

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) 有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免
及
- (3) 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

基金單位持有人週年大會的預防措施

由於香港爆發新冠病毒(COVID-19)，本公司將就基金單位持有人週年大會(「基金單位持有人週年大會」)採取以下措施：

- 不供應午餐。
- 於進入基金單位持有人週年大會會場之前，須進行體溫檢測。
- 須於舉行基金單位持有人週年大會的酒店場所(包括但不限於基金單位持有人週年大會會場)內一直佩戴外科口罩。各與會者均應自行攜帶外科口罩。會場概不提供外科口罩。

任何不遵守上述預防措施的人士，於進入舉行基金單位持有人週年大會的酒店時均可能遭拒。管理人謹此提醒單位持有人，彼等可委任代表其在基金單位持有人週年大會上就相關決議案進行投票，而毋須親身出席基金單位持有人週年大會。在法例、規則及規例所允許的範圍內，管理人保留拒絕任何人士進入基金單位持有人週年大會會場或要求任何人士離開基金單位持有人週年大會會場以保障基金單位持有人週年大會出席者健康的權利。

董事會函件載於本通函第1至20頁。

匯賢產業信託謹訂於2020年5月12日(星期二)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店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-3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。

2020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. 2020年經修訂及延長CK／管理人豁免	4
2.1 匯賢產業信託的關連人士	4
2.2 現有CK／管理人豁免	4
2.3 建議修訂及延長現有CK／管理人豁免	5
2.3.1 建議修訂現有CK豁免的理由	5
2.3.2 建議進行所尋求的修訂及延長	6
2.4 2020年CK豁免	6
2.4.1 歷史交易金額	6
2.4.2 CK關連人士交易的建議年度上限	7
2.4.3 CK關連人士交易建議年度上限的基準	8
2.4.4 2020年CK豁免的豁免條件	9
2.5 2020管理人豁免	12
2.5.1 與現有管理人豁免項下交易有關的歷史交易金額	12
2.5.2 管理人關連人士交易的建議年度上限	13
2.5.3 管理人關連人士交易建議年度上限的基準	13
2.5.4 2020年管理人豁免的豁免條件	14
2.6 所需批准	16
2.6.1 投票限制	16
2.7 獨立財務顧問的意見	18
2.8 獨立董事委員會的意見	18
2.9 董事會的意見及推薦建議	18
2.10 受託人的意見	19
3. 基金單位持有人週年大會	19
4. 一般事項	20
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 說明函件	46
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(行政總裁) 李智健先生(營運總監) 黎慧妍女士(財務總監)
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

於本通函內，除文義另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「2020年CK／ 管理人豁免」	指	2020年CK豁免及2020年管理人豁免的統稱
「2020年CK豁免」	指	本通函所述建議對現有CK豁免作出的經修訂及延長豁免
「2020年管理人豁免」	指	本通函所述建議對現有管理人豁免作出的經延長豁免
「基金單位持有人 週年大會」	指	本通函第N-1至N-3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2020年4月2日的公告，內容有關(其 中包括)2020年CK／管理人豁免
「董事會」	指	董事會
「回購授權」	指	建議授予管理人的一般授權，以允許管理人代表匯賢產業 信託根據基金單位持有人週年大會通告所載的條款及條 件回購佔於通過批准有關授權的決議案當日已發行基金 單位總數最多10%之基金單位
「長實集團」	指	長江實業(集團)有限公司(長和的全資附屬公司)及其附 屬公司
「長江實業」	指	長江實業集團有限公司(前稱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)
「長江實業集團」	指	長江實業及其附屬公司
「CK關連人士交易」	指	匯賢產業信託集團與CK關連人士集團就匯賢產業信託可 能直接或間接於其中擁有權益的任何物業或公司的持續 關連人士交易，涉及(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；(iv)購買消費產品及服務；及(v)銷售消費產品及服務
「CK關連人士集團」	指	現有CK豁免所涵蓋的關連人士集團，即「長江實業及不時 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)彼等與長江實業(包括長江實業若干成員公司)有聯 繫或(ii)身為長實集團或和黃集團的成員公司」

釋 義

「長和集團」	指	長和及其附屬公司
「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)
「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
「現有CK／管理人豁免」	指	現有CK豁免及現有管理人豁免的統稱
「現有CK豁免」	指	具有本通函董事會函件「2.2 現有CK／管理人豁免」一節賦予該詞的涵義
「現有管理人豁免」	指	具有本通函董事會函件「2.2 現有CK／管理人豁免」一節賦予該詞的涵義
「說明函件」	指	本通函附錄所載的說明函件
「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
「和黃集團」	指	和記黃埔有限公司(長和的全資附屬公司)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2020年CK／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	蒼盛融資有限公司，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
「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	2020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

釋 義

「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)
「管理人關連人士交易」	指	滙賢產業信託集團與管理人集團就滙賢產業信託可能直接或間接於其中擁有權益的任何物業或公司的持續關連人士交易，涉及(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	管理人及因與管理人有聯繫而成為滙賢產業信託之關連人士的人士，但不包括CK關連人士集團
「發售通函」	指	滙賢產業信託日期為2011年4月11日內容有關基金單位於聯交所主板首次公開發售及上市的發售通函
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席根據信託契約的條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會及有投票權的基金單位持有人於大會上建議及以過半數(以點票方式)通過的決議案
「建議年度上限」	指	CK關連人士交易建議年度上限及管理人關連人士交易建議年度上限的統稱
「CK關連人士交易的建議年度上限」	指	本通函董事會函件「2.4.2 CK關連人士交易的建議年度上限」一節所載CK關連人士交易於截至2021年、2022年及2023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	本通函董事會函件「2.5.2 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2021年、2022年及2023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、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
「證監會購回通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以經不時修訂者為準)
「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(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	基金單位的持有人

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

註冊辦事處：

香港
皇后大道中2號
長江集團中心303室

執行董事

蔣領峰先生(行政總裁)
李智健先生(營運總監)
黎慧妍女士(財務總監)

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：

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) 有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免
及
(3) 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修訂及延長(視情況而定)現有CK／管理人豁免，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；及(ii) 2020年CK／管理人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2020年CK／管理人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2020年CK／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
- (3) 載列2020年CK／管理人豁免的詳情。

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)條規定，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 董事會的意見及董事的推薦建議

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 受託人的意見及同意

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. 2020年經修訂及延長CK／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及延長（視情況而定，其詳情載於下文第2.3節）下列有關嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下規定的豁免（及設定其新年度上限）的期限至2023年12月31日（包括該日）止：

(i) 現有CK豁免（包括其年度上限）；及

(ii) 現有管理人豁免（包括其年度上限）；

（統稱「現有CK／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長，有關詳情載於本節下文第2部分。

2.1. 匯賢產業信託的關連人士

長江實業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》）Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）的最終控股公司，為匯賢產業信託的關連人士。

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)條，管理人為匯賢產業信託的關連人士。

基於上文所述，匯賢產業信託的關連人士包括（其中包括）：

(i) 長江實業以及因與長江實業的關係而不時成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士，包括長江實業集團的成員公司及長和集團的成員公司；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。

2.2. 現有CK／管理人豁免

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) CK關連人士集團（定義見發售通函）；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（該等豁免下文統稱「初步豁免」）。

董事會函件

於2012年、2014年、2015年及2017年，管理人已申請而證監會已於2017年5月12日授出對初步豁免作出後續修訂及／或延長(視情況而定)，而下文所載的現有相關豁免的期限為截至2020年12月31日(包括該日)止：

- (i) 「**現有CK豁免**」，毋須就(1)匯賢產業信託集團與(2)CK關連人士集團之間就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益任何物業或公司的(a)租賃及許用交易；(b)物業管理及會所設施交易；(c)使用互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務；及(d)購買消費產品及服務，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定；及
- (ii) 「**現有管理人豁免**」，毋須就(1)匯賢產業信託集團與(2)管理人集團之間就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益任何物業或公司的(a)租賃及許用交易；及(b)物業管理及會所設施交易，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章。

