

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

預期根據租約擔保付款

茲提述開元產業信託日期為二零一三年六月二十四日(於二零一三年六月二十九日經補充)的發售通函、日期為二零一四年六月三十日的上海酒店收購通函、日期為二零一四年九月五日的上海酒店公告、日期為二零一五年六月三十日的開封酒店收購通函及日期為二零一四年十二月三十日的租約擔保公告。

董事會謹此通知基金單位持有人，根據截至二零一六年十二月三十一日止年度有關開元產業信託五項初步酒店物業、上海酒店及開封酒店的附有預期的未經審核綜合管理賬目的最新財務資料，預期將觸發主酒店租賃及管理協議、新酒店租賃協議及開封酒

店租賃協議項下的租約擔保。下表概列五項初步酒店物業、開封酒店及上海酒店各自的基本租金、預期酒店租金收入及相關差額：

	初步酒店物業 人民幣百萬元	開封酒店 人民幣百萬元	上海酒店 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元
基本租金	216	22	45.58	<u>283.58</u>
預期酒店租金收入	196.22	18.58	42.9	<u>257.7</u>
差額	19.78(將由開 元酒店管理 支付)	3.42(將由開 封酒店承租人 支付)	2.68(將由上 海酒店承租人 支付)	<u>25.88</u>

茲提述開元產業投資信託基金(「**開元產業信託**」)於二零一三年六月二十四日(並於二零一三年六月二十九日補充)就基金單位於香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售及上市而刊發的發售通函(「**發售通函**」)。

亦提述開元產業信託日期為二零一四年六月三十日的通函，內容有關(其中包括)(1)收購上海松江開元名都大酒店(「**上海酒店**」)的買賣協議的主要收購事項及關連人士交易(「**新酒店租賃協議**」)；(2)基金單位配售及(3)額外持續關連人士交易(定義見上海酒店收購通函)(「**上海酒店收購通函**」)及日期為二零一四年九月五日的公告，內容有關(其中包括)調整上海酒店的原租賃面積及基本租金(「**上海酒店公告**」)。

亦提述開元產業信託日期為二零一五年六月三十日的通函，內容有關(其中包括)(1)收購開封開元名都大酒店(「**開封酒店**」)的買賣協議的主要收購事項及關連人士交易(「**開封酒店租賃協議**」)及(2)額外持續關連人士交易(定義見開封酒店收購通函)(「**開封酒店收購通函**」)。

亦提述開元產業信託日期為二零一四年十二月三十日及二零一五年十二月二十九日的公告，內容有關預期根據租約擔保付款(「**租約擔保公告**」)。

除另有界定或文義另有所指外，本公告所用詞彙與發售通函、上海酒店收購通函、上海酒店公告及開封酒店收購通函所界定者具有相同涵義。

董事會(「**董事會**」)謹此通知基金單位持有人，根據截至二零一六年十二月三十一日止年度有關開元產業信託五項初步酒店物業、上海酒店及開封酒店的附有預期的未經審核綜合管理賬目的最新財務資料，預期將觸發主酒店租賃及管理協議、新酒店租賃協議及開封酒店租賃協議項下的租約擔保。下表概列五項初步酒店物業、開封酒店及上海酒店各自的基本租金、預期酒店租金收入及相關差額：

	初步酒店物業 人民幣百萬元	開封酒店 人民幣百萬元	上海酒店 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元
基本租金	216	22	45.58	<u>283.58</u>
預期酒店租金收入	196.22	18.58	42.9	<u>257.7</u>
差額(統稱「 差額 」)	19.78(將由開元酒店管理支付)	3.42(將由開封酒店承租人支付)	2.68(將由上海酒店承租人支付)	<u>25.88</u>

董事會(包括獨立非執行董事)已審閱預期差額並確認屬合理。

基本租金及租約擔保概要

初步酒店物業

基本租金的支付

根據主酒店租賃及管理協議，開元酒店管理將於首五年支付每年最低基本租金總額人民幣216百萬元。於第六至第十年(「**後續期間**」)，基本租金將為市場基本租金，將由浙江開元酒店及開元酒店管理於隨後每年開始前至少七個月共同委任的獨立專業物業估值師釐定。

