

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



New Century Real Estate Investment Trust

開元產業投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條
獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：1275)

由
開元資產管理有限公司
管理

截至二零一九年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

產業信託管理人報告

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」)截至二零一九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，已於二零二零年三月二十四日獲產業信託管理人董事會(「董事會」)批准。

長期目標及策略

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

開元產業信託的發起人為中華人民共和國(「中國」)國內最大的民營酒店集團(按營運中及開發中的高檔酒店客房數量計)開元旅業集團有限公司(「開元旅業」)及其附屬公司(統稱「開元旅業集團」)。《Hotels》雜誌於二零一九年七月／八月公佈的數據顯示開元旅業集團於二零一八年名列全球第25名。開元旅業集團擁有約455家營運中或開發中的星級酒店。

於二零一九年十二月三十一日，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」）（統稱「酒店物業」）。所有酒店物業均位於中國。該等酒店擁有合共2,375間客房，總建築面積（「建築面積」）為374,586平方米（「平方米」）。於二零二零年三月二日，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%。

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)

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	百分比(%) 增加／(減少)
收益	254,881	275,956	(7.6%)
基金單位持有人應佔(虧損)／溢利	(37,502)	24,258	(254.6%)
每基金單位基本(虧損)／盈利 ¹ (人民幣元)	(0.0388)	0.0253	(253.4%)
年內可分派收入總額	68,877	50,975	35.1%
中期分派(包括特別分派)	33,826	50,000	(32.3%)
末期分派	28,163	45,878	(38.6%)
年內分派總額	61,989	95,878	(35.3%)
每基金單位末期分派 ² (人民幣元)	0.0290	0.0477	(39.2%)
每基金單位末期分派 ³ (港元)	0.0319	0.0558	(42.8%)
每基金單位分派總額 ² (人民幣元)	0.0640	0.0999	(35.9%)
每基金單位分派總額 ³ (港元)	0.0709	0.1155	(38.6%)
分派收益率 ⁴ (%)	4.4%	6.7%	(2.3%)

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	百分比(%) 增加／(減少)
每基金單位資產淨值 ⁵ (人民幣元)	2.2964	2.4251	(5.3%)
資產負債比率 ⁶ (%)	39.9%	39.4%	0.5%

附註：

1. 每基金單位基本(虧損)／盈利乃按基金單位持有人應佔(虧損)／溢利人民幣37,502,000元(二零一八年：人民幣24,258,000元)除以年內已發行基金單位的加權平均數966,318,000個基金單位(二零一八年：959,532,000個基金單位)計算所得。

2. 截至二零一九年十二月三十一日止年度，每基金單位分派(「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(二零一八年每基金單位中期分派：人民幣0.0522元)及每基金單位末期分派人民幣0.0290元(二零一八年每基金單位末期分派：人民幣0.0477元)。

每基金單位中期分派乃按中期分派人民幣33,826,000元(二零一八年：人民幣50,000,000元)除以二零一九年六月三十日的966,935,143個已發行基金單位(二零一八年六月三十日：958,500,829個基金單位)。

每基金單位末期分派乃按末期分派人民幣28,163,000元(二零一八年：人民幣45,878,000元)除以二零一九年十二月三十一日的971,128,484個已發行基金單位(二零一八年十二月三十一日：962,464,398個基金單位)。

3. 除另有指明外，於二零一九年十二月三十一日，港元(「港元」)及美元(「美元」)金額乃分別以1港元=人民幣0.8958元(於二零一八年十二月三十一日：1港元=人民幣0.8762元)及1美元=人民幣6.9762元(於二零一八年十二月三十一日：1美元=人民幣6.8632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(二零一八年：1港元=人民幣0.8744元)及1港元=人民幣0.9092元(二零一八年：1港元=人民幣0.8550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。

4. 分派收益率按二零一九年每基金單位分派總額0.0709港元(二零一八年：0.1155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(二零一八年：於二零一八年十二月三十一日為1.72港元)計算。

5. 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2,230,080,000元(二零一八年：人民幣2,334,110,000元)除以於二零一九年十二月三十一日已發行基金單位總數971,128,484個基金單位(於二零一八年十二月三十一日：962,464,398個基金單位)計算所得。

6. 資產負債比率乃按報告期末的借款總額(不包括交易成本)除以資產總值計算。

重要財務撮要

於報告期間，開元產業信託的收益及分派總額分別為人民幣255百萬元（二零一八年：人民幣276百萬元）及人民幣62百萬元（二零一八年：人民幣96百萬元，包括特別分派人民幣50百萬元）。酒店物業及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「**荷蘭酒店**」）的收益同比（「**同比**」）下降7.6%，主要由於初步酒店物業的基本租金減少及於二零一九年十一月二十八日出售荷蘭酒店。不計二零一八年中期的特別分派，基於二零一九年可分派收益的分派率為90%（二零一八年：90%），分派總額同比增加35.1%，乃由於剔除二零一八年衍生金融工具的公平值虧損及由二零一九年收益及利息收入均減少及已變現外匯虧損抵銷所引致。於二零一九年，酒店物業的估值為人民幣4,612百萬元，同比下降7.4%，主要原因為出售荷蘭酒店及酒店物業的公平值減少。

於二零一九年十一月二十八日，開元產業信託透過售出New Century Netherlands I B.V.（「**New Century Netherlands**」）的全部註冊資本完成荷蘭酒店出售事項。出售收益約為人民幣70百萬元，該收益根據信託契約未計入綜合分派表。

於報告期間的每基金單位分派總額為人民幣0.0640元或相當於0.0709港元（二零一八年：人民幣0.0999元或相當於0.1155港元）。根據於二零一九年十二月三十一日的基金單位收市價1.60港元計算，分派收益率為4.4%。

開元產業信託於報告期間的收益包括(i)就出租酒店物業及荷蘭酒店收取的租金收入人民幣228百萬元（二零一八年：人民幣251百萬元），及(ii)根據若干獨立租賃協議就出租酒店物業及荷蘭酒店的商業及辦公區域、購物及娛樂區域而收取的其他租金收入人民幣27百萬元（二零一八年：人民幣25百萬元）。自二零一九年十一月二十八日荷蘭酒店完成出售生效以後，荷蘭酒店不再貢獻租金收入。

在市況不景的情況下，於本報告期間，就客房部表現而言，開元產業信託投資組合表現穩定，二零一九年平均入住率（「**入住率**」）為66.5%、平均每日房租（「**平均每日房租**」）為人民幣486元及客戶人均餐飲消費（「**客戶人均餐飲消費**」）為人民幣133元。此外，得益於「開元」品牌於全中國的良好聲譽以及當地企業的發展壯大，本集團的酒店物業持續拓展會議、獎勵旅遊、商務會議及展覽業務。

