

發售架構

發售

發售包括香港公開發售及國際發售。發售將初步提呈共2,000,000,000個基金單位，包括：

- (i) 根據下文「香港公開發售」分節所述於香港進行之香港公開發售共400,000,000個基金單位(可按以下所述予以調整)；及
- (ii) 根據下文「國際發售」分節所述進行國際發售共1,600,000,000個基金單位(可按以下所述予以調整及視乎超額配售權行使與否而定)。

投資者可根據香港公開發售申請認購基金單位，或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但不得同時根據兩者作出申請。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售之基金單位。香港公開發售供香港公眾人士以及香港之機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外的其他司法管轄權區之離岸交易中有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求之機構、專業投資者及其他投資者推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券之公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金單位及其他證券之公司實體。**申請認購基金單位之金額須以人民幣支付，故投資者可能須持有充足人民幣以支付申請款項金額。**

根據香港公開發售及國際發售將予提呈之基金單位數目，可按本節下文所述予以重新分配。

分配

於國際發售過程中，有意認購之專業及機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購的基金單位數目。上述過程稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至2011年4月19日或該日期前後結束。

根據國際發售之基金單位分配將由聯席賬簿管理人決定，並取決於多項因素，包括需求之多少與時間，有關投資者於有關行業之已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後，有關投資者會否增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。該分配之目的在於分配國際發售基金單位後，能建立穩固之基金單位持有人基礎，對匯賢產業信託及基金單位持有人整體有利。

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅按香港公開發售項下收到之有效申請數量而釐定。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，香港公開發售基金單位之分配或會涉及抽籤(如適用)，即部分申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位之申請人獲分配更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

釐定發售價

預計發售價將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)、Hui Xian Cayman 及管理人待國際發售

之累計投標過程完成後及於評估發售之市場需求後於定價日協議釐定。定價日預計為2011年4月19日或前後。

除非於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上前任何時間另有公佈(下文作進一步闡述)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可低於(但預期不會低於)本發售通函所載的指示性發售價範圍。倘聯席賬簿管理人(代表包銷商)根據有意投資之專業、機構及其他投資者在累計投標過程中所表示之踴躍程度認為合適，並獲得 Hui Xian Cayman 及管理人同意後，可於遞交香港公開發售申請之最後日期之早上或之前任何時間將根據發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在這種情況下，管理人將於決定調低後的實際可行情況下盡快，並無論如何不遲於遞交香港公開發售申請最後日期之早上，於英文虎報(以英文)、星島日報(以中文)、香港交易所網站 www.hkexnews.hk 及匯賢產業信託網站 www.huixianreit.com 刊發有關調低根據發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍之通告。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經聯席賬簿管理人(代表包銷商)與 Hui Xian Cayman 及管理人議定後)會定於該經修訂之發售價範圍內。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。如發售項下提呈的基金單位數目及／或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。該通告亦將包括對目前本發售通函「發售通函概要」一節所載之發售統計數字，以及調低後可能有變之任何其他財務資料之確認或修訂(視情況而定)。如無發佈任何該等通告，如經管理人、Hui Xian Cayman 及聯席賬簿管理人(代表包銷商)議定，則根據發售提呈的基金單位數目將不會調低及／或發售價在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。提交香港公開發售基金單位申請之前，申請人謹請留意，任何有關調減根據發售提呈的基金單位數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至遞交香港公開發售申請的最後日期當日方會刊發。

在調低發售提呈的基金單位數目的情況下，聯席賬簿管理人可酌情重新分配香港公開發售和國際發售提呈的基金單位數目，條件是香港公開發售包括的基金單位數目不得少於發售下可供認購的基金單位總數的20.0%。在某些情況下，對於將要在香港公開發售中發售的基金單位和將要在國際發售中發售的基金單位，聯席賬簿管理人可酌情在這些發售之間進行重新分配。

有關發售價、國際發售之踴躍程度、香港公開發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準及香港公開發售甲組及乙組分別包括之香港公開發售基金單位最終數目之公佈，預期於2011年4月28日或之前刊發。

