

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

**(1) 有關若干持續關連人士交易的經修訂延長豁免**

**(2) 基金單位持有人特別大會通告**

**及**

**(3) 暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問

**凱利**

**凱利融資有限公司**

管理人建議尋求獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式批准，以修訂現有長實地產豁免，並將現有長實地產／管理人豁免的豁免期限進一步延長至2020年12月31日(包括該日)，而經修訂及延長的豁免(視情況而定)將為：

(i) 2017年長實地產豁免(包括相關的建議年度上限)；及

(ii) 2017年管理人豁免(包括相關的建議年度上限)。

預期通函連同基金單位持有人特別大會適用的代表委任表格將於2017年4月21日寄發予基金單位持有人，當中載有(其中包括)2017年長實地產／管理人豁免的詳情、獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件，以及基金單位持有人特別大會通告。

基金單位持有人特別大會將於2017年5月12日(星期五)下午十二時十分(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行的基金單位持有人週年大會結束或休會後)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。為決定有權出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位的過戶登記將於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)暫停，期間不會進行基金單位過戶手續。

## 修訂及延長有關若干持續關連人士交易的豁免

### 現有長實地產／管理人豁免

基金單位於聯交所首次上市前，匯賢產業信託於2011年4月根據證券及期貨條例第104條獲認可之時，證監會就匯賢產業信託集團與(i)長實關連人士集團；或(ii)管理人集團(視情況而定)之間的若干持續關連人士交易授出多項豁免，豁免期限截至2013年12月31日(包括該日)止。

2012年、2014年及2015年，管理人已申請及證監會已授出對前述關連人士交易作出後續修訂及／或延長(視情況而定)，而下文所載的現有相關豁免的期限為截至2017年12月31日(包括該日)止：

- (i) 「現有長實地產豁免」，其為毋須就(1)匯賢產業信託集團及(2)CK關連人士集團(於現有長實地產豁免項下的定義為指「長實地產及不時因(i)與長實地產(包括長實地產集團若干成員公司)有聯繫；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」)之間與匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益任何物業或公司的(a)租賃及許用交易；(b)物業管理及會所設施交易及(c)使用互聯網及電訊服務，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露及基金單位持有人批准規定；及
- (ii) 「現有管理人豁免」，其為毋須就(1)匯賢產業信託集團及(2)管理人集團之間與匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益任何物業或公司的(a)租賃及許用交易；及(b)物業管理及會所設施交易，嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章。

## 建議修訂及延長現有長實地產／管理人豁免

現有長實地產／管理人豁免各自將於2017年12月31日屆滿。根據現有長實地產／管理人豁免的豁免條件，有關豁免各可延長至2017年12月31日後，前提是：

- (a) 須在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (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)刊發公告披露有關建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (c) 於每次延長豁免時，該延長豁免期間的屆滿日期不得遲於取得上文第(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。

匯賢產業信託集團的成員公司一直向CK關連人士集團的成員公司購買若干消費產品及服務(如清潔用品、飲料及酒店服務(如酒店房間住宿、餐飲服務、租用宴會廳、專車接送服務、洗滌服務及使用酒店休閒設施))。預期匯賢產業信託集團的成員公司將繼續不時向CK關連人士集團的成員公司購買消費產品及服務，包括(但不限於)清潔及維修用品、餐飲、雜貨、個人護理產品、禮券及酒店服務(「消費產品／服務購買交易」)。於過往，消費產品／服務購買交易所產生的開支並不重大，而所建議的消費產品／服務購買交易類別中各類交易每十二個月期間的交易金額並不超過1,000,000港元。因此，根據房地產投資信託基金守則第8.14條的附註，於過往並毋須就消費產品／服務購買交易作出公告，並已根據房地產投資信託基金守則第8.14條於匯賢產業信託的相關半年度報告及年報中載入交易的簡單概要。隨著匯賢產業信託物業組合的擴大，考慮到於2017年初收購重慶海逸酒店及成都天府麗都喜來登飯店，預期消費產品／服務購買交易將會增加，因此，管理人建議修訂現有長實地產豁免的範圍，加入新交易類別以涵蓋將由匯賢產業信託集團成員公司與CK關連人士集團成員公司訂立的消費產品／服務購買交易。

