

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

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

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及
受託人的獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

董事會宣佈，產業信託管理人擬：(a) 延長及修訂二零一六年經延長豁免；及(b) 建議相關租賃交易於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的新年度上限。

二零一九年經延長及經修訂豁免

誠如發售通函所披露，開元產業信託於二零一三年根據證券及期貨條例第104條獲認可時，產業信託管理人申請及證監會就開元產業信託的若干關連人士交易授出數項豁免，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定，包括（其中包括）二零一三年豁免。

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

產業信託管理人進一步申請，及證監會於二零一六年六月一日就二零一六年經延長豁免授出批准，因此有關豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿，其詳情載述於二零一六年通函。

二零一六年經延長豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿。產業信託管理人已向證監會申請延長及修訂二零一六年經延長豁免，以使其適用於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度，以致其範疇將擴大為包括浩豐國際的聯繫人士及聯繫公司。作為其申請的一部分，產業信託管理人亦建議經延長期間的新年度上限。

獨立基金單位持有人批准

產業信託管理人建議透過於特別大會上提呈普通決議案尋求獨立基金單位持有人批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）。

通函

有關上述事宜的更多詳情載於致開元產業信託基金單位持有人的通函內。載有（其中包括）(i)董事會致基金單位持有人函件；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)受託人觀點的通函將於二零一九年五月二十一日或前後連同特別大會通告及特別大會代表委任表格一併寄發予基金單位持有人。特別大會將於二零一九年六月五日（星期三）下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室（會議房間2至4號）舉行，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）特別大會通告所載的特別大會決議案。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

就特別大會而言，基金單位持有人的過戶登記將於二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（星期三）（包括首尾兩日在內）暫停辦理，期間將不會辦理基金單位的過戶手續，以釐定將符合資格出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人。

茲提述(i)發售通函；(ii)二零一四年通函；(iii)二零一六年通函；及(iv)開元產業信託日期為二零一六年六月一日內容有關(其中包括)證監會授出二零一六年經延長豁免的公告。

1. 二零一九年經延長及經修訂豁免(包括新年度上限)

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

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

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

產業信託管理人進一步申請，及證監會於二零一六年六月一日就二零一六年經延長豁免授出批准，因此有關豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿。

(b) 二零一六年經延長豁免屆滿

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

- (a) 須於基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式，獲獨立基金單位持有人批准；
- (b) 產業信託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及/或修訂(視情況而定)刊發公告披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及

- (c) 於每次延長二零一六年經延長豁免時，該延長豁免期間的屆滿日期不得遲於獲得上文第(a)項所述批准之日起計開元產業信託第三個完整財政年度結算日期。

(c) 延長及修訂二零一六年經延長豁免

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

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

(d) 年度上限

歷史交易金額以及二零一六年經延長年度上限

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

	歷史交易金額 人民幣百萬元			二零一六年經延長年度上限 人民幣百萬元		
	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 三月三十一日 止三個月	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度
相關租賃交易	10.7	8.5	2.2	17.7 ⁽¹⁾	18.2 ⁽²⁾	18.8 ⁽³⁾

附註：

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

誠如二零一六年通函所披露，證監會就所有酒店物業批准的相關租賃交易於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的年度上限分別為人民幣1,770萬元、人民幣1,820萬元及人民幣1,880萬元。該等年度上限為根據下列各項計算的估計租金收入：(i) 每年調高3%；(ii) 25%的緩衝，乃經考慮(a) 不可預見的市場波動；(b) 於與獨立第三方的租賃協議到期或終止時，目前租賃予開元產業信託獨立第三方的酒店物業的若干面積於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度內在適當時機下可能按正常商業條款租賃予浩豐國際集團的成員公司；及(c) 開元產業信託日後所收購酒店可能進行的新相關租賃交易；(iii) 與浩豐國際集團成員公司所訂立租賃年期在三年之內的全部現有租賃的當時現行租金；及(iv) 浩豐國際集團可能租賃開封酒店及上海酒店全部或部份10%減少面積。

