

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

於二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止期間的
中期業績公告

開元產業投資信託基金

開元產業投資信託基金（「開元產業信託」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月（「報告期間」）的未經審核簡明綜合中期財務資料經開元資產管理有限公司（「產業信託管理人」）的審核委員會（「審核委員會」）及披露委員會（「披露委員會」）審閱後，已於二零一九年八月二十二日獲產業信託管理人董事會（「董事會」）批准。

長期目標及策略

產業信託管理人繼續實施其策略，長期投資於全球產生收入的多元化房地產組合，旨在向開元產業信託的基金單位（「基金單位」）持有人（「基金單位持有人」）提供穩定的定期高分派以及在分派及投資組合估值方面實現長期增長，同時維持合適的資本架構。

開元旅業集團有限公司及其附屬公司（「開元旅業集團」）是中國最大的民營星級酒店管理集團，擁有381家營運中或發展中的星級酒店，是開元產業信託的發起人。

《Hotels》雜誌於二零一九年七月／八月公佈的數據顯示，按營運中酒店客房數量計，二零一八年全球所有酒店集團的排名中，開元旅業集團名列25。

於二零一九年六月三十日，開元產業信託的投資組合包括五家五星級酒店及兩家四星級酒店，即杭州開元名都大酒店（「杭州酒店」）、杭州千島湖開元度假村（「千島湖酒店」）、寧波開元名都大酒店（「寧波酒店」）、長春開元名都大酒店（「長春酒店」）、浙江開元蕭山賓館（「蕭山賓館」）（統稱「初步酒店物業」）、開封開元名都大酒店（「開封酒店」）及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「荷蘭酒店」）（統稱「酒店物業」）。於酒店物業之中，有六家位於中國（「中國酒店」）及一家位於荷蘭。該等酒店擁有合共2,582間客房，總建築面積（「建築面積」）為386,261平方米（「平方米」）。於二零一九年八月二日，本集團投資組合中大多數酒店均獲TripAdvisor.com評為各自所在城市最佳酒店排名前2.0%。

報告期間的主要財務數字

(除另有指明外，金額以人民幣(「人民幣」)千元為單位)

	(未經審核) 截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	(未經審核) 截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	百分比 增加/ (減少)
總收益	<u>127,630</u>	<u>135,638</u>	<u>(5.9)%</u>
基金單位持有人應佔溢利	<u>7,794</u>	<u>27,114</u>	<u>(71.3)%</u>
期內經調整可分派收入/(虧損)	<u>37,584</u>	<u>(5,127)</u>	<u>833.1%</u>
分派率(%)	90%	不適用	不適用
中期分派	33,826	–	不適用
特別分派	–	50,000	(100.0)%
期內分派總額	<u>33,826</u>	<u>50,000</u>	<u>(32.3)%</u>
每基金單位數字			
每基金單位分派(「每基金單位分派」)			
每基金單位分派(人民幣元) ¹	0.0350	0.0522	(33.0)%
每基金單位分派(港元) ^{1及2}	0.0390	0.0597	(34.7)%
	(未經審核)	(經審核)	
	二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日	百分比 增加/ (減少)
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (「每基金單位資產淨值」)(人民幣元) ³	2.3798	2.4251	(1.9)%
比率			
資產負債比率 ⁴	37.7%	39.4%	(1.7)%

附註：

1. 報告期間的每基金單位分派人民幣0.0350元乃按報告期間的分派總額人民幣33,826,000元除以於二零一九年六月三十日966,935,143個已發行基金單位計算。

截至二零一八年六月三十日止六個月的每基金單位分派人民幣0.0522元乃按截至二零一八年六月三十日止六個月的分派總額人民幣50,000,000元除以於二零一八年六月三十日958,500,829個已發行基金單位計算。

2. 除另有指明外，於二零一九年六月三十日，港元（「港元」）金額乃以1港元=人民幣0.87966元（於二零一八年十二月三十一日：1港元=人民幣0.8762元及二零一八年六月三十日：1港元=人民幣0.8431元）的匯率換算，而於二零一九年六月三十日，美元（「美元」）金額乃以1美元=人民幣6.8747元（於二零一八年十二月三十一日：1美元=人民幣6.8632元及二零一八年六月三十日：1美元=人民幣6.6166元）的匯率換算。

應付基金單位持有人分派以港元派付。產業信託管理人就報告期間的分派總額採用的匯率為1港元=人民幣0.8973元（二零一八年：1港元=人民幣0.8744元），為中國人民銀行所公佈於宣派分派日期前五個營業日的平均收市匯率。

3. 於二零一九年六月三十日的每基金單位資產淨值人民幣2.3798元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2.4251元）乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣2,301,096,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,334,110,000元）除以於二零一九年六月三十日已發行基金單位數目966,935,143個（於二零一八年十二月三十一日：962,464,398個）計算。
4. 資產負債比率乃按於各報告期末的借款總額（不包括交易成本）除以資產總值計算。

重要財務撮要

於報告期間，開元產業信託的總收益及基金單位持有人應佔溢利分別為人民幣128百萬元（二零一八年：人民幣136百萬元）及人民幣8百萬元（二零一八年：人民幣27百萬元）。除初步酒店物業的最低基本租金減少導致收益減少外，基金單位持有人應佔溢利減少亦由於未到期衍生金融工具公平值虧損增加、投資物業的公平值收益及未變現外匯虧損淨值的減少所引致。這影響於釐定報告期間的可分派收入時已撇除。於報告期間的經調整可分派收入為人民幣38百萬元（二零一八年：虧損人民幣5百萬元）。剔除因償還銀行借款而產生的累計已變現外匯虧損及衍生金融工具結算的累計已變現公平值虧損的非經常性影響，報告期間的經調整可分派收入減少約人民幣6百萬元。於報告期間的每基金單位分派總額為人民幣0.0350元或相當於0.0390港元（二零一八年：每基金單位特別分派人民幣0.0522元或相當於0.0597港元），二零一九年分派率為90%（二零一八年：不適用）。根據於二零一九年六月二十八日的基金單位收市價1.70港元計算，年化分派收益率為4.6%。

