
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或獲准從事證券買賣的註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的開元產業信託的基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函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。

致基金單位持有人的通函

內容關於

- (1) 建議延長及修訂有關若干持續關連人士交易的豁免
及
- (2) 基金單位持有人特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記



New Century Real Estate Investment Trust

開元產業投資信託基金

(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：1275)

由

開元資產管理有限公司
管理

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



新百利融資有限公司

致基金單位持有人函件載於本通函第10至25頁。

開元產業信託特別大會將於二零一九年六月五日（星期三）下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室（會議房間2至4號）舉行，大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席特別大會及於會上投票，務請盡快將隨附代表委任表格按其列印的指示填妥，且務必於任何情況下最遲須於特別大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前交至開元產業信託基金單位登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一九年五月二十一日

目 錄

	頁次
公司資料.....	1
釋義.....	3
致基金單位持有人函件	10
1. 緒言.....	11
2. 二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）	11
3. 房地產投資信託基金守則的涵義及所需批准.....	19
4. 投票限制.....	20
5. 獨立財務顧問意見	21
6. 獨立董事委員會意見	22
7. 獨立物業估值師意見	22
8. 推薦建議及意見.....	23
9. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續.....	25
10. 責任聲明.....	25
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件.....	28
附錄一 — 一般資料.....	I-1
特別大會通告.....	N-1

公司資料

開元產業信託	開元產業投資信託基金（一個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，須受不時適用的條件限制），其基金單位於聯交所上市
產業信託管理人	開元資產管理有限公司
產業信託管理人的董事	
非執行董事	金文傑先生（主席） 張冠明先生 童錦泉先生
執行董事	張一鳴先生
獨立非執行董事	Angelini Giovanni 先生 俞漢度先生 何建民教授
受託人	德意志信託（香港）有限公司 香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場52樓
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	新百利融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
產業信託管理人的 法律顧問	德杰律師事務所 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈31樓
受託人的法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 鰂魚涌英皇道979號 太古坊一座14樓

公司資料

基金單位登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

獨立物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心一座1208室

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，以下釋義適用於本通函全文。另外，倘詞彙僅在本文件內的某一章節界定及使用，則該等界定的詞彙不會列於下表：

「二零一三年豁免」	指	證監會於二零一三年六月就浩豐國際集團旗下成員公司（作為承租人）向浙江開元酒店及蕭山賓館公司（視情況而定，作為出租人）租賃杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館若干面積向開元產業信託授出的豁免
「二零一四年通函」	指	開元產業信託向基金單位持有人發出日期為二零一四年六月三十日的通函，內容有關（其中包括）二零一四年經修訂及經延長豁免
「二零一四年經修訂及經延長豁免」	指	相關租賃交易的經修訂及經延長豁免
「二零一六年通函」	指	開元產業信託向基金單位持有人發出日期為二零一六年五月十七日的通函，內容有關（其中包括）二零一六年經延長豁免
「二零一六年經延長年度上限」	指	二零一六年通函所述相關租賃交易於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的經延長年度上限
「二零一六年經延長豁免」	指	二零一六年通函所載就截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的相關租賃交易延長二零一四年經修訂及經延長豁免
「二零一九年經延長及經修訂豁免」	指	本通函所載就截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的相關租賃交易建議延長及修訂二零一六年經延長豁免
「聯繫人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「聯繫公司」	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	產業信託管理人的董事會

釋 義

「營業日」	指	香港商業銀行開門營業及聯交所開市買賣的日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則第8章賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	產業信託管理人的董事，各稱為「董事」
「特別大會」	指	特別大會通告所提述及召開的基金單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	本通函載述的特別大會通告，以考慮及酌情批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）
「特別大會記錄日期」	指	二零一九年六月五日，即釐定有資格於特別大會上投票的基金單位持有人的參考日期
「特別大會決議案」	指	特別大會通告所載及本通函所闡述有待於特別大會上獲通過的普通決議案
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店物業」	指	開元產業信託不時擁有的酒店物業，現為初步酒店物業、開封酒店及荷蘭酒店
「浩豐國際」	指	浩豐國際有限公司，於二零零八年一月十一日在英屬處女群島註冊成立的公司，其83.90%、9.29%及6.81%已發行股份分別由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生實益擁有

釋 義

「浩豐國際集團」	指	浩豐國際、其直接及間接附屬公司、聯繫人士及聯繫公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事 Angelini Giovanni 先生、俞漢度先生及何建民教授組成的董事會獨立董事委員會，成立目的為就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）向獨立基金單位持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券買賣）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「獨立非執行董事」	指	於最後實際可行日期產業信託管理人的獨立非執行董事
「獨立物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為開元產業信託於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度根據房地產投資信託基金守則要求而委聘的主要估值師
「獨立第三方」	指	獨立於開元產業信託且並非開元產業信託關連人士的第三方
「獨立基金單位持有人」	指	於特別大會決議案中擁有重大權益者以外的基金單位持有人
「初步酒店物業」	指	杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館、杭州千島湖開元度假村、寧波開元名都大酒店及長春開元名都大酒店
「開封酒店」	指	開封開元名都大酒店
「開封新酒店租賃協議」	指	具有開元產業信託日期為二零一五年六月三十日的通函所界定賦予「新酒店租賃協議」一詞的涵義

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月十七日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主酒店租賃及管理協議」	指	浙江開元酒店、開元酒店管理、開元旅業及產業信託管理人於二零一三年六月十四日訂立的框架協議，其中載列各項初步酒店物業的各份酒店租賃及管理協議對租賃及管理初步酒店物業作出的一般指引及原則
「荷蘭酒店」	指	荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫
「新年度上限」	指	相關租賃交易於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限
「杭州開元名都大酒店」	指	杭州開元名都大酒店，位於中國浙江省杭州蕭山區市心中路818號的酒店，並由浙江開元酒店直接全資持有
「開元酒店管理」	指	浙江開元酒店管理股份有限公司，一家於中國註冊成立及於聯交所主板上市的公司（股份代號：1158），由開元旅業直接持有44.9%，而開元旅業由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接擁有85.2%、8.5%及6.3%，為浩豐國際集團成員公司。開元酒店管理為主酒店租賃及管理協議下的初步酒店物業承租人及酒店管理人

釋 義

「浙江開元蕭山賓館」	指	浙江開元蕭山賓館，位於中國浙江省杭州蕭山區人民路77號的酒店，並由蕭山賓館公司直接全資持有
「開元產業信託」	指	開元產業投資信託基金，一個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
「開元產業信託集團」	指	開元產業信託及開元產業信託所持有或控制的其他公司或實體
「開元旅業」	指	開元旅業集團有限公司，根據中國法例註冊成立的有限公司
「發售通函」	指	就基金單位首次公開發售及於聯交所主板上市而於二零一三年六月二十四日刊發並於二零一三年六月二十九日補充的發售通函
「普通決議案」	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，由親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人以過半數票數通過的一項或多項決議案（如文義所指）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「主要估值師」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準，或就信託契約而言，則不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除
「產業信託管理人」	指	開元產業信託的管理人開元資產管理有限公司

