

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及香港聯合交易所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。



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
公告

有關出售荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的重大出售事項

出售事項

於二零一九年九月十三日（交易時段後），New Century Europe 與買方訂立購股協議，按購買價將目標公司的全部已發行股本售予買方。目標公司持有該物業（及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫）。完成後，開元產業信託將不再持有開元荷蘭以及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的任何權益。

購買價

基本購買價乃經由自願買賣雙方經參考評估價按公平原則磋商後釐定。基本購買價39.75百萬歐元（相當於約人民幣310.87百萬元）較獨立物業估值師評定的評估價31.75百萬歐元（相當於約人民幣248.31百萬元）溢價25.2%。此外，基本購買價39.75百萬歐元較於二零一六年八月收購荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫已付的基本購買價25.70百萬歐元溢價54.7%。

初步購買價為(i)基本購買價39.75百萬歐元（相當於約人民幣310.87百萬元）；加(ii)於完成日期的流動資產；減(iii)於完成日期的負債的總和。

購買價不會進行調整，以反映(i)目標公司潛在資本利得有關的任何遞延稅項負債；(ii)任何遞延稅項資產；(iii)出售事項有關的潛在營業稅(增值稅)；(iv)出售事項有關的房地產轉讓稅；及(v)向荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫作出任何性質資本開支的任何需要或責任(該資本開支將由買方承擔，因其乃按「原地現狀」基準接納該物業)。

監管事宜

本公告由開元產業信託根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段刊發。

基本購買價連同開支相當於：(a)開元產業信託總市值(按開元產業信託於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所所報平均收市價計算)約22.71%；及(b)開元產業信託於二零一九年六月三十日的資產總值(減應支付分派)約6.03%。目標公司應佔溢利淨額(扣除稅項以外的所有費用，但未計入少數股東權益及非經常性項目)佔開元產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利總淨額(扣除稅項以外的所有費用，但未計入少數股東權益及非經常性項目)(於二零一八年年報中披露)約39.71%。因此，根據上市規則(猶如適用於開元產業信託一般)，出售事項構成開元產業信託的重大交易。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，出售事項、New Century Europe及擔保人訂立購股協議及其項下擬進行交易概不構成開元產業信託的關連人士交易。

此外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，倘開元產業信託舉行基金單位持有人大會以批准出售事項，概無基金單位持有人須放棄投票。因此，開元產業信託已獲得其控股股東浩豐(於本公告日期，直接持有550,251,164個基金單位，約佔開元產業信託投票權的56.91%)有關出售事項的書面批准。

產業信託管理人的香港法律顧問德杰律師事務所已告知產業信託管理人，接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會乃符合信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則(猶如適用於開元產業信託一般)。根據上市規則第14.44條(猶如適用於開元產業信託一般)，可以接納此書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會。因此，接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會不會且應不會對產業信託管理人維持良好企業管治原則及最佳行業標準的能力有任何影響。

根據德杰律師事務所的意見及本公告所載的其他因素，董事會信納(i)接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會符合信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則（猶如適用於開元產業信託一般），及(ii)且認為書面批准符合開元產業信託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

載有（其中包括）有關出售事項進一步資料的通函將於二零一九年十月四日或前後寄發予基金單位持有人。

警告：完成須待先決條件達成或（如適用）獲豁免後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。開元產業信託的基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事，而倘彼等對本身的狀況及應採取的行動有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

該物業－荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫

下表載列有關荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的若干主要資料：

整體概況	荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫為一間位於荷蘭埃因霍溫的四星級酒店。
位置	Veldmaarschalk Montgomerylaan 1, 5612 BA, Eindhoven, the Netherlands
總建築面積	約11,675平方米
客房數目	207間客房
樓層數目	11層
停車位數目	145個
其他設施	底層設有小型健身房、多間管理辦公室及後勤區域面積達978平方米、面積逾504平方米的七間會議室、一間面積達180平方米的餐廳（最高座席容量為90個）及面積達110平方米的酒吧（最高座席容量為60個）、一個面積達72平方米的室內游泳池及一個商務中心
樓宇建築落成年份	一九七三年
最近翻新年份	二零零九年

