
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。



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
建議修訂信託契約
及
基金單位持有人特別大會通告

董事會函件載於本通函第1至6頁。

匯賢產業信託謹訂於2025年12月11日(星期四)上午九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特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-2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。

敬請注意基金單位持有人特別大會上將不會向與會者提供食品或飲品。

2025年11月18日

目 錄

	頁次
公司資料.....	iii
釋義	iv
董事會函件	
1. 建議修訂信託契約	2
2. 基金單位持有人特別大會.....	4
3. 一般事項	5
附錄 — 建議修訂的詳情	7
基金單位持有人特別大會通告.....	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：

調整	指	具有信託契約所界定的涵義，即於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)匯賢產業信託之綜合損益表內扣除或計入的若干調整，其影響將於計算年度可供分派收入及中期可供分派收入時予以撇除
年度可供分派收入	指	具有信託契約所界定的涵義，即由管理人所計算相當於匯賢產業信託及其特別目的投資工具及／或合營實體(少數權益合營實體除外)(倘適用)於相關財政年度經調整以撇除調整的影響的綜合經審核稅後純利之金額
董事會	指	董事會
董事	指	管理人的董事
基金單位持有人特別大會	指	本通函第N-1至N-2頁所載基金單位持有人特別年大會通告所召開及所述的基金單位持有人特別大會
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
中期可供分派收入	指	具有信託契約所界定的涵義，即由管理人所計算相當於匯賢產業信託及其特別目的投資工具及／或合營實體(少數權益合營實體除外)(倘適用)於相關分派期間扣除稅項撥備後並經調整以撇除調整的影響的綜合未經審核純利之金額
最後可行日期	指	2025年11月11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

釋 義

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)
中國	指	中華人民共和國
《中國公司法》	指	《中華人民共和國公司法》
建議修訂	指	建議修訂信託契約中「調整」的釋義，其詳情載於本通函附錄，供基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上審議及酌情批准
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
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會議上通過的決議案，須由親身或委派代表出席且有權投票的基金單位持有人以投票表決方式，以75%或以上的票數通過，且法定人數為持有不少於25%已發行基金單位的兩名或以上基金單位持有人
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
信託契約	指	日期為2011年4月1日構成滙賢產業信託的信託契約(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(作為滙賢產業信託受託人)，或可能不時獲委任為滙賢產業信託受託人的其他人士
基金單位	指	滙賢產業信託的基金單位

釋 義

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)

由匯賢房託管理有限公司管理

管理人董事：

非執行董事

甘慶林先生(主席)

葉德銓先生

林惠璋先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道中2號

長江集團中心

303室

執行董事

蔣領峰先生(行政總裁)

李智健先生(營運總監)

黎慧妍女士(財務總監)

獨立非執行董事

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

建議修訂信託契約

及

基金單位持有人特別大會通告

謹此提述管理人作出匯賢產業信託日期為2025年7月29日的公告，內容有關中國法規要求外商投資企業按其相關財政年度稅後利潤的10%提取法定公積金，直至外商投資企業的法定公積金累計達到其註冊資本的50%，以及匯賢產業信託日期為2025年11月17日有關建議修訂的公告。

本通函旨在：

- (1) 向閣下提供有關建議修訂的資料；及
- (2) 向閣下提供基金單位持有人特別大會通告，及有關於基金單位持有人特別大會上將予提呈批准建議修訂的特別決議案之進一步資料。

1. 建議修訂信託契約

1.1 背景

根據日期為2025年6月9日並在2025年6月27日發佈於中國財政部網站的《關於公司法、外商投資法施行後有關財務處理問題的通知》(財資[2025]101號)的規定，外商投資企業自2025年1月1日起不再計提儲備基金、企業發展基金、職工獎勵及福利基金。適用《中國公司法》組織形式、組織結構及其活動準則的外商投資企業，需根據《中國公司法》先按其相關財政年度稅後利潤的10%提取法定公積金，方可向其股東分配利潤；外商投資企業的法定公積金累計達到其註冊資本的50%以上的，可以不再進一步提取法定公積金。