有關現有CK／管理人豁免、相關年度上限金額及該等豁免相關條件的詳情，分別於日期為2017年4月20日的匯賢產業信託公告及日期為2017年4月21日的匯賢產業信託通函中披露。

2.3. 建議修訂及延長現有CK／管理人豁免

現有CK／管理人豁免各自將於2020年12月31日屆滿。根據現有CK／管理人豁免的豁免條件，有關豁免各可延長至2020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。

2.3.1. 建議修訂現有CK豁免的理由

CK關連人士集團過去曾向匯賢產業信託集團購買若干消費產品及服務(例如宴會、餐飲及洗衣服務等)，預期CK關連人士集團可能會不時繼續購買，而匯賢房地產投資信託集團可能會於日常業務過程中不時按不優於向獨立第三方所提供的條款繼續向CK關連人士集團提供消費產品及服務(包括上述消費產品及服務)。「**消費產品／服務銷售交易**」。過去，消費產品／服務銷售交易每十二個月所產生的

收入均未超過一百萬港元。經考慮消費產品／服務銷售交易所產生的收入的穩定增長、於2019年末重新開放若干餐飲設施(該等設施於2019年五月關閉以進行翻新)以及於2020年完成翻新重慶解放碑凱悅酒店，預計匯賢產業信託集團根據消費產品／服務銷售交易應向長實關連人士集團收取的收入將會增加，故管理人建議修改現有CK豁免的範圍，加入新交易類別以涵蓋匯賢產業信託將向CK關連人士集團的成員提供的消費產品／服務。

2.3.2. 建議進行所尋求的修訂及延長

鑒於現有CK／管理人豁免將於2020年12月31日屆滿及上文第2.3.1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週年大會上以普通決議案方式批准：

- (i) 修訂現有CK豁免，就向CK關連人士集團銷售消費產品及服務額外加入一個交易類別；
- (ii) 進一步延長現有CK／管理人豁免(經上文第(i)項所修訂(如適用)至2023年12月31日(包括該日)；及
- (iii) 就現有CK／管理人豁免(經上文第(i)項所修訂(如適用)各自項下的交易設定截至2023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CK／管理人豁免於下文將分別稱為「**2020年CK豁免**」及「**2020年管理人豁免**」。)

2.4. 2020年CK豁免

2.4.1. 歷史交易金額

於截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度，(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

董事會函件

由CK關連人士集團提供的互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務支付CK關連人士集團；(d)匯賢產業信託集團就購買消費產品及服務支付CK關連人士集團；及(e) CK關連人士集團就銷售消費產品及服務支付匯賢產業信託集團的概約總金額如下：

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
(a) 租賃及許用交易	14,975	18,266
年度上限	113,300	113,300
(b) 物業管理及會所設施交易	57,373	52,817
年度上限	85,400	93,900
(c) 使用互聯網及電訊服務以及 資訊科技支援服務	983	1,280
年度上限	4,000	4,300
(d) 購買消費產品及服務	1,761	1,819
年度上限	2,600	2,900
(e) 銷售消費產品及服務 ^(附註)	639	499

附註：該等交易未被現有CK豁免所涵蓋，所披露的截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度的歷史交易金額僅供參考。

2.4.2. CK關連人士交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2021年、2022年及2023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支付匯賢產業信託集團（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CK關連人士集團；(c) 匯賢產業信託集

董事會函件

團就使用由CK關連人士集團提供的互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務支付予CK關連人士集團；(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；及(e)CK關連人士集團就銷售消費產品及服務支付予匯賢產業信託集團的年度總金額，不得超過各自的如下年度上限金額：

2020年CK豁免 項下的交易	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	截至2023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	79,900	87,900	96,700
(c) 使用互聯網及 電訊服務以及 資訊科技 支援服務	3,500	3,800	4,200
(d) 購買消費產品及 服務	3,500	3,900	4,300
(e) 銷售消費產品及 服務	1,600	1,700	1,900

2.4.3. CK關連人士交易建議年度上限的基準

上述有關CK關連人士交易的建議年度上限大致乃參考歷史交易金額及：

- 就租賃及許用交易而言，根據有關財政年度相關交易的預測總值，經考慮(其中包括)應收CK關連人士集團的租金及樓宇管理費的可能增長以及匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能新訂立的租賃及許用交易後釐定；
- 就物業管理及會所設施交易而言，根據有關財政年度相關交易的預測總值以及匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能新訂立的物業管理及會所設施交易釐定；
- 就互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務而言，經考慮成本及開支的可能增長以及以及匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能新訂立的互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務後釐定；

董事會函件

- (d) 就匯賢產業信託集團向CK關連人士集團支付的購買消費產品及服務而言，經考慮成本及開支的可能增長以及匯賢產業投資信託可能向CK關連人士集團新購買產品及服務¹後釐定；及
- (e) 就CK關連人士集團向匯賢產業信託集團銷售購買消費產品及服務而言，經考慮鑑於重慶解放碑凱悅酒店於2020年完成翻新後匯賢產業信託酒店客戶的可能增加，CK關連人士集團可能向匯賢產業投資信託銷售產品及服務²的可能增長後釐定。

並為截至2023年12月31日止三個年度不可預見的市場波動等或然事件提供約25%的緩衝。

2.4.4. 2020年CK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2020年4月3日的基金單位持有人週年大會通告所載的2020年CK豁免以及CK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

2020年CK豁免將獲授的期間為截至2023年12月31日止三個財政年度，並可延長至2023年12月31日後，及／或2020年CK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2020年CK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2020年CK豁免所涵蓋的交易作出的任何重大變動(包括但不限於該等交易範圍或性質)，均須根據上文(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。

¹ 該等消費品及服務包括(其中包括)清潔及維修用品、餐飲及個人護理產品等。有關詳情，請參閱匯賢產業信託日期為2017年4月21日的通函。

² 該等消費品及服務的詳情已於本通函董事會函件第2.3.1節中披露。

董事會函件

(iii) 年度上限

2020年CK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：

2020年CK豁免 項下的交易	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	截至2023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	79,900	87,900	96,700
(c) 使用互聯網及 電訊服務以及 資訊科技 支援服務	3,500	3,800	4,200
(d) 購買消費產品及 服務	3,500	3,900	4,300
(e) 銷售消費產品及 服務	1,600	1,700	1,900

就上述於2020年CK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

該等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該等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；

董事會函件

(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)。

(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) 於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

董事會函件

(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。

2.5. 2020年管理人豁免

2.5.1. 與現有管理人豁免項下交易有關的歷史交易金額

於截至2018年及2019年12月31日止兩個財政年度，(a)管理人集團就租賃及許用交易支付匯賢產業信託集團(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管理人集團的概約總金額如下：

	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
現有管理人豁免項下的交易		
(a) 租賃及許用交易	480	494
年度上限	600	700
(b) 物業管理及會所設施交易	77,572	86,304
年度上限	130,100 ^(附註)	143,000 ^(附註)

附註：就匯賢產業信託可能直接或間接於當中擁有權益的物業而言，包括浮動費用(定義見信託契約)部分，而身為管理人集團成員的物業管理人可能有權根據信託契約進行收取。

董事會函件

2.5.2. 管理人關連人士交易的建議年度上限

管理人建議，於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，(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年度總金額，不得超過各自的如下年度上限金額：

	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	截至2023年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
2020年管理人豁免 項下的交易			
(a) 租賃及許用交易	1,300	1,300	1,400
(b) 物業管理及 會所設施交易	162,600 ^(附註)	178,800 ^(附註)	196,700 ^(附註)

附註：就匯賢產業信託可能直接或間接於當中擁有權益的物業而言，包括浮動費用(定義見信託契約)部分，而身為管理人集團成員的物業管理人可能有權根據信託契約進行收取。

2.5.3. 管理人關連人士交易建議年度上限的基準

上述有關經理人關連人士交易的建議年度上限乃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，過程中已考慮以下各項：

