
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。

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，亦不視作提出任何有關要約或邀請。



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

致基金單位持有人的通函

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



普盛融資有限公司

董事會函件載於本通函第1至19頁。

匯賢產業信託謹訂於2026年5月22日(星期五)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週年大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所列印的指示將表格填妥，並盡快交回匯賢產業信託之基金單位登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下須不遲於基金單位持有人週年大會或任何續會之指定舉行時間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。

敬請注意基金單位持有人週年大會上將不會向與會者提供食品及飲品。

2026年4月17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.....	17
4. 一般事項.....	19
獨立董事委員會函件.....	20
獨立財務顧問函件.....	22
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：

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
聯繫人	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繫人，為免生疑，不包括匯賢產業信託集團
CK物業管理年度上限	指	截至2027年、2028年及2029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

釋 義

董事	指	管理人的董事
現有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
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，以就續新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
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	2026年4月8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

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	定義見獨立財務顧問函件
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	滙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
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)
續新CK物業管理總協議	指	管理人與長江實業訂立的日期為2026年4月16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2027年1月1日至2029年12月31日
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

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」及(倘適用)證監會於2024年5月24日發出的「致證監會認可房地產投資信託基金管理公司的通函—證監會認可的房地產投資信託基金的庫存單位」
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

(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2026年4月16日的公告，當中披露(其中包括)管理人(為及代表匯賢產業信託)與長江實業訂立續新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) 續新 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續新 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續新 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)續新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案。

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案。

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

根據管理人提供的資料，受託人已確認，(a)認為授出回購授權符合信託契約的規定，及(b)待基金單位持有人批准後，受託人不反對管理人根據建議回購授權進行基金單位回購。

提供受託人確認的唯一目的是為符合證監會購回通函，而不應視為受託人就建議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及據此回購的基金單位的價值或影響作出任何評估。因此，受託人促使所有基金單位持有人(包括對建議回購授權及回購基金單位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

茲提述匯賢產業信託日期為 2023 年 4 月 6 日的公告及匯賢產業信託日期為 2023 年 4 月 11 日的通函，內容有關(其中包括)長江實業集團成員公司與匯賢產業信託集團成員公司根據現有 CK 物業管理總協議訂立的 CK 物業管理交易。

CK 物業管理交易包括以下各項：

- (a) 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)及重慶大都會東方廣場(「重慶東方廣場」)的日常及一般營運過程中提供若干物業及樓宇管理服務，例如清潔、保安、巡邏、保養及其他樓宇管理服務(「樓宇管理服務」)；
- (b) 提供北京東方廣場及重慶東方廣場的若干物業管理服務，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」)；及
- (c) 為匯賢產業信託的租戶或酒店客人提供長江實業集團的若干會所及其他設施的使用權。

由於現有 CK 物業管理總協議將於 2026 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 2026 年 4 月 16 日，管理人(以其作為匯賢產業信託的管理人身份)與長江實業訂立續新 CK 物業管理總協議，當中載列於 2027 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日(首尾兩天包括在內)期間規管 CK 物業管理交易的框架性條款。

2.2 續新CK物業管理總協議

2.2.1 主要條款

續新 CK 物業管理總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2026年4月16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2027年1月1日起至2029年12月31日止(首尾兩天包括在內)為期三年
- 先決條件： 續新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續新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2026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，續新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。

董事會函件

目的及其他
條款：

載列於續新CK物業管理總協議年期內，以訂立、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一般商業條款訂立。

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。

為確保續新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一般商業條款釐定。

(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一般商業條款釐定，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

(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一般商業條款釐定。

(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人服務，管理人將安排於實際可行的範圍內就物業管理人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2024年及2025年12月31日止兩個年度各年以及截至2026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2026年2月28日
2024年	2025年	止兩個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
125,528 (附註1)	130,280 (附註1)	21,818 (附註2)

附註：

1. 截至2024年及2025年12月31日止兩個年度，現有CK物業管理總協議項下CK物業管理交易的年度上限金額分別為人民幣220,200,000元及人民幣239,100,000元。
2. 僅根據截至2026年2月28日止兩個月的歷史數據，截至2026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130,908,000元。該年化金額僅作說明用途，概不表示截至2026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，現有CK物業管理總協議項下截至2026年12月31日止年度金額為人民幣259,600,000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2027年、2028年及2029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		
2027年	2028年	2029年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
205,900	224,700	245,400

