
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

致基金單位持有人之通函內容有關

- (1) 回購基金單位的一般授權**
- (2) 重新委任為董事會服務逾九年的獨立非執行董事**
- (3) 有關若干持續關連人士交易的2019年經延長豁免及中信証券公司融資豁免**

及

- (4) 基金單位持有人週年大會通告**

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



普盛融資有限公司

董事會函件載於本通函第1至28頁。

匯賢產業信託謹訂於2019年5月14日(星期二)中午12時正假座香港北角油街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列印的指示將表格填妥，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基金單位持有人週年大會或任何續會(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週年大會或其任何續會並於會上投票。

2019年4月3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. 重新委任為董事會服務達九年的獨立非執行董事.....	4
3. 若干持續關連人士交易的豁免.....	5
3.1 2019年經延長豁免.....	6
3.1.1 背景.....	6
3.1.2 現有豁免的匯賢產業信託關連人士.....	6
3.1.3 現有豁免.....	6
3.1.4 建議延長現有豁免.....	8
3.1.5 經延長中銀租賃、許用及保險豁免.....	8
3.1.6 經延長中國人壽保險豁免.....	13
3.1.7 經延長中銀公司融資豁免.....	17
3.2 中信証券公司融資豁免.....	
3.2.1 背景.....	20
3.2.2 尋求豁免及條件.....	21
3.3 所需批准.....	24
3.3.1 投票限制.....	25
3.4 獨立財務顧問的意見.....	25
3.5 獨立董事委員會的意見.....	26
3.6 董事會推薦建議.....	26
3.7 受託人的意見.....	27
4. 基金單位持有人週年大會.....	27
5. 一般事項.....	28
獨立董事委員會函件.....	29
獨立財務顧問函件.....	31
附錄一—說明函件.....	44
附錄二—接受重選的獨立非執行董事的詳情.....	48
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
執行董事	蔣領峰先生 李智健先生 黎慧妍女士
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，除文義另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「2016年豁免通函及投票結果公告」	指	(a)匯賢產業信託日期為2016年4月19日的通函，內容有關(其中包括)有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免(包括(其中包括)現有中銀租賃、許用及保險豁免、現有中國人壽保險豁免及現有中銀公司融資豁免)；及(b)匯賢產業信託日期為2016年5月6日的公告，內容有關於2016年5月6日舉行的基金單位持有人特別大會的投票結果的統稱
「2019年經延長豁免」	指	下列截至2022年12月31日止三個年度的豁免的統稱：(a)經延長中銀租賃、許用及保險豁免；(b)經延長中國人壽保險豁免；及(c)經延長中銀公司融資豁免
「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召開及所述的基金單位持有人週年大會
「該公告」	指	匯賢產業信託日期為2019年4月2日的公告，內容有關(其中包括)2019年經延長豁免及中信証券公司融資豁免
「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的關連人士的實體或人士
「中銀集團」	指	中銀及其附屬公司
「中銀公司融資交易」	指	本通函「3.1.7(A)中銀公司融資交易的範圍」一節所述匯賢產業信託集團(作為一方)與中銀集團(作為另一方)所進行的公司融資交易
「中銀租賃、許用及保險交易」	指	本通函「3.1.5(A)中銀租賃、許用及保險交易的範圍」一節所述與中銀關連人士集團所進行的租賃、許用及保險交易
「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

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	中國人壽及因與中國人壽有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的實體或人士
「中國人壽保險交易」	指	本通函「3.1.6(A)中國人壽保險交易的範圍」一節所述匯賢產業信託集團(作為一方)與中國人壽關連人士集團(作為另一方)所進行的保險交易
「中信証券關連人士集團」	指	中信証券公司及其附屬公司，由於中國人壽保險(海外)股份有限公司及／或Po Lian Enterprises Limited(基金單位各重大持有人)的董事同時為中信証券公司及／或其附屬公司的董事，彼等因而為匯賢產業信託的關連人士
「中信証券公司融資交易」	指	本通函「3.2.1中信証券公司融資交易的範圍」一節所述匯賢產業信託集團(作為一方)與中信証券關連人士集團(作為另一方)所進行的公司融資交易
「中信証券公司融資豁免」	指	本通函「3.2中信証券公司融資豁免」一節所述匯賢產業信託集團與中信証券關連人士集團所進行的若干公司融資交易的建議豁免
「合規手冊」	指	管理人就監管匯賢產業信託的管理及營運所採納的合規手冊(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「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
「中信証券公司」	指	中信証券股份有限公司
「董事」	指	管理人的董事
「現有中銀公司融資豁免」	指	證監會於2016年5月6日就匯賢產業信託集團與中銀集團進行若干公司融資交易授出的豁免，期限至2019年12月31日(包括該日)止(有關豁免的條款及條件載於2016年豁免通函及投票結果公告)
「現有中銀租賃、許用及保險豁免」	指	證監會於2016年5月6日就匯賢產業信託集團與中銀關連人士集團進行若干租賃、許用及保險交易授出的豁免，期限至2019年12月31日(包括該日)止(有關豁免的條款及條件載於2016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2016年5月6日就匯賢產業信託集團與中國人壽關連人士集團進行若干保險交易授出的豁免，期限至2019年12月31日(包括該日)止(有關豁免的條款及條件載於2016年豁免通函及投票結果公告)
「現有豁免」	指	(a)現有中銀租賃、許用及保險豁免；(b)現有中國人壽保險豁免；及(c)現有中銀公司融資豁免的統稱
「說明函件」	指	本通函附錄所載的說明函件
「經延長中銀公司融資豁免」	指	本通函「3.1.7經延長中銀公司融資豁免」一節所述建議再延長現有中銀公司融資豁免的期限至2022年12月31日(包括該日)止
「經延長中銀租賃、許用及保險豁免」	指	本通函「3.1.5經延長中銀租賃、許用及保險豁免」一節所述建議再延長現有中銀租賃、許用及保險豁免的期限至2022年12月31日(包括該日)止
「經延長中國人壽保險豁免」	指	本通函「3.1.6經延長中國人壽保險豁免」一節所述建議再延長現有中國人壽保險豁免的期限至2022年12月31日(包括該日)止
「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2019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)
「獨立財務顧問」	指	薈盛融資有限公司，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段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

釋 義

「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後可行日期」	指	2019年3月20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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)
「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)
「資產淨值」	指	資產淨值
「新年度上限」	指	(i)中銀租賃、許用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的統稱
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席根據信託契約條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會及有投票權的基金單位持有人於大會上提呈，並以過半數通過的決議案
「東方廣場」	指	位於中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
「中銀租賃、許用及保險交易的建議年度上限」	指	誠如本通函所載，中銀租賃、許用及保險交易於截至2020年、2021年及2022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2020年、2021年及2022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任何其他方式劃分)，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
「登記名冊」	指	基金單位持有人名冊
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「《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》(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「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」
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「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(經修訂日期分別為2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19日的補充契約)，並以經不時修訂、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	任何登記為持有基金單位的人士

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

執行董事
蔣領峰先生
李智健先生
黎慧妍女士

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) 重新委任為董事會服務達九年的獨立非執行董事**
- (3) 有關若干持續關連人士交易的2019年經延長豁免
及中信証券公司融資豁免**
- 及**
- (4) 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，以使管理人藉此代表匯賢產業信託於市場上回購基金單位；及(ii)該公告，當中披露(其中包括)管理人已向證監會申請延長現有豁免及中信証券公司融資豁免，藉此毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》項下的規定。

董事會函件

本通函旨在：

- (1) 向閣下提供基金單位持有人週年大會通告，以及就批准(i)授出回購授權；(ii)重新委任為於2020年4月3日為董事會服務逾九年的獨立非執行董事；及(iii)2019年經延長豁免而將於基金單位持有人週年大會提呈的普通決議案的進一步資料；
- (2) 載列獨立董事委員會就2019年經延長豁免向獨立基金單位持有人提供的推薦建議，以及獨立財務顧問就2019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意見；及
- (3) 載列2019年經延長豁免及中信證券公司融資豁免的詳情。

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，以使管理人代表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基金。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。

