



**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 104 條  
獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號：1275)



**2020**  
年度報告

## 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（統稱「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度（「報告期間」）的經審計綜合財務報表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，已於二零二一年三月三十一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」）提供定期及穩定的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」）。於二零二零年十二月三十一日，浙江開元酒店管理股份有限公司（「開元酒店管理」）連同其附屬公司（「開元酒店管理集團」）擁有約589家營運中或開發中的星級酒店。《HOTELS》雜誌於二零二零年七月／八月公佈的數據顯示，開元酒店管理集團於二零一九年名列全球第18名。

於二零二零年十二月三十一日，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」）（連同初步酒店物業統稱「酒店物業」）。

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」）。於二零二一年三月一日，所有酒店物業均獲TripAdvisor.com評為在各自所在城市最佳酒店排名前2.0%。

## 目錄

2	財務摘要
4	主席報告
8	投資物業組合
16	主要獎項
18	產業信託管理人報告
28	集團架構
30	企業管治報告
48	環境、社會及管治報告
64	關連人士交易
70	權益披露
72	董事簡歷
76	主要人員簡歷
77	受託人報告
78	估值報告
108	獨立核數師報告
114	綜合收益表
115	綜合全面收益表
116	綜合資產負債表
118	綜合分派表
120	綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
121	綜合現金流量表
122	綜合財務報表附註
174	表現概覽
175	財務資料概要
177	公司資料
179	釋義及技術詞彙

# 財務摘要

## 報告期間的主要財務數字

(除另有指明外，金額以人民幣千元為單位)

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	百分比(%) 增加／(減少)
收益	<b>214,328</b>	254,881	(15.9%)
基金單位持有人應佔虧損	<b>(545,541)</b>	(37,502)	1,354.7%
每基金單位基本虧損 <sup>1</sup> (人民幣元)	<b>(0.5578)</b>	(0.0388)	1,337.6%
年內(經調整虧損)／可分派收入總額	<b>(193,376)</b>	68,877	(380.8%)
中期分派	–	33,826	不適用
末期分派	–	28,163	不適用
年內分派總額	–	61,989	不適用
每基金單位數據			
每基金單位分派(「每基金單位分派」)			
每基金單位末期分派 <sup>2</sup> (人民幣元)	–	0.0290	不適用
每基金單位末期分派 <sup>3</sup> (港元)	–	0.0319	不適用
每基金單位分派總額 <sup>2</sup> (人民幣元)	–	0.0640	不適用
每基金單位分派總額 <sup>3</sup> (港元)	–	0.0709	不適用
分派收益率 <sup>4</sup> (%)	–	4.4%	不適用



杭州千島湖開元度假村

杭州開元名都大酒店



	於 二零二零年 十二月三十一日	於 二零一九年 十二月三十一日	百分比(%) 增加/(減少)
每基金單位資產淨值 <sup>5</sup> (人民幣元)	<b>1.6931</b>	2.2964	(26.3%)
資產負債比率 <sup>6</sup> (%)	<b>41.7%</b>	39.9%	1.8%

附註：

- 每基金單位基本虧損乃按基金單位持有人應佔虧損人民幣545,541,000元(二零一九年：人民幣37,502,000元)除以年內已發行基金單位的加權平均數977,946,000個基金單位(二零一九年：966,318,000個基金單位)計算所得。
- 由於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無宣派分派，故並無呈列每基金單位末期分派及分派總額。  
  
截至二零一九年十二月三十一日止年度，每基金單位分派總額包括每基金單位中期分派人民幣0.0350元及每基金單位末期分派人民幣0.0290元。每基金單位中期分派人民幣0.0350元乃按中期分派人民幣33,826,000元除以於二零一九年六月三十日已發行基金單位966,935,143個計算。每基金單位末期分派人民幣0.0290元乃按末期分派人民幣28,163,000元除以於二零一九年十二月三十一日已發行基金單位971,128,484個計算。
- 除另有指明外，於二零二零年十二月三十一日，港元(「港元」)及美元(「美元」)金額乃分別以1港元=人民幣0.84164元(於二零一九年十二月三十一日：1港元=人民幣0.8958元)及1美元=人民幣6.5249元(於二零一九年十二月三十一日：1美元=人民幣6.9762元)的匯率換算。  
  
應付基金單位持有人分派以港元派付。產業信託管理人就二零一九年中期及末期分派採用的匯率分別為1港元=人民幣0.8973元及1港元=人民幣0.9092元，為中國人民銀行於宣派分派日期前五個營業日公佈的平均收市匯率。
- 由於截至二零二零年十二月三十一日止年度概無宣派分派，故並無呈列分派收益率。二零一九年分派收益率按二零一九年每基金單位分派總額0.0709港元除以基金單位於二零一九年十二月三十一日的收市價1.60港元計算。
- 每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值(「每基金單位資產淨值」)乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣1,672,834,000元(二零一九年：人民幣2,230,080,000元)除以於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位總數988,009,137個基金單位(於二零一九年十二月三十一日：971,128,484個基金單位)計算。
- 資產負債比率乃按報告期末的借款總額(包括銀行借款及應付關聯方貸款，但不包括交易成本)除以資產總值計算。

# 主席報告



金文杰 主席

**各位基金單位持有人：**

本人欣然代表董事會提呈本集團於報告期間的年度業績。

二零二零年舉步維艱。2019冠狀病毒疫情（「疫情」）造成了前所未有的社會混亂，對全球經濟尤其是酒店業造成了激烈的衝擊，而二零二零年全球大部分國家的封鎖及出境旅行限制對酒店業造成了不利影響。酒店業的短期前景充滿了不確定性及挑戰。酒店業需要一段時間才能恢復到疫情發生前的表現。

受疫情影響，我們的酒店物業有一個月以上基本處於停業狀態，二零二零年的擔保基本租金（「基本租金」）下調約10.82%至約人民幣197.98百萬元。就分派而言，於報告期內，本集團錄得經調整虧損約人民幣193百萬元，主要由於租金收入減少及銀行借款（於報告期間償還）的累計已變現外匯虧損所致。根據信託契約，報告期內沒有宣佈分派。



開元酒店管理集團新總部



未來酒店空間設計大賽

過去數年，本基金單位持續以低於本集團資產淨值（「資產淨值」）的折讓價買賣，每日交易量亦偏低，這種低流通性阻礙了產業信託管理人從公開股票市場籌集資金的能力，而公開股票市場不再為發展開元產業信託業務提供可行資金來源，同時阻礙基金單位持有人在公開市場變現其基金單位。由於中短期內的營運環境預計會充滿挑戰，這交易趨勢或將持續。

於二零二一年一月二十六日，我們與浩豐國際有限公司（「浩豐國際」）就出售Spearhead Global Limited（「目標公司」，持有所有酒店物業）的所有已發行股份及尚未償還股東貸款（「建議出售事項」）訂立買賣協議。鑑於開元產業信託於建議出售事項後並無剩餘營運房地產資產以符合根據房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金經營的標準，開元產業信託根據適用監管規定將被清算、終止、除牌及撤銷認可資格。建議出售



未來酒店空間設計大賽

事項須待達成多項先決條件（包括但不限於獨立基金單位持有人（即除浩豐國際及與浩豐國際一致行動人士以外的基金單位持有人）（「獨立基金單位持有人」）批准建議出售事項及開元產業信託其後的建議終止、建議清算及建議除牌（統稱「建議事項」）後方告完成。因此，我們已成立獨立董事委員會，委聘獨立財務顧問審閱及分析建議事項，並就此向獨立基金單位持有人提供意見。

經考慮各項原因及因素後，獨立財務顧問向獨立董事委員會建議，而彼等亦建議獨立基金單位持有人在將於二零二一年四月十二日舉行的特別大會（「特別大會」）投票贊成有關建議事項的特別決議案。

經考慮建議事項的條款並慮及日期為二零二一年三月十九日的通函所載資料及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會成員認為，建議事項屬公平合理且符合開元產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。因此，彼等建議獨立基金單位持有人在特別大會上投票贊成批准建議事項的特別決議案。



新總部啟用儀式

本人謹此代表產業信託管理人對德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）及基金單位持有人給予我們的大力支持及信心表示衷心感謝。

代表董事會  
開元資產管理有限公司  
（作為開元產業信託的管理人）

金文杰  
主席  
香港，二零二一年三月三十一日

## 戰略性位置



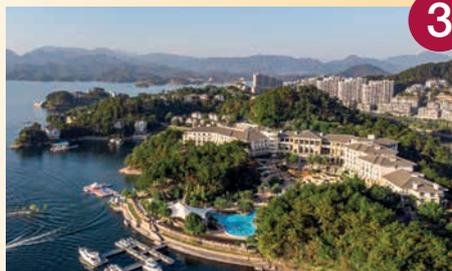
### 杭州蕭山

#### 區域優勢

- 杭州是浙江省省會及中國主要旅遊城市
- 蕭山區為杭州工業基地，杭州市唯一的國際機場也是位於蕭山區

#### 酒店地理優勢

- 位於蕭山中央商務區
- 鄰近蕭山經濟技術開發區及湘湖
- 距離機場僅30分鐘車程
- 鄰近連接杭州市區的杭州地鐵2號線



### 杭州千島湖

#### 區域優勢

- 國家5A級旅遊景區
- 中國面積最大的國家森林公園及「國際花園城市」
- 杭黃高鐵已於二零一八年十二月通車

#### 酒店地理優勢

- 位於麒麟半島之上，面向千島湖中心
- 毗鄰淳安縣主要運輸路線
- 距離玉溫泉（冬季旅遊新熱點）僅40分鐘車程



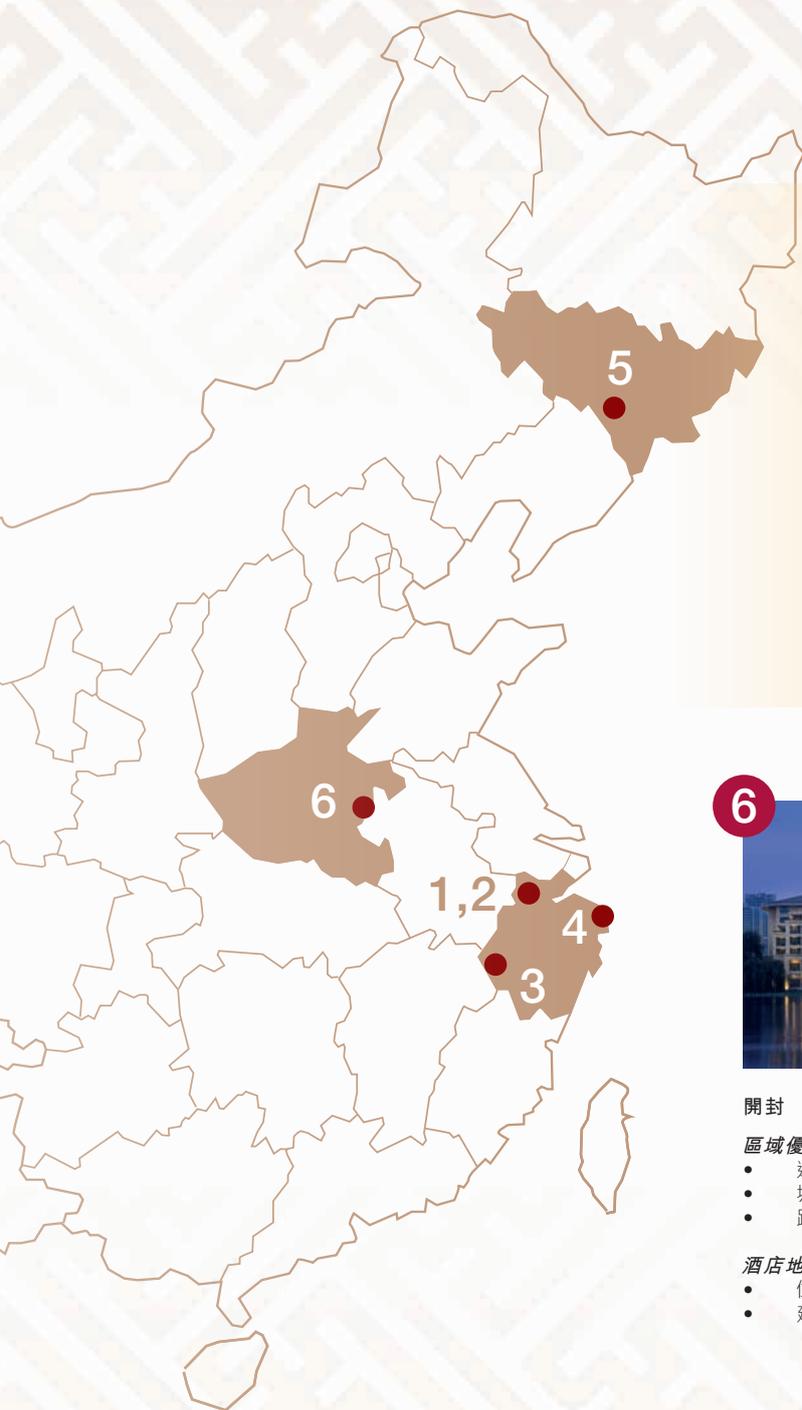
### 寧波鄞州

#### 區域優勢

- 寧波是長江三角洲地區南部的核心物流及貿易樞紐
- 寧波市的鄞州區獲評為「二零二零年度中國百強區」第十名
- 南部商務區為新的經濟增長引擎

#### 酒店地理優勢

- 鄰近現正快速發展及擴展的南部商務區
- 緊鄰機場及火車站；經杭州灣跨海大橋往返上海交通十分便捷
- 遠離寧波市中心及東部新城的新建五星級酒店



5



**長春**

**區域優勢**

- 中國汽車中心
- 中國最大汽車製造商之一的中國第一汽車集團公司落戶於此，且該市為中國高速鐵路開發中心
- 交通基礎設施不斷改善

**酒店地理優勢**

- 緊鄰中國第一汽車集團公司及中國北車長春軌道客車股份有限公司
- 緊鄰長春汽車產業開發區
- 遠離長春新開業的五星級酒店

6



**開封**

**區域優勢**

- 透過高速公路，開封與中國其他地區快捷相連
- 城際高速列車於30分鐘內實現鄭州與開封的接駁
- 距鄭州新鄭國際機場約一小時車程

**酒店地理優勢**

- 位於開封「新城」的核心區
- 建於著名旅遊景點—地標金明池畔

## 投資物業組合

於二零二一年三月一日，所有酒店物業均獲TripAdvisor.com評為在各自所在城市最佳酒店排名前2.0%。

	位置	開業日期	評級	總建築面積 (平方米)	客房數目	可用席位 總數 <sup>(2)</sup>	宴會廳 建築面積 (平方米)	
杭州開元名都大酒店	浙江省杭州市蕭山區 市心中路818號	二零零五年一月	五星	130,105	699	4,750	4,636	
浙江開元蕭山賓館	浙江省杭州市蕭山區 人民路77號	一九八八年一月	四星	39,835	375	2,050	1,337	
杭州千島湖開元度假村	浙江省杭州市淳安縣 千島湖麒麟半島	二零零四年四月	五星	39,402	227	1,962	1,961	
寧波開元名都大酒店	浙江省寧波市鄞州區 首南中路666號	二零零七年十二月	五星	66,107	392	2,356	1,890	
長春開元名都大酒店	吉林省長春市綠園區 景陽大路2299號	二零零八年十二月 <sup>(1)</sup>	五星	45,625	326	1,918	1,892	
開封開元名都大酒店	河南省開封市新區鄭開路1號	二零零七年八月	五星	53,512	356	2,425	2,083	
<b>總計</b>				<b>374,586</b>	<b>2,375</b>	<b>15,461</b>	<b>13,799</b>	

附註：

1. 長春開元名都大酒店由第三方於二零零四年建造，並由開元旅業集團於二零零七年十二月收購。該酒店在翻新後於二零零八年重新開業。
2. 包括餐飲、活動及宴會廳的席位。



### New Century Grand Hotel Hangzhou (杭州開元名都大酒店)

### New Century Hotel Xiaoshan Zhejiang (浙江開元蕭山賓館)

杭州開元名都大酒店是浙江省最高的酒店，亦為浙江省最大的五星級酒店之一。浙江開元蕭山賓館是一家有著悠久歷史、聲譽卓著及穩健客戶基礎的高檔四星級酒店。杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館均位於杭州市蕭山區。杭州是浙江省省會、長江三角洲地區最重要的中心城市之一，亦是華東地區的交通樞紐。蕭山區為杭州的工業基地及中國經濟最繁榮的市轄區之一。杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館均鄰近杭州市唯一的民航機場蕭山國際機場。彼等毗鄰杭州地鐵2號線的地鐵站，該地鐵站於二零一四年十一月竣工。該地鐵線有效縮短從兩家酒店至市中心及熱門旅遊勝地西湖的距離，拓寬了該等酒店的顧客群。此外，蕭山區自二零一六年杭州G20峰會以來由於會議地點定於蕭山區而於全球獲得高度認可。二零一六年杭州G20峰會乃首次於中國舉辦的G20峰會。





**New Century Resort Qiantao Lake Hangzhou**  
**(杭州千島湖開元度假村)**

杭州千島湖開元度假村是杭州第一家開業的五星級度假酒店，位於麒麟半島之上。該酒店面向千島湖，盡收湖光山色。作為中國國家旅遊局評定的國家5A級旅遊景區，千島湖是華東地區著名的休閒旅遊勝地。自二零一八年十二月開通高速鐵路杭黃高鐵以來，從千島湖到杭州或黃山的時間大為縮短。於二零一九年，千島湖站發送旅客約1.47百萬人次。





### New Century Grand Hotel Ningbo (寧波開元名都大酒店)

寧波開元名都大酒店是寧波市鄞州區第一家開業的五星級酒店。寧波是長江三角洲地區南部的核心物流及貿易樞紐，其地區生產總值在浙江全省各個城市中排名第二。於二零二零年，寧波舟山港完成貨物吞吐量11.72億噸，同比增長4.7%，完成集裝箱吞吐量28.72百萬標箱，同比增長4.3%，貨物吞吐量連續12年保持世界第一，集裝箱吞吐量繼續居世界第三。鄞州區是寧波市主要工業及教育區域之一。寧波開元名都大酒店緊鄰寧波唯一的民航機場寧波櫟社國際機場。





### New Century Grand Hotel Changchun (長春開元名都大酒店)

長春開元名都大酒店於二零零八年十二月開始營業，配有先進的設施。該酒店是位於長春綠園區的一家豪華五星級酒店。長春是吉林省省會，是重要的工業基地，特別專注於汽車工業。長春開元名都大酒店緊鄰中國第一汽車集團公司（中國最大的汽車製造商之一）及中國北車長春軌道客車股份有限公司（該公司為中國北車股份有限公司的附屬公司，並為中國高速鐵路客車及地鐵車輛的主要製造商）。長春開元名都大酒店與中國第一汽車集團公司及中國北車長春軌道客車股份有限公司建立長期的合作關係，藉此帶來穩定的商務旅客需求。長春開元名都大酒店位置便利，有利於吸納商務旅客的市場份額，包括前往中國第一汽車集團公司及中國北車長春軌道客車股份有限公司的旅客，以及參加長春市自二零零五年起每年八月／九月舉行的中國－東北亞博覽會的參展商。





## New Century Grand Hotel Kaifeng (開封開元名都大酒店)

開封開元名都大酒店為該地區首家五星級酒店，地理位置極佳，坐擁開封景致。開封酒店位於開封新城的核心區及舊城與新城匯合處。該酒店可便捷通往開封各處。位於鄭州以西約70公里的開封酒店有望從開封市及「鄭汴一體化」的發展中受益。該酒店距鄭州新鄭國際機場一小時車程，透過高速公路實現與鄭州及其他地區的连接。



# 主要獎項

## 杭州開元名都大酒店

2019 年度蕭山區先進團總支部（中餐團支部）  
共青團杭州市蕭山區委  
2020.4



2019 年度杭州市消防安全工作先進單位  
杭州市消防救援支隊  
2020.4



樓層班組被評為 2019 年  
杭州市先進職工小家  
杭州市總工會  
2020.5



浙江省品質飯店 — 金桂獎  
浙江省旅遊飯店評定委員會  
2020.9



工人先鋒號 — 高級宴會班組  
杭州市旅貿工會  
2020.9



2020 攜程酒店最佳合作夥伴酒店  
攜程旅遊  
2021.1

In 旅行年度大獎 — 最具服務品質酒店  
全國 in 旅行  
2020.12

### 浙江開元蕭山賓館

MCI中國中高端酒店運營競爭力百強  
品牌中國戰略規劃院  
2020.12



### 寧波開元名都大酒店

金茶花獎 2019 年度 最佳綜合飯店  
寧波市旅遊飯店  
2020.10



### 長春開元名都大酒店

最受歡迎酒店  
攜程旅行  
2020.12

各位基金單位持有人：

本人深感榮幸代表產業信託管理人董事會報告本集團於報告期間的年度業績。

## 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（即綜合分派表中的經調整虧損）分別約為人民幣214百萬元及人民幣193百萬元（二零一九年：收益及正可分派收入約人民幣255百萬元及人民幣69百萬元）。

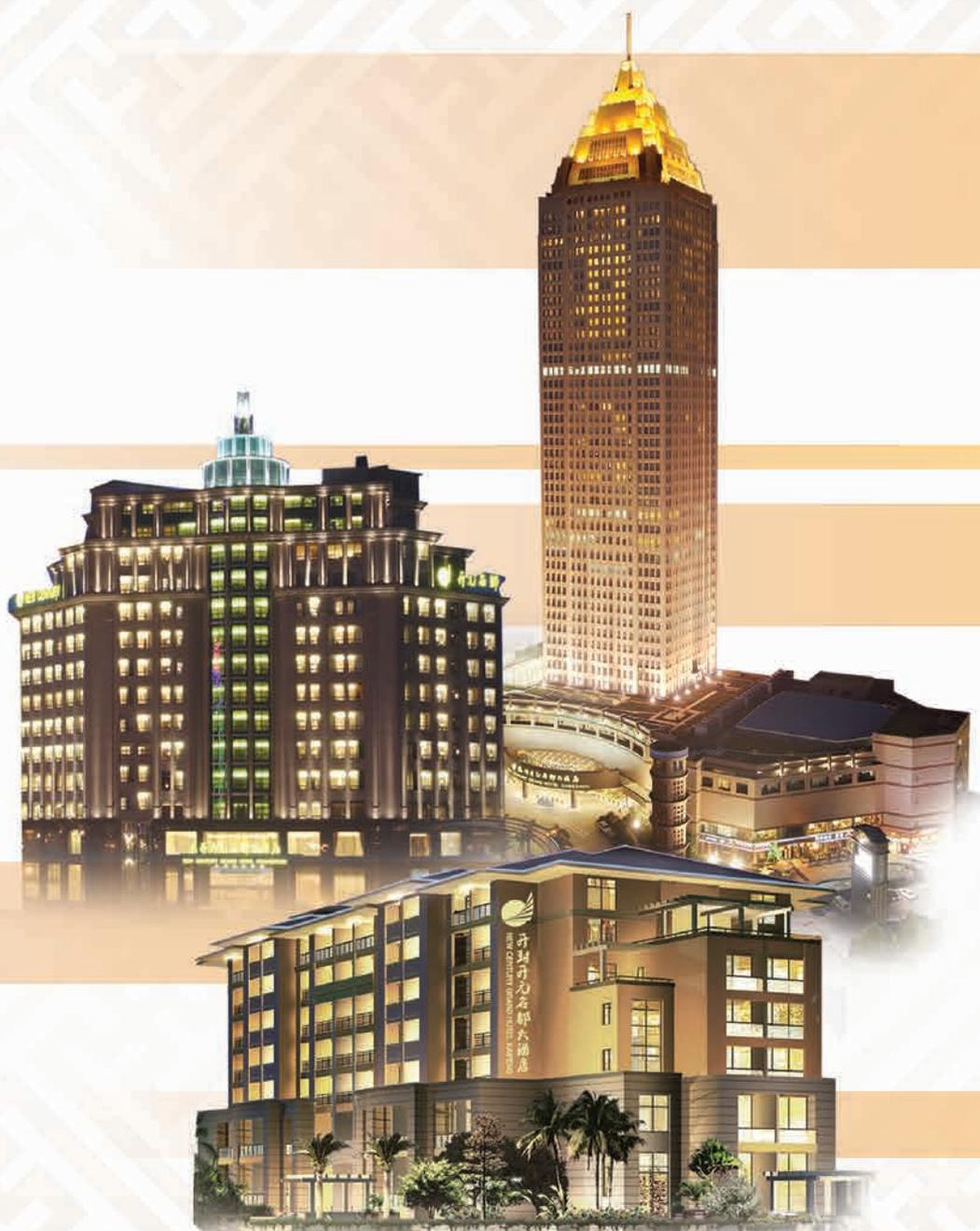
開元產業信託於報告期間的收益包括(i)就出租酒店物業收取的租金收入人民幣190百萬元（二零一九年：人民幣228百萬元）及(ii)根據若干獨立租賃協議就出租酒店物業的商業及辦公區域、購物及娛樂區域而收取的其他租金收入人民幣24百萬元（二零一九年：人民幣27百萬元）。

酒店物業的收益同比（「**同比**」）下降約16%，主要由於酒店物業因疫情於二零二零年二月及三月基本停業，導致基本租金下調，以及於二零一九年十一月出售荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「**荷蘭酒店**」），從而令租金收入減少。

年內負可分派收入主要歸因於租金收入減少及銀行借款（於年內償還）的累計已變現外匯虧損。因此，根據信託契據，截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無宣佈分派。

在疫情下市況不景的情況下，開元產業信託投資組合表現自二零二零年第三季度以來穩步回升。於二零二零年十二月，平均入住率（「**入住率**」）為54.2%（二零一九年十二月：56.5%）、平均每日房租（「**平均每日房租**」）為人民幣413.6元（二零一九年十二月：人民幣446.7元）。此外，在採取審慎的成本控制措施後，於二零二零年十二月，投資組合核心經營毛利率為25.3%（二零一九年十二月：34.8%）。我們的高基本租金長期租賃有助規避整體酒店市場的波動及租金可收回風險。

然而，於二零二零年十二月三十一日，由戴德梁行有限公司評估的酒店物業估值由於疫情關係不可避免地由二零一九年十二月三十一日的人民幣4,612百萬元下跌人民幣615百萬元（或13%）至人民幣3,997百萬元。



## 產業信託管理人報告

### 財務狀況

於二零二零年七月，本集團通過訂立三項新定期貸款融資完成再融資，包括(i)中國工商銀行股份有限公司（「中國工商銀行」）蕭山分行提供的人民幣900百萬元的15年期境內貸款融資；及(ii)中國工商銀行澳門分行提供的人民幣700百萬元的5年期境外貸款融資及人民幣300百萬元的1年期境外貸款融資，償還當時所有原有銀行借款（包括以港元及人民幣計值的貸款）及關聯方貸款。再融資可令本集團(i)減低其整體利息付款責任；(ii)降低其境內及境外借款利率；及(iii)減少其外匯敞口（鑑於其所有新借款均以人民幣計值，而本集團的所有收入均以人民幣計值）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有借款總額（包括銀行借款及關聯方貸款）人民幣1,820百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,144百萬元）及未提取的銀行融資人民幣656百萬元（相當於780百萬港元）（於二零一九年十二月三十一日：人民幣457百萬元（相當於510百萬港元））以及未提取的關聯方貸款融資人民幣40百萬元（於二零一九年十二月三十一日：無）。

於二零二零年十二月三十一日，開元產業信託的資產負債比率（即借款總額人民幣1,820百萬元（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4,370百萬元（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41.7%（於二零一九年十二月三十一日：39.9%）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值以及受限制現金總額達人民幣280百萬元（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98百萬元（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182百萬元（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貸款融資額度，且租金收入穩定準時，可滿足其財務承擔及營運資金需求。

於二零二零年十二月三十一日，就借款總額合共人民幣1,820百萬元的到期情況而言，11.0%的借款總額為按要求或於一年內償還，40.8%的借款總額為一年至兩年，0.5%的借款總額為兩至三年及47.7%的借款總額為三年以上償還，而於二零一九年十二月三十一日的比例分別為14.6%、3.2%、82.0%及0%。

### 外匯風險及利率風險

本集團所面對的外匯風險主要涉及其主要以港元計值的現金及現金等值及銀行借款。如上所述，以港元計值當時的原貸款已於二零二零年七月被以人民幣計值的新貸款完全取代。自此，外匯風險已大大降低。

於二零二零年十二月三十一日，借款總額合共約人民幣922百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣1,712百萬元）乃按固定利率計息，而約人民幣898百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣432百萬元）則按浮動利率計息。

### 資產增值

為維持酒店物業質素，報告期內已完成多項大型資本支出及資產增值工程。

杭州開元名都大酒店方面，對第7層至第14層樓共165間客房及主走廊進行了翻新，完成了大規模的電梯維修工程，並對空調及水箱進行清潔。浙江開元蕭山賓館方面，更換了若干區域的壁紙並升級若干淋浴室。杭州千島湖開元度假村方面，對若干客房進行翻新並更換部分地毯。寧波開元名都大酒店方面，群樓天台的防水工程已完成，消防主機亦已更換。長春開元名都大酒店方面，對消防控制系統進行升級。開封酒店方面，對安保系統進行升級並對若干區域的下沉問題進行修復。

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跌至個位數，並於二零二零年十二月穩步回升至約54.2%。於報告期間，酒店物業的整體入住率為44.7%，同比下降21.8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十二月三十一日止年度的入住率、平均每日房租及平均可用客房收益（「可用客房收益」）的資料。

截至二零二零年十二月三十一日止年度	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	47.5%	466	221
浙江開元蕭山賓館	39.4%	318	126
杭州千島湖開元度假村	57.8%	567	328
寧波開元名都大酒店	48.3%	476	230
長春開元名都大酒店	39.9%	372	148
開封酒店	37.0%	463	171
<b>加權平均</b>	<b>44.7%</b>	<b>448</b>	<b>200</b>

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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度	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	67.6%	505	341
浙江開元蕭山賓館	65.1%	339	221
杭州千島湖開元度假村	72.8%	654	476
寧波開元名都大酒店	69.6%	522	363
長春開元名都大酒店	66.1%	407	269
開封酒店	58.4%	519	303
<b>加權平均</b>	<b>66.5%</b>	<b>486</b>	<b>323</b>

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。

## 產業信託管理人報告

於報告期內，整體客戶人均餐飲消費（「客戶人均餐飲消費」）保持穩定。鑑於不鼓勵舉辦大型宴會及社交聚會，餐飲餐位利用率（「餐飲餐位利用率」）及宴會廳每日每平方米收入（「宴會廳每日每平方米收入」）同比分別下降24.6個百分點及9.4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十二月三十一日止年度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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度	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	208	127%	46
浙江開元蕭山賓館	133	90%	49
杭州千島湖開元度假村	114	117%	6
寧波開元名都大酒店	168	129%	40
長春開元名都大酒店	106	83%	10
開封酒店	86	117%	7
<b>加權平均</b>	<b>142</b>	<b>110%</b>	<b>31</b>

附註：

\* 客戶人均餐飲消費不包括客戶早餐。

截至二零一九年十二月三十一日止年度	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	178%	46
浙江開元蕭山賓館	127	125%	56
杭州千島湖開元度假村	92	147%	8
寧波開元名都大酒店	143	184%	45
長春開元名都大酒店	105	119%	18
開封酒店	99	179%	15
<b>加權平均</b>	<b>133</b>	<b>154%</b>	<b>34</b>

附註：

\* 客戶人均餐飲消費不包括客戶早餐。

### 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。在這種充滿挑戰的經營環境下，各酒店運營團隊謹慎設計員工結構及任務分工，向供應商協商餐飲訂單價格，並根據客人數量節約能源成本。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，儘管受到疫情的影響，28.4%的收益來自線上旅遊代理商銷售渠道，較二零一九年增加5.3個百分點。此外，酒店提供各種優惠並推出多種促銷及營銷活動，藉此推動當地旅遊、會議及宴會業務。此外，酒店實施嚴格的節流措施，藉此削減營運開支。

### 企業社會責任承擔

產業信託管理人秉承對環境、社區及持份者負責的原則，並深信這是促進我們業務長期成功的關鍵。因此，開元產業信託及我們的承租人已於報告期間落實多項措施，譬如在日常營運中盡量減少溫室氣體、空氣顆粒、廢水及固體廢棄物的排放，以實踐環境、社會及管治責任。關於有關法律法規遵守情況之討論載於本年報內「**企業管治報告**」一節，而有關環境及社會責任之討論載於本年報內「**環境、社會及管治報告**」一節。

### 租金架構及銀行擔保

酒店物業按規定的經營標準予以管理及經營，並根據酒店租賃協議收取租金，初步為期十年。初步酒店物業的年期自二零一三年七月十日（「**上市日期**」）起計，及開封酒店的年期自二零一五年七月三十一日起計，所有租賃協議均可續期十年。

租賃協議旨在為開元產業信託提供可見的穩定收入來源，以年度基本租金（定義見下文）（於租賃首五個年度內，初步酒店物業及開封酒店的年度基本租金分別為人民幣216百萬元及人民幣22百萬元）方式盡量降低承受酒店業的風險（包括週期性因素），同時以浮動個別租金（「**浮動個別租金**」）方式讓開元產業信託得以根據酒店的表現來分享收益及經營毛利任何上升潛力的一部分。

浮動個別租金相等於下列各項的總和：(i)各相關酒店經營總收入的20%；及(ii)各相關酒店經營毛利的34%。

於酒店租賃及管理協議及開封酒店管理協議的第六至第十個年度（「**後續期間**」），每個年度的年度基本租金將為市場年度基本租金（「**市場年度基本租金**」），金額將由出租人及承租人共同委任的獨立專業物業估值師釐定。倘獲委任獨立物業估值師釐定的市場年度基本租金少於前四個年度獲取的平均年度租金（「**參考平均租金**」）的85%，則後續期間各年酒店物業的基本租金為參考平均租金的85%，而非市場基本租金。此外，在任何情況下，於後續期間各年初步酒店物業的基本租金不得少於人民幣183.6百萬元，而開封酒店則不得少於人民幣18.7百萬元。

## 產業信託管理人報告

開元旅業擔保酒店物業之承租人履行其責任。就初步酒店物業於自二零二零年七月十日至二零二一年七月九日止第八個租賃期（「二零二零年租賃年度」）而言，中國農業銀行以開元產業信託的附屬公司為受益人，提供人民幣200百萬元（即二零二零年租賃年度的年度基本租金金額）的不可撤銷擔保，以擔保承租人於二零二零年租賃年度的付款責任。此外，初步酒店物業及開封酒店的承租人須根據各自的酒店租賃協議分別提供人民幣20百萬元及人民幣22百萬元的租金按金。