董事會函件

CK物業管理年度上限基於以下假設釐定：

- (a) 以下各項的總和：
- (i) 截至2025年12月31日止年度CK物業管理交易的歷史交易金額（不包括物業管理人就北京東方廣場收取之物業管理人費用的浮動部分，其詳情載於下文第(ii)分段），並就相關費用及報銷金額（包括有關物業管理人服務的費用報銷）按年額外增加約10%，該增幅乃經考慮2023年至2025年之間的增長率（介乎7.5%至11.4%）而釐定，管理人認為其屬合理；及
 - (ii) 以物業管理人截至2025年12月31日止年度就北京東方廣場收取的物業管理人費用（即約人民幣25,573,000元，相當於北京東方廣場物業收入淨額的2%）為基準，鑑於管理人可選擇在管理人及物業管理人之間分配3%的年度浮動費用，增加後的物業管理人費用相當於物業管理人就北京東方廣場收取的上限為物業收入淨額的3%；
- (b) 就上文第(a)(ii)段所提述的物業收入淨額而言，經參考自2011年（即基金單位於聯交所上市之年）起的過往年度介乎-25.9%至9.9%的物業收入淨額增長的情況，北京東方廣場於截至2025年12月31日止年度錄得的物業收入淨額將錄得按年約6%之增幅；及
- (c) 上文第(a)段所述總額於截至2027年、2028年及2029年12月31日止財政年度分別應用約21.3%、21.4%及21.6%之緩衝，以應對(i)匯賢產業信託可能收購一項規模與重慶東方廣場相若之新物業之可能性，而長江實業集團的成員公司於續新CK物業管理總協議期限內獲委聘就該物業提供物業管理服務；及(ii)任何其他突發事件（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）。該緩衝主要按截至2025年12月31日止年度重慶東方廣場的物業管理費用及物業管理人費用報銷之合計金額（即約人民幣29,783,000元），並按年增長約10%計算得出。

為免生疑，上述假設僅用作計算CK物業管理年度上限。目前並無有關匯賢產業信託集團將於續新CK物業管理總協議期限內收購一項或多項物業的實際計劃。因此，基金單位持有人以及匯賢產業信託的任何潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

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。董事會認為續新現有CK物業管理總協議對匯賢產業信託集團有利，因(i)其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)續新CK物業管理總協議將持續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)續新CK物業管理總協議亦將持續可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，將提高租賃匯賢產業信託的物業或入住匯賢產業信託的酒店的吸引力。續新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35.06%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CK物業管理最高年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故續新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)公平地按一般商業條款進行，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，包括至少兩個來自獨立第三方的報價，以及(在適用範圍內)取得相關專家意見以支持該等基礎，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、第14A.56條、第14A.58條、第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) 按公平原則及一般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。

(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的間接持有人為長江實業(佔100%)。

長江實業為領先的跨國企業，其多元化業務目前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

根據續新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續新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案。

獲提呈有關續新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案。

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，就續新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一般商業條款訂立，與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)續新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)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，以批准續新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)，就續新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一般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) 續新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)乃按一般商業條款訂立，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，以批准續新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一般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) 續新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)乃按一般商業條款訂立，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，以批准續新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)獨立財務顧問意見；及(3)獨立董事委員會意見，並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，受託人：(a)不反對根據續新CK物業管理總協議的條款訂立CK物業管理交易；(b)認為CK物業管理交易與匯賢產業信託的投資政策一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(c)認為CK物業管理交易乃按一般商業條款訂立，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。

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，不得視為受託人對續新CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易或CK物業管理年度上限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，受託人並未對續新CK物業管理總協議、CK物業管理交易或CK物業管理年度上限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(包括對續新CK物業管理總協議、CK物業管理交易及／或CK物業管理年度上限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2026年5月22日(星期五)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週年大會，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-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，而有關利益與其他基金單位持有人的利益並不相同，則該基金單位持有人須被禁止投票。根據房地產投資信託基金守則第8.7F段規定，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就有關普通決議案放棄投票。

就獲提呈批准續新 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，則該人士須就批准續新 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
Noblecrown Investment Limited	1,091,083,328	16.72%
Heathcliff Developments Limited	586,884,405	8.99%
Wisdom Ally Limited	403,436,480	6.18%
Wealth Finder Limited	206,244,886	3.16%
總計	2,287,649,099	35.06%