1.2 說明函件

有關回購授權的說明函件載於本通函的附錄，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，以代表匯賢產業信託於聯交所回購市場上之基金單位。

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%。

1.4 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，以使管理人代表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。

獲提呈有關向管理人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。

1.5 投票限制

根據《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被禁止投票。

此外，根據信託契約附表一第3.2段，倘基金單位持有人在匯賢產業信託基金單位持有人大會上將予商定的事務中擁有重大利益，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，管理人未獲悉任何基金單位持有人須放棄就該普通決議案投票。

1.6 董事會意見及董事推薦建議

董事認為，授出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投票贊成將於基金單位持有人週年大會上提呈有關回購授權的普通決議案。

1.7 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)(i)認為授出回購授權符合信託契約，並且(ii)已同意待基金單位持有人批准後，管理人根據回購授權進行任何建議回購。

董事會函件

提供受託人確認的唯一目的是為符合證監會購回通函的規定，而不應視為受託人就回購授權的價值或本通函內作出或披露的任何陳述或資料作出建議或聲明。除為履行信託契約及《房地產投資信託基金守則》所載的信託責任外，受託人並未就回購授權的價值或影響作出任何評估。

2. 重新委任為董事會服務達九年的獨立非執行董事

鄭海泉先生（「鄭先生」）、李焯芬教授（「李教授」）及蔡冠深博士（「蔡博士」）各人自2011年4月4日起獲委任為獨立非執行董事，至2020年4月3日時將服務董事會達九年。鄭先生、李教授及蔡博士各人均願意重新委任為獨立非執行董事，任期自2020年4月4日起為期三年。

根據合規手冊，委任服務逾九年的獨立非執行董事須經基金單位持有人於基金單位持有人大會上以獨立決議案批准，方告作實。因此，已向基金單位持有人週年大會提呈決議案，批准重新委任鄭先生、李教授及蔡博士各人，任期自2020年4月4日起為期三年。倘基金單位持有人週年大會通告所載重新獲任有關獨立非執行董事的決議案獲基金單位持有人批准，有關獨立非執行董事將繼續出任有關職位，任期由2020年4月4日起計為期三年。

管理人已接獲鄭先生、李教授及蔡博士根據合規手冊發出的獨立性確認書。

自2011年獲委任為獨立非執行董事起，鄭先生、李教授及蔡博士並無參與管理人及匯賢產業信託的執行管理及營運。透過出任獨立非執行董事及管理人審核委員會及／或披露委員會、及／或特定（融資）委員會的指定職位，鄭先生、李教授及蔡博士各人均有於董事會會議及董事會委員會會議上發表獨立意見，以及提供寶貴及客觀的意見及指引。彼等的相關專業知識及經驗亦為董事會的多元化作出貢獻，具體而言，鄭先生擁有豐富的金融及銀行業經驗；李教授為岩土工程專家，曾任多個香港、中國內地及海外基建項目的顧問及技術顧問；而蔡博士則在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技業務擁有豐富經驗。

於最後可行日期，除現時於董事會的董事職務外，鄭先生合共出任六間香港上市公司的董事。鄭先生為該其他六間上市公司的獨立非執行董事，且並無參與該等公司的日常管理。由於鄭先生自2011年起獲委任為管理人的獨立非執行董事及審核委員會主席，彼對於履行其兩個職務的職責方面擁有足夠的知識及經驗。多年來，除出任董事會董事外，鄭先生一直為最少六間香港上市公司的董事。儘管如此，彼過去仍積極參與管理人董事會及審核委員會的會議。於過去八年，鄭先生並無缺席有關會議及匯賢產業信託的基金單位持有人大會。基於上文所述，董事會認為鄭先生可投放足夠的時間及精力於董事會。

董事會函件

儘管鄭先生、李教授及蔡博士自2011年起已為董事會服務，董事會在參考合規手冊所載的因素（在適用於房地產投資信託基金的情況下，其不遜於上市規則第3.13條所載者）後，認為彼等可視為獨立人士，且彼等在出任董事會成員及董事會委員會的指定職務上，在角色及作出判斷方面均展現完全的獨立性。管理人已接獲鄭先生、李教授及蔡博士參考合規手冊所載的因素就彼等的獨立性所發出的年度確認書。董事會亦相信，彼等將繼續在匯賢產業信託的事務上向董事會提供獨立及客觀的意見，而彼等對匯賢產業信託業務的深入認識，以及彼等廣泛及專業的經驗將繼續為董事會作出寶貴貢獻。

有關建議重新委任鄭先生、李教授及蔡博士為獨立非執行董事方面，除上文所述彼等的經驗及其他因素外，董事會亦已考慮鄭先生、李教授及蔡博士的參與程度、反應及其他貢獻，並相信鄭先生、李教授及蔡博士的服務年期在任何方面均並無降低其獨立性，而儘管彼等各自在2020年4月3日均已服務董事會逾九年，彼等各自均仍為獨立人士。董事會相信鄭先生、李教授及蔡博士各自均具備所須的品格、誠信及經驗繼續履行彼等各自的獨立非執行董事角色，而彼等繼續為董事會服務將可繼續為董事會帶來寶貴的遠見及專業知識。因此，董事會認為應重新委任鄭先生、李教授及蔡博士，任期自2020年4月4日起為期三年，並認為重新委任彼等為獨立非執行董事符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體的最佳利益。鄭先生、李教授及蔡博士各人已放棄參與建議重新委任的討論，並已放棄就批准重新委任彼等各人的相關董事會決議案投票。因此，董事會推薦基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上投票贊成提呈的普通決議案，批准重新委任有關獨立非執行董事，任期自2020年4月4日起為期三年。

鄭先生、李教授及蔡博士的履歷詳情載於本通函附錄二。

3. 若干持續關連人士交易的豁免

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：

(a) 進一步延長下列有關嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》項下規定的豁免的期限至2022年12月31日（包括該日）止：

(i) 現有中銀租賃、許用及保險豁免（包括其年度上限）；

(ii) 現有中國人壽保險豁免（包括其年度上限）；及

(iii) 現有中銀公司融資豁免

（統稱「現有豁免」）；及

- (b) 中信証券公司融資豁免。

管理人將尋求獨立基金單位持有人批准2019年經延長豁免(及(如相關)其年度上限)，有關詳情載於下文「3.1 2019年經延長豁免」一節。

3.1 2019年經延長豁免

3.1.1 背景

有關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之間關係的概要載列如下。

3.1.2 現有豁免的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)：

- (a) 中銀及因與中銀有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的實體或人士(統稱「**中銀關連人士集團**」)，原因為中銀因Lucky Star International Holdings Inc. (中銀的全資附屬公司)及Noblecrown Investment Limited (「**Noblecrown**」，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》)長江實業集團有限公司的全資附屬公司)各自擁有同一間公司(即匯賢控股有限公司)20%或以上的投票權而成為匯賢產業信託重大持有人(定義見《房地產投資信託基金守則》)(即Noblecrown)的有聯繫公司；及
- (b) 中國人壽及因與中國人壽有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的實體或人士(統稱「**中國人壽關連人士集團**」)，原因為中國人壽為匯賢產業信託重大持有人(定義見《房地產投資信託基金守則》)的有聯繫公司。

中銀關連人士集團兩間成員公司(即中銀香港(控股)有限公司及中國銀行(香港)有限公司(彼等亦為中銀集團的成員公司))為匯賢產業信託的關連人士，原因為蔡博士(管理人之獨立非執行董事)亦為有關公司的獨立非執行董事。

3.1.3 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；或(ii)中國人壽關連人士集團(視情況而定)之間的若干持續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(各項豁免於下文稱為「**初步豁免**」)。

(a) 與中銀集團或中銀關連人士集團的交易

管理人已申請及證監會已授出初步豁免，讓以下各項進行的交易毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章下的披露及基金單位持有人批准規定，(a)與中銀關連人士集團所進行有關東方廣場的若干租賃及許用交易；及(b)匯賢產業信託集團就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能不時向中國銀行

