
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) 對管理人的浮動費用架構的建議修訂
及

基金單位持有人週年大會通告

董事會函件載於本通函第1至9頁。

匯賢產業信託謹訂於2017年5月12日(星期五)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行基金單位持有人週年大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-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載列之指示將表格填妥，並盡快交回匯賢產業信託之基金單位登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下須不遲於2017年5月10日(星期三)中午十二時正或於任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人週年大會或其任何續會並於會上投票。

2017年4月6日

目 錄

	頁次
公司資料.....	ii
釋義.....	iii
董事會函件	
1. 回購基金單位的一般授權	2
2. 對信託契約項下的浮動費用架構的建議修訂	4
3. 基金單位持有人週年大會	8
4. 一般資料	8
附錄 — 說明函件.....	10
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 殷可先生
執行董事	蔣領峰先生 李智健先生
獨立非執行董事	鄭海泉先生 李焯芬教授 蔡冠深博士
受託人	德意志信託(香港)有限公司 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場 52樓
基金單位登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17M樓

釋 義

於本通函，除文義另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

「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指將召開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2017年4月5日有關對信託契約下的管理人浮動費用架構作出的建議修訂的公告
「北京東方廣場」	指	位於中國北京市東城區東長安街1號的綜合發展群，稱為東方廣場
「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
「董事」	指	管理人董事
「說明函件」	指	本通函附錄所載的說明函件
「總收益」	指	就任何財政年度或部分財政年度而言，於該財政年度或部分財政年度經營房地產所應計或產生的一切收入，惟不應包括下列各項： <ul style="list-style-type: none">(i) 銷售及／或出售房地產及／或房地產營運設備所獲得或產生的所得款項或其任何部分；(ii) 投購保險所得的全部款項(但不包括計入總收益的業務干擾保險付款)；(iii) 一切租金按金及其他可予退還的保證按金；及(iv) 該房地產的租戶、持牌人及用戶就獲銷售或供應服務或貨品須支付的一切貨品及服務稅或增值稅(不論現時或將來生效)，該等稅項須由受託人或有關特別目的投資工具(視情況而定)向稅務機關負責
「香港」	指	中國香港特別行政區
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「獨立基金單位持有人」	指	於浮動費用修訂擁有重大權益(而該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益)的基金單位持有人以外的基金單位持有人

釋 義

「最後可行日期」	指	2017年3月30日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「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)
「物業收入淨額」	指	就任何財政年度或部分財政年度而言，某房地產該一個財政年度或部分財政年度內的總收益減物業營運開支
「普通決議案」	指	於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上由親身或委派代表出席及有投票權的基金單位持有人以過半數票數通過的決議案
「中國」	指	中華人民共和國
「物業管理人」	指	獲管理人指派處理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的任何滙賢產業信託房地產的物業管理職能的物業管理人
「物業管理人費用」	指	物業管理人不時按照相關管理協議定期收取的費用，根據有關協議，物業管理人獲指派處理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的任何滙賢產業信託房地產的物業管理職能
「物業營運開支」	指	就任何財政年度或部分財政年度而言，信託或相關特別目的投資工具於該房地產營運、維護、管理及營銷過程中直接產生的一切費用及開支，惟不應包括下列各項： (a) 對該房地產進行改建、加建或修葺的支出、按照香港一般公認會計原則並非視作營運成本及開支且屬資本性質的支出； (b) 該房地產的一切折舊或攤銷費用；及 (c) 受託人或相關特別目的投資工具承擔的貸款利息
「登記名冊」	指	基金單位持有人名冊
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「《房地產投資信託基金守則》」	指	證監會頒佈的《房地產投資信託基金守則》(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證監會購回通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會認可房地產基金管理公司的通函 — 證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(以經修不時訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「特別決議案」	指	於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上提呈並由親身或委派代表出席及有投票權的基金單位持有人以75%或以上票數通過的決議案，而有關投票須以點票方式進行，惟出席大會的法定人數必須為持有不少於已發行基金單位25%的兩名或以上基金單位持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(以經不時修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)
「信託契約」	指	日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託之信託契約(經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日之補充契約修訂)，並以經不時進一步修訂、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	基金單位的任何登記持有人
「浮動費用修訂」	指	本通函董事會函件內「2.對信託契約下的浮動費用架構作出的建議修訂」一節所概述的浮動費用架構建議修訂，以及與之相關對信託契約之建議修訂，有待獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過

