
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發牌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有關之選擇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)

由滙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) 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂
及其他雜項修訂**

**(3) 建議增加物業發展上限
及**

基金單位持有人週年大會通告

基金單位持有人週年大會的預防措施

由於香港爆發冠狀病毒(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。各出席者均應自行攜帶外科口罩。會場概不提供外科口罩。
- 於基金單位持有人週年大會會場進行登記前需提交健康申報表格。

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。管理人謹此提醒基金單位持有人，彼等可委任代表代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7頁。

匯賢產業信託謹訂於2021年5月11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。

2021年4月8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. 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂及 其他雜項修訂，以及建議增加物業發展上限.....	4
3. 基金單位持有人週年大會.....	6
4. 一般事項.....	7
附錄一 說明函件.....	8
附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂 (不包括物業發展上限修訂).....	12
附錄三 建議物業發展上限修訂.....	36
附錄四 建議對信託契約作出雜項修訂.....	37
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的集體投資計劃，已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 60樓
基金單位登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17M樓

釋 義

於本通函，除另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

基金單位持有人週年大會	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	管理人所作出匯賢產業信託日期為2021年4月7日的公告，內容有關(其中包括)建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂，以及建議增加物業發展上限
董事會	董事會
回購授權	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通過批准有關授權的決議案當日已發行基金單位數目最多10%之基金單位
通函	本通函
董事	管理人的董事
說明函件	本通函附錄一所載的說明函件
香港	中華人民共和國香港特別行政區
匯賢產業信託	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
最後可行日期	2021年3月26日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
上市規則	聯交所證券上市規則(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
管理人	滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託管理人)
最高上限	定義見房地產投資信託基金守則
少數權益物業	匯賢產業信託不會擁有多數擁有權及控制權的共同擁有的物業，包括合資格少數權益物業及非合資格少數權益物業
非合資格少數權益物業	定義見房地產投資信託基金守則

普通決議案	由親身或委派受委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以過半數通過的決議案，票決須以點票方式進行，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人
物業發展上限	定義見房地產投資信託基金守則
物業發展上限修訂	建議對信託契約作出有關建議增加物業發展上限的修訂，有關詳情載於本通函附錄三，該等修訂將由基金單位持有人在基金單位持有人週年大會上考慮並酌情批准
合資格少數權益物業	定義見房地產投資信託基金守則
登記名冊	基金單位持有人登記名冊
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	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)
房地產投資信託基金守則修訂	於2020年12月4日刊憲生效的房地產投資信託基金守則修訂
相關投資	定義見房地產投資信託基金守則
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證監會購回通函	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	香港法例第571章證券及期貨條例(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
特別決議案	由親身或委派受委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以75%或以上票數通過的決議案，票決須以點票方式進行，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位25%的基金單位持有人
聯交所	香港聯合交易所有限公司
補充信託契約	日期為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，全部均用於修訂2011年4月1日匯賢產業信託之信託契約

釋 義

收購守則	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	日期為2011年4月1日匯賢產業信託之信託契約(經補充信託契約修訂)，並以經不時修改或補充者為準
受託人	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	匯賢產業信託的基金單位
基金單位登記處	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	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：

註冊辦事處：

非執行董事
甘慶林先生(主席)
葉德銓先生
林惠璋先生

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) 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂
及其他雜項修訂

(3) 建議增加物業發展上限
及

基金單位持有人週年大會通告

謹此提述(i)證監會購回通函，據此，管理人建議於基金單位持有人週年大會上尋求基金單位持有人批准向管理人授出一般授權，以使管理人藉此代表匯賢產業信託於市場上回購基金單位；及(ii)該公告。

本通函旨在向閣下提供有關以下各項的資料：(i)授出回購授權；(ii)建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂；及(iii)建議增加物業發展上限及物業發展上限修訂；及向閣下發出基金單位持有人週年大會通告。

1. 回購基金單位的一般授權

1.1 回購授權

管理人有意於基金單位持有人週年大會上尋求基金單位持有人批准向管理人授出回購授權，以使管理人代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一，當中載有關於回購授權之進一步資料及其有關條款及條件，據此，管理人可根據回購授權(倘授出)行使其權力，以代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，亦不得計入該大會的法定人數內。

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

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。因此，所有基金單位持有人(包括對回購授權的價值或影響有疑問者)應自行尋求財務或其他專業意見。

2. 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則的修訂及其他雜項修訂，以及建議增加物業發展上限

2.1 背景

房地產投資信託基金守則已作出修訂並於2020年12月4日生效，為房地產投資信託基金提供了更大的投資靈活性，包括但不限於以下修訂內容：(i)允許房地產投資信託基金在若干條件下投資於少數權益物業；(ii)在(其中包括)經基金單位持有人批准後，將房地產投資信託基金在物業發展項目中的投資上限由資產總值的10%增加至25%；(iii)將房地產投資信託基金的借貸上限由資產總值的45%增加至50%；及(iv)使房地產投資信託基金的關連方交易的要求與對上市公司的要求大致保持一致。

2.2 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂

建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金守則修訂。信託契約的主要修訂如下：

- (a) 經基金單位持有人批准後，將物業發展投資的物業發展上限由匯賢產業信託資產總值的10%增加至25%（「物業發展上限修訂」）；
- (b) 反映房地產投資信託基金守則在少數權益物業投資方面的經修訂要求，包括有關匯賢產業信託投資於少數權益物業的條件、估值及限制，並將自有關投資已收及應收的分派計入向基金單位持有人作出分派的淨收入中；
- (c) 將適用於任何單一集團公司所發行的相關投資的多元化限制由佔匯賢產業信託資產總值的5%放寬至10%；
- (d) 將借貸上限由匯賢產業信託資產總值的45%增加至50%；
- (e) 使有關關連方交易的要求與房地產投資信託基金守則及上市規則項下適用於在聯交所上市的公司的相應要求大致保持一致；
- (f) 反映其他房地產投資信託基金守則修訂，包括(但不限於)：
 - (i) 修改半年度報告及通函派發及存檔的時限，使之與上市規則的規定一致；及
 - (ii) 允許將特別目的投資工具用於匯賢產業信託投資的附帶目的，並移除對特別目的投資工具層數的限制。

此外，亦建議對信託契約作出若干其他雜項修訂，包括(i)使信託契約中現時兩項有關提呈特別決議案供基金單位持有人大會考慮所需通知期的不同規定一致訂為21個整日的修訂；及(ii)其他細微起草更改。

有關為反映房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂的其他建議修訂的詳情，請分別參閱本通函附錄二及附錄四，而有關建議物業發展上限修訂的詳情，請參閱本通函附錄三。

2.3 建議增加物業發展上限

根據信託契約的現行條文，匯賢產業信託獲准投資於最高相當於匯賢產業信託資產總值10%的物業發展項目。在房地產投資信託基金守則修訂後，匯賢產業信託獲准投資於超過現時資產總值10%上限但不超過匯賢產業信託資產總值25%（即建議增加物業發展上限）的物業發展項目。基金管理人認為，這對匯賢產業信託及基金單位持有人整體有利。尤其是，靈活性提高讓匯賢產業信託有更多收購目標可供選擇，並可讓管理人把握更多投資機會。

2.4 基金單位持有人批准

根據信託契約第26.1條及房地產投資信託基金守則第7.2AA(a)條、7.2AA(b)條及9.6條，物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限均須取得基金單位持有人批准。管理人建議以特別決議案方式尋求有關批准。

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。

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，而有關利益與所有其他基金單位持有人的利益並不相同，則該基金單位持有人須被禁止投票。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，亦不得計入該大會的法定人數內。

就獲提呈有關物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限的特別決議案而言，管理人未獲悉任何基金單位持有人須放棄就該特別決議案投票。

為反映上文擬作出的房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂而對信託契約作出的其他建議修訂毋須取得基金單位持有人批准，前提是受託人根據信託契約第26.1(a)條及房地產投資信託基金守則第9.6條證明其認為有關修訂：(a) 就遵守財政或其他法定或官方規定來說，是有需要的；或(b) 不會重大地損害基金單位持有人的利益，及不會大幅度免除受託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人須負上的責任，而且亦不會增加匯賢產業信託的財產應付的費用及收費；或(c) 就糾正某項明顯的錯誤來說，是有需要的。

