

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

茲提述匯賢產業信託日期為2023年4月6日的公告及匯賢產業信託日期為2023年4月11日的通函，內容有關(其中包括)長江實業集團成員公司與匯賢產業信託集團成員公司根據現有CK租賃及許用總協議以及現有CK物業管理總協議訂立的持續關連人士交易。

由於現有CK租賃及許用總協議以及現有CK物業管理總協議將於2026年12月31日屆滿，並考慮到CK租賃及許用交易以及CK物業管理交易之定期、日常及持續性質，於2026年4月16日，管理人(以其作為匯賢產業信託的管理人身份)與長江實業分別訂立續新CK租賃及許用總協議以及續新CK物業管理總協議，當中載列於2027年1月1日至2029年12月31日期間規管CK租賃及許用交易及CK物業管理交易的框架性條款。

續新CK租賃及許用總協議毋須經獨立基金單位持有人批准。續新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續新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)續新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)獨立董事委員會就續新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，內容有關續新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2026年4月17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2026年5月22日(星期五)上午九時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店舉行。有權出席基金單位持有人週年大會並於會上投票的單位持有人為該等於2026年5月22日(星期五)名列登記名冊上的單位持有人。為決定合資格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2026年5月19日(星期二)至2026年5月22日(星期五)(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

茲提述匯賢產業信託日期為2023年4月6日的公告及匯賢產業信託日期為2023年4月11日的通函，內容有關(其中包括)長江實業集團成員公司與匯賢產業信託集團成員公司根據現有CK租賃及許用總協議以及現有CK物業管理總協議訂立的持續關連人士交易。

由於現有CK租賃及許用總協議以及現有CK物業管理總協議將於2026年12月31日屆滿，並考慮到CK租賃及許用交易以及CK物業管理交易之定期、日常及持續性質，於2026年4月16日，管理人(以其作為匯賢產業信託的管理人身份)與長江實業分別訂立續新CK租賃及許用總協議以及續新CK物業管理總協議，當中載列於2027年1月1日至2029年12月31日期間規管CK租賃及許用交易及CK物業管理交易的框架性條款。

2. 續新CK租賃及許用總協議

2.1 主要條款

續新CK租賃及許用總協議的主要條例載列如下：

日期： 2026年4月16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2027年1月1日起至2029年12月31日止為期三年

目的及其他條款： 載列於續新CK租賃及許用總協議年期內，以訂立、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一般商業條款訂立。

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(或，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同一座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。

為確保續新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似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2024年及2025年12月31日止兩個年度各年以及截至2026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2026年2月28日止
2024年	2025年	兩個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
4,866	4,864	807

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2027年、2028年及2029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		
2027年	2028年	2029年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
26,500	26,800	27,200

CK租賃及許用年度上限整體參考以下假設釐定：

- (a) 截至2025年12月31日止年度的歷史交易金額應用6.0%的增量系數，以計入潛在的租金上調；及
- (b) 於截至2027年、2028年及2029年12月31日止各財政年度就於上文(a)段所述估計金額另加每年約人民幣21百萬元。於2026年及2027年屆滿的獨立第三方現有租賃、租約或許用金額約為每年人民幣420百萬元。部分現有第三方租戶或會被長江實業集團的成員公司收購或合併。上述每年人民幣21百萬元指假設該等物業的5.0%將由長江實業集團成員公司佔用，管理人認為屬合理。

3. 續新CK物業管理總協議

3.1 主要條款

CK物業管理交易包括樓宇管理服務、物業管理人服務及為匯賢產業信託集團的租戶或酒店客人提供長江實業集團的若干會所及其他設施的使用權。續新CK物業管理總協議的主要條款載列如下：

日期： 2026年4月16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2027年1月1日起至2029年12月31日止為期三年

先決條件： 續新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續新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2026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，續新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。

目的及其他條款： 載列於續新CK物業管理總協議年期內，以訂立、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一般商業條款訂立。

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。

為確保續新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一般商業條款釐定。
- (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一般商業條款釐定，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一般商業條款釐定。
- (ii) 如建議委聘長江實業集團成員而非物業管理人提供物業管理人服務，管理人將安排於實際可行的範圍內就物業管理人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2024年及2025年12月31日止兩個年度各年以及截至2026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2026年2月28日止
2024年	2025年	兩個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
125,528 (附註1)	130,280 (附註1)	21,818 (附註2)

附註：

- 截至2024年及2025年12月31日止兩個年度，現有CK物業管理總協議項下CK物業管理交易的年度上限金額分別為人民幣220,200,000元及人民幣239,100,000元。
- 僅根據截至2026年2月28日止兩個月的歷史數據，截至2026年12月31日止年度，CK物業管理交易的年化交易金額預計約為人民幣130,908,000元。該年化金額僅作說明用途，概不表示截至2026年12月31日止年度CK物業管理交易的實際交易金額將為該金額。儘管如此，現有CK物業管理總協議項下截至2026年12月31日止年度金額為人民幣259,600,000元的年度上限並未且預計將不會被超過。