附註：於最後可行日期，已發行基金單位總數為6,523,199,235。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續新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續新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

有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的單位持有人為該等於2026年5月22日(星期五)名列登記名冊上的單位持有人。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2026年5月19日(星期二)至2026年5月22日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停過戶登記，期間不會進行基金單位過戶手續。至於尚未獲登記於登記名冊的基金單位持有人，為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2026年5月18日(星期一)下午四時三十分送達基金單位登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

董事會函件

倘閣下於2026年5月22日(星期五)為基金單位持有人，則可出席基金單位持有人週年大會上並於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。

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。

3.3 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宣佈的「極端情況」於2026年5月22日(星期五)上午在香港生效，則基金單位持有人週年大會將自動推遲。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週年大會，並自行承擔風險，倘選擇出席大會，務請審慎行事。

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)
管理人行政總裁兼執行董事
蔣領峰
謹啟

2026年4月17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，以就續新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2026年4月17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，以就續新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一般商業條款進行；
- (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) 續新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)乃按一般商業條款訂立，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，以批准續新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

2026年4月17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，當中載列其就續新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，就續新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2026年4月17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。

誠如匯賢產業信託日期為2023年4月6日的公告及匯賢產業信託日期為2023年4月11日的通函，內容有關(其中包括)長江實業集團成員公司與匯賢產業信託集團成員公司根據現有CK物業管理總協議訂立的持續關連人士交易。自其基金單位於2011年4月首次在聯交所上市起，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提供若干物業管理相關服務及物業管理人相關服務，以及使用長江實業集團的會所及其他設施。鑒於現有CK物業管理總協議於2026年12月31日屆滿並預期現有CK物業管理總協議項下之交易將於未來持續進行，以促進匯賢產業信託集團物業的日常營運及管理，

獨立財務顧問函件

管理人以其作為匯賢產業信託的管理人身份與長江實業於2026年4月16日訂立續新CK物業管理總協議，當中載列於2027年1月1日至2029年12月31日(首尾兩天包括在內)期間規管CK物業管理交易的框架性條款。

於最後可行日期，長江實業作為Noblecrown Investment Limited(主要基金單位持有人)的控股公司，通過Noblecrown Investment Limited及其他長江實業集團實體於2,287,649,099個基金單位中擁有權益，佔已發行基金單位總數約35.06%，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。

由於有關CK物業管理最高年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故續新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，故於批准續新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，則該人士須就批准續新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。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	16.72%
Heathcliff Developments Limited	586,884,405	8.99%
Wisdom Ally Limited	403,436,480	6.18%
Wealth Finder Limited	206,244,886	3.16%
總計	<u>2,287,649,099</u>	<u>35.06%</u>

附註：於最後可行日期，已發行基金單位總數為6,523,199,235。上表所載的所有實體均為長江實業的附屬公司，彼等將就批准續新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。

獨立財務顧問函件

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續新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，以就續新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，以就續新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)管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託之關連人士的人士；(iv)續新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基金單位或股權(視情況而定)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、匯賢產業信託日期為2026年3月17日截至2025年12月31日止年度的年度業績公告(「**2025年年度業績公告**」)、續新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／投標、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、管理人及續新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

就續新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。

根據2025年年度業績公告所披露的資料，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，總面積超過110萬平方米。於2025年12月31日，匯賢產業信託的物業組合包括：

- (1) 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北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外股東。滙賢投資有限公司持有北京東方廣場公司約99.99999983%權益並享有北京東方廣場公司100%分派。北京東方廣場公司持

獨立財務顧問函件

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－北京東方君悅大酒店及停車位；

- (2) 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) 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」)的境外股東。瀋陽投資(香港)有限公司擁有瀋陽麗都的70%分派權益，而瀋陽麗都持有國際酒店瀋陽威斯汀酒店的土地使用權及房屋所有權；
- (4) 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大都會酒店有限公司的全部權益，重慶東廣大都會酒店有限公司持有重慶大都會凱悅酒店的土地使用權及房屋所有權；及
- (5) 於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司則持有Chengdu Investment Limited，Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司(「成都長天」)的境外股東。Chengdu Investment Limited擁有成都長天的69%分派權益，成都長天持有國際酒店成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋所有權。