董事會函件

關連人士集團(以保險公司身份)投購的保單，期限至2013年12月31日(包括該日)止。於2013年，管理人已申請及證監會已授出延長及修訂有關初步豁免，以(a)延長(連同有關的新年度上限)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用交易(「**2013年中銀租賃、許用及保險豁免**」)。

管理人亦已申請及證監會已授出另一項初步豁免，讓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)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告和刊發通函(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已按有關豁免的條件作出修訂。於2014年，管理人已申請及證監會已授出延長及修訂有關初步豁免，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)修訂有關初步豁免以擴闊其範圍，以使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(「**2014年中銀公司融資豁免**」)。

於2016年，管理人已再次申請及證監會已再次授出現有中銀租賃、許用及保險豁免及現有中銀公司融資豁免，以延長2013年中銀租賃、許用及保險豁免及2014年中銀公司融資豁免(連同相關新年度上限)，期限至2019年12月31日(包括該日)止。

(b) 與中國人壽關連人士集團的交易

管理人已申請及證監會已授出初步豁免，讓匯賢產業信託集團就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能不時向中國人壽關連人士集團(以保險公司身份)投購的保單毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章下的披露及基金單位持有人批准規定，期限至2013年12月31日(包括該日)止。於2013年，管理人已申請及證監會已授出延長有關初步豁免(連同相關新年度上限)，期限至2016年12月31日(包括該日)止(「**2013年中國人壽保險豁免**」)。

於2016年，管理人已再次申請及證監會已再次授出現有中國人壽保險豁免，以延長2013年中國人壽保險豁免(連同相關新年度上限)，期限至2019年12月31日(包括該日)止。

有關現有豁免的詳情，請參閱2016年豁免通函及投票結果公告。

3.1.4 建議延長現有豁免

各項現有豁免將於2019年12月31日屆滿。根據各項現有豁免的豁免條件，各項有關豁免可延長至2019年12月31日後，前提是：

- (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的基金單位持有人以外的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，經延長的豁免期間不得遲於取得上文第(a)項所述批准之日後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期屆滿。

管理人建議於基金單位持有人週年大會上，以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准再延長以下各項現有豁免的期限至2022年12月31日（包括該日）：

- (a) 現有中銀租賃、許用及保險豁免；
- (b) 現有中國人壽保險豁免；及
- (c) 現有中銀公司融資豁免。

管理人亦建議於基金單位持有人週年大會上以普通決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准設定以下各項於截至2022年12月31日止三個年度的新年度上限：
(i) 根據現有中銀租賃、許用及保險豁免（獲經延長中銀租賃、許用及保險豁免所延長）所進行的交易；及(ii) 根據現有中國人壽保險豁免（獲經延長中國人壽保險豁免所延長）所進行的交易。

3.1.5 經延長中銀租賃、許用及保險豁免

(A) 中銀租賃、許用及保險交易的範圍

經延長中銀租賃、許用及保險豁免擬定所覆蓋的租賃及許用交易及保險交易的範圍及性質，將與現有中銀租賃、許用及保險豁免所覆蓋者相同。就經延長中銀租賃、許用及保險豁免而言，其項下所覆蓋的交易將為：

- (a) 就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業而與中銀關連人士集團進行的租賃或許用；及

董事會函件

(b) 匯賢產業信託集團就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能向中銀關連人士集團(以保險公司身份)投購的保單。

(統稱「中銀租賃、許用及保險交易」)

(B) 有關根據現有中銀租賃、許用及保險豁免所進行的交易的歷史交易金額

於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度及截至2019年2月28日止兩個月，(a)中銀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)的概約總金額；及(b)匯賢產業信託集團就保險交易支付予中銀關連人士集團的概約總金額如下：

根據現有中銀租賃、 許用及保險豁免 所進行的交易	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 2月28日 止兩個月 人民幣千元
(a) 中銀租賃及 許用交易	28,060	29,299	4,950
年度上限	39,000	41,000	43,000 ^(附註)
使用率	71.9%	71.5%	不適用
(b) 中銀保險交易	404	397	62
年度上限	1,800	1,900	2,000 ^(附註)
使用率	22.5%	20.9%	不適用

附註：有關數字指截至2019年12月31日止年度的年度上限。

(C) 中銀租賃、許用及保險交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，根據經延長中銀租賃、許用及保險豁免就(a)中銀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的年度總金額(不包括可退還按金)；及(b)匯賢產業信託集團就保險交易支付予中銀關連人士集團的年度總金額將不超過以下各自的建議年度上限金額：

根據經延長中銀 租賃、許用及保險 豁免所進行的交易	截至2020年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
(a) 中銀租賃及 許用交易	42,000	44,000	46,000
(b) 中銀保險交易	1,800	1,900	2,000

董事會函件

(D) 中銀租賃、許用及保險交易的建議年度上限的基準

上述有關租賃及許用交易的中銀租賃、許用及保險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。有關年度上限大致乃參考歷史交易金額，並根據有關財政年度有關交易的預測總值釐定，當中已考慮有關財政期間內租金的可能增長，並已加入約25%的突發事件緩衝，以應付因租金或其他市場狀況的任何變動、中銀關連人士集團成員公司可能租賃更多物業及匯賢產業信託集團未來可能收購中銀關連人士集團成員公司其承租人的物業而導致的不可預見波動。

上述有關保險交易的中銀租賃、許用及保險交易的建議年度上限大致乃參考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。

(E) 經延長中銀租賃、許用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2019年4月3日的基金單位持有人週年大會通告所載的經延長中銀租賃、許用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、許用及保險豁免期間於2022年12月31日屆滿，並可延長至2022年12月31日後，及／或經延長中銀租賃、許用及保險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) 於每次延長經延長中銀租賃、許用及保險豁免時，經延長的豁免期間不得遲於取得上文第(a)項所述批准之日後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期屆滿。

董事會函件

為免除疑問，對本通函所載經延長中銀租賃、許用及保險豁免所涵蓋的交易（豁免乃就此尋求及獲授）作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質），均須按上文(a)項所述經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情則須按上文(b)項所述的方式作出披露。

(iii) 年度上限

經延長中銀租賃、許用及保險豁免項下的關連人士交易的年度價值不得超過下表所列各自的年度上限金額：

根據經延長 中銀租賃、 許用及保險豁免 所進行的交易	截至2020年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
(a) 中銀租賃及 許用交易	42,000	44,000	46,000
(b) 中銀保險 交易	1,800	1,900	2,000

就上述於經延長中銀租賃、許用及保險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

根據經延長中銀租賃、許用及保險豁免進行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、許用及保險豁免進行的關連人士交易履行若干審閱程序。核數師須向管理人匯報根據其所履行工作的實際發現（及須向證監會呈交該報告副本），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) 其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方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就該等交易作出報告。

(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章就建議提升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。

董事會函件

(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。

3.1.6 經延長中國人壽保險豁免

(A) 中國人壽保險交易的範圍

經延長中國人壽保險豁免擬定所覆蓋的保險交易的範圍及性質，將與現有中國人壽保險豁免所覆蓋者相同。中國人壽保險豁免將覆蓋匯賢產業信託集團就匯賢產業信託集團的物業及業務已經或可能向中國人壽關連人士集團（以保險公司身份）投購的保單（「中國人壽保險交易」）。

(B) 有關根據現有中國人壽保險豁免所進行的交易的歷史交易金額

於截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度及截至2019年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團就據現有中國人壽保險豁免所進行的保險交易支付予中國人壽關連人士集團的概約總金額如下：

根據現有中國人壽保險豁免所進行的交易	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 2月28日 止兩個月 人民幣千元
中國人壽保險交易	1,674	1,580	250
年度上限	6,000	6,300	6,600 ^(附註)
使用率	27.9%	25.1%	不適用

附註：有關數字指截至2019年12月31日止年度的年度上限。

董事會函件

(C) 中國人壽保險交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，匯賢產業信託集團於截至2020年、2021年及2022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均不超過以下各自的建議年度上限金額：

經延長 中國人壽保險 豁免項下的交易	截至2020年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
中國人壽保險交易	5,900	6,200	6,500

(D) 中國人壽保險交易的建議年度上限的基準

上述中國人壽保險交易的建議年度上限大致乃參考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。

(E) 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2019年4月3日的基金單位持有人週年大會通告所載的經延長中國人壽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

