

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

關連人士交易－浩豐國際有限公司授予的貸款融資

貸款融資

於二零一九年七月八日，開元產業信託的全資附屬公司 Strong Tower Global 與浩豐國際訂立融資協議，據此，浩豐國際授予 Strong Tower Global 一項貸款融資（「貸款融資」），其：

- (i) 為無抵押；
- (ii) 承擔金額為24百萬港元；
- (iii) 期限截至二零二二年七月十日或（如較早發生）新信貸協議項下的所有未結付款項不可撤銷且無條件獲悉數支付當日；及
- (iv) 按(a)年利率百分之三（3厘）及(b)適用香港銀行同業拆息的總和計息。

貸款融資的條款及利率將與第三方銀行融資（定義見下文）的條款及利率相同；然而，與第三方銀行融資不同的是，開元產業信託集團不會向浩豐國際提供抵押。根據融資協議，目前並無實施對沖或利率掉期安排。

目前並無設定有關貸款融資的提取日期。若短期資金不足，開元產業信託集團會將貸款融資用於償還現有債務及營運資金。

獲得貸款融資的理由及裨益

新信貸協議的背景資料

於二零一九年六月二十七日，Spearhead Global（一間由開元產業信託全資擁有及控制的公司）與若干金融機構（作為委任牽頭安排行及賬簿管理行、貸款代理及抵押代理）（「**第三方銀行融資**」）就一項1,911,000,000港元的信貸融資訂立一份信貸協議（「**新信貸協議**」）。所有該等金融機構均為獨立第三方，且並非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）。第三方銀行融資按(i)年利率百分之三（3厘）及(ii)適用香港銀行同業拆息的總和計息。第三方銀行融資的期限截至首次動用日期（預期為二零二二年七月十日）當日起計三年或（如較早發生）新信貸協議項下的所有未結付款項不可撤銷且無條件獲悉數支付。

根據新信貸協議的條款，第三方銀行融資須由開元產業信託及其有關特別目的投資工具授出抵押，包括抵押Spearhead Global、銳至投資有限公司、星空投資有限公司及浙江開元酒店投資管理集團有限公司（彼等合共間接持有開元產業信託於中國的六家酒店）的股本權益、與荷蘭酒店的酒店租賃有關的應收款項以及New Century Netherlands I B.V.有關荷蘭酒店的保單權利。開元產業信託亦已就Spearhead Global於新信貸協議項下的全部責任授出擔保。

融資協議及新信貸協議的所得款項用途及財務影響

新信貸協議的所得款項將悉數用於償還現有信貸協議項下有關250,000,000美元信貸融資的融資。

由於第三方銀行融資將悉數用於償還現有信貸協議項下的融資，新信貸協議的訂立將不會對開元產業信託的資產負債比率產生任何重大影響，有關比率低於房地產投資信託基金守則允許的45%最高比率。第三方銀行融資預期將於二零一九年七月十日或前後悉數提取。假設悉數提取第三方銀行融資及貸款融資及償還現有債務、費用及收費，開元產業信託的資產負債比率約為38.6%。就開元產業信託於二零一八年十二月三十一日公佈之最近期經審計年度財務報表而言，產業信託管理人預期貸款融資將不會對開元產業信託的財務狀況產生任何重大影響。根據新信貸協議的條款，Spearhead Global將於動用第三方銀行融資後三十日內就第三方銀行融資的利息付款訂立若干對沖安排。產業信託管理人目前正在評估銀行就對沖安排提供的各種方案。產業信託管理人將繼續密切監控其借款的利率變動及根據市況管理其整體對沖狀況。現有對沖安排詳情已於開元產業信託於二零一九年三月二十九日刊發的年度業績公告中披露。

由於新信貸協議的融資及開元產業信託的內部資源可能不足以償還現有債務及滿足所需營運資金需求，開元產業信託透過 Strong Tower Global 與浩豐國際訂立融資協議。

房地產投資信託基金守則的涵義

浩豐國際於10%以上的基金單位中擁有實際權益，故為開元產業信託的重大持有人及關連人士（具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義）。因此，貸款融資項下的交易構成房地產投資信託基金守則項下的關連人士交易。