此外，預期匯賢產業信託集團的成員公司會不時聘用CK關連人士集團的成員公司提供資訊科技技術支援及顧問服務(「資訊科技服務」)。然而，由於有關長實關連人士集團的初步豁免，有關使用互聯網及電訊服務的交易範圍並不涵蓋資訊科技服務，管理人建議修訂現有長實地產豁免範圍乃為擴大使用互聯網及電訊服務的交易類別至包括資訊科技服務。

鑒於上文所述的理由及現有長實地產／管理人豁免將於2017年12月31日屆滿，管理人建議尋求獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式批准：

- (i) 修訂現有長實地產豁免，就向CK關連人士集團購買消費產品及服務額外加入一個交易類別；
- (ii) 修訂現有長實地產豁免，擴大其現時有關使用互聯網及電訊服務的範圍至包括CK關連人士集團成員公司可能不時提供的資訊科技技術支援及顧問服務；
- (iii) 進一步延長現有長實地產／管理人豁免(經上文第(i)及(ii)項所修訂(如適用))至2020年12月31日(包括該日)；及
- (iv) 就現有長實地產／管理人豁免(經上文第(i)及(ii)項所修訂(如適用))各自項下的交易設定截至2020年12月31日止三個年度的新年度上限金額。

(據此修訂及延長(視情況而定)的現有長實地產／管理人豁免於本公告將分別稱為「**2017年長實地產豁免**」及「**2017年管理人豁免**」。)

有關2017年長實地產／管理人豁免的詳情及其項下的條件(包括建議年度上限)載於通函內。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已成立獨立董事委員會，就2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。獨立財務顧問凱利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就該等事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

基金單位持有人務請注意通函所載「獨立董事委員函件」，其中載有獨立董事委員會就2017年長實地產／管理人豁免向獨立基金單位持有人提供的推薦意見，以及通函所載「獨立財務顧問函件」，其中載有獨立財務顧問就2017年長實地產／管理人豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的推薦意見。

## 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問確認，經考慮其於通函內「獨立財務顧問函件」所載的主要因素及理由後，其認為：(i)2017年長實地產／管理人豁免項下的關連人士交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

## 獨立董事委員會的意見

經考慮獨立財務顧問的意見及其考慮的主要因素及理由後，獨立董事委員會認為：(i)2017年長實地產／管理人豁免項下的關連人士交易乃於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及正常商業條款訂立；及(ii)2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

## 董事會的意見

於考慮2017年長實地產／管理人豁免的理由、範圍及豁免條款及條件以及建議年度上限後，董事會認為：

- (a) 2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；
- (b) 就於最後可行日期存續之有關關連人士交易而言，各項有關交易乃：(i)於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 就將於最後可行日期後訂立之有關關連人士交易而言，各項有關交易將為：(i)於匯賢產業信託的日常及一般業務過程中進行；及(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

## 受託人的意見

根據：(i)管理人提供的資料及保證；(ii)獨立財務顧問的意見；及(iii)通函所載「獨立董事委員會函件」，受託人經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載的職責後，

認為2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限(及彼等之基準)就獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

受託人的意見不得視為受託人就2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限的好處發表之推薦意見或聲明。受託人除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受信責任外，並無就2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限的好處或影響作出任何評估。

基金單位持有人如對2017年長實地產／管理人豁免(包括建議年度上限)的好處或影響有任何疑問，應尋求其本身的財務或其他專業意見。

## **通函及基金單位持有人特別大會通告**

預期通函連同基金單位持有人特別大會適用的代表委任表格將於2017年4月21日寄發予基金單位持有人，當中載有(其中包括)2017年長實地產／管理人豁免的詳情、獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件，以及基金單位持有人特別大會通告。

基金單位持有人特別大會將於2017年5月12日(星期五)下午十二時十分(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行的基金單位持有人週年大會結束或休會後)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通函所載「基金單位持有人特別大會通告」，其中載有就批准2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限提呈的建議普通決議案全文。

## **暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

為決定有權出席基金單位持有人特別大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位的過戶登記將於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)暫停，期間不會進行基金單位過戶手續。為符合資格出席基金單位持有人特別大會並於會上投票，所有基金單位過戶文件連同相關的基金單位證書及已填妥的過戶表格必須不遲於2017年5月8日(星期一)下午四時三十分送達匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 釋義