經延長中國人壽保險豁免期間於2022年12月31日屆滿，並可延長至2022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) 於每次延長經延長中國人壽保險豁免時，經延長的豁免期間不得遲於取得上文第(a)項所述批准之日後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期屆滿。

董事會函件

為免除疑問，對本通函所載經延長中國人壽保險豁免所涵蓋的交易（豁免乃就此尋求及獲授）作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質），均須按上文(a)項所述經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情則須按上文(b)項所述的方式作出披露。

(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不得超過下表所列各自的年度上限金額：

經延長 中國人壽保險 豁免項下的交易	截至2020年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止財政年度 人民幣千元	截至2022年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
中國人壽保險交易	5,900	6,200	6,500

(iv) 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進行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進行的關連人士交易履行若干審閱程序。核數師須向管理人匯報根據其所履行工作的實際發現（及須向證監會呈交該報告副本），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) 其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方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就該等交易作出報告。

(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章就建議提升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。

3.1.7 經延長中銀公司融資豁免

(A) 中銀公司融資交易的範圍

經延長中銀公司融資豁免擬定所覆蓋由匯賢產業信託集團與中銀及其附屬公司（「中銀集團」）之間所進行的公司融資交易的範圍及性質，將與現有中銀公司融資豁免所覆蓋者相同。就經延長中銀公司融資豁免而言，「中銀公司融資交易」指：

- (i) 中銀集團為匯賢產業信託提供包銷或安排或作為其上市代理及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人而參與其中的債務工具或其他證券的包銷、證券化、發行或其他相關安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，且其主要目的為向中銀集團以外的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的所有「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「企業融資意見」，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的所有「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。

董事會函件

為免除疑問，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關主板及GEM上市規則、《房地產投資信託基金守則》、香港股份回購守則或香港公司收購及合併守則的意見；
- (b) (I)向公眾人士提呈出售證券的要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述的任何要約，但僅以有關意見乃向全體證券或某一類別證券的持有人作出為限；或
- (c) 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)。

(B) 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)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) 豁免期間於2022年12月31日屆滿，並可延長至2022年12月31日後，及／或下文第(iii)至第(vii)項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，經延長的豁免期間不得遲於取得上文第(a)項所述批准之日後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期屆滿。

為免除疑問，對本通函所載經延長中銀公司融資豁免所涵蓋的交易(豁免乃就此尋求及獲授)作出的任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)，均須按上文(a)項所述經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情則須按上文(b)項所述的方式作出披露；

董事會函件

- (iii) 發售文件及匯賢產業信託涉及中銀公司融資交易的任何通函須載有經延長中銀公司融資豁免的坦誠披露，及就「中銀公司融資交易」所界定的第(i)及(ii)類別項下的公司融資交易(見本通函「3.1.7(A)中銀公司融資交易的範圍」一節所載)而言，須全面披露有關協議的重要條款；
- (iv) 年報載有就該財政年度為匯賢產業信託集團進行中銀公司融資交易而向中銀集團支付的費用總額的披露；
- (v) 年報載有關於任何費用超過100萬港元的中銀公司融資交易於以下方面的披露：(a)該交易的發生及性質；(b)交易的訂約方；及(c)交易日期；
- (vi) 年報載有獨立非執行董事的確認，表示彼等已審閱有關交易的條款，並信納該等交易乃：
 - (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(視何者適用)獨立第三方的條款訂立；及
 - (c) 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (vii) 匯賢產業信託的核數師報告應涵蓋所有有關中銀公司融資交易。

儘管有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「3.1.7(A)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披露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(中銀集團按本通函第3.1.7(A)節(中銀公司融資交易的範圍)所述的身份參與者除外)須根據《房地產投資信託基金守則》作出公告(但未獲證監會授出毋須根據《房地產投資信託基金守則》作出公告的任何豁免)，該公告須根據《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。

3.2 中信証券公司融資豁免

3.2.1 背景

根據《房地產投資信託基金守則》，匯賢產業信託的「關連人士」將包括(其中包括)重大持有人的董事、高級行政人員及高級職員，以及其各自於《房地產投資信託基金守則》涵義內之「有聯繫者」。該等人士之有聯繫者其中包括該等人士擔任董事的其他公司。就此，由於(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》))中國人壽保險(海外)股份有限公司及Po Lian Enterprises Limited(兩間公司均為中國人壽保險(集團)公司的附屬公司)的董事匡濤先生同時為中信証券公司的非執行董事，中信証券公司因而為匯賢產業信託的關連人士。因此，倘匯賢產業信託集團及中信証券公司訂立下述中信証券公司融資交易，根據《房地產投資信託基金守則》，有關交易將構成匯賢產業信託的關連人士交易。因此，管理人已向證監會申請豁免就中信証券公司融資交易(該等交易純粹及只要因匡濤先生身為中國人壽保險(海外)股份有限公司及／或Po Lian Enterprises Limited的董事(兩間公司根據《房地產投資信託基金守則》定義為匯賢產業信託重大持有人)而構成匯賢產業信託的關連人士交易)而嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下的披露及基金單位持有人批准的規定。

中信証券公司融資交易的範圍

管理人可能會不時委聘中信証券關連人士集團向匯賢產業信託集團提供企業融資服務，即：

- (i) 中信証券關連人士集團為匯賢產業信託提供包銷或安排或作為其上市代理、配售代理、穩定價格經理人及／或財務顧問及／或全球協調人而參與其中的債務工具或其他證券的包銷、證券化、發行或其他相關安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，且其主要目的為向中信証券關連人士集團以外的人士發售或分銷證券；
- (ii) 就匯賢產業信託集團將為收購房地產融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；
- (iii) 「財務顧問交易」，即就匯賢產業信託集團不時進行的投資或建議投資向匯賢產業信託集團提供財務顧問服務，有關投資包括(但不限於)直接或間接收購或出售或建議直接或間接收購或出售房地產，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中信証券關連人士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「企業融資意見」，但不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟中信証券關連人士集團於某一財政年度為匯賢產業信託集團進行的所有「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。

為免除疑問，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關主板及GEM上市規則、《房地產投資信託基金守則》、股份回購守則或香港公司收購及合併守則的意見；
- (b) (I)向公眾人士提呈出售證券的要約；(II)向公眾人士提呈購買證券的要約；或(III)接納第(I)或(II)項所述的任何要約，但僅以有關意見乃向全體證券或某一類別證券的持有人作出為限；或
- (c) 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)。

3.2.2 尋求豁免及條件

鑒於中信証券公司融資交易的性質及時間限制，(於絕大多數情況下)就有關交易嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下相關的公告及／或基金單位持有人批准規定將可能涉及披露有關匯賢產業信託的價格敏感資料，因此，要求匯賢產業信託遵守相關的公告或基金單位持有人批准規定並不切實可行(如非不可能的情況下)。因此，管理人已向證監會申請豁免就中信証券公司融資交易嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8.9及8.11條項下須尋求基金單位持有人事先批准及作出公告和刊發通函(根《房地產投資信託基金守則》第10章)的規定。此外，《房地產投資信託基金守則》第8章有關中信証券公司融資交易的披露及申報規定須按下文「(B)特定豁免條件—披露及申報規定」分節所載的特定條件所述予以修訂。

(A) 豁免的一般條件及承諾

為支持要求豁免的申請，管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括按持續基準符合以下一般條件：

- (i) 中信証券公司融資交易將以公平原則按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人整體利益；
- (ii) 管理人必須執行內部監控及合規程序，以確保中信証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；