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2027年、2028年及2029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應付的最高年度金額(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		
2027年	2028年	2029年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
205,900	224,700	245,400	

CK物業管理年度上限基於以下假設釐定：

(a) 以下各項的總和：

- (i) 截至2025年12月31日止年度CK物業管理交易的歷史交易金額(不包括物業管理人就北京東方廣場收取之物業管理人費用的浮動部分，其詳情載於下文第(ii)分段)，並就相關費用及報銷金額(包括有關物業管理人服務的費用報銷)按年額外增加約10%，該增幅乃經考慮2023年至2025年之間的增長率(介乎7.5%至11.4%)而釐定，管理人認為其屬合理；及
- (ii) 以物業管理人截至2025年12月31日止年度就北京東方廣場收取的物業管理人費用(即約人民幣25,573,000元，相當於北京東方廣場物業收入淨額的2%)為基準，鑑於管理人可選擇在管理人及物業管理人之間分配3%的年度浮動費用，增加後的物業管理人費用相當於物業管理人就北京東方廣場收取的上限為物業收入淨額的3%；

(b) 就上文第(a)(ii)段所提述的物業收入淨額而言，經參考自2011年(即基金單位於聯交所上市之年)起的過往年度介乎-25.9%至9.9%的物業收入淨額增長的情況，北京東方廣場於截至2025年12月31日止年度錄得的物業收入淨額將錄得按年約6%之增幅；及

- (c) 上文第(a)段所述總額於截至2027年、2028年及2029年12月31日止財政年度分別應用約21.3%、21.4%及21.6%之緩衝，以應對(i)匯賢產業信託集團可能收購一項規模與重慶大都會東方廣場(「重慶東方廣場」)相若之新物業之可能性，而長江實業集團的成員公司於續新CK物業管理總協議期限內獲委聘就該物業提供物業管理服務；及(ii)任何其他突發事件(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)。該緩衝主要按截至2025年12月31日止年度重慶東方廣場的物業管理費用及物業管理人費用報銷之合計金額(即約人民幣29,783,000元)，並按年增長約10%計算得出。

為免生疑，上述假設僅用作計算CK物業管理年度上限。目前並無關於匯賢產業信託集團將於續新CK物業管理總協議期限內收購一項或多項物業的實際計劃。因此，基金單位持有人以及匯賢產業信託的任何潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

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，續新現有CK租賃及許用總協議符合匯賢產業信託集團的利益。

CK物業管理交易

匯賢產業信託集團成員公司委聘長江實業集團的成員公司長期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，匯賢產業信託集團與長江實業集團進行的上述交易將在未來持續進行，以促進匯賢產業信託集團物業的日常運作及管理。董事會認為續新現有CK物業管理總協議對匯賢產業信託集團有利，因(i)其於其日常及一般業務過程中不時對使用CK物業管理交易項下服務有實際需要；(ii)長江實業集團的成員在提供物業管理、營運安排及營銷服務方面擁有豐富經驗及專長，而CK物業管理交易可促進物業的有效管理；(iii)續新CK物業管理總協議將持續為匯賢產業信託集團在選擇服務供應商方面提供了更大的靈活性，允許匯賢產業信託集團在適當時使用長江實業集團的相關服務，及(iv)續新CK物業管理總協議亦將持續可使匯賢產業信託集團能夠為其租戶或酒店客人提供長江實業集團的若干會所或其他設施的使用權，這具有增

值效應，將提高租賃匯賢產業信託的物業或入住匯賢產業信託的酒店的吸引力。續新CK物業管理總協議項下擬進行之CK物業管理交易乃匯賢產業信託集團於日常及一般業務過程中進行的商業交易，且進行該等交易屬公平合理及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)，以就續新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續新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

獨立財務顧問已確認，經考慮通函所載「獨立財務顧問函件」所述主要因素及理由後，(i)各CK物業管理交易乃於匯賢產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，而其條款乃按公平原則及一般商業條款訂立，與匯賢產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)續新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(及其基準)乃屬公平合理，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一般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) 續新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(及其基準)乃按一般商業條款訂立，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一般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) 各項續新CK租賃及許用總協議及續新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(及其基準)及CK物業管理年度上限(及其基準)乃按一般商業條款訂立，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. 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及其他長江實業集團實體持有已發行基金單位總數約35.06%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CK租賃及許用最高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%，故續新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(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)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。

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%，故續新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(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)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。

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。

10. 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)，並經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約所載的職責後，受託人：(a)不反對根據續新CK租賃及許用總協議的條款訂立CK租賃及許用交易；(b)認為CK租賃及許用交易與匯賢產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(c)認為CK租賃及許用交易按一般商業條款訂立，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(d)確認根據房地產投資信託基金守則及信託契約，訂立CK租賃及許用交易無需獲得基金單位持有人批准，惟須遵守續新CK租賃及許用總協議的條款，且不超過CK租賃及許用年度上限。

