

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

### 關連人士交易 租賃交易

北京東方廣場公司(作為業主)與萊坊上海(作為租戶)於2015年10月26日就有關單位訂立2015年延長租賃期協議，據此，有關租賃年期進一步延長兩年，至2017年12月31日。由於萊坊上海為萊坊測計師行有限公司(匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則第6章委任的主要估值師)之附屬公司，即為匯賢產業信託的關連人士，而有關單位於現有年期及經延長年期的租賃交易則構成匯賢產業信託的關連人士交易。

根據於現有年期及經延長年期應付的每月租金、管理費及其他雜費的估計金額，預期萊坊上海就有關租賃於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年向北京東方廣場公司應付的總額上限應不會超過人民幣2,150,000元。

由於萊坊上海就租賃有關單位於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年向北京東方廣場公司應付的交易金額上限少於匯賢產業信託於2014年12月31日的資產淨值5%(經調整以計及收購大都會東方廣場)，根據房地產投資信託基金守則第8.9條，毋須就有關單位於現有年期及經延長年期內的租賃交易獲得獨立基金單位持有人事先批准。

## 2015年延長租賃期協議

北京東方廣場公司與萊坊上海於2011年9月19日就有關單位訂立一項租賃協議，據此，北京東方廣場公司(作為業主)向萊坊上海出租有關單位，由2012年1月1日起至2013年12月31日止為期兩年。有關租賃的年期及後延長兩年，由2014年1月1日起至2015年12月31日止。萊坊上海於截至2014年12月31日止年度及截至2015年12月31日止年度就有關單位的租金及管理費已付及應付的金額(不包括雜費)分別約為人民幣1,614,000元及人民幣1,664,000元。由於有關租賃的年期於2015年12月31日到期屆滿，北京東方廣場公司(作為業主)與萊坊上海(作為租戶)已於2015年10月26日就有關單位訂立2015年延長租賃期協議，據此，有關租賃年期進一步延長兩年，至2017年12月31日。2015年延長租賃期協議的主要條款載列如下：

- 訂約方 : 北京東方廣場公司(作為業主)及萊坊上海(作為租戶)
- 所租賃的有關單位 : 東方廣場E1座3樓302室
- 經延長租賃期 : 2016年1月1日至2017年12月31日
- 租金 : 每月人民幣129,880元(不包含增值稅)
- 管理費 : 每月人民幣16,426元(不包含增值稅)
- 其他雜費 : 萊坊上海負責就有關單位支付電訊服務費、公用事業費用及其他服務費。
- 按金 : 人民幣438,918元，其中部分將於現有年期屆滿後由現有年期下的按金轉撥，而萊坊上海於簽訂2015年延長租賃期協議後已向北京東方廣場公司支付餘額。
- 續約安排 : 倘萊坊上海有意再續租賃期，須於租賃期屆滿前至少6個月向北京東方廣場公司發出書面通知，之後，北京東方廣場公司與萊坊上海須協商萊坊上海於續約期內應付的租金。倘於發出書面通知後60日內，萊坊上海與北京東方廣場公司基於任何原因未有訂立延長租賃期協議，萊坊上海將被視為放棄其於續約安排條文下享有的權利。

萊坊上海須於各曆月首日或之前預先支付每月租金及管理費。於簽訂2015年延長租賃期協議時，萊坊上海已向北京東方廣場公司支付人民幣146,306元作為預付截至2016年1月31日止月份的租金及管理費。

根據於現有年期及經延長年期應付的每月租金、管理費及其他雜費的估計金額，預期萊坊上海就有關租賃於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年向北京東方廣場公司應付的總額上限應不會超過人民幣2,150,000元（「最高交易金額」）。

## 訂立2015年延長租賃期協議的理由

由於萊坊上海已屬有關單位的現有租戶，北京東方廣場公司屬意將有關單位出租予其熟悉的租戶。由於現有年期將於2015年12月31日屆滿，並且基於上述理由，北京東方廣場公司已同意將有關單位繼續租予萊坊上海，因此已與萊坊上海訂立2015年延長租賃期協議以延長租賃期。

2015年延長租賃期協議的條款乃按公平原則磋商後釐定，而就經延長年期收取的租金及管理費乃經計及與有關單位在面積、景觀及層數近似的單位可收取的當前每平方米市值租金，以及北京東方廣場公司現時向東方廣場東方經貿城其他租戶收取的每月管理費而釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為2015年延長租賃期協議乃在匯賢產業信託一般及日常業務過程中訂立，其條款乃經公平磋商、屬正常商業條款且屬公平合理，並且符合匯賢產業信託及匯賢產業信託基金單位持有人（包括獨立單位持有人）整體利益，而根據2015年延長租賃期協議將有關單位租予萊坊上海與管理人為匯賢產業信託訂立的投資目標一致。

根據管理人提供的資料及保證，受託人經計及信託契約及房地產投資信託基金守則中所載的職責後，(i)認為(a)2015年延長租賃期協議的條款屬公平合理，並且符合匯賢產業信託及匯賢產業信託基金單位持有人（包括獨立單位持有人）整體利益，及(b)根據2015年延長租賃期協議將有關單位租予萊坊上海與管理人為匯賢產業信託訂立的投資目標一致；及(ii)基於上述事宜，其不反對北京東方廣場公司訂立2015年延長租賃期協議。

## 關連人士交易

由於萊坊上海為萊坊測計師行有限公司（匯賢產業信託根據房地產投資信託基金守則第6章委任的主要估值師）之附屬公司，即為匯賢產業信託的關連人士，而有關單位於現有年期及經延長年期的租賃交易則構成匯賢產業信託的關連人士交易。

由於萊坊上海就租賃有關單位於截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年向北京東方廣場公司應付的交易金額上限少於匯賢產業信託於2014年12月31日的資產淨值5%（經調整以計及收購大都會東方廣場），根據房地產投資信託基金守則第8.9條，毋須就有關單位於現有年期及經延長年期內的租賃交易獲得獨立基金單位持有人事先批准。

有關現有年期及經延長年期期間有關單位的租賃交易概要將根據房地產投資信託基金守則第8.14條載入匯賢產業信託下一次公佈的年度報告及根據房地產投資信託基金守則第8.15條載入匯賢產業信託及後的年度報告。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「2015年延長租賃期協議」	指	北京東方廣場公司（作為業主）與萊坊上海（作為租戶）所訂立日期為2015年10月26日的協議，據此將有關租賃的年期延長兩年至2017年12月31日
「董事會」	指	董事會
「北京東方廣場公司」	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的中外合作經營企業，其持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權
「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
「董事」	指	管理人的董事
「現有年期」	指	有關租賃的現行年期，即2014年1月1日至2015年12月31日兩年
「經延長年期」	指	根據2015年延長租賃期協議延長的有關租賃年期，即2016年1月1日至2017年12月31日兩年
「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）
「萊坊上海」	指	萊坊房地產經紀（上海）有限公司北京分公司

「管理人」	指	滙賢房託管理有限公司，為滙賢產業信託的管理人
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「有關單位」	指	東方廣場E1座3樓302室
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「有關租賃」	指	北京東方廣場公司向萊坊上海租賃有關單位
「信託契約」	指	構成滙賢產業信託的經修訂信託契約
「%」	指	百分比

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

香港，2015年10月26日

於本公告日期，管理人之董事為甘慶林先生(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)。