

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公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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

## 對經修訂2014年經延長長實豁免及 經修訂2014年經延長管理人豁免作出修訂

管理人得悉長實重組已於2015年6月3日完成。根據長實地產日期為2015年5月8日的上市文件，於長實重組完成後，匯賢產業信託將成為長實地產的有聯繫者。

在預期長實重組完成之時，管理人已向證監會申請(並已獲證監會批准)以下對經修訂2014年豁免作出的修訂，並已於長實重組於2015年6月3日完成時起生效：

- (a) 將經修訂2014年經延長長實豁免內提述的「長實關連人士集團」以「CK關連人士集團」取代，而「CK關連人士集團」一詞指「長實地產及不時因(i)與長實地產有聯繫(包括長實地產集團若干成員公司)；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司，而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士」；及
- (b) 經修訂2014年經延長管理人豁免下涵蓋的關連人士修訂為包括因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人士，惟不包括CK關連人士集團。

儘管有上述修訂，管理人經作出一切合理查詢後確認，就其所深知、全悉及確信，緊隨豁免修訂生效後，2015年經修訂豁免範圍內當時涵蓋的相關關連人士的實體與緊接豁免修訂生效前經修訂2014年豁免範圍內涵蓋的相關關連人士的實體相同。因此，豁免修訂毋須經由獨立基金單位持有人批准而作出。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為豁免修訂屬公平合理，並符合匯賢產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。管理人亦已諮詢受託人，而受託人已確認其不反對(1)豁免修訂及(2)豁免修訂毋須經由獨立基金單位持有人批准而作出。

## 1. 背景資料

於2014年5月，證監會批准匯賢產業信託的多項關連人士交易獲延長豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及獨立基金單位持有人批准規定，有關交易包括：

- (a) 匯賢產業信託集團作為一方與長實關連人士集團作為另一方進行的交易(「**2014年經延長長實豁免**」)；及
- (b) 匯賢產業信託集團作為一方與管理人關連人士集團作為另一方進行的交易(「**2014年經延長管理人豁免**」)。

於2014年11月，獲得獨立基金單位持有人批准修訂2014年經延長長實豁免及2014年經延長管理人豁免項下若干交易的年度上限金額後，該等豁免已分別作進一步修訂(分別為「**經修訂2014年經延長長實豁免**」及「**經修訂2014年經延長管理人豁免**」，統稱為「**經修訂2014年豁免**」)。有關2014年經延長長實豁免、2014年經延長管理人豁免、經修訂2014年豁免、相關年度上限金額及該等豁免的相關條件的詳情，已於日期分別為2014年5月5日及2014年11月28日的匯賢產業信託公告，以及日期分別為2014年3月31日及2014年11月10日的匯賢產業信託通函內披露。

## 2. 對經修訂2014年豁免作出修訂

管理人知悉長實重組包括(其中包括)重組長實集團及和黃集團的物業及項目管理業務，以及彼等持有的匯賢產業信託基金單位權益至長實地產集團，並已於2015年6月3日完成。根據長實地產日期為2015年5月8日的上市文件，於長實重組完成後，匯賢產業信託將成為長實地產的有聯繫者。

在預期長實重組完成之時，管理人已向證監會申請(並已獲證監會批准)以下對經修訂2014年豁免作出的修訂(「豁免修訂」)，並已於長實重組於2015年6月3日完成時起生效：

- (a) 將經修訂2014年經延長長實豁免內提述的「長實關連人士集團」以「CK關連人士集團」取代，而「CK關連人士集團」一詞指「長實地產及不時因(i)與長實地產有聯繫(包括長實地產集團若干成員公司)；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司，而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士」；及
- (b) 經修訂2014年經延長管理人豁免下涵蓋的關連人士修訂為包括因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人士，惟不包括CK關連人士集團。

儘管有上述修訂，管理人經作出一切合理查詢後確認，就其所深知、全悉及確信，緊隨豁免修訂生效後，2015年經修訂豁免範圍內當時涵蓋的相關關連人士的實體與緊接豁免修訂生效前經修訂2014年豁免範圍內涵蓋的相關關連人士的實體相同。

豁免修訂屬技術性舉措且為必要，因其使經修訂2014年豁免(已獲獨立單位基金持有人批准)涵蓋的現有持續關連人士交易，可於長實重組完成後繼續列於經豁免修訂所修訂的經修訂2014年經延長豁免的涵蓋之下。豁免修訂並無且將不會改變經修訂2014年經延長豁免下所涵蓋的交易的性質，亦不會導致經修訂2014年經延長豁免各自的年度上限金額或條件有任何變動。因此，豁免修訂毋須經由獨立基金單位持有人批准而作出。

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為豁免修訂屬公平合理，並符合匯賢產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。管理人亦已諮詢受託人，而受託人已確認其不反對(1)豁免修訂及(2)豁免修訂毋須經由獨立基金單位持有人批准而作出。

