

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

於二零二零年一月一日至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「報告期間」)的未經審核中期簡明綜合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，已於二零二零年八月二十五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。

開元產業信託的發起人為中華人民共和國（「**中國**」）國內最大的民營酒店集團（按營運中及開發中的高檔酒店客房數量計）開元旅業集團有限公司（「**開元旅業**」）及其附屬公司（統稱「**開元旅業集團**」）。截至二零二零年六月三十日，浙江開元酒店管理股份有限公司（「**開元酒店管理**」）及其附屬公司（「**開元酒店管理集團**」）擁有約512家營運中或開發中的星級酒店。按《HOTELS》雜誌於二零二零年七月／八月公佈的數據，開元酒店管理集團於二零一九年按房間數量計名列全球第18名。

於二零二零年六月三十日，開元產業信託的投資組合包括五家五星級酒店及一家四星級酒店，即杭州開元名都大酒店、杭州千島湖開元度假村、寧波開元名都大酒店、長春開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館（統稱「**初步酒店物業**」）及開封開元名都大酒店（「**開封酒店**」）（統稱「**酒店物業**」）。所有酒店物業均位於中國。該等酒店擁有合共2,375間客房，總建築面積（「**建築面積**」）為374,586平方米（「**平方米**」）。於二零二零年八月三日，所有酒店物業均獲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 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	(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	百分比 增加/ (減少)
收益	<u>93,420</u>	<u>127,630</u>	(27)%
基金單位持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(473,871)</u>	<u>7,794</u>	(6,180)%
期內(經調整虧損)/可分派收入	<u>(6,990)</u>	<u>37,584</u>	(119)%
分派率(%)	不適用	90%	不適用
中期分派	<u>-</u>	<u>33,826</u>	不適用
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	不適用
每基金單位分派(港元) ^{1及2}	-	0.0390	不適用
	(未經審核) 二零二零年 六月 三十日	(經審核) 二零一九年 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	1.7739	2.2964	(23)%
比率			
資產負債比率 ⁴	42%	40%	2%

附註：

1. 由於期內並無宣佈分派，並無就報告期間呈列每基金單位分派。截至二零一九年六月三十日止六個月的每基金單位分派人民幣0.0350元乃按截至二零一九年六月三十日止六個月的中期分派人民幣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。
2. 除另有指明外，於二零二零年六月三十日，港元（「港元」）金額乃以1港元=人民幣0.91344元（於二零一九年十二月三十一日：1港元=人民幣0.89580元及二零一九年六月三十日：1港元=人民幣0.87966元）的匯率換算，而於二零二零年六月三十日，美元（「美元」）金額乃以1美元=人民幣7.07950元（於二零一九年十二月三十一日：1美元=人民幣6.97620元及二零一九年六月三十日：1美元=人民幣6.87470元）的匯率換算。

應付基金單位持有人分派以港元派付。產業信託管理人就截至二零一九年六月三十日止六個月的分派總額採用的匯率為1港元=人民幣0.8973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. 於二零二零年六月三十日的每基金單位資產淨值人民幣1.7739元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2.2964元）乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣1,734,430,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,230,080,000元）除以於二零二零年六月三十日已發行基金單位數目977,747,833個（於二零一九年十二月三十一日：971,128,484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，開元產業信託的收益及負可分派收入（即於中期綜合可分派報表中的經調整虧損）分別為人民幣93百萬元（二零一九年：人民幣128百萬元）及約人民幣7百萬元（二零一九年：正可分派收入約人民幣38百萬元）。酒店物業的收益同比（「同比」）下降約27%，主要由於於二零一九年十一月二十八日出售荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「荷蘭酒店」）及酒店物業之租金收入減少，此乃由於其因新型冠狀病毒肺炎疫情（「疫情」）於二零二零年二月及三月實質性停業導致基本租金下調所致。負可分派收入主要歸因於租金收入減少及銀行借貸（於報告期間償還）的累計已變現外匯虧損所致。於二零二零年六月三十日，由戴德梁行有限公司評估的酒店物業的估值為人民幣4,113百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣4,612百萬元），較二零一九年十二月三十一日下降約11%，主要由於疫情導致酒店物業公平值減少。

由於開元產業信託於報告期間錄得負可分派收入約人民幣7百萬元，根據信託契約，並無就截至二零二零年六月三十日止六個月作出分派。

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83百萬元(二零一九年:人民幣115百萬元,包括收取荷蘭酒店租金收入)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10百萬元(二零一九年:人民幣13百萬元,包括收取荷蘭酒店的其他租金收入)。自二零一九年十一月二十八日荷蘭酒店完成出售以後,荷蘭酒店不再貢獻租金收入。

