154.2元。預期2017年將有三個新項目加入服務式公寓市場，合共提供600個新單位，預期將可提高市場公寓單位的平均質素，滿足本地市場不斷上升的需求。基於國內商務差旅次數持續上升、未來數年的到訪旅客數目不斷增加，加上跨國公司有增聘本地員工的趨勢，預期本地租戶需求上升將令租金微升。

基於匯賢產業信託集團所擁有的北京東方廣場位處北京市核心商務區的黃金地段，其寫字樓、零售物業及服務式公寓均成功保持良好的出租率，管理人有信心，雖然北京非核心商務區的供應不斷增加，北京東方廣場的租金於未來數年仍能穩步增長。

吾等亦已審閱重慶報告，並注意到重慶市已獲公佈成為新的中國(重慶)自由貿易試驗區試點，銳意為將重慶轉型為全新的金融中心及創新樞紐，並以此改善內陸經濟。將重慶進一步打造為國際商業中心的計劃為寫字樓市場帶來新需求。儘管於2016年有七個甲級寫字樓項目推出租務市場，全市的寫字樓空置率下跌至46%，按季及按年分別下跌1.3個百分點及7.5個百分點。然而，由於業主因應競爭加劇而採取新戰略(如下調租金及管理費)，全市的甲級寫字樓平均租金下跌至每月每平方米平均人民幣90.03元，按季及按年分別下跌4.6個百分點及11.8個百分點。於2017年將有更多新供應交付。因此，預期新供應帶來的激烈競爭將令租金進一步下跌。重慶報告亦揭示2016年首八個月全市的零售銷售達人民幣4,676.3億元，按年增長13%，顯示消費需求強勁。於2016年第3季有兩個新項目開業，為市場新增建築樓面面積22,000平方米的零售空間。於第3季，全市的黃金購物商場空置率按季上升2.3個百分點至6.5%，而全市的黃金購物商場租金則按季上升0.4%至每日每平方米人民幣23.7元。

為吸引更多客流及從競爭中突圍而出，重慶大都會東方廣場於其購物中心推出多項市場推廣及娛樂項目。管理人預期，重慶大都會東方廣場的租金於未來數年將維持穩定增長。

此外，吾等已審閱匯賢產業信託集團與CK關連人士集團於2016年有關租賃北京東方廣場內寫字樓單位、零售單位及服務式公寓的續租租賃協議清單，以及有關租賃重慶大都會東方廣場內寫字樓單位的續租租賃協議清單，並注意到該等寫字樓單位、零售單位及服務式公寓的續租租金增長率介乎約1%至38%。

基於上文所述，吾等認為管理人於釐定與CK關連人士集團進行的租賃及許用交易建議年度上限計及租金每年可能有7%的增長屬合理。

此外，截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限已就不可預見的市場波動等突發事件預留25%的緩衝。吾等已審閱部份其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金一般就年度上限預留約4%至25%的緩衝範圍。鑒於管理人建議的緩衝率為25%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託所採納的突發事件緩衝率屬合理。

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

### (ii) 與管理人集團進行的交易

有關匯賢產業信託集團與管理人集團之間的租賃及許用交易的管理人關連人士交易的建議年度上限主要包括應收管理人集團的租金及樓宇管理費用。管理人關連人士交易的建議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，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度租金每年可能有7%增長、匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立的新租賃及許用交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

根據前述市場分析及管理人就提升建議年度上限解釋的理由，吾等認為就與管理人集團進行的租賃及許用交易於截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限加入約7%的年增長率及25%的突發事件緩衝屬合理，且與管理人集團進行的租賃及許用交易的建議年度上限對獨立基金單位持有人而言屬合理。

### (b) 物業管理及會所設施交易

#### (i) 與CK關連人士集團進行的交易

匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的物業管理及會所設施交易的長實地產關連人士交易的建議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，過程中已考慮重慶海逸酒店臨時酒店管理協議項下應付的費用，以及截至2020年12月31日止三個年度匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