釋 義

「相關租賃交易」	指	開元產業信託集團成員公司（作為出租人）與浩豐國際集團成員公司（作為承租人）訂立的租賃交易，不包括(i)酒店租賃及管理協議（定義見發售通函）及(ii)開封新酒店租賃協議項下的租賃交易
「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（經修訂、補充或以其他方式修改）及其項下規則
「上海酒店」	指	上海松江開元名都大酒店，已由開元產業信託集團於二零一七年六月一日出售
「重大持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「信託契約」	指	受託人與產業信託管理人於二零一三年六月十日所訂立構成開元產業信託的信託契約，並經日期為二零一三年六月二十日的補充信託契約及日期為二零一五年六月十五日的第二份補充信託契約修訂（可不時作出進一步修訂及補充）
「受託人」	指	德意志信託（香港）有限公司，擔任開元產業信託的受託人
「基金單位」	指	開元產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的登記持有人（香港中央結算（代理人）有限公司除外）及透過中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士

釋 義

「基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「蕭山賓館公司」	指	浙江銳至投資股份有限公司（前稱浙江蕭山賓館股份有限公司），於一九九四年九月八日在中國註冊成立的非上市股份公司，由浙江開元酒店及29名獨立第三方分別擁有約95.46%及約4.54%
「浙江開元酒店」	指	浙江開元酒店投資管理集團有限公司，於二零零一年十一月三十日在中國註冊成立的公司

如文義需要，單數詞彙包含複數的涵義，反之亦然；而意思指男性的詞語亦包含女性及中性的涵義。凡對人士的提述均包括法團。

在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。

於本通函內，除另有指明外，凡提及時間均指香港時間。

各表格、表及圖表中所列金額與總額之間的差異均因四捨五入所致。因此，若干表格所列總數未必為其先前數額的總和或未必為其先前或所示數額的算術計算結果。

除另有指明者外，描述相關租賃交易時所提及的「年度」乃指「租賃」年度而非財政年度或曆年。

中文或其他語言的公司名稱的英文譯名均附有「*」符號，而英文的公司名稱的中文譯名亦附有「*」符號，僅供識別。



New Century Real Estate Investment Trust
開元產業投資信託基金

(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：1275)

由
開元資產管理有限公司
管理

產業信託管理人的董事：

非執行董事

金文傑先生 (主席)

張冠明先生

童錦泉先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道中99號

中環中心47樓4706室

執行董事

張一鳴先生

獨立非執行董事

Angelini Giovanni 先生

俞漢度先生

何建民教授

敬啟者：

致基金單位持有人的通函內容關於

(1) 建議延長及修訂有關若干持續關連人士交易的豁免
及

(2) 基金單位持有人特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

致基金單位持有人函件

1. 緒言

茲提述(i)發售通函；(ii)二零一四年通函；(iii)二零一六年通函；及(iv)開元產業信託日期為二零一六年六月一日內容有關（其中包括）證監會授出二零一六年經延長豁免的公告。本通函旨在：(a)向閣下提供有關二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的資料；(b)向閣下提供必要的進一步資料以便閣下就投票贊成或反對有關二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的特別大會決議案作出知情決定；(c)載述獨立董事委員會就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的推薦建議；(d)載述獨立財務顧問就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的推薦建議；及(e)發出特別大會通告。

特別大會決議案旨在尋求獨立基金單位持有人對二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的批准，相關詳情載於本通函內。

2. 二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）

(i) 二零一三年豁免、二零一四年經修訂及經延長豁免及二零一六年經延長豁免的背景

誠如發售通函所披露，開元產業信託於二零一三年根據證券及期貨條例第104條獲認可時，產業信託管理人申請及證監會就開元產業信託的若干關連人士交易授出數項豁免，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定，包括（其中包括）涉及浩豐國際集團與浙江開元酒店及蕭山賓館公司分別訂立的若干租賃協議的二零一三年豁免。

致基金單位持有人函件

產業信託管理人已申請及證監會於二零一四年七月十六日批准二零一四年經修訂及經延長豁免，以將有關豁免範圍由當時的兩間現有酒店（即杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館）擴大至所有酒店物業，從而使得二零一四年經修訂及經延長豁免將涵蓋所有相關租賃交易，即二零一四年經修訂及經延長豁免所涵蓋由開元產業信託集團成員公司（作為出租人）與浩豐國際集團成員公司（作為承租人）之間的租賃交易，涉及截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度的所有酒店物業（包括初步酒店物業及開元產業信託不時收購的其他酒店物業，不包括(i)酒店租賃及管理協議（定義見發售通函）；及(ii)開封新酒店租賃協議項下的租賃交易），並受當時的新年度上限及條件規限，有關詳情載於二零一四年通函。

產業信託管理人已進一步申請及證監會於二零一六年六月一日批准二零一六年經延長豁免，以將有關豁免的屆滿日期延長至二零一九年十二月三十一日。

有關相關租賃交易、二零一四年經修訂及經延長豁免以及二零一六年經延長豁免的詳情載於發售通函、二零一四年通函、二零一六年通函及開元產業信託日期分別為二零一四年六月三十日及二零一六年五月十六日的公告。

(ii) 二零一六年經延長豁免屆滿

二零一六年經延長豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿。根據二零一六年經延長豁免的條款，二零一六年經延長豁免可延長至二零一九年十二月三十一日之後，及／或二零一六年經延長豁免的條款及條件可不時予以修訂，前提為：

- (a) 須於基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲獨立基金單位持有人批准；
- (b) 產業信託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）刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次延長二零一六年經延長豁免時，該延長豁免期間的屆滿日期不得遲於獲得上文第(a)項所述批准之日起計開元產業信託第三個完整財政年度結算日期。

(iii) 延長及修訂二零一六年經延長豁免

產業信託管理人已向證監會申請延長及修訂二零一六年經延長豁免，以適用於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度（「**二零一九年經延長及經修訂豁免**」），以致其範疇將擴大為包括浩豐國際的聯繫人士及聯繫公司。因此，二零一九年經延長及經修訂豁免將涵蓋相關租賃交易，即開元產業信託集團與浩豐國際、其直接及間接附屬公司、聯繫人士及聯繫公司（即浩豐國際集團）訂立的租賃交易，不包括(i)酒店租賃及管理協議（定義見發售通函）及(ii)開封新酒店租賃協議項下的租賃交易。作為申請的一部分，產業信託管理人亦建議經延長期間的新年度上限，詳情載於下文第2.(iv)節「二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）一年度上限」。

修訂二零一六年經延長豁免主要出於以下原因：(i)於二零一七年五月，浩豐國際及其直接及間接附屬公司進行了若干重組及重整措施（「**浩豐國際重組**」）。結果，儘管相關租賃交易所涉的承租人（包括開元酒店管理及開元旅業）未發生任何變動，但由於浩豐國際重組，有關承租人（包括開元酒店管理及開元旅業）不再是浩豐國際的附屬公司；及(ii)二零一九年經延長及經修訂豁免亦賦予開元產業信託集團更大的靈活性以致其可能將目前已租予獨立第三方的酒店物業的若干面積租予浩豐國際集團其他成員公司。

產業信託管理人確認，二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋的任何交易將按公平原則以正常商業條款訂立，並經參考當時現行市場租金。此外，產業信託管理人確認，二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋的任何關連人士交易將由獨立非執行董事審閱及批准。此外，除浩豐國際集團的範疇有所修訂外，二零一六年經延長豁免的交易類型（包括範圍及性質）與二零一九年經延長及經修訂豁免的交易類型相同。

致基金單位持有人函件

(iv) 年度上限

歷史交易金額以及二零一六年經延長年度上限

(i) 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月相關租賃交易的歷史交易金額；及(ii) 二零一六年經延長年度上限載於下表。