開元產業信託於報告期間的收益包括(i)就出租酒店物業收取的租金收入人民幣115百萬元（二零一八年：人民幣122百萬元），及(ii)根據若干獨立租賃協議就出租酒店物業的商業及辦公區域、購物及娛樂區域而收取的其他租金收入人民幣13百萬元（二零一八年：人民幣14百萬元）。

自杭黃高鐵開通以來，大大縮短了從多個城鎮到千島湖地區的出行時間，加上千島湖酒店推出有效的營銷計劃，於報告期間，按收益增長及入住率而言，千島湖酒店的整體表現在酒店物業中表現最佳。於報告期間，其總收益同比（「同比」）增長百分之7.0，平均入住率為百分之73.4，同比增長10.8個百分點。

於報告期間已就酒店物業實施嚴格的成本控制措施，帶來相對穩定的投資組合核心經營毛利率。整體而言，(i) 我們中國酒店的高基本租金長期租賃（附帶有銀行擔保或一年期現金保證金）及(ii) 荷蘭酒店的高基本租金長期酒店租賃，有助於規避日後酒店市場的總體波動。

財務狀況穩健

於二零一九年六月三十日，開元產業信託的借款總額為人民幣2,051百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,223百萬元），及未提取銀行融資總額合共為人民幣2,426百萬元，包括境外融資2,530百萬元（相當於人民幣2,226百萬元）及境內融資人民幣200百萬元（於二零一八年十二月三十一日：71百萬美元（相當於人民幣487百萬元）），為開元產業信託提供充裕的財務資源。於二零一九年六月三十日，由戴德梁行有限公司及其聯屬公司評估的酒店物業的估值為人民幣4,988百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣4,979百萬元）。

於二零一九年六月三十日，開元產業信託的資產負債比率（即借款總額（不包括交易成本）人民幣2,051百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,223百萬元）與資產總值人民幣5,434百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣5,636百萬元）的比率）為約37.7%（於二零一八年十二月三十一日：39.4%），低於房地產投資信託基金守則項下准許的最高上限45%。

於二零一九年六月三十日，開元產業信託的現金及現金等值以及受限制現金總額達人民幣407百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣594百萬元），包括無限制現金人民幣203百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣332百萬元）及受限制現金人民幣204百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣262百萬元）。開元產業信託擁有充足財務資源及銀行貸款融資，且租金收入穩定準時，可滿足其財務承擔及營運資金需求。就借款總額人民幣2,051百萬元的到期情況而言，於二零一九年六月三十日，佔借款總額100%為按要求或於一年內償還（於二零一八年十二月三十一日：借款總額人民幣2,223百萬元，其中94.9%為按要求或於一年內償還，及5.1%為兩至三年內償還）。

於二零一九年六月，本集團分別與(i) 招商永隆銀行有限公司、渣打銀行（香港）有限公司及恆生銀行有限公司（作為委任牽頭安排行及賬簿管理行）、中國民生銀行股份有限公司香港分行及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（作為委任牽頭安排行）、興業銀行股份有限公司香港分行及上海銀行（香港）有限公司（作為牽頭安排行）及(ii) 招商永隆銀行有限公司上海分行、渣打銀行（中國）有限公司及恆生銀行（中國）有限公司（作為委任牽頭安排行及賬簿管理行）訂立定期貸款融資，其中包括，提供境外貸款1,911百萬元（相當於約人民幣1,681百萬元）及境內貸款人民幣200百萬元，為期三年，用於償還二零一九年七月到期的原貸款融資。

資產增值

為維持酒店物業的質素，酒店物業已完成或仍在進行多項大型資本支出及資產增值工程。杭州酒店方面，共有299間客房正分階段進行翻新。寧波酒店方面，完成了天台防水工程；更換了酒店客房的照明燈及窗簾。開封酒店方面，加固了屋頂的瓷磚並完成了大規模的電梯維修工程。蕭山賓館方面，更換了冷卻塔和餐廳的地毯。透過積極實施各項資產增值措施，可望改善開元產業信託的產品質素及提升旗下物業的長期盈利能力。

主要酒店營運撮要

下表載列酒店物業分別於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的平均入住率（「入住率」）、平均每日房租（為客房收益除以已佔用客房）（「平均每日房租」）及平均可用客房收益（「可用客房收益」）的資料。

截至二零一九年六月三十日止六個月	入住率 %	平均每日 房租* 人民幣元 (不包括 增值稅 (「增值稅」))	可用客房 收益* 人民幣元 (不包括 增值稅)
杭州開元名都大酒店	67.1%	504	338
浙江開元蕭山賓館	65.9%	335	221
杭州千島湖開元度假村	73.4%	579	425
寧波開元名都大酒店	66.3%	527	349
長春開元名都大酒店	58.5%	420	246
開封開元名都大酒店	53.9%	527	284
加權平均(中國酒店)	64.2%	481	309
荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫**	79.3%	685	544
加權平均(酒店物業)	65.4%	500	327

附註：

* 除荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫外，平均每日房租及可用客房收益包括酒店客房免費早餐。

** 以歐元（「歐元」）計值的金額已採用於二零一九年六月三十日的匯率1歐元=人民幣7.8170元折合為人民幣。

截至二零一八年六月三十日止六個月	入住率 %	平均每日 房租* 人民幣元 (不包括 增值稅)	可用客房 收益* 人民幣元 (不包括 增值稅)
杭州開元名都大酒店	67.1%	536	360
浙江開元蕭山賓館	71.6%	340	243
杭州千島湖開元度假村	62.6%	608	381
寧波開元名都大酒店	67.5%	538	363
長春開元名都大酒店	57.4%	475	272
開封開元名都大酒店	53.2%	544	290
加權平均(中國酒店)	64.0%	502	322
荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫**	80.0%	662	529
加權平均(酒店物業)	65.3%	518	338

附註：

* 除荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫外，平均每日房租及可用客房收益包括酒店客房免費早餐。

** 以歐元計值的金額已採用於二零一八年六月三十日的匯率1歐元=人民幣7.6515元折合為人民幣。

下表載列中國酒店分別於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月的平均客戶人均餐飲消費（「客戶人均餐飲消費」）、平均餐位利用率（「餐飲餐位利用率」）及宴會廳平均每日每平方米收入（「宴會廳每日每平方米收入」）的資料：