「2017年長實地產／ 管理人豁免」	指	2017年長實地產豁免及2017年管理人豁免的統稱
「2017年長實地產豁免」	指	現有長實地產豁免的建議經修訂延長豁免，將豁免期限進一步延長至2020年12月31日(包括該日)，有關詳情載於通函
「2017年管理人豁免」	指	現有管理人豁免的建議經延長豁免，將豁免期限進一步延長至2020年12月31日(包括該日)，有關詳情載於通函
「董事會」	指	董事會
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，(i)現時為長和的全資附屬公司；及(ii)於長實重組完成前，為Hui Xian Cayman (匯賢產業信託的重大持有人)的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)
「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之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
「通函」	指	匯賢產業信託將於2017年4月21日刊發及寄發予基金單位持有人的通函，當中載有(其中包括)2017年長實地產／管理人豁免的詳情、獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件，以及基金單位持有人特別大會通告
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1113)
「CK關連人士集團」	指	現有長實地產豁免所涵蓋的關連人士集團，即「長實地產及不時因以下原因而成為匯賢產業信託之關連人士的實體及人士：(i)彼等與長實地產(包括長實地產若干成員公司)有聯繫或(ii)身為長實集團或和黃集團的成員公司」

「長實重組」	指	涉及重組、合併及分拆的長實集團重組，已於2015年6月3日完成
「長和」	指	長江和記實業有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1)
「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
「基金單位持有人特別大會」	指	將召開及於2017年5月12日(星期五)下午十二時十分(或緊隨同日中午十二時正在相同地點舉行的基金單位持有人週年大會結束或休會後)假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店1樓宴會廳舉行的基金單位持有人特別大會，以考慮及酌情批准各項2017年長實地產／管理人豁免及建議年度上限
「現有長實地產／管理人豁免」	指	現有長實地產豁免及現有管理人豁免的統稱
「現有長實地產豁免」	指	本公告「現有長實地產／管理人豁免」一節所述有關曾與及將與CK關連人士集團進行的關連人士交易的豁免
「現有管理人豁免」	指	本公告「現有長實地產／管理人豁免」一節所述有關曾與及將與管理人集團集團進行的關連人士交易的豁免
「香港」	指	中華人民共和香港特別行政區
「匯賢產業信託」	指	匯賢產業信託，以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可
「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，(i)現時為長和的全資附屬公司；及(ii)於長實重組完成前，由長實持有49.97%權益
「和黃集團」	指	和黃及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立委員會，成立目的是就2017年長實地產／管理人豁免向獨立基金單位持有人提供意見，成員為全體獨立非執行董事(即鄭海泉先生、李焯芬教授及蔡冠深博士)
「獨立財務顧問」	指	凱利融資有限公司，獲證監會許可從事證券及期貨條例所指的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「獨立基金單位持有人」	指	房地產投資信託基金守則第8.11條所指於有關豁免中擁有重大權益的基金單位持有人以外的基金單位持有人
「最後可行日期」	指	2017年4月10日，即本公告付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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)
「管理人集團」	指	(i)於現有管理人豁免生效前，指管理人及因與管理人有聯繫而成為滙賢產業信託之關連人士的人士，但不包括長實關連人士集團；及(ii)自現有管理人豁免生效起，指管理人及因與管理人有聯繫而成為滙賢產業信託之關連人士的人士，但不包括CK關連人士集團
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席正式召開的大會及有投票權的基金單位持有人於大會上以過半數(以點票方式)通過的決議案，惟出席大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%的基金單位持有人
「建議年度上限」	指	(i)2017年長實地產豁免項下將覆蓋的關連人士交易於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的建議年度上限；及(ii)2017年管理人豁免項下將覆蓋的關連人士交易於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的建議年度上限的統稱，有關詳情載於通函內

「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，以不時修訂者為準
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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日的第一份補充契約、日期為2014年5月16日的第二份補充契約及日期為2015年5月28日的第三份補充契約修訂)，並以經不時修訂或補充者為準
「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
「基金單位登記處」	指	香港中央證券登記有限公司(作為匯賢產業信託基金單位登記處)
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人

承董事會命  
**滙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20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(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)。