

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  
盈利警告

本公告乃由開元資產管理有限公司（「產業信託管理人」，作為開元產業投資信託基金（「開元產業信託」，連同其附屬公司統稱「開元產業信託集團」）之管理人）根據《房地產投資信託基金守則》第10.3條作出。

茲另提述產業信託管理人分別於二零二零年三月十三日及二十日刊發的公告，內容有關新型冠狀病毒爆發（「該等公告」）。除非另有界定，否則本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

產業信託管理人董事會（「董事會」）謹此知會開元產業信託基金單位持有人及潛在投資者，基於對開元產業信託集團的未經審核管理賬目而作出的初步評估，預計開元產業信託集團截至二零二零年六月三十日止六個月將錄得基金單位持有人應佔綜合淨虧損介乎約人民幣470百萬元至人民幣490百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為基金單位持有人應佔綜合淨溢利約人民幣8百萬元。

董事會認為，截至二零二零年六月三十日止六個月基金單位持有人應佔綜合淨虧損主要由於：(i) 二零二零年上半年2019冠狀病毒大流行（「疫情」）在全球爆發，導致：(a) 開元產業信託集團投資物業的估值（扣除已確認遞延稅項）預期下跌約人民幣384百萬元；及(b) 初步酒店物業年度基本租金及開封酒店基本租金向下調整合共約人民幣24百萬元（由於開元產業信託集團的酒店物業因疫情而實質性暫停業務經營（誠如該等公告之詳述）所致）；(ii) 衍生金融工具公平值虧損預期增加約人民幣30百萬元；及(iii) 融資成本淨額預期增加約人民幣41百萬元。

鑒於本公告上文所述因素（撇除(i)開元產業信託集團投資物業的估值（扣除已確認遞延稅項）預期下跌及(ii)衍生金融工具公平值虧損預期增加，其均屬非現金性質），就計算開元產業信託可分派收入而言，預計開元產業信託集團亦將於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得經調整虧損介乎約人民幣5百萬元至人民幣15百萬元，而於截至二零一九年六月三十日止六個月則為可分派收入約人民幣38百萬元。因此，產業信託管理人目前預期不會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派任何中期分派。產業信託管理人認為，開元產業信託截至二零二零年十二月三十一日止年度的可分派收入總額亦可能受到上述因素的不利影響。董事會將繼續密切關注開元產業信託集團的經營業績及評估其對開元產業信託集團之可分派收入及財務業績的影響，並會適時或於出現任何其他重大最新狀況時刊發進一步公告。

鑒於開元產業信託集團的酒店物業於二零二零年上半年的入住率及收益減少及疫情的不確定性，預計開元產業信託集團投資物業於二零二零年六月三十日的估值較於二零一九年十二月三十一日將減少。根據董事會及戴德梁行有限公司（即開元產業信託的主要估值師）的初步評估，開元產業信託集團投資物業於二零二零年六月三十日的估值預計約為人民幣4,100百萬元（較於二零一九年十二月三十一日的估值人民幣4,612百萬元下降約11.1%）。

董事會預期開元產業信託集團截至二零二零年六月三十日止六個月的業績公告將於二零二零年八月二十五日或前後刊發。由於開元產業信託仍在敲定開元產業信託集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，因此本公告所載資料僅根據董事會參考其目前可得資料進行的初步評估而作出。開元產業信託核數師及董事會就未經審核綜合管理賬目進行進一步審閱後，可能有所變動或調整。本公告所載資料尚未經開元產業信託核數師或董事會審核委員會審閱。

**基金單位持有人及潛在投資者於買賣開元產業信託基金單位時務請審慎行事。**

承董事會命  
開元資產管理有限公司  
開元產業投資信託基金之管理人  
產業信託管理人主席  
金文杰先生

香港，二零二零年七月二十八日

於本公告日期，產業信託管理人執行董事為何慧珠女士，產業信託管理人非執行董事為金文杰先生、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。