截至二零一九年六月三十日止六個月	客戶人均 餐飲消費 人民幣元* (不包括增 值稅)	餐飲餐位 利用率 %	宴會廳 每日每 平方米收入 人民幣元 (不包括增 值稅)
杭州開元名都大酒店	183	185%	50
浙江開元蕭山賓館	133	125%	61
杭州千島湖開元度假村	88	149%	9
寧波開元名都大酒店	153	171%	45
長春開元名都大酒店	109	104%	16
開封開元名都大酒店	99	157%	14
加權平均(中國酒店)	137	150%	36

附註：

* 客戶人均餐飲消費不包括早餐客戶。

截至二零一八年六月三十日止六個月	客戶人均 餐飲消費 人民幣元* (不包括增 值稅)	餐飲餐位 利用率 %	宴會廳 每日每 平方米收入 人民幣元 (不包括增 值稅)
杭州開元名都大酒店	187	183%	71
浙江開元蕭山賓館	136	135%	70
杭州千島湖開元度假村	93	122%	10
寧波開元名都大酒店	168	160%	53
長春開元名都大酒店	127	96%	17
開封開元名都大酒店	98	168%	15
加權平均(中國酒店)	143	147%	45

附註：

* 客戶人均餐飲消費不包括早餐客戶。

主要酒店營運措施

酒店物業繼續採取措施提高收入、削減營運開支及提升經營效率。為增加整體酒店收入，中國酒店通過加強與線上旅遊代理商（「**線上旅遊代理商**」）及其他旅遊代理商的合作，致力拓展旅遊業務及線上預訂。於報告期間，24.4%的收益來自線上旅遊代理商銷售渠道，而二零一八年則為12.8%。此外，酒店提供各種優惠並推出多種促銷及營銷活動，藉此推動會議及宴會業務。另一方面，酒店實施節流措施，藉此削減營運開支。

荷蘭酒店方面，隨著埃因霍溫高科技行業持續增長，本集團將業務重心轉向企業客戶。此外，荷蘭酒店擁有強大的國際品牌知名度及營銷平台。為確保長期良好的整體質素，提升酒店客戶忠誠度及酒店表現，酒店大力投入資源加強人員培訓及培養。

利率風險

為管理利率風險，本集團與商業銀行訂立多項衍生金融工具，包括利率掉期及利率上限，該等衍生金融工具有效地將借款利率由浮息利率轉為定息利率及將浮息利率維持在利率上限範圍內。於二零一九年六月三十日，未履行利率掉期的名義本金額為230百萬美元（相當於人民幣1,581百萬元）（於二零一八年十二月三十一日：230百萬美元（相當於人民幣1,579百萬元）），固定年利率為3.11%（於二零一八年十二月三十一日：年利率為3.11%）。於二零一八年十二月三十一日按年利率上限4.4%計息的五年期未履行利率上限的名義本金額13.1百萬歐元或相當於人民幣103百萬元的衍生金融工具，已於二零一九年五月在相關銀行貸款償還後解除。餘下借款約人民幣470百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣541百萬元）乃按浮動利率計息。總計而言，於二零一九年六月三十日，借款總額約人民幣1,581百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,579百萬元）乃按固定利率計息，而人民幣470百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣644百萬元）則按浮動利率計息。

外匯風險

本集團所面對的外匯風險主要涉及其主要以美元及港元計值的現金及現金等值和銀行借款。考慮到人民幣於二零一九年的貶值趨勢，產業信託管理人將密切監控外匯市場並將於需要時採取適當的保護措施。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，總賬面值為人民幣4,988百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣4,979百萬元）的酒店物業、總值為人民幣231百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣286百萬元）的受限制現金及貿易應收款項（包括應收關聯方的貿易應收款項）、若干公司擔保及若干附屬公司的股權已予以抵押，以為本金總額為人民幣2,051百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,223百萬元）的銀行借款作擔保。有關詳情，請參閱簡明綜合中期財務資料附註的附註11、12(a)、13(b)、17及22(a)。

前景

展望未來，國際經濟發展的風險主要是政治風險。全球貿易下滑部分是由中美持續的關稅戰所致。除了是次貿易戰外，英國脫歐事件亦引起波動，其中英國將於今年十月再次試圖脫離歐盟。中國的經濟增長雖有所放緩，但仍相對穩健。在此背景下，普遍預期二零一九年下半年全球整體經濟及金融市場將出現動蕩。憑藉高基本租金長期經營租賃架構，在全球市場波幅及不確定性加劇的情況下，酒店投資組合表現可望持續穩健。

我們將繼續透過開元旅業集團或全球各地第三方來源物色以收購促增長的機會。具有長期穩定收益來源的優質和高檔的大型酒店及商業樓宇等各種資產類型的海外項目投資機會仍然存在。潛在收購將由內部資源、債務融資及／或發行股本所得款項撥付。我們相信，投資全球具穩健長期收益來源的不同資產類別，將有助於最大化開元產業信託的長期可持續發展及分散單一市場的風險。

僱員

開元產業信託由產業信託管理人及德意志信託（香港）有限公司管理。外包該等服務後，於二零一九年六月三十日開元產業信託透過其附屬公司本身擁有一名僱員（於二零一八年十二月三十一日：三名僱員），有關費用由產業信託管理人支付。

開元產業信託為其僱員提供具競爭力的薪金待遇及紅利、以及其他福利（包括參與退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃及生育保險計劃）。薪金水平將根據市場標準定期檢討。

中期簡明綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	127,630	135,638
經營開支	6	(25,895)	(27,016)
其他虧損－淨額	8	(8,560)	(1,686)
投資物業公平值變動	11	9,323	31,153
經營溢利		102,498	138,089
融資收入	9	2,553	3,238
融資成本	9	(64,652)	(75,056)
融資成本－淨額		(62,099)	(71,818)
除稅前及與基金單位持有人交易前的溢利		40,399	66,271
所得稅開支	10	(31,430)	(38,185)
除稅後及與基金單位持有人交易前的 期內溢利		8,969	28,086
－基金單位持有人應佔溢利		7,794	27,114
－非控股權益應佔溢利		1,175	972
		8,969	28,086

