

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倚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) 持續關連人士交易；
- (2) 基金單位持有人週年大會通告；
- 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之  
獨立財務顧問



普盛融資有限公司

由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，並考慮到持續關連人士交易慣常、普遍及持續的性質，於2023年4月6日，管理人(以其管理人身份為及代表匯賢產業信託)：

- (i) 與長江實業訂立CK租賃及許用總協議，當中載列於2024年1月1日至2026年12月31日期間規管CK租賃及許用交易(該交易與2020年CK／管理人豁免項下的租賃及許用交易(即過往租賃及許用交易(定義見本公告1(a)一節))具有相同範圍)的框架性條款；及
- (ii) 與長江實業訂立CK物業管理總協議，當中載列於2024年1月1日至2026年12月31日期間規管CK物業管理交易(該交易與2020年CK／管理人豁免項下的物業管理及會所設施交易(即過往物業管理交易(定義見本公告1(b)一節))具有相同範圍)的框架性條款。

CK租賃及許用總協議毋須經獨立基金單位持有人批准。CK物業管理總協議須待獨立基金單位持有人在基金單位持有人大會上通過普通決議案批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限後，方可作實。管理人擬於基金單位持有人週年大會上尋求相關獨立基金單位持有人批准。

一份載有(其中包括)(i)CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限致獨立基金單位持有人的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，內容有關CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限；及(iv)基金單位持有人週年大會通告之通函預計將於2023年4月11日，與基金單位持有人週年大會的代表委任表格一併寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會將於2023年5月11日(星期四)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店舉行(或若黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於當日上午9時正在香港生效，則於2023年5月12日(星期五)在相同時間及地點舉行)。為決定有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位持有人的過戶登記將於2023年5月8日(星期一)至2023年5月11日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。

## 持續關連人士交易

### 1. 背景

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條獲授權之時，證監會就匯賢產業信託集團(作為一方)與(i)長實關連人士集團(定義見發售通函)；或(ii)管理人集團(定義見發售通函)(視情況而定)(作為另一方)之間的若干持續關連人士交易授出多項豁免，豁免期限直至2013年12月31日(包括該日)止，相關豁免隨後於2012年、2014年、2015年、2017年及2020年被修訂及／或延長。將於2023年12月31日屆滿的2020年CK／管理人豁免及2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易類別的更多具體詳情載於2020年通函。

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則作出如下方面的修訂，其中包括使適用於房地產投資信託基金的關連人士交易的規定與聯交所上市公司所適用的規定大體一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時發出的指引另有規定外，房地產投資信託基金的所有關連人士交易將在適當及切實可行的範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定進行規管，包括某些關連人士交易是否屬於持續關連人士交易、可獲得的豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、申報、年度審閱及其他規定。所有先前存在的與關連人士交易有關的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或另行修訂或撤銷為止。由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，匯賢產業信託於2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易於屆滿後將參考房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)進行規管。

匯賢產業信託於2020年CK／管理人豁免項下的持續關連人士交易的類別如下：

**(a) 租賃及許用交易**

租賃及許用交易包括由匯賢產業信託集團的成員公司(作為一方)與CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(視情況而定)的成員公司(作為另一方)就物業訂立或將予訂立的租賃及許用安排(統稱為「過往租賃及許用交易」)。

**(b) 物業管理及會所設施交易**

物業管理及會所設施交易包括由CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(視情況而定)就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的物業或公司向匯賢產業信託集團提供或將予提供的物業管理、營運安排及營銷服務，以及與匯賢產業信託集團使用CK關連人士集團(定義見2020年通函)或管理人集團(定義見2020年通函)(視情況而定)的會所及其他設施有關的任何交易(統稱為「過往物業管理交易」)。

## 2. CK租賃及許用總協議

### 2.1 主要條款

由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，並考慮到CK租賃及許用交易的慣常、普遍及持續性質，於2023年4月6日，管理人(以其作為匯賢產業信託的管理人身份)與長江實業訂立CK租賃及許用總協議，當中載列於2024年1月1日至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)期間規管CK租賃及許用交易(該交易與2020年CK／管理人豁免項下的租賃及許用交易(即過往租賃及許用交易)具有相同範圍)的框架性條款。CK租賃及許用總協議毋須經獨立基金單位持有人批准。