- (a) 就租賃及許用交易而言，(其中包括)應收管理人集團的租金及樓宇管理費的可能增長以及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後釐定；及
- (b) 就物業管理及會所設施交易而言，開支的可能增加以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釐定；

並為截至2023年12月31日止三個年度不可預見的市場波動等或然事件提供約25%的緩衝。

董事會函件

2.5.4. 2020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，批准日期為2020年4月3日的基金單位持有人週年大會通告所載的2020年管理人豁免以及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

2020年管理人豁免將獲授的期間為截至2023年12月31日止三個財政年度，並可延長至2023年12月31日後，及／或2020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2020年管理人豁免時，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2020年管理人豁免所涵蓋的交易作出的任何重大變動(包括但不限於該等交易範圍或性質)，均須根據上文(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

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：

	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	截至2023年 12月31日 止財政年度 人民幣千元
2020年管理人豁免 項下的交易			
(a) 租賃及許用交易	1,300	1,300	1,400
(b) 物業管理及 會所設施交易	162,600	178,800	196,700

董事會函件

就上述於2020年管理人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

該等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該等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）。

(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) 於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。

董事會函件

(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。

2.6. 所需批准

誠如上文「2.3建議修訂及延長現有CK／管理人豁免」分節所述，根據各項現有CK／管理人豁免的條件，各項現有CK／管理人豁免可延長至2020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(a) 2020年CK豁免（包括CK關連人士交易的建議年度上限）及(b) 2020年管理人豁免（包括管理人關連人士交易的建議年度上限）取得獨立基金單位持有人的批准。

2.6.1. 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。

董事會函件

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CK關連人士集團及管理人集團於有關2020年CK／管理人豁免中擁有重大權益，故此(i) CK關連人士集團須就批准2020年CK豁免的普通決議案放棄投票；及(ii)管理人集團須就2020年管理人豁免的普通決議案放棄投票。此外，身為基金單位持有人(誠如本第2.6.1節第一個表格附註1所述)的長江實業附屬公司將就批准2020年管理人豁免的普通決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後可行日期，CK關連人士集團所持有的基金單位如下：

實體／個人	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分比
長江實業的若干附屬公司 ^(附註1)	1,891,751,080	32.17%
李嘉誠基金會有限公司 ^(附註2)	600,000	0.01%
甘慶林	831,073	0.01%
葉德銓	1,100,000	0.02%
班唐慧慈	142,856	0.00%

附註：

1. 長江實業的該等附屬公司包括Noblecrown (持有1,077,798,832個基金單位)、Wisdom Ally Limited (持有172,588,661個基金單位)、Wealth Finder Limited (持有40,440,442個基金單位)、Heathcliff Developments Limited (持有579,738,788個基金單位)及管理人(持有21,184,357個基金單位)。
2. 李澤鉅先生的聯繫人，李澤鉅先生為匯賢產業信託一名重大持有人的董事。

就管理人所知，於最後可行日期，管理人集團所持有的基金單位如下：

個人	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分比
甘慶林	831,073	0.01%
葉德銓	1,100,000	0.02%
蔣領峰	89,574	0.00%
班唐慧慈	142,856	0.00%

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2020年CK／管理人豁免的普通決議案放棄投票。

2.7. 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2020年CK／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) 2020年CK／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)2020年CK／管理人豁免及建議年度上限(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2020年CK／管理人豁免(及建議年度上限)。

2.8. 獨立董事委員會的意見

董事會已成立獨立董事委員會，就2020年CK／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) 2020年CK／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)2020年CK／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2020年CK／管理人豁免(包括及建議年度上限)。

2.9. 董事會的意見及推薦建議

於考慮2020年CK／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) 2020年CK／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

董事會函件

- (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2020年CK／管理人豁免(包括及建議年度上限)。

2.10. 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2020年CK／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。

受託人的意見不得視為受託人就2020年CK／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2020年CK／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2020年CK／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。

3. 基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託謹訂於2020年5月12日(星期二)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店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-3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2020年5月7日(星期四)至2020年5月12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。就尚未獲登記於登記名冊的基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2020年5月6日(星期三)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2020年5月12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-3頁)及基金單位持有人週年大會適用的代表委任表格。

董事會函件

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。

4. 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。

除匯賢產業信託日期為2020年3月16日的全年業績公告所披露者外，截至最後可行日期，據董事所悉，匯賢產業信託自2019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
(作為匯賢產業信託的管理人)
管理人主席
甘慶林
謹啟

2020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 的經修訂及延長豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，以就2020年CK／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2020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2020年CK／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) 2020年CK／管理人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) 2020年CK／管理人豁免及建議年度上限(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) 2020年CK／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) 2020年CK／管理人豁免及建議年度上限(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於基金單位持有人週年大會上投票贊成普通決議案，以批准2020年CK／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

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

鄭海泉

李焯芬

蔡冠深

謹啓

2020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2020年CK／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 2020年CK／管理人豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就2020年CK／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，有關詳情載於2020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。

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) CK關連人士集團（定義見發售通函）；或(ii) 管理人集團（視情況而定）進行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。管理人已申請而證監會已授出對有關初步豁免作出後續修訂及／或延長（視情況而定）及各項現有CK／管理人豁免，期限為截至2020年12月31日（包括該日）止。管理人預期該等關連人士交易將在未來不時持續，故建議就2020年CK／管理人豁免（及其項下的建議年度上限）尋求獨立基金單位持有人的批准，包括(a)修訂現有CK豁免，就向

獨立財務顧問函件

CK關連人士集團銷售消費產品及服務額外加入一個交易類別；(b)進一步延長現有CK／管理人豁免(經上文第(a)項所修訂(如適用))至2023年12月31日(包括該日)；及(c)就現有CK／管理人豁免(經上文第(a)項所修訂(如適用))各自項下的交易設定截至2023年12月31日止三個年度的新年度上限金額。

長江實業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》)Noblecrown Investment Limited的最終控股公司，為匯賢產業信託的關連人士。於最後可行日期，長江實業間接持有合共1,891,751,080個基金單位(佔已發行基金單位約32.17%)。根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)條，管理人亦為匯賢產業信託的關連人士。

根據《房地產投資信託基金守則》及信託契約，由於CK關連人士集團及管理人集團於有關2020年CK／管理人豁免中擁有重大權益，故此(i) CK關連人士集團須就批准2020年CK豁免的普通決議案放棄投票；及(ii)管理人集團須就批准2020年管理人豁免的普通決議案放棄投票。此外，身為基金單位持有人的長江實業附屬公司亦應就批准2020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2020年CK／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(蒼盛融資有限公司)已獲委任，以就2020年CK／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2020年CK／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2020年CK／管理人豁免及建議年度上限(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)管理人集團；(iv) CK關連人士集團；及(v)匯賢產業信託各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)。除於是次委聘及匯賢產業信託日期為2019年4月3日的通函所詳述的情況下作為獨立財務顧問行事外，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關係或權益，而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。

吾等的意見基礎

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴管理人的董事及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，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、獨立第三方就與關連人士交易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2020年CK／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，以及吾等提供的資料為基礎。

主要考慮因素及理由

就2020年CK／管理人豁免(及建議年度上限)達致吾等的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 根據2020年CK／管理人豁免進行的交易的背景

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) CK關連人士集團(定義見發售通函)；或(ii) 管理人集團(視情況而定)進行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、2014年、2015年及2017年，管理人已申請而證監會已授出對有關初步豁免作出後續修訂及／或延長(視情況而定)。現有相關豁免乃於2017年5月12日授出，年期截至2020年12月31日(包括該日)止為期三年，即：(i)現有CK豁免，其為毋須就匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間與匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益任何物業或公司的(a)租賃及許用交易；(b)物業管理及會所設施交易；(c)使用互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務；及(d)購買消費產品及服務，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單