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	以下人士應佔			
	與基金單位 持有人交易 前的基金 單位持有人 (未經審核) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) (未經審核) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 後的基金 單位持有人 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利	27,114	(25,107)	2,007	972
其他全面收入				
其後可能重新分類至中期簡明綜合收益表的項目：				
換算財務報表的匯兌虧損	(2,007)	-	(2,007)	-
截至二零一八年六月三十日止六個月的 全面收入總額 (附註(ii))	<u>25,107</u>	<u>(25,107)</u>	<u>-</u>	<u>972</u>
截至二零一九年六月三十日止六個月的溢利	7,794	(6,152)	1,642	1,175
其他全面收入				
其後可能重新分類至中期簡明綜合收益表的項目：				
換算財務報表的匯兌虧損	(1,642)	-	(1,642)	-
截至二零一九年六月三十日止六個月的 全面收入總額 (附註(ii))	<u>6,152</u>	<u>(6,152)</u>	<u>-</u>	<u>1,175</u>

附註：

- (i) 與基金單位持有人的交易包括期內基金單位持有人應佔溢利總額及其他全面收入。
- (ii) 根據於二零一三年六月十日的信託契約（經日期為二零一三年六月二十日及二零一五年六月十五日的補充信託契約修訂）（「信託契約」），開元產業投資信託基金（「開元產業信託」）須將各財政年度不少於90%的可分派收入總額分派予基金單位持有人。因此，基金單位包含須支付現金分派的信託合約責任，以及在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額。故根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則，基金單位持有人的資金被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人提供的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動（不包括發行新基金單位及與控股股東的交易）被視為融資成本的一部分。

中期簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	4,988,190	4,979,073
商譽		7,987	7,987
其他長期資產		1,593	—
		<u>4,997,770</u>	<u>4,987,060</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	4,234	17,703
應收關聯方款項	22(a)	24,346	22,534
衍生金融工具	14	961	14,223
受限制現金	13	204,243	261,741
現金及現金等值	13	202,460	332,373
		<u>436,244</u>	<u>648,574</u>
總資產		<u><u>5,434,014</u></u>	<u><u>5,635,634</u></u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	40,736	38,057
應付關聯方款項	22(b)	57,007	58,020
流動所得稅負債		12,415	29,050
衍生金融工具	14	—	8
遞延收入	16	2,944	3,147
借款	17	2,050,213	2,096,048
		<u>2,163,315</u>	<u>2,224,330</u>
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)			
借款	17	—	113,787
遞延所得稅負債	18	939,773	929,159
		<u>939,773</u>	<u>1,042,946</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二零一九年六月三十日

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
總負債(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)		3,103,088	3,267,276
基金單位持有人應佔資產淨值	19	<u>2,301,096</u>	<u>2,334,110</u>
總負債		<u>5,404,184</u>	<u>5,601,386</u>
資產淨值			
— 非控股權益		<u>29,830</u>	<u>34,248</u>
流動負債淨額		<u>(1,727,071)</u>	<u>(1,575,756)</u>
總資產減流動負債		<u>3,270,699</u>	<u>3,411,304</u>
已發行基金單位(千個)	19	<u>966,935</u>	<u>962,464</u>
每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	19	<u>人民幣2.3798元</u>	<u>人民幣2.4251元</u>

中期綜合分派表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
基金單位持有人應佔溢利	7,794	27,114
就可分派收入總額作出調整：		
－基金單位持有人應佔投資物業公平值變動	(8,887)	(31,017)
－基金單位持有人應佔投資物業及稅項虧損的遞延稅項	9,393	15,949
－未變現外匯虧損淨額	531	24,124
－未到期衍生金融工具公平值虧損／（收益）	13,254	(2,050)
－以基金單位形式代替現金的應付產業信託管理人費用	6,202	6,449
－銀行借款交易成本的攤銷	18,251	11,607
－衍生金融工具結算時的累計已變現公平值虧損（附註8(b)）	－	(57,303)
－期內已償還的銀行借款的累計已變現外匯虧損	(8,954)	－
期內經調整可分派收入／（虧損）(i)	<u>37,584</u>	<u>(5,127)</u>
已宣派及將予支付的中期分派(ii)	33,826	－
加：已宣派特別分派(iii)	－	50,000
將予支付的分派總額	<u>33,826</u>	<u>50,000</u>
每基金單位分派(iii)	<u>人民幣0.0350元</u>	<u>人民幣0.0522元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除所得稅後綜合溢利或虧損，並作出調整以撇除有關期間綜合收益表所載若干非現金及其他調整的影響。

根據信託契約，開元產業信託須將各財政年度不少於90%的可分派收入總額分派予基金單位持有人。

- (ii) 產業信託管理人已議決將開元產業信託截至二零一九年六月三十日止六個月的可分派收入的90%進行分派。
- (iii) 產業信託管理人董事會概無就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派及批准特別分派（「特別分派」）（二零一八年：特別分派人民幣50,000,000元已於二零一八年八月二十三日獲宣派及批准）。於截至二零一九年六月三十日止六個月的每基金單位分派為人民幣0.0350元（二零一八年：人民幣0.0522元），乃按期內將向基金單位持有人支付的分派總額人民幣33,826,000元（二零一八年：人民幣50,000,000元）除以於二零一九年六月三十日已發行966,935,143個基金單位（於二零一八年六月三十日：已發行958,500,829個基金單位）計算。