於二零二零年上半年的平均入住率(「入住率」)較二零一九年上半年下降35.9個百分點至28.3%。儘管如此,在瞬息萬變的市場環境下,開元產業信託的投資組合在可用客房收益方面穩步回升。隨著入住率的改善,復甦跡象令人鼓舞,入住率由二零二零年二月份疫情爆發時的3.7%逐步上升至二零二零年六月份的42.1%。平均每日房租(「平均每日房租」)介乎於人民幣411元至人民幣452元之間,每日平均房租同比僅下降9.6%至人民幣435元。此外,鑑於實施嚴格的成本控制措施,二零二零年六月份的投資組合核心經營毛利率恢復至31.6%,而於二零一九年六月份則為38.2%。我們酒店物業的高基本租金長期租賃(附帶有一年期銀行租金擔保或一年期租金按金)有助規避整體酒店市場的波動及租金可收回風險。

財務狀況

於二零二零年六月三十日,本集團的借款總額為人民幣1,889百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣2,144百萬元),及在780百萬港元(相當於人民幣712百萬元)(於二零一九年十二月三十一日:780百萬港元(相當於人民幣699百萬元))循環貸款融資中,約有780百萬港元(相當於人民幣712百萬元)(於二零一九年十二月三十一日:510百萬港元(相當於人民幣457百萬元))尚未動用,為本集團提供充裕的財務資源。於二零二零年六月三十日,由戴德梁行有限公司評估的酒店物業的估值為人民幣4,113百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣4,612百萬元)。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日,本集團所有借款均以人民幣及港元計值。

於二零二零年六月三十日,開元產業信託的資產負債比率(即借款總額人民幣1,889百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣2,144百萬元)除以資產總值人民幣4,543百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣5,377百萬元)的比率)為約42%(於二零一九年十二月三十一日:40%),低於房地產投資信託基金守則所准許的45%上限。

於二零二零年六月三十日,本集團的現金及現金等值以及受限制現金總額達人民幣353百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣699百萬元),包括現金及現金等值人民幣215百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣194百萬元)及受限制現金人民幣138百萬元(於二零一九年十二月三十一日:人民幣505百萬元)。開元產業信託擁有充足財務資源及未動用貸款融資,且準時收取穩定租金收入,可滿足其財務承擔及營運資金需求。

於二零二零年六月三十日，就借款總額合共人民幣1,889百萬元的到期情況而言，3.9%的借款總額為按要求或於一年內償還，3.9%的借款總額為一年至兩年及92.2%的借款總額為兩至三年償還，而於二零一九年十二月三十一日的比例分別為14.6%、3.4%及82.0%。

於二零二零年七月，本集團已訂立多項貸款融資以為其於二零二零年六月三十日的總銀行借款人民幣1,889百萬元進行再融資（「再融資」），包括(i)與若干第三方金融機構訂立若干總承諾金額為人民幣1,900百萬元的定期貸款融資，為期1至15年；(ii)與浩豐國際有限公司訂立承諾金額為人民幣100百萬元的貸款融資；及(iii)與開元旅業訂立承諾金額為人民幣788.1百萬元的過渡貸款融資。

此再融資可令本集團(i)降低其整體利息付款的義務；(ii)降低境內及境外借款利率；(iii)延長貸款期限；及(iv)減少外匯風險（鑑於該等新借款及本集團的收入均以人民幣計值）。

再融資於二零二零年七月十日完成。在悉數償還現有銀行借款後，已變現外匯虧損約人民幣12百萬元將於二零二零年下半年的綜合收入表內扣除及過往從綜合分派表中調整撥出的累計未變現外匯虧損約人民幣185百萬元將會變現並調整撥回至二零二零年下半年的綜合分派表中。此外，本集團已於再融資完成後結清所有現有未履行利率掉期，總成本約為人民幣41百萬元，亦將在二零二零年下半年的綜合收入表內變現。所有此等將對二零二零年下半年的分派產生負面影響。

資產增值

為維持及提高酒店物業質素，於報告期間內已進行多項大型資本支出及資產增值工程。杭州千島湖開元度假村更換了141間客房及主走廊的地毯，並翻新了110間客房。寧波開元名都大酒店正在更換消防主機。杭州開元名都大酒店已翻新165間客房，現正在對供水水箱、新風機組及新風管道以及空調風機盤管進行清洗及消毒工作。開封酒店的酒店安全監控系統正在升級，大部分客房改善工程則正在進行中。

透過積極實施各項資產增值措施，可望提升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

受疫情及旅遊限制的負面影響，酒店物業的入住率於二零二零年二月份下降至個位數，並於二零二零年六月份穩步回升至約42.1%。於報告期間內，酒店物業的平均入住率為28.3%，同比下降35.9個百分點。

下表載列酒店物業分別於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的入住率、平均每日房租及平均可用客房收益（「可用客房收益」）的資料。