於報告期間，酒店物業實施嚴格的成本控制措施，帶來相對穩定的投資組合核心經營毛利率。我們的酒店物業的高基本租金長期租賃（附帶有一年期銀行租金擔保或一年期租金按金）有助規避整體酒店市場的波動及租金可收回風險。

財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣2,144百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,223百萬元），及在780百萬元（相當於人民幣699百萬元）（於二零一八年十二月三十一日：120百萬元（相當於人民幣824百萬元））循環貸款融資中，約有510百萬元（相當於人民幣457百萬元）（於二零一八年十二月三十一日：71百萬元（相當於人民幣487百萬元））尚未動用，為本集團提供充裕的財務資源。於二零一九年十二月三十一日，由戴德梁行有限公司評估的酒店物業的估值為人民幣4,612百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣4,979百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團所有借款均以人民幣及港元計值（於二零一八年十二月三十一日：以人民幣及美元計值）。

於二零一九年十二月三十一日，開元產業信託的資產負債比率（即借款總額人民幣2,144百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,223百萬元）除以資產總值人民幣5,377百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣5,636百萬元）的比率）為約39.9%（於二零一八年十二月三十一日：39.4%）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值以及受限制現金總額達人民幣699百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣594百萬元），包括現金及現金等值人民幣194百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣332百萬元）及受限制現金人民幣505百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣262百萬元）。開元產業信託擁有充足財務資源及貸款融資，且租金收入穩定準時，可滿足其財務承擔及營運資金需求。

於二零一九年十二月三十一日，就借款總額合共人民幣2,144百萬元的到期情況而言，14.6%的借款總額為按要求或於一年內償還，3.4%的借款總額為一年至兩年及82.0%的借款總額為兩至三年償還，而於二零一八年十二月三十一日的比例分別為94.9%、0%及5.1%。

資產增值

為維持酒店物業質素，年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，共對18層樓的客房進行了大幅翻新，對兩間會議室進行了升級，並對水箱、新鮮空氣管道及空調風機盤管進行了清潔及消毒工作。寧波開元名都大酒店方面，開展了天台防水工程；更換了酒店客房的照明燈及窗簾。開封酒店方面，加固了屋頂的瓷磚，完成了大規模的電梯維修工程，並已升級健身室的天花板及其洗浴區。浙江開元蕭山賓館方面，更換了冷卻塔和餐廳地毯，並已升級改造觀光梯。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。

出售荷蘭酒店

於二零一九年九月十三日，開元產業信託透過其全資附屬公司New Century Europe I S.à.r.l.（「**New Century Europe**」）與Somerset Real Estate VI B.V., Horizons III B.V., Zoutelust B.V. 及Caerdydd Beheer B.V.（統稱為「**買方**」）訂立購股協議，以出售New Century Netherlands的全部註冊資本（「**出售事項**」）。出售事項已於二零一九年十一月二十八日完成，開元產業信託不再持有New Century Netherlands以及荷蘭酒店的任何權益。

出售收益約為人民幣70百萬元。有關進一步詳情，請參閱開元產業信託日期分別為二零一九年九月十六日、二零一九年十一月二十八日、二零一九年十二月九日及二零二零年二月十二日的公告以及開元產業信託日期為二零一九年十月三日的通函。出售事項導致開元產業信託物業組合中的酒店客房總數從2,582間減至2,375間，總建築面積減至374,586平方米。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，開元產業信託的酒店物業總賬面值為人民幣4,612百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣4,979百萬元）、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538百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣286百萬元）、若干公司擔保及若干附屬公司的股本權益已予以抵押，以作為本金總額為人民幣2,144百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣2,223百萬元）的銀行貸款借款擔保。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註的附註11、13、14(b)、17及24(a)。

僱員

開元產業信託由產業信託管理人及德意志信託（香港）有限公司（「**受託人**」）管理。外包該等服務後，於二零一九年十二月三十一日開元產業信託透過其附屬公司共有三名僱員（於二零一八年十二月三十一日：三名僱員），有關費用由產業信託管理人支付。

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

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和銀行借款。自二零一九年下半年起，港元與人民幣的匯率相對穩定。產業信託管理人將密切監控外匯市場並將於需要時採取適當的保護措施。為管理利率風險，本集團與商業銀行訂立利率掉期及利率上限，該等利率掉期及利率上限有效地將借款利率由浮息利率轉為定息利率及將浮息利率維持在利率上限範圍內。於二零一九年十二月三十一日，未履行利率掉期的名義本金額分別為250百萬港元及1,661百萬港元或分別相當於人民幣224百萬元及人民幣1,488百萬元（於二零一八年十二月三十一日：230百萬美元或相當於人民幣1,579百萬元），固定年利率分別為4.870%及4.845%（於二零一八年十二月三十一日：年利率3.11%）。於二零一九年五月，在提前償還銀行借款（以歐元計值）後，以名義本金額為13.1百萬歐元（或相當於人民幣103百萬元）及年利率上限為4.4%的利率上限衍生金融工具已解除。餘下借款約人民幣432百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣541百萬元）乃按浮動利率計息。總計而言，於二零一九年十二月三十一日，借款總額合共約人民幣1,712百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣1,579百萬元）乃按固定利率計息，而約人民幣432百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣644百萬元）則按浮動利率計息。

主要酒店營運撮要

於報告期間，酒店物業的入住率為66.5%，同比下降0.8個百分點。杭州千島湖開元度假村、長春開元名都大酒店及開封酒店表現穩固，入住率同比分別增長6.2個百分點、5.3個百分點及1.6個百分點。

下表載列酒店物業分別於截至二零一九年及二零一八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 (「增值稅」))	可用客房收益* (不包括 增值稅)
	%	人民幣元	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
加權平均(中國六家酒店)	66.5%	486	323
荷蘭酒店**	79.1%	687	536

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。

** 荷蘭酒店的數據為自二零一九年一月一日至二零一九年十一月二十七日止期間(於二零一九年十一月二十八日實際出售前)的數據。以歐元計值的金額已按1歐元=人民幣7.7424元的匯率兌換為人民幣。

截至二零一八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)	可用客房收益* (不包括 增值稅)
	%	人民幣元	人民幣元
杭州開元名都大酒店	69.1%	531	367
浙江開元蕭山賓館	73.4%	342	251
杭州千島湖開元度假村	66.6%	715	476
寧波開元名都大酒店	73.3%	532	390
長春開元名都大酒店	60.8%	467	284
開封酒店	56.8%	550	313
加權平均(中國六家酒店)	67.3%	511	344
荷蘭酒店**	81.3%	685	557

