
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投資信託基金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。

本通函僅供參考，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不應計作邀請作出任何該等要約或邀請。



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

致基金單位持有人通函
有關購回基金單位的一般授權
及
週年大會通告

董事會函件載於本通函第3至6頁。

週年大會將於二零二零年六月三日(星期三)下午三時正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。隨附供基金單位持有人於週年大會使用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席週年大會，務請盡快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，且務必於任何情況下最遲須於週年大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交至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54樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席週年大會或其任何續會並於會上投票。

二零二零年四月二十八日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------|-----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 1. 緒言 | 3 |
| 2. 購回基金單位的一般授權..... | 4 |
| 3. 週年大會 | 6 |
| 4. 責任聲明 | 6 |
| 附錄 – 說明函件 | I-1 |
| 週年大會通告 | N-1 |

釋 義

在本通函中，除非文義另有規定，否則以下詞語具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|--|
| 「週年大會」 | 指 | 開元產業信託將於二零二零年六月三日（星期三）下午三時正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）舉行的基金單位持有人週年大會（及其通告載於本通函第N-1至N-3頁）或其任何續會 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「購回授權」 | 指 | 建議授予管理人的一般授權，以代表開元產業信託購回最多為批准有關一般授權的相關決議案獲通過之日已發行基金單位總數10%的基金單位 |
| 「董事」 | 指 | 管理人的董事 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二零年四月二十二日，即於本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改） |
| 「管理人」 | 指 | 開元資產管理有限公司（作為開元產業信託的管理人），或可能不時獲委任為開元產業信託管理人的其他人士 |
| 「開元產業信託」 | 指 | 開元產業投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃且構成基金單位信託，其基金單位於聯交所主板上市 |
| 「普通決議案」 | 指 | 由親身或委派代表出席基金單位持有人大會及有權於會上投票的基金單位持有人以投過半贊成票通過的一項決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，而會議的法定人數須為兩名或以上持有不少於已發行及發行在外基金單位10%的基金單位持有人 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「登記冊」 | 指 | 基金單位持有人登記冊 |
| 「房地產投資信託基金」 | 指 | 房地產投資信託基金 |
| 「房地產投資信託基金守則」 | 指 | 證監會刊發的房地產投資信託基金守則（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改） |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證監會購回通函」 | 指 | 證監會於二零零八年一月三十一日就證監會認可的房地產投資信託基金於市場上進行的基金單位購回向證監會認可的房地產投資信託基金管理公司發出的通函 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改） |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 證監會刊發的公司收購、合併及股份回購守則 |
| 「信託契約」 | 指 | 受託人與管理人所訂立日期為二零一三年六月十日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訂），可能不時經進一步修訂及補充 |
| 「受託人」 | 指 | 德意志信託（香港）有限公司（作為開元產業信託的受託人），或可能不時獲委任為開元產業信託受託人的其他人士 |
| 「基金單位」 | 指 | 開元產業信託的基金單位 |
| 「基金單位登記處」 | 指 | 卓佳證券登記有限公司，或可能不時獲委任存置登記冊的其他人士 |
| 「基金單位持有人」 | 指 | 基金單位的登記持有人 |

如文義需要，單數詞包括眾數的涵義，反之亦然；而意指男性字詞亦包括女性及中性的涵義。凡對人士的提述均包括法團。

於本通函內，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，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。



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

管理人的董事：

非執行董事

金文杰先生 (主席)

張冠明先生

童錦泉先生

管理人的註冊辦事處：

香港

皇后大道中99號

中環中心47樓4706室

執行董事

何慧珠女士

獨立非執行董事

Angelini Giovanni 先生

俞漢度先生

何建民教授

敬啟者：

致基金單位持有人通函
有關購回基金單位的一般授權
及
週年大會通告

1. 緒言

管理人擬於週年大會上尋求基金單位持有人批准授予管理人一般授權，以根據證監會購回通函代表開元產業信託於聯交所購回基金單位。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關建議購回授權的必要資料及向閣下發出週年大會通告。

