

# 金茂投資

JINMAO INVESTMENTS

(根據香港法律按日期為2014年6月13日的信託契約組成，  
其受託人為金茂(中國)投資管理有限公司)

# 金茂(中國)投資控股有限公司

JINMAO (CHINA) INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊的有限公司)

股份代號：06139

# 全球發售



聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人  
(按英文字母順序排列)

**Deutsche Bank Group**   
德意志銀行集團

**Morgan Stanley**  
摩根士丹利

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人  
(按英文字母順序排列)

 **DBS**

**HSBC** 

**Standard Chartered**   
渣打銀行

聯席賬簿管理人  
(按英文字母順序排列)

**Goldman Sachs** 高盛

**J.P.Morgan**

## 重要提示

如閣下對本招股書的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

全球發售  
由

### JINMAO INVESTMENTS 金茂投資

(根據香港法例按日期為2014年6月13日的信託契約組成，  
其受託人為金茂(中國)投資管理有限公司)

與

### JINMAO (CHINA) INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED 金茂(中國)投資控股有限公司

(於開曼群島註冊的有限公司)

#### 聯合發行的股份合訂單位

全球發售的發售股份合訂單位數目	:	600,000,000個股份合訂單位 (視乎超額配售權行使與否而定)
香港發售股份合訂單位數目	:	60,000,000個股份合訂單位 (可予重新分配)
國際發售股份合訂單位數目	:	540,000,000個股份合訂單位(可予重新分 配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價	:	每個發售股份合訂單位5.65港元，另加1.0% 經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005% 聯交所交易費(須於申請時以港元繳足， 多繳款項可予退還)
股份代號	:	06139

聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人  
(按英文字母順序排列)

Deutsche Bank Group   
德意志銀行集團

Morgan Stanley  
摩根士丹利

聯席全球協調人及聯席賬簿管理人  
(按英文字母順序排列)

 DBS

HSBC 

Standard  
Chartered   
渣打銀行

聯席賬簿管理人  
(按英文字母順序排列)

Goldman Sachs 高盛

J.P.Morgan

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招股書的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股書全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股書連同本招股書中「附錄十一—送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節指定的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送交香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股書或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價由聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人一經理及本公司於定價日釐定。預期定價日為2014年6月25日(星期三)或前後，但無論如何不遲於2014年6月30日(星期一)。除非另有公佈，否則發售價將不低於每個發售股份合訂單位5.65港元，且目前預期不低於每個發售股份合訂單位5.35港元。

發售股份合訂單位從未亦將不會根據美國證券法或美國任何州的證券法律登記，且不得於美國境內發售、出售、質押或轉讓，惟(a)已根據美國證券法的豁免登記規定或就不受有關登記規定所限的交易在美國境內僅向合資格機構買家發售、出售或交付或(b)依據S規例於離岸交易中在美國境外發售、出售或交付除外。

於作出投資決定前，準投資者應審慎考慮本招股書所載的全部資料，包括「風險因素」所載的風險因素。倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，則聯席全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷協議規定香港包銷商的責任。該等理由載於「包銷」。

2014年6月19日

## 重要提示

金茂投資及本公司將依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股書遵從條文)公告》第9A條，(a)在並非隨附於招股書印刷本的情況下刊發白色及黃色申請表格及(b)在並非隨附於招股書印刷本的情況下向相關合資格方興股東刊發藍色申請表格，除非相關合資格方興股東已根據方興公司通訊政策選擇收取公司通訊印刷本或未被要求選擇收取方興公司通訊的方式，否則在此情況下招股書印刷本將會分開寄發予彼等。招股書印刷本的內容與電子版本的招股書相同，分別在本公司網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供查閱及下載。

公眾人士及合資格方興股東可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內在下列地點免費索取招股書印刷本：

1. 下列就香港公開發售的任何收款銀行分行：

(a) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	上環分行	上環德輔道中317-319號 啟德商業大廈地下F舖
	銅鑼灣分行	銅鑼灣渣甸街50號 渣甸中心A舖
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍	尖沙咀分行	尖沙咀漢口道35至37號 地下1-2號舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號 華比銀行大廈地下
	觀塘分行	觀塘開源道79號 鱷魚恤中心一樓5號和6號舖
新界	荃灣青山公路分行	青山公路荃灣段 423-427號地下
	大埔分行	大埔大榮里34至38號 美發大廈地下F舖
	上水分行	上水石湖墟新豐路33號 新豐大廈地下2號舖

(b) 星展銀行(香港)有限公司

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	總行	中環皇后大道中99號 中環中心地下
	統一中心分行	金鐘金鐘道95號統一中心1樓 1015-1018號舖及2樓 2032-2034號舖
	北角分行	北角英皇道391號地下
	軒尼詩道分行	銅鑼灣軒尼詩道 427-429號地下
九龍	彌敦道分行	旺角彌敦道574-576號 和富商業大廈地下
	尖沙咀分行	尖沙咀金馬倫道 22-24號地下
	開源道分行	觀塘開源道54號豐利中心 地下2號室
新界	元朗分行	元朗大棠道1-5號地下
	沙田廣場分行	沙田沙田正街21-27號 沙田廣場地下47-48號舖
	荃灣分行	荃灣眾安街23號地下

2. 下列聯席全球協調人的任何辦事處：

- (a) 德意志銀行香港分行，香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓；
- (b) 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；
- (c) 星展亞洲融資有限公司，香港皇后大道中99號中環中心17樓；
- (d) The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)，香港皇后大道中1號；及
- (e) 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；及

3. 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。

可索取招股書印刷本的詳細地址將置於派發白色申請表格的中國工商銀行(亞洲)有限公司、星展銀行(香港)有限公司各分行的當眼處。

於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內，在每個派發白色及黃色申請表格的地點(載於「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」)均備有至少三份招股書印刷本可供查閱。

---

## 預期時間表 (1)

---

- 向合資格方興股東寄發**藍色**申請表格 ..... 2014年6月19日(星期四)或之前
- 香港公開發售及優先發售開始及  
白色及黃色申請表格可供索取 ..... 自2014年6月19日(星期四)上午九時正起
- 通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以(i)白表eIPO  
服務及(ii)網上優先發售股務(藍表eIPO服務)  
完成電子申請的截止時間<sup>(2)</sup> ..... 2014年6月24日(星期二)上午十一時三十分
- 開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2014年6月24日(星期二)上午十一時四十五分
- (a)遞交白色、黃色及藍色申請表格；  
(b)透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成  
(i)白表eIPO申請及(ii)藍表eIPO申請付款，  
及(c)向香港結算發出電子認購指示  
的截止時間 ..... 2014年6月24日(星期二)中午十二時正
- 截止辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2014年6月24日(星期二)中午十二時正
- 預期定價日 ..... 2014年6月25日(星期三)
- (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、  
香港公開發售及優先發售的申請  
數量、香港發售股份合訂單位及  
預留股份合訂單位的分配基準 ..... 2014年6月30日(星期一)或之前
- (2) 透過多種渠道(請參閱「如何申請香港  
發售股份合訂單位及預留股份合訂單位—  
公佈結果」)公佈香港公開發售及優先  
發售的分配結果 ..... 自2014年6月30日(星期一)起
- (3) 於本公司網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)及  
聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登有關  
上文(1)及(2)的公告 ..... 自2014年6月30日(星期一)起
- 寄發股份合訂單位證書及  
白表電子退款指示/退款支票<sup>(4)</sup> ..... 2014年6月30日(星期一)或之前
- 預期股份合訂單位在聯交所開始買賣 ..... 2014年7月2日(星期三)

---

## 預期時間表 (1)

---

附註：

- (1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)根據白表eIPO服務或藍表eIPO服務提交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交申請並已從指定網站取得付款參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)，直至遞交申請截止日中午十二時正止(即截止辦理申請登記之時)。
- (3) 倘於2014年6月24日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始辦理及截止辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」。
- (4) 股份合訂單位證書將僅在全球發售於上市日期(預期為2014年7月2日(星期三))上午八時正，或之前在所有方面成為無條件，方會於該時間生效。按公開分配詳情或於收取股份合訂單位證書前或於股份合訂單位證書有效前買賣股份合訂單位的投資者，須自行承擔全部風險。

全球發售的架構詳情(包括其條件)以及香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位的申請程序分別載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」。

倘全球發售並無成為無條件或根據其條款終止，則全球發售將不會進行。於該情況下，託管人—經理及本公司將於其後於實際可行情況下盡快刊發公告。

藍色申請表格已寄發予所有合資格方興股東。此外，合資格方興股東將按其根據方興公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股書文本。

倘合資格方興股東已根據方興的公司通訊政策選擇從方興收取公司通訊印刷本或未被要求選擇收取方興公司通訊的方式，則其所選擇語言的本招股書印刷本將寄發予合資格方興股東。

倘合資格方興股東(a)已選擇以電子版本收取公司通訊，或(b)被視為同意從方興收取電子版本的公司通訊，本招股書的電子版本(與招股書印刷本相同)將分別在本公司網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供查閱及下載。

---

## 預期時間表 (1)

---

已選擇或被視作已同意以電子版本收取本招股書的合資格方興股東，可隨時透過致函方興(由香港中央證券登記有限公司轉交)或電郵方興(地址為[franshion@sinochem.com](mailto:franshion@sinochem.com))要求免費索取本招股書印刷本。方興將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格方興股東免費寄發本招股書印刷本，惟該名合資格方興股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股書印刷本。

合資格方興股東亦可於一般辦公時間內於「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」所載收款銀行的任何一間指定分行及各聯席全球協調人的指定辦事處免費索取本招股書印刷本。

在香港以外任何司法權區派發本招股書及／或藍色申請表格可能受到法律限制。管有本招股書及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法律。尤其是，除向本招股書指明的合資格方興股東外，本招股書不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下向或自任何指明地區派發、轉發或傳遞。

## 目 錄

### 致投資者的重要提示

閣下應只依賴本招股書及申請表格所載的資料作出投資決定。託管人－經理、本公司或任何相關人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本招股書所載的任何資料或作出有別於本招股書所載的任何陳述。

	頁次
預期時間表 .....	iv
目錄 .....	vii
概要 .....	1
全球發售概覽 .....	32
釋義 .....	37
責任聲明 .....	63
前瞻性陳述 .....	64
風險因素 .....	65
董事及參與全球發售的各方 .....	109
公司資料 .....	114
歷史及重組 .....	117
金茂投資及本公司的架構及組織 .....	127
業務 .....	146
財務資料 .....	227
分派 .....	294
有關股份合訂單位的資料 .....	304
股份合訂單位主要持有人 .....	307
與方興的關係 .....	308
關連交易 .....	324
託管人－經理及本公司 .....	336
未來計劃及所得款項用途 .....	350
豁免嚴格遵守上市規則 .....	351
基礎投資者 .....	353
包銷 .....	357
全球發售的架構 .....	369
如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位 .....	383

---

## 目 錄

---

	頁次
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 酒店管理協議主要條款 .....	III-1
附錄四 — 物業估值 .....	IV-1
附錄五 — 戴德梁行市場報告 .....	V-1
附錄六 — 監管概覽 .....	VI-1
附錄七 — 信託契約 .....	VII-1
附錄八 — 本公司組織章程及開曼公司法概要 .....	VIII-1
附錄九 — 稅項 .....	IX-1
附錄十 — 法定及一般資料 .....	X-1
附錄十一 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 .....	XI-1

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股書所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載入對閣下可能屬重要的一切資料。閣下於決定是否投資發售股份合訂單位前，務請閱讀整份招股書。投資發售股份合訂單位涉及的若干風險載於「風險因素」一節，閣下於決定投資發售股份合訂單位前，務請細閱該節。

本概要所載陳述如並非過往事實的陳述，則可能是前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為依據。儘管董事認為該等假設屬合理，但實際業績能否達到我們的期望將取決於多項我們無法控制的風險及不明朗因素。閣下無論如何不應將於本招股書載入該等資料視為託管人—經理、本公司或任何相關人士已就有關假設的準確性作出聲明、擔保或預測，或該等結果將會或很可能會實現。

### 概覽

金茂投資是一家最初專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。金茂投資與本集團主要擁有及投資於酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店，開發中酒店預期於投資日期後一年內開業。本集團亦擁有金茂大廈（一項綜合用途開發物業）。

本集團於上市時的初始物業組合將包括以下全部位於中國的物業：

#### 已竣工物業

- 金茂大廈(包括上海金茂君悅大酒店及辦公、零售及觀光區)
- 金茂北京威斯汀大飯店
- 金茂深圳JW萬豪酒店
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- 金茂三亞希爾頓大酒店
- 崇明金茂凱悅酒店(已於2014年3月開業)

#### 開發中酒店

- 北京金茂萬麗酒店
- 麗江金茂君悅酒店

---

## 概 要

---

物業均位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段。金茂大廈為一幢於上海擁有88層的地標，金茂大廈的辦公區分類為甲級寫字樓。所有酒店由或於竣工後將由酒店管理人管理，而這些酒店管理人均為全球知名酒店經營商(即凱悅酒店、喜達屋、萬豪國際及希爾頓全球)。

所有物業(金茂大廈除外)均為獨立酒店。金茂大廈(為一項綜合用途開發物業)，由於其在中國的地標地位而納入本集團的初步物業組合，而上海金茂君悅大酒店則被視為本集團的旗艦酒店。將上海金茂君悅大酒店在商業上或經營上從金茂大廈的辦公、零售及觀光區中分開均屬不可行，原因是該大樓整體設計為在同一開發項目內經營，大樓內多項設施及架構均設計為供酒店、寫字樓、零售及觀光區共享使用。

### 業務經營

我們的收入主要來自酒店經營及商用地方租賃。

酒店經營收入乃產生自酒店客房、餐飲業務及配套服務。配套服務收入主要指洗衣房、電話費、水療服務、酒店汽車服務及其他服務收入。

租金收入總額主要來自金茂大廈辦公及零售區租賃以及金茂三亞麗思卡爾頓酒店零售區租賃。

此外，在較小程度上，我們的收入包括金茂大廈觀光廳經營及提供物業管理服務的收入。

### 金茂投資及本公司的目標

金茂投資及本公司的目標為(a)根據其各自列於信託契約及公司章程細則的分派政策所表明的意向，主要專注於向股份合訂單位持有人支付分派，及(b)向股份合訂單位的持有人提供應付彼等分派的可持續長期增長的潛力及本集團物業組合的增值的利益。

### 物業的統計數據概要

下表載列於最後實際可行日期(另行規定者除外)，已竣工酒店(若干表中的崇明金茂凱悅酒店除外，因該酒店於2014年3月開業)、開發中酒店以及金茂大廈辦公及零售區的經營統計數據。

## 概 要

### (a) 已竣工酒店的主要資料

	上海金茂 君悅 大酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂深圳 JW萬豪 酒店	金茂三亞 麗思 卡爾頓 酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	總計
開業年份 .....	1999年	2008年	2009年	2008年	2006年	2014年	—
酒店品牌 .....	君悅	威斯汀	JW萬豪	麗思卡爾頓	希爾頓	凱悅	—
客房間數 .....	555	550	411	450	501	235	2,702
<b>2013財政年度</b>							
支付酒店管理人的 基本管理及獎勵費							
總額(千港元) .....	18,146	24,373	9,823	29,034	15,292	不適用 <sup>(1)</sup>	96,668

附註：

(1) 不適用，因為崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業。

### (b) 開發中酒店的主要資料

	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店	總計
酒店品牌 .....	萬麗	君悅	—
總規劃建築面積(平方米) .....	44,435	82,063	126,498
預期客房間數 .....	329	400	729
預期開業日期 .....	2014年底	2014年底	—
預計總開發支出(人民幣百萬元) .....	673.4	1,304.0	1,977.4

## 概 要

### (c) 金茂大廈辦公及零售區的主要資料

	金茂大廈		
開業年份 .....	1999年		
總建築面積(平方米) .....	292,475 (包括酒店部分) 216,462 (不包括酒店部分)		
<b>2013</b> 財政年度可租賃區域(平方米)			
— 辦公區 <sup>(1)</sup> .....	111,292		
— 零售區 .....	10,605		
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	<b>財政年度</b>	<b>財政年度</b>	<b>財政年度</b>
收入(千港元)			
— 辦公區 .....	403,330	457,339	484,750
— 零售區 .....	53,860	68,186	74,797
— 觀光廳 .....	74,027	81,699	64,489
租用率			
— 辦公區 .....	97.2%	97.0%	98.7%
— 零售區 .....	97.0%	100.0%	100.0%
平均實際租金 <sup>(2)</sup> (每日每平方米)(港元)			
— 辦公區 .....	10.2	11.4	12.4
— 零售區 .....	14.5	16.6	17.9

附註：

- (1) 不包括7,472平方米的配套倉儲區面積。
- (2) 平均實際租金按365天期間內寫字樓租金收入總額除以租賃總建築面積總額計算。

## 概 要

### (d) 已竣工酒店的平均房價及平均可出租客房收入

酒店 <sup>(1)</sup>	截至12月31日止年度		
	2011年 (港元)	2012年 (港元)	2013年 (港元)
<b>平均房價</b>			
上海金茂君悅大酒店 .....	2,135	2,060	2,053
金茂北京威斯汀大飯店 .....	1,636	1,893	1,709
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	1,161	1,260	1,301
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	3,354	3,788	3,471
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	2,435	2,282	2,085
所有酒店的加權平均數 <sup>(2)</sup> .....	<b>2,142</b>	<b>2,210</b>	<b>2,104</b>
<b>平均可出租客房收入</b>			
上海金茂君悅大酒店 .....	1,261	1,236	1,203
金茂北京威斯汀大飯店 .....	1,285	1,449	1,225
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	862	901	975
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	2,597	2,353	2,398
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	1,643	1,351	1,372
所有酒店的加權平均數 <sup>(3)</sup> .....	<b>1,521</b>	<b>1,455</b>	<b>1,423</b>

附註：

- (1) 不包括崇明金茂凱悅酒店，其於2014年3月開業。
- (2) 所有五間酒店的加權平均客房間數。
- (3) 所有五間酒店的客房晚數加權平均數。

### (e) 已竣工酒店的租用率

酒店 <sup>(1)</sup>	截至12月31日止年度									
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
上海金茂君悅大酒店 .....	84.9	81.8	75.5	72.1	59.5	57.0	72.3	59.0	60.0	58.6
金茂北京威斯汀大飯店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	27.4	53.0	67.9	78.6	76.5	71.7
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	39.7	71.4	74.3	71.5	75.0
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	49.7	75.1	76.2	77.4	62.1	69.1
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	不適用	不適用	64.4	72.0	68.5	67.6	66.6	67.5	59.2	65.8
所有酒店的加權平均數 <sup>(2)</sup> .....	<b>84.9</b>	<b>81.8</b>	<b>70.2</b>	<b>72.0</b>	<b>51.0</b>	<b>58.7</b>	<b>70.7</b>	<b>71.0</b>	<b>65.8</b>	<b>67.6</b>

附註：

- (1) 不包括崇明金茂凱悅酒店，其於2014年3月開業。
- (2) 所有五間酒店的客房晚數加權平均數。

## 概 要

### (f) 已竣工酒店的收入總額

酒店 <sup>(1)</sup>	截至12月31日止年度									
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
上海金茂君悅大酒店 .....	618,032	691,594	731,770	785,987	689,720	523,515	716,841	564,815	552,135	529,131
金茂北京威斯汀大飯店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	142,960	241,561	327,578	402,126	443,242	382,551
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	74,883	160,051	197,447	201,929	219,529
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	174,402	397,768	501,732	558,927	499,736	511,179
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	不適用	不適用	188,357	321,246	332,793	299,365	341,654	375,597	312,993	319,275

附註：

(1) 不包括崇明金茂凱悅酒店，其於2014年3月開業。

## 物業估值

以下資料摘自「附錄四－物業估值」所載戴德梁行物業估值報告並概述戴德梁行對各物業的估值及戴德梁行在得出其物業估值時所採用的選定主要假設。更多與物業估值以及戴德梁行在得出其估值時所採用的假設有關係的詳情請參閱「附錄四－物業估值」。閣下應注意，戴德梁行所編製的物業市值以若干或會改變的假設為基準，而該等市值或不會實現。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與物業估值及市場前景有關的風險－日後可能出售物業時的價格可能與獨立物業估值師戴德梁行所釐定的其各自市值不同。有關市值以若干可能會發生變化的假設為基準，而有關市值未必能實現，尤其是有關租用率、平均房價及平均租金的假設以及獨立市場調查顧問戴德梁行編製的市場前景資料」。

於**2014年**  
**3月31日**  
本集團應佔  
現況下的市值  
(人民幣元)

## 煙

編號	物業	估值方法及主要假設	附錄四所載 物業估值報告頁次
1.	金茂大廈 <sup>(1)</sup> (不包括上海金茂君悅大酒店)	<p>收入方法：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資本化率：(a)零售：5.0%及(b)辦公：5.0%</li> <li>市場每月單位租金：(a)零售：每平方米約人民幣296至740元及(b)辦公：每平方米約人民幣241至271元</li> </ul>	IV-13至IV-19
2.	上海金茂君悅大酒店 <sup>(2)</sup>	<p>貼現現金流量法：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均每日房價(「平均每日房價」)：首年－人民幣1,700元<sup>(3)</sup></li> <li>平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(3)</sup></li> <li>預計租用率區間<sup>(4)</sup>(%)：60-75</li> <li>貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> </ul>	IV-20至IV-25
3.	金茂北京威斯汀大飯店 <sup>(2)</sup>	<p>貼現現金流量法：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平均每日房價：首年－人民幣1,500元<sup>(3)</sup></li> <li>平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(3)</sup></li> <li>預計租用率區間<sup>(4)</sup>(%)：70-80</li> <li>貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> </ul>	IV-26至IV-30

編號	物業	於2014年 3月31日 本集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 物業估值報告頁次
4.	金茂深圳JW萬豪酒店 <sup>(2)</sup>	1,979,000,000	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每日房價：首年－人民幣1,100元<sup>(4)</sup></li> <li>• 平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(3)</sup></li> <li>• 預計租用率區間<sup>(4)</sup> (%)：75-80</li> <li>• 貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>• 最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> </ul>	IV-31至IV-37
5.	金茂三亞麗思卡爾頓酒店 <sup>(2)</sup>	2,997,000,000	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每日房價：首年－人民幣2,800元<sup>(4)</sup></li> <li>• 平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(3)</sup></li> <li>• 預計租用率區間<sup>(4)</sup> (%)：70-75</li> <li>• 貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>• 最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> </ul>	IV-38至IV-43
6.	金茂三亞希爾頓大酒店 <sup>(2)</sup>	2,695,000,000	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每日房價：首年－人民幣1,755元<sup>(4)</sup></li> <li>• 平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(3)</sup></li> <li>• 預計租用率區間<sup>(4)</sup> (%)：65-75</li> <li>• 貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>• 最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> </ul>	IV-44至IV-48
7.	崇明金茂凱悅酒店 <sup>(7)</sup>	820,000,000	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每日房價：首年－人民幣1,100元<sup>(4)</sup></li> <li>• 平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(3)</sup></li> <li>• 預計租用率區間<sup>(4)</sup> (%)：40-75</li> <li>• 貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>• 最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> </ul>	IV-49至IV-52

編號	物業	於2014年 3月31日 本集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)	估值方法及主要假設	附錄四所載 物業估值報告頁次
8.	北京金茂萬麗酒店 <sup>(7)</sup>	1,025,000,000	<p>貼現現金流量法：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每日房價：首年一人民幣1,300元<sup>(8)</sup></li> <li>• 平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(8)</sup></li> <li>• 預計租用率區間<sup>(9)</sup> (%)：40-80</li> <li>• 貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>• 最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> <li>• 竣工後市值：約人民幣1,496,000,000元</li> </ul>	IV-53至IV-56
9.	麗江金茂君悅酒店 <sup>(7)</sup>	1,011,000,000	<p>貼現現金流量法：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均每日房價：首年一人民幣1,400元<sup>(8)</sup></li> <li>• 平均每日房價年增長率：穩定在4%<sup>(8)</sup></li> <li>• 預計租用率區間<sup>(9)</sup> (%)：30-75</li> <li>• 貼現率：8.5%<sup>(5)</sup></li> <li>• 最終資本化率：4.5%<sup>(6)</sup></li> <li>• 竣工後市值：約人民幣1,791,000,000元</li> </ul>	IV-57至IV-61

附註：

(1) 在對金茂大廈辦公、零售及觀光區進行估值時，戴德梁行已分析可比較物業的多項近期銷售交易以釐定資本化率。在釐定市場租金時，戴德梁行已參考該物業以及相同區域內的其他類似物業內多項近期租賃。金茂大廈商用部分的估值有別於方興的獨立物業估值師於2013年12月31日的估值，主要是由於(a)方興的獨立物業估值師與戴德梁行採用的營運及估值假設不同(因為物業估值是由該等物業估值師獨立進行)，及(b)物業估值受制於個別物業估值師的主觀決定。

(2) 在對物業2至6號(為本集團所持作營運的酒店)進行估值時，戴德梁行已假設，將於10年預測期期末按基於該預測期第10年的營運收入淨額及各酒店餘下土地使用期限的最終資本化率的價格出售各酒店。

(3) 平均每日房價：首年。在釐定五間已竣工酒店於首年的平均每日房價時，戴德梁行已採用2012年及2013年的平均每日房價並對若干因素(如通脹及競爭)作出細微調整。此外，戴德梁行亦已參考市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。戴德梁行認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素，上海、北京、深圳及三亞酒店業的短期前景整體而言仍然樂觀。就上海金茂君悅大酒店及金茂深圳JW萬豪酒店而言，戴德梁行認為其各自於2014年的平均每日房價預期將因於2014年的預期供應變化及預期整體通脹而由其各自於2012年及2013年的平均每日房價分別增長2.6%、3.3%及6.6%。就金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂三亞希爾頓大酒店而言，戴德梁行認為，其各自於2014年的平均每日房價預期將因三亞於2014年酒店供應量的預期增加而由其各自於2012年及2013年的平均每日房價分別下跌4.4%及0.4%。有關各酒店於首年的平均每日房價假設的進一步詳情，請參閱「附錄四—物業估值」。

(4) 平均每日房價增長：戴德梁行有關平均每日房價年增長率的假設乃以有關酒店及行業的過往增長及表現為基準。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，戴德梁行相信，酒店將繼續順應過往趨勢並將於中長期內產生額外收入。戴德梁行亦假設相關城市的政治或經濟狀況及現有政府政策或法規不會發生重大變動。在計算有關酒店的預期租用率時，戴德梁行已參考市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據，亦已分析及審閱有關酒店的表現。

此外，戴德梁行已就有關酒店考慮以下具體因素的潛在益處。

上海金茂君悅大酒店：戴德梁行認為，上海金茂君悅大酒店的客房翻新將增強該酒店的競爭力並在租用率方面取得增長。該酒店的需求預期將因上海自由貿易試驗區及上海迪士尼度假區(計劃於2015年開業)導致湧入遊客及商務旅客而有所增加。供應極有限的中高端酒店客房(上海大廈的250間客房)預期可於短期內在酒店所處的核心區域使用。

- 金茂北京威斯汀大飯店：**根據戴德梁行的分析，估計於2014年至2017年間，北京高端酒店的供應量將相對較少，而預期酒店(特別是位於北京市區核心金融地段的酒店，如金茂北京威斯汀大飯店)的需求將因預期到訪北京的國內旅客人數有所增加而維持強勁。2007至2013年，到訪的國內旅客人數每年增加約10.1%。
- 金茂深圳JW萬豪酒店：**戴德梁行認為，深圳的酒店需求預期將因廈門—深圳鐵路、深圳國際機場T3航站樓、港珠澳大橋(計劃於2016年開通)及連接深圳與香港的高速公路(計劃於2017年投入運營)的竣工導致遊客及商務旅客人數增加而有所增加。此外，開發深圳前海深港現代服務業合作區預期將增加酒店的需求，原因是商務旅客人數增加及商業活動的水平提高。根據戴德梁行的分析，2014年至2018年，該酒店所在地區新高端酒店的供應量估計將相對較少。
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店：**戴德梁行認為，三亞的酒店需求預期將因三亞鳳凰國際機場設施的擴展及中國政府將三亞開發成國際旅遊勝地的政策導致遊客及商務旅客人數增加而有所增加。根據戴德梁行的分析，短期內，該酒店所在地區新高端酒店的租用率前景較好。此外，戴德梁行預期，該酒店的若干特等客房(如亞龍灣沙灘沿線的私人別墅及套間)將增加該酒店的吸引力，因為該地區的大多數酒店主要提供標準客房。
- 金茂三亞希爾頓大酒店：**戴德梁行認為，金茂三亞希爾頓大酒店的客房翻新將增強該酒店的競爭力及在租用率方面取得增長。戴德梁行預期，三亞的酒店需求將有所增加，原因是三亞鳳凰國際機場設施的擴展及中國政府將三亞開發成國際旅遊勝地的政策導致遊客及商務旅客的人數增加。根據戴德梁行的分析，短期內，該酒店所在地區新高端酒店的供應有限。因此，預期該酒店的租用率將有所提高。
- (5) 戴德梁行所採用的貼現率反映與投資酒店有關的固有風險並計及預期得以實現的預測現金流量的風險溢價(經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率及預期通脹得出的無風險利率)。根據戴德梁行對投資者就類似物業所期望的回報的了解，戴德梁行認為貼現率屬合理，且該貼現率與對類似物業估值所用的貼現率水平一致。
- (6) 就估價而言，假設有關於酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率計算所得的價格出售。在採用最終資本化率計算有關酒店的最終價值時，戴德梁行已適當考慮(其中包括)(i)戴德梁行已採用的貼現率、戴德梁行所預計的平均每間客房收入於假設的10年投資控股期內的變動，及(ii)有關酒店所在土地的餘下使用年期。
- (7) 在對崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店及麗江金茂悅酒店(其由本集團作開發)進行估價時，戴德梁行已假設，將於10年預測期期末按基於該預測期第10年的營運收入淨額及各酒店餘下土地使用期限的最終資本化率的價格出售各酒店。
- (8) 平均每日房價：首年。在釐定三間開發中酒店於首年的平均每日房價時，由於並無有關酒店於過去兩個財政年度的平均每日房價的近期記錄，故戴德梁行已考慮該地區可資比較酒店的平均每日房價。戴德梁行認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素，崇明、北京及麗江酒店業的短期前景整體而言仍然樂觀。
- (9) 平均每日房價增長：戴德梁行有關平均每日房價年增長率的假設乃以可資比較酒店及行業的過往增長及表現為基準。考慮整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，戴德梁行相信，酒店將於中長期內產生正數收入。戴德梁行亦假設相關城市的政治或經濟狀況及現有政府政策或法規不會發生重大變動。
- 在計算有關酒店的預期租用率時，戴德梁行已參考市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據，亦已分析及審閱有關酒店的表现。
- 此外，戴德梁行已就有關酒店考慮以下具體因素的潛在益處。
- 崇明金茂凱悅酒店：**戴德梁行認為，崇明的酒店需求預期將因中國政府計劃將崇明島開發成生態旅遊區致使旅客人數增加而有所增加。戴德梁行亦相信，由於崇明島的高端酒店較少，這將為該酒店提供競爭優勢，以利用對該地區高端酒店不斷增長的需求。亦預期上海日益增長的經濟將推動異地企業會議對崇明酒店的需求。
- 北京金茂萬麗酒店：**根據戴德梁行的分析，估計於2014年至2017年間，北京高端酒店的供應量將相對較少，而預期酒店(特別是位於北京市區核心金融地段及鄰近旅遊景點的酒店，如北京金茂萬麗酒店)的需求將因預期到訪北京的國內旅客人數有所增加而維持強勁。2007至2013年，到訪的國內旅客人數每年增加約10.1%。亦預期北京金茂萬麗酒店的中心位置及鄰近多個旅遊景點將提高其租用率。
- 麗江金茂君悅酒店：**戴德梁行認為，鑒於到訪麗江的國內旅客人數於2007至2013年間每年增加約27%的事實，估計對這家酒店的需求強勁。麗江金茂君悅酒店毗鄰著名的旅遊景點玉龍雪山。該酒店提供面向玉龍雪山的山莊別墅，預期該類產品將受到中國高端旅客的歡迎及追捧。
- (10) 此外，戴德梁行亦已參考亞洲可資比較主要城市(包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷)的2013年酒店租用率，以釐定酒店的長期酒店租用率。
- (11) 戴德梁行對已竣工酒店(第2至6項)的預期租用率亦基於有關酒店已達到成熟階段(即其營運的第四年)後自物業估值報告指明的某一特定時期以來過往租用率的平均數與戴德梁行10年預測期租用率的平均數的比較。

## 概 要

### 戴德梁行於其物業估值中所用的主要考量因素及假設

下表載列戴德梁行市場報告所載由戴德梁行(獨立物業估值師)在其物業估值中使用的主要考量因素及假設。

編號	於所示期間的因素	上海	北京	深圳	三亞	麗江
1	到訪國內旅客的過往平均年增長率 .....	18.8%	10.1%	11.7%	15.9%	26.2%
2	到訪國外旅客的過往平均年增長率 .....	3.4%	0.6%	6.5%	-1.3%	16.3%
3	主要競爭對手平均每日房價的 過往平均年增長率 .....	-3.7%	6.2%	3.5%	6.7%	2.1%
4	次要競爭對手平均每日房價的 過往平均年增長率 .....	1.1%	3.1%	8.3%	不適用	不適用
5	城市高端酒店客房的估計未來供應量， 明細如下 .....	1,500	4,180	2,571	4,357	622
	2014年 .....	600	2,367	353	1,405	622
	2015年 .....	900	1,013	956	1,318	—
	2016年 .....	—	120	649	550	—
	2017年 .....	—	680	190	350	—
	2018年 .....	—	—	423	734	—

#### 附註：

- (1) 因素1、2及5於釐定預期租用率時用作參考。
- (2) 因素3及4於釐定平均每日房價的年增長率時用作參考。
- (3) 因素1及2：上海市場的所示期間為2008年至2013年，北京、深圳、三亞及麗江市場的所示期間為2007至2013年。
- (4) 因素3及4：上海及北京市場的所示期間為2009年至2012年，深圳市場主要競爭對手的所示期間為2009年至2012年，次要競爭對手的所示期間為2010年至2012年，三亞市場的所示期間為2007至2012年，麗江市場的所示期間為2009年至2012年。
- (5) 上海市場的主要競爭對手包括上海香格里拉大酒店、上海浦東麗思卡爾頓酒店、上海柏悅酒店、上海錦江湯臣洲際大酒店、上海凱賓斯基大酒店及上海浦東四季酒店。上海市場的次要競爭對手包括上海光榮溫德姆至尊豪廷大酒店、上海紅塔豪華精選酒店、上海東錦江希爾頓逸林酒店、上海浦東喜來登由由酒店及公寓以及上海金橋紅楓萬豪酒店。  
北京市場的主要競爭對手包括北京昆侖飯店、北京麗晶酒店、北京勵駿酒店、北京王府半島酒店、北京四季酒店及北京燕莎中心凱賓斯基飯店。北京市場的次要競爭對手包括北京王府井希爾頓酒店、北京金隅喜來登酒店、北京富力萬麗酒店、北京國航萬麗酒店、北京喜來登長城飯店及北京海航大廈萬豪酒店。  
深圳市場的主要競爭對手包括深圳東海朗廷酒店、深圳福田香格里拉大酒店、深圳福朋喜來登酒店、深圳威尼斯酒店及深圳華僑城洲際大酒店。深圳市場的次要競爭對手包括深圳君悅酒店、深圳星河麗思卡爾頓酒店、深圳凱賓斯基酒店及深圳益田威斯汀酒店。  
三亞市場的主要競爭對手包括三亞喜來登度假酒店、三亞萬豪度假酒店、三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店。三亞市場的次要競爭對手包括三亞亞龍灣鉅爾曼度假酒店、三亞半山半島洲際度假酒店、三亞禦海棠度假酒店、三亞海棠灣凱賓斯基度假飯店、三亞海棠灣喜來登度假酒店及三亞亞龍灣紅樹林度假酒店。  
麗江市場的競爭對手包括麗江悅榕莊酒店、麗江古城英迪格酒店、麗江鉅爾曼度假酒店及麗江和府皇冠假日酒店。
- (6) 因素5：高端酒店的估計未來供應量是戴德梁行(獨立市場調查顧問)的分析結果，未必包括酒店所在城市及地區的所有新高端酒店。高端酒店客房估計未來供應量的估計開業年份亦是戴德梁行(獨立市場調查顧問)的分析結果，因存在開發延遲問題而未必準確。

---

## 概 要

---

基於戴德梁行的市場報告，酒店所在城市及地區遊客(包括國內及國外)人數的過往平均增長率普遍上升，惟三亞的外國遊客人數出現小幅下降。戴德梁行(獨立市場調查顧問)估計，租用率及平均房價增長率受酒店客房供需推動。考慮到中國的市場規模及不斷增長的富裕水平、遊客(包括國內及國外)人數的增加，加上未來數年的大規模經濟及基建開發項目及持續收緊的高端酒店供應量，戴德梁行預計酒店所在城市及地區的酒店客房需求整體上將繼續增長。戴德梁行(市場調查顧問)整體看好酒店所在城市及地區的市場前景。以上所述為戴德梁行的預期且未必會實現。有關進一步詳情，請參閱「與物業估值及市場前景有關的風險－日後可能出售物業時的價格可能與獨立物業估值師戴德梁行所釐定的市值不同。有關市值以若干可能會發生變化的假設為基準，而有關市值未必能實現，尤其是有關租用率、平均房價及平均租金的假設以及獨立市場調查顧問戴德梁行編製的市場前景資料」。

### 主要風險及不明朗因素

投資金茂投資及本公司涉及若干風險及不明朗因素。該等風險及不明朗因素可分類為(a)與分派水平及穩定程度以及可提高DPU的因素有關的風險；(b)與物業的估值及市場前景有關的風險；(c)與我們與方興的關係有關的風險；(d)與我們的業務及經營有關的風險；(e)與中國酒店及物業行業有關的風險；(f)與在中國開展業務有關的風險；(g)與金茂投資及本公司的架構有關的風險；及(h)與投資於股份合訂單位有關的其他風險。

#### (i) 向股份合訂單位持有人的分派或不穩定

託管人－經理將依賴自本公司收取的股息、分派及其他款項代表金茂投資向股份合訂單位持有人作出分派。本集團成員公司向其控股公司(最終向本公司)及(如屬本公司)託管人－經理支付股息、作出分派、償還股東貸款或作出貸款或其他付款的能力受到多項因素影響，包括本集團業務、財務狀況、經營業績及現金流量。

本集團亦須根據酒店管理協議支付酒店管理費用及其他費用，該等費用乃參考相關酒店各自的收入及經營利潤總額、若干集團服務及福利相關費用計算，因此即使酒店並無錄得利潤仍要支付該等費用(獎勵費用除外)。此外，集團可供分派收入金額將扣減(其中包括)償還債項、自傢具、裝置及設備儲備支付的已撥作資本的任何金額，以及就資本開支、

---

## 概 要

---

償還未來債項及／或履行任何信貸融資協議內契諾提留的(由公司董事決定)款項。因此，無法保證託管人－經理就股份合訂單位支付或維持分派的能力，亦不保證該等分派將會穩定。

### (ii) 分派保證及補足款項均為提高收益的機制且僅於有限期間採用

分派保證將會保證僅自上市日期至2014年12月31日期間由託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人支付的分派總額，且補足款項(如有)將使向股份合訂單位持有人可供分派的金額高於僅依賴截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度的集團可供分派收入時的可供分派金額。當不再支付分派保證及補足款項時，可能對DPU及／或股份合訂單位價格造成不利影響。

其他主要風險包括下列各項：

- 我們與方興集團之間可能存在利益衝突；
- 日後可能出售物業時的價格可能與戴德梁行所釐定的市值不同。有關市值以若干或會改變的假設為基準，而有關市值或不會實現，尤其是有關租用率、平均房價及平均租金的假設以及獨立市場調查顧問戴德梁行編製的市場前景資料；
- 我們的收入主要來自有限數目的酒店及一個綜合用途開發項目；
- 酒店安排或會終止，而我們根據酒店安排可能無法或拒絕收購酒店；
- 我們依賴酒店管理人根據酒店管理協議管理酒店的日常營運；
- 我們存在與債務融資有關的風險，我們可能無法取得足夠債務融資及／或再融資；及
- 我們來自金茂大廈的租金及租金收入對市場波動及環境極為敏感。

由於投資股份合訂單位旨在帶來長遠回報，閣下不應預期取得短期收益。股份合訂單位的價格及來自股份合訂單位的收入可能上升或下跌，或不能完全反映股份合訂單位應佔的相關資產淨值。閣下可能無法取回原本的投資，亦或不能獲得任何分派。閣下在決定投資發售股份合訂單位前，應參考「風險因素」所載的風險因素。

### 投資亮點

董事認為，本集團的主要競爭優勢包括以下方面：

- 我們為唯一最初專注於中國酒店業的固定單一投資信託，擁有多元化收入來源及客戶組合和平衡的優質酒店及商用物業組合；
- 我們擁有位於中國一線城市或旅遊熱點的與眾不同的優質資產組合，具備強大品牌知名度及市場領導地位；
- 我們的資產位於在中國具有能帶動可持續增長的吸引力的市場條件的城市；
- 我們透過翻修及轉型不斷優化我們的資產，以保持其吸引力；
- 我們得益於一支具備成功往績記錄的專業管理團隊及平台；及
- 我們有來自擁有協同關係的強大母公司的支持。

### 業務策略

本集團擬透過下列重要業務策略達致其目標（如上文「一概覽」所載）：

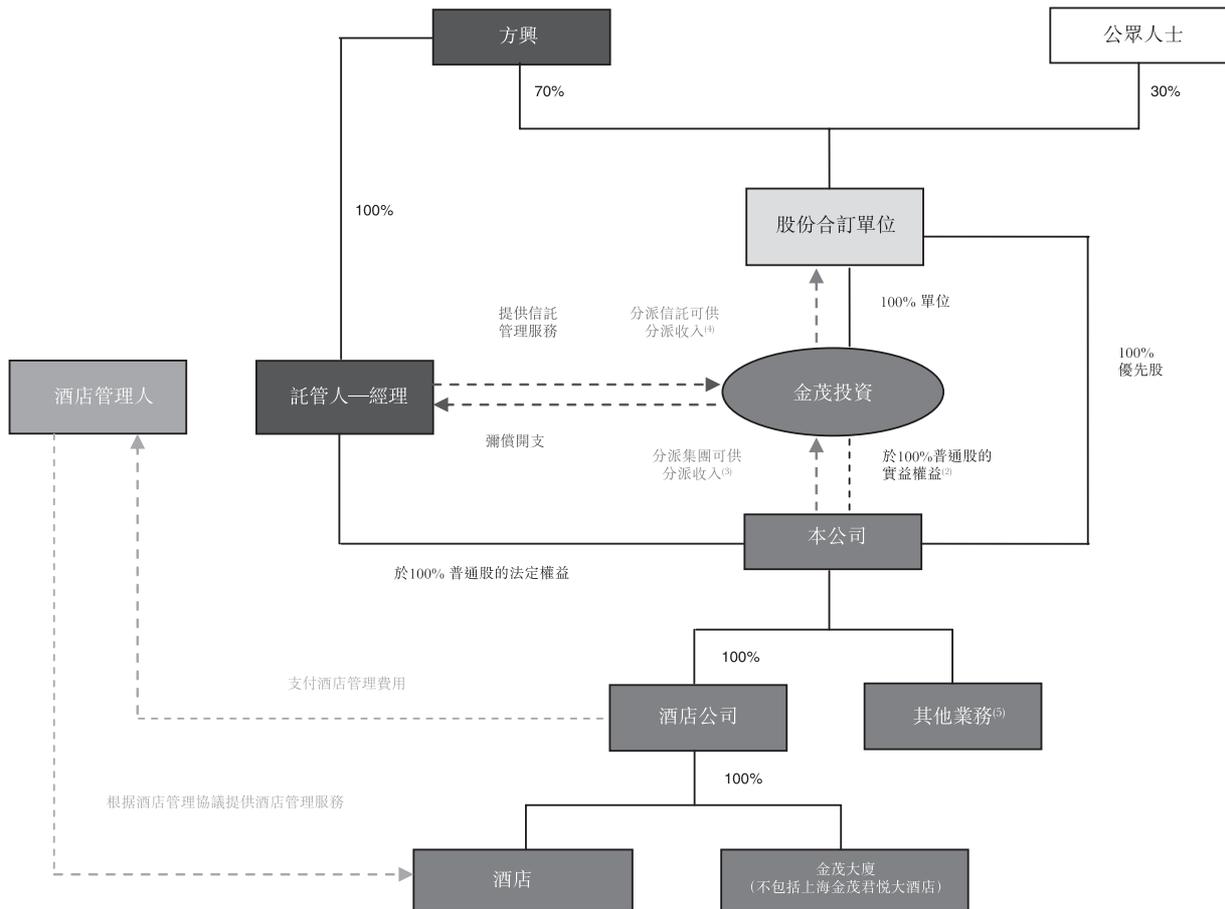
- 尋求資產增值機會及積極實施措施以管理及提高資產質素；
- 利用方興集團的經驗、在酒店業的所及市場範圍及網絡，以物色及尋求增值收購；
- 改善物業經營效率；及
- 盡量維持審慎資本及投資架構、多元化及靈活的資金來源以及穩健及健康的財務狀況。

# 概 要

## 信託集團的架構及股份合訂單位

### 信託集團的架構

以下為信託集團緊隨全球發售完成後(假設超額配售權並無獲行使)的架構簡圖<sup>(1)</sup>：



#### 附註：

- (1) 除股份合訂單位持有人所持於普通股的100%實益權益外，所有虛線表示實體間的合約關係或分派或資金流向，實線表示股份權益(或就金茂投資而言指單位權益)或於其他業務的所有權。
- (2) 由於金茂投資並非獨立法律實體，故所有信託財產(即金茂投資的資產)將由託管人—經理為單位登記持有人的利益持有。在行使交換權的規限下，所有已發行普通股必須於股東名冊總冊上以託管人—經理(作為金茂投資的託管人—經理)名義登記。
- (3) 除獲單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先批准並遵守開曼群島的所有適用法例及公司章程細則外，公司董事會將就以下期間宣派股息及分派(a)上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度的集團可供分派收入的100%及(b)此後各財政年度的集團可供分派收入不少於90%。其他詳情請參閱「分派」一節。
- (4) 根據信託契約，託管人—經理(代表金茂投資)須宣派股息及分派信託可供分派收入的100%。其他詳情請參閱「分派」一節。
- (5) 其他業務包括本集團(a)於錦江汽車50%的權益，其向物業的租客及住客以及第三方提供汽車及出租車司機服務及(b)於上海物業管理100%的權益，其主要向金茂大廈提供物業管理服務以及提供其他物業管理服務。進一步詳情請參閱「業務—其他業務」。

### 股份合訂單位

全球發售認購人將認購由金茂投資及本公司聯合發行的股份合訂單位。每個股份合訂單位均由三個部分組成：

- (a) 一個單位；
- (b) 託管人－經理所持一股已特定識別的普通股的實益權益，該等權益已與單位「掛鈎」；及
- (c) 一股已特定識別的優先股，已與單位「合訂」。

### 「掛鈎」的涵義

所有已發行普通股必須由託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)持有。託管人－經理所發行的每一個單位必須與託管人－經理所持有的一股已特定識別普通股相應，而該已特定識別普通股亦獲賦予實益權益，以使轉讓該單位實質等同於轉讓該普通股的實益權益。信託契約標識此關係為每一個單位與託管人－經理所持的一股已特定識別普通股「掛鈎」。

### 「合訂」的涵義

託管人－經理所發行的每一個單位必須與一股已特定識別的優先股相繫或「合訂」，單位持有人作為充份法定及實益擁有人持有優先股(連同單位)，以使各自不可獨立買賣。信託契約標識此關係為每一個單位與一股已特定識別的優先股「合訂」。

### 單位、普通股及優先股數目必須相同

根據信託契約及公司章程細則，已發行普通股及優先股數目於所有時間均必須相同，亦必須分別與已發行單位數目相同。

### 股份合訂單位的上市及買賣

股份合訂單位將於聯交所上市及買賣，聯交所就股份合訂單位將僅有單一報價。

### 本公司

本公司為本集團業務的控股公司。本公司擁有兩類股份：

- (a) 普通股，賦予股東於股東大會上投票(每股普通股為一票)的權利及享有本公司的股息及其他分派的權利；及

---

## 概 要

---

- (b) 優先股，亦賦予股東於股東大會上投票(每股優先股為一票)的權利，但無權享有本公司的任何股息、分派或其他付款，除非於本公司清盤或其於金茂投資終止後贖回時，則屬例外。

### 金茂投資及託管人－經理

#### 概覽

金茂投資是一項固定單一投資信託，即金茂投資只可投資於單一實體(即本公司)的證券及其他權益，且金茂投資將賦予單位登記持有人於金茂投資所持可特定識別財產(即普通股)中的實益權益。

金茂投資由託管人－經理及本公司所訂立、受香港法例規管的信託契約組成。根據信託契約，託管人－經理獲委任為金茂投資的託管人及經理。

#### 託管人－經理及其特定角色

託管人－經理(金茂(中國)投資管理人有限公司)為方興的全資子公司。託管人－經理已根據信託契約宣佈其將以信託方式為單位登記持有人持有信託財產。託管人－經理擔任管理金茂投資的特定而受限的角色。託管人－經理並不主動參與本集團的業務管理。

#### 毋須向託管人－經理支付費用

管理金茂投資的成本及開支可從信託財產扣除，惟根據其特定而受限的角色，託管人－經理不會就管理金茂投資收取任何費用。

#### 罷免及更換託管人－經理

信託契約規定，可藉單位登記持有人的普通決議案罷免及更換託管人－經理。信託契約載有關於託管人－經理的辭任、罷免及更換的詳細條款。

#### 不得舉債

根據信託契約，金茂投資不得舉債。然而，本公司或其任何子公司舉債的能力則不受限制。

#### 交換權

信託契約載列股份合訂單位登記持有人享有的交換權。藉通過單位登記持有人的特別決議案，股份合訂單位登記持有人可要求以一兌一基準將所有(但非部分)已發行股份合訂單位交換為與所交換單位掛鈎，並由託管人－經理持有的有關普通股。

---

## 概 要

---

倘交換權獲行使，則金茂投資及信託契約將告終止，託管人－經理將換取單位及優先股，其根據交換權的行使而予以註銷，而前股份合訂單位登記持有人將成為同等數目的上市普通股持有人，待聯交所事先批准後，上市普通股可於聯交所獨立買賣。

### 以合併形式舉行股份合訂單位持有人大會

凡召開單位登記持有人大會，均須同時召開股東大會，反之亦然。信託契約規定，單位登記持有人大會及股東大會須合併作為單一大會舉行，並稱為股份合訂單位登記持有人大會。倘根據有關法律及法規並不可行，則大會須分開但連續舉行(股東大會緊隨單位登記持有人大會後舉行)。

### 於大會上進行的表決

股份合訂單位登記持有人應就一個股份合訂單位投一票，此投票將同時為就單位及與該單位合訂的優先股的投票。

託管人－經理僅可根據與其所持普通股掛鈎的單位的持有人的指示行使該等股份所賦予的投票權。

### 與方興的關係

緊隨全球發售完成後，方興將於70%的上市日期已發行股份合訂單位擁有權益(假設超額配售權並無獲行使)並將為股份合訂單位的控股持有人。方興為中國一家領先大型高端商業房地產開發商和營運商，亦為基準恒生綜合指數成分股。

為維持上市後本集團業務(一方面)與方興集團業務(另一方面)之間的明確劃分，本公司已與方興訂立酒店安排契據，據此，(i)方興已同意作出不競爭承諾，及(ii)雙方已就方興集團於酒店的現有及未來權益協定若干安排，如「與方興的關係－酒店安排」進一步所述。

---

## 概 要

---

雖然本集團將獨立於方興集團營運，但本集團(一方面)與方興集團(另一方面)之間將有若干交易，有關交易將於上市後繼續進行。該等交易包括(除其他事項外)，(a)方興提供分派保證及補足款項；(b)本集團向方興集團提供酒店物業管理服務；(c)方興集團向本集團提供商用物業管理服務；及(d)於金茂大廈租賃辦公區。該等交易的詳情請參閱「[關連交易](#)」。

### 節選財務資料概述

於往績期，我們的收入主要來自酒店經營及商用物業(包括辦公及零售區)租賃。此外，在較小程度上，我們的收入包括金茂大廈觀光廳經營及提供物業管理服務收入。截至2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的收入分別為2,685.8百萬港元、2,649.1百萬港元及2,634.2百萬港元，而我們的毛利分別為1,577.6百萬港元、1,576.2百萬港元及1,527.2百萬港元。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的投資物業公平值收益分別為157.0百萬港元、460.5百萬港元及843.1百萬港元，分別佔我們同期稅前利潤的30.8%、58.0%及61.6%。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的稅前利潤(不包括投資物業的公平值收益)分別為352.9百萬港元、334.0百萬港元及524.5百萬港元。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們的流動負債淨額分別為3,603.0百萬港元、3,826.0百萬港元、3,112.6百萬港元及3,058.8百萬港元，主要是由於計息銀行貸款及其他借款(具體而言為短期銀行貸款)的流動部分所致。於往績期，我們動用短期銀行貸款中的很大部分用作發展崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店的資金，相關資本開支入賬為非流動資產。因此，我們錄得流動負債淨額及相對高水平的債項。然而，該三家酒店的資本開支及開業前開支的資金需求很大部分屬非流動性。我們預期我們的債務融資需要在2014年後將大幅減少，與「[財務資料－預測資本開支](#)」所披露的資本開支預期下降一致。儘管主要由於2011年及2012年集團間資金安排導致我們錄得大量關聯方結餘，但應收／應付關聯方款項的淨影響對我們流動結餘淨額的影響較計息銀行貸款及其他借款的影響小。2012年至2013年應收／應付關聯方款項大幅減少。我們預期於上市時結算應付／應收關聯方款項。更多詳情請參閱「[財務資料－流動負債淨額](#)」、「[財務資料－現金流量](#)」及「[風險因素－與我們的業務及經營有關的風險－我們的債務水平可能對我們的財務狀況構成不利影響，削弱我們籌集額外資本以為經營提供資金的能力，以及限制我們發掘商機的能力。我們於往績期錄得流動負債淨額](#)」。

## 概 要

以下討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載會計師報告(連同隨附附註)及「附錄二—未經審核備考財務資料」所載未經審核備考財務資料一併閱讀。載於會計師報告的合併財務資料包括金茂投資、本公司及其子公司於往績期的財務報表。下列截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的節選合併損益數據表、於2011年、2012年及2013年12月31日節選合併財務狀況數據表及截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的節選合併現金流量數據表均來自附錄一所載會計師報告。

### 節選合併損益數據表

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
收入 .....	2,685,795	2,649,067	2,634,161
銷售成本 .....	(1,108,186)	(1,072,827)	(1,106,969)
<b>毛利 .....</b>	<b>1,577,609</b>	<b>1,576,240</b>	<b>1,527,192</b>
其他收入和收益 .....	159,478	83,866	80,838
投資物業公平值收益 .....	156,986	460,539	843,116
銷售及市場推廣開支 .....	(160,203)	(159,416)	(158,793)
管理費用 .....	(599,532)	(617,482)	(590,998)
其他開支及虧損 .....	(126,304)	(15,425)	(2,213)
融資成本 .....	(501,775)	(536,241)	(333,823)
分佔合營公司權益 .....	3,619	2,463	2,293
<b>稅前利潤 .....</b>	<b>509,878</b>	<b>794,544</b>	<b>1,367,612</b>
所得稅費用 .....	(159,224)	(156,037)	(354,218)
<b>年度利潤 .....</b>	<b>350,654</b>	<b>638,507</b>	<b>1,013,394</b>
<b>EBITDA<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>1,104,725</b>	<b>1,093,144</b>	<b>1,068,169</b>

附註：

- (1) EBITDA指稅前利潤、扣除投資物業的公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入、加回折舊、無形資產攤銷、確認預付租賃款項減資本化款項、融資成本、撇銷存貨至可變現淨值及物業、廠房及設備項目減值以及調整外匯差額、應收貿易賬款減值／(減值撥回)以及出售物業、廠房及設備項目收益或虧損。作為一項非香港財務報告準則會計計量，載入EBITDA是由於本集團管理層相信有關資料將有助於投資者評估我們的經營表現。EBITDA並非本集團合併損益表呈列的項目，且不應予以單獨考慮或詮釋為現金流量、淨收入或任何其他表現計量的代名詞或作為我們營運表現、流動資金、盈利能力或營運、投資或融資活動所產生的現金流量的指標。本文所指的EBITDA或不能與其他公司所指的EBITDA或類似計量相比較。

## 概 要

### 若干酒店的EBITDA及EBITDA利潤率

下表載列於所示期間若干酒店的EBITDA及EBITDA利潤率：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元， 百分比除外)	2012年 (千港元， 百分比除外)	2013年 (千港元， 百分比除外)
酒店： <sup>(1)</sup>			
上海金茂君悅大酒店			
<b>EBITDA<sup>(2)</sup></b> .....	<b>164,810</b>	<b>146,194</b>	<b>123,442</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(3)</sup></b> .....	<b>29.2%</b>	<b>26.5%</b>	<b>23.3%</b>
金茂北京威斯汀大飯店			
<b>EBITDA<sup>(2)</sup></b> .....	<b>134,475</b>	<b>163,798</b>	<b>109,725</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(3)</sup></b> .....	<b>33.4%</b>	<b>37.0%</b>	<b>28.7%</b>
金茂深圳JW萬豪酒店			
<b>EBITDA<sup>(2)</sup></b> .....	<b>73,147</b>	<b>58,474</b>	<b>59,987</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(3)</sup></b> .....	<b>37.0%</b>	<b>29.0%</b>	<b>27.3%</b>
金茂三亞麗思卡爾頓酒店			
<b>EBITDA<sup>(2)</sup></b> .....	<b>265,367</b>	<b>228,047</b>	<b>222,466</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(3)</sup></b> .....	<b>47.5%</b>	<b>45.6%</b>	<b>43.5%</b>
金茂三亞希爾頓大酒店			
<b>EBITDA<sup>(2)</sup></b> .....	<b>175,087</b>	<b>144,465</b>	<b>133,685</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(3)</sup></b> .....	<b>46.6%</b>	<b>46.2%</b>	<b>41.9%</b>

附註：

- (1) 不包括(a)崇明金茂凱悅酒店及麗江金茂君悅酒店，該兩家酒店於往績期內仍未開始營運，及(b)北京金茂萬麗酒店，該酒店自2011年11月起因整體翻新及重建而暫停營業。於往績期，北京金茂萬麗酒店產生的收入數額不大，對我們的經營業績無重大影響。
- (2) 指扣除投資物業公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入，加回折舊、無形資產攤銷、確認預付租金款項減已資本化金額、融資費用、存貨撇減至可變現淨值以及物業、廠房及設備項目減值，並就外匯差額、應收貿易賬款減值／(減值撥回)以及出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損作出調整後之稅前利潤。
- (3) 指EBITDA佔收入的百分比。

## 概 要

於往績期，酒店EBITDA利潤率的變動一般反映下列各項變動的累積結果：(i)毛利率、(ii)銷售及市場推廣開支及(iii)行政開支的若干組成部分，如員工成本及城市房地產稅開支。部分酒店於往績期的表現及毛利因本地市場競爭及客戶需求以及影響中國酒店行業的監管環境變動而受到重大影響。2013年，由於中國政府的緊縮措施，上海及北京的高端酒店經歷市場競爭加劇及客戶需求下降，令上海金茂君悅大酒店及金茂北京威斯汀大飯店於2013財政年度的平均房價及毛利受到不利影響。於往績期，我們整體酒店經營的銷售及市場推廣開支維持相對穩定。金茂三亞希爾頓大酒店於2013財政年度的EBITDA因其銷售及市場推廣開支增加而部分受到影響。於往績期，管理費用若干組成部分的變動成為影響部分酒店EBITDA的一個主要因素。具體而言，金茂深圳JW萬豪酒店的EBITDA利潤率於往績期內下降，主要反映城市房地產稅豁免期於2012年上半年屆滿導致城市房地產稅開支大幅增加。有關往績期內各酒店EBITDA利潤率變動的詳細討論，請參閱「財務資料－經營業績討論」。

### 節選合併財務狀況數據表

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
流動資產 .....	6,699,545	5,956,134	1,791,113
流動負債 .....	10,302,591	9,782,171	4,903,730
流動負債淨額 .....	(3,603,046)	(3,826,037)	(3,112,617)
非流動資產 .....	15,967,088	16,509,780	18,719,481
非流動負債 .....	3,311,585	2,488,949	3,676,207
資產淨值 .....	9,052,457	10,194,794	11,930,657
<b>總資產 .....</b>	<b><u>22,666,633</u></b>	<b><u>22,465,914</u></b>	<b><u>20,510,594</u></b>

### 節選合併現金流量數據表

	截至12月31日年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
經營活動產生／(所用)的現金淨額 .....	(77,865)	2,761,783	1,411,139
投資活動產生／(所用)的現金淨額 .....	(1,106,688)	937,632	(853,450)
融資活動產生／(所用)的現金淨額 .....	605,137	(3,340,183)	(760,638)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 .....	(579,416)	359,232	(202,949)
年初現金及現金等價物 .....	1,530,216	989,475	1,359,880
外匯匯率變動的影響，淨額 .....	38,675	11,173	26,406
<b>年末現金及現金等價物 .....</b>	<b><u>989,475</u></b>	<b><u>1,359,880</u></b>	<b><u>1,183,337</u></b>

## 概 要

### 節選主要財務比率

下表載列於所示日期或期間我們的主要財務比率：

	於12月31日或截至該日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(%)	(%)	(%)
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	65.0	60.9	36.5
資產負債比率 <sup>(2)</sup> .....	28.5	23.4	27.1
債務與調整後資本比率 <sup>(3)</sup> .....	36.4	24.6	36.2
總資產回報比率 <sup>(4)</sup> .....	1.5	2.8	4.9
權益回報比率 <sup>(5)</sup> .....	3.9	6.3	8.5

#### 附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率乃按計息銀行借款及其他借款總額除以資產總值，再將所得值乘以100%計算。
- (3) 債務與調整後資本比率乃按債務淨額除以調整後資本再將所得值乘以100%計算。債務淨額乃按計息銀行貸款及其他借款總額(如合併財務狀況表所示)減現金及銀行結存、受限制銀行存款及已抵押存款計算。調整後資本包括權益的所有組成部分(包括非控股權益)及應付關聯方款項。
- (4) 總資產回報比率乃按年度利潤除以資產總值再將所得值乘以100%計算。
- (5) 權益回報比率乃按年度利潤除以權益總額再將所得值乘以100%計算。

## 概 要

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

信託集團的下列未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，並載列如下以說明於2013年12月31日，完成全球發售對母公司所有者應佔信託集團合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售於2013年12月31日進行。

此備考經調整有形資產淨值報表僅為說明而編製，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映全球發售於2013年12月31日或任何未來日期已完成情況下的信託集團的財務狀況。

	於2013年 12月31日 母公司 所有者應佔 合併有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	估計 全球發售 所得款項 淨額 <sup>(2)</sup>	就首次公開 發售前股息 作出調整 <sup>(3)</sup>	母公司 所有者應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	每個股份 合訂單位 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 <sup>(4)</sup>
	千港元	千港元	千港元	千港元	港元
按每個發售股份合訂單位					
發售價5.35港元計算 .....	11,918,479	3,052,189	(5,339,914)	9,630,754	4.82
按每個發售股份合訂單位					
發售價5.65港元計算 .....	11,918,479	3,226,789	(6,487,689)	8,657,579	4.33

#### 附註：

- (1) 於2013年12月31日母公司所有者應佔合併有形資產淨值摘自附錄一所載會計師報告，等於2013年12月31日母公司所有者應佔經審核合併資產淨值11,930,657,000港元減去該日無形資產12,178,000港元。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額分別按最低發售價及最高發售價分別每個股份合訂單位5.35港元及5.65港元計算，即所得款項總額減去根據包銷協議應付包銷商的包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用（假設酌情獎勵費用及額外酌情費用悉數支付）與金茂投資及本公司就全球發售應付的其他開支。
- (3) 調整旨在反映為數約5,339,914,000港元（按最低發售價每個發售股份合訂單位5.35港元計算並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的最低本金額約3,000,000,000港元）及約6,487,689,000港元（按最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元計算並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的全部本金額）的首次公開發售前股息。
- (4) 每個股份合訂單位的未經審核備考經調整合併有形資產淨值於作出上文附註2及3所述調整後，基於全球發售完成後將發行2,000,000,000個股份合訂單位計算得出。
- (5) 並無作出任何調整以反映2013年12月31日後信託集團的任何營業業績或所訂立的其他交易。

### 分派

#### 分派政策

##### 信託可供分派收入

信託契約規定，託管人－經理(代表金茂投資)須將其就普通股自本公司收取的股息、分派及其他款項(扣除根據信託契約獲准扣除或支付的所有款項，如金茂投資的經營開支後)〔信託可供分派收入〕，作出100%的分派。

##### 集團可供分派收入

託管人－經理自本公司收取的分派將來自集團可供分派收入。

〔集團可供分派收入〕指股份合訂單位持有人就有關財政年度或有關分派期間應佔的經審核綜合利潤，並經：

- (a) 抵銷調整的影響；
- (b) 減去實際已付稅項金額；
- (c) 減去(i)銀行及其他借款總額的減少淨額及(ii)用作支付任何利息及財務費用的實際金額(已扣除實際已收利息金額)；
- (d) 減去自傢具、裝置及設備儲備支付的已撥作資本的任何金額；及
- (e) 由公司董事酌情決定(i)就營運資金變動作出調整，(ii)減去相等於(A)為資本支出而預留的任何款項及(B)以償付未來債務及／或遵守任何信貸融資協議中的契諾為目的而預留的任何款項二者之和，及(iii)加回相當於任何酒店正式開業日期前的預付開業前開支的任何款項。

〔調整〕指若干扣自或計入本集團於有關財政年度或有關分派期間(視情況而定)的綜合損益表的項目，有關項目包括(但不限於)：

- (a) 未變現重估盈利／虧損，包括減值撥備及減值撥備撥回；
- (b) 商譽減值／確認負商譽；
- (c) 重大非現金盈利／虧損；

---

## 概 要

---

- (d) 公開發售任何股份合訂單位的費用，該等費用透過綜合損益表支銷，但以發行該等股份合訂單位所得款項撥付；
- (e) 折舊及攤銷；
- (f) 綜合損益表所列的稅項支出；及
- (g) 綜合損益表所列的融資收入／成本之淨額。

信託契約及公司章程細則列明，除獲單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先批准並遵守開曼群島所有適用法例及公司章程細則外，公司董事會將宣派及分派(a) 上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度集團可供分派收入的100%；及(b)其後每個財政年度集團可供分派收入的至少90%。此外，公司董事可宣派及分派由其酌情決定的額外金額，惟須遵守開曼群島所有適用法例及公司章程細則。

託管人－經理將如上文所述每半年以本公司將向託管人－經理作出的中期及末期分派向股份合訂單位登記持有人作出分派(但只會就上市日期至2014年12月31日期間作出一次分派)。託管人－經理將於每個年度的6月30日後四個月內支付中期分派，以及於每個年度的12月31日後六個月內支付末期分派。

### 分派保證

方興已同意向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)提供保證，即託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人(包括方興)作出於上市日期至2014年12月31日期間的分派總額將為截至2014年12月31日止財政年度的不少於960百萬港元的年度化分派金額。假設上市日期為2014年7月2日，分派保證金額為481百萬港元。倘自上市日期至2014年12月31日期間的信託可供分派收入低於分派保證金額，則方興將向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)支付一筆相等於分派保證金額及信託可供分派收入差額的金額(即分派補足款項)。分派補足款項(如有)將與信託可供分派收入相加並由託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人(包括方興)支付。進一步詳情請參閱「分派－分派保證」。

---

## 概 要

---

分派保證的目的是協助緩和將由託管人－經理(代表金茂投資)就上市日期至2014年12月31日期間作出的分派當中可能出現的任何變動(尤其是鑒於崇明金茂凱悅酒店於2014年3月才開業及預期兩家開發中酒店(即北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店)要到2014年年底才開始營運)。因此，分派保證會為股份合訂單位持有人提供上市日期至2014年12月31日期間的最低預期收入及其持有的股份合訂單位所得回報。

投資者須注意，分派保證金額並非且不應視作為董事、方興或任何相關人士對本集團由上市日期至2014年12月31日期間業績的預測。本集團於上市日期至2014年12月31日期間的實際業績(繼而集團可供分派收入及信託可供分派收入)將取決於本集團(包括酒店)的實際表現且視乎本集團無法控制的多項風險及不明朗因素而定。

### 補足款項

為使本集團盡量減低與經營補足款項酒店相關的初步啟動風險敞口，方興亦同意如補足款項酒店的實際EBITDA於補足款項期間(即截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度)的任何財政年度低於該財政年度的指定EBITDA(即220百萬港元)，則方興將會向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)支付一筆該財政年度內實際EBITDA與指定EBITDA之間差額的款項(即補足款項)，將予支付的補足款項於整個補足款項期間合共最高為300百萬港元。相關財政年度的補足款項(如有)將與該財政年度的信託可供分派收入彙總計算，並將由託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人(包括方興)支付。進一步詳情請參閱「分派－補足款項」。

投資者應注意，補足款項酒店的指定EBITDA並非且不應被視為董事、方興或任何相關人士對補足款項酒店的EBITDA總額或本集團於補足款項期間業績的預測。補足款項酒店的實際EBITDA總額將取決於補足款項酒店的實際表現，且視乎本集團無法控制的多項風險及不明朗因素而定。

### 分派陳述

#### *上市日期至2014年12月31日期間的最低分派金額*

分派保證令股份合訂單位持有人將於上市日期至2014年12月31日期間收到的最低分派總額相等於分派保證金額。假設上市日期為2014年7月2日，分派保證金額為481百萬港元。

## 概 要

### 預期分派回報率

	上市日期至 2014年12月31日期間	
	根據最低發售價 5.35港元計算	根據最高發售價 5.65港元計算
向股份合訂單位持有人作出的最低分派金額(港元) <sup>(1)</sup> .....	481百萬	481百萬
DPU(港仙) <sup>(2)</sup> .....	24.1	24.1
向股份合訂單位持有人作出的年度化分派(港元) <sup>(3)</sup> .....	960百萬	960百萬
年度化DPU(港仙) <sup>(2)(4)</sup> .....	48.0	48.0
年度化分派回報率 <sup>(4)(5)</sup> .....	9.0%	8.5%

#### 附註：

- (1) 給予股份合訂單位持有人的最低分派金額相等於分派保證金額。進一步詳情請參閱上文「一分派保證」。
- (2) 假設上市日期至2014年12月31日整段期間將發行2,000,000,000個股份合訂單位。
- (3) 年度化分派乃透過將上市日期至2014年12月31日期間向股份合訂單位持有人作出的最低分派金額年度化計算。
- (4) 年度化DPU乃按向股份合訂單位持有人作出的年度化分派除以將予發行的股份合訂單位數目計算。年度化分派回報率乃根據年度化DPU計算。
- (5) 年度化分派回報率乃根據最低發售價及最高發售價計算。對於按不同於最低發售價及最高發售價的市價在二手市場購買股份合訂單位的投資者或並無於上市日期至2014年12月31日整段期間持有股份合訂單位的投資者而言，該回報率將會不同。

### 應付方興的首次公開發售前股息

於2014年6月13日，公司董事會向方興宣派首次公開發售前股息，金額相等於以下兩項的總和：(a)全球發售所得款項淨額(經扣除約631.8百萬港元的金額，即(i)結算根據工程管理協議提供工程管理服務的費用約31.8百萬港元及(ii)將付予方興以清償本集團與方興集團之間免息、須按要求償還及於上市日期前未償還的現有公司間貸款約600.0百萬港元的總額)，以及(b)於上市日期貸款融資提取額的所得款項淨額不少於3,000百萬港元的金額。

---

## 概 要

---

基於最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的全部本金額，首次公開發售前股息的最高金額估計約為6,488百萬港元，將使用全球發售所得款項淨額及貸款融資提供資金。

基於最低發售價每個發售股份合訂單位5.35港元並計及全球發售的估計費用及開支，且本公司於上市日期從貸款融資提取3,000百萬港元的本金額，首次公開發售前股息的最低金額估計約為5,340百萬港元，將使用全球發售及貸款融資所得款項淨額提供資金。

首次公開發售前股息的派付須待全球發售完成後，方可作實。有關首次公開發售前股息的進一步詳情，請參閱「歷史及重組－重組」。

### 所得款項用途

經扣除金茂投資及本公司就全球發售應付的估計包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用(假設悉數支付酌情獎勵費用及額外酌情費用)及開支後，金茂投資及本公司將收取的全球發售所得款項淨額約為3,139.5百萬港元(假設發售價為5.50港元(即發售價範圍的中位數))。

金茂投資及本公司有意使用全球發售所得款項淨額(假設發售價為5.50港元(即發售價範圍的中位數))作以下用途：

- 約31.8百萬港元(或所得款項淨額的1.0%)將支付予方興，用於清付因方興根據工程管理協議提供工程管理服務而應付方興的費用；
- 約600.0百萬港元(或所得款項淨額的19.1%)將付予方興，以清償本集團與方興集團之間免息、須按要求償還及於上市日期前未償還的現有公司間貸款；及
- 餘下約2,507.7百萬港元的所得款項(或所得款項淨額的79.9%)款項將用於部分清付應付予方興的首次公開發售前股息。

由於超額配售權將由方興授出，而非由金茂投資及本公司授出，故金茂投資及本公司不會因任何超額配售權獲行使而獲得任何所得款項。倘超額配售權獲悉數行使，經扣除方

---

## 概 要

---

興就全球發售應付的估計包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用(假設悉數支付酌情獎勵費用及額外酌情費用)及開支後，方興將從有關行使收取的所得款項淨額將約為467.1百萬港元(假設發售價為5.35港元，即最低發售價)或493.2百萬港元(假設發售價為5.65港元，即最高發售價)。

### 近期發展

截至2014年3月31日止三個月，(i)我們的收入與2013年同期基本一致；(ii)已竣工酒店(不包括崇明金茂凱悅酒店)的租用率較2013年同期有所上升；及(iii)已竣工酒店(不包括崇明金茂凱悅酒店)的整體平均房價較2013年同期輕微下降。

預計我們的收入及銷售成本將隨著我們繼續擴展酒店網絡而增加。崇明金茂凱悅酒店已於2014年3月開業。預計北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店均將於2014年底開始營運。根據我們目前的計劃，我們預計將於2014財政年度就開發中酒店及崇明金茂凱悅酒店產生巨額開業前開支約人民幣162百萬元。此外，我們預計將於2014財政年度就貸款融資產生利息開支。有關貸款融資的詳情，請參閱「財務資料－債項－貸款融資」。在不計及我們的投資物業於2014財政年度出現任何公平值變動的情況下，我們預計我們於2014財政年度的年度利潤將大幅減少，原因是受到開發中酒店的開業前開支以及貸款融資所產生的利息開支的影響。然而，有關開業前開支屬非經常性開支，且將在釐定集團可供分派收入時加回。根據我們現有的酒店組合，我們預計2014年後將不會就酒店產生任何重大開業前開支。

於2014年3月14日，我們向中國銀行間市場交易商協會登記一項發行人民幣1,000.0百萬元中期票據(「中期票據」)的建議方案。中期票據的登記有效期為兩年。我們計劃於2014年8月底前發行三年期中期票據。中期票據的實際發行金額及利率將於發行前釐定。中期票據的發行視乎信貸市場及整體經濟狀況而定。中期票據的投資者為若干合資格銀行間市場機構。我們擬透過發行中期票據籌措資金償還銀行貸款。

據董事所知，自2013年12月31日以來及直至本招股書日期，中國的整體經濟及市場狀況或我們經營所在的酒店及物業行業概無出現對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。

董事在對信託集團進行合理盡職審查後確認，信託集團的財務或貿易狀況或前景自2013年12月31日以來及直至本招股書日期並無重大不利變動。

### 上市開支

預計將就上市產生的總開支為69.3百萬港元(不包括包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用)，其中約48.5百萬港元預計將自信託集團的綜合損益表內扣除，約20.8百萬港元預計將自信託集團截至2014年12月31日止財政年度的股份溢價內扣除。於往績期，本公司及託管人－經理並無產生任何與上市有關的開支。

---

## 全球發售概覽

---

金茂投資	指	金茂投資，為一個根據香港法例按信託契約構成並以固定單一投資信託形式而成立的信託，其活動限於投資本公司及進行任何就投資本公司或與投資本公司有關而屬必要或合宜的活動。
本公司	指	金茂(中國)投資控股有限公司，一家於2008年1月18日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，於2014年3月21日根據開曼公司法以延續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司。
託管人－經理	指	金茂(中國)投資管理人有限公司，一家於2014年3月20日在香港註冊成立的有限公司並為方興的全資子公司，其身份為金茂投資的託管人－經理。
全球發售	指	金茂投資及本公司根據香港公開發售及國際發售(包括優先發售)共同發售600,000,000個發售股份合訂單位(視乎超額配售權行使與否而定)及倘超額配售權獲悉數行使，則為690,000,000個發售股份合訂單位。
超額配售權	指	方興預期將向國際包銷商授出可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的超額配售權，該超額配售權可由上市日期起直至根據香港公開發售及優先發售遞交申請截止日後30天止期間一次或多次全部或部分行使，以要求方興按發售價出售最多合共90,000,000個額外股份合訂單位(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份合訂單位數目不多於15%)，以(其中包括)補足國際發售中的超額分配(如有)。
香港公開發售	指	金茂投資及本公司透過於香港公開發售的方式共同發售60,000,000個發售股份合訂單位(可予重新分配)。

---

## 全球發售概覽

---

國際發售	指	金茂投資及本公司以國際配售方式向投資者(包括香港機構及其他投資者)共同發售540,000,000個發售股份合訂單位(可予重新分配及須視乎超額配售權行使與否而定)，包括優先發售。
向合資格方興股東 優先發售	指	在國際發售項下提呈發售的540,000,000個發售股份合訂單位當中，80,000,000個股份合訂單位將作為保證配額，以優先發售方式向合資格方興股東提呈發售。倘根據優先發售的超額申請所申請的發售股份合訂單位數目多於合資格方興股東根據保證配額未接納的發售股份合訂單位數目，則可用預留股份合訂單位將按與香港的公開發售中出現超額認購時常用的分配基準一致的基準向相關合資格方興股東分配。進一步詳情載於「全球發售的架構－優先發售」。
回補機制及重新分配	指	在若干情況下，發售股份合訂單位可在國際發售及香港公開發售之間重新分配。
發售價範圍	指	介乎最低發售價5.35港元至最高發售價5.65港元。

---

## 全球發售概覽

---

定價	指	<p>發售價將於定價日進行累計投標程序後由聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人—經理及本公司協定而釐定。定價日預期將為2014年6月25日(星期三)或前後,惟無論如何不會遲於2014年6月30日(星期一)。本公司將於2014年6月30日(星期一)或之前,在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及本公司網站<a href="http://www.jinmao88.com">www.jinmao88.com</a>及聯交所網站<a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a>公佈發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請數量及香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位的分配基準。</p>
認購香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位	指	<p>申請香港公開發售項下的香港發售股份合訂單位及優先發售項下的預留股份合訂單位的申請人須於申請時就一手500個股份合訂單位支付每個發售股份合訂單位5.65港元的最高發售價連同1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費合共2,853.47港元。</p> <p>倘發售價(按上述方式最終釐定者)低於最高發售價,託管人—經理及本公司將不計利息向成功申請人退還各自的差額(包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。</p> <p>香港發售股份合訂單位最低初步認購數量為每手買賣單位500個股份合訂單位。申請人可按500的完整倍數認購更多股份合訂單位。</p> <p>進一步詳情載於「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」。</p>

---

## 全球發售概覽

---

禁售承諾	指	<p>託管人－經理及本公司已向聯交所及香港包銷商作出若干禁售承諾，自上市日期起計六個月期間內不會發行任何新股份合訂單位。</p> <p>方興(作為股份合訂單位控股持有人)已向聯交所、託管人－經理、本公司及香港包銷商承諾，除根據股份合訂單位借入協議借出任何股份合訂單位或因任何超額配售權獲行使外，(a)自上市日期起計六個月期間(「首六個月期間」)及(b)於首六個月期間屆滿後六個月期間內，不會出售任何股份合訂單位，以致其不再為股份合訂單位控股持有人。</p>
市值	指	<p>緊隨全球發售完成後，已發行的所有股份合訂單位的市值將介乎10,700百萬港元(按最低發售價而定)至11,300百萬港元(按最高發售價而定)。</p>
上市及買賣	指	<p>本公司已向聯交所上市委員會申請批准本招股書所述的已發行及將予發行的股份合訂單位在聯交所主板上市及買賣。預計股份合訂單位將於2014年7月2日(星期三)在聯交所主板開始買賣。</p>
穩定價格行動	指	<p>就全球發售而言，穩定價格操作人(或任何代其行事的人士)可代表包銷商超額分配股份或進行交易，以於根據香港公開發售遞交申請截止日後30日止期間，將股份合訂單位的市價穩定或維持於原應不會於公開市場出現的水平。然而，概無法保證穩定價格操作人(或任何代其行事的人士)將進行穩定價格行動。有關進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－穩定價格行動」。</p>

---

## 全球發售概覽

---

發售股份合訂  
單位的限制

指

並無採取任何行動以允許在香港以外地區進行發售股份合訂單位的公開發售，或在香港以外任何司法權區分派本招股書。因此，在有關要約或邀請未獲認可或向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的任何司法權區或任何情況下，本招股書不可用作亦不構成一項要約或邀請。

---

## 釋 義

---

於本招股書內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「實際EBITDA」	指	補足款項酒店於補足款項期間相關財政年度的實際EBITDA總額
「調整」	指	本集團於有關財政年度或有關分派期間的綜合損益表中須作出調整的項目，進一步詳情載於「分派－分派政策」
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、藍色申請表格及綠色申請表格，或如文義所指上述任何一種表格
「保證配額」	指	合資格方興股東根據優先發售以既定基準按彼等各自於記錄日期持有的方興股權申請預留股份合訂單位的配額
「授權業務」	指	信託契約內訂明金茂投資的授權業務，即：  (a) 投資於本公司(包括但不限於投資於本公司證券及其他權益)；  (b) 根據信託契約行使託管人－經理的權力、授權及權利，以及履行其責任及義務；及  (c) 就上文(a)段及／或(b)段所述活動而言屬必要或合宜或有關的任何事宜或活動
「可用預留股份合訂單位」	指	具有「全球發售的架構－優先發售－申請預留股份合訂單位的分配基準」所賦予的涵義
「平均實際租金」	指	寫字樓租金收入總額除以365天期間內出租的總建築面積
「每人平均餐飲消費」	指	餐飲收入(包括服務費)總額除以上座總人數

---

## 釋 義

---

「平均房價」	指	特定期內房間收入除以已售房間總數
「金茂(北京)」	指	金茂(北京)置業有限公司，一家於2007年6月25日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「實益方興股東」	指	任何方興股份的實益擁有人，其方興股份於記錄日期按方興股東名冊所示乃以登記方興股東的名義登記
「藍色申請表格」	指	將寄發予合資格方興股東以根據優先發售認購預留股份合訂單位的申請表格
「藍表eIPO」	指	通過藍表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 提交網上申請，申請以合資格方興股東自身名義獲發行預留股份合訂單位
「董事會」	指	託管人—經理董事會及公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Carnelian Investment協議」	指	日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，Carnelian Investment已同意按發售價認購總認購額相等於77,500,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，進一步詳情載於「基礎投資者」
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章(1961年第3號法例)《公司法》，經不時修訂或補充
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統戶口」	指	中央結算系統參與者於中央結算系統開立的證券戶口

---

## 釋 義

---

「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納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	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、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
「陳懷丹投資協議」	指	日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，陳懷丹女士已同意按發售價認購總認購額相等於38,750,000港元的股份合訂單位（下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位），進一步詳情載於「基礎投資者」
「中國金茂(集團)」	指	中國金茂(集團)有限公司，一家於1993年2月10日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資子公司
「商用物業管理協議」	指	方興(上海)與中國金茂(集團)訂立日期為2014年6月13日的商用物業管理協議
「商用物業管理服務」	指	方興集團根據商用物業管理協議將提供予本集團的商用物業管理服務
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂或補充
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂或補充

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	金茂(中國)投資控股有限公司，一家於2008年1月18日以惠柏有限公司名稱根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，於2014年3月21日更改其名稱為現有名稱並根據開曼公司法在開曼群島以延續方式註冊為獲豁免有限公司
「公司審核委員會」	指	本公司審核委員會
「公司董事會」	指	本公司董事會
「公司董事」	指	本公司董事
「公司薪酬及提名委員會」	指	本公司薪酬及提名委員會
「公司章程細則」	指	本公司於2014年6月13日採納的經修訂及重述本公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於「附錄八—本公司組織章程及開曼公司法概要」
「已竣工酒店」	指	組成本集團初步物業組合一部分的六間已竣工酒店，包括(a)上海金茂君悅大酒店、(b)金茂北京威斯汀大飯店、(c)金茂深圳JW萬豪酒店、(d)金茂三亞麗思卡爾頓酒店、(e)金茂三亞希爾頓大酒店及(f)崇明金茂凱悅酒店
「股份合訂單位 控股持有人」	指	緊隨全球發售完成後持有不少於30%已發行股份合訂單位的持有人，指方興
「可換股工具」	指	由金茂投資及本公司發行以認購或發行股份合訂單位的任何期權、認股權證或類似權利，及由本公司或本公司任何子公司發行並可轉換或交換為股份合訂單位的任何證券；而凡提及「根據」任何可換股工具發行股份合訂單位是指因根據該等可換股工具的條款及條件行使任何認購(或類似)、轉換或交換權而發行股份合訂單位
「裝修服務」	指	方興集團根據裝修服務協議將提供予本集團的裝修服務

---

## 釋 義

---

「裝修服務協議」	指	上海裝飾與中國金茂(集團)訂立的裝修服務協議，進一步詳情載於「 <b>關連交易</b> — <b>一次性關連交易</b> — <b>來自方興集團的裝修服務</b> 」
「開發成本」	指	開發中酒店自上市日期起直至麗江金茂君悅酒店興建及北京金茂萬麗酒店翻新完成日期止產生的開發成本
「董事」	指	託管人—經理董事及公司董事的統稱，而一名「 <b>董事</b> 」應據此解釋為託管人—經理的一名董事及本公司的一名董事
「分派保證」	指	方興就託管人—經理(代表金茂投資)將於上市日期至2014年12月31日期間向股份合訂單位持有人作出的分派總額而向託管人—經理(為股份合訂單位持有人的利益)提供的保證
「分派保證金額」	指	託管人—經理(代表金茂投資)將於上市日期至2014年12月31日期間向股份合訂單位持有人作出的分派總額，由方興根據分派保證及補足款項契據作出保證
「分派保證及補足款項契據」	指	方興與託管人—經理訂立日期為2014年6月13日的契據，內容有關分派保證及補足款項
「分派補足款項」	指	方興將在信託可供分派收入於上市日期至2014年12月31日期間低於分派保證金額時根據分派保證及補足款項契據支付的款項
「DPU」	指	每個股份合訂單位分派
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司

---

## 釋 義

---

「EBITDA」	指	扣除投資物業公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入，撥回折舊、無形資產攤銷、確認預付租金款項減資本化金額、融資費用、存貨撇減至可變現淨值及物業、廠房和設備項目減值，並就外匯差額、應收貿易賬款減值／(減值撥回)及處置物業、廠房和設備項目的收益或損失作出調整後之稅前利潤。EBITDA為非香港財務報告準則會計計量方法，引用的原因為本集團管理層相信該資料將有助投資者評估我們的經營表現
「交換權」	指	股份合訂單位登記持有人在信託契約下的權利，可藉通過單位登記持有人的特別決議案而行使，以要求將所有已發行股份合訂單位交換為由託管人－經理持有並與單位(為股份合訂單位的組成部分)掛鈎的普通股。倘交換權獲行使，信託契約將會終止，而單位及優先股將會獲交換並註銷，前股份合訂單位登記持有人將持有已上市及(須獲聯交所事先批准)可買賣普通股
「單位登記持有人的特別決議案」	指	於根據信託契約正式召開及舉行的單位登記持有人大會上，由佔投票贊成及反對有關決議案總票數75%或以上的大多數票提呈並通過的決議案
「傢具、裝置及設備」	指	傢具、裝置及設備
「傢具、裝置及設備儲備」	指	傢具、裝置及設備準備金
「框架租賃協議」	指	中化框架租賃協議及方興框架租賃協議
「方興」	指	方興地產(中國)有限公司，一家於2004年6月2日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00817)，並為股份合訂單位控股持有人以及金茂投資及本公司的關連人士

---

## 釋 義

---

「方興董事會」	指	方興董事會
「方興通函」	指	向方興股東刊發日期為2014年6月19日的通函，內容有關本集團分拆及獨立上市
「方興框架租賃協議」	指	中國金茂(集團)與方興訂立日期為2014年6月13日的框架租賃協議
「方興集團」	指	方興及其子公司(信託集團除外)
「方興(上海)」	指	方興地產投資管理(上海)有限公司，一家於2007年11月15日在中國註冊成立的有限公司，並為方興的全資子公司
「方興股東」	指	方興股份持有人
「方興股份」	指	方興股本中的普通股
「財政年度」	指	截至12月31日止財政年度
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售(包括優先發售)
「唐逸剛投資協議」	指	日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，唐逸剛先生已同意按發售價認購總認購額相等於38,750,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，進一步詳情載於「基礎投資者」
「甲級」	指	具備優質裝潢、靈活佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統及運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及泊車設施的現代化辦公樓
「麗江金茂君悅酒店酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－麗江金茂君悅酒店酒店管理協議」所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「上海金茂君悅大酒店酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－上海金茂君悅大酒店酒店管理協議」所賦予的涵義
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其子公司，猶如重組已完成
「集團可供分派收入」	指	具有「分派－分派政策」所賦予的涵義
「中國凱悅」	指	中國凱悅有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為凱悅酒店的間接子公司，並為獨立第三方
「希爾頓酒店管理上海」	指	希爾頓酒店管理(上海)有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，為希爾頓全球的間接全資子公司，並為獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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》
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資子公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資子公司(以其作為香港結算(或其任何繼承者)代理人的身份)，作為中央結算系統營運商，而香港中央結算(代理人)有限公司的任何繼承者、替代者或受讓人則作為中央結算系統營運商的代理人
「HIBOR」	指	香港銀行同業拆息
「HIC」	指	Hilton International Co.，一家根據美國特拉華州法律組建及存續的公司，為希爾頓全球的子公司，並為獨立第三方

---

## 釋 義

---

「凱悅國際酒店管理北京」	指	凱悅國際酒店管理(北京)有限責任公司，一家在中國註冊成立的有限公司，為凱悅酒店的間接子公司，並為獨立第三方
「金茂三亞希爾頓酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－金茂三亞希爾頓酒店管理協議」所賦予的涵義
「希爾頓全球」	指	希爾頓全球控股公司，一家根據美國特拉華州法律組建及存續的公司，其普通股於紐約證券交易所上市(股份代號：HLT)，並為獨立第三方
「股份合訂單位持有人」	指	於股份合訂單位登記冊內登記為股份合訂單位持有人的人士，及如股份合訂單位登記持有人為香港結算代理人，則同時包括(如文義許可)其中央結算系統戶口存有股份合訂單位的中央結算系統參與者。為免生疑問，凡提述「股份合訂單位登記持有人」及「股份合訂單位聯名登記持有人」並不包括中央結算系統參與者
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港政府」	指	中國香港特別行政區政府
「香港發售股份合訂單位」	指	金茂投資及本公司根據香港公開發售初步共同提呈發售的60,000,000個股份合訂單位(可按「全球發售的架構」所述重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股書及申請表格所載條款及條件並在其規限下，按發售價向香港公眾人士提呈發售香港發售股份合訂單位以供認購，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「香港股東名冊」	指	本公司根據公司章程細則及信託契約在香港設立及存置的本公司股東名冊分冊

---

## 釋 義

---

「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」所列的包銷商，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	託管人－經理、本公司、方興、聯席全球協調人、聯席保薦人與香港包銷商就有關香港公開發售所訂立日期為2014年6月18日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷」
「酒店安排」	指	載於「與方興的關係－酒店安排」內有關方興集團於酒店資產的現有及未來權益的安排
「酒店安排契據」	指	本公司與方興就有關酒店安排所訂立日期為2014年6月13日的契據
「酒店公司」	指	擁有物業的公司，即(a)中國金茂(集團)(就金茂大廈而言，包括上海金茂君悅大酒店)、(b)金茂(北京)(就金茂北京威斯汀大飯店而言)、(c)金茂深圳(就金茂深圳JW萬豪酒店而言)、(d)金茂(三亞)旅業(就金茂三亞麗思卡爾頓酒店而言)、(e)金茂(三亞)度假酒店(就金茂三亞希爾頓大酒店而言)、(f)金茂(上海)置業(就崇明金茂凱悅酒店而言)、(g)王府井飯店管理(就北京金茂萬麗酒店而言)及(h)金茂(麗江)(就麗江金茂君悅酒店而言)
「酒店管理協議」	指	就酒店與酒店管理人訂立的酒店管理協議，即(a)上海金茂君悅大酒店酒店管理協議、(b)金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議、(c)金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議、(d)金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議、(e)金茂三亞希爾頓酒店管理協議、(f)崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議、(g)北京金茂萬麗酒店酒店管理協議及(h)麗江金茂君悅酒店酒店管理協議

---

## 釋 義

---

「酒店管理費」	指	根據相關酒店管理協議應付酒店管理人的基本及獎勵費用總額
「酒店管理人」	指	中國凱悅、威斯汀酒店管理、上海薑根酒店管理、麗思卡爾頓國際管理、希爾頓酒店管理上海、豪華酒店中國國際管理及凱悅國際酒店管理北京，各自為一家「酒店管理人」
「酒店物業管理協議」	指	方興與本公司訂立日期為2014年6月13日的酒店物業管理協議
「酒店」	指	組成本集團初步物業組合一部分的八間酒店，包括(a)上海金茂君悅大酒店、(b)金茂北京威斯汀大飯店、(c)金茂深圳JW萬豪酒店、(d)金茂三亞麗思卡爾頓酒店、(e)金茂三亞希爾頓大酒店、(f)崇明金茂凱悅酒店、(g)北京金茂萬麗酒店及(h)麗江金茂君悅酒店
「開發中酒店」	指	組成本集團初步物業組合一部分的兩間正在翻修或興建及開發的酒店，包括(a)北京金茂萬麗酒店及(b)麗江金茂君悅酒店
「凱悅酒店」	指	凱悅酒店集團，一家根據美國特拉華州法律組建及存續的公司，其普通股於紐約證券交易所上市(股份代號：H)，並為獨立第三方
「崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議」所賦予的涵義
「獨立第三方」	指	與金茂投資、託管人－經理、本公司或彼等各自任何子公司的任何董事、最高行政人員或主要單位持有人或股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的任何人士
「個別租賃協議」	指	由中化的成員公司及方興集團與本集團就金茂大廈的辦公場所訂立或將予訂立的個別租賃協議，可不時重續

---

## 釋 義

---

「國際發售股份合訂單位」	指	金茂投資及本公司根據國際發售初步共同提呈發售的540,000,000個股份合訂單位(可按「全球發售的架構」所述重新分配)，連同(如有關)方興因任何超額配售權獲行使而可能出售的額外最多90,000,000個股份合訂單位
「國際發售」	指	(a)在美國境內根據《美國證券法》的登記豁免或在不受限於該等登記規定的交易中僅向合資格機構買家，或(b)在美國境外的離岸交易中依據S規例按發售價，提呈發售國際發售股份合訂單位以供認購或購買(視情況而定)，在各情況下根據國際包銷協議的條款及條件並在其規限下進行，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	名列國際包銷協議的包銷商，即國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	將由託管人—經理、本公司、方興、聯席全球協調人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的包銷協議，進一步詳情載於「包銷」
「稅務局」	指	香港稅務局
「金茂廣告」	指	上海金茂大廈廣告有限公司，一家於1998年9月2日在中國註冊成立的有限公司，於重組完成後為方興的間接全資子公司
「金茂汽車租賃」	指	上海金茂汽車租賃有限公司，一家於1995年6月19日在中國註冊成立的有限公司，為由錦江汽車擁有90%的子公司，餘下10%由獨立第三方持有
「金茂(海南)」	指	金茂(海南)投資有限公司，一家於2003年8月21日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司

---

## 釋 義

---

「金茂(麗江)」	指	金茂(麗江)酒店投資有限公司，一家於2008年3月12日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「金茂(三亞)度假酒店」	指	金茂(三亞)度假酒店有限公司，一家於2003年8月29日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「金茂(三亞)旅業」	指	金茂(三亞)旅業有限公司，一家於2004年3月23日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「金茂(上海)置業」	指	金茂(上海)置業有限公司，一家於2008年12月18日在中國註冊成立的有限公司，並為方興的全資子公司
「金茂深圳」	指	金茂深圳酒店投資有限公司，一家於1993年6月2日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「金茂商標轉讓協議」	指	中國金茂(集團)與方興(上海)訂立日期為2014年3月25日的商標轉讓協議，內容有關中國金茂(集團)向方興(上海)轉讓金茂商標
「金茂商標」	指	將根據金茂商標轉讓協議轉讓予方興(上海)的「Jin Mao」、「金茂」及「J-Life」註冊商標
「金茂大廈」	指	金茂大廈，一個包括上海金茂君悅大酒店及辦公、零售和觀光區的綜合用途開發物業
「金茂投資」	指	金茂投資，根據信託契約構成，猶如重組已經完成

---

## 釋 義

---

「錦江汽車」	指	上海金茂錦江汽車服務有限公司，一家於1996年1月11日在中國註冊成立的有限公司，為由中國金茂(集團)擁有50%的合營公司，餘下50%由獨立第三方擁有
「聯席賬簿管理人」	指	德意志銀行香港分行、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司、The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited(香港上海滙豐銀行有限公司)、渣打證券(香港)有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、摩根大通證券(亞太)有限公司(就香港公開發售而言)及J.P. Morgan Securities plc(就國際發售而言)
「聯席全球協調人」	指	德意志銀行香港分行、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司、The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited(香港上海滙豐銀行有限公司)及渣打證券(香港)有限公司
「股份合訂單位重聯名登記持有人」	指	現時於股份合訂單位登記冊中列為股份合訂單位聯名持有人的人士
「單位聯名登記持有人」	指	現時於單位登記冊中列為單位聯名持有人的人士
「聯席保薦人」	指	德意志證券亞洲有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司
「金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議」所賦予的涵義
「最後實際可行日期」	指	2014年6月13日，即於本招股書付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「豪華酒店中國國際管理」	指	香港豪華酒店(中國)國際管理有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為萬豪國際的全資子公司，並為獨立第三方
「LIBOR」	指	倫敦銀行同業拆息

---

## 釋 義

---

「掛鈎」	指	根據信託契約將每個單位與託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)持有的特定識別普通股配對及掛鈎，使單位的登記持有人於該特定識別普通股中擁有實益權益，且單位作任何轉讓時亦會轉讓於普通股的實益權益；有關「掛鈎」的詞彙應按此詮釋
「上市」	指	股份合訂單位於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份合訂單位首次上市且自此股份合訂單位獲准於聯交所主板買賣的日期，預期為2014年7月2日或前後
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂或補充
「貸款融資」	指	如「財務資料－債項－貸款融資」所述，本公司與多間金融機構訂立的日期為2014年6月13日的定期貸款融資協議
「萬豪國際」	指	萬豪國際集團，一家根據美國特拉華州法律組建及存續的公司，其普通股於納斯達克全球精選市場上市(股份代號：MAR)，為獨立第三方
「最高發售價」	指	每個發售股份合訂單位5.65港元，即發售價範圍內的最高認購價
「最低發售價」	指	每個發售股份合訂單位5.35港元，即發售價範圍內的最低認購價
「綜合用途開發物業」	指	具備酒店、商業、零售及／或住宅用途等不同主要用途的開發物業項目

---

## 釋 義

---

「非合資格方興股東」	指	於記錄日期名列方興股東名冊且於該名冊上顯示其地址位於任何指明地區內的方興股東，以及方興當時以其他方式得悉其居於任何指明地區的任何方興股東或實益方興股東
「租用率」	指	於有關期間已售客房晚數總數佔可供出售客房晚數總數的百分比，由於翻新或其他原因，可供出售客房晚數總數未必直接反映房間存貨總數
「發售價」	指	每個發售股份合訂單位不多於5.65港元及預期不低於5.35港元的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，有關價格將由聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人—經理及本公司於定價日或之前協議釐定
「發售價範圍」	指	每個發售股份合訂單位5.35港元至5.65港元
「發售股份合訂單位」	指	香港發售股份合訂單位、預留股份合訂單位及國際發售股份合訂單位，連同(如有關)方興因任何超額配售權獲行使而可能出售的任何額外股份合訂單位
「單位登記持有人的普通決議案」	指	於根據信託契約正式召開及舉行的單位登記持有人大會上提呈，並由佔投票贊成及反對有關決議案的總票數50%以上的大多數票通過的決議案
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的普通股，賦予公司章程細則所載的權利

---

## 釋 義

---

「超額配售權」	指	預期由方興根據國際包銷協議向國際包銷商授出，並可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的權利，據此，方興或須按發售價出售最多90,000,000個額外股份合訂單位(佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份合訂單位數目不多於15%)，以(其中包括)補足國際發售中的超額配發(如有)，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股書而言，除非文義另有所指，否則本招股書內提述的中國不包括中華人民共和國的香港、澳門特別行政區及台灣
「中國政府」	指	中國所有政府分部(包括省、市及其他地區或地方政府部門)及行政部門
「首次公開發售前股息」	指	本公司於2014年6月13日宣派及應付予方興的股息，有關詳情載於「歷史及重組－重組」
「優先股東」	指	於有關時間在股東名冊總冊或香港股東名冊登記為優先股持有人的人士
「優先股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股，賦予公司章程細則所載的權利
「優先發售」	指	根據本招股書及藍色申請表格所載條款及條件並在其規限下，在根據國際發售提呈發售的股份合訂單位中，向合資格方興股東優先按發售價提呈發售作為保證配額的80,000,000個股份合訂單位(佔全球發售項下初步提呈發售的股份合訂單位約13.3%)，進一步詳情載於「全球發售的架構－優先發售」

---

## 釋 義

---

「定價日」	指	將釐定發售價的日期，預期為2014年6月25日或前後，且在任何情況下將不遲於2014年6月30日
「股東名冊總冊」	指	本公司於開曼群島存置的股東名冊總冊
「工程管理協議」	指	方興與本公司訂立日期為2014年6月13日的工程管理協議
「工程管理服務」	指	方興將根據工程管理協議向金茂(麗江)及王府井飯店管理提供的工程管理服務
「物業」	指	本集團的初步物業組合，包括金茂大廈及酒店
「合資格機構買家」	指	《美國證券法》第144A條所界定的合資格機構買家
「合資格方興股東」	指	於記錄日期名列方興股東名冊的方興股東(非合資格方興股東除外)
「麗思卡爾頓國際管理」	指	The Ritz-Carlton International Management Company B.V.，一家在荷蘭註冊成立的有限公司，為萬豪國際的全資子公司，並為獨立第三方
「記錄日期」	指	2014年6月13日，即釐定合資格方興股東可獲得預留股份合訂單位保證配額的記錄日期
「實益權益登記冊」	指	於股東名冊總冊中以託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)名義登記的普通股實益權益的登記冊，須由託管人－經理根據信託契約或由託管人－經理委任的過戶登記處設立及存置
「股東名冊」	指	股東名冊總冊、香港股東名冊及本公司任何其他股東名冊分冊

---

## 釋 義

---

「股份合訂單位登記持有人」	指	於有關時間在股份合訂單位登記冊內登記為股份合訂單位持有人的人士，包括如此登記為股份合訂單位聯名持有人的人士；而「股份合訂單位登記持有人」一詞及類似詞彙應按此詮釋。為免生疑問，凡提述「股份合訂單位登記持有人」及「股份合訂單位聯名登記持有人」時並不包括中央結算系統參與者
「單位登記持有人」	指	於有關時間在單位登記冊中登記為單位持有人的人士，包括如此登記為單位聯名登記持有人的人士；而「單位登記持有人」一詞及類似詞彙應按此詮釋
「過戶登記處」	指	託管人－經理及／或本公司可能不時委任以(其中包括)保存及存置股份合訂單位登記冊、單位登記冊、實益權益登記冊、股東名冊總冊及香港股東名冊的人士
「S規例」	指	《美國證券法》S規例
「REIT」	指	房地產投資信託基金
「REIT守則」	指	證監會發佈的香港《房地產投資信託基金守則》，經不時修訂或補充
「相關人士」	指	聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、包銷商、彼等或託管人－經理或本公司各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士
「北京金茂萬麗酒店酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－北京金茂萬麗酒店酒店管理協議」所賦予的涵義
「租金增長」	指	就任何物業而言，租約重續或訂立新租約時所取得的新租金與該物業屆滿時或過往租金的差額

---

## 釋 義

---

「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「歷史及重組－重組」
「預留股份合訂單位」	指	金茂投資與本公司根據優先發售向合資格方興股東共同提呈發售作為保證配額的80,000,000個股份合訂單位，將自國際發售項下提呈發售的股份合訂單位中分配
「平均可出租客房收入」	指	平均每間可出租客房的收入，按有關期間客房收入總額除以可供出售客房晚數總數計算，由於翻新或其他原因，可供出售客房晚數總數未必直接反映客房存貨總數
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	《美國證券法》第144A條
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「上海薑根酒店管理」	指	上海薑根酒店管理有限公司，一家在中國註冊成立的有限公司，為萬豪國際的全資子公司，並為獨立第三方
「上海建工投資協議」	指	日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，上海建工已同意按發售價認購或促使其全資子公司認購總認購額相等於155,000,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，進一步詳情載於「基礎投資者」
「上海裝飾」	指	上海金茂建築裝飾有限公司，一家於1994年10月18日在中國註冊成立的有限公司，並為方興的全資子公司

---

## 釋 義

---

「上海物業服務」	指	金茂(上海)物業服務有限公司，一家於1995年9月18日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「上海興稷」	指	上海興稷投資諮詢有限公司，一家於2012年7月24日在中國註冊成立的有限公司，並為方興的全資子公司
「股份合訂單位」	指	下列證券或證券權益的組合，其在信託契約條文的規限下僅可共同買賣、不得個別或單獨買賣：  (a) 一個單位；  (b) 與單位掛鈎並且由託管人－經理作為法定擁有人（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）持有的一股特定識別普通股中的實益權益；及  (c) 與單位合訂的一股特定識別優先股
「股份合訂單位借入協議」	指	預期於定價日或前後由穩定價格操作人（或其聯屬公司）與方興訂立的股份合訂單位借入協議
「股份合訂單位登記冊」	指	股份合訂單位登記持有人登記冊
「股份合訂單位過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「股東」	指	於有關時間在股東名冊總冊或香港股東名冊中登記為普通股及／或優先股持有人的人士
「股份」	指	普通股及優先股，而一股「股份」指其中任何一種
「補足款項」	指	方興將在補足款項酒店的實際EBITDA於補足款項期間內的相關財政年度低於指定EBITDA時根據分派保證及補足款項契據向託管人－經理（為股份合訂單位持有人的利益）支付的款項，進一步詳情載於「分派－補足款項」

---

## 釋 義

---

「補足款項酒店」	指	開發中酒店及崇明金茂凱悅酒店
「補足款項期間」	指	截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度
「中化」	指	中化集團及其子公司(不包括信託集團及方興集團)，即金茂投資及本公司的關連人士
「中化框架租賃協議」	指	中國金茂(集團)與中化集團訂立日期為2014年6月13日的框架租賃協議
「中化集團」	指	中國中化集團公司，一家於1981年8月11日在中國成立的國有企業，並為方興的最終控股股東
「中化香港」	指	中化香港(集團)有限公司，一家於1989年12月1日在香港註冊成立的有限公司，並為中化集團的間接子公司
「指定EBITDA」	指	於補足款項期間內各財政年度的金額為220百萬港元，進一步詳情載於「分派－補足款項」
「指明地區」	指	中國及美國
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	德意志銀行香港分行
「獨立酒店」	指	於中國擁有獨立及獨特業權文件(即由相關房地產主管機關發出的獨立房屋所有權證)的酒店
「合訂」	指	根據信託契約將每個單位附於一股特定識別優先股使兩者必須一併買賣的方式；有關「合訂」的詞彙應按此詮釋
「喜達屋」	指	喜達屋酒店及度假村國際集團，一家根據美國馬里蘭州法律組建及存續的公司，其普通股於紐約證券交易所上市(股份代號：HOT)，並為獨立第三方

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股份合訂單位 主要持有人」	指	已發行股份合訂單位10%或以上的持有人
「收購守則」	指	證監會發佈的《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂
「金茂三亞麗思卡爾頓 酒店酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議」所賦予的涵義
「金茂北京威斯汀大飯店 酒店管理協議」	指	具有「附錄三－酒店管理協議主要條款－金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議」所賦予的涵義
「往績期」	指	截至2013年12月31日止三個年度
「信託契約」	指	託管人－經理與本公司訂立日期為2014年6月13日構成金茂投資的信託契約
「信託可供分派收入」	指	具有「分派－分派政策」所賦予的涵義
「信託集團」	指	金茂投資與本集團
「信託財產」	指	根據信託契約條款以信託方式代單位登記持有人持有的全部任何類別財產及權利，包括：  (a) 金茂投資購入的本公司證券及其他權利及權益；  (b) 對金茂投資注入的款項及就發行單位注入的認購款項；  (c) 託管人－經理 (以其作為金茂投資託管人－經理的身份) 及其代表訂立有關授權業務的任何合約、協議或安排所涉及的權利；及  (d) 由上文(a)至(c)段所述的證券、款項及其他權利及權益所產生的利潤、利息、收入及財產

---

## 釋 義

---

「託管人－經理」	指	金茂(中國)投資管理人有限公司，一家於2014年3月20日在香港註冊成立的有限公司，並為方興的全資子公司，擔任金茂投資的託管人－經理
「託管人－經理章程細則」	指	託管人－經理的組織章程細則，經不時修訂
「託管人－經理審核委員會」	指	託管人－經理的審核委員會
「託管人－經理董事會」	指	託管人－經理的董事會
「託管人－經理董事」	指	託管人－經理的董事
「受託人條例」	指	香港法例第29章《受託人條例》，經不時修訂或補充
「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
「單位」	指	於金茂投資中的不可分割權益，其賦予信託契約中所指由一個單位(不論以其本身的權利或作為股份合訂單位的組成部分)所賦予的權利
「單位持有人」	指	(a) 於單位登記冊中登記為單位持有人的人士，為免生疑問，包括持有作為股份合訂單位組成部分的單位並於股份合訂單位登記冊中登記為股份合訂單位(包括單位)持有人的人士；及  (b) 如單位登記持有人為香港結算代理人，則亦包括(如文義許可)於其中央結算系統戶口中存有以香港結算代理人名義登記的單位的中央結算系統參與者。為免生疑問，凡提述「單位登記持有人」及「單位聯名登記持有人」時並不包括中央結算系統參與者