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。

** 荷蘭酒店的數據為自二零一八年一月一日至二零一八年十一月二十七日止期間的數據，以作比較用途。以歐元計值的金額已按1歐元=人民幣7.8892元的匯率兌換為人民幣。

於報告期內，整體客戶人均餐飲消費同比下降2.9%。餐飲餐位利用率(「餐飲餐位利用率」)同比下降2.0個百分點。

下表載列酒店物業分別於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的客戶人均餐飲消費、餐飲餐位利用率及宴會廳平均每日每平方米收入（「宴會廳每日每平方米收入」）的資料。

截至二零一九年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
加權平均	133	154%	34

附註：

* 客戶人均餐飲消費不包括酒店房客免費早餐。

截至二零一八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	180	186%	64
浙江開元蕭山賓館	131	139%	71
杭州千島湖開元度假村	97	131%	9
寧波開元名都大酒店	158	177%	51
長春開元名都大酒店	114	113%	22
開封酒店	95	181%	15
加權平均	137	156%	43

附註：

* 客戶人均餐飲消費不包括酒店房客免費早餐。

主要酒店營運措施

酒店物業繼續採取措施提高收入、削減營運開支及提升經營效率。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，致力拓展旅遊業務及線上預訂。於報告期間，23.1%的收益來自線上旅遊代理商銷售渠道，而二零一八年則為19.5%。此外，酒店提供各種優惠並推出多種促銷及營銷活動，藉此推動會議及宴會業務。另一方面，酒店實施節流措施，藉此削減營運開支。

酒店行業情況

經濟基本因素穩健，加上酒店表現向好，有助增強投資者對國際酒店市場的信心。仲量聯行的數據顯示，受全球經濟繁榮發展、強勁的就業市場以及國內外遊客需求的影響，二零一九年全球酒店交易額達660億美元。

於報告期間內，受惠於國內旅遊人數不斷增加、政府出台旅遊業扶持政策，加上供需情況更趨平衡，本集團酒店物業表現理想。此外，酒店業務表現強勁亦得益於有效的成本控制措施、穩健的酒店營運及開元旅業集團完善及迅速擴大的酒店平台。

前景

由於自二零二零年年初爆發新型冠狀病毒（2019冠狀病毒），我們認為僱員及酒店客戶的健康與安全乃重中之重，因此，當酒店物業所在省份的一級響應（重大突發公共衛生事件的最高級別）啟動時，酒店物業已實質上暫停營運。同時，地方當局採取了各種嚴格措施以遏制2019冠狀病毒的擴散。

酒店物業實質性暫停營業已觸發酒店租賃協議項下的不可抗力條款，並導致酒店物業於暫停營運期間的年度基本租金向下調整。鑑於2019冠狀病毒肺炎疫情仍在肆虐，預計酒店物業的經營表現將於二零二零年上半年受到不利影響，從而於報告期後影響酒店物業的估值。我們相信政府的扶持措施（如免徵相關增值稅）將在中期幫助酒店行業恢復正常。有關新型冠狀病毒爆發的業務最新資料詳情，請參閱開元產業信託日期分別為二零二零年三月十三日及二零二零年三月二十日的公告。

比較而言，2019冠狀病毒對開元產業信託的影響可根據我們的經營租賃架構按最低年度基本租金來控制。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，但短期表現仍面臨挑戰。

鑑於中國堅實的經濟基礎及強勁的國內需求，我們相信中國旅遊業於中長期會見好，但目前該行業正面臨嚴重困難。當前2019冠狀病毒危機波及整個旅遊業，波及方式前所未見，全世界及大部分業務領域均受到影響。預計旅遊業需經歷一段時間方可全面恢復至過往水平。

我們將繼續透過開元酒店集團有限公司或全球各地第三方來源審慎物色以收購促進增長的機會。具有長期穩定收益來源的優質和高檔的大型酒店及商業樓宇等各種資產類型的海外項目投資機會仍然大量存在。

潛在收購將由內部資源、債務融資及／或發行基金單位所得款項撥付。我們相信，投資全球具穩健長期收入來源的不同資產類別，將有助於增強開元產業信託的長期可持續發展及分散單一市場的風險。

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	254,881	275,956
經營開支	6	(55,135)	(53,860)
其他收益／（虧損）－淨額	8	62,914	(10,245)
投資物業公平值變動	11	(120,094)	83,759
經營溢利		142,566	295,610
融資收入	9	4,913	14,770
融資成本	9	(155,379)	(192,432)
融資成本－淨額		(150,466)	(177,662)
除稅前及與基金單位持有人交易前的 （虧損）／溢利		(7,900)	117,948
所得稅開支	10	(28,784)	(92,259)
與基金單位持有人交易前的年內除稅後 （虧損）／溢利		(36,684)	25,689
基金單位持有人應佔（虧損）／溢利		(37,502)	24,258
非控股權益應佔溢利		818	1,431
		(36,684)	25,689

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	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
截至二零一八年十二月三十一日止年度的 溢利／(虧損)	24,258	(24,907)	(649)	1,431
其他全面收益：				
期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	649	—	649	—
截至二零一八年十二月三十一日止年度的 全面收入／(虧損)總額(附註(ii))	24,907	(24,907)	—	1,431
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：				
期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

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。

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	4,612,000	4,979,073
商譽	12	7,987	7,987
其他長期資產		13,036	—
		<u>4,633,023</u>	<u>4,987,060</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	13	7,531	17,703
應收關聯方款項	24(a)	30,836	22,534
衍生金融工具	16	6,497	14,223
受限制現金	14	504,978	261,741
現金及現金等值	14	194,062	332,373
		<u>743,904</u>	<u>648,574</u>
總資產		<u><u>5,376,927</u></u>	<u><u>5,635,634</u></u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	46,605	38,057
應付關聯方款項	24(b)	56,702	58,020
流動所得稅負債		14,641	29,050
衍生金融工具	16	—	8
遞延收入		2,741	3,147
借款	17	294,434	2,096,048
		<u>415,123</u>	<u>2,224,330</u>
流動資產／（負債）淨值		<u><u>328,781</u></u>	<u><u>(1,575,756)</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>4,961,804</u></u>	<u><u>3,411,304</u></u>