於二零一八年及截至 二零一九年六月三十日止 六個月承租人的平均入住率	79.9% ; 79.3%
於二零一八年及截至 二零一九年六月三十日止 六個月的日平均房價	86.4歐元 ; 87.7歐元
於二零一八年及截至 二零一九年六月三十日止 六個月的每間可出租客房收益	69.0歐元 ; 69.6歐元
開元產業信託集團 於二零一六年就收購事項 支付的基本購買價	約25.70百萬歐元 (相當於約人民幣200.99百萬元)
開元產業信託集團 於二零一六年就收購事項 支付的購買價	約4.44百萬歐元 (相當於約人民幣34.72百萬元) (作出完成後調整後)
於二零一六年收購事項 完成日期	二零一六年八月九日
評估價	於二零一九年六月三十日, 荷蘭開元假日酒店一 埃因霍溫經獨立物業估值師評定的評估價為 31.75百萬歐元 (相當於約人民幣248.31百萬元)。
賬面值	於二零一九年六月三十日, 荷蘭開元假日酒店一 埃因霍溫的未經審核賬面值為31.75百萬歐元 (相 當於約人民幣248.31百萬元)。
開元產業信託集團收取的 租金收入總額	二零一六年八月九日至二零一六年十二月 三十一日期間: 0.79百萬歐元 截至二零一七年十二月三十一日止年度: 1.98百 萬歐元 截至二零一八年十二月三十一日止年度: 2.01百 萬歐元 截至二零一九年六月三十日止六個月: 1.02百萬 歐元

現有租約

酒店租賃協議

荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（不包括現時已租予獨立第三方承租人的其他區域）目前出租予Eden Eindhoven Hotel Exploitatie II B.V（「承租人」），自二零一二年三月二十二日起計租期為25年，承租人可酌情選擇再續租兩個五年期間，此後可無限期續租，前提為該租約並未按其條款終止。現有租約將在完成後繼續有效，目標公司將繼續為出租人。

產業信託管理人確認，出售事項概不會造成預計酒店租賃協議下的任何後果或違約（不論直接或間接）。

其他租賃協議

該物業樓頂的其他部分區域現時已租予三名獨立第三方承租人，租期分別為(i)15年（剩餘租期約10年）；(ii)25年（剩餘租期約四年）；及(iii)15年（剩餘租期約10年）。

現有租約將在完成後繼續有效，目標公司將繼續為出租人。

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零一九年九月十三日（交易時段後），New Century Europe 與買方訂立購股協議，按購買價將目標公司的全部已發行股本售予買方。購股協議載有出售事項的條款，主要條款概述如下：

購股協議的主要條款

日期：二零一九年九月十三日

訂約方：(1) New Century Europe，一間根據盧森堡法律註冊成立的私營有限公司，由開元產業信託間接全資擁有及控制，作為賣方；

- (2) 買方，各為一間根據荷蘭法律註冊成立的私營有限公司，作為買方；
- (3) 產業信託管理人（以開元產業信託（為購股協議擔保人）管理人的身份訂立購股協議）；及
- (4) 受託人（以開元產業信託（為購股協議擔保人）受託人的身份訂立購股協議）。

出售事項的標的：

根據購股協議，訂約方同意轉讓目標公司的全部已發行股本。

購買價：

購買價應為：

- (i) 基本購買價39.75百萬歐元（相當於約人民幣310.87百萬元）；加
- (ii) 於完成日期的流動資產；減
- (iii) 於完成日期的負債。

經計及負債亦包括貸款，產業信託管理人認為，上述購買價調整在集團層面上對開元產業信託不會有重大的財務影響。

購買價乃經由自願買賣雙方經參考評估價按公平原則磋商後釐定。

購買價須按以下方式支付：

- (a) 按金4,000,000歐元（相當於約人民幣31.28百萬元）已於簽署購股協議後支付至公證賬戶；

- (b) 初步購買價其中一部分1,500,000歐元將由買方於完成時悉數以現金支付至託管賬戶，並將根據完成前將與託管代理訂立的託管協議在託管賬戶內持有；
- (c) 初步購買價的結餘部分（即已扣除按金）將由買方於完成時悉數以現金支付至New Century Europe的公證賬戶；及
- (d) 其他款項（如有）將根據任何完成後調整於需要時支付。

購買價的初步釐定：

New Century Europe 須不遲於預計完成日期前十個營業日向買方提供書面通知（載列其對完成時流動資產及負債的最佳誠信估計及各項估計的計算）以及有關支持文件。於完成時應付的初步購買價將基於該等估計值計算。

完成後調整：

買方須於完成日期後40個營業日內向New Century Europe 提供載列遵照會計原則計算的於完成時流動資產及負債的書面報表（「**完成報表**」）以及相關計算。

完成報表對訂約方均具有約束力，除非New Century Europe 在收到完成報表後20個營業日內通知買方，其對完成報表及對有關事項的爭議基準存在異議，包括其合理認為應對流動資產及／或負債進行的調整及其依據，並提供足夠的詳情以使買方能評估所建議的調整（「**完成報表異議通知**」）。

收到完成報表異議通知（如有）後，訂約方應本着誠信設法於該通知後20個營業日內就所有爭議事項達成一致。倘訂約方未能於20個營業日內解決仍有爭議的事項，完成時的流動資產及負債須經訂約方共同委任及指示的獨立專家（為會計師事務所）審核。