---

## 釋 義

---

「單位登記冊」	指	須由託管人－經理根據信託契約或由託管人－經理委任的過戶登記處設立及存置的單位登記持有人登記冊
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》，經修訂
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「王府井飯店管理」	指	王府井飯店管理有限公司，一家於2003年5月30日在中國註冊成立的有限公司，將於重組完成後成為本公司的間接全資子公司
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 提交網上申請，申請以申請人自身名義獲發行香港發售股份合訂單位
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「威斯汀酒店管理」	指	威斯汀酒店管理有限合夥公司，根據特拉華州法律成立的有限合夥，為喜達屋的聯屬公司，並為獨立第三方

於本招股書內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「子公司」及「主要股東」各詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義（經託管人－經理（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）、本公司及聯交所訂立的上市協議所修改）。根據有關上市協議，已修改上市規則以規定（其中包括）將「關連人士」的定義擴大至包括託管人－經理、其董事及控股股東及彼等任何聯繫人。

本招股書所載若干金額及百分比數字已作出約數調整，因此，在若干表格內列作總數的數字或不是其之前數字的計算所得總和。

---

## 釋 義

---

除另有註明外，若干以人民幣計值的金額已按以下匯率換算為港元：

	2011年	2012年	2013年
於12月31日 .....	人民幣1.00元 兌1.2335港元	人民幣1.00元 兌1.2333港元	人民幣1.00元 兌1.2719港元
年內平均匯率 .....	人民幣1.00元 兌1.2053港元	人民幣1.00元 兌1.2294港元	人民幣1.00元 兌1.2517港元

此外，以美元列值的若干金額已按1.00美元兌7.757港元的匯率換算為港元，僅供說明用途。

有關換算不應詮釋為表示人民幣或美元金額已經或可能或將會按該匯率或任何其他匯率換算為港元。

除另有註明外，凡對全球發售完成後的任何股份合訂單位持有量的提述均假設超額配售權並無獲行使。

---

## 責 任 聲 明

---

### 董事對本招股書內容所負責任

本招股書(董事對其共同及個別承擔全部責任)載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定向公眾提供有關信託集團的資料。

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股書所載資料於各重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成份，且本招股書並無遺漏任何事項，致使本招股書所載任何陳述或本招股書產生誤導。

### 資料及聲明

閣下應僅依賴本招股書及申請表格所載資料作出投資決定。託管人—經理、本公司或任何相關人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本招股書所載者的任何資料或作出有別於本招股書所載者的任何聲明。概無作出聲明表示自本招股書日期以來並無發生可能合理地導致信託集團事務改變的變化或發展，或本招股書所載資料於本招股書日期後的任何日期仍屬正確。

酒店管理人、其聯屬合作夥伴或法人團體、合作夥伴、股東、高級人員、僱員或其任何代理人概無核實本招股書所載資料，亦不就本招股書所載任何資料的準確性、可靠性、合理性或完整性承擔任何責任或作出任何明確或隱含的聲明或保證。所有相關各方、實體及人士明確表示概不就或基於或關於本招股書所載任何有關資料或錯誤或遺漏，或基於或有關本招股書任何收件人使用本招股書而產生的錯誤或遺漏(包括對任何財務報表、預測或其他財務資料或本招股書所載其他資料或以其他方式傳播與參與本招股書所述投資有關的要約的任何負債或責任)承擔任何及全部責任、索償、損失或損害(欺詐除外)。

酒店管理人概無參與編製本招股書的任何部分、授權或促使發行本招股書任何部分或批准或包銷參與本招股書所述的任何投資。

於本招股書所述投資的權益並非指於任何酒店管理人或其任何聯屬合作夥伴或法人團體的權益或債務。倘閣下參與本招股書所述的投資，則閣下並非投資於任何酒店管理人或其任何聯屬合作夥伴或法人團體。

本招股書內酒店管理人的所有商標、商品名稱或服務商標均為各酒店管理人及／或其聯屬合作夥伴或法人團體獨家所有。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股書載有前瞻性陳述。除關於過往事實的陳述外，本招股書所載陳述(包括但不限於(a)我們的業務策略、目標的探討及對我們未來營運、利潤率、盈利能力、流動資金及資本資源的預期，(b)我們營運所處的物業及酒店業以及中國整體經濟的未來發展及趨勢及條件，(c)我們控制成本的能力，(d)我們業務的性質、潛力及未來發展及(e)任何陳述若之前、之後或其中含有詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「推測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「將會」、「應當」、「會」、「應該」及「或許」或類似詞語或陳述)，在與本集團或我們的管理層有關的情況下，均為前瞻性陳述。

該等陳述基於有關我們現時與未來業務、我們的業務策略以及我們日後營運所處環境的假設。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非對我們未來表現的保證。前瞻性陳述受到若干已知或未知風險、不明朗因素及假設的影響，包括「風險因素」所述風險因素的影響，該等風險因素及假設可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。

在適用法律、規則及法規規定的規限下，不論由於新增資料、未來事件或發展或其他方面，我們概無且不承擔更新或以其他方式修訂本招股書的前瞻性陳述的責任。鑒於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本招股書所討論的前瞻性事件及情況或許不會如我們預期般發生，或甚至根本不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。本節所載警告聲明適用於本招股書所載全部前瞻性陳述。

本招股書中，有關我們或任何董事的意向的陳述或提述均於本招股書日期作出。任何該等意向可能會隨日後的發展而改變。

---

## 風 險 因 素

---

投資股份合訂單位涉及多項風險。閣下於投資股份合訂單位前，應仔細考慮本招股書所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不明朗因素。

由於投資股份合訂單位旨在帶來長遠回報，閣下不應預期取得短期收益。股份合訂單位價格及來自股份合訂單位的收入可能上升或下跌，且不能完全反映股份合訂單位應佔的相關資產淨值。閣下可能無法取回原本的投資，且閣下或不能獲得任何分派。

倘發生以下任何事件，其可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，則股份合訂單位買賣價可能下跌，且閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們相信，我們的經營、業務戰略及公司結構，以及酒店及物業行業及投資於股份合訂單位涉及若干風險及不明確因素，部分風險及不明確因素在我們的控制範圍以外。

我們已將此等風險及不明確因素分類如下：(a)與分派水平及穩定程度以及可提高DPU的因素有關的風險；(b)與物業估值及市場前景有關的風險；(c)與我們與方興關係有關的風險；(d)與我們業務及經營有關的風險；(e)與中國酒店及物業行業有關的風險；(f)與在中國開展業務有關的風險；(g)與金茂投資及本公司架構有關的風險及(h)與投資於股份合訂單位有關的其他風險。

### **A. 與分派水平及穩定程度以及可提高DPU的因素有關的風險**

託管人－經理可能無法向股份合訂單位持有人支付或維持分派，且由於此等分派視乎多項因素(包括物業財務表現以及本集團及其成員公司產生足夠利潤的能力)而定，故分派可能不穩定。

託管人－經理將依賴自本公司收取的股息、分派及其他款項向股份合訂單位持有人作出分派(代表金茂投資)。無法保證本公司或本集團其他成員公司日後將有充足的可供分派利潤或儲備向託管人－經理派息或作出分派或其他付款，因此無法保證託管人－經理就股份合訂單位支付或維持任何水平分派的能力，亦無法保證該等分派將會為穩定。

本集團成員公司向其控股公司以及最終向本公司及(如屬本公司)託管人－經理派息、作出分派、償還股東貸款或作出貸款或其他付款的能力視乎多項因素而定，包括下文所載各項：

- 物業財務表現；

---

## 風 險 因 素

---

- 本集團成員公司業務、財務狀況、經營業績及現金流量；
- 本集團任何成員公司於任何財政年度產生的任何經營虧損；
- 於任何有關物業或我們將來收購的酒店價值減少或出現減值後因重估任何物業或任何酒店而產生虧損。倘該等虧損成為已變現虧損，則有關酒店公司可作出的派息或其他分派金額可能受到不利影響；
- 可能對本集團成員公司支付分派或可作分派的金額作出限制或構成不利影響的適用法例、法規、政府政策及措施；
- 本集團成員公司目前註冊成立所在的司法權區(即中國、香港、開曼群島及英屬處女群島)內有關稅務、外匯及匯回資金的適用會計準則、法律、規章及法規以及公司法律法規發生變動；
- 因根據適用會計準則折舊及攤銷(即強制性會計費用)而保留的現金；
- 自資本化的傢具、裝置及設備儲備中支付的款項、劃撥作資本開支及於營運資金調整的款項；
- 本集團成員公司訂立或可能訂立的協議(包括酒店管理協議)條款；
- 遵守在貸款融資及本集團未來債務下施加的財務承諾及契諾，可能須要我們預留原可用作分派的金額或限制我們派付任何股息及分派；及
- 計及現行業務環境及營運、擴充計劃、可獲得的融資、償還信貸融資、資本管理考慮因素、分派整體穩定性及現行行業慣例後的本集團資金需求。

本集團亦須根據酒店管理協議支付基本酒店管理費用及獎勵費用，該等費用乃參考相關酒店的收入及經營利潤總額、若干集團服務及利益相關費用計算，因此即使酒店並無獲利仍要支付該等費用(獎勵費用除外)。此外，集團可供分派收入金額將扣減(其中包括)償還債務，以及(由本公司董事酌情決定)營運資金變動、自資本化的傢具、裝置及設備儲備中支付的款項、撥作資本開支的款項、償還未來債項及／或履行任何信貸融資協議內契諾的款項。

---

## 風 險 因 素

---

出現任何該等或其他因素或該等或其他因素的任何不利變動或會大幅限制託管人－經理自本公司所收取的股息、分派及其他款項，因此，無法保證託管人－經理就股份合訂單位支付或維持分派的能力或該等分派將維持穩定。進一步詳情請參閱「分派」。

由於受到季節性及其他因素影響，與其他類型的房地產資產相比，酒店產生的收入波幅較大。

我們的大部分收入來自酒店營運。酒店顧客為酒店客房的短期住客，而酒店租用率及房價因季節因素以及酒店業務的性質（一般並無已承諾支付中期及長期合約租金的住客）而有較大變化。根據我們的歷史業績，位於城市的酒店一般於曆年的第二及第三季度受惠於酒店客房的強勁需求，而我們位於三亞的兩間度假酒店於新年及春節假期酒店客房需求會增加。此外，我們大部分收入來自餐飲業務（包括宴會服務），而我們宴會服務的需求一般在認為是農曆吉日及吉年會出現增長。因此，與租賃予中期或長期租戶且可保證收入更穩定的其他類型房地產資產（如寫字樓）相比，酒店（包括酒店）產生的收入波動較大。倘我們的收入出現波動，其可能會對我們的經營業績及向股份合訂單位持有人作出分派的能力造成不利影響。進一步詳情請參閱「業務－季節性」。

我們分派股息的能力或會因我們的高債務水平及償還貸款融資而受到影響。

我們維持一定水平的債務以為我們的經營及資本支出提供資金。於上市日期，預期我們的總借款水平（不包括根據貸款融資可提取的金額）約為人民幣4,060百萬元。為籌備重組，本公司與多間參貸財務機構訂立貸款融資。貸款融資將於貸款融資協議日期起三年到期，須於最終到期時悉數償還。為遵守貸款融資下施加的財務承諾及契諾以及清償任何現有或未來債項，我們可能須劃撥可用於分派的金額及／或被限制派付任何股息或分派。由於託管人－經理將依賴從本公司收取的股息、分派及其他款項向股份合訂單位持有人作出分派（代表金茂投資），無法保證託管人－經理將有能力就股份合訂單位派付或維持任何水平的分派或有關分派將為穩定。

---

## 風 險 因 素

---

分派保證及補足款項是提高收益的機制，將有效提高向股份合訂單位持有人支付的分派，但將僅於有限期間採用。當分派保證及補足款項結束後，DPU及／或股份合訂單位的價格可能受到不利影響。

緊隨全球發售後，方興將於70%的已發行股份合訂單位(假設超額配售權並無獲行使)中擁有權益。

方興已同意倘自上市日期至2014年12月31日期間的信託可供分派收入低於分派保證金額(即481百萬港元，假設上市日期為2014年7月2日)，則其將向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)支付一筆相等於分派保證金額與信託可供分派收入之間差額的金額。分派補足款項(如有)將與信託可供分派收入相加並由託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人(包括方興)支付。進一步詳情請參閱「分派－分派保證」。

為使本集團盡量減低經營補足款項酒店相關的初步起動風險，方興亦同意如補足款項酒店的實際EBITDA於補足款項期間的任何財政年度低於指定EBITDA(即220百萬港元)，則方興將會向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)支付一筆相等於該財政年度內指定EBITDA與實際EBITDA之間差額的款項(即補足款項)，補足款項期間將予支付的補足款項合共最高為300百萬港元。相關財政年度的補足款項(如有)將與該財政年度的信託可供分派收入相加，並將由託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人(包括方興)支付。進一步詳情請參閱「分派－補足款項」。

分派保證將會擔保僅上市日期至2014年12月31日止期間由託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人支付的分派總額，且補足款項(如有)將使向股份合訂單位持有人可供分派的金額高於僅依賴截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度的集團可供分派收入時的可供分派金額。當不再支付分派保證及補足款項時，可能對DPU及／或股份合訂單位的價格造成不利影響。

信託集團及投資者就分派保證及補足款項面臨方興方面的對手方風險。倘須作出分派補足款項及補足款項而方興未能或無法履行其責任支付部分或全部有關款項，則DPU及／或股份合訂單位價格可能受到不利影響。

---

## 風險因素

---

### B. 與物業估值及市場前景有關的風險

日後可能出售物業時的價格可能與獨立物業估值師戴德梁行所釐定的市值不同。有關市值以若干可能會發生變化的假設為基準，而有關市值未必能實現，尤其是有關租用率、平均房價及平均租金的假設以及獨立市場調查顧問戴德梁行編製的市場前景資料。

每項物業的估值均由獨立物業估值師戴德梁行編製，載於「附錄四－物業估值」。戴德梁行採用現金流量貼現分析及直接比較法對物業進行估值。估值根據若干假設進行，須主觀判斷若干與相關物業有關的因素，例如其相對市場定位、財務及競爭優勢以及實際狀況。

閣下應留意，戴德梁行對每項物業進行估值時採用的分析乃根據關鍵假設（乃摘錄自「附錄四－物業估值」並載於「概要－物業估值」）而作出。戴德梁行乃參考獨立市場調查顧問戴德梁行編製的市場前景資料（載於「附錄五－戴德梁行市場報告」）以達致其對有關租用率、平均房價及平均租金的假設。閣下應留意由獨立市場調查顧問戴德梁行編製的市場前景資料本身所依據的若干假設，需要主觀釐定有關中國市場的若干因素，而未必會實現。由戴德梁行作出的假設未必會得出對有關市場的準確衡量或未必正確，物業的估值亦未必準確。此外，任何物業或我們將來收購的任何酒店市值並非現時或將來售價的各自指標或保證。因此，出售任何物業或我們日後收購的任何酒店的價格可能低於其市值或我們就該物業或酒店支付的購買價，而這可能會導致虧損。此外，中國房地產市場下滑、國家或地方經濟狀況中不可預見的變動或中國政府為給中國房地產市場「降溫」而採取及實施的政策，可能對物業及我們日後收購的任何酒店的價值以及我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們於往績期的經營業績包括未變現重估調整，而物業的未來公平值或會出現波動。

根據香港財務報告準則，因我們所持投資物業公平值變動所產生的收益及虧損將於產生收益及虧損的期間計入期內損益表，而我們須於各呈報期末在財務報表內對我們的投資物業公平值進行重估。

---

## 風險因素

---

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的投資物業公平值收益分別為157.0百萬港元、460.5百萬港元及843.1百萬港元，分別佔我們同期稅前利潤的30.8%、58.0%及61.6%。往績期內的公平值變動及有關變動的原因載於「財務資料－影響我們經營業績的特定因素－投資物業的公平值」。

該等調整反映我們的投資物業於相關呈報日期的未變現資本收益，有關調整既無產生現金亦無改變我們的整體現金狀況。我們投資物業的重估調整金額向來且將繼續為公平值的主觀評估並將出現市場波動。我們無法向閣下保證市況變動(如有)將繼續按過往水平為投資物業創造公平值收益，或根本無法創造任何收益，亦無法保證我們投資物業的公平值日後不會減少，同樣無法保證投資物業價值將大幅增加或根本不會增加。尤其是，倘(其中包括)房地產行業出現下滑，則我們投資物業的公平值將會減少。我們投資物業公平值的任何減幅均可導致我們全面收益表中的投資物業公平值收益減少，從而對我們的財務表現造成不利影響。

### C. 與我們與方興關係有關的風險

我們與方興集團之間可能存在利益衝突。

方興集團主要從事物業開發、銷售辦公室、零售、綜合用途開發項目及住宅物業、擁有及經營寫字樓、零售物業、商用物業以及酒店的綜合用途開發項目、建設及銷售。除於信託集團的權益外，方興集團於中國的其他房地產資產及若干其他酒店中擁有權益並可能收購更多房地產資產，而所有有關房地產資產及酒店可能與物業及我們日後收購的任何酒店構成競爭。

根據酒店安排的條款，方興集團可經營及／或投資其他酒店(不論是否以「君悅」、「凱悅」、「威斯汀」、「JW萬豪」、「麗思卡爾頓」、「希爾頓」或「萬麗」酒店品牌或以其他品牌於中國進行)，而此等酒店可能與酒店或我們日後收購的任何酒店構成競爭。酒店安排未必能有效盡量減低與方興集團的衝突(請參閱下文標題為「一酒店安排或會終止，而我們可能無法或拒絕根據酒店安排收購酒店」的風險因素)。於最後實際可行日期，方興集團於南京威斯汀大酒店中擁有51%權益，並於處於開發及在建階段的另外兩家酒店中擁有權益。該等投資及經營可能在客源方面與酒店及我們將來在相似地區收購的任何酒店構成競爭。

---

## 風 險 因 素

---

方興集團可能於日後發起、管理或投資於可能與本集團直擁或間接競爭的其他信託、房地產投資基金、物業基金、酒店管理人或其他投資工具。我們過去一直依賴方興集團，而緊隨全球發售後，方興集團將成為我們股份合訂單位的控股持有人。由於與本集團於過去及當前的關係，方興集團亦可能擁有關於我們的經營、業務戰略、財務資料及客戶資料的非對外公開敏感資料，而有關資料可能使方興集團較其他競爭對手佔優。無法保證我們與方興集團日後將不會出現業務競爭或其他利益衝突，亦無法保證方興集團將不會在其本身與我們的利益之間選擇前者(不論是否有關收購其他物業或物業相關投資、酒店管理及服務或爭取住客，及不論是否在中國或其他地方)。此等及上文論述的其他衝突可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。進一步詳情請參閱「與方興的關係」。

我們可能不能利用方興集團於酒店及物業行業的經驗。

緊隨全球發售後，方興將於70%已發行股份合訂單位(假設超額配售權不獲行使)中擁有權益。儘管方興已同意由上市日期起計為期六個月的禁售期(據此方興將不會出售且將促使有關登記持有人不會出售任何股份合訂單位)，且方興同意其後六個月的另一段禁售期(據此，方興將不會出售任何股份合訂單位致使其持股少於已發行股份合訂單位的30%)，無法保證方興將不會在有關禁售期屆滿後直接或間接出售其部分或全部股份合訂單位。

倘方興出售其部分或全部股份合訂單位，則其於我們的財務利益將會下降，而方興集團協助我們的動力便會降低，因此我們未必能利用方興於酒店及物業行業的財政實力、經驗、市場覆蓋及聯絡網絡以進一步發展我們的業務。

此外，倘方興出售其部分或全部股份合訂單位，致使其不再持有30%或以上的已發行股份合訂單位，方興提供的不競爭承諾及酒店安排便會終止，我們推行收購增長策略的能力可能因此受到不利影響，我們的業務亦有可能在中國與方興集團直接競爭(請參閱下文標題為「酒店安排或會終止，而我們可能無法或拒絕根據酒店安排收購酒店」的風險因素)。這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，方興集團從事投資、經營及／或管理其他酒店及其他房地產資產，這些酒店及房地產資產可能與物業競爭。與方興集團任何其他成員公司的利益衝突可能限制我們利用方興集團在酒店及物業行業的經驗能力。請參閱上文題為「我們與方興集團之間可能存在利益衝突」的風險因素。

---

## 風 險 因 素

---

方興可對我們的若干活動發揮重大影響力，但其於我們業務的利益可能有別於其他股份合訂單位持有人的利益。

緊隨全球發售後，方興將於70%已發行股份合訂單位(假設超額配售權不獲行使)中擁有權益。方興因此可在需要股份合訂單位持有人批准的事宜上發揮重大影響力。方興的利益未必與其他股份合訂單位持有人的利益相符。方興的行動可能置其本身利益於其他股份合訂單位持有人利益之上，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

酒店安排或會終止，而我們根據酒店安排可能無法或拒絕收購酒店。

根據酒店安排，方興同意(a)倘其接到第三方有關其於若干酒店權益的要約，則會向本公司授出認購期權以收購以及向本公司要約出售有關其於若干酒店的權益及(b)向本公司提供機會參與任何投資機會以收購方興集團所收到要約的若干酒店。進一步詳情請參閱「與方興的關係－酒店安排」。

酒店安排將於上市日期開始，並將於以下日期中最早者終止：

- 方興直接或間接於少於30%的已發行股份合訂單位中擁有權益當日；及
- 股份合訂單位不再於聯交所上市當日。

本公司未必有充足財務資源根據認購期權或接受方興提出的要約收購一間或多間有關酒店，且就新竣工酒店而言，由於酒店翻新及品牌建立可能需要高昂的資本投資，本公司未必能行使有關權利。請參閱下文標題為「與我們的業務及經營有關的風險－我們或不能成功落實戰略投資及收購」的風險因素。倘酒店安排終止，或倘本公司未能為其有權根據酒店安排進行的收購提供資金，可能會我們落實收購增長戰略的能力。此外，倘我們拒絕或未能把握酒店安排提供的投資機會收購某一酒店，則方興集團將獲許收購該酒店，因而加大我們(一方面)與方興集團(另一方面)之間發生利益衝突的風險。請參閱上文「我們與方興集團之間可能存在利益衝突」的風險因素。任何上述因素可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### D. 與我們業務及經營有關的風險

我們的收入主要來自有限數目的酒店及一個綜合開用途發項目。

我們的經營收入主要來自有限數目的酒店及一個綜合用途開發項目，即金茂大廈(由上海金茂君悅大酒店及寫字樓、零售及觀光區域組成)。於開發中酒店開業後，我們方會從酒店產生收入。對任何酒店的經營或業務產生不利影響的任何事件或因素均可能對我們的收入總額產生不利影響。此外，由於所有物業均位於中國，故我們更容易受到中國市況影響。與其他所擁有的物業較多分佈於不同地域或投資或資產更為豐富的公司相比，這一集中情況可能使我們面對較高的風險。

北京金茂萬麗酒店、麗江金茂君悅酒店及崇明金茂凱悅酒店的租用率及其他表現指標於初步啟動期時或會下跌。

新開幕及落成的酒店一般需於一段啟動期，方可達致預期表現水平。崇明金茂凱悅酒店已於2014年3月開業，而我們預期北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店則將於2014年年底前開業。於該等酒店的初步啟動期間內，其租用率、平均可出租客房收入水平及／或其他表現指標可能遠低於日後所能達致的水平並甚至可能產生虧損淨額。有關未必可作為該等酒店未來表現指標的減少數據(或虧損淨額)可能對我們的平均租用率及平均可出租客房收入水平造成重大及不利影響。此外，有關初步啟動期對本集團營運及財務表現造成的任何不利影響均可能影響本公司能向託管人－經理分派的金額，從而可能減低託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人支付的分派水平。

開發中酒店的開業前費用及貸款融資產生的利息費用可能會大幅減少我們於2014財政年度的利潤。

於新酒店開始營運前，我們須產生開業前費用，以籌備開業。崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業及我們預期北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店將於2014年底開始營運。我們預計酒店的開業將使我們於2014財政年度確認大量開業前費用，有關金額將為人民幣162百萬元。此外，我們預期於2014財政年度亦將產生貸款融資利息費用。由於上述原因，且不考慮我們於2014財政年度投資物業的任何公平值變動的影響，我們於2014財政年度的年度利潤可能會大幅下降，發生此種情況可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。年度利潤下降不應對我們自上市日期至2014年12月31日期間的分派造成影響，原因是分派保證為該年度提供最低回報及分派。

---

## 風 險 因 素

---

我們的開發中酒店可能延遲竣工。

我們有兩間開發中酒店，即北京金茂萬麗酒店(目前正在裝修)及麗江金茂君悅酒店(目前正在開發及建造)。預期北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店均將於2014年底前開業。酒店竣工可能受許多因素的不利影響，包括但不限於：

- 搬遷現有居民及／或拆除現有構築物；
- 建築及房屋材料、設備、承包商或熟練勞動力短缺；
- 施工事故；
- 自然災害；及
- 不利天氣狀況。

我們亦可能遇到延誤或無法取得開發中酒店的所有必要政府及監管牌照、許可證、批文及授權。開發中酒店可能面對施工風險，包括(其中包括)承包商或其他第三方供應商未能履行其責任或該等人士遇到財務困難，而這均可能導致施工延誤。開發中酒店的任何竣工延遲均可能導致建設成本增加。

此外，倘酒店的建設或裝修未能及時完工，則酒店可能會延遲產生收入。無法保證我們日後將不會遇到任何竣工、交付或營運延誤，亦無法保證我們將不會因任何上述延誤而承擔責任或減少收入。竣工延誤或未能按規格、時間表或預算完成酒店可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業及我們日後收購的任何酒店可能會因維修、更換、資本投資及／或物業或鄰近物業的重新開發或裝修而遭受暫時關閉、營業額減少及租用率降低。

物業及我們日後收購的任何酒店可能須維修、更換及資本投資，而這可能需大量資本開支。物業亦可能須不時進行裝修或重修開發以保持其吸引力，且亦可能須就可能出現的瑕疵或問題或因新規劃法律或法規進行保養或維修。

例如，於往績期內，我們就北京金茂萬麗酒店的翻新及裝修以及上海金茂君悅大酒店的客房裝修產生大量資本開支成本。於往績期內，我們亦就麗江金茂君悅酒店及崇明金茂凱悅酒店的重新開發及建設產生大量投資。此外，預期金茂三亞希爾頓大酒店將於2014年

---

## 風險因素

---

底開始進行大規模裝修，工期將持續兩年。物業及／或我們日後收購的任何酒店的維修、更換、投資、重新開發或裝修可能會對我們吸引金茂大廈的租戶及酒店的酒店客人及餐廳及活動設施的消費者的能力造成重大不利影響，在部分情況下可能須部分或完全關閉一間酒店或餐廳或一間酒店內的其他設施。因此，於任何維修、更換、投資、重新開發或裝修期間，我們可能會遭受物業及／或我們日後收購的任何酒店租用率、租金收入及／或平均房價下降及／或使用我們餐廳及餐飲設施的顧客數目下降。物業及／或我們日後收購的任何酒店的維護成本將減少我們的利潤，進而減少本公司可分派至託管人－經理的款項，而這可能會減少託管人－經理（代表金茂投資）可向股份合訂單位持有人作出分派的水平。

此外，倘我們無法為我們的所有實際資本開支提供資金，資本開支的大幅增加可能影響我們的財務狀況及現金流量。對我們財務狀況的影響將取決於超額資本開支是否以經營所得現金、債務、股本或結合上述方式撥付。使用經營所得現金可能減少向股份合訂單位持有人分派的金額，使用債務將增加融資成本，而使用股本或股本掛鈎證券將導致現有股份合訂單位持有人權益被攤薄。此外，資本開支增加（如與持續裝修有關的資本開支）會因確認資本開支折舊增加而對我們的應課稅收入造成負面影響。

此外，無法保證任何鄰近物業或我們日後收購的任何任何酒店的任何樓宇將不會就其他用途被拆除或重新開發，而這可能會導致物業或我們日後可能收購的任何酒店出現中斷，而這可能會對物業或我們日後收購的任何酒店收入、吸引力及估值造成負面影響。此外，鄰近物業的任何開發或重新開發可能會增加與物業及／或我們日後收購的任何酒店競爭的物業。

發生任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴酒店的品牌及聲譽，因而可能受不利事態或負面宣傳所影響。

我們吸引及保留顧客的能力在一定程度上取決於外界對酒店品牌的認知以及酒店及其服務的質量。酒店根據及在相關酒店管理協議條款的規限下以「君悅」、「凱悅」、「威斯汀」、「JW萬豪」、「麗思卡爾頓」、「希爾頓」及「萬麗」品牌酒店為品牌名稱及進行推廣。儘管我們擁有酒店及透過酒店管理人經營我們所有「君悅」、「凱悅」、「威斯汀」、「JW萬豪」、「麗思卡爾頓」、「希爾頓」或「萬麗」品牌酒店，我們並不能控制如何經營並非由我們擁有的

---

## 風 險 因 素

---

品牌類似的酒店。有關該等品牌名稱的任何降級或不利市場發展，或任何影響一間或多間並非由我們擁有的該等類近品牌酒店的負面宣傳均可能有損酒店的吸引力，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴酒店管理人根據酒店管理協議管理酒店的日常營運。

根據酒店管理協議，有關酒店管理人管理酒店的日常營運及推廣。有關每份酒店管理協議的屆滿日期及主要條款的進一步詳情，請參閱「附錄三－酒店管理協議的主要條款」。倘一方拖欠款項或未能遵守協議條款後並無進行補救，則非違約方一般可終止酒店管理協議。一般而言，各方均有一定權利為避免終止而就違約事宜採取補救措施。

倘任何酒店管理協議於屆滿日前終止，則我們的營運於物色更換有關酒店管理人期間或會受到干擾。此外，我們或會在物色及挽留新酒店管理人產生有關額外成本，而替代酒店管理人所收取的費用未必與現有酒店管理人根據有關酒店管理協議所收取者在性質上相若或會收取較高的費用。再者，有關酒店將要重新建立品牌，很可能會就酒店的市場推廣、翻新、建立品牌及酒店物品以及裝置及傢具而涉及重大的初步支出，且可能需要數年時間以新的品牌重新建立起成功的營運。由於各酒店自開業以來一直由目前的酒店管理人管理酒店，與酒店管理協議終止有關的干擾及成本可能屬重大。

由於酒店的日常營運及市場推廣工作由酒店管理人管理，故我們依賴酒店管理人為酒店管理有關職務，並承受我們無法控制的風險，包括酒店管理人或其母公司出現財政困難。酒店管理人的任何行動倘被公眾認為不適宜，可能會導致負面報導及媒體關注，而這可能會損害酒店的聲譽。此外，各酒店管理人作為酒店業內聲譽卓越的全球品牌的成員公司享有若干裨益，例如有能力利用其所在集團物業及資產管理領域的知識、專業知識及網絡。倘我們更換酒店管理人，則無法保證將能繼續享有該等裨益。倘酒店管理人未能高效及有效地管理酒店，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們與第三方酒店管理人在合約或沒有達成協議的其他事項可能令我們對彼等負有法律責任或產生法律成本及其他責任。

酒店管理協議要求我們與第三方酒店管理人符合受詮釋所限的營運及表現條件，且可能導致出現異議或酒店管理協議終止。此外，與酒店管理人的任何合約或沒有達成協議的其他事項可能會對我們與酒店管理人的關係造成不利影響。

---

## 風險因素

---

我們可按照酒店管理協議的規定通過仲裁尋求正式的爭議解決方案。我們無法預測任何有關仲裁的結果、對我們作出任何不利仲裁裁決的影響或我們與任何各方訂立的任何和解金額。倘作出對我們不利的裁決或倘我們無法按合理或其他可接受的條款解決任何爭議，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們依賴酒店管理人提供全球市場推廣和宣傳服務以及各自全球訂房系統。**

酒店管理人已同意就彼等分別的酒店各自提供全球市場推廣和宣傳服務。酒店管理人亦將酒店連接至各自的全球預約系統，讓顧客透過互聯網、呼叫中心及其他中央訂房平台預訂酒店的客房，並提供透過分銷數據庫將酒店連接至全球旅行社及第三方網站的服務。

不論在中國還是海外，有關「君悅」、「凱悅」、「威斯汀」、「JW萬豪」、「麗思卡爾頓」、「希爾頓」及「萬麗」酒店品牌及酒店的一部分市場推廣及宣傳工作由酒店管理人根據酒店管理協議管理。倘酒店管理人未能有效推廣及宣傳酒店，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

部分酒店的大部分預約依賴酒店的全球預約系統作出，而有關系統依賴獨立第三方服務，可能遭受中斷或停頓。倘潛在顧客或旅行社因全球訂房系統而未能預訂酒店客房，則該等潛在顧客或會預訂競爭對手酒店的客房，從而對相關酒店的租用率及平均房價造成不利影響。

上述任何原因均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們依賴酒店管理人的酒店管理系統及先進IT系統。**

酒店管理人提供並維護先進IT系統用以監控酒店的日常營運。該等系統有助於酒店管理人管理酒店經營，包括各酒店訂房、入住／退房、收取酒店付款及費用以及客房輪換。該等系統如遇故障或出現服務中斷，酒店管理人可能會因此無法有效管理酒店並可能影響我們的現金流量。此外，任何中斷情況均可能導致個人數據或其他機密資料的不當披露。出現中斷及與維修或更換該等系統有關的成本，連同任何相關聲譽損失或會屬重大。我們因此承受酒店管理人或不能以可維持酒店的日常營運或可保證充分網絡安全及保護的方式

---

## 風險因素

---

有效維護或更換酒店的IT系統的風險。酒店管理人未能有效維護該等系統可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們依賴對我們的高級管理層的挽留及酒店管理人所提供人員的素質。

我們的表現部分取決於我們的高級管理層的持續服務及表現以及酒店管理人所提供人員的素質，以及我們及有關酒店管理人持續吸引、挽留及激勵酒店人員的能力。酒店的營運表現部分在一定程度上取決於該等人員所提供服務的素質。此等人員可能於將來離開我們或酒店管理人，並於其後與我們競爭。我們只有少數高級管理層成員，令有關風險更為嚴重，當中的原因包括(a)我們的高級管理層成員一旦離職或未能履行職務時，並無下屬可接任其職位以及(b)任何接替目前高級管理層成員的人士於其職能範圍內並無下屬協助其熟悉我們的業務及運作，或倘目前的高級管理層成員不願意或無法為接替人士提供交接期，則接替人士可能需要長時間並難以有效工作。此外，為吸引高級管理層或酒店管理人提供的人員，我們亦須產生的開支及成本可能會增加。倘我們無法及時招聘合適履行目前高級管理層成員職責的人選代替高級管理層成員中的任何離職人員，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們存在與債務融資有關的風險，且我們可能無法取得足夠債務融資及／或再融資。

根據貸款融資及根據我們將來可能訂立的任何債務融資安排，我們將面對一般與債務融資有關的風險。支付借款的本金及利息可能導致我們的現金資源不足以經營我們的物業及我們日後收購的任何酒店。尤其是，貸款融資及其他日後借款的利率將受到HIBOR、LIBOR、中國人民銀行銀行設定的基準利率及其他相關利率的任何波動對將來利息開支的潛在影響所影響。請參閱下文標題為「—我們承受利率變動風險」的風險因素。

此外，貸款融資及將來任何債務融資安排項下的債務水平可能造成下列重大不利後果(包括但不限於)：(a)我們的現金流量可能不足以應付所需的本金及利息款項，除非我們可取得其他資金，否則我們將因此在貸款融資上違約，而根據貸款融資借入的款項將即時成為到期應付，此可能導致我們在可能訂立的任何其他融資安排下違約；(b)我們可能無法以有利條款借入或根本無法借入所需的額外資金；(c)我們可能無法在債務到期時為債務(包括貸款融資)再融資，或再融資條款可能遜於貸款融資的條款；(d)我們可能違反我們的責任，

---

## 風 險 因 素

---

貸款人或承按人可能對物業行使止贖權，並要求強制出售物業，或對我們於擁有物業的實體的利益行使止贖權，並要求強制出售該等實體，而我們或被禁止向其直接或間接控股公司及(就本公司而言)託管人－經理宣派及派付任何股息款項；(e)我們會受到貸款融資內的規限契諾所限制，及可能受到將來貸款協議內的類似或其他規限契諾所限制，可能限制我們的營運可能受限或以其他方式受到不利影響(例如我們取得額外債務、收購酒店、作出若干其他投資、作出資本開支、宣派股息及作出其他分派的能力)，以及可能受到肯定性和財務契諾所限制，其可能要求我們將資金撥作維護；我們亦擬透過債務融資為我們的全部或部分傢具、固定裝置及設備提供資金，而這可能會限制我們滿足傢具、裝置及設備儲備要求的能力或限制我們作出分派的能力，以確保履行我們的傢具、裝置及設備責任；(f)我們可能違反貸款融資項下及將來貸款協議的財務條件及／或契諾及／或聲明及保證，而這可能令貸款人有權提前要求我們履行債務責任及(g)我們將來如在貸款融資及未來貸款協議下違約，可能導致我們在其他債務下連帶違約。

倘發生上述任何事件，則可能對我們的財務狀況、經營業績、現金流量、可供動用以支付股息及作出分派的現金以及我們履行償債責任的能力造成重大不利影響。

我們的債務水平可能對我們的財務狀況造成不利影響，削弱我們籌集額外資本以為經營提供資金的能力，以及限制我們發掘商機的能力。我們於往績期內錄得流動負債淨額。

我們維持某一水平的債務以為經營提供資金。於2014年4月30日，我們尚未償還的借款總額為5,399.6百萬港元。我們的債務可能通過以下各項對我們產生不利影響，例如：

- 令我們更容易受到整體經濟或行業中的不利影響；
- 限制我們對我們的業務或我們籌集經營所在行業的變動作出計劃或反應的靈活程度；
- 限制我們日後額外舉債或股權資本的能力，或增加該等集資的成本；
- 制約我們進行策略收購或把握商機；及
- 令我們越發難以履行與我們債務有關的責任。

此外，由於我們的債務將會要求我們維持充足的經營所得現金流量水平，以於債務責任到期時履行有關責任，經營所得現金流量水平如於將來下跌則可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們的流動負債淨額分別為3,603.0百萬港元、3,826.0百萬港元、3,112.6百萬港元及3,058.8百萬港元。有關進一步資料，請參閱「財務資料－流動負債淨額」。我們於往績期錄得流動負債淨額的主要原因是我們利用短期負債為記錄為長期資產的物業開發集資。無法保證我們於日後將不會繼續有流動負債淨額，而這亦可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。

**我們可能無法取得滿足我們目前經營及資本開支要求所需的資金。**

酒店及物業業務為資本密集，倘我們未能為所需營運資金或資本開支提供資金，則可能對我們造成重大影響。我們亦需資金用以滿足物業及我們日後收購任何酒店的營運、營運資金及資本開支要求。例如，物業將需要定期資本開支、翻新、裝修及改善以維持競爭力。於往績期內，我們就北京金茂萬麗酒店的裝修及改善以上海金茂君悅大酒店的客房裝修產生龐大資本開支成本。於往績期內，我們亦就崇明金茂凱悅酒店及麗江金茂君悅酒店的開發及建造作出龐大投資。崇明金茂凱悅酒店已於2014年3月開業。預期北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店均將於2014年底開業。上海金茂君悅大酒店約400間酒店房間的裝修工程已於2013年前完成，預期其餘房間的裝修工程將於2014年底完成。此外，預期金茂三亞希爾頓大酒店將於2014年底開始進行大規模裝修，工期將持續兩年。收購或發展其他酒店亦將需要龐大資本開支。

無法保證我們日後將能夠按可接受的條款取得銀行貸款或重續現有信貸融資，或根本無法取得銀行貸款或重續信貸融資。我們取得銀行貸款或重續現有信貸融資的能力將會取決於多個因素，當中多項因素並非我們所能控制。例如，近年來，中國物業市場因中國經濟增長及信貸環境近期欠佳而經歷重大波動。同樣，全球經濟下滑降低了物業(包括中國物業)整體需求，因此，銀行及其他金融機構向物業行業內公司授出信貸的意願有所下降。倘我們無法按商業上可接受的條款另籌資金或對現有已到期借款進行再融資，或根本無法另籌資金或進行再融資，則亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，中國政府過往已對金融業實施多項政策措施，以進一步收緊一般及針對房地產行業的借貸規定。有關相關中國法律法規的更多詳情，請參閱「附錄六－監管概覽」。無法保證中國政府將不會推出可能限制我們獲得銀行融資的進一步措施。我們的若干融資及其

---

## 風 險 因 素

---

他貸款的條款或會載有限制我們獲得新借款能力的契約。中國政府推出的上述及其他措施，或會限制我們使用銀行貸款或以其他融資方式為土地收購或物業開發提供資金的靈活性及能力，因此我們或須依賴內部資源資金或股權融資。

此外，我們或無法單靠經營活動所得現金為資本開支提供資金，原因是公司董事會擬分派(a)上市日期至2014年12月31日止期間及截至2015年12月31日止財政年度的100%集團可供分派收入以及(b)其後各財政年度不少於90%的集團可供分派收入。額外股本或債務融資受到當時股權及信貸市況影響，我們或不能按有利條款取得有關融資，或完全不能取得有關融資。尤其是，任何進一步債務融資的融資成本可能較貸款融資為高。鑒於我們日後的債務水平及貸款融資項下的抵押安排，無法保證我們將可借入我們所需金額的資金，或按對我們有利的條款借入資金。

此外，任何成本超支或延誤可能會增加我們的資本開支需求。這些額外成本及／或我們未能及時按商業上合理的條款取得額外資本或根本無法取得資本，或發生任何上述情況，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們承受利率變動風險。**

貸款融資的利率以HIBOR／LIBOR為基準。我們日後的其他借款可能須按中國人民銀行設定的基準利率及其他相關利率計息。利率變動曾影響且將繼續影響我們的融資成本，而最終會影響我們的經營業績。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的融資成本分別約為501.8百萬港元、536.2百萬港元及333.8百萬港元。我們無法向閣下保證我們現有或未來銀行貸款所適用的利率不會出現大幅波動。該等利率的任何上升均會增加我們的融資成本，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們或不能成功進行戰略性投資及收購。**

我們的業務戰略可能要求我們戰略性投資及收購。我們擬採取選擇性收購中國及海外酒店物業的戰略。然而，我們能否成功採取這種外部增長戰略很大程度上將取決於我們能否物色合乎我們投資準則的適合收購目標、以有利條款取得融資及於有需要時取得所需監管批准。

倘我們由於監管、財政或其他限制而未能作出或被限制作出該等戰略性投資或收購，則我們可能無法有效落實我們的投資或擴充戰略。

---

## 風險因素

---

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 我們缺乏海外或在中國境外地區經營的經驗；
- 難以整合所收購業務或公司的經營及人事；
- 我們持續進行的業務可能中斷，且我們的管理層可能須兼顧其他事務；
- 維持或訂立新酒店安排協議；
- 難以維持統一的標準、控制、程序及政策；
- 整合新管理層及人事有損與僱員及客戶的關係；
- 未揭露與所收購業務或公司有關的潛在負債；
- 如保持及增加所收購業務或公司的價值高於計劃所需者，或倘我們未能取得有關資金，則可能損失所收購業務或公司的價值；
- 倘由於就與收購有關的商譽及其他無形資產作出攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務或公司於收購日期後蒙受虧損，將對我們的經營業績造成不利影響；及
- 我們按商業上可接受的條款為我們的戰略性投資及未來拓展取得外部融資的能力，或我們根本無法取得外部融資。

無法保證我們將成功實施我們的投資戰略，亦無法保證我們將可按任何特定進度或任何特定規模擴充我們的業務組合。我們或無法以有利條款或於合宜的時限內進行收購或投資。此外，我們於評估作出收購的能力時須考慮貸款融資的財務契諾及其他條文，這或會令我們無法如願進行收購。

在將來收購任何額外酒店業物業亦可能令我們承受有關一般投資於房地產及尤其與酒店有關的風險及不確定因素。由於該等及其他風險以及不明朗因素超出我們的控制範圍，故分派可能由於將來任何收購活動而未能增加或甚至下降。倘我們未能成功落實我們的外部增長策略，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。即使我們能夠如願進行收購或投資，惟無法保證我們將可就該等收購或投資獲得預期回報。

---

## 風 險 因 素

---

倘我們於將來收購任何酒店，則我們可能有意委任其中一名酒店管理人為該等酒店的酒店管理人，以受惠於酒店管理人的經驗及專業知識。然而，酒店管理人並無任何責任擔任我們日後收購任何酒店的酒店管理人，倘彼等均不同意擔任酒店管理人，則我們將須委任另一名酒店管理人或自行管理有關酒店，可能對有關酒店表現造成不利影響。任何此等因素均可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們在經營物業時產生大量維護及營運成本，且有關成本可能會增加。**

我們的業務營運使用大量公用事業服務，如燃氣及水電。我們一般無法影響公用事業服務供應商向我們收取的價格，亦無法輕易轉向不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動可能會對我們的營運成本造成不利影響。因此，倘我們無法將成本漲幅轉嫁予客戶，則我們為保持向租戶及客人提供服務所採購的產品及服務價格上漲可能會增加我們的營運成本。

此外，經營酒店設施涉及大量固定成本，這可能會限制我們透過盡量降低成本以應對不利市況的能力。當酒店行業出現下滑時，該等限制可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇租用率及／或房價或對我們餐廳及服務設施需求下降的影響。維護成本及經營成本的任何大幅增加可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

**我們面對若干有關物業及有關將來收購酒店的缺陷或不足之處的風險。**

物業及我們日後收購的任何酒店可能存在缺陷或不足之處，使我們須作出重大資本開支、維修或維護費用或向第三方支付其他款項。此外，可能有情況違反法律或法規（包括與房地產有關的法律及法規），或違反若干有關物業及我們日後收購的任何酒店的監管規定，但我們的盡職調查卻未有或不一定能夠發現。

物業及我們日後收購的任何酒店可能受到之前未被發現及／或糾正的污染或其他法律問題所影響，因此可能導致多項風險，包括被有關政府部門提出檢控的風險，以及須作出未有預算的額外開支以補救有關問題，包括支付罰金、罰款、損害賠償或額外資本開支或合規成本。

物業或倘我們日後收購的任何酒店在設計、建設或其他潛在物業或設備上有缺陷，而我們可能須進行維修、保養或(如需要)重置以糾正該等缺陷。此外，物業及我們日後收購的任何酒店的正常損耗或惡劣天氣狀況均可能導致須進行維修或重置以糾正缺陷。該等缺

---

## 風 險 因 素

---

陷及／或以糾正缺陷而進行的維修、保養或重置工程可能增加我們的成本，並可能會對物業及我們日後收購的任何酒店經營及／或物業及我們日後收購的任何酒店對租客及住客的吸引力造成不利影響。

經營物業及我們日後收購的任何物業須取得牌照，倘未能取得、重續或獲得有關牌照轉讓，則可能對我們的營運造成不利影響。

經營酒店及寫字樓以及零售區域一般受到多項當地法律及法規管制。有關法律可能規定我們擁有、經營及租賃物業須獲發牌照及取得其他批文。此外，我們須就餐廳及餐飲經營取得多項牌照及許可，包括普通食肆牌照。有關法律、規章及法規的任何變動亦可能影響物業業務及可能增加合規成本。此外，倘我們未能遵守新訂或經修訂法律、規章及法規，則有關當局可能向我們徵收罰款或施以其他懲罰。發生任何上述情況可能會對物業的收入及利潤造成不利影響或對其營運造成不利影響。

勞工短缺及中斷可能限制我們經營酒店的能力或導致勞工成本增加，從而可能減少我們的利潤。

酒店的營運依賴酒店吸引、挽留、培訓、管理及聘請充足數目的合資格及熟練僱員的能力。酒店每週七天每天24小時營業。倘我們無法在酒店管理人的管理下吸引、挽留、培訓及聘請充足數目的合資格及熟練僱員，則為酒店配備充足酒店工作人員的能力或會被削弱。由於員工成本為酒店經營費用的重要組成部分，故缺乏熟練勞工亦可能導致我們須支付較高工資而增加勞工成本，從而可能減少我們的利潤。我們近期出現工資上漲，且無法保證日後工資將不會繼續上漲。

我們亦或會遭遇因罷工、勞工糾紛或其他動亂而導致酒店運營出現中斷，而這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。因罷工或其他事件導致的任何中斷可能損害我們顧客使用酒店設施的能力，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們來自金茂大廈的租金及租金收入對市場波動及環境極為敏感。

我們物業組合包括金茂大廈（為集辦公室、零售及觀光區域為一體的綜合用途開發項目）及上海金茂君悅大酒店。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，物業租賃（主要來自金茂大廈）的總租金收入分別佔我們收入總額的15.6%、18.5%及19.7%。金茂大廈的辦公室及零售區域極易受中國物業市場下滑及其他不利事態影響。我們來自租賃金茂

---

## 風 險 因 素

---

大廈的辦公室及零售區域的收入以及我們物業投資的價值或會受到多項因素的不利影響，包括租戶需求水平及喜好變化、平均市場租金、地段及我們按時收取租金的能力。為維持金茂大廈的吸引力，我們亦將須產生與維護、維修及轉租有關的成本，而有關成本可能大幅波動。尤其是，租金變動或會對我們來自金茂大廈的租金收入金額造成不利影響。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，金茂大廈租賃辦公室區域的平均實際租金分別為10.2港元、11.4港元及12.4港元(每平方米每天)，而金茂大廈零售區域的平均實際租金則分別為14.5港元、16.6港元及17.9港元(每平方米每天)。租金上升促使本集團租金收入總額由2011財政年度的417.8百萬港元增加至2012財政年度的490.8百萬港元及進一步增至2013財政年度的519.2百萬港元。如平均實際租金日後未能持續上升，則可能對我們的租金收入總額造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證，金茂大廈的辦公室及零售區域將繼續按過往租金水平產生租金收入或將於日後繼續成功產生租金收入。中國市場任何嚴重或持續下滑(特別是上海市場)均會對金茂大廈的盈利能力及前景造成重大及不利影響。倘上海的市場租金因投資者情緒、政府政策、人口水平變化或任何其他原因而下降，則可能對金茂大廈的租金及價值造成重大不利影響。倘我們目前或潛在租戶所從事的零售、金融或其他行業出現任何下滑，或上海的整體商業或經濟狀況惡化，則可能對金茂大廈租賃空間的需求造成重大不利影響。倘我們的物業租賃業務無法產生充盈回報，則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**我們或無法持續吸引及留住金茂大廈的優質租戶。**

金茂大廈與周邊地區眾多其他商用物業基於多個因素互相競奪租戶，包括地點、設計、建築品質及管理、租金水平以及其他租賃條款等。我們依賴與多個行業的國內外租戶訂立長期租約，保持金茂大廈品質及吸引力。然而，我們無法向 閣下保證我們現有及潛在租戶將不會向競爭對手租賃物業。因此，我們或會被競爭對手奪走租戶，因此難以重續租約或物色新租戶。倘競爭物業(尤其鄰近金茂大廈的物業)數目增加，或會加劇爭奪租戶的競爭，減弱金茂大廈的相關吸引力，迫使我們下調租金或產生額外成本以提升競爭力。倘我們在與其他業主或營運商的競爭中未能有效爭取商業租戶，則金茂大廈辦公及零售區的租用率或會下跌。倘我們未能持續吸引優質租戶或留住現有主要租戶，則可能對金茂大廈的吸引力及競爭力造成不利影響。這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

金茂大廈辦公區域的經營業績或會受到上海物業服務(本集團的成員公司)的管理有效性的重大不利影響。

我們的經營業績在一定程度上依賴向商業租戶出租金茂大廈辦公場所的租金收入。我們依賴我們的全資子公司上海物業服務按我們滿意的方式向金茂大廈的辦公區域提供配套物業管理服務。無法保證金茂大廈的辦公場所將繼續由上海物業服務有效管理、維護或推廣。倘上海物業服務未能按與我們質量標準一致的方式維護金茂大廈的辦公區域，則我們或會無法留住現有租戶，亦可能無法吸引潛在的優質租戶。因此，倘上海物業服務未能以有效、高效及專業方式管理金茂大廈辦公區域，則可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

倘我們無法取得、重續或持有資質證書，則我們或未能繼續我們的物業管理業務。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，從事物業管理服務活動的企業(如上海物業服務)在開始業務營運之前，須取得物業服務企業資質證書。任何物業管理公司未取得或重續資質證書的，將處以人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，並沒收未持有有效資質證書期間的任何所得利潤。倘上海物業服務無法重續相關資質證書，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業發生事故或傷害事件或會對我們的聲譽造成不利影響，並使我們承擔責任。

物業存在發生事故或傷害事件的固有風險。任何物業發生一宗或多宗事故或傷害事件可能會對我們在現有及潛在租戶及住客中的安全聲譽造成不利影響，使我們的整體租用率下跌並因要求我們採取額外措施增加安全防範的透明度及有效性而使成本增加。倘任何物業發生事故或傷害事件，則我們或會承擔傷害事件相關費用。我們的現有保單或無法提供足夠投保，且我們可能無法在不增加成本或縮小投保範圍的情況下重續保單或取得新保單。

我們可能蒙受超出保險賠款或未投保損失的重大損失。

物業及我們日後收購的任何酒店面對因火災、天災(如自然災害)或其他原因導致的實際損害的風險，以及面對潛在公眾責任申索(包括物業及我們日後收購的任何酒店的經營產生的申索)的風險。

---

## 風 險 因 素

---

此外，若干類風險(如恐怖事件、戰爭、公用事業機構停止提供公用事業服務或公共事業服務中斷所造成的損失及污染或其他環境違規事件)或會或變成不能投保，或保險成本相對風險而言可能過高。倘出現未投保損失或超過承保限額的損失，我們或須支付賠償及／或損失投資於受影響物業的資本，以及損失該物業的預期未來收入。無法保證將來不會出現超出保險賠款或未投保損失的重大損失。

此外，當我們的保單屆滿時，我們將須尋求續保及就承保範圍商討可接受的條款，這使我們承受保險市場的波動風險，包括保費可能增加。我們無法預計在將來的投保年度會以商業上合理的條款供我們投購的承保範圍。倘將來保費大幅增加或可供投購的承保範圍大幅縮小，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能產生與環保事宜有關的重大成本或責任。**

我們的經營須遵守多項環境法律法規，包括有關空氣污染管制、水污染管制、用水管制、廢物處理、噪音污染管制及消防管制方面。根據該等法律法規，房地產或酒店業主或營運商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，包括罰款或監禁。超過規定用水限額的企業的額外用水將被收取更高的價格。此外，有關法律或要求我們取得若干環保證書。有一間酒店於正式開業前並無通過規定的環境保護檢查及驗收程序。因此，我們可能須就該間酒店繳納最高人民幣100,000元的罰款，且有關機關可能會要求我們停止該間酒店的運營。有關該事件及其他違規事件的進一步資料，請參閱「業務－法律及監管事宜－中國不合規事件」。此外，為遵守現行或新頒環境法律法規，我們可能須作出龐大資本開支。倘在未獲有效牌照的情況下出現污染、空氣污染或噪音污染，或未能補救污染、空氣污染或噪音污染或違反任何環境法律或法規，或未能取得有效環保證書等問題，則我們或須承擔責任或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**倘我們的供應商不再以具競爭力的價格或適時向我們的餐廳提供優質食品、飲品及其他物資供應，則我們的供應可能出現短缺，食品成本可能上升。**

以具競爭力的價格適時採購優質食材及飲品對我們的業務相當重要。我們能否在餐廳及餐飲業務持續保持質量及維持提供菜單上的菜式，部分取決於我們能否從可靠的來源購買符合我們品質規格且足夠份量的新鮮食品及飲品和有關供應品。我們承受供應品數量不足或品質未達標準的風險，以及供應商價格將大幅上升的風險。多個原因可導致我們的飲

---

## 風 險 因 素

---

食供應中斷，其中大部分均在我們的控制範圍以外，致使我們的餐飲成本增加，及／或我們的餐廳及餐飲業務飲食及其他供應短缺。此等因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

我們面對有關食物傳染疾病個案、食物污染及有關法律責任申索的風險。

經營餐飲業使我們面對食物污染及有關法律責任申索的固有風險。我們的食品質量一定程度上取決於供應商所提供食材及原材料的質量。我們未必能發現供應品中的所有瑕疵，而食物污染可以由於第三方食品供應商或其他在我們控制範圍以外的因素引起。因我們的經營規模使然，我們亦面對若干僱員可能沒有遵守規章制度及規定的風險。倘我們未能發現食品供應出現瑕疵，或在經營中未能遵守適當衛生、清潔及其他質量控制規定或水平，則可能對我們在餐廳內外供應的食品質量造成不利影響，因而導致法律責任申索、投訴及有關負面公眾形象、餐廳人流量下降以及有關部門向我們處以懲罰及法院判定我們作出賠償。

我們無法轉讓其中一間酒店的若干部分。

我們並無持有金茂深圳JW萬豪酒店約2,880平方米(包括地上區域及一個地下區域)的適當房屋所有權證。儘管我們的中國法律顧問認為，我們有合法權利繼續佔有及使用我們並無取得房屋所有權證的物業爭議區域，但我們無法轉讓該物業的爭議區域，直至與該酒店相關的質押獲解除及取得涵蓋上述區域的房屋所有權證。有關進一步資料，請參閱「業務－中國不合規事件－物業－業權缺陷」。

我們可能因未能登記租約而受到處罰，並可能承受其他負面後果。

根據中國相關法律法規，所有租約須向中國住房和城鄉建設部地方分部登記。於往績期內，我們的若干子公司未能就其向租戶(主要位於金茂大廈)租賃的物業及自獨立第三方租賃的物業登記約150份租約。未能登記租賃協議不會影響中國法律法規下租賃協議的有效性。未能登記租約可能會導致第三方質疑我們於各租賃物業的權益。無法保證將來不會產生有關該等租約及租賃的法律爭端或衝突。此外，未能登記租約可能會導致就各份未登記租約處以最高人民幣10,000元的罰款。倘處以該等罰款，則我們可能須支付的最高罰款將約為人民幣1.5百萬元。發生任何上述衝突或糾紛或施加罰款可能要求我們進行額外工作及／或產生額外開支，而這均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

物業的若干部分被指定為人防物業。

根據全國人民代表大會（「全國人大」）於1997年3月頒佈並於2009年8月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產由國家擁有。根據全國人大於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中國人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人防為國防不可分割的一部分。於最後實際可行日期，本集團四處物業的若干地下區域被視為人防物業。於同日，該等人防物業的總建築面積為14,400平方米（佔本集團總建築面積的2.2%），賬面值為零。此外，於往績期內，金茂（三亞）度假酒店及金茂深圳並無就於和平時期使用金茂（三亞）度假酒店及金茂深圳JW萬豪酒店的人防項目持有牌照。因此，我們可能須(a)繳納罰款，(b)使用該等人防物業受到限制及(c)產生其他負債或虧損。有關進一步詳情，請參閱「業務－法律及監管事宜－中國不合規事件」。

此外，根據人民防空法，人防物業的投資者可在和平時期使用及管理人防物業及從中獲利，但有關使用不得損壞物業的人防功能。人防物業的設計、建設及質量亦必須符合中國政府制定的保護及質量標準。於往績期及直至最後實際可行日期，我們並無就人民防空法收到任何警告通知、整改命令或遭受任何罰款或處罰。然而，倘我們或酒店管理人未能根據適用法律法規維護人防物業，則我們可能須承受不利法律後果。此外，倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，則中國政府可接管人防物業作為人防避難所。倘我們或酒店管理人於戰爭時期未能按中國政府規定提供人防物業，則我們可能會遭受中國政府施加的制裁或其他處罰。出現任何上述情況可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們的風險管理及內部監控政策及程序未能有效實施，則可能對我們的業務及前景造成重大不利影響。

我們近期完善風險管理及內部監控政策及制度，以持續提升我們的風險管理能力及提升我們的內部監控。有關更多詳情，請參閱「業務－風險管理及內部監控」。然而，我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部監控政策及程序將足以監控或使我們免遭所有風險。部分該等風險不可預見或無法識別，且嚴重性可能超過我們的預期。

---

## 風 險 因 素

---

我們的風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受我們可取得的信息、工具、模型及技術限制。此外，鑒於我們風險管理及內部監控政策及程序若干方面的歷史較短，故我們將需要額外時間實施該等政策及程序，以全面評估我們遵守該等政策及程序的影響及評估我們對該等政策及程序的遵守情況。此外，我們的僱員須花費時間適應該等政策及程序，且我們無法向閣下保證我們的僱員將能貫徹遵守或準確採納該等政策及程序。

倘我們的風險管理及內部監控政策、程序及制度未能有效實施，或倘該等政策、程序或制度未能及時取得預期成效（包括我們保持有效內部監控制度的能力），則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

### 我們或須繳納我們經營或業務所在司法權區的多種稅項。

由於我們在中國經營業務，故我們獲得的收入及收益將須繳納中國所得稅。此外，我們獲得的收入及收益可能須繳納其他司法權區的多種稅項，包括本集團成員公司註冊成立所在的香港、開曼群島及英屬處女群島。該等稅項可能包括所得稅、預扣稅及就收取股息或其他分派應付的其他稅項。儘管我們擬有效管理我們於該等司法權區內的稅務狀況，惟無法保證必可達到我們所期望的稅務結果。此外，該等司法權區（包括中國）各自的稅賦水平均受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規的應用變動所影響，而有關變動（如有）可能增加我們的實際稅率。我們亦將須繳納我們收購物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 我們或會進行對沖交易，這可能限制收益及增加虧損的風險。

我們於往績期內並無訂立任何對沖交易，惟我們於日後或會訂立對沖交易，以保障我們不受債務利率變動及外匯匯率變動的影響，並減低我們所面對的市場波動風險。

對沖可能無法為我們提供保障或可能對我們造成不利影響，原因（其中包括）為：

- 可供動用的對沖可能並不直接對應尋求保障的風險；
- 對沖年期或面值可能並不對應有關負債年期；
- 對沖交易中欠款一方可能違反其付款責任；

---

## 風 險 因 素

---

- 於對沖中欠款一方的信貸質素可能下降，以致削弱我們出售或轉讓自身部分對沖交易的能力；及
- 用於對沖的衍生工具價值可能不時根據會計規則作出調整以反映公平值變動。下調可能令我們的資產淨值及利潤減少。

此外，對沖涉及交易成本，該等成本可能隨著對沖所涵蓋的期間，以及於利率或外匯匯率上升或波動的期間延長而增加。在波幅劇烈期間，訂立對沖交易可能因所涉成本高昂而在商業上不可行。

任何上述因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能受到房地產投資流動性低的不利影響。**

我們的戰略是擁有並投資酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店，惟預期開發中酒店預期將於投資日期起計一年內開業。我們亦擁有綜合用途開發項目金茂大廈。與較多樣化的投資組合相比，這將牽涉更高的風險水平。房地產投資(尤其是酒店投資)的資金流動性相對較低。例如，若干銷售可能須經有關政府部門審批或受到政府法規所限制，而由於該等及其他因素，我們或無法在發出短時間內出售資產，或可能會被迫大幅削價，以確保銷售迅速完成。此外，由於房地產資產的低流動性質，故我們或難以在以房地產為抵押的資產抵押借貸交易中及時取得則商業上有利的融資。此外，倘酒店物業由於競爭、老化、需求下降或其他因素而不再獲利，則酒店物業或不易轉換成其他用途，而任何有關轉換亦可能須獲得政府審批及受到適用政府租契所載的限制規限。轉換酒店作其他用途一般亦需要大量資本開支。

有關因素或會限制潛在買家數目，並增加任何處置成本，因而影響我們出售物業或將來收購的任何酒店的能力。該等因素或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們日後或會選擇從事其他非酒店業相關業務。**

與房地產投資基金或其他基金不同，本公司在其組織章程文件內並無任何有關其投資戰略的限制。儘管我們擬初步專注投資於中國的酒店，但無法保證我們日後不會選擇物色其他投資。我們於其他行業營運方面並無任何經驗，無法保證我們將於該等其他行業將會獲得成功。

---

## 風 險 因 素

---

外匯匯率波動或會導致我們的經營業績出現波動。

儘管我們於中國經營且絕大部分收入及開支以人民幣計值，但我們日後或會接受來自國際住客及租戶的外幣付款。以外幣計值的現金及現金等價物受人民幣對有關外幣價值波動的影響，且該等匯率波動或會大幅減少來自外幣收入的人民幣金額。我們日後或會以人民幣以外的貨幣經營業務，這可能使我們面對匯率波動風險，或會對我們的經營業績造成波動並導致難以或根本無法比較各期間的經營業績。

### E. 與中國酒店及房地產行業有關的風險

酒店行業屬週期性行業。全球或中國市況轉差或經濟增長減慢可能會對中國酒店及房地產行業造成不利影響。

過去，酒店行業一直屬週期性行業，受到(其中包括)可比較物業供求、經濟增速、利率、通脹及政治和經濟發展等因素所影響。中國酒店及房地產行業一直並將繼續受到全球金融及經濟狀況的重大影響，並與整體經濟表現密切相關。日後全球經濟放緩或金融市場動盪或會對本國及非中國消費者的旅遊及消費意願造成不利影響，繼而可能影響酒店業務。金融市場及全球經濟前景不明朗。在短期內，經濟下滑及中國經濟任何預期或實際放緩均可能導致中國商業活動及收入水平下降，繼而可能影響物業需求。我們無法保證任何日後的入住水平將可比擬過往水平或獨立物業估值師戴德梁行假設的水平。此外，由於我們的收入部分亦視乎來自客房及餐飲和餐廳設施的收入而定，故消費者消費及／或旅遊減少或會對我們造成不利影響。

此外，中國房地產市場近年因市況及物業價格波動而經歷大幅波動，在一定程度上影響對我們綜合型物業的需求。倘我們未能及時充分應對市況及租戶喜好的改變，則我們自綜合型物業的有關租戶取得的收入或會減少。

另外，中國政府或會不時修訂財政及貨幣政策以調整中國國民及地方經濟增速，而相關政策變動或會影響我們經營的地區的酒店及房地產行業。概無保證我們達致的收入及盈利能力將會維持在往績期的水平。

出現以上任何因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

我們面對激烈競爭，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

酒店及房地產行業競爭十分激烈，陸續建成的新酒店或經翻新的竣工物業會削弱較舊或現有物業的競爭力。物業主要面對來自周邊地區類似等級的物業及其所在地區市場其他物業的競爭。競爭程度受多項因素影響，包括當地、地區及全球經濟狀況變動、當地、地區及全球人口變動、物業供求、旅遊方式／喜好改變以及商業活動水平。物業能否成功，很大程度上取決於我們在物業及客房質素、房價或租金、服務水平、品牌知名度、交通便利性、大堂區域質素及其他設備方面的競爭力。競爭物業或會在其物業內提供更多與物業所提供設施類似或價格更具競爭力的設施，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或租戶。倘競爭物業的努力取得成效，及倘物業租用率偏低或物業須降低房租或租金，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

近期實施的有關監管政府官員工作作風的《中央政治局會議改進工作作風的八條規定》對中國酒店、差旅及旅遊業造成了負面影響。

《中央政治局會議改進工作作風的八條規定》是一項旨在降低政府官員鋪張浪費以及減少官員出訪活動及會議的新政府政策，於2012年12月生效。自該項緊縮措施實施以來，其已對中國的酒店、差旅及旅遊業造成負面影響，尤其是高檔酒店和餐廳。例如，餐飲業務的收入由2012財政年度的751.3百萬港元減少2.8%至2013財政年度的730.1百萬港元，主要是由於上述規定導致上海金茂君悅大酒店及金茂北京威斯汀大飯店的宴會及會議服務需求下降所致。日後可能會加強對該等限制性政策的執行力度。此外，無法保證中國政府將不會出台對我們運營所屬行業具同等影響力的其他政策及措施。該等現有政策及措施以及任何未來政策及措施可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。有關上述規定對我們經營產生影響的進一步資料，請參閱「財務資料－經營業績討論－2013財政年度與2012財政年度比較－收入－酒店經營」。

---

## 風 險 因 素

---

我們的經營受政府多方面的規管，尤其是我們受有關中國房地產行業的政府政策變動所影響。

我們的經營受政府多方面的規管。我們必須遵守中國法律法規制定的各項規定，包括地方機關指定為實施該等法律法規而制定的政策及程序。特別是，中國政府透過推行行業政策及其他經濟措施(例如對外匯、稅務、融資及外商投資加以監管)直接及間接向中國酒店及房地產領域的發展施加重大影響力。該等措施包括上調商業銀行的基準利率、對商業銀行的借貸能力設置更大限制、限制外資投入中國房地產及酒店行業、允許國內個人只可在中國某些城市購置物業，強制規定物業須提供一定水平的客戶保障及執行勞動法的若干強化方面。有關中國酒店及房地產行業的中國法律法規的其他資料，請參閱「附錄六－監管概覽」。中國政府所推行的酒店及房地產行業政策中，有很多都無先例可循，因此，預期有關政策會逐步作出微調及改進。微調及調整過程未必會為我們的經營及未來業務發展帶來正面影響。我們無法向閣下保證，中國政府在日後將不會採納其他或更多嚴苛的行業政策及規定。倘我們的經營未能適應不時生效的房地產行業新政策及法規，或我們的業務前景因有關政策變動而受干擾或令我們產生額外成本，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們及我們的開發商未能及時就我們的酒店開發項目取得相關中國政府批文，則可能對我們的業務造成不利影響。

在中國開發及建設酒店項目時，我們及我們的開發商在酒店項目開發的各個階段須向相關行政主管部門取得多項許可、執照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、竣工驗收證明書及批文。取得各項有關許可、執照、證書及批文取決於是否符合若干條件。

無法保證我們及我們的開發商將可及時就我們開發中的酒店取得一切必需許可、執照、證書及批文或根本無法取得前述許可、執照、證書及批文，或我們及我們的開發商將不會在達成就授出該等許可、執照、證書及批文施加的任何或全部條件時遇到問題，或我們將能夠迅速適應可能不時生效的新法律、法規或政策。中國相關行政主管部門在授出該等許可、執照、證書及批文時亦可能會有重大延誤。倘我們及我們的開發商未能取得或在

---

## 風 險 因 素

---

取得必要政府許可、執照、證書及批文的過程中遇到重大延誤，則我們及我們的開發商可能會被處以罰款且我們酒店開發的計劃可能會受到嚴重干擾。前述任何情況可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**酒店行業或會受到非典型肺炎再現或其他疫症(如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒或甲型流感(H1N1)病毒)爆發的不利影響。**

倘我們經營所在的地方再次出現嚴重急性呼吸道綜合症(非典型肺炎)或爆發任何其他疫症(如甲型禽流感(H5N1及H7N9)病毒或甲型流感(H1N1)病毒)或其他廣泛傳染疾病，則世界衛生組織及若干政府可能就到受感染地區的非必要行程發出旅遊勸喻，施加旅遊限制或進行隔離，有關行動很可能會對國際到訪中國旅客數目以及酒店客房及餐飲和餐廳設施的相應需求造成重大不利影響。此外，倘爆發非典型肺炎、甲型禽流感或甲型流感病毒或其他廣泛傳染疾病，酒店及／或餐廳可能須暫時關閉，從而令我們的業務嚴重受阻。

**天災、戰爭、恐怖襲擊、動亂、民亂及其他我們控制範圍以外的事件，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。**

酒店及物業相關行業或會因天災、戰爭、恐怖襲擊、動亂、民亂及其他我們控制範圍以外的事件而受到不利影響。我們無法預計該等事件的發生以及其日後直接或間接對酒店及房地產相關行業或我們的業務、財務狀況、經營業績及前景的影響程度。恐怖主義威脅、恐怖份子事件、航線罷工、國家之間的敵對關係或自然災害增加，或會影響旅遊模式並減少我們經營所在地區的業務及商務旅客及遊客的數目以及降低商業活動水平。上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**無法保證中國的旅遊推廣部門將成功提升旅遊業收入，或即使成功提升旅遊業收入(如有)將能夠改善我們的財務表現。**

酒店的財務表現或會受中國旅遊業影響。就此而言，無法保證中國旅遊推廣部門所採取提升旅遊業收入的措施將會奏效。即使相關措施奏效，亦無法確定旅遊業收入提升將會帶動酒店的遊客人數或逗留時間相應增加。此外，遊客人數或逗留時間的增加或延長未必能帶動酒店收入或經營毛利的增加。

### F. 與在中國經營業務有關的風險

由於我們所有業務均在中國進行，故中國的政治、經濟或社會狀況的任何不利變化均可能對我們造成重大不利影響。

中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟正從計劃經濟轉型為更趨向市場主導的經濟。中國政府已推行經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。然而，中國政府繼續透過實施行業政策在行業監管方面扮演重要角色。此外，儘管實行有關改革，中國政治及社會狀況、法律、法規、政策以及與其他國家外交關係的變化可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

中國法律制度正在不斷發展中，存在固有不確定性，可能限制我們在業務方面可獲得的法律保障。

中國法律體系以成文法為基礎，法院以往的判決僅可援引作為參考。自1979年起，中國政府已就經濟事宜(例如外商投資、公司組織及管治、商業、稅項及貿易)頒佈法律及法規，以發展全面的商業法律體系。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，故任何中國法律及法規的具體詮釋可能不確定。中國或不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，故不同的法律、規章、法規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應用可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公佈的情況下頒佈。因此，

---

## 風 險 因 素

---

我們可能不知悉新法律或法規的存在。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。即使對個別法院逐個進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的案件文件供持續查閱。因此，存在我們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成熟法律體系的國家難度為大。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，但我們可能難以在中國實際執行在該司法權區取得的仲裁裁決。

本公司為一間依賴子公司派息提供資金的控股公司，而中國子公司的股息須繳納中國預扣稅。

中國法律規定股息僅可以根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則在很多方面有別於其他司法權區公認的會計原則(包括香港財務報告準則)。外商投資企業(如本集團的若干中國子公司)亦須劃撥部分純利作為法定儲備，而該等法定儲備不得作為現金股息以供分派。該等股息亦須繳納中國預扣稅。

本公司為一間於開曼群島註冊的控股公司，而本集團的業務透過其子公司(其中多間在中國註冊成立)進行。因此，是否可獲得向託管人—經理支付分派及償還本公司債務的資金，乃視乎自該等子公司收取的股息而定。倘子公司產生任何債務或虧損，則該等債項或虧損可能會削弱其向本公司派息或作出其他分派的能力。因此，本公司向託管人—經理支付股息或其他分派及償還債務的能力將會受到限制。

根據企業所得稅(「企業所得稅」)法我們或會就中國稅項被視為居民企業，這可能會對我們及非中國登記單位持有人造成不利稅務後果。

本公司根據開曼群島法律註冊，但全部業務均位於中國。根據企業所得稅法及其實施條例，於海外國家或地區註冊成立的企業可能會被歸類為「非居民企業」或「居民企業」。倘於海外國家或地區註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國，則該企業將被視作中國納稅居民企業，通常須就其全球收入按25%稅率繳納企業所得稅。相關實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產及業務營運、人事、會計、財產及其他方面實行重要及全面管理與控制的機構。國家稅務總局於2009年4月發出《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(第82號文)，載列釐定境外註冊成立中資控股企

---

## 風 險 因 素

---

業的實際管理機構是否位於中國的若干具體標準。國家稅務總局於2014年1月發出《依據實際管理機構標準實施居民企業認定有關問題的公告》，規定符合「實際管理機構」標準的境外註冊成立中資控股企業提交申請以分類為「居民企業」，而申請將會由省級稅務機構確認。然而，仍不明確中國稅務機關將如何釐定是否把非中國實體（並未獲知其企業所得稅狀況）分類為「居民企業」。

倘中國稅務機構其後釐定本公司或其境外控股公司被視為或應分類為「居民企業」，則有關實體須按25%稅率繳納企業所得稅。

**人民幣價值波動可能對閣下的投資造成不利影響。**

人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值受(其中包括)中國經濟及政治狀況變化所影響。2005年，中國政府改變人民幣幣值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於中國人民銀行釐定的兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。於2007年5月21日，中國政府進一步擴闊每日交易區間至0.5%。於2005年7月21日至2009年12月31日期間，人民幣兌美元大幅升值。於2010年6月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉加大了人民幣幣值近期出現急劇波動的可能性及與人民幣匯率相關的不可預計性。於2012年4月16日，中國政府擴闊每日交易區間至1%，並於2014年3月15日進一步擴闊至2%。儘管已有上述措施，國際社會仍然對中國政府施加巨大壓力，要求中國政府進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌美元的幣值出現進一步及更大幅度的波動。

儘管我們的絕大部分收入及開支均以人民幣計值，但匯率波動可能會對我們將來的資產淨值及盈利造成不利影響。尤其是，我們的分派乃以港元作出。人民幣兌港元匯率出現任何不利變動可能會對我們分派的價值造成不利影響。此外，人民幣兌其他外幣的匯率出現不利變動(包括人民幣近期貶值)，亦可能導致我們的成本增加，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

物業所處的土地屬於中國政府授出的長期土地使用權。目前仍不確定本集團為延長物業的土地使用權將須支付的土地出讓金金額，以及在本集團決定尋求延長物業的土地使用權時可能被施加的額外條件。

物業由本集團各子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則為50年。於屆滿後，土地使用權將復歸中國政府，惟倘土地使用權持有人已申請並獲授予延長土地使用權期限則

---

## 風 險 因 素

---

除外。我們就酒店獲授的土地使用權剩餘年期介乎26至48年不等。我們就金茂大廈的辦公、零售及觀光區域獲授的土地使用權剩餘年期為30年。有關進一步資料，請參閱「業務－組合概況－物業統計數據概要」。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准（中國政府一般會批准，除非相關土地為公眾利益被收回），則土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，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物業獲授予的類似土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘本集團決定於物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期本集團將須支付的土地出讓金金額及可能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及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或不授予延長任何物業的土地使用權年期，信託集團的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對信託集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**本集團中國註冊成立的子公司宣派股息的能力或受限於受困現金。**

根據中國法律，中國企業僅能於彌補有關企業虧損及扣除強制儲備款項後，方能宣派及匯付稅後利潤的股息。強制儲備包括(i)法定公積金，為各公司稅後利潤的10%（總額最高為各有關公司註冊資本的50%）及(ii)所有有限責任公司的任意公積金。倘該等儲備基金按股東大會酌情或按法例強制劃撥後，縱使企業沒有錄得虧損或極可能不會出現虧損或該等儲備基金的款項已無須用於指定用途，仍不能進行匯付。該等儲備可能產生無法用於支付股息的大量受困現金。倘該等儲備的稅後保留利潤不足，中國子公司可宣派的股息將受限制，而這可能會對DPU造成不利影響。

**我們須遵守中國政府的貨幣兌換管制。**

根據中國現行外匯法規，如果符合若干手續要求，經常賬項目（包括股息、貿易和服務相關外匯交易）可以外幣支付而無須國家外匯管理局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣和匯出中國以支付資本賬項目，例如償還以外幣計值的貸款，須經國家外匯管理局以及其他

---

## 風險因素

---

相關政府部門審批。在符合若干監管規定、獲得國家外匯管理局批文或完成於國家外匯管理局辦理的若干登記手續後，以外幣計值的資本賬項目應收賬項(包括資本出資及國外股東貸款)可匯入中國並兌換為人民幣。中國金茂(集團)已取得國家外匯管理局規定的外匯登記證IC卡。從中國匯出任何現金仍須逐次獲得國家外匯管理局事先批准或通過匯款銀行向國家外匯管理局備案進行。此外，中國政府可酌情採取措施限制在若干情況下取得外匯或可能以其他方式修改現有貨幣兌換管制。因此，我們可能須進行額外工作及滿足額外條件，以遵守必要監管規定。倘我們未能全面遵守中國政府就貨幣兌換頒佈的所有現有或日後監管規定，均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們將資金匯入中國以撥付物業開發或營運須獲得中國政府審批，因此，我們於本招股書所披露的全球發售所得款項淨額的用途或會遭受延誤。

中國政府已實施一系列規章及措施，旨在控制外資流入房地產開發行業(包括酒店開發)及用於房地產投機活動。我們的全球發售所得款項淨額匯入中國將受到該等中國政府控制措施的規限。

於2013年4月28日，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)，限制外商投資物業或酒店開發公司透過股東貸款的方式離岸籌集資金以為中國物業或酒店開發公司提供資金的能力。反之，在大部分情況下，該等公司須將離岸資金作為股權投資，並透過註冊資本增加或新設外商投資物業或酒店開發公司的方式獲取資金。於2008年6月18日，商務部發佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部委託省級主管部門對備案材料進行核對。於2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**第50號文**」)，規定(其中包括)現有外商投資企業將其業務經營拓展至房地產及酒店行業前須獲得批文，及現有的外商投資物業及酒店開發商以及企業在擴展其現有房地產及酒店業務經營範圍前須另獲新批文。

根據上述通知，倘我們日後計劃擴展業務範圍或經營規模並增加我們在中國的子公司或聯營項目公司的註冊資本，我們須向相關中國政府部門進行登記及申請批文。

---

## 風 險 因 素

---

此外，我們作為離岸公司向我們的中國經營子公司注資或貸款須受中國其他外商投資法規規限。我們無法向閣下保證，我們將能夠及時取得該等政府批文或辦理登記，甚至根本無法取得或辦理。上述任何一種情況均可能對我們的中國子公司的財務狀況造成重大不利影響，並可能延誤該等中國子公司所進行的開發項目。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會出台新政策進一步限制或禁止我們在中國使用境外募集資金。因此，我們可能無法及時或根本無法使用全部或任何部分境外募集資金為項目融資。

**投資者可能難以在中國向本公司或董事送達法律程序文件、執行國外判決或提起原訟。**

本公司根據開曼群島法律註冊，但其全部經營及資產均位於中國。因此，投資者可能難以或無法在中國向本公司送達法律程序文件。此外，中國與大多數其他司法權區並無訂立規定相互認可及執行司法裁定及裁決的條約。因此，在中國可能難以或無法認可及執行非中國法院就任何不受具約束力仲裁條文規限之事宜作出的判決。香港法院的判決可於中國執行，惟須符合若干條件。然而，在中國認可及執行有關判決的任何申請結果尚不確定。

此外，只有在符合毋須根據中國法律進行仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴因的條件的情況下，方可在中國向本公司或董事提起原訟。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且中國法院可酌情決定是否符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者能否以此方式在中國提起原訟尚存在不確定性。

**關於境外控股公司收購中國公司的中國法規，可能限制我們收購中國公司的能力，並對我們收購戰略實施以及我們的業務及前景造成重大不利影響。**

併購規定訂明對外國投資者(i)購買境內非外商投資企業股權或認購境內非外商投資企業增資，使該境內非外商投資企業變更為外商投資企業，或(ii)設立外商投資企業以購買境內企業資產且運營該資產，或購買境內企業資產，並以所收購資產出資設立外商投資企業所必須遵守的規則作出規定。併購規定訂明收購境內企業後的經營範圍應符合國家發改委及商務部頒佈的《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)。併購規定亦對收購境內企業的股權的手續作出規定。

---

## 風險因素

---

有關併購規定的詮釋或實施存在不明朗因素。倘我們決定收購中國企業，我們無法向閣下保證，我們或該中國企業的擁有人能夠成功完成併購規定項下所有必要的審批規定。這可能限制我們實施收購戰略的能力，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### G. 與金茂投資及本公司架構有關的風險

涉及金茂投資、本公司及股份合訂單位上市的架構相對獨特，乃由於有關架構於香港市場的先例為有限。無法保證香港法院將按與聯交所上市公司股東所適用的相同方式詮釋適用於股份合訂單位持有人的相關投資者保障條文。此外，金茂投資及／或本公司或會因引入影響彼等的新政策、法律、法規或指引而受到影響。

香港市場僅有有限數目的其他交易涉及與股份合訂單位類似的股份合訂單位上市及出售。無法保證香港法院將會按與聯交所上市公司股東所適用的相同方式詮釋適用於股份合訂單位持有人的相關投資者保障條文。對有關條文的不同詮釋可能會對股份合訂單位的投資造成重大不利影響。

此外，由於涉及金茂投資、本公司及股份合訂單位架構的上市相對獨特，故引入影響金茂投資及／或本公司的新政策、法律、法規或指引或會對信託集團的業務、財務狀況、經營業績及前景及／或於股份合訂單位投資造成重大不利影響。

倘開曼群島推出新政策或法律，或修訂現有法律限制容許本公司可作出分派的資金，或會降低向股份合訂單位持有人作出分派的水平。

託管人－經理將依賴自本公司所收取的股息、分派及其他款項向股份合訂單位持有人作出分派(代表金茂投資)。開曼群島法律不限制以一家公司的可分派儲備及股份溢價的進賬款項作出分派的方式支付的金額，一如若干其他司法權區。無法保證開曼群島將不會推出新法律，或修訂或廢除開曼群島現有法律，而這將會限制容許本公司可作出分派的資金，從而降低託管人－經理(代表金茂投資)可能向股份合訂單位持有人作出分派的水平。

---

## 風 險 因 素

---

託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人作出分派存在香港利得稅課稅不明朗因素。

據本公司理解，根據稅務局現行慣例，自在香港上市的單位信託或固定單一投資信託(如金茂投資)獲得分派的單位持有人，一般毋須就此繳納香港利得稅。然而，無法保證稅務局會將此慣例應用於託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人作出的分派。倘稅務局不應用其現行慣例及／或倘現行慣例出現任何變化，則將會影響股份合訂單位持有人的稅後分派。有意投資者應就其個特定稅務狀況自行尋求專業顧問意見。更多詳情請參閱「附錄九－稅項」。

### H. 與投資股份合訂單位有關的其他風險

方興在公開市場出售或可能出售其權益或我們發行新股份合訂單位可能會導致股份合訂單位市價大幅降低。

緊隨全球發售之後，方興將於已發行股份合訂單位中擁有70%(或65.5%(倘超額配售權獲悉數行使))權益。倘方興在禁售期屆滿後出售或被認為有意出售其於股份合訂單位的大部分權益，則可能對股份合訂單位市價造成不利影響。有關禁售安排的詳情請參閱「包銷」。

為擴充我們的業務，我們日後或會考慮提呈發售及發行額外股份合訂單位。倘我們日後按低於當時每個股份合訂單位的有形資產賬面淨值的價格發行額外股份合訂單位，則股份合訂單位買家的每個股份合訂單位的有形資產賬面淨值或會被攤薄。此外，發行額外股份合訂單位或會導致股份合訂單位的市價大幅降低。

股份合訂單位從未公開買賣，而股份合訂單位可能永不會形成一個活躍或高流通性的市場。

於全球發售前，股份合訂單位從未公開買賣，而股份合訂單位在全球發售後亦可能永不會形成或維持一個活躍或高流通性的市場。上市及報價不會保證將能形成股份合訂單位的交易市場，或即使能形成市場，亦未必為一個高流通性的市場。

全球發售後股份合訂單位市價或會下降。

股份合訂單位的發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人－經理及本公司以協議方式釐定，未必為於完成全球發售後股份合訂單位的市價指標。全球發售後股份合訂單位或會按遠低於發售價的市價進行買賣。

---

## 風險因素

---

股份合訂單位市價將取決於多項因素，包括但不限於：

- 本集團業務及投資以及中國酒店及物業行業的預期前景；
- 我們的實際財務及經營業績與投資者及分析員所預期者之間的差異；
- 分析員的推薦意見或推測變化；
- 整體經濟或市況變化；
- 我們資產市值；
- 股份合訂單位相對於其他股本或債務證券(包括不屬於酒店及物業行業)的預期吸引力；
- 股份合訂單位買家與賣家之間的平衡；
- 中國、香港、開曼群島及英屬處女群島規管制度未來任何變化，包括整體上及特別是與股息及稅制以及香港信託制度有關未來任何的變化；
- 我們成功實施投資及增長戰略的能力；
- 利率；
- 外幣匯率；及
- 大市波動，包括股票市場疲弱。

基於有關原因(其中包括)，股份合訂單位可能以高於或低於發售價的價格買賣。此外，如我們保留營運現金流量作投資、營運資金需求或作其他用途，該等保留資金儘管會提高我們的相關資產價值，但不一定會相應提高股份合訂單位的市價。

**我們將持有的房地產物業收益率不等於股份合訂單位的收益率。**

一般而言，物業收益率取決於物業收入淨額(以有關物業所產生收入金額減維持、經營、管理及租賃物業產生的開支計算)與物業現值的比較。然而，股份合訂單位收益率取決於就股份合訂單位支付的分派與股份合訂單位購買價的比較。儘管兩項收益率之間可能有若干關連，但兩者並非相同及將會有所分別。

---

## 風 險 因 素

---

無法保證股份合訂單位將一直在聯交所上市。

雖然我們目前計劃將股份合訂單位一直於聯交所上市，但無法保證股份合訂單位能持續上市。原因之一為金茂投資及／或本公司未必能持續符合聯交所的上市規定。倘股份合訂單位不再於聯交所上市，則股份合訂單位持有人將不能透過在聯交所買賣出售其股份合訂單位。

全球發售中發售股份合訂單位買家將會遭受即時攤薄。

於就每個股份合訂單位的首次公開發售前股息作出調整後，股份合訂單位的發售價會高於每個股份合訂單位的備考合併資產淨值。因此，全球發售中的發售股份合訂單位買家將會遭受即時攤薄（即(a)股份合訂單位發售價與(b)於就每個股份合訂單位的首次公開發售前股息作出調整後的每個股份合訂單位備考合併資產淨值之間的差額）。

金茂投資可能會終止，而金茂投資及／或本公司終止或清盤的所得款項可能低於投資者在全球發售所投資的金額。

倘(i)交換權獲行使、(ii)任何法律被通過而導致不合法，或託管人－經理認為繼續金茂投資屬不切實可行或不適宜，且清盤已以單位登記持有人的普通決議案獲批准或(iii)終止金茂投資已以單位登記持有人的特別決議案獲批准，則可能會終止金茂投資。

全球發售下股份合訂單位的發售價可能較金茂投資及／或本公司終止或清盤時的每個股份合訂單位資產淨值出現溢價。倘金茂投資及／或本公司終止或清盤，則無法保證全球發售的投資者將能收回全部或任何部分投資。

託管人－經理無義務或不獲准購回或贖回股份合訂單位。

股份合訂單位持有人無權要求託管人－經理購回或贖回其股份合訂單位，且託管人－經理不獲准購回或贖回股份合訂單位。按計劃，股份合訂單位持有人僅可透過在聯交所進行交易買賣其上市股份合訂單位。

託管人－經理可以單位登記持有人的普通決議案罷免及替換。

信託契約規定須以單位登記持有人的普通決議案罷免金茂投資的託管人－經理，而此項決議案須經全體出席及投票的單位登記持有人中持有超過50%投票權的單位登記持有人批准。

---

## 風 險 因 素

---

倘託管人－經理辭任或被單位登記持有人罷免，則金茂投資未必能及時或按相若條款委任新的託管人－經理。

根據信託契約，託管人－經理可以單位登記持有人的普通決議案罷免擔任金茂投資的託管人－經理，或可辭任託管人－經理一職。託管人－經理的任何罷免或辭任均須根據信託契約所載程序進行，並將僅於被罷免或辭任(視情況而定)的在任託管人－經理已採取一切必要措施將所有信託財產(包括但不限於普通股)的法定所有權轉讓予候任託管人－經理後，方告生效。僅於一切必要步驟完成後，被罷免或辭任的託管人－經理責任及義務方會終止，而候任託管人－經理的責任及義務方會開始。除非根據信託契約進行，否則託管人－經理將的任何屬意更換均屬無效。

於託管人－經理辭任或以單位登記持有人的普通決議案罷免託管人－經理時，金茂投資未必能及時或按信託契約的相若條款委任替任託管人－經理。尤其是，由於信託契約禁止向託管人－經理支付任何費用以履行其作為託管人－經理的職責，因此或難以覓得替任託管人－經理。根據信託契約所載條文，可向香港法院申請根據其固有司法管轄權或根據《受託人條例》委任替任託管人－經理。然而，無法保證任何新委任的託管人－經理作為替任的託管人－經理將具有履行其於信託契約下職責的相關經驗。

倘託管人－經理被罷免但並無新的託管人－經理願意接任此職位，則金茂投資可能被法院頒令終止。

根據信託契約，倘以單位登記持有人的普通決議案罷免託管人－經理，但在罷免後60日內並無新的託管人－經理願意接任託管人－經理職位，則任何股份合訂單位登記持有人可向香港法院申請根據其固有司法管轄權或根據《受託人條例》頒令委任任何公司出任託管人－經理或終止金茂投資。

可能難以就託管人－經理違反信託確定法律責任，且金茂投資及股份合訂單位持有人向託管人－經理追討索償的權利有限。

未能履行信託契約所載或法律所施加責任及義務的託管人－經理將違反信託，並須對股份合訂單位持有人負責。一般而言，根據普通法，倘違反信託，可強制要求託管人－經理進行信託規定的事宜或阻止其進行信託禁止的事宜。託管人－經理亦可被要求歸還因違責失去的信託財產、提供與失去物業價值相等的價值或向信託支付公正賠償以補償受益人的損失。託管人－經理亦可能被迫使將信託的財產回復至原來未有發生違責情況下的狀況。然而，根據普通法，由於股份合訂單位持有人必須證明信託財產已蒙受損失，且如非

---

## 風 險 因 素

---

違責則不會出現損失，故可能難以就違反信託確定法律責任。託管人－經理亦將會有權根據普通法就違反信託作出若干抗辯。普通法亦無清楚說明公司受託人的董事是否須對信託受益人負上個人責任。

信託契約限定託管人－經理(包括其董事、僱員、職員、代理人及代表)在無出現欺詐、故意失責、疏忽或違反信託契約的責任。此外，信託契約規定，託管人－經理及其任何董事、僱員、職員、代理人及代表有權就其作為金茂投資的託管人－經理(或本身為董事、僱員、職員、代理人或代表)可能面對的任何訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求而獲得彌償，只要有關訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求並非因欺詐、故意失責或疏忽而引致。因此，金茂投資及股份合訂單位持有人向託管人－經理追討索償的權利有限。

由於託管人－經理並非擁有重大資產(金茂投資的財產除外)的實體，故第三方可能無法向託管人－經理追討索償。金茂投資僅可透過託管人－經理行事。

日後第三方可能就託管人－經理履行其作為金茂投資的託管人－經理的職責(包括有關全球發售及本招股書)而對託管人－經理提出索償。

根據信託契約條款，託管人－經理可就其作為金茂投資的託管人－經理可能面對的任何訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求而從信託財產中獲得彌償，惟因欺詐、故意失責或疏忽而發生者除外。倘出現任何有關欺詐、故意失責或疏忽，則只有託管人－經理本身而非信託財產的資產可用作清償索償。

金茂投資僅可透過託管人－經理行事。倘託管人－經理與第三方訂立合約，託管人－經理根據合約可能須負上無限法律責任。同樣，託管人－經理亦可就其或其代理人有關管理金茂投資的作為或不作為而負上個人侵權法律責任。

作為一般原則，由於金茂投資並無獨立法律存在地位，故除非有相反的適當明確規定及信託契約許可，否則金茂投資的債權人及合約對手方以及其他第三方不得直接取得信託財產。根據信託契約，託管人－經理有權就託管人－經理的個人法律責任從信託財產中獲得彌償，但須已就管理金茂投資期間妥善訂立合約及不超出信託契約所賦予的權力範圍，且託管人－經理並無作出欺詐、故意失責或疏忽行為。同樣，倘託管人－經理根據信託契約的權力行事，則在託管人－經理並無作出欺詐、故意失責或疏忽行為的情況下，其將有權就第三方提出的侵權索償獲得彌償。

---

## 風 險 因 素

---

債權人、其他合約對手方及其他第三方取得信託財產的唯一方法是透過代位取得託管人—經理在上述情況下可從信託財產中獲得彌償的權利。

**閣下應閱讀整份招股書，而我們鄭重提醒 閣下不應依賴任何報章報道、其他媒體及／或研究報告中所載有關我們、我們的業務、我們的行業及全球發售的任何資料。**

於本招股書刊發前曾有，及於本招股書日期後但於全球發售完成前可能會有報章、媒體及／或研究分析員所作有關本集團、我們的業務、我們的行業及全球發售的報道。閣下於作出有關股份合訂單位的投資決定時僅應依賴本招股書所載資料，且我們不會就該類報章報道、其他媒體及／或研究分析報告所載資料的準確性或完整性，或報章、其他媒體及／或研究分析就股份合訂單位、全球發售、本集團、我們的業務或我們的行業所發表的任何預測、推算、觀點或意見的公允性或合適性承擔任何責任。我們不會就任何有關資料、預測、推算、觀點或所表達的意見或者任何該類刊物的合適性、準確性、完整性或可靠性作出聲明。倘該等陳述、預測、觀點或意見與本招股書所載資料不符或有衝突，則我們不會承擔責任。因此，有意投資者務請僅按本招股書所載資料作出投資決定，而不應依賴任何其他資料。

**本招股書所載若干行業統計數字摘錄自公開可得官方資料及一份受我們委託編製的市場研究報告，我們並無加以核實。**

本招股書(尤其是「附錄五—戴德梁行市場報告」內的資料)載有有關(其中包括)中國以及中國酒店及物業行業的資料及統計數字。該等資料及統計數字摘錄自多份公開可得的政府及官方資料及獨立市場顧問戴德梁行受我們委託編製的市場報告。我們相信，該等資料及統計數字的來源乃該等資料及統計數字的合適來源，而我們已採取合理審慎態度摘錄及轉載該等資料及統計數字。我們無理由相信該等資料或統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成分，亦無理由認為有任何事實遺漏導致該等資料或統計數字在任何重大方面屬虛假或具誤導成分。然而，託管人—經理、本公司或任何相關人士並無獨立核實該等資料及統計數字，亦無就該等資料及統計數字是否正確或準確發表任何聲明。我們無法向 閣下保證該等資料及統計數字的載述或編撰方式或其準確性與其他司法權區者相同，因此 閣下不應過份依賴本招股書所載行業資料及統計數字。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

金茂投資 於香港根據信託契約構成的金茂投資

本公司 金茂(中國)投資控股有限公司

託管人－經理 金茂(中國)投資管理人有限公司，其身份為金茂投資的託管人－經理

### 託管人－經理董事及公司董事

信託契約規定：

- (a) 託管人－經理的董事會必須於任何時間均為擔任本公司董事的人士；
- (b) 除非同時擔任本公司的董事，否則無人可擔任託管人－經理的董事；及
- (c) 除非同時擔任託管人－經理的董事，否則無人可擔任本公司的董事。

因此，組成託管人－經理董事會的人士與組成公司董事會的人士相同。信託契約亦規定，公司審核委員會與託管人－經理審核委員會的成員必須相同。

董事會成員資料如下：

姓名	地址	國籍
<b>主席及非執行董事</b>		
何操	中國 上海 浦東新區 羽山路 100弄24-1602	中國
<b>執行董事及行政總裁</b>		
張輝	中國 上海 虹口區 廣靈四路22號 866弄102室	中國

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

姓名	地址	國籍
<b>非執行董事</b>		
李從瑞	中國 北京 順義區 波特蘭花園 144座R1層	中國
江南	香港 太古城 啟天閣 13樓C室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
鍾瑞明	香港 梅道12號 2座6樓A室	中國
陳杰平	中國 上海 浦東新區 明月路188弄 10號1001室	中國
張潤鋼	中國 北京 朝陽區 十里堡北里28號院 R2-1-1402	中國

有關董事的進一步詳情，請參閱「託管人－經理及本公司」。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

聯席保薦人  
(按英文字母順序排列)

德意志證券亞洲有限公司  
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  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

聯席全球協調人

德意志銀行香港分行  
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  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

星展亞洲融資有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心17樓

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation  
Limited

(香港上海滙豐銀行有限公司)  
香港  
皇后大道中1號

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

聯席賬簿管理人

德意志銀行香港分行  
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  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

星展亞洲融資有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心17樓

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation  
Limited  
(香港上海滙豐銀行有限公司)  
香港  
皇后大道中1號

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

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江中心68樓

摩根大通證券(亞太)有限公司  
(就香港公開發售而言)  
香港  
中環  
干諾道中8號  
遮打大廈28樓

J.P. Morgan Securities plc  
(就國際發售而言)  
25 Bank Street  
Canary Wharf  
London E14 5JP  
United Kingdom

本公司法律顧問

香港及美國法律：  
富而德律師事務所  
香港  
中環  
交易廣場2座11樓

中國法律：  
北京市天元律師事務所  
中華人民共和國  
北京  
西城區  
豐盛胡同28號  
太平洋保險大廈10層

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

	<p>開曼群島法律： Conyers Dill &amp; Pearman (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands</p>
聯席保薦人及包銷商的法律顧問	<p>香港及美國法律： 孖士打律師行 香港 中環 遮打道10號 太子大廈16-19樓</p> <p>中國法律： 君合律師事務所 中華人民共和國 北京 建國門北大街8號 華潤大廈20層 郵編100005</p>
核數師及申報會計師	<p>安永會計師事務所 執業會計師 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓</p>
物業估值師	<p>戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓</p>
獨立市場顧問	<p>戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓</p>
收款銀行	<p>中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈 33樓</p> <p>星展銀行(香港)有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心 16樓</p>

---

## 公司資料

---

### A. 託管人－經理的公司資料

註冊辦事處	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 47樓4702-03室
公司秘書	何詠紫女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書 及行政人員公會資深會員) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	江南先生 香港 太古城 啟天閣13樓C室  何詠紫女士 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
託管人－經理審核委員會	陳杰平博士(主席) 張潤鋼博士 江南先生
股份合訂單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室

### B. 本公司的公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場辦公大樓 47樓4702-03室

---

## 公司資料

---

公司秘書	何詠紫女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書 及行政人員公會資深會員) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
授權代表	江南先生 香港 太古城 啟天閣13樓C室  何詠紫女士 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
公司審核委員會	陳杰平博士 (主席) 張潤鋼博士 江南先生
薪酬及提名委員會	鍾瑞明博士 (主席) 李從瑞先生 陳杰平博士
合規顧問	第一上海融資有限公司 香港 德輔道中71號 永安樓19樓
主要往來銀行	中國建設銀行股份有限公司 中國 上海 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈1樓
股東名冊總冊存置地點	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands

---

## 公 司 資 料

---

香港股東名冊存置地點

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716室

公司網站

**[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)**

(本招股書可於本公司網站瀏覽。  
除此招股書所刊載的資料外，  
本公司網站所載其他資料  
不構成本招股書一部分)

### 歷史及業務發展

本集團的歷史可追溯至1993年，中國金茂(集團)於當年成立。本集團主要擁有及投資一系列酒店，包括已竣工酒店及開發中酒店，前提是開發中酒店預期將於投資日期起計一年內開始營運。本集團亦擁有金茂大廈(一個綜合用途開發物業)。

本集團於上市時的初步酒店投資組合將包括以下物業，全部均位於中國：

#### 已竣工物業

- 金茂大廈，包括上海金茂君悅大酒店以及辦公及零售樓面
- 金茂北京威斯汀大飯店
- 金茂深圳JW萬豪酒店
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- 金茂三亞希爾頓大酒店
- 崇明金茂凱悅酒店

#### 開發中酒店

- 北京金茂萬麗酒店
- 麗江金茂君悅酒店

#### 公司大事及業務發展里程碑

以下為本集團業務方面的公司大事及業務發展里程碑：

<b>1993年</b>	中國金茂(集團)宣告成立。
<b>1999年</b>	金茂大廈及上海金茂君悅大酒店開始營運。
<b>2005年</b>	中國金茂(集團)獲世界品牌實驗室頒予「中國品牌年度大獎NO.1(不動產)」榮譽。
<b>2006年</b>	金茂三亞希爾頓大酒店開業。
<b>2007年</b>	王府井大飯店(現更名為北京金茂萬麗酒店)成為由方興集團全資擁有。
<b>2008年</b>	本公司宣告成立。
	中國金茂(集團)轉讓予本集團。
	中國金茂(集團)榮獲亞洲酒店論壇中心「中國最佳度假酒店業主」大獎。
	金茂北京威斯汀大飯店及金茂三亞麗思卡爾頓酒店開業。

---

## 歷史及重組

---

- 方興集團取得崇明幾幅土地，並將之開發為崇明金茂凱悅酒店。
- 2009年** 金茂大廈獲上海浦東新區政府評選為「陸家嘴金融城商業配套示範樓宇第一名」。
- 金茂深圳JW萬豪酒店開業。
- 方興集團取得麗江一幅土地，並將之開發為麗江金茂君悅酒店。
- 2010年** 中國金茂(集團)在第三屆亞洲酒店論壇國際酒店投資峰會上獲得「亞洲最佳酒店資產管理集團」大獎。
- 2011年** 金茂大廈在首屆中國寫字樓高端峰會上榮膺「最佳商務效能」及「十大風尚地標」大獎。
- 2012年** 中國金茂(集團)獲中國酒店金枕頭獎頒發「2012年度中國最受歡迎酒店業主」大獎。
- 北京金茂萬麗酒店全面翻新。
- 2013年** 中國金茂(集團)獲中國酒店星光獎授予「中國酒店業最佳業主」稱號。
- 金茂大廈獲美國綠色建築委員會的「LEEB-EB金級認證」。
- 2014年** 金茂投資成立。
- 崇明金茂凱悅酒店已於2014年3月開業。
- 北京金茂萬麗酒店預期將於完成翻新後復業，而麗江金茂君悅酒店則將於年內開業。

已竣工酒店自開業以來獲獎無數，詳情載於「業務」。

### 重組

為籌備全球發售，本集團曾進行重組以成立信託集團，進一步詳情如下。

#### 1. 將若干除外公司轉讓予方興集團

##### (a) 金茂(麗江)置業有限公司

2013年7月18日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與北京興茂置業有限公司(方興的全資子公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂(麗江)置業有限公司(一家房地產公司)的全部股權轉讓予北京興茂置業有限公司。轉讓代價金額相等於

---

## 歷史及重組

---

人民幣100.0百萬元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2013年11月30日為基準日編製的評估報告釐定。轉讓已於2014年1月12日完成。

**(b) 上海金航國際貿易有限公司**

2013年12月2日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與上海興稷(方興的全資子公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於上海金航國際貿易有限公司(一家國際貿易公司)的全部股權轉讓予上海興稷。轉讓代價金額相等於人民幣14.73百萬元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2013年10月31日為基準日編製的評估報告釐定。轉讓已於2014年1月22日完成。

**(c) 上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司**

2013年12月10日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與上海興稷(方興的全資子公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司(一家遊艇及餐飲服務供應商)的全部股權轉讓予上海興稷。轉讓代價金額相等於人民幣1.00元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2013年10月31日為基準日編製的評估報告釐定。轉讓已於2014年1月29日完成。

**(d) 上海金茂大廈廣告有限公司**

2014年1月7日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與上海興稷(方興的全資子公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂廣告(一家廣告公司)的全部股權轉讓予上海興稷。轉讓代價金額相等於人民幣5.04百萬元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2013年10月31日為基準日編製的評估報告釐定。轉讓已於2014年1月22日完成。

**(e) 金茂(上海)置業有限公司**

2014年1月10日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與北京興茂置業有限公司(方興的全資子公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂(上海)置業有限公司(一家房地產公司，擁有崇明金茂凱悅酒店及一個綜合用途開發項目的其他部分)的全部股權轉讓予北京興茂置業有限公司。轉讓代價金額相等於人民幣204.38百萬元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2013年11月30日為基準日編製的評估報告釐定。轉讓已於2014年1月29日完成。

### (f) 金茂(香港)發展有限公司

2014年6月12日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與方興金茂(中國)有限公司(方興的全資子公司)訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂(香港)發展有限公司(並無經營業務)的全部股權轉讓予方興金茂(中國)有限公司。轉讓代價金額相等於66,688港元。總代價根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2014年2月28日為基準日編製的評估報告釐定。轉讓已於2014年6月12日完成。

除持有崇明金茂凱悅酒店及一個綜合用途開發項目的其他部分的金茂(上海)置業有限公司外，金茂(麗江)置業有限公司、上海金航國際貿易有限公司、上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司、金茂廣告及金茂(香港)發展有限公司均持有與物業無關的資產或業務。

我們的中國法律顧問確認，於本招股書日期，已就轉讓該等除外公司的股權取得所有必需的中國監管批准，包括(a)中化集團的批准及完成對屬於國有資產被轉讓的資產的評估並向中國中化集團公司備案評估結果，及(b)就除外中國公司向中華人民共和國國家工商行政管理總局的相關部門辦理工商變更登記。

### 2. 本集團收購北京金茂萬麗酒店

2014年1月22日，方興、寶福企業有限公司(方興的全資子公司)及遠鵬有限公司(本公司的全資子公司)訂立兩份股權轉讓協議，據此，遠鵬有限公司同意向方興及寶福企業有限公司收購王府井飯店管理(擁有北京金茂萬麗酒店)的全部已發行股本。收購代價總額相等於76.55百萬美元(約593.9百萬港元)，其中19.14百萬美元將支付予方興，而57.41百萬美元將支付予寶福企業有限公司。總代價乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司以2013年10月31日為基準日編製的評估報告釐定。收購於2014年3月17日獲中國商務部的相關部門批准並將於上市日期前向中國國家工商管理總局的相關部門登記。據我們的中國法律顧問確認，完成登記及收購並無法律障礙。

除上文披露者外及我們的中國法律顧問確認，於本招股書日期，已就該項收購取得所有必需的中國監管批准，包括(i)中化集團的批准及完成對屬於國有資產被轉讓的資產的評估並向中國中化集團公司備案評估結果，及(ii)中華人民共和國商務部相關部門的批准。

### 3. 註冊成立託管人－經理

2014年3月20日，託管人－經理於香港註冊成立為方興的全資子公司。

### 4. 本公司遷冊至開曼群島

2014年3月21日，本公司(於2008年1月18日在英屬處女群島以慧柏有限公司(Wise Pine Limited)的名稱註冊成立為有限公司)將其名稱更改為現時名稱並以存續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司。本公司由英屬處女群島遷冊至開曼群島是為了便於確立股份合訂單位的架構，因開曼群島法律就該等架構提供更大的靈活性。

### 5. 將金茂商標轉讓予方興集團

2014年3月25日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與方興(上海)(方興的全資子公司)訂立一份商標轉讓協議，據此，中國金茂(集團)同意將金茂商標轉讓予方興(上海)。由於金茂商標一直為方興集團所使用但由中國金茂(集團)持有，故作為重組的一部分，金茂商標將轉讓方興集團。

轉讓的代價約為人民幣4.9百萬元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司所編製日期為2014年3月1日的評估報告釐定。預計轉讓將於2015年初完成，惟須視乎取得相關中國監管批准的時間而定。在中國轉讓商標所需時間甚長，實屬常見，是項轉讓或需時八至十二個月方能完成。

完成將金茂商標轉讓予方興(上海)後，方興(上海)有意與託管人－經理及本公司訂立一項商標許可協議，以象徵式代價使用金茂商標。

### 6. 本集團收購崇明金茂凱悅酒店

2014年3月18日，崇明金茂凱悅酒店完成業權分拆，成為獨立酒店。2014年5月22日，通過金茂(上海)置業將崇明金茂凱悅酒店的資產注入驪隆(上海)酒店管理有限公司(於2014年3月31日成立為金茂(上海)置業的全資子公司)，崇明金茂凱悅酒店的業權被轉讓予驪隆(上海)酒店管理有限公司。