CK租賃及許用總協議的主要條例載列如下：

日期： 2023年4月6日

訂約方： (i) 長江實業；及  
(ii) 管理人(以其管理人身份為及代表匯賢產業信託)

年期： 自2024年1月1日起至2026年12月31日止(首尾兩天包括在內)為期三年

目的及其他條款： 載列於CK租賃及許用總協議年期內，訂立、續訂或延長CK租賃及許用交易的框架性條款。

管理人(為及代表匯賢產業信託)及長江實業應分別促使匯賢產業信託集團的相關成員公司與長江實業集團的相關成員公司(即CK租賃及許用交易的相關訂約方)按個別基準及公平原則進行磋商，就每項CK租賃及許用交易訂立單獨的書面協議，且應按從匯賢產業信託集團的角度而言應不遜於匯賢產業信託集團的成員公司可自獨立第三方獲得的正常商業條款訂立。

定價政策：

就該等交易收取的租金或許用費須根據相同樓宇內類似規模及類似性質的物業當時的市場價格(如無，則參考鄰近地區)釐定。就該等交易收取的任何管理或服務費須與向相同樓宇或物業的其他獨立第三方租戶或許用者收取的相關費用相同。

為確保CK租賃及許用總協議項下的各項交易均按當時的市場價格訂立，將就相關交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的費率進行者除外，且管理人將租賃協議條款與匯賢產業信託集團及獨立第三方之間就相類物業訂立的租賃協議的條款進行比較，以確保提供予長江實業集團的主要條款(如租金、樓宇管理費及租金按金)並不優於向獨立第三方所提供者。

## 2.2 歷史交易金額

下表載列截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年以及截至2023年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團的成員公司就CK租賃及許用交易向長江實業集團的成員公司收取或應收的歷史交易金額總額(包括租金／許用費以及管理及服務費)：

截至12月31日止年度		截至2023年2月28日
2021年	2022年	止兩個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
4,250	4,372	761

### 2.3 CK租賃及許用年度上限及CK租賃及許用年度上限的釐定基準

於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，匯賢產業信託集團的成員公司就CK租賃及許用交易自長江實業集團的成員公司收取的年度總額(包括租金／許用費以及管理及服務費)預計將不會超過下列金額：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	51,200	51,600	51,900

CK租賃及許用年度上限整體參考歷史交易金額及以下因素釐定：

- (a) 採用6.0%的增量系數，以計入潛在的租金上調；
- (b) 將於2023年及2024年屆滿的獨立第三方現有租賃或許用金額約為每年人民幣900百萬元，其中部分相關第三方租戶或會被長江實業集團的成員公司收購或合併，且管理人已假設該等物業的4.0%將由長江實業集團成員公司佔用，管理人認為該假設屬合理；及
- (c) 加入於截至2026年12月31日止三個年度為突發事件(如不可預見的市場波動)預留的約25%緩衝。

由於長江實業集團成員公司包括管理人及其附屬公司，因此無需為與管理人及其附屬公司進行的CK租賃及許用交易設定一個年度上限，並為與長江實業集團(不包括管理人及其附屬公司)進行的CK租賃及許用交易設定另一個年度上限。由於管理人集團(定義見2020年通函)不僅包括管理人及其附屬公司，亦包括不屬於CK關連人士集團(定義見2020年通函)的其他各方，因此有必要在2020年CK／管理人豁免下，就當時與CK關連人士集團及管理人集團各自進行的交易制定獨立的年度上限。

### 3. CK物業管理總協議

#### 3.1 主要條款

由於2020年CK／管理人豁免將於2023年12月31日屆滿，並考慮到CK物業管理交易的慣常、普遍及持續性質，於2023年4月6日，管理人(以其作為匯賢產業信託的管理人身份)與長江實業訂立CK物業管理總協議，當中載列於2024年1月1日至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)期間規管CK物業管理交易(該交易與2020年CK／管理人豁免項下的物業管理及會所設施交易(即過往物業管理交易)具有相同範圍)的框架性條款。