		於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
借款	17	1,805,789	113,787
遞延所得稅負債	18	896,462	929,159
		<u>2,702,251</u>	<u>1,042,946</u>
總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>3,117,374</u>	<u>3,267,276</u>
非控股權益		<u>29,473</u>	<u>34,248</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	19	<u>2,230,080</u>	<u>2,334,110</u>
已發行基金單位（千個）	19	<u>971,128</u>	<u>962,464</u>
		人民幣	人民幣
每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值	19	<u>2.2964元</u>	<u>2.4251元</u>

綜合分派表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
基金單位持有人應佔（虧損）／溢利	(37,502)	24,258
就可分派收入總額作出調整：		
－未變現外匯虧損淨額	32,848	87,793
－基金單位持有人應佔投資物業及稅項虧損的遞延稅項	(15,467)	36,503
－銀行借款交易成本的攤銷	28,531	23,347
－以基金單位形式代替現金的應付產業信託管理人費用	12,301	13,161
－未履行衍生金融工具的公平值虧損	7,718	8,151
－基金單位持有人應佔投資物業公平值變動	119,055	(84,168)
－出售一間附屬公司的收益（附註21）	(69,653)	—
－已豁免應付賬款餘額收益	—	(767)
－年內已償還的銀行借款的累計已變現外匯虧損（v）	(8,954)	—
－衍生金融工具結算時的累計已變現公平值虧損（v）	—	(57,303)
年內可分派收入總額(i)	<u>68,877</u>	<u>50,975</u>
中期分派期		
中期可分派收入／（經調整虧損）	37,584	(5,127)
分派比率(ii)	90%	90%
中期可分派收入	33,826	—
加：中期特別分派(iii)	—	50,000
中期分派總額	<u>33,826</u>	<u>50,000</u>
末期分派期		
年內可分派收入總額	68,877	50,975
減：中期可分派收入總額	(37,584)	—
下半年可分派收入	<u>31,293</u>	<u>50,975</u>

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

分派比率(ii)	90%	90%
下半年已宣派及將予支付的可分派收入	<u>28,163</u>	<u>45,878</u>
下半年已宣派的分派總額	<u>28,163</u>	<u>45,878</u>
每基金單位分派(人民幣)(iv)		
—每基金單位中期分派	人民幣 0.0350元	人民幣 0.0522元
—每基金單位末期分派	人民幣 0.0290元	人民幣 0.0477元
	<u>人民幣 0.0640元</u>	<u>人民幣 0.0999元</u>

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可分派收入總額為基金單位持有人應佔除所得稅後綜合溢利或虧損，並作出調整以撇除有關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。
- 產業信託管理人已議決將開元產業信託截至二零一九年十二月三十一日止年度的可分派收入總額的90%（二零一八年：90%）進行分派。
- (iii) 截至二零一九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及批准任何特別分派（「特別分派」）（二零一八年：於二零一八年八月二十三日宣派及批准中期特別分派人民幣50,000,000元）
- (iv) 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元乃按將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。
- 於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日止期間的每個基金單位中期分派人民幣0.0522元乃按支付予基金單位持有人的中期分派總額人民幣50,000,000元除以於二零一八年六月三十日已發行958,500,829個基金單位計算。於二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日止期間的每基金單位末期分派人民幣0.0477元乃按將支付予基金單位持有人的末期分派總額人民幣45,878,000元除以於二零一八年十二月三十一日已發行962,464,398個基金單位計算。
- (v) 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虧損將於其償還或清算年度內變現及加回。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值及權益變動表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	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	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日		2,404,023	32,817	2,436,840
年內溢利		24,258	1,431	25,689
發行新基金單位	19	6,449	—	6,449
向基金單位持有人支付的分派	19	(101,269)	—	(101,269)
換算財務報表的匯兌收益	19	649	—	649
於二零一八年十二月三十一日		<u>2,334,110</u>	<u>34,248</u>	<u>2,368,358</u>
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	19	12,914	—	12,914
回購基金單位予以註銷	19	(415)	—	(415)
向基金單位持有人支付的分派	19	(79,704)	—	(79,704)
向非控股權益宣派股息		—	(5,593)	(5,593)
換算財務報表的匯兌收益	19	677	—	677
於二零一九年十二月三十一日		<u>2,230,080</u>	<u>29,473</u>	<u>2,259,553</u>

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流			
經營所得現金	22	200,936	232,725
已付利息		(87,325)	(73,732)
已付所得稅		(53,208)	(52,598)
經營活動所得的現金淨額		60,403	106,395
投資活動的現金流			
添置投資物業		(2,735)	(3,465)
出售一間附屬公司的現金流入淨額	21	280,769	—
投資活動所得／(所用)的現金淨額		278,034	(3,465)
融資活動的現金流			
就借款抵押的受限制現金變動	14	(243,237)	(106,224)
就受限制現金收取的利息		8,249	—
銀行借款所得款項		2,058,928	134,689
償還銀行借款		(2,226,215)	(5,908)
發行基金單位所得款項淨額	19	12,914	6,449
向基金單位持有人支付的分派	19	(79,704)	(101,269)
向非控股權益支付的股息		(4,441)	(104)
回購基金單位予以註銷	19	(415)	—
結算封頂遠期匯兌合約		—	(60,608)
支付其他融資成本		(6,175)	(4,050)
融資活動所用現金淨額		(480,096)	(137,025)
現金及現金等值減少淨額		(141,659)	(34,095)
年初現金及現金等值	14	332,373	360,826
現金及現金等值產生的匯兌收益		3,348	5,642
年末現金及現金等值	14	194,062	332,373

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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二零二零年三月二十四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

編製基準

開元產業信託的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。綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就重估按公平值入賬的投資物業及衍生金融工具作出修訂。

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3披露。

(i) 本集團採納的新訂及經修訂準則

以下於二零一九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：

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

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

(ii) 國際財務報告準則的新訂準則及修訂本已頒佈，但尚未於二零一九年一月一日開始的財政年度生效，且並無被本集團提早採納

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
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	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第3號的 修訂	業務之定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
國際財務報告準則第17號	保險合約	二零二二年一月一日

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

3 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。

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線法（倘適用）。

(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。

4 分部資料

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

本集團的唯一主要業務為酒店物業租賃業務。就地域分佈而言，於二零一九年十二月三十一日，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。

5 收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
來自初步酒店物業的租金收入(a)	192,325	213,977
來自開封酒店的租金收入(a)	21,156	21,332
來自荷蘭酒店的租金收入(a)	14,366	15,590
其他租金收入(b)	27,034	25,057
	<u>254,881</u>	<u>275,956</u>