獨立財務顧問函件

位持有人批准規定；及(ii)現有管理人豁免，其為毋須就匯賢產業信託集團與管理人集團之間與匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益任何物業或公司的(a)租賃及許用交易；及(b)物業管理及會所設施交易，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章。

現有的CK／管理人豁免的每項豁免均將於2020年12月31日到期，且管理人預期，通過修訂現有CK豁免的範圍，就向CK關連人士集團銷售消費產品及服務額外加入一個交易類別，現有CK／管理人豁免項下的關連人士交易在未來可能不時進行。CK關連人士集團過去曾向匯賢產業信託集團購買若干消費產品及服務(例如宴會、餐飲及洗衣服務等)，但該等交易每十二個月所產生的收入均未超過100萬港元。然而，預期CK關連人士集團可能會不時繼續購買，而匯賢產業信託集團可能會於日常業務過程中不時按不優於向獨立第三方所提供的條款繼續向CK關連人士集團提供消費產品及服務(「消費產品／服務銷售交易」)，且匯賢產業信託集團根據消費產品／服務銷售交易應向CK關連人士集團收取的收入將會增加。因此，管理人建議修改現有CK豁免的範圍，加入新交易類別以涵蓋匯賢產業信託集團將向CK關連人士集團提供的消費產品／服務銷售交易。

鑑於現有CK／管理人豁免將於2020年12月31日屆滿及修訂現有CK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CK豁免，就向CK關連人士集團銷售消費產品及服務額外加入一個交易類別；(b)進一步延長現有CK／管理人豁免(經上文第(a)項所修訂(如適用))至2023年12月31日(包括該日)；及(c)就現有CK／管理人豁免(經上文第(a)項所修訂(如適用))各自項下的交易設定截至2023年12月31日止三個年度的新年度上限金額。

2020年CK／管理人豁免項下的交易包括(a)匯賢產業信託任何物業(「物業」)的租賃及許用交易(「租賃及許用交易」)；(b)與匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的物業或公司有關的物業管理及會所設施交易(「物業管理及會所設施交易」)；(c)使用互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務(「互聯網及資訊科技服務交易」)；(d)購買消費產品及服務，包括但不限於清潔及保養用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮品券及酒店服務(「消費產品／服務購買交易」)；及(e)消費產品／服務銷售交易(即匯賢產業信託集團(作為一方)與CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)之間銷售消費產品／服務，包括但不限於宴會、餐飲及洗衣服務)，有關詳情載於通函內，概述如下：

(a) 租賃及許用交易

租賃及許用交易包括由匯賢產業信託集團(作為一方)與CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)就物業訂立或將予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由CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的物業或公司向匯賢產業信託集團提供或將予提供的物業管理、營運安排及營銷服務,以及與使用CK關連人士集團或管理人集團(視情況而定)的會所及其他設施有關的任何交易。

(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由CK關連人士集團向或將向匯賢產業信託集團提供的互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務。

(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保養用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮品券及酒店服務。

(e) 消費產品／服務銷售交易

消費產品／服務銷售交易包括匯賢產業信託集團向CK關連人士集團銷售消費產品及服務,包括但不限於宴會、餐飲及洗衣服務。

2. 根據2020年CK／管理人豁免進行交易的理由

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。目前,匯賢產業信託的投資組合包括五項物業,分別為位於北京的北京東方廣場、位於重慶的重慶大都會東方廣場及重慶解放碑凱悅酒店、位於瀋陽的瀋陽麗都索菲特酒店以及位於成都的成都天府麗都喜來登飯店。北京東方廣場乃一個商業綜合體,由購物商場、寫字樓、服務式公寓、五星級酒店、停車位及其他輔助設施組成。重慶大都會東方廣場由一個購物商場(設有停車場)及一幢寫字樓組成。瀋陽麗都索菲特酒店為一家五星級酒店並設有服務式公寓,而重慶解放碑凱悅酒店及成都天府麗都喜來登飯店則為國際酒店。

於最後可行日期,匯賢產業信託集團已向CK關連人士集團及管理人集團的成員出租若干物業,其中包括辦公室單位及零售單位。北京東方廣場有限公司(「北京東方」,一家匯賢產業信託的間接擁有的特殊目的公司,持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權)及重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會」,一家匯賢產業信託的間接全資附屬公司,為重慶大都會東方廣場土地使用權及房屋所有權的合法登記擁有人)亦聘請CK關連人士集團的成員分別為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,例如清潔、安

保、巡邏、保養及其他樓宇管理服務。此外，物業管理人為管理人的全資附屬公司，由匯賢產業信託集團委聘，以分別提供與北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的營運、管理及營銷有關的若干服務。另外，在北京東方廣場若干區域的日常管理及營運過程中，北京東方一直在使用CK關連人士集團的互聯網及電訊服務以及資訊科技支援服務。再者，北京東方廣場及重慶大都會東方廣場於日常及一般營運過程中一直向CK關連人士集團購買消費產品／服務（例如清潔用品及餐飲），而匯賢產業信託集團於日常及一般營運過程中一直在使用CK關連人士集團的酒店服務。匯賢產業信託集團於其日常及一般營運過程中亦一直向CK關連人士集團銷售消費產品／服務（例如宴會、餐飲及洗衣服務）。管理人預期，匯賢產業信託集團（作為一方）與CK關連人士集團或管理人集團（視情況而定）（作為另一方）進行的上述租賃及許用交易、物業管理及會所設施交易、互聯網及資訊科技服務交易、消費產品／服務購買交易及消費產品／服務銷售交易將在未來持續進行，以促進匯賢產業信託集團物業的日常運作及管理。

考慮到(i) CK關連人士集團及管理人集團的業務涉及各行各業，而CK關連人士交易及管理人關連人士交易的訂立可促進匯賢產業信託集團的管理及營運；(ii)物業租賃乃匯賢產業信託集團的核心業務及主要收入來源之一，而向CK關連人士集團及管理人集團出租及許用物業將向匯賢產業信託集團貢獻穩定而可靠的收入；(iii) CK關連人士集團及管理人的成員在提供物業管理、營運及營銷服務方面擁有豐富經驗及專長，而物業管理及會所設施交易可促進物業的有效管理；(iv)匯賢產業信託集團於日常及一般業務過程中不時有使用互聯網及電訊以及資訊科技支援服務及購買消費產品及服務的實際需要，而互聯網及資訊科技服務交易以及消費產品／服務購買交易允許匯賢產業信託集團在適當時候使用／購買CK關連人士集團的服務／產品，從而為匯賢產業信託集團在選擇該等服務／產品方面提供了更大的靈活性；及(v)銷售消費產品及服務乃匯賢產業信託集團的核心業務及收入來源之一，而消費產品／服務銷售交易將為匯賢產業信託集團貢獻額外收入，吾等認為，2020年CK／管理人豁免項下的建議關連人士交易乃匯賢產業信託集團於日常及一般業務過程中進行的商業交易，且進行該等交易屬公平合理及符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

3. 2020年CK／管理人豁免項下交易的主要條款

根據正向證監會尋求的2020年CK／管理人豁免，豁免的條款及條件與現有CK／管理人豁免的條件大致相同（惟對現有CK豁免的修訂、對現有CK／管理人豁免年期的延長以及設定現有CK／管理人豁免的新年度上限（誠如董事會函件所披露）除外）。根據2020年CK／管理人豁免進行的交易應於匯賢產業信託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），或如並無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給予或獲自（如適用）獨立第三方

獨立財務顧問函件

的條款訂立。此外，凡於經2020年CK／管理人豁免生效日期或以後首次訂立或重續的租賃及許用交易，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) 租賃及許用交易

