

發售

| | |
|------------------|---|
| 匯賢產業信託 | 匯賢產業信託，一個由信託契約以單位信託基金組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。 |
| 管理人 | 滙賢房託管理有限公司。 |
| 受託人 | 德意志信託(香港)有限公司。 |
| 香港公開發售 | 在香港向公眾人士初步提呈發售400,000,000個基金單位，可予調整。 |
| 以黃色申請表格 提呈申請 | <p>擬透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)以黃色申請表格提呈申請的投資者，於提呈申請前，務請參閱刊載於香港交易所網頁 (http://www.hkex.com.hk/chi/market/sec_tradinfra/preparermb/preparermb.htm) 之合資格參與者名單，其中載列香港交易所參與者名單，他們均已成功完成其於2011年3月舉行的人民幣準備測試，並確認他們已準備就緒進行人民幣證券買賣及／或清算交易。<u>任何透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)以黃色申請表格提出的申請，而黃色申請表格末端紅色方格內沒有載有截止辦理申請登記日期上午九時正於香港交易所網站刊載合資格參與者名單上所載中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的參與者編號，有關申請將被拒絕受理。</u>收款銀行備有申請表格以供索取的相關分行亦會按閣下的要求免費提供於最後可行日期刊發的合資格參與者名單副本，惟務請投資者參閱香港交易所網站刊載的合資格參與者名單。有關分行的詳情，見本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位 — 3 使用申請表格申請 — 索取申請表格之地點」一節。</p> |
| 發出電子認購指示 提呈申請 | <p>屬於中央結算系統投資者戶口持有人的投資者，若擬透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位，須確認於中央結算系統設立人民幣指定銀行戶口。</p> <p><u>倘投資者擬指示屬於中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商，代表彼等透過中央結算系統終端機發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位，務請參閱合資格參與者名單。彼等須注意，並非透過截止辦理申請登記日期上午九時正於香港交易所網站刊載合資格參與者名單所載的中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者作出的申請將不獲接納。</u></p> |

發售

| | |
|----------------------------------|---|
| 國際發售 | 向國際、專業及其他投資者初步提呈發售1,600,000,000個基金單位，可予調整及按超額配售權而定。 |
| 發售 | 合共提呈發售2,000,000,000個基金單位，由香港公開發售及國際發售(視超額配售權行使與否而定)組成。 |
| 重新分配基金單位 | 香港公開發售及國際發售下提呈發售之基金單位可在若干情況下重新分配。請參閱本發售通函「發售架構」一節。 |
| 架構 | 在美國境外根據美國證券法S規例提呈發售及出售基金單位。基金單位並無亦不會根據美國證券法登記，除若干情況外，基金單位不得在美國境內發售或出售。 |
| 發售價範圍 | 基金單位發售價(將以人民幣計值)不會高於人民幣5.58元，且現時預期不會低於人民幣5.24元(須以人民幣支付)。 |
| 投資者須付之費用 | 除最高發售價外，申請發售內基金單位之投資者必須以人民幣支付1.0% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費(均以最高發售價為準)，倘發售價低於最高發售價，多收款項將予退還。 |
| 超額配售權 | 根據個別協議，國際包銷商預期將獲匯賢控股授予配售權，可由穩定價格操作人(經諮詢聯席賬簿管理人後代表國際包銷商)自上市日期至遞交香港公開發售申請表格之最後限期後起計30日(包括該日)的任何時間全數或部分行使一次或多次，以向匯賢控股以發售價購買最多合共300,000,000個基金單位。行使超額配售權不會增加已發行基金單位之總數。受超額配售權所限之基金單位總數，將構成根據發售下基金單位總數15.0%。 |
| 集資款項用途 | 有關如何使用發售集資款項之詳情，請參閱本發售通函「集資款項用途」一節。 |
| 向 Hui Xian Cayman 發行新基金單位 | 作為非發售之一部分，發售之前，Hui Xian Cayman 與受託人及管理人已訂立一項重組協議，據此其已同意，以向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位(或 Hui Xian Cayman 與管理人可能協定的 |

發售

其他數目之基金單位)為代價，向受託人(作為匯賢產業信託之受託人)轉讓及出讓轉讓債務項下之Hui Xian BVI股份及權益。

匯賢控股之認購

並非作為發售之部分，發售之前，匯賢控股與管理人已訂立一項認購協議，據此其已同意按發售價認購300,000,000個基金單位，惟受到該等包銷協議須由所有訂約方訂立並成為無條件，且並無根據該等包銷協議之條款於上市日期時或之前遭終止之條件所限。穩定價格操作人將根據基金單位借貸協議獲得該等基金單位(即超額配售權的標的)，以此補足超額分配。