基本租金的釐定

就五項初步酒店物業，倘市場基本租金低於前四年從承租人收取的平均年租金的85%，則後續期間的五項初步酒店物業基本租金應為前四年從承租人收取的平均年租金的85%，而並非市場基本租金。由於酒店租賃及管理協議前四年各年自承租人收取的最低年度租金為人民幣216百萬元，後續期間內各年基本租金將不少於人民幣183.6百萬元（即前四年的基本租金的85%）。

開元旅業提供的擔保

除上述者外，開元旅業將就承租人及酒店管理人於酒店租賃及管理協議項下的責任（包括開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議支付個別租金及差額（如有））作出擔保。差額款項支付或開元旅業根據主酒店租賃及管理協議的擔保並無上限。

上海酒店

上海酒店基本租金的支付

新酒店租賃協議涉及上海酒店54,067平方米的總面積（不包括停車位及商舖）。根據新酒店租賃協議，上海酒店的租金可自相關月度末起計十個營業日內按月分期支付。租金等於以下各項的總和：(i)相關月份管理賬目所示上海酒店當月經營總收入的25%；及(ii)相關月份管理賬目所示上海酒店當月經營毛利的34%。自新酒店租賃協議起計首個五年內，上海酒店承租人須支付上海酒店年度基本租金最低總額人民幣48百萬元。

上海酒店基本租金的釐定

餘下原租賃年期及其後任何延長期每年應付的上海酒店基本租金將按上海酒店承租人及上海松江輝維資產管理有限公司（「**上海酒店出租人**」）共同委任的獨立專業物業估值師所釐定的市場租金釐定。若該獨立物業估值師釐定的上海酒店市場基本租金低於自上海酒店承租人收取的上海酒店於新酒店租賃協議年期內首四個完整財政年度平均年租金的85%，上海酒店於上海酒店首十年期的第六年至第十年每年的上海酒店基本租金將為首四

個完整財政年度上海酒店參考平均租金的85%，而非上海酒店市場基本租金。就計算每五年期的首個及最後一個不完整財政年度期間(即自新酒店租賃協議生效起或每五年期起至該年末及由年初起至每五年期末)的上海酒店基本租金而言，該期間的上海酒店基本租金金額應以該期間的日數按比例調整。

原租賃面積調整

根據新酒店租賃協議條款，於二零一四年九月五日，上海酒店出租人、上海酒店承租人、產業信託管理人及開元旅業訂立補充協議，據此，由二零一四年九月五日起，原租賃面積減少2,848.27平方米，約佔原租賃面積的5.3%。因此，上海酒店基本租金及抵押按金金額，亦將根據總面積的調整按比例下調，即從根據現行租賃條款計算的人民幣48百萬元下調至約人民幣45.47百萬元(對首五個租賃年度而言)及從根據現行租賃條款計算的不少於人民幣40.8百萬元下調至不少於約人民幣38.65百萬元(對第六至第十個租賃年度而言(倘若於首四個完整財政年度各年向上海酒店承租人收取的年租金最低金額為人民幣45.47百萬元))。

於二零一五年三月二十三日，上海酒店出租人、上海酒店承租人、產業信託管理人及開元旅業訂立第二份補充協議，據此，由二零一五年三月二十三日起，原租賃面積增加123平方米。因此，上海酒店基本租金及抵押按金金額，亦將根據總面積的調整按比例上調，即從根據現行租賃條款計算的人民幣45.47百萬元上調至約人民幣45.58百萬元(對首五個租賃年度而言)及從根據現行租賃條款計算的不少於人民幣38.65百萬元上調至不少於約人民幣38.74百萬元(對第六至第十個租賃年度而言(倘若於首四個完整財政年度各年向上海酒店承租人收取的年租金最低金額為人民幣45.58百萬元))。

開元旅業提供的擔保

除上述者外，開元旅業已同意就上海酒店承租人於新酒店租賃協議項下的責任向上海酒店出租人作出擔保。開元旅業提供的擔保涵括上海酒店承租人履行支付租金等責任。

開封酒店

開封酒店基本租金的支付

根據開封酒店租賃協議，開封酒店的租金可自相關月度末起計十日內按月分期支付。租金等於以下各項的總和：(i)相關月份管理賬目所示開封酒店當月經營總收入的20%；及(ii)相關月份管理賬目所示開封酒店當月經營毛利的34%。自開封酒店租賃協議起計首個五年內，開封酒店承租人須支付開封酒店年度基本租金最低總額人民幣22百萬元。開封

