此乃要件　請即處理
如有疑問，請諮詢專業意見

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**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌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及香港聯合交易所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

有關出售荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的重大出售事項

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

致基金單位持有人函件載於本通函第11至35頁。

二零一九年十月四日

本概覽部分須與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。除文義另有所指外，本文未有界定的詞彙及用語與本通函正文所界定者具相同涵義。已定義的詞彙涵義可參見本通函「釋義」一節。

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。

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。

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）。

根據購股協議的條款，購買價須按以下方式支付：(i)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；(ii)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；(iii)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(iv)其他款項（如有）將根據任何完成後調整於需要時支付。

在所有先決條件於最後截止日期前達成或獲豁免前提下，完成須於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）發生。現時預計完成將於二零一九年十一月二十八日或前後發生。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。

監管事宜

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該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（扣除税項以外的所有費用，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（扣除税項以外的所有費用，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，於該公告日期，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基金單位持有人浩豐（於該公告日期，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通函所載的其他因素，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。

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。

目　錄

頁次

公司資料 1

釋義 3

指示性時間表 10

致基金單位持有人函件 11

附錄一　－　開元產業信託的財務資料 I-1

附錄二　－　目標公司會計師報告 II-1

附錄三　－　荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫物業估值報告 III-1

附錄四　－　一般資料 IV-1

公司資料

開元產業信託	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
產業信託管理人	開元資產管理有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心47樓4706室
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
產業信託管理人的法律顧問	*有關香港法律：* 德杰律師事務所 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈31樓 *有關荷蘭法律：* BarentsKrans Lange Voorhout 3 2514 EA The Hague The Netherlands

公司資料

受託人的法律顧問	*有關香港法律：* 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
申報會計師	羅兵咸永道會計師事務所 香港 中環 太子大廈22樓
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 54樓
總估值師	戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈16樓

於本通函內，除另有指明外，以下釋義貫徹應用。此外，如詞彙僅於本文件的其中一個章節定義及使用，該等經定義詞彙不列入下表：

「歐元」	指	歐元，歐元區法定貨幣
「二零一六年年報」	指	開元產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告
「二零一七年年報」	指	開元產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告
「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
「該公告」	指	產業信託管理人就出售事項所發佈日期為二零一九年九月十三日的公告
「評估價」	指	31.75百萬歐元（相當於約人民幣248.31百萬元），即獨立物業估值師所評估荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫於二零一九年八月三十日的價值
「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其他日期，惟不得遲於最後截止日期。現時預計完成將於二零一九年十一月二十八日或前後發生
「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	戴德梁行有限公司，即總估值師
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十月二日，於本通函刊發前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「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 Limited（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
「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，僅就本通函而言，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	具備本通函內「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，亦無論該等款項是否直接或主要向任何其他人士收取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（代理人）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	於二零一九年九月十三日直接持有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基金單位持有人浩豐的書面批准，以批准出售事項

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算術總和。

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。

指示性時間表

事項	日期
完成收購事項的目標日期	二零一九年十一月二十八日
收取購買價第二筆付款的目標日期	二零一九年十一月二十八日
釐定完成後調整的目標日期	完成日期後40個營業日內

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

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

註冊辦事處：
香港
皇后大道中99號
中環中心47樓4706室

敬啟者：

有關出售荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的重大出售事項

1. 緒言

本通函旨在為　閣下提供有關(1)（其中包括）出售事項的進一步資料；(2)估值報告；(3)有關目標公司的會計師報告；及(4)董事會就出售事項是否公平合理向基金單位持有人提出的建議。

基金單位持有人及基金單位潛在投資者在買賣基金單位時務請審慎行事。

2. 出售事項

茲提述該公告。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目標公司以及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的任何權益。

荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的資料

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	於二零一九年八月三十日，荷蘭開元假日酒店－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－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,出售事項預期不會(不論直接或間接)造成或發生酒店租賃協議下的不良後果或違規行為。

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。

購股協議的主要條款

購股協議載列出售事項的條款，主要條款概述如下。產業信託管理人確認該公告所載購股協議的條款並無變更：

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1,500,000百萬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，訂約方應本著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根據完成終止，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根據完成終止，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（或轉讓全資擁有房地產的特殊用途公司的股份）：

(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該物業的用途；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訂約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。倘本段上述兩項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，完成須於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）發生。現時預計完成將於二零一九年十一月二十八日或前後發生。

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單位持有人的整體利益。

其他條款：

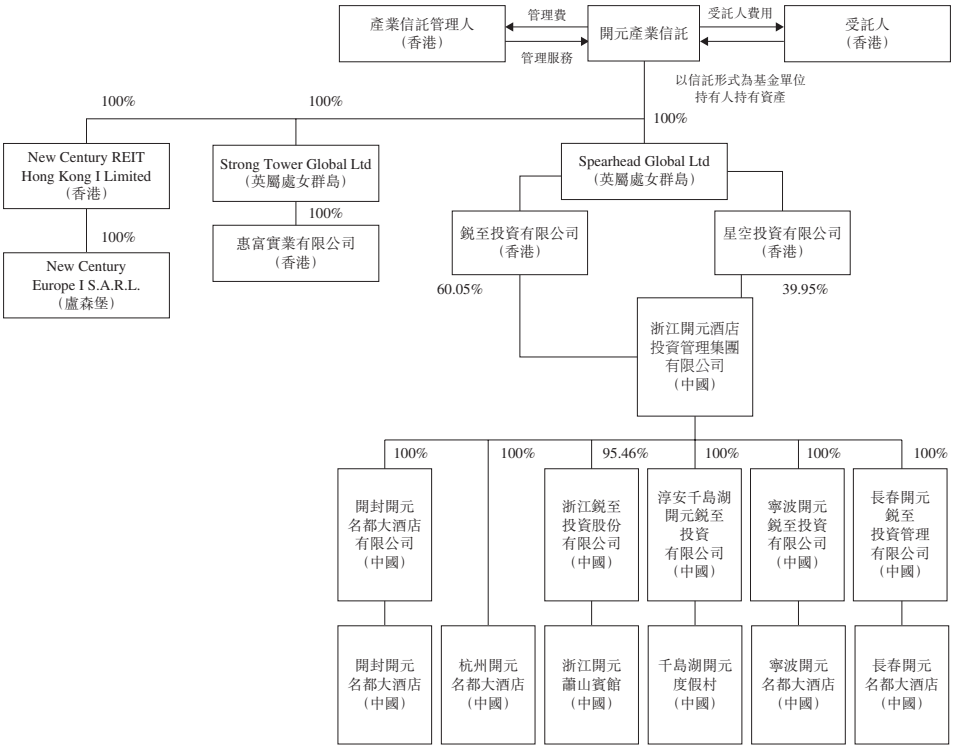
購股協議包含此類性質及規模交易的慣常條款所載的聲明、保證、承諾及其他條文規定。產業信託管理人信納，有關條文在潛在申索方面充分保護開元產業信託及基金單位持有人的整體利益。

買方可將其在購股協議項下的權利及義務轉讓或轉移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）不得將其在購股協議項下的權利及義務轉讓或轉移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目標公司的任何權益。以下簡單圖表顯示開元產業信託緊隨完成後的股權架構：



3. 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。

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。

4. 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**」）。

5. 有關出售集團的財務資料

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）*	佔開元產業信託的概約百分比	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
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

6. 出售事項的財務影響及所得款項用途

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交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。產業信託管理人亦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（誠如二零一九年中報所披露）相比）。

出售事項的預期收益或虧損

於二零一九年八月三十日，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（誠如二零一九年中報所披露）相比）。

盈利

待最後確定目標公司於完成時的財務報表後，出售事項的估計收益（考慮支付開支後）將被確認為其他收益，會對開元產業信託集團的盈利產生整體積極影響。

資產及負債

待最後確定目標公司於完成時的財務報表後，產業信託管理人估計，開元產業信託集團的總資產及總負債將分別增加約人民幣45.15百萬元及減少約人民幣23.19百萬元，而基金單位持有人應佔資產淨值將增加約人民幣68.33百萬元（按備考基準，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成）。

出售事項對開元產業信託基金單位持有架構的影響

出售事項不會對開元產業信託的基金單位持有架構造成影響。

所得款項擬定用途

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。

對資產負債率的影響

基本購買價高於荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的評估價。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%。

7. 開元產業信託集團的財務及貿易前景

開元產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃,其基金單位乃於主板上市。於出售事項後,開元產業信託擁有的酒店物業投資組合均位於中國。

業務回顧

誠如開元產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月的中報所披露,開元產業信託於二零一九年上半年的總收益及基金單位持有人應佔溢利分別為人民幣128百萬元(二零一八年:人民幣136百萬元)及人民幣8百萬元(二零一八年:人民幣27百萬元)。於截至二零一九年六月三十日止六個月的經調整可分派收入為人民幣38百萬元(二零一八年:虧損人民幣5百萬元)。剔除因償還銀行借款而產生的累計已變現外匯虧損及衍生金融工具結算的累計已變現公平值虧損的非經常性影響,於截至二零一九年六月三十日止六個月的經調整可分派收入減少約人民幣6百萬元。於截至二零一九年六月三十日止六個月的每基金單位分派總額為人民幣0.0350元或相當於0.0390港元(二零一八年:每基金單位特別分派人民幣0.0522元或相當於0.0597港元),二零一九年分派率為90%(二零一八年:不適用)。根據於二零一九年六月二十八日的基金單位收市價1.70港元計算,年化分派收益率為百分之4.6。

有賴於中國經濟增長雖放緩但仍相對穩健以及市場參與者提供的體驗及服務的不斷改善，中國國內文化及旅遊市場的經濟潛力不斷得到釋放。二零一九年上半年，國內遊客人數估計達到30.8億，旅遊收入估計達人民幣2.78萬億元，同比（「**同比**」）分別增長百分之8.8及百分之13.5。於截至二零一九年六月三十日止六個月，開元產業信託獨有的高基本租金收入架構繼續證明其向基金單位持有人提供了抗跌保障，使彼等在全球經濟環境不穩定的情況下獲得穩定的分派。

開元旅業集團憑藉其381間大型星級酒店平台以及開元產業信託的酒店物業承租人豐富的管理經驗，以高成本效益達致穩定表現的方式管理酒店物業。自二零一八年十二月三十一日起至二零一九年六月三十日止，開元旅業集團忠誠商祺會會員人數增加百分之12至約8.6百萬，從而在很大程度上擴大客戶基礎以及潛在客戶對開元產業信託的酒店的關注。

前景

雖然全球經濟及政治環境持續不穩定，但中國仍有各種行政及財政工具保持經濟增長。產業信託管理人仍然相信，中國將推出更多有利政策，以期持續向消費驅動型經濟轉變。上述種種將使中國酒店及旅遊業間接受惠。冗長的中美貿易糾紛及英國脫歐帶來的不確定結果可能導致全球（尤其是發達國家）經濟的增長勢頭的放緩，從而拖累企業及休閒旅遊業。然而開元產業信託的酒店物業可望繼續帶來高現金收益率，並提供穩固的抗跌保障。