倘管理人得悉任何關連人士實體若非因豁免修訂，則不會被涵蓋於經修訂2014年豁免下，而匯賢產業信託集團與該關連人士實體訂立持續關連人士交易，管理人將按照房地產投資信託基金守則的規定，就該等交易作出相關披露。

### 3. 2015年經修訂豁免的條件

2015年經修訂CK豁免及2015年經修訂管理人豁免的條件如下：

**(a) 有關匯賢產業信託集團與CK關連人士集團之間若干持續關連人士交易的2015年經修訂CK豁免的條件**

*(i) 基金單位持有人妥為批准*

獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准於2014年11月10日所發出的特別大會通告所載的長實年度上限修訂（並無對其作出任何重大修訂）。

*（附註：已於2014年11月28日取得有關批准。）*

*(ii) 延長或修訂*

已授出的2015年經修訂CK豁免有效期為截至2017年12月31日止三個財政年度。2015年經修訂CK豁免的有效期可延長至2017年12月31日後，及／或2015年經修訂CK豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次延長2015年經修訂CK豁免時，2015年經修訂CK豁免的屆滿日期不得遲於取得上文(a)項所述批准後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期。

為免除疑問，根據上文(a)項所述，對該通函及本公告所載2015年經修訂CK豁免所覆蓋交易作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質）必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)項所述的方式披露。

(iii) 年度上限

關連人士交易的年度上限不得超過下表載列的各自年度上限金額：

關連人士交易類別	截至2015年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
租賃及許用交易	113,300	113,300	113,300
物業管理及會所設施交易	66,507	72,407	78,648
互聯網應用及電訊服務	7,500	7,500	7,500

就於2015年經修訂CK豁免生效日期或以後首次訂立或重續的上述租賃及許用交易而言，須就每項該等租賃及許用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

(iv) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(v) 核數師的審閱程序

就各有關的財政期間而言，管理人須委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師須根據其所履行工作的事實結果向管理人滙報（該報告副本須呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按規管該等交易的協議的條款（如有）訂立及進行；及
- (d) 該等交易的價值總額並無超逾各自的年度限額（如適用）。

*(vi) 獨立非執行董事的審閱*

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)，或如沒有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提供予獨立第三方或獨立第三方提供予匯賢產業信託(如適用)的條款訂立；及
- (c) 根據管轄該等交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

*(vii) 核數師取閱賬目及記錄*

管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

*(viii) 向證監會發出通知*

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將未能確認上述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公告。

*(ix) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限*

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人可於將來不時尋求調高上述一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限金額刊發公告披露該建議之詳情，以及向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(iii)至(viii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

*(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條*

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動可能對披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格的規定，管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的所有規定。有關關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

**(b) 有關匯賢產業信託集團與房地產投資信託管理人集團之間若干持續關連人士交易的2015年經修訂管理人豁免的條件**

*(i) 基金單位持有人妥為批准*

獨立基金單位持有人妥為批准及採納普通決議案，批准於2014年11月10日所發出的特別大會通告所載的管理人年度上限修訂及管理人租賃年度上限修訂（並無對其作出任何重大修訂）。

*(附註：已於2014年11月28日取得有關批准。)*

*(ii) 延長或修訂*

已授出的2015年經修訂管理人豁免有效期為截至2017年12月31日止三個財政年度。2015年經修訂管理人豁免的有效期可延長至2017年12月31日後，及／或2015年經修訂管理人豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次延長2015年經修訂管理人豁免時，2015年經修訂管理人豁免的屆滿日期不得遲於取得上文(a)項所述批准後的匯賢產業信託第三個完整財政年度結算日期。

為免除疑問，根據上文(a)項所述，對該通函及本公告所載2015年經修訂管理人豁免所覆蓋交易作出的任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質）必須經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文(b)項所述的方式披露。

(iii) 年度上限

關連人士交易的年度上限不得超過下表載列的各自年度上限金額：

關連人士交易類別	截至2015年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2016年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
租賃及許用交易	667	734	802
物業管理及會所 設施交易	76,813 (附註)	84,394 (附註)	92,234 (附註)

附註：包括每年按北京東方廣場物業收入淨額(未扣除浮動費用(定義見信託契約)及物業管理人費用)1%收取的金額

就於2015年經修訂管理人豁免生效日期或以後首次訂立或重續的上述租賃及許用交易而言，須就每項該等租賃及許用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外。

(iv) 於半年報告及年報內作出披露

關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託的半年報告及年報內披露。

(v) 核數師的審閱程序

就各有關的財政期間而言，管理人須委聘匯賢產業信託的核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師須根據其所履行工作的事實結果向管理人滙報(該報告副本須呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (a) 獲得董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (b) 按匯賢產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按規管該等交易的協議的條款(如有)訂立及進行；及
- (d) 該等交易的價值總額並無超逾各自的年度限額(如適用)。