根據2025年年度業績公告，匯賢產業信託集團截至2024年及2025年12月31日止兩個年度的總收益分別約為人民幣2,337百萬元及人民幣2,209百萬元。

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的間接持有人為長江實業。

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. 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服務及物業管理人服務。

北京東方廣場公司(一家匯賢產業信託的間接附屬公司，持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權)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管理及營運過程中提供若干物業及樓宇管理服務，例如清潔、保安、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公司，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及其他設施的使用權(「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)長江實業集團的相關成員公司在提供物業管理、營運安排及營銷服務方面擁有豐富經驗及專長，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)續新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，續新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，與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約，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

續新CK物業管理總協議為載列於2027年1月1日至2029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。為確保續新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一般商業條款釐定。
- (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一般商業條款釐定，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

- (i) 物業管理人將為相關物業的預計年度費用編製年度預算，及每月報銷明細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的成員公司而非物業管理人提供物業管理人服務，管理人將安排於實際可行的範圍內就物業管理人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。

續新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續新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2026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，續新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，惟先前已違反續新CK物業管理總協議者除外。

4. 吾等就CK物業管理交易的發現

(a) 樓宇管理服務

於最後可行日期，匯賢產業信託集團的若干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、保安、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。

吾等注意到，管理人已遵守其採購樓宇管理服務的內部程序，於實際可行的範圍內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的服務性質及範圍以及一般條款及條件，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自現有CK物業管理總協議期限(即2024年1月至最後可行日期)內之月份隨機選擇的2024年5月、2024年9月、2025年2月、2025年10月及2026年1月等月份所申索的每月報銷明細。吾等認為，隨機抽樣可以消除選擇偏差，且樣本具有統計代表性。吾等注意到長江實業集團所申索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上述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。鑒於每月報銷及員工記錄的樣本是從現有CK物業管理總協議期限內不同時間進行的交易中隨機抽取，吾等認為該等樣本公平且具有代表性。同時，經考慮(i) 隨機抽樣可進行統計推斷，且所選樣本公平並具代表性；(ii) 索償的報銷僅與專為北京廣場及重慶大都會東方廣場提供服務的人員有關；及 (iii) 報銷金額與實際產生的成本

相同，吾等信納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。

(b) 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享有一筆年度浮動費用相等於物業的3%年度物業收入淨額（「物業收入淨額」），按未扣除浮動費用及（倘物業管理人為管理人的附屬公司）物業管理人費用計算。管理人可隨時將3%年度浮動費用的部分在其本身與物業管理人之間作出分配，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%年度浮動費用分為兩部分：應付給管理人的1%浮動費用及應付給物業管理人的2%浮動費用，均按北京東方廣場的物業收入淨額計算。

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公司與物業管理人簽訂的運營管理協議，發現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)物業管理人就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。

年度浮動費用

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費用的公平性及合理性，吾等就(a)目前於聯交所上市；(b)於最後可行日期，市值範圍約為人民幣14億元至人民幣43億元，分別相當於匯賢產業信託市值的50%及150%；及(c)曾與關連人士訂立有關物業管理人服務之類似交易的其他上市房地產投資信託進行搜尋。基於上述標準，吾等已盡最大努力識別出四隻可比房地產投資信託基金(「可比對象」)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，且市值規模與匯賢產業信託集團的相若。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人服務(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費用及報銷費用。可比對象採用的費率介乎每年總物業收入的2%至4%。鑑於物業管理人就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場分別向匯賢產業信託集團收取的現有每年物業收入淨額的2%及0%並不優於其他上市房地產投資信託基金所採用者，吾等認為，過去與長江實業集團就物業管理人服務的費用進行的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。

費用報銷

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。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2026年12月31日止年度各自的年度預算，並注意到預算已獲管理人審閱及妥為批准。根據吾等的審閱，考慮到北京東方廣場及重慶大都會東方廣場的歷史交易金額、營運需求以及未來期間的預期業務活動，吾等認為該費用性質及預算金額均屬恰當。

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2025年12月31日止兩個年度及截至2026年2月28日止兩個月內，長江實業集團(物業管理人除外)並無提供物業管理人服務範圍內的服務。