產業信託管理人對全球酒店行業的長期潛力及實力持樂觀態度。作為有助於將中國經濟轉變為國內消費驅動型經濟的重點行業之一，中國旅遊業將繼續受益於中國政府頒佈的支持性措施。產業信託管理人預計因新需求持續健康增長，加上新酒店的預期竣工，中國中期酒店供需動態將明顯更加有利。所有這些因素於中長期內都將推動平均酒店房租及餐飲費用的上升，從而提高酒店業的盈利能力。產業信託管理人仍看好中國酒店行業的中長期前景。

誠如本通函「出售事項的理由及裨益」一節所披露。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。繼出售荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫後，產業信託管理人將繼續透過開元旅業集團或全球各地第三方來源物色以收購促進增長的機會。具有長期穩定收益來源的優質和高檔的大型酒店及商業樓宇等各種資產類型的海外項目投資機會仍然存在。潛在收購將由內部資源、債務融資及／或發行股本所得款項撥付。

8. 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收購荷蘭開元假日酒店－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。

9. 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及擔保人訂立購股協議、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及擔保人訂立購股協議、其項下擬進行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。

10. 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及擔保人訂立購股協議及其項下擬進行交易並無異議。此外，受託人信納，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)於該公告日期及最後實際可行日期，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）。

11. 出售事項於房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則項下的涵義

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該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，於該公告日期及最後實際可行日期，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，開元產業信託已於二零一九年九月十三日獲得其控股基金單位持有人浩豐（於二零一九年九月十三日，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。於最後實際可行日期，浩豐直接持有550,251,164個基金單位（約佔開元產業信託投票權的56.65%）。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納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。

12. 進一步公告

在所有先決條件於最後截止日期前達成或獲豁免前提下，完成須於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）發生。現時預計完成將於二零一九年十一月二十八日或前後發生。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。

13. 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

14. 其他資料

敬請　閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

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）
主席
金文傑先生

二零一九年十月四日

開元產業信託過往三個財政年度的財務資料已於下列年報內刊發：

(1) 開元產業信託於截至二零一九年六月三十日止六個月的財務資料披露於開元產業信託於二零一九年八月二十九日刊發的二零一九年中報第24至58頁。

請參閱以下二零一九年中報的快速鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0829/ltn20190829456.pdf；

(2) 開元產業信託於截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料披露於開元產業信託於二零一九年四月二十九日刊發的二零一八年年報第123至185頁。

請參閱以下二零一八年年報的快速鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429611.pdf；

(3) 開元產業信託於截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料披露於開元產業信託於二零一八年四月二十七日刊發的二零一七年年報第138至217頁。

請參閱以下二零一七年年報的快速鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn20180427622.pdf；

(4) 開元產業信託於截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料披露於開元產業信託於二零一七年四月二十七日刊發的二零一六年年報第136至205頁。

請參閱以下二零一六年年報的快速鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltn20170427961.pdf；

二零一九年中報、二零一八年年報、二零一七年年報及二零一六年年報已刊登於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及開元產業信託網站(http://www.ncreit.com)。

以下第II-1至II-3頁為開元產業投資信託基金申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,以供收錄於本通函。該通函由開元資產管理有限公司(作為開元產業投資信託基金的「產業信託管理人」)董事會按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號,投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告的要求編製並致函。

羅兵咸永道

致開元資產管理有限公司(作為開元產業投資信託基金的資產管理人)列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就New Century Netherlands I B.V.(統稱為「出售公司」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-50頁),此等歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日和二零一九年六月三十日的資產負債表以及截至該等日期止各期間(「業績紀錄期」)的綜合收益表、權益變動表和現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-50頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)於二零一九年十月四日就開元產業信託擬售出出售公司而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

開元資產管理有限公司(「產業信託管理人」)董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向　閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而中肯地反映出售公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日的財務狀況，以及出售公司於業績紀錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱出售公司追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。產業信託管理人董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據國際審計及鑒證準則理事會（「國際審計及鑒證準則理事會」）頒佈的國際審閱準則第2410號，*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據國際審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在對第II-4頁中所述的歷史財務報表作出適當的調整後，列報歷史財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

二零一九年十月四日

I 出售公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

本報告的歷史財務資料乃由開元資產管理有限公司(「產業信託管理人」)董事根據先前已刊發的根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的出售公司業績紀錄期財務報表及管理賬目(「歷史財務報表」)編製。先前刊發的截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表已由普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)根據國際審計及鑒證準則理事會(「國際審計及鑒證準則理事會」)刊發的國際審計準則審計。

歷史財務資料以歐元(「歐元」)列報(除非另有說明)。

綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
					（未經審核）	
收益	*5*	1,981,320	1,983,342	2,011,066	1,005,511	1,024,587
經營開支	*6*	(566,955)	(296,341)	(328,177)	(145,162)	(184,438)
其他收益／(虧損)－淨額	*7*	28,632	10,254	709	3,208	(5,807)
投資物業公平值變動	*10*	370,000	250,000	4,620,000	1,850,000	10,000
經營溢利		1,812,997	1,947,255	6,303,598	2,713,557	844,342
融資成本－淨額	*8*	(1,135,074)	(1,154,762)	(1,165,102)	(574,118)	(641,489)
除稅前溢利		677,923	792,493	5,138,496	2,139,439	202,853
所得稅開支	*9*	(143,833)	(161,397)	(1,268,551)	(518,786)	(50,713)
年內／期內溢利		534,090	631,096	3,869,945	1,620,653	152,140
其他綜合收入		–	–	–	–	–
年內／期內綜合收入總額		534,090	631,096	3,869,945	1,620,653	152,140

資產負債表

		於十二月三十一日			於六月三十日
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
非流動資產					
投資物業	*10*	26,870,000	27,120,000	31,740,000	31,750,000
流動資產					
貿易及其他應收款項及預付款項	*11*	28,567	27,575	40,976	55,911
受限制現金	*12*	–	–	250,000	–
現金及現金等值	*12*	914,746	1,641,881	1,999,061	919,987
		943,313	1,669,456	2,290,037	975,898
總資產		27,813,313	28,789,456	34,030,037	32,725,898
流動負債					
其他應付款項	*13*	201,475	173,070	370,064	324,698
應付關聯方款項	*20(c)*	157,646	363,055	254,414	319,032
衍生金融工具	*14*	33,912	14,341	1,020	–
		393,033	550,466	625,498	643,730
非流動負債					
借款	*15*	14,446,954	14,473,171	14,500,224	–
應付關聯方借款	*20(c)*	7,000,000	7,000,000	7,000,000	19,975,000
遞延所得稅負債	*16*	1,160,615	1,322,012	2,590,563	2,641,276
		22,607,569	22,795,183	24,090,787	22,616,276
總負債		23,000,602	23,345,649	24,716,285	23,260,006
權益					
股本及股份溢價	*17*	1,570,567	1,570,567	1,570,567	1,570,567
保留盈利		3,242,144	3,873,240	7,743,185	7,895,325
總權益		4,812,711	5,443,807	9,313,752	9,465,892
權益及負債總額		27,813,313	28,789,456	34,030,037	32,725,898
流動資產淨值		550,280	1,118,990	1,664,539	332,168
總資產減流動負債		27,420,280	28,238,990	33,404,539	32,082,168

權益變動表

	股本及股份溢價 *(附註17)*	保留盈利	總計
於二零一六年一月一日	6,070,567	2,708,054	8,778,621
償還股東供款	(4,500,000)	–	(4,500,000)
年內綜合收入總額	–	534,090	534,090
於二零一六年十二月三十一日	1,570,567	3,242,144	4,812,711
於二零一七年一月一日	1,570,567	3,242,144	4,812,711
年內綜合收入總額	–	631,096	631,096
於二零一七年十二月三十一日	1,570,567	3,873,240	5,443,807
於二零一八年一月一日	1,570,567	3,873,240	5,443,807
年內綜合收入總額	–	3,869,945	3,869,945
於二零一八年十二月三十一日	1,570,567	7,743,185	9,313,752
於二零一八年一月一日	1,570,567	3,873,240	5,443,807
期內綜合收入總額(未經審核)	–	1,620,653	1,620,653
於二零一八年六月三十日（未經審核）	1,570,567	5,493,893	7,064,460
於二零一九年一月一日	1,570,567	7,743,185	9,313,752
期內綜合收入總額	–	152,140	152,140
於二零一九年六月三十日	1,570,567	7,895,325	9,465,892

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零一六年	二零一七年	二零一八年	截至六月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	二零一九年
經營活動的現金流						
經營所得現金	*18(a)*	1,405,265	1,678,922	1,863,390	1,104,179	903,005
已付利息		(1,183,418)	(951,787)	(1,256,210)	(213,685)	(559,204)
經營活動所得的現金淨額		221,847	727,135	607,180	890,494	343,801
融資活動的現金流						
就借款抵押的受限制現金變動		–	–	(250,000)	–	250,000
償還銀行借款		(10,000,000)	–	–	–	(14,575,000)
償還應付關聯方借款		(7,325,913)	–	–	–	–
償還股東供款		(4,500,000)	–	–	–	–
銀行借款所得款項，扣除交易成本		14,436,975	–	–	–	–
關聯方借款所得款項		7,000,000	–	–	–	12,975,000
結算衍生金融工具		(130,700)	–	–	–	–
支付其他融資成本		–	–	–	–	(72,875)
融資活動所用現金淨額		(519,638)	–	(250,000)	–	(1,422,875)
現金及現金等值（減少）／增加淨額		(297,791)	727,135	357,180	890,494	(1,079,074)
年／期初現金及現金等值	*12*	1,212,537	914,746	1,641,881	1,641,881	1,999,061
年／期末現金及現金等值	*12*	914,746	1,641,881	1,999,061	2,532,375	919,987

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

New Century Netherlands I B.V.(「出售公司」)為一間於二零一二年二月三日由IRE Hotel II HoldCo 1 S.à.r.l.(「IRE」)於荷蘭阿姆斯特丹註冊成立的有限公司。出售公司的註冊辦事處位於Naritaweg 165, 1043 BW, Amsterdam, the Netherlands。

出售公司的主要業務為租賃一項酒店物業。於二零一二年三月二十二日,出售公司收購荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫(「荷蘭酒店」)並將其租賃予Eden Eindhoven Hotel Exploitatie II B.V. (「承租人」),租期為25年。

於二零一六年八月九日,出售公司的全部權益已由開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)透過其全資附屬公司New Century Europe I S.à.r.l.(「New Century Europe」)收購(「收購事項」)。此後,New Century Europe成為出售公司的唯一股東。

歷史財務資料以歐元列報(除非另有說明)。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料採用的主要會計政策載於下文。除附註2.1所披露採納的新訂及經修訂準則外,該等政策在所呈報的業績紀錄期內貫徹應用。