*(vi) 獨立非執行董事的審閱*

獨立非執行董事將每年審閱有關關連人士交易，並在匯賢產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (a) 在匯賢產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款(如有足夠的可比較交易)，或如沒有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提供予獨立第三方或獨立第三方提供予匯賢產業信託(如適用)的條款訂立；及
- (c) 根據管轄該等交易的有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

*(vii) 核數師取閱賬目及記錄*

管理人將允許及將促使有關關連人士交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

*(viii) 向證監會發出通知*

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將未能確認上述事項，管理人須即時知會證監會及刊發公告。

*(ix) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限*

如有需要，例如匯賢產業信託進一步收購資產，令其整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，管理人可於將來不時尋求調高上述一項或多項年度限額，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限金額刊發公告披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 上文第(iii)至(viii)段所述的規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(x) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動可能對披露及／或基金單位持有人批准施加較嚴格的規定，管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的所有規定。有關關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於匯賢產業信託有關財政年度的半年報告及年報內披露。

## 釋義

「2015年經修訂CK豁免」	指	經豁免修訂所修訂的經修訂2014年經延長長實豁免
「2015年經修訂管理人豁免」	指	經豁免修訂所修訂的經修訂2014年經延長管理人豁免
「2015年經修訂豁免」	指	經豁免修訂所修訂後的經修訂2014年豁免
「北京東方廣場」	指	位於中國北京市東城區東長安街1號的綜合發展群，稱為東方廣場
「董事會」	指	董事會
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，長和的全資附屬公司
「長實年度上限修訂」	指	具有該通函中賦予該詞之涵義
「長實關連人士集團」	指	長實及不時因與長實有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士，包括長實集團若干成員公司、和黃及和黃若干附屬公司
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「該通函」	指	匯賢產業信託於2014年11月10日所發出之通函
「CK關連人士集團」	指	長實地產及不時因(i)與長實地產有聯繫(包括長實地產集團若干成員公司)；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司，而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士

「長實地產」	指	長江實業地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1113)
「長實地產集團」	指	長實地產及其附屬公司
「長實重組」	指	涉及重組方案、併購方案及分拆上市方案的長實集團重組
「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1)
「董事」	指	管理人的董事
「基金單位持有人特別大會」	指	具有該通函中賦予該詞之涵義
「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(股份代號：87001)
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為長和的全資附屬公司
「和黃集團」	指	和黃及其附屬公司
「獨立基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11條及9.9(f)條所指須放棄或被禁止表決的基金單位持有人以外的基金單位持有人
「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，為匯賢產業信託的管理人
「管理人年度上限修訂」	指	具有該通函中賦予該詞之涵義
「管理人關連人士集團」	指	管理人及因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人士，惟不包括長實關連人士集團
「管理人租賃年度上限修訂」	指	具有該通函中賦予該詞之涵義

「經修訂2014年經 延長長實豁免」	指	具有11月份公告賦予該詞的涵義
「經修訂2014年經 延長管理人豁免」	指	具有11月份公告賦予該詞的涵義
「經修訂2014年豁免」	指	經修訂2014年經延長長實豁免及經修訂2014年經延長管 理人豁免
「11月份公告」	指	匯賢產業信託日期為2014年11月28日的公告
「普通決議案」	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 人大會上提呈並由親身或委派代表出席及有投票權的基 金單位持有人以簡單大多數票通過的決議案
「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，以不時修訂、 補充及／或修改者為準
「房地產投資信託 管理人集團」	指	因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人 士，但不包括CK關連人士集團
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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(經日 期分別為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28 日之補充信託契約修訂，以經不時修改或補充者為準)
「受託人」	指	匯賢產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司
「基金單位」	指	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的登記持有人

「豁免修訂」

- 指 (a) 對經修訂2014年經延長長實豁免作出修訂，將經修訂2014年經延長長實豁免內提述的「長實關連人士集團」以「CK關連人士集團」取代，而「CK關連人士集團」一詞指「長實地產及不時因(i)與長實地產有聯繫(包括長實地產集團若干成員公司)；或(ii)為長實集團或和黃集團的成員公司，而成為匯賢產業信託的關連人士的實體及人士」；及
- (b) 對經修訂2014年經延長管理人豁免作出修訂，因此經修訂2014年經延長管理人豁免下包括的關連人士修訂為包括因與管理人有聯繫而成為匯賢產業信託的關連人士的人士，惟不包括CK關連人士集團

承董事會命  
匯賢房託管理有限公司  
(作為匯賢產業信託的管理人)  
甘慶林  
管理人主席

香港，2015年6月3日

於本公告日期，管理人的董事為甘慶林先生(主席兼非執行董事)；蔣領峰先生及李智健先生(執行董事)；葉德銓先生、林惠璋先生及殷可先生(彭宣衛先生任其替任董事)(非執行董事)；及鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士(獨立非執行董事)。