於二零二零年十一月四日，戴德梁行房地產諮詢（上海）有限公司（「估值師」）獲委任為獨立專業物業估值師，以進行租金檢討，從而釐定於二零二一年七月十日至二零二二年七月九日止第八個租賃期（「二零二一年租賃年度」）初步酒店物業的市場租金方案（「二零二一年市場租金方案釐定」）。估值師釐定的市場基本租金為人民幣180百萬元，而參考平均租金為人民幣206.4百萬元。鑑於市場基本租金及參考平均租金的85%（即人民幣175.4百萬元）均低於人民幣183.6百萬元，初步酒店物業承租人於二零二一年租賃年度應付的基本租金總額為人民幣183.6百萬元。

二零二一年市場租金方案釐定概要連同其於二零一九年租賃年度及二零二零年租賃年度，於本年報內「關連人士交易」一節中披露。

### 酒店行業情況

從二零二零年三月起，中國根據各城市疫情情況解除封鎖限制，人們的日常生活條件恢復正常。二零二零年七月中旬，文化和旅游部發佈通知，允許跨省組團旅遊和機票酒店套餐，本年三月更將景區客流量上限交由當地政府跟據當地疫情形勢釐定。此外，中國政府自二零二零年下半年開始推出疫苗接種計劃，但截至二零二一年一月底，中國整體2019冠狀病毒疫苗接種率仍較低。根據中國政府網站，中國國務院聯防聯控機制表示，截至二零二一年三月十四日，中國共接種約65.0百萬劑2019冠狀病毒疫苗。

二零二一年初，中國某些城市再次出現疫情並立刻實施一些防疫及限制政策。因此，中國的整體經濟及業務（尤其是酒店業）復甦可能在中短期內受到負面影響。

### 前景

為應對疫情，我們提升酒店的服務質量及衛生水準，嚴格實施衛生規範檢查等防疫措施，確保為客人和員工提供愉快的體驗和健康的環境。

隨著二零二一年初多個國家推出大規模的2019冠狀病毒疫苗接種計劃，我們希望疫情盡快平息。此外，我們相信政府的扶持措施將在中期幫助中國酒店行業恢復正常。由於我們倚賴採用擔保基本租金的經營租賃架構，故疫情對開元產業信託的影響相對可控。我們相信，上述種種利好結構因素，將有助提升開元產業信託中期表現。短期內，我們的表現仍面臨挑戰。

鑑於中國堅實的經濟基礎及強勁的國內需求，儘管目前中國的酒店業及旅遊業正面臨前所未有的挑戰，但我們相信該等行業將於中長期出現反彈。疫情波及整個酒店業及旅遊業，波及方式前所未見，大部分業務領域受到不利影響。預計酒店業及旅遊業需經歷一段較長時間方可全面恢復至疫情前的水平。

### 資產負債表日後事項

於二零二一年一月二十七日，開元產業信託宣佈，於二零二一年一月二十六日，德意志信託（香港）有限公司（作為賣方）已與產業信託管理人訂立買賣協議，以總代價1,921,018,274港元向浩豐國際（作為買方）出售所有Spearhead Global Limited（「目標公司」）已發行股份及應付開元產業信託的尚未償還貸款（「建議出售事項」）。作為完成建議出售事項（「完成」）的先決條件之一，目標公司將進行重組以收購所有Strong Tower Global Limited及New Century REIT Hong Kong I Limited已發行股份，因此目標公司及其附屬公司將擁有開元產業信託的所有營運業務及資產。該重組已於二零二一年二月完成。

由於建議出售事項構成開元產業信託之非常重大出售事項及關連人士交易，亦鑒於其完成後，開元產業信託並無剩餘營運房地產資產以符合根據房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金經營的標準，因此，開元產業信託根據房地產投資信託基金守則將被終止及清算，而基金單位根據適用監管規定隨後將於聯交所被除牌，且開元產業信託將被撤銷認可資格。由於終止及隨後的清算及除牌為建議出售事項的自然結果，故建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌（統稱「建議事項」）的一部分。根據香港公司收購及合併守則，建議事項須獲獨立基金單位持有人在將於二零二一年四月十二日舉行的特別大會上通過批准門檻（即至少獲親身或委任代理投票的獨立基金單位持有人持有的基金單位所附票數的75%批准，而就相關決議案所投反對票不超過獨立基金單位持有人持有的基金單位所附票數的10%）（「批准門檻」）批准。

倘建議事項獲獨立基金單位持有人批准，建議中期分派每個基金單位2.00港元將分派予合資格基金單位持有人，隨後開元產業信託將被終止、清算、除牌及撤銷認可資格。倘建議事項未獲獨立基金單位持有人批准，董事會將根據開元產業信託的投資政策、目標及策略重新考慮開元產業信託的其他策略性投資方案。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，開元產業信託的酒店物業總賬面值為人民幣3,997百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣4,612百萬元）、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253百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣538百萬元）已予以抵押，以作為本金總額為人民幣1,760百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣2,144百萬元）的銀行借款擔保。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註的附註12、15(a)、16(b)、20(a)及26(c)。

## 產業信託管理人報告

### 僱員

開元產業信託由產業信託管理人及受託人管理。外包該等服務後，於二零二零年十二月三十一日，開元產業信託透過其附屬公司共僱用三名僱員（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。

### 主要房地產代理

於報告期內，並無向任何房地產代理支付佣金。

### 購回、出售或贖回基金單位

截至二零二零年十二月三十一日止年度，產業信託管理人並未代表開元產業信託或開元產業信託擁有及控制的任何特殊目的公司購回、出售或贖回基金單位。

### 分派政策

根據信託契約，產業信託管理人現行的分派政策為於各財政年度向基金單位持有人分派可分派收入總額的至少90%。

### 董事名單

有關詳情請參閱企業管治報告題為「產業信託管理人董事會」一節。

### 董事會主要成員的職責

董事會主要成員的職責如下：

- 主席—通常負責董事會及產業信託管理人的整體領導。
- 行政總裁—負責產業信託管理人的日常營運及監督產業信託管理人的管理團隊，以確保開元產業信託按照其訂明的策略、政策及規則運營。
- 獨立非執行董事—透過董事會及參與董事委員會監管產業信託管理人。

### 遵守相關法例及法規

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，產業信託管理人及開元產業信託已遵守對產業信託管理人及開元產業信託有重大影響的中國及香港的相關法例、適用法規。

### 主要承包商

於報告期間，本集團委聘的三大承包商以及彼等各自所提供的服務價值及佔總價值比例如下：

承包商	服務性質	服務價值 人民幣千元	佔總價值 百分比
河南錦豪實業有限公司	開封酒店酒店區域結算維護	130	58.82%
國宏消防工程集團有限公司寧波邦特分公司	寧波開元名都大酒店消防警報 主機的採購及安裝	70	31.55%
寧波市科技園區甬鼎防水建材有限公司	寧波開元名都大酒店屋面防水 工程	21	9.63%
總計		221	100%

### 主要承租人

於報告期內，開元產業信託的最大承租人為開元酒店管理集團，約佔開元產業信託總收益的82%。

代表董事會

開元資產管理有限公司

(作為開元產業信託的管理人)

何慧珠

執行董事兼行政總裁

香港，二零二一年三月三十一日



杭州千島湖開元度假村

## 集團架構

開元旅業集團自一九八八年在浙江省杭州市開業以來，創立了源於本地、廣受認可的「開元」品牌，主要針對豪華及高檔旅遊市場，按國際標準提供具中國地方特色的酒店服務。開元旅業集團已在泛長江三角洲地區建立穩固根基，並計劃利用本身的知識及市場聲譽加大其在國內其他地區二三線城市的擴張力度。

### 酒店品牌

目前，開元酒店管理集團旗下酒店以14個品牌經營。以下為開元酒店管理集團的酒店所經營的主要品牌。



開元名都  
GRAND NEW CENTURY

「開元名都」為開元五星級豪華酒店品牌，為賓客提供東方文化和國際標準完美融合的高品質服務。



開元大酒店  
NEW CENTURY HOTEL

「開元大酒店」為開元旅業集團高檔商務酒店品牌。



開元度假村  
NEW CENTURY RESORT

「開元度假村」為度假酒店品牌，選址海濱、環湖及山麓，佔盡絕佳自然環境。



manju  
開元曼居

「開元·曼居酒店」為開元中檔商務酒店品牌。

### 產業信託管理人

產業信託管理人為開元資產管理有限公司，乃專為管理開元產業信託的資產而於二零一二年十二月十二日在香港註冊成立。產業信託管理人獲證監會發牌從而根據房地產投資信託基金守則的規定進行資產管理受規管活動。

產業信託管理人具備管理開元產業信託資產的一般權力。產業信託管理人主要負責為基金單位持有人的利益管理開元產業信託的資產，並為基金單位持有人提供穩定的每基金單位分派。此外，產業信託管理人制定開元產業信託的策略方向及風險管理政策，並依照其投資策略向受託人發出有關收購、出售及資產管理的建議指引。受房地產投資信託基金守則所規管，產業信託管理人須以基金單位持有人的最佳利益行事，而受託人亦對基金單位持有人負有受信責任。

基於廣闊的投資策略，產業信託管理人聘用經驗豐富的專業人員，該等人員於物業投資、資產管理、物業租賃、融資及合規方面擁有豐富經驗。

然而，產業信託管理人並不直接管理酒店物業。酒店物業由出租人根據酒店租賃及管理協議出租予承租人，該協議旨在為開元產業信託提供可見的穩定收入來源，以年度基本租金方式盡量降低承受酒店業的風險，同時以浮動個別租金方式讓開元產業信託得以根據酒店物業的表現來分享收益及經營毛利任何上升潛力的一部分。

### 受託人

開元產業信託的受託人為德意志信託(香港)有限公司，為一家於香港註冊成立的公司，並根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司。受託人根據房地產投資信託基金守則符合資格擔任證券及期貨條例下認可的集體投資計劃的受託人。受託人與產業信託管理人互相獨立，彼等各自於開元產業信託的角色載列於房地產投資信託基金守則及信託契約。



浙江開元蕭山賓館

## 企業管治報告



杭州開元名都大酒店－競湖廳

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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，開元產業信託及產業信託管理人已採納有關原則並遵守（如適用）上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，產業信託管理人及開元產業信託於重大方面已遵守房地產投資信託基金守則條文、適用於開元產業信託的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。以下為產業信託管理人及開元產業信託基於上市規則附錄十四的規定所採納並已遵循的企業管治政策主要部分的概要。

### 認可架構

開元產業信託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則的規定監管。

證監會根據證券及期貨條例第116條授權產業信託管理人進行受規管的資產管理活動。於本報告日期，何慧珠女士（產業信託管理人行政總裁兼執行董事）及張芷嫻女士（產業信託管理人之投資及投資者關係經理）根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4條的規定擔任產業信託管理人的負責人員（「負責人員」）。何慧珠女士已獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)及第105(2)條批准成為產業信託管理人的獲准人士。

受託人已根據受託人條例第77條註冊為信託公司，且符合房地產投資信託基金守則規定的資格作為證券及期貨條例項下認可的集體投資計劃的受託人。

### 受託人及產業信託管理人的職責

受託人與產業信託管理人互相獨立。受託人主要負責代表基金單位持有人安全保管開元產業信託的資產。產業信託管理人於信託契約下的職責為根據信託契約僅以基金單位持有人的利益管理開元產業信託，並履行一般法律對其身為開元產業信託的產業信託管理人施加的職責，尤其確保開元產業信託資產的財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人的利益進行專業管理。

### 產業信託管理人董事會

#### 董事會的職能

產業信託管理人董事會（「**董事會**」）主要監督產業信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責產業信託管理人的整體管治。董事會行使在產業信託管理人章程細則規限之內產業信託管理人的一般權力，以確保管理層妥善履行其職責，並維持健全的內部監控政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及產業信託管理人的表現。根據房地產投資信託基金守則，產業信託管理人須按基金單位持有人（產業信託管理人對其負有受信責任）的最佳利益行事。所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。除合規手冊所載特別保留予董事會的事項外，董事會可將產業信託管理人及開元產業信託之日常營運業務表現及管理轉授予管理團隊及董事會相關委員會。

董事會監督開元產業信託的管理層及業務表現，獲審核委員會、融資及投資委員會、提名委員會及薪酬委員會之協助。各委員會均按照經董事會批准及不時審閱的特定職權範圍運作。董事會將特定職能委派予董事委員會，惟對產業信託管理人有重大影響及任何有關企業管治的重要事宜則特別保留予董事會決定或審議。董事會可不時因應產業信託管理人業務和營運需求設立工作委員會或特設委員會。

#### 董事會組成

於本報告日期，董事會由六名成員組成，包括一名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

根據產業信託管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合產業信託管理人採納的合規手冊所載有關獨立性準則的人士。

董事會須按以下原則組成：

- a) 董事會主席須為非執行董事；
- b) 董事會須由具備廣泛的商業經驗，包括物業投資及管理、基金及資產管理及／或物業行業專業知識的董事組成；及
- c) 於任何時候，董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事，且最少應有三名獨立非執行董事，每名的任期最長為九年。

主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議，並負責訂定董事會會議的議程。其確保在有需要的情況下召開董事會會議。主席須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁負責產業信託管理人及開元產業信託的日常管理。其執行董事會制訂的策略性計劃，並確保董事可透過管理報告獲知開元產業信託業務的最新資料。非執行董事的當前任期為三年。

## 企業管治報告

目前董事會由以下成員組成：

### 主席兼非執行董事



金文杰

### 執行董事兼行政總裁



何慧珠

### 非執行董事



張冠明

### 獨立非執行董事



Angelini Giovanni



俞漢度



何建民

董事履歷詳情，以及彼等之間的任何關係於本年報所載「董事簡歷」一節披露。

童錦泉先生（「童先生」）辭任產業信託管理人的非執行董事職務，自二零二零年七月三十一日起生效。進一步詳情請參閱開元產業信託刊發的日期為二零二零年七月三十一日的公告。

黃嘉邦先生由產業信託管理人委任為負責人員，自二零二零年五月二十二日起生效，且已辭任產業信託管理人副首席營運官及負責人員，自二零二一年一月十四日起生效。更多詳情請參閱開元產業信託刊發的日期分別為二零二零年五月二十五日及二零二一年一月十四日的公告。

陳振東先生已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）辭任產業信託管理人之公司秘書及替任授權代表，自二零二一年二月八日起生效。薛煒先生由產業信託管理人委任為公司秘書及替任授權代表，自二零二一年二月八日起生效。更多詳情請參閱開元產業信託刊發的日期為二零二一年二月八日的公告。

### 董事會成員多元化

產業信託管理人企業管治的重點為力求董事會在技能、知識與經驗、種族以及性別各方面均維持適當平衡。因此，董事會的組成會作定期檢討以確保董事會具備恰當的專業知識及經驗。董事會及提名委員會已批准產業信託管理人的董事會成員多元化政策。甄選董事會成員候選人時，考量多方面因素，包括但不限於性別、年齡、文化與教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期。最終決定取決於選定候選人可為董事會帶來的功績及潛在貢獻。現任董事會的成員組成均衡且多元化。

董事會不時檢討及監控有關董事會成員多元化政策的實施以確保其有效性，並已制定及將於適當時間更新達致董事會成員多元化的可計量目標。

除本年報所披露者外，產業信託管理人並不知悉董事會成員（尤其是主席與行政總裁）之間存在任何其他關係。

### 會議

董事會定期召開會議，以討論及決定重大公司、策略、業務及營運事宜。董事會成員獲提供適當及充足的資料，以便其履行職責。

## 企業管治報告

除了非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開四次正式董事會會議，各董事會成員的出席率如下：

董事姓名	職務	出席次數／會議次數
金文杰	主席兼非執行董事	4/4
何慧珠	執行董事兼行政總裁	4/4
張冠明	非執行董事	4/4
童先生 <sup>附註1</sup>	非執行董事	2/4
Angelini Giovanni	獨立非執行董事	4/4
俞漢度	獨立非執行董事	4/4
何建民	獨立非執行董事	4/4

附註1：童先生辭任產業信託管理人的非執行董事職務，自二零二零年七月三十一日起生效。

### 委任及罷免董事

產業信託管理人董事會及／或股東根據合規手冊、產業信託管理人章程細則及任何適用法例決定董事（包括負責人員）的委任及罷免。由於產業信託管理人根據證券及期貨條例第V部獲證監會發牌，其任何執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）的委任及罷免以及負責人員的罷免須通知證監會。負責人員的委任須經證監會事先批准。

### 風險管理及內部監控

董事會確認其須對風險管理及內部監控制度負責，並檢討其有效性。

該等制度旨在管理而非消除未能達成開元產業信託業務目標的風險，而且只能就不會有重大錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。產業信託管理人設有風險管理及內部監控制度，連同相關程序及流程以保障開元產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險。

風險管理及內部監控程序已包含在日常營運之中。作為開元產業信託風險管理架構的一部分，各管理工作團隊持續查找、審閱及監控主要風險、控制措施及管理措施。合規經理監督開元產業信託遵守相關守則、法律及法規的情況，並定期向董事會提供法律及監管合規報告。內部審核經理協助及引導管理層制定風險政策及流程，以有效查找、評估及管理重大風險。審核委員會及董事會每半年均會獲得有關風險評估報告，以作出風險評估轉變、量化及質化潛在風險之影響因素及提出有效控制固有風險之措施。各業務功能單位須應對此等風險，由董事會負責整體監管。管理該等風險的行動計劃由管理層及董事會持續監管及改良。

於各中期及年度期間，內部審核經理每半年會對風險管理及內部監控制度的成效作出獨立評估。評估結果會向審核委員會匯報後呈報董事會（如需要）。審核委員會亦檢討產業信託管理人負責會計及財務報告職能的員工的資歷、培訓及經驗。董事會並無發現任何須提請基金單位持有人垂注的重大事項。

根據於截至二零二零年十二月三十一日止年度的內部審核檢討，董事會認為風險管理及內部監控制度充足有效。此外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內審核委員會並無發現風險管理及內部監控存在任何重大違規或不足。

### 董事持續專業發展

於回顧年度，董事參加培訓課程及其他持續專業發展安排，以發展及更新彼等的知識及技巧，確保彼等向董事會作出知情及恰當的貢獻。本公司秘書保存了董事培訓記錄。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事已參加以下活動作為彼等持續培訓及專業發展的一部分：

董事姓名	培訓課程	會議資訊及閱讀材料
金文杰	有	有
何慧珠	有	有
張冠明	有	有
童先生 <sup>附註1</sup>	有	有
Angelini Giovanni	有	有
俞漢度	有	有
何建民	有	有

附註1：童先生辭任產業信託管理人的非執行董事職務，自二零二零年七月三十一日起生效。

### 董事委員會

董事會有權將其職權轉授予委員會，而委員會由董事會認為合適的董事人數組成。董事會已設立多個委員會協助董事會履行其職責。董事會的各委員會均具明確職權範圍，負責檢討個別議題或事項，然後將檢討結果及建議呈報全體董事會審批。除非董事會已將決策權授予有關委員會，否則最終決定權仍屬全體董事會，而非委員會。董事會目前設立的委員會如下：

### 審核委員會

審核委員會由董事會自非執行董事（包括獨立非執行董事）中委任。審核委員會成員均為獨立非執行董事，而至少其中一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於本報告日期，審核委員會成員為俞漢度先生、Angelini Giovanni先生及何建民教授（均為獨立非執行董事）。俞漢度先生擔任審核委員會主席。

## 企業管治報告

審核委員會負責(i)確保財務報告、內部監控及風險管理制度有效，(ii)監管財務報表具備質素及可靠，(iii)選擇外聘核數師及評估彼等的獨立性及資歷及(iv)確保產業信託管理人及開元產業信託的董事、內部審核部門及外聘核數師之間保持有效溝通。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會的主要責任亦包括：

- a) 就委聘、續聘及罷免外聘核數師提出建議以及檢討及監管外聘核數師的獨立性及客觀性和審核流程的有效性；
- b) 制定及執行有關委任外聘核數師以提供非核數服務的政策；
- c) 檢討財務及會計政策與實務，監管產業信託管理人及開元產業信託財務報表、年度及中期報告，及賬目的可靠性；
- d) 監察及檢討開元產業信託及產業信託管理人財務報表的完整性、準確性、清晰度及公平性，審閱由外聘核數師提供的開元產業信託及產業信託管理人的經審計報告及審閱當中所載重大財務報告判斷（包括中期及年度財務報表）；
- e) 監管產業信託管理人及開元產業信託的財務監控及內部監控程序，包括以下各方面：
  - 1) 檢討及監督財務控制、內部監控及風險管理制度；
  - 2) 與管理層進行討論，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度，討論內容包括資源充足性、培訓計劃以及員工資歷及經驗等；
  - 3) 就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
  - 4) 維持獨立及客觀的內部審核職能，檢討內部審核報告，協調內部及外聘核數師，以及監控內部審核職能的有效性；及
  - 5) 審閱外聘核數師的管理建議書；
- f) 監管與外聘核數師的關係；
- g) 檢討及監管開元產業信託的關連人士交易；
- h) 每半年檢討產業信託管理人及董事的基金單位交易；
- i) 定期檢討及監察已採取的程序以確保遵守適用法律法規、房地產投資信託基金守則及上市規則；及
- j) 向董事會匯報有關上市規則附錄十四所載企業管治守則的事宜。

除了非正式或臨時會議及討論外，審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開了三次正式會議，以（其中包括）審議及檢討以下事項：開元產業信託截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績、截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績、企業管治、關連人士交易、內部審核報告、外聘核數師報告及其他合規事宜。審核委員會各成員截至二零二零年十二月三十一日止年度的出席率如下：

審核委員會成員姓名	職務	出席次數／會議次數
俞漢度	審核委員會主席	3/3
Angelini Giovanni	審核委員會成員	3/3
何建民	審核委員會成員	3/3

### 融資及投資委員會

融資及投資委員會由董事會委任且其由行政總裁、投資及投資者關係經理和首席營運官組成。於本報告日期，融資及投資委員會的成員為何慧珠女士（行政總裁兼執行董事）、張芷嫻女士（投資及投資者關係經理）及薛煒先生（首席營運官兼公司秘書）。何慧珠女士擔任融資及投資委員會主席。

融資及投資委員會負責（其中包括）就擬收購及出售資產進行評估及提出建議，審閱預算並審閱所有重大開支項目的實際開支，及檢討產業信託管理人及開元產業信託的財務表現、預測及年度財務計劃。融資及投資委員會亦檢討會計、稅收、庫務、分派率、投資評估、管理及法定報告方面的財務權限、政策或程序並提出修改建議。

除了非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開了兩次正式融資及投資委員會會議，以檢討開元產業信託的業績、預算及投資機會。融資及投資委員會各成員截至二零二零年十二月三十一日止年度的出席率如下：

融資及投資委員會成員姓名	職務	出席次數／會議次數
何慧珠	融資及投資委員會主席	2/2
薛煒 <sup>附註2</sup>	融資及投資委員會成員	2/2
張芷嫻	融資及投資委員會成員	2/2

附註2：薛煒先生獲委任為產業信託管理人融資及投資委員會的成員，自二零二零年二月十七日起生效。

## 企業管治報告

### 提名委員會

提名委員會成員由董事會自董事中委任。提名委員會須由不少於三名董事組成，大多數成員為獨立非執行董事。於本報告日期，提名委員會的成員為金文杰先生（主席兼非執行董事）、Angelini Giovanni先生（獨立非執行董事）及何建民教授（獨立非執行董事）。金文杰先生擔任提名委員會主席。

提名委員會的責任包括：

- a) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何為配合產業信託管理人的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- b) 為確定和評估董事候選人的資歷及評價董事候選人制訂標準；
- c) 審閱及批准產業信託管理人的董事會成員多元化政策；
- d) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供建議；
- e) 評估獨立非執行董事的獨立性以釐定其資格；及
- f) 就委任、重新委任或罷免董事及董事繼任計劃向董事會提出建議，尤其是主席及行政總裁。

提名政策列明評估及甄選董事提名候選人的主要標準（包括但不限於：性格及個性、專業資格、經驗、對開元產業信託事務付出的時間、達致董事會成員多元化、獨立性等）以及考慮委任或重選為董事的候選人之流程及程序，從而確保董事會在具備符合管理開元產業信託所需的適當技能、經驗及多元化的觀點方面取得平衡。

除了非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開了一次提名委員會會議，以檢討董事會的組成、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討董事候選人的確定、評估及評價標準以及檢討開元產業信託董事輪值退任及繼任政策。提名委員會各成員截至二零二零年十二月三十一日止年度的出席率如下：

提名委員會成員姓名	職務	出席次數／ 會議次數
金文杰	提名委員會主席	1/1
Angelini Giovanni	提名委員會成員	1/1
何建民	提名委員會成員	1/1

**披露委員會**

披露委員會由董事會自董事中委任。披露委員會由三名董事組成，包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名為獨立非執行董事。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦與產業信託管理人的管理層合作，確保披露的資料為準確、完整及無誤導成份。於本報告日期，披露委員會成員為何慧珠女士（行政總裁兼執行董事）、張冠明先生（非執行董事）及俞漢度先生（獨立非執行董事）。何慧珠女士擔任披露委員會主席。

披露委員會的責任包括：

- a) 審閱公司披露事宜及公告（涉及但不限於財務報告、關連人士交易及可能存有的利益衝突範疇），並就上述事宜向董事會提供建議；
- b) 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督開元產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料為持續、準確、清晰、完整及最新；
- c) 於向公眾發佈前或向適用的監管機構存檔前（如適用），審閱及批准開元產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；
- d) 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料；
- e) 審閱載有財務資料、有關重大收購或出售的資料或對基金單位持有人而言屬重大的其他資料的新聞發佈；及
- f) 審閱向基金單位持有人發佈載有財務資料的通訊。

除了非正式或臨時會議及討論外，產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度召開了兩次披露委員會會議，以審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績及年度報告、截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績及中期報告及開元產業信託其他公司披露事宜。披露委員會各成員截至二零二零年十二月三十一日止年度的出席率如下：

披露委員會成員姓名	職務	出席次數／ 會議次數
何慧珠	披露委員會主席	2/2
張冠明	披露委員會成員	2/2
俞漢度	披露委員會成員	2/2

### 利益衝突

董事會根據產業信託管理人的章程細則、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。產業信託管理人會確保所有與開元產業信託有關的利益衝突妥善管理及避免。就此已採取下列措施：

- a) 產業信託管理人將為開元產業信託專責管理人，除非獲證監會批准，否則產業信託管理人不應管理開元產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理其他房地產資產（開元產業信託於其中擁有所有權權益或投資的房地產資產除外）；
- b) 產業信託管理人將確保其可獨立於其股東行使職能，所有的高級管理人員將由產業信託管理人全職聘用；
- c) 產業信託管理人設有內部監控制度，以確保開元產業信託與其關連人士進行的關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則的程序及／或條款（或符合證監會施加的豁免條件（如適用））進行及受到監察，同時其他可能出現的潛在利益衝突情況亦受監察；
- d) 所有利益衝突均須由實質董事會會議而非書面決議案管理，且其本人及其聯繫人於有關事項中並無擁有重大利益的獨立非執行董事須出席該董事會會議；及
- e) 董事如對產業信託管理人董事會會議上提呈的決議案涉及的事項有重大利益，須就有關決議案放棄投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議的法定人數內。

浩豐國際集團主要從事及／或可能從事（其中包括）投資、發展及管理位於中國的酒店物業。因此，開元產業信託可能與浩豐國際集團在潛在收購中國的酒店物業上構成競爭。於二零二零年年底，開元酒店管理集團擁有約589家營運中或發展中的星級酒店（包括由開元產業信託擁有的六家酒店）。開元產業信託可能與開元酒店管理及浩豐國際集團的其他附屬公司及成員公司經營的酒店競爭客戶。以下合約條文已載入不競爭契約以將營運層面的任何可能利益衝突降至最低：

- a) 倘浩豐國際集團任何成員公司發現任何在中國正在經營、已落成或大致落成的任何酒店的任何過半數擁有權及控制權（或開元產業信託獲准收購的該等權益水平）的收購機會，浩豐國際集團將竭力向產業信託管理人（代表開元產業信託）轉介該機會；
- b) 倘浩豐國際集團任何成員公司擬出售任何在中國正在經營、已落成或大致落成的酒店的任何過半數擁有權及控制權（或開元產業信託獲准收購的該等權益水平），其將向產業信託管理人（代表開元產業信託）提供優先購買權；及
- c) 於酒店租賃及管理協議年期內，未經大多數獨立非執行董事事先書面同意，浩豐國際集團將不會管理、授出特許權予或授權任何其他人士或公司管理任何在開元產業信託所控制酒店物業半徑十公里範圍內與任何該等酒店物業的星級相近的酒店。

就初步酒店物業而言，以下合約條文已載入酒店租賃及管理協議以將營運層面的任何可能利益衝突降至最低：

- a) 各初步酒店物業由開元酒店管理位於不同經營場址的當地分公司或附屬公司經營及管理，其經營、管理及銷售以及市場推廣團隊各自分開。任何相關分公司或附屬公司的僱員致力管理及經營指定初步酒店物業，且不可同時參與管理及經營由開元集團管理的任何其他酒店；
- b) 就管理各初步酒店物業的開支保持所設立的獨立賬戶（可根據管理及物業類型而按建築面積共用的企業一般開支）；
- c) 承租人須遵守保密責任，確保對有關初步酒店物業的一切非公開資料嚴格保密，以及在未獲得產業信託管理人的事先同意前，將不會向開元集團以外的任何第三方披露或供其使用；
- d) 每年承租人實施由產業信託管理人批准的業務方案及預算，並竭力實現於已批准業務方案及預算的收益目標；及
- e) 倘承租人獲得與開元產業信託的任何物業有關的酒店管理機會而承租人行事合理真誠，認為此乃或可能與開元集團任何成員公司構成競爭，則承租人將：(i)於承租人就有關建議或機會行事前向產業信託管理人提交所有相關業務方案以待審批；或(ii)分包予獨立於開元集團的第三方租賃代理，以制訂及實施相關業務方案。

就開封酒店而言，以下合約條文已載入開封酒店租賃協議，以將營運層面的任何可能利益衝突降至最低：

- a) 承租人須遵守保密責任，確保對有關開封酒店的一切非公開資料嚴格保密，以及在未獲得產業信託管理人的事先同意前，將不會向開元集團以外的任何第三方披露或供其使用；及
- b) 倘承租人獲得與開元產業信託的任何物業有關的酒店管理機會而承租人行事合理真誠，認為此乃或可能與開元集團任何成員公司構成競爭，則承租人將：(i)於承租人就有關建議或機會行事前向產業信託管理人提交所有相關業務方案以待審批；或(ii)分包予獨立於開元集團的第三方租賃代理，以制訂及實施相關業務方案。

為解決有關可能出現的利益衝突，任何可能引致產業信託管理人一方面與開元產業信託之間產生利益衝突而另一方面與開元集團之間產生利益衝突的事宜，將根據上述措施解決，且（為釋疑起見）於開元集團擔任重疊管理職務的任何董事（就該等目的而言）將被視為擁有重大權益。

## 企業管治報告

### 獨立非執行董事的獨立性

產業信託管理人各獨立非執行董事已根據合規手冊所載「董事的獨立性」就獨立性作出年度確認，合規手冊的條款於評估獨立非執行董事的獨立性方面不遜於上市規則所載條款。

根據上市規則所載獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 基金單位持有人大會

除每個曆年舉行的任何其他基金單位持有人大會外，開元產業信託將於該年舉行一次基金單位持有人大會作為其週年大會。受託人或產業信託管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名註冊基金單位持有人（合共持有不少於當時10%已發行及流通在外的基金單位）以書面要求，產業信託管理人亦會召開會議。就基金單位持有人週年大會而言，將以不少於20個完整營業日的書面通知（不包括送達或視作送達通告當日，亦不包括發送通告當日）告知基金單位持有人。就基金單位持有人週年大會以外基金單位持有人的任何會議，每次會議將至少提前10個完整營業日按信託契約所述方式向基金單位持有人發出通告（不包括送達或視作送達通告當日，亦不包括發送通告當日），惟倘於基金單位持有人大會上提呈考慮的有關事宜須以特別決議案投票表決，則將於至少21日前發出通告（不包括送達或視作送達通告當日，亦不包括發送通告當日）。上述各大會的通告將列明召開大會的時間及地點，以及將提呈的決議案內容。

親身或委派代表出席會議的兩名或多名登記為合共持有當時不少於10%已發行及流通在外基金單位的基金單位持有人，即構成處理一切事務所需的法定人數，惟就通過特別決議案則除外。通過特別決議案所需的法定人數，將為親身或委派代表出席且登記為合共持有不少於25%已發行及流通在外基金單位的兩名或多名基金單位持有人。續會的法定人數將為親身或委派代表出席的基金單位持有人數目，而不論彼等所持的基金單位數目。基金單位持有人可聯繫產業信託管理人於基金單位持有人大會上向董事會提出建議或質詢。請參閱產業信託管理人聯繫資料詳情下「基金單位持有人通訊政策」一段。

### 與基金單位持有人的通訊

產業信託管理人認為，與基金單位持有人有效通訊是增進投資者關係及投資者了解開元產業信託業務表現及策略的關鍵。產業信託管理人亦認同高透明度和及時披露公司資料的重要性，可幫助基金單位持有人及投資者作出知情決定。

基金單位持有人大會為董事會及基金單位持有人提供一個通訊平台。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，共舉行一次基金單位持有人週年大會。董事會各成員於本屆基金單位持有人大會的出席情況如下：

董事姓名	職務	出席次數／ 基金單位持有人 大會次數
金文杰	主席兼非執行董事	1/1
何慧珠	執行董事兼行政總裁	1/1
張冠明	非執行董事	1/1
童先生 <sup>附註1</sup>	非執行董事	1/1
Angelini Giovanni	獨立非執行董事	1/1
俞漢度	獨立非執行董事	1/1
何建民	獨立非執行董事	1/1

附註1：童先生辭任產業信託管理人的非執行董事職務，自二零二零年七月三十一日起生效。

## 申報及透明度

開元產業信託根據國際財務報告準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度的財務報表。根據房地產投資信託基金守則，開元產業信託的年報（包括綜合財務報表）於各財政年度結算日後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告（包括綜合財務報表）則於各財政年度半年度結算日後兩個月內公佈及寄發予基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則的規定，產業信託管理人將確保適時公佈有關開元產業信託的重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠評估開元產業信託的狀況。

產業信託管理人亦會就根據房地產投資信託基金守則（或按受託人或產業信託管理人的合理意見）須獲基金單位持有人批准的交易向基金單位持有人發出通函，或按照信託契約就開元產業信託的重大資料發出通函。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等須就編製截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表負責，以作出真實而公平的反映。開元產業信託核數師就綜合財務報表作出的申報責任聲明列載於獨立核數師報告內。