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。吾等已審閱自現有CK物業管理總協議期限(即2024年1月至最後可行日期)內之月份隨機選擇的2024年5月、2024年9月、2025年2月、2025年10月及2026年1月的物業管理人所收取的每月報銷明細。吾等認為，隨機抽樣可以消除選擇偏差，且樣本為從現有CK物業管理總

協議期限內不同時間進行的交易，因而具有統計代表性。吾等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上述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。鑑於員工樣本是從報銷清單中隨機抽取，而隨機抽樣可消除選擇偏差，吾等認為樣本公平且具代表性。

經考慮(i)所選樣本公平並具代表性；(ii)索償的報銷僅與專為北京東方廣場及重慶大都會東方廣場提供服務的人員有關；及(iii)報銷金額與實際產生的成本相同，吾等信納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。

(c) 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2027年1月1日起至2029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續新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

獨立財務顧問函件

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2025年12月31日止兩個年度及截至2026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，至少兩個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，會所設施使用權的條款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，即長江實業集團可能會不時在匯賢產業信託集團持有的物業附近設立新會所設施，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

5. 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CK物業管理年度上限概述如下：

	歷史交易金額				CK物業管理年度上限		
	截至2月28日				截至12月31日止年度		
	截至12月31日止年度		止兩個月	2026年年化			
	2024年	2025年	2026年	金額 ^{附註2}	2027年	2028年	2029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							
費用及費用報銷 ^{附註1}	61,585	61,211	10,316	61,896	74,065	81,472	89,619
物業管理人服務							
浮動費用	27,865	25,573	3,745	22,470	43,102	45,688	48,429
費用報銷	36,078	43,496	7,757	46,542	52,630	57,893	63,682
小計	125,528	130,280	21,818	130,908	169,797	185,053	201,730
緩衝	不適用	不適用	不適用	不適用	36,103	39,647	43,670
合計	<u>125,528</u>	<u>130,280</u>	<u>21,818</u>	<u>130,908</u>	<u>205,900</u>	<u>224,700</u>	<u>245,400</u>
歷史年度上限	220,200	239,100	259,600	259,600			
年度上限使用率	57.0%	54.5%	不適用	50.4%	不適用	不適用	不適用

附註：

- 截至2024及2025年12月31日止兩個年度各年及截至2026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2026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2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度各年匯賢產業信託集團成員就CK物業管理交易應向長江實業集團成員支付的最高年度金額。

獨立財務顧問函件

如本通函所載董事會函件所披露，CK物業管理年度上限乃基於以下假設釐定：

(a) 以下各項的總和：

(i) 截至2025年12月31日止年度CK物業管理交易的歷史交易金額(不包括物業管理人就北京東方廣場收取之物業管理人費用的浮動部分，其詳情載於下文第(ii)分段)，並就相關費用及報銷金額(包括有關物業管理人服務的費用報銷)按年額外增加約10%，該增幅乃經考慮2023年至2025年之間的增長率(介乎7.5%至11.4%)而釐定，管理人認為其屬合理；及

(ii) 以物業管理人截至2025年12月31日止年度就北京東方廣場收取的物業管理人費用(即約人民幣25,573,000元，相當於北京東方廣場物業收入淨額的2%)為基準，鑑於管理人可選擇在管理人及物業管理人之間分配3%的年度浮動費用，增加後的物業管理人費用相當於物業管理人就北京東方廣場收取的上限為物業收入淨額的3%；

(b) 就上文第(a)(ii)段所提述的物業收入淨額而言，經參考自2011年(即基金單位於聯交所上市之年)起的過往年度介乎-25.9%至9.9%的物業收入淨額增長的情況，北京東方廣場於截至2025年12月31日止年度錄得的物業收入淨額將錄得按年約6%之增幅；及

(c) 上文第(a)段所述總額於截至2027年、2028年及2029年12月31日止財政年度分別應用約21.3%、21.4%及21.6%之緩衝，以應對(i)匯賢產業信託集團可能收購一項規模與重慶大都會東方廣場相若之新物業之可能性，而長江實業集團的成員公司於續新CK物業管理總協議期限內獲委聘就該物業提供物業管理服務；及(ii)任何其他突發事件(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。該緩衝主要按截至2025年12月31日止年度重慶大都會東方廣場的物業管理費用及物業管理人費用報銷之合計金額(即約人民幣29,783,000元)，並按年增長約10%計算得出。