於最後可行日期，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CK關連人士集團或管理人集團（視情況而定）所訂立有關辦公室及零售單位的選定租賃協議樣本，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，並注意到提供予CK關連人士集團或管理人集團的主要條款（如租金、樓宇管理費及租金按金等）並不優於向獨立第三方所提供者。

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乃經公平磋商達致並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。管理人向吾等確認，日後在釐定租賃及許用交易的條款時，將貫徹採用相同的原則及內部控制程序。因此，吾等相信，日後進行的租賃及許用交易的條款亦將經公平磋商達致並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) 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，北京東方及重慶大都會聘請CK關連人士集團分別為北京東方廣場（位於北京東方廣場的北京東方君悅大酒店除外）及重慶大都會東方廣場提供物業管理服務，包括清潔、安保、巡邏、保養及其他樓宇管理服務。管理人確認，CK關連人士集團就服務提供的物業管理及會所設施交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託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。

吾等自管理人獲悉，截至最後可行日期，匯賢產業信託集團尚未與獨立第三方就物業管理服務及／或會所設施安排達成任何協議。然而，已向獨立第三方及CK關連人士集團的不同成員取得有關北京東方廣場及重慶大都會東方廣場物業管理服務的報價。吾等已審閱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，並將其物業管理費與其他報價的物業管理費進行比較，並注意到相關CK關

連人士集團的成員根據物業管理服務合約提供的價格乃屬其他報價中最低者。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乃按一般商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(ii) 與管理人集團的交易

吾等已審閱北京東方與物業管理人訂立的營運管理協議，並注意到根據該營運管理協議，北京東方聘請物業管理人提供與北京東方廣場(位於北京東方廣場的北京東方君悅大酒店除外)的營運、管理及營銷有關的若干服務。目前，物業管理人每年收取物業淨收入2%的費用(未扣除可變費用及物業管理人費用)(「物業淨收入」)，且北京東方會補償該物業管理人就其向北京東方提供服務所產生的若干開支，包括與該物業管理人單獨及專門為北京東方廣場提供服務而委聘的僱員有關的若干費用。

吾等已審閱重慶大都會與物業管理人訂立的物業管理人協議，並注意到根據該物業管理人協議，該物業管理人負責提供有關重慶大都會東方廣場的業務諮詢及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理協調服務。目前，物業管理人不收取任何物業管理人費用，而匯賢產業信託集團會悉數補償該物業管理人的以下費用：(i)該物業管理人單獨及專門為重慶大都會東方廣場提供服務而提供或委聘人員的僱用成本及薪酬；及(ii)該物業管理人就重慶大都會東方廣場所產生的管理開支，包括但不限於根據該物業管理人(作為匯賢產業信託集團的代理)應匯賢產業信託集團的要求與第三方服務提供商就為重慶大都會東方廣場提供清潔、保養、安保、停車場管理及其他服務而訂立的合約所產生的成本及開支。

管理人確認，由管理人集團提供的與物業管理人服務有關的物業管理及會所設施交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，而有關交易的條款將按正常商業條款訂立，或如並無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獲自／給予獨立第三方的條款訂立。

吾等已審閱與其他上市房地產投資信託的物業管理人服務有關的類似交易的條款，並注意到各上市房地產投資信託的條款各異，通常採用每年物業總收入3%的費用。鑑於就匯賢產業信託集團而言，管理人集團所收取的最高每年物業淨收入3%的費率並不遜於其他上市房地產投資信託所採用者，故吾等認為，過去與管理人集團進行的物業管理及會所設施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。管理人向吾等確認，日後在釐定物業管理及

會所設施交易的條款時，將貫徹採用相同的原則。因此，吾等相信，日後進行的物業管理及會所設施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。

(c) 互聯網及資訊科技服務交易

吾等獲悉，匯賢產業信託集團於其日常及一般業務中一直使用由CK關連人士集團提供的互聯網以及電訊及資訊科技支援服務。管理人確認，互聯網及資訊科技服務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。

吾等已審閱與CK關連人士集團訂立的服務協議，並對獨立第三方就類似服務提供的報價進行比較，並注意到CK關連人士集團所提供的條款與獨立第三方的條款可資比較。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乃按一般商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。管理人向吾等確認，日後在釐定互聯網及資訊科技服務交易的條款時，將貫徹採用相同的原則。因此，吾等相信，日後進行的互聯網及資訊科技服務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。

(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日常及一般營運過程中一直向CK關連人士集團購買消費產品／服務（例如清潔用品、餐飲及酒店服務）。管理人確認，消費產品／服務購買交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託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CK關連人士集團就提供消費產品／服務而訂立的協議樣本／CK關連人士集團提供的有關提供消費產品／服務的發票，並與獨立第三方所提供的相同產品／服務的報價進行比較，並注意到CK關連人士集團所提供的價格與獨立第三方的價格可資比較。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乃按一般商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。管理人向吾等確認，日後在釐定消費產品／服務購買交易的條款時，將貫徹採用相同的原則。因此，吾等相信，日後進行的消費產品／服務購買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。

(e) 消費產品／服務銷售交易

吾等獲管理人告知，匯賢產業信託集團於其日常及一般營運過程中一直向CK關連人士集團銷售消費產品／服務（例如宴會、餐飲及洗衣服務）。管理人確認，消費產品／服務銷售交易過往一直且將來亦會於匯賢產業信託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向CK關連人士集團提供銷售消費產品／服務的發票，並將發票所示價格與相同消費產品／服務的價格表／菜單進行比較，並注意到提供予CK關連人士集團的價格並不優於向獨立第三方所提供者。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／服務銷售交易的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。管理人向吾等確認，日後在釐定消費產品／服務銷售交易的條款時，將貫徹採用相同的原則。因此，吾等相信，日後進行的消費產品／服務銷售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。

吾等亦已審閱管理人合規手冊所載有關監管關連人士交易的內部監控及合規程序，且吾等認為已設定足夠及適當的程序來監管關連人士交易。吾等亦注意到，管理人在進行CK關連人士交易及管理人關連人士交易時已妥為執行內部控制及合規程序，且並無嚴重偏離管理人的合規手冊。鑑於上述所有因素，吾等認為，CK關連人士交易及管理人關連人士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，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 建議年度上限基準

CK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 — 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12月31日止年度		
	2018年	2019年	2021年	2022年	2023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
租賃及許用交易					
— CK關連人士集團					
歷史交易金額	14,975	18,266	不適用	不適用	不適用
年度上限	113,300	113,300	113,300	113,300	113,300
使用率(約數)	13%	16%	不適用	不適用	不適用
— 管理人集團					
歷史交易金額	480	494	不適用	不適用	不適用
年度上限	600	700	1,300	1,300	1,400
使用率(約數)	80%	71%	不適用	不適用	不適用
物業管理及會所設施交易					
— CK關連人士集團					
歷史交易金額	57,373	52,817	不適用	不適用	不適用
年度上限	85,400	93,900	79,900	87,900	96,700
使用率(約數)	67%	56%	不適用	不適用	不適用
— 管理人集團					
歷史交易金額	77,572	86,304	不適用	不適用	不適用
年度上限 ^{附註1}	130,100	143,000	162,600	178,800	196,700
使用率(約數)	60%	60%	不適用	不適用	不適用

獨立財務顧問函件

	歷史交易金額		建議年度上限		
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2021年	2022年	2023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
互聯網及資訊科技					
服務交易					
— CK關連人士集團					
歷史交易金額	983	1,280	不適用	不適用	不適用
年度上限	4,000	4,300	3,500	3,800	4,200
使用率(約數)	25%	30%	不適用	不適用	不適用
消費產品／服務					
購買交易					
— CK關連人士集團					
歷史交易金額	1,761	1,819	不適用	不適用	不適用
年度上限	2,600	2,900	3,500	3,900	4,300
使用率(約數)	68%	63%	不適用	不適用	不適用
消費產品／服務					
銷售交易					
— CK關連人士集團					
歷史交易金額 ^{附註2}	639	499	不適用	不適用	不適用
年度上限	不適用	不適用	1,600	1,700	1,900
使用率(約數)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 包括身為管理人集團成員的物業管理人可能有權根據信託契約進行收取的匯賢產業信託可能直接或間接於當中擁有權益的物業的可變費用(定義見信託契約)部分。
2. 該等交易未被現有CK豁免所涵蓋，所披露的截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度的歷史交易金額僅供參考。