## 核數師酬金

開元產業信託外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所就於截至二零二零年十二月三十一日止年度所提供的核數及非核數服務的酬金分別為人民幣1,331,000元及零。

## 企業管治報告

### 董事、產業信託管理人或重大持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，產業信託管理人已採用一套載有關於董事及產業信託管理人進行買賣規則的守則，其條款不遜於上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）內所載的規定準則。根據標準守則，有意買賣基金單位的產業信託管理人、產業信託管理人的附屬公司或開元產業信託的特別目的投資工具所有董事及僱員（「管理層人士」）因其就職或受聘於產業信託管理人、產業信託管理人的相關附屬公司或開元產業信託的相關特別目的投資工具而可能擁有開元產業信託證券的未公佈股價敏感資料，須首先考慮證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定，猶如該等規定適用於開元產業信託證券一般。

管理層人士若知悉任何擬進行收購或出售磋商或協議而屬上市規則第十四章的須予申報交易（猶如適用於開元產業信託）或房地產投資信託基金守則項下任何關連人士交易或任何內幕消息，則必須在知悉有關情況的一刻起，避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協議或任何內幕消息的管理層人士，應提醒並不同樣知情的管理層人士，指出或會有內幕消息，以及彼等務必不要在相若期間買賣開元產業信託的證券。

除特別情況外，管理層人士不得於公佈開元產業信託財務業績的任何日期及下列期間內買賣開元產業信託的任何證券：(a)緊接公佈其年度業績的日期前60日期間，或有關財政年度結算日起至公佈業績的日期止期間（以較短者為準）；及(b)緊接公佈其季度業績（如有）或半年度業績的日期前30日期間，或有關季度或半年度期間結算日起至公佈業績的日期止期間（以較短者為準）。在任何情況下，倘管理層人士進行買賣，管理層人士必須遵守由產業信託管理人採納且載有管理層人士進行買賣規則的守則所載的程序。

產業信託管理人須遵守董事根據標準守則應遵守的相同買賣規定（經相應修訂後）。

經向全體董事及管理層人士作出特定查詢後，彼等均確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。



開封開元名都大酒店—中餐廳

產業信託管理人亦已採納監察董事、產業信託管理人的最高行政人員及產業信託管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於產業信託管理人、董事及產業信託管理人的最高行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其次提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人，以及於基金單位擁有權益的董事及產業信託管理人的最高行政人員將擁有須申報權益及須通知聯交所及產業信託管理人有關其於開元產業信託的權益。產業信託管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知的詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向產業信託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述登記名冊。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事宜

根據信託契約，如涉及以下若干事宜，將召開基金單位持有人大會以通過特別決議案，該等事宜包括但不限於：(a)產業信託管理人就開元產業信託的投資政策或策略改變；(b)於收購組成開元產業信託的資產的任何土地後兩年內出售該等土地或任何該等土地的權益、選擇權或權利，或出售持有開元產業信託的土地或任何該等土地的選擇權或權利的任何公司的股份；(c)應付產業信託管理人的基本費用的費用率上調至高於基本費用獲准限額或其任何結構變動；(d)任何應付產業信託管理人的浮動費用上調至高於信託契約所載的費用率或浮動費用的任何結構變動；(e)應付產業信託管理人的收購費用上調至高於信託契約中所述獲准限額或收購費用的任何結構變動；(f)應付產業信託管理人的出售費用上調至高於信託契約中所述獲准限額或出售費用的任何結構變動；(g)任何受託人酬金的費用率上調至高於信託契約中所述獲准限額或受託人酬金的任何結構變動；(h)對信託契約條文作出修訂、修改、更改、改動或增補；(i)終止開元產業信託；及(j)開元產業信託合併。基金單位持有人亦可透過特別決議案(x)罷免開元產業信託的核數師及委任其他核數師或(y)罷免受託人。

須以普通決議案批准的決定包括但不限於：(a)拆細或合併基金單位；(b)於上市日期後發行任何基金單位而令開元產業信託的市值增加超過50%；(c)於任何財政年度發行任何基金單位令基金單位的總數較之前一個財政年度末已發行的基金單位總數增加20%以上（或證監會不時規定的發行在外基金單位的其他百分比）；(d)除根據首次公開發售，發行基金單位以代替根據信託契約應付產業信託管理人的費用，就基金單位持有人分派的再投資向其發行基金單位或供股外，向關連人士發行新基金單位（不包括作為按比例向所有基金單位持有人作出發售的一部分）；及(e)產業信託管理人就以現金或以基金單位或部分現金及部分基金單位形式向其支付的收購費用或出售費用作出選擇。在罷免產業信託管理人或產業信託管理人退任時，受託人委任開元產業信託新任產業信託管理人（如房地產投資信託基金守則有此要求（按任何豁免或寬免予以增補））須經基金單位持有人通過普通決議案及證監會事先批准，方可作實。基金單位持有人亦可以通過普通決議案形式罷免產業信託管理人及受託人代表開元產業信託根據信託契約委任的任何主要估值師。

### 內幕消息

合規手冊已就產業信託管理人處理及發佈內幕消息設立相關程序及內部監控。倘消息由管理層釐定為內幕消息，則行政總裁及合規經理會確保該內幕消息按證券及期貨條例及上市規則，以平等及適時方式處理及向公眾發佈。

## 企業管治報告

產業信託管理人已就監控有關資訊的傳遞實施逐級上報政策，以讓管理層識別相關事宜及讓董事會在需要時適時披露內幕消息。其亦有嚴謹的內部程序以維護內幕消息的保密性。產業信託管理人已遵守證券及期貨條例第XIVA部的規定。公司秘書保存管理層、董事會及／或董事委員會有關評估內幕消息的會議及討論之記錄、對內幕消息進行登記並定期向董事提供更新。

### 已發行新基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算日已發行基金單位數目20%的基金單位，而不受有關優先購買權的限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權的限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。在上文所述之規限下，可發行基金單位作為增購房地產的代價。

茲提述開元產業信託的日期分別為二零二零年五月二十二日及二零二零年九月二十五日之公告。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，向產業信託管理人發行合共16,880,653個新基金單位，分別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及自二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日止期間產業信託管理人的50%及全部基本費用及浮動費用。

於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位的總數為988,009,137個。

### 基金單位的公眾持有量

根據公開資料及據產業信託管理人所知，於二零二零年十二月三十一日，已發行及發行在外基金單位的公眾持有率不低於25%。

### 末期分派

由於開元產業信託於年內錄得經調整虧損約人民幣193百萬元，開元產業信託於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無錄得任何可分派收入。因此，根據信託契約，截至二零二零年十二月三十一日止年度並無宣佈末期分派。

### 就召開基金單位持有人週年大會暫停辦理基金單位持有人過戶登記

茲提述開元產業信託與浩豐國際有限公司就(其中包括)建議非常重大出售事項及關連人士交易以及建議終止、建議清算、建議除牌及建議撤銷開元產業信託認可資格聯合刊發的日期為二零二一年三月十九日的通函(「該通函」)。本段所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。二零二一年四月二十一日(星期三)起將暫停辦理基金單位持有人過戶登記，直至建議除牌生效日期為止。建議除牌及建議撤銷認可資格的生效日期及安排須經聯交所及證監會批准。於二零二一年四月二十一日(星期三)名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人有權出席將於二零二一年六月十八日舉行的週年大會。

倘建議事項未獲獨立基金單位持有人於特別大會批准或倘暫停辦理過戶登記期間變更，將另行刊發公告。

### 遵守合規手冊

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，產業信託管理人及開元產業信託於重大方面已遵守合規手冊條文。

### 董事訂立的重大交易、安排或合約

除本報告所披露及由產業信託管理人先前刊發的披露資料（包括公告、通函及發售通函）外，概無於報告期內或於報告期結束時繼續生效且與董事或董事關連的實體在當前或過去擁有直接或間接重大權益的重大交易、安排或合約。

### 審閱年報

本集團的年報經由產業信託管理人的披露委員會、審核委員會及董事會審閱。

### 基金單位持有人通訊政策

產業信託管理人設有基金單位持有人通訊政策，以確保基金單位持有人可適時和平等地取得有關開元產業信託的全面、相同及易於理解的資料。基金單位持有人可透過聯繫產業信託管理人直接向董事會提出任何查詢。

產業信託管理人的聯繫資料詳情如下：

開元資產管理有限公司

地址：香港皇后大道中99號中環中心47樓4706室

電話：(852) 2153-3588

傳真：(852) 3488-6403



寧波開元名都大酒店



## 環境、社會及管治報告

## 1. 關於本報告

本報告為產業信託管理人編製的截至二零二零年十二月三十一日止年度之環境、社會及管治報告（「**環境、社會及管治報告**」）。其涵蓋開元產業信託及其附屬公司（「**本集團**」或「**我們**」）與可持續經營相關的政策及非財務可持續性表現。

### 報告準則

環境、社會及管治報告已根據上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》（「**指引**」）的披露規定編製。此環境、社會及管治報告乃根據現時的指引編寫。我們得悉修訂的指引由二零二零年七月一日或之後的財政年度開始實施。我們將根據修訂的指引編寫二零二一年度的環境、社會及管治報告。

### 報告範圍

環境、社會及管治報告涵蓋開元產業信託自二零二零年一月一日至十二月三十一日（「**報告期間**」或「**本年度**」）核心經營業務與環境及社會有關的資料及數據。來自開元產業信託香港辦事處（「**香港辦事處**」）的環境關鍵績效指標（「**關鍵績效指標**」）及過往數據用作比較用途（如適用）。

### 本報告的語言

本報告以繁體中文及英文兩種語言版本發佈。如兩個版本有任何歧異，概以英文版本為準。

## 2. 企業社會責任原則

開元產業信託相信全面審慎及良好的企業社會責任形象有助於改善業務運營。本集團致力透過有效執行與環境、社會及管治報告相關的策略來改善環境、社會及管治的常規。

### 持份者參與

我們高度重視持份者的參與，故我們會定期收集持份者對運營發展及可持續性常規的意見及建議。與各類內、外部持份者進行溝通的渠道及相關重要議題如下：

持份者	溝通渠道	重要議題
基金單位持有人及投資者	週年大會 中期及年度報告 公告及通函 業績公告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 本集團經濟增長情況</li><li>• 品牌建設</li><li>• 投資回報</li></ul>
僱員	可供僱員表達意見的各種渠道 （表格、意見箱） 工作表現回顧 面談	<ul style="list-style-type: none"><li>• 僱員資歷</li><li>• 福利及歸屬感</li><li>• 平衡工作與生活</li><li>• 升遷</li><li>• 培訓及發展</li><li>• 與僱員溝通</li><li>• 遵守本集團設定的指導方針</li></ul>

## 環境、社會及管治報告

持份者	溝通渠道	重要議題
承租人	日常運營／交流 電話／電郵	<ul style="list-style-type: none"><li>• 服務質量</li><li>• 產品責任</li><li>• 運營常規</li></ul>
媒體	行政總裁訪談 業績公告	<ul style="list-style-type: none"><li>• 運營常規</li><li>• 本集團的發展情況</li></ul>
業務夥伴	面談 來訪	<ul style="list-style-type: none"><li>• 本集團的發展情況</li><li>• 產品及服務</li></ul>
監管機構	電話／電郵	<ul style="list-style-type: none"><li>• 合規運營</li><li>• 反腐敗</li></ul>
服務供應商	面談	<ul style="list-style-type: none"><li>• 對環境及社會負責任的產品及服務</li><li>• 合規運營</li><li>• 反腐敗</li></ul>
當地社區	研討會／會談／工作坊 面談	<ul style="list-style-type: none"><li>• 環保及社會責任的意識</li></ul>

整個報告期間的環境、社會及管治事宜可概述為四個主要類別，包括「運營常規」、「關注僱員」、「愛護環境」及「與社會的聯繫」。

### 3. 運營常規

作為房地產項目投資者，本集團強調以完全遵守相關法律法規的方式經營，包括資料保護（如隱私、廣告及標籤）。此外，本集團已與承租人及供應商就產品及服務責任建立牢固的關係。

#### 3.1 誠信經營

本集團的僱員必須嚴格遵守其指導方針，確保誠信經營。產業信託管理人制定並採納《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策手冊》及《合規手冊》，該等政策旨在遵守以下法律法規：

- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集（金融機構）條例》（香港法例第615章）；
- 《販毒（追討得益）條例》（香港法例第405章）第25及第25A條；
- 《有組織及嚴重罪行條例》（香港法例第455章）第25及25A條；

- 《聯合國(反恐怖主義措施)條例》(香港法例第575章)第7、8及12條;及
- 其他適用的香港及中國法律法規

僱員被要求通讀以上手冊,以明確了解相關定義,並對洗錢及恐怖分子籌集資金採取零容忍的態度。此外,反洗錢和打擊恐怖分子籌集資金的制度亦已建立,旨在採納一切合理措施以降低洗錢及恐怖分子籌集資金的風險。本集團亦已組織培訓以提高僱員的意識。

產業信託管理人亦已制定舉報程序,可保障僱員以保密方式舉報違規行為。本集團將秉持公平態度,對相關事件進行嚴格調查,並根據事件的嚴重性,涉案人員或須承擔民事或刑事責任。

於報告期間,我們未發現本集團內出現任何涉及腐敗的法律案件。

### 3.2 資料保護

#### 數據隱私

於運營中,我們必須處理機密、敏感或個人的資料。產業信託管理人根據《合規手冊》認真處理保密問題。我們要求僱員根據彼等的判斷做出適當披露,並慎重處理各類資料。所有計算機均受密碼保護,其中的資料僅用於與工作相關的目的。將機密資料透露給第三方之前,須獲得相關人士的同意。我們對失信行為(例如盜竊、披露不當資料、提供失實信息或篡改數據引致嚴重後果)零容忍。

#### 廣告

於《商品說明條例》及《合規手冊》所載程序的嚴格規管下,產業信託管理人致力於提供完整、真實及準確的信息。於發佈廣告及促銷材料前,行政總裁、合規經理以及投資及投資者關係經理應負責審查材料,並在必要時尋求證監會的事先批准。

#### 保護知識產權及標記

我們致力保護自身的知識產權,同時尊重他人的知識產權。本集團承租人與其聯繫人訂有多份商標特許協議,因此產業信託管理人可使用其承租人的商標。開元產業信託已制定適當的政策及協議以保護本集團的知識產權,包括但不限於專利、設計、技術、商標、版權等。

## 環境、社會及管治報告

### 3.3 與承租人的良好關係

為提高我們的服務滿意度，我們非常重視承租人的反饋意見。我們與承租人保持密切聯繫，以了解彼等的需求並提供改進諮詢。產業信託管理人將及時處理及管理任何投訴，並提供建議及解決方案以解決相關問題。於報告期間，並無接獲承租人投訴。

### 3.4 供應商管理

本集團致力與我們的服務供應商保持穩固的關係。在選擇供應商的過程中，我們為各個供應商提供相關平等機會和公平的評估，以確保公正。產品或服務的質量、聲譽及成本亦獲納入選擇範圍。入選供應商亦需要遵守全部適用的法律法規，並應以對環境和社會負責任的方式進行運營。我們還定期對供應商進行評估，以評估其表現並考慮未來合作的可能。

### 3.5 質量保證

開元產業信託的主要收入源自向承租人收取的租金收入。產業信託管理人採納各類措施，包括但不限於購買適當的保單及定期進行實地探訪，以確保本集團酒店物業產品的狀況良好。《酒店租賃及管理協議》、《開封酒店租賃協議》及其他租賃協議均訂有明確的條款及條件，以保護訂約雙方的利益。於報告期間，我們並無任何出於安全或健康原因需召回的服務。

## 4. 關注僱員

僱員是本集團最重要的資產之一，我們致力於與僱員保持互信。我們嚴格遵守香港《僱傭條例》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國未成年人保護法》，以規管僱傭及勞工常規。我們持續改善招聘流程、薪酬、培訓、福利及報酬制度條文，以創建一個和諧的工作環境。

### 4.1 僱傭標準

#### 公平招聘及工作環境

產業信託管理人已制定《僱員手冊及指引》，其中載有符合《僱傭條例》的招聘、薪酬管理、年度考核、福利及薪酬詳情。系統的招聘流程旨在確定候選人是否符合職位的要求。招聘過程中納入考慮的因素包括申請人的資歷、經驗、態度及與職位的匹配程度，而不論其種族、膚色、性取向、性別、懷孕、宗教、血統及國籍。包括任職資質及身份信息在內的個人詳細信息僅供內部使用。

為創造平等機會及多元化環境，除對任何形式的身體或言語騷擾零容忍外，產業信託管理人亦遵守有關平等機會的法律法規，包括《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》、《家庭崗位歧視條例》及《種族歧視條例》。

我們已制定《合規手冊》，以確保(i)每位僱員得到公平及公正的對待及(ii)培養文化多樣性。產業信託管理人已承諾避免一切形式的歧視、騷擾、受害或誹謗。所有僱員均知悉以保密方式提出問題或投訴的正式渠道，而毋須擔心遭到報復。於報告期間，並無發生任何歧視事件。

### 勞工準則

產業信託管理人遵守《僱用兒童規例》，禁止使用童工。我們在面試及簽訂合約過程中進行身份核查，以降低風險。勞工協議載有職位描述、工作地點、工作時數、休息日數及薪金的詳情，以提醒僱主及僱員雙方的義務，避免潛在爭議和訂明雙方的權利及利益。

於報告期間，產業信託管理人並沒有僱用任何童工及出現強制勞工。

### 解僱

產業信託管理人密切關注解僱案例。於解僱前，所有僱員均享有相應的通知期限，以完成交接。我們將對僱員進行離職面談，以了解辭職的原因，幫助產業信託管理人發現有待改進的問題。

## 4.2 僱員福利

產業信託管理人致力於為僱員提供具吸引力的福利。僱員享有僱傭合約中所載的法定假期以及年假、有薪病假、待產假、恩恤假及婚假。根據《社會保險管理暫行條例》的規定，我們亦為在大中華地區工作的僱員購買退休保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險並繳納住房強積金（「五險一金」）。此外，根據強制性公積金（強積金）條例的規則及規例，已為所有在香港工作的僱員參加強積金計劃。除提供醫療及牙科保險外，產業信託管理人亦為外出差旅的僱員提供旅遊保險。

產業信託管理人對所有適用僱員進行年度表現考核，以調整薪資。根據產業信託管理人的考核結果及僱員的個人表現，我們為僱員提供酌情花紅及股票期權作為激勵，來表彰彼等對公司的貢獻。

## 4.3 僱員發展

產業信託管理人關注僱員的職業發展。我們鼓勵僱員參加與工作相關的課程或參加研討會，以提升專業知識及技能。我們亦為參加合法研討會或課程的僱員提供補貼。高級管理層定期與僱員進行會談，以了解彼等的需求，並幫助彼等保持工作與生活的平衡。於報告期間，全體中級和高級管理層僱員均已參加定期培訓。

## 環境、社會及管治報告

### 4.4 健康與安全

根據《僱員補償條例》有關工傷情況及《職業安全及健康條例》的規定，工作場所安全須一直放在工作環境的首位。我們制定措施旨在盡量降低僱員健康風險，其中包括：

- 辦公室、電梯大堂及廁所禁止吸煙，而賓客／訪客亦須遵守辦公場所內的相同規定；
- 提供安全政策及程序供僱員遵守及嚴格執行；
- 立即向主管報告任何事故，以便及時採取補救措施；
- 將急救箱放置在辦公室內便於取用的地點，用於處理輕傷；
- 僱員在受僱期間因工受傷可獲賠償；及
- 零容忍騷擾情況。

於報告期間，本集團並無發生任何工傷或死亡事故。

## 5. 愛護環境

產業信託管理人致力於有效分配資源及盡量減少對環境的不利影響。我們致力以環保方式經營，並全面遵守於經營所在司法權區的所有相關排放、廢物及環境法律及法規。

### 5.1 碳排放管理

巴黎協定及京都議定書以及有關氣候變化的各種會議提高了人們對這一全球問題的認識。巴黎協定的目標是限制全球平均氣溫，並定期檢討減排進程。本集團知悉此問題的嚴重性，因此在運營過程中監測及披露年度溫室氣體(GHG)排放。為進一步提升環境質量，我們設立了數據基準，並提出切實有效的環保舉措。

我們根據國際標準化組織制定的ISO 14064-1及世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會制定的溫室氣體協定進行溫室氣體盤查審核。環境關鍵績效指標的數據收集範圍涵蓋產業信託管理人的香港辦事處，原因是中國內地辦事處的資源消耗相對較少。香港辦事處於報告期間的溫室氣體排放概要如下：

溫室氣體排放概要		單位	二零二零年
範圍1	直接溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	0.0
範圍2	間接溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	8.1
範圍3	其他間接溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	0.9*
溫室氣體總排放量		噸二氧化碳當量	9.0
溫室氣體排放總量強度（每平方米面積）		噸二氧化碳當量／平方米	0.1

\* 計入香港辦事處因商務航空差旅而排放的二氧化碳當量是0噸（二零一九年：9.9噸），乃因疫情關係，導致報告期間並無商務航空差旅所致。

範圍1：香港辦事處擁有和控制的來源直接產生的溫室氣體排放。

範圍2：香港辦事處購買的發電、供熱、製冷或蒸汽間接產生的溫室氣體排放。

範圍3：排放包括並非由香港辦事處擁有或直接控制但與其業務活動有關的來源間接產生的溫室氣體排放。

溫室氣體排放包括二氧化碳(CO<sub>2</sub>)、甲烷(CH<sub>4</sub>)、氧化亞氮(N<sub>2</sub>O)、氫氟碳化合物(HFCs)、全氟碳化合物(PFCs)及六氟化硫(SF<sub>6</sub>)，可分類為直接（範圍1）及間接（範圍2及範圍3）排放。報告期間，溫室氣體總排放量為9.0噸二氧化碳當量，碳強度為每平方米0.1噸二氧化碳當量。由於香港辦事處並無在固定或流動源燃燒任何燃料，故我們並無直接溫室氣體排放（範圍1）。外購電力產生的溫室氣體排放（範圍2）為8.1噸二氧化碳當量。因航空差旅、製造淡水用電、廢物處理及紙張消耗而產生的其他間接排放（範圍3）界定為範圍3，為0.9噸二氧化碳當量。範圍3的排放量大幅減少，主要原因為二零二零年因疫情關係，導致無商務航空差旅。

## 環境、社會及管治報告

### 商務差旅

受疫情影響，我們於報告期間並無商務航空差旅。然而，我們仍可通過電話會議或視頻會議與中國內地及國外建立有效溝通。管理層將評估未來商務差旅的需求，僅批准有強烈需求的差旅。為承擔及促進海外商務差旅減排計劃，產業信託管理人大部分董事會會議乃通過電話會議舉行。

### 排放物

香港辦事處並無氣體燃料消耗及並無經營租賃或自有車輛，故並無氮氧化物(NO<sub>x</sub>)、硫氧化物(SO<sub>x</sub>)及顆粒物(PM)排放，亦無違反任何適用國家法律、法規及標準。

## 5.2 環保運營

本集團致力在能源消耗、紙張資源、廢物及水等各方面，以環保的方式經營業務：

由於香港辦事處於報告期間因應疫情採用在家辦公數週，耗用強度整體下降。

### 節約能源

能源是辦公室經營產生的其中一個主要消耗。香港辦事處的辦公區域配備有節能照明設施，入口處則採用最小數量的聚光燈。照明系統根據照明區域的不同為每個區域設置獨立的開關，不僅增加靈活度，而且有利於員工在無須用燈時養成隨手關燈的習慣。為進一步減少能源使用及確保安全，我們要求員工在放長假期前關閉及拔掉高能源消耗設備的電源。

香港辦事處所在的寫字樓空調系統採用中央控制及監控系統(CCMS)，目的是將室內溫度、通風及濕度控制在最佳水平。我們允許僱員每週五穿著便服而非職業裝上班，以進一步減少空調系統的使用，從而減少能源使用。

於報告期間，電力消耗及有關消耗強度載列如下：

指標	單位	二零二零年
電力消耗	千瓦時	9,956.0
電力消耗強度（每平方米）	千瓦時／平方米	67.9

香港辦事處的電力消耗強度較上一個財政年度下降20.9%。我們將繼續提醒僱員節約資源的重要性，提高彼等的環保意識。

### 節約紙張資源

於報告期間，香港辦事處共採購41.0令紙張，強度為4.6令／員工，較上一個財政年度減少64.9%。為改善用紙採納的措施如下：

- 雙面使用紙張，以及循環利用紙張用於便簽記錄；
- 將打印機設置為雙面打印及省墨模式；
- 以較小的字體及邊距打印文檔；
- 使用電子傳真對有用資料進行分類及篩選；
- 將廢棄的紙張、海報、信件及信封集中放在打印機附近，然後送去進一步處理；及
- 設定目標回收率（包括其他一般廢棄物）

### 減少廢棄物

於報告期間，香港辦事處共產生約250.0千克的無害廢棄物，強度為27.8千克／員工，較上一個財政年度減少16.6%。香港辦事處所在辦公寫字樓配備有可回收經營過程中產生的塑料、易拉罐及廢舊電池的回收垃圾桶。此外，我們在採購物品前會進行存貨盤點以避免浪費。

於報告期間，香港辦事處產生的有害廢棄物包括3件電池及5個硒鼓及墨盒。全部由專業回收公司處理，將對環境的影響降到最低。

### 節約用水

我們在求取適用水源上並沒有任何問題。在香港辦事處，我們與其他承租人共用洗手間，因此無法計量洗手間用水量。但是我們有對香港辦事處的飲用水量進行測量。於報告期間，香港辦事處消耗1,058.4升飲用水，強度為117.6升／員工。此外，辦公寫字樓的設施管理部門在發現水龍頭漏水的情況時亦會立即進行修理以減少水資源浪費。

6. 與社會的聯繫

通過積極參與社區活動，我們的承租人可以了解更多其經營所處社區的需求和意見，並因應社區需求作出行動以持續貢獻社會。於報告期間，我們的承租人已組織多次活動奉獻社區，其中部分活動列示如下。



2020地球一小時



開元環保騎行日

附錄一：可持續發展數據摘要

環境	單位	二零二零年
<b>溫室氣體排放</b>		
直接排放（範圍1）	噸二氧化碳當量	0.0
間接排放（範圍2）	噸二氧化碳當量	8.1
其他間接排放（範圍3）	噸二氧化碳當量	0.9*
總排放量（範圍1、2及3）	噸二氧化碳當量	9.0
溫室氣體排放總量強度（每平方米面積）	噸二氧化碳當量／平方米	0.1
<b>能源消耗</b>		
總用電量	千瓦時	9,956.0
總用電量強度（每平方米面積）	千瓦時／平方米	67.9
<b>飲用水量</b>		
總飲用水量	升	1,058.4
總飲用水量強度（每名員工）	升／員工	117.6
<b>無害廢棄物</b>		
已處置無害廢棄物	噸	0.3
已處置無害廢棄物總量強度（每名員工）	千克／員工	27.8
<b>有害廢棄物</b>		
有害廢棄物產生量	電池（件）	3.0
	硒鼓及墨盒（個）	5.0
有害廢棄物產生總量強度（每名員工）	件／員工	0.9
<b>無害廢棄物</b>		
用紙	令	41.0
用紙強度	令／員工	4.6

\* 計入香港辦事處因商務航空差旅而排放的二氧化碳當量是0噸（二零一九年：9.9噸），乃因疫情關係，導致報告期間並無商務航空差旅所致。

## 附錄二：聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

指標		相關章節	
<b>A. 環境</b>			
A1 排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排汙、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	5. 愛護環境
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	5.1 碳排放管理
	A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）強度。	5.1 碳排放管理 附錄一：可持續發展數據摘要
	A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）強度。	5.2 環保運營 附錄一：可持續發展數據摘要
	A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）強度。	5.2 環保運營 附錄一：可持續發展數據摘要
	A1.5	描述降低排放量的措施及所得成果。	5.1 碳排放管理
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	5.2 環保運營
A2 資源使用	一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	5.2 環保運營
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總消耗量及強度。	5.2 環保運營 附錄一：可持續發展數據摘要
	A2.2	總用水量及強度。	5.2 環保運營 附錄一：可持續發展數據摘要

指標	相關章節		
<b>A. 環境</b>			
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	5.2環保運營
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	5.2環保運營
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	不適用於產業信託管理人的業務
A3 環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	5.2環保運營
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	5.2環保運營
<b>B. 社會</b>			
B1 僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.關注僱員 4.1僱傭標準 4.2僱員福利
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	將於二零二一年度的環境、社會及管治報告披露
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	將於二零二一年度的環境、社會及管治報告披露
B2 健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.4健康與安全
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	4.4健康與安全
	B2.2	因工傷損失工作日數。	4.4健康與安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	4.4健康與安全

## 環境、社會及管治報告

指標			相關章節
<b>B. 社會</b>			
B3 發展及培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	4.3僱員發展
	B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	4.3僱員發展
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	將於未來披露
B4 勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.1僱傭標準
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.1僱傭標準
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.1僱傭標準
B5 供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	3.4供應商管理
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	將於二零二一年度的環境、社會及管治報告披露
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	3.4供應商管理
B6 產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.2資料保護 3.3與承租人的良好關係 3.5質量保證
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	3.5質量保證

指標	相關章節		
B. 社會			
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	3.3與承租人的良好關係
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	3.2資料保護
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程式。	3.5質量保證
	B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	3.2資料保護
B7 反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	3.1誠信經營
	B7.1	於報告期間對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	3.1誠信經營
	B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	3.1誠信經營
B8 社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	6.與社會的聯繫
	B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	將於二零二一年度的環境、社會及管治報告披露
	B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	將於二零二一年度的環境、社會及管治報告披露

## 關連人士交易

以下為於截至二零二零年十二月三十一日止年度開元產業信託與其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）所訂立關連人士交易的相關資料概要，這些交易受房地產投資信託基金守則第8章規管。

### 豁免嚴格遵守

誠如發售通函所披露，證監會已於開元產業信託上市前批准開元產業信託與其關連人士訂立的若干關連人士交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准規定（「豁免」）。授出上述豁免須受相關豁免條款及條件所規限，包括（其中包括）有關交易須經開元產業信託核數師及獨立非執行董事審閱，以及（如適用）交易金額不得超過規定年度限額（「豁免條件」）等規定。

經基金單位持有人批准，證監會於二零一四年七月十六日就(i)開元產業信託與浩豐國際集團訂立的若干關連人士交易授出豁免（「經修訂及經延長豁免」）。經基金單位持有人批准，證監會於二零一六年六月一日授出延長經修訂及經延長豁免，以涵蓋二零一六年一月一日至二零一九年十二月三十一日止的期間（「二零一六年經延長豁免」）。有關二零一六年經延長豁免的進一步詳情，請參閱開元產業信託日期為二零一六年五月十七日的通函及開元產業信託日期為二零一六年六月一日的投票結果公告。

經基金單位持有人批准，證監會亦於二零一五年七月十七日就開元產業信託與浩豐國際集團訂立的若干關連人士交易授出豁免（「開封酒店豁免」），惟須受開元產業信託日期為二零一五年七月十七日的公告所披露的條款及條件規限。有關開封酒店豁免的進一步詳情，請參閱開元產業信託日期為二零一五年六月三十日的通函及開元產業信託日期為二零一五年七月十七日的投票結果公告。

經基金單位持有人批准，於二零一九年六月五日，證監會延長經延長及經修訂豁免，以涵蓋二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日期間（「二零一九年經延長豁免」）。

證監會於二零一九年六月五日授出的截至二零二零年十二月三十一日止年度的二零一九年經延長豁免項下的年度上限為人民幣11.2百萬元。開元產業信託於截至二零二零年十二月三十一日止年度的二零一九年經延長豁免範圍內的相關租賃交易額約為人民幣7.8百萬元，因此開元產業信託符合及完全遵守該年度上限。截至二零二零年十二月三十一日止年度，開元產業信託已遵守二零一九年經延長豁免及開封酒店豁免的相關條款及條件。

此外，證監會於二零二零年七月六日就開元產業信託分別與浩豐國際及開元旅業訂立的若干關連人士貸款交易授出豁免（「關連貸款融資豁免」），惟須受開元產業信託日期為二零二零年七月六日的公告所披露的條款及條件規限。有關關連貸款融資豁免的進一步詳情，請參閱開元產業信託日期為二零二零年七月六日的公告。

### 建議出售事項

於二零二一年一月二十七日，開元產業信託宣佈，於二零二一年一月二十六日，德意志信託（香港）有限公司（作為賣方）及產業信託管理人已與浩豐國際（作為買方）訂立買賣協議，以總代價1,921,018,274港元向浩豐國際出售目標公司所有已發行股份及應付開元產業信託尚未償還貸款。

由於建議出售事項構成開元產業信託之非常重大出售事項及關連人士交易，亦鑒於其完成後，開元產業信託並無剩餘營運房地產資產以符合根據房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金經營的標準，因此，開元產業信託根據房地產投資信託基金守則將被終止及清算，而基金單位根據適用監管規定隨後將於聯交所被除牌，且開元產業信託將被撤銷認可資格。由於終止及隨後的清算及除牌為建議出售事項的自然結果，故建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌的一部分。根據收購守則，建議事項須獲獨立基金單位持有人通過批准門檻批准。

根據開元產業信託日期為二零二一年三月十九日的通函附錄三所載本集團未經審核備考財務資料，估計開元產業信託或會錄得未經審核出售收益約人民幣70.6百萬元，猶如建議出售事項已於二零二零年六月三十日完成。

### 收入

下表載列於截至二零二零年十二月三十一日止年度開元產業信託取得收入的持續關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與開元產業信託的關係	關連人士交易的性質	截至二零二零年十二月三十一日止年度收取的／應收的租金收入 (人民幣千元)
浙江開元酒店管理股份有限公司及其集團其他成員公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>1</sup>	租賃交易	182,874
開封開元名都商務酒店有限公司	重大持有人的聯繫人 <sup>2</sup>	租賃交易	18,754
開元旅業集團有限公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>3</sup>	租賃交易	1,797
杭州開元房地產集團有限公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>4</sup>	租賃交易	1,676
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>4</sup>	租賃交易	470
杭州開元裝飾工程有限公司	重大持有人的聯繫人 <sup>2</sup>	租賃交易	122
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	重大持有人的聯繫人 <sup>2</sup>	租賃交易	66

## 關連人士交易

### 租金按金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已向其關連人士收取／（退還）以下租金按金：

關連人士名稱	與開元產業信託的關係	關連人士交易的性質	截至二零二零年十二月三十一日止年度收取／（退還）的租金按金（人民幣千元）
浙江開元酒店管理股份有限公司及其集團其他成員公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>1</sup>	租賃交易	(224)
杭州開元房地產集團有限公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>4</sup>	租賃交易	46
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	重大持有人的聯繫人 <sup>2</sup>	租賃交易	44
開元旅業集團有限公司	重大持有人及董事的聯繫人 <sup>3</sup>	租賃交易	(15)