為免生疑，上述假設僅用作計算CK物業管理年度上限。目前並無關於匯賢產業信託集團將於續新CK物業管理總協議期限內收購一項或多項物業的具體計劃。

(i) 年度上限使用率

吾等注意到，截至2025年12月31日止兩個年度的使用率均低於年度上限總額的60%。該等相對較低的使用率主要歸因於物業管理人服務實際產生的浮動費用與截至2024年及2025年12月31日止年度各自的預算金額之間存在差異。

誠如匯賢產業信託日期為2023年4月11日的通函所載，於計算截至2025年12月31日止兩個年度的年度上限時，就物業管理人服務的年度浮動費用預算採納物業收入淨額最高3%的比率。然而，根據對服務交付及營運重點的定期評估，管理人認為於相關時間維持浮動費用為物業收入淨額的2%屬適當，尤其考慮到當時的市場狀況、北京東方廣場的經營表現及實際服務範圍。因此，管理人於過往年度並無就管理人與物業管理人之間的年度浮動費用分配作出調整。基於上述原因，截至2025年12月31日止兩個年度實際支付予物業管理人的浮動費用維持在物業收入淨額的2%，導致年度上限的使用率低於預算水平。

(ii) 有關樓宇管理服務及會所設施使用權的費用及費用報銷

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，吾等注意到有關樓宇管理服務和會所設施使用權的費用及費用報銷的年度上限是於考慮預期報銷費用增長及預期中國經濟增長後，根據截至2025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%的複合年增長率預測。

為評估預算年度上限的公平性及合理性，吾等已對截至2025年12月31日止兩個年度及截至2026年2月28日止兩個月的樓宇管理服務及會所設施使用權的歷史交易金額進行審閱。於審閱期間，會所設施使用權概無錄得歷史交易金額，而樓宇管理服務的費用占相關歷史交易金額低於6%。鑒於樓宇管理服務費用較相關費用報銷金額相對較小，吾等同意管理人的觀點，即按綜合基準預測該等費用及費用報銷的未來預期交易金額屬合理。

吾等注意到，截至2025年12月31日止年度的樓宇管理服務交易金額與截至2024年12月31日止年度相比維持相對穩定，而截至2026年2月28日止兩個月的交易

金額較截至2025年2月28日止兩個月的交易金額增加約3.3%。吾等獲悉，該等增長主要由於北京廣場及重慶大都會東方廣場增加人手以及員工成本上升，因而截至2026年2月28日止兩個月產生並向長江實業集團報銷的費用增加所致。

管理人預期，於未來數年將於北京廣場及重慶大都會東方廣場增加更多人手，以提升物業價值及競爭力，改善營運質素並維持提供高質素及穩定服務。因此，於預測樓宇管理服務及會所設施使用權的費用以及費用報銷的年度上限時，管理人假設樓宇管理服務的費用報銷(主要為員工及工資成本)的複合年增長率為10%，該增長率乃考慮2023年至2025年間樓宇管理服務及物業管理人服務的費用報銷總額介乎7.5%至11.4%的增長率及複合年增長率約9.4%釐定。吾等已審閱管理人編製的費用報銷概要，並注意到已報銷費用增長率符合上述數據。

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2025年12月31日止年度，中國國內生產總值(「國內生產總值」)約為人民幣1,401,879億元，較上年增長約5.0%，而截至2025年12月31日止年度，全國人均可支配收入約為人民幣43,377元，較上年實際增長約5.0%。統計數據亦顯示，與2024年相比，2025年的全國居民消費者價格指數大致維持不變。由34個成員國組成的國際組織經濟合作與發展組織於2025年12月發佈的《經合組織經濟展望》(2025年第2卷)預測中國2026年及2027年的國內生產總值增長率分別為4.4%及4.3%。

經考慮費用報銷總額歷史增長率、中國的預期經濟增長和預期人手增加的影響，吾等認為，為截至2029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費用及費用報銷預算採納10%的增長率乃屬合理。

儘管於截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026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2027年、2028年及2029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，與樓宇管理服務及會所設施使用權有關的CK物業管理年度上限乃屬公平合理。

(iii) 有關物業管理人服務的浮動費用及費用報銷

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浮動費用為物業收入淨額的3%；及(ii)就北京東方廣場及重慶大都會東方廣場應付給物業管理人的費用報銷。