CK物業管理總協議的主要條例載列如下：

- 日期： 2023年4月6日
- 訂約方： (i) 長江實業；及  
(ii) 管理人(以其管理人身份為及代表匯賢產業信託)
- 年期： 自2024年1月1日起至2026年12月31日(首尾兩天包括在內)止為期三年
- 先決條件： CK物業管理總協議須待獨立基金單位持有人在基金單位持有人大會上通過普通決議案批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限後，方可作實。倘該條件未能於2023年12月31日或之前(或長江實業與管理人書面協定的較後日期)達成，CK物業管理總協議應即時終止，且任何一方均無權向另一方提出申索，惟先前已違反CK物業管理總協議者除外。
- 目的及其他條款： 載列於CK物業管理總協議年期內，訂立、續訂或延長CK物業管理交易的框架性條款。

管理人(為及代表匯賢產業信託)及長江實業應分別促使匯賢產業信託集團的相關成員公司與長江實業集團的相關成員公司(即CK物業管理交易的相關訂約方)按個別基準及公平原則進行磋商，就每項CK物業管理交易訂立單獨的書面協議，且應按從匯賢產業信託集團的角度而言應不遜於匯賢產業信託集團的成員公司可自獨立第三方獲得的正常商業條款訂立。

定價政策：

就該等交易收取的費用須根據專業的物業管理服務提供商就類似規模及類似屬性的物業提供類似服務的當時市場價格釐定。

為確保CK物業管理總協議項下的各項交易均按當時的市場價格訂立，管理人已實施以下內部控制程序：

(a) 樓宇管理服務

- (i) 就匯賢產業信託將支付的樓宇管理費用而言，管理人將於實際可行範圍內就物業的樓宇管理服務獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，並將比較費用以確保相關費用乃按當時的市場價格及正常商業條款釐定。
- (ii) 就長江實業集團提供樓宇管理服務所產生的費用(將由匯賢產業信託報銷)而言，為確保向長江實業集團報銷的費用乃按正常商業條款釐定，管理人將在報銷該等費用前審閱每月的報銷明細並評估報銷金額的合理性。

(b) 物業管理人服務

- (i) 物業管理人將為相關物業的預計年度費用及每月報銷明細編製年度預算，將由管理人於付款前審閱，以確保所索償的費用屬合理且按正常商業條款釐定。
- (ii) 如建議委聘長江實業集團成員公司而非物業管理人提供物業管理服務，管理人將安排於實際可行的範圍內就物業管理服務的提供獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團的成員公司，並將比較費用以確保長江實業集團成員公司的報價與獨立服務供應商所提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

(c) 會所及其他設施使用權

管理人將於實際可行的範圍內獲得至少三個報價，其中至少兩個報價來自獨立第三方，至少一個報價來自長江實業集團涵蓋類似服務的成員公司，並將比較費用以確保長江實業集團相關成員公司的報價與獨立服務供應商所提供者一致，並按當時的市場價格釐定。

### 3.2 歷史交易金額

下表載列截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年以及截至2023年2月28日止兩個月，匯賢產業信託集團的成員公司就CK物業管理交易向長江實業集團的成員公司支付或應付的歷史交易金額總額：

截至12月31日止年度		截至2023年2月28日
2021年	2022年	止兩個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
126,479 (附註1)	121,813 (附註1)	20,026 (附註2)

附註：

1. 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年，2020年CK／管理人豁免項下CK物業管理交易的年度上限分別為人民幣242,500,000元及人民幣266,700,000元。
2. 僅根據截至2023年2月28日止兩個月的歷史數據，CK物業管理交易截至2023年12月31日止的年度交易金額預計為約人民幣120,156,000元。該年度交易金額僅作說明用途，並不表示CK物業管理交易截至2023年12月31日止年度的實際交易金額將為該金額。然而，概未超過亦預期不會超過前物業管理交易項下截至2023年12月31日止年度金額為人民幣293,400,000元的年度上限。

### 3.3 CK物業管理年度上限及CK物業管理年度上限的釐定基準

於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，匯賢產業信託集團的成員公司就CK物業管理交易向長江實業集團的成員公司支付的最高年度金額(即CK物業管理年度上限)將不會超過下列金額：

	截至12月31日止年度		
2024年	2025年	2026年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
220,200	239,100	259,600	