受託人已確認，其認為上述擬就反映房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂而對信託契約作出的其他建議修訂：(a)就遵守財政或其他法定或官方規定來說，是有需要的；或(b)不會重大地損害基金單位持有人的利益，及不會大幅度免除受託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人須負上的責任，而且亦不會增加匯賢產業信託的財產應付的費用及收費；或(c)就糾正某項明顯的錯誤來說，是有需要的，因此，根據房地產投資信託基金守則或信託契約，有關修訂毋須基金單位持有人批准。受託人亦已確認其將於管理人及受託人即將訂立的補充契約中提供作出有關修訂的相關證明。

上述擬訂立的補充契約預期將於基金單位持有人週年大會後訂立，並將於簽立時生效。

2.5 推薦建議

董事會認為物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體的利益。因此，董事會推薦所有基金單位持有人投票贊成即將於基金單位持有人週年大會上提呈的特別決議案。

2.6 受託人的意見

根據及僅依賴管理人所提供的資料及保證，以及考慮到上文2.3節所載管理人的意見及上文2.5節所載董事會的推薦建議，並考慮到信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受託人責任，受託人確認就房地產投資信託基金守則第10.5條附註2而言：(a)其現時不反對物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限；及(b)其信納在基金單位持有人批准及根據本通函擬定的方式落實的情況下，物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限將符合房地產投資信託基金守則及信託契約。待(a)基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上批准物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限的特別決議案；及(b)根據信託契約落實物業發展上限修訂及建議增加物業發展上限後，受託人同意就房地產投資信託基金守則第7.2AA(c)條於管理人及受託人即將訂立的補充契約中提供作出有關修訂的不反對確認。

3. 基金單位持有人週年大會

匯賢產業信託謹訂於2021年5月11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及特別決議案。

為決定出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的權利，登記名冊將於2021年5月6日(星期四)至2021年5月11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2021年5月5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。

董事會函件

倘閣下於2021年5月11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。

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單位持有人週年大會的指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人週年大會或其任何續會並於會上投票。

4. 一般事項

4.1 重大逆轉

於最後可行日期，據董事所悉，匯賢產業信託自2020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。

4.2 責任聲明

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。

4.3 受託人於基金單位中的權益

就管理人所知，於最後可行日期，受託人的董事、高級行政人員或高級職員及彼等的有聯繫者概無於任何基金單位中擁有實益權益。

4.4 備查文件

信託契約副本以及管理人與受託人為作出本通函所述信託契約的建議修訂而將會訂立之補充契約之草擬本，可於正常辦公時間內任何時間在管理人的辦事處查閱，地址為香港皇后大道中2號長江集團中心303室(管理人的營業地點)。

4.5 語言

本通函的英文版本和中文版本如有任何歧異之處，概以英文版本為準。

此 致

列位基金單位持有人 台照

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託管理人)
管理人行政總裁兼執行董事
蔣領峰
謹啟

2021年4月8日

本附錄為證監會購回通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供所需資料，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6,014,651,998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601,465,199個基金單位。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。視乎當時市況及融資安排，回購基金單位可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，建議回購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
2020年3月	3.18	1.97
2020年4月	2.40	2.20
2020年5月	2.28	2.10
2020年6月	2.22	2.10
2020年7月	2.19	1.86
2020年8月	2.00	1.65
2020年9月	1.75	1.36
2020年10月	1.68	1.46
2020年11月	1.96	1.60
2020年12月	1.99	1.80
2021年1月	1.83	1.72
2021年2月	1.80	1.72
自2021年3月1日起至最後可行日期	1.92	1.74

(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作出有關回購時自動撤銷。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深知)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。

於最後可行日期，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)通知管理人指其現時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

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。因此，所有基金單位持有人(包括對回購授權的價值或影響有疑問者)應自行尋求財務或其他專業意見。

(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1,091,083,328個基金單位(相當於已發行基金單位約18.14%)。於同日，就管理人所知，Noblecrown連同若干與其一一致行動之人士(包括管理人)合共持有當時已發行基金單位約46.92%。

此外，於最後可行日期，管理人（以其本身的身份）持有21,797,745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6,014,651,998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52.13%，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。

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

本附錄二轉載建議將作出修訂但有關修訂毋須基金單位持有人批准的信託契約相關條文的全文或相關節錄。建議新增及刪除的部分在下文分別以底線及刪除線表示。信託契約所界定的詞彙在有關文本或節錄中使用時具有對應的涵義。

1. 信託契約第1.1條下「有聯繫者」的定義修訂如下：

「**聯繫人**」指具有守則賦予該詞的涵義，惟就本契約的詮釋而言，~~一間~~受託人(僅以信託受託人身份而言)持有的任何特別目的投資工具及任何合營實體不得為受託人~~(僅以信託受託人身份而言)~~的有聯繫者；」

2. 刪除信託契約第1.1條下「聯營公司」的定義。

3. 信託契約第1.1條下「獲授權投資」的定義修訂如下：

「**獲授權投資**」指：

...

- (f) 任何特別目的投資工具及／或合營實體已發行股本中的股份及獲提供的貸款，以及就收購任何特別目的投資工具及／或合營實體所收購的任何商譽及其他無形資產；

...

在各情況下，不論由受託人直接或間接透過特別目的投資工具及／或合營實體或根據本契約以其他方式持有；」

4. 信託契約第1.1條下「代收費用」的定義修訂如下：

「**代收費用**」指就房地產(不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有)及就任何財政年度或其部分而言，指租戶及獲許用人應向受託人或有關特別目的投資工具及／或合營實體(視情況而定)支付的所有空調費、管理費、推廣費、土地使用費、公用設施費以及清潔及其他費用項目；」

5. 緊接信託契約第1.1條下「集體投資計劃」的定義前加入以下「最高行政人員」的新定義：

「**最高行政人員**」具有守則第8.1條所賦予之相同涵義；」

6. 刪除信託契約第1.1條下「公司條例」的定義。

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂（不包括物業發展上限修訂）

7. 信託契約第1.1條下「關連人士交易」的定義修訂如下：

「**關連人士交易**」指任何關連人士與信託或任何特別目的投資工具之間的任何交易，或（倘管理人管理信託以外根據守則獲認可的任何其他房地產投資信託）信託與任何其他房地產投資信託之間的任何交易具有守則所賦予的相同涵義；」

8. 信託契約第1.1條下「關連人士」的定義修訂如下：

「**關連人士**」指：

(a) 管理人；

(b) 認可估值師；

(c) 受託人；

(d) 重大持有人；

(e) 本定義第(a)、(b)、(c)或(d)項任何實體的董事、高級行政人員或高級職員；

(f) 本定義(d)或(e)項所述人士的有聯繫者；

(g) 本定義(a)至(d)中任何實體的控股實體、控股公司、附屬公司或聯營公司，或

就守則而言被視為信託關連人士的其他人士具有守則所賦予的相同涵義；」

9. 刪除信託契約第1.1條下「控制實體」的定義。

10. 信託契約第1.1條下「存置財產」的定義修訂如下：

「**存置財產**」指信託當時根據本契約以信託方式持有或被視為持有（包括但不限於透過特別目的投資工具及／或合營實體）的所有資產（包括其所有獲授權投資）以及發行基金單位的認購款項或申請款項產生的任何利息及退出任何投資的所得款項；」

11. 刪除信託契約第1.1條下「除外有聯繫者」的定義。

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

12. 信託契約第1.1條下「總收益」的定義修訂如下：

「**總收益**」指就房地產(不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有)及就任何財政年度或其部分而言，指於該財政年度或其部分營運該房地產所累計或產生的所有收入，包括但不限於其應收租戶、獲許用人、特許經營商、客戶、賓客或顧客的基本租金收入、營業額租金、許用費、客房銷售、餐飲銷售、洗衣及乾洗服務、電話、互聯網、其他電訊服務、傳真服務的收益、代收費用及其他款項(經扣除所有回扣、退款、信貸或折扣以及免租期的回扣)、業務中斷保險付款、停車場收入、中庭收入、利息收入、廣告及營運該房地產應佔的其他收入，但不包括下列各項：

...