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，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「初步酒店物業」）和開封開元名都大酒店（「開封酒店」）及荷蘭開元假日酒店－埃因霍溫（「荷蘭酒店」）收取租金收入人民幣227,847,000元，來自最低年度基本租金人民幣236,366,000元減增值稅人民幣8,519,000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（附註21）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團收取酒店物業（包括初步酒店物業及開封酒店）租金總額及荷蘭酒店年度基本租金合共為人民幣260,289,000元（未經扣除增值稅人民幣9,390,000元）。

下表為本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的主要租賃協議的概要：

種類	租賃協議生效期間	總租金計算方法	二零一九年年度基本租金 (包含增值稅(如有))	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%	人民幣200,000,000元	首五個年度的各酒店物業年度基本租金維持不變。於首五個年度後，後續期間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」)，其金額由獨立專業物業估值師釐定。 倘釐定的各酒店物業市場年度基本租金低於首四個年度從承租人獲取的平均年度租金(「參考平均租金」)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。
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22,000,000元	
荷蘭酒店	二零一二年三月 二十二日至 二零三七年三月 二十一日	總收益的24%	1,844,136歐元(根據年度 基本租金2,030,242歐元 按時間比例基準計算)	年度基本租金將根據荷蘭中央統計局公佈的消費者價格指數每年作出調整，惟以每年3%為上限。

- (b) 其他租金收入指出租商業區域(主要為位於酒店物業的辦公室、購物及娛樂區域)所得租金收入，並於各租賃期間以直線法確認，其中包括來自浙江開元酒店管理股份有限公司及其集團旗下其他成員公司(統稱「酒店集團」)的租金收入人民幣4,106,000元(未經扣除增值稅人民幣196,000元)(二零一八年：人民幣4,054,000元)(未經扣除增值稅人民幣194,000元)。

6 經營開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
產業信託管理人費用(附註7)	24,603	26,321
城市房地產及土地使用稅	17,910	18,981
法律及其他專業費用	5,586	1,922
營業及其他稅項、附加及印花稅	2,244	2,346
核數師酬金	1,758	1,763
受託人費用	1,066	1,127
估值費	565	597
維護及維修	559	—
雜項	844	803
	<u>55,135</u>	<u>53,860</u>
經營開支總額	<u>55,135</u>	<u>53,860</u>

7 產業信託管理人費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
基本費用	15,993	16,907
浮動費用	8,610	9,414
	<u>24,603</u>	<u>26,321</u>

根據信託契約，產業信託管理人有權就其作為開元產業信託管理人所提供服務收取酬金，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」）。

截至二零一九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，50%以現金形式支付及50%以基金單位形式支付（乃按發行有關基金單位當時現行市價計算）（二零一八年：與二零一九年相同）。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。於二零一九年，總金額為人民幣1,537,000元的出售費用已以現金形式支付予產業信託管理人（附註21）。

8 其他收益／（虧損）－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
出售一間附屬公司的收益（附註21）	69,653	—
政府補貼(a)	2,439	881
衍生金融工具的未變現公平值虧損（附註16）	(7,718)	(8,151)
已變現外匯虧損淨額	(205)	—
未變現外匯收益淨額	13	—
結算封頂遠期匯兌合約的公平值虧損	—	(3,305)
已豁免應付賬款餘額收益	—	767
其他	(1,268)	(437)
	<u>62,914</u>	<u>(10,245)</u>

(a) 政府補貼

政府補貼主要指來自政府的補貼收入。該等補貼並無附有未履行的條件或其他偶發事項。本集團並無直接受惠於任何其他形式的政府資助。

9 融資成本－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資收入		
－銀行存款的利息收入	<u>4,913</u>	<u>14,770</u>
融資成本		
－銀行借款的利息開支	(85,710)	(78,160)
－融資活動產生的未變現外匯虧損淨額	(32,861)	(87,793)
－銀行借款交易成本的攤銷	(28,531)	(23,347)
－融資活動產生的已變現外匯虧損淨額	(5,003)	(1,395)
－其他融資成本	<u>(3,274)</u>	<u>(1,737)</u>
	<u>(155,379)</u>	<u>(192,432)</u>
融資成本－淨額	<u>(150,466)</u>	<u>(177,662)</u>

10 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
－企業所得稅	39,979	56,622
遞延所得稅		
－企業所得稅 (附註18)	<u>(11,195)</u>	<u>35,637</u>
稅項開支	<u>28,784</u>	<u>92,259</u>

11 投資物業

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資物業	<u>4,612,000</u>	<u>4,979,073</u>

本集團的投資物業位於中國及荷蘭。位於中國的投資物業乃按35至40年土地使用權持有，而位於荷蘭的投資物業屬永久業權。於二零一九年，本集團已出售位於荷蘭的投資物業（附註21）。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公平值		
年初結餘	4,979,073	4,890,598
公平值（虧損）／收益(a)	(120,094)	83,759
添置	2,172	3,391
於其他全面收益中確認的匯兌差額	—	1,325
於綜合收益表中確認的匯兌差額	(3,616)	—
出售一間附屬公司（附註21）	(245,535)	—
年末結餘	<u>4,612,000</u>	<u>4,979,073</u>

- (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進行獨立估值，以釐定投資物業於二零一九年十二月三十一日的公平值（二零一八年：本集團位於中國及荷蘭的投資物業分別由主要估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及 Savills Consultancy B.V.（統稱「第一太平戴維斯」）進行獨立估值）。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款乃以賬面值合共為人民幣4,612,000,000元的初步酒店物業及開封酒店作抵押（二零一八年：以賬面總值為人民幣4,979,073,000元的初步酒店物業、開封酒店及荷蘭酒店作抵押）（附註17）。

12 商譽

	商譽 人民幣千元
截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度	
年初及年末賬面淨值	<u>7,987</u>
於二零一九年及二零一八年十二月三十一日	
成本	7,987
累計減值	—
賬面淨值	<u>7,987</u>

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（「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，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無商譽出現減值。

13 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(a)	2,621	1,955
其他應收款項	3,130	8,616
預付款項	1,780	7,132
貿易及其他應收款項及預付款項－淨額	7,531	17,703

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

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

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項，總額		
– 30天內	2,621	1,955

授予客戶的信用期通常為30天。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。截至二零一九年及二零一八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，彼等客戶的信貸質素並無重大變動。已確認減值虧損為零。

於二零一九年十二月三十一日，本集團全部（二零一八年：99%）貿易應收款項的賬面值均以人民幣計值。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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17）。

14 現金及現金等值及受限制現金

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	699,040	594,114
減：受限制現金(b)	(504,978)	(261,741)
現金及現金等值	<u>194,062</u>	<u>332,373</u>

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及手頭現金：		
• 人民幣	336,988	462,257
• 美元	2,026	109,518
• 港元	121,460	162
• 歐元	238,566	22,177
	<u>699,040</u>	<u>594,114</u>