於New Century Europe與買方最終協定或確定完成時的流動資產及負債後五個營業日內：

- (i) 買方將確保根據完成時的實際流動資產及負債計算的購買價超過根據完成時的流動資產及負債之完成前估計值計算的初步購買價的金額（如有）支付予New Century Europe；及
- (ii) New Century Europe將確保根據完成時流動資產及負債的完成前估計值計算的初步購買價超過根據完成時實際流動資產及負債計算的購買價的金額（如有）支付予買方；

在各情況下，均按年利率5%增加自完成日期起至實際付款日期止逐日累計的利息金額。

先決條件：

完成須待以下先決條件於二零一九年十一月二十八日或訂約方可能書面協定的較後日期（「最後截止日期」）前達成或獲買方豁免後方可作實：

- (i) New Century Europe 已在商業登記處刊發（在法律允許下）其採納的目標公司二零一八年經審核年度賬目。New Century Europe 須在合理可行情況下盡快知會買方有關買方信納的先決條件的滿足情況；
- (ii) New Century Europe 已向買方提供令買方信納的書面證據，證明：
 - (a) 開元產業信託集團與 Citco Nederland B.V.（即目標公司的企業行政服務提供商）之間有關目標公司的任何協議已於完成時終止，且並無對目標公司施加任何責任（如繳付任何終止費用或罰款）；及
 - (b) 產業信託管理人與 Savills Asset & Property Management B.V. 於二零一六年一月八日就該物業訂立的物業管理協議已於完成時終止，且並無對本公司施加任何責任（如繳付任何終止費用或罰款）。

由於與Citco Nederland B.V.終止協議，開元產業信託集團須支付總額約3,000歐元作為提早終止協議的代通知金。產業信託管理人認為，有關費用產生的財務影響預期甚微。

產業信託管理人確認，終止物業管理協議預期不會（無論直接或間接）造成或發生不良後果或違規行為。

《市政優先權利法》項下的
初始優先權：

根據《市政優先權利法》，任何物業轉讓（或轉讓擁有全部房地產的特殊用途機構的股份）：

- (i) 其目前用途偏離(a)物業的擬定用途，或(b)根據有關機構的新分區計劃的建議物業新用途；及
- (ii) 由有關機構指定的，

應受到荷蘭的市、省或州可行使的初始優先權規限。

根據目前的分區計劃，產業信託管理人確認該物業目前符合其擬定用途。此外，目標公司並無收到有關機構的任何通知，告知(i)有關機構已提出新分區計劃或擬變更該物業的用途；或(ii)該物業已納入指定（如《市政優先權利法》所述）。因此，產業信託管理人認為，出售事項受限於有關優先權利的風險為低。

倘有關機構於完成前(i)提出新分區計劃或通知目標公司其有意更改目標物業的用途；及(ii)將該物業納入指定（如《市政優先權利法》所述），New Century Europe 有責任根據《市政優先權利法》向荷蘭的市、省或州要約出售該物業。因此，New Century Europe 不得於完成日期向買方轉讓目標公司的股份。於此情況下，購股協議將告終止，及任何訂約方均無責任向其他方支付任何形式的成本或賠償，且任何一方均無責任完成交易或繼續磋商。倘本段上述兩個條件在完成前沒有觸發，則New Century Europe 沒有責任根據《市政優先權利法》向有關機構要約出售該物業，及該物業不受限於有關機構可行使的初始優先權。於有關情況下，出售事項及完成將根據購股協議進行。

倘有關機構願意購買該物業，有關機構及目標公司（該物業持有人）將會進行磋商。倘有關機構與目標公司無法就代價達成協議，則轉讓代價將由法官指定的獨立專家釐定。儘管如此，開元產業信託集團並無責任根據有關代價向有關機構出售該物業（或目標公司），惟任何未來建議轉讓該物業（或目標公司）將須受有關機構可行使的初始優先權限制（只要該物業仍受有關權利規限）。

並無對荷蘭開元假日酒店
—埃因霍溫的適合性
作出保證：

買方同意於完成日期按「原地現狀」基準接納該物業，意即（其中包括）(i) 買方接納該物業的法律、技術、環境及商業狀況，以及所有法律及實際、已知及未知、可見及不可見的缺陷、產權負擔、制約及限制，以及完成時的實際使用情況；及(ii) New Century Europe 無須就該物業、目標公司的業務或股份的任何方面作出聲明或保證（購股協議所載的保證除外），且不會被視為已作出任何有關聲明或保證。

預計完成日期：

在所有先決條件於最後截止日期前達成或獲豁免前提下，完成日期為各項先決條件按照購股協議達成或獲豁免日期後第10個營業日或New Century Europe 與買方可能書面協定的其他日期（惟不得遲於最後截止日期）。現時預計出售事項將於二零一九年十一月二十八日或前後完成。

