
此 乃 要 件 請 即 處 理

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) 持續關連人士交易

及

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



營盛融資有限公司

董事會函件載於本通函第1至20頁。

匯賢產業信託謹訂於2023年5月11日(星期四)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(或若黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於當日上午九時正在香港生效，則於2023年5月12日(星期五)在相同時間及地點舉行)，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。

2023年4月11日

目 錄

	頁次
公司資料.....	iii
釋義	iv
董事會函件	
1. 回購基金單位的一般授權	2
2. 持續關連人士交易.....	4
3. 基金單位持有人週年大會	18
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	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
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	李焯芬教授 蔡冠深博士 殷可先生 胡定旭先生
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，除文義另有規定者外，以下詞彙具有下列涵義：

2020年通函	指	匯賢產業信託日期為2020年4月3日的通函
2020年CK／管理人豁免	指	證監會授出的嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的豁免(如2020年通函所述)
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
有聯繫者	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
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
長江實業	指	長江實業集團有限公司，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	長江實業及其不時的附屬公司及聯營公司，未免生疑，不包括匯賢產業信託集團但包括管理人及其附屬公司
CK物業管理年度上限	指	截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，匯賢產業信託集團成員公司就CK物業管理交易向長江實業集團成員公司應付的最高年度金額
CK物業管理總協議	指	管理人與長江實業訂立的日期為2023年4月6日的總協議，當中載列規管CK物業管理交易的框架性條款，期限自2024年1月1日至2026年12月31日

釋 義

CK物業管理交易	指	長江實業集團成員公司就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的相關物業或公司向匯賢產業信託集團成員公司提供物業管理、營運安排及營銷服務，以及與匯賢產業信託集團使用長江實業集團的會所及其他設施有關的任何交易
緊密聯繫人	指	具有上市規則賦予該詞的涵義(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)
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
說明函件	指	本通函附錄一所載的說明函件
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	匯賢產業信託及其附屬公司
獨立財務顧問函件	指	獨立財務顧問就本通函所載目的致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件，其全文載於本通函
獨立董事委員會	指	已成立的由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限向獨立基金單位持有人提供意見
獨立財務顧問	指	薈盛融資有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例所指的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動

釋 義

獨立基金單位持有人	指	房地產投資信託基金守則第8.7F段所指於有關決議案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	2023年3月24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	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	匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託管理人)
物業收入淨額	指	定義見獨立財務顧問函件
發售通函	指	匯賢產業信託日期為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，有關票決以點票方式進行，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
中國	指	中華人民共和國
物業	指	匯賢產業信託集團不時擁有的物業
物業管理人	指	獲管理人就任何物業委託物業管理功能的物業管理人，並為管理人的附屬公司
登記名冊	指	基金單位持有人登記名冊
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金

釋 義

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)
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
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」
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、補充及／或以其他方式修改者為準)
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
附屬公司	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
主要持有人	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
收購守則	指	證監會頒佈的公司收購及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	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)

由滙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

李焯芬教授

蔡冠深博士

殷可先生

胡定旭先生

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)持續關連人士交易

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)匯賢產業信託日期為2023年4月6日的公告，當中披露(其中包括)管理人(以其管理人身份為及代表匯賢產業信託)與長江實業訂立CK物業管理總協議。

本通函旨在：

- (1) 向閣下提供有關以下各項的資料：(i)授出回購授權；及(ii)CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限；
- (2) 載列獨立董事委員會就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限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CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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；及
- (3) 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)CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限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。

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 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。

1.6 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. 持續關連人士交易

2.1 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條獲授權之時，證監會就匯賢產業信託集團(作為一方)與(i)長實關連人士集團(定義見發售通函)；或(ii)管理人集團(定義見發售通函)(視情況而定)(作為另一方)之間的若干關連人士交易授出多項豁免，豁免期限直至2013年12月31日(包括該日)止，相關豁免隨後於2012年、2014年、2015年、2017年及2020年被修訂及／或延長。將於2023年12月31日屆滿的2020年CK／管理人豁免及2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易類別的更多具體詳情載於2020年通函。

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則作出如下方面的修訂，其中包括使適用於房地產投資信託基金的關連人士交易的規定與聯交所上市公司所適用的規定大體一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時發出的指引另有規定外，房地產投資信託基金的所有關連人士交易將在適當及切實可行的範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定進行規管，包括某些關連人士交易是否屬於持續關連人士交易、可獲得的豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、申報、年度審閱及其他規定。所有先前存在的與關連人士交易有關的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或另行修訂或撤銷為止。由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，匯賢產業信

託於2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易於屆滿後將參考房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)進行規管。

匯賢產業信託於2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易的類別之一為物業管理及會所設施交易，該等交易包括由CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(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，以及與匯賢產業信託集團使用CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(視情況而定)的會所及其他設施有關的任何交易(統稱「過往物業管理交易」)。

2.2 CK物業管理總協議

2.2.1 主要條款

由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，並考慮到CK物業管理交易定期、普通及持續性質，於2023年4月6日，管理人(以其作為匯賢產業信託的管理人身份)與長江實業訂立CK物業管理總協議，當中載列於2024年1月1日至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)期間規管CK物業管理交易(該交易與2020年CK／管理人豁免項下的物業管理及會所設施交易(即過往物業管理交易)具有相同範圍)的框架性條款。

CK物業管理總協議的主要條款載列如下：

日期：	2023年4月6日
訂約方：	(i) 長江實業；及 (ii) 管理人(以其管理人身份為及代表匯賢產業信託)
年期：	自2024年1月1日起至2026年12月31日止(首尾兩天包括在內)為期三年

董事會函件

- 先決條件： CK物業管理總協議須待獨立基金單位持有人在基金單位持有人大會上通過普通決議案批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限後，方可作實。倘該條件未能於2023年12月31日或之前(或長江實業與管理人書面協定的較後日期)達成，CK物業管理總協議應即時終止，且任何一方均無權向另一方提出申索，惟先前已違反CK物業管理總協議者除外。
- 目的及其他條款： 載列於CK物業管理總協議年期內，訂立、續訂或延長CK物業管理交易的框架性條款。
- 管理人(為及代表匯賢產業信託)及長江實業應分別促使匯賢產業信託集團的相關成員公司與長江實業集團的相關成員公司(即CK物業管理交易的相關訂約方)按個別基準及公平原則進行磋商，就每項CK物業管理交易訂立單獨的書面協議，且應按從匯賢產業信託集團的角度而言應不遜於匯賢產業信託集團的成員公司可自獨立第三方獲得的正常商業條款訂立。
- 定價政策： 就該等交易收取的費用須根據專業的物業管理服務提供商就類似規模及類似屬性的物業提供類似服務的當時市場價格釐定。

為確保CK物業管理總協議項下的各項交易均按當時的市場價格訂立，管理人已實施以下內部控制程序：

- (a) 樓宇管理服務(定義見獨立財務顧問函件)
 - (i) 就匯賢產業信託將支付的樓宇管理費用而言，管理人將於實際可行範圍內就物業的樓宇管理服務獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，並將比較費用以確保相關費用乃按當時的市場價格及正常商業條款釐定。
 - (ii) 就長江實業集團提供樓宇管理服務所產生的費用(將由匯賢產業信託報銷)而言，為確保向長江實業集團報銷的費用乃按正常商業條款釐定，管理人將在報銷該等費用前審閱每月的報銷明細並評估報銷金額的合理性。

(b) 物業管理人服務(定義見獨立財務顧問函件)

- (i) 物業管理人將為相關物業的預計年度費用及每月報銷明細編製年度預算，將由管理人於付款前審閱，以確保所索償的費用屬合理且按正常商業條款釐定。
- (ii) 如建議委聘長江實業集團成員而非物業管理人提供物業管理服務，管理人將安排於實際可行的範圍內就物業管理服務的提供獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，並將比較費用以確保長江實業集團成員公司的報價與獨立服務供應商所提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

(c) 會所及其他設施使用權

管理人將於實際可行的範圍內獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團涵蓋類似服務的成員公司，並將比較費用以確保長江實業集團相關成員公司的報價與獨立服務供應商所提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

2.2.2 歷史交易金額

下表載列截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年以及截至2023年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團的成員公司就CK物業管理交易向長江實業集團的成員公司支付或應付的歷史交易金額總額：

截至12月31日止年度		截至2023年2月28日
2021年	2022年	止兩個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
126,479(附註1)	121,813(附註1)	20,026(附註2)

附註：

- 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，2020年CK／管理人豁免項下CK物業管理交易的年度上限金額分別為人民幣242,500,000元及人民幣266,700,000元。
- 僅根據截至2023年2月28日止兩個月的歷史數據，截至2023年12月31日止年度，CK物業管理交易的年化交易金額預計約為人民幣120,156,000元。該年化金額僅作說明用途，概不表示截至2023年12月31日止年度CK物業管理交易的實際交易金額將為該金額。儘管如此，過往物業管理交易項下截至2023年12月31日止年度金額為人民幣293,400,000元的年度上限並未且預計將不會被超過。

