
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及香港聯合交易所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，亦不旨在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

**有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免
致基金單位持有人通函
及
基金單位持有人特別大會通告**

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問

凱利

凱利融資有限公司

董事會函件載於本通函第1至15頁。獨立董事委員會函件(當中載有彼等致獨立基金單位持有人意見)載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問函件(當中載有彼等致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見)載於本通函第18至31頁。

匯賢產業信託謹訂於2012年5月22日(星期二)下午十二時十五分假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓大禮堂(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行之基金單位持有人週年大會結束或休會後)舉行基金單位持有人特別大會，召開大會之通告載於本通函第32至33頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並盡快交回匯賢產業信託之基金單位登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下須於基金單位持有人特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會並於會上投票。

2012年5月4日

目 錄

	頁次
釋義.....	ii
董事會函件.....	1
獨立董事委員會就經修訂延長豁免發出的函件.....	16
獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件.....	18
基金單位持有人特別大會通告.....	32

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」	指	謹訂於2012年5月22日(星期二)舉行的基金單位持有人週年大會
「該公告」	指	管理人就經修訂延長豁免於2012年5月3日刊發的公告
「董事會」	指	董事會
「北京東方廣場公司」	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，為匯賢產業信託間接擁有的特別目的投資工具
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「長實關連人士集團」	指	長實以及與長實有聯繫而不時成為匯賢產業信託關連人士的實體或人士，包括長實集團的若干成員公司、和記黃埔及和記黃埔若干附屬公司
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「關連人士」	指	具房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「董事」	指	管理人董事
「基金單位持有人特別大會」	指	就批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限而於2012年5月22日(星期二)舉行基金單位持有人特別大會
「現有CKH／管理人豁免」	指	證監會就匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團(定義見發售通函第242頁)進行若干有關東方廣場及北京東方廣場公司的持續關連人士交易於2011年4月授出的豁免權，期限至2013年12月31日(包括該日)止(詳情分別載於發售通函第244至247頁及第251至253頁)
「Hui Xian Cayman」	指	Hui Xian (Cayman Islands) Limited，於開曼群島註冊成立的有限公司，由滙賢控股直接全資擁有
「滙賢控股」	指	滙賢控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司

釋 義

「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，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
「和記黃埔」	指	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「和記黃埔集團」	指	和記黃埔及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立委員會，成立目的是就經修訂延長豁免及經修訂提升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	凱利融資有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會許可從事第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	除(i)匯賢控股及Hui Xian Cayman；及(ii)按房地產投資信託基金守則第8.11段所界定，擁有經修訂延長豁免重大權益基金單位持有人(包括本通函第12頁表內所列的基金單位持有人)以外的基金單位持有人
「最後可行日期」	指	2012年4月27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
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，匯賢產業信託的管理人
「管理人集團」	指	管理人以及與管理人有聯繫而不時成為匯賢產業信託關連人士的實體或人士，包括物業管理人但不包括長實關連人士集團
「經修訂提升年度上限」	指	誠如本通函所載，有關關連人士交易分別截至2012年及2013年12月31日止年度的建議經修訂及經修改年度上限以及有關關連人士交易截至2014年12月31日止年度的建議新年度上限

釋 義

「經修訂延長豁免」	指	誠如本通函所述，有關關連人士交易的建議經修訂延長豁免(包括設定經修訂提升年度上限)
「發售通函」	指	就基金單位首次公開發售於2011年4月11日刊發的發售通函
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開之大會及有投票權之基金單位持有人於大會上以過半數(以點票方式)通過之決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%的基金單位持有人
「東方廣場」	指	一組位於中國北京東城區東長安街一號的發展群，稱為東方廣場
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理人」	指	北京匯賢企業管理有限公司，管理人的全資附屬公司及東方廣場的物業管理人
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會頒佈之房地產投資信託基金守則，以不時修訂者為準
「有關關連人士交易」	指	就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司進行的持續關連人士交易，其中涉及(A)匯賢產業信託集團與長實關連人士集團進行的(1)租賃及許用安排；(2)物業管理及會所設施安排；及(3)使用互聯網及電訊服務；及(B)匯賢產業信託集團與管理人集團進行的(1)租賃及許用安排；及(2)物業管理及會所設施安排，詳情載於本通函內
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及監察事務委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時修訂者為準
「Shenyang Investment BVI」	指	Shenyang Investment (BVI) Limited，匯賢產業信託直接全資特別目的投資工具

釋 義

「瀋陽投資香港」	指	瀋陽投資(香港)有限公司，Shenyang Investment BVI的直接全資公司，故此為匯賢產業信託的間接全資特別目的投資工具
「瀋陽麗都」	指	瀋陽麗都商務有限公司，於中國成立的中外合作經營企業，瀋陽投資香港享有其中70%的分派，故此為匯賢產業信託的間接非全資特別目的投資工具
「瀋陽物業」	指	位於瀋陽市和平區青年大街386號的樓宇
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「受託人」	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
「基金單位」	指	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	任何持有基金單位的註冊人士

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
殷可先生

執行董事
徐英略先生
彭宣衛先生

獨立非執行董事
鄭海泉先生
李焯芬教授
蔡冠深博士

敬啟者：

註冊辦事處：

香港
皇后大道中2號
長江集團中心
303室

有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免
及
基金單位持有人特別大會通告

謹此提述該公告。本通函旨在(a)向閣下提供有關(i)經修訂延長豁免；及(ii)於基金單位持有人特別大會上提呈的普通決議案之進一步資料；(b)載列獨立董事委員會就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限向獨立基金單位持有人提供的推薦建議；(c)載列獨立財務顧問就有關關連人士交易、經修訂延長豁免及經修訂提升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推薦建議；及(d)向閣下發出基金單位持有人特別大會通告。

I. 有關關連人士交易的經修訂延長豁免

背景資料

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若干持續關連人士交易授出多項豁免權(包括現有CKH／管理人豁免)，期限至2013年12月31日(包括該日)止。基金單位於聯交所首次上市時，東方廣場是匯賢產業信託唯一擁有權益的物業。北京東方廣場公司持有東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

受託人(作為匯賢產業信託受託人身份)於2012年1月1日完成收購Shenyang Investment BVI全部已發行股本以及其所欠的股東貸款後(詳情載於管理人(作為匯賢產業信託管理人身份)分別於2011年11月10日及2012年1月3日刊發的公告)，Shenyang Investment BVI、瀋陽投資香港及瀋陽麗都成為匯賢產業信託的特別目的投資工具。瀋陽麗都持有瀋陽物業的土地使用權及房屋所有權。