2.1 編製基準

出售公司的歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。出售公司已於二零一八年一月一日或之後開始的報告期間採納國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第15號「與客戶所訂合約的收益」以及於二零一九年一月一日或之後開始的報告期間採納國際財務報告準則第16號「租賃」。

出售公司的歷史財務資料乃按歷史成本法編製,並就重估按公平值入賬的投資物業及衍生金融工具作出修訂。

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計，亦要求管理層於應用出售公司會計政策時作出判斷。涉及較重大判斷或較複雜的領域，或牽涉假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的領域，於附註4披露。

2.1.1 出售公司採納的新訂及經修訂準則

應用國際財務報告準則第9號、第15號及第16號的會計政策的變動載列如下。採納該等新訂準則對出售公司的業績及財務狀況影響並不重大。

(i) 國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號取代了國際會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、取消確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的規定。

國際財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的報告期間生效，及出售公司已自二零一八年一月一日強制採納日期起應用有關準則。新訂會計政策載於下文附註2.6。根據國際財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡性條文，採納的累計影響(如有)將於二零一八年一月一日的保留盈利內確認，及將不會重列比較數據。

出售公司的金融工具包括現金及現金等值、受限制現金、貿易及其他應收款項、應付關聯方款項及借款、其他應付款項、衍生金融工具及借款。貿易及其他應收款項將始終在信貸期內收取，及該等應收款項的預期信貸虧損非常低。出售公司亦持有一項衍生金融工具，已分類為按公平值計入損益的金融負債，及會計處理與新會計政策相同。

採納國際財務報告準則第9號並無對出售公司金融工具的分類及計量產生任何重大影響。

出售公司擁有須遵守國際財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式的貿易及其他應收款項(不包括預付款項)，及出售公司須就該等應收款項根據國際財務報告準則第9號修改其減值方法。出售公司評估國際財務報告準則第9號由於應用新預期信貸虧損模式對貿易及其他應收款項的影響並不重大。

(ii) 國際財務報告準則第15號「與客戶所訂合約的收益」

出售公司已自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第15號「與客戶所訂合約的收益」，導致會計政策變動，惟於歷史財務資料確認的金額無須調整。

出售公司已評估國際財務報告準則第15號「與客戶所訂合約的收益」對出售公司的影響，及對出售公司於二零一八年一月一日的保留盈利概無影響。

(iii) 國際財務報告準則第16號「租賃」

國際財務報告準則第16號「租賃」就租賃的定義提供更新指引，以及提供有關合約組合與分離的指引。國際財務報告準則第16號規定，倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人對幾乎所有租賃合約確認反映未來租賃付款及「使用權資產」的租賃負債，但若干短期租賃及低價值資產租賃除外。出租人會計幾乎保留與國際會計準則第17號「租賃」相同的內容，及出租人應提供額外披露及資料，使財務報表使用者可評估租賃對出租人財務狀況、財務表現及現金流量的影響：

- 實體租賃活動的性質；
- 有關相關資產任何保留權利的風險的管理；
- 租賃收入、單獨披露的有關浮動租賃付款（並非依據指數或比率）的收入；
- 首五個年度各年最低租賃付款及餘下年度總額的到期分析；
- （如適用）國際會計準則第36號、國際會計準則第38號、國際會計準則第40號及國際會計準則第41號等規定的披露。

國際財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的報告期間生效，而出售公司已於其強制採納日期（二零一九年一月一日）應用該準則。由於出售公司的業務性質乃作為出租人出租荷蘭的酒店物業，根據國際財務報告準則第16號，出售公司無須就其作為出租人持有的資產的會計方法作出任何調整。

2.1.2 已頒佈但尚未於二零一九年一月一日開始的財政年度生效，且並無被出售公司提早採納的新訂準則及修訂

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大的定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	財務報告概念框架的修訂	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

出售公司已評估採納該等新訂準則、修訂及詮釋的影響。根據初步評估，該等準則、修訂及詮釋預期將不會對出售公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.2 分部報告

經營分部之報告形式與向首席營運決策者提供之內部報告形式一致。首席營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出戰略決策的高級執行管理層。

2.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

出售公司之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以出售公司之功能及呈列貨幣歐元呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日之匯率折算為功能貨幣。結算有關交易及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損通常於損益確認。倘該等交易與合資格現金流量對沖及合資格投資淨額對沖有關或歸因於海外業務投資淨額的一部分，則會於權益中遞延。

所有匯兑收益及虧損於綜合收益表的「其他收益／(虧損) －淨額」(附註7)中呈列。

2.4 投資物業

投資物業(主要包括永久業權土地、樓宇及相關設備)是指持作長期收取租金或為資本增值或兩者兼備，而並非由出售公司所佔用之物業。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值(即外部估值師於各報告日期釐定之公開市價)列賬。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就指定資產的性質、地點或狀況之任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則出售公司使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動記入綜合收益表。

2.5 非金融資產減值

未確定使用年期的資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化表明資產賬面值可能無法收回時，會檢討該需攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超逾可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估減值時，資產分類至存在可獨立識別現金流入的最低級別(現金產生單位)。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各報告期末檢討可否撥回減值。

2.6 金融資產

2.6.1 分類

自二零一八年一月一日起，出售公司將其金融資產分類為以下計量類別：

– 其後按公平值計入其他綜合收入或按公平值計入損益計量，及；

– 按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式和現金流量之合約條款。

對於以公平值計量的資產，其收益和虧損將記入損益或其他綜合收入。對於非交易性的權益工具投資，其將取決於出售公司在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其按公平值計入其他綜合收入入賬。

出售公司於且僅於其管理債務工具投資之業務模式發生變動時方會將該等資產重新分類。

2.6.2 確認及終止確認

一般金融資產之買賣乃於出售公司承諾買賣該資產之日（即交易日）確認。倘收取來自金融資產的現金流量的權利屆滿或已被轉讓，且出售公司已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

2.6.3 計量

於初步確認時，出售公司按其公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具的金融資產。

(a) 債務工具

債務工具之後續計量取決於出售公司管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。出售公司將其債務工具分類為兩種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產乃按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／（虧損）中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益中作為獨立項目列示。

- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本標準或按公平值計入其他綜合收入之資產乃按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量之債務工具之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／（虧損）中。

(b) 權益工具

出售公司其後按公平值計量所有股本投資。倘出售公司管理層已選擇於其他綜合收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損不會於終止確認此類投資後重新分類至損益。當出售公司收取付款的權利獲確立時，此類投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於損益（如適用）內的其他收益／（虧損）中確認。按公平值計入其他綜合收入的股本投資的減值虧損（及減值虧損撥回）不會與公平值之其他變動分開呈報。

2.6.4 減值

自二零一八年一月一日起，出售公司按前瞻基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。適用減值方法取決於信貸風險有否顯著增加。

就貿易應收款項而言，出售公司應用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，當中要求於初步確認應收款項時確認預期全期虧損。已識別的減值虧損並不重大。儘管現金及現金等值亦須受國際財務報告準則第9號之減值規定所規限，惟已識別的虧損並不重大。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信用風險自初始確認以來有否顯著增加而定。倘應收款項自初始確認以來信用風險顯著增加，則其減值按全期預期信貸虧損計量。

2.6.5 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策

出售公司已追溯應用國際財務報告準則第9號，但已選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較資料繼續根據出售公司原來的會計政策入賬。

(a) 分類

直至二零一七年十二月三十一日，出售公司將其金融資產按以下類別分類：

- 按公平值計入損益的金融資產；及
- 貸款及應收款項。

分類視乎金融資產的收購目的而定。管理層於金融資產初步確認時釐定其分類。

(i) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產為持作買賣金融資產。倘所購買的金融資產主要為了在短期內出售，則劃分為此類別。衍生工具亦劃分為持作買賣，除非被指定為對沖項目則除外。此類別資產倘預期於12個月內結算，即分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價、付款方式固定或可釐定的非衍生金融資產。貸款及應收款項計入流動資產，惟結算或預期結算時間長於報告期末後12個月的款項分類為非流動資產。出售公司的貸款及應收款項包括資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「現金及現金等值」及「受限制現金」（附註2.9、2.10及2.11）。

(b) 確認及計量

在普通交易中買賣金融資產於交易日期（出售公司承諾購買或出售資產當日）確認。對所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本於綜合收益表列為開支。金融資產在收取投資現金流的權利已屆滿或已轉讓，且出售公司已將所有權的絕大部分風險及回報轉讓時終止確認。可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產其後按公平值入賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

因「按公平值計入損益的金融資產／負債」類別的公平值變動而產生的損益，乃於產生期間在綜合收益表的「其他收益／（虧損）－淨額」內呈列。

(c) 減值

按攤銷成本列賬的資產

出售公司於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。只有存在客觀證據顯示於初步確認資產後發生一項或以上事件導致出現減值(「虧損事件」),而一項(或多項)虧損事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量構成能夠可靠估計的影響,該金融資產或該組金融資產方會出現減值及產生減值虧損。

減值跡象可包括一名或一組債務人正面臨重大財務困難、欠付或拖欠利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察數據顯示估計未來現金流出現可計量的減少,例如欠款數目或與欠付相關的經濟狀況出現變動。

就貸款及應收款項而言,虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值間的差額計量。資產賬面值會予以削減,而虧損金額於損益中確認。如貸款按浮動利率計息,計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作中,出售公司可能採用可觀察的市場價格根據工具的公平值計量減值。

倘於其後期間,減值虧損的金額減少,而此項減少能夠客觀地與確認減值後發生的事件(例如債務人的信貸評級有所改善)有關聯,則撥回先前已確認的減值虧損於損益中確認。

2.7 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。這項可在法律上強制執行的權利不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中以及公司或對手方違約、無力償債或破產時均可強制執行的權利。

2.8 衍生金融工具及對沖活動

於各報告期末衍生工具初步於訂立衍生工具合約日期按公平值確認，其後按其公平值重新計量。其後公平值變動的會計處理方法取決於衍生工具是否被指定為對沖工具及如有，則取決於被對沖項目的性質。

於業績紀錄期，出售公司並無將任何衍生工具指定為對沖工具。

2.9 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內（或若更長，則在業務的正常經營週期內）收回，則分類為流動資產。否則呈列為非流動資產。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非彼等按公平值確認及其後採用實際利息法按攤銷成本計量時包括重大融資成分。有關出售公司之減值政策請參閱附註2.6.4及附註11。

2.10 現金及現金等值

於現金流量表內，現金及現金等值包括手頭現金、金融機構活期存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等值內。

2.11 受限制現金

受限制現金指存放於獨立儲備賬戶內以抵押予銀行的保證金，或可作為銀行借款協議下的保證金。該等受限制現金在出售公司償還相關銀行貸款時解除。

2.12 股本

普通股分類為權益。

發行新股直接產生的增量成本於扣除税項後在權益中作為所得款項的減項列示。

2.13 其他應付款項

倘其他應付款項在一年或以內（或若更長，則在業務的正常經營週期內）到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