擔保：

根據購股協議，擔保人：

- (i) 向買方擔保（作為主要債務人，而非購股協議或其他項下的任何其他權利或責任的附屬或擔保）New Century Europe 完全及妥為履行購股協議產生的義務及責任；
- (ii) 向買方承諾，每當New Century Europe 並無支付購股協議項下的任何到期款項時，擔保人將在首次要求支付有關款項時立即付款，猶如其為主要債務人；及
- (iii) 向買方承諾於要求時立即就(i) 因New Century Europe 未能履行其於購股協議項下的任何責任；或(ii) 擔保人擔保的任何責任為無法執行、無效或非法時導致的買方所遭受的任何損失及損害向買方作出賠償。

產業信託管理人確認，擔保乃為目標公司於完成時的或然負債提供，買方可能不知情，及未來可能不會實現。因此，產業信託管理人認為開元產業信託提供的擔保乃按正常商業條款作出，屬公平合理，及經計及購股協議的其他條文，購股協議整體充分保護開元產業信託及基金持有人的整體利益。

其他條款：

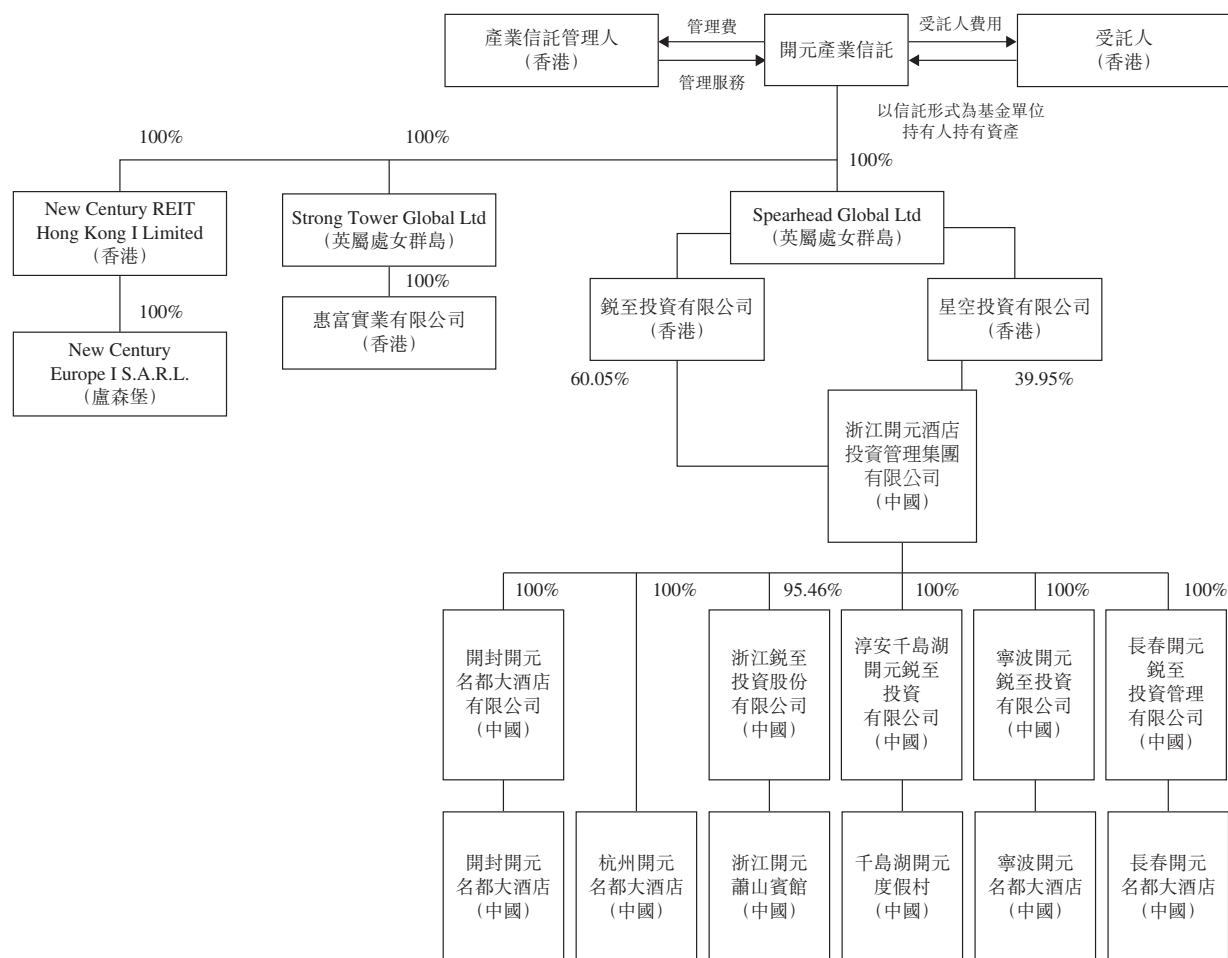
購股協議包含此類性質及規模交易的慣常條款所載的聲明、保證、承諾及其他條文規定。產業信託管理人信納，有關條文在潛在申索方面充分保護開元產業信託及基金單位持有人的整體利益。