2014年6月11日，金茂(上海)置業(方興的全資子公司)與金茂(海南)(本公司的全資子公司)訂立一份股權轉讓協議，據此，金茂(海南)同意向金茂(上海)置業收購驪隆(上海)酒店管理有限公司(擁有崇明金茂凱悅酒店)的全部已發行股本。收購代價金額相等於人民幣

745,947,300元，乃根據獨立第三方估值師中發國際資產評估有限公司所編製日期為2014年5月10日的估值報告釐定。收購將於上市日期前向中國國家工商管理總局的相關部門登記並據我們的中國法律顧問確認，完成登記及收購並無法律障礙。

除上文披露者外及據我們的中國法律顧問確認，於本招股書日期，已就該項收購取得所有必需的中國監管批准，包括中化集團的批准及完成對屬於國有資產被轉讓的資產的評估並向中化集團備案評估結果。

### 7. 本公司向方興宣派首次公開發售前股息

2014年6月13日，公司董事會向方興宣派首次公開發售前股息，金額相等於以下兩項的總和：(a)全球發售所得款項淨額(經扣除約631.8百萬港元的金額，即(i)結算根據工程管理協議提供工程管理服務的費用約31.8百萬港元及(ii)將付予方興以清償本集團與方興集團之間免息、須按要求償還及於上市日期前未償還的現有公司間貸款的約600.0百萬港元的總額)，及(b)於上市日期提取的貸款融資款項淨額不少於3,000百萬港元的金額。

基於最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的全部本金額，首次公開發售前股息的最高金額估計約為6,488百萬港元，將使用全球發售所得款項淨額及貸款融資提供資金。

基於最低發售價每個發售股份合訂單位5.35港元並計及全球發售的估計費用及開支，且本公司於上市日期從貸款融資提取3,000百萬港元的本金額，首次公開發售前股息的最低金額估計約為5,340百萬港元，將使用全球發售及貸款融資所得款項淨額提供資金。

為免生疑問，僅本公司於上市日期所提取貸款融資的本金額部分(扣除費用及開支以及貸款融資下的利息儲備)將支付予方興，作為首次公開發售前股息。本公司將於上市日期提取最少3,000百萬港元。

首次公開發售前股息的支付須待全球發售完成後方可作實。首次公開發售前股息將以全球發售所得款項淨額以及本公司於上市日期提取的貸款融資部分撥付。

---

## 歷史及重組

---

首次公開發售前股息將根據開曼公司法及本公司組織章程文件以本公司的可分派利潤支付。於2013年12月31日，本公司的可分派利潤約為100.7億港元。董事信納本公司有充足的可分派利潤以支付首次公開發售前股息，並經適當及小心查詢後進一步信納，在支付首次公開發售前股息後，本公司將有充足的營運資金以應付於上市後至少12個月的需要。首次公開發售前股息將於不遲於上市日期後十個營業日內支付予方興。

託管人－經理及本公司將作出公告以知會股份合訂單位持有人首次公開發售前股息的最終金額。

### 8. 成立金茂投資

2014年6月13日，金茂投資由託管人－經理及本公司根據信託契約組建。

### 9. 本公司股本的變動

2014年6月13日，本公司的股本由1,000,000股每股面值1.00美元的股份重組為5,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.0005港元的股份，進一步詳情載述於「附錄十一－法定及一般資料－有關本公司的其他資料－本公司股本變動」。

2014年6月13日，方興認購本公司2,800,000,000股每股面值0.0005港元的股份。2014年6月13日，本公司的股本被重新劃為普通股及優先股，導致方興持有1,400,000,000股普通股及1,400,000,000股優先股。

### 10. 將普通股登記為託管人－經理名下

2014年6月13日，方興所持有的1,400,000,000股普通股被登記為託管人－經理（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）名下，而託管人－經理向方興發行1,400,000,000個單位，該等單位與託管人－經理（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）所持有的1,400,000,000股普通股掛鈎並根據信託契約與方興所持有的1,400,000,000股優先股合訂，以形成1,400,000,000個股份合訂單位。

### 11. 於上市日期發行股份合訂單位

於上市日期，託管人－經理及本公司將於全球發售中按發售價共同向投資者發行發售股份合訂單位。

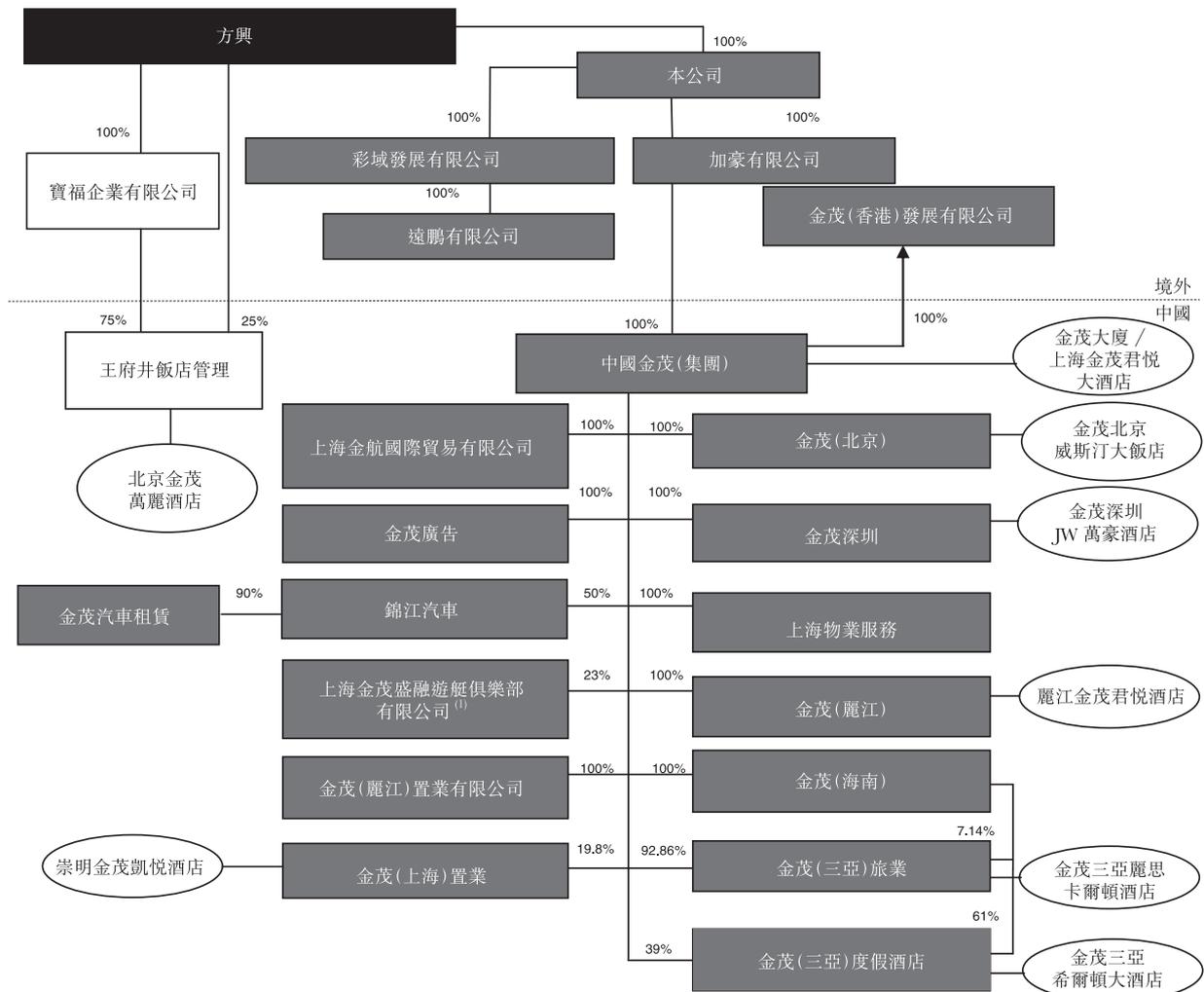
根據全球發售，發售價將由託管人－經理、本公司、方興及聯席全球協調人（代表包銷商）按「全球發售的架構－定價及分配」所述者協定。託管人－經理與本公司亦將協定發售價在單位的認購價與優先股的認購價之間的分配比例。就全球發售而言，託管人－經理與本

## 歷史及重組

公司協定託管人－經理將按相等於發售價減以下各項的認購價認購普通股：(a)協定分配至優先股的認購價部分的發售價金額；及(b)託管人－經理就全球發售正當發生並支付的任何成本及開支。

### 重組前的公司架構

於重組前，我們的公司架構如下：



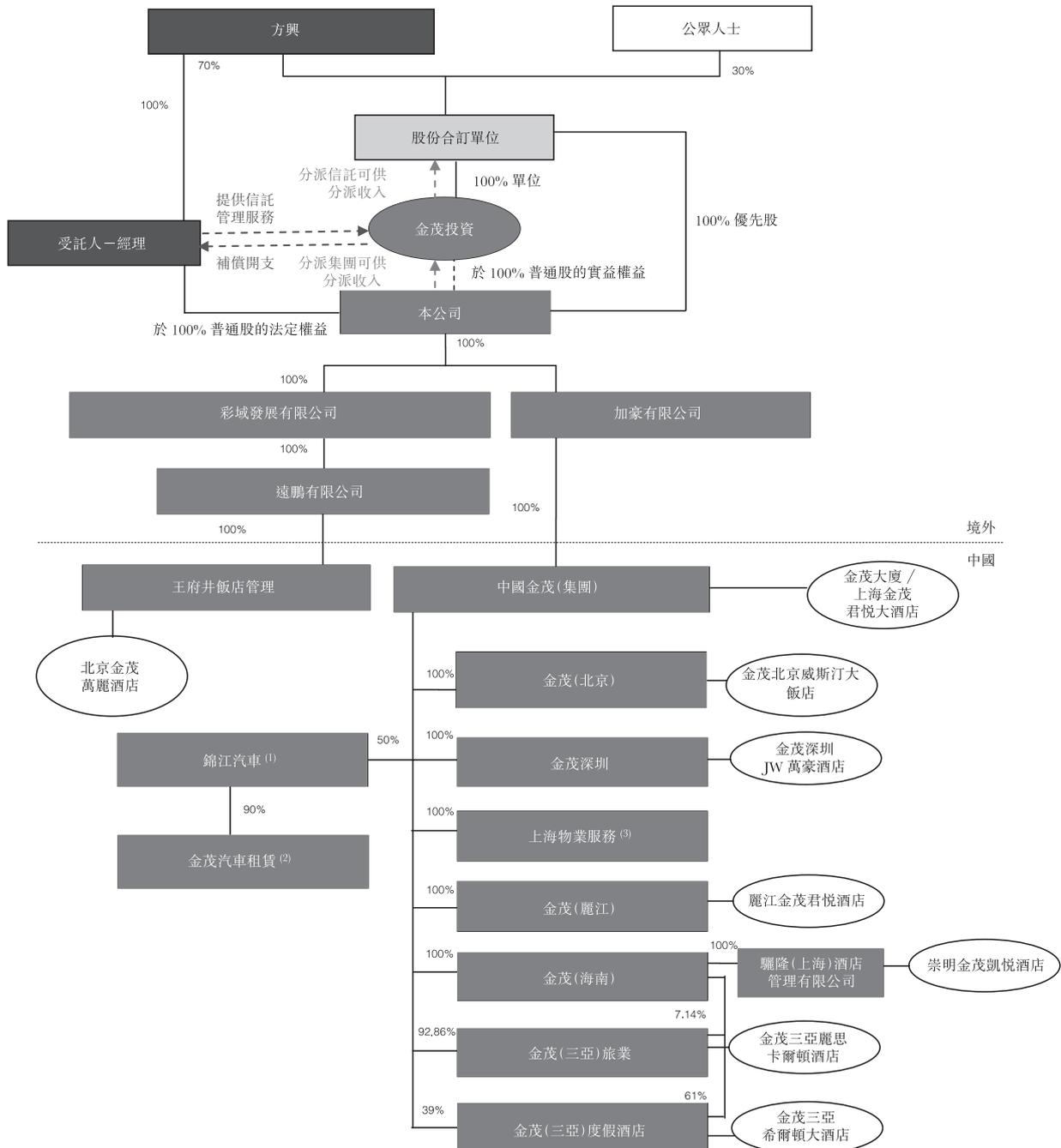
附註：

- (1) 重組前，上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司由本集團持有23%權益(有關權益將作為重組的一部分轉讓予方興)，其餘77%權益由獨立第三方持有。

## 歷史及重組

### 重組及全球發售後的公司架構

緊隨全球發售完成後（假設超額配售權並無獲行使），我們的公司架構將如下：



#### 附註：

- (1) 錦江汽車為由本集團擁有50%的合營企業，其餘50%由一名獨立第三方擁有。
- (2) 金茂汽車租賃為由錦江汽車擁有90%的子公司，其餘10%由一名獨立第三方持有。
- (3) 上海物業服務主要向金茂大廈提供物業管理服務以及向第三方業主及方興集團提供其他物業管理服務。進一步詳情請參閱「業務—其他業務—物業管理服務」。

### 本集團自方興分拆

方興的董事相信，分拆並將信託集團獨立上市符合方興及方興股東的整體利益，理由如下：

- **釋放信託集團的價值**：方興的董事相信，信託集團獨立上市將可為方興的股東釋放其價值，並可識別出及確立信託集團及物業的公平值。鑒於方興將繼續把信託集團作為其子公司綜合計入財務業績，方興的董事預計，由於方興股東將繼續從信託集團的增長中獲益，此價值將使其在方興上市獲得的現有價值得以提升。預期信託集團獨立上市將配合其成熟及穩定的現金流產生特點吸納偏好明確分派政策以及從事單一行業投資的合適投資者、提高未來盈利的可預測性以及吸引直接研究報導，使信託集團的估值更加透明公平。
- **具更明確的目標及更有效的資源分配**：分拆將可讓方興集團及信託集團的不同管理團隊更有效率地專注於其各自的業務。
- **為信託集團建立本身的投資者基礎**：透過分拆，將能按獨立基準對信託集團進行估值，而投資者將獲提供更多有關方興集團及信託集團各自營運表現的詳情。分拆亦將能吸引專門在酒店板塊尋求投資機會的新投資者，因此亦有助信託集團建立新投資者基礎。
- **加強融資的靈活性**：由於分拆後，方興集團及信託集團將在股本及債務資本市場擁有獨立的集資平台，這將增加這兩個實體的融資靈活性，以支持其各自的增長。信託集團在獨立上市後將擁有清晰的信用狀況，有助於金融機構對酒店業務的信用評級進行分析並據此提供借貸。
- **為方興集團籌集資金**：方興透過分拆產生的首次公開發售前股息而籌得的巨額資金將讓方興集團能夠繼續拓展其現有業務。

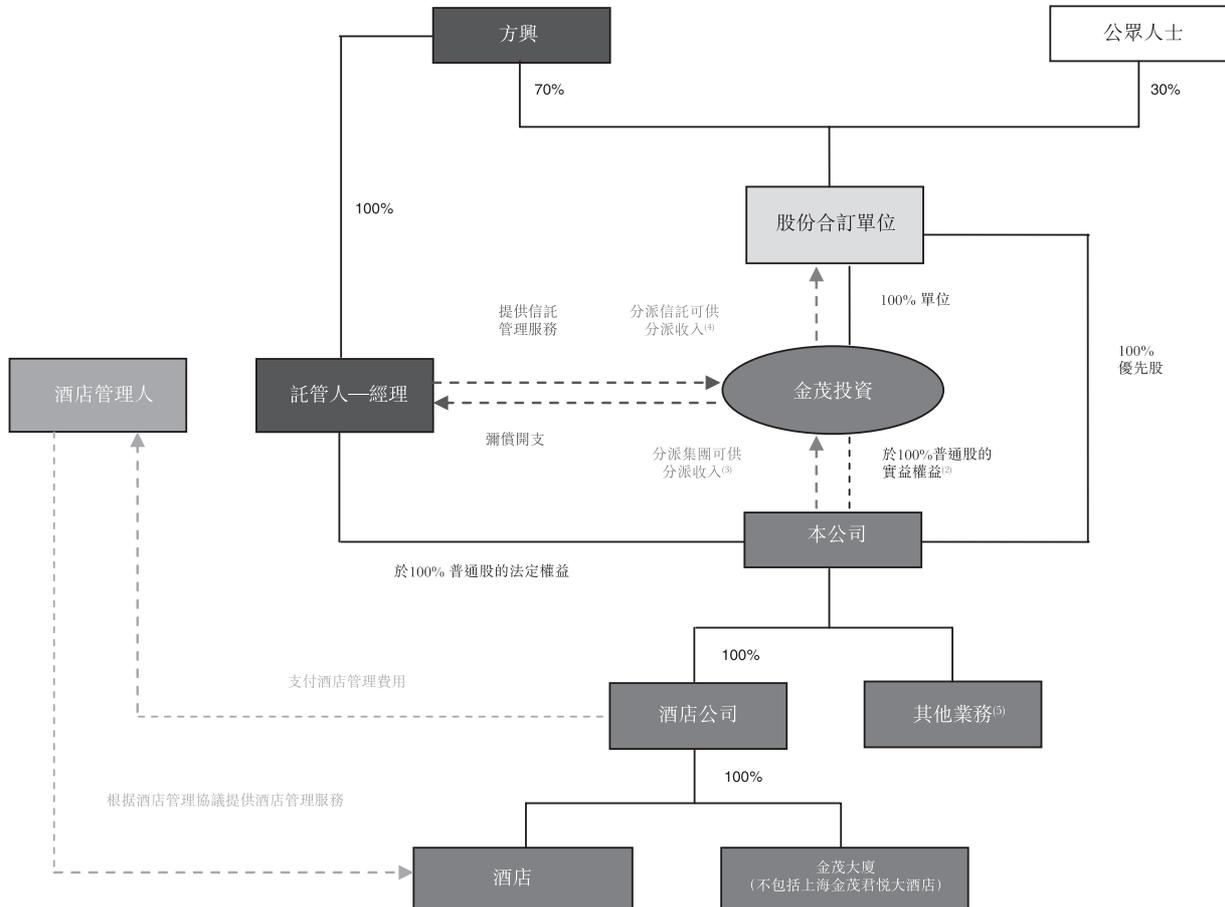
方興分拆及將本集團獨立上市符合上市規則《第15項應用指引》的規定。

分拆及本集團獨立上市已根據上市規則第14.44條獲中化香港（於最後實際可行日期持有方興的約62.87%投票權）通過所簽署的書面決議案批准。

# 金茂投資及本公司的架構及組織

## 信託集團的架構

以下為信託集團緊隨全球發售完成後(假設超額配售權並無獲行使)的架構簡圖<sup>(1)</sup>:



### 附註：

- (1) 除股份合訂單位持有人所持於100%普通股的實益權益外，所有虛線表示實體間的合約關係或分派或資金流向，實線表示股份權益(或就金茂投資而言指單位權益)或於其他業務的所有權。
- (2) 由於金茂投資並非獨立法律實體，故所有信託財產(即金茂投資的資產)將由託管人—經理為單位登記持有人的利益而持有。在行使交換權的規限下，所有已發行普通股必須於股東名冊總冊上以託管人—經理(作為金茂投資的託管人—經理)名義登記。
- (3) 除獲單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先批准並遵守開曼群島的所有適用法例及公司章程細則外，公司董事會目前的意向為就以下期間宣派股息及分派(a)上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度的集團可供分派收入的100%及(b)此後各財政年度的集團可供分派收入不少於90%。其他詳情請參閱「分派」。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

- (4) 根據信託契約，託管人－經理(代表金茂投資)須宣派股息及分派信託可供分派收入的100%。其他詳情請參閱「分派」。
- (5) 其他業務包括本集團(a)於錦江汽車50%的權益，其向物業的租客及住客以及第三方提供汽車及出租車司機服務及(b)於上海物業服務100%的權益，其主要向金茂大廈提供物業管理服務以及向第三方擁有人及方興集團提供其他物業管理服務。有關進一步詳情，請參閱「業務－其他業務」。

### 股份合訂單位

全球發售認購人將認購由金茂投資及本公司聯合發行的股份合訂單位。每個股份合訂單位均由三個部分組成：

- (a) 一個單位；
- (b) 託管人－經理所持一股已特定識別的普通股的實益權益，該權益與單位「掛鈎」；  
及
- (c) 一股已特定識別的優先股，該股份與單位「合訂」。

### 「掛鈎」的涵義

所有已發行普通股必須由託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)持有。託管人－經理所發行的每一個單位必須與託管人－經理所持有的一股已特定識別普通股相應，而該已特定識別普通股亦獲賦予實益權益，使轉讓該單位實質等同於轉讓該普通股的實益權益。信託契約將此關係稱為每一個單位與託管人－經理所持一股已特定識別普通股「掛鈎」。

### 「合訂」的涵義

託管人－經理所發行的每一個單位必須與一股已特定識別的優先股相繫或「合訂」，單位持有人作為充分法定及實益擁有人持有優先股(連同單位)，使各自不可獨立買賣。信託契約將此關係稱為每一個單位與一股已特定識別的優先股「合訂」。

### 單位、普通股及優先股數目必須相同

根據信託契約及本公司章程細則，已發行普通股及優先股數目於所有時間均必須相同，亦必須分別與已發行單位數目相同。

### 金茂投資及本公司均會於聯交所上市

金茂投資及本公司均會於聯交所上市，並為上市規則所載的「上市發行人」，因此，金茂投資(包括託管人－經理)及本公司將受上市規則的條文規限。

此外，股份合訂單位、金茂投資、託管人－經理及本公司將受證券及期貨條例以及收購守則的條文規限。除非及直至證監會可能不時頒佈的有關守則及指引明文許可前，否則不得購回股份合訂單位(或其個別組成部分)。

### 股份合訂單位、單位、普通股及優先股上市

股份合訂單位將於聯交所上市。此外，單位、普通股及優先股亦將於聯交所上市。然而，股份合訂單位在聯交所上市期間，僅會以股份合訂單位形式於聯交所進行買賣，而股份合訂單位在聯交所上只會有單一報價。股份合訂單位的個別組成部分(單位、普通股及優先股中的實益權益)不會獲提供報價。

根據信託契約，每一個單位必須與一股已特定識別的普通股維持掛鈎及與一股優先股維持合訂，且在下文所述行使交換權的規限下，不得「分拆」股份合訂單位。因此，在行使交換權的規限下，投資者只可在聯交所買賣股份合訂單位，且不得買賣股份合訂單位的個別組成部分。待行使交換權及經聯交所事先批准後，普通股將於聯交所獨立買賣(並將有本身報價)，而單位及優先股將予註銷。

### 採納股份合訂單位架構的理由

#### (a) 金茂投資及單位

金茂投資及金茂投資向投資者發行單位的建議反映採納信託架構的商業宗旨，使該架構內以集團可供分派收入為基礎的分派政策得以明確表達及實行，且使本集團可清楚表達專注於分派及在此基礎上與其他上市發行人有所區別的意向。信託的投資者一般認購的單位為信託財產中的不可分割權益。

### (b) 於已特定識別的普通股的實益權益

普通股賦予對本公司股息及其他分派的權利。普通股為金茂投資以信託方式為單位登記持有人擁有本公司權益的方式。普通股代表來自本公司的全部經濟權益，但於本公司清盤或金茂投資終止時，則按面值贖回優先股。

讓每一股已特定識別的普通股與一個單位掛鈎的理由是，掛鈎條文導致證券及期貨條例(包括但不限於保障投資者的條文)適用於作為相關上市普通股衍生工具的單位。

掛鈎安排與交換權表示股份合訂單位投資者最終可藉通過單位登記持有人的特別決議案終止金茂投資，並以一兌一基準將其股份合訂單位交換為上市公司(即本公司)的相關普通股。

### (c) 優先股

優先股並不賦予參與本公司股息、分派或其他付款的任何權利，但於本公司清盤時或於金茂投資終止時，則按面值贖回優先股。

將優先股納入為股份合訂單位組成部分並採納合訂架構的理由是，確保股份合訂單位(及因此金茂投資(包括託管人－經理)及本公司)明確受證券及期貨條例的所有條文(包括但不限於保障投資者的條文)規限，否則，證券及期貨條例若干條文是否個別適用於單位將會存疑。

### (d) 託管人－經理的特定而受限角色

為致力確保股份合訂單位投資者享有與香港現行法律架構下對聯交所上市公司股東所提供的同等投資者保障，託管人－經理擔任特定而受限的角色，即管理金茂投資。託管人－經理並不主動參與管理本集團的業務(有關業務由本集團擁有)，而酒店由酒店管理人根據酒店管理協議管理。

### 採納股份合訂單位架構的優點及缺點

本集團業務以本招股書所述股份合訂單位架構上市，其現金流的產生特點預期能夠迎合偏好具體明確的分派政策及單一業務投資的適當投資者群。

董事相信，金茂投資提供了一個架構，使該架構內以集團可供分派收入及信託可供分派收入為基礎的分派政策得以明確表達及實行，且使信託集團可清楚表達專注於分派及在此基礎上與其他上市發行人有所區別的意向。董事亦相信，整體安排(包括董事同時作為託管人—經理及本公司董事的雙重角色、款項必須存入獨立賬戶以待向投資者分派的規定以及就分派政策的任何未來更改作出公告及解釋的規定)將就實行上述分派政策施加更為嚴謹及有紀律的規定。

採納股份合訂單位架構的缺點包括下列各項：

- (a) 此屬相對嶄新的架構，香港市場僅另有三宗交易涉及與股份合訂單位相似的合訂證券上市及銷售。儘管本公司已致力確保股份合訂單位持有人享有與聯交所上市公司股東所享有的同等投資者保障，惟概不保證法院將以相同方式詮釋有關投資者保障法例為適用於股份合訂單位架構。
- (b) 金茂投資涉及行政成本，主要是由於金茂投資、本公司及託管人—經理須編製及刊發財務報表的規定。然而，經考慮託管人—經理的特定而受限的角色後，該等額外行政成本並不重大，而董事相信，股份合訂單位持有人預期可獲得整體上較從會計利潤分派的股息為高的分派，這預期應享的利益大於額外行政成本的弊端。
- (c) 金茂投資或會於若干情況下終止。將於金茂投資終止時適用的程序載於「附錄七—信託契約—終止金茂投資」。簡要而言，於終止時，股份合訂單位登記持有人將可享有以實物分派予彼等而與所持單位掛鈎的普通股(作為其股份合訂單位的組成部分)。

### 本公司

本公司於2008年1月18日根據英屬處女群島法例註冊成立為有限公司，並於2014年3月21日根據開曼公司法以延續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司。本公司為本集團業務的控股公司。

本公司設有兩類股份：

- (a) 普通股，賦予股東於股東大會上投票(每股普通股為一票)的權利及享有本公司的股息及分派的權利；及
- (b) 優先股，亦賦予股東有權於股東大會上投票(每股優先股為一票)的權利，但無權享有本公司的任何股息、分派或其他付款，除非於本公司清盤或其於金茂投資終止後贖回時，則屬例外。有關優先股所賦予權利的進一步資料及將優先股納入為股份合訂單位組成部分的理由載於下文「*優先股所賦予的權利*」。

金茂投資及本集團主要擁有並投資酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店(前提是開發中酒店預期將於投資日期起一年內開始營運)。本集團亦擁有金茂大廈(為一個綜合用途開發物業)。經考慮房地產及酒店業發展，董事認為於組織章程大綱及細則中明文限制本公司的業務活動範圍於房地產及酒店業務並不切實可行，亦不符合股份合訂單位持有人的利益。因此，本公司的組織章程大綱及細則一如證券於聯交所上市的開曼群島註冊公司的慣例，訂明本公司的業務活動範圍為不受限制。有見及此，股份合訂單位的投資者應注意，本公司的組織章程大綱及細則並無將其業務活動範圍限制於僅為房地產及酒店業務，而倘其他類型的業務符合股份合訂單位持有人的整體利益，則本公司具有法律行為能力從事有關業務。

### 金茂投資及託管人－經理

#### 概覽

金茂投資是一項固定單一投資信託，即金茂投資只可投資於單一實體(即本公司)的證券及其他權益，且金茂投資將賦予單位登記持有人由金茂投資所持可特定識別財產(即普通股)中的實益權益。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

金茂投資以託管人－經理與本公司所訂立、受香港法例規管的信託契約組成。根據信託契約，託管人－經理獲委任為金茂投資的託管人及經理。託管人－經理已根據信託契約聲明其將以信託方式為單位登記持有人的利益持有信託財產。有關信託契約條文的詳細闡述載於「附錄七－信託契約」。

### 獨立賬戶中持有的信託財產

所有信託財產將存放於由託管人－經理與本公司共同控制的獨立賬戶。有關獨立賬戶的進一步資料載於「附錄七－信託契約－獨立賬戶」。

### 業務範圍

信託契約所訂明金茂投資的業務範圍實質上僅限於投資於本公司，而信託契約賦予託管人－經理的權力、授權及權利亦受相應限制。

### 不得舉債

根據信託契約，金茂投資不得舉債。然而，本公司或其任何子公司舉債的能力則不受限制。

### 託管人－經理及其特定角色

託管人－經理金茂(中國)投資管理人有限公司乃於2014年3月20日根據公司條例在香港註冊成立，擁有已發行及繳足股本1.00港元，並為方興的全資子公司。

信託契約規定，託管人－經理於擔任金茂投資的託管人－經理期間，必須一直為方興的全資子公司。

託管人－經理具有特定而受限的角色，即管理金茂投資。託管人－經理並不主動參與管理本集團的業務(本集團業務由本集團擁有)，而酒店由酒店管理人根據酒店管理協議管理。

### 毋須向託管人－經理支付費用

管理金茂投資的成本及開支可從信託財產扣除，惟根據其特定而受限的角色，託管人－經理不會就管理金茂投資收取任何費用。

### 罷免及更換託管人－經理

信託契約規定，託管人－經理可藉單位登記持有人的普通決議案被罷免及更換。信託契約載有關於託管人－經理的辭任、罷免及更換的詳細條款。該等條款於「附錄七－信託契約－託管人－經理的委任、罷免或辭任」闡述。

### 託管人－經理董事會

信託契約規定，託管人－經理董事於所有時間均由擔任公司董事的相同人士組成。此外，凡擔任託管人－經理董事，均須同時擔任公司董事，且凡擔任公司董事，亦須同時擔任託管人－經理董事。

### 信託契約中確立股份合訂單位架構的關鍵特徵

股份合訂單位架構的關鍵特徵已於信託契約中確立，詳情載於「附錄七－信託契約－修改信託契約」。

### 優先股所賦予的權利

優先股並不賦予參與本公司股息、分派及其他付款的任何權利，但於本公司清盤或其於金茂投資終止後贖回時則屬例外。

於本公司清盤時，各優先股登記持有人有權於就普通股從可供分派予股東的資產中作出任何分派前，從該等資產中獲支付相等於每股優先股發售價的金額。此後，該等資產的結餘將向優先股及普通股持有人平等地作出分派（按彼等分別所持股份數目），猶如優先股及普通股構成同一類別股份。

於金茂投資終止時，本公司須按相等於優先股面值的贖回價贖回每一股優先股。

### 就單位作出的分派及分派政策

於金茂投資仍然生效時，經扣除根據信託契約准許扣除或支付的所有金額（例如金茂投資的經營開支）後，託管人－經理（代表金茂投資）將向股份合訂單位持有人分派託管人－經理自本公司收取本集團給予的所有股息、分派及其他付款。有關金茂投資及本公司分派政策的進一步詳情，請參閱「分派」。

### 交換權

信託契約載列股份合訂單位登記持有人享有的交換權。藉通過單位登記持有人的特別決議案，股份合訂單位登記持有人可要求以一兌一基準，將所有(但非部分)已發行股份合訂單位交換為與所交換單位掛鈎，並由託管人－經理持有的有關普通股。

倘交換權獲行使，則金茂投資及信託契約將告終止，託管人－經理將換取單位及優先股，而單位及優先股會因交換權獲行使被註銷，而股份合訂單位前登記持有人將成為同等數目上市普通股的持有人，待聯交所事先批准後，上市普通股可於聯交所獨立買賣。

有關股份合訂單位登記持有人召開單位登記持有人特別大會及動議行使交換權的決議案的方法，請參閱「附錄七－信託契約－單位登記持有人大會的法定人數及投票」。

### 有關單位、普通股及優先股以及實益權益之間的關係的進一步資料

在交換權獲行使的規限下，無論任何時間：

- (a) 已發行單位數目必須相等於已發行普通股數目(反之亦然)；
- (b) 已發行單位數目亦必須相等於已發行優先股數目(反之亦然)；及
- (c) 已發行普通股數目必須相等於已發行優先股數目(反之亦然)。

### 掛鈎安排

在交換權獲行使的規限下，所有已發行普通股必須於股東名冊總冊上以託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)的名義登記。金茂投資已發行或將發行的每一個單位必須與本公司已發行或將發行予託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)已特定識別的普通股相配及掛鈎。除非本公司已於發行或出售任何單位前或幾乎同時向託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)發行相同數目的已特定識別普通股，否則託管人－經理不得向任何人士發行或出售有關單位。除非有關普通股為發行予託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)的已特定識別普通股，且託管人－經理正在或將會就有關已特定識別的普通股發行同等數目的單位，否則本公司不得發行或出售任何普通股。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

根據信託契約的條款及條件及在其規限下，每一個單位賦予單位登記持有人於在股東名冊總冊中以託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)名義登記的一股已特定識別普通股的實益權益。

根據信託契約的條款及條件(包括及不限於准許從信託財產中扣除若干付款及其他扣減的條款及條件)及在其規限下，託管人－經理會將股東名冊總冊中以其名義登記的已特定識別普通股作出的任何及所有股息、分派及其他付款所得款項，分派予與該等已特定識別的普通股相配及掛鈎的有關單位的登記持有人。

根據信託契約，每個股份合訂單位可交換為與該單位相配及掛鈎的已特定識別普通股(作為有關股份合訂單位的組成部分)。

### 合訂安排

除上文所述每個單位與託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)所持有的一股已特定識別普通股相配及掛鈎的規定外，在交換權獲行使的規限下，無論任何時間：

- (a) 託管人－經理已發行或將發行的每個單位必須與本公司已發行或將發行的一股已特定識別優先股合訂；
- (b) 除非本公司發行或已發行相同數目的已特定識別優先股，並按就每個單位獲發行或轉讓一股已特定識別優先股的比例，且以每一股已特定識別優先股與一個單位合訂以使兩者不可獨立買賣為基準，將該等優先股發行或轉讓予獲發行或出售有關單位的同一人士(並於股東名冊總冊或香港股東名冊中於單位登記冊中登記有關單位的同一人士的名義登記)，否則託管人－經理不得向任何人士發行或出售任何單位；及
- (c) 除非有關優先股如上文所述與單位合訂，否則本公司不得發行或出售任何優先股。

### 單位及普通股維持掛鈎，而單位及優先股則維持合訂

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須確保在交換權獲行使的規限下，每一個單位均維持與一股於股東名冊總冊中以託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)名義登記的已特定識別普通股掛鈎，且每一個單位均維持與一股已特定識別優先股合訂。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

信託契約載有條文禁止託管人－經理及本公司採取任何行動導致單位與普通股不再掛鈎或單位與優先股不再合訂，亦禁止託管人－經理及本公司拒絕採取任何行動以維持有關關係。

信託契約亦載有詳細條文規定單位與股份只可由金茂投資及本公司提呈以供認購及發行，亦只可由持有人以股份合訂單位形式(而非以單位、普通股及優先股作為獨立組成部分的形式)轉讓。

信託契約亦規定，在交換權獲行使及金茂投資終止後贖回優先股的規限下，除非單位及與有關單位掛鈎的已發行已特定識別的普通股及與有關單位合訂的已發行已特定識別的優先股相應被合併、分拆、註銷、購回或贖回，否則託管人－經理不可合併、分拆、註銷、購回或贖回任何單位，本公司亦不得合併、分拆、註銷、購回或贖回任何股份。

### 股份合訂單位持有人大會以及大會通告及其他文件

#### 大會將以合併形式舉行

凡召開單位登記持有人大會，均須同時召開股東大會，反之亦然。信託契約規定，單位登記持有人及股東大會須合併作為單一大會舉行，並稱為股份合訂單位登記持有人大會(「股份合訂單位登記持有人大會」)。倘根據有關法律及法規並不可行，則大會須分開但連續舉行(股東大會緊隨單位登記持有人大會後舉行)。

#### 於大會上提呈的決議案

就股份合訂單位登記持有人大會而言，在實際可行情況下，應提呈單一決議案批准須由單位登記持有人及股東考慮的事宜，有關決議案應稱為股份合訂單位登記持有人決議案，並同時作為單位登記持有人決議案及股東決議案。

就分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，在實際可行情況下，應於各大會上提呈相同或大致相同的決議案(及為了反映所考慮事項將如何以不同方式影響金茂投資或本公司而作出的任何必要或適宜的修改)以供考慮。

### 於大會上進行的表決

就股份合訂單位登記持有人大會以及將分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，股份合訂單位登記持有人應就股份合訂單位投一票，此投票將同時作為單位及與該單位合訂的優先股的投票。

至於每個股份合訂單位，就於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的單一決議案，或（視情況而定）處理同一或大致相同事項的單位登記持有人及股東決議案而言，單位所賦予的投票權及與該單位合訂的優先股所賦予的投票權只可以相同方式行使（即贊成或反對）。

有關該等安排的進一步詳情載於「附錄七－信託契約－協調單位登記持有人大會及股東大會」。

### 託管人－經理所持普通股賦予的投票權

信託契約規定，託管人－經理只可按照與有關普通股掛鈎的單位的持有人的指示，就於股東大會（不論屬合併或分開舉行）上提呈的決議案行使其所持普通股賦予的投票權。該等投票指示乃由行使所持單位賦予的投票權的單位登記持有人向託管人－經理作出。託管人－經理須以相同方式行使與有關單位掛鈎的普通股所賦予的投票權。有關該等安排的進一步詳情載於「附錄七－信託契約－有關託管人－經理行使普通股所賦予的投票權的規定」。

### 概要

因此，基於上述安排，股份合訂單位持有人將有權行使下列股份合訂單位所賦予的投票權：

- (a) 於根據信託契約條文召開及舉行的單位登記持有人大會上，單位（作為股份合訂單位的組成部分）的一票；及
- (b) 於根據公司章程細則及信託契約條文召開及舉行的股東大會上的兩票，分別為：
  - (i) 與單位合訂並以股份合訂單位登記持有人的名義登記的優先股的一票；及
  - (ii) 與單位掛鈎並以託管人－經理的名義登記的普通股的一票。與單位掛鈎的普通股所賦予的一票可由股份合訂單位登記持有人以向託管人－經理發出於股東大會上就該普通股投票的指示的方式而行使。

### 公告、通函及其他文件

信託契約規定，託管人－經理及本公司須確保股份合訂單位登記持有人獲寄發所有因任何理由而須向股東及／或單位登記持有人發出的通函及其他文件。

託管人－經理及本公司亦須在合理可行情況下盡快按照證券及期貨條例的規定，將有關金茂投資及／或本公司的任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)，以及根據上市規則或其他有關法律及法規須予披露的任何其他資料，以公告方式知會股份合訂單位登記持有人。

### 財務報表及報告

股份合訂單位登記持有人將獲提供：

- (a) 金茂投資及本公司的年報及經審核綜合財務報表，以及託管人－經理的年度經審核財務報表；
- (b) 金茂投資及本公司的半年度報告及未經審核綜合財務報表，以及託管人－經理的半年度未經審核財務報表；及
- (c) 金茂投資、本公司及託管人－經理的初步業績公告，以及根據上市規則及其他有關法律及法規須提供的其他報告、通函及資料，

適用時限由上市規則及其他有關法律及法規規定。

託管人－經理及本公司將以合併文件形式編製及刊發上文所述的年度及半年度報告，並將於上市規則規定的適用時限內寄發予股份合訂單位登記持有人。

有關將提供予股份合訂單位登記持有人的財務報表及報告的進一步資料載於「附錄七－信託契約－財務報表及報告」。

### 收購守則的適用範圍

股份合訂單位賦予可於本公司股東大會上行使的投票權。於全球發售完成後，本公司將成為香港的上市公司，其股本證券將以聯交所為第一上市地。因此，收購守則將對股份合訂單位全面適用。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

因此，在證監會企業融資部的執行董事授出豁免的規限下，倘：

- (a) 任何人士收購(不論是否於一段時間內透過一連串交易) 30%或以上的股份合訂單位；
- (b) 兩名或以上人士一致行動，並合共持有少於30%的已發行股份合訂單位，而當中任何一名或多名人士收購股份合訂單位，且有關收購使彼等所持股份合訂單位總數增加至已發行股份合訂單位的30%或以上；
- (c) 任何人士持有不少於30%但不多於50%的已發行股份合訂單位，並收購額外股份合訂單位，且有關收購使該名人士所持股份合訂單位數量從彼於截至有關收購日期(包括該日)止12個月期間的最低股權百分比增加2%以上；或
- (d) 兩名或以上人士一致行動，並合共持有不少於30%但不多於50%的已發行股份合訂單位，而當中任何一名或多名人士收購額外股份合訂單位，且有關收購使彼等所持股份合訂單位總數從彼等於截至有關收購日期(包括該日)止12個月期間的最低總計股權百分比增加2%以上，

則該名人士須按收購守則規則26所載基準，向所有其他股份合訂單位持有人提出收購要約。凡提出收購要約(如收購守則規則26規定的強制全面要約或收購守則規定的自願全面要約(包括部分收購要約))，均須以所要約購買的證券將為股份合訂單位(及在有關時候並未行使的任何可換股工具)的基準提出，而收購守則規定的被要約人將為本公司。

適用於以聯交所為第一上市地的香港上市公司的收購守則的所有其他條文同樣適用於股份合訂單位(代表本公司的投票權)及任何可換股工具。

根據信託契約，託管人—經理不得接納以出售由託管人—經理持有的普通股或以其他方式處置該等普通股的任何要約。根據收購守則就股份合訂單位提出的任何收購要約必須就股份合訂單位及在有關時候並未行使的任何可換股工具提出，並且僅可就此而接納。信託契約規定，根據收購守則提出的收購要約不得僅就託管人—經理持有的普通股提出或僅就此由託管人—經理接納。

金茂投資不得就另一實體的證券提出收購守則規定的收購要約，因其將超出其特定而受限的角色及權力範圍。然而，本公司獲准就另一實體的證券提出收購守則規定的收購要約，倘提出此等收購要約，本公司將為收購守則所指的要約方。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

除於交換權獲行使或金茂投資終止時購回或贖回優先股外，根據信託契約，託管人－經理不得代表金茂投資購回或贖回任何股份合訂單位，除非及直至獲證監會不時頒佈的有關守則及指引明文批准，且僅在經本公司同意，以及本公司購回或贖回在任何將予購回或贖回的股份合訂單位中包括的普通股及優先股的情況下，方可進行上述行動。

根據信託契約，股份合訂單位持有人無權要求購回或贖回其股份合訂單位。

### 證券及期貨條例第XV部的適用範圍

證券及期貨條例第XV部第2至4分部對收購或出售上市法團「有投票權股份」中包含的若干「股份權益」的人士（倘彼等擁有或不再擁有該等權益5%或以上（「須具報權益」）或倘該等權益的「百分率水平」有所變動或性質有所變動）及收購或出售該等股份的「淡倉」的人士（倘彼等擁有或不再擁有淡倉1%或以上，或倘在擁有須具報權益時「百分率水平」有所變動）施加披露該等權益及該等淡倉的責任。根據證券及期貨條例第XV部第7至9分部，亦對上市法團的董事及最高行政人員施加類似的披露責任，而董事或最高行政人員的披露責任則更為繁苛。例如，董事或最高行政人員須就上市法團及其「相聯法團」的「股份權益」（但不限於「有投票權股份」）以及就任何收購或銷售上市法團及其「相聯法團」的股份或債券（並無任何限額及不僅於涉及股份的「百分率水平」變動時）作出披露。證券及期貨條例第XV部亦授權上市法團及香港財政司司長調查持有「股份權益」或擁有股份「淡倉」的人士。

股份合訂單位包括於本公司「有投票權股份」中的股份，因此，證券及期貨條例第XV部第2至4分部規定披露有投票權股份權益及淡倉的責任適用於股份合訂單位。同樣地，股份合訂單位包括證券及期貨條例第XV部第7至9分部所指本公司的「股份權益」，因此，證券及期貨條例第XV部第7至9分部對上市法團的董事及最高行政人員施加的披露責任同樣適用於股份合訂單位。

為作說明，根據證券及期貨條例第XV部第2分部，持有5%已發行股份合訂單位的人士將須披露其於本公司「有投票權股份」的5%權益。普通股及優先股均為「有投票權股份」。持有5%已發行股份合訂單位的人士將擁有與彼所持單位掛鈎的普通股的5%權益以及與彼所持單位合訂的優先股的5%權益，合共佔本公司已發行有投票權股份總數的5%，因此擁有本公司「有投票權股份」的5%。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

本公司根據證券及期貨條例第XV部第5分部第329條以及香港財政司司長根據證券及期貨條例第XV部第11分部第356條所享有調查持有「股份權益」或擁有「淡倉」的人士的權力，亦同樣適用於股份合訂單位。

### 受託人條例、受託人根據普通法的責任、違反信託的補救措施及法律責任制度

#### 受託人條例

受託人條例規管所有根據香港法例設立及規管的信託，並申明除非設立信託的文據另有規定，否則對所有於香港設立的信託全面適用。構成金茂投資的信託契約規定，除受託人條例第IA、II及第III部不適用於金茂投資外，受託人條例對金茂投資全面適用。

受託人條例第I、IV至IX部以及附表適用於金茂投資，載有涉及(其中包括)設立信託、受託人及受益人的責任及權力、信託的管理以及受託人的退職、罷免及委任等的規定。

由於託管人－經理肩負特定而受限的角色，且其職責已在信託契約中訂明，故受託人條例第IA部關於受託人的法定謹慎責任並不適用於金茂投資。

受託人條例第II部，不適用於金茂投資，原因為第II部賦予受託人的投資權力，相比適用於金茂投資者的範圍更廣，而金茂投資為固定單一投資信託，只可投資於單一實體的證券，即本公司的股份，而且就此而言，託管人－經理擔任特定而受限的角色，即管理金茂投資。

受託人條例第III部亦被排除，不適用於金茂投資，原因為第III部賦予受託人的權力較信託契約賦予託管人－經理的權力更廣，與託管人－經理特定而受限的角色不符。此外，受託人條例第III部涉及遺產代理人，與金茂投資無關。

#### 受託人根據普通法的責任

受託人於管理信託時的義務、責任及權力視乎信託的性質而各有不同。金茂投資為單一固定投資信託，因此託管人－經理的義務、責任及權力亦受到相應限制。受託人的職責一般分為「管理」或「受信」責任，然而，該等責任經常重疊。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

託管人－經理根據普通法對金茂投資的管理責任包括：(a)新任託管人－經理了解金茂投資的責任、(b)履行及遵守信託契約的責任、(c)平等對待單位登記持有人的責任、(d)存置賬目及向單位登記持有人提供與金茂投資有關的賬目及文件的責任，及(e)誠實及真誠合理地為全體單位登記持有人最佳利益行事的責任。

託管人－經理根據普通法對金茂投資的受信責任包括：(a)不購買信託財產或向其本身貸款的責任、(b)不因其作為金茂投資受託人的角色牟利的責任、(c)不透過有關金茂投資的機密資料牟利的責任，及(d)不將自身置於其利益與對單位登記持有人的責任存在衝突情況的責任。

### 違反信託的補救措施

託管人－經理凡未有履行其於信託契約所載或法律委予的責任及義務，即屬違反信託，並將須向單位登記持有人承擔法律責任。一般而言，根據普通法，倘出現違反信託情況，託管人－經理可被迫令採取信託條款(就此而言，即信託契約的條款)規定的行動，或被禁止執行信託條款(就此而言，即信託契約的條款)禁止的行動。託管人－經理亦可被要求歸還因違反信託而被轉移的信託財產、提供與被轉移財產價值相若的等價物或向金茂投資支付公平的賠償，以賠償受益人的損失。託管人－經理亦可能有義務將金茂投資的產業回復至若未發生違反信託的情況本應有的狀況。然而，根據普通法，由於單位持有人必須證明信託財產已產生損失，且如非違反信託，則不會招致有關損失，故確立違反信託的法律責任可能非常困難。託管人－經理亦有權根據普通法就違反信託作出若干抗辯，並可透過向香港法院申請執行有關補救措施。

在並無欺詐行為、蓄意違法、疏忽或違反信託契約的情況下，信託契約限制託管人－經理(包括其董事、僱員、職員、代理人及受委人)的法律責任。此外，信託契約規定，倘託管人－經理及其任何董事、僱員、職員、代理人及受委人就其或彼作為金茂投資的託管人－經理(或作為有關董事、僱員、職員、代理人或受委人)將面臨任何訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求，而有關訴訟、費用、索償、損害賠償、開支、罰款或要求並非由欺詐行為、蓄意違反或疏忽而起，則有權獲得彌償。因此，金茂投資及股份合訂單位持有人向託管人－經理追討索償的權利有限。

### 法律責任制度

金茂投資只可透過託管人－經理行事。倘託管人－經理與第三方訂立合約，託管人－經理須就合約承擔無限法律責任。同樣地，託管人－經理亦可能就其或其代理人於管理金茂投資方面的作為或不作為承擔侵權的個人法律責任。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

作為一般原則，金茂投資的債權人及合約對手方以及其他第三方無法直接取得信託財產，原因為金茂投資並不具有獨立法人地位。根據信託契約，託管人－經理有權從信託財產中就其個人法律責任獲得彌償，但須於管理金茂投資時已妥為訂立合約並且是在信託契約賦予的權力範圍內，而且託管人－經理並無作出欺詐行為、蓄意違反或疏忽。同樣地，倘託管人－經理在信託契約所賦予的權力範圍內行事，亦有權在託管人－經理本身並無作出欺詐行為、蓄意違反或疏忽的情況下就第三方提出的侵權申索獲得彌償。

在上述情況下，債權人、其他合約對手方及其他第三方取得信託財產的唯一途徑是藉代位取得託管人－經理從信託財產中獲得彌償的權利。

### 金茂投資與其他常見信託形式的主要差異

就不同目的成立的信託的種類繁多。信託可上市亦可不上市。金茂投資與其他類型信託(包括香港REITs)的主要區別特徵如下：

- (a) 金茂投資為固定單一投資信託，只可投資於本公司的證券及其他權益。託管人－經理擔任特定而且受限的角色，即管理金茂投資。託管人－經理並不主動參與管理本集團的業務(本集團業務由本集團擁有)，而酒店由酒店管理人根據酒店管理協議管理。其他信託的受託人或經理一般擁有更廣泛的投資權力，一般可投資及管理由不同實體發行的證券組合及／或其他資產，惟須符合既定的投資主題或授權。
- (b) 香港REIT通常獲准根據REIT守則僅投資產生收入的房地產，且明確禁止從事或參與物業開發活動，而本集團可靈活從事開發項目及投資其他類型資產(儘管這並非本集團目前業務策略的一部分)。
- (c) 根據REIT守則，香港REIT須向單位持有人分派不少於其經審核除稅後年度收入淨額的90%。除獲單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先批准並遵守開曼群島的所有適用法例及公司章程細則外，公司董事會將向託管人－經理宣派及分派(a)自上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度集團可供分派收入的100%及(b)其後每個財政年度不少於90%的集團可供分派收入。託管人－經理須向股份合訂單位持有人分派信託可供分派收入的100%。

---

## 金茂投資及本公司的架構及組織

---

- (d) 於金茂投資仍然生效時，除非及直至證監會頒佈的具體規定明確允許，否則金茂投資或本公司不得購回或贖回股份合訂單位。股份合訂單位持有人無權要求託管人－經理購回或贖回其股份合訂單位。
- (e) 凡金茂投資及本公司非按比例發行任何新股份合訂單位，均須事先經單位登記持有人的普通決議案批准。
- (f) 根據REIT守則，香港REIT僅可借入最多為其合共總資產值的45%。儘管金茂投資不得舉債，但信託契約並無載有對本公司或其任何子公司舉債能力的任何限制或有關債項水平的任何限制。
- (g) 根據REIT守則，REIT在任何時候應就每項物業擁有大多數(超過50%)所有權及控制權。對本集團的所有權及控制權水平並無類似限制。

### 概覽

金茂投資是香港一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。金茂投資與本集團主要擁有及投資於酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店，開發中酒店預期於投資日期後一年內開業。本集團亦擁有一項綜合用途開發物業金茂大廈。

本集團於上市時的初始物業組合將包括以下全部位於中國的物業：

### 已竣工物業

- 金茂大廈(包括上海金茂君悅大酒店及辦公、零售及觀光區)
- 金茂北京威斯汀大飯店
- 金茂深圳JW萬豪酒店
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- 金茂三亞希爾頓大酒店
- 崇明金茂凱悅酒店(已於2014年3月開業)

### 開發中酒店

- 北京金茂萬麗酒店
- 麗江金茂君悅酒店

物業均位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段。金茂大廈為上海一幢88層高的地標，金茂大廈的辦公區分類為甲級寫字樓。所有酒店由或於竣工後將由酒店管理人管理，而這些酒店管理人均為全球知名酒店經營商(即凱悅酒店、喜達屋、萬豪國際及希爾頓全球)。

所有物業(金茂大廈除外)均為獨立酒店。金茂大廈(為一項綜合用途開發物業)，由於其在中國的地標地位而納入本集團的初始物業組合，而上海金茂君悅大酒店則被視為本集團的旗艦酒店。將上海金茂君悅大酒店從金茂大廈的辦公、零售及觀光區中剝離在商業上或經營上均屬不可行，原因是該大樓整體設計為在同一開發項目內經營，大樓內多項設施及構築物均設計為供酒店、辦公、零售及觀光區共同使用。

---

## 業 務

---

開發中酒店預期將於2014年底前開業。本集團相信，將預期於投資日期後一年內開業的開發中酒店納入本集團的物業組合，可在取得必要批文及牌照及計劃有關酒店開業所需的時間與預期有關酒店開始為本集團帶來收入的時間之間取得平衡。

### 業務經營

我們的收入主要來自酒店經營及商用地方租賃。

酒店經營收入來自酒店客房、餐飲業務及配套服務。配套服務收入主要包括客房收入及餐飲業務收入以外的收入，如洗衣房、電話費、水療服務、酒店汽車服務及其他服務收入。

租金收入總額主要來自金茂大廈辦公及零售區租賃以及金茂三亞麗思卡爾頓酒店零售區租賃。

其次，我們的收入包括金茂大廈觀光廳經營及提供物業管理服務的收入。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的收入分別為2,685.8百萬港元、2,649.1百萬港元及2,634.2百萬港元，且我們的毛利則分別為1,577.6百萬港元、1,576.2百萬港元及1,527.2百萬港元。

## 組合概況

下列地圖顯示物業在中國的位置。



物業統計數據概要

已竣工酒店

下表載列於最後實際可行日期 (另有指明則除外) 有關各家已竣工酒店 (如適用) 的若干主要資料：

	上海 金茂君悅大酒店	金茂北京 威斯汀大飯店	金茂深圳 JW萬豪酒店	金茂三亞麗思 卡爾頓酒店	金茂三亞 希爾頓大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	總計
地址 .....	上海浦東世紀大道88號 金茂大廈	北京朝陽區東三環北路7號	廣東省深圳市福田區 深南大道6005號	海南省三亞市亞龍灣國家 旅遊度假區	海南省三亞市亞龍灣國家 旅遊度假區	上海崇明縣陳家鎮 攬海路799弄1號	—
開業年份 .....	1999年	2008年	2009年	2008年	2006年	2014年	—
酒店品牌 .....	君悅	威斯汀	JW萬豪	麗思卡爾頓	希爾頓	凱悅	—
酒店管理人 .....	中國凱悅	威斯汀 酒店管理	上海薑根 酒店管理	麗思卡爾頓 國際管理	希爾頓酒店 管理上海	凱悅國際酒店 管理北京	—
總建築面積 (平方米) .....	76,013	77,945	51,730	83,772	75,208	48,992	413,660
客房間數 .....	555	550	411	450	501	235	2,702
餐飲設施數目 .....	10	8	5	6	6	5	40
會議廳／多功能廳數目 .....	19	10	8	13	16	8	74
2013財政年度平均房價 (港元) .....	2,053	1,709	1,301	3,471	2,085	不適用 <sup>(1)</sup>	2,104 <sup>(2)</sup>

業 務

	上海 金茂君悅大酒店	金茂北京 威斯汀大飯店	金茂深圳 JW萬豪酒店	金茂三亞麗思 卡爾頓酒店	金茂三亞 希爾頓大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	總計
2013財政年度租用率 .....	58.6%	71.7%	75.0%	69.1%	65.8%	不適用 <sup>(1)</sup>	67.6% <sup>(2)</sup>
2013財政年度平均 可出租客房收入(港元) .....	1,203	1,225	975	2,398	1,372	不適用 <sup>(1)</sup>	1,423 <sup>(2)</sup>
2013財政年度收入(千港元) .....	529,131	382,551	219,529	511,179	319,275	不適用 <sup>(1)</sup>	1,961,665
2013財政年度經營毛利 (除稅及其他扣減項目前)(千港元) .....	213,040	188,337	99,991	305,904	183,713	不適用 <sup>(1)</sup>	990,985
2013財政年度經營毛利 (除稅及其他扣減項後)(千港元) .....	181,431	166,270	87,176	273,772	165,008	不適用 <sup>(1)</sup>	873,657
2013財政年度支付酒店管理人的 基本管理費及獎勵費總額(千港元) .....	18,146	24,373	9,823	29,034	15,292	不適用 <sup>(1)</sup>	96,668
戴德梁行於2014年 3月31日對酒店的估值	3,129	2,699	1,979	2,997	2,695	820	14,319
— 人民幣百萬元 <sup>(3)</sup> .....	3,980	3,433	2,517	3,812	3,428	1,043	18,213
— 一百萬港元 <sup>(4)</sup> .....	30	27	32	33 <sup>(5)</sup> 及48 <sup>(5)</sup>	48	34	—
土地使用權剩餘年期(年) .....							

業 務

附註：

- (1) 不適用，因為崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業。
- (2) 所有五間酒店的客房晚數加權平均數。
- (3) 請參閱「附錄四—物業估值」所載的物業估值報告。
- (4) 根據人民幣1.00元兌1.2719港元的匯率計算。
- (5) 兩幅建築面積分別為153,375平方米及1,528平方米的的土地的使用權的剩餘年期分別為33年及48年。

## 開發中酒店

下表載列於最後實際可行日期 (另有指明則除外) 有關各家開發中酒店 (如適用) 的若干主要資料：

	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店	總計
地址 .....	北京東城區 王府井 大街57號	雲南省麗江市 玉龍雪山甘海子 湘江路	—
酒店品牌 .....	萬麗	君悅	—
酒店管理人 .....	豪華酒店中國 國際管理	凱悅國際酒店 管理北京	—
總規劃建築面積 (平方米) .....	44,435	82,063	126,498
預期客房間數 .....	329	400	729
預期開業日期 .....	2014年底	2014年底	—
預計開發開支總額 (人民幣百萬元) .....	673.4	1,304.0	1,977.4
截至2013年12月31日產生的開發成本總額 (人民幣百萬元) .....	224.8	486.0	710.8
戴德梁行於2014年3月31日對酒店的估值			
— 人民幣百萬元 <sup>(1)</sup> .....	1,025	1,011	2,036
— 百萬港元 <sup>(2)</sup> .....	1,304	1,286	2,590
戴德梁行對酒店竣工時的估計估值			
— 人民幣百萬元 <sup>(1)</sup> .....	1,496	1,791	3,287
土地使用權剩餘年期 (年) .....	32	26 <sup>(3)</sup> 、33 <sup>(3)</sup> 及38 <sup>(3)</sup>	—

附註：

- (1) 請參閱「附錄四－物業估值」所載的物業估值報告。
- (2) 根據人民幣1.00元兌1.2719港元的匯率計算。
- (3) 三幅建築面積分別為11,428平方米、82,000平方米及38,310平方米的 land 的使用權的剩餘年期分別為26年、33年及38年。

金茂大廈的辦公及零售區

下表載列於最後實際可行日期 (另有指明則除外) 有關金茂大廈辦公及零售區 (如適用) 的若干主要資料：

	金茂大廈
地址 .....	上海浦東世紀大道88號
開業年份 .....	1999年
總建築面積 (平方米) .....	292,475 (包括酒店部分) 216,462 (不包括酒店部分)
<b>2013財政年度可出租面積 (平方米)</b>	
— 辦公區 <sup>(1)</sup> .....	111,292
— 零售區 .....	10,605
<b>停車位數目</b> .....	670
<b>2013財政年度收入 (千港元)</b>	
— 辦公區 .....	484,750
— 零售區 .....	74,797
— 觀光廳 .....	64,489
<b>2013財政年度租利率</b>	
— 辦公區 .....	98.7%
— 零售區 .....	100.0%
<b>2013財政年度平均實際租金 (每日每平方米)<sup>(2)</sup> (港元)</b>	
— 辦公區 .....	12.4
— 零售區 .....	17.9
<b>戴德梁行於2014年3月31日的估值</b>	
— 人民幣百萬元 <sup>(3)</sup> .....	7,966
— 百萬港元 <sup>(4)</sup> .....	10,132
土地使用權剩餘年期 (年) .....	30

附註：

- (1) 不包括7,472平方米配套倉儲區。
- (2) 平均實際租金按365天期間內辦公室租金收入總額除以租賃總建築面積總額計算。
- (3) 請參閱「附錄四－物業估值」所載的物業估值報告。
- (4) 根據人民幣1.00元兌1.2719港元的匯率計算。

### 投資亮點

董事認為，本集團的主要競爭優勢包括以下方面：

唯一初始專注於中國酒店業的固定單一投資信託，擁有多元化收入來源及客戶組合和均衡的優質酒店及商用物業組合

金茂投資是香港唯一初始專注於中國酒店業的固定單一投資信託。物業全部位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段，包括優質酒店及商用物業。作為中國酒店行業的領導者之一，我們為投資者提供投資機會，投資者可藉此分享中國經濟及旅遊業發展與增長帶來的利益。我們預期酒店將會繼續吸引現有及新客戶並保持及提高酒店平均可出租客房收入水平。

- **多元化的收入來源**

我們的收入來源多元化，既有來自金茂大廈辦公及零售區以及若干酒店零售區的穩定租金收入，也有來自酒店不同方面的收入。除酒店客房外，有關收入來源包括一系列設施及服務，有精選的餐廳、會議設施、宴會服務及水療設施。於2013財政年度，我們賺取(扣除營業稅及附加費前)的收入總額中約48.2%來自酒店客房、約27.7%來自酒店餐飲業務(包括會議及宴會)及約2.9%來自其他酒店服務。我們的租金收入亦佔收入總額約19.7%。多元化的收入來源使我們能夠保持收入穩定。

- **多元化的客戶組合**

我們的物業專注於滿足各類客戶的需求。金茂大廈擁有不同行業的多元化企業及零售租戶，亦能夠吸引來自世界各地的觀光遊客。酒店主要迎合高端商務及休閒旅客和在公司會議、展覽、婚宴等方面有特別或獨特需求、消費習慣及要求的客戶。酒店一直積極確保客戶群的來源地多元化，以減少對全球某一特定地區客戶的依賴。有關2013財政年度按來源國家／地區劃分的客房晚數數百分比的進一步資料，請參閱下文「一客戶」。董事認為，酒店多元化及廣泛的客戶基礎亦反映全球對我們的業務及品牌的認可。物業客戶群多樣性有助於從中國及全球的持續增長中得益。

### 具備享負盛名品牌及市場領導地位的頂級資產

本集團擁有位於中國一線城市或旅遊熱點的獨特優質資產組合。有關資產在很大程度上受惠於其各家管理人(尤其是酒店管理人)各自悠久的經營歷史及享負盛名的品牌，所有的酒店管理人均為全球知名的酒店營運商(即凱悅酒店、喜達屋、萬豪國際及希爾頓全球)。

我們的主要頂級資產包括：

- 金茂大廈，位於上海的主要金融中心陸家嘴金融貿易區的核心地帶，為綜合用途開發物業，包括多間高級餐廳、零售店、寫字樓、一家酒店及娛樂設施。金茂大廈已成為中國的地標大樓之一；
- 上海金茂君悅大酒店，是凱悅酒店品牌進入中國的第一家旗艦酒店，擁有超過15年的成功運營經驗，是一家享有盛譽的豪華酒店；
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店，位於三亞其中一個最著名的黃金地段亞龍灣。由於該地段內的物業稀缺，故我們一直具有競爭優勢；及
- 麗江金茂君悅酒店，一家新君悅酒店，預期將於2014年年底開業，坐落於中國享譽全球的旅遊勝地麗江。我們相信，該酒店獨特的套房及客房設計及眺望山景及城市風景的獨特位置可使其在該地區的高端酒店中脫穎而出。

此外，所有酒店均為豪華酒店，交通便利，臨近熱門的觀光景點，著名的購物及商業中心熱點亦近在咫尺。

由於擁有優質資產，金茂投資能夠享有作為最大的專注於中國的上市房地產投資信託或固定單一投資信託之一(按資產總值計)的市場領先地位。

我們與享譽全球的酒店管理人緊密合作，該等酒店管理人在酒店管理方面擁有一流的管理水平和豐富的運營經驗。此外，由於酒店管理人各自擁有本身的客戶忠誠計劃，我們將從利用有關計劃並選擇入住酒店的大量會員中受益。更多資料請參閱「*銷售及市場推廣—忠誠計劃*」。

### 具吸引力的市場條件，帶動可持續的增長

為進一步鞏固我們的市場領先地位，我們側重國內需求並準備就緒從中國政府近年致力通過國內消費刺激經濟增長的方針中受益。此外，我們能夠利用資產所在的多個城市當前具吸引力的市場條件。近年來，中國經濟持續快速增長，使得(i)中國商業活動水平提升；(ii)高端辦公及商用地方需求增加；及(iii)商業資源和消費者的消費力不斷向北京、上海、深圳等一線城市集聚，在該等城市的中心地帶擁有豪華酒店。這些發展亦帶動中國國內旅遊業及休閒旅遊業增長，從而帶動對高端及休閒酒店的需求大幅增加，為所有酒店帶來了租用率及平均房價增長的機遇，以及長期可持續增長的潛力。

此外，經濟發展帶動在上海、北京及深圳等城市規劃及實施新建及加建基建項目，預期這會進一步推動上述城市的旅遊業及消費者消費。有關項目包括但不限於：(i)在上海推出自由貿易區試點及根據浦東十二五規劃，以上海迪斯尼度假區為核心，將上海浦東新區進一步發展成為國際旅遊度假勝地；(ii)根據北京十二五規劃，繼續將北京發展成為知名會展舉辦地，同時增加其高端旅客及訪客的數目；及(iii)近期完工的厦深鐵路、深圳機場的T3航站樓及預計將於2016年竣工的港珠澳大橋。

中國的經濟發展亦在一定程度上帶動了中國旅遊業的增長。根據獨立市場研究顧問戴德梁行的資料，2007財政年度至2012財政年度，中國的境內旅遊業按12.9%的複合年增長率增長，2012財政年度的境內遊客數目約達30億人。此外，2007財政年度至2012財政年度，中國的旅遊收入總額按18.7%的複合年增長率增長，2012財政年度約達人民幣2.6萬億元。同期，星級酒店的收入按8.0%的複合年增長率增長，2012財政年度達人民幣2,430億元，其中約44.8%的收入來自餐飲服務。根據戴德梁行的資料，該等趨勢預計在未來將會持續，2011財政年度至2015財政年度，中國旅遊業收入將按10.0%的平均年增長率增長。

憑藉我們的管理及執行能力，加上對物業所在市場當地環境的了解，我們能夠利用中國近期經濟及旅遊業增長及發展，並能夠從中國人民生活水平和消費水平不斷提高和優化中受益。

### 持續優化資產

本集團所持組合內的物業透過不斷裝修及改造得到積極管理及提升，以保持其吸引力及繼續吸納新租戶及客戶。為促進物業的持續提升，我們制定並實施若干資產提升計劃，以提高物業的價值及回報。有關工作包括(i)修繕酒店客房使其更合潮流及現代化，以及添置新設施，如上海金茂君悅大酒店於2011年開始分階段裝修客房，並預期於2014年底前完工；(ii)透過新添高端租戶(如普拉達)改善物業租戶組合。例如，為金茂三亞麗思卡爾頓酒店的零售區新添高端租戶，增加租金收入；及(iii)提升金茂大廈能源效率。

上述措施已經令及預期會令(a)投資回報(「投資回報」)增加、(b)酒店競爭力提升、(c)物業的經營業績改善、(d)客戶及租戶對物業的滿意度提升及觀感改善，及(e)酒店及金茂大廈若干零售地點的平均租金提高。我們亦將繼續尋求新的有效方法改善物業的美學質素及營運效率，同時提升我們的經營表現。

此外，我們亦擁有經驗豐富、往績卓著的優秀租賃物業管理團隊。例如，過去我們一直能夠充分保持金茂大廈租用率及租金水平，與現有市場租金水平相比，金茂大廈的租金還有上調的空間。

### 具備成功往績記錄的專業管理團隊及平台

我們受益於我們經驗豐富的專業管理團隊。本集團的董事會經驗豐富，董事能在中國及世界各地發揮其於酒店、物業及資產管理方面的豐富經驗。例如，若干董事因其目前或過往在方興任職而參與方興位於中國的豪華酒店的管理工作。多名董事亦在酒店及物業收購、開發及管理方面擁有豐富經驗。此外，我們管理團隊的其他成員亦擁有豐富的行業經驗及出眾的執行能力。彼等能夠洞悉先機發掘市場機會並採取有效行動，使我們擁有掌握和利用重要市場走勢和市場優勢的競爭優勢。

此外，我們的管理團隊與酒店管理人共同參與酒店的營銷和管理及監察酒店的服務及整體質量。我們的管理團隊亦積極監察酒店的維修及翻新，並確保所有資本支出和傢具、裝置及設備開支均屬審慎及適當作出。通過多年來一直積極參與及與酒店管理人合作，董事及管理團隊的其他成員累積了寶貴的酒店管理經驗，讓我們能夠提升本集團業務價值。

---

## 業 務

---

除我們的管理團隊外，我們的平台讓我們得以提高經營效率及盈利能力。我們平台的核心是我們的統一採購系統，該系統(i)要求潛在供應商參與競標程序，從而確保所有物業的高質量物品均以優惠價格採購，及(ii)提供可快速及輕易比較物品價格的平台。

我們相信我們的平台在一定程度上有助於我們取得超逾我們若干競爭對手的經營毛利，使我們能夠享有更大的規模效益和更高的利潤率。

### 來自擁有協同關係的強大母公司的支持

我們股份合訂單位的控股股東方興為中國領先的房地產投資及開發公司，並於聯交所上市。

緊隨完成全球發售後，方興將於70%的已發行股份合訂單位中擁有權益(假設超額配售權並無獲行使)。透過分派保證、補足款項及其他安排(包括酒店安排及方興提供的不競爭承諾)，方興將協助確保為投資者帶來可觀的投資回報及為本集團帶來可持續增長。反之，我們向方興提供酒店物業管理服務，該等服務主要與就除外酒店的酒店改善及財務表現監督而向方興提供意見有關。因此，我們能夠享有協同關係，使雙方能夠運用其各自的優勢以實況相互支持及增長。

此外，方興已訂立酒店安排，該等安排旨在盡可能減少方興集團與本集團之間的利益衝突或競爭。有關酒店安排亦使本集團能夠自方興的現有及未來開發組合以及透過方興的網絡自第三方，尋求董事認為將會增加收益或對本集團有利的機遇。中國酒店業競爭非常激烈，物色及收購合適酒店並非易事，預期方興的支持將讓本集團接觸一批可供日後收購的酒店。董事認為，根據有關酒店安排購買方興所收購的任何酒店的選擇權將可配合本集團的長期發展及有助於其酒店組合的擴充。

### 業務策略

金茂投資及本公司的目標為(i)根據其各自列於信託契約及公司章程細則的分派政策所表明的意向，主要專注於向股份合訂單位持有人支付分派，及(ii)向股份合訂單位的持有人提供應付彼等分派的可持續長期增長的潛力及本集團物業組合增值帶來的利益。

---

## 業 務

---

本集團擬透過下列重要業務策略達致其目標：

### 尋求資產增值機會及積極實施措施以管理及提高資產質素

我們擬物色、評估及批准物業提升機會，並將實行資產增值計劃，旨在保持酒店的吸引力，提高我們業務的收入產生能力及盈利能力，並提升我們的市場份額及投資回報。該等計劃將集中於(i)酒店客房翻新，及(ii)物業各處零售、觀光及娛樂設施的改善。此外，我們亦將實施推廣及競爭措施，旨在鞏固金茂於上海的地標地位。

於往績期內，主要增值計劃包括於2011年開始分階段翻新上海金茂君悅大酒店的客房。我們於2013年底前已完成約400間酒店客房的翻新工程，並預期將於2014年底前完成其餘客房的翻新工程。此外，預期將於2014年底前開始實施若干主要資產增值計劃。有關計劃主要包括金茂三亞希爾頓大酒店的翻新工程，將為其自開業以來進行的最大規模翻新。有關進一步資料，請參閱「－資產提升及資本開支－計劃項目」。

董事相信，該等資產增值工作將可提高客房及租金收入並提高餐飲收入。

### 利用方興集團在酒店業的經驗、市場覆蓋範圍及網絡，以物色及尋求增值收購

本集團將審慎評估收購機會，並將考慮地理位置、穩健的基本因素、增長潛力及對金茂投資的長遠影響等因素。

為表明其對本集團的支持，方興已與本公司訂立酒店安排，旨在盡可能減少方興集團與本集團之間的利益衝突及競爭。有關安排亦使本集團能夠自方興的現有及未來發展組合以及透過方興的網絡自第三方，尋求董事認為將會增加收益或對本集團有利的機遇。此外，本集團亦將受惠於方興的廣泛內地及海外網絡及收購經驗以及彼等於中國酒店業的自身經驗。

---

## 業 務

---

本集團將評估根據酒店安排進行的方興酒店的收購以及符合本集團投資選擇的獨立第三方酒店資產的收購。在評估未來收購機會時，本集團將採用以下投資標準：

- *地理位置*

本集團將首先側重於中國，以受惠於國內旅遊業及休閒旅遊業的增長，而後將考慮其他機會及海外收購。

- *穩健的基本因素及增長潛力*

本集團亦可收購具有強大現有或增長潛力的資產，透過提升經營及管理或資產增值以增加日後的平均可出租客房收入。

- *估計收益高於資本成本的整體回報要求*

本集團將會選擇董事經考慮監管、商業及其他相關因素後相信將會提升本集團長遠價值的資產。

### 改善物業經營效率

本集團擬與酒店管理人及其他各方合作，積極管理物業及獲取最大收入。我們擬於物業採取下列措施：

#### *酒店*

- 透過提供優質且具針對性的服務及透過擴大客源，增加回頭客及新客戶的數目；
- 加大我們的銷售和營銷力度及客戶服務力度，改善我們的經營毛利；
- 繼續透過酒店管理人管理的多項忠誠度計劃答謝顧客忠誠；及
- 因應業務週期推出推廣計劃，針對優先客戶及優化我們的業務組合。

本集團擬與酒店管理人合作，以透過以下方式積極降低我們的經營成本：

- 提升統一採購制度的效率和效益及提高利潤率；
- 盡量提升經營效率及產出能力；

---

## 業 務

---

- 維持靈活成本架構，可因應經濟及市場趨勢的變動而作出調整；及
- 重新審視餐飲服務的定價。

本集團亦擬與酒店管理人合作，透過酒店管理人的酒店培訓及全球流動機會以及通過其職業晉升途徑吸引及挽留最優秀人才，從而積極維持強勁的競爭力。

### 金茂大廈

- 不斷優化我們的零售及辦公租戶組合以達致租金增長及維持高租用率；
- 透過改善、翻新及修繕不斷提升金茂大廈，從而增強面向租戶的營銷能力及提高其形象；及
- 積極管理租約及把握機會以於租約屆滿前確保租金收入以及避免零售及辦公空間空置或未被使用。

我們相信上述措施將有助我們維持物業的高質素及服務，並將會確保各項物業將繼續為我們的組合增值。

### 盡力維持審慎的資本及投資架構、靈活多元的資金來源以及穩健的財務狀況

我們擬透過提升資本管理政策及風險管理戰略維持審慎的資本及投資架構。我們的目標是(i)繼續有效運用我們的資金及(ii)加強風險管理措施以平衡風險與回報。

我們擬維持靈活多元的資金來源以盡量降低融資成本及集中風險。我們或會使用多個資金來源為日後收購及資產提升提供資金，如(i)經營產生的收入，(ii)銀行借款及(iii)透過股本及／或債務資本市場籌集其他資金。

此外，我們擬透過採用嚴謹的成本管理方法及透過繼續實施嚴格的成本控制措施，維持穩健的財務狀況，並盡量提升我們的資本回報。我們擬維持良好信貸記錄，從而確保以相對較低成本獲得資金。我們亦將會密切監察資本及／或債務市場並且繼續採用及研究不同的替代融資方法。

## 業 務

### 已竣工酒店的節選經營統計數據

下表載列已竣工酒店(崇明金茂凱悅酒店除外, 因該酒店於2014年3月開業)的經營統計數據。

#### 收入總額

下表載列於2004年至2013年期間已竣工酒店的收入總額：

酒店	截至12月31日止年度									
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
上海金茂										
君悅大酒店 .....	618,032	691,594	731,770	785,987	689,720	523,515	716,841	564,815	552,135	529,131
金茂北京										
威斯汀大飯店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	142,960	241,561	327,578	402,126	443,242	382,551
金茂深圳										
JW萬豪酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	74,883	160,051	197,447	201,929	219,529
金茂三亞麗思										
卡爾頓酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	174,402	397,768	501,732	558,927	499,736	511,179
金茂三亞										
希爾頓大酒店 .....	不適用	不適用	188,357	321,246	332,793	299,365	341,654	375,597	312,993	319,275

#### 平均房價

下表載列於往績期內已竣工酒店的平均房價：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(港元)	(港元)	(港元)
上海金茂君悅大酒店 .....	2,135	2,060	2,053
金茂北京威斯汀大飯店 .....	1,636	1,893	1,709
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	1,161	1,260	1,301
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	3,354	3,788	3,471
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	2,435	2,282	2,085
所有酒店的加權平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>2,142</b>	<b>2,210</b>	<b>2,104</b>

附註：

(1) 所有五間酒店的加權平均客房間數。

平均房價按特定期間的客房收入除以售出的客房總數計算。平均房價衡量由某一酒店實現的平均房價，平均房價趨勢提供有關酒店的定價環境及客戶群性質的有用資料。向客戶收取的實際房價取決於多種因素，包括(但不限於)訂房日期、住宿日期及訂房的分銷渠道。有關不同銷售分銷渠道的進一步詳情，請參閱下文「—銷售及市場推廣—銷售分銷渠道」。

## 業 務

### 租用率

下表載列於2004年至2013年期間已竣工酒店的租用率：

酒店	截至12月31日止年度									
	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
上海金茂										
君悅大酒店 .....	84.9	81.8	75.5	72.1	59.5	57.0	72.3	59.0	60.0	58.6
金茂北京										
威斯汀大飯店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	27.4	53.0	67.9	78.6	76.5	71.7
金茂深圳										
JW萬豪酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	39.7	71.4	74.3	71.5	75.0
金茂三亞麗思										
卡爾頓酒店 .....	不適用	不適用	不適用	不適用	49.7	75.1	76.2	77.4	62.1	69.1
金茂三亞										
希爾頓大酒店 .....	不適用	不適用	64.4	72.0	68.5	67.6	66.6	67.5	59.2	65.8
所有酒店的加權										
平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>84.9</b>	<b>81.8</b>	<b>70.2</b>	<b>72.0</b>	<b>51.0</b>	<b>58.7</b>	<b>70.7</b>	<b>71.0</b>	<b>65.8</b>	<b>67.6</b>

附註：

(1) 全部五間酒店的加權平均客房晚數。

租用率按有關期間售出的客房晚數總數佔可供出售的客房晚數總數的百分比計算。由於裝修或其他考慮因素，總客房晚數未必能直接反映客房庫存總數。

### 平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)

下表載列於往績期內已竣工酒店的平均可出租客房收入：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(港元)	(港元)	(港元)
上海金茂君悅大酒店 .....	1,261	1,236	1,203
金茂北京威斯汀大飯店 .....	1,285	1,449	1,225
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	862	901	975
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	2,597	2,353	2,398
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	1,643	1,351	1,372
所有酒店的加權平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>1,521</b>	<b>1,455</b>	<b>1,423</b>

附註：

(1) 所有五間酒店的加權平均客房晚數。

平均可出租客房收入按有關期間總客房收入除以可供出售的總客房晚數計算。由於裝修或其他考慮因素，總客房晚數未必能直接反映客房庫存總數。

## 業 務

### 客房收入

下表載列於往績期內已竣工酒店的客房收入總額：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
上海金茂君悅大酒店 .....	255,320	251,087	243,688
金茂北京威斯汀大飯店 .....	257,865	291,713	245,983
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	126,502	132,577	143,153
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	422,420	382,679	390,075
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	295,099	243,317	246,273

### 餐飲收入

下表載列於往績期內各已竣工酒店的餐飲收入及每人平均餐飲消費(每人平均餐飲消費按餐飲收入總額(包括服務費)除以上座總人數計算)：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
<b>上海金茂君悅大酒店</b>			
— 餐飲收入(千港元) .....	332,014	324,147	307,019
— 每人平均餐飲消費(港元) <sup>(1)</sup> .....	369	373	376
<b>金茂北京威斯汀大飯店</b>			
— 餐飲收入(千港元) .....	142,963	148,979	133,933
— 每人平均餐飲消費(港元) <sup>(1)</sup> .....	321	347	348
<b>金茂深圳JW萬豪酒店</b>			
— 餐飲收入(千港元) .....	76,388	75,372	80,142
— 每人平均餐飲消費(港元) <sup>(1)</sup> .....	338	337	331
<b>金茂三亞麗思卡爾頓酒店</b>			
— 餐飲收入(千港元) .....	143,887	126,835	128,036
— 每人平均餐飲消費(港元) <sup>(1)</sup> .....	275	297	269
<b>金茂三亞希爾頓大酒店</b>			
— 餐飲收入(千港元) .....	89,283	75,952	80,964
— 每人平均餐飲消費(港元) <sup>(1)</sup> .....	229	236	231

附註：

(1) 來源於酒店的內部數據系統。

### 業務經營

#### 酒店業務

所有酒店目前由或於竣工後將由酒店管理人管理，全部酒店管理人均為全球知名酒店經營商。酒店管理人根據各自的酒店管理協議獲委任管理酒店日常經營及營銷，各自為期最少15年。

根據酒店管理協議，我們須向酒店管理人支付基本管理費用及獎勵費用，該等費用乃分別參考相關酒店的收入及經營毛利，以及若干集團服務及福利相關費用計算。

此外，酒店管理人向相關酒店提供各酒店品牌的全球營銷及廣告服務、中央訂房、銷售服務及其他酒店特定服務。除若干酒店的總經理及行政人員外，我們酒店業務委聘的僱員均由本集團直接聘用。

有關酒店管理人及酒店管理協議的進一步詳情，請參閱下文「*酒店管理人及酒店管理協議*」。

酒店業務收入乃來自酒店客房、餐飲業務及配套服務。配套服務收入主要包括客房收入及餐飲業務收入以外的收入，如洗衣房、電話費、水療服務、酒店汽車服務或其他服務收入。

#### 商用物業租賃

我們商用物業收入主要來自上海金茂大廈商業及零售區的租金。金茂大廈第3至50層（包括首尾兩層）由甲級寫字樓組成，而零售區則位於金茂大廈的6層高裙樓。

金茂大廈的辦公租戶包括知名國內企業、跨國企業及國際機構。於2013年12月31日，金茂大廈辦公區的加權平均屆滿前租期約為6年。

金茂大廈的零售區主要包括「金茂時尚生活中心」，匯集了知名零售品牌的旗艦店。於2013年12月31日，金茂大廈零售區的加權平均屆滿前租期約為5.5年。

有關金茂大廈辦公及零售區的進一步詳情，請參閱下文「*各物業的說明—已竣工物業—金茂大廈*」。

其次，我們的收入包括經營金茂大廈觀光廳收入，且我們亦從金茂三亞麗思卡爾頓酒店的零售區租賃取得租金收入總額的小部分。

## 其他業務

我們從其他業務取得小部分收入，當中包括經營金茂大廈觀光廳及物業管理服務收入。我們亦與合營公司夥伴提供計程車及包車服務。有關觀光廳的進一步詳情，請參閱下文「各物業的說明－已竣工物業－金茂大廈」，而有關計程車及包車服務以及物業管理服務的進一步詳情，請參閱下文「其他業務」。

## 各物業的說明

### 已竣工物業

#### (1) 金茂大廈

##### 概覽

金茂大廈為綜合用途開發項目，包括多間高級餐廳、零售店、寫字樓、一家酒店、旅遊及娛樂設施。金茂大廈位於上海市浦東區陸家嘴金融貿易區的核心地帶世紀大道88號，緊鄰地鐵2號線陸家嘴地鐵站。從金茂大廈前往上海外灘、上海證券交易所、上海環球金融中心及上海國際會議中心極其便利。金茂大廈被廣泛視為中國的標誌性建築之一，其獨特的建築結構一般被視為中國傳統建築技巧與現代技術的協調結合。



● 地鐵站

## 業 務

金茂大廈高420.5米，共88層，總建築面積約292,475平方米。首兩層為大堂，第3至第50層為寫字樓(包括第15及第30層的緊急避難層，其包含不可出租面積)，第51及第52層為機房，第53至第87層為上海金茂君悅大酒店，第88層為旅遊景點，設有觀光廳。金茂大廈的零售空間包括一個稱為「金茂時尚生活中心」的六層裙樓內的時尚娛樂中心以及大堂及低層的零售空間。

儘管全部物業(金茂大廈除外)均為獨立的酒店，但由於金茂大廈在中國的地標地位以及上海金茂君悅大酒店被視為本集團的旗艦酒店，金茂大廈被納入本集團的初始物業組合。將上海金茂君悅大酒店自金茂大廈的辦公室、零售及觀光區域分離出去在商業上或運營上亦不可行，因為該建築整體上乃為在相同開發項目內經營業務而設計，大廈內部附設眾多旨在由酒店、辦公室、零售及觀光區共用的設施及構築物。除金茂大廈外，鑒於酒店及商用物業的不同性質、風險及融資狀況，本集團目前無意擁有及投資於附設酒店的綜合用途開發物業。

下表載列金茂大廈的收入、建築面積及估值：

	辦公室	酒店	零售	觀光廳	停車場	總計
<b>2013財政年度收入</b>						
(百萬港元) .....	484.8	560.8	74.8	64.5	5.1	<b>1,190.0</b>
<b>建築面積(平方米) .....</b>	<b>137,121.0<sup>(3)</sup></b>	<b>76,013.1</b>	<b>35,658.9</b>	<b>1,884.9</b>	<b>41,797.5</b>	<b>292,475.4</b>
佔總建築面積百分比 .....	46.9	26.0	12.2	0.6	14.3	<b>100.0</b>
<b>戴德梁行於2014年3月31日</b>						
<b>進行的估值</b>						
— 以人民幣百萬元計 <sup>(1)</sup> .....	6,579.0	3,129.0	1,115.0	137.0	135.0	<b>11,095.0</b>
— 以百萬港元計 <sup>(2)</sup> .....	8,367.8	3,979.8	1,418.2	174.3	171.7	<b>14,111.8</b>
佔總估值的百分比 .....	59.3	28.3	10.0	1.2	1.2	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 請參閱「附錄四—物業估值」載列的物業估值報告。
- (2) 按照人民幣1.00元兌換1.2719港元的匯率計算。
- (3) 包括第15及第30層的緊急避難層，建築面積為1,378.51平方米。

## 業 務

### 上海金茂君悅大酒店

#### 酒店概覽

上海金茂君悅大酒店為一間豪華酒店，被視為「全球最高酒店」之一。該酒店位於金茂大廈53樓至87樓，於1999年開始運營。

#### 酒店客房

上海金茂君悅大酒店提供555間客房(包括45間套房)，每間客房均提供豪華舒適的現代化住宿及設施，包括落地窗、城市景觀、寬敞的大理石浴室及寬帶及無線互聯網連接等室內網絡技術。下表載列於2013年12月31日有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房數
<b>套房</b>		
主席套房 .....	285	1
總統套房 .....	175	2
外交套房 .....	100	8
豪華套房 .....	68	17
江景豪華套房 .....	68	17
<b>客房</b>		
行政豪華江景房 .....	50	26
江景豪華房 .....	45	14
高級豪華房 .....	35-40	14
豪華會所房 .....	35-40	66
豪華江景房 .....	35-40	225
豪華房 .....	35-40	165
總計 .....		<b>555</b>

#### 宴會及會議設施

上海金茂君悅大酒店的宴會及會議設施包括：

- 通訊及商務中心，位於金茂大廈54樓，為商務旅客提供服務及設施，包括24小時機密辦公服務、秘書支援、翻譯服務、傳真及辦公設備租賃服務；
- 宴會廳，位於金茂大廈二樓，包括一組三個面積中等的互相連通的房間，總面積約920平方米及設有木製及青銅的宴會廳，細節反映了上海的藝術裝飾傳統的幾何

圖形設計，使其成為舉辦最大型都市活動的理想場所。宴會廳為該酒店最大的活動場所，採用長方形無柱式挑高設計，可用於任何組合（無論單獨、成對使用或三者全部打開形成更大空間），可舉辦最多可容納788人的落座晚宴或最多1,200人的雞尾酒會。就會議而言，宴會廳按劇院形式可容納最多1,200人、按教室形式可容納最多640人或按U型形式可容納最多175人；及

- 19間多功能廳，配備有會議、技術及通訊設備，面積介乎45平方米至104平方米。

上海金茂君悅大酒店已成為大型國際活動的場所，包括1999年的「財富全球論壇」及2001年的「APEC會議」。

### 餐飲設施

上海金茂君悅大酒店提供多種餐飲選擇，共10家餐廳及酒吧，包括：

- **君悅咖啡廳**，上海最受歡迎的餐廳之一，可欣賞城市的壯麗景色，特點是具有當代裝飾、富有藝術氣息的小酒館，全天候供應新鮮地道的美食。該酒店自助餐的一大特色是開放式的廚房，餐廳賓客可在櫃檯後面觀看廚師烹飪食品，提供真正獨特的用餐體驗。除在開放式廚房供應各式各樣的食物外，點菜菜單側重於小酒館風格的食物，而小酒館菜單供應正宗的上海家常菜；
- **粵珍軒**，供應傳統粵菜，位於金茂大廈55樓，可360度欣賞城市風景及俯瞰雙層高的大堂。粵珍軒設有六間包房，所有包房均可欣賞到上海的景致，面積各有不同，最大的包房能容納多達34名賓客；
- **金茂俱樂部**，上海最知名的餐廳之一，亦被視為最負盛名的上海餐廳之一，供應正宗上海菜。金茂俱樂部位於金茂大廈86樓。金茂俱樂部擁有六間包房，最大的包房能容納多達40名賓客；
- **食在56**，具有廣泛的四位一體的餐飲概念，位於金茂大廈56樓，包括Kobachi、Cucina、The Grill及Patio；
- **九重天酒廊**，以巨星命名，供應極富創意的雞尾酒、各種香檳及起泡酒，位於金茂大廈頂樓87層，可從上海的最高點之一360度全方位觀景。上海金茂君悅大酒店的「空中酒廊」於1999年11月被美國新聞週刊(Newsweek)評為「亞洲最佳休閒去處」之一；
- **鋼琴吧**，特色是柔和的燈光加上駐場爵士樂隊演奏的音樂，位於金茂大廈53樓，可以欣賞上海外灘的全景；及
- **食府**，供應多種亞洲及中式食物的美食街。

### 娛樂設施

上海金茂君悅大酒店的娛樂設施包括下列各項：

- 綠洲俱樂部Spa，在意大利大理石和馬賽克裝飾的寬敞豪華的水療區提供知名的傳統中醫按摩及各種水療護理。其按摩房特色是提供一覽無遺上海全景的觀景落地窗；
- 「天空游泳池」為世界最高的游泳池之一，可欣賞令人嘆為觀止的上海全景，配備室內恆溫游泳池；及
- 24小時開放的健身中心，提供多種健身計劃及健身及娛樂設施。

### 行政樓層

嘉賓軒位於83樓，在行政客房及套房賓客住宿期間每天為其供應點心及提供會議室服務。此外，行政酒廊賓客可在位於嘉賓軒的私人禮賓櫃檯辦理入住登記手續。

### 獎項

上海金茂君悅大酒店自投入運營以來，已獲得中國及國際100多項酒店相關獎項，包括於往績期內獲得下列主要獎項：

- 被2011年香港最有價值公司獎評為「2011年上海最佳商務酒店」；
- 被TimeOut Shanghai雜誌評為「2012年最佳標準間」；
- 被DestinAsia第六次評為「2012年讀者選擇獎－上海最佳酒店」；
- 被FinanceAsia評為「2012年上海最佳酒店」；
- 被《時尚旅遊》(Trends Traveler)評為「2012年中國旅遊金榜－年度最佳商務酒店」；及
- 被中國酒店業年會組委會評為「2012年至2013年城市地標酒店」。

## 業 務

### 辦公區

金茂大廈的3至50樓由甲級寫字樓組成。金茂大廈的辦公租賃空間的總建築面積約137,121.0平方米，可出租面積為111,292平方米，提供多種樓面佈局，介乎約1,985至3,017平方米，以滿足不同租戶的需求。

我們相信辦公室租戶選擇金茂大廈乃由於其優越地段及地標地位。金茂大廈的辦公室租戶包括知名的國內企業、跨國公司及國際機構。我們辦公室租戶中逾30家為財富500強企業。於2013年12月31日，金茂大廈共有119家辦公室租戶。金茂大廈的五大辦公室租戶(以截至2013年12月31日止月份的租金收入計)佔金茂大廈截至2013年12月31日止月份辦公室租金收入總額的27.7%及佔金茂大廈於2013年12月31日已租賃辦公室總面積的31.0%。該五大辦公室租戶當中的兩名為中化集團的子公司及信託集團的關連人士，其餘三大辦公室租戶為獨立第三方。有關該等辦公室租賃的更多資料，請參閱「[關連交易](#)」。

下表載列於往績期內金茂大廈辦公區的平均租用率(平均租用率按各月的租用率總和除以有關期間所包含的月份數目計算)：

截至12月31日止年度	平均租用率(%) <sup>(1)</sup>
2011年	97.2
2012年	97.0
2013年	98.7

附註：

(1) 不包括7,472平方米的配套倉儲區域。

下表載列於往績期內金茂大廈的平均實際租金及辦公室租金毛收入：

截至12月31日止年度	平均實際租金 <sup>(1)</sup> (每日每平方米港元)	辦公室租金毛收入 <sup>(2)</sup> (千港元)
2011年	10.2	403,330
2012年	11.4	457,339
2013年	12.4	484,750

附註：

(1) 不包括7,472平方米的配套倉儲區域。

(2) 包括2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別為8.1百萬平方米、9.4百萬平方米及9.9百萬平方米的配套倉儲區域的租金收入。

## 業 務

關於金茂大廈於2013年到期的辦公區租約涵蓋的空間，新租約的租金增長上漲20.0%。金茂大廈辦公區於2013年的留存率為85.0%。

於2013年12月31日，金茂大廈辦公區的加權平均租約到期前期限約為六年。下表載列按於所示期間到期的租約劃分的於2013年12月31日佔用的金茂大廈的辦公區的租賃總面積的百分比，以及於所示期間到期的租約涵蓋的截至2013年12月31日止月份金茂大廈辦公區的租金收入總額的百分比：

期間	按租賃面積 劃分的租約到期狀況 (%)	按租金收入 劃分的租約到期狀況 (%)
截至2014年6月30日止六個月	17.0	19.3
截至2014年12月31日止	29.5	34.3
截至2015年12月31日止	31.4	30.2
截至2016年止及以後	22.1	16.3

### 零售區

金茂大廈的零售區主要包括「金茂時尚生活中心」，建築面積約35,658.9平方米，可出租面積為10,605平方米，位於金茂大廈的六層裙樓。「金茂時尚生活中心」租戶包括零售店、診所、金融服務供應商以及中式及西式餐廳，已成為上海浦東區生活服務中心之一。

於2013年12月31日，金茂大廈共有28家零售租戶。金茂大廈的五大零售租戶(以截至2013年12月31日止月份的租金收入計)佔金茂大廈截至2013年12月31日止月份零售租金收入總額的51.7%及佔金茂大廈於2013年12月31日租賃零售總面積的38.5%。

下表載列於往績期內金茂大廈零售區的平均租用率：

截至12月31日止年度	平均租用率(%)
2011年	97.0
2012年	100.0
2013年	100.0

## 業 務

下表載列於往績期內金茂大廈的平均實際租金及零售租金毛收入：

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每日每平方米港元)	零售租金毛收入 (千港元)
2011年	14.5	53,860
2012年	16.6	68,186
2013年	17.9	74,797

關於金茂大廈於2013年到期的零售區租約涵蓋的空間，新租約的租金增長上漲3.3%。金茂大廈零售區於2013年的留存率為100.0%。

於2013年12月31日，金茂大廈零售區的加權平均租約到期前期限約為5.5年。下表載列按於所示期間到期的租約劃分的於2013年12月31日佔用的金茂大廈的零售區的租賃總面積的百分比，以及於所示期間到期的租約涵蓋的截至2013年12月31日止月份金茂大廈零售區的租金收入總額的百分比：

期間	按租賃面積 劃分的租約到期狀況 (%)	按租金收入 劃分的租約到期狀況 (%)
截至2014年6月30日止六個月	6.1	18.5
截至2014年12月31日止	44.7	28.3
截至2015年12月31日止	14.9	24.5
截至2016年止及以後	34.2	28.7

### 觀光廳

金茂大廈88層觀光廳是上海一個熱門旅遊景點，上海優美風景盡收眼底。兩部高速直達電梯只需約45秒就可以將遊客從金茂大廈的地下一層直送88層。於2013財政年度，觀光廳吸引了逾百萬名遊客。

## (2) 金茂北京威斯汀大飯店

### 酒店概覽

金茂北京威斯汀大飯店為位於北京中央商務區三里屯附近的34層高豪華酒店，而三里屯為大使館、企業總部及零售商場的集中地。該酒店構成朝陽區東三環路北京商務區亮馬河沿線的大型多功能綜合建築群的一部分，前往受歡迎的三里屯娛樂區、中國國際展覽中心及北京首都國際機場十分方便。



## 業 務

### 酒店客房

金茂北京威斯汀大飯店提供550間客房(包括53間套房)，每間客房均提供豪華住宿及配套設施，包括落地窗、豪華被褥及現代配套設施(如衛星頻道、設施齊備的工作區及高速上網)。下表載列於2013年12月31日有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房數
<b>套房</b>		
金茂總統套房 .....	320	1
威斯汀外交套房 .....	140	4
威斯汀行政活力套房 .....	100	6
威斯汀活力套房 .....	100	42
<b>客房</b>		
威斯汀行政活力客房 .....	60	12
威斯汀煥動客房 .....	60	3
威斯汀單間客房 .....	60	81
威斯汀無障礙客房 .....	40	3
威斯汀行政豪華客房 .....	40	63
威斯汀高級客房 .....	40	144
威斯汀豪華客房 .....	40	191
總計 .....		<b>550</b>

### 宴會及會議設施

金茂北京威斯汀大飯店的宴會及會議設施均配有最新的視聽技術、無線高速互聯網接入以及五星級餐飲服務。兩間宴會廳及會議室配備有內置投影儀及具有視頻會議功能的屏幕。餘下客房適合用作多種用途。

該酒店提供活動策劃服務，包括為活動客人安排有氣派的交通接送、世界級活動餐飲及為特別活動定製室內設計。會議場所包括：

- 金茂宴會廳提供700平方米的活動場所，舉辦雞尾酒會或宴會時最多可容納450人。嵌入天花板的富現代氣息的圓形吊燈與精美的葉片圖案裝飾遙相呼應，而可調節照明設施更為周圍環境增添了幾分藝術和與眾不同的特色。金茂宴會廳可分為三個大廳，每個大廳提供230平方米的場所，舉辦招待會或宴會時最多可容納160人；
- 提供180平方米活動場所的朝陽宴會廳舉辦雞尾酒會時最多可容納130人，而舉辦宴會時則最多可容納100人。其採用與金茂宴會廳同樣華麗的風格佈置，分為兩個大廳，每個大廳提供99平方米的場所，舉辦雞尾酒會時每個大廳最多可容納65人，而舉辦宴會時每個大廳最多可容納50人；

---

## 業 務

---

- 四間多功能廳(土、火、木、水)面積介乎26平方米至112平方米，適合舉辦更為私密的會議。其中三間多功能廳設有可欣賞北京迷人美景的落地窗；及
- 會議廳(金)位於商務中心內，面積為87.5平方米，是16人以內小型會議室聚會的理想場所。

### 餐飲設施

金茂北京威斯汀大飯店設有以下八間餐廳和酒吧，每間都可供應由世界級主廚精心烹製的美味時令菜品：

- **思悅茲餅屋**，提供美食的店舖，直接供應酒店點心房的各種預制三明治、美味的蛋糕、點心及新鮮出爐的麵包；
- **交流大堂吧**，白天可提供各式咖啡及茶飲，晚間供應各式雞尾酒和供久坐品嚐的飲料，環境溫馨舒適，是會面交流的好地方；
- **威斯汀扒房**，位於酒店二層的燒烤牛排及海鮮餐廳，可欣賞北京全市的迷人景色。威斯汀扒房將現代精緻與美味餐飲完美結合，餐廳採用舒適宜人的現代化裝潢，用餐者無論是在大廳用餐，還是在擁有20世紀20年代風格設計的溫馨雞尾酒吧飲酒，透過落地窗看到的北京城閃爍的萬家燈火更為在這裡的生活藝術增加了別致韻味；
- **舞日本料理**，北京最頂級的日本餐廳之一，提供融入創意材料的正宗日本料理。用餐者可選擇壽司和生魚片、傳統的懷石料理或在現場鐵板燒烹飪台上烹製燒烤。舞日本料理還提供一系列特製清酒和其他飲品選擇；
- **迷吧**，精心裝點的大堂吧以及休息室，滿足中央商務區專業人士和酒店客人的品味。迷吧供應品種繁多的威士忌、上等葡萄酒和香檳，與其動人心弦的爵士配樂遙相呼應，是舉辦工餘聚會的完美之地，同時亦可在我們的吸煙區內盡享精品雪茄所帶來的愜意感受；
- **知味餐廳**，是一間寬敞明亮、活力四射的全天候餐廳，設有多個烹飪站，供應花樣繁多的國際美食。餐廳營造出時尚而溫馨的就餐氛圍，同時設有開放式靠背座椅，並配有白色皮革軟墊及光彩奪目的圓形天花板燈飾。其Bubblicious星期日早午餐備受歡迎，因該餐廳具有多種食物選擇(包括燒烤台、「環柱」自助餐台、無限量供應的香檳、雞尾酒和新鮮果汁)，特別適合全家人聚會用餐；
- **水汀酒吧**，健康酒吧，位於酒店五層威斯汀天夢水療中心內，在泳池周邊區域為客人提供健康小吃、清爽茶飲、雞尾酒及混合型飲料；及

---

## 業 務

---

- **中國元素餐廳**，裝潢典雅，專門供應各式現代粵菜，餐廳位於酒店四層，設有11個雅間和各種開放式廚房，中國元素餐廳邀請客人品嚐最具特色的五大招牌菜及特色美食(包括點心及北京烤鴨)，為食客帶來五大特別感官體驗。中國元素餐廳同樣也設有設施完備的酒吧，供應品種豐富的上等中國酒。

### 娛樂設施

金茂北京威斯汀大飯店的娛樂設施包括：

- **威斯汀健身館**，全天24小時開放的寬敞健身房，並配有可欣賞城市美景的落地窗，設有泰諾健健身設備、健身及健康設備，包括固定健身單車、橢圓機和平衡重量訓練器械。健身館還設有獨立的室壁運動循環訓練區、按摩池、桑拿房和蒸汽房以及健身課程，包括太極、瑜伽和普拉提；
- **威斯汀天夢水療中心**，設有四間單人護理室和兩間雙人護理室，護理室採用精緻的泥土色調和豪華暖色調織物裝飾。護理室均配備特色按摩床以及私人淋浴設施和更衣區。水療中心提供舒適護理療程以及專門的男女賓全身、面部和頭髮護理甚至足療；及
- 25米長的室內恆溫泳池。

### 行政樓層

威斯汀行政酒廊可為入住行政級別客房及套房的客人每日提供免費小食。行政酒廊的客人可在行政酒廊鬆弛身心或舉行會議。

### 其他設施

於最後實際可行日期，金茂北京威斯汀大飯店有五家租戶，包括美容院、瑜伽館、普拉提館、服飾店及物業開發商的辦公場所。

### 獎項

往績期內金茂北京威斯汀大飯店獲得的主要獎項包括：

- 2011年被《新旅行》雜誌評為「最佳商務酒店」；
- 2011年被《旅遊休閒》雜誌評為「最佳商務酒店」；
- 2011年被《旅遊休閒》雜誌評為「世界500強酒店」；

- 2012年及2011年被《康德納斯旅行者》列入「金牌酒店」；及
- 2013年榮獲全球商務旅行協會(GBTA)「伊卡洛斯項目供應商金牌獎」。

### (3) 金茂深圳JW萬豪酒店

#### 酒店概覽

金茂深圳JW萬豪酒店是位於深圳福田商業區中心地帶的國際豪華酒店，酒店鄰近深南香蜜立交公交站及香蜜湖地鐵站，通過公共交通前往深圳寶安國際機場及深圳會展中心十分方便。此外，附近的深圳特發高爾夫俱樂部距離酒店僅0.6英里。



● 地鐵站

## 業 務

### 酒店客房

金茂深圳JW萬豪酒店設有411間客房(包括20間套房)，每間客房均提供豪華現代住宿及配套設施，包括附設衛星頻道、優質電影頻道及無線上網的42英寸高清電視。從客房及套房亦可欣賞深圳的城市美景。下表載列於2013年12月31日有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房數
<b>套房</b>		
總統套房 .....	228	1
副總統套房 .....	190	1
豪華行政套房 .....	90	6
行政套房 .....	87	12
<b>客房</b>		
行政高級客房 .....	58	43
行政客房 .....	58	75
豪華客房 .....	43	195
高級客房 .....	43	63
尊尚客房 .....	65	15
總計 .....		<b>411</b>

行政客房、享受行政酒廊待遇的客房及套房提供享用每天開放的行政酒廊待遇。

### 宴會及會議設施

金茂深圳JW萬豪酒店的宴會及會議設施提供總面積1,226平方米的會議空間，擁有配備無線高速互聯網連接、視聽功能及商務支持服務(包括秘書支持、翻譯服務及傳真傳輸服務)的可供各種活動使用的場所。酒店亦為策劃社交活動或婚禮的客人提供餐飲服務及活動策劃服務。

金茂深圳JW萬豪酒店的宴會及會議設施包括：

- 金茂宴會廳，最大的會議空間為602平方米，舉辦雞尾酒會時最多可容納550人，而舉辦宴會時最多可容納390人。金茂宴會廳採用靈活設計，可劃分為三個宴會廳，每個宴會廳200平方米，舉辦雞尾酒會時每個宴會廳最多可容納180人，而舉辦宴會時每個宴會廳最多可容納130人；
- 四個會議室及一個會議廳，面積介乎46平方米至89平方米；及
- 露台，舉辦雞尾酒會時最多可容納370人，而舉辦宴會時最多可容納270人。

### 餐飲設施

金茂深圳JW萬豪酒店附設五間餐廳，提供多種餐飲選擇，餐廳包括：

- **Man Ho中餐廳**，這間中餐廳設有120個座位，此外還包括6間獨具特色的私人包間。作為餐飲娛樂傳統的一環，餐廳表演現煮麵食和點心，同時是深圳提供最多茅台酒和中國白酒選擇的餐廳之一；
- **Café Chinois**，這是一間全天候休閒餐廳，供應國際料理及豪華自助餐；
- **Shizuku**，這間日式餐廳供應時尚美味壽司，並設有鐵板燒櫃檯；
- **Java+**，咖啡屋，供應現煮咖啡、三明治及沙拉；及
- **The Lounge**，這是一間全天候餐廳，亦供應休閒餐飲。

### 娛樂設施

金茂深圳JW萬豪酒店的娛樂設施包括：

- 「泉」水療中心，提供身體磨砂、按摩、美甲、治療浴、健身諮詢的服務及治療，以及提供蒸汽房；
- 健身中心，配備心肺鍛煉器械及力量訓練器；
- 室外泳池；及
- 按摩水池。

### 行政樓層

金茂深圳JW萬豪酒店為行政客房及套房客人提供位於27樓的行政酒廊，免費享用全天候茶點。行政酒廊的客人亦享有在行政酒廊快速登記入住及退房的服務。

### 其他設施

於最後實際可行日期，金茂深圳JW萬豪酒店有一家租戶，即渣打銀行。

### 獎項

往績期內金茂深圳JW萬豪酒店獲得的主要獎項包括：

- 在第七屆中國酒店星光獎頒獎典禮上榮獲「2011中國十佳城市新銳酒店」獎項；及
- 榮獲由《商旅》雜誌亞太版評選的2012年商務旅行亞太區大獎「深圳最佳商務酒店」稱號。

### (4) 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

#### 酒店概覽

金茂三亞麗思卡爾頓酒店是一間豪華酒店，設立了海南省三亞的酒店標準，而海南省素有「東方夏威夷」之稱。三亞因其地理位置而成為中國最佳熱帶海濱度假勝地之一。金茂三亞麗思卡爾頓酒店距離三亞鳳凰國際機場僅有25分鐘車程，且酒店座落於亞龍灣清幽之處，該處有水清沙幼的白色海灘，享有一望無際的南海海景。此外，酒店毗鄰多個高爾夫球會，包括兩個提供冠軍級高爾夫課程的高爾夫球會：亞龍灣高爾夫球會及紅峽谷高爾夫球會。



## 業 務

### 酒店客房

金茂三亞麗思卡爾頓酒店設有450間客房，其中包括21間豪華套房和33座備有24小時私人管家服務及獨立泳池的私家別墅（盡享完全隱私）。大部分客房可以觀賞中國南海風景，而餘下客房可以觀賞紅樹林風景或湖景。部分客房配備有私人按摩浴缸且直通游泳池。

每間客房均提供豪華現代住宿，配備現代設施，如五件套浴室、每間浴室均配備電視、點播電影及DVD播放機及免費無線上網。下表載列於2013年12月31日有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房數
<b>別墅</b>		
三居室海濱別墅 .....	367	1
二居室海濱別墅 .....	252	4
一居室海濱別墅 .....	130	8
紅樹林景觀別墅 .....	130	8
花園別墅 .....	130	12
<b>套房</b>		
麗思卡爾頓套房 .....	343	1
行政豪華海景套房 .....	192	2
行政海景套房 .....	123-127	15
行政花園景觀套房 .....	123	3
<b>客房</b>		
行政海景房 .....	60	34
豪華海景房 .....	60	88
海濱房 .....	60	78
湖景房 .....	60	134
豪華房 .....	60-67	62
總計 .....		<b>450</b>