新年度上限

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

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
新年度上限	11.2	11.6	11.9

新年度上限的基準

新年度上限乃經審慎考慮並經一般參考過往交易金額及根據有關交易於豁免期間的預期總值而釐定，計及：(i) 經考慮以下因素：(x) 相關租賃交易項下全部現有租賃（包括開元產業信託集團成員公司（作為出租人）與浩豐國際集團成員公司或獨立第三方（作為承租人）訂立的租賃）租金增幅；及(y) 國際貨幣基金組織於二零一八年十月所刊發截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的中國通脹預測後，租金每年調高3%；(ii) 25%的緩衝，乃經考慮(a) 不可預見的市場波動；(b) 於與獨立第三方的租賃協議到期或終止時，目前租賃予開元產業信託獨立第三方的酒店物業的若干面積於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度內在適當時機下可能按正常商業條款租賃予浩豐國際集團成員公司；及(c) 開元產業信託日後所收購酒店可能進行的新相關租賃交易；及(iii) 與浩豐國際集團成員公司所訂立租賃年期在三年之內的全部現有租賃的當前租金。

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

(e) 二零一九年經延長及經修訂豁免

因此，董事會建議：(a) 尋求延長及修訂二零一六年經延長豁免，以便適用於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度，以致其範疇將擴大為包括浩豐國際的聯繫人士及聯繫公司；及(b) 批准經延長期間的新年度上限。尋求二零一九年經延長及經修訂豁免所涉及的關連人士交易類型與二零一六年通函內所述者相同。

產業信託管理人已就二零一九年經延長及經修訂豁免向證監會提出申請。有關二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的更多詳情載於通函內，預期通函將於二零一九年五月二十一日或前後連同特別大會通告及特別大會代表委任表格一併寄發。

2. 獨立財務顧問意見

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

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

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

3. 獨立董事委員會意見

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

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

4. 獨立物業估值師意見

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

5. 推薦建議及意見

董事會

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

- (i) 二零一九年經延長及經修訂豁免及新年度上限（包括新年度上限的基準）就開元產業信託及獨立基金單位持有人而言乃屬公平合理並符合開元產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；

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

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

受託人

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

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

除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載的受託責任外，受託人並無對二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的裨益或影響作出任何評估。故此，基金單位持有人如對二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）的裨益或影響存有任何疑問，須諮詢彼等自身的財務或其他專業意見。

6. 房地產投資信託基金守則的涵義以及所需批准

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

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

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

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

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

7. 投票限制

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

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

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

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

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

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

8. 通函及特別大會通告

通函將於二零一九年五月二十一日或前後連同特別大會通告及特別大會代表委任表格一併寄發予基金單位持有人。通函載有必要資料以便基金單位持有人就投票贊成或反對特別大會決議案作出知情決定，包括但不限於：二零一九年經延長及經修訂豁免的豁免條件（倘二零一九年經延長及經修訂豁免於特別大會上獲獨立基金單位持有人批准）。

特別大會將於二零一九年六月五日（星期三）下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室（會議房間2至4號）舉行。謹請基金單位持有人垂注通函所載「特別大會通告」，當中載有內容有關批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）擬提呈特別大會決議案全文。

9. 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

就特別大會而言，基金單位持有人的過戶登記將於二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（星期三）（包括首尾兩日在內）暫停辦理，期間將不會辦理基金單位的過戶手續，以釐定將符合資格出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格出席特別大會（或其任何續會），尚未於基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人須於二零一九年五月三十日（星期四）下午四時三十分前，將所有基金單位證書連同填妥的過戶表格送交開元產業信託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），以辦理過戶登記手續。

釋義

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

「聯繫公司」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	產業信託管理人的董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業及聯交所開市買賣的日子 (星期六、星期日及公眾假期除外)
「通函」	指	將寄發予基金單位持有人的通函，內容有關(1)建議延長及修訂有關若干持續關連人士交易的經修訂及經延長豁免；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
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則第8章賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	產業信託管理人的董事，各稱為「董事」
「特別大會」	指	特別大會通告所提述及召開的基金單位持有人特別大會
「特別大會通告」	指	通函載述的特別大會通告，以考慮及酌情批准二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）
「特別大會決議案」	指	特別大會通告所載及通函所闡述有待於特別大會上獲通過的普通決議案
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店物業」	指	開元產業信託不時擁有的酒店物業，現為初步酒店物業、開封酒店及荷蘭酒店
「浩豐國際」	指	浩豐國際有限公司，於二零零八年一月十一日在英屬處女群島註冊成立的公司，其83.90%、9.29%及6.81%已發行股份分別由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生實益擁有