截至二零二零年六月三十日止六個月	入住率 %	平均每日 房租* (不包括 增值稅 (「增值稅」)) 人民幣元	可用客房 收益* (不包括 增值稅) 人民幣元
杭州開元名都大酒店	32.4%	444	144
浙江開元蕭山賓館	23.0%	312	72
杭州千島湖開元度假村	40.1%	469	188
寧波開元名都大酒店	31.6%	471	149
長春開元名都大酒店	19.0%	401	76
開封酒店	23.0%	473	109
加權平均(中國六家酒店)	28.3%	435	123
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* (不包括 增值稅) 人民幣元	可用客房 收益* (不包括 增值稅) 人民幣元
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
開封酒店	53.9%	527	284
加權平均(中國六家酒店)	64.2%	481	309
荷蘭酒店**	79.3%	685	544
加權平均(酒店物業總值)	65.4%	500	327

附註：

* 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」）計值的款項已按於二零一九年六月三十日的匯率1歐元兌人民幣7.8170元兌換為人民幣。荷蘭酒店於二零一九年十一月二十八日完成出售。

於報告期間內，整體客戶人均餐飲消費（「客戶人均餐飲消費」）保持穩定，同比增長1.0%。由於限制社交聚會，餐飲餐位利用率（「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」）分別同比下降77個百分點及36%。

下表載列酒店物業分別於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的客戶人均餐飲消費、平均餐飲餐位利用率及宴會廳平均每日每平方米收入的資料。

截至二零二零年六月三十日止六個月	客戶人均 餐飲消費* (不包括 增值稅) 人民幣元	餐飲餐位 利用率 %	宴會廳平均 每日每平方米 收入(不包括 增值稅) 人民幣元
杭州開元名都大酒店	185	90%	35
浙江開元蕭山賓館	142	55%	39
杭州千島湖開元度假村	96	82%	4
寧波開元名都大酒店	174	82%	31
長春開元名都大酒店	59	46%	4
開封酒店	88	81%	4
加權平均(中國六家酒店)	138	73%	23

截至二零一九年六月三十日止六個月	客戶人均 餐飲消費* (不包括 增值稅) 人民幣元	餐飲餐位 利用率 %	宴會廳平均 每日每平方米 收入(不包括 增值稅) 人民幣元
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
開封酒店	99	157%	14
加權平均(中國六家酒店)	137	150%	36

附註：

* 客戶人均餐飲消費不包括酒店客房免費早餐。

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。在此充滿挑戰的商業環境中，各酒店運營團隊會審慎安排員工隊伍結構以及職責的分配，對供應商的餐飲訂單價格進行磋商，並根據賓客人數節省能源成本。此外，為增加整體酒店收入，酒店物業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，致力拓展線上預訂。於報告期間內，儘管受到疫情影響，但我們已將來自線上旅遊代理商銷售渠道的酒店組合收入維持在21%以上。另外，亦透過推出獎勵措施，並舉辦了各種促銷及營銷活動，以促進本地旅行、會議及宴會業務。此外，我們採取嚴格的成本節約措施以減少營運支出。

利率風險

為管理報告期間的利率風險，本集團與商業銀行訂立利率掉期，該等利率掉期有效地將借款利率由浮息利率轉為定息利率。於二零二零年六月三十日，未履行利率掉期的名義本金額分別為250百萬港元及1,611百萬港元或分別相當於人民幣228百萬元及人民幣1,472百萬元（於二零一九年十二月三十一日：分別為250百萬港元及1,661百萬港元或相當於人民幣224百萬元及人民幣1,488百萬元），固定年利率分別為4.870%及4.845%（於二零一九年十二月三十一日：年利率分別為4.870%及4.845%）。餘下借款約人民幣189百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣432百萬元）乃按浮動息率計息。於二零二零年六月三十日，借款總額合共約人民幣1,700百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,712百萬元）乃按固定息率計息，而約人民幣189百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣432百萬元）則按浮動息率計息。

外匯風險

本集團所面對的外匯風險主要涉及其於二零二零年六月三十日主要以港元計值的現金及現金等值和大部分銀行借款。於二零二零年七月，該等以港元計值的現有貸款融資全部由以人民幣計值的新貸款融資取代。外匯風險此後將大大降低。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，開元產業信託的酒店物業總賬面值為人民幣4,113百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣4,612百萬元）、擔保存款、銀行存款及貿易應收款項（包括應收關聯方的貿易應收款項）合共總值為人民幣193百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣538百萬元）、若干公司擔保及若干附屬公司的股本權益已予以抵押，以作為本金總額為人民幣1,889百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,144百萬元）的銀行貸款借款擔保。有關詳情，請參閱中期簡明綜合財務資料附註的附註11、12(a)、13(b)、17及22(a)。