### 宴會及會議設施

金茂三亞麗思卡爾頓酒店可提供1,700平方米的靈活空間舉辦會議及特殊社交活動。酒店配備有視聽設備及技術人員，並可高速上網，亦提供技術管家服務、餐飲服務以及活動及娛樂策劃服務，可承辦董事會會議、晚會及慶典等活動。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店範圍廣泛的宴會及會議選擇包括：

- 一個擁有910平方米會議場地的宴會廳及一個商務中心，其中採用招待會佈置時可容納900人，劇場型佈置時可容納850人，而宴會安排時可容納550人。宴會廳位於三樓，可分為四個面積為138平方米至356平方米不等的獨立宴會廳，並裝有隔音牆，是舉辦會議的理想場地；
- 一樓設有四間會議廳，各佔100平方米，可容納40人參加會議，採用招待會佈置時可容納100人。四間會議廳佈局靈活，可兩兩合併成兩間較大的會議廳，合併後各自總面積為200平方米，可容納75人參加會議；
- 三樓設有五間會議廳，面積50平方米至71平方米不等。其中四間會議廳可兩兩合併成兩間總面積分別為127平方米的中型會議廳，可容納40人參加會議；
- 一個戶外海濱婚禮禮堂；及
- 戶外場地包括主樓前的中心花園及活動場地、池畔及沙灘，是舉辦特別活動的理想場地。

### 餐飲設施

金茂三亞麗思卡爾頓酒店提供各種餐飲選擇，附設六間餐廳及酒吧，包括：

- **鮮坊**，設有八個開放式烹飪餐台的全天候餐廳，在活躍、新潮的環境中即場調製全球美食，注重新鮮美食風味；
- **潤園**，以新粵菜為特色，力求打造味覺與視覺的雙重體驗。六個包廂更提供私密雅致用的餐體驗；
- **索菲婭**，意大利餐廳，選用上乘食材配合傳統廚藝將飲食提升為色香味俱全的藝術享受；
- **海邊**，如詩如畫的海邊戶外用餐場地，提供海鮮及燒烤。此外，賓客可選擇在吧台放鬆，在夜間享受拉丁樂隊的現場表演；
- **景台**，位於酒店中央，可觀賞令人嘆為觀止的中國南海美景，賓客可在此享用種類豐富的甜食、點心以及雞尾酒。每日供應下午茶，且隨時有香檳供應。夜間可觀賞樂隊現場表演；及

- 池畔，位於環礁湖泳池旁，為池畔喜愛日光浴和游泳的賓客供應冰凍飲料。池畔全日提供多款令人垂涎的小吃。晚上播放輕快的音樂。

### 康樂設施

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的娛樂設施包括以下各項：

- ESPA，佔地2,788平方米，是三亞地區最大的水療中心之一。酒店與ESPA合作推出舒適愜意的療法及美容護理。水療中心擁有18間私人理療室和六間貴賓水療套房，配設有玉石蒸汽房、清爽霧氣沖涼及戶外活力噴射漩渦池。休息區包括茶歇室、水景花園、庭院、一個健身房、一個kinesis訓練房、一個氣療房、室外海水療養池和冥想室；
- 四個游泳池，包括一個一望無際的海邊泳池、兩個放鬆身心的環礁湖泳池以及一個配有水上滑梯和沖淋頭的麗思兒童泳池；
- 水上運動，包括海上快艇觀光遊、浮潛、獨木舟，還有駕駛香蕉船及雙體帆船，此外，亦可進行海釣；
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店與911海龜保護組織攜手通過拯救、復康、哺育並放生海龜回到大自然以減輕牠們絕種的壓力，賓客在活動中可親近和餵養海龜；
- 寬敞的健身房，配備有Technogym品牌的設備，器材包括心肺練習器械、阻力器、划船機和力量訓練器。另有用作Kinesis訓練房的獨立場地。酒店亦在氣療房開設太極、瑜伽和普拉提課程並有私人教練進行指導；
- 成人活動可供希望在大自然中進行鍛鍊的賓客選擇；
- 配備夜間燈光的網球場，並提供私人網球課程；
- 沙灘排球場及沙灘足球場；
- 馬丁伯伯的神秘小花園，兒童在此可學習有關熱帶蔬果的知識，還能接觸到兔子、剛孵出的小雞及海龜；
- 麗思兒童俱樂部，設有水上滑梯、配有沖淋頭的兒童泳池、戶外玩耍區、「有機蔬菜園」以及有空調的室內主題兒童樂園；

---

## 業 務

---

- 兒童闖關活動，其為兒童安排活動，成功完成兒童闖關活動所有任務的兒童將獲發特製獎狀。酒店亦在每間餐廳為兒童量身訂製便利設施和兒童菜單；及
- 麗思兒童康樂活動，每日為兒童安排有趣活動，包括1至6歲兒童的手工明信片 and 沙藝以及7至14歲兒童的游泳課和沙灘足球。

### 行政樓層

三亞麗思卡爾頓酒店行政樓層提供更多奢華服務，如豪華住宿、450平方米的行政酒廊(陽台可容納55位賓客)，以及專屬私人禮賓服務。行政酒廊免費提供茶點並可免費使用會議廳(最多1小時/天)以及無線上網。

### 其他設施

金茂的「金茂時尚生活中心」位於三亞麗思卡爾頓酒店，可租賃面積約為667平方米，於最後實際可行日期其中有多家著名品牌旗艦店，包括路易威登、普拉達、TOD'S、Paul & Shark、Salvatore Ferragamo以及Ermenegildo Zegna。這是三亞亞龍灣地區的高端時尚生活中心之一，提升了三亞麗思卡爾頓酒店的整體檔次及形象。

### 獎項

往績期內三亞麗思卡爾頓酒店所獲得的主要獎項包括：

- 在第八屆中國酒店「金枕頭」獎評獎中榮獲「2011年度中國十大最受歡迎度假酒店」稱號；及
- 在第九屆中國酒店「金枕頭」獎評獎中榮獲「2012年度中國十大最受歡迎度假酒店」稱號。

### (5) 金茂三亞希爾頓大酒店

#### 酒店概覽

金茂三亞希爾頓大酒店位於海南島三亞亞龍灣西端的熱帶花園內，坐擁魅力迷人的私家沙灘。酒店分別距離三亞市區和三亞鳳凰國際機場25分鐘和25分鐘車程。



## 業 務

### 酒店客房

金茂三亞希爾頓大酒店共設有501間客房(包括54間套房)，每間套房配設現代化豪華設施，包括大型落地窗、高速上網及主要娛樂頻道。酒店客房可觀賞到青山、花園或環礁湖，套房可觀海景。下表載列於2013年12月31日有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房 數目
<b>套房</b>		
總統套房 .....	488	1
豪華海灘別墅 .....	352	1
海灘別墅 .....	235	1
套房 .....	97	5
全海景套房 .....	97	2
豪華全海景套房 .....	97	16
海景套房 .....	97	12
湖景套房 .....	48.5	16
<b>客房</b>		
全海景房 .....	48.5	32
豪華海景房 .....	48.5	95
海景房 .....	48.5	56
豪華景觀房 .....	48.5	28
景觀房 .....	48.5	161
豪華房 .....	48.5	75
<b>總計</b> .....		<b>501</b>

金茂三亞希爾頓大酒店將利用兩年時間分期對其客房以及若干餐廳及會議設施進行大規模裝修。預期裝修將於2014年年底開始，預計到2016年年底完成。裝修完成後，多間客房將會升級改造成為新型行政海景房。由於裝修將在淡季分期進行，我們預計裝修期間酒店其他設施的日常營運不會受到任何不利影響。

### 宴會及會議設施

金茂三亞希爾頓大酒店的宴會及會議設施包括：

- 鑽石宴會廳，總面積為895平方米，其中雞尾酒會可最多接待1,000位賓客，劇場型安排可最多容納800位賓客或可最多容納540位宴會賓客。鑽石宴會廳還可分割成三間面積為258平方米至323平方米不等的房間；

---

## 業 務

---

- 底層設有十個會議廳，一樓設有兩間會議廳，面積介乎34平方米至84平方米不等。紫水晶廳和綠玉廳分別可最多容納50位賓客和70位賓客參加雞尾酒會，並可分割成面積較小的會議廳；及
- 一個商務中心。

### 餐飲設施

金茂三亞希爾頓大酒店提供多種餐飲選擇，附設六個餐廳及酒吧，包括：

- **冰源餐廳**，三亞高檔餐廳，提供精選海鮮、精品葡萄酒和人手調製的雞尾酒和飲料。餐廳以水為主題，高至天花板的魚缸居於中央，透明的玻璃地板建在魚池上，令賓客置身於迷人的海洋生物景觀之中；
- **錦灣餐廳**，無論是品嚐午後咖啡及點心還是夜間享受現場音樂及雞尾酒，這都是理想之地。在錦灣餐廳還可以收看頂級賽事電視轉播；
- **豐園中餐廳**，提供中國所有八大菜系，包括魯菜、川菜、蘇菜、浙菜、粵菜、湘菜、閩菜和徽菜，體驗正宗中式菜肴；
- **啦啦吧**，可供賓客歇息的池畔酒吧；
- **霖軒大堂吧**，是全日開放的餐廳及休憩之處，早餐在可觀賞池景的戶外露台進行，寬闊的室內空間襯以特別訂製的藝術品；及
- **咖啡廳**，設有開放式廚房的現代化餐廳，美味佳餚源自五湖四海，並進行創造性組合，如將壽司和美味的法國Chinois相調合。賓客甚至可以親自挑選食材考驗大廚手藝。

### 娛樂設施

金茂三亞希爾頓大酒店的娛樂設施包括：

- **水療體驗中心**，座落在蔥蘢美麗的庭院花園中的休憩之所，以華南地區生機勃勃而悠然自得的藝術和文化進行裝飾。水療體驗中心擁有八間水療別墅、戶外水療亭閣、休閒區域、茶軒和健身中心；

---

## 業 務

---

- 私家沙灘綿延400米；
- 一處高爾夫球練習場，與高爾夫球場僅距50米；
- 水上運動，包括帆船運動、戴水肺潛水、浮潛、滑水和帆板運動；
- 戶外活動，包括在1公里以外的地方徒步旅行和釣魚；
- 健身房；
- 運動場；
- 泳池；
- 桌球台；
- 觀光遊覽；及
- 網球場。

### 獎項

往績期內金茂三亞希爾頓大酒店所獲得的主要獎項包括：

- 在第七屆中國酒店星光獎頒獎禮中榮獲「2011年度中國十佳旅遊度假酒店」稱號；
- 在2011年第十八屆世界旅遊獎頒獎禮中榮獲「中國頂級水療度假酒店」稱號；
- 榮獲《城市旅遊》雜誌評選為「2012年度最佳度假酒店」；
- 於2012年榮獲《品味生活》雜誌評選為「三亞頂級婚禮酒店」；及
- TripAdvisor頒發的「2013年度卓越獎」。

### (6) 崇明金茂凱悅酒店

#### 酒店概覽

崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部。崇明島距離上海市46公里，通過海底隧道與上海浦東區相連。崇明金茂凱悅酒店毗鄰東灘濕地公園，東灘濕地公園是中國唯一一個濕地公園，亦是候鳥保護區。崇明金茂凱悅酒店已於2014年3月開業。

## 業 務

### 酒店客房

崇明金茂凱悅酒店提供235間客房(包括21間套房)，每間客房配設現代化住宿及配套設施，可上網，還設有提供飲料和小吃的迷你吧。下表載列於2013年12月31日有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房 數目
<b>套房</b>		
總統套房 .....	312	1
行政套房 .....	168	2
普通套房 .....	107	18
<b>客房</b>		
標準房 .....	47	214
總計 .....		<b>235</b>

### 宴會及會議設施

崇明金茂凱悅酒店的宴會及會議設施包括：

- 宴會廳，總面積為800平方米，其中雞尾酒會最多可接待600位賓客，劇場型安排最多可容納600位賓客或最多可容納400位宴會賓客。宴會廳還可分割成三間面積為175平方米至248平方米不等的房間；及
- 五間面積為32平方米至121平方米不等的會議廳。

### 餐飲設施

崇明金茂凱悅酒店提供多種餐飲選擇，附設的五個餐廳及酒吧為：

- 咖啡廳，全天候餐廳，提供亞洲和西式美食；
- 大堂酒廊，供應各種飲料和小吃的休閒區；
- 特色小館，供應意大利鄉村風味美食的餐廳；
- 品悅中餐廳，主打崇明本地菜式的中餐廳；及
- 茶苑，供應各種傳統中國茶。

### 娛樂設施

崇明金茂凱悅酒店的娛樂設施包括：

- 奧林匹斯俱樂部，為一個健身中心，配有健身設備及一系列力量訓練器；及
- 一個25米長的室內游泳池。

### 行政樓層

行政酒廊在會所賓客住宿期間每天為其供應點心及提供會議室服務。此外，會所賓客可在位於行政酒廊的私人禮賓櫃檯辦理入住登記手續。

### 開發中酒店

#### (1) 北京金茂萬麗酒店

北京金茂萬麗酒店位處北京主要商業及購物區的王府井大街北段，為一間14層高豪華酒店，距紫禁城、天安門廣場及北海公園等文化及歷史遺址及設施匯集地咫尺之遙，亦可俯瞰紫禁城，地理位置十分優越。

王府井大飯店初始於1995年開業。多年來，由於其地理位置優越且在業內備受讚譽，王府井大飯店吸引了大量賓客。為向國內及國際賓客提供優越的生活環境及服務體驗，我們於2011年11月關閉王府井大飯店對其進行全面修繕。北京金茂萬麗酒店酒店管理協議於2013年簽立，將王府井大飯店更名為北京金茂萬麗酒店。上述修繕預期將完成，該酒店預期將於2014年年底開始運營。

下表載列於修繕完成後有關酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	酒店客房數
<b>套房</b>		
總統套房 .....	206	1
套房 .....	74	16
<b>客房</b>		
豪華客房 .....	40	312
<b>總計</b> .....		<b>329</b>

北京金茂萬麗酒店總建築面積約為44,435平方米。於修繕完成後，預計北京金茂萬麗酒店將擁有多項宴會及會議設施(包括大宴會廳)，並設有多家食肆及娛樂設施(包括健身中心、室內游泳池及水療中心)。

### (2) 麗江金茂君悅酒店

麗江是有名的旅遊勝地，集麗江古城、「三江並流」保護區及東巴文化三項世界遺產於一身。麗江金茂君悅酒店目前在麗江玉龍縣甘海子的三幅地塊上開發，這三幅地塊分別位於玉龍雪山，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場及香江路。

麗江金茂君悅酒店預期於2014年年底前開業。麗江金茂君悅酒店的估計建築面積為82,063平方米，擁有約400間酒店客房。

### 酒店管理人及酒店管理協議

#### 酒店管理人

我們已就各酒店的管理及經營與酒店管理人(其為獨立第三方且為凱悅酒店、喜達屋、萬豪國際及希爾頓全球的子公司或聯屬公司)訂立獨立酒店管理協議。各酒店管理人的簡介載列如下。

#### 凱悅酒店－中國凱悅及凱悅國際酒店管理北京

中國凱悅管理「君悅」品牌旗下的上海金茂君悅大酒店。「君悅」品牌旗下的麗江金茂君悅酒店及「凱悅」品牌旗下的崇明金茂凱悅酒店各自正式開業後將由凱悅國際酒店管理北京分開管理。中國凱悅及凱悅國際酒店管理北京為凱悅酒店的子公司。

凱悅酒店為國際知名的酒店業公司，擁有逾50年的歷史。凱悅酒店於世界各地管理、特許授權經營、擁有及發展凱悅品牌的酒店、度假村、住宅及度假擁有權物業。凱悅酒店旗下的全面服務酒店及度假村以柏悅，Andaz、君悅、Hyatt及凱悅這五個知名品牌運營。

於2013年12月31日，凱悅酒店的全球組合包括全球逾500項酒店物業。凱悅酒店於紐約證券交易所上市。

君悅品牌以在主要門戶城市及度假勝地建立大規模的獨特酒店為特色。君悅酒店在全球各地開展業務，向全球的商務及休閒賓客提供高檔的住宿、餐廳、酒吧、水療中心及健身中心以及商務及會議設施。君悅的代表性元素包括適合一系列商業或社交聚會的大型酒店大廳及設施。

---

## 業 務

---

凱悅提供迎合會議策劃人、商務旅客及休閒賓客需要的全方位服務及設施。物業客房數規模不同，由180間至2,000多間不等，分佈於世界各地的市區、郊區、機場、會議地點及度假勝地等便利位置。

### **喜達屋－威斯汀酒店管理**

威斯汀酒店管理管理「威斯汀」品牌旗下的金茂北京威斯汀大飯店。威斯汀酒店管理為喜達屋的聯屬公司。

喜達屋為世界領先的酒店及休閒公司之一，集酒店、度假村及住宅的擁有人、營運商及特許專營授權商於一身。喜達屋的酒店品牌包括瑞吉、豪華精選、W、威斯汀、艾美、喜來登、福朋喜來登、雅樂軒及源宿等。

於2013年12月31日，喜達屋於全球擁有及經營逾1,000項物業。喜達屋於紐約證券交易所上市。

「威斯汀」品牌酒店為提供全面服務的豪華酒店，主要為喜歡於酒店享受悠閒時光的商旅賓客提供服務。

### **萬豪國際－上海薑根酒店管理、麗思卡爾頓國際管理及豪華酒店中國國際管理**

上海薑根酒店管理管理「JW萬豪」品牌旗下的金茂深圳JW萬豪酒店，麗思卡爾頓國際管理管理「麗思·卡爾頓酒店」品牌旗下的金茂三亞麗思卡爾頓酒店，而豪華酒店中國國際管理將於「萬麗酒店」品牌旗下的北京金茂萬麗酒店的修繕完成時管理該酒店。上海薑根酒店管理、麗思卡爾頓國際管理及豪華酒店中國國際管理為萬豪國際的全資子公司。

萬豪國際為全球性酒店營運商、特許專營授權商及許可人。萬豪國際集團的全面服務酒店品牌包括萬豪酒店及度假酒店、JW萬豪酒店及度假村、萬麗酒店及度假村、Autograph Collection Hotels、Gaylord Hotels、AC Hotels by Marriott、萬怡、麗思·卡爾頓酒店及EDITION酒店等。

於2013年12月31日，萬豪國際於全球經營、特許授權經營或許可經營逾3,800項住宿物業。萬豪國際於納斯達克全球精選市場上市。

「JW萬豪」品牌為全球性全面服務品牌，為其賓客提供簡約優雅的環境並定位於精明的全球旅客。

「麗思·卡爾頓酒店」品牌為全球領先的豪華時尚生活品牌之一，透過提供超越豪華食宿的獨特、讓人流連忘返的個人體驗吸引賓客。

「萬麗酒店」品牌為全球性全面服務品牌，定位於講究生活的商旅賓客。

### 希爾頓全球－希爾頓酒店管理上海

希爾頓酒店管理上海管理「希爾頓」品牌旗下的金茂三亞希爾頓大酒店。希爾頓酒店管理上海為希爾頓全球的間接全資子公司。

希爾頓全球為全球最大的酒店業公司之一，是酒店及分時享用物業的全球擁有人、營運商及特許專營授權商。希爾頓全球的全面服務酒店品牌包括希爾頓、華爾道夫、康萊德及希爾頓逸林酒店及度假村等。

於2013年12月31日，希爾頓全球於全球擁有、經營或特許授權經營酒店、度假村及分時享用物業。希爾頓全球於紐約證券交易所上市。

「希爾頓」品牌為希爾頓全球的全球旗艦品牌及全球最知名的酒店品牌之一。「希爾頓」品牌酒店為全面服務酒店，主要為商務及休閒上層賓客及會議團體提供服務。

業 務

酒店管理協議

酒店管理協議載有(其中包括)將由各酒店管理人提供的管理及其他服務、應付各酒店管理人的基本管理費及獎勵費及向傢具、裝置及設備儲備供款的金額。

下表載列酒店的酒店管理協議的主要條款簡明概要：

	上海金茂 君悅大酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	金茂三亞 麗思卡爾頓 酒店	金茂三亞 希爾頓 大酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店	崇明金茂 凱悅酒店
持續時間 .....	自正式開業 (1999年 8月28日) 起20年	自協議日期 (2006年 3月7日) 起17年	自協議日期 (2009年 3月11日) 起30年	自正式開業 (2008年 10月31日) 起30年	自正式開業 (2006年 4月1日) 起15年	自開業起 25年	自正式開業 (預期於 2014年 年底前) 起20年	自正式開業 (2014年 3月29日) 起20年
到期日 .....	2019年 12月31日 (可按協定 續期一段 時間)	2023年 12月31日 (可連續續 期兩次， 每次為期 五年)	2039年 12月31日 (可續期 10年)	2038年 12月31日 (可續期 10年)	2021年 12月31日 (可連續續 期兩次， 每次為期 十年)	2039年 12月31日 <sup>(1)</sup> (可續期5年)	2034年 12月31日 (可連續續 期兩次， 每次為期 五年)	2034年 12月31日 (可連續續 期兩次， 每次為期 五年)
2013財政年度支付酒店管理人的 基本管理費總額(百萬港元) .....	9.9	10.1	5.8	13.6	4.8	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>
2013財政年度支付酒店管理人的 獎勵費總額(百萬港元) .....	8.3	14.3	4.0	15.5	10.5	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>
2013財政年度向傢具、裝置及設備 儲備作出的供款(百萬港元) .....	14.8	16.2	7.0	19.4	9.6	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 按北京金茂萬麗酒店將於2014年底開業的假設計算。
- (2) 不適用，因為北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店仍在開發中。
- (3) 不適用，因為崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業。

應付各酒店管理人的基本管理費及獎勵費分別按佔酒店年收入百分比及酒店經營利潤總額的百分比計算。酒店管理協議並無規定調整支予酒店管理人的基本管理費及獎勵費的任何標準。酒店年收入的一部分亦用作向傢具、裝置及設備儲備供款。未來，本公司及託管人－經理將於信託集團日後的年報中披露就各家酒店應付各酒店管理人的基本管理費總額、獎勵費總額及向傢具、裝置及設備儲備作出的供款。有關酒店管理協議的進一步詳情，包括於往績期內酒店的基本管理費、獎勵費及向傢具、裝置及設備儲備作出的供款的過往金額，請參閱「附錄三－酒店管理協議主要條款」。

## 資產提升及資本開支

根據我們的業務策略，我們物色、評估及批准酒店的物業改善機會，旨在維持酒店的吸引力及競爭地位及提升內部增長機會。該政策要求持續及有需要時修繕客房及設施，我們會進行更多大規模修繕，這會導致資本開支增加。我們亦分階段在選定的酒店進行資產提升計劃以提升酒店的價值及回報。

### 傢具、裝置及設備

根據酒店管理協議的條款，我們就常規資產提升每年向傢具、裝置及設備儲備供款，一般包括傢具、裝置及設備的改善及置換。

下表載列於往績期內就已竣工酒店(不包括崇明金茂凱悅酒店，原因是該酒店於2014年3月開業)資本化及支銷的傢具、裝置及設備儲備總額：

酒店	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
已動用傢具、裝置及設備儲備的			
已資本化金額.....	12,348	22,751	16,306
已動用傢具、裝置及設備儲備的			
已支銷金額.....	11,287	10,303	13,252

### 計劃項目

本集團於往績期內已進行多項改善工程，如於2011年分階段開始的上海金茂君悅大酒店的客房修繕。我們於2013年年底前完成約400間酒店客房的修繕工作並預期於2014年年底前完成剩餘客房的修繕工作。上海金茂君悅大酒店修繕的估計總額約為人民幣124.0百萬元，截至2013年12月31日已產生的總修繕成本約為人民幣106.1百萬元。

預計金茂三亞希爾頓大酒店亦會進行開業以來最大規模的修繕工作。修繕將主要於淡季分階段進行，預期自2014年年底前開始持續兩年，包括其所有客房以及若干餐廳及會議設施的修繕工作。於修繕完成後，多間客房將升級至新類別的行政海景套房，部分區域將改為零售區以供租賃。特色餐廳亦將配有多功能場地，可用於婚宴、會議及其他社交活動。金茂三亞希爾頓大酒店修繕的估計總額約為人民幣109.6百萬元。

本集團擬以其營運資金及銀行借款為資產提升提供資金。

## 業 務

### 資本開支

本集團於往績期內產生的資本開支主要與酒店開發及建設、物業的持續保養及定期翻新有關。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們產生的資本開支總額分別為98.8百萬港元、331.9百萬港元及1,155.4百萬港元。我們的資本開支於往績期內持續增加主要是由於崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店產生的酒店開發及建設開支所致。有關資本開支的進一步詳情，請參閱「財務資料－資本開支」。

於可見未來，我們預期資本開支主要產生於開發中酒店(即北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店)及金茂三亞希爾頓大酒店的計劃翻新。目前其他已竣工酒店並無計劃進行重大翻新。有關預測資本開支的進一步詳情，請參閱「財務資料－預測資本開支」。

### 物業估值

戴德梁行(獨立物業估值師)已使用貼現現金流量分析及直接比較方法對物業進行估值。於2014年3月31日物業的市值載列於下表。有關物業估值的進一步資料，請參閱「附錄四－物業估值」。

物業	於2014年 3月31日的市值		佔市值總額 的百分比
	(人民幣百萬元)	(百萬港元 <sup>(1)</sup> )	(%)
金茂大廈(不包括上海金茂君悅大酒店) .....	7,966	10,132	32.8
上海金茂君悅大酒店 .....	3,129	3,980	12.9
金茂北京威斯汀大飯店 .....	2,699	3,433	11.1
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	1,979	2,517	8.1
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	2,997	3,812	12.3
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	2,695	3,428	11.1
崇明金茂凱悅酒店 .....	820	1,043	3.4
北京金茂萬麗酒店 .....	1,025	1,304	4.2
麗江金茂君悅酒店 .....	1,011	1,286	4.2
總計 .....	<b>24,321</b>	<b>30,935</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 按人民幣1.00元兌換1.2719港元的匯率計算。

有關物業於2013年12月31日的賬面淨值與其公平值的對賬，請參閱「財務資料－物業及估值」。

### 其他業務

#### (1) 出租車及私人司機服務

錦江汽車(為一家由本集團擁有50%的公司)及金茂汽車租賃(為一家由錦江汽車擁有90%的子公司)為本集團合資企業。一名獨立第三方擁有錦江汽車另外50%權益及金茂汽車租賃另外10%權益。

為配合本集團於上海的酒店業務，錦江汽車及金茂汽車租賃向上海的物業的賓客及租戶以及向第三方提供出租車及私人司機服務。所有汽車及出租車以及司機均由錦江汽車及金茂汽車租賃擁有及僱用。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，本集團應佔錦江汽車及金茂汽車租賃的利潤分別為3.6百萬港元、2.5百萬港元及2.3百萬港元。由於錦江汽車及金茂汽車租賃為本集團的合資企業，故其收入不會影響信託集團的收入。

#### (2) 物業管理服務

上海物業服務為本公司的間接全資子公司，主要向金茂大廈提供物業管理服務，亦提供其他物業管理服務，包括(a)管理第三方業主及方興集團的住宅物業、(b)管理若干第三方寫字樓業主及方興集團的寫字樓及(c)為方興集團開發的住宅物業的銷售及示範單位提供物業服務。

於最後實際可行日期，上海物業服務與方興集團的成員公司訂有11份物業管理協議。儘管該等物業管理協議是與方興集團的成員公司訂立，但上海物業服務須取得相關監管機構及寫字樓租戶的同意方可終止或變更相關持續管理服務，這並不在本公司控制範圍內。

本集團擬在實際可行情況下盡快將該等物業管理協議轉讓予方興集團，惟須取得該等物業管理協議訂約方的同意。倘不能取得向方興集團轉讓該等物業管理協議的同意，本集團擬於該等現有物業管理協議終止後不再訂立任何提供物業管理服務的新協議。

於2012財政年度及2013財政年度，11份物業管理協議產生的收入總額分別為7.0百萬港元及20.4百萬港元，分別佔我們收入總額的0.3%及0.8%。鑒於這11份物業管理協議僅由上海物業服務於2012年或以後年度訂立，故該等物業管理協議於2011財政年度並無產生收入。

有關與方興集團交易的進一步詳情，請參閱「[關連交易](#)—[一次性關連交易](#)—[物業管理服務](#)」。

### 收購機會

憑藉上市後的酒店安排，我們具備充分條件尋求收購機會。本公司將以嚴謹的態度評估該等機會並考慮若干標準，包括對估計高於資本成本的收益的總回報要求、地理位置、穩健的基本因素及增長潛力。

倘本集團可根據酒店安排條款收購規劃中酒店，本集團可在中國收購的規劃中酒店包括(a)南京威斯汀大酒店(為南京國際廣場項目一期的部分)，(b)梅溪湖國際廣場項目的酒店部分及(c)南京國際廣場項目二期的酒店部分。有關該等潛在規劃中酒店的進一步詳情，請參閱「與方興的關係－方興集團保留的酒店－除外酒店」。

本集團預期將透過發行額外股份合訂單位及／或增加其借款為該等潛在收購提供資金。董事認為物業的分拆及獨立上市將為信託集團建立一個新投資者基礎，這將使其受到正專注於在酒店業尋求投資的新投資者的青睞，並將為信託集團在股權及債務資本市場上提供一個獨立的集資平台，這將增加其融資的靈活性，包括為收購提供資金的靈活性。

收購根據酒店安排物色的任何規劃中酒店或自第三方收購任何其他酒店可能對本集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大影響。對一家或多家該等酒店的收購可能導致收入及經營開支大幅增加，從而可能影響集團可供分派收入及信託可供分派收入。對本集團財務資料的影響亦將視乎收購是否由經營所得現金、債務、股權或以上各項的組合提供資金而定。使用債務將會增加融資成本，而使用股權或與股權掛鈎的證券將會導致股份合訂單位的現有持有人面臨攤薄。

有關酒店安排條款的進一步詳情，請參閱「與方興的關係－酒店安排」，而有關與我們收購相關的風險，請參閱「風險因素－與我們業務及經營有關的風險－我們或不能成功進行戰略性投資及收購」。

### 銷售及市場推廣

根據酒店管理協議，酒店管理人已同意向彼等各自管理的酒店提供或促使彼等各自的聯屬公司提供多項市場推廣及宣傳服務、預訂服務及忠誠計劃服務。有關酒店管理人提供該等服務所遵守的條款的進一步詳情，請參閱「附錄三－酒店管理協議主要條款」。

### 銷售、市場推廣及預訂系統

各酒店均設有全球銷售團隊及區域銷售團隊以及辦事處，與各酒店銷售團隊緊密合作。全球及區域銷售團隊設在北京、香港、倫敦、紐約、上海及新加坡等主要城市。

## 業 務

各酒店的銷售與營銷團隊亦會每天檢查定價及存貨，並根據趨勢分析及預測、競爭對手的定價及定位、市場組合及分銷的變動、宏觀經濟總體前景等因素制定策略。

酒店連接各自的中央預訂系統，該系統可全面查看存貨，有助當地酒店根據需求管理房價。中央預訂系統支持各酒店通過電話訂房，由旅行社通過電話訂房，及通過其自身網站網上訂房。

### 銷售分銷渠道

下表載列2013財政年度各已竣工酒店(不包括崇明金茂凱悅酒店，原因是其於2014年3月開業)通過各主要銷售分銷渠道所作預訂而產生的客房收入：

	截至2013年12月31日止年度				
	上海 金茂君悅 大酒店 (%)	金茂 北京威斯汀 大飯店 (%)	金茂 深圳JW 萬豪酒店 (%)	金茂 三亞麗思 卡爾頓酒店 (%)	金茂 三亞希爾頓 大酒店 (%)
<b>銷售分銷渠道</b>					
當地／全球預訂中心 <sup>(1)</sup> .....	52.2	71.9	57.3	87.3	73.0
在線旅行社 <sup>(2)</sup> .....	12.1	5.7	6.0	9.4	24.8
全球分銷中心 <sup>(3)</sup> .....	23.6	13.4	22.7	0.4	0.1
酒店網站 <sup>(4)</sup> .....	7.3	3.3	11.6	1.9	1.4
其他 <sup>(5)</sup> .....	4.8	5.7	2.4	1.0	0.7
<b>總計</b> .....	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

#### 附註：

- (1) 預訂中心由酒店管理人經營，協助潛在客戶通過電話、傳真或電郵訂房。
- (2) 由互聯網旅行中介及在線旅行服務供應商組成，包括（但不限於）www.expedia.com、www.ctrip.com、www.elong.com、www.agoda.com及www.booking.com。
- (3) 包括全球性計算機預訂網絡，用於連接電子中介及旅行社從而作出旅行安排與預訂客房。
- (4) 包括酒店管理人的網站，即www.hyatt.com、www.starwoodhotels.com、www.marriott.com及www.hilton.com。
- (5) 其他銷售分銷渠道包括未經預約的賓客。

### 忠誠計劃

我們重視構建並維持良好的客戶關係，酒店參與由酒店管理人或其聯屬公司根據酒店管理協議管理的若干忠誠計劃：

- **凱悅「金護照」**：由Hyatt管理，通過對在凱悅酒店的飯店、酒吧及水療中心住宿及消費進行積分獎勵（積分可用作兌換免費入住酒店，且積分使用並無限定日期亦無屆滿日期）及其他獎勵，攬到大量回頭客業務。Hyatt亦管理凱悅「金護照」策劃人獎勵計劃，對在HHC的酒店及度假村舉辦會議、餐飲或宴會活動的會議活動策劃人進行獎勵；
- **萬豪禮賞及麗思卡爾頓禮賞**：由Marriott管理，兩者相互合作計劃。積分可用作兌換免費入住Marriott的客房、機票及航空公司常客獎勵計劃里程。Marriott亦經營獎勵活動計劃，對在Marriott的酒店及度假村舉辦會議、餐飲或宴會活動的會議活動策劃人進行獎勵；
- **SPG俱樂部**：由喜達屋管理。該計劃設有三個級別，包括優先、黃金及白金。各級別會員的客戶均可將忠誠積分兌換免費住宿獎勵（無限定日期）或現金搭配積分兌換標準房；及
- **希爾頓榮譽客會**：由希爾頓全球管理。計劃會員分為藍、銀、金和鑽石四個級別，級別越高，優惠越多，如延遲退房及免費入住。忠誠積分可在合作航空公司、汽車租賃公司、信用卡及酒吧俱樂部消費中累積。

酒店管理人的忠誠計劃的資金由來自各個計劃會員的會員費收入提供。該等資金在客戶使用積分兌換住宿的情況下用於報銷所入住酒店及合作夥伴的費用，以及用於支付行政費用及計劃相關的營銷活動費用。

### 客戶

各已竣工酒店按客源國家及客戶類型對客戶群進行分析。

鑒於酒店業務性質，往績期內已竣工酒店並無任何單一客戶貢獻的收入佔本集團收入的比例超過5%，或在其他方面對本集團業務具有重大影響力。因此，概無本集團主要客戶亦為本集團主要供應商，反之亦然。

## 業 務

下表載列2013財政年度按客源國家／地區劃分的客房晚數百分比：<sup>(1)(2)</sup>

客源國家／地區	截至2013年12月31日止年度				
	上海 金茂君悅 大酒店 (%)	金茂 北京威斯汀 大飯店 (%)	金茂 深圳JW 萬豪酒店 (%)	金茂 三亞麗思 卡爾頓酒店 (%)	金茂 三亞希爾頓 大酒店 (%)
亞洲(不包括中國) .....	19.1	19.5	16.3	3.3	4.1
中國 .....	45.8	52.8	48.4	89.6	88.8
澳洲及新西蘭 .....	2.2	1.2	0.9	0.3	0.3
歐洲(不包括英國) .....	11.1	9.3	3.1	3.3	4.8
英國 .....	2.2	1.6	1.0	0.5	0.1
美國 .....	16.2	12.0	25.6	0.8	0.6
其他 .....	3.4	3.6	4.7	2.2	1.3
<b>總計 .....</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 數據乃基於客戶所提供來自酒店管理層及營銷數據系統的資料，並無經獨立核實。
- (2) 上表並不包括崇明金茂凱悅酒店，原因是該酒店於2014年3月開業。

有關金茂大廈辦公室及零售區域租戶的詳情，請參閱上文「已竣工物業－金茂大廈」。

### 季節性

酒店行業具有季節性的特徵。對酒店需求的高低起伏期間因不同物業而有所不同，並視乎特定地區內的地點及競爭格局而定。我們的酒店均位於中國一線城市中央商務區及旅遊熱點的黃金地段，因此由於酒店在地理位置上的多元化分佈，我們的整體酒店業務並不受季節性的顯著影響並不重大。根據我們的過往業績，位於城市的酒店一般可於曆年的第二季度及第三季度對酒店客房的巨大需求中獲益，而對位於三亞兩間度假酒店的酒店客房需求則於新年及春節假期期間增加。此外，我們經營所在城市主辦的國際或地區體育賽事、會議、貿易展銷會或博覽會活動等若干特別活動或會增加我們所處相關主辦城市對我們酒店的需求。

### 競爭

中國的物業及酒店行業競爭激烈。

金茂大廈(不包括上海金茂君悅大酒店)與其他物業競爭，以吸引及留住辦公及零售租戶。儘管競爭環境激烈，但本集團一直能保持金茂大廈辦公及零售區域的高平均租用率。董事相信，這部分是由於金茂大廈位於黃金地段，具有地標及甲級寫字樓地位。

酒店面對來自附近其他酒店經營者的競爭，尤其是以相若價格提供相若質量的客房及宴會及會議設施的酒店經營者。酒店行業的主要競爭因素包括地理位置、品牌、房價、宴會及會議設施的收費以及服務及設施的範圍及質量。此外，酒店可能因酒店業的高需求而在招募及挽留員工方面面臨競爭以及面臨新酒店進入市場的潛在競爭。

然而，酒店管理人通常毋須管理相互構成競爭的酒店，且董事認為由同一酒店管理人集團管理及／或位於同一城市的酒店相互之間並不構成競爭，理由是該等酒店通常位於同一城市的不同區域、酒店房價的價位不同及可能屬通常定位於不同類型酒店客戶的不同品牌類別。例如：

- 上海金茂君悅大酒店及崇明金茂凱悅酒店均位於上海，但基於彼等迎合並吸引不同類型酒店客戶的選址、品牌、服務理念及酒店房價的不同價位，預期二者不會相互競爭；
- 上海金茂君悅大酒店及上海外灘茂悅大酒店二者毗鄰，但基於其迎合並吸引不同類型酒店住客的的品牌及服務理念，二者不會互相競爭；
- 金茂北京威斯汀大飯店及北京金融街威斯汀大酒店屬同一品牌，儘管二者均位於北京，但位於不同區域且定位於不同類型的酒店住客。金茂北京威斯汀大飯店位處休閒娛樂熱點附近，而北京金融街威斯汀大酒店則位於北京金融區內；及
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂三亞希爾頓大酒店均位於海南省三亞市亞龍灣，但基於該兩家酒店迎合並吸引不同類型酒店住客的的品牌及服務理念以及酒店房價價位不同，二者不會相互競爭。

中國酒店餐飲行業的競爭亦異常激烈。酒店餐廳面對來自各式餐廳的競爭。業內的主要競爭因素包括菜式、食物質量及連貫性、服務質量、價格、餐廳地點及氣氛。

本公司已委託獨立市場顧問戴德梁行就中國物業及酒店行業編製戴德梁行市場報告，載於「附錄五－戴德梁行市場報告」。

### 供應商

我們主要向中國供應商採購用品。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們五大供應商的採購額分別佔我們採購總額約11.9%、24.6%及58.1%。

於2011財政年度，我們最大的供應商（亦為向我們提供建設服務的關連人士）應佔採購總額佔我們的採購總額約2.9%。

於2012財政年度，我們最大的供應商（向我們提供建設服務的獨立第三方）應佔採購總額佔我們的採購總額約16.2%。此外，於2012財政年度，我們五大供應商其中一家（向我們提供建設及翻修服務的關連人士）應佔採購總額佔我們的採購總額約4.0%。

於2013財政年度，我們最大的供應商（為獨立第三方並向我們提供建設服務）應佔採購總額佔我們的採購總額約21.7%。此外，於2013財政年度，我們五大供應商其中一家（向我們提供翻修服務的關連人士）應佔採購總額佔我們的採購總額約3.0%。有關進一步詳情，請參閱「關連交易－一次性關連交易－來自方興集團的裝修服務」。

除上文所披露者外，我們五大供應商均為獨立第三方，且據董事所知及所信，於往績期內概無董事或其聯繫人或任何股份合訂單位持有人（就董事所知，其實益擁有5%以上的股份合訂單位）在本集團任何五大供應商中擁有任何權益。

與2011財政年度相比，於2012財政年度及2013財政年度，向我們五大供應商採購的用品有所增加，主要是由於崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店進行翻修及建設所致。

於往績期內，我們主要供應商主要包括：

- 建設及翻修公司；
- 酒店用品公司；及
- 安裝及維修服務提供商。

---

## 業 務

---

我們與主要供應商保持穩定關係，且主要供應商作為本集團供應商平均有四年。我們選擇新供應商時，通常向至少三家公司取得報價，並將根據多項因素選定新供應商，包括價格、供應商的聲譽及所提供材料、商品及服務的質量等。

於往績期內，本集團所有的採購均以人民幣結算，且主要透過銀行轉賬償付。供應商授出的信貸及支付期限一般介乎30至45日。儘管我們已與部分主要供應商訂立按年供應協議，但我們並無與主要供應商訂立長期供應協議。

我們向多家供應商進行採購，以避免過於依賴任何一家供應商及避免意料之外的短缺。於可能情況下及受當前市況影響，諸如下述情況可能發生：所供應貨品及服務價格出現任何上漲將會轉嫁予我們的客戶。例如，如餐飲用品增加可能導致餐廳飲食價格上漲，而建設及翻修用品提價可能導致房價上漲。倘若任何現有供應商不再能夠向我們供應商品及服務或突然提高所供應商品及服務的價格，我們相信我們將能夠及時物色合適替代供應商。於往績期內，我們從無遭遇採購受到嚴重干擾或採購數量或質量大幅下降的情況。

### 質量控制

我們主張維持物業質量、用品質量及服務質量。

根據酒店管理協議，預期酒店管理人將酒店維持於一定水準及質量。我們亦與酒店管理人合作監察酒店的服務及整體質量。酒店管理人亦致力透過培訓及監督僱員以及設立有關食物製備、設施保養及僱員行為的標準維持酒店餐廳的質量及連貫性。特別是，餐廳衛生及質量會由我們經過培訓的僱員密切監控。

此外，我們監督物業的維護及翻新，並確保所有資本開支以及傢具、裝置及設備開支審慎適當。

另外，我們設有統一採購系統，該系統要求潛在供應商參與競標程序，從而確保物業的高質量供應品均以優惠價格提供。

我們亦重視僱員發展及培訓，並認為提供優質服務對酒店行業而言至關重要。有關進一步詳情，請參閱「[僱員－培訓及發展](#)」。

### 保險

酒店公司負責於酒店管理協議訂明的經營期間就經營期間作出的維修、改動及替換購買及持續投購充足的公眾責任及彌償及財產險，以及於酒店管理協議經營期間一直購買及持續投購財產一切(包括樓宇及內容物)險及業務中斷險。酒店管理人負責投購公眾責任險，但相關成本根據酒店管理協議由相關酒店承擔。根據訂約方之間訂立的商業協議，酒店公司或酒店管理人負責投購工人賠償保險及僱主責任險。

此外，金茂大廈的投保標準符合行業慣例。金茂大廈已投購的主要保險包括財產、公眾責任、業務中斷、現金及僱員責任險。

於往績期內，該等政策下並無重大或異常超額或可扣減金額，而董事認為，該等政策下的投保範圍足夠及符合本行業慣例。

### 知識產權

於2014年3月25日，中國金茂(集團)(本公司的全資子公司)與方興(上海)(方興的全資子公司)訂立金茂商標轉讓協議，據此，中國金茂(集團)向方興(上海)轉讓金茂商標，代價約為人民幣4.9百萬元。待取得有關中國監管機構的批准後，預期於2015年初前完成轉讓。完成向方興(上海)轉讓金茂商標後，方興(上海)擬與託管人—經理及本公司訂立商標許可協議，以支付象徵式款額後使用金茂商標。有關金茂商標轉讓協議的進一步詳情，請參閱「歷史及重組—重組—將金茂商標轉讓予方興集團」。

於最後實際可行日期，除金茂商標外，我們有一項註冊商標及13個域名，對我們業務而言均屬重大。我們知識產權的進一步詳情載於「附錄十一法定及一般資料—有關業務的其他資料—知識產權」。酒店使用的主要商標由酒店管理人或其各自聯屬公司擁有。

於最後實際可行日期，我們未曾牽涉任何侵犯知識產權的訴訟或法律程序。

僱員

於2013年12月31日，我們有3,519名全職僱員從事物業經營及管理。下表載列於2013年12月31日按職能劃分的有關全職僱員的明細：

職能	僱員人數										總計
	金茂大廈 (不包括 上海 金茂君悅 大酒店)	上海 金茂君悅 大酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	金茂 三亞麗思 卡爾頓酒店	金茂 三亞 希爾頓 大酒店	金茂 三亞 凱悅酒店 <sup>(1)</sup>	北京金茂 萬麗酒店	麗江金茂 君悅酒店	金茂 君悅酒店	
客房 .....	0	183	162	142	287	146	17	0	0	0	937
餐飲 .....	0	427	191	153	279	177	23	0	0	0	1,250
銷售及營銷 .....	0	41	32	20	42	36	11	0	0	0	182
工程 .....	0	36	40	26	67	60	11	0	0	0	240
行政及一般 .....	85	159	60	59	53	175	32	47	3	0	673
物業管理 .....	214	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214
租賃 .....	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
觀光 .....	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
<b>總計 .....</b>	<b>322</b>	<b>846</b>	<b>485</b>	<b>400</b>	<b>728</b>	<b>591</b>	<b>94</b>	<b>47</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3,519</b>

附註：

(1) 崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業。

---

## 業 務

---

我們亦不時僱用兼職僱員，以滿足宴會活動的額外人手需求。

我們重視招聘優秀團隊，且我們有政策，在力求保持高效率員工隊伍的同時持續檢討我們的人力需求並提升僱員生產力。

我們與我們的僱員分別訂立僱傭合約，訂明工資、僱員福利、保密及終止理由等事項。我們根據僱員的職位及部門為其設定目標，並定期審核其表現。該等審核的結果用於其薪金檢討、花紅獎勵及晉升評估。我們的僱員薪酬待遇可能包括以下一項或多項成份：基本薪金、酌情年度花紅、達到若干年度財務或非財務目標時的應付獎勵付款。上述各成份在僱員薪酬待遇中的相對權重將取決於其職位高低及部門。

除全職僱員外，職介所亦為我們提供員工。於往績期內，我們與職介所(均為獨立第三方)訂立勞務派遣協議。根據勞務派遣協議，職介所與該等派遣員工直接訂立僱傭合約，並以每名派遣員工每月象徵式固定費用為我們提供合適員工，而我們負責向職介所支付月薪及為派遣員工繳納社會保險供款，隨後職介所會向派遣員工支付月薪。於2013年12月31日，我們根據勞務派遣協議獲派遣269名員工，該等員工負責提供行政、物業管理、觀光、客房清理及餐廳相關服務。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的總員工成本分別約542.3百萬港元、555.5百萬港元及559.2百萬港元，分別佔我們收入總額約20.2%、21.0%及21.2%。

我們的僱員均加入工會，工會代表僱員的整體利益並與我們的管理層就勞資問題密切合作。工會委員會成員乃從我們的僱員中選舉，為期三年。

於往績期內，我們未曾遭遇任何罷工、停工、勞資糾紛或對我們業務及運營造成重大不利影響的行動。

### 培訓及發展

我們十分重視僱員培訓及發展。酒店管理人為僱員實施持續培訓和發展計劃，涵蓋一般培訓(包括入職培訓與服務理念)、針對僱員職責及責任的技能培訓及領導能力發展培訓。

我們鼓勵僱員參加與工作相關的會議，提供內部培訓課程以提高其技能，並針對關鍵崗位、核心管理成員及年輕人才提供個性化的培訓課程助其職業發展。此外，我們已為新聘職員制定系統的培訓計劃，使其了解我們的企業文化及酒店行業所要求的服務水平及質量。

### 僱員福利

我們的僱員福利包括帶薪休假、工作餐、制服洗衣服務、社會保險及工人賠償保險及養老金供款。

本公司建議於上市後實行股份獎勵計劃，以吸引、挽留及激勵本集團的高級管理層及主要僱員。該計劃須得到主管機關事先批准並將按照上市規則第十七章及其他相關法律法規實行。

### 健康及安全

我們須遵守中國健康及安全規定。我們已設立內部政策及制度，旨在實施及確保遵守相關規定。我們相信，我們遵守及於往績期內直至最後實際可行日期一直遵守相關規定。我們根據法律規定就對僱員須承擔的責任投購保險。於往績期內，我們業務運營過程中概無重大事故。

### 環境事宜

物業的營運須受多項環境法律及法規（包括與廢物處理、水污染控制、大氣污染控制及噪音控制有關的法律法規）的規管。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們遵守適用環境法律及法規的總成本分別約人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.8百萬元。

預期未來的年度合規成本將相若。除金茂北京威斯汀大飯店外，概無物業自開始營運以來因違反任何環境法律或法規遭受任何重大罰款或處罰。有關進一步詳情，請參閱「一法律及監管事宜－中國不合規事件」。

### 企業社會責任

我們與酒店管理人意識到我們的業務、產品及服務對環境及地方社區的潛在環境及社會影響，並瞭解透過負責任地經營物業以為我們的後代保護社區及環境的重要性。該信念對我們及酒店管理人的可持續性承諾至關重要，並已深植於物業的日常運作中。

物業亦以其對環境的承諾獲頒多個獎項，包括：

- 亞洲酒店論壇亞洲酒店大獎 (Asia Hotel Forum Asia Hotel Awards) 於2010年向上海金茂君悅大酒店頒發的「亞洲領先綠色業務酒店」(Leading Green Business Hotel of Asia)；及
- 美國綠色建築協會 (U.S. Green Building Council) 於2013年向金茂大廈頒發的「LEED-EB金級認證」(LEED-EB Gold Certification)。

此外，我們不斷支持社會福利活動並投入熱情。我們主張透過不同渠道及方式提高僱員的社會責任意識。於2013年，酒店曾舉辦以下活動：

- 金茂深圳JW萬豪酒店於2013年舉辦「關愛兒童，歡度新年」活動，酒店員工與大約100名兒童在深圳市社會福利中心共度春節。
- 上海金茂君悅大酒店安排員工探訪上海陸家嘴養老院的老人。
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店員工拜訪三亞高峰敬老院的老人。
- 金茂三亞希爾頓大酒店開展一系列關愛活動，包括探訪當地養老院及殘疾人中心，以及「藍絲帶」海灘清潔活動。

### 對沖

在中國可用於降低人民幣與其他貨幣之間匯率波動風險的對沖工具有限。於最後實際可行日期，我們並無為了降低外匯風險而進行任何對沖交易。儘管我們可能於日後決定進行對沖交易，惟貨幣對沖交易的可行性及有效性可能有限，且我們可能無法成功對沖或根本無法對沖外幣風險。有關外幣及對沖風險的進一步詳情，請參閱「財務資料－外幣風險」及「風險因素－與我們業務及經營有關的風險－我們或會進行對沖交易，這可能限制收益及增加虧損的風險」。

### 法律及監管事宜

#### 訴訟、索償和仲裁

於最後實際可行日期，概無金茂投資、託管人－經理或本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，據我們所知，金茂投資、託管人－經理或本集團任何成員公司亦無任何未決或面臨的重大訴訟、索償或仲裁。此外，於最後實際可行日期，概無金茂投資、託管人－經理或本集團任何成員公司涉及任何實際、未決或面臨破產或接管索償。

#### 適用於本集團的主要法律及法規

適用於本集團中國業務的主要法律及法規的概要載於「附錄六－監管概覽」。

## 中國不合规事件

於往績期，本集團在中國發生的重大不合规事件的概要載於下表。

編號	不合规事件	原因	補救措施	可能產生的法律後果及影響
1.	<p>根據適用中國法律及法規，在中國從事酒店行業的企業須遵守一切有關環境保護的適用法律及法規。</p> <p>於2013年，我們一家中國子公司金茂(北京)(其擁有金茂北京威斯汀大飯店)因空氣污染問題被處以人民幣20,000元的罰款。</p>	<p>餐廳營運時排放過量蒸汽、氣體及煙霧。</p>	<p>金茂(北京)已悉數繳付所有罰款並按相關政府部門的規定採取一切整改措施。</p> <p>除此項過往不合规事件外及於最後實際可行日期，金茂(北京)及金茂北京威斯汀大飯店並無遭受罰款或處罰，於往績期內該等實體亦無就任何潛在環境問題接獲處罰通知。我們將繼續高度重視環境保護並將採取一切合理措施遵守適用法律及法規。</p>	<p>我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所向我們表示，過往遭受的處罰不會對金茂(北京)或金茂北京威斯汀大飯店的經營造成重大不利影響。</p>
			<p>本公司亦已成立安全委員會，由張輝先生主管。張輝先生為本集團行政總裁兼執行董事，在大型項目開發管理、項目投資規劃及企業管治方面有約16年經驗。我們堅信，張輝先生諳熟本集團日常運作，十分適合擔任該職務。此外，對張輝先生的委任亦顯示我們對妥善企業管治及合規的承諾。安全委員會負責環境合規事宜及定期檢查酒店以確保合規。此外，本公司已委任孟永初先生(本集團董事會秘書，在企業管理方面擁有20年經驗)監督及監控內部控制措施，委任趙敏先生(本集團健康及安全部門總經理，在健康及安全方面擁有39年經驗)執行及落實該等措施。有關更多詳情，請參閱「風險管理及內部控制」。</p>	

編號	不合規事件	原因	補救措施	可能產生 的法律後果及影響
2.	<p>根據適用中國法律及法規，在中國從事酒店行業的企業於正式開業前須通過若干環保檢驗及驗收程序。</p> <p>金茂(北京)並無就金茂北京威斯汀大飯店通過所需環保檢驗及驗收程序。</p>	<p>未進行所需檢驗及程序乃因我們若干僱員疏忽所致。</p>	<p>金茂(北京)已與當地環境部門聯絡查詢有關金茂北京威斯汀大飯店所需的環保檢驗及驗收程序。作為檢驗及驗收程序的一環，金茂(北京)須呈交一份由認可獨立環境顧問編製的環境評估報告，金茂(北京)正安排編製該報告。環境主管部門將於適當時候進行規定的檢驗程序。我們估計，整個申請及檢驗程序將需時約四至五個月。</p> <p>本公司亦已成立安全委員會。安全委員會負責環境合規事宜及定期檢查酒店以確保合規。此外，本公司已委任孟永初先生(本集團董事會秘書，在企業管理方面擁有20年經驗)監督及監控內部控制措施，委任趙敏先生(本集團健康及安全部門總經理，在健康及安全方面擁有39年經驗)執行及落實該等措施。有關更多詳情，請參閱「一風險管理及內部控制」。</p>	<p>於最後實際可行日期，金茂(北京)並無因有關環境不合規事件接獲任何政府部門要求停止營運的任何通知或命令。我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所向我們表示，倘金茂(北京)未能進行所需環保檢驗及驗收程序，可能須停業及/或繳付最高人民幣100,000元的罰款。然而，鑒於相關政府部門已書面確認，除有關上文第一項事件的罰款人民幣20,000元(已由金茂(北京)悉數繳付)外，於有關期間並無徵收罰款，且鑒於迄今並未遭受其他處罰或罰款，我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所認為，金茂(北京)須停業的風險極其微小。</p>

編號	不合規事件	原因	補救措施	可能產生 的法律後果及影響
3.	<p>根據適用中國法律及法規，物業租賃必須向中國住房和城鄉建設部的地方分局登記。</p> <p>於往續期內，中國金茂（集團）及其向我們的其他子公司約有150項出租及本集團自其他獨立第三方租賃物業的租約未有登記。</p>	<p>查找目前及先前租戶並與其合作登記租約或撤銷先前的租賃登記會比較困難且成本高昂。</p>	<p>中國金茂（集團）及我們的其他子公司正向中國住房和城鄉建設部的地方分支機構登記須登記的租賃。然而，該項工作將需要目前及先前租戶以及業主的配合。中國金茂（集團）及我們的其他子公司將採取一切合理措施確保所有須登記的租賃辦妥登記。</p> <p>我們已加強我們的租賃登記工作。具體而言，我們要求每一名新租戶提供相關資料以便登記租約。我們估計，約30名租戶的租約將於本年底前到期。我們正實行新的租賃安排（包括就租賃登記作出明確規定的新租賃協議），並要求續展到期租約的新老租戶配合我們進行租約登記。</p> <p>就已到期租約而言，我們已註銷超過一半。對於未註銷但租戶已遷出物業的其餘已到期租約，我們已就該等租約的註銷與相關當地主管部門溝通，而當地主管部門大致同意提供協助。</p> <p>此外，我們已修改內部政策，我們的辦公室租賃部門將負責監督租約登記。我們的內部審核部門將定期進行檢查，確認有關租約已予登記或正在辦理登記。此外，我們的辦公室租賃部門將與所有業主及租戶聯絡以確保辦妥登記。此外，本公司已委任陸敏女士監督、監察及執行內部控制措施。陸敏女士為辦公室租賃部門助理總經理，在公司管理及租賃業務方面擁有十年經驗。</p>	<p>我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所向我們表示，根據中國法律，租賃協議未進行登記將不會影響租賃協議的有效性。然而，對於本集團作為承租人的租賃物業而言，租賃協議未進行登記可能導致第三方質疑本集團對有關租賃物業享有的權利。於最後實際可行日期，本集團並無收到任何第三方就我們任何租賃物業的業權或我們於有關物業權益的任何通知。此外，我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所亦向我們表示，我們可能會就每項未登記的租賃遭致最多人民幣10,000元的罰款。估計最高罰款總額約為人民幣1.5百萬元。</p>

編號	不合規事件	原因	補救措施	可能產生 的法律後果及影響
4.	<p><b>人民防空事宜</b></p> <p>根據適用中國法律及法規，中國企業須於新建民用建築修建人民防空工程。人民防空工程由投資者使用管理，收入歸投資者所有。然而，投資者於平時使用人民防空工程須自人民防空相關行政機構取得平時使用證。</p> <p>於往績期內，金茂(三亞)度假酒店及金茂深圳並無持有金茂三亞希爾頓大酒店及金茂深圳JW萬豪酒店的人民防空工程平時使用證，該兩家酒店的人民防空工程分別約為1,827平方米及2,452平方米，於日常營運中用作停車場。</p>	<p>欠缺所需證書乃因我們若干僱員疏忽所致。</p>	<p>金茂(三亞)度假酒店已於2014年4月8日取得三亞人民防空辦公室發的人民防空工程平時使用證。</p> <p>金茂深圳已就人民防空工程平時使用證的事宜聯絡深圳市民防委員會辦公室。當地部門通知金茂深圳，根據當地行政管理辦法，金茂深圳毋須申請有關許可證，原因為金茂深圳已通過人民防空工程驗收。根據本集團中國法律顧問北京市天元律師事務所與當地部門的談話，本集團中國法律顧問已獲得類似確認，確認根據當地行政管理辦法，金茂深圳毋須申請有關許可證，因為金茂深圳已通過人民防空工程驗收。本集團的中國法律顧問北京市天元律師事務所表示，根據《人民防空工程建設管理規定》，人民防空工程在通過驗收後方可使用。此外，北京市天元律師事務所確認，金茂深圳已按照相關規則及程序通過人民防空工程驗收，因為金茂深圳已取得人民防空工程驗收證書。基於當地主管部門有關當地行政管理辦法的意見、本集團中國法律顧問已取得的確認及金茂深圳已通過人民防空工程驗收的事實，本集團的中國法律顧問北京市天元律師事務所認為，金茂深圳現時毋須申請使用人民防空工程。為確保合規，金茂深圳承諾會每年聯絡當地主管部門，查詢當地行政管理辦法的可能變化。如當地主管部門變更改其行政管理辦法並要求至申請有關許可證，金茂深圳將於適當時候申請有關許可證。</p>	<p>金茂深圳可能接獲人民防空行政機構發出的相關警告，並可能於取得所需證書前被禁止於平時使用位於金茂深圳JW萬豪酒店的人民防空工程。此外，人民防空相關行政機構可能要求金茂深圳支付一筆最高人民幣50,000元的罰款，並承擔由此產生的任何損失或損害。</p>

編號	不合規事件	原因	補救措施	可能產生的法律後果及影響
			<p>就本集團在人民防空合規事宜上而言，將安排對本集團所有物業進行定期檢查，並將由工程部執行，以確保物業的設計、施工及質量符合中國政府規定的防護標準和質量標準。此外，我們已制定內部控制程序，而我們的工程師亦可在有需要時向外部專業顧問尋求法律及／或技術意見。再者，本公司已委任金茂深圳的總經理及金茂深圳JW萬豪酒店的常務副主任（在一般酒店經營及管理方面擁有約15年經驗）監督、監察及執行內部控制措施。</p>	

### 物業

根據《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》以及其他相關法律及法規，綜合用途土地使用權的最高年限為五十年。

於1997年，擁有金茂深圳JW萬豪酒店的金茂深圳訂立一份超過五十年最高年限後可延長二十年的土地使用權協議。金茂深圳已承諾，於五十年土地使用年限屆滿後，其將根據適用法律及法規採取一切必要措施促成續期並遵守其他規定。

我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所向我們表示，於五十年年限屆滿後，深圳市國土局可拒絕辦理二十年續期，且可要求我們就有關二十年續期支付土地出讓金。此外，我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所認為，支持二十年續期的法律依據並不充分。因此，金茂深圳未必能根據土地使用權協議強制執行現有的二十年續期。

### 人民防空物業

於最後實際可行日期，本集團四家酒店的若干地下部分被認為屬人民防空物業。有關人民防空物業總建築面積為14,400平方米(佔我們總建築面積的2.2%)，而賬面值為零。有關更多詳情，請參閱「附錄四－物業估值」。這些人民防空物業入賬列為物業、廠房及設備。

我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所認為，於最後實際可行日期，我們的人民防空物業在所有重大方面均遵守人民防空法。金茂(三亞)度假酒店及金茂深圳於往績期內並無持有金茂三亞希爾頓大酒店及金茂深圳JW萬豪酒店的人民防空工程平時使用證，但已採取補救措施解決有關問題。有關進一步資料，請參閱「－法律及監管事宜－中國不合規事件」。董事相信，除上文所列者外，我們的業務營運已在所有重大方面遵守人民防空法。於往績期內及直至最後實際可行日期，我們並無接獲有關人民防空法的任何警告通知、整改命令或遭受任何罰款或處罰。

此外，根據人民防空法，使用人民防空物業須進行維護管理，使其保持良好使用狀態。根據人民防空法，儘管人民防空物業平時可由投資者使用(包括租賃)及管理，且利潤歸投資者所有，但有關使用不得影響其作為人民防空物業的功能。人民防空物業的設計、施工及質量亦須符合中國政府規定的防護標準和質量標準。我們採取內部控制措施(如定期實地檢查)以確保我們符合人民防空法。倘我們未能根據適用法律及法規維護人民防空物

---

## 業 務

---

業，我們可能面對不利法律後果。此外，倘中國政府宣佈進入戰時狀態，人民防空物業或會被徵用作人民防空避難所。倘我們無法於戰爭時期提供中國政府所需的人民防空物業，我們可能遭受中國政府的處罰。

有關人民防空物業的進一步資料，請參閱「風險因素－與我們業務及經營有關的風險－物業的若干部分被指定為人防物業」。

就人民防空物業的使用而言，為遵照適用法律及法規繼續使用、管理及維護人民防空物業，我們已採取或將採取以下措施：

- 我們擬諮詢外部法律顧問，以持續向我們提供有關中國政府機構對人民防空物業的詮釋及強制執行的不時法律變化的最新資料；及
- 我們已聘請內部控制顧問對我們內部控制制度的成效進行全面檢討，包括與人民防空物業使用有關的控制。

## 業權欠妥

下表載列於最後實際可行日期有關金茂深圳JW萬豪酒店業權欠妥問題的若干資料。

欠妥類型	土地詳情	用途	最高潛在責任	中國法律影響	補救計劃	土地成本 的實質差價	安全狀況
我們並無就金茂深圳JW萬豪酒店其中約2,880平方米(包括地地上面積及地下面積)持有適當物業所有權證。	金茂深圳JW萬豪酒店總建築面積約52,000平方米,其中約42,000平方米位於地上,約10,000平方米位於地下。  在總建築面積中,我們並無就其中約2,880平方米(佔金茂深圳JW萬豪酒店總建築面積的5.5%)持有物業所有權證。於往績期間,物業的欠妥部分佔本集團整體收入的1.3%、1.4%及1.5%及佔本集團整體利潤的1.1%、0.7%及0.1%。	在所涉地上面積中,A區(包括約440平方米)主要用作機械設備區,B區(包括約1,800平方米)主要用作三間餐廳、會議/宴會廳的一部分及大堂的一部分(主要為Lounge餐廳)。所涉地下部分C區(包括約640平方米),主要用作一間辦公室及員工廚房。  就欠妥的A區而言,董事認為機械設備區不產生收入及可重新安排,且重新安排成本對本集團並不重大,不會對酒店經營造成重大干擾。  就欠妥的B區而言,董事認為僅有主酒店大堂無所有權證。倘欠妥部分不能再使用,大堂的剩餘部分仍為位於已取得完全業權的物業上的設有入口及接待處的多功能大廳,仍可使用。此外,(i)酒店的兩家餐廳及(ii)1,226平方米會議/宴會廳中約637平方米位於該物業的欠妥部分。倘欠妥部分不能再使用,其餘兩家酒店餐廳及會議/宴會區可充分配置設備以滿足酒店客戶的需求,且會議/宴會設計靈活,可排除業權欠妥區域作相應劃分。因此,董事相信信儘管上述補救措施在一定程度上可能暫時影響酒店的經營,但長期而言不會對本集團的業務經營或財務狀況產生重大不利影響。  就欠妥的C區而言,董事認為位於地下區域的辦公室及員工廚房可輕易改回停車場(倘必要),該轉換整體上將不會對本集團產生重大影響,並將不會對酒店的經營造成重大干擾。	於最後實際可行日期,金茂深圳已訂立一份補充土地協定,使我們擁有使用權,並已支付相應土地出讓金及全部所要求的罰款,並已取得所需規劃批文。	我們的中國法律顧問天元律師事務所認為我們擁有合法權利繼續佔有及使用我們尚未取得物業所有權證的欠妥區,理由如下: <ul style="list-style-type: none"><li>根據《中華人民共和國物權法》,建設用地使用權的持有人雖有由該持有人開發的權字的證據,鑒於金茂深圳(i)已取得該物業所屬土地的使用權並通過有關項目建設的驗收程序,(ii)已訂立補充土地地使用權協議,並支付相應的土地出讓金以及繳納所有規定罰款,及(iii)已取得所需的規劃批文,及並無令金茂深圳的物業權利受到質疑的相反證據,我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所認為金茂深圳擁有該物業的所有權,因此獲准繼續佔有及使用欠妥區域。</li></ul>	我們將於金茂深圳JW萬豪酒店的現有抵押措施取得新物業所有權證。有關抵押的餘下年期約為10年。	由於金茂深圳已支付相應土地出讓金及全部所要求的罰款,故並無存在任何實質差價。	處於安全狀況。

### 業權欠妥的原因

本集團向第三方收購金茂深圳JW萬豪酒店(前稱東麒大廈)後，認為需改善該物業以將其改建為豪華酒店。在進行改善工程時，該物業擴建約440平方米，超出了所需規劃批文載列的獲准建築面積，並超過所需規劃批文批准的面積約1,800平方米。此外，約640平方米的地下停車場主要被改建為一間辦公室及員工廚房。改善工程完成後，由於當時無意轉讓或抵押業權欠妥的區域，且使用欠妥區域不會因未取得有關證書而受影響，故並無就欠妥區域單獨申請物業所有權證。為獲取若干銀行貸款，金茂深圳JW萬豪酒店已作抵押。在與中國相關機構討論該事宜後，本集團已獲告知，在金茂深圳JW萬豪酒店所涉抵押獲貸款人解除前，無法取得整個金茂深圳JW萬豪酒店(包括有欠妥區域)的新物業所有權證。

儘管金茂深圳已訂立一份補充土地使用權協議，支付相應土地出讓金及全部所需罰款，並已取得所需規劃批文，但本集團認為，由於有關抵押所擔保的金額巨大，於上市前或短期內解除有關抵押不具成本效益亦不符合其最佳利益。因此，金茂深圳尚未申請新物業所有權證。

### 對我們業務及財務狀況的影響

儘管存在上述問題，但我們預期我們的日常經營及財務狀況不會受到重大不利影響，理由如下：

- 於最後實際可行日期，我們並無接獲地方相關政府機構的任何命令或第三方的任何申訴，迫使我們停止使用欠妥區域或整個金茂深圳JW萬豪酒店；
- 我們的日常經營及財務狀況不會受到重大不利影響，原因是欠妥區域僅佔金茂深圳JW萬豪酒店總建築面積的5.5%及分別佔本集團於2013財政年度收入及利潤約1.5%及0.1%。再者，我們無意轉讓欠妥區域，而使用欠妥區域不會因未辦理物業所有權證而受到影響(我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所已向我們表示，我們具有合法權利可繼續使用及佔用物業)；
- 現有物業(擁有適當物業所有權證及土地使用權)已配備充足設備滿足酒店賓客的需求；及
- 根據我們中國法律顧問北京市天元律師事務所的意見，由於我們已支付相應土地出讓金及全部所要求的罰款，故遭受額外處罰的可能性不大。

基於上述理由，董事認為欠妥區域個別或共同而言對我們的業務經營而言並非至關重要。

### 內部控制措施

為進一步加強對物業的管理及防止更多物業業權欠妥事件發生，我們已採取以下措施：

- 物業欠妥已被列為日後盡職審查的內容之一，並作為我們日後購買酒店的決策標準之一。就成立新酒店而言，我們將在內部批准程序中著重物業欠妥並制訂跟進計劃。當物業欠妥由於歷史問題或未辦理政府批文而無法解決時，我們將會就該新酒店修改我們的計劃。就向方興或第三方收購酒店而言，我們將會要求賣方於指定時限內糾正業權欠妥或以其他方式作出適當糾正。倘無法採取上述任何措施，我們會就可能面臨的處罰及財務風險獲取法律意見以作進一步考慮。我們將考慮擬進行的收購，並採取我們合理相信符合股份合訂單位持有人最佳利益的措施；
- 我們已加強有關不合規的內部控制程序及有關報告不合規事項的其他政策。此外，於上市後，每隔三至十二個月將安排培訓以使本公司董事及僱員及時了解最新的內部控制措施，且在管理層認為必要時隨時進行培訓以確保持續合規。培訓將主要著重(i)內部控制政策，(ii)法律規定，(iii)持續合規的程序，(iv)向相關人員報告不合規的程序及(v)相關部門所採取的行動；
- 我們已建立一套制度，加強對負責就購買有問題物業作出決定或未能在合理時限內解決物業欠妥的僱員的問責；
- 我們將委聘外部法律顧問就相關法律問題(包括但不限於有關酒店經營及物業欠妥的合規問題)向我們提供意見；及
- 我們亦已要求僱員定期就其獲悉的任何物業欠妥之處向我們報告。倘出現土地用途不符合中國政府最初批准的擬定用途的情況，則須立即向相關部門報告並向中國政府取得額外批文。

於上市後，本公司擬委任北京市天元律師事務所及其他合資格律師行，就合規問題提供法律諮詢服務。

我們相信，我們能有效監控及管理物業欠妥問題，並透過上述措施降低我們所面臨的相關風險。

除上文及「－中國不合規事件」所披露者外，我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所確認，我們已就物業所處全部地塊取得土地使用權，並已就位於該等地塊上的樓宇及構築物取得房屋所有權證，但正在建設中的除外。

### 遵從法律及法規

於往績期內及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守與我們業務有關的相關法律及法規，且並無任何嚴重違反或違背適用於本集團的法律或法規而使我們的整體業務或財務狀況受到重大不利影響的情況。

除上文「－中國不合規事件」及「－物業」所披露者外，我們的中國法律顧問確認，於往績期內及直至最後實際可行日期，我們已取得我們經營所在司法權區經營業務所需的所有重大牌照及許可證，且該等牌照及許可證仍屬有效及具法律效力。我們未曾於為經營業務所需的任何重大牌照或許可證申請續期時遭到拒絕。有關我們經營業務所需重大牌照及許可證的進一步資料載於「附錄六－監管概覽」。

### 風險管理及內部控制

#### 風險管理政策及程序

我們已根據所聘請的內部控制顧問在對我們的內部監控制度進行全面檢討後提供的建議，制訂一套全面的風險管理政策及措施，以確定、評估及控制業務經營產生的風險。我們風險管理政策的主要特點包括以下方面：

- 我們已制訂涵蓋整個風險管理過程的規則，從風險識別、制訂及實施風險管理解決方案、風險監控及預警，到已發生風險事故時採取的應急措施；及
- 我們的內部審核部門定期監控僱員遵守內部規則及手冊的情況，以確保我們遵守相關監管規定及適用法律。公司審核委員會監督本公司的內部控制程序。內部審

核部門負責定期報告其發現的問題及(如必要)與外部法律顧問討論可能出現的任何問題，以協助確保我們不違反相關監管規定或適用法律。我們的法律部門負責監控正在進行的訴訟及確保我們的合約可強制執行及符合所有適用法律。

### 內部控制政策及程序

在對內部監控制度進行檢討時，我們的內部控制顧問已找出我們內部控制政策及程序中須改進的若干方面。儘管大部分問題已經解決或被認為不重大，但本公司正在採取若干措施改善固定資產存貨管理。

根據我們的內部標準，建議每家酒店每年對其固定資產存貨進行檢討及評估。所有酒店(上海金茂君悅大酒店及金茂三亞麗思卡爾頓酒店除外)均已實施計算機化存貨管理系統。雖然上海金茂君悅大酒店及金茂三亞麗思卡爾頓酒店現正透過實施計算機化存貨管理系統努力改善存貨管理，但其過往做法並未影響我們財務申報的準確性。

### 實施風險管理及內部控制政策的持續措施

為確保嚴格實施風險管理及內部控制政策，我們亦已採取以下所載多項持續措施：

- 我們為董事、高級管理層及風險管理部的骨幹人員提供風險管理政策的培訓，且預期會在認為必要時提供持續培訓；
- 我們的法律及審核部將透過定期審核及檢查，評估和監控相關部門及項目公司實施風險管理政策的情況，並向管理團隊報告結果；
- 我們已將風險管理表現列入整體績效檢討制度內，以鼓勵適當實施我們的風險管理政策；
- 我們為僱員提供持續的入職前及在職風險管理培訓；
- 我們已聘請外部中國法律顧問檢討所有可能影響我們在中國業務經營的相關中國法律法規(包括該等法律法規的變動)的監管合規情況，並就此提供意見；
- 我們已委聘第一上海融資有限公司擔任我們的合規顧問，於上市後就上市規則有關事宜向董事及管理團隊提供意見；

## 業 務

- 我們設有內部控制管理系統旨在持續提升內部監控職能；
- 我們已加強對不合規情況的內部控制程序及有關報告不合規事項的其他政策；及
- 我們已就內部及法律合規建立一套加強僱員問責的制度。

為防止日後不合規事件再次發生及進一步強化我們的內部監控制度，我們已採取下列額外措施（於2014年3月採納），以改善企業管治及內部控制：

不合規事宜	內部控制措施
環境事宜 .....	<p>我們已修改內部政策，我們的安全委員會將就相關環境法規諮詢我們法律部或外部顧問的意見。在一家酒店開業前，我們的安全委員會將與各方協作，確定所有須予取得的相關許可證、證書及批文以及須予符合的任何其他規定，以遵守相關環境法規。我們的安全委員會亦將存置一份合規清單以作持續監控。</p> <p>如必要，我們的法律部會就適當法律合規徵詢外部法律意見。我們的安全委員會將定期與法律部溝通，確保我們所有的業務經營均根據中國適用法律法規進行。我們計劃制訂定期檢查計劃，監控遵守相關環境法規的情況，並將檢查結果報告給高級管理層。任何潛在不合規事宜均會及時提交本集團高級管理層或董事及法律顧問討論。</p>
土地事宜 .....	<p>未來在收購一家酒店前，我們的安全委員會將就相關政府法規諮詢我們法律部門或外部法律顧問的意見，並與各方協作編製一份載列目標酒店所需全部許可證、證書及批文的清單。此外，我們的安全委員會將與相關實體投資部的指定人士配合，確保在擬進行收購前取得目標酒店所需的上述許可證、證書及批文。我們的安全委員會亦將制訂及存置一份登記冊，以監控許可證及證書的到期情況並在到期前辦理續期。</p> <p>此外，我們會要求賣方於指定時限內糾正所發現的業權欠妥或以其他方式作出適當糾正。倘無法採取任何有關措施，我們會就可能對本集團產生的影響（包括但不限於潛在處罰）尋求法律意見，重新考慮擬進行的收購，並採取我們合理相信符合股份合訂單位持有人最佳利益的措施。</p>

## 業 務

### 不合規事宜

### 內部控制措施

	<p>再者，倘發現物業欠妥或倘僱員獲悉一項潛在物業欠妥的可能性，彼等須知會各項物業的相關部門。倘需要，彼等亦可向外部專業顧問尋求法律及／或技術意見。</p> <p>我們將於相隔一段合理時間後就遵守中國適用法律的情況持續評估各項物業。上述程序已被納入我們的內部政策，以供負責人員嚴格遵守。</p>
租約登記 .....	<p>我們已修改內部政策，我們的辦公租賃部門將負責監督租約登記。我們的租賃合約的標準範本亦已更新，以包括業主及租戶雙方有關租約登記的責任以及本集團因租戶未進行登記遭受任何處罰時的權利的具體條文。我們的內部審核部門將定期進行檢查，確認有關租約已予登記或正在辦理登記。此外，我們的辦公室租賃部將與所有業主及租戶聯絡以確保辦妥登記。</p>
人民防空事宜 .....	<p>我們的工程部將制訂及存置一份登記冊，以監控人民防空物業的法律合規情況。</p> <p>此外，一經發現物業欠妥或倘僱員獲悉一項潛在物業有可能存在欠妥情況，彼等須知會各相關酒店的相關部門。如必要，彼等亦可向外部專業顧問尋求法律及／或技術意見。</p> <p>各相關酒店均將於相隔一段合理時間後就人民防空物業及中國適用法律進行持續合規評估，並確保人民防空物業的設計、施工及質量符合中國政府規定的防護和質量標準。上述程序已被納入我們的內部政策，以供負責人員嚴格遵守。</p>

我們於2014年1月委聘獨立內部控制顧問甫瀚香港有限公司（「甫瀚」），檢討與本集團主要業務程序有關的內部控制的成效、找出不足之處及可改進的地方、就補救措施提供建議以及檢討該等補救措施的實施情況。甫瀚在香港從事向上市公司及上市候選人提供風險管理、內部控制及企業管治諮詢服務。

上述補救措施與甫瀚所建議者一致。基於甫瀚發現的問題、提供的建議及開展的工作，董事認為上述補救措施充分有效，並適合我們目前的經營環境。

---

## 業 務

---

經考慮本集團採取的上述補救措施以及我們業務的性質及規模後，董事信納就我們目前的經營環境而言，我們的內部監控制度屬充分有效，並認為不合規事件並無對上市規則第3.08及第3.09條所述董事資格或上市規則第8.04條所述我們上市的適合性產生任何重大影響。

經考慮我們所採取的上述補救措施以及我們業務的性質及規模後，聯席保薦人同意董事的看法，認為不合規事件並無對上市規則第3.08及第3.09條所述董事資格或上市規則第8.04條所述我們上市的適合性產生任何重大影響。

## 財務資料

以下討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載會計師報告(連同隨附附註)及「附錄二—未經審核備考財務資料」所載未經審核備考財務資料一併閱讀。載於會計師報告的合併財務資料包括信託集團於往績期的財務報表。

為籌備全球發售已進行重組。於往績期末之後，本公司成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。現時組成本集團的公司於重組之前及之後受方興的共同控制。本集團的合併財務資料透過按共同控制合併的兼併會計法對重組作出會計處理而編製，猶如本集團現時的架構自2011年1月1日起或自現時組成本集團的公司各自首次受方興共同控制的日期起(以較後者為準)一直存在。

合併財務資料以港元呈報，並根據香港財務報告準則編製及呈列，而香港財務報告準則或在若干重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。根據香港財務報告準則，本集團的合併財務資料乃根據歷史成本慣例(按公平值計量的投資物業除外)編製。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃以我們根據過往的經驗及對過往趨勢的認知、現時的狀況及預期的未來發展以及不同情況下我們認為適當的其他因素所作的假設及分析為依據。閣下不應過度依賴任何該等陳述。我們的實際未來業績可能因多種因素(包括「風險因素」及「前瞻性陳述」所載者)而與前瞻性陳述所討論者大相徑庭。

除非文義另有所指，否則「2011財政年度」、「2012財政年度」及「2013財政年度」分別指截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度，而「2014年」則指截至2014年12月31日止財政年度。

### 概覽

金茂投資是香港一家專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。金茂投資與本集團主要擁有及投資酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店，開發中酒店預期於投資日期後一年內開業。本集團亦擁有金茂大廈(一個綜合用途開發物業)。

---

## 財務資料

---

本集團於上市時的初始物業組合將包括以下全部位於中國的物業：

### 已竣工物業

- 金茂大廈(包括上海金茂君悅大酒店及寫字樓、零售及觀光區)
- 金茂北京威斯汀大飯店
- 金茂深圳JW萬豪酒店
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- 金茂三亞希爾頓大酒店
- 崇明金茂凱悅酒店(於2014年3月開業)

### 開發中酒店

- 北京金茂萬麗酒店
- 麗江金茂君悅酒店

於往績期，我們的收入主要來自酒店業務和商業租賃物業業務，包括辦公及零售區域。我們的收入亦包括經營金茂大廈觀光廳及提供物業管理服務所得收益。就2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的收入分別為2,685.8百萬港元、2,649.1百萬港元及2,634.2百萬港元，而我們的毛利則分別為1,577.6百萬港元、1,576.2百萬港元及1,527.2百萬港元。

### 影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受諸多因素的直接及間接影響，包括下文所載者。

### 影響我們經營業績的一般因素

#### 整體經濟狀況、監管環境及客戶需求

我們的業務、經營業績及財務狀況是受全球及中國經濟狀況、中國酒店業的監管環境及我們經營所在城市(包括北京、上海、深圳、三亞及麗江)的客戶需求所影響。對本集團酒店客房以及其他設施及服務的需求易受企業及個人可支配開支水平波動影響，並與整體經濟表現、中國政府政策及我們經營所在城市的商務及旅遊活動的發展有緊密相連。由於

中國經濟持續發展，國內的休閒及商務旅客數目近年有所增加。根據獨立市場研究顧問戴德梁行的資料，中國國內旅客數目於2007財政年度至2012財政年度按複合年增長率12.9%增長。中國的出口導向型經濟及其不斷融入全球經濟而不斷吸引外國旅客來華。此外，中國政府以刺激國內消費和改善基建為目標的政策和措施亦對中國的旅遊消費及旅遊業增長有正面作用。儘管中國的酒店業近年取得大幅增長，其表現一直並將繼續受整體經濟狀況及中國監管環境變化的影響。自2011年起，以中國為目的地的國際旅行及旅遊活動增長一直受到歐洲主權債務危機的影響。2013年，中國(尤其是北京及上海)的國內商務旅行及旅遊活動受到中國政府緊縮政策(包括2012年12月頒佈的有關監管政府官員行為的八項規定)的影響。近期而言，經濟下滑(如歐洲主權債務危機及中國經濟放緩)可造成中國的商業活動及整體可支配收入水平下降，進而令酒店客房及服務需求減少及對酒店房價以及餐飲及餐廳定價造成下行壓力。中國政府不時調整或出台政策，通過規範(其中包括)酒店價格及政府機構及國有企業的差旅開支及活動，管控中國酒店業的發展。中國政府有關經濟(特別是酒店業)的任何舉措亦可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大影響。

### 競爭及酒店供應量

中國酒店業競爭十分激烈。我們主要與其他酒店營運商(尤其是以相若價格提供相若質量的客房及宴會及會議設施的酒店營運商)競爭。酒店業的主要競爭因素包括地段、品牌、房價、宴會及會議設施的收費以及服務及設施的範圍及質量。此外，本集團的酒店可能因酒店業的高需求而在招募及挽留員工方面面臨競爭以及面臨新酒店進入市場的潛在競爭。更多詳情請參閱「業務－競爭」。酒店市場業績通常通過平均房價及租用率計量。酒店行業的基礎設施因地區而異，並受市況及當地競爭格局變動的影響。例如，由於受酒店需求減弱及中國政府對當地高端酒店市場採取緊縮措施的影響，上海的高檔五星級酒店於2013年面臨的競爭加劇。因此，上海五星級酒店的平均房價及租用率(包括上海金茂君悅大酒店)於2013年普遍下降。

我們經營所在地區的酒店供應量增加可能會令競爭進一步加劇。酒店供應過剩，會對我們客房收入及酒店經營業績造成不利影響。例如，隨著對當地市場的酒店客房晚數需求的增加(超出可用客房晚數的增長)，三亞的五星級酒店的租用率自2009年至2011年整體呈現正增長趨勢。於2012年，三亞有五家新開業豪華酒店，令客房供應量增加，進而加劇了當地高端酒店爭取客戶入住的競爭，並對我們位於三亞的兩家酒店的租用率產生不利影

---

## 財務資料

---

響。此外，日後將會有多家豪華酒店在北京及上海開業，而該兩個城市的平均酒店房價的增長率將可能下降。根據獨立市場顧問戴德梁行的報告，未來五年上海及北京各自的酒店市場平均每日房價預期將按2%至5%的複合年增長率增長。有關我們經營所在地區的選定可資比較酒店的市場概況及過往業績的更多詳情，請參閱「附錄五－戴德梁行市場報告」。

中國餐飲行業的競爭亦十分激烈。酒店的餐廳面對來自各類餐廳的競爭。此行業的主要競爭因素包括菜式、食品質量及質量維持穩定、服務質素、價格、餐廳所處位置及氣氛。此外，我們與上海其他物業公司及業主競爭，以吸引並留住辦公及零售租戶。我們的經營業績受競爭狀況變化的影響，並取決於我們在該等狀況下進行競爭的能力。

### 影響我們經營業績的特定因素

雖然我們的業務受與中國整體經濟狀況及酒店業有關的因素影響，但我們認為我們的經營業績亦受與我們的業務有關的特定因素影響，包括以下因素。

### 我們酒店網絡中的酒店及酒店客房數目

我們酒店經營的收入在很大程度上取決於我們酒店網絡的規模以及我們能否吸引賓客入住我們的酒店。我們能否成功增加我們酒店網絡中的酒店及酒店客房數目，取決於我們能否有效識別、開發及按有利的商業條款收購位於理想地段的額外酒店物業，以及能否籌得資金作出開設新酒店所需的資本投資。於最後實際可行日期，我們有兩家開發中酒店，包括北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店，兩家酒店預期將於2014年底開始運營。有關開發中酒店的進一步詳情，請參閱「業務－各物業的說明－開發中酒店」。

在上市後的酒店安排支持下，我們具備充分條件尋求酒店收購機會。本集團根據酒店安排可能收購的酒店包括(i)南京威斯汀大酒店(為南京國際廣場項目一期的一部分)，(ii)梅溪湖國際廣場項目的酒店部分及(iii)南京國際廣場項目二期的酒店部分。預計本集團透過發行額外股份合訂單位及／或增加借款為其選擇購入的任何收購項目提供資金。對酒店安排下任何已確定的試運營酒店的收購或向第三方收購的任何其他酒店，均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大影響。收購一家或多家該等酒店可令收入及經營開支大幅增加，而這可能會影響集團可供分派收入及信託可供分派收入。對本集團財務資料的影響亦將取決於收購是否以經營所得現金、債務、股權或以上各項相結合的方式提供資金。採用舉債方式會增加融資成本，而採用股權或股權掛鉤證券可能導致現有股份合訂單位持有人的權益遭攤薄。有關收購試運營酒店的進一步詳情，請參閱「業務－收購機會」。

### 若干相對固定的經營開支

與管理、擁有及經營酒店相關的經營開支大部份是相對固定的。該等開支包括保養、保險、公用事業及折舊攤銷費用。透過較高的平均可出租客房收入取得的收入增加一般會帶來較高的盈利，而收入減少可能會導致利潤不成比例地以較大幅度下降，因為該等經營成本及開支不大可能及時按比例減少，甚至完全不會減少。任何成本節約措施的效用亦同樣受到若干酒店經營成本的成本固定性質限制。此外，我們的若干經營開支(包括僱員福利報酬)或會由於通脹及監管規定等外來因素而增加，即使我們經營各酒店所需僱員數目亦保持相對穩定。我們及酒店管理人要因著市場需要及反應把成本架構盡量控制得宜，同時仍須顧及客戶印象及品牌價值。

### 銷售分銷渠道

我們的酒店客房收入來自透過多種銷售分銷渠道作出的預訂，包括地方及全球預訂中心、網上旅行社、全球分銷中心及酒店網站。基於季節性或促銷考量，我們會向透過互聯網或電話直接向我們的預訂中心作出預訂的個人客戶提供標準房價、促銷房價或折扣。透過旅行社及MICE承辦單位或由企業客戶作出的預訂通常按各自的合約房價計價。儘管固定合約房價一般低於零售房價，但該等固定合約為酒店帶來穩定收入，並有助提高平日租用率，同時還增加了酒店康樂設施、餐廳及設施的使用。有關不同類型銷售分銷渠道的進一步詳情，請參閱「業務－銷售及市場推廣－銷售分銷渠道」。

### 收入組合

我們的收入主要來自酒店經營及我們的商用物業租賃業務。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，酒店經營收入分別佔我們收入總額的79.4%、75.9%及74.5%。相比我們的餐飲業務，來自酒店客房的收入組合會影響酒店經營業績。餐飲業務包括來自其他設施及服務(包括餐廳、會議室及會議空間)的非客房收入。客房收入一般會帶來較高的利潤率，因為與我們的餐飲業務相比，酒店客房業務的直接銷售成本比例較低。在餐飲業務上，活動、會議及宴會服務對酒店利潤有較大影響，原因是與活動相關服務有關的銷售及服務成本比例較餐廳及酒吧的低。於往績期，客房收入及餐飲收入各自佔我們的酒店經營收入總額的比例大致保持穩定。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，客房收入(除營業稅及附加費用前)分別佔酒店經營分部收入金額(除營業稅及附加費用前)的61.2%、61.2%及61.1%，而餐飲業務收入(除營業稅及附加費用前)分別佔酒店經營分部收

---

## 財務資料

---

入金額(除營業稅及附加費用前)的35.1%、35.3%及35.2%。我們來自酒店經營的收入亦包括洗衣、電話費、水療或其他服務所得的小部分收入，分別佔2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度酒店經營分部收入金額(除營業稅及附加費用前)的3.7%、3.5%及3.7%。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，來自物業租賃的總租金收入分別佔我們收入總額的15.6%、18.5%及19.7%。於往績期，物業租賃的毛利率高於酒店經營的毛利率。物業租賃的租金收入及毛利率受多個因素影響，包括租賃物業的租金水平、出租率及續租率，以及影響房地產市場(尤其是上海零售及寫字樓物業市場)的整體宏觀經濟及供／求趨勢。租金水平、出租率及續租率受(其中包括)競爭物業的租金水平、表現及供應、租戶保留情況、最大程度減少因租約屆滿或提早終止帶來的物業閒置時間的能力及市場狀況的規限。

於往績期內，我們亦透過附屬業務(包括經營位於金茂大廈88層的觀光廳及提供物業管理服務)產生收入，分別佔2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度收入總額的5.0%、5.6%及5.8%。

### 投資物業的公平值

我們的投資物業主要包括為租金收入及長期資本升值而持有的辦公及零售物業。投資物業在我們的財務報表內按公平值入賬，而賬面值則於各結算日就公平值變動作出調整。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們投資物業的公平值分別為7,354.3百萬港元、7,821.0百萬港元及8,934.7百萬港元。倘估值師採用不同基準或假設，或倘估值由其他合資格獨立專業估值師採用不同基準及假設進行，我們投資物業的公平值可能會較高或較低。例如，根據《香港測量師學會估值準則》(2012年版)，市場租金的定義為物業經適當推銷後，由自願出租方及自願承租方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當租賃條款出租物業達成公平交易的估計金額。於往績期內，本集團獨立專業物業估值師計算的市場租金乃以此定義為基準。儘管獨立專業估值師一般會考慮物業的過往租金水平，但市場租金未必等於該物業的過往平均實際租金，因為市場租金及過往平均實際租金是兩個不同的指標，計算方法有所不同。此外，向上重估調整反映我們投資物業於相關結算日的未變現資本收益，並沒有為我們的業務經營或集團可供分派收入帶來任何現金流入。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的投資物業公平值收益分別為157.0百萬港元、460.5百萬港元及843.1百萬港元，分別佔我們同期稅前利潤的30.8%、58.0%及61.6%。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的稅前利潤(不包括投資物

## 財務資料

業的公平值收益)分別為352.9百萬港元、334.0百萬港元及524.5百萬港元。重估調整金額一直並將繼續受市場波動的影響。倘日後不能維持類似水平的公平值收益，我們的經營業績可能會受到不利影響。請參閱「－敏感度分析」。

### 主要經營績效指標

若干主要經營績效指標用於評估我們主要酒店業務的表現及經營業績。該等績效指標使我們的業務能對不斷變化的客戶需求及市場狀況作出回應。

下文所載用於評估我們於往績期的業務表現及經營業績的經營績效指標並不包括(i)自2011年11月起因為整體翻新及重建而一直並無營運的北京金茂萬麗酒店(因此對我們於往績期的經營業績並無重大影響)，及(ii)於2014年3月開業的崇明金茂凱悅酒店。

### 平均房價

我們主要基於酒店的地段、相同地段競爭對手收取的房價、不同銷售分銷渠道所用的房價及我們在城市或城市群相對品牌優勢設定我們酒店的房價。

下表載列於往績期酒店的平均房價：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(港元)	(港元)	(港元)
上海金茂君悅大酒店 .....	2,135	2,060	2,053
金茂北京威斯汀大飯店 .....	1,636	1,893	1,709
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	1,161	1,260	1,301
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	3,354	3,788	3,471
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	2,435	2,282	2,085
所有酒店的加權平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>2,142</b>	<b>2,210</b>	<b>2,104</b>

附註：

(1) 以所有五家酒店客房數目計算的加權平均數。

平均房價按特定期間的客房收入除以售出客房總數計算。平均房價計量由一間酒店實現的平均房價，平均房價趨勢提供有關酒店定價環境及客戶群性質的有用資料。向住客收取的實際房價取決於多種因素，包括(但不限於)預訂日期、入住日期及透過何種分銷渠道預訂。

## 財務資料

平均房價(或平均每日房價)為業內常用的績效計量指標，我們使用平均房價評估我們按客戶類別能夠產生的價格水平。

### 租用率

我們酒店的租用率主要取決於我們酒店的地段、所提供的產品及服務、我們銷售及品牌推广活動的效率、我們有效管理酒店預訂的能力、我們酒店的管理人員及其他僱員的表現以及我們應對競爭壓力的能力。

下表載列於往績期酒店的租用率：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(%)	(%)	(%)
上海金茂君悅大酒店 .....	59.0	60.0	58.6
金茂北京威斯汀大飯店 .....	78.6	76.5	71.7
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	74.3	71.5	75.0
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	77.4	62.1	69.1
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	67.5	59.2	65.8
所有酒店的加權平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>71.0</b>	<b>65.8</b>	<b>67.6</b>

附註：

(1) 以所有五家酒店客房晚數計算的加權平均數。

租用率按售出的客房晚數總數佔有關期間可供出售的總客房晚數的百分比計算。由於翻新或其他考慮因素，總客房晚數未必直接反映總客房庫存。租用率有助我們及酒店管理人根據酒店客房需求的增加或減少確定可達到的平均房價水平。

### 平均可出租客房收入

平均可出租客房收入綜合考量租用率及平均房價，是酒店業常用的經營計量指標。

下表載列於往績期酒店的平均可出租客房收入：

酒店	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(港元)	(港元)	(港元)
上海金茂君悅大酒店 .....	1,261	1,236	1,203
金茂北京威斯汀大飯店 .....	1,285	1,449	1,225
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	862	901	975
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	2,597	2,353	2,398
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	1,643	1,351	1,372
所有酒店的加權平均數 <sup>(1)</sup> .....	<b>1,521</b>	<b>1,455</b>	<b>1,423</b>

---

## 財務資料

---

附註：

(1) 以所有五家酒店客房晚數計算的加權平均數。

平均可出租客房收入按總客房收入除以於有關期間可供出售的總客房晚數計算。由於翻新或其他考慮因素，總客房晚數未必直接反映總客房庫存。平均可出租客房收入不包括非客房收入(包括酒店餐飲業務及配套服務所產生的收入)。我們認為平均可出租客房收入是衡量我們表現的一個有意義的指標，因為其提供了與酒店經營兩個主要及關鍵驅動因素(即租用率及平均房價)有關的度量。我們的管理層及酒店管理人採用平均可出租客房收入識別有關可資比較物業客房收入的趨勢資料，以及評估可資比較酒店於可資比較期間的表現。

### 呈列基準

根據重組，本公司於往績期結束後成為現時組成本集團的所有公司的控股公司。現時組成本集團的公司於重組之前及之後受方興的共同控制。因此，合併財務資料乃按兼併會計原則編製，猶如重組於往績期開始時已完成。

本集團於往績期的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司自最早呈報日期起或自相關業務首次受方興共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團於2011年、2012年及2013年12月31日的合併財務狀況表旨在從方興的角度採用現有賬面值呈列資產及負債而編製。並無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

### 重要會計政策及估計

以下對我們的財務狀況及經營業績屬重要的重要會計政策通常因需要對固有不確定事宜作出估計而需要我們的管理層作出重大判斷及估計。此外，下述收入確認政策不涉及重大估計或判斷，但我們基於其重要性而對其作出討論。我們亦有其他我們認為屬重要會計政策的政策，詳情載於「附錄一—會計師報告」內會計師報告附註3及4。

### 收入確認

收入包括於往績期來自酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入(扣除營業稅)，以及來自投資物業的總租金收入(扣除營業稅)。

---

## 財務資料

---

收入於經濟利益很可能流入本集團及收入能可靠計量時確認。

來自酒店及其他服務的收入及來自提供物業管理服務的收入於提供該等服務的期間確認。

租金收入於相關租約期內按比例確認。或然租金收入則於產生時才確認，而終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認。

利息收入以應計基準採用實際利率法確認，應用於金融工具的預計年期或(如適當)較短期間將估計未來現金收入精確貼現至金融資產賬面淨值的貼現率。

股息收入乃於確立收取付款的權利時確認。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則入賬。

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討其剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不

---

## 財務資料

---

予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

物業、廠房及設備的剩餘價值及使用年期的評估須我們的管理層作出判斷及估計。我們的管理層評估繼續使用有關資產及出於減值考慮於其使用年期末出售有關資產預期將產生的估計未來現金流量的現值。釐定該等未來現金流量及貼現率時須作出估計及判斷。管理層根據若干假設(如市場競爭以及業務的發展及預期增長)估計未來現金流量。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業的經營租約下的租賃權益)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。這些物業初步按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按反映往績期內各年末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度計入損益表。報廢或出售投資物業產生的任何損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後作會計處理的推定成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作自用物業的物業成為投資物業，我們會根據「附錄一—會計師報告」中會計師報告附註3所載「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策將該物業入賬，直至用途變更當日止，且物業的賬面值與公平值於該日的任何差額會重估入賬，盈餘會撥入資產重估儲備，而虧絀則自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的不足額於損益表中確認。

確定投資物業的公平值須管理層作出判斷、估計及假設。在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，本集團會考慮來自各種來源的資料，其中包括：(i)活躍市場上不同性質、狀況或地段物業的現行價格，及為反映該等差異而進行的調整；(ii)較不活躍市場上同類物業的近期價格，及為反映以該等價格進行交易之日以來經濟狀況的任何變化而進行的調整；及(iii)基於對未來現金流量的可靠估計，及根據任何現有租約及其他合約的條款及

## 財務資料

(倘可能)處於相同地段及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據，以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的貼現率而進行的貼現現金流量預測。有關公平值計量所用的主要假設的進一步詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」所載會計師報告附註15。

### 合併損益表節選部分的說明

#### 收入

我們的收入一直主要源自酒店經營及出租商用物業。

酒店經營收入來自酒店客房、餐飲業務及配套服務。配套服務的收入主要包括客房收入及餐飲業務收入以外的收入，例如來自洗衣、電話收費、水療、酒店汽車服務或其他服務的收入。

於忠誠計劃會員兌換獎勵時，我們會透過酒店管理人收取報銷產生收入。進一步詳情，請參閱「業務—銷售及市場推廣—忠誠計劃」。我們於提供服務及記錄應收酒店管理人的相應報銷時，確認來自透過忠誠計劃兌換的獎勵的收入。我們亦就透過忠誠計劃兌換的獎勵產生開支，方式為向酒店管理人支付忠誠計劃會員於各酒店消費總額的百分比，並列作銷售及市場推廣開支。我們錄得少量透過酒店管理人忠誠計劃的積分換購應佔的收入及相關成本及開支金額，這對我們的經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

租金收入總額主要來自出租上海金茂大廈的辦公及零售區以及來自出租金茂三亞麗思卡爾頓酒店的零售區。

此外，在較小程度上，我們的收入亦包括來自我們其他配套業務(包括經營金茂大廈的觀光廳以及提供物業管理服務)的收入。

下表載列於往績期我們收入的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
酒店經營 .....	2,133,826	2,010,179	1,961,665
租金收入總額 .....	417,811	490,825	519,221
其他 <sup>(1)</sup> .....	134,158	148,063	153,275
總計 .....	<b>2,685,795</b>	<b>2,649,067</b>	<b>2,634,161</b>

## 財務資料

附註：

(1) 指經營金茂大廈的觀光廳及提供物業管理服務的收入。

### 銷售成本

銷售成本主要包括使用的原材料及消耗品的成本、僱員福利開支、公用設施及電力、酒店管理費用、維修及保養、辦公開支、間接稅項、傢具、裝置及設備儲備以及折舊及攤銷。

下表載列於往績期銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
使用的原材料及消耗品 .....	311,108	269,411	258,151
僱員福利開支 .....	342,520	343,258	370,113
公用設施及電力 .....	172,171	164,690	170,832
酒店管理費用 .....	109,836	104,430	96,668
維修及保養 .....	48,801	49,675	52,513
辦公開支 .....	39,421	50,670	65,500
間接稅項 .....	27,700	28,880	29,402
傢具、裝置及設備儲備 .....	11,287	10,303	13,252
折舊及攤銷 .....	1,788	1,943	1,763
其他 <sup>(1)</sup> .....	43,554	49,567	48,775
<b>總計 .....</b>	<b>1,108,186</b>	<b>1,072,827</b>	<b>1,106,969</b>

附註：

(1) 包括與酒店經營相關的配套服務成本、保險開支、預訂成功的旅行社佣金及其他酒店經營開支。

### 毛利

毛利指收入減銷售成本。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的毛利分別為1,577.6百萬港元、1,576.2百萬港元及1,527.2百萬港元，而我們的毛利率分別為58.7%、59.5%及58.0%。

### 其他收入和收益

其他收入主要包括銀行利息收入及因向方興的同系子公司提供委託貸款而產生的應收同系子公司的利息收入。

於2012年，我們亦因投資一款理財產品而產生一筆數額不大的其他投資收入。於2012年3月，我們購買由中國一家知名銀行發行的短期理財產品，本金金額為人民幣350.0百萬

## 財務資料

元，期限為47天。根據相關投資協議的條款及發行銀行所作承諾，我們於該理財產品到期時可收回本金額及5.0%的年化回報，兩者均由發行銀行作擔保。投資於該理財產品乃經考慮(其中包括)發行銀行的信用狀況以及獲保證可收回本金額並賺取未來收益之後進行。我們已收到來自銀行的全部結算金額人民幣352.3百萬元(即本金額加5.0%的年化回報)。於2011年及2013年，我們並無錄得投資理財產品的任何收入。於最後實際可行日期，我們並無對任何理財產品進行現有投資，且預期於可見未來不會大量投資任何理財產品。

其他收益主要包括匯兌差額收益淨額、政府補助、來自商用物業租戶及酒店客戶放棄的預付款項的收益以及出售物業、廠房及設備的收益。

下表載列於往績期我們其他收入和收益的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
<b>其他收入</b>			
銀行利息收入 .....	28,062	30,230	24,151
其他利息收入 .....	99,293	30,968	29,258
其他投資收入 .....	—	2,771	—
小計 .....	127,355	63,969	53,409
<b>收益</b>			
匯兌差額淨額 .....	18,197	786	11,039
政府補助 .....	1,643	12,459	10,118
其他 <sup>(1)</sup> .....	12,283	6,652	6,272
小計 .....	32,123	19,897	27,429
<b>總計 .....</b>	<b>159,478</b>	<b>83,866</b>	<b>80,838</b>

附註：

(1) 包括租戶及酒店客戶放棄的預付款項及出售物業、廠房及設備的收益。

### 投資物業公平值收益

我們在金茂大廈持有辦公室及零售區，以取得租金收入及長期資本升值。投資物業公平值變動於其產生年度在合併損益表確認。我們於2011年、2012年及2013年12月31日的投資物業公平值乃由獨立物業估值師釐定。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們投資物業公平值收益分別為157.0百萬港元、460.5百萬港元及843.1百萬港元。重估調整金額已經並可能繼續受現行物業市場的顯著影響。請參閱「—重要會計政策及估計—投資物業的公平值」。

## 財務資料

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支主要包括廣告及市場推廣開支、銷售及市場推廣僱員應佔的員工成本、銷售及市場推廣活動的代理佣金以及差旅、通訊及辦公開支。

下表載列於往績期銷售及市場推廣開支的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
廣告及市場推廣開支 .....	68,231	69,741	62,804
員工成本 .....	53,734	52,456	54,540
代理佣金 <sup>(1)</sup> .....	11,642	8,996	9,553
差旅、通訊及辦公開支 .....	14,928	15,767	14,780
其他 <sup>(2)</sup> .....	11,668	12,456	17,116
<b>總計 .....</b>	<b>160,203</b>	<b>159,416</b>	<b>158,793</b>

附註：

- (1) 主要包括就商業租賃業務支付予房地產代理機構的佣金。
- (2) 包括折舊及攤銷、租金開支、公用設施、保養費用及因銷售及市場推廣活動產生的材料消耗成本。

### 管理費用

管理費用主要包括折舊及攤銷、員工成本、房產稅及其他稅項、確認與土地收購活動有關的預付土地租賃款項、銀行手續費、辦公開支、電話及公用事業開支、物業管理費用以及法律及專業諮詢費用。

下表載列於往績期按類別劃分的管理費用的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
折舊及攤銷 .....	217,981	221,034	214,906
員工成本 .....	146,069	159,805	134,530
稅項 .....	59,229	82,940	85,197
預付土地租賃款項 .....	48,329	49,283	54,466
銀行手續費 .....	23,609	26,223	25,672
電話及公用設施開支 .....	15,312	15,672	13,491
辦公開支 .....	15,732	17,787	16,513
物業管理費用 .....	13,727	3,431	3,513
法律及專業諮詢費用 .....	11,838	12,355	5,879
其他 <sup>(1)</sup> .....	47,706	28,952	36,831
<b>總計 .....</b>	<b>599,532</b>	<b>617,482</b>	<b>590,998</b>

## 財務資料

附註：

(1) 包括保險開支、保養費用及材料消耗成本。

### 其他開支及虧損

其他開支及虧損主要包括出售物業、廠房及設備的虧損、物業、廠房及設備減值撥備、存貨減值撥備及應收貿易賬款減值撥備。

下表載列於往績期其他開支及虧損的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
出售物業、廠房及設備的虧損 .....	1,478	15,106	323
物業、廠房及設備減值 .....	123,549	—	2,108
存貨減值 .....	287	—	—
應收貿易賬款減值 .....	990	319	(218)
<b>總計 .....</b>	<b>126,304</b>	<b>15,425</b>	<b>2,213</b>

### 融資成本

融資成本主要包括銀行貸款、一項於2012年悉數償還的債券以及應付同系子公司款項及應付關聯方款項產生的利息開支。應付同系子公司款項指來自中化集團的子公司中化集團財務有限公司(「中化財務」)的貸款。經中國人民銀行批准，中化財務為一家在中國從事商業存借款業務的金融機構。應付關聯方款項的利息則為本集團所獲委託貸款(銀行作為貸款人的代理人)產生的利息開支，而委託貸款為集團內部公司間集資安排的一部分。

下表載列於往績期融資成本的分析：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
須於五年內全數償還的銀行貸款 及債券的利息 .....	317,746	367,797	211,892
須於五年後全部償還的銀行貸款的利息 .....	95,293	59,528	87,225
應付一間同系子公司款項的利息 .....	—	2,105	14,924
應付關聯方款項的利息 .....	88,736	109,867	24,113
利息開支總額 .....	501,775	539,297	338,154
減：資本化的利息 .....	—	(3,056)	(4,331)
	<b>501,775</b>	<b>536,241</b>	<b>333,823</b>

### 分佔合營公司權益

分佔合營公司權益指本集團應佔錦江汽車及金茂汽車租賃(均被視為本集團的重要合營公司) 50%的溢利。錦江汽車及金茂汽車租賃向物業客戶及租戶以及第三方提供出租車及私人司機服務。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，本集團分佔合營公司權益分別為3.6百萬港元、2.5百萬港元及2.3百萬港元。有關本集團於合營公司的投資的更多詳情，亦請參閱「附錄一—會計師報告」所載會計師報告附註19。

### 所得稅費用

所得稅費用主要包括本集團子公司產生的稅項開支。由於本集團於往績期內的所有應評稅溢利均源自中國，故我們於往績期內並無就香港利得稅計提撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，中國子公司的稅率為25%，此稅率於往績期適用於所有中國子公司，惟享有稅務機關授予的優惠所得稅稅率的若干子公司除外。

於2011年，本集團成立於並位於上海市浦東新區及海南經濟特區的若干中國子公司獲授予優惠企業所得稅稅率。該等子公司於2011年遵照稅務機關批准的稅務規程按各自優惠稅率繳稅。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們的實際稅率分別為31.2%、19.6%及25.9%。