其他應付款項初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.14 借款及借款成本

借款最初按公平值（扣除已產生的交易成本）確認。其後借款按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於借款期採用實際利率法在綜合收益表中確認。

設立貸款融資時支付的費用於很可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘無證據顯示很可能提取部分或所有融資，有關費用將資本化為流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非出售公司具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

倘貸款協議包括凌駕性按要求償還條款，使貸款人有權全權酌情於任何時間要求還款，而不論是否發生拖欠事件及貸款協議中是否載有任何其他條款及到期日，則有關借款分類為流動負債。

收購、建造或生產合資格資產直接產生的一般及特定借款成本於規定完成及準備資產以達至其擬定用途或可供出售之期間資本化。合資格資產為須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產。

所有其他借款成本於產生期間在綜合收益表確認。

2.15 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在綜合收益表中確認，惟與於其他綜合收入或直接於權益內確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，有關稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益內確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃按照出售公司經營及產生應課稅收入的司法權區於結算日已頒佈或實際已頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規出現須待詮釋的情況評估報稅表中的狀況，並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與彼等賬面值之間的暫時差額於財務報表悉數撥備。然而，若遞延稅項負債來自於對商譽的初始確認，則其不會被確認。若遞延所得稅來自於交易中（業務合併除外）對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則亦不會入賬。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實際已頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率（及法例）而釐定。

有關按公平值計量的投資物業的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售可完全收回釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於動用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘出售公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差額可能不會於可見將來撥備，則不會就外國業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確定遞延稅項負債及資產。

當有可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，而遞延稅項結餘與同一稅務機構相關時，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。當實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

2.16 撥備

當出售公司因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任很可能會導致資源流出，且能夠可靠地估計有關金額時，便會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同類責任中的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃按採用稅前利率按預期須就履行責任支付開支的現值計量，有關利率反映市場當前對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險。因時間推移而產生的撥備增加確認為利息開支。

2.17 收益確認

倘出售公司為出租人，經營租賃的租賃收入會在租賃期間以直線法確認為收入（附註5）。相關的租賃資產計入「投資物業」的資產負債表內。

出售公司租金收入按以下基準計量：

- 酒店物業的每年最低租金（「基本租金」）及其他租金收入於物業出租期間按有關租賃期以直線法確認；
- 酒店物業的每年實際租金（「租金總額」）於根據相關協議條款賺取有關租金的期間確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

出售公司的活動面臨各種財務風險：市場風險（包括現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。出售公司的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對出售公司財務表現的潛在不利影響。

由管理及監控該等風險以確保及時有效地實行適合措施的管理人進行風險管理。

(a) 市場風險

(i) 現金流量利率風險

出售公司無重大附息資產。出售公司的利率風險主要來自銀行借款及結欠關聯方借款。按浮動利率計息的銀行借款令出售公司面臨現金流量利率風險。按固定利率計息的結欠關聯方借款令出售公司面臨公平值利率風險。

出售公司透過使用利率上限管理其現金流量利率風險。利率上限具有將借款的浮息控制於利率上限範圍內的經濟影響。根據利率上限，出售公司與其他人士協定透過參照協定名義金額將浮息限制於利率上限範圍之內。

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，倘利率上升／下降25個基點，而所有其他可變因素維持不變，則於各年／期內的溢利淨額會主要因利息開支增加／減少而變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
溢利淨額（減少）／增加					
－上升25個基點	(10,122)	(25,710)	(27,296)	(13,648)	不適用
－下降25個基點	10,122	25,710	27,296	13,648	不適用

(b) 信貸風險

信貸風險產生自現金及現金等值、受限制現金、以及計入資產負債表內的貿易及其他應收款項。

信貸風險按組別基準管理。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日，所有現金及現金等值及受限制現金存放於荷蘭主要金融機構，且管理人相信該等機構的信貸質素良好。管理人預計不會因該等交易對手不履約的行為而產生任何虧損。

出售公司制定合適政策確保將投資物業租賃予具有合適信貸期的客戶，而出售公司會評估客戶的信貸信譽及財力以及考慮客戶的過往交易記錄。出售公司應用國際財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損將全期預期虧損撥備用於所有貿易應收款項。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共同信貸風險特徵及逾期天數分類。基於相應歷史信貸虧損計算的預期信貸虧損率並不重大。

(c) 流動資金風險

出售公司的目標乃為透過已承諾信貸融資保持充足的現金及資金來源。為管理流動資金風險，管理層以預期現金流為基準監察出售公司流動資金儲備的滾動預測以及現金及現金等值。出售公司預期透過內部產生的經營現金流及自金融機構或關聯方的借款（倘需要）為未來的現金流需求提供資金。

下表按有關到期日類別載列出售公司將按淨額基準清償的金融負債分析，以各結算日至合約到期日止餘下期間為基準。表內披露的金額乃合約未貼現現金流量：

	少於一年	一至二年	二至三年	超過三年	總計
於二零一六年十二月三十一日					
銀行借款	–	–	–	14,575,000	14,575,000
結欠關聯方借款	–	–	–	7,000,000	7,000,000
應付借款利息	1,245,213	1,128,546	1,128,546	1,932,471	5,434,776
衍生金融工具	33,912	–	–	–	33,912
其他應付款項及應付關聯方款項	117,827	–	–	–	117,827
	1,396,952	1,128,546	1,128,546	23,507,471	27,161,515
於二零一七年十二月三十一日					
銀行借款	–	–	–	14,575,000	14,575,000
結欠關聯方借款	–	–	–	7,000,000	7,000,000
應付借款利息	1,481,849	1,128,546	1,128,546	574,550	4,313,491
衍生金融工具	14,341	–	–	–	14,341
其他應付款項及應付關聯方款項	110,847	–	–	–	110,847
	1,607,037	1,128,546	1,128,546	22,149,550	26,013,679

	少於一年	一至二年	二至三年	超過三年	總計
於二零一八年十二月三十一日					
銀行借款	–	–	14,575,000	–	14,575,000
結欠關聯方借款	–	–	7,000,000	–	7,000,000
應付借款利息	1,363,689	1,129,720	694,734	–	3,188,143
衍生金融工具	1,020	–	–	–	1,020
其他應付款項及應付關聯方款項	126,186	–	–	–	126,186
	1,490,895	1,129,720	22,269,734	–	24,890,349
於二零一九年六月三十日					
結欠關聯方借款	–	–	–	19,975,000	19,975,000
應付借款利息	749,052	579,275	579,275	1,071,179	2,978,781
其他應付款項及應付關聯方款項	201,573	–	–	–	201,573
	950,625	579,275	579,275	21,046,179	23,155,354

借款的利息付款按於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日所持的借款計算，而不計及未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的相關利率估計，惟於二零一九年六月三十日並不適用。

3.2 資本風險管理

出售公司資本管理的目標乃為保障出售公司能持續經營，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益。

與業內其他公司一致，管理人利用資本負債比率監察資本。此比率按照借款總額（不包括交易成本）除以資產總值計算。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日按借款總額(不包括交易成本)除以資產總值計算的資本負債比率如下:

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
借款總額(不包括交易成本)				
(附註15及附註20(c))	21,575,000	21,575,000	21,575,000	19,975,000
資產總值	27,813,313	28,789,456	34,030,037	32,725,898
資產負債比率	78%	75%	63%	61%

3.3 公平值估計

下表按計量公平值的估值技術所用輸入值的層級,分析於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日按公平值列賬的金融工具。有關輸入值乃按下文所述分類歸入公平值分級制內的三個層級:

第一層: 於活躍市場買賣金融工具的公平值(如公開買賣之衍生工具及股本證券),是按報告期末所報市價釐定。出售公司所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具會列入第一層;

第二層: 並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)公平值乃採用估值方法釐定,該等估值方法充分利用可觀察市場數據,盡少依賴實體的特定估計數據。如計算有關工具的公平值所需的所有重大輸入值為可觀察數據,則該工具列入第二層;及

第三層: 如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察市場數據而定,則該工具列入第三層。非上市股本證券亦然。

有關按公平值計量的投資物業之披露,請參閱附註10。

	第一層	第二層	第三層	總計
按公平值計入損益的金融負債				
衍生金融工具				
於二零一六年十二月三十一日	–	33,912	–	33,912
於二零一七年十二月三十一日	–	14,341	–	14,341
於二零一八年十二月三十一日	–	1,020	–	1,020

出售公司於二零一九年六月三十日並未持有衍生金融工具。

業績紀錄期內，並無於不同層級之間進行任何轉撥且估值方法並無變動。

並非於活躍市場買賣的金融工具公平值乃採用估值方法釐定。該等估值方法充分利用可獲得的可觀察市場數據，盡少依賴實體的特有估計數據。如計算有關工具的公平值所需的所有重大輸入值為可觀察數據，則該工具列入第二層。

如一項或多項重大輸入值並非根據可觀察市場數據而定，則該工具列入第三層。

金融工具估值所採用的特定估值方法包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 利率上限的公平值按基於可觀察收益率曲線釐定的估計未來現金流量的現值計算。
- 採用其他方法（例如貼現現金流分析）釐定其餘金融工具的公平值。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預期)作持續評估。

出售公司就未來作出估計及假設。按定義,就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

(a) 投資物業公平值的估計

投資物業的公平值乃由獨立估值師於各報告日期採用估值方法釐定。獨立估值師以收入資本化法作為彼等主要估值方法,並以直接比較法(倘適用)作交叉參考評估。判斷及假設之詳情已於附註10披露。

(b) 即期所得稅及遞延稅項

許多交易及計算方法難以確定最終稅項。出售公司按照是否應繳納額外稅項的估計確認預期稅務審核事宜所產生的負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同,該等差額將影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差額或稅項虧損時,則會確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能有所不同。

5 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				(未經審核)	
來自荷蘭酒店的租金收入*(a)*	1,962,915	1,964,878	1,992,387	996,193	1,015,121
其他租金收入*(b)*	18,405	18,464	18,679	9,318	9,466
	1,981,320	1,983,342	2,011,066	1,005,511	1,024,587

(a) 於二零一二年三月二十二日，出售公司，其擁有荷蘭酒店，並將荷蘭酒店出租予承租人，租期為25年。根據租賃協議，出售公司有權收取按荷蘭酒店總經營收入24%計算的租金總額。

根據荷蘭酒店租賃協議的條款，承租人保證每年繳付基本租金，並根據荷蘭中央統計局公佈的消費者價格指數每年作出調整，惟以每年3%為上限。若租金總額低於基本租金，承租人須向出售公司支付有關差額。

於業績紀錄期內，租金總額低於基本租金。因此，租賃收入為基本租金。

(b) 其他租金收入指投資物業天線租賃所得租金收入，並於有關租賃期間以直線法確認。

6 經營開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				(未經審核)	
管理費*(附註20(b))*	120,915	132,104	147,399	70,296	71,057
法律及其他專業費用	378,181	62,621	70,259	12,151	27,813
物業房地產稅	34,326	36,457	40,502	20,251	24,697
估值費	6,000	10,000	10,000	5,000	21,299
核數師酬金	11,912	9,358	9,398	6,899	6,898
物業保險	12,136	45,801	45,605	22,214	23,698
雜項	3,485	–	5,014	8,351	8,976
經營開支總額	566,955	296,341	328,177	145,162	184,438