前景

自二零二零年三月起，中國逐步取消禁閉限令，疫情情況緩解後恢復正常生活。於二零二零年七月，文化和旅遊部發佈允許跨省團體旅遊及機票和酒店套票業務的通知。同時，景區接待遊客的最大承載量已提高至50%。為抗擊疫情，我們進一步提高了酒店的服務質素及衛生水平，並嚴格遵循防疫措施，例如健康碼核查，以向賓客及員工帶來愉悅的體驗及健康環境。我們相信，入住率將在中期內恢復至正常水平，而客房及餐飲收入將在二零二零年下半年持續改善。

儘管我們預計疫情將隨著部份國家宣佈於曆年底推出2019冠狀病毒疫苗而得到控制，但酒店物業的估值仍不確定。我們相信政府的扶持措施將有助於酒店業在中期內恢復正常。比較而言，得益於我們有擔保基本租金的經營租賃架構，疫情對開元產業信託的影響是可控的。我們相信，上述種種利好結構因素，有助提升開元產業信託中期表現，但短期表現仍面臨挑戰。

鑑於中國堅實的經濟基礎及強勁的國內需求，我們相信中國酒店及旅遊業於中長期會見好。疫情波及整個酒店及旅遊業，波及方式前所未見，大部分業務領域均受到影響。預計酒店及旅遊業需經歷一段時間方可全面恢復至正常水平。

我們將繼續透過開元旅業集團或全球各地第三方來源審慎物色以收購促進增長的機會。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大量存在。潛在收購將由內部資源、債務融資及／或發行基金單位所得款項撥付。我們相信，投資全球具穩健長期收入來源的不同資產類別，將有助於增強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，於二零二零年六月三十日，開元產業信託透過其附屬公司共有三名僱員(於二零一九年十二月三十一日：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

截至二零二零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)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	93,420	127,630
經營開支	6	(20,280)	(25,895)
其他虧損－淨額	8	(45,046)	(8,560)
投資物業公平值變動	11	(499,000)	9,323
經營（虧損）／溢利		(470,906)	102,498
融資收入	9	3,232	2,553
融資成本	9	(105,957)	(64,652)
融資成本－淨額		(102,725)	(62,099)
除稅前及與基金單位持有人交易前的 （虧損）／溢利		(573,631)	40,399
所得稅抵免／（開支）	10	97,642	(31,430)
與基金單位持有人交易前的期內除稅後 （虧損）／溢利		(475,989)	8,969
基金單位持有人應佔（虧損）／溢利		(473,871)	7,794
非控股權益應佔（虧損）／溢利		(2,118)	1,175
		(475,989)	8,969

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零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)

	以下人士應佔			非控股權益 (未經審核) 人民幣千元
	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	
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
其他全面虧損				
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>
截至二零二零年六月三十日止六個月的虧損	(473,871)	473,587	(284)	(2,118)
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收益	<u>284</u>	<u>-</u>	<u>284</u>	<u>-</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月的 全面虧損總額 (附註(ii))	<u>(473,587)</u>	<u>473,587</u>	<u>-</u>	<u>(2,118)</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(虧損)/溢利總額及其他全面(虧損)/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(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「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

於二零二零年六月三十日

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元為單位)

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	4,113,000	4,612,000
商譽		7,987	7,987
其他長期資產		1,313	13,036
		<u>4,122,300</u>	<u>4,633,023</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	15,271	7,531
應收關聯方款項	22(a)	52,228	30,836
衍生金融工具	14	–	6,497
受限制現金	13	137,660	504,978
現金及現金等值	13	215,230	194,062
		<u>420,389</u>	<u>743,904</u>
總資產		<u>4,542,689</u>	<u>5,376,927</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	40,711	46,605
應付關聯方款項	22(b)	54,464	56,702
流動所得稅負債		11,964	14,641
衍生金融工具	14	37,084	–
遞延收入	16	2,538	2,741
借款	17	57,735	294,434
		<u>204,496</u>	<u>415,123</u>
流動資產淨值		<u>215,893</u>	<u>328,781</u>
總資產減流動負債		<u>4,338,193</u>	<u>4,961,804</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

於二零二零年六月三十日

(除另有指明外,所有金額均以人民幣千元為單位)

		未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)			
借款	17	1,802,200	1,805,789
遞延所得稅負債	18	775,577	896,462
		<u>2,577,777</u>	<u>2,702,251</u>
總負債(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		2,782,273	3,117,374
非控股權益		<u>25,986</u>	<u>29,473</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	19	<u>1,734,430</u>	<u>2,230,080</u>
已發行基金單位(千個)	19	<u>977,748</u>	<u>971,128</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1.7739元</u>	<u>人民幣2.2964元</u>