董事確認，我們於往績期已妥為繳付所有相關稅項。

## 財務資料

### 經營業績討論

下表載列我們於所示期間的經營業績：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
收入 .....	2,685,795	2,649,067	2,634,161
銷售成本 .....	(1,108,186)	(1,072,827)	(1,106,969)
<b>毛利 .....</b>	<b>1,577,609</b>	<b>1,576,240</b>	<b>1,527,192</b>
其他收入和收益 .....	159,478	83,866	80,838
投資物業公平值收益 .....	156,986	460,539	843,116
銷售及市場推廣開支 .....	(160,203)	(159,416)	(158,793)
管理費用 .....	(599,532)	(617,482)	(590,998)
其他開支及虧損 .....	(126,304)	(15,425)	(2,213)
融資成本 .....	(501,775)	(536,241)	(333,823)
分佔合營公司權益 .....	3,619	2,463	2,293
<b>稅前利潤 .....</b>	<b>509,878</b>	<b>794,544</b>	<b>1,367,612</b>
所得稅費用 .....	(159,224)	(156,037)	(354,218)
<b>年度利潤 .....</b>	<b>350,654</b>	<b>638,507</b>	<b>1,013,394</b>
<b>EBITDA<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>1,104,725</b>	<b>1,093,144</b>	<b>1,068,169</b>

附註：

- <sup>(1)</sup> EBITDA指扣除投資物業公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入，撥回折舊及攤銷、確認預付租金款項減已資本化金額、融資費用、存貨撇減至可變現淨值以及物業、廠房及設備項目減值，並就外匯差額、應收貿易賬款減值／(減值撥回)以及處置物業、廠房及設備項目的收益或虧損作出調整後之稅前利潤。EBITDA並非香港財務報告準則下會計處理計量標準，載列於此乃由於本集團管理層認為有關資料將對投資者評估我們的經營表現有所幫助。EBITDA並非本集團合併損益表呈列的項目，不應作單獨考慮，或被詮釋為現金流、淨收入或任何其他表現計量方式的可選方法，或作為經營表現、流動性、盈利能力或經營、投資或融資活動所得現金流量的指標。本招股書所呈列的EBITDA不可與其他公司呈列的EBITDA或類似名稱的計量標準進行比較。

## 財務資料

### 節選經營業績數據

#### 按業務分部劃分的收入明細

下表載列於所示期間我們收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年 (千港元)	佔收入的 百分比	2012年 (千港元)	佔收入的 百分比	2013年 (千港元)	佔收入的 百分比
<b>酒店經營</b>						
客房 .....	1,383,123	51.5	1,301,373	49.1	1,269,172	48.2
餐飲 .....	791,869	29.5	751,285	28.4	730,094	27.7
其他酒店經營收入 .....	83,881	3.1	75,263	2.8	77,300	2.9
減：營業稅及附加費用 .....	(125,047)	(4.7)	(117,742)	(4.4)	(114,901)	(4.3)
小計 .....	2,133,826	79.4	2,010,179	75.9	1,961,665	74.5
租金收入總額 .....	417,811	15.6	490,825	18.5	519,221	19.7
其他 .....	134,158	5.0	148,063	5.6	153,275	5.8
<b>總計 .....</b>	<b>2,685,795</b>	<b>100.0</b>	<b>2,649,067</b>	<b>100.0</b>	<b>2,634,161</b>	<b>100.0</b>

#### 按酒店劃分的酒店經營收入的明細

下表載列於所示期間按酒店劃分的酒店經營收入的明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年 (千港元)	佔酒店經營 收入總額的 百分比	2012年 (千港元)	佔酒店經營 收入總額的 百分比	2013年 (千港元)	佔酒店經營 收入總額的 百分比
<b>上海金茂君悅大酒店</b>						
客房 .....	255,320	12.0	251,087	12.5	243,688	12.4
餐飲 .....	332,014	15.6	324,147	16.1	307,019	15.7
其他酒店經營收入 <sup>(1)</sup> .....	11,332	0.5	9,836	0.5	10,109	0.5
減：營業稅及附加費用 .....	(33,851)	(1.6)	(32,935)	(1.6)	(31,685)	(1.6)
<b>小計 .....</b>	<b>564,815</b>	<b>26.5</b>	<b>552,135</b>	<b>27.5</b>	<b>529,131</b>	<b>27.0</b>
<b>金茂北京威斯汀大飯店</b>						
客房 .....	257,865	12.1	291,713	14.5	245,983	12.5
餐飲 .....	142,963	6.7	148,979	7.4	133,933	6.8
其他酒店經營收入 <sup>(1)</sup> .....	24,294	1.1	28,021	1.4	24,702	1.3
減：營業稅及附加費用 .....	(22,996)	(1.1)	(25,471)	(1.3)	(22,067)	(1.1)
<b>小計 .....</b>	<b>402,126</b>	<b>18.8</b>	<b>443,242</b>	<b>22.0</b>	<b>382,551</b>	<b>19.5</b>

## 財務資料

截至12月31日止年度

	2011年		2012年		2013年	
	佔酒店經營 收入總額的 百分比	(千港元)	佔酒店經營 收入總額的 百分比	(千港元)	佔酒店經營 收入總額的 百分比	(千港元)
<b>金茂深圳JW萬豪酒店</b>						
客房 .....	5.9	126,502	6.6	132,577	7.3	143,153
餐飲 .....	3.6	76,388	3.7	75,372	4.1	80,142
其他酒店經營收入 <sup>(1)</sup> .....	0.3	6,324	0.3	6,002	0.5	9,050
減：營業稅及附加費用 .....	(0.5)	(11,767)	(0.6)	(12,022)	(0.7)	(12,816)
<b>小計 .....</b>	<b>9.3</b>	<b>197,447</b>	<b>10.0</b>	<b>201,929</b>	<b>11.2</b>	<b>219,529</b>
<b>金茂三亞麗思卡爾頓酒店</b>						
客房 .....	19.8	422,420	19.0	382,679	19.9	390,075
餐飲 .....	6.7	143,887	6.3	126,835	6.5	128,036
其他酒店經營收入 <sup>(1)</sup> .....	1.2	24,882	1.0	19,148	1.2	22,708
減：營業稅及附加費用 .....	(1.5)	(32,262)	(1.4)	(28,926)	(1.5)	(29,640)
<b>小計 .....</b>	<b>26.2</b>	<b>558,927</b>	<b>24.9</b>	<b>499,736</b>	<b>26.1</b>	<b>511,179</b>
<b>金茂三亞希爾頓大酒店</b>						
客房 .....	13.8	295,099	12.1	243,317	12.6	246,273
餐飲 .....	4.2	89,283	3.8	75,952	4.1	80,964
其他酒店經營收入 <sup>(1)</sup> .....	0.6	13,160	0.6	12,047	0.5	10,731
減：營業稅及附加費用 .....	(1.0)	(21,945)	(0.9)	(18,323)	(1.0)	(18,693)
<b>小計 .....</b>	<b>17.6</b>	<b>375,597</b>	<b>15.6</b>	<b>312,993</b>	<b>16.2</b>	<b>319,275</b>
<b>北京金茂 萬麗酒店<sup>(2)</sup></b>						
客房 .....	1.2	25,917	—	—	—	—
餐飲 .....	0.3	7,334	—	—	—	—
其他酒店經營收入 <sup>(1)</sup> .....	0.2	3,889	209	—	—	—
減：營業稅及附加費用 .....	(0.1)	(2,226)	(65)	—	—	—
<b>小計 .....</b>	<b>1.6</b>	<b>34,914</b>	<b>144</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>酒店經營收入總額 .....</b>	<b>100.0</b>	<b>2,133,826</b>	<b>100.0</b>	<b>2,010,179</b>	<b>100.0</b>	<b>1,961,665</b>

附註：

- (1) 包括客房收入及餐飲業務收入以外的收入，例如洗衣、電話收費、水療或其他服務的收入。
- (2) 自2011年11月起，北京金茂萬麗酒店因整體翻新及重建而暫停營業。2012年其他酒店經營收入的數額不大，乃來自酒店物業的停車場服務。

## 財務資料

### 酒店的節選財務數據及EBITDA

下表載列於所示期間各酒店的節選財務數據及EBITDA：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元， 百分比除外)	2012年 (千港元， 百分比除外)	2013年 (千港元， 百分比除外)
<b>酒店：<sup>(1)</sup></b>			
<b>上海金茂君悅大酒店</b>			
收入總額 .....	564,815	552,135	529,131
銷售成本 .....	(292,728)	(299,343)	(296,110)
<b>毛利 .....</b>	<b>272,087</b>	<b>252,792</b>	<b>233,021</b>
毛利率 <sup>(2)</sup> .....	48.2%	45.8%	44.0%
<b>EBITDA<sup>(3)</sup> .....</b>	<b>164,810</b>	<b>146,194</b>	<b>123,442</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(4)</sup> .....</b>	<b>29.2%</b>	<b>26.5%</b>	<b>23.3%</b>
<b>金茂北京威斯汀大飯店</b>			
收入總額 .....	402,126	443,242	382,551
銷售成本 .....	(189,709)	(197,293)	(187,584)
<b>毛利 .....</b>	<b>212,417</b>	<b>245,949</b>	<b>194,967</b>
毛利率 <sup>(2)</sup> .....	52.8%	55.5%	51.0%
<b>EBITDA<sup>(3)</sup> .....</b>	<b>134,475</b>	<b>163,798</b>	<b>109,725</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(4)</sup> .....</b>	<b>33.4%</b>	<b>37.0%</b>	<b>28.7%</b>
<b>金茂深圳JW萬豪酒店</b>			
收入總額 .....	197,447	201,929	219,529
銷售成本 .....	(107,867)	(105,516)	(114,498)
<b>毛利 .....</b>	<b>89,580</b>	<b>96,413</b>	<b>105,031</b>
毛利率 <sup>(2)</sup> .....	45.4%	47.7%	47.8%
<b>EBITDA<sup>(3)</sup> .....</b>	<b>73,147</b>	<b>58,474</b>	<b>59,987</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(4)</sup> .....</b>	<b>37.0%</b>	<b>29.0%</b>	<b>27.3%</b>
<b>金茂三亞麗思卡爾頓酒店</b>			
收入總額 .....	558,927	499,736	511,179
銷售成本 .....	(222,707)	(207,210)	(223,006)
<b>毛利 .....</b>	<b>336,220</b>	<b>292,526</b>	<b>288,173</b>
毛利率 <sup>(2)</sup> .....	60.2%	58.5%	56.4%
<b>EBITDA<sup>(3)</sup> .....</b>	<b>265,367</b>	<b>228,047</b>	<b>222,466</b>
<b>EBITDA利潤率<sup>(4)</sup> .....</b>	<b>47.5%</b>	<b>45.6%</b>	<b>43.5%</b>
<b>金茂三亞希爾頓大酒店</b>			
收入總額 .....	375,597	312,993	319,275
銷售成本 .....	(143,657)	(124,876)	(135,834)
<b>毛利 .....</b>	<b>231,940</b>	<b>188,117</b>	<b>183,441</b>

## 財務資料

截至12月31日止年度

	2011年	2012年	2013年
	(千港元， 百分比除外)	(千港元， 百分比除外)	(千港元， 百分比除外)
毛利率 <sup>(2)</sup> .....	61.8%	60.1%	57.5%
EBITDA <sup>(3)</sup> .....	175,087	144,465	133,685
EBITDA利潤率 <sup>(4)</sup> .....	46.6%	46.2%	41.9%

附註：

- (1) 不包括(a)崇明金茂凱悅酒店及麗江金茂君悅酒店，該兩家酒店於往績期內仍未開始營運，及(b)北京金茂萬麗酒店，該酒店自2011年11月起因整體翻新及重建而暫停營業。於往績期，北京金茂萬麗酒店產生的收入數額不大，對我們的經營業績無重大影響。
- (2) 指毛利佔收入的百分比。
- (3) 指扣除投資物業公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入，撥回折舊、無形資產攤銷、確認預付租金款項減已資本化金額、融資費用、存貨撇減至可變現淨值以及物業、廠房及設備項目減值，並就外匯差額、應收貿易賬款減值／(減值撥回)以及處置物業、廠房及設備項目的收益或虧損作出調整後之稅前利潤。
- (4) 指EBITDA佔收入的百分比。

EBITDA由本集團用於評估各酒店經營表現，並非香港財務報告準則下會計處理計量標準。該詞彙的具體定義及計算方法可能因公司而不同。

EBITDA並非本集團合併損益表內呈列的項目，不應作單獨考慮，或被詮釋為現金流、淨收入或任何其他表現計量方式的可選方法，或作為經營表現、流動性、盈利能力或經營、投資或融資活動所得現金流的指標。本招股書呈列的EBITDA不可與其他公司呈列的EBITDA或類似名稱的計量標準互相比較。

### 2013財政年度與2012財政年度比較

#### 收入

本集團於2012財政年度的收入總額為2,649.1百萬港元，而於2013財政年度則為2,634.2百萬港元，大致保持穩定。

#### 酒店經營

酒店經營的收入由2012財政年度的2,010.2百萬港元減少2.4%至2013財政年度的1,961.7百萬港元。客房收入由2012財政年度的1,301.4百萬港元減少2.5%至2013財政年度的1,269.2百萬港元，主要原因是上海金茂君悅大酒店及金茂北京威斯汀大飯店的平均可出租客房收入減少，惟部分被其他三間酒店的平均可出租客房收入增加所抵銷。餐飲業務收入由2012財政年度的751.3百萬港元減少2.8%至2013財政年度的730.1百萬港元，主要原因是中國政府

---

## 財務資料

---

實施的若干限制性措施令上海金茂君悅大酒店及金茂北京威斯汀大飯店的宴會及會議服務需求下降。請參閱「風險因素－與中國酒店及房地產行業有關的風險－近期實施的有關監管政府官員工作作風的《中央政治局會議改進工作作風的八條規定》對中國酒店、差旅及旅遊業造成了負面影響」以了解進一步資料。

### 1. 上海金茂君悅大酒店

上海金茂君悅大酒店的收入由2012財政年度的552.1百萬港元減少4.2%至2013財政年度的529.1百萬港元。

客房收入由2012財政年度的251.1百萬港元減少2.9%至2013財政年度的243.7百萬港元。酒店的平均房價大體上保持穩定，於2012財政年度及2013財政年度分別為2,060港元及2,053港元，而租用率則由2012財政年度的60.0%下降至2013財政年度的58.6%，導致平均可出租客房收入減少2.7%。該減少主要反映(i)國內客戶的會議或商務團體預訂量減少（主要因中國政府的緊縮措施所致，包括2012年12月頒佈的有關政府官員行為的八項規定），及(ii)與上海（尤其是陸家嘴金融貿易區）的可比較的五星級酒店之間的競爭加劇。

餐飲業務收入由2012財政年度的324.1百萬港元減少5.3%至2013財政年度的307.0百萬港元，反映我們的宴會及會議服務需求下降（主要因中國政府緊縮措施的影響所致）及酒店賓客的餐飲產品消費量隨租用率下降而減少。

### 2. 金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店的收入由2012財政年度的443.2百萬港元減少13.7%至2013財政年度的382.6百萬港元。

客房收入由2012財政年度的291.7百萬港元減少15.7%至2013財政年度的246.0百萬港元，原因是酒店的平均房價由2012財政年度的1,893港元下跌9.7%至2013財政年度的1,709港元，而租用率則由2012財政年度的76.5%下降至2013財政年度的71.7%，導致平均可出租客房收入減少15.4%。該減少主要反映(i)中國政府緊縮措施對北京當地高端酒店市場的影響，(ii)北京五星級酒店的供應量增加，及(iii)我們為應對國內商務客戶差旅預算普遍減少及激烈市場競爭而對價格作出下調。

餐飲業務收入由2012財政年度的149.0百萬港元減少10.1%至2013財政年度的133.9百萬港元，反映宴會及會議服務業務量減少（主要因中國政府緊縮措施的影響所致）及我們餐飲服務的客戶數目減少。

### 3. 金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店的收入由2012財政年度的201.9百萬港元增加8.7%至2013財政年度的219.5百萬港元。

---

## 財務資料

---

客房收入由2012財政年度的132.6百萬港元增加8.0%至2013財政年度的143.2百萬港元，乃由於酒店的平均房價由2012財政年度的1,260港元上漲3.3%至2013財政年度的1,301港元，而租用率則由2012財政年度的71.5%升至2013財政年度的75.0%，導致平均可出租客房收入增加8.3%。該增加主要反映商務客戶的需求增加及酒店賓客數目增加，以及透過多種銷售分銷渠道專注商務及個人休閒旅客的市場推廣活動增加。

餐飲業務收入由2012財政年度的75.4百萬港元增加6.2%至2013財政年度的80.1百萬港元，反映餐廳業務、婚宴及其他活動的宴會業務及酒店賓客對餐飲服務的需求增加，以及我們透過使用選定信用卡加強與中國若干銀行的合作以推廣我們的餐廳及餐飲服務。

#### 4. 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的收入由2012財政年度的499.7百萬港元增加2.3%至2013財政年度的511.2百萬港元。

客房收入由2012財政年度的382.7百萬港元增加1.9%至2013財政年度的390.1百萬港元，乃由於酒店的平均房價由2012財政年度的3,788港元下跌8.4%至2013財政年度的3,471港元，而租用率則由2012財政年度的62.1%升至2013財政年度的69.1%，導致平均可出租客房收入增加2.0%。該增加主要反映酒店賓客數目增加，此乃由於市場推廣活動增加及我們透過提供更具競爭力的房價大力擴展客戶基礎所致。

餐飲業務收入由2012財政年度的126.8百萬港元增加0.9%至2013財政年度的128.0百萬港元，反映酒店賓客的餐飲產品消費量增加，惟部分被我們宴會服務的需求下降及團購比例增加所抵銷。一般來說，參與團購的客戶支付的價格平均較個人客戶為低。

#### 5. 金茂三亞希爾頓大酒店

金茂三亞希爾頓大酒店的收入由2012財政年度的313.0百萬港元增加2.0%至2013財政年度的319.3百萬港元。

客房收入由2012財政年度的243.3百萬港元增加1.2%至2013財政年度的246.3百萬港元，乃由於酒店的平均房價由2012財政年度的2,282港元下跌8.6%至2013財政年度的2,085港元，而租用率則由2012財政年度的59.2%升至2013財政年度的65.8%，導致平均可出租客房收入增加1.6%。該增加主要反映透過增加市場推廣活動以及更具競爭力的房價贏得競爭及吸引客戶。

餐飲業務收入由2012財政年度的76.0百萬港元增加6.6%至2013財政年度的81.0百萬港元，反映酒店賓客的餐飲產品消費量隨租用率上升而增加。

## 財務資料

### 物業租賃及其他

租金收入總額由2012財政年度的490.8百萬港元增加5.8%至2013財政年度的519.2百萬港元，主要是由於我們於金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店的租賃物業的租金整體上漲所致。下表載列於所示期間金茂大廈辦公區及零售區以及金茂三亞麗思卡爾頓酒店的零售區域的平均實際租金：

	截至12月31日止年度	
	2012年	2013年
	(港元)	(港元)
平均實際租金(每日每平方米) <sup>(1)</sup>		
金茂大廈的已出租辦公區 .....	11.4	12.4
金茂大廈的已出租零售區 (主要包括「金茂時尚生活中心」) .....	16.6	17.9
金茂三亞麗思卡爾頓酒店的已出租零售區 .....	42.8	44.4

#### 附註：

(1) 按辦公／零售租金收入總額除以365日期間內出租的辦公／零售區的總建築面積計算。

其他配套業務的收入由2012財政年度的148.1百萬港元增加3.5%至2013財政年度的153.3百萬港元，主要是由於我們的物業管理服務業務進駐新地區所致。

### 銷售成本

銷售成本由2012財政年度的1,072.8百萬港元增加3.2%至2013財政年度的1,107.0百萬港元，主要是由於僱員福利開支因員工平均薪金水平上調而增加、用於酒店經營的若干公用事業的價格上漲及若干酒店向旅行社支付的銷售佣金增加所致。銷售成本佔收入的百分比由2012財政年度的40.5%增至2013財政年度的42.0%，反映僱員福利開支及公用事業佔收入總額的百分比提高。

### 酒店經營

酒店經營的銷售成本由2012財政年度的938.0百萬港元增加2.0%至2013財政年度的957.1百萬港元，主要是由於僱員福利開支因員工平均薪金水平上調而增加所致。

上海金茂君悅大酒店應佔銷售成本由2012財政年度的299.3百萬港元減少1.1%至2013財政年度的296.1百萬港元，主要是由於使用的原材料及消耗品的總體成本因收入減少而下降，惟部分被僱員福利開支增加所抵銷。

金茂北京威斯汀大飯店應佔銷售成本由2012財政年度的197.3百萬港元減少4.9%至2013財政年度的187.6百萬港元，主要是由於使用的原材料及消耗品的總體成本因收入減少而下降，惟部分被僱員福利開支增加所抵銷。

---

## 財務資料

---

金茂深圳JW萬豪酒店應佔銷售成本由2012財政年度的105.5百萬港元增加8.5%至2013財政年度的114.5百萬港元，與收入增加一致。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店應佔銷售成本由2012財政年度的207.2百萬港元增加7.6%至2013財政年度的223.0百萬港元，主要是由於僱員福利開支增加、煤氣等若干公用事業的價格上漲及與酒店在大力吸引通過旅行社預訂酒店的客戶方面有關的銷售佣金增加所致。

金茂三亞希爾頓大酒店應佔銷售成本由2012財政年度的124.9百萬港元增加8.7%至2013財政年度的135.8百萬港元，主要是由於激烈的市場競爭導致酒店銷售向旅行社支付的銷售佣金增加所致。

### 物業租賃及其他

物業租賃的銷售成本由2012財政年度的60.5百萬港元減少5.3%至2013財政年度的57.3百萬港元，主要是由於金茂大廈租賃物業產生的保養費用減少所致。

其他配套業務的銷售成本由2012財政年度的74.3百萬港元增加24.6%至2013財政年度的92.6百萬港元，主要反映預期提供新物業管理服務而招募新員工及採購消耗品以應對更嚴格的環境及衛生標準。

### 毛利

由於以上原因，毛利由2012財政年度的1,576.2百萬港元減少3.1%至2013財政年度的1,527.2百萬港元。毛利率由2012財政年度的59.5%降至2013財政年度的58.0%，主要反映我們酒店經營的毛利率下降，惟部分被我們物業租賃業務的毛利率上升所抵銷。

### 酒店經營

酒店經營的毛利由2012財政年度的1,072.2百萬港元減少6.3%至2013財政年度的1,004.6百萬港元。毛利率由2012財政年度的53.3%降至2013財政年度的51.2%，主要反映平均房價的整體下降、若干銷售成本(包括公用事業、折舊及攤銷)相對的固定成本性質及僱員福利開支增加。

上海金茂君悅大酒店的毛利由2012財政年度的252.8百萬港元減少7.8%至2013財政年度的233.0百萬港元。毛利率由2012財政年度的45.8%降至2013財政年度的44.0%，主要反映與銷售成本相比，收入跌幅較大，其中僱員福利開支增加及公用事業等若干成本的性質相對固定。

---

## 財務資料

---

金茂北京威斯汀大飯店的毛利由2012財政年度的245.9百萬港元減少20.7%至2013財政年度的195.0百萬港元。毛利率由2012財政年度的55.5%降至2013財政年度的51.0%，主要反映平均房價下降及銷售成本的若干組成部分相對固定的成本性質。

金茂深圳JW萬豪酒店的毛利由2012財政年度的96.4百萬港元增加8.9%至2013財政年度的105.0百萬港元。於2012財政年度及2013財政年度，毛利率相對穩定，分別保持在47.7%及47.8%。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的毛利由2012財政年度的292.5百萬港元減少1.5%至2013財政年度的288.2百萬港元。毛利率由2012財政年度的58.5%降至2013財政年度的56.4%，主要反映平均房價下降及銷售成本增加，尤其是員工平均薪金水平上調。

金茂三亞希爾頓大酒店的毛利由2012財政年度的188.1百萬港元減少2.5%至2013財政年度的183.4百萬港元。毛利率由2012財政年度的60.1%降至2013財政年度的57.5%，主要反映平均房價下降。

### 物業租賃及其他

物業租賃的毛利由2012財政年度的430.3百萬港元增加7.3%至2013財政年度的461.9百萬港元。物業租賃的毛利率由2012財政年度的87.7%增至2013財政年度的89.0%，主要反映我們租賃物業的租金整體上漲。

於2012財政年度及2013財政年度，其他配套業務的毛利分別為73.8百萬港元及60.7百萬港元。

### 酒店的EBITDA及EBITDA利潤率分析

#### 上海金茂君悅大酒店

上海金茂君悅大酒店的EBITDA由2012財政年度的146.2百萬港元減少15.6%至2013財政年度的123.4百萬港元，而EBITDA利潤率由2012財政年度的26.5%降至2013財政年度的23.3%，主要反映毛利率下降及主要因員工成本增加導致管理費用增加。

#### 金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店的EBITDA由2012財政年度的163.8百萬港元減少33.0%至2013財政年度的109.7百萬港元，而EBITDA利潤率由2012財政年度的37.0%降至2013財政年度的28.7%，主要反映因辦公開支、資訊科技開支及諮詢費因酒店業務需求而增加導致毛利率下降及管理費用增加。

#### 金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店的EBITDA由2012財政年度的58.5百萬港元增加2.6%至2013財政年度的60.0百萬港元，而EBITDA利潤率由2012財政年度的29.0%降至2013財政年度的

---

## 財務資料

---

27.3%。EBITDA利潤率下降主要反映管理費用增加，特別是因稅項豁免(適用於該酒店，直至2012年下半年為止)屆滿而導致城市房地產稅增加。

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的EBITDA由2012財政年度的228.0百萬港元減少2.4%至2013財政年度的222.5百萬港元，而EBITDA利潤率由2012財政年度的45.6%降至2013財政年度的43.5%，與毛利率下降基本一致。

### 金茂三亞希爾頓大酒店

金茂三亞希爾頓大酒店的EBITDA由2012財政年度的144.5百萬港元減少7.5%至2013財政年度的133.7百萬港元，而EBITDA利潤率由2012財政年度的46.2%降至2013財政年度的41.9%，主要反映(i)毛利率下降，(ii)銷售及市場推廣開支因支付予銷售人員及新招募的地區銷售經理的薪金及其他補償增加而增加及(iii)管理費用增加，尤其是員工成本增加。

### 其他收入和收益

其他收入和收益由2012財政年度的83.9百萬港元減少3.7%至2013財政年度的80.8百萬港元，主要是由於銀行利息收入、其他投資收入及政府補貼減少，部分被外匯差額的淨收益增加所抵銷所致。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2012財政年度的460.5百萬港元增加83.1%至2013財政年度的843.1百萬港元，主要由於我們於金茂大廈的投資物業的公平值升值。

### 銷售及市場推廣開支

於2012財政年度及2013財政年度，本集團的銷售及市場推廣開支分別為159.4百萬港元及158.8百萬港元，大致維持不變。於2012財政年度及2013財政年度，銷售及市場推廣開支佔收入的百分比穩定在6.0%。

### 管理費用

管理費用由2012財政年度的617.5百萬港元減少4.3%至2013財政年度的591.0百萬港元，主要反映員工成本減少。該減少主要是由於總部的員工成本減少，惟部分被若干酒店的員工成本增加所抵銷。總部員工成本減少主要是由於將金茂大廈金茂時尚生活中心的租賃管理部從本集團轉至方興集團，致使總部僱員人數減少所致。管理費用佔收入的百分比由2012財政年度的23.3%降至2013財政年度的22.4%。

---

## 財務資料

---

### 其他開支及虧損

其他開支及虧損由2012財政年度的15.4百萬港元減少85.7%至2013財政年度的2.2百萬港元，主要反映出售北京金茂萬麗酒店(正進行整體重建及翻新)的若干酒店用品及設備致使於2012財政年度出售物業、廠房及設備項目產生虧損。

### 融資成本

融資成本由2012財政年度的536.2百萬港元減少37.7%至2013財政年度的333.8百萬港元，主要是由於銀行貸款及債券產生的利息開支及集團內公司間委託貸款產生應付關聯方款項形式的利息開支因增加使用內部資金為我們的業務經營提供資金而減少所致。

### 分佔合營公司權益

於2012財政年度及2013財政年度，我們分佔合營公司權益分別為2.5百萬港元及2.3百萬港元。

### 所得稅費用

所得稅費用由2012財政年度的156.0百萬港元大幅增至2013財政年度的354.2百萬港元，與我們的稅前利潤增加基本一致。我們的實際稅率由2012財政年度的19.6%升至2013財政年度的25.9%，主要是由於可由北京及深圳的酒店經營子公司動用的過往期間稅務虧損減少所致。

### 年度利潤

由於上述原因，我們的年度利潤由2012財政年度的638.5百萬港元增加58.7%至2013財政年度的1,013.4百萬港元。

## 2012財政年度與2011財政年度比較

### 收入

收入總額由2011財政年度的2,685.8百萬港元略微減少1.4%至2012財政年度的2,649.1百萬港元，主要是由於酒店經營的收入減少，惟部分被租金收入總額增加所抵銷。

### 酒店經營

酒店經營的收入由2011財政年度的2,133.8百萬港元減少5.8%至2012財政年度的2,010.2百萬港元。客房收入由2011財政年度的1,383.1百萬港元減少5.9%至2012財政年度的1,301.4百萬港元，主要是由於上海金茂君悅大酒店及三亞的兩家酒店的平均可出租客房收入減少所致。餐飲業務收入由2011財政年度的791.9百萬港元減少5.1%至2012財政年度的751.3百萬港元，主要是由於上海金茂君悅大酒店及三亞的兩家酒店的餐飲收入減少所致。

---

## 財務資料

---

### 1. 上海金茂君悅大酒店

上海金茂君悅大酒店的收入由2011財政年度的564.8百萬港元減少2.2%至2012財政年度的552.1百萬港元。

客房收入由2011財政年度的255.3百萬港元減少1.6%至2012財政年度的251.1百萬港元，乃由於酒店的平均房價由2011財政年度的2,135港元下跌3.5%至2012財政年度的2,060港元，而其於2011財政年度及2012財政年度的租用率分別大致維持在59.0%及60.0%的穩定水平，導致平均可出租客房收入減少2.0%。該減少主要反映上海的五星級酒店的供應量增加導致競爭加劇及作為推動上海的酒店客房需求的2010年世博會的影響日益減弱。

餐飲業務收入由2011財政年度的332.0百萬港元減少2.4%至2012財政年度的324.1百萬港元，反映餐廳賓客數目因競爭加劇而減少。

### 2. 金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店的收入由2011財政年度的402.1百萬港元增加10.2%至2012財政年度的443.2百萬港元。

客房收入由2011財政年度的257.9百萬港元增加13.1%至2012財政年度的291.7百萬港元，乃由於酒店的平均房價由2011財政年度的1,636港元上漲15.7%至2012財政年度的1,893港元，而租用率則由2011財政年度的78.6%降至2012財政年度的76.5%，導致平均可出租客房收入增加12.8%。該增加主要反映我們試圖根據市場動態調整客戶組合，著重吸引商務旅客。

餐飲業務收入由2011財政年度的143.0百萬港元增加4.2%至2012財政年度的149.0百萬港元，反映餐飲服務的需求增加及金茂北京威斯汀大飯店的餐廳業務增加。

### 3. 金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店的收入由2011財政年度的197.4百萬港元增加2.3%至2012財政年度的201.9百萬港元。

客房收入由2011財政年度的126.5百萬港元增加4.8%至2012財政年度的132.6百萬港元，乃由於酒店的平均房價由2011財政年度的1,161港元上漲8.5%至2012財政年度的1,260港元，而租用率則由2011財政年度的74.3%降至2012財政年度的71.5%，導致平均可出租客房收入增加4.5%。該增加主要因由商務客戶推動的房價上漲所致，反映我們針對商務遊客的銷售及市場推廣努力。

餐飲業務收入由2011財政年度的76.4百萬港元減少1.3%至2012財政年度的75.4百萬港元，反映餐廳賓客數目隨租用率下降而減少，此乃由於我們的絕大部分餐飲銷售為提供予酒店賓客所致。

#### 4. 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的收入由2011財政年度的558.9百萬港元減少10.6%至2012財政年度的499.7百萬港元。

客房收入由2011財政年度的422.4百萬港元減少9.4%至2012財政年度的382.7百萬港元，此乃由於酒店的平均房價由2011財政年度的3,354港元上漲12.9%至2012財政年度的3,788港元，而其租用率則由2011財政年度的77.4%降至2012財政年度的62.1%，導致平均可出租客房收入減少9.4%。該減少主要反映於2012年的旅遊淡季，當地市場的酒店供應量增加及抵達三亞的航班減少，導致酒店賓客數目減少。於2012年淡季，許多航線削減飛往三亞的航班數目及增加航班票價作為一項緩解該期間乘客量低的影響及提升飛往該城市航班運營的整體盈利能力的努力。

餐飲業務收入由2011財政年度的143.9百萬港元減少11.9%至2012財政年度的126.8百萬港元，反映對餐飲服務的需求隨租用率下降而減少。

#### 5. 金茂三亞希爾頓大酒店

金茂三亞希爾頓大酒店的收入由2011財政年度的375.6百萬港元減少16.7%至2012財政年度的313.0百萬港元。

客房收入由2011財政年度的295.1百萬港元減少17.6%至2012財政年度的243.3百萬港元，此乃由於酒店的平均房價由2011財政年度的2,435港元下跌6.3%至2012財政年度的2,282港元，而租用率則由2011財政年度的67.5%降至2012財政年度的59.2%，導致平均可出租客房收入減少17.8%。該減少主要是由於(i)於2012年的旅遊淡季，當地市場的酒店供應量增加及抵達三亞的航班減少，導致酒店賓客數目減少，及(ii)為應對2012年的嚴峻市況，我們下調定價所致。

餐飲業務收入由2011財政年度的89.3百萬港元減少14.9%至2012財政年度的76.0百萬港元，反映對餐飲服務的需求隨租用率下降而減少。

此外，我們自北京金茂萬麗酒店錄得少量收入，北京金茂萬麗酒店因整體翻新及重建而於2011年11月暫停運營。

## 財務資料

### 物業租賃及其他

租金收入總額由2011財政年度的417.8百萬港元增加17.5%至2012財政年度的490.8百萬港元，主要是由於金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店的租賃物業的租金整體上漲所致。下表載列於所示期間金茂大廈辦公區及零售區以及金茂三亞麗思卡爾頓酒店零售區的平均實際租金：

	截至12月31日止年度	
	2011年	2012年
	(港元)	(港元)
平均實際租金(每日每平方米) <sup>(1)</sup>		
金茂大廈的已出租辦公區 .....	10.2	11.4
金茂大廈的已出租零售區 (主要包括「金茂時尚生活中心」) .....	14.5	16.6
金茂三亞麗思卡爾頓酒店的已出租零售區 .....	37.5	42.8

#### 附註：

(1) 按辦公／零售租金收入總額除以365日期間內出租的辦公／零售區的總建築面積計算。

其他配套業務的收入由2011財政年度的134.2百萬港元增加10.4%至2012財政年度的148.1百萬港元，主要是由於2012財政年度金茂大廈的觀光廳的遊客人數增加所致。該收入增加主要反映透過進一步與地區旅行社及第三方營運的促銷平台所合作進行的市場推廣及銷售活動有所增加。

### 銷售成本

銷售成本由2011財政年度的1,108.2百萬港元減少3.2%至2012財政年度的1,072.8百萬港元，主要是由於使用的原材料及消耗品成本因酒店經營收入減少而減少。銷售成本佔收入的百分比由2011財政年度的41.3%降至2012財政年度的40.5%。這反映我們透過就採購若干原材料及消耗品(包括淡奶油、床單及床上用品)訂立策略採購協議，加強對酒店經營採購的成本控制。

### 酒店經營

酒店經營的銷售成本由2011財政年度的981.3百萬港元減少4.4%至2012財政年度的938.0百萬港元，主要是由於使用的原材料及消耗品的總體成本減少。

上海金茂君悅大酒店應佔銷售成本由2011財政年度的292.7百萬港元增加2.3%至2012財政年度的299.3百萬港元，主要是由於平均薪金水平上調導致僱員福利開支增加所致。

---

## 財務資料

---

金茂北京威斯汀大飯店應佔銷售成本由2011財政年度的189.7百萬港元增加4.0%至2012財政年度的197.3百萬港元，主要是由於餐飲業務使用的原材料及消耗品的成本增加及僱員福利開支增加所致，惟部分被實施加強原材料及消耗品採購的成本控制措施所抵銷。

金茂深圳JW萬豪酒店應佔銷售成本由2011財政年度的107.9百萬港元減少2.2%至2012財政年度的105.5百萬港元，主要是由於支付予酒店員工的花紅減少導致僱員福利開支減少所致。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店應佔銷售成本由2011財政年度的222.7百萬港元減少7.0%至2012財政年度的207.2百萬港元，主要是由於金茂三亞麗思卡爾頓酒店的收入減少及實施加強成本控制及存貨管理措施所致。

金茂三亞希爾頓大酒店應佔銷售成本由2011財政年度的143.7百萬港元減少13.1%至2012財政年度的124.9百萬港元，主要是由於金茂三亞希爾頓大酒店的收入減少及實施加強成本控制及存貨管理措施所致。

### 物業租賃及其他

物業租賃的銷售成本由2011財政年度的55.2百萬港元增加9.6%至2012財政年度的60.5百萬港元，主要是由於公用事業費用增加及因平均薪金水平上調導致僱員福利開支增加所致。

其他配套業務的銷售成本由2011財政年度的71.7百萬港元增加3.6%至2012財政年度的74.3百萬港元。銷售成本增幅較收入增幅為低，反映營運觀光廳的銷售成本主要組成部分的屬固定性質，包括折舊及攤銷、城市房地產稅、公用事業及保險開支(儘管觀光廳營運收入有所增加)。

### 毛利

於2011財政年度及2012財政年度，我們的毛利分別為1,577.6百萬港元及1,576.2百萬港元，大致維持穩定。毛利率由2011財政年度的58.7%增至2012財政年度的59.5%，主要反映我們加強對酒店經營的成本控制及存貨管理以及物業租賃的租金收入佔收入總額的百分比增加(儘管酒店經營的收入減少)。

### 酒店經營

酒店經營的毛利由2011財政年度的1,152.5百萬港元減少7.0%至2012財政年度的1,072.2百萬港元。毛利率由2011財政年度的54.0%降至2012財政年度的53.3%，主要反映上海金茂君悅大酒店及三亞的兩家酒店的毛利率下降，惟部分被金茂北京威斯汀大飯店及金茂深圳JW萬豪酒店的毛利率增加所抵銷。

---

## 財務資料

---

上海金茂君悅大酒店的毛利由2011財政年度的272.1百萬港元減少7.1%至2012財政年度的252.8百萬港元。毛利率由2011財政年度的48.2%降至2012財政年度的45.8%，主要反映因上述原因導致收入減少及銷售成本增加。

金茂北京威斯汀大飯店的毛利由2011財政年度的212.4百萬港元增加15.8%至2012財政年度的245.9百萬港元。毛利率由2011財政年度的52.8%升至2012財政年度的55.5%，主要反映平均房價上漲。

金茂深圳JW萬豪酒店的毛利由2011財政年度的89.6百萬港元增加7.6%至2012財政年度的96.4百萬港元。毛利率由2011財政年度的45.4%升至2012財政年度的47.7%，主要反映平均房價上漲及實施加強成本控制及存貨管理措施。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的毛利由2011財政年度的336.2百萬港元減少13.0%至2012財政年度的292.5百萬港元。毛利率由2011財政年度的60.2%降至2012財政年度的58.5%，主要反映競爭日益激烈、對餐飲服務的需求減少及酒店經營產生若干固定成本使收入跌幅較銷售成本跌幅大。

金茂三亞希爾頓大酒店的毛利由2011財政年度的231.9百萬港元減少18.9%至2012財政年度的188.1百萬港元。毛利率由2011財政年度的61.8%降至2012財政年度的60.1%，反映因現行市況導致租用率下降及平均房價下降，惟部分被實施加強成本控制及存貨管理措施所抵銷。

### 物業租賃及其他

物業租賃的毛利由2011財政年度的362.6百萬港元增加18.7%至2012財政年度的430.3百萬港元，主要是由於租賃物業的租金整體上漲。物業租賃的毛利率由2011財政年度的86.8%升至2012財政年度的87.7%，主要反映租金整體上漲，惟部分被銷售成本增加所抵銷。

於2011財政年度及2012財政年度，其他配套業務的毛利分別為62.5百萬港元及73.8百萬港元。

### 酒店的EBITDA及EBITDA利潤率分析

#### 上海金茂君悅大酒店

上海金茂君悅大酒店的EBITDA由2011財政年度的164.8百萬港元減少11.3%至2012財政年度的146.2百萬港元，而EBITDA利潤率由2011財政年度的29.2%降至2012財政年度的26.5%，主要反映因市場推廣活動增加導致毛利率下降及銷售及市場推廣開支增加，特別是廣告及差旅開支增加。

---

## 財務資料

---

### 金茂北京威斯汀大飯店

金茂北京威斯汀大飯店的EBITDA由2011財政年度的134.5百萬港元增加21.8%至2012財政年度的163.8百萬港元，而EBITDA利潤率由2011財政年度的33.4%上升至2012財政年度的37.0%，主要反映毛利率的上升。

### 金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店的EBITDA由2011財政年度的73.1百萬港元減少20.0%至2012財政年度的58.5百萬港元，而EBITDA利潤率由2011財政年度的37.0%降至2012財政年度的29.0%，主要反映因城市房地產稅開支增加導致管理費用大幅增加。根據若干稅務優惠政策，金茂深圳JW萬豪酒店獲豁免繳納城市房地產稅，自開始經營起為期三年，且於2012年上半年到期。

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的EBITDA由2011財政年度的265.4百萬港元減少14.1%至2012財政年度的228.0百萬港元，而EBITDA利潤率由2011財政年度的47.5%減至2012財政年度的45.6%，主要反映毛利率有所下降。

### 金茂三亞希爾頓大酒店

金茂三亞希爾頓大酒店的EBITDA由2011財政年度的175.1百萬港元減少17.5%至2012財政年度的144.5百萬港元，而EBITDA利潤率由2011財政年度的46.6%減至2012財政年度的46.2%，主要反映毛利率有所下降，但部分被管理費用減少所抵銷。

### 其他收入和收益

其他收入和收益由2011財政年度的159.5百萬港元減少47.4%至2012財政年度的83.9百萬港元，主要是由於其他利息收入減少68.3百萬港元所致。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2011財政年度的157.0百萬港元大幅增至2012財政年度的460.5百萬港元，主要由於我們於金茂大廈的投資物業的公平值有所增值。

### 銷售及市場推廣開支

本集團於2011財政年度及2012財政年度的銷售及市場推廣開支分別為160.2百萬港元及159.4百萬港元，大致維持不變。於2011財政年度及2012財政年度，銷售及市場推廣開支佔收入的百分比保持在6.0%。

---

## 財務資料

---

### 管理費用

管理費用由2011財政年度的599.5百萬港元增加3.0%至2012財政年度的617.5百萬港元，主要是由於金茂深圳JW萬豪酒店應佔的員工成本及城市房地產稅增加所致。管理費用佔收入的百分比由2011財政年度的22.3%增加至2012財政年度的23.3%。

### 其他開支及虧損

其他開支及虧損由2011財政年度的126.3百萬港元減少87.8%至2012財政年度的15.4百萬港元，主要是由於2011財政年度就北京金茂萬麗酒店（於2011年開始進行整體重建及翻新）的若干裝置及設備應佔的物業、廠房及設備減值作出撥備所致。

### 融資成本

融資成本由2011財政年度的501.8百萬港元略增6.9%至2012財政年度的536.2百萬港元，主要反映銀行貸款及債券產生的利息開支有所增加以及應付關聯方款項形式的集團內公司間委託貸款所產生的利息開支。

### 分佔合營公司權益

於2011財政年度及2012財政年度，我們分佔合營公司權益分別為3.6百萬港元及2.5百萬港元。

### 所得稅費用

所得稅由2011財政年度的159.2百萬港元減少2.0%至2012財政年度的156.0百萬港元，主要是由於金茂北京威斯汀大飯店及金茂深圳JW萬豪酒店的經營子公司動用的過往期間稅務虧損增加，部分由稅前利潤增加所抵銷。我們的實際稅率由2011財政年度的31.2%減至2012財政年度的19.6%。減少主要是由於(i) 2011財政年度北京金茂萬麗酒店的物業、廠房及設備項目減值虧損應佔的不可扣稅開支；及(ii)若干酒店經營子公司於2012年動用的過往期間稅務虧損增加所致。

### 年度利潤

由於上述原因，我們的年度利潤由2011財政年度的350.7百萬港元增加82.1%至2012財政年度的638.5百萬港元。

### 合併財務狀況表的若干項目

#### 物業、廠房及設備

於往績期，我們的物業、廠房及設備包括酒店樓宇、土地、在建物業、傢具、裝置、設備及汽車。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為

## 財務資料

6,738.8百萬港元、6,745.4百萬港元及7,858.1百萬港元。於2011年12月31日及2012年12月31日，我們的物業、廠房及設備保持相對穩定。相較2012年12月31日，我們的物業、廠房及設備於2013年12月31日增加1,112.7百萬港元，主要是由於開發崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店的資本開支增加所致。

### 投資物業

我們持有若干商用物業用於長期投資用途及產生租金收入。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們投資物業按獨立物業估值師作出的估值得出的價值分別為7,354.3百萬港元、7,821.0百萬港元及8,934.7百萬港元。於往績期，我們投資物業的增加主要是由於我們於金茂大廈的商用物業升值所致。

### 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指主要用於我們業務營運的土地使用權的收購成本。預付土地租賃款項的即期部分計入預付款項、押金及其他應收款。於2011年、2012年及2013年12月31日，預付土地租賃款項總額分別為1,863.0百萬港元、1,891.0百萬港元及1,820.8百萬港元，其中52.5百萬港元、53.9百萬港元及56.0百萬港元分別作為預付款項、押金及其他應收款計入流動資產，及1,810.5百萬港元、1,837.1百萬港元及1,764.8百萬港元分別計入非流動資產。於2011財政年度及2012財政年度年底，我們的預付土地租賃款項大致保持穩定。相較2012年12月31日，我們的預付土地租賃款項於2013年12月31日減少70.2百萬港元，主要是由於我們出售麗江的一幅決定不用作酒店開發的土地所致。

### 存貨

於往績期，我們的存貨包括原材料、酒店商品及貿易存貨。原材料主要包括就管理及保養物業而採購的設備、設施及配件。酒店商品主要包括用於酒店經營的食品、飲料及其他消費品。貿易存貨指我們在金茂大廈經營的觀光廳銷售的紀念品及禮品。下表載列我們於所示日期的存貨及於所示期間的存貨周轉天數：

	於12月31日及截至該日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
原材料 .....	5,219	4,962	5,016
酒店商品 .....	20,502	18,542	18,036
貿易存貨 .....	2,250	1,692	2,080
<b>存貨總額 .....</b>	<b>27,971</b>	<b>25,196</b>	<b>25,132</b>
存貨周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	<b>9.8天</b>	<b>9.1天</b>	<b>8.3天</b>

## 財務資料

附註：

(1) 按平均存貨除以銷售成本再乘以期內的天數計算。平均存貨等於特定期間期初存貨及期末存貨除以二。

於往績期，我們的存貨變動與我們的收入變動大致相符。於往績期，存貨周轉天數繼續下降，反映存貨管理已按業務要求加強。

### 應收貿易賬款

於往績期，我們的應收貿易賬款主要包括應收金茂大廈商用物業租戶的租金及應收旅行社的酒店房費。下表載列我們於所示日期的應收貿易賬款及於所示期間的平均應收貿易賬款周轉天數：

	於12月31日及截至該日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
應收貿易賬款總額 .....	<b>47,377</b>	<b>56,274</b>	<b>56,842</b>
減：減值撥備 .....	(1,961)	(2,256)	(1,993)
應收貿易賬款淨額 .....	<b>45,416</b>	<b>54,018</b>	<b>54,849</b>
應收貿易賬款周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	<b>7.3天</b>	<b>6.9天</b>	<b>7.5天</b>

附註：

(1) 按平均應收貿易賬款除以收入再將所得值乘以期內的天數計算。平均應收貿易賬款等於期初應收貿易賬款加上期末應收貿易賬款，再除以二。

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的應收貿易賬款分別為47.4百萬港元、56.3百萬港元及56.8百萬港元。2011年至2012年應收貿易賬款的增加與同期來自金茂大廈商用物業租金收入的增長大致相符。與我們於2012財政年度及2013財政年度的收入一致，應收貿易賬款於2012財政年度及2013財政年度保持相對穩定。

應收貿易賬款減值撥備包括個別已減值應收貿易賬款的撥備，於2011年、2012年及2013年12月31日，計提撥備前的賬面值分別為2.0百萬港元、2.3百萬港元及2.0百萬港元。於2011年、2012年及2013年12月31日，應收貿易賬款淨額分別為45.4百萬港元、54.0百萬港元及54.8百萬港元，未逾期亦無減值。

我們授予客戶的信用期一般為一個月內，可就若干主要客戶延長至三個月。小部分來自租賃物業租戶的應收貿易賬款於超過三個月的期間結算。於往績期，我們的應收貿易賬款周轉天數保持相對穩定。於2014年4月30日，我們於2013年12月31日的應收貿易賬款的約46.8百萬港元(或86.2%)已清償。

## 財務資料

下表載列於所示日期應收貿易賬款的賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
1個月內 .....	40,292	45,948	49,053
1至3個月 .....	4,338	6,885	4,963
4至6個月 .....	595	890	784
超過6個月 .....	191	295	49
<b>總計 .....</b>	<b>45,416</b>	<b>54,018</b>	<b>54,849</b>

### 應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要包括應付用於酒店經營及經營金茂大廈觀光廳的食品、飲料及其他消費品的供應商的款項。下表載列我們於所示日期的應付貿易賬款：

	於12月31日及截至該日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
應付貿易賬款 .....	<b>98,314</b>	<b>84,224</b>	<b>96,912</b>
應付貿易賬款周轉天數 <sup>(1)</sup> .....	<b>30.1天</b>	<b>31.1天</b>	<b>29.9天</b>

附註：

- (1) 按平均應付貿易賬款除以銷售成本再將所得值乘以期內的天數計算。平均應付貿易賬款等於期初應付貿易賬款加期末應付貿易賬款，再除以二。

2011年至2012年應付貿易賬款減少主要是由於存貨減少所致。2012年至2013年應付貿易賬款增加主要是由於就我們於新地區的物業管理服務採購的辦公設備及員工制服增加所致。於2014年4月30日，我們於2013年12月31日的未付應付貿易賬款的約83.2百萬港元（或86.7%）已清償。於往績期，酒店並無有關支付應付貿易賬款的重大違約。

我們的應付貿易賬款為不計息及一般於60日內結算。於往績期，我們的應付貿易賬款周轉天數保持相對穩定。

## 財務資料

下表載列於所示日期應付貿易賬款的賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
一年內或按要求償還 .....	97,916	84,224	96,632
一至兩年 .....	73	—	280
兩至三年 .....	112	—	—
三年以上 .....	213	—	—
<b>總計 .....</b>	<b>98,314</b>	<b>84,224</b>	<b>96,912</b>

### 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用主要包括(i)就酒店建設及開發產生的應付費用、應付稅項、員工開支應付款項及租賃物業租戶作出的押金，(ii)收取商用物業租戶及酒店客戶作出的預付款項及(iii)就酒店裝修及物業保養應付賣方的應計費用。

下表載列於所示日期的其他應付款項及應計費用：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
其他應付款項 .....	615,965	659,582	958,360
預收款項 .....	146,226	93,621	102,620
應計費用 .....	42,430	41,238	40,449
<b>總計 .....</b>	<b>804,621</b>	<b>794,441</b>	<b>1,101,429</b>

2011年至2012年其他應付款項及應計費用減少主要反映預收款項主要因來自三亞兩家酒店的客戶預付款項減少而減少，部分由其他應付款項的增加所抵銷，而這與我們酒店開發及建設的資本開支增加一致。2012年至2013年，其他應付款項及應計費用的增加主要反映就酒店開發及建設(尤其是崇明金茂凱悅酒店的開發)產生的應付款項有所增加。

## 財務資料

### 流動負債淨額

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	27,971	25,196	25,132	24,677
應收貿易賬款 .....	45,416	54,018	54,849	64,461
預付款項、押金及 其他應收款 .....	84,912	87,725	130,923	145,521
應收關聯方款項 .....	5,228,931	4,208,543	396,867	423,274
受限制銀行存款 .....	32	11	5	4
已抵押存款 .....	236,602	220,761	—	—
現金及銀行結存 .....	1,075,681	1,359,880	1,183,337	1,097,049
<b>流動資產總額 .....</b>	<b>6,699,545</b>	<b>5,956,134</b>	<b>1,791,113</b>	<b>1,754,986</b>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款 .....	98,314	84,224	96,912	89,158
其他應付款項及應計費用 .....	804,621	794,441	1,101,429	1,136,951
計息銀行貸款及其他借款 .....	4,308,010	4,072,109	3,469,875	3,346,952
應付關聯方款項 .....	5,061,298	4,809,831	190,414	218,581
應付稅項 .....	30,348	21,566	45,100	22,140
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>10,302,591</b>	<b>9,782,171</b>	<b>4,903,730</b>	<b>4,813,782</b>
<b>流動負債淨額 .....</b>	<b>(3,603,046)</b>	<b>(3,826,037)</b>	<b>(3,112,617)</b>	<b>(3,058,796)</b>

於2011年及2012年12月31日，計息銀行貸款及其他借款及應付關聯方款項構成我們流動負債的最大部分，而於2013年12月31日及2014年4月30日，計息銀行貸款及其他借款以及其他應付款項及應計費用構成我們流動負債的最大部分。於往績期，現金及銀行結存以及應收關聯方款項構成我們流動資產的最大部分。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們錄得流動負債淨額，主要是由於計息銀行貸款及其他借款(具體而言為短期銀行貸款)的流動部分。於往績期，我們主要由於發展崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店而錄得流動負債淨額及相對高的債項水平。然而，該三家酒店的資本開支及開業前開支的資金需求很大部分屬非經常性。我們預期我們的債務融資需要在2014年後將大幅減少，與「一預測資本開支」所披露的資本開支預期下降一致。日後，我們擬利用信貸融資的資金、經營產生的現金

---

## 財務資料

---

流及日後的集資交易(包括股權及債務融資)來滿足營運資金、償還債項要求及資本開支的需要。有關我們資金來源、債務再融資安排及流動資金管理的詳細討論，請參閱「*流動資金及資本管理*」。

儘管我們於2011年及2012年主要由於集團內公司間融資安排而擁有大量與關聯方的結餘，但應收／應付關聯方款項的影響淨額對我們的流動結餘淨額的影響小於計息銀行貸款及其他借款的影響。

於往績期，我們利用計息銀行貸款及其他借款(我們流動負債的最大部分之一)為我們的業務需要提供資金。計息銀行貸款及其他借款流動部分中很大比例是短期銀行貸款。與長期銀行貸款相比，短期銀行貸款毋須抵押本集團的酒店物業、投資物業及預付土地租賃款項即可取得，且短期銀行貸款的辦理成本因所收取的利息較低而通常較低。我們的高信貸評級、與多間大型商業銀行的長期業務關係及銀行貸款還款的往績記錄令我們能獲得該等以較低利率計息的短期銀行貸款，且毋需我們的非流動資產的抵押權益。自2013年10月起，我們由一家獲中國人民銀行上海市分行授權的信用評級機構評定的公司信用評級一直為A級。我們過往在為銀行貸款再融資方面未曾遭遇任何困難。展望未來，我們將積極嘗試在一般業務過程中按合理商業條款為額外的銀行借款再融資。計息銀行貸款及其他借款的流動部分於2011年至2013年有所減少，主要反映我們更多利用內部資金撥付我們的業務經營。

於上市前，作為方興集團層面的現金集中管理的一部分，我們大部分資金根據集團內公司間融資安排調度。該現金集中管理部分包括(i)本集團以應收關聯方款項的方式向方興集團提供墊款及委託貸款，以滿足方興集團若干成員公司的一般資金需要；及(ii)方興集團以應付關聯方款項的方式向本集團提供墊款及委託貸款，以滿足我們的資金需要。與關聯方的結餘於2012年至2013年大幅減少。應付關聯方款項由2013年12月31日的190.4百萬港元增至2014年4月30日的218.6百萬港元，主要是由於我們的同系子公司墊款。有關應收／應付關聯方款項的更多詳情，請參閱「*債項－應收／應付關聯方款項*」。我們預計於上市時結清應收／應付關聯公司款項。

有關其他應付款項及應計費用於往績期變動的討論，請參閱「*合併財務狀況表的若干項目－其他應付款項及應計費用*」。

於2014年4月30日，即就本陳述而言的最後實際可行日期，我們的流動負債淨額為3,058.8百萬港元，包括1,755.0百萬港元的流動資產及4,813.8百萬港元的流動負債。

## 財務資料

### 債項

#### 計息銀行貸款及其他借款

下表載列我們於所示日期的計息銀行貸款及其他借款的結餘及實際利率：

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	(千港元)	實際利率 (%)	(千港元)	實際利率 (%)	(千港元)	實際利率 (%)
<b>即期</b>						
有抵押銀行貸款 .....	205,232	4.50	204,697	4.20	—	
無抵押銀行貸款 .....	2,361,076	3.59-6.12	3,272,962	3.72-5.85	2,341,700	4.20-6.31
無抵押其他貸款 .....	—		431,655	5.04-6.00	445,165	5.04-6.00
有抵押長期銀行 貸款的即期部分 .....	508,202	6.21-7.76	162,795	5.76-5.90	683,010	5.76-5.90
有抵押債券 .....	1,233,500	4.22	—		—	
	<u>4,308,010</u>		<u>4,072,109</u>		<u>3,469,875</u>	
<b>非即期</b>						
有抵押銀行貸款 .....	2,147,524	6.21-7.76	1,192,601	5.76-5.90	1,933,288	5.90
無抵押其他貸款 .....	—		—		165,347	6.40
	<u>—</u>		<u>—</u>		<u>165,347</u>	
<b>總計 .....</b>	<b><u>6,455,534</u></b>		<b><u>5,264,710</u></b>		<b><u>5,568,510</u></b>	

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的計息銀行貸款及其他借款分別為6,455.5百萬港元、5,264.7百萬港元及5,568.5百萬港元。相較2013年12月31日，計息銀行貸款及其他借款於2014年4月30日的實際利率並無重大變化。

我們的若干銀行貸款乃以本集團的酒店物業、投資物業及預付土地租賃款項作抵押以及以本集團定期存款作質押。

於2002年4月，我們發行本金額約人民幣1,000百萬元之債券。債券的期限為10年，實際年利率為4.22%。債券的利息及本金已於2012年4月前悉數償還。

其他貸款指向中化財務借取的貸款，中化財務在中國從事商業貸款業務。

---

## 財務資料

---

下文概述我們現有銀行融資的重大契諾及違約事件：

- 貸款將不會用於在證券市場或期權市場投資固定資產或股權，或用於被相關法律及法規禁止或限制的任何其他目的；
- 借款人將不會向並非擔保人的任何其他人士提供可能會影響其履行責任的任何信貸或任何擔保；
- 借款人於償還銀行融資的本金及利息及其他應付款項前，將不會支付任何股息或其他分派（該契諾僅適用於一筆將於2014年9月5日到期的現有銀行貸款融資）；
- 於發生任何合併、分拆、減資、股權變動、重大資產及負債轉讓、重大外部投資、重大債務融資增加或任何其他重大事件時，借款人須自債權人取得同意或就落實債權人的權利作出合理安排；
- 於發生以下情況時，借款人須向債權人發出通知：(i)組織章程細則、業務範圍、註冊資本及法人代表變動，(ii)結束業務、解散、清盤、吊銷營業執照、申請破產，(iii)受制於重大訴訟、仲裁或行政或刑事制裁，或其物業被查封、扣押或監管；(iv)其股東、董事及現任高級管理層捲入重大訴訟或經濟糾紛；及(v)進行交易金額達到或超過最新經審核資產淨額10%的關連交易；及
- 借款人不得進行任何可能影響其償付能力或償債能力的資產出售或提供可能影響其償付能力或償債能力的擔保。

於2011年、2012年及2013年12月31日，除金額分別約為358.3百萬港元、357.4百萬港元及357.5百萬港元的銀行及其他借款以美元計值外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

## 財務資料

下表載列於所示日期我們計息銀行貸款及其他借款的屆滿期限：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
<b>償還銀行貸款：</b>			
一年以內 .....	3,074,510	3,640,454	3,024,710
一至兩年 .....	483,532	582,118	231,486
兩至五年 .....	1,382,754	414,389	719,895
五年以上 .....	281,238	196,094	981,907
	5,222,034	4,833,055	4,957,998
<b>償還其他借款：</b>			
一年以內 .....	1,233,500	431,655	445,165
兩至五年 .....	—	—	165,347
	1,233,500	431,655	610,512
<b>總計 .....</b>	<b>6,455,534</b>	<b>5,264,710</b>	<b>5,568,510</b>

### 貸款融資

於上市日期，本集團的借款總額(不包括貸款融資的提取金額)預期將約為人民幣4,060百萬元。為籌備重組，本公司已與一組參貸財務機構(包括(其中包括)星展銀行有限公司香港分行、The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited(香港上海滙豐銀行有限公司)、德意志銀行倫敦分行、德意志銀行新加坡分行、三菱東京日聯銀行香港分行及Morgan Stanley Senior Funding, Inc.)訂立雙幣種銀團有期貸款融資(「貸款融資」)。貸款融資將包括港元貸款批次及美元貸款批次。貸款融資將用於(i)部分為首次公開發售前股息提供資金，(ii)支付因貸款融資產生的費用與開支及撥付利息付款的賬戶；以及(iii)為一般公司目的提供資金。

貸款融資將由本集團的若干境外控股公司、現時及未來均由本集團擁有100%的境外子公司及由本集團部分擁有的境外子公司(少數權益由方興集團實益及單獨擁有或控制)(本節下文稱為「擔保人」)提供擔保。

貸款融資的條款概要載述如下：

- 本金額：合共最高達4,000百萬港元；
- 利率：每年香港銀行同業拆息／倫敦銀行同業拆息加息差2.10%(經違約利息調整)；及

---

## 財務資料

---

- 最終到期日：自貸款融資有關協議日期起計三年（「融資協議日期」）。

貸款融資包括以下重大契諾及違約事件：

- 綜合債務總額<sup>(1)</sup>佔物業及本集團於融資協議日期後所收購其他酒店（「分拆物業」）的市值總額<sup>(2)</sup>百分比不得超過40%。
- 綜合有擔保債務<sup>(3)</sup>佔分拆物業的市值總額<sup>(2)</sup>百分比不得超過20%。
- 綜合境內債務<sup>(4)</sup>佔分拆物業的市值總額<sup>(2)</sup>百分比不得超過35%。

---

### 附註：

- (1) 「綜合債務總額」指於任何時間，本集團就或有關借款的所有債務總金額（惟不包括結欠本集團任何其他成員公司的任何債務，以避免金額的重複計入或扣減）。

「借款」指於任何時間尚未償還的本金額、資本或名義金額，以及就或有關財務債項的任何債項預付款項或贖回應付的任何定額或最低溢價（下文所載釋義(g)段所指的任何財務債項除外），以及因發行可於或持有人有權於最終到期日前贖回的可贖回股份而籌得的任何款項。

「財務債項」指就或有關以下各項的任何債項：(a)借入的金錢；(b)根據任何承兌信貸融資或非實物等價物由承兌籌集的任何金額；(c)根據任何票據購買融資或發行債券、票據、債券、貸款證券或任何類似工具籌集的任何金額；(d)任何租約或租購合約涉及的任何責任金額，而其根據香港公認會計原則被視為融資或資本租賃；(e)已出售或貼現的應收款項（以無追索權基準出售的任何應收款項除外）；(f)根據任何具有借貸的商業影響的其他交易（包括任何遠期買賣協議）籌集的任何金額；(g)就任何費率或價格波動提供保障或取得利益而訂立的任何衍生交易（且在計算任何衍生交易的價值時僅計及市值）；(h)銀行或金融機構發出的擔保、彌償保證、債券、備用或跟單信用證或任何其他文據的任何反彌償保證責任；及(i)上文(a)至(h)段所述任何項目的任何擔保或彌償保證涉及的任何責任金額。

- (2) 「分拆物業的市值總額」指於任何時間，根據貸款融資有關協議交付予融資代理或融資代理根據貸款融資有關協議取得的最近期估值報告所列示分拆物業的估值總額。
- (3) 「綜合有擔保債務」指於任何時間，由任何抵押品或任何對本集團任何成員公司的資產有類似影響的安排擔保的當時綜合債務總額。
- (4) 「綜合境內債務」指於任何時間，本集團任何在中國成立的成員公司當時結欠的綜合債務總額。

---

## 財務資料

---

- 綜合有形資產淨值<sup>(5)</sup>不得少於5,500百萬港元。
- (綜合EBITDA<sup>(6)</sup>減綜合境內利息開支<sup>(7)</sup>) 佔綜合境外利息開支<sup>(8)</sup>百分比不得低於2.5倍。

- 
- (5) 「綜合有形資產淨值」指於任何時間，本公司已發行普通股本中繳足或入賬列為繳足的總金額及本集團儲備的進賬額，惟扣除：
- (a) 本集團綜合損益賬內的任何借方結餘；
  - (b) (倘包括) 就本集團商譽(包括僅因綜合入賬而產生的商譽)或其他無形資產列示的任何金額；
  - (c) 於本公司任何子公司的非控股權益涉及的任何金額；
  - (d) (倘包括) 任何遞延稅撥備；
  - (e) (倘包括) 於2013年12月31日後任何時間因資產升值而產生的任何金額；及
  - (f) 本集團任何成員公司宣派、建議或派付的任何股息或分派涉及的任何金額，以支付予並非本集團成員公司的人士，而該分派並無於最近期財務報表內計提撥備為限，
- 以避免金額的重複計入或扣減。
- (6) 「綜合EBITDA」指就任何有關期間而言，於該有關期間未扣除商譽攤銷或有形資產折舊應佔任何金額前的綜合EBIT。「綜合EBIT」指就任何有關期間而言，本集團於該有關期間的除稅前綜合經營利潤：
- (a) 未扣除該有關期間的任何綜合利息開支；
  - (b) 未計及任何被視作特殊或非經常性項目的項目；及
  - (c) 已扣除非控股權益應佔本集團任何成員公司的任何利潤金額，
- 在各情況下，加入、扣減或計及(視情況而定) 乃為釐定本集團的稅前經營利潤。
- 「綜合利息開支」指就任何有關期間而言，借款涉及的利息、佣金、費用、折讓、提前還款罰金或溢價及其他融資付款總額，不論應計、已付或應付及不論本集團任何成員公司於該有關期間有否將之撥充資本：
- (a) 不包括任何結欠本集團任何其他成員公司的債務；
  - (b) 包括租賃及租購付款的利息部分；
  - (c) 包括本集團任何成員公司根據任何利率對沖工具向對手方已付、應付或應計的任何款項；及
  - (d) 扣除對手方根據任何利率對沖工具向本集團任何成員公司已付、應付或應計的任何款項。
- (7) 「綜合境內利息開支」指就任何有關期間而言，本集團任何於在中國成立的成員公司於該有關期間應計、已付或應付的綜合利息開支。
- (8) 「綜合境外利息開支」指就任何有關期間而言，本集團任何並非於在中國成立的成員公司於該有關期間應計、已付或應付的綜合利息開支。

---

## 財務資料

---

- 若干慣常契諾限制或禁止(存在若干經協定例外情況)(其中包括)(i)就本公司及擔保人(統稱「債務人」)、金茂大廈(不包括上海金茂君悅大酒店)及金茂北京威斯汀大飯店的任何境外資產設立產權負擔；(ii)就向本集團任何屬在中國境外註冊成立的非債務人的成員公司或其任何子公司及聯屬公司提供的任何融資抵押擔保人擁有的分拆物業；(iii)本集團任何成員公司出售資產(除非(a)所得款項將根據貸款融資的條款用於預付款或再投資；(b)有關出售乃向本公司的全資子公司作出或(c)有關出售乃在若干條件的規限下以租約或許可的方式作出)；(iv)任何擔保人或其任何子公司為支持本集團的若干受限制成員公司或其任何子公司或聯屬公司而提供財務債項；(v)本集團任何成員公司就投機目的訂立任何衍生交易；(vi)任何債務人或本集團任何成員公司為任何人士或就任何人士的任何債務利益作出的任何貸款、墊款、信貸、擔保、彌償保證或其他保證(惟貸款融資所載者除外)；(vii)變更託管人—經理(除非有關變更乃遵照信託契約及根據貸款融資所載程序及通知規定作出)；(viii)變更信託契約(除非有關變更乃由大多數貸款人協定)；及(ix)合理預期可能對相關分拆物業的業務造成重大不利影響的酒店管理協議變動(除非有關變動乃經大多數貸款人同意)。
- 擁有權規定(存在若干經協定例外情況)包括(i)維持股份合訂單位的上市地位；(ii)維持方興持有不少於51%的股份合訂單位及方興對託管人—經理的100%擁有權權益；(iii)維持託管人—經理對本公司普通股的100%擁有權權益；及(iv)維持本公司於分拆物業、本集團的酒店控股公司及若干境外控股公司的股權。
- 違約事件包括(其中包括)(i)不付款；(ii)違反財務契諾或承諾；(iii)失實陳述；(iv)交叉違約；(v)無力償債；(vi)債權人提起訴訟；(vii)停止營業；(viii)股份合訂單位不再於在聯交所上市；(ix)債務人擁有權變更；(x)違法；(xi)重大不利變動；(xii)國有化；(xiii)具有重大不利影響的訴訟；及(xiv)具有重大不利影響的巨額財產損失。

貸款融資須於最終到期日悉數償還。本集團擬於到期時或提早透過其屆時認為適當的渠道再融資或續新貸款融資。本集團將繼續分析於任何特定時間何種資本來源對本集團而言最為有利。

## 財務資料

### 應收／應付關聯方款項

於往績期，我們有大量應收／應付關聯方款項。

下表載列於所示日期我們應收及應付關聯方款項的明細：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
<b>應收關聯方款項</b>			
同系子公司 .....	5,225,638	4,206,434	396,867
方興的合營公司 .....	3,293	2,109	—
	<b>5,228,931</b>	<b>4,208,543</b>	<b>396,867</b>
<b>應付關聯方款項</b>			
直接控股公司 .....	104	94	84
同系子公司 .....	5,060,144	4,809,180	185,449
合營公司 .....	1,050	557	4,563
方興的合營公司 .....	—	—	318
	<b>5,061,298</b>	<b>4,809,831</b>	<b>190,414</b>
<b>應收／(應付) 關聯方款項淨額 .....</b>	<b>167,633</b>	<b>(601,288)</b>	<b>206,453</b>

於往績期，應收關聯方款項主要包括本集團就一般融資需要向方興的同系子公司及合營公司作出的墊款及委託貸款。我們擁有若干須於一年內償還的計息應收關聯方款項，包括於2011年12月31日年利率介乎7.0%至7.9%的1,128.7百萬港元款項，以及於2013年12月31日年利率6.0%的381.6百萬港元款項。餘下應收關聯方款項為不計息及須於要求時償還。於往績期的所有應收關聯方款項均為無擔保及被分類為流動資產。

於往績期，應付關聯方款項主要包括作為集中現金管理一部分以為我們的融資需求提供資金的暫時性出資，透過方興集團向本集團作出的墊款及委託貸款。應付關聯方款項包括於2011年12月31日年利率介乎4.6%至6.6%的3,145.4百萬港元款項，以及於2012年12月31日年利率6.6%的986.6百萬港元款項(兩者均須於一年內償還)。餘下的應付關聯方款項為不計息及須於要求時償還。所有應付關聯方款項均為無擔保及被分類為流動負債。

與關聯方的結餘由2012年至2013年大幅減少。應付關聯方款項的未清償結餘將抵銷應收關聯方款項並將於上市時結清。

---

## 財務資料

---

### 計劃發行中期票據

於2014年3月14日，我們向中國銀行間市場交易商協會註冊一項發行人民幣1,000.0百萬元中期票據（「中期票據」）的建議方案。中期票據的註冊有效期為兩年。我們計劃到2014年8月底發行三年期中期票據。中期票據的實際發行金額及利率將於發行前釐定。中期票據的發行視乎信貸市場及整體經濟狀況而定。中期票據的投資者為若干合資格銀行間市場機構。我們擬透過發行中期票據籌措資金償還銀行貸款。

我們亦可能不時尋求取得進一步融資，透過內部產生資金、銀行借款及國內及國際資本市場籌集的其他資金為我們的營運資金及資本開支提供資金。

### 債項陳述

於2014年4月30日（即就債項陳述而言的最後實際可行日期），(i)我們有計息銀行貸款及其他借款總額為5,399.6百萬港元；(ii)我們須於要求時償還或於一年內到期的計息銀行貸款及其他借款結餘總額為3,347.0百萬港元；及(iii)我們未動用銀行融資約為5,297.1百萬港元（已承諾及於提取時並無非常見限制）。

於2014年4月30日，除「一債項」及「一或然負債」所披露者外，我們並無其他債務證券、借款、債務、按揭、或然負債或擔保。自2013年12月31日以來，我們的債項並無重大不利變動。

除上文「一債項」所述銀行借款及貸款融資下我們已同意的財務及經營契諾外，我們現時的銀行借款及其他債務融資安排並無任何重大非慣常的限制性契諾。

### 關聯方交易

#### 應收／應付關聯方款項

詳情請參閱「一債項－應收／應付關聯方款項」。

#### 與中化財務的結餘

於往績期，本集團向中化財務（在中國從事商業貸款業務）借入若干貸款。請參閱「一債項－計息銀行貸款及其他借款」。

---

## 財務資料

---

於2011年、2012年及2013年12月31日，本集團的存款分別為0.9百萬港元、3.9百萬港元及2.7百萬港元，均存於中化集團的一家經中國人民銀行批准及在中國從事商業存款貸款業務的子公司。該等存款於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度的年利率分別為0.5%、0.4%至0.5%及0.4%。

來自中化財務的貸款的未清償結餘及於中化財務的存款將於上市前清價及結算。

除「一債項—應收／付關聯方款項」所述的應收／應付關聯方款項及上述與中化財務的結餘外，本集團於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度末並無任何與關聯方的未清償結餘。

### 向關聯方收購土地

於2012年，本集團向方興集團的一家子公司收購麗江一幅賬面值約61.7百萬港元的土地，現金代價約為61.7百萬港元。該幅土地的收購為麗江金茂君悅酒店開發的一部分。代價乃經參考緊接收購前土地的賬面值釐定。

### 向關聯方出售土地

於2013年，本集團向方興集團的一家子公司出售麗江一幅的賬面值約95.6百萬港元的土地，現金代價約為95.6百萬港元。由於本集團決定不將該幅土地用作酒店開發，故將土地出售。代價乃經參考該幅土地緊接出售前的賬面值釐定。

### 作為關聯方擔保權益的財務擔保及按揭

於往績期，本集團就授予方興集團一家子公司的銀行融資向一家銀行提供擔保。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等銀行融資分別為9,868.0百萬港元、9,866.4百萬港元及10,175.2百萬港元。此外，授予方興集團一家子公司的銀行融資乃(i)本集團若干酒店物業及樓宇(於2011年、2012年及2013年12月31日的賬面淨值總額分別約為1,941.8百萬港元、1,998.2百萬港元及2,059.2百萬港元)的按揭；及(ii)本集團若干投資物業(於2011年、2012年及2013年12月31日的賬面淨值總額分別約為3,736.2百萬港元、1,609.6百萬港元及1,778.6百萬港元)的按揭。有關擔保的公平值並不大，公司董事亦認為付款違約風險極微，因此並無就有關擔保計提撥備。我們已取得相關金融機構的同意並與之訂立協議，以於上市時解除本集團作出的財務擔保及本集團就關聯方作出的資產按揭。

## 財務資料

### 與關聯方的其他重大交易

下表載列於所示期間我們與關聯方的其他重大交易的明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
<b>與同系子公司的交易</b>			
接收裝修服務 .....	15,479	33,159	206,627
提供物業管理服務 .....	6,474	12,235	23,884
接收廣告服務 .....	1,579	615	—
租金收入 .....	77,266	89,384	96,646
酒店經營收入 .....	214	—	—
利息收入 .....	99,470	31,156	29,269
利息開支 .....	88,736	111,972	39,037
<b>與合營公司的交易</b>			
租金收入 .....	296	—	—
<b>與最終控股公司的交易</b>			
酒店經營收入 .....	13	—	—
<b>本集團主要管理人員的補償 .....</b>	<b>9,986</b>	<b>10,708</b>	<b>11,268</b>

於往績期，我們委聘方興集團的一間公司就我們的酒店翻新及開發活動提供裝修服務。於往績期，我們的收入乃來自向方興集團的若干物業提供物業管理服務及向中化的成員公司出租金茂大廈的若干辦公區。

利息收入與本集團向方興集團作出的委託貸款以及存於中化財務的存款有關，中化財務在中國從事商業存款及借貸業務。利息開支與來自方興集團的委託貸款以及來自中化財務的貸款有關。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，利息收入分別按0.5%至7.9%、0.4%至7.9%及0.4%至7.5%的年利率釐定，而利息開支分別按4.6%至6.6%、5.0%至6.6%及5.0%至6.4%的年利率扣除。

董事確認，所有關聯方交易均按正常商業條款進行，其條款對本集團而言屬公平合理。

進一步詳情請參閱「[關連交易](#)」及「[附錄一—會計師報告](#)」所載會計師報告附註23及34。

### 流動資金及資本管理

於往績期，我們主要通過經營所得收入、銀行借款及關聯方墊款為我們的資本需求提供資金。信託集團可使用未來集資交易、信貸融資及經營所得現金流量的資金為營運資金、償債需求及資本開支提供資金。我們於往績期並無經歷任何流動資金短缺。

我們預期就支付我們酒店開發的資本開支、開發中酒店的開業前開支及物業的翻新產生現金流出。

- **酒店開發及開業前開支：**作為我們增長策略的一部分，我們一直在透過開發崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店拓展酒店網絡。由於酒店開發項目需龐大資本開支用於土地收購及建設，我們產生大量現金流出以撥付於往績期的開發成本。我們於2014財政年度將繼續產生大量酒店開發資本開支。然而，上述三家酒店對該等龐大資本開支及開業前開支的資金需求並非經常性。崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業。北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店均預期於2014年底開始營運。於該三家酒店於2014年開發完成後，我們的資本開支總額預期將於2014年之後大幅減少。更多詳情請參閱「一 預測資本開支」。
- **物業裝修：**儘管我們將繼續就物業保養及翻新產生資本開支，包括上海金茂君悅大酒店正在進行的客房翻新（預計於2014年底完成）及金茂三亞希爾頓大酒店的計劃大規模翻新項目（有關翻新的資本開支將遠低於酒店開發產生的開支）。我們目前並無計劃對其他已竣工酒店進行大規模裝修。
- **資本開支資金來源：**我們預期透過我們的內部資金、銀行借款及自資本市場籌集的其他資金為我們的資本開支（酒店開發、翻新及保養）提供資金。更多詳情請參閱下文「一 現金及資金來源管理」。

我們尋求透過使用銀行貸款及其他計息貸款保持資金持續性與靈活性的平衡。

- **銀行借款：**除內部資金外，我們主要透過計息銀行貸款及其他借款（尤其是短期銀行貸款）為我們的業務營運及資本開支提供資金。於往績期，我們錄得流動負債淨額及相對高水平的債務，主要是由於我們開發崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅

---

## 財務資料

---

酒店及北京金茂萬麗酒店。我們預期我們的債務融資需求於2014年後將大幅減少，與上文所討論預期資本開支減少一致。

- **其他貸款及借款：**本集團與方興集團之間及本集團與中化財務之間存在現有公司間貸款，所有該等貸款將於上市日期或之前償還。此外，我們已安排貸款融資為首次公開發售前股息提供部分資金，並計劃於2014年8月底前發行中期票據。有關貸款融資及計劃發行中期票據的更多詳情，請參閱「一債項」。
- **償債資金來源：**展望未來，我們預期以我們經營業務及額外債務或股權融資產生的現金流量淨額為我們的償債需求提供資金。更多詳情，請參閱下文「一現金及資金來源管理」。

### 現金及資金來源管理

我們致力於管理我們的營運資金以監控我們資金的收款及使用。我們使用年度預算並輔以每月現金流量預測來預測及管理我們的現金流入及流出。具體而言，我們每月編製現金流量及資金概要以監控有關酒店開發成本、翻新及保養成本、融資、償還貸款、稅項及其他開支的現金流量。我們的財務部亦編製定期現金流量報告，供高級管理層監控及管理現金的收款及使用。

我們預期錄得來自酒店經營、物業租賃及配套業務(包括經營金茂大廈的觀光廳及提供物業管理服務)的現金流入。我們預期於崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店開始運營後錄得來自酒店經營的額外現金流入，該三家酒店投入運營亦將會進一步改善我們的現金及流動資金狀況。

於2014年4月30日，我們有貸款授信總額9,752.5百萬港元，其中4,455.4百萬港元經已動用。我們透過檢討資產負債比率監控我們的債務水平。請參閱「一主要財務比率－資產負債比率」。我們通常亦透過每月檢討我們的管理賬目(包括資產負債表、損益表及現金流量表)監控我們的債務水平，以評估我們的財務狀況及將我們的債務維持在一個合理水平。於2014年4月30日，我們有合共3,347.0百萬港元的未償還一年內到期計息銀行貸款及其他借款。一直以來，我們從無在銀行借款再融資上遇到困難。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們分別就我們的短期(一年內到期)借款作出37、54及44項再融資安排，為我們的短期借款再融資總額分別為9,686.8百萬港元、8,780.2百萬港元及8,433.7百萬港元。在截至2014年4月30日於一年內到期的計息銀行貸款及其他借款總結餘3,347.0百萬港元當中，我們預期不少於3,000百萬港元可續期，但須視乎我們未來的融資需求及可從其他資金來源取得的資金評估。鑒於我們擁有高信貸評級、與多家大型商業銀行的長期業務關

---

## 財務資料

---

係及良好償還銀行貸款記錄，董事認為大部分一年內到期借款可予續期。此外，董事認為，在計及下列債務再融資安排及流動資金因素後，本集團預期將擁有足夠資金來源以滿足我們償還貸款的資金需求：

- 於2014年4月30日，我們有現金及銀行結存1,097.0百萬港元以及未動用銀行融資約5,297.1百萬港元，均為已承諾及並無提用方面的非常見限制；
- 我們已註冊發行註冊金額為人民幣1,000.0百萬元之三年期中期票據的計劃，預期所得款項將用作償還銀行貸款；
- 我們具備取得債務融資及償還負債的實證能力。董事確認，我們於往績期從無在償還銀行借款及履行其他債務融資責任上出現重大違責；
- 我們擁有高信貸評級、與多家大型商業銀行的長期業務關係及良好償還銀行貸款記錄，讓我們有能力可在毋需對我們的非流動資產施加抵押權益下取得低息短期銀行貸款；
- 在計及提用貸款融資及我們計劃發行中期票據後，我們預期於上市後資產負債比率將維持在一個合理水平；
- 展望未來，我們預期將可持續取得銀行貸款並且或會利用國際資本市場尋求取得新資本來源，雖然我們預期我們的債務融資需要將於2014年後大幅減少；及
- 我們將繼續產生經營現金流入，包括在崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店開業後來自酒店經營的額外現金流。

我們致力管理流動資產水平，以確保有充足的現金流量用於滿足我們業務的任何意料之外現金需求。我們將繼續評估可用資源，以持續為我們的業務需求提供資金，並會根據我們當時的現行財務狀況及現金需求在必要情況下規劃及調整我們的酒店發展及翻新計劃或實施成本控制措施。

我們擬繼續利用現有資本，並尋找新的資金來源，以按具成本效益的方式維持及增長業務。

### 營運資金充足性

經計及本集團可用財務資源(包括我們內部產生的現金、我們的可用信貸及財務融資及全球發售估計所得款項淨額以及首次公開發售前股息)且在不會出現無法預見情形的情況

---

## 財務資料

---

下，董事確認且聯席保薦人亦認同，我們擁有充足的營運資金應付我們自本招股書日期起至少未來12個月的現有需求。聯席保薦人認為，董事乃經適當及審慎查詢後編製以上營運資金充足性陳述。

往後，我們預期將利用經營所得現金流量淨額及(倘需要)額外債務或股本融資為我們的營運及償債需求提供資金。然而，就日後超出我們於本招股書日期後未來12個月預計現金需求的新增資本開支所取得額外資金的能力，我們乃受多項不確定因素所影響，包括我們日後的經營業績、財務狀況及現金流量以及中國及其他地區的經濟、政治及其他狀況。發行額外股本或股本掛鈎證券或會令股份合訂單位持有人的權益被進一步攤薄。

董事確認，於往績期，我們在支付貿易及非貿易應付賬款、銀行借款及其他債務融資義務方面並無任何重大違約，亦無違反財務承諾。

### 敏感度分析

#### 對租用率的敏感度分析

下表列示於2013財政年度稅前利潤對租用率的敏感度：

租用率的變動百分比 <sup>(1)</sup> .....	-2.5%	+2.5%
對2013財政年度稅前利潤的影響(百萬港元) .....	-46.9	46.9

附註：

(1) 按各酒店計算。

#### 對平均房價的敏感度分析

下表列示於2013財政年度稅前利潤對平均房價的敏感度：

平均房價的變動百分比 <sup>(1)</sup> .....	-2.5%	+2.5%
對2013財政年度稅前利潤的影響(百萬港元) .....	-31.7	31.7

附註：

(1) 按各酒店計算。

#### 對投資物業公平值收益的敏感度分析

下表列示於2013財政年度稅前利潤對投資物業公平值收益的敏感度：

投資物業公平值收益的變動百分比 .....	-10%	-5%	+5%	+10%
對2013財政年度稅前利潤的影響(百萬港元) .....	-84.3	-42.2	42.2	84.3

## 財務資料

上述敏感度分析僅作參考，任何變動均可能超出所示範圍。投資者應特別注意：(i)該等敏感度分析並非詳盡無遺，且受2013財政年度租用率及平均房價各自變動的影響所限制及(ii)我們的經營業績一般會受更多不確定因素影響。

### 現金流量

#### 概覽

下表載列於所示期間我們現金流量淨額的概要：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
經營活動產生／(所用)的現金淨額 .....	(77,865)	2,761,783	1,411,139
投資活動產生／(所用)的現金淨額 .....	(1,106,688)	937,632	(853,450)
融資活動產生／(所用)的現金淨額 .....	605,137	(3,340,183)	(760,638)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 .....	(579,416)	359,232	(202,949)
年初現金及現金等價物 .....	1,530,216	989,475	1,359,880
外匯匯率變動的影響，淨額 .....	38,675	11,173	26,406
年末現金及現金等價物 .....	<b>989,475</b>	<b>1,359,880</b>	<b>1,183,337</b>

#### 經營活動產生的現金

於往績期，我們的經營活動產生的現金主要來自物業營運及管理。我們的營運資金需求主要與為我們的酒店經營、物業租賃及其他配套業務以及於酒店進行的銷售及市場推廣活動及保養提供資金有關。

於2013財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為1,411.1百萬港元，主要反映稅前利潤1,367.6百萬港元、融資成本調整333.8百萬港元、折舊調整216.2百萬港元及應收關聯方款項減少4,193.2百萬港元，惟部分由投資物業公平值收益的調整843.1百萬港元及應付關聯方款項減少3,632.8百萬港元所抵銷。應收關聯方款項減少及應付關聯方款項減少，主要是由於根據集團內公司間資金安排轉讓免息墊款所致。

於2012財政年度，我們經營活動產生的現金淨額為2,761.8百萬港元，主要反映稅前利潤794.5百萬港元、融資成本調整536.2百萬港元、折舊調整216.4百萬港元及應付關聯方款項增加1,907.3百萬港元，惟部分由投資物業公平值收益的調整460.5百萬港元及應收關聯方

---

## 財務資料

---

款項增加108.3百萬港元所抵銷。應收關聯方款項及應付關聯方款項增加，主要是由於根據集團內公司間資金安排轉讓免息墊款所致。

於2011財政年度，我們經營活動所用的現金淨額為77.9百萬港元，主要反映應收關聯方款項增加3,169.1百萬港元、投資物業公平值收益的調整157.0百萬港元及其他應付款項及應計費用減少149.9百萬港元（主要歸因於2011年金茂深圳JW萬豪酒店根據若干稅務優惠政策獲豁免繳納城市房地產稅，導致應付稅項減少），惟部分由稅前利潤509.9百萬港元、融資成本調整501.8百萬港元、折舊調整214.6百萬港元及應付關聯方款項增加2,048.0百萬港元所抵銷。應收關聯方款項及應付關聯方款項大幅增加，主要是由於根據集團內公司間資金安排轉讓免息墊款所致。

### 投資活動產生／所用的現金

於2013財政年度，我們投資活動所用的現金淨額為853.5百萬港元。現金流出淨額主要包括購置物業、廠房及設備743.4百萬港元及應收關聯方款項增加381.6百萬港元，惟部分由已抵押存款減少220.8百萬港元所抵銷。購置物業、廠房及設備主要歸因於酒店建設及翻新成本。應收關聯方款項增加主要歸因於本集團向方興集團作出的委託貸款（作為集團內公司間資金安排的一部分）。已抵押存款減少主要歸因於銀行貸款再融資安排，因為若干以美元計值並以人民幣存款作抵押的貸款已被非以人民幣存款作抵押的貸款所替代。

於2012財政年度，我們投資活動產生的現金淨額為937.6百萬港元。現金流入淨額主要包括應收關聯方款項減少1,128.7百萬港元、定期存款減少86.2百萬港元，惟部分由購置物業、廠房及設備208.6百萬港元及預付土地租賃款項增加83.9百萬港元所抵銷。應收關聯方款項減少主要歸因於結清作為集團內公司間資金安排的一部分由本集團向方興集團作出的若干委託貸款。購置物業、廠房及設備主要歸因於酒店建設及翻新成本。預付土地租賃款項增加主要是由於我們為了在麗江開發酒店而收購土地所致。

於2011財政年度，我們投資活動所用的現金淨額為1,106.7百萬港元。現金流出淨額主要包括應收關聯方款項增加1,128.7百萬港元、購置物業、廠房及設備58.2百萬港元及定期存款增加54.4百萬港元，惟部分由已抵押存款減少140.6百萬港元所抵銷。應收關聯方款項

## 財務資料

增加主要歸因於作為集團內公司間資金安排的一部分由本集團向方興集團作出的委託貸款。購置物業、廠房及設備主要包括酒店建設及翻新成本。已抵押存款減少主要是由於我們的人民幣存款抵押因銀行貸款再融資安排而解除。

### 融資活動所用的現金

於2013財政年度，我們融資活動所用的現金淨額為760.6百萬港元。現金流出淨額主要包括償還銀行及其他借款11,104.3百萬港元及應付關聯方款項減少986.6百萬港元，惟部分由新增銀行及其他借款11,254.3百萬港元所抵銷。應付關聯方款項減少主要歸因於結清作為集團內公司間資金安排的一部分由方興集團向本集團作出的委託貸款。

於2012財政年度，我們融資活動所用的現金淨額為3,340.2百萬港元。現金流出淨額主要包括償還銀行及其他借款10,108.1百萬港元及應付關聯方款項減少2,158.8百萬港元，惟部分由新增銀行及其他借款8,917.4百萬港元所抵銷。應付關聯方款項減少主要歸因於結清作為集團內公司間資金安排的一部分由方興集團向本集團作出的委託貸款。

於2011財政年度，我們融資活動產生的現金淨額為605.1百萬港元。現金流入淨額主要包括新增銀行及其他借款5,779.2百萬港元及應付關聯方款項增加2,557.8百萬港元，惟部分由償還銀行及其他借款6,965.0百萬港元及利息付款457.5百萬港元所抵銷。應付關聯方款項增加主要歸因於作為集團內公司間資金安排的一部分由方興集團向本集團作出的委託貸款。

### 資本開支

本集團於往績期產生的資本開支主要與酒店開發及建設以及物業定期翻新有關。2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，我們產生的資本開支總額分別為98.8百萬港元、331.9百萬港元及1,155.4百萬港元。我們的資本開支於往績期持續增加，主要是由於崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店產生的酒店開發及建設開支所致。下表載列所示期間的主要資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
崇明金茂凱悅酒店 .....	14,696	126,578	363,059
麗江金茂君悅酒店 .....	30,987	109,892	443,754
北京金茂萬麗酒店 .....	3,429	24,153	253,231

## 財務資料

### 承擔

#### 資本承擔

下表載列我們於所示日期的資本承擔(不包括經營租賃承擔)：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
已訂約但未計提撥備：			
物業、廠房及設備 .....	76,692	891,170	925,790

我們的物業、廠房及設備開支承擔於2012年及2013年較2011年大幅增加，主要是由於開發崇明金茂凱悅酒店、麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店的合約金額所致。下表載列於2013年12月31日我們有關物業、廠房及設備開支的主要承擔：

	於2013年 12月31日 (千港元)
以下各項應佔資本承擔：	
崇明金茂凱悅酒店 .....	68,295
麗江金茂君悅酒店 .....	522,267
北京金茂萬麗酒店 .....	286,053

#### 經營租賃承擔

作為出租人，我們按經營租約出租投資物業。下表載列根據與承租人的不可撤銷經營租約於下列期限到期的未來最低租賃應收款項總額：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
一年內 .....	411,187	507,389	528,364
第二至第五年，包括首尾兩年 .....	336,468	375,525	449,364
五年後 .....	1,026	—	—
總計 .....	<b>748,681</b>	<b>882,914</b>	<b>977,728</b>

作為承租人，我們按經營租約租用若干辦公物業。我們所租用物業的租約年期為一至六年。

## 財務資料

下表載列根據不可撤銷經營租約於下列期限到期的未來最低租賃款項總額：

	於12月31日		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
一年內 .....	2,763	3,290	3,403
第二至第五年，包括首尾兩年 .....	389	5,212	2,410
總計 .....	<b>3,152</b>	<b>8,502</b>	<b>5,813</b>

### 預測資本開支

下表載列我們於所示期間的重大預測資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2014年預測 (人民幣百萬元)	2015年預測 (人民幣百萬元)	2016年預測 (人民幣百萬元)
北京金茂萬麗酒店 .....	355.0	68.5	25.1
麗江金茂君悅酒店 .....	662.5	122.9	32.6
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	10.8	67.1	31.7

我們於可見未來預計主要會就開發中酒店(包括北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店)及計劃翻新金茂三亞希爾頓大酒店產生資本開支。我們目前並無計劃對其他已竣工酒店進行大規模翻新。2014年的主要預測資本開支亦包括崇明金茂凱悅酒店(於2014年3月開業)所產生的估計餘下開發成本約人民幣291.2百萬元，以及上海金茂君悅大酒店(我們預期於2014年底完成其客房翻新工程)所產生的估計翻新成本約人民幣17.9百萬元。

我們預期將透過我們的內部資金、銀行借款及資本市場所籌集的其他資金為資本開支提供資金。

我們的預測資本開支乃基於我們有關酒店開發及大規模物業翻新項目的計劃資本開支的現時計劃作出。我們的計劃資本開支可能因情況的變化而變化。開支的實際金額可能因多種原因(包括市況變化、競爭及其他因素)而會與估計金額存在差異。

### 或然負債

於2014年4月30日(即釐定有關資料的最後實際可行日期)，除「一關聯方交易一作為關聯方擔保權益的財務擔保及按揭」所披露者外，我們並無重大或然負債或擔保。我們目前並無涉及任何重大訴訟，亦並不知悉有任何尚未了結或面臨重大訴訟。倘我們牽涉任何相關重大訴訟，可能會產生根據當時所掌握資料可合理估計的數額的虧損，我們將相應錄得虧損或或然負債。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或所示期間我們的主要財務比率：

	於12月31日或截至該日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(%)	(%)	(%)
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	65.0	60.9	36.5
資產負債比率 <sup>(2)</sup> .....	28.5	23.4	27.1
債務與調整後資本比率 <sup>(3)</sup> .....	36.4	24.6	36.2
總資產回報比率 <sup>(4)</sup> .....	1.5	2.8	4.9
權益回報比率 <sup>(5)</sup> .....	3.9	6.3	8.5

#### 附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額再將所得值乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率乃按計息銀行貸款及其他借款總額除以資產總值，再將所得值乘以100%計算。
- (3) 債務與調整後資本比率乃按債務淨額除以調整後資本，再將所得值乘以100%計算。債務淨額乃按計息銀行貸款及其他借款總額(如合併財務狀況表所示)減現金及銀行結存、受限制銀行存款及已抵押存款計算。調整後資本包括權益的所有組成部分(包括非控股權益)及應付關聯方款項。
- (4) 總資產回報比率乃按年度利潤除以資產總值，再將所得值乘以100%計算。
- (5) 權益回報比率乃按年度利潤除以權益總額，再將所得值乘以100%計算。

### 流動比率

我們的流動比率由2011財政年度的65.0%降至2012財政年度的60.9%，主要是由於應收關聯方款項減少所致。我們的流動比率於2013財政年度大幅降至36.5%，主要是由於應收關聯方款項大幅減少導致流動資產總值減少所致，惟部分由應付關聯方款項大幅減少導致流動負債總額減少所抵銷。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2011財政年度的28.5%降至2012財政年度的23.4%，此乃由於計息銀行貸款及其他借款減少所致，惟部分由總資產主要因應收關聯方款項減少而減少所抵銷。我們的資產負債比率於2013財政年度升至27.1%，主要是由於計息銀行貸款及其他借款增加以及總資產主要因應收關聯方款項減少而減少所致。

### 債務與調整後資本比率

我們的債務與調整後資本比率由2011財政年度的36.4%降至2012財政年度的24.6%，主要是由於銀行及其他借款減少及權益總額增加所致。我們的債務與調整後資本比率於2013財政年度升至36.2%，主要是由於銀行及其他借款增加及應付關聯方款項減少所致。

## 財務資料

### 總資產回報比率

我們的總資產回報比率由2011財政年度的1.5%升至2012財政年度的2.8%，主要是由於年度利潤增加所致。我們的總資產回報比率於2013財政年度升至4.9%，主要是由於年度利潤增加及我們的資產總值主要因應收關聯方款項大幅減少而減少所致。

### 權益回報比率

於往績期，我們的權益回報比率持續上升，主要是由於年度利潤增加所致，惟部分由本集團儲備增加所抵銷。

### 物業及估值

酒店及投資物業的詳情載於「業務」及「附錄四－物業估值」。獨立物業估值師戴德梁行已對酒店及投資物業於2013年12月31日的價值進行估值。估值概要及戴德梁行出具的估值證書載於「附錄四－物業估值」。

### 酒店估值

酒店的賬面淨值按「附錄一－會計師報告」中會計師報告所載合併財務狀況表內物業、廠房及設備項下酒店樓宇的賬面淨值與預付土地租賃款項項下酒店土地使用權的賬面淨值之和列賬。已竣工酒店的賬面淨值按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。開發中酒店的賬面淨值按成本減任何減值虧損列賬，且並無折舊。

下表載列酒店市值及酒店的賬面淨值。

	於2013年12月31日		
	物業市值 (人民幣千元)	物業賬面淨值 <sup>(1)</sup> (人民幣千元) (人民幣千元)	
<b>已竣工酒店</b>			
上海金茂君悅大酒店 .....	3,129,000	1,613,399	2,052,082
金茂北京威斯汀大飯店 .....	2,699,000	1,872,826	2,382,048
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	1,979,000	790,159	1,005,003
金茂三亞麗思卡爾頓酒店 .....	2,997,000	796,346	1,012,872
金茂三亞希爾頓大酒店 .....	2,695,000	511,633	650,746
崇明金茂凱悅酒店 .....	820,000	424,792	540,293
小計 .....	14,319,000	6,009,155	7,643,044
<b>開發中酒店</b>			
北京金茂萬麗酒店 .....	983,000	393,710	500,760
麗江金茂君悅酒店 .....	835,000	483,388	614,821
小計 .....	1,818,000	877,098	1,115,581
<b>總計 .....</b>	<b>16,137,000</b>	<b>6,886,253</b>	<b>8,758,625</b>

## 財務資料

附註：

- (1) 按「附錄一—會計師報告」中會計師報告所載合併財務狀況表內物業、廠房及設備項下酒店樓宇的賬面淨值與預付土地租賃款項項下酒店土地使用權的賬面淨值之和入賬。

### 投資物業估值

我們的投資物業位於金茂大廈。投資物業的賬面淨值按「附錄一—會計師報告」中會計師報告所載合併財務狀況表內投資物業項下的公平值入賬，並由獨立第三方估值師進行估值，該估值師自2008年以來一直對我們的投資物業進行估值，以用於年度報告及中期報告。投資物業於2013年12月31日的賬面淨值(如合併財務狀況表內投資物業項下所列)為8,934.7百萬港元。就全球發售而言，戴德梁行獲委聘對酒店、我們的投資物業及本集團持有的其他物業進行估值。投資物業於2013年12月31日的市值為人民幣7,949.0百萬元。由戴德梁行進行估值的投資物業包括(i)辦公及零售區(包括本集團自身佔用的辦公區域)、(ii)觀光廳及(iii)停車場，而會計師報告中合併財務狀況表所載的投資物業包括(i)辦公及零售區(不包括本集團自身佔用的辦公區)及(ii)停車場。

### 有關市場風險的定性及定量披露

於往績期，我們經營產生的主要市場風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。

#### 利率風險

我們面臨利率風險，主要涉及我們按浮動利率計息的長期債務責任。我們的浮息借款將受通行市場利率波動影響並將令我們面臨現金流量利率風險。我們的政策為採用定息及浮息債務組合管理利息成本及維持約30%的固定利率計息借款。

下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，我們於所示期間的稅前利潤對利率的合理可能變動的敏感度(透過對浮息借款的影響)：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (千港元)	2012年 (千港元)	2013年 (千港元)
<b>上升27個基點</b>			
以人民幣計值浮息借款 .....	(8,991)	(5,750)	(8,784)
以美元計值浮息借款 .....	(122)	(57)	(163)
<b>下跌27個基點</b>			
以人民幣計值浮息借款 .....	8,991	5,750	8,784
以美元計值浮息借款 .....	122	57	163

---

## 財務資料

---

敏感度分析乃假設利率已於整個年內發生變動而釐定，並應用於在財務狀況表日期存在的借款所面臨的利率風險。直至下個報告結束期間，管理層評估對我們影響最大的利率的合理可能變動升跌幅度是27個基點。

### 外幣風險

目前，我們的中國子公司可購入外幣以結算經常賬戶交易(包括支付股息)，而毋須取得國家外匯管理局事先批准。我們的中國子公司亦可在其經常賬戶保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。然而，資本賬戶外幣交易仍受限制，須取得國家外匯管理局批准，這或會影響我們的中國子公司通過債務或股本融資(包括以貸款或出資的方式)取得所需外幣的能力。

除以美元計值的若干短期存款外，我們的金融資產及負債並無外匯風險。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響我們的經營業績。

我們在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間匯率波動的風險的對沖工具有限。我們並無訂立任何對沖交易以應對外幣風險。雖然我們日後可能會尋求訂立對沖交易，但可進行的貨幣對沖交易及其效用可能有限，且我們可能無法成功對沖外幣風險，或根本無法對沖外幣風險。

### 信貸風險

我們因物業租賃活動、提供酒店及物業管理服務以及融資活動(包括銀行及金融機構存款)而承受信貸風險。就我們的物業租賃業務而言，我們通過要求租戶預付租金來控制信貸風險。我們會定期監察未結清的應收租戶款項。於各報告期末的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

### 流動資金風險

我們通過利用銀行貸款及其他計息貸款在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源應付其資金需求及管理其流動資金狀況。

進一步詳情請參閱「附錄一—會計師報告」所載會計師報告附註37。

### 股息及分派政策

於往績期，本公司或現時組成本集團的子公司並無向其當時的權益擁有人宣派股息。於2014年6月13日，公司董事會向方興宣派首次公開發售前股息，金額相等於以下兩項的總和：(a)全球發售所得款項淨額(經扣除約631.8百萬港元的金額，即(i)結算根據工程管理協議提供工程管理服務的費用約31.8百萬港元及(ii)將付予方興以清償本集團與方興集團之間免息、須按要求償還及於上市日期前未償還的現有公司間貸款的約600.0百萬港元的總額)，以及(b)於上市日期貸款融資提取額的所得款項淨額不少於3,000百萬港元的金額。基於最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的全部本金額，首次公開發售前股息的最高金額估計約為6,488百萬港元，將使用全球發售所得款項淨額及貸款融資提供資金。基於最低發售價每個發售股份合訂單位5.35港元並計及全球發售的估計費用及開支，且本公司於上市日期從貸款融資提取3,000百萬港元的本金額，首次公開發售前股息的最低金額估計約為5,340百萬港元，將使用全球發售及貸款融資所得款項淨額提供資金。首次公開發售前股息的派付須待全球發售完成後，方可作實。首次公開發售前股息將以全球發售所得款項淨額以及本公司於上市日期提取的貸款融資部分撥付，將根據開曼公司法及本公司組織章程文件從本公司的可供分派利潤中支付。派付首次公開發售前股息後，全球發售中發售股份合訂單位購買人的權益將遭到即時攤薄(即(a)股份合訂單位的發售價與(b)每個股份合訂單位的備考綜合資產淨值減每個股份合訂單位的首次公開發售前股息之間的差額)。有關本公司及信託的分派政策的進一步詳情請參閱「分派」，而有關首次公開發售前股息的更多詳情則請參閱「歷史及重組－重組－本公司向方興宣派首次公開發售前股息」。

### 資產負債表外安排

於往績期及於最後實際可行日期，除上文所討論的資本承擔及或然負債外，我們並無重大資產負債表外安排。

### 毋須根據上市規則的規定作出額外披露

除本招股書所披露者外，我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉任何導致須根據上市規則第13.13至第13.19條的規定作出披露的情況。

---

## 財務資料

---

### 董事確認並無重大不利變動

董事在對信託集團進行合理盡職審查後確認，信託集團由2013年12月31日直至本招股書日期為止的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

### 上市開支

預計將就上市產生的總開支為69.3百萬港元（不包括包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用），其中約48.5百萬港元預計將自信託集團的綜合損益表內扣除，另約20.8百萬港元預計將自信託集團截至2014年12月31日止財政年度的股份溢價內扣除。於往績期，本公司及託管人－經理並無產生任何與上市有關的開支。

### 未經審核備考財務資料

詳情請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

### 近期發展

截至2014年3月31日止前三個月，(i)我們的收入與2013年同期基本一致；(ii)已竣工酒店（不包括崇明金茂凱悅酒店）的租用率較2013年同期有所上升；及(iii)已竣工酒店（不包括崇明金茂凱悅酒店）的整體平均房價較2013年同期有輕微下降。

我們預期收入及銷售成本將隨著我們繼續拓展酒店網絡而增加。崇明金茂凱悅酒店已於2014年3月開業。預期北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店將於2014年底開始營運。根據我們目前的計劃，我們預期將於2014財政年度就開發中酒店及崇明金茂凱悅酒店產生龐大開業前開支約為人民幣162百萬元。此外，我們預期將於2014財政年度就貸款融資將會產生利息開支。有關貸款融資的詳情，請參閱「財務資料－債項－貸款融資」。在不計及我們的投資物業於2014財政年度出現任何公平值變動的情況下，我們預期我們於2014財政年度的年度利潤將會大幅減少，原因是受到開發中酒店的開業前開支以及貸款融資所產生的利息開支的影響。然而，有關開業前開支屬非經常性開支，且將在釐定集團可供分派收入時加回。根據我們現有的酒店組合，我們預計2014年後將不會就酒店產生任何龐大開業前開支。

據董事所知，自2013年12月31日以來及直至本招股書日期，中國的整體經濟及市場狀況及我們經營所在的酒店及物業行業概無出現對我們的業務經營或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。

## 分 派

本節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的假設為基礎。儘管董事認為有關假設屬合理，但實際結果能否達到我們的期望將取決於多項我們無法控制的風險及不確定因素。於本招股書載入有關資料，在任何情況下均不可視為託管人－經理、本公司或任何相關人士對有關假設的準確性作出的聲明、保證或預測，或將達到或很可能達到該等結果。謹此提醒投資者不要過分依賴該等前瞻性陳述，其資料僅截至本招股書日期為止。有關進一步資料，請參閱「前瞻性陳述」及「風險因素」。

此外，投資者應注意，上市日期至2014年12月31日期間向股份合訂單位持有人作出的最低分派、DPU、年度化DPU及年度化分派回報率，並非就上市規則或任何其他目的所作的利潤預測，因此聯席保薦人或申報會計師並未作出呈報。

託管人－經理、本公司或任何相關人士概不保證信託集團的表現、支付股份合訂單位的任何分派或任何特定回報。

### 概覽

金茂投資及本公司的目標為(a)根據其各自列於信託契約及公司章程細則的分派政策所表明的意向，主要專注於向股份合訂單位持有人支付分派，及(b)向股份合訂單位持有人提供應付予彼等的具可持續長期增長潛力的分派以及來自提升本集團物業組合價值的利益。

託管人－經理將依賴自本公司所收取的股息、分派及其他款項(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人作出分派。本公司可能向託管人－經理支付的有關股息、分派或其他付款金額視乎多項因素而定，包括本集團業務的財務表現、財務狀況、經營業績及現金流量。本公司並不保證託管人－經理將有能力向股份合訂單位持有人支付或維持分派，而該等分派可能不穩定。有關進一步資料，請參閱「風險因素－與分派水平及穩定程度以及可提高DPU的因素有關的風險－託管人－經理可能無法向股份合訂單位持有人支付或維持分派，且由於此等分派視乎多項因素(包括物業財務表現以及本集團及其成員公司產生足夠利潤的能力)而定，故分派可能不穩定」所載的風險因素。

投資者亦注意到方興是聯交所的上市公司，因此，投資者可持續在方興及聯交所網站

---

## 分 派

---

得到大量有關方興的財務及營運資料。方興於2013年12月31日約有1,208億港元的總資產及其截至2013年12月31日止財政年度的稅後利潤約為50億港元。有關進一步資料，請參閱「與方興的關係－方興的背景」。

### 分派政策

自金茂投資成立以來，並無就股份合訂單位作出任何分派。

### 信託可供分派收入

信託契約規定，託管人－經理(代表金茂投資)須將其就普通股自本公司收取的股息、分派及其他款項(扣除根據信託契約獲准扣除或支付的所有款項(如金茂投資的經營開支)後) (「信託可供分派收入」)，作出100%的分派。

### 集團可供分派收入

託管人－經理自本公司收取的分派將來自集團可供分派收入。

「集團可供分派收入」指股份合訂單位持有人就有關財政年度或有關分派期間應佔的經審核綜合利潤，並經：

- (a) 抵銷調整的影響；
- (b) 減去實際已付稅項金額；
- (c) 減去(i)銀行及其他借款總額的減少淨額及(ii)用作支付任何利息及財務費用的實際金額(已扣除實際已收利息金額)；
- (d) 減去自傢具、裝置及設備儲備支付的任何資本化金額；及
- (e) 由公司董事酌情決定(i)就營運資金變動作出調整，(ii)減去相等於(A)就資本開支預留的任何款項與(B)以償付未來債務及／或遵守任何信貸融資協議契諾為目的而預留的任何款項二者之和，及(iii)加回任何酒店正式開業日期前的開業前開支的任何款項。

就釐定集團可供分派收入而言，公司董事已決定，本集團預留現金融資所涉的開發中酒店的開業前開支100百萬港元將加回由上市日期至2014年12月31日期間的股份合訂單位持有人應佔經審核綜合利潤。