吾等獲悉，於釐定建議年度上限時，管理人未考慮截至2020年2月29日止兩個月的交易金額，原因為因近期爆發新型冠狀病毒病(COVID-19)，截至最後可行日期尚未取得該等數據。為遏制該疾病的蔓延，中國內地暫停經營酒店及購物商場，故對匯賢產業信託於中國內地的營運造成中斷。因此，截至2020年2月29日止兩個月，根據現有CK／管理人豁免所進行的交易亦受到不利影響。鑑於截至最後可行日期尚未取得截至2020年2月29日止兩個月的交易金額，且即使可取得該等數據，該特殊時期所錄得的數字亦可能對預測匯賢產業信託集團於正常營運財政年度的交易金額或評估建議年度上限並無參考價值，故吾等認為，根據(其中包括)截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的交易金額來釐定建議年度上限乃屬合理。

(a) 租賃及許用交易

(i) 與CK關連人士集團進行的交易

匯賢產業信託集團與CK關連人士集團就租賃及許用交易而進行的CK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。有關CK關連人士交易的建議年度上限乃於考慮(其中包括)應收CK關連人士集團的租金及樓宇管理費用的可能增長(就CK關連人士集團的現有租賃而言，按每年7%的速度增長)以及匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能訂立的新租賃及許用交易，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後，總體參考該等交易的歷史交易金額及根據該等交易於相關財政年度的預計總金額釐定。

吾等注意到，截至2023年12月31日止三個年度各年，與租賃及許用交易有關的CK關連人士交易的建議年度上限，乃與CK關連人士集團於現有CK豁免項下截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的租賃及許用交易的經批准年度上限相同，惟分別大幅高於截至2018年及2019年12月31日止年度的歷史交易金額。吾等獲管理人告知，除對CK關連人士集團現有租賃的租金及樓宇管理費的假設年度增長7%產生的影響外，由於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場與獨立第三方的若干物業租約或許用證將於2020年及2021年到期，且CK關連人士集團可能會於與獨立第三方訂立的租賃協議到期的情況下租賃及許用該等物業，故CK關連人士集團截至2023年12月31日止三個年度的租賃及許用交易的交易金額可能會遠高於截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額。儘管預期與CK關連人士集團訂立的新租約於2021年至2023年所產生交易金額的增量將穩步下降，但預期截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，與CK關連人士集團訂立的新租約所產生的交易金額

可能會使CK關連人士集團的租賃及許用交易的交易總額分別增加約人民幣59.7百萬元、人民幣58.3百萬元及人民幣56.7百萬元。吾等已審閱北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的租賃到期情況以及管理人提供的租賃資料，並注意到與獨立第三方就總面積超過200,000平方米的物業訂立的租約或許用證將於2020年及2021年到期，且根據當前租約或許用證，應收該等物業的租賃及許用收入每年超過人民幣12億元。鑑於上述情況，吾等認為，將與CK關連人士集團可能訂立的新租賃納入CK關連人士集團的租賃及許用交易的建議年度上限乃屬合理。

此外，鑑於CK關連人士集團所涉及的廣泛司法權區及行業，管理人已考慮到CK關連人士可能會收購或合併若干現有第三方租戶，因而與該等人士進行的若干租賃及許用交易可能隨時成為關連人士交易。因此，已就截至2023年12月31日止三個年度各年計入人民幣10百萬元因CK關連人士集團的潛在擴張而引致的與CK關連人士集團可能訂立租約的突發情況。管理人亦已考慮於有關期間租金可能增加。管理人認為，向租戶收取的租金、管理費及雜項費用每年將增加7%，此乃根據中國國內生產總值（「國內生產總值」）的增長率釐定。

經參考中國國家統計局發佈的最新統計數據，截至2019年12月31日止年度，中國國內生產總值約為人民幣990,865億元，較上年增長約6.1%，而截至2019年12月31日止年度，人均可支配收入約為人民幣30,733元，較上年實際增長約5.8%。統計數據亦顯示，2019年全國居民消費價格指數較2018年增長2.9%，而2019年12月全國居民消費價格指數較2018年12月則增長4.5%。由34個成員國組成的國際組織經濟合作與發展組織（「經合組織」）於2019年11月發佈的《經合組織經濟展望》（2019年第2卷）揭示，2019年出口量超前有助於支援中國的經濟活動，惟關稅增加會限制未來增長。隨著對進口投入品需求的緩解，預期進口量將進一步放緩，從而導致經常賬戶盈餘增加。儘管製造業投資增長疲軟，但受益於政府基礎設施項目及強勁的房地產投資，中國的整體投資增長不再放緩。由於可支配收入增長相對強勁，預計私人消費將穩定增長。儘管若干消費品價格飆升，但通脹正在舒緩。總體而言，隨著經濟繼續重新達到平衡及貿易緊張局勢持續，預計未來數年經濟增長將回落。預期2020年及2021年中國國內生產總值的增長率將分別為5.7%及5.5%。

根據在紐約證券交易所上市的獨立全球商業房地產服務提供商世邦魏理仕於2020年2月發佈的《2020年大中華地區房地產市場展望》，於2020年，新的供應及不斷攀升的空置率將繼續對主要辦公室市場施加壓力，預期全國平均辦公室租金將下降1.5%。在北京，儘管北京的供應將繼續充裕，但由於中美貿易爭端緩和、金

融及技術領域的需求回升以及專業服務公司的日益成熟發展，近期租金下跌已失去動力。預計2020年北京寫字樓租金將繼續下降，惟降幅將放緩至1.1%，而位於北京中央商務區的寫字樓租金的降幅將為0.3%。然而，二線城市的辦公室租金市場將繼續掙扎，預計租金將下降逾1.8%。預期於2020年重慶的寫字樓租金將繼續按2.6%的速度下降。就零售租賃市場而言，世邦魏理仕認為，冠狀病毒的爆發將不可避免地導致購物者人數及銷量的短期下降。然而，只要疫情得到控制，預期零售租金將在2020年下半年隨著消費回升而逐步反彈。然而，待市況恢復正常時，若干新的購物商場及空置率較高的現有項目可能會被迫提供更多激勵措施以吸引租戶。北京得益於龐大的消費基礎及為新品牌的首選進駐地，其零售租金前景仍然樂觀。核心區域及地標性項目的租金將進一步上漲。預期於2020年北京的零售租金將繼續按0.5%的速度上漲。然而，於2020年，重慶的零售租金將較2019年下降0.4%。

管理人認為，最近爆發的冠狀病毒於2020年對匯賢產業信託集團的業務影響頗大。然而，由於匯賢產業信託集團所擁有的北京東方廣場位於北京核心商業區的黃金地段，且其辦公室及零售物業的租用率一直保持良好，故管理人預期北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的租金於未來數年將保持穩定增長。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與獨立第三方於2019年下半年就租賃北京東方廣場的辦公及零售單位及重慶大都會東方廣場的辦公單位而訂立的續新租賃協議的清單，並注意到該等辦公及零售單位的續租租金增長率介乎約-33%至12%的範圍內，於所有續新合約中，僅有不到8%的租金錄得負增長情況。吾等獲管理人告知，續租租金減少33%乃屬特殊情況，因為其最初為短期租賃，通常收取較高的租金，而續租期限較長，通常收取較低的租金。倘排除該情況，增長率的下限將約為-6%。