2. 購回基金單位的一般授權

i. 建議購回授權

於週年大會上將提呈一項普通決議案授予管理人一般授權，以代表開元產業信託於市場上購回最多為該普通決議案獲通過之日已發行基金單位總數10%的基金單位。購回授權（如獲授出）將由批准購回授權的普通決議案獲通過之日生效，直至以下最早期間為止：

- (a) 基金單位持有人於有關批准授出購回授權的決議案獲通過後的下屆週年大會結束時，除非於該大會通過普通決議案將購回授權續期（不論有無附帶條件）；
- (b) 須根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例舉行上文(a)項所述下屆週年大會的期間屆滿時；及
- (c) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上以一項普通決議案撤銷或更改購回授權時。

開元產業信託須遵守上市規則第10.06條項下適用於上市公司於聯交所購回自身股份的限制及通知的規定，同時亦作出必要的更改，猶如有關條文適用於開元產業信託。該等限制及通知規定包括（但不限於）交易限制、日後發行限制、申報規定及回購股份的地位。

ii. 所需批准

根據證監會購回通函，管理人擬於週年大會上尋求基金單位持有人以普通決議案批准授予管理人一般授權，以代表開元產業信託於市場上購回基金單位。

根據信託契約附表一第3.4段，提呈基金單位持有人大會表決的決議案應以投票方式表決，且該投票結果應被視為大會決議案。

因此，所提呈有關授予管理人購回授權的普通決議案將於週年大會上以投票方式表決，其投票結果應被視為大會決議案。

iii. 投票限制

根據信託契約附表一第3.2段，如基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈批准的交易中擁有重大權益，且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。

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，如基金單位持有人於提呈批准的交易中擁有重大權益，且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。

管理人於作出一切合理查詢後就其所深知、盡悉及確信，管理人並不知悉任何基金單位持有人須就普通決議案放棄投票。

iv. 說明函件

根據證監會購回通函，本通函附錄載有說明函件，當中列載購回授權的進一步資料，以及管理人代表開元產業信託於聯交所購回市場上的基金單位時所行使其於購回授權（如獲授出）項下的權力應遵循的條款及條件。

v. 受託人的確認及同意

受託人確認，其認為(i)購回授權符合信託契約的規定，及(ii)如基金單位持有人批准，受託人同意根據購回授權購回基金單位。

受託人的確認意見僅為遵守證監會購回通函的規定而提供，故不應視為受託人就購回授權的裨益或本通函所作出或披露任何陳述或資料而作出的推薦意見或聲明。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信責任外，受託人並無就購回授權的裨益或影響作出任何評估。

vi. 董事的推薦建議

董事會認為，購回授權符合開元產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益。因此，董事會建議基金單位持有人投票贊成將於週年大會上提呈的有關購回授權的普通決議案。

董事會函件

3. 週年大會

週年大會將於二零二零年六月三日(星期三)下午三時正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(其中包括)考慮並酌情通過(無論有否修訂)本通函第N-1至N-3頁所載週年大會通告所列普通決議案。

為釐定出席週年大會並於會上投票的權利,登記冊將由二零二零年五月二十九日(星期五)至二零二零年六月三日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續,期間將不會辦理基金單位過戶手續。為符合資格出席週年大會並於會上投票,尚未於登記冊上登記的基金單位持有人最遲須於二零二零年五月二十八日(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54樓),以辦理過戶登記手續。

無論閣下能否親身出席週年大會,務請盡快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,並務必於任何情況下最遲須於週年大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交至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54樓)。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可依願親身出席週年大會或其任何續會並於會上投票。

4. 責任聲明

管理人及董事對本通函所載資料(包括本通函附錄所載的說明函件)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)
管理人主席
金文杰
謹啟

