

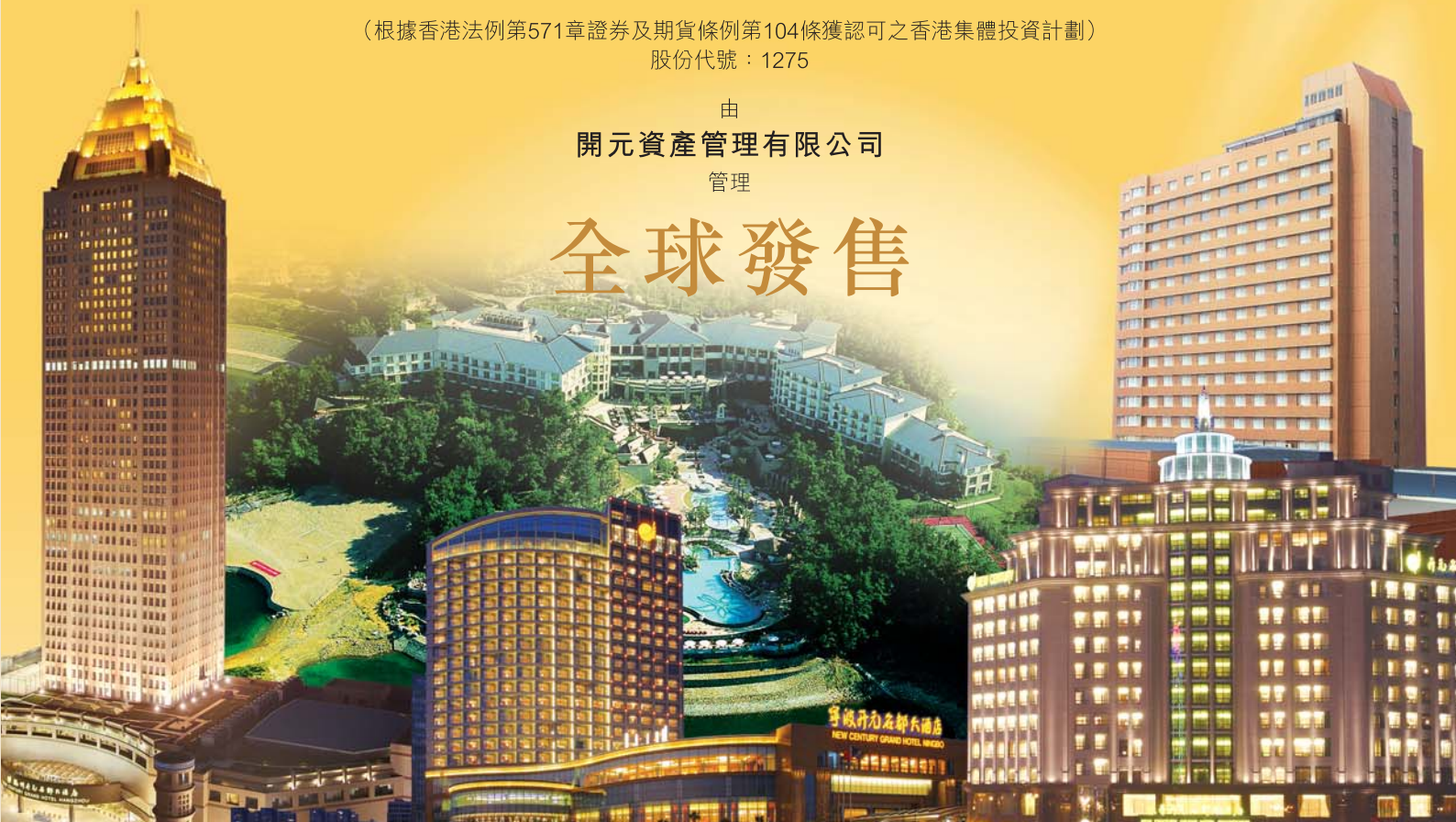


# New Century Real Estate Investment Trust 開元產業投資信託基金

(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

## 全球發售



聯席全球協調人及聯席上市代理  
(按英文首字母順序排列)

Morgan Stanley  
摩根士丹利

Standard Chartered  
渣打銀行

聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商

Morgan Stanley  
摩根士丹利

Standard Chartered  
渣打銀行

中銀國際

交銀國際  
BOCOM International

建銀国际  
CCB International

中國銀河國際  
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

海通國際  
HAITONG

## 重要提示

閣下如對本發售通函的內容有任何疑問，應徵求獨立專業財務意見。



# 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)

由

開元資產管理有限公司

管理

全球發售

全球發售基金單位數目	:	469,914,000 (視乎超額配售權行使與否而定)
香港公開發售基金單位數目	:	46,992,000 (可予調整及重新分配)
國際發售基金單位數目	:	422,922,000 (可予調整、重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價	:	每個基金單位4.20港元， 另加1.0%經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及0.003% 證監會交易徵費，申請時須以港元 繳足，多收款項將予退還
股份代號	:	1275

聯席全球協調人及聯席上市代理  
(按英文首字母順序排列)

Morgan Stanley  
摩根士丹利

Standard Chartered  
渣打銀行

聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商

Morgan Stanley  
摩根士丹利

Standard Chartered  
渣打銀行

中銀國際

交銀國際  
BOCOM International

建銀國際  
CCB International

中國銀河國際  
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

海通國際  
HAITONG

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本發售通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本發售通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

發售價預期將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)、賣方及產業信託管理人於定價日議定。定價日預期為二零一三年六月二十八日或前後。發售價將不會高於4.20港元，且現時預期不會低於3.50港元。香港公開發售基金單位的申請人於申請時須繳付每個香港公開發售基金單位為4.20港元的最高發售價，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，倘發售價低於最高發售價，多收款項將予退還。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)(獲得賣方及產業信託管理人同意後)可於根據香港公開發售提交申請最後一日上午或之前任何時間，減少全球發售項下發售的基金單位數目及/或將指示性發售價範圍調低至低於本發售通函所載的發售價範圍(即每個基金單位3.50港元至4.20港元)。在此情況下，公告將不遲於根據香港公開發售提交申請最後一日上午於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。在遞交香港公開發售基金單位申請之前，香港公開發售的申請人應注意，申請一經遞交即不可撤回。然而，如全球發售項下發售的基金單位數目及/或發售價範圍被調低，除非收到申請人正式確認將繼續進行其申請，否則香港公開發售的申請人有權撤回其申請。進一步詳情載於本發售通函「全球發售的架構」及「其他資料—如何申請香港公開發售基金單位」章節內。

倘於基金單位開始在香港聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，則聯席牽頭包銷商(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請認購香港公開發售基金單位的責任。該等終止理由載於本發售通函「其他資料—包銷」一節，敬請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

二零一三年六月二十四日

## 重要提示：放棄分派的資料

本概要乃摘錄自本發售通函全文(包括內文所載的規限及條件)，並應與之一併閱讀。本節僅為本發售通函其他地方所載的更詳盡資料的一般概要。投資者應注意：

- 假設於相關期間並無發行新基金單位，截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年的每個基金單位可獲分派的約14.6%，將來自相等於浩豐國際及凱雷藍天於該期間可就113,000,000個基金單位(相當於上市日期的已發行基金單位的14.6%)所放棄分派權利的金額。

投資者應參閱下文所載放棄分派對截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益率的影響。

- 上述提高分派的機制最遲將會於二零一四年十二月三十一日後終止，開元產業信託往後的分派金額將純粹取決於開元產業信託的經營活動業績。因此，倘現金融資成本大幅增加或租金收入增長不足，或出現任何重大經濟衰退或酒店行業轉差，開元產業信託的可分派收入總額或會大幅減少，而給予基金單位持有人的分派可能會受到重大不利影響。

請參閱本發售通函「風險因素」及「重大協議」兩節。

下表載列由預計上市日期至二零一三年十二月三十一日期間，若干分派數據及預測分派收益率。有關更多詳情，請參閱本發售通函「風險因素」、「分派政策」及「盈利預測」章節。

	預測期	
	按最低發售價 3.50港元計算	按最高發售價 4.20港元計算
	港元	港元
每基金單位分派(港元)		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	0.1348	0.1348
— 在計及放棄分派的影響後 <sup>(1)(2)</sup> .....	0.1579	0.1579

---

## 重要提示：放棄分派的資料

---

	預測期	
	按最低發售價 3.50港元計算	按最高發售價 4.20港元計算
	%	%
預測年化分派收益率 <sup>(3)</sup>		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	7.81%	6.51%
— 在計及放棄分派的影響後 <sup>(1)(2)</sup> .....	9.15%	7.63%

附註：

- (1) 浩豐國際及凱雷藍天各自將於上市日期持有已發行基金單位總數分別約21.59%及15.63% (假設超額配售權並無獲行使)。根據放棄分派契據，雙方已同意放棄收取其分別佔上市日期已發行基金單位總數約8.5%及6.1%的任何應付分派的權利。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「分派政策—放棄分派」一節。
- (2) 指放棄分派並不適用的基金單位的每基金單位分派。
- (3) 年化預測分派收益率乃僅供說明用途。年化實際分派收益率與根據預測期的預測每基金單位分派計算的年化預測分派收益率或會不同。年化預測分派收益率乃按僅參考最低發售價及最高發售價計算。

### 開元產業信託的摘要

下文的概要乃摘錄自本發售通函的全文，並應與之一併閱讀。本節載有因開元產業信託的架構而引起的若干事項摘要，投資者務須留意。該等事項的更詳盡資料載於本發售通函其他章節內。此外，請參閱本節的其他部分。本概要中的專有詞彙已於本發售通函「釋義」一節內界定。

#### 酒店租賃及管理協議

- 酒店業一般為週期性行業，且頗受現行的經濟環境、政治發展及任何流行性傳染疫病如(豬流感、禽流感或非典型肺炎)爆發的影響。為符合房地產投資信託基金守則中有關房地產投資信託須產生經常性租金收入的規定，開元產業信託已訂立長期酒店租賃及管理協議，向承租人授出初步酒店物業的經營租約，以收取租金款項。
- 酒店租賃及管理協議旨在為開元產業信託提供可見的穩定收入來源，以基本租金方式盡量減少承受酒店業的風險(包括周期性風險)，同時以浮動個別租金方式讓開元產業信託得以根據初步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。
- 根據酒店租賃及管理協議須支付浮動個別租金，並設有最低保證每年租金金額(即基本租金)，而毋須視乎初步酒店物業業務的盈利能力。
- 於主酒店租賃及管理協議的首五個年度，開元酒店管理須支付每年最低基本租金總額人民幣216百萬元。
- 於主酒店租賃及管理協議的第六個至第十個年度(「後續期間」)，基本租金將由浙江開元酒店及開元酒店管理於每個年度開始前至少七個月前共同委任的一名專業獨立物業估值師釐定。於釐定經續訂市場租金方案時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值以釐定市場租金方案，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準。倘市場基本租金低於前四個年度從承租人獲取初步酒店物業的平均年度租金的85%，初步酒店物業於後續期間的基本租金將為前四個年度從承租人獲取的平均年度租金的85%(即不少於人民幣183.6百萬元)，而非市場基本租金。

### 租金擔保

- 第十一個至第二十個年度（「十年續約期」）每年的基本租金將由浙江開元酒店及開元酒店管理於每個年度開始前至少七個月前共同委任的一名獨立專業物業估值師釐定。將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值以釐定市場租金方案，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準，其他元素包括個別租金的金額或計算方式、所需的抵押按金金額、及中國的持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額。
- 開元旅業同意擔保承租人履行於酒店租賃及管理協議下的義務，包括開元酒店管理自承租人的經審計年度賬目刊發後30日內支付個別租金及租金總額與基本租金之間的短欠金額。
- 就酒店租賃及管理協議的首五個年度而言，中國銀行浙江分行將以出租人為受益人每年提供人民幣216百萬元（即基本租金金額）的不可撤銷擔保，以涵蓋承租人的付款責任，而承租人亦將須提供人民幣20百萬元（相當於酒店租賃及管理協議下基本租金（已就全年進行調整）與二零一三年預測租金付款（已就全年進行調整）之間的差額的50%以上）的抵押按金。
- 酒店租賃及管理協議的後續期間及十年續約期內每年的市場租金方案將包括(i)中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額（不得低於相關年度的基本租金）；及(ii)抵押按金（不得低於人民幣20百萬元，即第一個至第五個年度的抵押按金金額）。倘開元酒店管理未能為後續期間及十年續約期內的任何年度取得不可撤銷擔保，抵押按金金額須調整至該年度釐定的基本租金金額，另加該年度所需的抵押按金。後續期間內各年的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元（即首十年期內的首四個年度基本租金的85%），而十年續約期內各年的基本租金將不少於首十年期第六個至第九個年度之間從初步酒店物業的承租人取得的平均年度租金的85%。
- 倘承租人違反酒店租賃及管理協議下的付款責任，則不保證不可撤銷擔保及抵押按金金額將足以涵蓋應付租金總額。因此，概不保證我們將能夠涵蓋總租金與基本租金之間的短欠金額（如有）。

## 開元產業信託的架構概要

- 除根據酒店租賃及管理協議應收的租金外，開元產業信託於上市後亦將有權就出租初步酒店物業的商業區域獲得來自第三方租戶的租金收入。
- 鑒於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議下的承租人應付租金，在前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的酒店經營收益的情況下，開元產業信託所承受初步酒店物業經營業績風險將遠低於前身集團所承受者。本發售通函內載列的有關前身集團經營的過往財務資料及經營數據不應用作評估日後開元產業信託經營業績的基準。

### 放棄分派契據

- 根據放棄分派契據，主要持有人浩豐國際及凱雷藍天已同意放棄彼等可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度分別就65,600,000個基金單位及47,400,000個基金單位(分別佔彼等於上市日期所持有基金單位的約39.4%及39.3%(假設超額配售權不獲行使)並相當於上市日期已發行基金單位的約14.6%)收取任何應付分派的權利。放棄分派的目的是為了將上市日期起至二零一四年十二月三十一日止期間的每基金單位分派提高約17.1%(假設已發行基金單位總數將與緊隨上市後的水平保持不變)。
- 依據產業信託管理人對受託人及香港基金單位登記處作出的確認及指示，浩豐國際及凱雷藍天根據放棄分派契據所放棄的分派金額將可即時用作同一分派期內對不受放棄分派所規限的該等基金單位的基金單位持有人(包括浩豐國際及凱雷藍天，但僅限於彼等所持有超出其各自的放棄分派基金單位的基金單位)的分派，因此，此舉將提高不受放棄分派所規限的該等基金單位的每基金單位分派水平，高於如並無放棄分派的每基金單位分派。放棄分派契據將於向基金單位持有人作出截至二零一四年十二月三十一日止年度的分派的分派日期後一日到期(即放棄分派到期日)。
- 放棄分派是一項提高收益的機制，有提高每基金單位分派的作用，並僅於有限期間採用。當放棄分派到期時，每基金單位分派及／或基金單位價格或會受到不利影響。

### 開元產業信託的租約及租金收入架構摘要

#### 酒店租賃及管理協議

- 浙江開元酒店、開元酒店管理、開元旅業及產業信託管理人訂立的主酒店租賃及管理協議載列根據各初步酒店物業的獨立酒店租賃及管理協議租賃及管理初步酒店物業的一般指引及原則。
- 各酒店租賃及管理協議由上市日期起計為期十年，並可由產業信託管理人全權酌情再續期十年（「十年續約期」），並由浙江開元酒店與開元酒店管理共同委聘的一名獨立專業物業估值師釐定續期市場租金方案。除另有指明者外，本發售通函內描述酒店租賃及管理協議時所提及的「年度」乃指「租賃」年度而非財政年度或曆年。基本租金金額及所需的抵押按金金額有若干最低規定。請參閱「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節。
- 於釐定酒店租賃及管理協議的第六個至第十個年度（「後續期間」）及十年續約期（倘產業信託管理人行使其續約權）的第十一個至第二十個年度的續期市場租金方案時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準，其他元素包括個別租金的金額或計算方式、所需的抵押按金金額、及中國的持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額。基本租金金額及所需的抵押按金金額有若干最低規定。請參閱「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節。

#### 終止酒店租賃及管理協議

- 各酒店租賃及管理協議由上市日期起計為期十年，惟倘產業信託管理人行使選擇權再續期十年則除外。
- 酒店租賃及管理協議亦訂明若干提早終止事件，如違約或不可抗力。發生若干違約事件後，出租人可終止相關酒店租賃及管理協議，而承租人須向出租人支付一



---

## 開元產業信託的架構概要

---

筆相等於相關酒店租賃及管理協議剩餘期限(不包括任何續訂年期)基本租金總額(按該終止發生年度的基本租金金額計算)兩倍的罰款(「罰款」)，進一步詳情載於「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節。

- 倘產業信託管理人認為符合基金單位持有人的最佳利益並在正式召開的大會上獲獨立基金單位持有人批准後，浙江開元酒店可在向開元酒店管理提供180天的事先通知後終止主酒店租賃及管理協議。相關出租人亦可在向承租人提供180天的事先通知後終止相關酒店租賃及管理協議。承租人無權透過給予事先書面通知而終止酒店租賃及管理協議。
- 酒店租賃及管理協議亦載有若干連帶違約終止條款，進一步詳情載於「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節。

### 酒店租賃及管理協議的回報及租金收入架構

- 酒店租賃及管理協議旨在為開元產業信託提供可見的穩定收入來源，以基本租金方式盡量減少承受酒店業的風險(包括周期性風險)，同時以浮動個別租金方式讓開元產業信託得以根據初步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。
- **基本租金**

於主酒店租賃及管理協議的首五個年度，開元酒店管理將支付每年最低基本租金總額人民幣216百萬元。

於主酒店租賃及管理協議的第六至第十個年度(「後續期間」)，基本租金將為市場基本租金，金額將由浙江開元酒店及開元酒店管理於每個年度開始前至少七個月前共同委任的一名獨立專業物業估值師釐定。於釐定續期市場租金方案時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準。倘市場基本租金低於就初步酒店物業前四年自承租人收取的平均年度租金的85%，則初步酒店物業於後續期間的基本租金將為其前四年自承租人收取的該平均年度租金的85%，而非市場基本租金。

---

## 開元產業信託的架構概要

---

由於承租人就酒店租賃及管理協議的首四個年度各年收到的年租金最低額為人民幣216百萬元，於往後期間每個年度的基本租金將不低於人民幣183.6百萬元（即首四個年度基本租金的85%）。

- 個別租金

各初步酒店物業的租金為須於每月末支付的個別租金。個別租金乃按相關初步酒店物業每月經營總收入的20%加相關初步酒店物業於該月經營毛利的34%計算。

- 總租金

每個年度的所有個別租金總額（經調整）構成總租金。倘總租金（按承租人的經審計年度賬目調整）低於基本租金的協定金額，則開元酒店管理須負責於承租人的經審計年度賬目刊發後30日內補上短欠金額。

### 與酒店租賃及管理協議有關的擔保及抵押按金

- 開元旅業將就承租人及酒店管理人根據酒店租賃及管理協議須承擔的責任提供擔保，包括開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議支付個別租金及租金總額與基本租金之間的短欠金額。
- 開元旅業亦已向承租人承諾，在酒店租賃及管理協議有效期間（包括任何續訂年期）維持最低資產淨值人民幣20億元。
- 就酒店租賃及管理協議的首五個年度而言，中國銀行浙江分行亦將就承租人的付款責任以出租人為受益人每年提供人民幣216百萬元之不可撤銷擔保，而承租人須提供抵押按金人民幣20百萬元（相當於酒店租賃及管理協議下的基本租金（已就全年進行調整）與二零一三年預測租金付款（已就全年進行調整）之間的差額的50%以上）。
- 酒店租賃及管理協議的後續期間及十年續約期內每年的市場租金方案將包括(i)中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額（應為相關年度的基本租金）；及(ii)抵押按金（不得低於人民幣20百萬元，即第一個至第五個年度的抵押按金金額）。倘開元酒店管理未能為後續期間和十年續約期內的任何年度取得任何不可撤銷擔

---

## 開元產業信託的架構概要

---

保，則抵押按金金額須調整為該年度釐定的基本租金金額，另加該年度所需的抵押按金。後續期間及十年續約期內每年的抵押按金須由出租人保管，直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。後續期間內各年的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元(即首十年期內的首四個年度基本租金的85%)，而十年續約期內各年的基本租金將不少於首十年期第六個至第九個年度之間從初步酒店物業的承租人取得的平均年度租金的85%。

### 其他租金收入來源

- 除根據酒店租賃及管理協議應收的租金外，開元產業信託於上市後亦將有權就出租初步酒店物業的商業區域獲得來自第三方租戶的租金收入。根據截至最後實際可行日期的現有租約，於二零一三年(上市後)及二零一四年已訂約租金收入將分別為人民幣14.9百萬元及人民幣31.5百萬元。

有關酒店租賃及管理協議條款的詳情，載於本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### 放棄分派

- 根據放棄分派契據，浩豐國際及凱雷藍天各自已同意以產業信託管理人及受託人(為開元產業信託的利益)為受益人，放棄彼等各自可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度分別就65,600,000個基金單位及47,400,000個基金單位(分別佔彼等於上市日期所持有的基金單位約39.4%及39.3%(假設超額配售權不獲行使)，並相當於上市日期的已發行基金單位約14.6%)收取任何應付分派的權利。放棄分派的目的是為了將上市日期起至二零一四年十二月三十一日止期間的每基金單位分派提高約17.1%(假設已發行基金單位總數將與緊隨上市後的水平保持不變)。
- 依據產業信託管理人對受託人及香港基金單位登記處作出的確認及指示，浩豐國際及凱雷藍天根據放棄分派契據所放棄的分派金額將可即時用作同一分派期內對不受放棄分派所規限的該等基金單位的基金單位持有人(包括浩豐國際及凱雷藍天，惟僅限於彼等所持有超出其各自的放棄分派基金單位的基金單位)的分派，因此，此舉將提高不受放棄分派所規限的該等基金單位的每基金單位分派水平，高

---

## 開元產業信託的架構概要

---

於如並無放棄分派的每基金單位分派。放棄分派契據將於向基金單位持有人作出截至二零一四年十二月三十一日止年度的分派的分派日期後一日到期(即放棄分派到期日)。

- 根據放棄分派契據，浩豐國際(連同陳妙林先生(作為擔保人))與凱雷藍天(連同Carlyle Asia Partners II, L.P.(作為擔保人))均各自進一步同意，倘於截至有關記錄日期止，其持有的基金單位數目少於截至有關分派期或有關財政年度(視乎情況而定)其各自放棄分派適用的應付分派的基金單位數目，其將以現金方式向開元產業信託注資以補足差額，以致其他基金單位持有人的權益不遜於假使其並無減持基金單位的情況。

有關放棄分派的詳情，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素－與投資於基金單位有關的風險」、「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」及「重大協議－放棄分派契據」章節。

### 開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於前身集團所承受者

- 成立開元產業信託乃為擁有初步酒店物業作為房地產信託。收購事項完成後，開元產業信託將持有初步酒店物業的擁有權權益。
- 鑒於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議下的承租人應付租金，在前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的酒店經營收益的情況下，開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於前身集團所承受者。
- 本發售通函內載列的有關前身集團經營的過往財務資料及經營數據不應用作評估日後開元產業信託經營業績的基準。

### 投資開元產業信託的主要風險

投資者務請注意(其中包括)以下與投資開元產業信託有關的主要風險：

- (1) 開元產業信託倚賴產業信託管理人及承租人經營及管理初步酒店物業，並且其大部分收益目前倚賴唯一的承租人
  - 開元產業信託已將初步酒店物業出租予承租人。開元產業信託的主要收益來源將為承租人應付的租金。承租人如不能有效率及有效地管理初步酒店物業，可能對

---

## 開元產業信託的架構概要

---

開元產業信託賺取高於基本租金的租金收入的潛力、初步酒店物業的價值及開元產業信託作出分派的能力造成重大不利影響。

- 開元產業信託的主要收益來源將為承租人應付的租金款項。承租人將為各初步酒店物業支付個別租金。倘某一年度的個別租金總和少於協定的基本租金金額，則承租人須負責補足任何短欠金額。因此，開元產業信託的財務狀況及經營業績或會因承租人破產、無力償債或業務低迷而蒙受不利影響。
- 開元產業信託的大部分收益目前倚賴唯一的承租人開元酒店管理。倘酒店租賃及管理協議終止或不能續訂酒店租賃及管理協議、按相若或更好的條款更換承租人或酒店管理人(或根本不能如此行事)，則開元產業信託的收益及分派可能會受到不利影響。
- 開元旅業同意擔保承租人履行於酒店租賃及管理協議下的義務。承租人或開元旅業的業務低迷或承租人或開元旅業違反其各自於相關酒店租賃及管理協議下的責任以及任何酒店租賃及管理協議到期將對開元產業信託的財務狀況及經營業績造成不利影響。無法確保由開元旅業及中國銀行浙江分行提供的擔保足以涵蓋承租人履行的責任，該等責任包括酒店租賃及管理協議下的租金支付責任。

### (2) 開元產業信託依賴外部融資及其支付分派的能力或會受到限制

- 違反融資協議將令開元產業信託承擔多種重大不利後果。例如初步酒店物業可能遭貸款人沒收及出售，及開元產業信託將被禁止向基金單位持有人支付股息或作出其他分派。
- 開元產業信託的中國註冊成立公司宣派股息的能力受有否保留盈利所限，可能導致現金受困於中國。就上述情況引起的任何受困於中國的現金而言，開元產業信託可能須以貸款融資向基金單位持有人支付分派。

---

## 開元產業信託的架構概要

---

### (3) 開元產業信託與開元集團之間或會出現利益衝突

- 開元產業信託將與開元開曼及／或其附屬公司／聯營公司就涉及開元產業信託集團以外各方的收購事項進行直接競爭。
- 開元產業信託將直接與開元酒店管理及開元開曼的其他附屬公司經營的酒店競爭客戶。
- 產業信託管理人的三名非執行董事亦為開元開曼及／或其附屬公司的董事。

### (4) 品牌風險

- 開元產業信託初期將倚賴單一品牌「開元」，並可能失去在初步酒店物業使用該品牌名稱的權利。
- 「開元」品牌若被降級或出現不利的市場發展，或出現任何可影響一間或以上「開元」酒店或整個開元集團的負面報道，均可能令開元產業信託蒙受不利影響。

### (5) 無法保證投資回報

- 無法確保將有權就出租初步酒店物業的商業區域獲得來自第三方租戶的租金收入。
- 並不保證投資者的投資回報。投資者可能無法收回全部投資額。
- 放棄分派是一項提高收益的機制，有提高每基金單位分派的作用，並僅於有限期間採用。當放棄分派到期時，每基金單位分派及／或基金單位價格或會受到不利影響。
- 倘浩豐國際或凱雷藍天或彼等各自的擔保人未能履行義務作出放棄分派付款，可能對截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年的每基金單位分派金額構成重大不利影響。
- 未來出售任何初步酒店物業須受酒店租賃及管理協議的條款規限，這可能限制開元產業信託出售初步酒店物業的能力，並可能對潛在買家提出的收購價值或條款構成不利影響。

---

主要投資資料及摘要

---

---

## 預期時間表 (1)

---

### 香港公開發售開始及白色及黃色

申請表格可供索取 ..... 二零一三年六月二十四日 (星期一)  
上午九時正

### 透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 根據

網上白表服務完成電子申請的最後限期<sup>(2)</sup> ..... 二零一三年六月二十七日 (星期四)  
上午十一時三十分

開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 二零一三年六月二十七日 (星期四)  
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的最後限期 ..... 二零一三年六月二十七日 (星期四)  
中午十二時正

### 透過網上銀行轉賬完成網上白表

申請付款的最後限期 ..... 二零一三年六月二十七日 (星期四)  
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的最後限期<sup>(4)</sup> ..... 二零一三年六月二十七日 (星期四)  
中午十二時正

截止辦理申請登記 ..... 二零一三年六月二十七日 (星期四)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 二零一三年六月二十八日 (星期五)

(1) 除另有說明外，所有時間均指香港本地時間。有關全球發售架構的詳情 (包括香港公開發售的條件) 載於本發售通函「其他資料—全球發售的架構」及「其他資料—如何申請香港公開發售基金單位」兩節。

(2) 閣下將不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並已自指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序 (即完成繳付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正，截止辦理認購申請登記之時為止。

(3) 倘於二零一三年六月二十七日 (星期四) 上午九時正至中午十二時正期間任何時間「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號在香港生效，則當日不會辦理申請登記。有關進一步詳情請參閱本發售通函「其他資料—如何申請香港公開發售基金單位—10. 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」一節。

(4) 向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售基金單位的申請人，應參閱本發售通函「其他資料—如何申請香港公開發售基金單位—6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示遞交申請」一節。

(5) 全球發售的定價日預期為二零一三年六月二十八日 (星期五) 或前後。儘管所釐定的發售價或會低於最高發售價，惟申請人申請香港公開發售基金單位時仍須繳付最高發售價每個基金單位4.20港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。根據本發售通函「其他資料—如何申請香港公開發售基金單位—13. 退回申請款項」一節，多收的申請款項 (如有) 將退還予有關申請人。



---

## 預期時間表 (1)

---

在南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) 公佈發售價、  
國際發售踴躍程度、香港公開發售的認購申請結果、  
香港公開發售基金單位配發基準以及香港公開發售  
項下甲組及乙組分別包含的香港公開發售基金單位最終數目 ..... 二零一三年七月四日  
(星期四) 或之前

寄發全部或部分獲接納申請的基金單位證書<sup>(6)</sup> ..... 二零一三年七月四日 (星期四)

發送全部或部分不獲接納申請及申請獲接納  
但發售價低於最高發售價的電子自動退款指示/  
退款支票<sup>(6)(7)</sup> ..... 二零一三年七月四日 (星期四) 或之前

基金單位開始在香港聯交所買賣 ..... 二零一三年七月五日 (星期五)

基金單位證書預期將於二零一三年七月四日 (星期四) 前發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面已成為無條件；及(ii)本發售通函「其他資料－包銷－包銷安排及費用－香港包銷商的終止理由」一節所述終止權利沒有被行使的情況下，方會於二零一三年七月五日 (星期五) 上午八時正成為有效憑證。

---

<sup>(6)</sup> 使用申請表格申請1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並在其申請表格中表明擬親自領取退款支票或 (僅就使用白色申請表格的申請人而言) 領取基金單位證書的申請人，可於二零一三年七月四日 (星期四) 或產業信託管理人在南華早報 (以英文) 及香港經濟日報 (以中文) 通知基金單位證書、電子自動退款指示及退款支票發送及可供領取的任何其他日期上午九時正至下午一時正期間到香港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28號金鐘匯中心26樓) 領取退款支票或基金單位證書。選擇親自領取的個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。屬公司的申請人，倘選擇親自領取，則必須由獲授權個人代表攜同蓋有公司印鑑的授權書前往領取。個人及獲授權代表 (如適用) 於領取時須出示香港基金單位登記處接納的身份證明。未獲領取的基金單位證書及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格指定的地址，郵誤風險概由申請人承擔。有關安排的詳情載於本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位」一節。

<sup>(7)</sup> 如申請全部或部分不獲接納，以及申請獲接納但發售價低於最高發售價，有關申請人將獲發電子自動退款指示/退款支票。

---

# 目 錄

---

	頁次
重要提示：放棄分派的資料 .....	i
開元產業信託架構概要 .....	iii
主要投資資料及摘要 .....	xiii
預期時間表 .....	xiv
目錄 .....	xvi
發售通函概要 .....	1
全球發售 .....	35
有關本發售通函及全球發售的資料 .....	40
參與全球發售的各方 .....	44
風險因素 .....	48
集資款項用途 .....	78
基金單位擁有權 .....	79
分派政策 .....	80
中國酒店行業 .....	85
中國酒店行業 .....	86
業務及策略 .....	116
開元產業信託業務概覽 .....	117
策略 .....	121
業務及物業 .....	127
業務及物業 .....	128
財務資料及盈利預測 .....	170
節選過往財務及經營資料 .....	171
管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析 .....	175
管理層對日後營運的討論及分析 .....	207
盈利預測 .....	221
分派聲明 .....	245
未經審計備考資產負債表 .....	246
架構及管理 .....	247
開元產業信託的重組、架構及組織 .....	248
產業信託管理人 .....	264
開元集團及重大持有人概覽 .....	285
企業管治 .....	290
關連人士交易 .....	302
修訂、豁免及發牌的條件 .....	318

---

## 目 錄

---

	頁次
<b>重大協議</b> .....	322
信託契約 .....	323
買賣協議 .....	349
酒店租賃及管理協議 .....	353
不競爭契據 .....	364
香港商標特許契約 .....	367
境內商標協議 .....	369
融資協議 .....	370
主境內重組協議 .....	374
選擇權協議 .....	378
放棄分派契據 .....	380
<b>其他資料</b> .....	382
稅項 .....	383
包銷 .....	389
全球發售的架構 .....	396
專家 .....	406
如何申請香港公開發售基金單位 .....	407
<b>釋義</b> .....	437
技術詞彙 .....	438
一般詞彙 .....	441
<b>附錄</b> .....	460
附錄一 會計師報告 .....	I-1
附錄二 開元產業信託未經審計備考資產負債表 .....	II-1
附錄三 就盈利預測發出的函件 .....	III-1
附錄四 獨立物業估值師的估值報告 .....	IV-1
附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的 報告發出的函件 .....	V-1
附錄六 樓宇測量顧問就其樓宇測量報告發出的函件 .....	VI-1
附錄七 獨立物業估值師就酒店租賃及管理協議發出的函件 .....	VII-1
附錄八 中國有關法律及法規概覽及其物業法 與香港法例若干方面的比較 .....	VIII-1
附錄九 一般資料 .....	IX-1

---

## 發售通函概要

---

下文的概要旨在向閣下提供本發售通函所載資料的概覽，應與本發售通函全文一併閱讀。由於本節僅屬概要，故並未載入對閣下而言可能屬重要的一切資料，閣下在決定投資基金單位之前，務請仔細閱讀本發售通函全文。任何投資均涉及風險，投資基金單位涉及的若干風險載於本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。閣下在決定投資基金單位前，務請仔細閱讀該節。

閣下在決定投資時，應僅依賴本發售通函所載的資料。開元產業信託並無授權任何人士向閣下提供任何與本發售通函所載不符的資料。

本概要所載的陳述如非歷史事實的陳述，可能均屬以產業信託管理人認為屬合理的若干假設、預期及信念為基準作出的前瞻性陳述。閣下務須慎重考慮開元產業信託涉及的若干風險及不明朗因素，實際結果或與有關前瞻性陳述所預測者大相徑庭。

### 以房地產信託作為投資工具

房地產信託為集體投資計劃，以基金單位信託形式組成，主要投資於賺取收入的房地產資產，並以其收入向其基金單位持有人提供穩定回報。投資者持有房地產信託的基金單位，可分享及分擔房地產信託持有的房地產資產的利益及風險。在香港，投資於房地產信託的基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所監管，並具有下列好處：

- (a) 房地產信託業務重點明確，因為房地產信託不得從事房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；
- (b) 房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產信託於各財政年度必須分派最少90%的經審計除稅後收入淨額；
- (c) 與直接投資於房地產相比，資金流動能力大增；
- (d) 房地產信託管理人獲證監會持續發牌認可及監管；及
- (e) 具有企業管治機制，並由獨立受託人監督遵守情況。

### 開元產業信託

開元產業投資信託基金為一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，並已根據證券及期貨條例第104條獲認可。開元產業信託將為全球第一個駐紮中國的酒店房地產信託。

---

## 發售通函概要

---

開元產業信託於二零一三年六月十日按信託契約成立，於中國持有酒店資產投資組合。產業信託管理人一般將在香港作出有關開元產業信託的主要業務決定。於全球發售完成後，開元產業信託將擁有四家五星級酒店(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及長春開元名都大酒店)以及一家四星級酒店(即浙江開元蕭山賓館)。初步酒店物業位於中國，於上市日期將擁有合共2,021間客房，總建築面積將為321,090平方米。前身集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度整個期間為初步酒店物業的實益擁有人。前身集團的絕大部分收益來自酒店經營。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，前身集團的收益分別為人民幣669.6百萬元、人民幣772.7百萬元及人民幣795.5百萬元，而其年度溢利則分別為人民幣30.4百萬元、人民幣75.1百萬元及人民幣77.4百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，初步酒店物業的可用客房收益分別為人民幣311元、人民幣355元及人民幣357元。於二零一二年，初步酒店物業的入住率為60.8%，平均每日租金為人民幣588元。

開元產業信託的主要目標為，主要透過開元產業信託的附屬公司(作為初步酒店物業的註冊擁有人及出租人)與開元酒店管理(作為承租人及酒店管理人(視情況而定))之間的酒店租賃及管理協議，向基金單位持有人提供穩定分派及取得穩定收益。開元酒店管理將管理及經營初步酒店物業，使之達致規定經營標準，向開元產業信託的附屬公司支付租金，年期自上市日期起計初步為期十年，可續期十年。除另有指明者外，本發售通函內描述酒店租賃及管理協議時所提及的「年度」乃指「租賃」年度而非財政年度或曆年。開元集團的成員公司開元旅業擔保承租人根據酒店租賃及管理協議履行義務。除根據酒店租賃及管理協議應收的租金外，開元產業信託於上市後亦將有權就出租初步酒店物業的商業區域獲得來自第三方租戶的租金收入。根據截至最後實際可行日期的現有租約，於二零一三年(上市後)及二零一四年已訂約租金收入將分別為人民幣14.9百萬元及人民幣31.5百萬元。所有現有租賃協議均已根據中國法律法規在有關部門登記。

### 放棄分派

- 根據放棄分派契據，浩豐國際及凱雷藍天各自已同意以產業信託管理人及受託人(為開元產業信託的利益)為受益人，放棄彼等各自可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度分別就65,600,000個基金單位及47,400,000個基金單位(分別佔彼等於上市日期所持有的基金單位約39.4%及39.3%(假設超額配售權不獲行使)，並相當於上市日期的已發行基金單位約14.6%)收取任何應付分派的權利。放棄分派的目的是為了將上市日期起至二零一四年十二月三十一日止期間的每基金單位分派提高約17.1%(假設已發行基金單位總數將與緊隨上市後的水平保持不變)。

---

## 發售通函概要

---

- 依據產業信託管理人對受託人及香港基金單位登記處作出的確認及指示，浩豐國際及凱雷藍天根據放棄分派契據所放棄的分派金額將可即時用作同一分派期內對不受放棄分派所規限的該等基金單位的基金單位持有人(包括浩豐國際及凱雷藍天，惟僅限於彼等所持有超出其各自的放棄分派基金單位的基金單位)的分派，因此，此舉將提高不受放棄分派所規限的該等基金單位的每基金單位分派水平，高於如並無放棄分派的每基金單位分派。放棄分派契據將於向基金單位持有人作出截至二零一四年十二月三十一日止年度的分派的分派日期後一日到期(即放棄分派到期日)。
- 根據放棄分派契據，浩豐國際(連同陳妙林先生(作為擔保人))與凱雷藍天(連同Carlyle Asia Partners II, L.P.(作為擔保人))均各自進一步同意，倘於截至有關記錄日期止，其持有的基金單位數目少於截至有關分派期或有關財政年度(視乎情況而定)其各自放棄分派適用的應付分派的基金單位數目，其將以現金方式向開元產業信託注資以補足差額，以致其他基金單位持有人的權益不遜於假使其並無減持基金單位的情況。

有關放棄分派的詳情，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」及「重大協議－放棄分派契據」兩節。

### 開元產業信託主要投資摘要

產業信託管理人相信，開元產業信託為基金單位持有人提供具吸引力的投資機會，原因如下：

- 全球第一個駐紮中國的酒店房地產信託
  - 在經濟增長強勁的區域中心城市及中國一流度假勝地擁有優質酒店
  - 致力從中國經濟及旅遊業增長中受益
- 歷史增長穩健，內部增長潛力巨大
  - 歷史增長穩健
  - 內部增長潛力巨大

---

## 發售通函概要

---

- 發起人勤勉盡責且聲譽卓著
  - 中國最大的國內民營星級酒店管理集團
  - 凱雷集團富有資產管理經驗
- 佔盡優勢，可把握外部增長機會
  - 收購由開元集團經營的酒店
  - 收購凱雷集團旗下網絡覆蓋的項目
- 收益穩定且因酒店租賃及管理協議而具有增長潛力
- 主要持有人浩豐國際(於上市日期持有已發行基金單位約21.59%或倘超額配售權獲悉數行使，則為16.10%)及主要持有人凱雷藍天(於上市日期持有已發行基金單位約15.63%或倘超額配售權獲悉數行使，則為11.98%)已同意放棄彼等可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度就合共113,000,000個基金單位(相當於上市日期的已發行基金單位約14.6%)收取任何應付分派的權利。
- 董事會及管理層團隊經驗豐富，往績出色

### 全球首個紮根於中國的酒店房地產信託

開元產業信託將為全球首個紮根於中國的酒店房地產信託，為基金單位持有人提供獨有機會投資於中國純酒店資產組合，及分享中國經濟及國內消費快速增長帶來的旅遊與酒店業的增長。

截至上市日期，開元產業信託擁有5家優質酒店，共計2,021間客房，總建築面積合共達321,090平方米。該等酒店處於有利地位，可從中國商業及休閒旅遊市場增長中受益。

### 在經濟增長強勁的區域中心城市或中國一流度假勝地擁有優質酒店

開元產業信託擁有5家優質酒店，所處城市經過策略性甄選，均為經濟增長強勁的區域中心城市或一流度假勝地，對豪華及高檔酒店的需求快速增長。

---

## 發售通函概要

---

按二零一二年的收益計算，杭州開元名都大酒店是浙江省最大的五星級酒店。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商業機場蕭山國際機場。杭州開元名都大酒店位於一個在建地鐵站上方，而從浙江開元蕭山賓館步行五分鐘即可到達一個在建地鐵站，該等地鐵站將於二零一三年底前竣工，屆時該段地鐵將連接蕭山區與杭州中心區。

杭州千島湖開元度假村是杭州第一家開業的五星級度假村，於二零一二年產生的收益在千島湖所有度假村中獨佔鰲頭，按入住率及可用客房收益計為千島湖最受歡迎的度假村。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勝地。

寧波開元名都大酒店是位於寧波市鄞州區的一家豪華五星級酒店。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。寧波的北侖港是中國的第二大港口。鄞州區是寧波市主要工業及教育區域之一。區內雲集超過25,500家工業企業，包括諸多大型民營企業的總部。寧波開元名都大酒店緊鄰寧波的唯一商業機場寧波櫟社國際機場。

長春開元名都大酒店由開元集團於二零零七年十二月收購，並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已與中國第一汽車集團公司及中國北車長春軌道客車股份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，有利於吸引商務旅客，包括來往中國第一汽車集團公司及中國北車長春軌道客車股份公司的旅客，以及參加長春市每年九月舉行的中國－東北亞博覽會的參展商。



## 發售通函概要

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的入住率的資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
杭州開元名都大酒店 .....	62.6%	66.5%	61.0%
浙江開元蕭山賓館 .....	66.7%	62.2%	59.7%
杭州千島湖開元度假村 .....	62.4%	54.1%	57.9%
寧波開元名都大酒店 .....	49.1%	56.1%	54.8%
長春開元名都大酒店 .....	62.7%	74.6%	70.6%
總計 .....	<u>60.7%</u>	<u>63.6%</u>	<u>60.8%</u>

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的平均每日租金的資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣)		
杭州開元名都大酒店 .....	563	608	624
浙江開元蕭山賓館 .....	313	350	353
杭州千島湖開元度假村 .....	786	812	789
寧波開元名都大酒店 .....	512	536	557
長春開元名都大酒店 .....	452	554	647
總計 .....	<u>512</u>	<u>559</u>	<u>588</u>

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的可用客房收益的資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣)		
杭州開元名都大酒店 .....	353	405	380
浙江開元蕭山賓館 .....	209	218	211
杭州千島湖開元度假村 .....	491	439	457
寧波開元名都大酒店 .....	252	301	305
長春開元名都大酒店 .....	283	414	457
總計 .....	<u>311</u>	<u>355</u>	<u>357</u>

---

## 發售通函概要

---

### 致力從中國經濟及旅遊業增長中受益

在(1)強勁的整體經濟增長前景，(2)可支配收入及消費開支不斷增加，(3)預期商務及休閒旅遊人數及旅遊業收益上升，及(4)對極具進一步滲透潛力的高星級酒店的需求旺盛並快速增長的帶動下，預期中國酒店業的基本面將維持強勁。

上述因素的詳情載列如下：

- **強勁的經濟增長。**二零零六年至二零一二年，中國的名義國內生產總值以15.7%的複合年增長率增長。預期增長率於未來五年將保持穩定，二零一三年至二零一七年間每年平均增長約11.9%。產業信託管理人相信，預期中國經濟的強勁增長將繼續帶動國內旅行人次數量及中國酒店的留宿人數上升。此外，開元產業信託自其資產所得的收入及溢利以人民幣計值，預計基金單位持有人將因人民幣對美元及港元的潛在升值趨勢而受益。
- **可支配收入及消費開支不斷增加。**中國經濟的強勁增長導致可支配收入及消費開支增加。中國城鎮居民人均可支配收入由二零零六年的人民幣11,760元增至二零一二年的人民幣24,565元，複合年增長率為13.1%。中國城鎮居民家庭年消費金額由二零零六年的人民幣6.1萬億元增至二零一一年的人人民幣12.8萬億元，複合年增長率為16.0%。產業信託管理人相信，隨著中國經濟總量的預期增長及國內消費作為經濟增長推動因素的重要性日趨增加，可支配收入及消費開支將繼續增加。隨著可支配收入增加，除了食品等基本需求之外，人們將願意增加休閒產品上的開銷。二零二零年的娛樂設備、交通運輸及娛樂文化服務開支佔個人收入的比例預計將由17%升至25%，顯示未來對休閒產品、旅遊及酒店的需求強勁增長。
- **預期商務及休閒旅遊人數及旅遊業收益上升。**中國擁有全球最為活躍的商務旅客流量之一。隨著中國經濟的快速發展，國內休閒及商務旅客的數目呈上升趨勢。此外，隨著中國出口導向經濟的強勁增長及中國融入全球經濟，前往中國的外國遊客人數不斷增加。國內遊客人數由二零零六年的1,394百萬人增至二零一二年的2,960百萬人，複合年增長率為13.4%。外國入境遊客人數由二零零六年的125百萬人增至二零一一年的人135百萬人，複合年增長率為1.6%。隨著中國經濟持續快速發展，預期商務旅客人數將繼續上升。

此外，產業信託管理人預期中國將繼續發展新旅遊基礎設施，使訪華消閒的國內外旅客人數上升。產業信託管理人預期消閒旅客人數將繼續增加。

---

## 發售通函概要

---

中國旅遊業收益亦迅速增長。旅遊業收益總額由二零零六年的人民幣8,940億元增至二零一二年的人民幣25,860億元，複合年增長率為19.4%。隨著國內遊客及外國入境遊客人數的不斷增加，產業信託管理人認為中國的旅遊業收益將繼續快速增長。

- 對極具進一步滲透潛力的高星級酒店的需求旺盛並快速增長。國內對五星級酒店的需求緊跟供應增長。二零零七年至二零一一年，五星級酒店客房需求(客房供應總數乘以入住率計算)的複合年增長率為11.0%，與供應的複合年增長率12.2%大致相若，可見需求之強勁。此外，儘管供應增長迅速，但與較發達國家相比，中國的酒店行業仍處於初級發展階段。

### 歷史增長穩健，內部增長潛力巨大

#### 歷史增長穩健

初步酒店物業以往的經營業績穩步增長。初步酒店物業的平均每日租金由二零一零年的人民幣512元增至二零一二年的人民幣588元，同時保持穩定的入住率。初步酒店物業的客戶人均餐飲消費由二零一零年的人民幣125元增至二零一二年的人民幣130元。初步酒店物業宴會廳每年每平方米收入由二零一零年的人民幣14,990元增至二零一二年的人民幣21,755元。

二零一零年至二零一二年，由於經營業績增長，初步酒店物業的酒店經營收益及經營毛利均有所增長。五間酒店的酒店經營總收益由二零一零年的人民幣642.7百萬元增至二零一二年的人民幣765.5百萬元，複合年增長率約為9.1%。五間酒店的總經營毛利由二零一零年的人民幣192.5百萬元增至二零一二年的人民幣252.1百萬元，複合年增長率約為14.5%。

#### 內部增長潛力巨大

產業信託管理人相信，在以下因素推動下，開元擁有巨大的未來內部增長潛力：

- 透過提高平均每日租金及入住率實現內部增長。二零一二年初步酒店物業的平均每日租金及平均入住率分別為人民幣588元及60.8%。由於蕭山區市場的新供應有限，預期未來五年蕭山的酒店平均每日租金及平均入住率將呈增長。預期二零一四年至二零一七年千島湖的酒店平均每日租金及平均入住率保持平穩。隨著連接

---

## 發售通函概要

---

杭州與安徽黃山的高鐵完工令休閒旅客人數可能增加，預期二零一八年的平均每日租金及入住率將有巨大增長。目前，寧波中心區及東部新城市場出現供應過剩的情況。然而，寧波開元名都大酒店位處成熟區域，市場競爭激烈程度較低，因此其受市場供應過剩狀況的影響相當小。所以，預期未來五年寧波開元名都大酒店的平均每日租金及平均入住率將保持平穩。預期未來五年長春的酒店平均每日租金的複合年增長率介乎3%至5%，而預期平均入住率保持平穩。產業信託管理人相信，初步酒店物業的表現增長將與市場保持一致或超越市場。

- **城市發展帶來的增長機會。**初步酒店物業策略性地位於新區，因此享有有利的政府政策及在各自市場的先發優勢。此外，產業信託管理人相信，初步酒店物業所在城市的發展(包括舊城改造及建設新基礎設施)將帶來增長機會。例如，杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館預期會從杭州蕭山區的地鐵建設中受益。寧波鄞州區南部商務區的建設預期會增加寧波開元名都大酒店商務旅客人數。杭州千島湖開元度假村預期將會受益於連接杭州與黃山(聯合國教科文組織世界遺產)的高鐵(預計將於二零一八年竣工)及連接千島湖與黃山的高速公路(預期將先於高鐵完工)建設帶來自由行旅客需求的不斷上漲。
- **透過積極提升初步酒店物業的資產把握增長機會。**產業信託管理人將採取專門策略積極管理及提升初步酒店物業。產業信託管理人的內部增長策略為積極管理初步酒店物業，而產業信託管理人擬攜手承租人實施選定物業的翻新計劃，以提升初步酒店物業的形象及吸引力，增加惠顧人數及初步酒店物業的可用客房收益。
- **透過進一步開發以優化使用初步酒店物業的商業區域把握增長機會。**產業信託管理人相信，初步酒店物業存在進行進一步發展以優化利用商業區域的潛力。這可透過改進租戶組合及將商業區域重新定位為其他用途以把握其他創造收入的機遇而進行，從而潛在提高對基金單位持有人的回報。

**發起人勤勉盡責且聲譽卓著**

**中國最大的國內民營星級酒店管理集團**

以營運中或發展中酒店客房數量計，開元集團是中國國內最大的民營星級酒店集團。根據中國旅遊飯店業協會的資料，截至二零一一年十二月三十一日，以營運中或發展中酒店客房數量計，在國內的星級酒店集團中，開元集團名列民營酒店集團之首、所有酒店集

---

## 發售通函概要

---

團的第二位。此外，在《Hotels》雜誌於二零一一年公佈的全球酒店集團排名中，開元集團名列94。截至最後實際可行日期，除了初步酒店物業外，開元集團擁有107家營運中或發展中星級酒店（約31,542間客房）。開元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」系列品牌，主要面向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。開元集團已在泛長江三角洲地區建立穩固根基，並計劃繼續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。作為國內豪華酒店行業的市場領軍企業，開元集團在其現有及目標客戶中享有卓越的品牌認可度，並透過持續提供優質產品及服務建立廣泛及忠實的客戶基礎。

開元酒店管理由開元集團於二零零八年十二月十七日成立，以經營及向開元集團的酒店提供管理服務。截至最後實際可行日期，除初步酒店物業外，開元酒店管理經營49家星級酒店，其中包括由開元集團擁有的5家星級酒店及租賃或管理協議下的44家星級酒店。此外，開元酒店管理將經營58家星級酒店，該等酒店目前正在開發當中，預期將於二零一三年至二零一六年陸續開始營運。

### 凱雷集團富有資產管理經驗

凱雷集團為全球另類資產管理人，截至二零一三年三月三十一日透過旗下投資於企業私募股權、房地產、全球市場策略及母基金解決方案的114隻基金及76隻母基金管理約1,760億美元資產，於非洲、亞洲、澳洲、歐洲、拉丁美洲、中東及北美設有34個辦事處。

二零零七年，開元集團與星空投資達成策略合作，據此由凱雷集團管理的若干基金成為開元集團酒店業務的策略投資者。緊隨全球發售完成後，凱雷SPV將持有開元酒店管理（酒店租賃及管理協議下的承租人）39.95%股權。凱雷藍天將持有開元產業信託15.63%股權（假設並無超額配售權獲行使），凱雷開曼將持有產業信託管理人39.95%股權。

產業信託管理人認為，凱雷集團已經並將繼續為開元產業信託增添戰略價值，以及凱雷集團於業務管理及戰略發展方面具備豐富的知識及經驗，將有助開元產業信託長遠業務發展；其國際企業管治標準已融入開元產業信託自身的標準中。

## 發售通函概要

佔盡優勢，可把握外部增長機會

### 收購由開元集團經營的酒店

開元集團未來將為開元產業信託提供機遇，收購主要用於酒店及／或酒店相關用途的創造收入的物業。開元集團已授予產業信託管理人選擇權，以促使開元產業信託收購包括開元集團擁有的兩家酒店。該兩家酒店的節選詳情載列於下表。

酒店名稱	股權	級別	總建築面積 (平方米)	客房數目	開業時間	二零一二年 平均每日 租金 (人民幣)	二零一二年 入住率
徐州開元名都 大酒店	100%	五星級	68,947	381	二零零五年 十一月	608	71.2%
開封開元名都 大酒店	100%	五星級	53,512	355	二零零七年 八月	535	66.1%

進一步詳情請參閱本發售通函「重大協議－選擇權協議」一節。開元產業信託完全能夠自開元集團推介的潛在收購機會中獲益。儘管授出上述選擇權，產業信託管理人並無計劃於上市日期後的十二個月期間內就開元產業信託行使選擇權或收購任何物業。

### 收購凱雷集團旗下網絡覆蓋的項目

開元產業信託亦可利用凱雷集團豐富的行業經驗、評估潛在增長機會方面的專長，並可運用凱雷集團在當地酒店行業已建立的關係網實施其增長策略。藉此策略，產業信託管理人相信，其能夠在凱雷集團的直接關係網內部物色到增值收購目標。

### 收益穩定且因酒店租賃及管理協議而具有增長潛力

開元產業信託其中一個主要目標為向基金單位持有人提供穩定分派。產業信託管理人預期就預測期作出的分派為每個基金單位0.1348港元(在計及放棄分派的影響前)。相比之下，產業信託管理人預期就預測期作出的分派為每個基金單位0.1579港元(在計及放棄分派的影響後)。根據預測期的分派總金額每個基金單位0.1348港元(在計及放棄分派的影響前)，按最低發售價計算的隱含年化分派收益率為7.81%，而按最高發售價計算則為6.51%。

---

## 發售通函概要

---

相比之下，根據預測期的分派總金額每個基金單位0.1579港元（在計及放棄分派的影響後），按最低發售價計算的隱含年化分派收益率為9.15%，而按最高發售價計算則為7.63%。上述資料乃摘錄自根據多項假設而作出的財務預測及盈利預測，該等假設載於本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節。有關放棄分派的詳情，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素－與投資於基金單位有關的風險」、「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」及「重大協議－放棄分派契據」章節。

浙江開元酒店、開元酒店管理、開元旅業與產業信託管理人之間的主酒店租賃及管理協議列出各初步酒店物業的獨立酒店租賃及管理協議下的初步酒店物業租賃和管理的一般指引和原則。

各酒店租賃及管理協議自上市日期起為期十年，產業信託管理人可選擇續期十年，並由浙江開元酒店及開元酒店管理共同委任的一名獨立專業物業估值師釐定續期市場租金方案。除另有指明者外，本發售通函內描述酒店租賃及管理協議時所提及的「年度」乃指「租賃」年度而非財政年度或曆年。基本租金金額及所需的抵押按金金額有若干最低規定。請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

酒店租賃及管理協議旨在為開元產業信託提供可見的穩定收入來源，以基本租金方式盡量減少承受酒店業的風險（包括周期性風險），同時以浮動個別租金方式讓開元產業信託得以根據初步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。

於主酒店租賃及管理協議開始起首五個年度，開元酒店管理須支付每個年度的基本租金人民幣216百萬元。

於主酒店租賃及管理協議的第六至第十個年度（「**後續期間**」），這段期間內每個年度的基本租金將為市場基本租金，金額將由浙江開元酒店及開元酒店管理於這段期間內每個年度開始前至少七個月前共同委任的一名獨立專業物業估值師釐定。承租人須承擔委任獨立專業物業估值師的費用和開支。倘該名獨立專業物業估值師於這段期間內每個年度釐定的市場基本租金少於在主酒店租賃及管理協議年期的首四個年度就初步酒店物業從承租人獲取的平均年度租金（「**首四個年度的參考平均租金**」）的85%，則後續期間各年的初步酒店物業的基本租金於首四個年度為參考平均租金的85%，而非市場基本租金。鑒於酒店租賃及管

---

## 發售通函概要

---

理協議年期的首四個年度各年從承租人獲取的年度租金最低金額為人民幣216百萬元(即首四個年度的基本租金)，於後續期間的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元(即首四個年度的基本租金的85%)。除釐定市場基本租金外，將由浙江開元酒店及開元酒店管理共同委任的獨立專業物業估值師亦將會於後續期間內每個年度開始前至少六個月釐定酒店租賃及管理協議的後續期間內每個年度的市場租金方案。將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值以釐定市場租金方案，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準，其他元素包括個別租金的金額或計算方式、所需的抵押按金金額(不得低於人民幣20百萬元，即第一個至第五個年度的抵押按金金額)、及中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額。中國持牌銀行就後續期間內每個年度發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額須不少於該段期間內相關年度的基本租金。倘開元酒店管理未能為後續期間的任何年度取得上述由中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保，則這段期間內的任何年度的抵押按金(須於這段期間內每個年度開始前十個營業日支付)須調整至為該年度釐定的基本租金金額另加獨立專業物業估值師釐定該年度所需的抵押按金。後續期間內每個年度的抵押按金須由出租人保管直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。

除參考平均租金(即初步酒店物業承租人收取的首十年期的第六至第九個年度的平均年度租金)外，釐定經修訂十年期市場租金方案的機制與後續期間的機制類似。

### 有關酒店租賃及管理協議的擔保及抵押按金

開元旅業同意擔保承租人履行於酒店租賃及管理協議下的義務。此外，開元旅業已向承租人承諾，在酒店租賃及管理協議有效期間(包括該協議的任何續訂年期)維持最低淨資產人民幣20億元，其將以於發出有關賬目起七個營業日內提供予出租人的中期綜合賬目及經審計年度綜合賬目作證明。酒店租賃及管理協議亦載有多項旨在保障基金單位持有人權益的條文，包括連帶違約條文(其賦予出租人權利於發出酒店租賃及管理協議的終止通知後提早終止其他酒店租賃及管理協議)及規定承租人須維持初步酒店物業於良好狀況及達致訂明的經營標準。根據酒店租賃及管理協議，承租人將於酒店租賃及管理協議首五個年度內



---

## 發售通函概要

---

向出租人提供合共人民幣20百萬元的抵押按金。倘承租人違反其在酒店租賃及管理協議下的付款責任，則出租人可動用該抵押按金(相當於基本租金(已就全年進行調整)與二零一三年的預測租金付款(已就全年進行調整)之間的差額的50%以上)。

除上文所述表外，開元酒店管理亦已促成一項金額為每年人民幣216百萬元(即基本租金金額)(「擔保金額」)的不可撤銷擔保，該擔保將由中國銀行浙江分行發出，以出租人為受益人，並可藉以追討承租人於酒店租賃及管理協議下自酒店租賃及管理協議的年期開始起計為期五年的付款責任。倘承租人及／或開元旅業違反其於酒店租賃及管理協議下的付款責任，出租人可要求中國銀行浙江分行支付承租人所欠付的金額，但有關金額最多為擔保金額。

酒店租賃及管理協議的後續期間及十年續約期內每年的市場租金方案將包括(i)中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額(應為相關年度的基本租金)；及(ii)抵押按金(不得低於人民幣20百萬元，即第一個至第五個年度的抵押按金金額)。倘開元酒店管理未能為後續期間及十年續約期內的任何年度取得不可撤銷擔保，抵押按金金額須調整至該年度釐定的基本租金金額，另加該年度所需的抵押按金。後續期間及十年續約期內每年的抵押按金須由出租人保管直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。後續期間內各年的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元(即首十年期內的首四個年度的基本租金的85%)，而十年續約期內各年的基本租金將不少於首十年期第六個至第九個年度之間從初步酒店物業的承租人取得的平均年度租金的85%。

酒店租賃及管理協議及租約擔保的條款詳情載於本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### 董事會及管理層團隊經驗豐富，往績出色

產業信託管理人相信，擁有酒店物業需要與寫字樓或零售物業管理截然不同的專門知識及經驗，此要求對監察酒店營運商的活動以確保資產發揮最大效用方面極為重要。產業信託管理人聘用經驗豐富的專業人員，該等人員過往曾從事物業發展、投資、管理、營銷、租賃及融資，且熟悉中國酒店市場的發展動態。產業信託管理人的董事會及高級管理層團隊平均擁有逾19年相關經驗。

## 發售通函概要

### 初步酒店物業估值

以下資料摘錄自本發售通函附錄四所載獨立物業估值師的估值報告，概述獨立物業估值師就各初步酒店物業進行的估值及於估值時採用的選定假設。有關進一步詳情（包括該等假設的背景），請參閱「附錄四－獨立物業估值師的估值報告」。

	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
<b>估值</b>					
開元集團於二零一三年 三月三十一日					
應佔權益的估值 <sup>(1)</sup> (人民幣) .....	1,920,000,000	582,310,000 <sup>(2)</sup>	320,000,000	860,000,000	700,000,000
<b>選定假設</b>					
預測期(年) .....	10	10	10	10	10
二零一三年／二零一四年					
平均每日租金(人民幣) .....	650	370	795	585	650
平均每日租金穩定年增長 .....	4%	4%	4%	4%	4%
二零一三年／二零一四年					
的入住率 <sup>(3)</sup> .....	63%	65%	59%	58%	72%
穩定入住率 <sup>(3)</sup> .....	65%	70%	65%	65%	72%
餐飲收益(佔總收益的百分比) .....	62%	74.5%	37%	59%	54%
傢俬、裝置及設備撥備 .....	2%	2%	2%	2%	2%
(佔總收益的百分比)					
貼現率 .....	9%	9%	9%	9%	9%
最終增長率 .....	4%	4%	4%	4%	4%

**附註：**

- (1) 開元集團應佔初步酒店物業權益的估值指獨立物業估值師於二零一三年三月三十一日釐定的各初步酒店物業的價值及開元產業信託於各初步酒店物業的股權。獨立物業估值師已透過貼現現金流量法評估初步酒店物業的價值，該方法涉及採用適用的貼現率（反映第三方投資者就該類投資要求的回報率），將各物業直至土地使用年期屆滿時的未來現金流量淨額貼現至其現值。十年期現金流量預測乃參照當前及預期市況編製。此外，獨立物業估值師亦已考慮酒店租賃及管理協議。
- (2) 指開元產業信託於蕭山賓館公司95.46%的間接股權。
- (3) 按可供出租客房計算。

---

## 發售通函概要

---

### 目標及策略

產業信託管理人已制定目標及若干策略，以提升基金單位持有人所持基金單位的價值。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「業務及策略－策略」一節。

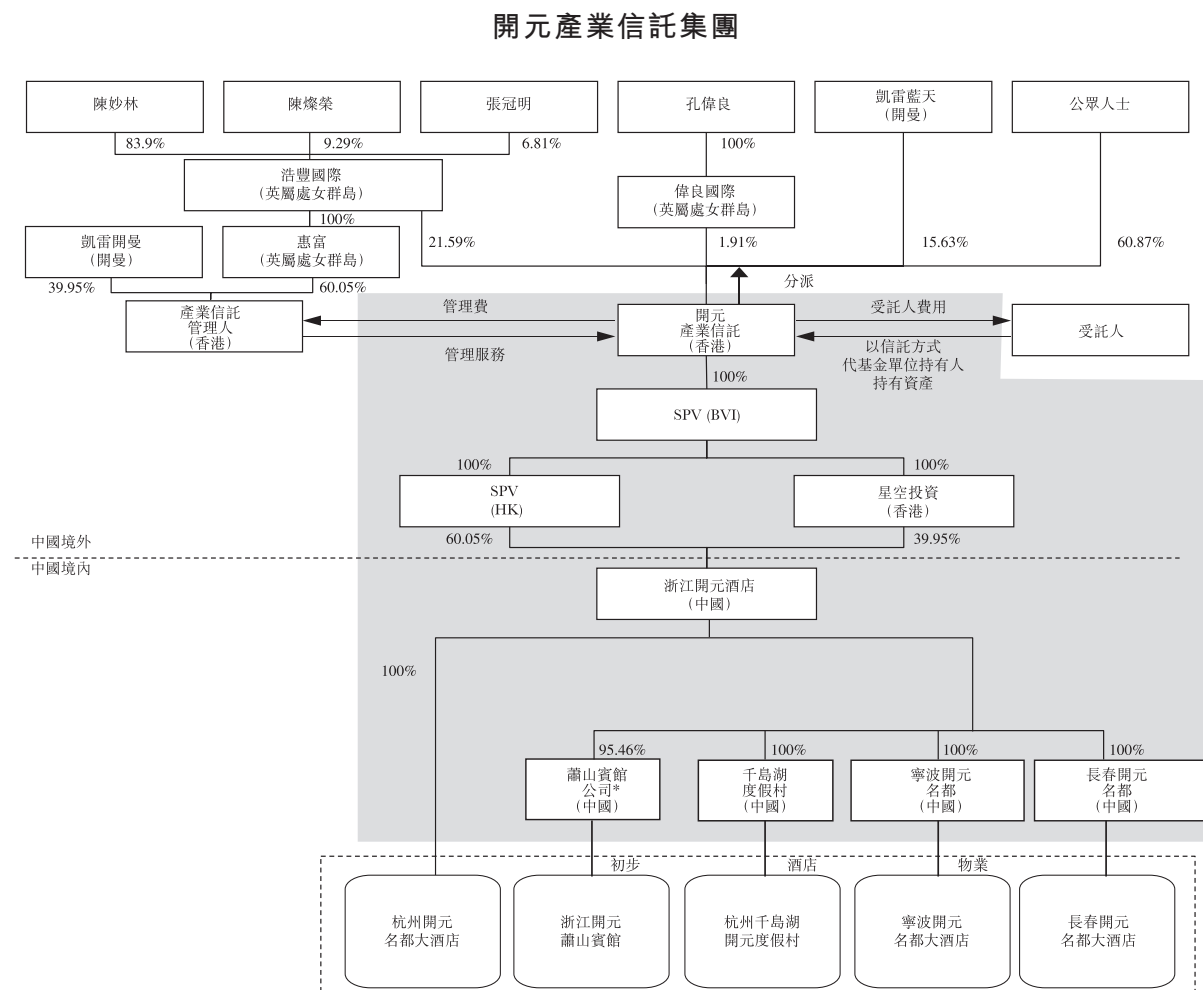
### 開元產業信託架構及概覽

開元產業信託由產業信託管理人與受託人於二零一三年六月十日成立，以在中國擁有酒店資產投資組合。開元產業信託的主要目標為主要透過酒店租賃及管理協議向基金單位持有人提供穩定分派並取得穩定收益。

以下架構圖及敘述概括全球發售完成後(假設超額配售權未獲行使)開元產業信託的擁有權架構以及開元產業信託、基金單位持有人、產業信託管理人、受託人、承租人與賣方等各方之間的主要架構及合約關係。

## 發售通函概要

下圖載列全球發售完成後(假設超額配售權未獲行使)開元產業信託、其特別目的投資工具、受託人及產業信託管理人的架構。



附註

開元產業信託及其特殊目的投資工具

(\*) 蕭山賓館公司其餘4.54%權益由29名獨立第三方持有。

### 開元產業信託的特別目的投資工具

#### (a) 蕭山賓館公司

浙江蕭山賓館股份有限公司為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並無經營年限。該公司由浙江開元酒店持有約95.46%及由29名獨立第三方持有約4.54%。於一九九四年五月，浙江省監管機構批准由蕭山賓館公司當時發起人提出的由蕭山賓館公司進行的股本集資。由於進行集資，蕭山賓館公司擁有大量被動少數股東。於一九九四年至二零一二年，透過一系列企業重組步驟，蕭山賓館公司目前擁有29名被動少數獨立股東，合共

---

## 發售通函概要

---

持有其約4.54%的股權。由於籌資乃公開進行，當時或此後並無與任何投資者訂立有關蕭山賓館公司的合營安排。蕭山賓館公司的組織文件並無向少數股東提供任何合約權利。概無涉及董事會構成、需要股東一致批准的保留事項、盈利分成／分派或提早終止條文的具體合約安排。特別是，概無有關限制其出售於蕭山賓館公司所持任何物業的全部或部分權益的投資的任何合營安排。如產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所確認，根據蕭山賓館公司的組織文件，若干主要決策須由佔蕭山賓館公司出席股東股權三分之二的股東批准，但並無任何事項須由蕭山賓館公司的全體股東一致批准。鑒於浙江開元酒店持有蕭山賓館公司的95.46%股權，因此只要浙江開元酒店持有蕭山賓館公司的三分之二以上股權，則浙江開元酒店可依程序單獨批准(全部或部分)出售由蕭山賓館公司持有的物業。

蕭山賓館公司董事會由五名董事組成，該五名董事由股東於股東大會上批准。蕭山賓館公司的董事或高級管理層均非由29名少數股東提名。董事會可於其認為合適時舉行會議處理事務及規管會議。於任何董事會會議提出的事項須由過半數投票釐定。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，蕭山賓館公司的組織文件並無載列有關董事會組成的任何具體合約安排。上市後，代表開元產業信託持有股份的受託人將透過境外特別目的投資工具及浙江開元酒店間接持有蕭山賓館公司的95.46%股權。透過於蕭山賓館公司的間接控股權益，受託人(以其開元產業信託受託人的身份行事且諮詢產業信託管理人)將有能力根據房地產投資信託基金守則及合規手冊就蕭山賓館公司董事的罷免、提名及委任向浙江開元酒店提供指引及指示，而浙江開元酒店將有能力行使其作為持有蕭山賓館公司95.46%股權的控股股東的權利罷免、提名及委任蕭山賓館公司董事。

蕭山賓館公司少數股東的權利僅為收取蕭山賓館公司宣派的股息及分派、股東投票權及根據中國法律及蕭山賓館公司組織文件享有的其他法定權利。根據中國公司法，股東具有以下法定權利：

- (i) 根據股東持有的股份比例，按比例享有投資回報。
- (ii) 依法轉讓其股份的權利。
- (iii) 公司清算時，按比例索要公司於作出支付後任何餘下資產的權利。

---

## 發售通函概要

---

- (iv) 取得股權憑證的權利。
- (v) 藉著於股東大會上行使投票權及在有關股東大會上提出質詢，以參與公司業務的權利。
- (vi) 根據組織章程細則或透過於股東大會上作出決議案的方式選舉董事的權利。
- (vii) 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議記錄、監事會會議記錄及財務報告的權利。
- (viii) 倘股東的權益遭到侵害，向董事會作出書面請求、向主管部門提交申請或向法院提出法律訴訟的權利。

蕭山賓館公司的組織文件規定，股東主要負責就若干事項作出決策及進行監督，包括(i)考慮及釐定蕭山賓館公司的整體業務策略及投資計劃；(ii)董事及高級管理人員的委任、罷免及薪酬；(iii)審閱及批准董事會及監事會編製的報告；(iv)審閱及批准各財政年度的預算及提案；(v)審閱及批准有關溢利分派及薪酬的任何提案；(vi)審閱及批准有關蕭山賓館公司股本增減的任何提案；(vii)審閱及批准有關蕭山賓館公司合併、分拆、解散或清盤的任何提案；及(viii)審閱及批准有關組織文件修訂的任何提案。蕭山賓館公司的組織章程細則規定，有關出售金額低於人民幣30百萬元物業的任何提案可透過董事會過半數通過獲採納。有關出售金額高於人民幣30百萬元物業的任何提案可由於正式召開大會上出席的股東所持表決權過半數通過。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，只要浙江開元酒店持有蕭山賓館公司的三分之二以上股權，則浙江開元酒店可依程序單獨批准(全部或部分)出售由蕭山賓館公司持有的物業。

蕭山賓館公司的組織文件並無明文規定召開股東大會的法定人數。大部分事項的決議案須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過。縮減股本、合併、清盤及修訂組織文件等若干事宜須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，蕭山賓館公司的組織文件並無規定任何須經全體股東一致批准的事宜。

---

## 發售通函概要

---

產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所認為：

- (i) 蕭山賓館公司並無訂立任何合營安排。
- (ii) 蕭山賓館公司的組織文件並無違反中國適用法律。
- (iii) 根據中國法律，蕭山賓館公司擁有物業的有效土地使用權及房屋所有權。
- (iv) 根據中國適用法律，浙江開元酒店所持有蕭山賓館公司的95.46%股權屬合法有效。
- (v) 有關建議出售蕭山賓館公司持有的任何物業權益的任何決議案須根據蕭山賓館公司的組織章程細則於股東大會（就高於人民幣30百萬元的資產轉讓而言）及董事會會議（就低於人民幣30百萬元的資產轉讓而言）獲採納。蕭山賓館公司的組織文件並無任何其他限制會阻礙蕭山賓館公司於重組完成後出售其物業權益。
- (vi) 除於二零一三年一月及二零一三年二月蕭山賓館公司股東大會上批准的股息分派外，中國法律及蕭山賓館公司的組織文件並無強制規定需就重組及建議上市通知股東或徵得股東同意，而蕭山賓館公司董事及股東在分別於二零一三年四月十五日及二零一三年五月六日正式召開的董事會及股東大會上已獲悉有關重組及上市的信息。於二零一三年五月六日，持有蕭山賓館公司96.63%股權的股東出席會議。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所進一步確認，蕭山賓館公司的業務由酒店經營變更為物業租賃已獲出席會議的蕭山賓館公司全體股東正式核准、批准及確認。於二零一三年五月六日正式召開的股東大會上，概無股東就重組及建議上市提出反對。

由於少數股東於蕭山賓館公司僅有的權利為彼等收取股息及分派的權利、股東表決權、中國法律及上文所述蕭山賓館公司的組織文件下的法定權利，及由於29名少數股東為被動獨立股東，且並無參與蕭山賓館公司的營運及業務，故開元產業信託將憑藉其95.46%的間接股權實質擁有對蕭山賓館公司的完全控制權。向29名少數股東收購蕭山賓館公司其餘4.54%權益對開元產業信託而言將過度繁重。

---

## 發售通函概要

---

由於蕭山賓館公司股東之間並無訂立合營安排及股東協議，產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所並不知悉與合營安排、合資夥伴可能違約或有關蕭山賓館公司提前終止有關的任何法律風險。

鑒於29名少數股東為獨立第三方被動投資者，其未曾且預期不會涉足開元產業信託的上市或於上市之前或之後的營運。產業信託管理人中國法律顧問金杜律師事務所亦已確認，除於二零一三年一月及二零一三年二月蕭山賓館公司股東大會上批准的股息分派外，中國法律及蕭山賓館公司的組織文件並無強制規定需就重組及建議上市通知29名少數股東或徵得29名少數股東同意。上市後，29名少數股東將繼續持有蕭山賓館公司4.54%的權益。

### (b) 浙江開元酒店

浙江開元酒店投資管理集團有限公司於二零零一年十一月三十日在中國成立。該公司為外商投資公司，由SPV (HK)及星空投資分別持有60.05%及39.95%股權，其經營期限直至二零二七年十一月十九日。金杜律師事務所認為續訂浙江開元酒店經營年期現時並無重大法律障礙，因有關續訂將主要涉及手續程序。

### (c) 千島湖度假村

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成立為有限責任公司(由外商投資企業全資擁有)，為浙江開元酒店的全資附屬公司。其經營期限直至二零二一年一月十五日。金杜律師事務所認為續訂千島湖度假村經營年期現時並無重大法律障礙，因有關續訂將主要涉及手續程序。

### (d) 寧波開元名都

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有限責任公司(由外商投資企業全資擁有)，為浙江開元酒店的全資附屬公司。該公司的經營期限直至二零二四年十一月三十日。金杜律師事務所認為續訂寧波開元名都經營年期現時並無重大法律障礙，因有關續訂將主要涉及手續程序。



---

## 發售通函概要

---

### (e) 長春開元名都

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有限責任公司(由外商投資企業全資擁有)，為浙江開元酒店的全資附屬公司。該公司的經營期限直至二零二一年十月三十一日。金杜律師事務所認為續訂長春開元名都經營年期現時並無重大法律障礙，因有關續訂將主要涉及手續程序。

### (f) SPV (BVI)

Spearhead Global Limited於二零一三年三月八日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業公司，為開元產業信託的全資附屬公司。

### (g) SPV (HK)

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為有限公司，為SPV (BVI)的全資附屬公司。

### (h) 星空投資

星空投資有限公司於二零零七年五月二十二日在香港註冊成立為有限公司，為SPV (BVI)的全資附屬公司。

### 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。產業信託管理人的繳足股本為5百萬港元，註冊辦事處位於香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。產業信託管理人由浩豐國際透過其全資附屬公司惠富持有60.05%及由凱雷開曼持有39.95%。

產業信託管理人獲證監會發牌進行資產管理受規管活動。有關產業信託管理人須遵從的發牌條件，請參閱本發售通函「架構及管理－修訂、豁免及發牌的條件－產業信託管理人獲得發牌的條件」一節。

產業信託管理人獨立於受託人，並具備可有效及盡責地履行及執行其有關開元產業信託職責的技能及資源。在執行該等職責時，產業信託管理人必須奉行高水平的企業管治。有關產業信託管理人企業管治政策及程序的詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人」及「架構及管理－企業管治」各節。

## 發售通函概要

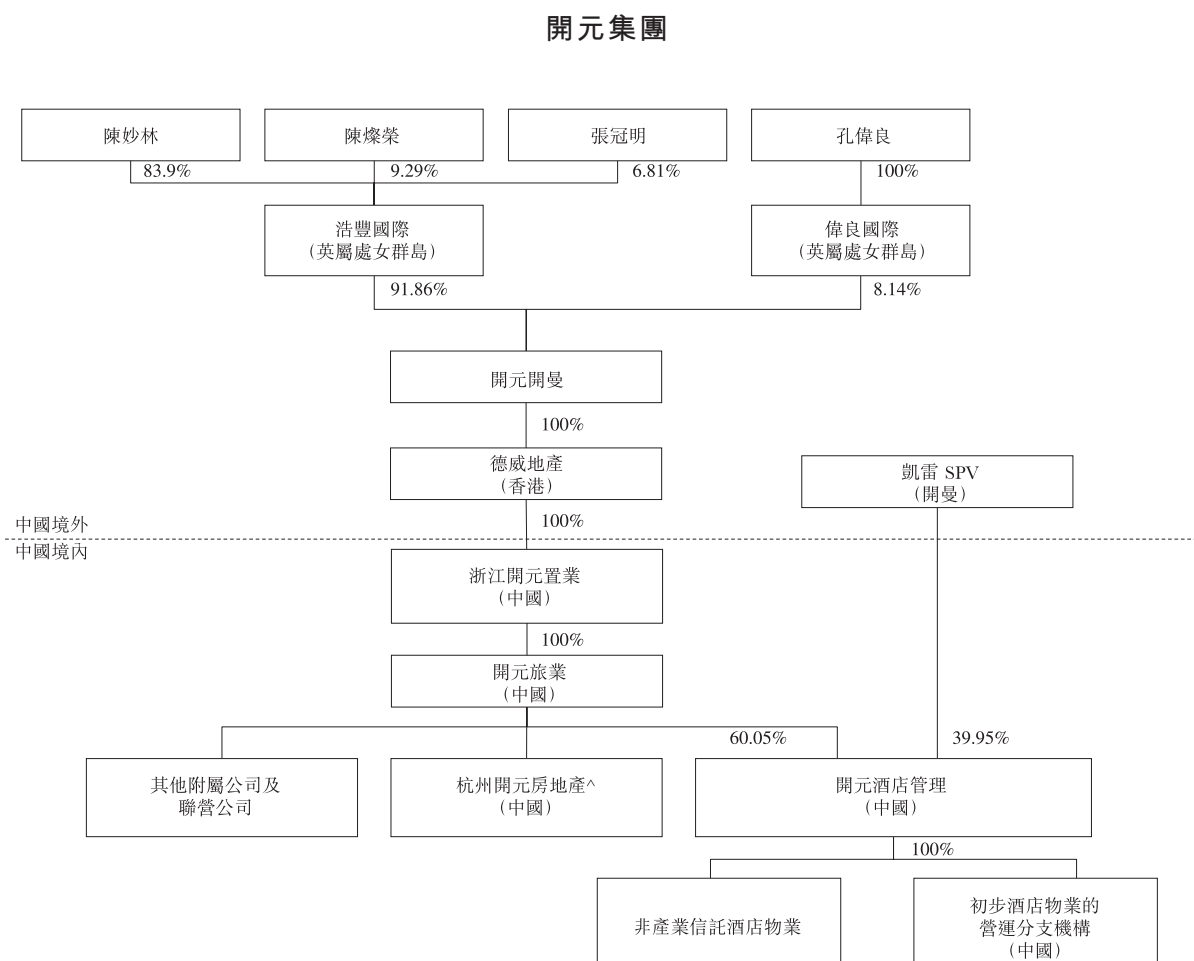
### 受託人

開元產業信託的受託人為德意志信託(香港)有限公司，為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第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。

有關受託人於信託契約及房地產投資信託基金守則下的責任的詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

### 開元集團及開元產業信託集團

下圖載列開元集團的擁有權架構。



附註

(^) 包括其附屬公司及其直接或間接擁有權益的公司

---

## 發售通函概要

---

按營業中或在建的酒店客房數計算，開元集團為中國最大的國內民營星級酒店集團。

開元開曼於二零一一年三月二十四日在開曼群島註冊成立，為其附屬公司的投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事酒店經營、物業開發、投資及相關業務，包括旅行代理、商業、洗衣、裝飾及其他業務。於開元開曼註冊成立及開元集團於二零零八年至二零一一年之間實施重組前，開元集團的主要業務乃透過開元旅業（一家於二零零一年一月九日在中國成立的有限責任公司）及其附屬公司經營。

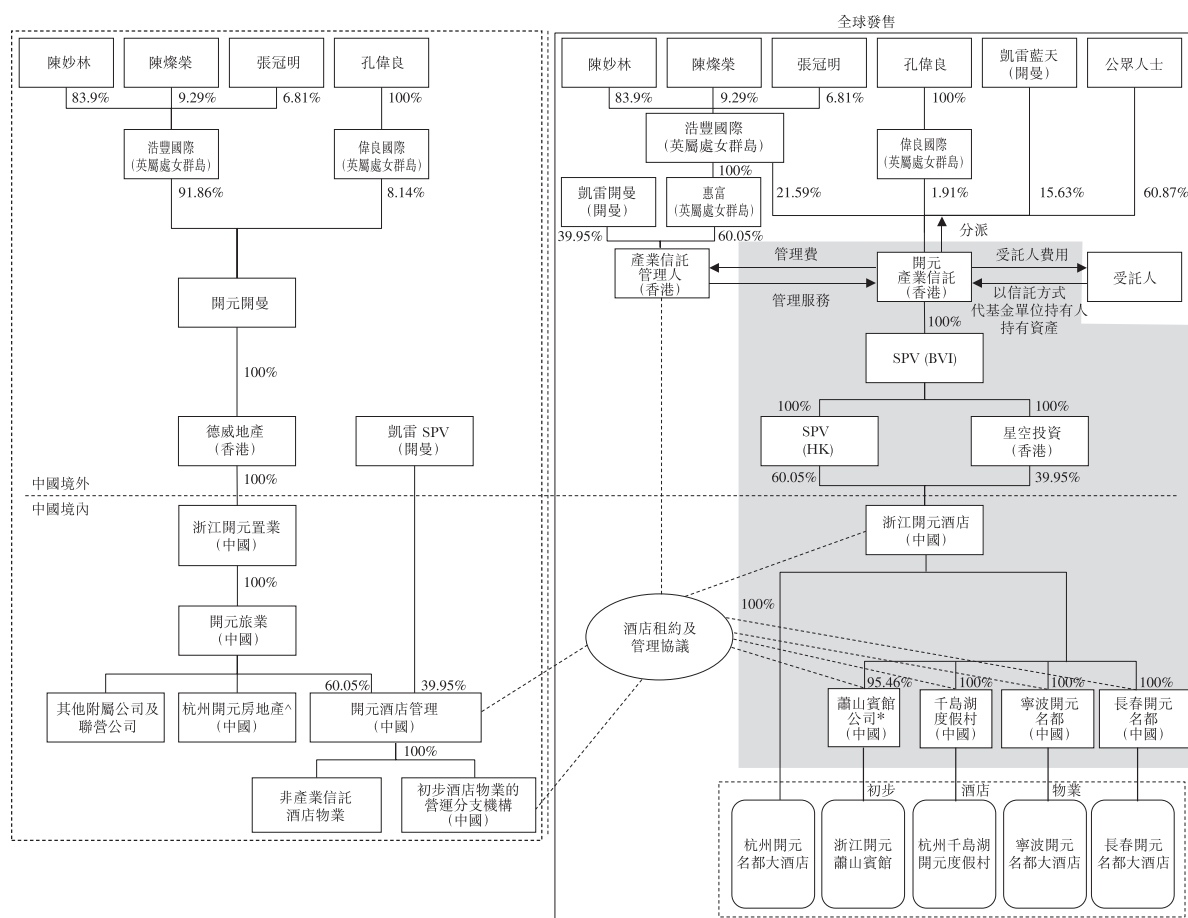
開元開曼分別由浩豐國際及偉良國際持有91.86%及8.14%權益。產業信託管理人董事會成員及開元集團創辦股東之一陳妙林先生持有浩豐國際83.9%股權。

如本發售通函「架構及管理－開元產業信託的重組、架構及組織」一節所述，浙江開元酒店及初步酒店物業將根據重組轉出開元集團。

下圖載列全球發售完成後開元集團（左邊）與開元產業信託集團（右邊）之間的主要架構及合約關係（假設超額配售權並無獲行使）。

# 發售通函概要

## 開元集團與開元產業信託集團的關係



附註

(\*) 包括其附屬公司及其直接或間接擁有權益的公司

(\*\*) 未列入全球發售

■ 開元產業信託及其特別目的投資工具

(\*) 蕭山賓館公司其餘4.54%由29名獨立第三方持有。

重組及上市的一切相關同意及批准將於上市日期前取得。開元產業信託的建議架構將於上市日期前生效及有效。可於上市日期後作出的申報及登記責任(其中包括但不限於主境內重組協議擬進行交易的任何有關責任)將不會影響開元產業信託建議架構的生效及有效性。據金杜律師事務所表示,任何上市後的登記主要為手續程序,不會導致任何重大風險。有關進一步詳情,請參閱本發售通函「開元產業信託的重組、架構及組織」及「重大協議—主境內重組協議」等節。

---

## 發售通函概要

---

### 承租人及酒店管理人

開元酒店管理為酒店租賃及管理協議下的承租人及酒店管理人。承租人及酒店管理人均為在中國註冊成立的公司，將負責經營及管理初步酒店物業，使之達致不低於上市日期酒店業一般認可的初步酒店物業標準。有關酒店租賃及管理協議下的安排詳情，請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### 企業管治

產業信託管理人已制定載有詳盡企業管治政策及程序的合規手冊，以促使開元產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。

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。

房地產投資信託基金守則規定，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。

產業信託管理人的董事會由七名成員組成，包括三名獨立非執行董事。於任何時候，董事會最少三分之一董事將由獨立非執行董事組成，其中最少三位為獨立非執行董事。

## 發售通函概要

### 財務資料概要

#### 匯總收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
收益 .....	669,623	772,656	795,529
銷售成本 .....	(499,347)	(546,134)	(553,816)
毛利 .....	170,276	226,522	241,713
銷售及營銷開支 .....	(15,725)	(18,957)	(19,637)
行政開支 .....	(78,528)	(75,295)	(72,762)
其他收益－淨額 .....	25,659	21,163	8,512
經營溢利 .....	101,682	153,433	157,826
融資收入 .....	15,805	21,457	60,657
融資成本 .....	(67,258)	(75,661)	(104,614)
融資成本－淨額 .....	(51,453)	(54,204)	(43,957)
除所得稅前溢利 .....	50,229	99,229	113,869
所得稅開支 .....	(19,843)	(24,158)	(36,499)
年度溢利 .....	<u>30,386</u>	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>
以下人士應佔溢利：			
SPV (BVI)權益持有人 .....	29,367	74,229	76,424
非控股權益 .....	1,019	842	946
	<u>30,386</u>	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>

#### 初步酒店物業的其他經營數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
經營毛利 .....	192,487	250,702	252,194

## 發售通函概要

### 匯總資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 .....	1,322,865	1,277,204	1,209,645
土地使用權 .....	77,225	74,915	72,605
無形資產 .....	274	475	360
遞延所得稅資產 .....	1,054	816	1,007
其他長期資產 .....	1,146	730	313
非流動資產總值 .....	<u>1,402,564</u>	<u>1,354,140</u>	<u>1,283,930</u>
<b>流動資產</b>			
存貨 .....	8,086	8,994	10,265
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	16,853	21,091	23,559
應收關聯方款項 .....	450,967	888,727	1,223,165
受限制現金 .....	73,690	270,573	80,330
現金及現金等價物 .....	73,987	100,898	409,622
流動資產總值 .....	<u>623,583</u>	<u>1,290,283</u>	<u>1,746,941</u>
<b>總資產</b> .....	<u><u>2,026,147</u></u>	<u><u>2,644,423</u></u>	<u><u>3,030,871</u></u>
<b>權益</b>			
<b>SPV (BVI)權益持有人應佔資本及儲備</b>			
其他儲備 .....	678,124	685,610	937,499
保留盈利 .....	37,420	111,649	188,073
SPV (BVI)權益持有人應佔資本及儲備總額 .....	<u>715,544</u>	<u>797,259</u>	<u>1,125,572</u>
非控股權益 .....	8,499	9,341	9,448
<b>總權益</b> .....	<u><u>724,043</u></u>	<u><u>806,600</u></u>	<u><u>1,135,020</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸 .....	704,700	841,500	1,080,000
遞延所得稅負債 .....	5,962	5,693	12,716
非流動負債總額 .....	<u>710,662</u>	<u>847,193</u>	<u>1,092,716</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及遞延收益 .....	227,759	201,729	316,236
應付關聯方款項 .....	126,967	201,794	50,298
流動所得稅負債 .....	9,016	10,107	12,101
借貸 .....	227,700	577,000	424,500
流動負債總額 .....	<u>591,442</u>	<u>990,630</u>	<u>803,135</u>
<b>總負債</b> .....	<u><u>1,302,104</u></u>	<u><u>1,837,823</u></u>	<u><u>1,895,851</u></u>
<b>權益及負債總額</b> .....	<u><u>2,026,147</u></u>	<u><u>2,644,423</u></u>	<u><u>3,030,871</u></u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u><u>32,141</u></u>	<u><u>299,653</u></u>	<u><u>943,806</u></u>
<b>總資產減流動負債</b> .....	<u><u>1,434,705</u></u>	<u><u>1,653,793</u></u>	<u><u>2,227,736</u></u>

## 發售通函概要

### 匯總現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額 .....	130,240	150,874	239,329
投資活動所得／(所用) 現金淨額 .....	357,449	(486,853)	(320,056)
融資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(466,847)	362,890	389,451
現金及現金等價物增加淨額 .....	20,842	26,911	308,724
年初現金及現金等價物 .....	53,145	73,987	100,898
年末現金及現金等價物 .....	73,987	100,898	409,622

### 由上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的盈利預測

產業信託管理人預測，在沒有發生不可預見的情況下，按照下文所述的基準及假設，開元產業信託自上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的基金單位持有人應佔溢利及可分派收入總額將分別不少於人民幣40.2百萬元(或50.9百萬港元)及人民幣82.3百萬元(或104.1百萬港元)。

	預測期
	(人民幣千元)
<b>收入</b>	
來自初步酒店物業的租金收入 .....	125,682
其他租金收入 .....	14,915
	140,597
<b>經營開支</b>	
房產稅、營業稅及附加費、印花稅 .....	(14,861)
產業信託管理人費用	
基本費用 .....	(6,535)
浮動費用 .....	(4,739)
受託人費用 .....	(575)
行政開支 .....	(2,788)
投資物業公平值變動 <sup>(1)</sup> .....	—
融資成本淨額 .....	(27,096)
首次公開發售成本 .....	(13,907)
	70,096
除稅前溢利 .....	(29,208)
期內稅項 .....	40,888
期內純利 .....	40,888
<b>以下各項應佔溢利：</b>	
基金單位持有人 .....	40,228
非控股權益 <sup>(2)</sup> .....	660
	40,888
<b>分派數據</b>	
期內純利 .....	40,228
調整 <sup>(3)</sup> .....	42,047
可分派收入總額 .....	82,275



## 發售通函概要

	預測期	
	最低發售價	最高發售價
發售價 (港元) .....	3.50	4.20
截至預測期記錄日期		
已發行的基金單位假設數目 (百萬計) <sup>(4)</sup> .....	772	772
— 放棄分派適用的基金單位數目 <sup>(5)</sup> .....	113	113
— 放棄分派不適用的基金單位數目 <sup>(5)、(6)</sup> .....	659	659
預測每基金單位分派 (「每基金單位分派」) (港元)		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	0.1348	0.1348
— 在計及放棄分派的影響後 <sup>(5)、(6)</sup> .....	0.1579	0.1579
年化每基金單位分派 (港元)		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	0.2734	0.2734
— 在計及放棄分派的影響後 <sup>(5)、(6)</sup> .....	0.3203	0.3203
預測年化分派收益率 <sup>(7)</sup>		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	7.81%	6.51%
— 在計及放棄分派的影響後 .....	9.15%	7.63%

附註：

- (1) 於二零一三年十二月三十一日，由開元產業信託集團持有的投資物業的預測估值乃基於於二零一三年三月三十一日由獨立物業估值師對相同物業進行的市場估值人民幣44億元釐定。截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，開元產業信託集團投資物業的市場價值持續採用貼現現金流量法進行評估。鑒於董事預測預測期的租金回報率不會有重大變動，故預測於預測期投資物業的公平值將不會有變動。
- (2) 指浙江蕭山賓館股份有限公司的非控股股東權益。
- (3) 指以下調整：

	預測期
	(人民幣千元)
融資成本與根據合約責任的已付及應付利息之間的差額 .....	7,233
首次公開發售成本 .....	13,907
遞延稅項支出 <sup>(i)</sup> .....	9,633
以基金單位形式支付的產業信託管理人費用部分 <sup>(ii)</sup> .....	11,274
	42,047

---

## 發售通函概要

---

- (i) 有關稅項折舊及可動用稅項虧損的暫時差額的遞延稅項為非現金項目。
- (ii) 以基金單位支付產業信託管理人費用的安排詳述於「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節「產業信託管理人的基本費用」及「產業信託管理人的浮動費用」兩段。
- (4) 就計算載列於上表的二零一三年分派期(宣佈分派的期間)截至記錄日期基金單位持有人持有的基金單位的每基金單位分派而言，假設已發行及流通在外的基金單位的數量保持不變，以及於預測期作為產業信託管理人費用的將予發行基金單位的估計數量(基於最高發售價的3.4百萬份基金單位及基於最低發售價的4.04百萬份基金單位)將於二零一三年分派期的記錄日期後發行。
- (5) 浩豐國際及凱雷藍天於上市日期分別持有已發行基金單位總數約21.59%及15.63%(假設超額配售權未獲行使)。上述公司均已同意根據放棄分派契據，放棄其分別可就上市日期的已發行基金單位總數約8.5%及6.1%收取任何應付分派的權利。有關進一步詳情，請參閱「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」。
- (6) 指放棄分派並不適用的基金單位的每基金單位分派。
- (7) 年度化預測分派收益率僅供說明用途。根據於預測期的預測每基金單位分派，年度化實際分派收益率或會有別於年度化預測分派收益率。計算年度化預測分派收益率僅參考最低發售價及最高發售價。

盈利預測乃根據本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測－其他假設」一節所載的一系列主要假設編製。盈利預測的其中一項假設乃假設中國的整體經濟狀況及整體經濟表現將會有所改善，大眾對舉行企業會議及大型會議的場地需求將會持續增加，以及中國將不會進一步大型爆發人類感染H7N9病毒引起的禽流感或其他類型的廣泛傳染健康問題。其亦假設中國政府近期試圖控制政府的高檔餐飲服務開支不會對開元產業信託集團業務、業績及財務狀況構成重大影響，而中國政府不會引入將會對接待相關開支產生重大影響的任何其他措施。有關進一步詳情，亦請參閱下文「最新發展」一節。

### 最新重大發展

根據摘錄自OPERA及INFRASYS操作系統及物業公司的企業資源規劃系統(多數公司一般用作記錄其經營數據)的數據，於二零一三年首四個月，初步酒店物業的營運表現有所倒退。與二零一二年同期作比較，初步酒店物業的平均每日租金由人民幣575元降至人民幣559元、平均入住率由58.7%降至53.2%、餐位利用率由138.1%降至128.7%、客戶人均消費由人民幣137元降至人民幣118元，以及宴會廳每年每平方米收入由人民幣66元降至人民幣55元。儘管產業信託管理人認為該等跌幅與中國酒店業近期整體表現回落一致，此乃主要因為(i)二零一二年第四季及二零一三年第一季中國整體經濟放緩，(ii)中國政府近期致力控

## 發售通函概要

制政府於高端餐飲服務的開支，及(iii)於二零一三年四月中國多個省份爆發人類感染H7N9禽流感病毒所致，惟二零一三年首四個月的表現表示初步酒店物業的業務嚴重轉差。因此，產業信託管理人認為，業務轉差導致前身集團自二零一二年十二月三十一日後的財務及貿易狀況和前景出現重大不利變動。

二零一三年五月，初步酒店物業的營運表現呈溫和復甦跡象，此乃因為受到若干因素支持，包括管理層竭力提高私人企業的需求，以補充政府開支，無論如何政府開支於初步酒店物業的餐飲服務收入中所佔百分比普遍不多。此外，人類感染H7N9禽流感病毒對中國經濟的影響程度似乎有所減退。隨著人類感染禽流感個案數目下跌，上海、浙江、江蘇和山東等地省市政府已撤銷應對近期爆發H7N9禽流感採取的緊急措施。於二零一三年五月，與二零一二年五月相比，以及根據摘錄自OPERA及INFRASYS操作系統及物業公司的企業資源規劃系統的數據，餐位利用率由120.0%升至126.9%。然而，同期的平均入住率由56.3%輕微下降至55.6%，平均每日租金由人民幣581元下降至人民幣563元，客戶人均消費由人民幣131元下降至人民幣110元，以及宴會廳每日每平方米收入由人民幣66元下降至人民幣63元。儘管該等營運數據的變動，產業信託管理人對初步酒店物業將可繼續受惠於中國酒店業的增長潛力表示樂觀。

### 若干費用及收費

基金單位持有人就認購基金單位以港元應付若干費用及收費的概要如下：

基金單位持有人直接應付	應付金額 <sup>(1)</sup>
經紀佣金 .....	最高發售價的1.0%
香港聯交所交易費 .....	最高發售價的0.005%
證監會交易徵費 .....	最高發售價的0.003%

附註：

(1) 倘發售價低於最高發售價，多收款項將予退還。

## 發售通函概要

開元產業信託就成立及持續管理開元產業信託應付若干費用的概要如下：

開元產業信託應付	應付金額
產業信託管理人費用 .....	<b>基本費用</b>  每年不超過存託財產價值的0.3% (於信託契約日期為0.3%)  <b>浮動費用</b>  每年物業收入淨額的4% (扣除浮動費用前)  <b>收購費用</b>  不超過向開元集團收購的任何房地產收購價的0.5% (於信託契約日期為0.5%) 及不超過向除開元集團以外的第三方收購的任何房地產收購價的1% (於信託契約日期為1%)  <b>撤資變現費用</b>  不超過開元產業信託所出售任何房地產售價的0.5% (於信託契約日期為0.5%)
受託人費用 .....	每年存託財產價值的0.015%至0.025%，每半年或每季於期末支付，下限為每月人民幣56,000元，上限為每年存託財產價值的0.06%。按存託財產於上市日期的價值約人民幣4,453百萬元計算，初步酒店物業受託人費用的費率為每年0.02%。開元產業信託亦將向受託人支付一次性成立費180,000港元。

---

## 發售通函概要

---

開元產業信託應付

應付金額

---

在若干情況下可能須向受託人支付額外費用。倘受託人履行屬於特殊性質或在開元產業信託的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責(例如開元產業信託在首次公開發售後收購或出售投資)，受託人亦可按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定的費率向開元產業信託收取額外費用。有關費用不得超逾以下限額：

- (i) 與交易有關的費用總金額不得超過房地產的收購價或銷售價(視情況而定)的0.05%；及
- (ii) 與上文第(i)項所述任何特定交易無關的費用總金額不得超過該財政年度受託人持續費用(如上文所述)的30%。

---

## 全球發售

---

開元產業信託	開元產業投資信託基金為一個根據信託契約以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
產業信託管理人	開元資產管理有限公司。
受託人	德意志信託(香港)有限公司，為開元產業信託的受託人。
香港公開發售	在香港向公眾人士初步提呈發售46,992,000個基金單位，可予調整及重新分配。
國際發售	向國際、專業及其他投資者初步提呈發售422,922,000個基金單位，可予調整及視乎超額配售權行使與否而定。
全球發售	合共提呈發售469,914,000個基金單位，包括香港公開發售及國際發售(視乎超額配售權行使與否而定)。
重新分配基金單位	香港公開發售及國際發售將提呈發售的基金單位可在若干情況下於該等發售之間重新分配。請參閱本發售通函「其他資料—全球發售的架構」一節。
架構	基金單位在美國境外根據美國證券法S規例提呈發售及出售。基金單位並無亦不會根據美國證券法登記，除若干例外情況外，基金單位不得在美國境內提呈發售或出售。
發售價範圍	基金單位發售價(將以港元計值)不會高於4.20港元，且現時預期不會低於3.50港元。
投資者應支付的費用	除最高發售價外，申請全球發售基金單位的投資者須支付1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費(均以最高發售價為準)，倘發售價低於最高發售價，多繳款項可予退還。
匯率	除另有指明外，港元金額乃按1.0000港元=人民幣0.7905元及1.0000港元=0.1288美元的匯率為基準。

---

## 全球發售

---

<b>超額配售權</b>	國際包銷商預期將獲浩豐國際及凱雷藍天授予選擇權，可由穩定價格操作人（經諮詢聯席全球協調人後代表國際包銷商）自上市日期至遞交香港公開發售申請表格的最後限期後第30日（包括該日）的任何時間一次或多次全數或部分行使，以向浩豐國際及凱雷藍天按發售價購買最多合共70,486,000個基金單位。行使超額配售權不會增加已發行基金單位的總數。受超額配售權所限的基金單位總數將構成全球發售基金單位總數約但少於15%。
<b>集資款項用途</b>	有關如何使用全球發售集資款項的詳情，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－集資款項用途」一節。
<b>禁售</b>	各賣方已向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及產業信託管理人作出若干禁售承諾，自上市日期起計為期12個月，惟若干例外情況除外。詳情請參閱本發售通函「其他資料－包銷」一節。
<b>市值</b>	3,242百萬港元（按最高發售價計算）或2,702百萬港元（按最低發售價計算）。
<b>全球發售完成後的 每基金單位資產淨值</b>	人民幣2.92元。每基金單位資產淨值按最高發售價及最低發售價計算開元產業信託未經審計備考資產負債表所載基金單位持有人應佔資產淨值，以及全球發售完成後將已發行772,000,000個基金單位為基礎計算。
<b>全球發售完成後的經調整 每基金單位資產淨值</b>	人民幣3.94元。經調整每基金單位資產淨值按每基金單位資產淨值扣除每基金單位遞延稅項負債淨額為基礎計算。
<b>上市及買賣</b>	於全球發售前，基金單位並無市場。

---

## 全球發售

---

香港聯交所已初步批准所有基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。預期基金單位將於二零一三年七月五日(星期五)開始在香港聯交所買賣。倘香港聯交所正式批准基金單位在香港聯交所主板上市及買賣，且開元產業信託符合香港結算的證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

### 穩定價格

就全球發售而言，穩定價格操作人可於上市日期後一段有限期間內超額配發股份或進行交易，以穩定或支持基金單位的市價，使其高於原有水平。

### 基金單位持有人 無贖回權利

於任何時候，基金單位持有人均無權要求產業信託管理人贖回其基金單位。基金單位於香港聯交所上市並不保證基金單位有一個流通市場。



---

## 全球發售

---

盈利預測(自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間)	產業信託管理人預測，倘無不可預見的情況，並根據本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載的基準及假設計算，開元產業信託自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間的基金單位持有人應佔溢利及可分派收入將分別不少於人民幣40.2百萬元(或50.9百萬港元)及人民幣82.3百萬元(或104.1百萬港元)。有關進一步詳情(包括預測所依據的主要假設)，請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節。
分派	按產業信託管理人的政策，將相當於開元產業信託自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間以及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度可分派收入的100%以及此後開元產業信託每個財政年度的可分派收入總額至少90%分派予基金單位持有人作為股息，詳情請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節。根據信託契約，開元產業信託在任何情況下均須將其每個財政年度的可分派收入總額不少於90%作出分派。分派將以港元宣派。  有關開元產業信託分派政策的進一步資料，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節。有關可能對開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響的因素的討論，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。
稅項事宜	有關購買、擁有及處置基金單位若干稅項影響的進一步資料，請參閱本發售通函「其他資料－稅項」一節。
規管法例	開元產業信託據以成立的信託契約受香港法例規管。

---

## 全球發售

---

### 開元產業信託的終止

開元產業信託可於信託契約所列情況下由受託人或產業信託管理人終止。有關進一步資料，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

### 風險因素

有意投資者應審慎考慮投資於基金單位涉及的風險。若干該等風險的討論載於本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。

---

## 有關本發售通函及全球發售的資料

---

### 產業信託管理人對本發售通函內容所承擔的責任

產業信託管理人及其各董事(其姓名載於本發售通函「主要投資資料及摘要－參與全球發售的各方」一節)共同及個別對本發售通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本發售通函並無遺漏重大事實，以致其所載任何陳述有所誤導。

### 證監會認可

開元產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可。證監會對開元產業信託的財務是否穩健概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與開元產業信託有關的文件所作出的任何陳述或發表的任何意見的準確性不承擔任何責任。證監會認可並非對該計劃作出推介或認許，亦非對該計劃的商業利弊或表現作出保證，同時其亦不代表該計劃適合所有投資者，或認許該計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。

### 包銷

本發售通函僅就組成全球發售一部分的香港公開發售而刊發。對香港公開發售的申請人而言，本發售通函及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商包銷。根據國際包銷協議，國際發售預期由國際包銷商包銷。有關香港包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本發售通函「其他資料－包銷」一節。

### 分銷及銷售限制

香港公開發售基金單位僅依據本發售通函及申請表格所載的資料及作出的聲明，在本發售通函及申請表格所載條款及條件的規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供關於香港公開發售的任何資料，或作出未有載於本發售通函的任何聲明，而對於未載於本發售通函的任何資料或聲明，任何人士不得視之為已獲產業信託管理人、聯席上市代理、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、任何彼等各自的董事、代理、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以依賴。

開元產業信託並無亦不會在任何司法權區採取任何行動，以求在香港以外任何國家或司法權區，准許公開發售基金單位或管有、傳閱或派發本發售通函或與開元產業信託或基金單位有關的任何其他發售或宣傳資料。基金單位不得在或自任何國家或司法權區直接或

---

## 有關本發售通函及全球發售的資料

---

間接提呈發售或出售，而本發售通函或任何其他涉及基金單位全球發售的其他發售資料、通函、申請表格或廣告亦不得在或自任何國家或司法權區分派或刊發，惟符合任何有關國家或司法權區任何適用規則及規例的情況除外。

購買基金單位的各人士均須確認或因其購買基金單位而將被視為已確認其知悉本發售通函所述有關發售基金單位的限制。

基金單位的申請人如對認購、購買、持有、出售或以其他方式買賣基金單位的監管事宜有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 申請於香港聯交所上市

於全球發售前，基金單位並無市場。香港聯交所已初步批准基金單位(包括根據超額配售權而可能出售的基金單位)在香港聯交所主板上市及買賣。概無基金單位於任何其他證券交易所上市或買賣，短期內亦無尋求或建議尋求批准有關上市或買賣。預期基金單位將於二零一三年七月五日(星期五)開始在香港聯交所買賣。基金單位將以每手1,000個基金單位買賣。開元產業信託的股份代號為1275。

### 合資格獲納入中央結算系統

待基金單位獲正式批准在香港聯交所上市及買賣，且符合香港結算的證券收納規定後，基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自基金單位於香港聯交所開始買賣之日或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間的交易交收須於任何交易日後第二個香港聯交所營業日在中央結算系統內進行。

所有在中央結算系統的活動均須根據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

為確保基金單位獲納入中央結算系統，一切必需安排均已辦妥。

### 印花稅

向香港公開發售的獲接納申請人初步發行基金單位毋須繳納香港印花稅。隨後買賣基金單位將須繳納以港元支付的香港印花稅。

---

## 有關本發售通函及全球發售的資料

---

### 諮詢專業稅務意見

任何人士如對認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關的權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業顧問。

開元產業信託、受託人、產業信託管理人、董事、包銷商及參與全球發售的任何其他人士，概不會就認購、購買、持有、出售、買賣基金單位，或行使任何與基金單位有關的權利而引致的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

### 發售價

最高發售價為4.20港元。發售價預期由賣方、產業信託管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日協定。請參閱本發售通函「其他資料—全球發售的架構」一節。

所有申請人須繳付每個基金單位4.20港元的最高發售價(另加1.0%經紀佣金、最高發售價的0.005%香港聯交所交易費及最高發售價的0.003%證監會交易徵費)。倘發售價低於最高發售價，申請可獲適當的退款。請參閱下文「申請香港公開發售基金單位的手續」分節。

### 申請香港公開發售基金單位的手續

申請香港公開發售基金單位的手續載於本發售通函「其他資料—如何申請香港公開發售基金單位」一節及有關申請表格內。

### 香港公開發售的條件

香港公開發售條件的詳情載於本發售通函「其他資料—全球發售的架構—香港公開發售的條件」分節。

### 全球發售的架構

全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本發售通函「其他資料—全球發售的架構」一節。

### 語言

本發售通函內無官方英文譯名的中國法律法規、政府機關、部門、實體、機構、自然人、設施、證書、稱銜及類似名稱等的英文譯名乃非官方英文譯名，僅供識別用途。

#### 四捨五入

為求一致(如適用及無另有指明)，本發售通函的百分比數字均四捨五入至一個小數位，而若干財務數字則四捨五入至最接近的千位或百萬位或至一個小數位(如適用)。因此，該等數字及由該等數字所得出的計算均需作四捨五入調整。

任何表格所列示的總數與數額總和之間的任何差異，均因四捨五入調整所致。

---

## 參與全球發售的各方

---

開元產業信託	按照二零一三年六月十日在香港訂立的信託契約成立
產業信託管理人	開元資產管理有限公司 香港中環 威靈頓街52-54號 Somptueux Central 2301室
產業信託管理人的董事 及高級職員	
主席	陳妙林先生
執行董事	張一鳴先生
非執行董事	陳妙林先生 張冠明先生 張弛先生
獨立非執行董事	Angelini Giovanni先生 俞漢度先生 戴斌教授
負責人員	張一鳴先生 康錦傑先生 陳美欣女士
認可人士	張一鳴先生
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52樓
香港基金單位登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東28號 金鍾匯中心26樓
聯席全球協調人及 聯席上市代理 (按英文首字母順序排列)	摩根士丹利亞洲有限公司 香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓

---

## 參與全球發售的各方

---

聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭包銷商

渣打證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期15樓

摩根士丹利亞洲有限公司  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

渣打證券(香港)有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期15樓

中銀國際亞洲有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈  
26樓

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

建銀國際金融有限公司  
香港  
金鐘  
金鐘道88號  
太古廣場二座34樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈35樓3501-3507室

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓



---

## 參與全球發售的各方

---

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈22樓

產業信託管理人的法律顧問

有關香港法律及美國法律：  
瑞生國際律師事務所  
香港  
中環  
交易廣場1期18樓

有關中國法律：  
金杜律師事務所  
中國  
上海市淮海中路999號  
上海環貿廣場寫字樓一期16-18樓  
郵編：200031

有關開曼法律及英屬處女群島法律：  
Appleby  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈2206-19室

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、  
聯席牽頭包銷商及  
聯席上市代理的法律顧問

有關香港法律及美國法律：  
普衡律師事務所  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈21-22樓

有關中國法律：  
競天公誠律師事務所  
中國  
上海  
淮海中路1010號  
嘉華中心1202-1204室  
郵編：200031

受託人的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所  
香港  
金鍾道88號  
太古廣場一座23樓

---

## 參與全球發售的各方

---

獨立物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

樓宇測量顧問

戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司  
中國  
上海  
南京西路1366號  
恆隆廣場2座42-43樓  
郵編：200040

市場顧問

浩華管理顧問公司  
香港  
港灣道18號  
中環廣場2006室

收款銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
香港  
觀塘  
觀塘道388號  
渣打銀行大廈15樓

---

## 風 險 因 素

---

投資基金單位涉及重大風險。有意投資者在決定是否投資基金單位前，應審慎考慮下文所述的風險因素，連同本發售通函所載的所有其他資料。

鑒於投資於集體投資計劃旨在獲取長遠回報，投資者不應預期獲得短期收益。

投資者務須注意，集體投資計劃的基金單位價格及其收益可升可跌。投資者應注意彼等或會無法取回原來的投資金額，並可能不獲任何分派。

有意投資者在決定投資基金單位前，應先按本身具體情況就準備作出的投資向其有關顧問徵詢專業意見。

### 與開元產業信託組織及業務有關的風險

開元產業信託倚賴產業信託管理人、承租人有效率及有效地經營及管理初步酒店物業的能力。

開元產業信託的營運及其房地產資產將由產業信託管理人管理。在產業信託管理人的整體管理及監督下，承租人擁有管理、經營及推廣初步酒店物業的控制權及酌情權。

承租人如不能有效率及有效地管理初步酒店物業，可能對開元產業信託賺取高於基本租金的租金收入的潛力、初步酒店物業的價值及開元產業信託作出分派的能力造成重大不利影響。

承租人或開元旅業的業務低迷或承租人或開元旅業違反其各自於相關酒店租賃及管理協議下的責任以及任何酒店租賃及管理協議到期均可能對開元產業信託的財務狀況及經營業績造成不利影響。

開元產業信託已向開元酒店管理出租初步酒店物業。開元酒店管理(承租人)將就各初步酒店物業支付個別租金。個別租金將參考各初步酒店物業的經營收益及經營毛利計算。倘個別租金於某一年度的總金額低於基本租金的協定金額，則開元酒店管理須負責補上短欠金額。此外，開元旅業同意保證承租人履行於酒店租賃及管理協議下的責任。此外，開元旅業已向承租人承諾，在酒店租賃及管理協議有效期間(包括該協議的任何續訂年期)維

---

## 風 險 因 素

---

持最低淨資產人民幣20億元，其將以於發出有關賬目起七個營業日內提供予出租人的中期綜合賬目及經審計年度綜合賬目作證明。因此，開元產業信託的財務狀況及經營業績或會因承租人或開元旅業破產、無力償債或業務低迷而蒙受不利影響。

**開元旅業牽涉寧波訴訟並可能面臨或會因此影響其財務狀況的重大負債。**

如本發售通函「開元集團及重大持有人概覽」一節所披露，開元旅業為華城地產代表寧波開元華城提出寧波訴訟的被告人，寧波開元華城聲稱因被告人管理不善而承受的虧損應由被告人賠償（「最高責任」）人民幣3.3187億元。

如本發售通函「開元集團及主要持有人概覽」一節所披露，浙江省高級人民法院已於二零一三年五月二十日因程序理由而完全不受理寧波訴訟的華城地產索償。華城地產已於二零一三年六月六日向中國最高人民法院就寧波訴訟的民事裁定提出上訴。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認及表示，根據中國法律，除了被告人在寧波訴訟下所面對的民事法律責任外，彼等不大可能會因寧波訴訟而面對任何其他類別的法律責任，包括刑事法律責任、欺詐或任何其他違反中國法律的行為。

倘開元產業信託集團因賣方違反買賣協議而導致任何虧損，開元旅業已承諾向開元產業信託集團全數償付其所蒙受的任何損失。其亦同意就承租人及酒店管理人根據酒店租賃及管理協議須履行的責任向浙江開元酒店提供擔保。開元旅業亦已向出租人承諾，於酒店租賃及管理協議有效期（包括任何續租期）內維持最低淨資產人民幣20億元。

開元旅業牽涉寧波訴訟可能導致聲譽受損、產生額外營運成本、分散資源及管理層對核心業務活動的專注度。倘寧波訴訟出現不利裁決，開元旅業或須對寧波開元華城支付巨額賠償及履行寧波訴訟承諾。在極端情況下，被告人或須支付最高責任及承擔費用，包括因寧波訴訟產生的法律費用。開元旅業亦已承諾就寧波訴訟產生的所有潛在負債、費用及開支償付陳妙林先生，並進一步承諾，其不會就寧波訴訟產生的所有潛在負債、費用及開支尋求陳妙林先生作出償付（「寧波訴訟承諾」）。在該等情況下，開元旅業的流動資金及財

---

## 風 險 因 素

---

政狀況、其履行買賣協議責任的能力、其保證承租人履行酒店租賃及管理協議所規定責任的能力及其維持最低淨資產人民幣20億元的能力可能受到影響。有關其他詳情，請參閱本發售通函「開元集團及重大持有人概覽」一節。

開元產業信託的大部分收益現時僅依賴五項初步酒店物業的唯一承租人開元酒店管理。倘開元產業信託無法續期酒店租賃及管理協議及以類似或更佳條款或甚至完全無法獲得替代承租人或酒店管理人，則開元產業信託的收益及分派或會受到不利影響。

開元產業信託的大部分收益現時僅依賴五項初步酒店物業的唯一承租人開元酒店管理。對任何一項初步酒店物業的經營或業務產生不利影響的任何情況或會對承租人應付的浮動個別租金金額產生不利影響。

現時租金收益未必能得以維持。由於酒店租賃及管理協議屆滿或不能續期會導致開元產業信託不再享有根據酒店租賃及管理協議作為基本租金應收的最低擔保收益，從而或會對開元產業信託的經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。倘承租人於酒店租賃及管理協議屆滿時不續期，概不保證開元產業信託能按與酒店租賃及管理協議類似或更佳的條款或根本不能訂立替代租賃安排，亦不保證來自初步酒店物業的實際收益相當於根據酒店租賃及管理協議應付的基本租金。倘不能及時或根本不能按滿意條款替代承租人，則財務表現及向基金單位持有人作出的分派或會受到不利影響。

開元產業信託初期將倚賴單一品牌「開元」，並可能失去在初步酒店物業使用該品牌名稱的權利。

各項初步酒店物業均以「開元」酒店的品牌作推廣。於最後實際可行日期，除初步酒店物業外，開元集團擁有47間「開元」酒店。「開元」品牌若被降級或出現不利的市場發展，或出現任何可影響一間或以上「開元」酒店或整個開元集團的負面報道，均可能令初步酒店物業的經營業績蒙受不利影響，亦可能間接影響名稱中包括「開元」兩字的開元產業信託。出現此情況或源於多種原因，包括僅因開元產業信託與開元集團間的緊密聯繫而引致的擔憂。開元集團未來面對的任何財務挑戰，在若干情況下可能對開元產業信託造成負面觀感，開元產業信託的財務狀況、經營業績以致向基金單位持有人作出分派的能力或會蒙受重大不利影響。

浙江開元酒店已於二零一三年六月十四日與開元酒店管理訂立註冊商標轉讓協議。根據該協議，浙江開元酒店已同意免除任何特許權費或其他付款向開元酒店管理轉讓一項使

---

## 風 險 因 素

---

用中國商標的獨家權利，惟須受登記規定規限。開元酒店管理成為該等商標的擁有人後，將立即與產業信託管理人及物業公司訂立商標特許契約，向產業信託管理人及各物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在的任何司法權區內使用(毋須支付任何特許權費)該等商標或標記的非獨家及不可轉讓特許權，以說明各項初步酒店物業的擁有權及／或與各項初步酒店物業業務有關的用途。倘開元酒店管理撤回該特許權，產業信託管理人及物業公司或失去在初步酒店物業使用「開元」品牌名稱的權利，而開元產業信託的財務狀況、經營業績及其向基金單位持有人作出分派的能力或會蒙受重大不利影響。

**產業信託管理人及開元產業信託均為新成立的實體，未有可供投資者作出投資決定時可倚靠的確實經營往績。**

產業信託管理人於二零一二年十二月十二日註冊成立，而開元產業信託則於二零一三年六月十日成立。因此，產業信託管理人或開元產業信託並無經營往績可供評估其過往表現，而閣下可能難以評估彼等各自的未來前景。尤其是，產業信託管理人過往並無管理房地產信託的經驗。因此，不能保證產業信託管理人可將開元產業信託作為一個房地產投資信託基金或一間公開上市實體般成功經營，亦不能保證開元產業信託將能產生充裕經營收益作出符合本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載的分派。

**開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於前身集團所承受者。本發售通函內載列的有關前身集團的經營的過往財務資料及經營數據不應用作評估日後開元產業信託經營業績的基準。**

開元產業信託乃為擁有初步酒店物業而成立的房地產信託。收購事項完成後，開元產業信託將持有初步酒店物業的擁有權權益。根據酒店租賃及管理協議，初步酒店物業將出租予承租人。根據酒店租賃及管理協議應付的租金包括浮動個別租金以及保證最低總金額(即基本租金)。鑒於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議下的應付租金，相較前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的酒店經營收益，開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於前身集團所承受者。本發售通函內載列有關前身集團經營業務的過往財務資料及經營數據不應用作評估日後開元產業信託經營業績的基準。請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運的討論及分析」一節。

---

## 風 險 因 素

---

浩豐國際作為全球發售完成後開元產業信託的最大單一基金單位持有人，將對開元產業信託有重大影響力。

於全球發售完成後，浩豐國際將擁有基金單位約21.59% (或倘超額配售權獲悉數行使則約為16.10%)。浩豐國際已表明其有意持有於開元產業信託的擁有權權益作為長線投資。此外，直至二零一四年十二月三十一日前，有關初步酒店物業的所有產業信託管理人費用將以基金單位支付，此舉將進一步增加浩豐國際於開元產業信託的擁有權權益。因此，浩豐國際將可影響須獲基金單位持有人批准的開元產業信託公司行動的結果，惟倘浩豐國際在投票結果中擁有重大利益而該利益根據房地產投資信託基金守則及／或信託契約有別於其他基金單位持有人的利益，則其須放棄投票。請參閱本發售通函「架構及管理－企業管治」一節。在此等情況下，無法保證浩豐國際及其附屬公司的利益將不會與開元產業信託的利益有所衝突。

### 開元產業信託與開元集團之間或會出現利益衝突。

開元開曼及其附屬公司及聯營公司現從事及／或可能從事 (其中包括) 投資、開發及管理位於中國的酒店物業，因此可能會出現開元產業信託與開元開曼及／或其附屬公司／聯營公司就涉及開元產業信託以外各方的收購事項進行直接競爭的情況。開元開曼的附屬公司開元酒店管理及其附屬公司將於上市後管理及經營初步酒店物業。截至上市日期，除初步酒店物業外，開元酒店管理亦經營49家星級酒店。此外，開元酒店管理將經營58家星級酒店，該等酒店目前正在開發當中，預期將於二零一三年至二零一六年陸續開始營運。開元產業信託將直接與開元酒店管理及開元開曼的其他附屬公司經營的酒店競爭客戶。

產業信託管理人的三名非執行董事亦為開元開曼及／或其附屬公司的董事，因此彼等或會就其參與有關開元產業信託及開元開曼及／或其有關附屬公司的業務、政策及其他事務，而出現利益衝突。關連人士交易必須獲獨立非執行董事或其委員會批准，而在若干情況下 (包括交易的價值達開元產業信託於其最近期經審計賬目中披露的最近期資產淨值5%或以上者) 則須獲得基金單位持有人的事先批准。產業信託管理人必須向董事會轄下審核委員會證明任何關連人士交易已達成若干指定程序及標準。獨立非執行董事及獨立物業估值師於日後亦將參與有關酒店租賃及管理協議的租金檢討程序及其他決策。若干關連人士交易及就多項協議 (包括酒店租賃及管理協議) 作出的決定亦須獲得基金單位持有人的批准，倘浩豐國際在投票結果中擁有重大利益而該利益根據房地產投資信託基金守則及／或信託

---

## 風 險 因 素

---

契約有別於其他基金單位持有人之利益，則其須放棄投票（請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－董事的獨立性」、「架構及管理－企業管治－利益衝突」、「架構及管理－關連人士交易」等章節）。然而，開元產業信託及開元集團之間仍可能出現利益衝突。

開元產業信託主要投資於中國的酒店及／或酒店相關資產的策略所承擔的風險水平，相比投資範圍更為多元化或地理範圍更大的信託所承擔的風險水平或會更高。

成立開元產業信託的主要投資策略是在中國長期直接或間接投資於產生收入的、主要用於酒店及／或酒店相關用途的多元化房地產組合。

集中投資於特定類別的房地產資產組合或會導致開元產業信託易受中國酒店及酒店相關行業低迷的影響。入住率下降或對初步酒店物業的可用客房收益造成不利影響及／或開元產業信託組合的資本值下降，從而對開元產業信託向基金單位持有人的分派及／或開元產業信託的經營業績及財務狀況造成不利影響。

**產業信託管理人未必能順利落實其投資策略。**

現時無法保證，產業信託管理人將能順利落實其投資策略或其將能按任何具體速度或規模擴大開元產業信託。產業信託管理人未必能按有利條款或在期望的時間框架內作出收購或投資。

開元產業信託根據其收購增長策略作出新物業收購的能力或會受到收購合適物業所面臨激烈競爭的不利影響。即使開元產業信託能順利收購物業或投資，亦無法保證開元產業信託將就有關收購或投資獲得擬定回報。

來自其他房地產信託、商業物業公司及私人基金等其他物業投資者對具吸引力投資機會的爭奪亦會非常激烈。酒店資產的有意賣家可能會屬意其他買家。現時無法保證，開元產業信託將能與其他物業投資者有效競爭。

再者，產業信託管理人或不時就部分初步酒店物業提出資產提升計劃。現時無法保證，資產提升計劃將得以落實，或倘未能落實，其可能無法取得其期望的業績或可能使開元產業信託產生重大成本。



---

## 風 險 因 素

---

**產業信託管理人順利落實其外部發展策略的能力或受限制。**

產業信託管理人擬在有良機出現並取得任何所需監管批文情況下推行選擇性增購酒店  
的策略。然而，產業信託管理人能否成功推行外部發展策略的能力，在很大程度上取決於  
其物色符合其投資條件的合適收購目標、按有利條款取得融資以及取得適用監管批文及基  
金單位持有人批准的能力。

根據房地產投資信託基金守則，開元產業信託將須分派其經審計年度除稅後收入淨額  
至少90%予基金單位持有人，其借款總額於任何時間亦不得超過開元產業信託全部資產總值  
的45%。因此，開元產業信託將主要倚賴外部資金，透過發行額外基金單位或增加借款，撥  
付日後進行的任何收購。然而，現時無法保證產業信託管理人可借入額外款項或從發行新  
基金單位中取得足夠款項撥付於策略性商機湧現時的任何收購，或獲得預期可增加其現有  
基金單位持有人回報的條款。

日後增購任何酒店物業亦將整體上令開元產業信託承受投資房地產，特別是酒店物業  
的風險及不明朗因素。請參閱下文「與投資於酒店及房地產有關的風險」分節。收購或會導  
致開元產業信託的業務中斷並分散管理層對日常經營的注意力。由於上述及其他風險及不  
明朗因素並非產業信託管理人所能控制，任何未來收購或會導致分派及每基金單位資產淨  
值無法增加，甚至可能減少，而產業信託管理人若未能順利落實其外部發展策略，或會對  
開元產業信託的財務狀況及其向基金單位持有人作出分派的能力產生重大不利影響。

**開元產業信託或須就日後出售投資承擔責任。**

開元產業信託或在若干情況下出售投資，並可能須就出售有關投資作出聲明及保證或  
承擔缺陷責任。倘任何有關聲明或保證不準確或被發現有任何缺陷，開元產業信託或會面  
臨損害賠償及其他申索。任何有關聲明或保證的責任或缺陷責任均可能會對開元產業信託  
的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

**開元產業信託或會就日後出售初步酒店物業產生稅項負債。**

誠如「重大協議－買賣協議」一節所披露，在釐定買賣協議的代價時，並無計及有關初  
步酒店物業公平值收益的遞延稅項負債人民幣786,916,000元。於出售初步酒店物業時，我  
們或會產生稅項負債，而稅項付款金額將按出售初步酒店物業的實際收益以及出售交易架

---

## 風 險 因 素

---

構對比有關初步酒店物業的公平值收益的遞延稅項負債金額而釐定。倘物業公司日後出售初步酒店物業，物業公司將產生的稅項負債將依據出售初步酒店物業的實際收益以及該項出售的交易架構而定。倘實際收益龐大，則稅項負債或會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

開元產業信託倚賴若干主要人員，而任何主要人員離職或會對其業務、財務狀況及分派水平產生不利影響。

開元產業信託的成功，部分有賴於產業信託管理人的若干主要行政人員及若干其他高層要員的持續服務及表現。該等人員日後或會辭任產業信託管理人之職務，且其後可能與開元產業信託競爭。任何該等人員離職或會對開元產業信託的業務、財務狀況及向基金單位持有人作出分派的水平產生重大不利影響。

酒店及酒店相關業務屬資本密集型業務，倘開元產業信託未能按有利條款獲得融資或根本無法獲得融資，開元產業信託的增長或受到影響。

初步酒店物業將需要定期資本開支，以進行翻新、裝修及改善。收購或發展額外酒店及／或酒店相關資產亦需要大量資金。現時無法保證，開元產業信託將能僅以其經營活動提供的現金撥付上述資本需求。額外股本或債務融資須視乎股票及債券市場的當時狀況而定，並可能無法按有利的條款獲得或根本無法獲得。

開元產業信託只可籌借有限的款項，這或會影響開元產業信託的營運。

受房地產投資信託基金守則所限制，開元產業信託的借款不得超過其全部資產總值的45%。於上市日期，開元產業信託預期將有人民幣1,165.3百萬元的借款總額，或相當於其全部資產總值的26.2%（根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審計備考資產負債表」及「附錄二－開元產業信託未經審計備考資產負債表」兩節所載資料計算）。不論於開元產業信託任何資產進行估值後或在其他情況下，均無法保證將來任何時間其借款將不會因其物業市值下跌而超過其資產總值的45%。開元產業信託可能不時須要借入新借款，惟基於45%的借款限制或無法如願。開元產業信託亦可能難以及時按有利的商業條款取得融資。此外，舉債亦可能增加開元產業信託承受利率上升及經濟衰退等不利經濟因素的風險。

---

## 風 險 因 素

---

開元產業信託將依賴外部融資，其作出分派的能力或會受目前或未來貸款協議的不利因素影響。

開元產業信託將受到一般與債務融資相關的風險所影響。開元產業信託的債務水平及其目前或未來貸款協議對其所施加的限制或會產生重大不利後果，包括但不限於以下各項：(a)其現金流量或不足以支付所需本金及利息；(b)借款本金及利息的付款或使開元產業信託並無足夠現金資源經營其物業或向基金單位持有人作出所需分派，以保持其房地產信託的資格；(c)其或無法按需要或有利條款借入額外資金；(d)其或無法於到期時為債項再融資或再融資條款可能會遜於原有債項的條款；(e)利率上升可能會大幅增加其融資成本；(f)其可能受到若干限制性契諾的限制，而該等契諾可能限制開元產業信託的經營或對其產生其他不利影響，例如(i)就其所有或絕大多數物業或資產增設產權負擔或出售其所有或絕大多數物業或資產，(ii)引致金融債項或向任何人士發放貸款(不包括集團內公司間及開元產業信託與其附屬公司之間的股東貸款及委託貸款)，(iii)從事除擁有、經營及管理酒店資產外的任何活動，(iv)收購或投資(根據房地產投資信託基金守則或其他適用監管指引作出的收購或投資除外)，及(v)兼併、分拆、合併或重組交易；及(g)其亦可能受到若干肯定契諾的限制，該等契諾可能要求其撥出維持資金或及時定期提交所要求的資料。

此外，開元產業信託貸款協議的條款或會規定開元產業信託須遵守若干財務契諾。開元產業信託達到該等財務契諾的能力可能受其無法控制的事件所影響，例如資產經重估後貶值，而且產業信託管理人無法保證開元產業信託將一直能夠符合該等比率。

倘開元產業信託未能履行任何付款責任，或未能遵守任何肯定契諾或任何財務契諾或違反任何限制性契諾，即(於任何適用補救期屆滿後)構成違約事件。開元產業信託違反任何一項貸款協議，亦可能導致其他貸款協議的連帶違約。

融資協議載有慣常違約事件，倘發生違約事件，安排人可自行或按大多數貸款人的指示要求即時償還根據融資協議作出的未償還墊款連同應計利息、費用及其他款項，並取消貸款人於融資協議項下的承擔。倘發生涉及融資協議的違約事件或潛在違約事件(並且持續)，融資協議亦禁止SPV (BVI)向開元產業信託派發股息或作出其他分派。此外，倘發生涉及融資協議的違約事件(並且持續)，開元產業信託被禁止向其基金單位持有人派發股息或作出其他分派。有關詳情，請參閱本發售通函「重大合約－融資協議」一節。

---

## 風 險 因 素

---

融資協議考慮到境內貸款及境外貸款。境內貸款將以(其中包括)初步酒店物業的優先按揭抵押。此外,境內貸款的借款人及境外貸款的借款人已訂立債權人相互間協議,其規定境內貸款及境外貸款的連帶違約安排。倘發生違約事件,初步酒店物業可能遭貸款人止贖及出售。此外,融資協議及抵押文件載有否定契諾,限制(其中包括)物業公司在未經融資代理(按大多數貸款人的指示行事)的事先書面同意(該同意不得被無理耽擱)下出售、租賃或以其他方式處置初步酒店物業的全部或任何部分的能力,惟根據融資協議所准許者或就初步酒店物業的全部或任何部分進一步設定任何按揭、抵押或質押除外。有關初步酒店物業的該等否定契諾可能(例如)妨礙產業信託管理人按其意願出售或出租初步酒店物業,以致可能影響向基金單位持有人作出分派的水平。解除按揭所需程序可能需要一段長時間,或會導致延誤或對其以具吸引力的條款獲得新債務安排或出售初步酒店物業的能力產生不利影響。

若發生任何該等事件,開元產業信託的財務狀況、現金流量、可供向基金單位持有人作出分派的現金、每基金單位交易價及其履行償債責任的能力或會受到重大不利影響。

**人民幣波動可能對開元產業信託履行其外幣計值責任產生不利影響。**

開元產業信託在履行其外幣計值責任時或須承受匯率風險。開元產業信託來自其資產的收入及溢利以人民幣計值。人民幣兌外幣的價值會有波動,並受中國及國際政治及經濟狀況變動以及多項其他因素的影響。人民幣兌外幣的匯率波動可能令融資成本增加,並對基金單位持有人的分派水平造成重大不利影響。

此外,利率波動可能令貸款協議所產生的利息成本增加,因而可能對開元產業信託的財務狀況及開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響。

**開元產業信託可能進行對沖交易,有關交易可能會限制其收益並令虧損風險增加,且未必能為利率及匯率波動提供全面保障。**

開元產業信託可能訂立對沖交易,以使其免受浮息債項的利率波動及匯率波動的不利影響。對沖交易可能包括訂立對沖工具、買入或賣出期貨合約、購買認沽及認購期權或訂立遠期協議。然而,對沖活動未必定能達致預期對開元產業信託的營運或財務狀況所產生

---

## 風險因素

---

的利好影響。任何對沖活動均不可能完全使開元產業信託免受與利率及匯率變動有關的風險。此外，對沖未必能保障開元產業信託，甚至可能會對開元產業信託造成不利影響，原因是(其中包括)：

- 可動用的對沖未必與所尋求保障的風險直接相符；
- 對沖的期限或票面金額未必與相關負債的期限匹配；
- 對沖交易中欠款的一方或未能履行其付款責任；
- 對沖交易中欠款的一方的信用質素可能下調，致使其損害開元產業信託在對沖交易中出售或轉讓的能力；及
- 對沖所使用的衍生工具的價值可能不時根據反映公平值的會計規則而作調整。對沖工具的價值因撇減至公平值而下調及出現重大損失可能會令開元產業信託的資產淨值減少。

對沖涉及風險並通常涉及成本(包括交易成本)，這會減少整體回報。該等成本可能隨對沖所涵蓋的期間以及於利率上升及波動的期間而上升。該等成本亦將限制可向基金單位持有人分派的現金數額。

### 與酒店業有關的風險

在酒店租賃及管理協議的架構下，開元產業信託仍不能完全免除有關酒店業的風險。

開元產業信託已根據酒店租賃及管理協議，向承租人出租初步酒店物業，據此，開元產業信託將收取浮動個別租金以及保證最低總金額(即基本租金)。然而，初步酒店物業的盈利能力及中國酒店業的整體經濟前景將影響(i)構成基本租金的個別租金總額；(ii)開元產業信託預期可收取的高於基本租金的任何租金；(iii)初步酒店物業的物業價值，以致影響每基金單位的資產淨值；(iv)開元產業信託在酒店租賃及管理協議終止或屆滿後按有利條款訂立新酒店租賃及管理協議或續訂酒店租賃及管理協議的能力；及(v)產業信託管理人成功實施其長期內部及外部增長策略的能力。

---

## 風 險 因 素

---

酒店業極易受週期以及開元產業信託及產業信託管理人控制範圍以外的其他因素所影響。

酒店業為週期性行業，且一般極易受全球、地區或當地經濟變動所影響。鑒於中國的酒店服務需求受經濟增長影響，全球、地區或當地經濟衰退均可導致需求下降，而任何該等下降或會影響酒店業務。開元產業信託及產業信託管理人無法控制的其他不利因素，包括政治動盪、自然災害、法律變更以及其他可能不利於中國的旅遊業及酒店業務的其他事件。倘發生一項或以上的上述事件，對初步酒店物業及開元產業信託的營運表現或會有不利影響。

天災、戰亂、恐怖襲擊、動亂、民亂、爆發傳染病(如人禽流感及嚴重急性呼吸綜合症(「SARS」))以及其他開元產業信託及產業信託管理人控制範圍以外的事件，可能對開元產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

酒店業及酒店相關行業及開元產業信託可能因天災、戰亂、恐怖襲擊、動亂、民亂、爆發傳染病以及其他開元產業信託及產業信託管理人控制範圍以外的事件而受到不利影響。產業信託管理人無法預計該等事件的發生以及其日後直接或間接對基金單位持有人、酒店業及酒店相關行業或開元產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景的影響程度。

日後恐怖威脅、恐怖事件、航線罷工、國家之間的敵對關係或自然災害升級，可能影響旅遊方式並整體上減少開元產業信託的酒店及酒店相關資產可能所在地區的業務及商務旅客及遊客的數目。

中國或其他地區爆發人類豬流感、人類禽流感或SARS等傳染病，以及任何由此導致的旅遊限制及／或實施檢疫隔離，均可能對中國及其他地區的經濟及商業活動造成負面影響，從而對開元產業信託的收入及業績構成不利影響。例如，自二零一三年四月起在中國多個省份爆發多宗由H7N9病毒引起的人類禽流感病例，顯示出很高的急性致命發病率。H7N9人類禽流感的進一步擴散可能對中國的經濟及商業活動(包括初步酒店物業所在城市的消費開支)造成負面影響，從而對開元產業信託的收入及業績構成不利影響。無法保證針對傳染病採取的任何預防措施將會有效。任何傳染病爆發或放射性污染達到危險等級，世界衛生組織及若干政府可能針對前往受影響地區的非必要旅遊發出旅遊警告，或甚至實施旅遊限制。旅遊警告或限制可能對到訪受影響國家(可能包括中國)的國際旅客人數造成重

---

## 風 險 因 素

---

大不利影響，進而影響對開元產業信託資產組合下酒店客房的相應需求。因此，人類禽流感或任何其他傳染性或高病毒性命疾病流行，以及由此引致的任何旅遊警告或限制可能對開元產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

### 酒店業競爭激烈。

酒店業競爭相當激烈，陸續落成的新酒店或競爭對手經翻新的酒店物業會削弱較舊或現有物業的競爭力。初步酒店物業及開元產業信託的未來資產將面臨主要來自周邊地區類似級別的酒店及其所在地區市場其他酒店的競爭。競爭的程度受多個因素的影響，包括當地、地區及全球經濟狀況的變動、當地、地區及全球人口的變動、酒店物業的供求及旅遊方式及喜好的變動。一家酒店能否成功，主要取決於在客房質素、房價、服務水平、品牌知名度、交通便利性、大堂質素、餐飲設施及其他設備方面的競爭力。競爭酒店可能在其酒店內提供更多與初步酒店物業所提供設施類似或價格更具競爭力的設施，及亦可能大幅調低其房租或提供更多便利設施、更佳服務或設備以吸引更多客戶。倘上述努力取得成效，初步酒店物業的經營業績可能受到不利影響。

根據市場顧問的資料，兩家、三家、六家及兩家新高端及豪華酒店(分別擁有約720、820、1,733及772間酒店客房)預期將於二零一七年底前進入蕭山、千島湖、寧波及長春市場。新供應的酒店可能對初步酒店物業或開元產業信託日後的酒店及／或酒店相關資產的入住率及收入造成不利影響，而這會對開元產業信託的財務狀況、經營業績及向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響。

初步酒店物業的經營須取得酒店牌照，倘未能取得、重續酒店牌照或取得相關牌照的轉讓，可能會對開元產業信託的經營造成不利影響。

酒店的經營一般受多項當地法律及法規規限。有關法律可能要求開元產業信託及／或承租人取得牌照及取得擁有、經營及租賃初步酒店物業的其他批准。因違反或不遵守任何適用於初步酒店物業的法律、法規及規例而遭撤回、吊銷或不重續任何批准及／或牌照，或處以任何處罰，將對初步酒店物業的業務及經營業績造成不利影響。此外，有關法律、法規及規例的任何變動亦可能影響初步酒店物業的業務，並可能導致更高的合規成本。倘未能遵守新訂或經修訂法律、法規及規例，可能遭有關部門處以罰款或作出其他處罰。這可能對初步酒店物業的收入及利潤造成不利影響，或以其他方式對其經營造成不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

無法保證中國的旅遊推廣部門能夠成功增加旅遊業收入或即使成功增加旅遊業收入(如有)將能夠改善開元產業信託的財務表現。

儘管開元產業信託的初步酒店物業主要針對商務旅客的需求，休閒旅客亦佔初步酒店物業客人的很大部分。因此，初步酒店物業的財務表現亦可能受中國旅遊業的影響。就此而言，無法保證中國旅遊推廣部門所採取增加旅遊業收入的措施將會奏效。即使相關措施奏效，無法確定旅遊業收入的增加將帶動遊客人數或逗留時間相應增加或延長。此外，遊客人數或逗留時間的增加或延長未必會帶動初步酒店物業收入或經營毛利的增加，或開元產業信託所收取的租金增加。

### 與投資於酒店及房地產有關的風險

房地產投資不易變現，加上酒店物業用途有限，或會嚴重限制開元產業信託及時出售其物業的能力。

由於傳統上房地產投資的變現能力較低，或會限制開元產業信託因應經濟、財務及投資環境的轉變迅速售出其任何酒店或改變其投資組合的能力。一直以來，收購／出售酒店物業的市場在中國並不十分活躍，流動性亦不高，且受多項因素影響，如宏觀經濟情況、能否獲得融資、利率及供求等其他開元產業信託無法控制的因素。

此外，酒店物業若因競爭、樓齡、需求下降或其他因素而變得無利可圖，或不能迅速改變用途。把酒店改作其他用途，亦往往需要大量資本開支。該等因素或會限制潛在買家的數目，因而影響開元產業信託在有需要時或認為適當時出售其任何酒店物業的能力。儘管產業信託管理人相信開元產業信託進入市場，加上其他房地產投資信託的成立，有可能提高流動性及促進日後房地產(包括酒店物業)交投更活躍，惟不能保證一切會如預期發展，或根本不會發展。

開元產業信託可能就環境事宜導致重大開支或須承擔責任。

開元產業信託的營運受多項環境法律規限，包括有關空氣污染管制、水污染管制、廢物棄置、噪音污染管制、防火管制及危險品儲存管制。根據該等法律，房地產的業主或營運人或因在該物業產生空氣污染、噪音污染或存有或排放危險或有毒化學品而須承擔責任，包括處以罰款或監禁。此外，開元產業信託為遵守該等環境法律，可能須作出資本開支。倘並無有效牌照而出現污染、空氣污染、噪音污染或危險品，或未能糾正污染、空氣



---

## 風險因素

---

污染、噪音污染或危險品，或不符合防火管制措施，開元產業信託可能須承擔責任，或對其租賃房地產或以房地產作為抵押品進行借貸造成重大不利影響。

開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力可能因有關作出分派的能力及成本的各種風險而受到不利影響。

倘物業開支或其他經營開支增加，而收入並無相應增加，開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力可能受到不利影響。

影響物業開支或其他經營開支增加的因素包括(i)法定收費增加；(ii)法律、法規或政府政策變動，令遵守有關法律、法規或政策的成本增加；(iii)直接或間接稅務政策變動；(iv)外判服務成本增加；(v)勞務成本增加；(vi)維修及保養成本增加；(vii)保費增加；(viii)通脹率上升；(ix)影響開元產業信託物業而需要整改的缺陷或與開元產業信託物業相關的環境污染導致不可預見的資本開支；及(x)公用設施成本增加。

此外，根據相關中國法律及會計規定釐定可供浙江開元酒店向SPV (HK)及星空投資並最終向開元產業信託分派的溢利金額，或會少於開元產業信託根據其分派政策按香港財務報告準則決定向基金單位持有人分派的金額。在該等情況下，開元產業信託或須取得貸款融資支付向基金單位持有人作出的分派。倘開元產業信託動用貸款融資或其他形式的借款以支持向基金單位持有人作出分派，則可能會招致額外融資成本，從而減低開元產業信託的可分派收入。

此外，倘中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或對浙江開元酒店的股息派付及開元產業信託作出的分派的應付稅項造成不利影響，則開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力或會受到重大不利影響。

### 與初步酒店物業有關的風險

初步酒店物業的翻新工程、維修及保養或實質損壞可能中斷開元產業信託的經營及收取租金。

初步酒店物業的質素及設計會影響房價及對客房的需求。初步酒店物業可能需不時進行翻新以保持對客戶的吸引力，亦可能須就缺陷或問題或新規劃法律或法規的規定進行臨時保養或維修。初步酒店物業的保養成本及不可預見保養或維修需求的風險可能隨著初步

---

## 風險因素

---

酒店物業的使用年期增加而上升。初步酒店物業的業務及經營可能因翻新工程而中斷，可能無法收取全部租金或(視情況而定)受翻新工程影響樓面的租金。這可能影響承租人根據酒店租賃及管理協議及時支付租金的能力。

因火災或其他原因對初步酒店物業造成的實質損壞可能導致初步酒店物業的業務及經營的重大中斷。上述情況可能導致開元產業信託產生預算以外的成本，並可能對開元產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景以及其向基金單位持有人作出分派的能力造成不利影響。

初步酒店物業附近的現有或規劃便利設施及交通基礎設施可能關閉、遷址、延遲建設或未完工。

無法保證初步酒店物業附近的便利設施及交通基礎設施及公共交通設施將不會關閉、遷址、終止、延遲建設或能夠完工，或附近地區的交通流量不會受到阻礙。有關關閉、遷址、終止、延遲建設或未能完工或阻礙可能對到達初步酒店物業的便利性造成不利影響。這可能在初步酒店物業對客戶的吸引力及營銷能力方面造成不利影響，並可能對開元產業信託的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響，從而降低開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力。