附註：

1. 有關關連人士為陳妙林先生（開元產業信託的重大基金單位持有人）及金文杰先生（產業信託管理人主席兼非執行董事）的聯繫人。
2. 有關關連人士為陳妙林先生（開元產業信託的重大基金單位持有人）的聯繫人。
3. 有關關連人士為陳妙林先生（開元產業信託的重大基金單位持有人）、金文杰先生（產業信託管理人主席兼非執行董事）及張冠明先生（產業信託管理人非執行董事）的聯繫人。
4. 有關關連人士為陳妙林先生（開元產業信託的重大基金單位持有人）及張冠明先生（產業信託管理人非執行董事）的聯繫人。

### 開支

除本節下文「貸款融資」及「產業信託管理人、受託人及主要估值師所提供服務的條款及酬金」分節所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無其他關連人士交易致使開元產業信託產生開支。

### 應收及應付款項

存在自過往年度結轉及於截至二零二零年十二月三十一日止年度發生的租賃交易所產生與關連人士的貿易及其他應收款項及應付款項結餘以及墊款，分別載於本報告第169至第171頁綜合財務報表附註的附註26(c)。

### 貸款融資

於二零二零年七月六日，本集團通過浙江開元酒店投資管理集團有限公司（「浙江開元酒店」）及Spearhead Global Limited分別(i)與開元旅業訂立開元旅業貸款融資（「開元旅業貸款融資」），據此訂明一項承諾總額為人民幣788.1百萬元之無抵押免息貸款，期限為截至二零二零年八月十日或（如較早發生）原有銀行融資項下所有未償還款項獲悉數償還當日，及(ii)與浩豐國際訂立浩豐國際貸款融資（「浩豐國際貸款融資」），據此訂明一項承諾總額為人民幣100百萬元之無抵押貸款，期限為截至二零二五年七月十日或（如較早發生）新境外定期融資協議項下承諾款項人民幣700百萬元的所有未償還金額獲悉數償還當日。浩豐國際貸款融資的年利率為3.4%。有關更多詳情，請參閱開元產業信託日期為二零二零年七月六日的公告。

開元旅業貸款融資已用作過橋短期貸款融資，推進浙江開元酒店的資本削減，以將資金匯出境外以及償還部分當時原有未償還債務。於年內及於二零二零年十二月三十一日，所有原有未償還債務及開元旅業貸款獲悉數償還。

於年內及於二零二零年十二月三十一日，根據浩豐國際貸款融資提取人民幣60百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，已付/應付浩豐國際的利息開支為人民幣981,000元。

### 獨立非執行董事作出的確認

獨立非執行董事均已確認，彼等已審閱於截至二零二零年十二月三十一日止年度開元產業信託與其關連人士訂立的所有關連人士交易的條款，並信納該等交易已按下文所述訂立：

- a) 在開元產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按正常商業條款或更優惠條款訂立；及
- c) 根據規管該等交易的協議及產業信託管理人的內部程序，按公平合理及符合開元產業信託基金單位持有人整體利益的條款訂立。

### 開元產業信託核數師報告

開元產業信託核數師羅兵咸永道會計師事務所獲委聘根據香港會計師公會發出的香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審計或審閱過去財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對開元產業信託的持續關連人士交易作出報告。核數師已發出無保留意見的函件，當中載列其就開元產業信託根據豁免、經修訂及經延長豁免、二零一九年經延長豁免及開封酒店豁免以及關連貸款融資豁免而於本報告第167至171頁綜合財務報表附註的附註26所披露持續關連交易的發現及結論。開元產業信託已向證監會提供核數師函件副本。

### 產業信託管理人、受託人及主要估值師所提供服務的條款及酬金

根據房地產投資信託基金守則第8.10段附註2，產業信託管理人、受託人及主要估值師按照組成文件所述而向開元產業信託提供的服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。

## 關連人士交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，開元產業信託根據組成文件已付／應付予受託人及產業信託管理人的費用總額（按現金及／或基金單位的形式）分別為人民幣874,000元及人民幣20,405,000元。產業信託管理人於截至二零二零年十二月三十一日止年度所提供服務的詳情載於本報告第144頁及第169頁綜合財務報表附註的附註8。開元產業信託於截至二零二零年十二月三十一日止年度已付／應付予主要估值師戴德梁行有限公司及其聯屬公司的估值費用為人民幣408,000元。

## 關聯方交易

除已付／應付予主要估值師及受託人的費用外，綜合財務報表附註的附註26所披露的關連人士交易及重大關聯方交易均屬上市規則（如適用於開元產業信託）所界定的關連交易或持續關連交易。產業信託管理人確認其已根據適用規則及規例（包括但不限於房地產投資信託基金守則）遵守披露規定。

根據房地產投資信託基金守則，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8.1段）須披露彼等之基金單位權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人的董事及最高行政人員以及擁有基金單位權益的人士。

## 關於二零一九年、二零二零年及二零二一年租賃年度初步酒店物業及二零二零年至二零二四年租賃年度開封酒店的市場租金方案概要

茲提述產業信託管理人分別於二零一九年一月八日、二零二零年一月十日及二零二一年一月八日刊發的公告（「租金公告」）。除本報告另有界定外，本分節所用詞彙應與租金公告所界定者具有相同涵義。

二零二一年初步酒店物業市場租金方案釐定的概要連同市場租金方案於二零一九年租賃年度及二零二零年租賃年度的相應金額比較載列如下：

市場租金方案	二零一九年租賃年度的市場租金方案	二零二零年租賃年度的市場租金方案	二零二一年租賃年度的市場租金方案
承租人應付的年度基本租金總額	人民幣216百萬元	人民幣200百萬元	人民幣183.6百萬元
相關出租人應收的初步酒店物業的浮動個別租金	收入的20%加經營毛利的34%	收入的20%加經營毛利的34%	收入的20%加經營毛利的34%
抵押按金額	人民幣20百萬元	人民幣20百萬元	人民幣20百萬元
不可撤銷銀行擔保已涵蓋／將涵蓋的金額	人民幣200百萬元	人民幣200百萬元	人民幣183.6百萬元

開封酒店二零二零年至二零二四年市場租金方案釐定的概要連同首五年期的相應金額比較載列如下：

市場租金方案	首五年期的市場租金方案	二零二零年至二零二四年租賃年度的市場租金方案
開封酒店承租人應付的年度基本租金總額	每個租賃年度 人民幣22百萬元	每個租賃年度 人民幣22百萬元
開封酒店出租人應收的開封酒店的浮動個別租金	收入的20%加經營毛利的34%	收入的20%加經營毛利的34%
抵押按金金額	人民幣22百萬元	人民幣22百萬元

酒店租賃及管理協議以及開封酒店租賃協議的所有其他條款(包括但不限於開元旅業就承租人於酒店租賃及管理協議以及開封酒店租賃協議項下的責任提供的擔保,以及開元旅業承諾維持最低資產淨值人民幣20億元)分別與二零一九年租賃年度及二零二零年租賃年度以及首五年期的條款保持一致。

茲提述產業信託管理人分別於二零二零年三月十三日及二零二零年三月二十日刊發的公告。自爆發疫情起,初步酒店物業及開封酒店所在的中國各省市已啓動一級響應(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遏制該疫情的擴散。因此,承租人實質上自二零二零年一月二十五日起已暫停營運初步酒店物業及開封酒店。受疫情及初步酒店物業和開封酒店基本停業的影響,酒店租賃及管理協議及開封酒店租賃協議項下的不可抗力條款已觸發,因此,初步酒店物業及開封酒店的年度基本租金已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停業38天及54天,導致截至二零二零年十二月三十一日止年度按比例的最基本租金共下調人民幣24,011,000元。

## 權益披露

根據房地產投資信託基金守則，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8.1段）須披露彼等之基金單位權益。此外，根據信託契約的規定，證券及期貨條例第XV部的條文被視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人的董事及最高行政人員以及擁有基金單位權益的人士。

### 重大基金單位持有人持有的基金單位

於二零二零年十二月三十一日，根據信託契約附表三及證券及期貨條例第336條產業信託管理人須存置之登記冊所載或就產業信託管理人所知悉，重大基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）（產業信託管理人、產業信託管理人的董事或最高行政人員除外）的基金單位權益及好倉如下：

重大基金單位持有人名稱／姓名	所持已發行基金單位總數（好倉）	佔於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位的概約百分比
Standard Chartered Trust (Singapore) Limited <sup>1</sup>	598,913,801	60.62%
SCTS Capital Pte Ltd. <sup>2</sup>	598,913,801	60.62%
Poppytown Group Limited <sup>3</sup>	598,913,801	60.62%
浩豐國際 <sup>4</sup>	598,913,801	60.62%
陳妙林 <sup>5</sup>	598,913,801	60.62%
Skyline Horizon Consortium Ltd. <sup>6</sup>	139,450,000	14.11%
Shanghai Summit Pte. Ltd. <sup>7</sup>	139,450,000	14.11%
童先生 <sup>8</sup>	139,450,000	14.11%
頂安投資有限公司 <sup>9</sup>	63,311,839	6.41%
柳永娟 <sup>10</sup>	63,311,839	6.41%

附註：

- Standard Chartered Trust (Singapore) Limited持有SCTS Capital Pte. Ltd.（附註2）100%的權益。SCTS Capital Pte. Ltd.作為Standard Chartered Trust (Singapore) Limited（為不可撤銷信託的受託人）的名義股東持有Poppytown Group Limited（附註3）、Capitilla Worldwide Limited及Litewait Worldwide Limited 100%的權益，而Poppytown Group Limited、Capitilla Worldwide Limited及Litewait Worldwide Limited合共持有浩豐國際（附註4）100%的權益。因此，Standard Chartered Trust (Singapore) Limited被視為於浩豐國際所持基金單位中擁有權益。

Standard Chartered Trust (Singapore) Limited須按陳妙林先生（附註5）、張冠明先生（產業信託管理人非執行董事）及陳燦榮先生（蕭山賓館公司董事）的投資指示行事。

於二零二零年十二月三十一日，陳妙林先生為一項不可撤銷信託的託管人及受益人。該不可撤銷信託持有Poppytown Group Limited 100%的權益，而Poppytown Group Limited持有浩豐國際有限公司83.90%的權益。Standard Chartered Trust (Singapore) Limited持有SCTS Capital Pte. Ltd. 100%的權益。因此Standard Chartered Trust (Singapore) Limited、SCTS Capital Pte. Ltd.、Poppytown Group Limited及浩豐國際有限公司均為開元產業信託的關連人士。

- SCTS Capital Pte. Ltd.作為Standard Chartered Trust (Singapore) Limited（為不可撤銷信託的受託人）的名義股東，持有Poppytown Group Limited（附註3）100%的權益。因此，SCTS Capital Pte. Ltd.被視為於浩豐國際所持基金單位中擁有權益。
- Poppytown Group Limited持有浩豐國際（附註4）83.90%的權益。因此，Poppytown Group Limited被視為於浩豐國際所持基金單位中擁有權益。
- 浩豐國際為開元產業信託的重大基金單位持有人（定義見房地產投資信託基金守則）。於該等598,913,801個基金單位中，浩豐國際於二零二零年十二月三十一日透過開元資產管理有限公司持有51,362,637個基金單位，佔開元產業信託已發行基金單位的5.20%。
- 於二零二零年十二月三十一日，陳妙林先生是一項由SCTS Capital Pte. Ltd.作為代名人股東的不可撤銷信託的託管人及受益人。該不可撤銷信託持有Poppytown Group Limited 100%的權益，而Poppytown Group Limited持有浩豐國際83.90%的權益。因此，陳妙林先生被視為於浩豐國際所持基金單位中擁有權益。

附註：(續)

6. Skyline Horizon Consortium Ltd.為開元產業信託的重大基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則)。Skyline Horizon Consortium Ltd.由Shanghai Summit Pte. Ltd.(附註7)100%控制。
7. Shanghai Summit Pte. Ltd.持有Skyline Horizon Consortium Ltd.(附註6)的100%權益。因此,Shanghai Summit Pte. Ltd.被視為於Skyline Horizon Consortium Ltd.所持基金單位中擁有權益。
8. 童先生持有Shanghai Summit Pte. Ltd.的100%權益。Shanghai Summit Pte. Ltd.持有Skyline Horizon Consortium Ltd.的100%權益。因此,童先生被視為於Shanghai Summit Pte. Ltd.及Skyline Horizon Consortium Ltd.所持基金單位中擁有權益。
9. 頂安投資有限公司為開元產業信託的重大基金單位持有人。
10. 柳永娟女士持有頂安投資有限公司100%的權益。因此,柳永娟女士被視為於頂安投資有限公司所持基金單位中擁有權益。

除上文所披露者外及根據產業信託管理人可得資料,於二零二零年十二月三十一日,概無其他重大基金單位持有人實益擁有(或被視作擁有)須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部知會產業信託管理人及聯交所的有關任何基金單位或相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉。

### 產業信託管理人、其董事或最高行政人員持有的基金單位

於二零二零年十二月三十一日,根據信託契約附表三及證券及期貨條例第352條產業信託管理人須存置的登記冊所載或就產業信託管理人所知悉,產業信託管理人、其董事或最高行政人員的基金單位權益及好倉如下:

產業信託管理人、其董事及最高行政人員姓名／名稱	所持已發行基金單位總數(好倉)	佔於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位的概約百分比
開元資產管理有限公司 <sup>11</sup>	51,362,637	5.20%
金文杰 <sup>12</sup>	1,679,000	0.17%
何慧珠 <sup>13</sup>	456,000	0.05%

附註：(續)

11. 開元資產管理有限公司為開元產業信託的產業信託管理人。年內,於二零二零年五月二十二日及二零二零年九月二十五日,產業信託管理人分別獲發行6,619,349個及10,261,304個新基金單位,分別作為支付於二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間的50%及全部產業信託管理人費用。於二零二零年十二月三十一日,產業信託管理人實益持有51,362,637個基金單位。
12. 於二零二零年十二月三十一日,金文杰先生為產業信託管理人的主席、非執行董事兼提名委員會主席。
13. 何慧珠女士獲委任為產業信託管理人的執行董事兼行政總裁,自二零二零年二月十七日起生效。於二零二零年十二月三十一日,何慧珠女士持有開元產業信託的456,000個基金單位,佔已發行基金單位的0.05%。

除上文所披露者外,於二零二零年十二月三十一日,概無產業信託管理人、其董事或最高行政人員實益擁有(或被視作擁有)根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部須知會產業信託管理人及聯交所或根據《合規手冊》所載的交易守則僅須知會產業信託管理人的任何基金單位及相關基金單位權益或持有任何基金單位淡倉(視情況而定)。

## 董事簡歷

### 金文杰

#### 主席兼非執行董事

金文杰先生，51歲，自二零一七年五月起獲委任為產業信託管理人主席兼非執行董事。

金先生擁有29年金融及房地產投資管理經驗。於一九九零年七月至一九九七年一月，金先生於鎮海煉油化工股份有限公司（曾於聯交所上市，惟已除牌）開展事業，擔任研究主任。於一九九七年二月，金先生加入海裕金融有限公司，擔任高級主任至一九九八年六月。其後，於一九九八年七月至二零零一年三月，彼加入德利佳信中國有限公司擔任高級經理，於二零零一年五月至二零零三年九月加入漢宇資本亞洲公司出任董事，於二零零三年十月至二零零七年十月加入金榜融資亞洲公司出任董事總經理，亦於二零零七年十一月至二零零八年六月加入美國派杰亞洲公司出任董事兼中國企業融資主管。離開美國派杰亞洲公司後，金先生於二零零八年八月至二零一六年一月加入浙江開元酒店管理，出任副總經理，並自二零一七年六月起獲委任為主席。自二零一一年八月起，金先生一直擔任開元開曼首席財務官，自二零一六年二月起一直擔任開元旅業董事兼副總裁。

金先生於一九九零年取得上海交通大學工程學士學位，亦於二零零三年取得同濟大學法學碩士學位。金先生亦獲得中華人民共和國司法部頒發之律師資格證書。

金先生現時擔任浙江開元酒店管理（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1158）的執行董事兼主席。

### 何慧珠

#### 執行董事兼行政總裁

何慧珠女士，55歲，獲委任為產業信託管理人的行政總裁兼執行董事，自二零二零年二月十七日起生效。彼自二零一三年十一月起擔任產業信託管理人的首席營運官兼負責人員。彼亦為開元產業信託下列特別目的投資工具的董事：SPV (BVI)、SPV (HK)、星空投資、浙江開元酒店、蕭山賓館公司、千島湖度假村、寧波開元名都、長春開元名都、Strong Tower、惠富香港、開封開元名都、New Century REIT Hong Kong I及開元歐洲。

何女士在審計、會計、財務及資產管理方面擁有豐富經驗。於加盟產業信託管理人之前，何女士於茂宸集團控股有限公司（前稱威利國際控股有限公司）（一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：273，主要從事物業投資、證券交易投資、貸款及投資控股的業務）擔任財務總監。她曾於畢馬威會計師事務所擔任會計師並開展其事業，且具有超過21年於香港多家上市公司擔任財務經理及會計主管的經驗。何女士持有南澳大學的工商管理碩士學位。何女士是特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）及香港特許秘書公會會員。何女士獲證監會發牌進行第9類（提供資產管理）受規管活動。

### 張冠明

#### 非執行董事

張冠明先生，55歲，自二零一三年六月起擔任產業信託管理人的非執行董事。彼亦為開元產業信託下列特別目的投資工具的董事：SPV (BVI)、SPV (HK)、星空投資、浙江開元酒店、蕭山賓館公司、千島湖度假村、寧波開元名都、長春開元名都、Strong Tower、惠富香港、開封開元名都、New Century REIT Hong Kong I及開元歐洲。

張先生於酒店經營及管理方面擁有逾24年經驗，而於房地產開發方面擁有逾18年經驗。彼亦為開元集團的創辦人之一，一直負責開元集團的行政管理、人力資源管理及企業文化建設。張先生於開元集團擔任多個關鍵職位，包括自二零零一年一月起擔任開元旅業的董事兼副總裁、自二零零五年九月起擔任浙江開元酒店的董事及自二零零零年七月起擔任杭州開元房地產的董事。張先生於二零零三年十月於Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden e.V.取得工商管理碩士學位。

### 俞漢度

#### 獨立非執行董事

俞漢度先生，73歲，自二零一三年六月起擔任產業信託管理人的獨立非執行董事。

俞先生於企業融資、審計及企業管理方面擁有豐富經驗。彼曾為香港Coopers & Lybrand（現合併為羅兵咸永道會計師事務所）的合夥人。俞先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼自香港中文大學取得社會科學學士學位。

彼現擔任多家聯交所上市公司的獨立非執行董事，包括：

- 中國再生能源投資有限公司（前稱作香港新能源（控股）有限公司）（股份代號：987）；
- 華潤燃氣控股有限公司（股份代號：1193）；
- 激成投資（香港）有限公司（股份代號：184）；
- 世界華文媒體有限公司（股份代號：685）（該公司亦於馬來西亞的馬來西亞證券交易所上市（股份代號：5090））；
- 萬成集團股份有限公司（股份代號：1451）；
- 萬華媒體集團有限公司（股份代號：426）；
- 彩星集團有限公司（股份代號：635）；及
- 海爾智家股份有限公司（股份代號：6690）。

俞先生自二零二一年三月五日起獲委任為海爾智家股份有限公司（於上海證券交易所（股份代號：600690.SH）及聯交所（股份代號：6690）上市）的非執行董事。

過去三年俞先生亦曾擔任昇捷控股有限公司（股份代號：2340）及海爾電器集團有限公司（股份代號：1169）的獨立非執行董事，並先後於二零一八年一月一日及二零二零年十二月二十四日辭任該等職務。

## 董事簡歷

### ANGELINI GIOVANNI

#### 獨立非執行董事

Angelini Giovanni先生，75歲，自二零一三年六月起擔任產業信託管理人的獨立非執行董事。

Angelini先生為酒店業德高望重的高級專業人士，透過於香港、新加坡、韓國、墨西哥、百慕達及其祖國意大利的優質酒店及組織任職及擔任董事職務於三大洲（尤其是亞洲）累積逾54年經驗。Angelini先生現居於香港，為旅遊業界的獨立顧問。在此之前，Angelini先生曾於Shangri-La Hotels and Resorts工作逾16年，期間包括9年多時間出任Global Management Group的行政總裁兼董事總經理以及聯交所上市公司香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）的執行董事。於任職香格里拉前，Angelini先生曾於Westin Hotels and Resorts（「Westin」）工作15年並擔任多個關鍵職位，包括亞太區高級副總裁，負責監督區內酒店營運與業務發展事宜。於任職Westin前，他曾就職於多間享負盛名的酒店及知名集團，包括Americana Hotels、香港上海大酒店以及北美、中美、歐洲及意大利（彼在此完成學業）其他多間著名酒店。Angelini先生為業內多個組織與優質管理集團的成員，多次獲得終身成就獎，包括全球酒店業雜誌《HOTELS》頒授的「2006 Corporate Hotelier of the World」、美國Johnson & Wales University於二零零四年頒授的酒店管理「Honoris Causa」工商管理榮譽博士學位及意大利政府授予的騎士爵位。Angelini先生畢業於The Institute Volonta (University of Rome)，修讀工商管理。

### 何建民

#### 獨立非執行董事

何建民教授，64歲，自二零一四年一月起擔任產業信託管理人的獨立非執行董事。

何教授在酒店及旅遊業擁有超過28年經驗。自二零零二年起，何教授為上海財經大學商學院教授。何教授於一九八二年開展其事業，先後任上海旅遊高等專科學校飯店管理系講師、副教授、副主任及主任。於一九九三年至二零零二年間，獲上海外國語大學委任多個職務，包括國際經濟與貿易系副教授、教授和主任，以及國際金融貿易學院副院長和院長。何教授更獲國務院學位委員會委任為全國旅遊管理專業學位研究生教育指導委員會委員，亦是聯合國世界旅遊組織的諮詢專家。何教授亦在多個政府研究項目中擔任主研究員，包括《上海旅遊經濟轉型發展的目標與路徑研究(2011)》及《上海自由貿易試驗區對我國旅遊產業發展影響及政策建議(2014)》。何教授多年來亦編寫不少獲獎著作，包括《外資進入中國旅遊業的現狀、趨向及對策研究(2010)》。

何教授於一九八二年取得華東師範大學經濟學學士學位，並於一九八六年取得復旦大學經濟學碩士學位。其後更於一九九一年獲奧地利國際旅遊管理學院頒發國際旅遊管理專家證書，以及於二零零一年取得復旦大學管理學院經濟學博士學位。

於過往三個年度，何教授曾擔任上海錦江資本股份有限公司（前稱上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司，股份代號：2006）的獨立非執行董事，並於二零一九年六月二十八日起辭任。

## 主要人員簡歷

### 張芷嫻

#### 投資及投資者關係經理

張芷嫻女士，48歲，自二零一八年八月為產業信託管理人之投資及投資者關係經理並自二零一八年十二月起兼任負責人員。

張女士於房地產投資、業務開發及物業市場研究方面擁有逾20年經驗。於加入產業信託管理人之前，張女士於中國新城鎮控股有限公司（中國新城鎮發展有限公司（股份代號：1278）的附屬公司）擔任高級投資經理，負責監督其海外房地產投資、固定收益類投資以及市場及政策研究。彼任職瑞安建業資產管理（香港）有限公司（瑞安建業有限公司（股份代號：983）的全資附屬公司）之業務發展高級經理以及恒基（中國）投資有限公司之房地產分析師期間，亦曾完成多項房地產項目的收購及出售。

張女士於香港城市大學取得管理統計學文學學士學位，並於牛津布魯克斯大學取得房地產金融投資深造文憑及房地產金融投資理學碩士學位。

### 薛焯

#### 首席營運官（自二零二一年二月一日起獲委任）及公司秘書（自二零二一年二月八日起獲委任）

薛焯先生，35歲，自二零二一年二月八日起獲委任為產業信託管理人的公司秘書。薛先生於二零二零年二月加入產業信託管理人並自二零二一年二月起擔任產業信託管理人之首席運營官。

薛先生在金融、資產管理、房地產投資及會計方面經驗豐富。於加入產業信託管理人前，彼於羅兵咸永道會計師事務所及多家上市公司工作超過10年，專責審計、合規、財務、會計及投資事宜。薛先生畢業於香港理工大學，取得會計學工商管理學士學位。彼自二零一三年起為香港會計師公會的註冊會計師及CFA Institute的特許金融分析師。

### 周凱源

#### 內部審核經理及合規經理（自二零二一年二月八日起獲委任）

周凱源先生，41歲，自二零一八年九月起獲委任為產業信託管理人的內部審核經理。

周先生在內部審核方面經驗豐富。於加入產業信託管理人前，彼已與包括南豐集團在內的多家領先物業開發商合作逾10年，負責內部審核及合規事務。

周先生畢業於澳洲天主教大學，取得商業會計學士學位。彼自二零一零年起為澳洲會計師公會執業會計師。

### 丁海江

#### 物業及技術經理

丁海江先生，43歲，自二零一三年六月起擔任產業信託管理人的物業及技術經理。丁先生在酒店行業具備豐富經驗，於加入產業信託管理人之前，彼曾於開元集團工作逾10年，參與設施管理、採購及供應。丁先生最初加入寧波開元名都的設施部，並於二零一一年晉升為浙江開元酒店的設施管理監督員。

丁先生於二零零四年畢業於上海工程技術大學，持有信息工程學位。

吾等謹此確認，吾等認為開元產業投資信託基金（「開元產業信託」）管理人於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間在所有重大方面均已根據日期為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）（「信託契約」）條文管理開元產業信託。

德意志信託（香港）有限公司  
（作為開元產業投資信託基金的受託人）

香港，二零二一年三月十一日

# 估值報告



香港鰂魚涌華蘭路18號太古坊港島東中心27樓  
電話+852 2507 0507  
傳真+852 2530 1562  
cushmanwakefield.com.hk

關於：位於中華人民共和國的杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館、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及開封開元名都大酒店（統稱「物業」或各自稱為「物業」）的估值

## 估值指示、目的及日期

吾等謹遵照開元產業信託管理人（「**產業信託管理人**」）的指示，就位於中華人民共和國（「**中國**」）的標題所述開元產業信託及其附屬公司（「**貴集團**」）所持物業編製市場估值（如所附估值摘要中所詳述）。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及獲得吾等認為必要的其他資料，以便就物業於二零二零年十二月三十一日（「**估值日**」）的市場價值向 貴公司提供吾等的意見，以作財務呈報。

吾等確認，吾等將嚴格證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）第6章所載規定。

## 估值師權益

吾等謹此根據香港證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）頒佈的房地產投資信託基金守則證明戴德梁行有限公司（「**戴德梁行**」）乃獨立於開元產業信託、受託人、管理公司及開元產業信託各重大持有人。

## 市值定義

吾等對各現有酒店物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版本）定義為「經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及無脅迫的情況下就某項資產或負債於估值日達成公平交易時將物業轉手的估計金額」。

除另有說明外，吾等對該等物業的估值將按100%權益基準進行。

合規	<p>在對物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會估值準則（二零二零年版）以及房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第6.8章所載規定。</p>
估值基準及假設	<p>吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何僅供特定擁有人或買方可用的價值因素）而被抬高或貶低的估計價格。</p> <p>吾等的估值並無就物業的任何押記、抵押或欠付金額，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出備抵。除非另有指明，否則吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。</p> <p>在吾等對物業進行估值的過程中，吾等乃假設物業已按每年繳納名義土地使用年費獲授其各自指定年期的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數繳付。吾等曾倚賴產業信託管理人就物業業權提供的資料。吾等曾倚賴產業信託管理人就物業業權及於物業的權益提供的意見。</p> <p>於對物業進行估值時，吾等已假設物業的擁有人擁有有關物業的可執行業權，於獲批的年期屆滿前的整個期間內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓物業。此外，吾等並不知悉任何事項顯示此方面的相反情況。</p> <p>吾等已假設該等物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得有關機構批准。</p>
估值方法	<p>吾等採用貼現現金流量法（「DCF」）評估物業的價值。</p> <p>DCF涉及採用適當的貼現率（反映第三方投資者就類似使用類別投資要求的回報率），於扣除與經營相關及與物業相關的資本稅項後（即經營收入淨額），將各項物業於若干預測期間的未來現金流量淨額以及直至各土地使用期屆滿前其後按適當之最終資本化率資本化的預期應收淨經營收入貼現至其現值。在釐定反映與個別物業投資相關的固有風險的折現率時，我們考慮了對未來現金流量、通貨膨脹、收益增長、我們對類似物業投資者的預期回報的理解以及對相似類型物業的估值中所使用的折現率水平的理解的風險彌補。所採用的折現率屬合理，相關分析符合市場規範。我們已參考當前及預期市場狀況編製了近10年的現金流量預測。</p>

## 估值報告

此外，我們亦已考慮該等物業的酒店租賃及管理協議。

DCF估值的主要假設詳情載於本節物業各自的估值報告內。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴產業信託管理人所提供的資料。吾等亦接納所獲有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、經營賬目、租賃詳情、地盤及建築面積、地盤及建築規劃、單位數目、開元產業信託應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

尺寸、量度及面積均按產業信託管理人向吾等提供的文件或其他資料釐定，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑產業信託管理人所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，相關之重要事實已提供予我們，並無任何遺漏。

吾等謹指出，吾等獲提供的文件乃主要以中文編製，英文譯本僅表示吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議產業信託管理人參照文件的中文原文，並就有關文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲提供有關物業的業權文件副本，惟並無進行任何土地業權調查。此外，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定有否可能出現在已提交予我們的副本中的任何修訂。吾等無法確定該等物業之業權。因此吾等依賴產業信託管理人就其在物業中的權益所提供的意見。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

孫陸泓（高級估值師）、張禕（高級估值師）、雷蕾（副經理）及戚姬妍（聯席董事）於二零二零年十二月、二零二一年一月及二零二一年二月視察物業的外部，並在可行情況下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無就任何該等服務進行測試。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

除非另有指明，否則吾等無法進行詳細實地量度以核實物業的地盤及建築面積，惟假設吾等獲提供文件列示的面積乃屬正確。

貨幣	除非另有指明，否則本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。
其他披露事項	戴德梁行目前就同一客戶的相同資產進行估值之簽署人的輪換政策最長期限為7年。
本報告的擬定用途及用戶	發行此估值報告僅供開元產業信託作財務呈報用途。
不得公開及說明	未經吾等事先書面同意登載形式及內容，本函件、估值概要及估值報告或其任何描述的全部或任何部分均不得載入任何文件、通函或聲明，惟就於該等物業計入的開元產業信託年報及經審計賬目披露吾等的估值除外。最後，吾等按慣例聲明本函件、估值概要及估值報告僅供收件方使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任。
市場不確定性警告	近期爆發的新型冠狀病毒（2019冠狀病毒）給全球金融市場帶來了巨大的波動，並為物業市場帶來了不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，物業的營銷及磋商銷售時間將較正常時間長。無法確定估值可維持的時間及物業價格可能於短期內迅速大幅波動。吾等對該物業之估值僅於估值日期有效，而任何其後市況變動以及於估值日期後對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可未必會變動。

隨函附奉估值摘要及估值報告。

此 致

開元資產管理有限公司  
（作為產業信託管理人及代表開元產業信託）  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
47樓4706室

德意志信託（香港）有限公司  
（作為開元產業信託之受託人）  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場60樓

台照

代表

戴德梁行有限公司  
曾俊勳  
註冊專業測量師（產業測量組）  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS, MRICS  
董事，估值諮詢服務  
謹啟

二零二一年三月二十九日

附註：曾俊勳為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、中國房地產估價師及註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

## 估值報告

### 估值概要

物業	於二零二零年 十二月三十一日 現況下的市值 (人民幣元)	開元產業信託 應佔權益(%)	於二零二零年 十二月三十一日 現況下開元產業 信託應佔市值 (人民幣元)
1. 杭州開元名都大酒店 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心中路818號	1,754,000,000	100	1,754,000,000
2. 浙江開元蕭山賓館 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 人民路77號	501,000,000	95.46	478,254,600
3. 杭州千島湖開元度假村 中國 浙江省 杭州市 淳安縣 千島湖鎮 麒麟半島	280,000,000	100	280,000,000
4. 寧波開元名都大酒店 中國 浙江省 寧波市 鄞州區 首南中路666號	757,000,000	100	757,000,000
5. 長春開元名都大酒店 中國 吉林省 長春市 綠園區 景陽大路2299號	325,000,000	100	325,000,000
6. 開封開元名都大酒店 中國 河南省 開封市 新區 鄭開路1號	380,000,000	100	380,000,000
<b>總計：</b>	<b>3,997,000,000</b>		<b>3,974,254,600</b>

估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下的市值

人民幣1,754,000,000元  
(人民幣  
拾柒億伍仟肆佰萬元)

1. 物業  
杭州開元名都大酒店  
中國  
浙江省  
杭州市  
蕭山區  
市心中路818號

概況及年期

杭州開元名都大酒店為建於一幅地盤面積約11,169.80平方米土地上且立於2層地庫之上的45層高酒店樓宇。

杭州開元名都大酒店為一家五星級酒店，於二零零五年落成，自二零零五年一月起開始投入運營。杭州開元名都大酒店目前提供699間客房、712個停車位(包括上/落車位)、食肆、酒吧、帶室內游泳池的健身中心、show bar、spa、宴會廳、多功能廳及商務中心。

根據房屋所有權報告及建設工程竣工驗收許可證，杭州開元名都大酒店的總建築面積為130,104.94平方米。

部分	建築面積 平方米
酒店	98,060.58
辦公室	4,347.78
地庫	27,696.58
<b>總計</b>	<b>130,104.94</b>

根據產業信託管理人的意見，杭州開元名都大酒店的總營運面積約為101,961平方米。

該物業的土地使用權已授予浙江開元酒店投資管理集團有限公司(開元產業信託的全資附屬公司)，為期40年，於二零四三年十二月二十二日屆滿，作商業用途。

佔用詳情

於估值日期，該物業作為酒店經營，為期10年，將於二零二三年七月屆滿。根據酒店租賃及管理總協議，租金為經營總收入的20%加經營毛利的34%。

二零二零年十二月度酒店的入住率為55.0%。

除一般酒店經營外，可出租總樓面面積12,976.74平方米由多家承租人根據多份合作協議佔用，為期0.8至6.4年，月服務費合共約人民幣1,064,599元，作商業或辦公室用途；而可出租總樓面面積149.89平方米空置，可供租賃。

由於受新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的影響，酒店經營收入大幅下降。根據二零二零年的經營收入淨額，該物業的估計淨收益率為3.7%。

## 估值報告

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數 (標準樓層)	客房數 (行政樓層)
標準客房／豪華客房	35	575	75
豪華套房	70	26	19
開元套房	105	-	3
總統套房	280	-	1
<b>總計</b>		<b>601</b>	<b>98</b>