董事會函件

- (iii) 中信證券公司融資豁免將基於有關豁免只應用於純粹及只因匡濤先生身為匯賢產業信託各重大持有人(定義見《房地產投資信託基金守則》)的中國人壽保險(海外)股份有限公司及／或Po Lian Enterprises Limited的董事而產生的關連人士交易而作出。倘因其他情況而出現其他關連人士交易，則將以一般方式受《房地產投資信託基金守則》第8章監管；及
- (iv) 中信證券公司融資豁免毋須定期更新，惟：*(i)*證監會保留權利不時審閱或修訂有關豁免的條款或施加其認為合適的任何條件；及*(ii)*董事會全體成員(包括獨立非執行董事)認為繼續在未經基金單位持有人批准下獲得有關豁免，並於匯賢產業信託的年報中披露有關確認屬公平合理，並符合基金單位持有人的最佳利益。此外，管理人的審核委員會(「審核委員會」)將於匯賢產業信託的年報中作出一項聲明，表示其已審閱中信證券公司融資豁免的條款，並信納(基於豁免的條款及所落實的內部控制和程序)繼續在未經基金單位持有人批准下獲得豁免屬公平合理。

儘管前文所述，證監會有權不時對中信證券公司融資豁免進行審閱、修訂或施加其認為合適的任何條件。

倘日後證監會對《房地產投資信託基金守則》作出修訂，施加較證監會於授出中信證券公司融資豁免之日而適用於中信證券公司融資交易所屬類別交易的規定更為嚴格的規定，包括(但不限於)有關交易須獲得獨立基金單位持有人的批准方可進行的規定，管理人將即時採取步驟，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

所尋求的中信證券公司融資豁免將附帶以下特定條件授出：

- (i) 各項中信證券公司融資交易均按正常商業條款進行；
- (ii) 本通函及匯賢產業信託涉及中信證券公司融資交易的任何通函須載有中信證券公司融資豁免的清晰披露，及就「中信證券公司融資交易」所界定的第(i)及(ii)類別項下的公司融資交易(見上文「3.2.1 中信證券公司融資交易的範圍」一節所載)而言，須全面披露有關協議的重要條款；
- (iii) 匯賢產業信託年報載有就相關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關連人士集團支付的費用總額的披露；

董事會函件

- (iv) 匯賢產業信託年報載有關於任何費用金額超過100萬港元的中信證券公司融資交易於以下方面的披露：(a)該交易的發生及性質；(b)交易的訂約方；及(c)交易日期；
- (v) 管理人將於年報中確認已就中信證券公司融資交易遵守上文第(i)項及上文「A.豁免的一般條件及承諾」一節所載的一般條件；
- (vi) 匯賢產業信託年報載有審核委員會的聲明，表示其已審閱中信證券公司融資交易的條款，並信納該等交易乃：
 - (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(視何者適用)獨立第三方的條款訂立；
 - (c) 根據監管該等交易的有關協議及管理人內部程序，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立；及
- (vii) 包銷或其他相關協議須為與以公平原則按正常商業條款進行，且其主要目的為向中信證券關連人士集團以外的人士發售或分銷證券的交易相關；
- (viii) 中信證券關連人士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」所得的總收費，須以匯賢產業信託最新公佈的經審核賬戶中所披露的匯賢產業信託最新資產淨值的1.0%為上限。如中信證券關連人士集團於某一財政年度自進行財務顧問交易及公司顧問交易產生的總收費超出上述上限，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(包括取得基金單位持有人批准)將會適用；
- (ix) 倘涉及中信證券關連人士集團的交易需要根據《房地產投資信託基金守則》的條文作出公告，而證監會就關連人士交易所授出的豁免並不適用，則將需要按照正常的市場慣例及《房地產投資信託基金守則》的規定，於相關公告中披露中信證券關連人士集團所擔當的角色及相關委聘條款；及

董事會函件

- (x) 須委聘匯賢產業信託的核數師進行若干經協定的審閱程序，並於核數師報告中向管理人匯報（該報告副本將呈交證監會），確認：
 - (a) 該等交易已獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准，並已遵從管理人有關該等交易的內部程序；
 - (b) 該等交易已按監管該等交易的協議的條款訂立及進行；及
 - (c) 中信證券關連人士集團於相關財政年度為匯賢產業信託集團進行的所有公司顧問交易及財務顧問交易所得的總收費並無超過上述上限。

為免生疑問，如根據交易的性質（中信證券關連人士集團按上文中信證券公司融資交易項下所述的身份參與者除外）須根據《房地產投資信託基金守則》作出公告（及未獲證監會授出根據《房地產投資信託基金守則》作出任何公告的豁免），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關連人士集團的角色及委聘的有關條款。

3.3 所需批准

誠如上文「3.1.4建議延長現有豁免」分節所述，根據各項現有豁免的條件，各項現有豁免可延長至2019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的批准。

因此，管理人希望於基金單位持有人週年大會以獨立的普通決議案方式就以下2019年經延長豁免取得獨立基金單位持有人的批准：

- (i) 經延長中銀租賃、許用及保險豁免（包括中銀租賃、許用及保險交易的建議年度上限），如取得批准，現有中銀租賃、許用及保險豁免的期限將進一步延長至2022年12月31日（包括該日）止，並設定中銀租賃、許用及保險交易於截至2022年12月31日止三個年度的新年度上限（請參閱基金單位持有人週年大會通告所載的普通決議案(5)）；
- (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，現有中國人壽保險豁免的期限將進一步延長至2022年12月31日（包括該日）止，並設定中國人壽保險交易於截至2022年12月31日止三個年度的新年度上限（請參閱基金單位持有人週年大會通告所載的普通決議案(6)）；及

董事會函件

(iii) 經延長中銀公司融資豁免，如取得批准，現有中銀公司融資豁免的期限將進一步延長至2022年12月31日(包括該日)止(請參閱基金單位持有人週年大會通告所載的普通決議案(7))。

3.3.1 投票限制

《房地產投資信託基金守則》第8.11段附註規定，倘基金單位持有人在提交要求批准之交易中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人的利益不同，則該基金單位持有人須於大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表一第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會上將予商定的事務中擁有重大利益，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。

根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約，由於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2019年經延長豁免中擁有重大權益，故此(i)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(ii)中銀關連人士集團成員公司須就經延長中銀租賃、許用及保險豁免及經延長中銀公司融資豁免各自的普通決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後可行日期，中銀關連人士集團並無持有任何基金單位，而中國人壽關連人士集團所持有的基金單位如下：

實體	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分比
中國人壽的附屬公司 ^{附註}	865,406,000	15.03%

附註：該等附屬公司即Po Lian Enterprises Limited，於最後可行日期持有248,125,000個基金單位；以及中國人壽保險(海外)股份有限公司，於最後可行日期，其直接及透過其附屬公司SinoRock High Dividend Yield Investment Limited Partnership合共持有617,281,000個基金單位。

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2019年經延長豁免的普通決議案放棄投票。

3.4 獨立財務顧問的意見

蒼盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就2019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」。

董事會函件

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)2019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)2019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。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週年大會上投票贊成普通決議案，以批准2019年經延長豁免(及新年度上限)。

3.5 獨立董事委員會的意見

董事會已成立獨立董事委員會，就2019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)2019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)2019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。

獨立董事委員會因此推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上投票贊成所有普通決議案，以批准2019年經延長豁免(包括及新年度上限)。

3.6 董事會推薦建議

於考慮2019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) 2019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；
- (b) 就於最後可行日期存續的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。

董事會函件

董事會因此推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上投票贊成所有普通決議案，以批准2019年經延長豁免（包括及新年度上限）。

3.7 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2019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。

受託人的意見不得視為受託人就2019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》所載的受信責任外，並無就2019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2019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。

4. 基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託謹訂於2019年5月14日（星期二）中午12時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）本通函第N-1至N-4頁的基金單位持有人週年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週年大會並於會上投票的基金單位持有人名單，登記名冊將於2019年5月8日（星期三）至2019年5月14日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停過戶登記，期間不會進行基金單位過戶手續。至於尚未獲登記於登記名冊的基金單位持有人，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已填妥的過戶表格必須不遲於2019年5月7日（星期二）下午四時三十分送達基金單位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2019年5月14日（星期二）為基金單位持有人，則可於基金單位持有人週年大會上投票。本通函隨附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，務請按隨附的代表委任表格所列印的指示將表格填妥、簽署及註明日期，並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。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大會或任何續會（視情況而定）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週年大會或其任何續會並於會上投票。

董事會函件

5. 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、高級人員及彼等的有聯繫者概無實益擁有任何基金單位。