二零二零年四月二十八日

本說明函件旨在提供證監會購回通函規定的進一步必要資料，以便閣下就批准授予管理人購回授權的普通決議案作出知情決定。

已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行971,128,484個基金單位。待批准授出購回授權的普通決議案獲通過後及基於週年大會之前未有進一步發行基金單位，管理人將根據購回授權獲准代表開元產業信託購回最多97,112,848個基金單位。

購回授權的理由

儘管管理人目前無意購回任何基金單位，管理人相信，向基金單位持有人尋求一般授權，以便管理人代表開元產業信託於市場上購回基金單位，乃符合開元產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益。視乎當時市況及融資安排而定，購回基金單位可能會提升每基金單位資產淨值及／或每基金單位盈利，且僅於管理人相信該購回將令開元產業信託及基金單位持有人整體受惠時才會作出。

管理人代表開元產業信託購回的所有基金單位的上市地位將於購回時被註銷。管理人將確保於任何有關購回交收後，於合理可行情況下盡快將已購回基金單位的擁有權文件註銷及銷毀。

購回的資金

根據購回授權購回基金單位擬以開元產業信託的可用現金流或營運資金撥付。於購回基金單位時，管理人僅可動用根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時頒佈的指引及適用香港法例可合法作此用途的資金。

如購回授權於擬定購回期間任何時候獲悉數行使，可能對開元產業信託的營運資金或負債水平構成重大不利影響（與最近期披露的經審計綜合財務報表所披露的狀況比較）。然而，倘行使購回授權將對開元產業信託的營運資金或負債水平構成重大不利影響，管理人不擬行使購回授權。

出售意願

董事於作出一切合理查詢後就彼等所深知，董事或彼等的任何聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）目前並無意於基金單位持有人於週年大會上批准購回授權後將基金單位售予開元產業信託。

於最後實際可行日期，概無開元產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）知會管理人，其目前有意於購回授權獲授出後將任何基金單位售予開元產業信託，或承諾不會將其所持任何基金單位售予開元產業信託。

董事承諾

董事已向證監會承諾僅按照信託契約、香港法例、房地產投資信託基金守則、收購守則條文以及證監會不時頒佈的指引，根據購回授權行使權力購回基金單位。

基金單位價格

基金單位於緊接最後實際可行日期前十二個月內每個月在聯交所的最高及最低成交價如下：

| | 最高 港元 | 最低 港元 |
|----------------|----------|----------|
| 二零一九年 | | |
| 四月 | 1.94 | 1.79 |
| 五月 | 1.80 | 1.64 |
| 六月 | 1.75 | 1.60 |
| 七月 | 1.72 | 1.65 |
| 八月 | 1.69 | 1.40 |
| 九月 | 1.75 | 1.42 |
| 十月 | 1.68 | 1.45 |
| 十一月 | 1.65 | 1.50 |
| 十二月 | 1.60 | 1.45 |
| 二零二零年 | | |
| 一月 | 1.60 | 1.32 |
| 二月 | 1.46 | 1.08 |
| 三月 | 1.27 | 0.85 |
| 四月（截至最後實際可行日期） | 1.04 | 0.99 |

收購守則的影響

倘根據購回授權行使權力購回基金單位後，基金單位持有人於開元產業信託投票權的權益比例增加，則根據收購守則第32條，有關增加就收購守則而言將被視為一項投票權收購。因此，視乎該或該等基金單位持有人的權益增幅，一名基金單位持有人或一群採取一致行動的基金單位持有人可取得或鞏固於開元產業信託的控制權，並須根據收購守則第26條提出強制性收購要約。

於最後實際可行日期及就管理人目前所知，浩豐國際有限公司（於英屬處女群島註冊成立的公司）持有584,733,148個基金單位，佔已發行基金單位的60.21%。

倘購回授權獲悉數行使，並假設本通函所披露浩豐國際有限公司的基金單位持有量維持不變，浩豐國際有限公司的基金單位持有比例將增至約66.90%，有關增幅將不會導致須根據收購守則第26條提出強制性全面收購要約。