	歷史交易金額 人民幣百萬元			二零一六年經延長年度上限 人民幣百萬元		
	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一九年 三月 三十一日 止三個月	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度
相關租賃交易	10.7	8.5	2.2	17.7 ⁽¹⁾	18.2 ⁽²⁾	18.8 ⁽³⁾

附註：

- (1) 二零一六年經延長年度上限於截至二零一七年十二月三十一日止年度的利用率約為60.4%。
- (2) 二零一六年經延長年度上限於截至二零一八年十二月三十一日止年度的利用率約為46.9%。
- (3) 僅為說明用途，二零一六年經延長年度上限根據截至二零一九年三月三十一日止三個月計算的年化利用率約為46.2%。

誠如二零一六年通函所披露，證監會就所有酒店物業批准的相關租賃交易於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別為人民幣1,770萬元、人民幣1,820萬元及人民幣1,880萬元。該等年度上限為根據下列各項計算的估計租金收入：(i) 每年調高3%；(ii) 25%的緩衝，乃經考慮(a) 不可預見的市場波動；(b) 於與獨立第三方的租賃協議到期或終止時，目前租賃予開元產業信託獨立第三方的酒店物業的若干面積於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度內在適當

致基金單位持有人函件

時機下可能按正常商業條款租賃予浩豐國際集團的成員公司；及(c)開元產業信託日後所收購酒店可能進行的新相關租賃交易；(iii)與浩豐國際集團成員公司所訂立租賃年期在三年之內的全部現有租賃的當時現行租金；及(iv)浩豐國際集團可能租賃開封酒店及上海酒店全部或部分10%減少面積。

新年度上限

產業信託管理人建議，浩豐國際集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年就相關租賃交易應付開元產業信託集團的年度價值總額不得超過下列各年度上限金額：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元
新年度上限	11.2	11.6	11.9

新年度上限的基準

新年度上限乃經審慎考慮並經參考過往交易金額及根據有關交易於豁免期間的預期總值而釐定，計及：(i)經考慮以下因素：(x)相關租賃交易項下全部現有租賃（包括開元產業信託集團成員公司（作為出租人）與浩豐國際集團成員公司或獨立第三方（作為承租人）訂立的租賃）租金增幅；及(y)國際貨幣基金組織於二零一八年十月所刊發截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的中國通脹預測後，租金每年調高3%；(ii)25%的緩衝，乃經考慮(a)不可預見的市場波動；(b)於與獨立第三方的租賃協議到期或終止時，目前租賃予開元產業信託獨立第三方的酒店物業的若干面積於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度內在適當時機下可能按正常商業條款租賃予浩豐國際集團成員公司；及(c)開元產業信託日後所收購酒店可能進行的新相關租賃交易；及(iii)與浩豐國際集團成員公司所訂立租賃年期在三年之內的全部現有租賃的當前租金。

致基金單位持有人函件

新年度上限低於二零一六年經延長年度上限。此乃主要由於以下原因：
(i) 於二零一七年出售上海酒店，導致開元產業信託集團與浩豐國際集團之間的潛在租賃交易減少（截至二零一九年十二月三十一日止三個年度有關交易的年均交易金額約為人民幣3.7百萬元）；及(ii) 產業信託管理人並未考慮浩豐國際集團根據開封新酒店租賃協議（詳見二零一六年通函）可能租賃開封酒店全部或部分10%減少面積（截至二零一九年十二月三十一日止三個年度有關協議的年均交易金額約為人民幣3.9百萬元）。

(v) 二零一九年經延長及經修訂豁免的豁免條件

產業信託管理人已就開元產業信託集團成員公司與浩豐國際集團成員公司之間的相關租賃交易按與二零一六年經延長豁免條件相同的下列豁免條款及條件（不包括年度上限）向證監會申請二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）：

(a) 基金單位持有人妥為批准

獨立基金單位持有人妥為批准及採納日期為二零一九年五月二十一日的特別大會通告所載普通決議案，批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）（並無對其作出任何重大修訂）。

(b) 延長或修訂

二零一九年經延長及經修訂豁免的有效期為截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度。二零一九年經延長及經修訂豁免可延長至二零二二年十二月三十一日後，及／或二零一九年經延長及經修訂豁免的條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (1) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (2) 產業信託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）刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及

致基金單位持有人函件

- (3) 於每次延長二零一九年經延長及經修訂豁免時，該延長豁免期間的屆滿日期不得遲於獲得上文第(b)(1)項所述批准之日起計開元產業信託第三個完整財政年度結算日期。

為釋疑起見，產業信託管理人於日期為二零一九年五月十七日的豁免申請（據此尋求及授出豁免）所載對二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋交易作出的任何重大變動（包括但不限於有關交易範圍或性質）必須按上文2.(v)(b)(1)所述經獨立基金單位持有人批准，而建議變動的詳情須按上文2.(v)(b)(2)所述的方式披露。

(c) 新年度上限

所有酒店物業的相關租賃交易的交易價值總額不得超過下列相關期間所設年度上限金額：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元
新年度上限	11.2	11.6	11.9

(d) 於報告及業績公告內作出披露

有關相關關連人士交易的詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於開元產業信託的中期及年度報告以及業績公告內披露。

致基金單位持有人函件

(e) 核數師審閱程序

產業信託管理人須委聘開元產業信託的核數師及與其協定就各財政年度所有關連人士交易履行若干審閱程序。核數師其後將根據其所履行的工作向產業信託管理人報告實際結果（該份報告副本將呈交證監會），並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (1) 獲得產業信託管理人董事會批准（包括所有獨立非執行董事的批准）；
- (2) 按照規管該等交易的協議／契約的條款及產業信託管理人的內部程序訂立；及
- (3) 其總值並無超過相關年度限額（如適用）。

(f) 獨立非執行董事的審閱

獨立非執行董事須每年審閱相關關連人士交易，並在開元產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易為：

- (1) 於開元產業信託的日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常商業條款（如有可比較交易）或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按就開元產業信託而言不遜於開元產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立；及
- (3) 根據規管該等交易的有關協議／契約及產業信託管理人的內部程序（如有），按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(g) 取閱賬目及記錄

產業信託管理人須讓及須促使相關關連人士交易的對手方讓開元產業信託的核數師可充分取閱其各自記錄，以就該等交易作出報告。

致基金單位持有人函件

(h) 向證監會發出通知

如產業信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(e)及(f)段所述事項，產業信託管理人須即時知會證監會及刊發公告。

(i) 經獨立基金單位持有人批准後隨後增加年度上限

倘有需要，如開元產業信託進一步收購資產並由此普遍擴大其經營規模，或如市場或經營狀況有任何變化，則產業信託管理人於未來可不時尋求增加上文所載一項或多項年度上限金額，惟：

- (1) 須在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲得獨立基金單位持有人的批准；
- (2) 產業信託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議增加上限金額刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (3) 上文第(c)至(h)段所述規定繼續適用於相關交易，惟增加後的年度上限金額將適用。

(j) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如相關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加更嚴格的披露及／或基金單位持有人批准的規定，產業信託管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的規定。

3. 房地產投資信託基金守則的涵義及所需批准

根據二零一六年通函及在開元產業信託日期為二零一六年六月一日的投票結果公告所載豁免條件的規限下，二零一六年經延長豁免涵蓋開元產業信託集團成員公司與浩豐國際集團成員公司（定義見二零一六年通函）就開元產業信託不時擁有的所有酒店物業於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度不時可能訂立的所有相關租賃交易。