2.2.3 CK物業管理年度上限及CK物業管理年度上限的釐定基準

於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，匯賢產業信託集團的成員公司就CK物業管理交易向長江實業集團的成員公司應付的最高年度金額(即CK物業管理年度上限)將不會超過下列金額：

截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
220,200	239,100	259,600

董事會函件

CK物業管理年度上限整體參考歷史交易金額及以下因素釐定：

- (a) 員工及工資成本每年增加約10%，乃經考慮2020年及2022年之間的增長率(介乎-1.2%至+9.3%)而釐定，管理人認為其屬合理；
- (b) 鑑於管理人可選擇在管理人及物業管理人之間分配每年3%的浮動費用，物業管理人就北京東方廣場收取的物業管理人費用或將由物業收入淨額的2%增加至物業收入淨額的最高3%；
- (c) 由於管理人認為北京東方廣場在2020年、2021年和2022年新型冠狀病毒爆發期間的物業收入淨額不能正確反映北京東方廣場在未來幾年的物業收入淨額，北京東方廣場截至2019年12月31日止年度的物業收入淨額被用作估算北京東方廣場截至2024年12月31日止年度的物業管理人費用的基準；
- (d) 參考過去10年物業收入淨額增長的情況(介乎-25.9%至9.9%)，假設物業收入淨額增長約為6%；及
- (e) 加入於截至2026年12月31日止三個年度期間為突發事件(如不可預見的市場波動、匯賢產業信託集團的物業可能進行的升級、維修和翻新工程以及匯賢產業信託集團的物業組合可能增加新的物業或長江實業集團可能獲得新物業管理服務供應商)預留的約25%緩衝。

由於長江實業集團成員包括管理人及其附屬公司，因此無需為與管理人及其附屬公司進行的CK物業管理交易設定一個年度上限，並為與長江實業集團(不包括管理人及其附屬公司)進行的CK物業管理交易設定另一個年度上限。由於管理人集團(定義見2020年通函)不僅包括管理人及其附屬公司，亦包括不屬於CK關連人士集團(定義見2020年通函)的其他各方，因此有必要在2020年CK／管理人豁免下，就當時與CK關連人士集團及管理人集團各自進行的交易制定獨立的年度上限。

2.3 CK物業管理交易的理由及裨益

匯賢產業信託集團成員公司委聘長江實業集團的成員公司長期提供若干物業管理相關服務及物業管理人相關服務。管理人預期，匯賢產業信託集團與長江實業集團進行的上述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。經考慮(i)匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中不時對使用CK物業管理交易項下服務有實際需要；(ii)長江實業集團的成員在提供物業管理、營運安排及營銷服務方面擁有豐富經驗及專長，而CK物業管理交易可促進物業的有效管理；(iii)CK物業管理總協議為匯賢產業信託集團在選擇服務供應商方面提供了更大的靈活性，允許匯賢產業信託集團在適當時使用長江實業集團的相關服務，及(iv)這將使匯賢產業信託集團能夠為其租戶或酒店客人提供長江實業集團的若干會所或其他設施的使用權，這具有增值效應，將使租賃匯賢產業信託的物業或入住匯賢產業信託的酒店更具吸引力。CK物業管理總協議項下擬進行之CK物業管理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集團及基金單位持有人的整體利益。

2.4 房地產投資信託基金守則的涵義

長江實業是Noblecrown Investment Limited(匯賢產業信託的主要持有人)的控股公司，並通過Noblecrown Investment Limited及其他長江實業集團實體擁有已發行基金單位總數約33.53%的權益，因此根據房地產投資信託守則和上市規則，長江實業是匯賢產業信託的關連人士，CK物業管理交易因此構成匯賢產業信託的持續關連人士交易(根據房地產投資信託守則第2.26段適當修改)。

由於有關最高CK物業管理年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故CK物業管理總協議及CK物業管理交易以及CK物業管理年度上限根據房地產投資信託基金守則及上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)須遵守公告、申報、年度審核及獨立基金單位持有人的批准規定。

概無任何董事於CK物業管理交易中擁有重大權益，或須就批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票。然而，基於良好的企業管治，甘慶林先生及葉德銓先

生(彼等亦為長江實業的董事)已自願放棄就批准CK物業管理交易的決議案投票。

2.5 內部控制

管理人已建立內部控制系統，以確保匯賢產業信託集團與其關連人士之間的關連人士交易(包括持續關連人士交易)受到監管及根據既有指引及政策妥為處理，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則的規定，所有關連人士交易(包括持續關連人士交易)須(其中包括)公平地按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益。為確保相關交易符合上述標準，已採取以下內部控制措施(其中包括)：

- (a) 一般而言，管理人須向管理人的審核委員會證明所有關連人士交易符合房地產投資信託基金守則第8.7段的標準，可能需要(如可行)自獨立第三方獲得報價，或於必要時自獨立的專業估價師處獲得一個或多個估值。管理人審核委員會每半年審查一次所有關連人士交易。
- (b) 管理人調查及監管匯賢產業信託集團的所有交易，以確定相關交易是否為關連人士交易或(視情況而定)將成為關連人士交易。在可行的情況下，相關交易的各對手方應被要求向管理人確認其是否為匯賢產業信託的關連人士。
- (c) 管理人存置登記名冊，以記錄匯賢產業信託集團成員公司所進行的所有關連人士交易及基礎，包括自獨立第三方獲得的支持該等基礎的報價，該等報價乃於該等基礎上訂立。管理人持續不時審查及監管年度上限，以確保其並未且將不會被超過。
- (d) 管理人在其內部審核計劃中納入對匯賢產業信託集團所進行的所有關連人士交易的審閱。
- (e) 管理人的審核委員會有權審閱關連人士交易的登記名冊，以確保為監管關連人士交易而製定的準則及程序已獲遵守，以及(其中包括)交易(包括

CK物業管理交易)是否屬公平合理。受託人亦有權審閱該登記名冊，以確保房地產投資信託基金守則已獲遵守。

2.6 審閱及匯報

根據房地產投資信託基金守則第8.7A段以及上市規則第14A.55條至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)，CK物業管理交易將須遵守審閱及匯報程序。

(a) 獨立非執行董事的年度審查

獨立非執行董事應每年審閱CK物業管理交易，並於匯賢產業信託相關財政年度的年報中確認各該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在匯賢產業信託集團之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按公平原則及正常商業條款或更優條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易之有關協議按公平合理之條款訂立，且符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體之利益。

(b) 匯賢產業信託核數師的年度審閱

就各相關財政期間而言，管理人應每年聘請匯賢產業信託的核數師對CK物業管理交易進行若干審閱程序。匯賢產業信託的核數師應向管理人審核委員會報告彼等所進行的工作的事實結果，確認彼等是否得悉任何情況致使彼等相信任何相關交易：

- (i) 未獲董事會(包括所有獨立非執行董事)的批准；
- (ii) 在所有重大方面，均不符合匯賢產業信託的定價政策；
- (iii) 在所有重大方面均未按照其協議條款訂立；或
- (iv) 已超過適用年度上限。

管理人應允許匯賢產業信託的核數師及獨立非執行董事充分查閱彼等的記錄，以報告交易情況。管理人亦應在合理可行的範圍內，促使CK物業管理交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師充分查閱彼等的記錄，以便對交易進行報告。

管理人應在匯賢產業信託年報批量印刷前至少10個工作日向證監會提供核數師報告的副本。

(c) 通知證監會

倘獨立非執行董事及／或匯賢產業信託的核數師不能確認上述(a)及／或(b)中所列事項，管理人應及時通知證監會並發佈公告。證監會可要求匯賢產業信託重新遵守公告及基金單位持有人批准要求，並施加附加條件。

(d) 年度報告

匯賢產業信託年報應包括CK物業管理交易的簡要概要，其中包含上市規則第14A.71條及第14A.72條規定的信息(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)。

2.7 訂約方的資料

匯賢產業信託是一個集體投資計劃，以基金單位信託的形式成立，並根據證券及期貨條例第104條獲得證監會授權，其基金單位在聯交所主板上市。匯賢產業信託及其附屬公司的主營業務為擁有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派。管理人為匯賢產業信託的管理人，主要從事匯賢產業信託管理業務。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的間接持有人分別為長江實業(佔70%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。ARA Asset Management Limited為ESR Group Limited(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821))的全資附屬公司。

長江實業為領先的跨國企業，其多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。長江實業的股份在聯交所主板上市(股份代號：1113)。

2.8 所需批准

根據CK物業管理總協議的先決條件，管理人建議於基金單位持有人週年大會上，尋求獨立基金單位持有人以普通決議案形式批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限。