(2) 配套設施的詳情概述如下：

食肆	類型	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
廊吧	酒吧	198	90
頤年雪茄吧	酒吧	275	70
玫瑰花園大堂吧	酒吧	210	36
行政酒廊	酒吧	343	48
地中海咖啡廳	西式	884	220
夢迪西諾扒房	意大利式	280	68
四季軒	中式	722	84
國風堂	中式包廂	856(23個包廂)	234
名園	中式包廂	1,591(14個包廂)	178
多功能及宴會設施	客房數	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
開元廳	1	1,000	900
競潮廳	1	1,360	1,400
天弘廳	1	95	80
天和廳	1	95	80
天仁廳	1	90	30
名思廳	1	70	60
名德廳	1	70	60
名睿廳	1	108	90
名厚廳	1	108	30
和廳	1	280	200
貴廳	1	95	80
名都廳	7	1,265	712

開元廳及競潮廳的天花板高度為7米。

其他設施	總面積 (平方米)
棋牌室	1,070
美髮美容中心	120
卡拉OK廳	5,643.88
室內游泳池	608
乒乓球室	136
韻律體操房	157
足浴中心	580
網球場	261
桌球室	79
健身房	168

- (3) 根據杭州市人民政府於二零一三年十二月六日發出的發出的38份國有土地使用權證，該物業的土地使用權（總地盤面積約為11,169.80平方米）已歸屬於浙江開元酒店投資管理集團有限公司，為期40年，直至二零四三年十二月二十二日屆滿，作商業用途。詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	證書編號	地盤面積 (平方米)
007093	400.5	007115	158.1
007094	158.1	007116	158.1
007096	114	007117	158.1
007097	147.7	007118	158.1
007099	957.3	007119	158.1
007100	152.7	007120	158.1
007101	158.1	007121	158.1
007102	158.1	007122	158.1
007103	1,346	007123	158.1
007104	7.5	007124	1,046.3
007105	135	007125	158.1
007106	158.1	007126	999.9
007107	158.1	007127	158.1
007108	158.1	007128	158.1
007109	158.1	007129	158.1
007110	36.4	007130	696
007111	158.1	007131	158.1
007113	158.1	007132	1,178
007114	158.1	007133	158.1
<b>總計：</b>			<b>11,169.80</b>

- (4) 根據杭州市住房管理局於二零零九年二月二日發出的38份房屋所有權證，該物業的房屋所有權（建築面積102,408.36平方米）已歸屬於浙江開元酒店投資管理集團有限公司，作商業用途。詳情如下：

證書編號	樓層	建築面積 (平方米)	證書編號	樓層	建築面積 (平方米)
67276	1	68.38	67265	25	1,449.26
67273	1	3,672.62	67257	26	1,449.26
1397942	2	8,777.72	1397952-1	27	1,449.26
67267	1-3	10,801.22	1397952	28	1,449.26
1397941	3	9,167.90	67242	29	1,449.26
1397932	4	9,593.73	67244	31	1,449.26
67272	3-4	6,382.24	1397947	32	1,449.26
00008212-1	5	1,237.93	1397947-1	33	1,449.26
8212	6-14	12,341.79	1397959	34	1,449.26
1397943-3	15	333.46	1397959-1	35	1,449.26
1397943-2	16	1,449.26	1397946-1	36	1,449.26
1397943-1	17	1,449.26	1397946	37	1,449.26
1397943	18	1,449.26	1397955	38	1,449.26
67250	19	1,449.26	1397955-1	39	1,449.26
67251	20	1,449.26	1397956	40	1,449.26
67275	21	1,449.26	1397956-1	41	1,449.26
67274	22	1,449.26	1397957	42	1,400.38
67271	23	1,449.26	1397957-2	43	1,353.98
67270	24	1,449.26	1397957-1	45	1,045.51
<b>總計：</b>					<b>102,408.36</b>

誠如產業信託管理人告知，上述房屋所有權證所示的房屋僅構成該物業的一部分。該物業的地庫並無房屋所有權證。

## 估值報告

- (5) 根據日期為二零零五年八月二十三日的建設工程竣工驗收許可證，該物業的建設工程（總建築面積130,104.94平方米）符合城市規劃規定，已獲驗收。
- (6) 根據訂明貸款金額上限的二零二零年最高金額抵押協議（蕭山（抵）字0131），該物業就最高貸款金額人民幣2,037,230,000元而抵押予中國工商銀行股份有限公司蕭山分行，期限為二零二零年六月二十八日至二零二零年六月二十八日。
- (7) 根據日期為二零一六年五月十日的營業執照第913300007338122847號，浙江開元酒店投資管理集團成立為有限公司，註冊資本為人民幣811,000,000元，有效經營期自二零零一年十一月三十日起至二零二七年十一月十九日止。

(8) 吾等已根據下列假設編製估值：

- (a) 浙江開元酒店投資管理集團有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業，連同土地使用權的剩餘年期，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
- (b) 所有土地出讓金、公共設施成本、配套基建費用及拆遷補償金已悉數支付；
- (c) 該物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得有關機構批准；及
- (d) 該物業可在無產權負擔的情況下自由出售予買方。

(9) 根據產業信託管理人提供的資料，業權及獲授的主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(10) DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

- |                    |   |                            |
|--------------------|---|----------------------------|
| (a) 日平均房價（「日平均房價」） | : | 第一年人民幣490元                 |
| (b) 日平均房價年增長       | : | 穩定在4%                      |
| (c) 可用客房入住率        | : | 第一年—60%；穩定在75%             |
| (d) 餐飲收益           | : | 第一年—總收益的60%；<br>穩定在總收益的66% |
| (e) 傢俬、裝置及設備撥備     | : | 總收益的2%                     |
| (f) 貼現率            | : | 8.75%                      |
| (g) 最終增長率          | : | 4%                         |

(11) 市場概況

杭州乃浙江省的省會及經濟、文化、科教中心。同時，杭州亦為全國重要的風景旅遊城市。杭州位於長江三角洲南翼、杭州灣西端，錢塘江下游及京杭大運河南端。杭州乃長江三角洲南翼最重要的中心城市之一及中國東南地區的交通樞紐。杭州擁有自然形成的河流、湖泊及山林。杭州下轄上城、下城、江幹、拱墅、西湖、濱江、蕭山、余杭及富陽9個區，建德及臨安2個縣級市，以及桐廬及淳安2個縣。杭州共有193個村鎮（街道），包括23個村、86個鎮及84個街道，總面積16,596平方公里（包括市區面積3,068平方公里）。

二零一九年底前，杭州市常住人口為10,360,000人，較上一年度增加554,000人。於二零二零年，杭州經濟發展持續興旺，國內生產總值同比增長3.9%至人民幣16,106億元。服務行業表現強勁，為國內生產總值貢獻79.4%。根據國際大會及會議協會排名，杭州於所有內地城市中穩居第五大會議城市（僅次於北京、上海、廣州及西安）。

杭州旅遊統計數據，二零零九年—二零二零年

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	複合 年增長率 (二零一零年 —二零二零 年)
國內遊客人數(千人次)	50,937	63,049	71,810	82,368	94,090	106,060	120,400	137,000	158,844	179,828	207,003	175,588	10.8%
國內旅遊收入 (人民幣百萬元)	70,890	91,090	106,380	125,320	146,990	174,388	201,974	236,264	280,210	333,560	395,400	333,100	13.8%
國際遊客人數(千人次)	2,304	2,757	3,063	3,311	3,160	3,270	3,420	3,632	4,022	4,205	*1,133	143	-25.6%
旅遊外匯收入 (百萬美元)	1,380	1,690	1,960	2,202	2,160	2,318	2,931	3,149	3,543	3,830	*740	60	-28.4%

資料來源： 各年杭州統計年鑒。二零一九年至二零二零年數據來自杭州市統計局網站

\* 自二零一九年起，用於計算國際遊客人數及旅遊外匯收入的統計量表已經調整

杭州開元名都大酒店位於蕭山中央商務區，距離蕭山國際機場僅18公里車程且緊鄰高速公路。從該酒店驅車30分鐘內即可到達西湖，距紹興古城44公里以及上海及寧波2.5小時車程。杭州地鐵二號線已竣工，並於二零一四年十一月投入運營。地鐵二號線的人民廣場站位於該酒店前面，因而能大大便利入住該酒店的賓客。搭乘地鐵從該酒店至市中心約需20分鐘。

根據中國國家旅遊局的數據，於二零二零年，杭州五星級酒店的入住率約為61.00%。平均每日房租約為人民幣486.3元。

酒店及旅遊相關行業受到2019冠狀病毒疫情的重大影響。入住率下降為導致每間可用客房收益大幅下降的主要原因。於後疫情期間，大部分地區的平均房價並沒有回到往年預期的水平。鑑於二零二一年初華北地區再次爆發2019冠狀病毒疫情以及部分地區的封城政策，未來酒店業績將受到旅遊及商務需求波動的影響。

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年十二月三十一日現況下的市值
2. 浙江開元蕭山賓館 中國 浙江省 杭州市 蕭山區 人民路77號	<p>該物業包括建於一幅總地盤面積為9,721.30平方米的土地上的1層至18層高的多棟樓宇。</p> <p>浙江開元蕭山賓館為一家四星級酒店，於一九八八年落成，自一九八八年一月起開始投入運營。浙江開元蕭山賓館目前提供375間客房、34個地面停車位及66個機械停車位、食肆、酒吧、健身中心、宴會廳、多功能廳及商務中心。</p> <p>根據房屋所有權證，浙江開元蕭山賓館擁有地上總建築面積39,835.47平方米。</p> <p>根據產業信託管理人的意見，浙江開元蕭山賓館的總營運面積約為32,486平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予浙江銳至投資股份有限公司（由開元產業信託擁有95.46%權益的附屬公司）。該地盤部分（地盤面積為8,361平方米）的土地使用權年期為40年，於二零三五年十二月三十日屆滿，作旅遊用途。餘下部分（地盤面積為1,360.30平方米）的土地使用權年期為40年，於二零三七年八月十三日屆滿，作娛樂用途。</p>	<p>於估值日期，根據酒店租賃及管理協議，該物業作為酒店經營，為期10年，將於二零二三年七月屆滿。租金為經營總收入的20%加經營毛利的34%。</p> <p>二零二零年十二月酒店的入住率為55.3%。</p> <p>除一般酒店經營外，可出租總樓面面積4,825.78平方米由多家承租人根據多份合作協議佔用，為期1至20年，月服務費合共約人民幣6,354,641元，作商業用途。</p> <p>由於受新型冠狀病毒（2019冠狀病毒）的影響，酒店經營收入大幅下降。</p> <p>根據二零二零年的經營收入淨額，該物業的估計淨收益率為4.9%。</p>	<p>人民幣501,000,000元                      （人民幣                      伍億零壹佰萬元）</p> <p>（開元產業信託應佔                      95.46%的權益：                      人民幣478,254,600元）                      （肆億柒仟捌佰貳拾伍萬                      肆仟陸佰元）</p>

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
單人房	20	80
標準客房／豪華客房	21-24	272
商務豪華客房	37-46	7
豪華套房	46	15
開元套房	86	1
<b>總計</b>		<b>375</b>

(2) 配套設施的詳情概述如下：

食肆	類型	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
新三角	西式	850.46	150
名仕酒吧	酒吧	330.2	53
尋夢園	酒吧	175.46	36
錦香苑餐廳	中式	650	230
牡丹廳	中式包廂	443.5(12個包廂)	36
景都宴會廳	中式包廂	766.3(27個包廂)	262
多功能及宴會設施	客房數	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
開元廳	1	576	700
蕭然廳	1	405.6	350
錦蘭廳	1	56.64	50
錦繡廳	1	183.5	150
錦芳廳	1	38.94	20
貴賓廳	1	75.84	13

開元廳天花板高度為4.3米。

該酒店亦擁有一間足浴中心、一個健身房、一間美髮美容中心及一間棋牌室。

(3) 根據杭州市人民政府發出的2份國有土地使用權證，該物業的土地使用權歸於浙江銳至投資股份有限公司（由開元產業信託擁有95.46%權益的附屬公司），年期分別於二零三五年十二月三十日（作旅遊用途）及二零三七年八月十三日（作娛樂用途）屆滿，為期40年。詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	地址	土地用途	屆滿日期
(2016) 0100018	8,361.00	市心路66號	旅遊	二零三五年十二月三十日
(2016) 0100019	1,360.30	市心南路136號	娛樂	二零三七年八月十三日
<b>總計</b>	<b>9,721.30</b>			

## 估值報告

- (4) 根據杭州市住房保障和房產管理局發出的8份房屋所有權證，該物業（總建築面積39,835.47平方米）的房屋所有權已歸屬於浙江銳至投資股份有限公司。詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	發出日期
16475031	4,330.30	商業	二零一六年六月十三日
16475085	83.32	其他	二零一六年六月十四日
16475084	148.12	其他	二零一六年六月十四日
16475354	521.18	其他	二零一六年六月十四日
16475355	1,543.02	商業	二零一六年六月十四日
16475360	14,704.33	商業	二零一六年六月十四日
16475356	10,727.71	商業	二零一六年六月十四日
16475358	7,777.49	商業	二零一六年六月十四日
總計	39,835.47		

- (5) 根據訂明貸款金額上限的二零二零年最高金額抵押協議（蕭山（抵）字0132），該物業就最高貸款金額人民幣654,170,000元而抵押予中國工商銀行股份有限公司蕭山分行，期限為二零二零年六月二十八日至二零二零年六月二十八日。

- (6) 根據日期為二零一六年十一月一日的營業執照第9133010025393029XR號，浙江銳至投資股份有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣102,571,739元，有效經營期於一九九四年九月八日開始。

- (7) 吾等已根據下列假設編製估值：

- 浙江銳至投資股份有限公司持有該物業的適當合法業權，並有權轉讓該物業，連同土地使用權的剩餘年期，而毋須額外支付土地出讓金或向政府繳付其他繁苛款項；
- 所有土地出讓金、公共設施成本、配套基建費用及拆遷補償金已悉數支付；
- 該物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得有關機構批准；及
- 該物業可在無產權負擔的情況下自由出售予買方。

- (8) 根據產業信託管理人提供的資料，業權及獲授的主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (9) DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

- |     |                |   |                            |
|-----|----------------|---|----------------------------|
| (a) | 日平均房價（「日平均房價」） | : | 第一年人民幣325元                 |
| (b) | 日平均房價年增長       | : | 穩定在4%                      |
| (c) | 可用客房入住率        | : | 第一年—55%；穩定在70%             |
| (d) | 餐飲收益           | : | 第一年—總收益的63%；<br>穩定在總收益的65% |
| (e) | 傢俬、裝置及設備撥備     | : | 穩定在總收益的2%                  |
| (f) | 貼現率            | : | 8.75%                      |
| (g) | 最終增長率          | : | 4%                         |

(10) 市場概況

杭州乃浙江省的省會及經濟、文化、科教中心。同時，杭州亦為全國重要的風景旅遊城市。杭州位於長江三角洲南翼、杭州灣西端，錢塘江下游及京杭大運河南端。杭州乃長江三角洲南翼最重要的中心城市之一及中國東南地區的交通樞紐。杭州擁有自然形成的河流、湖泊及山林。杭州下轄上城、下城、江幹、拱墅、西湖、濱江、蕭山、余杭及富陽9個區，建德及臨安2個縣級市，以及桐廬及淳安2個縣。杭州共有193個村鎮（街道），包括23個村、86個鎮及84個街道，總面積16,596平方公里（包括市區面積3,068平方公里）。

二零一九年底，杭州市常住人口為10,360,000人，較上一年度增加554,000人。於二零二零年，杭州經濟發展持續興旺，國內生產總值同比增長3.9%至人民幣16,106億元。服務行業表現強勁，為國內生產總值貢獻79.4%。

杭州旅遊統計數據，二零零九年—二零二零年

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	複合 年增長率 (二零一零年 —二零二零 年)
國內遊客人數(千人次)	50,937	63,049	71,810	82,368	94,090	106,060	120,400	137,000	158,844	179,828	207,003	175,588	10.8%
國內旅遊收入 (人民幣百萬元)	70,890	91,090	106,380	125,320	146,990	174,388	201,974	236,264	280,210	333,560	395,400	333,100	13.8%
國際遊客人數(千人次)	2,304	2,757	3,063	3,311	3,160	3,270	3,420	3,632	4,022	4,205	*1,133	143	-25.6%
旅遊外匯收入 (百萬美元)	1,380	1,690	1,960	2,202	2,160	2,318	2,931	3,149	3,543	3,830	*740	60	-28.4%

資料來源： 各年杭州統計年鑒。二零一八年至二零一九年數據來自杭州市統計局網站

\* 自二零一九年起，用於計算國際遊客人數及旅遊外匯收入的統計量表已經調整

浙江開元蕭山賓館位於蕭山區最繁華的商業中心，距離蕭山國際機場僅18公里車程且緊鄰高速公路。從該酒店驅車30分鐘內即可到達西湖，距紹興古城44公里以及上海及寧波2.5小時車程。杭州地鐵二號線已竣工，並於二零一四年十一月投入運營。地鐵二號線的人民路站位於該酒店前面，因而能大大便利入住該酒店的賓客。搭乘地鐵從該酒店至市中心約需20分鐘。

根據中國國家旅遊局的數據，於二零二零年，杭州五星級酒店的入住率約為61.00%。平均每日房租約為人民幣486.3元。

酒店及旅遊相關行業受到2019冠狀病毒疫情的重大影響。入住率下降為導致每間可用客房收益大幅下降的主要原因。於後疫情期間，大部分地區的平均房價並沒有回到往年預期的水平。鑑於二零二一年初華北地區再次爆發2019冠狀病毒疫情以及部分地區的封城政策，未來酒店業績將受到旅遊及商務需求波動的影響。

## 估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下的市值

人民幣280,000,000元  
(人民幣  
兩億捌仟萬元)

3. 物業  
杭州千島湖開元度假村  
中國  
浙江省  
杭州市  
淳安縣  
千島湖鎮  
麒麟半島

**概況及年期**  
杭州千島湖開元度假村包括建於一幅地盤面積69,355.84平方米土地上的一幢6層高酒店樓宇、2幢3層高別墅及一幢3層高員工宿舍。

杭州千島湖開元度假村為一家五星級酒店，於二零零四年二月落成，自二零零四年四月起開始投入運營。杭州千島湖開元度假村目前提供227間客房、108個停車位(包括上/落車位)、食肆、帶游泳池的健身中心、宴會廳、多功能廳、兒童場地及商務中心。

根據房屋所有權證，杭州千島湖開元度假村擁有總建築面積39,402.37平方米，詳情如下：

部分	建築面積 (平方米)
酒店樓宇	35,744.90
別墅	967.94
員工宿舍	2,689.53
<b>總計</b>	<b>39,402.37</b>

根據產業信託管理人的意見，杭州千島湖開元度假村的總營運面積約為30,000平方米。

該物業的土地使用權已授予淳安千島湖開元銳至投資有限公司(開元產業信託的全資附屬公司)，分別為期40年，直至二零四一年七月三十一日屆滿，作商業用途；及為期70年，直至二零七一年七月三十一日屆滿，作住宅用途。

### 佔用詳情

於估值日期，根據酒店租賃及管理協議，該物業由業主作為酒店經營，為期10年，將於二零二三年七月屆滿。租金為經營總收入的20%加經營毛利的34%

於二零二零年十二月酒店的入住率為43.4%。

除一般酒店經營外，可出租總樓面面積1,300平方米由一家承租人根據一份合作協議佔用，為期3年，每月總服務費為約人民幣36,400元，作商業用途。

由於受新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的影響，酒店經營收入大幅下降。根據二零二零年的經營收入淨額，該物業的估計淨收益率為4.3%。

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
別墅標準房／別墅豪華房	35	9
標準客房／豪華客房	33-35	196
標準套房	40	4
豪華套房	68	6
商務套房	69	7
開元套房	106	4
總統套房	552	1
總計		227

(2) 配套設施的詳情概述如下：

食肆	樓層	類型	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
大堂吧	5樓	酒廊酒吧	304.50	66
夏威夷	5樓	西式	597.90	220
凝香苑	3樓	中式	224	110
涵碧樓	3樓	中式包廂	430.50(15個包廂)	142
多功能及宴會設施	樓層	席位區總面積 (平方米)	最多座位數	
秀水閣	3樓	572.30	400	
開元廳	5樓	600.16	600	
挽霞閣	5樓	130.40	100	
群言廳	4樓	133.66	100	
聚言廳	4樓	133.66	70	
怡風廳	2樓	89.30	18	
廣言廳	4樓	109.20	38	
怡和廳	2樓	76.50	60	
怡景廳	2樓	38.40	12	
怡秀廳	2樓	31.59	10	
玲瓏廳	2樓	45.75	16	

開元廳的天花板高度為6米。

其他設施	樓層	總面積 (平方米)
棋牌室	2樓	260
美髮美容中心	1樓	12
室內外游泳池	1樓／室外	1,050
乒乓球室	1樓	150
健身房	1樓	150
足浴中心	1樓	580
夜總會	2樓	260
13間卡拉OK廳	2樓	200
斯洛克室	1樓	90
網球場	室外	720
室外沙灘排球場	室外	500
室外水上高爾夫	室外	150
商店	5樓	35

除上述設施外，酒店亦設有一間遊艇俱樂部。

## 估值報告

- (3) 根據受託管理業主別墅協議，位於杭州千島湖開元度假村32號、33號及35號總建築面積為1,303平方米的3幢別墅由獨立第三方租予浙江開元酒店管理有限公司千島湖開元度假村，由二零一八年七月一日至二零二零年六月三十日為期2年。
- (4) 根據淳安縣人民政府於二零一六年六月二十一日發出的2份國有土地使用權證—淳安國用(2016)第002371號及002375號，該物業的土地使用權（總地盤面積為10,759.58平方米）已歸屬於淳安千島湖開元銳至投資有限公司，為期70年，直至二零七一年七月三十一日屆滿，作住宅用途。
- (5) 根據淳安縣房地產管理處於二零一六年六月十三日發出的2份房屋所有權證—淳安權證千島湖鎮字第268131號及第268132號，該物業的房屋所有權（總建築面積為3,241.66平方米）已歸屬於淳安千島湖開元銳至投資有限公司，為期70年，分別作住宅用途。
- (6) 根據淳安市國土資源局於二零一九年九月二十五日發出的不動產權證—浙(2019)淳安縣區不動產第0007776號，該物業的土地使用權（總地盤面積為58,596.26平方米）及該物業的房屋所有權（總建築面積為36,160.71平方米）已歸屬於淳安千島湖開元銳至投資有限公司，為期40年，直至二零四一年七月三十一日屆滿，作商業用途。
- (7) 根據訂明貸款金額上限的二零二零年最高金額抵押協議（蕭山（抵）字0133），該物業就最高貸款金額人民幣180,290,000元而抵押予中國工商銀行股份有限公司蕭山分行，期限為二零二零年六月二十八日至二零三零年六月二十八日。
- (8) 根據日期為二零一六年五月九日的營業執照第913301277289120026號，淳安千島湖開元銳至投資有限公司於二零一六年五月九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，經營期於二零零一年一月十五日開始並將於二零二一年一月十五日屆滿。
- (9) 吾等基於下列假設編製吾等的估值：
- (a) 淳安千島湖開元銳至投資有限公司擁有該物業的正式合法業權，並有權於其土地使用權的剩餘年期內轉讓該物業，而毋須向政府額外支付地價及任何其他繁雜費用；
- (b) 所有地價、公共配套設施費用、輔助設施費用及拆遷安置補償已悉數支付；
- (c) 該物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得相關機關批准；及
- (d) 該物業可向買家自由出售。
- (10) 根據產業信託管理人提供的資料，業權及獲授的主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

- (11) 吾等於DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

(a) 日平均房價（「日平均房價」）	:	第一年為人民幣560元
(b) 日平均房價年增長	:	穩定在4%
(c) 可用客房入住率	:	第一年—70%；穩定在75%
(d) 餐飲收益	:	第一年—總收益的26%； 穩定在總收益的26%
(e) 傢俬、裝置及設備撥備	:	總收益的2%
(f) 貼現率	:	8.75%
(g) 最終增長率	:	4%

(12) 市場概況

淳安縣乃中國浙江省杭州市轄下第一大縣，面積約4,427平方公里。於二零一八年末，淳安的登記人口459,653人。淳安縣南接常山，西臨休寧，東靠桐廬，北通臨安，擁有著名的千島湖風景區，並因此吸引大量遊客前往。

該物業位於千島湖鎮的千島湖湖畔，千島湖鎮乃淳安縣的中心城鎮。該鎮面積約356平方公里，人口約108,000人。自然山水資源乃該鎮吸引遊客的亮點，帶動酒店行業的高速增長。可經由G25及G60高速公路進入該鎮。杭州至黃山高鐵建築工程計劃於二零一四年七月動工，且該鐵路於二零一八年十二月二十五日正式開始運營。尤其是，將專門在千島湖設立一個站點，即千島湖站。隨著高鐵的開通，從杭州至千島湖旅程僅耗時約1.5小時，預計此地將會吸引更多遊客前往，促進休閒需求從而酒店客房需求亦會增加。

淳安縣旅遊市場持續向好，呈現穩健增長趨勢。根據淳安縣統計局的資料，二零二零年第三季度年遊客總數同比增長92.5%至約1,395萬人同期旅遊總收入增加93.1%至人民幣148.6億元。於二零二零年第三季度，鄉村旅遊再次錄得強勁增長，遊客人數同比增長97.8%，收入同比增加95.3%。日平均房價為人民幣389.2元。

淳安旅遊統計數據（二零零九年—二零二零年第三季度）

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 第三季度	複合 年增長率
旅遊遊客人數 (百萬人次)	3.00	3.54	4.06	7.97	9.09	10.05	11.22	12.67	15.41	17.05	18.85	13.94	20.2%
總收入(人民幣十億元)	3.81	4.54	5.31	7.02	8.12	9.03	10.49	11.99	15.77	19.16	23.19	14.86	19.8%

資料來源：淳安縣千島湖風景旅遊委員會

酒店及旅遊相關行業受到2019冠狀病毒疫情的重大影響。入住率下降為導致每間可用客房收益大幅下降的主要原因。於後疫情期間，大部分地區的平均房價並沒有回到往年預期的水平。鑑於二零二一年初華北地區再次爆發2019冠狀病毒疫情以及部分地區的封城政策，未來酒店業績將受到旅遊及商務需求波動的影響。

## 估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下的市值

人民幣757,000,000元  
(人民幣柒億伍仟  
柒佰萬元)

4. 物業  
寧波開元名都大酒店  
中國  
浙江省  
寧波市  
鄞州區  
首南中路666號

**概況及年期**  
寧波開元名都大酒店為建於一幅地盤面積27,389.50平方米土地上且立於一層地庫上的22層高酒店樓宇。

寧波開元名都大酒店為一家五星級酒店，於二零零七年十月落成，自二零零七年十二月起開始投入運營。寧波開元名都大酒店目前提供392間客房、300個停車位、食肆、商務中心、宴會廳、多功能廳、室內游泳池、健身房、桌球室、卡拉OK廳、網球場、乒乓球室、SPA、美髮美容中心、足浴中心、棋牌室及購物區。

根據房地產權證，寧波開元名都大酒店擁有總建築面積66,107.27平方米，詳情如下：

部分	概約建築面積 (平方米)
酒店	54,226.18
地庫	11,881.09
<b>總計</b>	<b>66,107.27</b>

根據產業信託管理人的意見，寧波開元名都大酒店的總營運面積約為57,311平方米。

該物業的土地使用權已授予寧波開元銳至投資有限公司(開元產業信託的全資附屬公司)，為期40年，直至二零四五年三月九日屆滿，作商業用途。

### 佔用詳情

於估值日，根據酒店租賃及管理協議，該物業作為酒店經營，為期10年，將於二零二三年七月屆滿，租金為經營總收入的20%加經營毛利的34%。

於二零二零年十二月酒店的入住率為59.3%。

除一般酒店經營外，可出租總面積3,517平方米由多名租戶根據多份合作協議佔用，為期3至10年，月服務費合共約為人民幣205,894元，作商業用途。

由於受新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的影響，酒店經營收入大幅下降。根據二零二零年的經營收入淨額，該物業的估計淨收益率為3.3%。

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數 (標準樓層)	客房數 (行政樓層)
高級客房	30	77	-
標準客房／豪華客房／行政客房	37-45	231	63
豪華套房／行政套房	62	16	3
開元套房	140	-	1
總統套房	285	-	1
<b>總計</b>		<b>324</b>	<b>68</b>

(2) 配套設施的詳情概述如下：

食肆	樓層	類型	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
伊薩貝拉西餐廳	1樓	西式	950	150
茵夢湖大堂吧	1樓	酒廊酒吧	920	72
行政酒廊	21樓	酒廊酒吧	315	34
閱微堂中餐廳	2樓	中式包廂	480(16個包廂)	168
至樂軒	2樓	中式	550	112
京都日本料理	2樓	日式	250	90
金爵會所	24樓	中式包廂	159(7個包廂)	50
多功能及宴會設施	樓層	客房數	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
開元廳	4樓	1,可分為2個房間	640	700
國際會議廳	4樓	1	570	600
啓智廳	4樓	1	100	80
尚禮廳	4樓	1	100	80
思議廳	4樓	1	100	80
崇仁廳	4樓	1	100	20
協笑軒宴會廳	2樓	1	280	120

開元廳的天花板高度為6米。

其他設施	樓層	總面積 (平方米)
商務中心	1樓	140
棋牌室	6樓	740
足浴中心	6樓	420
SPA	3樓	550
美髮美容中心	3樓	68
卡拉OK廳	3樓	3,300
室內游泳池	3樓	705
桌球室	3樓	75
乒乓球室	3樓	75
健身房	3樓	79
室外網球場	室外	810
購物區	1樓	277

## 估值報告

- (3) 根據寧波市國土資源局於二零一六年八月二十九日發出的不動產權證一浙(2016)鄞州區不動產第0017613號，該物業的土地使用權（總地盤面積為27,389.50平方米）及該物業的房屋所有權（總建築面積為66,107.27平方米）已歸屬於寧波開元銳至投資有限公司，為期40年，直至二零四五年三月九日屆滿，作商業用途。
- (4) 根據訂明貸款金額上限的二零二零年最高金額抵押協議（蕭山（抵）字0135），該物業就最高貸款金額人民幣647,480,000元而抵押予中國工商銀行股份有限公司蕭山分行，期限為二零二零年六月二十八日至二零三零年六月二十八日。
- (5) 根據營業執照第91330212756268509F號，寧波開元銳至投資有限公司於二零零四年十二月一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣170,488,723元，經營期於二零零七年四月二十五日開始並將於二零二四年十一月三十日屆滿。

(6) 吾等基於下列假設編製吾等的估值：

- (a) 寧波開元銳至投資有限公司擁有該物業的正式合法業權，並有權於其土地使用權的剩餘年期內於市場自由轉讓該物業，而毋須向政府額外支付地價及任何其他繁雜費用；
- (b) 所有地價、公共配套設施費用、輔助設施費用及拆遷安置補償已悉數支付；
- (c) 該物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得相關機關批准；及
- (d) 該物業可向買家自由出售。

(7) 根據產業信託管理人提供的資料，業權及獲授的主要批文及執照狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

(8) 吾等於DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

(a)	日平均房價（「日平均房價」）	:	第一年為人民幣500元
(b)	日平均房價年增長	:	穩定在4%
(c)	可用客房入住率	:	第一年—55%；穩定在70%
(d)	餐飲收益	:	第一年—總收益的50%； 穩定在總收益的50%
(e)	傢俬、裝置及設備撥備	:	總收益的2%
(f)	貼現率	:	8.75%
(g)	最終增長率	:	4%

(9) 市場概況

寧波位於中國大陸海岸線中部及長江三角洲南部，屬中國經濟最發達地區。通過杭州灣跨海大橋，其地處上海、寧波及杭州兩小時路程的交通網絡內。寧波以製造業及國際貿易為主，於過往年度錄得正增長，基礎設施亦持續得到完善。截至二零一九年年底，寧波登記人口為6,090,000人。

二零一八年，國內遊客人數同比增長13.9%至約124.27百萬人次，同期國內旅遊收入同比增加19.9%至約人民幣1,977.6億元。於二零一九年，國內旅遊業持續增長，遊客人數同比增長12.2%，旅遊收入同比上升16.4%至人民幣2,303.1億元。

寧波旅遊統計數據（二零零九年－二零二零年第三季度）

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 第三季度	複合 年增長率 (二零零九年 -二零一九 年)
國內遊客人數(千人次)	39,620	46,240	51,808	57,483	62,258	68,746	79,203	91,984	109,093	124,273	139,467	75,090	13.4%
國內旅遊收入 (人民幣百萬元)	49,730	61,070	70,870	81,640	90,420	102,030	118,390	118,550	164,910	197,760	230,310	114,300	16.6%
旅遊總收入 (人民幣百萬元)	53,050	65,080	75,130	86,280	95,350	106,810	123,330	144,640	171,590	200,570	233,090	114,400	16.0%

資料來源：各年寧波統計年鑒。二零一八年及二零一九年數據來自寧波市統計局

根據國家旅遊局的數據，於二零二零年，寧波五星級酒店的入住率約為60.35%。平均每日房租約為人民幣452.1元。

酒店及旅遊相關行業受到2019冠狀病毒疫情的重大影響。入住率下降為導致每間可用客房收益大幅下降的主要原因。於後疫情期間，大部分地區的平均房價並沒有回到往年預期的水平。鑑於二零二一年初華北地區再次爆發2019冠狀病毒疫情以及部分地區的封城政策，未來酒店業績將受到旅遊及商務需求波動的影響。作為寧波的新商圈，許多民營企業均將總部落戶在鄞州區，商務需求將為未來該區域酒店業績的主要動力。

## 估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下的市值

人民幣325,000,000元  
(人民幣  
叁億貳仟伍佰萬元)

5. 物業  
長春開元名都大酒店  
中國  
吉林省  
長春市  
綠園區  
景陽大路2299號

### 概況及年期

長春開元名都大酒店為建於一幅地盤面積約為9,795平方米土地上且立於一層地庫上的一幢13層高的酒店樓宇。

長春開元名都大酒店為一家五星級酒店，於二零零八年十月落成，自二零零八年十二月起開始投入運營。長春開元名都大酒店目前提供326間客房、130個停車位(包括上/落車位)、食肆、會議室、帶室內游泳池的健身中心、宴會廳、多功能廳及商務中心。