致基金單位持有人函件

浩豐國際（由陳妙林先生實益擁有83.90%）為開元產業信託的重大持有人（即持有10%或以上發行在外基金單位的持有人），故為開元產業信託的關連人士。因此，浩豐國際集團成員公司（包括浩豐國際的聯繫人士及聯繫公司）亦為開元產業信託的關連人士。根據房地產投資信託基金守則第8.5條，二零一六年經延長豁免（以及倘於特別大會上獲批准，二零一九年經延長及經修訂豁免）項下的相關租賃交易構成關連人士交易。

根據二零一六年經延長豁免，產業信託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章刊發公告及向基金單位持有人刊發通函及通告，尋求獨立基金單位持有人批准修訂二零一六年經延長豁免並將其進一步延長至二零一九年十二月三十一日之後。

因此，產業信託管理人擬尋求獨立基金單位持有人批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）。

根據信託契約附表一第3.4段，提呈基金單位持有人大會的決議案須以投票方式表決，且投票結果須被視為大會的決議。因此，提呈的普通決議案將於特別大會上以投票方式表決，且投票結果須被視為大會的決議。

4. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11條規定，倘基金單位持有人在提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得於大會上投票。

根據信託契約附表一第3.2段，倘基金單位持有人在基金單位持有人大會上提呈批准的交易中擁有重大權益，而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不得於該大會上就其基金單位投票或被計入該大會的法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，鑒於浩豐國際及金文傑先生（為產業信託管理人的主席兼非執行董事以及開元酒店管理的主席兼執行董事）於二零一九年經延長及經修訂豁免中擁有或視作擁有重大權益，浩豐國際及金文傑先生不得於特別大會上就其基金單位投票或被計入該大會的法定人數。浩豐國際及金文傑先生已同意於特別大會上就批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的特別大會決議案放棄投票並將促使彼等的聯繫人士及聯繫公司（倘適用）就此放棄投票，惟獲獨立基金單位持有人委任為代表，而其已就投票給予明確指示者除外。

致基金單位持有人函件

就產業信託管理人所知，於最後實際可行日期，浩豐國際及金文傑先生分別於578,780,062個基金單位及1,679,000個基金單位中擁有或視作擁有權益，分別佔已發行基金單位的60.14%及0.17%。

於最後實際可行日期，產業信託管理人於作出一切合理查詢後就其所深知、盡悉及確信，除披露者外，產業信託管理人認為概無其他基金單位持有人須就特別大會決議案放棄投票。

除金文傑先生（為開元酒店管理的執行董事兼主席）及張冠明先生（為非執行董事及浩豐國際的實益擁有人）之外，概無其他董事於二零一九年經延長及經修訂豁免中擁有重大權益。金文傑先生及張冠明先生已就批准上述事項的董事會決議案放棄投票。

5. 獨立財務顧問意見

新百利融資有限公司已獲產業信託管理人委任為獨立財務顧問，以就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

獨立財務顧問確認，其認為(i)於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易於開元產業信託一般及日常業務過程中進行，與開元產業信託的投資目標及策略一致，按公平原則以正常商業條款訂立，就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；以及(ii)二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，獨立財務顧問建議獨立董事委員會推薦，及獨立財務顧問本身亦推薦獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的特別大會決議案。有關獨立財務顧問的意見詳情，連同達致有關意見時所考慮的主要因素、假設及資格，載列於本通函「獨立財務顧問函件」內。

6. 獨立董事委員會意見

獨立董事委員會已由董事會成立，以就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）向獨立基金單位持有人提供意見。謹請垂注本通函所載「獨立董事委員會函件」，其載有獨立董事委員會向獨立基金單位持有人提出的推薦建議。經考慮獨立財務顧問的意見，連同達致有關意見時所考慮的主要因素、假設及資格以及獨立財務顧問的推薦建議，獨立董事委員會認為(i)於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易於開元產業信託一般及日常業務過程中進行，與開元產業信託的投資目標及策略一致，按公平原則以正常商業條款訂立，就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；以及(ii)二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的特別大會決議案。有關獨立董事委員會推薦意見的詳情，載於本通函「獨立董事委員會函件」內。

7. 獨立物業估值師意見

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司獲產業信託管理人委任為獨立物業估值師，並確認其認為仍然存續的相關租賃交易（包括租金）乃按公平原則以正常商業條款訂立，符合相關類別合約的一般商業慣例，並按各方訂立合約時的現行市場水平訂立。

8. 推薦建議及意見

董事會

經考慮進行二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的理由、其條款及就此考慮的因素及其他資料，董事（包括全體獨立非執行董事）確認：

- (i) 二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限（包括新年度上限的基準）就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；
- (ii) 於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易乃於開元產業信託一般及日常業務過程中進行，與開元產業信託的投資目標及策略一致，按公平原則以正常商業條款訂立，就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及
- (iii) 於最後實際可行日期後在截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度將予訂立的二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）項下各項相關租賃交易將：(a) 於開元產業信託的一般及日常業務過程中訂立；及(b) 按公平原則以正常商業條款訂立，以及就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會決議案，以批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）。

致基金單位持有人函件

受託人

獨立財務顧問獲產業信託管理人委任，以就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。有關獨立財務顧問的意見詳情，連同達致有關意見時所考慮的主要因素、假設及資格以及獨立財務顧問的推薦建議，載於本通函「獨立財務顧問函件」內。此外，獨立董事委員會獲委任就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）為獨立基金單位持有人提供意見，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」。

根據並僅依據：(1) 通函所載董事會的推薦建議及意見以及產業信託管理人提供的資料及保證；(2) 獨立財務顧問函件；及(3) 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責任後，認為：(a) 二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）及於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易對開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及(b) 根據前述事項，並不反對產業信託管理人進行二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限），惟須經獨立基金單位持有人批准。本意見純為遵守房地產投資信託基金守則第10.10(o)條的規定而作出，不應被視為受託人就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的裨益而作出的推薦建議或聲明。

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託責任外，受託人並無對二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的裨益或影響作出任何評估。故此，基金單位持有人如對二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的裨益或影響存有任何疑問，須諮詢彼等自身的財務或其他專業意見。

致基金單位持有人函件

9. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

特別大會將於二零一九年六月五日（星期三）下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室（會議房間2至4號）舉行，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）本通函第N-1至N-3頁所載特別大會通告所列普通決議案。

為釐定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票的資格，基金單位持有人的過戶登記將於二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（星期三）（包括首尾兩日在內）暫停辦理，期間將不會辦理基金單位的過戶手續。為符合資格出席特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人須於二零一九年五月三十日（星期四）下午四時三十分前，將所有基金單位證書連同填妥的過戶表格送交基金單位登記處，以辦理過戶登記手續。

倘閣下於二零一九年六月五日（星期三）（即本通函所述的特別大會記錄日期）為基金單位持有人，則可於特別大會上投票。本通函隨附特別大會通告（請參閱本通函第N-1至N-3頁）及特別大會適用的代表委任表格。

閣下的投票十分重要。因此，無論閣下是否計劃親身出席特別大會，務請將隨附代表委任表格按其列印的指示填妥、簽署及註明日期，且交至基金單位登記處。代表委任表格須盡快填妥及交回，但於任何情況下最遲須於特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

於特別大會決議案擁有權益的人士（包括上文第4節「投票限制」所述的所有人士）不得擔任特別大會決議案的受委代表，惟有關基金單位持有人於其代表委任表格上就特別大會決議案的投票方式作出明確指示除外。