- (iv) 就銷售或供應服務或貨品向房地產的租戶、獲許用人及用戶收取的所有貨品及服務或增值稅(不論現時或日後生效)，有關稅項由受託人或相關特別目的投資工具及／或合營企業(視情況而定)向稅務機關支付；」

13. 緊隨信託契約第1.1條下「聯名持有人」的定義後加入「合營實體」的定義如下：

「**合營實體**」具有守則所賦予之相同涵義；」

14. 緊接信託契約第1.1條下「負債」的定義前加入「合營估值師」的定義如下：

「**合營估值師**」具有守則所賦予之相同涵義；」

15. 信託契約第1.1條下「負債」的定義修訂如下：

「**負債**」指信託的所有負債(不論由受託人直接產生或透過特別目的投資工具及／或合營實體或管理人間接產生)(在各情況下均包括應計但尚未支付的負債)，以及受託人或管理人在諮詢核數師後決定於根據香港公認會計原則釐定信託的負債時應計及的撥備；」

16. 緊接信託契約第1.1條下「輕微」的定義前加入「最高上限」的定義如下：

「**最高上限**」具有第10.3.3條賦予該詞的相同涵義；」

17. 緊接信託契約第1.1條下「存置財產的資產淨值」定義前加入「少數權益物業」的定義如下：

「**少數權益物業**」指具有守則所賦予之相同涵義；」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂（不包括物業發展上限修訂）

18. 信託契約第1.1條下「物業收入淨額」的定義修訂如下：

「物業收入淨額」指就房地產（不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有）及就任何財政年度或其部分而言，指該房地產於該財政年度或其部分之總收益減物業營運開支；」

19. 緊接信託契約第1.1條下「發售通函」的定義前加入「非合資格少數權益物業」的定義如下：

「非合資格少數權益物業」指具有守則所賦予之相同涵義；」

20. 信託契約第1.1條下「經營設備」的定義修訂如下：

「營運設備」指就房地產而言，不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有，指根據該房地產的經批准年度業務計劃及預算用於該房地產營運的設備、物品或物品；」

21. 信託契約第1.1條下「物業管理人」的定義修訂如下：

「物業管理人」指獲管理人委任負責由受託人直接持有或透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有的任何房地產物業管理職務的物業管理人；」

22. 信託契約第1.1條下「物業管理人費用」的定義修訂如下：

「物業管理人費用」指物業管理人不時根據相關管理協議定期收取的費用，根據相關管理協議，物業管理人獲委任負責由受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有的任何房地產之物業管理職務；」

23. 信託契約第1.1條下「物業營運開支」的定義修訂如下：

「物業營運開支」指就房地產（不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有）及就任何財政年度或其部分而言，指信託或相關特別目的投資工具及／或合營實體於經營、維護、管理及營銷有關房地產過程中直接產生的所有成本及開支，且（在不限制上述一般性的原則下）包括以下各項：

...

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂（不包括物業發展上限修訂）

(xiv) 特別目的投資工具及／或合營企業的僱員的工資、薪金、僱員福利及補償、人員培訓計劃成本及所有相關成本，

...

但不包括下列各項：

...

(c) 受託人或相關特別目的投資工具及／或合營企業承擔的貸款利息；」

24. 信託契約第1.1條下「物業價值」的定義修訂如下：

「物業價值」指所有房地產（不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有）的價值，惟倘特別目的投資工具及／或合營實體並非由信託（北京東方廣場公司除外）全資擁有，則信託應佔該特別目的投資工具及／或合營實體擁有的房地產的價值應按信託於該特別目的投資工具及／或合營實體的股權於相關房地產總價值中所按比例分佔的部分；」

25. 緊接信託契約第1.1條下「房地產」的定義前加入「合資格少數權益物業」的定義如下：

「合資格少數權益物業」指具有守則所賦予之相同涵義；」

26. 將信託契約第1.1條下「重大持有人」的定義移至緊接「收購守則」前的定義，並修改為「主要持有人」如下：

「重大主要持有人」指有權於信託或其任何附屬公司的持有已發行基金單位10%或以上的持有人，就此而言，下列各項被視為該持有人之持股：(i) 持有人（持有人屬個人的情況下）於任何相關基金單位持有人大會上持有的行使或控制行使10%或以上投票權的持有人；及(ii) 持有人（持有人屬實體的情況下）任何董事、高級行政人員、高級職員、控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的持股。就本定義而言，「持有」指於基金單位之任何合法、實益或衡平權益；」

27. 信託契約第1.1條下「特別目的投資工具」的定義修訂如下：

「特別目的投資工具」指根據守則由信託擁有及控制的特別目的投資工具；為免生疑問，其不包括由信託擁有少數權益的合營實體；」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂（不包括物業發展上限修訂）

28. 信託契約第1.2條修訂如下：

「1.2 控股公司

「控股公司」及「附屬公司」分別具有公司條例第2條守則所賦予的涵義。」

29. 信託契約第1.4條修訂如下：

「1.4 買賣

本文對買賣獲授權投資的提述包括為信託或任何特別目的投資工具及／或合營實體的利益而收購、出售、認購或貼現、處置獲授權投資，或訂立、簽署任何有關獲授權投資的合約或履行合約下的責任。」

30. 信託契約第1.11條修訂如下：

「1.11特別目的投資工具及／或合營實體

考慮到特別目的投資工具及／或合營實體包括非公司實體，於本契約中使用時，就特別目的投資工具及／或合營實體而言：

1.11.1對「註冊成立」(或類似或衍生詞彙)的提述，經作出必要修訂後，將被視為包括對成立特別目的投資工具及／或合營實體的所有相關方法的提述；

1.11.2對「股份」及「股東」(或類似或衍生詞彙)的提述，經作出必要修訂後，將被視為包括對於或有關特別目的投資工具及／或合營實體所有相關類別擁有權權益及有關擁有權權益持有人的提述；及

1.11.3「董事會」及「董事」(或類似或衍生詞彙)的提述，經作出必要修訂後，將被視為包括對特別目的投資工具及／或合營實體的同等或可資比較監管機構及該監管機構成員的提述。」

31. 信託契約第2.4條修訂如下：

「2.4 契約副本可供查閱

現時生效的本契約副本可隨時於信託的網站或於一般營業時間內任何時間於管理人的辦事處營業地點供香港公眾人士查閱，管理人須於任何人士提出申請並支付合理不超過每份副本100港元的費用後向該人士人提供有關副本。」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

32. 信託契約第4.5條修訂如下：

「**4.5 收費及費用**

...

4.5.5 就收購、持有、登記及變現任何投資或以受託人、任何特別目的投資工具及／或合營實體或其代名人的名義持有任何投資或託管任何投資的所有權文件而不時產生及／或將產生的所有開支及已收取及／或將收取的交易費用(包括運送、運輸途中遺失所有權文件或其他原因的保險及信託人或相關特別目的投資工具及／或合營實體的代理人就安全託管文件所收取的費用)，以及根據第17.1條委任託管人、聯席託管人及副託管人的所有費用及開支，以及管理人與受託人不時所同意受託人就所有涉及全部或任何部分存置財產的交易所產生的所有交易費用；

...

4.5.32 管理人及受託人或彼等各自的代理或代表不時就收購或註冊成立任何公司或其他實體(包括特別目的投資工具及財資公司／或合營實體及財資公司)而產生及／或將予產生的所有成本及開支，以及維持、管理及運作有關公司或其他實體的成本及(如適用)清盤、清算或終止有關公司或其他實體的成本；

...

4.5.36 有關成立信託及特別目的投資工具及／或合營實體的開支(有關開支可於管理人釐定的有關期間透過與信託撇銷而攤銷)，惟：

...」

33. 信託契約第5.1.7 (vi)條修訂如下：

「5.1.7 向關連人士發行、授出或發售任何基金單位或可轉換工具，須於管理人根據附表一召開的大會上以普通決議案取得持有人的特定事先批准，惟在下列情況下作出的發行、授出或發售除外(為免生疑問，在有關情況下毋須取得持有人批准)：

...