根據房屋所有權證，長春開元名都大酒店的總建築面積為45,624.74平方米，其詳情如下：

部分	概約建築面積 (平方米)
酒店	38,753.40
宿舍	3,764.34
地庫	3,107.00
<b>總計</b>	<b>45,624.74</b>

根據產業信託管理人的意見，長春開元名都大酒店的總營運面積約為31,985平方米。

該物業的土地使用權已授予長春開元銳至投資管理有限公司(開元產業信託的全資附屬公司)，為期40年，於二零四三年十月十四日屆滿作酒店及餐飲用途以及於二零四六年十二月二十八日屆滿作其他商業用途。

### 佔用詳情

於估值日期，根據酒店租賃及管理協議，該物業作為酒店經營，為期10年，將於二零二三年七月屆滿，租金為經營總收入的20%加經營毛利的34%。

於二零二零年十二月酒店的入住率為60.1%。

由於受新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的影響，酒店經營收入大幅下降。根據二零二零年的經營收入淨額，該物業的估計淨收益率為2.4%。

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數 (標準樓層)	客房數 (行政樓層)
標準客房／豪華客房	35	161	32
行政客房	35-48	99	7
豪華套房	60	-	2
商務套房	70	14	-
總統套房	208	-	1
公寓客房	35	7	-
公寓套房	70	3	-
<b>總計</b>		<b>284</b>	<b>42</b>

(2) 配套設施的詳情概述如下：

食肆	樓層	類型	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
依貝莎吧	1樓	酒吧	383	67
悅吧	9樓	酒吧	300	38
德國酒吧	1樓夾層	酒吧	197	80
行政酒廊	15樓	酒吧	216.5	36
味園餅屋	1樓	麵包店	-	-
喜都包廂	3樓	中式包廂	693.5 (18個包廂)	176
君蘭軒	3樓	中式	250	60
多摩咖啡館	1樓	西式	700	160
多功能及宴會設施	樓層	風格	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
開元廳	2樓	宴會	700	500
名都廳	5樓	多功能廳	500	400
春和廳	2樓	多功能廳	278	180
春悅廳	3樓	多功能廳	278	180
和廳	2樓	會議室	68	16
貴廳	2樓	會議室	68	25

開元廳的天花板高度為3.4米。

其他設施	樓層	總面積 (平方米)
商務中心	1樓	58
棋牌室	5樓	251
SPA	負1樓	569
美髮美容中心	負1樓	68
游泳池	負1樓	708
健身房	負1樓	115
足浴中心	5樓	87
桌球室	負1樓	79
貴賓休息室	負1樓	72
淋浴室	負1樓	168

## 估值報告

- (3) 根據長春市國土資源局於二零二零年八月十八日發出的不動產權證一吉(2020)長春市不動產權第1242925號及第1243822號，該物業的土地使用權（總地盤面積為9,795平方米）及該物業的房屋所有權（總建築面積為45,624.40平方米）已歸屬於長春開元銳至投資管理有限公司，為期40年，分別直至二零四六年十二月二十八日屆滿，作其他商業用途及將於二零四三年十月十四日屆滿，作酒店及餐飲用途，詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
(2020) 1242925	6,688.00	41,860.40	酒店及餐飲	二零四三年十月十四日
(2020) 1243822	3,107.00	3,764.34	其他商業用途	二零四六年十二月二十八日
<b>總計</b>	<b>9,795.00</b>	<b>45,624.74</b>		

- (4) 根據主債權人權利及房地產抵押合同ZJKY-2020-房地產抵押協議，該物業就貸款金額人民幣325,250,000元而抵押予中國工商銀行股份有限公司瀋陽分行，期限為二零二零年七月六日至二零二五年七月六日。

- (5) 根據日期為二零一九年八月十四日的營業執照第912201016616466264號，長春開元銳至投資管理有限公司於二零零七年十一月十三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元，長期經營。

- (6) 吾等基於下列假設編製吾等的估值：

- 長春開元銳至投資管理有限公司擁有該物業的正式合法業權，並有權於其土地使用權的剩餘年內轉讓該物業，而毋須向政府額外支付地價及任何其他繁雜費用；
- 所有地價、公共配套設施費用、輔助設施費用及拆遷安置補償已悉數支付；
- 該物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得相關機關批准；及
- 該物業可向買家自由出售。

- (7) 根據產業信託管理人提供的資料，業權及獲授的主要批文及執照狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(8) 等於DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

(a)	日平均房價(「日平均房價」)	:	第一年為人民幣400元
(b)	日平均房價年增長	:	穩定在4%
(c)	可用客房入住率	:	第一年—60%；穩定在73%
(d)	餐飲收益	:	第一年—總收益的35%； 穩定在總收益的39%
(e)	傢俬、裝置及設備撥備	:	總收益的2%
(f)	貼現率	:	8.75%
(g)	最終增長率	:	4%

(9) 市場概況

長春乃吉林省的省會及最大的城市，位於中國東北松遼平原的腹地，為副省級城市，於二零一九年的登記人口為7,538,000人。長春被譽為中國的汽車城，為重要的工業基地，尤其側重發展汽車業。

旅遊會展是推動酒店需求的最大動力。由於中國國內中產階級的購買力不斷上升及高速鐵路的發展，旅遊需求預計在未來將持續增長。

該物業位於長春綠園區景陽大路及春城大街的交匯處，遠離市中心，但交通便捷。從酒店前往長春龍嘉國際機場及長春火車站分別需45分鐘及15分鐘。該物業毗鄰長春西火車站及綠園區政府，且鄰近中國一汽集團及中國北方汽車商城，這可為酒店帶來大量客戶。

長春旅遊統計數據（二零零九年—二零一九年）

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	複合 年增長率 (二零零九年 —二零一九 年)
國內遊客人數(千人次)	22,465	26,126	30,842	36,202	41,917	49,058	56,833	66,552	77,813	89,428	101,565	16.3%
國際遊客人數	217,000	250,000	301,600	356,600	378,000	394,500	430,476	452,000	465,000	456,000	417,000	6.7%
旅遊外匯收入(百萬美元)	116.25	137.48	169.74	233.79	243.06	289.00	318.50	343.98	356.02	300.61	228.74	7.0%
旅遊總收入(人民幣百萬元)	28,450	35,040	43,165	54,830	68,580	85,120	107,288	134,110	161,830	190,350	219,140	22.6%

資料來源：長春市政府。數據來自二零一九年長春經濟和社會發展統計公報

據國家旅遊局統計，於二零二零年，寧波市五星級酒店的入住率約為55.27%。平均每日房租為人民幣354.8元。

酒店及旅遊相關行業受到2019冠狀病毒疫情的重大影響。入住率下降為導致每間可用客房收益大幅下降的主要原因。於後疫情期間，大部分地區的平均房價並沒有回到往年預期的水平。鑑於二零二一年初華北地區再次爆發2019冠狀病毒疫情以及部分地區的封城政策，未來酒店業績將受到旅遊及商務需求波動的影響。

## 估值報告

於二零二零年  
十二月三十一日  
現況下的市值

人民幣380,000,000元  
(人民幣叁億捌仟萬元)

6. 物業  
開封開元名都大酒店  
中國  
河南省  
開封市  
新區  
鄭開路1號

**概況及年期**  
開封開元名都大酒店為建於一幅地盤面積約44,289.38平方米土地上的7層高酒店樓宇。

開封開元名都大酒店為一家五星級酒店，於二零零七年落成。開封開元名都大酒店現設有356間客房、227個停車位、食肆、商務中心、宴會廳、多功能廳、棋牌、桑拿中心、水療中心、美髮美容中心、室內游泳池、KTV、健身中心、購物區。

根據房地產權證汙房地產權證第279060號，開封開元名都大酒店的總建築面積約為53,511.80平方米。

部分	概約建築面積 (平方米)
酒店	51,611.80
地庫	1,900.00
<b>總計</b>	<b>53,511.80</b>

該物業的土地使用權已授予開封開元名都大酒店有限公司(開元產業信託的全資附屬公司)，直至二零四四年十月三十日屆滿，作餐飲及酒店用途。

### 佔用詳情

於估值日，根據酒店租賃及管理協議，該物業作為酒店經營，為期10年，將於二零二五年六月屆滿，租金為經營總收入的20%加經營毛利的34%。

於二零二零年十二月酒店的入住率為47.0%。

除一般酒店經營外，可出租總面積7,072平方米由多名租戶根據多份合作協議佔用，為期1至20年，月服務費合共約為人民幣278,500元。

由於受新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的影響，酒店經營租金大幅下降。根據二零二零年的經營收入淨額，該物業的估計淨收益率為3.1%。

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
雙床房	47-55	240
雙人房	47-55	92
豪華套房	82-120	18
開元套房	82-120	5
總統套房	1,183	1
<b>總計</b>		<b>356</b>

(2) 配套設施的詳情概述如下：

食肆	樓層	類型	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
水晶廊大堂吧	2樓	酒廊	220	52
可泰咖啡廳	1樓	西式	545	135
御庭中餐廳	1樓	中式	257	72
水心榭包廂群	1樓	中式	905(16間包廂)	180
伊萬里川日餐廳	1樓	日式	152	56
多功能及宴會設施	樓層	客房數	席位區總面積 (平方米)	最多座位數
開元廳	3樓	1	906	1,000
貴賓室	3樓	1	150	100
名都廳	2樓	1	356	400
金明廳	2樓	1	122	80
永泰廳	2樓	1	83	50
朝陽廳	2樓	1	83	50
天波廳	2樓	1	65	50
順天廳	2樓	1	65	50
攬秀廳	4樓	1	253	150
其他設施	樓層		總面積 (平方米)	
棋牌室	2樓		320	
桑拿中心	1樓		3,600	
水療中心	1樓		404	
美髮美容中心	1樓		48	
KTV	2樓		1,800	
室內游泳池	1樓		763	
健身中心	1樓		123	

## 估值報告

(3) 根據開封市人民政府於二零一五年六月二十九日發出不動產權證—汴房地產權證第279060號，該物業的土地使用權及該物業的房屋所有權已歸屬於開封開元名都大酒店有限公司。上述證書所載詳情概述如下：

(a)	擁有人	:	開封開元名都大酒店有限公司
(b)	地點	:	大梁路南
(c)	總地盤面積	:	44,289.38平方米
(d)	用途	:	酒店
(e)	土地使用年期	:	於二零四四年十月三十日到期
(f)	總建築面積	:	53,511.80平方米

(4) 根據於二零一八年十一月二十六日發出的營業執照第914102000890404034號，開封開元名都大酒店有限公司於二零一三年十二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期於二零一三年十二月二十五日開始並將於二零三三年十二月二十四日屆滿。

(5) 根據訂明貸款金額上限的二零二零年最高金額抵押協議（蕭山（抵）字0134），該物業就最高貸款金額人民幣280,530,000元而抵押予中國工商銀行股份有限公司蕭山分行，期限為二零二零年六月二十八日至二零三零年六月二十八日。

(6) 吾等基於下列假設編製吾等的估值：

- (a) 開封開元名都大酒店有限公司擁有該物業的正式合法業權，並有權於其土地使用權的剩餘年期內於市場自由轉讓該物業，而毋須向政府額外支付地價及任何其他繁雜費用；
- (b) 所有地價、公共配套設施費用、輔助設施費用及拆遷安置補償已悉數支付；
- (c) 該物業的設計及建設符合當地規劃法規，且已獲得相關機關批准；及
- (d) 該物業可向買家自由出售。

(7) 根據產業信託管理人提供的資料，業權及獲授的主要批文及執照狀況如下：

不動產權證	有
營業執照	有

(8) 吾等於DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

(a)	日平均房價（「日平均房價」）	:	第一年為人民幣500元
(b)	日平均房價年增長	:	穩定在4%
(c)	可用客房入住率	:	第一年—55%；自第五年起穩定在68%
(d)	餐飲收益	:	一年—總收益的37%； 穩定在總收益的39%
(e)	傢俬、裝置及設備撥備	:	總收益的2%
(f)	貼現率	:	9.25%
(g)	最終增長率	:	4%

(9) 市場概況

開封為地處中原的河南省的一個地級市。歷史上，曾是北宋朝都城。位於黃河南岸的開封，地處省會城市鄭州以西，西北接壤新鄉，東鄰商丘，東南接壤周口，西南接壤許昌，東北毗鄰山東省。開封總面積為6,444平方公里，覆蓋五個行政區域及五個縣。據開封統計局統計，截至二零一九年末，開封總人口約為5.28百萬人，其中4.58百萬人為開封的永久居民。

物業位於開封的開發區，臨近鄭開高速，而鄭開高速保證了與該城市主要區域的便捷接駁。從開封前往鄭州市僅需半小時車程，行至新鄭國際機場需50分鐘，而行至開封的任何景點則僅需15分鐘車程。開封最大的酒店需求群體為企業賓客。總體而言，源遠流長的歷史以及燦爛的文化使得這個城市以中國歷史上的七朝古都而聞名天下。開封有213處景點及古跡（如清明上河園、包公祠、鐵塔、繁塔及宋都御街等等），這些景點及古跡極大地影響及促進該城市的旅遊業發展。二零一九年，開封接待了79.60百萬國內及海外入境遊客，同比增加16.9%。國內及海外入境遊客收益達人民幣713.5億元，逐年增加18.5%。日平均房價為人民幣386.3元。

開封旅遊統計數據（二零零九年—二零一九年）

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	複合 年增長率 (二零零九年 —二零一九 年)
國內及海外入境遊客人數(百萬)	30.95	34.69	39.02	44.16	49.90	39.70	44.92	51.07	58.63	68.07	79.60	9.91%
旅遊總收入(人民幣十億元)	10.81	12.84	15.52	18.05	20.78	19.26	24.51	39.86	48.32	60.22	71.35	20.77%

資料來源：開封市統計局

酒店及旅遊相關行業受到2019冠狀病毒疫情的重大影響。入住率下降為導致每間可用客房收益大幅下降的主要原因。於後疫情期間，大部分地區的平均房價並沒有回到往年預期的水平。鑑於二零二一年初華北地區再次爆發2019冠狀病毒疫情以及部分地區的封城政策，未來酒店業績將受到旅遊及商務需求波動的影響。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 獨立核數師報告

致開元產業投資信託基金的基金單位持有人

(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)

### 意見

#### 我們已審計的內容

第114至第173頁所載開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表包括:

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合分派表;
- 截至該日止年度的綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

#### 我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務交易及綜合現金流量。

#### 意見的基礎

我們已根據國際審計準則(「國際審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

## 獨立性

根據國際會計師專業操守理事會頒佈的《國際專業會計師道德守則》(包括國際獨立規範)(「**道德守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項與「**投資物業估值**」相關：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>投資物業估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4(a)「投資物業公平值的估計」及附註12「投資物業」。</p> <p>貴集團投資物業的估值乃基金單位持有人應佔資產淨值的重要組成部分，奠定 貴集團的年度業績。於二零二零年十二月三十一日，綜合資產負債表錄得 貴集團投資物業的總值為人民幣3,997百萬元，包括年內公平值虧損約人民幣615百萬元。</p> <p>貴集團投資物業的估值本身受限於(其中包括其他因素)各投資物業的個別性質、其地理位置以及該特定物業的未來預期租金。</p> <p>開元資產管理有限公司(「<b>產業信託管理人</b>」)管理層採用一名主要估值師(「<b>主要估值師</b>」)編製的估值報告。主要估值師由 貴集團委聘。</p>	<p>有關對貴集團投資物業進行估值的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>我們了解產業信託管理人的內部監控及對投資物業估值的評估及計量流程，並通過考慮估計不確定性程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及易受管理層偏見或欺詐的影響)水平，評估了重大錯報的固有風險。</li><li>我們評估並核證產業信託管理人就投資物業估值採取的政策、流程及控制。</li><li>我們評估了主要估值師的資歷和專長，並查閱了估值師與 貴集團約定的條款，以釐定是否有任何事項可能會影響估值師的客觀性，或可能對他們的工作範圍構成任何限制。</li><li>我們已閱覽主要估值師的估值報告，確認估值乃根據各相關估值準則而編製，並符合香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「<b>房地產投資信託基金守則</b>」)。</li></ul>

### 投資物業估值(續)

釐定物業估值時，主要估值師在估值過程中考慮到當前租賃協議及租金收入等物業特定資料(如綜合財務報表附註12所述)。已於物業估值中採用貼現現金流量(「貼現現金流」)法。該估值模型中使用的主要輸入值及假設包括未來租金現金流入、貼現率、維護成本及最終增長率。

由於投資物業公平值的估計存在高度的估計不確定性，故我們專注於審計投資物業估值。由於方法複雜、所用重要假設的主觀性及/或在選擇數據時涉及的重大判斷，評估及釐定投資物業公平值的固有風險被認為屬重大。

- 我們的專家參與了此事項的審計過程。我們與產業信託管理人及主要估值師均進行討論，以了解估值方法及主要估值師所使用的模式及主要假設的合理性。我們參考市場數據，將主要估值師所用的估計及假設與業界公開基準及市場可資比較交易進行對比。我們亦依照主要估值師提供的證據，對是否存在任何不恰當的假設加以評估。
- 我們對主要估值師於估值時採用的數據進行測試，包括租賃協議主要條款及租金收入目錄表等，以核對至相關支持文件。

根據我們實施的審計程序，我們認為，產業信託管理人在評估投資物業估值時所用方法、重要假設及數據得到所獲證據的支持。

## 其他信息

產業信託管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

---

## 產業信託管理人及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

產業信託管理人須負責根據國際財務報告準則擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，產業信託管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非產業信託管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

此外，產業信託管理人須確保綜合財務報表已根據日期為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」）的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

產業信託管理人的審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

---

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照國際審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。此外，我們需要評估貴集團的綜合財務報表於各重大方面是否已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定而適當地擬備。

在根據國際審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價產業信託管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對產業信託管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動以消除威脅或應用防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本年度綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

---

## 就信託契約有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定之事項作出的報告

我們認為，該等綜合財務報表在各重大方面已根據信託契約的有關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的有關披露規定適當地擬備。

---

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是孟江峰先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年三月三十一日

# 綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	6	214,328	254,881
經營開支	7	(43,545)	(55,135)
其他(虧損)/收益—淨額	9	(40,906)	62,914
投資物業公平值變動	12	(615,130)	(120,094)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(485,253)</b>	<b>142,566</b>
融資收入	10	5,027	4,913
融資成本	10	(169,101)	(155,379)
<b>融資成本—淨額</b>		<b>(164,074)</b>	<b>(150,466)</b>
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前的虧損</b>		<b>(649,327)</b>	<b>(7,900)</b>
所得稅抵免/(開支)	11	101,414	(28,784)
<b>與基金單位持有人交易前的年內除稅後虧損</b>		<b>(547,913)</b>	<b>(36,684)</b>
基金單位持有人應佔虧損		(545,541)	(37,502)
非控股權益應佔(虧損)/溢利		(2,372)	818
		<b>(547,913)</b>	<b>(36,684)</b>

上述綜合收益表應與隨附附註一併呈閱。

# 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	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 人民幣千元	與基金單位 持有人交易 (附註(i)) 人民幣千元	與基金單位 持有人交易後的 基金單位持有人 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度的 (虧損)/溢利	(37,502)	36,825	(677)	818
其他全面收入： 其後可能重新分類至綜合收益表的項目： 換算財務報表的匯兌收益	677	-	677	-
截至二零一九年十二月三十一日止年度的 全面(虧損)/收入總額(附註(ii))	(36,825)	36,825	-	818
截至二零二零年十二月三十一日止年度的 (虧損)/溢利	(545,541)	545,104	(437)	(2,372)
其他全面收入： 其後可能重新分類至綜合收益表的項目： 換算財務報表的匯兌收益	437	-	437	-
截至二零二零年十二月三十一日止年度的全面 (虧損)/收入總額(附註(ii))	(545,104)	545,104	-	(2,372)

附註：

- (i) 與基金單位持有人的交易包括年內基金單位持有人應佔(虧損)/溢利及其他全面(虧損)/收入總額。
- (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，分派出售或變現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，向基金單位持有人支付的分派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。

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

# 綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	3,997,000	4,612,000
商譽	13	7,987	7,987
其他長期資產	14	1,730	13,036
		<b>4,006,717</b>	<b>4,633,023</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項	15	15,369	7,531
應收關聯方款項	26(c)	68,148	30,836
衍生金融工具	18	-	6,497
受限制現金	16	181,528	504,978
現金及現金等值	16	98,095	194,062
		<b>363,140</b>	<b>743,904</b>
<b>總資產</b>		<b>4,369,857</b>	<b>5,376,927</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	35,542	46,605
應付關聯方款項	26(c)	55,162	56,702
流動所得稅負債		21,679	14,641
遞延收入	19	2,335	2,741
借款	20	208,229	294,434
		<b>322,947</b>	<b>415,123</b>

## 綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
借款	20	1,527,809	1,805,789
應付關聯方貸款	26(c)	60,000	-
遞延所得稅負債	21	760,535	896,462
		<b>2,348,344</b>	2,702,251
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>2,671,291</b>	3,117,374
非控股權益		25,732	29,473
基金單位持有人應佔資產淨值	22	<b>1,672,834</b>	2,230,080
權益及負債總額		<b>4,369,857</b>	5,376,927
流動資產淨值		<b>40,193</b>	328,781
已發行基金單位(千個)	22	<b>988,009</b>	971,128
每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	22	人民幣1.6931元	人民幣2.2964元

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

第114至173頁的綜合財務報表已於二零二一年三月三十一日經產業信託管理人董事會批准並由以下董事代為簽署。

金文杰  
主席

何慧珠  
執行董事

# 綜合分派表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基金單位持有人應佔虧損	(545,541)	(37,502)
就可分派收入總額作出調整：		
— 未變現外匯虧損淨額 (附註9及10)	1,433	32,848
— 基金單位持有人應佔投資物業及稅項虧損的遞延稅項	(139,837)	(15,467)
— 銀行借款交易成本的攤銷 (附註10)	48,879	28,531
— 以基金單位形式代替現金的應付產業信託管理人費用 (附註8)	20,405	12,301
— 未履行衍生金融工具的公平值虧損 (附註9)	—	7,718
— 基金單位持有人應佔投資物業公平值變動	610,269	119,055
— 出售一間附屬公司的收益	—	(69,653)
— 年內已償還的銀行借款的累計已變現外匯虧損(iv)	(195,481)	(8,954)
— 衍生金融工具結算時的累計已變現公平值收益(iv)	6,497	—
<b>年內(經調整虧損)／可分派收入總額(i)</b>	<b>(193,376)</b>	<b>68,877</b>
<b>中期分派期</b>		
中期可分派收入	—	37,584
分派比率(ii)	—	90%
中期可分派收入	—	33,826
<b>中期分派總額</b>	<b>—</b>	<b>33,826</b>
<b>末期分派期</b>		
年內可分派收入總額	—	68,877
減：中期可分派收入總額	—	(37,584)
下半年可分派收入	—	31,293
分派比率(ii)	—	90%
下半年已宣派及將予支付的可分派收入	—	28,163
<b>下半年已宣派的分派總額</b>	<b>—</b>	<b>28,163</b>
<b>每基金單位分派(人民幣元)(iii)</b>		
— 每基金單位中期分派	—	人民幣0.0350元
— 每基金單位末期分派	—	人民幣0.0290元
	—	人民幣0.0640元

## 綜合分派表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外,所有金額均以人民幣千元列示)

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年度綜合收益表所載若干非現金及其他調整的影響。

(ii) 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。

產業信託管理人已決議不會就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派及分派股息, 原因是年內錄得經調整虧損 (二零一九年: 宣派及分派開元產業信託可分派收入總額之90%)。

(iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度, 產業信託管理人董事會概無宣派任何中期及末期分派。

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每個基金單位中期分派人民幣0.0350元乃按支付予基金單位持有人的中期分派總額人民幣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。於二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日止期間的每基金單位末期分派人民幣0.0290元乃按支付予基金單位持有人的末期分派總額人民幣28,163,000元除以於二零一九年十二月三十一日已發行971,128,484個基金單位計算。

(iv) 先前於綜合分派表中調整的銀行借款的累計未變現外匯虧損及未履行衍生金融工具的累計未變現公平值收益將於其償還或清算年度內變現及加回。

上述綜合分派表應與隨附附註一併閱覽。

## 綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	權益		總計 人民幣千元
		基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於二零一九年一月一日		2,334,110	34,248	2,368,358
年內(虧損)/溢利		(37,502)	818	(36,684)
發行新基金單位	22	12,914	-	12,914
回購基金單位予以註銷	22	(415)	-	(415)
向基金單位持有人支付的分派	22	(79,704)	-	(79,704)
向非控股權益宣派股息		-	(5,593)	(5,593)
其他全面收入				
— 匯兌儲備	22	677	-	677
於二零一九年十二月三十一日		2,230,080	29,473	2,259,553
於二零二零年一月一日		2,230,080	29,473	2,259,553
年內虧損		(545,541)	(2,372)	(547,913)
發行新基金單位	22	16,021	-	16,021
向基金單位持有人支付的分派	22	(28,163)	-	(28,163)
向非控股權益宣派股息		-	(1,369)	(1,369)
其他全面收入				
— 匯兌儲備	22	437	-	437
於二零二零年十二月三十一日		1,672,834	25,732	1,698,566

上述綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流</b>			
經營所得現金	24(a)	138,069	200,936
已付利息		(103,759)	(87,325)
已付所得稅		(28,231)	(53,208)
<b>經營活動所得的現金淨額</b>		<b>6,079</b>	<b>60,403</b>
<b>投資活動的現金流</b>			
購買按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		(40,000)	–
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項		40,064	–
添置投資物業		(390)	(2,735)
出售一間附屬公司的現金流入淨額		–	280,769
<b>投資活動(所用)／所得的現金淨額</b>		<b>(326)</b>	<b>278,034</b>
<b>融資活動的現金流</b>			
就借款抵押的受限制現金變動	16	323,450	(243,237)
就受限制現金收取的利息		5,128	8,249
銀行借款所得款項		1,737,088	2,058,928
償還銀行借款		(2,164,377)	(2,226,215)
關聯方貸款所得款項	26(b)	848,100	–
償還關聯方貸款	26(b)	(788,100)	–
發行基金單位所得款項淨額	22	16,021	12,914
向基金單位持有人支付的分派	22	(28,163)	(79,704)
向非控股權益支付的股息		–	(4,441)
回購基金單位予以註銷	22	–	(415)
結算衍生金融工具		(41,491)	–
支付其他融資成本		(7,950)	(6,175)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(100,294)</b>	<b>(480,096)</b>
<b>現金及現金等值減少淨額</b>		<b>(94,541)</b>	<b>(141,659)</b>
年初現金及現金等值	16	194,062	332,373
現金及現金等值產生的匯兌(虧損)／收益		(1,426)	3,348
<b>年末現金及現金等值</b>	16	<b>98,095</b>	<b>194,062</b>

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

## 1 一般資料

開元產業投資信託基金(「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。

開元產業信託已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(「聯交所」)上市，並於上市後開始營運。

此綜合財務報表乃以本集團的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。此綜合財務報表已於二零二一年三月三十一日獲產業信託管理人董事會批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

編製此綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據國際財務報告準則、信託契約的有關條文及香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C編製。除按公平值計量的投資物業及衍生金融工具外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干重大會計估計，亦要求產業信託管理人的董事於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較重大判斷或較複雜的領域，或牽涉假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的領域，於附註4披露。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下於二零二零年一月一日或之後開始的財務報告期間首次應用的準則及詮釋已由本集團採納：

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
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
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16號的修訂	2019冠狀病毒相關的租金優惠

本集團已採納國際財務報告準則第16號的修訂，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業績及財務狀況產生任何重大財務影響。

#### (ii) 本集團尚未採納的新準則及詮釋

已頒佈若干新訂會計準則及詮釋，但於二零二零年十二月三十一日報告期間並未強制生效且本集團並無提早採納。有關準則並不預期對本期間或未來報告期間之實體及未來可預見之交易有重大影響。

		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
香港會計準則第1號的修訂	有關流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定使用前之 所得款項	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號的 修訂	概念性框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號的修訂	有償合約—履行合約成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間的 資產出售或注資	待釐定

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.2 綜合原則及權益會計法

##### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團擁有控制權的所有實體(包括架構實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報，且有能力透過其指揮該實體活動的權力影響該等回報金額時，本集團對該實體擁有控制權。附屬公司於其控制權轉讓予本集團當日起全面綜合列賬，自控制權終止當日起取消綜合入賬。

本集團採用收購會計法將乃用作將本集團進行之業務合併入賬(請參考附註2.3)。

集團內公司間的交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策一致。

於附屬公司業績及權益之非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表內單獨列示。

##### (b) 擁有權權益變動

本集團將與非控股權益之間不會導致失去控制權的交易列作與本集團權益擁有人之間的交易處理。擁有權權益變動會導致控股與非控股權益之間之賬面值調整，以反映其於附屬公司之相對權益。非控股權益之調整金額與任何已付或已收代價之間的任何差額會於本集團擁有人應佔權益內在獨立儲備中確認。

當本集團因失去控制權、聯合控制或重大影響力而不再將投資綜合入賬或按權益會計法將其入賬時，於實體的任何保留權益會重新以其公平值計量，賬面值的變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公平值為初步賬面值。此外，先前已於其他全面收入(「其他全面收入」)確認有關該實體的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益，或轉撥至適用國際財務報告準則指明／允許的其他權益類別。

若於合營企業或聯營公司的擁有權權益減少，但仍保留聯合控制或重大影響力，過往於其他全面收入中確認的金額則僅將按比例應佔之份額重新分類至損益(如適用)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 業務合併

收購會計法乃用作將所有業務合併(不論為股本工具或其他已收購資產)入賬。就收購一間附屬公司轉讓代價包括：

- 所轉讓資產的公平值；
- 對所收購業務的前擁有人產生之負債；
- 本集團發行之股權；
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值；及
- 於附屬公司之任何既有股權之公平值。

除少數例外情況外，業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債均初步按收購日期之公平值計量。本集團按公平值或按非控股權益於被收購實體可識別資產淨值按比例應佔之份額，按個別收購基準，確認在被收購實體之任何非控股權益。

收購相關成本在產生時支銷。

倘

- 所轉讓代價；
- 於被收購實體任何非控股權益的金額；及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公平值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.3 業務合併(續)

超出所收購可識別資產淨值的公平值，乃記錄作商譽。若該等金額少於所收購業務可識別資產淨值，則差額直接於損益內確認為議價購買。

倘現金代價任何部分之結算被延期，則未來的應付金額將貼現至換算日期的現值。所用貼現率為實體的增量借款利率，即根據相約條款及細則可從獨立融資人可獲得類似借貸的利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債之金額隨後重新計量至公平值，而公平值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段進行，收購方原先所持被收購方股權於收購日期的賬面值重新計量至公平值。重新計量產生的任何收益或虧損確認為損益。

#### 2.4 分部報告

經營分部的報告方式與提供予主要經營決策者的內部報告方式一致。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已獲確認為制定戰略決策的高級行政管理層。

#### 2.5 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

本集團內各實體的財務報表所載項目乃採用該實體營運所在的主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為本集團的功能貨幣及呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及因按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯損益通常於損益確認，惟於其他全面收入遞延作為合資格現金流對沖及合資格投資淨額對沖則除外。

與借貸、現金及現金等值相關的匯兌損益在損益表內的「融資收入或融資成本」中呈列。所有其他匯兌損益在損益表內的「其他(虧損)/收益-淨額」中呈列。

**2 重大會計政策概要 (續)****2.5 外幣換算 (續)****(b) 交易及結餘 (續)**

按公平值計量並以外幣列值之非貨幣項目使用釐定公平值當日的匯率換算。按公平值列賬的換算差額呈報為公平值損益的一部分。例如，所持按公平值計入損益的股本等非貨幣性資產及負債的匯兌差額於確認為公平值損益的一部分，而分類為按公平值計入其他全面收入的股本等非貨幣性資產的匯兌差額於其他全面收入內確認。

**(c) 集團公司**

所有功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體（當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財政狀況乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所列資產及負債按其結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表所列收入及開支按平均匯率換算（此平均匯率並非交易日期通行匯率累計影響的合理近似值則除外，在此情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的貨幣換算差額均於其他全面收入內確認。

於編製綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額，及借貸以及指定為有關投資對沖的其他金融工具而產生的匯兌差額均於其他全面收入內確認。當出售海外業務或償還構成該投資淨額部分的所有任何借貸，相關的匯兌差額於損益內重新歸類為出售的部分收益或虧損。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整作為海外實體的資產及負債處理，並按年末匯率換算。因此而產生的貨幣換算差額均於其他全面收入內確認。

**(d) 出售海外業務及部份出售**

出售海外業務時（即出售本集團於海外業務之全部權益、或出售涉及失去對某一擁有海外業務附屬公司控制權、出售涉及失去對某一擁有海外業務合營企業聯合控制權、或出售涉及失去對某一擁有海外業務聯營公司產生重大影響力），與該業務相關並歸屬於本公司擁有人之所有於權益累計之貨幣換算差額乃重新分類至損益。

倘部份出售並未導致本集團失去對擁有海外業務之附屬公司之控制權，該累計貨幣換算差額之應佔比例重新分類為非控股權益，且不於損益內確認。至於所有其他部份出售（即本集團於聯營公司或合營企業之所有權權益減少並未導致本集團失去重大影響力或聯合控制），按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.6 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地、永久業權土地、樓宇及相關設備)乃持作賺取長期租金收入或用於資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量。初步確認後，投資物業按公平值(即外部估值師於各報告日期釐定的公開市值)列賬。公平值乃根據活躍市價並(如必要)就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則本集團使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動於損益表呈列。

#### 2.7 無形資產

##### 商譽

商譽乃按附註2.3所述計量。收購附屬公司的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，惟每年進行減值測試，或於有事件或情況變化顯示可能減值時作出更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體之收益及虧損包括與所出售實體相關的商譽的賬面值。

商譽被分配至現金產生單位(「現金產生單位」)以進行減值測試。商譽會分配至預期將從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別。單位或單位組別按監察商譽以作內部管理用的最低層面識別。

#### 2.8 非金融資產減值

未確定使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷，但此等資產每年均接受至少一次減值測試或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密減值測試。當發生事件或情況變化表明資產賬面值可能無法收回時，會檢測須攤銷的其他資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超逾可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。評估減值時，資產以存在可獨立識別現金產生單位的最低級別分類組合。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.9 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產按以下計量類別分類：

- 其後將按公平值計量 (透過其他全面收入或透過損益列賬)；及
- 將按攤銷成本計量。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，其收益及虧損將於損益或其他全面收入列賬。

就並非持作買賣的權益工具投資而言，則取決於本集團有否於初步確認時不可撤銷地選擇將股本投資按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面收入」) 列賬。

當且僅當管理該等資產的業務模式有變時，本集團方重新分類債務工具。

#### (b) 確認及終止確認

常規性購入及出售的金融資產在交易日確認，即本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

#### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值計入損益列賬時，則另加收購該金融資產直接應佔的交易成本。按公平值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

釐定現金流量是否純粹為支付本金及利息時，附帶嵌入衍生工具的金融資產作為整體考慮。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.9 投資及其他金融資產(續)