CK物業管理年度上限整體參考歷史交易金額及以下因素釐定：

- (a) 員工及工資成本每年增加約10%，乃考慮2020年至2022年期間增長率(介於-1.2%至+9.3%之間)釐定，管理人認為屬合理。
- (b) 假設物業管理人就北京東方廣場收取的物業管理人費用由物業收入淨額的2%增加至不超過物業收入淨額的3%，乃考慮到管理人可選擇將每年3%的浮動費用分配予管理人及物業管理人；
- (c) 北京東方廣場截至2019年12月31日止年度的物業收入淨額用作估算北京東方廣場截至2024年12月31日止年度物業管理人費用的基準，乃由於管理人認為北京東方廣場於2020年、2021年及2022年新冠疫情期間的物業收入淨額無法適當反映出北京東方廣場未來幾年的物業收入淨額；

- (d) 假設物業收入淨額增長約6%，乃參考過往10年的物業收入淨額增長為-25.9%至9.9%；  
及
- (e) 加入於截至2026年12月31日止三個年度期間為突發事件(如不可預見的市場波動、匯賢產業信託集團的物業可能進行的升級、維修和翻新工程以及匯賢產業信託集團的物業組合可能增加新的物業或長江實業集團可能獲得新物業管理服務供應商)預留的約25%緩衝。

由於長江實業集團成員公司包括管理人及其附屬公司，因此無需為與管理人及其附屬公司進行的CK物業管理交易設定一個年度上限，並為與長江實業集團(不包括管理人及其附屬公司)進行的CK物業管理交易設定另一個年度上限。由於管理人集團(定義見2020年通函)不僅包括管理人及其附屬公司，亦包括不屬於CK關連人士集團(定義見2020年通函)的其他各方，因此需要在2020年CK／管理人豁免下，就當時與CK關連人士集團及管理人集團各自進行的交易制定獨立的年度上限。

#### 4. 持續關連人士交易的理由及裨益

##### *CK租賃及許用交易*

物業租賃乃匯賢產業信託集團的核心業務及主要收入來源之一。匯賢產業信託集團過去不時將物業租賃予長江實業集團的成員公司，並傾向於繼續將物業租賃予其所熟悉且其能確保準時繳付租金及相關收費的租戶。向長江實業集團租賃及許用物業將向匯賢產業信託集團貢獻穩定而可靠的收入，因此，訂立CK租賃及許用交易符合匯賢產業信託集團的利益。

##### *CK物業管理交易*

匯賢產業信託集團的成員公司長期委聘長江集團的成員公司提供若干物業管理相關服務及物業管理人相關服務。管理人預期為開展匯賢產業信託集團物業的日常營運及管理，匯賢產業信託集團與長江集團之間的上述交易日後將會持續。經考慮(i)匯賢產業信託集團在其日常及一般業務過程中實際需要不時使用CK物業管理交易項下服務；(ii)長江集團的相關成員公司在提供物業管理、營運安排及市場推廣服務方面擁有豐富經驗及專業知識，而CK物業管理交易可促使有效管理物業；(iii) CK物業管理總協議為匯賢產業信託集團選用服務提供商提供更大靈活性，而匯

賢產業信託集團可在適當時使用長江集團的相關服務，及(iv)匯賢產業信託集團可藉此為其租戶或酒店客人提供長江集團的若干會所或其他設施，繼而令匯賢產業信託的物業租賃或酒店住宿更具吸引力。CK物業管理總協議項下擬進行的CK物業管理交易乃匯賢產業信託集團在日常及一般業務過程中進行的商業交易，屬公平合理且符合匯賢產業信託集團及基金單位持有人的整體利益。

## 5. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則第14A.40條，董事會已成立獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)，以就CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。根據上市規則第14A.44條，蒼盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以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「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會就CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限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」，當中載有獨立財務顧問就此向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見。

## 6. 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問確認，經考慮通函所載「獨立財務顧問函件」所述的主要因素及理由後，(i) 各CK物業管理交易將按公平原則及正常商業條款並於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii) CK物業管理總協議的條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(及其基礎)屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 7. 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：

- (a) CK物業管理交易將按公平原則及正常商業條款並於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行；

- (b) CK物業管理交易與匯賢產業信託集團的投資目標及策略一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) CK物業管理協議的總條款、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 8. 董事會的意見