截至最後可行日期，據董事所悉，匯賢產業信託自2018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。

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。

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
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託管理人)
管理人主席
甘慶林
謹啓

2019年4月3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2019年經延長豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，以就2019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致基金單位持有人日期為2019年4月3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。

蒼盛融資有限公司已獲管理人委任，以就2019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)2019年經延長豁免項下的交易是否於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)2019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，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所考慮的主要因素及理由，以及所作出的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。

經考慮蒼盛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)2019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)2019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。

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2019年經延長豁免（包括新年度上限）。

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
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託的管理人)
獨立非執行董事
李焯芬
謹啓

鄭海泉

蔡冠深

2019年4月3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2019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意見。



香港灣仔
菲林明道8號
大同大廈1506室

敬啟者：

有關若干持續關連人士交易的 2019年經延長豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2019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2019年4月3日致基金單位持有人通函（「通函」）的董事會函件內，本函件亦構成通函的一部分。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。

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條獲授權之時，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；或(ii)中國人壽關連人士集團（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》。有關初步豁免其後經延長及／或修訂，而獲授出之現有中銀租賃、許用及保險豁免（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）及現有中銀公司融資豁免之豁免期限將至2019年12月31日（包括該日）止。管理人預期該等持續關連人士交易將在未來繼續進行，因此建議將現有豁免進一步延長三年，直至2022年12月31日（包括該日）止。

由於其各自於相關2019年經延長豁免中擁有重大權益，故根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約，(i)中銀關連人士集團成員公司須就有關批准經延長中銀租賃、許用及保險

獨立財務顧問函件

豁免及經延長中銀公司融資豁免的普通決議案放棄投票；及(ii)中國人壽關連人士集團成員公司須就有關批准經延長中國人壽保險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2019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。吾等(蒼盛融資有限公司)已獲委任，以就2019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，尤其是2019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2019年經延長豁免及新年度上限(及彼等的基準)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。

蒼盛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；及(vi)匯賢產業信託重大持有人，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)。除作為是次委聘以及吾等的董事在受僱於另一家公司期間作為獨立財務顧問於匯賢產業信託日期為2017年4月21日的通函所詳述的情況下就匯賢產業信託提供意見外，吾等於過去兩年並無出任匯賢產業信託及其聯繫人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，並無吾等可據以向上述各實體或人士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將合理被視為會影響吾等作為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問的獨立性之關係或權益。

吾等的意見基礎

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及管理人的管理層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週年大會當日仍然如此。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)2016年豁免通函及投票結果公告、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、與獨立第三方就關連人士交易相類似的交易訂立的協議／保單、管理人合規手冊中所載監管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2019年經延長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2019年經延長豁免(及新年度上限)達致吾等的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 根據2019年經延長豁免進行的交易的背景

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條獲授權之時，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；或(ii)中國人壽關連人士集團(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)有關中銀租賃、許用及保險交易的豁免，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用交易；及(ii)有關中國人壽保險交易的豁免，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，匯賢產業信託進一步取得有關中銀公司融資交易的豁免，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。於2016年，匯賢產業信託取得現有中銀租賃、許用及保險豁免(包括其有關年度上限)、現有中國人壽保險豁免(包括其有關年度上限)及現有中銀公司融資豁免，豁免期限截至2019年12月31日(包括該日)止。

現有豁免將於2019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，直至2022年12月31日(包括該日)為止，並根據該等經延長豁免設定中銀租賃、許用及保險交易以及中國人壽保險交易的新年度上限。

獨立財務顧問函件

根據2019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) 中銀租賃及許用交易

中銀租賃及許用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用（「中銀租賃及許用交易」）。

(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

中銀公司融資交易包括：

- (i) 由中銀集團以包銷或安排人身份或擔任匯賢產業信託的上市代理人及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人而進行的包銷、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的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的「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)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GEM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2019年經延長豁免進行交易的理由

(a) 中銀租賃及許用交易

匯賢產業信託為一項房地產投資信託基金，組成的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的分派，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用交易將於未來持續進行。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用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，中銀租賃及許用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

自匯賢產業信託上市日期以來，除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，中銀集團與匯賢產業信託集團之間並無進行中銀公司融資交易。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在其選擇服務供應商方面為匯賢產業信託集團提供更大的靈活性，故吾等認為，中銀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2019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2019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2019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、許用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用交易，均須就每項該等交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

(a) 中銀租賃及許用交易

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，中銀租賃及許用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。

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的所有租賃協議，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)普遍與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用交易的條款乃以公平原則及按正常商業條款訂立，且就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，日後進行的中銀租賃及許用交易的條款亦將以公平原則及按正常商業條款訂立，且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。

目前，匯賢產業信託集團的物業及業務主要位於北京、瀋陽、重慶及成都。吾等已審閱有關匯賢產業信託集團於北京、瀋陽、重慶及成都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商業綜合大樓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%風險及利益，而另一第三方保險公司則攤佔有關保險的其餘55%風險及利益。就位於重慶的商業綜合大樓的物業及業務而言，中國人壽關連人士集團攤佔40%風險及利益，而另一第三方保險公司則攤佔有關保險的其餘60%風險及利益。目前，匯賢產業信託集團所有位於瀋陽、重慶及成都的其他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位於北京的商業綜合大樓物業及業務（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），以及位於重慶的商業綜合大樓物業及業務（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，與其位於瀋陽、重慶及成都的其他物業及業務（涉及主要包括酒店客房及餐飲店的酒店）存在很大區別，吾等認為，位於北京及重慶的商業綜合大樓的物業及業務的保單條款不可直接與位於瀋陽、重慶及成都的物業及業務的保單條款相比較。

經計及(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（彼等於保單中擁有大部分權益）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乃按正常商業條款訂立，且就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，日後進行的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及按正常商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(c) 中銀公司融資交易

自匯賢產業信託上市日期以來，除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，中銀集團與匯賢產業信託集團之間並無進行中銀公司融資交易。

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將定期受到監察，並在符合《房地產投資信託基金守則》的條款下進行。吾等亦獲管理人確認，管理人於現有中銀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將受到妥善監管，且獨立基金單位持有人於中銀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，日後進行的中銀公司融資交易的條款亦將按正常商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

基於上文所述的全部因素，吾等認為，根據2019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及按正常商業條款訂立，而2019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

中銀租賃及許用交易、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		
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中銀租賃及許用交易						
歷史交易金額	28,060	29,299	4,950 ^(附註)	不適用	不適用	不適用
年度上限	39,000	41,000	43,000	42,000	44,000	46,000
使用率(約數)	71.9%	71.5%	不適用	不適用	不適用	不適用
中銀保險交易						
歷史交易金額	404	397	62 ^(附註)	不適用	不適用	不適用
年度上限	1,800	1,900	2,000	1,800	1,900	2,000
使用率(約數)	22.5%	20.9%	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	1,674	1,580	250 ^(附註)	不適用	不適用	不適用
年度上限	6,000	6,300	6,600	5,900	6,200	6,500
使用率(約數)	27.9%	25.1%	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：有關數字指截至2019年2月28日止兩個月的實際交易金額。

(a) 中銀租賃及許用交易

中銀租賃及許用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2022年12月31日止三個年度的中銀租賃及許用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，及加入約25%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額外租賃其他物業及匯賢產業信託集團未來可能收購物業而中銀關連人士集團成員公司作為該物業的承租人所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的物業均位於東方廣場(惟租賃酒店客房除外，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年，其佔中銀租賃及許用交易的歷史交易總額不足1%)及大部分租賃協議均將於2019年第三季屆滿，而其餘將於2021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用交易的新年度上限。

基於中銀租賃及許用交易下的交易金額於截至2018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的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用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的辦公室及零售單位的所在地)辦公室及零售單位而於2018年9月1日至2018年12月31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的平均增長率，與管理人計算中銀租賃及許用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2018年國內生產總值約為人民幣900,309億元，較對上年度上升約6.6%，而2018年的人均國民可支配收入約為人民幣28,228元，較對上年度同期增長約8.7%。統計數據亦顯示，國民消費物價指數由2017年12月的100增加至2018年12月的101.9。然而，根據由34個成員國組成的國際組織經濟合作與發展組織於2018年11月發表的《OECD Interim Economic Outlook》，預計到2020年，中國的國內生產總值增速將緩慢降至6%，經計及基礎設施投資及信貸增長已經放緩、工作人口正在下降及貿易緊張局勢很可能會減緩出口增長(這可能會推遲企