在任何情況下，管理人並無意行使購回授權以致須根據收購守則第26條提出強制性全面收購要約。

購回的基金單位

於最後實際可行日期前六個月內，管理人（代表開元產業信託）於聯交所購回合共30,000個基金單位。30,000個基金單位已於二零一九年十一月十九日購回，並其後於二零一九年十二月二十七日註銷。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前六個月內，管理人（代表開元產業信託）並無於聯交所或其他證券交易所購回基金單位。

受託人的確認及同意

受託人確認，其認為(i)購回授權符合信託契約的規定，及(ii)如基金單位持有人批准，受託人同意管理人根據購回授權購回基金單位。

受託人的確認意見僅為遵守證監會購回通函的規定而提供，故不應視為受託人就購回授權的裨益或本通函所作出或披露任何陳述或資料而作出的推薦意見或聲明。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信責任外，受託人並無就購回授權的裨益或影響作出任何評估。

董事的推薦建議

董事會認為，購回授權符合開元產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益。因此，董事會建議基金單位持有人投票贊成將於週年大會上提呈的有關購回授權的普通決議案。

週年大會通告



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

週年大會通告

茲通告開元產業投資信託基金（「開元產業信託」）謹訂於二零二零年六月三日（星期三）下午三時正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」）週年大會，以處理以下事項：

- (1) 省覽開元產業信託截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審計綜合財務報表連同獨立核數師報告；
- (2) 省覽截至二零一九年十二月三十一日止年度的派付；
- (3) 省覽開元產業信託核數師的委任及其酬金的釐定；及
- (4) 考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

「動議向開元資產管理有限公司（「管理人」）（作為開元產業信託的管理人）授出購買開元產業信託基金單位（「基金單位」）的授權：

- (a) 謹此一般及無條件批准管理人於有關期間（定義見下文(c)段）行使所有權力，代表開元產業信託於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回基金單位，惟須受限於香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於二零零八年一月三十一日發出的「致證監會認可房地產投資信託基金管理公司的通函」及下文(b)段所規限，並須遵照構成開元產業信託的信託契約（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）（「信託契約」）、房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）、公司收購、合併及股份回購守則適用條文、證監會不時頒佈的指引以及香港適用規則、法規及法例；

週年大會通告

- (b) 管理人於有關期間根據上文(a)段的批准可於聯交所購回或同意購回的基金單位總數不得超過本決議案獲通過之日已發行基金單位總數的10%，根據本決議案(a)段的授權應受相應限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案獲通過之日起至以下最早期限為止期間：
- (i) 開元產業信託於有關批准授出購回授權的決議案獲通過之後的下屆基金單位持有人週年大會結束時，除非於該大會通過普通決議案將購回授權續期（不論有無附帶條件）；
 - (ii) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例，須舉行上文(i)項所述下屆週年大會的期間屆滿；及
 - (iii) 基金單位持有人於開元產業信託大會上通過普通決議案撤銷或更改本決議案賦予管理人的授權。」

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)
管理人主席
金文杰

香港，二零二零年四月二十八日

週年大會通告

附註：

- (a) 凡有資格出席大會（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投票。受委代表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（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）（「基金單位登記處」），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任何續會並於會上投票或以投票方式表決。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。
- (d) 為釐定出席週年大會並於會上投票的權利，開元產業信託基金單位持有人登記冊將由二零二零年五月二十九日（星期五）至二零二零年六月三日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間將不會辦理基金單位過戶手續。為符合資格出席大會（或其任何續會），尚未於登記冊上登記的基金單位持有人最遲須於二零二零年五月二十八日（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之每個基金單位可投一票，惟該基金單位須為已繳足。
- (f) 於二零二零年四月二十八日，在週年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聯交所網站 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，管理人執行董事為何慧珠女士，管理人非執行董事為金文杰先生、張冠明先生及童錦泉先生，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。