

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)

管理人：  
匯賢房託管理有限公司

### 對管理人的浮動費用架構的建議修訂及 暫停辦理單位持有人登記手續

管理層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批准對信託契約項下的浮動費用架構的建議修訂。建議的浮動費用修訂將可讓管理人隨時及不時(在年浮動費率3%內)將有關比例的費用分為管理人及物業管理人兩個部份，惟有關物業管理人須為管理人的全資附屬公司。匯賢產業信託根據信託契約第14.1.2(i)條應付管理人及物業管理人(為管理人的全資附屬公司)的費用總額，不會因建議浮動費用修訂而有任何改變，原因為有關費用將仍為按物業收入淨額以年費率3%計算。管理人認為建議浮動費用修訂符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

修訂的詳情載於該通函內，預計其將連同基金單位持有人週年大會通告及基金單位持有人適用的基金單位持有人週年大會代表委任表格於2017年4月6日(星期四)寄發。基金單位持有人週年大會謹訂於2017年5月12日(星期五)正午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行。為釐定有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票之基金單位持有人名單，登記名冊將於2017年5月9日(星期二)至2017年5月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。

# 對信託契約下的浮動費用架構作出的建議修訂

## A. 背景

現時信託契約第14.1.2(i)條有關匯賢產業信託應付的浮動費用費率的條文概列如下：

- (a) 就匯賢產業信託的每項房地產而言，管理人有權收取每年相等於各項房地產於各財政年度的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前) (「物業收入淨額」) 按年費率3%計算的浮動費用；

然而：

- (b) 就北京東方廣場而言，3%的年費率將按上文(a)項所述將物業收入淨額分為兩個部份：按年費率2%計算應付管理人的浮動費用，及按年費率1%計算應付物業管理人的物業管理人費用(「**2+1費用架構**」)；及
- (c) 倘管理人就匯賢產業信託的任何其他房地產選擇使用「2+1費用架構」，且只要物業管理人仍為管理人的全資附屬公司，則有關架構亦可自物業管理人獲委任之日或管理人作出有關選擇之日(以較後發生者為準)起，應用於匯賢產業信託的有關其他房地產；及
- (d) 倘管理人作出上述選擇，其須以公告方式向基金單位持有人披露有關選擇。

根據信託契約第14.1.2(i)條所訂明的現有浮動費用架構，(i)倘管理人並無作出上文(c)段的選擇，則「2+1費用架構」將不會應用於匯賢產業信託的有關其他房地產，而應付管理人的可變費用將仍為年費率3%計算；及(ii)一旦作出選擇，管理人不能改回物業收入淨額的3%浮動費用架構，原因為信託契約內並無提供其後的重新選擇權。

目前，管理人僅就北京東方廣場選擇「2+1費用架構」，據此，應向管理人支付按物業收入淨額年費率2%計算的浮動費用，及應向北京東方廣場物業管理人(為管理人的全資附屬公司)支付按物業收入淨額年費率1%計算的物業管理人費用。於本公告日期，管理人並無就匯賢產業信託其他房地產選擇採納「2+1費用架構」，包括重慶大都會東方廣場，其物業管理人為北京東方廣場物業管理人(誠如上文所述為管理人的全資附屬公司)的分支公司。

## B. 建議作出浮動費用修訂的理由

目前，信託契約的條文僅讓管理人選擇採納「2+1費用架構」將浮動費用單方向拆分，令當中2%為應向管理人支付的浮動費用，及當中1%為應向物業管理人(為管理人的全資附屬公司)支付的物業管理人費用，但其並無提供於其後重新選擇的權利。基於前文所述，管理人認為給予管理人更大彈性應對營運狀況的變動屬合宜之舉。倘物業管理人(為管理人的全資附屬公司)乃位於中國，將應付管理人的浮動費用直接撥付予有關物業管理人將有助於付款程序的執行(包括方便中國日常營運開支的付款)，並簡化跨境付款的繁瑣手續，從而提升營運效率。

為有效達到有關目的，以及基於實際營運需要，管理人應獲准在年費率3%內，不時酌情將應付予管理人的浮動費用部份調撥至物業管理人(為管理人的全資附屬公司，並獲指派處理物業管理職能)。管理人因而提出浮動費用修訂，藉以修訂浮動費用架構，詳情載於下文C部「建議作出的浮動費用修訂」。

## C. 建議作出的浮動費用修訂

建議的浮動費用修訂將可讓管理人隨時及不時(在年浮動費率3%內)將有關比例的費用分為管理人及物業管理人兩個部份，惟有關物業管理人須為管理人的全資附屬公司。

管理人建議修訂信託契約第14.1.2(i)條，其全文轉載如下，當中建議增補及刪除分別以下劃線文本及刪除線文本顯示：

### 「14.1.2 浮動費用

- (i) (a) 緊隨重組協議完成日期(包括該日)後起，管理人將有權於每個財政年度就其本身收取存置物業當中有關由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有的各個房地產的浮動費用。根據第14.1.2(i)(b)條，就各個房地產(不論是否由受託人直接持有或透過特別目的投資工具間接持有)應付管理人的浮動費用須為年度金額按該房地產的物業收入淨額(扣除有關浮動費用；及在物業管理人為管理人的附屬公司的情況下為物業管理人費用前)以年費率3%計算(「浮動費用架構」)；