吾等注意到，截至2018年12月31日止年度有關物業管理及會所設施交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限較截至2017年12月31日止年度按年度化計算的歷史交易金額高出約38%。經考慮中國整體通脹及物業管理及會所設施交易於截至2016年12月31日止年度的歷史增長率，管理人預期，現時與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的交易金額於截至2020年12月31日止三個年度將按約10%的年增長率增長。此外，物業管理及會所設施交易於截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限已就不可預見的市場波動等突發事件預留25%的緩衝。

吾等注意到與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易於截至2016年12月31日止年度的歷史交易金額較上一年度上升約9.2%。吾等從管理人中得知，有關增長乃主要由於就員工成本等作出的補償開支上升。此外，根據中國國家統計局刊發的資料，中國於2010年至2015年期間的通脹率介乎約1.4%至5.4%。經考慮中國整體通脹的影響以及與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易於截至2016年12月31日止年度歷史交易金額的實際增長率，吾等認為就截至2020年12月31日止三個年度與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的現有合約加入增長因素約10%屬合理。

吾等亦已審閱部份其他上市房地產投資信託基金的突發事件緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金一般就年度上限預留4%至25%的緩衝範圍。鑒於管理人建議的緩衝率為25%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託所採納的突發事件緩衝率屬合理。

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

### (ii) 與管理人集團進行的交易

有關匯賢產業信託集團與管理人集團之間的物業管理及會所設施交易的管理人關連人士交易的建議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，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度可能出現的間歇開支上升及匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

有關物業管理及會所設施交易的管理人關連人士交易的建議年度上限主要覆蓋就該等物業應付物業管理人相當於物業收入淨額按3%年費率計算的費用。根據信託契約，管理人有權收取每年相等於該等物業於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率3%計算的浮動費用。現時，以北京東方廣場物業收入淨額按3%的年費率計算的浮動費用分為兩個部份：(i)按年費率2%計算應付管理人的浮動費用；及(ii)按年費率1%計算應付物業管理人的物業管理人費用。就重慶大都會東方廣場而言，目前並無應付物業管理人的物業管理人費用。取而代之，須向管理人支付按物業收入淨額按3%年費率計算的浮動費用。根據匯賢產業信託日期為2017年4月6日的通函，匯賢產業信託建議尋求獨立基金單位持有人批准採納浮動費用修訂，以容許管理人隨時及不時(在年浮動費率3%內)將有關比例的費用分為管理人及物業管理人兩個部份，惟有關物業管理人須為管理人的全資附屬公司。倘建議浮動費用修訂獲獨立基金單位持有人批准，物業管理人就北京東方廣場、重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店將收取的物業管理人費用將分別由相當於物業收入淨額1%、0%及0%，上升至最多相當於物業收入淨額3%。

吾等注意到，截至2018年12月31日止年度有關與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的建議年度上限較截至2017年2月28日止兩個月按年度化計算的實際交易金額高出約160%。吾等獲告知歷史交易金額主要僅包括北京東方廣場的物業管理人費用，以及就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場向物業管理人作出的開支補償。於截至2016年12月31日止三個年度，並無錄得重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店的物業管理人費用，此乃由於相當於重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店物業收入淨額3%的浮動費用被完全分配至管理人，而有關金額並不包括在歷史交易金額中。另一方面，倘建議浮動費用修訂獲獨立基金單位持有人批准，物業管理人就北京東方廣場、重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店將收取的物業管理人費用將分別由相當於物業收入淨額1%、0%及0%，上升至最多相當於物業收入淨額3%。因此，於預計建議年度上限時，管理人建議採納3%的費率計算北京東方廣場、重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店的物業管理人費用。