業部門進行所需的去槓桿活動及加劇金融穩定風險，儘管近期政策措施已改善財務狀況，且在必要情況下會繼續擴大財政支持範圍。預期2019年及2020年中國國內生產總值的增長率將分別為6.3%及6.0%。

由於中銀租賃及許用交易下的大多數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2018年11月發表的《亞太區物業摘要2018年第三季報告》（「仲量聯行報告」），於2018年第三季，北京零售物業市場錄得按年增長2.1%。仲量聯行表示，在城市及郊區市場，近期開盤的樓盤租金表現優異，導致該季租金上漲。然而，整體租金增長仍然緩慢。預計北京城區零售物業的租金增長正在放緩。

仲量聯行報告亦顯示，於2018年第三季，北京辦公物業市場按年增長4.2%。於2018年第三季，由於新供應有限，故穩定的需求使整體空置率保持在3.2%的低位。儘管空置率較低的環境將繼續限制淨吸收，但隨著可用空間的增加，大量需求將得到滿足。受益於市場缺乏可用空間，所有子市場均連續兩個季度錄得正租金增長。繼中央商業區核心區域項目延遲後，預期新樓宇將於2019年推出，在空置率較低的市場中為租戶提供若干緩釋空間。預計北京整體甲級寫字樓市場的租金增長將會放緩。

基於上文所述，吾等認為，管理人估計中銀租賃及許用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%乃屬公平合理及符合商業理據。

吾等獲管理人告知，截至2022年12月31日止三個年度的新年度上限已採納25%的突發事件緩衝，以應付因任何租金或其他市場狀況物業變動、中銀關連人士集團可能額外租賃其他物業及匯賢產業信託集團未來可能收購物業而中銀關連人士集團作為該物業的承租人所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25%。鑑於管理人建議的緩衝率25%乃處於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25%突發事件緩衝乃屬合理。

經考慮上述因素，吾等認為中銀租賃及許用交易截至2022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進行的保險交易的歷史交易金額以及所需的保險服務數量而釐定。

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在保單中就位於北京及重慶的商業綜合大樓的物業及業務之保單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可能就目前由獨立第三方提供保險服務並位於瀋陽、重慶及成都的物業及業務提供保險服務，其各自於該等保單的未來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2018年的實際交易金額僅分別約為人民幣400,000元及人民幣1,600,000元，惟有關中銀保險交易的年度上限於截至2020年、2021年及2022年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2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度分別須為人民幣5,900,000元、人民幣6,200,000元及人民幣6,500,000元。

吾等得悉中銀保險交易及中國人壽保險交易於截至2018年12月31日止年度的實際交易金額較上年度分別減少約1.8%及5.6%。據管理人告知，交易金額減少乃主要由於保險費率下調所致。

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，過去十年的國民消費物價指數介乎99.3至105.4。鑑於2018年匯賢產業信託集團物業及業務的保費並無大幅上調，故待現有保險保單屆滿後，保險保費的價格可能會上調，而中國過去十年的平均通脹率介乎-0.7%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，有關位於重慶的商業綜合大樓的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，匯賢產業信託集團位於瀋陽、重慶及成都且目前使用獨立第三方所提供保險服務的物業及業務可能會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位於北京、瀋陽、重慶及成都的物業及業務的所有保單，並得悉所有現有保單將於2019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商業綜合大樓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、重慶及成都的所有其他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乃屬公平合理。

5. 豁免條件

根據匯賢產業信託現正尋求的豁免，2019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。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：(i)2019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)2019年經延長豁免及新年度上限(及兩者的基準)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週年大會上投票贊成普通決議案，以批准2019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

蒼盛融資有限公司

董事總經理
曾詠儀

聯席董事
范凱恩

謹啟

2019年4月3日

附註：

1. 曾詠儀女士為證券及期貨條例下的持牌人士，可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有逾15年經驗。
2. 范凱恩女士為證券及期貨條例下的持牌人士，可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，在企業融資方面擁有逾11年經驗。

本附錄為證監會購回通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供所需資料，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

於最後可行日期，已發行之基金單位為5,757,337,072個。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，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總數之10%的基金單位，倘基金單位持有人週年大會前不會再發行基金單位，將相等於最多575,733,707個基金單位。預期於通過決議案批准回購授權當日已發行之基金單位數目會因預期向管理人發行之基金單位（作為以基金單位方式向管理人支付於2018年7月1日至2018年12月31日期間之部分基本費用及浮動費用）而大於最後可行日期已發行之基金單位數目，有關發行該等新基金單位的詳情將於發行當日以刊發公告的方式發佈。於最後可行日期，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將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12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
2018年3月	3.28	3.09
2018年4月	3.13	3.09
2018年5月	3.22	3.11
2018年6月	3.20	3.15
2018年7月	3.30	3.17
2018年8月	3.35	3.12
2018年9月	3.18	3.13
2018年10月	3.15	3.03
2018年11月	3.21	3.03
2018年12月	3.25	3.17
2019年1月	3.33	3.18
2019年2月	3.40	3.32
自2019年3月1日起至最後可行日期	3.39	3.29

(E) 獲回購基金單位

管理人於最後可行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、收購守則、《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

現時概無董事或(經其作出一切合理查詢後所知)其有聯繫者(定義見《房地產投資信託基金守則》)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》)通知管理人指其有意在回購授權獲授出後向管理人(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(作為匯賢產業信託的受託人)(i)認為授出回購授權符合信託契約，並且(ii)已同意待基金單位持有人批准後，管理人根據回購授權進行任何建議回購。

提供受託人確認的唯一目的是為符合證監會購回通函的規定，而不應視為受託人就回購授權的價值或本通函內作出或披露的任何陳述或資料作出建議或聲明。除為履行信託契約及《房地產投資信託基金守則》所載的信託責任外，受託人並未就回購授權的價值或影響作出任何評估。

(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基金。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。

(K) 董事推薦建議

董事認為，授出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投票贊成將於基金單位持有人週年大會上就批准回購授權所提呈的普通決議案。

(L) 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，Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)直接持有1,077,798,832個基金單位(相當於已發行基金單位約18.72%)。於同日，就管理人所知，Noblecrown連同若干與其一致行動之人士(包括管理人)合共持有當時已發行基金單位約32.42%。

此外，於最後可行日期，管理人(以其本身的身份)持有15,687,861個基金單位(佔已發行基金單位約0.27%)。

倘全面行使回購授權，並假設Noblecrown及該等與其一致行動之人士(包括管理人)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5,757,337,072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36.02%，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。

鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(彼等為現任獨立非執行董事)各人於2020年4月3日時將服務董事會達九年，根據合規手冊，再度委任彼等各自為獨立非執行董事應由基金單位持有人以獨立決議案批准後，方告作實。下文載列彼等的履歷詳情，以讓基金單位持有人就重新委任彼等作出知情決定。

鄭海泉，70歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。鄭先生為前滙豐控股有限公司集團行政總裁的顧問，現時亦是鷹君集團有限公司、香港鐵路有限公司、中電控股有限公司、上海實業控股有限公司、永泰地產有限公司及長江和記實業有限公司之獨立非執行董事，而於2018年6月中或相近日子前亦為中國民生銀行股份有限公司之獨立非執行董事，該等公司股份均於聯交所上市。彼曾任香港上海滙豐銀行有限公司、滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司主席。鄭先生曾任滙豐控股有限公司執行董事、滙豐中國翔龍基金非執行董事及太古地產有限公司獨立非執行董事。

鄭先生曾任香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會主席及香港中文大學校董會主席。彼現任離職公務員就業申請諮詢委員會委員及香港公益金名譽副會長，其亦曾任中國人民政治協商會議(「政協」)第11屆全國委員會委員，政協北京市第11屆委員會高級顧問。彼曾任證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席、香港政府首長級薪俸及服務條件常務委員會委員主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員及中國銀行業協會副會長。