---

## 分 派

---

「調整」指若干扣自或計入本集團於有關財政年度或有關分派期間(視情況而定)的綜合損益表項目，包括(但不限於)：

- (a) 未變現重估收益／虧損，包括減值撥備及減值撥備撥回；
- (b) 商譽減值／確認負商譽；
- (c) 重大非現金收益／虧損；
- (d) 公開發售任何股份合訂單位的費用，該等費用透過綜合損益表支銷，但以發行該等股份合訂單位所得款項撥付；
- (e) 折舊及攤銷；
- (f) 綜合損益表所列的稅項支出；及
- (g) 綜合損益表所列的融資收入／成本之淨額。

信託契約及公司章程細則列明，除獲單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先批准並遵守開曼群島所有適用法例及公司章程細則外，公司董事會將於：

- (a) 上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度宣派及分派集團可供分派收入的100%；及
- (b) 其後每個財政年度宣派及分派集團可供分派收入至少90%。

此外，公司董事可宣派及分派由其酌情決定的額外金額，惟須遵守開曼群島所有適用法例及公司章程細則。

倘本集團出售任何固定資產或物業，公司董事可酌情自有關出售起計五年內，保留有關出售(扣除相關稅項及開支以及相關債務償還)的全部或任何部分所得款項(包括任何已變現收益)，包括保留作日後償還債務及／或為遵守任何信貸融資協議中的契諾而保留的任何款項(保留作償還債務及遵守契諾的有關款項為「除外款項」)，並可將保留所得款項(不包括除外款項)用作收購其他固定資產或物業、傢具、裝置及設備儲備及／或資本開支。倘於有關出售起計五年內全部或任何部分保留所得款項(不包括除外款項)並未用作上述用途，本公司會將有關保留所得款項(不包括除外款項)分派予託管人－經理。

---

## 分 派

---

就股份合訂單位架構而言，本公司可以從本公司可用資金而非僅以會計利潤向託管人－經理宣派及作出分派。本公司的子公司可透過結合可供分派儲備的分派及公司間貸款向本公司上繳資金，作為本公司的分派資金。

中國的法律及法規現時只容許從按中國會計準則及規例釐定的累積利潤中派付股息，而該等準則及規例在許多方面均與其他司法權區的公認會計原則不同。可供本公司中國子公司分派的利潤於向法定儲備資金作出分配後釐定。因此，本公司的中國子公司將須於作出任何利潤分派前自純利撥款至法定儲備。該等法定儲備不能作為現金股息分派。此外，倘本公司的中國子公司本身產生債務或日後訂立若干協議，管理債務的工具或該等其他協議或會限制其作出任何分派的能力。

根據中國現行外匯法規，如果符合若干程序規定，經常賬戶項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣支付而毋須國家外匯管理局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣和匯出中國以支付資本賬戶項目(例如償還以外幣計值的貸款等)，則須經國家外匯管理局以及其他相關政府部門批准。在符合若干監管規定、取得國家外匯管理局的批准或完成於國家外匯管理局辦理的若干登記手續後，以外幣計值的資本賬戶項目的應收賬項(包括資本出資及國外股東貸款)可匯入中國並兌換為人民幣。中國金茂(集團)已取得國家外匯管理局規定的外匯登記證IC卡。從中國匯出現金仍須視個別情況獲得國家外匯管理局事先批准或通過匯款銀行向國家外匯管理局備案進行。有關進一步資料，請參閱「風險因素－與分派水平及穩定程度以及可提高DPU的因素有關的風險－託管人－經理可能無法向股份合訂單位持有人支付或維持分派，且由於此等分派視乎多項因素(包括物業財務表現以及本集團及其成員公司產生足夠利潤的能力)而定，故分派可能不穩定」載述的風險因素。

本公司可以從其可供分派儲備(包括股份溢價，惟須進行償債能力測試及受公司章程細則條文的規限)向託管人－經理作出分派，而託管人－經理則須代表金茂投資根據信託契約向股份合訂單位持有人作出分派。託管人－經理(以其作為金茂投資的託管人－經理身份)毋須就其可分派予股份合訂單位持有人的金額遵守有關可供分派利潤的限制。

緊隨全球發售及派付首次公開發售前股息完成後，根據最低發售價計算，預期可供本公司用作分派的儲備金額(相當於股份溢價)約為6,976百萬港元。本公司的可供分派儲備將於往後期間因賺取任何純利而增加，或因產生任何虧損淨額而減少，也可因作出任何分派

---

## 分 派

---

而減少。根據於2013年12月31日的可動用結餘計算，本公司子公司擁有約34.4億港元的可供分派儲備可向本公司作出分派。

由於本公司有及現時預計於可見未來會有充足儲備以供分派，故本公司的中國子公司過往為其本身的業務提供資金，且並無向本公司或本公司任何中國境外子公司作出任何股息分派。

因此，於上市後及於可見將來，公司董事會預期自本公司現有可供分派儲備向託管人一經理作出集團可供分派收入的分派，而非依賴自本公司中國及其他子公司的可供分派儲備向其作出的分派。其後，於本公司的現有可供分派儲備悉數動用時，本公司的子公司將自其可供分派儲備向本公司作出股息分派，以使本公司可向託管人一經理作出集團可供分派收入的分派。

本公司擬使用來自(a)內部資源、(b)外部貸款融資及／或(c)透過股息分派及／或公司間貸款方式自本公司子公司所收取款項的現金，撥付向託管人一經理作出集團可供分派收入的分派。

### 支付分派

根據信託契約，在符合相關法例及規例以及託管人一經理向股份合訂單位持有人分派100%信託可供分派收入的規定下，託管人一經理可於其認為合適的有關日期按其認為合適的有關金額就其認為合適的有關期間從信託財產向股份合訂單位持有人宣派現金分派。

此外，根據信託契約，託管人一經理亦可分派相當於金茂投資部分資金且託管人一經理合理確定為超出金茂投資的財務需要及／或部分或全部未實現收益的金額。

未來分派(如有)的形式、次數及金額將視乎本集團的盈利、財務狀況及經營業績以及合約限制(包括信託契約下對借貸的限制及須遵守本集團的貸款融資協議下所施加的財務承諾)、適用法例及規例條文及其他因素(包括但不限於參照現行業務環境及營運、擴充計劃、其他資本管理考量、分派的整體穩定性及現行行業慣例得出的資金需求)而定。倘分派政策日後有變，託管人一經理及本公司將刊發公告說明有關更改。

---

## 分 派

---

因此，託管人－經理(代表金茂投資)作出分派的能力須視乎(其中包括)本集團業務能否產生足夠收入及本集團是否有足夠現金(來自其營運、內部資源及／或外部貸款融資)作出所需付款而定。

公司董事會目前的意向是，本公司將每半年向託管人－經理宣派及作出分派(惟於上市日期至2014年12月31日期間僅作出一次分派)，而一個財政年度的中期及末期分派合計相等於該財政年度的集團可供分派收入的100%或至少90%(視乎情況而定)。公司董事會將會酌情釐定將支付的中期分派及末期分派在年度分派總額中各自所佔的比例，而中期分派金額毋須與有關財政年度首六個月(或作出分派的其他期間)的集團可供分派收入成比例，或與有關財政年度的集團可供分派收入成比例。

託管人－經理將如上文所述每半年以本公司將向託管人－經理作出的中期及末期分派向股份合訂單位登記持有人作出分派(惟於上市日期至2014年12月31日期間僅作出一次分派)。託管人－經理將於每個年度的6月30日後四個月內派付中期分派，以及於每個年度的12月31日後六個月內派付末期分派。

分派將以港元宣派。股份合訂單位將透過香港結算代理人持有，或直接由股份合訂單位登記持有人以託管人－經理及本公司(酌情)就股份合訂單位向彼等聯合發行的證書形式持有。各股份合訂單位登記持有人將按比例收取所宣派的港元分派。

託管人－經理將就下列事項立即知會聯交所：

- (a) 宣派、建議或派付任何分派的任何決定以及有關比率及金額；
- (b) 不宣派、建議或派付原本預期會在適當時候宣派、建議或派付的任何分派的任何決定；及
- (c) 任何年度、半年度或其他期間的利潤或虧損的任何初步公佈。

託管人－經理將以公告方式知會股份合訂單位登記持有人上述任何決定。有關公告將於作出決定後盡快刊發。

### 分派保證

根據分派保證及補足款項契據，方興同意向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)提供保證(「分派保證」)，即託管人－經理(代表金茂投資)向股份合訂單位持有人(包括

---

## 分 派

---

方興) 作出於上市日期至2014年12月31日期間的分派總額將為截至2014年12月31日止財政年度不少於960百萬港元的年度化分派金額(「分派保證金額」)。實際分派保證金額的計算方法為年度化分派保證金額960百萬港元乘以上市日期至2014年12月31日(包括首尾兩日)的曆日數目再除以365(即截至2014年12月31日止財政年度的曆日數目)。假設上市日期為2014年7月2日, 分派保證金額為481百萬港元。

分派保證的目的是協助理順將由託管人—經理(代表金茂投資)就上市日期至2014年12月31日期間作出的分派當中可能出現的任何波動(尤其是崇明金茂凱悅酒店於2014年3月才開業及預期兩家開發中酒店(即北京金茂萬麗酒店和麗江金茂君悅酒店)預期到2014年年底前才會開始營運)。因此, 分派保證會為股份合訂單位持有人提供由上市日期至2014年12月31日期間的最低預期收入及其持有的股份合訂單位所得回報。

年度化分派保證金額960百萬港元乃經考慮香港及新加坡主要從事酒店業務的可資比較上市公司、固定單一投資信託、商業信託及房地產投資信託基金的回報以及已竣工酒店(崇明金茂凱悅酒店除外)的過往表現後釐定, 並假設崇明金茂凱悅酒店及兩間開發中酒店已全面營運, 有穩定租用率及盈利能力。

投資者須注意, 分派保證金額並非且不應視為董事、方興或任何相關人士對本集團由上市日期至2014年12月31日期間業績的預測。如上文解釋, 分派保證的目的是為股份合訂單位持有人提供由上市日期至2014年12月31日期間的最低預期收入及其持有的股份合訂單位所得回報。本集團於上市日期至2014年12月31日期間的實際業績(繼而集團可供分派收入及信託可供分派收入)將取決於本集團(包括酒店)的實際表現且受本集團無法控制的多項風險及不確定因素所影響。分派保證不會增加本集團(包括酒店)於上市日期至2014年12月31日期間所產生的收益或收入, 亦不會影響本集團於上市後與方興集團的財務獨立性(有關進一步詳情, 請參閱「與方興的關係—本集團獨立於方興集團—本集團在財政上獨立於方興集團」)。

根據分派保證, 倘上市日期至2014年12月31日期間的信託可供分派收入少於分派保證金額, 則方興將會向託管人—經理(為股份合訂單位持有人的利益)作出付款, 金額相當於在上市日期至2014年12月31日期間, 分派保證金額與信託可供分派收入之間的差額(「分派

---

## 分 派

---

補足款項」)，以致股份合訂單位持有人從託管人－經理就上市日期至2014年12月31日期間收取的分派總額將相等於分派保證金額。

方興將向託管人－經理支付分派補足款項(如有)，而託管人－經理則會將分派補足款項加入上市日期至2014年12月31日期間的信託可供分派收入，並將向股份合訂單位持有人(包括方興)支付總數。按方興的選擇，方興或會要求託管人－經理以方興應付的分派補足款項(如有)抵銷由上市日期至2014年12月31日期間方興有權自託管人－經理(代表金茂投資)收取的分派。於上市後，信託集團不會將分派補足款項(如有)計入信託集團的財務報表。

### 補足款項

為使本集團可盡量降低崇明金茂凱悅酒店(於2014年3月開業)及開發中酒店(預期到2014年底開始營業)(「補足款項酒店」)業務於開業初期面對的初始啟動風險，以及向股份合訂單位持有人就本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度(「補足款項期間」)的收入水平提供一些保證，方興已同意根據分派保證及補足款項契據向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)支付補足款項(定義見下文)。

於補足款項期間，倘補足款項酒店於任何相關財政年度的實際EBITDA總額(「**實際EBITDA**」)少於220百萬港元(「**指定EBITDA**」)，則方興將向託管人－經理(為股份合訂單位持有人的利益)支付金額相等於指定EBITDA與實際EBITDA之間差額的款項(「**補足款項**」)。

指定EBITDA是將每家補足款項酒店的金額合計釐定，而該金額的釐定方法是將(a)與崇明、北京及麗江(視乎情況而定)等相關補足款項酒店可資比較的已竣工酒店平均收益率(計算方法是將可資比較酒店的經營毛利除以該等可比較酒店的評估價值)乘以(b)該等補足款項酒店於竣工時的估計評估價值釐定。

投資者應注意，補足款項酒店的指定EBITDA並非且不應被視為董事、方興或任何相關人士對補足款項酒店的EBITDA總額或本集團於補足款項期間業績的預測。誠如上文解釋，補足款項旨在盡量降低本集團所面對與補足款項酒店有關的初始啟動風險以及向股份合訂單位持有人就本集團於補足款項期間的收入水平提供一些保證。補足款項酒店的實際EBITDA總額將取決於該等補足款項酒店的實際表現，並受多項本集團無法控制的風險及不

---

## 分 派

---

確定因素的影響。補足款項將不會增加補足款項酒店於補足款項期間產生的收益或收入，亦不會影響本集團於上市後在財務上獨立於方興集團(有關詳情，請參閱「與方興的關係－本集團獨立於方興集團－本集團在財政上獨立於方興集團」)。於補足款項期間，本集團於各財政年度的實際業績(以及集團可供分派收入及信託可供分派收入)將取決於本集團(包括酒店)的實際表現，並受多項本集團無法控制的風險及不確定因素的影響。

方興於整個補足款項期間作出的補足款項總額將以300百萬港元的最高金額為限，相當於補足款項酒店於竣工時的估計評估價值總額的5.7%。為免生疑問，方興於補足款項期間的任何財政年度應付的補足款項不設上限，但整個補足款項期間的總額則設有上限。於補足款項期間任何相關財政年度，倘實際EBITDA為負數，補足款項的金額或會超過220百萬港元，但補足款項合共總額不會超過300百萬港元。

方興將向託管人－經理支付補足款項(如有)，而託管人－經理則會將補足款項加入補足款項期間內相關財政年度的信託可供分派收入，並將向股份合訂單位持有人(包括方興)支付總數。按方興的選擇，方興或會要求託管人－經理以補足款項期間相關財政年度方興應付的補足款項(如有)抵銷方興於該有關財政年度有權自託管人－經理(代表金茂投資)收取分派。於上市後，信託集團不會將補足款項(如有)計入信託集團的財務報表。

投資者應注意，分派保證只會保證託管人－經理(代表金茂投資)就上市日期至**2014年12月31日**期間向股份合訂單位持有人作出的分派總額，而且補足款項(如有)會將截至**2015年、2016年及2017年12月31日**止財政年度可供分派予股份合訂單位持有人的金額提高至高於原本僅基於集團可供分派收入計算的金額。當再沒有分派保證及補足款項時，**DPU及／或股份合訂單位的價格或會受到不利影響**。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與分派水平及穩定程度以及可提高DPU的因素有關的風險－分派保證及補足款項是提高收益的機制，將有效提高向股份合訂單位持有人支付的分派，但將僅於有限期間採用。當分派保證及補足款項結束後，DPU及／或股份合訂單位的價格可能受到不利影響」所載的風險因素。

投資者亦應注意，方興是一家於聯交所上市的公司，因此，投資者可持續獲得大量有關方興的財務及營運資料。有關進一步詳情，請參閱「與方興的關係－方興的背景」。

## 分 派

### 分派陳述

股份合訂單位持有人將不會就上市日期前的任何期間收到分派，而支付予股份合訂單位持有人的首次分派乃就上市日期至2014年12月31日期間而作出。

### 上市日期至2014年12月31日期間的最低分派金額

由於分派保證，股份合訂單位持有人將會於上市日期至2014年12月31日期間收到的最低分派總額相等於分派保證金額。假設上市日期為2014年7月2日，則分派保證金額為481百萬港元。

### 預期分派回報率

下表所列的董事預期回報率乃根據分派保證金額與最低發售價及最高發售價計算。

	上市日期至2014年 12月31日期間	
	根據最低 發售價 5.35港元 計算	根據最高 發售價 5.65港元 計算
向股份合訂單位持有人作出的最低分派金額 (港元) <sup>(1)</sup> .....	481百萬	481百萬
DPU (港仙) <sup>(2)</sup> .....	24.1	24.1
向股份合訂單位持有人作出的年度化分派 (港元) <sup>(3)</sup> .....	960百萬	960百萬
年度化DPU (港仙) <sup>(2)(4)</sup> .....	48.0	48.0
年度化分派回報率 <sup>(4)(5)</sup> .....	9.0%	8.5%

#### 附註：

- (1) 給予股份合訂單位持有人的最低分派金額相等於分派保證金額。進一步詳情請參閱上文「分派保證」。
- (2) 假設上市日期至2014年12月31日整段期間將發行2,000,000,000個股份合訂單位。
- (3) 年度化分派乃透過將上市日期至2014年12月31日期間向股份合訂單位持有人作出的最低分派金額年度化計算。
- (4) 年度化DPU乃按向股份合訂單位持有人作出的年度化分派除以將予發行的股份合訂單位數目計算。年度化分派回報率乃根據年度化DPU計算。
- (5) 年度化分派回報率乃根據最低發售價及最高發售價計算。對於按不同於最低發售價及最高發售價的市價在二手市場購買股份合訂單位的投資者或並無於上市日期至2014年12月31日整段期間持有股份合訂單位的投資者而言，該回報率將會不同。

## 有關股份合訂單位的資料

### 根據全球發售將予發行的股份合訂單位

如全球發售成為無條件，緊隨全球發售完成後，已發行的股份合訂單位數目合共將為2,000,000,000個。

### 本公司的股本

下表乃假設全球發售完成而編製：

#### 法定股本

		港元	佔股本的百分比
5,000,000,000股	普通股	2,500,000	50%
5,000,000,000股	優先股	2,500,000	50%
	<i>合計</i>	5,000,000	100%

#### 已發行或將予發行、繳足或入賬列作繳足的股份

1,400,000,000股	已發行普通股 (根據重組已發行的普通股)	700,000	35%
1,400,000,000股	已發行優先股 (根據重組已發行的優先股)	700,000	35%
600,000,000股	根據全球發售 將予發行的普通股	300,000	15%
600,000,000股	根據全球發售 將予發行的優先股	300,000	15%
	<i>合計</i>	2,000,000	100%
2,000,000,000股	緊隨全球發售完成後 已發行的普通股	1,000,000	50%
2,000,000,000股	緊隨全球發售完成後 已發行的優先股	1,000,000	50%
	<i>合計</i>	2,000,000	100%

---

## 有關股份合訂單位的資料

---

根據信託契約及公司章程細則，已發行普通股及優先股的數目於任何時候均必須相同，就該兩種股份而言亦必須相等於已發行單位的數目。因此，普通股及優先股將於任何時候各佔本公司股本的50%。

### 地位

將予發行的普通股將由託管人—經理持有，並與單位(將根據重組及全球發售而發行的股份合訂單位的組成部分)掛鉤。普通股將附帶投票權(每股普通股一票)，以及可獲本公司派付或作出的股息及其他分派的權利。所有已發行普通股將與所有其他已發行普通股享有同等地位，並將有資格獲得本公司於本招股書日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

將予發行及與單位(將根據重組及全球發售而發行的股份合訂單位的組成部分)合訂的優先股亦將附帶投票權(每股優先股一票)，並將於本公司清盤時可優先獲得歸還資本(金額相等於發售價)，但將無權獲得本公司派付或作出的任何其他股息或分派。所有已發行優先股將與所有其他已發行優先股享有同等地位。

### 發行股份合訂單位的一般授權

待全球發售成為無條件，在上市規則第10.08條的「鎖定」條文和上市規則任何其他適用條文以及規定與普通股掛鉤及與優先股合訂的有關信託契約的條文規限下，已向董事授出一項一般授權，以於上市日期後及於上市日期後舉行的單位登記持有人及股東首個週年大會或之前發行或同意(有條件或無條件地)發行股份合訂單位(不論是否直接或根據任何可換股工具)，而毋須得到單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案批准，惟須根據該項一般授權所發行或同意(有條件或無條件地)發行的新股份合訂單位總數(根據(a)供股或(b)根據信託契約及公司章程細則訂明以發行股份合訂單位代替股份合訂單位的全部或部分分派的任何分派再投資安排發行者除外)並不使於緊隨上市日期後已發行的股份合訂單位數目增加超過20%。

超出上文訂明的百分比上限的任何發行或任何同意(不論有條件或無條件地)發行新股份合訂單位，將須經單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案事先作出特別批准，惟發行超過須獲得有關普通決議案事先特別批准的該百分比上限的新股份合訂單位的協議，則可在毋須先取得有關事先批准的情況下訂立。

---

## 有關股份合訂單位的資料

---

按上文所述根據一般授權授出的授權只會於直至上市日期後單位登記持有人及股東的首個週年大會結束時，或須舉行有關週年大會的期間屆滿時，或直至單位登記持有人的普通決議案及股東的普通決議案將該項授權撤銷、續訂或修訂時(以最早發生者為準)有效。

有關一般授權的進一步詳情，請參閱「附錄十一法定及一般資料」。

## 股份合訂單位主要持有人

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，緊隨全球發售（假設超額配售權並無獲行使）完成後，以下人士（不包括董事或本公司最高行政人員）於股份合訂單位在聯交所上市後，將於股份合訂單位、優先股及普通股中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向託管人－經理、本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉（倘適用），或將直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

### 於股份合訂單位的權益及好倉

名稱	身份	所持或擁有 權益的股份 合訂單位數目	概約 百分比(%)
方興 .....	實益擁有人	1,400,000,000	70.0%
中化香港 <sup>(1)</sup> .....	於受控制法團的權益	1,400,000,000	70.0%
中國中化股份有限公司 <sup>(1)</sup> .....	於受控制法團的權益	1,400,000,000	70.0%
中化集團 <sup>(1)</sup> .....	於受控制法團的權益	1,400,000,000	70.0%

#### 附註：

- (1) 中化集團持有中國中化股份有限公司98%的股權，而中國中化股份有限公司持有中化香港全部股權，中化香港則持有方興62.87%的股權。就證券及期貨條例而言，中化集團、中國中化股份有限公司及中化香港均被視為於方興實益擁有的股份合訂單位擁有權益。
- (2) 根據及在信託契約條款的規限下，託管人－經理以金茂投資的託管人－經理身份持有全部已發行普通股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概不知悉有任何其他人士於緊隨全球發售（假設超額配售權並無獲行使）完成後，將於股份合訂單位、優先股及普通股中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向託管人－經理、本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

---

## 與方興的關係

---

### 概覽

緊隨全球發售完成後，方興將於上市日期於70%的已發行股份合訂單位擁有權益（假設超額配售權並無獲行使）。因此，於全球發售完成後，方興將為股份合訂單位的控股持有人。

雖然本集團將獨立於方興集團營運，但本集團（一方）與方興集團（另一方）之間將有若干交易，有關交易將於全球發售完成後繼續進行。有關該等交易的詳情，請參閱「[關連交易](#)」。

### 方興的背景

方興是中國一家領先大型高端商業房地產項目開發商和營運商，也是中化旗下房地產板塊的平台企業。除物業開發外，方興集團主要從事開發土地、銷售寫字樓、零售、綜合用途開發項目及住宅物業、擁有及經營寫字樓、零售物業、商業綜合體及綜合用途開發項目以及建設及銷售酒店。

方興為基準恒生綜合指數成分股。方興於2013年12月31日的資產總值約為1,208億港元，而截至2013年12月31日止財政年度的稅後利潤約為50億港元。

如下文進一步所述，於重組及全球發售完成後，方興集團將繼續於中國若干酒店持有權益。

### 方興集團保留的酒店

#### 除外酒店

於重組及全球發售完成後，方興集團將繼續於以下酒店持有權益，所有酒店均位於中國（「除外酒店」）：

除外酒店名稱	位置	除外酒店說明
1. 南京威斯汀大酒店	南京	<ul style="list-style-type: none"><li>• 地處湖南路中央商務區的一家獨立酒店，俯瞰玄武湖和南京市。</li><li>• 該酒店建築面積約32,514平方米，佔用南京國際廣場南塔13層，有234間酒店客房。該酒店於2011年開始營運。</li><li>• 於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，(a)該酒店的平均租用率分別為49.0%、64.4%及67.0%，(b)該酒店的平均房價分別為980港元、1,018港元及1,079港元及(c)該酒店的平均可出租客房收入分別為481港元、656港元及722港元。</li></ul>

## 與方興的關係

除外酒店名稱	位置	除外酒店說明
2. 南京國際廣場二期酒店	南京	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 該酒店於2013財政年度的收入及純利分別約為108.3百萬港元及978,000港元。</li> <li>• 該酒店是南京國際廣場一期的一部分，南京國際廣場一期還包括一幢寫字樓、一幢公寓及共管公寓大廈及一幢零售裙樓。</li> <li>• 於2013年2月，方興集團收購該酒店的48.8%間接權益，作為其收購領導控股有限公司51%權益的一部分。領導控股有限公司透過一間其擁有95.78%權益的項目公司南京國際集團股份有限公司擁有南京國際廣場一期及二期。</li> <li>• 於2012年12月31日，該酒店的經評估價值約為714.8百萬港元。</li> <li>• 該酒店目前在建，預期於2017年前竣工及於2018年前開始營運。</li> <li>• 該酒店的估計建築面積為23,500平方米，估計有200間酒店客房。</li> <li>• 該酒店的酒店管理人及品牌將分別為喜來登海外管理公司及瑞吉。</li> <li>• 目前預期該酒店的總開發成本約為人民幣800百萬元。</li> <li>• 該酒店是南京國際廣場二期的一部分，南京國際廣場二期竣工時還將包括寫字樓及服務式公寓。</li> <li>• 於2013年2月，方興集團收購該酒店的48.8%間接權益，作為其收購領導控股有限公司51%權益的一部分。領導控股有限公司透過一間其擁有95.78%權益的項目公司南京國際集團股份有限公司擁有南京國際廣場一期及二期。</li> </ul>
3. 梅溪湖國際廣場酒店	湖南省長沙市	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 該酒店目前在建，預期於2016年前竣工及開始營運。</li> <li>• 該酒店的估計建築面積為39,000平方米，估計有350間酒店客房。</li> <li>• 該酒店的酒店管理人及品牌將分別為喜達屋亞太酒店及度假酒店有限公司及豪華精選。</li> <li>• 目前預期該酒店的總開發成本約為人民幣1,000百萬元。</li> <li>• 該酒店為目前在建的梅溪湖國際廣場項目的一部分。竣工後，該項目將為一個高端大型城市綜合體，包括一家酒店、購物中心、寫字樓及住宅，將成為長沙市Xiangjiang湖區先導區的地標建築。</li> <li>• 方興集團擁有梅溪湖國際廣場項目的100%權益，故擁有該酒店的100%權益。</li> </ul>

---

## 與方興的關係

---

### 將除外酒店排除在本集團之外的理由

金茂投資及本集團主要擁有及投資於酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店，預期開發中酒店將於投資日期起計一年內開始營運。因此，本集團將僅擁有及投資於符合信託集團分派及收益情況及／或策略的酒店。

基於下文所述理由，除外酒店並無被納入本集團的初始物業組合。

#### **(a) 南京威斯汀大酒店**

於2013年2月，方興集團收購南京威斯汀大酒店的48.8%間接權益，作為其自當時為獨立第三方的貝森投資收購領導控股有限公司51%權益的一部分。領導控股有限公司透過一間項目公司（其於該公司擁有95.78%的權益）從事南京國際廣場一期及二期的開發、建設及經營。

根據買賣協議的條款，賣方須（其中包括）完成若干土地所有人的搬遷過程、準備空地以進行開發及取得有關南京國際廣場二期的必要中國批文。倘賣方未能於指定時間內完成該等任務或僅因賣方過失而未能遵守任何賣方承諾或違反任何賣方保證，方興集團將有權要求賣方購回領導控股有限公司的51%權益。

由於搬遷過程及取得南京國際廣場二期必要中國批文所需的時間涉及不確定性，加上方興集團有權就賣方延遲履行及／或不履行其根據買賣協議的責任作出取捨或變更，故該購回權的屆滿日期並不確定。根據相關中國法律及法規，在所有受影響物業的業主獲得滿意賠償的情況下，搬遷過程才能夠完成。業主可選擇是否接受相關中國法律法規訂明的搬遷賠償，如不接受搬遷賠償，搬遷只可在取得人民法院裁決後進行。

基於上文所述，方興集團於南京威斯汀大酒店的權益並無被納入本集團的初始物業組合。由於並無酒店位於南京，南京威斯汀大酒店與任何酒店之間並無實際或潛在競爭。然而，方興集團於南京威斯汀大酒店的權益將受下文「**業務劃分措施－酒店安排**」所述酒店安排規限。

#### **(b) 南京國際廣場二期酒店及梅溪湖國際廣場酒店**

該等酒店仍然在建。預期南京國際廣場二期酒店將分別於2017年前竣工及於2018年前開始營運。預期梅溪湖國際廣場酒店將於2016年前竣工及開始營運。

---

## 與方興的關係

---

基於上文所述，該等酒店並無被納入本集團的初步物業組合。由於並無酒店位於南京或長沙市，該等酒店與任何酒店之間並無實際或潛在競爭。然而，方興集團於該等酒店的權益將受下文「業務劃分措施－酒店安排」所述酒店安排規限。

### 業務劃分措施

為保持上市後本集團業務（一方面）與方興集團業務（另一方面）之間的明確劃分，本公司與方興訂立酒店安排契據，據此，如下文進一步所述，(i)方興已同意作出不競爭承諾，及(ii)雙方已就方興集團於酒店的現有及未來權益協定若干安排（「酒店安排」）。

#### (a) 方興作出的不競爭承諾

方興向本公司承諾，除非徵得本公司事先書面同意，否則方興集團不會在金茂大廈所在地中國上海陸家嘴金融貿易區（如下圖所示，以紅線及黃浦江劃界）開發、擁有或經營任何商業及／或零售開發項目。



陸家嘴金融貿易區是上海浦東新區的城市中心，佔地面積約1.7平方千米。陸家嘴金融貿易區是上海的中央商務區，眾多主要地標／商業樓宇均位於該區域，如東方明珠電視塔、上海環球金融中心、上海國際金融中心及上海中心大廈（目前為上海最高的樓宇）。方興集團目前並無在陸家嘴金融貿易區擁有任何商業及／或零售物業。方興集團於上海擁有

---

## 與方興的關係

---

的唯一商業及／或零售物業開發項目為(i)上海國際航運服務中心項目，位於陸家嘴區域江對面；(ii)上海港口國際郵輪碼頭項目B址，位於江對面的黃浦江西岸；及(iii)上海海門路項目，目前正在開發中，位於黃浦江對面以北。

董事認為，經考慮租戶的競爭將主要取決於物業的地理位置，此項由方興作出的不競爭承諾將足以減少方興集團於上海擁有及經營的商業及／或零售物業與金茂大廈的商業及零售部分之間的任何潛在競爭。

### (b) 酒店安排

酒店安排將適用於以下情況：

#### (i) 南京威斯汀大酒店

##### 認購期權

方興同意向本公司授出認購期權以收購方興集團於南京威斯汀大酒店(「**相關酒店**」)的48.8%權益。認購期權將可於方興通知本公司方興集團要求貝森投資購回其於領導控股有限公司的51%權益的權利屆滿之日起隨時由本公司行使(詳情請參閱上文「**方興集團保留的酒店－將除外酒店排除在本集團之外的理由－南京威斯汀大酒店**」)。方興將於有關購回權利屆滿五個營業日內通知本公司有關購回權利已屆滿。認購期權的行使價將為相關酒店的當時市價。

##### 優先購買權

倘方興集團收到第三方買家收購相關酒店的要約，方興將向本公司要約出售或促使方興集團相關成員公司向本公司要約出售相關酒店(「**優先購買權**」)，所按價格及條款不遜於第三方買家所提供者。本公司將有15個營業日考慮是否接納收購要約。

##### 其他條款

倘本公司行使認購期權，但本公司因任何原因未完成收購相關酒店，相關酒店仍須受上文(b)(i)段所述認購期權及優先購買權規限。

倘本公司(A)選擇根據優先購買權接納收購要約，但本公司因任何原因未完成收購相關酒店或(B)不接納收購要約或(C)不根據優先購買權在指定時間內對收購要約作出回應，方興集團將獲准將相關酒店出售予第三方買家。倘向第三方買家的有關出售並未完成，相關酒店仍須受上文(b)(i)段所述認購期權及優先購買權規限。

---

## 與方興的關係

---

### (ii) 方興集團擁有的開發中酒店

倘方興集團於開發中酒店擁有權益或於日後開發酒店(包括將現有物業轉為酒店)，且其於有關酒店(亦稱為「**相關酒店**」)持有至少30%實際權益(「**控股權益**」)，相關酒店將自其預計開始營運日期前滿一年之日(「**相關日期**」)起受以下安排規限。方興將於相關日期起五個營業日內通知本公司有關相關酒店的相關日期。

#### 認購期權

方興將向本公司授出認購期權以收購方興集團於相關酒店的權益。認購期權將可於相關日期起隨時由本公司行使。認購期權的行使價將為相關酒店的當時市價。

#### 優先購買權

倘方興集團收到第三方買家收購相關酒店的要約，方興將向本公司要約出售或促使方興集團相關成員公司向本公司要約出售相關酒店(亦稱為「**優先購買權**」)，所按價格及條款不遜於第三方買家所提供者。本公司將有15個營業日考慮是否接納收購要約。

#### 其他條款

倘本公司行使認購期權，但本公司因任何原因未完成收購相關酒店，相關酒店仍須受上文(b)(ii)段所述認購期權及優先購買權規限。

倘本公司(A)選擇根據優先購買權接納收購要約，但本公司因任何原因未完成收購相關酒店或(B)不接納收購要約或(C)不根據優先購買權在收到要約當日起計15個營業日(或訂約方可能同意的較長期間)內對收購要約作出回應，方興集團將獲准將相關酒店出售予第三方買家。倘向第三方買家的有關出售並未完成，相關酒店仍須受上文(b)(ii)段所述認購期權及優先購買權規限。

上述酒店安排將於各酒店預期開始營運日期前滿一年之日起適用於(I)南京國際廣場二期酒店及(II)梅溪湖國際廣場酒店。為免生疑問，上述酒店安排亦將適用於方興集團日後開發的任何其他相關酒店。

### (iii) 已竣工相關酒店

倘方興集團日後於已竣工酒店(亦稱為「**相關酒店**」)擁有控股權益，相關酒店將須受上文(b)(ii)段所述酒店安排規限。

---

## 與方興的關係

---

### (iv) 投資機會

倘方興集團獲提供機會（「投資機會」）收購已竣工酒店或在建及預期於一年內開始營運的酒店（亦稱為「相關酒店」）的控股權益，方興將通知或將促使方興集團相關成員公司通知本公司有關投資機會連同合理詳情（包括價格及條款），並向本公司提供機會參與該投資機會。

於接獲投資機會的通知後，本公司將有15個營業日作出決定。倘由於投資機會條款施加的時間限制而須按不同時段尋求投資機會，則各方將協定合理期限，以達致及完成上述程序，確保可適時獲得投資機會。

方興集團將不得參與投資機會，除非本公司（按並無於方興集團擔任任何持續職務的執行董事及獨立非執行董事的決定）：

- (A) 拒絕參與投資機會；
- (B) 選擇參與投資機會，但准許方興集團同時獨立參與投資機會；或
- (C) 選擇聯同方興集團參與投資機會。

此外，倘本公司不回應投資機會的通知，方興集團將獲准參與投資機會。

倘各方選擇共同參與投資機會及收購相關酒店，各方隨後將以符合各方最佳利益的方式釐定相關酒店的最理想的所有權架構（包括權益所有權）、管理及經營。

即使方興集團並無獲准參與投資機會，在遵守任何適用法律、監管或合約限制下，本公司將告知方興集團其在審查投資機會過程中取得的所有資料。倘本公司其後決定不參與投資機會或未能完成收購相關酒店，其將合理地致力向方興集團提供參與投資機會的機會。

倘方興集團獲提供機會收購已竣工綜合用途開發項目或在建綜合用途開發項目（包括一間或多間酒店（亦稱為「相關酒店」）的任何權益，則上述投資機會並不適用，原因是成立本集團主要是為擁有及投資獨立酒店而非綜合用途開發項目。然而，倘方興集團完成收購有關綜合用途開發項目，相關酒店將須受上文(b)(ii)及(b)(iii)段所述酒店安排規限，自有關收購完成日期起適用。

---

## 與方興的關係

---

### (v) 方興作出的承諾

為確保妥善履行酒店安排，方興已向本公司作出以下承諾：

- (A) 倘方興集團開發或擁有包括酒店部分的綜合用途開發項目，其將在考慮所有適用法律、監管、合約規定及成本影響後，致力即時且無論如何不遲於就此獲批准日期起計三個月，向相關政府部門申請將綜合用途開發項目酒店部分分拆為擁有獨立明確業權文件的獨立酒店；及
- (B) 倘方興集團正開發包括酒店部分的綜合用途開發項目，其將確保綜合用途開發項目的設計及結構在商業上及運營上將綜合用途開發項目的酒店部分從其他部分分拆出來乃屬可行。

有關分拆物業業權過程的簡要詳情，請參閱「附錄六－監管概覽－房地產相關法律法規－業權分拆」。

### (vi) 酒店安排的其他條款

本集團及方興集團均須遵守酒店安排，而酒店安排須符合任何適用法律及監管規定以及任何適用合約或其他限制。

就酒店安排而言，相關酒店的權益指於相關酒店的直接法律及實益權益或透過一間公司持有於相關酒店的間接權益。

方興集團將向本集團提供本集團可能合理要求的與相關酒店有關的所有資料，藉以決定是否行使認購期權、接納收購要約收購相關酒店或參與投資機會。

倘本公司行使認購期權或根據優先購買權接納收購要約以收購於相關酒店的權益：

- (A) 倘相關酒店為綜合用途開發項目的一部分而並非獨立酒店，收購將於相關酒店從多用途開發項目分拆出來成為獨立酒店後完成；
- (B) 方興將委任獨立估值師釐定其於相關酒店權益的當時市價；及
- (C) 本公司及方興將遵守相關上市規則規定，包括(如有必要)就買賣於相關酒店的權益取得獨立股份合訂單位持有人及／或方興獨立股東的批准。

---

## 與方興的關係

---

### **(vii) 不競爭承諾及酒店安排的期限**

方興作出的不競爭承諾及酒店安排將於上市日期開始生效，並於以下各日期中較早者終止：

- (A) 方興直接或間接於少於30%的已發行股份合訂單位中擁有權益當日；及
- (B) 股份合訂單位不再於聯交所上市當日。

除上述終止事件外，就受酒店安排規限的各相關酒店而言，適用於相關酒店的酒店安排將於認購期權或優先購買權（視情況而定）獲行使而出售相關酒店完成當日自動終止。

### **(viii) 為確保妥善實施方興作出的不競爭承諾及酒店安排而採取的措施**

以下措施已獲採納，以確保妥善實施方興作出的不競爭承諾及酒店安排：

- (A) 倘董事會須就任何有關以下方面的事宜作出決定(I)是否同意方興集團根據方興作出的不競爭承諾在中國上海陸家嘴金融貿易區開發、擁有或經營任何商業及／或零售開發項目及(II)酒店安排，所有有關事宜將由並無於方興集團擔任任何持續職務的執行董事及獨立非執行董事決定；
- (B) 釐定是否行使認購期權或根據優先購買權接納收購要約以收購相關酒店或根據酒店安排參與投資機會時，執行董事及獨立非執行董事將考慮「業務－業務策略」所述投資準則；
- (C) 由全體獨立非執行董事組成的委員會（「獨立董事委員會」）將負責監察酒店安排的執行情況。特別是，獨立董事委員會將每年審查方興遵守酒店安排條款的情況；
- (D) 方興將(I)有關其遵守其作出不競爭承諾及酒店安排條款的情況向託管人－經理及本公司發出年度確認及(II)提供獨立董事委員會為對其遵守其作出不競爭承諾及酒店安排條款的情況進行年度審查而可能合理要求的所有資料；及

---

## 與方興的關係

---

(E) 託管人－經理及本公司將於年報中披露(I)方興就其遵守其作出不競爭承諾及酒店安排條款的情況發出的年度確認，(II)獨立董事委員會有關方興遵守其作出不競爭承諾及酒店安排條款的審查結果，及(III)本集團就是否行使認購期權或根據優先購買權接納收購要約以收購相關酒店或根據酒店安排參與投資機會所作的決定，包括有關決定的詳情及理據(惟有關披露不得違反本集團及／或方興集團的合約或法律責任)。

### 本集團獨立於方興集團

基於下文所載，董事信納，本集團能夠於重組及全球發售完成後獨立於方興集團經營業務。

#### (a) 本集團業務與方興集團業務之間的明確劃分

金茂投資及本集團主要擁有及投資於酒店組合，包括已竣工酒店及開發中酒店(開發中酒店預期將於投資日期起一年內開始營運)及擁有金茂大廈(一個綜合用途開發項目)。本集團的初始物業組合包括物業，該等物業(金茂大廈除外)全部為獨立酒店，於上市前為方興集團擁有的所有已竣工酒店及開發中酒店(除外酒店除外)。除外酒店因上文「方興集團保留的酒店－將除外酒店排除在本集團之外的理由」所述理由並無被納入本集團的初始物業組合。

金茂投資及本公司的目標為(a)主要專注於向股份合訂單位持有人支付分派，並表明其各自列於信託契約及公司章程細則的分派政策的意向；及(b)向股份合訂單位持有人提供具有可持續長遠增長潛力而應付彼等的分派及因本集團物業組合價值上升產生的利益。為達致該等目標，本集團將與酒店管理人(就酒店而言)專注於優化物業的表現及注重透過物業的內在資產增值及收購機會的增長機會。本集團無意參與開發及管理其本身的酒店。

上市後，除從事物業開發、一級土地開發、銷售寫字樓、零售、綜合用途開發項目及住宅物業、擁有及經營寫字樓、零售物業、商業綜合體及綜合用途開發項目以及酒店的建設及銷售外，方興集團將僅透過以下方式於酒店擁有權益(i)緊隨全球發售完成後(假設超額配售權並無獲行使)，透過其於70%已發行股份合訂單位的權益及(ii)如上文「業務劃分措施－酒店安排」所述始終受酒店安排規限。

---

## 與方興的關係

---

儘管上市後方興集團將繼續於除外酒店持有權益，董事認為，本集團業務（一方面）與方興集團業務（另一方面）之間的明確劃分因以下理由得以維持：

- (i) 方興已作出上文「一業務劃分措施」所述的有限範圍不競爭承諾；
- (ii) 就除外酒店而言，由於並無酒店位於南京或長沙市，故除外酒店與任何酒店之間並無實際或潛在競爭；
- (iii) 已採納下文所述程序，以維持本集團業務（一方面）與方興集團業務（另一方面）之間的明確劃分：
  - (A) 本公司已與方興訂立酒店安排契據，詳情載於上文「一業務劃分措施－酒店安排」；
  - (B) 託管人－經理及本公司各自的董事會均衡的執行、非執行及獨立非執行董事組成人數，各董事會具備有效作出獨立判斷的穩固基礎。進一步詳情載於下文「一董事及管理層的獨立性」；
  - (C) 方興集團的管理層結構包括審核委員會以及薪酬及提名委員會，各自的職權範圍將規定彼等注意潛在利益衝突問題。託管人－經理及本公司均設有審核委員會，而本公司亦設有薪酬及提名委員會；
  - (D) 本集團與方興集團之間的任何關連交易或持續關連交易將按照上市規則適用規定進行（受聯交所可能授出的任何豁免規限）；及
  - (E) 金茂投資及本公司已委任合規顧問，委任期由上市日期開始至金茂投資及本公司上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條當日終止。

### (b) 業務及經營的獨立性

本集團的業務將獨立於方興集團經營及管理。特別是，酒店於建設完成後有或將有其本身的僱員，且酒店將繼續由獨立於方興集團的第三方酒店管理人管理。

---

## 與方興的關係

---

上市後，本集團預計將與方興集團進行「關連交易」所披露的若干持續關連交易。該等交易包括(其中包括)方興集團就開發中酒店提供工程管理服務直至其竣工以及就金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店的「金茂時尚生活中心」商用部分提供商用物業管理服務。就該等服務而言，董事認為，有其他能夠以相若質量及價格提供該等服務的供應商，以及有關服務已由及將繼續由方興集團根據一般商業條款按公平原則提供。

基於上述理由，董事認為，雖有該等持續關連交易，本集團在經營上不依賴方興集團。

基於上文所述，上市後，本集團的業務將獨立於方興集團經營。

### (c) 本集團在財政上獨立於方興集團

本集團已就方興集團的若干借款授出若干質押及擔保作為抵押。該等質押及擔保將於上市日期或之前解除。

本集團與方興集團之間及本集團與中化之間的現有公司間貸款以及所有有關貸款將於上市時償還。

此外，本集團與方興集團之間及本集團與中化之間的所有公司間結餘將於上市日期結清，自「關連交易」所披露持續關連交易產生的公司間結餘除外。

方興同意提供「分派」中所述的分派保證及補足款項。由於以下理由，分派保證及補足款項並不影響本集團在財政上獨立於方興集團：

- (i) 分派保證實際上是方興(一方面)與其他股份合訂單位持有人(另一方面)之間的一項安排，是向股份合訂單位持有人就其於上市日期起至2014年12月31日止期間持有的股份合訂單位提供最低預計收入及收益的一種途徑；
- (ii) 補足款項旨在就本集團於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度的收入水平向股份合訂單位持有人提供一定程度的保證，補足款項酒店處於初始啟動階段；
- (iii) 分派保證不會增加本集團(包括酒店)於上市日期至2014年12月31日期間產生的收益或收入，補足款項亦不會增加補足款項酒店於截至2015年、2016年及2017年12

---

## 與方興的關係

---

月31日止財政年度的收益或收入。該等付款並不支持本集團或物業的經營，僅為方興向託管人－經理(代表金茂投資)作出的付款，託管人－經理透過分派向股份合訂單位持有人支付有關款項；及

(iv) 儘管有分派保證及補足款項，本集團將繼續自物業(物業產生收益及收入的往績紀錄良好)產生收益及收入。

基於上文所述，本集團於上市後將在財政上獨立於方興集團。

### (d) 董事及管理層的獨立性

上市時，除了擔任公司董事及託管人－經理董事外，若干董事將繼續於方興集團擔任以下董事職位及職務：

董事姓名	公司及託管人－經理	方興集團
何操先生 .....	• 主席兼非執行董事	• 方興的主席兼執行董事 • 方興多家子公司的董事
張輝先生 .....	• 行政總裁兼執行董事	• 無 <sup>(1)</sup>
李從瑞先生 .....	• 非執行董事	• 方興的執行董事兼首席執行官 • 方興多家子公司的董事
江南先生 .....	• 非執行董事	• 方興的首席財務官 • 方興多家子公司的董事
鍾瑞明博士 .....	• 獨立非執行董事	• 無
陳杰平博士 .....	• 獨立非執行董事	• 無
張潤鋼博士 .....	• 獨立非執行董事	• 無

附註：

(1) 於最後實際可行日期，張輝先生是方興的副總裁兼高級管理層成員。彼將由上市日期起於方興集團不再擔任持續職務。

---

## 與方興的關係

---

除「託管人－經理及本公司」所披露的孟永初先生、丁建軍先生、陳劭超先生及張潤紅女士外，本公司高級管理層概無於方興集團擔任任何職務。孟永初先生、丁建軍先生及張潤紅女士擔任金茂廣告董事職務，乃由於重組前該實體屬本集團的一部分且作為重組的一部分已轉讓予方興集團。於最後實際可行日期，金茂廣告有能力償債且正進行自動清盤，原因是金茂廣告的業務經營已轉離金茂廣告。

託管人－經理及本公司（一方面）與方興（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。

託管人－經理及本公司各自設有由七名董事組成的董事會，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。

執行董事張輝先生由上市日期起於方興集團再無任何持續職務，並將向董事會匯報。

三名非執行董事（即何操先生、李從瑞先生及江南先生）將於上市後留任彼等於方興集團的現有職務。

全部三名獨立非執行董事並無亦不會由上市日期起於方興集團擔任任何持續職務。

基於下列原因，董事相信本集團由上市日期起將可獨立於方興集團經營：

- (i) 董事會將由七名成員組成，其中四名於方興集團將再無任何持續職務，因此獨立於方興集團；
- (ii) 執行董事兼行政總裁張輝先生由上市日期起於方興集團將再無任何持續職務，並將向董事會匯報。彼將為本集團負責指定職務，並將於酒店的日常營運及管理監察本集團及酒店管理人的營運。本集團的管理層團隊及職員將向張先生匯報，彼將在沒有任何利益衝突風險的情況下向董事會負責；
- (iii) 三名非執行董事（即何操先生、李從瑞先生及江南先生）將擔任策略職務，制定本集團的開發計劃。彼等將不會參與本集團的日常營運或管理；
- (iv) 全部三名獨立非執行董事並無亦不會於方興集團擔任任何持續職務。因此，董事相信獨立非執行董事可作出獨立判斷，不受任何利益衝突影響；
- (v) 儘管七名董事會成員的其中三名為方興及／或方興集團其他成員公司的董事，其餘四名董事會成員（特別是張輝先生、鍾瑞明博士、陳杰平博士及張潤鋼博士，彼

---

## 與方興的關係

---

等於酒店業擁有豐富經驗)將具備足夠專業知識，以於其他三名董事須就有關方興集團的事宜放棄投票時管理本集團。有關張輝先生、鍾瑞明博士、陳杰平博士及張潤鋼博士的經驗詳情載於「託管人－經理及本公司－董事」；

- (vi) 董事會合共七名成員之中，三名為獨立非執行董事。董事相信，董事會具備有效作出獨立判斷的穩固基礎，以處理任何利益衝突情況及保障獨立股份合訂單位持有人的利益；
- (vii) 託管人－經理及本公司已訂立以下企業管治措施，尋求(A)處理兼任董事(一方面)及方興集團(另一方面)的任何潛在利益衝突，包括本集團酒店與除外酒店之間的任何潛在利益衝突及競爭及(B)維護獨立股份合訂單位持有人的利益：
  - (1) 於相關事項(包括有關方興所作出不競爭承諾的事項、有關酒店安排所帶來的收購及投資機會，以及有關本集團酒店與除外酒店之間競爭的事項)擁有權益的任何董事將就有關事項放棄投票，且不會計入審議上述事項的有關董事會會議的法定人數。於此情況下，只有執行董事及獨立非執行董事(於方興集團並無擔任任何持續職務)將就有關事項投票及作出決定。就此方面，據公司董事會及託管人－經理董事會所知，衝突須包括任何方興集團於其中有直接或間接利益的事宜；
  - (2) 託管人－經理章程細則列明，倘全體單位登記持有人的整體利益與託管人－經理的利益有所衝突，託管人－經理必須將全體單位登記持有人的整體利益凌駕於託管人－經理的利益之上。有關託管人－經理董事職責的詳情，請參閱「附錄七－信託契約－託管人－經理根據信託契約須履行的職責」；
  - (3) 由本集團(一方面)與方興集團(另一方面)之間的關連交易引起的潛在及實際利益衝突已經確定，有關各方將遵守上市規則規管關連交易的適用規定。特別是，方興將在方興集團於相關決議案擁有重大權益的任何股份合訂單位登記持有人大會上放棄投票；及

---

## 與方興的關係

---

- (4) 可能由本集團(一方面)與方興集團(另一方面)的未來發展引起的任何潛在利益衝突已透過方興作出的不競爭承諾及酒店安排減至最少。尤其是，如上文「－業務劃分措施－酒店安排」所述，已採納若干措施確保妥善履行酒店安排。

### (e) 行政能力的獨立性

本集團將履行所有主要行政職務(如財務與會計、行政與營運、資訊科技、人力資源及合規職能)，而毋需方興集團的支持。因此，本集團在行政上將獨立於方興集團。

### (f) 本集團與方興集團的持續關連交易

有關本集團(一方面)與方興集團(另一方面)之間進行的所有持續關連交易詳情載於「*關連交易*」。所有該等持續關連交易將繼續按公平原則及一般商業條款進行。

### 董事於競爭業務的權益

除上文「－本集團獨立於方興集團－董事及管理層的獨立性」所披露由何操先生、李從瑞先生及江南先生於方興集團所擔任的董事職位及高級管理層職務外，概無董事於本集團業務以外會或可能會與本集團業務直接或間接構成競爭的任何業務中擁有權益。

### A. 概覽

於上市日期前，我們已與將於上市後成為信託集團關連人士的多方人士訂立若干交易。上市完成後，本公司亦根據上市規則進行持續關連交易。該等交易及聯交所對於嚴格遵守上市規則第十四A章相關規定作出的豁免詳情載於下文。

由於方興為股份合訂單位的控股持有人，方興及其子公司為信託集團的關連人士。由於中化集團為方興的控股股東，中化集團及其子公司為信託集團的關連人士。因此，與方興集團及中化訂立的交易將構成信託集團的關連交易。

### B. 有關上市的安排

如「與方興的關係－酒店安排」所披露，我們已與方興訂立酒店安排契據。倘我們根據酒店安排契據與方興訂立任何交易，本公司將遵守上市規則第十四A章屆時的相關條文。

### C. 財務資助

#### 分派保證及補足款項契據

##### (a) 交易詳情

方興已與託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理)訂立日期為2014年6月13日的分派保證及補足款項契據，據此方興同意：

- (i) 於上市日期至2014年12月31日期間提供分派保證，截至2014年12月31日止財政年度的年化分派保證金額為960百萬港元。假設上市日期為2014年7月2日，分派保證金額為481百萬港元。倘於上市日期至2014年12月31日期間的信託可供分派收入少於分派保證金額，方興將向託管人－經理支付分派補足款項，金額等於上市日期至2014年12月31日期間分派保證金額與信託可供分派收入之間的差額。分派保證是向股份合訂單位持有人就其於上市日期至2014年12月31日期間持有的股份合訂單位提供最低預計收入及收益的一種方式；及
- (ii) 於補足款項期間的整個期間提供總金額不超過300百萬港元的補足款項，讓本集團能盡量降低其面臨的與補足款項酒店(即崇明金茂凱悅酒店及開發中酒店)開始營

---

## 關 連 交 易

---

運後的初期運作有關的初始啟動風險，並就本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度的收入水平向股份合訂單位持有人提供一定程度的保證。

有關分派保證及補足款項的進一步詳情請參閱「分派」。

### **(b) 上市規則的影響**

分派及補足款項構成關連人士在不提供信託集團資產作抵押的情況下，為信託集團利益按正常商業條款(或對信託集團而言較優者)提供的財務資助，於上市後將獲豁免遵守上市規則第14A.65(4)條下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

## **D. 一次性關連交易**

### **1. 工程管理協議**

#### **(a) 交易詳情**

本公司已與方興訂立一份日期為2014年6月13日的工程管理協議(「**工程管理協議**」)，據此，方興同意自上市日期起直至麗江金茂君悅酒店竣工及北京金茂萬麗酒店翻新完成之日止分別就麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店提供若干工程管理服務(「**工程管理服務**」)。麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店預計將於2014年底前開始營運。

方興將提供的工程管理服務包括但不限於分別就麗江金茂君悅酒店的建設及北京金茂萬麗酒店的翻新提供管理、監督及建議。

根據工程管理協議的條款，方興將有權就工程管理服務收取為數人民幣25百萬元(約31.8百萬港元)的一次性費用(「**工程管理費**」)，該費用乃基於工程管理協議日期的即期匯率計算。工程管理費的計算乃基於預計自上市日期起直至麗江金茂君悅酒店竣工及北京金茂萬麗酒店翻新完成日期止產生的開發成本總額(「**開發成本**」)計算。工程管理協議下擬進行的安排乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行。

#### **(b) 上市規則的影響**

基於工程管理協議被視為本公司於上市前訂立的一項一次性關連交易而非一項持續關連交易，故上市規則第十四A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定並不適用。

---

## 關連交易

---

### 2. 物業管理服務

#### (a) 交易詳情

上海物業服務主要向金茂大廈提供物業管理服務，亦提供其他物業管理服務，包括(a)管理第三方物業擁有人及方興集團的住宅物業，(b)管理第三方寫字樓擁有人及方興集團的若干寫字樓及(c)就方興集團所開發住宅物業的銷售及展示單位提供物業服務。

於最後實際可行日期，上海物業服務與方興集團的成員公司訂有11份物業管理協議，該等協議未被終止或轉讓予方興集團。儘管該等物業管理協議乃與方興集團成員公司訂立，但上海物業服務須取得相關監管機構及辦公室租戶的同意，以終止或轉讓有關持續管理服務，而這在本公司控制範圍以外。因此，於上市前終止持續管理服務不切實際。

待取得該等物業管理協議對手方同意後，本集團有意將該等物業管理協議盡快轉讓予方興集團。倘無法就將該等物業管理協議轉讓予方興集團取得同意，本集團無意於該等現有物業管理協議終止後訂立任何新協議以提供物業管理服務。

於2012財政年度及2013財政年度，11份物業管理協議所產生的收入總額分別為7.02百萬港元及20.42百萬港元，分別佔我們收入總額的0.3%及0.8%。鑒於11份物業管理協議僅由上海物業服務於2012年或以後年度訂立，故該等物業管理協議於2011財政年度並無產生收入。

#### (b) 上市規則的影響

基於物業管理協議共同被視為本公司於上市前訂立的一項一次性關連交易而非一項持續關連交易，故上市規則第十四A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定並不適用。

### 3. 來自方興集團的裝修服務

#### (a) 交易詳情

於往績期內，本集團成員公司已與上海裝飾訂立裝修服務協議（「裝修服務協議」），據此，上海裝飾將向本集團提供若干裝修服務（「裝修服務」）。

---

## 關 連 交 易

---

上海裝飾將提供的裝修服務包括(但不限於)酒店客房、辦公室及其他相關設施的翻新及室內設計工程。於往績期內訂立的裝修服務協議的期限介乎五個月至一年，視乎上海裝飾將提供的翻新及室內設計工程的性質而定。重大翻新工程通常需較長時間，而酒店客房翻新則可能僅需數月即可完成。預期裝修服務協議將於2014年底前完成。於2013年12月31日，裝修服務協議下的未償還及將支付金額約為人民幣101.0百萬元。該等款項將於裝修服務協議下的若干付款期到期時分階段支付。

本集團成員公司一般通過投標過程物色裝修服務，投標過程中獨立第三方及方興集團成員公司均獲邀投標。一般根據多項因素選擇裝修服務供應商，包括價格、服務供應商的聲譽及所提供服務的質素。於往績期內，本集團委聘了多名裝修服務供應商，包括屬獨立第三方的裝修服務供應商以及上海裝飾。於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，應付及／或已付上海裝飾的裝修費用總額分別為15.0百萬港元、26.5百萬港元及51.3百萬港元。上市後，倘上海裝飾與本集團成員公司訂立提供裝修服務的協議，有關交易將須遵守上市規則。

### **(b) 上市規則的影響**

基於裝修服務協議是被視為本公司於上市前訂立的一次性關連交易而非持續關連交易，故上市規則第十四A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定並不適用於該等交易。

## **E. 獲豁免持續關連交易**

於上市日期後，下列交易將被視為獲豁免遵守上市規則第14A.31及14A.33條下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的持續關連交易。

### **1. 租賃酒店客房**

本集團的個別關連人士或會不時租用本集團酒店的酒店客房。租賃酒店客房乃我們向該等關連人士提供的「客戶服務」，基準為有關服務(i)是在一般及日常業務過程中按正常商業條款提供的服務；(ii)屬一般就私人用途而提供的類型；(iii)提供予我們的關連人士供其自用的服務；(iv)在與取得時的相同狀態下使用；(v)總代價少於本集團最近期經審核綜合賬

---

## 關 連 交 易

---

目所載收入總額的1%；及(vi)向關連人士提供服務開出的條款並不優於向獨立第三方開出的條款。該等酒店客房的租金乃由本集團的個別關連人士支付。因此，根據上市規則第14A.31(7)條，上述向本集團個別關連人士出租酒店房間獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

### 2. 中化及方興集團租賃功能廳及使用其他酒店服務

中化及方興集團不時租賃本集團物業的功能廳及使用其他酒店相關服務。因此，根據上市規則，中化及方興集團租賃該等功能廳及使用其他酒店相關服務將構成本公司的持續關連交易。該等安排乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。

本集團預計將於上市日期後繼續向中化及方興集團提供功能廳租賃服務及其他酒店相關服務，該等服務將按公平原則及正常商業條款提供。

由於租賃功能廳及使用其他酒店相關服務的最高相關合併計算百分比率按年度基準將低於0.1%，故根據上市規則第14A.33(3)條，其將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

## F. 不獲豁免持續關連交易

### 1. 本集團提供酒店物業管理服務

#### (a) 交易詳情

本公司已與方興訂立日期為2014年6月13日的酒店物業管理協議（「酒店物業管理協議」），據此，本公司同意就除外酒店向方興集團提供酒店物業管理服務（定義見下文）。酒店物業管理協議下的安排乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立。

就酒店物業管理協議而言，「酒店物業管理服務」涉及監督及監察第三方酒店管理人履行其於相關酒店管理協議下責任的情況，就酒店改進提供意見及監察除外酒店的財務表現。

根據酒店物業管理協議，本集團將有權於有關除外酒店正式開業後收取一項年度費用，包括一項基本管理費（費率為除外酒店總開發費用的0.5%）及一項獎勵費（費率為每間除外酒店息稅折舊攤銷前盈利的4%）。

---

## 關 連 交 易

---

酒店物業管理協議將於上市日期生效，有效期為三年（惟須符合上市規則適用條文的規定），除非根據酒店物業管理協議的條款被提前終止。

### **(b) 過往交易金額**

由於酒店物業管理協議自上市日期起方始生效，故於上市日期前並無涉及該協議的過往交易。

### **(c) 日後交易金額的非貨幣上限**

酒店物業管理協議下的應付費用上限將如上文所述參考根據酒店物業管理協議釐定應付費用的公式釐定。

#### *非貨幣上限的理由*

董事認為，根據公式而非固定金額支付管理協議下的應付管理費用乃酒店業的正常商業慣例。本公司無法就酒店物業管理協議下的年度上限提供貨幣金額，理由如下：

- (i) 鑒於並非所有除外酒店均已正式開業，本公司無法預測每間除外酒店的總發展成本及日後的EBITDA；及
- (ii) 酒店物業管理協議下應付年度費用的很大組成部分乃基於每間除外酒店的日後EBITDA計算，而該等EBITDA會因本公司不能控制的多項因素（如酒店客人數目及整體經濟環境）而異。

此外，本公司的獨立財務顧問已審閱及確認，用作釐定酒店物業管理協議下應付費用的公式（包括百分比上限）經參照當前市場價格，屬公平合理。

### **(d) 上市規則的影響**

由於預期酒店物業管理協議下酒店物業管理服務的最高相關百分比率按年度基準將超過0.1%但低於5%並按正常商業條款訂立，根據上市規則第14A.34(1)條，該等服務將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、公告及年度審核規定。

---

## 關 連 交 易

---

### 2. 方興集團提供商用物業管理服務

#### (a) 交易詳情

方興(上海)已與中國金茂(集團)訂立日期為2014年6月13日的商用物業管理協議(「商用物業管理協議」)，據此，方興集團將向本集團提供商用物業管理服務(定義見下文)。商用物業管理協議下的安排乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立。

就商用物業管理協議而言，「商用物業管理服務」涉及就本集團物業的商用部分(目前即金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店「金茂時尚生活中心」商用部分)提供若干商用物業管理服務，包括租賃管理、營銷管理及項目管理以及中國金茂(集團)及金茂(三亞)旅業可能合理需要的其他相關服務。

根據商用物業管理協議，方興集團將有權收取一項年度費用，費率為本集團物業的商用部分(目前即金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店「金茂時尚生活中心」商用部分)年租金收入的3%。

商用物業管理協議將於上市日期生效，有效期為三年(惟須符合上市規則適用條文的規定)，除非根據商用物業管理協議的條款被提前終止。

#### (b) 過往交易金額

由於商用物業管理協議自上市日期起方始生效，故於上市日期前並無涉及該協議的過往交易。

#### (c) 日後交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，我們已就商用物業管理協議下2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度應付最高總金額訂下年度上限。預計本集團就商用物業管理服務於2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度應付方興集團的年度總金額將分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣3.9百萬元。

上述商用物業管理服務的年度上限主要乃基於其他上市酒店業務信託基金及投資商用資產的房地產投資信託基金所訂立的類似商用物業管理協議估計得出。

### **(d) 上市規則的影響**

由於商用物業管理協議下商用物業管理服務的最高相關百分比率按年度基準將超過0.1%但低於5%並按正常商業條款訂立，根據上市規則第14A.34(1)條，有關安排將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、公告及年度審核規定。

### **3. 中化及方興集團租賃金茂大廈的寫字樓單位**

#### **(a) 交易詳情**

中化及方興集團的成員公司已就金茂大廈的寫字樓單位與本集團訂立租賃協議，且日後可能不時更新有關租賃協議及訂立新的租賃協議（「個別租賃協議」）。租戶根據個別租賃協議支付的租金總額包括：(i)租賃辦公單位的租金、(ii)有關寫字樓單位的管理費（「管理費」）及(iii)各種其他費用（「其他費用」）。管理費由物業管理公司收取，可能因物業管理成本增加而向上調整。其他費用為租戶實際產生的雜費，包括但不限於停車位租金、停車場管理費、停車費、公用事業及超時空調費。個別租賃協議乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立。此外，與中化成員公司及方興集團成員公司訂立的個別租賃協議可予續期，惟須經有關訂約方同意。

本公司已(i)與中化集團訂立日期為2014年6月13日的主框架租賃協議（「中化框架租賃協議」）及(ii)與方興訂立日期為2014年6月13日的主框架租賃協議（「方興框架租賃協議」），與中化框架租賃協議統稱為「框架租賃協議」以補充該等持續關連交易的個別租賃協議，因此所按條款應符合正常商業條款。中化的成員公司及方興集團的成員公司與本集團訂立的所有現有及未來個別租賃協議將受其各自的框架租賃協議規管。

各框架租賃協議將於上市日期生效，有效期為三年，其後將可相繼自動續期三年期間（惟須符合上市規則適用條文的規定），除非根據有關框架租賃協議的條款被提前終止。

#### **(b) 過往交易金額**

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，本集團來自中化成員公司的年度租金收入總額分別約為人民幣61.6百萬元、人民幣68.7百萬元及人民幣72.0百萬元。

---

## 關 連 交 易

---

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，本集團來自方興集團成員公司的年度租金收入總額分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣5.2百萬元。

本集團向中化及方興集團收取的租金乃由本集團分別與個別租賃協議的各承租人公平磋商並按當時通行市場費率及正常商業條款釐定。

### (c) 日後交易金額的年度上限

根據上市規則第14A.35(2)條，我們對框架租賃協議的年度上限進行了合計，該等上限乃參考於往績期內根據個別租賃協議所收取的租金收入總額設定，且我們於估計每份框架租賃協議下三個年度的年度上限時亦已計及下列主要因素：

- 現有個別租賃協議的協定租金及租予獨立第三方的金茂大廈內及毗鄰金茂大廈的辦公室單位的現行租金；
- 金茂大廈內及毗鄰金茂大廈的辦公室單位租金的過往調整，且假設所有個別租賃協議將根據該等現有租約屆滿當時的租金續期，董事估計2014年至2016年三年各年的租金將平均每年向上調整約7%；
- 鑒於根據個別租賃協議應付的管理費計及在上海的物業管理費水平後可能根據個別租賃協議作出調整，故董事估計2014年至2016年三年各年的管理費將每年向上調整7%；
- 中化各成員公司及方興集團成員公司的業務增長及具對辦公室單位的需求，乃鑒於上海市場對中化成員公司及方興集團成員公司的業務至關重要。於2013財政年度，中化成員公司租賃的總建築面積約為24,571平方米。於2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度，中化成員公司將租賃的總建築面積預計分別增至約25,800平方米、30,702平方米及34,386平方米。於2013財政年度，方興集團成員公司租賃的總建築面積約為1,506平方米。於2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度，方興集團成員公司將租賃的總建築面積預計分別增至約2,259平方米、3,389平方米及5,084平方米；及
- 基於其他費用的市價普遍上漲，尤其是停車位租金上漲，董事估計2014年至2016年三年各年的其他費用將每年增長10%。

---

## 關 連 交 易

---

此外，本公司的獨立物業估值師亦確認，個別租賃協議的條款(包括應付租金)乃公平合理，且根據協議應收租金反映現行市場租金率。

基於上述主要因素，預計2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度根據框架租賃協議應付本集團的租金總額將分別約為人民幣106.6百萬元、人民幣130.2百萬元及人民幣166.7百萬元。

### **(d) 上市規則的影響**

由於框架租賃協議下租賃的最高相關百分比率按年度基準將為5%或超過5%並按正常商業條款訂立，根據上市規則第14A.35條，該等租賃將須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

### **G. 不獲豁免持續關連交易的豁免申請**

就酒店物業管理協議、商用物業管理協議及框架租賃協議而言，本公司預期該等不獲豁免持續關連交易將按持續基準進行並延長一段時期。董事因此認為嚴格遵守上市規則下的公告及(如適用)獨立股份合訂單位持有人的批准規定將會不切實際且對我們造成過重負擔並給我們增加不必要的行政成本。

因此，託管人—經理及本公司已向聯交所申請而聯交所已批准託管人—經理及本公司就酒店物業管理協議、商用物業管理協議及框架租賃協議豁免嚴格遵守上市規則有關上述各項不獲豁免持續關連交易的公告規定及(如適用)獨立股份合訂單位持有人批准的規定。

此外，託管人—經理及本公司亦已申請且聯交所已批准託管人—經理及本公司於酒店物業管理協議期內就酒店物業管理協議下應付費用設定貨幣年度上限豁免遵守上市規則第14A.35(2)條的規定，更多詳情載於上文「不獲豁免持續關連交易」第1段的交易詳情。

除上文所述已獲聯交所豁免嚴格遵守的規定外，託管人—經理及本公司將遵守上市規則第十四A章下適用於根據酒店物業管理協議、商用物業管理協議及框架租賃協議進行的持續關連交易的相關規定。

獨立非執行董事將審閱根據酒店物業管理協議、商用物業管理協議及框架租賃協議進

---

## 關連交易

---

行的持續關連交易，並於信託及本公司年報及賬目內確認回顧財政年度內的該等交易已按上市規則第14A.37條所載的方式進行。

### H. 董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據酒店物業管理協議、商用物業管理協議及框架租賃協議進行的不獲豁免持續關連交易已及將於信託集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合信託集團及股份合訂單位持有人的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，該等交易的建議年度上限(包括根據酒店物業管理協議應付費用的非貨幣年度上限)屬公平合理，乃符合信託集團及股份合訂單位持有人的整體利益。而且，董事認為酒店物業管理協議項下的應付費用根據公式計算而非以定額方式支付乃屬正常商業慣例。

此外，就酒店物業管理協議下的交易，董事(包括獨立非執行董事)確認：(i)信託集團將於其日後的中期及年度財務報表披露有關計算酒店物業管理協議下應付費用的基準的詳細描述；(ii)酒店物業管理協議下應付費用的計算基準如有任何變化，須先徵得股份合訂單位持有人批准；及(iii)信託集團將須於酒店物業管理協議到期後遵守適用上市規則。

獨立非執行董事亦將會審閱酒店物業管理協議並於信託集團年報確認，回顧財政年度的相關交易乃按正常商業條款進行，並且於年度審核時以上市規則第14A.37條所載的方式訂立。根據上市規則第14A.40條，倘獨立非執行董事無法確認第14A.37條所載的事宜，則信託集團將須要重新遵守上市規則第十四章就酒店物業管理協議的相關交易對於獨立股份合訂單位持有人的申報、公告及批准規定。

### I. 聯席保薦人的確認

聯席保薦人已審閱我們就根據酒店物業管理協議、商用物業管理協議及框架租賃協議進行的不獲豁免持續關連交易所編製及提供的相關資料及過往數據，並通過與我們及我們的顧問(包括我們的獨立物業估值師，其確認經參考通行費率的個別租賃協議下的應付租金屬公平合理)就這些交易進行討論進行盡職審查，並已獲得我們的各項聲明及確認。基於聯

---

## 關 連 交 易

---

席保薦人的盡職審查，聯席保薦人認為該等不獲豁免持續關連交易已及將於信託集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合信託集團及股份合訂單位持有人的整體利益。

聯席保薦人亦認為，基於上文所述彼等已進行的盡職審查，該等不獲豁免持續關連交易的建議年度上限(包括根據酒店物業管理協議應付費用的非貨幣年度上限)屬公平合理，乃符合信託集團及股份合訂單位持有人的整體利益。而且，聯席保薦人認為酒店物業管理協議項下的應付費用根據公式計算而非以定額方式支付乃屬正常商業慣例。

### 託管人－經理

託管人－經理於2014年3月20日在香港根據公司條例註冊成立。託管人－經理為方興的全資子公司。信託契約規定，只要託管人－經理擔任金茂投資的託管人－經理，其必須仍為方興的全資子公司。

### 本公司

本公司於2008年1月18日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司，並於2014年3月21日根據開曼公司法在開曼群島以延續方式註冊為獲豁免有限公司。由於本公司以延續方式在開曼群島註冊，其經營須遵守開曼公司法及其組織章程(包括本公司的組織章程大綱及細則)。本公司組織章程大綱及細則相關章節及開曼公司法相關方面的概要，請參閱「附錄八－本公司組織章程及開曼公司法概要」。

於全球發售完成後，本公司所有已發行及繳足普通股將由託管人－經理(以其作為金茂投資的託管人－經理的身份)持有。只要股份合訂單位是在聯交所上市，所有已發行普通股將在股東名冊總冊內以託管人－經理(以其作為金茂投資的託管人－經理的身份)的名義登記，而所有優先股將與單位合訂，發行予股份合訂單位登記持有人並由股份合訂單位登記持有人持有，除非及直至交換權根據信託契約的條款獲行使。

### 董事

信託契約規定：

- (a) 託管人－經理董事會成員須一直由同時擔任公司董事的相同人士組成；
- (b) 任何人士除非同時擔任公司董事，否則不得擔任託管人－經理董事；及
- (c) 任何人士除非同時擔任託管人－經理董事，否則不得擔任公司董事。

因此，組成託管人－經理董事會的人士與組成公司董事會的人士將一直相同。信託契約亦規定，公司審核委員會與託管人－經理審核委員會的成員必須相同。有關董事退任、委任及罷免程序的詳情，請參閱「附錄八－本公司組織章程及開曼公司法概要」。

## 託管人－經理及本公司

託管人－經理董事會及公司董事會各由七名董事組成，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。董事的簡要資料載列如下：

姓名	年齡	職位	獲委任加入 託管人 －經理 董事會日期	獲委任 加入公司 董事會日期	加入本 集團日期	主要責任
何操先生 .....	58	主席兼 非執行董事	2014年 3月20日	2009年 11月30日	2002年 4月23日	負責管理董事會，領導董事會制訂策略方針並高層次監察本集團的管理及運作
張輝先生 .....	43	行政總裁兼 執行董事	2014年 3月25日	2014年 3月25日	2010年 1月15日	負責本集團的日常管理
李從瑞先生 .....	43	非執行董事	2014年 3月25日	2014年 3月25日	2013年 2月4日	負責制訂策略方針及高層次監察本集團的管理及運作
江南先生 .....	41	非執行董事	2014年 3月25日	2014年 3月25日	2008年 12月22日	負責制訂策略方針及高層次監察本集團的管理及運作
鍾瑞明博士 .....	62	獨立非執行董事	2014年 3月25日	2014年 3月25日	2014年 3月25日	負責解決衝突及就本集團的業務及運作提供策略性建議及指引
陳杰平博士 .....	60	獨立非執行董事	2014年 3月25日	2014年 3月25日	2014年 3月25日	負責解決衝突及就本集團的業務及運作提供策略性建議及指引
張潤鋼博士 .....	55	獨立非執行董事	2014年 3月25日	2014年 3月25日	2014年 3月25日	負責解決衝突及就本集團的業務及運作提供策略性建議及指引

### 主席兼非執行董事

何操先生，58歲，分別於2009年11月30日及2014年3月20日獲委任加入公司董事會及託管人－經理董事會。彼於2014年3月25日獲指定為託管人－經理及本公司的主席兼非執行董事，負責管理董事會、領導董事會制訂策略性方針並高層次監察本集團的管理及運作。彼自2013年1月16日起擔任方興的主席兼執行董事且自2002年起擔任中國金茂(集團)的總裁、副董事長及董事長。彼亦於方興多家子公司擔任職位，包括金茂投資(長沙)有限公司的董事長以及南京國際商城建設有限公司的董事長。何先生於1979年加入中化集團，歷任中化集團財務管理、企業管治和投資管理多個高級職位，後於2002年起獲委任為總裁助理。彼於2009年2月加入方興擔任董事長兼非執行董事，直至2009年9月。2009年9月至2013年1月期間，彼獲調任為方興的副董事長、執行董事兼首席執行官。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、開發和運營方面有超過20年的經驗，曾主持投資、收購及開發多項位處一線城市的豪華酒店及物業。

何先生於1979年8月畢業於吉林財貿學校，1986年畢業於中國人民大學經濟學專業，於1998年1月完成吉林大學政治經濟學研究生班並於2004年4月獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。彼於2010年11月獲得專業技術職稱證書擔任中化集團高級經濟師。

何先生於2007年獲上海市人民政府評為上海市勞動模範。此外，彼於2007年獲委任為上海企業聯合會會長、於2011年擔任中國城市科學研究會住房政策和市場調控研究專業委員會副主任委員及中國城市科學研究會生態城市研究專業委員會委員，並於2012年擔任中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會委員。

### 執行董事兼行政總裁

張輝先生，43歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司行政總裁兼唯一執行董事，負責本集團的日常管理。另外，彼自2010年1月起出任方興副總裁，兼任中國金茂(集團)總經理。自上市日期起，張先生不會在方興集團繼續保留任何職位。他曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。彼於2002年加入中化集團，歷任上海東方儲罐有限公司包括總經理在內的多個高級職位。張先生在大型項目開發及管理、項目投資規劃及企業管治方面擁有約16年經驗。

---

## 託管人－經理及本公司

---

張先生於1995年6月畢業於中國地質大學，獲油氣藏工程學學士學位，於2008年9月獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，並於2011年12月獲得專業技術職稱證書擔任中化集團高級經濟師。

### 非執行董事

李從瑞先生，43歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司非執行董事。彼於2009年4月起出任方興副總裁，自2011年6月起出任方興執行董事，自2013年1月起出任方興首席執行官，並自2013年2月起出任中國金茂(集團)董事。彼現時亦在方興多家子公司擔任職位，包括擔任中化方興置業(北京)有限公司董事長、金茂(上海)置業董事長、青島方興置業有限公司董事長、三亞崖州灣經濟發展有限公司董事長兼北京方興融創房地產開發有限公司董事等。李先生於1997年加入中化集團，歷任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。由2003年起至於2009年加入方興前，他曾擔任中化石油勘探開發有限公司副總經理及舟山國家石油儲備基地有限責任公司總經理。李先生在戰略管理、企業管治、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有約15年的豐富經驗。

李先生於1994年6月畢業於中國地質大學，獲石油地質與勘查專業學士學位，於1997年7月獲得石油勘探開發科學研究院油氣田開發工程專業碩士學位，並於2008年10月獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。彼亦為中央企業青年聯合會委員。

### 非執行董事

江南先生，41歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司非執行董事。江先生於2006年加入方興出任首席財務官，此後一直參與方興的日常管理，如會計及財務、資本市場、投資者關係、成本合約、戰略及預算評價。江先生於1995年8月加入中化集團，並於1995年至2002年間任職於中化集團財務部。彼於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責支持財務和投資項目管理，包括對中化集團海外資金的管理。自2007年至2011年間，彼任職方興執行董事，且自2008年12月起一直擔任中國金茂(集團)董事。彼亦於方興多家子公司擔任職位，包括北京方興融創房地產開發有限公司董事、青島藍海新港城置業有限公司董事及三亞崖州灣經濟發展有限公司董事。江先生在企業融資及會計管理方面擁有約20年經驗。

---

## 託管人－經理及本公司

---

江先生於1995年7月畢業於中國金融學院，獲金融學士學位，並於1997年11月取得全國會計從業資格證書，現為國際會計師公會會員。

### 獨立非執行董事

鍾瑞明博士，GBS, JP, Dssc (Hon)，62歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司獨立非執行董事。鍾博士現為聯交所主板上市公司中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司(股份代號：0762)、旭日企業有限公司(股份代號：0393)、美麗華酒店企業有限公司(股份代號：0071)、中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：0081)、中國光大控股有限公司(股份代號：0165)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：0012)、中國建設銀行股份有限公司(股份代號：0939)以及上海證券交易所上市公司中國建築股份有限公司(股票代碼：601668)的獨立非執行董事。於往績期，鍾博士曾擔任上海證券交易所上市公司中國光大銀行股份有限公司(股票代碼：601818)以及聯交所主板上市公司玖龍紙業(控股)有限公司(股份代號：02689)的獨立非執行董事。

鍾博士在會計及企業管理方面擁有逾30年經驗。彼曾任永道會計師事務所高級審計主任、香港房屋協會主席及世茂國際控股有限公司行政總裁。

鍾博士於1976年11月畢業於香港大學，獲理學學士學位，於1987年10月取得香港中文大學工商管理碩士學位。彼於2010年11月獲香港城市大學授予社會科學榮譽博士學位。鍾博士亦為香港會計師公會資深會員。

鑒於鍾博士在審核或分析私人及上市公司的經審核財務報表方面豐富經驗，董事認為鍾博士具備上市規則第3.10條所規定的適當會計或相關財務管理專長。

陳杰平博士，60歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司獨立非執行董事。陳博士現為深圳證券交易所上市公司上海天璣科技股份有限公司(股票代碼：300245)及深圳世聯行地產顧問股份有限公司(股票代碼：002285)的獨立非執行董事。陳博士亦為上海證券交易所上市公司興業證券股份有限公司(股票代碼：601377)的獨立非執行董事。

---

## 託管人－經理及本公司

---

陳博士擁有逾15年的會計經驗，現為中歐國際工商學院副教務長、商層管理人員工商管理碩士課程主任及教授。彼於2005年至2008年間曾擔任香港城市大學會計學系主任。

陳博士於1990年8月自美國休斯頓大學分別取得理學學士學位及酒店管理學碩士學位。彼於1992年5月及1995年8月先後取得美國休斯頓大學工商管理碩士及博士學位。

鑒於陳博士擁有的會計知識及其在審核或分析私人及上市公司的經審核財務報表方面豐富經驗，董事認為陳博士具備上市規則第3.10條所規定的適當會計或相關財務管理專長。

張潤鋼博士，55歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司獨立非執行董事。張博士在旅遊及酒店管理方面擁有逾25年的經驗。彼自2004年起為首旅建國酒店管理有限公司董事長、北京首都旅遊集團有限責任公司董事及上海證券交易所上市公司北京首旅酒店(集團)股份有限公司(股票代碼：600258)的董事長兼總經理。2000年至2004年間，彼曾擔任國家旅遊局質量規範與管理司副司長。彼於1995年至1996年間曾任深圳新世紀酒店總經理、於1985年至1995年間任昆侖飯店部門經理及副總經理。自2009年起，彼亦為中國旅遊飯店業協會會長。

張博士於1982年7月畢業於國際政治學院，獲得法語學士學位，於2000年7月獲得華南理工大學系統工程博士學位。

除上文「一董事」及「附錄十一法定及一般資料」所披露者外，緊接最後實際可行日期前三年內，董事均無擔任任何其他上市公司董事職位，亦無有關董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，且不存在其他事項須提請股份合訂單位登記持有人注意。

## 託管人－經理及本公司

### 本集團高級管理層

本集團行政總裁及高級管理層成員負責我們業務的日常管理。有關行政總裁的若干資料載於上文「－董事」。

除行政總裁外，本集團高級管理層成員包括：

姓名	年齡	於本集團擔任的職位	職責及責任	獲委任加入高級管理層日期	加入本集團日期
孟永初先生 .....	57	董事會秘書	負責董事會事務以及本集團的行政、工會及健康安全事宜	2003年1月28日	2003年1月28日
丁建軍先生 .....	41	副總經理	負責策略規劃、內部控制及表現管理	2001年1月7日	1999年4月15日
王煥星先生 .....	47	副總經理	負責項目設計、工程及管理維護維修	2003年9月1日	2003年9月1日
陳劭超先生 .....	43	副總經理	負責與酒店管理人進行協調、規劃及為新酒店項目定位	2014年2月12日	2014年2月12日
張潤紅女士 .....	36	財務總監	負責本集團的財務活動	2008年5月7日	2003年3月20日

孟永初先生，57歲，本集團董事會秘書。彼亦為中國金茂(集團)工會主席及紀律委員會秘書、金茂(海南)董事、金茂(三亞)旅業董事及金茂深圳董事。2003年至2007年，孟先生曾於中國金茂(集團)擔任多個其他高級職位，包括董事會辦公室主任及總經理辦公室主任。彼於企業管理方面擁有約20年經驗。

孟先生亦為金茂廣告(一家於1998年9月2日在中國註冊成立的公司，作為重組的一部分已由本集團轉讓予方興集團)的董事。於最後實際可行日期，金茂廣告有能力償債且由於金茂廣告的業務營運已轉讓，正自動清盤。根據我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所的意見，該清盤程序將於2014年年底前後完成。於清盤程序完成後，孟先生將不再為金茂

廣告的董事。於往績期，金茂廣告的業務營運與信託集團的業務營運並不相關且不類似。孟先生擔任金茂廣告的董事職位是由於該實體於重組前為本集團的一部分，並作為重組的一部分被轉讓予方興集團。孟先生除在金茂廣告擔任董事職位外，並無在方興集團擔任任何職位。因此，孟先生在金茂廣告的董事職務不會影響其作為本集團高級管理層的角色及責任。

孟先生於1991年1月獲得華東師範大學頒發的大專文憑，並於2009年5月獲亞利桑那州立大學凱瑞商學院(Arizona State University W.P. Carey School of Business)頒發的高級工商管理碩士學位。彼亦於2009年7月修畢上海國家會計學院高級工商管理碩士課程(服務跟蹤)並取得財務總監合格培訓證書。

丁建軍先生，41歲，本集團副總經理。彼亦為中國金茂(集團)副總經理。丁先生於1999年4月加入中國金茂(集團)，並曾擔任多個職位，包括總經理助理、寫字樓部主管及觀光遊覽部副總經理。丁先生亦為上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司的董事，該公司由方興持有23%權益。丁先生於企業營運及管理方面擁有約15年經驗。

丁先生亦為金茂廣告(一家於1998年9月2日在中國註冊成立的公司，作為重組的一部分已由本集團轉讓予方興集團)的董事。於最後實際可行日期，金茂廣告有能力償債且由於金茂廣告的業務營運已轉讓，正進行自動清盤。根據我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所的意見，該清盤程序將於2014年年底前後完成。於清盤程序完成後，丁先生將不再擔任金茂廣告的董事。於往績期，金茂廣告的業務營運與信託集團的業務營運並不相關且不類似。丁先生擔任金茂廣告的董事職位是由於該實體於重組前為本集團的一部分，並作為重組的一部分被轉讓予方興集團。丁先生除在金茂廣告擔任董事職位外，並無在方興集團擔任任何職位。因此，丁先生在金茂廣告的董事職務不會影響其作為本集團高級管理層的角色及責任。

丁先生於1994年6月畢業於華中師範大學，取得英語語言文學學士學位。彼於1999年4月取得上海對外經貿大學國際貿易英文碩士學位並於2004年6月取得復旦大學工商管理碩士學位。

---

## 託管人－經理及本公司

---

王煥星先生，47歲，本集團副總經理。彼自2012年以來一直擔任中國金茂(集團)副總經理。1985年至2003年，王先生在山東省濟南市的兩家酒店任職。彼於2003年加入中化集團並歷任多個職位，包括王府井飯店管理總經理助理以及北京怡生園國際會議中心有限公司總經理助理及副總經理。王先生在酒店營銷、經營及管理方面擁有約30年經驗。

王先生於1991年1月畢業於山東師範大學，取得英語語言文學學士學位，並於2000年6月取得山東大學經濟學碩士學位。

陳勁超先生，43歲，本集團副總經理。彼亦為南京國際集團股份有限公司(為方興的間接子公司及南京國際廣場一期及二期的項目公司)的董事。陳先生於2014年2月加入中國金茂(集團)，擔任副總經理。由1994年起至於2014年加入中國金茂(集團)之前，他曾於多家酒店業公司(包括金陵飯店股份有限公司及北京時尚旅酒店集團)擔任高級職位。陳先生在酒店營銷、經營及管理方面擁有約20年經驗。

陳先生於1993年7月畢業於南京醫科大學，取得臨床醫學學士學位，並於2004年11月取得香港理工大學酒店及旅遊業管理碩士學位。

張潤紅女士，36歲，本集團財務總監。彼亦為中國金茂(集團)財務總監。彼於2003年加入中國金茂(集團)並曾於其子公司擔任多個職位，包括上海金茂君悅大酒店及金茂三亞麗思卡爾頓酒店的副財務主管。張女士亦為上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司的董事，該公司由方興持有23%權益。張女士在財務分析及管理方面擁有約12年經驗。

張女士亦為金茂廣告(一家於1998年9月2日在中國註冊成立的公司，作為重組的一部分已由本集團轉讓予方興集團)的董事。於最後實際可行日期，金茂廣告有能力償債且由於金茂廣告的業務營運已轉讓，正進行自動清盤。根據我們的中國法律顧問北京市天元律師事務所的意見，該清盤程序將於2014年年底前後完成。於清盤程序完成後，張女士將不再擔任金茂廣告的董事。於往績期，金茂廣告的業務營運與信託集團的業務營運並不相關且不類似。張女士擔任金茂廣告的董事職位是由於該實體於重組前為本集團的一部分，並作為重組的一部分被轉讓予方興集團。張女士除在金茂廣告擔任董事職位外，並無在方興集團擔任任何職位。因此，張女士在金茂廣告的董事職務不會影響其作為本集團高級管理層的角色及責任。

張女士於2000年6月畢業於上海財經大學，取得國際會計學學士學位，並於2003年2月取得上海財經大學會計學碩士學位。

---

## 託管人－經理及本公司

---

### 託管人－經理秘書及公司秘書

何詠紫女士，44歲，託管人－經理及本公司的公司秘書。何女士為卓佳專業商務有限公司的企業服務部高級經理。加入卓佳專業商務有限公司前，何女士為香港安永會計師事務所公司秘書部登捷時有限公司的經理。何女士於多個企業服務範疇擁有豐富經驗，提供專業服務已逾20年。何女士目前為一家上市房產投資信託的管理人的具名公司秘書，亦為香港三家上市公司的具名／助理公司秘書。何女士為特許秘書，並為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）的資深會員。彼亦持有香港特許秘書公會發出的執業者認可證書。

### 託管人－經理審核委員會

託管人－經理董事會已成立託管人－經理審核委員會。託管人－經理審核委員會的主要職責為監督託管人－經理及金茂投資的財務報告系統及內部監控程序、審閱託管人－經理及金茂投資的財務資料，以及考慮與外聘核數師及其委任有關的事宜。

信託契約規定，託管人－經理審核委員會與公司審核委員會的成員必須相同。

託管人－經理審核委員會包括三名託管人－經理董事。託管人－經理審核委員會成員為：

陳杰平博士 (主席)

張潤鋼博士

江南先生

### 公司董事委員會

公司董事會已成立公司審核委員會以及薪酬及提名委員會。

### 公司審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》成立公司審核委員會。公司審核委員會的主要職責為監督本公司的財務報告系統及內部監控程序、審閱本公司的財務資料，以及考慮與外聘核數師及其委任有關的事宜。

信託契約規定，公司審核委員會與託管人－經理審核委員會的成員必須相同。

---

## 託管人－經理及本公司

---

公司審核委員會包括三名公司董事。公司審核委員會成員為：

陳杰平博士 (主席)

張潤鋼博士

江南先生

### 薪酬及提名委員會

本公司已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》成立公司董事會下轄的薪酬及提名委員會。薪酬及提名委員會的主要職責為(i)就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及設立正式及透明的程序制定有關薪酬政策向公司董事會作出建議，及(ii)檢討公司董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性，以及就委任及重新委任董事以及董事的繼任計劃向公司董事會提出建議。

薪酬及提名委員會包括三名公司董事。薪酬及提名委員會成員為：

鍾瑞明博士 (主席)

李從瑞先生

陳杰平博士

### 董事酬金及五名最高薪人士的薪酬

於往績期內並無向任何董事就其董事身份而已付或應付任何酬金。在七名董事中，其中四名就彼等向方興集團(包括本集團)提供的服務向方興集團收取酬金。方興集團所支付的金額並無就彼等分別向本集團及方興集團提供的服務作出特別分配，這是由於並無向本集團收回有關開支的安排，且無具意義的計算基準，可就董事向方興集團內多家集團公司所提供的服務作出追溯分配。

在現行安排下，估計就2014財政年度應付董事的酬金及實物利益總額約為2.3百萬港元。

於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度，本集團向五位最高薪人士支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益(包括代五位最高薪人士向本集團退休計劃作出的供款)或任何花紅總額分別約8.1百萬港元、8.3百萬港元及9.1百萬港元。

於往績期，概無董事或五名最高薪人士獲支付任何酬金，作為誘使彼等加盟本集團或彼等加盟時的獎勵，亦無向董事或本公司前任董事或五名最高薪人士支付且彼等亦無收取

---

## 託管人－經理及本公司

---

任何補償金，作為彼等離任本集團任何成員公司董事或其他有關管理本集團任何成員公司事務的任何職位的補償。於往績期，概無董事放棄或同意放棄收取任何酬金及／或袍金。

本公司與公司董事及託管人－經理與託管人－經理董事之間訂立的委任書的資料載於「附錄十一法定及一般資料」。

### 合規顧問

本公司已遵照上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為合規顧問，向本公司提供顧問服務。為遵照上市規則第3A.23條規定，本公司必須在下列情況及時諮詢及(如需要)徵詢合規顧問的意見：

- (a) 刊發任何監管的公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易時；
- (c) 本公司建議以有別於本招股書所詳述的方法動用全球發售所得款項，或於本集團業務活動、發展或業績偏離本招股書的任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 聯交所就股份合訂單位的價格或成交量不尋常變動、股份合訂單位可能出現虛假市場或任何其他事宜作出查詢時。

合規顧問的任期將自上市日期開始，並於本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日終止。

### 託管人－經理退任或罷免

根據信託契約，託管人－經理僅可由單位登記持有人以單位登記持有人的普通決議案罷免擔任金茂投資的託管人－經理。另外，根據信託契約，金茂投資的託管人－經理可向全體單位登記持有人發出通知辭任該職位。託管人－經理的任何罷免或辭任均須根據信託契約所載程序進行。除非是根據信託契約進行，否則金茂投資託管人－經理的任何屬意更換均屬無效。罷免或辭任僅於原本的託管人－經理或辭任的託管人－經理(視情況而定)已採取一切必要措施將所有信託財產(包括但不限於普通股)的法定所有權轉讓予接任託管人

---

## 託管人－經理及本公司

---

－經理後，方會生效。僅於一切該等必要措施完成後，被罷免或辭任的託管人－經理的責任及義務方會終止，而接任託管人－經理的責任及義務方會開始。

託管人－經理將一直擔任金茂投資的託管人－經理，直至單位登記持有人以單位登記持有人的普通決議案委任另一名人士為金茂投資的託管人－經理為止。有關委任應自單位登記持有人的決議案所列日期起生效。本公司將於金茂投資的託管人－經理或董事出現任何變動時作出公告。

有關金茂投資的託管人－經理變動的更詳盡資料，請參閱「附錄七－信託契約－託管人－經理變動的影響」。

### 財務報表及報告

股份合訂單位登記持有人將於上市規則及其他相關法例、規則及規例訂明的適用時限內獲提供：

- (a) 金茂投資及本公司的年報及經審核綜合財務報表，以及託管人－經理的年度經審核財務報表；
- (b) 金茂投資及本公司的半年度報告及未經審核綜合財務報表，以及託管人－經理的半年度未經審核財務報表；及
- (c) 金茂投資、本公司及託管人－經理的初步業績公告，以及根據上市規則及其他相關法例、規則及規例須提供的其他報告、通函及資料。

託管人－經理及本公司將以合併文件形式編製及刊發上述彼等各自的年度及半年度報告，並將於上市規則訂明的適用時限內寄發予股份合訂單位登記持有人。

託管人－經理董事會將在年報內確認：

- (a) 從金茂投資的信託財產中向託管人－經理已付或應付的費用符合信託契約規定；

- (b) 關連交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中；及(ii)按一般商業條款或給予本集團的條款不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款訂立，而規管該等交易的有關協議的條款屬公平合理並符合股份合訂單位登記持有人的整體利益；及
- (c) 託管人－經理董事會是否知悉託管人－經理有違反任何職務，而將對金茂投資的業務或全體股份合訂單位登記持有人的整體利益構成重大不利影響。

託管人－經理在年報所載的企業管治報告將載有託管人－經理就管理(1)金茂投資與(2)持有已發行單位30%或以上的任何單位持有人，或持有託管人－經理已發行股份30%或以上的託管人－經理的任何董事或股東之間的利益衝突及潛在利益衝突所採取的政策及措施說明。

有關股份合訂單位登記持有人將獲提供的財務報表及報告的其他資料載於「附錄七－信託契約－財務報表及報告」。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳盡說明，請參閱「業務－業務策略」。

### 所得款項用途

經扣除金茂投資及本公司就全球發售應付的估計包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用(假設悉數支付酌情獎勵費用及額外酌情費用)及開支後，金茂投資及本公司將收取的全球發售所得款項淨額為：

- 約3,052.2百萬港元(假設發售價為5.35港元(即最低發售價))；
- 約3,139.5百萬港元(假設發售價為5.50港元(即發售價範圍的中位數))；或
- 約3,226.8百萬港元(假設發售價為5.65港元(即最高發售價))。

金茂投資及本公司有意使用全球發售所得款項淨額(假設發售價為5.50港元(即發售價範圍的中位數))作以下用途：

- 約31.8百萬港元(或所得款項淨額的1.0%)將就根據項目顧問協議提供項目顧問服務支付予方興；
- 約600.0百萬港元(或所得款項淨額的19.1%)將付予方興以清償本集團與方興集團之間免息、須按要求償還及於上市日期前未償還的現有公司間貸款；及
- 餘下約2,507.7百萬港元的所得款項(或所得款項淨額的79.9%)款項將用於部分結算應付予方興的首次公開發售前股息。

由於超額配售權將由方興授出，而非由金茂投資及本公司授出，故金茂投資及本公司不會因任何超額配售權獲行使而獲得任何所得款項。倘超額配售權獲悉數行使，經扣除方興就全球發售應付的估計包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用(假設悉數支付酌情獎勵費用及額外酌情費用)及開支後，方興將從有關行使收取的所得款項淨額將約為467.1百萬港元(假設發售價為5.35港元，即最低發售價)或493.2百萬港元(假設發售價為5.65港元，即最高發售價)。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則

---

為籌備全球發售，託管人－經理及本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守上市規則的有關條文：

### 1. 有關不獲豁免的持續關連交易的豁免

本集團若干成員公司已進行若干交易，根據上市規則，該等交易將於全球發售完成後構成金茂投資及本公司的持續關連交易。託管人－經理(代表金茂投資)及本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准就該等持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及／或獨立股東批准規定。有關該等持續關連交易及豁免的其他詳情，請參閱「*關連交易－不獲豁免持續關連交易的豁免申請*」。

### 2. 向董事分配股份合訂單位的許可

有資格參與優先發售的合資格方興股東包括若干董事及／或彼等的聯繫人。上市規則附錄六第5(2)段規定，除非符合上市規則第10.03條所載條件，否則有關規則限制向上市申請人董事或彼等的聯繫人分配股份(不論是否以彼等本身的名義或透過代理人)，如並無取得聯交所的書面同意，身為合資格方興股東的董事及／或彼等的聯繫人不得參與優先發售。

上市規則第10.03條規定，(a)如上市申請人的董事及彼等的聯繫人並無獲優先提呈證券及於證券分配中並無獲提供優先待遇，及(b)達到上市規則第8.08(1)條所規定的公眾股東最低訂明百分比，則彼等只可認購或購買新申請人本身或由代表進行銷售而尋求上市的證券。向身為合資格方興股東的董事及／或彼等的聯繫人提呈的預留股份合訂單位將根據優先發售優先提呈發售，因此未能符合上市規則第10.03(1)條所載的條件。然而，合資格參與優先發售的董事及／或彼等的聯繫人將按與其他合資格方興股東相同的條款，以彼等作為合資格方興股東的身份(而非彼等作為董事或董事聯繫人的身份)參與優先發售，而不是按向彼等作為董事或董事聯繫人的身份提供優先待遇的基準進行。

鑒於上文所述，託管人－經理(代表金茂投資)及本公司已尋求聯交所同意而聯交所已同意，儘管上市規則附錄六第5(2)段及上市規則第10.03條另有規定，批准董事及／或彼等的聯繫人參與優先發售，條件是(a)身為合資格方興股東的董事及／或其聯繫人並無獲提供任何優先待遇根據優先發售獲分配預留股份合訂單位，及(b)符合上市規則第8.08(1)條的最低公眾持股量規定。

### 3. 有關在香港派駐管理層人員的豁免

根據上市規則第8.12條，申請在聯交所作第一上市的所有申請人，須有足夠的管理層人員派駐香港。此一般是指上市申請人至少須有兩名執行董事通常居於香港。

本集團的主要業務營運及其投資組合內的所有物業均位於中國。本集團的主要管理總部、董事及高級管理層均以中國為主要基地，且本集團認為董事及高級管理層以本集團擁有大量業務的地點為基地更具效益及效率。

因此，託管人－經理(代表金茂投資)及本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟金茂投資及本公司將通過以下安排確保聯交所與金茂投資及本公司之間存在有效的溝通渠道：

- (i) 本公司已指派江南先生及何詠紫女士作為授權代表，彼等均代表金茂投資及本公司擔任與聯交所之間的主要溝通渠道，隨時與聯交所聯繫。倘有需要，江南先生及何詠紫女士將隨時親自與聯交所會面，而聯交所亦可在有需要時隨時透過電話、傳真及電郵與彼等聯繫，以處理聯交所不時作出的垂詢；
- (ii) 並非通常居於香港的所有董事均持有或可申請到訪香港的有效旅遊證件，並可在合理期間內與聯交所會面。此外，各董事已向授權代表及聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼等聯絡方式。這將確保各授權代表及聯交所於需要時及聯交所欲就任何事宜聯絡董事時即時聯絡所有董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 金茂投資及本公司已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為合規顧問。合規顧問將(其中包括)擔當除金茂投資及本公司授權代表以外與聯交所的另一溝通渠道。託管人－經理及本公司將確保其本身、其授權代表、董事、其他高級職員及合規顧問之間有足夠及有效的溝通方法。

### 基礎投資

作為國際發售一部分，託管人－經理、本公司及聯席全球協調人已分別與Carnelian Investment Holdings Limited（「**Carnelian Investment**」）、唐逸剛先生、陳懷丹女士及上海建工集團股份有限公司（「**上海建工**」）訂立基礎投資協議。

### **CARNELIAN INVESTMENT**協議的主要條款

根據Carnelian Investment協議，Carnelian Investment已同意按發售價認購總認購額相等於77,500,000港元的股份合訂單位（下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位）。

假設發售價為5.35港元（即最低發售價），Carnelian Investment將認購的股份合訂單位數目將為14,485,500個，佔緊接全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約0.7%。假設發售價為5.65港元（即最高發售價），Carnelian Investment將認購的股份合訂單位數目將為13,716,500個，佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約0.7%。Carnelian Investment將認購的股份合訂單位數目不會在香港公開發售出現超額認購或行使超額配售權（如「**全球發售的架構**」所述）的情況下，因國際發售與香港公開發售之間進行的發售股份合訂單位重新分配而受到影響。Carnelian Investment已同意，除Carnelian Investment協議外，Carnelian Investment不會根據全球發售認購任何發售股份合訂單位。

### 關於**Carnelian Investment**的資料

Carnelian Investment於英屬處女群島註冊成立，由Warburg Pincus Private Equity X, L.P.及Warburg Pincus X Partners, L.P.（均為於美國特拉華州成立的私人股本投資基金）全資擁有。Carnelian Investment主要從事投資控股業務。

### 唐逸剛投資協議的主要條款

根據唐逸剛投資協議，唐逸剛先生已同意按發售價認購總認購額相等於38,750,000港元的股份合訂單位（下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位）。

---

## 基礎投資者

---

假設發售價為5.35港元(即最低發售價)，唐先生將認購的股份合訂單位數目將為7,242,500個，佔緊接全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約0.4%。假設發售價為5.65港元(即最高發售價)，唐先生將認購的股份合訂單位數目將為6,858,000個，佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約0.3%。唐先生將認購的股份合訂單位數目不會在香港公開發售出現超額認購或行使超額配售權(如「全球發售的架構」所述)的情況下，因國際發售與香港公開發售之間進行的發售股份合訂單位重新分配而受到影響。唐先生已同意，除唐逸剛投資協議外，唐先生將不會根據全球發售認購任何發售股份合訂單位。

### 關於唐逸剛先生的資料

唐逸剛先生目前為新加坡凱利板上市公司新海逸集團有限公司(股份代號：5H0)的非執行董事，該公司專注物業開發、房地產投資、房地產合資、物業買賣及房地產管理服務。唐先生為陳懷丹女士的丈夫。

### 陳懷丹投資協議的主要條款

根據陳懷丹投資協議，陳懷丹女士已同意按發售價認購總認購額相等於38,750,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)。

假設發售價為5.35港元(即最低發售價)，陳女士將認購的股份合訂單位數目將為7,242,500個，佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約0.4%。假設發售價為5.65港元(即最高發售價)，陳女士將認購的股份合訂單位數目將為6,858,000個，佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約0.3%。陳女士將認購的股份合訂單位數目不會在香港公開發售出現超額認購或任何超額配售權(如「全球發售的架構」所述)獲行使的情況下，因國際發售與香港公開發售之間進行的任何發售股份合訂單位重新分配而受到影響。陳女士已同意，除根據陳懷丹投資協議外，陳女士不會根據全球發售認購任何發售股份合訂單位。

### 關於陳懷丹女士的資料

陳懷丹女士為新海逸集團有限公司(新加坡交易所凱利板上市公司，股份代號：5H0)集團董事總經理，該公司專注物業開發、房地產投資、房地產合資、物業買賣及房地產管理服務。陳懷丹女士為唐逸剛先生的妻子。

### 上海建工投資協議的主要條款

根據上海建工投資協議，上海建工已同意按發售價認購或促使其全資子公司按發售價認購總認購額相等於155,000,000港元的股份合訂單位（下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位）。

假設發售價為5.35港元（即最低發售價），上海建工或其指定的全資子公司將認購的股份合訂單位數目將為28,971,500個，佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約1.4%。假設發售價為5.65港元（即最高發售價），上海建工或其指定的全資子公司將認購的股份合訂單位數目將為27,433,500個，佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數約1.4%。上海建工或其指定的全資子公司將認購的股份合訂單位數目不會在香港公開發售出現超額認購或超額配售權（如「全球發售的架構」所述）獲行使的情況下，因國際發售與香港公開發售之間進行的任何發售股份合訂單位重新分配而受到影響。上海建工已同意，除根據上海建工投資協議外，上海建工或其指定的全資子公司將不會根據全球發售認購任何發售股份合訂單位。

### 關於上海建工的資料

上海建工集團股份有限公司為一家在中國註冊成立的公司，於上海證券交易所上市（股份代號：600170），為上海建工（集團）總公司的子公司。其主要活動包括承接合同建築項目、物業開發、基建及投資、建築設計以及進行其他相關投資。

### 先決條件

各基礎投資者根據彼等各自的基礎投資協議的認購責任須待下列先決條件獲達成方能作實：

- (a) 訂立包銷協議及於包銷協議訂明的日期及時間前成為無條件（按照其各自的原有條款或其後經協議各方同意豁免或修改）或其後經協議各方同意豁免或修改；
- (b) 包銷協議並無被終止；及
- (c) 聯交所上市委員會已批准股份合訂單位上市及買賣，且於股份合訂單位在聯交所開始買賣前並未撤銷有關批准。

---

## 基礎投資者

---

### 出售股份合訂單位的限制

上述各基礎投資者已同意，未經託管人－經理、本公司及聯席全球協調人事先書面批准，其於上市日期後六個月期間不會直接或間接出售其根據彼等各自的基礎投資協議認購的任何股份合訂單位或於持有任何股份合訂單位的公司或實體的任何權益，惟部分基礎投資者可向該名基礎投資者的全資子公司轉讓或促使其認購該等股份合訂單位(有關全資子公司須以書面承諾受相關基礎投資協議所載責任約束)。

### 其他資料

各基礎投資者均為獨立第三方，並非金茂投資及本公司的關連人士，且非股份合訂單位的現有持有人。基礎投資者根據其各自的基礎投資協議認購的發售股份合訂單位將計入股份合訂單位的公眾持有量。

根據各基礎投資者協議將向上述各基礎投資者交付及發行的股份合訂單位將與屆時已發行及將於聯交所上市的所有其他股份合訂單位享有同等權益。

緊隨全球發售完成後，上述各基礎投資者概無於託管人－經理或本公司的董事會有任何代表。與股份合訂單位的公眾持有人比較，上述各基礎投資者並不享有根據其基礎投資協議的任何優先權。

上述各基礎投資者於緊隨全球發售完成後的權益詳情將於分配結果公告(預期將於2014年6月30日由託管人－經理及本公司作出)披露。

---

## 包 銷

---

### 香港包銷商

德意志銀行香港分行

摩根士丹利亞洲有限公司

星展亞洲融資有限公司

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)

渣打證券(香港)有限公司

高盛(亞洲)有限責任公司

摩根大通證券(亞太)有限公司

### 包銷

本招股書僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商按有條件基準悉數包銷。國際發售(包括優先發售)預期將由國際包銷商悉數包銷。倘若因任何理由聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人—經理及本公司未能協定發售價，則全球發售將不會進行且告失效。

全球發售包括香港公開發售與國際發售，分別初步提呈發售60,000,000個香港發售股份合訂單位及540,000,000個國際發售股份合訂單位(包括優先發售)，惟香港公開發售與國際發售的股份合訂單位數目均可根據「全球發售的架構」一節所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配售權行使與否而定。

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

香港包銷協議乃於2014年6月18日訂立。根據香港包銷協議，託管人—經理及本公司按照本招股書、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份合訂單位以供認購。

香港包銷商已個別同意，待(a)上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份合訂單位於聯交所主板上市及買賣，且該批准並未遭撤回，及(b)香港包銷協議載列的若干其他條件達成後，根據本招股書、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈發售但並未獲承購的香港發售股份合訂單位。