初步酒店物業、租賃、樓宇及設備的盡職調查未必能發現所有重大缺陷、違反法律及法規行為或過往違反納稅的法律責任及其他不足。

儘管產業信託管理人認為已就初步酒店物業進行合理的盡職調查，並委託技術顧問對初步酒店物業進行實地勘察，無法保證盡職調查及技術勘查能夠發現與初步酒店物業有關的所有缺陷或不足(包括需要維修或保養的缺陷，如可能需作出額外資本開支、專門維修或保養開支的初步酒店物業的設計、建築或其他潛在物業或設備缺陷)或發現所有違反與初步酒店物業或其控股實體有關法律及法規的行為。產業信託管理人依賴專家報告作為其對初步酒店物業盡職調查的一部分，因其範圍而存在不確定性或限制。有關未發現缺陷或不足可能需要作出重大資本開支以改正缺陷或不足，或可能涉及第三方的額外責任，從而或會對開元產業信託的經營業績、盈利及現金流量造成重大不利影響。倘任何初步酒店物業或其控股實體未遵守若干法律及法規，開元產業信託亦可能就有關違規或不合規承擔財務或其他責任。

---

## 風 險 因 素

---

初步酒店物業的賣方以開元產業信託為受益人作出的陳述、擔保及彌償保證在其範圍、金額及索償時間方面受到若干限制。

預期賣方將按其於SPV (BVI)的股權比例按個別基準就(其中包括) SPV (BVI)及其附屬公司於買賣協議完成前的稅項負債向開元產業信託作出彌償保證。買賣協議載有賣方就彌償保證以及違反聲明及保證須承擔的責任限制。各賣方根據買賣協議就所有索償須承擔的最高責任總額，不得超過相關賣方根據買賣協議所收取的代價，包括按發售價計量的向有關賣方發行的代價基金單位，買賣協議下的所有申索(稅務申索除外)的限制期為完成日期起計四年，而稅務申索的限制期為完成日期起計七年。概不保證開元產業信託因其收購初步酒店物業所承擔或招致的一切損失或責任可根據上述陳述、擔保及彌償獲得補償。

初步酒店物業的評估乃基於多項假設，初步酒店物業的價值可能有升有降。開元產業信託日後出售初步酒店物業的價格可能與物業的最初收購價值不同。

初步酒店物業的評估乃按不同的方法進行。主要採用貼現現金流量法，無法保證所依賴的假設屬市場的準確計量，以及初步酒店物業的價值已獲得準確計量。初步酒店物業的評估乃由獨立估值師達致，可能包括與初步酒店物業有關的若干主觀假設因素，如其有關市場地位、財務及競爭實力及實際狀況。因此，初步酒店物業的價值可能具有主觀性，初步酒店物業的價值可能有升有降。無法保證開元產業信託將能夠以相同的價值或更高的價值出售初步酒店物業。

開元產業信託或需承擔超出保額或有關未投保損失的重大損失。

初步酒店物業承受火災、自然災害等天災或其他原因造成的實質損壞風險，以及潛在公眾責任索償，包括初步酒店物業經營引致的索償。

此外，若干風險類別(如恐怖威脅、戰爭風險、供應部門拒絕供應水電及污染或其他環境違規造成的損失)在若干司法權區可能或成為無法投保，或與風險相比保險成本過高。

---

## 風 險 因 素

---

目前，開元產業信託有關初步酒店物業的保單不包括若干風險類別，如地震。

倘未投保損失或一項損失超過保額，開元產業信託可能須支付賠償及／或損失投資於受影響初步酒店物業的資金以及預期來自該初步酒店物業的未來收入。無法保證日後不會出現超過保額或有關未投保損失的重大損失。

### 與中國有關的風險

《中華人民共和國企業所得稅法》下有關我們的中國附屬公司的預扣稅負債存在重大不確定性。

根據中國的《中華人民共和國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(統稱「企業所得稅法」)，外商投資企業於二零零八年及之後產生並向其中國境外直接控股公司分派的溢利須按10%的預扣稅率或較低協定稅率繳稅。根據香港與中國之間的特別安排，倘香港居民企業擁有中國公司逾25%權益，該稅率可降至5%。浙江開元酒店現由兩家在香港註冊成立的公司SPV (HK)及星空投資擁有。然而，根據於二零零九年十月一日生效的國家稅務總局關於印發《非居民享受稅務協定待遇管理辦法(試行)》的通知，5%的預扣稅率並不會自動應用，企業須先取得地方稅務主管機關的批准方可享受相關稅收協定下的優惠待遇。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月發出的稅務通知，倘境外安排的主要目的為取得稅務優惠待遇，則中國稅務機關可酌情調整有關境外實體合資格享有的優惠稅率。中國稅務機關未必會批准對SPV (HK)及星空投資在香港自浙江開元酒店收取的股息按5%的優惠預扣稅率徵稅。浙江開元酒店向SPV (HK)及星空投資支付的股息將在SPV (HK)及星空投資取得稅務優惠待遇批准前，按10%的預扣稅率徵稅。此外，倘中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或另行對浙江開元酒店的股息派付的應付稅項造成不利影響，則開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力或會受到重大不利影響。

境外控股公司及開元產業信託可能就中國企業所得稅被分類為「中國稅務居民企業」(「居民企業」)，這可能導致對開元產業信託及基金單位持有人不利的中國稅務後果。

《中華人民共和國企業所得稅法》規定，「實際管理機構」位於中國的非居民企業被視為居民企業，須就其全球應課稅收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。根據《中華人民共和

---

## 風 險 因 素

---

國企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

中國國家稅務總局（「國家稅務總局」）發出國稅發[2009]82號（「82號文」）為判定由中國境內的企業作為主要控股投資者的境外企業（「境外中資控股企業」）是否屬居民企業提供指引。82號文載有釐定境外中資控股企業是否就居民企業目的而在中國進行實際管理及控制的四個條件。居民企業地位僅於透過本身申請取得國家稅務總局確認時或主管稅務機關視為如此的情況下予以確認。82號文主要針對境外中資控股企業，即中國企業控制的境外企業。國家稅務總局在釐定非中國企業控制的境外企業是否屬居民企業時可能參照82號文所規定的條件。根據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義及開元產業信託或開元產業信託集團的任何境外實體是否將被視為居民企業，均尚未明確。於最後實際可行日期，概無開元產業信託集團的境外實體已獲中國稅務機關知會或告知其被視為就中國企業所得稅而言的居民企業。

倘中國稅務機關隨後認定開元產業信託或其境外控股公司被視為或應分類為居民企業，須就其全球應課稅收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。此外，居民企業向其基金單位持有人或外國股東派付的任何股息以及來自基金單位持有人或外國股東出售於居民企業的基金單位或股權的收益，須按10%的稅率繳納中國預扣稅，受限於適用的稅收減免協定。

因此，倘任何境外控股公司或開元產業信託被視為居民企業，這可能對開元產業信託向基金單位持有人作出分派的金額造成不利影響。

此外，倘上述中國現行稅務法律或法規或其詮釋發生任何變動或日後頒佈任何中國新法律或法規，而其具有提高預扣稅稅率或限制或撤回優惠稅務待遇的影響，或對開元產業信託作出的分派的應付稅項造成不利影響，則或會對基金單位持有人造成重大不利影響。

中國法律制度在不斷發展中，並存在既有不確定性，可能限制開元產業信託在業務方面可獲得的法律保障。

在中國，稅務及房地產法律，尤其是與外國投資者或外國投資者透過其投資的實體的權利有關的法律時常不明晰。

中國法律體系為以成文法規為基礎，法院以往的判決僅供參考。自一九七九年，中國政府已就經濟事宜（例如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易）頒佈法律及法

---

## 風 險 因 素

---

規，以發展全面的商業法體系。然而，由於該等法律及法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而演進，且基於已公佈的案例有限且無約束力，任何中國法律及法規的特定詮釋未必確實。中國未必會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律及法規的國家預期的該等權利等同的權利(或保障該等權利)。

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故不同地方法規、規則、規例及政策可能適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規可能在並無事先向公眾發出適當通知或公佈的情況下頒佈。因此，產業信託管理人可能不知悉存在新法律或法規。在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使逐個法院進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的文件供查閱。因此，存在開元產業信託在中國收購的實體可能面臨未披露訴訟的風險。

受中國法律規管的協議按照法律或仲裁程序在中國執行較在具有更多成熟法律體系的國家難度大。即使協議一般規定因協議產生的爭議將在另一個司法權區採取仲裁程序，但開元產業信託可能難以在中國實際執行在該司法權區取得的仲裁裁決。

人民幣不可自由兌換。將人民幣兌換為外幣受到重大限制。浙江開元酒店將資金匯出中國的能力及開元產業信託的經營業績可能會因中國外匯法規的任何變動而受到影響。

浙江開元酒店收到的絕大部分收益為人民幣。開元產業信託擬以港元向基金單位持有人宣派及支付分派。人民幣受到外匯管制，且現時不可自由兌換為外幣。中國國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)在中國人民銀行(「**人民銀行**」)的授權下，有權管理一切外匯相關事宜，包括實施外匯管制法規。開元產業信託的中國附屬公司資本賬戶中涉及外幣與人民幣兌換的交易，包括有關外幣計值債項的本金付款，須受到重大外匯管制，並須獲國家外匯管理局批准。儘管多年來中國政府已大幅降低對往來賬戶中的日常外匯交易的控制，惟中國政府仍繼續規管人民幣與外幣(包括港元)之間的兌換。概不保證現時有關將人民幣兌換為外幣的政策日後不會收緊管制或限制。就此而言，中國外匯法規的任何變動均可能導致開元產業信託產生匯兌虧損，因而使應付予基金單位持有人的分派減少。此外，概不保

---

## 風 險 因 素

---

證中國政府日後將持續逐步降低對跨境匯款的控制水平，亦不能保證將不會頒佈新中國法規，限制資金匯入或匯出中國。開元產業信託的經營業績及可分派予基金單位持有人的款項或會因中國的外匯及跨境匯款法規的任何變動而受到重大不利影響。

開元產業信託的中國註冊成立公司宣派股息的能力受有否保留盈利所限，可能導致現金受困於中國。

根據中國法律，中國企業僅可於扣除各項規定儲備的款項後，始能宣派及匯付除稅後盈利的股息。該等儲備基金若按中外合資企業董事會酌情或按法律強制提撥後，縱使企業沒有錄得虧損或極可能出現虧損或該等儲備的款項已無需用於指定用途，仍不能匯付。此外，股息僅可從扣除非現金開支的折舊開支後的除稅後盈利中支付。該等儲備及折舊開支有可能產生大量不能用於派付股息的受困現金。倘該等儲備的保留盈利不足，中國公司可宣派的股息將受限制。倘該等儲備的保留盈利不足，物業公司可宣派的股息金額將受限制，進而可能使用以向基金單位持有人分派的現金金額減少。此外，若物業公司無法自中國稅務機關及時取得完稅證明，開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力將受到不利影響。根據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，就浙江開元酒店的保留盈利派付股息，若有關匯出須按相關中國外商投資及外匯法律及法規所載程序作出，將該股息匯出中國至開元產業信託不會有障礙。然而，就上述情況引起的任何受困於中國的現金而言，開元產業信託可能須以貸款融資向基金單位持有人支付分派。若開元產業信託無法按可接受的條款獲得融資，則向基金單位持有人作出的分派金額可能受到不利影響。

開元產業信託受到中國對外商投資房地產行業的廣泛監管控制。

根據《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，外資房地產企業不得通過購買、出售境內已建／在建房地產物業進行套利。據信該法規旨在透過打壓部分外國投資者轉售物業賺取利潤的做法控制外資流入。

該法規的頒佈表明中國政府一直在收緊外商投資房地產行業的政策。不能保證中國政府不會將任何房地產交易或任何房地產公司股權的轉讓視為透過房地產交易賺取利潤，亦

---

## 風 險 因 素

---

無法保證中國政府不會對外商投資房地產行業及外國投資者買賣房地產實施額外限制。有關措施可能對開元產業信託的投資造成不利影響，原因是其在將物業公司產生的利潤或物業公司清盤的剩餘收入匯至海外時遇到困難。

此外，根據中國法律及法規，物業公司須取得及維持各種有效的牌照、許可證或符合備案規定，方可開展及經營其業務，包括(但不限於)批准證書、營業執照、物業管理資格證，以及在商務部作外資房地產公司備案。中國物業公司須遵守適用的法律、法規及標準，並須接受中國有關機構的定期及隨機合規檢查。若未能通過上述檢查，抑或無法或未能取得或續領任何牌照及許可證，物業公司的營運及業務可能受到干擾，而開元產業信託的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到重大不利影響。

**中國的經濟改革可能影響開元產業信託的業務。**

中國經濟在諸多方面有別於大部分發達國家的經濟，包括其結構、發展水平、增長率、外匯管制及資源配置。中國經濟仍處於計劃經濟向更加市場導向型經濟的轉型期。過去二十年間，中國政府實施多項經濟改革措施，強調在中國經濟的發展中利用市場力量。儘管產業信託管理人相信該等改革將會對開元產業信託的整體及長期發展產生積極影響，但彼等無法預測中國經濟及其他政策的變化是否會或不會對開元產業信託目前及未來的業務、財務狀況、經營業績及前景產生任何不利影響。

初步酒店物業所處的土地享有中國政府授出的長期土地使用權。目前仍不確定物業公司為延長初步酒店物業的土地使用權須支付的土地出讓金金額，以及在產業信託管理人決定尋求延長初步酒店物業的土地使用權的情況下可能被施加的額外條件。

預期初步酒店物業由各物業公司根據中國政府授予的土地使用權直接持有。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長為40年，而綜合用地的土地使用權最長為50年。初步酒店物業的土地使用權的現有年期將於二零三五年至二零四五年間到期。有關詳情，請參閱「業務及物業－業務及物業－有關物業的若干資料」一節。於屆滿後，土地使用權將復歸予中國政府，惟倘土地使用權持有人已申請並獲延長土地使用權期限則除外。

該等土地使用權並無自動續約權，及土地使用權持有人須於其年期屆滿前一年申請土地使用權續期。倘延期申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地為公眾利益被收



---

## 風 險 因 素

---

回)，土地使用權持有人將須(除需符合其他要求外)支付土地出讓金。倘並無作出申請或有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將按照土地使用權出讓合同進行處置。由於在上市日期並無中國政府授予的與初步酒店物業獲授予的類似土地使用權到期，故並無先例可證明，倘產業信託管理人決定於初步酒店物業的土地使用權年期屆滿後尋求延長初步酒店物業的土地使用權，物業公司須支付土地出讓金款項及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項使用權。此外，倘承授人未能遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款與條件，中國政府有權終止長期土地使用權，並沒收土地。倘中國政府收取高額土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長任何初步酒店物業的土地使用權期限，物業公司的經營及業務可能會受到干擾，而開元產業信託的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

### 與投資於基金單位有關的風險

放棄分派是一項提高收益的機制，有提高每基金單位分派的作用，並僅於有限期間採用。當放棄分派到期時，每基金單位分派及／或基金單位價格或會受到不利影響。

主要持有人浩豐國際(於上市日期持有已發行基金單位約21.59%或倘超額配售權獲悉數行使，則為16.10%)及主要持有人凱雷藍天(於上市日期持有已發行基金單位約15.63%或倘超額配售權獲悉數行使，則為11.98%)已同意放棄彼等可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度就合共113,000,000個基金單位(相當於上市日期的已發行基金單位約14.6%)收取任何應付分派的權利。浩豐國際及凱雷藍天已同意根據放棄分派契據放棄彼等各自可就65,600,000個基金單位及47,400,000個基金單位收取上市日期至二零一四年十二月三十一日期間任何應付分派的權利。有關放棄分派的詳情，請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」及「重大協議－放棄分派契據」兩節。

依據產業信託管理人對受託人及香港基金單位登記處作出的確認及指示，浩豐國際及凱雷藍天根據放棄分派契據所放棄的分派金額將可即時用作同一分派期內對不受放棄分派所規限的該等基金單位的基金單位持有人(包括浩豐國際及凱雷藍天，惟僅限於彼等所持有超出其各自的放棄分派基金單位的基金單位)的分派。

---

## 風 險 因 素

---

就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間及基於本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載的假設，預期放棄分派將會令每基金單位分派增加約0.0231港元，佔該段期間的每基金單位分派17.1%。預期同期的每基金單位分派(不包括放棄分派的影響(基於本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節所載的假設))將約為0.1348港元。

因此，放棄分派將會令並無放棄分派的基金單位的每基金單位分派增加至較高於並無放棄分派的水平。放棄分派將只適用於一段有限的時間並將只會提高截至二零一四年十二月三十一日止年度的應付分派所涉及的每基金單位分派。放棄分派契據將於向基金單位持有人作出截至二零一四年十二月三十一日止年度的分派的分派日期後一日到期(「放棄分派到期日」)。當放棄分派到期時，每基金單位分派及／或基金單位價格或會受到不利影響。

倘浩豐國際或凱雷藍天或彼等各自的擔保人未能履行義務支付補足差額，可能對截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年的每基金單位分派金額構成重大不利影響。

根據放棄分派契據，浩豐國際(連同陳妙林先生(作為擔保人))與凱雷藍天(連同Carlyle Asia Partners II, L.P.(作為擔保人))均各自進一步同意，倘於截至有關記錄日期止，其持有的基金單位數目少於截至有關分派期或有關財政年度(視乎情況而定)其各自放棄分派適用的應付分派的基金單位數目，其將以現金方式向開元產業信託注資以補足差額，以致其他基金單位持有人的權益不遜於假使其並無減持基金單位的情況。請參閱本發售通函「重大協議－放棄分派契據」一節。

各方如未能履行上述義務，可能對截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年的每基金單位分派金額構成重大不利影響。

此外，根據香港破產法例、欺詐轉讓法例、無力償債或不公平優惠或類似法例，若(其中包括)擔保人或承諾人於作出保證或承諾時蓄意欺騙債權人，或企圖令擔保或放棄分派及補足差額義務的受益人在擔保人或承諾人無力償債情況下的處境，優於受益人在從來沒有獲提供該項擔保或放棄分派及補足差額義務情況下的處境，則該項擔保或放棄分派及補足差額義務可宣布無效。雖然產業信託管理人並無任何理由相信擔保或放棄分派及補足差額義務將因為上述任何原因而被宣布無效或不可依法執行，惟倘法院出於任何其他理由宣布

---

## 風 險 因 素

---

履行擔保或放棄分派及補足差額義務無效或裁定履行擔保或放棄分派及補足差額義務不可依法執行，開元產業信託將不再擁有基於擔保或放棄分派及補足差額義務而向浩豐國際、凱雷藍天、陳妙林先生及Carlyle Asia Partners II, L.P. (視乎情況而定) 提出索償的權利。

**基金單位從未公開買賣，而全球發售或不會形成基金單位的活躍或流通市場。**

進行全球發售前，基金單位並無公開市場，而全球發售後基金單位不一定能形成或維持活躍公開市場。儘管預期全球發售完成後基金單位將於香港聯交所上市，但不保證將形成一個基金單位的交易市場或(若能形成一個市場)該市場的流通性。根據信託契約，產業信託管理人須盡力確保至少25%(或證監會不時指定或允許的任何其他百分比)的已發行基金單位由公眾人士持有。不能保證基金單位將由公眾人士持有的百分比，亦無法保證開元產業信託於任何時間的基金單位持有人數量。

**開元產業信託不能根據公司條例以協議計劃或強制收購方法進行私有化。**

開元產業信託並非一家公司，故香港法例第32章公司條例並不適用於開元產業信託。因此，如要私有化開元產業信託，則不能如其他在香港聯交所上市的公司進行私有化般根據公司條例以協議計劃及強制收購方法進行，亦不可引用公司條例。

**投資基金單位涉及稅務風險。**

雖然特別目的投資工具須在其註冊成立的相關司法管轄區繳納稅項，但作為以單位信託組成及在證券及期貨條例第104條下獲認可的集體投資計劃，開元產業信託獲豁免繳納香港利得稅。此外，雖然根據香港稅務局現行的慣例，基金單位持有人毋須就開元產業信託的分派支付香港利得稅，但不能保證香港稅務局不會改變慣例。開元產業信託或任何特別目的投資工具稅務地位或中國、香港或英屬處女群島或影響基金單位持有人的任何其他司法管轄區的整體稅務法例的任何變化，或香港稅務局慣例的任何變化，均可影響開元產業信託所持投資的價值或影響開元產業信託達到其投資目標的能力或改變基金單位持有人的稅後收益。香港房地產信託可能在稅項待遇等重大方面有別於其他司法管轄區的房地產信託。若閣下對本身的稅務情況有任何疑問，請向閣下的稅務顧問徵詢意見。

---

## 風 險 因 素

---

基金單位持有人的索償將實際後償於融資公司及物業公司債權人所有現有及將來的索償。

融資公司及物業公司債權人的索償將優先於開元產業信託就該等實體的資產提出的索償。預期融資公司根據融資產生負債，而物業公司於日後可能直接產生無抵押或有抵押債項。融資公司及物業公司有抵押債權人將對有抵押資產享有優先索償權。在某種程度上，融資公司及物業公司的直接債權人的索償排名高於開元產業信託。此外，作為提取融資的先決條件，融資公司、物業公司及(其中包括)融資的擔保受託人之間須訂立後償契約，據此，融資公司、物業公司及其他人士結欠開元產業信託的負債，將後償於融資公司結欠有抵押貸款人的負債。請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節，以獲取有關融資及融資協議的進一步詳細資料。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。

基金單位持有人無權要求贖回其基金單位。因此，基金單位持有人僅可透過二級市場向第三方出售該等基金單位而變現或處置其基金單位。因此，不能保證基金單位持有人可按照發售價或任何價格處置其基金單位，或根本無法處置其基金單位。

全球發售後基金單位價格或會下跌。

基金單位發售價將由賣方、產業信託管理人及聯席全球協調人(代表包銷商)透過協議予以釐訂，不一定反映全球發售完成後基金單位的市價。全球發售後基金單位的價格或會大幅低於發售價，而基金單位價格或會波動。

基金單位價格將取決於多項其他因素，而該等因素或不時變動。該等因素包括但不限於：(i)開元產業信託的業務及投資以及中國酒店業預計前景；(ii)開元產業信託實際財務及經營業績與投資者及分析員預期間的差異；(iii)開元產業信託的收益或盈利估計值或分析員的建議或預測改變；(iv)本地及國際整體經濟或市況的變化；(v)開元產業信託的資產市值(務請注意，在此情況下，由於初步酒店物業屬投資物業，故每年將按市值重估)；(vi)同類公司的市場估值變化；(vii)利率變動；(viii)基金單位相對其他股本證券(包括與酒店行業無關的其他股本證券)的預計吸引力；(ix)基金單位及香港房地產投資信託市場日後的整體

---

## 風險因素

---

市場規模及流通性；(x)未來監管制度的任何變化，包括一般及具體涉及香港房地產投資信託及物業業主及經營者的稅務體制；(xi)開元產業信託能否成功實施其投資及發展策略以及挽留其主要人員；(xii)廣泛的市場波動，包括股票市場偏軟及利率上升；及(xiii)影響其他房地產投資信託的不利發展。

基於以上及其他原因，基金單位或按高於或低於每基金單位應佔資產淨值的價格交易。若開元產業信託根據投資目的保留營運現金流量，作為營運資金儲備或為其他目的，該等保留資金儘管提高其相關資產價值，或不會相應地增加基金單位的市價。若開元產業信託未能滿足市場預期的未來盈利及現金分派，或會對基金單位的市價產生不利影響。

此外，基金單位並非保本產品，概不向投資者作出擔保。基金單位持有人或無法取回其全數投資金額。若開元產業信託被終止或被清盤，投資者有可能失去其基金單位內所有或部分投資。

**本發售通函所載包括盈利預測在內的前瞻性資料可能證實為不準確。**

本發售通函載有有關(其中包括)預測期的純利及分派水平的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃以多項有關產業信託管理人的策略及開元產業信託或產業信託管理人日後經營所處環境的假設為基礎，而該等假設涉及重大的不明朗因素及或然情況，其中多項超出開元產業信託及產業信託管理人的控制。此外，開元產業信託的收益取決於多項因素，包括產業信託管理人全面實施其策略的能力以及能否直接或間接收取來自承租人的租金。租金或由於若干原因而減少，而由於假設的部分或所有事件及情況不一定如預期出現，或目前未預計事件及情況可能出現，因此，租金減少可能對開元產業信託達致預期分派的能力產生不利影響。由於該等陳述及財務資料反映產業信託管理人現時對未來事件的看法，故該等陳述及財務資料勢必涉及風險、不明朗因素及假設。該等陳述僅代表其作出當日的情況，並純粹反映產業信託管理人當時的看法，而產業信託管理人概無責任因應新資訊、情況或未來發展對其看法作出更新。儘管產業信託管理人並無理由懷疑其作出前瞻性陳述所依據的假設的合理性，但仍有已知及未知風險、不明朗因素及其他因素可使開元產業信託或產業信託管理人的實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述及財務資料明示或暗示的任何未來業績、表現或成就大相徑庭。

因此，開元產業信託的實際業績或會與預測有很大出入。儘管產業信託管理人認為假設屬合理，但無法保證有關假設將可實現。

---

## 風 險 因 素

---

基金單位持有人獲得的分派將受開元產業信託持有的公司現有的現金流量所限制。

初步酒店物業乃透過特別目的投資工具持有，而開元產業信託的收入及現金流量，將直接或間接依賴來自特別目的投資工具的股息付款及其他分派。此外，開元產業信託的絕大部分資產由其於SPV (BVI)的股權組成。為向基金單位持有人履行付款的責任及向彼等作出分派，開元產業信託將依賴收取來自其持有的公司的直接股息、分派、利息或集團內公司間所償還的貸款。

不能保證在未來任何期間，特別目的投資工具將有充裕之可供分派或已變現盈利或盈餘，以支付股息、進行分派、支付利息或償還欠款或提供墊款。上述公司支付該等款項的能力或會受制於(其中包括)彼等各自的業務及財務狀況、任何經營虧損、有否可供分派盈利、會計準則變動、取得融資的能力、適用法律及法規，而上述因素均可能限制所支付的股息款項，或彼等簽訂或可能簽訂的協議條款。該等因素一旦出現，均可能對向基金單位持有人支付的分派水平構成不利影響。

開元產業信託持有房地產的物業收益不等於基金單位的收益。

一般而言，物業收益按物業收入淨額(按擁有、租賃或經營一項特定房地產資產產生的收入及相關其他經營收入減經營開支的金額計算)與該等物業的現值對比的比率計算。然而，基金單位的收益按基金單位應付分派與基金單位購買價對比的比率計算。儘管該兩項收益之間在若干程度上相互關聯，但二者並非相同，並或會有所不同。

未來可供出售的基金單位數量對基金單位的市價可產生不利影響。

無法預測未來發行基金單位或未來可供出售的基金單位數目將對基金單位市價產生何種影響(如有)。

待上市完成後，預期賣方將擁有基金單位約39.1%(或倘超額配售權獲悉數行使則約為30.0%)。儘管對賣方根據包銷協議由上市日期起計12個月的禁售期出售基金單位有所限制，惟無法保證其他各方不會大量出售基金單位，或該等限制過期失效後，賣方不會出售大部分的基金單位。全球發售後由賣方或其他各方於公開市場出售大量基金單位，或被認為或會出現該等出售情況，有可能對基金單位當時的市價產生不利影響。

倘以低於現有每基金單位資產淨值的價格再發行基金單位，每基金單位資產淨值將會攤薄。

信託契約允許可發行新基金單位，其發行價可高於、等於或低於開元產業信託當時的資產淨值。倘新基金單位以低於現有每基金單位資產淨值的價格發行，將攤薄每基金單位的資產淨值。

---

## 風 險 因 素

---

全部或部分產業信託管理人費用以基金單位支付時，基金單位持有人的權益將會攤薄。

直至二零一四年十二月三十一日前，在信託契約及證監會授出的相關豁免批准的情況下，產業信託管理人的基本費用及浮動費用將以基金單位支付，而產業信託管理人有權於其後就所有存託財產選擇以基金單位方式收取其費用。以基金單位方式向產業信託管理人付款時，基金單位的成交價（對發行予產業信託管理人的基金單位進行估值的基準）可能低於開元產業信託的每基金單位資產淨值，因而對基金單位持有人即時造成攤薄影響。請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人的費用、成本及開支」一節。

若干可影響香港聯交所上市公司的法例、規則及法規不適用於開元產業信託或不適用於持有基金單位，有關開元產業信託的重大持有人及其他關連人士所持權益可得的資料可能有限。

基金單位持有人的權利有別於授予香港聯交所上市公司股東的權利，於若干方面的保障或會較少，詳見下文。

儘管房地產投資信託基金守則載有條文針對涉及香港聯交所上市規則的若干事項，惟由於開元產業信託並非該等規則所指的「上市發行人」，故並非所有上市規則皆適用。根據房地產投資信託基金守則，開元產業信託關連人士持有的基金單位權益須於開元產業信託年報內披露。然而，由於證券及期貨條例並無訂明證券及期貨條例第XV部所載權益披露規則適用於基金單位，信託契約規定基金單位持有人披露所持開元產業信託權益的條文並無法律效力，致使產業信託管理人難以強制執行該等規定。

根據信託契約條文，可暫停某人擁有或視作擁有權益的基金單位所涉及的若干權利。

儘管信託契約載有相應條文，規定相關人士如收購或出售基金單位的權益，須向產業信託管理人及香港聯交所披露有關資料。倘產業信託管理人或受託人（就產業信託管理人持有的基金單位而言）認為某人未遵守信託契約內的權益披露條文，則無論該名人士是否為基金單位持有人，產業信託管理人或受託人（就產業信託管理人持有的基金單位而言）有絕對酌情權對該名人士所持有或被視作持有權益的全部或部分基金單位採取若干行動。該等行動或會包括暫停該等基金單位的投票權、暫停向該等基金單位派付，以及暫停該等基金單位的過戶及登記。

---

## 風險因素

---

**基金單位或會於香港聯交所除牌。**

香港聯交所就證券(包括基金單位)如要在香港聯交所持續掛牌制定了若干規定。無法向投資者保證開元產業信託可繼續符合有關維持在香港聯交所上市地位之所需規定，又或香港聯交所不會改變上市規定。

**人民幣波動可對就開元產業信託支付的分派價值產生不利影響。**

開元產業信託自其資產所得的收入及溢利以人民幣計值，人民幣價值的任何波動均可能對以港元向基金單位持有人支付的分派價值產生不利影響。具體而言，人民幣與港元的匯率可能大幅波動，而人民幣日後之價值亦可能被重估。此外，倘中國採用完全浮動的貨幣制度，市場力量可能導致人民幣出現大幅波動。人民幣的任何減值均可能對就開元產業信託支付的分派價值產生不利影響。



## 集資款項用途

產業信託管理人估計，開元產業信託從全球發售收取的集資款項總額將約為1,645百萬港元(按最低發售價計算)至約1,974百萬港元(按最高發售價計算)。

下表列示開元產業信託在全球發售完成後的資金來源及該等資金的計劃用途。

	按最低發售價 3.50港元計算	按最高發售價 4.20港元計算
	(百萬港元)	
<b>資金來源：</b>		
根據全球發售發行469,914,000個基金單位 <sup>(1)</sup> .....	1,645	1,974
向賣方發行302,086,000個基金單位 <sup>(1)</sup> .....	1,057	1,269
融資的初步提取額 .....	1,202	1,202
<b>總計</b> .....	<b>3,904</b>	<b>4,444</b>
<b>資金用途：</b>		
收購SPV (BVI) .....	3,648	4,178
償還現有債項 .....	63	63
交易成本 <sup>(2)</sup> .....	154	165
營運資金 .....	38	38
<b>總計</b> .....	<b>3,904</b>	<b>4,444</b>

附註：

- (1) 假設超額配售權並無獲行使。
- (2) 交易成本由有關全球發售的開支組成，包括應付予包銷商的包銷佣金(按照最終全球發售規模)、債務相關成本、法律費用、印刷成本、核數師費用、上市成本、廣告及市場推廣相關開支(包括路演開支)及其他行政開支。

## 基金單位擁有權

### 基金單位擁有權及權益

就董事所知，除浩豐國際、陳妙林先生、凱雷藍天及若干中介控股公司外，於全球發售完成後，並無人士將持有或被視為擁有開元產業信託5%或以上的已發行基金單位權益。

下表及下文附註顯示(i)於全球發售完成後及(ii)於超額配售權獲全數行使後，下列人士持有或根據證券及期貨條例第XV部(除第328及351條外，將於上市日期後根據信託契約條款生效)被視為擁有權益的基金單位數目及百分比：

	全球發售完成 後但超額配售權獲行使前		超額配售權 獲行使後 <sup>(1)</sup>	
	基金 單位數目	佔已發行 基金單位 總數百分比	基金 單位數目	佔已發行 基金單位 總數百分比
浩豐國際 <sup>(2)</sup> .....	166,637,000	21.59%	124,310,000	16.10%
凱雷藍天 .....	120,683,000	15.63%	92,524,000	11.98%
基金單位公眾持有人 <sup>(3)</sup> .....	484,680,000	62.78%	555,166,000	71.91%
<b>總計</b> .....	<b>772,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>772,000,000</b>	<b>100%</b>

附註：

- (1) 假設超額配售權獲全數行使。
- (2) 陳妙林先生持有浩豐國際全部已發行股份的83.90%，故被視為於浩豐國際所持基金單位中擁有權益。
- (3) 包括孔偉良先生透過偉良國際間接持有的基金單位。全球發售完成後但超額配售權獲行使前，孔先生將持有14,766,000個基金單位，佔已發行基金單位總數1.91%，而於超額配售權獲悉數行使後，孔先生將持有14,766,000個基金單位，佔已發行基金單位總數1.91%。

除上文所披露者外，於緊隨基金單位上市後，概無董事將持有基金單位權益(就產業信託管理人合規手冊的披露規定而言)。

---

## 分派政策

---

在遵守適用法律及監管規定的規限下，將以港元向基金單位持有人宣派及支付分派。產業信託管理人的政策為自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間以及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度分派相等於開元產業信託可分派收入總額的100%的款項，而其後於每個財政年度分派開元產業信託可分派收入總額至少90%。根據信託契約，開元產業信託在任何情況下均須確保，於每個財政年度分派予基金單位持有人的款項總額不得少於開元產業信託可分派收入總額的90%。

就上述分派目的而言，並根據信託契約的條款，財政年度的「可分派收入總額」乃由產業信託管理人基於該財政年度開元產業信託經審計財務報表計算的款項，以開元產業信託及特別目的投資工具於該財政年度的綜合經審計除稅後純利為基礎，並就調整（定義見下文）作出調整。於撇除該等調整的影響後，可分派收入總額或會有別於有關財政年度所錄得的純利。

「調整」指(a)於相關財政年度或相關分派期間（視情況而定）開元產業信託的綜合損益表內扣除或計入的調整，包括：(i)未變現物業重估收益／虧損，包括減值撥備及撥回減值撥備；(ii)商譽減值虧損／確認負商譽；(iii)期內於財務報表確認的融資成本與根據合約責任的已付及應付利息差額；(iv)出售物業的已變現收益；(v)有關物業估值變動、金融工具公平值變動及商業樓宇免稅額／資本免稅額及其他稅項虧損或申索的其他扣減的遞延稅項支出／抵免；(vi)以基金單位形式支付的產業信託管理人費用部分；(vii)於損益表支銷惟由發行基金單位、可轉換工具或其他形式的債務及／或證券所得款項撥付的發售任何該等基金單位、可轉換工具或其他形式的債務及／或證券的成本；(viii)開元產業信託直接或間接擁有的房地產及其配套機器、設備及其他固定資產的折舊或攤銷；及(ix)其他重大非現金收益／虧損；及(b)扣除撥入房地產信託傢俬、裝置及設備儲備的任何金額。根據並僅倚賴於產業信託管理人提供的資料及保證並考慮房地產投資信託基金守則第7.12段所述最低分派規定，受託人對上述「調整」的定義無異議。

倘產業信託管理人認為開元產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，產業信託管理人可不時按其酌情權指示受託人作出超逾及高於可分派收入總額至少90%的分派。

根據信託契約，產業信託管理人將遵守適用法例，盡力確保各財政年度作出最少一次分派，且不得遲於有關分派期間分派計算日後五個月作出。開元產業信託將就自上市日期（包括當日）起至二零一三年十二月三十一日（包括當日）止期間作出上市日期後首次分派，並將於二零一四年五月三十一日底前支付。

---

## 分派政策

---

開元產業信託初步的分派政策為每年作兩次分派，即就截至六月三十日及十二月三十一日止六個月期間作出的分派。董事預期中期及末期分派將分別於每年十一月底及五月底作出。

產業信託管理人亦可採用其認為適當的規則，讓基金單位持有人將開元產業信託作出的任何分派進行再投資，以換取新基金單位，惟概無基金單位持有人必須收取基金單位以代替現金分派。根據現行的香港稅法，分派毋須預扣或扣除香港稅項。按稅務局現行慣例理解，開元產業信託所作的分派毋須在香港繳納稅項。基金單位持有人應就其特定稅務情況，諮詢其專業顧問的意見。

分派將以港元向基金單位持有人作出宣派及支付。開元產業信託的分派能力乃視乎(其中包括)受託人於開元產業信託中是否備妥足夠現金支付所需款項以及將物業公司產生的溢利由中國匯至海外的能力。分派不得自物業公司的資本中支付。根據中國法律，可作分派的溢利乃於轉撥至法定儲備基金後釐定。因此，物業公司將須於作出溢利分派前自其純利撥款至法定儲備。因此，物業公司根據相關中國法律及會計規定釐定的可向開元產業信託作出分派的溢利金額可能低於開元產業信託所釐定的將向基金單位持有人支付的任何分派金額。於該情況下，或需貸款融資撥付向基金單位持有人作出的分派。根據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，若有關匯出須按相關中國外商投資及外匯法律及法規所載程序作出，將就浙江開元酒店的保留盈利派付的股息匯出中國至開元產業信託不會有障礙。有關物業公司將支付的分派如因任何理由而無法匯出人民幣，或倘可作分派溢利因上文所述的自純利撥款至法定儲備的規定而被削減，則可能動用第二筆境外定期貸款及境外循環貸款支付分派。請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素－基金單位持有人獲得的分派將受開元產業信託持有的公司現有的現金流量所限制」及「風險因素－開元產業信託向基金單位持有人作出分派的能力可能因與作出分派的能力及成本有關的各種風險而受到不利影響」兩節。除本發售通函所披露者外，並無有關物業公司將向境外支付股息的任何其他重大稅務影響。

開元產業信託可自資本中作出分派。開元產業信託所宣派的分派組成部分(包括但不限於由收入及資本組成及收入及資本類別組成宣派或作出的分派)將由產業信託管理人全權酌情釐定並將於開元產業信託的相關業績公佈、半年度報告及年報中披露。

---

## 分派政策

---

有關自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間預測分派資料，請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測—分派聲明」一節。

### 上市前股息宣派／付款

- 根據分別於二零一三年一月及二零一三年四月舉行的董事會會議及股東會議上提呈的決議案，浙江開元酒店向開元旅業及星空投資分派股息合共人民幣400百萬元，而向星空投資作出的股息分派將轉移至星空投資於二零一三年凱雷股權交換後及重組完成前的唯一股東凱雷藍天。
- 蕭山賓館公司於二零一三年一月及二零一三年二月通過董事會及股東決議案，以就二零一二年十二月三十一日的未分派溢利按股東的持股比例向其股東分派股息合共人民幣76,991,483.76元，其中向浙江開元酒店分派股息人民幣73,493,636.12元，而向29名被動少數獨立股東分派股息合共人民幣3,497,847.64元。截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，向浙江開元酒店作出的股息分派構成浙江開元酒店可供分派溢利的一部分。如上文所述，浙江開元酒店轉而向開元旅業及星空投資作出合共人民幣400百萬元的股息分派。

上述股息分派於重組及全球發售完成前向浙江開元酒店及蕭山賓館公司的股東作出。因此，上述股息分派的最終受益人為開元旅業、凱雷藍天及蕭山賓館公司的29名被動少數獨立股東，而彼等均不屬於開元產業信託集團。因此，開元產業信託集團於重組後將不會保留上述股息分派。除上文所披露者外，開元集團或開元產業信託集團於完成重組及全球發售前的六個月並無宣派／將作出其他股息支付。

### 放棄分派

於上市日期，緊隨重組及全球發售完成後，浩豐國際將會持有於上市日期的已發行基金單位約21.59% (或倘超額配售權獲悉數行使則為16.10%)，而凱雷藍天則將會持有於上市日期的已發行基金單位約15.63% (或倘超額配售權獲悉數行使則為11.98%)。

## 分派政策

根據放棄分派契據，浩豐國際及凱雷藍天各自已同意以產業信託管理人及受託人（為開元產業信託的利益）為受益人，放棄彼等各自可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度就合共113,000,000個基金單位（相當於上市日期的已發行基金單位約14.6%）收取任何應付分派的權利。

放棄分派的目的是為了提高於上市日期起至二零一四年十二月三十一日止期間的每基金單位分派。放棄分派契據將於向基金單位持有人作出截至二零一四年十二月三十一日止年度的分派的分派日期後一日到期（即放棄分派到期日）。

浩豐國際及凱雷藍天所持有適用於放棄分派的基金單位分別佔有的百分比及有關基金單位的相應數目（「放棄分派基金單位」）以及受放棄分派影響而增加的每基金單位分派載列如下：

截至十二月三十一日止期間／年度	放棄分派基金單位數目	假設超額配售權未獲行使		假設超額配售權獲悉數行使		每基金單位分派的影響
		佔適用於放棄分派的上市後已發行基金單位總數的概約百分比	佔適用於放棄分派各主要持有人 <sup>(2)</sup> 上市後持有的基金單位總數的概約百分比	佔適用於放棄分派的上市後已發行基金單位總數的概約百分比	佔適用於放棄分派各主要持有人於上市後持有的基金單位總數的概約百分比	
上市日期至						
二零一三年						
十二月						
三十一日	浩豐國際 65,600,000	8.5%	39.4%	8.5%	52.8%	17.1%
	凱雷藍天 47,400,000	6.1%	39.3%	6.1%	51.2%	
二零一四年	浩豐國際 65,600,000	8.5%	39.4%	8.5%	52.8%	17.1%
	凱雷藍天 47,400,000	6.1%	39.3%	6.1%	51.2%	

附註：

- (1) 假設已發行基金單位總數將在緊隨上市後的水平維持不變。
- (2) 主要持有人具有房地產投資信託基金守則賦予的涵義。

浩豐國際及凱雷藍天因放棄分派而各自放棄的分派部分將可供分派予並無放棄分派的基金單位持有人（包括浩豐國際及凱雷藍天，但只限於彼等所持有不適用於放棄分派的基金單位）。

---

## 分派政策

---

董事預期，基於「財務資料及盈利預測－盈利預測」所載的假設及並無不可預見的情況，就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間將會向基金單位持有人宣派和支付的分派總額將不會少於104.1百萬港元。根據該金額及放棄分派，就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間，約15.2百萬港元（即該段期間的預測分派總額的14.6%）將予放棄及可供分派予並無放棄分派的基金單位持有人（包括浩豐國際及凱雷藍天，但只限於彼等所持有不適用於放棄分派的基金單位）。

因此，假設超額配售權未獲行使，浩豐國際及凱雷藍天將就上市日期至二零一三年十二月三十一日期間分別收取約13.6百萬港元及9.8百萬港元的分派。在沒有放棄分派及假設超額配售權未獲行使的情況下，浩豐國際及凱雷藍天將就同期分別收取8.9百萬港元及6.4百萬港元以上的分派。

有關放棄分派的詳情，請參閱本發售通函「重大協議－放棄分派契據」一節。

---

中國酒店行業

---



## 中國酒店行業

本節載有若干資料及統計數字，有關資料及統計數字摘錄自多份官方政府刊物及私人刊物。產業信託管理人相信，有關資料來自適當資料來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。產業信託管理人並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或具誤導性。有關資料尚未經產業信託管理人、受託人、聯席上市代理、聯席全球協調人或參與全球發售的任何其他各人士獨立核實。

產業信託管理人委託市場顧問就杭州、蕭山、千島湖、寧波及長春等地的酒店物業市場編製報告。本節載有浩華管理顧問公司發出的市場顧問報告（「浩華報告」）所載資料摘要，浩華報告全文及其資料來源載於本發售通函附錄五。市場顧問函件內表述的所有意見均為市場顧問的獨立意見。產業信託管理人經合理謹慎考慮後認為，本節所載市場資料自浩華報告（可能會限制、否定本節所載資料或對其產生影響）日期以來並無任何不利變動。有關資料及統計數字與中國境內外所編纂的其他資料及統計數字可能並不一致。有關編製浩華報告所用的來源、方法、基準及假設的討論，請參閱「一 資料來源」。有關與中國酒店業有關的風險的討論，請參閱本發售通函「風險因素－與酒店業有關的風險」。

### 資料來源

謹請投資者注意，產業信託管理人委聘市場顧問（一家行業顧問）編製浩華報告（有關初步酒店物業所處市場的酒店業的獨立專業報告）以全部或部分載入本發售通函。產業信託管理人已就編製及使用浩華報告向市場顧問支付代價共計人民幣400,000元。該金額的支付並非取決於全球發售的完成或浩華報告的結果。產業信託管理人已於本發售通函載入來自浩華報告的若干資料，原因是其認為該等資料有助於潛在投資者了解相關市場。

市場顧問為全球最大的酒店業顧問公司，在全球有50個辦事處，提供當地專門知識。市場顧問為Crowe Horwath International（一家於一九一五年在紐約成立的專業會計與管理顧問公司，國際專業服務集團十強企業）的成員公司。

市場顧問根據其內部數據庫、獨立第三方報告及來自其認為具良好聲譽的行業組織的公開數據編製浩華報告。市場顧問已假設其自獨立第三方取得的資料及數據及公開數據乃完整準確。市場顧問已提供本節所載的部分統計及圖表資料。有關各地市場的預計市場基

## 中國酒店行業

準增長率、市場可用客房晚數、市場客房晚數需求的資料以及市場客房供應資料乃透過採訪業內專家及參與者取得。市場顧問的研究或會受到有關假設的準確性及該等參數的選擇的影響。本發售通函所載資料乃透過市場顧問認為可靠的來源取得，但我們不能保證任何該等資料的準確性或完整性。

### 中國經濟狀況

#### 中國經濟持續快速增長

自中國政府於二十世紀七十年代末推行經濟改革以來，中國經濟大幅增長。二零零一年中國加入世界貿易組織（「世貿組織」），進一步加快了中國經濟改革的步伐。根據中華人民共和國國家統計局的資料，於二零一零年第二季度，中國在名義國內生產總值方面超越日本，成為全球第二大經濟體。中國經濟及人均國內生產總值強勁增長，帶動中國可支配收入增加及生活水平提高。下表載列所示年度的節選中國經濟統計數字。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	複合年 增長率 (二零零六年 至 二零一二年)							
名義國內生產總值 (人民幣十億元， 複合年增長率除外) .....	21,631	26,581	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932	15.7%
人均國內生產總值 (人民幣元，複合年 增長率除外) .....	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	38,354 <sup>(1)</sup>	15.1%
城鎮居民人均可支配 收入(人民幣元，複合 年增長率除外) .....	11,760	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	13.1%
固定資產投資(人民幣 十億元，複合年 增長率除外) .....	11,000	13,732	17,283	22,460	25,168	31,149	37,468	22.7%
消費品零售銷售總額 (人民幣十億元， 複合年增長率除外) .....	7,641	8,921	11,483	13,268	15,700	18,392	21,031	18.4%

資料來源：《中國統計年鑒—2012、2011、2010及2009》；《2012年國民經濟和社會發展統計公報》

附註：

- (1) 人均國內生產總值按二零一二年的名義國內生產總值除以《2012年國民經濟和社會發展統計公報》公佈的年末人口數字13.5億人口計算。

### 中國旅遊及酒店行業

#### 中國旅遊及酒店行業概況

##### 中國旅遊及酒店行業近期發展

中國旅遊及酒店行業受益於中國經濟強勁增長帶來的城鎮居民可支配收入增長。根據中華人民共和國國家旅遊局的資料，二零零六年至二零一零年中國第十一個五年計劃期間，中國旅遊行業呈現積極增長勢頭。期內國內遊客人數平均每年增長12%。二零零六年至二零一零年，中國旅遊行業的總收入平均每年增長15%。同期，旅遊消費佔國內零售消費者消費總額逾10%。二零零九年，國務院頒佈《關於加快發展旅遊業的意見》(41號文)及《關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》(44號文)，兩份文件均進一步推動了中國旅遊業的發展，使得旅遊業成為中國經濟及社會發展越來越重要的推動力。根據聯合國世界旅遊組織的資料，按二零一一年國際入境遊客人數計，中國亦成為第三受外國遊客歡迎的旅遊目的地。二零一一年，中國居民的旅遊次數為每人每年2.0次。

酒店業為旅遊業的一個主要分部，自一九七八年實施「門戶開放」政策以來亦實現迅速增長。根據《2011年全國星級飯店統計公報》，截至二零一一年底，中國共有11,676家星級酒店，擁有1,474,900間酒店客房及2,586,300張床位。二零一一年，中國參與《全國星級飯店統計公報》調查的11,676家星級酒店的總收入達人民幣2,315億元。但與較發達的國家相比，中國酒店行業仍然處於發展初期。根據歐睿的資料，截至二零一一年，中國每千人有8.4間酒店客房，而美國每千人有13.6間酒店客房。

中國酒店評定系統遵照國家標準星級劃分。星級評定系統指定由一星到五星的五個級別(五星為最高級別)。根據星級劃分，申請評定星級的酒店必須在裝修、設施、設備、經營及服務質量等方面符合其所申請的星級的指定要求。只有全國旅遊星級飯店評定委員會(中華人民共和國國家旅遊局下屬委員會)有權評定五星級酒店。只有全國旅遊星級飯店評定委員會的省級分支機構有權評定四星級酒店。酒店可在開業後一年申請評定星級。評定的星級有效期僅為三年，須由相關星級飯店評定委員會審核及重新評定。

## 中國酒店行業

### 旅遊及酒店行業需求增加

- 國內遊客及入境遊客人數持續增加

隨著中國經濟迅速發展，國內休閒及商務遊客人數一直上升。此外，隨著中國出口型經濟強勁增長及融入全球經濟，到訪中國的外國遊客人數不斷增加。下表載列所示期間各類別遊客的人數。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	複合年 增長率 (二零零六年 至 二零一二年)
國內遊客人數 (百萬人，複合年 增長率除外) .....	1,394	1,610	1,712	1,902	2,103	2,641	2,960	13.4%	
海外入境遊客人數 (百萬人，複合年 增長率除外) .....	125	132	130	126	134	135	132	0.9%	

資料來源：《中國統計年鑒—2011及2012》；《2012年國民經濟和社會發展統計公報》

- 中國旅遊業收入持續增長

中國旅遊業收入增長與遊客人數增加有關。下表載列所示期間中國旅遊業收入：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	複合年 增長率 (二零零六年 至 二零一二年)
來自國內旅遊的收入 (人民幣十億元， 複合年增長率除外) .....	623	777	875	1,018	1,258	1,931	2,271	24.1%	
來自海外入境旅遊的 收入(十億美元， 複合年增長率除外) .....	34	42	41	40	46	48	50	6.6%	
旅遊業總收入 (人民幣十億元， 複合年增長率除外) .....	894	1,096	1,160	1,290	1,570	2,250	2,586 <sup>(1)</sup>	19.4%	
佔國內生產總值 的百分比 .....	4.1%	4.1%	3.7%	3.8%	3.9%	4.8%	5.0%	—	

資料來源：《中國旅遊業統計公報(2006年至2011年)》；《2011年國民經濟和社會發展統計公報》；《2012年國民經濟和社會發展統計公報》

附註：

- (1) 來自海外入境旅遊的收入採用人民銀行於《2012年國民經濟和社會發展統計公報》日期公佈的人民幣6.3元兌1.0美元的匯率換算。二零一二年的旅遊業總收入為來自國內旅遊及海外入境旅遊的收入總合。

## 中國酒店行業

### 四星及五星級酒店及酒店客房供應增加

受國內富裕人口不斷增加帶來的消費需求推動，二零零六年至二零一一年中國三星級及以上酒店及客房數目持續增加。尤其是，同期四星及五星級酒店及客房實現較高的複合年增長率，而一星及二星級酒店及酒店客房的數目則減少。下表載列二零零六年至二零一一年各星級酒店及酒店客房的數目。

								複合年 增長率 (二零零六年 至 二零一一年)
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
酒店數目 .....	五星	302	369	432	506	595	615 <sup>(1)</sup>	15.3%
	四星	1,369	1,595	1,821	1,984	2,219	2,148 <sup>(1)</sup>	9.4%
	三星	4,779	5,307	5,712	5,917	6,268	5,473 <sup>(1)</sup>	2.7%
	二星	5,698	5,718	5,616	5,375	4,612	3,276 <sup>(1)</sup>	-10.5%
	一星	603	594	518	455	297	164 <sup>(1)</sup>	-22.9%
客房數目(千間， 複合年增長率 除外) .....	五星	115	137	157	181	218	218 <sup>(1)</sup>	13.6%
	四星	290	337	370	397	449	425 <sup>(1)</sup>	7.9%
	三星	599	648	647	689	715	611 <sup>(1)</sup>	0.4%
	二星	424	420	392	384	314	214 <sup>(1)</sup>	-12.8%
	一星	32	32	26	22	14	8 <sup>(1)</sup>	-24.2%

資料來源：《中國星級飯店統計公報(2006年至2011年)》；《中國旅遊統計年鑒(2007年至2010年)》

附註：

(1) 參與《2011年全國星級飯店統計公報》調查的星級酒店的統計數字。

### 酒店業經營概況

星級酒店的總收入持續增長，餐飲收入佔總收入的百分比小幅增加。下表載列二零零六年至二零一一年中國星級酒店總收入及餐飲收入佔星級酒店總收入的百分比。

年份	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
星級酒店總收入 (人民幣十億元， 複合年增長率 除外) .....	148	165	176	182	212	232 <sup>(1)</sup>
餐飲收入佔星級 酒店總收入的 百分比 .....	36.0%	36.6%	38.9%	40.8%	42.6%	39.2% <sup>(1)</sup>

資料來源：《中國旅遊統計年鑒(2007年至2011年)》；《2011年中國星級飯店統計公報》

附註：

(1) 參與《2011年中國星級飯店統計公報》調查的星級酒店的統計數字。

## 中國酒店行業

四星及五星級酒店在入住率方面的表現一直較其他分部為佳。下表載列所示期間星級酒店的入住率。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
中國－總計 .....	61.0%	61.0%	58.3%	57.9%	60.3%	61.1% <sup>(1)</sup>
五星 .....	66.4%	64.6%	57.3%	51.1%	60.4%	61.9% <sup>(1)</sup>
四星 .....	64.3%	63.8%	59.9%	59.7%	61.8%	62.8% <sup>(1)</sup>
三星 .....	61.3%	61.3%	58.5%	59.4%	60.2%	60.8% <sup>(1)</sup>
二星 .....	56.9%	56.7%	57.2%	58.2%	58.4%	57.8% <sup>(1)</sup>
一星 .....	53.1%	56.8%	51.0%	51.2%	50.1%	52.1% <sup>(1)</sup>

資料來源：《中國星級飯店統計公報(2006年至2010年)》及《中國旅遊業統計公報(2011年)》

附註：

(1) 參與《中國旅遊業統計公報(2011年)》調查的星級酒店的統計數字。

### 中國酒店行業的增長動力及未來前景

#### 酒店業的增長動力

- 中國經濟強勁增長

二零零六年至二零一二年，中國的名義國內生產總值以15.7%的複合年增長率增長。預計未來五年增長率將保持平穩，二零一三年至二零一七年的年均增長率約11.9%。根據中華人民共和國國家統計局的資料，於二零一零年第二季度，中國在名義國內生產總值方面超越日本，成為全球第二大經濟體。

- 中國商務旅遊迅速增長

根據美國運通發佈的《二零一二年全球商務旅遊預測》，北美及歐洲的衰退對大部分亞太地區國家並無造成嚴重影響。因此，中國將延續強勁經濟增長態勢。中國參與調查的公司中有43%預期於未來12個月增加其旅遊及娛樂開支。78%的受訪者表示旅遊及娛樂預算的增長與中國的商業活動相關。

中國政府頒佈的全國性政策旨在刺激國內消費及改善基礎設施，同時亦將會對中國公司的旅遊支出增加具有積極影響。

## 中國酒店行業

- 中國的可支配收入增加及生活方式改變

隨著中國人均可支配收入增加及帶薪休假制度完善，中國旅遊業實現迅速增長。由於休閒旅遊支出不斷增加，酒店行業對刺激國內需求發揮重大作用。根據《中國旅遊業統計公報(2011年)》及《中國旅遊業統計公報(2006年)》，來自國內旅遊的收入佔旅遊總收入的百分比由二零零六年的69.7%上升至二零一一年的85.8%。休假已成為許多中國市民生活方式的一部分，人們認為頻密的假日是提高生活水平的重要一環。

- 政策支持

二零零九年，國務院頒佈《關於加快發展旅遊業的意見》(41號文)及《關於推進海南國際旅遊島建設發展的若干意見》(44號文)。

二零一零年，國務院國有資產監督管理委員會宣佈計劃在三到五年內分離及重組主業並非酒店經營的主要國有企業或其附屬公司所投資及經營的酒店。預計總資產逾人民幣1,000億元的2,500家酒店將納入此次酒店業重組計劃。主要國有企業擁有的酒店重組將為大型酒店投資及管理集團帶來更多業務擴張機遇，並將有利於發展具有競爭力的酒店業。

二零一一年十二月，《中國旅遊業「十二五」發展規劃綱要》發佈。根據發展規劃綱要，旅遊消費將成為國民消費的主要組成部分。此外，該發展規劃綱要估計二零一五年中國旅遊業總收入將達人民幣25,000億元，旅遊業價值佔全國國內生產總值的百分比及佔服務業價值的百分比將分別增加至4.5%及12.0%。

下表載列中國旅遊業的過往增長率及二零一一年至二零一五年的預計基準增長率：

	十五期間 (二零零一年 至二零零五年) 年均增長率	十一五期間 (二零零六年 至二零一零年) 年均增長率	十二五期間 (二零一一年 至二零一五年) 年均增長率
國內遊客人數 .....	10.3%	12.2%	9%
國內旅遊業收入 .....	10.7%	16.9%	11%
入境遊客人數 .....	7.6%	1.9%	3.0%
入境過夜遊客人數 .....	8.4%	3.2%	4%
旅遊業外匯收入 .....	12.6%	9.5%	5.0%
出境遊客人數 .....	24.3%	12.2%	10%
旅遊業總收入 .....	11.1%	13.5%	10.0%

資料來源：《中國旅遊業「十二五」發展規劃綱要》

## 中國酒店行業

### 杭州市場概況

#### 杭州經濟概況

杭州是浙江省省會，截至二零一二年年初總人口為890萬人。杭州是中國重要的旅遊城市，以其主要景點西湖而知名，以其自然風景優美、歷史悠久及豐富的文化、龍井茶茶園及眾多歷史古蹟著稱。杭州位於長江三角洲南翼，亦是華東交通樞紐。

儘管二零零八年及二零零九年全球經濟放緩，杭州經濟大多數行業仍維持穩健增長，增速超過全國平均水平。下表列示二零零七年至二零一二年的杭州主要經濟指標。

年份	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率
登記人口(千人) .....	6,724	6,776	6,834	6,891	6,957	7,005	1%
增長率.....	0.9%	0.8%	0.9%	0.8%	1.0%	0.7%	—
地區生產總值(人民幣十億元，複合年增長率除外) .....	410	478	510	595	701	780	14%
增長率.....	19%	17%	7%	17%	18%	11%	—
固定資產投資(人民幣十億元，複合年增長率除外) .....	168	196	229	275	311	372	17%
增長率.....	15%	17%	17%	20%	13%	20%	—
零售銷售額(人民幣十億元，複合年增長率除外) .....	130	156	180	215	255	294	18%
增長率.....	17%	20%	16%	19%	19%	15%	—
城鎮居民人均可支配收入(人民幣，複合年增長率除外) .....	21,689	24,104	26,864	30,035	34,065	37,511	12%
增長率.....	14%	11%	11%	12%	13%	10%	—
實際到位外商直接投資(十億美元，複合年增長率除外) .....	5.58	6.23	6.97	7.71	8.17	8.27	8%
增長率.....	4%	12%	12%	11%	6%	1%	—
進出口總額(十億美元，複合年增長率除外) .....	43	48	40	52	64	62	7%
增長率.....	12%	12%	(17%)	30%	23%	(3%)	—

資料來源：《杭州市國民經濟和社會發展統計公報(2006年至2012年)》

於二零一一年及二零一二年，杭州地區生產總值錄得雙位數的強勁增長，分別為18%及11%。二零零七年至二零一二年，杭州地區生產總值以14%的複合年增長率增長。

杭州的製造業及服務業佔地區生產總值將近50%，已成為穩固的工業基地。相反，農業佔該市地區生產總值的百分比較小。電子、醫藥、機械製造、紡織服裝及餐飲為杭州的支柱產業。



## 中國酒店行業

二零一二年，實際到位外商直接投資及固定資產投資分別增長1%及20%，而零售銷售額增長更加強勁，二零一二年的增速達15%。

### 杭州旅遊業

杭州市亦馳名中外，被稱為「人間天堂」。杭州以自然風景及歷史傳承著稱，市內主要旅遊景點為西湖、雷峰塔、靈隱寺及眾多橋梁、花園、長堤及亭閣。西湖文化景觀自二零一一年六月起因其傑出的文化傳統而被列入聯合國教科文組織世界遺產名錄。

近年來，杭州政府已採取大量措施保護、維持及管理西湖景觀。有關措施包括將工業及教育設施由市中心搬遷至蕭山、濱江及下沙等其他地區。

關於杭州未來旅遊發展規劃，當地政府已制定計劃提高該市現有旅遊景點的吸引力以及推廣尚未開發的景點。

### 國際旅遊業

杭州一直是國際遊客的主要目的地。二零一一年，到訪杭州的國際遊客達306萬人，較上年度增加11%。下表列示自二零零七年以來到訪杭州的國際遊客人數及外匯收入。

#### 國際遊客到訪人數及外匯收入 (二零零七年至二零一二年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率
到訪人數(千人次)， 複合年增長率							
除外) <sup>(1)</sup> .....	2,086	2,213	2,304	2,757	3,063	3,311	10%
年增長率 .....	15%	6%	4%	20%	11%	8%	—
外匯收入(百萬美元)， 複合年增長率							
除外) .....	1,119	1,296	1,380	1,690	1,960	2,202	14%

資料來源：《杭州市統計年鑒》及《杭州市國民經濟和社會發展統計公報(2006年至2012年)》

附註：

- (1) 值得注意的是，儘管旅遊統計數字來自杭州市旅遊局，但到訪遊客人數應尤其審慎解讀，原因是總到訪人數乃基於該市所有主要景點的總遊客人數計算，可能出現重複計算的情況。

得益於緊鄰上海，杭州市吸引了越來越多的國際遊客。

## 中國酒店行業

### 國內旅遊業

杭州一直是深受國內遊客歡迎的旅遊目的地。下表列示過去五年的到訪遊客人數概要。

#### 到訪國內遊客人數及收入 (二零零七年至二零一二年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率
到訪人數(千人次)， 複合年增長率 除外) <sup>(1)</sup> .....	41,119	45,517	50,937	63,049	71,809	82,369	15%
年增長率 .....	12%	11%	12%	24%	14%	15%	—
國內旅遊業收入 (人民幣百萬元， 複合年增長率 除外) .....	54,860	61,720	70,890	91,090	106,380	125,352 <sup>(2)</sup>	18%

資料來源：《杭州市統計年鑒》及《杭州市國民經濟和社會發展統計公報 (2006年至2012年)》

附註：

- (1) 值得注意的是，儘管旅遊統計數字來自杭州市旅遊局，但到訪遊客人數應尤其審慎解讀，原因是總到訪人數乃基於該市所有主要景點的總遊客人數計算，可能出現重複計算的情況。
- (2) 國內旅遊業收入乃按旅遊業總收入與國際旅遊業外匯收入之間的差額計算。外匯收入已按人民銀行於二零一二年杭州市國民經濟和社會發展統計公報日期公佈的人民幣6.3元兌1.0美元的匯率進行換算。

自二零零七年起，杭州國內遊客到訪人數平均每年增長15%，近年來增長更強勁。二零一二年底，國內遊客到訪人數達8,200萬人以上，國內旅遊業收入為人民幣1,250億元。

### 杭州的交通基礎設施

杭州有高速公路通往上海、寧波及千島湖等知名城市。高速公路將該市一分為二，進一步分為兩條路線，途經市中心以及市內東部地區蕭山及下沙的工業區。目前從浙江省每個縣均可通過高速公路抵達杭州。

杭州市亦為浙江省連接上海、江西省及寧波的鐵路樞紐。高速鐵路自二零零七年起已開始營運，將由上海前往杭州的時間縮短至90分鐘。每天有八班列車由杭州東站開出。連接杭州至上海的特快高鐵路線於二零一零年投入運營，將往返兩個城市之間的時間進一步縮短至50分鐘。其他正在發展或測試階段中的高速鐵路包括杭州至南京的鐵路及另外一條連接上海、杭州、寧波、溫州、廈門及深圳的鐵路。

---

## 中國酒店行業

---

杭州蕭山國際機場在乘客、貨物及郵件處理能力方面名列中國機場前十位。二零一一年，抵達杭州蕭山國際機場的總乘客人數達17.5百萬人，較上年度增加3%。二零一一年的總貨運量為306,243噸，較上年度增加8%。二零一零年，總貨運量增加25%至283,427噸。

二零一二年十二月，杭州蕭山國際機場開始經營第二條跑道及第二個國內航站樓，以方便越來越多的乘客抵達杭州。因此，機場現時每年有能力為33.0百萬名乘客提供服務及處理805,000噸貨物。

### 杭州蕭山區

#### 概況

蕭山為杭州八大區之一，位於杭州市東部，佔地面積1,420平方公里並擁有8,000年的悠久歷史。截至二零一一年底，該區居民共1.2百萬人。二零一二年，蕭山地區生產總值為人民幣1,612億元。

蕭山為杭州工業基地，受益於杭州蕭山國際機場及蕭山經濟技術開發區。紡織、印染及汽車部件製造為蕭山主要工業產業。蕭山正在發展旅遊業，以期緊跟杭州市步伐。當地政府已投入大量精力開發新旅遊景點湘湖。

#### 蕭山開發區

蕭山經濟技術開發區（「蕭山經濟技術開發區」）於一九九三年成立，佔地面積181平方公里。截至二零一二年六月，蕭山經濟技術開發區有550家經批准的外商投資企業，總投資84億美元。開發區支柱產業包括機械製造、電氣及電子設備、汽車及零部件、紡織服裝、醫療食品及家具及建築材料。開發區現有14家財富全球500強企業，二零一一年的工業總產值為人民幣561億元。

#### 旅遊業

湘湖位於蕭山西部，距離杭州市中心20公里，為主要旅遊景點並有重大考古發現。湘湖於一九九五年經浙江省政府批准為省級旅遊景點，度假區面積達51.7平方公里。

湘湖周邊有多個主題公園，其中最新落成的為爛蘋果樂園。其他主題公園包括杭州極地海洋公園及杭州樂園。

## 中國酒店行業

### 蕭山頂級酒店及高檔酒店的表現

頂級酒店市場包括第一世界大酒店、世外桃源皇冠假日酒店、杭州開元名都大酒店及金馬飯店，而高檔酒店市場包括假日酒店、凱豪大酒店、寶盛賓館及浙江開元蕭山賓館。

下表列示二零一零年至二零一二年頂級酒店市場的過往表現。

	可用客房 晚數	變動	客房晚數 需求	變動	入住率	變動 <sup>(1)</sup>	平均 每日租金 (人民幣)	變動	可用 客房收益 (人民幣)	變動
二零一零年 .....	716,130	—	448,676	—	63%	—	472	—	296	—
二零一一年 .....	716,130	0%	442,218	-1%	62%	-1%	507	7%	313	6%
二零一二年 .....	716,130	0%	424,572	-4%	59%	-3%	523	3%	310	-1%

資料來源：浩華報告

附註：

(1) 入住率的年度變動以百分點列示

過去三年蕭山頂級酒店市場維持穩定，無新增供應酒店。二零一零年至二零一二年，平均每日租金的複合年增長率處於5%的穩健水平，於二零一一年突破人民幣500元標誌值。

下表列示二零一零年至二零一二年高檔酒店市場的過往表現。

	可用客房 晚數	變動	客房晚數 需求	變動	入住率	變動 <sup>(1)</sup>	平均 每日租金 (人民幣)	變動	可用 客房收益 (人民幣)	變動
二零一零年 .....	423,765	—	266,159	—	63%	—	321	—	202	—
二零一一年 .....	423,765	0%	244,601	-8%	58%	-8%	333	4%	193	-4%
二零一二年 .....	416,465	-2%	231,723	-5%	56%	-3%	332	0%	186	-4%

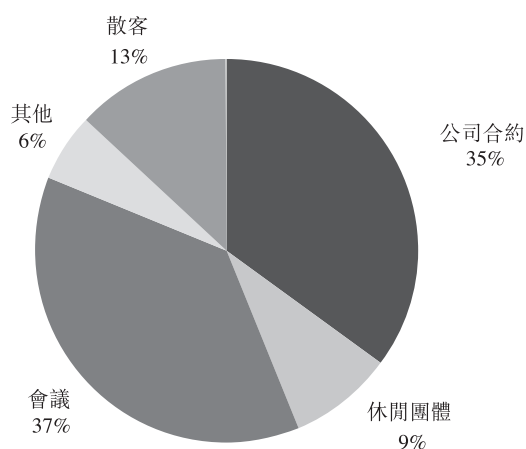
資料來源：浩華報告

附註：

(1) 入住率的年度變動以百分點列示

產業信託管理人認為，於二零一一年，與主要競爭對手相比，杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館在平均每日租金增長方面為市場翹楚之一，且該兩間酒店亦產生較高的餐飲收入。於往績記錄期，杭州開元名都大酒店實現遠高於其主要競爭對手的平均每日租金，且以可用客房收益計堪稱主要競爭者中的市場翹楚。於往績記錄期，以可用客房收益計，浙江開元蕭山賓館乃二級競爭者中的市場翹楚。

### 二零一二年杭州蕭山頂級酒店需求



資料來源：浩華報告

會議及公司合約佔蕭山區酒店需求的最大比例，佔二零一二年頂級酒店總市場需求的72%。蕭山許多酒店配備大量的會議設施，與在杭州市舉行類似會議相比，能令會議組織者節省成本。二零一二年，估計250,000晚客房的需求來自會展旅遊。

與杭州不同，蕭山舉行的大多數會議均非獎勵會議，大部分會議是內部年會、培訓課程及產品發佈會。由於杭州很少酒店有超過3,000平方米的會議空間，蕭山已成為杭州的替代會議地點，提供價格更低，且鄰近杭州市中心的會議地點。

第二大需求推動力為公司合約，來自眾多的國內需求及越來越多辦事處位於蕭山的國際公司。二零一二年，約230,000晚客房需求來自該分部。

二零一二年，13%的需求來自散客（「散客」），貢獻約85,000晚客房。

二零一二年，休閒團體需求僅佔蕭山總需求不到10%，貢獻約60,000晚客房。

其他需求包括政府需求、航空公司需求及長住需求，佔二零一二年總需求的6%或40,000晚客房。

## 中國酒店行業

二零一二年，蕭山仍然是由國內需求推動的市場，86%的酒店顧客來自中國。國際顧客僅佔酒店總需求的14%，原因是來往杭州蕭山機場的大部分航班為國內航班，僅有數條飛往其他亞洲國家的航線及僅有一條飛往歐洲的航線。目前蕭山國際機場僅擁有杭州至日本、韓國、台灣、新加坡、泰國、印尼、印度、馬來西亞及越南的航線。

### 杭州蕭山酒店供應

二零一三年至二零一七年杭州蕭山估計客房供應

	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
<b>新增供應</b>					
金馬酒店 .....	420				
雷迪森酒店 .....	100	200			
年度新增供應 .....	520	200	0	0	0
市場供應總量 .....	3,647	3,847	3,847	3,847	3,847

資料來源：浩華報告

蕭山頂級酒店市場過去三年表現平穩，無新增供應酒店。

### 酒店市場趨勢及增長動力

蕭山頂級及高檔酒店市場將受以下有利因素驅動：

- 開通連接蕭山至杭州的地鐵將為該地區的入住率及平均每日租金帶來增長機會。
- 將湘湖發展為熱門旅遊景點亦將有助提高該地區的整體酒店客房晚數需求。
- 蕭山比杭州市離機場更近。隨著蕭山基礎設施的發展，辦公場所將有可能遷至蕭山，藉以從當地與外地不斷增強的聯繫、廉價租金及更佳的交通狀況中受益。

## 中國酒店行業

當地市場的估計入住率預測列示於下表。

	可用客房晚數	變動	客房晚數需求	變動	入住率
二零一二年 .....	1,141,355	—	656,613	—	58%
二零一三年 .....	1,331,155	17%	738,300	12%	55%
二零一四年 .....	1,404,155	5%	808,973	10%	58%
二零一五年 .....	1,404,155	0%	855,069	6%	61%
二零一六年 .....	1,404,155	0%	870,835	2%	62%
二零一七年 .....	1,404,155	0%	887,389	2%	63%

資料來源：浩華報告

蕭山酒店市場過往一直表現穩定，過去五年並無新參與者進入。最近將進入當地酒店市場的參與者包括擬於二零一三年開業的另一家金馬飯店與可能於二零一三年中期加入的新參與者雷迪森。開通連接蕭山至杭州的地鐵可能為該地區的入住率及平均每日租金帶來增長機會。湘湖發展為熱門旅遊景點亦將有助提高該地區的整體酒店客房晚數需求。根據浩華的資料，預計未來五年市場平均每日租金將取得約3%至5%的正數複合年增長率。

產業信託管理人認為，於往績記錄期，就平均每日租金增長而言，杭州開元名都大酒店過去是市場翹楚，其入住率高於互相競爭的頂級酒店的平均入住率。產業信託管理人認為，於往績記錄期，浙江開元蕭山賓館錄得高於市場平均水平的入住率。預計未來其將繼續保持市場領先地位，達到更高的入住率及平均每日租金增長率。

### 千島湖市場概況

#### 概況

千島湖地處杭州西南部，位於杭州淳安縣境內。千島湖為人工湖。目前，湖區佔地面積573平方公里，分佈有1,078個小島。湖中小島面積約86平方公里。

千島湖鎮人口約101,000人，面積逾356平方公里。該地區亦擁有中國面積最大的國家森林公園，被中國中央政府評為「國際花園城市」。

#### 千島湖的交通狀況

千島湖可由公路抵達，距上海與杭州分別約370公里及180公里。

## 中國酒店行業

目前規劃當中的杭州至黃山高鐵路預期在二零一八年完工，運行後，會貫穿淳安縣全境。目前亦規劃新建一條連接千島湖與黃山的公路，預期將先於高鐵完工。

### 旅遊業

千島湖風光旖旎，獨具自然魅力，如原始的森林、青翠的山丘、不尋常的洞穴、形態各異的島嶼和寧靜的水域，美不勝收。乘船遊千島湖是廣受遊客青睞的觀光項目。千島湖亦以其豐饒的陸地及水中野生動植物聞名。遊客亦可盡享湖鮮美食。

### 千島湖頂級酒店的表現

千島湖中心湖區及東南湖區的當地酒店業發達，吸引了杭州千島湖開元度假村、綠城千島湖喜來登度假酒店、千島湖溫馨島度假酒店、千島湖洲際度假酒店、杭州千島湖濱江希爾頓度假酒店及千島湖潤和建國度假酒店等當地及國際酒店業者進駐。下表說明頂級酒店市場的過往表現。

	可用客房 晚數	變動	客房晚數 需求	變動	入住率	變動 <sup>(1)</sup>	平均 每日租金 (人民幣)	變動	可用 客房收益 (人民幣)	變動
二零一零年 .....	189,800	—	83,821	—	44%	—	786	—	347	—
二零一一年 .....	371,205	96%	163,493	95%	44%	0%	782	-1%	345	-1%
二零一二年 .....	584,365	57%	261,775	60%	45%	1%	745	-5%	334	-3%

資料來源：浩華報告

附註：

(1) 入住率的年度變動以百分點列示。

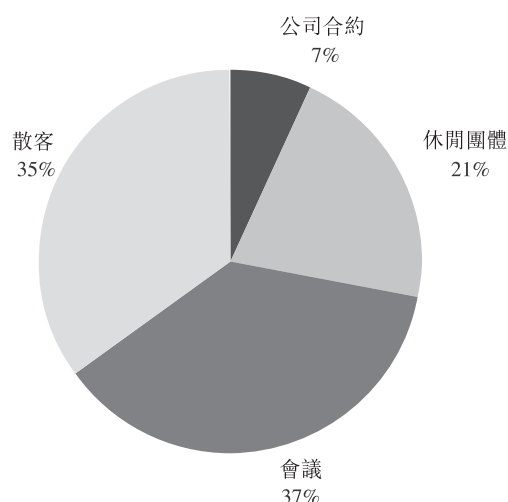
千島湖旅遊業近年來的增長帶動了頂級酒店市場維持了一段時期的高增長。千島湖作為一個休閒去處的知名度上升，使得客房晚數需求急速增長。二零一零年至二零一二年，可用客房晚數增長75%，儘管如此，客房晚數需求增長仍超出供應2%。入住率在過去三年維持在44%至45%的穩定水平。

杭州千島湖開元度假村一直為千島湖頂級酒店市場先驅。由於信譽良好及穩健的常客基礎，其能夠取得市場最高入住率。

於往績記錄期，杭州千島湖開元度假村的入住率及可用客房收益均高於其頂級酒店市場上的主要競爭對手。



### 二零一二年千島湖頂級酒店的需求



資料來源：浩華報告

休閒需求客人佔千島湖酒店分部客人的50%以上。二零一二年，來自休閒需求的客房晚數需求約為145,000晚。

與長江三角洲地區周圍的許多湖泊因快速城鎮化受到污染不同，千島湖的自然條件得到全力保護，其亦為杭州市及周邊地區的水庫。

客房晚數的第二大市場分部為會展旅遊分部，當中大部分會議是附帶旅遊性質的獎勵型會議。二零一二年，來自該分部的客房晚數需求不足100,000晚。在千島湖舉辦會展旅遊活動相比在上海或杭州舉辦類似活動通常更具成本效益。儘管會展旅遊團體為酒店帶來的平均每日租金較低，但其有利於提高入住率水平以及餐飲收入。

二零一二年，商務需求佔總需求的7%，即相當於客房晚數約為17,000晚。

千島湖仍以國內旅遊市場為主。由杭州蕭山國際機場驅車前往千島湖一般需時三小時。千島湖的大部分國內旅客來自杭州及上海。酒店需求的旺季為四月至十月，因這幾個月份的氣候宜人，人們可在湖內暢泳。五月及十月的「黃金假期」亦是一年中最繁忙的時節，七月至八月的暑假亦是旅遊高峰時節。

### 酒店供應

鑒於已有數家酒店計劃在未來數年開業，預期該地區的酒店供應將繼續上升至更高的水平。下表列示二零一三年至二零一八年市場的估計新增客房供應情況。

## 中國酒店行業

二零一三年至二零一八年杭州千島湖的估計新增客房供應

	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
<b>新增供應</b>						
安納塔 .....		60	60			
雷迪森 .....		250				
千島湖華聯旅遊 綜合體項目 .....			150	150	150	150
年度新增供應 .....	—	310	210	150	150	150
市場供應總量 .....	1,601	1,911	2,121	2,271	2,421	2,571

資料來源：浩華報告

### 酒店市場趨勢及增長動力

千島湖頂級酒店市場將受以下有利因素推動：

- 規劃興建一條連接千島湖與黃山的公路，竣工後預期將大幅提高杭州、千島湖及黃山國家5A級旅遊景區的旅遊交通；
- 連接杭州與安徽黃山的黃杭高鐵完工，預期將有助提高前到訪千島湖的旅客人數；
- 過去三年新開三家國際品牌酒店，該地區正成為更備受推崇的旅遊景點。
- 距離杭州千島湖開元度假村40分鐘路程的溫泉將吸引更多遊客在冬天遊覽千島湖。

	可用客房晚數	變動	客房晚數需求	變動	入住率
二零一二年 .....	584,365	—	261,775	—	45%
二零一三年 .....	584,365	0%	284,018	8%	49%
二零一四年 .....	697,515	19%	322,704	14%	46%
二零一五年 .....	774,165	11%	361,274	12%	47%
二零一六年 .....	828,915	7%	392,192	9%	47%
二零一七年 .....	883,665	7%	425,817	9%	48%
二零一八年 .....	938,415	6%	495,305	16%	53%

資料來源：浩華報告

## 中國酒店行業

隨著新酒店進駐市場，預期未來五年可用客房晚數將以8%的複合年增長率增長。

未來五年千島湖對頂級酒店的需求將以11%的複合年增長率增長。浩華預期，二零一四年至二零一七年，市場的平均每日租金將保持平穩，由於高鐵開始運營，二零一八年預計將出現強勁增長。

產業信託管理人認為，杭州千島湖開元度假村一直於頂級酒店市場取得最高入住率及可用客房收益。預計未來其將繼續保持市場領先地位，擁有較高的入住率及可用客房收益。

### 寧波市場概況

#### 寧波經濟概況

寧波是一個沿海城市，位於浙江省東北部，總面積約2,462平方公里。寧波地處杭州灣以南，面向東海，海岸線跨越788公里，是一個副省級行政級別城市，二零一二年全市登記人口約5.8百萬。

#### 二零零七年至二零一二年主要經濟指標

年份	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率
登記人口(千人) .....	5,646	5,681	5,710	5,741	5,764	5,777	0.5%
地區生產總值 (人民幣十億元) .....	343	396	421	513	601	652	14%
增長率 .....	20%	15%	6%	22%	17%	8%	—
固定資產投資 (人民幣十億元) .....	160	173	200	221	239	290	13%
增長率 .....	4%	8%	16%	11%	8%	21%	—
零售銷售額 (人民幣十億元) .....	104	124	143	170	202	233	18%
增長率 .....	18%	19%	15%	19%	18%	15%	—
城鎮居民人 均可支配收入 (人民幣) .....	22,307	25,304	27,368	30,166	34,058	37,902	11%
增長率 .....	13%	13%	8%	10%	13%	11%	—
實際到位外商直接投資 (百萬美元，複合年 增長率除外) .....	2,505	2,540	2,210	2,320	2,810	2,850	3%
增長率 .....	3%	1%	-13%	5%	21%	1%	—
進口總值 (百萬美元) .....	18,244	21,510	22,160	30,930	37,360	35,130	14%
增長率 .....	36%	18%	3%	40%	21%	(6%)	—
出口總值 (百萬美元) .....	38,255	46,330	38,650	51,970	60,830	61,440	10%
增長率 .....	33%	21%	-17%	34%	17%	1%	—

資料來源：《寧波市國民經濟和社會發展統計公報(2006年至2012年)》

儘管近期全球經濟低迷，但寧波的經濟在二零零七年至二零一二年快速增長，該期間寧波的地區生產總值的複合年增長率達約14%。寧波二零一二年的地區生產總值較二零一一年增長約8%，經濟呈持續發展態勢。由於全球金融危機的影響逐漸消退，預期寧波的經濟將繼續保持長期快速發展。

寧波的市場經濟起步早，當地民營企業的比例高於中國許多其他城市。二零一一年，寧波的民營企業數目約為12,010家。對外貿易是寧波的一個重要經濟驅動力。得益於其獨特的沿海位置，寧波一直是長江三角洲地區的重要出口基地。二零零七年至二零一二年，進口值和出口值表現強勁，複合年增長率分別為14%及10%。

### 寧波的交通基礎設施

寧波的交通網絡發達。寧波櫟社國際機場位於市中心西南15公里處，通過航空途徑連接寧波與中國多個主要城市以及香港、澳門、首爾、新加坡及台北等國際目的地。

目前，寧波經由甬台溫鐵路線及蕭甬鐵路線與全國鐵路網相連接。此外，預期杭寧高鐵線將在二零一三年上半年完工，將使往返寧波與杭州之間的行程時間由兩個小時縮短至30分鐘。滬港高鐵（連接香港與上海）將經過寧波，預期將在二零一四年開始運營，將使往返上海與香港之間的行程時間縮短至約三個半小時。

寧波的公路交通網絡四通八達，與中國其他地區連為一體。此外，二零零七年完工全長36公里的杭州灣跨海大橋是目前世界上最長的跨海大橋，並已將寧波與上海之間的行車時間由四個小時縮短至兩個半小時。

此外，北侖港位於長江入口，距寧波市中心約30公里。自一九九八年以來一直為中國第二大港口，擁有合共27個深水泊位及超過140條國內及國際集裝箱運輸路線。

寧波的地鐵系統的建設工程於二零零八年十二月獲批。兩條地鐵線1號線和2號線現正在建設當中，該兩條地鐵線預定於在二零一五年完工。

## 中國酒店行業

### 寧波頂級酒店的表現

寧波的頂級酒店市場有13家國內及國際酒店，包括鄞州區的寧波開元名都大酒店、寧波萬達索菲特大酒店及寧波南苑環球酒店；市中心的寧波南苑飯店、寧波凱洲皇冠假日酒店、寧波東港喜來登酒店、寧波華僑豪生大酒店、寧波萬豪酒店、寧波香格里拉大酒店、寧波威斯汀酒店及寧波陽光豪生大酒店；及東部新城的寧波逸東豪生大酒店及寧波泛太平洋酒店。

	可用客房 晚數	變動	客房晚數 需求	變動	入住率	變動 <sup>(1)</sup>	平均 每日租金 (人民幣)	變動	可用 客房收益 (人民幣)	變動
二零一零年 .....	1,208,150	-	693,825	-	57%	-	608	-	349	-
二零一一年 .....	1,213,990	1%	753,957	9%	62%	5%	628	3%	390	12%
二零一二年 .....	1,591,176	31%	883,744	17%	56%	-6%	635	1%	353	-9%

資料來源：浩華報告

附註：

(1) 入住率的年度變動以百分點列示

二零一零年至二零一二年，隨著城市不斷發展，尤其是寧波的開發區及港口發展逐步成熟刺激了寧波的商務及會展旅遊活動，使得寧波頂級酒店的市場需求依然強勁，複合年增長率達13%。

儘管寧波的市場入住率由二零一零年的57%降至二零一二年的56%，產業信託管理人認為，寧波開元名都大酒店仍設法將其入住率由二零一零年的49%增至二零一二年的55%。儘管二零一零年至二零一二年寧波的市場平均每日租金增長2%，但同期寧波開元名都大酒店的平均每日租金則增長4%。

### 按地區劃分的過往入住率表現

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率 (二零一零年 至二零一二年)
鄞州區 .....	53%	62%	62%	8.2%
市中心 .....	59%	62%	56%	(2.6%)
東部新城 .....	-	-	27%	-
平均 .....	57%	62%	56%	(0.9%)

資料來源：浩華報告

## 中國酒店行業

### 按地區劃分的過往平均每日租金表現

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率 (二零一零年 至二零一二年)
鄞州區 .....	569	635	675	8.9%
市中心 .....	620	625	628	0.6%
東部新城 .....	—	—	470	—
平均 .....	608	628	635	2.2%

資料來源：浩華報告

### 按地區劃分的過往可用客房收益表現

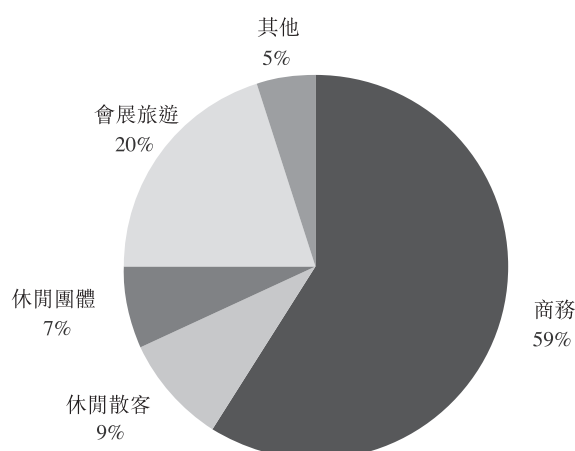
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率 (二零一零年 至二零一二年)
鄞州區 .....	299	395	418	18.2%
市中心 .....	368	388	352	(2.2%)
東部新城 .....	—	—	128	—
平均 .....	349	390	353	0.6%

資料來源：浩華報告

鄞州區的平均酒店入住率由二零一零年的53%增至二零一二年的62%。由於新增供應在寧波市中心及東部新城而進一步遠離鄞州區，入住率表現並無受近期競爭市場的供應量增加所影響。鄞州區不斷發展的經濟、持續完善的基礎設施、日漸成熟的經濟區及更加充滿活力的商業氛圍吸引更多公司進駐，有利於酒店入住率的提高。

二零一零年至二零一二年，平均每日租金以9%的複合年增長率強勁增長，鄞州區為寧波市表現最出色的地區。

### 二零一二年寧波頂級酒店的需求



資料來源：浩華報告

二零一二年，寧波頂級酒店需求中的59%來自商務旅客。寧波作為浙江省的主要經濟中心之一及長江三角洲的重要出口基地，多年來商務分部客房需求一直強勁增長。位於市中心且周邊是工業區及毗鄰城鎮的公司帶來對頂級酒店的巨大商務需求。此外，寧波的大型企業(如吉利汽車、中國石化、LG)亦有助推動寧波頂級酒店業的發展。

隨著寧波政府努力推動寧波發展成為會展旅遊目的地，二零一二年會展旅遊分部需求佔寧波頂級酒店需求的20%。寧波過往曾成功舉辦多次大型全國性活動及展覽，如第65屆全國汽車配件交易會、每年的寧波國際服裝節、浙江投資貿易洽談會以及中國國際日用消費品博覽會等。

二零一二年，休閒需求分部約佔寧波頂級酒店需求的16%。長江三角洲公路網絡改善催生週末由附近城市驅車前往寧波享受休閒度假的旅遊熱。

## 中國酒店行業

### 寧波頂級酒店的供應

二零一三年至二零一七年寧波的估計客房供應

	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
<b>新增供應</b>					
洲際酒店 .....	234	233			
雷迪森酒店 .....	101	299			
朗豪酒店 .....		140			
鄞州萬怡酒店 .....		256			
諾富特酒店 .....		125	125		
四季酒店 .....				110	110
年度新增供應 .....	335	1,053	125	110	110
市場供應總量 .....	5,406	6,459	6,584	6,694	6,804

資料來源： 浩華報告

根據浩華的資料，二零一三年至二零一七年，寧波將有六家新開業頂級酒店，包括洲際酒店、雷迪森酒店、朗豪酒店、鄞州萬怡酒店、諾富特酒店及四季酒店，共1,733間客房。預期頂級酒店的總供應量在二零一三年及二零一四年將分別增加24%及19%，二零一五年至二零一七年將每年溫和增長2%。

### 市場趨勢及增長動力

寧波頂級酒店市場將受以下有利因素驅動：

- 樂觀的經濟前景(如繼續為長江三角洲南部地區的核心物流和貿易樞紐以及該市關鍵產業的不斷發展)將推動商務、會展旅遊及其他需求分部的發展。
- 成熟的開發區、港口、鄞州區及東部新城將吸引更多企業進駐寧波，進一步促進商務、會展旅遊及其他需求分部的發展。
- 寧波更趨完善的交通網絡將提升整體酒店客房晚數需求的增長潛力。



## 中國酒店行業

- 由於交通便利及國內人口的可支配收入增加，週末休閒自駕游需求擴大。

	可用客房晚數	變動	客房晚數需求	變動	入住率
二零一二年 .....	1,591,176	—	883,744	—	56%
二零一三年 .....	1,973,190	24%	959,923	9%	49%
二零一四年 .....	2,357,535	19%	1,083,664	13%	46%
二零一五年 .....	2,403,160	2%	1,218,147	12%	51%
二零一六年 .....	2,443,310	2%	1,334,644	10%	55%
二零一七年 .....	2,483,460	2%	1,425,535	7%	57%

資料來源：浩華報告

儘管預期二零一二年至二零一七年期間寧波頂級酒店的供應量將會以9%的預計複合年增長率增加，但相應的需求預期會超過供應量的增加並以10%的預計複合年增長率增長。預期寧波頂級酒店的平均每日租金在未來五年將維持穩定。

得益地處鄞州區戰略位置及遠離市中心的激烈競爭，產業信託管理人認為，寧波開元名都大酒店的表現有望繼續優於同業。

### 長春市場概況

#### 長春經濟概況

長春是吉林省的省會和最大城市，總面積約20,604平方公里，位於中國東北松遼平原的中心，是一個副省級行政級別城市，二零一一年全市人口約760萬。

## 中國酒店行業

### 二零零七年至二零一二年主要經濟指標

年份	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率
登記人口(千人) .....	7,459	7,525	7,565	7,589	7,618	不適用	0.5% <sup>(2)</sup>
增長率 .....	1%	1%	1%	0%	0%	—	—
地區生產總值							
(人民幣十億元) .....	209	256	285	333	400	446 <sup>(1)</sup>	16%
增長率 .....	20%	22%	11%	17%	20%	12%	—
固定資產投資							
(人民幣十億元) .....	135	182	230	300	243	317 <sup>(1)</sup>	19%
增長率 .....	42%	35%	26%	30%	-19%	30%	—
零售銷售額							
(人民幣十億元) .....	78	95	109	129	151	174 <sup>(1)</sup>	17%
增長率 .....	17%	22%	15%	18%	17%	15%	—
城鎮居民人均							
可支配收入(人民幣元) ....	12,811	15,003	16,072	17,922	20,487	23,089 <sup>(1)</sup>	13%
增長率 .....	13%	17%	7%	12%	14%	13%	—
實際到位外商直接投資							
(百萬美元) .....	1,690	2,040	2,430	2,670	3,080	3,680 <sup>(1)</sup>	17%
增長率 .....	20%	21%	19%	10%	15%	19%	—
進口總值(百萬美元，							
複合年增長率除外) .....	5,430	7,150	7,460	11,220	15,070	16,780 <sup>(1)</sup>	25%
增長率 .....	31%	32%	4%	50%	34%	11%	—
出口總值(百萬美元，							
複合年增長率除外) .....	1,510	1,640	1,090	2,000	2,270	2,900 <sup>(1)</sup>	14%
增長率 .....	39%	9%	-34%	83%	14%	28%	—

資料來源：《長春市國民經濟和社會發展統計公報(2006年至2011年)》及2012年長春經濟運行分析

附註：

- (1) 2012年長春經濟運行分析所得資料
- (2) 二零零七年至二零一一年的複合年增長率

二零零七年至二零一二年，長春經濟顯著增長，期間地區生產總值的複合年增長率達約16%，顯示出長春對全球經濟衰退的抵禦力。長春二零一二年的地區生產總值較二零一一年同期增長約12%，經濟呈持續發展態勢。

長春被譽為中國的汽車城，是一個重要的工業基地，尤其側重汽車業，二零一二年汽車業的產值約佔全市規模以上工業總產值的59%。二零零七年至二零一二年，全市汽車工業產值按19%的複合年增長率增長。總部設在長春的第一汽車集團(「一汽」)是中國最大的汽車製造商並為財富500強企業之一。

## 中國酒店行業

### 長春交通基礎設施

長春擁有完善的交通網絡。長春龍嘉國際機場位於市中心以東31公里處，並連接長春與中國眾多主要城市以及香港、首爾、海參崴及東京等國際目的地。

長吉城際鐵路於二零一零年十二月開通運營，將往返長春與吉林的交通時間由1小時40分鐘縮短至39分鐘。哈大高鐵於二零一二年十二月完工，將往返哈爾濱與大連的交通時間由9小時縮短至4小時。長春至哈爾濱及大連的交通時間將分別縮短至約40分鐘及兩個半小時。

長春是中國實施地面輕軌系統的首批城市之一。目前正在運營的3號線和4號線全長48公里，共設有49個站。在輕軌系統之外，長春將增開兩條新地鐵線，全長37公里的1號線共設有16個站，預計將於二零一五年完工，全長25公里的2號線共設有17個站，預定將於二零一六年完工。

長春的公路交通十分便捷，有四條主要公路，長春—吉林、長春—營城子、長春—四平及長春—扶余公路，連接長春、瀋陽、大連、北京以及吉林省的其他國道及周邊省市。

### 長春頂級酒店的表現

長春的頂級酒店市場面臨國際及國內酒店業者的競爭，這些酒店包括長春開元名都大酒店、南湖賓館、長春花園酒店、長春香格里拉大酒店、長春卓展天天酒店、長春金安大飯店、長春華天大酒店及長春松苑賓館。

下表說明二零一零年至二零一二年長春頂級酒店的過往表現。

	可用客房 晚數	變動	客房晚數 需求	變動	入住率	變動 <sup>(1)</sup>	平均 每日租金 (人民幣)	變動	可用 客房收益 (人民幣)	變動
二零一零年 .....	1,011,415	—	684,777	—	68%	—	557	—	377	—
二零一一年 .....	1,071,275	6%	738,243	8%	69%	1%	582	4%	401	6%
二零一二年 .....	1,124,565	5%	768,521	4%	68%	-1%	612	5%	418	4%

資料來源：浩華報告

附註：於二零一二年十二月開業的長春淨月潭益田喜來登酒店並無計入上述分析內。

(1) 入住率的年度變動以百分點列示。

---

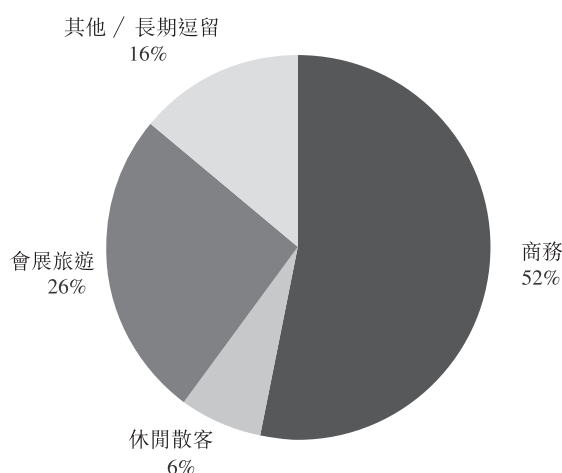
## 中國酒店行業

---

雖然中國許多其他城市面臨供過於求情況，但二零一零年至二零一二年長春頂級酒店的新增供應符合同期的需求增長。長春頂級酒店的入住率在二零一零年至二零一二年維持穩定。平均每日租金及可用客房收益分別按5%及5%的複合年增長率增長。

二零一二年，長春開元名都大酒店錄得高於頂級酒店市場平均水平的平均每日租金及入住率。

### 二零一二年長春頂級酒店的需求



資料來源：浩華報告

二零一二年，長春頂級酒店需求中約52%為商務旅客。長春的商務分部需求主要來自中層管理商務旅客、外國技術支援人員及企業高級管理人員。中國最大的汽車製造商之一一以及其較小的汽車相關公司是頂級酒店商務需求的主要客源。根據浩華的資料，長春頂級酒店一半以上的總需求來自國內商務旅客，相比國際旅客，他們的費用意識更強，而品牌忠誠度較低。

會展旅遊分部需求主要由企業及政府會議驅動，二零一二年該項需求佔長春頂級酒店分部約26%。一以及其汽車相關企業是企業會展旅遊需求的主要貢獻者。作為吉林省的省會城市，長春能夠把握大部分當地政府會展旅遊需求，包括政府會議、政府發起的貿易展會、行業論壇及展覽，如每年的長春國際汽車博覽會、農博會及中國—東北亞博覽會。

二零一二年，休閒需求分部佔長春頂級酒店需求約6%。

## 中國酒店行業

### 長春頂級酒店的供應

二零一二年至二零一七年長春的估計客房供應

	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
<b>新增供應</b>						
長春淨月潭益田						
喜來登酒店 .....	21	324				
凱悅酒店 .....			358	69		
年度新增供應 .....	21	324	358	69	0	0
市場供應總量 .....	3,102	3,419	3,881	3,950	3,950	3,950

資料來源： 浩華報告

根據浩華的資料，二零一二年至二零一七年，長春將有兩家新開業頂級酒店，包括長春淨月潭益田喜來登酒店及凱悅酒店，合共772間客房。預期未來五年長春頂級酒店的新增供應將呈溫和態勢。

### 市場趨勢及增長動力

長春頂級酒店市場將受以下有利因素驅動：

- 持續完善的交通基礎設施將提升整體需求的增長潛力；
- 持續的經濟增長，再加上日趨成熟的開發區及推出甲級寫字樓吸引新業務／公司進駐，將為商務及會展旅遊需求的增長提供支持；
- 作為中國主要的高鐵製造樞紐，亦將不斷擴大市場的商務及會展旅遊需求；及
- 作為吉林省省會，長春將繼續為該省重要的商業、政治和文化中心，同時為市場上商務及會展旅遊分部的未來增長提供支持。

	可用客房晚數	變動	客房晚數需求	變動	入住率
二零一二年 .....	1,132,230	—	768,521	—	68%
二零一三年 .....	1,247,935	10%	798,232	4%	64%
二零一四年 .....	1,416,565	14%	860,160	8%	61%
二零一五年 .....	1,441,750	2%	916,520	7%	64%
二零一六年 .....	1,441,750	0%	962,329	5%	67%
二零一七年 .....	1,441,750	0%	997,441	4%	69%

資料來源： 浩華報告

---

## 中國酒店行業

---

預期長春市場的頂級酒店需求和供應在未來五年內將處於相當穩定的狀態。基於過往趨勢和未來市場供求狀況，浩華預期長春的市場平均每日租金前景向好，未來五年的複合年增長率將為正值，約為3%至5%。

長春開元名都大酒店於二零一一年及二零一二年的入住率一直高於頂級酒店競爭市場的平均入住率水平。產業信託管理人認為，預計未來其將繼續保持市場領先地位，擁有較高的入住率。

---

業務及策略

---

---

## 開元產業信託業務概覽

---

### 開元產業信託業務概覽

開元產業信託乃為擁有初步位於中國的酒店物業投資組合而成立。產業信託管理人相信，成立開元產業信託乃順應將酒店擁有權與酒店業務分開的全球趨勢，讓酒店管理人可專注於酒店業務及提升品牌知名度，而酒店房地產信託則專注於資產擁有權及增長機會。開元產業信託將專注於酒店擁有權並尋求酒店管理人管理其酒店物業。

開元產業信託的主要目標為向基金單位持有人提供穩定的定期分派以及在分派及開元產業信託每基金單位資產淨值方面達致長遠增值，同時維持合適的資本架構。產業信託管理人擬透過下列方式達成上述目標：(i)透過資產增值機會及改善營運達致內部增長，(ii)透過進行符合產業信託管理人投資標準的潛在收購達致外部增長，及(iii)透過合適的資本架構進行融資。

於全球發售完成後，開元產業信託將擁有初步酒店物業。初步酒店物業位於杭州、寧波及長春，於最後實際可行日期擁有合共2,021間客房（總建築面積321,090平方米）及35間食肆，提供不同種類的住宿及設施，以滿足市場上不同的需要。該等物業均保養良好。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，初步酒店物業的可用客房收益分別為人民幣311元、人民幣355元及人民幣357元。於二零一二年，初步酒店物業的入住率為60.8%，而平均房租為人民幣588元。

初步酒店物業將根據酒店租賃及管理協議出租予承租人。各項酒店租賃及管理協議的初步年期為上市日期起計十年，並設有再續期十年的選擇權，可由產業信託管理人全權酌情行使。由上市日期起計十年期間應付的租金包括浮動個別租金以及保證最低總金額（即基本租金）。浮動個別租金讓基金單位持有人得以分佔初步酒店物業的收益及經營毛利的增加部分。詳情請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

此外，開元旅業已無條件及不可撤回地擔保支付承租人根據酒店租賃及管理協議不時欠付或應付的所有款項，包括支付個別租金及開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議應付的總租金與基本租金之間的差額。承租人將於酒店租賃及管理協議首五個年度內向出租人提供合共人民幣20百萬元的抵押按金（相當於基本租金（已就全年進行調整）與二零一三年的預測租金付款（已就全年進行調整）之間的差額的50%以上）。倘承租人違反其根據酒店租賃及管理協議須履行的付款責任，則出租人可動用該抵押按金。開元酒店管理亦已促成一項金額為每年人民幣216百萬元（即基本租金金額）（「擔保金額」）的不可撤回擔保，該擔保將由中國銀行浙江分行發出，以出租人為受益人，並可藉以追討承租人根據酒店租賃及管理協



---

## 開元產業信託業務概覽

---

議自酒店租賃及管理協議的年期開始起計為期五年有責任支付的款項。倘承租人及／或開元旅業已違反彼等根據酒店租賃及管理協議須履行的付款責任，則出租人可要求中國銀行浙江分行支付承租人結欠的金額，上限為擔保金額。

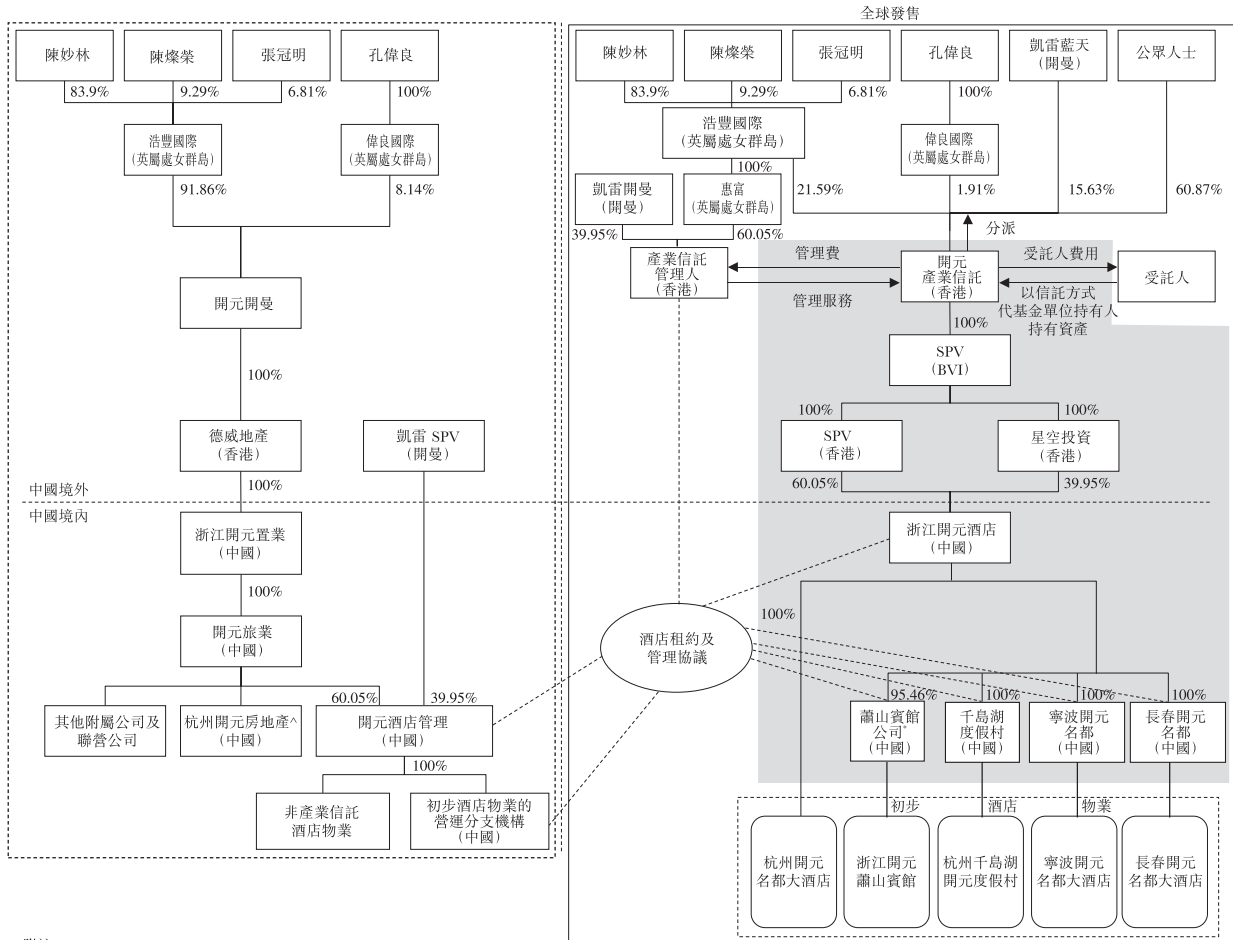
酒店租賃及管理協議的後續期間及十年續約期內每年的市場租金方案將包括(i)中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額(應為相關年度的基本租金)；及(ii)抵押按金(不得低於人民幣20百萬元，即第一個至第五個年度的抵押按金金額)。倘開元酒店管理未能為後續期間及十年續約期內的任何年度取得不可撤銷擔保，抵押按金金額須調整至該年度釐定的基本租金金額，另加該年度所需的抵押按金。後續期間及十年續約期內每年的抵押按金須由出租人保管直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。後續期間內各年的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元(即首十年期內的首四個年度的基本租金的85%)，而十年續約期內各年的基本租金將不少於首十年期第六個至第九個年度之間從初步酒店物業的承租人取得的平均年度租金的85%。

產業信託管理人已委託承租人經營及管理初步酒店物業，並會全程監督及監察承租人之表現。為確保承租人妥善經營及管理初步酒店物業，酒店租賃及管理協議載有以下條文：(i)承租人在經營及管理初步酒店物業期間須遵從的條款及準則詳情，及(ii)出租人及產業信託管理人查核承租人是否合規的權利。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「酒店租賃及管理協議」一節。承租人有權經營及管理初步酒店物業，因此，於酒店租賃及管理協議年期內經營初步酒店物業獲得的所有收入將由承租人保留。以客房數量計，開元集團為中國最大的酒店營運商之一，擁有逾20年酒店營運經驗。開元酒店管理由開元集團於二零零八年十二月十七日成立，以經營開元集團的酒店並向其提供管理服務。截至最後實際可行日期，除初步酒店物業外，開元酒店管理經營49家星級酒店，其中包括由開元集團擁有的5家星級酒店及根據租賃或管理協議經營的44家星級酒店。此外，開元酒店管理將經營58家星級酒店，該等酒店目前正在開發當中，預期將於二零一三年至二零一六年陸續開始營運。

產業信託管理人的政策為於上市日期起至二零一四年十二月三十一日止期間向基金單位持有人分派開元產業信託可分派收入總額的100%。由二零一五年起各年，產業信託管理人將向基金單位持有人分派開元產業信託可分派收入總額的至少90%。詳情請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要—分派政策」一節。

## 開元產業信託業務概覽

下圖列示於全球發售完成後，開元產業信託擁有權架構的總體概覽，以及開元產業信託、基金單位公眾持有人、產業信託管理人、受託人、承租人及開元集團之間的主要架構及合約關係(假設超額配售權並無獲行使)。



附註

- (\*) 包括其附屬公司及其直接或間接擁有權益的公司
- 未列入全球發售
- 開元產業信託及其特別目的投資工具
- (\*) 蕭山賓館公司其餘4.54%權益由29名獨立第三方持有

涉及初步酒店物業的擁有權及營運的主要訂約方及主要協議的其他詳情載於下文。

### 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進行資產管理受規管活動。產業信託管理人獨立於受託人，並具備可有效及盡責地履行及執行其有關開元產業信託職能的技能及資源。在執行該等職能時，產業信託管理人必須奉行高水平的企業管治。

### 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，是一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第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根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

### 酒店租賃及管理協議

開元產業信託透過出租人(為其附屬公司及為初步酒店物業的登記業主)已與承租人就初步酒店物業訂立酒店租賃及管理協議。各項酒店租賃及管理協議的初步年期為上市日期起計十年，並設有再續期十年的選擇權，可由產業信託管理人全權酌情行使。續期市場租金方案將由浙江開元酒店與開元酒店管理共同委聘的獨立專業物業估值師釐定。在確定酒店租賃及管理協議第六至第十個年度及十年續約期的第十一至第二十個租賃年度續期市場租金方案(倘產業信託管理人行使其續訂選擇權)時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準，其他元素包括個別租金的金額或計算方式、所需的抵押按金金額及中國的持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額。基本租金金額及所需的抵押按金金額有若干最低規定。請參閱「重大協議—酒店租賃及管理協議」一節。

根據各酒店租賃及管理協議，承租人須按不低於中國酒店業對各初步酒店物業公認的標準管理及經營各初步酒店物業。承租人亦須提供標準相若的酒店合法或恰當地提供的所有服務，從而盡量增加各初步酒店物業的利潤。

詳情請參閱本發售通函「重大協議—酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### 不競爭契據

詳情請參閱本發售通函「重大協議—不競爭契據」一節。

### 策略

產業信託管理人的主要投資策略是在中國長期直接或間接投資於產生收入的、主要用於酒店及／或酒店相關用途的多元化房地產組合，而產業信託管理人的主要目標為向基金單位持有人提供穩定的定期分派以及在分派及開元產業信託的每基金單位資產淨值方面實現長期增長，同時維持合適的資本架構。產業信託管理人計劃結合以下策略，逐步實現其目標：

- **內部增長策略：**產業信託管理人將採取積極措施提升初步酒店物業及改善其經營表現，從而盡量增加初步酒店物業的現金流量及價值。透過上述積極管理，產業信託管理人力求提高初步酒店物業的效率，改善住宿服務的入住率及平均可用客房收益，以及餐飲服務的餐位利用率、客戶人均消費及宴會廳每年每平方米收入，並為客戶營造更好的住宿及餐飲體驗。
- **外部增長策略：**產業信託管理人將物色及尋找資產收購機會，冀能提供豐厚的現金流量及回報，亦能滿足產業信託管理人對開元產業信託的投資任務，增加基金單位持有人的回報及改善未來收入及資本增長的潛在機會。
- **融資策略：**產業信託管理人將致力維持穩健的財務狀況，採用適當的債務及股權組合為物業收購融資，從金融機構及資本市場獲得多元化的資金來源，優化債務融資成本並採用利率及匯率對沖策略(如適用)，從而減少所承受的市場波動風險。

開元產業信託所收購的物業擬長期持有，惟在盡量增加開元產業信託的收益率及價值方面須能發揮積極作用。倘產業信託管理人認為任何物業的增長空間有限，產業信託管理人或會考慮通過直接出售開元產業信託於該物業的權益或出售開元產業信託於相關特別目的投資工具的權益而全部或部分出售該物業，並會考慮從該出售所得款項中收回資本用於收益較高的增長機遇。

### 內部增長策略

產業信託管理人將採取積極措施提升初步酒店物業及改善其經營表現，從而盡量增加初步酒店物業的現金流量及價值，並利用與在酒店管理方面經驗豐富的開元集團的策略關係。透過上述積極管理，產業信託管理人力求提高初步酒店物業的效率，改善住宿服務的入住率及平均可用客房收益，以及餐飲服務的餐位利用率、客戶人均消費及宴會廳每年每平方米收入，並為客戶營造更好的住宿及餐飲體驗。產業信託管理人將對選定的初步酒店

物業進行翻新，以維持及改善初步酒店物業的形象及吸引力，藉此增加光顧，從而增加初步酒店物業的可用客房收益。產業信託管理人為實現目標可能採取的措施包括但不限於：

- **與承租人有效合作**

出租人與承租人之間的酒店租賃及管理協議有助承租人緊密監察初步酒店物業的表現。產業信託管理人將與承租人緊密合作，確保承租人盡力改善初步酒店物業的業績。承租人將在諮詢產業信託管理人的情況下監督初步酒店物業的年度預算程序，並負責制定策略提高初步酒店物業的收入及相對於類似市場分部競爭對手的表現。這將包括利用開元集團豐富的行業經驗，在客房收益率管理、優化客戶組合、制定營銷計劃、獲得全球酒店業市場資訊等方面提供策略方向，以及利用開元集團對酒店業趨勢的深入瞭解實施創新的酒店及餐飲概念。

此外，產業信託管理人將與承租人積極合作營造機會提升初步酒店物業，例如安排承租人參與有關裝修及翻新工程的討論，旨在提升客人體驗及改善初步酒店物業的整體市場份額、現金流量及投資資本回報。產業信託管理人與承租人之間的此種緊密互動及磋商旨在確保實施產業信託管理人的資產管理策略。

- **正在進行或計劃進行的翻新**

產業信託管理人與承租人擬對初步酒店物業中部分物業分階段進行翻新，以確保收入穩定。翻新旨在維持及改善初步酒店物業的形象及吸引力，藉此增加光顧，從而增加初步酒店物業住宿服務的可用客房收益，以及餐飲服務的餐位利用率、客戶人均消費及宴會廳每年每平方米收入。

初步酒店物業最近進行及擬進行的若干翻新計劃包括：

- 一 長春開元名都大酒店：產業信託管理人與承租人正計劃進行一項擴建項目。該擴建項目計劃加建建築面積約5,846平方米的兩層(包括地庫一層)樓宇，供長春開元名都大酒店經營之用。進行擴建工程所在樓宇現由長春開元名都大酒店用作員工宿舍，該樓宇的房屋所有權證及相關土地使用權現由長春開元名都大酒店持有。於擴建工程完成後，加建樓宇中的設施將包括一個建築面積約1,000平方米的無柱

宴會廳、兩間接待室及一個將由第三方營運的卡拉OK。預期擴建項目的資本開支將為人民幣54百萬元。擴建項目須獲地方政府批准，而截至最後實際可行日期尚未獲得批准。

- 杭州開元名都大酒店：產業信託管理人及承租人將進行翻新工程以將會議室天花板高度由3.5米增高至7米。翻新工程預期將提高杭州開元名都大酒店舉辦大型會議及展覽會的服務能力。資本開支預計為人民幣12百萬元。翻新工程已於二零一三年五月獲得杭州市規劃局批准。
- 其他翻新：初步酒店物業一直並將繼續定期進行翻新。其他翻新主要包括客房樓層、宴會廳及食肆的裝修及升級、酒店大堂及其他公共區域的翻新、閉路電視、通風空調、水管及排水系統的更換工程及升級，以及消防改造工程。

長春開元名都大酒店及杭州開元名都大酒店擬進行的翻新計劃將透過銀行借款籌得資金。初步酒店物業其他傢俬、裝置及設備升級工程所需資金將由酒店傢俬、裝置及設備儲備撥付。因此，翻新計劃將不會影響開元產業信託的可分派收入總額。

- **組合持續優化**

產業信託管理人擬長期持有資產，但會採取積極方式盡量增加開元產業信託投資組合的收益率及價值，包括確定投資組合內已達到最佳出售成熟期的可供分拆出售資產，並從出售所得款項中收回資本用於收益更高的增長機遇。

- **透過重新定位優化商業區域**

產業信託管理人相信，初步酒店物業具備潛力可進一步確定發展工程以優化利用商業區域。這可能須要改善租戶組合及將商業區域重新定位作其他用途以把握其他創造收入的機會，從而可能提高基金單位持有人的回報。

### 外部增長策略

產業信託管理人擬按照其策略及投資標準審慎評估收購機會，藉以實現其為基金單位持有人增加回報及就實現未來收入及資本增長改善潛在機會的目標。

在評估潛在收購機會時，產業信託管理人將專注於以下標準：

- **收益率要求**

產業信託管理人將尋求收購能增加對基金單位持有人的整體分派的物業。產業信託管理人將在考慮監管、商業、政治及其他相關因素後，尋求物色能增加價值，估計收益率高於資本成本且預期能維持或增加基金單位持有人回報並同時能平衡與該等投資相關的多種風險的物業。

- **地理位置**

產業信託管理人將評估各物業的位置及於其市場的業務增長潛力，以及對其資產組合整體地域分佈的影響。產業信託管理人亦將評估一系列與位置相關的標準，包括但不限於交通便利性、與主要商業、旅遊及運輸樞紐之間的交通、物業在周邊市場的知名度以及物業附近是否存在競爭對手及其集中程度。

- **入住及租戶特徵**

產業信託管理人將尋求收購的物業其現有或潛在租金及續租率高於其各自市場的競爭物業。此外，亦將評估租戶素質，以估計拖欠租金的可能性。亦將在收購新物業前評估租金費率及入住趨勢。

- **穩健的基本因素及自然增長潛力**

產業信託管理人未來將尋求收購可用客房收益、入住率、餐位利用率、客戶人均消費及宴會廳每年每平方米收入具有強勁上升潛力的物業。

- **資產增值潛力**

產業信託管理人亦可能尋求收購具有透過改善酒店管理、市場重新定位或其他資產增值措施而增值的潛力的物業。

- **樓宇及設施規格**

就開元產業信託將收購的潛在物業而言，產業信託管理人將致力進行透徹的物業盡職調查，嚴格遵守相關法律及分區規劃條例以及質量規格，並考慮樓宇的大小及樓齡。物業將由獨立專家就中短期修理、維護及資本開支需求進行評估。

收購策略將由酒店業趨勢帶來的機遇支持。產業信託管理人相信，酒店服務供應商越來越傾向騰出資本進行業務擴展，因而可能增加可供收購的酒店及其他住宿物業的供應。

## 策 略

鑒於中國酒店行業前景蓬勃，加上酒店資產(為新酒店物業或現有物業)增加而可能提供進一步增長機遇，開元產業信託將在全中國物色收購機遇。

此外，開元集團將配合開元產業信託的收購策略。開元集團未來將為開元產業信託提供機遇，收購主要用於酒店及／或酒店相關用途的創造收入的物業。開元集團已授予產業信託管理人選擇權，以促使開元產業信託收購包括開元集團擁有的兩家酒店在內的物業。該兩家酒店的節選詳情載列於下表。

酒店名稱	股權	級別	總建築面積 (平方米)	客房數目	開業時間	二零一二年 平均 每日租金 (人民幣)	二零一二年 入住率
徐州開元名都 大酒店	100%	五星級	68,947	381	二零零五年 十一月	608	71.2%
開封開元名都 大酒店	100%	五星級	53,512	355	二零零七年 八月	535	66.1%

進一步詳情請參閱本發售通函「重大協議－選擇權協議」一節。儘管已授出上述購股權，但產業信託管理人並無開元產業信託於上市日期後12個月期間收購任何物業的計劃。

開元產業信託亦可利用凱雷集團的豐富行業經驗、評估潛在收購機遇的專長及發展綜合混合用途發展項目的往績，亦可利用凱雷集團在本地酒店行業建立的成熟關係網絡實施增長策略。產業信託管理人相信，憑藉該策略，其將能夠在凱雷集團的直接關係網絡內尋求增值收購。

為降低或會因未來收購產生的物業風險，產業信託管理人將實施適當的政策並對潛在收購目標進行適當盡職審查。相關內容可能包括如下事項：物業擁有權及業權、所需政府批文及市鎮規劃要求、物業使用限制及外資所有權；安全規定、地價規定、物業存在的產權負擔、遵守分區與建築規定、當前及未來的租賃及重大協議、維持及經營物業所需的支出、已投保範圍及價值、外匯批准及所有相關政府批文。

產業信託管理人並無計劃讓開元產業信託於上市日期起12個月期間內收購任何物業。



### 融資策略

產業信託管理人將按照房地產投資信託基金守則進行借貸，據此，開元產業信託的借款不得超過開元產業信託資產總值的45%(或房地產投資信託基金守則可能不時規定的其他百分比)。產業信託管理人努力優化資本架構及資本成本，採用最佳的資本架構(包括適當的債務及股權組合)為物業收購及任何資產增值活動融資。於上市日期，開元產業信託的總借貸預期為人民幣1,165.3百萬元，相當於其資產總值的26.2%(根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審計備考資產負債表」及「附錄二－開元產業信託未經審計備考資產負債表」兩節所載資料計算)。

產業信託管理人擬採用以增長為本的資本架構來實現現金流量最大化，並同時維持資金靈活性供日後融資進行任何收購。開元產業信託的額外借貸能力將可用作應付日後有關收購額外物業的資本需求以及有關改善初步酒店物業的資本開支。開元產業信託於上市後的資產負債比率預期為26.2%，符合房地產投資信託基金守則的規定。產業信託管理人將採取穩健財務政策，確保槓桿比率不會超逾房地產投資信託基金守則規定的限額百分比。

產業信託管理人擬採納對沖策略，以控制其借款匯率及利率變動的相關風險。SPV (BVI)將於緊隨上市後訂立對沖安排，以對沖開元產業信託的境外貸款融資所產生的利率及外匯匯率風險。截至上市日期，並無任何對沖安排。

---

業 務 及 物 業

---

### 概覽

產業信託管理人的主要目標是向基金單位持有人定期作出穩定的分派，及在每基金單位分派及每基金單位資產淨值方面實現長期增長，同時維持適當的資本架構。

### 初步酒店物業

初步酒店物業將包括於上市日期位於中國總建築面積為321,090平方米的五家酒店(擁有2,021間客房)。各初步酒店物業將於上市日期出租予承租人，並由其管理。

初步酒店物業包括四家五星級酒店(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及長春開元名都大酒店)及一家四星級酒店(即浙江開元蕭山賓館)。

中國的星級酒店分為一星至五星五個等級。五星級酒店提供最高等級的住宿及服務。中國酒店評級系統遵照國家標準《旅遊飯店星級的劃分與評定》(GB/T14308-2010)(星級劃分)。根據星級劃分，申請酒店必須在裝修、設施、設備、經營及服務質素等方面符合所申請星級的特定要求。星級一經評定有效期僅為三年，須由相關飯店星級評定委員會檢討及重新評定。

### 物業的競爭優勢

一般而言，酒店之間的競爭視乎多項因素而定，包括位置的便利程度、品牌聯營、價格、服務及設施種類、賓客設施及客戶服務質素。各初步酒店物業所在的個別市場的競爭具有特定性，競爭來自現有及新增酒店。初步酒店物業的主要競爭對手包括各初步酒店物業所在市場的豪華及高檔酒店。

產業信託管理人認為，初步酒店物業享有以下競爭優勢：

#### 杭州開元名都大酒店

按二零一二年的收益計算，共有45層的杭州開元名都大酒店是浙江省最大的五星級酒店，亦為杭州市已投入營運的最高酒店建築。

杭州開元名都大酒店位於杭州市蕭山區中央商務區的核心區域。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。杭州是中國重要的旅遊城市，以西湖優美的自然風光、悠久的歷史及深厚的文化、龍井茶場以及其他大量的歷

---

## 業務及物業

---

史遺跡及遺址而聞名。蕭山區為杭州工業基地，受益於杭州唯一的商業機場蕭山國際機場及蕭山經濟技術開發區。紡織、印染及汽車部件製造為蕭山區的主要產業。蕭山區為中國經濟最繁榮的市轄區之一，被中國中小城市科學發展評價體系研究成果發佈暨第九屆中國中小城市科學發展高峰論壇評選為「2012年度中國市轄區綜合實力百強」第三名。根據杭州市蕭山區統計局的資料，二零一一年蕭山區的地區生產總值為人民幣1,447億元，人均地區生產總值為人民幣95,439元，城鎮居民人均可支配收入為人民幣36,278元，到訪蕭山區的遊客人數為1,420萬人次。截至二零一二年底，蕭山區有24家上市公司。蕭山區雲集萬向、恒逸及榮盛石化等眾多知名企業。

杭州開元名都大酒店距離蕭山國際機場僅30分鐘車程。杭州開元名都大酒店可通過杭州與上海、寧波、金華及衢州之間的高速公路輕鬆到達。酒店距離杭州市著名景點西湖約半個小時車程，距離杭州火車南站十分鐘車程。此外，該酒店位於蕭山區至杭州中心區的一個地鐵站上蓋。該段地鐵仍在施工，預計於二零一三年底前完工。預期地鐵的開通會提高蕭山各酒店的平均每日租金及入住率。

杭州開元名都大酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括中國旅遊飯店業協會於二零一零年及二零一二年頒發的中國飯店金星獎。

杭州開元名都大酒店為蕭山及周邊地區舉辦宴會、婚禮及商務用餐的理想場地。為表彰酒店優異的餐飲服務，杭州開元名都大酒店於二零一二年被浙江省餐飲行業協會評選為「浙江餐飲名店」。

杭州開元名都大酒店亦為舉行會議及其他公司活動的首選地點，主要為大中型地方企業或國際公司的地方附屬公司提供會展旅遊服務。酒店擁有兩個1,000平方米的無柱宴會廳，這兩個最大的宴會廳兩側還有16個中等規模的會議室，提供不同會議及宴會所需的場地佈置及房間配置。酒店擁有一批經驗豐富的活動組織者，可根據客戶的需求協調及安排大小會議。酒店訓練有素的高級宴會策劃者向與會者提供周到的餐飲服務。杭州開元名都大酒店推出「會展旅遊金鑰匙服務」理念，是首家把「金鑰匙」禮賓服務標準帶入會展旅遊服務的酒店。

---

## 業務及物業

---

產業信託管理人認為，就平均每日租金增長和入住率而言，杭州開元名都大酒店過往是蕭山區頂級酒店中的市場翹楚。於往績記錄期，杭州開元名都大酒店錄得遠超其主要競爭對手的平均每日租金，入住率表現超越主要競爭對手。

杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館是位於蕭山區的兩家市場定位不同的酒店。杭州開元名都大酒店主要面向闊綽的遊客及大中規模的公司客戶，而浙江開元蕭山賓館主要面向商務旅客及中小規模的公司客戶。產業信託管理人認為，兩家酒店的協同效應將讓開元產業信託在蕭山擴大市場覆蓋面。由於強大的品牌知名度及客戶忠誠度，浙江開元蕭山賓館的客戶在尋求契合其發展需求的更高標準的服務時，往往選擇入住杭州開元名都大酒店。此外，該兩間酒店許多時一同被選為舉行大型會議及展覽(所要求的服務能力非單一酒店力所能及)的地點。產業信託管理人認為，相比主要競爭對手的平均每日租金增長及所產生的餐飲收入，杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館是市場翹楚。

杭州開元名都大酒店處於吸引商務及休閒旅客的有利位置。尤其是，預期杭州奧體博覽城的建設、江東工業園區的開發及蕭山區政府積極發展湘湖旅遊景點以迎頭趕上杭州的旅遊業會帶來商務旅客不斷增加的需求。

### 浙江開元蕭山賓館

浙江開元蕭山賓館是一家有著悠久歷史、良好聲譽及穩健客戶基礎的高檔四星級酒店。

蕭山區是中國經濟最繁榮的市轄區之一。浙江開元蕭山賓館位於杭州蕭山區中心地帶，四周遍佈完善的商業及購物物業。浙江開元蕭山賓館是零售租戶聚集地。截至二零一二年十二月三十一日，共有17家零售租戶(包括肯德基在內)進駐浙江開元蕭山賓館。

浙江開元蕭山賓館緊鄰蕭山國際機場，距離杭州火車南站僅十分鐘車程。此外，從酒店步行五分鐘即可到達目前在建且預計於二零一三年底前完工的地鐵站。預計該段地鐵將連接蕭山區與杭州中心區。

浙江開元蕭山賓館榮獲無數獎項殊榮，其中包括杭州市旅遊委員會於二零零九年至二零一一年頒發的十佳星級飯店。

---

## 業務及物業

---

浙江開元蕭山賓館為蕭山及周邊地區舉辦宴會、婚禮及商務用餐的理想場地。為表彰酒店優質的餐飲服務，浙江開元蕭山賓館於二零一二年被中國烹飪協會評選為「中華餐飲名店」。

於往績記錄期，浙江開元蕭山賓館錄得高於市場平均水平的入住率。

### 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村，於二零一二年，杭州千島湖開元度假村產生的收益居千島湖所有度假村之冠，按入住率及可用客戶收益計，為千島湖最受歡迎的度假村，是千島湖景區率先採用頂級酒店景觀的度假村。由於其聲譽卓著及穩固的熟客基礎，入住率及收益居市場之首。

杭州千島湖開元度假村位於杭州市淳安縣千島湖麒麟半島之上。酒店面向千島湖（中國國家旅遊局評定的國家5A級旅遊景區）。千島湖是人工湖，覆蓋面積達573平方公里，湖區有超過一千個島嶼。千島湖是華東地區著名的休閒勝地。根據淳安縣的政府報告，二零一一年，到訪淳安縣的遊客人數為410萬人次，千島湖的旅遊收益達人民幣53億元。

杭州千島湖開元度假村的每個客房均設有獨立陽台，可供休閒旅客欣賞湖面景色。參與其開發過程的知名專業機構包括WATG（度假村設計）、貝爾高林（景觀設計）及HBA/Hirsch Bedner Associates（室內裝修設計）。

杭州千島湖開元度假村榮獲無數獎項殊榮，其中包括中國旅遊飯店業協會於二零一零年及二零一二年頒發的中國飯店金星獎，其亦獲《時尚旅遊》雜誌評為2012年度最佳城市度假酒店。

杭州千島湖開元度假村為千島湖舉辦宴會、婚禮及商務用餐的理想場地。為表彰酒店優異的餐飲服務，杭州千島湖開元度假村於二零零六年被中國飯店協會評選為「中國餐飲名店」。

杭州千島湖開元度假村亦為舉行會議及其他企業活動的首選場地，主要為大中型地方企業或國際公司的地方附屬公司提供會展旅遊服務。

產業信託管理人認為，於往績記錄期，杭州千島湖開元度假村的入住率及可用客房收益均遠高於千島湖的頂級酒店市場中的主要競爭對手。

預期隨著連接杭州與黃山(聯合國教科文組織世界遺產)高鐵(計劃於二零一八年完工)的開通，自由行遊客的觀光需求會不斷增長，杭州千島湖開元度假村會因此而受益。前往著名景點黃山的遊客可能會視千島湖為第二目的地。高鐵亦讓上海居民可取道杭州相對快速地到達千島湖。此外，規劃新建一條連接千島湖與黃山的高速公路，預期將先於高鐵完工。

### 寧波開元名都大酒店

寧波開元名都大酒店是位於寧波市鄞州區的一家豪華五星級酒店。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。寧波的北侖港是中國的第二大港口。鄞州區是寧波市主要工業及教育區域之一。區內雲集超過25,500家工業企業，其中包括雅戈爾、杉杉及奧克斯等大型民營企業總部。此外，寧波諾丁漢大學及浙江大學寧波理工學院等多所大學亦坐落於鄞州區。鄞州區是中國經濟最繁榮的市轄區之一，被中國中小城市科學發展評價體系研究成果發佈暨第九屆中國中小城市科學發展高峰論壇評為「2012年度中國市轄區綜合實力百強」第二名。根據寧波市鄞州區統計局的資料，二零一一年，鄞州區的地區生產總值為人民幣945億元，人均地區生產總值為人民幣115,696元，城鎮居民人均可支配收入為人民幣36,734元，到訪鄞州區的國內遊客人數為1,240萬人次。此外，相比距鄞州區至少20分鐘車程的寧波中心區及東部新城，鄞州區為一個成熟區域，市場競爭激烈程度較低。因此，產業信託管理人認為，寧波開元名都大酒店所受寧波中心區及東部新城當前市場供過於求的狀況的影響相當小。

寧波開元名都大酒店緊鄰寧波市博物館、寧波高等教育園區及南部商務區。該酒店亦緊鄰寧波唯一的商業機場寧波櫟社國際機場及寧波火車東站，可通過連接寧波與上海的跨海大橋輕鬆到達。

寧波開元名都大酒店設計及裝飾別具一格，將豪華商業元素與寧波市花山茶花體現的寧波本地特色相結合。參與其開發的知名專業機構包括WATG(室內設計)及貝爾高林(景觀設計)。

---

## 業務及物業

---

寧波開元名都大酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括二零一二年中國旅遊飯店業協會、中國旅行社協會及中國旅遊協會旅遊教育分會評選的中國優秀會議酒店及獲《飯店現代化》雜誌評選的中國傑出綠色旅遊飯店。

寧波開元名都大酒店亦為舉行會議及其他企業活動的首選場地，主要為大中型地方企業或國際公司的地方附屬公司提供會展旅遊服務。

寧波開元名都大酒店位處有利位置，可吸引主要來自鄞州區多家企業的商務旅客。尤其是，預期南部商務區的開發將會帶來商務旅客不斷增長的需求。

### 長春開元名都大酒店

長春開元名都大酒店是長春五家五星級酒店之一。

長春開元名都大酒店由開元集團於二零零七年十二月收購，並於二零零八年十二月開始營業，配有先進的設施及設備。

長春開元名都大酒店位於吉林省省會長春市的綠園區。長春是重要的工業基地，尤以汽車工業為主。長春亦被稱為中國汽車城，汽車業佔該市二零一一年大型工業總產值的60%左右。中國的最大汽車生產商之一中國第一汽車集團公司位於長春。根據長春市統計局的資料，二零一一年，到訪長春的遊客人數約為3,110萬人次。長春經濟的持續增長將支撐商務旅客的需求穩定增長，但長春可向商務旅客(尤其是高端旅客)提供的高檔酒店客房緊缺。

長春開元名都大酒店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，後者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已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處於有利位置，可把握商務旅客(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遊客以及參加每年九月在長春舉行的中國－東北亞博覽會的人士)的需求。



---

## 業務及物業

---

長春開元名都大酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括於二零一二年獲中國旅遊飯店業協會頒發的中國飯店金星獎。酒店亦於二零一二年獲《飯店現代化》雜誌評為中國傑出商務酒店及獲中國旅遊飯店業協會、中國旅行社協會及中國旅遊協會旅遊教育分會評為中國優秀會議酒店。

長春開元名都大酒店亦為舉行會議及其他企業活動的首選場地，主要為大中型地方企業或國際公司的地方附屬公司提供會展旅遊服務。

產業信託管理人認為，長春開元名都大酒店過往平均每日租金和入住率均較高。於二零一二年，長春開元名都大酒店錄得高於頂級酒店市場平均水平的平均每日租金及入住率。此外，產業信託管理人認為，長春開元名都大酒店所處位置並不緊靠酒店客房未來額外供應之地。

有關物業的若干資料

下表載列於二零一二年十二月三十一日有關各初步酒店物業的若干資料(獨立物業估值師的評估值除外)：

位置	杭州開元名都大酒店 浙江省杭州市蕭山區 市心中路818號	浙江開元蕭山賓館 浙江省杭州市蕭山區 人民路77號	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	寧波開元名都大酒店 浙江省寧波市鄞州區 首南中路666號	長春開元名都大酒店 吉林省長春市綠園區 景陽大路2299號	總計
開始營運日期	二零零五年一月	一九八八年一月	二零零四年四月	二零零七年十二月	二零零八年十二月 <sup>(1)</sup>	不適用
土地使用權年期	二零四三年十二月	二零三五年十二月 (作旅遊用途) 二零三七年八月 (作娛樂用途) 二零四三年十二月 (作商業用途)	二零四一年七月 (作商業用途) 二零七一年七月 (作住宅用途)	二零四五年三月	二零四三年十月 (作酒店及餐飲用途) 二零四六年十二月 (作其他商業用途)	不適用
樓宇用途	商業經營	商業經營	商業經營 (36,713平方米) 宿舍 (2,690平方米)	商業經營	商業經營 (41,860平方米) 宿舍 (3,764平方米)	不適用
評級	五星級	四星級	五星級	五星級	五星級	不適用
評級日期	二零零七年二月	二零零四年一月	二零零五年九月	二零零九年七月	二零一零年十月	不適用
總建築面積(平方米)	130,105 <sup>(2)</sup>	39,851	39,402	66,107	45,625	321,090 <sup>(2)</sup>
經營建築面積(平方米)	101,961	32,486	30,000	57,311	31,985	253,743
客房數目	699	375	227	392	328	2,021
停車位	556	100	108	300	130	1,194
可用席位總數 <sup>(3)</sup>	4,235	2,264	1,962	2,356	1,918	12,735
宴會廳建築面積(平方米)	4,217	1,337	1,961	1,890	1,892	11,297
獨立物業估值師於二零一三年三月三十一日的估值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)	1,920.0	582.3 <sup>(5)</sup>	320.0	860.0	700.0	4,382.3

附註：

(1) 長春開元名都大酒店由第三方於二零零四年建造，並由開元集團於二零零七年十二月收購；

- (2) 包括杭州開元大都大酒店27,697平方米地庫(並無房屋所有權證)。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所表示，經杭州蕭山區房地產管理處確認，蕭山地方機關不為地庫頒發房屋所有權證是普通做法。地庫用作停車場、僱員餐廳。於二零一二年，出租地庫所得租金收入為人民幣60萬元；
- (3) 包括食肆及活動、宴會設施的席位。
- (4) 指獨立物業估價師於二零一三年三月三十一日釐定的各初步酒店物業的價值及開元產業信託於各初步酒店物業的股權。
- (5) 指開元產業信託於蕭山賓館公司的95.46%股權。

### 初步酒店物業的經營數據

二零一零年、二零一一年及二零一二年，初步酒店物業的平均每日租金、入住率及可用客房收益的平均數載列如下：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
平均			
平均每日租金(人民幣) <sup>(1)</sup>	512	559	588
入住率 <sup>(2)</sup> (%)	60.7	63.6	60.8
可用客房收益 <sup>(3)</sup> (人民幣)	311	355	357

附註：

- (1) 平均每日租金指於特定期間內每間出租客房的平均租金收入，可計量一家酒店或一組酒店達致的平均房價；
- (2) 入住率指出售的客房總晚數除以一家酒店或一組酒店可供出租客房總晚數；
- (3) 可用客房收益為平均每日租金與入住率的乘積。可用客房收益並不包括非客房收益(包括餐飲服務及其他配套服務收益)。

### 酒店客戶類別

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年初步酒店物業的客戶類別明細：

客戶	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
散客(公司)	175,203	39.2	203,035	43.4	216,644	48.8
散客	80,690	18.0	78,664	16.8	47,981	10.8
團體(會議)	134,458	30.0	133,549	28.5	118,708	26.7
團體(旅遊)	38,160	8.5	32,653	7.0	34,078	7.7
其他	18,678	4.2	20,364	4.4	26,651	6.0
總計	447,189	100.0	468,265	100.0	444,062	100.0

## 業務及物業

### 分銷渠道

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年初步酒店物業的分銷渠道明細：

分銷渠道	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
<b>直接</b>						
銷售部	230,468	51.5	248,599	53.1	234,544	52.8
未經預約客戶	164,392	36.8	171,528	36.6	158,506	35.7
電話服務中心、網站 及內部預訂系統	7,573	1.7	11,180	2.4	15,368	3.5
小計	402,433	90.0	431,307	92.1	408,418	92.0
<b>間接</b>						
第三方網站及 其他中介機構	31,894	7.1	29,512	6.3	27,691	6.2
旅行社	5,745	1.3	1,906	0.4	4,977	1.1
小計	37,639	8.4	31,418	6.7	32,668	7.3
其他	7,117	1.6	5,540	1.2	2,976	0.7
總計	447,189	100.0	468,265	100.0	444,062	100.0

### 五大客戶

酒店經營分部的最大客戶主要包括公司客戶及旅行社。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，初步酒店物業的五大客戶合共分別佔酒店經營收益的0.7%、1.4%及1.5%。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，初步酒店物業的五大客戶及各初步酒店物業均為獨立第三方。

### 餐飲設施

初步酒店物業所處城市乃經策略性甄選，均為經濟增長強勁的區域中心城市或一流度假勝地。消費者消費能力日益增加、外出就餐十分頻繁加上商務活動，使得對餐飲服務的需求快速增長。為把握餐飲服務快速增長的需求，初步酒店物業已建立全面的餐飲設施。五家酒店均設有提供餐飲服務的設施，並沒有各類餐廳為酒店客戶及非酒店客戶提供服務。初步酒店物業的餐飲設施包括(i)主要服務於婚禮及大型商務宴會及會議的宴會廳及會議場地，(ii)中餐廳(包括中式包廂群及餐桌服務餐廳)，及(iii)西餐廳。五星級酒店亦提供24小時房內用餐服務。截至二零一二年十二月三十一日，該等酒店的餐飲設施總建築面積約為34,500平方米。餐飲設施別出心裁的設計及裝飾為顧客提供溫馨的用餐氛圍。

## 業務及物業

酒店竭誠為每位光臨的顧客提供賓至如歸的服務。五家酒店均採用一套嚴格的餐桌服務標準，以成功達到顧客的期望，同時提高服務速度。服務標準得到落實並定期更新及監察，確保顧客感到滿意。酒店亦維持一定數量的服務人員提供餐桌服務，並就標準服務程序的細節向所有服務人員提供全面培訓，以及向各餐飲設施調配富有經驗的管理團隊，確保一貫周到的顧客服務。

與國際營運商不同，酒店一直致力改進取材自傳統精緻中式菜肴的創意餐飲，以吸引當地市場的客戶。酒店亦提供西餐、日本料理和東南亞美食。酒店持續對美食進行改進，開發新菜款及完善現有菜式，以迎合消費者不斷變化的口味、不斷轉變的食品及營養趨勢及顧客的意見。

優質的餐飲服務及設施為客戶提供富有吸引力的多種選擇，亦為初步酒店物業超越其市場競爭對手的主要競爭優勢。初步酒店物業的食肆在當地市場頗具盛名。例如，杭州開元名都大酒店於二零一二年被浙江省餐飲行業協會評選為「浙江餐飲名店」。浙江開元蕭山賓館於二零一二年被中國烹飪協會評選為「中華餐飲名店」。每家酒店的餐飲設施均擁有忠實且多元化的客戶群。每家酒店的餐飲服務既可迎合在其酒店宴會廳舉行宴會、慶典或婚禮的當地客戶，亦能吸引到因出席會議而蒞臨我們酒店的商務旅客。尤其是，酒店的婚宴服務在多個地方市場享負盛名。一般而言，客戶須提前一年預訂酒店的婚宴服務。

優質及不斷變換的食品種類、周到的服務及優雅的環境共同營造出絕佳的用餐體驗，將持續助益酒店拓寬顧客群、提高顧客忠誠度並產生大量餐飲服務收益。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，初步酒店物業內餐飲設施的客戶人均消費、平均餐位利用率及平均宴會廳每年每平方米收入載列如下：

平均	二零一零年	二零一一年	二零一二年
客戶人均消費(人民幣)	125	133	130
餐位利用率 <sup>(1)</sup> (%)	144.4	146.0	137.4
宴會廳每年每平方米收入(人民幣)	14,990	18,521	21,755

附註：

- (1) 餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。酒店的餐廳一般會提供午餐及晚餐。由於每個餐位每日會有多名客戶入座，故餐位利用率超過100%。

---

## 業務及物業

---

### 會議、獎勵旅遊、商務會議和展覽會(「會展旅遊」)設施

五家酒店本身均設有會議廳或多功能廳設施，可供個人客戶及公司客戶舉行聚會、會議及其他活動。憑藉強大的賓客接待能力、配備完善的會議設施及靈活的房間配置及場地佈置，該等酒店的會展旅遊服務在中國享有盛名，在會展旅遊業務中佔有重大份額。高端會展旅遊業務的大部分亦使該等酒店得以實現高房價。每年均有多個大型會議在各酒店召開。出席會議的代表會入住數百間客房，幾乎所有多功能廳均投入使用，可為酒店帶來巨額的餐飲業務。

### 消防

各初步酒店物業採取的消防及安全措施為安排人員全天24小時值守消防控制中心。各初步酒店物業均配有消防系統，可能包括帶水箱及配件的自動噴水滅火系統、感煙探測器、喉轆、乾式及濕式水嘴、滅火器及易碎玻璃警報系統。各初步酒店物業均有專門負責保養消防系統的人員或委託承包商進行保養。

### 保險

開元產業信託已為初步酒店物業投購保險，產業信託管理人相信投保範圍足夠且與中國行業慣例相符。承租人負責就有關初步酒店物業的經營及管理購買及持有保險，如就於初步酒店物業公共區域內的第三方責任而投購的公共責任險，而物業公司負責就有關資產所有權購買及持有保險。

### 法律程序

開元產業信託、產業信託管理人、受託人或承租人目前概無涉及任何重大訴訟，據產業信託管理人及受託人所知，目前並無可預見或可能針對開元產業信託、產業信託管理人、受託人及承租人的任何重大訴訟。

初步酒店物業在收取租金方面並無遭遇任何拖欠行為，亦無有關索要未繳租金的未決訴訟。

### 法律及監管合規情況

產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所向其表示，除杭州開元名都大酒店的27,697平方米的地庫外，各物業公司均已就其持有相關初步酒店物業的土地使用權及房屋所有權以及開展其現有業務取得所有有關批文、許可證、執照及證書。

### 杭州開元名都大酒店45樓的分拆頂部空間

於裝修期間，杭州開元名都大酒店45樓開關分拆頂部空間。為謹慎起見，該分拆頂部空間原本關閉，以避免出現任何可能不符合中國法律法規的情況。浙江開元酒店已接獲有關當局確認杭州開元名都大酒店45樓的分拆頂部空間已通過驗收，該分拆頂部空間的建築並無違反任何相關法律法規。截至最後實際可行日期，並無使用該分拆頂部空間的商業需要或理由，該分拆頂部空間仍然關閉。產業信託管理人日後不會使用該分拆頂部空間。

經產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所及聯席上市代理的中國法律顧問競天公誠確認，(i)浙江開元酒店合法持有杭州開元名都大酒店附設分拆頂部空間的45樓的所有權；(ii)浙江開元酒店可合法佔用、使用、出租附設分拆頂部空間的45樓；及(iii)附設分拆頂部空間的45樓可根據中國法律轉讓。根據其中國法律顧問金杜律師事務所的意見，產業信託管理人確認，浙江開元酒店擁有45樓連同分拆頂部空間的妥善有價業權。由於開元產業信託間接擁有浙江開元酒店的100%所有權及控制權，有關杭州開元名都大酒店附設分拆頂部空間的45樓的房地產投資信託基金守則第7.7條規定被視為已得到遵守。