中期綜合分派表

截至二零二零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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
基金單位持有人應佔(虧損)／溢利	(473,871)	7,794
就(經調整虧損)／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	495,323	(8,887)
— 基金單位持有人應佔投資物業及稅項虧損的遞延稅項	(117,510)	9,393
— 未變現外匯虧損淨額	30,333	531
— 衍生金融工具的未變現公平值虧損	43,581	13,254
— 以基金單位形式代替現金的應付產業信託管理人費用	9,921	6,202
— 銀行借款交易成本的攤銷	16,146	18,251
— 期內已償還的銀行借款的累計已變現外匯虧損	(10,913)	(8,954)
期內(經調整虧損)／可分派收入(i)	<u>(6,990)</u>	<u>37,584</u>
已宣派及將予支付的中期分派(ii)	<u>—</u>	<u>33,826</u>
每基金單位分派(iii)	<u>—</u>	<u>人民幣0.0350</u>

附註：

(i) 根據信託契約的條款，(經調整虧損)／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) 產業信託管理人已決議不會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派及分派股息，原因是期間錄得經調整虧損(二零一九年：決議分派開元產業信託可分派收入之90%)。

(iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月概無宣派任何分派。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，乃按期內將向基金單位持有人宣佈分派總額人民幣33,826,000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

截至二零二零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)

	附註	基金單位 持有人應佔 資產淨值 (未經審核) 人民幣千元	非控股權益 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
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	19	6,712	–	6,712
向基金單位持有人支付的分派	19	(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	19	(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>
於二零二零年一月一日		2,230,080	29,473	2,259,553
期內虧損		(473,871)	(2,118)	(475,989)
發行新基金單位	19	6,100	–	6,100
向基金單位持有人支付的分派	19	(28,163)	–	(28,163)
向非控股權益宣派的股息		–	(1,369)	(1,369)
換算財務報表的匯兌收益	19	284	–	284
於二零二零年六月三十日		<u>1,734,430</u>	<u>25,986</u>	<u>1,760,416</u>

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零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)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
經營活動的現金流			
經營所得現金		44,933	109,543
已付利息		(54,047)	(40,526)
已付所得稅		(25,920)	(36,307)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(35,034)	32,710
投資活動的現金流			
投資物業添置		(77)	(1,245)
投資活動所用現金淨額		(77)	(1,245)
融資活動的現金流			
銀行借款所得款項	17	–	139,187
就受限制現金收取的利息		2,879	–
償還銀行借款	17	(293,638)	(314,185)
向基金單位持有人支付的分派	19	(28,163)	(45,878)
向非控股權益支付的股息		–	(2,941)
就借款抵押的受限制現金變動		367,318	57,498
發行基金單位的所得款項淨額	19	6,100	6,712
支付其他融資成本		–	(2,609)
融資活動所得／(所用)現金淨額		54,496	(162,216)
現金及現金等值增加／(減少)淨額		19,385	(130,751)
期初現金及現金等值	13	194,062	332,373
現金及現金等值匯兌收益		1,783	838
期末現金及現金等值	13	215,230	202,460

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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」）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。

本中期簡明綜合財務資料以本集團的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。產業信託管理人的董事會已於二零二零年八月二十五日批准刊發本中期簡明綜合財務資料。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核。

2 編製基準

本截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合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。本中期簡明綜合財務資料不包括年度報告通常載列的所有附註類型。因此，本中期簡明綜合財務資料應與截至二零一九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（附註3所披露採納新訂及經修訂準則除外）予以編製。

3 會計政策

所應用的會計政策與截至二零一九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。

中期簡明綜合財務報表中的所得稅乃使用適用於預期盈利總額稅率計提。

(i) 本集團採納的國際財務報告準則新訂準則及修訂

下列新訂及經修訂會計準則及詮釋於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間適用，且於本中期簡明綜合財務資料獲本集團首次採納：

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂	重大之定義
國際財務報告準則第3號的修訂	業務之定義
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念框架
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革

(ii) 已頒佈但尚未於二零二零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國際財務報告準則新訂準則

	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	二零二三年一月一日

本集團已評估採納該新訂準則的影響。根據初步評估，該準則預計不會對本集團當前或未來報告期間及可預見未來的交易產生重大影響。

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，截至二零二零年六月三十日止六個月，所有酒店物業均位於中國，而截至二零一九年六月三十日止六個月，除位於中國的酒店外，其亦包括一家位於荷蘭的酒店物業並已於二零一九年十一月二十八日（「出售日期」）出售。因此，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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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)	75,669	96,163
來自開封酒店的租金收入(a)	7,399	10,578
來自荷蘭酒店的租金收入(a)	-	7,951
其他租金收入(b)	10,352	12,938
	<u>93,420</u>	<u>127,630</u>