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為：

- (a) 各項持續關連人士交易將按公平基準及正常商業條款並於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行；
- (b) 各項持續關連人士交易與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 各項CK租賃及許用總協議及CK物業管理總協議的條款、CK租賃及許用交易及CK物業管理交易、CK租賃及許用年度上限及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 9. 受託人的意見

根據管理人提供的資料及保證(包括但不限於本公告所載者)，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(i)CK租賃及許用交易與匯賢產業信託的投資目標及策略相一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)CK租賃及許用交易、CK租賃及許用總協議的條款以及CK租賃及許用年度上限(及其基準)按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及基金單位持有人的整體利益；及(iii)房地產投資信託基金守則及信託契約並無規定根據CK租賃及許用總協議訂立CK租賃及許用交易須獲得基金單位持有人批准。因此，基於上述基準，受託人並不反對CK租賃及許用交易。

根據並僅倚賴於：(1)董事會的意見及管理人提供的資料及保證；(2)通函所載「獨立財務顧問函件」；及(3)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：

- (a) CK物業管理交易與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及CK物業管理交易、CK物業管理總協議的條款及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合匯賢產業信託及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 須就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限獲得獨立基金單位持有人的批准。

受託人對根據CK物業管理總協議的條款(包括CK物業管理年度上限)訂立CK物業管理交易並無任何異議。

上述意見僅為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D段，不得視作受託人就持續關連人士交易的裨益提供建議或作出陳述，或於本公告或通函中作出或披露的任何聲明或資料。除信託契約及房地產投資信託基金守則所載履行信託職責之目的外，受託人概未就持續關連人士交易的裨益或影響作出任何評估。因此，受託人提請所有基金單位持有人(包括對持續關連人士交易的裨益或影響有疑慮者)考慮本通函所載「獨立財務顧問函件」，並自行諮詢財務或其他專業意見。

## 10. 房地產投資信託基金守則的涵義

長江實業為Noblecrown Investment Limited(匯賢產業信託的主要持有人)的控股公司，並透過Noblecrown Investment Limited及其他長江集團實體持有已發行基金單位總數約33.53%的權益。因此，長江實業為匯賢產業信託的關連人士，故每項持續關連人士交易均構成匯賢產業信託在房地產投資信託基金守則及上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26段酌情修訂)項下的持續關連人士交易。

由於有關最高CK租賃及許用年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但不足5%，故CK租賃及許用總協議及CK租賃及許用交易(以及CK租賃及許用年度上限)根據房地產投資信託基金守則及上市規則須遵守公告、申報及年度審核規定，但獲豁免獨立基金單位持有人的批准規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)。

由於有關最高CK物業管理年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，故CK物業管理總協議及CK物業管理交易以及CK物業管理年度上限根據房地產投資信託基金守則及上市規則須遵守公告、申報、年度審核及獨立基金單位持有人的批准規定(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)。

概無任何董事於持續關連人士交易中擁有重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。然而，基於良好的企業管治甘慶林先生及葉德銓先生(彼等亦為長江實業的董事)已自願放棄就批准持續關連人士交易的決議案投票。

## 11. 內部控制

管理人已建立內部控制系統，以確保匯賢產業信託集團與其關連人士之間的關連人士交易(包括持續關連人士交易)受到監管，且根據已設立的指引及政策妥善處理，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。所有關連人士交易(包括持續關連人士交易)須(其中包括)公平地按正常商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益。已實施以下內部控制措施以確保該等交易滿足上述標準：

- (a) 一般而言，管理人須向管理人的審核委員會證實所有關連人士交易均符合房地產投資信託基金守則第8.7段的準則，而這可能導致(在實際可行情況下)取得獨立第三方的報價，或於必要時取得一項或以上獨立專業估值師的估值。董事會審核委員會每半年審核所有關連人士交易。
- (b) 管理人調查及監管匯賢產業信託集團的所有交易，以確定相關交易是否為關連方交易或(視情況而定)將成為關連方交易。在可行的情況下，相關交易的各對手方應被要求向管理人確認其是否為匯賢產業信託的關連人士。
- (c) 管理人存置登記名冊，以記錄匯賢產業信託集團成員公司所進行的所有關連人士交易及基礎，包括自獨立第三方獲得的支持該等基礎的報價，該等報價乃於該等基礎上訂立。管理人持續不時審查及監管年度上限，以確保其並未且將不會被超過。
- (d) 管理人在其內部審核計劃中納入對匯賢產業信託集團訂立的所有關連人士交易的審核。