##### (c) 計量(續)

###### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產及資產現金流量特徵的業務模式。本集團將其債務工具分為兩個計量類別：

- (i) 按攤銷成本：就持作收合同約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的收益或虧損連同外匯收益及虧損於損益直接確認並於其他收益／(虧損)內呈列。減值虧損於損益表分開呈列。
- (ii) 按公平值計入其他全面收入：當資產的持有目的為收取合同約現金流量及出售金融資產，且資產的現金流量僅為支付本金及利息時，以按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動計入其他全面收入，惟減值收益或虧損、利息收入及外匯收益以及先前於其他全面收入確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產所產生利息收入乃使用實際利率法計入融資收入。匯兌損益於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支在損益表中呈列為獨立項目。
- (iii) 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準的資產按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益計量之債務工具之收益或虧損於損益確認，並於產生期間之其他收益／(虧損)以淨值呈列。

###### 股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘若本集團管理層已選擇於其他全面收入中呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認有關投資後，不會將公平值收益及虧損重新分類至損益。該等投資的股息會於本集團確立收款權利後，繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動乃於綜合收益表中其他收益／(虧損)中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收入計量之股本投資減值虧損(及減值虧損之撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.9 投資及其他金融資產(續)

#### (d) 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。適用減值方法取決於信貸風險有否顯著增加。

就貿易應收賬款而言，本集團應用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，當中要求於初步確認應收賬款時確認預期全期虧損。已識別的減值虧損並不重大。儘管現金及現金等值及其他應收款項亦須受國際財務報告準則第9號之減值規定所規限，惟已識別的虧損並不重大。詳情請參閱附註3.1(b)。

### 2.10 抵銷金融工具

當本集團現時有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。本集團亦訂立不符合抵銷標準的安排，但在部份情況下仍允許相關金額抵銷，例如破產或終止合約。

### 2.11 衍生金融工具及對沖活動

於各報告期末衍生工具初步於訂立衍生工具合約日期按公平值確認，其後按其公平值重新計量。因此所產生損益的確認方法取決於衍生工具是否被指定為對沖工具及(如有)被對沖項目的性質。

於二零二零年及二零一九年，本集團並無將任何衍生工具指定為對沖工具。

### 2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項預期在一年或以內(或若更長，則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產。否則呈列為非流動資產。

貿易應收賬款初步按無條件代價金額確認，除非彼等包括重大融資成分時方按公平值確認及其後採用實際利息法按攤銷成本計量。本集團減值政策請參見附註2.9(d)及附註15。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.13 現金及現金等值

於綜合現金流量表內，現金及現金等值包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內的可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等值內。

#### 2.14 受限制現金

受限制現金指存放於獨立儲備賬戶內的保證金，以抵押予銀行作為銀行擔保之用，或可作為銀行借款協議下的保證金。該等受限制現金在本集團償還相關貿易融資或銀行貸款時解除。

#### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項是在日常業務過程中向供應商購買建築或服務的付款責任。倘貿易應付款項在一年或以內(或若更長，則在業務的正常經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.16 借款

借款最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。其後借款按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借款期採用實際利率法在綜合收益表中確認。

設立貸款融資時支付的費用於很可能提取部分或所有融資時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘無證據顯示很可能提取部分或所有融資，有關費用將資本化為流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

倘貸款協議包括凌駕性按要償還條款，使貸款人有權全權酌情於任何時間要求還款，而不論是否發生拖欠事件及貸款協議中是否載有任何其他條款及到期日，則有關借款分類為流動負債。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.17 借貸成本

建造或生產合資格資產 (需要頗長時間準備以作擬定用途或出售的資產) 直接產生的一般及特定借貸成本會加入該等資產的成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。

特定借貸 (取決於其於合資格資產的支出) 的臨時投資所賺取的投資收入將於合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表確認。

### 2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免包括即期及遞延稅項。即期及遞延稅項於損益確認，惟與其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，有關所得稅亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃按照開元產業信託的附屬公司經營及產生應課稅收入的司法權區於結算日已頒佈或實際已頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規出現須待詮釋的情況評估報稅表中的狀況，並在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與兩者在綜合財務報表內的賬面值之間的暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延稅項負債乃因商譽的初步確認而產生，則不予確認。倘遞延所得稅乃因在交易 (不包括業務合併) 中對資產或負債的初步確認而產生，而確認於該項交易當時並無對會計處理或應課稅損益構成影響，則亦不作記賬。遞延所得稅乃按於報告期末已頒佈或實際已頒佈並預期將於有關遞延所得稅資產變現時或於遞延所得稅負債清償時應用的稅率 (及法律) 確定。

與按公平值計量的投資物業有關的遞延稅項負債乃假設該物業將透過出售全數收回而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### 2.18 即期及遞延所得稅 (續)

##### (b) 遞延所得稅 (續)

遞延稅項資產僅於未來應課稅金額將很可能被用於抵扣暫時差額及虧損時確認。

倘本公司能夠控制暫時差額撥回的時間，而且該暫時差額在可預見的未來不大可能撥回，則不會就海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當享有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及負債，以及當遞延稅項結餘乃關於同一稅務機關，遞延稅項資產及負債互相抵銷。當實體有可依法執行的權利按淨額基準抵銷或擬結清或同時變現資產及結清負債，即期稅項資產及稅項負債互相抵銷。

##### (c) 投資補貼及類似稅務獎勵

本集團旗下公司於合資格資產之投資或就有關合資格開支可能享有特別稅項減免。本集團將該等補貼入賬列作稅務抵免，即撥備減少應付所得稅及即期稅項開支。遞延稅項資產就結轉為遞延稅項資產的未使用稅項抵免予以確認。

#### 2.19 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任很可能會導致資源流出，且能夠可靠地估計有關金額時，便會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮責任整體類別釐定。即使同類責任中的任何一個項目導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備乃按採用稅前利率按預期須就履行責任支付開支的現值計量，有關利率反映市場當前對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

## 2 重大會計政策概要 (續)

### 2.20 收益確認

當服務或貨品的控制權轉讓予客戶時確認收益。根據合約條款及適用於合約的法律，貨品或服務的控制權可能隨著時間或於某一時間點轉移。

#### 租金收入 (附註6)

租金收入按以下基準計量：

- 酒店物業的每年最低租金(「**年度基本租金**」)及其他租金收入於物業出租期間按有關租賃期以直線法確認；
- 酒店業務的每年實際租金(「**租金總額**」)於根據相關協議條款賺取有關租金的期間確認。

### 2.21 利息收入

按公平值計入損益中之金融資產所得利息收入已計入該等資產的公平值淨收益／(虧損)。

按攤銷成本及按公平值計入其他全面收入計量之金融資產之利息收入已在損益中使用實際利息法確認為其他收入之部分。

出於現金管理目的而持有的金融資產的利息收入列示為財務收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

### 2.22 股息收入

當收取款項的權利確立時，股息於損益中確認為其他收入。

### 2.23 政府補貼

倘可合理保證本集團將收到補貼及將遵守所有附帶條件，政府補貼按公平值確認。

與成本有關的政府補貼均以遞延方式處理，並於需要與其擬補償的成本相配的期間內在綜合收益表內確認。

與資產有關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，於有關資產的預計可使用年期內以直線法計入綜合收益表。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動面臨各種財務風險：市場風險（包括外匯風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。由管理及監控該等風險以確保及時有效地實行適合措施的產業信託管理人進行風險管理。

#### (a) 市場風險

##### (i) 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（「美元」）及港元（「港元」）計值的現金及現金等值和銀行借款。

外匯風險亦來自海外業務投資淨額。本集團於歐洲擁有投資，其資產淨額面臨有關歐元（「歐元」）的外幣換算風險。該等資產淨額對本集團海外業務產生的貨幣風險主要透過歐洲附屬公司以歐元計值的現金及現金等值進行管理。

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌美元匯率貶值／升值1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會主要因換算以美元計值的現金及現金等值產生的外匯收益／虧損而分別增加／減少約人民幣17,000元（二零一九年：人民幣20,000元）。

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌港元匯率貶值／升值1%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利會主要因換算以港元計值的現金及現金等值之匯兌收益／虧損而增加／減少約人民幣155,000元（二零一九年：減少／增加人民幣17,899,000元）。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量利率風險

本集團無重大付息資產(現金及現金等值及受限制現金除外)。因此，本集團的利率風險主要來自借款、現金及現金等值及受限制現金。按浮動利率計息的借款、現金及現金等值及受限制現金令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款、現金及現金等值及受限制現金令本集團承受公平值利率風險。

本集團使用浮息對定息利率掉期以管理其現金流量利率風險。該等利率掉期具有將浮息轉為定息借款的經濟影響。根據利率掉期，本集團與其他人士協定交換參照協定名義金額計算之定浮息息差。

於二零二零年十二月三十一日，倘借款利率上升/下降25個基點，而所有其他可變因素維持不變，則於年內的除稅後溢利會主要因浮息借款的利息開支增加/減少而分別減少/增加約人民幣1,126,000元(二零一九年：人民幣686,000元)。

##### (b) 信貸風險

信貸風險來自計入綜合資產負債表的現金及現金等值、受限制現金、應收關聯方款項以及貿易及其他應收款項。

信貸風險乃按組別基準管理。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有現金及現金等值及受限制現金存放於中國、香港及歐洲主要金融機構，且產業信託管理人董事相信該等機構的信貸質素良好。本集團將其主要交易對手分類為下列組別：

- 組別1—中國四大銀行(中國建設銀行股份有限公司、中國銀行股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司及中國工商銀行股份有限公司)及香港及中國主要上市銀行；及
- 組別2—歐洲其他主要上市銀行。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日存放於該等機構的銀行存款結餘列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
組別1	279,599	693,889
組別2	24	5,141
	<b>279,623</b>	<b>699,030</b>

儘管現金及現金等值以及受限制現金亦須受國際財務報告準則第9號之減值規定所規限，惟已識別的減值虧損並不重大。

本集團制定政策確保向具有良好信貸期的客戶租賃投資物業，而本集團會評估客戶的信貸信譽及財力以及考慮客戶的過往交易記錄。本集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項使用整個存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期虧損率乃基於過往出現的相應信貸虧損屬不重大。

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項及應收關聯方款項，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，該等款項的虧損撥備被確定為並不重大。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

本集團的目標乃為透過已承諾信貸融資保持充足的現金及資金來源。為管理流動資金風險，管理層以預期現金流為基準監察本集團流動資金儲備的滾動預測(包括未提取的銀行融資)以及現金及現金等值。本集團預期透過內部產生的經營現金流及自金融機構的借款為未來的現金流需求提供資金。

於二零二零年十二月三十一日，本集團未提取貸款融資為780百萬港元(相當於人民幣656.5百萬元)(附註20)及未提取關聯方貸款融資為人民幣40百萬元(附註26(b))(於二零一九年十二月三十一日：僅未提取銀行貸款融資510百萬港元(相當於人民幣456.9百萬元))。

下表按有關到期日類別載列本集團將按淨額為基準清償的金融負債分析，以結算日至合約到期日止餘下期間為基準。表內披露的金額乃合約未貼現現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至三年 人民幣千元	超過三年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
銀行借款	200,120	682,280	10,010	867,490	1,759,900
應付關聯方貸款	-	60,000	-	-	60,000
應付銀行及關聯方借款利息	72,703	66,082	40,236	265,308	444,329
貿易及其他應付款項及 應付關聯方款項	67,354	-	-	-	67,354
	<b>340,177</b>	<b>808,362</b>	<b>50,246</b>	<b>1,132,798</b>	<b>2,331,583</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
銀行借款	314,147	72,286	1,757,893	-	2,144,326
應付銀行借款利息	103,646	94,128	70,242	-	268,016
貿易及其他應付款項及 應付關聯方款項	69,624	-	-	-	69,624
	<b>487,417</b>	<b>166,414</b>	<b>1,828,135</b>	<b>-</b>	<b>2,481,966</b>

借款的利息付款按於二零二零年及二零一九年十二月三十一日所持的借款計算，而不計及未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的相關利率估計。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團資本管理的目標乃為保障本集團能持續經營，以為基金單位持有人提供回報及為其他權益持有人提供利益。

與業內其他公司一致，產業信託管理人利用資本負債比率監察資本。此比率按照借款總額除以資產總值計算。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按借款總額(不包括交易成本)除以資產總值計算的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借款總額(不包括交易成本)(附註20、26(c))	1,819,900	2,144,326
資產總值	4,369,857	5,376,927
資產負債比率	41.65%	39.88%

#### 3.3 公平值估計

下表按計量公平值的估值技術所用輸入值的層級，分析本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按公平值列賬的金融工具。有關輸入值乃按下文所述分類歸入公平值分級制內的三個層級：

- **第1層**：於活躍市場買賣金融工具的公平值(如公開買賣之衍生工具及股本證券)，是按報告期間末所報市價釐定。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具會列入第1層；
- **第2層**：並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)公平值乃利用估值方法釐定，該估值方法盡量利用可觀察市場數據，盡少依賴實體的特定估計。如計算有關工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該工具列入第2層；及
- **第3層**：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據而定，則該金融工具列入第3層。非上市股本證券亦然。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.3 公平值估計 (續)

有關按公平值計量的投資物業的披露，請參見附註12。下表列示本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按公平值計入損益的金融資產。

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產				
衍生金融工具	-	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產				
衍生金融工具	-	6,497	-	6,497

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無於不同層級之間進行任何轉撥。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值方法釐定。該等估值方法充分利用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴實體的特有估計數據。倘按公平值計量的工具的所有重大輸入值均可從觀察取得，則該項工具被列入第二層。

倘一項或以上重大輸入值並非依據可觀察市場數據，則該項工具被列入第三層。

金融工具估值所採用的特定估值方法包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 利率掉期及利率上限的公平值按基於可觀察市場收益率曲線釐定的估計未來現金流量的現值計算。
- 採用其他方法(例如貼現現金流分析)釐定其餘金融工具的公平值。

### 4 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預期)作持續評估。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 4 重大會計估計及判斷(續)

本集團就未來作出估計及假設。按定義，就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

#### (a) 投資物業公平值的估計

投資物業的公平值乃由獨立估值師於各報告日期採用估值方法釐定。獨立估值師以貼現現金流分析及收入資本化法作為彼等主要方法及交叉參照直接比較法(倘適用)。有關判斷及假設的詳情已於附註12披露。

#### (b) 即期所得稅及遞延稅項

本集團須繳納多個司法權區的所得稅。於釐定各個司法權區的所得稅撥備時須作出重大判斷。許多交易及計算方法難以確定最終稅項。本集團按照是否應繳納額外稅項的估計確認預期稅務審核事宜所產生的負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

當管理層認為很可能有未來應課稅溢利可用以抵銷暫時差額或稅務虧損時，則會確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能有所不同。

### 5 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，於二零二零年十二月三十一日，所有酒店物業均位於中國。位於荷蘭的酒店物業已於二零一九年十一月出售。由於位於歐洲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。

### 6 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自初步酒店物業的租金收入(a)	172,357	192,325
來自開封酒店的租金收入(a)	18,034	21,156
來自荷蘭酒店的租金收入(a)	-	14,366
其他租金收入(b)	23,937	27,034
	<b>214,328</b>	<b>254,881</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 6 收益(續)

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團從所有酒店物業(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190,391,000元，來自最低基本租金人民幣197,989,000元(如下述經調整)減增值稅人民幣7,598,000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(「**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已觸發，因此，初步酒店物業及開封酒店的年度基本租金已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十二月三十一日止年度按比例的最低基本租金合共下調人民幣24,011,000元。

荷蘭酒店的租金收入指自二零一九年一月一日起至二零一九年十一月二十八日(即New Century Netherlands I B.V.的出售日期(「**出售日期**」))，其擁有荷蘭酒店)止期間按比例的年度基本租金。

下表為本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的主要租賃協議的概要：

租賃協議生效期間	總租金計算方法	二零二零年年度基本租金 (包含增值稅)	年度基本租金調整
初步酒店物業	二零一三年七月十日至 二零二三年七月九日	總收益的20%加經營毛利的34%	首五個年度的各酒店物業(即初步酒店物業及開封酒店)年度基本租金維持不變。於首五個年度後，後續期間(「 <b>後續期間</b> 」)各酒店物業的年度基本租金將為市場年度基本租金(「 <b>市場年度基本租金</b> 」)，其金額由獨立專業物業估值師釐定。
開封酒店	二零一五年八月一日至 二零二五年七月三十一日	人民幣18,754,000元(由於疫情期間停業從原年度基本租金人民幣22,000,000元下調)	倘釐定的市場年度基本租金低於前四個年度從承租人獲取的平均年度租金(「 <b>參考平均租金</b> 」)的85%，則後續期間每個年度的各酒店物業年度基本租金應為各酒店物業參考平均租金的85%，而非市場年度基本租金。此外，在任何情況下，初步酒店物業及開封酒店於後續期間各年的年度基本租金分別不得少於人民幣183.6百萬元及人民幣18.7百萬元。

- (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(統稱為「**酒店集團**」)的租金收入人民幣3,639,000元(未經扣除增值稅人民幣173,000元)(二零一九年：人民幣4,106,000元(未經扣除增值稅人民幣196,000元))。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 7 經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
產業信託管理人費用(附註8及26(b))	20,405	24,603
城市房地產及土地使用稅	15,847	17,910
法律及其他專業費用	2,467	5,586
營業及其他稅項、附加及印花稅	1,594	2,244
核數師酬金	1,368	1,758
受託人費用(附註26(b))	874	1,066
估值費(附註26(b))	408	565
維護及維修	91	559
雜項	491	844
經營開支總額	43,545	55,135

### 8 產業信託管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
基本費用	13,109	15,993
浮動費用	7,296	8,610
	20,405	24,603

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，金額為以下各項的總和：

- 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權益；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」)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已付及應付產業信託管理人的基本費用及浮動費用乃按發行有關基金單位當時現行市價以基金單位形式支付(二零一九年：50%以現金形式支付及50%以基金單位形式支付)。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綜合分派表內加回。

出售費用(「出售費用」)按開元產業信託所出售的任何房地產售價的0.5%計算。於二零二零年，並無向產業信託管理人支付任何出售費用(二零一九年：以現金形式支付人民幣1,537,000元)。與出售附屬公司有關的出售費用計入出售成本項下，並於計算出售收益時與總現金代價相抵。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 9 其他(虧損)/收益—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益	-	69,653
政府補貼(a)	7,346	2,439
衍生金融工具的公平值虧損	-	(7,718)
結算衍生金融工具的公平值虧損(附註18)	(47,988)	-
已變現外匯虧損淨額	(702)	(205)
未變現外匯(虧損)/收益淨額	(7)	13
其他	445	(1,268)
	<b>(40,906)</b>	<b>62,914</b>

#### (a) 政府補貼

政府補貼主要指城市房地產及土地使用稅優惠，以及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。本集團並無直接受惠於任何其他形式的政府資助。

### 10 融資成本—淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款的利息收入	5,027	4,913
融資成本		
— 銀行借款及關聯方貸款的利息開支	(87,852)	(85,710)
— 融資活動產生的未變現外匯虧損淨額	(1,426)	(32,861)
— 銀行借款交易成本的攤銷	(48,879)	(28,531)
— 融資活動產生的已變現外匯虧損淨額	(24,228)	(5,003)
— 其他融資成本	(6,716)	(3,274)
	<b>(169,101)</b>	<b>(155,379)</b>
融資成本—淨額	<b>(164,074)</b>	<b>(150,466)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 11 所得稅抵免／(開支)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅		
— 企業所得稅	(30,373)	(39,979)
遞延所得稅		
— 企業所得稅(附註21)	131,787	11,195
稅項抵免／(開支)	101,414	(28,784)

本集團就除稅及與基金單位持有人交易前虧損的稅項，與採用綜合收益表虧損適用的加權平均稅率而應產生的理論稅額的差額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前虧損	(649,327)	(7,900)
按各實體適用的法定稅率計算的稅項	111,880	(42,351)
不可扣稅開支	—	(686)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	(1,841)	(650)
附屬公司盈利的預扣稅	(9,400)	(4,140)
出售一間附屬公司的免稅收入	—	18,809
過往年度調整	756	—
動用以前年度未確認的稅項虧損	19	234
稅項(抵免)／開支	101,414	(28,784)

#### (a) 香港利得稅

於香港註冊成立的公司的利得稅稅率為16.5% (二零一九年：16.5%)。由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度在香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備。

**11 所得稅抵免／(開支) (續)****(b) 盧森堡企業所得稅**

於盧森堡註冊成立的公司須就最初175,000歐元應課稅收入按15%的稅率、就175,000歐元至200,000歐元應課稅收入按26,250歐元加上其31%以及就超過200,000歐元的應課稅收入按17%的稅率繳納所得稅(二零一九年：與二零二零年相同)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，計及團結附加稅(按企業所得稅的7%(二零一九年：7%))及市政營業稅6.75%(二零一九年：6.75%)，盧森堡總稅率為22.80%或24.94%(二零一九年：與二零二零年相同)。由於盧森堡附屬公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無應課稅收入，故並未就盧森堡企業所得稅計提撥備。

此外，根據盧森堡企業所得稅法，通過申請參與豁免而處置股權投資所產生的資本收益不徵稅。資本收益指扣除股權投資成本後的股權轉讓價格結餘。

**(c) 中國企業所得稅**

於中國註冊成立的公司的所得稅稅率為25%(二零一九年：25%)。

本集團有關於中國的營運活動所得稅撥備基於現有法律、詮釋及慣例就估計應課稅溢利按適用稅率計算。

**(d) 中國預扣所得稅**

根據中國企業所得稅法，向中國成立的外資企業的境外投資者宣派股息將被徵收10%預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司就於二零零八年一月一日起所得盈利派發股息繳納預扣稅。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘合資格公司可被視為股息的實益擁有人及其直接持有內地企業至少25%的資本，則其將按較低5%的預扣稅稅率繳稅。於二零二零年四月十四日，銳至投資有限公司及星空投資有限公司成功重續香港特別行政區居民身份證明(有效期為三年)。鑒於上文所述，中國當地稅務機構就有關浙江開元酒店投資管理集團有限公司(「浙江開元酒店」)所宣派的股息的預扣稅授予5%稅項調整付款及截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度採用5%的預扣稅稅率。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，除宣派二零一九年股息外，浙江開元酒店亦已向其中國境外的母公司宣派及派付總額為人民幣110,817,502元的額外股息。有關未匯出盈利預扣稅的遞延所得稅負債並無於往期就相關盈利進行確認。因此，相關預扣稅總額人民幣5,541,000元於即期所得稅項下確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 12 投資物業

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	3,997,000	4,612,000

本集團的投資物業位於中國。位於中國的投資物業乃按35至40年土地使用權持有。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>按公平值</b>		
年初結餘	4,612,000	4,979,073
公平值虧損(a)	(615,130)	(120,094)
添置	130	2,172
於損益確認的匯兌差額	-	(3,616)
出售一間附屬公司	-	(245,535)
年末結餘	3,997,000	4,612,000

- (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(「主要估值師」)進行獨立估值，以釐定投資物業於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的公平值。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，銀行借款乃以賬面總值分別為人民幣3,997,000,000元及人民幣4,612,000,000元的初步酒店物業及開封酒店作抵押(附註20)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 12 投資物業(續)

下文為根據國際財務報告準則就該等投資物業進行公平值計量之資料：

種類	於二零二零年十二月三十一日的公平值計量乃採用		
	相同資產在活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	其他重大可觀察輸入值 (第二層) 人民幣千元	重大不可觀察輸入值 (第三層) 人民幣千元
經常性公平值計量			
投資物業：			
— 初步酒店物業	-	-	3,617,000
— 開封酒店	-	-	380,000
	-	-	3,997,000

種類	於二零一九年十二月三十一日的公平值計量乃採用		
	相同資產在活躍市場的報價 (第一層) 人民幣千元	其他重大可觀察輸入值 (第二層) 人民幣千元	重大不可觀察輸入值 (第三層) 人民幣千元
經常性公平值計量			
投資物業：			
— 初步酒店物業	-	-	4,192,000
— 開封酒店	-	-	420,000
	-	-	4,612,000

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無於第一、二和三層之間進行任何轉撥。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 12 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入值的公平值計量的投資物業(第三層)

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度
	中國 人民幣千元
於二零二零年一月一日	4,612,000
添置	130
公平值虧損	(615,130)
於二零二零年十二月三十一日	3,997,000

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度		
	中國 人民幣千元	荷蘭 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	4,730,000	249,073	4,979,073
添置	2,172	-	2,172
出售一家附屬公司	-	(245,535)	(245,535)
公平值(虧損)/收益	(120,172)	78	(120,094)
於損益確認之匯兌差額	-	(3,616)	(3,616)
於二零一九年十二月三十一日	4,612,000	-	4,612,000

#### 本集團的估值流程

本集團的投資物業已於二零二零年十二月三十一日由合資格獨立專業估值師戴德梁行有限公司進行估值，該公司持有相關認可專業資格，對所估投資物業的所在位置及所屬類別有近期估值經驗。目前所有投資物業已達致最高及最佳用途。

產業信託管理人審閱主要估值師所作估值以便作出財務報告，並直接向產業信託管理人的財務及投資委員會(「財務及投資委員會」)匯報。產業信託管理人及主要估值師就估值流程及結果每年至少舉行一次討論會(與本集團年度報告日期一致)。

### 12 投資物業(續)

#### 本集團的估值流程(續)

於各個財政年度終結時，產業信託管理人：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入值；
- 評估物業市場狀況及物業估值較上一年度估值報告的變動；及
- 與主要估值師召開討論會。

於各個報告日期，產業信託管理人、財務及投資委員會以及主要估值師於年度估值討論會上就第三層公平值的變動進行分析。

#### 估值方法

就初步酒店物業及開封酒店而言，有關估值乃根據重大不可觀察輸入值採用貼現現金流量方法釐定。該等輸入值包括：

未來租金現金流入	根據物業的實際位置、類型及質素，並輔以任何現有租約及其他合約條款以及外部證據(如同類物業的現行市場租金)；
貼現率	反映現時市場就現金流量金額及時間不確定性的評估；
維護成本	包括為維護物業於其預計可使用年期內的功能性的必要投資；及
最終增長率	計及有關空置率及市場租金的假設。

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，初步酒店物業及開封酒店的估值方法並無變動。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 12 投資物業(續)

#### 估值方法(續)

使用重大不可觀察輸入值計量公平值(第三層)的相關資料

種類	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍(可能性-加權平均)	不可觀察輸入值與 公平值的關係
	估值方法	貼現現金流量			
初步酒店物業及 開封酒店	3,997,000	貼現現金流量	租值	初步酒店物業及開封酒店的租金收入：  初步酒店物業及開封酒店的年度基本租金均為預先釐定的固定年度金額。初步酒店物業及開封酒店的租金總額按承租人經營初步酒店物業及開封酒店各自的總收入的20%加上各自經營毛利的34%計算。倘該年度租金總額少於年度基本租金，則承租人須支付差額。  其他租金收入：  總月租(未計增值稅)介乎人民幣36,400元至人民幣1,064,599元	輸入值越高，公平值越高
			平均每日房租 (「平均每日房租」)	二零二一年-介乎人民幣325元至人民幣560元	
			平均每日房租年增長	穩定在4%	
			可用客房入住率	二零二一年-介乎55%至70% 穩定在68%至75%	
			餐飲(「餐飲」)收益	二零二一年-佔總收益的26%至63% 穩定在26%至66%	
			最終增長率	4%	
			傢俬、裝置及設備 (「傢俬、裝置及設備」) 撥備	總收益的2%	輸入值越高，公平值越低
			貼現率	開封酒店：9.25%；初步酒店物業：8.75%	

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 12 投資物業(續)

#### 估值方法(續)

使用重大不可觀察輸入值計量公平值(第三層)的相關資料

種類	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍(可能性-加權平均)	不可觀察輸入值與 公平值的關係	
初步酒店物業及 開封酒店	4,612,000	貼現現金流量	租值	初步酒店物業及開封酒店的租金收入：  初步酒店物業及開封酒店的年度基本租金均為預先釐定的固定年度金額。初步酒店物業及開封酒店的租金總額按承租人經營初步酒店物業及開封酒店各自的總收入的20%加上各自經營毛利的34%計算。倘該年度租金總額少於年度基本租金，則承租人須支付差額。  其他租金收入：  總月租(未計增值稅)介乎人民幣36,400元至人民幣1,521,021元	輸入值越高，公平值越高	
			平均每日房租 (「平均每日房租」)	二零二零年-介乎人民幣365元至人民幣670元		
			平均每日房租年增長	穩定在4%		
			可用客房入住率	二零二零年-介乎60%至74% 穩定在68%至76%		
			餐飲(「餐飲」)收益	二零二零年-佔總收益的25%至64% 穩定在25%至68%		
			最終增長率	4%		
			傢俬、裝置及設備 (「傢俬、裝置及設備」) 撥備	總收益的2%		輸入值越高，公平值越低
			貼現率	開封酒店：9.25%；初步酒店物業：8.75%		

不可觀察輸入值之間存在相關性。未來租金收入增加可能與成本變化掛鈎。如剩餘租期增加，收益率可能出現變化。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 13 商譽

	商譽 人民幣千元
截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度 年初及年末賬面淨值	7,987
於二零二零年及二零一九年十二月三十一日 成本	7,987
累計減值	-
賬面淨值	7,987

#### 商譽的減值測試

就減值審閱而言，商譽的可收回金額根據使用價值計算確定。該等計算按管理層批准的五年財務預算的稅前現金流量預測。五年期間之後的現金流量使用下文所列的估計增長率推算而出。編製經批准預算所涵蓋期間的現金流量預測涉及多項假設及估計。

現金流量預測中所採用的主要假設如下：

用於租金收入的主要假設	— 平均每日房租年增長率	4%
	— 可用客房入住率	68%
長期年度增長率		4%
年度貼現率		9.25%

該等假設已用於分析現金產生單位。管理層編製財務預算反映實際及過往年度表現及市場發展預期。管理層採用稅前利率估計貼現率，有關利率反映市場對貨幣時間價值及現金產生單位特定風險的評估。需要作出判斷以確定現金流量預測中所採用的主要假設，有關主要假設的變動會對該等現金流量預測產生重大影響。

根據評估，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無商譽出現減值。

### 14 其他長期資產

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
託管按金(附註15(b))	-	11,723
就未提取銀行融資已付費用	1,730	1,313
	1,730	13,036

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 15 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	3,083	2,621
其他應收款項	235	3,130
託管按金(b)	12,038	-
預付款項	13	1,780
<b>貿易及其他應收款項及預付款項－淨額</b>	<b>15,369</b>	<b>7,531</b>

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

- (a) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，貿易應收款項為應收第三方承租人的租金收入。應收關聯方的貿易應收款項請參閱附註26(c)。

於二零二零年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：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項，總額		
– 30天內	3,083	2,621

授予客戶的信用期通常為30天內。貿易應收款項並不計息。本集團應用簡化方法，要求預期全期虧損於應收款項初始確認時起確認。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團認為彼等客戶並無重大財務困難且根據過往經驗，彼等客戶的信貨質素並無重大變動。已確認減值虧損並不重大。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，本集團全部貿易應收款項的賬面值均以人民幣計值。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有貿易應收款項已予質押，作為本集團銀行借款的抵押品（附註20）。

- (b) 其指公證賬戶內的託管按金1,500,000歐元（相當於(i)於二零二零年十二月三十一日的人民幣12,038,000元及(ii)於二零一九年十二月三十一日的人民幣11,723,000元，計入「其他長期資產」（附註14）），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解除。

### 16 現金及現金等值及受限制現金

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	279,623	699,040
減：受限制現金(b)	(181,528)	(504,978)
<b>現金及現金等值</b>	<b>98,095</b>	<b>194,062</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 16 現金及現金等值及受限制現金(續)

現金及現金等值以及受限制現金以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及手頭現金：		
• 人民幣	262,447	336,988
• 美元	1,652	2,026
• 港元	15,507	121,460
• 歐元	17	238,566
	<b>279,623</b>	<b>699,040</b>

(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)按銀行浮動存款利率賺取利息。

(b) 於二零二零年十二月三十一日，受限制現金指根據貸款融資抵押予銀行作為保證金的擔保存款(附註20)。

於二零一九年十二月三十一日，受限制現金指根據貸款融資存入儲備賬戶，並抵押予銀行作為保證金的擔保存款(附註20)。

### 17 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	692	941
其他應付款項	16,678	34,435
客戶預付款項	2,534	1,532
應計稅項(所得稅除外)	12,290	7,718
應付股息	3,348	1,979
	<b>35,542</b>	<b>46,605</b>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項		
- 90天內	21	86
- 90天以上360天以內	6	40
- 360天以上720天以內	78	255
- 720天以上	587	560
	<b>692</b>	<b>941</b>

於二零二零年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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 18 衍生金融工具

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
利率掉期	-	6,497

本集團與多家商業銀行訂立利率掉期。然而，由於於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，該等工具未能符合對沖會計的條件，故並無入賬列作對沖工具。該等衍生金融工具的公平值變動產生的損益於綜合收益表「其他（虧損）／收益－淨額」中確認（附註9）。

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。於二零一九年十二月三十一日，未履行利率掉期的名義本金額為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%。該等利率掉期已於二零二零年結清，總額為人民幣47,988,000元的結算虧損於綜合收益表「其他（虧損）／收益－淨額」中確認（附註9）。

### 19 遞延收入

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
與資產有關的政府補貼	2,335	2,741

遞延收入指與若干資產有關的政府補貼，該等補貼均以遞延方式處理，並於有關資產的預計可使用年期內以直線法在綜合收益表內確認。遞延收入的變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初結餘	2,741	3,147
計入損益	(406)	(406)
年末結餘	2,335	2,741

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 20 借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行借款本金—有抵押(a)	1,583,500	1,902,465
減：交易成本	(23,862)	(44,103)
非流動銀行借款的即期部分	(31,829)	(52,573)
	<b>1,527,809</b>	<b>1,805,789</b>
<b>流動</b>		
銀行借款—有抵押(a)	176,400	241,861
非流動銀行借款的即期部分	31,829	52,573
	<b>208,229</b>	<b>294,434</b>

本集團的借款以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
港元	-	1,911,291
人民幣	1,736,038	188,932
	<b>1,736,038</b>	<b>2,100,223</b>

本集團借款面對的利率變動風險及其以合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)呈列如下：

	六個月或 以下 人民幣千元	六個月至 十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日	189,635	18,594	1,527,809	1,736,038
於二零一九年十二月三十一日	243,445	50,989	1,805,789	2,100,223

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 20 借款(續)

借款的到期日如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	208,229	294,434
一至兩年	680,428	55,759
兩至三年	7,480	1,750,030
三年以上	839,901	-
	<b>1,736,038</b>	<b>2,100,223</b>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率呈列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
借款－流動		
－美元	-	3.95%
－港元	3.93%	3.90%
－人民幣	3.97%	-
借款－非流動		
－港元	9.95%	6.22%
－人民幣	5.04%	6.25%
－歐元	-	3.79%