- (a) 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團從其所有酒店物業（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」）及開封開元名都大酒店（「開封酒店」）收取租金收入人民幣83,068,000元，來自按比例的最低基本租金人民幣86,383,000元（如下述經調整）減增值稅人民幣3,315,000元（二零一九年：租金收入（包括初步酒店物業、開封酒店及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「荷蘭酒店」）人民幣114,692,000元來自按比例的最低基本租金人民幣118,951,000元減增值稅（如適用）人民幣4,259,000元）。

自爆發新型冠狀病毒肺炎疫情（「疫情」）起，初步酒店物業及開封酒店所在的中國各省市已啟動一級響應（重大突發公共衛生事件最高級別響應），並採取各種嚴格措施以減低疫情的擴散。受疫情影響，初步酒店物業及開封酒店實質上暫停營運，主酒店租賃及管理協議以及各相關酒店租賃及管理協議以及開封酒店租賃協議項下的不可抗力條款因而觸發，因此，初步酒店物業及開封酒店的年度基本租金在停業期間按比例進行調整。初步酒店物業及開封酒店分別暫停營運38天及54天，導致截至二零二零年六月三十日止六個月按比例的最低基本租金從人民幣110,394,000元減至人民幣86,383,000元，合共下調人民幣24,011,000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「開元酒店管理集團」）的租金收入人民幣1,653,000元（未計增值稅人民幣79,000元）（二零一九年：人民幣2,043,000元（未計增值稅人民幣97,000元））。

6 經營開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
產業信託管理人費用(附註7)	9,921	12,403
城市房地產及土地使用稅	6,629	8,632
核數師酬金	1,027	938
法律及其他專業費用	838	1,304
營業及其他稅項、附加稅及印花稅	783	1,174
受託人費用	453	539
估值費	223	247
雜項	406	658
	<u>20,280</u>	<u>25,895</u>
經營開支總額	<u>20,280</u>	<u>25,895</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	6,795	8,084
浮動費用	3,126	4,319
	<u>9,921</u>	<u>12,403</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酬金，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；及
- 於各年度在信託契約內所界定物業收入淨額每年4%的浮動費用（「浮動費用」）。

截至二零二零年六月三十日止六個月的基本費用及浮動費用將以基金單位形式（乃按發行有關基金單位當時的現行市價計算）向產業信託管理人支付（二零一九年：以現金形式（佔50%）及基金單位形式（佔50%）（乃按發行有關基金單位當時的現行市價計算）向產業信託管理人支付）。以基金單位形式代替現金的應付產業信託管理人費用已於中期綜合分派表內加回。

8 其他虧損－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補貼(a)	241	203
已變現外匯虧損淨額	(387)	–
未變現外匯收益淨額	6	4,816
衍生金融工具的公平值虧損(附註14)	(43,581)	(13,254)
其他	(1,325)	(325)
	<u>(45,046)</u>	<u>(8,560)</u>

(a) 政府補貼

政府補貼主要指來自政府的補貼收入。該等補貼並無附有未履行的條件或其他偶發事項。

9 融資成本－淨額

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
－銀行存款的利息收入	<u>3,232</u>	<u>2,553</u>
融資成本		
－銀行借款的利息開支	(50,120)	(37,973)
－融資活動產生的未變現外匯虧損淨額	(30,339)	(5,347)
－融資活動產生的已變現外匯虧損淨額	(7,667)	(1,651)
－銀行借款交易成本的攤銷	(16,146)	(18,251)
－其他融資成本	<u>(1,685)</u>	<u>(1,430)</u>
	<u>(105,957)</u>	<u>(64,652)</u>
融資成本－淨額	<u>(102,725)</u>	<u>(62,099)</u>

10 所得稅抵免／（開支）

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
－企業所得稅	(19,103)	(20,736)
遞延所得稅		
－企業所得稅 (附註18)	116,745	(10,694)
稅項抵免／（開支）	97,642	(31,430)

11 投資物業

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	4,113,000	4,612,000

本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的投資物業位於中國，並按35至40年土地使用權持有。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
按公平值		
期初結餘	4,612,000	4,979,073
添置	-	755
公平值（虧損）／收益(a)	(499,000)	9,323
於其他全面收入中確認之匯兌差額	-	(961)
期末結餘	4,113,000	4,988,190

- (a) 本集團位於中國的投資物業由主要估值師戴德梁行有限公司（於二零一九年十二月三十一日：戴德梁行有限公司）進行獨立估值，以釐定投資物業於二零二零年六月三十日的公平值。

於二零二零年六月三十日，銀行借款乃以賬面值合共為人民幣4,113,000,000元的初步酒店物業及開封酒店作抵押（於二零一九年十二月三十一日：人民幣4,612,000,000元）（附註17）。

本集團於二零一九年六月三十日在荷蘭的投資物業由Cushman & Wakefield v.o.f. 進行獨立估值。於二零一九年六月三十日，該投資物業為無抵押資產。