10. 責任聲明

產業信託管理人及董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明有所誤導。

此 致

開元產業信託基金單位持有人 台照

承董事會命
開元資產管理有限公司
（作為開元產業投資信託基金管理人）
產業信託管理人主席
金文傑先生
謹啟

二零一九年五月二十一日



New Century Real Estate Investment Trust
開元產業投資信託基金

(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：1275)

由
開元資產管理有限公司
管理

敬啟者：

建議延長及修訂有關若干持續關連人士交易的豁免

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）向閣下提供意見，有關詳情載於產業信託管理人致基金單位持有人日期為二零一九年五月二十一日的通函（「**通函**」）內的「致基金單位持有人函件」，本函件為通函其中部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

新百利融資有限公司已獲產業信託管理人委任為獨立財務顧問，就於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易是否於開元產業信託的一般及日常業務過程中進行，與開元產業信託的投資目標及策略一致，按公平原則以正常商業條款訂立，就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；以及二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限是否就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。其意見詳情，連同達致有關意見時所考慮的主要因素、假設及資格，載於「獨立財務顧問函件」（其全文載於通函內）。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見連同達致有關意見時所考慮的主要因素、假設及資格以及獨立財務顧問的推薦意見後，吾等認為：(i) 於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易於開元產業信託的一般及日常業務過程中進行，與開元產業信託的投資目標及策略一致，按公平原則以正常商業條款訂立，就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；以及(ii) 二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的特別大會決議案。

此致

開元產業信託獨立基金單位持有人 台照

代表獨立董事委員會
開元資產管理有限公司
（作為開元產業投資信託基金管理人）

獨立非執行董事
Angelini Giovanni 先生

獨立非執行董事
俞漢度先生
謹啟

獨立非執行董事
何建民教授

二零一九年五月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為新百利融資有限公司致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件，以供載入本通函。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

建議延長及修訂有關若干持續關連人士交易的豁免

緒言

茲提述吾等獲委任，就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）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。上述的詳情載於日期為二零一九年五月二十一日的通函（「**通函**」）內致基金單位持有人函件，本函件為通函一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人在提呈批准的交易中擁有重大權益，而該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得於大會上投票。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，鑒於浩豐國際及金文傑先生（為產業信託管理人的主席及非執行董事兼開元酒店管理的主席及執行董事）於二零一九年經延長及經修訂豁免中擁有或視作擁有重大權益，浩豐國際及金文傑先生不得於特別大會上就其基金單位投票或被計入該大會的法定人數。浩豐國際及金文傑先生已同意於特別大會上就批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的特別大會決議案放棄投票並將促使其聯繫人士及聯繫公司（倘適用）就此放棄投票，惟獲獨立基金單位持有人委任為代表，而其已就投票給予明確指示者除外。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事，即 Angelini Giovanni 先生、俞漢度先生及何建民教授）已告成立，以就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）向獨立基金單位持有人提供意見。吾等獲委任，以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意見。

於過去兩年，開元產業信託與新百利融資有限公司之間並無委聘事宜。於最後實際可行日期，新百利融資有限公司獨立於(i)開元產業信託；(ii)受託人；(iii)產業信託管理人；(iv)開元產業信託各重大持有人；(v)二零一九年經延長及經修訂豁免的各方；及(vi)任何彼等的關聯方及關連人士。除就此項委任應付予吾等之一般專業費用之外，並無存在任何安排，致使吾等可自上述各方收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）載於(i)二零一九年經延長及經修訂豁免；(ii)於最後實際可行日期有關相關租賃交易的所有仍然存續租賃協議；(iii)於最後實際可行日期開元產業信託集團與獨立第三方就酒店物業面積訂立的租賃協議（「獨立租賃」）樣本；(iv)開元產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報；(v)獨立物業估值師就仍然存續的相關租賃交易出具的相關獨立意見函件；以及(vi)通函內有關持續關連人士交易的資料。吾等亦已與獨立物業估值師討論其就仍然存續的相關租賃交易所提供意見的假設及基準。吾等依賴董事及產業信託管理人的管理層所提供的資料及事實及所發表的意見，並已假設吾等獲提供的資料、事實及意見為真實、準確及完整。吾等亦尋求並獲董事及產業信託管理人的管理層確認，彼等向吾等提供之資料及所表達之意見概無遺漏任何重大事項。董事及產業信託管理人對通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使通函所載任何聲明有所誤導。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信當中遺漏或隱瞞任何重大事實或資料。然而，吾等並無就產業信託管理人及開元產業信託的事務進行獨立調查。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情觀點。吾等亦已假設通函內所作或所提述的聲明及陳述在作出當時乃準確且並無誤導，以及直至特別大會舉行時仍然準確且並無誤導。

所考慮的主要因素及理由

於達致有關二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 開元產業信託的資料

開元產業信託自二零一三年七月十日起在聯交所上市，為一個根據信託契約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，並由產業信託管理人（即開元資產管理有限公司）管理。產業信託管理人秉承在全球各地長期投資於產生收入的多元化房地產資產組合之策略，旨在向基金單位持有人提供定期及穩定高分派以及在分派及資產組合估值方面實現長期增長，同時維持合適的資本架構。

誠如開元產業信託二零一八年年報所載，於二零一八年十二月三十一日，開元產業信託的物業組合包括五間五星級酒店及兩間四星級酒店，其中六間位於中國及一間位於荷蘭，於二零一八年的平均入住率約為68.3%。酒店物業主要透過長期酒店租賃及管理協議管理，該等協議將經營租約授予承租人以賺取租金。於二零一八年，開元產業信託錄得租金收入總額約人民幣276.0百萬元，較二零一七年的約人民幣293.4百萬元減少約5.9%，主要由於二零一七年六月出售上海酒店所致。

2. 二零一九年經延長及經修訂豁免以及新年度上限的背景及原因

於二零一六年六月一日，證監會批准二零一六年經延長豁免，內容有關開元產業信託集團（作為出租人）與浩豐國際（由開元產業信託間接控股基金單位持有人陳妙林先生實益擁有約83.9%）及其直接及間接附屬公司（作為承租人）之間的相關租賃交易，詳情載於二零一六年通函。二零一六年經延長豁免涵蓋截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度。根據相關條款，二零一六年經延長豁免可延長至二零一九年十二月三十一日之後，及／或其條款及條件可不時修訂，惟（其中包括）須於基金單位持有人大會上以普通決議案的方式取得獨立基金單位持有人的批准。

誠如通函內致基金單位持有人函件所載，於二零一七年五月，浩豐國際及其直接及間接附屬公司進行了重組及重整。據產業信託管理人告知，浩豐國際根據有關重組及重整轉讓其於眾多公司的權益予其他由陳妙林先生控制的公司。

結果，儘管相關租賃交易所涉的承租人未發生任何變動，但有關承租人不再是浩豐國際的附屬公司，而是成為浩豐國際的聯繫公司。產業信託管理人於通函內致基金單位持有人函件中聲明，開元產業信託集團可能將目前已租予獨立第三方的酒店物業的若干面積租予構成浩豐國際集團一部分的其他成員公司。

據產業信託管理人所表示，於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易包括十一項涉及辦公或商業區的租賃協議，其中八項與杭州開元名都大酒店有關，兩項與浙江開元蕭山賓館有關，及一項與杭州千島湖開元度假村有關。