中期簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
截至二零一九年六月三十日止六個月

		權益 (未經審核)	
	基金單位 持有人應佔 資產淨值 (未經審核) 附註 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
於二零一八年一月一日	2,404,023	32,817	2,436,840
期內溢利	27,114	972	28,086
向基金單位持有人支付的分派	(51,269)	–	(51,269)
換算財務報表的匯兌虧損	(2,007)	–	(2,007)
於二零一八年六月三十日	<u>2,377,861</u>	<u>33,789</u>	<u>2,411,650</u>
於二零一九年一月一日	2,334,110	34,248	2,368,358
期內溢利	7,794	1,175	8,969
發行新基金單位	<i>19</i> 6,712	–	6,712
向基金單位持有人支付的分派	<i>19</i> (45,878)	–	(45,878)
向非控股權益宣派的股息	–	(5,593)	(5,593)
換算財務報表的匯兌虧損	<i>19</i> (1,642)	–	(1,642)
於二零一九年六月三十日	<u>2,301,096</u>	<u>29,830</u>	<u>2,330,926</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動的現金流			
經營所得現金		109,543	114,322
已付利息		(40,526)	(33,794)
已付所得稅		(36,307)	(34,712)
經營活動所得現金淨額		32,710	45,816
投資活動的現金流			
投資物業添置		(1,245)	(568)
投資活動所用現金淨額		(1,245)	(568)
融資活動的現金流			
銀行借款所得款項	17	139,187	134,691
償還銀行借款	17	(314,185)	(2,954)
結算封頂遠期匯兌合約		–	(60,608)
向基金單位持有人支付的分派	19	(45,878)	(51,269)
向非控股權益支付的股息		(2,941)	(104)
就借款抵押的受限制現金變動		57,498	(92,115)
發行基金單位的所得款項淨額	19	6,712	–
支付其他融資成本		(2,609)	–
融資活動所用現金淨額		(162,216)	(72,359)
現金及現金等值減少淨額		(130,751)	(27,111)
期初現金及現金等值	13	332,373	360,826
現金及現金等值匯兌收益		838	1,346
期末現金及現金等值	13	202,460	335,061

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

1 一般資料

開元產業信託及其附屬公司（以下統稱「本集團」）主要於中國內地（「中國」）及荷蘭從事酒店物業租賃業務。

開元產業信託為一個以單位信託基金形式組成的香港集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可及根據產業信託管理人與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）簽署的信託契約而成立。

產業信託管理人的註冊辦事處地址為香港皇后大道中99號中環中心47樓4706室。

開元產業信託於二零一三年七月十日（上市日期）在香港聯合交易所有限公司上市，並於上市後開始營運。

本簡明綜合中期財務資料以開元產業信託的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。產業信託管理人的董事會已於二零一九年八月二十二日批准刊發本簡明綜合中期財務資料。

本簡明綜合中期財務資料乃未經審核。

2 編製基準

本截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」予以編製。本中期業績公告不包括年度報告通常載列的所有附註類型。因此，本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。該年度財務報表乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（附註3所披露採納新訂及經修訂準則除外）予以編製。

於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債超過其流動資產約人民幣1,727,071,000元，主要由於須於二零一九年七月到期支付的非流動銀行借款的即期部分人民幣1,771,094,000元。於二零一九年七月，上述銀行借款已獲悉數償還，並根據新銀團定期貸款融資（附註17）由已提取貸款代替。產業信託管理人的董事認為，本集團具備充裕資源可滿足其在可見將來持續經營的債務及承擔。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製本簡明綜合中期財務資料。

3 會計政策

所應用的會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所載會計政策一致，惟所得稅估計及下文所載新訂及經修訂準則的採納除外。

簡明綜合中期財務資料中的所得稅乃使用適用於預期盈利總額稅率計提。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂國際財務報告準則

下列新訂及經修訂會計準則及詮釋於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期間適用，且於本簡明綜合中期財務資料獲本集團首次採納：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合資企業之長期權益
二零一五年至二零一七年週期	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、
國際財務報告準則的年度改進	國際會計準則第12號及國際會計準則第23號的修訂

本集團已採納國際財務報告準則第16號－「租賃」，而於評估採納的影響後，本集團並不需要對作為出租人持有的資產的會計方法作出任何調整。其他修訂及詮釋並無對本集團的簡明綜合中期財務資料產生任何重大財務影響。

(ii) 已頒佈但尚未於二零一九年一月一日開始的財政年度生效，且並無獲本集團提早採納的新訂準則及經修訂國際財務報告準則

		於以下日期或之後開始的 年度期間生效
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日（可能 延長至二零二二年一月一日）
國際會計準則第1號及國際 會計準則第8號的修訂	重大的定義	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號 的修訂	業務之定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定

本集團已評估採納該等新訂準則、修訂及詮釋的影響。根據初步評估，該等準則、修訂及詮釋預計不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

4 分部資料

經營分部乃根據主要經營決策者（已確認為高級行政管理層）定期審閱、用於分部分配資源及評估表現的有關本集團組成部分的內部報告確定。

本集團的唯一主要業務為酒店物業租賃業務。就地域分佈而言，酒店物業主要位於中國及荷蘭。由於位於荷蘭的附屬公司並不符合國際財務報告準則第8號就呈報分部規定的量化門檻，高級行政管理層認為本集團擁有一個單一的呈報分部，因此並無進一步呈列分部資料分析。

5 收益

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收益按時間確認：		
來自初步酒店物業的租金收入(a)	96,163	103,856
來自開封酒店的租金收入(a)	10,578	10,578
來自荷蘭酒店的租金收入(a)	7,951	7,697
其他租金收入(b)	12,938	13,507
	<u>127,630</u>	<u>135,638</u>

- (a) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團從其全部酒店物業（包括杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館、寧波開元名都大酒店、長春開元名都大酒店及杭州千島湖開元度假村（統稱為「初步酒店物業」）、開封開元名都大酒店（「開封酒店」）及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「荷蘭酒店」））確認按比例的最高基本租金合共人民幣118,951,000元（未計增值稅人民幣4,259,000元）（二零一八年：租金收入人民幣122,131,000元來自按比例的最高基本租金人民幣126,697,000元減增值稅人民幣4,566,000元）。
- (b) 其他租金收入指出租商業區域（主要為位於酒店物業的辦公室、購物及娛樂區域）所得租金收入，並於各租賃期間以直線法確認，其中包括來自浙江開元酒店管理股份有限公司及其集團旗下其他成員公司（統稱「酒店集團」）的租金收入人民幣2,043,000元（二零一八年：人民幣2,010,000元）（未計增值稅人民幣97,000元（二零一八年：人民幣96,000元））。

6 經營開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
產業信託管理人費用(附註7)	12,403	12,897
城市房地產及土地使用稅	8,632	9,305
法律及其他專業費用	1,304	1,238
營業及其他稅項、附加稅及印花稅	1,174	1,203
核數師酬金	938	942
受託人費用	539	552
估值費	247	307
雜項	658	572
	<u>25,895</u>	<u>27,016</u>
經營開支總額	<u>25,895</u>	<u>27,016</u>