- (b) 惟有關初始物業，及(倘管理人選擇如此)於初始物業隨後收購的任何其他房地產就各項房地產而言，只要物業管理人為管理人的全資附屬公司，管理人可隨時及不時選擇由該物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，而將第14.1.2(i)(a)所述的3%的費率將按管理人全權酌情認為屬合適的比例在管理人及物業管理人之間劃分，分為由相關房地產物業收入淨額(扣除浮動費用及物業管理人費用前)按年費率2%計算應付管理人的浮動費用及按年費率1%計算應付物業管理人的物業管理人費用的兩部分；及
- (c) 倘由管理人作出第14.1.2(i)(b)條所訂明的上述選擇，亦須以公告方式向基金單位持有人作出同樣披露。對應付管理人浮動費用作出任何高於前述費率的增幅，或對浮動費用架構作出任何嚴重損害持有人的利益的變動，須於根據附表1條文正式召開及舉行的持有人會議上獲持有人以特別決議案方式批准，方可作實。為免生疑問，管理人調撥或拆分浮動費用的任何選擇均並非浮動費用架構作出變動。」

匯賢產業信託根據信託契約第14.1.2(i)條應付管理人及物業管理人(為管理人的全資附屬公司)的費用總額，不會因建議浮動費用修訂而有任何改變，原因為有關費用將仍為按物業收入淨額以年費率3%計算。管理人認為建議浮動費用修訂符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

倘獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上批准浮動費用修訂，浮動費用修訂將於緊隨載有浮動費用修訂的信託契約的第四份補充信託契約簽訂後的曆月的首日生效。

#### **D. 須獲取獨立基金單位持有人批准**

為採納浮動費用修訂，獨立基金單位持有人必須首先根據信託契約以特別決議案方式批准浮動費用修訂。管理人建議於基金單位持有人週年大會上以特別決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准浮動費用修訂。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提交基金單位持有人大會以供批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得於該大會上就其基金單位作出投票或計入法定人數內。同時，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會上處理的事項中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得於該大會上就其基金單位作出投票或計入法定人數內。

管理人作為浮動費用收款人被視作於就浮動費用修訂對信託契約作出的建議修訂中擁有重大權益。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，管理人將並將其聯繫人士放棄就於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案投票。於本公告日期，管理人並無持有任何匯賢產業信託的基金單位。就管理人所知，於本公告日期，管理人若干持有基金單位的董事及僱員共計持有匯賢產業信託基金單位約0.03%。

長江實業地產有限公司、ARA Asset Management Limited及中信証券國際有限公司均於管理人股份中擁有權益，彼等將並將其促使彼等各自的附屬公司就將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案放棄投票。就管理人所知，於本公告日期，相關實體持有基金單位的情況如下：

實體	所持基金單位數目	基金單位持有量的概約百分比
長江實業地產有限公司的附屬公司 <sup>(附註1)</sup>	2,135,189,797	39.09%
中信証券國際有限公司的附屬公司 <sup>(附註2)</sup>	24,412,412	0.45%
ARA Asset Management Limited的附屬公司 <sup>(附註3)</sup>	23,614,198	0.43%

附註：

1. 該等附屬公司即Hui Xian (Cayman Islands) Limited、Noblecrown Investment Limited、Wealth Finder Limited、Heathcliff Developments Limited及Wisdom Ally Limited。
2. 該附屬公司即CSI REITs Investment Management Company Limited。
3. 該附屬公司即ARA Hui Xian (Holdings) Limited。

於本公告日期，就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，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將於基金單位持有人週年大會上提呈以批准浮動費用修訂的特別決議案放棄投票。

## E. 董事會及受託人的意見

董事會認為，建議浮動費用修訂可在不會增加成本或對匯賢產業信託造成任何不利財務影響下，為管理人在行政及營運上帶來更大的便利，因此符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。因此，董事會推薦所有獨立基金單位持有人投票贊成於基金單位持有人週年大會上就批准浮動費用修訂所提呈的特別決議案。經考慮上述董事會的意見及推薦意見以及其於信託契約及《房地產投資信託基金守則》項

下的責任後，受託人亦認為建議浮動費用修訂符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益，因此並不反對浮動費用修訂。

## 通函及基金單位持有人週年大會通告

載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有(其中包括)浮動費用修訂的詳情；及(2)基金單位持有人週年大會通告，當中載有(其中包括)批准浮動費用修訂的特別決議案的該通函預計將於本公告日期寄發予基金單位持有人。