「浩豐國際集團」	指	浩豐國際、其直接及間接附屬公司、聯繫人士及聯繫公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事 Angelini Giovanni 先生、俞漢度先生及何建民教授組成的董事會獨立董事委員會，成立目的為就二零一九年經延長及經修訂豁免（包括新年度上限）向獨立基金單位持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券買賣）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「獨立非執行董事」	指	於本公告日期產業信託管理人的獨立非執行董事
「獨立物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為開元產業信託於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度根據房地產投資信託基金守則要求而委聘的主要估值師
「獨立第三方」	指	獨立於開元產業信託且並非開元產業信託關連人士的第三方
「獨立基金單位持有人」	指	於特別大會決議案中擁有重大權益者以外的基金單位持有人
「初步酒店物業」	指	杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館、杭州千島湖開元度假村、寧波開元名都大酒店及長春開元名都大酒店
「開封酒店」	指	開封開元名都大酒店
「開封新酒店租賃協議」	指	具有開元產業信託日期為二零一五年六月三十日的通函所界定賦予「新酒店租賃協議」一詞的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月十七日，即於本公告刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

「上市日期」	指	二零一三年七月十日，即基金單位首次上市之日，以及自該日起獲准在聯交所進行買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主酒店租賃及管理協議」	指	浙江開元酒店、開元酒店管理、開元旅業及產業信託管理人於二零一三年六月十四日訂立的框架協議，其中載列各項初步酒店物業的各份酒店租賃及管理協議對租賃及管理初步酒店物業作出的一般指引及原則
「荷蘭酒店」	指	荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫
「新年度上限」	指	相關租賃交易於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限
「杭州開元名都大酒店」	指	杭州開元名都大酒店，位於中國浙江省杭州蕭山區市心中路818號的酒店，並由浙江開元酒店直接全資持有
「開元酒店管理」	指	浙江開元酒店管理股份有限公司，一家於中國註冊成立及於聯交所主板上市的公司（股份代號：1158），由開元旅業直接持有44.9%，而開元旅業由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生分別間接擁有85.2%、8.5%及6.3%，為浩豐國際集團成員公司。開元酒店管理為主酒店租賃及管理協議下的初步酒店物業承租人及酒店管理人
「浙江開元蕭山賓館」	指	浙江開元蕭山賓館，位於中國浙江省杭州蕭山區人民路77號的酒店，並由蕭山賓館公司直接全資持有
「開元產業信託」	指	開元產業投資信託基金，一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可

「開元產業信託集團」	指	開元產業信託及開元產業信託所持有或控制的其他公司或實體
「開元旅業」	指	開元旅業集團有限公司，根據中國法例註冊成立的有限公司
「發售通函」	指	就基金單位首次公開發售及於聯交所主板上市而於二零一三年六月二十四日刊發並於二零一三年六月二十九日補充的發售通函
「普通決議案」	指	於根據信託契約的條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會上，由親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人以過半數票數通過的一項或多項決議案（如文義所指）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「主要估值師」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準，或就信託契約而言，則不時包括但不限於由證監會刊發的實務陳述，或於任何特別情況下，由證監會發出的特別書面指引或授出的豁免或免除
「產業信託管理人」	指	開元產業信託的管理人開元資產管理有限公司
「相關租賃交易」	指	開元產業信託集團成員公司（作為出租人）與浩豐國際集團成員公司（作為承租人）訂立的租賃交易，不包括(i)酒店租賃及管理協議（定義見發售通函）；及(ii)開封新酒店租賃協議項下的租賃交易

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經修訂、補充或以其他方式修改）及其項下規則
「上海酒店」	指	上海松江開元名都大酒店，已由開元產業信託集團於二零一七年六月一日出售
「重大持有人」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「信託契約」	指	受託人與產業信託管理人於二零一三年六月十日所訂立構成開元產業信託的信託契約，並經日期為二零一三年六月二十日的補充信託契約及日期為二零一五年六月十五日的第二份補充信託契約修訂（可不時作出進一步修訂及補充）
「受託人」	指	德意志信託（香港）有限公司，擔任開元產業信託的受託人
「基金單位」	指	開元產業信託的基金單位
「基金單位持有人」	指	基金單位的登記持有人（香港中央結算（代理人）有限公司除外）及透過中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士
「蕭山賓館公司」	指	浙江銳至投資股份有限公司（前稱浙江蕭山賓館股份有限公司），於一九九四年九月八日在中國註冊成立的非上市股份公司，由浙江開元酒店及29名獨立第三方分別擁有約95.46%及約4.54%

「浙江開元酒店」 指 浙江開元酒店投資管理集團有限公司，於二零零一年十一月三十日在中國註冊成立的公司

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。

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

香港，二零一九年五月二十日

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。