7 產業信託管理人費用

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	8,084	8,279
浮動費用	4,319	4,618
	<u>12,403</u>	<u>12,897</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權就其作為開元產業信託管理人所提供服務收取的酬金為以下各項的總和：

- 存託財產於各結算日價值每年0.3%的基本費用(「基本費用」)。根據信託契約，存託財產指開元產業信託現時及不時根據信託契約以信託基金形式持有或被視作持有的包括其全部授權投資在內的所有資產(包括但不限於透過特別目的投資工具持有者)，以及來自發行基金單位的認購款項產生的任何利益。
- 物業收入淨額每年4%的浮動費用(「浮動費用」)(定義見信託契約)。

截至二零一九年六月三十日止六個月的基本費用及浮動費用將分別以現金形式(佔50%)及基金單位形式(佔50%)(其發行乃按當時基金單位的現行市價計算)向產業信託管理人支付(二零一八年：與二零一九年一致)。

8 其他虧損－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
政府補貼(a)	203	203
已變現外匯虧損淨額	-	(442)
未變現外匯收益淨額	4,816	-
衍生金融工具的公平值(虧損)/收益	(13,254)	2,050
結算封頂遠期匯兌合約的公平值虧損(b)	-	(3,305)
其他	(325)	(192)
	<u>(8,560)</u>	<u>(1,686)</u>

(a) 政府補貼

政府補貼主要指來自政府的補貼收入，與經營有關，按公平值於與其擬作補償的成本配對所需期間內確認。

(b) 結算封頂遠期匯兌合約的公平值虧損

於二零一八年一月，未到期封頂遠期匯兌合約的名義本金額120,000,000美元已悉數結清，繳付金額為9,332,928美元（相當於人民幣60,608,000元）。據此，於結算之前，該等匯兌合約產生的公平值虧損為人民幣3,305,000元已於截至二零一八年六月三十日止六個月的損益內確認，而過往於中期綜合分派表內經調整的累計公平值虧損人民幣57,303,000元已變現並加回截至二零一八年六月三十日止六個月的中期綜合分派表內。

9 融資成本－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資收入		
－銀行存款的利息收入	2,553	3,238
	<u>2,553</u>	<u>3,238</u>
融資成本		
－銀行借款的利息開支	(37,973)	(38,350)
－融資活動產生的未變現外匯虧損淨額	(5,347)	(24,124)
－融資活動產生的已變現外匯虧損淨額	(1,651)	(67)
－銀行借款交易成本的攤銷	(18,251)	(11,607)
－其他融資成本	(1,430)	(908)
	<u>(64,652)</u>	<u>(75,056)</u>
融資成本－淨額	<u>(62,099)</u>	<u>(71,818)</u>

10 所得稅開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	20,736	19,610
遞延所得稅		
—企業所得稅 (附註18)	10,694	18,575
	<u>31,430</u>	<u>38,185</u>
稅項開支	<u>31,430</u>	<u>38,185</u>

11 投資物業

	未經審核	經審核
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	<u>4,988,190</u>	<u>4,979,073</u>

本集團的投資物業位於中國及荷蘭。位於中國的投資物業乃按35至40年土地使用權持有，而位於荷蘭的投資物業屬永久業權。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值		
期初結餘	4,979,073	4,890,598
添置	755	1,003
公平值收益(a)	9,323	31,153
於其他全面收入中確認之匯兌差額	(961)	(4,090)
	<u>4,988,190</u>	<u>4,918,664</u>
期末結餘	<u>4,988,190</u>	<u>4,918,664</u>

- (a) 估值師戴德梁行有限公司及Cushman & Wakefield v.o.f. (統稱「戴德梁行」) (於二零一八年十二月三十一日：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及Savills Consultancy B.V. (統稱「第一太平戴維斯」)) 分別對本集團位於中國及荷蘭的投資物業進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一九年六月三十日的公平值。

於二零一九年六月三十日，初步酒店物業及開封酒店的投資物業已作為本集團銀行借款的抵押品予以抵押 (於二零一八年十二月三十一日：所有投資物業均已作為本集團銀行借款的抵押品予以抵押) (附註17)。

12 貿易及其他應收款項及預付款項

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	2,161	1,955
應收利息	941	7,942
其他應收款項	652	674
預付款項	480	7,132
	<u>4,234</u>	<u>17,703</u>
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>4,234</u>	<u>17,703</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項（非金融資產的預付款項除外）的公平值與其賬面值相若。

- (a) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項為應收承租人的租金收入。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項，總額		
– 30天內	<u>2,161</u>	<u>1,955</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，所有貿易應收款項已作為本集團銀行借款的抵押品予以抵押（附註17）。

13 現金及現金等值及受限制現金

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	406,703	594,114
減：受限制現金(b)	<u>(204,243)</u>	<u>(261,741)</u>
現金及現金等值	<u>202,460</u>	<u>332,373</u>

現金及現金等值及受限制現金以下列貨幣計值：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金：		
－人民幣	281,313	462,257
－美元（「美元」）	114,952	109,518
－港元（「港元」）	2,414	162
－歐元	8,024	22,177
	<u>406,703</u>	<u>594,114</u>

- (a) 所有銀行現金均為原定到期日為三個月內的存款。本集團就銀行現金（包括受限制現金）按浮動銀行存款利率賺取利息。
- (b) 受限制現金指根據貸款融資存入儲備賬戶的有擔保存款及抵押予銀行作為保證金的銀行存款（附註17）。

14 衍生金融工具

	未經審核 二零一九年六月三十日		經審核 二零一八年十二月三十一日	
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
利率掉期(a)	961	-	14,223	-
利率上限(b)	-	-	-	8
	<u>961</u>	<u>-</u>	<u>14,223</u>	<u>8</u>

本集團與商業銀行訂立多項衍生金融工具，包括利率掉期及利率上限。然而，由於於截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等衍生金融工具未能符合對沖會計的條件，故並無入賬列作對沖工具。該等衍生金融工具公平值變動的損益於中期簡明綜合收益表的「其他虧損－淨額」內確認（附註8）。