禁售

Hui Xian Cayman 已經或將會於上市日期前與包銷商訂立若干禁售安排，自上市日期始為期六個月(另加緊接首六個月屆滿後第二個六個月期間)，惟若干情況除外。請參閱本發售通函「包銷」一節。

匯賢控股已向管理人承諾，就根據匯賢控股認購協議將向其發行的基金單位以及根據基金單位借貸協議可能向其退還之任何基金單位而言，除(其中包括)匯賢控股根據行使任何超額配售權進行的任何出售或轉讓及/或根據基金單位借貸協議進行的任何基金單位轉讓外，其自上市日期起計六個月期間不會出售任何該等基金單位。參閱「發售架構 — 匯賢控股之禁售承諾」一節。

市值

人民幣279億元(根據最高發售價)或人民幣262億元(根據最低發售價)。

發售完成後之每基金單位資產淨值

按最高發售價及最低發售價計算分別為人民幣5.50元及人民幣5.17元。每基金單位資產淨值是按最高發售價及最低發售價計算匯賢產業信託未經審核備考財務狀況表所載基金單位持有人應佔資產淨值(即按最高發售價及最低發售價計算發售及匯賢控股認購估計集資淨額(扣除匯賢產業信託應付發行開支後))以及發售完成時將發行5,000,000,000個基金單位為基礎計算。

上市及買賣

於發售前，基金單位並無市場。

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於2011年4月29日(星期五)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且匯賢產業信託符合香港結算之證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定之任何其他日期起，可

發售

於中央結算系統寄存、結算及交收。基金單位將於香港聯交所以人民幣進行買賣。香港聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統之活動均須根據當時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

基金單位上市後，投資者就於香港聯交所買賣基金單位選擇股票經紀或託管商時，務請參閱合資格參與者名單及香港交易所不時刊發其他有關參與者準備買賣人民幣證券的資訊。有意利用中央結算系統投資者戶口持有人戶口結算買賣基金單位款項的中央結算系統投資者戶口持有人必須確保其已向中央結算系統開立人民幣特定銀行戶口。

穩定價格

就發售而言，穩定價格操作人可超額配發或買賣，以穩定或支持基金單位之市價高於上市日期後一段有限期間不進行穩定價格之市價。

單位持有人 無贖回權利

於任何時間，基金單位持有人均無權要求管理人贖回其基金單位。基金單位在香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。

溢利預測(上市日期至 2011年6月30日)

管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「溢利預測」一節所載的基準及假設計算，匯賢產業信託於上市日期至2011年6月30日期間之溢利將不會少於人民幣1.40億元。有關進一步詳情(包括預測的主要假設基準)，請參閱本發售通函「溢利預測」一節。

分派

按管理人之政策，將相等於匯賢產業信託於上市日期至2011年12月31日期間以及截至2012年12月31日止財政年度之年度可供分派收入的100.0%以及此後匯賢產業信託每個財政年度至少90.0%年度可供分派收入分派予基金單位持有人作為分派，詳情請參閱本發售通函

發售

「分派政策」一節。根據信託契約，匯賢產業信託在任何情況下均須將其每個財政年度之年度可供分派收入至少90.0%作出分派。分派將以人民幣宣派(須遵守適用法律法規規定)。

有關匯賢產業信託分派政策之進一步資料，請參閱本發售通函「分派政策」一節。有關可能會影響匯賢產業信託向基金單位持有人作出分派之能力所涉不利因素之討論，請參閱本發售通函「風險因素」一節。

- 分派聲明** 匯賢產業信託擬於上市日期至2011年6月30日期間達致每基金單位分派總額為人民幣0.0386元，相當於年度化預測分派收益率^{附註}4.00% (按最高發售價(不包括其他交易成本)計算)及4.26% (按最低發售價(不包括其他交易成本)計算)。
- 稅項事宜** 有關購買、擁有及處置基金單位之若干稅項影響的進一步詳情，請參閱本發售通函「稅項」一節。
- 規管法例** 匯賢產業信託據此成立的信託契約受香港法例規管。
- 匯賢產業信託之終止** 匯賢產業信託可於信託契約所列情況下由受託人或管理人終止。詳情請參閱本發售通函「信託契約」一節。
- 風險因素** 有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及之風險。若干該等風險的詳細討論請參閱本發售通函「風險因素」一節。

附註： 年度預測分派收益率乃根據預測期間的每基金單位分派為基準計算。由於僅涵蓋自上市日期至2011年6月30日止期間，故此並不代表匯賢產業信託截至2011年12月31日年止財政年度業績產生的年度分派收益率。就在二級市場按有別於發售價範圍內的最高及最低認購價的價格購入基金單位的投資者而言，年度預測分派收益率將會不同。