7 其他收益／（虧損）－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
衍生金融工具的公平值收益	34,195	19,571	13,321	9,602	1,020
銀行開支	(5,644)	(10,997)	(14,336)	(6,394)	(6,384)
外匯收益／（虧損）	81	1,680	1,724	–	(443)
	28,632	10,254	709	3,208	(5,807)

8 融資成本－淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
銀行借款利息開支	454,788	428,545	438,049	213,686	151,458
結欠關聯方借款利息開支*（附註20(b)）*	605,628	700,000	700,000	347,123	342,380
銀行借款交易成本的攤銷	74,658	26,217	27,053	13,309	74,776
銀行借款的提前償還成本	–	–	–	–	72,875
	1,135,074	1,154,762	1,165,102	574,118	641,489

9 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
即期所得稅*(a)*	–	–	–	–	–
遞延所得稅*（附註16）*	143,833	161,397	1,268,551	518,786	50,713
	143,833	161,397	1,268,551	518,786	50,713

出售公司就除税前溢利的税項，與採用綜合收益表溢利適用的加權平均税率而應產生的理論税額的差額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
除税前溢利	677,923	792,493	5,138,496	2,139,439	202,853
按法定税率計算的税項	169,481	198,123	1,284,625	534,860	50,713
確認先前未確認的税項虧損的遞延所得税資產	–	(30,861)	(16,074)	(16,074)	–
確認先前未確認的暫時性差額的遞延所得税資產	(35,499)	–	–	–	–
其他	9,851	(5,865)	–	–	–
	143,833	161,397	1,268,551	518,786	50,713

(a) 荷蘭企業所得税

於荷蘭註冊成立的公司須就最初200,000歐元應課税收入按20%的税率繳納所得税，並就於業績紀錄期超出200,000歐元的應課税收入按25%的税率納税。由於出售公司於業績紀錄期仍有未動用結轉税項虧損（附註16），故並未就荷蘭企業所得税計提撥備。

10 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
投資物業	26,870,000	27,120,000	31,740,000	31,750,000

出售公司之投資物業為一家位於荷蘭的酒店，且擁有永久業權。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
按公平值					
期初結餘	26,500,000	26,870,000	27,120,000	27,120,000	31,740,000
公平值收益*(a)*	370,000	250,000	4,620,000	1,850,000	10,000
期末結餘	26,870,000	27,120,000	31,740,000	28,970,000	31,750,000

(a) 出售公司位於荷蘭的投資物業分別於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日由Savills Consultancy B.V.（「第一太平戴維斯」）以及於二零一九年六月三十日由Cushman &Wakefield v.o.f.（「戴德梁行」）進行獨立估值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，出售公司的銀行借款（附註15）乃以投資物業作抵押。有關抵押於二零一九年五月提前償還銀行借款後解除。

有關投資物業根據國際財務報告準則的公平值計量資料如下：

	於以下期間的公平值計量乃採用		
種類	**相同資產在活躍市場的報價（第一層）**	**其他重大可觀察輸入值（第二層）**	**重大不可觀察輸入值（第三層）**
經常性公平值計量			
於二零一六年十二月三十一日	–	–	26,870,000
於二零一七年十二月三十一日	–	–	27,120,000
於二零一八年十二月三十一日	–	–	31,740,000
於二零一九年六月三十日	–	–	31,750,000

於業績紀錄期內，並無於第一、二和三層之間進行任何轉撥。

出售公司的估值流程

出售公司的投資物業已於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日由合資格獨立專業估值師第一太平戴維斯與戴德梁行進行估值，該公司持有相關認可專業資格，對所估投資物業的所在位置及所屬類別有近期估值經驗。

產業信託管理人審閱獨立估值師所作估值以便作出財務報告，並直接向產業信託管理人的財務及投資委員會(「財務及投資委員會」)匯報。產業信託管理人及獨立估值師就估值流程及結果每年至少舉行一次討論會(與出售公司報告期一致)。

於各報告期末，產業信託管理人：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入值；
- 評估物業市場狀況及物業估值較上一年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師召開討論會。

於各個報告期，產業信託管理人以及獨立估值師於年度估值討論會上就第三層公平值的變動進行分析。

估值方法

有關估值乃根據重大不可觀察輸入值採用收入資本化法釐定。該等輸入值包括：

資本化率	反映該等物業的性質、位置及租約情況，連同現時市場投資標準；及
租金收入	根據對酒店物業近期出租及所獲租金的分析以及來自當地可用作比較酒店物業的其他基準表現。

於業績紀錄期，投資物業的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入值計量公平值(第三層)的相關資料:

種類	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍 (可能性–加權平均)	不可觀察輸入值與公平值的關係
荷蘭酒店	收入資本化	租金收入	荷蘭酒店於業績紀錄期的租金收入: 荷蘭酒店的基本租金為根據荷蘭中央統計局公佈的消費者價格指數計算,並於每年作出調整的固定金額,有關指數上限為每年3%。荷蘭酒店的租金總額按承租人總經營收入的24%計算。倘該年度╱期間荷蘭酒店的租金總額少於荷蘭酒店的基本租金,則承租人須支付差額。	輸入值越高,公平值越高
		資本化率	於二零一六年十二月三十一日: 核心租金的5.25%加當前租金高位租金部分的20% 於二零一七年十二月三十一日: 核心租金的5%加當前租金高位租金部分的22.5% 於二零一八年十二月三十一日: 核心租金的4.75%加當前租金高位租金部分的20% 於二零一九年六月三十日: 淨資本化率的5.18%	輸入值越高,公平值越低

不可觀察輸入值之間存在相關性。未來租金收入增加可能與成本變化掛鈎。如剩餘租期增加,收益率可能出現變化。

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
貿易應收款項*(a)*	–	750	–	–
其他應收款項	508	–	–	–
預付款項	28,059	26,825	40,976	55,911
貿易應收款項及預付款項－淨額	28,567	27,575	40,976	55,911

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，出售公司貿易及其他應收款項（非金融資產的預付款項除外）的賬面值與其公平值相若。

(a) 於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項為應收承租人的租金收入。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
貿易應收款項，總額				
－30天內	–	750	–	–

根據租賃合約，租賃款項須預先進行結算，故通常並無貿易應收款項。貿易應收款項並不計息。出售公司應用簡化方法，要求預期全期虧損於應收款項初始確認時起確認。於業績紀錄期，出售公司認為彼等客戶並無重大財務困難且根據過往經驗，彼等客戶的信貸質素並無重大變動。已確認減值虧損為零。

出售公司所有貿易應收款項的賬面值均以歐元計值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，所有貿易應收款項已予質押，作為出售公司銀行借款的抵押品（附註15）。有關抵押於二零一九年五月提前償還銀行借款後解除。

12 現金及現金等值及受限制現金

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
銀行現金*(a)*	914,746	1,641,881	2,249,061	919,987
減：受限制現金*(b)*	–	–	(250,000)	–
	914,746	1,641,881	1,999,061	919,987

(a) 所有現金及現金等值均以歐元計值。

(b) 受限制現金指根據銀行借款協議存入儲備賬戶，並抵押予銀行作為保證金的銀行存款（附註15），以歐元計值。

13 其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
其他應付款項	76,848	41,217	48,210	52,318
客戶預付款項	2,846	4,623	162,728	171,798
銀行借款應付利息	59,879	59,879	58,705	–
應計稅項（所得稅除外）	61,902	67,351	100,421	100,582
	201,475	173,070	370,064	324,698

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，出售公司的所有其他應付款項均為免息款項。由於到期時間短，其公平值與賬面值相若。

14 衍生金融工具

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
利率上限	33,912	14,341	1,020	–

出售公司已與一家商業銀行訂立利率上限。利率上限則具有將借款浮動利率維持在上限利率範圍內的經濟效益。然而，由於於業績紀錄期利率上限未能符合對沖會計的條件，故並無入賬列作對沖工具。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，未履行利率上限的名義本金額為13,117,500歐元，利率上限為4.4%。於二零一九年五月，利率上限於提早償還銀行借款後解除。利率上限的公平值變動產生的損益於綜合收益表「其他收益／(虧損) －淨額」中確認(附註7)。

15 借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
非流動				
銀行借款本金－有抵押	14,575,000	14,575,000	14,575,000	–
減：交易成本	(128,046)	(101,829)	(74,776)	–
	14,446,954	14,473,171	14,500,224	–

出售公司的借款以歐元計值。

出售公司借款面對的利率變動風險及其以合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)呈列如下：

	六個月或以下	總計
於二零一六年十二月三十一日	14,446,954	14,446,954
於二零一七年十二月三十一日	14,473,171	14,473,171
於二零一八年十二月三十一日	14,500,224	14,500,224
於二零一九年六月三十日	–	–

借款的到期日如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
兩至三年	–	–	14,500,224	–
三年以上	14,446,954	14,473,171	–	–
	14,446,954	14,473,171	14,500,224	–

本金額為14,575,000歐元及於二零二一年五月十日到期的銀行借款已於二零一九年五月提前償還。

於業績紀錄期的加權平均實際利率呈列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
借款－非流動（歐元）	4.48%	3.12%	3.13%	4.36%

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
賬面值				
銀行借款	14,446,954	14,473,171	14,500,224	–
公平值				
銀行借款	14,537,197	14,593,922	14,588,783	–

公平值乃按採用於各結算日的現行市場利率貼現的現金流量計算，且屬於公平值分級制的第二層。

出售公司並無未提取的銀行借款融資。

(a) 銀行借款－有抵押

出售公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的銀行借款以下列各項作抵押：

- 投資物業（附註10）、貿易應收款項（附註11）、受限制現金（附註12）及出售公司之股權並由New Century Europe作擔保。

於二零一九年六月三十日，出售公司並無銀行借款。

16 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

遞延所得稅資產及負債於可依法抵銷及遞延所得稅與同一稅務機關有關時抵銷。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
遞延所得稅負債	1,230,828	1,406,114	2,679,385	2,725,707
減：遞延所得稅資產	(70,213)	(84,102)	(88,822)	(84,431)
遞延所得稅負債－淨額	1,160,615	1,322,012	2,590,563	2,641,276

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
遞延所得稅負債：				
－將於12個月後收回	1,079,559	1,246,849	2,517,163	2,570,168
－將於12個月內收回	81,056	75,163	73,400	71,108
	1,160,615	1,322,012	2,590,563	2,641,276

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
年初結餘	1,016,782	1,160,615	1,322,012	1,322,012	2,590,563
扣除自綜合收益表 *（附註9）*	143,833	161,397	1,268,551	518,786	50,713
年末結餘	1,160,615	1,322,012	2,590,563	1,840,798	2,641,276