買方可將其於購股協議項下的權利及義務轉讓給其任何聯屬人士或目標公司的買方，並且New Century Europe不可撤銷地提前同意買方該等轉讓（或轉移）。任何受讓人（或承讓人）可自行作出轉讓（或轉移），猶如其為購股協議項下的買方，而買方仍應對履行購股協議承擔共同及個別責任。為免生疑問，買方及受讓人（或承讓人）不得將其於購股協議項下的權利及義務轉讓給開元產業信託集團的任何關連人士。

任何因或就出售目標公司而產生及根據《合法交易（稅收）法》計算的任何應繳房地產轉讓稅將由買方承擔，且不得對購買價進行調整。

不得對購買價進行調整，以反映(i) 目標公司潛在資本利得有關的任何遞延稅項負債；(ii) 任何遞延稅項資產；(iii) 出售事項有關的潛在營業稅（增值稅）；(iv) 出售事項有關的房地產轉讓稅；及(v) 向該物業作出任何性質資本開支的任何需要或責任（該資本開支將由買方承擔，因其乃按「原地現狀」基準接納該物業）。

完成後，開元產業信託將不再持有開元荷蘭的任何權益。以下簡單圖表顯示開元產業信託緊隨完成後的股權架構：



有關開元產業信託、NEW CENTURY EUROPE、開元荷蘭及買方的資料

開元產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃，構成一項基金單位信託，且受不時適用的條件所規限，其基金單位乃於聯交所上市。

New Century Europe 為一間根據盧森堡法律註冊成立並於盧森堡商業登記處註冊的私營有限公司，並由開元產業信託間接全資擁有及控制。New Century Europe 除持有開元荷蘭外，目前並無從事任何其他業務。

開元荷蘭為一間根據荷蘭法律註冊成立的私營有限公司，並由開元產業信託間接全資擁有及控制。開元荷蘭除租賃及持有荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫外，目前並無從事任何其他業務。

各買方為一間根據荷蘭法律註冊成立的私營有限公司，及各自(i)為同一個公司集團的集團公司，及(ii)積極投資於房地產及全球金融市場。各買方及其最終實益擁有人為開元產業信託的獨立第三方。

費用及收費

於完成時，根據信託契約，產業信託管理人將有權收取出售費用198,750歐元（相當於約人民幣1.55百萬元）（「**產業信託管理人費用**」），相當於基本購買價的0.5%，將以現金方式支付予產業信託管理人。

根據信託契約，受託人亦有權就受託人於開元產業信託一般日常業務過程中履行屬非常規性質的職責或受託人正常經營職責範圍以外的其他職責收取額外費用。受託人已與產業信託管理人議定，其將根據受託人就出售事項履行的職責而產生的時間及成本向開元產業信託收取一次性額外費用，有關額外費用預期為80,000港元（「**受託人額外費用**」）。

有關目標公司的財務資料

於完成後，開元產業信託將不再持有(i)開元荷蘭及因此(ii)該物業及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的任何權益。開元荷蘭於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度的溢利淨額分別如下：

	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 歐元(百萬)		截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 歐元(百萬)	
	佔開元產業 信託的 概約百分比		佔開元產業 信託的 概約百分比	
除稅前溢利淨額	0.8	4.0	5.1	39.7
除稅後溢利淨額	0.6	6.4	3.9	143.7
總資產	28.8	4.1	34.0	4.7

出售事項的財務影響及所得款項用途

於二零一九年六月三十日，經獨立物業估值師評估，荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫按目前用途的評估價為31.75百萬歐元（相當於約人民幣248.31百萬元）。基本購買價39.75百萬歐元（相當於約人民幣310.87百萬元）較評估價溢價25.2%。按備考基準，假設出售事項已於二零一九年六月三十日完成，出售事項的收益（基於購買價與目標公司資產淨值的差額及扣除稅項及開支之前）約為人民幣83.31百萬元，以最後確定的目標公司管理賬目為準。此外，基本購買價39.75百萬歐元較於二零一六年八月收購荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫已付的基本購買價25.70百萬歐元溢價54.7%。據董事根據所掌握的目標公司的目前資料所深知、盡悉及確信，除了截至預期完成日期目標公司的正常經營業績外，出售事項的估計收益金額不會受到任何其他重大影響。預計出售事項不會對開元產業信託的財務狀況有任何重大不利影響（與二零一九年六月三十日的財務狀況（按二零一九年中期報告所披露）相比）。

出售事項所得款項（扣除開支後預期約為37.8百萬歐元（相當於約人民幣295.9百萬元））預期將用於開元產業信託的一般營運資金及／或為未來投資機會提供資金。

基本購買價高於荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的評估價。按備考基準，假設出售事項已於二零一九年六月三十日完成，開元產業信託於二零一九年六月三十日的資產負債率將為37.4%。