浮動費用

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%，因此，2027年至2029年北京東方廣場的物業管理人服務的浮動費用年度上限相應增加，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將不收取浮動費用。吾等獲悉，採用每年3%的浮動費用假設以估算CK物業管理年度上限乃基於審慎原則作出，以在管理人日後如決定將年度浮動費用中較大部分分配予物業管理人時保留靈活性。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3%的年度浮動費用，前提是該物業管理人是管理人的全資附屬公司。

管理人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預期，截至2029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2011年上市以來物業收入淨額的動態。2013年至2025年的歷史物業收入淨額增長率反映出一段顯著波動的期間，年度增長介乎-25.9%至+9.9%。該等波動主要歸因於宏觀經濟狀況、物業市場週期以及期內投資組合調整的綜合影響。

獨立財務顧問函件

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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	1,368	1,303	1,146
增長率 ^(附註)	5.6%	5.0%	9.9%	1.9%	0%	-0.7%	-2.3%	-25.9%	3.3%	-15.6%	5.2%	-4.8%	-12.0%

附註：由於匯賢產業信託在2011年4月29日於聯交所上市，故2011年的業績僅涵蓋2011年4月29日至2011年12月31日期間。因此，並無就2011年與2012年作出按年比較。

儘管該歷史波動，經考慮以下因素後，2027年至2029年的預測增長率6%被認為屬合理：(i) 2025年約人民幣1,146百萬元的物業收入淨額處於低位，較2016年錄得的歷史高位低約45%，由此較低基數出發的6%增長率反映逐步復甦軌跡，而非激進擴張；(ii) 預測的6%增長率處於穩定經營期間錄得的歷史增長率範圍內(例如2013年為5.6%、2014年為5.0%及2015年為9.9%)，且該預測並未超出歷史表現的上限；及(iii) 管理人預期經營環境將趨於穩定，而主動的資產管理、租賃策略及成本優化措施預期自2026年起為物業收入淨額帶來逐步貢獻。

基於上述情況，儘管歷史增長率存在波動，6%的預測乃建基於目前較低基數，獲得復甦階段歷史數據支持，並反映管理人的前瞻性營運計劃。因此，就計算截至2029年12月31日止三個年度物業管理人服務有關的物業管理人浮動費用而言，用於預測北京東方廣場物業收入淨額的預測增長率被認為屬公平合理。

費用報銷

於考慮物業管理人於日常物業管理營運中將產生的費用預期增加以及中國經濟預期增長後，管理人預期，北京東方廣場及重慶大都會東方廣場之物業管理人服務的費用報銷交易金額於截至2029年12月31日止三個年度各年將按複合年增長率10%增長。

吾等注意到，截至2025年12月31日止年度就支付予物業管理人的費用報銷之物業管理人服務歷史交易金額較上個年度增加約20.6%，而截至2026年2月28日止兩個月的交易金額較去年同期增加約13.1%。吾等獲悉，費用報銷增加主要由於為北京東方廣場及重慶大都會東方廣場增加人手以及員工薪酬上升所致。

於預測物業管理人服務的費用報銷的年度上限時，管理人假設每年將增加約10%，該增幅乃經參考2023年至2025年樓宇管理服務及物業管理人服務的費用報銷總額之增長率(介乎7.5%至11.4%，複合年增長率約為9.4%)而釐定。

經考慮費用報銷總額的歷史增長率、中國經濟的預期增長以及人手的預期增加的影響後，吾等認為，就截至2029年12月31日止三個年度CK物業管理交易項下物業管理人服務的費用報銷採用10%的增長率作預算屬合理。

基於上文所述，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，與物業管理人服務浮動費用及費用報銷有關的CK物業管理年度上限乃屬公平合理。

(iv) 緩衝

吾等注意到，截至2027年、2028年及2029年12月31日止三個年度CK物業管理年度上限分別採納約21.3%、21.4%及21.6%的突發事件緩衝，以應對匯賢產業信託集團可能收購一項規模與重慶大都會東方廣場相若的新物業之可能性，而預期長江實業集團成員公司將於續新CK物業管理總協議期限內獲委聘提供樓宇管理服務及物業管理人服務，以及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。