香港包銷協議須待國際包銷協議已簽立及成為無條件且並無根據其條款予以終止，方可作實。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何事件，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）可全權酌情向託管人—經理、本公司及方興發出通知，即時終止香港包銷協議：

- (a) 下列事件出現、發生、存在或生效：
- (i) 於香港、中國、美國、開曼群島、英屬處女群島或歐盟（或其任何成員國）（「**相關司法權區**」）發生的或影響任何相關司法權區的任何政府或其他主管機構頒佈的任何新法例或規例或涉及現行法例或規例預期變動的任何變動或發展或涉及相關詮釋或應用的預期變動的任何變動或發展；
  - (ii) 於任何相關司法權區發生的或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣、信貸、市場、財政、外匯管制或監管狀況、任何貨幣或交易結算系統或股本證券或其他金融市場（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況）的任何變動或涉及預期變動的發展，或可能導致任何變動或涉及預期變動的發展的任何事件或連串事件；
  - (iii) 相關政府機構對任何相關司法權區的商業銀行業務活動宣佈或實施任何全面暫停禁令，或對任何相關司法權區的商業銀行業務活動或外匯買賣或證券結算或交收服務、程序或事宜有任何干擾或影響；
  - (iv) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所或東京證券交易所一般進行的股份或證券買賣遭任何禁止、暫停或限制（包括但不限於加設或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍）；
  - (v) 於任何相關司法權區的稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例或實施任何外匯管制的變動或涉及預期變動或修訂的發展（包括港元幣值與美元幣值掛鈎的制度改變）；
  - (vi) 信託集團的盈利、經營業績、業務、前景、財務或貿易狀況或條件（財務或其他）出現任何不利變動或預期不利變動；

---

## 包 銷

---

- (vii) 託管人－經理或信託集團任何成員公司遭受或面臨任何訴訟或申索；
  - (viii) 於任何相關司法權區發生的或影響任何相關司法權區的任何或連串不可抗力事件，包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、暴動、公眾騷亂、火災、爆炸、水災、地震、民亂、戰爭、天災、恐怖主義行為（不論有否宣稱承認責任）、爆發疾病、傳染病或流行病、敵對事件爆發或升級（不論有否宣戰）或宣佈國家或國際緊急狀態、災難、危機；
  - (ix) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致託管人－經理、本公司或方興須根據彼等任何一方在香港包銷協議下作出的彌償保證負上責任；
  - (x) 任何董事被指控可公訴罪行或被法律禁止或因其他理由而喪失參與管理公司的資格；託管人－經理的董事會主席或本公司董事會主席或行政總裁離任導致信託集團的營運可能受到不利影響；任何監管或政治組織或機構對任何董事或信託集團任何成員公司展開任何調查或行動，或任何監管或政治組織或機構宣佈有意採取任何上述行動；
  - (xi) 託管人－經理或本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或出售發售股份合訂單位；或
  - (xii) 本招股書（或就全球發售使用的任何其他文件）或全球發售的任何重大方面不符合上市規則或適用法律法規，或託管人－經理或信託集團任何成員公司嚴重違反上市規則或適用法律法規；或
- (b) 託管人－經理及本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求發出或擬或須發出本招股書（或任何其他有關全球發售的文件）的補充或修訂文件，

---

## 包 銷

---

而聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)在上文(a)或(b)段的情況下個別或整體全權認為：

- (1) 已經或將會或可能對信託集團整體資產、負債、管理、股東權益、經營業績、業務、前景、財務或營運狀況或情況(財務或其他方面)構成重大不利影響；
  - (2) 已經或將會或可能對全球發售的成功或香港公開發售或優先發售的申請水平或國際發售的踴躍程度構成重大不利影響；
  - (3) 已經或將會或可能導致香港包銷協議(包括包銷)的任何重大部分不能按照其條款履行或阻止根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或
  - (4) 令或將會令或可能令繼續進行香港公開發售及／或全球發售變為不智、不切實際或不宜；或
- (c) 聯席全球協調人或任何香港包銷商知悉：
- (i) 託管人－經理、本公司或方興任何一方在香港包銷協議中作出的任何保證出現任何違反或發生任何事宜或事件而導致該等保證在任何方面失實或不正確；
  - (ii) 香港包銷協議或國際包銷協議施加於託管人－經理、本公司或方興任何一方的任何責任出現任何重大違反；
  - (iii) 發生或發現任何事宜，而倘其於緊接本招股書刊發日期前已發生或被發現，將構成由或代表託管人－經理及／或本公司就香港公開發售或全球發售刊發或使用的本招股書、申請表格、正式通告及／或任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂文件)(「**相關發售文件**」)的重大遺漏；
  - (iv) 相關發售文件所載的任何陳述在刊發當時已在任何重大方面為或成為失實、不完整或不準確或具誤導成份；或任何相關發售文件所載的任何預測、表達的意見、意向或預期並非公平及誠實且並非基於合理假設；
  - (v) 託管人－經理、信託集團任何成員公司或方興(視情況而定)被下令或呈請清盤，託管人－經理、信託集團任何成員公司或方興(視情況而定)與其債權人達成任何債務重整協議或安排，託管人－經理、信託集團任何成員公司或方

興(視情況而定)訂立債務償還安排，託管人－經理、信託集團任何成員公司或方興(視情況而定)清盤的決議案，委任臨時清盤人、接管人或經理人接管託管人－經理、信託集團任何成員公司或方興(視情況而定)全部或部分重大資產或業務，或託管人－經理、信託集團任何成員公司或方興(視情況而定)發生任何類似事情；

- (vi) 任何債權人發出有效的述款通知，要求於指定到期日前償還或支付信託集團任何成員公司的任何重大債項，或信託集團任何成員公司須就此償還或支付的重大債項；
- (vii) 託管人－經理及／或本公司撤回本招股書(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；
- (viii) 任何人士(任何香港包銷商除外)已撤回或尋求撤回其於本招股書(及／或就全球發售刊發的若干其他文件)提述其名稱或刊發任何該等文件的同意書；或
- (ix) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准(受慣常條件規限除外)已發行及根據全球發售將予發行的股份合訂單位上市及買賣，或倘已授出批准，該批准於其後撤回、有所保留(按慣常條件除外)或扣留。

### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

#### **(A) 託管人－經理及本公司作出的承諾**

根據上市規則第10.08條，託管人－經理及本公司已向聯交所承諾，除(a)根據全球發售，或(b)上市規則第10.08條所規定的任何情況外，自上市日期起計六個月內，其將不會行使權力發行任何額外的股份合訂單位或可轉換為股份合訂單位的單位、股份或證券(不論是否為已經上市類別)，亦不會就有關發行訂立任何協議(不論該股份合訂單位或證券的發行是否將於開始買賣起計六個月內完成)。

(B) 方興作出的承諾

根據上市規則第10.07條，方興（作為股份合訂單位控股持有人）已向聯交所、託管人－經理及本公司承諾，除(a)根據股份合訂單位借入協議借出任何股份合訂單位，或(b)因超額配售權獲行使而出售任何股份合訂單位外，其將不會並將促使有關登記持有人不會進行以下各項：

- (i) 自本招股書披露其股份合訂單位持有量的參考日期起直至上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售任何於本招股書內顯示其為實益擁有人的股份合訂單位，或以其他方式就上述股份合訂單位設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上文第(i)段所述的期間屆滿當日起計六個月的期間內，出售或訂立任何協議出售上文第(i)段所述的任何股份合訂單位，或以其他方式就該等股份合訂單位設立任何選擇權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售後或行使或執行該等選擇權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為股份合訂單位控股持有人，

在上述各情況下，如上市規則准許者則除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，方興已向聯交所、託管人－經理及本公司承諾，自本招股書披露其股份合訂單位持有量的參考日期起直至自上市日期起計滿12個月之日止期間內，其將會並促使有關登記持有人將會進行以下各項：

- (1) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）為受益人質押或押記其所實益擁有的任何股份合訂單位，其將立即通知託管人－經理及本公司有關質押或押記以及已質押或已押記的股份合訂單位數目；及
- (2) 倘其收到任何股份合訂單位的質權人或承押記人的口頭或書面表示，表明將會出售任何已質押或已押記股份合訂單位，其會即時通知託管人－經理及本公司有關該表示。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 託管人－經理及本公司作出的承諾

託管人－經理及本公司已各自向各聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)的事先書面同意下及除非遵守上市規則的規定，否則於香港包銷協議日期起至上市日期起計六個月屆滿之日(包括當日)止期間(「首六個月期間」)任何時間，託管人－經理及本公司不會及將促使信託集團各其他成員公司不會(惟根據全球發售而發售、配發及發行股份合訂單位除外)：

- (a) 配發、發行、出售、接納認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利，以直接或間接、有條件或無條件地認購或購買任何股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券或於金茂投資的權益或於上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為或代表有權收取任何股份合訂單位、優先股或普通股的任何證券或可購買任何股份合訂單位、優先股或普通股的任何認股權證或其他權利)；
- (b) 訂立向他人轉讓全部或部分股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券或於金茂投資的權益或於上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為或代表有權收取任何股份合訂單位、優先股或普通股的任何證券或可購買任何股份合訂單位、優先股或普通股的任何認股權證或其他權利)擁有權的任何經濟後果的任何掉期或其他安排；
- (c) 訂立與上文第(a)或(b)段指明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 提出或同意或宣佈有意進行上文第(a)、(b)或(c)段指明的任何交易，

在各情況下，不論上文第(a)、(b)或(c)段所指明的任何交易是否透過交付股份合訂單位、優先股、普通股或本公司有關其他股本證券或於金茂投資的權益或以現金或其他方式結算(不論發行股份合訂單位、優先股、普通股或有關其他證券是否會於首六個月期間內完成)。

倘於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，託管人－經理或本公司訂立上文第(a)、(b)或(c)段指明的任何交易或提出或同意或宣佈有意進行任何有關交易，則託管人－經理及本公司將採取一切合理步驟以確保有關交易、建議、協議或宣佈將不會對股份合訂單位造成混亂或虛假市場。

### 方興作出的承諾

方興已向各聯席全球協調人、聯席保薦人、香港包銷商、託管人—經理及本公司承諾，在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)的事先書面同意下及除非遵守上市規則的規定：

- (a) 除根據股份合訂單位借入協議借出股份合訂單位及因超額配售權獲行使而出售任何股份合訂單位外，其將不會並將促使有關登記持有人不會於首六個月期間內任何時間：
- (i) 直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或購買權利、購買任何購股權、認股權證、合約或出售權利或以其他方式轉讓或處置其於上市日期實益擁有的任何股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券或於金茂投資的權益或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為或代表有權收取任何股份合訂單位、優先股或普通股的任何證券或可購買任何股份合訂單位、優先股或普通股的任何認股權證或其他權利)〔**禁售證券**〕，或對其增設產權負擔或同意轉讓或處置上述各項或對其增設產權負擔；或
  - (ii) 訂立向他人轉讓全部或部分禁售證券擁有權的任何經濟效果的任何掉期或其他安排；或
  - (iii) 訂立與上文第(a)(i)或(a)(ii)段指明的任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
  - (iv) 提出或同意或宣佈有意進行上文第(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段指明的任何交易，在各情況下，不論上文第(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段指明的任何交易是否將以交付股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券或於金茂投資的權益或以現金或其他方式結算；
- (b) 其將不會並將促使有關登記持有人不會於第二個六個月期間內訂立上文第(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段指明的任何交易，或提出或同意或公開宣佈有意進行任何有關交易，以致緊隨任何銷售、轉讓或出售或於根據有關交易行使或強制執行任何選擇權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為股份合訂單位控股持有人；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其或任何有關登記持有人就禁售證券訂立上文第(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)段指明的任何交易，或提出或同意或公開宣佈有意進行任何

---

## 包 銷

---

有關交易，其將採取一切合理步驟以確保有關交易將不會造成股份合訂單位的混亂或虛假市場。

此外，方興已向各聯席全球協調人、聯席保薦人、香港包銷商、託管人－經理及本公司承諾，其將會並將促使有關登記持有人會於香港包銷協議日期起至上市日期後12個月當日止期間內的任何時間：

- (a) 當以認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)為受益人質押或押記其所實益擁有的任何股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券或於金茂投資的權益以換取真實商業貸款時，立即書面通知託管人－經理、本公司及聯席全球協調人有關質押或押記，連同已質押或已押記的股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券的數目或於金茂投資的權益數額以及設立有關質押或押記之目的；及
- (b) 當其接獲任何質權人或承押記人的口頭或書面表示，表明將會出售任何已質押或已押記的股份合訂單位、優先股、普通股或本公司任何其他股本證券或於金茂投資的權益時，立即書面通知託管人－經理、本公司及聯席全球協調人有關該表示。

託管人－經理及本公司已向各聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商表示同意及承諾，於收到方興的有關書面資料時，託管人－經理及本公司將在切實可行情況下盡快根據上市規則及(如適用)證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)知會聯交所並就該資料刊發公告。

### **香港包銷商於金茂投資及本公司的權益**

除於香港包銷協議及(倘適用)股份合訂單位借入協議下所規定的責任外，於最後實際可行日期，概無香港包銷商法定或實益、直接或間接地擁有任何股份合訂單位或金茂投資、託管人－經理或本集團任何成員公司證券的權益，或擁有可認購或購買或提名他人認購或購買任何股份合訂單位或金茂投資、託管人－經理或本集團任何其他成員公司任何證券的任何權利或選擇權(不論是否可依法強制執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等各自的責任而持有若干部分的股份合訂單位。

### 國際發售

#### 國際包銷協議

就國際發售而言，託管人－經理、本公司及方興預期將與國際包銷商於定價日訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及視乎超額配售權行使與否而定，國際包銷商將(在國際包銷協議若干條件的規限下)個別地同意按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份合訂單位。進一步詳情請參閱「全球發售的架構－國際發售」。

#### 超額配售權

預期方興將授予國際包銷商超額配售權，據此，方興可能須按發售價出售合共最多90,000,000個股份合訂單位，佔全球發售初步提呈的發售股份合訂單位數目不超過15%，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。進一步詳情請參閱「全球發售的架構－超額配售權」。

#### 佣金及開支

包銷商將收取所有發售股份合訂單位(包括因超額配售權獲行使而將予出售的任何發售股份合訂單位)總發售價的2.0%作為包銷佣金，並以當中款項支付任何分包銷佣金及其他費用。

包銷商可收取最高為所有發售股份合訂單位(包括因超額配售權獲行使而將予出售的任何發售股份合訂單位)總發售價0.5%的酌情獎勵費用。此外，包銷商可獲取額外酌情費用，上限為所有發售股份合訂單位(包括因超額配售權獲行使而將予出售的任何發售股份合訂單位)的發售價總額的0.5%。

至於重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份合訂單位，包銷佣金將不會支付予香港包銷商，而是按國際發售的適用費用率支付予有關國際包銷商。

就全球發售應付包銷商的包銷佣金合共(假設發售價為每個發售股份合訂單位5.50港元(即發售價範圍的中位數)及悉數支付酌情獎勵費用及額外酌情費用以及超額配售權獲全面行使)將為約113.9百萬港元，其中約99.0百萬港元將由託管人－經理及本公司支付，而約14.9百萬港元將由方興支付(倘超額配售權獲全面行使)。

---

## 包 銷

---

包銷佣金及費用連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的所有其他開支估計合共約為160.8百萬港元(假設發售價為每個發售股份合訂單位5.50港元(即發售價範圍的中位數)及悉數支付酌情獎勵費用及額外酌情費用)，將由託管人—經理及本公司支付，惟與方興因超額配售權獲行使而將出售的發售股份合訂單位有關的包銷佣金及費用將由方興支付。

### 彌償保證

託管人—經理及本公司已同意就香港包銷商可能蒙受或招致的若干損失，包括因彼等履行於香港包銷協議下的責任及違反香港包銷協議而引致的損失，共同及個別動用信託財產向香港包銷商作出彌償。

### 包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「包銷團成員」)及彼等的聯屬公司可能各自個別地進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及彼等的聯屬公司是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及為他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。於包銷團成員及彼等各自的聯屬公司的多種日常業務活動過程中，彼等可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於金茂投資及／或本公司及／或與金茂投資及／或本公司有聯繫的人士及實體的資產、證券及／或投資工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具(包括就貸款融資而訂立者，而貸款、掉期或其他金融工具可能視乎全球發售會否完結而定，因而可能影響包銷團成員及彼等的聯屬公司的經濟損益)。

就股份合訂單位而言，包銷團成員及彼等的聯屬公司的活動可包括擔任股份合訂單位買家及賣家的代理人、以主事人身份(包括在全球發售中作為股份合訂單位初始買家的貸款人，而有關融資或會以股份合訂單位作抵押)與該等買家及賣家進行交易、自營買賣股份合訂單位及進行場外或上市衍生工具交易或上市或非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，而該等交易的相關資產為包括股份合訂單位在內的資產。該等

---

## 包 銷

---

交易可與選定交易對手以雙邊協議或買賣方式進行。該等活動可能需要該等實體進行涉及直接或間接購買及出售股份合訂單位的對沖活動，而有關活動或會對股份合訂單位的交易價產生負面影響。所有該等活動可於香港及全球其他地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬公司於股份合訂單位、包含股份合訂單位的一籃子證券或指數、可能購買股份合訂單位的基金單位或有關上述任何一項的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬公司於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份合訂單位為其相關證券的上市證券而言，有關證券交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其聯屬公司或代理人之一）擔任證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份合訂單位的對沖活動。

所有該等活動可能於「全球發售的架構」所述的穩定價格期間內及完結後發生。該等活動可能影響股份合訂單位的市場價格或價值、股份合訂單位的流通量或交易量及股份合訂單位的價格波幅，而每日的影響程度無法估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下各項：

- (a) 包銷團成員（穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外）一概不得於公開市場或其他地方就分銷發售股份合訂單位進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份合訂單位的購股權或其他衍生工具交易），以將任何發售股份合訂單位的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (b) 包銷團成員必須遵守所有適用法例及規例，包括證券及期貨條例關於市場不當行為的條文，並包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

若干包銷團成員或彼等各自的聯屬公司已不時提供且預期將於日後提供投資銀行及其他服務予託管人—經理或本公司及彼等各自的聯屬公司，而有關包銷團成員或彼等各自的聯屬公司已就此收取或將收取慣常費用及佣金。尤其是，聯席保薦人的聯屬公司均為本集團一項或多項銀行貸款融資的貸款人，並將會就貸款融資向本集團收取費用。進一步詳情請參閱「財務資料—債項」。

---

## 全球發售的架構

---

### 全球發售

本招股書乃就香港公開發售(作為全球發售一部分)而刊發。德意志銀行香港分行、摩根士丹利亞洲有限公司、星展亞洲融資有限公司、The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited(香港上海滙豐銀行有限公司)及渣打證券(香港)有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

股份合訂單位於聯交所上市由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表金茂投資及本公司向聯交所上市委員會申請上市及買賣本招股書所述已發行及將予發行的股份合訂單位。

全球發售下初步可供認購的600,000,000個發售股份合訂單位包括：

- (a) 下文「—香港公開發售」所述於香港初步提呈發售的60,000,000個股份合訂單位(可予重新分配)的香港公開發售；及
- (b) 下文「—國際發售」所述(i)根據豁免或毋須遵守美國證券法的登記規定於美國僅向合資格機構買家及(ii)依據S規例透過離岸交易方式於美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)初步提呈540,000,000個股份合訂單位(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)的國際發售。

如下文「—優先發售」所述，在根據國際發售初步提呈發售的540,000,000個發售股份合訂單位中，80,000,000個股份合訂單位將根據優先發售提呈發售予合資格方興股東，作為保證配額。

投資者可：

- (a) 申請香港公開發售下的香港發售股份合訂單位；或
- (b) 申請或表示有意認購國際發售下的發售股份合訂單位，

惟不得同時進行兩者(惟合資格於優先發售申請預留股份合訂單位的合資格方興股東亦可(i)申請香港公開發售下的香港發售股份合訂單位(倘合資格)，或(ii)在符合資格下表示有意認購國際發售下的國際發售股份合訂單位)。

緊隨全球發售完成(假設超額配售權並未獲行使)後，發售股份合訂單位將佔已發行股份合訂單位總數30.0%。倘超額配售權獲全面行使，緊隨全球發售完成後，發售股份合訂單位將佔已發行股份合訂單位總數34.5%。

---

## 全球發售的架構

---

本招股書所指的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份合訂單位數目

託管人－經理及本公司初步提呈發售60,000,000個股份合訂單位，供香港公眾人士按發售價認購，佔全球發售下初步可供認購的發售股份合訂單位總數10.0%。除非在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份合訂單位，否則香港公開發售下初步提呈發售的股份合訂單位數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數3.0%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構和專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)，以及經常投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待達成下文「－全球發售的條件」所載條件後，方可完成。

#### 分配

香港公開發售下的發售股份合訂單位僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準視乎申請人有效申請的香港發售股份合訂單位數目而異。有關分配可能包括抽籤(如適用)，這意味着部分申請人獲得的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份合訂單位的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份合訂單位。

僅就分配目的而言，在香港公開發售下的發售股份合訂單位總數(計及下文所述的重新分配)將平均分為(至最接近完整買賣單位)為兩組：甲組及乙組。甲組中的香港發售股份合訂單位將按平等基準分配予已申請香港發售股份合訂單位且合計認購價格為5,000,000港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。乙組中的香港發售股份合訂單位將按平等基準分配予已申請香港發售股份合訂單位且合計認購價格超過5,000,000港元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

---

## 全球發售的架構

---

投資者謹請注意，甲組中的申請與乙組中的申請可能有不同的分配比例。倘其中一組（而非同時兩組）中的香港發售股份合訂單位認購不足，該等認購不足的香港發售股份合訂單位將撥入另一組，以滿足該組的需求，並進行相應的分配。僅就緊接上一段而言，香港發售股份合訂單位的「價格」指申請時應付的價格（不論最終釐定的發售價為何）。申請人只會獲得來自甲組或乙組中其中一組的香港發售股份合訂單位分配，而非同時來自兩組。香港公開發售下的重複或疑屬重複申請，及申請超過30,000,000個香港發售股份合訂單位的申請將不獲受理。

### 重新分配

香港公開發售與國際發售之間分配發售股份合訂單位可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段要求建立回補機制，如果達到某預先設定的總需求水平，該機制會將香港公開發售下發售股份合訂單位數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份合訂單位總數的一定比例。

倘香港公開發售下有效申請的發售股份合訂單位數目相當於香港公開發售下初步可供認購的發售股份合訂單位總數的(a) 15倍或以上但不超過50倍、(b) 50倍或以上但不超過100倍、及(c) 100倍或以上，發售股份合訂單位將從國際發售中重新分配到香港公開發售中。由於進行此一重新分配，香港公開發售下的發售股份合訂單位總數將增加至180,000,000個發售股份合訂單位（就(a)而言）、240,000,000個發售股份合訂單位（就(b)而言）及300,000,000個發售股份合訂單位（就(c)而言），分別佔全球發售下初步可供認購發售股份合訂單位總數（超額配售權獲行使前）30%、40%及50%。在各種情況下，重新分配到香港公開發售中的額外發售股份合訂單位將在甲組與乙組之間分配，而國際發售中獲分配的發售股份合訂單位數目則按聯席全球協調人認為適當的方式相應減少。

此外，聯席全球協調人可將發售股份合訂單位自國際發售重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下的有效申請。

於香港公開發售中提呈發售的發售股份合訂單位及於國際發售中提呈發售的發售股份合訂單位可在若干情況下由聯席全球協調人酌情於該兩項發售之間重新分配。

國際發售下發售股份合訂單位中根據優先發售向合資格方與股東提呈發售的預留股份合訂單位將不會在香港公開發售與國際發售之間重新分配。

---

## 全球發售的架構

---

### 申請

香港公開發售下每位申請人須在其提交的申請中承諾並確認，為其本身及他人利益提出申請的人士，並無申請或接納或表示有意且將不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售下的任何國際發售股份合訂單位。倘此承諾及／或確認遭違反及／或並非屬實（視情況而定），或有關申請人已經或將獲配售或分配國際發售下的國際發售股份合訂單位，則其申請將不獲受理。

根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時支付最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元，另加每個發售股份合訂單位應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，一手500個股份合訂單位合共為2,853.47港元。若按下文「定價及分配」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每個發售股份合訂單位的5.65港元，成功申請人將獲適當退款（包括多繳申請款項相應的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），惟不計利息。進一步詳情載於「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」。

### 優先發售

#### 保證配額基準

為讓方興股東可優先（僅就分配而言）參與全球發售，待聯交所批准股份合訂單位於聯交所主板上市及買賣及有關批准並未被撤回，且全球發售已成為無條件後，合資格方興股東將獲邀申請優先發售中的合共80,000,000個預留股份合訂單位作為保證配額，相當於全球發售下初步提呈股份合訂單位約13.3%。如上文「香港公開發售－重新分配」所述，預留股份合訂單位乃自國際發售下的國際發售股份合訂單位當中提呈發售且不會重新分配。

保證配額的基準為按合資格方興股東於記錄日期每持有**114**股方興股份可認購一個預留股份合訂單位。

合資格方興股東應注意，其預留股份合訂單位的保證配額可能並非一手完整的500個股份合訂單位的數目。本公司將不會提供零碎股份合訂單位的對盤服務，而零碎股份合訂單位的買賣可能會按低於完整買賣單位的當時市價的價格進行。

合資格方興股東的預留股份合訂單位保證配額乃不可轉讓。未繳款配額將不會在聯交所買賣。

---

## 全球發售的架構

---

於記錄日期持有少於114股方興股份並因而不會享有預留股份合訂單位保證配額的合資格方興股東仍可參與優先發售，申請超額預留股份合訂單位（詳情載於下文）。

### 申請預留股份合訂單位的分配基準

合資格方興股東可申請多於、少於或相等於其保證配額數目的預留股份合訂單位，或僅可申請優先發售下的超額預留股份合訂單位。

在**藍色**申請表格所載條款及條件或透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)以**藍表eIPO**服務申請的條款及條件規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請少於或相等於合資格方興股東在優先發售下保證配額數目的預留股份合訂單位的有效申請將獲全數接納。

倘合資格方興股東申請的預留股份合訂單位數目多於合資格方興股東在優先發售下的保證配額，則在上文所述者規限下，相關保證配額將獲全數得到滿足，但有關申請的超出部分將僅如下文所述在有足夠可用預留股份合訂單位的情況下方會獲接納。

倘合資格方興股東僅根據優先發售申請超額預留股份合訂單位，有關申請將僅如下文所述在有足夠可用預留股份合訂單位的情況下方會獲接納。

有意使用保證配額的**藍色**申請表格申請少於其保證配額或有意使用超額預留股份合訂單位的**藍色**申請表格申請超額預留股份合訂單位的合資格方興股東（香港結算代理人除外）應申請**藍色**申請表格內數目及應繳款項一覽表所載其中一個數目，並支付相應款項。

倘預留股份合訂單位的超額申請：

- (a) 少於未為合資格方興股東接納的保證配額（「可用預留股份合訂單位」），則可用預留股份合訂單位將全數首先分配以滿足該等預留股份合訂單位的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配予國際發售；
- (b) 相等於可用預留股份合訂單位，則可用預留股份合訂單位將全數分配以滿足該等預留股份合訂單位的超額申請；或

---

## 全球發售的架構

---

- (c) 多於可用預留股份合訂單位，則可用預留股份合訂單位將按與香港的公開發售獲超額認購下常用的分配基準一致的分配基準分配，當中認購額較細的申請將獲較高的分配百分比。倘滿足超額申請後有任何剩餘的股份合訂單位，有關股份合訂單位將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份合訂單位的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排影響。

由代理人公司持有方興股份的實益方興股東應注意，託管人－經理及本公司將按照方興的股東名冊視代理人公司為單一方興股東。因此，其方興股份由代理人公司持有的實益方興股東應注意，上文第(c)段下的安排將不會對其個人適用。任何其方興股份以代名人、受託人或任何其他身份的登記持有人的名義登記的實益方興股東，須與該等代名人、受託人或登記持有人就申請優先發售下預留股份合訂單位作出安排。任何該等人士務請考慮其是否希望在記錄日期前安排將相關方興股份以實益擁有人名義登記。

### 合資格方興股東申請香港發售股份合訂單位

合資格方興股東除透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用**藍表eIPO**服務或以**藍色**申請表格申請預留股份合訂單位外，將有權以**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**白表eIPO**服務作出一次申請。合資格方興股東將不會就根據香港公開發售以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份合訂單位，獲得任何優先配額或優先分配。

### 合資格方興股東及非合資格方興股東

僅於記錄日期名列方興股東名冊且並非非合資格方興股東的方興股東有權根據優先發售認購預留股份合訂單位。

非合資格方興股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法權區或據方興另行得悉為香港以外司法權區居民的方興股東，且方興董事及託管人－經理及本公司根據方興董事及

---

## 全球發售的架構

---

託管人－經理及本公司所作出的查詢，考慮到有關的方興股東所處有關司法權區的法律的法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在優先發售之外屬必要或合宜之舉。

方興董事、託管人－經理及本公司已就向指明地區內的方興股東提呈發售預留股份合訂單位對指明地區適用證券法例的法律限制及有關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。經考慮有關情況，方興董事、託管人－經理及本公司認為，基於登記或提交本招股書存檔及／或該等地區有關機構所需的批准及／或託管人－經理、本公司及方興股東為符合該等地區的當地或監管規定並為此須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外步驟所涉及的時間及成本，有必要或適宜限制指明地區的方興股東接納其優先發售下預留股份合訂單位保證配額的能力。

因此，就優先發售而言，非合資格方興股東為：

- (a) 於記錄日期名列方興股東名冊且於該名冊內所示地址為位於任何指明地區的方興股東；及
- (b) 於記錄日期方興另行得悉為任何指明地區居民的方興股東或實益方興股東。

不管本招股書或**藍色**申請表格或**藍表eIPO**服務的條款或條件有任何其他規定，倘託管人－經理及本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守上述限制引起的法律或規例，則託管人－經理及本公司保留權利允許任何方興股東接納其預留股份合訂單位的保證配額。

### 派發本招股書及藍色申請表格

所有合資格方興股東已獲寄發**藍色**申請表格。此外，合資格方興股東將按彼等根據方興的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股書。進一步詳情請參閱「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」。

### 申請手續

優先發售的申請手續及條款及條件載於「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位」及**藍色**申請表格內。

---

## 全球發售的架構

---

### 國際發售

#### 初步提呈發售的發售股份合訂單位數目

國際發售將包括初步提呈以供認購的540,000,000個股份合訂單位，佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份合訂單位總數90.0%。根據優先發售而提呈發售的預留股份合訂單位乃自國際發售股份合訂單位提呈發售。除非在國際發售與香港公開發售之間重新分配任何發售股份合訂單位，否則根據國際發售初步提呈發售的股份合訂單位數目將佔緊隨全球發售完成後已發行股份合訂單位總數27.0%。

#### 分配

國際發售將包括依據S規例有選擇性地向美國的合資格機構買家及香港及美國境外其他司法權區內的機構及專業投資者以及預期對該等股份合訂單位有龐大需求的其他投資者推銷股份合訂單位。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)，以及經常投資股份及其他證券的公司實體。根據國際發售分配發售股份合訂單位將根據下文「定價及分配」所述「累計投標」進行並將基於多項因素考慮，包括需求的水平及時間安排、有關投資者在有關行業的已投資資產或權益資產總額以及預計有關投資者是否有可能在上市後增持及／或持有或出售股份合訂單位。如此分配旨在讓股份合訂單位的分布能夠建立一個牢固的專業及機構股東基礎，以符合信託集團及股份合訂單位持有人的整體利益。

聯席全球協調人(代表包銷商)可能會要求根據國際發售獲提呈發售股份合訂單位而同時已根據香港公開發售提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分的資料，從而使聯席全球協調人能夠辨別出香港公開發售中的有關申請，並確保可將之自香港公開發售中發售股份合訂單位的配發中剔除。

#### 重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份合訂單位的總數目可能因上文「香港公開發售－重新分配」所述的回補安排、全部或部分行使超額配售權及／或最初計入香港公開發售的發售股份合訂單位認購不足的任何重新分配而有所變化。

### 超額配售權

方興預期將就全球發售向國際包銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人後(代表國際包銷商)行使。

根據超額配售權，國際包銷商有權由上市日期至截止遞交香港公開發售及優先發售申請日期後30日內隨時由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使，要求方興按國際發售的發售價出售最多合共90,000,000個股份合訂單位，佔全球發售下初步提呈發售的發售股份合訂單位總數不超過15%，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。

若超額配售權獲全面行使，據此將予出售的額外國際發售股份合訂單位將佔緊隨全球發售完成後已出售股份合訂單位總數的4.5%。若超額配售權獲行使，本公司將作出公佈。

### 穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在部分市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二手市場競投或購買證券，從而減慢並在可能情況下防止該等證券的初步公開市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區內進行，惟在各情況下須遵守所有適用法律及監管規定，包括香港的適用法律及監管規定。於香港，採取穩定價格行動所達致的價格不得高於發售價。

穩定價格操作人(或任何代其行事的人士)均可就全球發售代表包銷商在股份於上市日期後的一段限定期間內超額分配股份或進行交易，以穩定或維持股份合訂單位的市價在高於其原應達到的水平。然而，穩定價格操作人(或任何代其行事的人士)並無責任進行此類穩定價格行動。此類穩定價格行動一經採取，(a)將按照穩定價格操作人(或任何代其行事的人士)的絕對酌情權以穩定價格操作人合理視為符合金茂投資及本公司的最佳利益進行，(b)並可隨時予以終止，及(c)須於截止遞交香港公開發售及優先發售申請日期後30日內結束。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格活動包括：(a)超額分配以防止或盡量減低股份合訂單位市價下跌；(b)出售或同意出售股份合訂單位，從而建立股份淡倉以防止或盡量減低股份合訂單位市價下跌；(c)購買或同意購買根據超額配售權發售的股份合訂單位，藉此將上文(a)或(b)段所述建立的任何倉盤平倉；(d)純粹

---

## 全球發售的架構

---

為防止或盡量減低股份合訂單位市價下跌而購買或同意購買任何股份合訂單位；(e)出售或同意出售任何股份合訂單位，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及(f)提出或企圖作出上文(b)、(c)、(d)或(e)段所述任何事情。

有意申請發售股份合訂單位的人士或發售股份合訂單位的投資者應特別留意：

- (a) 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可就穩定價格行動維持股份合訂單位好倉；
- (b) 無法確定穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)維持該等好倉的時間或時期；
- (c) 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)一旦將任何該類好倉平倉及在公開市場出售後，或會對股份合訂單位的市價造成不利影響；
- (d) 為支持股份合訂單位價格而採取穩定價格行動的時間不可長於穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，預期將於2014年7月24日(星期四)(即截止遞交香港公開發售申請最後日期後第30日)結束。於該日後，由於不得再進行穩定價格行動，股份合訂單位的需求以至股份合訂單位的價格可能下跌；
- (e) 進行任何穩定價格行動不能確保股份合訂單位的價格可維持於或高於發售價；及
- (f) 於穩定價格行動過程中的出價或交易，可按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於申請人或投資者所支付的發售股份合訂單位價格進行。

託管人—經理及本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

### 超額分配

倘就全球發售超額分配任何股份合訂單位，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可透過(其中的方法包括)全面或部分行使超額配售權、利用穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)以不高於發售價的價格在二手市場所購買的股份合訂單位或透過股份合訂單位借入協議(詳情載於下文)或結合上述各種方法，補足有關超額分配。

### 股份合訂單位借入協議

為方便應付就國際發售所作的超額分配(如有)，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可選擇根據預期將由穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)與方興於定價日或前後訂立的股份合訂單位借入協議，向方興借入最多90,000,000個股份合訂單位(即於超額配售權獲行使時可出售的股份合訂單位最高數目)。

倘與方興訂立股份合訂單位借入協議，僅可由穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)借入股份合訂單位，以應付國際配售的超額分配，而有關借入安排不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制，前提是須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即股份合訂單位借入協議唯一目的是就國際配售於超額配售權獲行使之前就淡倉進行平倉。

借入的股份合訂單位須於緊接以下日期較早者：(a)可行使超額配售權的最後日期及(b)全面行使超額配售權的日期後第三個營業日或之前，悉數歸還方興或其代名人(視乎情況而定)。

上述股份合訂單位借入安排將遵照所有適用法律、法規或規管規定進行。穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)不會就有關股份合訂單位借入安排向方興支付任何款項。

### 定價及分配

根據全球發售進行的不同發售下的發售股份合訂單位的價格將於定價日(預期將為2014年6月25日(星期三)或前後且無論如何不遲於2014年6月30日(星期一))由聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人—經理及本公司協定後釐定，而隨後將釐定不同發售下將予分配的發售股份合訂單位數目。

除非另有公佈(見下文進一步說明)外，否則發售價將不會高於每個發售股份合訂單位5.65港元，且預期不會低於每個發售股份合訂單位5.35港元。香港公開發售及優先發售的申請人須於申請時支付最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元以及1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，合共每手500個股份合訂單位2,853.47港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股書所載的最低發售價。

---

## 全球發售的架構

---

國際包銷商將洽詢有意投資者認購國際發售中發售股份合訂單位的踴躍程度。有意的專業及機構投資者須表明擬按不同價格或某一價格認購國際發售中發售股份合訂單位的數目。此程序稱為「累計投標」，預期將一直進行至截止遞交香港公開發售申請日期當日或前後為止。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在其認為適當的時候，根據全球發售的累計投標過程中有意投資者的踴躍程度，經託管人－經理、本公司及方興同意後，在截止遞交香港公開發售及優先發售日期當日上午或之前任何時間，削減發售股份合訂單位數目及／或調低發售價範圍至低於本招股書中所述者。在此情況下，託管人－經理及本公司將在該調降決定作出之後實際可行時盡快，且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售及優先發售申請日期當日上午，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及分別於本公司網站 [www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊發有關削降事項的通知。待有關通知發出後，經修訂的發售股份合訂單位數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價經聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人－經理及本公司協定後，亦將定於該經修訂的發售價範圍內。

於遞交香港發售股份合訂單位的申請前，申請人須考慮，有關削減發售股份合訂單位數目及／或調低發售價範圍的公告或會於截止遞交香港公開發售申請日期前方會刊發的可能性。有關通知將亦載有對現時於本招股書所載的營運資金聲明及全球發售的統計數據以及任何其他可因有關削減而有變的財務資料的確認及修訂(倘適用)。倘並無刊發有關通知，發售股份合訂單位的數目將不會減少，及／或發售價(倘經聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人－經理及本公司協定後)將無論如何不會超出本招股書所載的發售價範圍。

最終發售價、國際發售的踴躍程度，香港公開發售及優先發售的申請數量，及香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位的分配基準以及分配結果，預期將透過「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位－公佈結果」所述多種渠道公佈。

---

## 全球發售的架構

---

### 包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件悉數包銷，惟須待聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人－經理及本公司就發售價達成協議後方可作實。

預期託管人－經理與本公司將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

有關包銷安排(包括包銷協議)概述於「包銷」。

### 全球發售的條件

發售股份合訂單位的所有申請須待達成以下條件後方可接納：

- (a) 上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份合訂單位於聯交所主板上市及買賣但有關批准並未被撤回；
- (b) 聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人－經理及本公司已協定發售價；
- (c) 在定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商在香港包銷協議下的責任及國際包銷商在國際包銷協議下的責任成為無條件，且該等責任並無根據其各自的包銷協議條款被終止，

以上各項均須於各包銷協議指定的日期及時間或之前(除非及倘若有關條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免)及無論如何不得遲於本招股書日期後30日達成。

倘基於任何理由，聯席全球協調人(代表包銷商)、方興、託管人－經理及本公司未能於2014年6月30日(星期一)日或之前協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售須待(其中包括)兩者中的另一發售成為無條件且並未按照其條款被終止，方告完成。

---

## 全球發售的架構

---

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。託管人－經理及本公司將盡快於失效後的下一日分別在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文），以及本公司網站 [www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登有關香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請款項將按「如何申請香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位訂單」所載條款不計利息退還。同時，所有申請款項將存於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》下其他一間或多間持牌銀行的一個或多個獨立賬戶中。

發售股份合訂單位的股份合訂單位證書僅將在2014年7月2日（星期三）上午八時正生效，前提是全球發售已於當時或之前在各方面已成為無條件。

### 買賣股份合訂單位

假設香港公開發售於2014年7月2日（星期三）上午八時正（香港時間）或之前成為無條件，預期股份合訂單位將於2014年7月2日（星期三）上午九時正在聯交所開始買賣。

股份合訂單位將以每手500個股份合訂單位為單位買賣，而股份合訂單位的股份代號為06139。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 重要提示

金茂投資及本公司將依據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股書遵從條文)公告》第9A條，並將(a)在並非隨附於招股書印刷本的情況下刊發**白色**及**黃色**申請表格及(b)在並非隨附於招股書印刷本的情況下向合資格方興股東刊發**藍色**申請表格，除非相關合資格方興股東已根據方興公司通訊政策選擇收取公司通訊印刷本或未被要求選擇收取方興公司通訊的方式，否則在此情況下招股書印刷本將會分開寄發予彼等。招股書印刷本的內容與電子形式的招股書相同，分別在本公司網站 [www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供查閱及下載。

公眾人士及合資格方興股東可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內，在下列地點要求免費索取招股書印刷本：

1. 下列就香港公開發售的任何收款銀行分行：

(a) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	上環分行	上環德輔道中317-319號 啟德商業大廈地下F舖
	銅鑼灣分行	銅鑼灣渣甸街50號 渣甸中心A舖
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍	尖沙咀分行	尖沙咀漢口道35至37號 地下1-2號舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號 華比銀行大廈地下
	觀塘分行	觀塘開源道79號 鱸魚恤中心一樓5號和6號舖

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

	分行名稱	地址
新界	荃灣青山公路分行	青山公路荃灣段 423-427號地下
	大埔分行	大埔大榮里34至38號 美發大廈地下F舖
	上水分行	上水石湖墟新豐路33號 新豐大廈地下2號舖
<b>(b) 星展銀行(香港)有限公司</b>		
	分行名稱	地址
香港島	總行	中環皇后大道中99號 中環中心地下
	統一中心分行	金鐘金鐘道95號統一中心1樓 1015-1018號舖及2樓 2032-2034號舖
	北角分行	北角英皇道391號地下
	軒尼詩道分行	銅鑼灣軒尼詩道 427-429號地下
九龍	彌敦道分行	旺角彌敦道574-576號 和富商業大廈地下
	尖沙咀分行	尖沙咀金馬倫道 22-24號地下
	開源道分行	觀塘開源道54號豐利中心 地下2號室
新界	元朗分行	元朗大棠道1-5號地下
	沙田廣場分行	沙田沙田正街21-27號 沙田廣場地下47-48號舖
	荃灣分行	荃灣眾安街23號地下

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

2. 下列聯席全球協調人的任何辦事處：

- (a) 德意志銀行香港分行，香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓；
- (b) 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；
- (c) 星展亞洲融資有限公司，香港皇后大道中99號中環中心17樓；
- (d) The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited (香港上海滙豐銀行有限公司)，香港皇后大道中1號；及
- (e) 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；及

3. 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。

可索取招股書印刷本的詳細地址將置於派發白色申請表格的中國工商銀行(亞洲)有限公司、星展銀行(香港)有限公司各分行的當眼處。

於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內，在下文所載每個派發白色及黃色申請表格的地點均備有至少三份招股書印刷本可供查閱。

### A. 申請香港發售股份合訂單位

#### 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份合訂單位，則不得申請或表示有意認購國際發售股份合訂單位(有關根據優先發售申請的預留股份合訂單位除外)。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港發售股份合訂單位：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用白表eIPO服務申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

託管人—經理、本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請香港發售股份合訂單位：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；及
- 並非中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

如閣下在網上透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份合訂單位，除以上條件外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則託管人—經理、本公司及聯席全球協調人(作為託管人—經理及本公司的代理人)可在申請符合其認為適當的任何條件(包括要求出示授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且彼等不可透過**白表eIPO**服務的方式申請香港發售股份合訂單位。

除非上市規則許可，否則下列人士概不得申請任何香港發售股份合訂單位：

- 閣下為股份合訂單位或股份的現有實益擁有人或任何有關擁有人的聯繫人；
- 閣下為託管人—經理或本公司的董事或任何有關董事的聯繫人；

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- 閣下為金茂投資、託管人－經理或本公司的關連人士，或緊隨全球發售完成後將成為金茂投資、託管人－經理或本公司關連人士的人士；或
- 閣下已獲分配或已申請任何國際發售股份合訂單位或以其他方式參與國際發售(有關根據優先發售申請的預留股份合訂單位除外)。

### 3. 申請香港發售股份合訂單位

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份合訂單位，請使用白色申請表格或僅透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 利用白表eIPO服務提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份合訂單位，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股書：

(a) 下列聯席全球協調人的任何辦事處：

德意志銀行香港分行

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

香港

九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

星展亞洲融資有限公司

香港

皇后大道中99號

中環中心17樓

The Hongkong and Shanghai

Banking Corporation Limited

(香港上海滙豐銀行有限公司)

香港

皇后大道中1號

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

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

(b) 下列就香港公開發售的任何收款銀行分行：

(i) 中國工商銀行(亞洲)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	中環分行	皇后大道中9號1字樓
	上環分行	上環德輔道中317-319號 啟德商業大廈地下F舖
	銅鑼灣分行	銅鑼灣渣甸街50號 渣甸中心A舖
	北角分行	北角英皇道436-438號地下
九龍	尖沙咀分行	尖沙咀漢口道35至37號 地下1-2號舖
	旺角分行	旺角彌敦道721-725號 華比銀行大廈地下
	觀塘分行	觀塘開源道79號 鱷魚恤中心一樓5號和6號舖
新界	荃灣青山公路分行	青山公路荃灣段 423-427號地下
	大埔分行	大埔大榮里34至38號 美發大廈地下F舖
	上水分行	新界上水石湖墟新豐路33號 新豐大廈地下2號舖

(ii) 星展銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
香港島	總行	中環皇后大道中99號 中環中心地下
	統一中心分行	金鐘金鐘道95號統一中心1樓 1015-1018號舖及2樓 2032-2034號舖
	北角分行	北角英皇道391號地下
	軒尼詩道分行	銅鑼灣軒尼詩道 427-429號地下

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

	分行名稱	地址
九龍	彌敦道分行	旺角彌敦道574-576號 和富商業大廈地下
	尖沙咀分行	尖沙咀金馬倫道 22-24號地下
	開源道分行	觀塘開源道54號豐利中心 地下2號室
新界	元朗分行	元朗大棠道1-5號地下
	沙田廣場分行	沙田沙田正街21-27號 沙田廣場地下47-48號舖
	荃灣分行	荃灣眾安街23號地下

閣下可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內，在下列地點索取**黃色**申請表格及招股書：

- 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。

### 遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格，連同隨附註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－金茂公开发售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入設於上述任何收款銀行分行的特備收集箱內：

<b>2014年6月19日(星期四)</b>	－	上午九時正至下午五時正
<b>2014年6月20日(星期五)</b>	－	上午九時正至下午五時正
<b>2014年6月21日(星期六)</b>	－	上午九時正至下午一時正
<b>2014年6月23日(星期一)</b>	－	上午九時正至下午五時正
<b>2014年6月24日(星期二)</b>	－	上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2014年6月24日(星期二)(即申請截止日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「**一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響**」所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請審慎依照**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則 閣下的申請或會不獲受理。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

遞交白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務提出申請後，即表示閣下（其中包括）：

- (a) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權託管人－經理、本公司及／或作為託管人－經理及本公司代理人的聯席全球協調人（或其代理人或代名人），為按照信託契約及公司章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份合訂單位以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (b) 同意遵守信託契約、本公司組織章程大綱及細則、公司條例及開曼公司法；
- (c) 確認閣下已閱讀本招股書及申請表格所載的條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (d) 確認閣下已接獲及閱讀本招股書，而提出申請時僅依賴本招股書的資料及陳述，且不會依賴任何其他資料或陳述（本招股書任何補充文件所載者除外）；
- (e) 確認閣下知悉本招股書所載有關全球發售的限制；
- (f) 同意託管人－經理、本公司、相關人士及白表eIPO服務供應商現時及日後均毋須對並非載於本招股書（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (g) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提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任何國際發售股份合訂單位，亦無參與國際發售（有關根據優先發售申請的預留股份合訂單位除外）；
- (h) 同意向託管人－經理、本公司、股份合訂單位過戶登記處、收款銀行及相關人士披露，彼等可能要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且託管人－經理、本公司及相關人士概不會因接納閣下的購買要約，或閣下根據本招股書及申請表格條款及條件的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (j) 同意閣下的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- (k) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- (l) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份合訂單位不曾亦不會根據美國證券法登記，及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份合訂單位的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (m) 保證 閣下提供的資料屬真實及準確；
- (n) 同意接納所申請的香港發售股份合訂單位，或根據申請分配予 閣下的任何較少數目香港發售股份合訂單位；
- (o) 授權(i)託管人—經理及本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入股份合訂單位登記冊(作為 閣下獲分配的任何香港發售股份合訂單位的持有人)以及信託契約及本公司組織章程大綱及細則規定的其他登記冊，及(ii)託管人—經理、本公司及／或其代理人以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人寄發任何股份合訂單位證書及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由 閣下承擔，除非 閣下已選擇親身領取股份合訂單位證書及／或退款支票；
- (p) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士的利益提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 理解託管人—經理、本公司、董事及聯席全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述決定是否向 閣下分配任何香港發售股份合訂單位， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (如申請是為 閣下本身的利益提出)保證作為 閣下代理人的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以白色或黃色申請表格，或向香港結算或利用白表eIPO服務發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (s) (倘 閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該人士的代理人或為其利益)或該人士或作為該人士代理人的任何其他人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格，或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請，及(ii) 閣下獲正式授權作為該名其他人士的代理人代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情參閱黃色申請表格。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 5. 透過白表eIPO服務提出申請

#### 一般事項

符合上文「可提出申請的人士」條件的個人，可透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用白表eIPO服務申請將以自身名義獲分配及登記的發售股份合訂單位。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於該指定網站。如閣下未有依照有關指示，閣下的申請或會不獲受理而可能不會提交予託管人－經理及本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，按本招股書的條款及條件(經白表eIPO服務供應商的條款及條件補充及修訂)提出申請。

#### 遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)上午十一時三十分止，透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(每日24小時，申請截止日除外)利用白表eIPO服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為2014年6月24日(星期二)(即申請截止日)中午十二時正，或下文「惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

#### 重複申請概不受理

倘閣下利用白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益利用白表eIPO服務發出申請香港發售股份合訂單位的任何電子認購指示完成支付款項，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，根據白表eIPO服務發出超過一次電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某一參考編號全數繳付款項，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬利用白表eIPO服務或以任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請會遭拒絕受理。

#### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，託管人－經理、本公司及所有參與編製本招股書的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條應用)獲得賠償。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 環境保護

白表eIPO的好處是透過自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商會就每份經指定網站遞交的「金茂投資」白表eIPO申請捐出2港元，以支持由香港地球之友發起的「飲水思源－香港林」計劃。

### 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出電子認購指示申請香港發售股份合訂單位，以及安排支付應繳申請款項及支付退款。

如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」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點並填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

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

閣下亦可在上述地址索取招股書。

閣下如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，代表閣下申請香港發售股份合訂單位。

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的申請詳情轉交託管人－經理、本公司、聯席全球協調人及股份合訂單位過戶登記處。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份合訂單位，並由香港結算代理人代表閣下簽署**白色**申請表格：

- (a) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股書的條款及條件負責；及
- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲分配的香港發售股份合訂單位以香港結算代理人名義登記，並直接存入中央結算系統，以記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請的香港發售股份合訂單位，或獲分配的任何較少數目香港發售股份合訂單位；
  - 承諾及確認閣下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任何國際發售股份合訂單位，亦無參與國際發售(有關根據優先發售申請的預留股份合訂單位除外)；
  - 聲明僅為閣下的利益發出一份**電子認購指示**；
  - (如閣下為他人的代理人)聲明閣下僅為其他人士的利益發出一份**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人發出該等指示；
  - 確認閣下明白託管人－經理、本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述決定是否向閣下分配任何香港發售股份合訂單位，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權託管人－經理及本公司將香港結算代理人的名稱列入股份合訂單位登記冊(作為閣下獲分配的香港發售股份合訂單位的持有人)及信託契約所規定的其他登記冊，並按照託管人－經理、本公司與香港結算另行協定的安排寄發股份合訂單位證書及／或退款；
  - 確認閣下已閱讀本招股書所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- 確認閣下已收到及閱讀本招股書，而提出申請時僅依賴本招股書的資料及陳述，及將不會依賴任何其他資料或陳述（本招股書任何補充文件所載者除外）；
- 同意託管人－經理、本公司及相關人士現時及日後均毋須對並非載於本招股書（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- 同意向託管人－經理、本公司、股份合訂單位過戶登記處、收款銀行及相關人士披露彼等可能要求有關閣下的任何個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）香港結算代理人的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前不可撤回，而此項同意將成為與託管人－經理及本公司訂立的附帶合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附帶合約，託管人－經理及本公司同意，除按本招股書所述其中一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份合訂單位。然而，若根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第40條（根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條應用）對本招股書負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股書所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回申請；
- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而該申請獲接納與否將以有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下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）所列有關就申請香港發售股份合訂單位發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- 向託管人—經理及本公司(分別代金茂投資及本公司並為股份合訂單位各持有人的利益)表示同意(致使託管人—經理及本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即被視為已代金茂投資及本公司並代表股份合訂單位各持有人向每位發出**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、本公司組織章程大綱及細則、公司條例及開曼公司法;及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管及按其詮釋。

### 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(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(及如屬聯名申請人,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託管人—經理、本公司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行事)代表 閣下申請香港發售股份合訂單位;
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定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最高發售價,則安排退回申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)並存入 閣下指定的銀行賬戶;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**白色**申請表格及本招股書所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

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500個香港發售股份合訂單位的**電子認購指示**。申請超過500個香港發售股份合訂單位的指示必須按申請表格一覽表所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份合訂單位將不予考慮,且遭拒絕受理。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 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：

<b>2014年6月19日(星期四)</b>	–	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2014年6月20日(星期五)</b>	–	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2014年6月21日(星期六)</b>	–	上午八時正至下午一時正 <sup>(1)</sup>
<b>2014年6月23日(星期一)</b>	–	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2014年6月24日(星期二)</b>	–	上午八時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而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於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止(每日24小時，申請截止日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為2014年6月24日(星期二)(即申請截止日)中午十二時正，或下文「一 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份合訂單位數目將自動扣除閣下發出有關指示及／或為閣下的利益發出有關指示所涉及的香港發售股份合訂單位數目。就考慮有否提出重複申請而言，閣下或為閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份合訂單位的任何電子認購指示，一概視作實際申請。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，託管人－經理、本公司及所有參與編製本招股書的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條應用)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格「個人資料」一節適用於託管人－經理、本公司、股份合訂單位過戶登記處、收款銀行及相關人士所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外申請人的個人資料。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份合訂單位僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，利用白表eIPO服務申請香港發售股份合訂單位亦僅為**白表eIPO**服務供應商提供予公眾投資者的服務。該等服務受能力限制，並可能出現服務中斷，謹請閣下避免待申請截止日方提出電子申請。託管人－經理、本公司、相關人士及白表eIPO服務供應商概不就有關申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或利用**白表eIPO**服務提出申請的人士將獲分配任何香港發售股份合訂單位。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻始向系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人接駁至「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統遞交**電子認購指示**時遇上困難，應(a)遞交**白色或黃色**申請表格，或(b)於2014年6月24日(星期二)(即申請截止日)中午十二時正前，或下文「**惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響**」所述的較後時間親臨香港結算的客戶服務中心填妥**電子認購指示**的輸入要求表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份合訂單位提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上**每名實益擁有人**或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他身份識別號碼。

如未有填上此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如閣下為透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用**藍表eIPO**服務或以**藍色**申請表格根據優先發售申請預留股份合訂單位的合資格方興股東，閣下亦可以**白色或黃色**申請表格或透過中央結算系統以電子方式(如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)提出一項香港發售股份合訂單位申請或透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用**白表eIPO**服務提交申請。然而，如使用上述方法申請任何香港發售股份合訂單位，閣下將不會享有「**全球發售的架構－優先發售**」所述根據優先發售可享有的優惠待遇。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或利用白表eIPO服務發出電子認購指示提出超過一份申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出的申請部分)，閣下的所有申請將遭拒絕受理(閣下以合資格方興股東的身份透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用藍表eIPO服務或以藍色申請表格提出的任何申請除外)。

如申請由非上市公司提出，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司的董事會組成；
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### B. 申請預留股份合訂單位

#### 1. 可提出申請的人士

僅於記錄日期名列方興股東名冊且並非非合資格方興股東的方興股東方有權根據優先發售認購預留股份合訂單位。

非合資格方興股東指於記錄日期登記地址位於香港以外司法權區或據方興另行得悉為香港以外司法權區居民的方興股東，而方興及託管人—經理及本公司的董事根據其所作的查詢，由於相關方興股東所處相關司法權區法例的法律限制或該司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，認為將彼等在優先發售中豁除屬必要或合宜之舉。

方興及託管人—經理及本公司的董事已就向指明地區內的方興股東提呈發售預留股份合訂單位涉及的指明地區適用證券法例的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定作

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

出查詢。考慮到有關情況，方興及託管人－經理及本公司的董事認為，基於本招股書的登記或存檔及／或該等地區相關機構所需的批准及／或託管人－經理、本公司及方興股東為符合該等地區的相關當地或監管規定所須遵守當地法律及／或其他規定而需要採取的額外措施涉及的時間及費用，限制指明地區的方興股東接納其根據優先發售的預留股份合訂單位保證配額的能力，屬必要或合宜之舉。

因此，就優先發售而言，非合資格方興股東為：

- (a) 於記錄日期名列方興股東名冊且於該名冊內所示地址乃位於任何指明地區的方興股東；及
- (b) 方興另行得悉於記錄日期為任何指明地區居民的方興股東或實益方興股東。

即使存在本招股書或藍色申請表格的任何其他條文或藍表eIPO服務的條款及條件，倘託管人－經理及本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守引致上述限制的法例或規例，則託管人－經理及本公司保留權利允許任何方興股東接納其預留股份合訂單位的保證配額。

至於指明地區，方興已致函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），通知彼等鑒於指明地區的適用法例及規例，倘彼等代表非合資格方興股東持有任何方興股份，彼等將不得參與優先發售。

合資格方興股東有權按其於記錄日期每持有114股方興股份可認購一個預留股份合訂單位的保證配額的基準提出申請。

於記錄日期持有少於114股方興股份的合資格方興股東將不會享有預留股份合訂單位的保證配額，但仍有權透過申請超額預留股份合訂單位參與優先發售。

如申請人為公司，申請必須以個別成員名義提出。如申請人為法人團體，申請表格必須經獲正式授權的高級職員簽署，並須註明其所屬代表職銜及加蓋公司印鑑。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

如申請由獲得授權書授權的人士提出，託管人－經理、本公司及聯席全球協調人(作為託管人－經理及本公司的代理人)可在申請符合其認為適當的任何條件(包括要求出示授權人已獲授權的證明)酌情接納有關申請。託管人－經理、本公司及聯席全球協調人(作為託管人－經理及本公司的代理人)將可全權酌情拒絕或接納(全部或部分)任何申請，而毋須給予任何理由。

下列人士概不得申請任何預留股份合訂單位：

- 股份合訂單位或股份的現有實益擁有人或任何有關擁有人的聯繫人(定義見上市規則)；
- 託管人－經理或本公司的董事或任何有關董事的聯繫人(身為可根據優先發售申請預留股份合訂單位的合資格方興股東的董事及／或其聯繫人除外)；
- 金茂投資、託管人－經理或本公司的任何其他關連人士，或緊隨全球發售完成後將成為金茂投資、託管人－經理或本公司關連人士的人士；或
- 非合資格方興股東。

### 2. 申請方法

根據優先發售的預留股份合訂單位僅可由合資格方興股東透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用藍表eIPO服務或使用藍色申請表格(已由託管人－經理及本公司寄發予合資格方興股東)提出申請。

合資格方興股東可申請數目多於、少於或相等於優先發售保證配額的預留股份合訂單位，亦可根據優先發售僅申請超額預留股份合訂單位。

在藍色申請表格所載條款及條件或藍表eIPO服務的條款及條件的規限下，並假設優先發售的條件獲達成，申請數目少於或相等於合資格方興股東根據優先發售的保證配額的預留股份合訂單位的有效申請將獲全數接納。

倘合資格方興股東申請的預留股份合訂單位數目多於該名合資格方興股東根據優先發售的保證配額，則在上文所述規限下，有關保證配額將獲全數接納，但有關申請的超額部分將僅如下文所述在有足夠可用預留股份合訂單位的情況下方會獲接納。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

倘合資格方興股東僅申請優先發售的超額預留股份合訂單位，則有關申請將僅如下文所述在有足夠可用預留股份合訂單位的情況下方會獲接納。

有意申請超過其保證配額的合資格方興股東(香港結算代理人除外)應申請**藍色**申請表格內數目及款項一覽表所載的其中一個數目並支付相應款額。

倘預留股份合訂單位的超額申請：

- (a) 少於可用預留股份合訂單位，則可用預留股份合訂單位將予首先分配以悉數滿足該等預留股份合訂單位的超額申請，其後則由聯席全球協調人酌情分配至國際發售；
- (b) 與可用預留股份合訂單位相同，則可用預留股份合訂單位將予分配以悉數滿足該等預留股份合訂單位的超額申請；或
- (c) 多於可用預留股份合訂單位，則可用預留股份合訂單位將按與香港的公開發售中出現超額認購時常用的分配基準一致的分配基準分配，即認購額較細的申請將獲較高的分配百分比。倘滿足超額申請後有任何剩餘的股份合訂單位，有關股份合訂單位將由聯席全球協調人酌情重新分配至國際發售。為補足股份合訂單位的零碎持有量至一手完整持有量而作出的任何超額申請將不會獲得優先處理。

除上文所述者外，優先發售將不受國際發售與香港公開發售之間的回補安排所規限。

透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用**藍表eIPO**服務或以**藍色**申請表格申請優先發售的預留股份合訂單位的合資格方興股東，亦可以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者行事)向香港結算或利用**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**就香港公開發售的香港發售股份合訂單位提出一份申請。然而，合資格方興股東以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或利用**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**申請香港公開發售的香港發售股份合訂單位將不會獲得任何優先配額或優先分配。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

於記錄日期透過經紀／託管商於中央結算系統間接持有方興股份的人士如欲參與優先發售，應指示其經紀或託管商最遲於香港結算或香港結算代理人所定期限前代其申請預留股份合訂單位。為趕及香港結算所定期限，該等人士應向其經紀／託管商查詢有關處理其指示的時間，並向其經紀／託管商發出所需指示。於記錄日期以中央結算系統投資者戶口持有人身份於中央結算系統直接持有方興股份的人士如欲參與優先發售，應最遲於香港結算或香港結算代理人所定期限前，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指示。

### 3. 派發本招股書及藍色申請表格

藍色申請表格已寄發至所有合資格方興股東於記錄日期在方興股東名冊記錄的地址。

此外，合資格方興股東將按彼等根據方興的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取本招股書文本。

倘合資格方興股東已根據方興的公司通訊政策選擇從方興收取公司通訊的印刷本或未被要求選擇收取方興公司通訊的方式，其所選擇語言的本招股書印刷本（如適用）將寄發予該名合資格方興股東。

倘合資格方興股東(a)已選擇收取公司通訊的電子版本或(b)被視為已同意從方興收取電子版本公司通訊，則本招股書的電子版本（與招股書印刷本相同）可在本公司網站 [www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。

已選擇收取或被視作已同意以電子版本收取本招股書的合資格方興股東，可隨時透過致函方興（由香港中央證券登記有限公司轉交）或電郵方興（地址為 [franshion@sinochem.com](mailto:franshion@sinochem.com)）要求免費索取本招股書印刷本。方興將盡快應要求以普通郵遞方式向該名合資格方興股東免費寄發本招股書印刷本，惟該名合資格方興股東未必能於香港公開發售及優先發售截止前收取本招股書印刷本。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

金茂投資及本公司亦將依據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股書遵從條文)公告》第9A條及除非合資格方興股東已根據方興公司通訊政策選擇收取公司通訊印刷本或未被要求選擇收取方興公司通訊的方式，否則將在並非隨附於招股書印刷本的情況下向合資格方興股東發出藍色申請表格。本招股書的電子版本(與招股書印刷本相同)可在本公司網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中查閱及下載。合資格方興股東亦可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)中午十二時正止的一般辦公時間內，在上文「重要提示」所述地點免費索取本招股書印刷本。

合資格方興股東如須補發藍色申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電其熱線2862 8555。

在香港以外任何司法權區派發本招股書及／或藍色申請表格可能受到法律限制。持有本招股書及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何有關司法權區的證券法例。尤其是，除向本招股書指明的合資格方興股東外，本招股書不應在附帶或不附帶藍色申請表格的情況下向或自任何指明地區派發、轉發或傳遞。

在提出要約將屬違法的該等司法權區，收取本招股書及／或藍色申請表格不構成且不會構成要約，而在此情況下，本招股書及／或藍色申請表格必須視作僅供參考而發送及不得複製或轉發。收取本招股書及／或藍色申請表格的人士(包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人)不應就優先發售將上述文件向或自任何指明地區派發或發送。倘任何該等地區的任何人士或其代理人或代名人接獲藍色申請表格，其不應申請任何預留股份合訂單位，除非方興、託管人—經理及本公司的董事確定有關行動不會違反適用法律或監管規定。向或自任何指明地區轉發本招股書及／或藍色申請表格(不論根據合約或法定責任或其他方面)的任何人士(包括但不限於代理人、託管商、代名人及受託人)應提呈收件人注意本節的內容。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 4. 透過藍表eIPO服務提出申請

倘閣下在網上透過藍表eIPO服務申請預留股份合訂單位：

- (a) 透過藍表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)，務請閣下細閱該等指示。倘閣下未有依照有關指示，閣下的申請可能遭白表eIPO服務供應商拒絕受理而可能不會提交予託管人－經理及本公司；
- (b) 閣下必須提供有效的電郵地址；及
- (c) 一經完成閣下或為閣下利益而發出的電子認購指示的付款，即被視作已提出實際申請。倘閣下同時利用藍表eIPO服務及使用藍色申請表格遞交申請，則僅會接受利用藍表eIPO服務遞交的申請，另一份申請將遭拒絕受理。

利用藍表eIPO服務申請預留股份合訂單位僅為白表eIPO服務供應商提供予合資格方興股東的服務。該項服務受能力限制，並可能出現服務中斷，謹請閣下避免待申請截止日期提出電子申請。託管人－經理、本公司、相關人士及白表eIPO服務供應商概不就有關申請承擔任何責任。

### 5. 使用藍色申請表格提出申請

- (a) 閣下可以藍色申請表格根據閣下的保證配額(相等於或少於乙欄所載數目)申請預留股份合訂單位數目。倘閣下有意申請數目少於閣下保證配額的預留股份合訂單位，閣下須申請藍色申請表格內一覽表所載的其中一個數目並支付相應款額(香港結算代理人除外)。除保證配額外，閣下可申請超額預留股份合訂單位。倘閣下有意申請超額預留股份合訂單位，閣下須申請藍色申請表格內一覽表所載的其中一個數目的超額預留股份合訂單位並支付相應款額(香港結算代理人除外)。
- (b) 倘出現以下情況，託管人－經理及本公司將拒絕受理藍色申請表格：
  - 藍色申請表格並無按照藍色申請表格所載指示填妥；

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- **藍色**申請表格並未妥為簽署(僅接受親筆簽名)(或倘為聯名申請,則未經全部申請人簽署);
- 就法人團體申請人而言,**藍色**申請表格未經獲授權的高級職員妥為簽署(僅接受親筆簽名)或未加蓋公司印鑑;
- 支票/銀行本票/**藍色**申請表格不合要求;
- 申請根據保證配額的預留股份合訂單位或申請超額預留股份合訂單位的**藍色**申請表格未附有支票/銀行本票或附有超過一張支票/銀行本票;
- 支票/銀行本票並無預印賬戶名稱或賬戶名稱未經開具銀行證明;
- 支票/銀行本票並非自香港的港元銀行賬戶開出;
- 支票/銀行本票所示的抬頭人並非「工銀亞洲代理人有限公司—金茂優先發售」;
- 支票並無劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」;
- 支票為期票;
- 申請人並未正確付款或(如申請人以支票或銀行本票付款)支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現;
- 申請人名稱/聯名申請的排名首位申請人名稱與在支票/銀行本票的預印名稱或付款銀行證明/背面簽署的名稱並不相同;
- **藍色**申請表格的申請資料更改未獲申請人簽署授權;
- 申請以鉛筆填寫;
- 託管人—經理及本公司相信接納申請會違反收取**藍色**申請表格或申請人地址所在司法權區的適用證券或其他法例、規則或規例;或

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- 託管人—經理、本公司及聯席全球協調人以及其各自的代理人或代名人行使酌情權，拒絕或接納任何申請或僅接納部分申請。拒絕或接納申請毋須給予任何理由。
- (c) 倘閣下使用藍色申請表格申請保證配額，閣下可根據閣下的保證配額(相等於或少於乙欄所載數目)的預留股份合訂單位數目。倘閣下有意申請數目少於閣下保證配額的預留股份合訂單位，閣下須申請藍色申請表格內一覽表所載的其中一個數目並支付相應款額(香港結算代理人除外)。閣下須填妥並簽署保證配額的藍色申請表格，並提交一張支票(或銀行本票)支付藍色申請表格乙欄所印實際款項或藍色申請表格內一覽表所載的相應應付金額。
- (d) 倘閣下使用藍色申請表格申請超額預留股份合訂單位，閣下須申請藍色申請表格內一覽表所載的其中一個數目並支付相應款額。閣下須填妥及簽署超額預留股份合訂單位的藍色申請表格並提交一張獨立支票(或銀行本票)支付實際款項。
- (e) 倘閣下有意申請根據閣下保證配額的預留股份合訂單位及超額預留股份合訂單位，閣下須提交保證配額的藍色申請表格及超額預留股份合訂單位的藍色申請表格。每份藍色申請表格必須附上一張獨立支票(或銀行本票)支付實際款項。

除使用藍色申請表格外，閣下亦可透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用藍表eIPO服務申請預留股份合訂單位。

### 6. 提出申請的時間

#### (a) 透過藍表eIPO服務提出申請

閣下可於2014年6月19日(星期四)上午九時正起至2014年6月24日(星期二)上午十一時三十分止，透過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)利用藍表eIPO服務遞交申請，而完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為2014年6月24日(星期二)(即申請截止日)中午十二時正，或下文「一惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

倘閣下未有及時完成繳付申請款項(包括任何相關費用)，白表eIPO服務供應商將拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)所述方式退還予閣下。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### (b) 以藍色申請表格提出申請

閣下填妥的藍色申請表格，連同隨附註明抬頭人為「工銀亞洲代理人有限公司－金茂優先發售」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入設於上述任何收款銀行分行或香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）的特備收集箱內：

<b>2014年6月19日（星期四）</b>	－	上午九時正至下午五時正
<b>2014年6月20日（星期五）</b>	－	上午九時正至下午五時正
<b>2014年6月21日（星期六）</b>	－	上午九時正至下午一時正
<b>2014年6月23日（星期一）</b>	－	上午九時正至下午五時正
<b>2014年6月24日（星期二）</b>	－	上午九時正至中午十二時正

填妥的藍色申請表格連同隨附款項，必須於2014年6月24日（星期二）（即申請截止日）中午十二時正或下文「－惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間前遞交。

### (c) 申請登記

開始辦理申請登記的時間為2014年6月24日（星期二）（即申請截止日）上午十一時四十五分至中午十二時正，或下文「－惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

## 7. 可提出的申請數目

除根據優先發售申請預留股份合訂單位外，有關閣下可根據香港公開發售提出香港發售股份合訂單位申請的情況，閣下應參閱上文「－申請香港發售股份合訂單位－閣下可提交的申請數目」。

## 8. 額外條款及條件與指示

閣下應參閱藍色申請表格以了解有關適用於申請預留股份合訂單位的額外條款及條件與指示的詳情。

## C. 香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位的價格

最高發售價為每個發售股份合訂單位5.65港元。閣下亦須支付1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下須就一手500個香港發售股份合訂單位或預留股份合訂單位支付2,853.47港元。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

根據申請表格所載條款及條件，閣下於申請香港發售股份合訂單位或預留股份合訂單位時須全數支付最高發售價，連同經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

申請表格的一覽表已列出與可供申請發售股份合訂單位數目對應的實際應付款項。

閣下可使用白色或黃色申請表格或利用白表eIPO服務就至少500個香港發售股份合訂單位遞交申請。每份超過500個香港發售股份合訂單位的申請或電子認購指示必須按申請表格內一覽表所載的其中一個數目提出，或按指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)另行指定數目作出。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及聯交所交易費將付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」。

### D. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘於2014年6月24日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

則當日不會開始辦理或截止辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港並無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2014年6月24日(星期二)並無開始辦理及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，則會刊發公告。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### E. 公佈結果

託管人－經理及本公司預期於2014年6月30日(星期一)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售及優先發售的申請數量以及香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位的分配基準。

香港公開發售及優先發售的分配結果以及獲接納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方式公佈：

- 最遲於2014年6月30日(星期一)分別在本公司網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登的公告查閱；
- 於2014年6月30日(星期一)上午八時正至2014年7月6日(星期日)午夜十二時正期間每日24小時在指定分配結果網站[www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)，使用「身份識別搜尋功能」查閱；
- 於2014年6月30日(星期一)至2014年7月3日(星期四)上午九時正至下午十時正致電分配結果電話查詢熱線2862 8669查詢；及
- 於2014年6月30日(星期一)及從2014年7月2日(星期三)至2014年7月3日(星期四)在上述各家收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備分配結果小冊子。

倘託管人－經理及本公司透過公佈分配基準及／或公開公佈分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無以其他方式終止，閣下必須購買香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位(視情況而定)。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後的任何時間，閣下將無權因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。此規定不會影響閣下可能擁有的任何其他權利。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### F. 閣下不獲分配香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位的情況

閣下須注意，在下列情況下，閣下將不會獲分配香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位：

#### (a) 倘閣下的申請被撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或利用白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意不得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）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為與託管人－經理及本公司訂立的附帶合約。

倘根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（根據《公司（清盤及雜項條文）條例》第342E條應用）對本招股書負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股書所負的責任，則閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股書發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請將被視作撤回論。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果將構成未被拒絕接納的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或規定以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

#### (b) 倘託管人－經理、本公司或其代理人行使酌情權拒絕閣下的申請：

託管人－經理、本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理人或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納部分申請，而毋須給予任何理由。

#### (c) 倘香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位的分配無效：

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份合訂單位上市，香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位的分配將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三星期內；或

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期起計三星期內知會託管人—經理及本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期起計六星期的較長期間內。

### (d) 倘：

- 閣下作出重複申請或疑屬作出重複申請（閣下以合資格方興股東身份透過 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 利用藍表 eIPO 服務或以藍色申請表格提出的申請（如有）除外）；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，或曾經或將會獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份合訂單位及國際發售股份合訂單位（有關根據優先發售申請的預留股份合訂單位除外）；
- 閣下並無妥為付款，或閣下支付的支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
- 閣下並無按照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無按照指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 所載指示、條款及條件填寫利用白表 eIPO 服務發出的電子認購指示；
- 閣下申請超過 30,000,000 個香港發售股份合訂單位，即香港公開發售初步提呈的 60,000,000 個香港發售股份合訂單位的 50%；
- 託管人—經理、本公司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的證券或其他法例、規則或規例；或
- 包銷協議並無成為無條件或被終止。

### G. 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，或最終釐定的發售價低於申請時支付的每個發售股份合訂單位最高發售價（不包括就此應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘「全球發售的架構—全球發售的條件」所載全球發售的條件並無達成，或任何申請被撤回，申請款項或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或有關支票或銀行本票不會被過戶。

任何申請款項將於 2014 年 6 月 30 日（星期一）退回。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### H. 發送／領取股份合訂單位證書／電子退款指示／退款支票

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位獲發一張股份合訂單位證書(惟以**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**提出的申請所獲發的股份合訂單位證書將如下文所述存入中央結算系統)，及就優先發售中獲分配的全部預留股份合訂單位獲發一張股份合訂單位證書。

本公司不會就發售股份合訂單位發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。

如 閣下以**白色、黃色或藍色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 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 閣下承擔：

- (a) 分配予 閣下的全部香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位的股份合訂單位證書(就以**黃色**申請表格提出申請的申請人而言，分配予 閣下的香港發售股份合訂單位的股份合訂單位證書將按下文所述存入中央結算系統)；及
- (b) 就(i)申請全部或部分不獲接納的香港發售股份合訂單位及／或預留股份合訂單位的全部或多繳申請款項及／或(ii)倘發售價低於申請時支付的最高發售價，發售價與申請時支付的最高發售價之間的差額(包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟不計利息)，向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票。

閣下或排名首位的申請人(如屬聯名申請人)提供的部分香港身份證號碼／護照號碼或會印於 閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實 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，或會導致無法或延遲兌現 閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股份合訂單位證書及退款支票的安排外，預期任何退款支票及股份合訂單位證書將於2014年6月30日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股份合訂單位證書及任何多收申請款項。

股份合訂單位證書將僅在全球發售於2014年7月2日(星期三)上午八時正或之前在各方面成為無條件，方會於該時間生效。按公開分配詳情或於收取股份合訂單位證書前或於股份合訂單位證書有效前買賣股份合訂單位的投資者，須自行承擔全部風險。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### 親身領取

#### (a) 倘閣下使用白色或藍色申請表格提出申請：

- 倘閣下(i)以白色申請表格申請1,000,000個或以上香港發售股份合訂單位或(ii)以藍色申請表格申請1,000,000個或以上預留股份合訂單位，並已提供申請表格規定的所有資料，閣下可於2014年6月30日(星期一)上午九時正至下午一時正，親臨股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)或託管人—經理及本公司在報章公佈的任何其他地點或日期，領取閣下的退款支票及／或股份合訂單位證書(如適用)。
- 倘閣下為個人申請人並符合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並符合資格親身領取，閣下的授權代表必須攜同加蓋公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示獲股份合訂單位過戶登記處接納的身份證明文件。
- 倘閣下未有於指定領取時間內親身領取閣下的退款支票及／或股份合訂單位證書(如適用)，有關支票及／或股份合訂單位證書將隨即以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
- 倘閣下(i)以白色申請表格申請1,000,000個以下香港發售股份合訂單位或(ii)以藍色申請表格申請1,000,000個以下預留股份合訂單位，閣下的退款支票及／或股份合訂單位證書(如適用)將於2014年6月30日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

#### (b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請：

- 倘閣下申請1,000,000個或以上香港發售股份合訂單位並已提供申請表格規定的所有資料，請依照上文所述的相同指示行事。倘閣下申請1,000,000個以下香港發售股份合訂單位，退款支票將於2014年6月30日(星期一)以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
- 倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而申請全部或部分獲接納，閣下的股份合訂單位證書將以香港結算代理人名義發出，並將於2014年6月30日(星期一)或在特別情況下於香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下申請表格的指示記存於閣下或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

- 倘閣下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，將香港發售股份合訂單位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，閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲分配的香港發售股份合訂單位數目。
  - 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，託管人－經理及本公司預期於2014年6月30日(星期一)按上文「一公佈結果」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及優先發售的結果。閣下應查閱託管人－經理及本公司刊發的公告，並於2014年6月30日(星期一)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正前向香港結算匯報任何誤差。緊隨香港發售股份合訂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查核閣下的最新戶口結餘。香港結算亦會向閣下提供一份活動結單，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發售股份合訂單位數目。
- (c) 倘閣下透過白表eIPO服務或藍表eIPO服務提出申請：
- 倘閣下(i)利用白表eIPO服務申請1,000,000個或以上香港發售股份合訂單位，或(ii)利用藍表eIPO服務申請1,000,000個或以上預留股份合訂單位，而申請全部或部分獲接納，閣下可於2014年6月30日(星期一)上午九時正至下午一時正，親臨股份合訂單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)或託管人－經理及本公司在報章公佈的任何其他地點或日期，領取閣下的股份合訂單位證書(如適用)。
  - 倘閣下未有於指定領取時間內親身領取閣下的股份合訂單位證書，有關股份合訂單位證書將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
  - 倘閣下(i)利用白表eIPO服務申請1,000,000個以下香港發售股份合訂單位，或(ii)利用藍表eIPO服務申請1,000,000個以下預留股份合訂單位，閣下的股份合訂單位證書(如適用)將於2014年6月30日(星期一)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。
  - 倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請款項，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請款項，任何退款將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

(d) 倘閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請：

### 香港發售股份合訂單位的分配

- 就分配香港發售股份合訂單位而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每位人士則會被視為申請人。

### 將股份合訂單位證書存入中央結算系統及退回申請款項

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股份合訂單位證書將以香港結算代理人名義發出，並於2014年6月30日(星期一)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 託管人—經理及本公司預期於2014年6月30日(星期一)按上文「一公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者(及倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，託管人—經理及本公司亦將公佈有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證／護照／香港商業登記號碼或其他身份識別號碼(公司則為香港商業登記號碼)以及香港發售股份合訂單位及預留股份合訂單位的分配基準。閣下應查閱託管人—經理及本公司刊發的公告，並於2014年6月30日(星期一)或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期下午五時正前向香港結算匯報任何誤差。
- 倘閣下已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所獲分配的香港發售股份合訂單位數目及應收退款(如有)金額。
- 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2014年6月30日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查核所獲分配的香港發售股份合訂單位數目及應收退款(如有)金額。緊隨香港發售股份合訂單位記存於閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下提供一份活動結單，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發售股份合訂單位數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 就全部及部分不獲接納申請退回閣下的申請款項(如有)及／或退回發售價與申請時初步支付的每個發售股份合訂單位最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2014年6月30日(星期一)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。

---

## 如何申請香港發售股份合訂單位 及預留股份合訂單位

---

### I. 股份合訂單位獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份合訂單位上市及買賣，而託管人－經理及本公司符合香港結算的股份收納規定，股份合訂單位將獲香港結算接納為合資格證券，可自股份合訂單位在聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故彼等應就該等安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

本公司已作出一切必要安排，使股份合訂單位獲准納入中央結算系統。

以下為金茂投資及本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股書而編製的報告全文。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為我們就金茂投資(「信託」、金茂(中國)投資控股有限公司(「貴公司」，前稱Wise Pine Limited)及其子公司(下文統稱「貴集團」)的財務資料編製的報告，當中包括 貴集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及 貴集團的合併財務狀況表及 貴公司於2011年、2012年及2013年12月31日的財務狀況表連同其相關附註(「財務資料」)，乃按下文第II節附註2.1所載的呈列基準編製，以供載入信託及 貴公司日期為2014年6月19日有關信託及 貴公司的股份合訂單位在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的招股書(「招股書」)。

信託是由金茂(中國)投資管理人有限公司(「託管人—經理」)與 貴公司根據香港法例於2014年6月13日訂立的信託契約構成的信託。 貴公司於2008年1月18日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並於2014年3月21日以延續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1所載集團重組(「重組」)， 貴公司成為下文第II節附註1所載子公司的控股公司。除重組以外，信託自成立以來並未開展任何業務或營運。 貴公司為一家投資控股公司。

於本報告日期，由於信託並無參與上述重組以外的任何重大業務交易，且根據註冊成立或登記所在司法權區的有關規定及法規， 貴公司毋須遵守法定審核規定，故並無就信託及 貴公司編製任何法定財務報表。

於本報告日期，信託及 貴公司於下文第II節附註1所載子公司擁有直接及間接權益。現時組成 貴集團所有公司均以12月31日為其財政年度結算日。除根據註冊成立所在司法權區的相關規定及法規毋須遵守法定審核規定的有關子公司外，現時組成 貴集團的其他子公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家適用於該等公司的相關會計原則編製。有關該等公司於有關期間的法定核數師的詳情，載於下文第II節附註1。

就本報告而言，託管人—經理及 貴公司董事（「董事」）已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋編製 貴集團的合併財務報表（「相關財務報表」）。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年的相關財務報表已由我們按香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

### 董事的責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製反映真實及公平意見的相關財務報表及財務資料，以及董事認為必要的內部監控以便編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的相關財務報表及財務資料。

### 申報會計師的責任

我們的責任乃就財務資料發表獨立意見，並向 閣下報告我們的意見。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股書及申報會計師對財務資料執行相關程序。

### 就財務資料發表的意見

我們認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載的呈列基準，財務資料真實且公平地反映 貴集團及 貴公司於2011年、2012年及2013年12月31日的事務狀況以及 貴集團於各有關期間的合併業績和現金流量。

## I. 財務資料

## (a) 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
收入 .....	6	2,685,795	2,649,067	2,634,161
銷售成本 .....		(1,108,186)	(1,072,827)	(1,106,969)
毛利 .....		1,577,609	1,576,240	1,527,192
其他收入和收益 .....	6	159,478	83,866	80,838
投資物業的公平值收益 .....	15	156,986	460,539	843,116
銷售及市場推廣開支 .....		(160,203)	(159,416)	(158,793)
管理費用 .....		(599,532)	(617,482)	(590,998)
其他開支及虧損 .....		(126,304)	(15,425)	(2,213)
融資成本 .....	8	(501,775)	(536,241)	(333,823)
分佔合營公司權益 .....		3,619	2,463	2,293
稅前利潤 .....	7	509,878	794,544	1,367,612
所得稅費用 .....	10	(159,224)	(156,037)	(354,218)
年度利潤 .....		350,654	638,507	1,013,394
以下項目應佔：				
母公司所有者 .....	12	309,606	638,507	1,013,394
非控股權益 .....		41,048	—	—
		350,654	638,507	1,013,394

## (b) 合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
年度利潤 .....	350,654	638,507	1,013,394
<b>其他全面收益</b>			
於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益：			
換算海外業務的匯兌差額 .....	427,621	2,159	341,720
於其後期間不會重新分類至損益賬的其他全面收益：			
物業重估收益 .....	111,668	—	—
所得稅影響 .....	(27,917)	—	—
於其後期間不會重新分類至 損益賬的其他全面收益淨額 .....	83,751	—	—
本年其他全面收益，扣除稅項 .....	511,372	2,159	341,720
本年全面收益總額 .....	862,026	640,666	1,355,114
以下項目應佔：			
母公司所有者 .....	811,447	640,666	1,355,114
非控股權益 .....	50,579	—	—
	862,026	640,666	1,355,114

## (c) 合併財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備 .....	14	6,738,802	6,745,429	7,858,116
投資物業 .....	15	7,354,250	7,820,972	8,934,716
預付土地租賃款項 .....	16	1,810,512	1,837,109	1,764,836
無形資產 .....	18	17,851	11,746	12,178
預付款項 .....	22	—	—	50,988
於合營公司的投資 .....	19	36,052	38,516	42,052
遞延所得稅資產 .....	28	9,621	56,008	56,595
非流動資產總值 .....		15,967,088	16,509,780	18,719,481
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	20	27,971	25,196	25,132
應收貿易賬款 .....	21	45,416	54,018	54,849
預付款項、押金及其他應收款 .....	22	84,912	87,725	130,923
應收關聯方款項 .....	23	5,228,931	4,208,543	396,867
受限制銀行存款 .....	24	32	11	5
已抵押存款 .....	24	236,602	220,761	—
現金及銀行結存 .....	24	1,075,681	1,359,880	1,183,337
流動資產總值 .....		6,699,545	5,956,134	1,791,113
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款 .....	25	98,314	84,224	96,912
其他應付款項及應計費用 .....	26	804,621	794,441	1,101,429
計息銀行貸款及其他借款 .....	27	4,308,010	4,072,109	3,469,875
應付關聯方款項 .....	23	5,061,298	4,809,831	190,414
應付稅項 .....		30,348	21,566	45,100
流動負債總額 .....		10,302,591	9,782,171	4,903,730
流動負債淨額 .....		(3,603,046)	(3,826,037)	(3,112,617)
總資產減流動負債 .....		12,364,042	12,683,743	15,606,864
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款 .....	27	2,147,524	1,192,601	2,098,635
遞延所得稅負債 .....	28	1,164,061	1,296,348	1,577,572
非流動負債總額 .....		3,311,585	2,488,949	3,676,207
資產淨值 .....		9,052,457	10,194,794	11,930,657
<b>權益</b>				
已發行股本 .....	29	7,800	7,800	7,800
儲備 .....	30(a)	9,044,657	10,186,994	11,922,857
總權益 .....		9,052,457	10,194,794	11,930,657

## (d) 合併權益變動表

	母公司所有者應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	合併儲備	資本儲備	中國法定盈餘儲備	匯兌波動儲備	資產重估儲備	保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日 .....	7,800	10,072,223	(7,452,132)	—	285,464	1,447,833	—	3,892,257	8,253,445	246,367	8,499,812
年度利潤 .....	—	—	—	—	—	—	—	309,606	309,606	41,048	350,654
年度其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額 .....	—	—	—	—	—	418,090	—	—	418,090	9,531	427,621
物業重估收益，扣除稅項 .....	—	—	—	—	—	—	83,751	—	83,751	—	83,751
年度全面收益總額 .....	—	—	—	—	—	418,090	83,751	309,606	811,447	50,579	862,026
已向非控股股東宣派的股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(116,913)	(116,913)
收購非控股權益 .....	—	—	—	(45,615)	—	—	—	—	(45,615)	(180,033)	(225,648)
股東出資 .....	—	—	33,180	—	—	—	—	—	33,180	—	33,180
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	59,360	—	—	(59,360)	—	—	—
於2011年12月31日 .....	7,800	10,072,223*	(7,418,952)*	(45,615)*	344,824*	1,865,923*	83,751*	4,142,503*	9,052,457	—	9,052,457
及2012年1月1日 .....	—	—	—	—	—	—	—	638,507	638,507	—	638,507
年度利潤 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年度其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額 .....	—	—	—	—	—	2,159	—	—	2,159	—	2,159
年度全面收益總額 .....	—	—	—	—	—	2,159	—	638,507	640,666	—	640,666
股東出資 .....	—	—	501,671	—	—	—	—	—	501,671	—	501,671
轉撥自保留溢利 .....	—	—	—	—	83,723	—	—	(83,723)	—	—	—
於2012年12月31日 .....	7,800	10,072,223*	(6,917,281)*	(45,615)*	428,547*	1,868,082*	83,751*	4,697,287*	10,194,794	—	10,194,794
及2013年1月1日 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 母公司所有者應佔

	已發行股本		股份溢價賬		合併儲備		資本儲備		中國法定盈餘儲備		匯兌波動儲備		資產重估儲備		保留溢利		總計		非控股權益		總權益			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2012年12月31日	7,800	10,072,223*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
及2013年1月1日	7,800	10,072,223*	—	—	(6,917,281)*	(45,615)*	428,547*	1,868,082*	83,751*	4,697,287*	10,194,794	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,194,794	
年度利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,013,394
年度其他全面收益：	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	341,720	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	341,720	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股東出資	—	—	—	—	380,749	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥自保留溢利	—	—	—	—	—	—	84,127	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於2013年12月31日	7,800	10,072,223*	—	—	(6,536,532)*	(45,615)*	512,674*	2,209,802*	83,751*	5,626,554*	11,930,657	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,930,657

\* 該等儲備賬包括於2011年、2012年及2013年12月31日合併財務狀況表內分別為9,044,657,000港元、10,186,994,000港元及11,922,857,000港元的合併儲備。

## (e) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>經營活動產生的現金流量</b>				
稅前利潤 .....		509,878	794,544	1,367,612
就以下各項作出調整：				
融資成本 .....	8	501,775	536,241	333,823
分佔合營公司權益 .....		(3,619)	(2,463)	(2,293)
銀行利息收入 .....	6	(28,062)	(30,230)	(24,151)
其他利息收入 .....	6	(99,293)	(30,968)	(29,258)
其他投資收入 .....	6	—	(2,771)	—
出售物業、廠房及 設備項目的虧損 .....	7	1,478	15,106	323
物業、廠房及設備項目減值 .....	7	123,549	—	2,108
撇減存貨至可變現淨值 .....	7	287	—	—
應收貿易賬款減值／ (減值撥回) .....	7	990	319	(218)
投資物業的公平值收益 .....	15	(156,986)	(460,539)	(843,116)
折舊 .....	7、14	214,585	216,429	216,202
確認預付土地租賃款項 .....	7	48,614	49,575	50,476
無形資產攤銷 .....	7、18	6,107	6,224	5,407
		1,119,303	1,091,467	1,076,915
存貨減少 .....		3,096	2,775	64
應收貿易賬款(增加)／減少 .....		16,010	(8,921)	(678)
預付款項、押金及 其他應收款增加 .....		(898)	(1,449)	(92,086)
應收關聯方款項(增加)／減少 .....		(3,169,099)	(108,265)	4,193,246
應付貿易賬款增加／(減少) .....		14,046	(14,090)	12,688
其他應付款項及應計費用減少 .....		(149,898)	(81,220)	(75,927)
應付關聯方款項增加／(減少) .....		2,048,022	1,907,318	(3,632,777)
匯兌差額 .....		9,101	(8,029)	(31,119)
經營活動產生／(所用)的現金 .....		(110,317)	2,779,586	1,450,326
已收利息 .....		127,355	61,198	53,409
已付中國企業所得稅 .....		(94,903)	(79,001)	(92,596)
經營活動產生／(所用)的 現金流量淨額 .....		(77,865)	2,761,783	1,411,139

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
經營活動產生／(所用)的				
現金流量淨額 .....		(77,865)	2,761,783	1,411,139
<b>投資活動產生的現金流量</b>				
已收其他投資收入 .....		—	2,771	—
購買物業、廠房及設備項目 .....		(58,221)	(208,615)	(743,411)
出售物業、廠房及設備				
項目所得款項 .....		734	2,687	2,368
添置投資物業 .....	15	(5,066)	(5,895)	(12,046)
新增預付土地租賃款項 .....	16	(4,363)	(83,894)	(29,643)
出售土地使用權所得款項 .....		—	—	95,555
添置無形資產 .....	18	(439)	(143)	(5,470)
已收合營公司股息 .....		3,145	—	—
應收關聯方款項(增加)／減少 .....		(1,128,653)	1,128,653	(381,570)
收購時原到期日超過三個月的				
定期存款(增加)／減少 .....		(54,441)	86,206	—
已抵押存款減少 .....		140,637	15,841	220,761
受限制銀行存款(增加)／減少 .....		(21)	21	6
投資活動產生／(所用)的				
現金流量淨額 .....		(1,106,688)	937,632	(853,450)
<b>融資活動產生的現金流量</b>				
新增銀行及其他借款 .....		5,779,159	8,917,407	11,254,341
償還銀行及其他借款 .....		(6,965,007)	(10,108,118)	(11,104,257)
已付利息 .....		(457,459)	(492,358)	(304,831)
應付關聯方款項增加／(減少) .....		2,557,825	(2,158,785)	(986,640)
收購非控股權益 .....		(225,648)	—	—
已向非控股股東支付的股息 .....		(116,913)	—	—
股東出資 .....		33,180	501,671	380,749
融資活動產生／(所用)的				
現金流量淨額 .....		605,137	(3,340,183)	(760,638)
<b>現金及現金等價物增加／</b>				
<b>(減少)淨額 .....</b>		<b>(579,416)</b>	<b>359,232</b>	<b>(202,949)</b>
年初的現金及現金等價物 .....		1,530,216	989,475	1,359,880
外匯匯率變動的影響，淨額 .....		38,675	11,173	26,406
年末的現金及現金等價物 .....		989,475	1,359,880	1,183,337

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結存 .....	24	920,431	1,242,052	1,008,460
收購時原到期日少於三個月的 無抵押定期存款 .....		69,044	37,044	78,716
收購時原到期日超過三個月且 具有選擇權於要求時提取類似 活期存款的無抵押定期存款 .....		—	80,784	96,161
合併現金流量表所列的 現金及現金等價物 .....		989,475	1,359,880	1,183,337
收購時原到期日超過三個月且 具有選擇權於要求時提取類似 活期存款的無抵押定期存款 .....		86,206	—	—
合併財務狀況表所列的 現金及銀行結存 .....	24	<u>1,075,681</u>	<u>1,359,880</u>	<u>1,183,337</u>

**(f) 財務狀況表**

	附註	於12月31日		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
<b>非流動資產</b>				
於子公司的投資 .....	17	<u>10,080,023</u>	<u>10,080,023</u>	<u>10,080,023</u>
<b>流動資產</b>				
其他應收款 .....	22	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>—</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項 .....	26	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>	<u>(20)</u>
流動負債淨額 .....		<u>(40)</u>	<u>(30)</u>	<u>(20)</u>
總資產減流動負債 .....		<u>10,079,983</u>	<u>10,079,993</u>	<u>10,080,003</u>
資產淨值 .....		<u>10,079,983</u>	<u>10,079,993</u>	<u>10,080,003</u>
<b>權益</b>				
已發行股本 .....	29	7,800	7,800	7,800
儲備 .....	30(b)	<u>10,072,183</u>	<u>10,072,193</u>	<u>10,072,203</u>
總權益 .....		<u>10,079,983</u>	<u>10,079,993</u>	<u>10,080,003</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料及重組

貴公司於2008年1月18日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為有限公司，並於2014年3月21日以延續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。貴公司的主要營業地點為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

金茂投資為一個根據香港法例根據信託契約構成的固定單一投資信託，其業務僅限於投資貴公司及有關事項。

貴公司為一家投資控股公司。於有關期間，信託及貴公司的子公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事酒店經營、物業租賃及提供物業管理服務（統稱為「相關業務」）。

董事認為，金茂（中國）投資管理人有限公司（方興地產（中國）有限公司（「方興」）的全資子公司，方興在香港註冊成立並在聯交所上市）為貴公司的直接控股公司，而貴公司的最終控股公司為於中國成立的中化集團，中化集團為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

於重組前，相關業務由若干現時組成貴集團的子公司開展，這些子公司受方興控制。

為精簡貴集團現有企業架構，已採取以下主要重組步驟以建立貴集團：

- (a) 貴公司於2014年3月21日以延續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司；
- (b) 信託乃根據由託管人－經理與貴公司訂立的信託契約成立；
- (c) 貴公司於2013年8月26日在英屬處女群島註冊成立一家新的全資子公司Grace Circle Development Limited（「Grace Circle」），而Grace Circle於2013年10月25日在香港註冊成立一家新的全資子公司遠鵬有限公司（「遠鵬」）；

- (d) 於2013年7月18日，中國金茂(集團)有限公司(「中國金茂(集團)」)( 貴公司的全資子公司)與北京興茂置業有限公司(「北京興茂」)(方興的全資子公司)訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂(麗江)置業有限公司的全部股權轉讓予北京興茂。轉讓代價金額相等於約125,700,000港元。轉讓已於2014年1月12日完成；
- (e) 於2013年12月2日，中國金茂(集團)與上海興稷投資諮詢有限公司(「上海興稷」)(方興的全資子公司)訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於上海金航國際貿易有限公司的全部股權轉讓予上海興稷。轉讓代價金額相等於約18,620,000港元。轉讓已於2014年1月22日完成；
- (f) 於2013年12月10日，中國金茂(集團)與上海興稷訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司的全部股權轉讓予上海興稷。轉讓代價金額相等於1港元。轉讓已於2014年1月29日完成；
- (g) 於2014年1月7日，中國金茂(集團)與上海興稷訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於上海金茂大廈廣告有限公司的全部股權轉讓予上海興稷。轉讓代價金額相等於約6,402,000港元。轉讓已於2014年1月22日完成；
- (h) 於2014年1月10日，中國金茂(集團)與北京興茂訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂(上海)置業有限公司(「金茂(上海)置業」，擁有崇明金茂凱悅酒店及綜合用途開發項目的其他部分)的全部股權轉讓予北京興茂。轉讓代價金額相等於約259,761,000港元。該轉讓已於2014年1月29日完成；
- (i) 於2014年6月12日，中國金茂(集團)與方興金茂(中國)有限公司(方興的全資子公司)訂立一份股份轉讓協議，據此，中國金茂(集團)將其於金茂(香港)發展有限公司的全部股權轉讓予方興金茂(中國)有限公司。轉讓代價金額相等於66,688港元。轉讓已於2014年6月12日完成；
- (j) 於2014年1月22日，方興、寶福企業有限公司(方興的全資子公司)及遠鵬訂立兩份股份轉讓協議，據此，遠鵬同意向方興及寶福企業有限公司收購王府井飯店管理有限公司(「王府井飯店管理」，擁有北京金茂萬麗酒店)的全部已發行股本。收購

代價總金額相等於約593,900,000港元，其中將分別向方興及寶福企業有限公司支付約148,471,000港元及約445,429,000港元；及

- (k) 於2014年3月18日，崇明金茂凱悅酒店完成業權分拆，成為獨立酒店。於2014年5月22日，通過金茂(上海)置業將崇明金茂凱悅酒店的資產注入驪隆(上海)酒店管理有限公司(「驪隆(上海)」)，崇明金茂凱悅酒店的業權被轉讓予驪隆(上海)(於2014年3月31日成立為金茂(上海)置業的全資子公司)。於2014年6月11日，金茂(上海)置業與金茂(海南)投資有限公司(「金茂(海南)」)(貴公司的全資子公司)訂立一份股份轉讓協議，據此金茂(海南)同意向金茂(上海)置業收購驪隆(上海)(擁有崇明金茂凱悅酒店)的全部已發行股本。收購代價金額相等於約930,005,000港元。

有關重組的進一步詳情載於招股書「歷史及重組」一節。

於本報告日期，信託及貴公司對其子公司擁有直接及間接權益，所有該等子公司均為私人有限公司(或倘於香港境外註冊成立，具有與於香港註冊成立的私人公司大致相若的特徵)，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通股 ／註冊股本的面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Grace Circle (附註a)	英屬處女群島／香港 2013年8月26日	1美元	100	—	投資控股
Most Giant Limited (附註b)	香港 2008年2月6日	2港元	100	—	投資控股
遠鵬(附註g)	香港 2013年10月25日	1港元	—	100	投資控股
中國金茂(集團)* (附註c)	中國／中國內地 1993年2月10日	人民幣 2,635,000,000元	—	100	酒店經營及 物業投資
金茂(上海)物業服務 有限公司** (附註d)	中國／中國內地 1995年9月18日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
金茂(北京)置業 有限公司** (附註d)	中國／中國內地 2007年6月25日	人民幣 1,600,000,000元	—	100	酒店經營

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 及營業地點	已發行普通股 ／註冊股本的面值	貴公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂(三亞)度假酒店 有限公司** (附註d)	中國／中國內地 2003年8月29日	人民幣 300,000,000元	—	100	酒店經營
金茂(三亞)旅業 有限公司** (附註d)	中國／中國內地 2004年3月23日	人民幣 500,000,000元	—	100	酒店經營
金茂(海南)** (附註d)	中國／中國內地 2003年8月21日	人民幣 200,000,000元	—	100	投資控股
金茂深圳酒店投資 有限公司** (附註d)	中國／中國內地 1993年6月2日	人民幣 700,000,000元	—	100	酒店經營
金茂(麗江)酒店投資 有限公司** (附註e)	中國／中國內地 2008年3月12日	人民幣 100,000,000元	—	100	酒店經營
王府井飯店管理* (附註f)	中國／中國內地 2003年5月30日	73,345,000美元	—	100	酒店經營
驪隆(上海)** (附註g)	中國／中國內地 2014年3月31日	人民幣 760,000,000元	—	100	酒店經營

## 附註：

(a) 由於該實體毋須遵守其註冊成立所在司法權區有關規則及規例下的任何法定審核規定，故自其註冊成立日期以來並無就該實體編製法定財務報表。

(b) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定財務報表已由香港安永會計師事務所審核。

(c) 截至2011年12月31日止年度的法定財務報表已由安永華明會計師事務所(於中國註冊的執業會計師)審核。

截至2012年及2013年12月31日止年度的法定財務報表已由利安達會計師事務所有限責任公司浙江分所(於中國註冊的執業會計師)審核。

(d) 截至2011年12月31日止年度的法定財務報表已由安永華明會計師事務所(於中國註冊的執業會計師)審核。

截至2012年12月31日止年度的法定財務報表已由安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)(於中國註冊的執業會計師)審核。

截至2013年12月31日止年度法定財務報表由在中國註冊的執業會計師利安達會計師事務所有限責任公司浙江分所審核。

- (e) 截至2011年12月31日止年度法定財務報表由在中國註冊的執業會計師安永華明會計師事務所審核。
- 截至2012年12月31日止年度法定財務報表由在中國註冊的執業會計師安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- 截至2013年12月31日止年度法定財務報表由在中國註冊的執業會計師瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (f) 截至2011年12月31日止年度的法定財務報表已由利安達會計師事務所有限責任公司(於中國註冊的執業會計師)審核。
- 截至2012年12月31日止年度的法定財務報表已由國富浩華會計師事務所(特殊普通合夥)(於中國註冊的執業會計師)審核。
- 截至2013年12月31日止年度法定財務報表由在中國註冊的執業會計師瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (g) 於有關公司各自註冊成立日期之後，並無就其刊發法定財務報表。
- \* 根據中國法律註冊為外商獨資企業
- \*\* 根據中國法律註冊為有限公司

## 2.1 呈列基準

根據重組，貴公司於有關期間結束後成為現時組成貴集團各公司的控股公司。現時組成貴集團各公司於重組前後均受方興的共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃採用兼併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。

財務資料不包括受中國金茂(集團)控制但對相關業務不屬戰略性互補的其他業務，例如廣告業務及物業發展業務(「不相關業務」)。在評估於重組前的財務資料是否公允地反映貴集團的過往業務時，董事已將(其中包括)以下各項納入考慮：

- (i) 不相關業務是否涉及非類似的業務；
- (ii) 不相關業務於重組前後是否以自主方式經營；及
- (iii) 不相關業務是否只有僅屬附帶性質的共用設施及成本。

貴集團於有關期間的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈報日期或自相關業務首次受方興共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的合併財務狀況表旨在從方興的角度採用現有賬面值呈列相關業務的資產及負債而編製。並無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前，由方興以外其他方持有的於子公司及／或業務的股權以及其變動乃採用兼併會計原則入賬呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併入賬時抵銷。

## 2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。貴集團編製有關期間的財務資料時已提早採納於2013年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業則按公平值計量。財務資料以港元(「港元」)列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數(「千港元」)。

## 2.3 流動負債淨額

貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的流動負債淨額分別為3,603,046,000港元、3,826,037,000港元及3,112,617,000港元。董事認為，根據對貴集團營運資金預測及可取得未動用銀行融資(附註27(a))的詳細審閱，貴集團將擁有所需流動資金撥付營運資金及滿足其資本開支需求。

因此，董事認為，按持續經營基準編製財務資料屬適當。倘貴集團未能按持續經營基準繼續經營，資產值將會作出調整以撇減至其可收回金額，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。有關調整的影響並未於財務資料中反映。

## 2.4 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無於此財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	對沖會計及對香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (2011年) 修訂本	對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年) – 投資實體的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	遞延賬戶監管 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號修訂本	對香港會計準則第19號僱員福利 – 界定福利計劃：僱員供款的修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	對香港會計準則第32號金融工具：呈列 – 金融資產及金融負債的抵銷的修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號修訂本	對香港會計準則第36號資產減值 – 非金融資產的可收回款項披露的修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號修訂本	對香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 – 衍生工具更替及對沖會計的延續的修訂 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期的 年度改進	對2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 <sup>2</sup>
2011年至2013年週期的 年度改進	對2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年1月1日起或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2014年7月1日起或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2016年1月1日起或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未規定強制生效日期，但可予採納

貴集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策概要

#### 合併編製基準

財務資料載有信託、貴公司及其子公司於有關期間的財務報表。如上文附註2.1所述，收購受共同控制的子公司乃按兼併會計法入賬。收購非共同控制下的子公司乃按收購會計法入賬。

兼併會計法涉及列入進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自有關合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的資產淨值乃按控制方現有賬面值合併。不會就商譽或就收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的投資成本確認任何金額。

合併損益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期或自合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績，而不論共同控制合併的日期。

收購會計法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所收購可識別資產及所承擔負債與或然負債的公平值。收購成本按交易當日所獲資產及所產生或所承擔負債的公平值總和計量。

子公司的業績乃自貴集團取得控制權日期起合併入賬，並繼續合併入賬直至該等控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益的各項目歸屬於貴集團母公司所有者及非控股權益。集團內公司間所有資產及負債、權益、收入、開支及有關貴集團成員公司之間交易的現金流量於合併入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示下文子公司會計政策所述控制權的三個因素中，有一個或以上出現變化，貴集團會重估其是否仍然控制該被投資方。子公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)乃按權益交易列賬。

#### 子公司

子公司指貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團因參與被投資方的業務而可或有權獲得可變回報，並有能力透過對被投資方行使的權力(即賦予貴集團目前支配被投資方相關活動的能力的現有權利)影響該等回報時，則視為擁有控制權。

當 貴公司直接或間接擁有少於被投資方過半數投票權或類似權利時， 貴集團於評估其是否對被投資方擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 根據其他合約安排享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

### 於合營公司的投資

合營公司指對安排擁有共同控制權的各方對合營公司的資產淨值享有權利的共同安排。共同控制指通過訂約協定共享安排的控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

貴集團於合營公司的投資乃根據權益會計法按 貴集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

倘會計政策存在任何不一致之處，會作出相應調整。 貴集團分佔合營公司的收購後業績及其他全面收益，分別計入合併損益表及合併其他全面收益。此外，倘直接於合營公司的權益確認一項變動， 貴集團視情況於合併權益變動表確認應佔任何變動。 貴集團與其合營公司進行交易產生的未變現收益及虧損均按 貴集團所佔合營公司的投資比例對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司產生的商譽列為 貴集團於合營公司的投資的一部分。

### 公平值計量

貴集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為於計量日期市場參與者間進行的有序交易中，就出售資產所收取或轉讓負債支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或在未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須為 貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量，並假設市場參與者乃依照其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量需考慮市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途、或透過將資產售予將以最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務資料計量或披露的公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公平值層級進行分類：

第1級 — 基於已識別資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)

第2級 — 基於可獲得可直接或間接觀察得到的公平值計量相關最低層輸入數據的估值方法

第3級 — 基於無法觀察得到公平值計量相關最低層輸入數據的估值方法

就經常於財務資料確認的資產及負債而言，貴集團於各報告期末時，根據與整體公平值計量相關的最低層輸入數據重新評估分類，釐定有否在不同層級間轉移。

#### 非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測(不包括存貨、遞延所得稅資產、金融資產及投資物業)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在該情況下，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據該重估資產的有關會計政策入賬。

於各報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往

年度並無就資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為 貴集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親近的家庭成員，且

- (i) 對 貴集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足下列任何一項條件，則被視為關聯方：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司的聯營公司或合營公司)；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為第三方的合營公司，另一實體為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就 貴集團僱員或為 貴集團關聯方的實體的僱員而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上文(a)項中提述的人士控制或共同控制；及
- (vii) 屬上文(a)(i)項中提述的任何人士且對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或當其為被分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則 貴集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業 .....	1.7%至2.8%
租賃物業裝修 .....	18%至20%
樓宇 .....	2%至5%
傢具、裝置及辦公設備 .....	3.8%至33.3%
汽車 .....	8.3%至20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

就投資物業轉撥至自用物業而言，物業其後作會計處理的推定成本為用途變更當日的公平值。若 貴集團佔用作自用物業的物業轉撥為投資物業， 貴集團將於用途變更當日將該物業列作重估資產入賬，且該物業的賬面值與公平值於該日的任何差額按重估價值入賬，並作為資產重估儲備的變動處理。倘儲備總額不足以彌補虧絀(以個別資產為基準)，不足數額自損益表中扣除。