出售事項的理由及裨益

產業信託管理人不時接獲不同利益方提出的收購荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫之要約。經過慎重考慮後，儘管產業信託管理人認為於二零一六年收購荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫符合開元產業信託及其基金單位持有人的整體最佳利益，但產業信託管理人認為，鑒於市況變動瞬息萬變，出售事項符合開元產業信託及其基金單位持有人的整體最佳利益，其主要裨益如下：

出售事項符合開元產業信託的投資目標及策略

基本購買價39.75百萬歐元（相當於約人民幣310.87百萬元）較(i) 評估價31.75百萬歐元（相當於約人民幣248.31百萬元）溢價25.2%，及(ii) 開元產業信託集團於二零一六年購買荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫所支付的25.70百萬歐元（相當於約人民幣200.99百萬元）溢價54.7%。出售事項符合產業信託管理人通過將資本再循環用於更高收益的資產提高開元產業信託投資組合的經營表現及效益的策略以及其提高基金單位持有人回報及把握潛在機會實現未來收入及資本增值的投資政策。董事會認為，此乃變現開元產業信託部分投資組合及改善其營運資金以在日後機會出現時把握有較高增長潛力的其他潛在未來投資的良機。

降低開元產業信託的資產負債率及改善現金流量

此外，於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，開元產業信託的資產負債率分別為39.4%及37.7%。按備考基準，假設出售事項已於二零一九年六月三十日完成，開元產業信託於二零一九年六月三十日的資產負債率將為37.4%。出售事項亦將產生所得款項，預期將為約37.8百萬歐元（相當於約人民幣295.9百萬元），此將改善開元產業信託的現金流量，及產業信託管理人擬將有關所得款項用於開元產業信託的一般營運資金及／或為未來投資機會提供資金。

荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的表現

鑒於荷蘭埃因霍溫其他酒店（其中包括Park Plaza Eindhoven、Pullman Eindhoven Cocagne及NH Collection Eindhoven Centre）的競爭日益激烈以及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫年代相對久遠，董事會認為未來的表現及資本估值上升幅度可能有限，因此出售事項將產生所得款項，有助於產業信託管理人探索與其他具有較高增長潛力的潛在未來投資相關的機會。

董事會的意見

董事會（包括全體獨立非執行董事）信納，出售事項、New Century Europe及擔保人簽訂購股協議、其項下擬進行交易及與出售事項有關的任何其他交易均經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合開元產業信託及其基金單位持有人的整體最佳利益。此外，董事會（包括全體獨立非執行董事）信納，出售事項、New Century Europe及擔保人簽訂購股協議、其項下擬進行的交易及與出售事項有關的其他交易均符合房地產投資信託基金守則及信託契約。

受託人的意見

根據董事會的意見以及產業信託管理人向受託人提供的資料及作出的確認（並經考慮其在信託契約及房地產投資信託基金守則下的責任後），受託人對出售事項及New Century Europe及擔保人簽訂購股協議及其項下擬進行的交易並無異議。此外，受託人信納，出售事項、New Century Europe及擔保人簽訂購股協議及其項下擬進行的交易均符合房地產投資信託基金守則及信託契約。

此外，根據董事會的意見以及產業信託管理人向受託人提供的資料及作出的確認（並經考慮其在信託契約及房地產投資信託基金守則下的責任後），受託人亦確認，彼認為(i)於本公告日期，倘開元產業信託舉行基金單位持有人大會以批准出售事項，概無基金單位持有人須放棄投票；及(ii)接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會符合信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則（猶如適用於開元產業信託一般）。

監管事宜

本公告由開元產業信託根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段刊發。

基本購買價連同開支相當於：(a) 開元產業信託總市值（按開元產業信託於緊接本公告日期前五個營業日在聯交所所報平均收市價計算）約22.71%；及(b) 開元產業信託於二零一九年六月三十日的資產總值（減應支付分派）約6.03%。目標公司應佔溢利淨額（扣除稅項以外的所有費用，但未計入少數股東權益及非經常性項目）佔開元產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利總淨額（扣除稅項以外的所有費用，但未計入少數股東權益及非經常性項目）（於二零一八年年報中披露）約39.71%。因此，根據上市規則（猶如適用於開元產業信託一般），出售事項構成開元產業信託的重大交易。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。因此，根據房地產投資信託基金守則，出售事項、New Century Europe 及擔保人訂立購股協議及其項下擬進行交易概不構成開元產業信託的關連人士交易。

此外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，倘開元產業信託舉行基金單位持有人大會以批准出售事項，概無基金單位持有人須放棄投票。因此，開元產業信託已獲得其控股股東浩豐（於本公告日期，直接持有550,251,164個基金單位，約佔開元產業信託投票權的56.91%）有關出售事項的書面批准。產業信託管理人的香港法律顧問德杰律師事務所已告知產業信託管理人，接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會乃符合信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則（猶如適用於開元產業信託一般）。根據上市規則第14.44條（猶如適用於開元產業信託一般），可以接納此書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會。因此，接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會不會且應不會對產業信託管理人維持良好企業管治原則及最佳行業標準的能力有任何影響。