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CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限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。

2.9 獨立財務顧問的意見

根據上市規則第14A.44條，薈盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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」。

獨立財務顧問已確認，經考慮上文其函件內所述主要因素及理由後，(i)各CK物業管理交易乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)CK物業管理總協議條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(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，於基金單位持有人週年大會上投票贊成普通決議案，以批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限。

2.10 獨立董事委員會的意見

根據上市規則第14A.40條，董事會已成立獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)，就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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：

- (a) CK物業管理交易將按公平原則及正常商業條款並於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行；
- (b) CK物業管理交易與匯賢產業信託集團的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，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普通決議案，以批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限。

2.11 董事會的意見及推薦建議

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為：

- (a) CK物業管理交易將按公平基準及正常商業條款並於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行；
- (b) CK物業管理交易與匯賢產業信託集團的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及

- (c) CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

董事會(包括全體獨立非執行董事)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普通決議案，以批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限。

2.12 受託人的意見

根據並僅倚賴於：(1)本函件內的董事會意見及管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；及(iii)獨立董事委員會函件，受託人經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的職責後，認為：

- (a) CK物業管理交易與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及CK物業管理交易、CK物業管理總協議的條款及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 須就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限獲得獨立基金單位持有人的批准。

受託人對根據CK物業管理總協議的條款(包括CK物業管理年度上限)訂立CK物業管理交易並無任何異議。

上述觀點僅為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D段的表述，不得視為受託人對CK物業管理交易的優點或本通函所作出或披露的任何聲明或資料的推薦建議或陳述。除為了履行信託契約和房地產投資信託基金守則中規定的受託責任外，受託人並未對CK物業管理交易的優點或影響作出任何評估。因此，受託人促使基金單位持有人(包括對CK物業管理交易的優點或影響有任何疑問的人士)考慮本通函所載的「獨立財務顧問函件」，並尋求彼等自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2023年5月11日(星期四)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(或若黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於當日上午九時正在香港生效，則於2023年5月12日(星期五)在相同時間及地點舉行)，以(其中包括)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。

3.1 投票限制

根據房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，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。此外，根據房地產投資信託基金守則第8.7F段，倘任何基金單位持有人在提呈批准的關連人士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並不相同，則應在大會上放棄投票。

此外，根據信託契約附表一第3.2段，倘基金單位持有人在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有關普通決議案投票。

就獲提呈批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案而言，長江實業集團成員公司為或可能不時成為CK物業管理交易的一方，故於該普通決議案中擁有與其他基金單位持有人不同利益的重大利益。因此，如長江實業集團的任何成員公司為基金單位持有人，則該人士須就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案放棄投票。

董事會函件

就管理人所知，於最後可行日期，長江實業集團的基金單位持有情況如下：

實體	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分比
Nblecrown Investment Limited	1,091,083,328	17.51%
Heathcliff Developments Limited	586,884,405	9.42%
Wisdom Ally Limited	277,042,723	4.45%
Wealth Finder Limited	87,907,917	1.41%
管理人	45,884,057	0.74%
總計	2,088,802,430	33.53%

附註：於最後可行日期，已發行基金單位總數為6,230,359,272。上表所載的所有實體均為長江實業的附屬公司，彼等將就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案就彼等所持有的所有基金單位放棄投票。該等實體均實益持有各自基金單位。

甘慶林先生及葉德銓先生將於基金單位持有人週年大會上就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案放棄投票，以維護房地產投資信託基金的最高企業管治標準。

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CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案放棄投票。

3.2 暫停辦理基金單位過戶登記

為決定於基金單位持有人週年大會上投票的權利，登記名冊將於2023年5月8日(星期一)至2023年5月11日(星期四)(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，為符合資格於基金單位持有人週年大會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2023年5月5日(星期五)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2023年5月11日(星期四)為基金單位持有人，則可於基金單位持有人週年大會上經由受委代表投票。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

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)
管理人行行政總裁兼執行董事
蔣領峰
謹啟

2023年4月11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：

持續關連人士交易

我們獲委任為獨立董事委員會成員，以就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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2023年4月11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。

薈盛融資有限公司已獲管理人委任，以就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限向我們、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

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。

經考慮薈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：

- (a) CK物業管理交易乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中按公平原則及正常商業條款進行；
- (b) CK物業管理交易與匯賢產業信託集團的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及

獨立董事委員會函件

- (c) CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(及兩者之基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

因此，我們建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案，以批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限。

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

李焯芬

蔡冠深

殷可

胡定旭

謹啟

2023年4月11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CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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1105室

敬啟者：

持續關連人士交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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2023年4月11日致基金單位持有人通函(「通函」)的董事會函件內，本函件亦構成通函的一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具有相同涵義。

匯賢產業信託在基金單位首次於聯交所上市前，於2011年4月根據證券及期貨條例第104條獲授權之時，證監會就匯賢產業信託集團(作為一方)與(i)長實關連人士集團(定義見發售通函)；或(ii)管理人集團(定義見發售通函)(視情況而定)(作為另一方)之間的若干關連人士交易授出多項豁免，豁免期限直至2013年12月31日(包括該日)止。管理人申請且證監會批准對該等初步豁免進行隨後修訂及／或延長(視情況而定)，2020年CK／管理人豁免中的每項豁免均被授予直至2023年12月31日(包括該日)的期限。

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則作出如下方面的修訂，其中包括使適用於房地產投資信託基金的關連人士交易的規定與聯交所上市公司所適用的規定大體一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時發出的指引另有規定外，房地產投資信託基金的所有關連人士交易將在適當及切實可行的範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定進行規管，包括某些關連人士交易是否屬於持續關連人士交易、可獲得的豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、申報、年度審閱及其他規定。所有先前存在的與關連人士交易有關的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或另行修訂或撤銷為止。由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，匯賢產業信託於2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易於屆滿後將參考房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)進行規管。

匯賢產業信託於2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易的類別之一為物業管理及會所設施交易，該等交易包括由CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(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，以及與匯賢產業信託集團使用CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(視情況而定)的會所及其他設施有關的任何交易。

鑑於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，管理人(以其管理人身份為及代表匯賢產業信託)與長江實業於2023年4月6日訂立CK物業管理總協議，以載列於2024年1月1日至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)期間規管CK物業管理交易(該等交易與2020年CK／管理人豁免項下的物業管理及會所設施交易具有相同範圍)的框架性條款。

於最後可行日期，長江實業(主要基金單位持有人)作為Noblecrown Investment Limited的控股公司，通過Noblecrown Investment Limited及其他長江實業集團實體於2,088,802,430個基金單位中擁有權益，佔已發行基金單位數目的約33.53%，長江實業因此為匯賢產業信託的關連人士，且根據房地產投資信託基金守則及上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)，CK物業管理交易構成匯賢產業信託的持續關連人士交易。

獨立財務顧問函件

由於有關CK物業管理年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限根據房地產投資信託基金守則及上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)須遵守公告、申報、年度審核及獨立基金單位持有人的批准規定。

長江實業集團成員公司為或可能不時成為CK物業管理交易的一方，故於批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案中擁有與其他基金單位持有人不同利益的重大利益。因此，如長江實業集團的任何成員公司為基金單位持有人，則該人士須就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案放棄投票。於最後可行日期，長江實業通過Noblecrown Investment Limited及其他長江實業集團實體於合共2,088,802,430個基金單位中擁有權益，佔已發行基金單位數目的約33.53%。

就管理人所知，於最後可行日期，長江實業集團的基金單位持有情況如下：

實體	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分比
Noblecrown Investment Limited	1,091,083,328	17.51%
Heathcliff Developments Limited	586,884,405	9.42%
Wisdom Ally Limited	277,042,723	4.45%
Wealth Finder Limited	87,907,917	1.41%
管理人	45,884,057	0.74%
總計	<u>2,088,802,430</u>	<u>33.53%</u>

附註：於最後可行日期，已發行基金單位總數為6,230,359,272。上表所載的所有實體均為長江實業的附屬公司，彼等將就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案就彼等所持有的所有基金單位放棄投票。該等實體均實益持有各自基金單位。

甘慶林先生及葉德銓先生將於基金單位持有人週年大會上就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的普通決議案放棄投票，以維護房地產投資信託基金的最高企業管治標準。

獨立董事委員會已經成立，成員包括全體獨立非執行董事，即李焯芬教授、蔡冠深博士、殷可先生及胡定旭先生，以就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。吾等(薈盛融資有限公司)已獲委任，以就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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CK物業管理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，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。