### 杭州開元名都大酒店的27,697平方米地庫

金杜律師事務所表示，經杭州蕭山區房地產管理處確認，當地機構不就地庫發出房屋所有權證為蕭山的慣常做法。根據杭州市蕭山區房地產管理處的書面確認，浙江開元酒店擁有杭州開元名都大酒店的27,697平方米地庫的合法所有權，並可合法佔用、使用、出租該地庫及連同其上物業出售該地庫空間。金杜律師事務所及競天公誠亦已確認，(i)浙江開元酒店持有27,697平方米地庫空間的合法所有權及；(ii)即使沒有房屋所有權證，浙江開元酒店仍可合法佔用、使用、出租該地庫及連同其上物業轉讓該地庫。根據其中國法律顧問金杜律師事務所的意見，產業信託管理人確認，浙江開元酒店將擁有27,697平方米地庫空間的妥善有價業權。由於開元產業信託間接擁有浙江開元酒店的100%所有權及控制權，有關杭州開元名都大酒店27,697平方米地庫空間的房地產投資信託基金守則第7.7條規定被視為已得到遵守。請參閱附錄八一中國有關法律及法規概覽及其物業法與香港法例若干方面的比較。

除本分節下文披露的浙江開元酒店及蕭山賓館公司提供的公司間貸款外，各物業公司已在所有重大方面遵守相關中國法律法規。

---

## 業務及物業

---

據產業信託管理人中國法律顧問金杜律師事務所表示，物業公司與第三方租戶訂立的所有現有租賃協議均已根據中國法律法規登記。此外，毋須就逾期租賃協議進行登記。因此，物業公司不會因過往未登記租賃受罰。

浙江開元酒店直接向其關聯方提供計息貸款。此外，在前身集團內，浙江開元酒店直接向物業公司提供計息貸款，並接受蕭山賓館公司提供的計息貸款。浙江開元酒店與蕭山賓館公司提供的公司間貸款由銀行借款撥付，而浙江開元酒店確認，公司間貸款收取的利息與銀行借款應付的利息相同。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據財政部及國家稅務總局以及其地方稅務局頒佈的規則，集團內公司可獲准將自金融機構借入的貸款直接分配予其聯屬公司並向該等聯屬公司收取與應付金融機構利息相等的利息，且彼等認為浙江開元酒店與蕭山賓館公司提供的公司間貸款屬於此類。然而，浙江開元酒店及蕭山賓館公司並非完全符合人民銀行頒佈的貸款通則（「通則」），因此人民銀行有權對其處以非法所得一至五倍的罰款，並責令停止該等做法。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所表示，人民銀行通常會對因經營借貸業務而嚴重擾亂金融市場的不合格貸方作出處罰。產業信託管理人確認，浙江開元酒店及蕭山賓館公司均非此類貸方，亦未曾受到人民銀行按照通則作出處罰。此外，根據產業信託管理人的中國法律顧問與人民銀行有關分行進行的匿名諮詢，人民銀行目前實際上不會對非金融機構之間的公司間貸款作出任何處罰。基於上文所述，產業信託管理人的中國法律顧問表示，儘管浙江開元酒店及蕭山賓館公司並無全面遵守通則，但彼等因提供公司間貸款而受到人民銀行處罰的可能性很小。另外，產業信託管理人的中國法律顧問表示，人民銀行並無訂明何為通則所指的非法收入，彼等認為，由於浙江開元酒店確認根據公司間貸款收取的利息與根據銀行借款應付的利息相同，浙江開元酒店及蕭山賓館公司並無自提供公司間貸款獲取任何非法收入。因此，即使人民銀行決定作出處罰，浙江開元酒店及蕭山賓館公司因並無非法收入而毋須支付任何罰款。倘於完成前浙江開元酒店及蕭山賓館公司因公司間貸款而遭受任何處罰，賣方將於完成後的四年期間向開元產業信託作出彌償保證，金額最多為買賣協議訂明的代價總額。產業信託管理人的中國法律顧問表示，根據中國法律，除根據通則徵收的罰款外，上述公司間貸款不大可能會導致徵收任何其他罰款。浙江開元酒店向關聯方提供的所有貸款將於上市前結清。浙江開元酒店與物業公司之間的所有現有貸款將於上市日期前結清。



## 業務及物業

### 競爭

下表載列初步酒店物業的主要競爭對手：

酒店	競爭對手
杭州開元名都大酒店	第一世界、杭州世外桃源皇冠假日、金馬飯店
浙江開元蕭山賓館	假日、凱豪、寶盛
杭州千島湖開元度假村	喜來登、千島湖溫馨島度假酒店、洲際、希爾頓、潤和建國
寧波開元名都大酒店	南苑飯店、皇冠假日、喜來登、豪生、萬豪、香格里拉、萬達索菲特、南苑環球、威斯汀、逸東豪生、泛太平洋、陽光豪生
長春開元名都大酒店	南湖、花園、香格里拉、卓展天天、金安、華天、松苑

中國的酒店業競爭異常激烈。初步酒店物業可能因酒店業的大量需求而在招募及挽留員工方面面臨競爭以及新酒店進入市場的潛在競爭。

### 未來競爭趨勢

於二零一七年底，估計蕭山、千島湖、寧波及長春市場將分別新增兩家、三家、六家及兩家高檔豪華酒店，淨供應總計約720間、820間、1,733間及772間酒店客房。淨供應的約520間、零、335間及324間高檔豪華酒店客房預計於二零一三年分別在蕭山、千島湖、寧波及長春竣工。請參閱本發售通函「中國酒店行業」一節。

### 季節性因素

酒店業(特別是度假村業務)受季節性因素影響。杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館及寧波開元名都大酒店於第四季錄得的收益通常為最高，該季度乃舉行公司年會、婚禮及其他慶祝活動的旺季，從而帶動酒店客房、會展旅遊以及餐飲服務需求上升。由於暑假及當地避免在六月及七月舉行婚禮的習俗，該等酒店每年六月及七月的收益略低於其他月份。

杭州千島湖開元度假村於每年七月及八月錄得的收益通常為最高，原因為暑假期間休閒旅客的需求上升。酒店每年第一季及最後兩個月的收益略低，乃由於寒冷天氣休閒旅客的需求減少所致。

---

## 業務及物業

---

長春開元名都大酒店於第三季錄得的收益通常為最高，該季度乃商務旅客因每年九月份舉行的「中國－東北亞博覽會」而前往長春的旺季。第三季度亦為休閒旅客前往知名的長白山風景區的旺季，帶動長春酒店客房需求上漲。該酒店每年二月至五月的收益略低於其他月份，乃由於寒冷天氣商務及休閒旅客的需求減少所致。

### 週期性

酒店業受整體經濟週期影響。過往，酒店客房的需求、入住率及房價曾於經濟週期中出現波動。由於特定市場的酒店客房供應變動，過往部分週期的財務業績差異更大。經濟狀況及酒店客房供應的雙重變化可導致初步酒店物業的財務業績出現大幅波動。

### 營銷活動

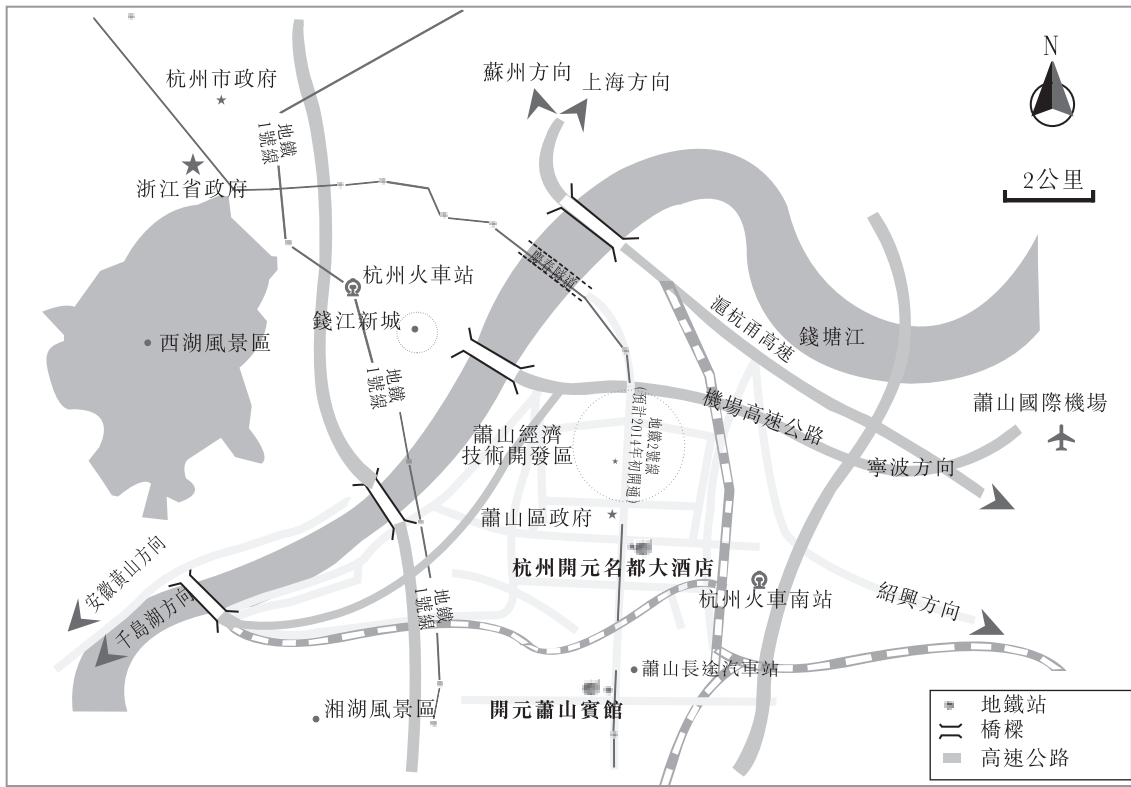
重點目標客戶群包括商務及休閒旅客和富裕度假人士。酒店管理人將制訂具針對性的營銷計劃，以促進各初步酒店物業在不同市場的銷售額。

直接分銷渠道包括中央預訂電話服務中心、網站及開元集團銷售部。間接分銷渠道包括由第三方經營的酒店預訂網站、第三方旅行社及其他旅遊中介機構。

實施企業營銷及廣告計劃旨在加強消費者對初步酒店物業的認知及忠誠度。營銷及廣告活動包括戶外廣告、電視及互聯網廣告、消費媒體的印刷廣告及促銷活動、假日特別促銷及聯合促銷活動。

營銷活動亦將包括設立名為「商祺會獎勵計劃」的客戶忠誠計劃。該計劃以免費入住酒店的積分及其他獎勵回饋經常惠顧的客戶，帶來大量多次惠顧客戶的業務。

杭州開元名都大酒店



概況

按二零一二年的收益計算，共有45層的杭州開元名都大酒店是浙江省最大的五星酒店。

杭州開元名都大酒店位於杭州市蕭山區中央商務區的核心區域，為杭州投入營運的最高酒店。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。杭州是中國重要的旅遊城市，因西湖優美的自然風光、悠久的歷史及深厚的文化、龍井茶坊以及其他大量的歷史遺跡及遺址而聞名。蕭山區為杭州工業基地，受益於杭州唯一的商業機場蕭山國際機場及蕭山經濟技術開發區。紡織、印染及汽車部件製造為蕭山區的主要產業。蕭山區為中國經濟最繁榮的市轄區之一，被中國中小城市科學發展評價體系研究成果發佈暨第九屆中國中小城市科學發展高峰論壇評選為「2012年度中國市轄區綜合實力百強」第三名。根據杭州市蕭山區統計局的資料，二零一一年蕭山區的地區生產總值

---

## 業務及物業

---

為人民幣1,447億元，人均地區生產總值為人民幣95,439元，城鎮居民人均可支配收入為人民幣36,278元，到訪蕭山區의遊客人數為1,420萬人次。截至二零一二年年底，蕭山區有24家上市公司。蕭山區雲集萬向、恒逸及榮盛石化等眾多知名企業。會議及公司合約佔蕭山區酒店需求的最大比例，佔二零一二年市場總需求的72%。與在杭州舉行同等規格的會議相比，蕭山區酒店為會議主辦機構節約成本。二零一二年，估計250,000客房晚數的需求來自會展旅遊。

杭州開元名都大酒店距蕭山國際機場僅30分鐘車程。杭州開元名都大酒店可通過杭州與上海、寧波、金華及衢州之間的高速公路輕鬆到達。酒店距離杭州市著名景點西湖約半個小時車程。此外，杭州開元名都大酒店位於蕭山區至杭州中心區的一個地鐵站上蓋。該段地鐵仍在施工，預計於二零一三年底完工。預期地鐵的開通會提高蕭山酒店的平均每日租金及入住率。

酒店的地理位置優越，可吸引商務及休閒旅客。尤其是，杭州奧體博覽城的建設、江東工業園區的開發及蕭山區政府積極發展湘湖旅遊景點以迎頭趕上杭州的旅遊業預期將帶來商務旅客不斷增加的需求。

酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括中國旅遊飯店業協會於二零一零及二零一二年頒發的中國飯店金星獎。截至二零一三年六月十八日，按受遊客歡迎程度計，杭州開元名都大酒店被*TripAdvisor.com*評為杭州1,560家酒店中第14名。

酒店客房面積介乎標準客房約35平方米至套房約70至280平方米。酒店客房配備浴缸或淋浴間、彩電及免費高速無線互聯網接入等設施。

酒店為蕭山及周邊地區舉辦宴會、婚禮及商務用餐的理想場地。憑藉酒店優異的餐飲服務，杭州開元名都大酒店於二零一二年被浙江省餐飲行業協會評選為「浙江餐飲名店」。尤其是，酒店的婚宴服務在當地市場享有盛名。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，杭州開元名都大酒店分別舉行了358場、348場及405場婚宴，相當於十人一桌共20,671桌、16,916桌及20,688桌。於二零一零年、二零一一年一月至四月、二零一一年五月至十二月、二零一二年一月至六月及二零一二年七月至十二月，每十人一桌婚宴的最低價格(不包括酒水)分別為人民幣2,580元、人民幣2,880元、人民幣3,080元、人民幣3,280元及人民幣3,380元，複合年增長率為14.5%。

---

## 業務及物業

---

酒店亦為舉行會議及其他公司活動的首選地點。酒店主要面向大中型地方企業或國際公司的地方附屬公司(如雀巢、通用電氣及娃哈哈)提供會展旅遊服務。酒店根據對國內客戶需求的了解，提供多種針對舉行會議及展覽會的場地佈置及客房配置，以及全面的設施及服務。酒店擁有一批經驗豐富的活動組織者，可根據客戶的需求協調及安排大小會議。酒店訓練有素的高級宴會策劃者向與會者提供周到的餐飲服務。杭州開元名都大酒店推出「會展旅遊金鑰匙服務」理念，是首家把「金鑰匙」禮賓服務標準帶入會展旅遊服務的酒店。每年都有大量國內、國際會議在酒店舉行。例如，該酒店獲選為國際旅遊小姐大賽、第56屆國際金鑰匙組織年會(the 56th U.I.C.H. Les Clefs d'Or Congress)、聯合國糧農組織政府間茶葉工作組第18屆會議及第6屆國際雜草科學大會舉行地點。

產業信託管理人認為，就平均每日租金增長和入住率而言，杭州開元名都大酒店過去是蕭山區頂級酒店中的市場翹楚。於往績記錄期，杭州開元名都大酒店更是錄得遠超其主要競爭對手的平均每日租金，入住率表現超越主要競爭對手。

杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館是位於蕭山區的兩家市場定位不同的酒店。杭州開元名都大酒店主要面向闊綽的遊客及大中規模的公司客戶，而浙江開元蕭山賓館主要面向商務旅客及中小規模的公司客戶。產業信託管理人認為，兩家酒店的協同效應讓開元產業信託得以在蕭山擴大市場覆蓋面。由於強大的品牌知名度及客戶忠誠度，浙江開元蕭山賓館的客戶在尋求契合其發展需求的更高標準的服務時，往往選擇入住杭州開元名都大酒店。此外，該兩間酒店許多時一同被選為舉行大型會議及展覽(所要求的服務能力非單一酒店力所能及)的地點。產業信託管理人認為，相比主要競爭對手的平均每日租金增長及所產生的餐飲收入，杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館是市場翹楚。

可供客戶使用的設施及設備包括十間食肆，包括(i)四間酒吧，即頤年雪茄吧、廊吧、玫瑰花園大堂吧及名仕閣行政酒廊；(ii)一家西餐廳，即地中海咖啡廳；(iii)一家中餐廳，即四季軒；(iv)兩個中式包廂群，即國風堂及名園；(v)一家意式餐廳，即夢迪西諾扒房及(vi)一家日式餐廳，即伊萬里川；該餐廳已出租予第三方並由其經營。酒店內設有十八間會議廳及多功能廳、一個游泳池、一間健身室、一間桑拿浴室、一間卡拉OK廳、一個網球場、一間乒乓球室、一間桌球室、一間韻律體操房、一間美髮美容中心、一間足浴中心及一間棋牌室。

## 業 務 及 物 業

### 經營統計數字

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年杭州開元名都大酒店的平均每日租金、入住率及可用客房收益：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
平均每日租金(人民幣) <sup>(1)</sup>	563	608	624
入住率 <sup>(2)</sup> (%)	62.6	66.5	61.0
可用客房收益 <sup>(3)</sup> (人民幣)	353	405	380

附註：

- (1) 平均每日租金指於特定期間內每間出租客房的平均租金收入，可計量一家酒店或一組酒店達致的平均房價；
- (2) 入住率指出售的客房總晚數除以一家酒店或一組酒店可供出租客房總晚數；
- (3) 可用客房收益為平均每日租金與入住率的乘積。可用客房收益並不包括非客房收益(包括餐飲服務及其他配套服務收益)。

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年杭州開元名都大酒店的客戶組合及分銷渠道明細：

客戶	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
散客(公司)	63,138	39.5	83,367	49.1	84,820	54.3
散客	36,921	23.1	20,537	12.1	14,872	9.5
團體(會議)	45,538	28.5	53,317	31.4	44,573	28.6
團體(旅遊)	11,697	7.3	8,412	5.0	7,433	4.8
其他	2,537	1.6	4,002	2.4	4,386	2.8
總計	159,831	100.0	169,635	100.0	156,084	100.0

分銷渠道	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
<b>直接</b>						
銷售部	84,610	52.9	92,033	54.3	79,449	50.9
未經預約客戶	63,369	39.7	64,972	38.3	65,280	41.8
電話服務中心、網站及 內部預訂系統	1,715	1.1	2,562	1.5	3,420	2.2
小計	149,694	93.7	159,567	94.1	148,149	94.9
<b>間接</b>						
第三方網站及 其他中介機構	8,499	5.3	7,224	4.3	7,317	4.7
旅行社	74	0.1	3	0	366	0.2
小計	8,573	5.4	7,227	4.3	7,683	4.9
其他	1,564	1.0	2,841	1.7	252	0.2
總計	159,831	100.0	169,635	100.0	156,084	100.0

## 業務及物業

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年杭州開元名都大酒店餐飲設施的客戶人均消費、餐位利用率及宴會廳每年每平方米收入：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
客戶人均消費(人民幣)	126	133	137
餐位利用率 <sup>(1)</sup> (%)	194.1	185.4	149.4
宴會廳每年每平方米收入(人民幣)	19,982	22,873	27,029

附註：

- (1) 餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。酒店的餐廳一般會提供午餐及晚餐。由於每個餐位每日會有多名客戶入座，故餐位利用率超過100%。

### 酒店客房

下表載列於二零一二年十二月三十一日杭州開元名都大酒店的節選酒店客房資料：

酒店客房類型	面積(平方米)	客房數目 (普通樓層)	客房數目 (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
總計		<b>601</b>	<b>98</b>

### 會議廳及多功能廳

杭州開元名都大酒店設有18間配備先進會展旅遊設施的會議廳及多功能廳(總建築面積為4,217平方米)，可承接容納最多3,162人的活動。最大的兩間無柱式會議廳，每間建築面積為1,000平方米，層高達5.3米，可容納最多900人。其他會議廳及多功能廳面積由65平方米至470平方米不等。

### 餐飲設施

杭州開元名都大酒店擁有提供餐飲服務的宴會廳及配套設施，並經營多家供酒店客戶及非酒店客戶惠顧的餐廳。酒店設有(i)一間西餐廳(建築面積為884平方米，餐位為220座)；(ii)一間中餐廳(建築面積為722平方米，餐位為84座)；(iii)兩個中式包廂群(共37個包廂，總建築面積為2,447平方米，共有餐位412座)；(iv)一間意式餐廳(建築面積為280平方米，餐位為68座)；及(v)一間日式餐廳(建築面積為250平方米，餐位為75座)。

---

## 業務及物業

---

酒店亦設有四間酒吧，總建築面積為1,026平方米，共有餐位214座。

### 康樂及其他設施

杭州開元名都大酒店的康樂及其他設施包括：一個游泳池、一個健身房、一個桑拿浴室、一間卡拉OK廳、一個網球場、一間乒乓球室、一間桌球室、一間韻律操室、一間美容美髮中心、一間足浴中心及一間棋牌室。

### 零售租戶概覽

於二零一二年十二月三十一日，杭州開元名都大酒店共有十位零售租戶。租戶包括桑拿、美容美髮中心及足浴中心、卡拉OK廳、日式餐廳、珠寶店、兩間服裝店、錶店、銀行、雜貨店及軟件公司的經營者。各零售租戶已與杭州開元名都大酒店訂立租賃協議，而所有租賃協議均已根據中國法律及法規向有關部門登記。

### 五年交易記錄

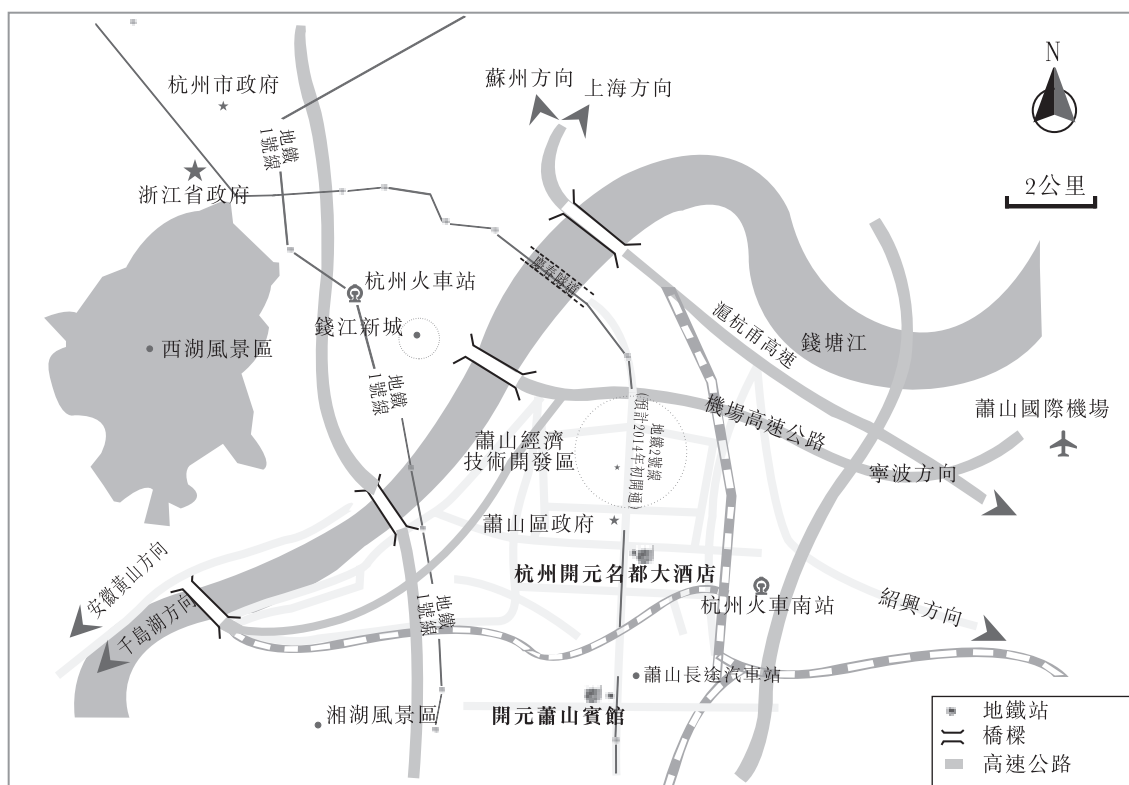
杭州開元名都大酒店由開元集團建造並於二零零五年完工。

杭州開元名都大酒店的土地使用權期限將於二零四三年十二月到期。於上市日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業的法定所有權變動的買賣交易，而(除本發售通函另行披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業的任何交易。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店對客房、會議廳及多功能廳進行了小範圍翻修。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店的翻修成本分別為人民幣600,861元、人民幣837,944元及人民幣870,771元。



### 浙江開元蕭山賓館



### 概況

浙江開元蕭山賓館是一家有著悠久歷史、良好聲譽及穩健客戶基礎的高檔四星級酒店。

蕭山區是中國經濟最繁榮的市轄區之一。浙江開元蕭山賓館位於蕭山區中心地帶，四周遍佈完善的商業及購物物業。浙江開元蕭山賓館是零售租戶聚集地。

浙江開元蕭山賓館靠近杭州市唯一的商業機場蕭山國際機場，距離杭州火車南站僅十分鐘車程。此外，從酒店步行五分鐘即可到達目前在建且預計於二零一三年底完工的地鐵站。預計該段地鐵將連接蕭山區與杭州市中心區。

浙江開元蕭山賓館是一家以商旅人士為對象的高檔四星級賓館，但也致力滿足各種會議、宴會、休閒旅客及過境旅客需求。

---

## 業務及物業

---

浙江開元蕭山賓館榮獲無數獎項殊榮，其中包括杭州市旅遊委員會於二零零九年至二零一一年頒發的十佳星級飯店。截至二零一三年六月十八日，按受遊客歡迎程度計，浙江蕭山開元賓館被*TripAdvisor.com*評為杭州1,560家酒店中第10名。

客房面積由普通標準客房約20至35平方米至套房約46至86平方米不等。客房配備有浴缸或淋浴間、彩電及免費高速無線互聯網接入等設施。

酒店是蕭山及附近地區舉行宴會、婚宴及商務餐會的理想場地。憑藉優異的餐飲服務，浙江開元蕭山賓館於二零一二年獲中國烹飪協會評選為「中華餐飲名店」。特別是，酒店的婚宴服務在當地市場享有盛名。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，浙江開元蕭山賓館分別承辦了473、489及503場婚宴，即11,671、12,469及13,360桌(十人一桌)酒席。於二零一零年、二零一一年、二零一二年(一月至九月)及二零一二年(十月至十二月)，十人一桌婚宴酒席的最低價格(不含酒水)分別為每桌人民幣1,988元、人民幣2,388元、人民幣2,688元及人民幣2,888元，複合年增長率為20.5%。

酒店亦為舉辦會議及其他公司活動的首選場地。酒店主要面向大中型當地企業或國際公司的當地附屬公司(如中石化及拜耳)提供會展旅遊服務。酒店根據對國內客戶需求的了解，提供多種針對舉行會議及展覽的場地佈置及房間配置，以及全面的設施及服務。每年都有大量大型會議在酒店舉行。例如，酒店獲選為中國旅遊協會旅遊教育分會成立大會及中國玻璃行業年會舉行地點。

於往績記錄期，浙江開元蕭山賓館錄得高於市場平均水平的入住率。

配套設施包括四間食肆，即(i)一間西餐廳，即新三角咖啡廳；(ii)一間中餐廳，即錦香苑；及(iii)兩個中式包廂群(即牡丹廳及景都)。酒店設有六間會議廳及多功能廳、一間健身房、一間桑拿浴室、一間美髮美容中心、一間足浴中心及一間棋牌室。

## 業 務 及 物 業

### 經營統計數字

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年浙江開元蕭山賓館的平均每日租金、入住率及可用客房收益：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
平均每日租金(人民幣) <sup>(1)</sup>	313	350	353
入住率 <sup>(2)</sup> (%)	66.7	62.2	59.7
可用客房收益 <sup>(3)</sup> (人民幣)	209	218	211

附註：

- (1) 平均每日租金指於特定期間內每間出租客房的平均租金收入，可計量一家酒店或一組酒店達致的平均房價；
- (2) 入住率指出售的客房總晚數除以一家酒店或一組酒店可供出租客房總晚數；
- (3) 可用客房收益為平均每日租金與入住率的乘積。可用客房收益並不包括非客房收益(包括餐飲服務及其他配套服務收益)。

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年浙江開元蕭山賓館的客戶組合及分銷渠道明細：

客戶	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
散客(公司)	36,165	40.0	32,129	38.2	32,598	42.6
散客	13,676	15.1	12,760	15.2	7,918	10.4
團體(會議)	23,859	26.4	23,666	28.1	19,517	25.5
團體(旅遊)	5,136	5.7	5,381	6.4	6,590	8.6
其他	11,504	12.7	10,265	12.2	9,898	12.9
總計	90,340	100.0	84,201	100.0	76,521	100.0

分銷渠道	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
<b>直接</b>						
銷售部	31,787	35.2	36,276	43.1	31,025	40.5
未經預約客戶	41,294	45.7	34,966	41.5	32,112	42.0
電話服務中心、網站 及內部預訂系統	611	0.7	1,180	1.4	1,320	1.7
小計	73,692	81.6	72,422	86.0	64,457	84.2
<b>間接</b>						
第三方網站及 其他中介機構	7,244	8.0	7,628	9.1	5,173	6.8
旅行社	4,470	5.0	1,854	2.2	4,597	6.0
小計	11,714	13.0	9,482	11.3	9,770	12.8
其他	4,934	5.5	2,297	2.7	2,294	3.0
總計	90,340	100.0	84,201	100.0	76,521	100.0

## 業務及物業

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年浙江開元蕭山賓館餐飲設施的客戶人均消費、餐位利用率及宴會廳每年每平方米收入：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
客戶人均消費(人民幣)	138	148	143
餐位利用率 <sup>(1)</sup> (%)	122.6	129.9	124.5
宴會廳每年每平方米收入(人民幣)	23,744	28,169	34,441

附註：

- (1) 餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。酒店的餐廳一般會提供午餐及晚餐。由於每個餐位每日會有多名客戶入座，故餐位利用率超過100%。

### 酒店客房

下表載列於二零一二年十二月三十一日浙江開元蕭山賓館的節選酒店客房資料：

客房類型	面積(平方米)	客房數目
單人房	20	80
標準客房／豪華客房	21-24	165
商務豪華客房	35	114
豪華套房	46	15
開元套房	86	1
<b>總計</b>		<b>375</b>

### 會議廳及多功能廳

浙江開元蕭山賓館設有六間配備先進會展旅遊設施的會議廳及多功能廳，可承接容納最多1,283人的活動。最大的一間為建築面積為576平方米的無柱式會議廳，層高達4.3米，可容納最多700人。其他會議廳及多功能廳面積由39平方米至406平方米不等。

### 餐飲設施

浙江開元蕭山賓館擁有提供餐飲服務的宴會廳及配套設施，並經營多家供酒店客戶及非酒店客戶惠顧的餐廳。酒店設有(i)一間西餐廳(建築面積為850平方米，餐位為150座)；(ii)一間中餐廳(建築面積為650平方米，餐位為230座)；及(iii)兩個包括39個包廂在內的中式包廂群(總建築面積為1,426平方米，共有餐位512座)。

### 康樂及其他設施

浙江開元蕭山賓館的康樂及其他設施包括：一個健身房、一個桑拿浴室、一間美髮美容中心、一間足浴中心及一間棋牌室。

### 零售租戶概覽

於二零一二年十二月三十一日，浙江開元蕭山賓館共有17位零售租戶。租戶包括棋牌室、兩間美容美髮中心、一間足浴中心及桑拿浴室、肯德基、一間室內裝潢公司、一間清潔公司、一間連鎖珠寶店、一間旅行社、兩間食品店、一間飾品店及五間服裝店的經營者。各零售租戶已與蕭山賓館公司訂立租賃協議，而所有租賃協議均已根據中國法律及法規向有關部門登記。

### 五年交易記錄

浙江開元蕭山賓館由開元集團建造，於一九八八年完工。

就浙江開元蕭山賓館而言，作旅遊、娛樂及商業用途的土地使用權的年期分別將於二零三五年十二月、二零三七年八月及二零四三年十二月屆滿。於上市日期前五年，土地註冊處並無登記任何有關此項初步酒店物業的法定所有權變動的買賣交易，而(除本發售通函另行披露者外)產業信託管理人並不知悉在該期間內涉及直接或間接買賣此初步酒店物業的任何交易。

二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店對客房、會議廳及多功能廳進行了翻修。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店的翻修成本分別為人民幣1.8百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣1.5百萬元。

杭州千島湖開元度假村



概況

杭州千島湖開元度假村是杭州第一家開業的五星級度假村，於二零一二年，杭州千島湖開元度假村產生的收益居千島湖所有度假村之首，按入住率及可用客房收益計為千島湖最受歡迎的度假村，亦是千島湖景區率先採用頂級酒店景觀的度假村。由於其聲譽卓著及熟客基礎良好，入住率及收益居市場之首。

杭州千島湖開元度假村位於杭州市淳安縣千島湖麒麟半島之上。酒店面朝千島湖，千島湖是中國國家旅遊局認可的國家5A級旅遊景區。

千島湖是人工湖，覆蓋面積達573平方公里，湖區有超過一千個島嶼。千島湖是華東地區著名的休閒勝地。根據淳安縣的政府報告，二零一一年，到訪淳安縣的遊客人數為410萬人次，千島湖的旅遊收益達人民幣53億元。杭州千島湖開元度假村的每間客房均設有獨立陽台，可供休閒旅客欣賞湖面景色。

---

## 業務及物業

---

預期隨著連接杭州與黃山(聯合國教科文組織世界遺產)高鐵(計劃於二零一八年完工)的開通，自由行遊客的觀光需求會不斷增長，杭州千島湖開元度假村會因此而受益。前往著名景點黃山的遊客可能會視千島湖為第二目的地。高鐵亦讓上海居民可取道杭州快速到達千島湖。此外，規劃新建一條連接千島湖與黃山的高速公路，預期將先於高鐵完工。

杭州千島湖開元度假村是一處別具特色的大型五星級豪華度假勝地，其目標客戶與業務為富裕休閒度假遊客及高檔會議與宴會。在酒店開發過程中，有眾多知名專業機構參與設計，包括由WATG負責度假村設計、由貝爾高林負責景觀設計及由HBA/Hirsch Bedner Associates負責室內裝潢設計。

酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括在二零一零年及二零一二年獲中國旅遊飯店業協會授予中國飯店金星獎。酒店亦獲《時尚旅遊》雜誌評為2012年度最佳城市度假酒店。截至二零一三年六月十八日，按受遊客歡迎程度計，杭州千島湖開元度假村被TripAdvisor.com評為淳安縣105家酒店中第1名。

客房面積由普通標準客房約30至35平方米至套房約49至450平方米不等。客房配備有浴缸或淋浴間、彩電及免費高速有線互聯網接入等設施。

酒店是千島湖舉行宴會、婚宴及商務餐會的熱門場所。憑藉優異的餐飲服務，杭州千島湖開元度假村於二零零六年獲中國飯店協會評為「中國餐飲名店」。特別是，酒店的婚宴服務在當地市場享有盛名。

酒店亦為舉辦會議及其他公司活動的首選場地。酒店主要面向長江三角洲的大中型企業或國際公司的附屬公司(如拜耳及阿里巴巴)提供會展旅遊服務。酒店根據對國內客戶需求的了解，提供多種針對舉行會議及展覽的場地佈置及房間配置，以及全面的設施及服務。每年都有大量國內及國際會議在酒店舉行。例如，酒店獲選為G30會議舉行地點。

產業信託管理人認為，於往績記錄期，杭州千島湖開元度假村的入住率及可用客房收益遠高於其在千島湖頂級酒店市場的主要競爭對手。

## 業務及物業

配套設施包括四間食肆，即(i)一個大廳酒吧(即大堂吧)；(ii)夏威夷西餐廳；(iii)凝香苑中餐廳；及(iv)涵碧樓中式包廂群。酒店設有11間會議廳及多功能廳，一個室內游泳池、一個室外游泳池、一間健身室、一間遊艇俱樂部、13間卡拉OK房、一間水療中心、一間夜總會及一間商舖。

### 經營統計數字

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年杭州千島湖開元度假村的平均每日租金、入住率及可用客房收益：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
平均每日租金(人民幣) <sup>(1)</sup>	786	812	789
入住率 <sup>(2)</sup> (%)	62.4	54.1	57.9
可用客房收益 <sup>(3)</sup> (人民幣)	491	439	457

附註：

- (1) 平均每日租金指於特定期間內每間出租客房的平均租金收入，可計量一家酒店或一組酒店達致的平均房價；
- (2) 入住率指出售的客房總晚數除以一家酒店或一組酒店可供出租客房總晚數；
- (3) 可用客房收益為平均每日租金與入住率的乘積。可用客房收益並不包括非客房收益(包括餐飲服務及其他配套服務收益)。

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年杭州千島湖開元度假村的客戶組合及分銷渠道明細：

客戶	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
散客(公司)	7,655	14.8	5,261	11.7	7,179	14.9
散客	11,504	22.2	11,074	24.7	7,452	15.5
團體(會議)	18,449	35.7	14,535	32.4	16,435	34.2
團體(旅遊)	11,585	22.4	10,051	22.4	9,965	20.7
其他	2,543	4.9	3,910	8.7	7,050	14.7
總計	51,736	100.0	44,831	100.0	48,081	100.0



## 業務及物業

分銷渠道	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
<b>直接</b>						
銷售部	35,460	68.5	31,415	70.1	30,981	64.4
未經預約客戶	9,126	17.6	7,935	17.7	9,292	19.3
電話服務中心、網站 及內部預訂系統	1,487	2.9	1,524	3.4	4,020	8.4
小計	46,073	89.1	40,874	91.2	44,293	92.1
<b>間接</b>						
第三方網站及 其他中介機構	4,901	9.5	3,698	8.3	3,658	7.6
旅行社	313	0.6	1	(0)	11	(0)
小計	5,214	10.1	3,699	8.3	3,669	7.6
其他	449	0.9	258	0.6	119	0.3
總計	51,736	100.0	44,831	100.0	48,081	100.0

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年杭州千島湖開元度假村餐飲設施的客戶人均消費、餐位利用率及宴會廳每年每平方米收入：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
客戶人均消費(人民幣)	81	82	81
餐位利用率 <sup>(1)</sup> (%)	139.0	110.2	108.3
宴會廳每年每平方米收入(人民幣)	3,398	3,396	5,039

附註：

- (1) 餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。酒店的餐廳一般會提供午餐及晚餐。由於每個餐位每日會有多名客戶入座，故餐位利用率超過100%。

### 酒店客房

下表載列於二零一二年十二月三十一日杭州千島湖開元度假村的節選酒店客房資料：

酒店客房類型	面積(平方米)	客房數目
別墅標準客房／別墅豪華客房	30	9
標準客房／豪華客房	33-35	197
豪華套房	49	11
開元套房	65	4
家庭套房	68	5
總統套房	450	1
<b>總計</b>		<b>227</b>

### 會議室及多功能廳

杭州千島湖開元度假村擁有11間配備先進的會展旅遊設施的會議室及多功能廳，可承接多達1,424人的活動。最大的一間為建築面積為600平方米的無柱式會議室，層高為六米，最多可容納600人。其他會議室及多功能廳的面積介乎32平方米至572平方米。

### 餐飲設施

杭州千島湖開元度假村設有餐飲服務的宴會廳及多功能設施及經營供酒店客戶及非酒店客戶惠顧的餐廳。酒店設有(i)一間建築面積598平方米的西餐廳，座位可容納220人；(ii)一間建築面積為224平方米的中餐廳，座位可容納110人；及(iii)包括15個包廂在內的中式包廂群，總建築面積為431平方米，座位共可容納142人。

酒店亦設有一間建築面積為305平方米的大廳酒吧，座位可容納66人。

### 娛樂及其他設施

杭州千島湖開元度假村提供的娛樂及其他設施包括一個室內游泳池、一個室外游泳池、一個健身房、一個遊艇俱樂部、13間卡拉OK房、一間夜總會、一個水療中心及一間商舖。

### 零售租戶概述

於二零一二年十二月三十一日，杭州千島湖開元度假村有一個零售租戶，其為桑拿浴室、美容美髮中心及足浴中心的經營者。該零售租戶已與千島湖度假村訂立租賃協議，而該租賃協議已根據中國法律及法規向有關部門登記。

### 五年交易記錄

杭州千島湖開元度假村由開元集團建造，於二零零四年落成。

就杭州千島湖開元度假村而言，作商業及住宅用途的土地使用權的年期分別將於二零四一年七月及二零七一年七月屆滿。於上市日期前五年內，並無任何有關該初步酒店物業於土地註冊處登記的法定所有權變動的買賣交易，且(除本發售通函內另行披露者外)產業信託管理人並不知悉於該期間涉及直接或間接買賣該初步酒店物業的任何交易。

## 業務及物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店對酒店客房及會議室及多功能廳進行小型翻新工程。酒店的翻新工程成本於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為人民幣325,737元、人民幣609,773元及人民幣320,724元。

### 寧波開元名都大酒店



### 概況

寧波開元名都大酒店是位於寧波市鄞州區的一家豪華五星級酒店。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。寧波的北侖港是中國的第二大港口。鄞州區是寧波市主要工業及教育區域之一。區內雲集超過25,500家工業企業，其中包括雅戈爾、杉杉及奧克斯等大型民營企業總部。此外，寧波諾丁漢大學及浙江大學寧波理工學院等多間大學亦坐落於鄞州區。鄞州區是中國經濟最繁榮的市轄區之一，被中國中小城市科學發展評價體系研究成果發佈暨第九屆中國中小城市科學發展高峰論壇評為「2012年度中國市轄區綜合實力百強」第二名。根據寧波市鄞州區統計局的資料，二零一一年，鄞州區的地區生產總值為人民幣945億元，人均地區生產總值為人民幣115,696元、城鎮居民人均可支配收入為人民幣36,734元及到訪鄞州區的國內遊客人數為

---

## 業務及物業

---

1,240萬人次。此外，相比距鄞州區至少20分鐘車程的寧波中心區及東部新城，鄞州區為一個成熟區域，市場競爭激烈程度較低。因此，產業信託管理人認為，寧波開元名都大酒店所受寧波中心區及東部新城當前市場供過於求的狀況的影響相當小。

寧波開元名都大酒店毗鄰寧波博物館、寧波高等教育園區及南部商務區。該酒店亦緊鄰寧波的唯一商業機場寧波櫟社國際機場及寧波火車東站，可通過連接寧波與上海的跨海大橋輕鬆到達。

寧波開元名都大酒店瞄準富裕的商務及休閒旅客及高檔的大型會議及宴會。

寧波開元名都大酒店的設計及裝飾別具一格，將豪華商業元素與寧波市花山茶花體現的寧波本地特色有機結合。參與開發的知名專業機構包括WATG(室內設計)及貝爾高林(景觀設計)。

酒店位處優越位置，易於吸引商務旅客。尤其是，預期南部商務區的發展將會帶來商務旅客不斷增多的需求。

酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括二零一二年中國旅遊飯店業協會、中國旅行社協會及中國旅遊協會旅遊教育分會評選的中國優秀會議酒店及獲《飯店現代化》雜誌評為中國傑出綠色旅遊飯店。截至二零一三年六月十八日，按受遊客歡迎程度計，寧波開元名都大酒店被*TripAdvisor.com*評為寧波517家酒店中第5名。

酒店客房面積介乎約30至45平方米(普通標準客房)至約62至285平方米(套房)。酒店客房配備有浴缸或淋浴間、彩電及免費有線高速互聯網接入等設施。

酒店為寧波舉行宴會、婚禮及商務用餐的首選場地。尤其是，酒店的婚宴服務在當地市場享有盛名。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，寧波開元名都大酒店分別舉行159、245及242場婚宴，相當於十人一桌的共3,955、5,967及6,804桌。於二零一零年、二零一一年、二零一二年(一月至八月)及二零一二年(九月至十二月)，每十人一桌的婚宴的最低價格(不包括酒水)分別為人民幣2,888元、人民幣3,499元、人民幣4,299元及人民幣4,999元，複合年增長率為31.6%。

酒店亦為舉辦會議及其他公司活動的首選地點。酒店主要面向大中型地方企業或國際公司的地方附屬公司(如上海寶鋼集團)提供會展旅遊服務。酒店根據對國內客戶需求的了

## 業務及物業

解，提供多種針對舉行會議及展覽的場地佈置及房間配置，以及全面的設施及服務。每年都有大量大型會議在酒店舉行。例如，酒店獲選為寧波海關年會召開地點。

設施及設備包括七間食肆，其中包括(i)兩間大廳酒吧，即茵夢湖大堂吧及名仕閣酒廊；(ii)一家西餐廳，即伊薩貝拉西餐廳；(iii)一家中式餐廳，即至樂軒；(iv)兩個中式包廂群，即閱微堂中餐廳及金爵會所；及(v)一家日式餐廳，即京都日本料理。共有七間會議室及多功能廳、一個游泳池、一間健身室、一間桌球室、一間卡拉OK廳、一個網球場、一間乒乓球室、一個水療中心、一間美容美髮中心、一間足浴中心、一間棋牌室、一間商務中心及一個購物區。

### 經營統計數字

下表顯示於二零一零年、二零一一年及二零一二年寧波開元名都大酒店的平均每日租金、入住率及可用客房收益：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
平均每日租金(人民幣) <sup>(1)</sup>	512	536	557
入住率 <sup>(2)</sup> (%)	49.1	56.1	54.8
可用客房收益 <sup>(3)</sup> (人民幣)	252	301	305

附註：

- (1) 平均每日租金指於特定期間內每間出租客房的平均租金收入，可計量一家酒店或一組酒店達致的平均房價；
- (2) 入住率指出售的客房總晚數除以一家酒店或一組酒店可供出租客房總晚數；
- (3) 可用客房收益為平均每日租金與入住率的乘積。可用客房收益並不包括非客房收益(包括餐飲服務及其他配套服務收益)。

下表顯示於二零一零年、二零一一年及二零一二年寧波開元名都大酒店的客戶組合及分銷渠道明細：

客戶	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
散客(公司)	24,815	35.3	24,333	30.3	37,216	47.3
散客	11,200	15.9	21,666	27.0	8,466	10.8
團體(會議)	27,488	39.1	26,364	32.9	22,057	28.1
團體(旅遊)	5,483	7.8	6,680	8.3	7,518	9.6
其他	1,276	1.8	1,207	1.5	3,366	4.3
總計	70,262	100.0	80,250	100.0	78,623	100.0

## 業務及物業

分銷渠道	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
<b>直接</b>						
銷售部	42,835	61.0	46,942	58.5	47,135	60.0
未經預約客戶	18,059	25.7	24,023	29.9	22,142	28.2
電話服務中心、網站 及內部預訂系統	2,769	3.9	3,930	4.9	4,890	6.2
<b>小計</b>	<b>63,663</b>	<b>90.6</b>	<b>74,895</b>	<b>93.3</b>	<b>74,167</b>	<b>94.3</b>
<b>間接</b>						
第三方網站及 其他中介機構	6,347	9.0	5,236	6.5	4,173	5.3
旅行社	182	0.3	40	0.1	3	0
<b>小計</b>	<b>6,529</b>	<b>9.3</b>	<b>5,276</b>	<b>6.6</b>	<b>4,176</b>	<b>5.3</b>
其他	70	0.1	79	0.1	280	0.4
<b>總計</b>	<b>70,262</b>	<b>100.0</b>	<b>80,250</b>	<b>100.0</b>	<b>78,623</b>	<b>100.0</b>

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年寧波開元名都大酒店餐飲設施的客戶人均消費、餐位利用率及宴會廳每年每平方米收入：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
客戶人均消費(人民幣)	138	129	110
餐位利用率 <sup>(1)</sup> (%)	138.4	147.6	168.3
宴會廳每年每平方米收入(人民幣)	15,827	24,380	27,725

附註：

- (1) 餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。酒店的餐廳一般會提供午餐及晚餐。由於每個餐位每日會有多名客戶入座，故餐位利用率超過100%。

### 酒店客房

下表載列於二零一二年十二月三十一日寧波開元名都大酒店的節選酒店客房資料：

酒店客房類型	面積(平方米)	客房數目 (普通樓層)	客房數目 (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>

### 會議室及多功能廳

寧波開元名都大酒店擁有七間配備先進的會展旅遊設施的會議室及多功能廳，可容納多達1,680人進行活動。最大的一間為建築面積約640平方米的無柱式會議室，層高為六米，最多可容納700人。其他會議室及多功能廳的面積介乎100平方米至570平方米。

### 餐飲設施

寧波開元名都大酒店設有提供餐飲服務的宴會廳及多功能設施及經營供酒店客戶及非酒店客戶惠顧的餐廳。酒店設有(i)一間建築面積為950平方米的西餐廳，座位可容納150人；(ii)一間建築面積為550平方米的中餐廳，座位可容納112人；(iii)兩個包括23個包廂在內的中式包廂群，總建築面積為639平方米，座位合共可容納218人；及(iv)一間建築面積為250平方米的日式餐廳，座位可容納90人。

酒店亦設有兩間建築面積為1,235平方米的酒吧，座位可容納106人。

### 娛樂及其他設施

寧波開元名都大酒店提供的娛樂及其他設施包括一個游泳池、一間健身房、一間桌球室、一間卡拉OK廳、一個網球場、一間乒乓球室、一間水療中心、一間美容美髮中心、一間足浴中心、一間棋牌室、一間商務中心及一個購物區。

### 零售租戶概述

於二零一二年十二月三十一日，寧波開元名都大酒店有四個零售租戶。租戶包括卡拉OK廳、美容美髮中心、箱包零售店及便利店的經營者。各零售租戶已與寧波開元名都訂立租賃協議，且所有租賃協議均已根據中國法律及法規向有關部門登記。

### 五年交易記錄

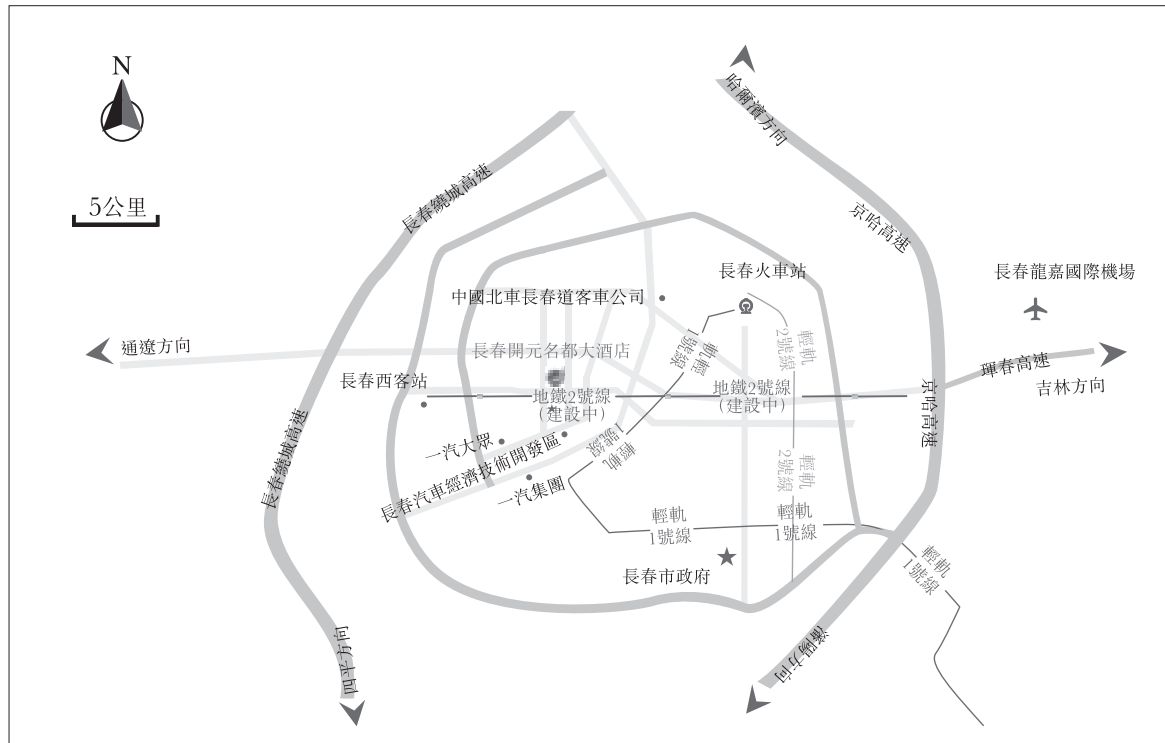
寧波開元名都大酒店由開元集團建造，於二零零七年落成。

寧波開元名都大酒店土地使用權的年期將於二零四五年三月到期。於上市日期前五年內，並無任何有關該初步酒店物業於土地註冊處登記的法定所有權變動的買賣交易，且(除本發售通函內另行披露者外)產業信託管理人並不知悉於該期間涉及直接或間接買賣該初步酒店物業的任何交易。

## 業務及物業

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店對酒店客房及會議室及多功能廳進行小型翻新工程。該酒店的翻新工程成本於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為人民幣158,483元、人民幣185,786元及人民幣204,240元。

### 長春開元名都大酒店



### 概況

長春開元名都大酒店為長春僅有的五家五星級酒店之一。

長春開元名都大酒店由開元集團於二零零七年十二月收購，並於二零零八年十二月開始營業，配有先進的設施及設備。

長春開元名都大酒店位於長春綠園區。長春是吉林省省會，是重要的工業基地，特別著重汽車工業。長春亦被稱為中國汽車城，汽車業佔該市二零一一年大型工業總產值的60%左右。中國的最大汽車生產商之一中國第一汽車集團公司位於長春。根據長春市統計局的資料，二零一一年到訪長春的遊客人數約為3,110萬人。長春經濟的持續增長將支撐商務旅客需求的穩定增長，但長春可向商務旅客(尤其是高端旅客)提供的高檔酒店客房緊缺。

長春開元名都大酒店為五星級豪華酒店，瞄準富裕的商務及休閒旅客及大型高檔會議及宴會。



---

## 業務及物業

---

長春開元名都大酒店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，後者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已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，帶來了穩定的商務旅客需求。酒店位置便利，有利於吸引商務旅客，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，以及參加長春市每年九月舉行的中國—東北亞博覽會的人士。

酒店榮獲無數獎項殊榮，其中包括於二零一二年獲中國旅遊飯店業協會頒發的中國飯店金星獎。酒店亦於二零一二年獲《飯店現代化》雜誌評為中國傑出商務酒店及獲中國旅遊飯店業協會、中國旅行社協會及中國旅遊協會旅遊教育分會評為中國優秀會議酒店。截至二零一三年六月十八日，按受遊客歡迎程度計，長春開元名都大酒店被TripAdvisor.com評為長春406家酒店中第4名。

酒店客房面積介乎約35至48平方米(普通標準客房)至約60至208平方米(套房)。酒店客房配備有浴缸或淋浴間、彩電及免費有線高速互聯網接入等設施。

酒店乃長春舉行宴會、婚禮及商務用餐的熱門地點。尤其是，酒店的婚宴服務在當地市場享有盛名。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，長春開元名都大酒店分別舉行93、206及171場婚宴，相當於十人一桌的共1,977、2,239及3,390桌。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，每十人一桌的婚宴的最低價格(不包括酒水)分別為人民幣1,288元、人民幣1,588元及人民幣1,688元，複合年增長率為14.5%。

酒店亦為舉辦會議及其他公司活動的首選地點。酒店主要面向大中型當地企業或國際公司的當地附屬公司(如一汽大眾、一汽奧迪、一汽豐田及中國北車長春軌道客車股份有限公司)提供會展旅遊服務。酒店根據對國內客戶需求的了解，提供多種針對舉行會議及展覽的場地佈置及房間配置，以及全面的設施及服務。每年都有大量大型會議在酒店舉行。

產業信託管理人認為，長春開元名都大酒店過往曾錄得較高的平均每日租金及入住率。二零一二年，長春開元名都大酒店錄得高於頂級酒店市場平均水平的平均每日租金及入住率。此外，產業信託管理人認為，長春開元名都大酒店所處位置並不緊鄰酒店客房未來額外供應之地。

## 業 務 及 物 業

向客戶提供的設施及設備包括八間食肆，其中包括(i)四間酒吧，即依貝莎大堂吧、悅吧、German Bar及名仕閣行政酒廊；(ii)一家中式餐廳，即君蘭軒；(iii)一個包括18個中式包廂在內的包廂群，即喜都包廂群；(iv)一家西餐廳，即多摩咖啡廳；及(v)味園餅屋。共有六間會議室及多功能廳、一個游泳池、一間健身室、一間桌球室、一間乒乓球室、一間美容美髮中心、一間水療中心、一間足浴中心、一間貴賓酒廊、一間淋浴室及一間棋牌室。

### 經營統計數字

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年長春開元名都大酒店的平均每日租金、入住率及可用客房收益：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
平均每日租金(人民幣) <sup>(1)</sup>	452	554	647
入住率 <sup>(2)</sup> (%)	62.7	74.6	70.6
可用客房收益 <sup>(3)</sup> (人民幣)	283	414	457

附註：

- (1) 平均每日租金指於特定期間內每間出租客房的平均租金收入，可計量一家酒店或一組酒店達致的平均房價；
- (2) 入住率指出售的客房總晚數除以一家酒店或一組酒店可供出租客房總晚數；
- (3) 可用客房收益為平均每日租金與入住率的乘積。可用客房收益並不包括非客房收益(包括餐飲服務及其他配套服務收益)。

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年長春開元名都大酒店的客戶組合及分銷渠道明細：

客戶	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
散客(公司)	43,430	57.9	57,945	64.9	54,831	64.7
散客	7,389	9.9	12,627	14.1	9,273	10.9
團體(會議)	19,124	25.5	15,667	17.5	16,126	19.0
團體(旅遊)	4,259	5.7	2,129	2.4	2,572	3.0
其他	818	1.1	980	1.1	1,951	2.3
總計	75,020	100.0	89,348	100.0	84,753	100.0

## 業 務 及 物 業

分銷渠道	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	客房晚數	%	客房晚數	%	客房晚數	%
<b>直接</b>						
銷售部	35,776	47.7	41,933	46.9	45,954	54.2
未經預約客戶	32,544	43.4	39,632	44.4	29,680	35.0
電話服務中心、網站及 內部預訂系統	991	1.3	1,984	2.2	1,718	2.0
<b>小計</b>	<b>69,311</b>	<b>92.4</b>	<b>83,549</b>	<b>93.5</b>	<b>77,352</b>	<b>91.3</b>
<b>間接</b>						
第三方網站及 其他中介機構	4,903	6.5	5,726	6.4	7,370	8.7
旅行社	706	0.9	8	0	—	—
<b>小計</b>	<b>5,609</b>	<b>7.5</b>	<b>5,734</b>	<b>6.4</b>	<b>7,370</b>	<b>8.7</b>
其他	100	0.1	65	0.1	31	0
<b>總計</b>	<b>75,020</b>	<b>100.0</b>	<b>89,348</b>	<b>100.0</b>	<b>84,753</b>	<b>100.0</b>

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
客戶人均消費(人民幣)	128	153	159
餐位利用率 <sup>(1)</sup> (%)	136.1	159.9	144.9
宴會廳每年每平方米收入(人民幣)	7,895	11,830	12,402

附註：

- (1) 餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。酒店的餐廳一般會提供午餐及晚餐。由於每個餐位每日會有多名客戶入座，故餐位利用率超過100%。

### 酒店客房

下表載列於二零一二年十二月三十一日長春開元名都大酒店的節選酒店客房資料：

酒店客房類型	面積(平方米)	客房數目 (普通樓層)	客房數目 (行政樓層)
標準客房／豪華客房	35	230	32
行政客房	35-48	42	7
行政套房	60	—	2
商務套房	70	14	—
總統套房	208	—	1
<b>總計</b>		<b>272</b>	<b>56</b>

---

## 業務及物業

---

### 會議室及多功能廳

長春開元名都大酒店擁有六間配備先進的會展旅遊設施的會議室及多功能廳，可容納多達1,301人進行活動。最大的一間為建築面積約700平方米的會議室，層高為3.4米，可容納最多500人。其他會議室及多功能廳的面積介乎68平方米至500平方米。

### 餐飲設施

長春開元名都大酒店設有提供餐飲服務的宴會廳及多功能設施及經營供酒店客戶及非酒店客戶惠顧的餐廳。酒店包括(i)一間建築面積700平方米的西餐廳及座位可容納160人；(ii)一間建築面積250平方米的中餐廳及座位可容納60人；及(iii)一組包括18個包廂在內的中式包廂，總建築面積694平方米，座位合共可容納176人。

酒店亦包括四間建築面積1,097平方米的酒吧，座位可容納221人。

### 娛樂及其他設施

長春開元名都大酒店提供的娛樂及其他設施包括一個游泳池、一間健身房、一間桌球室、一間乒乓球室、一間美髮美容中心、一間水療中心、一間足浴中心、一間貴賓酒廊、一間淋浴室及一間棋牌室。

### 零售租戶概述

於二零一二年十二月三十一日，長春開元名都大酒店並無零售租戶。

### 五年交易記錄

長春開元名都大酒店於二零零四年由第三方建造，並由開元集團於二零零七年十二月收購。根據長春吉安房地產開發有限公司與長春開元名都訂立的日期為二零零七年十二月十八日的資產轉讓協議，開元集團透過其全資附屬公司長春開元名都收購長春開元名都大酒店的所有資產，包括土地使用權及房屋所有權，代價約為人民幣111.2百萬元，並已悉數支付。

就長春開元名都大酒店而言，作酒店餐飲及其他商業用途的土地使用權的年期分別將於二零四三年十月及二零四六年十二月屆滿。於上市日期前五年內，並無任何有關該初步酒店物業於土地註冊處登記的法定所有權變動的買賣交易，及(除本發售通函內另行披露者外)產業信託管理人並不知悉於該期間涉及直接或間接買賣該初步酒店物業的任何交易。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，酒店客房以及會議室及多功能廳已進行小型翻新工程。該酒店的翻新工程成本於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別為人民幣495,050元、人民幣1,359,018元及人民幣1,255,027元。

---

財務資料及盈利預測

---

## 節選過往財務及經營資料

下表載列前身集團按匯總歷史基準編製的財務資料及經營數據概要。前身集團主要包括擁有及經營初步酒店物業的物業公司。於被開元產業信託收購前，物業公司為開元集團的一部分。由於開元產業信託自二零一三年六月十日成立以來並無進行任何公司活動，故並無呈列開元產業信託的過往資料。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年的過往匯總收益表數據、於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的匯總資產負債表數據，以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年的匯總現金流量表數據，乃摘錄自載於本發售通函附錄一前身集團的經審計匯總財務資料及其相關附註。此等經審計匯總財務資料及其相關附註乃根據本發售通函附錄一所載的會計政策編製，該等會計政策乃符合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，並經獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。

載於下文及本發售通函附錄一的前身集團的過往匯總財務資料及經營數據，並不一定反映開元產業信託日後的表現。於收購事項後，由於初步酒店物業將根據不同的法律、財務及經營業務架構由開元產業信託擁有而非經營，故開元產業信託的業務將不可與前身集團作出比較。於收購事項完成時，開元產業信託將收購初步酒店物業的擁有權權益（其詳情載於「業務及物業」一節），如附錄一經審計財務資料所述，該等擁有權權益將有別於前身集團的資產與負債。根據酒店租賃及管理協議，初步酒店物業將出租予承租人。根據酒店租賃及管理協議，應付租金包括浮動個別租金以及保證最低總金額（即基本租金）。鑒於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議項下的應付租金，故在前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的酒店業務收入情況下，開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於賣方所承受者。開元產業信託的成本結構亦將有別於前身集團。例如，初步酒店物業的酒店營運業務成本將不屬於開元產業信託的成本，因其將由承租人承擔。開元產業信託的財務資料格式及呈列方式亦將與附錄一所載前身集團的經審計財務資料不同。請參閱「管理層對日後營運的討論及分析」一節。閣下應將以下財務資料及經營數據概要與本發售通函「業務及物業」、「財務資料及盈利預測－管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析」、「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運的討論及分析」等節及附錄一所載前身集團的過往財務資料及其相關附註一併閱讀。

## 節選過往財務及經營資料

### 匯總收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
收益 .....	669,623	772,656	795,529
銷售成本 .....	(499,347)	(546,134)	(553,816)
毛利 .....	170,276	226,522	241,713
銷售及營銷開支 .....	(15,725)	(18,957)	(19,637)
行政開支 .....	(78,528)	(75,295)	(72,762)
其他收益－淨額 .....	25,659	21,163	8,512
經營溢利 .....	101,682	153,433	157,826
融資收入 .....	15,805	21,457	60,657
融資成本 .....	(67,258)	(75,661)	(104,614)
融資成本－淨額 .....	(51,453)	(54,204)	(43,957)
除所得稅前溢利 .....	50,229	99,229	113,869
所得稅開支 .....	(19,843)	(24,158)	(36,499)
年度溢利 .....	<u>30,386</u>	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>
以下人士應佔溢利：			
SPV (BVI)權益持有人 .....	29,367	74,229	76,424
非控股權益 .....	1,019	842	946
	<u>30,386</u>	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>

### 初步酒店物業的其他經營數據

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
經營毛利 .....	192,487	250,702	252,194

## 節選過往財務及經營資料

### 匯總資產負債表

於十二月三十一日

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 .....	1,322,865	1,277,204	1,209,645
土地使用權 .....	77,225	74,915	72,605
無形資產 .....	274	475	360
遞延所得稅資產 .....	1,054	816	1,007
其他長期資產 .....	1,146	730	313
非流動資產總值 .....	<u>1,402,564</u>	<u>1,354,140</u>	<u>1,283,930</u>
<b>流動資產</b>			
存貨 .....	8,086	8,994	10,265
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	16,853	21,091	23,559
應收關聯方款項 .....	450,967	888,727	1,223,165
受限制現金 .....	73,690	270,573	80,330
現金及現金等價物 .....	73,987	100,898	409,622
流動資產總值 .....	<u>623,583</u>	<u>1,290,283</u>	<u>1,746,941</u>
<b>總資產</b> .....	<u>2,026,147</u>	<u>2,644,423</u>	<u>3,030,871</u>
<b>權益</b>			
<b>SPV (BVI)權益持有人應佔資本及儲備</b>			
其他儲備 .....	678,124	685,610	937,499
保留盈利 .....	37,420	111,649	188,073
SPV (BVI)權益持有人應佔資本及儲備總額 .....	715,544	797,259	1,125,572
非控股權益 .....	8,499	9,341	9,448
<b>總權益</b> .....	<u>724,043</u>	<u>806,600</u>	<u>1,135,020</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸 .....	704,700	841,500	1,080,000
遞延所得稅負債 .....	5,962	5,693	12,716
非流動負債總額 .....	<u>710,662</u>	<u>847,193</u>	<u>1,092,716</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及遞延收益 .....	227,759	201,729	316,236
應付關聯方款項 .....	126,967	201,794	50,298
流動所得稅負債 .....	9,016	10,107	12,101
借貸 .....	227,700	577,000	424,500
流動負債總額 .....	<u>591,442</u>	<u>990,630</u>	<u>803,135</u>
<b>總負債</b> .....	<u>1,302,104</u>	<u>1,837,823</u>	<u>1,895,851</u>
<b>權益及負債總額</b> .....	<u>2,026,147</u>	<u>2,644,423</u>	<u>3,030,871</u>
<b>流動資產淨值</b> .....	<u>32,141</u>	<u>299,653</u>	<u>943,806</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....	<u>1,434,705</u>	<u>1,653,793</u>	<u>2,227,736</u>



## 節選過往財務及經營資料

### 匯總現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
經營活動所得現金淨額 .....	130,240	150,874	239,329
投資活動所得／(所用) 現金淨額 .....	357,449	(486,853)	(320,056)
融資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(466,847)	362,890	389,451
現金及現金等價物增加淨額 .....	20,842	26,911	308,724
年初現金及現金等價物 .....	53,145	73,987	100,898
年末現金及現金等價物 .....	73,987	100,898	409,622

### 經營資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
<b>客房收入</b>			
可用客房總晚數 .....	736,205	736,205	730,550
出租客房總晚數 .....	447,189	468,265	444,062
入住率 .....	60.7%	63.6%	60.8%
平均每日租金(人民幣) .....	512	559	588
可用客房收益(人民幣) .....	311	355	357
<b>餐飲收入</b>			
可用餐位總數 .....	1,023,460	1,048,078	1,074,316
客戶人均消費(人民幣) .....	125	133	130
餐位利用率 .....	144.4%	146.0%	137.4% <sup>(1)</sup>
宴會廳每平方米每年收入(人民幣) .....	14,990	18,521	21,755
宴會廳建築面積(平方米) .....	11,212	11,296	11,296

#### 附註：

- (1) 二零一一年至二零一二年餐位利用率降低主要是由於(i)二零一二年早餐餐位利用率降低，與二零一一年至二零一二年的入住率降低有關及(ii)自二零一一年九月起杭州開元名都大酒店的一組新豪華包廂開始營業，而該等豪華包廂與普通餐廳相比，餐位利用率較低，致使二零一一年至二零一二年的餐位增加。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

以下討論應與「財務資料及盈利預測－節選過往財務及經營資料」及本發售通函附錄一所載的經審計匯總財務資料及其相關附註一併閱讀。前身集團主要包括擁有及經營初步酒店物業的物業公司。於被開元產業信託收購前，物業公司為開元集團的一部分。於收購事項後，由於初步酒店物業將根據不同法律、財務及經營架構由開元產業信託擁有而非經營，故開元產業信託的業務將不會與前身集團作比較。於收購事項完成時，開元產業信託將收購初步酒店物業的擁有權權益，其詳情載於「業務及物業」一節，如附錄一經審計財務資料所載，該等擁有權權益將有別於前身集團的資產與負債。根據酒店租賃及管理協議，初步酒店物業將出租予承租人。根據酒店租賃及管理協議應付的租金包括浮動個別租金以及保證最低總金額（即基本租金）。由於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議項下的應付租金，在前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的酒店經營收益的情況下，開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於賣方所承受者。開元產業信託的成本結構亦將有別於前身集團。例如，初步酒店物業的酒店經營成本將不屬於開元產業信託的成本，因其將由承租人承擔。開元產業信託的財務資料格式及呈列方式亦將與附錄一所載前身集團的經審計財務資料不同。請參閱本發售通函「管理層對日後營運的討論及分析」一節。

### 討論及呈報基準

開元產業信託的成立旨在擁有初步酒店物業作為房地產投資信託。收購事項完成時，開元產業信託持有初步酒店物業的擁有權權益，其詳情載於本發售通函「業務及物業」一節。根據酒店租賃及管理協議，初步酒店物業將出租予承租人。根據酒店租賃及管理協議應付的租金包括浮動個別租金以及保證最低總金額（即基本租金）。鑒於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議項下的應付租金，而前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的酒店經營收益，開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於前身集團所承受者。由於開元產業信託並無經營往績，故產業信託管理人於下文就開元集團擁有及經營的前身集團過往匯總經營業績作出討論。然而，投資者務請注意，鑒於初步酒店物業將根據不同法律、財務及經營架構由開元產業信託擁有而非經營，故該等過往匯總經營業績未必能反映開元產業信託的日後表現。請參閱本發售通函「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運的討論及分析」一節。

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

前身集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度一直為初步酒店物業的實益擁有人。前身集團的經審計匯總財務資料以匯總基準呈列，以反映於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的匯總資產負債表與二零一零年、二零一一年及二零一二年的匯總業績及匯總現金流量表。前身集團的經審計匯總財務資料乃根據本發售通函附錄一所載會計政策編製，該等會計政策乃符合國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度的經審計匯總財務資料已貫徹應用相同會計政策，故財務資料的按年比較並無受相關期間會計政策的任何變動影響。

### 重大會計政策

重大會計政策指對財務狀況及經營業績呈報有重大影響，並須由管理層作出影響呈報業績的估計及判斷的會計政策。該等估計乃由管理層持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得的資料及管理層於該等情況下相信為合理的各種假設而作出。實際業績在不同假設或情況下或會有別於該等估計。下列重大會計政策於編製前身集團的匯總財務資料時須作出大量判斷及估計，且對呈列前身集團的申報業績有最重大影響。有關採用的其他主要會計政策的討論，請參閱本發售通函附錄一。

### 即期所得稅及遞延稅項

前身集團須繳納多個司法管轄區的所得稅。釐定不同司法權區的所得稅撥備需作出大量判斷。多項交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定。前身集團根據未來會否繳納額外稅項的估計確認對預期稅務審核事宜的責任。倘該等事宜的最終稅務結果與起初入賬的金額不同，則該等差額將影響稅務釐定期內的即期及遞延所得稅資產及負債。

有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產，乃於管理層認為日後可能會有應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損時確認。實際動用的結果或會不同。

### 物業、廠房及設備的可使用年期

前身集團釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期，乃根據同類性質及功能的物業、廠房及設備實際使用年期的過往經驗釐定。倘可使用年期不同於先前估計年期，則前身集團會修改折舊支銷，並會撇銷或撇減已廢棄或出售的技術上已過時或非策略資產。

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

### 影響前身集團業績的關鍵因素

#### 全球及中國經濟狀況及市場需求

前身集團的業務及財務表現與全球及中國經濟狀況密切相關。

前身集團酒店服務的客戶需求對商業及個人可支配開支水平較為敏感。全球或中國當地整體經濟狀況不佳、影響或減少旅行方式的風險、消費者信心降低及政治狀況不利所導致的消費者需求下滑會降低前身集團酒店經營收益及盈利能力。因此，消費者需求及整體業務周期會令前身集團的收益面臨大幅波動。

#### 商務及休閒旅行

客房收入的變化可用下列表現指標解釋：

- 入住率：有關期間出售的客房總晚數除以可供出售客房總晚數
- 平均每日租金（「平均每日租金」）：有關期間的客房收入總額除以出售的客房總晚數
- 可用客房收益（「可用客房收益」）：有關期間的客房收入總額除以可供出售客房總晚數或於有關期間的平均房租乘以入住率。

前身集團酒店的入住率、平均每日租金、可用客房收益及收入直接受商務及休閒旅行水平的影響，而商務及休閒旅行水平則受初步酒店物業所在地的經濟及休閒行業發展、會議及活動影響。

#### 高端宴會的消費需求及消費能力

餐飲服務收益的變化可用下列表現指標解釋：

- 可用席位總數；
- 席位使用率；
- 客戶人均消費；及
- 宴會廳每年每平方米收入。

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

前身集團的餐飲服務收入很大程度上受前身集團酒店的餐廳及宴會廳可用席位數量影響。席位的使用率、顧客平均消費支出及每年每平方米宴會廳收益受下列各項直接影響：(i)當地高端宴會的市場需求及消費能力，而該等市場需求及消費能力由當地收入水平及地方習俗推動，及(ii)前身集團的會展旅遊服務量，這會受到前身集團酒店經營所在地的經濟發展水平、前身集團的賓客接待能力及會議設施影響。

### 固定性質開支

多數與酒店營運有關的開支乃相對固定。該等開支包括若干人事費用、折舊、租金、保險及公用設施費用。由於前身集團的開支屬固定性質，前身集團的開支不會按收益增長比例增加。因此，前身集團的利潤率會隨著收益增長而增加。

開元產業信託的成本結構將有別於前身集團。例如，初步酒店物業的酒店經營成本將不屬於開元產業信託成本，因其將由承租人承擔。請參閱「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運的討論及分析」一節。

### 中國酒店行業的市場競爭激烈

初步酒店物業所處的城市面對激烈的酒店業競爭。前身集團的主要競爭對手為其他酒店運營商，特別是其他享負盛名及受歡迎品牌的主要高星級酒店連鎖集團，包括國際品牌和中國領先高星級連鎖酒店運營商。前身集團亦面對地方五星級酒店獨立擁有人或運營商的競爭。

產業信託管理人相信，前身集團雄厚的客戶基礎、卓越的品牌知名度、物業所處的黃金地段及優質服務確保其有效競爭。

### 節選收益表項目說明

#### 收入

前身集團收入包括酒店經營收益及租金收入。前身集團絕大部分收入均來自酒店經營。來自酒店經營的收入包括餐飲收入、客房收入及配套服務收入。租金收入來自出租商用空間（主要為於初步酒店物業內的購物及休閒區）。

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

酒店經營收益包括：

- 餐飲收入，來自餐廳、酒吧、客房送餐服務以及於宴會及會議室的銷售，於二零一二年、二零一一年及二零一零年分別佔收入的58.0%、57.0%及56.3%。
- 客房收入，來自出租酒店客房、電話及互聯網使用、干洗及洗衣服務以及其他客房服務，於二零一二年、二零一一年及二零一零年分別佔收入的33.8%、34.8%及35.0%。
- 配套服務收入，來自商務中心、停車、外幣兌換、休閒服務等配套客戶服務，於二零一二年、二零一一年及二零一零年分別佔收入的5.0%、4.9%及5.0%。

### 銷售成本

銷售成本主要包括使用的原材料及消耗品、僱員福利開支、折舊、公用設施及用電成本、稅項及徵稅。

餐飲銷售變動將更直接影響銷售成本。餐廳及酒吧的餐桌人流增加以及宴會與會議次數增加將使用更多原材料及消耗品(如生產、酒成本等)，並因而需要更多人手、供應品及令水電成本增加。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括營銷及促銷活動產生的開支、廣告開支及支付予銷售人員的佣金。

### 行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、服務開支、稅項及徵稅、銀行支出、差旅及交通開支以及核數師薪酬。

### 其他收入淨額

其他收入主要包括政府補貼及出售物業、廠房及設備以及上市投資中可供出售金融資產的收益。

### 融資成本淨額

融資收入包括銀行存款所產生的利息收入及其他貸款。融資成本主要包括銀行及其他借款的利息。

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

### 經營毛利

本發售通函界定的經營毛利並非按照國際財務報告準則呈列。經營毛利乃作為評估經營表現時前身集團根據國際財務報告準則所編製業績的補充。初步酒店物業於往績記錄期的經營毛利指經營溢利扣除投資收入及其他一次性收入，並加回折舊及攤銷（不包括消耗品折舊）、翻新開支、房產稅、城鎮土地使用稅、財產保險後的金額。

### 所得稅開支

年度所得稅開支包括年內即期及遞延企業所得稅。

### 香港利得稅

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，於香港註冊成立的企業須按16.5%的稅率繳納利得稅。由於前身集團於香港並無應課稅溢利，故於往績記錄期並未就香港利得稅計提撥備。

### 中國企業所得稅

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，於中國註冊成立的企業須按25%的稅率繳納所得稅。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，前身集團所有中國附屬公司須按25%的稅率繳納所得稅。

### 非控股權益

非控股權益應佔溢利指附屬公司少數股東應佔附屬公司的溢利部分。非控股權益應佔溢利佔年內溢利的百分比將根據具有少數股東的各附屬公司的溢利及根據各年度少數股東的權益每年變化。於二零一零年、二零一一年及二零一二年，前身集團的主要少數股東為29名獨立第三方，彼等共同持有蕭山賓館公司4.54%權益。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 前身集團的業績

#### 收入、毛利及經營毛利走勢

下表載列前身集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年的酒店業務收入、毛利及經營毛利。

	截至二零一二年十二月三十一日止年度							總計
	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	初步酒店物業	其他 <sup>(1)</sup>	
	(人民幣千元)							
酒店業務收入								
餐飲 .....	181,642	105,142	25,372	88,242	60,831	461,229	不適用	不適用
客房 .....	98,847	27,790	41,210	45,042	56,072	268,961	不適用	不適用
配套服務 .....	14,088	2,028	3,256	11,546	4,362	35,280	不適用	不適用
	294,577	134,960	69,838	144,830	121,265	765,470	30,059	795,529
銷售成本 .....	(199,294)	(96,223)	(49,319)	(126,130)	(82,645)	(553,611)	(205)	(553,816)
毛利 .....	95,283	38,737	20,519	18,700	38,620	211,859	29,854	241,713
銷售及營銷開支 .....	(7,678)	(3,552)	(2,862)	(2,125)	(3,391)	(19,608)	(29)	(19,637)
行政開支 .....	(15,096)	(15,688)	(9,560)	(10,933)	(8,923)	(60,200)	(12,562)	(72,762)
其他收益淨額 .....	5,426	831	995	2,355	(17)	9,590	(1,078)	8,512
經營溢利 .....	77,935	20,328	9,092	7,997	26,289	141,641	16,185	157,826
加：								
折舊及攤銷								
(不包括消耗品) .....	24,850	3,664	7,929	30,118	19,903	86,464	不適用	不適用
其他 .....	7,100	7,962	3,172	3,785	2,070	24,089	不適用	不適用
經營毛利 .....	109,885	31,954	20,193	41,900	48,262	252,194	不適用	不適用



## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	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	初步酒店物業	其他 <sup>(1)</sup>	總計
	(人民幣千元)							
酒店業務收入								
餐飲 .....	168,753	101,221	23,548	86,556	60,173	440,251	不適用	不適用
客房 .....	104,863	30,223	38,426	44,360	50,840	268,712	不適用	不適用
配套服務 .....	14,534	3,677	3,656	10,168	3,250	35,285	不適用	不適用
	288,150	135,121	65,630	141,084	114,263	744,248	28,408	772,656
銷售成本 .....	(195,861)	(97,540)	(46,320)	(129,276)	(76,997)	(545,994)	(140)	(546,134)
毛利 .....	92,289	37,581	19,310	11,808	37,266	198,254	28,268	226,522
銷售及營銷開支 .....	(7,302)	(3,088)	(2,143)	(1,865)	(3,526)	(17,924)	(1,033)	(18,957)
行政開支 .....	(16,186)	(19,117)	(8,775)	(10,070)	(8,107)	(62,255)	(13,040)	(75,295)
其他收益淨額 .....	14,666	765	897	4,503	40	20,871	292	21,163
經營溢利 .....	83,467	16,141	9,289	4,376	25,673	138,946	14,487	153,433
加：								
折舊及攤銷								
(不包括消耗品) .....	24,638	5,019	7,699	33,054	14,416	84,826	不適用	不適用
其他 .....	7,482	9,668	3,747	3,400	2,633	26,930	不適用	不適用
經營毛利 .....	115,587	30,828	20,735	40,830	42,722	250,702	不適用	不適用

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	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	初步酒店物業	其他 <sup>(1)</sup>	總計
	(人民幣千元)							
酒店業務收入								
餐飲 .....	147,261	88,699	24,299	71,859	44,699	376,817	不適用	不適用
客房 .....	91,656	29,125	41,804	37,171	34,826	234,582	不適用	不適用
配套服務 .....	13,774	3,579	3,597	8,020	2,341	31,311	不適用	不適用
	252,691	121,403	69,700	117,050	81,866	642,710	26,913	669,623
銷售成本 .....	(177,721)	(89,806)	(47,250)	(114,665)	(69,786)	(499,228)	(119)	(499,347)
毛利 .....	74,970	31,597	22,450	2,385	12,080	143,482	26,794	170,276
銷售及營銷開支 .....	(5,370)	(2,877)	(1,631)	(2,622)	(2,660)	(15,160)	(565)	(15,725)
行政開支 .....	(15,357)	(17,804)	(11,206)	(10,241)	(8,767)	(63,375)	(15,153)	(78,528)
其他收益淨額 .....	7,015	11,024	2,214	4,443	115	24,811	848	25,659
經營溢利 .....	61,258	21,940	11,827	(6,035)	768	89,758	11,924	101,682
加：								
折舊及攤銷								
(不包括消耗品) .....	25,638	5,684	7,300	31,462	16,162	86,246	不適用	不適用
其他 .....	6,590	(327)	4,734	3,378	2,108	16,483	不適用	不適用
經營毛利 .....	93,486	27,297	23,861	28,805	19,038	192,487	不適用	不適用

附註：

(1) 其他包括(i)租金收入、(ii)合併調整及(iii)浙江開元酒店的業績。

### 初步酒店物業的主要表現指標

以下為有關前身集團的業績討論，應與本發售通函附錄一所載前身集團的匯總財務資料及其隨附附註一併閱讀。

### 客房服務的主要表現指標

對於酒店業，一般以下列指標評定酒店的表現：

- 入住率：有關期間出售的客房總晚數除以可供出售客房總晚數

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

- 平均每日租金 (「平均每日租金」)：有關期間的客房收入總額除以出售的客房總晚數
- 可用客房收益 (「可用客房收益」)：有關期間的客房收入總額除以可供出售客房總晚數或於有關期間的平均房租乘以入住率。

此外，毛利率亦用於分析前身集團。

- 毛利率：毛利 (收入減銷售成本) 除以收入，一般以百分比列示

上述四種表現指標中，酒店營運商將致力盡量提高可用客房收益，因其一般亦可將毛利擴至最大。

經營酒店產生的絕大部分成本均屬固定，並不會按入住率比例而改變。酒店每天24小時，每週7天全天候營業，而所產生成本將不會隨每週、每月或每季的入住率高低而大幅改變。因此經營酒店涉及龐大固定成本，故管理層難以透過削減成本適應不利的市況，並可能於酒店市場病弱時加重對盈利造成的負面影響。

因平均房租上升而增加的可用客房收益一般僅會令有限類別的經營成本及費用增加，例如信用卡及旅遊代理佣金及其他預訂客房成本及管理及市場推廣費。另一方面，提高入住率一般需要更多資源並將導致經營成本增加，但一般僅限於清潔物料及家務員工、部分能源成本及耗損。大多數其他酒店經營成本及費用並不會按入住率比例而改變，例如接待處員工數目並不會因入住率而改變或根本不會改變。

大部分固定成本造成經營槓桿效應，據此因有利的市場環境或良好酒店管理而增加的可用客房收益將不按比例地影響經營業績，而平均房租上升對改善的經營利潤率的影響較入住率為大。大多數專業酒店營運商將因此試圖最大化可用客房收益，於市況較差時側重於入住率，而於需求殷切時側重於增加平均房租及令其滿意的入住率。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的入住率資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
杭州開元名都大酒店 .....	62.6%	66.5%	61.0%
浙江開元蕭山賓館 .....	66.7%	62.2%	59.7%
杭州千島湖開元度假村 .....	62.4%	54.1%	57.9%
寧波開元名都大酒店 .....	49.1%	56.1%	54.8%
長春開元名都大酒店 .....	62.7%	74.6%	70.6%
總計 .....	<u>60.7%</u>	<u>63.6%</u>	<u>60.8%</u>

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的平均每日租金資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣)		
杭州開元名都大酒店 .....	563	608	624
浙江開元蕭山賓館 .....	313	350	353
杭州千島湖開元度假村 .....	786	812	789
寧波開元名都大酒店 .....	512	536	557
長春開元名都大酒店 .....	452	554	647
總計 .....	<u>512</u>	<u>559</u>	<u>588</u>

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的可用客房收益資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣)		
杭州開元名都大酒店 .....	353	405	380
浙江開元蕭山賓館 .....	209	218	211
杭州千島湖開元度假村 .....	491	439	457
寧波開元名都大酒店 .....	252	301	305
長春開元名都大酒店 .....	283	414	457
總計 .....	<u>311</u>	<u>355</u>	<u>357</u>

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 餐飲服務的主要表現指標

前身集團餐飲服務收益的變化可用下列表現指標解釋：

- 可用席位總數；
- 席位使用率；
- 顧客人均消費支出；及
- 宴會廳每年每平方米收入。

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的可用席位總數資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
杭州開元名都大酒店 .....	208,050	230,478	272,776
浙江開元蕭山賓館 .....	325,580	325,580	326,472
杭州千島湖開元度假村 .....	144,540	172,280	172,752
寧波開元名都大酒店 .....	175,200	175,200	157,380
長春開元名都大酒店 .....	170,090	144,540	144,936
總計 .....	<u>1,023,460</u>	<u>1,048,078</u>	<u>1,074,316</u>

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的席位使用率資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
杭州開元名都大酒店 .....	194.1%	185.4%	149.4%
浙江開元蕭山賓館 .....	122.6%	129.9%	124.5%
杭州千島湖開元度假村 .....	139.0%	110.2%	108.3%
寧波開元名都大酒店 .....	138.4%	147.6%	168.3%
長春開元名都大酒店 .....	136.1%	159.9%	144.9%
初步酒店物業 .....	<u>144.4%</u>	<u>146.0%</u>	<u>137.4%</u>

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的顧客人均消費支出資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣)		
杭州開元名都大酒店 .....	126	133	137
浙江開元蕭山賓館 .....	138	148	143
杭州千島湖開元度假村 .....	81	82	81
寧波開元名都大酒店 .....	138	129	110
長春開元名都大酒店 .....	128	153	159
初步酒店物業 .....	<u>125</u>	<u>133</u>	<u>130</u>

下表載列有關初步酒店物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年的宴會廳每年每平方米收入資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣)		
杭州開元名都大酒店 .....	19,982	22,873	27,029
浙江開元蕭山賓館 .....	23,744	28,169	34,441
杭州千島湖開元度假村 .....	3,398	3,396	5,039
寧波開元名都大酒店 .....	15,827	24,380	27,725
長春開元名都大酒店 .....	7,895	11,830	12,402
初步酒店物業 .....	<u>14,990</u>	<u>18,521</u>	<u>21,755</u>

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 二零一二年與二零一一年對比

#### 概覽

下表載列二零一一年及二零一二年的匯總收益表明細。

	十二月三十一日		變動 (%)
	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)		
收益 .....	772,656	795,529	3.0
銷售成本 .....	(546,134)	(553,816)	1.4
毛利 .....	226,522	241,713	6.7
銷售及營銷開支 .....	(18,957)	(19,637)	3.6
行政開支 .....	(75,295)	(72,762)	(3.4)
其他收益－淨額 .....	21,163	8,512	(59.8)
經營溢利 .....	153,433	157,826	2.9
融資收入 .....	21,457	60,657	182.7
融資成本 .....	(75,661)	(104,614)	38.3
融資成本－淨額 .....	(54,204)	(43,957)	(18.9)
除所得稅前溢利 .....	99,229	113,869	14.8
所得稅開支 .....	(24,158)	(36,499)	51.1
年內溢利 .....	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>	3.1

#### 收益

收益由二零一一年的人民幣772.7百萬元增加人民幣22.9百萬元或3.0%至二零一二年的人民幣795.5百萬元。增加乃主要由於初步酒店物業的餐飲服務收入增加所致。

下表列載前身集團二零一一年及二零一二年的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)		
酒店業務收入			
客房 .....	268,712	268,961	0.1
餐飲 .....	440,251	461,229	4.8
配套服務 .....	37,792	39,589	4.8
	<u>746,755</u>	<u>769,779</u>	3.1
租金收入 .....	25,901	25,750	(0.6)
	<u>772,656</u>	<u>795,529</u>	3.0

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

下表載列前身集團於二零一一年及二零一二年的餐飲收入明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)		
餐飲總收入 .....	203,749	191,410	(6.1)
宴會廳總收入 .....	209,226	245,744	17.5
其他餐飲收入 .....	27,276	24,075	(11.7)
餐飲收入 .....	<u>440,251</u>	<u>461,229</u>	4.8

**酒店業務收入。**酒店業務收入由二零一一年的人民幣746.8百萬元增加人民幣23.0百萬元或3.1%至二零一二年的人民幣769.8百萬元。二零一一年至二零一二年客房收入增加人民幣0.2百萬元或0.1%，主要由於初步酒店物業的合併平均每日租金由二零一一年的人民幣559元增加5.2%至二零一二年的人民幣588元，但被入住率因中國整體經濟狀況不利導致旅客需求下降而由63.6%降至60.8%所抵銷。餐飲收入由二零一一年至二零一二年增加人民幣21.0百萬元或4.8%乃由於(i)宴會廳每年每平方米收入增加人民幣3,234元，原因是二零一二年(中國龍年)是舉辦婚禮的流行年度，故此婚宴增多，以及每桌十人的婚宴的最低價格上漲；及(ii)可用席位總數由二零一一年的1,048,078席增至二零一二年的1,074,316席，但被席位使用率由二零一一年的146.0%降至二零一二年的137.4%所部分抵銷，主要由於自二零一一年九月起杭州開元名都大酒店的一組新豪華包廂開始營業，該等豪華包廂與普通餐廳相比，餐位利用率較低所致。配套服務由二零一一年至二零一二年增加人民幣1.8百萬元或4.8%乃主要由於休閒服務收入增加所致，主要原因是寧波開元名都大酒店於二零一二年開始經營一處休閒設施，而該設施於二零一一年租賃予第三方租戶經營。

**租金收入。**初步酒店物業內購物及休閒區的商用單位租金收入由二零一一年的人民幣25.9百萬元輕微減少0.6%至二零一二年的人民幣25.8百萬元，主要是由於重新定位商用單位所致。租金收入於二零一一年及二零一二年分別佔收益3.4%及3.2%。



## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 銷售成本

下表列載前身集團二零一一年及二零一二年的銷售成本明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)		
已用原材料及消耗品 .....	217,955	217,119	(0.4)
僱員福利開支 .....	105,059	109,859	4.6
公共設施及電力 .....	49,994	51,743	3.5
折舊 .....	88,517	90,235	1.9
稅項及徵費 .....	43,579	43,915	0.8
其他 .....	41,030	40,945	(0.2)
銷售成本總計 .....	<u>546,134</u>	<u>553,816</u>	1.4

銷售成本由二零一一年的人民幣546.1百萬元增加人民幣7.7百萬元或1.4%至二零一二年的人民幣553.8百萬元。年內，僱員福利開支增加人民幣4.8百萬元以及公共設施及電力增加人民幣1.7百萬元與酒店營業收益增加一致。已用原材料及消耗品減少人民幣0.8百萬元乃主要由於實施中央採購及中央廚房系統所致。

### 毛利

毛利由二零一一年的人民幣226.5百萬元增至二零一二年的人民幣241.7百萬元，增幅為6.7%，乃由於收益的增速高於銷售成本的增速所致。前身集團的毛利率由二零一一年的29.3%增至二零一二年的30.4%，主要是由於(i)因實施中央採購及中央廚房系統導致銷售成本增速低於收益增速；及(ii)二零一二年更多婚宴在初步酒店物業舉辦，且二零一二年每桌十人的婚宴的最低價格上漲。婚宴的毛利率一般高於常規餐飲服務。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一一年的人民幣19.0百萬元增加人民幣0.7百萬元或3.6%至二零一二年的人民幣19.6百萬元。增加乃與年內收益增加一致。

---

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

---

### 行政開支

行政開支由二零一一年的人民幣75.3百萬元減少人民幣2.5百萬元或3.4%至二零一二年的人民幣72.8百萬元。減少乃主要由於支付予開元酒店管理的管理費用減少人民幣5.4百萬元所致。行政開支減少由稅項及徵稅增加人民幣3.7百萬元所部分抵銷，主要是由於杭州千島湖開元度假村於二零一二年不再享有房產稅優惠稅率。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由二零一一年的人民幣21.2百萬元減少人民幣12.7百萬元或59.8%至二零一二年的人民幣8.5百萬元，主要是由於二零一一年確認政府補助人民幣10.7百萬元作為杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館附近地鐵施工造成的不便或虧損的補償乃屬非經常性質。

### 融資收入

融資收入由二零一一年的人民幣21.5百萬元增加人民幣39.2百萬元或182.7%至二零一二年的人民幣60.7百萬元。融資收入增加主要是由於過去一年向關聯方作出的計息貸款增加所致。向關聯方作出的所有貸款將於上市前結清。

### 融資成本

融資成本由二零一一年的人民幣75.7百萬元增加人民幣29.0百萬元或38.3%至二零一二年的人民幣104.6百萬元。增加主要由於(i)年內銀行借款增加6.1%，(ii)二零一一年度的借款大部分於該年度下半年借出，而二零一二年的借款主要於上半年借出，及(iii)即期借款的加權平均實際利率由二零一一年度的5.92%增至二零一二年的6.63%，及非即期借款的加權平均實際利率由二零一一年度的7.06%增至二零一二年的7.22%所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一一年度的人民幣24.2百萬元增加人民幣12.3百萬元或51.1%至二零一二年的人民幣36.5百萬元。增加主要由於(i)除所得稅前溢利增加，及(ii)二零一二年向星空投資支付股息產生預扣稅人民幣7.4百萬元所致。

於二零一二年，我們的實際所得稅稅率為32.1%，而於二零一一年為24.3%。增加主要是由於在二零一二年就向星空投資支付股息產生的預扣稅人民幣7.4百萬元所致。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 年內溢利

由於上述原因，年內溢利由二零一一年的人民幣75.1百萬元增加人民幣2.3百萬元或3.1%至二零一二年的人民幣77.4百萬元。

### 非控股權益

非控股權益應佔溢利由二零一一年的人民幣0.8百萬元增加人民幣0.1百萬元或12.4%至二零一二年的人民幣0.9百萬元。有關增加主要是由於蕭山賓館公司的年內溢利增加所致。

### 二零一一年與二零一零年對比

### 概覽

下表載列二零一零年及二零一一年的匯總收益表明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一零年	二零一一年	
	(人民幣千元)		
收益 .....	669,623	772,656	15.4
銷售成本 .....	(499,347)	(546,134)	9.4
毛利 .....	170,276	226,522	33.0
銷售及營銷開支 .....	(15,725)	(18,957)	20.6
行政開支 .....	(78,528)	(75,295)	(4.1)
其他收益－淨額 .....	25,659	21,163	(17.5)
經營溢利 .....	101,682	153,433	50.9
融資收入 .....	15,805	21,457	35.8
融資成本 .....	(67,258)	(75,661)	12.5
融資成本－淨額 .....	(51,453)	(54,204)	5.3
除所得稅前溢利 .....	50,229	99,229	97.6
所得稅開支 .....	(19,843)	(24,158)	21.8
年內溢利 .....	30,386	75,071	147.1

### 收益

收益由二零一零年的人民幣669.6百萬元增加人民幣103.0百萬元或15.4%至二零一一年的人民幣772.7百萬元。增長乃主要由於初步酒店物業的客房收入增加及餐飲銷售增加均提高酒店業務收入所致。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

下表列載前身集團二零一零年及二零一一年的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一零年	二零一一年	
	(人民幣千元)		
酒店業務收入			
客房.....	234,582	268,712	14.5
餐飲.....	376,817	440,251	16.8
配套服務.....	33,661	37,792	12.3
	645,060	746,755	15.8
租金收入.....	24,563	25,901	5.4
	669,623	772,656	15.4

下表載列前身集團於二零一零年及二零一一年的餐飲收入明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一零年	二零一一年	
	(人民幣千元)		
餐飲總收入.....	185,328	203,749	9.9
宴會廳總收入.....	168,056	209,226	24.5
其他餐飲收入.....	23,433	27,276	16.4
餐飲收入.....	376,817	440,251	16.8

**酒店業務收入。**酒店業務收入由二零一零年的人民幣645.1百萬元增加人民幣101.7百萬元或15.8%至二零一一年的人民幣746.8百萬元。二零一零年至二零一一年客房收入增加人民幣34.1百萬元或14.5%，主要由於初步酒店物業的合併平均每日租金由二零一零年的人民幣512元增加9.2%至二零一一年的人民幣559元及入住率因有利市況而由60.7%微增至63.6%所致。因此，初步酒店物業的合併可用客房收入由二零一零年的人民幣311元增加14.1%至二零一一年的人民幣355元。二零一零年至二零一一年餐飲收入增加人民幣63.4百萬元或16.8%乃主要由於(i)宴會廳每年每平方米收入由二零一零年的人民幣14,990元增加人民幣3,531元至二零一一年的人民幣18,521元；及(ii)顧客人均消費支出由二零一零年的人民幣125元增至二零一一年的人民幣133元，以及可用席位總數增加、席位使用率及宴會廳面積增加所致。二零一零年至二零一一年配套服務收益增加人民幣4.1百萬元或12.3%乃與年內客房收入增加一致。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

租金收入。主要為初步酒店物業內購物及休閒區的商用地方租金收入由二零一零年的人民幣24.6百萬元增加5.4%至二零一一年的人人民幣25.9百萬元，主要由於租約以較前份租約更高的租金續簽。租金收入分別佔二零一零年及二零一一年的收入3.7%及3.4%。

### 銷售成本

下表列載前身集團二零一零年及二零一一年的銷售成本明細。

	截至十二月三十一日止年度		變動 (%)
	二零一零年	二零一一年	
	(人民幣千元)		
所用的原材料及消耗品 .....	193,022	217,955	12.9
僱員福利開支 .....	90,159	105,059	16.5
公用事業及電費 .....	46,693	49,994	7.1
折舊 .....	94,699	88,517	(6.5)
稅項及徵費 .....	35,752	43,579	21.9
其他 .....	39,022	41,030	5.1
總銷售成本 .....	<u>499,347</u>	<u>546,134</u>	9.4

銷售成本由二零一零年的人人民幣499.3百萬元增加人民幣46.8百萬元或9.4%至二零一一年的人民幣546.1百萬元。所用的原材料及消耗品增加人民幣24.9百萬元及僱員福利開支增加人民幣14.9百萬元與年內來自酒店業務的收益增加相符。稅項及徵費增加人民幣7.8百萬元乃主要由於杭州開元名都大酒店自二零一零年十二月起開始繳納城市維護建設稅及已繳納二零一零年最後一個月及二零一一年全年的城市維護建設稅。

### 毛利

毛利由二零一零年的人人民幣170.3百萬元增加33.0%至二零一一年的人民幣226.5百萬元，乃由於收益的增速高於銷售成本的增速所致。前身集團毛利率由二零一零年的25.4%增至二零一一年的29.3%，主要是由於寧波開元名都大酒店及長春開元名都大酒店的毛利增加所致。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年的人人民幣15.7百萬元增加人民幣3.3百萬元(或20.6%)至二零一一年的人民幣19.0百萬元。增加與年內收益增加一致。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 行政開支

行政開支由二零一零年的人民幣78.5百萬元減少人民幣3.2百萬元或4.1%至二零一一年的人民幣75.3百萬元。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由二零一零年的人民幣25.7百萬元減少至二零一一年的人民幣21.2百萬元，乃由於於二零一零年出售海南高速公路股份有限公司(上海股份代號：000886)的股份產生收益人民幣10.6百萬元，部分被二零一零年至二零一一年主要因作為杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館附近地鐵施工造成的不便或虧損的政府補償而導致政府補貼增加6.5百萬元所抵銷。

### 融資收入

融資收入由二零一零年的人民幣15.8百萬元增加人民幣5.7百萬元或35.8%至二零一一年的人民幣21.5百萬元。增加主要由於過去一年向關聯方作出的計息貸款增加。向關聯方作出的所有計息貸款將於上市前結算。

### 融資成本

融資成本由二零一零年的人民幣67.3百萬元增加人民幣8.4百萬元或12.5%至二零一一年的人民幣75.7百萬元。增加主要由於年內銀行借款增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一零年的人民幣19.8百萬元增加人民幣4.3百萬元或21.8%至二零一一年的人民幣24.2百萬元。增加主要由於除所得稅前溢利增加所致。

於二零一一年，我們的實際所得稅稅率為24.3%，而於二零一零年為39.5%。有關減少主要是由於二零一零年的未確認稅項虧損人民幣6.4百萬元所致。

### 年內溢利

由於上述原因，年內溢利由二零一零年的人民幣30.4百萬元增加人民幣44.7百萬元或147.1%至二零一一年的人民幣75.1百萬元。

### 非控股權益

非控股權益應佔溢利由二零一零年的人民幣1.0百萬元減少人民幣0.2百萬元或17.4%至二零一一年的人民幣0.8百萬元。有關減少主要是由於蕭山賓館公司於二零一零年出售海南高速公路股份有限公司(上海股份代號：000886)的股份錄得收益人民幣10.6百萬元(其性質為非經常性)所致。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 流動資金及資本資源

於回顧期間，前身集團的主要資金來源包括其經營活動產生的現金以及銀行及其他借款。

### 現金流量

下表呈列來自前身集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年的綜合現金流量表的節選現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
經營活動產生現金淨額 .....	130,240	150,874	239,329
投資活動產生／(所用) 現金淨額 .....	357,449	(486,853)	(320,056)
融資活動(所用)／產生現金淨額 .....	(466,847)	362,890	389,451
現金及現金等價物增加淨額 .....	<u>20,842</u>	<u>26,911</u>	<u>308,724</u>

### 經營活動所得現金流量

經營活動產生現金淨額由二零一一年的人民幣150.9百萬元增加58.6%至二零一二年的人民幣239.3百萬元。收益由二零一一年的人民幣772.7百萬元增加3.0%至二零一二年的人民幣795.5百萬元，而銷售成本及開支(經扣折舊及攤銷)由二零一一年的人民幣548.5百萬元略微增加0.8%至二零一二年的人民幣552.7百萬元。二零一二年經營活動產生的現金淨額增加亦由於貿易及其他應付款項及遞延收益於二零一二年增加人民幣132.5百萬元，而二零一一年則減少人民幣0.2百萬元。經營活動產生的現金增加由(i)已付利息由二零一一年的人民幣77.6百萬元增加34.4%至二零一二年的人民幣104.3百萬元，(ii)於二零一二年就應付票據抵押的受限制現金增加人民幣9.8百萬元，而二零一一年則減少人民幣3.1百萬元，及(iii)於二零一二年應付關聯方款項減少人民幣5.0百萬元，而二零一一年則增加人民幣3.8百萬元所抵銷。

經營活動產生現金淨額由二零一零年的人民幣130.2百萬元增加15.8%至二零一一年的人民幣150.9百萬元。收益由二零一零年的人民幣669.6百萬元增加15.4%至二零一一年的人民幣772.7百萬元，而銷售成本及開支(經扣除折舊及攤銷)由二零一零年的人民幣495.0百萬元略微增加10.8%至二零一一年的人民幣548.5百萬元。二零一一年經營業務產生的現金淨額增加亦由於(i)與二零一零年增加人民幣1.6百萬元相比，於二零一一年就應付票據抵押的受限制現金減少人民幣3.1百萬元，及(ii)與二零一零年增加人民幣3.0百萬元相比，於二零一一年應付關聯方款項增加人民幣3.8百萬元所致。經營活動產生的現金增加由(i)已付利息由二零一零年的人民幣63.9百萬元增加21.4%至二零一一年的人民幣77.6百萬元及(ii)已付所得稅由二零一零年的人民幣16.1百萬元增加43.5%至二零一一年的人民幣23.1百萬元所抵銷。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 投資活動所得現金流量

於二零一二年，投資活動所用現金淨額為人民幣320.1百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款增加人民幣355.2百萬元，主要原因是應收開元旅業及開元酒店管理款項人民幣453.2百萬元以及北京歌華開元及北京開元名都償付應收款項人民幣98.7百萬元，及(ii)購買主要用於翻新長春開元名都大酒店及寧波開元名都大酒店的物業、廠房及設備人民幣42.5百萬元所致，部分由來自關聯方的利息收入人民幣77.6百萬元抵銷。

於二零一一年，投資活動所用現金淨額為人民幣486.9百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款增加人民幣443.5百萬元，主要原因是應收開元旅業集團款項人民幣409.9百萬元及(ii)購買主要用於翻新長春開元名都大酒店及寧波開元名都大酒店的物業、廠房及設備人民幣70.9百萬元所致，部分由來自關聯方的利息收入人民幣25.4百萬元抵銷。

於二零一零年，投資活動產生現金淨額為人民幣357.4百萬元，主要由於(i)應收關聯方貸款減少人民幣366.0百萬元，主要原因是北京開元名都償付應收款項人民幣299.5百萬元及(ii)出售可供出售金融資產所得款項人民幣13.9百萬元所致，部分由購買主要用於翻新酒店的物業、廠房及設備人民幣22.3百萬元抵銷。

### 融資活動所得現金流量

於二零一二年，融資活動產生的現金淨額為人民幣389.5百萬元，主要由於(i)來自借款的收益人民幣974.5百萬元，(ii)控股股東向附屬公司注資人民幣250.5百萬元及(iii)就借款抵押的受限制現金變動人民幣200.0百萬元，部分被(i)償還借款人民幣888.5百萬元及(ii)應付關聯方貸款變動人民幣146.5百萬元所抵銷。

於二零一一年，融資活動產生的現金淨額為人民幣362.9百萬元，主要由於(i)來自借款的收益人民幣1,103.8百萬元部分被(i)償還借款人民幣617.7百萬元抵銷及(ii)就借款抵押的受限制現金人民幣200.0百萬元變動所致。

於二零一零年，融資活動所用現金淨額為人民幣466.8百萬元，主要由於償還借款人民幣957.6百萬元部分被來自借款的所得款項人民幣474.5百萬元抵銷。

### 受限制現金

前身集團的受限制現金包括銀行借款協議下的保證金及於單獨儲備賬戶內持有將就發出貿易融資(如應付票據及銀行擔保)而抵押予銀行的保證金，所有該等受限制現金將於上



## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

市前償還相關銀行借款或貿易融資時解除，惟將在上市後一個月內解除的人民幣150,000元除外。產業信託管理人認為，受限制現金結餘(包括日後向基金單位持有人作出的分派)將不會對開元產業信託產生重大影響。

### 合約責任

前身集團的資本需求主要包括償債及有關翻新及升級酒店的擴充支出，由經營業務所得現金流量及自銀行及其他借款收取的所得款項淨額撥付。

誠如本發售通函其他章節所載(包括於「財務資料及盈利預測—管理層對未來業務的討論及分析」一節所載者)，於收購事項及本次發售後，開元產業信託將擁有不同承擔及開支。

### 債項

前身集團的債項過往包括銀行借款。

前身集團於所示日期的計息借款載列於下表。

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
<b>非即期</b>			
銀行借款 .....	857,900	1,104,700	1,290,000
減：非即期借款的即期部分 .....	(153,200)	(263,200)	(210,000)
	<u>704,700</u>	<u>841,500</u>	<u>1,080,000</u>
<b>即期</b>			
銀行借款 .....	74,500	313,800	214,500
非即期借款的即期部分 .....	153,200	263,200	210,000
即期計息借款總額 .....	<u>227,700</u>	<u>577,000</u>	<u>424,500</u>
計息借款總額 .....	<u>932,400</u>	<u>1,418,500</u>	<u>1,504,500</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，前身集團的所有借款均以人民幣計值，均借自國內銀行。所有借款均由物業、廠房及設備、土地使用權、定期存款及銀行按金抵押，而部分借款則由關聯方提供進一步擔保。關聯方提供的擔保將於上市前

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

解除。除(i)浙江開元酒店於二零一三年四月發行的人民幣250.0百萬元短期公司債券將於二零一四年四月到期時以境內貸款融資人民幣250.0百萬元償清，及(ii)浙江開元酒店的現有債項人民幣50.0百萬元將於上市後以最多人民幣50.0百萬元的境內貸款融資償清外，前身集團的所有借款將於上市前償還。有關浙江開元酒店於二零一三年四月所發行短期公司債券的進一步詳情，請參閱「管理層對日後營運的財務狀況及業績的討論及分析－債項」一節。有關該等境內貸款融資的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣20.3百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣68.3百萬元的土地使用權分別作為前身集團借款的抵押品予以抵押。由二零一一年的人人民幣20.3百萬元增至二零一二年的人民幣68.3百萬元，主要由於長春開元名都大酒店的賬面值為人民幣49.6百萬元的土地使用權於二零一二年二月首次用作抵押品。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣512,000元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元的土地使用權分別作為開元旅業及開元酒店管理借款的抵押品予以抵押。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣494.5百萬元、人民幣523.8百萬元及人民幣512.3百萬元的樓宇及設施已作為前身集團借款的抵押品予以抵押。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣125.3百萬元、人民幣152.4百萬元及人民幣162.7百萬元的樓宇及設施已作為開元旅業及開元酒店管理的借款的抵押品予以抵押。於本發售通函日期，由物業公司提供擔保及抵押的所有借款均已償還，而所有擔保及抵押均已解除。

下表載列前身集團於所示日期的計息借款總額的到期狀況。

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
<b>須予償還借款</b>			
於要求時或於一年內 .....	227,700	577,000	424,500
一至兩年 .....	223,200	183,200	380,000
兩至三年 .....	113,200	168,300	260,000
三至五年 .....	178,300	400,000	390,000
五年以上 .....	190,000	90,000	50,000
計息借款總額 .....	<u>932,400</u>	<u>1,418,500</u>	<u>1,504,500</u>

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

前身集團於各資產負債表日期的即期及非即期借款的加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
借款－即期 .....	5.13%	5.92%	6.63%
借款－非即期 .....	5.87%	7.06%	7.22%

### 於二零一三年四月三十日的債項

於二零一三年四月三十日，借款約達人民幣250百萬元，為由浙江開元酒店於二零一三年四月發行的短期企業債券人民幣250百萬元，須於二零一四年四月悉數償還。

### 貿易及其他應付款項及遞延收益

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，前身集團的貿易及其他應付款項及遞延收益分別為人民幣227.8百萬元、人民幣201.7百萬元及人民幣316.2百萬元，主要包括應付票據、貿易應付款項、其他應付款項、應付員工薪金及福利、會員卡及其他按金、遞延收益及應計稅項(所得稅除外)。貿易及其他應付款項由二零一一年至二零一二年增加人民幣114.5百萬元主要是由於二零一二年白金禮品卡按金增加人民幣97.9百萬元及白金禮品卡遞延收益增加人民幣9.0百萬元。由二零一二年九月至二零一三年二月止期間，前身集團向其若干高消費客戶提供白金禮品卡安排，旨在挽留該等主要客戶及與其他競爭對手有效競爭。根據有關安排，各客戶向前身集團支付按金最少人民幣500,000元，而有關按金將於付款後一年內悉數退還予客戶。作為有關按金的交換，前身集團將向各客戶提供20%按金價值的免費酒店服務。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貿易應付款分別為人民幣94.4百萬元、人民幣72.1百萬元及人民幣65.6百萬元。貿易應付款由二零一零年至二零一一年減少人民幣22.3百萬元主要由於於二零一一年支付人民幣12.1百萬元的施工費用，用以長春開元名都大酒店的翻新工程。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，其他應付款分別為人民幣23.5百萬元、人民幣21.6百萬元及人民幣26.3百萬元，主要包括應計開支及按金。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，會員卡(主要包括會員卡按金)分別為人民幣70.9百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣84.3百萬元。二零零五年，鑒於企業客戶人數及消費額不斷增加，開元集團推出預付會員卡與開元金級會員卡。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，所有貿易及其他應付款項及遞延收益均以人民幣計值。有關客戶忠誠度計劃以及白金禮品卡及會員卡遞延收益的所有責任均由開元酒店管理管理及承擔，並不構成開元產業信託的責任。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元)		
貿易應付款項			
– 90天內 .....	61,982	40,225	51,523
– 90天以上360天以內 .....	3,077	14,820	11,317
– 360天以上720天以內 .....	2,825	7,044	493
– 720天以上 .....	26,506	10,038	2,304
	94,390	72,127	65,637
	94,390	72,127	65,637

### 資本開支

前身集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年各年產生的資本開支(主要包括物業、廠房及設備添置及無形資產)分別為人民幣18.4百萬元、人民幣47.2百萬元及人民幣24.3百萬元。除酒店家具及設備的正常更換外，該等開支亦包括有關翻新及升級酒店客房及食肆、翻新酒店大堂及其他公共區域、新食肆開張、閉路電視的更換工程及升級、通風、空調、水管及排水系統以及消防改建工程產生的款項。

### 轉出資產及負債

於上市前，浙江開元酒店及物業公司將所有並非其經營所需的資產及所有酒店管理及經營相關的業務(包括所有可轉讓負債及合約責任)轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司。

截至二零一二年十二月三十一日，前身集團擁有人民幣114.0百萬元的酒店經營資產。有關資產將於上市前根據以截至二零一三年六月十五日的賬面淨值計算的總代價轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司。

截至二零一二年十二月三十一日，前身集團擁有人民幣291.1百萬元的酒店經營負債。於上市前已保留應付票據、應付建設項目款項、應付利息及應計稅項(所得稅及即期稅項除外)，並將所有其他貿易及應付款項及遞延收入轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司，總代價按截至二零一三年六月十五的賬面淨值計算。

進一步詳情請參閱本發售通函「開元產業信託的重組、架構及組織」及「主境內重組協議」兩節。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 最新發展

根據摘錄自OPERA及INFRASYS操作系統及物業公司的企業資源規劃系統(多數公司一般用作記錄其經營數據)的數據，於二零一三年首四個月，初步酒店物業的營運表現有所倒退。與二零一二年同期作比較，初步酒店物業的平均每日租金由人民幣575元降至人民幣559元、平均入住率由58.7%降至53.2%、餐位利用率由138.1%降至128.7%、客戶人均消費由人民幣137元降至人民幣118元，以及宴會廳每天每平方米收入由人民幣66元降至人民幣55元。儘管產業信託管理人認為該等跌幅與中國酒店業近期整體表現回落一致，此乃主要因為(i)二零一二年第四季及二零一三年第一季中國整體經濟放緩，(ii)中國政府近期致力控制政府於高端餐飲服務的開支，(iii)於二零一三年四月中國多個省份爆發人類感染H7N9禽流感病毒所致，惟二零一三年第一季的表現表示初步酒店物業的業務嚴重轉差。因此，產業信託管理人認為，業務轉差導致前身集團自二零一二年十二月三十一日後的財務及貿易狀況和前景出現重大不利變動。

二零一三年五月，初步酒店物業的營運表現呈溫和復蘇跡象，此乃因為受到若干因素支持，包括管理層竭力提高私人企業的需求，以補充政府開支，無論如何政府開支於初步酒店物業的餐飲服務收入中所佔百分比普遍不多。此外，人類感染H7N9禽流感病毒對中國經濟的影響程度似乎有所減退。隨著人類感染禽流感個案數目下跌，上海、浙江、江蘇和山東等地省市政府已撤銷應對近期爆發H7N9禽流感採取的緊急措施。於二零一三年五月，與二零一二年五月相比，以及根據摘錄自OPERA及INFRASYS操作系統及物業公司的企業資源規劃系統的數據，餐位利用率由120.0%升至126.9%。然而，同期的平均入住率由56.3%輕微下降至55.6%，每日租金由人民幣581元下降至人民幣563元，客戶人均消費由人民幣131元下降至人民幣110元，以及宴會廳每日每平方米收入由人民幣66元下降至人民幣63元。儘管該等營運數據的變動，產業信託管理人對初步酒店物業將可繼續受惠於中國酒店業的增長潛力表示樂觀。產業信託管理人相信，由於初步酒店物業座落於多間大型私營企業總部所在地區，在企業開支及企業會議與大型會議場地需求的推動下，初步酒店物業將可繼續呈現增長勢頭。

### 有關市場風險的定量及定性披露

前身集團的金融工具產生的主要風險為價格風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。於回顧期間，前身集團未使用任何衍生工具或其他工具用於對沖。前身集團並無持有或發行衍生金融工具用作交易。前身集團的董事已審閱及協定管理各風險的政策，概要如下：

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

**價格風險。**前身集團並不面臨商品價格風險。前身集團的上市股本證券的表現受到密切監控。

**利率風險。**前身集團面臨的市場利率變動風險主要與借款、現金及現金等價物、受限制現金及計息應收款項有關。按浮動利率取得的借款、現金及現金等價物、受限制現金及計息應收款項使前身集團面臨現金流利率風險。按固定利率取得的借款、現金及現金等價物、受限制現金及計息應收款項使前身集團面臨公平值利率風險。前身集團並無對沖現金流或公平值利率風險。借款及應收關連方款項的利率及還款期限於本發售通函附錄一中披露。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，倘若利率上調或下調0.25%，則各年度淨利潤將分別減少或增加人民幣1.8百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.3百萬元。當金融工具的利率變動時，前身集團的未來現金流公平值將會變動。

前身集團的主要往來銀行為重要金融機構，包括但不限於中國工商銀行、中國農業銀行、交通銀行及東亞銀行。

**外匯風險。**前身集團以人民幣收取絕大部分銷售所得款項，而人民幣不能自由兌換成其他貨幣。前身集團的資產及負債均以人民幣計值。外匯浮動對前身集團僅有輕微影響。於二零零五年，中國政府改變其人民幣政策，容許人民幣隨一攬子外幣在可控制範圍內浮動。前身集團目前並無使用任何外匯遠期合約對沖其面臨的外匯風險。然而，匯率波動一般會對我們的資產淨值、盈利及所宣派的任何股息換算或兌換為港元的價值造成不利影響。

美元與人民幣之間的匯率上升或下降5%對前身集團的損益並無重大影響，對其股本亦無影響。

開元產業信託來自其資產的收入及利潤以人民幣列值，但對基金單位持有人作出的分派將須遵守適用法律及監管規定，以港元宣派並以港元列值。二零零五年五月，香港金管局將已沿用22年之久的交易區間擴大，匯率範圍自原來的7.80港元兌1美元擴大至7.75港元至7.85港元兌1美元。產業信託管理人認為開元產業信託的外匯風險不大。

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

例如，假設前身集團於二零一二年十二月三十一日將一筆以人民幣列值的現金結餘1.0百萬元分別按1.00元兌人民幣6.2301元的匯率及1.00元兌人民幣0.8015元的匯率兌換為美元及港元，於二零一二年十二月三十一日，該筆現金結餘分別為人民幣6.23百萬元及人民幣0.80百萬元。假設人民幣兌美元或港元進一步升值1%，於二零一二年十二月三十一日，該筆現金結餘將減少至人民幣6.16百萬元及人民幣0.79百萬元。

**信貸風險。**於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，所有現金及現金等價物(包括受限制現金)均存放於前身集團的董事認為信貸質素較高的中國主要金融機構。

前身集團已制定政策確保向具有合適信貸記錄的客戶提供服務及銷售物業，而前身集團亦會評估客戶的信貸信譽及財力以及考慮客戶過去的交易及銷量。根據歷史付款記錄、逾期時間長短、債務人的財力及是否曾發生任何貿易糾紛的情況，前身集團的管理層就貿易及其他應收款項的可收回性定期作出共同評估及個別評估。

**流動資金風險。**前身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前身集團的流動資金儲備的滾動預測(包括未提取的銀行融資)以及現金及現金等價物。前身集團預期通過內部產生的經營現金流及金融機構的借款為未來的現金流需求提供資金。

下表按照由二零一二年十二月三十一日至合約到期日的剩餘期間的有關到期組別分析前身集團將以淨額基準結算的金融負債。表內披露的金額乃訂約未貼現現金流。

	於二零一二年十二月三十一日				
	不到1年	1至2年	2至3年	3年以上	總計
			(人民幣千元)		
借款 .....	424,500	380,000	260,000	440,000	1,504,500
借款應付利息 .....	91,635	74,912	66,397	62,984	295,928
貿易及其他應付款項 .....	253,750	—	—	—	253,750
	<u>769,885</u>	<u>454,912</u>	<u>326,397</u>	<u>502,984</u>	<u>2,054,178</u>

## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

資本風險管理。前身集團管理資本的目標乃保障其能繼續營運，為其股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，前身集團可能會調整支付予其股東的股息金額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，前身集團根據其資本負債比率監察資本。該比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款(包括匯總資產負債表列示的「流動及非流動借款」)減去現金及現金等價物。總資本按權益另加債務淨額計算。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(人民幣千元，資本負債比率除外)		
總借款.....	932,400	1,418,500	1,504,500
減：現金及現金等價物.....	(73,987)	(100,898)	(409,622)
債務淨額.....	858,413	1,317,602	1,094,878
總權益.....	724,043	806,600	1,135,020
總資本.....	1,582,456	2,124,202	2,229,898
資本負債比率.....	54%	62%	49%

### 資產負債表外安排

前身集團並無發行在外的衍生金融工具或資產負債表外擔保。於日常業務過程中，前身集團訂立經營租約承擔、資本承擔及其他合約責任。該等交易已根據本發售通函附錄一載列的符合國際財務報告準則的會計政策於前身集團的匯總財務資料披露。

於二零一二年十二月三十一日，除於本發售通函內所載者外，前身集團並無訂立任何資產負債表外安排。



## 管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析

### 估值對賬

下表載列於二零一二年十二月三十一日會計師報告所述的開元產業信託的初步酒店物業價值與本發售通函附錄四物業估值的對賬。

	人民幣千元
於二零一三年三月三十一日的初步酒店物業估值(載於本發售通函附錄四物業估值) .....	4,410,000
於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	
物業、廠房及設備(附註(1)) .....	1,189,730
土地使用權(附註(2)) .....	72,605
總計 .....	1,262,335
二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日之間的變動(未經審計) .....	(49,534)
於二零一三年三月三十一日的賬面淨值(未經審計) .....	1,212,801
賬面淨值與初步酒店物業公平值的估值盈餘及差額(未計企業所得稅) .....	3,197,199
	<u>4,410,000</u>

#### 附註：

- (1) 物業、廠房及設備按成本減累計折舊列賬。固定資產約人民幣19,914,571元包括：(i)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的員工宿舍樓及(ii)浙江開元酒店的設備，不計入本發售通函附錄四的估值內，因此亦排除在此對賬之外。
- (2) 土地及相關成本按成本減累計攤銷列賬。

物業的賬面淨值及公平值的重估盈餘及差額(未計企業所得稅)人民幣3,197.2百萬元相當於初步酒店物業賬面淨值與公平值之間的差額。於二零一二年十二月三十一日，初步酒店物業乃入賬列為SPV(BVI)的物業、廠房及設備，並以賬面淨值列賬。開元產業信託收購前身集團完成後，物業公司將不再經營其酒店業務，並以租賃初步酒店物業方式從事酒店物業租金業務。因此，初步酒店物業乃重新分類為投資物業，其後將以公平值列賬。有關公平值乃參考本發售通函附錄四所載由獨立物業估值師於二零一三年三月三十一日作出的公平市場估值。

## 管理層對日後營運的討論及分析

於收購事項後，由於初步酒店物業將根據不同法律、財務及經營架構由開元產業信託擁有而非經營，故開元產業信託的業務將不可與前身集團作比較。

因此，編製以下討論旨在協助投資者評估可能影響開元產業信託日後經營業績的因素。該等陳述帶有不確定因素及假設，於任何情況下在本文收錄該等資料不應視為產業信託管理人、受託人、包銷商或任何其他人士就有關假設的準確性作出的表述、保證或預測。

產業信託管理人認為假設屬合理。

謹此提醒投資者不應過度倚賴該等僅述及截至本發售通函日期情況的前瞻性陳述。

### 背景

載於本發售通函附錄一的前身集團經審計匯總財務資料以及其他過往財務資料，乃由組成前身集團各公司的董事按前身集團的過往經營編製而成。

於全球發售完成後，開元產業信託將已經與賣方訂立一份買賣協議，以收購初步酒店物業。初步酒店物業將根據酒店租賃及管理協議出租予承租人。各份酒店租賃及管理協議的初步年期由上市日期起為期十年，並設有再續期十年的選擇權，可由產業信託管理人全權酌情行使。酒店租賃及管理協議下應付的租金包括有保證最低總金額（即基本租金）的個別浮動租金。浮動個別租金令基金單位持有人得以分佔初步酒店物業收益及經營毛利的增加部分。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

於收購事項後，開元產業信託的業務將不可與前身集團作比較。因此，編製以下討論旨在協助投資者評估可能影響開元產業信託日後向基金單位持有人作出分派水平的因素。

鑒於開元產業信託的主要收益來源將為酒店租賃及管理協議下應付的租金，而預期該等租金將由其附屬公司以股息上繳，故在前身集團的主要收益來源為初步酒店物業的業務收入情況下，開元產業信託所承受初步酒店物業的經營業績風險將遠低於賣方所承受者。另一方面，由於浮動個別租金將按經營收益總額的20%加上經營毛利的34%計算，故開元產業信託將不會獲得來自初步酒店物業業務的全部增加部分。

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

開元產業信託的成本結構亦將不同於前身集團。例如初步酒店物業的酒店經營成本將不屬於開元產業信託的成本，因其將由承租人承擔。此外，若干成本，例如產業信託管理人及受託人費用，以往並非前身集團的成本，日後將為開元產業信託的成本。

開元產業信託的財務資料格式及呈列方式亦將有別於附錄一所載前身集團經審計財務資料者。

### 開元產業信託採納的重大會計政策

重大會計政策乃指預期對財務狀況及經營業績的呈報有重大影響，並須由管理層作出對呈報業績有影響的估計及判斷。該等估計乃由管理層持續作出評估，並根據過往經驗、現時可得的資料及管理層認為於該等情況下合理的各種假設而作出。實際業績或有別於不同假設或情況下的估計。由於開元產業信託的法律、財務及經營架構與前身集團的業務有所不同，故開元產業信託將採納在若干方面與編製前身集團的經審計財務報表所採用者有別的若干會計處理方法。由於開元產業信託訂立酒店租賃及管理協議及融資協議，故根據信託契約的條文，產業信託管理人預期將採納下列其預料於編製開元產業信託的綜合財務報表時須作出重大判斷及估計，並對開元產業信託業績的呈報具最重大影響的重大會計政策。倘開元產業信託業務日後出現任何變動，包括酒店租賃及管理協議的任何終止或不予續期或可能根據不同經營安排收購額外酒店物業，則開元產業信託或須採納可能與編製前身集團的匯總財務報表所採用者類似的不同或額外重大會計政策。

除下文所載有關投資物業的會計政策外，開元產業信託擬採納的會計政策將與本發售通函「財務資料及盈利預測－管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析」一節所載前身集團所採納者相同。

### 投資物業

開元產業信託將予收購並持有作賺取租金收入用途的初步酒店物業將列作投資物業。投資物業主要包括持作賺取長期租金收入或用於資本升值或兩者兼有且並非由本集團佔用的租賃土地及樓宇。投資物業亦包括在建物業或開發用作日後投資物業的物業。倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地入賬列為投資物業。在此等情況下，有關經營租賃如同融資租賃般入賬。

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

開元產業信託將初步按已收購投資物業的公平值經參考獨立專業估值後確認該等已收購投資物業。初步確認後，投資物業將按公平值（一般為於其後結算日現有用途的公開市值）根據獨立估值師進行的年度專業估值列賬。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃於其產生年度計入收益表。倘投資物業報廢或被出售，則報廢或出售的收益或虧損將於報廢或出售的年度在收益表中確認。

### 影響開元產業信託業績的因素

#### 酒店租賃及管理協議

開元產業信託將收取包括有保證最低總金額（即基本租金）的浮動個別租金在內的租金收入。開元產業信託可能收取的浮動個別租金金額視乎初步酒店物業的經營業績而定。請參閱下文「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運的討論及分析－未來主要收益表項目的討論－收益」。

#### 影響酒店營運的其他因素

開元產業信託租金收入的浮動個別租金部分乃視乎初步酒店物業的經營業績而定，而初步酒店物業的經營業績則受各項影響整體酒店業的因素影響。有關該等因素如何影響初步酒店物業的討論可參閱上文「財務資料及盈利預測－管理層對前身集團財務狀況及業績的討論及分析－影響前身集團業績的因素」。

初步酒店物業過去曾經歷酒店業常見的季節性差異。杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館及寧波開元名都大酒店一般於每個歷年第四季的收入最高，主要因為第四季乃舉行公司年會、婚禮及其他慶祝活動的旺季，從而帶動對酒店房間、會展旅遊以及餐飲服務需求上升。杭州千島湖開元度假村一般於每年七月及八月的收入最高，乃由於暑假期間休閒旅客需求增加。長春開元名都大酒店一般於第三季的收入最高，乃由於中國－東北亞博覽會於每年九月舉辦，吸引大量商務旅客到訪長春。第三季亦為休閒遊客前往知名的長白山景區的旺季，帶動對長春酒店客房的需求上升。然而，此項季節性因素預期不會導致開元產業信託有關初步酒店物業的收益波動，原因為已設定基本租金，並由開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議作出擔保。

### 房地產估值

開元產業信託將採納國際會計準則所規定公平值模式，將初步酒店物業列為投資物業並以公平值列賬，而其可反映於有關結算日的市況。因此，初步酒店物業公平值變動產生的盈虧將於有關期間的收益表反映。請參閱上文「財務資料及盈利預測－管理層對日後營運的討論及分析－開元產業信託採納的重大會計政策－投資物業」。

### 未來主要收益表項目的討論

由於開元產業信託訂立酒店租賃及管理協議及融資協議，故根據信託契約的條款，預期開元產業信託的未來收益表將大致採用下文所述格式。

倘開元產業信託業務日後有任何變動，包括酒店租賃及管理協議終止或不予續期或可能根據不同經營安排收購額外酒店物業，則開元產業信託收益表的架構及組成以及個別收入及開支項目可能有變。例如，倘無租賃安排，開元產業信託可能直接承受經營其酒店物業的風險及回報。於該等情況下，開元產業信託的收益表可能載有與前身集團過往匯總財務報表所載者類似的項目。

### 收益

#### 租金收入

開元產業信託將租賃初步酒店物業予承租人，其將為開元產業信託提供一項預定基本收入來源(透過基本租金)及於上市日期起計十年期間的潛在增加部分的溢利分配安排(透過浮動個別租金)。其他詳情請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

因此，開元產業信託的收益來源將與前身集團完全不同，因前身集團的主要收益來源為經營初步酒店物業所得的收入，而倘訂有酒店租賃及管理協議，開元產業信託將不會經營初步酒店物業。

然而，初步酒店物業的日後經營業績可能影響承租人履行其根據酒店租賃及管理協議應盡責任的能力及開元產業信託的收益。

### (i) 基本租金

於主酒店租賃及管理協議開始起首五個年度，開元酒店管理須保證每年基本租金總額為人民幣216百萬元（就二零一三年而言，將由上市日期至二零一三年十二月三十一日按比例計算）。

於酒店租賃及管理協議的第六至第十個年度（「後續期間」），期間每年的基本租金將為將由浙江開元酒店及開元酒店管理共同委任的獨立專業物業估值師釐定的市場基本租金。獨立專業物業估值師須於該期間每個年度開始前最少七個月前委任，而承租人須承擔委任獨立專業物業估值師的費用及開支。倘經該獨立專業物業估值師釐定的市場基本租金低於首四個年度（即「首四個年度參考平均租金」）自初步酒店物業承租人收取的平均年租金的85%，則初步酒店物業於後續期間每個年度的基本租金將為首四個年度參考平均租金的85%，而非市場基本租金。鑒於就酒店租賃及管理協議年期的首四年各年自承租人收取的年租金最低額為人民幣216百萬元（即首四年的基本租金），第六至第十年度的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元（即首四年的基本租金的85%）。除釐定市場基本租金外，獨立專業估值師亦將於每個年度開始前釐定後續期間內每個年度的市場租金方案。於釐定市場租金方案時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值，該市場租值將構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準，而其他元素包括個別租金的金額或計算方法、所需的抵押按金金額（不得低於人民幣20百萬元，即第一至第五個年度的抵押按金金額），以及將由中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額（不得低於後續期間各相關年度的基本租金）。倘開元酒店管理未能取得上述由中國持牌銀行簽發的不可撤銷擔保，則須於該期間每個年度開始前十個營業日支付的抵押按金金額，須調整至所釐定的基金租金另加由獨立專業物業估值師釐定的該年度所需抵押按金。後續期間各年度的抵押按金將存放於出租人直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。

### (ii) 個別租金

酒店租賃及管理協議規定承租人須支付浮動個別租金，金額按各初步酒店物業經營總收益的20%加上經營毛利的34%計算。

### 經營開支

開元產業信託的成本結構亦將在若干重大方面與前身集團的成本結構不同。

特別是初步酒店物業的酒店經營成本將不會計入開元產業信託的賬目，因其將由承租人承擔。此外，若干成本(如下文詳述的產業信託管理人及受託人費用，以往並非前身集團的成本)日後就開元產業信託的賬目而言將屬於成本。

### 產業信託管理人費用

#### (i) 基本費用

開元產業信託將向產業信託管理人支付基本費用，現時為按存託財產價值每年0.3%，上限為每年0.3%，該費用須每月計算，金額相等於存託財產價值的適用百分比乘以應計基本費用的適用月份的日數除以365，可於年底時作出調整，其他詳情載於「架構及管理－產業信託管理人」一節。

#### (ii) 浮動費用

開元產業信託的直接成本亦將計入產業信託管理人的浮動費用。根據信託契約，產業信託管理人將就每項房地產按物業收入淨額現時每年4.0%收取浮動費用，上限為4%。

#### (iii) 以基金單位方式付款

自上市日期至二零一四年十二月三十一日，在信託契約及證監會授出的相關豁免容許的情況下，基本費用及浮動費用須以基金單位形式支付予產業信託管理人。於二零一四年十二月三十一日後，基本費用及浮動費用須以現金及／或基金單位(按產業信託管理人所選擇)形式支付予產業信託管理人。

向產業信託管理人發行基金單位作為其所有或部分報酬將導致對基金單位持有人的攤薄，包括每基金單位分派的數額。基本費用及浮動費用(不論以現金或以基金單位方式支付)將視為於開元產業信託收益表的開支項目。倘基本費用及浮動費用以基金單位方式支付，其總額將加回作為調整額，以供分派。有關該等安排的其他資料，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

### (iv) 收購費用及撤資變現費用

產業信託管理人將有權收取一筆收購費用，其數額不多於開元產業信託向開元集團所收購土地的形式任何房地產收購價的0.5%，且亦將有權收取一筆收購費用，其數額不多於開元產業信託從開元集團以外的第三方所收購土地的形式任何房地產的收購價的1%。產業信託管理人將獲支付收購費用，支付方式可為現金，或按產業信託管理人所選擇並經基金單位持有人以普通決議案事先批准的情況下，全部以基金單位的方式或部分以現金及部分以基金單位的方式支付。

此外，產業信託管理人將有權收取一筆撤資變現費用，其數額不多於開元產業信託銷售或撤銷投資的土地形式的任何房地產售價的0.5%。產業信託管理人將獲支付撤資變現費用，支付方式可為現金，或按產業信託管理人所選擇並經基金單位持有人以普通決議案事先批准的情況下，全部以基金單位的方式或部分以現金及部分以基金單位的方式支付。有關該等安排的進一步詳情及有關產業信託管理人費用的詳盡資料，請參閱本發售通函「架構及管理－產業信託管理人－產業信託管理人的費用、成本及開支」一節。

### 受託人費用

開元產業信託的直接成本亦將包括受託人費用，該費用將參考開元產業信託於有關季度的未經審計管理層賬目每半年或每季計算及支付作為持續費用，金額不多於存託財產價值每年0.025% (除非另獲基金單位持有人批准，否則獲產業信託管理人批准後，金額最高可增加至於該年度年底的存託財產價值每年0.06%)，每月最低金額為人民幣56,000元並可於年底作出調整，更多詳情載於「重大協議－信託契約」一節。

此外，開元產業信託亦將向受託人支付一次性成立費不多於180,000港元。有關該等安排的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

在若干情況下可能須向受託人支付額外費用。倘受託人履行屬於特殊性質或在開元產業信託的一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外的職責 (例如開元產業信託在首次公開發售後收購或撤銷投資)，受託人亦可按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定的費率向開元產業信託收取額外費用。有關費用不得超逾以下限額：

- (i) 與交易有關的費用總金額不得超過房地產的收購價或銷售價 (視情況而定) 的0.05%；及
- (ii) 與上文第(i)項所述任何特定交易無關的費用總金額不得超過該財政年度受託人持續費用 (如上文所述) 的30%。



### 行政開支

行政開支將包括有關開元產業信託的經營開支，例如上市年費、登記費、會計費、核數及稅務顧問費、估值費、與編撰及分派報告予基金單位持有人有關的成本以及其他雜費。

### 投資物業及金融工具的公平值變動

投資物業及金融工具的估值變動將於開元產業信託的收益表中反映。投資物業及金融工具的估值於未來的任何變動範圍將會參考當時市況而予以確定。投資物業及金融工具每年以市價計價可能因而對開元產業信託的呈報業績造成重大影響。

### 所得稅及利得稅

物業公司須就租賃初步酒店物業所得溢利繳付中國企業所得稅，而現行稅率為25%。

開元產業信託為集體投資計劃，構成單位信託及根據證券及期貨條例第104條獲認可，故獲豁免繳付香港利得稅。開元產業信託向基金單位持有人作出的分派毋須繳付任何香港預扣稅。進一步詳情，請參閱本發售通函「其他資料－稅項」一節。

### 流動資金及資本來源

於全球發售完成後，產業信託管理人預期開元產業信託的現金將主要用於收購其他物業、酒店的資本開支、經營開支及分派予基金單位持有人。產業信託管理人亦預期開元產業信託的主要現金來源將繼續為酒店租賃及管理協議項下租金、其營運資金及銀行借款。此外，開元產業信託已取得一項優先有抵押信貸融資，詳情見「重大協議－融資協議」。

產業信託管理人相信，開元產業信託的財務資源(包括境內貸款、境外貸款以及經營所得現金流量)將為開元產業信託提供足夠流動資金應付其經營開支及其他與其業務及物業直接有關的其他開支。於上市日期，預期開元產業信託的借款總額將為其全部資產總值的26.2%(根據最低發售價及本發售通函「財務資料及盈利預測－未經審計備考資產負債表」及「附錄二－開元產業信託未經審計備考資產負債表」一節所載資料計算)。

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

產業信託管理人相信，此債項資本架構就開元產業信託的業務經營特色而言屬恰當，且為預付款項及重新籌資提供靈活性。

日後，產業信託管理人亦可能探討其他融資方法，包括由開元產業信託發行股本及債務證券。開元產業信託產生額外債項的能力視乎多項因素而定，包括其負債水平、其無產權負擔資產的價值以及現有及新貸款人(包括融資的貸款人)及房地產投資信託基金守則施加的借貸限制。開元產業信託透過發行股本及債務證券籌資的能力視乎(其中包括)酒店公司及房地產投資信託基金的整體市況，以及市場對開元產業信託的接受程度而定。產業信託管理人將繼續分析於任何特定時間對開元產業信託最為有利的資本來源，然而，開元產業信託未必能於需要時以有利條款進入資本市場或可能完全無法進入資本市場。

- 於全球發售完成後，開元產業信託日後資金的主要來源將如下列所示：
  - 出租初步酒店物業所產生的經常性收入；
  - 發行會導致基金單位持有人權益攤薄的其他基金單位；及
  - 新造信貸融資或發行債券，特別是與任何收購其他物業的建議相關。然而，開元產業信託或未能於必要或適宜時以其接納的條款籌得額外資本或完全未能籌得額外資本。根據房地產投資信託基金守則，於借款產生當日，開元產業信託一般僅可借用其全部資產總值45%的款項。
- 開元產業信託資金的主要用途將如下列所示：
  - 向基金單位持有人作出分派；及
  - 支付產生的各項開支。

產業信託管理人擬於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度向基金單位持有人分派開元產業信託可分派收入總額的100%，及於其後各財政年度分派開元產業信託可分派收入總額至少90%。根據房地產投資信託基金守則，開元產業信託須將其經審計年度除稅後淨收入最少90%分派予基金單位持有人。

## 管理層對日後營運的討論及分析

於上市日期，開元產業信託將並無任何合約承諾或責任須承擔任何資本開支。除「業務及策略－策略」一節所披露長春開元名都大酒店的計劃擴建項目之外，開元產業信託亦無計劃就初步酒店物業承擔任何重大資本開支。詳情請參閱本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。

### 開元產業信託的合約責任

下表呈列開元產業信託截至上市日期的長期債務合約責任的預定到期時間（假設融資協議項下為數人民幣950百萬元的定期貸款於上市日期或之前提取）。並無經營租賃的合約責任。

合約責任	按期間應付的款項			
	總計	一年以內	一至五年	五年以上
		(人民幣千元)		
長期債務責任 .....	950,000	0	950,000	0

預期開元產業信託的未來資本需求將主要包括償還債項、傢俬、裝置及設備開支及有關收購其他物業的擴充開支。傢俬、裝置及設備開支預期可以酒店傢俬、裝置及設備儲備支付。自相關酒店租賃及管理協議生效的第一個財政年度起，承租人須將相關酒店物業前一個財政年度的經營收益總額的2%存入相關酒店的傢俬、裝置及設備儲備。首個財政年度的酒店傢俬、裝置及設備按金須自上市日期起至二零一三年十二月三十一日止按比例計算。由於開元產業信託必須分派最少90%可分派收入以符合房地產投資信託基金守則的規定，故償還債務及收購酒店所需資本預期不會由業務的現金流量撥付，而是由來自銀行借款的所得款項淨額（而其連同開元產業信託的所有其他借款不得超過開元產業信託資產總值的45%）以及來自發行額外基金單位的所得款項淨額撥付。

### 市場風險的定量及定性披露

開元產業信託金融工具產生的主要風險為利率風險及信貸風險。為降低利率風險，產業信託管理人將促使開元產業信託訂立利率對沖協議，僅用作對沖用途。產業信託管理人不擬持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

**利率風險。**開元產業信託於市場利率變動所承受的風險主要來自其以浮動利率計息的長期債務責任。利息收入及費用將於產生時在收益表入賬。開元產業信託有關金融工具的未來收入、現金流量及公平值將視乎當時市場利率而定。此項風險指市價及利率不利變動產生虧損的風險。開元產業信託的融資將以浮動利率計息。產業信託管理人僅根據主要財務機構的信貸評級及其他因素而與其訂立合約。為對沖其承受的融資浮動利率風險，開元產業信託已訂立利率對沖協議－請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

**信貸風險。**開元產業信託的主要收入來源將初步為承租人(開元旅業的附屬公司)的租賃付款。開元旅業已就租賃付款提供擔保。SPV BVI及產業信託管理人的主要銀行將為主要金融機構，包括但不限於渣打銀行(香港)有限公司及中國銀行。

### 營運資金報表

考慮到開元產業信託可動用的財務資源(包括其內部產生資金、融資及全球發售估計所得款項淨額)，產業信託管理人相信由本發售通函日期起計12個曆月內，開元產業信託具有足夠流動資產應付其營運資金及經營需要。

倘開元產業信託進行任何收購，其將須依賴外部借款，以及提呈發售股本證券或債務證券，以為該等收購提供資金。發行額外股本證券或股本掛鈎證券可能導致基金單位持有人的股權遭攤薄。然而，開元產業信託或未能在有需要時按其接納的條款籌得額外資金或甚至完全無法籌得額外資金。

### 債項

於上市日期，預計開元產業信託的借貸總額將為人民幣1,165.3百萬元，包括現有短期公司債券人民幣250百萬元。

於二零一三年三月，中國銀行間市場交易商協會批准浙江開元酒店就發行本金總額最多人民幣450百萬元的短期公司債券而提出的登記申請。根據該批准，浙江開元於二零一三年四月十日在中國的全國銀行間市場向合資格機構投資者發行本金總額人民幣250百萬元的短期公司債券，期限為365日(「二零一三年債券」)。二零一三年債券已按面值人民幣100元發行並自二零一三年四月十二日起按年利率4.89%計息。利息於二零一四年四月十二日到期時悉數應付。二零一三年債券獲大公國際資信評估有限公司評級為A-1，並由華夏銀行股份有限公司牽頭的金融機構財團包銷發行，而二零一三年債券的條款則受中國法律規管。二零一三年債券並無獲得任何擔保，而浙江開元酒店亦無在二零一三年債券項下質押任何資

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

產。二零一三年債券的條款載有旨在有利債券持有人的慣常契諾及條文，例如召開債券持有人會議的條款及浙江開元酒店須遵守資料披露要求的規定，包括於二零一三年債券的期限內通過[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)（中國貨幣網）及銀行間市場清算所提供其財務資料。二零一三年債券的條款並無載有就任何浙江開元酒店資產設置產權負擔的任何限制。預期將會於到期日利用第二筆境內貸款所得資金悉數償還二零一三年債券。根據二零一三年債券的條款，浙江開元酒店僅可運用二零一三年債券的所得款項來償還與中國農業銀行、中信銀行、華夏銀行及華能貴誠信託有限公司的現有銀行貸款，而不得運用來自關聯方交易、房地產或其他有關業務所得款項償還。浙江開元酒店亦承諾，如所得款項的擬定用途於二零一三年債券期限內有任何改變，其則會披露所有相關資料。浙江開元酒店無意根據該項授權發行另一批短期公司債券。

為籌備收購事項，產業信託管理人已安排該融資，以撥付初步酒店物業的收購成本。融資協議包括於上市日期或緊接上市日期之前提取的人民幣50百萬元的首筆境內貸款融資及145百萬美元的境外定期貸款融資，以及於融資協議日期起計十二個月內可提取的人民幣250百萬元第二筆境內貸款融資及人民幣60百萬元第三筆境內融資、一筆16百萬美元的境外定期貸款融資以及一筆28.8百萬美元的境外循環貸款融資。渣打銀行（中國）及渣打銀行（香港）有限公司將擔任融資的融資代理及保證金代理。融資須於自各自首次提取日期起計三年償還。境內貸款融資的利率為人民銀行所報一至三年定期貸款的基準利率的110%，而境外定期貸款融資及境外循環貸款融資的利率均為三個月倫敦銀行同業拆息加年利率2.5%。與融資協議的擔保有關於資料請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

根據融資協議，開元產業信託須受若干肯定契諾的限制，據此，其須撥出維護資金並定期適時提交所需資料。開元產業信託亦受若干限制性契諾的限制，例如(i)對其全部或絕大部分物業或資產設立產權負擔或出售其全部或絕大部分物業或資產；(ii)除公司間貸款及股東貸款以及開元產業信託與其附屬公司之間的信託貸款外，產生財務負債或向任何其他方授出貸款；(iii)從事除酒店資產的擁有權、經營及管理外的任何活動；(iv)收購或投資（根據房地產投資信託基金守則或其他適用監管指引作出者除外）；及(v)合併、分拆、兼併或重組交易。