據產業信託管理人經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘就批准出售事項舉行基金單位持有人大會，概無基金單位持有人於出售事項中擁有重大權益，且毋須於有關基金單位持有人大會上放棄投票。因此，浩豐將能夠於就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會上投票並通過所提呈的任何普通決議案。因此，產業信託管理人認為，接納書面批准不會損害任何基金單位持有人利益，乃由於概無基金單位持有人的權利會因接受書面批准而受到不利影響。儘管基金單位持有人將不會因書面批准而在基金單位持有人大會上提出任何查詢，但基金單位持有人將可透過公告及通函的方式全面了解有關建議出售事項的詳情，且基金單位持有人亦可透過聯絡產業信託管理人向董事會作出任何查詢。此外，接納書面批准將為開元產業信託節約時間及成本。

根據德杰律師事務所的意見及上文所載的因素，董事會信納(i)接納書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會符合信託契約、房地產投資信託基金守則及上市規則（猶如適用於開元產業信託一般），及(ii)且認為書面批准替代就批准出售事項而舉行的基金單位持有人大會符合開元產業信託及其基金單位持有人的整體最佳利益。

載有（其中包括）有關出售事項進一步資料的通函將於二零一九年十月四日或前後寄發予基金單位持有人。

進一步公告

產業信託管理人將於完成日期（或（如適用）購股協議終止時）及購買價確定時就出售事項作出進一步公告。

基金單位持有人通訊政策

產業信託管理人訂有一套基金單位持有人通訊政策，以確保基金單位持有人可及時且平等地獲得有關開元產業信託的平衡及可理解資料。基金單位持有人可透過聯繫產業信託管理人直接向董事會作出任何查詢。產業信託管理人的聯繫方式如下：

開元資產管理有限公司

地址：香港皇后大道中99號中環中心47樓4706室

電話：(852) 2153-3588

傳真：(852) 3488-6403

郵箱：ir@ncreit.com

辦公時間：星期一至星期五上午九時正至下午五時正

警告：完成須待先決條件達成或（如適用）獲豁免後，方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。開元產業信託的基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事，而倘彼等對本身的狀況及應採取的行動有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

釋義

「歐元」	指	歐元，歐元區法定貨幣
「二零一八年年報」	指	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度報告
「二零一九年中報」	指	開元產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告
「日平均房價」	指	日平均房價，即客房收益（包括相關服務費及每日早餐）除以已入住客房數目
「評估價」	指	31.75百萬歐元（相當於約人民幣248.31百萬元），即獨立物業估值師於二零一九年七月二十九日所評估荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫於二零一九年六月三十日的價值
「基本購買價」	指	39.75百萬歐元（相當於約人民幣310.87百萬元）
「董事會」	指	產業信託管理人的董事會
「業務」	指	荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的所有權及出租權
「營業日」	指	荷蘭銀行開門營業的日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「完成」	指	根據購股協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	各先決條件根據購股協議達成或豁免日期後的第10個營業日，或New Century Europe與買方可能書面協定的有關其他日期，惟不得遲於最後截止日期。完成目前預期將於二零一九年十一月二十八日前後發生
「關連人士」	指	具備房地產投資信託基金守則就此詞彙所賦予的涵義
「流動資產」	指	完成報表所示目標公司於完成日期的所有資產總金額，惟任何遞延稅項資產及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫除外

「董事」	指	產業信託管理人的董事，各自稱為「董事」
「出售事項」	指	New Century Europe 根據購股協議的條款及條件出售開元荷蘭的全部已發行股本
「託管賬戶」	指	公證賬戶
「開支」	指	New Century Europe 或產業信託管理人應就出售事項支付的開支約人民幣14.86百萬元，主要包括產業信託管理人費用、受託人額外費用及專業費用
「擔保人」	指	開元產業信託
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫」	指	於該物業經營的「荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫」酒店
「香港」	指	中國香港特別行政區
「浩豐」	指	浩豐國際有限公司，一間於二零零八年一月十一日於英屬處女群島註冊成立的公司，其已發行股份的83.90%、9.29%及6.81%分別由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生實益擁有
「獨立物業估值師」	指	Cushman & Wakefield v.o.f.，總估值師的分支機構
「獨立第三方」	指	並非開元產業信託關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8章），獨立於開元產業信託及其關連人士的獨立第三方
「土地登記處」	指	荷蘭土地註冊登記局（Dutch Land Registry Office）持有的公共登記冊
「負債」	指	完成報表所示的目標公司於完成日期的所有即期及長期負債的總額，包括（為免生疑）貸款還款金額