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

蔣領峰先生

李智健先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生

李焯芬教授

蔡冠深博士

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

303室

致基金單位持有人之通函

內容有關

- (1) 回購基金單位的一般授權、
(2) 對管理人的浮動費用架構的建議修訂
及**

基金單位持有人週年大會通告

謹此提述(i)證監會回購通函，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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關：(i)授出回購授權的資料；及(ii)對信託契約下的現有浮動費用架構作出的建議修訂及對信託契約作出的相關建議修訂(即浮動費用修訂)；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，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，任何基金單位持有人如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之普通決議案而言，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

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。

1.7 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於基金單位持有人週年大會上投票贊成獲提呈有關回購授權之普通決議案。

1.8 受託人意見及同意

德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託的受託人)(i)認為授出回購授權符合信託契約，並且(ii)已同意待基金單位持有人批准後，管理人根據回購授權進行任何建議回購。

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

2. 對信託契約下的浮動費用架構作出的建議修訂

2.1 背景

現時信託契約第14.1.2(i)條有關匯賢產業信託應付的浮動費用費率的條文概列如下：

- (a) 就匯賢產業信託的每項房地產而言，管理人有權收取每年相等於各項房地產於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)〔物業收入淨額〕按年費率3%計算的浮動費用；

然而：

- (b) 就北京東方廣場而言，浮動費用3%的年費率將按上文(a)項所述分為兩個部份：按年費率2%計算應付管理人的浮動費用，及按年費率1%計算應付物業管理人的物業管理人費用〔2+1費用架構〕；及
- (c) 倘管理人就匯賢產業信託的任何其他房地產選擇使用〔2+1費用架構〕，且只要物業管理人仍為管理人的全資附屬公司，則有關架構亦可自物業管理人獲委任之日或管理人作出有關選擇之日(以較後發生者為準)起，應用於匯賢產業信託的有關其他房地產；及
- (d) 倘管理人作出上述選擇，其須以公告方式向基金單位持有人披露有關選擇。

根據信託契約第14.1.2(i)條所訂明的現有浮動費用架構，(i)倘管理人並無作出上文(c)段的選擇，則〔2+1費用架構〕將不會應用於匯賢產業信託的有關其他房地產，而應付管理人的浮動費用將仍為年費率3%計算；及(ii)一旦作出選擇，管理人不能改回物業收入淨額的3%浮動費用架構，原因為信託契約內並無提供其後的重新選擇權。

目前，管理人僅就北京東方廣場採納〔2+1費用架構〕，據此，應向管理人支付按物業收入淨額年費率2%計算的浮動費用，及應向北京東方廣場物業管理人(為管理人的全資附屬公司)支付按物業收入淨額年費率1%計算的物業管理人費用。於最後可行日期，管理人並無就匯賢產業信託其他房地產選擇採納〔2+1費用架構〕，包括重慶大都會東方廣場，其物業管理人為北京東方廣場物業管理人(誠如上文所述為管理人的全資附屬公司)的分支公司。

2.2 建議作出浮動費用修訂的理由

目前，信託契約的條文僅讓管理人選擇採納「2+1費用架構」將浮動費用單方向拆分，令當中2%為應向管理人支付的浮動費用，及當中1%為應向物業管理人(為管理人的全資附屬公司)支付的物業管理人費用，但其並無提供於其後重新選擇的權利。基於前文所述，管理人認為給予管理人更大彈性應對營運狀況的變動屬合宜之舉。倘物業管理人(為管理人的全資附屬公司)乃位於中國，將應付管理人的浮動費用直接撥付予有關物業管理人將有助於付款程序的執行(包括方便中國日常營運開支的付款)，並簡化跨境付款的繁瑣手續，從而提升營運效率。