二零一六年經延長豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿，而相關租賃交易預期將延長至二零一九年十二月三十一日之後。鑒於以上所述，及為了賦予開元產業信託集團更大的靈活性，產業信託管理人認為且吾等同意，將二零一六年經延長豁免延長及修訂以涵蓋開元產業信託集團與浩豐國際集團（其新定義包括浩豐國際的聯繫人士及聯繫公司）之間於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的租賃交易屬恰當，並就經延長期間建議新年度上限。由於上文所述的重組及重整，有關修訂實質上擴大了浩豐國際集團的範疇，不僅包括浩豐國際的附屬公司，亦包括其聯繫人士及聯繫公司，並確保相關租賃交易於未來三年的可持續性，吾等認為有關修訂屬合理。

誠如通函內致基金單位持有人函件所載，除二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋的浩豐國際集團範疇有所修訂外，二零一六年經延長豁免的交易類型（包括範圍及性質）與二零一九年經延長及經修訂豁免的交易類型相同。

3. 相關租賃交易

以下載列仍然存續的相關租賃交易的主要條款及吾等的分析。

主要條款：

開元產業信託集團與浩豐國際集團訂立的仍然存續的相關租賃交易涉及租賃杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館及杭州千島湖開元度假村的辦公或商業區，全部為期三年。根據仍然存續的相關租賃交易，一般而言，相關承租人須(i)提供相當於約三個月租金之保證金；及(ii)預先支付月租。

分析：

據產業信託管理人確認，所有於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易均於開元產業信託的日常及一般業務過程中進行，符合開元產業信託的投資目標及策略，按公平原則及正常商業條款訂立，對開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

吾等已審閱截至最後實際可行日期的(i)所有仍然存續的相關租賃交易；(ii)獨立物業估值師就仍然存續的相關租賃交易出具的相關獨立意見函件；以及(iii)從涵蓋之租賃協議類型與相關租賃交易相似的合共34項獨立租賃中隨機選擇的九份租賃協議。根據吾等對上述文件的審閱，吾等注意到：(i)獨立物業估值師認為仍然存續的相關租賃交易（包括但不限於租金、年期、租金付款、有關保證金（如有）的規定、終止以及其他條款及條件）乃按公平原則及一般商業條款訂立，且符合相關類型合約的一般商業慣例及訂約方訂立合約時的現行市場水平；及(ii)仍然存續的相關租賃交易的租金接近相關獨立租賃的低位，但仍在相關獨立租賃項下的租金範圍內。就此，吾等進一步注意到有關相關租賃交易的大部分租賃協議用作辦公用途，其租金大致上與鄰近的辦公室物業相若。另一方面，大部分獨立租賃用作零售空間，租金可能較高。吾等已與獨立物業估值師討論仍然存續的相關租賃交易的條款，並認同上文所載獨立物業估值師的意見。

吾等亦已將仍然存續的相關租賃交易的租金費用以外的條款（包括付款條款及保證金）與獨立租賃進行比較，並注意到有關條款一般與獨立租賃的條款相若。

吾等亦知悉產業信託管理人將於訂立新租賃協議前尋求開元產業信託主要估值師意見以評估二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋的租賃交易的條款，以確認建議條款為(i)按開元產業信託的日常及一般業務過程中釐定；(ii)按正常且公平的商業條款及當時現行市場水平訂立；以及(iii)屬公平合理且符合開元產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 新年度上限

以下載列(i)截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的歷史交易金額及二零一六年經延長年度上限，及(ii)截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的新年度上限。

	歷史交易金額			預計交易金額		
	人民幣百萬元			人民幣百萬元		
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零一七年 十二月三十一日 止年度	二零一八年 十二月三十一日 止年度	二零一九年 十二月三十一日 止年度	二零二零年 十二月三十一日 止年度	二零二一年 十二月三十一日 止年度	二零二二年 十二月三十一日 止年度
仍然存續的相關租賃交易	10.7	8.5	2.2 (附註1)	8.9 (附註2)	9.2 (附註2)	9.5 (附註2)
緩衝	不適用	不適用	不適用	2.3	2.4	2.4
緩衝(%)	不適用	不適用	不適用	25%	25%	25%
二零一六年經延長						
年度上限／新年度上限	17.7	18.2	18.8	11.2	11.6	11.9
二零一六年經延長						
年度上限的使用率	60.4%	46.9%	46.2% (附註3)	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日的三個月。
2. 即仍然存續的相關租賃交易的預計年度租賃收入總額，假設其於二零一九年十二月三十一日後續期，及租金此後每年調高3%。
3. 僅供說明用途，使用率乃根據(i)截至二零一九年三月三十一日止三個月的交易金額及(ii)按比例의現有年度上限金額計算。

二零一七年及二零一八年以及截至二零一九年三月三十一日止三個月的歷史交易指相關租賃交易項下的租賃收入。截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度的二零一六年經延長年度上限按假設定立，(其中包括)(i)所有相關租賃交易將於屆滿後重續及繼續有效；及(ii)誠如二零一六年通函所述，浩豐國際集團將租賃相關長期酒店租賃及管理協議所涵蓋上海酒店及開封酒店的若干部分租賃面積。於授出二零一六年經延長豁免後，開元產業信託已於二零一七年上半年出售其上海酒店，反過來減少自浩豐國際集團收取上海酒店產生的租賃收入金額，且於過往三個財政年度及直至最後實際可行日期，浩豐國際集團概無承租開封酒店的其他新租約。因此，現有年度上限未獲悉數動用。

獨立財務顧問函件

於評估新年度上限是否公平合理時，吾等已與產業信託管理人討論新年度上限的相關基準。誠如通函內致基金單位持有人函件所述，新年度上限乃經審慎考慮並經大致參考歷史交易金額及有關交易於豁免期間的預期總值而釐定，考慮及(i)仍然存續的相關租賃交易續期及(ii)主要基於中國通脹預測，每年3%的租金升幅。吾等認為租金每年調高3%屬合理，蓋因(i)根據國際貨幣基金組織於二零一九年四月發表的世界經濟展望，中國於二零二零年至二零二四年的消費物價通脹幅度在2.5%至3.0%左右及(ii)根據仍然存續的相關租賃交易及獨立租賃，有關調高在年度租金增長一般範圍內（約零至10%）。

仍然存續的相關租賃交易所貢獻的新年度上限金額

仍然存續的相關租賃交易所貢獻的新年度上限金額乃按根據仍然存續的相關租賃交易預計收取的租金總額計算，所有該等交易乃假設於二零一九年十二月三十一日後續期。

緩衝

於釐定新年度上限時，產業信託管理人已對截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的估計租賃收益申領25%的緩衝。產業信託管理人認為，且吾等亦同意，該緩衝可作為應急措施應付(i)任何不可預見的市場波動；(ii)酒店物業目前租予獨立第三方的若干面積可能轉租予浩豐國際集團成員公司的情況（截至最後實際可行日期的34項獨立租賃中的30項，假設有關租賃不獲續訂，並將於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度內屆滿）；及(iii)就開元產業信託日後收購的酒店物業而可能與浩豐國際集團成員公司訂立新租賃交易。吾等亦注意到，有關25%的緩衝與用於釐定二零一六年經延長年度上限的緩衝一致。吾等已檢討並注意到，其他香港上市房地產投資信託基金就相若年度上限一般採納的有關緩衝範圍為約1%至30%。有鑒於此，吾等認為就釐定新年度上限納入25%的緩衝實屬合理。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素，吾等認為新年度上限就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