於業績紀錄期遞延所得稅資產及負債的變動（未計及於同一稅務司法權區的結餘抵銷）如下：

遞延所得稅資產	**稅項虧損結轉**	**衍生金融工具**	**總計**
於二零一六年一月一日	–	–	–
計入綜合收益表	61,735	8,478	70,213
於二零一六年十二月三十一日	61,735	8,478	70,213
計入／（扣除自）綜合收益表	18,782	(4,893)	13,889
於二零一七年十二月三十一日	80,517	3,585	84,102
計入／（扣除自）綜合收益表	8,050	(3,330)	4,720
於二零一八年十二月三十一日	88,567	255	88,822
扣除自綜合收益表	(4,136)	(255)	(4,391)
於二零一九年六月三十日	84,431	–	84,431

遞延所得稅負債	銀行借款交易成本攤銷	投資物業估值	總計
於二零一六年一月一日	–	1,016,782	1,016,782
扣除自綜合收益表	32,012	182,034	214,046
於二零一六年十二月三十一日	32,012	1,198,816	1,230,828
扣除自／(計入)綜合收益表	(6,555)	181,841	175,286
於二零一七年十二月三十一日	25,457	1,380,657	1,406,114
扣除自／(計入)綜合收益表	(6,763)	1,280,034	1,273,271
於二零一八年十二月三十一日	18,694	2,660,691	2,679,385
扣除自／(計入)綜合收益表	(18,694)	65,016	46,322
於二零一九年六月三十日	–	2,725,707	2,725,707

遞延所得稅資產乃就結轉之稅項虧損確認，惟僅以有關稅項福利可能透過日後之應課稅溢利變現者為限。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，出售公司並無就分別為數187,740歐元及42,696歐元可以結轉以抵銷未來應課稅收入之虧損確認遞延所得稅資產46,935歐元及10,674歐元。於二零一八年十二月三十一日，所有結轉之稅項虧損已確認為遞延所得稅資產。

17 股本及股份溢價

法定股本總數為18,000股每股面值1歐元之普通股。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，繳足股本總額為18,000歐元，乃指18,000股每股面值1歐元之已發行普通股。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
股本	18,000	18,000	18,000	18,000
股份溢價*(i)*	1,552,567	1,552,567	1,552,567	1,552,567
	1,570,567	1,570,567	1,570,567	1,570,567

(i) 股份溢價

於二零一六年一月一日	6,052,567
償還股東出資	(4,500,000)
於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日	1,552,567

股份溢價指股東向出售公司作出的超過股本之出資。於收購事項過程中，出售公司已償還先前控股公司IRE的出資4,500,000歐元。

18 現金流量資料

(a) 除税前溢利與經營所得現金對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				（未經審核）	
年度／期間除税前溢利	677,923	792,493	5,138,496	2,139,439	202,853
就以下項目作出調整：					
衍生金融工具的公平值收益*（附註7）*	(34,195)	(19,571)	(13,321)	(9,602)	(1,020)
銀行借款的利息開支*（附註8）*	454,788	428,545	438,049	213,686	151,458
應付關聯方借款利息開支*（附註8）*	605,628	700,000	700,000	347,123	342,380
銀行借款交易成本攤銷*（附註8）*	74,658	26,217	27,053	13,309	74,776
投資物業公平值收益*（附註10）*	(370,000)	(250,000)	(4,620,000)	(1,850,000)	(10,000)
其他融資成本*（附註8）*	–	–	–	–	72,875
營運資金變動：					
貿易及其他應收款項及預付款項（增加）／減少	(28,567)	992	(13,401)	(27,376)	(14,935)
應付關聯方款項增加	40,979	28,651	8,346	–	71,279
其他應付款項（減少）／增加	(15,949)	(28,405)	198,168	277,600	13,339
經營所得現金	1,405,265	1,678,922	1,863,390	1,104,179	903,005

(b) 與融資活動相關的淨現金及負債

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
現金及現金等值	914,746	1,641,881	1,999,061	919,987
受限制現金	–	–	250,000	–
借款－須於一年後償還	(14,446,954)	(14,473,171)	(14,500,224)	–
應付關聯方借款	(7,000,000)	(7,000,000)	(7,000,000)	(19,975,000)
	(20,532,208)	(19,831,290)	(19,251,163)	(19,055,013)
現金及現金等值	914,746	1,641,881	1,999,061	919,987
受限制現金	–	–	250,000	–
借款－固定利率	(7,000,000)	(7,000,000)	(7,000,000)	(19,975,000)
借款－浮動利率	(14,446,954)	(14,473,171)	(14,500,224)	–
	(20,532,208)	(19,831,290)	(19,251,163)	(19,055,013)

	其他資產		來自融資活動的負債	
	現金及現金等值	應付關聯方借款	銀行借款	總計
於二零一六年一月一日	1,212,537	(7,325,913)	(9,935,321)	(16,048,697)
現金流量	(297,791)	325,913	(4,436,975)	(4,408,853)
銀行借款交易成本攤銷	–	–	(74,658)	(74,658)
於二零一六年十二月三十一日	914,746	(7,000,000)	(14,446,954)	(20,532,208)
現金流量	727,135	–	–	727,135
銀行借款交易成本攤銷	–	–	(26,217)	(26,217)
於二零一七年十二月三十一日	1,641,881	(7,000,000)	(14,473,171)	(19,831,290)
現金流量	357,180	–	–	607,180
銀行借款交易成本攤銷	–	–	(27,053)	(27,053)
於二零一八年十二月三十一日	1,999,061	(7,000,000)	(14,500,224)	(19,251,163)
現金流量	(1,079,074)	(12,975,000)	14,575,000	270,926
銀行借款交易成本攤銷	–	–	(74,776)	(74,776)
於二零一九年六月三十日	919,987	(19,975,000)	–	(19,055,013)

(c) 非現金交易

於業績紀錄期，出售公司並無重大非現金交易。

19 承擔

資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，出售公司並無資本承擔。

或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，出售公司並無任何重大或然負債。

20 關聯方交易

除財務報表別處所詳述的交易及結餘外，出售公司於以下年度及期間與關聯方有以下重大交易：

(a) 與關聯方的關係性質

關聯方	與出售公司的關係
New Century Europe	控股公司
New Century REIT Hong Kong I Limited	New Century Europe的控股公司
Spearhead Global Limited	開元產業信託的附屬公司
IRE	收購事項前的前控股公司

(b) 與關聯方的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年
已付／應付New Century Europe的利息開支	275,410	700,000	700,000	347,123	257,754
已付／應付Spearhead Global Limited的利息開支	–	–	–	–	84,626
已付／應付New Century REIT Hong Kong I Limited的管理費*(i)*	40,979	132,104	147,399	70,296	71,057
已付IRE的管理費	79,936	–	–	–	–
已付IRE的利息開支	330,218	–	–	–	–
	726,543	832,104	847,399	417,419	413,437

(i) 管理費

根據於二零一三年六月十日的信託契約(經日期為二零一三年六月二十日及二零一五年六月十五日的補充信託契約修訂)(「信託契約」),New Century REIT Hong Kong I Limited(作為開元產業信託的全資附屬公司)有權於業績紀錄期向出售公司收取管理費,金額為以下各項的總和:

- 存託財產於各結算日價值每年0.3%的基本費用(「基本費用」)。
- 在信託契約內所界定物業收入淨額每年4%的浮動費用(「浮動費用」)。

(c) 與關聯方的結餘

應付以下各方的其他應付款項:

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
New Century REIT Hong Kong I Limited	40,979	69,630	77,759	149,255
Spearhead Global Limited	–	–	217	–
	40,979	69,630	77,976	149,255

應付以下各方的應付利息:

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
New Century Europe *(i)*	116,667	293,425	176,438	85,151
Spearhead Global Limited *(ii)*	–	–	–	84,626
	116,667	293,425	176,438	169,777

應付以下各方的借款：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
New Century Europe *(i)*	7,000,000	7,000,000	7,000,000	–
Spearhead Global Limited *(ii)*	–	–	–	19,975,000
	7,000,000	7,000,000	7,000,000	19,975,000

(i) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，應付New Century Europe的借款及應付利息指關聯方貸款7,000,000歐元及應付利息分別116,667歐元、293,425歐元、176,438歐元及85,151歐元。該關聯方貸款在五年內的固定年利率為10%，並隨後記錄為非流動負債。該關聯方貸款及應付利息已於二零一九年五月提前償還。

(ii) 於二零一九年六月三十日，應付Spearhead Global Limited的借款及應付利息指關聯方貸款19,975,000歐元及應付利息84,626歐元。該關聯方貸款無抵押及在五年內的固定年利率為2.9%，並隨後記錄為非流動負債。

(d) 關鍵管理層薪酬

於業績紀錄期，並無關鍵管理層薪酬。

21 應收未來最低租金

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，出售公司根據不可撤銷租約的應收未來最低租金如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
一年內	1,983,331	2,002,885	2,049,174	2,049,174
一年至五年	7,900,142	8,010,126	8,179,688	8,184,017
超過五年	29,737,874	28,151,616	26,651,201	25,625,209
	39,621,347	38,164,627	36,880,063	35,858,400

22 資產負債表日後事項

於二零一九年九月十三日，New Century Europe與Somerset Real Estate VI B.V.、Horizons III B.V.、Zoutelust B.V.及Caerdydd Beheer B.V.（統稱「買方」）訂立購股協議，據此，買方收購出售公司的全部權益，基本購買價為39.75百萬歐元加於完成日期（「完成日期」）的流動資產減於完成日期的負債所得。於二零一九年六月三十日，最後到期日為二零二四年五月的應付關聯方借款為19.98百萬歐元。該借款連同應計利息將於完成日當日償還。

23 結算日後財務報表

出售公司並無就二零一九年六月三十日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外，出售公司概無就二零一九年六月三十日後任何期間宣派、作出或支付任何股息。

以下為自獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲之函件及估值報告全文，內容有關其荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫於二零一九年八月三十日之市值意見，乃為載入本通函而編製。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關：地址位於荷蘭溫塞爾，當地稱為Veldmaarschalk Montgomerylaan 1, 5612 BA Eindhoven, the Netherlands的荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「該物業」）

指示、目的及估值日期

吾等遵照開元資產管理有限公司（「產業信託管理人」）指示，對開元產業投資信託基金（「開元產業信託」）及其附屬公司（統稱「開元產業信託集團」）將予出售New Century Netherlands I B.V.（「開元荷蘭」或「目標公司」）持有之物業之市值進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以向　閣下提供吾等對該物業於現況下於二零一九年八月三十日（「估值日期」）的市值意見。

市值之定義

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則二零一七年，市值界定為「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等對該物業之估值乃按全部權益基準作出。

估值基準及假設

吾等對該物業的估值不包括因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關的任何人士授出特殊代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可用的任何特殊價值要素）所引致的任何估計價格上升或下跌。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、質押或欠款，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，已假設該物業概不附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該物業的佔地面積的準確性，惟已假設開元產業信託集團向吾等提供的文件及／或正式圖則所示佔地面積為正確。所有文件及合約均僅供參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等概無進行實地測量。