(vi) 根據第14.1.1及14.1.2條向關連人士發行基金單位以支付基本費用及浮動費用；
惟有關發行須遵守第5.1.12條；」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

34. 信託契約第5.1.8(i)條修訂如下：

「5.1.8除本文明確規定或根據證監會授出的任何例外或豁免外，在符合下列規定的情況下，可毋須於管理人根據附表一正式召開及舉行的會議上以普通決議案取得持有人的特定事先批准，亦可向關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具：

- (i) 於該關連人士簽立協議透過向並非其有聯繫者(任何除外有聯繫者除外)之一名或多名第三方配售其所持的基金單位及／或類別可換股工具的方式減持基金單位及／或類別可換股工具後的14日內向該名關連人士發行新基金單位及／或類別可換股工具；」

35. 緊隨第5.1.11條後新加入信託契約第5.1.12條如下：

「5.1.12以基金單位方式支付管理人酬金如在守則第12.2條的20%限額外將獲豁免嚴格遵守取得持有人批准的規定，惟於某一財政年度就此發行的基金單位總數不得超過於緊接的上一個財政年度最後一日已發行基金單位總數加於相關財政年度信託為收購任何房地產融資而發行的基金單位數目(如有)的3%(或證監會可能認為適當的其他百分比)。根據守則第12.2條，倘根據守則第8章獲豁免就向關連人士發行基金單位取得持有人批准，則有關發行亦將獲豁免嚴格遵守取得持有人批准的規定。」

36. 刪除信託契約第5.2.6條，並將第5.2.7條重新編號為5.2.6條。

37. 信託契約第6.1.1條修訂如下：

「6.1.1 (倘投資屬於「獲授權投資」定義任何一段所指，且不屬於房地產性質，及受第6.1.3、6.1.4及6.1.5條所規限)於其收購日期的相關收購成本，或其於信託或任何特別目的投資工具及／或合營實體(如適用)的賬簿內反映的折舊價值(以較低者為準)；」

38. 信託契約第6.1.2條修訂如下：

「6.1.2 (倘投資屬於「獲授權投資」定義任何一段所指，且屬於房地產性質(不論由受託人直接持有或透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有)，及受第6.1.3條所規限)(a)於信託收購獲授權投資時，其於收購日期的相關收購成本及(b)自信託收購有關獲授權投資之日起，根據本契約任何條文取得認可估值師或合營估值師(如適用)就有關獲授權投資作出的其後估值時，有關估值所釐定有關獲授權投資的價值；」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

39. 信託契約第6.2條修訂如下：

「6.2 委任認可估值師及合營估值師

6.2.1 管理人須挑選及向受託人推薦一名或多名物業估值師，而受託人將酌情委任一名物業估值師作為管理人推薦的認可估值師對房地產進行估值，惟須受守則所規限。於委任物業估值師時，受託人須一直根據第17.16.2(i)及17.16.2(v)條行事，並可行使酌情權拒絕委任由管理人推薦而受託人認為資格不足或受託人不信納其誠信的任何認可估值師。倘管理人推薦的任何物業估值師在有關情況下未獲受託人委任，管理人須根據本第6.2.1條推薦一名替代物業估值師。管理人向受託人作出有關推薦時，須考慮獲授權投資的特定類別、有關估值、推薦建議或報告的標的，惟就屬於土地形式的房地產投資(不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具間接持有)而言，獲推薦的人士須為在香港從事房地產估值業務的物業估值師、符合守則所載的獨立性標準，且其主要人員為香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，並有資格根據守則進行物業估值。管理人須在受託人要求下提供有關管理人推薦的物業估值師的資料，有關資料可協助受託人根據本第6.2.1條行使其酌情權挑選物業估值師。就首次公開發售獲委任的認可估值師的薪酬將由管理人按公平基準釐定。其後，認可估值師的薪酬(須以存置財產支付)將由管理人釐定並經受託人批准，及於信託的年度財務報表中披露。倘受託人真誠行事且於委任有關認可估值師時並無疏忽或故意違約，受託人毋須就有關認可估值師的作為或不作為承擔責任。

6.2.2 經考慮特定擁有權架構或任何相關撤資或其他限制可能對物業價值產生的任何影響或涵義後，認可估值師可委任一名合資格業務估值師或其他合資格估值師協助編製少數權益物業的估值。

6.2.3 少數權益物業的估值可由合營估值師(即持有該物業的合營實體所委聘的物業估值師)進行。就年度估值而言，管理人可採納合營估值師發出的估值，前提是其信納合營估值師對其於守則項下職責的能力及獨立性。在此情況下，認可估值師於守則第6.2條及上文第6.2.1條下的責任不適用於該等少數權益物業。

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂（不包括物業發展上限修訂）

6.2.4 倘信託擬投資於其他上市房地產投資信託，則毋須嚴格遵守本第6條及守則第6章的估值規定，尤其是在其他房地產投資信託為於國際認可的證券交易所上市及買賣，且其財務報告乃根據相若會計準則編製的情況下。」

40. 信託契約第6.3條修訂如下：

「6.3 資產淨值

管理人須根據認可估值師及合營估值師（即持有該物業的合營實體所委聘的物業估值師）對組成信託資產的房地產（視情況而定）、現金及現金等價物項目的價值及其他存置財產減負債的價值所進行的估值釐定存置財產的資產淨值。」

41. 信託契約第6.4條修訂如下：

「6.4 估值基準

管理人須確保認可估值師根據本第6條作出的所有估值均為按認可估值師各自可能認為合適的基準根據市場慣例真誠地進行，並須一直遵守本契約的條款及守則的條文。估值方法須遵從香港測量師學會不時頒佈的「香港測量師學會物業估值準則」或國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則、守則或任何適用的資產估值實務守則。一經採納，信託的所有物業估值均須貫徹應用相同的估值準則。」

42. 信託契約第6.5條修訂如下：

「6.5 房地產投資估值頻率

管理人須確保認可估值師及／或合營估值師每年至少對信託各項土地形式的房地產（不論由受託人直接持有或透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有）進行一次全面估值，並可要求認可估值師於管理人全權酌情釐定的其他日期進行額外估值或視察，惟在信託成立後對信託土地形式的房地產所進行的下一次估值將不遲於有關財政年度結束前或於結束時進行（首次估值於完成首次公開發售的財政年度結束時進行）。管理人亦須確保認可估值師須就以下各項提供估值報告(i)信託將予收購或出售的房地產或(ii)就根據第5.2.6條發行基金單位而將收取的房地產性質非現金代價或(iii)守則規定的任何其他情況。」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

43. 信託契約第10.1條修訂如下：

「10.1 投資計劃

在第11條條文的規限下，根據本契約條文構成存置財產一部分的所有現金及其他投資須於管理人收到後在切實可行情況下盡快支付或轉讓予受託人或特別目的投資工具及／或合營實體(如適用)，而所有現金將由管理人酌情(但始終須受本契約條文規限)用於收購獲授權投資或為信託作其他用途，~~惟~~所有或任何現金金額可於管理人認為合適的時間內保留於現金或現金等價物項目中。」

44. 信託契約第10.2.1條修訂如下：

「10.2.1成立信託的目的主要為直接或間接透過特別目的投資工具及／或合營實體投資於房地產，而管理人(代表信託)僅可直接或透過特別目的投資工具及／或合營實體間接投資於房地產及其他獲授權投資，並須管理存置財產，致使無論在任何時候，信託資產總值至少75%(或守則或相關機關可能允許之較低百分比)均必須被投資於產生定期租金收入之房地產；」

45. 信託契約第10.2.3 A條修訂如下：

「…

「存置財產的資產總值」= $GAV - D \pm V - \cancel{DRI}$

其中：

GAV = 信託最近期刊發賬目所示的資產總值；

D = 信託最近期刊發賬目所建議的任何分派金額及自信託最近期刊發賬目刊發以來所宣派的任何分派；及

V = 認可估值師根據其於信託最近期刊發賬目後刊發的估值報告釐定信託的房地產價值的變動(如有)；及

$\cancel{DRI}$ = 發展中物業的任何投資的價值(為免生疑問，不包括發展中的現有物業的價值)；」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

46. 信託契約第10.3.3條修訂如下：

「10.3.3下列各項的合併價值：

- (a) 信託持有的所有相關投資連同信託的其他非房地產資產與；
- (b) 所有非合資格少數權益物業(於任何時候均不得超過信託資產總值的10%(或守則或有關當局可能允許的較高百分比))；
- (c) 信託的其他附屬投資(除用於真正對沖目的的金融工具及現金外，所持有關投資的總值於任何時間不得超過信託資產總值的10%(或守則或有關當局可能允許的較高百分比))；及
- (d) 所有總開發成本合計時→