倘若匯賢產業信託集團與長實關連人士集團及／或管理人集團就瀋陽物業或瀋陽麗都進行交易或作出安排，將構成匯賢產業信託持續關連人士交易。證監會就有關東方廣場及北京東方廣場公司的若干持續關連人士交易於2011年4月授出的現有CKH／管理人豁免並不涵蓋東方廣場或北京東方廣場公司以外物業或公司相關的交易或安排。

有關關連人士交易的經修訂延長豁免

因此，管理人建議於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式尋求基金單位持有人批准修訂及延長現有CKH／管理人豁免、分別修訂及修改截至2012年及2013年12月31日止年度的年度上限以及設定截至2014年12月31日止年度的新年度上限，以涵蓋匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團(視乎情況而定)就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司而可能不時進行的有關關連人士交易。

與東方廣場及北京東方廣場公司有關的有關關連人士交易以及現有CKH／管理人豁免之詳情載於發售通函第244至247頁以及第251至253頁。根據現有CKH／管理人豁免的豁免條件，豁免條件可不時修訂，前提是：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得房地產投資信託基金守則第8.11段所指除於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外之基金單位持有人之批准；

董事會函件

- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂(視情況而定)刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於上文第(a)項所述批准的生效日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿。

尋求經修訂延長豁免涉及有關關連人士交易的類別、歷史交易數額及經修訂提升年度上限如下：

(A) 匯賢產業信託集團與長實關連人士集團進行的有關關連人士交易

(1) 匯賢產業信託物業的租賃及許用交易

歷史交易數額

長實關連人士集團於有關期間就租賃及許用交易已付匯賢產業信託集團的概約交易總額(即已付北京東方廣場公司總額)(不包括可退還按金)如下：

	2011年4月29日 (基金單位於 聯交所首次上市 日期)至2011年 12月31日 (「2011年 有關期間」) 人民幣千元	截至2012年 3月31日 止三個月 人民幣千元
長實關連人士集團	27,328	9,244

經修訂提升年度上限

管理人建議，長實關連人士集團截至2012年12月31日止財政年度(「**2012財政年度**」)、截至2013年12月31日止財政年度(「**2013財政年度**」)及截至2014年12月31日止財政年度(「**2014財政年度**」)就租賃及許用交易應付匯賢產業信託集團的年度總值(不包括可退還按金)將不超過以下各自年度上限：

	2012財政年度 人民幣千元	2013財政年度 人民幣千元	2014財政年度 人民幣千元
長實關連人士集團	111,400	125,400	139,300

董事會函件

經修訂提升年度上限基準

上述租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收長實關連人士集團的租金及樓宇管理費用。經修訂提升年度上限是經參照歷史交易數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、匯賢產業信託集團與長實關連人士集團於有關財政期間可能訂立匯賢產業信託物業的新租賃及許用，以及就不可預見的市場波動等突發事情預留約20%的緩衝（就2012財政年度）。

(2) 物業管理及會所設施交易

歷史交易數額

匯賢產業信託於有關期間就物業管理及會所設施交易已付長實關連人士集團的概約交易總額（即北京東方廣場公司已付總額）如下：

	2011年有關期間 人民幣千元	截至2012年 3月31日 止三個月 人民幣千元
長實關連人士集團	9,546	3,097

董事會函件

經修訂提升年度上限

管理人建議，匯賢產業信託於2012財政年度、2013財政年度及2014財政年度就物業管理及會所設施交易應付長實關連人士集團的年度總值將不超過以下各自年度上限：

	2012財政年度 人民幣千元	2013財政年度 人民幣千元	2014財政年度 人民幣千元
長實關連人士集團	47,500	54,200	63,700

經修訂提升年度上限基準

物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並按照有關財政年度有關交易的預測總值、匯賢產業信託集團與長實關連人士集團於有關財政期間可能訂立的新物業管理及會所設施交易以及就不可預見的市場波動等突發事情預留約20%的緩衝(就2012財政年度)。

(3) 使用長實關連人士集團提供的互聯網及電訊服務

歷史交易數額

匯賢產業信託集團於有關期間就使用長實關連人士集團提供的互聯網及電訊服務已付長實關連人士集團的概約交易總額(即北京東方廣場公司已付總額)如下：

	2011年有關期間 人民幣千元	截至2012年 3月31日 止三個月 人民幣千元
長實關連人士集團	3,568	1,169

董事會函件

經修訂提升年度上限

管理人建議，匯賢產業信託集團於2012財政年度、2013財政年度及2014財政年度就互聯網及電訊服務交易應付長實關連人士集團的年度總值將不超過以下各自年度上限：

	2012財政年度 人民幣千元	2013財政年度 人民幣千元	2014財政年度 人民幣千元
長實關連人士集團	6,500	7,000	7,500

經修訂提升年度上限基準

互聯網及電訊服務交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並計入成本及開支潛在上升以及匯賢產業信託集團於有關財政期間可能與長實關連人士集團訂立的全新互聯網及電訊服務。管理人發現2012財政年度及2013財政年度的經修訂提升年度上限並不代表相關年度現有年度上限的任何增幅。

(B) 匯賢產業信託集團與管理人集團進行的有關關連人士交易

(1) 匯賢產業信託物業的租賃及許用交易

歷史交易數額

管理人集團於有關期間就租賃及許用交易已付匯賢產業信託集團的概約交易總額(即已付北京東方廣場公司總額)(不包括可退還按金)如下：

	2011年有關期間 人民幣千元	截至2012年 3月31日 止三個月 人民幣千元
管理人集團	186	70

董事會函件

經修訂提升年度上限

管理人建議，管理人集團於2012財政年度、2013財政年度及2014財政年度就租賃及許用交易應付匯賢產業信託集團的年度總值(不包括可退還按金)將不超過以下各自年度上限：

	2012財政年度 人民幣千元	2013財政年度 人民幣千元	2014財政年度 人民幣千元
管理人集團	350	350	400

經修訂提升年度上限基準

上述租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收管理人集團的租金及樓宇管理費用。經修訂提升年度上限是經參照歷史交易數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潛在增長以及匯賢產業信託集團於有關財政期間可能與管理人集團訂立全新租賃及許用交易。