(a) 所有銀行現金均為原定到期日為三個月內的存款。本集團就銀行現金（包括受限制現金）按銀行浮動存款利率賺取利息。

(b) 受限制現金指根據貸款融資存入儲備賬戶，並抵押予銀行作為保證金的抵押存款（附註17）。

15 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	941	1,493
其他應付款項	34,435	27,157
客戶預付款項	1,532	3,046
應計稅項（所得稅除外）	7,718	5,534
應付股息	1,979	827
	<u>46,605</u>	<u>38,057</u>

(a) 貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項		
– 90天內	86	10
– 90天以上360天以內	40	806
– 360天以上720天以內	255	35
– 720天以上	560	642
	<u>941</u>	<u>1,493</u>

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

16 衍生金融工具

	於二零一九年 十二月三十一日		於二零一八年 十二月三十一日	
	資產	負債	資產	負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率掉期(a)	6,497	–	14,223	–
利率上限(b)	–	–	–	8
	<u>6,497</u>	<u>–</u>	<u>14,223</u>	<u>8</u>

本集團與多家商業銀行訂立多種衍生金融工具包括利率掉期及利率上限。然而，由於於截至二零一九年及二零一八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及結算產生的損益於綜合收益表「其他收益／（虧損）－淨額」中確認（附註8）。

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

17 借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動		
銀行借款本金－有抵押(a)	1,902,465	1,886,494
減：交易成本	(44,103)	(12,956)
非流動銀行借款的即期部分	<u>(52,573)</u>	<u>(1,759,751)</u>
	<u>1,805,789</u>	<u>113,787</u>
流動		
銀行借款－有抵押(a)	241,861	336,297
非流動銀行借款的即期部分	<u>52,573</u>	<u>1,759,751</u>
	<u>294,434</u>	<u>2,096,048</u>

本集團的借款以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
港元	1,911,291	—
人民幣	188,932	192,847
美元	—	1,903,201
歐元	<u>—</u>	<u>113,787</u>
	<u>2,100,223</u>	<u>2,209,835</u>

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
於二零一九年十二月三十一日	<u>243,445</u>	<u>50,989</u>	<u>1,805,789</u>	<u>2,100,223</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>453,038</u>	<u>1,756,797</u>	<u>—</u>	<u>2,209,835</u>

借款的到期日如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按要求或於一年內	294,434	2,096,048
一至兩年	55,759	—
兩至三年	1,750,030	113,787
	<u>2,100,223</u>	<u>2,209,835</u>

截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年	二零一八年
借款－流動		
－美元	3.95%	4.69%
－港元	3.90%	—
－人民幣	—	6.10%
借款－非流動		
－港元	6.22%	—
－人民幣	6.25%	—
－歐元	3.79%	3.13%

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
賬面值		
銀行借款	<u>1,805,789</u>	<u>113,787</u>
公平值		
銀行借款	<u>1,782,192</u>	<u>111,166</u>

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。

(a) 銀行借款－有抵押

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣241,861,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣199,033,000元）由銀行存款人民幣262,500,000元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣203,010,000元）（附註14）作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,902,465,000元有下列各項作抵押及擔保：

- 由投資物業（附註11）、擔保存款（附註14）及貿易應收款項（附註13及24(a)）（於二零一八年十二月三十一日：與二零一九年十二月三十一日相同）作抵押；
- 由本集團附屬公司浙江開元酒店投資管理集團有限公司（「浙江開元酒店」）、浙江銳至投資股份有限公司、寧波開元銳至投資有限公司、長春開元銳至投資管理有限公司、淳安千島湖開元銳至投資有限公司、開封開元名都大酒店有限公司、Spearhead Global Limited、銳至投資有限公司及星空投資有限公司的股本權益（於二零一八年十二月三十一日：與二零一九年十二月三十一日相同加上New Century Netherlands I B.V.的股本權益）作抵押；
- 由本集團附屬公司浙江開元酒店、銳至投資有限公司及星空投資有限公司（於二零一八年十二月三十一日：與二零一九年十二月三十一日相同加上New Century Europe I S.à.r.l.）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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
美元融資－超過一年後到期	—	487,287
港元／美元融資－超過一年後到期	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（「新循環貸款融資」），為期三年，以代替原美元循環貸款融資。於二零一九年十二月三十一日，此新循環貸款融資中已提取270,000,000港元（相當於人民幣241,861,000元）。

18 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債

遞延所得稅資產及負債於可依法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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後收回	891,653	928,915
— 將於12個月內收回	4,809	244
	896,462	929,159

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初結餘	929,159	899,059
(計入)／扣除自綜合收益表(附註10)	(11,195)	35,637
出售一間附屬公司(附註21)	(21,208)	—
扣除自其他全面收入－匯兌儲備	—	88
計入綜合收益表－匯兌儲備	(294)	—
年內付款	—	(5,625)
年末結餘	<u>896,462</u>	<u>929,159</u>

截至二零一九年及二零一八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
於二零一七年十二月三十一日	1,131	888	28	2,047
扣除自綜合收益表	(385)	(102)	(26)	(513)
計入其他全面收入－匯兌儲備	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5</u>
於二零一八年十二月三十一日	751	786	2	1,539
扣除自綜合收益表	(417)	(100)	(2)	(519)
出售一間附屬公司	(273)	—	—	(273)
扣除自綜合收益表－匯兌儲備	<u>(61)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(61)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>686</u>	<u>—</u>	<u>686</u>

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
於二零一七年十二月三十一日	893,619	776	5,625	1,086	901,106
扣除自／(計入)綜合收益表	36,045	(446)	—	(475)	35,124
年內付款	—	—	(5,625)	—	(5,625)
扣除自其他全面收入－匯兌儲備	92	1	—	—	93
於二零一八年十二月三十一日	929,756	331	—	611	930,698
(計入)／扣除自綜合收益表	(16,114)	184	4,140	76	(11,714)
出售一間附屬公司	(21,481)	—	—	—	(21,481)
計入綜合收益表－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

遞延所得稅資產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26,754,000元(二零一八年：人民幣24,343,000元)確認遞延所得稅資產人民幣6,539,000元(二零一八年：人民幣6,075,000元)。對就稅務虧損確認遞延所得稅資產的稅率變動負面影響為人民幣232,000元(二零一八年：人民幣684,000元)。