根據香港公開發售作出申請時須付之款項

發售價將不會超過人民幣5.58元，目前預計將不會低於人民幣5.24元。香港公開發售基金單位之申請人須於申請時以人民幣支付每個香港公開發售基金單位之最高發售價人民

發售架構

幣5.58元，另加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，一手1,000個基金單位合共為人民幣5,636.25元。

如按上文「釐定發售價」一節所述方式最終釐定之發售價低於最高發售價，適當退款(包括多收之申請款項應佔之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還申請人。同時，申請人需持有人民幣銀行賬戶，以收取將用人民幣支付的多收之申請款項。其他詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節內。

香港公開發售之條件

所有香港公開發售項下的香港公開發售基金單位之申請須待下列條件達致後，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准本發售通函所述將予發行之所有基金單位上市及買賣；

(b) 重組協議完成

重組協議已根據重組協議條款完成；

(c) 匯賢控股認購協議成為無條件

匯賢控股認購協議根據其條款成為及維持無條件；

(d) 國際包銷協議

管理人與 Hui Xian Cayman 已正式簽立國際包銷協議；

(e) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如相關)因聯席賬簿管理人(代表其本身及包銷商)豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按各協議條款或以其他方式予以終止；

(f) 證監會認可

證監會根據證券及期貨條例第105條已認可本發售通函；及

(g) 定價

發售價已正式釐定；

上述條件(a)至(g)須在包銷協議註明之日期及時間或之前達成(惟上述條件在有關日期及時間或之前獲授有效豁免則除外)，且無論如何不遲於2011年4月29日(星期五)上午八時正。

倘管理人、Hui Xian Cayman 及聯席賬簿管理人(代表包銷商)因任何原因未能於2011年4月26日(星期二)或之前協定發售價，則發售將不會進行並將告失效。

國際發售及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方可完成。

發售架構

倘若上述條件在指定時間及日期前尚未達致或獲得豁免，則發售將告失效，並將會立即通知香港聯交所。管理人須在發售失效後下一個營業日，在英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)刊登有關發售失效之通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例註冊之其他持牌銀行開立之一個或多個獨立賬戶內。

預期基金單位證書將於2011年4月28日發出，但僅會於2011年4月29日上午八時正方可成為有效，惟須符合以下條件：(i)發售在各方面均已成為無條件；及(ii)本發售通函「包銷—包銷安排及費用—香港包銷商終止協議之理由」一節所述之終止權利未被行使。投資者如於取得基金單位證書之前或基金單位證書成為有效之前買賣基金單位，所有風險概由彼等自行承擔。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須以上文「香港公開發售之條件」分節所述之其他條件達致或獲得豁免為前提)，按發售價於香港初步提呈400,000,000個基金單位(佔發售項下初步提呈之基金單位總數約20.0%)以供認購。

就分配而言，於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組(各獲分配200,000,000個香港公開發售基金單位)。所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為人民幣4,200,000元(相等於5,000,000港元按中國人民銀行於最後可行日期設定的匯兌交易現行匯率人民幣0.84190元兌1.00港元兌換為人民幣後之金額，並已四捨五入至最接近十萬位數)或以下之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括就其應付之經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為人民幣4,200,000元(相等於5,000,000港元按中國人民銀行於最後可行日期設定的匯兌交易現行匯率人民幣0.84190元兌1.00港元兌換為人民幣後之金額，並已四捨五入至最接近十萬位數)以上之香港公開發售基金單位之所有有效申請將屬於乙組。甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目將初步於該兩組平均分配。

申請人應當留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位半數(即200,000,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售項下之任何國際發售基金單位表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及/或確認被違反及/或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

發售架構

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配比例可由聯席賬簿管理人作出調整。根據香港公開發售初步可供認購之基金單位數目將為根據發售可供認購之基金單位總數約20.0% (未計任何超額配售權的行使)。

此外，倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目5倍或以上但少於10倍，則基金單位數目將會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少800,000,000個(佔發售初步提呈之基金單位40.0%)。倘根據香港公開發售認購基金單位之有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目10倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數增至最少1,000,000,000個(佔發售初步提呈之基金單位50.0%)。