(2) 物業管理及會所設施交易

歷史交易數額

匯賢產業信託集團於有關期間就物業管理已付管理人集團的概約交易總額(即北京東方廣場公司已付總額)如下：

	2011年有關期間 人民幣千元	截至2012年 3月31日 止三個月 人民幣千元
管理人集團	11,948	7,434

上述期間，匯賢產業信託集團與管理人集團之間並無訂立會所設施交易。

董事會函件

經修訂提升年度上限

管理人建議，匯賢產業信託集團於2012財政年度、2013財政年度及2014財政年度就物業管理及會所設施交易應付管理人集團的年度總值將不超過以下各自年度上限：

	2012財政年度 人民幣千元	2013財政年度 人民幣千元	2014財政年度 人民幣千元
管理人集團	49,000	55,000	60,000

經修訂提升年度上限基準

物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並按照有關財政年度有關交易的預測總值、開支可能上升以及匯賢產業信託集團於有關財政期間可能與管理人集團訂立全新物業管理及會所設施交易予以釐定。管理人亦發現2012財政年度的經修訂提升年度上限並不代表相關年度現有年度上限的任何增幅。

豁免條款及條件

尋求獲授經修訂延長豁免附帶以下豁免條款及條件：

(i) 延長或修訂

豁免期限將於2014年12月31日屆滿。豁免期可延長至2014年12月31日以後，及／或豁免條款可不時修訂，前提是：

- (a) 以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（即除按房地產投資信託基金守則第8.11段所界定，於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外的基金單位持有人）之批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於上文第(a)項所述批准的生效日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日後屆滿。

董事會函件

(ii) 年度上限

有關關連人士人交易的年度總值不得超過以下年度上限數額：

	截至2012年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2013年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2014年 12月31日止年度 人民幣千元
(1) 租賃及許用交易			
— 長實關連人士集團	111,400	125,400	139,300
— 管理人集團	350	350	400
(2) 物業管理及會所設施交易			
— 長實關連人士集團	47,500	54,200	63,700
— 管理人集團	49,000 (附註)	55,000 (附註)	60,000 (附註)
(3) 使用互聯網及電訊服務			
— 長實關連人士集團	6,500	7,000	7,500

附註：包括東方廣場每年物業收入淨額1%（扣除有關浮動費用（定義見信託契約）及物業管理人費用前）

就首次訂立或於經修訂延長豁免生效日期或以後重續的租賃及許用交易而言，須就每一租賃及許用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(iii) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

董事會函件

(iv) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人滙報實際結果（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議之條款（如有）訂立；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額（如適用）。

(v) 獨立非執行董事之審閱

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之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (b) 按正常商業條款（如有足夠的可比較交易）或，如沒有足夠之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）獨立第三方之條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易之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之條款訂立。

(vi) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(vii) 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文第(iv)或第(v)項，管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(viii) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如匯賢產業信託業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人將來可不時尋求調高一項或多項年度上限，惟須：

董事會函件

- (a) 以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的批准；
- (b) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(ii)至(vii)段所述之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。

(ix) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關關連人士交易之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變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託相關財政年度之半年報告及年報內披露。

歷史交易數額

就有關東方廣場或北京東方廣場公司的有關關連人士交易的歷史交易金額資料，請參閱上文「有關關連人士交易的經修訂延長豁免」一節。

由2012年1月1日（收購Shenyang Investment BVI完成日期）至2012年3月31日期間，並無進行有關瀋陽物業或瀋陽麗都的有關關連人士交易。

II. 所需批准

(1) 以普通決議案方式批准

根據現有CKH／管理人豁免，管理人須按房地產基金守則第10章就經修訂延長豁免刊發公告及向基金單位持有人寄發通函及通告，以尋求獨立基金單位持有人批准經修訂延長豁免，該延長豁免期之屆滿日期不得遲於獨立基金單位持有人批准經修訂延長豁免生效日期後匯賢產業信託之第三個完整財政年度結算日。因此，管理人希望於基金單位持有人特別大會上就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限以普通決議案方式取得獨立基金單位持有人批准。

(2) 投票限制

房地產基金守則第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，而有關利益與所有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。

董事會函件

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會中處理之事項上擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人之利益不同，則該基金單位持有人不得於該大會上就其基金單位投票或計入該大會之法定人數內。

根據房地產基金守則及信託契約，由於長實關連人士集團及管理人集團於經修訂延長豁免中擁有重大利益，故彼等須就批准經修訂延長豁免及經修訂年度上限之普通決議案放棄投票。

就管理人所知，於最後可行日期，長實關連人士集團及管理人集團所持之基金單位權益如下：

姓名／名稱	所持基金單位 數目	所持基金單位 概約百分率
Wisdom Ally Limited	20,252,000	0.4039%
管理人	14,598,262 (附註1)	0.2911%
甘慶林	140,000 (附註2)	0.0028%
徐英略	120,000	0.0024%
葉德銓	400,000	0.0080%
文嘉強	9,000	0.0002%
班唐慧慈	80,000	0.0016%
蔣領峰	50,000	0.0010%
王琦	10,000	0.0002%
許統強	27,000	0.0005%

附註：

- (1) 最後可行日期之後，於2012年4月30日，管理人獲發行合共6,945,741個基金單位作為支付管理人費用的一部分。因此，截至2012年4月30日，管理人持有合共21,544,003個基金單位，相當於當時已發行5,021,544,003個基金單位之0.43%。
- (2) 甘慶林先生以被動受託人身份持有該等基金單位，而此乃甘先生自動作出的披露。甘先生(或其代表)不應被禁止於基金單位持有人特別大會上以有關基金單位投票，亦應計入法定人數之內。

此外，滙賢控股及Hui Xian Cayman各自知會管理人，其將就批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限之普通決議案放棄投票。於最後可行日期，滙賢控股及Hui Xian Cayman(滙賢控股的全資附屬公司)分別直接持有300,000,000個基金單位及2,700,000,000個基金單位，相當於該日已發行基金單位總數分別約5.98%及53.84%。按照房地產投資信託基金守則的定義，滙賢控股及Hui Xian Cayman各為匯賢產業信託基金單位的「主要持有人」。誠如發售通函披露，最終擁有滙賢控股已發行股本的投資者包括長實(佔滙賢控股已發行股本約33.4%)及和記黃埔(佔滙賢控股已發行股本約17.9%)。