19 基金單位持有人應佔資產淨值

	基金單位 持有人應佔 資產淨值 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
年初結餘	958,500,829
發行新基金單位(a)	3,963,569
年內溢利	—
年內向基金單位持有人支付的分派(e)	—
其他全面收入－匯兌儲備	—
於二零一八年十二月三十一日	962,464,398
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
年初結餘	962,464,398
發行新基金單位(b)	8,957,086
就註銷購回基金單位(c)	(293,000)
年內虧損	—
年內向基金單位持有人支付的分派(f)	—
其他全面收入－匯兌儲備	—
於二零一九年十二月三十一日	971,128,484

- (a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，開元產業信託已發行3,963,569個基金單位：

於二零一八年九月二十八日，按發行價每基金單位1.8581港元向產業信託管理人發行3,963,569個基金單位（相當於人民幣6,449,000元），作為支付截至二零一八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%；

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%；

- (c) 於二零一九年八月至十一月，開元產業信託按現有市價以總代價461,000港元（相當於人民幣415,000元）於香港聯合交易所有限公司購回並註銷總共293,000個基金單位。於截至二零一九年十二月三十一日止年度購回基金單位詳列如下：

月份	購回基金單位	每基金單位支付價格		
		最高 港元	最低 港元	總代價淨額 千港元
二零一九年八月	85,000	1.60	1.50	131
二零一九年九月	108,000	1.75	1.52	172
二零一九年十月	70,000	1.68	1.50	111
二零一九年十一月	30,000	1.62	1.53	47
合計	293,000			461

購回基金單位已於截至二零一九年十二月三十一日止年度悉數註銷。

- (d) 於二零一九年十二月三十一日，每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣2.2964元，乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣2,230,080,000元除以已發行基金單位數目971,128,484個計算（二零一八年：每基金單位的基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣2.4251元，乃按基金單位持有人應佔資產淨值人民幣2,334,110,000元除以已發行基金單位數目962,464,398個計算）。

- (e) 截至二零一八年十二月三十一日止年度所派付金額為人民幣101,269,000元的分派包括：

- 自二零一七年七月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間總金額為人民幣51,269,000元的末期分派，已於二零一八年五月二十五日支付予基金單位持有人；及
- 自二零一八年一月一日起至二零一八年六月三十日止期間總金額為人民幣50,000,000元的中期分派（包括特別分派），已於二零一八年九月二十八日支付予基金單位持有人。

- (f) 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。

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

根據除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔（虧損）／溢利計算的每基金單位（虧損）／盈利乃按除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔（虧損）／溢利除以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	
	二零一九年	二零一八年
除所得稅後及與基金單位持有人交易前的基金單位持有人應佔（虧損）／溢利（人民幣千元）	<u>(37,502)</u>	<u>24,258</u>
已發行基金單位的加權平均數（千個）	<u>966,318</u>	<u>959,532</u>
每基金單位基本（虧損）／盈利（人民幣元）	<u>(0.0388)</u>	<u>0.0253</u>

由於截至二零一九年及二零一八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）／盈利與每基金單位基本（虧損）／盈利相同。

21 出售一間附屬公司

於二零一九年十一月二十八日，開元產業信託已出售New Century Netherlands I B.V.（「出售公司」）的全部註冊資本，其擁有荷蘭酒店。已出售資產淨值賬面值與出售事項涉及的總代價之間的差額計入截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合收益表的「其他收益／（虧損）－淨額」（附註8）。

出售事項直接產生的開支人民幣13,263,000元（「出售成本」），其中包括向產業信託管理人及受託人支付的出售費用（金額分別為人民幣1,537,000元及人民幣72,000元）及向戴德梁行有限公司支付的估值費人民幣51,000元，乃與出售事項現金總代價對銷。

下表概述於出售日期收到的已出售資產淨值及代價的賬面值以及出售事項產生的現金流量淨額（於完成日期使用的歐元對人民幣的匯率：7.7334）。

賬面值
人民幣千元

出售公司於出售日期的資產淨值

投資物業 (附註11)	245,535
貿易及其他應收款項及預付款項	492
現金及現金等值	2,392
應付關聯方款項	(505)
流動所得稅負債	(494)
貿易及其他應付款項	(1,993)
應付關聯方貸款(i)	(148,675)
遞延所得稅負債 (附註18)	(21,208)

已出售資產淨值

75,544

出售事項總代價

158,619

減：出售成本

(13,263)

出售事項代價淨額

145,356

減：已出售淨資產

(75,544)

減：換算財務報表的累計變現匯兌差額

(159)

出售一間附屬公司的收益 (附註8)

69,653

出售事項產生的現金流入淨額：

出售事項代價淨額

145,356

買方清償貸款及應付關聯方款項

149,180

加：自買方收取的超額應付款項

225

小計

294,761

減：托管按金

(11,600)

出售公司的現金及現金等值

(2,392)

合計

280,769

開元產業信託於二零一六年八月八日收購出售公司，出售公司於該日所持投資物業的公平值為人民幣195,668,000元。投資物業於過往年度的累計公平值收益人民幣53,405,000元及相關遞延稅項負債人民幣19,281,000元已於截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合分派表內加回並隨後扣減相同款額，根據信託契約，開元產業信託出售物業的已變現收益應自綜合分派表內調整。因此，並無該等項目計入截至二零一九年十二月三十一日止年度的可分派收入內。

- (i) 其指應付Spearhead Global Limited的子公司間貸款連同尚未償還本金19,225,000歐元（相當於人民幣148,675,000元），年利率2.90%。於出售日期應付相關利息為43,000歐元（相當於人民幣331,000元）。所有款項於出售事項後由買家悉數償還。

22 現金流量資料

除稅前（虧損）／溢利與經營所得現金對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前及與基金單位持有人交易前的（虧損）／溢利	(7,900)	117,948
就以下項目作出調整：		
—投資物業公平值變動（附註11）	120,094	(83,759)
—銀行借款利息開支（附註9）	85,710	78,160
—未變現外匯虧損淨額（附註8及9）	32,848	87,793
—銀行借款交易成本攤銷（附註9）	28,531	23,347
—衍生金融工具的公平值虧損（附註8）	7,718	8,151
—融資活動產生的已變現外匯虧損淨額（附註9）	5,003	1,395
—其他融資成本（附註9）	3,274	1,737
—結算封頂遠期匯兌合約的公平值虧損（附註8）	—	3,305
—已豁免應付賬款餘額收益（附註8）	—	(767)
—有關出售一間附屬公司的已變現外匯儲備（附註21）	(159)	—
—攤銷遞延收入	(406)	(406)
—受限制現金的利息收入	(2,879)	(7,589)
—出售一間附屬公司收益（附註8）	(69,653)	—
	202,181	229,315
營運資金變動：		
—貿易及其他應收款項及預付款項減少	2,037	1,670
—貿易及其他應付款項增加	6,327	2,455
—應收關聯方款項增加	(8,302)	(474)
—應付關聯方款項減少	(1,307)	(241)
	200,936	232,725