12 貿易及其他應收款項及預付款項

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(a)	2,990	2,621
其他應收款項	257	3,130
託管按金(b)	11,942	-
預付款項	82	1,780
	<u>15,271</u>	<u>7,531</u>
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>15,271</u>	<u>7,531</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項及託管按金（非金融資產的預付款項除外）的公平值與其賬面值相若。

- (a) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項為應收承租人的租金收入。於二零二零年六月三十日及二零一九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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項，總額		
– 30天內	<u>2,990</u>	<u>2,621</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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）。

- (b) 其指於二零二零年六月三十日公證賬戶內的託管按金1,500,000歐元（「歐元」）（相當於人民幣11,942,000元），以作為於出售日期後託管期18個月內有關出售New Century Netherlands I B.V.的稅務彌償保證金。此託管按金預期將於二零二一年五月二十八日收回。

13 現金及現金等值及受限制現金

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	352,890	699,040
減：受限制現金(b)	<u>(137,660)</u>	<u>(504,978)</u>
現金及現金等值	<u>215,230</u>	<u>194,062</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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金：		
－人民幣	187,275	336,988
－美元（「美元」）	1,793	2,026
－港元（「港元」）	160,173	121,460
－歐元	3,649	238,566
	<u>352,890</u>	<u>699,040</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 二零二零年 六月三十日		經審核 二零一九年 十二月三十一日	
	資產	負債	資產	負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率掉期	-	37,084	6,497	-

本集團與商業銀行訂立利率掉期。然而，由於截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一九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）。

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。於二零二零年六月三十日，未到期利率掉期的名義本金額為250,000,000港元及1,611,000,000港元（於二零一九年十二月三十一日：250,000,000港元及1,661,000,000港元），固定年利率分別為4.87%及4.845%。

於二零二零年七月，本集團結清所有現有未履行利率掉期，總成本約為人民幣41百萬元，將在二零二零年下半年的綜合收入表內變現。

15 貿易及其他應付款項

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(a)	875	941
其他應付款項	28,853	34,435
客戶墊款	913	1,532
應計稅項(所得稅除外)	6,722	7,718
應付股息	3,348	1,979
	<u>40,711</u>	<u>46,605</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項		
—90天內	—	86
—90天以上及360天以內	77	40
—360天以上及720天以內	24	255
—720天以上	774	560
	<u>875</u>	<u>941</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
與資產有關的政府補貼	<u>2,538</u>	<u>2,741</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	2,741	3,147
計入中期簡明綜合收益表	(203)	(203)
期末結餘	<u>2,538</u>	<u>2,944</u>

17 借款

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 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)	1,888,636	1,902,465
減：交易成本	(28,701)	(44,103)
非流動借款的即期部分	(57,735)	(52,573)
	<u>1,802,200</u>	<u>1,805,789</u>
流動		
銀行借款—有抵押(a)	—	241,861
非流動借款的即期部分	57,735	52,573
	<u>57,735</u>	<u>294,434</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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	2,100,223	2,209,835
新增銀行借款	—	139,187
償還銀行借款	(293,638)	(314,185)
採用實際利率法攤銷	16,146	12,095
匯兌虧損	37,204	3,281
期末結餘	<u>1,859,935</u>	<u>2,050,213</u>

借款的到期日如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按要求或於一年內	57,735	294,434
一至兩年	61,188	55,759
兩至三年	<u>1,741,012</u>	<u>1,750,030</u>
	<u>1,859,935</u>	<u>2,100,223</u>

(a) 銀行借款－有抵押

於二零二零年六月三十日，概無銀行借款由銀行存款作抵押（於二零一九年十二月三十一日：銀行借款人民幣241,861,000元由銀行存款人民幣262,500,000元作抵押）：

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣1,888,636,000元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,902,465,000元）：

- 由投資物業（附註11）、擔保存款（附註13）及貿易應收款項（附註12及22(a)）（於二零一九年十二月三十一日：與二零二零年六月三十日相同）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（於二零一九年十二月三十一日：與二零二零年六月三十日相同）作抵押；及
- 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（於二零一九年十二月三十一日：與二零二零年六月三十日相同）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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
港元／美元融資－超過一年後期滿	<u>712,483</u>	<u>456,848</u>

於二零二零年七月，本集團與若干第三方金融機構及一名關連方訂立以下新貸款融資（「新貸款融資」）以為其於二零二零年六月三十日的所有現有銀行借貸再融資（「再融資」）：

- (i) 承諾金額為人民幣900,000,000元的境內貸款融資，為期15年；
- (ii) 總承諾金額為人民幣1,000,000,000元的境外貸款融資，為期介乎1至5年；及
- (iii) 承諾金額為人民幣100,000,000元的關連方貸款融資，為期5年。