此外，融資協議的條款規定開元產業信託須遵守若干財務契諾。開元產業信託符合該等財務比率的能力可能受其無法控制的事件所影響，例如資產經重估後貶值，而且產業信託管理人無法保證開元產業信託將一直能夠符合該等比率。

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

融資協議的內容涉及境內貸款及境外貸款。境內貸款將以初步酒店物業的第一優先按揭抵押。此外，境內貸款的貸款人及境外貸款的貸款人已訂立一份債權人間協議，其中規定境內貸款及境外貸款項下的交叉違約安排。倘發生違約事件，初步酒店物業可能遭貸款人沒收及出售。此外，融資協議及抵押文件載有否定契諾，限制(其中包括)物業公司在未經融資代理(按大多數貸款人的指示行事)的事先書面同意(該同意不得被無理保留)下出售、租賃或以其他方式處置初步酒店物業的全部或任何部分的能力，惟根據融資協議所准許者或就初步酒店物業的全部或任何部分設立任何其他按揭、抵押或質押除外。有關初步酒店物業的該等否定契諾可能(例如)妨礙產業信託管理人按其意願出售或出租初步酒店物業，以致可能影響向基金單位持有人作出分派的水平。解除按揭所需程序可能需要一段較長時間，或會導致延誤或對其以具吸引力的條款獲得新債務安排或出售初步酒店物業的能力產生不利影響。

融資協議載有慣常違約事件。倘開元產業信託未能履行任何付款責任，或未能遵守任何肯定契諾或任何財務契諾或違反任何限制性契諾，則會(於任何適用補救期屆滿後)構成違約事件。倘發生違反融資協議的事件，則貸款人有權提早收回根據融資協議作出的任何未償還墊款，連同應計利息、費用及其他款項，並取消貸款人於融資協議項下的承擔。倘發生涉及融資協議的違約事件或潛在違約事件(並且持續)，融資協議亦禁止SPV(BVI)向開元產業信託派發股息或作出其他分派。此外，倘發生涉及融資協議的違約事件(並且持續)，開元產業信託不得向其基金單位持有人派發股息或作出其他分派。開元產業信託違反融資協議亦可能導致其他貸款協議的交叉違約。

為保障向基金單位持有人的分派，開元產業信託須履行其付款責任，遵守任何肯定契諾及財務契諾，並避免違反任何限制性契諾。預計基本租金將為開元產業信託提供足夠資金履行其付款責任並遵守財務契諾。開元旅業同意擔保承租人履行責任，而承租人將須提供抵押按金人民幣20百萬元，相當於酒店租賃及管理協議項下基本租金金額(已作全年度調整)與二零一三年度的預測租金付款(已作全年度調整)之間的差額逾50%。此外，開元酒店管理亦已促成一項金額為每年人民幣216百萬元之不可撤銷擔保，該擔保將由中國銀行浙江分行發出，以出租人為受益人，藉以追討承租人於酒店租賃及管理協議下自酒店租賃及管理協議的年期開始起計為期五年期間的付款責任。酒店租賃及管理協議以及租約擔保的條款詳情，載於本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

---

## 管理層對日後營運的討論及分析

---

產業信託管理人已制定載有詳盡企業管治政策及程序的合規手冊，以促使開元產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。已制定的企業管治政策及程序亦將確保開元產業信託遵守肯定契諾及限制性契諾。

### 無重大不利變動

除「發售通函概要－最新重大發展」一節所披露者外，產業信託管理人經對開元產業信託進行合理盡職審查後確認，自二零一二年十二月三十一日（即本發售通函附錄一所載會計師報告涵蓋的期間最後一日）以來，前身集團的財務或營運狀況或前景概無任何重大不利變動。

## 盈利預測

本盈利預測所載並非過往事實的陳述，可能屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本節所載之假設為基礎，並受可能導致實際業績與本發售通函的本節及其他章節所預期業績出現重大差異的若干風險及不明朗因素影響。在任何情況下，本文所載的該等資料均不應被視為賣方、開元產業信託、產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人或參與發售的任何其他人士就相關假設的準確性或該等業績將會或很可能達到而作出的聲明、保證或預測。賣方、產業信託管理人、受託人或聯席全球協調人概不保證開元產業信託的表現或支付基金單位任何(或任何特定)回報。基金單位的投資者務須注意，不應過份倚賴僅於本發售通函日期作出的有關前瞻性陳述。請參閱本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節。

盈利預測(包括相關假設，產業信託管理人對此負責)已獲董事會批准。本預測乃按下文所述基準及假設編製，並在各重大方面均與下文產業信託管理人預期將就開元產業信託採納的會計政策一致。本發售通函下頁所載開元產業信託的預測收益表乃按綜合基準編製，反映開元產業信託及其綜合實體(包括初步酒店物業的控股公司)由上市日期起至二零一三年十二月三十一日止期間(「預測期」)的預測綜合收益表。本預測假設上市日期為二零一三年七月五日，且會因上市日期的變更而改變。

本發售通函的經審計財務業績僅涵蓋前身集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度。前身集團管理層已編製前身集團由二零一三年一月一日至上市日期止期間的財務資料，而前身集團於該期間的財務業績未經審計。於編製本盈利預測時，產業信託管理人已就下文所載的開元產業信託的營運作出若干假設。倘產業信託管理人並無發現由二零一三年一月一日至上市日期止期間已發生或可能發生有關前身集團的事宜，該等事宜對開元產業信託未來業績的影響並無計入本盈利預測。

投資者應注意，基於本節所載原因，在達致開元產業信託的綜合預測業績時，已假設預測期的基金單位價格將無變動。倘初步酒店物業於二零一三年十二月三十一日的市值低於或高於其評估值，虧絀或盈餘連同任何相關遞延稅項將於收益表扣除或計入收益表。然而，有關非現金虧絀或盈餘(經計及任何相關遞延稅項後)將不會削減或增加預測期的可分派收入總額。投資者亦請注意，開元產業信託日後的財務報告及報表所列格式及個別項目可能有別於就本預測所採用者。該等項目不應視作個別預測，惟構成於達致預測期的可分派收入時所採納的整體基準及假設的一部分。本預測(董事須對此承擔全部責任)應與本發售通函附錄三「就盈利預測發出的函件」及附錄四「獨立物業估值師的估值報告」所載函件及下文所載主要基準及假設一併閱讀。



## 盈利預測

羅兵咸永道會計師事務所及聯席上市代理已審閱盈利預測及編製盈利預測時所作出的計算。請參閱附錄三羅兵咸永道會計師事務所及聯席上市代理就達致盈利預測所採用的會計政策及所作的計算而發出的函件。產業信託管理人及聯席上市代理認為於達致盈利預測時所作出的假設屬合理。

### 預測期的盈利預測

下表載列開元產業信託於預測期的預測綜合損益數據及分派。

	預測期
	(人民幣千元)
<b>收益</b>	
來自初步酒店物業的租金收入 .....	125,682
其他租金收入 .....	14,915
	140,597
<b>經營開支</b>	
房產稅、營業稅及附加費、印花稅 .....	(14,861)
產業信託管理人費用	
基本費用 .....	(6,535)
浮動費用 .....	(4,739)
受託人費用 .....	(575)
行政開支 .....	(2,788)
投資物業公平值變動 <sup>(1)</sup> .....	—
融資成本淨額 .....	(27,096)
首次公開發售成本 .....	(13,907)
	70,096
除稅前溢利 .....	(29,208)
期內稅項 .....	40,888
期內純利 .....	40,888
<b>以下各項應佔溢利：</b>	
基金單位持有人 .....	40,228
非控股權益 <sup>(2)</sup> .....	660
	40,888
	40,888
<b>分派數據</b>	
期內純利 .....	40,228
調整 <sup>(3)</sup> .....	42,047
	82,275
可分派收入總額 .....	82,275

## 盈利預測

	預測期	
	最低發售價	最高發售價
發售價 (港元) .....	3.50	4.20
截至預測期記錄日期		
已發行的基金單位假設數目 (百萬計) <sup>(4)</sup> .....	772	772
— 放棄分派適用的基金單位數目 <sup>(5)</sup> .....	113	113
— 放棄分派不適用的基金單位數目 <sup>(5)、(6)</sup> .....	659	659
預測每基金單位分派 (「每基金單位分派」) (港元)		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	0.1348	0.1348
— 在計及放棄分派的影響後 <sup>(5)、(6)</sup> .....	0.1579	0.1579
年化每基金單位分派 (港元)		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	0.2734	0.2734
— 在計及放棄分派的影響後 <sup>(5)、(6)</sup> .....	0.3203	0.3203
預測年化分派收益率 <sup>(7)</sup>		
— 在計及放棄分派的影響前 .....	7.81%	6.51%
— 在計及放棄分派的影響後 .....	9.15%	7.63%

附註：

- (1) 開元產業信託集團於二零一三年十二月三十一日持有的投資物業的預測估值，乃基於在二零一三年三月三十一日由獨立物業估值師對相同物業進行的市場估值人民幣44億元釐定。開元產業信託集團投資物業於二零一三年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日的市場價值，乃持續採用貼現現金流量法進行評估。鑒於董事預測預測期的租金回報率不會有重大變動，故預測於預測期投資物業的公平值將不會有變動。
- (2) 指浙江蕭山賓館股份有限公司的非控股股東權益。

## 盈利預測

(3) 指以下調整：

	預測期
	(人民幣千元)
融資成本與根據合約責任的已付及應付利息之間的差額 .....	7,233
首次公開發售成本 .....	13,907
遞延稅項支出 <sup>(i)</sup> .....	9,633
以基金單位形式支付的產業信託管理人費用部分 <sup>(ii)</sup> .....	11,274
	42,047

- (i) 有關稅項折舊及可動用稅項虧損的暫時差額的遞延稅項為非現金項目。
- (ii) 以基金單位支付產業信託管理人費用的安排詳述於「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節「產業信託管理人的基本費用」及「產業信託管理人的浮動費用」兩段。
- (4) 就計算載列於上表的二零一三年分派期(宣佈分派的期間)截至記錄日期基金單位持有人持有的基金單位的每基金單位分派而言，假設已發行及流通在外的基金單位的數量保持不變，以及於預測期作為產業信託管理人費用的將予發行基金單位的估計數量(基於最高發售價的3.4百萬份基金單位及基於最低發售價的4.04百萬份基金單位)將於二零一三年分派期的記錄日期後發行。
- (5) 浩豐國際及凱雷藍天於上市日期分別持有已發行基金單位總數約21.59%及15.63%(假設超額配售權未獲行使)。上述公司均已同意根據放棄分派契據，放棄其分別可就上市日期的已發行基金單位總數約8.5%及6.1%收取任何應付分派的權利。有關進一步詳情，請參閱「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」。
- (6) 其指放棄分派並不適用的基金單位的每基金單位分派。
- (7) 年度化預測分派收益率僅供說明用途。根據於預測期的預測每基金單位分派，年度化實際分派收益率或會有別於年度化預測分派收益率。計算年度化預測分派收益率僅參考最低發售價及最高發售價。

概無就於預測期後結束的任何期間作出盈利或每基金單位分派預測。根據租約擔保，除開元旅業外，開元產業信託、產業信託管理人、受託人、包銷商、聯席上市代理、賣方或任何其他人士均無擔保開元產業信託的業績、償還資金或支付任何分派或基金單位的任何特殊回報。

---

## 盈利預測

---

盈利預測及上表所列的預計分派收益率乃基於最高發售價及最低發售價計算。投資者如在二級市場按不同於最高發售價及最低發售價的市價購買基金單位，則分派收益率將不同。

投資者應注意，盈利預測期的分派收益率包括根據放棄股息分派的提高收益機制的影響。請參閱本發售通函「重要提示：放棄分派的資料」及「主要投資資料及摘要－風險因素－與投資於基金單位有關的風險」章節。

開元產業信託於預測期的實際表現連同盈利預測將呈列於開元產業信託下一年度的年報以作比較。

### 基準及假設

產業信託管理人編製預測期的盈利預測的主要假設載於本發售通函。產業信託管理人認為該等假設於本發售通函日期為適當及合理。然而，本發售通函的所有使用者及基金單位的所有有意投資者應根據該等假設考慮盈利預測，並對開元產業信託的日後業績自行作出評估。

### 收益

#### 來自初步酒店物業的租金收入

於預測期，來自租賃初步酒店物業的租金收入總額預測為人民幣125.7百萬元，按租金收入總額人民幣124.2百萬元減增值稅人民幣1.5百萬元計算。

預測期的基本租金預測為人民幣106.5百萬元，按預測期的年度基本租金總額人民幣216.0百萬元的比例計算。

租金總額按承租人總收入的20%計算，再加上承租人經營初步酒店物業的經營毛利的34%。倘該年度租金總額少於基本租金，則承租人應向開元產業信託集團支付差額。

## 盈利預測

用於計算開元產業信託的租金收入的初步酒店物業的預測及經營業績如下：

	預測期					總計
	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	
(人民幣千元)						
客房收入 .....	52,083	16,361	25,793	23,978	32,759	150,974
餐飲收入 .....	85,663	50,742	49,120	14,694	33,625	233,844
其他收入 .....	7,004	1,013	6,175	2,476	2,241	18,909
總收入 .....	144,750	68,116	81,088	41,148	68,625	403,727
除經營毛利前						
成本及開支 .....	(92,026)	(51,577)	(57,831)	(29,936)	(40,807)	(272,177)
其他收益－淨額 .....	2,753	436	1,260	559	64	5,072
經營毛利 .....	<u>55,477</u>	<u>16,975</u>	<u>24,517</u>	<u>11,771</u>	<u>27,882</u>	<u>136,622</u>
開元產業信託於預測期來自						
初步酒店物業的租金收入 <sup>(1)</sup> ..	<u>47,115</u>	<u>19,113</u>	<u>24,196</u>	<u>12,054</u>	<u>23,204</u>	<u>125,682</u>

附註：

(1) 開元產業信託於預測期來自初步酒店物業的租金收入按總租金計算。

於二零一二年，初步酒店物業的經營業績如下：

	截至二零一二年十二月三十一日止年度					總計
	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	
(人民幣千元)						
客房收入 .....	99,002	27,840	41,228	47,926	56,138	272,134
餐飲收入 .....	178,589	105,142	25,372	88,242	61,027	458,372
其他收入 .....	16,986	1,978	3,238	8,662	4,100	34,964
總收入 .....	294,577	134,960	69,838	144,830	121,265	765,470
除經營毛利前						
成本及開支 .....	(190,118)	(103,837)	(50,640)	(105,285)	(72,986)	(522,866)
其他收益－淨額 .....	5,426	831	995	2,355	(17)	9,590
經營毛利 .....	<u>109,885</u>	<u>31,954</u>	<u>20,193</u>	<u>41,900</u>	<u>48,262</u>	<u>252,194</u>

## 盈利預測

初步酒店物業以往在每年的第三季度及第四季度錄得較高收益及更佳業績，該期間乃舉行公司會議、婚禮及其他慶祝活動的旺季，同時亦為商務及休閒旅遊的旺季。董事在估計初步酒店物業於預測期的未來經營業績時已考慮到季節性因素。

初步酒店物業的總收入、客房收入、餐飲收入、其他收入、除經營毛利前成本及開支、其他收益－淨額及經營毛利乃基於以下假設且基於上市日期起至二零一三年十二月三十一日天數按比例基準預測及推算。

### 總收入

來自酒店經營的收入包括來自(i)客房、(ii)餐飲服務的收入及(iii)其他配套服務收入。

#### i) 客房收入

預測客房收入根據預測期各初步酒店物業的客房數及可用客房收益計算，由入住率及平均每日租金帶動。

根據初步酒店物業的過往經營數據，下表載列預測期其主要經營數據，包括初步酒店物業的可用客房收益、平均每日租金及入住率。

	可用客房收益				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣)				
杭州開元名都大酒店 .....	353	405	380	374	407
浙江開元蕭山賓館 .....	209	218	211	207	236
杭州千島湖開元度假村 .....	491	439	457	512	555
寧波開元名都大酒店 .....	252	301	305	310	355
長春開元名都大酒店 .....	283	414	457	513	542

可用客房收益為平均每日租金及入住率的乘積，不包括非客房收入(包括餐飲服務及其他配套服務收入)。

## 盈利預測

根據市場顧問的資料，以可用客房收益計算，杭州開元名都大酒店、浙江開元蕭山賓館及杭州千島湖開元度假村為其競爭對手當中的市場領導者。市場顧問亦認為，寧波的新增供應對寧波開元名都大酒店的影響可能有限，因為其地理位置優越，位於寧波市鄞州區（於預測期新增供應有限的表現優異的二級市場）。於二零一二年，長春開元名都大酒店的平均每日租金及入住率達致高於長春頂級酒店市場的平均水平。因此，產業信託管理人認為初步酒店物業的業績將符合市場平均水平或表現優於市場平均水平。

	平均每日租金				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣)				
杭州開元名都大酒店 .....	563	608	624	613	641
浙江開元蕭山賓館 .....	313	350	353	351	372
杭州千島湖開元度假村 .....	786	812	789	870	895
寧波開元名都大酒店 .....	512	536	557	553	592
長春開元名都大酒店 .....	452	554	647	664	682

開元產業信託集團一直努力通過提升其產品供應（包括升級室內媒體及娛樂設施、床單以及個人護理產品）收取較高房租。根據市場顧問的資料，未來數年蕭山競爭激烈的市場的平均每日租金預計將增加3%至5%，總體與預測期杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館的平均每日租金增長一致。就杭州千島湖開元度假村而言，預測平均每日租金將適度增長，因為該酒店歷來能夠在增加其平均每日租金或防止平均每日租金減少方面表現優於市場。就寧波開元名都大酒店而言，預測平均每日租金將正增長，因為其毗鄰迅速發展的南部商務區，且較少受其他地區過度供應的影響。根據市場顧問的推算，長春開元名都大酒店的預測平均每日租金增長低於競爭市場3%至5%的平均每日租金增長，因為該酒店的策略是要進一步提高其入住率。

	入住率				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣)				
杭州開元名都大酒店 .....	62.6%	66.5%	61.0%	60.9%	63.5%
浙江開元蕭山賓館 .....	66.7%	62.2%	59.7%	59.0%	63.5%
杭州千島湖開元度假村 .....	62.4%	54.1%	57.9%	58.8%	62.0%
寧波開元名都大酒店 .....	49.1%	56.1%	54.8%	56.1%	59.9%
長春開元名都大酒店 .....	62.7%	74.6%	70.6%	77.4%	79.5%

## 盈利預測

預測期的入住率上升主要歸因於開元產業信託集團透過優化客戶組合及銷售渠道提高初步酒店物業入住率的策略。就蕭山的競爭市場而言，儘管市場顧問推算新增供應令入住率下降，惟杭州開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館的入住率較其競爭對手更成熟，並能夠通過各種促銷措施保障其入住率。就杭州千島湖開元度假村而言，預測期入住率的提高大體上與市場顧問認為市場入住率將整體上升的意見一致。就寧波開元名都大酒店而言，市場顧問注意到鄞州地區充滿活力的商業環境，而由於該酒店鄰近迅速發展中的南部商務區且較少受其他地區過度供應的影響，產業信託管理人預測入住率將上升。就長春開元名都大酒店而言，預測期的入住率適度增加，主要歸因於該酒店透過使平均每日租金增幅小於競爭市場而進一步提高其入住率的策略。

### ii) 餐飲收入

餐飲收入主要來自餐廳及宴會廳的銷售額。於預測期，餐飲收入預期將佔初步酒店物業酒店總收入約58%。

產業信託管理人已從以下幾個方面分析餐飲收入：可用餐位總數、餐位利用率、客戶人均消費及宴會廳每年每平方米收入。預測餐飲收入乃基於初步酒店物業餐飲業務的歷史經營數據估計，並計及當地的消費增長、初步酒店物業食肆的競爭狀況、食肆的知名度及聲譽以及宴會、婚宴及企業活動的預期預訂。

下表載列各初步酒店物業基於其歷史經營數據於預測期的主要經營數據，包括各初步酒店物業的可用餐位總數、餐位利用率、客戶人均消費及宴會廳每年每平方米收入。

	可用餐位總數				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
杭州開元名都大酒店 .....	208,050	230,478	272,776	136,640	131,744
浙江開元蕭山賓館 .....	325,580	325,580	326,472	164,128	164,128
杭州千島湖開元度假村 .....	144,540	172,280	172,752	86,848	86,848
寧波開元名都大酒店 .....	175,200	175,200	157,380	79,120	79,120
長春開元名都大酒店 .....	170,090	144,540	144,936	72,864	72,864



## 盈利預測

於預測期，杭州開元名都大酒店的可用餐位總數預計將減少，主要是由於在二零一二年年底進行了翻新。

	餐位利用率				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
杭州開元名都大酒店 .....	194.1%	185.4%	149.4%	147.7%	149.6%
浙江開元蕭山賓館 .....	122.6%	129.9%	124.5%	124.5%	124.7%
杭州千島湖開元度假村 .....	139.0%	110.2%	108.3%	109.5%	112.3%
寧波開元名都大酒店 .....	138.4%	147.6%	168.3%	183.4%	192.2%
長春開元名都大酒店 .....	136.1%	159.9%	144.9%	156.2%	162.0%

餐位利用率乃界定為每日入座客戶人數除以餐位數。由於中國經濟的恢復，於預測期餐位利用率預期將略有增加。

	客戶人均消費				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣)				
杭州開元名都大酒店 .....	126	133	137	131	135
浙江開元蕭山賓館 .....	138	148	143	141	142
杭州千島湖開元度假村 .....	81	82	81	85	90
寧波開元名都大酒店 .....	138	129	110	100	106
長春開元名都大酒店 .....	128	153	159	151	158

於預測期，客戶人均消費預期略有所增加，這與中國經濟、中國居民可支配收入及通脹率的增長一致。

	宴會廳每年每平方米收入				
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止 六個月期間	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣)				
杭州開元名都大酒店 .....	19,982	22,873	27,029	12,395	13,137
浙江開元蕭山賓館 .....	23,744	28,169	34,441	16,678	16,763
杭州千島湖開元度假村 .....	3,398	3,396	5,039	3,090	3,069
寧波開元名都大酒店 .....	15,827	24,380	27,725	14,588	16,007
長春開元名都大酒店 .....	7,895	11,830	12,402	7,041	7,066

## 盈利預測

於預測期，宴會廳每年每平方米收入預期整體有所增加，因為婚宴的價格預測會上升，這與中國經濟、中國居民可支配收入及通脹率的增長一致。

### iii) 其他配套服務收入

其他配套服務收入包括娛樂服務收入及其他增值服務收入。

### 經營毛利

#### i) 除經營毛利前成本及經營開支

酒店業務的銷售成本主要包括已用原材料及消耗品、僱員福利開支、公共設施及電力、稅項及徵費以及其他。下表載列酒店業務的銷售成本。

	截至二零一三年十二月三十一日止六個月						截至二零一二年十二月三十一日止年度		
	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	總計	佔收益百分比 (%)	總計	佔收益百分比 (%)
	(人民幣千元)								
已用原材料及									
消耗品 <sup>(1)</sup> .....	41,126	23,955	8,025	23,286	14,343	110,735	26.8	214,364	28.0
僱員福利開支 <sup>(2)</sup> .....	23,097	13,552	10,211	15,273	12,237	74,370	18.0	138,925	18.1
稅項及徵費 .....	8,168	3,861	2,268	4,547	3,882	22,726	5.5	42,113	5.5
公共設施及電力 .....	8,377	3,933	4,093	5,921	5,057	27,381	6.6	50,184	6.6
營銷開支 .....	3,346	1,526	1,692	1,225	1,948	9,737	2.4	17,937	2.3
其他 <sup>(3)</sup> .....	9,957	5,896	4,312	8,864	4,247	33,276	8.1	59,343	7.8
	<u>94,071</u>	<u>52,723</u>	<u>30,601</u>	<u>59,116</u>	<u>41,714</u>	<u>278,225</u>	<u>67.4</u>	<u>522,866</u>	<u>68.3</u>

#### 附註：

- (1) 已用原材料及消耗品主要指餐飲服務產生的成本，預計其與餐飲服務收入增加一致。該增加亦部分由於原材料及消耗品的價格上漲所致；
- (2) 僱員福利開支由工資及薪金、社會保障供款及其他員工福利組成。僱員福利開支的增長是因為平均工資的增加，這與社會平均工資的增加一致；
- (3) 其他指洗衣費、翻新開支、銀行費用、差旅及通訊開支、核數師酬金等。

---

## 盈利預測

---

### ii) 其他收益－淨額

其他收益主要指政府補貼。

### 其他租金收入

其他租金收入指商業區域(主要為辦公室、購物及娛樂區域)的租金收入，並於各租賃期間以直線法確認。其他租金收入按目前現有租約估計。預測期間的其他租金收入預計為人民幣15.0百萬元(二零一二年：人民幣25.8百萬元)，主要由於每單位的租金增加所致。

### 經營開支

#### 房產稅、營業稅及附加以及印花稅

房產稅、營業稅及附加以及印花稅主要指初步酒店物業的房產稅、營業稅及附加以及印花稅。適用稅率載列如下：

	稅基	稅率
房產稅 .....	房地產租賃的租金收入	12%
營業稅 .....	房地產租賃的租金收入	5%
附加稅 .....	增值稅及營業稅	12%
印花稅 .....	租賃協議總額	0.10%

#### 產業信託管理人的基本費用

根據信託契約，產業信託管理人將自開元產業信託收取金額相當於存託財產於二零一三年十二月三十一日價值每年0.3%的基本費用。於預測期，按比例計算，產業信託管理人預計可收取基本費用約人民幣6.5百萬元，全部按市價以基金單位支付。

#### 產業信託管理人的浮動費用

根據信託契約，產業信託管理人亦將就各初步酒店物業自開元產業信託收取浮動費用，現時金額相當於物業收入淨額每年4%(上限為4%)。於預測期，產業信託管理人預計可收取浮動費用人民幣4.7百萬元，全部按市價以基金單位支付。

---

## 盈利預測

---

產業信託管理人的基本費用及浮動費用計算如下：

	(人民幣千元)
存託財產的價值 .....	4,453,066
	0.3%
於預測期產業信託管理人的基本費用 .....	6,535
總收入 .....	140,597
房產稅、營業稅及附加以及印花稅 .....	(14,861)
產業信託管理人的基本費用 .....	(6,535)
保險費 .....	(726)
物業收入淨額 .....	118,475
	4%
於預測期產業信託管理人的浮動費用 .....	4,739

### 收購費用及撤資變現費用

假設於預測期並無收購或撤銷對房地產資產的投資。因此，無收購費用及撤資變現費用計入盈利預測。

### 受託人費用

根據信託契約，受託人有權收取存託財產價值每年0.015%至0.025%（經產業信託管理人批准該百分比率最高可增至0.06%）的酬金，下限為每月人民幣56,000元，並可在適當情況下於年底作出調整（請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節）。開元產業信託亦將向受託人支付一次性成立費180,000港元。於預測期，基於存託財產的預測價值按其價值的0.02%計算，受託人費用預測約人民幣0.6百萬元。

### 行政開支

行政開支包括開元產業信託的經常性經營開支，例如上市年費、登記費、會計費、核數及稅務顧問費、估值費、保險費、與編撰及分派報告予基金單位持有人有關的成本以及其他行政開支。

### 投資物業的公平值變動

自預計上市日期起，初步酒店物業將持作租金收入而非酒店經營，因此按投資物業物業確認，並將按公平值列賬。

---

## 盈利預測

---

開元產業信託集團持有的投資物業於上市日期及二零一三年十二月三十一日的預測估值乃基於獨立物業估值師於二零一三年三月三十一日對相同物業進行的市場估值人民幣44億元。開元產業信託集團投資物業截至二零一三年三月三十一日、上市日期及二零一三年十二月三十一日的市值乃貫徹採用貼現現金流法進行評估。由於董事預測預測期的租金回報率不會有重大變動，故預測於預測期投資物業的公平值將不會有變動。

投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值由開元產業信託集團基於下列特定假設估計：

- 投資物業經營的狀況及對物業的收入及成本有重大影響的狀況將保持不變；
- 各酒店租賃及管理協議將妥為簽立，以使其可強制執行，並按與其合約條款相同的條款履行；及
- 特定物業因素，如樓宇所提供設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理質量及租戶資料將保持不變。

上述假設與本發售通函附錄四所述獨立物業估值師採用的方法一致。

獨立物業估值師認為，開元產業信託集團估計的公平值屬合理，與各部分市場的市場預測並無重大偏離。

就盈利預測而言，儘管產業信託管理人已考慮相信為我們投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值的最佳估計，投資物業的公平值及／或投資物業於相關時間的公平值變動可能很大程度上不同於產業信託管理人的估計，而取決於產業信託管理人控制範圍之外的市況及其他因素。

### 融資成本淨額

預測期的融資成本淨額估計為人民幣27.1百萬元，包括利息開支人民幣27.9百萬元及利息收入人民幣0.8百萬元。

## 盈利預測

預測期銀行借款的利息開支採用實際利率法估計。預測期的貸款變動載列如下：

	於預計 上市日期	添置	還款	於二零一三年 十二月三十一日
(人民幣千元)				
<b>境內貸款</b>				
公司債券 <sup>(i)</sup> .....	250,000	—	—	250,000
本金 <sup>(ii, 1)</sup> .....	—	50,000	(1,800)	48,200
	<u>250,000</u>	<u>50,000</u>	<u>(1,800)</u>	<u>298,200</u>
<b>境外貸款</b>				
本金 <sup>(ii, 2)</sup> .....	—	900,000	—	900,000
	<u>—</u>	<u>900,000</u>	<u>—</u>	<u>900,000</u>

### 預測期的借款及融資

#### i) 公司債券及銀行借款

開元產業信託將於重組(定義見本發售通函附錄一—會計師報告)完成後及於預計上市日期承擔借款人民幣250百萬元，即於上市前已發行將於二零一四年四月到期的短期公司債券人民幣250百萬元。有關公司債券的詳情，請參閱本發售通函「管理層對日後營運的討論及分析—債項」一節。

#### ii) 本金

浙江開元酒店及長春開元名都(作為境內借款人)及SPV (BVI)(作為境外借款人)已分別與銀行財團(包括渣打銀行(中國)有限公司及渣打銀行(香港)有限公司，亦分別作為境內貸款及境外貸款的委任牽頭安排)訂立境內融資協議及境外融資協議。於上市日期，開元產業信託集團將設立以下境內及境外融資：

- (1) 假設境內貸款人民幣50百萬元由開元產業信託於上市日期根據融資協議提取，用於浙江開元酒店投資管理集團有限公司及其附屬公司欠付其關連公司人民幣50百萬元的現有公司間債務的再融資。
- (2) 預測境外定期貸款最高人民幣900百萬元於上市日期提取，用於為根據買賣協議收購初步酒店物業的代價提供部分資金及支付與融資有關的費用及開支，詳情載於本發售通函「重大協議—買賣協議」一節。

---

## 盈利預測

---

境內及境外融資的年利率分別為6.77%及三個月倫敦銀行同業拆息加每年2.5%，並就拖欠利息作出調整。短期公司債券的年利率為每年4.89%。

融資協議以開元產業信託的初步酒店物業作為抵押。有關融資協議的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。

就盈利預測而言，假設概無提早支付或拖欠所提取的貸款。同時，亦假設開元產業信託於預測期能遵守相關貸款契諾。

預測期境內現金存款的利息收入根據三個月中國人民銀行基準存款利率每年2.6%估計。就境外現金存款而言，假設平均利率為每年1.0%。

### 首次公開發售成本

根據適用會計準則，與新股份的公開發售及上市有關的成本自權益中扣減列賬。現有股東擁有的上市基金單位產生的成本並非與發行新權益工具有關的交易成本，因而被列作開支。董事估計上市開支總額為人民幣82.6百萬元，其中人民幣13.9百萬元將於收益表扣除列作開支，而餘下的人民幣68.7百萬元將於權益內扣除。分配乃根據交易架構及由現有股東持有的基金單位佔將向公眾發行的新基金單位的相關比例作出。

### 稅項

預測期的稅項開支包括即期及遞延稅項。

即期所得稅基於開元產業信託集團的應課稅溢利，根據相關稅務法律及法規於調整若干不須課稅或不可扣減所得稅的收入及開支項目後計算。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在匯總財務報表中的賬面值的暫時性差額確認。遞延所得稅乃按已頒佈或於結算日實際已頒佈的稅率（及法律）確定，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。遞延所得稅資產僅於未來應課稅溢利將很可能被暫時性差額抵銷時確認。

---

## 盈利預測

---

於香港及中國註冊成立的企業須分別按16.5%及25%的稅率繳納利得稅。

產業信託管理人已議決，中國附屬公司於上市日期起至二零一三年十二月三十一日的溢利日後不會分派予境外股東，因為中國附屬公司正在向相關中國稅務局申請批准，以受惠於相比10%更低的5%預扣稅率。因此，於二零一三年十二月三十一日，並無就在中國若干附屬公司未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延所得稅負債。有關款項會一直用於再投資。除開元產業信託的境外現金結餘外，開元產業信託將訂立融資協議以獲取一筆最高金額為28.8百萬美元的境外循環貸款，以用作境外現金付款，包括但不限於分派付款。因此，即使不會分派中國附屬公司於上市日期至二零一三年十二月三十一日的利潤，但不會影響開元產業信託於上市後向其基金單位持有人作出分派的能力。除本發售通函內「開元產業信託架構概要－投資開元產業信託的主要風險」一節所披露「開元產業信託依賴外部融資及其支付分派的能力或會受到限制」的主要風險及「風險因素」一節所披露「開元產業信託的中國註冊成立公司宣派股息的能力受有否保留盈利所限，可能導致現金受困於中國」的風險因素外，產業信託管理人相信開元產業信託在這方面並無任何財務或信貸風險。產業信託管理人的中國法律顧問已確認，不向境外股東匯付利潤並無觸犯中國法律法規。除獲得境外循環貸款外，產業信託管理人相信，毋須採取任何其他保障措施以保障基金單位持有人的利益。

上市後，產業信託管理人將根據分派政策向基金單位持有人作出分派，並或須取得貸款融資以滿足向基金單位持有人支付分派。

預測期的稅項預測為人民幣29.2百萬元，包括即期所得稅人民幣19.6百萬元及遞延所得稅人民幣9.6百萬元。



## 盈利預測

### 調整

根據信託契約，預測期的可分派收入總額乃經計及開元產業信託的綜合經審計除稅後純利的調整影響後得出。預測期的調整預計為人民幣42.0百萬元，其中包括：

	於預測期 (人民幣千元)
現金與會計融資成本間的差額 .....	7,233
首次公開發售成本 .....	13,907
遞延稅項支出 <sup>(i)</sup> .....	9,633
以基金單位形式支付的產業信託管理人費用部分 <sup>(ii)</sup> .....	11,274
	<u>42,047</u>

(i) 有關稅項折舊及可動用稅項虧損的暫時性差額的遞延稅項乃非現金項目。

(ii) 以基金單位支付產業信託管理人費用的安排詳情載於「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節「產業信託管理人的基本費用」及「產業信託管理人的浮動費用」兩段。

### 其他假設

在編製預測期的盈利預測時，產業信託管理人已作出以下假設：

- 中國、香港或我們經營所在或對我們的業務及財務表現而言屬重大的任何其他國家或地區的現有政府政策、政治、法律、財政或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 中國、香港或我們經營所在或我們訂立安排或協議(可能對我們的業務及財務表現造成重大不利影響)的任何其他國家或地區的法律、規例或規則將不會出現變動；
- 中國的整體經濟狀況及總體經濟表現將會改善。企業會議及大型會議的場地需求將持續改善，及中國不會進一步大規模爆發由H7N9病毒或其他類型的廣泛健康問

---

## 盈利預測

---

題導致的人類禽流感。中國政府最近試圖控制政府在高端飲食服務的開支，這不會對開元產業信託集團的營運、業績及財政狀況構成重大影響，而中國政府亦不會推出任何其他將會對酒店相關開支造成重大影響的措施；

- 香港或可能對開元產業信託的業務有重大不利影響的任何其他國家或地區的房地產投資信託基金守則、法律(包括稅務)、規例或規則將不會出現變動；
- 除非本發售通函另有披露，否則我們經營所在的中國稅基或稅率將不會出現重大變動；
- 通脹、利率及外匯匯率與二零一二年十二月三十一日(即最近經審計結算日)的水平相比將不會出現重大變動；
- 開元產業信託集團將能夠繼續開展初步酒店物業租賃業務，而不會受到董事控制範圍之外的任何不可抗力事件、不可預見因素或原因的嚴重幹擾，包括但不限於爆發嚴重傳染性疾病、發生自然災害、災難、疫症或重大事故；
- 開元產業信託集團的營運、業績及財務狀況不會因發生本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節的風險因素所述的任何事件而受到不利影響；
- 開元產業信託集團的物業組合將維持不變；
- 初步酒店物業的實際狀況將不會出現重大變動；
- 將不會因初步酒店物業於二零一三年十二月三十一日的估值而產生任何盈餘或虧絀，故不會產生有關初步酒店物業公平值任何變動的遞延稅項；
- 將不會發行其他基金單位以換取現金；
- 所有酒店租賃及管理協議均可予執行，並按其合約條款予以履行；
- 於二零一三年十二月三十一日擁有初步酒店物業的附屬公司保留盈利將長期用於再投資，因此與該等保留盈利有關的遞延稅項負債並無計提撥備；

---

## 盈利預測

---

- 產業信託管理人將向基金單位持有人分派可分派收入總額的100%，且於預測期不會進行分派的再投資安排；及
- 用於計算初步酒店物業代價的全球發售所得款項總額乃基於預測期預測最低發售價及截至記錄日期發行在外基金單位的假設數目得出。

### 會計準則

產業信託管理人假設適用的會計準則或可能對預測期的預測或預計經營純利有重大影響的其他財務報告規定並無變動。

### 開元產業信託將予採納的會計政策

開元產業信託將予採納的會計政策將與本發售通函附錄一所載前身集團所採納者相同，惟下文所述投資物業的會計政策除外。

投資物業初步按公平值確認。初步確認後，投資物業將根據獨立估值師進行的年度專業估值按公平值（一般為於其後結算日作現有用途的公開市值）列賬。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃於其產生年度計入收益表。倘投資物業報廢或被出售，則報廢或出售產生的收益或虧損將於報廢或出售的年度在收益表中確認。

### 分派的再投資安排

信託契約允許產業信託管理人（如適用）選擇作出安排，據此基金單位持有人可選擇再投資全部或部分分派配額，以獲發行額外的開元產業信託基金單位，並已假設產業信託管理人於預測期將不會啟動分派再投資安排。

### 敏感度分析

本發售通函所載的預測及預計分派乃根據上文所概述的多項假設作出，亦受本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素」一節所概述的多項風險影響。

## 盈利預測

投資者須注意，現時不能確定地預測未來事件，故預期發售通函所列的預測數字會出現差異。為協助投資者評估部分而非全部假設對分派的影響，以下表格顯示每基金單位溢利及年化分派收益率(在計及放棄分派的影響後)對下文所載若干假設變動的敏感度的圖表。亦請注意，下文所討論的每基金單位分派假設產業信託管理人將分派預測期的可分派收入的100.0%予基金單位持有人，並不會自資本分派任何額外金額。因此，敏感度分析僅基於所考慮情況導致的可分派收入總額的變動作出，且就相關規則或其他而言，並非盈利預測，因此申報會計師並無就此作出申報。

務請投資者注意，敏感度分析不能盡列且範圍有限，本敏感度分析未必核實或審閱所有主要假設或與本發售通函預測或預計數字有關的其他假設。

詮釋此等敏感度分析時務須審慎行事。此等敏感度分析獨立處理變數的每項變動，但實質上，變動可能互有關連。變動的影響可能會相互抵銷或結合。因此，各敏感度分析呈列的盈利預測影響未必可顯示各項敏感度分析結果的可能性範圍。本分析並無意圖找出任何潛在變動的原因，或識別或量化其他項目的後續或相關變動或變化。

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，入住率上升及下降5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
	(%)		
入住率			
入住率下降5% .....	(4.36)	8.94%	7.45%
入住率上升5% .....	4.36	9.36%	7.80%

## 盈利預測

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，平均每日租金增加及減少5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
	(%)		
平均每日租金			
平均每日租金減少5% .....	(4.36)	8.94%	7.45%
平均每日租金增加5% .....	4.36	9.36%	7.80%

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，入座率上升及下降5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
	(%)		
入座率			
入座率下降5% .....	(1.88)	9.06%	7.55%
入座率上升5% .....	1.88	9.24%	7.70%

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，每位賓客的平均消費增加及減少5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
	(%)		
每位賓客的平均消費			
每位賓客的平均消費減少5% .....	(1.88)	9.06%	7.55%
每位賓客的平均消費增加5% .....	1.88	9.24%	7.70%

## 盈利預測

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，宴會廳的每年每平方米收益增加及減少5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動 (%)	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
宴會廳的每年每平方米收益			
宴會廳的每年每平方米收益減少5% .....	(2.48)	9.03%	7.53%
宴會廳的每年每平方米收益增加5% .....	2.48	9.27%	7.72%

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，初步酒店物業的公平值增加及減少5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動 (%)	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
初步酒店物業的公平值			
初步酒店物業的公平值減少5% .....	0.13	9.12%	7.60%
初步酒店物業的公平值增加5% .....	(0.13)	9.18%	7.65%

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，經營毛利增加及減少5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動 (%)	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
經營毛利			
經營毛利增加5% .....	(0.43)	9.13%	7.61%
經營毛利減少5% .....	0.43	9.17%	7.64%

## 盈利預測

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，倫敦銀行同業拆息增加及減少0.5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動 (%)	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
倫敦銀行同業拆息			
倫敦銀行同業拆息增加0.5%.....	(4.99)	8.91%	7.43%
倫敦銀行同業拆息減少0.5%.....	4.99	9.39%	7.82%

下表列示於預測期，假設所有其他假設均維持不變，中國人民銀行基準存款利率增加及減少0.5%的影響：

	於預測期		
	每基金單位 年度溢利變動 (%)	按最低發售價 計算的年化 分派收益率	按最高發售價 計算的年化 分派收益率
中國人民銀行基準存款利率			
中國人民銀行基準存款利率增加0.5%.....	(0.21)	9.14%	7.62%
中國人民銀行基準存款利率減少0.5%.....	0.21	9.16%	7.63%

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出列舉範圍。上述敏感度分析並未盡列。就盈利預測而言，儘管產業信託管理人已就盈利預測認為其所相信的情況為我們投資物業於預測期的預測入住率、酒店經營的平均每日租金、入座率、每位賓客的平均消費、宴會廳的每年每平方米收益及初步酒店物業的公平值及經營毛利及倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行基準存款利率的最佳估計，酒店經營的預測入住率、平均每日租金、入座率、每位賓客的平均消費、宴會廳的每年每平方米收益及投資物業的公平值及經營毛利及倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行基準存款利率可能很大程度上不同於盈利預測，而取決於產業信託管理人控制範圍之外的市況及其他因素。

---

## 分派聲明

---

### 上市日期至二零一三年十二月三十一日期間

在計及放棄分派的影響前，倘無不可預見情況，假設於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間將不會發行新基金單位，基金單位持有人將於該期間獲派發預測每基金單位分派0.1348港元，相當於年化分派收益率6.51% (按最高發售價價計算) 及7.81% (按最低發售價計算)。

在計及放棄分派的影響後，倘無不可預見情況，假設於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間將不會發行新基金單位，基金單位持有人將於該期間獲派發預測每基金單位分派0.1579港元，相當於年化分派收益率7.63% (按最高發售價 (不包括其他交易成本) 計算) 及年化分派收益率9.15% (按最低發售價 (不包括其他交易成本) 計算)。

### 基準及假設

上述預測分派收益率乃按最高發售價及最低發售價 (不包括其他交易成本) 計算。投資者如在二級市場按不同於最高發售價或最低發售價 (不包括其他交易成本) 的市價購買基金單位，則所獲得的分派收益率 (按該二級市場購買價計算) 將因而不同於上述分派收益率。

### 放棄分派

根據放棄分派契據，浩豐國際及凱雷藍天已同意放棄其可於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間收取開元產業信託分派的若干比例配額，進一步詳情載於本發售通函「主要投資資料及摘要－風險因素－與投資於基金單位有關的風險」及「重大協議－放棄分派契據」章節。



---

## 未經審計備考資產負債表

---

開元產業信託於二零一二年十二月三十一日的未經審計備考資產負債表乃根據發售通函附錄一所載SPV (BVI)於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表編製。未經審計備考資產負債表說明(i) SPV (BVI)及其附屬公司完成重組及開元產業信託完成收購SPV (BVI)全部股權；(ii)根據全球發售發行基金單位；及(iii)來自多項不同貸款融資的人民幣852,254,000元現金流入淨額的影響，假設該等事件於二零一二年十二月三十一日已經發生。

有關進一步詳情(包括開元產業信託於二零一二年十二月三十一日按最高發售價及最低發售價計算的的未經審計備考資產負債表(僅供說明用途))，請參閱「附錄二－開元產業信託未經審計備考資產負債表」一節。

---

## 架構及管理

---

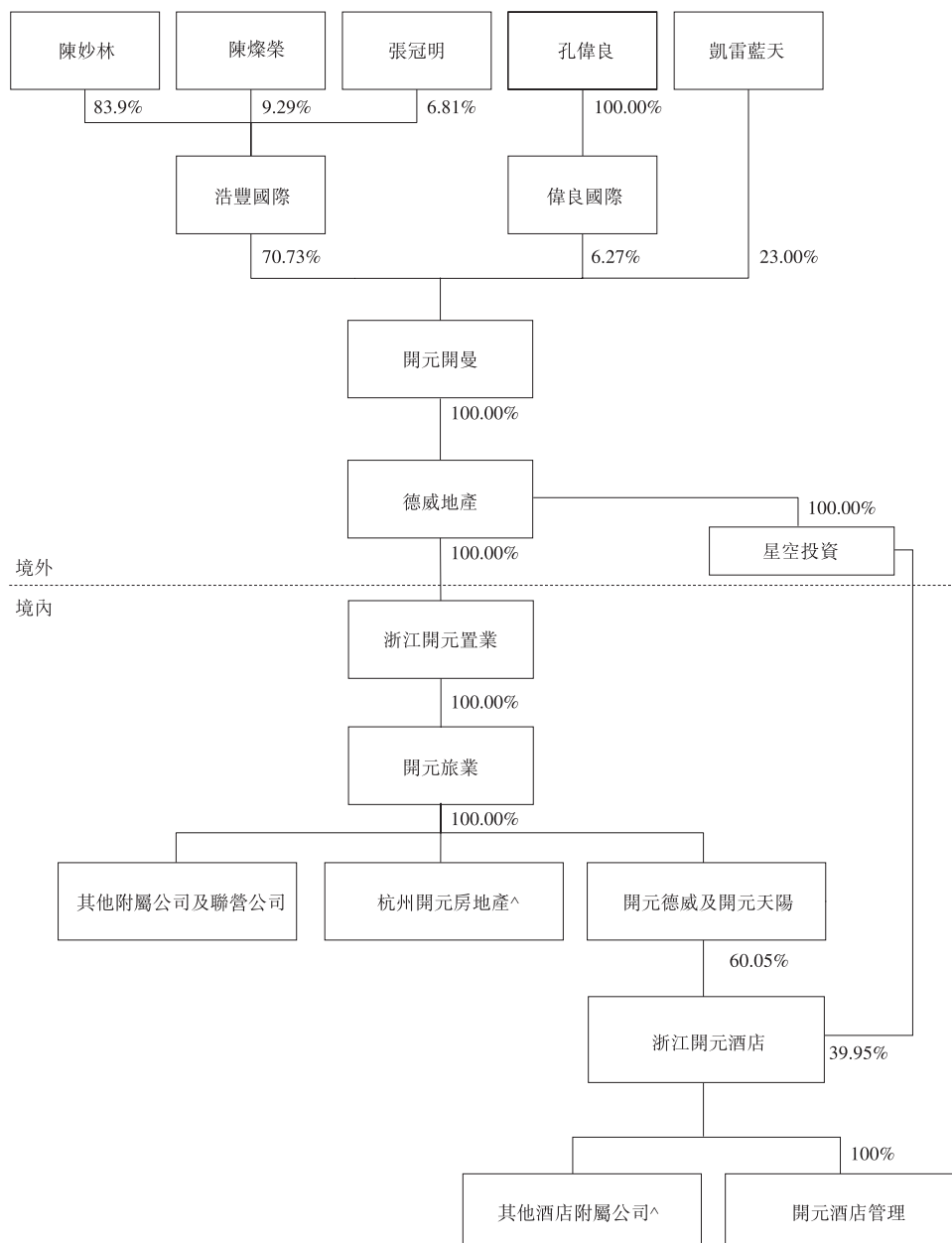
## 開元產業信託的重組、架構及組織

### 就全球發售進行重組

於全球發售完成前，浙江開元酒店及其附屬公司主要在中國從事酒店營運，由賣方共同控制。

下文圖A列示緊接開元集團境內及境外重組（「重組」）前開元集團的股權及公司架構。

圖A



附註：

^ 包括浙江開元酒店直接或間接擁有權益的附屬公司及公司。

---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

為籌備全球發售，開元集團進行了一系列交易，主要涉及以下交易：(a)二零一三年凱雷股權交換(定義見下文)；(b)透過浙江開元酒店向開元酒店管理轉讓若干酒店物業，就全球發售劃分資產及實體；(c)轉移資產、負債、業務及僱員；(d)結清關聯方結餘；(e)償還現有借款；(f)在香港成立開元產業信託及產業信託管理人；(g)透過在香港及英屬處女群島成立多家特別目的投資工具，建立上市架構；及(h)其他重組事項。

重組的主要步驟概述如下：

(a) 二零一三年凱雷股權交換

於二零一三年二月二十二日，開元開曼向凱雷藍天購回345,000,000股股份。作為該股份購回的代價，德威地產將其於星空投資的100%權益轉讓予凱雷藍天(「二零一三年凱雷股權交換」)。於二零一三年凱雷股權交換完成後，凱雷藍天透過其全資附屬公司星空投資持有浙江開元酒店的39.95%股權。

(b) 就全球發售劃分資產及實體

- 浙江開元酒店將保留擁有若干初步酒店物業的相關附屬公司，並繼續直接或透過其附屬公司間接持有初步酒店物業。
- 二零一二年十二月至二零一三年一月，根據各方之間的公平商業磋商及基於與初步酒店物業無關的租賃及管理酒店營運(「非產業信託酒店物業」)的估值，浙江開元酒店將其從事非產業信託酒店物業經營的附屬公司轉讓予開元酒店管理，總代價為人民幣147.84百萬元。
- 浙江開元酒店已於二零一三年一月將開元酒店管理的100%股權轉讓予開元旅業，總代價為人民幣65百萬元，乃根據各方之間的公平商業磋商及基於開元酒店管理的估值而釐定。
- 開元旅業已於二零一三年六月將開元酒店管理的39.95%股權轉讓予凱雷SPV，總代價為人民幣25.97百萬元，乃根據各方之間的公平商業磋商而釐定。

(c) 轉移資產、負債、業務及僱員

- 轉移股權後，浙江開元酒店與開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立主境內重組協議，以記錄就由浙江開元酒店(作為一方)與開元酒店管理(作為另一方)持有的實體間的僱員、資產及業務的有序過渡及轉移達成的諒解及安排。尤其是，浙江開元酒店及開元酒店管理均同意，所有與轉移僱員、資產管理、業務及負債有關的相關合約及法律安排將於上市前或上市後即時具有法律效力。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－主境內重組協議」一節。
- 浙江開元酒店及物業公司將所有不為其經營所需的資產、所有酒店管理及經營相關的業務(包括所有可轉移的負債及合約責任)轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司，總代價為基於所轉讓業務於二零一三年六月十五日的賬面淨值計算。除自於上市起一個月內將結清的人民幣177,117,000元(經參考於二零一二年十二月三十一日的結餘)外，浙江開元酒店與開元酒店管理及其聯屬人士將於上市前結清所有來自業務轉讓的其他款項(包括代價及任何關聯方結餘)。尤其是：
  - (i) 前身集團人民幣114.0百萬元的酒店經營資產(除應收利息、應收關聯方款項、若干固定資產、無形資產及相關遞延稅務資產外，亦包括存貨、貿易及其他應收款項)於上市前根據截至二零一三年六月十五日的賬面淨值計算的總代價轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司。
  - (ii) 前身集團人民幣291.1百萬元(經參考於二零一二年十二月三十一日的結餘)的酒店經營負債於上市前轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司。尤其是，於上市前已保留應付票據、應付建設項目款項、應付利息及應計稅項(所得稅及即期稅項除外)，並將所有其他貿易及其他應付款項及遞延收入轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司，總代價按截至二零一三年六月十五的賬面淨值計算。

(d) 結清關聯方結餘

- 除浙江開元酒店與開元酒店管理就上文(c)項所述的業務轉讓結清的款項外，浙江開元酒店將於二零一三年一月至六月收取開元旅業集團及開元酒店管理的人民幣1,162,612,000元現金，以於上市前結清應收關聯方款項。
- 於上市日期前，浙江開元酒店與物業公司之間的所有借款將予結清。

(e) 償還現有短期及長期借款

- 於二零一三年一月至五月，浙江開元酒店分別償還現有短期及長期銀行借款人民幣424,500,000元及人民幣1,080,000,000元。因此，除一筆將於上市後利用首筆境內貸款的資金償還的現有債項人民幣50百萬元外，於二零一二年十二月三十一日的所有借款將於上市前償還。有關償還現有債項人民幣50百萬元的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。
- 為償還中國農業銀行、中信銀行、華夏銀行及華能貴誠信託有限公司的現有銀行貸款，浙江開元酒店於二零一三年四月十日發行短期公司債券人民幣250百萬元（「二零一三年債券」）。二零一三年債券將於二零一四年四月屆滿，預期將利用第二筆境內貸款的資金償還。有關二零一三年債券償還的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－融資協議」一節。有關浙江開元酒店於二零一三年四月發行的短期公司債券的進一步詳情，請參閱「管理層對日後營運財務狀況及業績的討論及分析－債項」一節。

(f) 在香港成立開元產業信託及產業信託管理人

- 開元產業信託由產業信託管理人與受託人於二零一三年六月十日訂立的一份信託契約構成。除本發售通函「架構及管理－修訂、豁免及發牌條件」一節所述者外，開元產業信託的組織及管理方式符合房地產投資信託基金守則的條文及規定。開元產業信託的受託人為德意志信託(香港)有限公司，為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第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。

---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

- 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進行提供資產管理受規管活動。產業信託管理人由浩豐國際透過其全資附屬公司惠富持有60.05%，並由凱雷開曼持有39.95%。

(g) 就全球發售進行企業重組及建立多層特別目的投資工具架構

- 開元德威及開元天陽於二零一三年一月二十八日與開元旅業合併。經過合併，開元旅業於二零一三年三月十九日起成為浙江開元酒店的直接股東。
- SPV (BVI)於二零一三年三月八日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。SPV (BVI)的9,186股及814股股份分別按面值配發及發行予浩豐國際及偉良國際。
- SPV (HK)於二零一三年三月二十五日在香港註冊成立，初步法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。SPV (HK)的1股股份按面值配發及發行予SPV (BVI)。
- 開元旅業已同意於上市前，根據各方之間的公平商業磋商及浙江開元酒店(直接及間接持有初步酒店物業)的估值，將其於浙江開元酒店的全部股權(相當於浙江開元酒店的60.05%股權)轉讓予SPV (HK)，總代價為約94,555,262美元(人民幣580,210,000元的概約美元等值)。
- 在開元旅業向SPV (HK)轉讓其於浙江開元酒店的股權同時，凱雷藍天將根據日期為二零一三年六月十七日的股權轉讓協議將其於星空投資的100%股權轉讓予SPV (BVI) (「**星空投資股權交換**」)。作為該項轉讓的代價(經訂約方公平磋商及商業商討後根據星空投資的估值釐定)，SPV (BVI)的7,990股股份將配發及發行予凱雷藍天。因此，星空投資將成為SPV (BVI)的全資附屬公司。根據該無條件協議，有關星空投資的權利及回報已自該協議日期起轉讓予SPV (BVI)。

---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

- 於上述股份轉讓完成後，SPV (BVI)透過SPV (HK)及星空投資，成為浙江開元酒店的100%股權的間接持有人。
- 於二零一三年六月十七日，SPV (BVI)與浩豐國際及偉良國際訂立認購協議（「Spearhead Global認購協議」）。根據Spearhead Global認購協議，SPV (BVI)將分別向浩豐國際及偉良國際配發及發行1,846股及164股股份。向浩豐國際及偉良國際發行及配發股份的認購價（經訂約方公平磋商及商業商討後根據星空投資的估值釐定）分別為約86,858,464美元（人民幣532,980,906元的概約美元等值）及7,696,798美元（人民幣47,229,094元的概約美元等值），將於開元產業信託就買賣協議應付浩豐國際及偉良國際的款項中扣除，進一步詳情載於本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。開元產業信託集團將使用經扣除金額以支付轉讓浙江開元酒店60.05%股權的代價94,555,262美元。
- 於星空投資股權交換及Spearhead Global認購協議於上市前完成時，SPV (BVI)將分別由浩豐國際、凱雷藍天及偉良國際分別持有55.16%、39.95%及4.89%。
- 根據買賣協議，賣方（即浩豐國際、偉良國際及凱雷藍天）分別同意於上市日期向開元產業信託轉讓彼等於SPV (BVI)的55.16%、4.89%及39.95%股權（有關代價乃經訂約雙方按公平原則進行商業磋商，並基於初步酒店物業的估值及SPV(BVI)的其他資產與負債釐定）。有關詳情，請參閱本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。於上述步驟完成後，受託人將以信託方式代基金單位持有人持有SPV (BVI)的全部法定權益。

### (h) 其他重組事項

- 根據於二零一三年一月及二零一三年四月的董事會會議及股東大會的決議案，浙江開元酒店向開元旅業及星空投資分派股息合共人民幣400百萬元。繼而，向星空投資分派的股息將轉撥至凱雷藍天（二零一三年凱雷股權交換後及重組完成前星空投資的唯一股東）。



---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

- 蕭山賓館公司於二零一三年一月及二零一三年二月通過董事會及股東決議案，以就二零一二年十二月三十一日的未分派溢利按其股東股權比例向股東分派股息合共人民幣76,991,483.76元，其中，向浙江開元酒店分派股息人民幣73,493,636.12元及向29名被動少數獨立股東合共分派股息人民幣3,497,847.64元。向浙江開元酒店作出的股息分派構成浙江開元酒店截至二零一二年十二月三十一日止財政年度可分派溢利的一部分。繼而，如上文所述，浙江開元酒店向開元旅業及星空投資合共分派股息人民幣400百萬元。

上文所載股息分派於重組及全球發售完成前向浙江開元酒店及蕭山賓館公司的股東作出。因此，上文所述股息分派的最終受益人為開元旅業、凱雷藍天及蕭山賓館公司的29名被動少數獨立股東，彼等均不屬開元產業信託集團。因此，上文所述股息分派於重組後將不再由開元產業信託集團持有。除上文所披露者外，開元集團或開元產業信託集團於完成重組或全球發售前的六個月並無宣派／將不會派付其他股息。有關更多詳情，請參閱本發售通函「附錄二－開元產業信託未經審計備考資產負債表」一節。

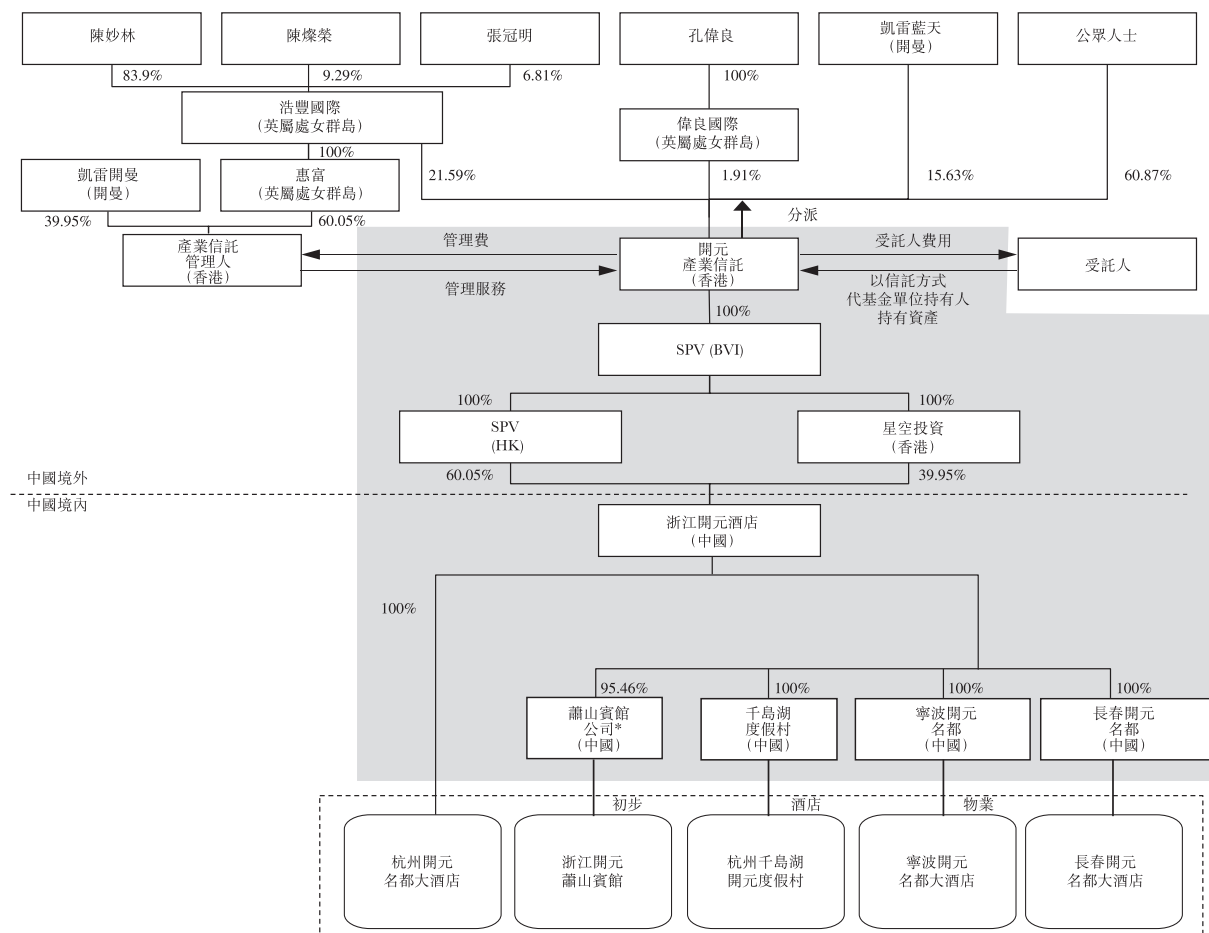
重組及上市的一切相關同意及批准將於上市日期前取得。開元產業信託的擬完成架構將於上市日期前生效及有效。可於上市日期後履行的申報及登記責任(其中包括但不限於但不限於主境內重組協議項下擬進行的交易的任何有關責任)將不會對開元產業信託的擬完成架構的有效性及效力構成影響。誠如金杜律師事務所告知，任何上市後的登記主要為手續上的程序，並不會引起任何重大風險。有關進一步詳情，請參閱本發售通函內「重大協議－總境內重組協議」一節。

# 開元產業信託的重組、架構及組織

## 所有權架構及主要合約關係

下圖載列全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使），開元產業信託、其特別目的投資工具、受託人及產業信託管理人的架構。

### 開元產業信託集團



附註

開元產業信託及其特別目的投資工具

(\*) 蕭山賓館公司其餘4.54%權益由29名獨立第三方持有。

### 開元產業信託的特別目的投資工具

#### (a) 蕭山賓館公司

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，由浙江開元酒店及29名獨立第三方分別持有約95.46%及約4.54%股權，為非上市股份公司。於一九九四年五月，浙江省監管機構批准蕭山賓館公司通過其當時的發起人進行股本集資。由於該集資活動，蕭山賓館公司擁有大量被動少數股東。一九九四年至二零一二年，通過一系列企業重組步驟，蕭山賓館公司擁有29名被動少數獨立股東，合共持有其約4.54%股權。由於該集資乃公開進行，故於當時或自當時以來並無與任何投資者訂立有關蕭山賓館公司的合營安排。蕭山賓館公司的組織文件並無向少數股東提供任何合約權利。並無有關董事會組成、需要股東一致批准的保留事項、溢利分成／分派的具體合約安排，亦無提早終止條文。特別是，概無有關限制其出售於蕭山賓館公司所持任何物業中全部或部分權益的投資的任何合營安排。如產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所確認，根據蕭山賓館公司的組織文件，若干主要決策須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過，但並無任何事項須由蕭山賓館公司的全體股東一致批准。鑒於浙江開元酒店持有蕭山賓館公司的95.46%股權，因此只要浙江開元酒店持有蕭山賓館公司的三分之二以上股權，則浙江開元酒店可依程序單獨批准(全部或部分)出售由蕭山賓館公司持有的物業。

蕭山賓館公司董事會由五名董事組成，該五名董事由股東於股東大會上批准。蕭山賓館公司的董事或高級管理層概非29名少數股東的任何一名提名。董事會可於其認為合適時舉行會議處理事務及規管會議。於任何董事會會議提出的事項須由過半數投票釐定。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，蕭山賓館公司的組織文件並無載列有關董事會組成的任何具體合約安排。上市後，受託人(代表開元產業信託持有股份)將透過境外特別目的投資工具及浙江開元酒店間接持有蕭山賓館公司95.46%的股權。由於受託人於蕭山賓館公司的間接控股權益，受託人(以開元產業信託的受託人身份徵詢產業信託管理人的意見行事)將能遵循房地產投資信託基金守則及根據合規手冊就蕭山賓館公司董事的罷免、提名及委任向浙江開元酒店提供指引及指示，而浙江開元酒店將可行使其作為控股股東(於蕭山賓館公司擁有95.46%股權)的權利，罷免、提名及委任蕭山賓館公司的董事。

---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

蕭山賓館公司少數股東的權利僅為收取蕭山賓館公司宣派的股息及分派、股東投票權及根據中國法律及蕭山賓館公司組織文件享有的其他法定權利。根據中國公司法，股東具有以下法定權利：

- (i) 根據股東持有的股份比例，按比例享有投資回報。
- (ii) 依法轉讓其股份的權利。
- (iii) 公司清算時，按比例索要公司於作出支付後任何餘下資產的權利。
- (iv) 取得股權憑證。
- (v) 藉著於股東大會上行使投票權及在有關股東大會上提出質詢，以參與公司業務的權利。
- (vi) 根據組織章程細則或透過於股東大會上作出決議案的方式選舉董事的權利。
- (vii) 查閱組織章程細則、股東名冊、公司債券存根、股東大會會議記錄、董事會會議記錄、監事會會議記錄及財務報告的權利。
- (viii) 倘股東的權益遭到侵害，向董事會作出書面請求、向主管部門提交申請或向法院提出法律訴訟的權利。

蕭山賓館公司的組織文件規定，股東主要負責就若干事項作出決策及進行監督，包括(i)考慮及釐定蕭山賓館公司的整體業務策略及投資計劃；(ii)董事及高級管理人員的委任、罷免及薪酬；(iii)審閱及批准董事會及監事會編製的報告；(iv)審閱及批准各財政年度的預算及提案；(v)審閱及批准有關溢利分派及薪酬的任何提案；(vi)審閱及批准有關蕭山賓館公司股本增減的任何提案；(vii)審閱及批准有關蕭山賓館公司合併、分拆、解散或清盤的任何提案；及(viii)審閱及批准有關組織文件修訂的任何提案。蕭山賓館公司的組織章程細則規定，有關出售金額低於人民幣30百萬元物業的任何提案可透過董事會過半數通過獲採納。

---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

有關出售金額高於人民幣30百萬元物業的任何提案可由於正式召開大會上出席的股東所持表決權過半數通過。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，只要浙江開元酒店持有蕭山賓館公司的三分之二以上股權，則浙江開元酒店可單獨依程序批准(全部或部分)出售由蕭山賓館公司持有的物業。

蕭山賓館公司的組織文件並無明文規定召開股東大會的法定人數。大部分事項的決議案須經出席股東大會的股東所持表決權過半數通過。縮減股本、合併、清盤及修訂組織文件等若干事宜須經出席股東大會的股東所持表決權的三分之二以上通過。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認，蕭山賓館公司的組織文件並無規定任何須經全體股東一致批准的事宜。

產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所認為：

- (i) 蕭山賓館公司並無訂立任何合營安排。
- (ii) 蕭山賓館公司的組織文件並無違反中國適用法律。
- (iii) 根據中國法律，蕭山賓館公司擁有物業的有效土地使用權及房屋所有權。
- (iv) 根據中國適用法律，浙江開元酒店所持有蕭山賓館公司的95.46%股權屬合法有效。
- (v) 有關建議出售蕭山賓館公司持有的任何物業權益的任何決議案須根據蕭山賓館公司的組織章程細則於股東大會(就高於人民幣30百萬元的資產轉讓而言)及董事會會議(就低於人民幣30百萬元的資產轉讓而言)獲採納。蕭山賓館公司的組織文件並無任何其他限制會阻礙蕭山賓館公司於重組完成後出售其物業權益。
- (vi) 除於二零一三年一月及二零一三年二月蕭山賓館公司股東大會上批准的股息分派外，中國法律及蕭山賓館公司的組織文件並無強制規定需就重組及建議上市通知股東或徵得股東同意，而蕭山賓館公司董事及股東在分別於二零一三年四月十五日及二零一三年五月六日正式召開的董事會及股東大會上已獲悉有關重組及上市的信息。於二零一三年五月六日，持有蕭山賓館公司擁有96.63%股權的股東出席會議。據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所進一步確認，蕭山賓館

---

## 開元產業信託的重組、架構及組織

---

公司的業務由酒店經營向物業租賃的變動已獲出席會議的蕭山賓館公司全體股東正式核准、批准及確認。於二零一三年五月六日正式召開的股東大會上，概無股東就重組及建議上市提出反對。

由於蕭山賓館公司少數股東的權利僅為收取股息及分派的權利、股東投票權及上文所載根據中國法律及蕭山賓館公司組織文件享有的法定權利，且29名少數股東均為被動獨立股東，並無參與蕭山賓館公司的經營及業務，故開元產業信託將憑藉其95.46%的間接股權本質上完全控制蕭山賓館公司。這將為開元產業信託向29名少數股東收購蕭山賓館公司餘下4.54%股權造成不必要負擔。

由於蕭山賓館公司股東之間並無訂立合營安排及股東協議，故據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所所知，並無有關合營安排、合營夥伴可能的違約或有關蕭山賓館公司的提早終止的任何法定風險。

鑒於29名少數股東為獨立第三方被動投資者，彼等於上市前後並無及預期將不會參與上市以及開元產業信託的營運。產業信託管理人中國法律顧問金杜律師事務所亦已確認，除於二零一三年一月及二零一三年二月蕭山賓館公司股東大會上批准的股息分派外，中國法律及蕭山賓館公司的組織文件並無強制規定需就重組及建議上市通知29名少數股東或徵得29名少數股東同意。上市後，29名少數股東將繼續持有蕭山賓館公司4.54%的股權。

### (b) 浙江開元酒店

浙江開元酒店投資管理集團有限公司於二零零一年十一月三十日在中國成立。其為外商投資公司，由SPV (HK)及星空投資分別持有60.05%及39.95%股權。其經營期限直至二零二七年十一月十九日。

### (c) 千島湖度假村

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成立為有限責任公司(由外商投資企業全資擁有)，為浙江開元酒店的全資附屬公司。其經營期限直至二零二一年一月十五日。

**(d) 寧波開元名都**

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有限責任公司(由外商投資企業全資擁有)，為浙江開元酒店的全資附屬公司。其經營期限直至二零二四年十一月三十日。

**(e) 長春開元名都**

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有限責任公司(由外商投資企業全資擁有)，為浙江開元酒店的全資附屬公司。其經營期限直至二零二一年十月三十一日。

**(f) SPV (BVI)**

Spearhead Global Limited於二零一三年三月八日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島商業公司，為開元產業信託的全資附屬公司。

**(g) SPV (HK)**

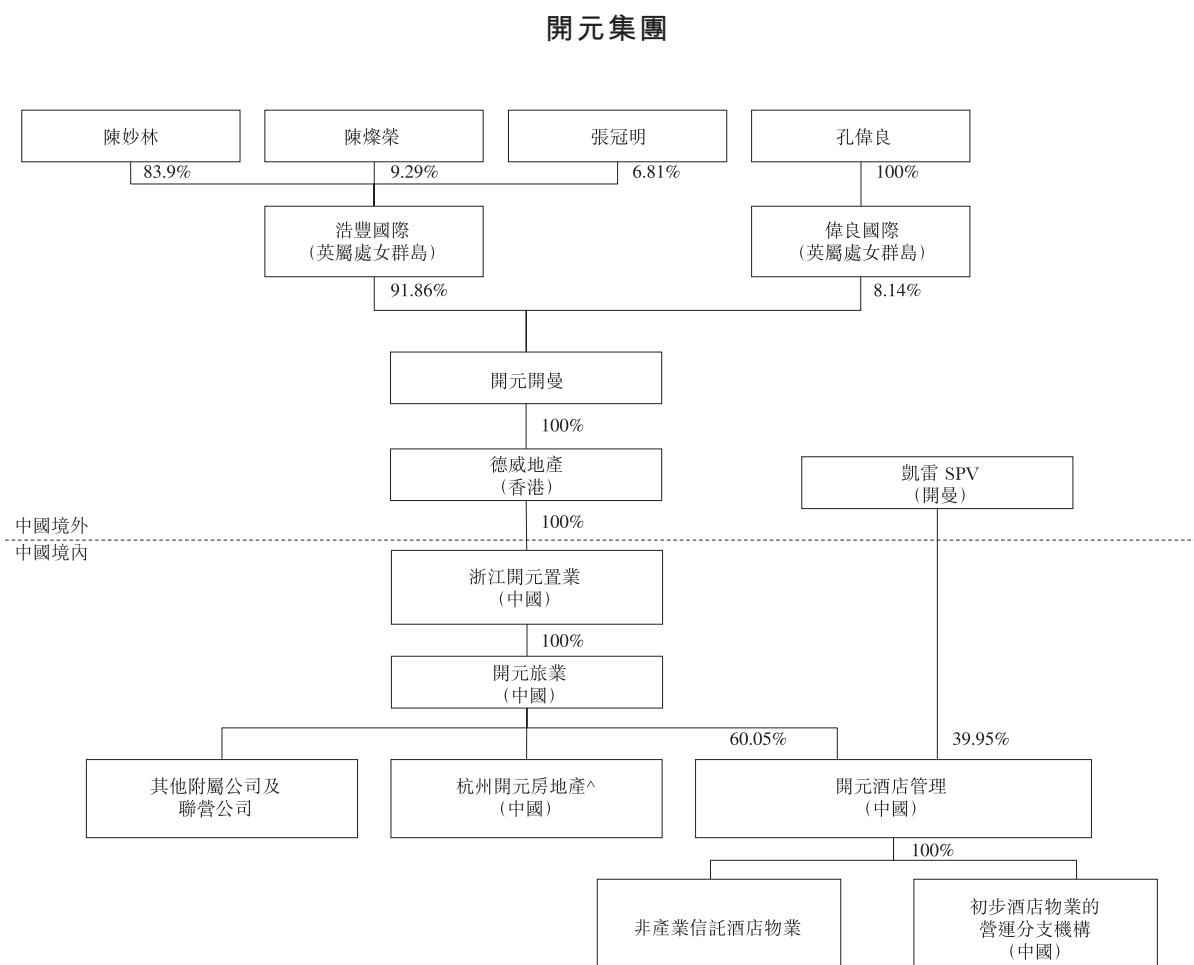
銳至投資有限公司於二零一三年三月二十五日在香港註冊成立為有限公司，為SPV (BVI)的全資附屬公司。

**(h) 星空投資**

凱雷星空投資有限公司於二零零七年五月二十二日在香港註冊成立為有限公司，為SPV (BVI)的全資附屬公司。

## 開元產業信託的重組、架構及組織

下圖載列開元集團的擁有權架構。



附註

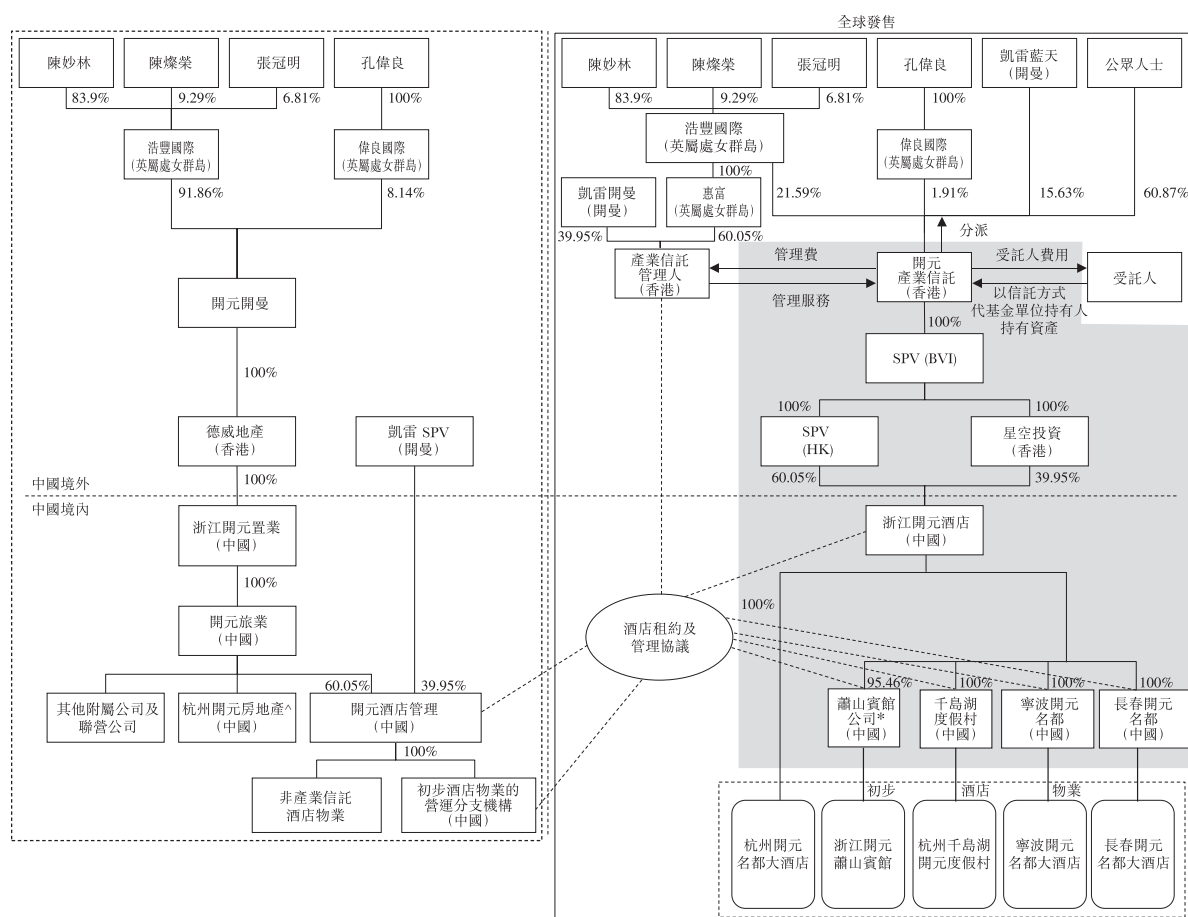
(<sup>^</sup>) 包括其附屬公司及其直接或間接擁有權益的公司



## 開元產業信託的重組、架構及組織

下圖載列全球發售完成後(假設超額配售權未獲行使)開元集團(左邊)與開元產業信託集團(右邊)之間的主要架構及合約關係。

開元集團與開元產業信託集團的關係



附註

(\*) 包括其附屬公司及其直接或間接擁有權益的公司

(\*\*) 未列入全球發售

■ 開元產業信託及其特別目的投資工具

(\*) 灤山賓館公司其餘4.54%由29名獨立第三方持有。

### 酒店租賃及管理協議

開元產業信託已透過物業公司與承租人就各初步酒店物業的業務及租約管理訂立酒店租賃及管理協議。有關酒店租賃及管理協議的詳情，請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### 僱員

建議SPV (HK)及星空投資將按有限基準向初步酒店物業提供管理諮詢服務及有關中國酒店行業市場分析及研究的服務。因此，產業信託管理人已申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5(c)條，以便SPV (HK)及星空投資將獲准從事有限經營活動，而證監會已批准該豁免。有關豁免詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－修訂、豁免及發牌的條件－特別目的投資工具的營運職能－房地產投資信託基金守則第7.5 (C)條」一節。預期SPV (HK)及星空投資將(如適合)為其獲准的經營活動聘用有限數量的僱員(目前估計不超過10名)。

SPV (BVI)及物業公司除了直接或間接持有開元產業信託的物業外，將不會進行任何經營活動。於最後實際可行日期，SPV (BVI)並無僱員而物業公司總共有五名僱員，主要負責履行會計職能及行政職能，例如聯絡當地監管機構。預期於上市日期後將繼續有關僱傭安排，以符合相關法定及經營要求。

產業信託管理人確認，經進行合理盡職審查後，據悉，截至最後實際可行日期，物業公司為執行行政及會計職能而擬保留的任何僱員(「保留僱員」)或將轉至開元酒店管理及其或其聯屬公司的僱員(「轉職僱員」)並無作出任何訴訟或申索。有關僱員轉職安排的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－主境內重組協議」一節。

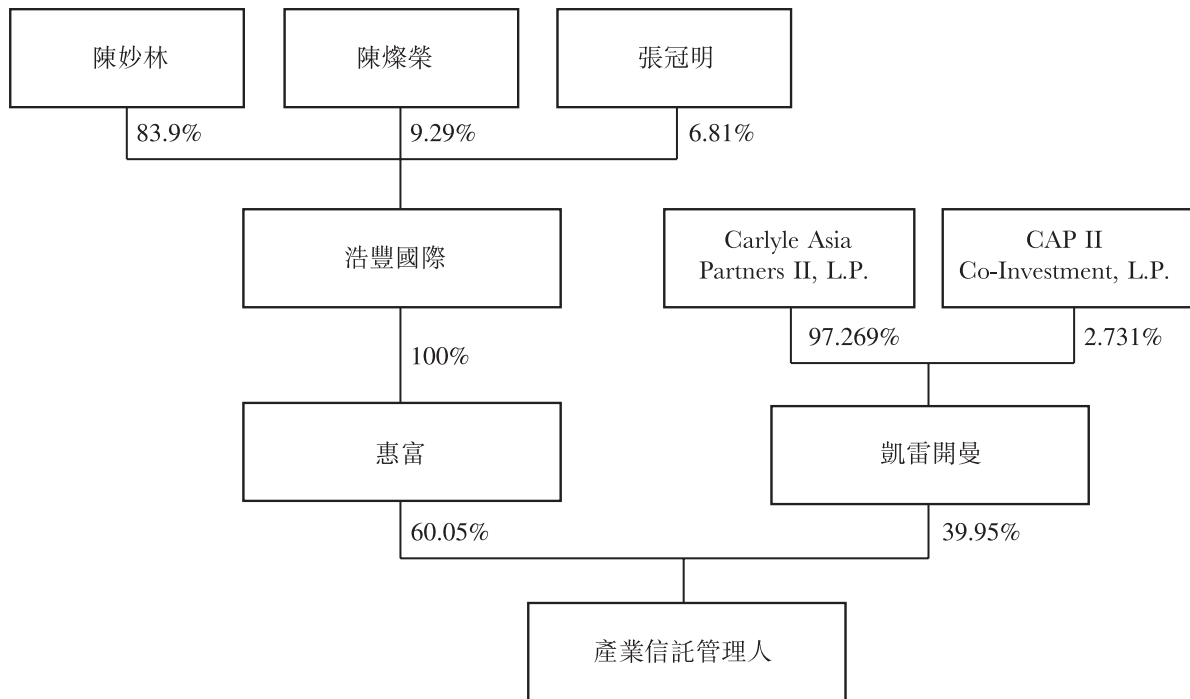
## 產業信託管理人

除本發售通函「架構及管理－修訂、豁免及發牌的條件」一節所述外，開元產業信託的組織及管理方式符合房地產投資信託基金守則的條文及規定。產業信託管理人獨立於受託人，並具備有效及盡責地履行及執行其有關開元產業信託的職責的技能及資源。在執行該等職責時，產業信託管理人必須奉行高水準的企業管治。有關產業信託管理人企業管治政策及程序的詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－企業管治」一節。

### 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。產業信託管理人實繳資本為5百萬港元，其註冊辦事處位於香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

於最後實際可行日期，產業信託管理人的股權架構載列如下：



有關浩豐國際及凱雷集團的詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－開元集團及重大持有人概覽－重大持有人」一節。

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資產，並為基金單位持有人提供穩定的每基金單

---

## 產業信託管理人

---

位分配。產業信託管理人並無參與任何其他房地產信託。產業信託管理人將制定開元產業信託的策略方向及風險管理政策，並依照其訂明的投資策略向受託人發出有關收購、出售或增加開元產業信託資產的指引。產業信託管理人將依照產業信託管理人的投資策略(如本發售通函「業務及策略－策略」一節所述)及信託契約的條文及本發售通函所載合規程序管理開元產業信託資產。產業信託管理人已獲證監會發牌根據房地產投資信託基金守則的規定進行提供資產管理受規管活動。

產業信託管理人將負責(經受託人批准)為開元產業信託及特別目的投資工具委任核數師並檢討其表現及資格。

產業信託管理人亦將負責確保房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則、信託契約、所有相關合約及所有其他相關法律、規例及法規的適用規定得以遵守。產業信託管理人將負責與基金單位持有人的所有定期溝通。

產業信託管理人可在其認為必要或對開元產業信託有利時，全權酌情書面要求受託人代表開元產業信託直接或透過特別目的投資工具(按產業信託管理人認為適當的條款及條件，尤其是透過抵押或按揭全部或任何部分投資)借款及集資。然而，如借款會令開元產業信託的借款總額超過緊接借款前開元產業信託最近的經審計賬目所載存託財產全部資產總值的45%(或房地產投資信託基金守則可能允許或有關當局可能特別允許的較高或較低百分比)(就以下各項作出調整：(i)扣減產業信託管理人於該經審計賬目中建議的任何分派金額及自刊發該等賬目以來產業信託管理人已宣派的任何分派；及(ii)(如適用)開元產業信託資產最新公佈的估值(倘該估值於該等賬目刊發後公佈))，則產業信託管理人不得指示受託人借款。

產業信託管理人已將初步酒店物業的經營及管理委託予承租人，並維持全面監管及監察承租人的表現。為確保承租人妥善經營及管理初步酒店物業，酒店租賃及管理協議載有(i)承租人在經營及管理初步酒店物業的過程中須遵循的條款及標準詳情，及(ii)出租人及產業信託管理人視察及核實承租人的合規情況的權利。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「酒店租賃及管理協議」一節。產業信託管理人將最終負責委託予承租人／酒店管理人的物業管理職能，並以物業管理職能獲委託人的身份對承租人／酒店管理人的任何行為及不作為負責。於最後實際可行日期，除了初步酒店物業，承租人合共經營49家星級酒店，包括由開元集團擁有的5家星級酒店及租賃或管理協議下的44家星級酒店。

---

## 產業信託管理人

---

### 董事會

董事會負責產業信託管理人的整體管治，包括確立管理目標及監督該等目標的達成。董事會已建立開元產業信託的管理框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會現時由七名董事組成，包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。執行董事已獲證監會發牌擔任證券及期貨條例所指產業信託管理人的一名負責人員。

有關董事會及其委員會的詳情，請參閱本發售通函「架構及管理－企業管治」一節。

### 董事

董事會獲委託負責產業信託管理人的整體管理。下表載列有關產業信託管理人董事的資料：

姓名	職位	年齡
陳妙林	主席兼非執行董事	60
張一鳴	執行董事兼行政總裁	44
張冠明	非執行董事	47
張弛	非執行董事	38
Angelini Giovanni	獨立非執行董事	67
俞漢度	獨立非執行董事	65
戴斌	獨立非執行董事	45

下文載列有關產業信託管理人董事的業務及工作經驗的資料：

陳妙林先生，60歲，主席兼非執行董事－陳先生於酒店經營及管理方面擁有逾25年經驗，而於房地產開發方面擁有逾15年經驗。彼為開元集團的創辦人之一，自一九八八年起於開元集團擔任多個關鍵職位，包括自二零零一年一月至二零一零年九月擔任開元旅業總裁、自二零零一年十一月起擔任浙江開元酒店主席及自一九九八年六月至二零零一年七月

---

## 產業信託管理人

---

擔任杭州開元房地產主席。陳先生自二零零三年起擔任浙江省人民代表大會委員及自一九八零年起擔任蕭山區人民代表大會委員。陳先生自二零零九年一月起亦擔任中國旅遊協會副主席。陳先生於二零零五年四月自澳門科技大學取得工商管理碩士學位。彼為由浙江省人事廳評定的高級經濟師。

張一鳴先生，44歲，執行董事、行政總裁兼負責人員。張先生於投資、房地產及物業市場研究、企業融資及審計方面擁有豐富的經驗。張先生自一九九一年八月至一九九四年八月於香港及中國Arthur Andersen & Co.擔任會計員及中級會計師。於一九九四年九月，張先生加入Citibank (現稱作Citigroup) 擔任會計師兼行政經理及自一九九六年九月起擔任副總裁助理。於一九九七年十月，彼於Salomon Smith Barney (現稱作Citigroup) 開始擔任證券研究分析師。於一九九九年五月，張先生離開Salomon Smith Barney並加入Donaldson, Lufkin & Jenrette直至二零零零年十一月。彼於二零零零年十一月加入HSBC Securities (Asia) Limited，擔任香港及中國物業研究主管直至二零零五年四月。於二零零五年，張先生加入Cohen & Steers Asia Limited擔任高級副總裁及執行董事，負責監督其亞太房地產投資及研究職能直至二零零九年二月。於二零零九年六月，張先生加入星展唯高達香港有限公司擔任研究主管。自二零一一年八月起，張先生一直擔任Neutron INV Partners Limited的投資總監，並涉及尋求新投資機遇、設立Neutron Greater China Equity Fund以及向當地及海外機構投資者、顧問及分銷中介推銷等工作。此外，於二零一零年，張先生獲《紅旗畫刊》及《中國報道》授予中華傑出商業領袖獎。

張先生獲證監會發牌進行第9類(提供資產管理)受規管活動，而彼於確保遵守證監會發出的第4及9類牌照下的規則及規例方面饒富經驗。於加入產業信託管理人前，彼為Neutron INV Partners Limited的無條件負責人員，且先前一直擔任星展唯高達香港有限公司及Cohen & Steers Asia Limited的無條件負責人員。張先生於香港理工大學取得會計學學士學位。張先生自一九九五年起一直為香港會計師公會的執業會計師及自二零零七年起為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的特許會計師。

張冠明先生，47歲，非執行董事。張先生於酒店經營及管理方面擁有逾19年經驗，而於房地產開發方面擁有逾12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。

---

## 產業信託管理人

---

張弛先生，38歲，非執行董事－張弛先生於二零零六年加入凱雷集團，目前擔任董事總經理。彼自二零零七年十一月起一直擔任浙江開元酒店的非執行董事。張先生於投資銀行及資本市場擁有逾10年經驗，主要負責凱雷集團於中國的投資。在二零零六年加入凱雷集團之前，彼為瑞士信貸(香港)有限公司投資銀行部副總裁。於瑞士信貸(香港)有限公司任職前，彼曾為中國國際金融有限公司投資銀行部副總裁。彼自二零一零年十月起一直擔任雅士利國際控股有限公司(一家於香港聯交所上市的公司(股份代號：1230))的非執行董事。張先生於二零零零年取得上海財經大學經濟學碩士學位。

Angelini Giovanni先生，67歲，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在三大洲(尤其是亞洲)累計逾47年豐富經驗。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，期間包括九年多時間出任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)有限公司的執行董事。在加入香格里拉之前，Angelini先生曾於Westin Hotels and Resorts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發展事宜。在加入Westin之前，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。

俞漢度先生，65歲，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。俞先生現為一家香港財務顧問及投資公司偉業資本有限公司副主席，並曾為香港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。彼現擔任多家香港聯交所上市公司的獨立非執行董事，包括：

- 中國大唐集團新能源股份有限公司(股份代號：1798)；

---

## 產業信託管理人

---

- 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)；
- 大中華集團有限公司(股份代號：141)；
- 海爾電器集團有限公司(股份代號：1169)；
- 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)；
- 賽得利控股有限公司(股份代號：1768)；
- 新昌管理集團有限公司(股份代號：2340)；
- 千里眼控股有限公司(股份代號：8051)；及
- 卓越金融有限公司(股份代號：727)。

經計及俞先生擔任多家上市公司獨立非執行董事的經驗及彼於各家該等公司履行職責及責任須投入的時間，彼已確認時會投入足夠時間履行其作為產業信託管理人的獨立非執行董事的職責及責任。

**戴斌教授**，45歲，獨立非執行董事—戴教授於酒店旅遊業擁有逾23年經驗。彼現為中國旅遊研究院院長，並擔任中青旅控股股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600138))、黃山旅遊發展股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(A股股份代號：600054及B股股份代號：900942))及7天連鎖酒店集團(以往於紐約證券交易所上市)的獨立董事。戴教授於一九八九年開始其職業生涯，在安徽財經大學貿易經濟系歷任教學秘書、助教、講師及副教授。自二零零一年起，彼於北京第二外國語學院擔任多個職



位，歷任旅遊管理學院副教授、教授、飯店管理系主任、科研處副處長、處長兼學報常務副主編、校長助理兼中瑞酒店管理學院院長。於二零零八年，戴教授獲委任為中國旅遊研究院副院長，其後於二零一零年晉升為中國旅遊研究院院長。戴教授亦為中國國務院應急辦專家組成員、全國旅遊飯店星級評定委員會國家級檢查員及北京市旅行社等級劃分與評定委員會委員。戴教授於《旅遊學刊》及《旅遊科學》等境內媒體發表論文290餘篇。該等論文多次為《旅遊管理》及《中國旅遊年鑒》等權威刊物轉載。近期出版的專著包括《中國出境旅遊發展年度報告(2009)》及《中國旅遊經濟運行藍皮書(2009)》。戴教授於一九八九年畢業於安徽省商業高等專科學校並取得管理學學士學位，於一九九五年自安徽財經大學取得經濟學碩士學位及於二零零四年自中國社會科學院研究生院取得經濟學博士學位。

### 董事的獨立性

於評估非執行董事的獨立性時，提名委員會及董事會將考慮下列因素(均未必具決定性)。倘董事存在下列情況，則董事的獨立性有可能受到質疑：

- (a) 持有全部已發行基金單位1.0%以上或產業信託管理人全部已發行股本1.0%以上權益。持有1.0%以上權益的任何獨立非執行董事候選人於委任前必須令董事會信納其獨立性。持有5.0%或以上權益的候選人一般不視為獨立。計算1.0%的限額時，董事會必須考慮董事合法或實益持有的基金單位總數，連同因任何尚未行使購股權、可換股證券及其他要求發行基金單位的權利(無論以合約或其他方式)獲行使而可能發行予董事或其代名人的基金單位總數；
- (b) 已從開元產業信託的關連人士或開元產業信託本身或產業信託管理人收取基金單位權益作為一項饋贈或由透過其他財務資助收取基金單位權益(惟須受上文(a)段所載限額規限)。倘董事從開元產業信託(而非從開元產業信託的關連人士)收取基金單位作為其董事袍金的一部分或根據開元產業信託或產業信託管理人建立的任何購股權計劃收取基金單位，則仍視為具獨立性；
- (c) 為目前正在向以下各方提供服務或於緊接其建議委任日期前一年內曾向以下各方提供服務的專業顧問的董事、合夥人或委託人，或為該名現正或一直於同期參與向以下各方提供有關服務的專業顧問的僱員：
  - (i) 開元產業信託或開元產業信託的任何關連人士；或

---

## 產業信託管理人

---

- (ii) 於緊接其建議委任日期前一年內曾擔任產業信託管理人重大持有人或(倘並無重大持有人)行政總裁或董事(獨立非執行董事除外)的任何人士,或彼等的任何聯繫人;
- (d) 於開元產業信託或開元產業信託的任何關連人士的任何主要業務活動中擁有重大權益,或參與與開元產業信託或開元產業信託的任何關連人士進行的任何重大業務交易;
- (e) 於董事會任職乃專為維護其利益與基金單位持有人的整體利益並不一致的實體的利益;
- (f) 現時或於緊接其建議委任日期前兩年內曾經與產業信託管理人的董事或行政總裁或開元產業信託的重大持有人有關連;
- (g) 現時擔任或於緊接其建議委任日期前兩年內任何時間曾擔任產業信託管理人、其控股公司或任何彼等各自附屬公司或開元產業信託的任何其他關連人士的行政人員或董事(獨立非執行董事除外);或
- (h) 在財務上依賴開元產業信託或開元產業信託的任何關連人士。

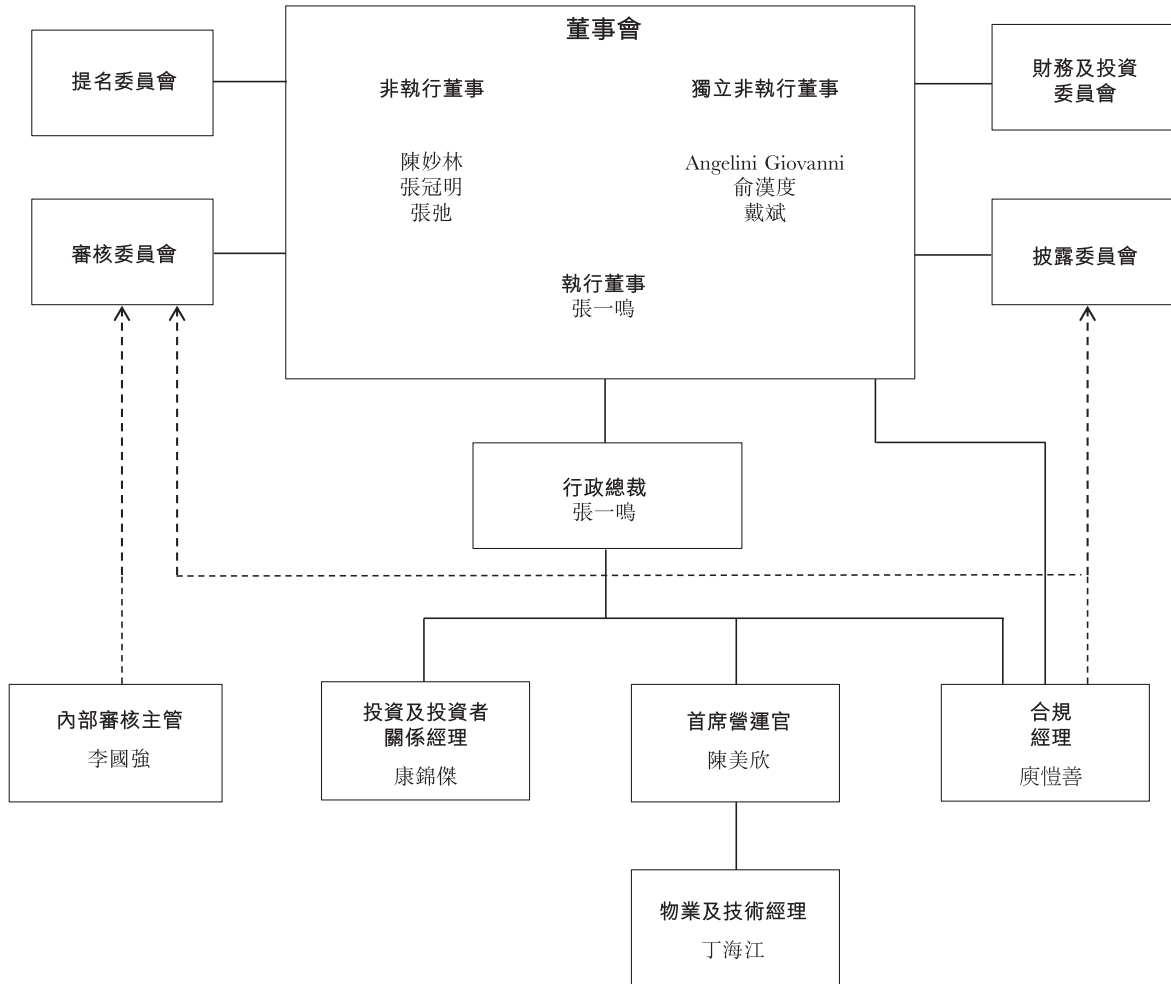
上文所述因素僅作指引用途,並非巨細無遺。在評估獨立性時與特定情況有關的任何因素均會納入考慮。

投資者應參閱產業信託管理人的企業管治政策所載有關評估非執行董事的獨立性的詳細資料(其副本可按本發售通函附錄九所述查閱)。

# 產業信託管理人

## 產業信託管理人的組織及匯報架構

下圖載列產業信託管理人的組織及匯報架構：



附註：虛綫表示按個案基礎進行的特別報告

## 產業信託管理人的行政人員職責

行政總裁負責與董事會合作釐定開元產業信託的策略。行政總裁將與產業信託管理人管理團隊的其他成員合作，確保開元產業信託依照規定投資策略、政策及適用規例運營。行政總裁負責規劃開元產業信託的策略發展。彼亦負責產業信託管理人的日常運營及將協同及監督產業信託管理人管理團隊實施開元產業信託的規定策略、政策及規例。

---

## 產業信託管理人

---

**投資及投資者關係經理**負責(i)識別及評估旨在提升開元產業信託的組合符合開元產業信託投資策略的潛在收購或投資或不再具有策略意義或未能提升開元產業信託組合價值的物業的撤資；(ii)分析對收購組合、發展機會及其融資的影響，確保開元產業信託面對的風險妥為管理；(iii)監督潛在收購或出售房地產資產的盡職審查程序；(iv)協助行政總裁管理就資產收購、再融資及發行資產證券籌集債務及股本融資；(v)確保根據市場慣例及依據監管規定定期評估開元產業信託資產；及(vi)管理與媒體的關係並與基金單位持有人及其他主要權益持有人進行所有聯絡，以維持高透明度標準。

**首席營運官**主要負責(i)協助行政總裁制定開元產業信託物業短期、中期及長期目標的業務計劃，旨在通過積極的資產管理使開元產業信託的租金收入最大化；(ii)與行政總裁制定資產增值策略及計劃；(iii)監督物業及技術經理並與其密切合作，實施開元產業信託物業相關的策略及業務計劃，以確保其物業的創收潛力最大化；(iv)監控及監督承租人及酒店管理人的酒店租賃及管理協議履行情況；(v)監督物業及技術經理並與其密切合作以實施及監控資產增值策略；及(vi)開元產業信託的財務管理，包括法定報告、財務及管理會計、稅項及現金流管理。

**物業及技術經理**在首席營運官監督下監管承租人按訂明運營標準運營初步酒店物業的責任的履行狀況，及根據酒店租賃及管理協議與承租人密切合作。彼亦負責從技術角度監控資產增值計劃及將出席與承包商舉行的建設會議，收取及詮釋技術報告及使首席營運官及時了解計劃的持續進展。

**內部審核主管**主要負責審閱開元產業信託的所有運營及交易記錄的準確性及完整性，確保產業信託管理人的內部控制系統正常運作。彼亦負責審閱及向董事會或審核委員會(視情況而定)作出推薦意見，確保產業信託管理人職責及運營職能的有效區分，並確保產業信託管理人的運營及合規程序的違規及違反行為匯報的有效性及準確性。

---

## 產業信託管理人

---

合規經理負責(i)確保產業信託管理人在管理開元產業信託的事務時遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、聯交所的規則及規例(倘適用)、證券及期貨條例以及其他適用法律、法規及規則；(ii)審閱開元產業信託的所有業務及交易記錄的準確性及完整性及確保產業信託管理人的內部控制系統正常運作；(iii)確保產業信託管理人及時了解與合規事務相關的適用規則及法規的任何變動；及(iv)發現或然事件及將其提升至產業信託管理人內部的適當層面。合規經理將建立有效的合規架構及進行定期合規審閱以監控其實施情況。彼亦負責與一般行政事務相關的事項及實施產業信託管理人的人力資源政策及程序。

### 產業信託管理人的行政人員

有關產業信託管理人的行政人員(為產業信託管理人的全職僱員)的工作經驗的資料載列如下：

張一鳴為產業信託管理人的執行董事兼行政總裁。彼工作經驗的詳情載列於上文「架構及管理－產業信託管理人－董事」分節。

康錦傑先生，40歲，負責人員兼投資及投資者關係經理－康先生在房地產投資、物業基金管理、資產管理及會計方面具備豐富經驗。於加入產業信託管理人前，康先生自二零零九年十月起擔任新百利資產管理有限公司(「新百利資產管理」)的聯席董事，其主要責任包括投資調查及推薦、投資執行、聯絡投資者及與新百利資產管理的董事會商討整體策略及運營事宜。於加入新百利資產管理前，康先生於二零零六年八月至二零零九年三月擔任Becton Investment Management Limited的投資經理。康先生亦曾於美國友邦保險有限公司房地產投資部工作六年。彼於二零零零年三月加入，任職高級投資分析師及後分別於二零零四年及二零零五年七月升職為經理及高級經理職位。於一九九八年至二零零零年，康先生於卓德測計師行有限公司擔任業務損失評估員。在此之前，康先生曾於德勤•關黃陳方會計師行任職數年，自一九九四年六月至一九九七年二月擔任核數師，自一九九七年三月至一九九七年七月擔任公司重組及破產服務部會計師。

康先生於一九九四年畢業於麥考瑞大學，獲得經濟學士學位並於二零零五年取得莫納什大學的商業法碩士學位。康先生自一九九七年九月起成為澳洲會計師公會的會員，並於二零零一年九月完成特許金融分析師課程。康先生自二零零九年十一月起獲證監會發牌進行第9類(提供資產管理)受規管活動。

---

## 產業信託管理人

---

陳美欣女士，36歲，負責人員兼營運總監－陳女士於亞洲最大的對沖基金經理之一ADM Capital開始其職業生涯並在此工作12年，其中於二零零六年起彼擔任基金管理及運營主任／主管。陳女士在與基金管理有關的職能的設立及監控、部門成本核算、法律及合規、集團企業行動、投資估值、營銷、投資者關係、風險管理、會計及人力資源等資產管理業務方面具備豐富經驗。陳女士於二零一一年加入Neutron INV Partners Limited擔任董事，參與設立Neutron INV Partners Limited的資產管理業務及多項職能。陳女士自二零一一年九月起獲證監會發牌進行第9類(提供資產管理)受規管活動。陳女士持有香港科技大學工商管理(金融)學士學位。

丁海江先生，34歲，物業及技術經理－丁先生在酒店行業具備豐富經驗，他曾於開元集團工作約10年，參與設施管理、採購及供應。丁先生於二零零三年加入寧波開元名都，擔任設施部經理助理及於二零零七年晉升為經理職位。丁先生於二零一零年再次升職，彼目前任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。

李國強先生，35歲，內部審核主管－李先生擁有豐富的核數及合規相關經驗。於加入產業信託管理人前，李先生於二零零八年至二零一三年期間於證監會中介團體監察科擔任經理，主要負責檢查及監督獲證監會發牌的中介團體，包括主要投資銀行、證券或期貨經紀、資產管理公司及投資顧問，以確保彼等遵守證券及期貨條例以及相關規則、規例及守則。於加入證監會之前，李先生於畢馬威會計師事務所任職超過四年，期間，彼於二零零三年為會計師，以及分別於二零零五年及二零零七年晉升為助理經理及經理。李先生於一九九九年畢業於香港理工大學，獲會計學學士學位。李先生自二零零四年起為香港會計師公會會員並自二零零九年取得全球風險專業管理協會的金融風險管理師認證。

庾愷善女士，30歲，合規經理－庾女士於核數及銀行合規事務方面經驗豐富。於加入產業信託管理人前，彼於二零一零年一月至二零一三年五月期間受聘於Lloyds TSB Pacific Limited，離職前擔任財務部助理經理。在此之前，庾女士於二零零五年九月起於安永會計師事務所任職，彼入職時為會計員，於二零零七年十月晉升為高級會計師。庾女士於二零零五年在香港科技大學畢業，取得工商管理(環球商業及會計)學士學位。彼自二零零八年起為香港會計師公會會計師，並自二零一一年起為特許財務分析師協會的特許財務分析師。

產業信託管理人擁有足夠人力、組織及技術資源妥為履行其職責，包括三名各擁有至少五年投資管理及／或物業組合管理往績的負責高級職員，彼等將全職工作以監督產業信託管理人的受規管活動業務。

---

## 產業信託管理人

---

產業信託管理人本身不會履行初步酒店物業管理職能，酒店管理職能將根據酒店租賃及管理協議委託予承租人／酒店管理人。為確保承租人妥善經營及管理初步酒店物業，酒店租賃及管理協議載有(i)承租人在經營及管理初步酒店物業的過程中須遵循的條款及標準詳情，及(ii)出租人及產業信託管理人視察及核實承租人的合規情況的權利。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「酒店租賃及管理協議」一節。產業信託管理人將監管及密切監督承租人履行酒店管理職能的情況，並確保彼等為此項委託的適當人選。產業信託管理人亦將對承租人(以其作為酒店管理職能受委人的身份)的任何行為及不作為負上責任。

產業信託管理人合規手冊已載列委託物業管理職能的運作程序。根據合規手冊，行政總裁及首席營運官負責將產業信託管理人對初步酒店物業的管理職能委託予外部服務供應商。首席營運官和物業及技術經理在行政總裁的監督下須確保任何獲委託有關職能的人士乃經妥為甄選、得到妥善監控並須確保獲委託人妥為履行有關職能。首席營運官和物業及技術經理亦須制訂充分的措施，監控獲委託人的財務狀況及監控及／或監督有關獲委託人的活動，以確保獲委託人仍勝任履行獲委託的職能。

酒店租賃及管理協議已載列詳細的程序以便於產業信託管理人(通過其在各出租人的董事會委任的董事)維持對承租人經營及管理初步酒店物業的能力及表現進行持續監督及定期監控。有關詳情，請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### 產業信託管理人的費用、成本及開支

產業信託管理人有權收取以下管理費：

- (i) 基本費用，每年不超過存託財產價值的0.3% (於信託契約日期為0.3%)；及
- (ii) 浮動費用，每年為受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具間接持有的各項房地產的物業收入淨額(扣除浮動費用前)的4%。

此外，產業信託管理人有權就產業信託管理人在根據信託契約妥善履行其義務或妥善行使其權力時蒙受或招致的一切負債、費用、成本、收費及開支獲得補償。

### 基本費用

產業信託管理人自緊隨上市日期後一日(包括該日)起有權為本身利益從存託財產收取應計及尚未支付的基本費用。產業信託管理人須於曆年的每個六月及十二月月底按開元產業信託的管理賬目(倘受託人直接擁有該房地產)或相關特別目的投資工具的管理賬目(倘特別目的投資工具擁有該房地產)計算截至該曆年六月及十二月止六個月的基本費用,產業信託管理人將每半年獲取基本費用(可按信託契約予以調整)。基本費用每年不得超過存託財產價值的0.3%(於信託契約日期為0.3%)。就計算基本費用而言,存託財產價值須以計算基本費用時開元產業信託現有最近期刊發中期報告(如有)或最近期已刊發經審計年度賬目的價值為準。倘已付產業信託管理人的半年度基本費用總額超過按相關財政年度經審計年度賬目計算的該財政年度應付產業信託管理人的基本費用,則產業信託管理人須於有關經審計年度賬目刊發後30天內以現金將差額支付予開元產業信託。倘已付產業信託管理人的半年度基本費用總額少於按相關財政年度經審計年度賬目計算的該財政年度應付產業信託管理人的基本費用,則開元產業信託須於經審計年度賬目刊發後30天內將差額以現金支付予產業信託管理人。產業信託管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

產業信託管理人有權將基本費用的費率調至低於其向受託人發出書面通知所載百分比,惟倘若產業信託管理人將百分比調至允許限度內較高的百分比,則須向所有基金單位持有人及受託人發出不少於生效日期前三個月的書面通知。

任何超過允許限度的基本費用的費率上調或基本費用結構的任何改變如未於根據信託契約的條文正式召開及舉行的會議上經基金單位持有人以特別決議案批准,則不得實行。產業信託管理人可將基本費用的費率下調至低於信託契約訂明相關允許限度的若干百分比,或(如相關)低於按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限。產業信託管理人可向所有基金單位持有人及受託人發出最少一個月的書面通知,將基本費用的費率上調至產業信託管理人不時建議收取的較高百分比,惟不得超出信託契約訂明相關允許限度或(如相關)按信託契約所述方式以特別決議案批准的其他百分比上限。

自上市日期(包括該日)起至二零一四年十二月三十一日止期間,在信託契約及證監會授出的相關豁免容許的情況下,基本費用將以基金單位形式支付予產業信託管理人。二零一四年十二月三十一日之後期間的基本費用,將以現金及/或基金單位(按產業信託管理人的選擇)形式支付。產業信託管理人須於每個曆年一月十五日或之前向受託人發出書面通知



---

## 產業信託管理人

---

及向基金單位持有人發出公告，就上述以現金及／或基金單位支付基本費用及(倘適用)將以現金及／或基金單位支付基本費用的各自百分比作出選擇。該選擇於作出當年不得撤回。倘產業信託管理人於任何曆年未能作出選擇，則將採用產業信託管理人於上一曆年(如有)作出的最近有效選擇。倘產業信託管理人於上一曆年並無作出選擇，則基本費用將以現金支付。

### 浮動費用

緊隨上市日期後一日(包括該日)起，產業信託管理人有權為本身利益就各財政年度按受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有的各項房地產從存託財產收取浮動費用。就各項房地產(不論由受託人直接持有或受託人通過特別目的投資工具間接持有)每年應付產業信託管理人的浮動費用，等於該房地產年度物業收入淨額(扣除有關浮動費用前)的4%。應付產業信託管理人的浮動費用如上調至高於上述費率或浮動費用結構的任何改變，須於根據信託契約正式召開及舉行的基金單位持有人大會上經基金單位持有人以特別決議案批准。

與該房地產有關的浮動費用須以現金或根據信託契約的條文按產業信託管理人的選擇全數以基金單位或部分以現金及部分以基金單位向產業信託管理人支付。自上市日期起至二零一四年十二月三十一日止，在信託契約及證監會授出的相關豁免容許的情況下，浮動費用將以基金單位形式支付予產業信託管理人。二零一四年十二月三十一日後，浮動費用將以現金及／或基金單位(按產業信託管理人的選擇)形式支付予產業信託管理人。產業信託管理人須於每個曆年一月十五日或之前向受託人發出書面通知及向基金單位持有人發出公告，就上述以現金及／或基金單位支付浮動費用及(倘適用)將以現金及／或基金單位支付浮動費用的各自百分比作出選擇。該選擇於作出當年不得撤回。倘產業信託管理人於任何曆年未能作出選擇，則將採用產業信託管理人於上一曆年(如有)作出的最近有效選擇。倘產業信託管理人於上一曆年並無作出選擇，則浮動費用將以現金支付。

產業信託管理人須於曆年的每個六月及十二月月底按開元產業信託的管理賬目(倘受託人直接擁有該房地產)或相關特別目的投資工具的管理賬目(倘特別目的投資工具擁有該房地產)計算截至該曆年六月及十二月止六個月(「計算期間」)的浮動費用，產業信託管理人將每半年以現金及／或基金單位(視情況而定)獲取浮動費用(可按信託契約予以調整)。產業信託管理人將就有關調整(如有)刊發公告。

儘管有上文所述，倘將就將作出中期分派或末期分派(視情況而定)涉及的任何分派期間的最後一個計算期間以基金單位支付基本費用或浮動費用的任何部分，有關基金單位僅可於有關中期分派或末期分派(視情況而定)的記錄日期後發行予產業信託管理人。倘分派期不足六個月，透過支付與該分派期有關的基本費用或浮動費用而發行的基金單位，僅可於分派的記錄日期後發行。

### 以基金單位支付基本費用及浮動費用的限制

倘以基金單位形式支付基本費用及／或浮動費用，產業信託管理人將有權收取基本費用或浮動費用(視情況而定)有關金額按發行基金單位時依據信託契約釐定的現行市價可購入的基金單位數目(下調至最接近的基金單位整數)，惟(a)可向產業信託管理人發行作為支付每個財政年度的全部或部分基本費用及浮動費用的最大基金單位數目，須以相當於緊接上一財政年度最後一日的已發行基金單位總數3%，另加開元產業信託為收購房地產進行融資而於相關財政年度已發行的基金單位(如有)數目的基金單位數目為限；及(b)倘付款將以基金單位形式作出，且(i)超過毋須基金單位持有人批准而可發行的基金單位的相關限額(包括產業信託管理人根據房地產投資信託基金守則可於各財政年度毋須基金單位持有人批准而發行的已發行基金單位20%的限額(或房地產投資信託基金守則所許可的其他百分比)，及證監會授予的任何其他對嚴格遵守房地產投資信託基金守則的豁免所載任何其他限度或限額)，且尚未取得基金單位持有人批准，或(ii)將因此達到觸發根據收購守則須進行強制性收購建議的任何限額，則基本費用或浮動費用(視情況而定)的超額部分須以現金方式取代基金單位形式支付。

應付予產業信託管理人的基本費用及浮動費用必須全數償付，不受任何限制或條件約束，不得有任何抵銷或反申索及無扣減或預扣或考慮任何本地或其他稅項。倘信託契約的任何到期基本費用及浮動費用須扣減或預扣任何現在或未來稅項、關稅、費用、負債，或任何政府主管機關徵收的其他費用，則須向產業信託管理人支付或償付額外款項，使產業信託管理人實際收取的款項與信託契約所訂應付或償付的基本費用及浮動費用全數金額相同。

### 收購費用及撤資變現費用

產業信託管理人亦有權：

- (i) 收取不超過開元產業信託向開元集團直接或間接收購土地的形式任何房地產收購價(或按開元產業信託持有所收購房地產的權益比例(倘適用))的0.5%(於信託契約日期為0.5%)的收購費用，以及收取不超過開元產業信託向開元集團以外第三方直接或間接收購土地的形式任何房地產收購價(或按開元產業信託持有所收購房地產的權益比例(倘適用))的1%(於信託契約日期為1%)的收購費用。於收購完成後，收購費用應於21日內支付。產業信託管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高產業信託管理人不時建議收取的收購費用的費率(最高為(惟不得超過)許可限額)。任何超過許可限額的收購費用的上調或收購費用結構的任何改變須於根據信託契約的條文適當召開及舉行的會議上經基金單位持有人以特別決議案批准。產業信託管理人可通過就下調產業信託管理人不時收取收購費用的費率向基金單位持有人發出至少一個月事先通知，將收購費用的費率下調至低於許可限額的百分比，或(如相關)下調至以特別決議案批准的其他百分比上限。收購費用將以現金形式或(倘產業信託管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式，向產業信託管理人支付。倘以基金單位形式支付，產業信託管理人有權收取按用以撥付或部分撥付應付收購費用的收購的基金單位的同一發行價以有關收購費用金額可購買的基金單位數目，或倘並未就撥付或部分撥付收購而發行基金單位，則有權收取按等於緊接發生以下情況(以最早者為準)前十個香港聯交所交易日基金單位的平均收市價的最高者可購得的基金單位數目：(a)訂立協議收購該房地產，(b)就收購該房地產作出公佈，及(c)完成收購該房地產，在各情況下，有關數目均會下調至最接近的基金單位整數，餘額則以現金支付。就首次公開發售收購特別目的投資工具毋須支付收購費用；及
- (ii) 收取不超過開元產業信託直接或間接出售或出售變現土地形式的任何房地產的售價(或按開元產業信託持有所出售房地產的權益比例(倘適用))的0.5%(於信託契約日期為0.5%)的撤資變現費用。於出售完成後，撤資變現費用應於21日內支付。產業信託管理人須事先向基金單位持有人發出至少一個月書面通知，方可調高產業信託管理人不時建議收取的撤資變現費用的比率(最高為(惟並無超過)許可限

---

## 產業信託管理人

---

額)。任何超過允許限度的撤資變現費用的上調或撤資變現費用結構的任何改變須經於根據信託契約的條文適當召開及舉行的會議上經基金單位持有人以特別決議案批准。產業信託管理人可通過就下調產業信託管理人建議不時收取撤資變現費用的費率向基金單位持有人發出至少一個月事先通知，將撤資變現費用的費率下調至低於允許限度的百分比，或(如相關)下調至以特別決議案批准的其他百分比上限。撤資變現費用將以現金形式，或(倘產業信託管理人選擇並事先以普通決議案方式取得基金單位持有人批准)全部以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式，向產業信託管理人支付。倘以基金單位形式支付，產業信託管理人有權收取按等於緊接發生以下情況(以最早者為準)前十個聯交所交易日基金單位的平均收市價的最高者可購得的基金單位數目：(a)訂立協議出售變現該房地產，(b)就出售變現該房地產作出公佈，及(c)完成出售變現該房地產，在各情況下，有關數目均會下調至最接近的基金單位整數，餘額則以現金支付。

就開元產業信託收購或出售變現任何房地產而向第三方代理或經紀支付的任何款項，須以開元產業信託的資產支付。

受託人(徵詢產業信託管理人的意見行事)可依賴稅務顧問的推薦意見，並授權支付任何收購費用或撤資變現費用(無論在開元產業信託層面或特別目的投資工具層面)。

### 產業信託管理人的退任或罷免

產業信託管理人可於向受託人發出60天或受託人同意的任何其他期間的書面通知後，隨時退任其開元產業信託管理人職務，並受限於以下情況：

- (a) 產業信託管理人須挑選一名適當符合房地產投資信託基金守則項下資格、根據證券及期貨條例獲發牌並為受託人及證監會接納的新管理人；及
- (b) 房地產投資信託基金守則有關退任不會於任何重大方面損害基金單位持有人利益的規定。

在委任新管理人根據受託人、產業信託管理人及新管理人之間的退任及委任契據生效(須經基金單位持有人以普通決議案的方式批准)時，產業信託管理人的退任方會生效。

---

## 產業信託管理人

---

在以下任何情況下，受託人可發出事先書面通知(惟有關下文(c)項，受託人須向產業信託管理人發出30日的事先書面通知)將產業信託管理人罷免：

- (a) 產業信託管理人進行清盤(根據受託人先前以書面批准的條款就重組或合併進行自動清盤除外)或對其任何資產委任接管人或就產業信託管理人委任司法管理人(或發生任何類似程序或就產業信託管理人委任類似人士)；
- (b) 產業信託管理人不再從事資產管理業務；
- (c) 產業信託管理人在受託人合理通知後並無履行或疏忽履行由信託契約對產業信託管理人規定的任何重大義務；
- (d) 通過普通決議案將產業信託管理人撤職(所有基金單位持有人，包括產業信託管理人及其聯繫人，有權以其所持基金單位就該普通決議案投票撤銷產業信託管理人職務)；
- (e) 受託人有充分及足夠理由認為並以書面陳述該理由及意見，表示更換產業信託管理人乃符合基金單位持有人的最佳利益；或
- (f) 證監會撤回批准產業信託管理人擔任開元產業信託的管理人。

### 豁免產業信託管理人的責任

在產業信託管理人自身並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約、其訂立的開元產業信託的任何其他組織文件、房地產投資信託基金守則或適用法律及法規的情況下，產業信託管理人毋須因其根據信託契約真誠行事作出的任何錯誤判斷或已作出或蒙受或未有作出的任何事項或事宜而承擔任何責任。

在產業信託管理人自身並無涉及欺詐、疏忽、故意失責、違反信託契約、其訂立的開元產業信託的任何其他組織文件、房地產投資信託基金守則或適用法律及法規的情況下，產業信託管理人毋須承擔其根據信託契約可能承擔的或法律規定的責任以外的任何責任，亦毋須就受託人、香港基金單位登記處或主要估值師的任何行為或疏忽而承擔任何責任(信託契約另有規定者除外)。

### 產業信託管理人的索償權

根據信託契約，除信託契約明確規定外且在不損害法律賦予產業信託管理人的任何索償權的情況下，產業信託管理人有權(就產業信託管理人可能面臨的任何訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額作為彌償保證而言)追索存託財產或其任何部分，惟因產業信託管理人本身以及其任何董事、僱員、員工、代理或代表欺詐、疏忽、故意失責或違反信託契約、開元產業信託的其他組織文件、房地產投資信託基金守則或適用法律法規引起的訴訟、費用、索償、損害、開支或索求款額除外。

### 產業信託管理人的委託權

產業信託管理人可(以適用監管規定准許的情況為限)委託其認為適當的有關人士或委任其認為適當的代理以管理及管治投資的具體方面(但非全部)及根據信託契約授予產業信託管理人的任何權利、信託及酌情權。然而，產業信託管理人須對因其受委人、代名人及代理(包括受託人按產業信託管理人的指示委任的受委人或代理)的一切行為及疏忽而使開元產業信託合理承擔或合理招致的一切損失、責任、損害、成本及開支向受託人(以開元產業信託的受託人身份行事)負責，猶如該行為或疏忽乃由產業信託管理人本身作出。產業信託管理人須對其委任的任何受委人、代名人或代理的行為及疏忽獨立負責。

### 降低風險

產業信託管理人將竭力降低已發現的在合理控制範圍內的風險，包括密切監察承租人的財務狀況及表現、開拓更多的投資機會以及訂立利率掉期及其他類似衍生工具，以對沖浮動利率相關風險及其他風險。

為降低業務風險，董事會將定期舉行會議並檢討產業信託管理人及開元產業信託的財務表現。董事會亦將檢討開元產業信託的任何資產風險、審查負債管理及按開元產業信託核數師所提供意見行事。產業信託管理人將委任經驗豐富且資質一流的管理層經營產業信託管理人及開元產業信託的日常業務。在評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及地產行業風險。在批准重大交易前，董事會將審閱管理報告及各項目的可行性研究。產業信託管理人亦將為其物業審慎甄選承租人並審閱其財務狀況(如需)及維持充足的流動資金。

---

## 產業信託管理人

---

為降低或會由未來收購產生的物業風險，產業信託管理人將實施適宜的政策並對潛在收購目標進行盡職審查。相關方面可能包括如下事項：物業擁有權及業權、所需政府批文及市鎮規劃要求、物業使用限制及外資所有權；安全規定、地價規定、物業的產權負擔、遵守規劃與建築規定，當前及未來的租賃及重大協議、維持及經營物業所需的支出、已投保範圍及價值、外匯批准及所有相關政府批文。

為降低利率風險，產業信託管理人亦將在視為適宜的情況下對沖利率風險（如需）。

### 開元集團

開元開曼於二零一一年三月二十四日在開曼群島註冊成立，為其附屬公司的投資控股公司。其附屬公司主要在中國從事酒店經營、物業開發、投資及相關業務，包括旅行代理、商業、洗衣、裝飾及其他業務。於開元開曼註冊成立及開元集團於二零零八年至二零一一年之間實施重組前，開元集團的主要業務乃透過開元旅業（一家於二零零一年一月九日在中國成立的有限責任公司）及其附屬公司經營。

如本發售通函「架構及管理－開元產業信託的重組、架構及組織」一節所述，浙江開元酒店及初步酒店物業將根據重組轉出開元集團。

開元旅業為開元集團的成員公司。按營業中或在建的酒店客房數計算，開元集團為中國最大的國內民營星級酒店集團。根據中國旅遊飯店業協會的資料，截至二零一一年十二月三十一日，就營業中或在建的酒店客房數而言，開元集團在國內星級酒店集團當中為排名第一的民營星級酒店集團，整體排名第二。此外，在《Hotels》雜誌於二零一一年公佈的全球酒店集團排名中，開元集團名列94。截至最後實際可行日期，開元集團以約31,542間客房數擁有107間營業中或在建星級酒店。開元集團自一九八八年在浙江省杭州市成立以來，已建立起本地成長的獲廣泛認可的「開元」品牌系列，主要瞄準奢華及高檔旅遊分部，提供輔以中國本土元素的國際標準的周到服務。開元集團已在泛長江三角洲地區建立起強大堡壘並欲繼續利用其知識及市場聲譽進一步擴充至中國其他地區的二三線城市。

### 寧波訴訟

開元旅業、陳妙林先生及孔偉良先生牽涉寧波訴訟，該訴訟與寧波開元華城置業有限公司（「寧波開元華城」）所開發寧波九龍湖項目有關，而寧波開元華城乃由杭州開元房地產（開元旅業的全資附屬公司）持有55%權益及由獨立第三方華城地產集團有限公司（「華城地產」）持有45%權益的合營項目公司。寧波九龍湖項目包括一幢五星級渡假村開元九龍湖（「九龍湖渡假村」）及分四期進行的住宅單位發展項目。

於二零一一年九月二十一日，華城地產就於浙江省人民最高法院就寧波開元華城對(i)杭州開元房地產、(ii)開元旅業、(iii)陳妙林先生、(iv)孔偉良先生及(v)王正初（「被告人」）提



---

## 開元集團及重大持有人概覽

---

出索償。華城地產代表寧波開元華城就寧波開元華城因被告人聲稱管理寧波開元華城不善而承受的虧損尋求賠償人民幣331.87百萬元。

開元產業信託的間接基金單位持有人孔偉良先生為寧波開元華城的主席。開元產業信託的間接主要基金單位持有人及產業信託管理人的間接主要股東、主席兼非執行董事陳妙林先生為寧波開元華城的董事。王正初先生為開元集團委任的寧波開元華城董事兼總經理。寧波開元華城的其他兩名董事乃由華城地產委任。

華城地產提出的申索總額為人民幣331.87百萬元。根據開元集團就開元訴訟所委聘律師的資料，就寧波訴訟可能產生的負債最高為人民幣331.87百萬元（不包括法律費用及成本）（「最高負債」）。最壞情況（訴訟律師認為不大可能出現）為可能令被告人產生最高負債，而被告人可能須承擔費用，包括寧波訴訟產生的法律費用。在該等情況下，被告人或須向寧波開元華城支付最高負債。開元集團透過杭州開元房地產間接持有55%股權。實際上，意指開元集團將負責全數賠償的45%（即寧波開元華城的少數股東應佔部分），約為人民幣182.53百萬元。此外，被告人將須自行承擔因寧波訴訟而產生的成本（包括法律成本及開支）及與寧波訴訟有關的行政辦公室開支。

依據金杜律師事務所、競天公誠及訴訟律師提供的意見，產業信託管理人認為，根據中國法律，除了寧波訴訟下的民事法律責任外，陳妙林先生不大可能會面對任何其他類別的法律責任。在任何情況下，開元旅業已(i)承諾向陳妙林先生償付因寧波訴訟可能產生的所有負債、費用及開支；及(ii)進一步承諾其不會向陳妙林先生尋求償付因寧波訴訟可能產生的所有負債、費用及開支（「寧波訴訟承諾」）。據金杜律師事務所表示，(i)寧波訴訟承諾乃有效及具法律約束力，且並無違反任何中國法律規定；及(ii)毋須向任何中國法院備案或取得批文以令寧波訴訟承諾生效。

經諮詢訴訟律師後，被告人認為華城地產於寧波訴訟中提出的聲稱欠缺勝訴理據。特別是，訴訟律師及被告人均認為華城地產提出的聲稱乃根據不準確的事實資料及／或無理據的主觀看法。被告人就有關申索繼續進行辯護。開元旅業的董事確認，據彼等所知及所信，寧波訴訟並無且不會影響開元旅業的業務、流動資金及財務狀況。

---

## 開元集團及重大持有人概覽

---

依據浙江省高等人民法院於二零一三年五月二十日作出的民事裁定（「民事裁定」），法院已以程序理由完全駁回華城地產於寧波訴訟中的申索。華城地產已於二零一三年六月六日就寧波訴訟的民事裁定向中國最高人民法院提出上訴。產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所已確認及表示，根據中國法律，除了被告人在寧波訴訟下所面對的民事法律責任外，彼等不大可能會因寧波訴訟而面對任何其他類別的法律責任，包括刑事法律責任、欺詐或任何其他違反中國法律的行為。

在華城地產相當不可能成功上訴的情況及在對被告人產生最高負債的最壞情況下，產業信託管理人知悉，根據其國內核數師所編製的開元旅業經審核賬目，截至二零一二年十二月三十一日，開元旅業按匯總基準計自算的總資產約為人民幣37.5871億元，超出最高負債金額十倍。此外，根據其國內核數師所編製的開元旅業經審核賬目，截至二零一二年十二月三十一日，開元旅業的不受限現金結餘約為人民幣8.5184億元。因此，產業信託管理人認為，開元旅業的財務狀況及履行買賣協議責任的能力、保證承租人履行酒店租賃及管理協議責任的能力及其維持最低淨資產人民幣20億元的能力將不會受寧波訴訟的重大不利影響。

鑒於上文所述者（包括民事裁定），寧波訴訟非常不可能會對開元產業信託產生任何重大影響。

開元開曼分別由浩豐國際及偉良國際持有91.86%及8.14%權益。產業信託管理人董事會成員及開元集團創辦股東之一陳妙林先生持有浩豐國際83.9%股權。因此，開元開曼及開元集團的最終控股股東為浩豐國際及陳妙林先生。

由陳妙林先生控制的浩豐國際、其直接及間接附屬公司及實體須遵守若干不競爭承諾，進一步詳情載於本發售通函「重大協議－不競爭契據」一節。

### 本集團與開元集團的關係

如本發售通函「開元產業信託的重組、架構及組織」、「重大協議－酒店租賃及管理協議」兩節及「風險因素」一節所述，開元產業信託透過物業公司與承租人開元酒店管理（一間由開元旅業及凱雷SPV分別持有60.05%及39.95%權益的公司）訂立酒店租賃及管理協議。

---

## 開元集團及重大持有人概覽

---

開元酒店管理由開元集團於二零零八年十二月十七日成立，以經營及向開元集團旗下酒店提供管理服務。於最後實際可行日期，除初步酒店物業外，開元酒店管理經營49間星級酒店，包括開元集團擁有的5間星級酒店及根據租賃或管理協議經營的44間星級酒店。此外，開元酒店管理將經營58間目前發展中的星級酒店，預期由二零一三年至二零一六年開始投入運營。

開元集團將繼續在中國從事酒店經營，而其擁有權益的部分業務可能會與開元產業信託競爭。我們已採取措施通過訂立不競爭契據解決與開元集團存在的潛在競爭問題，有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－不競爭契據」一節。

### 重大持有人

緊隨全球發售完成後，浩豐國際、凱雷藍天及公眾將分別持有開元產業信託21.59%、15.63%及62.78%權益。倘超額配售權獲悉數行使，浩豐國際、凱雷藍天及公眾將分別持有開元產業信託16.10%、11.98%及71.91%權益。

### 浩豐國際

浩豐國際於二零零八年一月十一日在英屬處女群島註冊成立，於緊隨全球發售完成後（於超額配售權獲行使前）持有開元產業信託21.59%基金單位。陳妙林先生及張冠明先生亦為產業信託管理人的董事會成員及開元集團的創辦股東，分別持有浩豐國際全部已發行股份的83.9%及6.81%。陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生透過彼等於浩豐國際的股權為開元開曼的間接股東。

### 凱雷藍天、凱雷SPV及凱雷集團

Blue Sky Holdings Limited（「凱雷藍天」）於二零一一年三月一日在開曼群島註冊成立，於緊隨全球發售完成後（於超額配售權獲行使前）持有開元產業信託15.63%權益。凱雷藍天為一間從事投資控股業務的獲豁免公司，由Carlyle Asia Partners II, L.P.及CAP II Co-Investment, L.P.分別持有97.269%及2.731%權益。

Clear Ocean Holdings Limited（「凱雷SPV」）於二零一三年二月十九日在開曼群島註冊成立為投資控股有限公司。

凱雷集團為一間全球另類資產管理公司，截至二零一三年三月三十一日，透過旗下投資企業私募股權、房地產、全球市場策略及資金方案基金的114隻基金及76隻資金工具基金管理約1,760億美元資產，於非洲、亞洲、澳洲、歐洲、拉丁美洲、中東及北美設有34個辦事處。

### 凱雷集團於開元集團的投資

自二零零七年以來凱雷集團一直為開元集團酒店業務的策略投資者。於二零一一年凱雷股權交換(定義見下文)前，凱雷藍天透過其全資附屬公司星空投資持有浙江開元酒店39.95%的股權。浙江開元酒店餘下60.05%的股權由開元旅業間接持有。

根據(其中包括)開元開曼與凱雷藍天於二零一一年六月二日訂立的股權交換協議，及作為二零零八年至二零一一年之間開元集團整體重組的一部分，凱雷藍天將其透過星空投資於浙江開元酒店持有的39.95%股權轉讓予德威地產，換取開元開曼的345,000,000股新股份(「二零一一年凱雷股權交換」)。

於二零一三年二月二十二日，開元開曼自凱雷藍天購回345,000,000股股份。作為該股份購回的代價，德威地產將其於星空投資的100%權益轉讓予凱雷藍天。於二零一三年凱雷股權交換完成後，凱雷藍天透過其全資附屬公司星空投資持有浙江開元酒店39.95%的股權。

繼一系列重組步驟(如「架構及管理－開元產業信託的重組、架構及組織」一節進一步所述)之後，凱雷藍天將其於浙江開元酒店的間接權益轉讓予SPV (BVI)。凱雷藍天於重組步驟及全球發售完成後成為開元產業信託的基金單位持有人。

於最後實際可行日期，凱雷SPV持有開元酒店管理39.95%的股權。

---

## 企業管治

---

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已安排就緒，以促使開元產業信託以透明方式營運，並輔以內部監察及制衡。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14的規定所採納並將遵循的企業管治政策主要部分的概要。有關政策可能在取得所有董事的過半數批准後作出修訂。

### 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。證監會對開元產業信託的財務穩健性概不承擔任何責任，對本發售通函及其他與開元產業信託有關的文件所作出的任何聲明或發表的任何意見的準確性亦不承擔任何責任。證監會認可不等如對計劃作出推介或認許，亦不是對計劃的商業利弊或表現作出保證，更不代表計劃適合所有投資者，或認許計劃適合任何個別投資者或任何類別的投資者。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。產業信託管理人有三名人員(即張一鳴先生、陳美欣女士及康錦傑先生)已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條的規定獲准成為負責人員。張一鳴先生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。受託人符合資格作為按照證券及期貨條例及根據房地產投資信託基金守則認可的集體投資計劃受託人。

### 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純粹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。

### 董事會的職能

董事會目前由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

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。董事會行使的一般權力在組織章程細則規限之內，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制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。

### 董事會組成

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：

- 董事會主席須為非執行董事；
- 董事會須由具備廣泛的商業經驗，包括酒店投資及管理、基金及資產管理及／或物業行業專業知識的董事組成；及
- 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。

董事會的組成將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交報全體董事會審批。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。

董事會下設的委員會如下：

### 審核委員會

審核委員會成員由董事會自非執行董事中委任。審核委員會成員須大多數為獨立非執行董事，而至少其中一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。於本發售通函日期，審核委員會成員為俞漢度先生及戴斌教授（均為獨立非執行董事）及張弛先生（為非執行董事）。俞漢度先生已獲委任為審核委員會主席。

審核委員會負責(i)確保財務報告、內部控制及風險管理系統有效，(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質及(iv)確保產業信託管理人及開元產業信託的董事、內部審核主管及外聘核數師之間保持有效溝通。

審核委員會的主要責任亦包括：

- (a) 就委聘、續聘及解除外聘核數師提出建議及檢討及監管外聘核數師的獨立性及客觀性及審核流程的有效性；
- (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及實務及監管產業信託管理人及開元產業信託財務報表及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；

---

## 企業管治

---

- (e) 保持獨立客觀的內部核數職能及審閱內部核數報告；
- (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) 檢討產業信託管理人及開元產業信託的財務控制、內部控制及風險管理體系；及
- (j) 定期檢討及監察已採取的程序以確保遵守適用法律、房地產投資信託基金守則及上市規則。

### 融資及投資委員會

融資及投資委員會成員由董事會自董事中委任。融資及投資委員會由行政總裁、投資及投資者關係經理及營運總監組成。於本發售通函日期，融資及投資委員會的成員為張一鳴先生、康錦傑先生及陳美欣女士。張一鳴先生已獲委任為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，批准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季度財務表現、預測及年度財務計劃。融資及投資委員會亦檢討並就會計、稅收、庫務、派息率、投資評估、管理及法定報告方面的財務權限、政策或程序提出修改建議。

### 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，大多數成員須為獨立非執行董事。於本發售通函日期，提名委員會的成員為陳妙林先生、戴斌教授及Angelini Giovanni先生。陳妙林先生已獲委任為提名委員會主席。

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格及評價董事候選人制訂標準；
- (c) 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意見；
- (d) 評估獨立非執行董事的獨立性以釐定其資格；
- (e) 就委任、重選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。

### 披露委員會

披露委員會成員由董事會自董事中委任。披露委員會包括三名董事，包括行政總裁及兩名非執行董事，其中一名須為獨立非執行董事。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。於本發售通函日期，披露委員會成員為張一鳴先生、張冠明先生及俞漢度先生。張一鳴先生已獲委任為披露委員會主席。

披露委員會的責任包括：

- (a) 審閱公司披露事宜，及有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突範疇的公佈，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (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。

### 利益衝突

董事會須根據產業信託管理人的組織章程細則、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。產業信託管理人須確保已管理及避免所有與開元產業信託有關的利益衝突。就此已採取下列措施：

- 產業信託管理人將成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將不會管理開元產業信託以外的任何房地產信託，亦不會管理開元產業信託於其中擁有權益或投資的房地產資產以外的其他房地產資產；
- 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；
- 產業信託管理人設有內部監控系統，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亦受監察；
- 所有的利益衝突須由實質董事會會議而非書面決議案管理，且並無於有關事項中擁有重大利益的獨立非執行董事及其聯繫人須出席該董事會會議；及
- 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，須放棄就有關決議案投票，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。

開元開曼及其附屬公司及聯營公司從事及／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開元開曼及／或其附屬公司／聯營公司在潛在收購中國的酒店物業上構成競爭。上市後，除初步酒店物業外，開元開曼的附屬公司開元酒店管理及其附屬公司將於中國經營49家星級酒店，另有58家星級酒店在規劃中。開元產業信託可能與開元酒店管理及開元開曼的其他附屬公司經營的酒店競爭客戶。有關開元產業信託利益衝突的詳情，請參閱本發售通函「風險因素－開元產業信託與開元集團之間或會出現利益衝突」一節。為解決有關可能出現的利益衝突，任何引致產業信託管理人一

---

## 企業管治

---

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。

此外，以下合約條文已載入酒店租賃及管理協議及／或不競爭契據以將營運層面的任何可能利益衝突降至最低：

- (a) 各初步酒店物業將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須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按建築面積與企業一般開支共用)；
- (c) 承租人須遵守保密責任確保將會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) 每年承租人將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；
- (e) 倘浩豐國際集團任何成員公司發現收購在中國正在經營、已落成或大致落成的任何酒店的過半數所有權及控制權(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；
- (f) 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所有權及控制權(或開元產業信託獲准收購的該等權益水平)，其須向產業信託管理人(代表開元產業信託)提供優先購買權；
- (g) 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，浩豐國際集團不得管理、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物業半徑十公里範圍內與任何初步酒店物業的星級相近的酒店；及

---

## 企業管治

---

- (h) 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。

產業信託管理人已建立內部監控制度，旨在確保開元產業信託集團與其關連人士之間進行的關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。所有關連人士交易均須：

- (a) 按公平原則及正常商業條款在公開及透明情況下進行；
- (b) 涉及物業交易的，由獨立物業估值師進行估值；
- (c) 與開元產業信託的投資目標及策略一致；
- (d) 符合基金單位持有人的最佳利益；
- (e) 向基金單位持有人作出適當披露；及
- (f) 獲產業信託管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)批准，及倘須獲基金單位持有人的事先批准時，產業信託管理人的獨立非執行董事(或有關委員會)須於寄發予基金單位持有人的通函內所載函件中，確認交易的條款及條件是否公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，及基金單位持有人是否投票贊成決議案。

產業信託管理人須向審核委員會(其成員全部為產業信託管理人的獨立非執行董事)證明所有關連人士交易均符合上述準則，當中可能涉及(如可實行)向產業信託管理人的非關連方取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。倘關連人士交易的價值為開元產業信託最近期資產淨值的5%或以上，須獲得基金單位持有人的事先批准。若一名基金單位持有人於將開展的業務當中擁有重大權益而該權益乃有別於其他基金單位持有人的權益，該基金單位持有人將不獲准於為批准該事務而召開的基金單位持有人會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議的法定人數。

我們已採取多項措施以確保一方面與開元產業信託而另一方面與開元集團之間的重大協議(在開元產業信託看來)得以生效。

各出租人(其董事將由產業信託管理人提名並由受託人委任)持有終止各酒店租賃及管理協議的權利，故有關終止權利為獨立於開元集團而持有。倘開元集團違反酒店租賃及管理協議的條款及條件，將會向董事會(大多數成員獨立於開元集團)報告。此外，倘受託人認為行使有關控制權就遵守信託契約或房地產投資信託基金守則或適用法律而言屬必要或符合基金單位持有人的最佳利益，根據信託契約，受託人獲授權行使其作為出租人股東或最終股東的控制權力(包括但不限於撤換出租人的任何董事)。該等措施乃就保障基金單位持有人於終止酒店租賃及管理協議中的利益而設。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大利益並且其利益有別於其他基金單位持有人的事務(如有關的基金單位持有人並非產業信託管理人的關連人士，由產業信託管理人全權釐定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定(如適用))的大會上，就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增持基金單位。上市日期後，倘房地產投資信託基金守則、收購守則或上市規則適用條文規定，產業信託管理人及其關連人士須就發行相關新基金單位放棄投票。倘有關建議由產業信託管理人提出，而產業信託管理人及有關的關連人士於基金單位持有權益，且彼等於終止或合併開元產業信託的利益(按受託人唯一酌情決定)有別於所有其他基金單位者，產業信託管理人及其關連人士亦須就任何終止或合併開元產業信託的建議放棄投票。

信託契約亦訂明，倘房地產投資信託基金守則有所規定，或證監會不時或應產業信託管理人的書面要求就房地產投資信託基金守則的運作給予豁免及免除條件，受託人可在有需要的情況下代表開元產業信託就受託人為及代表開元產業信託與任何關連人士訂立的任何交易或協議，對上述關連人士採取法律行動或展開法律程序，條件是：倘對受託人的關連人士採取任何法律行動。儘管上文所述，產業信託管理人知悉關連人士違反開元產業信託(或受託人或產業信託管理人為及代表開元產業信託)與受託人的任何關連人士訂立的任何協議或交易時，須盡快通知受託人，而產業信託管理人須採取其視為必須的行動，以保障基金單位持有人的權利及／或符合基金單位持有人的利益。

### 基金單位持有人大會

除每年舉行的任何其他大會外，開元產業信託將於每個曆年舉行一次基金單位持有人週年大會。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，管

理人亦會召開會議。就基金單位持有人週年大會而言，須以不少於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，每次會議須至少提前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)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮的基金單位持有人大會則須於至少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)。上述各大會的通告須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，須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。續會的法定人數須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。

### 申報及透明度

開元產業信託將根據香港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賬目。根據房地產投資信託基金守則，開元產業信託的年報及賬目須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，而中期業績則須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。

產業信託管理人須確保開元產業信託各項土地形式的房地產(不論是由受託人直接持有或由特別目的投資工具間接持有)由根據信託契約委任的總估值師每年至少全面估值一次，而且產業信託管理人可要求總估值師於產業信託管理人或受託人可能確定的其他日期進行額外的估值或檢查，惟在開元產業信託成立後，開元產業信託土地形式的房地產的下一次估值將在有關財政年度結束時進行(首次估值將在首次公開發售完成的財政年度結束時進行)。產業信託管理人亦應確保總估值師(i)對開元產業信託將購買或出售的房地產或(ii)對為按照信託契約發行基金單位而將收取性質為房地產的非現金代價或(iii)於房地產投資信託基金守則指定的其他情況，發出估值報告。

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及時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。

### 上市後進一步發行基金單位

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。在上文所述者規限下，可發行基金單位作為增購房地產的代價。

賣方亦受限於其所持基金單位的若干限制，有關詳情載於本發售通函「主要投資資料及摘要－全球發售」一節。

### 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，該守則相當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。根據此一守則，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特別目的投資工具所有董事及僱員（「**管理層人士**」）因其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相關特別目的投資工具而很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內部資料，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部資料的管理層人士，應提醒並不同樣知情的管理層人士，指出或會有內部資料，以及彼等務必不要在相若期間買賣開元產業信託的證券。

---

## 企業管治

---

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載列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守則應遵守的相同買賣規定(經相應修定後)。

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下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香港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。有關信託契約的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