薈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物業管理總協議對手方及彼等各自核心關連人士或聯繫人；及(v)匯賢產業信託主要基金單位持有人，以及彼等各自的聯繫人，且並無擁有匯賢產業信託集團任何成員公司的任何股權或認購或提名他人認購匯賢產業信託集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。除作為是次委聘的獨立財務顧問外，吾等於緊接最後可行日期前兩年內並無出任匯賢產業信託及其聯繫人的財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應付吾等的正常專業費用外，並無吾等可據以向上述各實體或人士收取任何費用或利益的安排。吾等並不知悉吾等與匯賢產業信託或任何其他人士之間有任何將合理被視為會影響吾等作為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問的獨立性之關係或權益，且根據上市規則第13.84條規定吾等獨立於匯賢產業信託。

吾等的意見基礎

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及管理人的管理層所提供的資料及聲明及所發表的意見，並假設向吾等所作出或通函所述的有關資料、陳述及聲明在各重大方面，於本函件日期均屬真實、準確及完整，且於基金單位持有人週年大會當日仍然如此。管理人及董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，該等資料乃遵照上市規則(在房地產投資信託基金守則適用之情況下)而刊載，旨在提供有關匯賢產業信託之資料。管理人及董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實或事宜，致使通函所載任何陳述產生誤導。

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、匯賢產業信託截至2022年12月31日止年度的年度業績公告、CK物業管理總協議、獨立第三方就CK物業管理交易相類似及可比的交易提供的報價、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CK物業管理總協議的相關所涉事宜及各參與方的業務或事務或未來前景，進行任何獨立調查或審計。吾等的意見必須以於最後可行日期的金融、經濟、市場及其他實際情況，以及吾等獲提供的資料為基礎。

主要考慮因素及理由

就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理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. 訂約方背景資料

匯賢產業信託是一個集體投資計劃，以基金單位信託的形式成立，並根據證券及期貨條例第104條獲得證監會授權，其基金單位在聯交所主板上市。匯賢產業信託及其附屬公司的主營業務為擁有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派並實現每個基金單位資產淨值的長期增長。

根據匯賢產業信託截至2021年12月31日止年度的年度報告所披露的資料，匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋零售、寫字樓、服務式公寓及酒店行業，覆蓋總面積超過110萬平方米。如匯賢產業信託截至2022年6月30日止六個月的中期報告所披露的資料，於2022年6月30日，匯賢產業信託的物業組合包括：

- (1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司。滙賢投資有限公司為於中國成立的中外合作經營企業－北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外合營夥伴。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權；北京東方廣場為一個商業建築群，包括購物商場、寫字樓、服務式公寓、五星級酒店、停車位及其他配套設施；

- (2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司擁有重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶大都會公司」)的全部權益。重慶大都會公司持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋所有權。重慶大都會東方廣場包括購物商場(帶有停車位)及寫字樓；
- (3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment (BVI) Limited則持有瀋陽投資(香港)有限公司。瀋陽投資(香港)有限公司為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外合營夥伴。瀋陽投資(香港)有限公司擁有瀋陽麗都的70%分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的中外合作經營企業，持有瀋陽麗都索菲特酒店(一間帶有服務式公寓的五星級酒店)的土地使用權及房屋所有權；
- (4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達(香港)有限公司。亨事達(香港)有限公司擁有重慶東廣飯店有限公司的全部權益，重慶東廣飯店有限公司持有重慶解放碑凱悅酒店(前稱重慶海逸酒店，一間國際化酒店)的土地使用權及房屋所有權；及
- (5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司(「成都長天」)的境外合營夥伴。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%權益，成都長天為於中國成立的中外合作經營企業，持有成都天府麗都喜來登飯店(一間國際化酒店)的土地使用權及房屋所有權。

根據匯賢產業信託截至2021年12月31日止年度的年度報告及截至2022年6月30日止六個月的中期報告，匯賢產業信託集團截至2020年及2021年12月31日止兩個年度以及截至2022年6月30日止六個月的總收益分別約為人民幣2,499百萬元、人民幣2,560百萬元及人民幣1,100百萬元。

管理人為匯賢產業信託的管理人，主要從事匯賢產業信託管理業務。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的間接持有人分別為長江實業(佔70%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。ARA Asset Management Limited為ESR Group Limited(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821))的全資附屬公司。

長江實業及其附屬公司及有聯繫者的多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。長江實業的股份在聯交所主板上市(股份代號：1113)。

2. 進行CK物業管理交易的原因

匯賢產業信託集團成員公司委聘長江實業集團的成員公司長期提供若干物業管理相關服務及物業管理人相關服務。

北京東方廣場公司，一家持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權的中外合作經營企業及重慶大都會公司，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，聘請長江實業集團的成員分別於北京東方廣場(位於北京東方廣場的北京東方君悅大酒店除外)(「北京廣場」)及重慶大都會東方廣場的日常及一般營運過程中長期提供若干物業及樓宇管理服務，例如清潔、安保、巡邏、保養及其他樓宇管理服務(「樓宇管理服務」)。

同時，物業管理人為長江實業集團的成員，由匯賢產業信託集團委聘，以提供北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的物業管理服務有關的若干服務，如協調租戶的裝修要求、維護服務、監督服務供應商及承包商的表現、管理租金收取、續租和條款談判等運營安排，以及營銷服務，包括提供營銷及營銷協調服務(「物業管理人服務」)。

為實現增值效應，並使租賃匯賢產業信託的物業或入住匯賢產業信託的酒店更具吸引力，匯賢產業信託集團能夠為其租戶或酒店客人提供長江實業集團的若干會所或其他設施的使用權(「會所設施使用權」)。

管理人預期，匯賢產業信託集團與長江實業集團的樓宇管理服務及物業管理人服務將於未來持續進行，以及會所設施使用權可能將於未來使用以促進匯賢產業信託集團物業的日常運作及管理。

經考慮(i)匯賢產業信託集團於其日常及一般業務過程中不時對使用CK物業管理交易項下服務有實際需要；(ii)長江實業集團的成員在提供物業管理、營運安排及營銷服務方面擁有豐富經驗及專長，而CK物業管理交易可促進物業的有效管理；(iii)為匯賢產業信託集團的租戶或酒店客人提供會所設施使用權以實現增值效應，並使租賃匯賢產業信託的物業或入住匯賢產業信託的酒店更具吸引力；及(iv)CK物業管理總協議為

匯賢產業信託集團在選擇服務供應商方面提供了更大的靈活性，允許匯賢產業信託集團在適當時使用長江實業集團的相關服務，吾等認為，CK物業管理總協議項下擬進行之CK物業管理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. CK物業管理交易的主要條款

CK物業管理總協議為載列於2024年1月1日至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)期間規管CK物業管理交易(即樓宇管理服務、物業管理人服務及會所設施使用權)的條款的框架性協議。

管理人(為及代表匯賢產業信託)及長江實業應分別促使匯賢產業信託集團的相關成員公司與長江實業集團的相關成員公司(即CK物業管理交易的相關訂約方)按個別基準及公平原則進行磋商，就每項CK物業管理交易訂立單獨的書面協議，且應按從匯賢產業信託集團的角度而言應不遜於匯賢產業信託集團的成員公司可自獨立第三方獲得的正常商業條款訂立。

就該等交易收取的費用須根據專業的物業管理服務提供商就類似規模及類似屬性的物業提供類似服務的當時市場價格釐定。為確保CK物業管理總協議項下的各項交易均按當時的市場價格訂立，管理人已實施以下內部控制程序：

(a) 樓宇管理服務

- (i) 就匯賢產業信託將支付的樓宇管理費用而言，管理人將於實際可行範圍內就物業的樓宇管理服務獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，並將比較費用以確保相關費用乃按當時的市場價格及正常商業條款釐定。
- (ii) 就長江實業集團提供樓宇管理服務所產生的費用(將由匯賢產業信託報銷)而言，為確保報銷予長江實業集團的費用乃按正常商業條款釐定，管理人將在報銷該等費用前審閱每月的報銷明細並評估索償金額的合理性。

(b) 物業管理人服務

- (i) 物業管理人將為相關物業的預計年度費用及每月報銷明細編製年度預算，將由管理人於付款前審閱，以確保所索償的費用屬合理且按正常商業條款釐定。
- (ii) 如建議由物業管理人代表管理人委聘長江實業集團的成員公司而非物業管理人提供物業管理服務，管理人將促使物業管理人於實際可行的範圍內就物業管理服務的提供獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，並將比較費用以確保長江實業集團成員公司的報價與獨立服務供應商所提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

(c) 會所設施使用權

管理人將於實際可行的範圍內獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團涵蓋類似服務的成員公司，並將比較費用以確保長江實業集團相關成員公司的報價與獨立服務供應商所提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

CK物業管理總協議須待獨立基金單位持有人在基金單位持有人大會上通過普通決議案批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限後，方可作實。倘該條件未能於2023年12月31日或之前(或長江實業與管理人書面協定的較後日期)達成，CK物業管理總協議應即時終止，且任何一方均無權向另一方提出申索，惟先前已違反CK物業管理總協議者除外。