基於上文所述，加上建議年度上限為期三年，且辦公室及零售租賃市場可能於截至2023年12月31日止三個年度發生波動，吾等認為，儘管中國辦公室及零售租賃市場的短期前景不佳，但管理人在釐定與CK關連人士集團進行的租賃及許用交易的建議年度上限時考慮租金每年7%的可能漲幅乃屬合理。

吾等獲管理人告知，截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限已採納25%的突發事件緩衝，以應付日後因任何租金或其他市場狀況變動、CK關連人士集團可能租賃其他物業及匯賢產業信託集團可能收購而CK關連人士集團作為其中承租人的物業而導致的不可預見波動。吾等已就其他上市房地產投資信託所進行

性質相近的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1%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，經考慮CK關連人士集團可能突然租賃其他物業以及市場波動並非較低，吾等認為匯賢產業信託建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

經考慮上述所有因素後，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。

(ii) 與管理人集團的交易

匯賢產業信託集團與管理人集團就租賃及許用交易而進行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。管理人關連人士交易的建議年度上限乃於考慮(其中包括)應收管理人集團的租金及樓宇管理費用的可能增長(就管理人集團的現有租賃而言，按每年7%的速度增長)以及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，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後，總體參考該等交易的歷史交易金額及根據該等交易於相關財政年度的預計總金額釐定。

吾等獲管理人告知，於釐定管理人集團截至2023年12月31日止三個年度的租賃及許用交易的交易金額時，根據歷史交易金額，預計向租戶收取的租金、管理費及雜費每年將以7%的速度增長。同時，由於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場與獨立第三方的若干物業租約或許用證將於2020年及2021年到期，且管理人集團可能會於與獨立第三方訂立的租賃協議到期的情況下租賃或許用該等物業。預期截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，與管理人集團訂立的新租約所產生的交易金額可能會使管理人集團的租賃及許用交易的交易總額分別增加約人民幣0.4百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。此外，截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限已採納25%的突發事件緩衝，以應付日後因任何租金或其他市場狀況變動而導致的不可預見波動。

根據上述市場分析以及管理人就增加建議年度上限所闡述的理由，吾等認為，在與管理人集團進行的租賃及許用交易的截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限中納入約7%的年租金增長率及加入25%的突發事件緩衝乃屬合理，且就獨立基金單位持有人而言，與管理人集團進行的租賃及許用交易的建議年度上限乃屬公平合理。

(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

就匯賢產業信託集團與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易而言，CK關連人士交易的建議年度上限乃總體參考該等交易的歷史交易金額，根據該等交易於相關財政年度的預計總金額以及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，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後釐定。

吾等注意到，截至2019年12月31日止年度，CK關連人士集團的物業管理及會所設施交易的交易金額較上年減少約7.9%。吾等自管理人獲悉，最初由CK關連人士集團僱用向匯賢產業信託集團提供物業管理服務的若干員工，已於2019年調入管理人集團。因此，有關員工成本已向管理人集團而非CK關連人士集團作出補償。倘將CK關連人士集團的物業管理及會所設施交易的交易金額與補償予管理人集團的費用相加，則於截至2019年12月31日止年度，CK關連人士集團的物業管理及會所設施交易的總交易額及補償予管理人集團的費用將較截至2018年12月31日止年度增加約5%。

吾等亦注意到，就物業管理及會所設施交易而言，CK關連人士交易截至2021年12月31日止年度的建議年度上限較截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額高約51%。管理人預期，於考慮中國的總體通脹及上段所述5%的歷史增長率後，截至2023年12月31日止三個年度，CK關連人士集團的現有物業管理及會所設施交易的交易金額將以約10%的年增長率增長。此外，物業管理及會所設施交易截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均為突發事件(如不可預見的市場波動)預留有25%的緩衝。

經考慮上節所述的中國總體通脹的影響以及截至2019年12月31日止年度與CK關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的交易金額以及補償予管理人集團的費用總額的5%實際增長率，吾等認為，就截至2023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而言，為現有交易採納10%的增長率乃屬合理。

吾等已就其他上市房地產投資信託所進行性質相近的交易年度上限的緩衝加

獨立財務顧問函件

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，吾等認為匯賢產業信託建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

基於上文所述，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，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乃屬公平合理。

(ii) 與管理人集團的交易

就匯賢產業信託集團與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易而言，管理人關連人士交易的建議年度上限乃總體參考該等交易的歷史交易金額，根據該等交易於相關財政年度的預計總金額，經考慮費用的可能增加以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，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後釐定。

就物業管理及會所設施交易而言，管理人關連人士交易的建議年度上限主要包括應付物業管理人的每年3%物業淨收入的費用以及應補償予管理人集團的費用／開支。根據信託契約，管理人有權於每個財政年度收取一筆金額相等於物業的每年3%物業淨收入(未扣除可變費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用)的年度金額。管理人可隨時及不時選擇在每年3%的可變費用內，分配將由管理人及物業管理人分成的費用比例，前提是該物業管理人須為管理人的全資附屬公司。目前，北京東方廣場每年3%的費率被劃分為(i)應付管理人的可變費用(相等於每年1%物業淨收入)；及(ii)應付物業管理人的物業管理人費用(相等於每年2%物業淨收入)。就其他物業而言，目前並無應付物業管理人的物業管理人費用。相反，應向管理人支付相等於每年3%物業淨收入的可變費用。

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截至2021年12月31日止年度的建議年度上限較截至2019年12月31日止年度的實際交易金額高約88%。吾等獲告知，歷史交易金額主要包括北京東方廣場的物業管理人費用以及補償北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的物業管理人的費用。截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度，並無錄得重慶大都會東方廣場、瀋陽麗都索菲特酒店、重慶解放碑凱悅酒店及成都天府麗都喜來登飯店的物業管理人費用，原因為該等物業3%物業淨收入的可變費用完全分配予管理人，且該金額並不包括在歷史交易金額中。鑑於管理人可選擇在管理人與物業管理人之間分配每年3%的可變費用，故

獨立財務顧問函件

物業管理人就北京東方廣場收取的物業管理人費用可能會由物業淨收入的2%上調至物業淨收入的最高3%。因此，在預算建議年度上限時，管理人建議採用3%的費率來計算北京東方廣場的物業管理人費用。管理人預期，截至2023年12月31日止三個年度，重慶大都會東方廣場、瀋陽麗都索菲特酒店、重慶解放碑凱悅酒店及成都天府麗都喜來登飯店3%物業淨收入的可變費用將全部分配予管理人。因此，建議年度上限未包含該等物業的物業管理人費用。

同時，管理人預期，於考慮中國的總體通脹及費用補償的預計增加後，截至2023年12月31日止三個年度各年，管理人集團的現有物業管理及會所設施交易的交易金額將以約10%的年增長率增長。吾等注意到，截至2019年12月31日止年度，與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的歷史交易金額較上年增加約11.3%。吾等獲管理人告知，該增加乃主要由於因2019年員工由CK關連人士集團調入管理人集團，導致就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產生的若干費用而向管理人集團作出的補償增加所致，其致使補償予管理人集團的員工成本增加約26.6%。倘將CK關連人士集團的物業管理及會所設施交易的交易金額與補償予管理人集團的費用相加，則於截至2019年12月31日止年度，CK關連人士集團的物業管理及會所設施交易的交易額及補償予管理人集團的費用總額將較截至2018年12月31日止年度增加約5%。經考慮上節所述的中國總體通脹的影響以及與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易截至2019年12月31日止年度交易金額的實際增長率，吾等認為，就截至2023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而言，為現有交易納入10%的增長因素乃屬合理。

由於就物業管理人費用採用3%物業淨收入以及採用10%的年增長率，故截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，北京東方廣場的物業管理人費用分別約為人民幣76.9百萬元、人民幣84.6百萬元及人民幣93.1百萬元，而截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，補償予物業管理人的費用則分別約為人民幣53.2百萬元、人民幣58.4百萬元及人民幣64.2百萬元。