- (e) 管理人的審核委員會有權審核關連人士交易登記冊，以確定已遵守所制定的用以監察關連人士交易的指引及程序，以及(其中包括)有關交易(包括CK租賃及許用交易以及CK物業管理交易)是否屬公平合理。受託人亦有權審核有關登記冊，以確定已遵守房地產投資信託基金守則。

## 12. 審閱及匯報

根據房地產投資信託基金守則第8.7A段以及上市規則第14A.55條至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)，持續關連人士交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

### (a) 由獨立非執行董事進行年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱CK租賃及許用交易以及CK物業管理交易，並在匯賢產業信託相關財務年度的年報中確認各相關交易乃：

- (i) 於匯賢產業信託集團的一般及日常業務程序中訂立；
- (ii) 按公平原則按一般或更佳商業條款訂立；及
- (iii) 根據相關協議，按公平合理及符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

### (b) 由匯賢產業信託的核數師進行年度審閱

就各相關財務期間而言，管理人須委聘匯賢產業信託的核數師每年對CK租賃及許用交易以及CK物業管理交易進行若干審閱程序。匯賢產業信託的核數師須根據彼等所進行的工作向審核委員會匯報實際結果，確認是否注意到有任何事宜致使彼等認為任何有關交易有以下情況：

- (i) 未經董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；
- (ii) 在所有重大方面未遵守匯賢產業信託的定價政策；
- (iii) 於所有重大方面並非按協議條款訂立；或
- (iv) 超出適用年度上限。

管理人將允許匯賢產業信託的核數師及獨立非執行董事可充分取閱有關記錄，以就該等交易作出報告。管理人應允許匯賢產業信託的核數師及獨立非執行董事充分查閱彼等的記錄，以報告交易情況。管理人亦應在合理可行的範圍內，促使CK物業管理交易的對手方允許匯賢產業信託的核數師充分查閱彼等的記錄，以便對交易進行報告。

管理人須於匯賢產業信託年報付印前最少10個營業日向證監會提交核數師報告副本。

*(c) 通知證監會*

倘獨立非執行董事及／或匯賢產業信託的核數師無法確認上文(a)及／或(b)所載的事宜，管理人須立即通知證監會並刊發公告。證監會或會要求匯賢產業信託重新遵守公告及基金單位持有人的批准規定，並可能施加額外條件。

*(d) 年報*

載有上市規則第14A.71條及14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)所指明的資料的CK租賃及許用交易及CK物業管理交易概要須載於匯賢產業信託的年報內。

### 13. 訂約方的資料

匯賢產業信託為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條獲證監會認可，其基金單位於聯交所主板上市。匯賢產業信託及其附屬公司的主營業務為擁有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派。管理人為匯賢產業信託的管理人，主要從事匯賢產業信託管理業務。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的間接持有人分別為長江實業(佔70%)及ARA Asset Management Limited(佔30%)。ARA Asset Management Limited為ESR Group Limited(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821))的全資附屬公司。

長江實業為領先的跨國企業，其多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。長江實業的股份在聯交所主板上市(股份代號：1113)。

## 通函及基金單位持有人週年大會通告

一份載有(其中包括)(i)CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的詳情；(ii)獨立董事委員會就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限致獨立基金單位持有人的推薦建議；(iii)獨立財務顧問函件，內容有關CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限；及(iv)基金單位持有人週年大會通告之通函預計將於2023年4月11日，與基金單位持有人週年大會的代表委任表格一併寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會將於2023年5月11日(星期四)中午十二時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店舉行(或若黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於當日上午9時正在香港生效，則於2023年5月12日(星期五)在相同時間及地點舉行)。

基金單位持有人務請注意通函所載「基金單位持有人週年大會通告」，當中載有就批准CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限提呈的普通決議案全文。

## 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週年大會並於會上投票的基金單位持有人名單，基金單位持有人的過戶登記將於2023年5月8日(星期一)至2023年5月11日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停，期間不會辦理基金單位過戶手續。為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，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2023年5月5日(星期五)下午四時三十分送達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