(i) 樓宇管理服務

於最後可行日期，匯賢產業信託集團的成員公司聘請長江實業集團成員為北京廣場及重慶大都會東方廣場提供樓宇管理服務，包括清潔、安保、巡邏、保養及其他樓宇管理服務。管理人確認，長江實業集團提供的CK物業管理交易項下的樓宇管理服務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，直至最後可行日期，匯賢產業信託集團尚未與獨立第三方就樓宇管理服務達成任何協議。然而，吾等注意到，管理人已遵守其採購樓宇管理服務的內部程序，就北京廣場及重慶大都會東方廣場的樓宇管理服務分別自獨立第三方獲取至少兩個報價以及自長江實業集團的成員公司獲取至少一個報價，以確保樓宇管理服務的各項交易均按照當時市場價格及正常商業條款訂立。吾等已審閱與匯賢產業信託集團與長江實業集團分別就北京廣場及重慶大都會東方廣場訂立的樓宇管理服務有關的服務協議，並比較長江實業集團所收取的服務費用及長江實業集團所提供服務範圍性質及一般條款及條件，以及自獨立第三方就各相應交易獲取的兩個報價，並注意到長江實業集團相關成員公司根據樓宇管理服務合約所提供的適用條款(包括合約價格)基本與自獨立第三方獲得的報價條款相一致。

除長江實業集團收取的固定樓宇管理費外，長江實業集團由北京東方廣場公司及重慶大都會公司(按實際成本)分別報銷其僅專門為北京廣場及重慶大都會東方廣場提供服務而產生的費用。為確保報銷予長江實業集團的費用乃按正常的商業條款進行，管理人會於付款前審閱每月的報銷明細，並評估報銷金額的合理性。吾等已審閱長江實業集團於隨機選擇的2022年10月、2022年11月及2022年12月等月份所收取的每月報銷明細，並注意到長江實業集團所收取的報銷主要包括長江實業集團為提供服務協議所載有關北京廣場及重慶大都會東方廣場的服務而僅專門採購的僱傭成本及薪酬。吾等亦已取得及審閱報銷名單上五名隨機挑選的人員的員工記錄，並注意到彼等已按實際成本向匯賢產業信託收取費用，而索償的金額屬公平合理。吾等認為，已制定充分且適當的程序規管與樓宇管理服務有關的費用報銷，且管理人於進行與樓宇管理服務有關的交易時已適當執行內部控制和合規程序。

基於上文所述，吾等認為，過往與長江實業集團就樓宇管理服務進行的CK物業管理交易的條款乃按公平原則及正常商業條款訂立，且就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(ii) 物業管理人服務

根據信託契約，管理人有權於每個財政年度收取一筆年度金額相等於物業的每年3%物業收入淨額(未扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用)(「物業收入淨額」)的浮動費用。管理人可隨時及不時選擇在每年3%的浮動費用內，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。

自2017年7月1日起，管理人已選擇就北京東方廣場的3%費率被分為兩部分，包括應付給管理人的浮動費用(相當於每年1%)及應付給物業管理人的物業管理費(相當於北京東方廣場的物業收入淨額的每年2%)。

吾等已審閱匯賢產業信託集團與物業管理人之間簽訂的運營管理協議，發現根據運營管理協議，北京東方廣場公司聘用物業管理人，以提供與北京東方廣場的運營、管理和營銷有關的若干服務。目前，物業管理人每年收取物業收入淨額的2%的費用，物業管理人由北京東方廣場公司(按實際成本且無加價)報銷其向北京東方廣場提供服務所產生的若干費用，包括與物業管理人僅為提供與北京東方廣場有關的服務而聘用的僱員有關的若干費用。

吾等亦已審閱重慶大都會東方廣場公司與物業管理人簽訂的運營管理協議，發現根據運營管理協議，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和管理服務、營銷和租賃管理服務以及物業管理協調服務。目前，物業管理人並無收取任何物業管理人費，而物業管理人則由匯賢產業信託集團(按實際成本且無加價)全額報銷(i)物業管理人僅為提供與重慶大都會東方廣場有關的服務而提供或採購的員工僱傭成本及薪酬；及(ii)物業管理人對重慶大都會東方廣場產生的管理費用，包括但不限於物業管理人(作為匯賢產業信託集團的代理人)應匯賢產業信託集團的要求與第三方服務供應商簽訂的合同所產生的成本和費用，以便為重慶大都會東方廣場提供清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務。

根據有關北京東方廣場公司及重慶大都會公司的運營管理協議，物業管理人應就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的預計年度開支編製年度預算，其後將經管理人審閱及批准。吾等自管理人獲悉其將與物業管理人討論預算詳情並評估營運建議費用

是否屬公平合理。吾等已審閱北京東方廣場及重慶大都會東方廣場截至2023年12月31日止年度各自的年度預算，並注意到其已獲管理人審閱及批准。

管理人確認，由長江實業集團提供的CK物業管理交易項下的物業管理人服務為並將繼續於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，且該等交易的條款將按正常商業條款進行，或，倘並無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獲自／給予獨立第三方的條款訂立。根據管理人的內部控制程序，如果長江實業集團的成員公司而非物業管理人獲物業管理人代表管理人建議委任提供物業管理人服務，管理人須促使物業管理人於實際可行範圍內就相關開支獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，以確保來自長江實業集團的相關成員公司的報價與獨立服務供應商提供者一致，並按當時的市場價格釐定。我們自管理人獲悉，於截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年2月28日止兩個月內，長江實業集團(物業管理人除外)並無提供物業管理服務範圍內的服務。

就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的物業管理人所提供的服務而言，管理人於付款前會審閱物業管理人編製的每月報銷明細表，以確保索償費用屬合理且按正常商業條款釐定。吾等已審閱隨機選擇的2022年10月、2022年11月及2022年12月的物業管理人所收取的每月報銷明細，並注意到物業管理人所收取的報銷主要包括物業管理人為提供運營管理協議所述與北京東方廣場及重慶大都會東方廣場有關的服務而完全及專門採購的人員的僱傭成本及酬金。吾等已經獲得並審閱報銷清單上五名隨機選擇的人員的員工記錄，並注意到彼等是按實際成本向匯賢產業信託收取，且索償金額屬合理並按正常商業條款釐定。

吾等認為，已制定充分且適當的程序規管關連人士交易。吾等亦注意到，管理人在進行有關物業管理人服務的交易時已適當地執行內部控制及合規程序，且並無重大偏離管理人的合規手冊的情況。管理人向吾等確認，相同的內部控制及合規程序將貫徹應用於日後就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的報銷費用釐定物業管理人服務的條款。根據上文所述，吾等認為，過往與長江實業集團進行的CK物業管理交易項下

的物業管理人服務中有關北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的報銷費用的條款乃按公平原則及正常商業條款釐定，且對獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

為評估物業管理人就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場收取的浮動費用的公平性及合理性，吾等已審閱有關其他上市房地產投資信託的物業管理人服務的類似交易條款，此類信託(a)目前在聯交所上市；及(b)市值在人民幣34億元範圍內，即匯賢產業信託於最後可行日期市值的50%，及人民幣101億元，即於最後可行日期匯賢產業信託市值的150%。基於上述標準，吾等已盡最大努力識別出三隻可比房地產投資信託基金（「可比對象」），即越秀房產基金（股份代號：405）、陽光房地產基金（股份代號：435）及富豪產業信託基金（股份代號：1881），作為比較基準。吾等認為可比對象代表了基於上述標準的相關可比公司的詳盡清單，為評估標的費用的公平性和合理性的公平和代表性樣本，因為其核心業務與匯賢產業信託集團的業務相似，其市值規模與匯賢產業信託集團相當。鑑於物業管理服務的性質並不少見，且市場上存在類似服務的可比交易，吾等認為採用市場法作為獨立評估物業管理人服務浮動費用的基礎公平合理。

根據可得公開資料，吾等注意到可比對象披露的物業管理服務（包括物業及樓宇管理及營銷服務）的主要條款與物業管理人向匯賢產業信託提供的物業管理人服務性質相似，且可比對象的費用亦包括浮動費用及報銷費用。其中兩個樣本採用的費率為每年淨物業收入的3%，其中一個設定了每年淨物業收入5%的最高限額，而另一個樣本採用的費率為每年總物業收入的3%。鑑於物業管理人就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場向匯賢產業信託集團收取的現有2%及0%的年利率並不優於其他上市房地產投資信託基金所採用的利率，吾等認為，過去與長江實業集團就物業管理人服務的浮動費用進行的CK物業管理交易的條款就獨立基金單位持有人而言乃按公平原則及正常商業條款訂立，且屬公平合理。