5. 延長及修訂二零一六年經延長豁免及二零一九年經延長及經修訂豁免的豁免條件

產業信託管理人已向證監會申請延長及修訂二零一六年經延長豁免，以致其範疇將擴大為開元產業信託集團與浩豐國際的聯繫人士及聯繫公司之間的租賃交易及適用於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度。作為申請的一部分，產業信託管理人亦已建議經延長期間的新年度上限，並徵求獨立基金單位持有人正式批准及採納普通決議案以批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）。

產業信託管理人確認，二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋的任何交易將按公平原則及正常商業條款，並參照屆時的現行市場租金訂立。此外，產業信託管理人確認，二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋的任何關連交易須由獨立非執行董事審閱及批准。

二零一九年經延長及經修訂豁免須於中期及年度報告中作出標準披露，並由開元產業信託核數師及獨立非執行董事審閱，詳情載於通函內致基金單位持有人函件。新年度上限的任何後續變動或二零一九年經延長及經修訂豁免所涵蓋交易的重大條款變動，將需要獨立基金單位持有人批准及／或通知證監會。

意見及推薦

經考慮上述理由及因素，吾等認為，於最後實際可行日期仍然存續的相關租賃交易於開元產業信託一般及日常業務過程中進行，與開元產業信託的投資目標及策略一致，按公平原則及正常商業條款訂立，就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理且符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；以及二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會決議案，以批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）。

此 致

獨立董事委員會、

獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表

新百利融資有限公司

董事

王思峻

謹啟

二零一九年五月二十一日

王思峻先生為於證監會註冊的持牌人士，以及新百利融資有限公司的負責人員。新百利融資有限公司為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。彼於機構融資行業擁有逾十年經驗。

1. 責任聲明

產業信託管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

2. 基金單位權益披露

產業信託管理人及產業信託管理人的董事及主要行政人員持有的權益

房地產投資信託基金守則規定，開元產業信託的關連人士須披露彼等於基金單位的權益。此外，根據信託契約的條文，證券及期貨條例第XV部亦被視為適用於（其中包括）產業信託管理人、產業信託管理人的董事及主要行政人員。

產業信託管理人、產業信託管理人的董事及主要行政人員根據信託契約附表三須記錄於由產業信託管理人存置的名冊的基金單位權益及／或好倉載列如下：

產業信託管理人、產業 信託管理人的董事及 主要行政人員姓名／名稱	權益性質	於最後實際可行日期	
		所持基金 單位數目	權益概約 百分比
金文傑 ¹	實益擁有人	1,679,000(L)	0.17%(L)
童錦泉 ²	受董事控制的 法團權益	139,450,000(L)	14.49%(L)
開元資產管理有限公司 ³	實益擁有人	28,528,898(L)	2.96%(L)
張一鳴 ⁴	實益擁有人	588,000(L)	0.06%(L)

附註：

1. 金文傑先生為產業信託管理人的主席兼非執行董事。
2. 童錦泉先生為產業信託管理人的非執行董事，持有 Shanghai Summit Pte. Ltd 的100%權益。Shanghai Summit Pte. Ltd. 持有 Wealthy Fountain Holdings Inc. 的100%權益。因此，童錦泉先生被視為於 Wealthy Fountain Holdings Inc. 所持基金單位中擁有權益。
3. 開元資產管理有限公司為開元產業信託的產業信託管理人。於最後實際可行日期，產業信託管理人實益持有28,528,898個基金單位。
4. 張一鳴先生為產業信託管理人的行政總裁兼執行董事。

除上文所披露者外，產業信託管理人及產業信託管理人的董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有權益（或被視為擁有權益）或於基金單位持有任何淡倉。

持有5%或以上權益的基金單位持有人的基金單位持有量

持有根據信託契約附表三須記錄於由產業信託管理人存置的名冊的基金單位權益及／或淡倉的人士如下：

於基金單位的好倉及淡倉：

重大基金單位持有人名稱	權益性質	於最後實際可行日期	
		所持基金 單位數目	權益概約 百分比
Standard Chartered Trust (Singapore) Limited ¹	受主要股東控制的 法團權益	578,780,062(L)	60.14%(L)
SCTS Capital Pte. Ltd ²	受主要股東控制的 法團權益	578,780,062(L)	60.14%(L)
Poppytown Group Limited ³	受主要股東控制的 法團權益	578,780,062(L)	60.14%(L)
浩豐國際 ⁴	實益擁有人及 受主要股東控制的 法團權益	578,780,062(L)	60.14%(L)
陳妙林 ⁵	受主要股東控制的 法團權益	578,780,062(L)	60.14%(L)
Wealthy Fountain Holding Inc. ⁶	實益擁有人	139,450,000(L)	14.49%(L)

重大基金單位持有人名稱	權益性質	於最後實際可行日期	
		所持基金 單位數目	權益概約 百分比
Shanghai Summit Pte. Ltd. ⁷	受主要股東控制的 法團權益	139,450,000(L)	14.49%(L)
頂安投資有限公司	實益擁有人	61,311,839(L)	6.37%(L)
柳永娟 ⁸	受主要股東控制的 法團權益	61,311,839(L)	6.37%(L)
Success Conquer Global Limited	實益擁有人	49,026,800(L)	5.09%(L)

(L)= 好倉

附註：

- Standard Chartered Trust (Singapore) Limited 持有 SCTS Capital Pte. Ltd. (附註2) 100% 的權益。SCTS Capital Pte. Ltd. 作為 Standard Chartered Trust (Singapore) Limited (為不可撤銷信託的受託人) 的名義股東持有 Poppytown Group Limited (附註3)、Capitilla Worldwide Limited 及 Litewait Worldwide Limited 100% 的權益，而 Poppytown Group Limited、Capitilla Worldwide Limited 及 Litewait Worldwide Limited 合共持有浩豐國際有限公司 (附註4) 100% 的權益。因此，Standard Chartered Trust (Singapore) Limited 被視為於浩豐國際有限公司所持基金單位中擁有權益。

Standard Chartered Trust (Singapore) Limited 須按陳妙林先生 (附註5)、張冠明先生 (產業信託管理人非執行董事) 及陳燦榮先生 (蕭山賓館公司董事) 的投資指示行事。

於最後實際可行日期，陳妙林先生為一項不可撤銷信託的託管人及受益人。該不可撤銷信託持有 Poppytown Group Limited 100% 的權益，而 Poppytown Group Limited 持有浩豐國際有限公司 83.90% 的權益。Standard Chartered Trust (Singapore) Limited 持有 SCTS Capital Pte. Ltd. 100% 的權益。因此 Standard Chartered Trust (Singapore) Limited、SCTS Capital Pte. Ltd.、Poppytown Group Limited 及浩豐國際有限公司均為開元產業信託的關連人士。

- SCTS Capital Pte. Ltd. 作為 Standard Chartered Trust (Singapore) Limited (為不可撤銷信託的受託人) 的名義股東，持有 Poppytown Group Limited (附註3) 100% 的權益。因此，SCTS Capital Pte. Ltd. 被視為於浩豐國際有限公司所持基金單位中擁有權益。