除文義另有規定者外，以下詞彙於本公告內具有下列涵義：

「2020年通函」	指	匯賢產業信託日期為2020年4月3日的通函
「2020年CK／管理人豁免」	指	證監會授出的嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的豁免(如2020年通函所述)
「基金單位持有人週年大會」	指	將召開以考慮及酌情批准(其中包括)CK物業管理總協議及CK物業管理年度上限的基金單位持有人週年大會或其任何續會

「聯繫人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	管理人董事會
「樓宇管理服務」	指	相關物業日常及一般營運過程中的物業及樓宇管理服務，例如清潔、安保、巡邏、保養及其他樓宇管理服務
「通函」	指	匯賢產業信託將於2023年4月11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)CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限的詳情、獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦意見、獨立財務顧問函件，以及基金單位持有人週年大會通告
「長江實業」	指	長江實業集團有限公司，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)
「長江實業集團」	指	長江實業及其不時的附屬公司及聯營公司，未免生疑，不包括匯賢產業信託集團但包括管理人及其附屬公司
「CK租賃及許用年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，匯賢產業信託集團成員公司預計就CK租賃及許用交易自長江實業集團成員公司收取的年度總額(包括租金／許用費以及管理及服務費)；
「CK租賃及許用總協議」	指	管理人與長江實業訂立的日期為2023年4月6日的總協議，當中載列規管CK租賃及許用交易的框架性條款，期限自2024年1月1日至2026年12月31日
「CK租賃及許用交易」	指	匯賢產業信託集團成員公司向長江實業集團成員公司租賃或許用相關物業
「CK物業管理年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，匯賢產業信託集團成員公司就CK物業管理交易向長江實業集團成員公司應付的最高年度金額；

「CK物業管理總協議」	指	管理人與長江實業訂立的日期為2023年4月6日的總協議，當中載列規管CK物業管理交易的框架性條款，期限自2024年1月1日至2026年12月31日
「CK物業管理交易」	指	長江實業集團成員公司就匯賢產業信託可能直接或間接擁有權益的相關物業或公司向匯賢產業信託集團成員公司提供物業管理、營運安排及營銷服務，以及與匯賢產業信託集團使用長江實業集團的會所及其他設施有關的任何交易
「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
「持續關連人士交易」	指	CK租賃及許用交易及CK物業管理交易的統稱，而一項「持續關連人士交易」指其中的任意一項交易
「董事」	指	管理人的董事
「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，其基金單位於聯交所主板上市
「匯賢產業信託集團」	指	匯賢產業信託及其附屬公司
「獨立財務顧問函件」	指	獨立財務顧問就通函所載目的致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件
「獨立董事委員會」	指	已成立的由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就CK物業管理總協議、CK物業管理交易及CK物業管理年度上限向獨立基金單位持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	蒼盛融資有限公司，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8.7F段所指於有關決議案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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，以房地產投資信託基金守則修改及採用者為準
「管理人」	指	匯賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託管理人)
「物業收入淨額」	指	匯賢產業信託各房地產於該財政年度的物業收入淨額(未扣除浮動費用及(如物業管理人是管理人的附屬公司)信託契約項下的物業管理費用)
「發售通函」	指	匯賢產業信託日期為2011年4月11日內容有關基金單位於聯交所主板首次公开发售及上市的發售通函
「普通決議案」	指	由親身或委派代表出席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及有投票權的基金單位持有人於大會上建議及以過半數(以點票方式)通過的決議案
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	匯賢產業信託集團不時擁有的物業
「物業管理人」	指	獲管理人就任何物業委託物業管理功能的物業管理人，並為管理人的附屬公司
「物業管理人服務」	指	相關物業的物業管理服務，例如協調租戶的裝修要求、維護服務、監督服務供應商及承包商的表現、管理租金收取、續租和條款談判等運營安排，以及營銷服務，包括提供營銷及營銷協調服務
「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、補充及其他方式修改者為準
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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(以經不時修訂者為準)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「主要持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「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(以經不時修訂、修改及補充者為準)
「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)
「基金單位」	指	匯賢產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的持有人

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)  
**管理人行政總裁及執行董事**  
**蔣領峰**

香港，2023年4月6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、李智健先生及黎慧妍女士(執行董事)；葉德銓先生及林惠璋先生(非執行董事)；及李焯芬教授、蔡冠深博士、殷可先生及胡定旭先生(獨立非執行董事)。