根據香港公開發售有效申請之基金單位(初步提呈之400,000,000

個基金單位之倍數)	「回撥」後 ⁽¹⁾	「回撥」後 ⁽²⁾
	最少	最少
5倍但少於10倍.....	800,000,000	40.0%
10倍或以上.....	1,000,000,000	50.0%

附註：

- (1) 以香港公開發售「回撥」後提呈之基金單位總數呈列。
- (2) 以香港公開發售提呈之基金單位於行使超額配售權前佔發售提呈之基金單位總數概約百分比呈列。

此外，倘香港公開發售認購不足，則聯席賬簿管理人將可酌情按彼等認為合適之數額將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。倘國際發售認購不足，聯席賬簿管理人可全權決定將基金單位重新從國際發售分撥至香港公開發售。

國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共1,600,000,000個。該1,600,000,000個基金單位佔發售可供認購之基金單位約80.0% (未計任何超額配售權的行使)。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商提呈予或透過彼等委任之銷售代理商提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售予香港及美國以外其他司法管轄權區中預期對國際發售基金單位有大量需求之專業及機構投資者及其他投資者。此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位按上文「香港公開發售」分節重新分配至香港公開發售。

超額配售權及穩定價格

匯賢控股認購、超額配售權及基金單位借貸協議

發售前(非發售一部份)，匯賢控股訂立匯賢控股認購協議，據此，其同意以發售價認購300,000,000個基金單位(相等於發售及匯賢控股認購擴大後已發行基金單位總數6.0%及根據發售基金單位總數15.0%)。於該等認購及發售完成後，匯賢控股將予認購的基金單位將與已發行繳足基金單位在所有方面享有同等權利。匯賢控股認購基金單位的責任須待所

發售架構

訂立的包銷協議於根據發售結算時發行基金單位當日或之前成為無條件，且並無終止的情況下，方可作實。

為應付國際發售中的超額分配(如有)及基金單位的任何其他穩定價格行動，在此之前，匯賢控股擬(i)根據基金單位借貸協議與穩定價格操作人訂立基金單位借貸安排；及(ii)授予國際包銷商超額配售權，由穩定價格操作人(代表國際包銷商經諮詢聯席賬簿管理人後)行使，要求匯賢控股按發售價售出最多300,000,000個基金單位(即發售項下基金單位總額15.0%)。該等基金單位作為國際發售一部分向投資者發售，以(其中包括)補足基金單位之超額分配(如有)。

穩定價格操作人(代表國際包銷商經諮詢聯席賬簿管理人後)將於上市日期至遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日(包括該日)之間的任何時間一次或多次行使超額配售權。

根據匯賢控股及穩定價格操作人預期將會訂立的基金單位借貸協議，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行使的任何人士可選擇自匯賢控股借入合共300,000,000個基金單位(即悉數行使超額配售權可能出售的基金單位上限)，以補足國際發售的任何超額分配。

倘超額配售權獲悉數行使，匯賢控股將不再持有根據匯賢控股認購協議認購的任何基金單位。倘超額配售權未獲行使，相應數目的基金單位將根據基金單位借貸協議退還予匯賢控股。管理人將於超額配售權獲行使時(倘有)作出公佈。

就解決國際發售的超額分配而言，倘與匯賢控股訂立基金單位借貸安排，則僅可由穩定價格操作人、或其聯屬人士或代其行事的任何人士執行。

穩定價格行動

穩定價格是包銷商於若干市場所採用以促進證券分銷的措施。為穩定價格，包銷商可於一段特定期間，在二級市場競投或購買新發行證券，以延緩及在可能情況下防止證券初步公開市價下降至低於發售價。該等交易可在符合所有適用法律及監管規定在允許進行該等交易的所有司法管轄權區(包括香港)進行。在香港，經穩定後的價格不可超過發售價。