在信託契約的條文規限下，並且於任何形式均不影響信託契約條文的一般性的情況，當受託人或產業信託管理人認為，某基金單位持有人可能是重大持有人(定義見信託契約)，則每位受託人(由產業信託管理人以書面指示)及產業信託管理人有權力要求基金單位持有人即時向受託人及產業信託管理人披露基金單位持有人以及在釐定基金單位持有人是否重大持有人(定義見信託契約)時所持有基金單位會被計及的有關其他人士所持基金單位的所有法律、實益及衡平法上的權益。在不損害以上情況下，受託人應有權要求任何基金單位持有人即時向受託人披露基金單位持有人於基金單位的所有實益權益。

### 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，若干事項決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。有關該等事宜的進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約－基金單位持有人大會」一節。



---

## 關連人士交易

---

全球發售完成後，開元產業信託與下文所述人士之間將進行持續交易，該等交易將構成開元產業信託的關連人士交易(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)。該等交易及開元產業信託就房地產投資信託基金守則第8章關連人士交易的相關條文尋求修訂或豁免的詳情載於下文。

### 緒言

繼全球發售完成後，開元產業信託及由開元產業信託持有或控制的其他公司或實體(統稱「開元產業信託集團」)及與開元產業信託有關連或聯繫的人士之間，將進行且可能不時持續進行多項交易。

房地產投資信託基金守則載列有關規則(「關連方規則」)，規管開元產業信託集團與若干界定類別的「關連人士」(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)之間進行的交易。就房地產投資信託基金守則而言，該等交易將構成「關連人士交易」。

除「重大持有人」(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)外，開元產業信託的「關連人士」將包括(其中包括)：

- (a) 受託人及與受託人屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)的公司及受託人的董事、高級管理人員及行政人員及彼等各自的「聯繫人」。因此，開元產業信託的「關連人士」名單將包括德意志銀行及其集團旗下其他成員公司，因為受託人為德意志銀行的全資附屬公司；
- (b) 產業信託管理人及產業信託管理人的控股實體、控股公司、附屬公司及關聯公司；及
- (c) 產業信託管理人的董事、高級管理人員及行政人員及彼等各自的「聯繫人」(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)。就此而言，產業信託管理人的董事的「聯繫人」包括(其中包括)彼等為董事的其他公司。

產業信託管理人已建立內部監控制度，旨在確保開元產業信託集團與其「關連人士」之間進行的關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則的規定，所有關連人士交易必須按公平原則進行，並符合基金單位持有人的最佳利益。

產業信託管理人已就(a)開元產業信託集團與開元關連人士集團或產業信託管理人集團之間；及(b)受託人關連人士與開元產業信託集團之間進行的交易，申請若干豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的規定。該等豁免受下文「架構及管理－關連人士交易－若干交易及人士的豁免」分節所述條件規限。

---

## 關連人士交易

---

### 內部監控

產業信託管理人已建立內部監控制度，旨在確保開元產業信託集團與其「關連人士」之間進行的關連人士交易受到監管，並按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。所有關連人士交易必須：

- (a) 按公平原則及正常商業條款並在公開及透明情況下進行；
- (b) 由獨立物業估值師進行估值（涉及物業的交易）；
- (c) 與開元產業信託的投資目標及策略一致；
- (d) 符合基金單位持有人的最佳利益；
- (e) 向基金單位持有人作出適當披露；及
- (f) 獲產業信託管理人的獨立非執行董事（或有關委員會）批准，及倘須基金單位持有人的事先批准時，產業信託管理人的獨立非執行董事（或有關委員會）須於寄發予基金單位持有人的通函內所載函件中，確認交易的條款及條件是否公平合理並符合基金單位持有人的最佳利益，及基金單位持有人是否應投票贊成決議案。

產業信託管理人必須向審核委員會（其成員全部為產業信託管理人的非執行董事）證明所有關連人士交易均符合上述準則，當中可能涉及（如可實行）向產業信託管理人的非關連方取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。倘關連人士交易的價值為開元產業信託最近期資產淨值的5%或以上，須獲得基金單位持有人的事先批准。若一名基金單位持有人於將處理的事務當中擁有重大權益而該權益乃有別於其他基金單位持有人的權益，該基金單位持有人將不獲准於為批准該事務而召開的基金單位持有人會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議的法定人數。

產業信託管理人須評估及監察開元產業信託的所有交易，以確定該等交易是否為關連人士交易，並確保該等交易符合房地產投資信託基金守則規定。產業信託管理人須在開元產業信託訂立該等交易前進行有關評估。此外，產業信託管理人須保存開元產業信託訂立的所有關連人士交易的記錄，以及訂立該等交易的基準，包括向獨立第三方及／或獨立估值師（倘適用）取得支持該等基準的任何報價。產業信託管理人亦須於其內部審核計劃內載入對開元產業信託所訂立的所有關連人士交易的檢討。

---

## 關連人士交易

---

就開元產業信託集團的成員公司在一般業務過程中向開元產業信託的關連方出租房地產而言，須就此等目的，參考有關租約年期的租值，對該等交易進行評估。

### 若干交易及人士的豁免

#### A. 開元產業信託集團及開元關連人士集團之間進行的若干關連人士交易的豁免

##### 1. 交易分類

證監會已就開元產業信託集團、開元關連人士集團之間進行以下類別的關連人士交易，豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定：

##### (a) 酒店租賃及管理協議

就初步酒店物業而言，開元旅業、開元酒店管理、浙江開元酒店及產業信託管理人已訂立主酒店租賃及管理協議，而相關出租人與承租人(其中包括)已訂立個別相關酒店租賃及管理協議。承租人為開元關連人士集團的成員公司。待年期進一步續期十年後，酒店租賃及管理協議的年期於上市日期的第十個週年屆滿。根據各酒店租賃及管理協議的條款：

- (i) 承租人有權經營及管理其中一項初步酒店物業，因此，於租賃協議年期內來自經營有關初步酒店物業的所有收入，須由承租人保留。
- (ii) 產業信託管理人已委託承租人負責有關初步酒店物業的經營及管理。為確保承租人妥善經營及管理初步酒店物業，酒店租賃及管理協議載有(i)承租人在經營及管理初步酒店物業的過程中須遵循的條款及標準詳情，及(ii)出租人及產業信託管理人視察及核實承租人的合規情況的權利。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「酒店租賃及管理協議」一節。

開元旅業已於主酒店租賃及管理協議中同意就承租人及酒店管理人於酒店租賃及管理協議下的責任向浙江開元酒店提供無條件及不可撤銷擔保。開元旅業提供的擔保包括由承租人履行其責任，包括開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議支付個別租金及租金總額與基本租金之間的短欠金額。

---

## 關連人士交易

---

### (b) 主境內重組協議

為籌備全球發售，浙江開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立主境內重組協議。

主境內重組協議記錄浙江開元酒店與開元酒店管理達成的諒解及安排，其主要目的在於保證一方面由浙江開元酒店持有而另一方面由開元酒店管理持有的實體之間的僱員、資產及業務於股權轉移後得以有序過渡及轉移。

### (c) 香港商標特許契約

開元開曼的全資附屬公司德威地產已與產業信託管理人訂立香港商標特許契約。

德威地產已同意向產業信託管理人(為其本身及為開元產業信託集團利益)授出一項使用其於香港商標特許契約日期已於香港註冊商標的非獨家及可轉讓的權利及特許權(毋須支付任何特許權費或其他款項)，以說明任何初步酒店物業的擁有權及／或與開元產業信託集團及各項初步酒店物業業務有關的用途。

### (d) 境內商標協議

浙江開元酒店已同意向開元酒店管理轉讓一項使用中國商標的獨家權利(毋須支付任何非特許權費或其他款項)，以供酒店運營之用。於完成轉讓前，浙江開元酒店已同意向開元酒店管理授出商標許可，及於完成轉讓後，開元酒店管理已同意向浙江開元酒店授出中國商標許可。

### (e) 租賃協議

浩豐國際集團與浙江開元酒店已訂立六份租賃協議，根據該等協議，浩豐國際集團租賃杭州開元名都大酒店第1、4、7、15、16及18層的若干面積，總建築面積約4,066.26平方米，租期介乎一至三年，每年租金總額約人民幣5.31百萬元。

此外，浩豐國際集團與蕭山賓館公司已訂立三份租賃協議，根據該等協議，浩豐國際集團租賃浙江開元蕭山賓館第一及第三層的若干面積，總建築面積約597.46平方米，租期介乎一至三年，二零一三年、二零一四年及二零一五年租金總額分別約人民幣390,118元、人民幣401,823元及人民幣413,878元。

## 關連人士交易

### 2. 豁免條件

#### (a) 期限

協議／契約	尋求豁免期限
酒店租賃及管理協議	上市日期至年期結束(或續訂年期(倘適用)) 或終止日期(以較早者為準)
主境內重組協議	上市日期至上市日期後三個月
香港商標特許契約	上市日期至屆滿或終止日期(以較早者為準)
境內商標協議	上市日期至境內商標協議日期至 酒店租賃及管理協議屆滿或終止
租賃協議	上市日期至二零一五年十二月三十一日

#### (b) 無重大變動

未經房地產投資信託基金守則第8.11條所指的獨立基金單位持有人(於有關交易中擁有重大權益而該權益與所有其他基金單位持有人的權益不同者除外)於基金單位持有人大會以普通決議案批准，開元產業信託或其代表不得對其任何權利及對有關文件的條款及條件規定的關連人士的任何責任作出重大改變或豁免或解除。

#### (c) 年度限額

所有租賃協議的交易價值總額不得超過下列相關期間所載年度上限：

二零一三年：人民幣5.70百萬元

二零一四年：人民幣5.71百萬元

二零一五年：人民幣5.73百萬元

有關租賃協議的年度上限乃按浩豐國際集團根據租賃協議實際應付年度租金(參考類似物業當時市價釐定)得出。

二零一零年、二零一一年及二零一二年的租賃協議下的過往交易金額分別為人民幣3,930,303元、人民幣3,932,603元及人民幣4,034,245元。

#### (d) 於報告及業績公佈內作出披露

有關關連人士交易的詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14條的規定，於開元產業信託的半年報告、年報及業績公佈內披露。

---

## 關連人士交易

---

### (e) 房地產投資信託基金守則第10章

產業信託管理人須確保遵守房地產投資信託基金守則第10章的適用披露規定。產業信託管理人須於可行情況下盡快以公佈方式，知會基金單位持有人評估開元產業信託狀況所需的資料，該等資料包括，但不限於倘(i)根據租約擔保支付任何款項；(ii)根據主酒店租賃及管理協議以及相關酒店租賃及管理協議進行年度租金檢討，以及由共同委聘的獨立專業物業估值師所釐定主酒店租賃及管理協議下的市場租金方案詳情，及(iii)違反是項豁免所涵蓋的任何文件條款。

### (f) 核數師的審閱程序

就每個財政年度而言，產業信託管理人須委聘開元產業信託的核數師及與其協定就所有關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行的工作向產業信託管理人報告實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (i) 獲得產業信託管理人董事會批准(包括全體獨立非執行董事的批准)；及
- (ii) 按照規管該等交易的協議／契約的條款及產業信託管理人內部程序訂立。

### (g) 獨立非執行董事的審閱

獨立非執行董事須每年審閱有關關連人士交易，並在開元產業信託有關財政期間的年報內確認該等交易是：

- (i) 在開元產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款(如有可比較交易)或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於開元產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易的有關協議／契約及產業信託管理人內部程序(如有)，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

---

## 關連人士交易

---

(h) 取閱賬目及記錄

產業信託管理人須讓及須促使有關關連人士交易的對手方讓開元產業信託的核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(i) 向證監會發出通知

如產業信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上述(f)及／或(g)所載事項，產業信託管理人須即時知會證監會及刊發公佈。

(j) 房地產投資信託基金守則第8.14條

如有關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加更嚴格的披露及／或基金單位持有人批准的規定，產業信託管理人須全面遵守房地產投資信託基金守則第8.14條的規定。

### 3. 董事會意見

董事會（經全體獨立非執行董事批准）確認，按其意見認為：

- (a) 上述協議／契約的條款（包括主酒店租賃及管理協議以及相關酒店租賃及管理協議年期）與有關類別合約的正常商業慣例相一致；
- (b) 上市日期將仍存續的每項關連人士交易（正就此尋求豁免）已在開元產業信託集團相同成員公司的一般及日常業務過程中，按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 就上市日期後訂立的交易而言，每項交易須在開元產業信託集團的一般及日常業務過程中，按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合基金單位持有人的整體利益。

### 4. 聯席上市代理的意見

就根據證券及期貨條例第IV部認可開元產業信託及基金單位於香港聯交所上市而言，摩根士丹利亞洲有限公司及渣打證券（香港）有限公司（作為開元產業信託的聯席上市代理）已確認，按其意見認為，於上市日期仍存續的關連人士交易乃在開元產業信託的一般及日

---

## 關連人士交易

---

常業務過程中，按正常商業條款訂立，與有關類別合約的正常商業慣例相一致，屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。具體而言，其已確認，按其意見認為，主酒店租賃及管理協議以及相關酒店租賃及管理協議（包括但不限於期限、其各自的條款及規定）乃與有關類別合約的正常商業慣例相一致，屬公平合理及符合基金單位持有人的整體利益。

### 5. 獨立物業估值師的意見

開元產業信託的獨立物業估值師戴德梁行已確認，按其意見認為，主酒店租賃及管理協議、相關酒店租賃及管理協議及租賃協議包括但不限於首五年的初步基本租金及有關抵押按金及不可撤銷擔保的規定、第六至第十年基本租金的租金檢討基礎、其各自租期及有關第六至第十年保證金及不可撤銷擔保（包括在沒有不可撤銷擔保的情況下調整抵押按金）的最低款項，及終止的規定乃以公平原則按正常商業條款訂立，與有關類別合約的正常商業慣例相一致。

### B. 受託人關連人士與開元產業信託集團進行若干關連人士交易的豁免

產業信託管理人亦已就受託人關連人士與開元產業信託集團訂立的若干交易申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定。

就本節而言：

- (a) 「德意志銀行集團」指德意志銀行及其附屬公司，除本文另有指明外，並不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人的附屬公司，但不包括以開元產業信託的受託人的身份組成的附屬公司）；
- (b) 「受託人關連人士」包括(a)受託人的董事、高級行政人員或高級職員；(b)於(a)項所述人士的聯繫人；及(c)受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司；及
- (c) 「開元產業信託集團」指開元產業信託及開元產業信託所持有或控制的其他公司或實體。

### 1. 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為開元產業信託的關連人士交易：

- (a) 德意志銀行集團為第三方人士以代名人、託管人、代理人或受託人身份與開元產業信託集團進行「代理人交易」；



---

## 關連人士交易

---

- (b) 如為一項集體投資計劃(包括另一房地產投資信託)與開元產業信託集團進行交易，而德意志銀行集團旗下公司為該集體投資計劃的管理人或受託人，但該交易並非德意志銀行集團的自營交易；及
- (c) 如德意志銀行集團的成員公司(不包括受託人，除非受託人為另一集體投資計劃的受託人並按該身份行事)按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同的條款，收購、購買、認購、出售或處置開元產業信託基金單位，及如適用，受香港聯交所上市規則載列的申請及分配規則所規限。為免生疑問，德意志銀行集團於聯交所買賣開元產業信託基金單位將不是一項關連人士交易。

### 2. 一般條件及承諾

為支持要求豁免的申請，產業信託管理人已向證監會承諾符合若干條件，包括持續符合以下一般條件(「一般條件」)：

- (a) 關連人士交易將以公平原則，按正常商業條款及符合開元產業信託基金單位持有人整體利益的方式進行；
- (b) 產業信託管理人必須執行內部監控及合規程序，確保關連人士交易受到監察並在符合房地產投資信託基金守則的條款下進行；
- (c) 產業信託管理人信納受託人的內部監控及合規程序，如分隔措施，以確保受託人的營運獨立於德意志銀行集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能及營運；及
- (d) 產業信託管理人在信託契約內載入條文，規定受託人須在產業信託管理人認為就保障基金單位持有人的利益而言屬必需的情況下，代表開元產業信託採取行動或展開法律程序，包括就受託人為及代表開元產業信託與受託人關連人士訂立的任何交易或協議而對有關受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序，以及規定如對受託人的關連人士採取任何行動，受託人須按產業信託管理人的要求及指示行事。

作為一般規則，產業信託管理人必須向審核委員會展示該等交易符合下文所述的一般條件，這可能牽涉(如可實行)向與受託人無關連的人士取得報價。例如，就非日常「公司融資交易」而言，必須採取程序確保(a)價格為具競爭力的「最佳價格」(經考慮所尋求服務的性質及市況)；及(b)受託人不得參與挑選交易的訂約方。所有關連人士交易將由產業信託管理

---

## 關連人士交易

---

人的獨立非執行董事批准，以確保該等交易符合開元產業信託基金單位持有人的整體最佳利益進行。基於上述控制措施，產業信託管理人擬就開元產業信託集團與德意志銀行集團之間的交易採納及遵循若干合適的企業管治政策。

另外，就本豁免而言，受託人及德意志銀行(代表其本身及其附屬公司)各自向證監會作出承諾，於與開元產業信託進行交易時其將彼此獨立於對方行事。受託人向證監會承諾，其將不會參與代表開元產業信託就與受託人關連人士訂立任何交易的事宜作出任何決定，惟僅限於受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職責的情況除外。

授出豁免的條件為，該等豁免只適用於僅因及只要受託人仍在任為開元產業信託的受託人而涉及受託人關連人士的關連人士交易。如因其他情況產生關連人士交易，該等交易將受房地產投資信託基金守則第8章規管。

縱有上文所述，如情況其後有任何變動，影響任何豁免，證監會保留審閱或修訂任何豁免條款及條件的權利。倘日後對房地產投資信託基金守則作出修訂，施加較證監會授出該等豁免之日適用於該等交易所屬類別的交易的規定更為嚴格的規定(包括但不限於該等交易須獲獨立基金單位持有人批准方可進行的規定)，產業信託管理人須即時採取措施，確保在合理時間內符合該等規定。

### 3. 與受託人關連人士進行一般銀行及金融服務的豁免

產業信託管理人可不時委託德意志銀行集團向開元產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」。產業信託管理人已申請，且證監會已批准豁免，因此該等服務毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章的公佈或基金單位持有人批准的任何規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章有關上述交易的披露及申報規定須按下文所述予以修訂。就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (a) 向德意志銀行集團內屬「持牌法團」或「註冊機構」(定義見證券及期貨條例)的成員公司或相等的海外機構(統稱「德意志銀行集團中介公司」)存款及進行其他「銀行業務」(定義見《銀行業條例》)，而該等服務乃按公平的商業條款進行；
- (b) 德意志銀行集團中介公司發放貸款，是在開元產業信託集團的一般業務過程中進行的交易，並且是按公平的商業條款向開元產業信託集團提供或為其安排；及
- (c) 構成受規管活動(定義見證券及期貨條例)的相關金融服務及開元產業信託集團的一般及日常業務過程中所需的其他銀行或金融服務(包括保險、香港法例第426章

---

## 關連人士交易

---

《職業退休計劃條例》項下的退休保障計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理、有關發行普通債務證券的代理服務及該等其他服務)。

為免生疑問，本節所述「一般銀行及金融服務」並不包括下文所載「公司融資交易」豁免所界定的「公司融資交易」。

縱有上文所述，開元產業信託的年報內必須披露德意志銀行集團於每一財政年度向開元產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」相關交易的披露概要。該等資料包括交易性質、交易或服務的種類及該等交易的關連人士身份。產業信託管理人的獨立非執行董事須於年報內確認，彼等已審閱任何該等交易的條款，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(如有可比較的交易)或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於開元產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易的有關協議，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。

此外，開元產業信託須委聘核數師履行若干協定的審閱程序並向產業信託管理人提交報告(「核數師報告」)(並向證監會提交一份該報告的副本)，確認所有該等交易(a)已遵循產業信託管理人有關該等交易的內部程序並符合發售文件所披露的條款；(b)已接獲產業信託管理人董事會(包括全體獨立非執行董事)批准；(c)符合開元產業信託的定價政策；(d)乃按照規管該等交易的協議的條款進行；及(e)其總值並無超過有關上限金額(如適用)。

#### 4. 與德意志銀行集團進行公司融資交易的豁免

證監會已就開元產業信託集團與德意志銀行集團之間進行的若干「公司融資交易」授出豁免，毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9條及8.11條須尋求基金單位持有人事先批准及作出公佈和刊發通函(根據房地產投資信託基金守則第10章)的規定。此外，房地產

---

## 關連人士交易

---

投資信託基金守則第8章就有關交易的披露及申報規定須按下文第(a)至(f)項的條件所述予以修訂。就本豁免而言，「公司融資交易」指：

- (a) 德意志銀行集團以開元產業信託的包銷或安排身份參與或擔任其上市代理及／或財務顧問及／或賬簿管理人及／或全球協調人及／或牽頭包銷商的包銷、證券化、發行債務票據或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則按正常商業條款進行，而其主要目的為向德意志銀行集團以外的人士發售或分銷證券；
- (b) 就開元產業信託集團將為收購房地產而融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排(包括與此等借款有關的利率掉期安排)；及
- (c) 「公司顧問交易」，即向開元產業信託集團提供公司融資意見，不包括上文第(i)及(ii)項所述的交易，惟德意志銀行集團於某一財政年度為開元產業信託集團進行所有「公司顧問交易」所產生的費用總額，須以開元產業信託最新公佈的資產淨值的1%為上限。

為免生疑問，「公司融資意見」指有關以下所述的意見：

- (a) 遵守或有關上市規則、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則及收購守則的意見；
- (b) (i)任何向公眾人士提呈出售證券的要約；(ii)向公眾人士收購證券的要約；或(iii)接納第(i)或(ii)項所述的任何要約，但只就一般給予證券基金單位持有人或一類證券的持有人的意見而言；或
- (c) 進行與證券有關的公司重組(包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利)。

上述豁免按以下條件授出：

- (a) 開元產業信託的發售文件及任何通函載有此一豁免的最新資料披露，及就此一豁免第(i)及(ii)項的公司融資交易而言，須全面披露有關協議的重要條款；
- (b) 年報載有就某一財政年度為開元產業信託集團進行公司融資交易而向德意志銀行集團支付的費用總額的披露；

---

## 關連人士交易

---

- (c) 年報載有關於費用超過1百萬港元的任何公司融資交易的披露：(i)該交易的發生及性質；(ii)交易的訂約方；及(iii)交易的日期；
- (d) 年報披露產業信託管理人及受託人各自作出的聲明，確認上文第(a)、(b)及(c)項所述的公司融資交易已遵守豁免的一般條件，而受託人並沒有參與就代表開元產業信託訂立任何公司融資交易作出任何決定(惟受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職責除外)，包括挑選交易的財務顧問；
- (e) 獨立非執行董事在年報內作出彼等已審閱該等交易的條款的聲明並信納該等交易是按以下所述訂立：
  - (i) 在開元產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
  - (ii) 按正常商業條款(如有足夠可比較的交易)或，如沒有足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於開元產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
  - (iii) 根據規管該等交易的有關協議，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；及
- (f) 核數師報告須涵蓋所有有關公司融資交易。

縱有上述豁免，如德意志銀行集團於某一財政年度為開元產業信託集團進行的所有「公司顧問交易」所產生的費用總額，超出開元產業信託最新刊發的經審計賬目所披露開元產業信託最近期資產淨值的1%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的規定將會適用。此外，為免生疑問，如根據交易的性質(德意志銀行集團按上文「公司融資交易」所述的身份參與者除外)，須根據房地產投資信託基金守則作出公佈(且未獲證監會豁免根據房地產投資信託基金守則作出公佈而予以免除)，該公佈須根據房地產投資信託基金守則的有關條文披露德意志銀行集團的職責及委聘的有關條款。

基於上文所述，產業信託管理人董事會(包括全體獨立非執行董事)認為：

- (a) 有關豁免符合開元產業信託基金單位持有人的整體利益；
- (b) 其已信納受託人有關受託人的營運乃獨立於德意志銀行集團的其他銀行職能／營運的內部監控程序；

---

## 關連人士交易

---

- (c) 由德意志銀行集團與開元產業信託在相關財政年度進行的所有「公司顧問交易」所產生的費用總額的上限金額及上限金額的基準就開元產業信託基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；及
- (d) 每項關連人士交易須在開元產業信託的一般業務過程中，按正常商業條款及符合開元產業信託基金單位持有人的整體利益訂立。

### 基金單位持有人的授權

產業信託管理人將來可隨時就產業信託管理人可能向證監會申請豁免遵守或確認關連人士交易規則，向基金單位持有人尋求一般年度授權。為就此向證監會提出申請，必須在任何適用的證監會規定或適用的房地產投資信託基金守則條文規限下尋求一般授權。該等授權可包括持續或擴大現有豁免(包括上文「架構及管理－關連人士交易－受託人關連人士與開元產業信託集團進行若干關連人士交易的豁免」分節所列者)。

在尋求任何該等一般授權時，獨立非執行董事將就釐定根據一般授權擬進行交易的交易價格或其他有關條款的方法或程序，是否足以確保該等交易將按公平原則及正常商業條款訂立、不會損害開元產業信託及基金單位持有人的利益，以及該等交易的條款及條件為公平合理提供意見。

### 審核委員會就關連人士交易的職責

審核委員會將定期審閱所有關連人士交易，而產業信託管理人的執行董事或管理團隊將按半年基準向審核委員會遞交報告，以供審閱所有關連人士交易，藉以確保其符合產業信託管理人的內部監控制度及房地產投資信託基金守則的有關條文及據此授出的任何豁免。審閱程序包括查核有關交易的性質及其支持文件，或審核委員會認為必要的其他資料。

倘審核委員會某位成員於某項交易中擁有利益，彼須放棄參與有關該項交易的審閱及批准程序。

### 公佈及申報

上述任何類別的關連人士交易將由開元產業信託的核數師審閱，並須於開元產業信託半年報告、年報及賬目中予以披露。

---

## 關連人士交易

---

### 有關成立開元產業信託及全球發售的關連人士交易

已與產業信託管理人及產業信託管理人及／或開元集團的若干關連人士就成立開元產業信託及全球發售訂立多項交易。該等關連人士交易如下：

#### (1) 信託契約

開元產業信託由產業信託管理人與受託人訂立的信託契約組成。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－信託契約」一節。

#### (2) 買賣協議

賣方及開元旅業已與產業信託管理人及受託人就收購SPV (BVI)全部已發行股份訂立買賣協議。根據買賣協議，各賣方亦已承諾緊接完成前個別按其於SPV (BVI)的持股比例於要求時就其中包括(i)因或參照於完成當時或之前發生的任何事件或就於完成當時或之前SPV (BVI)及其附屬公司(「SPV集團」)所賺取、應計或已收的任何收入、溢利或收益而引起的任何稅項負債，及(ii)因SPV集團完成當日或之前不遵守任何適用於初步酒店物業的法律或法規或未經授權用途而產生的任何負債、虧損、罰金、費用及成本，向受託人(代表開元產業信託)作出彌償。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議」一節。

#### (3) 總境內重組協議

於籌備全球發售時，浙江開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立總境內重組協議。

總境內重組協議記錄浙江開元酒店與開元酒店管理達致的理解及安排，其主要目的在於保證一方面由浙江開元酒店持有而另一方面由開元酒店管理持有的實體之間的僱員、資產及業務於股權轉移後得以有序過渡及轉移。

#### (4) 酒店租賃及管理協議

出租人與承租人已就落成後租賃及管理初步酒店物業訂立酒店租賃及管理協議。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

---

## 關連人士交易

---

開元旅業已於主酒店租賃及管理協議中就承租人及酒店管理人於酒店租賃及管理協議項下的責任作出擔保。開元旅業提供的擔保包括承租人履行其責任，包括開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議支付個別租金及租金總額與基本租金之間的短欠金額。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

### (5) 香港商標特許契約

德威地產已與產業信託管理人訂立香港商標特許契約。德威地產已向產業信託管理人（為其本身及為開元產業信託集團利益）授出（其中包括）一項在其註冊商標註冊所在的任何司法權區內使用該等商標非獨家及可轉讓特許權（毋須支付任何特許權費），以說明各項初步酒店物業的擁有權及／或與開元產業信託集團及各項初步酒店物業業務有關的用途。

### (6) 境內商標協議

浙江開元酒店已同意向開元酒店管理轉讓一項使用中國商標的獨家權利（毋須支付任何特許權費或其他款項）。

境內商標協議規定中國商標於完成相關通知及中國商標的轉讓程序後授回予浙江開元酒店（毋須支付任何特許權費或其他款項）。

除上文所述交易外，受託人並無與產業信託管理人或其他關連方就設立開元產業信託及全球發售進行其他交易。

### 修訂或更改交易條款

如對上述協議或契約的重要條款作出任何修訂或更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

### 其他持續交易

除上文所披露者及「重大協議」一節所披露的有關重大協議外，據董事所知，於全球發售完成後並無任何關連交易會存續。



---

## 修訂、豁免及發牌的條件

---

就證監會認可開元產業信託而言，產業信託管理人已就有關修訂及豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定向證監會提出申請並已獲其批准。該等修訂及豁免的概要載於下文。

### 關連人士交易－房地產投資信託基金守則第8章

開元產業信託已就開元產業信託的若干關連人士交易(根據房地產投資信託基金守則定義)向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章若干條文並已獲其批准。獲得有關豁免的詳情載於本發售通函「架構及管理－關連人士交易－若干關連人士交易的豁免」一節。

### 透過基金單位支付產業信託管理人費用－房地產投資信託基金守則第12章

根據信託契約的條款，產業信託管理人將以基本費用、浮動費用、收購費用及撤資變現費用形式獲得酬金。在若干具體情況下，可向產業信託管理人發行基金單位作為支付全部或部分基本費用及浮動費用，以代替現金(由產業信託管理人酌情決定)。

產業信託管理人已就向產業信託管理人發行基金單位作為支付全部或部分基本費用及浮動費用向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第12章下的若干規定，並獲得其批准，惟須遵守下列條件：

- (i) 透過支付開元產業信託各財政年度的全部或部分基本費用及浮動費用而向產業信託管理人發行基金單位的數目，將計入產業信託管理人根據房地產投資信託基金守則第12.2條毋須取得基金單位持有人批准而於各財政年度可發行的尚未發行基金單位20%(或房地產投資信託基金守則不時允許的有關其他百分比)的部分；
- (ii) 就各財政年度而言，向產業信託管理人發行作為支付該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用的最大基金單位數目，合共須以相當於緊接上一財政年度最後一日尚未發行的基金單位總數3%，另加任何開元產業信託為收購房地產進行融資而於相關財政年度已發行的基金單位數目(如有)的基金單位數目(「上限」)為限；
- (iii) 向產業信託管理人發行任何基金單位作為支付全部或部分基本費用及浮動費用，必須嚴格依照信託契約的規定進行；及

---

## 修訂、豁免及發牌的條件

---

- (iv) 倘以基金單位的形式支付全部或部分基本費用及浮動費用，而有關數目超過房地產投資信託基金守則第12.2條及上文第(ii)段所載的相關限額，且未獲得基金單位持有人批准就有關目的發行基金單位，則開元產業信託將以現金向產業信託管理人支付基本費用及浮動費用的超出部分。

### 使用特別目的投資工具－房地產投資信託基金守則第7.5(D)條

根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)條，房地產投資信託只有在擁有不超過兩層特別目的投資工具的情況下，方可透過特別目的投資工具持有房地產。根據該段的附註，證監會在理據充分的特別情況下可允許房地產投資信託擁有額外一層或多層特別目的投資工具。

初步酒店物業目前由物業公司持有。各物業公司(不包括蕭山賓館公司)由浙江開元酒店持有100%權益。緊接上市前，浙江開元酒店將由SPV (HK)及星空投資分別持有60.05%及39.95%權益。SPV (HK)及星空投資均為於香港註冊成立的公司，由SPV (BVI)(一家於英屬處女群島註冊成立的公司)全資擁有。於上市後，開元產業信託將控制SPV (BVI)的100%權益。

鑒於初步酒店物業自二零零五年九月二十一日、一九九四年九月、二零零五年三月二十五日、二零零八年八月一日及二零零八年一月十日起分別由浙江開元酒店、蕭山賓館公司、千島湖度假村、寧波開元名都及長春開元名都持有，而蕭山賓館公司、千島湖度假村、寧波開元名都及長春開元名都分別自二零零七年八月九日、二零零七年七月十二日、二零零七年四月二十日及二零零七年十一月十四日起為浙江開元酒店的附屬公司，因此建議物業公司的境內架構於上市後維持不變。另外，以SPV (HK)及星空投資作為浙江開元酒店的直接控股公司將因較低的預扣稅率而提供有關分派股息的稅項優惠，而以SPV (BVI)作為SPV (HK)及星空投資的直接控股公司或會使開元產業信託的日後重組更加靈活，並減少日後重組的印花稅，原因是出售一家於英屬處女群島註冊成立的公司的股份毋須繳納印花稅，這與出售一家於香港註冊成立的公司的股份不同。

因此，開元產業信託已就使用四層特別目的投資工具向證監會提出申請，並已獲證監會批准，惟條件是未經證監會進一步批准，開元產業信託所使用的特別目的投資工具的最大數目不得作出變動。

### 特別目的投資工具的營運職能－房地產投資信託基金守則第7.5 (C)條

根據房地產投資信託基金守則第7.5 (c)條，計劃可透過特別目的投資工具持有房地產，惟(其中包括)特別目的投資工具成立的唯一目的為就計劃直接持有房地產及／或為計劃安排融資或僅為於一層或以上特別目的投資工具持有權益而成立。

---

## 修訂、豁免及發牌的條件

---

然而，本公司的兩間香港中介控股公司（即SPV (HK)及星空投資）各自將於上市後不久按有限基準向初步酒店物業提供管理諮詢服務及有關中國酒店行業市場分析及研究的服務。由於經營架構受到限制，待相關稅務機關批准後，SPV (HK)及星空投資（「香港公司」）將有權就浙江開元酒店向其各自支付的股息享有優惠預扣稅率（目前為5%，而標準預扣稅率為10%），這符合開元產業信託及其基金單位持有人的整體權益。由於服務擬僅按有限基準提供，故服務並不構成對現有架構的重大變動。此外，現亦建議物業公司亦可就持有初步酒店物業聘請最多五名僱員提供行政服務。

產業信託管理人已向證監會申請並已獲證監會豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第7.5 (c)條，以便香港公司將獲准按以下基準從事上文所載的受限制經營活動及物業公司將獲准就持有初步酒店物業從事有限的行政服務。：

- 香港公司將有權就浙江開元酒店向香港公司支付的股息享有優惠預扣稅率（如上文所述），失去該優惠將降低可分派收入總額，並不符合基金單位持有人的利益；
- 產業信託管理人將就與僱用與服務有關的僱員有關的成本償付香港公司及物業公司；
- 產業信託管理人同意就香港公司及物業公司因僱用僱員而可能遭受的所有負債及虧損向其作出彌償（惟以未被上述償付安排涵蓋者為限）；
- 根據上文所述者，開元產業信託將不會因香港公司及物業公司直接僱用僱員而產生額外負債或虧損，而有關直接僱用不會對開元產業信託構成重大損害；
- 香港公司所進行的活動與物業公司的職能相輔相承；
- 鑒於：(a)香港公司直接僱用的僱員數目將不超過10名；及(b)目的是香港公司僅以開元產業信託及物業公司的唯一利益向其提供服務，而不從事任何其他活動或業務，故香港公司將提供的服務範圍預期將有限；及
- 物業公司的僱員提供的服務範圍直接與持有初步酒店物業有關，且聘請僱員人數不得超過五人。

---

## 修訂、豁免及發牌的條件

---

### 產業信託管理人獲得發牌的條件

除證券及期貨條例所載的法定條件外，證監會已對產業信託管理人施加下列發牌條件：

- (a) (1) 產業信託管理人的牌照於下述情況下將告失效及不再具有效力：
  - (i) 開元產業信託被取消認可資格；或
  - (ii) 產業信託管理人不再擔任開元產業信託的管理公司；及
- (b) 就第9類受規管活動而言，產業信託管理人只可從事開元產業信託的管理工作。

---

重大協議

---

---

## 信託契約

---

信託契約屬複雜文件，而以下所載為主要條文的概要。信託契約於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

開元產業信託的受託人為德意志信託(香港)有限公司。受託人為一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第77條登記為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人合資格擔任證券及期貨條例授權認可的集體投資計劃的受託人。

### 信託契約

開元產業信託乃由信託契約構成的房地產投資信託，受證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則、上市規則第二十章及上市協議監管。

信託契約是由開元資產管理有限公司(作為開元產業信託的管理人)及德意志信託(香港)有限公司(作為開元產業信託的受託人)於二零一三年六月十日所訂立。受託人以信託形式為產業信託管理人的利益持有現金100港元作為存託財產(已由產業信託管理人於信託契約日期結算)，構成開元產業信託，以待發行基金單位，屆時，產業信託管理人將不再於該存託財產(或其所產生的任何收入)中擁有任何性質的權益。

信託契約及任何補充契約的條款及條件對受託人及產業信託管理人(為信託契約的簽署人)及每名基金單位持有人(及所有透過或借助有關基金單位持有人主張權利的人士)均具有約束力，猶如有關基金單位持有人及有關人士乃有關契約的訂約方，並因此就有關基金單位持有人及所有有關其他人士訂立契諾，以遵守信託契約的所有條文並受其約束，以及已分別授權產業信託管理人及受託人作出的信託契約可能要求產業信託管理人或受託人(視乎情況而定)作出的一切行動及事項。

房地產投資信託基金守則的條文訂明信託契約的若干條款及產業信託管理人、受託人及基金單位持有人於信託契約下的若干權利、義務及責任。

### 房地產信託的架構

開元產業信託根據香港法例以基金單位信託形式成立，成立目的是主要投資於房地產(不論直接或透過特別目的投資工具間接)。產業信託管理人必須管理開元產業信託，致使其主要投資為房地產。有關產業信託管理人的投資目標及政策的進一步詳情，請參閱本發售通函「業務及策略－策略」一節。在信託契約的條款及條件規限下，受託人將初步為產業信託管理人的利益以信託形式分別持有開元產業信託的資產及該等資產產生的收入，其後在基金單位發行後，將按各基金單位持有人所持基金單位數目的比例為基金單位持有人持有有關資產及收入。

---

## 信託契約

---

### 基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益載於信託契約。根據信託契約，受託人必須盡最大努力及警惕保障基金單位持有人的權利及權益。

開元產業信託下的實益權益分為多個基金單位。然而，基金單位持有人不得干預或尋求干預或質疑受託人或產業信託管理人的權利、權力、義務、授權或酌情權(倘已根據信託契約恰當地行使或履行該等權利、權力、義務、授權或酌情權)。此外，基金單位持有人不得就存託財產或存託財產的任何部分提出索償或行使任何權利，或提呈任何影響存託財產或存託財產的任何部分的知會備忘或其他通知。另外，基金單位持有人不得要求向基金單位持有人轉讓任何存託財產或存託財產的任何部分。

### 發行基金單位及／或可轉換工具及發行價

基金單位將以港元上市及報價。下文乃信託契約中有關發行基金單位的條文概要。

根據信託契約及受限於房地產投資信託基金守則的條文及任何其他適用法律及法規，產業信託管理人擁有獨家權利代表開元產業信託設立及發行基金單位及／或可轉換工具。買賣協議完成時，基金單位將根據買賣協議按產業信託管理人與賣方協定的發行價向賣方發行。就全球發售而言，於上市日期發行的基金單位須按本發售通函所披露的基準釐定發行價。

於上市日期後，可毋須經基金單位持有人事先批准，按比例以供股方式發售新基金單位及／或可轉換工具，惟倘任何供股連同可轉換工具(假設全數換股)令開元產業信託的市值增加超過50%則除外，在此情況下，該發行須經基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約的條文召開的大會上以普通決議案事先批准後，方可進行。

---

## 信託契約

---

受限於信託契約內有關向關連人士發行新基金單位的若干限制及房地產投資信託基金守則，於上市日期後，在以下情況下，可毋須基金單位持有人批准而於任何財政年度內直接或根據任何可轉換工具發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位(按比例向所有現有基金單位持有人發行除外)：

- (a) 根據本段於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行的新基金單位總數，不計：
- (i) 於該財政年度根據及遵循本段已發行的任何可轉換工具(在該財政年度或任何之前一個財政年度內)所發行或可予發行的任何新基金單位，以根據下文(b)段擬於適用於相關可轉換工具的相關日期發行的新基金單位總數涵蓋的新基金單位為限；
  - (ii) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行調整後，根據任何有關可轉換工具或下文(a)(iii)分段所述任何協議已發行或可發行的新基金單位數目；
  - (iii) 於該財政年度根據發行基金單位的任何協議發行的任何新基金單位，以於適用於相關可轉換工具的相關日期根據(a)分段進行計算(無論於該財政年度或任何過往財政年度)時已計及的新基金單位為限；
  - (iv) 根據本文件的有關規定及適用法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人特定事先批准而發行或(有條件或無條件)同意發行的任何新基金單位(按比例向所有現有基金單位持有人發行除外)；及／或
  - (v) 於該財政年度根據信託契約作出的分派的任何再投資而發行或同意發行的任何新基金單位；

加上：

- (b) (i) 根據任何已發行或(有條件或無條件)同意發行的可轉換工具按初步發行價(定義見下文)可予發行的新基金單位的最高數目(按比例向所有現有基金單位持有人發行且相關日期處於該財政年度的情況除外)；及
- (ii) 根據任何該等可轉換工具於其相關日期可予發行的任何其他新基金單位的最高數目，該數目由產業信託管理人經考慮該等可轉換工具的相關條款及條件，基於產業信託管理人認為適當的假設，真誠和盡力並以書面向受託人及



---

## 信託契約

---

證監會確認而估計或釐定(包括按任何調整機制而可予發行的任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起者除外)，

不會使前一個財政年度末已發行的基金單位數目(或(就首個財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位或可轉換工具而言)於上市日期已發行的基金單位數目)增幅超過20%(或證監會不時規定的其他已發行基金單位百分比)(「百分比限額」)，惟倘於該財政年度出現任何合併或拆細或重新分配基金單位，則將按比例對基金單位數目的限額作出調整，以實施有關合併或拆細或重新分配基金單位。

如發行或(有條件或無條件)同意發行新基金單位的數目超過百分比限額，須經基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約的條文召開的大會上，以普通決議案形式給予特定事先批准，惟同意發行數目超過百分比限額的新基金單位如須待基金單位持有人以普通決議案給予特定批准，則毋須事先取得批准。

向關連人士發行、授出或提呈基金單位及／或可轉換工具須獲基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約條文召開的大會上，以普通決議案給予特定事先批准，除非發行、授出或提呈於以下情況下進行(為免生疑問，毋須獲基金單位持有人批准)：

- (i) 於上市日期前；
- (ii) 根據首次公開發售或超額配售權；
- (iii) 根據供股或作為按比例向所有基金單位持有人作出任何發售的一部分(惟該發行不得使開元產業信託市值增加逾50%)；
- (iv) 資本化發行(只要按比例向基金單位持有人發行)(惟該發行不得使開元產業信託市值增加逾50%)；
- (v) 關連人士以基金單位持有人身份獲得基金單位及／或可轉換工具的按比例配額(惟該發行不得使開元產業信託市值增加逾50%)；

---

## 信託契約

---

- (vi) 根據證監會授予的豁免按照信託契約向關連人士發行基金單位以支付基本費用及浮動費用，其中一項條件為各個財政年度為支付該財政年度全部或部分基本費用及浮動費用而可向產業信託管理人發行的基金單位最高數目應限於上一個財政年度最後一日已發行基金單位總數的3%，另加用於為開元產業信託收購任何房地產融資而於相關財政年度發行的基金單位數目(如有)。詳情請參閱本發售通函「架構及管理－修訂、豁免及發牌的條件」一節；
- (vii) 就基金單位持有人分派的再投資而發行基金單位；
- (viii) 除非信託契約明確規定或根據證監會授出的任何豁免或免除以其他方式，否則須於關連人士簽立協議後的14日內向該關連人士發行新基金單位及／或可轉換工具，方法是將基金單位及／或可轉換工具配售予並非其聯繫人的第三方以減少其所持基金單位及／或可轉換工具類別，而該等第三方須並非其聯繫人(因證券及期貨條例附表一內「聯繫人」定義的(b)、(c)及／或(k)段(倘為(k)段情況，則證券及期貨條例附表一內「相關法團」定義(a)段涵蓋的相關法團除外)所述而為相關關連人士的聯繫人的任何人士或實體除外)；惟(A)有關新基金單位及／或該可轉換工具類別必須按不低於配售價的價格發行，然而有關發行價可就配售開支予以調整，及(B)發行予該關連人士的新基金單位及／或該類別可轉換工具的數目不得超過其所配售的基金單位及／或該類別可轉換工具的數目；及
- (ix) 在關連人士擔任開元產業信託所發行新基金單位及／或可轉換工具的包銷商或分包銷商的若干情況；

惟根據上述(iii)至(v)所述各情況外，有關發行不得增加開元產業信託的市值逾50%及根據上述(vi)所述情況，有關發行乃根據且符合證監會授出的任何豁免條件進行，或房地產投資信託基金守則另行許可；或除非在無有關事先批准情況下有關發行未被房地產投資信託基金守則禁止或獲證監會不時授出的房地產投資信託基金守則的業務的任何豁免或免除或嚴格遵守所另行許可。

於上市日期後，只要基金單位獲准許在香港聯交所買賣，產業信託管理人就可在信託契約的條文及房地產投資信託基金守則的規限下，代表開元產業信託於任何營業日(定義見信託契約)，按(i)相等於市價；或(ii)其酌情決定較市價折讓不超過20%(或證監會於適用情況下不時規定的其他百分比(如有))或較市價溢價(任何金額)；或(iii)(如按下文所述獲得普通決議案批准)按該普通決議案授權的定價基準釐定的每個基金單位發行價，發行或同意發行基金單位(不論直接或根據開元產業信託發行的任何可轉換工具)。就任何可轉換工具而

---

## 信託契約

---

言，發行價指每個基金單位的最初價格，據此，基金單位將根據可轉換工具項下任何換股、交換或認購或類似權利而發行(作出可能適用的任何調整前)〔初步發行價〕。按較市價折讓超過市價20%(或證監會不時規定的其他百分比)的發行價或初步發行價(視情況而定)發行或(有條件或無條件)同意發行新基金單位，須取得基金單位持有人於產業信託管理人根據信託契約的條文召開的大會上以普通決議案給予的特定事先批准。該批准可附帶基金單位持有人可能批准的條件，包括但不限於列明定價基準，或授權產業信託管理人按普通決議案授權的條款釐定定價基準。本段所述有關發行價的限制並不適用於(a)按比例進行的任何供股、任何資本化發行或紅股發行，惟該發行不得使開元產業信託市值增加逾50%(或證監會允許的其他百分比)；或(b)倘該發行根據證監會授予的任何豁免並遵守其項下條件進行，或以其他形式獲房地產投資信託基金守則允許，根據信託契約單位基位向產業信託管理人發行基金單位代為支付費用；或(c)產業信託管理人能夠向證監會證明開元產業信託的財務狀況處於嚴峻狀況，而唯一挽救的方式為採取緊急方法，涉及按較市價折讓超過20%(或證監會不時規定的其他百分比)發行基金單位或存在證監會根據適用情況允許的其他特別情況，發行基金單位以籌集現金，在該等情況下，發行價由產業信託管理人酌情釐定。就該等目的而言，「市價」指由產業信託管理人釐訂的價格，為以下列各項的較高者：

- (a) 於有關協議或(i)建議發行基金單位；或(ii)任何可轉換工具的建議發行的其他文據之日期，基金單位於香港聯交所的收市價；及
- (b) 於緊接下列較早日期前十個交易日在香港聯交所買賣的所有基金單位的每個基金單位的成交量加權平均收市價：
  - (i) 公佈(A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具的建議發行的日期；
  - (ii) 有關協議或(A)建議發行基金單位；或(B)任何可轉換工具的建議發行的其他文據之日期；及
  - (iii) 釐定發行價之日期。

### 購回及贖回基金單位

基金單位持有人無權要求購回或贖回其基金單位。

除非證監會不時發出的有關守則及指引(包括但不限於公司股份購回守則及日期為二零零八年一月三十一日的致證監會認可房地產基金管理公司的通函「證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」)准許購回或贖回任何基金單位，否則產業信託管理人不得購回或贖回任何基金單位。產業信託管理人購回或贖回任何基金單位必須根據該等守則及指引進行。

### 最低公眾持有量規定

於上市日期後，只要基金單位在香港聯交所上市，產業信託管理人就須盡其全力，確保最低25%(或證監會不時訂明的其他有關百分比)已發行基金單位由公眾持有。倘產業信託管理人發現該百分比下降至低於25%(或證監會不時訂明的其他有關百分比)已發行基金單位，產業信託管理人即須盡其全力，使公眾所持有的已發行基金單位恢復至最低25%(或證監會不時訂明的其他有關百分比)。產業信託管理人須採納恰當的內部程序，監察公眾持有量，倘有關已發行基金單位百分比下降至低於25%(或證監會不時訂明的其他有關百分比)，產業信託管理人須即時知會受託人、證監會及香港聯交所(倘如此規定)，並刊發相關公告。

### 基金單位持有人的權利及責任

基金單位持有人的主要權利包括：

- (1) 收取所持基金單位應佔的收入及其他分派；
- (2) 接收開元產業信託的經審計財務報表及年報；及
- (3) 參與開元產業信託終止時的資產分派，根據信託契約的條文，按基金單位持有人於開元產業信託終止日期在開元產業信託所佔權益的比例，收取出售或變現開元產業信託資產所產生的所有現金所得款項淨額減任何負債的應佔部分。

基金單位並無賦予任何基金單位持有人或人士權利，根據或透過其取得任何存託財產的權益或份額，但基金單位持有人有權使開元產業信託根據信託契約受到監管。

---

## 信託契約

---

如基金單位持有人向產業信託管理人或受託人發出任何指示會導致受託人或產業信託管理人作出或遺漏作出任何事情而可能導致以下所述情況，則不可向其作出有關指示（不論是於根據信託契約召開的基金單位持有人大會上或其他情況下）：

- (a) 開元產業信託不再遵守房地產投資信託基金守則或上市規則或信託契約；或
- (b) 行使信託契約明文賦予受託人或產業信託管理人的任何酌情權，或決定根據信託契約任何須經受託人或產業信託管理人或兩者同時同意的事宜；惟本段不限制基金單位持有人要求開元產業信託根據信託契約恰當地經營或受託人或要求產業信託管理人遵守信託契約項下各自的責任的權利。

基金單位持有人在全數支付認購或收購基金單位的代價後，無須對產業信託管理人或受託人負責，以向開元產業信託支付任何其他款項，且不得對該基金單位持有人施加任何有關其基金單位的其他責任。

### 投資限制

根據房地產投資信託基金守則的限制及規定，產業信託管理人須確保以下各項投資限制得到遵守：

- (a) 除按信託契約規定外，開元產業信託不得作出任何會導致違反房地產投資信託基金守則、上市規則適用投資限制（如有）、適用法律及法規以及信託契約的投資；
- (b) 開元產業信託僅可投資於信託契約規定的獲授權投資或房地產信託基金守則所允許的其他投資；
- (c) 開元產業信託不得投資任何空置土地或從事或參與任何物業發展活動（為免生疑問，不包括翻新、調整及裝修）；
- (d) 未經受託人事先書面同意，開元產業信託不得借出、承擔、擔保、批署或以其他方式直接或或然承擔或涉及任何人士的任何責任或債項，而任何部分存託財產亦不得用於抵押任何人士的債項或任何責任、負債或債項；
- (e) 開元產業信託不得收購涉及承擔任何無限責任的任何投資；及

---

## 信託契約

---

- (f) 開元產業信託須至少持有每項投資(屬一處特定房地產性質或持有一處特定房地產權益的特別目的投資工具的股份)兩年，除非產業信託管理人明確向基金單位持有人告知在該期間屆滿前出售的理由，且基金單位持有人根據信託契約正式召開及舉行的會議以特別決議案批准有關出售。

產業信託管理人須確保各特別目的投資工具遵守信託契約所載的規定。

### 投資估值

產業信託管理人須確保，總估值師根據該等總估值師認為適合的市場慣例真誠地按照信託契約履行一切估值，並須遵守信託契約的條款及房地產投資信託基金守則的條文。估值方法須依循香港測量師學會不時刊發的「物業估值準則」或國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則、房地產投資信託基金守則或任何資產估值適用的慣例守則。一經採納估值準則後，該等估值準則須一致地應用於開元產業信託所有物業的估值。

產業信託管理人須根據總估值師對房地產的估值(定義見信託契約)、現金價值(定義見信託契約)、組成開元產業信託資產及其他存託財產減負債的現金等值項目(定義見信託契約)的價值，釐定存託財產的資產淨值。

受託人須盡量合理謹慎地確保，當總估值師出具有關期間開元產業信託的年度估值報告時，產業信託管理人根據信託契約計算存託財產資產淨值及每個基金單位的存託財產資產淨值(即存託財產資產淨值除以當時已發行基金單位數目)，並確保存託財產資產淨值及每個基金單位的存託財產資產淨值載入開元產業信託的年報內。

---

## 信託契約

---

### 信託契約的更改

受託人及產業信託管理人有權根據任何補充契約並須經證監會事先批准下按其認為適當的方式及程度修訂、修改、更改、改動或增補信託契約的條文，惟：

- (a) 除非受託人以書面證明其認為有關修訂、修改、更改、改動或增補：
  - (i) 不會對基金單位持有人的權益造成重大損害(如有規定)，不會解除受託人或產業信託管理人根據信託契約在任何重大方面對基金單位持有人負有的任何責任，及不會增加應以存託財產支付的成本及費用(與補充契約有關的成本、收費、費用及開支除外)；
  - (ii) 對於遵守適用財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)而言屬必需，包括但不限於證券及期貨條例的規定、房地產投資信託基金守則、上市規則及開元產業信託可能上市的任何其他相關指定證券交易所任何其他適用規則；或
  - (iii) 乃修正明顯錯誤的必要修訂，

否則不得在未經根據信託契約的條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會上以特別決議案通過的情況下作出有關修訂、修改、更改、改動或增補；及

- (b) 該等修訂、修改、更改、改動或增補不得強制規定任何基金單位持有人須就其基金單位支付任何額外款項或就此承擔任何責任。

### 基金單位持有人大會

除於任何年度召開的任何其他會議外，產業信託管理人每曆年須最少召開一次基金單位持有人週年大會，並須在通告中指明所召開的會議為週年大會。產業信託管理人指定召開週年大會的時間及地點，並須以不少於20個完整營業日書面通告(不包括通告送達或視作送達之日及通告發出當日以及星期六、星期日及香港公眾假期)告知基金單位持有人。

---

## 信託契約

---

在信託契約的條文規限下，在受託人或產業信託管理人(視情況而定)認為適當時，受託人或產業信託管理人分別可隨時在香港任何地點召開基金單位持有人大會(及產業信託管理人須按合共持有不少於10%當時已發行在外的基金單位的兩名或以上基金單位持有人的書面要求召開會議)，並在會上提呈決議案以供審議。就基金單位持有人週年大會以外的任何基金單位持有人大會而言，須向基金單位持有人發出不少於14日的通知(如於相關大會提呈審議特別決議案，則不少於21日)(在各情況下，不包括送達或視作送達通知當日，亦不包括發出通知當日以及星期六、星期日及香港的公眾假期)。

在任何基金單位持有人大會上，產業信託管理人或產業信託管理人提名的人士(如出席)將擔任大會主席。

在不損害上文所述通知規定的前提下，將予舉行的每次會議須按信託契約所述方式向基金單位持有人發出至少14日的通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日及星期六、星期日及香港公眾假期)，惟就提呈特別決議案以供在該會議上考慮的基金單位持有人大會則須發出至少21日的通告(不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告之日及星期六、星期日及香港公眾假期)。每項通告須列明會議的地點、日期及時間及將提呈的任何決議案的條款。通知須以郵遞方式寄予受託人，惟倘會議由受託人召開，則須以郵遞方式向產業信託管理人寄發該通告。意外遺漏向任何基金單位持有人發出通告或任何基金單位持有人未能收到通告不會使任何會議的程序失效。

除通過特別決議案外，處理任何事務的基金單位持有人大會的法定人數須為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於10%當時已發行在外基金單位的基金單位持有人。就通過特別決議案而言，法定人數為兩名或以上親身或以委任代表出席且登記為合共持有不少於25%當時已發行在外基金單位的基金單位持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何會議上不得處理任何事務。為免生疑問，在信託契約條文的規限下可以分拆受委代表的方式行事。儘管有上文所述規定，於上市日期前任何時間，倘開元產業信託僅有一名基金單位持有人，該唯一基金單位持有人親身或委派代表出席會議，即達開元產業信託會議的法定人數；倘開元產業信託於基金單位持有人大會採納任何決定，且於開元產業信託基金單位持有人大會同意後即具效力，則該唯一基金單位持有人採納任何有關決定時，須於採納該決定後七日內向產業信託管理人提交該決定的書面記錄。該書面記錄為該唯一基金單位持有人採納該決定的充分憑據。



---

## 信託契約

---

在信託契約相關條文規限下，就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(由產業信託管理人(如有關的基金單位持有人並非產業信託管理人的關連人士)或(如適用)由受託人(如有關的基金單位持有人為產業信託管理人的關連人士)全權酌情釐定)的事務(包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量可能增加超過其原有所佔的比例)而言，該等基金單位持有人將被禁止於該會議上就其基金單位行使投票權，亦不得被計入該會議的法定人數。

不論信託契約任何其他條文有何規定，倘根據信託契約相關條文罷免或委任作為或候任(視情況而定)開元產業信託管理人的任何人士，所有基金單位持有人(只要仍是基金單位持有人)(包括即將離任產業信託管理人、建議新任開元產業信託管理人及彼等各自的聯繫人)均有權在通過該決議案的大會上投票，並計入法定人數內。

於任何會議上，在會議上提呈的決議案須以投票表決，而投票的結果須被視為該會議的決議案。於進行投票時，每名親身、由法團代表或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則有抵觸的投票將不被計算。於進行投票時，可親身或由受委代表作出投票。受委代表委任表格的格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權的授權人書面簽署，或倘委任人為法團，則以法團印鑑或正式授權的高級職員或代表簽署。

如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管組織)以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人大會。獲授權的人士於該會議上有權代表法團行使權力，猶如其為個人基金單位持有人。

香港結算代理人(或其任何繼任人)可委任超過一名受委代表或公司代表出席基金單位持有人大會及於會上投票，猶如該等代表為個人基金單位持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何權屬文件或經認證的授權書。基金單位持有人如為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，可授權其認為適合的人士於任何基金單位持有人大會或任何類別基金單位持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權予超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格中列明每名該等人士所獲授權的基金單位數目及類別。

### 須以特別決議案及普通決議案批准的事宜

根據信託契約，如決定涉及須獲得基金單位持有人事先以特別決議案批准的若干事宜，將召開基金單位持有人大會通過特別決議案。該等事宜包括但不限於：(a)產業信託管

---

## 信託契約

---

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、選擇權或權利的任何公司的股份；(c)任何基本費用的費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率或浮動費用的任何結構變動；(e)任何收購費用上調至高於獲准限額或收購費用的任何結構變動；(f)任何撤資變現費用上調至高於獲准限額或撤資變現費用的任何結構變動；(g)任何受託人酬金的費率上調至高於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(i)罷免開元產業信託的核數師及委任另一名核數師或(ii)罷免受託人。

基金單位持有人就上述以外的事宜以決議案作出的任何決定，須以普通決議案形式進行，除非根據房地產投資信託基金守則的規定須以特別決議案形式進行。須以普通決議案通過的該等事宜，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已發行基金單位的其他百分比)；(d)除根據首次公開發售外，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，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撤資變現費用作出選擇。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(或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總估值師。

### 受託人的權力、職責及責任

根據信託契約，受託人的權力及職責包括但不限於：

- (1) 實行產業信託管理人的投資指示，惟倘有關指示與本發售通函、信託契約或開元產業信託其他組織文件、房地產投資信託基金守則或適用法律有所衝突，則另當別論；
- (2) 確保存託財產根據信託契約及開元產業信託以受託人為其中一方的任何其他相關組織文件條文為基金單位持有人利益適當地予以區分及持有；

---

## 信託契約

---

- (3) 監督產業信託管理人的活動是否符合信託契約、開元產業信託其他相關組織文件及適用於開元產業信託的監管規定；及
- (4) 確保產業信託管理人進行的所有投資活動與開元產業信託的投資目標及政策以及開元產業信託的組織文件相符，且符合基金單位持有人的利益。

倘受託人須根據信託契約按產業信託管理人指示行事，受託人須優先對開元產業信託的受信責任負責。受託人於履行其職能及職責，以及於保障基金單位持有人的權利及權益時須盡最大努力及警惕。

當產業信託管理人按照其絕對酌情權認為借貸或集資對開元產業信託而言屬必要或可取時，產業信託管理人可按照信託契約及房地產投資信託基金守則的相關條文以書面指示受託人，由受託人代表開元產業信託直接或透過特別目的投資工具(按產業信託管理人認為合適的條款及條件及尤其是透過質押或抵押全部或任何投資或以其他方式授出存託財產的任何抵押權益或轉讓開元產業信託或特別目的投資工具根據其已訂立協議可能擁有的任何權利及權益)將所有或任何投資押記或抵押。受託人須落實有關要求(包括在產業信託管理人要求時代表開元產業信託從存託財產中作出擔保)。

倘於進行新借貸或集資後，其金額連同受託人根據信託契約相關條文應產業信託管理人要求作出或受託人根據信託契約相關條文應產業信託管理人指示或同意作出而仍未償還的一切其他集資或借貸總額(在各情況下，不論直接或透過特別目的投資工具間接地)，合共超過緊接進行有關借貸前開元產業信託的最新公佈經審計賬目所載存託財產的總資產值(經作出下述調整：(i)扣除產業信託管理人於有關經審計賬目中建議的任何分派金額及產業信託管理人自有關賬目公佈以來宣派的任何分派；及(ii)如適用，開元產業信託的資產的最新公佈估值(倘有關估值乃於公佈有關賬目後公佈)的45%(或房地產投資信託基金守則可能准許或有關機構可能特別准許的其他較高或較低百分比)，則產業信託管理人不得根據信託契約相關條文要求進行有關借貸或集資，受託人亦不得根據信託契約相關條文應產業信託管理人指示或同意進行借貸或集資。所有借款均按公平原則進行，其條款應與規模及性質類似的交易的條款相若。

### 受託人的償付權利

受託人有權就其根據信託契約履行職責或行使權力時可能妥為承擔或產生的一切負債或任何其他開支，或在其他情況下因信託契約或開元產業信託的其他組織文件，於受託人及產業信託管理人就任何個別情況可能釐定的時間及期間內，動用開元產業信託的資產或自開元產業信託中獲償付款項。

### 受託人的法律責任限制

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方的開元產業信託其他組織文件，或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託的情況下，受託人毋須承擔其根據信託契約可能承擔的責任以外的任何責任，亦毋須就產業信託管理人、香港基金單位登記處（倘受託人並非基金單位登記處）、任何總估值師、根據產業信託管理人的指令或指示委任的任何代理人或受委人、任何特別目的投資工具或前述各方任何董事的任何行為或遺漏承擔任何責任。

在並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方的開元產業信託其他組織文件，或受託人違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例或違反信託的情況下，受託人毋須(a)因根據信託契約善意作出的任何錯誤判斷或作出或蒙受或並無作出的任何事項或事宜招致任何責任，或(b)在不限於上述情況下，就因行使或不行使其權力而可能產生的任何損失、費用、損害或造成的不便，以任何方式向開元產業信託、基金單位持有人、產業信託管理人或任何人士承擔責任。

在受託人並無欺騙、疏忽、蓄意失責、違反信託契約或受託人為其中一方的開元產業信託的其他組織文件、違反信託、違反房地產投資信託基金守則或違反其他適用法例及規例的情況下，受託人招致的任何負債及提供的任何彌償保證僅限於受託人享有追索權的開元產業信託資產。

### 受託人於存託財產中的彌償保證權利

根據信託契約的條文，且在不影響受託人在法律上獲授予的任何彌償保證權利下，受託人及受託人的任何董事、僱員、下屬、代理人或代表可就彼等作為受託人(包括作為任何特別目的投資工具的股東或最終股東)及作為受託人的董事、僱員、下屬、代理人或代表而可能面對的任何訴訟、成本、索償、損失、開支或要求自存託財產或其任何部分中獲得彌償，及就彌償的目的而言有權對存託財產或其任何部分行使追索權，惟倘該訴訟、成本、

---

## 信託契約

---

索償、損失、開支或要求乃因受託人或受託人的任何董事、僱員、下屬或並非由產業信託管理人酌情委任的受託人的任何代理人或代表(根據信託契約,受託人須對此負責)存在欺詐、疏忽、蓄意失責行為或違反信託契約或違反信託或違反開元產業信託以受託人為其中一方的組織文件,或違反房地產投資信託基金守則或其他適用法例及規例而產生則另作別論。

### 受託人的退任及撤換

在下列情況下,受託人可退任或被撤換:

- (a) 除非已委任新任受託人(於開元產業信託獲證監會認可期間,須經證監會事先書面同意),否則受託人不可自願退任。受託人的退任應與新受託人就任開元產業信託的受託人之時同時生效。
- (b) 在下列任何事件發生時,產業信託管理人可以事先向受託人發出書面通知,撤換受託人:
  - (i) 倘受託人清盤(為按產業信託管理人事先書面批准的條款進行重組或合併而自願清盤者則除外)或倘其任何資產獲指派接管人或就受託人指派司法管理人(或任何相類程序出現或就受託人指派任何相類人員);
  - (ii) 倘受託人停止經營業務;及
  - (iii) 倘基金單位持有人於根據信託契約的條文召開的基金單位持有人大會上以特別決議案正式通過,並且已向受託人及產業信託管理人發出最少21日的通知述明有關的決定。

### 受託人費用

開元產業信託將於各財政年度向受託人支付一次性受理費180,000港元,該年度費用的金額根據下文所載的限額而釐定:

---

#### 存託財產的價值

---

#### 存託財產的價值的費率

- |                       |          |                     |
|-----------------------|----------|---------------------|
| (a) 倘存託財產的價值低於人民幣40億元 | 每年0.025% | (可不時增加至0.06%的最高百分比) |
|-----------------------|----------|---------------------|

## 信託契約

存託財產的價值	存託財產的價值的費率	
(b) 倘存託財產的價值相等於或高於人民幣40億元但低於人民幣80億元	每年0.02%	(可不時增加至0.06%的最高百分比)
(c) 倘存託財產的價值相等於或高於人民幣80億元但低於人民幣120億元	每年0.0175%	(可不時增加至0.06%的最高百分比)
(d) 倘存託財產的價值相等於或高於人民幣120億元但低於人民幣160億元	每年0.016%	(可不時增加至0.06%的最高百分比)
(e) 倘存託財產的價值相等於高於人民幣160億元	每年0.015%	(可不時增加至0.06%的最高百分比)

上述持續費用須受下列各項所規限：(1)最低金額為每月人民幣56,000元；及(2)下文所述的調整。該持續費用僅應由開元產業信託收購初步酒店物業當日起支付予受託人。

倘任何(a)、(b)、(c)、(d)或(e)適用的百分比比率有任何增加，則其他百分比比率亦可能會增加。倘存託財產的價值超過(a)、(b)、(c)、(d)或(e)所述的其中一項限額，則下一水平的費率須適用於存託財產的全部價值，並不只適用於超出該限額的金額。

就間斷期應付受託人的薪酬須按時間基準按比例釐定。

受託人須向產業信託管理人及基金單位持有人就受託人直至及包括受託人建議不時與產業信託管理人協定收取存託財產的價值每年0.06%的許可上限的酬金比率的任何增幅發出至少一個月的書面通知。任何該等增加必須由產業信託管理人批准。所規定的持續費用的最高比率的任何增加，或受託人酬金架構的任何變動須待於根據信託契約的條文正式召開及舉行的基金單位持有人大會上特別決議案獲通過後，方可作實。

---

## 信託契約

---

上文所述受託人的持續費用應於每半年或每季期末時(每六個曆月或各曆季結束後30日內)從存託財產撥付，並將經參考由產業信託管理人編製開元產業信託於有關六個月或有關季度的未經審計季度管理賬目後計算，並須於公佈開元產業信託於有關財政年度的經審計賬目後作以下調整：

$$\text{調整} = (\text{RPF}\% \times \text{DP}) - \text{SQF}$$

其中：

RPF = 就計算上述持續費用而釐定的有關百分比數字；

DP = 開元產業信託於有關財政年度的經審計賬目公佈的存託財產的價值；及

SQF = 受託人就有關財政年度收取的半年或季度持續費用的總和。

倘上述調整為正數，開元產業信託須於公佈開元產業信託經審計賬目後30日內向受託人支付差額。倘調整為負數，受託人須於公佈開元產業信託於有關財政年度的經審計賬目後30日內向開元產業信託支付差額。為免生疑，上述調整不得影響最低費用每月人民幣56,000元。

倘受託人認為有利或必要，或應產業信託管理人要求而履行屬於特殊性質之職責，或受託人於開元產業信託一般日常業務經營過程中一般職責範圍以外(包括於全球發售後開元產業信託按信託契約的規定收購或撤銷或出售任何認可投資)之職責，受託人有權按時間成本基準按與產業信託管理人不時協定之費率從存託財產中收取及獲支付有關費用及開支(「受託人額外費用」)，惟除非基金單位持有人以普通決議案方式另行批准，否則：

- (i) 受託人就將由開元產業信託訂立之每項交易可能收取之受託人額外費用總金額不得超過(a)收購價(就開元產業信託直接或間接收購任何房地產而言)之0.05%；或(b)銷售價(就銷售或出售由開元產業信託直接或間接持有之房地產而言)之0.05%；及
- (ii) 受託人於各財政年度就與上文(i)項所述任何收購或銷售或出售房地產無關而可能收取之受託人額外費用總金額不得超過相等於受託人於該財政年度有權收取之持續費用之30%。

---

## 信託契約

---

倘估計之受託人額外費用低於上文(i)或(ii)項所載之最高百分比而受託人與產業信託管理人未能就受託人之額外費用費率達成協議，則費率將由受託人選定及產業信託管理人批准之獨立投資銀行(作為專家)釐定。涉及該投資銀行費用之開支將以存託財產支付。該投資銀行之釐定將為最終決定並對產業信託管理人、受託人及開元產業信託具約束力。

應付予受託人的酬金金額須為並未扣除由香港有關機關就此施加的任何適用銷售稅、政府徵收費用、稅款及徵費。

受託人費用須悉數支付而不受任何限制或條件所規限，不得抵銷或反索償，且不得因或基於任何稅項(當地或其他地方)作出任何扣減或預扣。倘根據信託契約到期應付的受託人費用款項須就任何主管政府機關施加的任何現時或未來稅項、稅款、費用、負債或其他收費作出任何扣減或預扣，則額外金額須於有需要時支付或償付予受託人，致使受託人實際收取的金額相等於根據信託契約應付或應償付受託人的悉數金額。

### 開元產業信託的終止

倘因任何理由，開元產業信託於為期超逾60個曆日或受託人認為適當的較長期間並無管理人，則開元產業信託將會終止。否則，開元產業信託將一直營運，直至按信託契約所訂明於開元產業信託開始日期起計滿80年的該日期減一日為止屆滿，或直至其根據下文所述或下文「重大協議－信託契約－開元產業信託的合併」分節所載的方式被終止或合併為止。

除非其按法院命令清盤或根據執行法律被終止，根據信託契約的條文，開元產業信託需於產業信託管理人根據信託契約的條文召開的大會上獲基金單位持有人的特別事先批准，以特別決議案予以終止。

倘產業信託管理人提出終止開元產業信託的建議，而產業信託管理人及其關連人士於基金單位持有權益且彼等從在開元產業信託的終止中獲得的利益有別於所有其他基金單位持有人(純粹由受託人釐定)，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、不真誠、蓄意失責或疏忽、受託人違反受託人為其中一方的開元產業信託的任何組織文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律及法規或違反信託，受託人毋須對產業信託管理人建議並以特別決議案的方式批准的有關終止產生的任何後果承擔責任。產業信託管理人須在合理可行情況下，盡快向基金單位持有人刊發終止開元產業信託的公佈。



---

## 信託契約

---

產業信託管理人須於公佈終止開元產業信託後21日內(在證監會允許或規定的其他期間)，向基金單位持有人送呈一份通函，當中須載有以下資料：

- (a) 終止開元產業信託的理據；
- (b) 終止的生效日期；
- (c) 處理存託財產的方式；
- (d) 分派終止的所得款項的程序及時間安排；
- (e) 總估值師編製的開元產業信託估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人的其他選擇(包括(如適用)轉往另一個基金單位信託計劃，不另收費的權利)；
- (g) 終止的估計成本及預期須承擔該等成本的人士；及
- (h) 產業信託管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

待基金單位持有人批准開元產業信託終止後，概不會進一步創設、發行、註銷或出售基金單位。上述公佈發出後，如未得受託人批准，概不會登記基金單位的轉讓，且概不會對持有人名冊作出其他變動。開元產業信託終止後，開元產業信託概不會作進一步投資，而受託人、產業信託管理人及總估值師的責任持續，直至開元產業信託資產清算及終止完成為止。

於批准終止開元產業信託的建議後，受託人須監督產業信託管理人變現投資(產業信託管理人須於切實可行的情況下盡快進行)，並盡其合理的努力確保產業信託管理人從存託財產中償還以開元產業信託的名義或為開元產業信託而借貸的未償還借貸(連同未支付的任何相關利息)，以及確保開元產業信託的責任及負債已妥為解除。

所有投資必須透過公開拍賣或任何公開招標方式或證監會可能准許的其他方式出售。出售必須按公平原則進行並符合基金單位持有人的最佳利益。出售價格必須為公開拍賣或公開招標或以證監會准許的其他方式所取得的最高價格。在上文所述的規限下，除證監會有所訂明外，產業信託管理人有絕對酌情權按產業信託管理人認為適宜的方式於開元產業信託終止後某一期間內進行及完成出售及還款，惟該期間不得超出二十四個月，如該期間超出十二個月，則須在符合基金單位持有人的利益的情況下發生，並須以公佈方式知會基

---

## 信託契約

---

金單位持有人。在信託契約的條文規限下，出售或變現該等投資所得的任何現金款項的淨額，須(在受託人認為適當的該時間)按基金單位持有人於終止開元產業信託的日期分別持有或被視為持有的基金單位數目的比例向基金單位持有人作出分派，惟倘開元產業信託清盤時間由開元產業信託終止日期起逾六個月，應於每六個月期間結束時(若該期間並無進行任何銷售則除外)在出售或變現該等投資所得的任何現金款項的淨額中撥出暫定分配。

於完成清算開元產業信託的資產後，須準備以下各項：

- (a) 產業信託管理人對開元產業信託的表現的審閱及意見，以及有關如何處置投資及交易價格以及出售的主要條款的解釋；
- (b) 受託人報告，述明產業信託管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約的條文管理及清算開元產業信託的資產；
- (c) 開元產業信託的財務報表，產業信託管理人須於完成清算開元產業信託的資產後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及
- (d) 核數師報告。

於處置存託財產的資產，以及分派出售或變現開元產業信託的資產的現金款項淨額(如有)後，開元產業信託將予終止。

### 開元產業信託的合併

開元產業信託如進行合併，須以特別決議案授出特定事先批准。倘開元產業信託進行任何形式的合併、收購、兼併或重組，則亦須遵守收購守則，而受託人及／或產業信託管理人應在可行情況下盡快向證監會諮詢可進行有關活動的方式，以公平和公正對待所有基金單位持有人。

倘合併開元產業信託的建議由產業信託管理人提出，而產業信託管理人及其於基金單位中擁有權益的關連人士，如於合併開元產業信託中獲得的利益(由受託人全權釐定)乃有別於所有其他基金單位持有人，則彼等須放棄投票。倘合併後受託人將予退任，則藉以進行存託財產與開元產業信託負債合併的契據必須載有令受託人信納的彌償保證條款。如合併的建議由產業信託管理人提出並經特別決議案批准，受託人毋須再對開元產業信託於合併時仍有效的責任及負債負責，惟以隨後自合併實體解除及不在合併實體下的責任及負債

---

## 信託契約

---

為限，而受託人亦毋須就開元產業信託的合併產生的後果承擔任何其他責任（因受託人的欺詐、蓄意失責、不真誠或疏忽、違反受託人為其中一方的開元產業信託的任何組織文件、違反房地產投資信託基金守則或其他適用法律及法規或違反信託而引致的責任除外）。

產業信託管理人須在合理可行情況下盡快以公佈的方式，知會基金單位持有人有關合併開元產業信託的意向。產業信託管理人須於上述公佈刊發後21日內（在房地產投資信託基金守則允許或證監會規定的其他期間），向基金單位持有人送呈一份通函，當中須載有以下資料：

- (a) 合併開元產業信託的理據；
- (b) 合併的生效日期；
- (c) 處理存託財產的方式；
- (d) 因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間安排；
- (e) 總估值師編製的開元產業信託估值報告，有關報告的日期不得早於通函日期前三個月；
- (f) 基金單位持有人的其他選擇（包括（如適用）轉往另一個基金單位信託計劃，不另收費的權利）；
- (g) 合併的估計成本及須承擔該等成本的人士；及
- (h) 產業信託管理人決定應知會基金單位持有人的其他重要資料。

根據信託契約條文進行的任何合併，僅可於經繼任實體承擔履行清償開元產業信託於合併時留存的所有債務及負債的責任後方可生效。

於完成合併開元產業信託後，須準備以下各項：

- (i) 產業信託管理人對開元產業信託的表現的審閱及意見，以及有關合併計劃如何將投資入賬的解釋；
- (ii) 受託人報告，述明產業信託管理人已根據房地產投資信託基金守則及信託契約的條文管理及合併開元產業信託；

---

## 信託契約

---

- (iii) 開元產業信託的財務報表，產業信託管理人須於完成合併後三個月內寄發給基金單位持有人，並提交證監會存檔；及
- (iv) 核數師報告。

### 證券及期貨條例第XV部視作適用

上市日期後，證券及期貨條例第XV部的規定(第328條及第351條除外)以及證監會不時頒佈的證券及期貨條例第XV部所有指引及詮釋(可作必要的變通)對產業信託管理人及產業信託管理人的董事及最高行政人員、產業信託管理人及每名基金單位持有人及透過或以其名義取得權益的所有人士(包括但不限於每名參與者)均具效力及約束力，猶如：

- (a) 就證券及期貨條例第XV部而言，開元產業信託為一間「上市法團」；
- (b) 凡證券及期貨條例第XV部所指該上市法團的「相關股本」，均指：(i)不時已發行在外的基金單位；及(ii)產業信託管理人不時同意(不論有條件或無條件)發行的基金單位；
- (c) 一個基金單位為該上市法團相關股本所包含的一股股份，而一名基金單位持有人為該上市法團相關股本內一股股份的持有人；
- (d) 擁有基金單位權益的人士，在該上市法團相關股本的股份中擁有權益；
- (e) 產業信託管理人本身為該上市法團的董事；
- (f) 產業信託管理人的董事及最高行政人員分別為該上市法團的董事及最高行政人員；
- (g) 就須申報權益而言，「百分率水平」指以下述方式表達的百分率數字：有關人士在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)擁有權益的基金單位總數，在有關時間經產業信託管理人公佈的全部已發行基金單位中所佔的百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近的整數；
- (h) 就淡倉而言，「百分率水平」指以下述方式表達的百分率數字：在緊接有關時間之前或之後(視乎情況而定)由有關人士持有淡倉的基金單位總數，在有關時間經產業信託管理人公佈的全部已發行基金單位中所佔的百分率；如該數字並非整數，則調低至最接近的整數；及

---

## 信託契約

---

- (i) 此外，在不損及基於證券及期貨條例第XV部視作適用而須向香港聯交所作出之任何通知的情況下，相關人士須向產業信託管理人作出信託契約的相關條文規定須向上市法團作出的有關基金單位權益的任何通知，而產業信託管理人須在收到通知後隨即將副本寄予受託人。

凡提述：

- (a) 一名人士的基金單位權益，須按證券及期貨條例第322條下對股份權益的相同方式解釋；
- (b) 一名人士的基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第322條下對股份的淡倉的相同方式解釋；
- (c) 產業信託管理人或產業信託管理人的董事或最高行政人員（視乎情況而定）的基金單位權益，須按證券及期貨條例第346條下對股份權益的相同方式解釋；
- (d) 產業信託管理人或產業信託管理人的董事或最高行政人員（視乎情況而定）的基金單位淡倉，須按證券及期貨條例第308及第346條下對股份的淡倉的相同方式解釋；
- (e) 產業信託管理人不應純粹基於受託人身為開元產業信託受託人於產業信託管理人中持有權益，因而理解為證券及期貨條例第316條的受託人的受控法團。

在上文所述規限下：

- (a) 證券及期貨條例第XV部第2分部至第4分部條文（第328條除外）適用於以下人士：  
(i) 於基金單位持有權益的人士，或收購基金單位權益的人士或不再於基金單位持有權益的人士；或(ii) 持有基金單位淡倉的人士，或將於基金單位持有或不再持有淡倉的人士。因此，在證券及期貨條例第313條所述情況下，倘出現證券及期貨條例第310條所述的相關事件，該人士須負上披露責任；及
- (b) 證券及期貨條例第XV部第7分部至第9分部條文（第351條除外）適用於產業信託管理人本身及以下每名人士：  
(i) 於基金單位持有權益的產業信託管理人董事及最高行政人員，或收購基金單位權益的產業信託管理人董事及最高行政人員或不再於基金單位持有權益的產業信託管理人董事及最高行政人員；或(ii) 持有基金單位淡倉的產業信託管理人董事及最高行政人員，或將於基金單位持有或不再持有淡倉的產業信託管理人董事及最高行政人員。因此，在證券及期貨條例第341條所述情況下，倘出現該條所述的相關事件，產業信託管理人及產業信託管理人的董事或最高行政人員（視乎情況而定）須負上信託契約項下披露責任。

---

## 信託契約

---

倘因信託契約相關條文，證券及期貨條例第310條或第341條所述相關事件發生而產生披露責任，則有關人士須根據證券及期貨條例第XV部相關條文向產業信託管理人及香港聯交所發出通知。產業信託管理人須於接獲通知後隨即向受託人發送該通知的副本。

倘根據信託契約的有關條文須承擔披露責任的人士未有根據信託契約的有關條文作出通知（不論該名人士是否基金單位持有人），該人士擁有（或被視作擁有）權益的基金單位（「受影響基金單位」）須受信託契約的有關條文所規限。當擁有受影響基金單位權益的人士是產業信託管理人以外的人士，產業信託管理人可全權酌情決定就任何或全部受影響基金單位採取下列任何或所有行動：

- (a) 宣佈暫時中止任何或全部受影響基金單位附帶的投票權（而在宣佈後，就開元產業信託而言，該等投票權須就各方面而言暫時中止）；
- (b) 暫時中止支付任何或全部受影響基金單位的任何分派（而在暫時中止後，任何該等分派須保留於受託人（作為開元產業信託的受託人）名下的信託賬戶以待動用）；
- (c) 由該人士須作出披露的期限當日起計，就每違規日實施收取每個受影響基金單位最多0.10港元的行政費；及／或
- (d) 暫時中止及／或拒絕登記部分或全部受影響基金單位的任何轉讓，

直至產業信託管理人信納信託契約的相關條文已獲全面遵守為止。

上文所指的行政費須由產業信託管理人保留作其認為合適的用途。倘有關基金單位持有人或任何其他人士並無支付該費用，產業信託管理人可（全權酌情決定）從有關的受影響基金單位的任何分派中預扣及扣除該費用（而在收回該費用前，產業信託管理人可（全權酌情決定）行使上文所載的任何權利）。倘有任何款項存於上文所指的信託賬戶，產業信託管理人可動用該等款項抵銷對有關的受影響基金單位實施收取的任何該等費用。

不論任何基金單位持有人有否違反信託契約的條文，每名基金單位持有人須受產業信託管理人的決定約束，而倘產業信託管理人（全權酌情決定）宣佈任何或全部該等基金單位是（或被視作為）受影響基金單位，每名基金單位持有人的基金單位須受該決定規限。

---

## 信託契約

---

倘該名擁有受影響基金單位權益的人士是產業信託管理人：

- (a) 受託人可就任何或全部受影響基金單位，行使產業信託管理人在上文第(a)至(d)分段下的權力；
- (b) 受託人可行使上述產業信託管理人的權力，為開元產業信託的利益保留行政費，並於費用沒有支付的情況下採取行動；及
- (c) 不論產業信託管理人有否違反信託契約的有關條文，產業信託管理人須受受託人的決定所約束，而倘受託人(全權酌情決定)宣佈任何或全部該等基金單位是(或被視作為)受影響基金單位，產業信託管理人的基金單位須受該決定約束。

根據信託契約，每位基金單位持有人及所有透過或藉着基金單位持有人提出索償的人士明確承認及同意授予產業信託管理人及受託人上述權利及權力，並同意受產業信託管理人或受託人(視情況而定)根據信託契約真誠採取的任何行動所約束。

---

## 買賣協議

---

以下所載僅為買賣協議重大條款的概要。買賣協議於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

### 買賣協議

受託人(作為開元產業信託的受託人)及產業信託管理人已與賣方及開元旅業訂立買賣協議，據此，受託人有條件同意收購SPV (BVI)的全部已發行股份(「SPV BVI股份」)。於收購SPV (BVI)後，開元產業信託將透過物業公司擁有初步酒店物業。除蕭山賓館公司(由浙江開元酒店持有約95.46%及由29名獨立第三方持有約4.54%)外，所有物業公司均為SPV (BVI)的全資附屬公司。

買賣SPV BVI股份的代價將為(x)分別向浩豐國際、偉良國際及凱雷藍天或彼等的代名人發行166,637,000、14,766,000及120,683,000份基金單位(「代價基金單位」)及(y)(i)1,606,748,966港元及145百萬美元，即SPV BVI股份的初步現金代價，及(ii)調整金額(定義見下文)(倘調整金額為正數)的總和。SPV BVI股份的「初步現金代價」根據(i)按最低發售價計算的全球發售所得款項總額減去37,951,034港元(開元產業信託將用此款項作營運資金用途)，及(ii)145百萬美元，即自境外貸款(其詳情披露於本發售通函「重大協議－融資協議－境外貸款」一節)提取的金額的總和計算得出。初步現金代價及任何調整金額將根據其於SPV (BVI)的股權按比例支付予各賣方。除因計算調整金額而作出的任何調整外，將不會對買賣SPV BVI股份的代價作出任何其他調整。

儘管如此，將於應付浩豐國際及偉良國際的現金代價中扣除約86,858,464美元(或等值港元)及約7,696,798美元(或等值港元)，藉以抵銷彼等各自於Spearhead Global認購協議下付款責任。開元產業信託集團使用經扣除金額以支付轉讓浙江開元酒店60.05%股權的代價約94,555,262美元。(經訂約方公平磋商及商業商討後根據星空投資的估值釐定)

於二零一三年三月三十一日，初步酒店物業的估值約為人民幣4,410百萬元。由於估值僅與初步酒店物業的估值有關，故其未計及SPV (BVI)的其他資產及負債以及初步酒店物業的融資及股東架構。因此，於釐定買賣協議的總代價時，產業信託管理人已計及：(i) SPV (BVI)剩餘資產人民幣822,260,000元及SPV (BVI)剩餘負債人民幣1,345,704,000元(不包括有關初步酒店物業公平值收益的遞延稅項負債人民幣786,916,000元)，及(ii)蕭山賓館公司約



---

## 買賣協議

---

4.54%少數股東權益價值(即人民幣24,113,000元)，乃按買賣協議將予收購的初步酒店物業對應價值人民幣3,862,443,000元(「轉讓價值」)達致。上述數字乃根據假設重組已完成按備考綜合基準計算的SPV (BVI)二零一二年十二月三十一日的備考綜合資產負債表計算。並無計及有關初步酒店物業公平值收益的遞延稅項負債人民幣786,916,000元。有關初步酒店物業的公平值收益的遞延稅項負債金額為一項不會產生現金流量影響的會計分錄。於出售時，遞延稅項負債將透過損益撥回，並不會影響現金賬戶及銀行賬戶。然而，於出售後，可能會產生流動稅項負債，並對現金流量及損益賬造成影響。稅務付款金額將按出售初步酒店物業的實際收益以及出售交易架構對比有關初步酒店物業的公平值收益的遞延稅項負債金額而釐定。有關更多資料，請參閱「風險因素－與開元產業信託組織及業務有關的風險－開元產業信託或會就日後出售初步酒店物業產生稅項負債」一節。作為參考，轉讓價值較估值低約12.42%。就參考而言，假設重組已完成及經扣除人民幣786,916,000元的遞延稅項負債調整並按備考綜合基準計算的SPV (BVI)資產淨值於二零一二年十二月三十一日為人民幣3,862,443,000元。

買賣協議項下的代價(包括將發行予賣方的基金單位數目與自境外貸款提取的借款金額之間的差額)由產業信託管理人及賣方釐定，旨在實現開元產業信託債務與股權融資的適當組合。

「調整金額」指按(發售價減最低發售價)乘以302,086,000個基金單位，減因發售價高於最低發售價而須支付包銷商的額外佣金金額(包括但不限於根據國際包銷協議及／或香港包銷協議應付的任何獎勵或額外佣金)。假設發售價為發售價範圍的最高價，調整金額預期約為211百萬港元，及總代價(包括使用發售價範圍的最高價計算的代價基金單位)預期約為4,178百萬港元，而假設發售價為發售價範圍的最低價，總代價(包括使用發售價範圍的最低價計算的代價基金單位)預期約為3,648百萬港元。

完成將於上市日期(或賣方、受託人及產業信託管理人可能協定的其他日期)發生，並須達成若干條件後，方可作實，該等條件包括(但不限於)：

- (a) 香港包銷商與國際包銷商分別根據香港包銷協議及國際包銷協議須履行的責任成為無條件(有關買賣協議及融資協議的任何條件成為無條件除外)且並無根據彼等各自的條款被終止；

---

## 買賣協議

---

- (b) 初步酒店物業並無重大損毀，亦無違反保證，而產業信託管理人認為此將對開元產業信託的財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產或對初步酒店物業構成重大不利影響；
- (c) 開元旅業已將其於浙江開元酒店的60.05%股權轉讓予SPV (HK)，而凱雷藍天已將745,054,688股星空投資股份(即星空投資全部已發行股本)轉讓予SPV (BVI)；
- (d) 各賣方於所有重大方面已根據買賣協議履行其責任、契諾及承諾：

但產業信託管理人可於任何時間向賣方發出通知全部或部分豁免上述(b)至(d)項條件(全部或部分)。

買賣協議載有賣方就(其中包括)SPV (BVI)(及其附屬公司)及初步酒店物業作出的若干聲明及保證。該等聲明及保證包括(其中包括)：(i)緊接完成前，賣方共同為SPV (BVI)的唯一合法及實益擁有人，而SPV (BVI)於完成時將為控股公司全部已發行股本的唯一合法及實益擁有人，而控股公司將為各物業公司的擁有人(由其他少數股東持有的蕭山賓館公司4.54%股權除外)及(ii)於完成時，SPV (BVI)按綜合基準計的僅有資產將為初步酒店物業以及不少於人民幣10百萬元及其他資產，而SPV (BVI)按綜合基準計的僅有負債將為不多於人民幣20百萬元的負債(不包括有關初步酒店物業公平值收益的遞延稅項負債、浙江開元酒店於二零一三年四月十日發行的人民幣250百萬元短期公司債券產生的負債，以及有關(a)支付買賣協議項下的部分代價145百萬美元、(b)償還物業公司現有債項的人民幣50百萬元及(c)支付與於上市日期根據融資提取的所有款項有關的交易成本2百萬美元的其他負債)。

各賣方亦承諾，個別按緊接完成前其於SPV (BVI)的股權比例，於要求時就(其中包括)(i)因或參照於完成當時或之前發生的任何事件或就於完成當時或之前SPV (BVI)及其附屬公司(「SPV集團」)所賺取、應計或已收的任何收入、溢利或收益而引起的任何稅務負債及(ii)因SPV集團於完成當時或之前未遵守適用法律或法規或未獲授權使用初步酒店物業而產生的任何負債、虧損、損害、罰款、費用及成本，向受託人(代表開元產業信託)作出彌償。

---

## 買賣協議

---

就開元產業信託集團因賣方違反買賣協議而遭受任何損失，開元旅業已承諾向開元產業信託集團全數償付其所蒙受的任何損失。按「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節所披露，開元旅業已向承租人承諾，在酒店租賃及管理協議有效期間(包括該協議的任何續訂年期)維持最低淨資產人民幣20億元，其將以於發出有關賬目起七個營業日內提供予出租人的中期綜合賬目及經審計年度綜合賬目作證明。

買賣協議亦載有對賣方有關彌償保證及違反聲明及保證的責任的限制。賣方各自就買賣協議下的所有申索(稅務申索除外)的最高責任總額，不得超過相關賣方根據買賣協議收到的代價，包括按發售價計算的向該賣方發行的代價基金單位，買賣協議下的索償的限制期為完成日期起計四年，而稅務申索的限制期為完成日期起計七年。

### 修訂或更改買賣協議條款

如對買賣協議的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

## 酒店租賃及管理協議

以下所載僅為酒店租賃及管理協議重大條款的概要。酒店租賃及管理協議於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

### 一般規定

浙江開元酒店、開元酒店管理、開元旅業及產業信託管理人於二零一三年六月十四日訂立主酒店租賃及管理協議。主酒店租賃及管理協議載列根據各初步酒店物業的獨立酒店租賃及管理協議租賃及管理初步酒店物業的一般指引及原則。

於二零一三年六月十四日，浙江開元酒店及物業公司，即開元產業信託的附屬公司及初步酒店物業的登記擁有人，與開元酒店管理就租賃及管理各初步酒店物業(即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)訂立獨立的酒店租賃及管理協議。

開元旅業同意就承租人及酒店管理人根據酒店租賃及管理協議須承擔的責任向浙江開元酒店提供擔保。開元旅業提供的擔保涵蓋承租人履行其責任，包括開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議支付總租金以及基本租金之間的不足。此外，開元旅業向承租人承諾，在酒店租賃及管理協議有效期間(包括該協議的任何續訂年期)維持最低資產淨值人民幣20億元，將以於發行有關賬目起計七個營業日內提供予出租人的中期綜合賬目及經審計年度綜合賬目作證明。根據酒店租賃及管理協議，承租人將於酒店租賃及管理協議首五個年度內向出租人提供合共人民幣20百萬元(相當於基本租金(已就全年進行調整)與二零一三年的預測租金付款(已就全年進行調整)之間的差額的50%以上)的抵押按金。倘承租人違反其在酒店租賃及管理協議下的付款責任，則出租人可動用該抵押按金。

除上文所述者外，開元酒店管理亦已按開元酒店管理成本取得將由中國銀行浙江分行發出以出租人為受益人每年為數人民幣216百萬元(即基本租金)(「擔保金額」)的不可撤銷擔保，以保障承租人履行於酒店租賃及管理協議下的付款責任，由酒店租賃及管理協議年期

---

## 酒店租賃及管理協議

---

開始(上市日期)起計為期五年。倘承租人及／或開元旅業違反酒店租賃及管理協議下的付款責任，出租人可要求中國銀行浙江分行支付承租人所欠最高達擔保金額的款項。

### 年期

各酒店租賃及管理協議的年期由上市日期開始至上市日期的第十個週年屆滿(「首十年期」)。除另有指明者外，描述酒店租賃及管理協議時所提及的「年度」乃指「租賃」年度而非財政年度或曆年。

### 產業信託管理人於首十年期後的續約選擇權

承租人亦已授予產業信託管理人一項選擇權，可由產業信託管理人全權酌情行使，為酒店租賃及管理協議再續期十年(「十年續約期」)。為續訂酒店租賃及管理協議，產業信託管理人須不遲於首十年期(即酒店租賃及管理協議到期日前七個月)結束前七個月知會承租人。

下文進一步說明十年續約期的市場租金方案釐定機制類似首十年期的第六個至第十個年度(「後續期間」)的市場租金方案釐定機制。酒店租賃及管理協議的十年續約期(即第十一個至第二個年度)的市場租金方案包含個別租金的金額或計算基準、基本租金、所需抵押按金金額(不會低於人民幣20百萬元(即第一個至第五個年度的抵押按金金額))、及中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額。十年續約期內每年的基本租金(即第十一個至第二個年度)將為浙江開元酒店及開元酒店管理共同委任的一名獨立專業物業估值師釐定的市場基本租金。獨立專業物業估值師須於十年續約期的每年開始前至少七個月(即第十一個至第二個年度各年之前至少七個月)獲委任，承租人須承擔委任獨立專業物業估值師的費用及開支。倘該名獨立專業物業估值師按照當時的香港測量師學會估值準則於十年續約期內每年開始前評估的市場基本租金低於首十年期第六個至第九個年度之間從承租人獲取初步酒店物業的平均年度租金(「參考平均租金」)的85%，則十年續約期每年(即第十一個至第二個年度各年)的初步酒店物業基本租金為參考平均租金的85%，而非市場基本租金。

在釐定市場租金方案時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則評估相關初步酒店物業的市場租值，而市場租值則會構成市場基本租金及市場

---

## 酒店租賃及管理協議

---

租金方案的其他元素的計算基準，其他元素包括中國持牌銀行就十年續約期每年發出的不可撤銷擔保(即第十一個至第二十個年度各年的不可撤銷擔保)所涵蓋的金額(不得低於十年續約期每個相應年度的基本租金)，以及十年續約期每年的抵押按金金額(即第十一個至第二十個年度各年的抵押按金金額)。倘開元酒店管理未能為十年續約期內任何年度取得中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保，則抵押按金金額須調整至為該年度釐定的基本租金金額另加該年度所需的抵押按金。十年續約期每年的抵押按金須由出租人保管直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。

各初步酒店物業的租金為須於每月末支付的個別租金。

個別租金相等於下列各項的總和：(i)相關月度管理賬目所示的該月相關初步酒店物業的經營總收入的20%；及(ii)相關月度管理賬目所示的該月相關初步酒店物業的經營毛利的34%。

個別租金的調整將基於承租人經審計年度賬目所載初步酒店物業的經營總收入及經營毛利而作出(「經調整租金」)，須由相關承租人委任的核數師審核，但須經有關出租人批准)。倘相關出租人所收取的實際租金多於或少於經調整租金，相關出租人或承租人(視情況而定)須於相關經審計年度賬目刊發後30日內向另一方支付有關差額。

### 租金

#### 主酒店租賃及管理協議項下的租金

根據主酒店租賃及管理協議，初步酒店物業的總租金的計算包括基本租金及總租金。

#### 基本租金

於主酒店租賃及管理協議開始起首五個年度，開元酒店管理須支付每年最低基本租金總額人民幣216百萬元。

自後續期間(即主酒店租賃及管理協議的第六個至第十個年度)起，每個年度的基本租金將為浙江開元酒店及開元酒店管理共同委任的一名獨立專業物業估值師釐定的市場基本租金。獨立專業物業估值師須於每個年度開始前至少七個月(即後續期間內每年開始前至少

---

## 酒店租賃及管理協議

---

七個月)獲委任，承租人須承擔委任獨立專業物業估值師的費用及開支。倘該名將予委任的獨立專業物業估值師釐定的市場基本租金低於首四個年度從承租人獲取初步酒店物業的平均年度租金(即「首四個年度的參考平均租金」)的85%，則後續期間每個年度的初步酒店物業基本租金將為首四個年度的參考平均租金的85%，而非市場基本租金。鑒於酒店租賃及管理協議年期的首四個年度各年從承租人獲取的年度租金最低金額為人民幣216百萬元(即首四個年度的基本租金)，於後續期間的基本租金將不少於人民幣183.6百萬元(即首四個年度的基本租金的85%)。於釐定經續訂市場租金方案時，將予委任的獨立專業物業估值師須按照當時的香港測量師學會估值準則於後續期間內每個年度開始前，就後續期間內每個年度評估相關初步酒店物業的市場租值，而市場租值則會構成市場基本租金及市場租金方案的其他元素的計算基準，其他元素包括個別租金的金額或計算方式、所需的抵押按金金額(不得低於人民幣20百萬元)、及中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保所涵蓋的金額(不得低於後續期間內每個相關年度的基本租金)。倘開元酒店管理未能取得上述由中國持牌銀行發出的不可撤銷擔保，則抵押按金金額(須於這段期間內每個年度開始前十個營業日支付)須調整至為這段期間內每個年度釐定的基本租金金額另加獨立專業物業估值師釐定的該年度所需的抵押按金。後續期間內每個年度的抵押按金(即後續期間內的年度各年的抵押按金)將由出租人保管直至相關年度結束為止，屆時，相關年度與來年的抵押按金之間的任何差額將由雙方互相抵銷。

### 總租金

於酒店租賃及管理協議的十年初始期限內，倘總租金(計算如下)低於該年度的基本租金，則開元酒店管理須自刊發租約經審計年度賬目起30天內向浙江開元酒店支付差額。

總租金相等於某一年度內所有個別租金(經調整)的總額。

就酒店租賃及管理協議屆滿或終止的財政年度(「屆滿或終止財政年度」)而言，初步酒店物業的基本租金須相應按比例計算。

在若干情況下，基本租金的金額可在出租人要求暫停使用及經營初步酒店物業時因酒

---

## 酒店租賃及管理協議

---

店出售或暫停營業而於相關年度進行調整。有關調整將以初步酒店物業的暫停營業日數與相關年度總日數的比例為基準進行。倘初步酒店物業已售出並以另一酒店物業取替，則會以取替該初步酒店物業所需的日數與相關年度總日數的比例為基準進行調整。

### 業務方案及預算

相關承租人須向相關出租人提交業務方案，詳細列出與經營初步酒店物業有關的預期收入及開支（「經營預算」）及其資本投資計劃或開支，包括（但不限於）傢俬、裝置及設備開支存款（「資本投資預算」，連同經營預算統稱「預算」）。此外，相關承租人將須應相關出租人的合理要求提供其他報告或估算。

相關出租人應於收到承租人的業務方案後15天內以書面方式通知承租人其決定。取得相關出租人的批准後，承租人應以在商業上盡可能合理的方式按其預算經營初步酒店物業。未經相關出租人事先同意，承租人不得產生額外成本導致相關財政期間的總經營開支超過經營預算的10%。然而，倘額外成本導致相關財政期間的總經營開支較經營預算多出20%以下，承租人可未經相關出租人事先同意，就必要開支、緊急開支及機會成本（各自的定義見下文）付款。同樣，承租人不得產生額外資本相關開支導致資本投資預算超過10%以上。然而，倘額外成本導致相關財政期間的總經營開支較經營預算多出20%以下，承租人可未經出租人事先同意就屬資本性質的緊急開支付款。

必要開支指就持續經營初步酒店物業達到酒店租賃及管理協議及其他相關協議所述標準產生的開支，包括（但不限於）保險費、稅項、債項及利息還款。緊急開支指根據承租人的判斷為保障初步酒店物業的合法經營或其酒店住客的健康及安全而屬必要的開支。機會成本指根據承租人的判斷將有益於初步酒店物業的業務規劃及帶來並無計入預算計算的收入開支。

### 承租人與其各自關聯方的關聯方交易

承租人須於下個年度的預算內詳細列出彼等與其各自關聯方進行的與初步酒店物業有關的所有關聯方交易（包括但不限於關聯方交易的顯著條款），預算須獲無利益衝突董事批准後，方可生效。倘此年度的相關關聯方交易金額超過預算所列金額，承租人須於繼續進



---

## 酒店租賃及管理協議

---

行相關關聯方交易前取得產業信託管理人無利益衝突董事的事先批准。此外，連同預算，承租人須向產業信託管理人提供一份確認書，確認預算所載與初步酒店物業相關的關聯方交易將以一般商業條款及按公平基準進行。

### 初步酒店物業的經營

酒店租賃及管理協議規定，承租人須管理及經營初步酒店物業，以達致不遜於中國酒店業普遍認同的四星及五星級酒店標準的標準。承租人須提供相若標準酒店所提供的一切合法或適當服務，旨在優化各初步酒店物業的溢利。

除非另有規定，否則出租人毋須向承租人提供佔用及經營初步酒店物業的資金。

承租人須負責初步酒店物業的經營事宜，包括銷售及營銷活動、維修及保養、酒店員工招聘及尋覓供應商及服務提供商。

所有酒店員工均將為承租人的員工，而承租人擁有選聘所有就各初步酒店物業的妥善經營而言屬必要的酒店員工的酌情權及權力。然而，承租人須取得出租人的批准，方可選聘各初步酒店物業的總經理及財務總監。

### 財務賬冊及記錄

承租人須就管理初步酒店物業及酒店租賃及管理協議下的責任存置合適的財務賬冊及記錄。出租人可於酒店租賃及管理協議年期內及相關酒店租賃及管理協議終止後五年期間查閱有關賬冊及記錄。

承租人須於各財政年結日起90天內就各相關初步酒店物業向出租人提交經審計財務賬目(包括資產負債表、收益表及現金流量表)。出租人可不時(及自行承擔費用)委任外部核數師審核相關財務報表及向承租人索取相關資料。承租人須就此滿足出租人核數師的合理要求。

### 承租人辦理牌照及許可證的責任

承租人須就於中國經營初步酒店物業辦理及續領牌照及許可證。與辦理及續領該等牌照有關的所有成本及開支將被視為酒店經營開支，並應由承租人承擔。

### 稅項及保險

承租人須負責經營初步酒店物業產生的所有稅項付款。出租人須負責有關初步酒店物業的物業及土地使用稅。

出租人及承租人將在相關酒店租賃及管理協議開始及結束時參加相關保單及合約的轉讓。於相關酒店租賃及管理協議年期內，出租人承諾就各初步酒店物業投購慣常的、合理的及足夠的保險，而承租人承諾就位於初步酒店物業的酒店經營投購慣常的、合理的及足夠的保險(包括僱員事故及第三方責任險)。

### 保養及維修

承租人主要負責相關初步酒店物業的日常維修及保養。承租人亦須使用就相關初步酒店物業設立的傢俬、裝置及設備儲備，不時升級相關初步酒店物業的傢俬、裝置及設備。承租人亦須在預算範圍內升級相關初步酒店物業的各項經營設備及供應。

承租人亦須根據經營需要在預算及就各初步酒店物業設立的傢俬、裝置及設備儲備範圍內改變或升級經營設施及傢俬、裝置及設備。若承租人未能升級傢俬、裝置及設備或各項經營設備及供應以及維修及保養相關初步酒店物業或改變及升級經營設施，相關出租人可採取措施進行有關維修、保養、變更或升級，而承租人須就有關工程補償相關出租人。

承租人須在其各財政年度的業務計劃中詳細列出任何預計的不尋常維修及保養資本開支，如將對相關初步酒店物業的電力、供熱、通風、空調及水管系統進行的結構工程及大型工程(「大型維修及工程」)。業務計劃(包括大型維修及工程預計開支)須獲得相關出租人的批准。

訂約方須確保對初步酒店物業進行的大型維修及工程最小程度干擾初步酒店物業的業務及經營。

在若干情況下，出租人可在向承租人發出通知後，自費對初步酒店物業進行大型維修及工程。出租人須確保對初步酒店物業進行有關大型維修及工程不會干擾初步酒店物業的業務及經營，並須取得或在承租人的協助下取得進行大型維修及工程所需的許可證及批准。

---

## 酒店租賃及管理協議

---

出租人將提供資金並承擔初步酒店物業任何大型翻新工程、結構工程及資產改善計劃的合理成本。

### 傢俬、裝置及設備儲備

承租人須就相關初步酒店物業設立傢俬、裝置及設備儲備賬，並須在相關傢俬、裝置及設備儲備存置就相關初步酒店物業的經營而言屬充足的資金。

自相關酒店租賃及管理協議首個財政年度起，承租人須將相關初步酒店物業上個財政年度總經營收益的2%存入相關傢俬、裝置及設備儲備。首個財政年度的酒店傢俬、裝置及設備存款須自上市日期起至二零一三年十二月三十一日期間按比例計算。

相關傢俬、裝置及設備儲備僅可由承租人根據相關酒店租賃及管理協議按照資本投資預算就添置及更換各初步酒店物業的傢俬、裝置及設備而支出。於各財政年度結束時酒店傢俬、裝置及設備儲備內的任何餘額(包括利息付款及出售傢俬、裝置及設備所得款項)須結轉及保留於其後財政年度的傢俬、裝置及設備儲備。

承租人及相關出租人可不時作出安排，補足相關傢俬、裝置及設備儲備的進賬。

相關酒店租賃及管理協議結束或被提早終止時相關傢俬、裝置及設備儲備內的任何餘額將退還予相關出租人。

### 初步酒店物業損毀或被徵用

在相關初步酒店物業發生火災後或若初步酒店物業已部分或完全受損，承租人應盡快通知相關出租人。於收到有關通知後30天內，相關出租人有權關閉相關初步酒店物業、修訂或終止相關酒店租賃及管理協議。出租人的決定僅會在基金單位持有人大會上獲得基金單位持有人批准後方告生效。其後的租賃安排將視相關出租人的行動作出。

同樣，若全部或部分相關初步酒店物業將或可能被當地政府徵用或拆除，承租人應盡快通知相關出租人。於收到相關承租人通知的30天內，出租人均有權修訂或終止相關酒店租賃及管理協議。出租人的決定僅會在基金單位持有人大會上獲基金單位持有人批准後，方可生效。

---

## 酒店租賃及管理協議

---

除非另行協定，否則相關出租人有權就相關初步酒店物業被徵用或拆除獲得賠償（經扣除相關承租人已產生的開支以及相關承租人所蒙受的實際及直接損失）。

### 酒店可出租區域

初步酒店物業有若干可出租區域（不包括酒店客房，但包括若干零售空間及作酒店及零售相關用途及供安裝電訊設備及天線的其他空間及區域），就此，承租人獲出租人授權管理、制定並落實租賃策略、規劃租戶組合及確定潛在承轉租人、強制執行租約條件、進行租約／牌照管理工作、進行租金評估及制定轉租條款。

### 分租及委託限制

除非獲相關出租人事先書面同意或相關酒店租賃及管理協議許可，否則承租人不得分租相關初步酒店物業或將相關初步酒店物業委託予任何其他人士管理。

### 轉讓及優先購買權

除非獲相關出租人事先書面同意，否則承租人不准出讓、轉讓酒店租賃及管理協議或出讓於酒店租賃及管理協議中的任何權利或義務，惟轉讓以下各項毋需事先書面同意：(i) 控制承租人的實體；(ii) 受有關承租人控制的實體；或(iii) 受承租人共同控制的實體，前提是該實體承諾履行相關承租人於主酒店租賃及管理協議如適用及相關酒店租賃及管理協議中的所有義務。

倘產業信託管理人認為符合基金單位持有人的整體最佳利益並在獨立基金單位持有人大會上通過普通決議案後，相關出租人可於相關酒店租賃及管理協議年期內，在向承租人提供45天的事先通知後，將全部或部分相關初步酒店物業轉讓予第三方，並可授予承租人按相似條款購買相關初步酒店物業的優先購買權。

倘產業信託管理人認為符合基金單位持有人的最佳利益並在獨立基金單位持有人大會上通過普通決議案後，相關出租人可於相關酒店租賃及管理協議年期內，透過第三方借款的抵押，就相關初步酒店物業增設產權負擔。倘增設產權負擔導致或可能導致轉讓相關初步酒店物業，則受讓人須承諾履行相關出租人於主酒店租賃及管理協議（如適用）及相關酒店租賃及管理協議中的所有義務。

---

## 酒店租賃及管理協議

---

倘產業信託管理人認為符合基金單位持有人的最佳利益並在獨立基金單位持有人大會上通過普通決議案後，浙江開元酒店可於主酒店租賃及管理協議期間將其於主酒店租賃及管理協議中的權利及義務（不包括其對初步酒店物業的擁有權及業權）轉讓予聯屬人士／關聯方，惟浙江開元酒店須擔保該聯屬人士／關聯方履約。

倘產業信託管理人認為符合基金單位持有人的最佳利益並在獨立基金單位持有人大會上通過普通決議案後，相關出租人可於相關酒店租賃及管理協議的年期內，將其於相關酒店租賃及管理協議中的權利及義務（不包括其對相關初步酒店物業的擁有權及業權）轉讓予聯屬人士／關聯方，惟相關出租人須擔保該聯屬人士／關聯方履約。

### 違約事件及終止

發生任何若干違約事件後，出租人可終止相關酒店租賃及管理協議，而承租人須向出租人支付一筆相等於相關酒店租賃及管理協議剩餘期限（不包括任何續訂年期）基本租金總額（按該終止發生年度的基本租金金額計算）兩倍的罰款（「罰款」）。

該等違約事件包括：(i) 承租人未能履行主酒店租賃及管理協議及／或相關酒店租賃及管理協議中的付款或其他義務及未能於出租人發出書面通知後採取措施補救該違約事件；(ii) 承租人無力償債、吊銷牌照或針對其破產作出判決；(iii) 承租人於相關酒店租賃及管理協議年期屆滿前未經浙江開元酒店或相關出租人書面同意或根據中國法律並無正當理由的情況下放棄相關租約。

倘產業信託管理人認為符合基金單位持有人的最佳利益並在正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准後，浙江開元酒店可在向開元酒店管理提供180天的事先通知後終止主酒店租賃及管理協議。相關出租人亦可在向承租人提供180天的事先通知後終止相關酒店租賃及管理協議。承租人無權透過給予事先書面通知而終止酒店租賃及管理協議。

主酒店租賃及管理協議及酒店租賃及管理協議亦載有若干交叉違約終止條款：

- (i) 終止主酒店租賃及管理協議將導致酒店租賃及管理協議的終止。

---

## 酒店租賃及管理協議

---

- (ii) 倘浙江開元酒店及開元酒店管理無法找到新的酒店物業及就有關酒店物業訂立新的酒店租賃及管理協議，終止所有酒店租賃及管理協議將導致主酒店租賃及管理協議的終止。

儘管上文(i)及(ii)項所述，若一份或以上酒店租賃及管理協議因承租人違約而被終止，則在浙江開元酒店終止主酒店租賃及管理協議前，各出租人有權終止所有有關酒店租賃及管理協議。

### 不可抗力事件

主酒店租賃及管理協議及酒店租賃及管理協議訂約方已同意，以不可抗力事件妨礙遵守或履行彼等各自於有關協議中的義務為限及只要屬上述情況，訂約方均毋須就彼等未能履行該等義務而負責。

### 酒店租賃及管理協議的修訂

主酒店租賃及管理協議及酒店租賃及管理協議的任何修訂將僅於相關訂約方均已簽署後方為有效，而如對主酒店租賃及管理協議的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

---

## 不競爭契據

---

以下所載僅為不競爭契據重大條款的概要。不競爭契據於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

### 一般規定

陳妙林先生、浩豐國際、產業信託管理人及受託人已於二零一三年六月十四日訂立不競爭契據，據此，待基金單位開始在香港聯交所上市及買賣後，陳妙林先生、浩豐國際及產業信託管理人(代表開元產業信託)向另一方作出如下所述的多項承諾。

不競爭契據將於上市日期開始，初步為期十年，而倘酒店租賃及管理協議續期十年，則不競爭契據會自動延長至二十年，直至如下事件發生時(i)基金單位不再於香港聯交所上市；或(ii)浩豐國際集團共同不再實益擁有及控制產業信託管理人股份30%或以上，提前終止。

就不競爭契據而言，「浩豐國際集團」包括浩豐國際的直接及間接附屬公司以及由陳妙林先生控制的實體。

### 浩豐國際集團就收購新酒店權益作出的承諾

- (a) 倘浩豐國際集團任何成員公司知悉，有任何收購任何在中國正在經營、落成或大致落成的酒店的任何大多數擁有權及控制權(或開元產業信託獲准不時收購的該等權益水平)的機會，浩豐國際集團應於確定該收購機會後的30個營業日內，以書面方式通知產業信託管理人(代表開元產業信託)，盡其最大努力向產業信託管理人(代表開元產業信託)轉介該機會，並在受制於可能適用或合理有需要的該等保密限制或規定下，提供及盡合理努力與建議的賣方聯繫，向產業信託管理人(代表開元產業信託)提供產業信託管理人(代表開元產業信託)評估該機會所需的資料及文件。
- (b) 倘產業信託管理人(代表開元產業信託)以書面方式通知浩豐國際集團，其將不會尋求該機會，或未能於收到所有相關資料後兩個月(或按建議賣方可能列明提出或接納要約的該較短期間)內以書面方式通知浩豐國際，或以書面方式通知浩豐國際，其將會於上述兩個月期間內尋求該機會，惟於其後已通知浩豐國際集團，其將會終止或已終止主動與建議賣方商討或尋求機會，則浩豐國際集團可自由尋求該機會，而毋須進一步轉介予開元產業信託。

---

## 不競爭契據

---

### 浩豐國際集團就出售現有權益作出的承諾

- (a) 倘浩豐國際集團任何成員公司擬根據一名第三方準買方提出的要約或真實要約指示，出售任何在中國正在經營、已落成或大致落成的酒店（「浩豐國際現有權益」）的任何大多數擁有權及控制權（或開元產業信託獲准不時收購的該等權益水平），其應於收到該要約後的30個營業日內，以書面方式通知產業信託管理人（代表開元產業信託），並以同等條款或優於該等已向浩豐國際集團提出的條款向產業信託管理人（代表開元產業信託）提出要約或促成上述要約，並須於可能適用或合理地必需的情況下受制於該等保密限制或規定，向產業信託管理人（代表開元產業信託）提供產業信託管理人（代表開元產業信託）評估浩豐國際現有權益及該要約所需的資料及文件。
- (b) 倘產業信託管理人（代表開元產業信託）以書面方式通知浩豐國際集團，其將不會接納該要約，或未能於收到所有相關資料後兩個月提供任何書面接納，浩豐國際集團可於隨後一年（「浩豐國際現有權益要約期」）內，按給予產業信託管理人（代表開元產業信託）的相同條款（或不優於該等條款的條款）向任何買方自由處置浩豐國際現有權益。
- (c) 儘管有前文所述者，(i)浩豐國際集團不能按較給予產業信託管理人（代表開元產業信託）的該等條款更優的條款向任何買方處置浩豐國際現有權益，除非收購該等權益的優先權利已根據上文(a)及(b)程序授予開元產業信託；及(ii)準買方於浩豐國際現有權益要約期屆滿後始提出的任何新要約的條款必須根據上文(a)及(b)程序首先向開元產業信託提出。
- (d) 倘有關浩豐國際現有權益由浩豐國際集團透過任何合夥經營、合營企業或其他股權或合約安排持有，或須受任何合夥經營、合營企業或其他股權或合約安排所規限，則浩豐國際集團須盡其合理努力取得所需的任何同意書。

### 有關「開元」及「New Century」品牌名稱的不競爭承諾

- (a) 浩豐國際集團不得於酒店租賃及管理協議年期內授出特許權予或授權任何其他人士或公司管理任何不為開元產業信託擁有或控制的酒店：
  - (i) 在指定範圍內以「開元」或「New Century」品牌經營者（惟由浩豐國際集團於開元產業信託收購並擁有於指定範圍內任何酒店之前以「開元」或「New Century」品牌擁有或管理的任何酒店除外）；及



---

## 不競爭契據

---

(ii) 在指定範圍內以任何其他品牌經營者，除非：

- (1) 開元產業信託擁有及控制的「開元」、「開元」或「New Century」品牌酒店及該等其他品牌的酒店的酒店管理職能（包括酒店預訂系統）獲產業信託管理人合理信納已有效劃分；及
- (2) 浩豐國際集團的相關成員公司已於訂立該等其他品牌的酒店的任何酒店管理協議前以書面通知產業信託管理人。

(b) 「指定範圍」指自開元產業信託擁有及控制的「開元」、「開元」或「New Century」品牌的任何酒店半徑十公里範圍內。

### 其他承諾

只要浩豐國際集團的任何成員公司為開元產業信託擁有及控制的「開元」、「開元」或「New Century」品牌的任何酒店的酒店管理人：

- (i) 浩豐國際集團須盡其合理努力推廣「開元」、「開元」及「New Century」品牌，而浩豐國際集團應確保所有以「開元」或「New Century」品牌經營的酒店按不低於上市前浩豐國際集團於同級酒店內所維持的標準進行管理；及
- (ii) 開元產業信託集團不得採取可能使浩豐國際集團「開元」、「開元」或「New Century」品牌的任何知識產權無效、損害或有損該等知識產權的任何行動。

於酒店租賃及管理協議年期內，浩豐國際集團未經產業信託管理人大多數獨立非執行董事事先書面同意，不得管理、授出特許權予或授權任何其他人士或公司管理與開元產業信託不時控制的半徑十公里範圍內任何酒店的星級相近的任何酒店。

倘產業信託管理人根據上文所述不競爭契據認為適宜及適合（代表開元產業信託）收購任何物業，其將向受託人發出指示（受受託人根據適用法例、規則、規例及守則須先向基金單位持有人履行職責的規定所限）代表開元產業信託訂立任何該協議及／或採取為使上述生效所需的任何行動。

### 修訂或更改不競爭契據條款

如對不競爭契據的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

---

## 香港商標特許契約

---

以下所載僅為香港商標特許契約重大條款的概要。香港商標特許契約於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

### 一般規定

開元開曼的全資附屬公司德威地產已於二零一三年六月十四日與產業信託管理人訂立香港商標特許契約。

### 特許權

德威地產已同意為說明任何初步酒店物業的擁有權及／或有關各初步酒店物業及開元產業信託集團業務的用途而言，免除任何專利費或其他付款向產業信託管理人（為其本身及為開元產業信託集團利益）授出一項非獨家權利及特許權，以使用其於香港商標特許契約日期已註冊的商標。

此外，德威地產不得反對由產業信託管理人或浙江開元酒店或其附屬公司在任何司法權區內(a)為說明各初步酒店物業的擁有權及／或有關各初步酒店物業業務的用途而言，使用該等商標；(b)使用該等商標作為其公司、業務名稱及域名的一部分；及(c)與初步酒店物業有關而使用德威地產可能就任何其他標記、標誌或風格擁有的任何知識產權。

產業信託管理人不准在未經德威地產而非其聯屬人士的事先書面批准下，出讓、轉讓、分包或再特許其任何香港商標特許契約的利益及／或承擔。

德威地產已保留向其他人士授出使用該等商標特許權的權利，惟條件為授出該等特許權不可抵觸不競爭契據的條款及條件。

倘德威地產於訂立香港商標特許契約日期後取得有關初步酒店物業業務的任何商標的任何商標註冊，則德威地產須就給予產業信託管理人及浙江開元酒店有關新近註冊商標的特許權而即時訂立形式與香港商標特許契約大致相同的契約。

---

## 香港商標特許契約

---

### 期限

各特許權將由上市日期開始，直至各酒店租賃及管理協議終止為止前仍將具有十足效力，惟在以下情況下可提早終止：(i)基金單位不再於香港聯交所上市；或(ii)產業信託管理人不再為開元產業信託的管理人。

### 商標的使用

產業信託管理人須於任何時候保持特許權下商標的獨特性及聲譽，惟倘違反乃因遵守法律規定引致者除外。

### 商標的擁有權

德威地產須自費為特許權下的商標或服務標記重新辦理註冊。產業信託管理人不得就該等標記的有效性或擁有權提出爭議。

### 彌償保證

德威地產須就其使用特許權下的商標而侵犯任何第三方權利並由該第三方提出索償而蒙受的任何索償、要求、負債、損失及損害賠償(包括合理的法律費用)向產業信託管理人、開元產業信託集團及其各自的聯屬人士作出足額彌償。

產業信託管理人須就彼等違反香港商標特許契約任何條款而蒙受的任何索償、要求、負債、損失及損害賠償(包括合理的法律費用)向德威地產作出足額彌償。

### 侵權

倘德威地產未能於其知悉該等訴因或該等法律訴訟存在後三個月內就特許權下商標或使用特許權下商標的侵權或任何其他索償或反索償採取任何法律行動或提出抗辯，則產業信託管理人可自費採取任何法律行動或提出抗辯(惟不可損害按前段題為「彌償保證」所訂明向德威地產尋求彌償的權利)。所有因該等法律行動而應收的費用及損害賠償應歸產業信託管理人所有。

### 修訂或更改香港商標特許契約條款

如對香港商標特許契約的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

---

## 境內商標協議

---

以下所載僅為境內商標協議重大條款的概要。境內商標協議於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

### 境內商標協議

浙江開元酒店已於二零一三年六月十四日與開元酒店管理訂立註冊商標轉讓協議。根據該協議，浙江開元酒店已同意免除任何專利費或其他付款向開元酒店管理轉讓一項使用中國商標的獨家權利（「境內商標協議」）。開元酒店管理於簽訂境內商標協議及完成必要通知及與相關部門完成中國商標轉讓程序後，將擁有中國商標的專用權。

根據境內商標協議的條款，雙方均有責任保護中國商標。若任何一方知悉商標遭到侵權或可能遭到侵權，則該方須通知另一方，並須採取一切所需的法律措施，防止商標遭到任何進一步的侵權。境內商標協議亦規定，開元酒店管理須於任何時候保持中國商標的獨特性及聲譽。於完成相關通知及中國商標的轉讓程序後，浙江開元酒店與第三方就使用中國商標簽訂的任何現有商標協議下的權利及責任將轉讓予開元酒店管理。

根據境內商標協議，開元酒店管理同意於完成相關通知及中國商標的轉讓程序後，授予浙江開元酒店及其附屬公司中國商標使用權（免除任何特許費或其他款項），以使各初步酒店物業從中受益。開元酒店管理授出中國商標的使用有效期為十年，可由浙江開元酒店選擇是否續期。於授出期間，開元酒店管理須維護中國商標的註冊。開元酒店管理亦已同意，倘浙江開元酒店有要求，其會擴大有關商標註冊的範圍。

未經浙江開元酒店及開元酒店管理雙方書面同意，境內商標協議不可修訂或終止。

### 修訂或更改境內商標協議條款

如對境內商標協議的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

## 融資協議

以下所載僅為融資協議重大條款的概要。投資者應參閱融資協議本身，確定具體資料以詳細了解融資協議項下的安排。融資協議於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

浙江開元酒店及長春開元名都（作為境內借款人）及SPV (BVI)（作為境外借款人）已分別與銀行財團（包括渣打銀行（中國）有限公司及渣打銀行（香港）有限公司，亦分別作為境內貸款及境外貸款的委任牽頭安排行）訂立境內融資協議及境外融資協議。

### 境內貸款

浙江開元酒店及長春開元名都與（其中包括）貸款人已就：(i)一筆最高為人民幣50百萬元之境內貸款融資（「首筆境內貸款」）；(ii)一筆最高為人民幣250百萬元之境內貸款融資（「第二筆境內貸款」）及(iii)最高為人民幣60百萬元之境內貸款融資（「第三筆境內貸款」），連同首筆境內貸款及第二筆境內貸款統稱為「境內貸款」訂立境內融資協議。

首筆境內貸款將用作(i)為浙江開元酒店的現有債項進行部分再融資及／或(ii)支付境內貸款產生的費用及開支。第二筆境內貸款將用作為浙江開元酒店發行的一年期短期票據悉數進行再融資。第三筆境內貸款將用作為浙江開元酒店及／或任何物業公司的資本開支提供資金。

第一筆境內貸款將自境內融資協議日期起計60日內可供提取，並且第二筆境內貸款及第三筆境內貸款將於境內融資協議日期起計12個月內可供提取。

境內貸款自其各自首次提取日期起計為期三(3)年。境內貸款的利息為人民銀行一至三年期基準利率的110%，並就罰息作出調整。

境內貸款將須按半年基準攤銷，攤銷付款為人民幣1.8百萬元。

### 境外貸款

SPV (BVI)與（其中包括）貸款人已就兩筆境外貸款（「境外定期貸款」）及兩筆境外循環貸款（「境外循環貸款」，連同境外定期貸款統稱為「境外貸款」）訂立境外融資協議：

- (i) 最高為145百萬美元的境外定期貸款（「首筆境外定期貸款」）；

---

## 融資協議

---

- (ii) 最高為16百萬美元的境外定期貸款（「第二筆境外定期貸款」）；及
- (iii) 最高為28.8百萬美元的境外循環貸款。

首筆境外定期貸款將用作為收購事項的購買代價提供部分資金及支付與境外貸款有關的費用及開支。第二筆境外定期貸款將用作為貸款人批准的初步酒店物業的任何資本開支提供部分資金及用作任何其他一般公司用途，包括現金付款及向開元產業信託基金單位持有人分派。

境外循環貸款將用於支付與境外貸款有關的費用、開支及利息及用作一般公司用途，包括現金付款及向開元產業信託基金單位持有人分派。

首筆境外定期貸款於境外融資協議日期起計60日內可供提取，而第二筆境外定期貸款於境外融資協議日期起計12個月內可供提取。境外循環貸款於境外融資協議日期至境外循環貸款期限前一個月可供提取。境內貸款及境外貸款的任何未提取部分將於相關貸款提取期間結束時自動取消。

境外貸款自其各自首次提取日期起計為期三(3)年。境外貸款的利息為三個月倫敦銀行同業拆息加每年2.5%，並就罰息作出調整。

### 契諾

融資協議載有若干慣常契諾，限制（若干協定的例外情況規限下）（其中包括）(i)截至上市日期就初步酒店物業及開元產業信託集團現有成員公司的其他資產設立產權負擔或截至上市日期出售初步酒店物業或任何特別目的投資工具；(ii)截至上市日期除公司間貸款及股東貸款以及開元產業信託及所有現存特別目的投資工具之間的信託貸款外，產生財務負債或向任何方授出貸款；(iii)開元產業信託集團從事除酒店資產的擁有權、經營及管理外的任何活動；(iv)開元產業信託集團收購或投資（根據房地產投資信託基金守則或其他適用監管指引作出者除外）；(v)未經融資代理事先同意下更換產業信託管理人或承租人／酒店管理人；(vi)投資政策或應付受託人、產業信託管理人及／或承租人／酒店管理人的費用的計算方式出現重大變動；(vii)於上市日期，開元產業信託集團的現有成員公司的業務範圍及性質出現變動；(viii)未經融資代理事先同意下更改或終止酒店租賃及管理協議；(ix)未經融資代理事先同意下對信託契約作出重大修訂；(x)在發生違約事件（並且持續發生且不獲貸款人豁免）時向開元產業信託支付股息；及(xi)兼併、分拆、合併或重組交易。肯定契諾包括(i)遵

---

## 融資協議

---

守貸款人要求的所有適用法律及法規；(ii)維護開元產業信託的上市地位；(iii)融資公司仍由開元產業信託全資擁有，而浙江開元酒店及長春開元名都仍由SPV (BVI)直接或間接全資擁有；(iv)維持足夠投保範圍；(v)維持初步酒店物業進行良好及大幅維修；(vi)就初步酒店物業正式申請第一按揭及(vii)就浙江開元酒店及長春開元名都全部股權正式申請抵押。

融資協議亦載有財務契諾，只要境內貸款及境外貸款的任何金額尚未償還，(i)開元產業信託的綜合借款總額不得超過其資產總值的45%；及(ii)開元產業信託的綜合未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利與其綜合償債的比率任何時候不低於2.5:1。

### 違約事件

融資協議載有若干慣常違約事件，如發生違約事件後，貸款人可要求根據融資協議即時償還未償還墊款，連同應計利息、費用及其他款項，並取消貸款人於融資協議項下的承擔。

倘未能履行任何付款責任，或未能遵守任何肯定契諾或任何財務契諾或違反融資協議下的任何限制性契諾，則會(於任何適用補救期屆滿後)構成違約事件。不論是境內融資協議，或是境外融資協議下的違約行為均可能導致其他貸款融資協議下的連帶違約。

倘發生違反融資協議的事件，則貸款人有權提早收回根據融資協議所欠負的全部或任何部分債項，並強制以貸款人持有的全部或任何抵押彌償有關債項。倘發生涉及融資協議的違約事件(並且持續)，融資協議亦禁止SPV (BVI)向開元產業信託派發股息或作出其他分派。此外，倘發生涉及融資協議的違約事件(並且持續)，開元產業信託被禁止向其基金單位持有人派發股息或作出其他分派。

根據境內融資協議，倘發生違約事件，初步酒店物業可能遭貸款人沒收及出售。此外，融資協議及抵押文件載有否定契諾，限制(其中包括)物業公司在未經融資代理(按大多數貸款人的指示行事)的事先書面同意(該同意不得被無理耽擱)下出售、租賃或以其他方式處置初步酒店物業的全部或任何部分的能力，惟根據融資協議所准許者或就初步酒店物業的全部或任何部分進一步設定任何按揭、抵押或質押除外。

### 抵押

境內貸款將以下列各項 (其中包括) 抵押：

- 受託人 (作為開元產業信託的受託人) 以貸款人為收益人所提供的無條件及不可撤銷擔保；
- 就浙江開元酒店與其他物業公司的權利、業權及於各項初步酒店物業的權益進行的第一優先按揭；
- 浙江開元酒店與其他物業公司之間的所有重大協議 (包括但不限於酒店租賃及管理協議及保單 (如適用)) 項下的權利轉讓；
- 就浙江開元酒店與其他物業公司的應收回款項 (包括但不限於酒店租賃及管理協議項下的所有權利及全部已收取所得款項) 所作抵押；及
- 轉讓及後償化浙江開元酒店與其他物業公司的所有集團內公司間債務 (如有)。

境外貸款將以下列各項抵押 (其中包括)：

- 受託人 (作為開元產業信託的受託人)、SPV (HK) 及星空投資按共同及各別基準以貸款人為收益人提供的無條件不可撤銷擔保；
- SPV (BVI)、SPV (HK)、星空投資及浙江開元酒店的全部已發行股份、全部已發行股本或股權 (如適用) 的股份抵押；
- 就SPV (BVI)、SPV (HK) 及星空投資的所有資產 (包括相關重大協議下的所有權利) 的第一優先固定及浮動押記；及
- 轉讓及後償化受託人 (以其作為開元產業信託的受託人的身份)、SPV (BVI)、SPV (HK) 及星空投資的所有現時及未來集團內公司間債務。

已取得有關初步酒店物業及浙江開元酒店股權的抵押及質押所需的所有相關第三方同意及批准。



---

## 主 境 內 重 組 協 議

---

以下所載僅為主境內重組協議重大條款的概要。主境內重組協議於本發售通函日期前簽立，於上市日期前的正常營業時間內於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

### 背景

為籌備全球發售，開元集團曾進行一系列交易及企業活動，以界定其在中國的資產。

浙江開元酒店保留千島湖度假村、寧波開元名都、長春開元名都及蕭山賓館公司（「保留實體」），並於二零一二年十二月至二零一三年一月透過一系列交易及企業活動將其於非產業信託酒店物業的權益轉讓予開元酒店管理，總代價為人民幣147.84百萬元。有關進一步資料，請參閱本發售通函「開元產業信託的重組、架構及組織」一節。

### 主境內重組協議的目標

浙江開元酒店與開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立主境內重組協議。

主境內重組協議記錄浙江開元酒店與開元酒店管理所達成的共識及安排，其主要目的是就股權轉讓後浙江開元酒店（作為一方）與開元酒店管理（作為另一方）所持有實體間的僱員、資產及業務的有序過渡及轉讓作出規定。

### 一般事項

根據主境內重組協議，與轉讓僱員、資產管理、業務及負債相關的所有合約及法律安排於上市前或緊隨上市後具有法律效力。

浙江開元酒店及開元產業信託集團以外的前身集團實體（包括開元旅業集團及開元酒店管理）之間的關聯方結餘將於上市前結清。

人民幣177,117,000元（經參考於二零一二年十二月三十一日的結餘）（為浙江開元酒店與開元酒店管理之間的酒店管理及經營業務，及相關資產及負債轉讓產生的款項）將於上市後一個月內結清。

---

## 主 境 內 重 組 協 議

---

有關(a)開元產業信託集團內實體及開元產業信託集團以外的前身集團實體之間的結餘結算(包括浙江開元酒店(一方)與開元旅業集團與開元酒店管理(另一方)之間於上市前的結餘結算)；及(b)開元產業信託集團內的實體間的結餘結算(包括浙江開元酒店與物業公司於上市前的結餘結算)詳情，請參閱本發售通函「開元產業信託的重組、架構及組織」及「附錄一—會計師報告」兩節。

### 僱員轉職

浙江開元酒店及／或保留實體須確定其擬保留的僱員(「保留僱員」)及將轉至開元酒店管理及／或其聯屬公司的僱員(「轉職僱員」)。就處理行政管理及會計相關事宜而言，浙江開元酒店及／或保留實體將保留合共不超過五名僱員。終止轉職僱員現有合約及安排的所有合約於上市前簽署並緊隨上市後生效。轉職僱員將按類似條款與開元酒店管理訂立新僱傭合約及安排。轉職僱員與開元酒店管理的新僱傭合約及安排將於上市前簽署並緊隨上市後生效。主境內重組協議規定，開元酒店管理及／或其聯屬公司將承擔費用及負責：(a)履行轉職僱員產生的任何責任、彼等對浙江開元酒店及／或保留實體的過往服務，包括各僱員於原僱傭協議及安排項下的責任，如有關轉職僱員的薪酬、保險及公積金供款，直至上市日期為止；及(b)履行任何責任，包括因終止及確立轉職僱員的僱傭合約及安排而可能引致的任何潛在申索。

由於保留僱員一直為開元產業信託集團內前身集團實體的僱員且保留僱員的原有僱傭協議不會終止，浙江開元酒店及保留實體繼續負責履行原有僱傭協議及安排項下的責任，如有關保留僱員的薪酬、保險及公積金供款。開元酒店管理須負責承擔有關轉職僱員的新僱傭協議及安排項下的類似責任。

開元酒店管理及／或其聯屬公司須承擔不接受該等轉職安排的僱員因終止僱傭合約及安排產生的費用。

---

## 主 境 內 重 組 協 議

---

### 資產轉讓

浙江開元酒店及／或保留實體將僅保留其經營必需的資產，包括但不限於不動產及動產以及知識產權或類似產權（「**保留資產**」）。其他不為經營所需的資產須轉至開元酒店管理及其／或其聯屬公司（「**轉讓資產**」），代價總額按轉讓資產於二零一三年六月十五日的賬面淨值計算。資產轉讓產生的所有金額，包括資產轉讓的代價及任何關聯方結餘將於上市前由浙江開元酒店與開元酒店管理結算。

除訂約方之間另行訂立的協議另有規定者外，轉讓資產的轉讓須根據主境內重組協議的條款作出。浙江開元酒店及／或保留實體將於上市日期前五天向開元酒店管理及其／或其聯屬公司提供轉讓資產的書面通知以及清單及描述（「**轉讓通知**」）。開元酒店管理及其／或其聯屬公司可在轉讓通知十個營業日內按有關轉讓資產的代價查閱轉讓資產及與浙江開元酒店達成協議。主境內重組協議項下的所有轉讓將自訂約方就相關轉讓資產、支付代價及交付轉讓資產達成書面協議後具有法律效力。資產轉讓將於有關書面協議30個營業日內發生。支付代價及轉讓資產的30個營業日期間在需第三方同意及／或轉讓需監管或政府批准的情況下可續期。倘任何相關轉讓資產受抵押或第三方權利所限，浙江開元酒店及／或保留實體將採取所需行動，通知有關訂約方並就轉讓相關轉讓資產、權利及責任徵求彼等的意見。如有需要，開元酒店管理可與相關第三方就相關轉讓資產訂立新協議。

### 業務及負債轉讓

完成境內重組後，浙江開元酒店及保留實體將不再從事酒店管理及經營。因此，主境內重組協議規定浙江開元酒店須根據已轉讓業務按於二零一三年六月十五日的賬面淨值計算的代價將所有酒店管理及經營相關業務轉讓至開元酒店管理。除人民幣177,117,000元（經參考於二零一二年十二月三十一日的結餘）將自上市起一個月內償付，轉讓業務產生的其他所有金額，包括代價及任何關聯方結餘將於上市前由浙江開元酒店與開元酒店管理結算。浙江開元酒店及保留實體將於上市日期前為開元酒店管理提供將轉讓業務的書面通知以及清單及描述（包括債權人名稱等資料）（「**業務轉讓通知**」）。於上市前，開元酒店管理及其／或其聯屬公司可於業務轉讓通知十個營業日內與浙江開元酒店及保留實體交換文件（「**業務文件交換**」）。完成業務文件交換後，浙江開元酒店及／或保留實體將通知客戶、供應商及相關債權人及取得彼等對將轉讓至開元酒店管理及其／或其聯屬公司的任何負債的批准。倘債

---

## 主 境 內 重 組 協 議

---

權或債務無法轉讓至開元酒店管理，浙江開元酒店及／或其保留實體將繼續為債務人／債權人。浙江開元酒店及／或其保留實體將於收取付款十天內將所收取的任何款項計入開元酒店管理及／或其聯屬公司的賬戶。浙江開元酒店及／或其保留實體將有權要求開元酒店管理及／或其聯屬公司支付已付債權人的任何款項。

為確保業務的持續性及就履行完向中國相關機關的申報及註冊責任提供充足的時間，主境內重組協議規定業務文件交換後最長三個月的過渡期間。最長三個月的過渡期間將幫助確保有關事項(包括債權、債務轉讓以及重要客戶、供應商通知及其他行政安排)平穩、有序地過渡。主境內重組協議亦載有浙江開元酒店與開元酒店管理之間的共識，即應採取一切必要措施重點發展及加快過渡安排的完成，包括在實際可行的情況下盡快(無論如何須於過渡期結束前(不遲於上市日期後三個月)完成)在中國履行完相關申報及註冊責任。

### 其他安排

浙江開元酒店及開元酒店管理同意於上市日期前根據浙江開元酒店及／或保留實體(作為一方)與開元酒店管理及／或其聯屬公司(作為另一方)訂立的任何企業貸款安排(包括金融擔保合約)結清所有到期款項。倘任何監管機關就結清有關企業貸款安排施加罰款或處罰，開元酒店管理亦作出承諾，促使其股東開元旅業就任何該等罰款或處罰作出付款。

有關境內重組事項(包括結算上市前所有關聯方結餘)的進一步詳情，亦請參考本發售通函「開元產業信託的重組、架構及組織」及「附錄一—會計師報告」兩節。

### 修訂或更改主境內重組協議條款

如對主境內重組協議的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

## 選擇權協議

以下僅為選擇權協議的重大條款概要。選擇權協議乃於本發售通函日期前簽立，於上市日期前的正常營業時間內在產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

陳妙林先生、浙江開元置業、開元旅業及杭州開元世紀(統稱「授予人」、產業信託管理人與開元酒店管理於二零一三年六月十四日就(i)包括徐州開元名都大酒店在內，總建築面積為68,947平方米的物業(「徐州酒店物業」)；及(ii)包括開封開元名都大酒店在內，總建築面積為53,512平方米的物業(「開封酒店物業」)訂立一份選擇權協議(「選擇權協議」)。根據選擇權協議，授予人無償授予產業信託管理人收購由開元產業信託控制的實體(「產業信託實體」)的選擇權，以(i)收購徐州酒店物業及／或開封酒店物業；或(ii)擁有徐州酒店物業及／或開封酒店物業的相關公司的100%股權。根據同一份選擇權協議，產業信託管理人有權收購開元酒店管理或獲產業信託管理人批准開元酒店管理旗下一家全資附屬公司，以就徐州酒店物業及／或開封酒店物業與產業信託實體訂立租賃及管理協議，惟須遵守房地產投資信託基金守則，包括遵守根據房地產投資信託基金守則第8章關於關連方交易的規定(如適當披露規定及獨立基金單位持有人批准)。

選擇權協議及開封選擇權協議的年期自上市日期起計為期五年。產業信託管理人可透過向杭州開元房地產(其後隨即知會其他授予人)發出書面通告的方式行使選擇權收購有關徐州酒店物業及／或開封酒店物業的權益。於發出通告起15個營業日內，產業信託管理人及開元酒店管理應共同委任一名獨立專業估值師(「獨立估值師」)，以釐定相關租約協議的租金方案及其他條款以及發出關於徐州酒店物業或開封酒店物業(視情況而定)的估值報告。相關租約協議的租金方案及其他條款以及估值報告應於委任獨立估值師起一個月內釐定及發出。租約協議的初步年期應為十年，且可由產業信託管理人選擇續訂，而租金方案及其他條款應每五年經由產業信託管理人及開元酒店管理共同委任的獨立物業估值師檢討及釐定。此外，產業信託管理人及授予人應於參考相關租約協議的條款及相關估值報告後，真誠討論收購(i)徐州酒店物業或開封酒店物業(視情況而定)；或(ii)擁有徐州酒店物業或開封酒店物業(視情況而定)的相關公司的全部股權的代價。倘未能於釐定租金方案及發出估值報告起一個月內協定代價，則應由獨立估值師釐定有關代價。於產業信託管理人遵守房地產投資信託基金守則(包括遵守根據房地產投資信託基金守則第8章關於關連方交易項下的披露及獨立基金單位持有人批准規定)取得所有所需政府及監管批文的前提下，相關收購及相關租約協議應於協定或釐定代價起六個月內完成及生效，或倘根據房地產投資信託基金守則須取得獨立基金單位持有人的批准，則應於取得基金單位持有人的批准起六個月內完成及生效。

---

## 選擇權協議

---

為允許產業信託管理人評估擁有徐州酒店物業及開封酒店物業的相關公司的財務狀況及營運以及徐州酒店物業及開封酒店物業的價值。授予人已向產業信託管理人承諾會收購有徐州酒店物業及開封酒店物業的相關公司，以(i)於各個季度末起45天內向產業信託管理人提供其各個季度的管理賬目，(ii)於各個年末起三個月內向產業信託管理人提供其各個年度的經審計年度賬目，及(iii)於各個年末起三個月內提供由獨立物業估值師發出且由產業信託管理人批准的截至各個年末的估值報告。任何與行使選擇權協議下的選擇權有關的決策須由產業信託管理人的無利益衝突董事作出。

產業信託管理人無意於上市日期十二個月內行使選擇權協議下的選擇權。

### 修訂或更改選擇權協議條款

如對選擇權協議的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。

---

## 放棄分派契據

---

以下所載僅為放棄分派契據重大條款的概要。放棄分派契據於本發售通函日期前簽立，於正常營業時間內及直至上市日期於產業信託管理人的註冊辦事處可供查閱，地址為香港中環威靈頓街52-54號Somptueux Central 2301室。

於二零一三年六月十七日，浩豐國際(連同作為擔保人的陳妙林先生)及凱雷藍天(連同作為擔保人的Carlyle Asia Partners II, L.P.) (各自為「**相關持有人**」) 各自己與產業信託管理人及受託人(為開元產業信託的利益)訂立放棄分派契據。根據放棄分派契據，浩豐國際及凱雷藍天各自己不可撤回地同意以產業信託管理人及受託人(為開元產業信託的利益)為受益人，放棄彼等各自可就上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度分別就65,600,000個基金單位及47,400,000個基金單位(「**放棄分派基金單位**」)(相當於浩豐國際及凱雷藍天分別於上市日期持有的基金單位的39.4%及39.3%)收取任何應付分派的權利。

浩豐國際及凱雷藍天各自提供的放棄分派權利並不適用於(a)開元產業信託清盤或解散後作出的任何分派；(b)來自任何出售物業或其他資產的直接或間接權益所得款項的任何分派；或(c)來自組成開元產業信託部分資產的有關公司資本重組的任何分派。

倘於上市日期至二零一四年十二月三十一日期內有關分派期間或有關財政年度(視情況而定)的任何分派記錄日期營業時間結束時，有關持有人所持基金單位數量低於其放棄分派基金單位，其將向開元產業信託支付相當於以下的乘積的現金付款(「**補足差額付款**」)：

- (a) 相關每基金單位分派(定義見下文)；及
- (b) (i)其放棄分派基金單位數目與(ii)其於就有關分派期間或有關財政年度(視乎情況而定)支付分派的有關記錄日期營業時間結束時所持有之基金單位數目之間的差額。

就釐定補足差額付款金額而言，「**相關每基金單位分派**」為經考慮浩豐國際及凱雷藍天就有關分派期間或有關財政年度(視乎情況而定)的放棄分派基金單位數目放棄收取任何分派後有關分派期間或有關財政年度(視乎情況而定)的每基金單位分派。

---

## 放棄分派契據

---

產業信託管理人將會不時安排開元產業信託的核數師審閱產業信託管理人對相關每基金單位分派及補足差額付款的金額(如適用)的計算。

浩豐國際及凱雷藍天根據放棄分派契據所放棄的分派金額將用作分派予並無放棄收取分派的基金單位持有人(包括浩豐國際及凱雷藍天，惟僅限於彼等所持有超出其各自的放棄分派基金單位的基金單位)。

產業信託管理人已進一步承諾(只要其仍然為開元產業信託的管理人)，若未取得浩豐國際、凱雷藍天及受託人的事先書面同意，由上市日期至就截至二零一四年十二月三十一日止年度向基金單位持有人作出分派的記錄日期止期間內，其將不會拆細或合併任何基金單位。

倘產業信託管理人由替任管理人取代擔任開元產業信託的管理人，則浩豐國際、陳妙林、凱雷藍天及Carlyle Asia Partners II, L.P.各自於相關放棄分派契據下的責任須待該替任管理人就委任替任管理人後的期間訂立契據承擔產業信託管理人於相關放棄分派契據下的該等責任後，方會繼續有效。