酒店首十年期的第六年至第十年及其後任何延長期每年應付的開封酒店基本租金將按開封酒店承租人及開封開元名都大酒店有限公司(「**開封酒店出租人**」)共同委任的獨立專業物業估值師所釐定的市場租金釐定。

開封酒店基本租金的釐定

若該獨立物業估值師釐定的開封酒店市場基本租金低於自開封酒店承租人收取的開封酒店於開封酒店租賃協議年期內首四個完整財政年度平均年租金的85%，開封酒店於後續期間每年的開封酒店基本租金將為首四個完整財政年度開封酒店參考平均租金的85%，而非開封酒店市場基本租金。就計算每五年期的首個及最後一個不完整財政年度期間(即自開封酒店租賃協議生效起或每五年期起至該年末及由年初起至每五年期末)的開封酒店基本租金而言，該期間的開封酒店基本租金金額應以該期間的日數按比例調整。

開元旅業提供的擔保

開元旅業已同意就開封酒店承租人於開封酒店租賃協議項下的責任向開封酒店出租人作出擔保。開元旅業提供的擔保涵括開封酒店承租人履行支付租金等責任。

預期差額款項

根據有關開元產業信託的附有預期的未經審核綜合管理賬目的最新財務資料，預期截至二零一六年十二月三十一日止年度來自五項初步酒店物業、上海酒店及開封酒店的酒店租金收入低於每年最低基本租金總額分別人民幣216百萬元、人民幣45.58百萬元及人民幣22百萬元。因此，根據主酒店租賃及管理協議、新酒店租賃協議及開封酒店租賃協議，預期開元酒店管理、開封酒店承租人及上海酒店承租人將於五項初步酒店物業、上海酒店及開封酒店的經審核財務報告刊發後30日內支付合共相當於差額的款項。然而，截至二零一六年十二月三十一日止年度來自開元產業信託五項初步酒店物業、上海酒店及開封酒店的酒店租金收入乃基於附有預期的未經審核綜合管理賬目。因此，酒店租金收入

及差額須根據所收取的實際租金及任何審核調整進行調整。經審核差額款項將於開元產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績公告(「二零一六年全年業績公告」)，預期將於二零一七年三月刊發)中披露。

開元產業信託的綜合財務報表將由開元產業信託獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。來自五項初步酒店物業、上海酒店及開封酒店的經審核酒店租金收入及差額將在二零一六年全年業績公告中披露。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10章而發出。

釋義

「開封酒店基本租金」	指	開封酒店租賃協議項下應付的固定金額年度最低租金
「開封酒店首十年期」	指	由開封酒店租賃協議生效日期開始至開封酒店租賃協議日期滿十週年當日屆滿的十年期間
「開封酒店承租人」	指	開封開元名都酒店管理有限公司，一家於二零一五年六月十七日在中國註冊成立的公司
「開封酒店市場基本租金」	指	由開封酒店承租人與開封開元名都大酒店有限公司共同委任的獨立專業物業估值師所釐定的市場租金
「首四個完整財政年度開封酒店參考平均租金」	指	開封酒店租賃協議年期首四個完整財政年度就開封酒店自承租人收取的平均年度租金
「上海酒店基本租金」	指	新酒店租賃協議項下應付的固定金額年度最低租金
「上海酒店首十年期」	指	由新酒店租賃協議生效日期開始至新酒店租賃協議日期滿十週年當日屆滿的十年期間
「上海酒店承租人」	指	上海松江開元名都大酒店有限公司，一家於中國註冊成立的公司

「上海酒店市場基本租金」	指	由上海酒店承租人與上海松江輝維資產管理有限公司共同委任的獨立專業物業估值師所釐定的市場租金
「首四個完整財政年度上海酒店參考平均租金」	指	新酒店租賃協議年期首四個完整財政年度就上海酒店自上海酒店承租人收取的平均年度租金

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的管理人)
 產業信託管理人主席
陳妙林先生

香港，二零一六年十二月三十日

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陳妙林先生、張冠明先生、文蔚先生及童錦泉先生，及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。