(iii) 會所設施使用權

根據CK物業管理交易，匯賢產業信託集團可在自2024年1月1日起至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)止三個年度向其客戶或租戶提供長江實業集團的會所及其他設施使用權，待獨立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以批准CK物業管理總協議、據此擬進行的交易及相關年度上限後方可作實。此類交易的收費應基於當時類似服務的當時市場費率。吾等獲管理人告知，將獲得至少三個涵蓋類似服務的報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，以確保長江實業集團的相關成員公司收取的費用與獨立服務供應商提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

吾等獲悉，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年2月28日止兩個月，並無進行有關會所設施使用權的交易。因此，吾等不能評估會所設施使用權條款是否按正常商業條款進行。但是，鑑於為確保會所設施使用權條款按正常商業條款進行，報價將自獨立第三方獲得，吾等認為倘該內部控制程序獲適當遵守，會所設施使用權將按公平原則及正常商業條款行使。儘管兩年多以來並無進行過與會所設施使用權有關的交易，吾等同意管理人的觀點，即長江實業集團的新會所設施可能會不時在匯賢產業信託集團持有的物業附近設立，在匯賢產業信託集團的正常業務過程中，給予其客戶及／或租戶特權使用該等設施符合其利益。

鑑於上述所有因素，吾等認為CK物業管理交易的條款乃按公平原則及正常商業條款進行，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合匯賢產業信託和基金單位持有人的整體利益。

獨立財務顧問函件

4. CK物業管理年度上限基準

CK物業管理交易的歷史交易金額及年度上限概述如下：

	歷史交易金額			CK物業管理年度上限			
	截至12月31日止年度		截至 2月28日 止兩個月	2023年年化 金額 ^{附註2}	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年		2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇管理服務及 會所設施使用權 ^{附註1}	57,001	62,062	10,975	65,850	75,094	82,604	90,864
物業管理人服務							
— 浮動費用	32,290	28,767	4,881	29,286	63,558	67,372	71,414
— 費用報銷	37,188	30,984	4,170	25,020	37,491	41,240	45,364
小計	69,478	59,751	9,051	54,306	101,049	108,612	116,778
緩衝	不適用	不適用	不適用	不適用	44,057	47,884	51,958
合計	126,479	121,813	20,026	120,156	220,200	239,100	259,600
歷史年度上限總額	242,500	266,700	293,400	293,400			
年度上限使用率	52.2%	45.7%	不適用	41.0%	不適用	不適用	不適用

附註：

- 截至2021及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年2月28日止兩個月，並無記錄會所設施使用權的歷史交易金額。
- 截至2023年12月31日止年度，年化金額僅供說明用途並不表示CK物業管理交易的實際交易金額將是該金額。

CK物業管理年度上限指截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年匯賢產業信託集團成員就CK物業管理交易(即樓宇管理服務及會所設施使用權以及物業管理人服務)應向長江實業集團成員支付的最高年度金額。據管理人稱，年度上限總額旨在涵蓋截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年的所有CK物業管理交易，而不是如2020年CK／管理人豁免將年度上限金額分為不同類別服務的個別上限，以使管理人在管理其日常運營方面具有更大的靈活性。吾等獲告知，物業管理公司根據業務需要及集團物業組合的發展，於集團內各管理公司之間進行內部人員調動為很常見。職工調動可能會導致費用類別的變化。例如，物業管理人所聘用的部分為匯賢產業信託集團提供物業管理服務的員工，可能會被調任至長江實業集團的其他成

員，繼續為匯賢產業信託集團提供物業管理服務。於此情況下，相關員工成本最初計入物業管理人項下，並由匯賢產業信託集團於物業管理人服務類別下報銷予物業管理人。於轉業後，相關員工成本將被視為樓宇管理服務項下的成本。鑑於樓宇管理服務及物業管理人服務項下的服務性質相似，將交易的年度上限分組在同一池中可以減少管理人對成本進行分類的工作量，並減少錯誤計算CK物業管理交易金額的機率。此外，與CK物業管理交易的其餘部分相比，會所設施使用權的預計交易金額相對較小。鑑於上述情況，吾等認為將所有CK物業管理交易的年度上限匯總於同一池中屬公平合理，以給予管理人更大的靈活性來管理其日常營運並更容易監控關連人士交易。

如本通函所載董事會函件所披露，CK物業管理年度上限整體參考歷史交易金額及以下因素釐定：

- (a) 員工及工資成本每年增加約10%，乃經考慮2020年及2022年之間的增長率(介乎-1.2%至+9.3%)而釐定，管理人認為其屬合理；
- (b) 鑑於管理人可選擇在管理人及物業管理人之間分配每年3%的浮動費用，物業管理人就北京東方廣場收取的物業管理人費用或將由物業收入淨額的2%增加至物業收入淨額的最高3%；
- (c) 由於管理人認為北京東方廣場在2020年、2021年和2022年新型冠狀病毒爆發期間的物業收入淨額不能正確反映北京東方廣場在未來幾年的物業收入淨額，北京東方廣場截至2019年12月31日止年度的物業收入淨額被用作估算北京東方廣場截至2024年12月31日止年度的物業管理人費用的基準；
- (d) 參考過去10年物業收入淨額增長的情況(介乎-25.9%至9.9%)，假設物業收入淨額增長約為6%；及
- (e) 截至2026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。

(i) 樓宇管理服務及會所設施使用權

根據吾等對管理人編製的CK物業管理年度上限預算計算表(「計算表」)的審閱，吾

等注意到樓宇管理服務和會所設施使用權的年度上限是根據截至2022年12月31日止年度發生的歷史交易金額，並在隨後的每一年採用10%的年增長率。

為評估預算年度上限的公平性及合理性，吾等已對截至2022年12月31日止兩個年度的樓宇管理服務及會所設施使用權的歷史交易金額進行比較，並注意到，於審閱期間，會所設施使用權概無歷史交易金額，而截至2022年12月31日止年度之CK物業管理交易項下樓宇管理服務的交易金額較前一年增長約8.9%，截至2023年12月31日止年度的年化交易金額較截至2022年12月31日止年度的交易金額增長約6.1%。

就樓宇管理服務及會所設施使用權的年度上限的預測而言，管理人假設員工及工資成本每年增加約10%，乃經考慮2020年至2022年間介乎-1.2%至+9.3%的增長率後釐定。吾等已審閱管理人編製的員工及工資成本清單，並注意到工資增長率符合上述數據。吾等亦獲悉匯賢產業信託集團截至2022年12月31日止年度的業務營運受到2022年新型冠狀病毒在中國再次爆發的不利影響，導致重新實施疫情相關的限制和社區封鎖。然而，考慮到近期中國疫情有所緩和以及取消旅行限制、集中檢疫要求以及取消大規模檢測等疫情限制，預計匯賢產業信託集團的業務運營於未來幾年將有所恢復。管理人預計，需要提高工資以挽留並激勵員工。因此，2024年至2026年的預計工資增幅高於2022年和2023年的歷史工資增幅。

吾等亦審閱中國國家統計局發佈的最新統計數據，並注意到截至2022年12月31日止年度，中國國內生產總值（「中國國內生產總值」）約為人民幣1,210,207億元，較上年增長約3.0%，而截至2022年12月31日止年度，全國人均可支配收入約為人民幣36,883元，較上年實際增長約2.9%。統計數據亦顯示，與2021年相比，2022年的全國居民消費者價格指數增長2.0%。由34個成員國組成的國際組織經濟合作與發展組織於2022年11月發佈的《經合組織經濟展望》（2022年第2卷）預測中國2023年及2024年的中國國內生產總值增長率分別為4.6%及4.1%。

經考慮上節所述的中國的預期經濟增長和預期每年增加的人員和工資成本，吾等認為，為截至2026年12月31日止三個年度的CK物業管理交易項下的樓宇管理服務預算採納10%的增長率乃屬合理。

儘管於截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年2月28日止兩個月，概無錄得會所設施使用權的歷史交易金額，但管理人認為不能排除匯賢產業信託集團使用長江實業集團會所及其他設施的可能性。考慮到會所設施使用權的交易金額概無歷史參考，且與樓宇管理服務的預計交易金額相比，會所設施使用權的未來交易金額預計相對較小，吾等同意管理人的觀點，即假定樓宇管理服務及會所設施使用權的年度上限可與截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度的年度上限共享相同池屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，與樓宇管理服務有關的CK物業管理年度上限乃屬公平合理。