根據放棄分派契據，陳妙林先生(為浩豐國際的控股股東)及Carlyle Asia Partners II, L.P.(為凱雷藍天的控股股東)各自己同意就凱雷藍天及浩豐國際各自根據放棄分派契據作出補足差額付款的責任提供擔保。

### 修訂或更改放棄分派契據條款

如對放棄分派契據的條款作出任何重大更改，均須於正式召開的大會上取得獨立基金單位持有人批准。



---

其他資料

---

---

## 稅 項

---

以下聲明僅供投資者作一般指引之用，並不構成稅務意見。因此，投資者應按基金單位註冊成立所在國家、成立所在國家、國籍、所住地或原居地的法律，就有關購買、持有、出售或以其他方式處理基金單位可能引致的稅務或其他後果，諮詢專業顧問。

投資者應留意，以下聲明乃依據產業信託管理人就本發售通函日期現行的稅務法律、法規及慣例所獲的意見，或會改變。

### 中國稅項

#### 一般事項

根據中國法律，物業公司不可自資本作出分派。

產業信託管理人確認，對物業公司進行合理盡職審查後，自物業公司註冊成立以來概無未繳應付稅項，惟會計師報告第I-4頁（於二零一二年十二月三十一日的「即期所得稅負債」人民幣12,101,000元）及第I-42頁（於二零一二年十二月三十一日的「應計稅項（所得稅除外）」人民幣13,929,000元）所載應繳納但尚未到期的稅項除外。有關進一步詳情請參閱本發售通函「附錄一—會計師報告」一節。

#### 企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，外資企業及內資企業須按統一所得稅稅率25%納稅。企業所得稅法就於其頒佈日期前成立及有權根據當時生效的稅務法律或法規享有較低優惠所得稅稅率的企業提供自法律生效日期起計五年的過渡期。

此外，根據企業所得稅法，於中國以外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為就中國企業所得稅而言的「居民企業」，將須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。「實際管理機構」指對企業的生產及業務經營、人事、財務、會計及物業行使實際整體管理及控制權的組織機構。根據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，中國稅務機關將如何詮釋該廣泛的定義及開元產業信託或開元產業信託集團的任何境外實體是否將被視為居民企業，均尚未明確。

---

## 稅 項

---

於最後實際可行日期，概無開元產業信託集團的境外實體已獲中國稅務機關知會或告知其被視為就中國企業所得稅而言的居民企業。倘中國稅務機關隨後確定開元產業信託或其境外控股公司被視為或應被分類為居民企業，有關境外實體須按25%的稅率繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，由中國外資企業於二零零八年一月一日後向其非中國母公司宣派的股息將須繳納10%的中國預扣稅，除非中國與該海外母公司註冊成立的司法權區訂有稅務協定，則另外減免有關預扣稅，而該預扣稅減免由相關中國稅務機關批准。

根據香港與中國的避免雙重徵稅安排，倘非中國母公司為香港居民且直接持有中國企業的25%或更多權益，有關稅率於獲相關中國稅務機關批准後可降至5%。

此外，中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日發出《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「601號文」）。601號文規定，並無實質業務的導管公司或空殼公司將不可享有稅收協定優惠，且將按照「實質重於形式」原則進行受益所有權分析，以判定是否給予稅收協定優惠。

### 營業稅

提供非娛樂業服務、轉讓無形資產或出售不動產的業務須視乎個別情況，按已提供服務、已轉讓無形資產或已出售不動產的收入按3%至5%的稅率繳付營業稅。

通訊、建設、文化、體育及運輸（即裝卸貨櫃及運輸等）的相關應課稅服務的適用營業稅稅率為3%。所有其他服務的營業稅稅率一般為5%。

此外，除非有特定細則訂明使用淨金額，否則於中國提供服務產生的所有收費應按總金額繳付營業稅。

城市維護建設稅連同教育費附加須按營業稅的6.0%至12.0%繳付。

### 增值稅

國務院頒佈的《中華人民共和國增值稅暫行條例》自二零零九年一月一日起生效。根據此條例及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國銷售貨物或將貨物進口中國

---

## 稅 項

---

及在中國提供加工、修理及修配勞務須繳納增值稅。大部分有形貨物的銷售及在中國提供貨物加工、修理及修配的勞務等應課稅項目須按適用稅率17%繳納增值稅。

城市維護建設稅連同教育費附加合共須按增值稅的6.0%至12.0%繳付。

### 房產稅

企業所持物業須視乎物業所在地按不同稅率繳納房產稅。於若干地區，房產稅適用稅率為房產原值減介乎原值10%至30%的標準扣稅額的1.2%或租金收入的12%。

### 698號文

二零零九年十二月十日，國家稅務總局發佈《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「698號文」），其中規定非居民企業（「境外投資方」）「間接」轉讓股權的中國稅務處理及申報責任。於若干情況下，倘中國企業的股本權益已被間接轉讓，便須於股權轉讓協議簽訂日期起計30日內向其中國主管稅務機關呈交指定文件。

698號文亦引入主要目的為利用境外實體規避中國納稅義務的反濫用及反避稅規則。在此情況下，中國稅務機關將以「仔細檢查」方法否定被用作稅收安排的境外實體的存在，向境外投資者就其間接轉讓所得資本收益徵收10%的預扣稅。

然而，698號文並未就如何對間接轉讓資本收益徵收10%預扣稅的實際方法作出清晰指引。

如本發售通函「重大協議－買賣協議」一節所述，受託人、產業信託管理人、賣方及開元旅業已就收購SPV (BVI)的全部已發行股份訂立買賣協議。根據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，賣方須就因買賣協議而致的轉讓承擔698號文下的申報責任（如有），且並無知悉物業公司有任何申報責任。儘管不知悉對物業公司就類似性質轉讓及就買賣協議根據698號文向任何中國稅務機關申報的明確要求，有關698號文的應用及詮釋仍存在一定程度不確定性。無論於何種情況下，賣方已同意就（其中包括）SPV (BVI)及其附屬公司於買賣協議下的稅項負債（包括因698號文產生的任何負債）向開元產業信託提供彌償保證，惟期限為自完成起七年。

---

## 稅 項

---

### 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於一九九四年一月實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年實施細則，中國房地產的境內及境外投資者均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的資本收益繳稅，「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的價款；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

倘納稅人正開發一個項目，須於該項目結束時(即整個項目被出售或所有土地使用權被出售時)繳納適用稅項。

稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

增值額	稅率
不超過扣除項目50%的部分 .....	30%
超過扣除項目50%但不超過100%的部分 .....	40%
超過扣除項目100%但不超過200%的部分 .....	50%
超過扣除項目200%的部分 .....	60%

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅按有關土地的面積徵收。過往城鎮土地的年稅為每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月作出修訂，將城鎮土地的年稅稅率更改為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值為依據計算繳納房產稅者，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入為依據計算繳納房產稅者，稅率為12%。

---

## 稅 項

---

根據財政部與國家稅務總局於二零零九年一月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，外商投資企業、外資企業及外籍個人的房產稅的稅率與內資企業相同。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文據包括財產所有權轉讓的相關文件，印花稅稅率按產權轉讓文件所載金額的0.05%徵收。

### 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人均須按產品稅、增值稅或營業稅的基準繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為城市，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%，而倘納稅人所在地不在城市或縣或鎮，稅率為1%。

### 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈並於一九九零年及二零零五年八月修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人均應繳納教育費附加，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加率按消費稅、增值稅及營業稅的基準計算為3%。

根據產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所的意見，截至最後實際可行日期，物業公司已根據適用中國法律法規辦理必需的稅務登記。根據相關中國稅務機關截至二零一二年十二月三十一日提供的納稅證明以及物業公司管理層於二零一二年十二月三十一日至最後實際可行日期期間提供的證明，產業信託管理人的中國法律顧問並不知悉物業公司存在任何已導致其遭受重大行政處罰的違反納稅義務行為。

### 開元產業信託、星空投資及SPV (HK)的香港稅項

#### 利得稅

開元產業信託作為一個根據證券及期貨條例第104條獲認可的單位信託集體投資計劃，獲豁免繳納香港利得稅。開元產業信託向基金單位持有人作出的分派毋須繳納任何香港預扣稅。

---

## 稅 項

---

於香港註冊成立的特別目的投資工具(即星空投資及SPV (HK))如被視為在香港營商、從事專業或業務將須就其於香港產生或源自香港的溢利(資產增值除外)，須按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。

### 印花稅

開元產業信託毋須就發行新基金單位繳付香港印花稅。其後買賣基金單位則須繳付香港印花稅。

### 英屬處女群島稅項

英屬處女群島商業公司獲豁免遵守英屬處女群島所得稅條例(第206章)的一切條文(包括有關公司應付的所有股息、利息、租金、專利權費、賠償及其他款項)。英屬處女群島商業公司的任何股份、債務責任或其他證券已變現的資本收益亦獲豁免遵守英屬處女群島所得稅條例的一切條文。

英屬處女群島商業公司毋須就任何股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅或遺產取得稅或饋贈稅。

### 基金單位持有人的香港稅項

#### 利得稅

根據稅務局現行慣例，任何基金單位持有人一般均毋須就開元產業信託所作的分派繳納香港利得稅。基金單位持有人如有個別稅務問題，應諮詢本身的專業顧問。

任何基金單位持有人(在香港營商、從事專業或業務及持有基金單位作買賣用途的基金單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理基金單位而帶來的任何資本收益繳納香港利得稅。

#### 印花稅

基金單位持有人毋須就開元產業信託向其發行基金單位繳納香港印花稅。

買方及賣方每次買賣基金單位均須繳納香港印花稅，不論在香港聯交所場內或場外買賣。現行稅率為支付代價或獲轉讓基金單位價值(以較高者為準)的0.2%(買賣雙方平分於轉讓時應付香港印花稅的責任)。此外，基金單位的任何轉讓文據現時須繳納5港元的定額印花稅。

### 香港包銷商

摩根士丹利亞洲有限公司  
渣打證券(香港)有限公司  
中銀國際亞洲有限公司  
交通國際證券有限公司  
建銀國際金融有限公司  
中國銀河國際證券(香港)有限公司  
海通國際證券有限公司  
申銀萬國融資(香港)有限公司  
東盛證券(經紀)有限公司  
耀才證券金融集團有限公司  
新鴻基國際有限公司

### 包銷安排及費用

#### 香港包銷協議

根據香港公開發售，開元產業信託根據本發售通函及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈香港公開發售基金單位以供認購。待香港聯交所上市委員會批准及允許根據本發售通函所述全球發售及香港包銷協議所載的若干其他條件將予發售的基金單位上市及買賣，香港包銷商已個別(而非共同)同意按本發售通函、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但未獲認購的香港公開發售基金單位。

#### 香港包銷商的終止理由

倘若於上市日期上午八時正(香港時間)或之前任何時間發生以下事件，聯席全球協調人(代表彼等本身及香港包銷商)可根據彼等之絕對酌情權終止香港包銷協議，並於向產業信託管理人、賣方、陳妙林及德威地產發出書面通知後即時生效：

- (a) 聯席全球協調人或香港包銷商任何一方得悉以下任何事件：
- (i) 本發售通函、申請表格，及／或產業信託管理人或其代表及／或房地產信託就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括根據香港包銷協議發佈或使用的任何公告、通函、文件或其他通訊)所載的任



---

## 包 銷

---

何陳述，於發佈當時或其後在任何重大方面失實、不準確或不完整或有所誤導或有欺騙性；或任何該等文件所載的任何估計、預測、意見、意向或期望不公平及不誠實，且並非根據合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何假設在本發售通函刊發日期前發生或發現且並無於本發售通函披露則會使本發售通函、申請表格及／或產業信託管理人或其代表及／或開元產業信託就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)出現重大遺漏的事宜；或
- (iii) 任何產業信託管理人、各賣方、陳妙林及德威地產於香港包銷協議之任何保證遭嚴重違反，或任何事件導致其在任何重大方面失實或不確；或
- (iv) 發生任何事件、行動或遺漏導致或有可能導致產業信託管理人、各賣方、陳妙林及德威地產根據於香港包銷協議之彌償保證須承擔任何責任；或
- (v) 香港包銷協議、國際包銷協議或任何香港包銷協議、信託契約、國際包銷協議、收款銀行協議、登記處協議、上市協議、定價協議、基金單位借貸協議、融資協議、酒店租賃及管理協議、租賃擔保、銀行擔保、主酒店租賃及管理協議、不競爭契據、期權協議、主境內重組協議、香港商標特許契約、境內商標協議、Spearhead Global認購協議、二零一三年凱雷股權交換、星空投資股權交換、股權轉讓協議、補充協議及就重組訂立的所有其他協議及文件、買賣協議或(整體而言)按香港包銷協議文義所指其中任何一份或以上的相關協議之任何訂約方(聯席全球協調人或香港包銷商除外)嚴重違反任何責任；或
- (vi) 開元產業信託集團或產業信託管理人之資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東股權、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他，或其表現出現任何重大不利變動或涉及可能出現重大不利變動之任何發展，或初步酒店物業因火災、爆炸、水災或其他災難(不論是否已投保)或因任何

---

## 包 銷

---

勞資糾紛或法院或政府行動、命令或判令而造成任何損失或干擾，且(於任何該等情況下)並未在本發售通函載述或考慮，而聯席全球協調人獨自認為會令進行香港公開發售及／或全球發售為不切實可行或不智；或

- (vii) 於本發售通函、申請表格出現之任何盈利預測或每基金單位分派預測屬於或變為無法達到；或
- (viii) 受託人或產業信託管理人或彼等各自之董事或高級職員被控告可公訴罪行或因任何公眾、監管或政府機構或部門(包括但不限於聯交所及證監會)、任何自律監管機構，及任何國家級、省級、市級或地區層面的法院、審裁處或仲裁員(「政府機構」)的任何法律、規則、法規、判決、判令或判定，或任何政府機構的任何指引、意見、通知、通函或命令(「法律」)被禁止參與營運或其他原因失去資格參與公司的管理；或
- (ix) 開元產業信託、產業信託管理人、開元產業信託集團任何成員公司、開元旅業、賣方、陳妙林及德威地產就全球發售及／或重組取得有關印花稅或其他稅務事宜之任何稅務裁決遭撤銷或變更；或
- (x) 產業信託管理人及／或開元產業信託撤回本發售通函(及／或就全球發售而發佈或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (xi) 任何專家(任何香港包銷商除外)已撤回或嘗試撤回有關名列本發售通函及申請表格或發行本發售通函及申請表格之同意書；或
- (xii) 根據全球發售條款，產業信託管理人、受託人或開元產業信託因任何原因被禁止任何配發或出售發售基金單位；或
- (xiii) 本發售通函(或就全球發售所使用的任何其他文件)或全球發售的任何重大方面違反房地產投資信託基金守則、上市規則或任何其他適用法律；或
- (xiv) 產業信託管理人、受託人、開元產業信託集團或賣方的任何成員公司、開元旅業、陳妙林或德威地產被下令或呈請清盤或破產，或產業信託管理人、受託人、開元產業信託集團或賣方的任何成員公司、開元旅業、陳妙林或德威地產(視情況而定)與其債權人達成任何債務重組或安排，或產業信託管理人、受託人、開元產業信託集團或賣方的任何成員公司、開元旅業、陳妙林或德威地產(視情況而定)訂立債務償還安排，或產業信託管理人、受託人、

開元產業信託集團或賣方的任何成員公司、開元旅業、陳妙林或德威地產(視情況而定)的任何清盤決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管產業信託管理人、受託人、開元產業信託集團或賣方的任何成員公司、開元旅業、陳妙林或德威地產(視情況而定)全部或部分重大資產或事務，或產業信託管理人、受託人、開元產業信託集團或賣方的任何成員公司、開元旅業、陳妙林或德威地產(視情況而定)發生任何類似事情。

- (b) 若以下情況出現、發生、存在或生效：
- (i) 財務、政治或經濟狀況或貨幣匯率或管制方面的任何災難或危機或任何變動；或
  - (ii) 香港、中國、美國、英國、新加坡、日本或其他歐盟成員國(統稱「**相關司法權區**」)任何政府機構頒佈任何新法律或法規，或出現預期涉及現有法律或法規改變的任何變動或事態發展或預期涉及相關詮釋或應用改變的任何變動或事態發展；或
  - (iii) 由或對任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
  - (iv) 涉及或影響任何相關司法權區的任何一件或一連串不可抗力事件，包括但不限於任何政府行動、國家或國際宣告進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、傳染病、爆發疾病或病例急增、經濟制裁、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾騷動、暴亂、公眾動亂、戰爭、爆發敵意或敵意升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動(不論有否承認責任)；或
  - (v) 任何相關司法權區出現涉及稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的任何變動或涉及潛在變動的事態發展或修訂(包括但不限於港元兌任何外幣貶值，或港元價值與美元價值掛鈎的制度變動)，或實施任何外匯管制；或

---

## 包 銷

---

- (vi) 受託人或產業信託管理人有意退任或遭罷免，而不再為開元產業信託的負責實體，或受託人或產業信託管理人或彼等各自的任何高級職員根據或就香港包銷協議或全球發售而給予任何聯席全球協調人的任何證書於任何重大方面為虛假或有誤導成份；或
- (vii) 產業信託管理人及開元產業信託根據房地產投資信託基金守則或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求已刊發或擬或被要求刊發本發售通函及申請表格的補充或修訂資料；或
- (viii) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或新加坡證券交易所全面禁止、暫停或限制證券買賣，包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍；或
- (ix) 任何相關司法權區全面禁止商業銀行活動，或任何相關司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜嚴重中斷；或
- (x) 產業信託管理人、受託人或開元產業信託集團任何成員公司面臨或遭任何第三方提出任何訴訟或索賠；或
- (xi) 任何相關司法權區的任何政府機構或政治團體或組織開始對任何董事進行任何調查或採取其他行動，或宣佈有意對其進行調查或採取其他行動；或
- (xii) 產業信託管理人董事會主席辭任；或
- (xiii) 產業信託管理人、受託人或開元產業信託集團任何成員公司違反房地產投資信託基金守則、上市規則或適用法律，

而聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為上述各項個別或整體：(A)已經或將會或可能對開元產業信託集團整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現有重大不利影響；(B)已經或將會或可能對全球發售的成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度有重大不利影響；(C)已經或將會或可能致使香港公開發售及／或全球發售或香港公開發售及／或全球發售的市場推廣不宜或不應或無法進行；或(D)已經或將會或可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法根據其條款履行或妨礙處理根據全球發售或有關包銷作出的申請及／或付款。

### 承諾

#### 開元產業信託

產業信託管理人已根據香港包銷協議向聯席全球協調人及香港包銷商承諾，除以下所列者外：

- (a) 根據全球發售（包括超額配售權）；
- (b) 根據買賣協議；
- (c) 取得聯席全球協調人（代表本身及香港包銷商）的事先書面同意；或
- (d) 根據信託契約所載及本發售通函所述的條款而向產業信託管理人支付基金單位以代替其費用，

開元產業信託或其任何附屬公司概不能於上市日期起計180日期間及不論有條件或無條件：(i)配發、發行、發售、出售、訂約出售、對沖、授出任何配售權或權利以認購或購買或以其他方式出售任何基金單位或任何可轉換或可兌換為基金單位或附有權利認購或購買基金單位的證券；或(ii)為發行存託證券而將基金單位存於託管處；或(iii)訂立交易（包括但不限於置換或其他衍生工具交易）以轉讓全部或部分因擁有任何基金單位而產生的任何經濟後果；或(iv)提出或同意或公佈進行以上任何行動的任何意圖。

#### 賣方

根據香港包銷協議，各賣方已向聯席全球協調人、香港包銷商及產業信託管理人同意及承諾，未經聯席全球協調人（代表香港包銷商）的事先書面同意：

- (i) 自基金單位首次開始於聯交所買賣日期（「首個買賣日期」）起至首個買賣日期後滿12個月當日（包括該日）止期間（「禁售期」）：
  - (a) 其將不會有條件或無條件發售、質押、出售、訂約出售、沽出任何配售權或訂約購買、購買任何配售權或訂約出售、授出任何配售權、權利或認購權證以出售或以其他方式處置或轉讓任何基金單位或任何可轉換或兌換為基金單位或可行使以取得基金單位的證券；或
  - (b) 訂立任何置換或任何其他安排或任何交易，以直接或間接轉讓全部或部分因擁有基金單位而產生的經濟後果，不論任何該等置換交易是透過交付基金單位或其他證券交收，還是以現金或其他方式交收；及

---

## 包 銷

---

- (ii) 直至緊隨禁售期屆滿後六個月屆滿，倘其進行任何該等交易或要約或同意或公佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理步驟確保任何有關交易、要約、協議或公佈將不會令基金單位形成無序或虛假市場。

此外，根據香港包銷協議，陳妙林向聯席全球協調人、香港包銷商及產業信託管理人同意及承諾，未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)的事先書面同意，於禁售期內，其將不會有條件或無條件發售、質押、出售、訂約出售、沽出任何配售權或訂約購買、購買任何配售權或訂約出售、授出任何配售權、權利或認購權證以出售或以其他方式處置或轉讓浩豐國際的任何股份，或訂立任何置換或任何其他安排或任何交易，以直接或間接轉讓全部或部分因擁有該等股份而產生的經濟後果，不論任何該等置換交易是透過交付該等或其他證券交收，還是以現金或其他方式交收。

### 佣金及費用

根據包銷協議的條款及條件，包銷商有權收取的費用及佣金會包括按發售價(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)2.5%計算的包銷佣金總額。產業信託管理人已同意盡力促使受託人代表開元產業信託支付(倘其未能支付，則由產業信託管理人支付)全球發售的費用(包括包銷費用及開支、顧問費及開支、法律及其他專業費用及開支以及印刷費)。

### 包銷商於開元產業信託的權益

除根據其於有關包銷協議訂明的責任或本發售通函另行披露者外，包銷商概無擁有任何基金單位或於開元產業信託、受託人或產業信託管理人中持有任何股權權益或其他業權權益，亦無擁有認購或提名其他人士認購基金單位或開元產業信託、受託人或產業信託管理人證券的權利(無論可否依法強制執行)。

### 國際發售

就國際發售而言，產業信託管理人預期將於二零一三年六月二十八日(星期五)當日或前後與賣方、陳妙林、德威地產、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將個別同意認購或促使認購人認購初步在國際發售中發售的國際發售基金單位。

---

## 全球發售的架構

---

### 全球發售

全球發售包括香港公開發售及國際發售。全球發售將初步提呈共469,914,000個基金單位，包括：

- (i) 根據下文「香港公開發售」分節所述於香港進行的香港公開發售46,992,000個基金單位(可按以下所述予以調整及重新分配)；及
- (ii) 根據下文「國際發售」分節所述進行國際發售422,922,000個基金單位(可按以下所述予以調整及視乎超額配售權而定)。

投資者可根據香港公開發售申請認購基金單位，或(如合資格)可表示有意根據國際發售認購基金單位，但不得同時根據兩者作出申請。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收取基金單位，但不得同時收取國際發售及香港公開發售的基金單位。香港公開發售供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者申請認購。國際發售涉及根據S規例在香港及美國以外的其他司法權區的離岸交易中有選擇地向預期對該等基金單位有大量需求的機構及專業投資者及其他投資者推銷基金單位。專業投資者一般包括經紀、交易商及日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券的公司(包括基金經理)，以及經常投資於股份、基金單位及其他證券的公司實體。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈的基金單位數目，可按本節下文所述重新分配。

### 分配

作為國際發售過程的一部分，有意認購的專業、機構及其他投資者須指明其有意在國際發售中以不同價格或指定價格認購的基金單位數目。此一過程稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至二零一三年六月二十八日(星期五)或該日期前後結束。

根據國際發售的基金單位分配將由聯席全球協調人及中銀國際亞洲有限公司決定，並取決於多項因素，包括需求水平與時間、有關投資者於有關行業的已投資資產或股權資產總額，以及是否預期於基金單位在香港聯交所上市後有關投資者會增購基金單位及／或持有或出售其基金單位。此分配的目的在於分配國際發售基金單位後，能建立牢固的基金單位持有人基礎，對開元產業信託及基金單位持有人整體有利。

---

## 全球發售的架構

---

根據香港公開發售向申請人分配的基金單位將僅按香港公開發售下收到的有效申請數量而釐定。分配基準或會因有效申請的香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟除此之外(並根據下文「其他資料－全球發售的架構－香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位)，上述香港公開發售基金單位的分配或會涉及抽籤(如適用)，這意味着部分申請人或會較其他申請認購相同數目香港公開發售基金單位的申請人獲配發更多基金單位，而未中籤的申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

### 釐定發售價

預計發售價將由產業信託管理人、賣方及聯席全球協調人(代表包銷商)待國際發售的累計投標過程完成後及於評估全球發售的市場需求後於定價日以協議方式釐定。定價日預計為二零一三年六月二十八日(星期五)或前後。

除非於遞交香港公開發售申請的最後日期的早上前任何時間另有公佈(下文作進一步解釋)，否則發售價將會定於本發售通函所列發售價範圍內。有意投資者務須注意，於定價日釐定的發售價可能但預計不會低於本發售通函所載的指示性發售價範圍。倘聯席全球協調人(代表包銷商)根據有意投資的專業、機構及其他投資者在累計投標過程中的踴躍程度認為合適，並獲得賣方及產業信託管理人同意後，可於遞交香港公開發售申請的最後日期上午或之前任何時間將全球發售項下發售的基金單位數目及／或指示性發售價範圍調至低於本發售通函所列者。在這種情況下，產業信託管理人將於作出調低決定後在切實可行範圍內盡快(無論如何不得遲於根據香港公開發售遞交申請最後一日上午)將有關調低全球發售項下發售的基金單位數目及／或指示性發售價範圍的通告在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)以及開元產業信託網站[www.ncreit.com](http://www.ncreit.com)上刊登。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價(在經聯席全球協調人(代表包銷商)與賣方及產業信託管理人議定後)會定於該經修訂的發售價範圍內。



---

## 全球發售的架構

---

於遞交香港公開發售基金單位申請前，香港公開發售項下的申請人應注意申請一經遞交則不可撤回。然而，倘全球發售項下發售的基金單位數目及／或發售價範圍已被調低，香港公開發售項下的申請人將有權撤回其申請，除非申請人確認繼續進行其申請則除外。該通告亦將包括對本發售通函「主要投資資料及摘要－發售通函概要」一節所述發售統計數字，以及作出該調低後可能出現變動的任何其他財務資料的確認或修訂（視情況而定）。倘並無刊登該公告，則將不會調低全球發售項下發售的基金單位數目及／或發售價，且倘經產業信託管理人、賣方及聯席全球協調人（代表包銷商）同意，在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述發售價範圍以外。於遞交香港公開發售基金單位申請前，申請人應考慮到有關調低全球發售項下發售的基金單位數目及／或指示性發售價範圍的通告可能於根據香港公開發售遞交申請的最後一日方會作出。

一旦全球發售項下發售的基金單位數目被調低，聯席全球協調人可能酌情重新分配香港公開發售及國際發售將予發售的基金單位數目，惟組成香港公開發售的基金單位數目不得少於全球發售所提呈基金單位總數的10%。於特定情況下，香港公開發售將予發售的基金單位及國際發售將予發售的基金單位可由聯席全球協調人酌情於該等發售中重新分配。有關發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果、香港公開發售基金單位的分配基準及甲組與乙組分別包含香港公開發售基金單位最終數目的公佈，預期於二零一三年七月四日（星期四）或之前刊發。

### 根據香港公開發售作出申請時須付的價格

發售價將不會超過4.20港元，目前預計將不會低於3.50港元。香港公開發售基金單位的申請人須於申請時支付每個香港公開發售基金單位的最高發售價4.20港元，另加1.0% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及0.003% 證監會交易徵費，折合每手1,000個基金單位合共為4,242.34港元。

如按上文「釐訂發售價」分節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價，有關差額退款（包括多收的申請款項相應的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予申請人。進一步詳情載於本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位」一節內。

---

## 全球發售的架構

---

### 香港公開發售的條件

所有香港公開發售下的香港公開發售基金單位的申請須待下列條件達致後，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准本發售通函所述將予發行的所有基金單位上市及買賣；

(b) 完成重組

完成已根據向SPV (HK)轉讓於浙江開元酒店的60.05%股權、星空投資股權交換及Spearhead Global認購協議的條款進行；

(c) 買賣協議成為無條件

買賣協議根據其條款成為及維持為無條件；

(d) 國際包銷協議

產業信託管理人、賣方、陳妙林、德威地產、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人與國際包銷商已正式簽立國際包銷協議；

(e) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為及維持無條件(包括(如相關)因聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)豁免任何條件而導致責任成為無條件)，且無任何包銷協議按各協議條款或以其他方式予以終止；

(f) 證監會認可

證監會根據證券及期貨條例第105條已認可本發售通函；及

(g) 定價

發售價已正式釐定；

上述條件(a)至(g)須在包銷協議註明的日期及時間或之前且於無論如何不得遲於二零一三年七月五日(星期五)上午八時正獲達致(惟上述條件在有關日期及時間或之前獲授有效豁免則除外)。

---

## 全球發售的架構

---

倘產業信託管理人、賣方及聯席全球協調人(代表包銷商)因任何原因未能於二零一三年七月三日(星期三)或之前釐定發售價，則全球發售將不會繼續進行，並將告失效。

國際發售及香港公開發售須待(其中包括)兩者各自成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止的情況下，方可完成。

倘上述條件在指定日期及時間前尚未達成或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將會立即通知香港聯交所。產業信託管理人須在全球發售失效之日後下一個營業日，安排在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關全球發售失效的通告。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位」一節所載條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據銀行業條例註冊的其他持牌銀行開立的一個或多個獨立銀行賬戶內。

基金單位證書預期將於二零一三年七月四日前發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面已成為無條件；及(ii)本發售通函「其他資料－包銷－包銷安排及費用－香港包銷商的終止理由」一節所述終止權利並無獲行使的情況下，方會於二零一三年七月五日上午八時正生效。倘投資者於接獲基金單位證書之前或於基金單位證書生效之前進行交易，則全部風險由其自行承擔。

### 香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷的公開發售(須以上文「香港公開發售的條件」分節所述其他條件獲達成或獲得豁免為前提)，按發售價於香港初步提呈46,992,000個基金單位以供認購(佔全球發售下初步提呈的基金單位總數約10%)。

就分配而言，所有於香港公開發售可供認購的香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組(各有23,496,000個香港公開發售基金單位)。所接獲總認購金額(不包括就其應付的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為5,000,000港元或以下的香

---

## 全球發售的架構

---

港公開發售基金單位的所有有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括就其應付的經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)為5,000,000港元以上的香港公開發售基金單位的所有有效申請將屬於乙組。甲組及乙組中的香港公開發售基金單位數目將初步於兩組內平均分配。甲組及乙組中的香港公開發售基金單位數目將按公平基準分配予各組申請人。

申請人應當留意，甲組及乙組的申請所獲分配的比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足的情況，則多出的香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組(而非兩組)的香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購香港公開發售基金單位一半(即23,496,000個香港公開發售基金單位)以上的任何申請將不獲受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交的申請表格中承諾並確認，其本人及由其代為作出申請的人士並無亦不會對國際發售項下的任何國際發售基金單位表示有興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及／或確認被違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的甲組及乙組香港公開發售基金單位的最終數目，將按聯席全球協調人的決定，於二零一三年七月四日(星期四)於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登，同時公佈發售價、有關國際發售的踴躍程度、香港公開發售的認購申請結果及香港公開發售基金單位的分配基準。

香港公開發售與國際發售間的基金單位分配可由聯席全球協調人作出調整。根據香港公開發售初步可供認購的基金單位數目將為根據全球發售可供認購的基金單位總數約10%(不計任何超額配售權的行使)。

此外，倘根據香港公開發售認購基金單位的有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈的基金單位數目15倍或以上但少於50倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購的基金單位總數增至最少140,975,000個基金單位(佔全球發售初步提呈的基金單位最少30%)。倘根據香港公開發售認購基金單位的有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈的基金單位數目50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購的基金單位總數增至最少187,966,000個基金單位(佔全球發售初步提呈的基金單位最少40%)。倘根據香港公開發售認購基金單位的有效申請數目相當於香港公開發售初步提呈的基金單

## 全球發售的架構

位數目100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購的基金單位總數增至最少234,957,000個基金單位（佔全球發售初步提呈的基金單位最少50%）。

根據香港公開發售認購基金單位的有效申請數目 (為初步提呈46,992,000個基金單位的倍數)	「回補」後 <sup>(1)</sup>	「回補」後 <sup>(2)</sup>
	最少	最少
15倍但少於50倍 .....	140,975,000	30%
50倍但少於100倍 .....	187,966,000	40%
100倍或以上 .....	234,957,000	50%

附註：

- (1) 以香港公開發售「回補」後提呈的基金單位總數呈列。
- (2) 以香港公開發售提呈的基金單位於行使超額配售權前佔全球發售提呈的基金單位總數概約百分比呈列。

此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人將可酌情按其認為合適的數額將該等未獲認購的香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。倘國際發售認購不足，則聯席全球協調人可能全權酌情將國際發售的基金單位重新分配至香港公開發售。

### 國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者的基金單位合共422,922,000個。該469,914,000個基金單位佔全球發售可供認購的基金單位約90%（未計任何超額配售權的行使）。根據國際發售，國際發售基金單位將由國際包銷商或透過彼等委任的銷售代理商提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按S規例以離岸交易方式提呈發售及配售予香港及美國以外其他司法權區中預期對國際發售基金單位有大量需求的專業及機構投資者及其他投資者。此外，倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位可按上文「其他資料－全球發售的架構－香港公開發售」分節所述重新分配至香港公開發售。

### 超額配售權及穩定價格

#### 賣方認購、超額配售權及基金單位借貸協議

於全球發售之前且不構成全球發售的一部分，賣方已訂立買賣協議，據此賣方已同意按發售價認購合共302,086,000個基金單位（相當於經全球發售及認購擴大後的已發行基金單

---

## 全球發售的架構

---

位總數的39.1%以及全球發售項下基金單位總數的64.3%)。賣方將予認購的基金單位將在各方面與該認購及全球發售完成後已發行繳足基金單位享有相同地位。賣方認購基金單位的責任須待訂立的包銷協議於根據全球發售結算時發行基金單位當日或之前成為無條件，且並無終止的情況下，方可作實。

為應付國際發售中的超額配售(如有)及基金單位的任何其他穩定價格行動，在此之前，浩豐國際及凱雷藍天擬(i)根據基金單位借貸協議與穩定價格操作人訂立基金單位借貸安排；及(ii)授予國際包銷商超額配售權，由穩定價格操作人(代表國際包銷商經諮詢聯席全球協調人後)行使，要求浩豐國際及凱雷藍天按發售價售出最多70,486,000個基金單位(即全球發售項下基金單位總數約但少於15%)。該等基金單位作為國際發售一部分向投資者發售，以(其中包括)補足基金單位的超額配售(如有)。

穩定價格操作人(代表國際包銷商經諮詢聯席全球協調人後)將於上市日期至遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日(包括該日)之間的任何時間一次或多次行使超額配售權。

根據浩豐國際、凱雷藍天與穩定價格操作人預期將會訂立的基金單位借貸協議，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行使的任何人士可選擇自浩豐國際及凱雷藍天借入合共70,486,000個基金單位(即悉數行使超額配售權可能出售的基金單位上限)，以補足國際發售的任何超額配售。

倘超額配售權獲悉數行使，浩豐國際及凱雷藍天各自將不再持有根據買賣協議認購的若干基金單位。倘超額配售權未獲行使，相應數目的基金單位將根據基金單位借貸協議退還予浩豐國際及凱雷藍天。產業信託管理人將於超額配售權獲行使時(如有)在香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)以及開元產業信託網站[www.ncreit.com](http://www.ncreit.com)作出公佈。

倘該基金單位借貸安排已與浩豐國際及凱雷藍天訂立，將僅由穩定價格操作人，或其聯屬人士或代其行事的任何人士為國際發售項下的超額分配的交收而使之生效。

### 穩定價格行動

穩定價格為包銷商在若干市場採用以促進證券分銷的做法。為穩定價格，包銷商會於一段特定時期，在第二市場競投或購買新發行證券，以延緩及在可能情況下阻止證券初步

---

## 全球發售的架構

---

公開市價下降至低於發售價。該等交易可在符合所有適用法律及監管規定允許進行該等交易的所有司法權區(包括香港)進行。在香港，經穩定後的價格不得超過發售價。

就全球發售而言，代表包銷商的穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士可在上市日期後有限期間內進行超額配售或交易，以穩定或支持基金單位的市價高於如未採取該等行動的基金單位市價。然而，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任採取此行動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於根據香港公開發售遞交申請最後一日後30日內停止。穩定價格操作人已經或將會獲委任為全球發售的穩定價格操作人及將進行任何穩定價格活動(如有)，其準則與本節「其他資料—全球發售的架構—超額配售權及穩定價格」所披露及證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則(猶如該等規則直接適用於基金單位及全球發售)所規定者相同。倘須進行與全球發售有關的穩定價格交易時，應由穩定價格操作人全權酌情決定。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士就全球發售可能採取的穩定價格行動或會涉及(其中包括)：(i)超額配售基金單位以防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(ii)出售或同意出售基金單位以建立短倉，用以防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(iii)根據超額配售權購買或同意購買基金單位以對上文(i)或(ii)所建立的任何倉盤進行平倉；(iv)購買或同意購買任何基金單位而其唯一目的為防止或盡量減少基金單位的市價下跌；(v)出售或同意出售任何基金單位，用以對購買任何基金單位而建立的倉盤進行平倉；及(vi)提出或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述任何一項。

務請有意申請基金單位的人士及投資者特別注意下列各點：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可持有基金單位的好倉，作為穩定價格行動。對於穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士持有該倉盤的程度及時限並無明確規定；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士所建立的好倉進行平倉以及於公開市場出售時，可能會對基金單位的市價造成不利影響；

---

## 全球發售的架構

---

- 採取支持基金單位價格的穩定價格行動的時間，不會超過穩定價格期，該期間將於上市日期開始，預期將於遞交香港公開發售申請表格最後日期後第30日) 結束時屆滿。該日後，由於不得就穩定基金單位價格再採取行動，基金單位的需求以及基金單位的價格或會因此下跌；
- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括基金單位)的價格維持於發售價水平或之上；及
- 穩定價格行動過程中所作的穩定競價或交易，可按發售價或低於發售價的任何價格進行，即表示所作出的穩定競價或進行交易的價格可以低於基金單位申請人或投資者所支付的價格。

穩定價格操作人的此等行動或可穩定、維持或以其他方式影響基金單位的市價。因此，基金單位的價格可能高於在公開市場本可存在的價格。穩定價格操作人或代其行事的任何人士作出的穩定價格行動未必能令基金單位的市價在穩定價格期內或之後維持於或高於發售價。穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)競投或於市場買入基金單位的價格可能相等於或低於發售價，因此相等於或低於投資者在全球發售項下認購基金單位而支付的價格。

產業信託管理人將確保於穩定價格期屆滿後七日內，按與證券及期貨(穩定價格)規則一致的基準(猶如該等規則直接適用)發出公佈，或促使有關公佈得以發出。

於進行有關全球發售基金單位的任何超額配售後，穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士可(除其他方式外)於遞交香港公開發售申請最後日期後30日期間內在第二市場購買基金單位、行使全部或部分超額配售權、作出基金單位借貸安排或結合任何上述各項，以滿足該超額配售的需要。任何該等於第二市場的購買行動須符合所有適用法例及監管要求，並以符合證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則的基準進行，猶如該等規則乃直接適用。可超額配售的基金單位數目將不會超過超額配售權下的基金單位數目，即70,486,000個基金單位，佔全球發售初步提呈基金單位約但少於15%。



---

## 專 家

---

若干專家已發出報告及／或函件及／或證書，以供載入本發售通函。產業信託管理人已審閱該等專家編製的報告、函件及證書。

獨立物業估值師、羅兵咸永道會計師事務所、市場顧問、樓宇測量顧問、金杜律師事務所、競天公誠及聯席上市代理各自已就本發售通函的刊發發出同意書，同意按本發售通函所載形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或有關概要（視情況而定）及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

獨立物業估值師負責：(i)對初步酒店物業進行估值；(ii)就估值結果編製全面報告；(iii)就酒店租賃及管理協議的條款提供意見。

羅兵咸永道為執業會計師行，亦為開元產業信託的申報會計師及核數師。

市場顧問負責對中國的酒店行業進行全面研究，並就研究結果編製全面報告。

樓宇測量顧問負責(i)對初步酒店物業進行樓宇狀況測量，及(ii)就樓宇狀況測量結果編製全面報告。

金杜律師事務所為中國律師行，亦為產業信託管理人的中國法律顧問。

競天公誠為中國律師行，亦為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及聯席上市代理的法律顧問。

聯席上市代理負責考慮產業信託管理人作出的盈利預測（載於「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節）是否經審慎周詳查詢後作出。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

### 1 申請香港公開發售基金單位渠道

申請香港公開發售基金單位的渠道共有三種。閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過網上白表服務供應商的指定網站(本文所指為「網上白表」服務)於網上申請；或(iii)以電子方式指示香港結算，促使香港結算代理人代閣下申請香港公開發售基金單位。除非閣下為代名人並在申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人或閣下與閣下的聯名申請人不可以白色或黃色申請表格或在網上透過網上白表服務或向香港結算發出電子認購指示提交超過一份申請(不論以個人或聯名申請)。

### 2 可申請香港公開發售基金單位的人士

若閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士為個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請供公眾人士認購的香港公開發售基金單位，惟閣下或該等人士必須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外；
- 並非美籍人士(定義見S規例)；及
- 並非中華人民共和國的法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

倘閣下欲透過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))於網上申請香港公開發售基金單位，除上述條件外，閣下必須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

閣下若為個人申請人，僅可透過網上白表服務提出申請。公司或聯名申請人均不可透過網上白表服務提出申請。有關支付金額及支付指示的更多詳情載於[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。

倘閣下未獲配發任何基金單位或閣下的申請僅部分獲接納，或倘閣下的申請獲接納，但最終釐定的發售價低於最高發售價，則全部或適當部分申請款項(連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)將以退款支票或電子自動退款退還予閣下。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

倘申請人為商號，則申請必須以個人股東而非商號的名義提出。倘申請人為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其代表的職銜。

倘申請由獲有效授權書正式授權的人士提出，聯席牽頭包銷商(或彼等的代理人或代名人)可在彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的數目不得超過四名。

產業信託管理人、聯席牽頭包銷商(或彼等各自的代理人及代名人)或指定網上白表服務供應商(倘適用)可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須申訴任何理由。

閣下可申請香港公開發售下的香港公開發售基金單位或表示有意申請國際發售下的國際發售基金單位，惟不可兩者同時申請。

### 3 使用申請表格申請

#### 應使用的申請表格

倘閣下欲以本身名義獲發行香港公開發售基金單位，應使用**白色**申請表格。

除使用**白色**申請表格外，閣下亦可透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)以網上白表服務方式於網上遞交申請以申請香港公開發售基金單位。倘閣下欲以本身名義獲發行基金單位，應使用**網上白表服務**。

倘閣下欲以香港結算代理人的名義獲發行香港公開發售基金單位，並將其直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，應使用**黃色**申請表格。

除使用**黃色**申請表格外，閣下亦可透過中央結算系統以**電子方式**指示香港結算，促使香港結算代理人代表閣下申請香港公開發售基金單位。任何分配予閣下的香港公開發售基金單位將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

### 索取申請表格的地點

閣下可於二零一三年六月二十四日(星期一)上午九時正至二零一三年六月二十七日(星期四)中午的正常營業時間內於下列地點索取白色申請表格及發售通函：

(1) 香港包銷商的下列地址：

摩根士丹利亞洲有限公司	香港 九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場46樓
渣打證券(香港)有限公司	香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期15樓
中銀國際亞洲有限公司	香港 花園道1號 中銀大廈 26樓
交銀國際證券有限公司	香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓
建銀國際金融有限公司	香港 金鐘 金鐘道88號 太古廣場二座34樓
中國銀河國際證券(香港)有限公司	香港 皇后大道中183號 中遠大廈35樓3501-3507室
海通國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓

## 如何申請香港公開發售基金單位

(2) 或渣打銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

	分行名稱	地址
香港島：	北角中心分行	北角英皇道284號 北角中心地下G舖
	88德輔道中分行	中環德輔道中88號地下
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號 惠安苑地下
	銅鑼灣分行	銅鑼灣怡和街38-40A號 怡華大廈地下至2樓
	灣仔修頓分行	灣仔軒尼詩道156-162號 利榮大廈地下C2舖， 一樓及二樓
九龍：	觀塘開源道分行	九龍觀塘開源道63號 福昌大廈地下
	旺角分行	旺角彌敦道617-623號 地下B舖，一樓及二樓
	尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道 8A-10號地下
新界：	沙田新城市廣場分行	沙田新城市廣場 一期二樓215，222 及223號舖
	荃灣分行	荃灣沙咀道298號 翡翠商場地下C舖及一樓
	新都會廣場分行	葵涌興芳道223號 新都會廣場一樓175-176號舖
	屯門市廣場分行	屯門屯門市廣場第一期 地下G047 - G052號舖

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

閣下可由二零一三年六月二十四日(星期一)上午九時正至二零一三年六月二十七日(星期四)中午的正常營業時間內於下列地方索取**黃色**申請表格及發售通函：

- 香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)；或
- 閣下的股票經紀可能備有申請表格及本發售通函以供索取。

### 如何填寫白色或黃色申請表格

按上文「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位－索取申請表格的地點」一節所述索取申請表格。

請使用藍色或黑色筆以英文填妥並簽署申請表格。每份申請表格均須夾附一張港幣支票或一張港幣本票。閣下應細閱申請表格載列的詳細指示，倘支票或本票不符合申請表格載列要求，申請可遭拒絕受理。

申請股款不應支付予任何未獲牌照或未登記從事證券及期貨條例第V部下第1類受規管活動的香港中介機構。

### 黃色申請表格其他指示

為使**黃色**申請表格有效，閣下(作為申請人)必須按照下列指示填妥申請表格，並於**黃色**申請表格首頁簽署。僅會接納親筆簽署：

- (i) 倘透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

指定中央結算系統參與者必須於申請表格適當方格內蓋上印有公司名稱的公司印章，及填上其參與者編號。

- (ii) 倘以個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：

- (a) 申請表格須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；  
及

## 如何申請香港公開發售基金單位

- (b) 中央結算系統投資者戶口持有人須於申請表格適當方格內填上其參與者編號。
- (iii) 倘以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：
- (a) 申請表格必須填上所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及
- (b) 於申請表格適當方格內填上參與者編號。
- (iv) 倘以公司中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：
- (a) 申請表格必須填上中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及
- (b) 於申請表格適當方格內填上參與者編號並蓋上附有公司名稱的公司印章。

倘有關中央結算系統參與者的資料不正確或不完備，或參與者編號或其他類似事宜有遺漏或不足，均可能導致申請無效。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格，連同隨附註明以「浩豐代理人有限公司－開元產業信託公開發售」為抬頭人的港幣支票或港幣本票，須於二零一三年六月二十七日(星期四)中午十二時正前遞交，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」一段所述的時間及日期前遞交。

閣下填妥的申請表格，連同隨附註明以「浩豐代理人有限公司－開元產業信託公開發售」為抬頭人的港幣支票或港幣本票，須於下列時間內投入本節上文「索取申請表格的地點」一段所列收款銀行任何分行特設的收集箱內：

二零一三年六月二十四日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年六月二十五日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年六月二十六日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零一三年六月二十七日(星期四)	—	上午九時正至中午十二時正

## 4 透過網上白表服務申請

### 一般事項

倘閣下屬個別人士及符合本節上文「2.可申請香港公開發售基金單位的人士」一段所載的標準，閣下可透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)以網上白表服務遞交申請。倘閣下透過網上白表服務遞交申請，基金單位將以閣下本身名義發行。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

有關透過網上白表服務遞交申請的詳細指示，載於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。務請閣下細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會被指定網上白表服務供應商拒絕受理，且可能不會提交予產業信託管理人。

倘閣下透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)於網上申請，閣下將授權指定網上白表服務供應商按照本發售通函所載的條款及條件提出申請。該等條款及條件乃經適用於網上白表服務的條款及條件補充及修訂。

除本發售通函所載條款及條件外，指定網上白表服務供應商可能就閣下使用網上白表服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)。於提交任何申請前，閣下須完全閱覽、明白及同意該等條款及條件。

透過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定網上白表服務供應商將閣下的申請資料轉交予產業信託管理人、受託人及香港基金單位登記處。

### 最低認購數額及許可數額

閣下可透過網上白表服務就最少1,000個香港公開發售基金單位遞交申請。就超過1,000個香港公開發售基金單位的每個電子認購指示而言，須按申請表格一覽表上所列其中一個數目，或按指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)另行指定的數目作出。

### 遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於二零一三年六月二十四日(星期一)上午九時正起至二零一三年六月二十七日(星期四)上午十一時三十分或於本節「一惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」所述的較後時間前(每日24小時，申請截止日期除外)，透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向網上白表服務供應商遞交申請。完成全數繳付有關申請款項的最後時限為二零一三年六月二十七日(星期四)(即申請截止日期)中午，或倘該日並無開始辦理認購申請登記，則於本節「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」所列的時間及日期前完成。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向網上白表服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前經已遞交申請，並已從網站取得申請參考編號，則閣下將可繼續辦理申請手續(須完成支付申請款項)，直至遞



---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

交申請截止日期中午截止辦理認購申請登記時為止。倘閣下無法於二零一三年六月二十七日(星期四)中午或之前或本節「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」所述的較後時間前完成支付申請款項(包括任何相關費用)，則網上白表服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)所述的方式退還予閣下。

### 重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向網上白表服務供應商提交香港公開發售基金單位的任何網上申請並完成支付相關款項，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務提交超過一份網上申請，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足款項，則不構成實際申請。

倘閣下被質疑透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)提交網上申請，以使用網上白表服務提交超過一項申請，並已就該等申請完成支付款項，或者被質疑使用網上白表服務提交一項申請，同時透過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均將被拒絕受理。

### 額外資料

就分配香港公開發售基金單位而言，透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用網上白表服務，向網上白表服務供應商提交網上申請的各申請人將視作一名申請人。

就閣下所申請的香港公開發售基金單位數目而言，倘閣下未繳足申請款項或支付超過所需金額，或倘閣下的申請遭指定網上白表服務供應商以其他理由拒絕受理，則指定網上白表服務供應商可採取其他安排將款項退還予閣下。請參閱指定網上白表服務供應商在指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)提供的額外資料。

在其他情況下，任何須予退回款項將根據本節「退回申請款項」一段所載向閣下支付。

### 警告

透過網上白表服務申請認購香港公開發售基金單位，僅為指定網上白表服務供應商提供給公眾投資者的一項服務。產業信託管理人、受託人、聯席上市代理、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及香港基金單位登記處不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過網上白表服務提出的申請將提交予產業信託管理人，或閣下將獲配發任何香港公開發售基金單位。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

謹請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可通過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 遞交申請，務請閣下不要直至遞交香港公開發售申請截止日期方提交網上申請。倘閣下連接網上白表服務指定網站 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 遇到困難，閣下應提交白色申請表格。然而，一經提交網上申請，並使用閣下在指定網站獲提供的申請參考編號全數完成支付後，則閣下將視為已作出實際申請而不應遞交白色或黃色申請表格，亦不應透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示。

### 5 申請條款及條件

每份申請表格均載列詳細指示，務請閣下細閱及遵從該等指示。若閣下未有嚴格遵從該等指示，閣下的申請可能遭拒絕受理。

務請閣下注意，填妥及提交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 指示及授權產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人、聯席牽頭包銷商及／或聯席賬簿管理人(或彼等的代理人或代名人)代表閣下簽署任何文件，以及代表閣下辦理所有其他必需手續，務求根據信託契約規定致使閣下所獲分配的任何香港公開發售基金單位以閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的名義登記，並以其他方式使本發售通函、申請表格及／或網上白表服務指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) (視乎情況而定) 所述的安排生效；
- (ii) 承諾簽署所有文件及辦理所有必要事宜，使閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)可按照信託契約規定登記為閣下獲配發的香港公開發售基金單位的持有人；
- (iii) 向產業信託管理人、受託人及每名基金單位持有人同意，而產業信託管理人及受託人向每名基金單位持有人同意遵守及符合信託契約；
- (iv) 確認閣下已細閱本發售通函所載的條款、條件及申請手續(倘透過網上白表服務提出申請，則亦包括網上白表服務指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 所載的條款及條件)，並同意受其約束；
- (v) 確認閣下在作出申請時，已收取及／或細閱本發售通函(倘透過網上白表服務提出申請，則為網上白表服務指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 所載的條款及條件)，且僅依據本發售通函(倘透過網上白表服務提出申請，則為網上白表服務指定網站

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 載列的資料及陳述，並不會依據本發售通函任何補充文件所載者以外的任何其他資料及陳述；

- (vi) 確認閣下知悉本發售通函披露有關全球發售的限制；
- (vii) 同意產業信託管理人、受託人、聯席上市代理、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方毋須且不會對並非載於本發售通函(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (viii) 承諾及確認閣下(如申請是為閣下利益而提出)或閣下為其利益作出申請的人士，並無申請或接納，或表示有意認購，亦不會申請或接納，或表示有意認購國際發售項下任何國際發售基金單位，亦無以其他方式參與國際發售；
- (ix) 同意向產業信託管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人，披露其可能所需有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (x) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下同意及保證已遵從一切有關法律，而產業信託管理人、受託人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及包銷商或彼等各自的任何高級職員或顧問，將不會因接納閣下的購買要約，或因閣下根據本發售通函所載條款及條件下的權利與責任所引起的任何行動，而違反香港以外地區的任何法律；
- (xi) 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下)閣下的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而將其撤銷；
- (xii) (假如該項申請是為閣下本身利益作出)保證此乃為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))向指定網上白表服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請；

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

- (xiii) (如申請是由一名代理人代表閣下提出) 保證閣下已有效及不可撤回地賦予代理人一切必要的權力及授權提出申請；
- (xiv) (假如閣下為他人的代理人或代名人) 保證已向該人士作出合理查詢，以確定此乃為該人士的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 向指定網上白表服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人簽署申請表格或發出電子認購指示；
- (xv) 同意閣下的申請、任何對申請的接納以及因此而產生的合約，將受香港法例規管，並按其詮釋；
- (xvi) 聲明、保證及承諾閣下明白基金單位未曾亦將不會根據美國證券法登記，且在填妥及提交任何申請表格或透過網上白表服務提出申請時，閣下及閣下代表或為其利益申請基金單位時身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例902條(h)(3)段所述的人士；
- (xvii) 保證申請所載的資料均屬真實準確；
- (xviii) 承諾及同意接納閣下所申請的香港公開發售基金單位，或根據申請閣下獲配發的較少數目的香港公開發售基金單位；
- (xix) 授權產業信託管理人及受託人將閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的姓名／名稱列入開元產業信託的基金單位持有人名冊，以作為閣下獲配發的任何香港公開發售基金單位的持有人，並授權產業信託管理人、受託人及／或彼等各自的代理人將任何基金單位證書及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票以普通郵遞方式按閣下在申請上所示地址寄予閣下或(如屬聯名申請人)申請上排名首位的申請人，郵誤風險概由閣下承擔(惟倘閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並已在有關申請上表明擬親身領取基金單位證書及／或退款支票，則閣下可按本節「14. 寄發／領取基金單位證書及退款」所述的方式或於產業信託管理人在報章刊登有關寄發／領取基金單位證書／電子自動退款指示／退款支票日期公告所告知的其他日期親自領取閣下的基金單位證書及／或退款支票)；及
- (xx) 明白產業信託管理人、受託人及聯席賬簿管理人將依賴該等聲明及陳述，以決定是否就申請配發任何香港公開發售基金單位，而閣下可因作出虛假聲明而被檢控。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

### 黃色申請表格的額外條款及條件

倘閣下使用黃色申請表格申請香港公開發售基金單位，則除上文所述確認及同意外，閣下同意：

- 閣下獲配發的任何香港公開發售基金單位將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入香港結算管理的中央結算系統，以記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口(按閣下在申請表格上的選擇而定)；
- 香港結算及香港結算代理人各自保留權利：(1)不接納以香港結算代理人名義發行的該等獲配發的任何或部分香港公開發售基金單位，或不接納該等獲配發的香港公開發售基金單位存入中央結算系統；(2)促使該等獲配發的香港公開發售基金單位自中央結算系統中提取並轉入閣下名下，有關風險及費用由閣下承擔；並(3)促使該等獲配發的香港公開發售基金單位以閣下(或倘閣下為聯名申請人，則為排名首位的申請人)名義發行，並在該等情況下，將該等獲配發的香港公開發售基金單位的基金單位證書，以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所列的地址(郵誤風險概由閣下承擔)或供閣下領取；
- 香港結算及香港結算代理人各自可調整獲配發香港公開發售基金單位以香港結算代理人的名義發行的數目；
- 香港結算及香港結算代理人均毋須就本發售通函及申請表格中未載附的資料及陳述承擔任何責任；及
- 香港結算及香港結算代理人均毋須對閣下承擔任何責任。

## 6 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示遞交申請

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽署的參與者協議，並按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，以申請認購香港公開發售基金單位及安排繳付申請時應付款項及退款。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所列載的程序) 發出**電子認購指示**。倘閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入**電子認購指示**：

### 香港中央結算有限公司

客戶服務中心

香港

德輔道中199號

無限極廣場2樓

發售通函可在以上地點領取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，以代表閣下申請香港公開發售基金單位。閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下或閣下透過經紀或託管商所提供的申請資料轉交產業信託管理人、受託人、聯席賬簿管理人及香港基金單位登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

當香港結算代理人代表向其發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位的人士簽署**白色**申請表格時：

- (i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本發售通函條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人代表每名該等人士作出下列事項：
  - 同意將予配發的香港公開發售基金單位須以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入電子認購指示的中央結算系統參與者的股份戶口，或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口；
  - 承諾及同意接納該人士發出電子認購指示所申請或獲配發的全部或較少數目的香港公開發售基金單位；

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

- 承諾及確認該人士並無申請或接納或表示有意認購，亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何國際發售基金單位，亦無以其他方式參與國際發售；
- (倘有關電子認購指示是為該人士本身的利益而發出) 聲明僅有一項電子認購指示是為該人士的利益而發出；
- (倘該人士是他人的代理人) 聲明該人士僅為另一名人士的利益而發出一項電子認購指示，而該人士已獲正式授權以該名人士代理人的身份發出該項指示；
- 明白產業信託管理人、受託人及聯席賬簿管理人將依賴以上聲明及陳述，以決定是否就該人士作出的電子認購指示配發任何香港公開發售基金單位，而該人士如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權產業信託管理人及受託人將香港結算代理人的名稱列入基金單位持有人名冊內，作為按該人士的電子認購指示而配發的香港公開發售基金單位的持有人，並按照本公司與香港結算另行協議的安排，寄發有關基金單位證書及／或退款；
- 確認該人士已閱讀本發售通函所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- 確認該人士已收取及／或閱讀本發售通函，僅依據本發售通函載列的資料及陳述發出該人士的電子認購指示或指示該人士的經紀或託管商代該人士發出電子認購指示(本發售通函的任何補充文件所載者除外)；
- 同意產業信託管理人、受託人、聯席上市代理、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與發售的任何其他各方，均毋須並將不會對本發售通函(及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向產業信託管理人、受託人、香港基金單位登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露彼等可能要求的該人士的個人資料；

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

- 同意(在不損害該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人作出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷申請；
- 同意由香港結算代理人根據該人士發出的電子認購指示而代該名人士提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，當該名人士發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，產業信託管理人同意，除按本發售通函所述的其中一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港公開發售基金單位。然而，倘若對本發售通函內容負責的人士發出公告，免除或限制其對本發售通函的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納後，其申請及該人士的電子認購指示均不可撤回，而對其申請是否獲得接納將以產業信託管理人刊發的香港公開發售基金單位結果的公佈為證；
- 就發出有關香港公開發售基金單位的電子認購指示而言，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列的安排、承諾及保證；
- 向產業信託管理人及受託人(為本身及為各基金單位持有人的利益)表示同意(而一經接納香港結算代理人全部或部分申請，即被視為產業信託管理人及受託人(為本身及代表各基金單位持有人)向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合信託契約；及
- 同意該人士的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約將受香港法例規管，並按其詮釋。



---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項(香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對產業信託管理人或任何其他人士承擔任何責任)：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(作為相關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請認購香港公開發售基金單位；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定用作支付的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付的每個基金單位發售價，則退還申請款項，在各情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，並存入閣下指定用作支付的銀行賬戶內；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格及本發售通函所述須代表閣下作出的一切事項。

### 最低認購數額及許可數額

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000個香港公開發售基金單位的**電子認購指示**。申請超過1,000個香港公開發售基金單位的指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港公開發售基金單位將不予考慮，並將不獲受理。

並非中央結算系統投資者戶口持有人的人士可指示彼等身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商，代表彼等透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**，以申請香港公開發售基金單位。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

### 輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一三年六月二十四日(星期一)	—	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二零一三年六月二十五日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二零一三年六月二十六日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
二零一三年六月二十七日(星期四)	—	上午八時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可在事先知會中央結算系統結算／託管商參與者的情況下，不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可自二零一三年六月二十四日(星期一)上午九時正至二零一三年六月二十七日(星期四)中午(每日24小時，申請截止日期除外)輸入電子認購指示。輸入閣下的電子認購指示的截止時間為申請截止日期二零一三年六月二十七日(星期四)中午，或倘該日沒有開始辦理認購申請登記，則於下文「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」分段所述的日期及時間前遞交。

### 重複申請概不受理

倘閣下被懷疑作出重複申請或倘為閣下的利益作出超過一項申請，則以香港結算代理人名義申請的香港公開發售基金單位數目將自動調減有關閣下發出該等指示及／或為閣下的利益發出該等指示所認購的香港公開發售基金單位數目。就考慮是否作出重複申請而言，閣下或為閣下的利益向香港結算發出任何電子認購指示以申請香港公開發售基金單位將被視作一項實際申請。

就分配香港公開發售基金單位而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每一名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或每一名為其利益發出有關指示的人士會被視為申請人。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於香港結算代理人以外的申請人個人資料，亦同樣適用於產業信託管理人、受託人及香港基金單位登記處持有關於閣下的任何個人資料。

### 警告

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**認購香港公開發售基金單位僅為提供予中央結算系統參與者的一項服務。產業信託管理人、受託人、聯席上市代理、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及包銷商對申請概不負責，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港公開發售基金單位。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向該系統輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以提交彼等的**電子認購指示**時遇到困難，則應：(i)提交**白色**或**黃色**申請表格；(ii)透過**網上白表**提交申請；或(iii)於二零一三年六月二十七日(星期四)中午前或本節「10.惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響」所述的較後時間前，前往香港結算客戶服務中心填寫**電子認購指示**輸入要求表格。

### 7 閣下可遞交的申請數目

閣下僅可在以下一種情況下遞交超過一份香港公開發售基金單位申請：

閣下身為代名人，在此情況下，閣下可以本身的名義透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示** (倘閣下為中央結算系統參與者) 及提交超過一份**白色**或**黃色**申請表格 (倘每份申請代表不同的實益擁有人作出)。

在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須為每名實益擁有人或倘為聯名實益擁有人，為每名相關聯名實益擁有人填寫：

- 賬戶號碼；或
- 其他識別編碼，

倘閣下未填上此等資料，則有關申請將被視作為閣下的利益遞交。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

除此之外，一概不得作重複申請。

以下是對所有香港公開發售基金單位申請均具約束力的條款及條件，即填妥及送交申請表格、透過網上白表服務申請或提交電子認購指示，表示閣下：

- (倘該項申請為閣下本身利益作出) 保證此乃為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 向指定網上白表服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請；或
- (倘閣下為他人的代理人或代名人) 保證已向該人士作出合理查詢，以確定此乃為該人士的利益以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 向指定網上白表服務供應商提交網上申請所作出或將作出的唯一申請，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人或代名人簽署申請表格或發出電子認購指示。

除非閣下為代名人並已在閣下的申請中提供所需資料，否則倘閣下或閣下聯同閣下的聯名申請人作出下列行為，則閣下根據香港公開發售作出的所有申請將被視為重複申請而不獲受理：

- (個別或聯名) 以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 向指定網上白表服務供應商提交網上申請作出超過一項申請；或
- (個別或聯名) 同時以一份(或多份)白色申請表格及一份(或多份)黃色申請表格或以一份(或多份)白色或黃色申請表格及透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 向指定網上白表服務供應商提交網上申請作出申請；或
- (個別或聯名) 以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務 ([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)) 向指定網上白表服務供應商提交網上申請以申請認購超過23,496,000個香港公開發售基金單位，即根據香港公開發售初步提呈可供公眾認購的基金單位的50.0%，更多詳情載於本發售通函「全球發售的架構－香港公開發售」一節；或
- 已申請認購或認購或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售下的基金單位。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

倘有超過一份以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商提交網上申請而作的申請乃為閣下的利益作出(包括香港結算代理人按電子認購指示作出申請的部分)，則閣下的所有申請將被視作重複申請而不獲受理。倘申請由非上市公司作出，而：

- 該公司的主要業務為從事證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則該項申請將視作為閣下的利益提出。

非上市公司指其股本證券沒有在香港聯交所上市的公司。

法定控制權指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司半數以上投票權；或
- 持有該公司半數以上已發行股本(不包括任何部分無權獲分派超逾某特定金額的溢利或資本的股本)。

### 8 香港公開發售基金單位的價格

最高發售價為每個香港公開發售基金單位4.20港元。閣下亦須以港幣支付1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，即閣下須就一手1,000個基金單位支付4,242.34港元。白色或黃色申請表格內附有一覽表，列出最多23,496,000個基金單位數額應付的實際金額。閣下最少須申請1,000個基金單位。申請必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的基金單位將不予考慮，並將不獲受理。

閣下申請基金單位時，須根據申請表格(如閣下以申請表格提出申請)所載的條款，以港幣支票或港幣本票悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

最終發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)、賣方及產業信託管理人於二零一三年六月二十八日(星期五)或前後釐定，惟無論如何不遲於二零一三年七月四日(星期四)，否則全球發售將不會進行並告失效。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「其他資料－全球發售的架構－釐定發售價」一節。

### 9 認購申請登記

認購申請登記時間為二零一三年六月二十七日(星期四)上午十一時四十五分至中午。

本公司於截止辦理認購申請登記前不會處理基金單位的申請，亦不會配發任何該等基金單位。

### 10 惡劣天氣對開始辦理認購申請登記的影響

倘於二零一三年六月二十七日(星期四)上午九時正至中午期間內任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號

在香港生效，將不會開始辦理認購申請登記。申請截止日期將延遲，並順延至下一個上午九時正至中午十二時正期間內任何時間任何此等警告訊號並無在香港生效的營業日當日上午九時正至中午開始辦理認購申請登記。

營業日指除星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

倘於二零一三年六月二十七日(星期四)並無開始及截止辦理認購申請登記，或倘於本發售通函「主要投資資料及摘要－預期時間表」一節所述的其他日期八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號在香港生效，則該等日期可能會受到影響。本公司將就有關事件作出公佈。

### 11 公佈結果

我們預期於二零一三年七月四日(星期四)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在開元產業信託網站[www.ncreit.com](http://www.ncreit.com)及香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港公開發售基金單位的分配基準。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列指定方式提供：

- 可於二零一三年七月四日（星期四）上午九時正前在開元產業信託網站 [www.ncreit.com](http://www.ncreit.com) 及香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登的公佈查閱香港公開發售的分配結果。
- 可於二零一三年七月四日（星期四）上午八時正至二零一三年七月十一日（星期四）午夜十二時正期間，24小時瀏覽指定的分配結果網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)，查閱香港公開發售的分配結果。申請人可於香港公開發售分配結果網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)，或可經由開元產業房地產信託網站 [www.ncreit.com](http://www.ncreit.com) 超連結至香港公開發售分配結果網站 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) 使用身份識別搜尋功能查詢分配結果。用戶須輸入其在申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以查閱彼等各自的分配結果；
- 可致電香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於二零一三年七月四日（星期四）至二零一三年七月九日（星期二）當中每日的上午九時正至下午五時正期間，致電3691 8488查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港公開發售基金單位數目（如有）；
- 可於二零一三年七月四日（星期四）至二零一三年七月八日（星期一）期間，在所有收款銀行分行的營業時間內，於該等分行查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子，有關收款銀行分行的地址載於上文「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位－3.使用申請表格申請－索取申請表格的地點」一節。

倘閣下的申請已獲接收、有效、獲處理及未遭拒絕受理，產業信託管理人可透過公佈分配基準及／或公開發佈分配結果以接納閣下的認購要約。

倘產業信託管理人接納閣下的認購要約（全部或部分），則構成一項具約束力的合約，據此，倘達成全球發售的條件或全球發售並無在其他情況下被終止，閣下須就閣下獲接納的要約認購香港公開發售基金單位。進一步詳情載於本發售通函「其他資料－全球發售的架構」一節。

在閣下的申請獲接納後的任何時間內，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請，這不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12 閣下不獲配發香港公開發售基金單位的情況

閣下不獲配發香港公開發售基金單位的情況的詳情載於有關申請表格隨附的附註(不論閣下以申請表格或透過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))或向香港結算發出電子指示促使香港結算代理人代表閣下提出申請),謹請閣下細閱。閣下尤須注意,閣下於下列情況將不獲配發香港公開發售基金單位:

- 倘香港公開發售的條件仍未達成:

倘本發售通函「其他資料—全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節所載香港公開發售的條件於二零一三年七月五日(星期五)或之前未獲達成。

- 產業信託管理人或其代理人可全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請:

產業信託管理人、聯席牽頭包銷商(或其各自的代理人及代名人)或指定網上白表服務供應商(倘適用)可全權酌情決定拒絕或接納任何申請,或僅接納任何部分申請。

產業信託管理人、聯席牽頭包銷商(或其各自的代理人及代名人)及產業信託管理人以及產業信託管理人的代理及代名人均毋須就拒絕或接納任何申請提供任何原因。

- 倘出現下列情況,閣下將不會獲得任何配發:

- 閣下作出重複或疑屬重複的申請;
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或認購,或表示有意認購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港公開發售基金單位及/或國際發售下的國際發售基金單位。一經填妥任何白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或透過網上白表服務([www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk))向指定網上白表服務供應商提交網上申請,即表示閣下同意不會同時申請認購香港公開發售基金單位以及國際發售下的國際發售基金單位。本公司將採取合理措施,識別及拒絕已在國際發售中獲得國際發售基金單位的投資者於香港公開發售所作的申請,以及識別及拒絕已在香港公開發售中獲得香港公開發售基金單位的投資者對國際發售所表示的興趣;



---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

- 閣下未遵照申請表格內所載指示填妥申請表格(倘 閣下以申請表格作出申請)；
- 閣下未根據指定網站www.hkeipo.hk所載指示、條款及條件，完成透過網上白表服務提交網上申請；
- 閣下並無繳妥款項，或 閣下繳付款項的支票或本票於首次過戶時未能兌現；
- 香港包銷協議及國際包銷協議沒有成為無條件；
- 香港包銷協議及國際包銷協議根據其各自條款終止；
- 產業信託管理人及／或聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用證券或其他法律、規則或規例；或
- 閣下申請認購超過23,496,000個香港公開發售基金單位，即根據香港公開發售初步提呈以供公眾認購的基金單位的50.0%。

### 13 退回申請款項

倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於申請時初步支付的發售價每個基金單位4.20港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照「其他資料－全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節達成，或倘任何申請遭撤回或任何據此所作的配發宣告無效，則申請款項或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退還。本公司擬作出特別安排，以避免退回申請款項(倘適用)時出現任何不當的延誤。

在出現大幅超額認購的或然情況下，產業信託管理人及聯席全球協調人可酌情決定不將若干以申請表格提出的香港公開發售基金單位申請的小額申請款項支票(成功申請除外)過戶。

本公司將於二零一三年七月四日(星期四)按本節所述的各種安排向 閣下退還申請款項(如有)。

### 14 寄發／領取基金單位證書及退款

閣下將就根據香港公開發售向閣下發出的全部香港公開發售基金單位獲發一張基金單位證書(惟根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請而發出的基金單位證書，將按下述方式存入中央結算系統)。

本公司不會就基金單位發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時已付的款項發出任何收據。除下文所述親身領取的情況外，以下項目將在適當時候以普通郵遞方式，按申請表格指定的地址寄予閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 就以**白色**申請表格或透過**網上白表**服務提交網上申請所作的申請而言：
- (i) 倘申請全部獲接納，則就所申請的全部香港公開發售基金單位寄發基金單位證書；或
  - (ii) 倘申請部分獲接納，則就香港公開發售基金單位成功申請數目寄發基金單位證書(就以**黃色**申請表格提出而全部及部分獲接納的申請而言，成功申請的基金單位的基金單位證書將按下述方式存入中央結算系統)；及／或
- (b) 就以**白色**或**黃色**申請表格提出的申請而言，向申請人(或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i) 若申請部分不獲接納，則為申請香港公開發售基金單位不獲接納部分多繳的申請款項；或(ii)若申請全部不獲接納，則為全部申請款項；及／或(iii)若發售價低於申請時初步支付的每個基金單位發售價，則為發售價與申請時支付的每個基金單位最高發售價的差額，上述各種情況均包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。閣下所提供的身份證號碼／護照號碼(或如屬聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)或會列印於閣下的退款支票(如有)上。上述資料亦可能轉交予第三方作退款用途。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

除下文所述親身領取的情況外，有關使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請而全部及部分申請不獲接納，以及發售價與申請時初步支付的每個基金單位發售價的差額的多繳申請款項(如有)的電子自動退款指示／退款支票；以及使用白色申請表格或透過網上白表服務提交網上申請作出申請而全部及部分申請獲接納的申請人的基金單位證書，預期將於二零一三年七月四日(星期四)或之前寄出。本公司有權在支票過戶前保留任何基金單位證書及任何多繳的申請款項。

只有香港公開發售在所有方面成為無條件及「其他資料－包銷－包銷安排及費用－香港包銷商的終止理由」一節所述終止權利未獲行使的情況下，基金單位證書方會在二零一三年七月五日(星期五)上午八時正生效。投資者於獲發基金單位證書前或基金單位證書成為有效證書前買賣基金單位，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色申請表格申請

倘閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並在閣下的白色申請表格表明擬親身領取退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，且已提供閣下的申請表格所規定的全部資料，則閣下可於二零一三年七月四日(星期四)或本公司在報章通知領取／寄發退款支票／電子自動退款指示／基金單位證書的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)領取閣下的退款支票(如適用)及基金單位證書(如適用)。倘閣下為個人申請人並選擇親身領取，則閣下不得授權他人代表閣下領取。倘閣下為公司申請人並選擇派人領取，則閣下須委派授權代表攜同加蓋公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(如適用)在領取時均須出示卓佳證券登記有限公司認可的身份證明文件。倘閣下並無在指定領取時間內親身領取閣下的退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，則該等支票及／或證書將隨即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所指定的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000個香港公開發售基金單位，或閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，但並無在閣下的申請表格表明將親身領取閣下的退款支票(如適用)及／或基金單位證書(如適用)，或倘閣下的申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘香港公開發售條件並無根據本發售通函「其他資料－全球發售的架構－香港公開發售的條件」一節達成，或倘閣下的申請遭撤回或據此作出的任何配發宣告無效，則閣下申請款項或申請款項適當部分的基金單位證書(如適用)及／或退款

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

支票(如適用)連同有關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費(如有)將不計利息於二零一三年七月四日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(b) 倘閣下使用**黃色**申請表格申請

倘閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，並在**黃色**申請表格選擇親身領取閣下的退款支票(如適用)，請按上述使用**白色**申請表格的申請人的相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，但並無在**黃色**申請表格表明會親身領取閣下的退款支票(如有)，或倘閣下申請認購少於1,000,000個香港公開發售基金單位，或倘閣下的申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘香港公開發售條件並無根據本發售通函「其他資料—全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節達成，或倘閣下的申請遭撤回或據此作出的任何配發宣告無效，則閣下申請款項或申請款項適當部份的退款支票(如有)連同有關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費(如有)將不計息於寄發日期(預計為二零一三年七月四日(星期四))以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格申請認購香港公開發售基金單位，且閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的基金單位證書將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一三年七月四日(星期四)或在或然情況下由香港結算或香港結算代理人所確定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下在申請表格指示記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

對於記存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港公開發售基金單位，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲分配的香港公開發售基金單位數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請：

產業信託管理人預期於二零一三年七月四日(星期四)按上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果以及香港公開發售結果。閣下應查核該等結果，如有任何誤差，須於二零一三年七月四日(星期四)或香港結算或香港結算代理人確定的其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港公開

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

發售基金單位記存於閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序）查核閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出記存於閣下股份戶口的香港公開發售基金單位數目。

### (c) 倘閣下透過網上白表服務申請

倘閣下透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)使用網上白表服務向指定網上白表服務供應商提交網上申請，以申請認購1,000,000個或以上香港公開發售基金單位，且閣下的申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一三年七月四日（星期四）或產業信託管理人於報章通知寄發／領取基金單位證書／電子自動退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）領取閣下的基金單位證書（倘適用）。

倘閣下並無於指定領取時間內親身領取基金單位證書，該等證書將隨即以普通郵遞方式寄往閣下向指定網上白表服務供應商提交的網上申請所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000個香港公開發售基金單位，則閣下的基金單位證書（倘適用）將於二零一三年七月四日（星期四）以普通郵遞方式寄往閣下透過指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商提交的網上申請所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過網上白表服務申請並透過單一銀行賬戶繳付申請款項，退款（如有）將以電子自動退款形式寄發至申請付款賬戶內。倘閣下透過網上白表服務申請並透過多個銀行賬戶繳付申請款項，退款（如有）將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往閣下的網上白表申請所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

亦請留意上文「其他資料－如何申請香港公開發售基金單位－4.透過網上白表服務申請－額外資料」一節所載有關多繳申請款項、申請款項不足或申請遭指定網上白表服務供應商拒絕受理的退款的額外資料。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下的申請全部或部分獲接納，基金單位證書將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一三年七月四日（星期四）或在或然情況下由香港結算或香港結算代理人所確定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下所指示代表閣下發出電子認購指示的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

產業信託管理人預期於二零一三年七月四日(星期四)以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別號碼(倘為公司申請人,則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查核產業信託管理人刊發的公佈,如有任何誤差,須於二零一三年七月四日(星期四)或由香港結算或香港結算代理人所確定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**,閣下亦可向該名經紀或託管商查核閣下獲配發的香港公開發售基金單位數目及應付予閣下的退款金額(如有)。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請,閣下亦可於二零一三年七月四日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查核閣下獲配發的香港公開發售基金單位數目及應付予閣下的退款金額(如有)。緊隨將香港公開發售基金單位記存於閣下的股份戶口及將退款存入閣下指定的銀行賬戶後,香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列出記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港公開發售基金單位數目,以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。

就全部及部分不獲接納的申請及/或發售價與申請時初步支付的每個基金單位發售價之間的差額而退還的申請款項(如有)(上述各情況均包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費),將於二零一三年七月四日(星期四)不計利息存入閣下指定的銀行賬戶或閣下經紀或託管商指定的銀行賬戶。

### 15 基金單位開始買賣

預期基金單位將於二零一三年七月五日(星期五)開始買賣。基金單位將以每手1,000個基金單位買賣。基金單位股份代號為1275。

### 16 基金單位將合資格納入中央結算系統

倘香港聯交所批准基金單位上市及買賣,且本公司符合香港結算的證券收納規定,基金單位將獲香港結算接納為合資格證券,自上市日期當日或香港結算選擇的任何其他日期起於中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者間的交易,須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統交收。

中央結算系統下的一切活動均須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

---

## 如何申請香港公開發售基金單位

---

由於該安排可能影響投資者的權利及權益，投資者應就交收安排的詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切所需安排，以使基金單位獲納入中央結算系統。

### 17 有關香港公開發售的資料

閣下亦可致電開元產業信託香港公開發售熱線（電話號碼為+852 2906 2908），取得有關香港公開發售的資料。

接線生將能解答有關香港公開發售時間表、本發售通函及申請表格的索取地點、如何申請香港公開發售基金單位，以及如何獲知分配結果的查詢。然而，接線生的任何解答或行為，不應被理解為就投資於開元產業信託的投資價值向任何人士作出投資建議，或邀請或誘使任何人士進行投資活動。閣下如對投資於開元產業信託有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他獨立專業財務顧問。

---

釋 義

---



---

## 技術詞彙

---

在本發售通函中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「調整」	指	具有本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節賦予該詞的涵義。
「平均每日租金」	指	平均每日租金，指客房出租收益除以已佔用客房數目。
「平均入住率」	指	就各初步酒店物業而言，為指定期內已出租客房總晚數除以可供出租客房總晚數（不包括免費客房及供內部僱員住宿的房間）。
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為總百分比增長率的N次方，其中N為所涉期間的年數。
「存託財產」	指	用於信託契約而言，即開元產業信託現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。
「每基金單位分派」	指	每基金單位分派。
「餐飲」	指	食物及飲料。
「國內生產總值」	指	國內生產總值。

---

## 技術詞彙

---

「建築面積」	指	物業的建築面積，即樓宇外牆內各層面積(包括任何地庫)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，但不包括專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、垃圾斗槽及供垃圾分類而提供的其他類型設施，或接收通訊及廣播服務的設施，或專為安放電梯、空調或供暖系統或任何類似服務等機械或設備的樓面面積。
「經營毛利」	指	就初步酒店物業而言，從經營溢利中扣除投資收入及其他一次性收入，並加上租金開支(上市日期後)、酒店傢俬、裝置及設備儲備(上市日期後)、折舊及攤銷(不包括消耗品折舊)、翻新開支、房產稅、城市土地使用稅及財產保險後的金額。
「公里」	指	公里。
「土地增值稅」	指	土地增值稅。
「租約」	指	向一名租戶批出各初步酒店物業的場所的一項租約而「各租約」應據此解釋。
「租賃收入」	指	為計算產業信託管理人的浮動費用，就租賃協議下的一項房地產而言，指租賃或許可使用相關房地產所得的總收入(詳情載於信託契約)。倘為根據酒店租賃及管理協議租賃的初步酒店物業，該總收入包括已訂約個別租金(保證不最低於基本租金)。

---

## 技術詞彙

---

「市值」	指	進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在雙方知情、審慎及不受脅逼下於估值日買賣一項物業的估計金額。
「會展旅遊」	指	會議、獎勵旅遊、商務會議及展覽會。
「資產淨值」	指	資產淨值，按總資產減總負債計算。
「物業收入淨額」	指	擁有、租賃或經營一項特定房地產資產所得收入及其他相關經營收入減去經營開支（詳情載於信託契約），惟就計算根據一項租賃協議租賃的某房地產所涉及浮動費用而言，指與相關房地產有關的租賃收入。
「房地產」	指	任何土地及任何土地上的權益、選擇權或其他權利。按此定義，「土地」包括以任何形式保有的土地（不論是否與地面分離），以及樓宇或其部分（不論是否竣工，亦不論以水平或垂直或其他方式劃分），以及有形及無形保有物及可繼承財產，以及任何產業權或其中的利益。
「可用客房收益」	指	每間可用客房的收益，按特定期間酒店客房總收益（包括相關服務費）除以客房總晚數計算。
「客房晚數」	指	於特定期間酒店客房已用及可供客人留宿最長至24小時的次數，不包括免費客房或內部僱員住宿的房間。
「平方米」	指	平方米。
「租戶」	指	租約所列租戶。
「可分派收入總額」	指	具有本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策」一節賦予該詞的涵義。

---

## 一般詞彙

---

「收購事項」	指	開元產業信託根據買賣協議收購SPV (BVI)全部已發行股份。
「經調整租金」	指	將基於酒店租賃及管理協議規定的相關出租人經審計年度賬目所載初步酒店物業的經營總收入及經營毛利而作出的個別租金調整(須由相關承租人委任的核數師審核,但須經酒店租賃及管理協議規定的相關出租人批准)。有關進一步詳情,請參閱本發售通函「重大協議—酒店租賃及管理協議」一節。
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格,或按文義所指其中任何一種表格。
「估值」	指	本發售通函附錄四所載獨立物業估值師評估的某一特定物業於二零一二年三月三十一日的市值。
「組織章程細則」	指	產業信託管理人的組織章程細則。
「聯繫人」	指	具有證券及期貨條例賦予該詞的涵義。
「基本費用」	指	用於信託契約,就產業信託管理人而言,即每年不超過有關時間存託財產價值0.3%(於信託契約日期為0.3%)或根據信託契約不時確定或以其他方式確定的其他比例的定期費用。
「基本租金」	指	根據主酒店租賃及管理協議由開元酒店管理向浙江開元酒店擔保的基本租金。
「銀行業條例」	指	香港法例第155章銀行業條例,以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「北京歌華開元」	指	北京歌華開元大酒店有限公司,於二零零五年九月十九日在中國註冊成立的公司。
「北京開元名都」	指	北京開元名都大酒店管理有限公司,於二零零六年十月三十一日在中國註冊成立的公司。
「董事會」	指	產業信託管理人董事會。

---

## 一般詞彙

---

「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般業務的任何日子(星期日、公眾假日及於工作日上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至中午十二時正的任何時間香港8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號生效的日子除外)。
「樓宇測量顧問」	指	戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「凱雷藍天」	指	Blue Sky Holdings Limited，從事投資控股業務的獲豁免公司，於二零一一年三月一日在開曼群島註冊成立為有限公司。
「凱雷開曼」	指	Clear Sky Holdings Limited，一間從事投資控股業務的獲豁免公司，於二零一三年二月二十一日在開曼群島註冊成立為有限公司。
「凱雷集團」	指	the Carlyle Group，為一家全球性另類資產管理公司，截至二零一三年三月三十一日其管理約1,760億美元資產，憑藉旗下114隻基金及76隻母基金從事企業私募股權、實物資產、全球市場策略及母基金解決方案投資領域業務，於非洲、亞洲、澳洲、歐洲、拉丁美洲、中東及北美洲設有34個辦事處。
「凱雷SPV」	指	Clear Ocean Holdings Limited，一間從事投資控股業務的獲豁免公司，於二零一三年二月十九日在開曼群島註冊成立為有限公司。
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統。
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士。
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士。

---

## 一般詞彙

---

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司。
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人。
「長春開元名都」	指	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。
「公司條例」	指	香港法例第32章《公司條例》，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣SPV (BVI)的全部已發行股份。
「關連方規則」	指	具有本發售通函「架構及管理－關連人士交易」一節界定的涵義。
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，而就本發售通函而言，指陳妙林先生、陳燦榮先生及張冠明先生。
「可轉換工具」	指	由產業信託管理人代表開元產業信託或任何特別目的投資工具發行的任何可轉換或交換為基金單位的證券，或認購或發行基金單位的任何期權或認股權證或類似權利(或可轉換或交換為基金單位的證券)；而對「根據」任何可轉換工具發行基金單位的提述則指根據該等可轉換工具的條款及條件行使任何轉換、交換、認購或類似權利(視情況而定)而發行的基金單位。
「DB集團」	指	具有本發售通函「關連人士交易」一節界定的涵義。
「香港商標特許契約」	指	德威地產與產業信託管理人訂立的契約，詳情載於本發售通函「重大協議－香港商標特許契約」一節。

---

## 一般詞彙

---

「董事」	指	產業信託管理人的董事。
「分派期」	指	宣佈分派涉及的期間。
「放棄分派」	指	凱雷藍天及浩豐國際各自根據放棄分派契據以開元產業信託為受益人放棄分派，有關詳情載於本發售通函「重大協議－放棄分派契據」及「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」兩節。
「放棄分派契據」	指	凱雷藍天放棄分派契據及浩豐國際放棄分派契據（各份契據均經不時修訂及補充），進一步詳情載於本發售通函「重大協議－放棄分派契據」一節。
「放棄分派基金單位」	指	浩豐國際及凱雷藍天各自所持有而放棄分派適用的基金單位，進一步詳情載於本發售通函「主要投資資料及摘要－分派政策－放棄分派」及「重大協議－放棄分派契據」兩節。
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司。
「電子自動退款」	指	倘投資者以網上白表服務申請，且以單一銀行戶口支付申請款項，指定網上白表服務供應商將向其申請付費的戶口退還的款項。網上白表服務供應商將不會就退款收取任何額外費用或收費。
「行政人員」	指	於本發售通函日期產業信託管理人的行政人員。
「現有債項」	指	於境內融資協議日期，浙江開元酒店結欠開元旅業及／或其他相關公司的公司間債務總額。
「融資」	指	境內貸款及境外貸款。

---

## 一般詞彙

---

「融資協議」	指	境內融資協議及境外融資協議。
「融資公司」	指	SPV (BVI)、浙江開元酒店及長春開元名都。
「融資協議」	指	融資協議(經不時修訂及補充)及與融資協議有關的相關證券及其他協議。
「首筆境外定期貸款」	指	具有本發售通函「重大協議－融資協議」一節賦予該詞的涵義。
「首筆境內貸款」	指	具有本發售通函「重大協議－融資協議」一節賦予該詞的涵義。
「預測期」	指	上市日期起至二零一三年十二月三十一日期間。
「惠富」	指	惠富投資有限公司，一家於二零一三年二月十一日在英屬處女群島註冊成立的公司。
「一般條件」	指	具有本發售通函「架構及管理－關連人士交易」一節界定的涵義。
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售。
「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商填妥的申請表格。
「杭州開元房地產」	指	杭州開元房地產集團有限公司，於二零零一年七月六日在中國註冊成立的公司。
「網上白表」	指	透過網上白表指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 於網上遞交申請表格，以申請人名義申請將予發行的香港公開發售基金單位。
「網上白表服務供應商」	指	載於指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 的本公司指定網上白表服務供應商。



---

## 一般詞彙

---

「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司。
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司。
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公認會計原則」	指	香港公認的會計原則。
「香港公開發售」	指	根據本發售通函及申請表格所述條款及條件，按發售價在香港向公眾人士發售基金單位。
「香港公開發售基金單位」	指	開元產業信託根據香港公開發售初步提呈發售的46,992,000個基金單位(可按本發售通函「其他資料－全球發售的架構」一節所述予以調整及重新分配)。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，其名稱載於本發售通函「其他資料－包銷－香港包銷商」一節。
「香港包銷協議」	指	由產業信託管理人、賣方、陳妙林、德威地產、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人與及香港包銷商就香港公開發售於二零一三年六月二十一日訂立的包銷協議，進一步詳情載於本發售通函「其他資料－包銷」一節。
「香港基金單位登記處」	指	卓佳證券登記有限公司。

---

## 一般詞彙

---

「酒店傢俬、裝置及設備儲備」	指	傢俬、裝置及設備（「傢俬、裝置及設備」）儲備，即相等於自上市日期起至酒店租賃及管理協議屆滿或終止為止各財政年度上一財政年度相關初步酒店物業的經營總收入的2%。
「第1份酒店租約及管理協議」	指	由浙江開元酒店（作為出租人）與開元酒店管理（作為承租人）及酒店管理人（視情況而定）於二零一三年六月十四日訂立的酒店租賃及管理協議。
「第2份酒店租約及管理協議」	指	由長春開元名都（作為出租人）與開元酒店管理（作為承租人）及酒店管理人（視情況而定）於二零一三年六月十四日訂立的酒店租賃及管理協議。
「第3份酒店租約及管理協議」	指	由寧波開元名都（作為出租人）與開元酒店管理（作為承租人）及酒店管理人（視情況而定）於二零一三年六月十四日訂立的酒店租賃及管理協議。
「第4份酒店租約及管理協議」	指	由千島湖度假村（作為出租人）與開元酒店管理（作為承租人）及酒店管理人（視情況而定）於二零一三年六月十四日訂立的酒店租賃及管理協議。
「第5份酒店租約及管理協議」	指	由蕭山賓館公司（作為出租人）與開元酒店管理（作為承租人）及酒店管理人（視情況而定）於二零一三年六月十四日訂立的酒店租賃及管理協議。
「酒店租賃及管理協議」	指	主酒店租賃及管理協議、第1份酒店租賃及管理協議、第2份酒店租賃及管理協議、第3份酒店租賃及管理協議、第4份酒店租賃及管理協議及第5份酒店租賃及管理協議，而「酒店租賃及管理協議」指其中任何一份協議。
「酒店管理人」	指	開元酒店管理。
「浩豐國際」	指	浩豐國際有限公司，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，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擁有。

---

## 一般詞彙

---

「浩豐國際集團」	指	浩豐國際、其直接及間接附屬公司以及由陳妙林先生控制的實體。
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則。
「獨立物業估值師」	指	戴德梁行。
「獨立基金單位持有人」	指	於交易中擁有重大權益而該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益者以外的基金單位持有人。
「個別租金」	指	一份酒店租賃及管理協議下應付的租金。
「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，而一項「初步酒店物業」指其中任何一項。
「國際發售」	指	按發售價提呈發售國際發售基金單位供機構、專業及其他投資者認購，以籌措現金，進一步詳情載於本發售通函「其他資料－全球發售的架構」一節。
「國際發售基金單位」	指	國際發售中初步可供投資者認購的422,922,000個基金單位(可予調整)及超額配售權下最多70,486,000個額外基金單位。
「國際包銷商」	指	一組國際發售包銷商。
「國際包銷協議」	指	預期將由產業信託管理人、賣方、陳妙林、德威地產、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人與國際包銷商於二零一三年六月二十八日或前後就國際發售訂立的包銷協議，進一步詳情載於本發售通函「其他資料－包銷」一節。
「首次公開發售」	指	在香港首次公開發售基金單位。
「發行價」	指	根據信託契約可予發行的新基金單位的價格。

---

## 一般詞彙

---

「聯席賬簿管理人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、渣打證券(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中國銀河國際證券(香港)有限公司及海通國際證券有限公司。
「聯席牽頭包銷商」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、渣打證券(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、交銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、中國銀河國際證券(香港)有限公司及海通國際證券有限公司。
「聯席上市代理」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及渣打證券(香港)有限公司。
「最後實際可行日期」	指	二零一三年六月十四日，即確定本發售通函所載若干資料的最後實際可行日期。
「租約擔保」	指	指開元旅業就承租人及酒店管理人於酒店租賃及管理協議項下的責任向浙江開元酒店提供的擔保。開元旅業提供的擔保包括承租人履行其責任，包括開元酒店管理根據酒店租賃及管理協議支付個別租金及總租金與基本租金之間的短欠金額。
「貸款人」	指	銀行財團，包括渣打銀行(香港)有限公司、渣打銀行(中國)有限公司及融資的委任牽頭安排行與賬簿管理人邀請的其他銀行。
「承租人」	指	開元酒店管理。
「出租人」	指	物業公司。
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息。
「上市」	指	基金單位於香港聯交所主板上市。

---

## 一般詞彙

---

「上市協議」	指	受託人(作為開元產業信託的受託人)、產業信託管理人(作為集體投資計劃營辦人)及香港聯交所就開元產業信託訂立的協議。
「上市日期」	指	基金單位首次上市及自該日起獲准在香港聯交所買賣的日期，預期為二零一三年七月五日。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「主板」	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所創業板且與之並行運作。
「管理費」	指	應付產業信託管理人的管理費，包括基本費用及浮動費用。
「市場基本租金」	指	主酒店租賃及管理協議第六至第十個年度的年度基本租金總額，將由浙江開元酒店及開元酒店管理共同委任的獨立專業物業估值師釐定。
「市場顧問」	指	浩華管理顧問公司。
「市價」	指	用於信託契約而言，即產業信託管理人所釐定於緊接有關基金單位發行予產業信託管理人當日前十個交易日期間基金單位的加權平均價格。
「主酒店租約及管理協議」	指	日期為二零一三年六月十四日的框架協議，其中載列酒店租賃及管理協議的一般指引及原則。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－酒店租賃及管理協議」一節及「風險因素」一節。

---

## 一般詞彙

---

「主境內重組協議」	指	浙江開元酒店與開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立的框架協議，據此，浙江開元酒店及開元集團為籌備全球發售而進行一系列交易及企業活動。有關進一步詳情，請參閱本發售通函「重大協議－主境內重組協議」一節。
「最高發售價」	指	申請人根據香港公開發售就每個基金單位應付的最高價格4.20港元（須全數繳足）。
「最低發售價」	指	預期每個基金單位的最低價格3.50港元。
「開元開曼」	指	開元酒店集團有限公司，於二零一一年三月二十四日在開曼群島註冊成立的公司。
「開元關連人士集團」	指	浩豐國際及因與浩豐國際有關連而為開元產業信託關連人士的任何人士。
「開元集團」	指	開元開曼及其附屬公司。
「開元酒店管理」	指	浙江開元酒店管理有限公司，於二零零八年十二月十七日在中國註冊成立的公司，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。開元酒店管理為酒店租賃及管理協議下的承租人及酒店管理人。
「開元產業信託」	指	開元產業投資信託基金，為集體投資計劃，構成一項基金單位信託，並根據證券及期貨條例第104條獲認可。
「開元產業信託集團」	指	開元產業信託及開元產業信託所持有或控制的其他公司或實體。
「開元德威」	指	浙江開元德威旅遊投資有限公司，於二零零七年七月四日在中國註冊成立的公司。
「開元天陽」	指	浙江開元天陽旅遊投資有限公司，於二零零七年七月四日在中國註冊成立的公司。

---

## 一般詞彙

---

「開元旅業」	指	開元旅業集團有限公司，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。
「不競爭契據」	指	由陳妙林先生、浩豐國際、產業信託管理人及受託人訂立的不競爭契據，詳情載於本發售通函「重大協議－不競爭契據」一節。
「無利益衝突董事」	指	於交易中擁有重大權益者以外的董事或其任何聯營公司。
「非產業信託酒店物業」	指	如「架構及管理－開元產業信託的重組、架構及組織」一節所述，從事與初步酒店物業無關的租賃及管理酒店營運的開元酒店管理附屬公司。
「發售價」	指	根據全球發售將予發行及配發的每個基金單位的最終港元價格（不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費），將按本發售通函「其他資料－全球發售的架構」一節所詳述方式釐定。
「發售通函」	指	就基金單位首次公開發售及於香港聯交所主板上市而發行的本發售通函。
「境外融資協議」	指	SPV (BVI) (作為借款人) 與銀行財團 (作為貸款人，包括渣打銀行 (香港) 有限公司) 於二零一三年六月十七日訂立的融資協議。
「境外循環貸款」	指	具有本發售通函「重大協議－融資協議」一節賦予該詞的涵義。

---

## 一般詞彙

---

「境外貸款」	指	境外融資協議下的境外貸款融資(定義見本發售通函「重大協議－融資協議」一節)。
「境外定期貸款」	指	具有本發售通函「重大協議－融資協議」一節賦予該詞的涵義。
「境內融資協議」	指	浙江開元酒店及長春開元名都(作為借款人)與銀行財團(作為貸款人,包括渣打銀行(中國)有限公司)於二零一三年六月十七日訂立的融資協議。
「境內貸款」	指	境內融資協議下的境內貸款融資(定義見本發售通函「重大協議－融資協議」一節)。
「境內商標協議」	指	由浙江開元酒店與開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立的註冊商標轉讓協議,內容有關浙江開元酒店將若干中國註冊商標轉讓予開元酒店管理,詳情載於本發售通函「重大協議－境內商標協議」一節。
「選擇權協議」	指	由陳妙林先生、浙江開元置業、開元旅業、杭州開元世紀)、產業信託管理人及開元酒店管理於二零一三年六月十四日訂立的選擇權協議,詳情載於本發售通函「重大協議－選擇權協議」一節。
「普通決議案」	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。



---

## 一般詞彙

---

「超額配售權」	指	浩豐國際及凱雷藍天將向國際包銷商授出的選擇權，可由穩定價格操作人諮詢聯席全球協調人意見後代表國際包銷商行使，藉此要求浩豐國際及凱雷藍天根據全球發售以發售價向投資者出售最多70,486,000個基金單位（佔全球發售下基金單位總數約但少於15%）作為國際發售的一部分，目的為（其中包括）補足基金單位超額分配（如有）。
「人民銀行」	指	中國人民銀行。
「中國公認會計原則」	指	中國公認的會計原則。
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本發售通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。
「中國商標」	指	由浙江開元酒店在中國持有並將根據境內商標協議轉讓予開元酒店管理的註冊商標。
「前身集團」	指	其截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度經營業績載入本發售通函附錄一匯總財務報表的公司（包括物業公司）。
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為二零一三年六月二十八日或前後。
「物業公司」	指	長春開元名都、浙江開元酒店、寧波開元名都、千島湖度假村及蕭山賓館公司。
「千島湖度假村」	指	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。
「記錄日期」	指	用於信託契約而言，即產業信託管理人為釐定基金單位持有人享有的分派金額而就各分派期間釐定的一個或多個日期。

---

## 一般詞彙

---

「S規例」	指	美國證券法S規例。
「重組」	指	「架構及管理－開元產業信託的重組、架構及組織」一節所述開元集團的境內及境外重組。
「房地產信託」	指	房地產投資信託。
「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。
「房地產信託傢俬、裝置及設備儲備」	指	就開元產業信託擁有的任何酒店物業以任何特別目的投資工具的名義作出的傢俬、裝置及設備儲備。
「產業信託管理人」	指	開元資產管理有限公司，一家於香港註冊成立的實體。產業信託管理人由浩豐國際透過其全資附屬公司惠富持有60.05%，並由凱雷開曼持有39.95%。
「產業信託管理人集團」	指	產業信託管理人及因與產業信託管理人有關連而身為開元產業信託關連人士的任何人士。
「相關日期」	指	視情況而定，就發行或建議發行任何基金單位或可轉換工具而言，相關協議或其他文據的日期或可轉換工具的授出日期(以較早者為準)。
「負責人員」	指	產業信託管理人根據證券及期貨條例的規定委任的負責人員。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局。

---

## 一般詞彙

---

「買賣協議」	指	受託人、產業信託管理人、賣方及開元旅業於二零一三年六月十七日訂立有關收購SPV (BVI)全部已發行股份的買賣協議，詳情載於本發售通函「重大協議－買賣協議」一節。
「第二筆境外定期貸款」	指	具有本發售通函「重大協議－融資協議」一節賦予該詞的涵義。
「第二筆境內貸款」	指	具有本發售通函「重大協議－融資協議」一節賦予該詞的涵義。
「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(以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改為準)。
「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	凱雷星空投資有限公司，於二零零七年五月二十二日在香港註冊成立的公司。
「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。
「特別目的投資工具」	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，於上市日期，此等實體包括SPV (BVI)、SPV (HK)、星空投資及物業公司。
「SPV (BVI)」	指	Spearhead Global Limited，於二零一三年三月八日在英屬處女群島註冊成立的公司。
「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。
「穩定價格操作人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司。

---

## 一般詞彙

---

「星級劃分」	指	中國酒店評級系統的全國標準《旅遊飯店星級的劃分與評定 (GB/T14308-2010)》，詳情載於「中國酒店行業－中國酒店行業－中國旅遊及酒店行業」一節。
「附屬公司」	指	(i) 就開元產業信託而言，以下任何公司： <ul style="list-style-type: none"><li>(a) 其一半以上的已發行股本或股權直接或間接由開元產業信託實益擁有；</li><li>(b) 其於基金單位持有人大會上一半以上投票權直接或間接可由開元產業信託行使或控制；或</li><li>(c) 其為開元產業信託另一附屬公司的附屬公司（定義見下文(ii)段）；及</li></ul> (ii) 在任何其他情況下，公司條例第2條界定的附屬公司。
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則（以目前為止經修訂者為準）。
「德威地產」	指	Tecway Real Estate Limited（德威地產有限公司）*，於二零零八年四月七日在香港註冊成立的公司。
「補足差額付款」	指	具有「重大協議－放棄分派契據」一節界定的涵義。
「總租金」	指	酒店租賃及管理協議（主酒店租賃及管理協議除外）下各個年度所有個別租金（經調整）的總和。
「往績記錄期」	指	截至二零一二年十二月三十一日止三個年度。
「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（以可能經任何補充契約修訂者為準）。

---

## 一般詞彙

---

「受託人」	指	開元產業信託的受託人德意志信託(香港)有限公司。
「受託人關連人士」	指	具有本發售通函「架構及管理－關連人士交易」一節界定的涵義。
「受託人條例」	指	香港法例第29章受託人條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商。
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議。
「基金單位」	指	開元產業信託基金單位。
「基金單位借貸協議」	指	穩定價格操作人、浩豐國際及凱雷藍天將於二零一三年六月二十八日或前後訂立的基金單位借貸協議。
「美國」	指	美利堅合眾國。
「基金單位持有人」	指	基金單位的登記持有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)及透過中央結算系統持有基金單位的任何人士。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)。
「估值報告」	指	附錄四所載獨立物業估值師編製的估值報告。
「浮動費用」	指	用於信託契約而言，根據信託契約應付產業信託管理人的浮動費用。
「賣方」	指	浩豐國際、偉良國際及凱雷藍天。
「偉良國際」	指	偉良國際有限公司，於二零一一年三月四日在英屬處女群島註冊成立的公司，由孔偉良先生全資擁有。

---

## 一般詞彙

---

「蕭山賓館公司」	指	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29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，於二零零一年十一月三十日在中國註冊成立的公司。
「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。

本發售通函所載若干金額及百分比數字已進行取整調整。因此，若干表格中所列總數字可能並非其前列數字的算術總和。

除另有指明者外，描述酒店租賃及管理協議時所提及的「年度」乃指「租賃」年度而非財政年度或曆年。

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。

---

附 錄

---

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本發售通函。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以產業信託管理人董事及上市代理為收件人。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Spearhead Global Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)(將於下文第II節附註1所述集團重組(「重組」)完成後由開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)收購)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的匯總資產負債表、以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的匯總收益表、匯總綜合收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此財務資料由貴公司及開元資產管理有限公司(「產業信託管理人」)的董事編製以供收錄於開元產業信託於二零一三年六月二十四日就開元產業信託基金單位根據房地產投資信託基金守則在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市(「建議上市」)而刊發的發售通函(「發售通函」)附錄一第一至第三節內。

開元產業信託為一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。開元產業信託乃根據產業信託管理人與德意志信託(香港)有限公司於二零一三年六月十日簽署的信託契約成立。



貴公司於二零一三年三月八日根據英屬處女群島公司法在英屬處女群島註冊成立為獲豁免有限公司。於重組完成後，貴公司已成為現組成貴集團附屬公司的控股公司，以及貴公司將被開元產業信託收購，而開元產業信託將成為現組成貴集團附屬公司的控股實體。

於本報告日，貴公司於其附屬公司中所擁有的直接或間接權益載於下文第II節附註27。該等公司全部為私人公司，或如在香港以外地區註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。

組成貴集團的所有附屬公司均採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。

由於開元產業信託及貴公司均為新近註冊成立或組成，且自其各自註冊成立日以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並沒有編製經審計財務報表。於本報告日，現組成貴集團的附屬公司的經審計財務報表(有法定審計規定)已根據該公司註冊成立或組成地點的相關公認會計準則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註27。

貴公司及產業信託管理人的董事已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(「國際財務準則」)編製貴公司於有關期間的匯總財務報表(「相關財務報表」)。貴公司及產業信託管理人的董事須負責根據國際財務報告準則編製相關財務報表，以使相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編制相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照普華永道中天會計師事務所有限公司與貴公司另行訂立的業務約定書，普華永道中天已根據國際審計及鑒證準則理事會(「審計及鑒證準則理事會」)頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第II節附註2所載基準呈列。

### 董事對財務資料的責任

貴公司及開元產業信託的董事須負責根據下文第II節附註2所載的呈列基準及國際財務準則編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。產業信託管理人對收錄本報告的發售通函的內容負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註2所載基準呈列的財務資料已真實而公允地反映貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的匯總事務狀況，以及貴集團截至該日止有關期間的匯總業績及現金流量。

## I 貴集團的財務資料

以下為由貴公司及產業信託管理人的董事編製的貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年的財務資料(按照下文附註2所載基準呈列)：

## 匯總資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	7	1,322,865	1,277,204	1,209,645
土地使用權 .....	8	77,225	74,915	72,605
無形資產 .....	9	274	475	360
遞延所得稅資產 .....	10	1,054	816	1,007
其他長期資產 .....		1,146	730	313
		<u>1,402,564</u>	<u>1,354,140</u>	<u>1,283,930</u>
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	11	8,086	8,994	10,265
貿易及其他應收款項及預付款項 .....	12	16,853	21,091	23,559
應收關聯方款項 .....	26(c)	450,967	888,727	1,223,165
受限制現金 .....	13	73,690	270,573	80,330
現金及現金等價物 .....	13	73,987	100,898	409,622
		<u>623,583</u>	<u>1,290,283</u>	<u>1,746,941</u>
<b>總資產</b> .....		<u>2,026,147</u>	<u>2,644,423</u>	<u>3,030,871</u>
<b>權益</b>				
<b>貴公司權益持有人應佔資本及儲備</b>				
其他儲備 .....	14	678,124	685,610	937,499
保留盈利 .....		37,420	111,649	188,073
		<u>715,544</u>	<u>797,259</u>	<u>1,125,572</u>
<b>非控股權益</b> .....		<u>8,499</u>	<u>9,341</u>	<u>9,448</u>
<b>總權益</b> .....		<u>724,043</u>	<u>806,600</u>	<u>1,135,020</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款 .....	15	704,700	841,500	1,080,000
遞延所得稅負債 .....	10	5,962	5,693	12,716
		<u>710,662</u>	<u>847,193</u>	<u>1,092,716</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項及遞延收益 .....	16	227,759	201,729	316,236
應付關聯方款項 .....	26(c)	126,967	201,794	50,298
流動所得稅負債 .....		9,016	10,107	12,101
借款 .....	15	227,700	577,000	424,500
		<u>591,442</u>	<u>990,630</u>	<u>803,135</u>
<b>總負債</b> .....		<u>1,302,104</u>	<u>1,837,823</u>	<u>1,895,851</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>2,026,147</u>	<u>2,644,423</u>	<u>3,030,871</u>
<b>流動資產淨值</b> .....		<u>32,141</u>	<u>299,653</u>	<u>943,806</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>1,434,705</u>	<u>1,653,793</u>	<u>2,227,736</u>

## 匯總收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益 .....	17	669,623	772,656	795,529
銷售成本 .....	18	(499,347)	(546,134)	(553,816)
毛利 .....		170,276	226,522	241,713
銷售及營銷開支 .....	18	(15,725)	(18,957)	(19,637)
行政開支 .....	18	(78,528)	(75,295)	(72,762)
其他收益－淨額 .....	20	25,659	21,163	8,512
經營溢利 .....		101,682	153,433	157,826
融資收入 .....		15,805	21,457	60,657
融資成本 .....		(67,258)	(75,661)	(104,614)
融資成本－淨額 .....	21	(51,453)	(54,204)	(43,957)
除所得稅前溢利 .....		50,229	99,229	113,869
所得稅開支 .....	22	(19,843)	(24,158)	(36,499)
年內溢利 .....		30,386	75,071	77,370
下列人士應佔溢利：				
貴公司權益持有人 .....		29,367	74,229	76,424
非控股權益 .....		1,019	842	946
		30,386	75,071	77,370

## 匯總全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年	二零一一年	二零一二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利 .....		30,386	75,071	77,370
其他全面收入：				
可供出售金融資產的公平值變動 .....		5,242	—	—
因出售可供出售金融資產而 撥回匯總收益表的公平值變動 .....		(10,639)	—	—
減：所得稅開支 .....	10	1,349	—	—
年內其他全面收入(扣除稅項) .....		(4,048)	—	—
年內全面收入總額 .....		<u>26,338</u>	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>
下列人士應佔：				
貴公司權益持有人 .....		25,503	74,229	76,424
非控股權益 .....		835	842	946
		<u>26,338</u>	<u>75,071</u>	<u>77,370</u>

## 匯總權益變動表

	附註	權益持有人應佔資本及儲備				非控股 權益	總權益
		股本	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元		
於二零一零年一月一日 .....		—	657,130	8,053	665,183	7,664	672,847
全面收入							
年內溢利 .....		—	—	29,367	29,367	1,019	30,386
其他全面收入							
可供出售金融資產的 公平值變動(扣除稅項) ..		—	(3,864)	—	(3,864)	(184)	(4,048)
年內全面收入總額 .....		—	(3,864)	29,367	25,503	835	26,338
與權益持有人的交易							
控股股東向附屬公司的注資	14	—	62,451	—	62,451	—	62,451
視作向控股股東作出的分派	14	—	(40,000)	—	(40,000)	—	(40,000)
股份付款儲備 .....	14	—	2,407	—	2,407	—	2,407
於二零一零年 十二月三十一日 .....		—	678,124	37,420	715,544	8,499	724,043
於二零一一年一月一日 .....		—	678,124	37,420	715,544	8,499	724,043
全面收入							
年內溢利 .....		—	—	74,229	74,229	842	75,071
年內全面收入總額 .....		—	—	74,229	74,229	842	75,071
與權益持有人的交易							
控股股東向附屬公司的注資	14	—	11,240	—	11,240	—	11,240
視作向控股股東作出的分派	14	—	(5,500)	—	(5,500)	—	(5,500)
股份付款儲備 .....	14	—	1,746	—	1,746	—	1,746
於二零一一年 十二月三十一日 .....		—	685,610	111,649	797,259	9,341	806,600
於二零一二年一月一日 .....		—	685,610	111,649	797,259	9,341	806,600
全面收入							
年內溢利 .....		—	—	76,424	76,424	946	77,370
年內全面收入總額 .....		—	—	76,424	76,424	946	77,370
與權益持有人的交易							
已宣派股息 .....	23	—	—	—	—	(839)	(839)
控股股東向附屬公司的注資	14	—	250,532	—	250,532	—	250,532
股份付款儲備 .....	14	—	1,357	—	1,357	—	1,357
於二零一二年 十二月三十一日 .....		—	937,499	188,073	1,125,572	9,448	1,135,020

## 匯總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>來自經營活動的現金流</b>				
經營所得現金 .....	24(a)	210,280	251,589	371,350
已付利息 .....		(63,942)	(77,617)	(104,348)
已付所得稅 .....		(16,098)	(23,098)	(27,673)
<b>經營活動產生的現金淨額 .....</b>		<b>130,240</b>	<b>150,874</b>	<b>239,329</b>
<b>來自投資活動的現金流</b>				
出售物業、廠房及設備所得款項 .....	24(b)	357	2,873	277
出售可供出售金融資產所得款項 .....		13,945	—	—
應收關聯方貸款變動 .....		366,036	(443,542)	(355,194)
來自關聯方的利息收入 .....		—	25,357	77,578
購買物業、廠房及設備 .....		(22,344)	(70,919)	(42,481)
購買無形資產 .....	9	(545)	(622)	(236)
<b>投資活動所得／(所用) 的現金淨額 .....</b>		<b>357,449</b>	<b>(486,853)</b>	<b>(320,056)</b>
<b>來自融資活動的現金流</b>				
控股股東向附屬公司注資 .....	14	62,451	11,240	250,532
就借款抵押的受限制現金變動 .....		—	(200,000)	200,000
應付關聯方貸款變動 .....		(6,178)	71,050	(146,451)
借款所得款項 .....		474,500	1,103,800	974,500
償還借款 .....		(957,600)	(617,700)	(888,500)
支付予非控股權益的股息 .....		(20)	—	(630)
視作向控股股東作出的分派 .....	14	(40,000)	(5,500)	—
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額 .....</b>		<b>(466,847)</b>	<b>362,890</b>	<b>389,451</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額 .....</b>		<b>20,842</b>	<b>26,911</b>	<b>308,724</b>
年初現金及現金等價物 .....	13	53,145	73,987	100,898
<b>年末現金及現金等價物 .....</b>	<b>13</b>	<b>73,987</b>	<b>100,898</b>	<b>409,622</b>

## II 財務資料附註

### 1 貴集團、開元產業信託的一般資料及重組

貴公司於二零一三年三月八日根據英屬處女群島公司法在英屬處女群島註冊成立為有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Jayla Place, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

於貴公司註冊成立以及下文所述重組(「重組」)完成之前,浙江開元酒店投資管理集團有限公司(「浙江開元酒店」)(於二零零一年十一月三十日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司)及其附屬公司主要在中國從事酒店擁有及營運,並由陳妙林先生、陳燦榮先生、孔偉良先生及張冠明先生(統稱「控股股東」)共同控制。

為籌備建議上市,貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)已進行重組,主要包括以下交易:

- 透過於二零一二年底至二零一三年一月進行的一系列交易,擁有及經營杭州開元名都大酒店、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「酒店物業」)的相關附屬公司由浙江開元酒店保留,而其從事租賃酒店及其他酒店相關業務(與酒店物業並無關聯)營運的其他附屬公司及合營企業已轉讓予浙江開元酒店投資管理集團有限公司(原為浙江開元酒店的附屬公司)或由該公司保留,最終轉出貴集團(「轉出業務」)。就本報告而言,轉出業務的資產、負債及經營業績並無計入財務資料。
- 於二零一三年六月,貴公司透過其附屬公司自開元旅業集團有限公司(「開元旅業集團」)收購浙江開元酒店60.05%的權益,代價為人民幣580,210,000元。同時,貴公司亦收購凱雷星空投資有限公司(「星空投資」)(持有浙江開元酒店餘下39.95%的權益)的全部權益,代價為向凱雷藍天發行7,990股貴公司股份。其後,貴公司已成為貴集團旗下現有公司的控股公司。



於重組完成後，貴公司的全部權益將由開元產業信託收購。開元產業信託為一個以單位信託基金形式組成並根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃。開元產業信託乃根據產業信託管理人與德意志信託(香港)有限公司日期為二零一三年六月十日的信託契約成立。因此，開元產業信託將成為貴集團旗下現有公司的控股實體。

於建議上市及開元產業信託收購貴集團完成之後，貴集團將不再從事酒店營運，而將以租賃酒店物業的方式從事酒店物業租賃業務。貴集團於二零一二年十二月三十一日的匯總資產負債表中包括酒店營運應佔資產及負債分別為人民幣114,016,000元及人民幣291,133,000元。開元產業信託將不會收購該等資產及負債，而該等資產及負債將被轉讓予開元旅業集團、浙江開元酒店管理有限公司及其附屬公司。

貴集團附屬公司的名稱載於附註27。由於在中國註冊成立的附屬公司並無註冊英文名稱，故所披露的英文名稱乃管理層自公司中文名盡其最大努力翻譯所得。

## 2 呈列基準

貴集團財務資料乃為本報告而呈列。

貴公司於重組之前一直並無從事任何業務，並不符合業務定義。重組僅為貴集團酒店擁有及營運業務的重組，該業務的管理並無變動，且該業務的最終擁有人於貴集團成立前後保持不變。因此，貴集團財務資料乃按所有已呈列期間內貴集團酒店擁有及營運業務的賬面值呈列。就本報告而言，財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的原則而編製。

所有重大集團內公司間交易以及集團公司之間的交易結餘及未變現收益／虧損均已於匯總時對銷。

由於貴集團於建議上市完成後將不再從事酒店營運，而將以租賃酒店物業的方式從事酒店物業租賃業務，故本報告所呈列的貴集團財務資料既不代表假設開元產業信託經營酒店物業租賃業務時開元產業信託的財務資料，亦不反映於建議上市完成後開元產業信託的業績、現金流量以及財務狀況。

### 3 重大會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載於下文。該等政策已於有關期間貫徹應用。

#### 3.1 編製基準

財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則，按歷史成本法編製，並通過重估按公平值入賬的持作出售金融資產而修訂。

編製符合國際財務報告準則的財務資料需要使用若干重大會計估計，亦要求管理層於應用 貴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財務資料而言屬重要的領域，於下文附註5披露。

直至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈下列與 貴集團營運有關但於二零一二年一月一日開始的年度會計期間尚未生效且並無被 貴集團提早採納的新準則、修訂及詮釋：

	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(修訂本)：呈列財務報表 .....	二零一二年七月一日
國際會計準則第19號(修訂本)：僱員福利 .....	二零一三年一月一日
國際會計準則第27號：獨立財務報表及國際會計準則 第28號：聯營公司及合營企業的后續修訂 .....	二零一三年一月一日
國際會計準則第32號：抵銷金融工具的資產及 負債的呈列 .....	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第7號：抵銷金融工具的資產及 負債的披露 .....	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號 (修訂本)：強制生效日及過渡性披露 .....	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第9號金融工具 .....	二零一五年一月一日
國際財務報告準則第10號：綜合財務報表 .....	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第11號：合營安排 .....	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第12號：披露於其他實體的權益 .....	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第13號：公平值計量 .....	二零一三年一月一日
二零一一年年度改進 .....	二零一三年一月一日

貴集團正在評估該等準則、修訂及詮釋於首次應用時對 貴集團財務報表的影響。預期採納此等準則、修訂及詮釋不會對 貴集團的經營業績或財務狀況有任何重大影響。

### 3.2 綜合及匯總

#### (a) 附屬公司

附屬公司指 貴集團有權控制其財務及營運政策的一切實體(包括特殊目的實體)，貴集團通常持有其過半數投票權。在釐定 貴集團是否控制另一家實體時，須考慮是否存在現時可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。

貴集團收購附屬公司如屬於業務匯總，以收購會計法列賬，惟屬於共同控制下的業務匯總的收購除外(附註3.2(b))。

根據收購會計法，附屬公司由控制權轉讓予 貴集團當日起全面綜合列賬，自其控制權終止當日起取消綜合入賬。就收購所轉讓的代價乃按所轉讓的資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交易當日的公平值計算，所有與收購有關的成本均列作開支。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生的資產或負債的公平值。在業務匯總過程中所收購的可識別資產與所承擔的負債及或然負債，均按其於收購當日的公平值初步計量。 貴集團按非控股權益應佔被收購方資產淨值的比例，就逐項收購確認被收購方的非控股權益。

所轉讓代價、非控股權益於被收購方的任何金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的部分，入賬列作商譽。倘在議價購買情況下該數額低於附屬公司的資產淨值的公平值，則該差額會直接於匯總收益表內確認。

集團公司間的交易、結餘及未變現交易收益予以抵銷。確認為資產的集團內公司間交易帶來的損益亦予以抵銷。

附屬公司的會計政策已作必要的變更，以確保與 貴集團採納的政策一致。

於 貴公司的資產負債表內，於附屬公司的投資按成本減減值虧損撥備呈列(附註3.7)。成本經調整以反映因或然代價修訂而導致代價發生的變動。成本亦包括投資直接引致的成本。附屬公司的業績乃由 貴公司按已收及應收股息入賬。

(b) 共同控制下的業務匯總

財務資料包括發生共同控制匯總的匯總實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務自首次受控制方控制當日起即已匯總。

匯總實體或業務的資產淨值按控制方認為的現有賬面值匯總列賬。並無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債、或然負債的公平淨值中的權益超出於共同控制下匯總時的成本而確認任何金額，以控制方權益貢獻為限。

匯總收益表包括各匯總實體或業務自最早呈列日期起或自該等匯總實體或業務首次受控制方控制當日起(如較短)(不論共同控制下匯總的日期)的業績。

集團內公司間交易、結餘及因匯總實體或業務間交易而產生的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟視作已轉讓資產的減值指標。匯總實體或業務的會計政策已作必要變更，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

將採用匯總會計處理入賬的共同控制下的匯總發生的交易成本(包括專業費用、註冊費、提供資訊予股東的成本、將先前獨立業務匯總產生的成本或損失)，於產生時計入當期開支。

(c) 與非控股權益的交易

貴集團將其與非控股權益進行的交易視為與 貴集團權益持有人進行的交易。向非控股權益購買所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額入賬列為權益。向非控股權益出售產生的盈虧亦於權益列賬。

當 貴集團不再有控股權或重大影響時，於實體的任何保留權益須重新以其公平值計量，賬面值的變動在損益中確認。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，公平值指初步賬面值。此外，先前已於其他全面收入確認有關該實體的任何金額按猶如 貴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。

倘對聯營公司的擁有權減少但仍存在重大影響，則先前於其他全面收入確認的金額僅按比例部分重新分類至損益(如適用)。

### 3.3 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

貴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。於整個有關期間，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為貴公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣。

除另有說明外，財務報表乃以人民幣千元呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或（如項目重新計量）估值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，乃於損益中確認。

與借貸、現金及現金等價物相關的匯兌損益在匯總收益表內的「融資收入或成本」中呈列。所有其他匯兌損益在匯總收益表內的「其他收益／（虧損）－淨額」中呈列。

所持按公平值計入損益的股本等非貨幣性金融資產及負債的匯兌差額在損益中確認為公平值損益的一部分。分類為可供出售的股本等非貨幣性金融資產的匯兌差額計入其他全面收入。

#### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的貴集團旗下所有公司（均無極高通脹經濟地區的貨幣）的業績及財務狀況，按下列方式換算為呈列貨幣：

- 資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率未能合理反映各交易日現行匯率所帶來的累積影響，在此情況下，則按交易日的匯率換算該等收入及開支）；及
- 所產生的所有匯兌差額均在其他全面收入內確認。

於匯總時，因換算於海外業務的投資淨額產生的匯兌差額均列入其他全面收入。當部分處置或出售海外業務時，原於權益中入賬的匯兌差額在匯總收益表內確認為出售損益的一部分。

### 3.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(不包括在建工程)按歷史成本減折舊及減值虧損撥備(如有)入賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

後續成本僅於與該項目有關的未來經濟利益很可能流向 貴集團，且項目成本能可靠地計量時，才會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(視情況而定)。重置部分的賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生時的財務期間從損益中扣除。

折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，詳情如下：

	年
樓宇及設施 .....	20至40年
機器及設備 .....	5至10年
辦公室及電力設備 .....	5年
汽車 .....	5年
傢俬及裝置 .....	5至20年
其他設備 .....	2至5年

在建工程指興建中或待安裝的樓宇、廠房及設備，按成本減減值虧損撥備(如有)列賬。成本包括建設及收購成本及資本化借貸成本。當有關資產可投入使用時，成本即轉撥至物業、廠房及設備，並按上述政策折舊。

於各報告期末，資產的餘值及可使用年期會進行審閱，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註3.7)。

出售損益按所得款項與賬面值之間的差額計算，並於匯總收益表「其他收益／(虧損)－淨額」內確認。

### 3.5 土地使用權

土地使用權指為發展酒店樓宇及自用樓宇的土地使用權而支付的預付款項。土地使用權按成本呈列，扣除任何減值虧損(如有)後按剩餘租賃期限以直線法在匯總收益表中支銷。

### 3.6 無形資產

購買的電腦軟件授權按購買特定軟件產生的成本予以資本化。該等成本於2年期間攤銷。

### 3.7 非金融資產減值

未確定使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化表明資產賬面值可能無法收回時，會檢討該資產有否減值。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流的最低級別分類組合(現金產生單位)。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。

### 3.8 金融資產

#### (a) 分類

貴集團將金融資產劃分為以下類別：貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的收購目的而定。管理層於金融資產初步確認時釐定其分類。

#### (i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項指於活躍市場並無報價，付款方式固定或可釐定的非衍生金融資產。貸款及應收款項計入流動資產，惟到期時間長於報告期末後12個月者分類為非流動資產除外。貴集團的貸款及應收款項包括匯總資產負債表中的「貿易及其他應收款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」(附註12及13)。

#### (ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為該類別或並未劃分為其他任何類別的非衍生工具。可供出售金融資產計入非流動資產，除非投資將於報告期末後12個月內到期或管理層擬於該期間將其出售。

#### (b) 確認及計量

在普通交易中買賣金融資產於交易日期(貴集團承諾購買或出售資產當日)確認。對所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本入賬。按公平值收入損益的金融資產初步按公平值入賬，交易成本於匯總收益表列為開支。金融資產在

收取投資現金流的權利已屆滿或已轉讓，且 貴集團已將所有權的絕大部分風險及回報轉時終止確認。可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產其後按公平值入賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

分類為可供出售的貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收入確認。

分類為可供出售的證券被出售或減值時，於權益確認的累計公平值調整作為「其他收益或／(虧損)－淨額」計入匯總收益表。

採用實際利率法計算的可供出售證券利息在匯總收益表內確認為其他收入。可供出售權益工具的股息則當 貴集團收取有關款項的權利確定時，在匯總收益表內確認為其他收入。

### (c) 金融資產減值

#### (i) 按攤銷成本列賬的資產

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。只有存在客觀證據顯示於初步確認資產後發生一項或以上事件導致出現減值(「虧損事件」)，而虧損事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量構成能夠可靠估計的影響，該金融資產或該組金融資產方會出現減值及產生減值虧損。

貴集團用於釐定存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或債務人遇上重大財務困難；
- 違反合約，如逾期或拖欠支付利息或本金；
- 貴集團基於與借款人的財務困難有關的經濟或法律原因，給予借款人一項貸款人在其他情況下不予考慮的優惠條件；
- 借款人很可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難而導致某金融資產失去活躍市場；或



- 可觀察資料顯示，某資產組合自初步確認後的估計未來現金流量出現可計量的減少，惟尚未能確定該組合中與此項減少有關的個別金融資產，有關資料包括：該組合中借款人的付款狀況出現不利變動；與該組合內資產逾期還款相關的全國性或地方性經濟狀況。

貴集團首先評估是否存在減值客觀證據。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的現值間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額於匯總收益表中確認。如貸款按浮動利率計息，計量任何減值虧損的貼現率為根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作中，貴集團可能採用可觀察的市場價格根據工具的公平值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損的金額減少，而此項減少能夠客觀地與確認減值後發生的事件(例如債務人的信貸評級有所改善)有關聯，則撥回先前已確認的減值虧損將於匯總收益表中確認。

#### (ii) 分類為可供出售的資產

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。就分類為可供出售的股本投資而言，證券公平值大幅或長期下跌至低於其成本亦為資產減值的證據。倘可供出售金融資產出現任何此等跡象，其累計虧損(按收購成本與當前公平值的差額減去該金融資產先前已於損益確認的任何減值虧損計量)將從權益中扣除，並於獨立匯總收益表確認。於獨立匯總收益表確認的權益工具減值虧損不會透過獨立匯總收益表撥回。倘於其後期間，分類為可供出售的債務工具的公平值增加，而此項增加能夠客觀地與減值虧損在損益確認後發生的事件有關聯，則減值虧損將透過獨立匯總收益表撥回。

### 3.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本使用加權平均法釐定，包括全部購買成本。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用的可變銷售費用。

### 3.10 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銷售商品或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收回，則分類為流動資產。否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 3.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、其他原到期日為三個月或以內的短期高流動性投資。受限制現金不包括在現金及現金等價物內。

### 3.12 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，以抵押予銀行作為發出應付票據及銀行擔保等貿易融資之用，並可作為銀行借款協議下的保證金。該等受限制現金在貴集團償還相關貿易融資或銀行貸款時解除。

### 3.13 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

### 3.14 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項是在日常業務過程中向供應商購買商品、建築或服務的付款責任。倘貿易及其他應付款項在一年或以內到期，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。

### 3.15 借款及借貸成本

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匯總收益表中確認。

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 貴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求償還條款，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。

建造任何合資格資產所產生的借貸成本於須完成及籌備該資產以達致其預定用途的期間撥充資本。其他借貸成本列作開支。

### 3.16 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項在匯總收益表中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益內確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，有關稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期所得稅支出乃按照 貴公司的附屬公司、聯營公司及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已頒佈或於結算日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。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與兩者在匯總財務報表內的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅乃因在交易(不包括業務匯總)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，則不作記賬。遞延所得稅乃按已頒佈或於結算日實際已頒佈的稅率(及法律)確定，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。

遞延所得稅資產僅於未來應課稅溢利將很可能被暫時差額抵銷時確認。

遞延所得稅乃根據於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資所產生的暫時差額計提撥備，惟倘撥回暫時差額的時間由貴集團控制，並於可見將來不大可能撥回暫時差額則另作別論。

當享有可依法執行的權利以流動稅項資產抵銷流動稅項負債，以及當遞延所得稅資產及負債乃關於同一稅務機關對有意按淨額基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

### 3.17 僱員福利

#### (a) 退休金責任

貴集團的中國僱員獲中國政府資助的多個定額供款退休金計劃保障；在該等計劃下，僱員有權享有根據若干公式計算的每月退休金。有關政府機構負責該等僱員退休時的退休金責任。貴集團按僱員薪金的特定百分比每月向該等退休金計劃供款。根據該等計劃，除所作供款外，貴集團對退休後福利概無責任。該等計劃的供款於產生時入賬列為開支。非中國僱員獲當地政府資助的其他定額供款退休金計劃保障。

#### (b) 住房福利

貴集團的中國僱員有權參加政府資助的多個住房公積金計劃。貴集團每月按僱員薪金特定百分比向該等公積金供款。就該等公積金而言，貴集團的責任僅限於在各期間作出供款。非中國僱員不獲該等住房福利保障。

#### (c) 以股份支付的酬金

僱員收取權益工具作為其向貴集團提供服務的代價。為換取授出權益工具而獲得的僱員服務的公平值確認為開支。該等將列作開支的總金額參考授予的權益工具的公平值釐定，不包括任何非市場服務及表現歸屬條件的影響（例如：盈利能力、銷售增長目標及於特定期間內仍為實體僱員）。非市場歸屬條件包括在有關預期歸屬的股份數目的假設中。列作開支的總金額在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬條件的期間。於各結算日，實體會根據非市場歸屬條件修訂其估計的預期將歸屬的權益工具數目，並於損益內確認修訂原來估計數字（如有）的影響，以及對權益作出相應調整。

### 3.18 撥備及或然負債

當 貴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。

或然負債指產生自過往事件的可能責任，且其存在僅由 貴集團無法完全控制的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。或然負債亦有可能是產生自過往事件的當前責任，但由於可能毋須使經濟資源流出，或責任的數額無法可靠地計量，有關負債並無獲確認。

或然負債不獲確認，但將於 貴集團的財務報表中予以披露。當出現資源流出的可能性有所變化，導致很可能出現資源流出時，有關負債將被確認為撥備。

### 3.19 收益確認

收益包括於 貴集團日常業務過程中銷售貨物已收或應收代價的公平值、租金收入及提供服務的收入。收益於扣除增值稅、退貨、回扣及折讓以及抵銷 貴集團內部銷售後呈列。

當收益的金額能夠可靠地計量，而未來經濟利益很可能流入實體，且 貴集團每項活動均符合下文所述的具體標準時， 貴集團將確認收益。 貴集團會根據其歷史業績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點作出估計。

#### (a) 酒店經營

來自客房出租、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收益於提供服務時確認。

(b) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款項出現減值，貴集團會將賬面值減至其可收回金額(即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流)，並繼續將所貼現的金額撥為利息收入。

(c) 租金收入

租金收入於物業出租期間按有關租期以直線法確認。

### 3.20 客戶忠誠度計劃

貴集團推行一項忠誠度計劃，客戶根據其購買累積積分，積分可用於免費住宿及領取禮物。獎勵積分透過將所收取代價的公平值在獎勵積分與銷售的其他部分之間分配而令獎勵積分以其公平值確認，確認為初始銷售交易的獨立可確認部分。來自獎勵積分的收益於兌換積分時確認。收益的金額根據已兌換積分的數目佔預期兌換總數計算。獎勵積分於初始銷售年份後12個月到期。

### 3.21 政府補貼

倘可合理保證貴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，並於需要與其有意補償的成本相配的期間內在匯總收益表內確認。

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限內以直線法計入匯總收益表。

### 3.22 經營租賃(作為承租人)

凡資產擁有權的絕大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均歸類為經營租賃。根據經營租賃的付款(扣除出租人給予的任何優惠)在租期內以直線法在匯總收益表中扣除。

### 3.23 股息分派

分派予貴公司股東的股息乃於股息獲貴公司股東批准期間於貴集團財務報表中確認為負債。

### 3.24 財務擔保合約

財務擔保合約是指發行人須於某指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項時向合約持有人支付指定款項以補償其損失的合約。該等財務擔保乃代表關聯方向銀行作出，作為貸款及其他銀行融資的擔保。

財務擔保初步按作出擔保當日的公平值於財務報表中確認。由於所有擔保均按公平條款協定，且所協定的溢價價值與擔保責任的價值相符，因此財務擔保於簽訂時的公平值為零。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後，貴集團於該等擔保下的負債按初始金額減根據國際會計準則第18號確認的費用攤銷與清償有關擔保所需金額的最佳估計的較高者計量。該等估計乃根據同類交易經驗及過往虧損歷史，輔以管理層的判斷而釐定。任何有關擔保的負債增加在匯總收益表呈報為其他經營開支。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

貴集團的主要金融工具包括可供出售金融資產、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。該等金融工具的詳情於有關附註中披露。與該等金融工具有關的風險及貴集團如何緩和該等風險的政策載於下文。貴集團管理及監控該等風險，確保及時有效地實行適合措施。

#### (a) 價格風險

貴集團承受股本證券的價格風險，原因是貴集團持有的若干於股本證券的投資均於匯總資產負債表中分類為可供出售。貴集團不承受商品價格風險。貴集團持有的已上市股本證券的表現受到密切監察。

#### (b) 現金流量及公平值利率風險

貴集團無重大附息資產(除現金及現金等價物、受限制現金及若干暫時借予關聯方的計息應收款項外)。因此，貴集團的利率風險主要來自借款、現金及現金等價物、受限制現金及應收關聯方的計息款項。按浮動利率計息的借款、現金及現金等價物、受限制現金及應收關聯方的計息款項令貴集團承受現金流利率風險。按固定利率計息的借款、現金及

現金等價物、受限制現金及應收關聯方的計息款項令 貴集團承受公平值利率風險。 貴集團並未對沖其現金流或公平值利率風險。借款的利率及償還條款於附註15披露。應收關聯方款項的利率及條款則於附註26(c)披露。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，倘利率上升／下降25個基點，則各年純利將會變動，主要由於利息收入及開支增加／減少所致。變動詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
純利(減少)／增加			
－上升25個基點.....	(1,772)	(1,551)	(1,259)
－下降25個基點.....	1,772	1,551	1,259
	<u>1,772</u>	<u>1,551</u>	<u>1,259</u>

### (c) 信貸風險

計入匯總資產負債表的現金及現金等價物、受限制現金、應收關聯方款項、貿易及其他應收款項的賬面值以及就下文所載的關聯方借款作出的擔保為 貴集團就其金融資產所承受的最高信貸風險。 貴集團信貸風險管理措施的目的在於控制可收回款項的潛在風險。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，所有現金及現金等價物及受限制現金存放於中國主要金融機構，且 貴公司董事相信該等機構的信貸質素良好。 貴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、中國銀行、中國農業銀行及中國工商銀行)；
- 組別2－中國其他主要上市銀行；及
- 組別3－中國地方銀行。

於二零一零年、二零一一年及二零一二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。

類別	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
組別1.....	28,754	12,267	259,712
組別2.....	86,279	317,027	198,695
組別3.....	32,083	41,622	30,996
	<u>147,116</u>	<u>370,916</u>	<u>489,403</u>



貴公司董事預期不會因該等交易對手不履約的行為而產生任何虧損。

貴集團制定政策確保向具有良好信貸記錄的客戶出售服務，而貴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及銷量。賬齡分析請參閱附註12。管理層根據歷史付款記錄、逾期期間長短、債務人的財力及是否曾與債務人發生任何貿易糾紛的情況，就貿易及其他應收款項的可收回性定期作出共同評估及個別評估。

貴集團同時為關聯方的銀行借款提供擔保。有關財務擔保合約的最高信貸風險於附註25披露。

(d) 流動資金風險

貴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貴集團流動資金儲備的滾動預測(包括未提取的銀行融資)以及現金及現金等價物。貴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。

下表按有關到期日類別載列貴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	一至二年	二至三年	超過三年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>					
借款 .....	227,700	223,200	113,200	368,300	932,400
借款應付利息 .....	48,055	36,963	35,719	75,461	196,198
貿易及其他應付款項 .....	250,334	—	—	—	250,334
	<u>526,089</u>	<u>260,163</u>	<u>148,919</u>	<u>443,761</u>	<u>1,378,932</u>
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>					
借款 .....	577,000	183,200	168,300	490,000	1,418,500
借款應付利息 .....	84,186	61,468	56,677	108,183	310,514
貿易及其他應付款項 .....	297,953	—	—	—	297,953
	<u>959,139</u>	<u>244,668</u>	<u>224,977</u>	<u>598,183</u>	<u>2,026,967</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>					
借款 .....	424,500	380,000	260,000	440,000	1,504,500
借款應付利息 .....	91,635	74,912	66,397	62,984	295,928
貿易及其他應付款項 .....	253,750	—	—	—	253,750
	<u>769,885</u>	<u>454,912</u>	<u>326,397</u>	<u>502,984</u>	<u>2,054,178</u>

借款的利息付款按於二零一零年、二零一一年及二零一二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二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的相關利率估計。

下表分析 貴集團財務擔保中分配予擔保可被催繳的最早期間的最高金額 (附註25)：

	少於一年	一至二年	二至三年	超過三年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年					
十二月三十一日 .....	413,000	17,000	20,000	22,000	472,000
於二零一一年					
十二月三十一日 .....	242,020	477,960	22,000	—	741,980
於二零一二年					
十二月三十一日 .....	554,960	22,000	—	—	576,960

#### 4.2 資本風險管理

貴集團資本管理的目標乃為保障 貴集團能持續經營，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳的資本結構以減少資金成本。

為保持或調整資本結構， 貴集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一致， 貴集團利用資本負債比率監察資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款 (包括匯總資產負債表列示的「流動及非流動借款」) 減現金及現金等價物。總資本按財務資料列示的「權益」另加債務淨額計算。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總借款 (附註15) .....	932,400	1,418,500	1,504,500
減：現金及現金等價物 (附註13) .....	(73,987)	(100,898)	(409,622)
債務淨額 .....	858,413	1,317,602	1,094,878
總權益 .....	724,043	806,600	1,135,020
總資本 .....	1,582,456	2,124,202	2,229,898
資本負債比率 .....	54%	62%	49%

### 4.3 公平值估計

貴集團就於匯總資產負債表內按公平值計量的金融工具採納國際財務報告準則第7號修訂本，其規定須根據以下公平值計量分級制披露公平值計量方法：

- 相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)(第一層)；
- 除報價外，可直接(即如價格)或間接(即由價格衍生)觀察的資產或負債的輸入值(第二層)；及
- 資產或負債的輸入值並非依據可觀察的市場數據(即不可觀察輸入值)(第三層)。

由於貴集團的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制現金以及貿易及其他應收款項，不包括預付款項及應收關聯方款項)及金融負債(包括貿易及其他應付款項(不包括會員卡及客戶忠誠度計劃)、應付員工薪酬及福利、應計稅項(所得稅除外)、應付關聯方款項及即期借款)的到期日較近，因此其賬面值與公平值相若。到期日在一年以內的金融資產及負債的面值(扣除任何估計信用調整後)乃假設為與其公平值相若。

非即期借款的公平值按貴集團就同類金融工具的現行市場利率折算日後現金流量估計。

## 5 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。

貴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。有很大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) 即期所得稅及遞延稅項

貴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。貴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。

(b) 物業、廠房及設備的可使用年期

貴集團根據具同類性質及功能的物業、廠房及設備實際使用年期的過往經驗釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期。倘可使用年期不同於先前估計的年期，貴集團會修訂折舊費用或將撇銷或撇減已廢棄或已出售的技術上已過時或非策略性資產。

6. 分部資料

經營分部乃根據貴集團主要經營決策者(已確認為高級行政管理層)定期審閱、用於向分部分配資源及評估其表現的內部報告確定。

貴集團於二零一二年十二月三十一日擁有五家位於中國的酒店。並無收益來自其他國家，且所有非流動資產均位於中國。各酒店(構成一個經營分部)的收益為向高級行政管理層呈報以進行資源分配及表現評估的標準。經營分部的會計政策與貴集團的會計政策相同。高級行政管理層認為，貴集團現時持有的全部酒店具有相似的經濟特性及具有相似的酒店經營收益性質。此外，該等酒店經營的成本結構及經濟環境亦相似。因此，高級行政管理層認為各酒店或經營分部可匯總為一個單一的呈報分部，因此並無進一步呈列分部資料分析。

## 7 物業、廠房及設備

	樓宇及 設施	機器及 設備	辦公室及 電子設備	汽車	傢俬及 裝置	其他設備	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日								
成本	1,118,301	226,528	146,687	8,553	307,100	29,978	—	1,837,147
累計折舊	(154,045)	(84,421)	(93,931)	(4,991)	(85,793)	(12,800)	—	(435,981)
賬面淨值	964,256	142,107	52,756	3,562	221,307	17,178	—	1,401,166
截至二零一零年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	964,256	142,107	52,756	3,562	221,307	17,178	—	1,401,166
轉撥自在建工程	1,081	84	663	—	—	—	(1,828)	—
添置	1,267	7,203	2,824	768	668	3,314	1,828	17,872
出售	—	(39)	(410)	—	—	—	—	(449)
折舊(附註18)	(26,933)	(22,507)	(13,277)	(1,337)	(19,691)	(11,979)	—	(95,724)
年末賬面淨值	939,671	126,848	42,556	2,993	202,284	8,513	—	1,322,865
於二零一零年十二月三十一日								
成本	1,120,650	233,612	147,693	9,321	307,768	33,292	—	1,852,336
累計折舊	(180,979)	(106,764)	(105,137)	(6,328)	(105,484)	(24,779)	—	(529,471)
賬面淨值	939,671	126,848	42,556	2,993	202,284	8,513	—	1,322,865
截至二零一一年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	939,671	126,848	42,556	2,993	202,284	8,513	—	1,322,865
轉撥自在建工程	19,111	3,627	3,086	234	—	—	(26,058)	—
添置	9,716	810	3,979	580	733	3,863	26,872	46,553
出售	—	(1,734)	(1,226)	(12)	(19)	(31)	—	(3,022)
折舊(附註18)	(27,668)	(21,047)	(13,520)	(1,117)	(19,306)	(6,534)	—	(89,192)
年末賬面淨值	940,830	108,504	34,875	2,678	183,692	5,811	814	1,277,204
於二零一一年十二月三十一日								
成本	1,149,477	235,510	149,203	10,095	308,373	33,298	814	1,886,770
累計折舊	(208,647)	(127,006)	(114,328)	(7,417)	(124,681)	(27,487)	—	(609,566)
賬面淨值	940,830	108,504	34,875	2,678	183,692	5,811	814	1,277,204
截至二零一二年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	940,830	108,504	34,875	2,678	183,692	5,811	814	1,277,204
轉撥自在建工程	989	1,674	6,636	40	1,891	—	(11,230)	—
添置	2,490	2,054	4,542	94	125	2,542	12,211	24,058
出售	(106)	(87)	(565)	(8)	—	—	—	(766)
折舊(附註18)	(29,970)	(22,120)	(12,961)	(988)	(20,050)	(4,762)	—	(90,851)
年末賬面淨值	914,233	90,025	32,527	1,816	165,658	3,591	1,795	1,209,645
於二零一二年十二月三十一日								
成本	1,152,850	238,957	149,727	10,097	310,389	35,840	1,795	1,899,655
累計折舊	(238,617)	(148,932)	(117,200)	(8,281)	(144,731)	(32,249)	—	(690,010)
賬面淨值	914,233	90,025	32,527	1,816	165,658	3,591	1,795	1,209,645

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，若干賬面值分別為人民幣494,500,000元、人民幣523,797,000元及人民幣512,322,000元的樓宇及設施為 貴集團的借款的抵押品(附註15(a))；若干賬面值分別為人民幣125,316,000元、人民幣152,379,000元及人民幣162,706,000元的樓宇及設施為關聯方的借款的抵押品(附註26(b))。

物業、廠房及設備的折舊已如下所示自匯總收益表(附註18)扣除：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本 .....	94,699	88,516	90,235
行政開支 .....	1,025	676	616
	<u>95,724</u>	<u>89,192</u>	<u>90,851</u>

## 8 土地使用權

貴集團於土地使用權的權益指位於中國的土地(發展為酒店樓宇及自用樓宇)的預付經營租賃付款。其賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
香港境外			
— 35至40年租期 .....	<u>77,225</u>	<u>74,915</u>	<u>72,605</u>
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值 .....	79,535	77,225	74,915
攤銷費用(附註18) .....	(2,310)	(2,310)	(2,310)
年末賬面淨值 .....	<u>77,225</u>	<u>74,915</u>	<u>72,605</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，若干賬面值分別為人民幣20,262,000元、人民幣20,314,000元及人民幣68,262,000元的土地使用權為 貴集團的借款的抵押品(附註15(a))；若干賬面值分別為人民幣512,000元、人民幣1,248,000元及人民幣1,340,000元的土地使用權為關聯方的借款的抵押品(附註26(b))。

土地使用權攤銷已如下所示自匯總收益表(附註18)扣除：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本 .....	2,310	2,310	2,310

## 9 無形資產

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計算機軟件 .....	274	475	360

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨值 .....	333	274	475
添置 .....	545	622	236
攤銷費用(附註18) .....	(604)	(421)	(351)
年末賬面淨值 .....	274	475	360

無形資產攤銷已如下所示自匯總收益表(附註18)扣除：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本 .....	319	223	170
行政開支 .....	285	198	181
	604	421	351

## 10 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		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延所得稅資產：			
— 將於12個月後收回 .....	142	816	1,007
— 將於12個月內收回 .....	912	—	—
	<u>1,054</u>	<u>816</u>	<u>1,007</u>
遞延所得稅負債：			
— 將於12個月後清償 .....	5,604	4,942	4,763
— 將於12個月內清償 .....	358	751	7,953
	<u>5,962</u>	<u>5,693</u>	<u>12,716</u>
遞延所得稅負債淨額 .....	<u>4,908</u>	<u>4,877</u>	<u>11,709</u>