董事會函件

茲提述匯賢產業信託2011年度報告企業管治部分之「利益衝突」一段所載資料。自該年報刊發後至截至最後可行日期並無任何重大變動。

於最後可行日期，就管理人於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限之普通決議案放棄投票。

III. 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問凱利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就經修訂延長豁免及經修訂提升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其意見。謹請閣下垂注本通函所載「獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件」。獨立財務顧問確認，經考慮上述函件所載的主要因素及理由後，其認為(i)有關關連人士交易乃於匯賢產業信託之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)經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)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之整體利益。

IV. 獨立董事委員會的意見

獨立董事委員會已由董事會成立，就經修訂延長豁免及經修訂提升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「獨立董事委員會就經修訂延長豁免發出的函件」。經考慮獨立財務顧問之意見及彼等已考慮之主要因素及理由後，獨立董事委員會認為(i)有關關連人士交易乃於匯賢產業信託之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)經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)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之整體利益。獨立董事委員會推薦獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限之普通決議案。

V. 董事會推薦建議

基於經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限的理由、範圍及豁免條款及條件，董事會認為：

- (a) 經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限(及經修訂提升年度上限基準)對獨立基金單位持有人而言公平合理，符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；

董事會函件

- (b) 就截至最後可行日期存續的有關關連人士交易而言，各項交易乃(i)於匯賢產業信託(或其前身，視乎情況而定)的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)以公平原則且按正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人而言公平合理，符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 就於最後可行日期後訂立的有關關連人士交易而言，各項交易乃(i)於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)以公平原則且按正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人而言公平合理，符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會推薦建議獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票贊成普通決議案，批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限。

按照(1)管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問的意見；(3)本通函所載「獨立董事委員會就經修訂延長豁免發出的函件」，受託人經考慮其須承擔信託契約及房地產投資信託基金守則所載的責任後，認為經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理，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，基金單位持有人如對經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限之好處或影響有任何疑問，應尋求其本身之財務或其他專業意見。

VI. 基金單位持有人特別大會

匯賢產業信託謹訂於2012年5月22日(星期二)下午十二時十五分假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓大禮堂(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行之基金單位持有人週年大會結束或休會後)舉行基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於本通函第32至33頁之基金單位持有人特別大會通告所載之普通決議案。

為決定有權出席基金單位持有人週年大會及基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位持有人的過戶登記將於2012年5月18日(星期五)至2012年5月22日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位過戶文件連同基金單位證書及已填妥的過戶表格必須不遲於2012年5月17日(星期四)下午4時30分送抵基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

倘閣下於2012年5月22日(星期二)(即就釐定基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上之投票權之指定日期)為基金單位持有人，則可於基金單位持有人特別大會上投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會適用之代表委任表格。

董事會函件

無論閣下是否計劃親身出席基金單位持有人特別大會，務請按隨附之代表委任表格所印列之指示將表格填妥，並交回匯賢產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。代表委任表格應盡快填妥及交回，惟在任何情況下須於基金單位持有人特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人特別大會或其任何續會，並於會上投票。

VII. 其他事項

就管理人所知，於最後可行日期，受託人之董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫人並無實益擁有任何基金單位的權益。

信託契約之副本可在下述任何時間內於管理人之營業地點(地址為香港皇后大道中2號長江集團中心303室)供查閱：香港持牌銀行一般營業日任何日子早上9時正至下午5時正(香港時間)(「辦公時間」)任何時間內，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他日子若辦公時間內任何時間香港受八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響。

管理人及董事願就本通函所載資料之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，就彼等所知及所信，於本通函中發表之意見均經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述有所誤導。

此致

列位基金單位持有人 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身份)
甘慶林
管理人主席

2012年5月4日



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由匯賢房託管理有限公司管理

敬啟者：

有關若干持續關連人士交易的 經修訂延長豁免

我們獲委任為獨立董事委員會成員，就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於管理人於2012年5月4日致基金單位持有人通函(「通函」)之「董事會函件」內，本函件亦屬通函之一部分。除文義另有指明外，通函界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

凱利融資有限公司已獲管理人委任，就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是(i)有關關連人士交易是否於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，其條款是否按公平原則及一般商業條款訂立；及(ii)經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)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。彼等之意見連同達致該意見之主要考慮因素及理由以及假設及保留意見之詳情，載於「獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件」，其全文載於通函內。

經考慮獨立財務顧問之意見及其考慮之主要因素及理由後，我們認為(i)有關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，其條款按公平原則及一般商業條款訂立；及(ii)經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)就獨立基金單位持有人而言公平合理，且符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

獨立董事委員會就經修訂延長豁免發出的函件

因此，我們建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案，批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限。

此致

列位獨立基金單位持有人 台照

獨立董事委員會
滙賢房託管理有限公司
作為匯賢產業信託管理人身份
獨立非執行董事
李焯芬教授
謹啟

鄭海泉先生

蔡冠深博士

2012年5月4日

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

以下為獨立財務顧問發出之意見函件全文，乃編製以供載入本通函，其中載列其就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免

緒言

茲提述我們獲委任為獨立財務顧問，就經修訂延長豁免及經修訂提升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2012年5月4日致基金單位持有人通函（「通函」）之董事會函件內，本函件亦屬通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

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若干持續關連人士交易授出多項豁免權（包括現有CKH／管理人豁免），期限至2013年12月31日（包括該日）止。鑒於現有CKH／管理人豁免僅涵蓋有關東方廣場（匯賢產業信託於基金單位在聯交所首次上市時唯一擁有權益的物業）及北京東方廣場公司（東方廣場土地使用權及房屋所有權的持有人）的交易及安排，管理人建議於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式尋求基金單位持有人批准修訂及延長現有CKH／管理人豁免、修訂及修改各年度上限，使上述各項涵蓋匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團（視乎情況而定）就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司而可不時進行的有關關連人士交易，為期三年至2014年12月31日（包括該日）止。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

鑒於長實關連人士集團及管理人集團擁有經修訂延長豁免的重大權益，故此根據房地產投資信託基金守則及信託契約，長實關連人士集團及管理人集團須放棄就批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限的普通決議案投票。

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，並就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限之公平性及合理性向獨立基金單位持有人提供意見。我們—凱利融資有限公司，已獲委任就經修訂延長豁免，特別就有關關連人士交易是否於日常及一般業務過程中進行，並按公平原則及正常商業條款訂立；經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理；及是否符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益，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。