為有效達到有關目的，以及基於實際營運需要，管理人應獲准在年費率3%內，不時酌情將應付予管理人的浮動費用部份調撥至物業管理人(為管理人的全資附屬公司，並獲指派處理物業管理職能)。管理人因而提出浮動費用修訂，藉以修訂浮動費用架構，請情載於下文第2.3節。

2.3 建議作出的浮動費用修訂

建議的浮動費用修訂將可讓管理人隨時及不時(在年浮動費率3%內)將有關比例的費用分為管理人及物業管理人兩個部份，惟有關物業管理人須為管理人的全資附屬公司。

管理人建議修訂信託契約第14.1.2(i)條，其全文轉載如下，當中建議增補及刪除分別以下劃線文本及刪除線文本顯示：

「14.1.2浮動費用

- (i) (a) 緊隨重組協議完成日期(包括該日)後起，管理人將有權於每個財政年度就其本身收取存置物業當中有關由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有的各個房地產的浮動費用。根據第14.1.2(i)(b)條，就各個房地產(不論是否由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有)應付管理人的浮動費用須為年度金額按該房地產的物業收入淨額(扣除有關浮動費用；及在物業管理人為管理人的附屬公司的情況下為物業管理人費用前)以年費率3%計算(「浮動費用架構」)；

- (b) 惟有關初始物業，及(倘管理人選擇如此)於初始物業隨後收購的任何其他房地產就各項房地產而言，只要物業管理人為管理人的全資附屬公司，管理人可隨時及不時選擇由該物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，而將第14.1.2(i)(a)所述的3%的費率將按管理人全權酌情認為屬合適的比例在管理人及物業管理人之間劃分，分為由相關房地產物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用前)按年費率2%計算應付管理人的浮動費用及按年費率1%計算應付物業管理人的物業管理人費用的兩部分；及
- (c) 倘由管理人作出第14.1.2(i)(b)條所訂明的上述選擇，亦須以公告方式向基金單位持有人作出同樣披露。對應付管理人浮動費用作出任何高於前述費率的增幅，或對浮動費用架構作出任何嚴重損害持有人的利益的變動，須於根據附表I條文正式召開及舉行的持有人會議上獲持有人以特別決議案方式批准，方可作實。為免生疑問，管理人調撥或拆分浮動費用的任何選擇均並非浮動費用架構作出變動。」

匯賢產業信託根據信託契約第14.1.2(i)條應付管理人及物業管理人(為管理人的全資附屬公司)的費用總額，不會因建議浮動費用修訂而有任何改變，原因為有關費用將仍為按物業收入淨額以年費率3%計算。管理人認為建議浮動費用修訂符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

倘獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上批准浮動費用修訂，浮動費用修訂將於緊隨載有浮動費用修訂的信託契約的第四份補充信託契約簽訂後的曆月的首日生效。

2.4 須獲取獨立基金單位持有人批准

為採納浮動費用修訂，獨立基金單位持有人必須首先根據信託契約以特別決議案方式批准浮動費用修訂。管理人建議於基金單位持有人週年大會上以特別決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准浮動費用修訂。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提交基金單位持有人大會以供批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得於該大會上就其基金單位作出投票或計入法定人數內。同時，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上處理的事項中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得於該大會上就其基金單位作出投票或計入法定人數內。

董事會函件

管理人作為浮動費用收款人被視作於就浮動費用修訂對信託契約作出的建議修訂中擁有重大權益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，管理人將並將促使其聯繫人士放棄就於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案投票。於最後可行日期，管理人並無持有任何匯賢產業信託的基金單位。就管理人所知，於最後可行日期，管理人若干持有基金單位的董事及僱員共計持有匯賢產業信託基金單位約0.03%。