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		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初結餘 .....	6,314	4,908	4,877
(計入) / 扣除自匯總收益表 .....	(57)	(31)	6,832
計入其他全面收益 .....	(1,349)	—	—
年末結餘 .....	<u>4,908</u>	<u>4,877</u>	<u>11,709</u>

遞延所得稅資產及負債於有關期間的變動(不計及於相同司法權區抵銷結餘)如下：

遞延所得稅資產	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
費用的暫時差額			
年初結餘 .....	769	1,054	816
計入 / (扣除自) 匯總收益表 .....	285	(238)	191
年末結餘 .....	<u>1,054</u>	<u>816</u>	<u>1,007</u>



遞延所得稅負債	可供出售 金融資產 公平值變動	物業、廠房及 設備折舊	附屬公司 未分派溢利 的預扣稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....	1,349	5,734	—	7,083
扣除自匯總收益表 .....	—	228	—	228
計入其他全面收益 .....	(1,349)	—	—	(1,349)
於二零一零年				
十二月三十一日 .....	—	5,962	—	5,962
計入匯總收益表 .....	—	(269)	—	(269)
於二零一一年				
十二月三十一日 .....	—	5,693	—	5,693
(計入) / 扣除自匯總收益表 ...	—	(347)	7,370	7,023
於二零一二年				
十二月三十一日 .....	—	5,346	7,370	12,716

遞延稅項資產乃就結轉的稅項虧損進行確認，惟以有可能透過日後的應課稅溢利變現有關稅項利益為限。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團並無就於中國註冊成立的附屬公司的累計稅項虧損確認遞延所得稅資產人民幣12,510,000元、人民幣8,337,000元及人民幣5,344,000元。結轉該等稅項虧損將於截至二零一三年至二零一五年十二月三十一日止年度屆滿（倘未使用）。

## 11 存貨

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
低價值消費品 .....	8,086	8,994	10,265

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團並無就陳舊存貨作出任何撥備，亦無撇減存貨。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，確認為銷售成本的存貨成本分別約為人民幣193,558,000元、人民幣218,492,000元及人民幣217,327,000元（附註18）。

## 12 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(a).....	9,995	12,046	12,570
減：應收款項減值撥備(b).....	(13)	(18)	(22)
貿易應收款項－淨額.....	9,982	12,028	12,548
應收利息.....	828	1,299	1,643
其他應收款項.....	2,869	4,599	6,163
貨品及服務的預付款項.....	3,174	3,165	3,205
貿易及其他應收款項及預付款項－淨額.....	<u>16,853</u>	<u>21,091</u>	<u>23,559</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團的貿易及其他應收款項(不屬於金融資產的預付款項除外)的公平值與其賬面值相若。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團的貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

(a) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貿易應收款項(就減值作出撥備前)的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項總額			
－90天內.....	9,899	11,905	11,772
－90天以上及360天以內.....	96	141	798
	<u>9,995</u>	<u>12,046</u>	<u>12,570</u>

授予客戶的信用期通常為30至90天。貿易應收款項並不計息。已對銷售貨物／提供服務的估計不可收回金額計提貿易應收款項減值撥備。該撥備乃經參考過往欠款情況釐定。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，為數人民幣13,000元、人民幣18,000元及人民幣22,000元的貿易應收款項出現減值並已就減值虧損作出全額撥備。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，為數人民幣83,000元、人民幣123,000元及人民幣776,000元的貿易應收款項已逾期但未減值。根據過往經驗，貴公司董事相信毋需就該等結餘作出減值撥備，因為其信用質素並無重大變動，且該等結餘被視為可全額收回。該等已逾期但未減值的貿易應收款項於各結算日的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—90天以上及360天以內 .....	83	123	776

(b) 貿易應收款項的減值變動如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初 .....	(15)	(13)	(18)
減值撥備 .....	(1)	(8)	(8)
撥回 .....	3	3	4
年末 .....	(13)	(18)	(22)

貿易應收款項的減值撥備於匯總收益表內的行政開支中扣除。於撥備賬目中扣除的金額一般於預期無法收回更多現金時撇銷。

### 13 現金及現金等價物及受限制現金

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金(a) .....	147,677	371,471	489,952
減：受限制現金(b) .....	(73,690)	(270,573)	(80,330)
現金及現金等價物 .....	73,987	100,898	409,622

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，除零美元、5,204美元及4,228美元（相當於人民幣零元、人民幣32,790元及人民幣26,575元）的銀行現金外，所有銀行現金及手頭現金以人民幣計值。

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

- (b) 受限制現金指根據銀行借款協議存入個別儲備賬戶以就發出貿易融資(如應付票據及銀行擔保)而抵押予銀行作為保證金的抵押存款(附註15(a))及關聯方借款(附註26(b))。

#### 14 其他儲備

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定儲備(1) .....	8,393	8,393	8,393
匯總儲備(2) .....	664,089	669,829	920,361
股份付款儲備(3) .....	5,642	7,388	8,745
	<u>678,124</u>	<u>685,610</u>	<u>937,499</u>

##### (1) 法定儲備

根據其組織章程細則及董事會決議案，於中國註冊成立的若干附屬公司(「中國附屬公司」)須於分派任何股息前撥出若干百分比的年度法定淨利潤(抵銷根據中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後)至法定盈餘儲備基金。法定盈餘儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，並可轉換為繳足股本。

##### (2) 匯總儲備

	人民幣千元
於二零一零年一月一日 .....	641,638
控股股東向附屬公司注資(a(i)) .....	62,451
視作向控股股東作出的分派(b(i)) .....	(40,000)
於二零一零年十二月三十一日 .....	664,089
控股股東向附屬公司注資(a(ii)) .....	11,240
視作向控股股東作出的分派(b(ii)) .....	(5,500)
於二零一一年十二月三十一日 .....	669,829
控股股東向附屬公司注資(a(iii)) .....	250,532
於二零一二年十二月三十一日 .....	<u>920,361</u>

匯總儲備指控股股東向 貴集團旗下公司的注資。於有關期間的匯總儲備主要包括：

(1) 貴集團現時旗下公司的實繳資本及資本盈餘；及(2)控股股東向附屬公司的注資。

(a) 控股股東向附屬公司注資

- (i) 指控股股東控制的公司向浙江開元酒店的實繳注資人民幣58,000,000元；及自控股股東控制的公司收取的現金注資人民幣4,451,000元。
- (ii) 指自控股股東控制的公司收取的現金注資人民幣11,240,000元。
- (iii) 指自控股股東控制的公司收取的現金注資人民幣9,770,000元；自轉出業務收取的股息人民幣98,167,000元；及出售轉出業務產生的代價人民幣142,595,000元。

(b) 視作向控股股東作出的分派

- (i) 指 貴集團現時旗下公司向杭州久悅酒店管理有限公司注資人民幣30,000,000元及向紹興禹莊酒店管理有限公司注資人民幣10,000,000元，其為轉出業務的一部分。
- (ii) 指 貴集團現時旗下公司向上海開元大酒店有限公司注資人民幣5,000,000元及向杭州千島湖開元度假村遊艇俱樂部有限公司注資人民幣500,000元，其為轉出業務的一部分。

(3) 股份付款儲備

根據開元旅業集團(浙江開元酒店的母公司)於二零零八年九月一日通過的批准設立購股權計劃(「購股權計劃」)的董事會決議案，合共可認購開元旅業集團7.8%股權的購股權獲有條件授予開元旅業集團及其附屬公司(包括但不限於 貴集團旗下公司)的經甄選僱員，作為彼等向 貴集團提供服務的代價。於二零一一年七月三日，購股權計劃的條款經予以修訂，據此，開元旅業集團的母公司開元酒店集團有限公司將於緊接其上市前取代開元旅業集團並就購股權計劃下的責任發行其股份。

因根據購股權計劃授出的購股獲行使權而應收取的所得款項總額為人民幣273,000,000元。購股權可於開元酒店集團有限公司首次全球發售後五年期內行使，每年平均歸屬20%。購股權的行使視乎僱員截至各歸屬日完成服務的情況而定，並於緊隨各歸屬日後可予行使。 貴集團並無法定或推定責任以現金購回或支付購股權。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，開元旅業集團授出的購股權總數與其向 貴集團的董事及高級管理層授出的購股權分別相等於開元旅業集團股權的7.8%，而其向 貴集團董事及高級管理層所授出的購股權分別相等於其股權的2.01%、1.30%及1.21%。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，所有尚未行使的購股權尚未歸屬。

以二項式模式釐定的已授出購股權於授出日期的公平值為人民幣53,065,000元。該模式的主要輸入數據為授出日期的現貨價人民幣149,967,000元、因已授出的購股權獲行使而應收取的所得款項總額人民幣273,000,000元、波幅介乎54.83%至56.59%、預計股息率1.68%、預計購股權期限4至8年及年度無風險利息率3.90%至4.16%。波幅根據開元酒店集團有限公司可資比較公司的歷史波幅(摘自彭博終端)而釐定。

結餘指為 貴集團工作的經甄選僱員應佔的股份付款儲備，反映 貴集團母公司透過授予購股權以母公司股份形式向 貴集團作出的注資。

由於根據購股權計劃獲授購股權的所有僱員將於上市前根據重組轉出開元產業信託集團，且開元產業信託集團的僱員概無權獲得購股權計劃的福利，因此該轉讓完成時及之後開元產業信託集團的財務報表中不會確認股份付款開支。

## 15 借款

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>			
銀行借款－有抵押(a) .....	857,900	1,104,700	1,290,000
減：非流動借款的即期部分 .....	(153,200)	(263,200)	(210,000)
	<u>704,700</u>	<u>841,500</u>	<u>1,080,000</u>
<b>流動</b>			
銀行借款－有抵押(a) .....	74,500	313,800	214,500
非流動借款的即期部分 .....	153,200	263,200	210,000
	<u>227,700</u>	<u>577,000</u>	<u>424,500</u>

貴集團的借款均以人民幣計值。

貴集團借款所面臨的利率變動風險以及合約重新定價日期或到期日（以較早者為準）如下：

	六個月或以下	六個月至 十二個月	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年				
十二月三十一日 .....	131,600	800,800	—	932,400
於二零一一年				
十二月三十一日 .....	261,100	797,400	360,000	1,418,500
於二零一二年				
十二月三十一日 .....	<u>375,000</u>	<u>599,500</u>	<u>530,000</u>	<u>1,504,500</u>

借款的到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按要求或於一年內 .....	227,700	577,000	424,500
一至兩年 .....	223,200	183,200	380,000
兩至三年 .....	113,200	168,300	260,000
三至五年 .....	178,300	400,000	390,000
五年以上 .....	190,000	90,000	50,000
	<u>932,400</u>	<u>1,418,500</u>	<u>1,504,500</u>

各結算日的加權平均實際利率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
借款－流動			
－人民幣 .....	<u>5.13%</u>	<u>5.92%</u>	<u>6.63%</u>
借款－非流動			
－人民幣 .....	<u>5.87%</u>	<u>7.06%</u>	<u>7.22%</u>

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		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>賬面值</b>			
銀行借款 .....	<u>704,700</u>	<u>841,500</u>	<u>1,080,000</u>
<b>公平值</b>			
銀行借款 .....	<u>690,541</u>	<u>836,961</u>	<u>1,085,992</u>

銀行借款的公平值乃以所貼現的現金流為基準，使用由中國人民銀行於各結算日公佈的通行長期銀行貸款年利率而釐定。

貴集團有以下未提取的銀行借款融資：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣融資 .....	<u>170,000</u>	<u>50,000</u>	<u>220,000</u>

(a) 銀行借款－有抵押

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，為數人民幣932,400,000元、人民幣1,418,500,000元及人民幣1,504,500,000元的借款乃以物業、廠房及設備(附註7)、土地使用權(附註8)、定期存款及銀行存款(附註13)作抵押，並由關聯方(附註26)擔保。



## 16 貿易及其他應付款項及遞延收益

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據 .....	3,691	573	2,223
貿易應付款項(c) .....	94,390	72,127	65,637
其他應付款項 .....	23,475	21,648	26,260
白金禮品卡按金(a) .....	—	—	97,897
遞延收益(a) .....	—	—	8,990
客戶忠誠度計劃(附註3.20) .....	567	1,599	2,366
應付員工薪金及福利 .....	12,765	13,472	11,462
會員卡(b) .....	70,886	80,105	84,251
應付利息 .....	3,316	1,360	1,201
應計稅項(所得稅除外) .....	16,858	9,034	13,929
應付股息 .....	1,811	1,811	2,020
	<u>227,759</u>	<u>201,729</u>	<u>316,236</u>

## (a) 白金禮品卡按金及遞延收益

白金禮品卡按金結餘指根據於二零一二年九月推出的特別促銷計劃向客戶收取的按金現值。該等按金將於收據日期後滿一年退還予客戶。於促銷期間，白金禮品卡持有人有權免費享有 貴集團經營的酒店及轉出業務的客房出租、餐飲等服務及其他配套服務，其總面值相當於持有人存放按金的20%。免費服務的任何未使用金額將於一年後到期。

白金禮品卡按金初步按公平值(按所涉期間的通行市場利率將現金流量貼現得出)確認，其後採用實際利率法攤銷。於初始確認時所收取的按金總額與應付款項的公平值的差額會確認為遞延收益並會於一年的服務期內相關服務獲提供時計入匯總收益表。

貴集團與關聯方協定於上市前將所有負債轉讓予該等關聯方。

## (b) 會員卡

會員卡主要指浙江開元酒店會員卡的預付現金，會員可對酒店物業及轉出業務的客房出租、餐飲及其他配套服務使用會員卡進行消費。倘在不同的法定實體使用預付現金進行消費，在結算服務及結餘時將對關聯方收費。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
– 90天內 .....	61,982	40,225	51,523
– 90天以上360天以內 .....	3,077	14,820	11,317
– 360天以上720天以內 .....	2,825	7,044	493
– 720天以上 .....	26,506	10,038	2,304
	<u>94,390</u>	<u>72,127</u>	<u>65,637</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團的所有貿易及其他應付款項均為免息款項。且由於到期時間短，其公平值(非金融負債的會員卡及客戶忠誠度計劃除外)及初步按公平值確認且其後採用實際利率法按攤銷成本計量的白金禮品卡按金均與其賬面值相若。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

貴集團已與關聯方協定於上市前根據賬面值向彼等轉讓所有貿易及其他應付款項及遞延收益，惟將於上市前結清的應付票據、建築項目應付款項、應付利息及應計稅項(所得稅除外)除外。關於客戶忠誠度計劃、白金禮品卡及會員卡的遞延收益的所有責任將按賬面值轉移至開元酒店管理，由開元酒店管理管理及承擔，及不構成開元產業信託的責任。

## 17 收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
酒店經營收益			
客房(a).....	234,582	268,712	268,961
餐飲.....	376,817	440,251	461,229
配套服務.....	33,661	37,792	39,589
租金收入.....	24,563	25,901	25,750
	<u>669,623</u>	<u>772,656</u>	<u>795,529</u>

## (a) 客房收益

除客房租金收入外，客房收益亦包括電話、互聯網、洗衣及其他客房服務，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別約為人民幣5,710,000元、人民幣7,050,000元及人民幣8,060,000元。

## 18 按性質分類的開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已用原材料及消耗品(附註11) .....	193,558	218,492	217,327
僱員福利開支(附註19) .....	129,722	144,379	148,346
公共設施及電力 .....	46,693	49,997	51,743
折舊(附註7) .....	95,724	89,192	90,851
營銷及推廣開支 .....	16,364	19,258	19,836
差旅及通訊開支 .....	13,811	11,743	12,847
稅項及徵費 .....	46,680	53,157	57,168
土地使用權攤銷(附註8) .....	2,310	2,310	2,310
無形資產攤銷(附註9) .....	604	421	351
核數師酬金 .....	1,650	1,903	1,578
酒店管理及其他服務開支 .....	19,805	20,848	15,803
維護及修理 .....	11,105	11,680	9,528
雜項 .....	15,574	17,006	18,527
銷售成本、銷售及營銷以及行政開支總額 .....	<u>593,600</u>	<u>640,386</u>	<u>646,215</u>

## 19 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金 .....	104,983	116,600	118,525
其他社會保障成本 .....	22,332	26,033	28,464
股份付款(附註14) .....	2,407	1,746	1,357
	<u>129,722</u>	<u>144,379</u>	<u>148,346</u>

## 20 其他收益－淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損－淨額 .....	(92)	(149)	(489)
政府補貼(a) .....	14,087	20,539	8,132
出售上市投資的可供出售 金融資產的收益(b) .....	10,639	—	—
其他 .....	1,025	773	869
	<u>25,659</u>	<u>21,163</u>	<u>8,512</u>

## (a) 政府補貼

政府補貼主要指來自政府對有關成本進行的退稅補貼及補貼收入，須將補貼用作補償擬補償的成本期間按公平值確認。

## (b) 出售上市投資的可供出售金融資產的收益

出售可供出售金融資產的收益指於中國出售上市股本證券的收益。

## 21 融資成本－淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
－銀行存款及其他貸出款項的 利息收入(附註26(b)) .....	<u>15,805</u>	<u>21,457</u>	<u>60,657</u>
融資成本			
－須於五年內償還的銀行及 其他借款的利息開支 .....	(55,972)	(69,541)	(100,864)
－償還期為五年以上的銀行及 其他借款的利息開支 .....	(11,286)	(6,120)	(3,750)
	<u>(67,258)</u>	<u>(75,661)</u>	<u>(104,614)</u>
融資成本－淨額 .....	<u>(51,453)</u>	<u>(54,204)</u>	<u>(43,957)</u>

## 22 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
— 中國企業所得稅 .....	19,900	24,189	29,667
遞延所得稅			
— 中國企業所得稅(附註10) .....	(57)	(31)	6,832
	<u>19,843</u>	<u>24,158</u>	<u>36,499</u>

於匯總收益表的實際所得稅費用與就除所得稅前溢利應用法定稅率所得款額的差異對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利 .....	50,229	99,229	113,869
按25%的中國企業所得稅稅率計算 .....	12,557	24,807	28,467
不可扣稅開支 .....	870	714	1,212
使用過往未確認稅項虧損 .....	—	(1,363)	(550)
有關附屬公司未分派溢利的預扣稅 .....	—	—	7,370
未確認稅項虧損 .....	6,416	—	—
	<u>19,843</u>	<u>24,158</u>	<u>36,499</u>

貴公司於英屬處女群島根據英屬處女群島公司法註冊成立為有限責任公司，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## (a) 香港利得稅

於香港註冊成立的公司於有關期間的利得稅稅率為16.5%。由於 貴集團於有關期間在香港並無應評稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備。

(b) 中國企業所得稅

於中國註冊成立的公司於整個有關期間所得稅稅率為25%。

貴集團有關於中國的營運活動所得稅撥備基於現有法律、詮釋及慣例於有關期間就估計應評稅溢利按適用稅率計算。

由於遞延所得稅資產及負債須按預期適用於資產變現或負債清償年度的稅率計量，故適用稅率變動將影響貴集團位於中國的附屬公司的遞延稅項資產及負債賬面值的釐定結果。

(c) 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。倘中國與境外投資者所屬司法管轄區間訂有稅務條約，則可按較低預扣稅稅率繳稅。因此，貴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。貴集團正就星空投資及SPV (HK) (定義見下文附註28(f)) 在香港向在中國成立的附屬公司收取的股息採用5%的預扣稅稅率。

## 23 股息

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度披露的股息，指貴集團現時旗下相關附屬公司自其保留盈利宣派或擬宣派予各公司權益持有人的股息(已對銷集團內公司間股息)。

## 24 匯總現金流量表附註

## (a) 除所得稅前溢利與經營所得現金對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內除所得稅前溢利 .....	50,229	99,229	113,869
就以下項目作出調整：			
— 物業、廠房及設備折舊 (附註7) .....	95,724	89,192	90,851
— 土地使用權攤銷 (附註8) .....	2,310	2,310	2,310
— 無形資產攤銷 (附註9) .....	604	421	351
— 應收款項減值 (撥備撥回) / 撥備，淨額 (附註12) .....	(2)	5	4
— 股份付款 (附註14) .....	2,407	1,746	1,357
— 出售可供出售金融資產收益 (附註20) .....	(10,639)	—	—
— 出售物業、廠房及設備虧損， 淨額 (附註20) .....	92	149	489
— 來自關聯方的利息收入 (附註26(b)) .....	(13,010)	(18,819)	(56,958)
— 融資成本 (附註21) .....	67,258	75,661	104,614
營運資金變動：			
— 貿易及其他應收款項及預付款項增加 .....	(535)	(3,376)	(2,055)
— 應收關聯方款項減少 / (增加) .....	7,694	(756)	136
— 存貨增加 .....	(1,005)	(908)	(1,271)
— 就應付票據質押的 受限制現金 (增加) / 減少 .....	(1,631)	3,117	(9,757)
— 貿易及其他應付款項 及遞延收益增加 / (減少) .....	7,774	(159)	132,455
— 應付關聯方款項增加 / (減少) .....	3,010	3,777	(5,045)
經營所得現金 .....	<u>210,280</u>	<u>251,589</u>	<u>371,350</u>

## (b) 出售物業、廠房及設備所得款項

於匯總現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
賬面淨值(附註7) .....	449	3,022	766
出售物業、廠房及設備虧損， 淨額(附註20) .....	(92)	(149)	(489)
出售物業、廠房及設備所得款項 .....	<u>357</u>	<u>2,873</u>	<u>277</u>

## 25 財務擔保

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團為關聯方的銀行借款提供擔保(附註26(b))。根據財務擔保合約的條款，倘獲擔保的個人或實體在到期時未能還款，貴集團將向貸方償付貸款。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，該等擔保合約概無涉及任何代價。貴集團已與各關聯方協定於上市前根據重組取消以下財務擔保。管理層認為，上市後將不再存在任何因財務擔保合約產生的潛在責任。

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
關聯方的銀行借款(附註26(b)) .....	<u>472,000</u>	<u>741,980</u>	<u>576,960</u>

## 26 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或向另一方作出財務及經營決策時行使重大影響力，則雙方被視為相關聯。倘雙方受共同控制，則有關各方亦被視為相關聯。

以下為於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度期間，貴集團與其關聯方於日常業務過程訂立的重大交易概要以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日關聯方交易產生的結餘。



## (a) 名稱及與關聯方的關係

## (i) 控股股東

陳妙林、陳燦榮、孔偉良及張冠明

## (ii) 控股股東的近親成員

黃月娥(陳妙林的妻子)及黃勇(黃月娥的兄弟)

## (iii) 控股股東控制的實體

	英文名稱
開元旅業集團有限公司 .....	New Century Tourism Group Limited
上海松江開元名都大酒店有限公司 .....	Shanghai Songjiang New Century Grand Hotel Limited
杭州開元酒店用品有限公司 .....	Hangzhou New Century Hotel-goods Limited
寧波九龍湖開元華城度假村有限公司 .....	Ningbo Jiulong Lake New Century Resort Limited
寧波開元華城置業有限公司 .....	Ningbo New Century Huacheng Real Estate Limited
浙江開元酒店管理有限公司 .....	Zhejiang New Century Hotel Management Limited
浙江開元曼居酒店管理有限公司 (原名：杭州久悅酒店管理有限公司) .....	Zhejiang New Century Manju Hotel Management Limited (original named: Hangzhou Jiuyue Hotel Management Limited)
浙江開元酒店管理有限公司南京分公司 .....	Zhejiang New Century Hotel Management Limited Nanjing Branch
浙江開元酒店管理有限公司常州分公司 .....	Zhejiang New Century Hotel Management Limited Changzhou Branch
紹興大禹開元度假村有限公司 (原名：紹興禹莊酒店管理有限公司) .....	Shaoxing Dayu New Century Resort Limited (original named: Shaoxing Yuzhuang Hotel Management Limited)
上海悅閣酒店經營有限公司 .....	Shanghai Yuege Hotel Management Limited
杭州開元房地產集團有限公司 .....	Hangzhou New Century Real Estate Group Limited
杭州開元旅遊有限公司 .....	Hangzhou New Century Tourism Limited
杭州開元之江清洗連鎖有限公司 .....	Hangzhou New Century Zhijiang Cleaning Chain Limited
杭州開元裝飾工程有限公司 .....	Hangzhou New Century Decorating Limited
浙江開元酒店管理有限公司上海分公司 (原名：上海開元大酒店有限公司) .....	Zhejiang New Century Hotel Management Limited Shanghai Branch (original named: Shanghai New Century Hotel Limited)
寧海金海開元名都大酒店有限公司寧海 開元新世紀大酒店分公司 .....	Ninghai Jinhai New Century Hotel Limited Ninghai New Century Hotel Branch
杭州開元信息系統有限公司 .....	Hangzhou New Century Information System Engineering Limited
浙江開元物業服務有限公司 .....	Zhejiang New Century Property Services Limited
淳安千島湖開元物業管理有限公司 .....	Chun'an Qiandao Lake Property Management Services Limited
杭州千島湖開元度假村遊艇俱樂部有限公司	Hangzhou Qiandao Lake Resort Yacht Club Limited
北京開元名都大酒店管理有限公司 .....	Beijing New Century Grand Hotel Limited
台州開元大酒店有限公司 .....	Taizhou New Century Hotel Limited
杭州開元國際旅行社有限公司 .....	Hangzhou New Century International Travel Agency Limited

## (iv) 控股股東的聯繫人

	英文名稱
寧波開元大酒店有限公司 .....	Ningbo New Century Hotel Limited

## (v) 由控股股東共同控制的實體

	英文名稱
北京歌華開元酒店管理有限公司 .....	Beijing Gehua New Century Hotel Limited

## (vi) 由控股股東的近親成員控制

	英文名稱
杭州蕭山超藝地毯有限公司 .....	Hangzhou Xiaoshan Chaoyi Carpet Limited
杭州黃氏超藝印刷有限公司 .....	Hangzhou Huang Chaoyi Printing Limited

## (b) 與關聯方的交易

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團與關聯方有以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>購買貨品及服務：</b>			
<i>將於上市前終止經營</i>			
浙江開元酒店管理有限公司 .....	11,652	12,153	5,862
杭州開元酒店用品有限公司 .....	13,658	12,240	13,999
杭州開元之江清洗連鎖有限公司 .....	7,080	7,226	7,200
杭州開元裝飾工程有限公司 .....	3,337	7,308	4,528
杭州黃氏超藝印刷有限公司 .....	480	492	421
杭州蕭山超藝地毯有限公司 .....	439	371	5,939
	<u>36,646</u>	<u>39,790</u>	<u>37,949</u>
<b>提供服務：</b>			
<i>於上市後將持續經營</i>			
杭州開元房地產集團有限公司 .....	1,498	1,637	1,373
開元旅業集團有限公司 .....	1,829	1,703	1,829
	<u>3,327</u>	<u>3,340</u>	<u>3,202</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>來自關聯方的利息收入：</b>			
<i>將於上市前終止經營</i>			
開元旅業集團有限公司 .....	—	12,032	51,941
北京歌華開元酒店管理有限公司 .....	5,334	3,180	999
北京開元名都大酒店管理有限公司 .....	7,676	3,467	3,535
浙江開元酒店管理有限公司常州分公司 .....	—	140	483
	<u>13,010</u>	<u>18,819</u>	<u>56,958</u>
<b>由關聯方擔保的借款：</b>			
<i>將於上市前終止經營</i>			
開元旅業集團有限公司 .....	470,000	500,000	920,000
陳妙林 .....	260,000	—	—
	<u>730,000</u>	<u>500,000</u>	<u>920,000</u>
<b>就關聯方的銀行借款提供已抵押物業、 廠房及設備、土地使用權、 定期存款及擔保：</b>			
<i>將於上市前終止經營</i>			
開元旅業集團有限公司(i) .....	400,000	492,980	534,960
浙江開元酒店管理有限公司(ii) .....	72,000	59,000	42,000
寧波開元華城置業有限公司(iii) .....	—	190,000	—
	<u>472,000</u>	<u>741,980</u>	<u>576,960</u>

(i) 該銀行借款以 貴集團附屬公司的若干樓宇及設施(附註7)以及土地使用權(附註8)作抵押。

(ii) 該銀行借款以 貴集團一家附屬公司的若干樓宇及設施(附註7)以及土地使用權(附註8)作抵押。

(iii) 該銀行借款以 貴集團一家附屬公司的定期存款(附註13)作抵押。

上述關聯方交易根據相關協議的條款進行。

## (c) 關聯方結餘

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>應收以下各方的其他應收款項：</b>			
<i>將於上市前結清</i>			
開元旅業集團有限公司(i).....	250,228	660,142	921,455
北京開元名都大酒店管理有限公司(ii).....	67,945	71,146	—
浙江開元酒店管理有限公司(v).....	56,383	505	192,397
北京歌華開元酒店管理有限公司(iii).....	49,237	27,584	—
紹興大禹開元度假村有限公司(v).....	13,499	50,482	48,760
上海悅閣酒店經營有限公司(v).....	13,000	17,750	—
寧海金海開元名都大酒店有限公司			
寧海開元新世紀大酒店分公司(v).....	480	588	—
杭州開元房地產集團有限公司(v).....	195	298	459
杭州開元信息系統有限公司(v).....	—	20,734	18,241
浙江開元酒店管理有限公司上海分公司(v)....	—	19,924	16,808
浙江開元酒店管理有限公司南京分公司(v)....	—	12,013	7,124
浙江開元酒店管理有限公司常州分公司(iv)...	—	7,016	5,539
淳安千島湖開元物業管理有限公司(v).....	—	545	836
杭州開元酒店用品有限公司(v).....	—	—	11,546
	<u>450,967</u>	<u>888,727</u>	<u>1,223,165</u>
<b>應付以下各方的其他應付款項：</b>			
<i>將於上市前結清</i>			
上海松江開元名都大酒店有限公司(v).....	71,898	96,865	34,865
浙江開元曼居酒店管理有限公司(v).....	29,900	4,686	1,106
寧波開元大酒店有限公司(v).....	17,301	20,610	7,000
杭州千島湖開元度假村			
遊艇俱樂部有限公司(v).....	2,851	2,789	3,002
浙江開元酒店管理有限公司(v).....	231	68,281	—
杭州開元之江清洗連鎖有限公司(v).....	454	695	436
杭州開元國際旅行社有限公司(v).....	—	—	807
	<u>122,635</u>	<u>193,926</u>	<u>47,216</u>

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付予以下各方的貿易應付款項：			
將於上市前結清			
杭州開元裝飾工程有限公司 .....	3,075	7,062	—
杭州開元酒店用品有限公司 .....	1,257	806	3,082
	<u>4,332</u>	<u>7,868</u>	<u>3,082</u>

浙江開元酒店並無就墊付予關聯方的款項與其簽訂正式合約。於各年結日，浙江開元酒店會對一年內向關聯方收取應收款項作出規劃。該等結餘的賬面值與其公平值相若，且並無就應收款項計提減值撥備。

- (i) 該等結餘指(1)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的無抵押貸款，分別為人民幣零元、人民幣406,000,000元及人民幣918,500,000元，該等貸款乃提供予開元旅業集團，年利率範圍分別為零、6.00-7.68%及6.56-7.87%；(2)應收開元旅業集團的利息應收款項人民幣零元、人民幣3,914,000元及人民幣1,370,000元；(3)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收開元旅業集團的免息應收款項人民幣250,228,000元、人民幣250,228,000元及人民幣1,585,000元；
- (ii) 該等結餘指(1)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的無抵押貸款人民幣53,208,000元、人民幣53,208,000元及人民幣零元，該等貸款乃提供予北京開元名都大酒店管理有限公司，年利率範圍分別為4.86-5.76%、5.76-6.75%及6.82-7.07%；(2)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收北京開元名都大酒店管理有限公司的利息應收款項，分別為人民幣14,737,000元、人民幣17,938,000元及人民幣零元；
- (iii) 該等結餘指(1)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的無抵押貸款，分別為人民幣35,446,000元、人民幣27,446,000元及人民幣零元，該等貸款乃提供予北京歌華開元酒店管理有限公司，年利率範圍分別為4.86-5.76%、5.76-6.75%及6.82-7.07%；(2)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收北京歌華開元酒店管理有限公司的利息應收款項，分別為人民幣13,791,000元、人民幣138,000元及人民幣零元；
- (iv) 該等結餘指(1)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的無抵押貸款，分別為人民幣零元、人民幣7,000,000元及人民幣5,500,000元，該等貸款乃提供予浙江開元酒店管理有限公司常州分公司，年利率範圍分別為零、5.76-6.75%及6.82-7.07%；(2)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收浙江開元酒店管理有限公司常州分公司的免息應收款項人民幣零元、人民幣16,000元及人民幣39,000元；

(v) 該等應收及應付關聯方的款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(d) 主要管理層薪酬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金及津貼 .....	6,258	7,775	6,676
酌情花紅 .....	5,840	7,075	5,180
其他利益，包括退休金 .....	373	412	388
	<u>12,471</u>	<u>15,262</u>	<u>12,244</u>

(e) 董事酬金

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團並無支付或應付任何董事酬金。

27 主要附屬公司詳情

貴集團於本報告日期及於有關期間的附屬公司詳情載於下文：

公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足 資本/註冊資本	貴集團所持實際權益百分比			直接/ 間接	主要業務
			十二月三十一日				
			二零一零年	二零一一年	二零一二年		
於中國註冊成立：							
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	人民幣 811,000,000元	100%	100%	100%	間接	投資控股
浙江蕭山賓館股份 有限公司 .....	一九九四年九月八日	人民幣 102,571,739元	95.46%	95.46%	95.46%	間接	擁有及經營酒店
寧波開元名都大酒店 有限公司 .....	二零零四年十二月一日	人民幣 170,488,723元	100%	100%	100%	間接	擁有及經營酒店
長春開元名都大酒店 有限公司 .....	二零零七年十一月十三日	人民幣 120,000,000元	100%	100%	100%	間接	擁有及經營酒店
杭州千島湖開元度假村 開發有限公司 .....	二零零一年一月十五日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	間接	擁有及經營酒店

公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足 資本/註冊資本	貴集團所持實際權益百分比			直接/ 間接	主要業務
			十二月三十一日				
			二零一零年	二零一一年	二零一二年		
<b>於香港註冊成立：</b>							
凱雷星空投資 有限公司 .....	二零零七年五月二十二日	745,054,688港元	-	100%	100%	間接	投資控股

於有關期間擁有經審計法定財務報表的公司及核數師名稱如下：

公司名稱	法定核數師名稱		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
<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	普華永道中天會計師 事務所有限公司	普華永道中天會計師 事務所有限公司	普華永道中天會計師 事務所有限公司
浙江蕭山賓館股份 有限公司	天健會計師事務所	天健會計師事務所	天健會計師事務所
寧波開元名都大酒店 有限公司	寧波國信聯合會計師 事務所	寧波國信聯合會計師 事務所	寧波國信聯合會計師 事務所
長春開元名都大酒店 有限公司	吉林金石會計師事務 有限責任公司	吉林金石會計師事務 有限責任公司	吉林金石會計師事務 有限責任公司
杭州千島湖開元度假村 開發有限公司	淳安永盛聯合會計師 事務所	淳安永盛聯合會計師 事務所	淳安永盛聯合會計師 事務所
<b>於香港註冊成立：</b>			
凱雷星空投資 有限公司	不適用	港駿會計師行有限公司	港駿會計師行有限公司

除上述公司外，概無就其他附屬公司編製經審計法定財務報表，因為該等附屬公司為根據地方法定要求毋須刊發經審計財務報表或為新近成立而其首次法定審核尚未完成的附屬公司。

## 28 結算日後事項

- (a) 根據二零一三年一月及四月董事會會議的決議案，Spearhead Global Limited的附屬公司浙江開元酒店向其投資者開元旅業集團及星空投資分派現金股息人民幣400,000,000元。

根據於二零一三年一月及二月董事會會議的決議案，浙江開元酒店的附屬公司浙江蕭山賓館股份有限公司按其股東的股權比例就於二零一二年十二月三十一日的未分派溢利向股東分派現金股息人民幣76,991,484元，其中，向浙江開元酒店分派股息人民幣73,493,636元及向非控股股東分派股息合共人民幣3,497,848元。

(b) 二零一三年凱雷股權交換

於二零一三年二月二十二日，開元酒店集團有限公司向凱雷藍天購回345,000,000股股份。作為該股份購回的代價，德威將其於凱雷星空投資有限公司的100%權益轉讓予凱雷藍天（「二零一三年凱雷股權交換」）。於二零一三年凱雷股權交換完成後，凱雷藍天透過其全資附屬公司星空投資持有浙江開元酒店的39.95%股權。

(c) 就全球發售劃分資產及實體

於二零一二年十二月至二零一三年一月期間，浙江開元酒店按總代價人民幣147.84百萬元將轉出業務轉讓予開元酒店管理，乃由雙方進行磋商並基於轉出業務的估值而釐定。浙江開元酒店於二零一三年一月向開元旅業集團轉讓其於開元酒店管理的100%股權。

本集團與開元酒店管理及／或其聯屬公司同意，根據於二零一三年六月十五日的賬面淨值將並非有關經營所需的所有酒店經營相關業務以及所有資產及可轉讓負債及合約責任轉讓予開元酒店管理。轉讓將於上市後一個月內以現金結清。本集團於二零一二年十二月三十一日的匯總資產負債表中包括酒店營運應佔有關資產及負債的相應金額分別為人民幣114,016,000元及人民幣291,133,000元。於建議上市及開元產業信託收購本集團完成後，本集團將不再從事酒店營運，而將以出租其酒店物業的方式從事酒店物業租賃業務。

開元旅業集團的購股權計劃下的所有僱員將根據重組於上市前被調離開元產業信託集團。開元產業信託並無購股權計劃，亦無計劃於可見未來實施購股權計劃。由於目前並無關於開元酒店集團有限公司首次全球發售的計劃，開元酒店集團有限公司的建議購股權計



劃尚未生效。因此，開元酒店集團的原有建議首次發售與開元產業信託並不相關，以股份支付酬金開支於調離完成後將不再於開元產業信託集團的財務報表中確認。

於二零一二年十二月三十一日應收及應付關聯方款項將於上市前結清或轉出。此並不包括為結算將Spearhead Global Limited及其附屬公司的資產及負債轉讓予開元酒店管理及其／或其聯屬公司的代價而應付關聯方的款項。該等款項將於上市後一個月內結清。此外，浙江開元酒店於上市前二零一三年一月至六月之間就結清應收關聯方款項向開元旅業集團及開元酒店管理及其附屬公司收取現金人民幣1,162,612,000元。

**(d) 償還現有短期及長期借款**

二零一三年一月至四月，浙江開元酒店償還現有短期及長期借款分別人民幣424,500,000元及人民幣1,080,000,000元。於二零一三年四月，浙江開元酒店發行一年期公司債券人民幣250,000,000元以償還現有銀行貸款。

**(e) 在香港成立開元產業信託及產業信託管理人**

- 開元產業信託由開元資產管理有限公司（「產業信託管理人」）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於二零一三年六月十日訂立的一份信託契約構成。開元產業信託的組織及管理方式符合房地產投資信託基金守則的條文及規定。
- 產業信託管理人由浩豐國際透過其全資附屬公司惠富持有60.05%，並由凱雷開曼持有39.95%。

**(f) 就全球發售進行企業重組及建立多層特別目的投資工具架構**

- 開元德威及開元天陽於二零一三年一月二十八日與開元旅業合併。經過合併，開元旅業自二零一三年三月十九日起成為浙江開元酒店的直接股東。
- 貴公司於二零一三年三月八日在英屬處女群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。貴公司的9,186股及814股股份分別按面值配發及發行予浩豐國際及偉良國際。

- 銳至投資有限公司（「SPV (HK)」）於二零一三年三月二十五日在香港註冊成立，初步法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。SPV (HK)的一股股份按面值配發及發行予 貴公司。
- 根據日期為二零一三年六月十七日的股份轉讓協議，開元旅業已同意於上市前，將其於浙江開元酒店（直接或間接持有酒店物業）的全部股權（相當於浙江開元酒店的60.05%已發行股本）無條件及不可撤回地轉讓予SPV (HK)，總代價為人民幣580,021,000元。

同時，凱雷藍天同意將其於星空投資的100%股權無條件轉讓予 貴公司（「星空投資股權交換」），透過 貴公司的7,990股股份配發及發行予凱雷藍天結清。因此，星空投資成為 貴公司的全資附屬公司。於完成該等股份轉讓後， 貴公司透過SPV (HK)及星空投資成為浙江開元酒店全部股權的間接擁有人。

- 於二零一三年六月十七日， 貴公司與浩豐國際及偉良國際訂立認購協議（「Spearhead Global認購協議」）。根據Spearhead Global認購協議， 貴公司將分別向浩豐國際及偉良國際配發及發行1,846股及164股股份。向浩豐國際及偉良國際發行及配發股份的認購價分別為人民幣532,980,906元及人民幣47,229,094元，將於開元產業信託就受託人、產業信託管理人、浩豐國際、偉良國際、凱雷藍天與開元旅業集團就收購 貴公司全部已發行股份而於二零一三年六月十七日訂立的買賣協議（「買賣協議」）應付浩豐國際及偉良國際的款項中扣除。

於星空投資股權交換及Spearhead Global認購協議於上市前完成時， 貴公司將分別由浩豐國際、凱雷藍天及偉良國際持有55.16%、39.95%及4.89%。

### III 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就二零一二年十二月三十一日後直至本報告日期的任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或其附屬公司概無就二零一二年十二月三十一日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

開元資產管理有限公司（作為開元產業信託的管理人）  
列位董事

摩根士丹利亞洲有限公司  
渣打證券（香港）有限公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一三年六月二十四日

**A. 開元產業信託未經審計備考資產負債表**

下表載列於二零一二年十二月三十一日按最高發售價及最低發售價計算的開元產業投資信託基金（「開元產業信託」）未經審計備考資產負債表，僅供說明用途。

該等未經審計備考資產負債表乃根據本發售通函附錄一所載SPV (BVI)於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表編製，旨在顯示以下事項的影響：(i)SPV (BVI)及其附屬公司完成重組及開元產業信託收購SPV (BVI)全部股權，(ii)根據發售發行基金單位，及(iii)來自各類貸款融資的現金流入淨額人民幣852,254,000元，猶如該等事項於二零一二年十二月三十一日已發生。

該等未經審計備考資產負債表僅供說明用途而編製，而因其假設性質使然，倘上述交易於二零一二年十二月三十一日已完成，其未必能真實反映開元產業信託的財務狀況，或真實反映開元產業信託於二零一二年十二月三十一日或任何日後日期的財務狀況。

開元產業信託未經審計備考資產負債表(按最高發售價4.2港元計算)

	SPV (BVI)及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表			附註	開元房地產信託備考資產負債表
	人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (未經審計)			人民幣千元 (未經審計)
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業 .....	—	4,410,000	3		4,410,000
物業、廠房及設備 .....	1,209,645	(19,915)	2(i)		—
		(1,189,730)	3		
土地使用權 .....	72,605	(72,605)	3		—
無形資產 .....	360	(360)	2(i)		—
遞延所得稅資產 .....	1,007	(1,007)	2(i)		—
其他長期資產 .....	313	14,046	4(iii)		14,359
	<u>1,283,930</u>	<u>3,140,429</u>			<u>4,424,359</u>
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	10,265	(10,265)	2(i)		—
貿易及其他應收款項及 預付款項 .....	23,559	(21,916)	2(i)		1,643
應收關聯方款項 .....	1,223,165	(60,553)	2(i)		—
		(1,162,612)	2(iii)		
受限制現金 .....	80,330	(80,000)	2(iv)		330
現金及現金等價物 .....	409,622	(400,000)	2(ii)		26,734
		1,162,612	2(iii)		
		(1,255,500)	2(iv)		
		80,000	2(iv)		
		(2,299,869)	2(v)		
		852,254	4		
		1,477,615	5		
	<u>1,746,941</u>	<u>(1,718,234)</u>			<u>28,707</u>
<b>總資產 .....</b>	<u><u>3,030,871</u></u>	<u><u>1,422,195</u></u>			<u><u>4,453,066</u></u>

	SPV (BVI)及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表		備考調整	附註	開元房地產信託備考資產負債表
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (未經審計)			人民幣千元 (未經審計)
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項及遞延收益 .....	316,236	(290,419)	2(i)	29,315	
		3,498	2(ii)		
應付關聯方款項 .....	50,298	176,819	2(i)	177,117	
		(50,000)	4(i)		
即期所得稅負債 .....	12,101	—		12,101	
借款 .....	424,500	(175,500)	2(iv)	249,000	
	<u>803,135</u>	<u>(335,602)</u>		<u>467,533</u>	
<b>流動資產／(負債)淨值 .....</b>	<u>943,806</u>	<u>(1,382,632)</u>		<u>(438,826)</u>	
<b>總資產減流動負債 .....</b>	<u>2,227,736</u>	<u>1,757,797</u>		<u>3,985,533</u>	
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	1,080,000	(1,080,000)	2(iv)	916,300	
		49,000	4(i)		
		867,300	4(ii)		
遞延所得稅負債 .....	12,716	(416)	2(i)	791,847	
		(7,369)	2(ii)		
		786,916	3		
	<u>1,092,716</u>	<u>615,431</u>		<u>1,708,147</u>	
	<u>1,135,020</u>	<u>1,142,366</u>		<u>2,277,386</u>	

	SPV (BVI)及其 附屬公司於 二零一二年 十二月三十一日 的經審計匯總 資產負債表	備考調整	附註	開元房地產 信託備考 資產負債表
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (未經審計)		人民幣千元 (未經審計)
以下各項代表：				
股本 .....	—	—		—
其他儲備 .....	937,499	(204,558)	2(ii)	—
		(3,302,841)	2(v)	
		2,342,586	3	
		227,314	6	
保留盈利 .....	188,073	(188,073)	2(ii)	—
	1,125,572	(1,125,572)		—
非控股權益 .....	9,448	(3,498)	2(ii)	24,113
		18,163	3	
	<u>1,135,020</u>	<u>(1,110,907)</u>		<u>24,113</u>
基金單位持有人應佔資產淨值：				
已發行基金單位 .....	—	1,002,972	2(v)	2,563,160
		1,560,188	5	
發行成本 .....	—	(68,666)	5	(68,666)
保留盈利 .....	—	(13,907)	5	(13,907)
儲備 .....	—	(227,314)	6	(227,314)
	—	2,253,273		2,253,273
	<u>1,135,020</u>	<u>1,142,366</u>		<u>2,277,386</u>

## 開元產業信託未經審計備考資產負債表(按最低發售價3.5港元計算)

	SPV (BVI)及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表		備考調整	附註	開元房地產信託備考資產負債表
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (未經審計)			人民幣千元 (未經審計)
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業 .....	—	4,410,000		3	4,410,000
物業、廠房及設備 .....	1,209,645	(19,915)		2(i)	—
		(1,189,730)		3	
土地使用權 .....	72,605	(72,605)		3	—
無形資產 .....	360	(360)		2(i)	—
遞延所得稅資產 .....	1,007	(1,007)		2(i)	—
其他長期資產 .....	313	14,046		4(iii)	14,359
	<u>1,283,930</u>	<u>3,140,429</u>			<u>4,424,359</u>
<b>流動資產</b>					
存貨 .....	10,265	(10,265)		2(i)	—
貿易及其他應收款項及 預付款項 .....	23,559	(21,916)		2(i)	1,643
應收關聯方款項 .....	1,223,165	(60,553)		2(i)	—
		(1,162,612)		2(iii)	
受限制現金 .....	80,330	(80,000)		2(iv)	330
現金及現金等價物 .....	409,622	(400,000)		2(ii)	26,734
		1,162,612		2(iii)	
		(1,255,500)		2(iv)	
		80,000		2(iv)	
		(2,048,288)		2(v)	
		852,254		4	
		1,226,034		5	
	<u>1,746,941</u>	<u>(1,718,234)</u>			<u>28,707</u>
<b>總資產 .....</b>	<u><u>3,030,871</u></u>	<u><u>1,422,195</u></u>			<u><u>4,453,066</u></u>

	SPV (BVI)及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表		備考調整	附註	開元房地產信託備考資產負債表
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (未經審計)			人民幣千元 (未經審計)
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項及					
遞延收益 .....	316,236	(290,419)	2(i)		29,315
		3,498	2(ii)		
應付關聯方款項 .....	50,298	176,819	2(i)		177,117
		(50,000)	4(i)		
即期所得稅負債 .....	12,101	—			12,101
借款 .....	424,500	(175,500)	2(iv)		249,000
	<u>803,135</u>	<u>(335,602)</u>			<u>467,533</u>
<b>流動資產／(負債)淨值 .....</b>	<u>943,806</u>	<u>(1,382,632)</u>			<u>(438,826)</u>
<b>總資產減流動負債 .....</b>	<u>2,227,736</u>	<u>1,757,797</u>			<u>3,985,533</u>
<b>非流動負債</b>					
借款 .....	1,080,000	(1,080,000)	2(iv)		916,300
		49,000	4(i)		
		867,300	4(ii)		
遞延所得稅負債 .....	12,716	(416)	2(i)		791,847
		(7,369)	2(ii)		
		786,916	3		
	<u>1,092,716</u>	<u>615,431</u>			<u>1,708,147</u>
	<u>1,135,020</u>	<u>1,142,366</u>			<u>2,277,386</u>



	SPV (BVI)及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表			附註	開元房地產信託備考資產負債表
	人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (未經審計)			人民幣千元 (未經審計)
以下各項代表：					
股本 .....	—	—			—
其他儲備 .....	937,499	(204,558)	2(ii)		—
		(2,884,098)	2(v)		
		2,342,586	3		
		(191,429)	6		
保留盈利 .....	188,073	(188,073)	2(ii)		—
	<u>1,125,572</u>	<u>(1,125,572)</u>			—
非控股權益 .....	9,448	(3,498)	2(ii)		24,113
		18,163	3		
	<u>1,135,020</u>	<u>(1,110,907)</u>			<u>24,113</u>
基金單位持有人應佔資產淨值：					
已發行基金單位 .....	—	835,810	2(v)		2,135,966
		1,300,156	5		
發行成本 .....	—	(60,215)	5		(60,215)
保留盈利 .....	—	(13,907)	5		(13,907)
儲備 .....	—	191,429	6		191,429
	—	<u>2,253,273</u>			<u>2,253,273</u>
	<u>1,135,020</u>	<u>1,142,366</u>			<u>2,277,386</u>

## 附註：

- 開元產業信託於二零一三年六月十日成立。於上市日期，SPV (BVI)的全部權益將由開元產業信託收購。開元產業信託於上市日期前一直並無從事任何業務，亦不符合業務定義。收購SPV (BVI)僅為本集團酒店擁有業務的重組，該業務的管理並無變動，且該業務的最終控股擁有人於本集團成立前後保持不變。因此，本集團財務報表乃採用本集團酒店擁有業務的賬面值呈列，而結餘摘錄自發售通函附錄一所載SPV (BVI)及其附屬公司(「前身集團」)於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表。
- 以下調整指開元產業信託根據買賣協議及重組相關協議於上市日期收購SPV (BVI)的全部股權：
  - 該等款項指根據重組將轉撥至浙江開元酒店管理有限公司及其附屬公司的前身集團的資產及負債。於二零一二年十二月三十一日的負債淨額結餘人民幣177,117,000元調整至應付關

聯方款項，且將於上市後一個月內以現金結清。於二零一二年十二月三十一日後，並無作出任何反映前身集團資產及負債變動的調整。其後的結餘變動或會導致現金流出增加或減少。產業信託管理人認為支付因結算已轉出資產及負債而應付關聯方的款項不會造成開元產業信託營運資金狀況出現重大減值。

- (ii) 該調整指SPV (BVI)的附屬公司浙江開元酒店投資管理集團有限公司支付予開元旅業集團及凱雷星空投資有限公司的分派淨值人民幣400,000,000元及根據重組支付予浙江蕭山賓館股份有限公司非控股股東的股息分派人民幣3,497,848元。
- (iii) 該調整指自開元旅業集團有限公司及浙江開元酒店管理有限公司收取的現金人民幣1,162,612,000元，以結清應收關聯方款項。
- (iv) 該調整指自附註2(iii)所述收取的現金中償還現有短期及長期借款分別為人民幣424,500,000元及人民幣1,080,000,000元，及由此扣除的現金及現金等價物已抵押存款人民幣80,000,000元，以及發行短期公司債券人民幣250,000,000元(連交易成本人民幣1,000,000元)。
- (v) 此乃開元產業信託分別按最高及最低發售價收購SPV (BVI)全部股權的總代價人民幣3,302,841,000元及人民幣2,884,098,000元。如買賣協議所載，該代價須透過開元產業信託按最高及最低發售價分別發行302,086,000個金額為1,268,761,000港元(相當於人民幣1,002,972,000元)及1,057,301,000港元(相當於人民幣835,810,000元)的基金單位(假設超額配售權未獲行使)，以及現金付款人民幣2,299,869,000元及人民幣2,048,288,000元結清。根據買賣協議，現金付款乃按(i)分別按最高及最低發售價計算的來自全球發售的所得款項總額1,973,640,000港元(相當於人民幣1,560,188,000元)及1,644,699,000港元(相當於人民幣1,300,156,000元)，及(ii)自貸款融資所提取的人民幣900,000,000元的總和，減分別按最高及最低發售價計算的全球發售交易成本約人民幣130,319,000元及人民幣121,868,000元，再減上市所得款項中將保留於開元產業信託的現金人民幣30,000,000元計算。

	按最高發售價 4.2港元計算	按最低發售價 3.5港元計算
	人民幣千元	人民幣千元
現金付款		
來自全球發售的所得款項總額.....	1,560,188	1,300,156
已提取融資.....	900,000	900,000
交易成本.....	(130,319)	(121,868)
將予保留的現金.....	(30,000)	(30,000)
現金付款總額.....	2,299,869	2,048,288
發行基金單位.....	1,002,972	835,810
總代價.....	3,302,841	2,884,098

上文所提及的買賣協議及重組相關協議的詳情載於本發售通函重大協議標題下。

3. 該調整指初步酒店物業自物業、廠房及設備以及土地使用權(不包括上文附註2(i)所載將轉出的員工宿舍及若干辦公室設備人民幣19,915,000元)重新分類為投資物業，投資物業將參考發售通函附錄四所載獨立物業估值師於二零一三年三月三十一日作出的公平市值以及相關重估收益及遞延稅務影響按公平值人民幣4,410,000,000元列賬。

開元產業信託收購前身集團完成後，本集團將終止其酒店經營，並將透過租賃初步酒店物業從事酒店物業租賃業務。因此，初步酒店物業被重新分類為投資物業，其後將按公平值列賬。開元產業信託將採納的會計政策將與發售通函附錄一所載前身集團所採納者相同（惟下文所述投資物業所採納者除外）。

投資物業初步按公平值確認。初步確認後，投資物業將按公平值（一般為其後結算日現有用途的公開市值）根據獨立估值師進行的年度專業估值列賬。

投資物業公平值變動產生的收益或虧損乃於其產生年度計入收益表。倘投資物業報廢或被出售，則報廢或出售的收益或虧損將於報廢或出售年度在收益表中確認。

由於收購完成日期初步酒店物業的公平值可能與編製上文所呈列的未經審計備考資產負債表所用的公平值有差異，故實際公平值收益及遞延稅務影響可能有別於本附錄所示的估計金額。

4. 現金流入淨額人民幣852,254,000元指償還或提取以下貸款融資：

- (i) 估計提取長期借款人民幣50,000,000元，前期發債成本人民幣1,000,000元用作為浙江開元酒店投資管理集團有限公司及其附屬公司欠付其關聯公司的現有公司間債務的再融資人民幣50,000,000元再融資。
- (ii) 估計提取定期貸款人民幣900,000,000元，前期發債成本人民幣32,700,000元作為上文附註2(v)所載收購SPV (BVI)現金付款的一部分。
- (iii) 分別與境內融資人民幣310,000,000元及境外融資人民幣264,000,000元有關的發債成本付款人民幣14,046,000元，將於上市日期提供予開元產業信託。循環融資於上市日期仍將未提取。該發債成本將於其他長期資產下作為獨立項目呈列。

5. 此乃分別按最高發售價及最低發售價4.2港元及3.5港元發行469,914,000個基金單位的全球發售估計所得款項淨額扣除發行成本（包括包銷佣金、法律費用、印刷成本、會計師費用、廣告及市場推廣相關開支等）（假設超額配售權未獲行使）。於按最高及最低發售價計算的總發行成本人民幣82,573,000元及人民幣74,122,000元中，為數人民幣13,907,000元將計入損益賬。

6. 根據信託契約，開元產業信託的有限年期為自其開始日期起計80年減1日，而開元產業信託須於上市日期至二零一三年十二月三十一日及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度期間向基金單位持有人分派100%其可分派收入總額，及於此後的各財政年度分派不少於其可分派收入總額的90%。因此，基金單位包含支付現金股息的合約責任，並於開元產業信託終止後，須根據彼等於終止日期於開元產業信託所佔的權益比例攤分自銷售或變現開元產業信託資產所得所有現金淨額減任何負債。因此，根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」，基金單位持有人的資金（即代表發行基金單位的所得款項淨額）被分類為金融負債，並於備考資產負債表內列作基金單位持有人應佔資產淨值。

7. 按最高發售價及最低發售價計算的每基金單位資產淨值分別為人民幣2.92元及人民幣2.92元。每基金單位資產淨值按最高發售價及最低發售價計算開元產業信託未經審計備考資產負債表所載基金單位持有人應佔資產淨值以及全球發售完成時將發行772,000,000個基金單位為基礎計算。

經撇除重新分類初步酒店物業(參閱附註3)所產生的遞延稅項負債淨額，基於上述假設及預期緊隨發售完成後已發行772,000,000個基金單位，按最高發售價及最低發售價計算的經調整每基金單位資產淨值(即經調整資產淨值)預期分別為人民幣3.94元及人民幣3.94元。最高發售價4.20港元及最低發售價3.50港元分別較經調整每基金單位資產淨值折讓16%及折讓30%。

8. 就全球發售的估計所得款項而言，港元乃按1.00港元兌人民幣0.790513元的匯率換算為人民幣。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本發售通函內。



羅兵咸永道

### 就未經審計備考資產負債表致開元資產管理有限公司(作為開元產業投資信託基金的管理人)董事的會計師報告

本所謹就開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)基金單位的建議首次公開發售而於二零一三年六月二十四日刊發的開元產業信託發售通函(「發售通函」)中附錄二標題為「開元產業信託未經審計備考資產負債表」(「未經審計備考資產負債表」)內所載有關開元產業信託及其控制實體(以下統稱「貴集團」)的未經審計備考資產負債表(載於第II-1至II-10頁)作出報告。未經審計備考資產負債表由開元資產管理有限公司(「產業信託管理人」)董事編製，僅供說明用途，以說明建議首次公開發售對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審計備考資產負債表的編製基準載於發售通函第II-1至II-10頁。

#### 產業信託管理人的董事及申報會計師各自的責任

產業信託管理人的董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條(猶如上市規則第4.29條適用於開元產業信託)及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審計備考資產負債表。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定(猶如上市規則第4.29條適用於開元產業信託)，對未經審計備考資產負債表發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考資產負債表時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

### 意見的基礎

本所根據會計師公會頒佈的投資通函呈報準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行我們的應聘工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立檢查，而主要包括對Spearhead Global Limited及其附屬公司於二零一二年十二月三十一日的經審計匯總資產負債表與發售通函附錄一所載的會計師報告作出比較、考慮支持其他調整的支持文件，以及與產業信託管理人的董事討論未經審計備考資產負債表。

本所已計劃並執行了相關工作，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，以獲取充分證據使本所能就未經審計備考資產負債表已由產業信託管理人的董事按照所述的基準適當地編製、並且該基準與貴集團的會計政策一致、以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考資產負債表而言是適當的(猶如上市規則第4.29條適用於開元產業信託)提供合理保證。

未經審計備考資產負債表是根據產業信託管理人的董事的判斷及假設編製的，僅供示範目的，而且基於其假設性質，其不提供任何保證或預示任何事項將於未來發生，亦未必能代表貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

### 意見

本所認為：

- a) 未經審計備考資產負債表已由產業信託管理人的董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與開元產業信託將採納的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考資產負債表而言，該等調整屬適當(猶如上市規則第4.29條適用於開元產業信託)。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零一三年六月二十四日

**A. 產業信託管理人報告**

以下為產業信託管理人就開元產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測匯總純利(載於本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節)而發出的報告全文。

敬啟者：

**開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)**

吾等，開元資產管理有限公司(作為開元產業信託的管理人)，確認(a)吾等於編製開元產業信託於二零一三年七月五日至二零一三年十二月三十一日的盈利預測(「盈利預測」，載於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「財務資料及盈利預測」一節「盈利預測」及「分派聲明」分節)時已採取審慎的態度並經過慎重的考慮；(b)吾等信納盈利預測乃經盡職及審慎查詢後作出；及(c)吾等認為盈利預測所採用的基準、會計政策及假設屬適當及合理。

吾等信納在釐定盈利預測時已計入吾等所注意到的所有重要事實，並且信納有關盈利預測已獲妥為考慮及提供證據。

投資者在根據盈利預測評估開元產業信託的未來表現時，應審慎考慮該等基準及假設。

開元產業信託日期為二零一三年六月二十四日的發售通函內「盈利預測」一節已獲開元資產管理有限公司的董事會批准。

此致

香港  
中環  
皇后大道中2號  
長江集團中心35樓  
證券及期貨事務監察委員會  
政策、中國及投資產品部 台照

開元資產管理有限公司  
謹啟

二零一三年六月二十四日

**B. 羅兵咸永道會計師事務所函件**

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所就開元產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的預測匯總純利(載於本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節)而發出的函件全文。

**羅兵咸永道**

致開元資產管理有限公司(開元產業信託的管理人)  
列位董事

摩根士丹利亞洲有限公司  
渣打證券(香港)有限公司

本所已審閱開元產業投資信託基金(「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(「發售通函」)內「財務資料及盈利預測」一節的「盈利預測」分節中所載自二零一三年七月五日(「預計上市日期」)至二零一三年十二月三十一日止期間及其控制實體(「貴集團」)的匯總盈利預測(「盈利預測」)採納的會計政策及計算方法。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引3.341條「盈利預測的會計師報告」進行工作。

盈利預測(開元資產管理有限公司(開元產業信託的管理人)(「產業信託管理人」)董事須對此負上全責)是根據貴集團自預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的匯總業績預測而編製。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，盈利預測已根據發售通函第225至240頁「盈利預測－基準及假設」及「盈利預測－其他假設」分節所載由產業信託管理人董事作出的

---

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



基準及假設適當編製，及其呈列基準在各重大方面均與發售通函「盈利預測－開元產業信託將予採納的會計政策」分節中所載產業信託管理人預期開元產業信託將予採納的會計政策一致。

謹請閣下垂注本發售通函第225至238頁「盈利預測－基準及假設」分節中所載產業信託管理人董事就貴集團投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值所採納的假設。編製盈利預測時，產業信託管理人董事已假設投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值與二零一三年三月三十一日及預計上市日期的公平值相同。獨立估值師認為產業信託管理人董事所估計的投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值合理且並無未重大偏離各分部市場的市場預期。產業信託管理人董事已確認，投資物業於二零一三年十二月三十一日的估值預測按照與獨立估值師於二零一三年三月三十一日評估該等物業時所採用的估值基準一致。產業信託管理人董事相信投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值為彼等的最佳估計。然而，投資物業於二零一三年十二月三十一日的公平值及投資物業相應於預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間的任何重估增減可能與現時估計存在重大差異，因其取決於二零一三年十二月三十一日的市況及貴集團無法控制的其他未來事件。倘投資物業公平值的實際增減與產業信託管理人董事現時估計的金額不同，則有關差額會影響貴集團於預計上市日期至二零一三年十二月三十一日止期間預測匯總盈利的增減。該事項並不影響本所發表的無保留意見。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一三年六月二十四日

C. 戴德梁行有限公司函件

以下為開元產業信託獨立物業估值師戴德梁行有限公司就開元產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測匯總純利(載於本發售通函「財務資料及盈利預測—盈利預測」一節)而發出的函件全文。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

關於：開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)

吾等確認已遵照房地產投資信託基金守則附錄F的規定審閱計算開元產業信託於上市日期(定義見開元產業信託的發售通函(「發售通函」))至二零一三年十二月三十一日期間的溢

利及分派預測（「盈利預測」，載於發售通函「財務資料及盈利預測」一節）所採用的租金收入，及吾等確認有關租金收入預測乃根據作出的假設編製且有關假設屬合理。

產業信託管理人董事須對盈利預測承擔全部責任。

此致

**開元資產管理有限公司**

香港中環威靈頓街52-54號

Somptueux Central 2301室

（作為開元產業信託的產業信託管理人）

**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52樓

（作為開元產業信託的受託人）

**摩根士丹利亞洲有限公司**

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

及

**渣打證券（香港）有限公司**

香港中環金融街8號

國際金融中心二期15樓

（作為聯席全球協調人、聯席上市代理、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商） 台照

代表

**戴德梁行有限公司**

高級董事、估值及諮詢服務

**陳家輝**

謹啟

二零一三年六月二十四日

## D. 聯席上市代理函件

以下為開元產業信託聯席上市代理摩根士丹利亞洲有限公司及渣打證券(香港)有限公司就開元產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的預測匯總純利(載於本發售通函「財務資料及盈利預測－盈利預測」一節)而發出的函件全文。

**Morgan Stanley**  
摩根士丹利

摩根士丹利亞洲有限公司

香港  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

Standard  
Chartered  
渣打銀行 

渣打證券(香港)有限公司

香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期15樓

敬啟者：

吾等就此提述開元產業投資信託基金(「開元產業信託」)於二零一三年六月二十四日(「上市日期」)至二零一三年十二月三十一日期間的匯總溢利及股息預測(「預測」)，有關預測載於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(「發售通函」)「財務資料及盈利預測」一節「盈利預測」及「分派聲明」分節。預測乃根據閣下對開元產業信託於上市日期至二零一三年十二月三十一日期間的匯總業績預測而編製。

吾等曾與閣下討論發售通函「財務資料及盈利預測」一節「盈利預測」及「分派聲明」分節所載列的預測所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮並依賴羅兵咸永道會計師事務所就會計政策及計算方法以及戴德梁行有限公司就計算溢利及分派預測所採用的假設及所使用的租金收入(預測所依據者)於二零一三年六月二十四日致閣下及吾等的函件。

基於以上所述者及根據閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，以及基於閣下所採納並經戴德梁行有限公司審閱就計算溢利及分派預測所採用的假設，吾等（作為開元產業信託的聯席上市代理）確認預測乃經審慎周詳查詢後作出。閣下（作為開元資產管理有限公司董事）須對預測承擔全部責任。

此致

開元資產管理有限公司  
列位董事 台照

代表  
摩根士丹利亞洲有限公司  
董事總經理  
**Terence Keyes**

代表  
渣打證券(香港)有限公司  
董事總經理  
**李沛鏗**

謹啟

二零一三年六月二十四日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對初步酒店物業於二零一三年三月三十一日的價值的意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本發售通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

關於：中華人民共和國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(統稱「初步酒店物業」或個別稱「初步酒店物業」)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」，定義見其發售通函「發售通函」)的指示，就位於中華人民共和國(「中國」)的上述物業(詳見隨附估值概要)編製市場估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢以及獲得吾等認為必要的其他資料，以便就初步酒店物業於二零一三年三月三十一日(「估值日」)的價值，向閣下提供吾等的意見，以供載入發售通函。

- 估值基準** 吾等對各項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(二零一二年版本)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」。
- 合規** 在對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)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。吾等獨立於開元產業信託、受託人及管理人以及房地產投資信託基金守則第6.5段界定的計劃的各主要股東。
- 估值假設** 吾等對各項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特殊價值因素)而被抬高或貶低的估計價格。
- 吾等的估值並無就該等物業的任何押記、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，否則吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。
- 在吾等對該等物業進行估值的過程中，吾等乃假設有關於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。吾等倚賴產業信託管理人提供的資料及產業信託管理人的中國法律顧問金杜律師事務所就該等物業業權提供的意見。吾等倚賴產業信託管理人就物業業權及於各項物業的權益提供的意見。
- 在對該等物業進行估值時，吾等已假設各項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、佔用或轉讓該等物業。此外，吾等並不知悉任何事項顯示此方面的相反情況。

**估值方法** 吾等採用貼現現金流量法（「DCF」）評估初步酒店物業的價值，該方法涉及採用適當的貼現率（反映第三方投資者就該類投資要求的回報率），貼現各項物業直至土地使用年期屆滿的未來現金流量淨額（於扣除城市房地產稅、土地使用稅及營業稅後）至其現值。吾等已參照當前及預期市況編製10年期現金流量預測。此外，吾等亦已考慮初步酒店物業的酒店租賃及管理協議。

在估值過程中，除吾等本身對相關酒店市場的分析外，吾等亦參照產業信託管理人編製的預測現金流量及預算，以及市場顧問就杭州、千島湖、寧波及長春酒店業報告發出的函件（載於發售通函附錄五）。

DCF估值的主要假設詳情載於本節各項初步酒店物業的估值證書內。

**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** 吾等已獲提供有關該等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任何修訂。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** 吾等曾視察各項物業的外部，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、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該等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，否則估值證書內所列全部金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

開元資產管理有限公司  
香港中環威靈頓街52-54號  
Somptueux Central 2301室  
(作為開元產業信託的產業信託管理人)

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52樓  
(作為開元產業信託的受託人)

摩根士丹利亞洲有限公司  
香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場46樓  
及

渣打證券(香港)有限公司  
香港中環金融街8號國際金融中心二期15樓  
(作為聯席全球協調人、聯席上市代理、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商) 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
估值及諮詢服務部  
高級董事  
陳家輝  
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  
謹啟

二零一三年六月二十四日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一三年	開元	於二零一三年
	三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	房地產信託 應佔權益	三月三十一日 現狀下開元 房地產信託 應佔市值 (人民幣)
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	1,920,000,000	100	1,920,000,000
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	610,000,000	95.46	582,310,000
3. 杭州千島湖開元度假村 中國浙江省杭州市淳安縣 千島湖麒麟半島	320,000,000	100	320,000,000
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	860,000,000	100	860,000,000
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	700,000,000	100	700,000,000
		總計：	<u><u>4,382,310,000</u></u>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值										
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	<p>杭州開元名都大酒店為建於一幅地盤面積約28,903.80平方米土地上且立於2層地庫之上的45層高酒店樓宇。</p> <p>杭州開元名都大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、556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。</p> <p>根據房屋所有權證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約為130,104.94平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>98,060.58</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>4,347.78</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>27,696.58</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>130,104.94</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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，為期40年，於二零四三年十二月二十二日屆滿，作商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	酒店	98,060.58	辦公室	4,347.78	地庫	27,696.58	總計：	<u>130,104.94</u>	<p>於估值日期，該物業由業主作為五星級酒店經營。</p> <p>於二零一二年十二月三十一日酒店的入住率為61.0%。</p> <p>同時，位於該物業18樓的單位由擁有人的集團公司佔用作辦公室。</p> <p>除一般酒店經營外，可出租總樓面面積13,037.03平方米由多家營運商根據多份合作協議佔用，為期1至10年，月服務費合共約人民幣1,400,000元，作商業或辦公室用途。</p>	<p>人民幣 1,920,000,000元</p>
部分	概約建築面積 (平方米)												
酒店	98,060.58												
辦公室	4,347.78												
地庫	27,696.58												
總計：	<u>130,104.94</u>												

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	60
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
伊萬里川 .....	日式	250	75
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
<b>多功能及宴會設施</b>	<b>房間數</b>	<b>席位區總面積 (平方米)</b>	<b>最多座位數</b>
開元廳 .....	1	1,000	900
競潮廳 .....	1	1,000	900
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	136	90
貴廳 .....	1	180	130
名都廳 .....	7	1,265	712

開元廳及競潮廳的天花板高度為5.3米。

其他設施	總面積 (平方米)
棋牌室 .....	1,070
桑拿浴室 .....	1,531
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. 根據浙江省國土資源廳於二零零九年二月五日發出的國有土地使用證第(2009)4400001號，該物業的土地使用權(地盤面積約為28,903.80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。
4. 根據杭州市房產管理局發出日期為二零零九年二月二日的38份房屋所有權證，該物業的房屋所有權(建築面積約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>

5. 根據浙江金城開發公司(甲方)與蕭山市開元旅業總公司(乙方)於一九九八年七月七日訂立的土地使用權出讓合同浙金轉協字第(1998)12號，甲方已同意將位於浙江省蕭山區的地盤面積約為45,000平方米的第E-01號地塊的土地使用權轉讓予乙方。

有關物業屬於上述地盤的一部分。

6. 根據杭州市規劃局(Hangzhou Planning and Construction Bureau)於二零零五年三月十八日及二零零五年八月十七日分別發出的建設工程規劃許可證第(2002)0110175及(2004)0110331號，該物業的建設工程(總建築面積約129,651.55平方米)符合城市規劃規定且已獲批准。
7. 根據二零零五年八月二十三日發出的建設工程竣工驗收許可證，該物業的建設工程(總建築面積約130,104.94平方米)符合城市規劃規定，已獲驗收。
8. 根據日期為二零一零年七月八日的營業執照第330181000002554號，浙江開元酒店投資管理集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣811,000,000元，有效經營期自二零零一年九月三十日起至二零二七年九月十九日止。
9. 吾等已獲產業信託管理人中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 浙江開元酒店投資管理集團有限公司為該物業的合法擁有人。
  - (ii) 根據中國法律，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，有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業，連同其土地使用權的剩餘年期。
  - (iii) 該物業未作任何抵押。
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
土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

11. DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| (i) 平均每日租金(「平均每日租金」) | ： 二零一三年／二零一四年－人民幣650元        |
| (ii) 平均每日租金年增長       | ： 穩定在4%                      |
| (iii) 可用客房入住率        | ： 二零一三年／二零一四年－63%；<br>穩定在65% |
| (iv) 餐飲收益            | ： 總收益的62%                    |
| (v) 傢俬、裝置及設備撥備       | ： 總收益的2%                     |
| (vi) 貼現率             | ： 9%                         |
| (vii) 最終增長率          | ： 4%                         |

## 12. 市場概況

杭州乃浙江省的省會及經濟、文化、科教中心。同時，杭州乃歷史文化名城，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、蕭山及余杭8個區，建德、富陽及臨安3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)。二零一一年底前，杭州市登記人口為6,960,000人，較上一年度增加66,000人。

過去三年，蕭山高檔酒店市場相對穩定。少數幾家新競爭對手進入該市場，平均每日租金穩步增長。

該酒店位於蕭山中央商務區，距離蕭山國際機場僅15公里車程且鄰近高速公路。此外，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。根據產業信託管理人的資料，個人遊客佔總客人流量的60%以上，為過去三年中最大客群部分。團隊會議及旅遊佔總需求的30%以上。二零一零年至二零一二年期間，酒店入住率在65%左右浮動，二零一二年平均每日租金達到人民幣624元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 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 data-bbox="453 490 836 595">該物業包括建於一幅總地盤面積約為9,721.30平方米的土地上的1層至18層高的多棟樓宇。</p> <p data-bbox="453 647 836 954">浙江開元蕭山賓館於一九八八年落成，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 data-bbox="453 1005 836 1111">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約39,850.77平方米。</p> <p data-bbox="453 1162 836 1272">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 data-bbox="871 490 1139 595">於估值日期，該物業由業主作為四星級酒店經營。</p> <p data-bbox="871 647 1139 752">於二零一二年十二月三十一日酒店的入住率為59.7%。</p> <p data-bbox="871 804 1139 1111">除一般酒店經營外，可出租總樓面面積4,802.83平方米由多家營運商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740,000元，作商業用途。</p>	<p data-bbox="1230 490 1401 557">人民幣 610,000,000元</p> <p data-bbox="1198 609 1401 752">(開元房地產信託 應佔95.46%的權益： 人民幣 582,310,000元)</p>
<p data-bbox="453 1323 836 1789">該物業的土地使用權已授予浙江蕭山賓館股份有限公司。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二十九日屆滿，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，及年期為40年，於二零四三年十二月二十二日屆滿，作商業用途。</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	165
商務豪華客房 .....	35	114
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
新涌 .....	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	659.5 (12個包廂)	250
景都宴會廳 .....	中式包廂	766.3 (27個包廂)	262
多功能及宴會設施	房間數	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。

該酒店亦擁有一個桑拿浴室、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. 根據蕭山區國土資源局土地使用權部門發出的2份國有土地使用權證，浙江蕭山賓館股份有限公司獲授該物業(位於蕭山區市心路66號)的土地使用權，年期為40年，作商業用途(8,361.00平方米及1,360.30平方米將分別於二零三五年十二月二十九日及二零三七年八月十三日屆滿)。詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	發出日期
(2004) 0100059 .....	1,360.30	娛樂	二零三七年八月十三日
(95) 010050 .....	8,361.00	旅遊	二零三五年十二月二十九日
總計： .....	<b>9,721.30</b>		

根據產業信託管理人提供的資料，該物業的地址已從市心路66號更改為人民路77號。

4. 根據蕭山區房產管理局發出的6份房屋所有權證，該物業(位於市心路66號，總建築面積約39,850.77平方米)的房屋所有權已歸屬於浙江蕭山賓館股份有限公司。詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	發出日期
00023034 .....	4,330.30	商務	二零零七年五月二十三日
1380079 .....	15.30	其他	二零零四年三月五日
1380079 .....	83.32	其他	二零零四年三月五日
1380079 .....	148.12	其他	二零零四年三月五日
1380080 .....	521.18	其他	二零零四年三月五日
1380080 .....	1,543.02	商務	二零零四年三月五日
1380081 .....	14,704.33	商務	二零零四年三月五日
1380082 .....	10,727.71	商務	二零零四年三月五日
1387391 .....	7,777.49	商務	二零零四年三月五日
總計： .....	<b>39,850.77</b>		

根據產業信託管理人提供的資料，該物業的地址已從市心路66號更改為人民路77號。

5. 根據蕭山市廣播電視局(甲方)與蕭山賓館(乙方)訂立的住房轉讓協議，甲方已將位於人民路以北及市心路以西的建築面積為3,007.88平方米的物業及面積為1,846平方米的土地售予乙方，代價為人民幣5,000,000元。

有關物業屬於上述地盤的一部分。

6. 根據蕭山土地管理局及浙江蕭山開元旅業總公司於一九九三年十二月三十日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予浙江蕭山開元旅業總公司，詳情如下：

- (i) 位置 : 位於市心路66號  
(ii) 地盤面積 : 8,361平方米  
(iii) 用途 : 旅遊  
(iv) 土地使用年期 : 自一九九三年十二月三十日起40年

根據產業信託管理人提供的資料，該物業的地址已由市心路66號改為人民路77號。

7. 根據日期為二零零九年八月六日的營業執照第330100000006536號，浙江蕭山賓館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。

8. 吾等已獲產業信託管理人中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 浙江蕭山賓館股份有限公司為該物業的合法擁有人。  
(ii) 根據中國法律，浙江蕭山賓館股份有限公司持有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業，連同其土地使用權的剩餘年期。  
(iii) 該物業未作任何抵押。

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
土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

10. DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

- (i) 平均每日租金（「平均每日租金」） : 二零一三年／二零一四年－人民幣370元  
(ii) 平均每日租金年增長 : 穩定在4%  
(iii) 可用客房入住率 : 二零一三年／二零一四年－65%；  
穩定在70%  
(iv) 餐飲收益 : 總收益的74.5%  
(v) 傢俬、裝置及設備撥備 : 總收益的2%  
(vi) 貼現率 : 9%  
(vii) 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，杭州乃歷史文化名城，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華東地區的交通樞紐。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、蕭山及余杭8個區，建德、富陽及臨安3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)。二零一一年底前，杭州市登記人口為6,960,000人，較上一年度增加66,000人。

過去三年，蕭山高檔酒店市場相對穩定。少數幾家新競爭對手進入該市場。

浙江開元蕭山賓館位於蕭山區最繁華的商業中心，距蕭山國際機場僅9公里，驅車僅需20分鐘便可抵達西湖景區。二零一二年，該酒店的平均每日租金曾達到人民幣353元。過去三年，餐飲收益佔酒店總收入的75%以上。

## 估值證書

於二零一三年  
三月三十一日  
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情											
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 麒麟半島	<p>杭州千島湖開元度假村包括建於一幅地盤面積約36,052.75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。</p> <p>杭州千島湖開元度假村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、多功能廳及商務中心。</p> <p>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約39,402.37平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店樓宇</td> <td>35,744.90</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>967.94</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td>2,689.53</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>39,402.37</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>該物業的土地使用權已授予杭州千島湖開元度假村開發有限公司，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。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	酒店樓宇	35,744.90	別墅	967.94	員工宿舍	2,689.53	總計：	<u>39,402.37</u>	<p>於估值日期，該物業由業主作為五星級酒店經營。</p> <p>於二零一二年十二月三十一日酒店的入住率為57.9%。</p> <p>除一般酒店經營外，可出租面積1,300平方米由一家營運商根據一份合作協議佔用，為期5年，基本服務費為人民幣700,000元。另一可出租面積200平方米由一家營運商根據另一份合作協議佔用，為期5年。前三年，服務費按營業額的20%收取，餘下年度，服務費按營業額的40%收取。</p>	<p>人民幣 320,000,000元</p>
部分	概約建築面積 (平方米)												
酒店樓宇	35,744.90												
別墅	967.94												
員工宿舍	2,689.53												
總計：	<u>39,402.37</u>												

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 .....	30	9
標準客房／豪華客房 .....	33-35	197
豪華套房 .....	49	11
開元套房 .....	65	4
家庭套房 .....	68	5
總統套房 .....	450	1
<b>總計</b> .....		<b>227</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
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
<b>多功能及宴會設施</b>	<b>樓層</b>		<b>席位區總面積 (平方米)</b>	<b>最多座位數</b>
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		47.75	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
桑拿按摩中心 .....	1樓	900
SPA .....	1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	30
健身房 .....	1樓	150
足浴中心 .....	1樓	400
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。

- 根據租賃協議，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杭州千島湖開元度假村開發有限公司，由二零一一年九月一日至二零一三年八月三十一日為期2年，年租金為人民幣200,000元。
- 根據淳安縣國土資源局發出的日期為二零零五年一月七日及二零一一年三月十日的4份國有土地使用權證第(2005)016號、(2005)017號、(2011)00809號及(2011)00810號，該物業的土地使用權(地盤面積約36,052.75平方米)已歸屬於杭州千島湖開元度假村開發有限公司，為期40年，直至二零四一年七月三十一日屆滿，作商業用途；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。
- 根據淳安縣房地產管理處發出的日期為二零零五年三月十五日及二十五日的4份房屋所有權證(第40295號、40296號、40320號及40335號)，該物業建築面積約39,402.37平方米的房屋所有權已歸屬於杭州千島湖開元度假村開發有限公司，作商業用途者為期40年，作住宅用途者為期70年。
- 根據淳安縣土地局與杭州千島湖開元度假村開發有限公司訂立的日期為二零零一年六月的土地使用權出讓合同第(2001)004號及日期為二零零四年十二月的補充文件，建築面積約為25,115.84平方米的物業的土地使用權已訂約授予杭州千島湖開元度假村開發有限公司，年期自取得國有土地使用證當日起計為期50年，作綜合用途，總代價為人民幣1,718,497元。

根據淳安縣土地局與杭州千島湖開元度假村開發有限公司訂立的日期為二零零一年六月的土地使用權出讓合同第(2001)007號及日期為二零零四年十二月的補充文件，地盤面積約為10,491.54平方米的物業的土地使用權已訂約授予杭州千島湖開元度假村開發有限公司，年期自取得國有土地使用證當日起計為期70年，作住宅用途，總代價為人民幣720,018元。

根據淳安縣土地局與杭州千島湖開元度假村開發有限公司訂立的日期為二零零一年六月的土地使用權出讓合同第(2001)008號及日期為二零零四年十二月的補充文件，地盤面積約為21,150.34平方米的物業的土地使用權已訂約授予杭州千島湖開元度假村開發有限公司，年期自取得國有土地使用證當日起計為期70年，作住宅用途，總代價為人民幣2,118,081元。

根據淳安縣土地局與杭州千島湖開元度假村開發有限公司訂立的日期為二零零一年六月的土地使用權出讓合同第(2001)009號及日期為二零零四年十二月的補充文件，地盤面積約為18,397.15平方米的物業的土地使用權已訂約授予杭州千島湖開元度假村開發有限公司，年期自取得國有土地使用證當日起計為期70年，作住宅用途，總代價為人民幣1,389,097元。

有關物業屬於上述地盤的一部分。

7. 根據營業執照第330127000000258號，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成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
8. 吾等已獲產業信託管理人中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 杭州千島湖開元度假村開發有限公司為該物業的合法擁有人。
  - (ii) 根據中國法律，杭州千島湖開元度假村開發有限公司持有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業，連同其土地使用權的剩餘年期。
  - (iii) 該物業未作任何抵押。
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：

國有土地使用證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有



## 10. DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

(i) 平均每日租金（「平均每日租金」）	:	二零一三年／二零一四年－人民幣795元
(ii) 平均每日租金年增長	:	穩定在4%
(iii) 可用客房入住率	:	二零一三年／二零一四年－59%； 穩定在65%
(iv) 餐飲收益	:	總收益的37%
(v) 傢俬、裝置及設備撥備	:	總收益的2%
(vi) 貼現率	:	9%
(vii) 最終增長率	:	4%

## 11. 市場概況

淳安縣乃中國浙江省杭州市轄下第一大縣，地盤面積約4,427平方公里，人口約457,000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。該鎮地盤面積約356平方公里，人口約101,000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。杭州至黃山高鐵路工程計劃於二零一三年／二零一四年動工，於二零一八年完成。尤其是，將專門在千島湖設立一個站點，即淳安站。隨著高鐵的開通，此地將會吸引更多遊客前往，酒店客房需求亦會增加。

該物業作為五星級酒店，在發展期間保持穩定增長。過去三年中，越來越多國際品牌酒店投入運營，推動客房供應高速增長，平均每日租金略微下滑。由於千島湖市場處於快速增長期，客房需求增加，預期酒店市場的增長將於高鐵開通後尤為迅速。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年三月三十一日現況下的市值								
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	<p>寧波開元名都大酒店為建於一幅地盤面積約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。</p> <p>寧波開元名都大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。</p> <p>根據房屋所有權證鄞房權證首字第200813802號，寧波開元名都大酒店擁有總建築面積約66,107.27平方米，詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="446 1321 829 1612"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>54,226.18</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>11,881.09</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>66,107.27</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>該物業的土地使用權已授予寧波開元名都大酒店有限公司，為期40年，直至二零四五年三月九日屆滿，作商業用途。</p>	部分	概約建築面積 (平方米)	酒店	54,226.18	地庫	11,881.09	總計：	<u>66,107.27</u>	<p>於估值日期，該物業由業主作為五星級酒店經營。</p> <p>於二零一二年十二月三十一日酒店的入住率為54.8%。</p> <p>除一般酒店經營外，可出租總面積3,503平方米由多名租戶根據多份合作協議佔用，為期2至10.67年，月服務費合共約為人民幣159,000元。此外，大堂的零售店已出租予一名租戶，為期1年，月租為人民幣3,333元。</p>	<p>人民幣 860,000,000元</p>
部分	概約建築面積 (平方米)										
酒店	54,226.18										
地庫	11,881.09										
總計：	<u>66,107.27</u>										

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	920	72
名仕閣酒廊 .....	21樓	酒廊	315	34
閱微堂中餐廳 .....	2樓	中式包廂	480	168
			(16個包廂)	
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	50
			(7個包廂)	
多功能及宴會設施	樓層	房間數	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
啓笑軒宴會廳 .....	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

3. 根據寧波市國土資源局發出的日期為二零零八年七月十八日的國有土地使用證甬鄞國用(2008)第14-05041號，該物業的土地使用權(地盤面積約為27,389.50平方米)已歸屬於寧波開元名都大酒店有限公司，為期40年直至二零四五年三月九日屆滿，作商業用途。
4. 根據寧波市鄞州區房地產管理處發出的日期為二零零八年八月一日的房屋所有權證鄞房權證首字第200813802號，該物業(建築面積約為66,107.27平方米)的房屋所有權已歸屬於寧波開元名都大酒店有限公司，為期40年直至二零四五年三月九日，作商業用途。
5. 根據寧波市鄞州區國土資源局與寧波開元名都大酒店有限公司訂立的日期為二零零三年十月九日的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予寧波開元名都大酒店有限公司，詳情如下：
  - (i) 位置 : 位於鄞州區鐘公廟街道  
Wang Dong San Qiao Cun
  - (ii) 地盤面積 : 27,415平方米
  - (iii) 用途 : 商業
  - (iv) 容積率 : ≤1.65
  - (v) 土地使用年期 : 40年

有關物業屬於上述地盤的一部分。

6. 根據營業執照第330212000001124號，寧波開元名都大酒店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。
7. 吾等已獲產業信託管理人中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 寧波開元名都大酒店有限公司為該物業的合法擁有人。

(ii) 根據中國法律，寧波開元名都大酒店有限公司持有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業，連同其土地使用權的剩餘年期。

(iii) 該物業未作任何抵押。

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
土地使用權出讓合同 .....	有
營業執照 .....	有

9. DCF估值中所採用的主要假設概述如下：

(i) 平均每日租金（「平均每日租金」）	：	二零一三年／二零一四年－人民幣585元
(ii) 平均每日租金年增長	：	穩定在4%
(iii) 可用客房入住率	：	二零一三年／二零一四年－58%； 穩定在65%
(iv) 餐飲收益	：	總收益的59%
(v) 傢俬、裝置及設備撥備	：	總收益的2%
(vi) 貼現率	：	9%
(vii) 最終增長率	：	4%

10. 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。

寧波高檔酒店（其中大多數為國際品牌酒店）的數目自二零零八年起顯著增長。區域經濟的增長、基礎設施的完善及部分新商業區的發展成熟帶動商務及會展旅遊需求穩步增長。二零一零年至二零一二年，寧波市五星級酒店的整體入住率在60%左右浮動，但平均每日租金增長緩慢。於未來數年，寧波市高檔酒店市場的供應將進一步增長，尤其是東部新城部分。

鄞州區為寧波主要的工業區及教育示範區之一，南部商務區與萬達廣場分別為其中心商務區及主要商業區。多家私人公司將其總部設於南部商業區，這可為酒店提供持續的商務旅客需求。就入住率及平均每日租金增長而言，鄞州區的高檔酒店市場在寧波整體高端市場中亦出類拔萃。隨著南部商務區發展成熟，預期日後商務需求會持續增長。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下的市值										
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	<p>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。</p> <p>長春開元名都大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328間客房、130個停車位(包括上/落車位)、食肆、商務中心、帶室內游泳池的健身中心、宴會廳、多功能廳及商務中心。</p> <p>根據房屋所有權證，長春開元名都大酒店的總建築面積約為45,624.74平方米，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>38,753.40</td> </tr> <tr> <td>宿舍</td> <td>3,764.34</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>3,107.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>45,624.74</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>該物業的土地使用權已授予長春開元名都大酒店有限公司，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。</p>	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	總計：	<u>45,624.74</u>	<p>於估值日期，該物業由業主作為五星級酒店經營。</p> <p>於二零一二年十二月三十一日酒店的入住率為70.6%。</p> <p>除一般酒店經營外，總建築面積1,057平方米由多名租戶根據多份合作協議佔用，為期3至5年，月服務費合共約人民幣146,000元。</p>	<p>人民幣 700,000,000元</p>
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												
總計：	<u>45,624.74</u>												

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	230	32
行政客房 .....	35至48	42	7
豪華套房 .....	60	—	2
商務套房 .....	70	14	—
總統套房 .....	208	—	1
<b>總計 .....</b>		<b>272</b>	<b>56</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 .....	8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	176
			(18個包廂)	
君蘭軒 .....	3樓	中式	250	60
多摩咖啡館 .....	1樓	西式	700	160
			席位區總面積	
<b>多功能及宴會設施</b>	<b>樓層</b>	<b>類型</b>	<b>(平方米)</b>	<b>最多座位數</b>
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

其他設施	樓層	席位總區面積 (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
乒乓球室 .....	負1樓	64
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

3. 根據長春市國土資源局發出的日期為二零零八年一月十八日的國有土地使用證長國用(2008)第060000171號，該物業的土地使用權(地盤面積約為6,688平方米)已歸屬於長春開元名都大酒店有限公司，為期40年直至二零四三年十月十四日屆滿，作酒店及餐飲用途。
4. 根據長春市國土資源局發出的日期為二零零八年一月十八日的國有土地使用證長國用(2008)第060000172號，該物業的土地使用權(地盤面積約為3,107平方米)已歸屬於長春開元名都大酒店有限公司，為期40年直至二零四六年十二月二十八日屆滿，作其他商業用途。
5. 根據長春市住房保障和房地產管理局發出的日期為二零一三年五月二十二日的房屋所有權證長房權第5120002516號，該物業的房屋所有權(建築面積約為41,860.40平方米)已歸屬於長春開元名都大酒店有限公司，作商業用途。
6. 根據長春市住房保障和房地產管理局發出的日期為二零一三年五月二十二日的房屋所有權證長房權第5120002517號，該物業的房屋所有權(建築面積約為3,764.34平方米)已歸屬於長春開元名都大酒店有限公司，作宿舍用途。
7. 根據營業執照第220101010000508號，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成立為有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
8. 吾等已獲產業信託管理人中國法律顧問就該物業業權提供的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 長春開元名都大酒店有限公司為該物業的合法擁有人。
  - (ii) 根據中國法律，長春開元名都大酒店有限公司持有該物業的適當合法業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業，連同其土地使用權的剩餘年期。
  - (iii) 該物業未作任何抵押。



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：

(i) 平均每日租金 (「平均每日租金」)	: 二零一三年／二零一四年－人民幣650元
(ii) 平均每日租金年增長	: 穩定在4%
(iii) 可用客房入住率	: 二零一三年／二零一四年－72%； 穩定在72%
(iv) 餐飲收益	: 總收益的54%
(v) 傢俬、裝置及設備撥備	: 總收益的2%
(vi) 貼現率	: 9%
(vii) 最終增長率	: 4%

11. 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，於二零一一年的人口為7,620,000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，且臨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。

長春開元名都大酒店於二零一一年十月二十五日被評為國家五星級旅遊酒店，為綠園區首個五星級酒店。長春開元名都大酒店周邊環境優美、內部設施豪華，為長春最豪華的商業酒店之一。過去三年，其平均每日租金及可用客房收益均取得快速增長，入住率在70%左右浮動。

---

附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及  
長春酒店業的報告發出的函件

---

有關開元品牌酒店的市場評估

中國

二零一三年六月二十四日



---

附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及  
長春酒店業的報告發出的函件

---

	目錄
1 杭州市場 .....	V-6
1.1 杭州概況 .....	V-6
1.2 蕭山酒店市場 .....	V-20
1.3 蕭山的開元品牌酒店－SWOT分析 .....	V-28
2 千島湖市場 .....	V-30
2.1 千島湖概況 .....	V-30
2.2 千島湖酒店市場 .....	V-36
2.3 杭州千島湖開元度假村－SWOT分析 .....	V-44
3 寧波市場 .....	V-46
3.1 寧波概況 .....	V-46
3.2 寧波酒店市場 .....	V-56
3.3 寧波開元名都大酒店－SWOT分析 .....	V-68
4 長春市場 .....	V-69
4.1 長春概況 .....	V-69
4.2 長春酒店市場 .....	V-78
4.3 長春開元名都大酒店－SWOT分析 .....	V-86

---

附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及  
長春酒店業的報告發出的函件

---



Suite 2006 Central Plaza  
18 Harbour Road  
Hong Kong  
Tel (852) 2524-6073  
Fax (852) 2845-2008  
www.horwathHTL.com  
hongkong@horwathHTL.com  
浩華管理顧問公司  
香港港灣道18號中環廣場2006室  
電話：(852) 2524 6073  
傳真：(852) 2845 2008  
電郵：hongkong@horwathHTL.com  
網址：www.horwathHTL.com

致

開元資產管理有限公司  
(作為開元產業投資信託基金的管理人)  
中國杭州市蕭山區市心中路818號18樓

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)  
香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓

摩根士丹利亞洲有限公司  
(作為開元產業投資信託基金的聯席上市代理之一)  
香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場46樓

渣打證券(香港)有限公司  
(作為開元產業投資信託基金的聯席上市代理之一)  
香港中環金融街8號國際金融中心二期15樓  
(作為聯席全球協調人、聯席上市代理、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商)

杭州、千島湖、寧波及長春的  
開元品牌酒店的酒店市場評估

緒言

開元資產管理有限公司委聘浩華就推出房地產信託(「房地產信託」)所涉的杭州、千島湖、寧波及長春的酒店業進行獨立市場評估(「市場研究」)，房地產信託包括五處建議酒店資產－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。本市場評估乃為載入房地產信託發售通函而編製，有關資料將構成推出房地產信託而發出的發售通函的一部分。

**委任日期**

委聘浩華的合約於二零一三年一月二十二日訂立。本報告包含反映截至二零一三年一月的市況的資料、估計及假設。

**服務範圍**

吾等就各物業的工作範圍包括以下內容：

- **城市概況**

地區環境及背景、經濟概況、旅遊業數據以及交通基礎設施概況。

- **酒店市場競爭概況**

各酒店市場省覽、主要過往表現、各需求分部動態、未來供應、市場前景、五年入住率預測以及平均每日租金前景。

- **目標物業概況**

各目標物業的SWOT分析。

**金錢利益陳述**

吾等確認，浩華於市場上並無擁有可對進行適當評估構成衝突或可被合理視作能對吾等表達中立意見的能力構成影響的任何金錢利益或其他利益。這一立場在本市場研究須達成的目的獲完成前將保持不變。

**所用資料**

吾等的檢討乃基於對市場進行研究、與各城市酒店行業專業人士進行討論、開元資產管理有限公司所提供的若干資料以及浩華的行業知識而形成的資料，這些資料是吾等結論及估計結果的不可分割部分。吾等亦就本市場研究從多種途徑獲取數據及資料。儘管在應用有關資料時吾等已進行審慎考慮，但浩華並無責任對有關資料的準確性或正確性作出保證或聲明。吾等亦無責任就刊發日期後發生的事件及情況而對本市場研究作出更新。

### 假設

本市場研究乃基於現時以及市場所認為的未來可能市況作出。對酒店市場未來供求狀況的估計未必會實現，而未預料的事件及情況亦可能會發生，因此，實際結果或與吾等的估計有異，且差異或屬重大。吾等強調，對未來市況及前景的估計應被視為可能性而非絕對確定性的指示性評估。

主要結果及結論部分基於以下重要假設：

- 不會出現對中國，尤其是杭州、千島湖、寧波及長春的整體信心構成重大影響，以致對商業活動、遊客人數及國內旅遊造成損害的政治或行政事態。
- 能持續可靠地供應／配備令終端用戶滿意的淡水、污水處理、電力及燃氣等配套基礎設施。
- 維持及提高往來杭州、千島湖、寧波及長春的現有交通系統以及這些城市市內的現有交通系統以滿足城市交通順暢的要求。
- 中國，尤其是杭州、千島湖、寧波及長春的主要貿易、投資者及旅客來源地的經濟在近期不會出現重大持續的衰退。

浩華管理顧問公司  
董事  
Nigel Summers  
謹啟

二零一三年六月二十四日

## I 杭州市場

### 1.1 杭州概況

#### 1.1.1 位置及人口

杭州是浙江省省會，副省級城市，於二零一二年底的總人口為7百萬人。杭州亦為風景優美的國內重要旅遊城市及國務院審批的歷史文化名城。杭州位於長江三角洲(長三角)南翼、杭州灣西端，乃長三角最重要的中心城市之一及華東地區的交通樞紐。

杭州自秦代設立縣治時起已有逾2,200年歷史，是華夏(中華)文明的搖籃之一。據跨湖橋遺址發掘顯示，早在8,000年以前已有人類在杭州地區居住。5,000多年前的良渚文化被譽為「文明的曙光」。杭州是中國七大古都之一，曾為五代時期吳越國的都城，亦曾是南宋都城。

下圖標明杭州相對浙江省其他地區的位置：

杭州相對浙江省其他地區的位置



資料來源：[www.chinahighlights.com](http://www.chinahighlights.com)

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

杭州下轄上城、下城、江幹、拱墅、西湖、濱江、蕭山及余杭8個區，建德、富陽及臨安3個縣級市，以及桐廬及淳安2個縣。杭州所有區域合共總面積為16,596平方公里(包括市區面積3,068平方公里)。

### 1.1.2 氣候

杭州有著江、河、湖、山交融的自然環境。其西部、中部及南部屬浙西丘陵區，東北部屬浙北平原。杭州江河縱橫、湖泊密布，素有「魚米之鄉、絲綢之府及人間天堂」的美譽。就其氣候而言，杭州四季分明，屬亞熱帶季風性氣候，全年平均氣溫為17.5攝氏度，平均相對濕度為69.6%，年降水量為1,139毫米，年日照時數為1,762小時。

### 1.1.3 經濟概況

#### 1.1.3.1 經濟指標

#### 二零零七年至二零一二年杭州的經濟指標

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年增長率
戶籍人口(千人)	6,724	6,776	6,834	6,891	6,957	7,005	1%
增長率(%)	0.9%	0.8%	0.9%	0.8%	1.0%	0.7%	
地區生產總值 (人民幣十億元)	410	478	510	595	701	780	14%
增長率(%)	19%	17%	7%	17%	18%	11%	—
固定資產投資 (人民幣十億元)	168	196	229	275	311	372	17%
增長率(%)	15%	17%	17%	20%	13%	20%	—
零售銷售額 (人民幣十億元)	130	156	180	215	255	294	18%
增長率(%)	17%	20%	15%	19%	19%	15%	—
城鎮居民可支配 收入(人民幣)	21,689	24,104	26,864	30,035	34,065	37,511	12%
增長率(%)	14%	11%	11%	12%	13%	10%	—
利用外商投資 (十億美元)	5.58	6.23	6.97	7.71	8.17	8.27	8%
增長率(%)	4%	12%	12%	11%	6%	1%	—
進出口(十億美元)	43	48	40	52	64	62	8%
增長率(%)	12%	12%	-17%	30%	23%	-3%	—

資料來源：杭州市國民經濟和社會發展統計公報(二零零六年至二零一二年)



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

於二零零八年及二零零九年，儘管受到數宗自然災害及全球金融狀況的負面影響，杭州的地區生產總值分別達人民幣4,780億元及人民幣5,100億元，分別較往年增長11%及10%，高於中國國內生產總值整體增長水平。二零一零年至二零一二年，國內生產總值按兩位數的增速增長，二零一二年達人民幣7,800億元。於二零零七年至二零一二年，杭州的地區生產總值按14%的複合年增長率增長。

根據杭州市政府的資料，截至二零一二年，該市地區生產總值已連續21年(由於金融危機，二零零九年除外)實現兩位數增長，這說明，儘管近年來面臨全球金融形勢所帶來的壓力，但杭州市的經濟仍保持穩健增長。

就工業結構而言，杭州已發展成為相當穩固的工業基地。製造業及服務業各佔地區生產總值近50%，農業佔杭州地區生產總值的百分比較小。具體而言，電子信息、醫藥化工、機械製造、紡織服裝及餐飲是五大支柱產業。

就外商投資而言，杭州於二零一二年吸引了510個外商投資項目，較二零一一年略有增加。利用外商直接投資亦增長1%，達82.7億美元。就杭州的投資及消費而言，該市的固定資產投資於二零一二年增長20%，達人民幣3,720億元，而零售銷售額則較二零一一年增長15%，於二零一二年年底達人民幣2,940億元。

### 1.1.4 交通基礎設施

在過去數年，已投入大筆資金用於改善杭州及浙江省的交通基礎設施。陸地、航空及鐵路交通網絡一直在拓展，使該市與區域更加融合，進而刺激當地經濟及旅遊業的發展。

#### 連接蕭山與主要城市的公路及鐵路



資料來源：杭州奧體博覽城網站

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 1.1.4.1 航空

杭州的航空交通倚賴杭州蕭山國際機場(於二零零零年年底完工)。蕭山國際機場在旅客、貨物及郵件處理能力方面一直名列國內十大機場之一。經過擴建，杭州蕭山國際機場目前就總處理能力而言在中國排名前五。

二零一二年十二月，第二條跑道開始投入運營。該跑道可容納A380大型噴氣式客機。除該新建跑道外，第二個國內航站亦已開放。連同二零一零年開放的新國際航站，杭州蕭山國際機場目前每年能運送旅客33百萬人次及貨物805,000噸。

#### 蕭山國際機場運輸量，二零零七年至二零一二年

	客流量	變動 百分比(%)	航班 數量	變動 百分比(%)	貨物 (噸)	變動 百分比(%)
二零零七年	11,729,983	—	114,672	—	195,645	—
二零零八年	12,673,198	8%	118,560	3%	210,793	8%
二零零九年	14,944,716	18%	134,058	13%	226,308	7%
二零一零年	17,068,585	14%	146,289	9%	283,427	25%
二零一一年	17,512,224	3%	149,480	2%	306,243	8%
二零一二年	19,115,320	9%	166,340	11%	338,371	10%
複合年增長率	<b>10%</b>	—	<b>8%</b>	—	<b>12%</b>	—

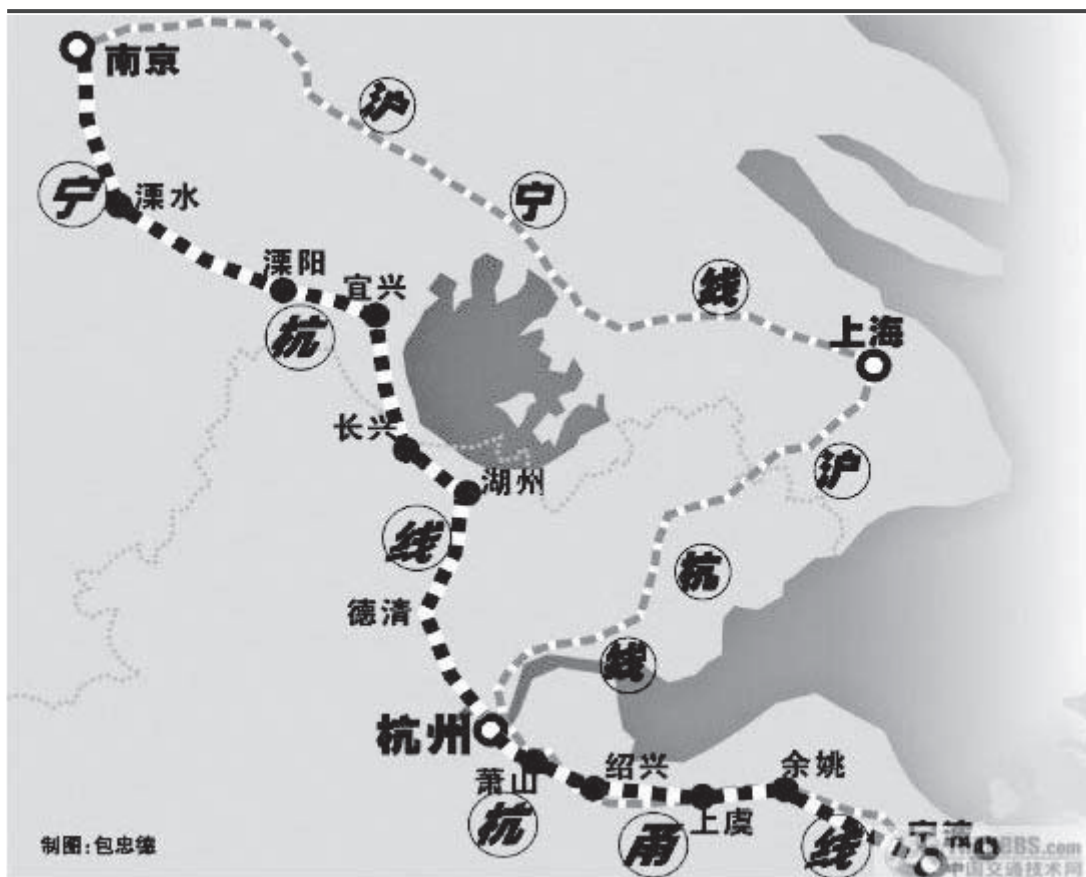
資料來源：中國民用航空局

## 1.1.4.2 鐵路

杭州是浙江省三條雙軌鐵路—滬杭鐵路、浙贛鐵路及杭甬鐵路的鐵路樞紐。二零零七年二月，一條連接上海與杭州的高速鐵路開通，將兩個城市之間的旅行時間減少至90分鐘。該列車目前由杭州東站始發，每天八個班次。隨著「滬杭鐵路客運專線」的建成，兩個城市之間的旅行時間已縮短至50分鐘，列車時速達350公里。

此外，杭寧高鐵預期於二零一三年下半年開通，試運行已在進行。滬—杭—甬—溫—廈—深高速鐵路目前亦處於最後建設階段，僅廈門至深圳之間的最後分段尚未完工。該等鐵路線建成後，杭州將達成「長三角兩小時交通圈」的目標。

## 杭寧高鐵



資料來源：百度百科

1.1.4.3 地鐵

杭州亦訂有改善當地交通基礎設施的廣泛規劃，計劃於二零二零年前建成八條地鐵線路。整個地鐵網絡總長278公里，估計投資人民幣1,000億元。項目一期由部分1號線、2號線及4號線組成，已於二零零七年三月開工建設。1號線已投入運營。一期工程完成後，杭州地鐵系統的基本框架將告建成，連接杭州市區與下沙、臨平及江南三個主要地區。1號線及2號線的詳情如下：

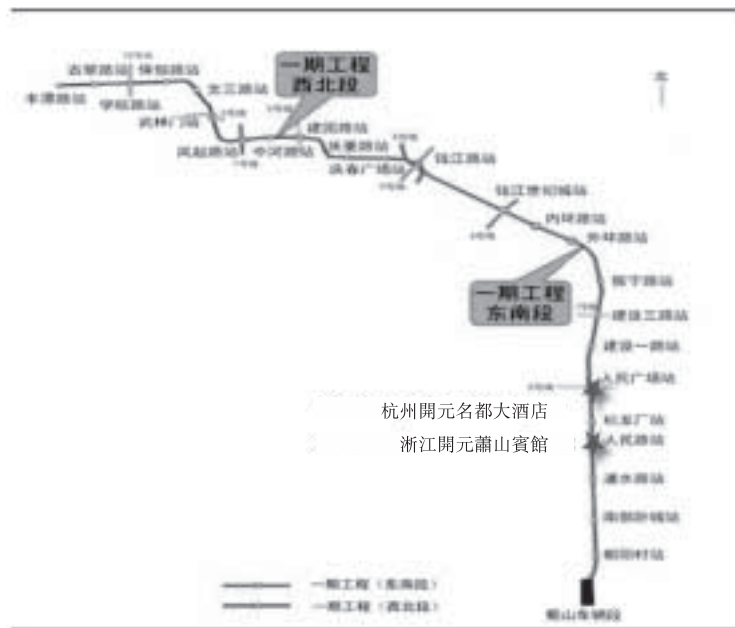
- **1號線**：1號線始於蕭山湘湖站，終於下沙文澤路站及臨平世紀大道站，主要包括市區至江南、下沙及臨平三個區段。
- **2號線**：2號線自西北—東南方向穿越該市，連接市區與江南及良渚地區。

1號線 (已投入運營)



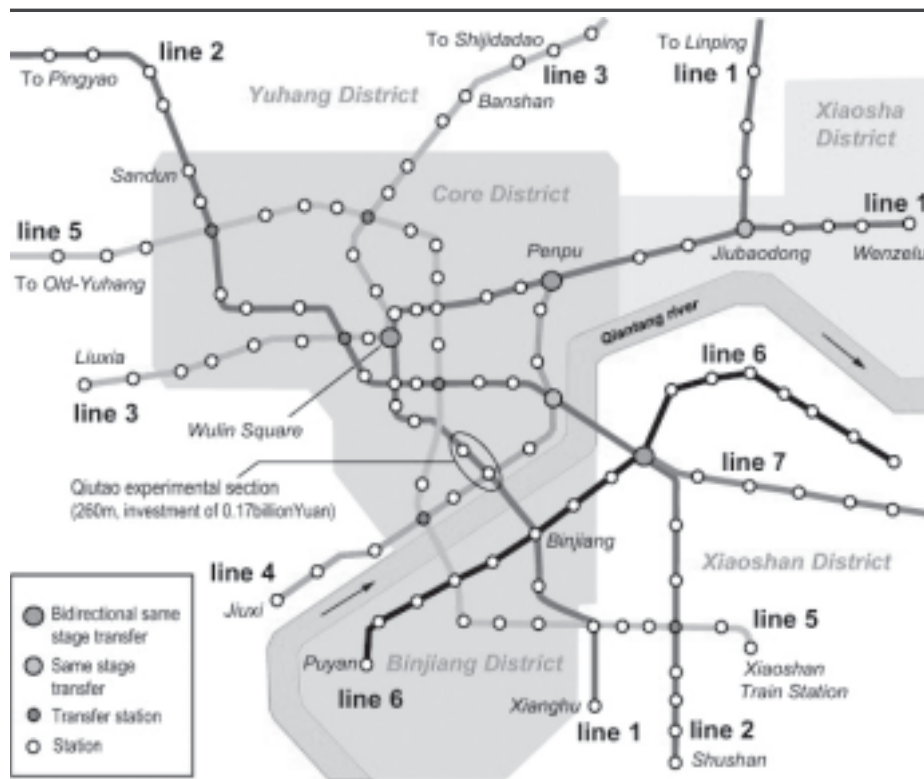
資料來源：百度百科

連接開元酒店與杭州的未來2號線



資料來源：維基百科

未來地鐵發展



資料來源：百度百科

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 1.1.4 公路

杭州有數條高速公路通往該區域的其他知名地點，如上海、寧波及南京。據城市規劃官員表示，上海至杭州及杭州至寧波公路沿線（及鐵路沿線）的工業發展如雨後春筍般迅速；另一條杭州至千島湖的路線於二零零五年年底由高速公路連接。此外，官員亦表示，該條高速公路穿越該市的階段進一步分為兩條路線——一條穿越市中心，另一條途經該市東部下沙及蕭山沿線較專業化的工業區。

杭千高速公路及杭徽高速公路於二零零六年竣工後，杭州達成其擁有「一個半小時交通圈」的目標。目前，從浙江省每個縣均可通過高速公路抵達杭州。此外，隨著世界上最長的跨海大橋杭州灣大橋於二零零八年投入運營，杭州與上海市的聯繫更加緊密。

### 1.1.5 杭州旅遊業統計數字

杭州擁有「一湖兩塔三島四堤」的自然風景，是全國最重要的旅遊景點之一。中國諺語「上有天堂，下有蘇杭」亦證明杭州著名的風景及自然景觀。同時，該市在10世紀吳越國時期曾為都城，在12及13世紀時為南宋都城，歷史及文化意義重大。

#### 杭州旅遊業統計數字（二零零七年至二零一二年）

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合 年增長率
國內遊客到訪人數 (千人次)	41,119	45,517	50,937	63,049	71,810	82,368	15%
國內旅遊收入 (人民幣百萬元)	54,860	61,720	70,890	91,090	106,380	125,352	18%
國際遊客到訪人數 (千人次)	2,086	2,213	2,304	2,757	3,063	3,311	10%
旅遊業外匯收入 (百萬美元)	1,119	1,296	1,380	1,690	1,960	2,202	14%

資料來源：杭州統計年鑒及杭州市國民經濟和社會發展統計公報（二零零六年至二零一二年）

附註：國內旅遊收入按旅遊業總收入與來自國際遊客的外匯收入之間的差額計算。將外匯收入由美元換算為人民幣時使用的匯率為中國人民銀行於《二零一二年杭州市國民經濟和社會發展統計公報》日期公佈的匯率6.3。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 杭州國內與國際遊客到訪人數比例(二零零七年至二零一二年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
國內遊客	95%	95%	96%	96%	96%	96%
國際遊客	5%	5%	4%	4%	4%	4%

資料來源：杭州市國民經濟和社會發展統計公報(二零零六年至二零一二年)

應當強調的是，儘管上文呈列的旅遊統計數字摘錄自官方政府數據庫，但仍應審慎解讀該等數字，原因是根據該市所有主要景點的遊客總數計算到訪國內遊客總數時，可能出現重複計算的情況。

#### 1.1.5.1 旅遊發展

在過去數年，該市的旅遊發展規劃專注於努力改善旅遊基礎設施及提升整體遊客體驗，包括美化城市主要景點西湖，在環南山路及湖濱路的湖東岸建設步行街，其現已成為杭州最繁華的旅遊觀光大道之一。

同時，以發展旅遊為主要目的，該市正努力對城市進行大力保護。為此，方便遊客的便利設施將集中於市中心，而作工業或教育等其他用途的設施將外遷至蕭山、濱江及下沙等地區。

具體而言，政府就未來旅遊發展規劃設立長期計劃，以提高眾多現有成熟旅遊景點的吸引力及進一步宣傳該地區尚未開發的景點。規劃中的部分旅遊景點如下：

#### 西湖景區

西湖近來獲評為聯合國教科文組織世界遺產。這部分歸因於政府計劃開發吳山區、重建雷鋒塔以及擴建淨慈寺及靈隱寺。獲評後，西湖進一步鞏固了其作為國際著名景點的地位。

「兩江一湖」景區

保護富春江—新安江及千島湖的生態環境，及進一步開發龍門古鎮、瑤琳、白雲源及千島湖梅峰地區等景區。

西溪濕地景區

開發可持續發展的旅遊景點，大力強調保護自然生態環境及與當地文化景點、風俗及民間藝術的融合。西溪國家濕地公園一期於二零零五年五月向公眾開放。西溪國家濕地公園開放的度假村包括悅榕莊、溫德姆、喜來登及悅椿。

蕭山湘湖

下一個大型開發項目位於蕭山區湘湖，將在其後章節討論。

**1.1.6 蕭山區**

作為杭州八區之一，蕭山區位於該市東部，橫跨錢塘江。轄區居民共1.2百萬，總面積1,420平方公里。蕭山歷史悠久，可追溯至8,000年前。

與杭州其他地區相比，蕭山為杭州工業基地，蕭山國際機場（二零一二年運送19.1百萬名乘客）及蕭山經濟技術開發區（蕭山經濟技術開發區）推動了該區的發展。紡織、印染及汽車部件製造為蕭山經濟的主要貢獻產業。二零一二年，蕭山區的地區生產總值為人民幣1,611億元。

展望未來，蕭山正努力發展其落後於杭州市的旅遊業。為此，政府大力開發新的旅遊景點—湘湖。



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 1.1.6.1 蕭山開發區

蕭山經濟技術開發區於一九九三年成立，土地總面積181平方公里，包括三個大的開發區：市北區塊、江東區塊及橋南區塊。

#### 三個區塊組成蕭山經濟技術開發區



資料來源：xetz.gov.cn

截至二零一二年六月，蕭山經濟技術開發區有550家經批准外資企業，總投資84億美元。蕭山經濟技術開發區的主要企業包括從事以下產業的製造公司：電子、汽車、紡織服裝、家具及醫藥。蕭山經濟技術開發區亦已吸引14家世界500強公司入駐。於二零一一年，蕭山經濟技術開發區訂立490百萬美元的外商投資合同，完成工業總產值人民幣561億元。

#### 蕭山經濟技術開發區與長江三角洲其他城市的連通性



資料來源：xetz.gov.cn

#### 1.1.6.2 蕭山旅遊業

目前，儘管蕭山有度假勝地(世外桃源皇冠假日酒店及第一世界大酒店等)及主題公園(爛蘋果樂園、杭州極地海洋公園及杭州樂園主題公園等)，但蕭山本身並非主要旅遊勝地。多數經由蕭山國際機場到訪的遊客仍傾向在該市著名的旅遊景點西湖附近遊覽，而湘湖(此景點其實由許多較小景點組成)待其完全開發後方能吸引眾多遊客前往。

儘管湘湖當前名氣稍遜於西湖，但根據考古發現，此湖的形成時間早於西湖。事實上，該地建有一座博物館，陳列一艘有8000年歷史的獨木舟(據稱為人類歷史上手工製造的最早船隻)。湘湖群山環抱，風景如畫。

明朝時，湘湖最窄處建有一座跨湖橋，將湖分為上湖及下湖。後由於沉降及其他多種原因，此湖大部分消失。然而，在過去幾年，政府將湘湖恢復至原貌。目前，正進行三期工程擴展湖面(最終將為7.4平方公里)，擴建後其面積甚至大於西湖(6.4平方公里)。此外，湘湖規劃與錢塘江相通，使遊船得以進入湘湖。

湘湖旅遊諮詢中心目前位於發展項目一期。除向遊客提供湖周圍觀光區的資訊外，諮詢中心亦連接至建有餐館及咖啡館的下孫文化村。除傳統文化表演外，下孫文化村亦有店鋪林立的步行老街。然而，由於湘湖仍處於初期開發階段，該區域尚不成熟。因此，除在餐館(餐館看起來經營良好)就餐的遊客外，進入該區域遊玩的遊客很少。

除跨湖橋遺址博物館外，哈佛大學亦將開發一個新的窯博物館。該博物館將設於湘湖二期的一個古窯廠內。此外，湘湖有三個主題公園，即杭州天堂主題公園、爛蘋果樂園及杭州極地海洋公園。

### 1.1.6.3 杭州奧體博覽城

杭州奧體博覽城位於錢塘江畔，蕭山區與濱江區之間，現正分期建設。由於其位於錢塘江畔，故能欣賞到沿江的錢江新城中央商務區的景色。杭州奧體博覽城由佔地583公頃的12個不同項目組成。12個開發項目包括一個體育場及國際博覽中心，報告總投資達人民幣271.8億元。

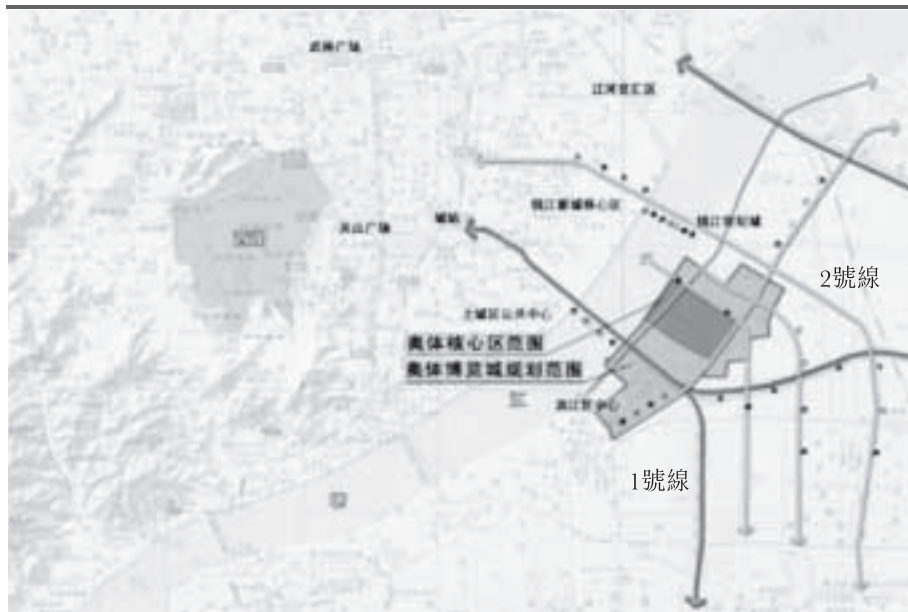
#### 杭州奧體博覽城



資料來源：杭州奧體博覽城網站

預計國際博覽中心將擴大濱江及蕭山客房晚數的需求。即使杭州奧體博覽城規劃有酒店，倘杭州奧體博覽城舉辦大型活動，該等酒店仍可能供不應求。

## 杭州奧體博覽城至杭州市及蕭山區的地鐵線



資料來源：杭州奧體博覽城網站

國際博覽中心總建築面積840,000平方米，遠大於杭州和平國際會展中心(144,000平方米)。因此，國際博覽中心能容納7,500個國際標準展位。目前，浙江省黨委正努力獲得二零一五年在杭州奧體博覽城舉辦第八屆全國城市運動會的舉辦權。

### 1.1.7 結語

整體而言，隨著工業區的持續擴張，蕭山可能仍是一個以工業為主的城市。展望未來，蕭山可在旅遊業方面大有發展，尤其在風景優美的湘湖景區。隨著多條連接蕭山區與杭州市的地鐵線路開通，兩個城市之間的經濟聯繫亦可能更加緊密，相得益彰。注重價值的散客到西湖旅遊時會考慮在蕭山居住，原因是該地的酒店提供超值服務以及地鐵貫通。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 1.2 蕭山酒店市場

#### 1.2.1 同業競爭對手

因此，此競爭市場分析乃基於對8間國內及國際酒店的研究作出，該等酒店最能反映作為蕭山頂級競爭市場應考慮的因素。

#### 蕭山選定同業競爭對手



編號	酒店	官方星級評定	開業年份	客房數
<b>主要同業競爭對手</b>				
1	第一世界	5	二零零六年	362
2	世外桃源皇冠假日酒店	5	二零零六年	301
3	杭州開元名都大酒店	5	二零零五年	699
4	金馬	5	一九九六年	600
小計				<b>1,962</b>
<b>次要同業競爭對手</b>				
1	假日酒店	—	二零零七年	415
2	凱豪	4	二零零七年	98
3	寶盛	4	二零零一年	277
4	浙江開元蕭山賓館	4	一九八八年	375
小計				<b>1,165</b>
<b>總計</b>				<b>3,127</b>

資料來源：谷歌地圖

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 1.2.2 過往表現

#### 二零一零年至二零一二年主要競爭市場過往表現

	可用客房晚數	客房晚數需求	入住率(%)	平均每日租金 (人民幣)	可用客房收益 (人民幣)
二零一零年	716,130	448,676	63%	472	296
二零一一年	716,130	442,218	62%	507	313
二零一二年	716,130	424,572	59%	523	310
複合年增長率	0%	-3%	-3%	5%	2%

附註：入住率年度變動以百分點計。

#### 二零一零年至二零一二年次要競爭市場過往表現

	可用客房晚數	客房晚數需求	入住率(%)	平均每日租金 (人民幣)	可用客房收益 (人民幣)
二零一零年	423,765	266,159	63%	321	202
二零一一年	423,765	244,601	58%	333	193
二零一二年	416,465	231,723	56%	332	186
複合年增長率	-1%	-7%	-6%	2%	-4%

附註：入住率變動為百分點變動

**主要同業競爭對手：**過往三年，蕭山的頂級酒店市場保持穩定，並無新供應商進入該市場。由於二零一一年／二零一二年中國經濟放緩，客房晚數需求略微下滑，導致整個市場的入住率降低。整體而言，平均每日租金錄得穩健增長(5%的複合年增長率)，突破二零一一年人民幣500元的目標。由於平均每日租金的增速超過入住率下滑速度，二零一零年至二零一二年整個市場的可用客房收益每年增長2%。

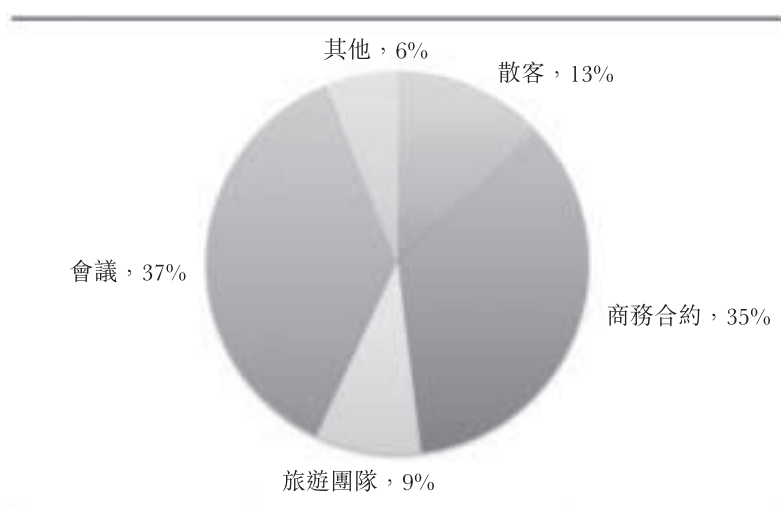
**次要同業競爭對手：**蕭山高檔酒店市場的發展趨勢與頂級酒店市場類似，過往三年並無新供應商進入該市場。然而，由於浙江開元蕭山賓館對部分客房進行停業裝修，可用客房晚數略有下降。由於客房晚數需求的降幅超過可用客房晚數的降幅，二零一二年，整個市場的入住率繼續下降，由二零一一年的58%降至二零一二年的56%。於二零一零年至二零一二年間，高檔酒店市場的客房晚數需求下滑幅度(複合年增長率為-7%)遠超過頂級酒店市場。同期，該市場的平均每日租金錄得增長，儘管較主要同業競爭對手的增幅(二零一零年至二零一二年：2%的複合年增長率)收窄。由於二零一零年至二零一二年入住率下滑速度超過平均每日租金的增速，可用客房收益錄得負4%的複合年增長率。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

全部同業競爭對手：整體而言，於二零一零年至二零一二年，主要同業競爭對手與次要同業競爭對手之間的平均每日租金及可用客房收益差異日漸增大，這表明市場逐步成熟且市場劃分更加清晰。

### 1.2.3 需求分類

二零一二年競爭市場需求分類



#### 1.2.3.1 會展旅遊需求分部

- 由於許多酒店配備全面的會議設施，故蕭山最大的客房晚數需求來自會展旅遊需求。與在杭州舉行類似會議相比，在蕭山舉行會議成本更低。
- 二零一二年，該分部的估計客房晚數需求為250,000晚客房。
- 與杭州不同，蕭山舉行的大多數會議均非獎勵旅遊會議，而為內部年會、培訓課程及產品發佈會。
- 蕭山多間酒店擁有超過3,000平方米的會議場所，該區已成為杭州的替代會議地點，其競爭優勢在於鄰近杭州的同時價格更低。

#### 1.2.3.2 商務需求分部

- 第二大需求來自辦事處設於蕭山的眾多國內公司（及日益增加的國際公司）的商務合約。二零一二年，該分部的客房晚數需求約為230,000晚客房。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

- 商務需求來自蕭山區附近地區，包括橋南區塊及市北區塊。由於江東區塊並無高端及頂級酒店，故到訪該區的高端客戶仍會盡量選擇留宿蕭山區內。
- 另一方面，儘管濱江區為商務活躍區，但由於多家享有良好聲譽的國際酒店(福朋喜來登酒店(FourPoints by Sheraton)、華美達等)位於該地區，故商務需求較少外流。

### 1.2.3.3 散客需求分部

- 二零一二年，13%的需求來自散客，貢獻的客房晚數需求約為85,000晚客房。
- 由於蕭山本身並非休閒旅遊地，故蕭山的大多散客為商務散客，而非休閒旅遊散客。
- 由於散客分部的客人通常支付市場上最高房價，故該分部通常為酒店的最高收益分部。散客分部僅佔需求的13%，故蕭山頂級酒店的平均每日租金相對較低並不意外，尤其是與杭州市內的酒店相比。

### 1.2.3.4 旅遊團隊需求分部

- 二零一二年，旅遊團隊需求約佔蕭山總需求的10%，貢獻約60,000晚客房。儘管杭州歷來為十分暢旺的休閒旅遊市場，但蕭山在這方面卻相對落後。這是由於杭州擁有知名的西湖，且在幾年前剛獲聯合國教科文組織列入世界文化遺產名錄。
- 為了節約住宿費用，部分收益較低的旅遊團隊會留宿蕭山，45分鐘即可抵達西湖。
- 蕭山的最佳旅遊資源為其新開發的湘湖。我們相信，蕭山的旅遊業將錄得增長，但這仍需對湘湖設施及基建項目的持續多年開發及投資。

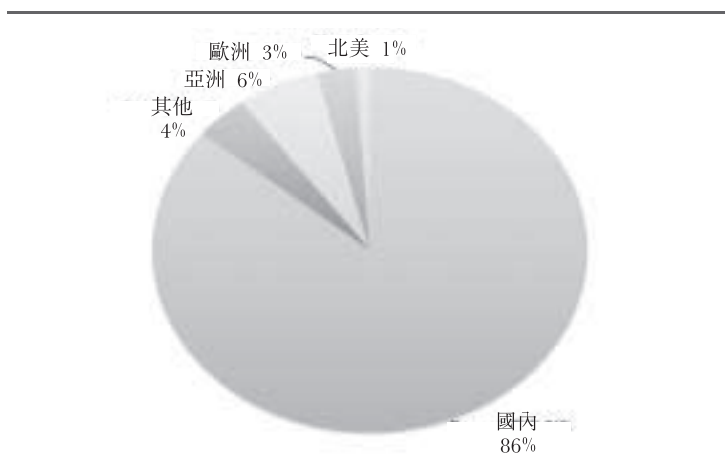
### 1.2.3.5 其他需求分部

- 其他需求包括政府需求、航空公司需求及長住需求，佔二零一二年總需求的6%，貢獻約40,000晚客房。



1.2.4 國家組合

二零一二年競爭市場國家組合

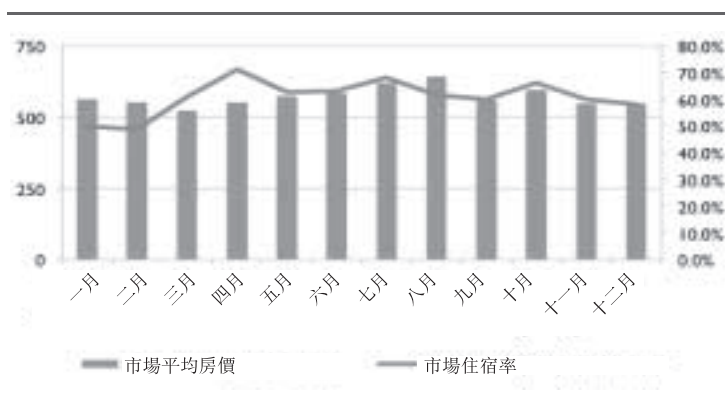


附註：香港、澳門及台灣列入亞洲。

整體而言，蕭山仍然是由國內需求推動的市場。由於到訪杭州的大多國際客人會選擇留宿杭州市內(尤其是西湖附近地區)，故蕭山的國際客人大多為商務旅行。大多國際客人亦來自亞太，尤其是自從蕭山機場將杭州與日本、韓國、台灣、新加坡、泰國、印尼、印度、馬來西亞及越南相連以來。由於僅一條航線直航歐洲(荷蘭皇家航空公司)，而並無航線到達北美，故我們預期在不久的將來歐洲／美國需求不會增加。

1.2.5 季節性

二零一一年同業競爭對手每月季節性走勢



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

由於頂級酒店大多服務於商務客戶，故市場的季節性影響在蕭山並不明顯。因新曆年開始至農曆新年期間商務業務增速放緩，故一月及二月入住率最低。

### 1.2.6 新增供應

#### 競爭市場新增供應

酒店	區域	開業年份	客房數
金馬	見地圖	二零一三年一月	420
雷迪森	見地圖	二零一三年六月	300

附註：現有酒店及新增酒店的地圖見第1.2.1節。

#### 二零一三年至二零一七年蕭山高檔酒店估計新增供應

	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
新增供應：					
金馬酒店	420				
雷迪森酒店	100	200			
年內新增供應	<b>520</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
市場總供應	<b>3,647</b>	<b>3,847</b>	<b>3,847</b>	<b>3,847</b>	<b>3,847</b>
變動百分比	<b>18%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

附註：二零一三年約1%的新增供應增長乃歸因於開元蕭山賓館裝修後的客房重新開放。

謹請注意，以上列表並未包括競爭市場未來全部已知及可能的酒店新增供應，但重點列出了最有可能建成的項目。亦請注意，許多項目通常會落後於既定的時間進度或因各種原因停建，如無法取得融資。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 1.2.7 競爭市場展望

#### 1.2.7.1 市場入住率展望

##### 機遇及挑戰概要

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"> <li>新開通連接杭州與蕭山的地鐵線，其影響尚有待觀察。儘管預期杭州與蕭山這兩個商業中心的價位仍會存在較大差距，但由於該地鐵線縮短了兩地的實際行車時間，預計兩個市場的平均每日租金與入住率水平會逐漸接近。</li> <li>湘湖緊鑼密鼓的開發成為蕭山旅遊業深入發展的良機。蕭山的度假村是這一商機的最大受益者，但蕭山區內的酒店亦有望連帶得利。</li> <li>蕭山區與機場的距離較杭州市而言近了許多。隨著蕭山基礎建設的發展，其與周邊更緊密的連接、更優惠的租金及稍好的交通狀況可能會吸引更多辦公單位遷入。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>蕭山區在高峰期的交通狀況與杭州市日益接近。作為一個有著友好商業頭銜的城市，蕭山將考慮採取若干交通管治措施。</li> <li>蕭山很可能一直生活在杭州這個鄰家大姐姐的陰影之下。儘管蕭山需要靠引進國際品牌酒店來推高平均每日租金，但大多數國際品牌酒店仍會選擇在杭州市落戶。</li> <li>蕭山國際機場未能開通飛往歐美城市的國際航班，這阻礙蕭山吸引更多國際遊客到訪。</li> <li>由於有兩家頂級酒店開業，我們預期二零一三年的市場住宿率將略微下降。</li> <li>中國共產黨第18屆全國代表大會召開後，臨時取消或／及縮減了諸多政府會展旅遊的規模，會展旅遊需求在二零一三年或會下降。這對蕭山的影響相對較大，因為蕭山有著龐大的會展旅遊需求基礎。</li> </ul>

#### 二零一二年至二零一七年於競爭市場的估計入住率預測

	可用客房晚數	變動百分比	客房晚數需求	變動百分比	入住率
二零一二年	1,132,595	—	656,256	—	58%
二零一三年	1,331,155	18%	737,898	12%	55%
二零一四年	1,404,155	5%	808,534	10%	58%
二零一五年	1,404,155	0%	854,605	6%	61%
二零一六年	1,404,155	0%	870,365	2%	62%
二零一七年	1,404,155	0%	886,912	2%	63%
<b>複合年增長率</b>	<b>4%</b>		<b>6%</b>		<b>2%</b>

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

總體而言，憑藉工業對酒店業的支撐，蕭山區場相對穩定。展望未來，由於兩家頂級酒店開業，我們預期二零一三年的入住率將略微下降。然而，市場完全具備吸納這些新增供應的能力，預計到二零一五年，入住率將突破60%。入住率在二零一五年至二零一七年會有較好表現是由於預計即將於二零一四年開發的蕭山奧體中心將推動蕭山的會議需求增長。此外，預計於二零一五年至二零一七年蕭山區市場不會有新增供應。

### 1.2.7.2 市場平均每日租金展望

- 蕭山區場歷來相對穩定。所有同業競爭對手均有5年以上營業史。過去五年並無新酒店進入市場。
- 過去五年市場的平均每日租金增長相對穩定，平均每日租金每年增長4.5至6.5個百分點。
- 特別是，以下兩間酒店領漲市場平均每日租金：
  - 杭州開元名都大酒店的平均每日租金漲幅最大，五年期間平均每日租金漲幅為5.5% (複合年增長率)，最近三年的漲幅更高，複合年增長率約為8.5%。
  - 平均每日租金漲幅第二的酒店為浙江開元蕭山賓館，五年期間平均每日租金漲幅約為3% (複合年增長率)，最近三年平均每日租金的漲幅約為6% (複合年增長率)。
- 兩間新酒店預計將於二零一三年進入市場，這暫時會拉低市場平均每日租金的增長速度。
- 根據歷史趨勢及未來市場供應及需求狀況，競爭市場平均每日租金的前景較為樂觀。
- 因此，預計未來五年市場平均每日租金將以3-5%的複合年增長率增長，由於市場推出新供應，預計二零一三年及二零一四年的漲幅會比較低。此後，預計平均每日租金的漲幅將提升。

### 1.3 蕭山的開元品牌酒店 – SWOT分析

#### 蕭山的開元品牌酒店，SWOT分析

##### 優勢

- 隸屬於國內成熟的知名品牌。
- 開元品牌的四星與五星酒店能彼此互補。對價格比較在意的客人可選擇浙江開元蕭山賓館，其他客人可選擇消費較高的杭州開元名都大酒店。
- 杭州地鐵1號線開通後，兩家酒店與杭州的聯繫更為緊密。對價格比較在意的散客可選擇留在蕭山，避開杭州的高消費。
- 杭州開元名都大酒店位於金城路與市新路交叉口，屬於蕭山的黃金地段。此外，酒店標誌性的樓塔令其更容易引人注目。
- 作為在一九八八年首家在蕭山開業的高層賓館，浙江開元蕭山賓館在市場上贏得了良好聲譽。因此儘管其成立時間早，但仍能維持穩定業績。
- 杭州開元名都大酒店的標準客房面積為35平方米，略高於市場平均水平。
- 杭州開元名都大酒店擁有市場上最全面的餐飲設施，設有10間不同風格的食肆。另一方面，浙江開元蕭山賓館擁有市場上第二大餐飲設施，設有6間不同風格的食肆。
- 杭州開元名都大酒店與浙江開元蕭山賓館於中國私人餐飲市場上表現良好，各自擁有39及38間包廂。
- 在主要同業競爭對手中，就可用客房收益而言，杭州開元名都大酒店乃市場領導者，而在次要同業競爭對手中，浙江開元蕭山賓館乃市場領導者。
- 在以下食肆分部中，杭州開元名都大酒店乃市場領導者：咖啡廳、中餐廳、酒廊及酒吧。因此該酒店於二零一一年獲得較高的食肆收益。
- 在以下食肆分部中，浙江開元蕭山賓館亦表現良好：咖啡廳、中餐廳。此外，蕭山賓館在二零一一年為同業競爭酒店中最盈利的酒店。

##### 缺點

- 浙江開元蕭山賓館有80間面積僅20平方米的小客房。與客房面積較大的新開業酒店相比，這些小客房的銷路明顯不太順暢。酒店應考慮將小客房合併成較大的套房。
- 杭州開元名都大酒店周邊有地鐵線的主體工程正在施工，施工產生的噪音與揚塵可能會令酒店的聲譽暫時受損。然而，這個不利條件只是暫時存在而已。
- 浙江開元蕭山賓館設有會議設施，但在整體上低於市場平均水平。事實上，該酒店的多功能廳總面積在同業競爭對手中排名倒數第二。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"><li>• 由於兩家酒店距杭州奥体博覽中心僅15分鐘路程，因而預計蕭山會議需求增加將令兩家酒店獲益。</li><li>• 地鐵2號及5號線的開通將令杭州開元名都大酒店受益，而地鐵2號線的開通將令開元蕭山賓館受益。地鐵2號線連接錢塘中央商務區與西湖，預計這將提高蕭山賓館的吸引力。最重要的是，從杭州開元名都搭乘地鐵2號線前往錢塘中央商區，僅需幾站路程即可到達。</li><li>• 臨近湘湖，對兩家酒店均有利。湘湖可能成為蕭山的旅遊勝地。</li><li>• 由於二零一三年至二零一七年進入蕭山區市場的新增供應有限，因而市場將有能力提高其平均每日租金及入住率。</li><li>• 杭州開元名都大酒店擁有兩間面積為1,000平方米的宴會廳，規模為市場之最。目前一間宴會廳正在進行大規模翻修，以將天花板挑高，吸收自然光。預計這些特色將令宴會廳增色不少，使宴會更具魅力。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 新酒店已被納入杭州奥体博覽中心的總體規劃當中。新酒店可能為頂級酒店，屆時可能與杭州開元名都形成競爭。</li><li>• 浙江開元蕭山賓館與次要同業競爭對手均可能面臨入住率方面的挑戰。此乃由於蕭山市新開業的三星及四星酒店已贏得部分高端顧客。</li></ul>

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 2 千島湖市場

#### 2.1 千島湖概況

##### 2.1.1 位置及人口

杭州由以下區縣組成：上城、下城、江幹、拱墅、西湖、濱江、蕭山、余杭，建德、富陽、臨安，桐廬及淳安。具體而言，千島湖位於杭州市西南部的淳安縣。

#### 杭州淳安縣境內的千島湖



資料來源：谷歌

千島湖在新安江水電站建成後形成，是當時築壩形成的人工湖。現今，湖內擁有1,078座大島嶼，分佈著數千座較小島嶼。湖泊面積為573平方公里(221平方英里)，蓄水量可達17.8立方千米。湖泊內的島嶼面積約為86平方公里。

千島湖的水不經任何處理即可直接飲用(根據當地政府資料)。千島湖分為五個區域，即中心湖區、東南湖區、西北湖區、西南湖區及東北湖區。其中中心湖區及東南湖區已經開發(即競爭對手酒店所處位置)。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 2.1.2 淳安縣概況

淳安縣總面積為4,427平方公里，是浙江省面積最大的縣。淳安縣位於浙江省西部，東鄰杭州、蘇州及上海，西鄰安徽省。境內山地、丘陵遍佈。錢塘江上游的新安江流經該縣的國家旅遊區。截至二零一二年，淳安的人口為455,530人。

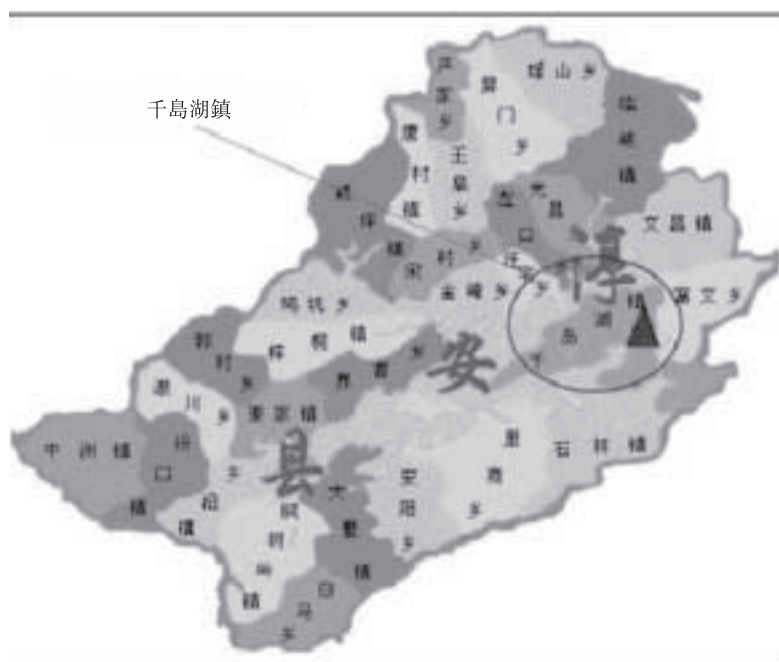
### 二零零七年至二零一二年淳安縣的經濟指標

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年均增長率
戶籍人口(千人)	453.31	451.30	452.58	454.29	456.56	455.53	0%
增長率(%)	0.1%	-0.4%	0.3%	0.4%	0.5%	-0.2%	—
地區生產總值 (人民幣十億元)	8	9.27	10.33	11.75	14.03	15.92	15%
增長率(%)	15%	11%	13%	11%	11%	-13%	—
固定資產投資 (人民幣十億元)	4.41	5.33	6.09	7.47	7.95	9.70	17%
增長率(%)	21%	20%	14%	22%	19%	-22%	—
零售銷售額 (人民幣十億元)	2.00	2.41	2.78	3.28	3.92	4.60	18%
增長率(%)	16%	21%	15%	19%	19%	17%	—
城鎮居民可支配收入 (人民幣)	15,091	16,646	18,144	19,831	22,238	24,811	10%
增長率(%)	10%	10%	9%	9%	12%	12%	—
利用外商投資 (百萬美元)	78.43	82.97	119.44	121.57	143.47	137.59	12%
增長率(%)	34%	6%	44%	2%	7%	-4%	—

資料來源：www.tjcn.org



千島湖在淳安縣的位置



資料來源：千島湖政府網站

### 2.1.2.1 淳安旅遊業統計數字

二零一二年，淳安的遊客人數達7.97百萬人，較二零零七年的複合年均增長率為29%。二零一二年增長格外快，原因是新開業的國際酒店大力推廣其物業。旅遊收入為人民幣70.2億元，較二零零七年的複合年均增長率為23%。下表列示二零零七年至二零一二年淳安的過往外國遊客人數及外匯收入：

淳安的遊客人數及收入(二零零七年至二零一二年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年均 增長率
遊客人數(百萬人)	2.2	2.62	3.00	3.54	4.06	7.97	29%
收入(人民幣十億元)	2.51	3.07	3.81	4.54	5.31	7.02	23%

資料來源：淳安縣統計局

附註：值得注意的是，雖然旅遊統計數字來自淳安縣統計局，但在對到訪遊客人數詮釋時須特別謹慎。原因是總人數乃基於該市所有主要景點的總遊客人數計算，可能出現重複計算的情況。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 2.1.3 千島湖

千島湖鎮為淳安縣縣城所在地，人口約101,000人。該鎮面積逾356平方公里，擁有中國最大的國家森林公園，中國中央政府授予千島湖鎮「國際花園城市」的榮譽稱號即是這一事實的印證。

#### 2.1.3.1 氣候

千島湖全年平均氣溫為17攝氏度。最熱的月份為六月及七月，氣溫可升高達36攝氏度。去千島湖旅遊天氣最好的月份是在九月至十一月之間，氣溫維持在12至18攝氏度左右。此外，不像四月及五月（亦有舒適氣溫），這期間的降雨量亦少。冬天，氣溫可下降低至零下6度。因此，千島湖的酒店冬天的入住率極低。