吾等對管理人考慮的若干收購建議(包括上海、北京、成都及深圳的寫字樓、服務式公寓、酒店及商業綜合體)所作的審閱顯示，所評估物業的規模與重慶大都會東方廣場的相若。此外，吾等已審閱計算表，並注意到該緩衝主要來自截至2025年12月31日止年度重慶大都會東方廣場樓宇管理服務及物業管理人服務的費用及費用報銷總額約為人民幣29.8百萬元，並就截至2029年12月31日止三個年度各年採用10%的年增長率，而該增長率乃經參考2023年至2025年樓宇管理服務及物業管理人服務的費用報銷總額增長率(介乎7.5%至11.4%，複合年增長率約為9.4%)而釐定。

經考慮(i)匯賢產業信託集團可能收購一項規模與重慶大都會東方廣場相若的新物業之可能性；及(ii)費用報銷總額的歷史增長率、中國經濟的預期增長以及人手的預期增加的影響，吾等認為，以重慶大都會東方廣場的費用及報銷費用作為基準並採用10%的增長率估算緩衝屬合理。

吾等亦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%。

鑒於管理人建議的緩衝率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，並可在匯賢產業信託於目前無法預見的情況下需要向長江實業集團及／或物業管理人取得更多樓宇管理服務及／或物業管理人服務時提供足夠的靈活性，故吾等認為管理人建議的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。

6. 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。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，包括至少兩個來自獨立第三方的報價，以及(在適用範圍內)取得相關專家意見以支持該等基礎，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條、第14A.56條、第14A.58條、第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。

(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，與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)續新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，

獨立財務顧問函件

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，以批准續新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
蒼盛融資有限公司

董事總經理
曾詠儀

董事
范凱恩

謹啟

2026年4月17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21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17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6,523,199,235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652,319,923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2025年5月23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。

信託契約目前並無就購回基金單位作為庫存單位作出規定。

(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匯賢產業信託及基金單位持有人整體時方始作出。

(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
2025年4月	0.485	0.435
2025年5月	0.490	0.465
2025年6月	0.52	0.475
2025年7月	0.60	0.51
2025年8月	0.59	0.50
2025年9月	0.52	0.495
2025年10月	0.52	0.50
2025年11月	0.51	0.495
2025年12月	0.51	0.495
2026年1月	0.52	0.495
2026年2月	0.54	0.50
2026年3月	0.52	0.43
自2026年4月1日起至最後可行日期	0.44	0.43

(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、上市規則及證監會不時發出之指引行使權力。

本附錄及回購授權的內容概無任何異常特徵。

(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。

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

根據管理人提供的資料，受託人已確認，(a)認為授出回購授權符合信託契約的規定，及(b)待基金單位持有人批准後，受託人不反對管理人根據建議回購授權進行基金單位回購。

提供受託人確認的唯一目的是為符合證監會購回通函，而不應視為受託人就建議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，受託人並未就建議回購授權及據此回購的基金單位的價值或影響作出任何評估。因此，受託人促使所有基金單位持有人(包括對建議回購授權及回購基金單位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16.72%)。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35.10%。

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6,523,199,235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39.01%，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
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	107,522	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、管理人之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2025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2025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、聯繫人 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、聯繫人 及／或關聯公司的 執行董事
葉德銓	長江實業及其部分 附屬公司、聯繫人 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、聯繫人 及／或關聯公司的 執行董事

匯賢產業信託與長江實業集團或會就物業收購及租賃契機而相互競爭。匯賢產業信託與長江實業集團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。

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
薈盛融資有限公司	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佈之日提供，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2025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) 續新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2026年5月22日(星期五)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」)週年大會(「基金單位持有人週年大會」)，以商討下列事項：

- (A) 知悉截至2025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、確認及追認續新 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，2026年4月17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2026年4月17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. 有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的單位持有人為該等於2026年5月22日(星期五)名列登記名冊上的單位持有人。為決定於基金單位持有人週年大會上投票的權利，匯賢產業信託基金單位持有人登記名冊將由2026年5月19日(星期二)至2026年5月22日(星期五)(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。為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須不遲於2026年5月18日(星期一)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週年大會上將不會向與會者提供食品及飲品。
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宣佈的「極端情況」於2026年5月22日(星期五)上午在香港生效，則基金單位持有人週年大會將自動推遲。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週年大會，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)。