凱利融資有限公司乃獨立於(i)匯賢產業信託集團；(ii)受託人；(iii)管理人集團；及(iv)Hui Xian Cayman及滙賢控股(均為重大基金單位持有人)以及彼等各自的聯繫人。除就此項委任應付我們之正常專業費用外，並無我們將向上述人士收取任何費用或利益之安排存在。

我們之意見基礎

在制定我們之意見及推薦建議時，我們依賴管理人所提供之資料及聲明及所發表之意見，並假設向我們所作出或通函所述之有關資料、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，且此假設將持續至基金單位持有人特別大會當日。管理人及董事就通函所載資料之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，就彼等所知及所信，於通函中發表之意見均經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

我們認為我們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之準確性，並已就我們之推薦建議提供合理基礎。我們已審閱的文件包括(但不限於)發售通函、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長實關連人士集團及管理人集團就有關關連人士交易訂立的協議、就與有關關連人士交易相類似的交易獲獨立第三方提供的報價及價單以及與獨立第三方訂立的協議、其他上市房地產投資信託基金的刊發文件以及亞太區2011年第四季物業市場研究報告等其他市場資訊。我們並無理由懷疑任

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

何重要資料遭管理人隱瞞，或屬有所誤導、失實或不確，並認為我們在制定意見時可依賴有關資料。然而，我們並無就此工作對匯賢產業信託集團、管理人及與有關關連人士交易之相關項目及各參與方之業務或事務或未來前景，進行任何獨立調查或審計。我們之意見必須以於最後可行日期之金融、經濟、市場及其他環境之實際情況，以及我們獲提供之資料為基礎。

主要考慮因素及理由

於我們就經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限達致意見時，我們已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關關連人士交易的背景

有關關連人士交易包括匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團（視乎情況而定）進行(a)有關匯賢產業信託物業（「該等物業」）的租賃及許用交易（「租賃及許用交易」）；(b)有關該等物業或匯賢產業信託集團旗下公司的物業管理及會所設施交易（「物業管理及會所設施交易」）；及(c)使用互聯網及電訊服務（「互聯網服務交易」），詳情載於發售通函及通函，概要如下：

(a) 租賃及許用交易

租賃及許用交易包括匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團成員公司（視乎情況而定）就該等物業進行的租賃及許用交易。

(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長實關連人士集團或管理人集團（視乎情況而定）向匯賢產業信託集團提供有關該等物業或匯賢產業信託集團旗下公司的物業管理、營運安排及營銷之服務以及有關匯賢產業信託集團使用長實關連人士集團會所及其他設施的任何交易。

(c) 互聯網服務交易

互聯網服務交易包括長實關連人士集團向匯賢產業信託集團提供使用互聯網及電訊服務。

2. 進行有關關連人士交易的理由

匯賢產業信託為一項房地產投資信託基金，組成之目的為擁有及投資中國的優質商業物業，務求向基金單位持有人提供穩定而持續之分派，及取得其每基金單位資產淨值長遠增長。

於2011年4月，證監會向匯賢產業信託授出（其中包括）現有CKH／管理人豁免，豁免僅涵蓋有關東方廣場（匯賢產業信託於豁免授出時唯一擁有權益的物業）及北京東方廣場公司

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

(東方廣場土地使用權及房屋所有權的持有人)的交易及安排。因此，現有CKH／管理人豁免並不適用於東方廣場及北京東方廣場公司以外的物業或公司。

鑒於長實關連人士集團及管理人集團的業務廣泛，涉及零售、物業管理、酒店營運、電訊等不同行業，並基於匯賢產業信託屬房地產投資信託基金的業務性質，匯賢產業信託於其日常及一般業務過程中與長實關連人士集團及管理人集團進行若干關連人士交易並不罕見，如租賃或許用該等物業予長實關連人士集團及管理人集團以及使用長實關連人士集團或管理人集團(視乎情況而定)提供的物業管理、互聯網、電訊或其他服務。

經考慮(i)長實關連人士集團及管理人集團的業務涉及相當多的行業，訂立有關關連人士交易可協助匯賢產業信託集團的管理及營運；(ii)物業租賃為匯賢產業信託集團核心業務及主要收入來源之一，而租賃及許用交易將為匯賢產業信託集團提供穩定可靠的收入；(iii)長實關連人士集團及管理人集團在提供物業管理、營運及營銷服務方面有扎實的經驗及專業知識，而物業管理及會所設施交易可推動有效管理該等物業；(iv)東方廣場的東方豪庭公寓住客有權自由使用麗都廣場的會所及其他設施，提升東方廣場東方豪庭公寓的吸引力；及(v)匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中對不時使用互聯網及電訊服務有實際需要，而互聯網服務交易在服務選擇方面為匯賢產業信託集團提供更大的靈活性，容許匯賢產業信託集團在合適時使用長實關連人士集團的服務，我們認為，有關關連人士交易為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，進行有關關連人士交易屬合理且符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

3. 有關關連人士交易的主要條款

(a) 租賃及許用交易

根據向證監會尋求的經修訂延長豁免，租賃及許用交易須於匯賢產業信託集團之一般及日常業務過程中進行，有關交易的條款須按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)訂立或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立。此外，就首次訂立或於經修訂延長豁免生效日期或以後重續的各項租賃及許用交易而言，須就每一租賃及許用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

於最後可行日期，東方廣場旗下物業的若干可出租面積已租予長實關連人士集團及管理人集團，但並無就瀋陽物業或瀋陽麗都進行有關租賃及許用交易之關連人士交易。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之一般及日常業務過程中進行，有關交易的條款過往一直且將來亦會按正常商業條款釐定。我們挑

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

選並審閱了匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團(視乎情況而定)訂立租賃協議的樣本,將之與匯賢產業信託集團就相類該等物業跟獨立第三方訂立租賃協議的條款作比較,發現跟長實關連人士集團及管理人集團訂立的主要條款(如租金、樓宇管理費、租期、租金按金等)整體與跟獨立第三方訂立的條款類似及相若。基於上文所述,我們認為過往進行租賃及許用交易的條款對獨立基金單位持有人而言公平合理。我們相信,倘若匯賢產業信託的管理層貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款,日後進行租賃及許用交易的條款亦將按正常商業條款訂立,對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(b) 物業管理及會所設施交易