於任何時間均不得超過信託資產總值的25%(或守則或有關當局可能允許的較高百分比)(「最高上限」)。就此而言→管理人將持續管理該等投資，以確保遵守最高上限。在估值及財務報表中作為信託房地產一部分入賬的用作真正對沖目的之對沖工具以及房地產相關資產(如廠房及設備)將可不視作上文的「其他非附屬投資」，並計入作為信託產生經常性租金收入房地產資產不可或缺的部分」；

47. 信託契約第10.3.4條修訂如下：

「10.3.4於任何時候，信託持有由任何單一公司集團發行的相關投資的價值不得超過信託資產總值的510%(或守則或相關機關可能允許的較高百分比)；」

48. 信託契約第10.3.8條修訂如下：

「10.3.8信託持有各項投資(性質為房地產(非合資格少數權益物業除外)或於任何持有房地產(非合資格少數權益物業除外)權益的特別目的投資工具或合營實體的股份)的最短期間須為自收購日期起計兩年，或就信託進行的物業發展及相關活動的任何有關投資而言，為自有關物業發展及相關活動完成起計兩年，除非管理人已於有關期間屆滿前清楚告知持有人出售的理據，且持有人於管理人根據附表一將予召開的大會上以特別決議案批准出售有關投資；為免生疑問，兩年持有期並不適用於本信託持有的相關投資及其他附屬投資。」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂（不包括物業發展上限修訂）

49. 緊隨信託契約第10.3.8條後加入新的第10.3.9條如下：

「10.3.9倘因信託持有金融工具作真正對沖用途或現金而導致短期超出最高上限，不會被視為違反本第10.3條。」

50. 信託契約第10.5條修訂如下：

「10.5 特別目的投資工具及／或合營實體的擁有權

10.5.1 倘管理人認為就信託而言屬必要或適宜，信託可根據守則合法及實益收購及擁有任何特別目的投資工具及／或合營實體，在此情況下，管理人須指示受託人而受託人須據此設立、認購或以轉讓方式收購或以其他方式代表信託投資於特別目的投資工具及／或合營實體，前提為(i)該特別目的投資工具為由信託全資擁有，或(ii) (倘為非全資擁有的特別目的投資工具) 信託擁有該特別目的投資工具的過半數擁有權及控制權，且(就倘為非全資擁有的特別目的投資工具及／或合營實體而言)有充足及適當的保障措施解決該非全資擁有的特別目的投資工具及／或合營實體非全資擁有架構所產生的風險，而有關投資與本契約、守則及其他適用法律並無衝突，且在守則規定的情況下，以及除非獲證監會一般或特別准許，有關特別目的投資工具須於管理人認為擁有完備法律及企業管治標準(與在香港註冊成立的公司所遵守者相稱)的司法權區註冊成立或註冊。儘管有上述規定，特別目的投資工具可用於信託投資附帶的其他目的，包括但不限於聘用僱員(倘為酒店房地產投資信託)或提供管理信託及其資產(倘為內部管理信託)附帶的服務，惟須事先諮詢證監會。為免生疑問，北京東方廣場公司應被視為已符合本條款的規定。

10.5.2 在守則或證監會規定的情況下，管理人須確保信託就任何投資註冊成立或收購不超過兩層特別目的投資工具，惟證監會一般或特別批准者除外。就兩層或以上特別目的投資工具而言，除非獲證監會另行批准，否則最高層的特別目的投資工具僅可為持有一間或多間僅為直接或間接代信託持有房地產及／或安排融資而成立的特別目的投資工具的法定及實益權益而註冊成立。為免生疑問，信託透過兩多層特別目的投資工具持有北京東方廣場公司的方式應被視為已符合本第10.5條的規定。

...

- 10.5.4在守則規定的情況下，管理人須負責管理及將管理任何有關特別目的投資工具所持有的資產，包括第10.5.5條所訂明者，而受託人須根據管理人的書面指示，行使第10.5.6條所訂明其作為股東(或最終股東)的控制權力，惟在所有情況下均須受第17.16.2條所規限。只要相關組成文件允許，且在受託人有權委任及罷免有關董事的情況下，管理人須以書面指示受託人委任及罷免任何特別目的投資工具及／或合營實體的董事(或倘有關別目的投資工具及／或合營實體為受託人透過另一特別目的投資工具間接持有，則只要相關組成文件允許，且在受託人有權委任及罷免有關董事的情況下，促使委任或罷免有關特別目的投資工具及／或合營實體的董事)，而受託人(在所有情況下須受第10.5.6條及第10.5.7條所規限)僅可根據該指示行事。設立、管理及維持及運作有關特別目的投資工具及／或合營企業的合理成本及開支(不論為由管理人或受託人承擔及／或將予承擔)將以存置財產支付。
- 10.5.5管理人須負責管理各特別目的投資工具所持有的資產，包括有關特別目的投資工具的年度預算以及其管理及營運，並就該特別目的投資工具的資產大致履行與信託直接持有的資產相同的活動。只要規管特別目的投資工具及／或合營實體的相關組成文件允許，受託人及管理人將尋求促使各特別目的投資工具及／或合營實體在其註冊成立司法權區的法例及法規許可的情況下，向其股東分派其全部或其所分佔的收入(經扣除管理人釐定以有關收入抵銷的有關成本及開支)。
- 10.5.6(i)儘管本契約有任何其他條文，受託人僅可於管理人書面指示下(但於任何情況下均受第17.16.2條所規限)直接或間接行使作為股東(或最終股東)的任何權利控制有關特別目的投資工具及／或合營實體股東(或最終股東)的任何權利(只要相關組成文件允許)(包括但不限於第13.1條所訂明提供授權書或代表委任表格的責任；只要相關組成文件允許，及在其有權委任或罷免特別目的投資工具及／或合營實體董事的情況下，委任或罷免有關董事的責任(或倘有關別目的投資工具及／或合營實體為受託人透過另一特別目的投資工具間接持有，則只要相關組成文件允許，且在有關其他特別目的投資工具及／或合營實體有權委任及罷免有關董事的情況下，促使委任或罷免有關特別目的投資工具及／或合營實體的董事的責任)，並確保任何特別目的投資工具及／或合營實體(少數權益合營實體除外)的核數師及會計原則及政策與信託相同(除非適用法律及法規另有規定)。

(ii)管理人須監察任何特別目的投資工具及／或合營實體中由受託人委任(直接或間接透過持有該特別目的投資工具及／或合營實體的另一特別目的投資工具)的董事的行動，而倘有關行動與本契約的條文不一致，則只要相關組成文件允許及在受託人有權罷免該董事的情況下，須指示受託人罷免該等董事(或其中任何一名)或促使罷免有關該等董事(或其中任何一名)。儘管有上述規定，倘受託人認為有關行動對遵守組成文件或守則而言屬必要或符合持有人的最佳利益，則受託人有權(但並無義務)酌情行使其作為股東(或最終股東)的控制權力(包括但不限於只要相關組成文件允許及在受託人有權任何特別目的投資工具及／或合營實體的任何董事的情況下，罷免有關董事)。

10.5.7第10.5.6(i)條所訂明受託人委任任何特別目的投資工具及／或合營實體的董事的職責不包括物色任何合適人士或提名任何人士(包括受託人的任何僱員或其他關連人士)作為候選人或提名董事。於委任管理人的合適提名人(管理人有責任促成)為特別目的投資工具及／或合營實體的董事時，受託人可行使酌情權拒絕委任任何受託人認為資格不足或受託人不信納其誠信的提名人。管理人須向受託人提供受託人合理要求的代名人資料，有關資料對評估將獲委任為特別目的投資工具及／或合營實體董事的有關代名人的資格及適當性而言屬必要。倘管理人提名的人士在此情況下未獲委任，則管理人須在本條款規限下提名其他人士。」