根據並僅倚賴於：(1)董事會意見及管理人提供的資料及保證；(2)通函中「獨立財務顧問函件」所載的獨立財務顧問意見；及(3)通函中「獨立董事委員會函件」所載獨立董事委員會的意見，並經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約所載的職責後，受託人：(a)不反對根據續新CK物業管理總協議的條款訂立CK物業管理交易；(b)認為CK物業管理交易與匯賢產業信託的投資政策一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(c)認為CK物業管理交易按一般商業條款訂立，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。

上述觀點僅為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D段，不得視作受託人就續新CK租賃及許用總協議、或續新CK物業管理總協議的條款、CK租賃及許用年度上限、CK物業管理年度上限、任何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，受託人概未就上述事宜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(包括對上述事宜的裨益或影響有疑慮者)考慮通函內所載「獨立財務顧問函件」，並自行諮詢財務或其他專業意見。

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)受到監管及根據既有指引及政策妥為處理，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)公平地按一般商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益。為確保相關交易符合上述標準，已採取以下內部控制措施：

- (a) 一般而言，管理人須向管理人的審核委員會證明所有關連人士交易符合房地產投資信託基金守則第8.7段的標準，可能需要(如可行)自獨立第三方獲得報價，或於必要時自獨立的專業估價師處獲得一個或多個估值。管理人審核委員會每半年審查一次所有關連人士交易。
- (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人士交易或(視情況而定)將成為關連人士交易。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，包括至少兩個來自獨立第三方的報價，以及(在適用範圍內)取得相關專家意見以支持該等基礎，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所進行的所有關連人士交易的審閱。

- (e) 管理人的審核委員會有權審閱關連人士交易的登記名冊，以確保為監管關連人士交易而製定的準則及程序已獲遵守，以及(其中包括)交易(包括CK租賃及許用交易及CK物業管理交易)是否屬公平合理。受託人亦有權審閱該登記名冊，以確保房地產投資信託基金守則已獲遵守。

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、第14A.56條、第14A.58條、第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) 獨立非執行董事的年度審閱

獨立非執行董事應每年審閱CK租賃及許用交易及CK物業管理交易，並於匯賢產業信託相關財政年度的年報中確認各該等交易已按下文所述訂立：

- (i) 在匯賢產業信託集團之一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按公平原則及一般商業條款或更優條款訂立；及
- (iii) 根據有關協議按公平合理之條款訂立，且符合匯賢產業信託及基金單位持有人整體之利益。

(b) 匯賢產業信託核數師的年度審閱

就各相關財政期間而言，管理人應每年聘請匯賢產業信託的核數師對CK租賃及許用交易及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應向管理人審核委員會報告彼等所進行的工作的事實結果，確認彼等是否得悉任何情況致使彼等相信任何相關交易：

- (i) 未獲董事會(包括所有獨立非執行董事)的批准；
- (ii) 在所有重大方面，均不符合匯賢產業信託的定價政策；
- (iii) 在所有重大方面均未按照其協議條款訂立；或
- (iv) 已超過適用年度上限。

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。

(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不能確認上述(a)及／或(b)中所列事項，管理人應及時通知證監會並發佈公告。證監會可要求匯賢產業信託重新遵守公告及基金單位持有人批准要求，並施加附加條件。

(d) 年度報告

匯賢產業信託年報應包括CK租賃及許用交易及CK物業管理交易的簡要概要，其中包含上市規則第14A.71條及第14A.72條規定的信息(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改)。

13. 訂約方的資料

匯賢產業信託是一個集體投資計劃，以基金單位信託的形式成立，並根據證券及期貨條例第104條獲得證監會授權，其基金單位在聯交所主板上市。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的間接持有人為長江實業(佔100%)。

長江實業為領先的跨國企業，其多元化業務目前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)續新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)獨立董事委員會就續新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，內容有關續新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2026年4月17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2026年5月22日(星期五)上午九時正假座香港北角油街23號港島海逸君綽酒店舉行。

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」，當中載有就批准續新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

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為於2026年5月22日登記於登記名冊的基金單位持有人。為決定合資格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2026年5月19日(星期二)至2026年5月22日(星期五)(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2026年5月18日(星期一)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：

「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)續新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	相關物業之日常及一般營運過程中的物業及樓宇管理服務，例如清潔、保安、巡邏、保養及其他樓宇管理服務
「通函」	指	匯賢產業信託將於2026年4月17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)續新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繫人，為免生疑，不包括匯賢產業信託集團
「CK租賃及許用年度上限」	指	截至2027年、2028年及2029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2027年、2028年及2029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
「現有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
「現有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
「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，以就續新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	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	滙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)
「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	滙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
「續新CK租賃及許用總協議」	指	管理人與長江實業訂立的日期為2026年4月16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2027年1月1日至2029年12月31日
「續新CK物業管理總協議」	指	管理人與長江實業訂立的日期為2026年4月16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2027年1月1日至2029年12月31日
「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，2026年4月16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)。