(ii) 物業管理人服務

CK物業管理交易項下的物業管理人服務的CK物業管理年度上限包括(i)就北京東方廣場每年的可變費用為物業收入淨額的3%；及(ii)應付給物業管理人的費用報銷。

根據計算表，吾等注意到，管理人假設物業管理人將收到的物業管理人的費用從北京東方廣場物業收入淨額的2%新增到物業收入淨額的3%，而物業管理人對由物業管理人管理的匯賢產業信託基金的其他物業不收取可變費用。吾等已審閱信託契約，以確認管理人有權在管理人和物業管理人之間分配每年3%的可變費用，前提是該物業管理人是管理人的全資附屬公司。此外，吾等注意到北京東方廣場截至2019年12月31日止年度的物業收入淨額被當作估算北京東方廣場截至2024年12月31日止年度的物業管理人費用的依據，原因為管理人認為，北京東方廣場於2020年、2021年及2022年爆發新型冠狀病毒期間的物業收入淨額並未正確反映北京東方廣場未來幾年的物業收入淨額。根據管理人提供的資訊，2019年、2020年、2021及2022年北京東方廣場的物業收入淨額分別約為人民幣20.1億元、人民幣15.2億元、人民幣15.3億元及人民幣13.6億元。

鑑於新冠疫情對中國經濟狀況的破壞性影響非同尋常，且非重複，以及近期中國疫情有所緩解，表現為取消旅行限制、集中檢疫要求和取消大規模檢測等疫情限制，吾等認為，使用北京東方廣場截至2019年12月31日止年度的物業收入淨額而非2020年至2022年的物業收入淨額作為估計北京東方廣場截至2024年12月31日止年度的物業管理人費用的基礎乃屬合理。

獨立財務顧問函件

管理人預期，於考慮匯賢產業信託的歷史物業收入淨額增長率及中國國內生產總值的增長後，截至2026年12月31日止三個年度各年，北京東方廣場的物業收入淨額將以約6%的年增長率增長。吾等已審閱匯賢產業信託自2013年至2022年物業收入淨額的10年動態，概述如下，且吾等注意到，物業收入淨額的年增長率介乎-25.9%至9.9%，平均約為-1.9%。倘僅考慮正年增長率，則物業收入淨額的正年增長率介乎1.9%至9.9%，平均年增長率約為5.1%。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
物業收入淨額										
(人民幣百萬元)	1,764	1,852	2,036	2,074	2,074	2,060	2,012	1,491	1,540	1,300
增長率	5.6%	5.0%	9.9%	1.9%	0%	-0.7%	-2.3%	-25.9%	3.3%	-15.6%

經考慮增長率6%乃處於歷史增長率範圍之內(1.9%至9.9%)，且北京東方廣場物業收入淨額可能於疫情後時代的經濟強勁復甦中大幅增長，吾等認為，在計算截至2026年12月31日止三個年度的就物業管理人服務的浮動費用時，將北京東方廣場的物業收入淨額6%的增長因素包括在內乃屬合理。

同時，管理人預期，於考慮中國的經濟增長預期及費用報銷的預計增加後，截至2026年12月31日止三個年度各年，報銷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的物業管理服務的交易金額將以約10%的年增長率增長。吾等注意到，截至2022年12月31日止年度，報銷予物業管理人的費用的物業管理服務的歷史交易金額較上年減少約16.7%，且與截至2022年12月31日止年度的交易金額相比，截至2023年12月31日止年度向物業管理人報銷的年化費用減少約19.2%。

吾等獲管理人告知，該減少主要是由於在新型冠狀病毒大流行期間於北京東方廣場及重慶大都會東方廣場舉辦的促銷活動及事件減少，因此向物業管理人報銷的費用減少。此外，部分提供樓宇管理服務的員工(其原受僱於物業管理人)於2022年期間被調往長江實業集團的其他成員公司，導致相關員工成本被報銷給長江實業集團其他成員公司，並記錄於樓宇管理服務項下，而非報銷給物業管理人並記錄於物業管理人服務項下。

考慮到隨著中國新冠疫情的緩解，匯賢產業信託集團的業務運營預計將在未來幾年恢復，管理人預計將組織更多的促銷活動，並在匯賢產業信託集團物業新增人力，

因此將產生更多費用並報銷予物業管理人。因此，截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的預計報銷費用預計增長顯著高於歷史增長率。考慮到中國的預期經濟增長率、上述人員和工資成本預計每年增長10%，以及未來幾年於匯賢產業信託集團物業組織的促銷活動的預計增長，吾等認為，就截至2026年12月31日止的三個年度內報銷予物業管理人的費用而言，為物業管理服務相關交易納入10%的增長因素乃屬合理。

(iii) 緩衝

吾等獲管理人告知，截至2026年12月31日止三個年度的CK物業管理年度上限已採納25%的突發事件緩衝，以應對不可預見的市場波動、匯賢產業信託集團的物業可能進行的升級、維修和翻新工程、以及匯賢產業信託集團的物業組合可能增加新的物業，其後可能會使用長江實業集團的樓宇管理服務及／或物業管理人服務，或長江實業集團可能獲得新物業管理人服務供應商，且該等實體與匯賢產業信託集團之間的交易應屬於CK物業管理交易。

吾等已就其他性質相近的上市房地產投資信託所進行交易年度上限的緩衝加以研究，並得悉其他上市房地產投資信託就年度上限預算採納的緩衝範圍通常介乎10%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，且緩衝預算有正當理由，吾等認為管理人建議的25%突發事件緩衝乃屬合理。

基於上文所述，吾等認為CK物業管理年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

5. 內部控制及審閱及匯報要求

管理人已建立內部控制系統，以確保匯賢產業信託集團與其關連人士之間的關連人士交易(包括持續關連人士交易)受到監管及根據既有指引及政策妥為處理，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則的規定，所有關連人士交易(包括持續關連人士交易)須(其中包括)公平地按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益。為確保相關交易符合上述標準，已採取以下內部控制措施(其中包括)：

- (a) 一般而言，管理人須向管理人的審核委員會證明所有關連人士交易符合房地產投資信託基金守則第8.7段的標準，可能需要(如可行)自獨立第三方獲得報價，或於必要時自獨立的專業估價師處獲得一個或多個估值。管理人審核委員會每半年審查一次所有關連人士交易。
- (b) 管理人調查及監管匯賢產業信託集團的所有交易，以確定相關交易是否為關連人士交易或(視情況而定)將成為關連人士交易。在可行的情況下，相關交易的各對手方應被要求向管理人確認其是否為匯賢產業信託的關連人士。
- (c) 管理人存置登記名冊，以記錄匯賢產業信託集團成員公司所進行的所有關連人士交易及基礎，包括自獨立第三方獲得的支持該等基礎的報價，該等報價乃於該等基礎上訂立。管理人持續不時審查及監管年度上限，以確保其並未且將不會被超過。
- (d) 管理人在其內部審核計劃中納入對匯賢產業信託集團所進行的所有關連人士交易的審閱。
- (e) 管理人的審核委員會有權審閱關連人士交易的登記名冊，以確保為監管關連人士交易而製定的準則及程序已獲遵守，以及(其中包括)交易(包括CK物業管理交易)是否屬公平合理。受託人亦有權審閱該登記名冊，以確保房地產投資信託基金守則已獲遵守。

此外，根據房地產投資信託基金守則第8.7A段以及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)，CK物業管理交易將須遵守審閱及匯報程序。

(a) 獨立非執行董事的年度審查

獨立非執行董事應每年審閱CK物業管理交易，並於匯賢產業信託相關財政年度的年報中確認各該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在匯賢產業信託集團之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按公平原則及正常商業條款或更優條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易之有關協議按公平合理之條款訂立，且符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體之利益。

(b) 匯賢產業信託核數師的年度審閱

就各相關財政期間而言，管理人應每年聘請匯賢產業信託的核數師對CK物業管理交易進行若干審閱程序。匯賢產業信託的核數師應向管理人審核委員會報告彼等所進行的工作的事實結果，確認彼等是否得悉任何情況致使彼等相信任何相關交易：

- (i) 未獲董事會(包括所有獨立非執行董事)的批准；
- (ii) 在所有重大方面，均不符合匯賢產業信託的定價政策；
- (iii) 在所有重大方面均未按照其協議條款訂立；或
- (iv) 已超過適用年度上限。

管理人應允許匯賢產業信託的核數師及獨立非執行董事充分查閱彼等的記錄，以報告交易情況。管理人亦應在合理可行的範圍內，促使CK物業管理交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師充分查閱彼等的記錄，以便對交易進行報告。

管理人應在匯賢產業信託年報批量印刷前至少10個工作日向證監會提供核數師報告的副本。

(c) 通知證監會

倘獨立非執行董事及／或匯賢產業信託的核數師不能確認上述(a)及／或(b)中所列事項，管理人應及時通知證監會並發佈公告。證監會可要求匯賢產業信託重新遵守公告及基金單位持有人批准要求，並施加附加條件。

(d) 年度報告

匯賢產業信託年報應包括CK物業管理交易的簡要概要，其中包含上市規則第14A.71條及第14A.72條規定的信息(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)。