長江實業地產有限公司、ARA Asset Management Limited及中信証券國際有限公司均於管理人股份中擁有權益，彼等將並將促使彼等各自的附屬公司就將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案放棄投票。就管理人所知，於最後可行日期，相關實體持有基金單位的情況如下：

實體	所持基金 單位數目	基金單位 持有量的 概約百分比
長江實業地產有限公司的附屬公司 ^(附註1)	2,135,189,797	39.09%
中信証券國際有限公司的附屬公司 ^(附註2)	24,412,412	0.45%
ARA Asset Management Limited的附屬公司 ^(附註3)	23,614,198	0.43%

附註：

1. 該等附屬公司即Hui Xian (Cayman Islands) Limited、Noblecrown Investment Limited、Wealth Finder Limited、Heathcliff Developments Limited及Wisdom Ally Limited。
2. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited。
3. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited。

於本通函日期，就管理人經作出合理查詢後所知、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將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案放棄投票。

2.5 推薦意見

董事會認為，建議浮動費用修訂可在不會增加成本或對匯賢產業信託造成任何不利財務影響下，為管理人在行政及營運上帶來更大的便利，因此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，董事會推薦所有獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人週年大會上就批准浮動費用修訂所提呈的特別決議案。經考慮上述董事會的意見及推薦意見及其於信託契約及《房地產投資信託基金守則》項下的責任後，受託人亦認為建議浮動費用修訂符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益，因此並不反對浮動費用修訂。

3. 基金單位持有人週年大會

基金單位持有人週年大會將於2017年5月12日(星期五)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行，以便考慮並酌情通過載於基金單位持有人週年大會通告內之普通決議案及特別決議案(不論有否修訂)。基金單位持有人週年大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

為釐定有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票之基金單位持有人名單，登記名冊將於2017年5月9日(星期二)至2017年5月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。就尚未名列登記名冊內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，有關的基金單位持有人必須不遲於2017年5月8日(星期一)下午四時三十分，將所有基金單位證書連同正式填妥之過戶表格，送達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室樓，辦理過戶登記手續。

倘閣下於2017年5月12日(星期五)為基金單位持有人，閣下可於基金單位持有人週年大會上投票。隨本通函附有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，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示填寫及簽署代表委任表格並註明日期，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。代表委任表格須盡快填妥及交回，但無論如何須不遲於2017年5月10日(星期三)中午十二時正或於任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前填妥及交回。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. 一般資料

4.1 重大逆轉

截至最後可行日期，據董事所悉，匯賢產業信託自2016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之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

4.3 備查文件

信託契約之副本以及管理人與受託人為使本通函所述之信託契約之建議修訂生效而擬訂立之第四份補充契約之草擬本，於香港持牌銀行一般開放營業之任何日子上午九時正至下午五時正(香港時間)(「辦公時間」)期間任何時間，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他於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」暴雨警告訊號影響之日，在管理人註冊辦事處(地址為香港皇后大道中2號長江集團中心303室)可供查閱。

董事會函件

4.4 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
滙賢房託管理有限公司
(作為滙賢產業信託管理人)
甘慶林
管理人主席
謹啟

2017年4月6日

本附錄為證監會購回通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供相關資料，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5,462,193,939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546,219,393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部分支付於2016年7月1日至2016年12月31日期間之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有利於整體匯賢產業信託及基金單位持有人時方始作出。

(C) 回購之資金

就任何回購而言，管理人將只會動用根據信託契約、《房地產投資信託基金守則》及證監會不時發出之指引以及適用之香港法例合法用於該等目的之資金回購基金單位。

倘回購授權於建議回購期間內任何時間獲全面行使，可能會對匯賢產業信託營運資金及其資產負債比率構成重大不利影響（相對最近期刊發經審核財務報表所披露之狀況而言）。倘行使回購授權會導致對匯賢產業信託之營運資金或資產負債比率造成任何重大不利影響（相對最近期刊發經審核財務報表所披露之狀況而言），則管理人不建議行使回購授權。