預計該通函將連同基金單位持有人週年大會通告及基金單位持有人適用的基金單位持有人週年大會代表委任表格於2017年4月6日(星期四)寄發。基金單位持有人週年大會謹訂於2017年5月12日(星期五)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行。基金單位持有人務請注意收錄於該通函的「基金單位持有人週年大會通告」，其載有關於浮動費用修訂的建議特別決議案之全文。

## 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為釐定有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票之基金單位持有人名單，登記名冊將於2017年5月9日(星期二)至2017年5月12日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續，期間不會辦理基金單位過戶登記。就尚未名列登記名冊內的基金單位持有人而言，為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，有關的基金單位持有人必須不遲於2017年5月8日(星期一)下午四時三十分，將所有基金單位證書連同正式填妥之過戶表格，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，辦理過戶登記手續。

## 備查文件

信託契約之副本以及管理人與受託人為使本公告所述之信託契約之建議修訂生效而擬訂立之第四份補充契約之草擬本，於香港持牌銀行一般開放營業之任何日子上午九時正至下午五時正(香港時間)(「辦公時間」)期間任何時間，惟不包括星期六、星期日、公眾假期及其他於辦公時間內任何時間香港受八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號影響之日，在管理人註冊辦事處(地址為香港皇后大道中2號長江集團中心303室)可供查閱。

## 釋義

- |                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「基金單位持有人週年大會」   | 指 | 謹訂於2017年5月12日(星期五)召開的基金單位持有人週年大會，以批准(其中包括)浮動費用修訂 |
| 「基金單位持有人週年大會通告」 | 指 | 載於該通函的基金單位持有人週年大會通告                              |

「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
「該通函」	指 預期於2017年4月6日將刊發及寄發予基金單位持有人的通函，內容載有(其中包括)下列詳情：對管理人的浮動費用架構的建議修訂及基金單位持有人週年大會通告
「董事」	指 管理人董事
「總收益」	<p>指 就任何財政年度或部分財政年度而言，於該財政年度或部分財政年度經營房地產所應計或產生的一切收入，惟不應包括下列各項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="646 750 1522 840">(i) 銷售及／或出售房地產及／或房地產營運設備所獲得或產生的所得款項或其任何部分；</li> <li data-bbox="646 884 1522 974">(ii) 投購保險所得的全部款項(但不包括計入總收益的業務干擾保險付款)；</li> <li data-bbox="646 1019 1522 1064">(iii) 一切租金按金及其他可予退還的保證按金；及</li> <li data-bbox="646 1108 1522 1310">(iv) 該房地產的租戶、持牌人及用戶就獲銷售或供應服務或貨品須支付的一切貨品及服務稅或增值稅(不論現時或將來生效)，該等稅項須由受託人或有關特別目的投資工具(視情況而定)向稅務機關負責</li> </ul>
「香港」	指 中國香港特別行政區
「匯賢產業信託」	指 匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「獨立基金單位持有人」	指 於浮動費用修訂擁有重大權益(而該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益)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(作為滙賢產業信託管理人)

「物業收入淨額」	指 就任何財政年度或部分財政年度而言，某房地產該一個財政年度或部分財政年度內的總收益減物業營運開支
「中國」	指 中華人民共和國
「物業管理人」	指 獲管理人指派處理由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具間接持有的任何匯賢產業信託房地產的物業管理職能的物業管理人
「物業管理人費用」	指 物業管理人不時按照相關管理協議定期收取的費用，根據有關協議，物業管理人獲指派處理由受託人直接持有或由受託人透過特別目的投資工具間接持有的任何匯賢產業信託房地產的物業管理職能
「物業營運開支」	指 就任何財政年度或部分財政年度而言，信託或相關特別目的投資工具於該房地產營運、維護、管理及營銷過程中直接產生的一切費用及開支，惟不應包括下列各項：  (a) 對該房地產進行改建、加建或修葺的支出、按照香港一般公認會計原則並非視作營運成本及開支且屬資本性質的支出；  (b) 房地產的一切折舊或攤銷費用；及  (c) 受託人或相關特別目的投資工具承擔的貸款利息
「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)
「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(以不時經修訂、補充及／或以其他方式修改者為準)

「特別決議案」	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75%或以上票數通過的決議案，而有關投票須以點票方式進行，惟出席大會的法定人數必須為持有不少於已發行基金單位25%的兩名或以上基金單位持有人
「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(經日期為2013年5月24日、2014年5月16日及2015年5月28日之補充契約修訂)，並以經不時進一步修訂、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
「基金單位持有人」	指	基金單位的任何登記持有人
「浮動費用修訂」	指	本公告「對信託契約下的浮動費用架構作出的建議修訂」一節所概述的浮動費用架構建議修訂，以及與之相關對信託契約之建議修訂(詳情載於通函)，有待獨立基金單位持有人於基金單位持有人週年大會酌情審議及批准通過

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

香港，2017年4月5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(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)。