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	(i)Spearhead Global Limited (作為貸款人) 根據日期為二零一九年四月三十日及二零一九年五月二十二日的貸款協議授予目標公司的貸款，及(ii) 目標公司應付New Century REIT Hong Kong I (作為目標公司的聯屬人士) 的經常賬目
「貸款還款金額」	指	於完成日期貸款項下的所有尚未償還金額(無論是否到期及應付)，包括任何應計利息及任何與(提早)還款有關的費用、成本及開支以及罰款
「New Century Europe」	指	New Century Europe I S.à.r.l.，一間根據盧森堡法律註冊成立並於盧森堡商業登記處註冊的私營有限公司，並由開元產業信託間接全資擁有及控制
「開元荷蘭」或「目標公司」	指	New Century Netherlands I B.V.，一間根據荷蘭法律註冊成立的私營有限公司，為荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的唯一擁有人
「開元產業信託」	指	開元產業投資信託基金，為集體投資計劃，構成一項基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可且受不時適用的條件所規限，其基金單位乃於聯交所上市
「開元產業信託集團」	指	開元產業信託及其附屬公司
「New Century REIT Hong Kong I」	指	New Century REIT Hong Kong I Limited，一間於二零一六年八月三日在香港註冊成立的公司，為開元產業信託的全資附屬公司
「公證賬戶」	指	以託管代理名義開立的第三方賬戶
「訂約方」	指	買方及New Century Europe (作為賣方)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「總估值師」	指	具備房地產投資信託基金守則就此詞彙所賦予的涵義

「該物業」	指 有樓宇及其他附屬物建於其上的一幅土地及其相關權利（透過橫向擁有），地址位於荷蘭溫塞爾，當地稱為 Veldmaarschalk Montgomerylaan 1, 5612 BA Eindhoven, the Netherlands，於土地登記處註冊登記為 municipality of Woensel, section K, numbers 1278 measuring 74 ares and 90 centiares and number 1280 measuring 62 centiares
「購買價」	指 具備本公告內「出售事項－購股協議的主要條款－購買價」一節就此詞彙所賦予的涵義
「買方」	指 Somerset Real Estate VI B.V.、Horizons III B.V.、Zoutelust B.V. 及 Caerdydd Beheer B.V. 的統稱，各自為一間根據荷蘭法律註冊成立的私營有限公司，各自為開元產業信託的獨立第三方
「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，當是時或（就信託契約而言）不時經（包括但不限於）證監會刊發的實務陳述或（於任何特別情況下）證監會頒佈的特別書面指引或授出的免除或豁免修訂、補充或以其他方式修改
「產業信託管理人」	指 開元資產管理有限公司，為開元產業信託的管理人
「房地產轉讓稅」	指 合法交易（稅收）法 (Legal Transaction (Taxation) Act) 規定的房地產轉讓稅
「每間可出租客房收益」	指 每間可出租客房收益，按特定期間酒店客房總收益（包括相關服務費及每日早餐）除以客房總晚數計算
「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
「購股協議」	指 買方與 New Century Europe 於二零一九年九月十三日就出售事項訂立的購股協議

「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	具備上市規則就此詞彙所賦予的涵義
「稅項」	指	所有形式的稅項、徵稅、關稅、費用、社保費用、醫保費用，任何性質的其他供款或費用及扣款（無論直接或間接），包括但不限於公司及其他所得稅、工資代扣所得稅、社保供款、增值稅及房地產轉讓稅（在各種情況下包括任何相關罰款、處罰、附加費或利息），無論直接或間接，亦無論該等款項乃直接可予扣除或主要針對或直接或主要歸因於任何其他人士及是否有任何金額為可自任何其他人士收回
「商業登記處」	指	荷蘭商會商業登記處
「信託契約」	指	由受託人與產業信託管理人於二零一三年六月十日訂立並構成開元產業信託的信託契約，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改（可不時進一步修改及補充）
「受託人」	指	德意志信託（香港）有限公司（以其作為開元產業信託受託人的身份）
「基金單位」	指	開元產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	任何登記為持有基金單位的人士（香港中央結算（代名人）有限公司除外）及任何透過中央結算及交收系統持有基金單位的人士
「增值稅」	指	(i) 在歐盟內，可根據指令2006/112/EC（惟須受減損）徵收的稅項及(ii) 在歐盟外，就增值稅、銷售稅或消費稅徵收的任何稅項

「書面批准」

指 自於本公告日期直接持有550,251,164個基金單位（佔開元產業信託投票權約56.91%）的開元產業信託控股股東浩豐的書面批准，以批准出售事項

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之管理人）
產業信託管理人主席
金文傑先生

香港，二零一九年九月十三日

於本公告日期，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。

就本公告而言及僅用於說明目的，以歐元計值的金額已按匯率人民幣7.8207元=1.00歐元換算為人民幣及以人民幣計值的金額已按匯率人民幣0.9036元=1.00港元換算為港元。並不表示任何歐元或人民幣或港元款額已經或可以按該兌換率或任何其他兌換率換算，亦不表示定可完成換算。