估值方法

收益資本化法

市值乃根據樓宇及／或地面之租用建築面積之總市場租值減客戶提供及／或吾等估計的物業相關費用及其他費用釐定，且與於當前市場環境下屬實的淨收益率有關。該收益率乃基於對市場、位置及不動產本身的評估且基於（其中包括）上述因素計算得出。

實際租金收入與市場租值之間的任何差額在租賃的剩餘期限內資本化（現金價值）。

計及閒置成本，包括租金虧損、擁有人應付服務費用、租用成本以及營銷、宣傳、管理、維護及改動及／或翻新成本。

一方面，該價值可透過將理論租金總收益資本化為總初始收益率（總初始收益率）釐定，或另一方面透過將理論租金收益淨額資本化為淨初始收益率（淨初始收益率）釐定。總初始收益率乃理論租金收益（t=0時）除以市值（不包括交易成本）計算得出，並以百分比列示。總初始收益率乃理論租金收益減經營成本除以市值（不包括交易成本）計算得出，亦以百分比列示。

可資比較方法

可資比較方法比較涉及類似物業的銷售及出租交易。該方法用於已知「充足」交易數據的不動產。可資比較方法基於對市場、位置及不動產本身的評估。

市值之評估

標的估值的主要方法為收益資本化法。對於市值的最終評估，已使用可資比較方法來檢查評估的價值是否符合市場可資比較案例。

估值涉及一項資產交易而非股權交易。倘適用，轉讓稅、公證費及土地登記費將被扣除。

於評估該物業時，吾等已遵照香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第6.8章及第25項應用指引「海外投資」及香港測量師學會估值準則二零一七年所載規定。

資料來源

該估值乃基於不動產之視察、開元產業信託集團所提供的資料（如出租詳情及建築面積、建築平面圖及／或計量證書及物業相關資料及其他費用）、以及土地登記處、市及／或省級機關及任何其他相關機關書面及口頭提供的資料作出。

業權調查

吾等已透過公開記錄調查該物業的業權。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定有否任何修訂可能並未載於交予吾等的副本。

技術狀況

該物業由吾等之阿姆斯特丹辦事處之估值師R. van Polanen Petel MSc CFA MRICS RT及S. Mirzaei MSc RT於二零一九年五月二十四日視察。

只要可觀測且只能在價值評估的框架內，結構及樓宇系統的修復狀況以一般情況下作出評估。該評估不等於技術調查，對於其本身維修狀況及／或可能隱藏的缺陷，吾等不承擔任何責任。

就估值而言，除非另有說明，假設樓宇系統功能正常且處於良好維修狀態，因此，無需為獲得規定許可證（包括法定許可證）而作出投資。根據當地消防隊的規定，有關系統包括電梯、中央暖氣系統、氣候控制及電力系統及設備。

除非另有說明，吾等並無進行實地量度，以證實該物業的地盤及建築面積。吾等假設呈交予吾等的文件副本之面積乃屬正確。

環境層面

標的物業之視察並不包括對其建築期間使用的材料的任何調查，有關材料（如尤其是石棉及含有石棉的材料）根據當前見解及標準是否可能對環境及／或人類及動物的健康有害。除非於本報告另有說明，則該估值假設並未使用有關材料。

該估值並不包括對構成標的物業之土壤及／或地表水之潛在污染的任何調查，有關污染根據當前見解及標準可能對環境及／或健康構成危害。因此，除非於本報告另有說明，則該估值假設並並不存在相關污染及／或其他形式污染，乃由於根據分區及／或獲得建築許可證規定有關使用將受阻。

獨立性

吾等關連辦事處Cushman & Wakefield v.o.f就　貴集團之財務申報目的提供該物業於二零一九年六月三十日之估值。

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及以下簽署人並無任何與對有關該物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。

吾等確認，根據房地產投資信託基金守則第6.5章，吾等乃獨立於此計劃、受託人、管理公司及此計劃各重大持有人。該估值乃根據房地產投資信託基金守則第6.8(e)章按公平公正基準編製。

報告的擬定用途及使用者

估值報告的擬定用途僅為作公開披露目的（包括將估值報告載入開元產業信託有關該物業之通函）及供公開查閱。

貨幣

吾等對位於荷蘭之該物業之估值將以歐元區法定貨幣歐元（「歐元」）列示。

隨函附上估值報告。

此　致

開元資產管理有限公司
（以其作為開元產業投資信託基金產業信託管理人的身份）
香港
皇后大道中99號
中環中心
47樓4706室

德意志信託（香港）有限公司
（以其作為開元產業投資信託基金受託人的身份）
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

董事會　台照

為及代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc，MHKIS
謹啟

二零一九年十月四日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，彼於物業（包括香港、中國及海外）估值方面擁有逾29年經驗。

估值報告

開元產業信託將予出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年八月三十日現況下的市場價值
荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫，地址位於荷蘭溫塞爾，當地稱為Veldmaarschalk Montgomerylaan 1, 5612 BA Eindhoven, the Netherlands	該物業包括一家位於埃因霍溫市中心的四星級酒店（荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫）。該物業建於一九七三年及於二零零九年翻新。 一幢11層高加一層地庫之酒店大樓，容納合共207個客房、一間全天餐廳及酒吧、前台、休息室、配有游泳池的健身房及會議設施。酒店後方有一個大型停車場，在自己的地塊上為酒店客人提供145個停車位。 該物業的總建築面積約為11,675平方米 **客房類型 房間數** 標準 143 行政 52 普通套房 9 行政套房 2 總統套房 2 **總計 207** 該物業位於埃因霍溫中心火車站西北部，位於中心城市邊緣。周邊地區大多為辦公室、居民住處、及小型餐廳及商店。該物業距菲利普體育場、「Beursgebouw Eindhoven」展覽及活動中心、及市中心的零售店及餐廳僅幾步之遙。 根據土地登記處的詳細信息，該物業由New Century Netherlands I B.V.持有永久業權，其註冊辦事處位於阿姆斯特丹。	**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。 **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）。 現時月租金（除利得稅前）約為169,000歐元。 並無主要閒置空間。	31,750,000歐元 （三千一百七十五萬歐元）

附註：

(1) 該物業之估值乃由R. van Polanen Petel先生MRICS及楊瑋先生MRICS在曾俊叡先生MHKIS之監督下編製。

(2) 該物業的合法權益包括有關土地登記處ID為溫塞爾K 1278及1280的永久業權，包括一家帶有毗連的停車場的酒店及其他固定附屬物。

土地登記處資料

地區：	溫塞爾
編號：	1278及1280
	7,490平方米
	62平方米
總地塊面積	**7,552平方米**

根據土地登記處的詳細信息，該物業由New Century Netherlands I B.V. （「目標公司」）持有永久業權，其註冊辦事處位於阿姆斯特丹。

土地登記處摘錄該地塊表明，該物業受《噪音妨害法》第110條（Noise Nuisance Act, article 110）規限。《噪音妨害法》規定了企業可接受的噪音等級。《環境管理（設施一般規則）法令》（Environmental Management (General Rules for Establishments) Decree）規定商業運作噪音的一般環境規則。遵守該法令的企業通常不需要申請環境許可證。

吾等已進行有限業權查冊（業權編號Hyp4 61267/108，日期為二零一二年三月二十三日），有關規定列示如下：

基於前述業權（Hyp4 51789/131，日期為二零零七年三月一日）及由埃因霍溫直轄市於二零一二年三月二十一日發出的回復函件，該等地塊將被指定用作帶有餐廳及酒吧（包括停車場）的酒店。

吾等已於Spatial Planning Department of the Municipality of Eindhoven就有關該物業之指定用途作出查詢。有關該區域的規劃政策包含在透過於二零一三年十一月十九日舉行的埃因霍溫市議會之決議案採納的規劃「Emmasingelkwadrant－Fellenoord 2013」內。

由於該物業的原定用途並無變動，故吾等將按該物業擁有良好且有市售業權之基準評估該物業。

產業信託管理人亦確認，該物業並無按揭。

(3) 《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物業的建議新用途；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。

(4) 客房類型詳情概述如下：

客房類型	**客房數**
標準	143
行政	52
普通套房	9
行政套房	2
總統套房	2
總計	**207**

(5) 該物業之佈局如下：

樓層	**用途**
樓頂	–
十層	客房（行政及總統套房）
一層至九層	客房（標準、行政客房及普通套房）
地面一層	接待處、餐廳、大廳、後台區、酒吧／貴賓廳／廚房、會議室、客房
地下層	辦公室、健身房、游泳池、更衣室、儲物室

(6) 下表載列荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫若干主要資料：

截至二零一九年六月三十日止六個月之平均入住率	79.3%
截至二零一九年六月三十日止六個月之日平均房價	87.7歐元
截至二零一九年六月三十日止六個月開元產業信託集團收取的租金收入總額	1.02百萬歐元

(7) 標的估值的主要方法為收益資本化法。對於市值的最終評估，已使用可資比較方法來檢查評估的價值是否符合市場可資比較案例。

收益資本化法

收益資本化法所用的主要估值假設概述如下：

客房數	207	
日平均房價	87歐元	
入住率	78%	
佔總收益百分比		**佔總收益百分比**
	客房	69%
	餐廳&酒吧	22%
	會議室&其他	9%
	總計	100%
總收益率	6.4%	
淨收益率	5.18%	

可資比較法

以下近期交易作為有關估值之可資比較案例。以下數據僅為一個選擇並不假定為詳盡無遺。

交易可資比較案例

酒店	**城市**	**客房數**	**交易價** *(歐元)*	**價格(每間客房)** *(歐元)*	**總收益率**	**日期**
Holiday Inn Express Sloterdijk	阿姆斯特丹	254	42,800,000	168,500	不適用	二零一九年
Holiday Inn Flight Forum Hotel	埃因霍溫	180	22,800,000	126,600	6%－7%	二零一八年
Hotel Pullman Eindhoven Cocagne	埃因霍溫	320	47,300,000	147,800	6%－7%	二零一六年

(8) 市場概覽

酒店投資市場

在一般房地產市場背景下，儘管酒店投資市場持續發展，該分部仍然是一個利基市場。從全球角度來看，荷蘭酒店投資市場規模有限，且酒店物業投資者有限。

二零一七年及二零一八年的酒店市場與一般房地產投資市場一致，呈現多種動態。預計該趨勢於二零一九年會持續，取決於供應情況。荷蘭酒店物業的投資總額於二零一七年超過18億歐元。廣義而言，該發展受有關酒店房地產及投資物業的持續需求推動。主要有關成交量大的高品質酒店物業需求多。儘管各種交易已於阿姆斯特丹以外地區進行，阿姆斯特丹仍是荷蘭及外國投資者的首選。該種強烈的偏愛源自於阿姆斯特丹酒店市場近年來表現良好，並一直保持穩定。阿姆斯特丹近期主要交易的例子為Kimption de Witt Hotel City Centre（164百萬歐元），出售W酒店（260百萬歐元）、Nhow Amsterdam RAI（142.4百萬歐元）。此外，NH Barbizon Palace之售後租回交易亦已進行。Deka以約155.5百萬歐元之交易價收購該酒店。