由於貼現影響並不重大，因此流動借款的公平值相等於其賬面值。

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>賬面值</b>		
銀行借款	1,527,809	1,805,789
<b>公平值</b>		
銀行借款	1,464,363	1,782,192

公平值乃按採用於各結算日的現行市場利率貼現的現金流量計算，且屬於公平值分級制的第二層。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 20 借款(續)

#### (a) 銀行借款—有抵押

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣176,400,000元由銀行存款(附註16)作抵押；而銀行借款人民幣1,583,500,000元由投資物業(附註12)及所有貿易應收款項(附註15及26(c))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(附註16)作抵押。銀行借款人民幣1,902,465,000元由下列各項作抵押及擔保：

- 由投資物業(附註12)、擔保存款人民幣242,478,000元(附註16)及所有貿易應收款項(附註15及26(c)(i))作抵押；
- 由本集團附屬公司浙江開元酒店、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作擔保。

本集團擁有以下未提取銀行借款融資：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
港元／美元融資—超過一年後到期	656,479	456,848

於二零一九年四月，本集團訂立一份新港元／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，為期三年。於二零二零年十二月三十一日，並無動用該融資(二零一九年：提取270,000,000港元(相當於人民幣241,861,000元))。

### 21 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：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後收回	755,892	891,653
— 將於12個月內收回	4,643	4,809
	<b>760,535</b>	<b>896,462</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 21 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債(續)

遞延所得稅負債淨額的變動如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初結餘	896,462	929,159
計入損益(附註11)	(131,787)	(11,195)
出售一間附屬公司	-	(21,208)
計入其他全面收入-匯兌儲備	-	(294)
年內付款	(4,140)	-
年末結餘	760,535	896,462

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度遞延所得稅資產及負債的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下：

遞延所得稅資產	稅項虧損 人民幣千元	遞延收入 人民幣千元	衍生 金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	751	786	2	1,539
扣除自損益	(417)	(100)	(2)	(519)
出售一間附屬公司	(273)	-	-	(273)
扣除自其他全面收入-匯兌儲備	(61)	-	-	(61)
於二零一九年十二月三十一日	-	686	-	686
扣除自損益	-	(102)	-	(102)
於二零二零年十二月三十一日	-	584	-	584

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 21 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債(續)

遞延所得稅負債	投資物業稅務 賬面值與會計 賬面值之間的 差異 人民幣千元	銀行借款 交易成本攤銷 人民幣千元	附屬公司未匯出 盈利的預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	929,756	331	-	611	930,698
(計入)/扣除自損益	(16,114)	184	4,140	76	(11,714)
出售一間附屬公司	(21,481)	-	-	-	(21,481)
計入其他全面收入-匯兌儲備	(354)	(1)	-	-	(355)
於二零一九年十二月三十一日	891,807	514	4,140	687	897,148
(計入)/扣除自損益	(141,023)	5,209	3,859	66	(131,889)
年內付款	-	-	(4,140)	-	(4,140)
於二零二零年十二月三十一日	750,784	5,723	3,859	753	761,119

遞延所得稅資產於很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益時就結轉稅務虧損進行確認。本集團並未就可結轉抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣37,730,000元(二零一九年:人民幣26,754,000元)確認遞延所得稅資產人民幣8,361,000元(二零一九年:人民幣6,539,000元)。對未就稅務虧損確認遞延所得稅資產的稅率變動負面影響為零(二零一九年:人民幣232,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 22 基金單位持有人應佔資產淨值

	基金單位數目	基金單位持有人 應佔資產淨值 人民幣千元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>		
年初結餘	962,464,398	2,334,110
發行新基金單位(a)	8,957,086	12,914
就註銷購回基金單位(c)	(293,000)	(415)
年內虧損	–	(37,502)
年內向基金單位持有人支付的分派(e)	–	(79,704)
其他全面收入－匯兌儲備	–	677
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>971,128,484</b>	<b>2,230,080</b>
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>		
年初結餘	971,128,484	2,230,080
發行新基金單位(b)	16,880,653	16,021
年內虧損	–	(545,541)
年內向基金單位持有人支付的分派(f)	–	(28,163)
其他全面收入－匯兌儲備	–	437
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>988,009,137</b>	<b>1,672,834</b>

(a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，開元產業信託已發行8,957,086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%；及

於二零一九年九月二十七日，按發行價每基金單位1.5315港元向產業信託管理人發行4,486,341個基金單位（相當於人民幣6,202,000元），作為支付截至二零一九年六月三十日止六個月的產業信託管理人費用的50%。

(b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，開元產業信託已發行16,880,653個基金單位：

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產業信託管理人費用的50%；及

於二零二零年九月二十五日，按發行價每基金單位1.1050港元向產業信託管理人發行10,261,304個基金單位（相當於人民幣9,921,000元），作為支付截至二零二零年六月三十日止六個月的產業信託管理人的費用。

(c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度概無購回或註銷基金單位（二零一九年：自二零一九年八月至十一月，開元產業信託按介乎1.50港元至1.75港元的現有市價以總代價461,000港元（相當於人民幣415,000元）於聯交所購回並註銷總共293,000個基金單位）。

(d) 於二零二零年十二月三十一日，每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣1.6931元，乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣1,672,834,000元除以已發行基金單位數目988,009,137個計算（二零一九年：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）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 22 基金單位持有人應佔資產淨值(續)

- (e) 截至二零一九年十二月三十一日止年度所派付金額為人民幣79,704,000元的分派包括：
- 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總金額為人民幣45,878,000元的末期分派，已於二零一九年五月二十四日支付予基金單位持有人；及
  - 自二零一九年一月一日起至二零一九年六月三十日止期間總金額為人民幣33,826,000元的中期分派，已於二零一九年九月二十七日支付予基金單位持有人。
- (f) 截至二零二零年十二月三十一日止年度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。

### 23 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計算的每基金單位虧損

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計算的每基金單位虧損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除以年內已發行基金單位的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	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 (人民幣千元)	(545,541)	(37,502)
已發行基金單位的加權平均數(千個)	977,946	966,318
每基金單位基本虧損(人民幣元)	(0.5578)	(0.0388)

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無已發行具攤薄影響的工具，每基金單位攤薄虧損與每基金單位基本虧損相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 24 現金流量資料

#### (a) 除稅前虧損與經營所得現金對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前及與基金單位持有人交易前的虧損	(649,327)	(7,900)
就以下項目作出調整：		
— 投資物業公平值變動 (附註12)	615,130	120,094
— 銀行借款利息開支 (附註10)	87,852	85,710
— 未變現外匯虧損淨額 (附註9及10)	1,433	32,848
— 銀行借款交易成本攤銷 (附註10)	48,879	28,531
— 衍生金融工具的公平值虧損 (附註9)	—	7,718
— 融資活動產生的已變現外匯虧損淨額 (附註10)	24,228	5,003
— 其他融資成本 (附註10)	6,716	3,274
— 結算衍生金融工具的公平值虧損 (附註9)	47,988	—
— 有關出售一間附屬公司的已變現外匯儲備	—	(159)
— 攤銷遞延收入 (附註19)	(406)	(406)
— 受限制現金的利息收入	(1,528)	(2,879)
— 出售一間附屬公司收益 (附註9)	—	(69,653)
	<b>180,965</b>	<b>202,181</b>
營運資金變動：		
— 貿易及其他應收款項及預付款項 (增加) / 減少	(8,332)	2,037
— 貿易及其他應付款項增加	4,738	6,327
— 應收關聯方款項增加	(37,312)	(8,302)
— 應付關聯方款項減少	(1,990)	(1,307)
	<b>138,069</b>	<b>200,936</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 24 現金流量資料(續)

#### (b) 與融資活動相關的淨現金及負債

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等值	98,095	194,062
受限制現金	181,528	504,978
借款—須於一年內償還	(208,229)	(294,434)
借款—須於一年後償還	(1,527,809)	(1,805,789)
應付關聯方貸款	(60,000)	—
應付股息	(3,348)	(1,979)
	<b>(1,519,763)</b>	<b>(1,403,162)</b>
現金及受限制現金	279,623	699,040
借款—固定利率	(921,430)	(1,858,362)
借款—浮動利率	(874,608)	(241,861)
應付股息	(3,348)	(1,979)
	<b>(1,519,763)</b>	<b>(1,403,162)</b>

	其他資產		來自融資活動的負債				總計 人民幣千元
	現金及 現金等值 人民幣千元	受限制現金 人民幣千元	一年內到期的 借款 人民幣千元	一年後到期的 借款 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	應付關聯方貸款 人民幣千元	
於二零一九年一月一日	332,373	261,741	(2,096,048)	(113,787)	(827)	—	(1,616,548)
現金流量	(141,659)	243,237	1,875,701	(1,708,414)	4,441	—	273,306
非現金變動							
已宣派股息	—	—	—	—	(5,593)	—	(5,593)
匯兌調整	3,348	—	(9,287)	(26,294)	—	—	(32,233)
銀行借款交易成本攤銷	—	—	(12,227)	(9,867)	—	—	(22,094)
重新分類	—	—	(52,573)	52,573	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日	194,062	504,978	(294,434)	(1,805,789)	(1,979)	—	(1,403,162)
現金流量	(94,541)	(323,450)	144,336	285,071	—	(60,000)	(48,584)
非現金變動							
已宣派股息	—	—	—	—	(1,369)	—	(1,369)
匯兌調整	(1,426)	—	(5,531)	(11,277)	—	—	(18,234)
銀行借款交易成本攤銷	—	—	(31,850)	(16,564)	—	—	(48,414)
重新分類	—	—	(20,750)	20,750	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日	98,095	181,528	(208,229)	(1,527,809)	(3,348)	(60,000)	(1,519,763)

## 25 承擔

### 資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就投資物業，已訂約但未撥備	-	2,462

## 26 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

除綜合財務報表其他章節所披露的交易及結餘外，本集團於年內與關連人士及關聯方訂立下列重大交易：

### (a) 與關連人士／關聯方的關係性質

下表概述於二零二零年十二月三十一日關連人士／關聯方的姓名、名稱及與本集團的關係性質。

關連人士／關聯方	與本集團的關係
陳妙林	開元產業信託重大持有人
金文杰	產業信託管理人主席兼非執行董事(「董事」)
張冠明	董事
浩豐國際有限公司(「浩豐國際」)	開元產業信託重大持有人
開元旅業集團有限公司	開元產業信託重大持有人及董事的相聯法團
杭州開元房地產集團有限公司	開元產業信託重大持有人及董事的相聯法團
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	開元產業信託重大持有人及董事的相聯法團 (直至二零一九年八月十四日)
杭州開元裝飾工程有限公司	開元產業信託重大持有人的相聯法團
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	開元產業信託重大持有人及董事的相聯法團
酒店集團	開元產業信託重大持有人及董事的相聯法團
開封開元名都商務酒店有限公司	開元產業信託重大持有人的相聯法團
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	開元產業信託重大持有人的相聯法團
產業信託管理人	開元產業信託管理人
受託人	開元產業信託受託人
戴德梁行有限公司	開元產業信託主要估值師

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 26 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯方的交易

已收／應收以下各方的租金收入：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
酒店集團(i)	182,874	204,106
開封開元名都商務酒店有限公司	18,754	22,000
開元旅業集團有限公司	1,797	1,999
杭州開元房地產集團有限公司	1,676	1,861
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	470	361
杭州開元裝飾工程有限公司	122	122
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	66	-
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	-	82
	<b>205,759</b>	<b>230,531</b>

(i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度的酒店集團租金收入淨額為人民幣175,823,000元(二零一九年：人民幣196,235,000元)，乃按租金收入總額人民幣182,874,000元(二零一九年：人民幣204,106,000元)扣減增值稅人民幣7,051,000元(二零一九年：人民幣7,871,000元)計算。

已收／(已退回)以下各方的租金按金：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
酒店集團	(224)	(2)
杭州開元物產集團有限公司	46	-
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	44	-
開元旅業集團有限公司	(15)	-
	<b>(149)</b>	<b>(2)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 26 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (b) 與關連人士／關聯方的交易(續)

應付關聯方貸款及已付／應付利息開支：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付浩豐國際貸款(ii)	60,000	—
已付／應付浩豐國際利息開支	981	—
應付開元旅業集團有限公司貸款(iii)	788,100	—
	<b>849,081</b>	<b>—</b>

(ii) 於二零二零年七月，開元產業信託的全資附屬公司Spearhead Global Limited與浩豐國際訂立融資協議，據此，浩豐國際向Spearhead Global Limited授出一項承諾額為人民幣100,000,000元之無抵押貸款融資，期限為截至二零二五年七月十日或(如較早發生)日期為二零二零年七月九日之新境外定期貸款融資人民幣700百萬元項下的所有未償還款項獲悉數償還當日。本金額為人民幣60,000,000元已於二零二零年七月提取，年利率為3.4%。

(iii) 於二零二零年七月，開元產業信託的全資附屬公司浙江開元酒店與開元旅業集團有限公司訂立融資協議，據此，開元旅業集團有限公司向浙江開元酒店授出一項承諾額為人民幣788,100,000元之無抵押免息貸款，期限為截至二零二零年八月十日或(如較早發生)當時原有銀行融資項下所有未償還款項獲悉數償還當日。有關融資已用作過橋短期貸款融資，推進浙江開元酒店的資本削減，以將資金匯出境外以及償還部分當時原有未償還債務。本金額人民幣788,100,000元已於二零二零年七月提取並悉數償還。隨後有關融資相應屆滿。

其他關連人士交易：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已付／應付產業信託管理人的產業信託管理人費用(附註7)	20,405	26,140
已付／應付受託人的受託人費用(附註7)	874	1,138
已付／應付戴德梁行有限公司的估值費(附註7)	408	616
	<b>21,687</b>	<b>27,894</b>

#### (c) 與關連人士／關聯方的結餘

應收以下各方的貿易應收款項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
酒店集團(i)	59,729	28,689
開封開元名都商務酒店有限公司(i)	8,384	2,113
	<b>68,113</b>	<b>30,802</b>

(i) 於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，所有應收關聯方的貿易應收款項已作為本集團銀行借款(附註20)的抵押品予以抵押。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 26 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 與關連人士／關聯方的結餘(續)

授予關聯方的信用期通常為30天內。貿易應收款項並不計息。本集團應用簡化方法，要求預期全期虧損自應收款項初始確認時起確認。應收關聯方的貿易應收款項的賬齡均在信用期內。本集團認為關聯方並無重大財務困難且根據過往經驗，關聯方的信貸質素並無重大變動，已確認減值虧損並不重大。

應收以下各方的其他應收款項：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
產業信託管理人	35	34

應付以下各方的其他應付款項：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	20,803	21,026
產業信託管理人	10,484	12,200
開元旅業集團有限公司	451	466
杭州開元房地產集團有限公司	480	434
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	67	67
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	44	-
杭州開元裝飾工程有限公司	31	31
應付關聯方的其他應付款項小計	54,360	56,224
受託人(ii)	355	530
戴德梁行有限公司(ii)	85	268
	54,800	57,022

(ii) 應付受託人及戴德梁行有限公司的其他應付款項計入綜合資產負債表內的「貿易及其他應付款項」。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度  
(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 26 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

#### (c) 與關連人士／關聯方的結餘(續)

客戶墊款：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
酒店集團	16	155
開元旅業集團有限公司	153	148
杭州開元房地產集團有限公司	138	138
杭州開元一然文化旅遊管理有限公司	22	-
杭州開元裝飾工程有限公司	10	10
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	-	27
	<b>339</b>	<b>478</b>

應付關聯方貸款：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
浩豐國際	60,000	-

應付利息：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
浩豐國際	463	-

#### (d) 主要管理層薪酬

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無主要管理層薪酬。

#### (e) 董事酬金

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無支付或應付任何董事酬金。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

(除另有指明外，所有金額均以人民幣千元列示)

### 27 附屬公司

主要附屬公司詳情載於下文：

公司名稱	註冊成立日期及法律實體種類 (對於中國附屬公司)	已發行及繳足資本／註冊資本	本集團所持實際權益 (%)	主要業務及營業地點
<b>於中國註冊成立：</b>				
浙江開元酒店投資管理集團有限公司	二零零一年十一月三十日， 有限責任公司	人民幣111,000,000元	100%	於中國投資控股及酒店物業租賃
浙江銳至投資股份有限公司	一九九四年九月八日， 有限責任公司	人民幣102,571,739元	95.46%	於中國酒店物業租賃
寧波開元銳至投資有限公司	二零零四年十二月一日， 有限責任公司	人民幣170,488,723元	100%	於中國酒店物業租賃
長春開元銳至投資管理有限公司	二零零七年十一月十三日， 有限責任公司	人民幣120,000,000元	100%	於中國酒店物業租賃
淳安千島湖開元銳至投資有限公司	二零零一年一月十五日， 有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	於中國酒店物業租賃
開封開元名都大酒店有限公司	二零一三年十二月二十五日， 有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	於中國酒店物業租賃
<b>於英屬處女群島註冊成立：</b>				
Spearhead Global Limited	二零一三年三月八日	20,000股每股面值1美元的普通股	100%	於香港投資控股
Strong Tower Global Limited	二零一四年一月十三日	10,000股每股面值1美元的普通股	100%	於香港投資控股
<b>於香港註冊成立：</b>				
銳至投資有限公司	二零一三年三月二十五日	1股每股面值1港元的普通股	100%	於香港投資控股
星空投資有限公司	二零零七年五月二十二日	438,334,995股每股面值1港元的普通股	100%	於香港投資控股
惠富實業有限公司	二零一二年九月二十日	10,000股每股面值1港元的普通股	100%	於香港投資控股
New Century REIT Hong Kong I Limited	二零一六年八月三日	1股每股面值1歐元的普通股	100%	於香港投資控股
New Century Europe I S.à.r.l.	二零一六年五月二十日	12,500股每股面值1歐元的普通股	100%	於盧森堡投資控股

## 28 不可撤銷經營租賃

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

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內(a)	193,721	236,544
一年至五年	442,037	577,301
五年以上	39,817	33,727
	<b>675,575</b>	<b>847,572</b>

- (a) 於二零二零年十一月，浙江開元酒店（作為出租人）與浙江開元酒店管理股份有限公司（作為承租人）共同委任戴德梁行房地產諮詢（上海）有限公司（「估值師」）釐定自二零二一年七月十日起至二零二二年七月九日止第九個租賃年度（「二零二一年租賃年度」）初步酒店物業的市場年度基本租金。根據估值師報告，二零二一年租賃年度的市場年度基本租金為人民幣180百萬元，而酒店租賃及管理協議的其他條款（包括但不限於個別租金及保證金的計算）維持不變。鑒於市場年度基本租金及參考平均租金的85%（即人民幣175.4百萬元）低於人民幣183.6百萬元，承租人於二零二一年租賃年度的基本租金付款總額為人民幣183.6百萬元，較二零二零年租賃年度減少人民幣16.4百萬元（即二零二零年七月十日起至二零二一年七月九日止租賃期間）。

## 29 資產負債表日後事項

於二零二一年一月二十七日，開元產業信託宣佈，於二零二一年一月二十六日，德意志信託（香港）有限公司（作為賣方）已與產業信託管理人訂立買賣協議，以總代價1,921,018,274港元向浩豐國際（作為買方）出售所有Spearhead Global Limited（「目標公司」）已發行股份及應付開元產業信託的尚未償還貸款（「建議出售事項」）。作為完成建議出售事項（「完成」）的先決條件之一，目標公司將進行重組以收購所有Strong Tower Global Limited及New Century REIT Hong Kong I Limited已發行股份，因此目標公司及其附屬公司將擁有開元產業信託的所有營運業務及資產。該重組已於二零二一年二月完成。

由於建議出售事項構成開元產業信託之非常重大出售事項及關連人士交易，亦鑒於其完成後，開元產業信託並無剩餘營運房地產資產以符合根據房地產投資信託基金守則作為房地產投資信託基金經營的標準，因此，開元產業信託根據房地產投資信託基金守則將被終止及清算，而基金單位根據適用監管規定隨後將於聯交所被除牌，且開元產業信託將被撤銷認可資格。由於終止及隨後的清算及除牌為建議出售事項的自然結果，故建議出售事項應被視為建議終止、建議清算及建議除牌（統稱「建議事項」）的一部分。根據香港公司收購及合併守則，建議事項須獲獨立基金單位持有人（即除浩豐國際及與浩豐國際一致行動人士以外的基金單位持有人）（「獨立基金單位持有人」）在將於二零二一年四月十二日舉行的特別大會上通過批准門檻（即至少獲親身或委任代理投票的獨立基金單位持有人持有的基金單位所附票數的75%批准，而就相關決議案所投反對票不超過獨立基金單位持有人持有的基金單位所附票數的10%）批准。

倘建議事項獲獨立基金單位持有人批准，建議中期分派每個基金單位2.00港元將分派予合資格基金單位持有人，隨後開元產業信託將被終止、清算、除牌及撤銷認可資格。倘建議事項未獲獨立基金單位持有人批准，董事會將根據開元產業信託的投資政策、目標及策略重新考慮開元產業信託的其他策略性投資方案。

## 表現概覽

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
基金單位持有人應佔資產淨值 (人民幣千元)	<b>1,672,834</b>	2,230,080	2,334,110	2,404,023	2,371,097
每基金單位的基金單位持有人 應佔資產淨值(人民幣元)	<b>1.6931</b>	2.2964	2.4251	2.5081	2.4925
(相當於港元)(附註a)	<b>2.0117</b>	2.5635	2.7677	3.0005	2.7865
成交價較每基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值的 最高溢價(附註b)	不適用	不適用	不適用	不適用	7.66%
成交價較每基金單位的基金單位 持有人應佔資產淨值的 最高折讓(附註b)	<b>57.75%</b>	45.39%	45.80%	28.68%	23.56%
每基金單位分派收益率(包括特別 分派(如有))(附註c)	不適用	4.43%	6.70%	6.90%	7.65%
於報告期末的已發行基金單位 數目(個)	<b>988,009,137</b>	971,128,484	962,464,398	958,500,829	951,301,342
資產負債比率(附註d)	<b>41.7%</b>	39.9%	39.4%	36.5%	43.7%
總負債佔總資產的百分比(附註e)	<b>61.7%</b>	58.8%	58.2%	56.1%	62.3%

附註：

- 除另有所指者以外，於報告期末，港元金額乃按1港元=人民幣0.84164元(二零一九年：1港元=人民幣0.8958元)的匯率為基準。
- 最高溢價乃按截至二零二零年十二月三十一日止年度在聯交所的最高成交價1.60港元(二零一九年：1.95港元)計算。最高折讓乃按截至二零二零年十二月三十一日止年度在聯交所的最低成交價0.85港元(二零一九年：1.40港元)計算。  
  
由於於報告期末，二零二零年及二零一九年的最高成交價低於每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值，故無呈列最高溢價率。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於並無宣佈分派，故並無呈列每基金單位分派收益率。二零一九年的每基金單位分派收益率乃按截至二零一九年十二月三十一日止年度的每基金單位分派總額人民幣0.0640元(相當於0.0709港元)除以於二零一九年十二月三十一日的收市價1.60港元計算。
- 資產負債比率乃按於報告期末的借款總額(包括銀行借款及應付關聯方貸款，但不包括交易成本)除以資產總值計算。
- 此乃按於報告期末的負債總額(不包括借款交易成本及基金單位持有人應佔資產淨值)除以資產總值計算。

下文所載有關開元產業信託的業績、分派以及資產及負債概要，乃摘錄自己刊發經審計綜合財務報表。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>業績及分派</b>					
<b>收益</b>					
租金收入	<b>214,328</b>	254,881	275,956	293,407	316,750
除稅前及與基金單位持有人交易 前的(虧損)/溢利	<b>(649,327)</b>	(7,900)	117,948	308,520	255,447
所得稅抵免/(開支)	<b>101,414</b>	(28,784)	(92,259)	(135,351)	(132,406)
與基金單位持有人交易前的 年內(虧損)/溢利	<b>(547,913)</b>	(36,684)	25,689	173,169	123,041
基金單位持有人應佔(虧損)/溢利	<b>(545,541)</b>	(37,502)	24,258	170,594	119,268
向基金單位持有人支付的 年內分派總額	-	61,989	95,878	130,860	157,254

## 財務資料概要

	於十二月三十一日				
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>4,006,717</b>	4,633,023	4,987,060	4,905,378	5,675,552
流動資產	<b>363,140</b>	743,904	648,574	566,881	520,769
<b>總資產</b>	<b>4,369,857</b>	5,376,927	5,635,634	5,472,259	6,196,321
流動負債	<b>322,947</b>	415,123	2,224,330	359,183	778,588
非流動負債·不包括基金單位 持有人應佔資產淨值	<b>2,348,344</b>	2,702,251	1,042,946	2,676,236	3,016,394
總負債·不包括基金單位持有人 應佔資產淨值	<b>2,671,291</b>	3,117,374	3,267,276	3,035,419	3,794,982
非控股權益	<b>25,732</b>	29,473	34,248	32,817	30,242
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>1,672,834</b>	2,230,080	2,334,110	2,404,023	2,371,097
<b>總權益及負債</b>	<b>4,369,857</b>	5,376,927	5,635,634	5,472,259	6,196,321

## 產業信託管理人及註冊辦事處

開元資產管理有限公司  
香港  
皇后大道中99號中環中心  
47樓4706室  
電話：(852) 2153 3588  
傳真：(852) 3488 6403

## 產業信託管理人董事會

金文杰  
(主席兼非執行董事)  
何慧珠  
(行政總裁兼執行董事)  
張冠明  
(非執行董事)  
童錦泉  
(非執行董事)  
(自二零二零年七月三十一日起辭任)  
ANGELINI Giovanni  
(獨立非執行董事)  
俞漢度  
(獨立非執行董事)  
何建民  
(獨立非執行董事)

## 產業信託管理人負責人員

何慧珠  
張芷嫻

## 產業信託管理人審核委員會

俞漢度(主席)  
ANGELINI Giovanni  
何建民

## 產業信託管理人披露委員會

何慧珠(主席)  
張冠明  
俞漢度

## 產業信託管理人提名委員會

金文杰(主席)  
ANGELINI Giovanni  
何建民

## 產業信託管理人融資及投資委員會

何慧珠(主席)  
張芷嫻  
薛煒

## 產業信託管理人獲准人士

何慧珠

## 產業信託管理人公司秘書

陳振東(自二零二一年二月八日起辭任)  
薛煒先生(自二零二一年二月八日起獲委任)

## 受託人

德意志信託(香港)有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場60樓

## 公司資料

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

### 主要估值師

戴德梁行有限公司  
香港鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島中心27樓

### 法律顧問

德杰律師事務所  
香港中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈31樓

### 基金單位登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 物業管理人

浙江開元酒店管理股份有限公司  
中國  
杭州  
蕭山區  
北干街道市心中路818號18樓

### 股份代號

01275

### 網站

[www.ncreit.com](http://www.ncreit.com)

## 釋義及技術詞彙

「收購費用」	指	不超過向開元集團收購任何房地產價格的0.5%及不超過向第三方（開元集團除外）收購任何房地產價格的1%。
「平均每日房租」	指	平均每日房租，即客房收益除以已佔用客房。
「長春開元名都」	指	長春開元銳至投資管理有限公司（前稱長春開元名都大酒店有限公司），於二零零七年十一月十三日在中國註冊成立，為浙江開元酒店的全資附屬公司。
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予的涵義。
「董事」	指	產業信託管理人的董事。
「出售費用」	指	不超過開元產業信託所變現任何房地產售價的0.5%。
「惠富香港」	指	惠富實業有限公司，一家於二零一二年九月二十日在香港註冊成立的公司，為開元產業信託的間接全資附屬公司。
「建築面積」	指	就物業而言，指該物業的建築面積，即樓宇外牆內各樓層（包括任何地庫）的面積及樓宇內各陽台面積（以陽台整體尺寸計算，包括每邊厚度），並計入樓宇外牆厚度，但不包括僅為或擬用作停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、物料回收室、垃圾槽、垃圾房及為方便將廢物分類而提供的其他設施，或為提供通訊及廣播服務的設施，或僅為安放升降機、空調或供熱系統或任何類似服務的機電設備而佔據的面積。
「杭州開元房地產」	指	杭州開元房地產集團有限公司，一家於二零零一年七月六日在中國註冊成立的公司。

## 釋義及技術詞彙

「酒店租賃及管理協議」	指	就初步酒店物業而言，指浙江開元酒店與開元酒店管理訂立的日期為二零一三年六月十四日的主酒店租賃及管理協議及出租人與承租人訂立的獨立酒店租賃及管理協議，內容有關管理人向承租人租賃初步酒店物業及授予酒店管理職能；就開封酒店而言，指日期均為二零一五年六月二十九日的開封酒店租賃協議及開封酒店管理協議（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）。
「浩豐國際」	指	浩豐國際有限公司，一家於二零零八年一月十一日在英屬處女群島註冊成立的公司，於二零二零年十二月三十一日其83.90%、9.29%及6.81%已發行股份分別由陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生最終擁有。
「浩豐國際集團」	指	浩豐國際、其直接及間接附屬公司、關係人及聯營公司。
「初步酒店物業」	指	杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館、杭州千島湖開元度假村、寧波開元名都大酒店及長春開元名都大酒店；及各自稱為「初步酒店物業」。
「承租人」	指	就初步酒店物業及開封酒店而言，指開元酒店管理及其全資附屬公司，及就開封酒店而言，指開封開元名都酒店管理有限公司。
「出租人」	指	物業公司。
「開封酒店」	指	開封開元名都大酒店。
「開封開元名都」	指	開封開元名都大酒店有限公司，於二零一三年十二月二十五日在中國註冊成立，為浙江開元酒店的全資附屬公司。

「開封酒店租賃協議」	指	就開封酒店而言，指開封開元名都、開封開元名都酒店管理有限公司、開元旅業與產業信託管理人就租賃開封酒店於二零一五年六月二十九日訂立的酒店租賃協議（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）。
「開封酒店管理協議」	指	就開封酒店而言，指開封開元名都酒店管理有限公司與開元酒店管理就管理開封酒店於二零一五年六月二十九日訂立的酒店管理協議（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充及／或以其他方式修改）。
「荷蘭酒店」	指	荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫*，位於Veldmaarschalk Montgomerylaan 1, 5612 BA, Eindhoven, the Netherlands（附註）。
「開元開曼」	指	開元酒店集團有限公司，一家於二零一一年三月二十四日在開曼群島註冊成立的公司。
「開元歐洲」	指	New Century Europe I S.à.r.l.，一家根據盧森堡法律於二零一六年五月二十日註冊成立並於盧森堡商業登記處註冊的私營有限公司，為開元產業信託的間接全資附屬公司。
「開元集團」	指	開元開曼及其附屬公司。
「開元酒店管理」	指	浙江開元酒店管理股份有限公司，一家聯交所上市公司，於二零零八年十二月十七日在中國註冊成立，其註冊地址為中國杭州蕭山區北干街道市心中路818號18樓。
「New Century REIT Hong Kong I」	指	New Century REIT Hong Kong I Limited，一家於二零一六年八月三日在香港註冊成立的公司，為開元產業信託的全資附屬公司。

## 釋義及技術詞彙

「開元旅業」	指	開元旅業集團有限公司，一家於二零零一年一月九日在中國註冊成立的公司。
「寧波開元名都」	指	寧波開元銳至投資有限公司（前稱寧波開元名都大酒店有限公司），於二零零四年十二月一日在中國註冊成立，為浙江開元酒店的全資附屬公司。
「不競爭契約」	指	由陳妙林先生、浩豐國際、產業信託管理人及受託人於二零一三年六月十四日訂立的不競爭契約。
「發售通函」	指	開元產業信託於二零一三年六月二十四日刊發的發售通函（經二零一三年六月二十九日所刊發的補充發售通函補充）。
「普通決議案」	指	在基金單位持有人大會上獲提呈並獲出席及有投票權者以簡單多數票通過（須以投票表決方式進行）的決議案，惟會議的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位10%的基金單位持有人。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本報告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣。
「物業公司」	指	長春開元名都、浙江開元酒店、寧波開元名都、千島湖度假村、蕭山賓館公司、及開封開元名都。
「千島湖度假村」	指	淳安千島湖開元銳至投資有限公司（前稱杭州千島湖開元度假村開發有限公司），於二零零一年一月十五日在中國註冊成立，為浙江開元酒店的全資附屬公司。
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金。

「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。
「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。
「星空投資」	指	Sky Town Investments Limited（星空投資有限公司*），一家於二零零七年五月二十二日在香港註冊成立的公司，為開元產業信託的間接全資附屬公司。
「特別目的投資工具」或「SPV」	指	由開元產業信託根據房地產投資信託基金守則直接或間接擁有其全部或大部分權益且開元產業信託透過其持有或擁有房地產的實體，於二零二零年十二月三十一日，此等實體包括SPV (BVI)、SPV (HK)、星空投資、Strong Tower、惠富香港、New Century REIT Hong Kong I、開元歐洲及物業公司。
「特別決議案」	指	在基金單位持有人大會上獲提呈並獲親身或委派代表出席及有投票權者以75%或以上的多數票通過（須以投票表決方式進行）的決議案，惟會議的法定人數必須為兩名或以上合共持有已發行基金單位25%的基金單位持有人。
「SPV (BVI)」	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，為開元產業信託的全資附屬公司。
「SPV (HK)」	指	銳至投資有限公司，於二零一三年三月二十五日在香港註冊成立的公司，為開元產業信託的間接全資附屬公司。
「平方米」	指	平方米。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「Strong Tower」	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。

## 釋義及技術詞彙

「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訂立，構成開元產業信託的信託契約，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（可不時進一步修訂及補充）。
「基金單位」	指	開元產業信託基金單位。
「基金單位持有人」	指	基金單位的不時持有人。
「浮動個別租金」	指	根據酒店租賃及管理協議應付的租金。
「蕭山賓館公司」	指	浙江銳至投資股份有限公司（前稱浙江蕭山賓館股份有限公司），於一九九四年九月八日在中國註冊成立的非上市股份公司，由浙江開元酒店及28名獨立第三方分別擁有約95.46%及約4.54%。
「浙江開元酒店」	指	浙江開元酒店投資管理集團有限公司，一家於二零零一年十一月三十日在中國註冊成立的公司，為開元產業信託的間接全資附屬公司。
「浙江開元置業」	指	浙江開元置業有限公司，於二零零二年五月二十一日在中國註冊成立的公司。

中文或其他語言的公司名稱的英文譯名均附有「\*」符號，而英文的公司名稱的中文譯名亦附有「\*」符號，僅供識別。



**New Century Real Estate Investment Trust**  
**開元產業投資信託基金**



[www.ncreit.com](http://www.ncreit.com)