1.2 建議修訂

匯賢產業信託旗下於中國成立的附屬公司均為外商投資企業。該等附屬公司各自將於2025年起實行上述規定。因此，在向其股東(包括匯賢產業信託或其附屬公司)分配利潤前，彼等年度稅後利潤的10%將被提取為法定公積金，直至其法定公積金累計達到其註冊資本的50%。由於信託契約並無現有條文規定於計算年度可供分派收入及中期可供分派收入時須考慮提取該筆款項，這樣可能導致匯賢產業信託須向基金單位持有人作出分派，而該分派金額包括其附屬公司根據《中國公司法》規定已提取的款項。因此，管理人建議修訂信託契約中「調整」的釋義，以包括根據適用法律的規定撥入之儲備金額，使相關款項於計算年度可供分派收入及中期可供分派收入時將予以撇除。

倘於基金單位持有人特別大會後建議修訂被納入信託契約，自截至2025年12月31日止年度起及之後的年度可供分派收入，以及自2026年1月1日或之後開始的任何分派期間的中期可供分派收入，將包括與匯賢產業信託附屬公司撥款有關的「調整」。

有關建議修訂的詳情，請參閱本通函附錄。信託契約及建議修訂僅以英文撰寫，而本通函中文版本所載的中文譯本僅供參考。

1.3 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 9.6 條，建議修訂須經基金單位持有人以特別決議案方式批准後方可作實。管理人建議於基金單位持有人特別大會上尋求該批准。

根據信託契約附表一第 3.3 段，於任何會議上提呈以於會議上表決的決議案將以投票方式進行表決，該投票表決的結果將被視為會議的決議論。

獲提呈有關建議修訂的特別決議案將於基金單位持有人特別大會上以投票方式進行表決，該投票表決的結果將視為會議的決議論。

倘建議修訂於基金單位持有人特別大會上獲基金單位持有人批准，預期將於基金單位持有人特別大會後訂立一份信託契約的補充契約以實施建議修訂，並將於簽立後生效。因此，自截至 2025 年 12 月 31 日止年度起及之後的年度可供分派收入，以及自 2026 年 1 月 1 日或之後開始的任何分派期間的中期可供分派收入，將包括與匯賢產業信託附屬公司撥款有關的「調整」。

1.4 董事會意見及推薦建議

董事會認為，建議修訂 (a) 乃遵照信託契約及房地產投資信託基金守則而作出及 (b) 符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。董事會亦認為，建議修訂乃屬必要，以使年度可供分派收入及中期可供分派收入之計算能根據《中國公司法》規定，考慮向儲備撥款。因此，董事會推薦基金單位持有人投票贊成將於基金單位持有人特別大會上提呈有關建議修訂的特別決議案。

1.5 受託人意見

基於並僅依賴：(a) 上文第 1.4 節所載董事會的意見及推薦建議；及 (b) 管理人提供的資料及保證，並已考慮信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受託人職責後，受託人：(i) 對建議修訂並無異議；及 (ii) 認為建議修訂乃遵照信託契約第 26.1 條及房地產投資信託基金守則第 9.6 條而作出。

建議修訂須待基金單位持有人根據信託契約及房地產投資信託基金守則批准後方可作實。受託人提供意見純粹為遵守房地產投資信託基金守則，不得被視為受託人對建議修訂的益處或本通函所作或所披露的任何陳述或資料的推薦或聲明。受託人除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受託責任外，並未對建議修訂的益處或影響進行任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括對建議修訂的益處或影響存有疑慮者)自行尋求財務或其他專業意見。

2. 基金單位持有人特別大會

匯賢產業信託謹訂於2025年12月11日(星期四)上午九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特別大會，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-2頁的基金單位持有人特別大會通告所載的特別決議案。敬請注意基金單位持有人特別大會上將不會向與會者提供食品或飲品。

2.1 投票限制

根據房地產投資信託基金守則第9.9(f)條規定，基金單位持有人如在基金單位持有人大會上將予訂約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。

就獲提呈有關建議修訂的特別決議案而言，經作出一切合理查詢後，管理人未獲悉任何基金單位持有人須就有關特別決議案放棄投票。

2.2 暫停辦理基金單位過戶登記

於2025年12月11日(星期四)作為基金單位持有人名列登記名冊的基金單位持有人有權出席基金單位持有人特別大會並於會上投票。為決定基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上投票的權利，登記名冊將於2025年12月8日(星期一)至2025年12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。至於未名列登記名冊的基金單位持有人，為符合資格於基金單