51. 信託契約第10.6條修訂如下：

「10.6 聯權共有

倘管理人認為符合持有人的利益，可將信託的資產投資於信託擁有少於100%擁有權及控制權的房地產。管理人須確保信託於任何時候均擁有構成存置財產的各項房地產(或持有有關房地產的特別目的投資工具及／或合營實體)的過半數(超過50%)擁有權及／或控制權(視情況而定)(或至少擁有守則所要求的比例)。信託可透過合營實體投資於共同擁有物業。在守則規定的情況下，管理人須確保於訂立任何有關聯權共有安排前，其根據守則的相關規定取得一份以受託人為收件人並獲其信納的法律意見，當中列明信託(或(如相關)持有房地產的相關特別目的投資工具及／或合營企業)將於房地產擁有良好及可銷售的合法實益權益。為免生疑問，信託於初始物業的權益應被視為已符合本條款的規定。

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

信託可投資於少數權益物業，即信託並無持有過半數(超過50%)擁有權或控制權的共同擁有物業。倘少數權益物業可符合房地產投資信託基金守則的重要通則及特定條件(即合資格少數權益物業)，則在證監會批准下，於計算最高上限時可不將其計算在內。

52. 信託契約第10.12.2條修訂如下：

「10.12.2倘借款或集資連同受託人根據第10.12.1條按照管理人的要求作出或受託人根據第10.12.1條按照管理人的指示或同意作出但仍未償還的所有其他集資或借款的總額(在各情況下，不論為直接作出或間接透過特別目的投資工具作出)合共超過信託於緊接作出有關借款前最近期刊發的經審核賬目所載存置財產資產總值(經就以下各項作出調整：(i)就管理人於有關經審核賬目中建議作出的任何分派金額及管理人自有關賬目刊發以來所宣派的任何分派；及(ii)(如適用)信託最近期刊發的資產估值(倘有關估值為於有關賬目刊發後刊發)的4550%(或守則可能准許或有關當局可能特別准許之其他較高或較低百分比)，則管理人不得根據第10.12.1條提出要求或受託人根據第10.12.1條按照管理人的指示或同意作出新借款或進行集資。」

53. 信託契約第11.5.1條修訂如下：

「11.5.1就本第11條而言，分派期的「**中期可分派收入**」指管理人計算的金額(根據信託於該分派期的中期末經審核財務報表作出)，即信託及特別目的投資工具及／或合營企業(不包括少數權益合營實體)(如適用)於該分派期的綜合純利，當中已扣除稅項撥備(根據本第11條其他條文釐定)並已作出調整以抵銷調整的影響。」

54. 信託契約第11.5.2條修訂如下：

「11.5.2就本第11條而言，某一財政年度的「**年度可分派收入**」指管理人計算的金額(根據信託於該財政年度的經審核財務報表作出)，即信託及特別目的投資工具及／或合營實體(不包括少數權益合營實體)(如適用)於該財政年度的綜合經審核除稅後純利(根據本第11條的其他條文釐定)，並已作出調整以抵銷調整的影響。」

55. 信託契約第11.6.3條修訂如下：

「11.6.3就釐定享有分派期間的分派權利的權利而言，於該分派期間記錄日期為持有人的人士擁有該分派期間可分派金額的絕對、已歸屬及不可推翻的權益。儘管有第11.2.1條的條文及本第11.6.3條的前述條文，倘信託的現金流量不足以支付持有人的分派

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

權利，或倘支付持有人的分派權利(倘作出)將違反守則訂明的資產負債水平及信託或任何特別目的投資工具及／或合營企業須遵守的任何適用契諾，則有關未支付的分派權利將會累計，並將於信託有足夠現金流量履行付款責任後在實際可行情況下盡快支付予有權收取的人士，惟將不會就累計但未支付的持有人分派權利支付任何利息，並將會以公告方式通知持有人暫停付款。」

56. 信託契約第11.10.1條修訂如下：

「11.101信託於本契約日期有關擬持有擁有房地產的特別目的投資工具及／或合營實體的分派政策為將首個財政年度及截至2012年12月31日止財政年度的年度可分派收入的100%作出分派，以及將截至2012年12月31日止財政年度後各財政年度的年度可分派收入不少於90%作出分派。」

57. 信託契約第11.10.2條修訂如下：

「11.102在守則所規定的情況下，管理人及受託人須盡其最大努力促使當時各特別目的投資工具及／或合營實體在其組成文件及其註冊成立的相關司法權區的法例及法規允許的情況下，將各財政年度信託應佔有關特別目的投資工具及／或合營實體的所有收入直接或間接分派予信託。」

58. 信託契約第11.10.3條修訂如下：

「11.103特別目的投資工具及／或合營實體可供分派的溢利金額將受彼等各自的組成文件及各特別目的投資工具及／或合營實體註冊成立或登記所在司法權區的適用法例及法規規管。」

59. 信託契約第11.10.4條修訂如下：

「11.104在若干情況下，須繳納利得稅的收入可能大於或少於根據適用法例及法規可用作股息分派的溢利，該等情況包括但不限於存在不可扣稅開支或虧損(如因重估特別目的投資工具及／或合營實體以土地或樓宇形式所擁有的房地產所產生的虧絀)。在此情況下須繳納利得稅的收入將高於會計收入。因此，相關特別目的投資工具及／或合營實體可能派付的股息金額會以會計收入金額為限。」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

60. 信託契約第11.10.5條修訂如下：

「11.105現時的意向為各特別目的投資工具及／或合營實體於本契約日期的資本架構可按包括信託提供貸款的方式構建，以應對發生上述情況的可能性。信託提供的貸款可按容許信託免除有關貸款的適當金額的條款訂立，以允許相關特別目的投資工具及／或合營實體在其組成文件及適用法例及法規允許的情況下，根據第11.10.1條所述的股息分派政策向信託支付適當金額的股息，讓其分派予持有人，但仍須遵守規管信託的適用法例及法規。」

61. 緊隨信託契約第11.10.5條後加入新條款第11.10.6條如下：

「11.106根據信託的分派政策，自少數權益物業已收及應收的所有分派將構成向持有人分派的收入淨額的一部分。」

62. 信託契約第13.1條修訂如下：

「13.1 管理人釐定如何行使投票權的權利

除另有明確規定及在第10.5條有關受託人擁有的特別目的投資工具及／或合營實體的規限下，…」

63. 信託契約第14.1.1條修訂如下：

「14.1.1基本費用

管理人將有權自緊隨重組協議完成日期後當日(包括該日)起，以自身的利益從累計存置財產中收取應計但未支付的基本費用。管理人須於各財政年度每半年期間結束時根據信託(倘該房地產由受託人直接擁有)或相關特別目的投資工具及／或合營實體(倘該房地產由特別目的投資工具及／或合營實體擁有)的管理賬目計算該半年期間的基本費用，…」

64. 信託契約第14.1.2(i)(a)條修訂如下：

「(i) (a)自緊隨重組協議完成日期後當日(包括該日)起，管理人將有權以自身的利益就受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有的各項房地產從存置財產中收取於各財政年度的浮動費用。根據第14.1.2(i)(b)條，就各房地產(不論由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具及／或合營實體間接持有)應付管理人的浮動費用應為相等於該房地產物業收入淨額(自當中扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)按年費率3%計算的金額(「浮動費用架構」)；…」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

65. 信託契約第14.1.2(iv)條修訂如下：

「(iv)就各房地產而言，管理人須於各財政年度每半年期間結束時，根據信託(倘該房地產由受託人直接擁有)或相關特別目的投資工具及／或合營實體(倘該房地產由特別目的投資工具及／或合營實體擁有)的管理賬目計算該半年期間的浮動費用，…」

66. 信託契約第14.1.2(v)條修訂如下：

「(v)就各項房地產而言，根據第14.1.2(iv)條支付予管理人作為浮動費用入賬的所有金額，須於管理人批准相關財政年度的經審核賬目後14日內(或管理人與受託人可能不時協定的其他期間)與信託(倘房地產由受託人直接擁有)或相關特別目的投資工具及／或合營實體(倘房地產由該特別目的投資工具及／或合營實體擁有)的經審核賬目及到期應付管理人的有關浮動費用的任何結餘或應收管理人的任何退款進行對賬…」

67. 信託契約第14.2.2條修訂如下：

「14.2.2受託人經諮詢管理人後，可依賴稅務顧問的建議，並授權支付任何收購費用或出售費用(無論是信託層面或(如相關)特別目的投資工具及／或合營企業層面)。」

68. 信託契約第14.2.4條修訂如下：

「14.2.4就為信託收購或出售任何房地產而向第三方代理或經紀支付的任何款項，須由管理人從管理人收取的收購費用或出售費用(如有)中支付予該等人士，而非額外從信託或相關特別目的投資工具及／或合營實體的資產中支付。」

69. 信託契約第15.2條修訂如下：

「15.2 關連人士交易的方式

由管理人或受託人或彼等代表信託與任何關連人士進行的所有交易必須：

15.2.1 公平地及按照一般商業條款進行；

...