23 承擔

資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
就投資物業，已訂約但未撥備	<u>2,462</u>	<u>185</u>

24 與關連人士／關聯方的結餘

(a) 應收關聯方款項

應收以下各方的貿易應收款項：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店集團(i)	28,689	21,148
開封開元名都商務酒店有限公司(i)	<u>2,113</u>	<u>1,351</u>
	<u>30,802</u>	<u>22,499</u>

- (i) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，所有應收關聯方的貿易應收款項作為本集團銀行借款（附註17）的抵押品予以抵押。

應收以下各方的其他應收款項：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
產業信託管理人	<u>34</u>	<u>35</u>

(b) 應付關聯方款項

應付以下各方的其他應付款項：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	21,026	21,028
產業信託管理人	12,200	13,424
開元旅業集團有限公司	466	466
杭州開元房地產集團有限公司	434	434
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	67	67
杭州開元裝飾工程有限公司	31	31
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	—	34
應付關聯方的其他應付款項小計	56,224	57,484
受託人(ii)	530	582
戴德梁行有限公司(ii)	268	—
第一太平戴維斯(ii)	—	340
	57,022	58,406

(ii) 應付受託人、戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯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」。

客戶墊款：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
酒店集團	155	163
開元旅業集團有限公司	148	167
杭州開元房地產集團有限公司	138	155
杭州開元森泊旅遊投資有限公司	27	30
杭州開元裝飾工程有限公司	10	10
杭州開元之江清洗連鎖有限公司	—	11
	478	536

25 不可撤銷經營租賃

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

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內(a)	236,544	256,313
一年至五年	577,301	818,610
五年以上	33,727	244,172
	<u>847,572</u>	<u>1,319,095</u>

- (a) 於二零一九年十二月，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）有限公司釐定自二零二零年七月十日起至二零二一年七月九日止第八個租賃年度（「二零二零年租賃年度」）初步酒店物業的市場年度基本租金。根據估值師報告，二零二零年租賃年度的市場年度基本租金為人民幣200,000,000元，與二零一九年租賃年度（即二零一九年七月十日起至二零二零年七月九日止租賃期間）相同。租賃協議的其他條款（包括但不限於個別租金及保證金的計算）維持不變。

26 資產負債表日後事項

自爆發新型冠狀病毒肺炎疫情（「疫情」）起，初步酒店物業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一級響應），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。受疫情及實質上暫停營運的影響，主酒店租賃及管理協議以及各相關酒店租賃及管理協議項下的不可抗力條款已觸發，因此，初步酒店物業的年度基本租金將在停業期間按比例進行調整。

於二零二零年三月二日，初步酒店物業所在的中國所有省市均已將響應級別降低為二級。因此，初步酒店物業已於二零二零年三月三日恢復運營。初步酒店物業暫停營運38天，導致初步酒店物業截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度基本租金從人民幣200百萬元減至人民幣179.23百萬元（減少約10.4%），合共下調人民幣20.77百萬元。

於二零二零年三月十九日，開封酒店所在的中國河南省已將響應級別降至二級。因此，開封酒店已於二零二零年三月十九日恢復運營。開封酒店暫停營運54天，導致開封酒店截至二零二零年十二月三十一日止年度的基本租金從人民幣22百萬元減至約人民幣18.75百萬元（減少約14.8%），下調約人民幣3.25百萬元。

企業管治

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**」），當中列載規管開元產業信託管理及營運以及遵守所有適用法律及法規將予採用的主要流程、制度、措施及若干企業管治政策及程序。開元產業信託及產業信託管理人採納有關原則並遵守（如適用）香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄14所載企業管治守則的守則條文。

於截至二零一九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各重大方面已遵守房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）條文、證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）相關條文、適用於開元產業信託的上市規則相關條文、信託契約及合規手冊。

發行新基金單位

茲提述產業信託管理人發佈的日期為二零一九年五月二十四日及二零一九年九月二十七日之公告。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，向產業信託管理人發行合共8,957,086個新基金單位，作為支付自二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日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產業信託管理人的50%基本及浮動費用。

於二零一九年十二月三十一日已發行基金單位的總數為971,128,484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，於二零一九年十二月三十一日，已發行及發行在外基金單位的公眾持有率不低於25%。

購回、出售或贖回基金單位

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，產業信託管理人代表開元產業信託購回及註銷293,000個基金單位。有關購回詳情載於綜合財務報表附註19。

除上文所披露者外，產業信託管理人並未代表開元產業信託或其擁有及控制的任何特殊目的工具購回、出售或贖回基金單位。

就末期分派暫停辦理基金單位持有人過戶登記

末期分派的記錄日期將為二零二零年五月四日（星期一）（「記錄日期」）。基金單位持有人登記冊（「基金單位持有人登記冊」）將於二零二零年五月四日（星期一）暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會進行任何基金單位過戶登記。預計將於二零二零年五月二十二日（星期五）或前後向於記錄日期名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人作出末期分派。

為符合資格獲得末期分派，所有填妥的過戶表格（連同相關基金單位證書）必須於二零二零年四月二十九日（星期三）下午四時三十分前送交開元產業信託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理過戶登記手續。

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

基金單位持有人週年大會的記錄日期將為二零二零年六月三日（星期三）。基金單位持有人登記冊將於二零二零年五月二十九日（星期五）至二零二零年六月三日（星期三）期間（包括首尾兩日在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間不會進行任何基金單位過戶登記。

為符合資格出席基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格（連同相關基金單位證書）必須於二零二零年五月二十八日（星期四）下午四時三十分前送交開元產業信託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理過戶登記手續。

基金單位持有人週年大會

開元產業信託的基金單位持有人週年大會將於二零二零年六月三日（星期三）召開。召開大會的通告將按照房地產投資信託基金守則、上市規則、信託契約的規定及其他適用規定寄發予基金單位持有人。

全年業績的審閱

本集團於報告期間的綜合財務報表經由產業信託管理人的審核委員會及披露委員會以及開元產業信託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

刊發年度報告

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報告預計將於二零二零年四月二十九日或前後寄發予基金單位持有人。

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

香港，二零二零年三月二十四日

於本公告日期，產業信託管理人執行董事為何慧珠女士，產業信託管理人非執行董事為金文杰先生、張冠明先生、童錦泉先生，及產業信託管理人獨立非執行董事為 *Angelini Giovanni* 先生、俞漢度先生及何建民教授。