---

## 獨立財務顧問函件

---

與此同時，經考慮中國整體通脹及該等物業的物業收入淨額的預期增加金額，管理人預期，現時與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的交易金額於截至2020年12月31日止三個年度各年將按約10%的年增長率增長。吾等注意到與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易於截至2016年12月31日止年度的歷史交易金額較上一年度上升約11.1%。吾等獲管理人告知，有關上升乃主要由於就2016年內向北京東方廣場及重慶大都會東方廣場提供物業管理服務向管理人集團支付的物業管理費用及就此所產生的若干開支向管理人集團作出的補償增加。此外，吾等已審閱匯賢產業信託的年報，並注意到匯賢產業信託的物業收入淨額於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度分別上升約5.0%、9.9%及1.9%。自2016年7月1日起，北京的房產稅規例已有所變動。倘剔除就北京東方廣場額外作的房產稅撥備，於2016年的物業收入淨額將上升約5.9%。經考慮上一節所述中國整體通脹的影響、匯賢產業信託集團的物業收入淨額於過去數年持續上升，以及與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易於截至2016年12月31日止年度歷史交易金額的實際增長率，吾等認為就截至2020年12月31日止三個年度與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的現有交易加入增長因素約10%屬合理。

按採納相當於物業收入淨額3%計算物業管理人費用及年增長率10%計算，於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，有關北京東方廣場、重慶大都會東方廣場及瀋陽麗都索菲特酒店的交易金額分別約為人民幣70,100,000元、人民幣77,100,000及人民幣84,800,000元，而於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，有關就該等物業向物業管理人補償的開支的交易金額分別約為人民幣32,900,000元、人民幣36,100,000元及人民幣39,700,000元。

根據管理人所告知，並無就重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店訂立物業管理人協議。預期匯賢產業信託集團於未來將就重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店與管理人集團訂立物業管理協議。因此，管理人已於截至2018年、2019年及2020年12月31日止各個年度與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的建議年度上限中計入約人民幣800,000元、人民幣900,000元及人民幣1,000,000元，以應付可能將與管理人集團簽訂的新物業管理人協議。有關金額乃參考管理人參照重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店各自於截至2016年12月31日止年度的表現為兩者所編製的2017年預算釐定，當中已考慮按年增長率10%計算的可能增長。經考慮中國整體通脹的影響以及該等物業的物業收入淨額的預期增加金額，吾等認為就物業管理及會所設施交易的建議年度上限加入增長因素10%屬合理。

## 獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱部份其他上市房地產投資信託基金的突發事件緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金一般就年度上限預留4%至25%的緩衝範圍。鑒於管理人建議的緩衝率為25%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託所採納的突發事件緩衝率屬合理。

基於上文所述，吾等認為與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的建議年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

### (c) 互聯網及資訊科技服務交易

有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的互聯網及資訊科技服務交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限是大致參照互聯網及電訊服務的歷史交易金額釐定，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度成本及開支按約10%年增長率計算的可能增長、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的新互聯網及電訊服務及資訊科技技術支援及顧問服務，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

吾等注意到，互聯網及資訊科技服務交易截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限大幅高於互聯網及資訊科技服務交易截至2015年及2016年12月31日止兩個年度的歷史交易金額，有關金額主要為網頁寄存費用。據管理人所告知，該等物業的互聯網及電訊服務現時由若干獨立服務供應商提供，於現有服務年期屆滿後將會進行招標。吾等已審閱北京東方廣場公司現時的互聯網服務協議，並注意到有關協議將於2017年中屆滿。管理人預期CK關連人士集團可能會參與招標，且CK關連人士集團有可能成功中標。因此，管理人已於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的互聯網及資訊科技服務交易的建議年度上限中計入約人民幣2,800,000元、人民幣3,100,000元及人民幣3,400,000元，以應付於現有協議屆滿後可能將就北京東方廣場公司互聯網服務及電訊服務與CK關連人士集團簽訂的新協議。有關金額乃參考截至2016年12月31日止年度由獨立服務供應商為北京東方廣場公司提供的互聯網及電訊服務的實際交易金額約人民幣2,300,000元釐定，當中已考慮成本及開支按年增長率10%計算的可能增長。經考慮中國整體通脹的影響以及北京東方廣場公司的互聯網及電訊服務已最少兩年沒進行價格調整，吾等認同管理人之意見，認為就截至2020年12月31日止三個年度的互聯網及資訊科技服務交易的現有協議加入增長因素10%屬合理。