由於(i)根據房地產投資信託基金守則第8.9條，有關浩豐國際於貸款融資項下的貸款承擔的適用百分比低於開元產業信託最近期公佈的資產淨值的5%及(ii)開元產業信託集團與浩豐國際集團於訂立融資協議前十二個月並無訂立任何其他交易（其根據房地產投資信託基金守則第8.9條應予合併計算），因此，產業信託管理人認為根據房地產投資信託基金守則第8.9條，與浩豐國際於貸款融資項下的貸款承擔有關的關連人士交易毋須獲得獨立基金單位持有人批准，且融資協議的訂立及其項下擬進行交易的完成僅須遵守房地產投資信託基金守則第8章及第10章的申報及公告規定。

一般事項

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，以就貸款融資為董事會（包括全體獨立非執行董事）及受託人提供意見。獨立財務顧問確認，經考慮多項理由及因素，如(i)貸款融資所提供條款與第三方銀行融資所提供者進行比較，及(ii)開元產業信託目前並無酒店物業可用作借款的抵押，因此開元產業信託不大可能以較貸款融資所提供條款更優惠的條款取得任何額外借款，其認為浩豐國際根據貸款融資向 Strong Tower Global 提供的財務資助乃按正常商業條款或更優惠條款進行。

董事會意見

經考慮獨立財務顧問的意見，連同達致有關意見的主要考慮因素、假設及資格，董事會（包括全體獨立非執行董事）確認並認為，持續關連人士交易乃：

- (i) 於開元產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 符合開元產業信託的投資目標及策略；及

(iii) 經公平磋商及按正常商業條款或更優惠條款訂立，屬公平合理，且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。

受託人意見

基於董事會意見、產業信託管理人向受託人提供的資料及確認以及獨立財務顧問意見（經計及其於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的職責），受託人已確認其就產業信託管理人繼續進行貸款融資項下擬進行的交易並無異議。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用的詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 產業信託管理人的董事會 |
| 「承擔」 | 指 | 最高金額為24,000,000港元 |
| 「董事」 | 指 | 產業信託管理人的董事，各稱為「董事」 |
| 「現有信貸協議」 | 指 | 由（其中包括）Spearhead Global（作為借款人）與信貸融資協議所載列的金融機構（作為原貸款人、貸款代理及／或抵押代理）訂立的日期為二零一六年六月十六日之250,000,000美元信貸融資協議 |
| 「融資協議」 | 指 | Strong Tower Global 與浩豐國際就貸款融資訂立的日期為二零一九年七月八日之協議 |
| 「香港銀行同業拆息」 | 指 | 就貸款而言： (i) 根據新信貸協議就其貸款釐定的當時本期利息期適用的香港銀行同業拆息利率； 或 |

(ii) 倘無法按(i)段獲得有關利率，則財資市場公會（或接任管理該利率之任何其他人士）就相關期間提供的港元香港銀行同業拆息，該利率於相關利息期首日上午十一時正（香港時間）顯示在湯森路透社屏幕之HKABHIBOR頁面（或顯示該利率的任何湯森路透社替代專頁）

| | | |
|----------|---|---|
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「浩豐國際」 | 指 | 浩豐國際有限公司，即重大持有人 |
| 「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 |
| 「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 | 根據貸款融資已作出或將作出之貸款或有關貸款當時結欠之本金總額於任何時候不得超過承擔 |
| 「貸款融資」 | 指 | 具有本公告「貸款融資」一節賦予該詞的涵義 |
| 「荷蘭酒店」 | 指 | 荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫 |
| 「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，須受不時適用的條件限制），其基金單位於聯交所上市 |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「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 |
| 「新信貸協議」 | 指 | 由（其中包括）Spearhead Global（作為借款人）與信貸融資協議所載列的金融機構（作為原貸款人、貸款代理及抵押代理）訂立的日期為二零一九年六月二十七日之1,911,000,000港元信貸融資協議 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「Spearhead Global」 | 指 | Spearhead Global Limited，一家於二零一三年三月八日在英屬處女群島註冊成立的公司，並為開元產業信託的全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Strong Tower Global」 | 指 | Strong Tower Global Limited，一家於二零一四年一月十三日在英屬處女群島註冊成立的公司，並為開元產業信託的全資附屬公司 |
| 「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 | 基金單位的持有人 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

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
金文傑先生

香港，二零一九年七月八日

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、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。