吾等認為，該等內部控制以及審閱及匯報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。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)各CK物業管理交易乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(及其基準)乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。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CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限。

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
薈盛融資有限公司

董事總經理
曾詠儀

董事
范凱恩

謹啟

2023年4月11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18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14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6,230,359,272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再購回基金單位及不會再發行基金單位，將相等於最多623,035,927個基金單位。於通過批准回購授權當日的已發行基金單位數目可能有別於最後可行日期的已發行基金單位數目，原因為於最後可行日期後及基金單位持有人週年大會前註銷根據基金單位持有人於2022年5月13日舉行的匯賢產業信託基金單位持有人週年大會上授出的回購授權可能購回的基金單位(如有)。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。

倘回購授權於建議回購期間內任何時間獲全面行使，其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
2022年3月	1.41	0.98
2022年4月	1.15	1.00
2022年5月	1.06	1.00
2022年6月	1.02	1.00
2022年7月	1.02	0.79
2022年8月	1.02	0.81
2022年9月	0.90	0.80
2022年10月	0.88	0.79
2022年11月	0.85	0.79
2022年12月	1.05	0.82
2023年1月	1.31	0.99
2023年2月	1.25	1.12
自2023年3月1日起至最後可行日期	1.19	1.07

(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，根據證監會發出的股份回購守則第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(相當於當時已發行基金單位約17.51%)。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33.57%。

此外，於最後可行日期，管理人(以其本身的身份)持有45,884,057個基金單位(佔已發行基金單位約0.74%)。

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6,230,359,272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37.30%，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。

1. 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，該等資料乃遵照上市規則(在房地產投資信託基金守則適用之情況下)而刊載，旨在提供有關匯賢產業信託之資料。管理人及董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實或事宜，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員之權益

於最後可行日期，管理人及管理人各董事及最高行政人員於基金單位及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有根據證券及期貨條例第XV部的條文(根據信託契約第30條視作適用)須知會管理人及聯交所之權益及淡倉或根據信託契約第30.3.1條須記錄於管理人存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據由董事採納監管進行匯賢產業信託之證券買賣之守則(其條款不遜於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」))(猶如其適用於匯賢產業信託))須知會管理人及聯交所之權益及淡倉如下：

於基金單位中之好倉

名稱	權益性質及身份	所持基金 單位數目	所持基金單位 概約百分比
管理人	實益擁有人	45,884,057	0.74%
甘慶林	被動受託人	841,316 ^(附註)	0.01%
葉德銓	實益擁有人	1,100,000	0.02%
蔣領峰	實益擁有人	104,475	0.00%
班唐慧慈	實益擁有人	142,856	0.00%

附註： 該等基金單位由甘先生作為被動受託人持有，此為甘先生作出的自願性披露。

除上文所披露者外，於最後可行日期，管理人、管理人各董事或最高行政人員概無於匯賢產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位、相關基金單位及任何債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部的條文(根據信託契約第30條視作適用)須知會管理人及聯交所之任何權益或淡倉或根據信託契約第30.3.1條須記錄於管理人存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據由董事採納監管進行匯

賢產業信託之證券買賣之守則(其條款不遜於標準守則(猶如其適用於匯賢產業信託))須知會管理人及聯交所之權益或淡倉。

3. 共同董事

於最後可行日期，以下董事亦為下列公司(該公司於基金單位或相關基金單位中擁有根據信託契約第30條須向管理人披露之權益)之董事：

共同董事姓名	公司名稱
甘慶林	長江實業 Noblecrown Investment Limited Heathcliff Developments Limited Wealth Finder Limited
葉德銓	長江實業 Noblecrown Investment Limited Wisdom Ally Limited Wealth Finder Limited

4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與匯賢產業信託集團任何成員公司訂立任何現有服務合約或建議訂立任何不會於一年內屆滿或不可在一年內不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事自2022年12月31日(即匯賢產業信託最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起於匯賢產業信託集團任何成員公司所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大不利變動

管理人確認，經作出合理查詢後，於最後可行日期，管理人並不知悉匯賢產業信託集團之財務或貿易狀況自2022年12月31日(即匯賢產業信託最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起有任何重大逆轉。

7. 競爭權益

於最後可行日期，以下董事於被視為與匯賢產業信託集團業務(董事獲委任為董事以代表匯賢產業信託集團之權益之業務除外)構成直接或間接競爭或可能構成競爭之下列業務中擁有權益：

董事姓名	被視為與匯賢產業信託集團業務 構成競爭或可能構成競爭之業務		董事於實體中 之權益性質
	實體名稱	業務詳情	
甘慶林	長江實業及其部分 附屬公司、有聯繫 者及／或關聯公司	物業發展及投資、 酒店及服務套房業 務、物業及項目管 理	長江實業的執行董 事及長江實業部分 附屬公司、有聯繫 者及／或關聯公司 的董事
葉德銓	長江實業及其部分 附屬公司、有聯繫 者及／或關聯公司	物業發展及投資、 酒店及服務套房業 務、物業及項目管 理	長江實業的執行董 事及長江實業部分 附屬公司、有聯繫 者及／或關聯公司 的董事
林惠璋	置富產業信託 (「置富產業信託」)	擁有及投資位於香 港之零售商場	置富產業信託管理 人的非執行董事
	泓富產業信託 (「泓富產業信託」)	地產投資	泓富產業信託管理 人的非執行董事

匯賢產業信託(作為一方)與長江實業集團、ARA集團管理的泓富產業信託、置富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)或會就物業收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託(作為一方)與長江實業集團、ARA管理的置富產業信託、泓富產業信託及其他公開上市房地產投資信託基金及私募房地產基金(作為另一方)日後或會互相收購物業或其他資產或進行其他交易。因此，可能會出現上述有關潛在收購、租賃契機及交易的利益衝突。

有關利益衝突或潛在利益衝突之詳情，請參閱匯賢產業信託之2021年度報告內「企業管治」一節之「利益衝突」段落。

除上文所披露者外，於最後可行日期，管理人、董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於匯賢產業信託集團業務以外而被視為直接或間接與匯賢產業信託集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與匯賢產業信託集團存在任何其他利益衝突。

8. 董事於合約或安排之利益

於最後可行日期，除信託契約外，管理人並無於本通函日期仍然生效且與匯賢產業信託集團之業務存在重要關係之任何合約或安排中擁有重大利益。

於最後可行日期，概無董事於本通函日期仍然生效且與匯賢產業信託集團之業務存在重要關係之任何合約或安排中擁有重大利益。

9. 專家

本通函內提供其意見之專家資格如下：

名稱	資格
蒼盛融資有限公司	一間從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義於本通函內轉載其函件及引述其名稱及其意見及建議，且迄今並無撤回其同意書。

獨立財務顧問函件乃於本通函發布之日提供，以載入本通函。

於最後可行日期，獨立財務顧問並無直接或間接於匯賢產業信託的基金單位或匯賢產業信託集團任何成員公司之股份或股權中擁有權益，或擁有可認購或提名他人認購匯賢產業信託或匯賢產業信託集團任何成員公司之任何證券之任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後可行日期，獨立財務顧問並無自2022年12月31日(即匯賢產業信託最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起於匯賢產業信託集團任何成員公司所收購或出售或租用之任何資產，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起14天內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)刊載：

- (a) CK物業管理總協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；及
- (d) 本附錄二「專家」段落所提述之獨立財務顧問同意書。

只要匯賢產業信託繼續存在，則信託契約亦將於管理人註冊辦事處可供查閱。



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2023年5月11日(星期四)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(或若黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於當日上午九時正在香港生效，則於2023年5月12日(星期五)在相同時間及地點舉行)，以商討下列事項：

- (A) 知悉截至2022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：

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日期為2011年4月1日的信託契約(以經不時修訂、修改或補充者為準)(「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

基金單位持有人週年大會通告

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) 於匯賢產業信託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、確認及追認CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限；及
- (b) 謹此分別授權管理人、管理人之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
(作為匯賢產業信託管理人)
管理人行政總裁兼執行董事
蔣領峰

香港，2023年4月11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2023年4月11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(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鑒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。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。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。
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。
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2023年5月8日(星期一)至2023年5月11日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停過戶登記，期間不會辦理基金單位過戶手續。為符合資格於基金單位持有人週年大會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2023年5月5日(星期五)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. 惡劣天氣下之安排

若黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於2023年5月11日(星期四)上午九時正在香港生效，則基金單位持有人週年大會將不會於當日舉行，但將根據本通告自動延後至2023年5月12日(星期五)於相同時間及地點舉行。於惡劣天氣情況下，基金單位持有人應考慮其本身之情況，自行決定是否出席基金單位持有人週年大會，如選擇出席大會，則務請小心、審慎行事。

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)；及李焯芬教授、蔡冠深博士、殷可先生及胡定旭先生(獨立非執行董事)。