吾等已就其他上市房地產投資信託所進行性質相近的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，吾等認為匯賢產業信託建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

基於上文所述，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，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乃屬公平合理。

(c) 互聯網及資訊科技服務交易

就匯賢產業信託集團與CK關連人士集團進行的互聯網及資訊科技服務交易而言，CK關連人士交易的建議年度上限乃總體參考該等交易的歷史交易金額，經考慮可能的成本及開支增加以及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以及資訊科技支援服務，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後釐定。

吾等注意到，截至2019年12月31日止年度，互聯網及資訊科技服務交易的交易金額較上年增加約30.1%。該增加乃主要歸因於就2019年新推出供租賃的北京東方廣場服務式公寓而與CK關連人士集團訂立一份新的互聯網服務合約。目前，北京東方廣場若干區域的互聯網服務由CK關連人士集團提供，而其他物業的互聯網服務則由獨立服務供應商提供。該等合約將在其當前服務年期屆滿後進行招標。吾等已審閱與獨立服務供應商訂立的現有互聯網服務協議，並注意到該等協議將於2020年及2021年到期。管理人預期，CK關連人士集團可能會參與招標，且CK關連人士集團可能會中標。因此，管理人已分別在互聯網及資訊科技服務交易截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限中加入約人民幣1.2百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元，以應對於現有協議到期後，可能會與CK關連人士集團就互聯網及資訊科技服務交易項下的服務簽署新協議的情況。該等金額乃參考截至2019年12月31日止年度獨立服務供應商所提供的互聯網服務的實際交易金額約人民幣1.0百萬元，並考慮年度成本及開支可能按10%的增長率增長而釐定。考慮到中國總體通脹的影響，且CK關連人士集團至少已有兩年並無對現有互聯網服務進行價格調整，吾等認同管理人的意見，認為就截至2023年12月31日止三個年度的互聯網及資訊科技服務交易而言，為現有協議納入10%的增長因素乃屬合理。

此外，互聯網及資訊科技服務交易截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均為突發事件(如不可預見的市場波動)預留有25%的緩衝。吾等已就其他上市房地產投資信託所進行性質相近的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，吾等認為匯賢產業信託建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

鑑於匯賢產業信託集團與CK關連人士集團可能會訂立新的互聯網及資訊科技服務交易，而服務費可能會因應中國整體通脹而上漲，故吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，互聯網及資訊科技服務交易的建議年度上限乃屬公平合理。

(d) 消費產品／服務購買交易

就匯賢產業信託集團將向CK關連人士集團支付的消費產品及服務購買而言，CK關連人士交易的建議年度上限乃總體參考該等交易的歷史交易金額，經考慮可能的成本及開支增加以及匯賢產業信託集團可能向CK關連人士集團購買新的消費產品及服務，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後釐定。

管理人預期，於考慮中國的總體通脹及截至2019年12月31日止年度約3.3%的實際增長率後，截至2023年12月31日止三個年度，現有消費產品／服務購買交易的交易金額將以約10%的年增長率增長。同時，截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，分別為瀋陽麗都索菲特酒店(其服務式公寓於2019年推出以供租賃，且於2019年其正進行翻新)及重慶解放碑凱悅酒店(於2019年其正進行翻新)新預算約人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.7百萬元。有關金額乃參考成都天府麗都喜來登飯店的預算金額釐定(原因為管理人認為該等酒店的營運規模相若)，經考慮成本及開支可能按10%的年增長率增長。此外，消費產品／服務購買交易截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均為突發事件(如不可預見的市場波動)預留有25%的緩衝。

考慮到中國總體通脹的影響及截至2019年12月31日止年度的實際增長率，吾等認為，為截至2023年12月31日止三個年度的消費產品／服務購買交易納入約10%的增長因素乃屬合理。

吾等已就其他上市房地產投資信託所進行性質相近的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，吾等認為匯賢產業信託建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

基於上文所述，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，消費產品／服務購買交易的建議年度上限乃屬公平合理。

(e) 消費產品／服務銷售交易

就CK關連人士集團將向匯賢產業信託集團支付的消費產品及服務銷售而言，CK關連人士交易的建議年度上限乃總體參考該等交易的歷史交易金額，經考慮鑑於重慶解放碑凱悅酒店於2020年完成翻新後匯賢產業信託酒店客戶的可能增加，而CK關連人士集團可能向匯賢產業信託集團銷售產品及服務的可能增長，並加入於截至2023年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝後釐定。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，截至2019年12月31日止年度，消費產品／服務銷售交易的交易金額較上年減少約21.9%。吾等獲管理人告知，該減少乃主要由於重慶解放碑凱悅酒店於從「海逸酒店」更名為「解放碑凱悅酒店」後，在2019年關閉若干宴會廳及餐飲設施以進行翻新所致。管理人預期，隨著重慶解放碑凱悅酒店於2020年完成裝修及於2019年末重新開放餐飲設施後，重慶解放碑凱悅酒店將吸引更多客戶，經考慮中國的總體通脹，截至2020年12月31日止年度的消費產品／服務銷售交易將在截至2018年12月31日止年度交易金額的基礎上按50%的速度增長，且截至2023年12月31日止三個年度將按10%的年增長率進一步增長。此外，消費產品／服務銷售交易截至2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均為突發事件(如不可預見的市場波動)預留有25%的緩衝。

吾等自管理人獲悉，由於預期，於酒店更名、若干餐飲設施(自2019年5月起關閉以進行翻新)於2019年年底重新開放及重慶解放碑凱悅酒店於2020年完成翻新以及將於未來數年推出營銷及促銷計劃後，餐飲及其他酒店服務收入將因酒店設施升級而提升，故已假設截至2020年12月31日止年度消費產品／服務銷售交易的交易金額的增長率為50%。基於上文所述，吾等認為重慶解放碑凱悅酒店於截至2020年12月31日止年度採用50%的增長率乃屬合理。考慮到中國總體通脹的影響，吾等認為，為截至2023年12月31日止三個年度的消費產品／服務銷售交易納入約10%的增長因素乃屬合理。

吾等已就其他上市房地產投資信託所進行性質相近的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，吾等認為匯賢產業信託建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

基於上文所述，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，消費產品／服務銷售交易的建議年度上限乃屬公平合理。

5. 豁免條件

根據匯賢產業信託現正尋求的豁免，2020年CK／管理人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) 2020年CK／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) 2020年CK／管理人豁免及建議年度上限(及其基準)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2020年CK／管理人豁免(及建議年度上限)。

此致

匯賢產業信託
香港
皇后大道中2號
長江集團中心303室

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

董事
范凱恩

謹啟

2020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5,880,262,459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588,026,245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2019年7月1日至2019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 人民幣元	最低 人民幣元
2019年3月	3.40	3.25
2019年4月	3.36	3.29
2019年5月	3.35	3.25
2019年6月	3.40	3.19
2019年7月	3.45	3.37
2019年8月	3.43	3.18
2019年9月	3.26	3.16
2019年10月	3.28	3.20
2019年11月	3.30	3.26
2019年12月	3.29	3.25
2020年1月	3.30	3.19
2020年2月	3.22	3.14
自2020年3月1日起至最後可行日期	3.18	1.97

(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) 受託人的意見及同意

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) 董事的推薦建議

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18.33%)。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46.93%。

此外，於最後可行日期，管理人(以其本身的身分)持有21,184,357個基金單位(佔已發行基金單位約0.36%)。

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5,880,262,459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52.15%，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。

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2020年5月12日(星期二)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店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2019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：

- (a) 謹此批准2020年CK豁免及CK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)段已議決的事宜。」

(3) 「動議：

- (a) 謹此批准2020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)段已議決的事宜。」

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

香港，2020年4月3日

基金單位持有人週年大會通告

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指者外，本通告所使用的詞彙應與匯賢產業信託於2020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。
5. 匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由2020年5月7日(星期四)至2020年5月12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2020年5月6日(星期三)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)。