3. Poppytown Group Limited 持有浩豐國際有限公司（附註4）83.90% 的權益（餘下9.29% 及6.81% 分別由Capitilla Worldwide Limited 及Litewait Worldwide Limited 持有）。因此，Poppytown Group Limited 被視為於浩豐國際有限公司所持基金單位中擁有權益。
4. 浩豐國際有限公司為開元產業信託的重大基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則）。於該等578,780,062個基金單位中，浩豐國際有限公司於最後實際可行日期透過開元資產管理有限公司持有28,528,898個基金單位，佔開元產業信託已發行基金單位的2.96%。
5. 於最後實際可行日期，陳妙林先生是一項不可撤銷信託的託管人及受益人。該不可撤銷信託持有Poppytown Group Limited 100% 的權益，而Poppytown Group Limited 持有浩豐國際有限公司83.90% 的權益（餘下9.29% 及6.81% 分別由Capitilla Worldwide Limited 及Litewait Worldwide Limited 持有）。因此，陳妙林先生被視為於浩豐國際有限公司所持基金單位中擁有權益。
6. Wealthy Fountain Holdings Inc. 為開元產業信託的重大基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則）。Wealthy Fountain Holdings Inc. 由Shanghai Summit Pte. Ltd.（附註7）100% 控制。
7. Shanghai Summit Pte. Ltd. 持有Wealthy Fountain Holdings Inc.（附註6）的100% 權益。因此，Shanghai Summit Pte. Ltd. 被視為於Wealthy Fountain Holdings Inc. 所持基金單位中擁有權益。
8. 柳永娟女士持有頂安投資有限公司100% 的權益。因此，柳永娟女士被視為於頂安投資有限公司所持基金單位中擁有權益。

除上文所披露者外，產業信託管理人並不知悉有任何開元產業信託的關連人士於最後實際可行日期於基金單位中擁有權益（或被視為擁有權益）。

除上文所披露者外，就產業信託管理人的董事或主要行政人員所知：

- (i) 概無董事及持有所有已發行基金單位5% 以上權益的基金單位持有人於二零一九年經延長及經修訂豁免及其項下交易中擁有直接或間接權益；
- (ii) 概無產業信託管理人、產業信託管理人的董事或主要行政人員於基金單位或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV 部的定義）持有根據證券及期貨條例第XV 部第7、8及9分部須知會產業信託管理人及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），證券及期貨條例第XV 部的有關條文被信託契約（若干例外情況除外）視為適用於產業信託管理人的董事及主要行政人員、產業信託管理人及各基金單位持有人及透過其或在其下提出索償的所有人士；及

- (iii) 概無人士於基金單位中持有（或被視為持有）根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部須披露予產業信託管理人及聯交所的權益或任何淡倉。

3. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

除本通函以及開元產業信託不時刊發的公告及通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於開元產業信託自最近期刊發的經審核賬目編製日期以來由開元產業信託收購或出售（或租賃）或擬收購或出售（或租賃）的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (ii) 概無董事於開元產業信託訂立而於本通函日期仍屬有效且與開元產業信託的業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (iii) 概無董事或其任何聯繫人於直接或間接與開元產業信託的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益；
- (iv) 概無董事與開元產業信託訂立任何服務合約。

4. 有關財務狀況的聲明

產業信託管理人確認，於最後實際可行日期，開元產業信託的財務或貿易狀況自開元產業信託最近期刊發的經審核賬目編製日期以來概無任何重大不利變動。

5. 專家及同意書

獨立財務顧問及獨立物業估值師均已就於本通函引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回彼等的同意書。獨立財務顧問及獨立物業估值師均亦已就於本通函及／或本通函「獨立財務顧問函件」以及所有引述中按本通函所載的格式及文意引述其名稱發出同意書。

以下為於本通函內提及或其意見或建議載於本通函的專家的專業資格。

新百利融資有限公司 根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）
及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持
牌法團

第一太平戴維斯估值及專業 獨立物業估值師
顧問有限公司

於最後實際可行日期，有關專家概無於開元產業信託擁有任何權益或可認購或提名他人認購開元產業信託證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，有關專家概無於開元產業信託自二零一八年十二月三十一日（即最近期刊發的經審核賬目編製日期）以來由開元產業信託收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

除開元產業信託於聯交所刊登的過往公佈所披露者以及下文第7段所提述的文件以外，開元產業信託概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何其他重大合約（於日常業務過程中訂立的合約除外）。

7. 備查文件

由本通函日期起至特別大會日期（包括該日）止的營業日上午九時正至下午五時正的日常辦公時間內，以下文件副本可於產業信託管理人的辦事處免費查閱：

- (i) 獨立董事委員會函件；
- (ii) 獨立財務顧問函件；
- (iii) 本通函附錄一「專家及同意書」一節所指書面同意書；及
- (iv) 本通函副本。

只要開元產業信託繼續存在，則信託契約亦將於產業信託管理人註冊辦事處可供查閱。

特別大會通告



New Century Real Estate Investment Trust 開元產業投資信託基金

(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：1275)

由
開元資產管理有限公司
管理

特別大會通告

茲通告開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)謹訂於二零一九年六月五日(星期三)下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室(會議房間2至4號)舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案。

本特別大會通告並無明確界定的詞彙與開元產業信託日期為二零一九年五月二十一日的通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准二零一九年經延長及經修訂豁免(包括新年度上限)，詳情載於通函內「二零一九年經延長及經修訂豁免(包括新年度上限)」一節；及

特別大會通告

- (b) 謹此個別授權產業信託管理人、產業信託管理人的任何董事及受託人，在產業信託管理人、產業信託管理人的有關董事或（視情況而定）受託人正式授權之簽署人認為屬權宜或必需或符合開元產業信託利益的情況下，完成及進行或促使進行一切行動及事宜（包括按要求簽署所有相關文件），以全面落實關於二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）之所有事項。」

承董事會命
開元資產管理有限公司
（作為開元產業投資信託基金管理人）
產業信託管理人主席
金文傑先生

香港，二零一九年五月二十一日

註冊辦事處：

香港

皇后大道中99號

中環中心47樓4706室

附註：

- (a) 凡有資格出席特別大會（或其任何續會）並於會上投票的基金單位持有人，均可委派一名或多名代表代其出席及（於投票表決時）投票。獲委任為受委代表的人士毋須為基金單位持有人。
- (b) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的副本，最遲須於特別大會或續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交至開元產業信託基金單位登記處卓佳證券登記有限公司（「基金單位登記處」）（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或續會（視情況而定），則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 如屬聯名基金單位持有人，則於基金單位持有人登記冊排名首位者的投票（無論親身或由受委代表作出）方獲接納，其他聯名基金單位持有人的投票概不予接納，就此而言，排名先後須按基金單位持有人登記冊內的排名次序釐定。

特別大會通告

- (d) 為釐定出席特別大會並於會上投票的權利，基金單位持有人的過戶登記將於二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（星期三）（包括首尾兩日在內）暫停辦理，期間將不會辦理基金單位的過戶手續。為符合資格出席大會（或其任何續會），尚未於基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人須於二零一九年五月三十日（星期四）下午四時三十分前，將所有基金單位證書連同填妥的過戶表格送交基金單位登記處，以辦理過戶登記手續。
- (e) 大會投票將以投票表決方式進行。於投票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人持有的每個基金單位可投一票，惟該基金單位須為已繳足。
- (f) 於二零一九年五月二十一日，在特別大會上使用的代表委任表格連同本通告均寄發予基金單位持有人。代表委任表格乃刊載於香港交易及結算所有限公司之披露易網站 www.hkexnews.hk，並可自開元產業信託網站 www.ncreit.com 下載。

於本通告日期，產業信託管理人執行董事為張一鳴先生，產業信託管理人非執行董事為金文傑先生、張冠明先生及童錦泉先生，產業信託管理人獨立非執行董事為 Angelini Giovanni 先生、俞漢度先生及何建民教授。