位持有人特別大會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2025年12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2025年12月11日(星期四)為基金單位持有人，則可於基金單位持有人特別大會上經由受委代表投票。本通函隨附基金單位持有人特別大會通告(見本通函第N-1至N-2頁)及基金單位持有人特別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特別大會，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，惟在任何情況下須不遲於基金單位持有人特別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特別大會或其任何續會並於會上投票。

2.3 惡劣天氣安排

倘黑色暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府公佈的「極端情況」於2025年12月11日(星期四)上午在香港生效，則基金單位持有人特別大會將自動推遲。延期會議的日期、時間及地點將透過匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)通知基金單位持有人。

基金單位持有人應根據自身情況自行決定是否在惡劣天氣條件下出席基金單位持有人特別大會，並自行承擔風險，倘選擇出席大會，務請審慎行事。

3. 一般事項

3.1 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知悉，自2024年12月31日(即匯賢產業信託最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，匯賢產業信託的財務或經營狀況並無重大不利變動。

3.2 責任聲明

管理人及董事共同及個別地對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，並無遺漏其他事實而致使本通函內任何聲明含誤導成分。

3.3 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)
管理人行政總裁兼執行董事
蔣領峰
謹啟

2025年11月18日

本附錄轉載建議將作出修訂的信託契約相關條文的全文。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。

(請參閱基金單位持有人特別大會通告所載的特別決議案。)

建議信託契約第11.5.3條修訂如下：

「11.5.3 就本第11條而言，「**調整**」指於相關財政年度或相關分派期間(視情況而定)信託之綜合損益表內扣除或計入之調整，包括：(i)未變現物業重估收益，包括撥回減值撥備；(ii)有關物業估值收益之遞延稅項支出／抵減及加速稅項折舊；(iii)負商譽之確認；(iv)現金與會計融資成本之差異；(v)出售該物業之已變現收益；(vi)以基金單位形式已付或應付之管理費部分；(vii)於損益表支銷惟由發行基金單位或可轉換工具所得款項撥付之任何該等公開發售或以其他形式發售基金單位或可轉換工具成本；(viii)有關初始物業及其輔助機器、設備及其他固定資產之可分配折舊及攤銷；(ix)根據適用法律的規定撥入之儲備金額；及(ix)其他重大非現金收益。

就第11.5.3條而言，「**可分配折舊及攤銷**」指按以下方式計算的折舊及攤銷：(i)在中國法律允許的情況下可調回香港的金額，減(ii)管理人釐定為適宜用於償還借貸本金(如有)及用於資本開支的任何金額。」



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」)將於2025年12月11日(星期四)上午九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」)特別大會，以審議及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為特別決議案：

特別決議案

「動議：

- (a) 謹此根據日期為2011年4月1日構成匯賢產業信託(「匯賢產業信託」)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、2017年5月19日及2021年5月14日的補充契約所修訂)(「信託契約」)第26.1條批准按匯賢產業信託致其基金單位持有人的日期為2025年11月18日的通函附錄所建議及所載對信託契約作出修訂；及
- (b) 謹此分別授權匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託的管理人)(「管理人」)、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)段所述的修訂信託契約。」

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，2025年11月18日

基金單位持有人特別大會通告

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2025年11月18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。於基金單位持有人特別大會上提呈之上述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，須不遲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2025年12月8日(星期一)至2025年12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特別大會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2025年12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. 敬請注意基金單位持有人特別大會上將不會向與會者提供食品或飲品。
7. 惡劣天氣安排

倘黑色暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府公佈的「極端情況」於2025年12月11日(星期四)上午在香港生效，則基金單位持有人特別大會將自動推遲。延期會議的日期、時間及地點將透過匯賢產業信託網站(www.huixianreit.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)通知基金單位持有人。

基金單位持有人應根據自身情況自行決定是否在惡劣天氣條件下出席基金單位持有人特別大會，並自行承擔風險，倘選擇出席大會，務請審慎行事。

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)。