彼獲香港中文大學及香港公開大學分別頒授榮譽社會科學博士及榮譽工商管理博士銜。鄭先生於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於新西蘭奧克蘭大學取得經濟學哲學碩士學位。

除上文所披露者外，鄭先生於最後可行日期前三個年度並無證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職位。鄭先生與管理人的任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

鄭先生已與管理人訂立服務協議，所獲委任的特定任期於2020年4月3日屆滿。應付予鄭先生的所有薪酬均由管理人以自身資源支付及承擔。鄭先生須根據管理人的合規手冊及組織章程遵守輪值規定。

於最後可行日期，鄭先生並無於任何基金單位中擁有證券及期貨條例第XV部的條文(被視為適用於董事)所界定的權益。

除上文所披露者外，董事會並不知悉有任何其他事宜需提請基金單位持有人注意，亦概無其他有關鄭先生的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)段(猶如有關規則適用於房地產投資信託基金)予以披露。

李焯芬，73歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。彼為中國工程院院士，並於2015年7月1日起出任珠海學院校監。彼於2018年10月22日獲委任為兆邦基地產控股有限公司的非執行董事。彼亦為南岸集團有限公司(前稱為十三集團有限公司)的獨立非執行董事。李教授曾為AID Life Science Technology Holdings Limited(前稱為匯友科技控股有限公司)的獨立非執行董事，並任職至2017年8月14日。

李教授為蜚聲國際的岩土工程專家，曾任多個中國及海外能源和基建項目的顧問及技術顧問，包括建設長江三峽大壩。彼於加拿大安大略省電力公司工作逾20年。李教授於1994年加盟香港大學，擔任土木工程系教授，並先後出任岩土工程講座教授，香港大學副校長及專業進修學院院長。李教授同時曾就世界各地多個能源及基建項目，擔任多個國際組織的顧問專家，包括聯合國發展計劃、世界銀行、亞洲發展銀行等。

李教授現任香港中國文化促進中心理事會主席、饒宗頤文化館管理委員會主席、香港大學饒宗頤學術館館長、福慧慈善基金會會長，以及策略發展委員會會員等公職。李教授亦曾出任共建維港委員會主席、衛奕信勳爵文物信託理事會前主席、香港獸醫管理局前主席，並曾任西九文化區管理局董事局成員，以及文化委員會委員。

李教授於土木工程方面取得的傑出成就廣獲確認，並於2001年獲加拿大工程院頒授K Y Lo獎章，同時亦於2003年獲選為中國工程學院院士，以表揚其於土木工程方面的貢獻。彼於2003年獲香港政府委任為太平紳士，並於2005年及2013年先後獲頒銀紫荊星章及金紫荊星章。

李教授於香港大學畢業，持有土木工程學士學位，其後獲香港大學頒授碩士學位以及加拿大西安大略大學博士學位，主修岩土工程。

除上文所披露者外，李教授於最後可行日期前三個年度並無證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職位。李教授與管理人的任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

李教授已與管理人訂立服務協議，所獲委任的特定任期於2020年4月3日屆滿。應付予李教授的所有薪酬均由管理人以自身資源支付及承擔。李教授須根據管理人的合規手冊及組織章程遵守輪值規定。

於最後可行日期，李教授並無於任何基金單位中擁有證券及期貨條例第XV部的條文(被視為適用於董事)所界定的權益。

除上文所披露者外，董事會並不知悉有任何其他事宜需提請基金單位持有人注意，亦概無其他有關李教授的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)段（猶如有關規則適用於房地產投資信託基金）予以披露。

蔡冠深，61歲，自2011年4月4日起出任獨立非執行董事。蔡博士現時亦為新華集團主席、多倫多上市的Sunwah International Limited（前稱匯富國際控股有限公司）主席、香港上市的新華匯富金融控股有限公司（前稱SW Kingsway Capital Holdings Limited）主席、香港上市的中銀香港（控股）有限公司的獨立非執行董事、越南VinaCapital主席、新華科技集團主席及新華傳媒集團主席。蔡博士在金融服務業務、食品行業、房地產發展、國際貿易及科技業務擁有豐富經驗。

蔡博士為中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。彼亦身兼多個公職，包括香港中華總商會主席、粵港澳大灣區企業家聯盟主席、全國工商聯合會常委、科學院院長經濟顧問、香港貿易發展局理事會理事、香港越南商會會長、中印軟件協會主席、中國香港以色列民間科技合作及促進中心主席、香港韓國商會創會會長及香港科學院創辦贊助人及院長高級顧問。2015年，蔡博士分別獲韓國政府委任為大韓民國對外投資推廣榮譽大使及香港特區行政長官委任為亞太經合組織商貿諮詢理事會中國香港代表。蔡博士亦為多間大學校董會或顧問委員會成員，包括香港中文大學聯合書院、香港科技大學、香港理工大學、澳門大學、復旦大學、南京大學及遼寧東北大學。

蔡博士為太平紳士，獲香港特區政府頒發銅紫荊星章及金紫荊星章及於2015年獲越南政府授予友誼勳章。彼亦獲世界華人協會頒發世界傑出華人獎。同時，彼亦分別獲廣州、瀋陽、武漢、井岡山、中山及張家界頒授榮譽市民或顧問稱號。

蔡博士於2005年獲美國密歇根州立大學(Michigan State University)頒授榮譽人文博士，於2007年獲香港理工大學頒授大學院士榮銜。彼於2009年獲英國格拉摩根大學(University of Glamorgan)頒發名譽教授榮銜，於2011年10月獲香港嶺南大學頒授榮譽社會科學博士、於2013年獲越南國立河內大學頒授榮譽博士學位、於2014年7月獲英國德蒙福特大學(De Montfort University)頒授榮譽工商管理博士學位，並於2015年10月獲加拿大阿爾伯塔大學(University of Alberta)頒授榮譽法學博士。

除上文所披露者外，蔡博士於最後可行日期前三個年度並無證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職位。蔡博士與管理人的任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何關係。

蔡博士已與管理人訂立服務協議，所獲委任的特定任期於2020年4月3日屆滿。應付予蔡博士的所有薪酬均由管理人以自身資源支付及承擔。蔡博士須根據管理人的合規手冊及組織章程遵守輪值規定。

於最後可行日期，蔡博士並無於任何基金單位中擁有證券及期貨條例第XV部的條文(被視為適用於董事)所界定的權益。

除上文所披露者外，董事會並不知悉有任何其他事宜需提請基金單位持有人注意，亦概無其他有關蔡博士的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)段(猶如有關規則適用於房地產投資信託基金)予以披露。

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2019年5月14日(星期二)中午12時正假座香港北角油街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」)週年大會，以商討下列事項：

- (A) 知悉截至2018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(無論有否修訂)以下決議案，為普通決議案提呈：

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) 在香港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)根據日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託的信託契約(以不時修訂、修改及補充者為準)(「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；
 - (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

基金單位持有人週年大會通告

- (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) 通過本決議案之後至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。」
- (2) 「動議自2020年4月4日起重新委任鄭海泉先生為管理人的獨立非執行董事。」
- (3) 「動議自2020年4月4日起重新委任李焯芬教授為管理人的獨立非執行董事。」
- (4) 「動議自2020年4月4日起重新委任蔡冠深博士為管理人的獨立非執行董事。」
- (5) 「動議：
- (a) 謹此批准經延長中銀租賃、許用及保險豁免及中銀租賃、許用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)段已議決的事宜。」
- (6) 「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)段已議決的事宜。」

基金單位持有人週年大會通告

(7) 「動議：

- (a) 謹此批准經延長中銀公司融資豁免；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)段已議決的事宜。」

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

香港，2019年4月3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2019年4月3日致基金單位持有人的通函(「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，最遲須於大會或於任何續會(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。

基金單位持有人週年大會通告

5. 匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由2019年5月8日(星期三)至2019年5月14日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停過戶登記，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週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2019年5月7日(星期二)下午四時三十分送達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17樓1712-1716室。
6. 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、李智健先生及黎慧妍女士(執行董事)；葉德銓先生及林惠璋先生(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)。