- (a) 利率掉期具有將借款利率由浮動利率轉為固定利率的經濟效益。於二零一九年六月三十日，未到期利率掉期的名義本金額為230,000,000美元（於二零一八年十二月三十一日：230,000,000美元），固定年利率為3.11%（於二零一八年十二月三十一日：年利率3.11%）。
- (b) 利率上限則具有將借款浮動利率維持在上限利率範圍內的經濟效益。於二零一九年五月，利率上限於提早償還銀行借款後解除。於二零一八年十二月三十一日，未到期利率上限的名義本金額為13,117,500歐元及年利率上限為4.4%。

15 貿易及其他應付款項

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(a)	1,014	1,493
其他應付款項	7,254	6,113
客戶墊款	3,556	3,046
應付利息	20,142	21,044
應計稅項(所得稅除外)	5,291	5,534
應付股息	3,479	827
	<u>40,736</u>	<u>38,057</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 90天內	20	10
— 90天以上及360天以內	176	806
— 360天以上及720天以內	231	35
— 720天以上	587	642
	<u>1,014</u>	<u>1,493</u>

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的所有貿易及其他應付款項均為免息款項。由於到期時間短，其公平值與賬面值相若。

16 遞延收入

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
與資產有關的政府補貼	<u>2,944</u>	<u>3,147</u>

遞延收入指有關若干資產的政府補貼，該等補貼均以遞延方式處理，並於相關資產的預期使用年期內按直線法於中期簡明綜合收益表確認。遞延收入變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	3,147	3,553
計入中期簡明綜合收益表 (附註8)	(203)	(203)
期末結餘	<u>2,944</u>	<u>3,350</u>

17 借款

	未經審核	經審核
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
銀行借款本金—有抵押(a)	1,771,811	1,886,494
減：交易成本	(717)	(12,956)
非流動借款的即期部分	<u>(1,771,094)</u>	<u>(1,759,751)</u>
	<u>-</u>	<u>113,787</u>
流動		
銀行借款—有抵押(a)	279,119	336,297
非流動借款的即期部分	<u>1,771,094</u>	<u>1,759,751</u>
	<u>2,050,213</u>	<u>2,096,048</u>

借款的變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	2,209,835	1,964,671
新增銀行借款	139,187	134,691
償還銀行借款	(314,185)	(2,954)
採用實際利率法攤銷	12,095	10,556
匯兌儲備	-	(2,184)
匯兌虧損	<u>3,281</u>	<u>25,470</u>
期末結餘	<u>2,050,213</u>	<u>2,130,250</u>

借款的到期日如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按要求或於一年內	2,050,213	2,096,048
一至兩年	-	-
兩至三年	-	113,787
	<u>2,050,213</u>	<u>2,209,835</u>

(a) 銀行借款－有抵押

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣141,625,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣199,033,000元）由銀行存款人民幣155,000,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣203,010,000元）（附註13）作抵押。

於二零一九年六月三十日，餘下銀行借款由以下各項作抵押及擔保：

- 由投資物業（附註11）、餘下的擔保存款（附註13）及貿易應收款項（附註12及22(a)）（於二零一八年十二月三十一日：與二零一九年六月三十日相同）作抵押；
- 由本集團附屬公司浙江開元酒店投資管理集團有限公司（「浙江開元酒店」）、浙江銳至投資股份有限公司、寧波開元銳至投資有限公司、長春開元銳至投資管理有限公司、淳安千島湖開元銳至投資有限公司、開封開元名都大酒店有限公司、Spearhead Global Limited、銳至投資有限公司及星空投資有限公司的股本權益（於二零一八年十二月三十一日：與二零一九年六月三十日相同加上New Century Netherlands I B.V.的股本權益）作抵押。
- 由本集團附屬公司浙江開元酒店、銳至投資有限公司及星空投資有限公司（於二零一八年十二月三十一日：與二零一九年六月三十日相同加上New Century Europe I S.à.r.l.）作擔保。

於報告期末本集團擁有以下未提取銀行融資：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
美元融資		
— 超過一年後到期	-	487,287
港元／美元融資		
— 超過一年後到期	2,225,540	-
人民幣融資		
— 超過一年後到期	200,000	-
	<u>2,425,540</u>	<u>487,287</u>

於二零一九年四月，本集團與一家銀行訂立一份新港元／美元循環貸款融資，據此，本集團獲得境外循環貸款融資780,000,000港元或其等值美元（相當於人民幣686,135,000元）（「新循環貸款融資」），為期三年，以代替原美元循環貸款融資。於二零一九年五月，此新循環貸款融資中已提取161,000,000港元（相當於人民幣139,187,000元）。

於二零一九年六月，本集團訂立新銀團定期貸款融資，據此，本集團獲得境外貸款融資1,911,000,000港元（相當於人民幣1,681,030,000元）及境內貸款融資人民幣200,000,000元，為期三年。該等融資已於二零一九年七月提取，用以悉數償還當月到期的非流動銀行借款的即期部分人民幣1,771,094,000元。

18 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

遞延所得稅資產及負債於可依法強制抵銷及遞延所得稅與同一稅務機關有關時抵銷。抵銷後的遞延所得稅結餘淨額如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後收回	937,916	928,915
— 將於12個月內收回	1,857	244
	<u>939,773</u>	<u>929,159</u>

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	929,159	899,059
扣除自中期簡明綜合收益表 (附註10)	10,694	18,575
付款	-	(5,625)
扣除自其他全面收入—匯兌儲備	(80)	(241)
期末結餘	<u>939,773</u>	<u>911,768</u>

19 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核	經審核
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>2,301,096</u>	<u>2,334,110</u>

於二零一九年六月三十日，每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣2.3798元乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣2,301,096,000元除以已發行基金單位數目966,935,143個計算（於二零一八年十二月三十一日：每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣2.4251元，乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣2,334,110,000元除以已發行基金單位數目962,464,398個計算）。

基金單位持有人應佔資產淨值變動如下：

	未經審核	
	截至二零一八年六月三十日止六個月	
	基金單位數目	基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
期初結餘	958,500,829	2,404,023
期內溢利	-	27,114
期內向基金單位持有人支付的分派(a)	-	(51,269)
換算財務報表的匯兌虧損	-	(2,007)
期末結餘	<u>958,500,829</u>	<u>2,377,861</u>