就發售而言，代表包銷商之穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事之任何人士可超額配售或進行交易，從而穩定或支持基金單位之市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於如未採取該等行動之基金單位市價。然而，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事之任何人士並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於提交香港公開發售申請最後日期30日期間結束後終止。穩定價格操作人已經或將會獲委任為發售之穩定價格操作人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與本節「超額配售權及穩定價格」所披露及證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則所規定者相同，猶如該等規則直接

發售架構

適用於基金單位及發售。倘須進行與發售有關之穩定價格交易時，應由穩定價格操作人全權酌情決定。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可就發售採取之穩定價格行動或會涉及(其中包括)：(i)超額分配基金單位以防止或盡量減少基金單位之市價下跌，(ii)出售或同意出售基金單位以建立短倉用以防止或盡量減少基金單位之市價下跌，(iii)根據超額配售權購買或同意購買基金單位，以對上文(i)或(ii)所建立之倉盤進行平倉，(iv)購買或同意購買任何基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位之市價下跌，(v)出售或同意出售任何基金單位，用以對購買基金單位而建立之任何倉盤進行平倉；及(vi)提出或嘗試進行上述(ii)、(iii)、(iv)或(v)任何事項。

務請有意申請基金單位之人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可因穩定價格行動持有基金單位之好倉。對於穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士持有該倉盤之程度及時限並無明確規定；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士就所建立之好倉進行平倉及於公開市場出售時，可能會對基金單位之市價造成不利影響；
- 採取支持基金單位價格之穩定價格行動之時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於2011年5月19日(即預期為遞交香港公開發售申請最後日期後第30日)結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位之需求以及因而基金單位之價格或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括基金單位)之價格維持於發售價水平或之上；及
- 穩定價格行動過程中所作之競價或交易，可按發售價或低於發售價之任何價格進行，即表示所作出之競價或進行交易之價格可以低於獲取基金單位之申請人或投資者所支付之價格。

穩定價格操作人之此等行動可穩定、維持或以其他方式影響基金單位之市價。因此，基金單位之價格可能高於在公開市場本可存在之價格。穩定價格操作人或代其行事之任何人士作出之任何穩定價格行動未必能令基金單位之市價在穩定價格期內或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人或代其行事之任何人士競投或於市場買入基金單位之價格可能相等於或低於發售價，因此相等於或低於投資者在發售項下認購基金單位而支付之價格。

管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

於進行發售基金單位之任何超額分配後，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士可(除其他方式外)：於遞交香港公開發售申請最後日期後第30日期間在二級市場購買基金單位、行使全部或部份超額配售權、作出借入基金單位安排或結合任何上述

發售架構

各項，以滿足該超額分配之需要。任何該等二級市場之購買將符合所有適用法例及監管要求，並按與在證券及期貨條例下所訂立之證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準進行，猶如該等規則直接適用一樣。可超額分配之基金單位數目將不會超過超額配售權規定之基金單位數目，即300,000,000個基金單位，佔發售初步提呈之基金單位15.0%。

匯賢控股之禁售承諾

匯賢控股於匯賢控股認購協議內向管理人承諾，就根據匯賢控股認購協議將發行予匯賢控股之基金單位以及根據基金單位借貸協議可能退還之任何基金單位而言，自上市日期起至上市日期後六個月止(包括當日)期間，其將不會(無論有條件或無條件)：

- 出售其持有的任何基金單位；或
- 要約或同意或宣佈作出前文所述事情之任何意圖。

惟該等限制並不適用於(a)匯賢控股根據行使任何超額配售權售出或轉讓任何基金單位；(b)根據基金單位借貸協議轉讓任何基金單位；(c)匯賢控股以任何該等基金單位就真誠的商業貸款向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出擔保(包括押記或質押)；或(d)(i)匯賢控股向其任何全資附屬公司售出或轉讓基金單位，反之亦然；或(ii)匯賢控股的全資附屬公司向匯賢控股任何其他全資附屬公司售出或轉讓基金單位，惟該每一附屬公司已簽署及向管理人交付承諾書，以符合上述限制，且該附屬公司一旦不再作為匯賢控股全資附屬公司時，必須將該等基金單位轉撥回匯賢控股或匯賢控股另一全資附屬公司。