(D) 基金單位價格

基金單位於之前12個月每月於聯交所之最高及最低成交價如下：

	最高 人民幣	最低 人民幣
2016年3月	3.25	3.06
2016年4月	3.12	3.07
2016年5月	3.12	3.07
2016年6月	3.20	3.10
2016年7月	3.45	3.16
2016年8月	3.51	3.26
2016年9月	3.36	3.28
2016年10月	3.46	3.17
2016年11月	3.26	3.11
2016年12月	3.21	3.11
2017年1月	3.15	3.09
2017年2月	3.18	3.08
自2017年3月1日起直至最後可行日期為止	3.19	3.04

(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)其聯繫人(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》)通知管理人有意待回購授權授出後向管理人(代表匯賢產業信託)出售任何基金單位，亦無任何該等關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)承諾，不會於回購授權獲授出後向管理人(代表匯賢產業信託)出售其持有之任何基金單位。

(I) 受託人意見及同意

德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託受託人)(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作出建議或聲明。除為履行信託契約及《房地產投資信託基金守則》所載的信託責任外，受託人並未就回購授權的價值或影響作出任何評估。

(J) 上市規則第10.06條

匯賢產業信託須遵守上市規則第10.06條內適用於上市公司於聯交所回購本身股份之限制及通知規定，惟該等規定須作出必需之變更，猶如適用於房地產投資信託基金。該等規定包括但不限於交易限制、日後發行限制、申報規定及回購股份之地位。

(K) 董事推薦建議

董事認為，授出回購授權符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益，因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批准回購授權之普通決議案。

(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，Hui Xian (Cayman Islands) Limited (「**Hui Xian Cayman**」)直接持有750,000,000個基金單位(相當於已發行基金單位約13.73%)。於同日，就管理人所知，Hui Xian Cayman連同假定與彼等(包括管理人)一致行動之若干人士，合共持有約39.09%的當時已發行基金單位。

此外，於最後可行日期，管理人(以其本身的身份)並無持有任何基金單位。

倘全面行使回購授權，並假設Hui Xian Cayman及假定與彼等(包括管理人)一致行動之該等人士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5,462,193,939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43.43%，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2017年5月12日(星期五)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會，以商討下列事項：

- (A) 知悉截至2016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) 審議及酌情通過以下決議案(無論有否修訂)，當中第(1)項決議案乃作為普通決議案提呈，及第(2)項決議案乃作為特別決議案提呈：

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日及2015年5月28日之補充契約修訂，並以不時可能進一步修訂、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；

基金單位持有人週年大會通告

- (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之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
- (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(「匯賢產業信託」)之信託契約(經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日之補充契約所修訂)第14.1.2(i)條及第26.1條，批准通函所載之浮動費用修訂；及
- (b) 授權滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)(「管理人」)、管理人之任何董事及德意志信託(香港)有限公司(作為匯賢產業信託之受託人(「受託人」))各自按管理人、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(包括簽訂可能必須之所有有關文件)，以執行或使上文(a)段所指事項得以生效。」

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)
管理人主席
甘慶林

香港，2017年4月6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2017年4月6日刊發的通函(「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，按此獲授權之人士代表法團可行使之權力，與法團為個人基金單位持有人之情況下可行使者無異。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，則根據其公司章程文件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)或其經公證人簽署之核證本，最遲須不遲於2017年5月10日(星期三)中午十二時正或於任何續會(視情況而定)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，則代表委任表格得視作已撤銷論。
4. 倘基金單位由聯名登記之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(而其他聯名登記之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。
5. 匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由2017年5月9日(星期二)至2017年5月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停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週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同填妥的過戶表格必須不遲於2017年5月8日(星期一)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。
6. 於基金單位持有人週年大會上提呈之上述普通決議案及特別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)；蔣領峰先生及李智健先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(非執行董事)；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。