15.2.4 按照公平和合理的條款訂立，及可以維護持有人的最佳利益；及

15.2.5 (如需要)恰當地向持有人披露。

...」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

70. 信託契約第15.3條修訂如下：

「15.3 關連人士借款

倘構成信託資產一部分的現金存放於以下各方或信託(或任何特別目的投資工具)向以下各方借入：

...

~~(e) 認可估值師；~~

~~(d)~~(c) 任何關連人士(各自持牌接受存款或貸款機構者(如需要，視情況而定))，…」

71. 信託契約第17.14.2條修訂如下：

「17.14.2 租賃、分租、許用及再許用或促使任何相關特別目的投資工具及／或合營實體租賃、分租、許用及分租房地產及個人財產予任何有權與承租人、分承租人、獲許用人、次級獲許用人及其他人士妥協、執行及支付維修及改善款項的人士，及接受該等人士交回房地產及個人財產；」

72. 信託契約第17.14.14條修訂如下：

「17.14.14 倘受託人或管理人認為持有人可能為重夫主要持有人，要求持有人即時向受託人及管理人披露持有人及於釐定持有人是否為第1.1條「重夫主要持有人」定義所指的重夫主要持有人時會將其所持基金單位計算在內的其他人士所持基金單位的所有合法、實益及衡平權益；」

73. 信託契約第17.16.2條修訂如下：

「17.16.2 受託人須：

...

(iii) (儘管受託人條例(香港法例第29章)有任何條文)對其代名人及代理就存置財產的作為及不作為負責(過戶登記處(倘受託人並非過戶登記處)、管理人及任何認可估值師及任何合營估值師除外)；

...

(xiii) 採取一切合理審慎措施以確保信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)在信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)所擁有的任

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

何房地產中持有良好和可銷售法定及實益的業權，以及代表信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)就投資訂立的各份合約(如物業合約、租賃協議、合營企業或合營安排協議及任何其他協議)均為合法、有效及具約束力，並可由信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)或其代表根據其條款強制執行；

...

(xvii)負責按照第10.5條所訂明(以受託人有權者為限)委任所有特別目的投資工具及／或合營實體中將有信託委任的董事會；及

...

74. 緊隨信託契約第17.16.3條後加入新的第17.16.4條如下：

「17.16.4受託人須(就非合資格少數權益物業)以應有的謹慎及技能遵守本第17.16條的規定，惟不屬其控制範圍內的事宜除外。」

75. 信託契約第18.1條修訂如下：

「18.1 管理人的職責

...

管理人須進行管理人認為就管理信託及其業務而言屬必要的一切活動。在不限制前述條文一般性的原則下，管理人須在守則規定的範圍內：

...

18.1.4確保存置財產在財務及經濟方面以持有人的唯一利益得專業管理，包括：

...

(xix)促使各特別目的投資工具及／或合營實體遵守(經作出必要修訂後)組成文件、守則及適用法例及法規；

(xx)確保信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)對信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)擁有的房地產擁有良好的可銷售法定及實益所有權，且代表信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)就其資產訂立的各份合約(如物業合約、租賃協議、合

營企業或合營安排協議及任何其他協議)為合法、有效及具約束力，並可由信託或代表信託(包括(如相關)特別目的投資工具及／或合營實體)根據其條款強制執行；

...

(xxii) 編製及刊發報告(費用由信託承擔)，包括：(a)於有關財政年度結束後四個月內向持有人派發年度報告及賬目並向證監會存檔；(b)於所涵蓋期間結束後兩三個月內向持有人派發半年度報告並向證監會存檔；及(c)向持有人派發管理人認為屬必要、適當或權宜的任何其他報告並向證監會存檔，在各情況下均須遵守守則及本契約的條文；

(xxiii) 確保所有組成文件(包括與基金單位於香港聯交所上市有關的文件，但不包括管理人全權酌情釐定載有商業敏感資料的文件)可於營業時間內隨時於信託的網站或於營業時間內於管理人的營業地點供香港公眾人士查閱；並確保任何人士可在提出要求並支付合理費用後獲得有關文件的副本；

...

(xxv) 確保遵守管理人及信託的發牌及授權條件，以及政府部門、監管機構、交易所或任何其他組織就信託活動或其管理及特別目的投資工具及／或合營實體的活動所頒佈的任何適用法例、法規、守則或指引，包括使證監會信納其已制定內部系統、監控及程序以確保所有適用規定得到遵從；

...

(xxxi) 向持有人披露任何與其擁有關係的重大主要持有人的姓名或名稱及有關關係的性質。」

76. 緊隨信託契約第18.1.4條後加入新條款第18.1.5條如下：

「18.15 管理人須(就非合資格少數權益物業)以應有的謹慎及技能遵守本第18.1條的規定，惟不屬其控制範圍內的事宜除外。」

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

77. 信託契約第23.4條修訂如下：

「23.4有關終止的通函

管理人須於發出第23.2條所指的公告後的~~21日~~15個營業日內(或守則允許的其他期間)向持有人發出一份通函，而倘將舉行基金單位持有人大會，則有關通函須於管理人發出有關基金單位持有人大會通告的同時或之前寄發予持有人，當中須載有以下資料及守則規定的資料：

...」

78. 信託契約第24.2條修訂如下：

「24.2有關合併的通函

管理人須於發出第24.1條所指的公告後~~21日~~15個營業日內(或守則允許的其他期間)向持有人發出一份通函，當中須載有以下資料：

...」

79. 信託契約第25.2條修訂如下：

「25.2批准公告、通函及通知

有關信託的所有公告、通函及通知須事先提交證監會取得批准，惟證監會或房地產投資信託基金守則訂明毋須提交證監會批准者除外。於取得有關批准後，將可於合理可行的情況下盡快向持有人分發。」

80. 信託契約第25.4.1條修訂如下：

「25.4.1管理人須就根據守則(或受託人或管理人合理認為)須取得持有人批准的交易向持有人發出通函，該等交易包括(但不限於)：

...

(ii) 進行合併或收購；

(iii) 於收購日期(或倘信託從事物業發展及相關活動，則於有關房地產的物業發展及相關活動完成之日)起計不足兩年的期間內出售房地產(非合資格少數權益物業除外)；

(iv) 更換信託的管理人(根據第21條)或受託人(根據第20條)；

...

附錄二 建議修訂信託契約以反映房地產投資信託基金 守則修訂(不包括物業發展上限修訂)

(vi) 更改信託的費用及收費水平(僅於有關更改須經持有人批准時)；及

(vii) 訂立根據第15條須取得持有人批准的關連人士交易；及

~~(viii)~~(vii) 要求撤銷信託的認可或取消其上市地位。

81. 信託契約第25.4.2條修訂如下：

[25.4.2] 管理人須就有關信託的重大資料向持有人發出通函，該等資料包括(但不限於)：

(i) ~~價值超過信託資產總值15%的交易(關連人士交易除外)；~~

(ii) ~~涉及信託房地產服務的交易(關連人士交易除外)，而該項交易的價值超過緊接有關交易之前12個月內信託已承諾就有關房地產服務而使用或已使用的支出的合計總值的15%；~~

~~(iii)~~(i) 於本信託先前發出的任何發售通函中所作出的本信託財務預測有重大變動；
及

(iv) ~~發行毋須持有人批准的新基金單位(依據股息再投資計劃發行的基金單位除外)；及~~

~~(v)~~(ii) 應受託人根據第17.16.2(vi)條作出的要求而就信託的房地產項目進行估值。」

82. 信託契約第25.4.3條修訂如下：

[25.4.3] 管理人須於發出第23.2條或第24.1條所述公告後~~21日~~15個營業日內(或守則允許的其他期間)向持有人寄發一份通函。如需要舉行基金單位持有人大會，有關通函須於下列時間在管理人就有關基金單位持有人大會發出相關通告的同時或之前發送予持有人。