再融資已於二零二零年七月完成。總額為人民幣1,822,400,000元的新貸款融資已獲提取及所有現有銀行借貸已悉數償還。在完成再融資後，過往未計入可分派收入的累計未變現外匯虧損約人民幣185百萬元將會於二零二零年下半年綜合分派表內變現，而基金單位持有人的可分派收入則會相應減少同等金額。

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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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	773,373	891,653
— 將於12個月內收回	2,204	4,809
	<u>775,577</u>	<u>896,462</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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
期初結餘	896,462	929,159
(計入) / 扣除自中期簡明綜合收益表 (附註10)	(116,745)	10,694
期內付款	(4,140)	—
扣除自其他全面收入—匯兌儲備	—	(80)
期末結餘	<u>775,577</u>	<u>939,773</u>

19 基金單位持有人應佔資產淨值

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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>1,734,430</u>	<u>2,230,080</u>

於二零二零年六月三十日，每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣1.7739元乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣1,734,430,000元除以已發行基金單位數目977,747,833個計算（於二零一九年十二月三十一日：每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣2.2964元，乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣2,230,080,000元除以已發行基金單位數目971,128,484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(a)	4,470,745	6,712
期內向基金單位持有人支付的分派(b)	-	(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>

	未經審核 截至二零二零年六月三十日 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	971,128,484	2,230,080
期內虧損	-	(473,871)
發行新基金單位(a)	6,619,349	6,100
期內向基金單位持有人支付的分派(b)	-	(28,163)
換算財務報表的匯兌收益	-	284
期末結餘	<u>977,747,833</u>	<u>1,734,430</u>

- (a) 於二零二零年五月二十二日，按發行價每基金單位1.0069港元向產業信託管理人發行6,619,349個基金單位（相當於人民幣6,100,000元），作為支付截至二零一九年十二月三十一日止六個月的50%產業信託管理人費用。

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50%產業信託管理人費用。

- (b) 截至二零二零年六月三十日止六個月所派付金額為人民幣28,163,000元的分派指自二零一九年七月一日起至二零一九年十二月三十一日止期間的末期分派，已於二零二零年五月二十二日支付予基金單位持有人（二零一九年：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）。

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（虧損）／溢利計算的每基金單位（虧損）／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（虧損）／溢利計算的每基金單位（虧損）／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（虧損）／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 二零二零年	二零一九年
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（虧損）／溢利（人民幣千元）	<u>(473,871)</u>	<u>7,794</u>
已發行基金單位的加權平均數（千個）	<u>972,583</u>	<u>963,403</u>
每基金單位基本（虧損）／盈利（人民幣元）	<u>(0.4872)</u>	<u>0.0081</u>

由於期內沒有已發行的攤薄工具，每基金單位攤薄（虧損）／盈利與每基金單位基本（虧損）／盈利相同。

21 承擔

資本承擔

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 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>2,462</u>	<u>2,462</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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
開元酒店管理集團(i)	46,156	28,689
開封開元名都商務酒店有限公司	6,041	2,113
	<u>52,197</u>	<u>30,802</u>

(i) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
產業信託管理人	31	34

(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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 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
開元酒店管理集團	21,105	21,026
產業信託管理人	9,921	12,200
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	413	434
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	67	67
杭州開元裝飾工程有限公司	31	31
	<u>54,003</u>	<u>56,224</u>
應付關聯方的其他應付款項小計	54,003	56,224
受託人(ii)	429	530
戴德梁行有限公司(ii)	188	268
	<u>54,620</u>	<u>57,022</u>

- (ii) 應付受託人及戴德梁行有限公司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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
開元酒店管理集團	148	155
開元旅業集團有限公司	148	148
杭州開元房地產集團有限公司	138	138
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	27	27
杭州開元裝飾工程有限公司	-	10
	<u>461</u>	<u>478</u>

(c) 主要管理層薪酬

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，並無主要管理層薪酬。

(d) 董事酬金

截至二零二零年及二零一九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 不可撤銷經營租賃

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下的未來最低應收租賃付款如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	224,977	236,544
一至五年	485,140	577,301
五年以上	22,995	33,727
	<u>733,112</u>	<u>847,572</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。於截至二零二零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。

於截至二零二零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二零二零年五月二十二日的公告。於截至二零二零年六月三十日止六個月，向產業信託管理人發行6,619,349個新基金單位，作為支付自二零一九年七月一日起至二零一九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。

於二零二零年六月三十日已發行基金單位的總數為977,747,833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，於二零二零年六月三十日，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

於截至二零二零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。

審閱中期業績

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合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。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃未經審核，但開元產業信託的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已經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二零二零年六月三十日止六個月的中期報告預計將於二零二零年八月三十一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
金文杰先生

香港，二零二零年八月二十五日

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及張冠明先生；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。