## 獨立財務顧問函件

管理人預期，匯賢產業信託集團於未來在日常業務過程中可能需要資訊科技技術支援及顧問服務，而現時正向不同的服務供應商索取有關服務的報價，當中包括CK關連人士集團及獨立第三方。由於CK關連人士集團可能於未來數年向匯賢產業信託集團提供資訊科技技術支援及顧問服務，管理人已於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的互聯網及資訊科技服務交易的建議年度上限中計入約人民幣300,000元、人民幣400,000元及人民幣400,000元，以應付可能將就資訊科技技術支援及顧問服務與CK關連人士集團簽訂的新協議。有關金額乃參考CK關連人士集團就資訊科技技術支援及顧問服務所提供的報價釐定，當中已考慮成本及開支按年增長率10%計算的可能增長。吾等已審閱CK關連人士集團的報價，並發現預算金額與報價一致。經考慮中國整體通脹的影響，吾等認同管理人之意見，認為就截至2020年12月31日止三個年度的互聯網及資訊科技服務交易加入增長因素10%屬合理。

此外，截至2020年12月31日止三個年度各年互聯網及資訊科技服務交易的建議年度上限已就不可預見的市場波動等突發事件預留25%的緩衝。吾等已審閱其他上市房地產投資信託基金的突發事件緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金一般就年度上限預留4%至25%的緩衝範圍。鑒於管理人建議的緩衝率為25%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託所採納的緩衝率屬合理。

鑒於匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間可能訂立新的互聯網及資訊科技服務交易，加上中國整體通脹的影響，吾等認為互聯網及資訊科技服務交易的建議年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

### **(d) 消費產品／服務購買交易**

有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間的消費產品／服務購買交易的長實地產關連人士交易的建議年度上限是大致參照歷史交易金額釐定，過程中已考慮截至2020年12月31日止三個年度成本及開支按約10%年增長率計算的可能增長、匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的新消費產品／服務購買交易，並已就不可預見的市場波動等突發事件加入約25%的緩衝。

經考慮中國整體通脹，管理人預期，現有消費產品／服務購買交易的交易金額於截至2020年12月31日止三個年度將按約10%的年增長率增長。與此同時，就截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年的交易金額而言，已為於2017年新購入的重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店預留約人民幣500,000元、人民幣500,000元及人民幣600,000元。有關金額乃參考截至2017年2月28日止兩個月按年度化計算的交易金額釐定，當中已考慮成本及開支按年增長率10%計算的可能增長。此外，消費產品／服務購買交易於截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限已就不可預見的市場波動等突發事件預留25%的緩衝。

## 獨立財務顧問函件

經考慮中國整體通脹的影響，吾等認為就截至2020年12月31日止三個年度的消費產品／服務購買交易加入增長因素約10%屬合理。

吾等亦已審閱其他上市房地產投資信託基金的突發事件緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金一般就年度上限預留4%至25%的緩衝範圍。鑒於管理人建議的緩衝率為25%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍內，吾等認為匯賢產業信託所採納的突發事件緩衝率屬合理。

基於上文所述，吾等認為消費產品／服務購買交易的建議年度上限對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，2017年長實地產／管理人豁免項下的交易須遵守若干審閱規定，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

經考慮上述的主要因素及理由後，吾等認為：(i)2017年長實地產／管理人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)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限（及彼等之基準）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2017年長實地產／管理人豁免（包括建議年度上限）。

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

2017年4月21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2017年5月12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)假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳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2017年長實地產豁免及長實地產關連人士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2017年管理人豁免及管理人關連人士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。」

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，2017年4月21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致基金單位持有人日期為2017年4月21日的通函（「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，而於該大會上，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2017年5月10日（星期三）中午十二時正或於任何續會（視情況而定）之指定舉行時間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2017年5月12日（星期五）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，基金單位的過戶登記將於2017年5月9日（星期二）至2017年5月12日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停，期間不會進行基金單位過戶手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2017年5月8日（星期一）下午四時三十分送達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）。