#### 2.1.3.2 交通基礎設施

目前去千島湖旅遊的唯一途徑為公路。多數去千島湖旅遊的遊客來自杭州市及上海市，亦有單程遊玩安徽黃山及千島湖的休閒旅客。以下為這些客源地至千島湖的估計旅程及用時：

##### 主要客源地至千島湖的旅程、用時及高速公路

	距離	時間	高速公路
杭州市	180公里	2小時45分	G25/S32
上海市	370公里	4小時30分	G60/G25
安徽黃山	280公里	4小時	G3/G60/S33/S32

資料來源：谷歌地圖

在與酒店經理的會面中，吾等注意到推廣千島湖景點的最大障礙為從客源地所需旅行時間比較長。因此，銷售經理深信，在杭州至黃山高速鐵路開通後，市場才能真正發展起來。

高速鐵路的建設遇到許多延遲，特別是由於溫州事故及鐵道部的整改。因此，吾等估計高速鐵路的建設將於二零一三年／二零一四年開始，最終完工日期將為二零一八年。具體而言，千島湖將專門設有一個停靠站，名為淳安站。此站位於千島湖的東北部，預期高速鐵路的開通將在很大程度上方便散客前往該區。

杭州至黃山高速鐵路(淳安站)



資料來源：百度圖片

同時亦規劃新建一條連接黃山與千島湖長達79公里的高速公路。高速公路竣工後預期將大幅提高杭州、千島湖及黃山國家5A級旅遊景區的旅客流量。尤其是，淳安縣至黃山的交通時間將由目前的4小時縮短至不到一小時。高速公路建設的總成本估計將為人民幣69億元。儘管未能估計該高速公路的完工日期，但預期將先於計劃於二零一八年通車的高速鐵路完工。

### 2.1.3.3 旅遊業概況

千島湖鎮擁有豐富的天然湖泊及山脈資源，已成為淳安縣的門戶旅遊勝地。

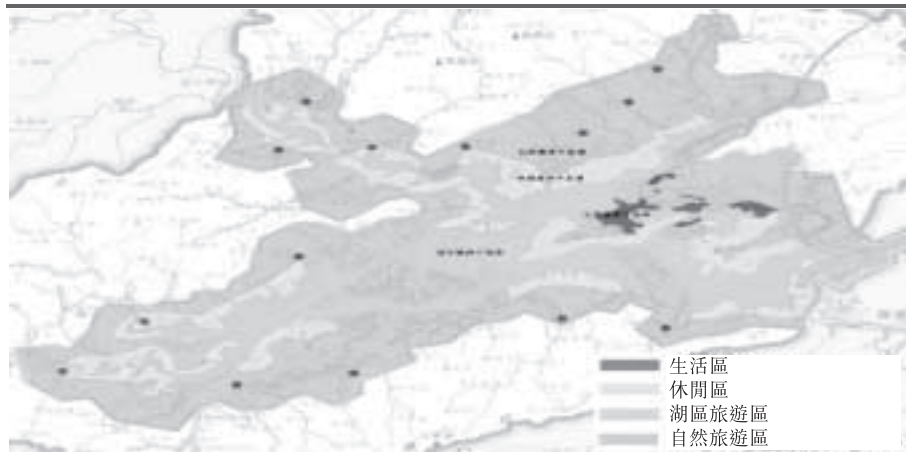
從原始森林、青翠山丘、獨特的洞穴到形態各異的島嶼和寧靜的水域，千島湖以其無限風光和自然魅力而聞名。泛舟遊千島湖是最受遊客青睞的旅遊項目之一。有名的景點包括五龍島、奇石島、龍山島及神龍島。

千島湖亦因其區域內陸上水下的大量野生動物而聞名，如鳥島、蛇島及猴島。森林氧吧是展現該區域最好的森林植被、瀑布及各色岩石的另一景點。作為聯合國教科文組織世界遺產，黃山亦因其風景、落日、花崗岩山峰及黃山松而聞名。

#### 2.1.3.4 千島湖開發規劃

淳安縣政府規劃自二零零六年至二零二零年，以現有景觀及旅遊資源為基礎，將千島湖區開發為四個功能區，即生活區、休閒區、湖區旅遊區及自然旅遊區。

#### 千島湖開發規劃



資料來源：淳安縣政府

除充分利用其現有資源外，千島湖鎮亦發展若干開發區以促進其經濟發展：

- 珍珠半島高新技術園區位於千島湖鎮南部，規劃面積8.3平方公里。該園區將包括千島湖軟件園及千島湖研發中心。自二零零四年二月建園以來，該園區致力研究開發高科技產品。
- 南山綜合區塊位於千島湖鎮南部，規劃面積12平方公里。自一九九二年六月以來，該區塊已有近百家企業成立，包括農夫山泉、瑞年集團、新興紡織及維方電子等。
- 鼓山工業園區位於千島湖鎮東部(距離鎮中心約3.8公里)，佔地面積2平方公里。鼓山工業園區於二零零三年建立，園區內已有約30家企業成立，如鈹鐵硼、精惠建材、綠潤製茶及遊艇製造。

#### 2.1.4 結語

總之，今後五年千島湖或會在旅遊業方面加快發展。隨著未來幾年酒店客房數的迅速擴張，市場將隨供應量增加而作相應調整。隨著這些新酒店開業，營銷及推廣活動增加，更多遊客會日漸將此地視為著名休閒勝地，市場或會因此受益。待杭州－黃山高鐵開通，市場需求有可能快速增長。

### 2.2 千島湖酒店市場

#### 2.2.1 同業競爭對手

因此，此競爭市場分析乃基於對6間國內及國際酒店的研究作出，該等酒店最能反映作為千島湖頂級競爭市場應考慮的因素。

#### 千島湖選定同業競爭對手



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

編號	酒店	官方 星級評定	開業年份	客房數
1	杭州千島湖開元度假村	5	二零零四年	227
2	喜來登	—	二零一零年	250
3	千島湖溫馨島度假酒店	—	二零一零年	218
4	洲際	—	二零一一年	255
5	希爾頓	—	二零一一年	349
6	潤和建國	—	二零一二年	302
<b>總計</b>		—	—	<b>1,601</b>

資料來源：谷歌地圖

### 2.2.2 過往表現

#### 二零一零年至二零一二年競爭市場過往表現

	可用客房晚數		客房晚數需求		入住率(%)		平均每日租金 (人民幣)	可用客房收益 (人民幣)		
二零一零年	189,800	—	83,821	—	44%	—	786	—	347	—
二零一一年	371,205	96%	163,493	95%	44%	0%	782	-1%	345	-1%
二零一二年	584,365	57%	261,775	60%	45%	1%	745	-5%	334	-3%
<b>複合年均 增長率</b>	<b>75%</b>	—	<b>77%</b>	—	<b>1%</b>	—	<b>-3%</b>	—	<b>-2%</b>	—

附註：入住率年度變動以百分點計。

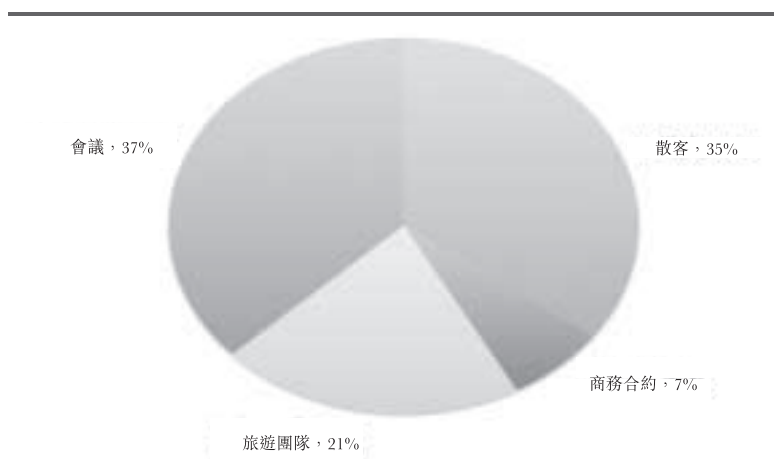
- 千島湖頂級酒店市場在可用客房晚數及客房晚數需求方面錄得快速增長。這是由於千島湖目前正處於快速增長期。
- 過往三年三間國際酒店開業，帶動千島湖的吸引力及受關注程度提升。千島湖作為休閒旅遊地的知名度上升，促使客房晚數需求快速增長。二零一零年至二零一二年，儘管可用客房晚數增長75%，客房晚數需求仍超出供應2個百分點。
- 整個市場的入住率停滯不前，在44%至45%之間浮動。由於度假勝地市場具有較強的季節性，故上述低入住率在中國並不罕見。
- 市場客房數大量增加（過往三年每年增加約75%）導致小規模價格戰，從而令整個市場的平均每日租金下滑。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

- 由於入住率保持相對穩定，而平均每日租金下滑，故二零一零年至二零一二年期間可用客房收益的複合年均增長率下降2個百分點。

### 2.2.3 需求分類

#### 二零一二年競爭市場需求分類



#### 2.2.3.1 休閒旅遊需求分部

- 該市場幾乎所有的散客(35%)均為休閒旅客。連同於二零一一年貢獻佔總需求21%的旅遊團隊，二零一二年該市場休閒旅遊需求分部的貢獻約佔總需求的一半。
- 由於千島湖豐富的自然資源及當地酒店的度假勝地定位，千島湖最大的需求來源為休閒旅遊。與長江三角洲地區周圍的許多湖泊因快速城鎮化及工業化而受到污染不同，千島湖得到全力保護。這是由於千島湖乃杭州市及周邊地區的水庫。
- 二零一二年，約145,000晚客房晚數需求來自該需求分部，約60%的休閒旅客以自駕遊方式從鄰近城市驅車前往千島湖。
- 憑藉原生態的自然風光，千島湖如若無法成為全國的主要旅遊地，亦真正有潛力成為長江三角洲地區的主要旅遊地。然而，實現該目標的主要障礙為交通基礎設施。大多前往千島湖的旅客來自杭州及上海。該等城市之間的交通時間目前為2至3小時。隨著杭州至黃山的高速鐵路於二零一八年(估計)開通，預期可將該等城市至千島湖的交通時間縮減一半，我們相信，休閒旅遊散客將會迅速增加。

### 2.2.3.2 會展旅遊需求分部

- 千島湖的第二大客房晚數需求為會展旅遊需求。由於該市場尚處於發展初期，故倚賴吸引會展旅遊團隊入住。這尤其在二零一一年及二零一二年該市場的可用客房晚數分別增長96%及57%中得到印證。
- 由於千島湖具備優越的旅遊條件，故大部分會議實際上是附帶旅遊性質的獎勵型會議並不意外。在千島湖舉行會展旅遊活動亦相比在杭州或上海舉行類似會議更具成本效益。二零一二年，只有不到100,000晚的客房晚數需求來自該分部。
- 會議需求可能仍為主要的需求貢獻來源，而該市場試圖將其本身打造成為主要旅遊地。這是由於會議團隊更可能願意為了入住價格適中且環境輕鬆愜意的酒店而從鄰近城市驅車2至3小時前往。
- 儘管會展旅遊團隊一般會壓低酒店的平均每日租金，但其亦會推動酒店的入住率及餐飲收入上升。當休閒旅遊市場於五年內發展成熟時，會議需求所佔比例可能會略微下降。

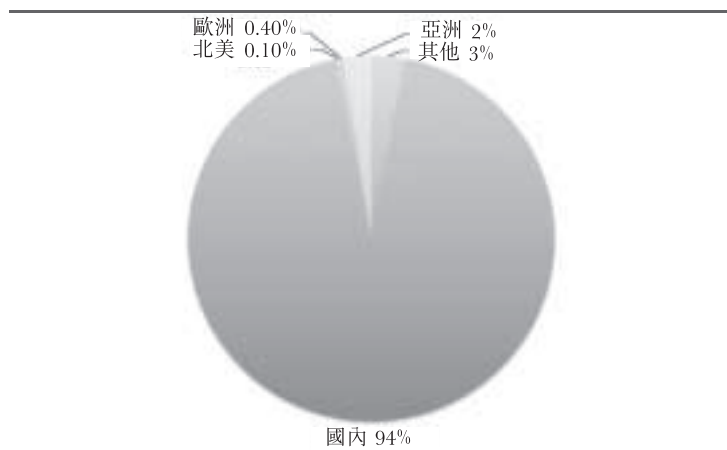
### 2.2.3.3 商務需求分部

- 該市場上最小的需求來源為商務需求，二零一二年僅佔總需求的7% (入住客房晚數約為17,000晚)。
- 由於千島湖並非主要的商業城市，亦無計劃成為主要商業城市，故日後商務需求不可能快速增長。相反，由於千島湖將其本身定位為長江三角洲地區的主要旅遊地，故日後商務需求佔總需求的比例可能下降。



### 2.2.4 國家組合

二零一二年競爭市場的國家組合

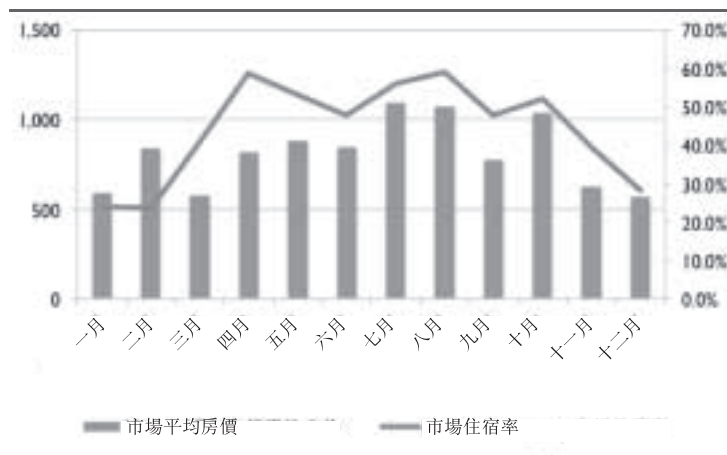


附註：香港、澳門及台灣列入亞洲。

整體而言，千島湖仍然是由國內需求推動的市場。由於千島湖本身並無機場，故國際客人會首先搭乘飛機抵達杭州蕭山國際機場，然後驅車2.5小時前往千島湖。同樣，大部分國內客人來自杭州及上海等大城市。隨著連接杭州及安徽省黃山的新建高速鐵路（計劃在千島湖設立站點）於二零一八年開通，我們相信，更多到訪上海及杭州的國際客人會考慮將千島湖作為一個目的地。

### 2.2.5 季節性

二零一一年同業競爭對手每月季節性走勢



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

由於千島湖的酒店是迎合休閒及會展旅遊客人(而非商務客人)的度假勝地，故該市場受季節性影響顯著。四月至十月為旺季，該期間氣候宜人，可下湖游泳。四月及十月持續一個星期假期是一年中最繁忙的時節，七月至八月的學校暑假假期亦是旅遊高峰時節。

### 2.2.6 新增供應

#### 競爭市場新增供應

酒店	區域	開業年份	客房數
安納塔	見地圖	二零一四年下半年	120
雷迪森	見地圖	二零一四年	250
千島湖華聯旅遊綜合體項目	見地圖	二零一五年至二零一九年	750

附註：現有酒店及新增酒店的地圖見第2.2.1節。

#### 二零一三年至二零一八年千島湖高檔酒店估計新增供應

	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
新增供應：						
安納塔		60	60			
雷迪森		250				
千島湖華聯旅遊 綜合體項目			150	150	150	150
年內新增供應	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>210</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>
市場總供應	<b>1,601</b>	<b>1,911</b>	<b>2,121</b>	<b>2,271</b>	<b>2,421</b>	<b>2,571</b>
變動百分比	<b>0%</b>	<b>19%</b>	<b>11%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>

附註：由於該市場的一項重大發展(高速鐵路預計於二零一八年開始營運)，我們決定就有關千島湖的預期增加一年。

附註：謹請注意，以上列表並未包括競爭市場未來全部已知及可能的酒店新增供應，但重點列出了最有可能建成的項目。亦請注意，許多項目通常會落後於既定的時間進度或因各種原因停建，如無法取得融資。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 2.2.7 競爭市場展望

#### 2.2.7.1 市場入住率展望

##### 機遇及挑戰概要

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"> <li>預計杭州至黃山的黃杭高鐵開通將成為千島湖旅遊業興起的最大動力。</li> <li>現時前往千島湖的大部分遊客來自杭州與上海。高鐵開通後，兩地至千島湖的行車時間減半，預計將吸引更多遊客到訪。</li> <li>高鐵開通後，城市連接更為緊密。前往安徽黃山的鄰近遊客或會考慮將千島湖作為旅行的第二站。</li> <li>過去三年有三間新的國際品牌酒店入駐千島湖。受益於宣傳推廣活動，千島湖的知名度逐步提升，成為著名的旅遊景點。</li> <li>溫泉距杭州千島湖開元度假村僅40分鐘路程，這將吸引部分遊客在冬季前往千島湖遊玩。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後五年客房供應增加，預計將對現有入住率及收費造成壓力。</li> <li>市場季節性特徵明顯，這可能使年均入住率受到限制。</li> <li>高鐵開通後，可能有更多遊客選擇當天往返千島湖，而不再留宿。</li> <li>千島湖原生環境的保護工作需要市民與政府部門的共同努力。但是，由於千島湖發源於鄰省安徽，浙江省政府對此影響力較小，因而要做到這一點尤為困難。</li> <li>中國共產黨第18屆全國代表大會召開後臨時取消或／及縮減了諸多政府會展旅遊的規模，會展旅遊需求在短期內或會下降。這對千島湖的影響較大，因為千島湖有著龐大的會展旅遊需求基礎。</li> </ul>

##### 二零一二年至二零一八年於競爭市場的估計入住率預測

	可用 客房晚數	變動 百分比	客房 晚數需求	變動 百分比	入住率
二零一二年	584,365	—	261,775	—	45%
二零一三年	584,365	0%	284,018	8%	49%
二零一四年	697,515	19%	322,704	14%	46%
二零一五年	774,165	11%	361,274	12%	47%
二零一六年	828,915	7%	392,192	9%	47%
二零一七年	883,665	7%	425,817	9%	48%
二零一八年	938,415	6%	495,305	16%	53%
<b>複合年均增長率</b>	<b>8%</b>	<b>—</b>	<b>11%</b>	<b>—</b>	<b>3%</b>

#### 2.2.7.2 市場平均每日租金展望

- 在五間同為業內競爭對手的酒店中，僅杭州千島湖開元度假村已營運五年，餘下酒店均於二零一零年或之後開業。二零一零年至二零一二年，可用客房晚數分別增長129%、96%及57%，市場價格競爭壓力明顯。
- 過去三年，三間國際品牌酒店的平均每日租金均有所下滑。新酒店在營業第一年往往須借助折扣率在市場上競爭。事實上短期內多間酒店開業已導致市場平均每日租金下跌。
- 因此，二零一零年至二零一二年間，整個市場的平均每日租金下降約3個百分點(按年計)。
- 千島湖正處於高速發展階段，預計在二零一四年至二零一六年間，可用客房晚數將持續快速增長。
- 展望未來，我們預計二零一四至二零一七年間的平均每日租金將維持現狀。在此之後，因杭州至黃山的高鐵開通，預計會有大量散客涌入，二零一八年或會出現強勁增長。

## 2.3 杭州千島湖開元度假村－SWOT分析

### 杭州千島湖開元度假村，SWOT分析

---

#### 優勢

- 隸屬於國內成熟的知名品牌。
- 杭州千島湖開元度假村是市場上唯一能同時迎合休閒遊客與公司客戶需求的度假村。這是由於其位置相當獨特，既接近市中心又位於一個幽密的半島上，給予休閒遊客充分的隱私。這一競爭力難以複製。
- 杭州千島湖開元度假村是唯一能欣賞城市夜景的度假村。
- 開元酒店管理位於千島湖的另一家四星級度假村。因此，這兩家酒店將有機會合作並能從交叉銷售中獲利。
- 作為首個於二零零四年進入市場的度假村，杭州千島湖開元度假村在市場上的聲譽穩固。儘管有新競爭對手進入市場，但已建立的關係將在某種程度上繼續支持該酒店的業務。
- 該酒店擁有相對較大的中餐廳，設有15間包廂，在市場上排名第二。該酒店注重中式菜餚，這是由於其大部分客人均為國內遊客。
- 杭州千島湖開元度假村的宴會廳略高於市場平均水平，但其另設有9間多功能廳，其多功能廳面積在市場上排名第一。
- 憑藉其良好的聲譽及龐大的客戶基礎，杭州千島湖開元度假村在市場上取得的可用客房收益最高。其入住率亦處於市場最高水平。
- 杭州千島湖開元度假村乃千島湖中餐廳及宴會市場的領導者。

#### 缺點

- 為趕上已進入市場的新品牌酒店，杭州千島湖開元度假村須考慮在今後五年內進行大規模翻修。
- 杭州千島湖開元度假村的標準客房面積為32平方米，與度假村市場平均44平方米的面積相比相對較小。
- 杭州千島湖開元度假村是同業競爭對手中唯一一家僅配備浴具三件套的酒店。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及 長春酒店業的報告發出的函件

---

### 機遇

- 杭州至黃山的高鐵在千島湖設有站點，預計將為千島湖帶來更多遊客，令所有酒店(包括杭州千島湖開元度假村)受益。
- 過去，杭州千島湖開元度假村是市場上唯一的高端度假村，因此所有宣傳與營銷活動均由杭州千島湖開元度假村一家運作。由於最近三年有三間新國際品牌酒店開業，因而營銷活動變為由幾間酒店合作展開，使千島湖得到了更好的宣傳。
- 玉溫泉距杭州千島湖開元度假村僅40分鐘路程，這將成為冬日淡季吸引遊客前往千島湖的一個賣點。

### 挑戰

- 千島湖原生態環境的保護工作需要市民與政府部門的共同努力。但是，由於千島湖發源於鄰省安徽，浙江省政府對此並無控制權，因而要做到這一點尤為困難。

### 3 寧波市場

#### 3.1 寧波概況

##### 3.1.1 一般資料

寧波為副省級沿海城市，位於長江三角洲南翼，北部與上海隔杭州灣相望，東部與舟山交界。杭州陸地總面積為9,817平方公里，其中市區面積約佔2,462平方公里，而大陸海岸線長達788公里。寧波於二零一二年的總戶籍人口約為5.8百萬。

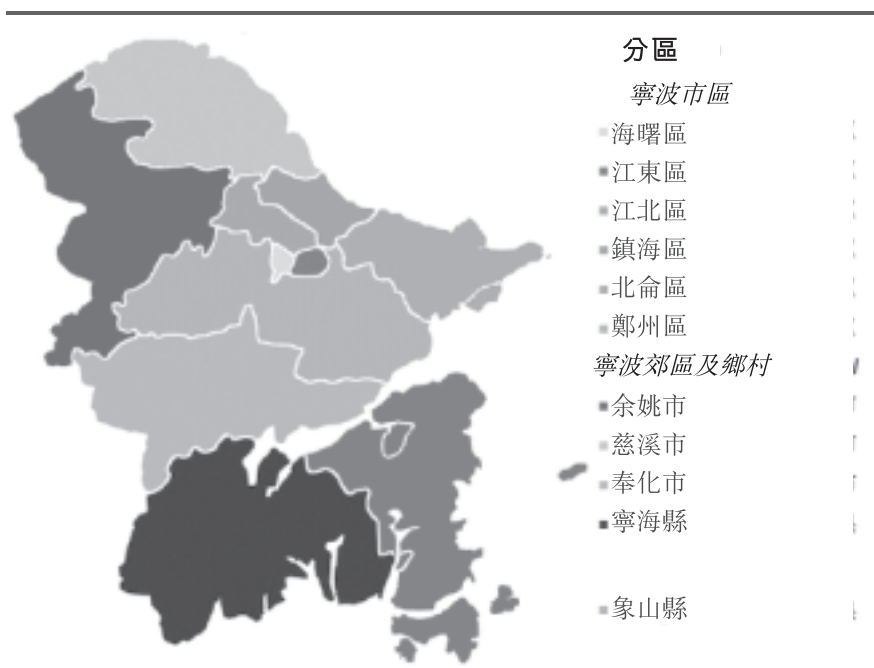
#### 寧波於浙江省的位置



資料來源：谷歌地圖

寧波直接管轄六個市轄區、三個縣級市及兩個縣。現今，海曙區仍為該市核心，行政、商業及文化活動最為集中。

寧波市行政區劃



資料來源：網上圖庫

寧波屬普遍溫和的亞熱帶季風氣候，四季分明，平均溫度約16攝氏度。平均降雨量約1,480毫米，主要集中在五月至九月之間的月份。



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.1.2 經濟概況

#### 3.1.2.1 經濟指標

##### 二零零七年至二零一二年寧波的經濟指標

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年均增長率
戶籍人口(千人)	5,646	5,681	5,710	5,741	5,764	5,777	<b>0.5%</b>
增長率(%)	1%	1%	1%	1%	0.4%	0.23%	—
地區生產總值 (人民幣十億元)	343	396	421	513	601	652	<b>14%</b>
增長率(%)	20%	15%	6%	22%	17%	8%	—
固定資產投資 (人民幣十億元)	160	173	200	221	239	290	<b>13%</b>
增長率(%)	4%	8%	16%	11%	8%	21%	—
零售銷售額 (人民幣十億元)	104	124	143	170	202	233	<b>18%</b>
增長率(%)	18%	19%	15%	19%	18%	15%	—
城鎮居民可支配 收入(人民幣)	22,307	25,304	27,368	30,166	34,058	37,920	<b>11%</b>
增長率(%)	13%	13%	8%	10%	13%	11%	—
利用外商投資 (百萬美元)	2,505	2,540	2,210	2,320	2,810	2,850	<b>3%</b>
增長率(%)	3%	1%	-13%	5%	21%	1%	—
進口總值(百萬美元)	18,244	21,510	22,160	30,930	37,360	35,130	<b>14%</b>
增長率(%)	36%	18%	3%	40%	21%	(6%)	—
出口總值(百萬美元)	38,255	46,330	38,650	51,970	60,830	61,440	<b>10%</b>
增長率(%)	33%	21%	-17%	34%	17%	1%	—

資料來源：寧波市國民經濟和社會發展統計公報(二零零六年至二零一二年)

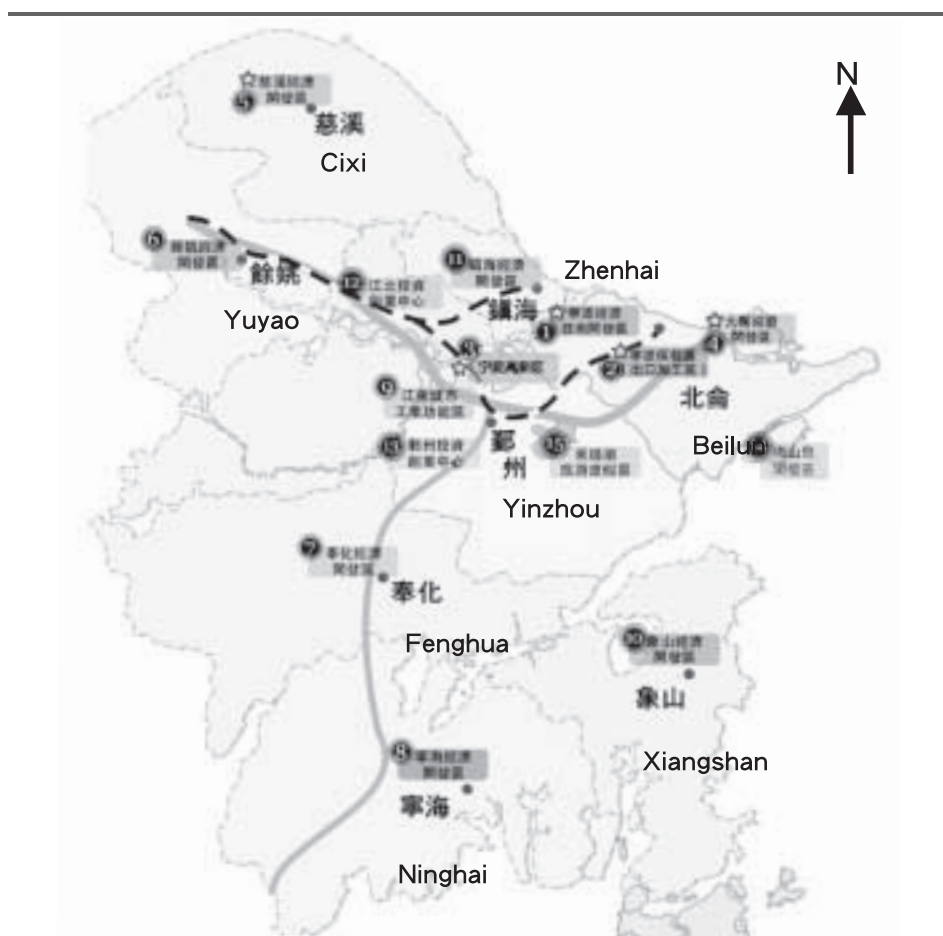
- **地區生產總值持續增長**：雖然最近幾年全球經濟低迷，但地區生產總值錄得強勁增長，由二零零七年的人民幣3,430億元增至二零一二年的人民幣6,520億元，複合年均增長率為14%。
- **民營企業比例高**：寧波的市場經濟起步早，其民營企業的比例高於國有企業。
- **固定資產投資增長**：該指標呈上升趨勢，過往五年的複合年均增長率為13%。
- **城鎮居民可支配收入高**：城鎮居民可支配收入保持以11%的複合年均增長率持續增長，於二零一二年增至人民幣37,920元。
- **零售銷售額增加**：隨著城鎮居民可支配收入的不斷增長，零售額由二零零七年的人民幣1,040億元增至二零一二年的人民幣2,330億元，複合年均增長率為18%。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

- **外商投資趨勢：**與中國大多數其他城市以及世界其他地區一樣，寧波的外商投資深受二零零九年全球經濟危機的影響，利用外商投資下降13%。然而，該項指標在二零一零年快速復甦，並在二零一二年繼續上升，合共達28.50億美元。
- **外商投資的來源：**寧波側重機械、服裝、石化、電子及交通運輸設備製造等支柱產業，因此在吸引外商投資方面一直非常成功。外商投資的主要來源包括香港、日本、歐洲及美國。在寧波大量投資的知名跨國企業包括埃索、施樂、麥德龍、LG及三星。
- **進出口：**雖然二零零九年的出口總值由於全球經濟危機下降17%，但其在二零一零年迅速反彈，大幅增長34%。總體來看，寧波一直保持其作為長江三角洲重要出口基地的地位，二零零七年至二零一二年進口值及出口值均呈強勢增長，複合年增長率分別為14%及10%。

### 3.1.2.2 開發區

大寧波地區開發園區地圖



資料來源：[www.ningbochina.com](http://www.ningbochina.com)

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及 長春酒店業的報告發出的函件

### 大寧波地區經濟技術開發區

地圖標號	開發區名稱	級別	地點
1	寧波經濟技術開發區	國家級	北侖
2	寧波保稅區	國家級	北侖
3	寧波國家高新技術開發區	國家級	江東
4	大榭開發區	國家級	大榭
5	慈溪經濟開發區	國家級	慈溪
6	餘姚經濟開發區	省級	餘姚
7	奉化經濟開發區	省級	奉化
8	寧海經濟開發區	省級	寧海
9	江東城市工業功能區	省級	江東
10	象山經濟開發區	省級	象山
11	鎮海經濟開發區	省級	鎮海
12	江北開發區	省級	江北
13	鄞州開發區	省級	鄞州
14	梅山島開發區	省級	梅山島
15	東錢湖旅遊度假區	特別設立	鄞州

資料來源：寧波市外商投資促進中心

### 寧波主要開發區的介紹

開發區	概要
寧波經濟技術開發區	<p>寧波經濟技術開發區：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於一九八四年成立</li> <li>吸引埃索、美國陶氏化學公司、三菱、伊藤忠、住友及三星等跨國企業及高新技術公司。</li> <li>截至二零零九年六月底，該開發區擁有外資企業超過1,416家，總投資額達230億美元。</li> </ul>
寧波保稅區	<p>寧波保稅區：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>於一九九二年經中央政府批准，成為浙江省唯一的保稅區。</li> <li>於二零零二年獲批的浙江寧波出口加工區亦為免稅加工及高效清關創造機會。</li> <li>二零一一年工業總產值－人民幣540億元</li> <li>二零一一年進口總值-50億美元</li> <li>二零一一年出口總值-100億美元</li> </ul>
寧波國家高新技術產業園區	<p>寧波國家高新技術開發區：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>以研發及技術創新為重點</li> <li>中心區鄰近寧波東部新城</li> <li>支柱產業－半導體與光電產業、電子信息產業、新材料與能源產業</li> <li>二零一零年(可獲得的最新資料)－地區生產總值達人民幣136億元</li> </ul>

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.1.3 交通基礎設施

#### 3.1.3.1 機場

寧波櫟社國際機場位於市中心西南15公里處的鄞州區。該機場目前已合共開通47條航線，連接中國的主要城市(如北京、廣州、深圳、成都)，以及國際目的地(包括香港、澳門、首爾、台北及新加坡)。

#### 寧波櫟社國際機場統計數字(二零零七年至二零一二年)

	客流量	變動 百分比(%)	航班數量	變動 百分比(%)	貨物(噸)	變動 百分比(%)
二零零七年	3,300,626	—	31,541	—	39,643	—
二零零八年	3,574,352	8%	34,002	8%	39,769	0.3%
二零零九年	4,031,447	13%	37,512	10%	46,840	18%
二零一零年	4,517,070	12%	39,289	5%	55,967	19%
二零一一年	5,014,002	11%	44,083	12%	58,763	5%
二零一二年	5,266,738	5%	44,924	2%	61,662	5%
複合年增長率	<b>10%</b>	—	<b>7%</b>	—	<b>9%</b>	—

資料來源：中國民用航空局

#### 3.1.3.2 鐵路

- 兩個主要的火車站是寧波火車站及寧波火車東站。寧波火車站位於海曙區，於二零一零年經過擴建及重新發展，仍為該市的主要車站。寧波火車東站原先是貨運站，經重建後成為第二大客運火車站，於二零一零年九月向公眾開放。
- 寧波目前通過甬台溫鐵路線及蕭甬鐵路線連通國家鐵路網。其他支線包括北侖線、洪鎮線、餘慈線及白沙線。
- 為改善通往中國各地的交通條件，該市持續擴展其鐵路網絡。例如，即將增加的杭州—寧波高速鐵路線(該線為杭州—福州—深圳高速鐵路線的一部分)預定於二零一三年上半年竣工。該線長150公里，設計時速為每小時350公里，將兩個城市之間的旅行時間由兩個小時縮短至30分鐘。此外，未來全長1,300公里的滬港高速

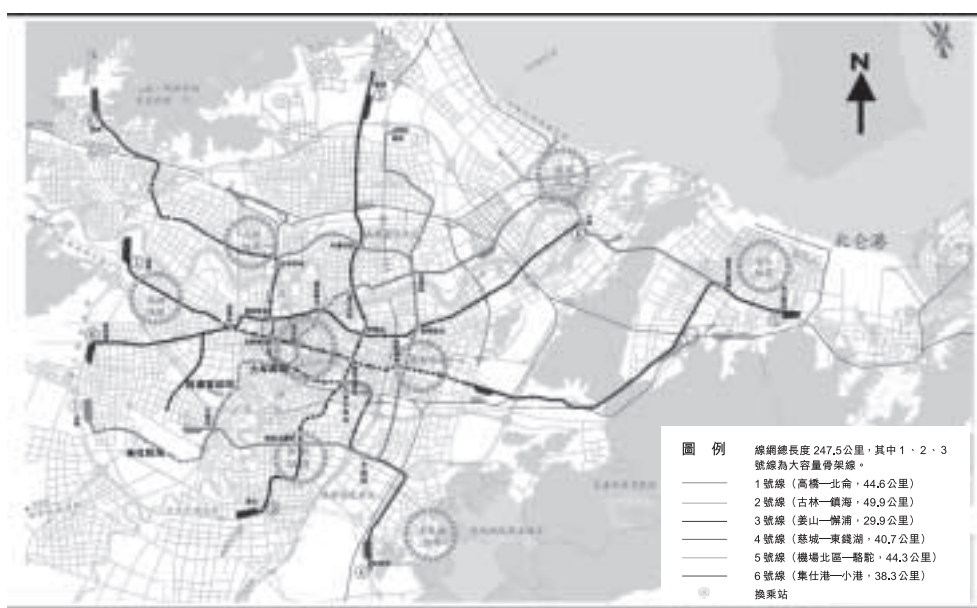
## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

鐵路線將自香港延伸至上海，途經寧波、深圳、廈門、福州及杭州等主要城市。預計該鐵路線將於二零一四年開通，將香港與上海之間的旅行時間大幅縮減至約三個半小時。

### 3.1.3.3 地鐵

於二零零八年十二月獲批准、由六條線路組成的地鐵系統亦在建設中。目前，1號及2號兩條地鐵線已開工建設，兩條線路均預定於二零一五年完工。

#### 寧波地鐵網絡規劃圖



資料來源：<http://cmspub.cnnb.com.cn/>

### 3.1.3.4 公路及橋梁

#### 公路

該市公路交通網絡發達，與中國其他路網無縫連接。途經寧波的主要公路包括(但不限於)以下線路：

- 繞城高速：繞城高速有效連接主要高速公路及國道，如象山高速、杭甬高速、甬金高速及甬台溫高速。繞城高速使寧波得以連通包括上海、杭州、嘉興及台州在內的鄰近城市。
- 環城南路及北外環快速路是寧波未來的兩條公路線路，預定於二零一三年建成。這兩條公路均為東西走向，連接世紀大道及機場高速。

## 橋梁

此外，寧波有兩座著名的大橋－杭州灣跨海大橋和舟山跨海大橋。長36公里的杭州灣跨海大橋於二零零七年建成，現為世界上最長的跨海大橋，自嘉興海鹽延伸至寧波慈溪，由此將上海與寧波之間的旅行時間由約四個小時大幅縮短至兩個半小時。舟山跨海大橋由五座橋梁組成，其中一座連接寧波的沿海北線高速，亦極大改善了寧波與普陀山之間的交通便利性，旅行時間縮短至約一個半小時。

### 杭州灣跨海大橋



資料來源：網上圖庫

### 3.1.3.5 港口

北侖港位於長江口，距離寧波市中心約30公里。該港口自一九九八年起為中國的第二大港口，共有27個深水泊位及超過140條國內及國際集裝箱運輸路線。截至二零一二年十二月底，該港口的貨物總吞吐量達16,927,900噸，旅客吞吐量達1,640,000人次。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

### 3.1.4 旅遊業概覽

#### 3.1.4.1 主要景點

寧波／寧波附近主要景點地圖



---

#### 景點

1	Hemudu Culture Relics	河姆渡遺址
2	Baoguo Temple	保國寺
3	Dongqian Lake Scenic Area	東錢湖風景區
4	Putuo Mountain (in Zhoushan)	普陀山 (舟山)

---

資料來源：谷歌地圖

寧波過去一直是廣受前往舟山普陀山旅遊的休閒遊客歡迎的旅途中轉站。整體而言，儘管寧波有一系列旅遊景點，寧波的旅遊業乃主要倚賴企業及會展旅遊，而並非倚賴休閒旅遊分部維持。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.1.4.2 旅遊業統計數字

#### 寧波旅遊業統計數字(二零零七年至二零一二年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年均 增長率
國內遊客到訪人數 (千人次)	30,740	34,650	39,620	46,240	51,808	57,483	13%
國際遊客到訪人數	689,000	787,000	801,000	952,000	1,074,000	1,162,000	11%
旅遊業外匯收入 (百萬美元)	430	490	490	590	650	730	11%
旅遊業總收入 (人民幣百萬元)	38,020	45,020	53,050	65,080	75,130	86,280	18%

資料來源：寧波市國民經濟和社會發展統計公報(二零零七年至二零一二年)

#### 寧波國內與國際遊客到訪人數比例(二零零七年至二零一二年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
國內遊客	98%	98%	98%	98%	98%	98%
國際遊客	2%	2%	2%	2%	2%	2%

資料來源：寧波市國民經濟和社會發展統計公報(二零零七年至二零一二年)

附註：應當強調的是，儘管上文呈列的旅遊統計數字摘錄自官方政府數據庫，但仍應審慎解讀該等數字，原因是根據該市所有主要景點的遊客總數計算到訪國內遊客總數時，可能出現重複計算的情況。

### 3.1.5 結語

總而言之，在過去十年間，寧波的經濟增長勢頭良好，基礎設施持續改善。相比長江三角洲地區的其他製造及貿易主導型城市，寧波經濟在二零零八年及二零零九年全球經濟衰退中所受影響相對較輕。

展望未來，鑒於寧波已建立良好的投資基礎、領先行業的強勁增長以及對基礎設施的持續投資，該市的未來發展前景璀璨。而就遊客而言，考慮到寧波主要倚賴商務旅遊，因而該市的預期經濟增長會使商務及會展旅遊遊客人數增加。



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.2 寧波酒店市場

#### 3.2.1 同業競爭對手

因此，此競爭市場分析乃基於對13間國內及國際酒店的研究作出，該等酒店最能反映作為寧波頂級競爭市場應考慮的因素。

寧波選定同業競爭對手



酒店	星級	開業年份	客房數
<b>鄞州區：</b>			
1 寧波開元名都大酒店	五星	二零零八年	392
2 萬達索菲特	五星	二零零九年	290
3 南苑環球	五星	二零一零年	400
小計			<b>1,082</b>
<b>市中心：</b>			
4 南苑飯店	五星	一九九零年	438
5 皇冠假日	五星	二零零零年	435
6 喜來登	五星	二零零五年	380
7 豪生	五星	二零零六年	450
8 萬豪	五星	二零零八年	333
9 香格里拉	五星	二零零九年	563
10 威斯汀	五星	二零一二年	310
11 陽光豪生	五星	二零一二年八月	443
小計			<b>3,352</b>
<b>東部新城：</b>			
12 逸東豪生	五星	二零一二年六月	222
13 泛太平洋	五星	二零一二年七月	415
小計			<b>637</b>
<b>總計</b>	—	—	<b>5,071</b>

資料來源：谷歌地圖

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.2.2 過往表現

#### 3.2.2.1 整體競爭市場

##### 二零一零年至二零一二年競爭市場過往表現

	可用 客房晚數	客房晚數 需求	入住率 (%)	平均每日租金 (人民幣)	可用客房收益 (人民幣)
二零一零年	1,208,150	— 693,825	— 57%	— 608	— 349
二零一一年	1,213,990	1% 753,957	9% 62%	5% 628	3% 390
二零一二年	1,591,176	31% 883,744	17% 56%	-6% 635	1% 353
複合年增長率	15%	— 13%	— -1%	— 2%	— 1%

附註：入住率年度變動以百分點計。

- **市場供應過剩**：二零一一年新供應暫時中止，然而，鑒於寧波的沿海戰略位置及經濟潛力轉而推動城市的酒店投資，二零一二年，競爭市場因大量新增國際品牌酒店(即威斯汀、泛太平洋、逸東豪生及陽光豪生)湧入該市場而再次遇到供應過剩的問題，可用客房晚數增加31%。
- **需求持續增長**：同時，由於城市的持續進程及發展，尤其是開發區、港口、鄞州區及東部新城日漸發展成熟，刺激寧波的商務及會展旅遊活動需求，市場需求仍保持強勁，複合年增長率為13%。
- **市場入住率大幅波動**：二零一一年，由於市場上供不應求，市場入住率強勢增長5個百分點至62%。然而，二零一二年，由於供應過剩導致競爭加劇，加之市場需求增速放緩，市場入住率下滑6個百分點至56%。
- **平均每日租金增長緩慢**：儘管當前市場競爭促使許多酒店竭力維持其房價水平，但平均每日租金持續增長緩慢，從二零一零年的人民幣608元增至人民幣635元。
- **二零一二年可用客房收益下滑**：二零一二年市場的可用客房收益下滑9%，原因為該年度入住率下滑比率超過平均每日租金1%的略微增長比率。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.2.2.2 按區域劃分的過往表現

#### 二零一零年至二零一二年按區域劃分的過往入住率表現

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
鄞州區	53%	62%	62%
市中心	59%	62%	56%
東部新城	—	—	27%
平均競爭力	57%	62%	56%

- 鄞州區的整體入住率表現基本上不受近期市場供應過剩的影響，因為所有新增供應均位於市中心或東部新城，距離鄞州區至少有20分鐘的車程。由於該地區經濟不斷增長、基礎設施持續改善、經濟區日漸成熟及愈來愈多的企業進駐帶動商業氣氛更趨活躍，該區平均入住率由二零一零年的53%迅速上升9個百分點至二零一一年及二零一二年的62%。
- 審視市中心區，於二零一一年，持續增長的需求及新增供應的暫時缺乏共同推動入住率上升3個百分點至62%。然而，於二零一二年，威斯汀及陽光豪生的開業令市場競爭加劇，新增供應逾700間客房，致使入住率下降6個百分點至56%。
- 由於最初兩家酒店逸東豪生及泛太平洋僅於二零一二年下半年開業，新開發商業區東部新城仍處於起步階段，酒店分市場尚不成熟。因此，該區僅於二零一二年實現了27%的平均入住率。

#### 二零一零年至二零一二年按區域劃分的過往平均每日租金表現

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
鄞州區	569	635	675
市中心	620	625	628
東部新城	—	—	470
平均競爭力	608	628	635

- 憑藉二零一零年與二零一二年之間9%的強勁複合年增長率，鄞州區於二零一二年的平均每日租金為人民幣675元，或高於市中心區所錄得的平均每日租金7個百分點，表現最佳。

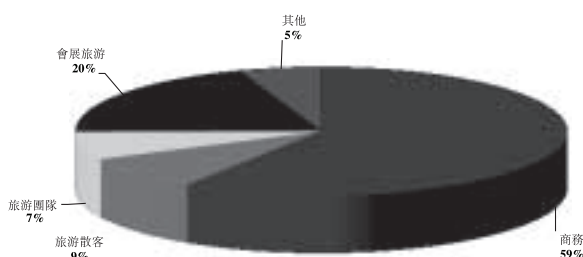
## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 二零一零年至二零一二年按區域劃分的過往可用客房收益表現

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
鄞州區	299	395	418
市中心	368	388	352
東部新城	—	—	128
平均競爭力	349	390	353

### 3.2.3 需求分類動態

#### 二零一二年競爭市場需求分類



#### 3.2.3.1 商務需求分部

- 大多為中層商務旅客(到訪其公司在寧波的分部)、個別製造商、銷售人員及工程師。
- 寧波作為浙江省的主要經濟中心，亦被視為擬在該地區開展業務的公司的重要基地城市。因此，該城市不僅在商業市場上(尤其是物流、電子、貿易及運輸機械製造等行業)保持穩步增長，多年來競爭市場亦在商務客房晚數需求方面錄得增長。
- 位於市中心、周邊工業區及鄰近市鎮(如慈溪及北侖)的公司為競爭市場帶來相對較大的商務需求。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

- 此外，當地小型貿易公司的業務夥伴及未經預定臨時入住客人亦為商務需求的其他來源。
- 儘管許多大型企業進駐寧波，如吉利汽車寧波生產基地、中石化鎮海冶煉化工公司、寧波樂金甬興化工有限公司及阿克蘇諾貝爾化學品(寧波)有限公司，但大型企業所佔比例仍然相當有限。
- 新增國際品牌頂級酒店迅速增加，導致近年來市場競爭激烈，商務協議價下滑。
- 逗留的平均時長為一至兩晚。

### 3.2.3.2 會展旅遊需求分部

- 會展旅遊市場目前主要包括公司及政府內部會議。由於與其鄰近城市杭州相比，寧波缺乏旅遊資源及特色，故獎勵旅遊團隊對需求的貢獻非常有限。
- 政府內部會議通常包括招待會、宴會及政府舉辦的會議及活動。
- 主要的低層次市場為長江三角洲地區的周邊城市。
- 政府有意推動寧波發展成為會展旅遊地，如發展寧波國際會展中心、在旅遊節上進行推廣及吸引舉辦大型活動及博覽會，均對整個會展旅遊市場的增長作出部分貢獻。
- 寧波過往曾成功舉辦多次大型全國性活動及展覽，如第65屆全國汽車配件交易會、每年的寧波國際服裝節、浙江投資貿易洽談會、中國國際日用消費品博覽會等。
- 平均逗留時間一般約為兩晚。

### 3.2.3.3 休閒旅遊需求分部

- 鑒於寧波旅遊資源匱乏，且經濟發展倚賴貿易及製造業，故該城市的休閒旅遊需求並非主要的需求來源，不同於其鄰近城市上海及杭州。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

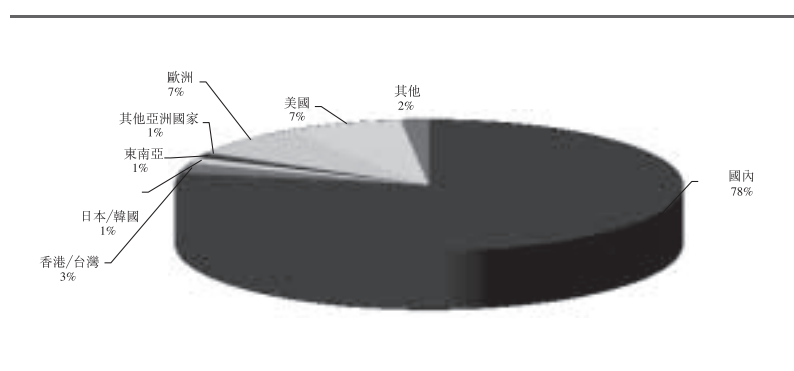
- 大量休閒旅遊需求來自長江三角洲地區的附近城市。
- 長江三角洲以外城市的長途國內休閒旅遊旅客通常會在前往普陀山的途中將寧波作為一個中轉站，即使在寧波中轉，一般僅在寧波逗留一晚。
- 長江三角洲地區或中國整體的公路基礎設施改善，亦催生週末驅車前往寧波度假的需求增加，大多為來自附近城市的個人旅客。上述旅客一般的日程安排包括購物、用餐及社交娛樂活動，彼等傾向於週末在寧波逗留一至兩晚。
- 許多具有競爭力的酒店將旅遊團隊需求視作幫助補充平日商務需求的分部，可填補需求低迷期間的缺口，更有效地利用雙床客房。

### 3.2.3.4 其他需求分部

- 競爭市場的該需求分部主要指延時居住客人及政府散客需求。
- 長住需求主要來自位於開發區的公司。

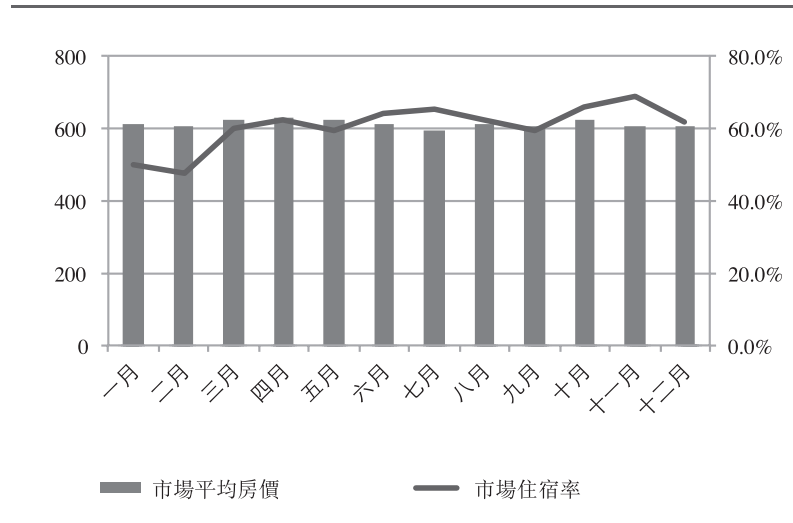
### 3.2.4 國家

二零一二年競爭市場國家組合



3.2.5 季節性

二零一一年競爭市場每月季節性走勢

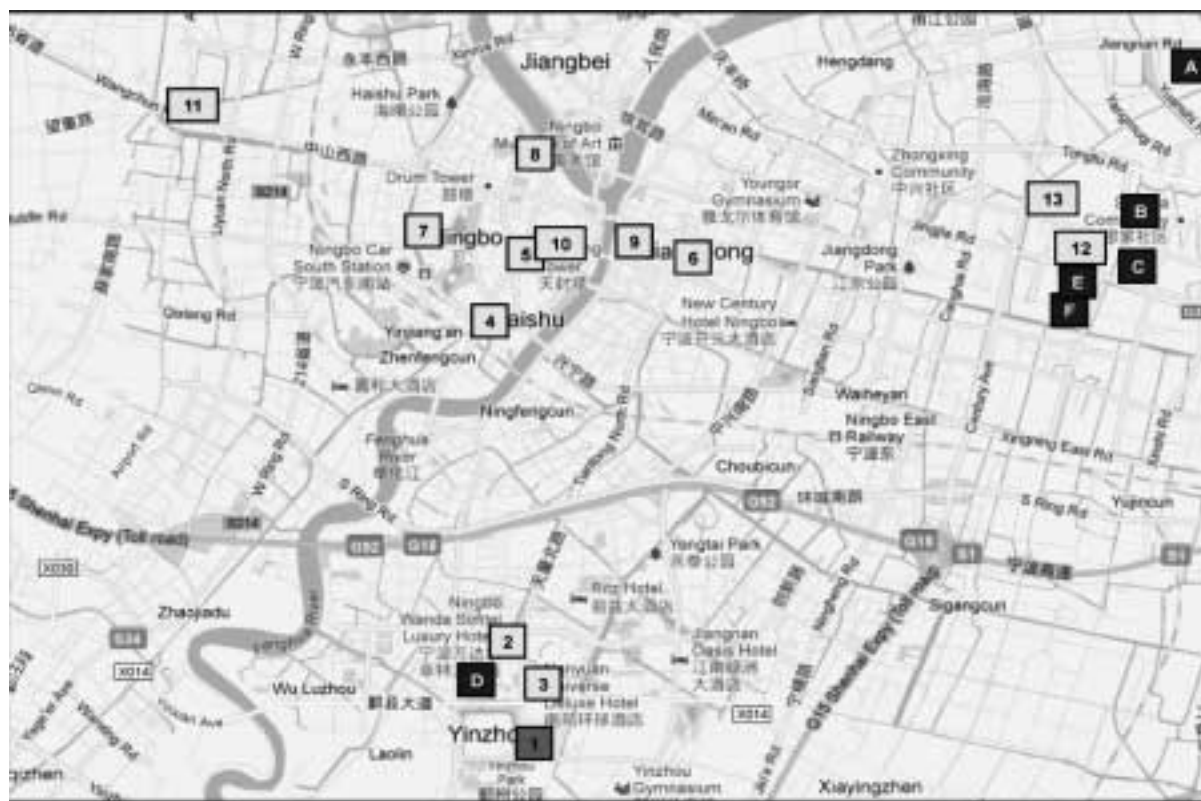


由於競爭市場以商務需求為主導，故該市場住宿率的每月波動相當輕微。然而，小高峰通常出現在五月至七月及十月至十一月，上述期間多個年度國際展會在寧波舉行，如浙江投資貿易洽談會、中國國際日用消費品博覽會及寧波國際服裝節。其次，八月及九月的入住率略微下降，這一般亦為暑假期間，而冬季十二月至二月通常為淡季。

附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

3.2.6 新增供應

競爭市場新增供應



地圖所示位置	酒店	區域	開業年份	客房數
A	洲際	東部新城	二零一三年下半年	467
B	雷迪森	東部新城	二零一三年第四季度	400
C	朗豪	東部新城	二零一四年	140
D	萬怡	鄞州	二零一四年	256
E	諾富特	東部新城	二零一四年下半年	250
F	四季	東部新城	二零一六年下半年	220



附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

現有供應

1	寧波開元名都大酒店
2	萬達索菲特
3	南苑環球
4	南苑飯店
5	皇冠假日
6	喜來登
7	豪生
8	萬豪
9	香格里拉
10	威斯汀
11	陽光豪生
12	逸東豪生
13	泛太平洋

資料來源：谷歌地圖

二零一三年至二零一七年競爭市場的估計客房供應

	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
新增供應：					
洲際	234	233			
雷迪森	101	299			
朗豪		140			
鄞州萬怡		256			
諾富特		125	125		
四季				110	110
年內新增供應	<b>335</b>	<b>1,053</b>	<b>125</b>	<b>110</b>	<b>110</b>
市場總供應	<b>5,406</b>	<b>6,459</b>	<b>6,584</b>	<b>6,694</b>	<b>6,804</b>
變動百分比	<b>24%</b>	<b>19%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>

謹請注意，以上列表並未包括競爭市場未來全部已知及可能的酒店新增供應，但重點列出了最有可能建成的項目。亦請注意，許多項目通常會落後於既定的時間進度或因各種原因停建，如無法取得融資。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 3.2.7 競爭市場展望

#### 3.2.7.1 市場入住率展望

##### 於競爭市場的機遇及挑戰概要

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"> <li>寧波的經濟前景較為樂觀。舉例而言，寧波將繼續擔任長江三角洲南部的物流中心及貿易樞紐；此外，寧波重點產業的發展日益壯大。這些因素均將推高商務及會展旅遊等領域的需求。</li> <li>開發區、港口、鄞州及東部新城的發展日趨成熟，寧波將能借此吸引更多企業入駐，刺激商務、會展旅遊等領域的需求進一步增長。</li> <li>更全面的交通網絡將進一步挖掘整體需求潛質。</li> <li>現今交通更為便捷，加之國內居民的可支配收入增加，預計周末的自駕休閒遊需求將有所增加。</li> <li>更多國際品牌酒店入駐將吸引更多會展旅遊需求，同時亦將提高城市的整體形象。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國共產黨第18屆全國代表大會召開後臨時取消或／及縮減了諸多政府會展旅遊的規模，因而會展旅遊需求在短期內或會下降。</li> <li>國內會展旅遊需求競爭加劇或會影響這一領域需求的增長。</li> <li>未來五年，市場將繼續面臨供大於求的嚴峻挑戰。</li> <li>與杭州相比，寧波的航班頻率更低，直航線路更少，這成了休閒及會展旅遊需求增長的一道阻礙。</li> <li>旅遊資源較少，休閒領域的增長潛質較低。</li> </ul>

##### 二零一二年至二零一七年於競爭市場的估計入住率預測

	可用客房晚數	變動百分比	客房晚數需求	變動百分比	入住率
二零一二年	1,591,176	—	883,744	—	56%
二零一三年	1,973,190	24%	959,923	9%	49%
二零一四年	2,357,535	19%	1,083,664	13%	46%
二零一五年	2,403,160	2%	1,218,147	12%	51%
二零一六年	2,443,310	2%	1,334,644	10%	55%
二零一七年	2,483,460	2%	1,425,535	7%	57%
<b>複合年增長率</b>	<b>9%</b>	<b>—</b>	<b>10%</b>	<b>—</b>	<b>1%</b>

### 3.2.7.2 市場平均每日租金展望

- 二零零八年至二零一二年期間，市場平均每日租金的過往複合年增長率並無任何增長跡象，因為新增供應的涌入不僅加劇了市場競爭，亦造成市場的價格戰，儘管這新增酒店大部分為國際品牌的五星級酒店。
- 當下的價格戰由以下幾項因素引起：
  - 市場競爭加劇對部分酒店，特別是舊式酒店的影響較大。這些酒店降低房費，積極參與競爭。
  - 這些酒店的降價行為引起了新酒店的連鎖反應。新酒店雖然更具競爭力，但維持現價已經是一種挑戰。
  - 通過對現今價格戰的觀察，新酒店為迅速在市場上佔有一席之地，在開始營業的前一兩年，不得不降低價位並亮出更有力度的折扣。
- 展望未來，由於將有大量供應涌入市場，預期競爭將不斷加劇。這些新酒店大都集中在寧波一個尚不成熟的新區東部新城，這會令供大於求的問題更加嚴重，今後五年的每日平均房價亦會因此而止步不前。

### 3.2.8 鄞州區酒店行業市場展望

此分析亦提供鄞州酒店市場的集中定性市場展望，鄞州酒店市場對寧波開元名都大酒店具有最大的關聯性。

### 鄞州區的機遇及挑戰的概要

---

#### 機遇

- 鄞州區的經濟發達，前景樂觀。鄞州區的地區生產總值及出口值均居於寧波之首，其將繼續維持領導地位，推動該地區商務及會展旅遊的需求增長。
- 倘能順利落實近期的城市發展規劃，鄞州區將變得更加獨立、更具活力且更具吸引力。由此能使該地區的同業競爭酒店留住鄞州區的住宿需求，而在過去這些需求都流向了市中心的酒店。
- 隨著一期工程於二零一零年十一月竣工，南部商務區發展加速，這令鄞州區吸引了包括奧克斯及杉杉等地方公司在內的500多家公司入駐。為將鄞州打造成長江三角洲南部的區域總部、出口服務及研發的重要基地，鄞州將進一步刺激其商務及會展旅遊需求。
- 由於該區新增供應有限，因而市場競爭低於寧波其他地區的酒店。
- 東錢湖在中國不斷增長的聲譽推動了該區的休閒及會展旅遊需求。

#### 挑戰

- 即將開發的東部新城與鄞州區在一定程度上形成競爭。
  - 儘管競爭的激烈程度低於其他市場，但寧波供大於求的現狀將最終成為該地區酒店維持其入住率及平均每日租金的主要挑戰。然而，儘管存在以上問題，但該地區酒店的業績在日後受到的不利影響將遠低於市中心及東部新城。
  - 由於該區相對較遠及東部新城即將新增供應，因而酒店更需抓住寧波國際會展中心的有限需求。
-

### 3.3 寧波開元名都大酒店－SWOT分析

#### 寧波開元名都大酒店，SWOT分析

---

##### 優勢

- 隸屬於國內成熟的知名品牌。
- 服務標準、設計、硬件質素以及提供的一系列設施均受到市場青睞。
- 由於該酒店位於鄞州區，屬寧波日漸成熟的區域，距離市中心及東部新城至少有20分鐘的車程，因此，該酒店受現時市場供應過剩問題的影響極小。
- 臨近區政府辦公大樓、主要高速公路及櫟社國際機場，交通便利。
- 已在市場上贏得良好聲譽，且經營時間相對較長。
- 餐飲部於二零一一年的取樣調查中獲得最高盈利。

##### 缺點

- 被認為是市場上較為過時的舊式酒店。
- 中式包廂在市場上的歡迎度較低。
- 與市場上新競爭酒店相比，標準客房面積較小。
- 與大多數競爭酒店相比，會議設施的種類較少。

---

##### 機遇

- 由於進駐公司的日益增多，鄞州區逐漸成為一個更具活力的商業區。
- 由於鄞州區新增供應有限且其距市中心及東部新城有一定的距離，因而市場競爭並不激烈。
- 工業及開發區的逐漸成熟為該市場帶來更多商務旅遊需求。

##### 挑戰

- 來自市場上大量新增供應的競爭。
  - 技術勞工短缺及工資上漲。
  - 營運成本持續增加。
  - 即將開發的東部新城將與鄞州區展開競爭。
-

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

### 4 長春市場

---

#### 4.1 長春概況

##### 4.1.1 一般資料

長春為吉林省省會及最大城市，總面積約為20,604平方公里，位於中國東北松遼平原的中心以及東西走向的第三條「歐亞大陸橋」的交匯點。

#### 長春於吉林省的位置



資料來源：網上圖庫

此外，如下圖所示，長春作為副省級城市直接管轄六個區、三個縣級市及一個縣：

#### 長春的行政區劃



資料來源：網上圖庫

長春於二零一一年的人口總數為7,618,000人，其中48%為城鎮人口。就氣候而言，長春屬溫和的季風性氣候，年平均氣溫約為4.8攝氏度。春秋兩季通常很短，而冬季一般漫長且寒冷乾燥。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及 長春酒店業的報告發出的函件

### 4.1.2 經濟概況

#### 4.1.2.1 經濟指標

##### 二零零七年至二零一二年長春的經濟指標

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年均 增長率
戶籍人口(千人)	7,459	7,525	7,565	7,589	7,618	—	—
增長率(%)	1%	1%	1%	0.3%	0.4%	—	—
地區生產總值(人民幣十億元)	209	256	285	333	400	446	16%
增長率(%)	20%	22%	11%	17%	20%	12%	—
固定資產投資(人民幣十億元)	135	182	230	300	243	317	19%
增長率(%)	42%	35%	26%	30%	-19%	30%	—
零售銷售額(人民幣十億元)	78	95	109	129	151	174	17%
增長率(%)	17%	22%	15%	18%	17%	15%	—
城鎮居民可支配收入(人民幣)	12,811	15,003	16,072	17,922	20,487	23,089	13%
增長率(%)	13%	17%	7%	12%	14%	13%	—
利用外商投資(百萬美元)	1,690	2,040	2,430	2,670	3,080	3,680	17%
增長率(%)	20%	21%	19%	10%	15%	19%	—
進口總值(百萬美元)	5,430	7,150	7,460	11,220	15,070	16,780	25%
增長率(%)	31%	32%	4%	50%	34%	11%	—
出口總值(百萬美元)	1,510	1,640	1,090	2,000	2,270	2,900	14%
增長率(%)	39%	9%	-34%	83%	14%	28%	—

資料來源：長春市國民經濟和社會發展統計公報(二零零六年至二零一二年)

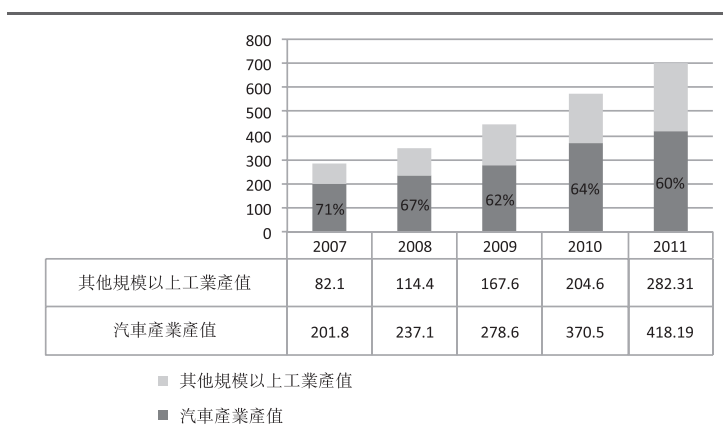
- **地區生產總值持續增長：**這顯示出該市對全球金融危機及近來低迷的經濟狀況的抵禦力，該市的地區生產總值實現16%的強勁複合年均增長率，於二零一二年達人民幣4,460億元。同樣，人均地區生產總值亦以17%的高速率增長，從二零零七年的人民幣28,131元增加至二零一一年的人民幣52,649元。
- **工業重點：**長春側重於重工業、高科技及食品加工。
- **固定資產投資趨勢：**除於二零一一年，與中國大多數其他城市以及世界其他地區一樣，由於經濟環境欠佳，固定資產投資出現下降外，總體而言，二零零七年至二零一二年以19%的複合年均增長率增長。
- **零售銷售額大幅增長：**這主要歸因於當地人口的可支配收入水平不斷提高，使消費不斷增長，從而使二零零七年至二零一二年零售銷售額的複合年均增長率達17%。
- **外商投資：**雖然新增外商投資項目數量不斷減少，但已利用外商投資保持17%的穩健複合年均增長率，從二零零七年的16.90億美元增至二零一二年的36.80億美元。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 4.1.2.2 主要產業

長春被譽為中國的汽車城，其汽車產業一直保持強勁，這幾年的複合年增均長率為18%，佔二零一一年全市規模以上工業總產值約60%。

#### 二零零七年至二零一一年長春的汽車工業產值比較



資料來源：[www.tjcn.org](http://www.tjcn.org)

長春的主要企業包括：

- **第一汽車製造廠**：第一汽車製造廠（一汽）（自其於一九五三年成立以來一直為中國最大的汽車製造商，並名列《財富》世界500強之一）總部設於長春，產業鏈涉及重型、中性及輕型汽車。一汽目前亦為該市的主要經濟支柱之一。
- **長春軌道客車公司**：作為中國及亞洲最大的鐵路及汽車製造商，長春軌道客車公司的鐵路客車及軌道車輛的累積產值佔中國所生產的有關客車總數約50%及85%。
- **長春電影集團公司**：長春電影集團公司前稱長春電影製片廠，為中國電影產業的基石之一。二零零三年長春市宣佈長影世紀城一期建設工程正式動工。長影世紀城是中國首次將旅遊與電影娛樂相結合的影城，公園主要模仿環球影城進行設計。該市亦自一九九二年起舉辦兩年一屆的長春國際電影節（由當時的長春電影製片廠參與創辦的盛事）。



---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

### 4.1.3 開發區

#### 長春主要開發區的介紹

開發區	概要
長春經濟技術開發區	長春經濟技術開發區： <ul style="list-style-type: none"><li>自二零零三年四月起為國家級開發區</li><li>3個主導產業－汽車及零部件、生化工程及服務行業</li></ul>
長春高新技術開發區	長春高新技術開發區： <ul style="list-style-type: none"><li>首批27個國家級高新技術產業開發區之一</li><li>5個主要產業－生物工程、汽車工程、新材料製造、光電及信息科技</li><li>教育機構、科研機構及國家實驗室</li></ul>
長春淨月經濟開發區	長春淨月經濟開發區： <ul style="list-style-type: none"><li>省級開發區</li><li>主導產業－旅遊業，目標是開發一個國際標準的一流旅遊目的地</li><li>每年舉辦長春冰雪節</li><li>其他產業－教育及科研、房地產及高新技術</li></ul>
長春汽車產業開發區	長春汽車產業開發區： <ul style="list-style-type: none"><li>中國東北最大的汽車貿易服務基地</li><li>二零一一年一月－更名為西新經濟技術開發區(國家級)</li><li>汽車製造工廠，如一汽解放汽車有限公司、一汽大眾汽車有限公司及一汽豐田</li><li>逾300家專業製造汽車零部件的公司</li><li>長春汽車批發中心－中國最大的汽車及零部件批發中心之一</li><li>大型物流企業－一汽陸捷物流有限公司、吉林省長久物流有限公司及Jilin Huahuang Logistics Co., Ltd，方便汽車貿易及分銷網絡</li><li>二零一零年至二零二零年的遠景目標為進一步擴大118平方公里土地，以成為卓越的世界級汽車產業平台</li></ul>
長春軌道交通裝備製造產業園	長春軌道交通裝備製造產業園： <ul style="list-style-type: none"><li>由政府及長春軌道客車公司共同開發</li><li>中國鐵路客車及軌道車輛的主要製造基地</li><li>政府希望其未來成為長春經濟的新支柱</li></ul>

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

開發區	概要
長春南部都市經濟開發區	<p>長春南部都市經濟開發區：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 在二零零六年十月市政府遷至南關區後，創建一個新的中央商務開發區</li> <li>• 省級開發區</li> <li>• 集行政中心、商業中心、商務中心、景觀公園、文化機構及高品質居住區功能於一體</li> <li>• 市政府預測該開發區的地區生產總值將於二零一五年達人民幣200億元及二零二零年達人民幣600億元</li> </ul>

### 4.1.4 交通基礎設施

#### 4.1.4.1 機場

長春龍嘉國際機場位於長春市中心以東31公里處。該機場已成功建立廣泛的國內航班網絡，連接長春與中國的眾多大城市，如北京、上海、廣州、成都、海口、深圳、廈門及南京。飛往香港、首爾、海參崴及東京的國際航線亦已開通。

#### 長春龍嘉國際機場統計數字(二零零七年至二零一二年)

	客流量	變動 百分比(%)	航班 數量	變動 百分比(%)	貨物 (噸)	變動 百分比(%)
二零零七年	2,662,682	—	24,254	—	33,467	—
二零零八年	3,049,767	15%	29,366	21%	36,511	9%
二零零九年	3,878,416	27%	35,909	22%	48,085	32%
二零一零年	4,749,471	22%	42,199	18%	61,672	28%
二零一一年	4,971,667	5%	41,364	-2%	62,256	1%
二零一二年	5,819,581	17%	49,732	20%	66,214	6%
<b>複合年增均長率</b>	<b>17%</b>	<b>—</b>	<b>15%</b>	<b>—</b>	<b>15%</b>	<b>—</b>

資料來源：中國民用航空局

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

機場於二零零九年六月至二零一一年八月進行了擴建，提升的功能包括以下各項：

- 停機坪由120,000平方米增至220,000平方米。
- 停機位數量由19個增至32個。
- 每年旅客吞吐量預計由3,200,000人次增至6,500,000人次。

### 4.1.4.2 鐵路

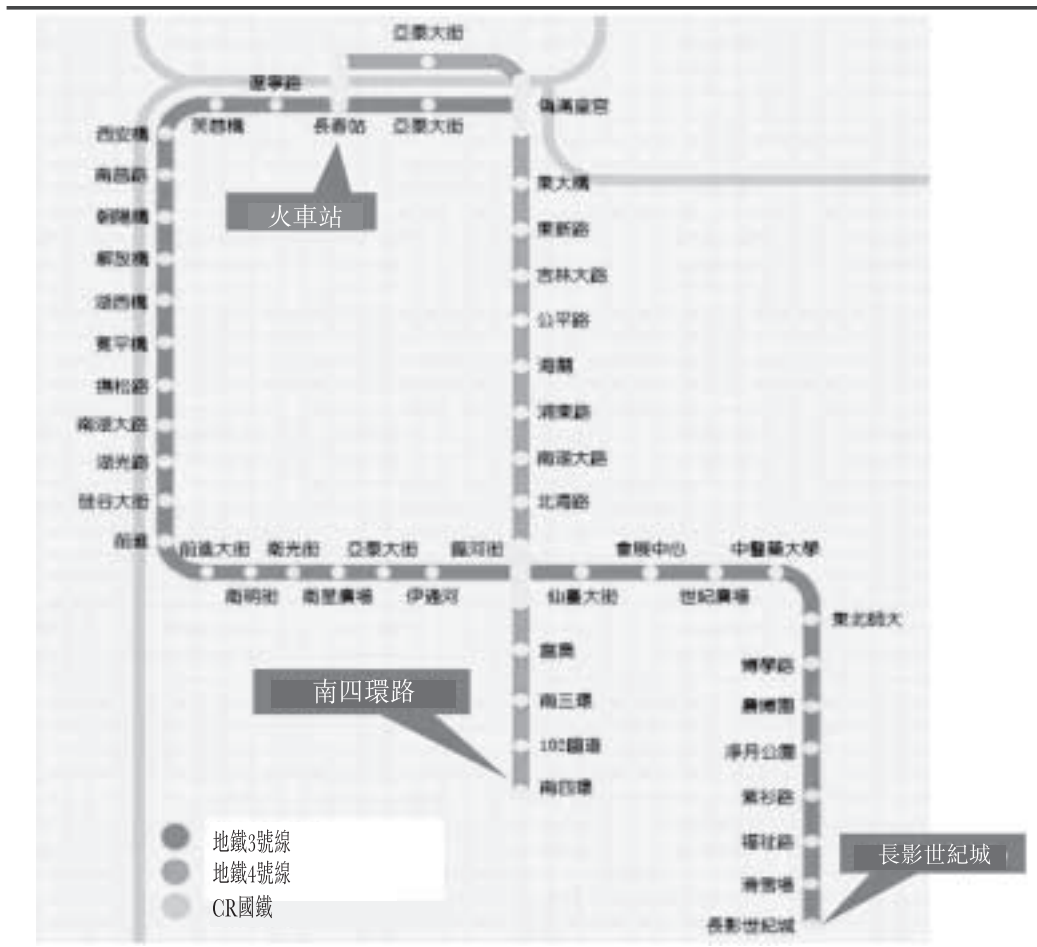
長春不斷改進其鐵路系統，使之更為全面、協調及高效，包括以下各項：

- 位於人民大街北端的長春火車站是所有省際列車停靠及中轉的主要車站。
- 長春火車東站及長春火車南站規模較小，僅為當地列車服務。
- 於二零一零年十二月開通的長吉城際鐵路線，將長春與吉林兩個城市之間的旅行時間由100分鐘大幅縮短至39分鐘。長吉城際鐵路線亦會沿途在長春龍嘉國際機場(距長春火車站僅約13分鐘車程)停靠。
- 哈大高鐵是中國東北地區的第一條高速鐵路線，總長904公里，途經哈爾濱、長春、瀋陽及大連。該鐵路線於二零一二年十二月竣工，自此哈爾濱與大連之間的旅行時間由9小時大幅縮短至4小時。長春新建成一個鐵路西站(位於綠園區)，以配合這條鐵路線，自此由長春至哈爾濱及大連的旅行時間將分別縮短至約40分鐘及兩個半小時。

### 4.1.4.3 輕軌及地鐵系統

長春是中國最早實施輕軌系統的城市之一。3號線及4號線現已投入運營。具體而言，3號線長約32公里，沿途有33個停靠站，自長春火車站延伸至長影世紀城，而二零一二年五月開通的4號線目前長約16公里，沿途有16個停靠站，自長春火車站南北穿行至南四環路。

長春輕軌3號線及4號線



資料來源：<http://www.urbanrail.net/as/chan/changchun.htm>

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

二零零九年六月，政府批准建設兩條新地鐵線。具體而言，地鐵1號線預定於二零一五年竣工，全長37公里，沿途有16個停靠站，計劃沿人民大街自長春火車站至長春市政府站南北向運行。地鐵2號線預定於二零一六年竣工，全長約25公里，沿途有17個停靠站，沿吉林大路、解放大路及景陽大路東西向運行。兩條新地鐵線按規劃將在解放大路吉林展覽館站交匯。

長春地鐵1號線及2號線規劃圖



資料來源：<http://www.fpang.com/space-1-do-blog-id-333.html>

### 4.1.4.4 公路

長春的公路交通亦十分便利，四條主要公路為長春—吉林、長春—營城子、長春—四平及長春—扶餘高速公路，有效連接了瀋陽、大連、北京及吉林省內其他國道以及周邊省份的城市。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 4.1.5 旅遊業概覽

#### 4.1.5.1 主要景點

長春的主要旅遊景點地圖



#### 景點

1	Changchun Film Century City	長影世紀城
2	Jingyuetan Scenic Zone	吉林長春淨月潭景區
3	Changchun World Landscape Park	長春世界風景區
4	Weiman Palace Museum	偽滿皇宮博物院
5	Changchun World Sculpture Park	長春世界雕塑公園
6	Lianhua Mountain Ski Slopes	蓮花山滑雪場
7	South Lake Park	南湖公園

儘管有一系列旅遊景點，長春的旅遊業乃主要倚賴商務及會展旅遊，而並非倚賴休閒旅遊分部維持。

#### 4.1.5.2 旅遊業統計數字

##### 長春旅遊業統計數字(二零零七年至二零一一年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	複合年均 增長率
國內遊客到訪人數(千人次)	15,872	18,966	22,465	26,126	30,842	18%
國際遊客到訪人數	200,000	217,000	217,000	250,000	301,600	11%
旅遊業外匯收入(百萬美元)	89.30	106.80	116.25	137.48	169.74	11%
旅遊業總收入(人民幣百萬元)	18,200	22,830	28,450	35,040	43,165	24%

資料來源：長春市國民經濟和社會發展統計公報(二零零七年至二零一一年)

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 長春國內與國際遊客到訪人數比例(二零零七年至二零一一年)

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
國內遊客	99%	99%	99%	99%	99%
國際遊客	1%	1%	1%	1%	1%

資料來源：長春市國民經濟和社會發展統計公報(二零零七年至二零一一年)

附註：應當強調的是，儘管上文呈列的旅遊統計數字摘錄自官方政府數據庫，但仍應審慎解讀該等數字，原因是根據該市所有主要景點的遊客總數計算到訪國內遊客總數時，可能出現重複計算的情況。

#### 4.1.6 結語

總而言之，主要受中國經濟繁榮發展及該市汽車工業持續增長的帶動，自二零零七年以來長春經濟逐年強勁增長。隨著交通狀況及整體基礎設施的持續改善，該市經濟將迎來持續增長和發展。就旅遊業而言，鑒於該市倚賴商務旅遊，尤其在汽車及鐵路設備製造業方面的預期經濟增長，將促進未來商務及會展旅遊遊客人數增加。

### 4.2 長春酒店市場

#### 4.2.1 同業競爭對手

因此，此分析包括8間國內及國際酒店，該等酒店最能代表長春頂級競爭市場。

#### 長春選定同業競爭對手



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

	酒店	星級	開業年份	客房數
1	開元名都	五星	二零零八年	328
2	南湖賓館	五星	一九六零年	609
3	花園酒店	四星	一九九六年	249
4	香格里拉大酒店	五星	一九九六年	556
5	卓展天天酒店	準五星	二零零二年	188
6	金安大飯店	準五星	二零零八年	554
7	華天大酒店	準五星	二零零八年	457
8	松苑賓館	五星	一九五八年	223
總計				3,164

### 4.2.2 過往表現

#### 二零一零年至二零一二年競爭市場過往表現

	可用客房晚數	客房晚數需求	入住率(%)	平均每日租金 (人民幣)	可用客房收益 (人民幣)
二零一零年	1,011,415	— 684,777	— 68%	— 557	— 377
二零一一年	1,071,275	6% 738,243	8% 69%	1% 582	4% 401
二零一二年	1,124,565	5% 768,521	4% 68%	-1% 612	5% 418
複合年均增長率	5%	— 6%	— 0%	— 5%	— 5%

附註：於二零一二年十二月開業的長春淨月潭益田喜來登酒店並無計入上述分析內。

附註：入住率年度變動以百分點計。

- **供應溫和增長**：儘管二零一零年至二零一二年競爭市場並無新酒店開業，但仍因客房擴充及新增客房，以及部分現有競爭酒店客房翻新，而在供應方面錄得同比溫和增長。
- **並無供應過剩**：整體而言，與中國許多其他城市面臨供應過剩的情況不同，競爭市場的可用客房數錄得相對輕微增長，二零一零年至二零一二年的年均複合年均增長率僅為5%。
- **需求持續增長**：競爭市場的整體客房晚數需求就複合年均增長率而言增長6%，較供應的複合年均增長率高1%。
- **二零一二年需求適度增長**：援引的主要原因包括：
  - 曠日持久的全球經濟低迷狀況，如嚴重的歐債危機及美國接連不斷的經濟問題，最終令包括中國在內的其他國家的經濟增長乏力。因此，二零一二年客房晚數需求僅適度增長4%。



---

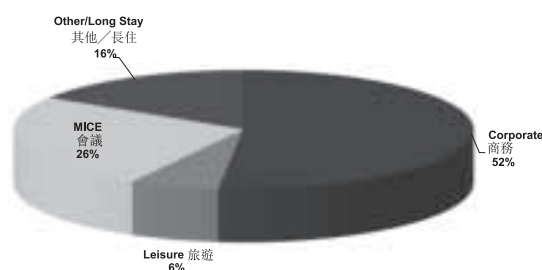
## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

- 目前中國與日本之間緊張的政治局勢導致來自日本的市場需求整體下滑，包括商務旅客、長住客人及旅遊團隊。
- 一汽在佛山及成都等其他城市開設第二生產工廠，在某種程度上，令長春企業的商務及長住需求遭到攤薄，原因為部分僱員(包括高級行政人員、技術人員及項目支援人員)被調往其他生產廠。
- **穩定的入住率走勢**：過往三年的年度市場入住率相對穩定，競爭市場持續保持在60%的高入住率水平內。
- **平均每日租金穩定增長**：市場的平均每日租金走勢出現同比正增長，複合年均增長率為5%，從二零一零年的人民幣557元增至二零一二年的人民幣612元。
- **可用客房收益正增長走勢**：最後，儘管市場入住率出現小幅波動，但由於市場的平均每日租金顯現持續上漲趨勢，這有助抵銷需求增長緩慢及供應持續增長的負面影響。因此，市場可用客房收益的複合年均增長率為5%，或從二零一零年的人民幣377元增至二零一二年的人民幣418元。

### 4.2.3 需求分類動態分析

#### 二零一二年競爭市場需求分類



#### 4.2.3.1 商務需求分部

- 長春(一個專注於製造業的工業城市)的高端商務需求較少，主要來自中層管理商務旅客、外國技術支援人員及(較小程度上)企業高級行政人員。
- 長春最大的汽車製造商中國一汽(一汽)及其他較小的汽車相關公司是競爭市場商務需求的主要客源。

---

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

---

- 再者，其他行業(如金融、投資、物流及技術)所涉及的公司亦產生部分商務需求，該等公司一般位於西安大路及人民大街的甲級寫字樓內。
- 總需求的一半以上來自國內商務旅客，相比國際旅客，他們對價格更敏感，而品牌忠誠度較低。

### 4.2.3.2 會展旅遊需求分部

- 該需求分部主要由企業及政府內部會議驅動。
- 一汽及其他汽車相關公司亦貢獻大部分商務會展旅遊需求。
- 作為吉林省的省會城市，長春能把握大部分政府會展旅遊需求，主要為內部檢討及計劃會議、政府發起的貿易展會及行業論壇、款待外國貴要及貿易代表的有組織活動。與商務會展旅遊需求不同，政府會展旅遊需求由於較嚴格的預算限制，通常對價格更敏感。
- 其他重要會展旅遊需求來自大型、年度、政府發起的會議及展會，尤其是七月的長春國際汽車博覽會、八月的國際農博會及九月的東北亞投資貿易博覽會，是該城市每年的三大頂級盛會。
- 大學舉行的活動(如學術研討會及畢業生招聘會)亦為競爭市場創造部分會展旅遊需求。

### 4.2.3.3 休閒旅遊需求分部

- 由於旅遊資源匱乏，故長春並非休閒旅遊地。因此，休閒旅遊需求佔競爭市場的極小部分。
- 過往，長春通常為休閒旅客前往長白山的重要中轉站；然而，自從二零零八年長白山開設機場後，由於旅客現可選擇直飛最終目的地，故該特定需求減少。
- 長春的休閒旅遊市場極具季節性，原因為休閒旅遊需求通常集中於五月至九月的夏季。然而，儘管如此，長春亦憑藉其長春冰雪節及滑雪場而在冬季吸引部分旅遊團隊。
- 國內旅遊市場目前是該競爭市場最大的休閒旅遊需求來源。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

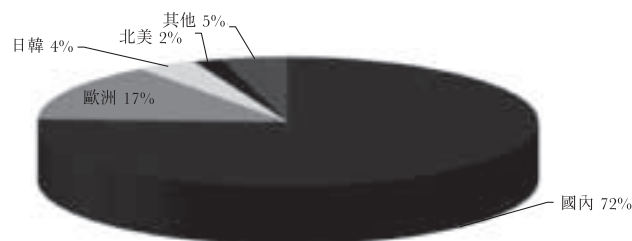
- 海外旅遊團，尤其是日本旅遊團，儘管人數較少，亦為該競爭市場的整體休閒旅遊需求作出貢獻。

### 4.2.3.4 其他需求分部

- 競爭市場的該分部主要指長住需求，主要包括外資企業、技術人員、項目支援人員及(較小程度上)高級行政人員。
- 大多延時居住客人為一汽或其他汽車相關公司的僱員。
- 並無專門服務式公寓但具有競爭力的酒店會為延時居住客人提供套房及標準間入住。
- 該等客人通常會在長春逗留至少兩個星期。

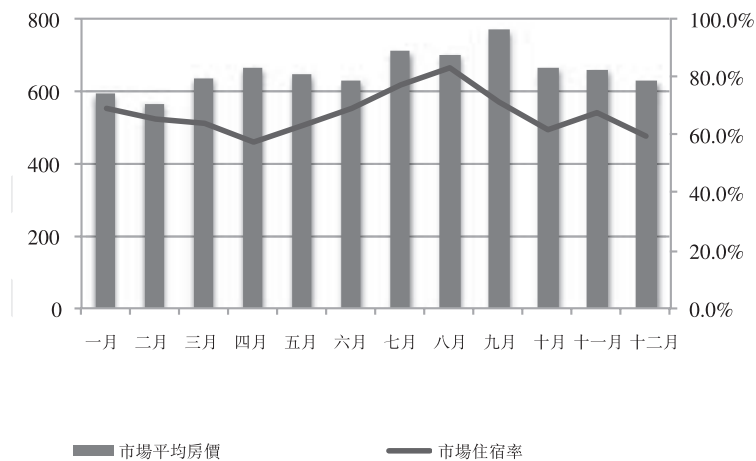
### 4.2.4 國家

二零一二年競爭市場國家組合



### 4.2.5 季節性

二零一一年競爭市場每月入住率走勢



## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

競爭市場的每月入住率波動較小，原因為其主要受商務需求推動，而該分部一般為穩定的需求來源。儘管如此，農曆新年節假期間通常被視為淡季，乃由於該期間商務旅客或會展旅遊活動較少。因此，如上圖所示，可得出二月的入住率下降，該月份亦為二零一一年農曆新年期間。

旺季通常從七月持續到九月，乃由於長春市於該期間舉行的三大年度盛事，即長春國際汽車博覽會、國際農博會及東北亞投資貿易博覽會。

### 4.2.6 新增供應

#### 競爭市場新增供應

酒店	開業年份	客房數
長春淨月潭益田喜來登酒店	二零一二年十二月	345
凱悅酒店	二零一四年三月	427

#### 二零一二年至二零一七年競爭市場估計客房供應

	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
新增供應：						
長春淨月潭益田喜來登酒店	21	324				
凱悅酒店			358	69		
<b>年內新增供應</b>	<b>21</b>	<b>324</b>	<b>358</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>市場總供應</b>	<b>3,102</b>	<b>3,419</b>	<b>3,881</b>	<b>3,950</b>	<b>3,950</b>	<b>3,950</b>
<b>變動百分比</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>14%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

謹請注意，以上列表並未包括競爭市場未來全部已知及可能的酒店新增供應，但重點列出了最有可能建成的項目。亦請注意，許多項目通常會落後於既定的時間進度，或因各種原因停建。

## 附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及長春酒店業的報告發出的函件

### 4.2.7 酒店競爭市場展望

#### 4.2.7.1 市場入住率展望

##### 機遇及挑戰概要

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"> <li>交通基礎設施持續改善將帶動整體潛在需求增長。</li> <li>經濟持續發展，加之開發區日臻成熟，以及引進甲級寫字樓吸引新業務／公司進駐的策略，商務及會展旅遊需求將實現逐年穩定增長。</li> <li>作為中國高鐵發展的重要樞紐，其將推動市場的商務及會展旅遊需求不斷增長。</li> <li>作為吉林省的省會，長春將繼續擔任省商業、政治及文化中心的角色，促進市場今後的商務及會展旅遊需求保持穩定增長。</li> <li>新入駐的國際品牌酒店有助於將高收益的會展需求引入市場，提升城市在中國的整體吸引力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於全球經濟低迷，預計短期內的整體需求增長將有所放緩。</li> <li>中國共產黨第18屆全國代表大會召開後臨時取消或／及縮減了諸多政府會展旅遊的規模，因而二零一三年的會展旅遊需求或會下降。</li> <li>國內會展旅遊需求競爭日趨激烈，加之城市缺少吸引會展旅遊的獨特賣點，這不可避免會對會展旅遊業的需求增長造成影響。</li> <li>由於受季節性影響較大，加之旅遊資源有限以及長白山機場落成，休閒業的增長潛質較弱。</li> </ul>

##### 二零一二年至二零一七年於競爭市場的估計入住率預測

	可用客房晚數	變動百分比	客房晚數需求	變動百分比	入住率
二零一二年	1,132,230	—	768,521	—	68%
二零一三年	1,247,935	10%	798,232	4%	64%
二零一四年	1,416,565	14%	860,160	8%	61%
二零一五年	1,441,750	2%	916,520	7%	64%
二零一六年	1,441,750	0%	962,329	5%	67%
二零一七年	1,441,750	0%	997,441	4%	69%
<b>複合年均增長率</b>	<b>5%</b>	<b>—</b>	<b>5%</b>	<b>—</b>	<b>0%</b>

#### 4.2.7.2 市場平均每日租金展望

- 推動市場平均每日租金上漲的因素包括：
  - 除現有相對過時老舊的香格里拉大酒店外，當前的競爭市場明顯缺乏五星級國際品牌。因此，儘管預計會因在酒店開業第一年推出折扣及市場競爭加劇而導致平均每日租金在短期內略微下降，但預期將開業的兩間國際品牌酒店才最有可能推高市場今後的平均每日租金上限。
  - 就二零一二年排名而言，香格里拉的平均每日租金漲幅最大，五年期間的複合年均增長率為5%，開元名都其次，自二零零八年開業以來的複合年均增長率為13%。
  - 此外，與中國其他地區的眾多酒店市場相比，競爭市場未來供應的增長速度適中。因此，不像眾多其他已開始擔憂供大於求影響（主要為因市場激烈競爭可能造成的入住率及平均每日租金方面的競爭）的市場，競爭市場在今後五年不大可能面臨此問題。
- 根據歷史趨勢及未來市場供應及需求狀況，競爭市場平均每日租金的前景較為樂觀。

因此，預計未來五年市場平均每日租金將以3至5%的複合年均增長率增長。

### 4.3 長春開元名都大酒店 – SWOT分析

#### 長春開元名都大酒店，SWOT分析

---

優勢	缺點
<ul style="list-style-type: none"><li>• 隸屬於國內成熟的知名品牌。</li><li>• 服務標準、硬件質素及所提供的一系列設施均受到市場青睞。</li><li>• 於二零零八年開業，是市場上較新的一家酒店。</li><li>• 位於綠園區這一鄰近區政府、一汽及中國北方汽車貿易城的具有戰略意義的地段。此外，酒店所在位置亦距離未來新增供應較遠。</li><li>• 已順利與長春商務需求最大的客戶一汽建立穩固的業務關係。</li><li>• 收入產生指數在競爭市場排名第三（收入產生指數為1.16）。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 與市場上大多數競爭酒店相比，提供的會議室種類有限。</li><li>• 酒店周邊的氛圍不如核心商業區的其他競爭酒店有活力。</li></ul>

---

---

機遇	挑戰
<ul style="list-style-type: none"><li>• 鄰近長春未來最大的火車站鐵路西站。鐵路西站將為哈爾濱至大連高鐵的終點站。</li><li>• 未來將有更多國際品牌酒店入駐，這不僅能提升長春的城市形象，亦會將高收益需求引入市場。</li><li>• 公司與生產廠房數量增加，經濟持續增長，這將為酒店帶來大量的商務及會展旅遊需求。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 市場上新的國際品牌酒店增多，競爭激烈。</li><li>• 熟練勞工短缺，工資增加。</li><li>• 經營成本持續攀升。</li><li>• 短期、地區性（特別是與日本之間的）政治緊張，及不明朗的全球經濟狀況，可能對酒店的表現造成不利影響。</li><li>• 其他具有競爭力的舊式酒店或不斷升級硬件，或於近期進行重大改造以在市場維持吸引力，可能對酒店構成更大的挑戰。</li></ul>

---

---

附錄五 市場顧問就其有關杭州、千島湖、寧波及  
長春酒店業的報告發出的函件

---

縮略詞

- **ADR**：平均每日租金
- **FIT**：散客
- **Occ**：入住率
- **RevPAR**：可用客房收益
- **RNA**：可用客房晚數
- **RND**：客房晚數需求





敬啟者：

關於：對五項開元產業信託集團物業進行技術盡職審查調查物業顧問審閱概要

## 1. 緒言

戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司獲委任為樓宇測量顧問，對下列開元產業信託集團的五項物業(以下稱為「該等物業」)進行技術盡職審查。

- 浙江開元蕭山賓館，位於中國杭州市蕭山區人民路77號；
- 杭州開元名都大酒店，位於中國杭州市蕭山區市心中路818號；
- 長春開元名都大酒店，位於中國長春市綠園區景陽大路2299號；
- 寧波開元名都大酒店，位於中國寧波市鄞州區首南中路666號；
- 杭州千島湖開元度假村，位於中國杭州市淳安縣千島湖鎮麒麟半島。

## 附錄六 樓宇測量顧問就其樓宇測量報告發出的函件

本函件概述我們自十二月二十四日至二零一三年一月二十六日開展的樓宇狀況目測調查及調查結果。更多詳情及相關資料載於該等物業的綜合狀況調查報告。因此，本函件應與綜合狀況調查報告一併閱讀。

### 2. 調查及評估

該等物業的綜合樓宇狀況調查集中於以下方面：

- (a) 目測該等物業，以確認其結構完整性；
- (b) 根據當地法律及法規目測以識別影響相關衛生及安全規定的樓宇不合規情況；
- (c) 根據相關中國法律及法規，目測該等物業可進入公共區域的所有樓宇元素，包括所有樓宇外觀、外牆、屋頂、陽台、升降機大堂、盥洗室及電器及機器機房，以識別任何主要樓宇缺陷並根據相關中國法律及法規於本報告反映；
- (d) 目測所有主要屋宇裝備裝置，包括空氣調節、消防服務、升降機、電動扶梯、管道及地上排水，以識別任何明顯主要缺陷。

我們已在對該等物業目測檢查及審閱完畢後：

- (a) 編製一份樓宇元素及主要屋宇裝備裝置的主要可視缺陷連同建議整改工程的列表；
- (b) 編製一份十年期維護預算預測；
- (c) 編製一份估計維修／更換預算

綜合樓宇狀況調查由註冊專業測量師(樓宇測量)及資深樓宇服務工程師進行，包括目測可進入公共區域及單位、主要屋宇裝備裝置的樓宇元素以及審閱該等物業現有樓宇平面圖，以核實其整體狀況及是否符合衛生及安全方面的相關法定規定。調查結果如下：

#### (a) 結構完整性

我們目測該等物業的外露結構。除浙江開元蕭山賓館自一九八八年開始營業外，大多數物業的樓齡約為10年。我們並無發現任何謹慎債權人或買方可能會考慮的結構缺陷或瑕疵。我們信納該等物業的結構完好。

(b) 空間的合法用途

經審閱產業信託管理人提供的獲批准整體樓宇規劃、相關許可及有關該物業現有地盤狀況的資料，樓宇測量顧問認為，並無發現有關空間用途的重大違規事件，故毋須作出有關披露，全部區域符合相關許可證規定的許可用途。

(c) 衛生及安全

我們於視察時注意到，該等物業總體符合相關衛生及安全規定。

根據樓宇測量顧問的實地測量，各初步酒店物業已遵守衛生(及防火)安全規定。

(d) 樓宇缺陷

該等物業存在油漆剝落及細小裂紋。於視察時，該等物業的可進入公共區域及單位的整體狀況及樓宇元素總體良好。

(e) 樓宇服務缺陷

於視察時，主要屋宇裝備裝置，包括供暖通風空氣調節、消防服務、電動扶梯及升降梯、管道、地上排水及物業衛生系統總體狀況良好。

3. 遞交報告

我們已就該等物業編製五份總體狀況調查報告。報告內容包括：

- a) 報告概要；
- b) 該等物業的簡要說明；
- c) 於視察時所發現樓宇元素及屋宇裝備裝置的微小可視缺陷的簡要說明；
- d) 我們就缺陷整改工程的建議；
- e) 該等物業總體符合相關衛生及安全法規的確認書；

## 附錄六 樓宇測量顧問就其樓宇測量報告發出的函件

- f) 該等物業上並無發現寮屋或侵權情況的確認書；
- g) 十年期維護及資本開支預測；
- h) 估計主要維修／替換成本

### 4. 維修工程的成本估計及十年期維護預算預測

於該等微小可視缺陷的範圍及性質獲鑑定後，我們會估計必要整改工程的成本。除整改工程的成本外，我們已就十年內可能需要維護的部分樓宇元素及屋宇裝備裝置編製一份十年期維護及資本開支預測，列示如下：

	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	二零二一年	二零二二年
• 浙江開元蕭山賓館 .....	2.80	3.84	2.74	2.76	4.00	1.84	2.44	2.34	2.63	2.39
• 杭州開元名都大酒店 .....	6.01	2.69	2.56	2.53	2.96	2.68	3.63	3.00	2.80	3.61
• 長春開元名都大酒店 .....	4.55	2.42	2.01	1.88	4.38	2.48	2.57	2.46	3.56	4.20
• 寧波開元名都大酒店 .....	2.53	1.94	2.11	2.06	5.45	3.62	2.25	3.38	4.08	4.87
• 杭州千島湖開元度假村 .....	3.08	5.68	1.70	1.98	2.05	2.29	2.43	2.62	2.84	3.01

估計十年期維護及資本開支預測時已採納下列方法：

- (a) 維修成本估計乃基於目測該等物業可進入公共區域時發現的可視缺陷／不規則情況；
- (b) 預測估計乃基於由產業信託管理人提供的歷史成本數據，該等物業的現時狀況及樓齡以及我們採用專業判斷所制定的適當維護計劃；
- (c) 本預測的估計已作出一定的通脹撥備，以人民幣百萬元列示。

### 5. 結論

基於我們自二零一二年十二月二十四日至二零一三年一月二十六日對該等物業進行的樓宇狀況調查及目測檢察，僅發現少量小缺陷，並不影響該等物業的結構穩定性。因此，我們的結論是該等物業的結構安全、狀況良好，且並不存在任何會影響該等物業經營及使用及／或阻礙其轉讓的重大缺陷。

## 附錄六 樓宇測量顧問就其樓宇測量報告發出的函件

### 6. 說明

就籌備物業狀況調查，我們僅依賴目測調查，而並無對物業的任何結構、樓宇構造、服務或設備進行測試。

我們真誠及審慎地籌備樓宇視察服務，但我們毋須就此獨立核實外部顧問所編製文件／報告所載資料的任何方面。

我們進行視察時不能進入屋頂，原因是進入屋頂進行目測並不安全。由於不能進入的地方非常細小及其影響可被忽略，故不會對我們於本報告所載的整體意見構成影響(或只有輕微影響)。

### 7. 披露

樓宇測量顧問已與產業信託管理人及技術人員進行面談，以深入了解樓宇的用途，並已獨立核實產業信託管理人所提供的資料，包括進行實地檢測及參閱近期地方法律及法規、設計標準及執業守則。

於編製綜合樓宇狀況調查報告時，我們已考慮所有相關中國法律法規，包括《中華人民共和國建築法》及《中華人民共和國城市房地產管理法》。

此致

開元資產管理有限公司

香港中環威靈頓街52-54號

Somptueux Central 2301室

(作為開元產業信託的產業信託管理人)

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52樓

(作為開元產業信託的受託人)

摩根士丹利亞洲有限公司及渣打證券(香港)有限公司

(作為聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及聯席上市代理)

列位董事 台照

代表

戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司

**Edgar Li**

*Authorised Person (List of Surveyors)*

謹啟

二零一三年六月二十四日



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

**關於：開元產業信託**

我們確認我們已審閱主酒店租賃及管理協議及作出相關調查及查詢，並已取得我們認為就向閣下提供意見而言屬必要的資料。

作為開元產業信託的獨立物業估值師，吾等認為主酒店租賃及管理協議、相關酒店租賃及管理協議及租賃協議(包括但不限於前五年的初步基本租金及所需抵押按金金額及不可撤銷擔保、第六年至第十年的基本租金檢討基準、其各自的年期及有關第六年至第十年的

最低保證金金額及不可撤銷擔保(包括在沒有不可撤銷擔保的情況下調整抵押按金)的規定)屬公平並按正常商業條款訂立，符合相關類型合約的一般商業慣例。

此致

開元資產管理有限公司

香港中環威靈頓街52-54號

Somptueux Central 2301室

(作為開元產業信託的產業信託管理人)

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52樓

(作為開元產業信託的受託人)

摩根士丹利亞洲有限公司

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

及

渣打證券(香港)有限公司

香港中環金融街8號

國際金融中心二期15樓

(作為聯席全球協調人、聯席上市代理、聯席賬簿管理人及聯席牽頭包銷商) 台照

代表

戴德梁行有限公司

高級董事，估值及諮詢服務

陳家輝

謹啟

二零一三年六月二十四日

## 外資進入房地產市場的法規

於二零零六年七月十一日，人民銀行、國家外匯管理局及其他機關聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定(i)境外實體或個人在中國境內投資非自用房地產，應當遵從適當的中國法律申請成立外商投資房地產企業，經有關政府部門批准並辦理登記後方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii)外商投資房地產企業，投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)的，註冊資本金不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業須先獲頒發一年期的批准證書和營業執照。企業付清土地使用權出讓金後，向有關政府部門提交《國有土地使用證》，以獲取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須先由商務主管部門審批。投資者應向商務主管部門提交履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》的保證函。此外，投資者亦應提交《國有土地使用證》、建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的納稅情況證明材料；(v)境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式併購境內房地產企業，根據適當的中國法律，須以自有資金一次性支付購買資金，並妥善安置企業職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(viii)境外投資者在中國設立的分支、代表機關(經批准成立的外商投資房地產企業除外)和在中國工作、學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。港澳台地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。



於二零一一年二月二十五日，商務部發佈《商務部關於外商投資管理工作有關問題的通知》，據此，外商擬以其跨境貿易結匯或以通過中國境外其他方式合法取得的人民幣款項在中國進行投資(包括成立新外商投資企業、對現有中國企業增資或收購現有中國企業及提供貸款)，須向有關商務主管部門申請批准。收到申請後，相關省級商務主管部門應先報商務部批准。在取得商務部同意後，省級商務主管部門方可辦理相關批准手續。

## 關於中國酒店行業的法律監管

### 酒店及相關業務的營運

根據公安部頒佈的《旅館業治安管理办法》(自一九八七年十一月十日起生效)及《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》(自二零零四年七月一日起生效並於二零零九年一月二十九日修訂)，申請經營酒店的任何人士須經地方公安機關驗證及批准，並須取得特種行業許可證。《旅館業治安管理办法》規定營運商承擔若干安全監控責任。例如，酒店必須查驗享用其所提供住宿服務住客的身份證明文件，並須作出準確的登記。倘酒店發現任何人士違反法律、形跡可疑或屬於公安機關通緝的罪犯，則須向地方公安機關報告。

於一九八七年四月一日，國務院頒佈《公共場所衛生管理條例》，據此，酒店於開業前，必須取得公共場所衛生許可證。《中華人民共和國食品安全法》自二零零九年六月一日起生效，據此，任何提供食品的酒店必須取得食品流通許可證或餐飲服務許可證。於二零零九年五月一日，人大常委會頒佈並修訂《中華人民共和國消防法》(「消防法」)。消防法規規定酒店等公眾聚集場所於開業前須通過地方公安消防部門的消防安全檢查。於二零零六年三月一日，國務院實施《娛樂場所管理條例》，於二零零六年三月六日，文化部發出《關於貫徹《娛樂場所管理條例》的通知》。根據該等法規，提供娛樂設施(如的士高或宴會廳)的酒店須獲得娛樂經營許可證。上述法規亦載列有關公共安全、衛生、消防的責任及其他有關經營公共設施的標準。相關行政機關可能向違反有關規定的酒店徵收罰款，甚至關閉該等酒店。

## 消費者保護

《中華人民共和國消費者權益保障法》(「消費者保障法」)自一九九四年一月一日起生效，並於二零零九年八月二十七日修訂。根據消費者保障法，向消費者提供商品或服務的業務經營者須遵守多項規定，其中包括以下各項：

- (a) 確保商品及服務符合若干安全要求；
- (b) 披露商品或服務的嚴重缺陷，並採取預防措施，以防發生損害；
- (c) 為消費者提供真實信息，不得進行虛假宣傳；
- (d) 不得以格式合同、通知、聲明、店堂告示或其他方式作出對消費者不合理、不公平的規定，或者減輕、免除其損害消費者合法權益應當承擔的民事責任；
- (e) 不得對消費者進行侮辱、誹謗，不得搜查消費者的身體及其攜帶的物品，不得侵犯消費者的人身自由。

業務經營者或因未能履行上述義務而須承擔民事責任。於二零零四年五月一日，最高人民法院實施《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》，其中進一步增加了從事酒店、餐廳或娛樂設施營運的業務經營者的責任，並規定該等經營者因未能履行其於合理範圍內的法定義務或保證他人的人身安全而須承擔賠償責任。

## 在中國發行預付會員卡

中國人民銀行、監察部、財政部、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局及國家預防腐敗局於二零一一年五月二十三日聯合發佈《關於規範商業預付卡管理的意見》。《關於規範商業預付卡管理的意見》規定，由商業企業發行、可能僅用於向發行企業或同一品牌特許商業企業購買商品或服務的單用途預付卡應被視為一類商業預付卡。對於有關單用途預付卡，《關於規範商業預付卡管理的意見》規定：

1. 發卡人須對(i)一次性購買人民幣10,000元(含)以上不記名商業預付卡，或(ii)購買記名商業預付卡的單位或個人進行實名登記；
2. 單位一次性購卡金額達人民幣5,000元(含)以上或個人一次性購卡金額達人民幣50,000元(含)以上的，通過銀行轉賬方式購買，不得使用現金；
3. 使用銀行轉賬方式購卡的，發卡人要對轉出／轉入賬戶名稱、賬號、金額等進行逐筆登記；
4. 不記名商業預付卡面值不超過人民幣1,000元，記名商業預付卡面值不超過人民幣5,000元；及
5. (i)記名商業預付卡不設有效期；(ii)不記名商業預付卡有效期不得少於3年；及(iii)對於超過有效期尚有資金餘額的，發卡人應提供激活、換卡等配套服務。

於二零一二年九月二十一日，商務部發佈《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》，自二零一二年十一月一日起生效。除意見關於單用途商業預付卡所訂明的規定外，《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》將單用途商業預付卡業務限定於零售業、住宿與餐飲業以及居民服務業，並列明有關購卡協議、保密信息及退卡等事宜的具體條文。《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》亦規定自預付卡所籌資金的存管制度，並明確指出規模發卡企業、集團發卡企業及品牌發卡企業須委託商業銀行監督其部分籌集資金，以盡量降低預付資金風險。就《關

於規範商業預付卡管理的意見》及《單用途商業預付卡管理辦法(試行)》實施前發行的預付卡而言，發行人須於二零一三年一月三十日前向有關部門備案。倘出現任何重大違規行為，發行人或會被有關部門勒令更正不合規情況，倘未能更正，發行人可能會面臨介乎人民幣10,000元至人民幣30,000元的罰款。

### 環境保護

《中華人民共和國清潔生產促進法》自二零零三年一月一日起生效，其對餐廳、娛樂場所、酒店等服務性企業進行監管，並要求該等企業採用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，減少使用或者不使用浪費資源、污染環境的消費品。

建設部於二零零六年十二月二十五日頒佈《城市排水許可管理辦法》，據此，排水戶(包括因從事住宿餐飲及娛樂業務向城市排水管網及其設施排放污水的實體)須申請領取城市排水許可證書，方可向城市排水管網及其附屬設施排放污水。

### 中國土地及物業制度

#### 土地制度

中國所有土地，視乎土地地點，分為國家所有或集體所有。城區的所有土地屬國家所有，農村和城市郊區的所有土地(包括宅基地、自留地及自留山)，除國家另有規定外，均屬集體所有。如為公共利益需要，國家有權依法徵收或徵用土地。雖然中國所有土地均由國家或集體擁有，但是私人、企業及其他機構亦獲准持有及開發其獲出讓土地使用權的土地。此外，以出讓或轉讓方式獲得國有土地使用權的，可將相關土地使用權租予第三方。

一九八八年四月，中國全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》(「憲法」)，容許轉讓土地使用權以獲取價值。一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》經已修訂，容許轉讓土地使用權以獲取價值。根據於一九九零年五月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「城鎮土地條例」)，縣級或以上的地方政府有權根據

土地使用權出讓合同，在土地使用者支付土地出讓金後，向土地使用者出讓一段期限內特定用途的土地使用權。根據城鎮土地條例，就不同土地用途而授出的最長期限有所不同。有關的期限一般如下：

土地用途	最長期限(年)
商業、旅遊、娛樂 .....	40
住宅 .....	70
工業 .....	50
公共設施 .....	50
其他 .....	50

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，容許所有本地及外國企業取得土地使用權。國家在出讓年期屆滿前，不會徵收合法出讓的土地使用權。如果國家在土地使用權出讓期內，在特殊情況下因公眾利益而徵收土地，則國家必須作出賠償。土地使用者可在餘下的出讓年期內，合法向第三者轉讓、按揭或租賃其土地使用權。

出讓年期屆滿後，仍可續期，但須就有關土地使用權出讓簽訂新合同及支付土地出讓金。如果土地使用權出讓年期不獲續期，則土地使用權及在該土地上所建的任何建築物的所有權，將收歸國有而不予賠償。

全國人民代表大會於二零零七年三月採納《中華人民共和國物權法》，自二零零七年十月一日起生效。根據物權法，當用作住宅(非其他)物業用途的建造用地權利年期屆滿時，將自動續期。

### 出讓土地使用權

中國法律將土地的擁有權及土地使用權區分。國家可向一名人士出讓土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有使用權利，作特定用途，但須受其他可能指定的條款及條件限制。出讓土地使用權時，須支付土地出讓金。土地使用權最長出讓年期，視乎土地用途而定。誠如上文所述，有關規例所列明的最長期限，介乎40年至70年，視乎土地用途而定。

根據城鎮土地條例，可以三種方法出讓土地使用權，即協議、招標或拍賣。

二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，於二零零三年八月一日生效。根據該規定，同一地塊只有一個意向用地者的，可採取協議方式出讓；但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地除外。市級或縣級地方土地機關連同其他有關政府部門(包括城市規劃局)將制定協議出讓土地方案，其中應當包括擬出讓地塊的具體位置、界址、用途、面積、年期、土地使用條件、規劃設計條件、供地時間，並提交有關方案以及建議的協議出讓底價(基於估值結果所作的集體決定而指定)給有關政府審批。市級或縣級地方土地機關以及有意使用者將商討土地出讓價格(不得低於有關政府所批准的出讓底價)，並根據該等計劃訂立出讓合同。同一地塊有兩個或者兩個以上意向用地者的，應當採取招標、拍賣或者掛牌方式出讓。此外，根據於二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「**土地使用權出讓規定**」)，商業、旅遊、娛樂和商品房住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

倘土地使用權以招標形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出招標邀請書。邀請書將列出擬出讓的土地使用權的條款及條件。有關地方土地機關將成立委員會，評估所提交的標書。中標者將須與地方土地機關簽訂出讓合同，並在指定限期內支付有關的土地出讓金。市級或縣級土地機關將考慮以下因素：能夠最大限度地滿足招標文件中規定的各項綜合評估標準，或者能夠滿足招標文件的實質要求並提出最高標價的投標人，應當確定為中標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則市級或縣級有關地方土地機關將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓給價高者。中標者須與地方土地機關訂立出讓合同。

倘土地使用權以掛牌形式出讓，市級或縣級地方土地機關將發出公告，列明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，收標期間，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓給價高者，並需符合有關條款及條件。中標者隨後將與地方土地機關訂立出讓合同。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同將再提呈有關土地機關，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，承讓人可申請續期。當有關地方土地機關批准後，將訂立新合同為出讓土地續期，屆時須支付土地出讓金。

國土資源部於二零零七年九月進一步頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定除採礦用地之外，工業用地亦須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。承讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部國有建設用地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。此外，國有建設用地使用權證書不得按出讓金繳納比例分割發放。

國土資源部於二零一零年三月八日頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》（「通知」）。根據本通知，保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品房用地撥備不少於土地供應總量的70%，同時嚴格控制大套型住房供地，並嚴禁向別墅供地。本通知亦規定，土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，而房地產開發商的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納不少於出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，但最遲付款時間不得超過一年。倘土地出讓合同未根據上述規定簽訂，不可交付土地，亦不得退還保證金。倘簽訂協議後未繳交出讓金，則必須收回土地。

二零一零年九月，國土資源部及住房和城鄉建設部共同頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)土地出讓必須以宗地為單位提供規劃、建設條件和土地使用標準，嚴格執行商品住房用地單宗出讓面積規定。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，物業開發商及其股東在其涉及的任何違法行為(因企業原因造成土地閒置一年以上等)整改到位前，禁止參加土地競買活動。

### 轉讓土地使用權

於國家出讓某一特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則土地使用權的承讓人可在國家所出讓的年期內，轉讓、租賃或按揭該土地使用權。轉讓及租賃的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將土地使用權轉歸承讓人，而租賃並未涉及出租人將該土地使用權轉讓給承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金，但須於租賃期間支付租金。如果未能遵守有關出讓合同的規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則土地使用權不得轉讓、租賃或按揭。此外，中國不同地方定有不同條件，而該等條件必須在轉讓、租賃或按揭有關土地使用權前獲達成。

所有土地使用權的轉讓、按揭及租賃，必須以有關各方的書面合同為憑，而該書面合同必須在市級或縣級的有關地方土地機關註冊。轉讓土地使用權時，涉及原由國家出讓土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓之條款及條件的一部分，視乎交易的性質而定。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法(2007年修訂)》(「城市房地產法」)，未依法登記領取權屬證書的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產法，以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(i)按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證書；(ii)按照出讓合同約定進行投資開發；(iii)屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的百分之二十五以上；(iv)屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件；(v)轉讓房地產時房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證書。

### 業權文件

在中國，物業權益須進行兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此為土地使用者獲得可轉讓、按揭或租賃土地使用權的憑證。建築物登記是向業主發出房屋所有權證或房地產權證。這是業主獲取有關在一幅土地上興建的建築物的房屋所有權的憑證。根據國家土地管理局(國土資源部前身)於一九九五年十二月二十八日頒佈



並於一九九六年二月一日實施的《土地登記規則》(「登記規則」)，國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日實施的《土地登記辦法》，以及建設部(住房和城鄉建設部的前身)於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日生效的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均受法律保護。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度屬獨立制度。然而，在深圳、上海、廣州及部分其他主要城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及土地上所興建建築物的所有權。

### 按揭

在中國批出的按揭受全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、建設部於一九九七年五月頒佈的《城市房地產抵押管理辦法》(二零零一年八月經修訂)、中國物權法以及有關規管房地產的法律規管。根據擔保法，任何抵押合同必須以書面訂立，並必須載有規定的條款，包括(i)被擔保的主債權種類、數額；(ii)債務人履行債務的期限；(iii)抵押物的名稱、數量、質量、狀況、處所、所有權或使用權；及(iv)抵押擔保的範圍。城市房地產抵押合同簽訂後，土地上新增的房屋不屬於抵押物。

按揭是否有效，視乎按揭合同是否有效、按揭人是否擁有房地產證書及／或土地使用權證，以及有關按揭是否已在有關機構登記。如果按揭貸款並未償還，承按人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還給按揭人。倘出售該物業的所得款項不足以抵銷欠款，承按人可向中國具管轄權的法院或仲裁處提出訴訟(倘有協議列明以仲裁方式收回欠款)。

擔保法亦載有完整條文，處理有關保證的事宜。根據擔保法，保證可分為兩類：(i)一般保證，債務人不能履行債務時，由保證人承擔保證責任；及(ii)連帶責任保證，保證人與債務人對債務承擔連帶責任。保證合同必須以書面簽立，並除非另行協定，否則保證期間為主債務履行期屆滿之日起六個月。

擔保法進一步規定，如果債務既有保證並有抵押物作擔保，則保證人的責任僅限於抵押物承保範圍外的債務。

## 租賃

城鎮土地條例以及城市房地產法容許租賃出讓的土地使用權，以及在其上的物業。然而，租賃以劃撥取得的土地使用權以及在有關劃撥土地上的建築物，受城鎮土地條例所規管。

租賃城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於二零一零年十二月頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》所規管，該辦法已於二零一一年二月一日生效。根據商品房屋租賃管理辦法，業主及租客須訂立載有特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於房屋所在地的當地政府規定的最低可居住面積，廚房、衛生間、陽台或地下儲藏室不得出租供居住，且租賃合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級相關建設或房地產主管部門辦理房屋租賃登記備案。如租賃合同續租或者終止或登記備案內容發生變化，當事人應當在三十日內，到相關建設或房地產主管部門辦理變更、延續或者註銷手續。

全國人民代表大會於一九九九年三月頒佈並於一九九九年十月實施的《中華人民共和國合同法》規定(其中包括)，租賃協議期限六個月以上的，應當採用書面形式。租賃協議期限不得超過二十年。租賃物在租賃期間發生所有權變動的，不影響租賃合同的效力。租客經業主同意，可以將租賃物轉租，業主與租客之間的租賃合同繼續有效。業主出賣租賃合同下的租賃房屋，應當在出賣之前的合理期限內提早通知租客，租客享有以同等條件優先購買的權利。

租客應當按照租賃合同按時支付租金。租客無正當理由拖欠租金的，業主可以要求租客在合理期限內支付，否則業主可以解除合同並要求支付違約金。

除下列各項外，倘業主有意於期滿前終止租賃，必須事先獲得租客同意，而租客有權得到由此所造成的任何損失獲得賠償。

倘租客未獲業主事先同意轉租物業，或未按照租賃協議規定使用物業而對租賃物業造成損失，或於業主規定合理期限後仍拖欠租金，或發生業主可根據相關中國法律及法規終止租賃協議的其他情況，業主有權終止租賃協議。

### 銷售及轉讓物業

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：a)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；b)取得土地使用權證書或者使用土地的批准文件；c)企業持有建設工程規劃許可證和施工許可證；d)已通過竣工驗收為合格工程；e)拆遷安置原住居民已經落實；f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；g)物業管理方案已經落實。

現售商品房之前，房地產開發企業須將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據城市房地產法及建設部於一九九五年八月頒佈的《城市房地產轉讓管理規定》(二零零一年八月經修訂)，房地產擁有人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法律實體。房屋轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並應在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地有管理權的房地產管理部門辦理登記備案手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- 按照土地出讓合同約定已經支付出讓土地使用權的全部土地出讓金，並正式取得土地使用權證書；
- 倘屬於房屋建設工程，應完成開發投資總額的25%以上；

- 倘屬於成片開發土地，依照規劃對土地進行建設工程，完成供水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施、公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地；及
- 倘房地產已經竣工，必須取得房屋所有權證書。

以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產後，其土地使用權的年限將為原土地出讓合同約定的年限減去原土地使用者已經使用年限後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原出讓合同約定的土地用途，必須事先取得原有土地使用權的出讓方和有關市、縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地出讓合同變更協議或者簽訂新土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，按照國務院的規定，報有批准權的人民政府批准。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓人辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金。作工業(包括倉儲用地，但不包括採礦用地)、商業、旅遊、娛樂及商品房用途的土地根據現行中國法律及法規須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓。

## 中國物業法律及香港物業法例若干方面的比較

以下為中國及香港法律制度給房地產專有權法律保障的一般比較：

中國	香港
通則	通則
<p>根據城市房地產管理法，房地產權利人的合法權利及權益受中國法律保護，任何個人不得非法侵犯。</p> <p>一般而言，在中國，房地產權利人的合法權利及權益均受中國法律保護。</p>	<p>隨着香港於一九九七年七月一日回歸中國後，《香港特別行政區基本法》成為香港憲法。根據基本法第六條，香港特別行政區依法保護私有財產權。根據「一國兩制」的理念，香港享有高度自治權，而其法制基本上是不同於中國法制。在香港，土地業主的土地房地產擁有權均受香港法律保障，其中包括英國普通法及香港法例所組成。</p>
中國土地制度	香港土地持有權制度
<p>中國法律將土地所有權與土地使用權相別。根據中國憲法，城市的所有土地均屬於國家所有，而農村和城市郊區的土地，除非法律另有規定，屬於集體所有。宅基地、自留地及自留山，也屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對土地實行徵收或者徵用並給予補償。</p>	<p>香港土地的年期基本上為租用年期。土地物業的業權源自香港政府授出政府租賃或協議及授出條件(視乎情況而定)。香港土地物業的業主實際上是長期租約持有人。</p>

根據城鎮土地條例，實施城鎮國有土地使用權出讓及轉讓制度。根據該制度，所有本地和外資公司、企業和其他組織及個人，除法律另有規定者外，均可依法取得土地使用權進行開發及經營。

根據城鎮土地條例，縣級以上的地方政府有權根據土地使用權出讓合同出讓給土地使用人有限期的土地使用權作特定用途，惟需支付一筆土地出讓金。出讓土地的最高年期視乎土地使用類別而定。該年期一般為如下：

- 住宅用途可長達70年；
- 工業或公共用途可長達50年；
- 商業、旅遊及娛樂用途可長達40年；及
- 所有其他用途可長達50年。

於出讓年期屆滿後，土地使用人可申請續期，惟須簽訂新土地出讓合約及支付一筆土地出讓金。倘出讓年期不獲續期，則該土地的土地使用權及其上任何建築物的所有權將交回國家及毋須賠償。按物權法，當建設土地用作住宅(但不作其他)物業用途的土地使用權屆滿時，將自動續期。

由於歷史上的原因，政府租用的年期可由短期租約至長達999年的租約不等。基本法第一百二十條主要規定於香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日的所有土地租約和與土地租約有關的一切權利均按香港法律繼續予以承認及保護。基本法第一百二十一條規定於一九八五年五月二十七日至一九九七年六月三十日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的，超出一九九七年六月三十日期年而不超過二零四七年六月三十日的一切土地租約，承租人從一九九七年七月一日起不補地價，但需每年繳納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金。

早期的政府租約條款通常含有較少限制。由於社會更趨複雜，較新的批地則通常會載入多方面的開發規定、責任及限制。政府通常在政府租約中提出一項轉讓的限制—承批人須遵從政府租約中的所有的積極責任，並取得地政總署發出的滿意證明書，承批人方可出售／轉讓該項目的任何個別單位。倘沒有發出滿意證明書，承批人只能在取得地政總署的有關事先書面同意後方可出售／轉讓單位。不遵從政府批地條款可能導致政府行使收回土地的權利。

根據城鎮土地條例，土地使用權可以協議、投標或拍賣等三種方式出讓。根據於二零零二年七月一日生效的土地使用權出讓規定，作為商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅用途的物業的土地使用權須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘根據適用法律及法規無規定該土地須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓，則土地使用權可以協議方式出讓。

於簽訂土地使用權出讓合同後，承讓人須根據合同條款支付出讓土地金。於繳足出讓土地金後，合同可呈交有關當地機構，以發出土地使用權證作為出讓土地使用權的證明。

於二零零七年九月，國土資源部再頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地土地使用權規定》要求作為工業用途的土地，除採礦土地外，亦必須以招標、拍賣及掛牌的方式出讓。僅在承讓人已悉數支付土地出讓合同的土地出讓金後，承讓人才可申請土地登記及取得土地使用權證。再者，土地使用權證不得按土地出讓合同所支付的地價比重，發出土地使用權證。

香港若干政府租賃及若干法律載有政府有權在批地期間屆滿前，收回土地或其任何部分作公共用途的條文。受影響業主可獲賠償。

香港的物業可由任何個人或公司合法實體擁有，不論為當地或海外個人或公司。根據《印花稅條例(香港法例第117章)》，香港的物業交易均須繳納從價印花稅。於二零一二年十月二十六日，財政司司長宣佈調整出售住宅物業時的特殊印花稅稅率及延長有關特殊印花稅的物業持有期間。除現行的從價印花稅外，個人或公司(不論註冊成立地點)於二零一二年十月二十七日起所購入，並於三十六個月內重售的住宅物業，將按經調整稅率(最高為作價或市價的20%)及物業的不同持有期間(最長為三十六個月)徵收特殊印花稅。財政司司長亦宣佈倘任何人士(包括有限公司)於二零一二年十月二十七日後取得住宅物業，除現有從價印花稅外，須按代價或市價的15%繳納買家印花稅，惟香港永久性居民或適用其他豁免則除外。新措施須待通過若干立法修訂後方能實施。

在任何限制的規限下，獲出讓土地使用權的人士可將該土地使用權轉讓。轉讓可以出售、交換或餽贈方式進行。出讓土地的土地使用權年期為根據出讓合同獲授的原年期減承讓人已享有的年期。

土地使用權的轉讓必須以書面合同為證。於轉讓後，於原合同中所載國家出讓土地使用權的所有權利及責任，連同於該土地上的任何建築物及其他附著物均同時轉讓給承讓人。該項轉讓必須正式向有關當地土地局登記，並獲發新土地使用權證，而原土地使用權證將被撤銷。

根據城市房地產管理法，有關以出讓方式獲得土地使用權的土地轉讓，必須符合以下條件：

- 須根據土地出讓合同繳足土地出讓金，並須獲得土地使用權證；
- 該等土地的投資或開發必須根據土地出讓合同的條款進行；
- 倘投資或開發涉及在該土地上興建建築物，則投資或開發總額的25%以上必須已進行或完成；及



- 倘投資或開發涉及大幅土地，則必須符合工業或其他建設用地的條件。

#### 業主委員會

根據物業管理條例，在持有建築物專有區域總面積超過50%的過半數業主同意下，業主可聘請或解僱物業管理公司。倘在業主或業主大會在正式委聘物業管理公司前，建設單位聘用房地產管理企業，應與該房地產管理企業訂立一份前期物業服務合同。

#### 分層所有權

在香港的多層建築物中，較為普遍則是分層所有權。該等分層所有權的結構是源自所有單位業主以共同業主身份共同持有土地及發展項目的理念。整個土地及發展項目名義上分割成為若干不可分割份數。每個單位的業主持有當中分派的若干不可分割份數連同使用、佔用及享用其單位的獨家權利。發展項目的所有業主分享使用作公用用途的公用部分及公用設施。發展項目的獲授權人士通常在參考各單位的建築面積後作出該等不可分割份數的分配。緊隨轉讓該發展項目的第一個單位後，發展商、單位的第一位買家及發展項目建築物經理人將訂立一份稱為公共契約及管理協議（「公契」）。公契列出該發展項目單位的共同業主及其互相之間的權利及責任及該發展項目的管理事宜。根據建築物管理條例（香港法例第344章）的條文，首位建築物經理人的初始管理期間不得超過自公契下委任日期起計兩年。

香港的建築物管理制度主要是建基於發展項目單位業主之間於公契下的私人合約安排。監管建築物管理的法例為《建築物管理條例》(香港法例第344章)，該法例亦監管發展商不可在公契內加入不公平條款，以及為公契內的強制性條款制定框架，從而規管發展項目的單位共同業主及建築物經理人的權利及責任及該發展項目的管理事宜。公契通常根據政府及香港律師會制定的指引而訂立。較新的政府租約條款普遍訂明公契條款須獲地政總署批准。

#### 所有權證

在中國，所有權的登記可分為兩類，即土地登記及房屋登記。土地登記由有關當局向土地業主發出土地使用權證以證明該土地業主已取得土地使用權，並可將該土地使用權轉讓、抵押或出租。房屋登記則是向房屋業主發出房屋所有權證或房地產權證以證明該房屋業主已取得該房屋的房屋所有權。根據土地登記規則、土地登記辦法及房屋登記辦法，所有已正式登記的土地使用權及房屋所有權均可得到法律的保障。

#### 土地註冊

香港現行的土地註冊制度為「契約註冊制度」，由《土地註冊條例》(香港法例第128章)所規管。在香港，影響土地物業權益的文件會送交土地註冊處註冊。

在中國的多個城市，該兩個不同的制度通常各自運作。然而，在深圳、廣州、上海及其他大城市中，該兩個制度已合併，並將發出一種單一的綜合房地產權證，以證明土地使用權和於其上建立的房屋所有權。

土地註冊處存置了香港土地物業權記錄的公開土地登記冊。註冊不等於證明註冊業主擁有該物業的良好業權。契約註冊制度只是把註冊文件分優先次序，而所有註冊文件都會成為公開記錄。如要核實個別人士對某個物業是否擁有良好及可出售的業權，應尋求法律意見。

於二零零四年，香港通過土地業權條例（香港法例第585章）。新業權註冊制度將會把現行的契約註冊制度轉變為業權註冊制度。在新制下，業權註冊記錄將成為物業業權不可推翻的證據。可是，新例的實施日期仍未有定案。

#### 證明物業業權

在業權註冊制度實際生效前，物業業權須透過查核業權契據正本（如只牽涉特定物業）或業權契據經核證副本而予以證實，確保業主的業權妥善地來自其前身，並且無業權負擔。

監管香港房地產及物業交易的主要法律為《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）。條例於一九八四年實施。物業轉易及財產條例乃採納自有關物業轉易的英國法規及普通法原則。除此條例外，法院裁決對決定業權亦起了重要作用。

## 中國的租契／租賃

城鎮土地條例及城市房地產管理法准許將土地使用權及其上物業出租。

租賃城市房地產物業亦受住房和城鄉建設部於二零一零年十二月頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》所規管，該辦法已於二零一一年二月一日生效。根據商品房屋租賃管理辦法，業主及租客須訂立載有特定條文的租賃合同，人均租住建築面積不得低於房屋所在地的當地政府規定的最低可居住面積，廚房、衛生間、陽台或地下儲藏室不得出租供居住，且租賃合同須在簽訂後三十日內，在市級或縣級相關建設或房地產主管部門辦理房屋租賃登記備案。如租賃合同續租或者終止或登記備案內容發生變化，當事人應當在三十日內，到相關建設或房地產主管部門辦理變更、延續或者註銷手續。

## 香港的租契／租賃

監管香港物業租契或出租事宜的主要法例為《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第7章)(「租務條例」)。於二零零四年租務條例修訂前，住宅租戶只要願意繳付市值租金即可獲得法定續租權。在修訂前的租務條例，只有在有限法定情況下業主才可拒絕續租。此等情況包括業主須要自住、業主進行重建、使用物業作違法用途、非法轉租物業等。《二零零四年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(「修訂條例」)於二零零四年七月九日開始生效後，舊有制度已被廢除。

另外，在修訂條例下，固定年期非住宅租賃將於年期屆滿時終止，業主毋須再為終止租賃而給予任何法定遷出通知書，惟租約有明確規定者除外。

《中華人民共和國合同法》規定，如租賃期在六個月以上，租賃協議須為書面形式，且租賃協議期限不得超過二十年。在租賃期內，租賃物業的業權轉讓不影響租賃合同的有效性。在取得業主同意的情況下，租客仍可轉租物業，且業主和租客之間的租賃協議仍然有效及具有約束力。當業主出售已簽訂租賃協議的出租物業時，應在放售前給予租客充足時間通知，而租客則有優先權以相同條件購入該物業。

租客應根據租賃合同準時交租。如無合理解釋下欠交租金，業主可在合理通知期內要求租客付款，或是中止合同並要求租客繳交違約金。

在修訂條例實施後，普遍而言，業主及租客在協議租賃條款時有更大自由。香港業主，特別是持有整座商業項目或住宅樓宇的業主，對租戶施加廣泛責任甚為常見。這些責任包括繳交租金、管理費、差餉、有時要承擔宣傳費(特別是大型購物商場)、將物業維持在一個良好的狀況、不得將物業轉租、遵守公契、政府批地的條款、任何條例及政府規定。業主的責任通常限於提供「寧靜享用」的物業(簡指不干預租戶於租契下的法律權利)、支付地租及維修物業結構的責任。業主或租客也可以提起訴訟，行使他們在租約下的權益。

年期超過三年的租賃應以契據形式訂立或可能無效。年期超過三年的租賃亦須向土地註冊處登記，否則其可能被土地業權繼承人終止。另外，如果租客有續租權，普通法案例指租客應該將租賃協議向土地註冊處登記，以便取得針對第三方權益的優先權，即使原租期或續租期不超過三年。

## 外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受到外匯管制，無法自由兌換成外匯。人民銀行管理下的國家外匯管理局負責對所有與外匯相關的事宜進行管理，其中包括執行外匯管制。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），自一九九六年四月一日起生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉移分類作經常項目及資本項目。經常項目毋須再獲國家外匯管理局的批准，但倘外匯收入售予指定外匯銀行，資本項目則仍須獲國家外匯管理局批准。外匯管理條例其後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日經修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常項目付款及轉移。

國務院於二零零八年八月一日修訂外匯管理條例，自二零零八年八月五日起生效。經修訂的外匯管理條例取消了外匯強制結匯。倘經常項目的資金流入流出具有真實、合法的**交易基礎**，個人或實體可根據國家外匯管理局提出的條文及條款以外幣保有其在中國境內外所得收入。企業可保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入，除國家另有規定外，保留或向進行外匯結售匯業務的金融機構出售經常項目交易產生的外匯收入與否，視乎國家外匯管理局或其分局的批准而定。資本項目外匯及結匯資金應當按照主管部門及國家外匯管理局或其分局批准的用途使用，而國家外匯管理局或其分局獲授權監管資本項目外匯及結匯資金的使用及資本項目的變更。人民幣實行以市場供求為基礎的有管制的浮動匯率制度。境內個人或實體進行海外直接投資或從事有價證券及衍生金融工具的海外發行及交易，應當向國家外匯管理機關辦理登記手續。此外，倘有關中國法律及法規，該個人或實體應於獲取該投資、發行或交易的批准或備案前向有關機關作出申請。

於一九九六年六月二十日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），自一九九六年七月一日起生效。結匯規定取代了暫行規定，並廢除其餘對有關經常項目的外匯兌換的限制，惟仍然保留現行對有關資本項目的外匯交易的限制。以結匯規定

為基準，人民銀行發佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。方案允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行開立用於經常項目外匯收支的外匯結算賬戶及用於資本項目外匯收支的外匯專用賬戶。

於二零零五年一月及四月，外匯管理局發出兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向國家外匯管理局登記及取得批准。國家外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號文」），自二零零五年十一月一日起生效。通知取締上述於二零零五年一月及四月由國家外匯管理局頒佈的兩項規定。根據該通知，「特殊目的公司」指由中國居民（中國境內法人及自然人）成立或間接操控，以就其位於中國本地企業的資產或股權進行融資的境外公司。在成立或取得此等特殊目的公司的控制權之前，每名中國居民（不論為自然人或法人）必須在有關的國家外匯管理局地方分局辦妥海外投資外匯登記手續。該通知的應用具追溯力。因此，過往成立或取得該等在中國境內進行投資的境外公司控制權的中國居民須於二零零六年三月三十一日或之前辦妥有關的海外投資外匯登記手續。

倘中國居民未能遵守75號文及相關國家外匯管理局規則，離岸特殊目的公司的中國附屬公司可能遭禁止向其離岸母公司分派溢利以及任何股本削減、股份轉讓或清盤的所得款項，而離岸母公司向其中國附屬公司注入額外資本的能力可能受限。此外，未能遵守上述國家外匯管理局登記規定，可能導致因規避外匯限制而須根據中國法律承擔責任。再者，根據國家外匯管理局於二零一一年三月二十八日發出的通知，根據75號文申請國家外匯管理局補救登記的股東、實益擁有人及／或中國營運附屬公司將首先須取得多項行政審批後才能進行國家外匯管理局補救登記。

於二零零六年九月一日，建設部及國家外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知指出：(i)從境外匯入購房款的，由指定外匯銀行進行審核確認後，將購房外匯資金結匯後直接劃入房地產開發企業的人民幣賬戶，不能將購房外匯資金劃入房地產開發企業的經常項目的外匯賬戶；(ii)不能完成商品房交易，而境外購房者需將退回的人民幣購房款購匯匯出的，須由指定外匯銀行進行審核確認；(iii)境外購房者出售所購境內物業取得的人民幣資金而需購匯匯出的，須經國家外匯管理局地方分局審核確認；及(iv)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，或未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借用外債，國家外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准。

於二零零七年七月，國家外匯管理局發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)(i)對二零零七年六月一日以後(包括二零零七年六月一日)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續及(ii)對二零零七年六月一日(包括二零零七年六月一日)以後取得地方商務部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局綜合司發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。該通知進一步規管中國外商投資企業的外匯資本金支付結匯管理。

根據該通知，外商投資企業向指定銀行申請外匯資本金結匯，事先應當經會計師事務所辦理資本金驗資。指定銀行不得為未完成驗資手續的外匯資本金辦理結匯。此外，指定銀行為外商投資企業結算的外匯總金額不得超過驗資總額。指定銀行為外商投資企業辦理外匯資本金支付結匯業務須遵循國家外匯管理局監管支付結匯的管理規定。



外商投資企業外匯資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以外匯資本金結匯所得人民幣資金購買非自用房地產。外商投資企業以外匯資本金結匯所得人民幣資金用於證券投資，應當按國家有關規定執行。商務主管部門批准成立的投資性外商投資企業從事境內股權投資，其資本金的境內劃轉應當經國家外匯管理局核准後才可辦理。境內實體或個人向外國投資者轉讓所持境內企業股份或權益而收取的外匯購買對價，應當通過資產變現專用外匯賬戶辦理入賬及結匯。資產變現專用外匯賬戶的開立及資金入賬應當經所在地的國家外匯管理局地方分局根據相關規定核准。

### 與在中國進行海外上市有關的中國法律監管

於二零零六年八月八日，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理局、中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），於二零零六年九月八日生效及於二零零九年六月二十二日修訂。併購規定第十一條對「聯屬合併」作出規管。倘一間境內公司或企業或一名境內自然人透過由其成立或控制的一間境外公司，收購與其有關或有關連的一間境內公司，必須獲得商務部批准。併購規定亦規定，為上市而成立並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司須於其證券在海外證券交易所上市及買賣前取得中國證監會的批准。

根據商務部於二零零八年十二月頒佈的《外商投資准入管理指引手冊》，不論(i)境內股東與海外投資者是否有關連；或(ii)海外投資者為現有股東或新投資者，併購規定並不適用於境內股東向海外投資者轉讓外商投資企業的股權。鑒於浙江開元酒店自二零零七年起成為外商投資企業，按照併購規定的定義，開元旅業將其曾持有的浙江開元酒店60.5%股權轉讓予SPV (HK)的法律性質為外商投資企業的股權轉讓，而並非內資企業的股權轉讓。因此，SPV (HK)收購浙江開元酒店60.5%股權並不受併購規定所限，惟須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》。

因此，根據產業信託管理人中國法律顧問的意見，除非日後有新法律或法規出台，又或商務部或中國證監會就併購規定作出相反的新規定或詮釋，否則重組及上市毋須根據併購規定取得商務部或中國證監會批准。

## 備查文件

直至上市日期前的正常辦公時間內，協議可於瑞生國際律師事務所辦事處（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場第一座18樓）免費查閱。

- (i) 信託契約；
- (ii) SPV (BVI)的會計師報告，全文載於本發售通函附錄一；
- (iii) 開元產業信託的未經審計備考資產負債表及申報會計師就有關資料發出的函件，全文載於本發售通函附錄二；
- (iv) 產業信託管理人就盈利預測編製的報告、羅兵咸永道會計師事務所就盈利預測發出的函件及聯席上市代理就盈利預測編製的報告，全文載於本發售通函附錄三；
- (v) 獨立物業估值師的估值報告，全文載於本發售通函附錄四；
- (vi) 市場顧問就中國酒店行業發出的函件，全文載於本發售通函附錄五；
- (vii) 樓宇測量顧問的樓宇測量報告中的函件，全文載於本發售通函附錄六；
- (viii) 獨立物業估值師就酒店租賃及管理協議編製的函件，全文載於本發售通函附錄七；
- (ix) 產業信託管理人採納的企業管治政策；
- (x) 本附錄B節「附錄九—一般資料—專家資格及同意書」分節所述的同意書；
- (xi) 主酒店租賃及管理協議；
- (xii) 第1份酒店租賃及管理協議；
- (xiii) 第2份酒店租賃及管理協議；
- (xiv) 第3份酒店租賃及管理協議；

- (xv) 第4份酒店租賃及管理協議；
- (xvi) 第5份酒店租賃及管理協議；
- (xvii) 買賣協議；
- (xviii) 不競爭契據；
- (xix) 香港商標特許契約；
- (xx) 境內商標協議；
- (xxi) 境外融資協議；
- (xxii) 境內融資協議；
- (xxiii) 主境內重組協議；
- (xxiv) 選擇權協議；
- (xxv) 香港包銷協議；
- (xxvi) 受託人確認不反對特別目的投資工具的董事會組成的函件；及
- (xxvii) 放棄分派契據。

此外，信託契約將於基金單位於香港聯交所上市期間的正常辦公時間內在上述產業信託管理人的註冊辦事處可供免費查閱。





## 知識產權

截至最後實際可行日期，以下知識產權(包括商標及域名)已根據香港商標特許契約註冊或特許予開元產業信託集團。

## 商標

## (i) 浙江開元酒店擁有的註冊商標或服務標記

截至最後實際可行日期，浙江開元酒店為若干中國註冊商標或服務標記的擁有人，詳情如下：


商標	註冊編號	類別	到期日
<b>开元</b>	1055880	42	二零一七年七月十三日
开元名都	4949494	43	二零一九年十月十三日
	9102435	41	二零二二年二月二十日
商祺会	9102449	41	二零二二年二月二十日
	9102458	41	二零二二年六月十三日
	9095430	43	二零二二年七月十三日
商祺会	9095421	43	二零二二年五月二十日
	9095425	43	二零二二年五月二十日
开元齐味	9868567	43	二零二二年十月二十日






商標	註冊編號	類別	到期日
<b>开元龙禧</b>	10024867	30	二零二二年十一月二十七日
<b>开元通宝</b>	10024880	30	二零二二年十一月二十七日
<b>开元玉玺</b>	10024899	30	二零二二年十一月二十七日
<b>开元</b>	4834903	43	二零一九年七月二十日

根據境內商標協議，浙江開元酒店已同意向開元酒店管理轉讓使用中國商標的獨家權利(毋須支付任何特許權費或其他款項)。完成境內商標協議下中國商標的相關公告及轉讓手續後，開元酒店管理將授予浙江開元酒店使用中國商標的權利(毋須支付任何特許權費或其他款項)，以有利於各初步酒店物業的業務發展。有關進一步資料，請參閱本發售通函「重大協議—境內商標協議」一節。

(ii) 特許予開元產業信託集團的商標

根據香港商標特許契約，德威地產以其本身及開元產業信託集團為利益，在毋須任何特許權使用費或其他款項的情況下，向產業信託管理人授出一項非獨家且可轉讓權利及許可，以使用以下根據其名稱在香港註冊的商標，作為描述任何初步酒店物業的所有權及／或有關開元產業信託集團及各初步酒店物業的用途。有關進一步資料，請參閱本發售通函「重大協議—香港商標特許契約」一節。

商標	註冊號碼	類別	到期日
<b>开元</b>	300313244	41、42、43	二零一四年十一月三日
KaiYuan / Kaiyuan / Kai Yuan (一系列)	301848439	36、37、39、 40、41及43	二零二一年三月二日
開元	301856359	36、37、39、 40、41及43	二零二一年三月十日
 (一系列)	301856377	36、37、39、 40、41及43	二零二一年三月十日

商標	註冊號碼	類別	到期日
 New Century	301856368	36、37、39、 40、41及43	二零二一年三月十日
 New Century			
 New Century			
 New Century (一系列)			
 New Century	301865674	36、37、39、 40、41及43	二零二一年三月二十一日

### 專家資格及同意書

在本發售通函內提供意見的專家資格如下：

名稱	資格
摩根士丹利亞洲有限公司	在證券及期貨條例規管下，可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌機構
渣打證券(香港)有限公司	在證券及期貨條例規管下，可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌機構
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
金杜律師事務所	中國法律顧問
競天公誠律師事務所	聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭包銷商及聯席上市代理的中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
戴德梁行房地產諮詢 (上海)有限公司	樓宇測量顧問
浩華管理顧問公司	市場顧問

上述各實體已就本發售通函的刊發發出同意書，同意按本發售通函所載形式及涵義轉載其報告及／或意見及／或備忘錄及／或估值證書及／或有關概要（按情況而定）及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

### 其他事項

除本發售通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事或名列本附錄第3段的任何人士於開元產業信託的發起，或於緊接本發售通函刊發日期前兩年內由開元產業信託收購或出售或租賃的任何資產或建議由開元產業信託或其控制的任何公司收購或出售或租賃的資產中擁有任何權益；
- (ii) 概無董事或名列本附錄第3段的任何人士於在本發售通函刊發日期仍然有效且對開元產業信託的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (iii) 除與包銷協議有關及本發售通函「其他資料－包銷」一節所披露者外，名列本附錄第3段的任何人士概無：
  - (A) 於任何基金單位或開元產業信託所控制的任何公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或
  - (B) 擁有任何可認購或提名他人認購開元產業信託證券的權利（不論是否可合法強制執行）；
- (iv) 於本發售通函刊發日期前兩年內並無向開元產業信託的任何發起人支付或配發或給予任何款項或證券或利益或擬向其支付或配發或給予任何證券或款項或利益；
- (v) 除開元開曼（陳妙林先生及張冠明為其董事）的權益外（開元開曼於初步酒店物業承租人擁有間接權益），概無董事或彼等各自聯繫人擁有初步酒店物業承租人的任何權益；
- (vi) 並無由開元產業信託或任何由其控制的公司向任何董事或為任何董事的利益授出或提供任何尚未償還的貸款或擔保；
- (vii) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，開元產業信託並無發行或同意發行任何已繳足或部分繳足的基金單位以換取現金或現金以外的代價；



- (viii) 除與包銷協議有關外，概無就已發行基金單位設置認購權或同意有條件或無條件增設認購權；
- (ix) 開元產業信託並無發行或同意發行任何發起人基金單位、管理層基金單位或遞延基金單位；
- (x) 開元產業信託的股本及債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正尋求或建議尋求批准上市或買賣；
- (xi) 開元產業信託並無已發行的可轉換債務證券；
- (xii) 於緊接本發售通函刊發日期前兩年內，並無任何董事、準董事、發起人、名列於本附錄B段的任何人士，或與發行或銷售任何基金單位或開元產業信託或其所控制公司的股份或借貸資本有關的任何其他人士，獲授出或支付任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別項目；
- (xiii) 並無任何關於放棄或同意放棄日後股息的安排；及
- (xiv) 於過去12個月內SPV (BVI)及其附屬公司或賣方的業務並無出現可能對或已對SPV (BVI)及其附屬公司或賣方的整體財務狀況構成重大影響的中斷。



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