(i) 與長實關連人士集團進行的交易

於最後可行日期,北京東方廣場公司委聘長實兩間附屬公司提供有關東方廣場的若干物業管理服務(東方廣場的北京東方君悅大酒店除外)。此外,東方廣場旗下東方豪庭公寓的住客有權免費使用北京麗都廣場(長實集團持有40%權益)的會所設施。就有關安排,北京東方廣場公司須就東方廣場旗下東方豪庭公寓的住客使用會所設施向麗都廣場擁有人(為長實關連人士集團的成員)支付費用。截至最後可行日期,並無就瀋陽物業或瀋陽麗都進行有關物業管理及會所設施交易之關連人士交易。

管理人確認,有關長實關連人士集團提供各項服務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日常及一般業務過程中進行,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。我們從管理人得悉,截至最後可行日期,匯賢產業信託並無就物業管理服務及/或會所設施安排與獨立第三方訂立任何協議。然而,曾就東方廣場的物業管理服務向獨立第三方索取報價。我們審閱了匯賢產業信託與長實關連人士集團訂立的物業管理協議,並將涉及的管理人費用與從獨立第三方獲取的報價作比較。我們發現以相類條款但出價最低者獲得物業管理服務合約。此外,我們亦審閱匯賢產業信託與長實關連人士集團訂立的會所設施協議。我們將長實關連人士集團就使用麗都廣場會所設施向匯賢產業信託及向獨立第三方收取的費用作比較,發現向匯賢產業信託收取的費用並不遜於向獨立第三方收取的。因此,我們認為過往與長實關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的條款是按正常商業條款訂立,對獨立基金單位持有人而言公平合理。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

(ii) 與管理人集團進行的交易

根據經營管理協議，北京東方廣場公司委聘物業管理人提供有關東方廣場經營、管理及營銷的若干服務(東方廣場的北京東方君悅大酒店除外)。物業管理人收取每年按物業收入淨額1%計算(扣除有關浮動費用及物業管理人費用前)的費用，物業管理人會就向北京東方廣場公司提供各項服務產生若干開支獲北京東方廣場公司作出補償，其中包括物業管理人純粹就向北京東方廣場公司提供有關東方廣場各項服務而聘用僱員涉及的若干成本。

管理人確認，有關管理人集團提供物業管理服務的物業管理及會所設施交易過往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，有關交易的條款將按正常商業條款訂立或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予及／或獲自獨立第三方之條款訂立。我們已審閱有關其他上市房地產投資基金物業管理服務的相類交易條款，發現各上市房地產投資基金訂立的條款各異，最普遍採納的為每年總物業收入的3%。鑒於管理人集團收取每年物業收入淨額1%的費率並不遜於其他上市房地產投資基金所採納的，我們認為過往與管理人集團進行物業管理及會所設施交易之條款是按正常商業條款進行，對獨立基金單位持有人而言公平合理。

基於上文所述，我們相信，倘若匯賢產業信託的管理貫徹應用相同的原則來釐定有關交易的條款，日後進行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，對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(c) 互聯網服務交易

於最後可行日期，北京東方廣場公司於東方廣場日常及一般管理及營運過程中使用長實關連人士集團成員公司提供的互聯網及電訊服務，但並無就瀋陽物業或瀋陽麗都進行有關互聯網服務交易之關連人士交易。

我們從管理人得悉，長實關連人士集團自東方廣場於2000年開業以來一直為東方廣場的互聯網及電訊服務供應商。鑒於長實關連人士集團提供的服務專為東方廣場特定的需求而設，管理人滿意長實關連人士集團提供的優質服務，管理人認為繼續委聘長實關連人士集團為東方廣場互聯網及電訊服務供應商為恰當之舉，故此截止最後可行日期，匯賢產業信託並無就互聯網及電訊服務與獨立第三方訂立任何交易。基於東方廣場要求的互聯網服務之獨特性，且獨立服務供應商的報價欠奉，我們未能將長實關連人士集團提出的互聯網服務交易的條款與其他獨立第三方提出的條款或同類交易的其他已刊發市場資訊作比較。然而，我們已審閱匯賢產業信託集團與長實關連人士集團訂立的互聯網服務協議，發現有關協議內並無不尋常的條款。另外，管理人確認，

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

互聯網服務交易過往一直且亦將於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，有關交易的條款過往一直且將按正常商業條款訂立或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於匯賢產業信託集團給予獨立第三方之條款訂立。

基於上文所述的全部因素，我們認為有關關連人士交易的條款按正常商業條款訂立，對獨立基金單位持有人而言公平合理，且符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

4. 經修訂提升年度上限的基礎

各項有關關連人士交易的歷史交易數額及經修訂提升年度上限概述如下：

表1 — 有關關連人士交易的歷史交易數額及經修訂提升年度上限

	歷史交易數額 <small>(附註)</small>				
	2011年				
	4月29日				
	(基金單位 於聯交所 首次上市 日期)至				
	截至2012年 2011年 12月31日 止三個月 人民幣千元	截至2012年 3月31日 止三個月 人民幣千元	經修訂提升年度上限 截至12月31日止年度		
			2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租賃及許用交易					
— 長實關連人士集團	27,328	9,244	111,400	125,400	139,300
— 管理人集團	186	70	350	350	400
物業管理及會所設施交易					
— 長實關連人士集團	9,546	3,097	47,500	54,200	63,700
— 管理人集團	11,948	7,434	49,000	55,000	60,000
互聯網服務交易					
— 長實關連人士集團	3,568	1,169	6,500	7,000	7,500

附註：即匯賢產業信託集團與長實關連人士集團或管理人集團(視乎情況而定)就東方廣場及北京東方廣場公司進行有關關連人士交易的歷史交易數額。由2012年1月1日(收購Shenyang Investment BVI完成日期)至2012年3月31日期間，並無進行有關瀋陽物業或瀋陽麗都的有關關連人士交易。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

(a) 租賃及許用交易

(i) 與長實關連人士集團進行的交易

租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收長實關連人士集團的租金及樓宇管理費用。據管理人所示，租賃及許用交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並按照有關財政年度有關交易的預測總值釐定，過程中已計入租金的潛在增長、匯賢產業信託集團與長實關連人士集團於有關財政期間可能訂立該等物業的新租賃及許用以及就不可預見的市場波動等突發事情預留約20%的緩衝。