儘管存在該等交易，酒店房地產仍然供不應求。儘管需求不斷增加，但尤其在阿姆斯特丹較大交易量的供應缺乏。因此，目前市場上的投資者亦關注市中心以外區域（如Sloterdijk、阿姆斯特丹東南部及霍夫多普）的酒店。例如，Holiday Inn Express Sloterdijk近期以42.8百萬歐元出售。

於過往年度，投資者對酒店物業的興趣並不限於阿姆斯特丹地區。國際投資者因興趣驅使而於其他主要城市進行了若干主要交易。例如，出售鹿特丹的Roommate酒店及希爾頓酒店以及海牙的萬豪酒店。

任仕達地區以外區域亦可見市場動態變化。例如，Fletcher集團接管了擁有六個二級酒店位置的EHP資產包。此外，First Sponsor Group已購買Queen Bilderberg Hotels資產包，包括分佈在荷蘭的17個酒店位置。近期，Israeli fund 「Fattal Hotels」接管了於荷蘭擁有13個酒店位置的Apollo酒店。

荷蘭酒店市場

於過去幾年里，荷蘭酒店市場的入住率及平均房價一直呈相對穩定增長態勢。這主要是由於自危機以來經濟好轉及遊客人數的結構性增長。荷蘭的遊客人數近年來急劇上升。二零一八年，於荷蘭預訂住宿的客人約為30.1百萬，而於二零一二年約為21.0百萬。

旅遊業的結構性增長主要由（其中包括）低油價及可支配收入（世界旅遊組織，二零一七年）增加所推動。此外，由於機票價格下降、到達目的地的方式更直接及便捷的預定系統，遊客外出城市旅遊更加容易。

1. 責任聲明

產業信託管理人及董事願就本通函所提供資料之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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函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。

於最後實際可行日期，產業信託管理人、產業信託管理人的董事及主要行政人員於開元產業信託或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的基金單位、相關基金單位或債權證擁有的權益及淡倉須(a)根據信託契約附表三記錄於由產業信託管理人存置的名冊；(b)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會開元產業信託及聯交所（包括根據證券及期貨條例的有關條文，彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(c)根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的由產業信託管理人存續的登記冊；或(d)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」）知會開元產業信託及聯交所，如下：

於基金單位之好倉：

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
金文傑先生*(附註1)*	實益擁有人	1,679,000	0.17
童錦泉先生*(附註2)*	受董事控制的法團權益	139,450,000	14.36

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
產業信託管理人*(附註3)*	實益擁有人	35,485,984	3.65
張一鳴先生*(附註4)*	實益擁有人	588,000	0.06

附註：

(1) 於最後實際可行日期，金文傑先生為產業信託管理人的主席、非執行董事兼提名委員會主席。

(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35,485,984個基金單位。

(4) 於最後實際可行日期，張一鳴先生為產業信託管理人的行政總裁、執行董事兼負責人員。

持有5%或以上權益的持有人的基金單位持有量

於最後實際可行日期，根據信託契約附表三及證券及期貨條例第336條產業信託管理人須存置之登記冊所記錄或就產業信託管理人所知悉，重大基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）（產業信託管理人、產業信託管理人的董事或主要行政人員除外）的基金單位權益及淡倉如下：

於基金單位之好倉：

基金單位持有人名稱／姓名	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 *(附註1)*	受主要股東控制的法團權益	585,737,148	60.30
SCTS Capital Pte. Ltd. *(附註2)*	受主要股東控制的法團權益	585,737,148	60.30
Poppytown Group Limited *(附註3)*	受主要股東控制的法團權益	585,737,148	60.30
陳妙林 *(附註4)*	受主要股東控制的法團權益	585,737,148	60.30
浩豐 *(附註5)*	實益擁有人	585,737,148	60.30
Shanghai Summit Pte. Ltd. *(附註6)*	受主要股東控制的法團權益	139,450,000	14.36
Wealthy Fountain *(附註7)*	實益擁有人	139,450,000	14.36

基金單位持有人名稱／姓名	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
柳永娟*(附註8)*	受主要股東控制的法團權益	63,311,839	6.52
頂安投資有限公司	實益擁有人	63,311,839	6.52
Success Conquer Global Limited	實益擁有人	49,026,800	5.05

附註：

(1) 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（浙江銳至投資股份有限公司董事）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。

(2) 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（附註4）83.90%的權益。因此，Poppytown Group Limited被視為於浩豐所持基金單位中擁有權益。

(4) 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。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。

(5) 浩豐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585,737,148個基金單位中，浩豐於最後實際可行日期透過開元資產管理有限公司持有35,485,984個基金單位，佔開元產業信託已發行基金單位的3.65%。

(6) 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。

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。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。

(7) 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。

(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出售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的有關條文，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擁有權益(或被視為擁有權益)或於基金單位持有根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部須知會產業信託管理人及聯交所的任何淡倉。

3. 董事的服務合約

於最後實際可行日期,就開元產業信託或其任何附屬公司或聯營公司而言,產業信託管理人與任何董事間概無訂有生效的服務合約。

4. 於資產、合約、安排或競爭業務中的重大權益

除下文所披露者外,於最後實際可行日期,概無董事在於最後實際可行日期仍屬有效且與開元產業信託集團的業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益:

(i) 浙江開元酒店投資管理集團有限公司(「**浙江開元酒店**」)、浙江開元酒店管理股份有限公司(「**開元酒店管理**」)、開元旅業與產業信託管理人就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(「**初步酒店物業**」)而訂立的日期為二零一三年六月十四日的主酒店租賃及管理協議;

(ii) 浙江開元酒店、長春開元銳至投資管理有限公司、寧波開元銳至投資有限公司、淳安千島湖開元銳至投資有限公司、浙江銳至投資股份有限公司及開元酒店管理就各初步酒店物業而訂立的日期為二零一三年六月十四日的酒店租賃及管理協議;

(iii) 開封開元名都大酒店有限公司、開封開元名都酒店管理有限公司(「**開封開元名都酒店管理**」)、開元旅業及產業信託管理人就租賃開封開元名都大酒店(「**開封酒店**」)而訂立的日期為二零一五年六月二十九日的酒店租賃協議;

(iv) 開封開元名都酒店管理及開元酒店管理就開封酒店管理而訂立的日期為二零一五年六月二十九日的酒店管理協議;

(v) 由陳妙林先生、浩豐、產業信託管理人及受託人於二零一三年六月十四日訂立的不競爭契據,內容有關旨在盡量減少可能利益衝突的各項承諾;

(vi) 德威地產有限公司(「**德威**」)與產業信託管理人就使用於香港註冊的多項商標而於二零一三年六月十四日訂立的香港商標特許契約;及

(vii) 浙江開元酒店與開元酒店管理就使用於中國註冊的多項商標的獨家權利而於二零一三年六月十四日訂立的註冊商標轉讓協議。

張冠明先生(產業信託管理人的非執行董事)為浩豐(實益擁有6.81%股權)、其附屬公司及聯屬公司(「**浩豐國際集團**」)的少數股東。此外,張冠明先生為浩豐的一名董事,亦為浩豐國際集團旗下多家公司的董事。開元酒店管理、開元旅業、開封開元名都酒店管理及德威均為浩豐國際集團旗下成員公司。張冠明先生於浩豐國際集團擔任董事並持有股權,故張冠明先生被視為於上文所述合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期,(i)概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表編製日期)以來於由開元產業信託集團任何成員公司收購或出售或租賃,或由開元產業信託集團任何成員公司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;及(ii)概無董事或任何彼等聯繫人士於與開元產業信託業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

5. 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。

6. 營運資金

經計及開元產業信託的可用財務資源，包括其內部產生資金及可動用的財務融資，產業信託管理人相信開元產業信託於本通函日期起計12個月期間將有充足的流動資產應付其營運資金及經營所需。倘開元產業信託進行任何收購，可能須依賴向外借款及／或提呈發售股本或債務證券，以為該等收購提供資金。發行額外股本或股本掛鈎證券可能對基金單位持有人權益產生攤薄影響。

7. 債務

銀行及其他借款

於二零一九年八月三十一日（即就刊發本通函前本債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，開元產業信託集團擁有借款總額約人民幣2,127百萬元，當中全部借款均以開元產業信託集團的投資物業、銀行及有擔保存款、貿易應收款項及開元產業信託集團若干附屬公司的股權抵押。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，於二零一九年八月三十一日營業時間結束時，開元產業信託集團並無任何已發行及並未償清的借款資本，開元產業信託集團亦並無同意發行任何借款資本、銀行透支及承兑負債（日常商業票據除外）或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或承兑信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

8. 專家及同意書

總估值師、申報會計師及產業信託管理人的香港法律顧問已各自就於本通函引述其各自名稱發出同意書，且迄今並無撤回彼等的同意書。以上各方（倘相關）亦已同意於本通函及／或其附錄以及所有引述中按本通函所載的格式及內容載入其名稱。

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：

德杰律師事務所	香港法律顧問
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，概無專家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，概無專家於開元產業信託自最近期刊發的經審核賬目編製日期（即二零一八年十二月三十一日）以來由開元產業信託集團任何成員公司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。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，開元產業信託、任何其附屬公司、產業信託管理人或受託人（以其作為開元產業信託受託人的身份）概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，亦無任何尚未了結或對開元產業信託、其任何附屬公司、產業信託管理人或受託人（以其作為開元產業信託受託人的身份）構成威脅的重大訴訟或索償。

10. 重大合約

除購股協議外，概無任何開元產業信託集團之成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立屬或可能屬重大之合約（並非於開元產業信託或其任何附屬公司已開展或擬開展之業務之日常業務過程中訂立的合約）。

11. 一般事項

於最後實際可行日期：

(i) 產業信託管理人的註冊辦事處位於香港皇后大道中99號中環中心47樓4706室；及

(ii) 產業信託管理人的公司秘書為陳振東先生。彼自二零一六年三月起為香港會計師公會執業會計師。

12. 備查文件

由本通函日期起至二零一九年十月十八日（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註冊辦事處（位於香港皇后大道中99號中環中心47樓4706室）免費查閱：

(i) 信託契約；

(ii) 購股協議；

(iii) 荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫的估值報告載於本通函附錄三；

(iv) 目標公司的會計師報告載於本通函附錄二；

(v) 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之年報及二零一九年中報；

(vi) 申報會計師所簽署日期為二零一九年十月四日的書面調整聲明，其中載有達致本通函附錄二所載會計師報告所示數字時所作的調整；

(vii) 開元產業信託日期為二零一九年五月二十一日的通函，內容有關（其中包括）(1) 建議延長及修訂有關若干持續關連人士交易豁免；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；

(viii) 本附錄「專家及同意書」一段提述各專家出具的同意書；及

(ix) 本通函。