	未經審核	
	截至二零一九年六月三十日止六個月	
	基金單位數目	基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
期初結餘	962,464,398	2,334,110
期內溢利	-	7,794
發行新基金單位(b)	4,470,745	6,712
期內向基金單位持有人支付的分派(a)	-	(45,878)
換算財務報表的匯兌虧損	-	(1,642)
期末結餘	<u>966,935,143</u>	<u>2,301,096</u>

(a) 截至二零一九年六月三十日止六個月所派付金額為人民幣45,878,000元的分派指自二零一八年七月一日起至二零一八年十二月三十一日止期間的末期分派，已於二零一九年五月二十四日支付予基金單位持有人（金額為人民幣51,269,000元的分派指自二零一七年七月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間的末期分派，已於二零一八年五月二十五日支付予基金單位持有人）。

(b) 截至二零一九年六月三十日止六個月，開元產業信託已發行4,470,745個基金單位：

於二零一九年五月二十四日，按發行價每基金單位1.7088港元向產業信託管理人發行4,470,745個基金單位（相當於人民幣6,712,000元），作為支付截至二零一八年十二月三十一日止六個月的產業信託管理人費用的50%。

20 根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位盈利

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利計算的每基金單位盈利乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利除以期內已發行基金單位的加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>7,794</u>	<u>27,114</u>
已發行基金單位的加權平均數(千個)	<u>963,403</u>	<u>958,501</u>
每基金單位基本盈利(人民幣元)	<u>0.0081</u>	<u>0.0283</u>

由於期內沒有已發行的攤薄工具，每基金單位攤薄盈利與每基金單位基本盈利相同。

21 承擔

資本承擔

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
就投資物業，已訂約但未撥備	<u>1,046</u>	<u>185</u>

22 應收／應付關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

應收以下各方的貿易應收款項：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
酒店集團(i)	21,376	21,148
開封開元名都商務酒店有限公司	<u>2,935</u>	<u>1,351</u>
	<u>24,311</u>	<u>22,499</u>

(i) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，應收關聯方的所有貿易應收款項已作為本集團銀行借款的抵押品予以抵押（附註17）。

應收以下各方的其他應收款項：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
產業信託管理人	<u>35</u>	<u>35</u>

(b) 應付關聯方款項

應付以下各方的其他應付款項：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
開封開元名都商務酒店有限公司	22,000	22,000
酒店集團	21,025	21,028
產業信託管理人	12,403	13,424
開元旅業集團有限公司	466	466
杭州開元房地產集團有限公司	434	434
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	67	67
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	34	34
杭州開元裝飾工程有限公司	31	31
	<hr/>	<hr/>
應付關聯方的其他應付款項小計	56,460	57,484
受託人(ii)	559	582
戴德梁行(ii)	293	—
第一太平戴維斯(ii)	—	340
	<hr/>	<hr/>
	57,312	58,406
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(ii) 應付受託人、第一太平戴維斯及戴德梁行的其他應付款項計入中期簡明綜合資產負債表內的「貿易及其他應付款項」。

客戶墊款：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
酒店集團	174	163
開元旅業集團有限公司	167	167
杭州開元房地產集團有限公司	155	155
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	30	30
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	11	11
杭州開元裝飾工程有限公司	10	10
	<hr/>	<hr/>
	547	536
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(c) 主要管理層薪酬

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，並無主要管理層薪酬。

(d) 董事酬金

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無支付或應付任何董事酬金。

23 未來應收最低租金

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團於不可撤銷租約項下的未來應收最低租金如下：

	未經審核 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	262,714	256,313
一至五年	732,914	818,610
五年以上	247,558	244,172
	<u>1,243,186</u>	<u>1,319,095</u>

企業管治報告

開元產業信託致力維持高水平的企業管治常規及程序。產業信託管理人已採納用於管理及營運開元產業信託的合規手冊（「**合規手冊**」），當中列載主要流程、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管開元產業信託的管理及營運及所有適用法律法規的遵守情況。於截至二零一九年六月三十日止六個月，開元產業信託及產業信託管理人已應用有關原則並遵守（如適用）香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，產業信託管理人及開元產業信託於各重大方面已遵守適用於開元產業信託的房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）條文、證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）相關條文、上市規則相關條文、信託契約及合規手冊。

發行新基金單位

茲提述產業信託管理人所刊發日期為二零一九年五月二十四日的公告。於截至二零一九年六月三十日止六個月，向產業信託管理人發行4,470,745個新基金單位，作為支付自二零一八年七月一日起至二零一八年十二月三十一日止期間產業信託管理人的50%基本及浮動費用。

於二零一九年六月三十日已發行基金單位的總數為966,935,143個。

基金單位的公眾持有量

根據公開可得資料及據產業信託管理人所知，於二零一九年六月三十日，已發行在外基金單位的公眾持有率不低於25%。

購回、出售或贖回基金單位

於截至二零一九年六月三十日止六個月，產業信託管理人並無代表開元產業信託或由開元產業信託擁有及控制的任何特別目的投資工具購回、出售或贖回基金單位。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

二零一九年中期分派的記錄日期將為二零一九年九月十三日（星期五）（「**記錄日期**」）。基金單位持有人登記冊將於二零一九年九月十三日（星期五）暫停辦理基金單位過戶登記手續。預計將於二零一九年九月二十七日（星期五）向於記錄日期名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人作出二零一九年中期分派。

為符合資格獲得二零一九年中期分派，所有填妥的過戶表格（連同相關基金單位證書）必須於二零一九年九月十二日（星期四）下午四時三十分前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54樓），以辦理過戶登記手續。

審閱中期業績

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已經由產業信託管理人的審核委員會及披露委員會根據彼等各自的職權範圍進行審閱。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃未經審核，但已經開元產業信託的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所根據國際審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

刊發中期報告

開元產業信託於截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告預計將於二零一九年八月三十日或前後寄發予基金單位持有人。

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之管理人）
產業信託管理人主席
金文傑先生

香港，二零一九年八月二十二日

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。