我們發現，有關長實關連人士集團截至2012年12月31日止年度租賃及許用交易的經修訂提升年度上限較截至2011年12月31日止年度按年度化計算實際交易數額高出約175.9%。管理人告知我們，截至2012年12月31日止年度之所以需要較高的上限是因為與獨立第三方訂立東方廣場的若干物業租賃或許用將於2012年屆滿，而長實關連人士集團有可能在與獨立第三方訂立的租賃協議屆滿後將租賃或許用有關物業。基於上文所述，管理人認為，即使2011年的實際交易金額較低，但仍須將截至2012年12月31日止年度有關東方廣場及北京東方廣場公司物業的租賃及許用交易之年度上限維持於約人民幣85,000,000元，即根據現有CKH/管理人豁免截至2012年12月31日止年度有關東方廣場及北京東方廣場公司物業租賃及許用交易原本的年度上限。

此外，管理人預測瀋陽物業及瀋陽麗都的物業可能租予或准許長實關連人士集團使用，有關租賃截至2012年12月31日止年度的交易總額將約為人民幣8,000,000元。截至2012年12月31日止年度經修訂提升年度上限的預算已預留不可預見市場波動等突發事情約20%的緩衝。我們審閱了其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍，發現其他上市房地產投資信託基金的緩衝範圍一般介乎15%至20%。鑒於管理人建議的緩衝率為20%，屬其他上市房地產投資信託基金的範圍，我們認為匯賢產業信託建議的20%緩衝率屬合理。

在釐定截至2013年及2014年12月31日止年度經修訂提升年度上限時，管理人已計入截至2014年12月31日止兩個年度租金的潛在增長，並預測截至2014年12月31日止三個年度與長實關連人士集團就租賃及許用交易進行的交易金額將按年複合增長率約11.8%增長。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

我們審閱了仲量聯行於2012年2月20日刊發亞太區2011年第四季物業市場研究報告(「物業報告」)，發現北京2011年第四季按建築面積計算的整體實際寫字樓淨月租為每平方米人民幣293元，按季增長9.1%。租金上升主要由於北京寫字樓空間的需求與供應持續失衡。儘管經濟增長預測放緩，租金居高不下，但仲量聯行預期北京寫字樓市場未來十二個月的整體需求將穩步增長，租金預期按年增長18%。物業報告亦顯示基於零售商積極拓展以及多個成熟且表現理想的項目之零售租金上漲，北京零售市場按可出租淨面積計算的實際零售月租達到每平方米人民幣701元，按年增長12.3%。基於多個高級品牌及新進駐北京的品牌於市內數個零售項目簽訂租約，仲量聯行對北京零售市場持樂觀態度。預測2012年零售需求將持續殷切，實際淨租金的增長因新推出項目提供的折扣而有所放慢。另外，仲量聯行於物業報告亦指出，服務式公寓於2011年第四季的租金按季增長1.0%，而豪華公寓於2011年第四季淨月租按季增長2.8%至每平方米人民幣106元。由於2012年經濟增長預測放緩，預期部份跨國公司或會修訂其拓展計劃，限制外籍員工的數目以減低成本。因此，北京服務式公寓的平均租金預測於2012年將僅增長約10%。

基於上文所述，我們認為與長實關連人士集團截至2014年12月31日止三個年度進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限按年複合增長率約11.8%增長具充份的支持理據，與長實關連人士集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(ii) 與管理人集團進行的交易

租賃及許用交易的經修訂提升年度上限主要包括應收管理人集團的租金及樓宇管理費用。租賃及許用交易的有關經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並按照有關財政年度有關交易的預測總值釐定，過程中已計入租金的潛在增長以及匯賢產業信託集團與管理人集團於有關財政期間可能訂立的新租賃及許用交易。

管理人估計，截至2012年12月31日止年度有關東方廣場及北京東方廣場公司的租賃及許用交易之交易金額將維持於約人民幣300,000元，即與現有CKH／管理人豁免授出的原定年度上限相同，而就瀋陽物業及瀋陽麗都的租賃及許用交易之交易金額將約為人民幣50,000元。

經考慮上節所載租金的預期增長以及匯賢產業信託集團與管理人集團可能不

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

時訂立的租賃及許用交易，建議截至2014年12月31日止三個年度就管理人集團的租賃及許用交易訂立的經修訂提升年度上限按年複合增長率約6.9%增加。

按照上述市場分析以及管理人闡述增加建議年度上限的理由，我們認為與管理人集團截至2014年12月31日止三個年度進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限按年複合增長率約6.9%增長具充份的支持理據，與管理人集團進行租賃及許用交易的經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(b) 物業管理及會所設施交易

(i) 與長實關連人士集團進行的交易

與長實關連人士集團進行的物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並按照有關財政年度有關交易的預測總值，且計入匯賢產業信託集團與長實關連人士集團於有關財政期間可能訂立的新物業管理及會所設施交易以及就不可預見的市場波動等突發事情預留約20%的緩衝。

據管理人所示，長實關連人士集團截至2012年12月31日止年度進行物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限主要有關於東方廣場及北京東方廣場公司，估計約為人民幣36,000,000元，即與現有CKH／管理人豁免授出的原定年度上限相同。除有關東方廣場及北京東方廣場公司的交易之外，管理人預期有關瀋陽物業及瀋陽麗都截至2012年12月31日止年度物業管理及會所設施交易的交易金額將約為人民幣4,000,000元。物業管理及會所設施交易截至2012年12月31日止年度經修訂提升年度上限的預算已預留不可預見市場波動等突發事情約20%的緩衝。

經考慮中國整體通脹的影響以及匯賢產業信託集團於2013年及2014年與長實關連人士集團可能訂立的新物業管理及會所設施交易，我們認同管理人的意見，其認為就與長實關連人士集團進行物業管理及會所設施交易預算截至2014年12月31日止三個年度經修訂提升年度上限按年複合增長率約15.8%增長屬合理。

基於上文所述，我們認為與長實關連人士集團進行物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

(ii) 與管理人集團進行的交易

與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並按照有關財政年度有關交易的預測總值，且計入開支可能因偶發事故而上升，以及匯賢產業信託集團與管理人集團於有關財政期間可能訂立的新物業管理及會所設施交易。