(i) ~~就特別決議案而言，該大會舉行日期前21日；及~~

(ii) ~~就普通決議案而言，該大會舉行日期前14日。~~

建議修訂(倘有關修訂(即建議物業發展上限修訂)須經基金單位持有人批准)的信託契約相關條款的全文或相關摘要於本附錄三轉載。建議增補及刪除分別以下文下劃線文本及刪除線文本列示。信託契約所界定的詞彙在有日關文本或節錄中使用時具有對應的涵義。

(請參閱特別決議案。)

1. 信託契約第1.1條下「10%資產總值上限」的釋義將被刪除。
2. 緊接信託契約第1.1條項下「物業管理人」的定義之前加入「物業發展上限」的定義如下：

「**物業發展上限**」指存置物業資產總值之25%(或守則或相關機構可能許可之較高百分比)，就此而言，存置物業之資產總值應根據第10.2.3 A條計算；」

3. 信託契約第10.2.3條修訂如下：

「10.2.3 管理人可從事或參與物業發展及相關活動，包括收購未被佔用及不產生收入或正在進行重大發展、重建或翻新之樓宇的未竣工單位，惟總發展成本於任何時間不得超過~~10%資產總值~~物業發展上限；」

4. 信託契約第10.2.3A條修訂如下：

「10.2.3A 就計算~~10%資產總值~~物業發展上限所用的分母而言，「存置財產的資產總值」應根據以下公式釐定：」

建議修訂(倘有關修訂毋須基金單位持有人批准)的信託契約相關條款的全文或相關摘要於本附錄四轉載。建議增補及刪除分別以下文下劃線文本及刪除線文本列示。信託契約所界定的詞彙在有日關文本或節錄中使用時具有對應的涵義。

1. 信託契約第1.1條下「發展成本總額」的釋義修訂如下：

「**發展成本總額**」指以下總額：

- (a) 信託承接的所有於物業發展及相關活動的投資總額(該款項為信託就物業發展及相關活動所承擔及將予承擔的項目費用總額，包括收購土地的成本(如有)以及發展或建築成本及融資成本)；及
- (b) 信託所收購的任何未完成單位的總合約價值(包括與根據就此目的訂立的合約收購未完成單位有關的所有成本)。」

2. 緊接信託契約第1.1條下「上市日期」的釋義之前加入「上市協議」的釋義如下：

「**上市協議**」指受託人(作為信託的受託人)、管理人(作為集體投資計劃的營運商)及香港聯交所就信託訂立的協議；」

3. 信託契約第1.1條下「收購守則」的釋義修訂如下：

「**收購守則**」指證監會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂)；」

4. 信託契約第1.7條修訂如下：

「1.7 其他詮釋

指示單數的詞彙僅應包括複數，反之亦然；僅指陽性的詞彙應包含陰性及中性，反之亦然；指示人士的詞彙包含法團；「**書面**」或類似詞彙包含印刷、雕刻、平版印刷或其他可見複製方式，或部分為一種而部分為另一種。對「**條款**」及「**附表**」的提述應詮釋為對本契約的條款及附表的提述。

本契約於2011年4月1日訂立，其後於本契約首頁所載日期經修訂及經重列，即時生效。本契約所指本契約日期為首次訂立本契約當日，即2011年4月1日。」

5. 信託契約第11.4.2條修訂如下：

「11.4.2 截至財政年度最後一日止分派期間的「**分派金額**」將根據以下公式釐定：

$$DA = (P \text{ of } ADI) + C - D$$

其中：

DA 指有關分派期間的分派金額；

ADI 指年度可分派收入（定義見第11.5.2條）於該財政年度的金額（如有）；

P 百分比由管理人釐定及不得少於90%及不高於100%；

C 指管理人釐定將予分派的任何額外金額（包括資本）；及

D 指有關財政年度上一個分派期間的分派總額。」

6. 信託契約第14.1.2(c)條修訂如下：

14.1.2 浮動費用

...

(c) 倘管理人作出第14.1.2(i)(b)條規定的任何選擇，管理人須以公告方式向持有人披露有關選擇。倘應付管理人的浮動費用增加至高於上述費率，或浮動費用架構出現任何變動，均須經持有人於根據附表一的條文正式召開及舉行的持有人大會上以特別決議案批准。為免生疑問，管理人就分攤或分拆浮動費用作出的任何選擇並非浮動費用架構的變動。」

7. 信託契約第26.1(a)(i)條修訂如下：

「(i) 不會嚴重損害持有人的利益（如有需要），且不會在任何重大程度上解除受託人或管理人根據本契約對持有人的任何義務責任，亦不會增加存置財產應付的成本及費用（就補充契約產生的成本、費用、收費及開支除外）；」

8. 信託契約附表一第1.2段修訂如下：

「1.2 受託人或管理人可分別(及管理人須按合共持有不少於10%當時已發行及發行在外基金單位之兩名或以上登記持有人之書面要求)於任何時間在大會召集方認為合適之香港時間或地點召開持有人大會(受下文規限)，並於有關大會上提呈決議案以供考慮，惟須就此向持有人發出不少於10日之書面通告，~~或不少於20日之書面通告(倘於有關大會上提呈特別決議案以供考慮)~~(在各情況下，不包括送達或視作送達通告之日及發出通告之日及星期六、星期天及香港公眾假期)，或於有關大會上提呈特別決議案以供考慮，須就此向持有人發出不少於21日之書面通告(不包括送達或視作送達通告之日及發出通告之日)。管理人須根據守則決定將有關大會的事務分類為特別或普通，而本附表的下列條文亦適用。」

9. 信託契約附表一第3.1段修訂如下：

「3.1 於任何持有人大會上，合共登記持有不少於10%當時已發行及發行在外基金單位的兩名或以上持有人親身或委派代表出席大會，即構成處理事務的法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案的法定人數須為兩名或以上親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於當時已發行在外基金單位25%的持有人。任何會議在開始處理事務時如未達所需法定人數，概不可處理任何事務。為免生疑問，可以分拆受委代表之方式行事。儘管有上述規定，於上市日期前任何時間，倘信託僅有一名持有人，則親身或由受委代表出席的唯一持有人即構成信託大會的法定人數；及倘有關唯一基金單位持有人於股東大會上作出信託可能採取的任何決定，且該決定猶如信託於股東大會上同意般具有效力，則有關唯一持有人須於作出該決定後七日內向管理人提供該決定的書面記錄。該書面記錄應為該唯一基金單位持有人已作出決定的充分證據。」

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)

由滙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2021年5月11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2020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) 知悉為反映房地產投資信託基金守則修訂及其他雜項修訂而對信託契約作出的建議修訂，有關修訂分別載於通函附錄二及附錄四；
- (D) 審議及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案，其中第(1)號決議案作為普通決議案提呈，而第(2)號決議案作為特別決議案提呈：

普通決議案

- (1) 「動議向滙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)根據構成匯賢產業信託的信託契約(經日期為2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19日的補充契約所修訂)(「信託契約」)、房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)、公司收購、合併及股份回購守則的適用條文、證監會不時發出之指引、香港法例的適用規則及規例行使管理人的一切權力，於香港聯合交易所有限公司回購基金單位；
 - (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。」

特別決議案

(2) 「動議：

- (a) 根據日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託的信託契約(經日期為2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日及2017年5月19日的補充契約所修訂)(「信託契約」)第26.1條，批准按建議及匯賢產業信託日期為2021年4月8日的通函(「通函」)所述將物業發展上限上調至佔匯賢產業信託資產總值的25%，以及按建議及通函附錄三所載對信託契約作出相關修訂；及
- (b) 謹此分別授權滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託的管理人)(「管理人」)、管理人任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託的受託人)(「受託人」)進行或促使進行管理人、管理人的有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託利益的所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須的所有有關文件)，以執行或落實上文(a)段所述的事宜。」

承董事會命
滙賢房託管理有限公司
(作為匯賢產業信託管理人)
管理人行政總裁兼執行董事
蔣領峰

香港，2021年4月8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2021年4月8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2021年5月6日(星期四)至2021年5月11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2021年5月5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決議案將以投票方式表決。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(執行董事)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)。