預算管理人集團截至2012年12月31日止年度進行物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限時，純粹考慮有關東方廣場及北京東方廣場公司的交易，而有關金額與現有CKH／管理人豁免授出的原定年度上限相同。我們發現，有關與管理人集團進行的物業管理及會所設施交易的實際交易金額僅包括有關物業管理服務的交易金額，而有關管理人集團截至2012年12月31日止年度進行物業管理及會所設施交易按年度化計算實際交易數額較截至2011年12月31日止年度按年度化計算實際交易數額高約68.4%。我們從管理人得悉，上升主要由於管理人集團於2012年就向北京東方廣場公司提供物業管理服務產生若干開支之報銷額增加。管理人亦告知我們，除預期該等物業淨物業收入增加及整體通脹外，管理人在釐定截至2014年12月31日止三個年度與管理人集團進行物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限時，已考慮匯賢產業信託集團與管理人集團可能訂立新物業管理及會所設施交易。基於上文所述，我們認同管理人的意見，其認為就截至2014年12月31日止三個年度按年複合增長率約10.7%計算與管理人集團進行物業管理及會所設施交易屬合理。

基於上文所述，我們認為與管理人集團進行物業管理及會所設施交易的經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理。

(c) 互聯網服務交易

據管理人所示，互聯網服務交易的經修訂提升年度上限經參照歷史交易數額並計入成本及開支可能上升以及匯賢產業信託集團與長實關連人士集團於有關財政期間可能訂立的新互聯網及電訊服務。截至2013年12月31日止兩個年度的互聯網服務交易的經修訂提升年度上限金額與現有CKH／管理人豁免授出的原定年度上限相同。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

我們得悉截至2014年12月31日止三個年度互聯網服務交易的經修訂提升年度上限之年複合增長率將約為7.4%。鑒於匯賢產業信託集團與長實關連人士集團可能訂立新互聯網服務交易，再加上中國整體通脹的影響，我們認為互聯網服務交易的經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理。

經考慮上述分析，我們認為董事會提呈各項有關關連人士交易的經修訂提升年度上限對獨立基金單位持有人而言公平合理。

5. 豁免條件

根據向證監會尋求的經修訂延長豁免，有關關連人士交易須遵從以下審閱規定：

(i) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於匯賢產業信託之半年報告及年報內披露。

(ii) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，管理人將委聘匯賢產業信託之核數師及與其協定就有關關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向管理人匯報實際結果（該報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託之定價政策訂立；
- (c) 按監管該等交易之協議之條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額（如適用）。

(iii) 獨立非執行董事之審閱

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之年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

- (b) 按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)或,如沒有足夠之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)獨立第三方之條款訂立;及
- (c) 根據監管該等交易之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之條款訂立。

(iv) 核數師取閱賬目及記錄

管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓匯賢產業信託之核數師可充分取閱有關記錄,以就交易作出報告。

(v) 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文第(ii)及第(iii)項,管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(vi) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要,例如匯賢產業信託進一步收購資產,因而令整體業務規模增加,或如市場或經營狀況出現變動,管理人將來可不時尋求調高一項或多項年度上限,惟須:

- (a) 以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) 管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情,以及須向基金單位持有人刊發通函及通知;及
- (c) 上文第(i)至(v)段所述之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。

(vii) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關關連人士交易之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變動而施加較嚴格之披露及/或基金單位持有人批准之規定,管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定,於匯賢產業信託相關財政年度之半年報告及年報內披露。

我們認為上述審閱規定可提供恰當的措施,規管管理人進行有關關連人士交易以及保障獨立基金單位持有人的利益。

獨立財務顧問就經修訂延長豁免發出的函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為(i)有關關連人士交易於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，其條款按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)對獨立基金單位持有人而言公平合理，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，我們推薦建議獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人，而我們本身亦推薦建議獨立基金單位持有人，於應屆基金單位持有人特別大會上投票贊成批准經修訂延長豁免(及其項下經修訂提升年度上限)的普通決議案。

此致

獨立董事委員會、
列位獨立基金單位持有人及
受託人 台照

代表

凱利融資有限公司

董事總經理
顧福身

董事
曾詠儀

謹啟

2012年5月4日

基金單位持有人特別大會通告



HUI XIAN REIT

匯賢產業信託

匯賢產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：87001)

由匯賢房託管理有限公司管理

基金單位持有人特別大會通告

茲通告匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)謹訂於2012年5月22日(星期二)下午十二時十五分假座香港九龍紅磡黃埔花園德豐街20號九龍海逸君綽酒店1樓大禮堂(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行之基金單位持有人週年大會結束或休會後)舉行基金單位持有人特別大會(「基金單位持有人特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准經修訂延長豁免及經修訂提升年度上限(定義見及載述於2012年5月4日寄發予基金單位持有人之通函(本大會通告屬於其中一部分，註有「*」符號之通函副本已提呈本大會並由主席簽署以資識別))；及
- (b) 謹此授權匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託管理人身份)(「管理人」、管理人之任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託受託人身份)(「受託人」)按管理人、管理人之有關董事或受託人(視情況而定)可能認為適宜、恰當、必須或符合匯賢產業信託之利益而進行或促使進行所有有關行動及事宜(包括簽訂可能為必須之所有有關文件)，以執行或促使上文(a)段所述事宜得以生效。」

承董事會命
匯賢房託管理有限公司
(以匯賢產業信託管理人身份)
甘慶林
管理人主席

香港，2012年5月4日

基金單位持有人特別大會通告

附註：

1. 凡有資格出席基金單位持有人特別大會(或其任何續會)並於會上投票的基金單位持有人均可委派一名代表代其出席大會。如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管組織)以決議案授權之任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。於該會議上，如此獲授權之人士代表法團行使權力時，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之授權人書面簽署，或倘委任人為法團，則以法團印鑑或正式授權之職員或授權人簽署。獲委任為代表或公司代表的人士無需為基金單位持有人。
2. 代表委任文據連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署之核證本，最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交匯賢產業信託的基金單位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。交回代表委任文據後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會(或任何續會)(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，則代表委任文據將視作已撤銷論。
3. 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之投票(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予接納)，而就此而言名列首位者的先後次序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。
4. 為決定有權出席於2012年5月22日舉行匯賢產業信託基金單位持有人特別大會及基金單位持有人週年大會並於會上投票的基金單位持有人名單，匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由2012年5月18日(星期五)至2012年5月22日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須不遲於2012年5月17日(星期四)下午四時三十分送達匯賢產業信託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。
5. 於基金單位持有人特別大會上提呈之上述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之基金單位持有人就其作為基金單位持有人之每個基金單位享有一票。

於本通告日期，管理人之董事為：甘慶林先生(主席兼非執行董事)；徐英略先生及彭宣衛先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(非執行董事)；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。