## 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。這些物業初步按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的任何損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後作會計處理的推定成本為用途變更當日的公平值。若 貴集團佔用作自用物業的物業成為投資物業， 貴集團會根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策將該物業入賬，直至用途變更當日止，且物業的賬面值與公平值於該日的任何差額會按重估入賬，且盈餘會計入資產重估儲備，而虧絀從損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的任何差額於損益表中確認。

## 無形資產(不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結算日檢討一次。

無固定可用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

## 電腦軟件

購入的電腦軟件乃按成本減任何減值虧損入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

## 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃下的應付租金(扣除出租人提供的任何優惠)以直線法於租賃期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

## 投資及其他金融資產

### 首次確認及計量

首次確認時，金融資產按適當的形式分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資，或分類為指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。金融資產首次確認時按公平值另加收購金融資產應計的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即 貴集團承諾買入或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其如下分類而定：

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且在活躍市場沒有報價的非衍生金融資產。於首次計量後，這些資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本計及收購時的任何折讓或溢價，且包括組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入和收益。減值產生的虧損乃於損益表的其他開支項下確認。

### 終止確認金融資產

金融資產(或,如適用,一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將從根本上終止確認(即從 貴集團的合併財務狀況表中移除):

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿;或
- 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利,或已根據一項「過手」安排承擔責任,在無重大延誤的情況下,將所收取的現金流量金額全數付予第三方;及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報;或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,但已轉讓資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排時, 貴集團評估其是否保留資產所有權的風險與回報及保留程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產的控制權, 貴集團將以 貴集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下, 貴集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映 貴集團保留權利及責任的基準計量。

### 金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘資產首次確認後發生一項或多項事件而對能可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響,說明已存在減值。減值跡象可包括一名借款人或一組借款人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少,例如欠款金額變動或出現與違約相關的經濟狀況。

#### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言, 貴集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產,評估是否存在減值。倘 貴集團釐定按個別基準經評估的金融資產(無論屬重大與否)並無客觀跡象顯示存在減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內,並進行共同減值評估。經個別評估減值的資產,其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬,而不會納入共同減值評估之內。

已識別減值虧損金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未發生的未來信用損失)的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即首次確認時計算採用的實際利率)貼現。

資產賬面值通過使用撥備賬扣減，虧損金額於損益表確認。利息收入持續按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現收回且所有抵押品已變現或轉至 貴集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

倘後續期間於確認減值後發生的事件導致估計減值虧損增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘撇賬於日後收回，則轉回的減值虧損計入損益表的其他開支及虧損。

## 金融負債

### 首次確認及計量

首次確認時，金融負債適當分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、應付關聯方款項以及計息銀行貸款及其他借款。

### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其如下分類而定：

#### 貸款及借款

首次確認後，貸款及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益表內確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方而大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現時可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後不久便於三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知償還及構成 貴集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及銀行結存包括用途不受限制的庫存現金及存放於銀行的現金(包括定期存款)及與現金性質相似的資產。

### 撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資金流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益表。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延所得稅。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於其他全面收益或直接在權益於損益以外確認。

本期間及過往期間的即期所得稅資產及負債，乃經考慮 貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延所得稅採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延所得稅負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延所得稅負債乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延所得稅資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延所得稅資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延所得稅資產乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延所得稅資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延所得稅資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延所得稅資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延所得稅資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延所得稅資產時予以確認。

遞延所得稅資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷，但必須存在容許以即期所得稅資產對銷即期所得稅負債的可合法執行權利，且遞延所得稅須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

### 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內系統性地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

### 收入確認

當經濟利益可能流入 貴集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (b) 租金收入，於租期內按時間比例基準確認，惟或然租金收入則於產生時確認。終止租約所收取的溢價於產生時在損益表確認；
- (c) 物業管理服務收入，於提供服務期間內確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入貼現至該金融資產賬面淨值的貼現率計算；及
- (e) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

### 退休金計劃

貴集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員管理一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基

本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與貴集團資產分開並由獨立管理基金持有。貴集團所作出的僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

貴集團在中國內地營運的子公司的僱員須參加由地方市政府管理的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時自損益表扣除。

### 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間準備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借款成本均撥充為有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借款成本不再撥充資本。特定借款用作合資格資產前作為的暫時投資所賺取的投資收入從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借入資金為非專用，並用以取得合資格資產，則個別資產的開支適用介乎5.54%及7.87%的資本化利率。

### 股息

董事建議的末期股息須分類為財務狀況表內權益部分的獨立保留溢利項目，直至股東大會上獲得股東批准為止。股息獲股東批准及宣派後，確認為負債。

### 外幣

財務資料以港元(即貴公司的功能和呈列貨幣)呈列。貴集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。貴集團旗下實體記賬的外幣交易初步按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的適用功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項

目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認（即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

所有於中國內地營運的子公司及合營公司的功能貨幣均為人民幣（「人民幣」）。於報告期末，該等實體的資產及負債按各報告期末通行的匯率換算為 貴公司的呈列貨幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為港元。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收益部份會在損益表確認。

就合併現金流量表而言，所有於中國內地營運的子公司及合營公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港元。所有於中國內地營運的子公司及合營公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港元。

#### 4. 主要會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等判斷、估計及假設將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對資產或負債的賬面值作出重大調整。

##### 判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務資料的已確認金額影響至為重大：

##### 經營租賃承諾 — 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商用物業租賃協議。根據一項對有關安排的條款及條件進行的評估， 貴集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

##### 投資物業及業主自用物業的分類

貴集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值（或兩者兼具）的物業。因此， 貴集團考慮物業是否可以大致上獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有用作生產或供應貨物或提供服務或行政用途。

倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則 貴集團會將有關部分分開列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅會在物業小部分持有用作生產或供應貨物或提供服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。

#### 分派股息所產生的預扣稅

貴集團在決定是否依照司法權區制訂的有關稅務規則計算若干子公司分派股息所產生的預扣稅時，須對分派股息的計劃作出判斷。

#### 估計的不確定因素

下文所討論者為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不確定因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

#### 貿易及其他應收款減值

貴集團的貿易及其他應收款減值政策乃根據未付應收款項可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而制定。於評估該等應收款項的最終變現能力時，須作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往收款記錄。倘 貴集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能須作出額外減值。

#### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時， 貴集團會考慮多種來源的資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業的近期價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及(指在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金)，並採用反映當時市場對無法肯定的現金流量金額及時間的評估的折現率計算。

於2011年、2012年及2013年12月31日，投資物業的賬面值分別為7,354,250,000港元、7,820,972,000港元及8,934,716,000港元。進一步詳情(包括公平值計量所採用的關鍵性假設)載於財務資料附註15。

#### 非金融資產減值

於各報告期末，貴集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。無固定年期的無形資產每年進行減值測試，並於出現減值跡象時另行測試。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者之間的較高者)時，即出現減值。公平值減出售成本乃根據類似資產於公平且具約束力的銷售交易中獲得的數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### 遞延所得稅資產

倘應課稅利潤將有可能沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅利潤為限確認為遞延所得稅資產。重大管理層判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延所得稅資產的金額。

#### 中國企業所得稅

貴集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定將作出的所得稅撥備時，必須根據現時已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2011年、2012年及2013年12月31日，應付所得稅的賬面值分別為30,348,000港元、21,566,000港元及45,100,000港元。

#### 估計存貨的可變現淨值

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於各報告期末當時的價格評估，並由貴集團聽取合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2011年、2012年及2013年12月31日，存貨的賬面值分別為27,971,000港元、25,196,000港元及25,132,000港元。

## 5. 經營分部資料

就管理而言，貴集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為三個可呈報經營分部，詳情載列如下：

- (a) 物業租賃分部負責寫字樓及商用物業租賃；
- (b) 酒店經營分部提供酒店住宿服務；及
- (c) 「其他」分部主要包括提供物業管理及經營觀光廳。

就作出有關資源分配及表現評估的決策而言，管理層分開監控貴集團經營分部的業績。分部表現乃按分部的可呈報利潤進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前利潤的計量與貴集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入及融資成本以及總辦事處與企業開支除外。

分部資產不包括遞延所得稅資產、已抵押存款、受限制銀行存款、現金及銀行結存以及其他未分配的總辦事處與企業資產，原因是此等資產按集團層面管理。

分部負債不包括計息銀行貸款及其他借款及相關應付利息、應付稅項、遞延所得稅負債以及其他未分配的總辦事處與企業負債，原因是此等負債按集團層面管理。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

### 地理資料

貴集團主要在中國內地經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國內地產生，且貴集團的重要非流動資產位於中國內地，故管理層認為只有一個可呈報地區分部。

### 主要客戶的資料

於有關期間，並無外間客戶佔貴集團收入總額10%或以上。

## 截至2011年12月31日止年度

	物業租賃	酒店經營	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部收入：</b>				
向外間客戶銷售 .....	417,811	2,133,826	134,158	2,685,795
分部間銷售 .....	—	—	747	747
	<u>417,811</u>	<u>2,133,826</u>	<u>134,905</u>	<u>2,686,542</u>
<b>對賬：</b>				
分部間銷售對銷 .....				(747)
收入總額 .....				<u>2,685,795</u>
<b>分部業績</b> .....	492,713	401,156	72,831	966,700
<b>對賬：</b>				
利息收入 .....				127,355
企業及其他未分配開支 .....				(82,402)
融資成本 .....				(501,775)
稅前利潤 .....				<u>509,878</u>
<b>分部資產</b> .....	7,397,908	10,664,277	196,183	18,258,368
<b>對賬：</b>				
分部間應收款項對銷 .....				(3,348,674)
企業及其他未分配資產 .....				7,756,939
資產總值 .....				<u>22,666,633</u>
<b>分部負債</b> .....	766,417	1,882,531	108,471	2,757,419
<b>對賬：</b>				
分部間應付款項對銷 .....				(3,348,674)
企業及其他未分配負債 .....				14,205,431
負債總額 .....				<u>13,614,176</u>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔合營公司權益 .....	—	—	3,619	3,619
折舊及攤銷 .....	1,089	217,281	2,322	220,692
確認預付土地租賃款項 .....	—	48,614	—	48,614
出售物業、廠房及 設備項目的虧損 .....	—	1,422	56	1,478
於損益表確認減值虧損 .....	—	124,826	—	124,826
投資物業公平值收益 .....	156,986	—	—	156,986
於合營公司的投資 .....	—	—	36,052	36,052
資本開支* .....	5,506	92,257	1,070	98,833

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

## 截至2012年12月31日止年度

	物業租賃	酒店經營	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部收入：</b>				
向外間客戶銷售 .....	490,825	2,010,179	148,063	2,649,067
分部間銷售 .....	—	—	—	—
	<u>490,825</u>	<u>2,010,179</u>	<u>148,063</u>	<u>2,649,067</u>
<b>對賬：</b>				
分部間銷售對銷 .....				—
收入總額 .....				<u>2,649,067</u>
<b>分部業績</b> .....	886,654	428,407	40,818	1,355,879
<b>對賬：</b>				
利息收入 .....				61,198
其他投資收入 .....				2,771
企業及其他未分配開支 .....				(89,063)
融資成本 .....				(536,241)
稅前利潤 .....				<u>794,544</u>
<b>分部資產</b> .....	7,845,658	10,668,590	204,790	18,719,038
<b>對賬：</b>				
分部間應收款項對銷 .....				(5,042,182)
企業及其他未分配資產 .....				8,789,058
資產總值 .....				<u>22,465,914</u>
<b>分部負債</b> .....	218,118	2,966,309	112,600	3,297,027
<b>對賬：</b>				
分部間應付款項對銷 .....				(5,042,182)
企業及其他未分配負債 .....				14,016,275
負債總額 .....				<u>12,271,120</u>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔合營公司權益 .....	—	—	2,463	2,463
折舊及攤銷 .....	1,102	216,342	5,209	222,653
確認預付土地租賃款項 .....	—	49,575	—	49,575
出售物業、廠房及 設備項目的虧損 .....	—	14,991	115	15,106
於損益表確認減值虧損 .....	—	319	—	319
投資物業公平值收益 .....	460,539	—	—	460,539
於合營公司的投資 .....	—	—	38,516	38,516
資本開支* .....	5,895	322,500	3,455	331,850

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

## 截至2013年12月31日止年度

	物業租賃	酒店經營	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分部收入：</b>				
向外間客戶銷售 .....	519,221	1,961,665	153,275	2,634,161
分部間銷售 .....	—	—	—	—
	<u>519,221</u>	<u>1,961,665</u>	<u>153,275</u>	<u>2,634,161</u>
<b>對賬：</b>				
分部間銷售對銷 .....				—
收入總額 .....				<u>2,634,161</u>
<b>分部業績</b> .....	1,286,761	363,714	29,462	1,679,937
<b>對賬：</b>				
利息收入 .....				53,409
企業及其他未分配開支 .....				(31,911)
融資成本 .....				(333,823)
稅前利潤 .....				<u>1,367,612</u>
<b>分部資產</b> .....	8,955,479	11,264,927	421,403	20,641,809
<b>對賬：</b>				
分部間應收款項對銷 .....				(3,322,918)
企業及其他未分配資產 .....				3,191,703
資產總值 .....				<u>20,510,594</u>
<b>分部負債</b> .....	211,039	2,193,383	345,581	2,750,003
<b>對賬：</b>				
分部間應付款項對銷 .....				(3,322,918)
企業及其他未分配負債 .....				9,152,852
負債總額 .....				<u>8,579,937</u>
<b>其他分部資料：</b>				
分佔合營公司權益 .....	—	—	2,293	2,293
折舊及攤銷 .....	1,106	215,251	5,252	221,609
確認預付土地租賃款項 .....	—	50,476	—	50,476
出售物業、廠房及 設備項目的虧損 .....	—	276	47	323
於損益表確認減值虧損 .....	—	2,108	—	2,108
投資物業公平值收益 .....	843,116	—	—	843,116
於合營公司的投資 .....	—	—	42,052	42,052
資本開支* .....	15,344	1,135,711	4,355	1,155,410

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項及投資物業的添置。

## 6. 收入、其他收入和收益

收入亦即 貴集團的營業額，乃指於有關期間酒店經營、物業管理及提供相關服務的收入(扣除營業稅)，以及投資物業的租金收入總額(扣除營業稅)。

收入、其他收入和收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
收入			
酒店經營 .....	2,133,826	2,010,179	1,961,665
租金收入總額 .....	417,811	490,825	519,221
其他 .....	134,158	148,063	153,275
	<u>2,685,795</u>	<u>2,649,067</u>	<u>2,634,161</u>
其他收入			
銀行利息收入 .....	28,062	30,230	24,151
其他利息收入 .....	99,293	30,968	29,258
其他投資收入 .....	—	2,771	—
	<u>127,355</u>	<u>63,969</u>	<u>53,409</u>
收益			
匯兌差額淨額 .....	18,197	786	11,039
政府補助* .....	1,643	12,459	10,118
其他 .....	12,283	6,652	6,272
	<u>32,123</u>	<u>19,897</u>	<u>27,429</u>
	<u>159,478</u>	<u>83,866</u>	<u>80,838</u>

\* 由於 貴集團在中國內地若干城市經營業務，故獲有關當局授予多項政府補助。有關該等補助概無未達成條件或非預期事項。

## 7. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
所提供服務的成本 .....		1,108,186	1,072,827	1,106,969
賺取租金的投資物業所產生的				
直接經營開支(包括維修保養) .....		55,230	60,539	57,312
折舊*** .....	14	214,585	216,429	216,202
無形資產攤銷 .....	18	6,107	6,224	5,407
根據經營租賃就土地及				
樓宇支付的最低租賃款項 .....		4,762	4,465	5,530
確認預付土地租賃款項*** .....	16	53,491	55,721	61,393
減：資本化的金額 .....		(4,877)	(6,146)	(10,917)
		<u>48,614</u>	<u>49,575</u>	<u>50,476</u>
核數師酬金 .....		1,640	1,484	1,799
僱員福利開支(包括董事				
酬金(附註9(a))：				
工資及薪金 .....		492,154	496,792	499,401
退休金計劃供款(界定供款計劃) .....		50,507	59,141	60,483
減：資本化的金額 .....		(337)	(414)	(701)
退休金計劃供款淨額* .....		<u>50,170</u>	<u>58,727</u>	<u>59,782</u>
		<u>542,324</u>	<u>555,519</u>	<u>559,183</u>
出售物業、廠房及				
設備項目的虧損** .....		1,478	15,106	323
物業、廠房及設備項目的減值** .....		123,549	—	2,108
撇減存貨至可變現淨值** .....		287	—	—
應收貿易賬款的減值／				
(減值撥回)** .....	21	<u>990</u>	<u>319</u>	<u>(218)</u>

\* 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款。

\*\* 此等項目計入合併損益表的「其他開支及虧損」。

\*\*\* 該等有關貴集團酒店物業的項目計入合併損益表內的「管理費用」。

## 8. 融資成本

貴集團的融資成本分析如下：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
須於五年內全部償還的				
銀行貸款及債券的利息 .....		317,746	367,797	211,892
須於五年後全部償還的				
銀行貸款的利息 .....		95,293	59,528	87,225
應付一間同系子公司				
其他貸款的利息 .....	34(a)	—	2,105	14,924
應付關聯方款項的利息 .....	34(a)			
利息開支總額 .....		88,736	109,867	24,113
減：資本化的利息 .....		501,775	539,297	338,154
		—	(3,056)	(4,331)
		<u>501,775</u>	<u>536,241</u>	<u>333,823</u>

## 9. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

(a) 董事於有關期間的酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
袍金 .....	—	—	—
其他酬金：			
薪金、津貼及實物福利 .....	—	—	—
與表現有關的花紅 .....	—	—	—
退休金計劃供款 .....	—	—	—
	—	—	—
	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 執行董事、非執行董事及獨立非執行董事

於有關期間結束後，張輝先生於2014年3月25日獲委任為 貴公司執行董事兼行政總裁，李從瑞先生及江南先生獲委任為 貴公司非執行董事，鍾瑞明博士、陳杰平博士及張潤鋼博士獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

(c) 貴公司一名董事於有關期間內的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2011年12月31日止年度					
何超先生 .....	—	—	—	—	—
截至2012年12月31日止年度					
何超先生 .....	—	—	—	—	—
截至2013年12月31日止年度					
何超先生 .....	—	—	—	—	—

於有關期間內，並無作出董事須據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(d) 五名最高薪酬僱員

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員中並無 貴公司董事。

非董事最高薪酬僱員於各有關期間的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼及實物利益 .....	3,334	3,931	3,732
與表現有關的花紅 .....	3,835	3,322	4,255
退休金計劃供款 .....	950	1,074	1,140
	8,119	8,327	9,127

酬金介乎下列範圍的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數		
	2011年	2012年	2013年
1,000,001港元至1,500,000港元 .....	1	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元 .....	4	4	1
2,000,001港元至2,500,000港元 .....	—	—	2
	5	5	5

## 10. 所得稅

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
即期－中國企業所得稅.....	111,431	70,219	116,130
遞延(附註28).....	47,793	85,818	238,088
年度稅項支出總額.....	<u>159,224</u>	<u>156,037</u>	<u>354,218</u>

## 香港利得稅

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，貴集團並無作出香港利得稅撥備，原因是貴集團於該等年度並無在香港產生任何應課稅利潤。

## 中國企業所得稅

中國企業所得稅指就在中國內地產生的估計應課稅利潤徵收的稅項。一般而言，貴集團的中國子公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅，惟於有關期間有權享有優惠稅率的若干中國子公司除外。

於2011年，根據相關中國所得稅規章及法規，貴集團成立於並位於上海市浦東新區及海南經濟特區的若干中國子公司獲授予優惠企業所得稅稅率。該等公司於2011年按24%稅率或遵照稅務主管機關批准的稅務規程所規定的稅率繳稅。

使用 貴公司及其大部分子公司經營所在司法權區的法定稅率計算的稅前利潤的適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至2011年12月31日止年度					
	中國內地		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤 .....	509,878		—		509,878	
按法定稅率計算的稅項 .....	127,469	25.0	—	—	127,469	25.0
特定省份或地方政府 頒佈的較低稅率 .....	(6,434)	(1.3)	—	—	(6,434)	(1.3)
合營公司應佔的損益 .....	(869)	(0.2)	—	—	(869)	(0.2)
不可扣稅開支 .....	38,570	7.6	—	—	38,570	7.6
自過往期間動用 的稅項虧損 .....	(17,912)	(3.5)	—	—	(17,912)	(3.5)
並無確認的稅項虧損 .....	18,400	3.6	—	—	18,400	3.6
按 貴集團實際稅率計算 的稅項開支 .....	159,224	31.2	—	—	159,224	31.2
	截至2012年12月31日止年度					
	中國內地		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤 .....	794,534		10		794,544	
按法定稅率計算的稅項 .....	198,633	25.0	2	16.5	198,635	25.0
合營公司應佔的損益 .....	(616)	(0.1)	—	—	(616)	(0.1)
毋須繳稅收入 .....	—	—	(2)	(16.5)	(2)	—
不可扣稅開支 .....	9,986	1.3	—	—	9,986	1.3
自過往期間動用 的稅項虧損 .....	(72,629)	(9.2)	—	—	(72,629)	(9.2)
並無確認的稅項虧損 .....	20,663	2.6	—	—	20,663	2.6
按 貴集團實際稅率計算 的稅項開支 .....	156,037	19.6	—	—	156,037	19.6

## 截至2013年12月31日止年度

	中國內地		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤 .....	1,367,602		10		1,367,612	
按法定稅率計算的稅項 .....	341,901	25.0	2	16.5	341,903	25.0
合營公司應佔的損益 .....	(573)	—	—	—	(573)	—
毋須納稅收入 .....	—	—	(2)	(16.5)	(2)	—
不可扣稅開支 .....	7,627	0.5	—	—	7,627	0.5
自過往期間動用 的稅項虧損 .....	(6,830)	(0.5)	—	—	(6,830)	(0.5)
並無確認的稅項虧損 .....	12,093	0.9	—	—	12,093	0.9
按 貴集團實際稅率計算 的稅項開支 .....	354,218	25.9	—	—	354,218	25.9

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，應佔合營公司稅項分別為1,205,000港元，832,000港元及773,000港元，載於合併損益表「分佔合營公司權益」。

## 11. 股息

貴公司自註冊成立以來並無宣派任何股息。 貴集團現時旗下子公司於整個有關期間並無向其當時權益擁有人宣派任何股息。

## 12. 母公司所有者應佔溢利

截至2012年及2013年12月31日止年度，母公司所有者應佔合併溢利分別包括10,000港元及10,000港元的利潤，已於 貴公司的財務報表內處理（附註30(b)）。

## 13. 每股盈利

由於財務資料附註1及附註2.1所披露重組及編製 貴集團於有關期間的業績，就本報告而言，載列每股盈利資料被視為並無意義，故此並無呈列有關資料。

## 14. 物業、廠房及設備

	酒店物業	租賃 物業裝修	樓宇	傢具、 裝置及 辦公設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日，							
扣除累計折舊及減值....	5,588,987	3,644	156,911	910,254	16,749	23,930	6,700,475
添置.....	3,928	—	—	8,219	2,754	74,064	88,965
出售.....	(1,287)	—	—	(325)	(46)	(554)	(2,212)
年內折舊撥備.....	(120,314)	—	(3,400)	(87,222)	(3,649)	—	(214,585)
減值.....	(113,850)	(3,737)	—	(5,962)	—	—	(123,549)
與撥至投資物業有關的							
物業重估收益.....	111,668	—	—	—	—	—	111,668
轉撥至投資物業							
(附註15).....	(147,575)	—	—	—	—	—	(147,575)
轉撥.....	6,134	—	—	7,384	—	(13,518)	—
匯兌調整.....	271,085	93	7,705	43,334	809	2,589	325,615
於2011年12月31日及 2012年1月1日，							
扣除累計							
折舊及減值.....	5,598,776	—	161,216	875,682	16,617	86,511	6,738,802
添置.....	8,793	—	—	7,634	2,663	222,828	241,918
出售.....	(17,046)	—	—	(698)	(49)	—	(17,793)
年內折舊撥備.....	(121,631)	—	(2,765)	(88,606)	(3,427)	—	(216,429)
轉撥.....	8,996	—	—	6,215	—	(15,211)	—
匯兌調整.....	(1,291)	—	(35)	(382)	(6)	645	(1,069)
於2012年12月31日及 2013年1月1日，							
扣除累計							
折舊及減值.....	5,476,597	—	158,416	799,845	15,798	294,773	6,745,429
添置.....	8,263	—	—	11,996	—	1,087,992	1,108,251
出售.....	(1,119)	—	—	(869)	(703)	—	(2,691)

	酒店物業	租賃 物業裝修	樓宇	傢俱、 裝置及 辦公設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年內折舊撥備 .....	(118,487)	—	(2,815)	(91,290)	(3,610)	—	(216,202)
減值 .....	—	—	—	(2,108)	—	—	(2,108)
轉撥 .....	49,901	—	—	3,146	—	(53,047)	—
匯兌調整 .....	170,416	—	4,913	23,757	425	25,926	225,437
於2013年12月31日， 扣除累計折舊及減值....	<u>5,585,571</u>	<u>—</u>	<u>160,514</u>	<u>744,477</u>	<u>11,910</u>	<u>1,355,644</u>	<u>7,858,116</u>

	酒店物業	租賃 物業裝修	樓宇	傢俱、 裝置及 辦公設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日：							
成本 .....	6,386,198	57,919	187,970	1,496,812	31,970	23,930	8,184,799
累計折舊及減值 .....	(797,211)	(54,275)	(31,059)	(586,558)	(15,221)	—	(1,484,324)
賬面淨值 .....	<u>5,588,987</u>	<u>3,644</u>	<u>156,911</u>	<u>910,254</u>	<u>16,749</u>	<u>23,930</u>	<u>6,700,475</u>
於2011年12月31日及 2012年1月1日：							
成本 .....	6,665,191	60,792	197,295	1,581,585	34,792	86,511	8,626,166
累計折舊及減值 .....	(1,066,415)	(60,792)	(36,079)	(705,903)	(18,175)	—	(1,887,364)
賬面淨值 .....	<u>5,598,776</u>	<u>—</u>	<u>161,216</u>	<u>875,682</u>	<u>16,617</u>	<u>86,511</u>	<u>6,738,802</u>
於2012年12月31日及 2013年1月1日：							
成本 .....	6,373,451	60,792	197,263	1,494,227	36,970	294,773	8,457,476
累計折舊及減值 .....	(896,854)	(60,792)	(38,847)	(694,382)	(21,172)	—	(1,712,047)
賬面淨值 .....	<u>5,476,597</u>	<u>—</u>	<u>158,416</u>	<u>799,845</u>	<u>15,798</u>	<u>294,773</u>	<u>6,745,429</u>

	酒店物業	租賃 物業裝修	樓宇	傢具、 裝置及 辦公設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2013年12月31日：							
成本 .....	6,630,627	60,792	203,437	1,551,814	33,120	1,355,644	9,835,434
累計折舊及減值 .....	(1,045,056)	(60,792)	(42,923)	(807,337)	(21,210)	—	(1,977,318)
賬面淨值 .....	<u>5,585,571</u>	<u>—</u>	<u>160,514</u>	<u>744,477</u>	<u>11,910</u>	<u>1,355,644</u>	<u>7,858,116</u>

貴集團的所有酒店物業及樓宇均位於中國內地，並按以下年期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
長期租約 .....	1,123,526	622,948	789,522
中期租約 .....	4,636,466	5,012,065	4,956,563
	<u>5,759,992</u>	<u>5,635,013</u>	<u>5,746,085</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別約3,419,728,000港元、1,382,442,000港元及2,250,794,000港元的若干 貴集團酒店物業已抵押，用於抵押授予貴集團的銀行貸款(附註27)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別約1,941,845,000港元、1,896,762,000港元及1,956,959,000港元的若干 貴集團酒店物業已抵押，用於抵押授予貴集團同系子公司的銀行貸款(附註31)。

於2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別約101,444,000港元及102,265,000港元的若干 貴集團樓宇已抵押，用於抵押授予 貴集團同系子公司的銀行貸款(附註31)。

截至2011年12月31日止年度，123,549,000港元的減值虧損主要與有關期間北京金茂萬麗酒店的裝修(「裝修」)有關。於2011年12月，由於裝修，已就北京金茂萬麗酒店應佔的酒店物業、租賃物業裝修及傢具、裝置及辦公設備的賬面值減值123,549,000港元作出悉數撥備。於2011年12月31日，北京金茂萬麗酒店的賬面值減至139,527,000港元。北京金茂萬麗酒店的可收回金額乃運用現時重置成本法以其公平值減出售成本釐定。公平值計量在公平值層級的第三級內分類。主要假設乃有關於資產建設成本預期變動的假設。

## 15. 投資物業

	附註	於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
年初賬面值 .....		6,704,516	7,354,250	7,820,972
年內添置 .....		5,066	5,895	12,046
於損益內確認的公平值調整				
收益淨額 .....		156,986	460,539	843,116
轉撥自擁有人佔用物業 .....	14	147,575	—	—
匯兌調整 .....		340,107	288	258,582
年末賬面值 .....		<u>7,354,250</u>	<u>7,820,972</u>	<u>8,934,716</u>

貴集團的投資物業位於中國內地並根據中期租約持有。

貴集團的投資物業包括位於中國內地的一處商用物業。董事已釐定，根據物業的性質、特徵及風險，投資物業包括一類資產，即商業資產。貴集團的投資物業於2011年、2012年及2013年12月31日乃根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司進行的估值重估，分別約7,354,250,000港元、7,820,972,000港元及8,934,716,000港元。貴集團管理層每年決定委聘負責對貴集團物業進行外部估值的外部估值師。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。每年就年度財務申報進行估值時，貴集團的管理層會與估值師就估值假設及估值結果進行討論。

該等投資物業乃根據經營租賃出租，其進一步概要詳情載於財務資料附註32(a)。

於2011年12月31日，賬面淨值總額為2,057,828,000港元的若干貴集團投資物業已抵押，用於抵押授予貴集團的銀行貸款(附註27)。於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別為3,736,210,000港元、1,609,605,000港元及1,778,601,000港元的若干貴集團投資物業已抵押，用於抵押授予貴集團同系子公司的銀行貸款(附註31)。

## 公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

於2011年12月31日的公平值計量採用				
	活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可 觀察輸入數字 (第三級)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業 .....	—	—	7,354,250	7,354,250
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於2012年12月31日的公平值計量採用				
	活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可 觀察輸入數字 (第三級)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業 .....	—	—	7,820,972	7,820,972
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於2013年12月31日的公平值計量採用				
	活躍市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可 觀察輸入數字 (第三級)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
商用物業 .....	—	—	8,934,716	8,934,716
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量轉讓，第三級亦無公平值計量轉入或轉出。

以下為所使用估值技術的概要及投資物業估值的主要輸入數字：

於2011年12月31日

	估值技術	重大不可觀察輸入數字	範圍(加權平均)
商用物業－ 金茂大廈－ 辦公室 .....	年期及復歸法及 市場比較法	年期回報率	6.75%
		復歸回報率	6.75%
		市場租金 (每年(「每年」))	3,278港元至3,541港元
		每平方米(「平方米」)) 每平方米的價格	(3,375港元) 55,530港元
商用物業－ 金茂大廈－ 零售 .....	年期及復歸法及 市場比較法	年期回報率	9.25%
		復歸回報率	9.25%
		市場租金 (每年每平方米)	4,317港元至9,717港元 (6,745港元)
		每平方米的價格	57,271港元
商用物業－ 金茂大廈－ 停車場 .....	年期及復歸法	年期回報率	8.50%
		復歸回報率	8.50%
		市場租金 (每年每單位)	6,548港元

於2012年12月31日

	估值技術	重大不可觀察輸入數字	範圍(加權平均)
商用物業－ 金茂大廈－ 辦公室 .....	年期及復歸法及 市場比較法	年期回報率	6.75%
		復歸回報率	6.75%
		市場租金 (每年每平方米)	2,715港元至4,291港元 (4,190港元)
		每平方米的價格	62,023港元
商用物業－ 金茂大廈－零售 .....	年期及復歸法及 市場比較法	年期回報率	9.25%
		復歸回報率	9.25%
		市場租金 (每年每平方米)	7,126港元
		每平方米的價格	64,778港元
商用物業－ 金茂大廈－ 停車場 .....	年期及復歸法	年期回報率	9.00%
		復歸回報率	9.00%
		市場租金 (每年每單位)	7,101港元

於2013年12月31日

	估值技術	重大不可觀察輸入數字	範圍(加權平均)
商用物業－ 金茂大廈－ 辦公室.....	年期及復歸法及 市場比較法	年期回報率 復歸回報率 市場租金 (每年每平方米) 每平方米的價格	5.75% 5.75% 1,856港元至4,640港元 (4,482港元) 67,432港元
商用物業－ 金茂大廈－零售.....	年期及復歸法及 市場比較法	年期回報率 復歸回報率 市場租金 (每年每平方米) 每平方米的價格	9.00% 9.00% 7,270港元 77,662港元
商用物業－ 金茂大廈－ 停車場.....	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金 (每年每單位)	5.00% 5.00% 7,542港元

年期及復歸法計量物業的公平值乃經計及現有租約產生的租金收入，並就該等租約的潛在可復歸收入計提適當撥備，其後按適用資本化比率撥充資本計算價值而達致。

根據市場比較法，物業的公平值乃按可資比較交易估計。儘管物業權益不同質，國際評估準則理事會認為市場法的應用最為普遍。「為將估值標的與最近交易或目前可在市場取得的其他房地產權益的價格進行比較，通常會採用適當的比較單元。普遍使用的比較單元包括透過計算樓宇每平方米或土地每公頃的價格分析銷售價格。如物理特徵有充足的同質性，則使用其他用於價格比較的單元(包括每個房間的價格或每個產量(如作物產量)單位的價格)。比較單位僅在在各項分析中貫徹選定及應用於標的物業及可資比較物業，方為有用。」

市場比較法以替換原則為基礎，據此，潛在買家將不會就物業支付較購買該物業的可比較替代物業為多的金額。理論上，最佳的可資比較銷售為標的物業的完全相同對應物業，並可透過對應物業的已知售價表示標的物業可能出售的價格。貴公司所採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合貼現現金流量或年期及復歸法使用，原因是該等方法的許多輸入數字乃基於市場比較。

年期回報率及復歸回報率單獨出現大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值出現大幅減少(增加)。市場租金及每平方米的價格出現大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值出現大幅增加(減少)。

## 16. 預付土地租賃款項

	附註	於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
年初賬面值 .....		1,822,858	1,863,009	1,890,970
年內添置 .....		4,363	83,894	29,643
年內確認 .....	7	(53,491)	(55,721)	(61,393)
年內出售 .....		—	—	(95,555)
匯兌調整 .....		89,279	(212)	57,132
年末賬面值 .....		1,863,009	1,890,970	1,820,797
預付款項、押金及其他應收款 的即期部分 .....	22	(52,497)	(53,861)	(55,961)
非即期部分 .....		1,810,512	1,837,109	1,764,836

貴集團的租賃土地位於中國內地，按以下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
長期租約 .....	507,142	418,847	238,107
中期租約 .....	1,355,867	1,472,123	1,582,690
	1,863,009	1,890,970	1,820,797

於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別為351,016,000港元、108,161,000港元及108,241,000港元的若干貴集團預付土地租賃款項已抵押，用於抵押授予貴集團的銀行貸款(附註27)。

## 17. 於子公司的投資

### 貴公司

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本 .....	10,080,023	10,080,023	10,080,023

於本報告日期，貴集團子公司的詳情載列於財務資料附註1。

## 18. 無形資產

	計算機軟件	其他	總計
	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日，扣除累計攤銷 .....	17,336	5,198	22,534
添置 .....	439	—	439
年內攤銷撥備 .....	(5,864)	(243)	(6,107)
匯兌調整 .....	733	252	985
於2011年12月31日及2012年1月1日，			
扣除累計攤銷 .....	12,644	5,207	17,851
添置 .....	143	—	143
年內攤銷撥備 .....	(5,976)	(248)	(6,224)
匯兌調整 .....	(21)	(3)	(24)
於2012年12月31日及2013年1月1日，			
扣除累計攤銷 .....	6,790	4,956	11,746
添置 .....	5,470	—	5,470
年內攤銷撥備 .....	(5,154)	(253)	(5,407)
匯兌調整 .....	218	151	369
於2013年12月31日，扣除累計攤銷 .....	7,324	4,854	12,178
於2011年1月1日：			
成本 .....	38,310	6,483	44,793
累計攤銷 .....	(20,974)	(1,285)	(22,259)
賬面淨值 .....	17,336	5,198	22,534
於2011年12月31日及2012年1月1日：			
成本 .....	39,405	6,805	46,210
累計攤銷 .....	(26,761)	(1,598)	(28,359)
賬面淨值 .....	12,644	5,207	17,851
於2012年12月31日及2013年1月1日：			
成本 .....	39,542	6,804	46,346
累計攤銷 .....	(32,752)	(1,848)	(34,600)
賬面淨值 .....	6,790	4,956	11,746
於2013年12月31日：			
成本 .....	46,337	7,017	53,354
累計攤銷 .....	(39,013)	(2,163)	(41,176)
賬面淨值 .....	7,324	4,854	12,178

## 19. 於合營公司的投資

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
應佔資產淨值 .....	36,052	38,516	42,052

應付合營公司的款項於財務資料附註23披露。

於有關期間末 貴集團合營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊及實繳資本	註冊及營業地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	利潤分成	
上海金茂錦江汽車服務有限公司 (「金茂錦江」) .....	人民幣 22,000,000元	中國/ 中國內地	50%	57%	50%	商用車租賃
上海金茂汽車租賃有限公司 (「金茂汽車租賃」) .....	人民幣 2,000,000元	中國/ 中國內地	45%	57%	45%	商用車租賃

金茂錦江及金茂汽車租賃(統稱「汽車租賃集團」)被視為 貴集團的主要合營公司，作為 貴集團於中國內地的出租車及私人汽車司機服務供應商，並採用權益法入賬。

下表說明汽車租賃集團的財務資料概要，已根據會計政策的任何差異作出調整，並與財務資料的賬面值對賬。

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
現金及銀行結存 .....	4,742	5,378	6,650
其他流動資產 .....	9,946	15,272	16,645
流動資產 .....	14,688	20,650	23,295
非流動資產 .....	72,438	81,436	74,843
財務負債，不包括貿易及其他應付款項 .....	(9,868)	(15,416)	(12,791)
其他流動負債 .....	(5,154)	(9,638)	(1,243)
流動負債 .....	(15,022)	(25,054)	(14,034)
資產淨值 .....	72,104	77,032	84,104

與 貴集團於合營公司的權益對賬：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
貴集團擁有權應佔的比例 .....	50%	50%	50%
貴集團分佔合營公司的			
資產淨值及投資的賬面值 .....	36,052	38,516	42,052
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
收入 .....	51,760	53,052	57,745
利息收入 .....	22	18	23
折舊及攤銷 .....	(13,823)	(13,817)	(14,436)
利息開支 .....	(636)	(782)	(715)
稅項 .....	(2,410)	(1,664)	(3,865)
年內利潤及全面收益總額 .....	7,238	4,926	4,586
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 20. 存貨

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
原材料 .....	5,219	4,962	5,016
酒店商品 .....	20,502	18,542	18,036
貿易存貨 .....	2,250	1,692	2,080
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	27,971	25,196	25,132
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## 21. 應收貿易賬款

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
應收貿易賬款 .....	47,377	56,274	56,842
減值 .....	(1,961)	(2,256)	(1,993)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	45,416	54,018	54,849
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

貴集團與其若干客戶有關提供酒店及其他服務的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般須提前付款。信用期一般為一至三個月，對於主要客戶則最多可延長至六個月。每名客戶均有最長信用期限。

貴集團力求對其未付應收款項保持嚴格控制，而逾期結餘由高級管理層定期審。鑒於以上所述及貴集團的應收貿易賬款與大量多元化客戶有關的事實，故並無重大信貸風險集中。貴集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級。應收貿易賬款為不計息。

於各有關期間末應收貿易賬款按發票日期並扣除撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
1個月內 .....	40,292	45,948	49,053
1至3個月 .....	4,338	6,885	4,963
4至6個月 .....	595	890	784
超過6個月 .....	191	295	49
	<u>45,416</u>	<u>54,018</u>	<u>54,849</u>

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
於1月1日 .....		960	1,961	2,256
已確認減值虧損／(撥回) .....	7	990	319	(218)
撤銷為不可收回的金額 .....		(59)	(25)	(110)
匯兌調整 .....		70	1	65
		<u>1,961</u>	<u>2,256</u>	<u>1,993</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，就個別減值應收貿易賬款作出的撥備分別為1,961,000港元、2,256,000港元及1,993,000港元（於作出撥備前的賬面值分別為1,961,000港元、2,256,000港元及1,993,000港元），已計入上述應收貿易賬款減值撥備。

個別減值應收貿易賬款與遇到財務困難的客戶或違約客戶有關。

並無個別或共同被視為減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
並無逾期或減值 .....	45,006	53,429	54,364
逾期少於1個月 .....	—	—	117
逾期1至3個月 .....	305	589	174
逾期超過3個月 .....	105	—	194
	<u>45,416</u>	<u>54,018</u>	<u>54,849</u>

並無逾期或減值的應收款項與並無近期違約記錄的大量多元化客戶有關。

逾期但並無減值的應收款項與多名與 貴集團有良好往績記錄的獨立客戶有關。根據過往經驗，董事認為並無必要就該等結餘作出減值撥備，原因是信貸質量並無重大變動及結餘仍被視為可悉數收回。

## 22. 預付款項、押金及其他應收款

### 貴集團

	附註	於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
預付款項 .....		9,468	10,573	70,091
押金 .....		12,543	12,466	39,823
其他應收款 .....		10,404	10,825	16,036
預付土地租賃款項 .....	16	52,497	53,861	55,961
		<u>84,912</u>	<u>87,725</u>	<u>181,911</u>
分類為非流動資產－				
預付款項的部分 .....		—	—	(50,988)
		<u>84,912</u>	<u>87,725</u>	<u>130,923</u>

### 貴公司

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
其他應收款 .....	—	10	—
	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>—</u>

上述資產均無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與並無近期違約記錄的應收款項有關。

### 23. 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘的分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
應收關聯方：			
同系子公司 .....	5,225,638	4,206,434	396,867
方興的合營公司 .....	3,293	2,109	—
	<u>5,228,931</u>	<u>4,208,543</u>	<u>396,867</u>
應付關聯方：			
直接控股公司 .....	104	94	84
同系子公司 .....	5,060,144	4,809,180	185,449
合營公司 .....	1,050	557	4,563
方興的合營公司 .....	—	—	318
	<u>5,061,298</u>	<u>4,809,831</u>	<u>190,414</u>

除應收關聯方款項1,128,653,000港元及381,570,000港元為於2011年及2013年12月31日分別按7.0%至7.9%及6.0%的年利率計息、無抵押及須於一年內償還外，應收關聯方的其他結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

除應付關聯方款項3,145,425,000港元及986,640,000港元為於2011年及2012年12月31日分別按4.6%至6.6%及6.6%的年利率計息、無抵押及須於一年內償還外，應付關聯方的其他結餘為無抵押、不計息及須按要求償還。

董事確認，於2013年12月31日與關聯方的結餘將於信託及貴公司的股份合訂單位上市前結算。

## 24. 現金及銀行結存及已抵押存款

	附註	於12月31日		
		2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
現金及銀行結存 .....		920,431	1,242,052	1,008,460
定期存款 .....		391,884	338,600	174,882
		<u>1,312,315</u>	<u>1,580,652</u>	<u>1,183,342</u>
減：				
就短期銀行貸款作出的				
已抵押定期存款 .....	27	(236,602)	(220,761)	—
受限制銀行存款 .....		(32)	(11)	(5)
		<u>(236,634)</u>	<u>(220,772)</u>	<u>(5)</u>
現金及銀行結存 .....		<u>1,075,681</u>	<u>1,359,880</u>	<u>1,183,337</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團以人民幣列值的現金及銀行結存分別為910,265,000港元、1,232,754,000港元及1,171,773,000港元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按基於每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。短期定期存款視乎貴集團的即時現金需求按一年以內的不同期間作出，並按各自短期定期存款利率賺取利息。銀行存款及已抵押存款存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

於2011年、2012年及2013年12月31日，存放於中化集團財務有限公司（「中化財務」，貴集團一家同系子公司，中國人民銀行認可的金融機構）的存款分別為916,000港元、3,891,000港元及2,671,000港元，已計入貴集團的現金及銀行結存。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等存款的年利率分別為0.5%、0.4%至0.5%及0.4%。有關存放於中化財務的存款所產生利息收入的進一步詳情，載於財務資料附註34(a)。

## 25. 應付貿易賬款

於各有關期間末應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
1年內或按要求償還 .....	97,916	84,224	96,632
1至2年 .....	73	—	280
2至3年 .....	112	—	—
3年以上 .....	213	—	—
	<u>98,314</u>	<u>84,224</u>	<u>96,912</u>

應付貿易賬款為不計息，並一般以60日的期限結算。

## 26. 其他應付款項及應計費用

### 貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項 .....	615,965	659,582	958,360
預收款項 .....	146,226	93,621	102,620
應計費用 .....	42,430	41,238	40,449
	<u>804,621</u>	<u>794,441</u>	<u>1,101,429</u>

### 貴公司

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
其他應付款項 .....	40	40	20
	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>20</u>

其他應付款項及應計費用為不計息，平均期限不超過一年。

## 27. 計息銀行貸款及其他借款

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>即期</b>						
有抵押銀行貸款 .....	4.50	2012年	205,232	4.20	2013年	204,697
無抵押銀行貸款 .....	3.59-6.12	2012年	2,361,076	3.72-5.85	2013年	3,272,962
無抵押其他貸款* .....			—	5.04-6.00	2013年	431,655
有抵押長期銀行 貸款的即期部分 .....	6.21-7.76	2012年	508,202	5.76-5.90	2013年	162,795
有抵押債券 .....	4.22	2012年	1,233,500			—
			4,308,010			4,072,109
<b>非即期</b>						
有抵押銀行貸款 .....	6.21-7.76	2013年	2,147,524	5.76-5.90	2014年	1,192,601
無抵押其他貸款* .....		-2019年	—		-2020年	—
			2,147,524			1,192,601
			6,455,534			5,264,710
						3,469,875
						1,933,288
					-2023年	—
					2018年	165,347
						2,098,635
						5,568,510

\* 結餘指應付 貴集團一家同系子公司款項。

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
分析如下：			
償還銀行貸款：			
一年內 .....	3,074,510	3,640,454	3,024,710
第二年 .....	483,532	582,118	231,486
第三至五年(包括首尾兩年) .....	1,382,754	414,389	719,895
五年以上 .....	281,238	196,094	981,907
	<u>5,222,034</u>	<u>4,833,055</u>	<u>4,957,998</u>
償還其他借款：			
一年內 .....	1,233,500	431,655	445,165
第三至五年(包括首尾兩年) .....	—	—	165,347
	<u>1,233,500</u>	<u>431,655</u>	<u>610,512</u>
	<u><u>6,455,534</u></u>	<u><u>5,264,710</u></u>	<u><u>5,568,510</u></u>

## 附註：

- (a) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的貸款授信額度分別約為7,220,304,000港元、7,726,594,000港元及8,951,452,000港元，已分別動用約222,034,000港元、4,339,735,000港元及4,614,585,000港元。
- (b) 貴集團的若干銀行貸款由以下各項作抵押取得：
- (i) 貴集團若干酒店物業(於2011年、2012年及2013年12月31日的賬面淨值總額分別約為3,419,728,000港元、1,382,442,000港元及2,250,794,000港元)的按揭(附註14)；
- (ii) 貴集團若干投資物業(於2011年12月31日的賬面淨值總額約為2,057,828,000港元)的按揭(附註15)；
- (iii) 貴集團若干預付土地租賃款項(於2011年、2012年及2013年12月31日的賬面淨值總額分別約為351,016,000港元、108,161,000港元及108,241,000港元)的按揭(附註16)；及
- (iv) 貴集團若干定期存款(於2011年及2012年12月31日分別約為236,602,000港元及220,761,000港元)的質押(附註24)。
- (c) 於2011年、2012年及2013年12月31日的銀行貸款及其他借款分別約358,343,000港元、357,409,000港元及357,536,000港元乃以美元(「美元」)計值，除此之外，所有銀行貸款及其他借款乃以人民幣計值。

## 28. 遞延所得稅

於有關期間，遞延所得稅負債及資產的變動如下：

## 遞延所得稅負債

	重估物業	折舊 撥備超出 有關折舊	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日的				
遞延所得稅負債總額 .....	839,195	194,953	4,642	1,038,790
年內於損益表扣除／(計入)				
的遞延所得稅(附註10) .....	39,247	18,588	(2,115)	55,720
年內於權益變動表扣除的				
遞延所得稅 .....	27,917	—	—	27,917
匯兌調整 .....	43,252	10,107	—	53,359
於2011年12月31日及 2012年1月1日的				
遞延所得稅負債總額 .....	949,611	223,648	2,527	1,175,786
年內於損益表扣除的				
遞延所得稅(附註10) .....	115,135	19,387	1,142	135,664
匯兌調整 .....	211	24	—	235
於2012年12月31日及 2013年1月1日的				
遞延所得稅負債總額 .....	1,064,957	243,059	3,669	1,311,685
年內於損益表扣除／(計入)				
的遞延所得稅(附註10) .....	210,779	20,095	(155)	230,719
匯兌調整 .....	36,733	7,930	—	44,663
於2013年12月31日的				
遞延所得稅負債總額 .....	1,312,469	271,084	3,514	1,587,067

## 遞延所得稅資產

	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損	應計費用	總計
	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日的遞延所得稅資產總額.....	—	12,607	12,607
年內於損益表計入的遞延所得稅(附註10).....	—	7,927	7,927
匯兌調整.....	—	812	812
於2011年12月31日及2012年1月1日的 遞延所得稅資產總額.....	—	21,346	21,346
年內於損益表計入的遞延所得稅(附註10).....	38,308	11,538	49,846
匯兌調整.....	120	33	153
於2012年12月31日及2013年1月1日的 遞延所得稅資產總額.....	38,428	32,917	71,345
年內於損益表計入／(扣除) 的遞延所得稅(附註10).....	91	(7,460)	(7,369)
匯兌調整.....	1,205	909	2,114
於2013年12月31日的遞延所得稅資產總額.....	<u>39,724</u>	<u>26,366</u>	<u>66,090</u>

為進行呈列，若干遞延所得稅資產及負債已於合併財務狀況表抵銷。以下為用作財務報告的貴集團遞延所得稅結餘分析：

	於12月31日		
	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元
於合併財務狀況表確認的 遞延所得稅資產淨值.....	9,621	56,008	56,595
於合併財務狀況表確認的 遞延所得稅負債淨額.....	(1,164,061)	(1,296,348)	(1,577,572)
	<u>(1,154,440)</u>	<u>(1,240,340)</u>	<u>(1,520,977)</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團於中國內地產生的稅項虧損分別為495,609,000港元、287,745,000港元及308,797,000港元，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅利潤。

貴集團並無就該等虧損確認遞延所得稅資產，因產生遞延所得稅資產的子公司已呈虧一段時間，並認為不大可能會產生應課稅利潤以抵銷可動用稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%的稅率繳付預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協議，則可應用較低的稅率繳付預扣稅。就貴集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，貴集團有責任就於中國內地成立的該等子公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團並無就在中國內地成立的子公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的預扣稅確認遞延所得稅。董事認為，貴集團中國子公司於2013年12月31日的未匯出盈利預期會用作提供營運資金及資本開支；因此，該等子公司於可見將來不大可能分派該等盈利。於2011年、2012年及2013年12月31日，與於中國內地子公司的投資有關而並無就此確認遞延所得稅負債的暫時差額總值分別合共約為329,350,000港元、368,760,000港元及393,592,000港元。

## 29. 股本

### 貴公司

	股份數目	金額 千美元	等值 千港元
每股面值1.00美元的法定普通股：			
於2011年、2012年及2013年12月31日 .....	1,000,000	1,000	7,800
每股面值1.00美元的已發行及繳足普通股：			
於2011年、2012年及2013年12月31日 .....	1,000,000	1,000	7,800

## 30. 儲備

### (a) 貴集團

於各有關期間 貴集團的儲備金額及相關變動於合併權益變動表呈列。

#### (i) 合併儲備

貴集團的合併儲備指 貴集團現時旗下子公司的權益持有人於重組完成前的出資，詳情載於財務資料附註1。

## (ii) 資本儲備

資本儲備指收購一家非全資子公司的額外股權時收購成本與所收購非控股權益之間的差額。

## (iii) 中國法定盈餘公積

自保留溢利轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及 貴集團在中國內地成立的子公司的公司章程細則作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

## (iv) 資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

## (b) 貴公司

	股份溢價賬	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元
於2011年1月1日、2011年12月31日及 2012年1月1日 .....	10,072,223	(40)	10,072,183
年度利潤 .....	—	10	10
於2012年12月31日及2013年1月1日 .....	10,072,223	(30)	10,072,193
年度利潤 .....	—	10	10
於2013年12月31日 .....	<u>10,072,223</u>	<u>(20)</u>	<u>10,072,203</u>

## 31. 或然負債

於各有關期間末，並無在財務資料內計提撥備的或然負債如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
就授予 貴集團一家同系子公司的 融資向銀行作出的擔保 .....	<u>9,868,000</u>	<u>9,866,400</u>	<u>10,175,200</u>

授予一家同系子公司的銀行融資由以下各項抵押資產擔保取得：

- (i) 貴集團若干酒店物業及樓宇(於2011年、2012年及2013年12月31日的賬面淨值總額分別約為1,941,845,000港元、1,998,206,000港元及2,059,224,000港元)的按揭(附註14)；及
- (ii) 貴集團若干投資物業(於2011年、2012年及2013年12月31日的賬面淨值總額分別約為3,736,210,000港元、1,609,605,000港元及1,778,601,000港元)的按揭(附註15)。

擔保的公平值並不重大，董事認為拖欠付款的風險甚微，故並無在此財務資料就擔保計提任何撥備。

董事確認，貴集團作出的銀行融資擔保將於信託及貴公司的股份合訂單位上市前解除。

## 32. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期議定為一至六年。租賃條款一般亦要求租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租約於下列期限到期應收租戶的未來最低租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
一年內.....	411,187	507,389	528,364
第二至第五年，包括首尾兩年.....	336,468	375,525	449,364
五年以上.....	1,026	—	—
	<u>748,681</u>	<u>882,914</u>	<u>977,728</u>

### (b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公物業。物業租期議定為一至五年。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租約於下列期限到期的未來最低租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
一年內 .....	2,763	3,290	3,403
第二至第五年，包括首尾兩年 .....	389	5,212	2,410
	<u>3,152</u>	<u>8,502</u>	<u>5,813</u>

### 33. 承擔

除上文附註32(b)所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各報告期間末有以下資本承擔：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：			
物業、廠房及設備 .....	<u>76,692</u>	<u>891,170</u>	<u>925,790</u>

### 34. 關聯方交易

(a) 除財務資料其他章節所披露的交易及結餘外，貴集團於有關期間有以下重大關聯方交易：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
與同系子公司的交易：				
接收裝修服務 .....	(i)	15,479	33,159	206,627
提供物業管理服務 .....	(i)	6,474	12,235	23,884
接收廣告服務 .....	(i)	1,579	615	—
租金收入 .....	(i)	77,266	89,384	96,646
酒店經營收入 .....	(i)	214	—	—
利息收入 .....	(ii)	99,470	31,156	29,269
利息開支 .....	(iii)	88,736	111,972	39,037
與合營公司的交易：				
租金收入 .....	(i)	296	—	—
與最終控股公司的交易：				
酒店經營收入 .....	(i)	<u>13</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

(i) 該等交易乃根據相關訂約方互相協定的條款及條件進行。

- (ii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，利息收入分別按0.5%至7.9%、0.4%至7.9%及0.4%至7.5%的年利率釐定。
- (iii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，利息開支分別按4.6%至6.6%、5.0%至6.6%及5.0%至6.4%的年利率收取。

### (b) 與關聯方的其他交易

於2012年，貴集團向貴集團一家同系子公司收購一幅賬面值約61,665,000港元的土地，現金代價約為61,665,000港元。

於2013年，貴集團向貴集團一家同系子公司出售一幅賬面值約95,555,000港元的土地，現金代價約為95,555,000港元。

### (c) 與關聯方的未清償結餘

除財務資料附註23、24及27所披露的與關聯方的結餘外，於各有關期間末，貴集團與關聯方並無未清償結餘。

### (d) 貴集團主要管理人員的補償

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	千港元	千港元	千港元
短期僱員福利.....	8,762	9,305	9,906
離職後福利.....	1,224	1,403	1,362
支付予主要管理人員的補償總額.....	9,986	10,708	11,268

### (e) 與其他國有實體的交易及結餘

貴集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(統稱「國有企業」)支配的經濟環境下經營。於有關期間，貴集團與其他國有企業進行一些交易，包括(但不限於)借款、存款及提供物業租賃及管理服務。董事認為，雖然貴集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或由中國政府擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故與貴集團的交易未受重大或不必要的影響。貴集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

### 35. 按類別劃分的金融工具

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團及貴公司的所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬的金融負債。

### 36. 金融工具的公平值及公平值架構

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團及貴公司金融工具的賬面值與公平值相若。

### 37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款及其他借款以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是為貴集團的經營業務籌集資金。貴集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

貴集團現時及於整個有關期間一直堅持不從事金融工具買賣活動的政策。

貴集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討後同意各有關風險的管理政策，有關概要載於下文。

#### 利率風險

貴集團所承受的市場利率變動風險，主要涉及貴集團按浮動利率計息的長期債務責任。

貴集團的政策為採用定息及浮息債務組合管理其利息成本。貴集團的政策旨在維持約30%的計息借款以固定利率計息。

下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，貴集團的稅前利潤對利率的合理可能變動的敏感度(受浮息借款的影響)。

	基點上調 ／(下調)	貴集團的 稅前 利潤增加／ (減少)  千港元
<b>截至2011年12月31日止年度</b>		
人民幣.....	27	(8,991)
美元.....	27	(122)
人民幣.....	(27)	8,991
美元.....	(27)	122
<b>截至2012年12月31日止年度</b>		
人民幣.....	27	(5,750)
美元.....	27	(57)
人民幣.....	(27)	5,750
美元.....	(27)	57
<b>截至2013年12月31日止年度</b>		
人民幣.....	27	(8,784)
美元.....	27	(163)
人民幣.....	(27)	8,784
美元.....	(27)	163

上述敏感度分析乃假設利率已於年底發生變動而釐定，並應用於該日期存在的銀行及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比升跌幅度是管理層對直至下個報告期間結束為止的年度利率合理可能變動的評估。

#### 外匯風險

貴集團所有營業收入及貴集團絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國內地。若無法取得足夠的外幣，可能會限制貴集團的中國子公司匯出足夠外幣以向貴集團支付股息或其他款項的能力。

根據現行中國外匯法規，若符合若干程序規定，經常賬戶項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而毋須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國內地以支付資本賬戶項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，貴集團的中國子公司可購入外幣以結算經常賬戶交易(包括支付股息)，而毋須取得中國國家外匯管理局事先批准。貴集團的中國子公司亦可在其經常賬戶保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬戶外幣交易仍受限制，須取得中國國家外匯管理局批准，這或會影響貴集團的子公司通過債務或股本融資(包括貸款或注資)取得所需外幣的能力。

除以美元計值的若干短期存款及計息銀行貸款及其他借款外，貴集團的金融資產及負債並無外匯風險。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響貴集團的經營業績。

貴集團在中國內地可用以減低人民幣與其他貨幣之間匯率波動的風險的對沖工具有限。迄今，貴集團並無訂立任何對沖交易以降低貴集團所面對的外匯風險。雖然貴集團日後可能會決定訂立對沖交易，但該等對沖交易的可動用程度及其效用可能有限，且貴集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

下表列示於各有關期間末，貴集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的利潤對人民幣兌美元的匯率的合理可能變動的敏感度分析。

	匯率上升/ (下降)	貴集團 的年內 利潤增加/ (減少)
	%	千港元
<b>截至2011年12月31日止年度</b>		
美元匯率上升.....	5	(17,034)
美元匯率下降.....	(5)	17,034
<b>截至2012年12月31日止年度</b>		
美元匯率上升.....	5	(17,359)
美元匯率下降.....	(5)	17,359
<b>截至2013年12月31日止年度</b>		
美元匯率上升.....	5	(17,027)
美元匯率下降.....	(5)	17,027

## 信貸風險

信貸風險指因交易對手無法根據金融工具或客戶合約履行責任而招致財務損失的風險。貴集團因租賃活動、提供酒店及物業管理服務以及融資活動(包括銀行及金融機構存款)而承受信貸風險。貴集團通過要求租戶預付租金來控制信貸風險。貴集團會定期監察未結清的應收租戶款項。於各有關期間末的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

## 流動資金風險

貴集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，貴集團預期將有足夠資金來源應付其資金需求及管理其流動資金狀況。

貴集團於各有關期間末根據已訂約但未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

## 貴集團

	於一年內或 按要求償還	一年以上但 兩年內	兩年以上但 五年內	五年以上	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>2011年12月31日</b>					
計息銀行貸款及其他借款 .....	4,541,284	608,855	1,525,515	295,900	6,971,554
應付貿易賬款 .....	98,314	—	—	—	98,314
其他應付款項及應計費用 .....	658,395	—	—	—	658,395
應付關聯方款項 .....	5,061,298	—	—	—	5,061,298
就 貴集團一家同系子公司 獲授予的授信額度向一家 銀行提供擔保 .....	4,317,250	—	—	—	4,317,250
	<u>14,676,541</u>	<u>608,855</u>	<u>1,525,515</u>	<u>295,900</u>	<u>17,106,811</u>
<b>2012年12月31日</b>					
計息銀行貸款及其他借款 .....	4,205,935	635,376	486,946	208,842	5,537,099
應付貿易賬款 .....	84,224	—	—	—	84,224
其他應付款項及應計費用 .....	700,820	—	—	—	700,820
應付關聯方款項 .....	4,809,831	—	—	—	4,809,831
就 貴集團一家同系子公司 獲授予的授信額度向一家 銀行提供擔保 .....	6,807,816	—	—	—	6,807,816
	<u>16,608,626</u>	<u>635,376</u>	<u>486,946</u>	<u>208,842</u>	<u>17,939,790</u>

	於一年內或 按要求償還	一年以上但 兩年內	兩年以上但 五年內	五年以上	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>2013年12月31日</b>					
計息銀行貸款及其他借款 .....	3,654,866	350,131	1,148,578	1,153,768	6,307,343
應付貿易賬款 .....	96,912	—	—	—	96,912
其他應付款項及應計費用 .....	998,809	—	—	—	998,809
應付關聯方款項 .....	190,414	—	—	—	190,414
就 貴集團一家同系子公司 獲授予的授信額度向一家 銀行提供擔保 .....	7,020,888	—	—	—	7,020,888
	<u>11,961,889</u>	<u>350,131</u>	<u>1,148,578</u>	<u>1,153,768</u>	<u>14,614,366</u>

### 貴公司

	於一年內或 按要求償還
	千港元
<b>2011年12月31日</b>	
其他應付款項 .....	<u>40</u>
<b>2012年12月31日</b>	
其他應付款項 .....	<u>40</u>
<b>2013年12月31日</b>	
其他應付款項 .....	<u>20</u>

### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營的能力，藉此繼續為股東帶來回報及為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價設在相等風險程度上，充分回報股東。

貴集團管理資本架構，並因應經濟情況的變動及相關資產的風險特徵對其作出調整。 貴集團或會藉調整向股東派付的股息、發行新股或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。 貴集團毋須遵守任何外界施加的資本規定。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

貴集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按債務淨額除以調整後資本計算。債務淨額按計息銀行貸款及其他借款總額(如合併財務狀況表所示)減現金及銀行結

存、受限制銀行存款及已抵押存款計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括非控股權益)及應付關聯方款項。貴集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於各有關期間末的債務與調整後資本比率如下：

	附註	於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		千港元	千港元	千港元
計息銀行貸款及其他借款 .....	27	6,455,534	5,264,710	5,568,510
減：現金及銀行結存 .....	24	(1,075,681)	(1,359,880)	(1,183,337)
受限制銀行存款及 已抵押存款 .....	24	(236,634)	(220,772)	(5)
債務淨額 .....		5,143,219	3,684,058	4,385,168
權益總額 .....		9,052,457	10,194,794	11,930,657
加：應付關聯方款項 .....	23	5,061,298	4,809,831	190,414
調整後資本 .....		14,113,755	15,004,625	12,121,071
債務與調整後資本比率 .....		36.4%	24.6%	36.2%

### III. 報告期間後事項

- (a) 於2014年6月13日，貴公司以總購回價格7,800,000港元按每股1.00美元購回總共1,000,000股貴公司普通股(即貴公司於該日的所有已發行股份)並於同日註銷所有已購回的股份(「購回及註銷」)。緊隨購回及註銷後，貴公司的法定股本透過增設每股0.0005港元的5,000,000,000股普通股及5,000,000,000股優先股改為5,000,000港元。貴公司股本變動的進一步詳情載於招股書附錄十「A.有關本公司的其他資料」。
- (b) 於2014年6月13日，現時組成貴集團的公司已完成重組，為信託的股份合訂單位及貴公司預備在聯交所上市。有關重組的進一步詳情載於招股書「歷史及重組」一節。

### IV. 結算日後財務報表

貴集團或其任何子公司並無就2013年12月31日以後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

金茂(中國)投資管理人有限公司

(以金茂投資的託管人—經理身份行事)

金茂(中國)投資控股有限公司(前稱「Wise Pine Limited」)

列位董事

德意志證券亞洲有限公司

摩根士丹利亞洲有限公司 台照

安永會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟

2014年6月19日

下文所載資料並不構成本招股書附錄一所載由申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，而將有關資料載入本招股書僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股書「財務資料」一節及本招股書附錄一會計師報告所載財務資料一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的信託集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明完成全球發售(猶如全球發售已於2013年12月31日進行)對於2013年12月31日母公司所有者應佔信託集團合併有形資產淨值的影響。

本備考經調整有形資產淨值報表僅為說明而編製，由於其假設性質使然，未必能真實反映信託集團的財務狀況(假設全球發售已於2013年12月31日或日後任何日期完成)。

	於2013年 12月31日 母公司所有者 應佔合併 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	全球發售 估計所 得款項 淨額 <sup>(2)</sup>	就首次 公開發售 前股息作出 調整 <sup>(3)</sup>	母公司 所有者應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	每個股份 合訂單位的 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 <sup>(4)</sup>
	千港元	千港元	千港元	千港元	港元
按每個發售股份合訂 單位發售價5.35港元計算 .....	11,918,479	3,052,189	(5,339,914)	9,630,754	4.82
按每個發售股份合訂 單位發售價5.65港元計算 .....	11,918,479	3,226,789	(6,487,689)	8,657,579	4.33

#### 附註：

- (1) 於2013年12月31日母公司所有者應佔合併有形資產淨值摘乃自附錄一所載會計師報告，相等於2013年12月31日母公司所有者應佔經審核合併資產淨值11,930,657,000港元減去同日的無形資產12,178,000港元。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額分別按最低發售價及最高發售價分別每個股份合訂單位5.35港元及5.65港元計算，即所得款項總額減去根據包銷協議應付包銷商的包銷佣金、酌情獎勵費用及額外酌情費用(假設酌情獎勵費用及額外酌情費用悉數支付)與金茂投資及本公司就全球發售應付的其他開支。
- (3) 調整旨在反映為數約5,339,914,000港元(按最低發售價每個發售股份合訂單位5.35港元計算並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的最低本金額約3,000,000,000港元)及約6,487,689,000港元(按最高發售價每個發售股份合訂單位5.65港元計算並計及全球發售的估計費用及開支及貸款融資以及根據貸款融資撥作利息儲備的款項，且假設本公司於上市日期提取貸款融資的全部本金額)的首次公開發售前股息。
- (4) 每個股份合訂單位的未經審核備考經調整合併有形資產淨值於作出上文附註2及3所述調整後按全球發售完成後將發行2,000,000,000個股份合訂單位的基準計算得出。
- (5) 並無作出任何調整以反映2013年12月31日後信託集團的任何營業業績或所訂立的其他交易。

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告**

以下為我們的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股書。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對金茂(中國)投資管理人有限公司(以金茂投資的託管人—經理身份行事)(「託管人—經理」)及金茂(中國)投資控股有限公司(前稱Wise Pine Limited)(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關金茂投資(「信託」)、貴公司及其子公司(下文統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於2013年12月31日的備考合併有形資產淨值及相關附註，其載於信託及貴公司刊發的招股書附錄二A部分(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用標準於招股書附錄二A部分闡述。

董事編製備考財務資料乃為說明信託及貴公司股份合訂單位的全球發售對貴集團於2013年12月31日財務狀況的影響，猶如交易已於2013年12月31日發生。作為該程序的一環，有關貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自貴集團截至2013年12月31日(會計師報告的刊發日期)止年度的財務報表。

**董事應就備考財務資料承擔的責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於用以編製備考財務資料的任何財務資料先前由吾等發出的任何報告，除於報告發出日期對其收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就編製備考財務資料以供載入招股書作出匯報的核證工作開展核證工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範並按相關程序計劃執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時有否依據上市規則第4.29條的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等在此項工作過程中不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

招股書所以載入備考財務資料，僅為說明信託及貴公司股份合訂單位的全球發售對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如交易於選定說明此種影響的較早日期已發生一般。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果與所呈列者相同。

合理的核證工作旨在匯報備考財務資料有否按照適用標準妥為編製，包括評估董事於編製備考財務資料時有否採用適用標準要求採取的程序，以就呈列有關交易的直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠的合理憑證來釐定：

- 有關備考調整有否對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料有否反映未經調整財務資料已適當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團、編製備考財務資料所涉及的交易及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充分恰當的憑證作為吾等的意見基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的備考財務資料而言屬適當。

此致

金茂(中國)投資管理人有限公司  
(以金茂投資的託管人－經理身份行事)  
金茂(中國)投資控股有限公司(前稱「Wise Pine Limited」)  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

2014年6月19日

如下為酒店管理協議主要條款的概要。

## 1. 上海金茂君悅大酒店酒店管理協議

### A. 協議方

中國上海對外貿易中心股份有限公司(後稱為中國金茂(集團)有限公司(「中國金茂(集團)」))與中國凱悅於1994年11月19日就上海金茂君悅大酒店簽訂一份酒店管理協議(經不時修訂,「上海金茂君悅大酒店酒店管理協議」)。

### B. 服務

#### 酒店經營的控制權

根據上海金茂君悅大酒店酒店管理協議,中國凱悅須按照與當時其他君悅品牌酒店相當的標準經營上海金茂君悅大酒店。除上海金茂君悅大酒店酒店管理協議另有規定外,中國凱悅須對上海金茂君悅大酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。

#### 租契與特許

中國凱悅須在上海金茂君悅大酒店經營所有設施並提供所有服務,不得將該等服務或設施出租或給予特許,但中國凱悅出租或給予特許(按同級酒店慣常出租或給予特許)的酒店商用地方或服務則除外。

該等承租人或特許權獲得者支付的租金或其他付款乃計入酒店收入。

### C. 期限

初始經營期限由酒店的正式開業日期(1999年8月)開始,並於2019年12月31日屆滿。根據上海金茂君悅大酒店酒店管理協議,在與中國金茂(集團)達成協議後,依據雙方協定的條款及條件,中國凱悅有權延長經營期限。

### D. 僱員

根據上海金茂君悅大酒店酒店管理協議,上海金茂君悅大酒店的每名僱員(包括總經理)均為中國金茂(集團)的僱員,而非中國凱悅的僱員。

### E. 費用

中國凱悅收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算)及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算,並視乎租用率的變化而變動)。

我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別支付10.5百萬港元、10.3百萬港元及9.9百萬港元的基本管理費，以及分別為10.5百萬港元、9.3百萬港元及8.3百萬港元的獎勵費。

#### F. 集團服務及福利

中國凱悅須向或促使其聯營公司向上海金茂君悅大酒店提供預訂、會議、商務促銷、銷售促銷、宣傳、公共關係以及所有其他集團福利、服務與設施(包括機構廣告宣傳計劃)，但須在向中國凱悅或其聯營公司擁有或經營的其他酒店所適當提供的範圍內。中國凱悅有權就其或其聯營公司在提供相關服務時產生的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。

上海金茂君悅大酒店參與凱悅酒店營運的凱悅「金護照」計劃。根據凱悅「金護照」會員所產生的合資格費用總額及凱悅「金護照」會員所獲得獎勵積分計算的費用，將支付到凱悅「金護照」基金中，日後顧客以凱悅「金護照」積分兌換酒店住宿、餐飲或水療體驗時，再從該基金中撥出按公式計算的款額，支付予參與酒店。

#### G. 傢具、裝置及設備

我們將一定比例的酒店年度收入撥作傢具、裝置及設備儲備。我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別就傢具、裝置及設備儲備支付15.8百萬港元、15.4百萬港元及14.8百萬港元。

#### H. 違約事件

下列事件構成對上海金茂君悅大酒店酒店管理協議的違約事件：

- 在上海金茂君悅大酒店酒店管理協議規定的付款應繳付後30天內，任何一方並未向另一方支付任何款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 任何一方同意非自願破產呈請，或自該呈請錄入之日起60天內未取消批准非自願呈請的任何命令；
- 就任何一方的物業的所有或任何重要部分委任接管人；
- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或批准尋求重組呈請，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人或清算人，且該命令、判決或判令須在任何連續120天的期間內未被阻止並且有效；

- 中國凱悅的管理權或控制權變更，因而不不再是凱悅酒店的子公司或聯營公司；
- 中國凱悅自願放棄上海金茂君悅大酒店；
- 中國金茂(集團)未能根據若干議定的規格建造、配備、佈置及裝潢酒店，或未能安排將中國凱悅須告知中國金茂(集團)的工程錯漏予以糾正；及
- 任何一方未執行、遵守或履行上海金茂君悅大酒店酒店管理協議載列的任何其他重要契諾、承諾、義務或條件，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生。

## I. 終止

非違約方可在發生違約事件後發出30天通知，終止上海金茂君悅大酒店酒店管理協議，惟倘若違約方收到該通知後，盡一切應盡努力從速糾正該違約行為，或盡一切應盡努力採取糾正該違約行為的行動(倘該違約行為難以在30天內糾正)，則該通知將會無效力及作用。

此外，倘上海金茂君悅大酒店未能符合上海金茂君悅大酒店酒店管理協議載明的若干業績規定，中國金茂(集團)在向中國凱悅發出六個月通知後，有權終止上海金茂君悅大酒店酒店管理協議。

## 2. 金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議

### A. 協議方

北京美邦亞聯房地產有限公司與威斯汀酒店管理於2006年3月7日就金茂北京威斯汀大飯店簽訂一份酒店管理協議(經不時修訂，「金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議」)。北京美邦亞聯房地產有限公司後於2008年6月20日將其根據金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議的權利與義務更替給金茂(北京)置業有限公司(「金茂(北京)」)。

### B. 服務

#### 酒店經營的控制權

根據金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議，威斯汀酒店管理須按照與當時其他威斯汀品牌酒店相當的標準經營金茂北京威斯汀大飯店。除金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議另有規定外，威斯汀酒店管理須對酒店經營擁有全面控制權及酌情權。

### 租契與特許

威斯汀酒店管理須在金茂北京威斯汀大飯店經營所有設施並提供所有服務，並獲授權代表金茂(北京)將該等服務或設施出租或給予特許(在若干情形下須獲金茂(北京)事先批准)。

金茂北京威斯汀大飯店或金茂(北京)根據各相關租契或特許收取的租金或其他付款須計入酒店收入。

### C. 期限

初始經營期限由2006年3月7日開始，並於2023年12月31日屆滿。根據金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議，在不抵觸金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議所載若干條件的前提下，威斯汀酒店管理有權將經營期限延長五年或再延長五年。

### D. 僱員

根據金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議，金茂北京威斯汀大飯店的每名僱員(總經理及威斯汀酒店管理確定的其他行政人員除外)均為金茂(北京)的僱員，而非威斯汀酒店管理的僱員。總經理的任命須獲金茂(北京)批准。

### E. 費用

威斯汀酒店管理就經營金茂北京威斯汀大飯店收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算)及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算，須作出若干調整)。

我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別支付9.6百萬港元、10.6百萬港元及10.1百萬港元的基本管理費，以及分別為16.0百萬港元、18.7百萬港元及14.3百萬港元的獎勵費。

### F. 集中式服務

威斯汀酒店管理須向或促使其聯營公司向金茂北京威斯汀大飯店提供若干強制性集中式服務，包括預訂服務、會議、商務和銷售促銷服務、宣傳、公共關係，以及所有其他集團福利、服務與設施，包括向威斯汀酒店管理或其聯營公司擁有或經營的其他酒店所提供的機構廣告宣傳計劃。金茂(北京)亦有權選擇參與金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議項下的若干選擇性集中式服務。威斯汀酒店管理有權就其或其聯營公司在提供相關服務時產生的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。對集中式服務收取的款額須按絕大部分其他威斯汀品牌酒店釐定有關款額的相同方式來釐定。

金茂北京威斯汀大飯店參與了喜達屋營運的SPG俱樂部計劃。根據SPG俱樂部會員所產生的合資格費用總額及SPG俱樂部會員所獲得獎勵積分計算的費用，將支付到一個基金中，日後顧客以積分兌換酒店住宿時，再從該基金中撥出按公式計算的款額，支付予參與酒店。

#### G. 儲備基金

我們將一定比例的酒店年度收入撥作例行資本改善儲備基金。就金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議而言，「例行資本改善」指金茂北京威斯汀大飯店所有不會按房地產折舊的保養、維修、改建、改善、更換、更新及增建(包括傢具、裝置及設備與供應品更換及更新、內部及外部噴漆、重鋪牆壁及地板、重鋪泊車區域以及更換折疊牆)。

我們將一定比例的酒店年度收入撥作傢具、裝置及設備儲備。我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別就傢具、裝置及設備儲備支付14.9百萬港元、17.4百萬港元及16.2百萬港元。

#### H. 違約事件

下列事件構成對金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議的違約事件：

- 就金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議規定的付款向違約方發出通知後10天內，任何一方並未向另一方支付任何款項；
- 金茂(北京)未能應威斯汀酒店管理要求向金茂北京威斯汀大飯店營業賬戶存入款項或向儲備基金注資；
- 任何一方未執行、遵守或履行金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議載列的任何其他契諾、職責或義務，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生；
- 任何一方嚴重違反金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議明確載列的任何聲明或保證；
- 任何一方作出的轉讓違反金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議第11條；
- 一方同意由任何人士根據適用的破產、無力償債或類似債務人濟助法律針對該方的濟助呈請，或作出關於一方無力償債的判決；
- 一方為其債權人的利益而作出的全面轉讓；

- 就任何一方的物業的所有或任何重要部分委任接管人、保管人、受託人或清算人；
- 一方為解散其業務提出的訴訟；及
- 因判任何一方敗訴的最終判決裁定查押或扣押金茂北京威斯汀大飯店所有或任何部分（保險未能完全保障的部分），而所有上訴期已屆滿。

#### I. 終止

非違約方可在發生違約事件後向違約方發出不可撤銷及無條件的書面通知，終止金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議，在此情況下該協議須在下列日期終止：(i)該協議規定的日期；或(ii)如非該協議規定的日期，則為非違約方在終止通知中規定的日期（在任何情況下不得早於送達該通知後五天或遲於該日期30天）。

倘金茂（北京）未能提供資金或干預金茂北京威斯汀大飯店的營運，威斯汀酒店管理有權在發出至少提前三個月通知後終止金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議。此外，倘(i)威斯汀酒店管理履行金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議所需的任何重大審批未獲通過或被暫停超過60天；(ii)經營酒店可能令威斯汀酒店管理或其聯營公司喪失任何博彩牌照；或(iii)經營酒店可能令威斯汀酒店管理或其聯營公司違反任何反恐法律，威斯汀酒店管理有權在發出提前30天書面通知後終止金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議。

倘金茂北京威斯汀大飯店未能符合金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議載明的若干業績規定，金茂（北京）在向威斯汀酒店管理發出60天通知後，有權終止金茂北京威斯汀大飯店酒店管理協議。

### 3. 金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議

#### A. 協議方

金茂深圳酒店投資有限公司（「金茂深圳」）與上海薑根酒店管理（前稱萬豪酒店管理（上海）有限公司）於2009年3月11日就金茂深圳JW萬豪酒店簽訂一份酒店管理協議（「金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議」）。

#### B. 服務

##### 酒店經營的控制權

根據金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議，上海薑根酒店管理須按照與當時其他JW萬豪品牌酒店相當的標準經營金茂深圳JW萬豪酒店。除金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議另有規定外，上海薑根酒店管理須對金茂深圳JW萬豪酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。

### 租契與特許

上海薑根酒店管理對金茂深圳JW萬豪酒店內商舖及業務擁有授予租契、分租契、許可及特許的控制權及酌情權，惟須將任何相關主要租契、分租契知會金茂深圳，且任何相關租契、分租契、許可或特許的期限不得超過金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議的經營期限。

金茂深圳JW萬豪酒店或金茂深圳根據各相關租契或特許收取的租金或其他付款須計入酒店收入。

### C. 期限

初始經營期限由2009年3月11日開始，並於2039年12月31日屆滿。初始經營期限屆滿後，經營期限將自動延長10年，除非其中一方向另一方作出書面通知。

### D. 僱員

根據金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議，金茂深圳JW萬豪酒店的每名僱員均為金茂深圳的僱員，而非上海薑根酒店管理的僱員，惟上海薑根酒店管理另外選擇的特定僱員除外。總經理須獲金茂深圳批准任命。

### E. 費用

上海薑根酒店管理及其聯營公司收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算)；及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算)。

我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別支付5.2百萬港元、5.4百萬港元及5.8百萬港元的基本管理費，以及分別為3.1百萬港元、3.6百萬港元及4.0百萬港元的獎勵費。

### F. 集團服務及福利

上海薑根酒店管理須向或促使其聯營公司向金茂深圳JW萬豪酒店提供物業管理服務、會議、商務及銷售促銷服務、宣傳、公共關係以及所有其他集團福利、服務與設施(包括機構廣告宣傳計劃)以及預訂服務。上海薑根酒店管理有權就其或其聯營公司在提供相關服務時所產生與金茂深圳JW萬豪酒店有關的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。

金茂深圳JW萬豪酒店參與萬豪國際營辦的萬豪禮賞計劃。根據獎賞收入計算的收費，按酒店向會員住宿酒店發給的積分及里程數目向酒店收取，新登記的住宿可予少收。收費將支付到一個基金中，日後顧客以積分兌換酒店住宿時，則從該基金中撥出按公式計算的款額支付予參與酒店。

### G. 傢具、裝置及設備

我們將一定比例的酒店年度收入撥作傢具、裝置及設備儲備。我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別就傢具、裝置及設備儲備支付6.0百萬港元、6.4百萬港元及7.0百萬港元。

### H. 違約事件

下列事件構成對金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議的違約事件：

- 就金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議規定的付款收到未違約方書面通知後10天內，任何一方並未向另一方支付任何款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 任何一方同意非自願破產呈請，或自該呈請錄入之日起90天內未取消批准非自願呈請的任何命令；
- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或批准尋求重組呈請，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人、司法管理人或清算人，且該命令、判決或判令在總計60天(不論是否連續)內未被阻止並且有效；
- 任何一方未執行、遵守或履行金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議載明的任何其他契諾、承諾、義務或條件，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生；及
- 發生違反附屬國際服務協議或任何對酒店設立任何按揭產權負擔的從屬協議的事件。

### I. 終止

非違約方可在發生違約事件後發出30天通知，終止金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議，前提是違約事件對非違約方造成重大不利影響。

此外，倘金茂深圳JW萬豪酒店未能符合金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議載明的若干業績規定，金茂深圳向上海薑根酒店管理發出六個月通知後，有權終止金茂深圳JW萬豪酒店酒店管理協議。

#### 4. 金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議

##### A. 協議方

金茂(三亞)旅業有限公司(「金茂(三亞)旅業」)與麗思卡爾頓國際管理於2006年3月26日就金茂三亞麗思卡爾頓酒店簽訂一份酒店管理協議(經不時修訂,「金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議」)。

##### B. 服務

###### *酒店經營的控制權*

根據金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議,麗思卡爾頓國際管理須按照與當時其他麗思卡爾頓品牌酒店相當的標準經營金茂三亞麗思卡爾頓酒店。除金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議另有規定外,麗思卡爾頓國際管理須對酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。

###### *租契與特許*

麗思卡爾頓國際管理須在金茂三亞麗思卡爾頓酒店經營所有設施並提供所有服務,未經金茂(三亞)旅業批准,不得就金茂三亞麗思卡爾頓酒店的商舖、辦公空間、居住空間或大堂空間簽訂任何租契、許可或特許協議,除非相關租契、許可或特許協議低於若干協定的限額。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店或金茂(三亞)旅業根據各相關租契或特許收取的租金或其他付款須計入酒店收入。

##### C. 期限

初始經營期限由2008年10月31日開始,並於2038年12月31日屆滿。初始經營期限屆滿後,經營期限將自動延長十個完整財政年度,除非任何一方向另一方作出書面通知。

##### D. 僱員

根據金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議,金茂三亞麗思卡爾頓酒店的總經理及任何其他執行委員會委員均可由麗思卡爾頓國際管理或其聯營公司聘用(倘麗思卡爾頓國際管理如此選擇)。所有其他酒店僱員須為金茂(三亞)旅業的僱員。總經理須獲金茂(三亞)旅業批准任命。

##### E. 費用

麗思卡爾頓國際管理收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算);及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算)。

我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別支付14.8百萬港元、13.2百萬港元及13.6百萬港元的基本管理費，以及分別為18.4百萬港元、15.7百萬港元及15.5百萬港元的獎勵費。

#### F. 集團服務及福利

麗思卡爾頓國際管理須向或促使其聯營公司向金茂三亞麗思卡爾頓酒店提供物業管理服務、會議、商務及銷售促銷服務、宣傳、公共關係以及所有其他集團福利、服務與設施(包括機構廣告宣傳計劃)以及預訂服務。麗思卡爾頓國際管理有權就其或其聯營公司在提供相關服務時所產生與金茂三亞麗思卡爾頓酒店有關的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店參與萬豪國際營辦的麗思卡爾頓禮賞計劃。根據獎賞收入計算的收費，按酒店向會員住宿酒店發給的積分及里程數目向酒店收取，新登記的住宿可予少收。收費將支付到一個基金中，日後顧客以積分兌換酒店住宿時，則從該基金中撥出按公式計算的款額支付予參與酒店。

#### G. 傢具、裝置及設備

我們將一定比例的酒店年度收入撥作傢具、裝置及設備儲備。我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別就傢具、裝置及設備儲備支付17.8百萬港元、15.9百萬港元及19.4百萬港元。

#### H. 違約事件

下列事件構成對金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議的違約事件：

- 就金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議規定的付款收到未違約方書面通知後10天內，任何一方並未向另一方支付任何款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 任何一方同意非自願破產呈請，或自該呈請錄入之日起60天內未取消批准非自願呈請的任何命令；
- 就任何一方的物業的所有或任何重要部分委任接管人；
- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或批准尋求重組呈請，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人、司法管理人或清算人，且該命令、判決或判令在總計60天(不論是否連續)內未被阻止並且有效；

- 金茂(三亞)旅業未能根據金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議提供充足的經營資金；
- 任何一方未執行、遵守或履行金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議載列的任何其他契諾、承諾、義務或條件，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生；及
- 發生違反附屬服務協議的事件。

#### I. 終止

非違約方可在發生任何違約事件後及糾正該違約事件前發出書面通知，終止金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議。

此外，倘金茂三亞麗思卡爾頓酒店未能符合金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議載明的若干業績規定，金茂(三亞)旅業在向麗思卡爾頓國際管理發出180天通知後，有權終止金茂三亞麗思卡爾頓酒店酒店管理協議。

### 5. 金茂三亞希爾頓酒店管理協議

#### A. 協議方

金茂(三亞)度假酒店有限公司(「金茂(三亞)度假酒店」)與HIC於2004年2月11日就金茂三亞希爾頓大酒店簽訂一份酒店管理協議(「金茂三亞希爾頓酒店管理協議」)。2008年1月17日，HIC將其根據金茂三亞希爾頓酒店管理協議的所有權利及義務轉讓予Hilton International Manage LLC，該公司隨後於2009年5月7日將其權利及義務轉讓予希爾頓酒店管理上海。

#### B. 服務

##### 酒店經營的控制權

根據金茂三亞希爾頓酒店管理協議，希爾頓酒店管理上海須按照與當時其他「希爾頓」品牌酒店相當的標準經營金茂三亞希爾頓大酒店。除金茂三亞希爾頓酒店管理協議另有規定外，希爾頓酒店管理上海須對金茂三亞希爾頓大酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。

##### 租契與特許

希爾頓酒店管理上海須在金茂三亞希爾頓大酒店經營所有設施並提供所有服務，並有權將酒店的商用地方或服務出租或給予特許，惟將酒店的地方出租或在酒店中為某些設施給予特許地方前，須獲得金茂(三亞)度假酒店的批准。

希爾頓酒店管理上海或金茂(三亞)度假酒店根據各相關租契或特許收取的租金或其他付款須計入酒店收入。

**C. 期限**

初始經營期限由金茂三亞希爾頓大酒店的正式開業日期(2006年4月1日)開始，並於2021年12月31日屆滿。根據金茂三亞希爾頓酒店管理協議，雙方有權延長經營期限連續兩次，每次十年。

**D. 僱員**

根據金茂三亞希爾頓酒店管理協議，金茂三亞希爾頓大酒店的每名僱員(包括總經理)均為金茂(三亞)度假酒店的僱員，而非希爾頓酒店管理上海的僱員。總經理須獲金茂(三亞)度假酒店批准任命。

**E. 費用**

希爾頓酒店管理上海收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算)；及(ii)獎勵費(按酒店利潤百分比計算)。

我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別支付5.6百萬港元、4.7百萬港元及4.8百萬港元的基本管理費，以及分別為16.0百萬港元、12.9百萬港元及10.5百萬港元的獎勵費。

**F. 集團服務及福利以及酒店特定服務**

希爾頓酒店管理上海須向或促使其聯營公司向金茂三亞希爾頓大酒店提供若干集團服務及福利，包括在適當範圍內集中市場推廣、集中銷售及業務系統開發。在各財政年度，希爾頓酒店管理上海有權從酒店的經營收入中收取及獲取一定比例的費用，作為提供相關集團服務及福利之報酬。

此外，希爾頓酒店管理上海須向或促使其聯營公司向金茂三亞希爾頓大酒店提供若干其他酒店特定服務，包括市場推廣、銷售及業務系統。在各財政年度，希爾頓酒店管理上海有權根據議定的收費機制，就提供相關酒店特定服務中收取及獲取經營酒店的相關成本。

金茂三亞希爾頓大酒店參與希爾頓全球營運的希爾頓榮譽客會計劃。希爾頓全球會就各希爾頓榮譽客會顧客的每次入住向酒店收取一筆固定費用。

**G. 傢具、裝置及設備**

我們將一定比例的酒店年度收入撥作傢具、裝置及設備儲備。我們在2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度分別就傢具、裝置及設備儲備支付11.4百萬港元、9.4百萬港元及9.6百萬港元。

## H. 違約事件

下列事件構成對金茂三亞希爾頓酒店酒店管理協議的違約事件：

- 在應向金茂(三亞)度假酒店支付所需款項後30天期間，希爾頓酒店管理上海並未支付有關款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請，且同意非自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 就任何一方的物業的所有或任何重要部分委任接管人；
- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或批准尋求重組的呈請，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人或清算人，且該命令、判決或判令在任何連續120天的期間內未被阻止並且有效；
- 發生或出現與金茂三亞希爾頓大酒店或其擁有權有關的、會危及希爾頓全球或任何子公司或聯營公司的若干經營牌照的任何事件或情況；及
- 任何一方未履行金茂三亞希爾頓酒店酒店管理協議載列的締約義務，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生。

## I. 終止

非違約方可在發生違約事件後發出30天通知，終止金茂三亞希爾頓酒店酒店管理協議，惟倘若違約方收到該通知後，盡一切應盡努力從速糾正該違約行為，或盡一切應盡努力採取糾正該違約行為的行動(倘該違約行為難以在30天內糾正)，則該通知將會無效力及作用。

此外，倘金茂三亞希爾頓大酒店未能符合金茂三亞希爾頓酒店酒店管理協議載明的若干業績規定，金茂(三亞)度假酒店在向希爾頓酒店管理上海發出12個月通知後，有權終止金茂三亞希爾頓酒店管理協議。

## 6. 北京金茂萬麗酒店酒店管理協議

### A. 協議方

王府井飯店管理有限公司(「王府井飯店管理」)與豪華酒店中國國際管理於2013年6月25日就北京金茂萬麗酒店簽訂一份酒店管理協議(經不時修訂,「北京金茂萬麗酒店酒店管理協議」)。

### B. 服務

#### *酒店經營的控制權*

根據北京金茂萬麗酒店酒店管理協議,豪華酒店中國國際管理須按照與當時其他萬麗品牌酒店相當的標準經營北京金茂萬麗酒店。除北京金茂萬麗酒店酒店管理協議另有規定外,豪華酒店中國國際管理須對北京金茂萬麗酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。

#### *租契與特許*

豪華酒店中國國際管理須在北京金茂萬麗酒店經營所有設施並提供所有服務,不得將該等服務或設施出租或給予特許,但對於同級酒店慣常出租或給予特許的酒店商用地方或服務,豪華酒店中國國際管理有權以自身名義或以王府井飯店管理(如適用)的名義出租或給予特許。

北京金茂萬麗酒店或王府井飯店管理根據該等租契或特許收取的租金或其他付款須計入酒店的HMA收入(定義如下)。

### C. 期限

初始經營期限由2013年6月25日開始,於2039年12月31日屆滿(按北京金茂萬麗酒店將於2014年底開業的假設計算)。初始經營期限屆滿後,北京金茂萬麗酒店酒店管理協議將自動續期五年,除非王府井飯店管理或豪華酒店中國國際管理在初始經營期限結束前至少一年告知另一方其選擇不續期。

### D. 僱員

根據北京金茂萬麗酒店酒店管理協議,除可能由豪華酒店中國國際管理或其酌情確定的聯營公司僱用的若干僱員外,北京金茂萬麗酒店的每名僱員(包括總經理)均為王府井飯店管理的僱員,而非豪華酒店中國國際管理的僱員。總經理須獲王府井飯店管理批准任命。

**E. 費用**

豪華酒店中國國際管理及其聯營公司收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算)；及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算)。

由於北京金茂萬麗酒店尚未開業，我們並無就北京金茂萬麗酒店向豪華酒店中國國際管理支付任何管理費用。

**F. 集團服務及福利**

豪華酒店中國國際管理須向或促使其聯營公司向北京金茂萬麗酒店提供預訂、會議、商務促銷、銷售促銷、宣傳、公共關係，以及所有其他集團福利、服務與設施(包括機構市場推廣計劃)，但須在向豪華酒店中國國際管理或其聯營公司擁有或經營的其他酒店所提供的範圍內。豪華酒店中國國際管理有權就其提供相關服務時產生的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。

北京金茂萬麗酒店參與萬豪國際營運的萬豪禮賞及麗思卡爾頓禮賞計劃。根據獎賞收入計算的收費，按酒店向會員住宿酒店發給的積分和里程數目向酒店收取，新登記的住宿可予少收。收費將支付到一個基金中，日後顧客以積分兌換酒店住宿時，則從該基金中撥出按公式計算的款額支付予參與酒店。

**G. 傢具、裝置及設備**

根據北京金茂萬麗酒店酒店管理協議，相當於酒店特定比例年度收入的金額將記入傢具、裝置及設備儲備。由於北京金茂萬麗酒店尚未開業，我們並無就傢具、裝置及設備儲備注資任何款項。

**H. 違約事件**

下列事件構成對北京金茂萬麗酒店酒店管理協議的違約事件：

- 在北京金茂萬麗酒店酒店管理協議規定的付款應繳付後30天內，任何一方並未向另一方支付任何款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 任何一方同意非自願破產呈請，或自該呈請錄入之日起90天內未取消批准非自願呈請的任何命令；
- 任何一方未能在債務到期時償清債務；

- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人或清算人，且該委任在委任日期後60天內未被撤銷；
- 不遵從北京金茂萬麗酒店酒店管理協議中有關銷售、轉讓或讓渡或以其他方式處理王府井飯店管理於北京金茂萬麗酒店中所佔權益的條文規定；
- 王府井飯店管理、其任何聯營公司或控制王府井飯店管理的任何實體或其任何聯營公司是或成為任何政府或法律機構認定為禁止與豪華酒店中國國際管理或其聯營公司開展交易的人士；
- 任何附屬協議中出現任何違約事件；
- 王府井飯店管理未達到北京金茂萬麗酒店酒店管理協議所載若干議定的重組進展要求，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生；及
- 任何一方未執行、遵守或履行北京金茂萬麗酒店酒店管理協議載列的任何其他契諾、承諾、義務或條件，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生。

## I. 終止

非違約方可在發生違約事件後發出三個月通知，終止北京金茂萬麗酒店酒店管理協議。

此外，倘北京金茂萬麗酒店未能符合北京金茂萬麗酒店酒店管理協議載明的若干業績規定，王府井飯店管理在向豪華酒店中國國際管理發出90天通知後，有權終止北京金茂萬麗酒店酒店管理協議。

## 7. 麗江金茂君悅酒店酒店管理協議

### A. 協議方

金茂(麗江)酒店投資有限公司(「金茂(麗江)」)與凱悅國際酒店管理北京於2011年3月31日簽訂一份酒店管理協議(經不時修訂,「麗江金茂君悅酒店酒店管理協議」)。金茂(麗江)及中國凱悅於同一天就麗江金茂君悅酒店簽訂一份策略監督及諮詢協議(經不時修訂,「麗江金茂君悅酒店策略協議」)。

**B. 服務***酒店經營的控制權*

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，凱悅國際酒店管理北京須按照與當時其他君悅品牌酒店相當的標準經營麗江金茂君悅酒店。除麗江金茂君悅酒店酒店管理協議另有規定外，凱悅國際酒店管理北京須對麗江金茂君悅酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。除麗江金茂君悅酒店酒店管理協議另有規定外，中國凱悅須對制定、確定、協調及協助與麗江金茂君悅酒店的管理及經營有關的總體及策略規劃擁有控制權及酌情權。

*租契與特許*

凱悅國際酒店管理北京須在麗江金茂君悅酒店經營所有設施並提供所有服務，不得將該等服務或設施出租或給予特許，但對於慣常出租或給予特許的酒店商用地方或服務，凱悅國際酒店管理北京有權以麗江金茂君悅酒店之名義或以金茂(麗江)(如適用)之名義(須取得金茂(麗江)的事先批准)出租或給予特許則除外。

該等承租人或特許權獲得者支付的租金或其他付款乃計入酒店收入。

**C. 期限**

麗江金茂君悅酒店酒店管理協議及麗江金茂君悅酒店策略協議的初始經營期限由酒店正式開業日期(待確定)開始，並於正式開業後第二十個完整曆年的12月31日屆滿。根據上述兩份協議，雙方有權向另一方發出通知後，將經營期限延長連續兩次，每次五年。

**D. 僱員**

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，麗江金茂君悅酒店的每名僱員(包括總經理)均為金茂(麗江)的僱員，而非凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅的僱員。就麗江金茂君悅酒店酒店管理協議履行服務的每名人士，包括凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅的任何代理人或僱員或其任何聯營公司，又或凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅僱用的金茂(麗江)的任何代理人或僱員，均以金茂(麗江)的代理人身份行事。總經理須獲金茂(麗江)批准任命。

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，中國凱悅須在徵詢金茂(麗江)意見後，物色、招募及委任酒店的所有非當地僱員。

**E. 費用**

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，凱悅國際酒店管理北京收取一定比例的酒店年度收入作為管理費。根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，中國凱悅收取(i)基本管理費(按酒店年度收入百分比計算)；及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算)。

由於麗江金茂君悅酒店尚未開業，我們並無根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議及麗江金茂君悅酒店策略協議支付任何費用。

**F. 集團服務及福利**

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，凱悅國際酒店管理北京須或促使其聯營公司在中央平台上向麗江金茂君悅酒店提供若干有關財務、會計、人力資源、資訊科技及其他操作系統的服務，凱悅國際酒店管理北京或其聯營公司亦向其他君悅品牌酒店提供該等服務。凱悅國際酒店管理北京有權就其或其聯營公司提供相關服務時產生的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。

麗江金茂君悅酒店參與凱悅酒店營運的凱悅「金護照」計劃。根據凱悅「金護照」會員所產生的合資格費用總額及凱悅「金護照」會員所獲得獎勵積分計算的費用，將支付到凱悅「金護照」基金中，日後顧客以凱悅「金護照」積分兌換酒店住宿、餐飲或水療體驗時，再從該基金中撥出按公式計算的款額，支付予參與酒店。

**G. 傢具、裝置及設備**

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議，相當於酒店特定比例年度收入的金額將記入傢具、裝置及設備儲備。由於麗江金茂君悅酒店尚未開業，我們並無就傢具、裝置及設備儲備注資任何款項。

**H. 違約事件**

下列事件構成對麗江金茂君悅酒店酒店管理協議及麗江金茂君悅酒店策略協議的違約事件：

- 在相關協議規定的付款應繳付後30天內，任何一方並未向另一方支付任何款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 任何一方同意非自願破產呈請，或自該呈請錄入之日起60天內未取消批准非自願呈請的任何命令；

- 就任何一方的物業的所有或任何重要部分委任接管人；
- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或者批准尋求重組呈請，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人或清算人，且該命令、判決或判令須在任何連續120天的期間內未被阻止並且有效；
- 金茂(麗江)未能根據若干議定的規格建造、配備、佈置及裝潢酒店，或未能安排將凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅須告知金茂(麗江)的工程錯漏予以糾正；及
- 任何一方未執行、遵守或履行麗江金茂君悅酒店酒店管理協議、麗江金茂君悅酒店策略協議及其他附屬協議載列的任何其他重要契諾、承諾、義務或條件，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生。

## I. 終止

根據麗江金茂君悅酒店酒店管理協議及麗江金茂君悅酒店策略協議，非違約方可在發生違約事件後發出15天通知終止相關協議，惟倘若違約方收到該通知後，盡一切應盡努力從速糾正該違約行為，或盡一切應盡努力採取糾正該違約行為的行動(倘該違約行為難以在15天內糾正)，則該通知將會無效力及作用。

## 8. 崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議

### A. 協議方

金茂(上海)置業有限公司(「**金茂(上海)置業**」)與凱悅國際酒店管理北京於2011年5月4日簽訂一份酒店管理協議(經不時修訂，「**崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議**」)。金茂(上海)置業與中國凱悅於同一天就崇明金茂凱悅酒店簽訂一份策略監督及諮詢協議(經不時修訂，「**崇明金茂凱悅酒店策略協議**」)。

### B. 服務

#### *酒店經營的控制權*

根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議，凱悅國際酒店管理北京須按照與當時其他君悅品牌酒店相當的標準經營崇明金茂凱悅酒店。除崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議另有規定外，凱悅國際酒店管理北京須對崇明金茂凱悅酒店的經營擁有全面控制權及酌情權。除崇

明金茂凱悅酒店策略協議另有規定外，中國凱悅須對制定、確定、協調及協助與崇明金茂凱悅酒店的管理及經營有關的總體及策略規劃擁有控制權及酌情權。

#### 租契與特許

凱悅國際酒店管理北京須在崇明金茂凱悅酒店經營所有設施並提供所有服務，不得將該等服務或設施出租或給予特許，但對於慣常出租或給予特許的酒店商用地方或服務，凱悅國際酒店管理北京有權以自身名義或以金茂(上海)(如適用)之名義(須取得金茂(上海)的事先批准)出租或給予特許則除外。

該等承租人或特許權獲得者支付的租金或其他付款乃計入酒店收入。

#### C. 期限

崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議及崇明金茂凱悅酒店策略協議的初始經營期限由正式開業日期(即2014年3月29日)開始，並於正式開業後第二十個完整曆年的12月31日屆滿。根據上述兩份協議，經雙方達成協議並依據雙方協定的條款及條件，雙方有權將經營期限延長連續兩次，每次分別五年。

#### D. 僱員

根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議，崇明金茂凱悅酒店的每名僱員(包括總經理)均為金茂(上海)置業的僱員，而非凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅的僱員。就崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議履行服務的每名人士，包括凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅的任何代理人或僱員或其任何聯營公司，又或凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅僱用的金茂(上海)置業的任何代理人或僱員，均以金茂(上海)置業的代理人身份行事。總經理須獲金茂(上海)置業批准任命。

根據崇明金茂凱悅酒店策略協議，中國凱悅須在徵詢金茂(上海)置業意見後，物色、招募及委任酒店的所有非當地僱員。

#### E. 費用

根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議，凱悅國際酒店管理北京收取一定比例的酒店年度收入作為管理費。根據崇明金茂凱悅酒店策略協議，中國凱悅收取(i)基本費用(按一定比例的酒店年度收入計算)；及(ii)獎勵費(按酒店總經營利潤百分比計算)。

由於崇明金茂凱悅酒店於往績期內尚未開業，我們於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度並無根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議及崇明金茂凱悅酒店策略協議支付任何費用。

#### F. 集團服務及福利

根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議，凱悅國際酒店管理北京須或促使其聯營公司在中央平台上向崇明金茂凱悅酒店提供若干有關財務、會計、人力資源、資訊科技及其他操作系統的服務，凱悅國際酒店管理北京或其聯營公司亦向其他君悅品牌酒店提供該等服務。凱悅國際酒店管理北京有權就其或其聯營公司提供相關服務時產生的所有費用(包括高級人員或僱員的薪酬)獲得償付。

崇明金茂凱悅酒店酒店參與凱悅酒店營運的凱悅「金護照」計劃。根據凱悅「金護照」會員所產生的合資格費用總額及凱悅「金護照」會員所獲得獎勵積分計算的費用，將支付到凱悅「金護照」基金中，日後顧客以凱悅「金護照」積分兌換酒店住宿、餐飲或水療體驗時，再從該基金中撥出按公式計算的款額，支付予參與酒店。

#### G. 傢具、裝置及設備

根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議，相當於酒店特定比例年度收入的金額將記入傢具、裝置及設備儲備。由於崇明金茂凱悅酒店於往績期內尚未開業，我們於2011財政年度、2012財政年度及2013財政年度並無就傢具、裝置及設備儲備注資任何款項。

#### H. 違約事件

下列事件構成對崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議及崇明金茂凱悅酒店策略協議的違約事件：

- 在相關協議規定的付款應繳付後30天內，任何一方並未向另一方支付任何相關款項；
- 任何一方根據任何破產法律提交自願破產或無力償債呈請或重組呈請；
- 任何一方同意非自願破產呈請，或自該呈請錄入之日起60天內未取消批准非自願呈請的任何命令；
- 就任何一方的物業的所有或任何重要部分委任接管人；

- 在債權人申請時，任何具有司法管轄權的法院作出命令、判決或判令，判定任何一方破產或無力償債，或者批准尋求重組呈請，或就該方的全部資產或資產的重要部分委任接管人、受託人或清算人，且該命令、判決或判令須在任何連續120天的期間內未被阻止並且有效；
- 金茂(上海)置業未能根據若干議定的規格建造、配備、佈置及裝潢酒店，或未能安排將凱悅國際酒店管理北京或中國凱悅須告知金茂(上海)置業的工程錯漏予以糾正；及
- 任何一方未執行、遵守或履行崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議、崇明金茂凱悅酒店策略協議及其他附屬協議載列的任何其他重要契諾、承諾、義務或條件，且任何有關違約行為在通知前述不遵從行為後30天內持續發生。

#### I. 終止

根據崇明金茂凱悅酒店酒店管理協議及崇明金茂凱悅酒店策略協議，非違約方可在發生違約事件後發出15天通知終止相關協議，惟倘若違約方收到該通知後，盡一切應盡努力從速糾正該違約行為，或盡一切應盡努力採取糾正該違約行為的行動(倘該違約行為難以在15天內糾正)，則該通知將會無效力及作用。

以下為從獨立物業估值師戴德梁行有限公司接獲有關其對本集團物業權益於2014年3月31日的價值的意見編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股書。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

## 1. 指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對金茂投資及金茂(中國)投資控股有限公司(統稱為「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的物業權益(詳情載於隨附估值證書)進行估值，我們確認已視察物業、作出相關查詢及取得我們認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業權益於2014年3月31日的價值意見以供載入招股書。

## 2. 市值定義

我們對各物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2012年版)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

### 3. 估值基準及假設

對物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2012年版)的規定。

我們的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)引致的任何估價升跌。

在對中國物業進行估值的過程中，我們依賴 貴集團及其法律顧問北京市天元律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料及意見。對物業進行估值時，我們假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於各獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值證書的附註內。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。

### 4. 估值方法

對第一類物業(即 貴集團於中國持作佔用或經營的物業)進行估值時，我們採用直接比較法，假設有關各物業按現況交吉出售，並參照有關市場的可資比較銷售交易或採用收入法，以資本化物業的潛在租金收入淨額為基準。

對第二類物業(即 貴集團於中國持作投資的物業)進行估值時，我們採用收入法，以資本化源自現有租約的租金收入淨額為基準，適當考慮物業的復歸收入潛力或參照可資比較市場交易。

對第三類物業(即 貴集團於中國持作經營的酒店)進行估值時，我們採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法，採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率，將各項第三類物業在未屆滿土地使用年期完結前扣除城鎮房產稅、土地使用稅及營業稅後的未來現金流量淨額貼現至現值。我們參照當前及預期市況編製10年現金流量預測。

於估值過程中，除我們本身對有關酒店市場的分析外，我們亦參照 貴公司所編製的預計現金流量及預算以及招股書附錄五所載的市場報告。

有關我們貼現現金流量估值的主要假設詳情，載於本文所載各項第三類物業的估值證書。

對第四類物業(即於中國的開發中酒店)進行估值時，我們的基準為各項該等物業將按照我們獲提供的 貴集團最新發展計劃(如有)發展及建成。我們假設有關政府部門已就發展計劃授出所有同意、批准及執照而無繁苛條件或延遲。我們亦假設，發展項目的設計及施工符合當地規劃法規並獲有關部門批准。於達致我們的估值意見時，我們採納貼現現金流量法評估建成後的價值，並亦計及已花費的建設成本及完成發展項目以達致落成發展項目質素而將花費的成本。

貴集團於中國租用的第五類物業被視為無商業價值，主要原因為該類物業不得轉租及分租或缺乏可觀租金利潤。

## 5. 資料來源

我們已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。

於我們的估值過程中，我們相當依賴 貴集團及其法律顧問北京市天元律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於物業的權益所提供的資料。就於中國的物業而言，我們接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、房間及停車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於我們獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供資料(該等資料對估值有重大意義)是否真實準確。 貴集團亦向我們表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 6. 業權調查

我們已獲提供有關中國物業的業權文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。我們亦無法確定中國物業業權，故我們依賴 貴集團及其法律顧問提供的有關 貴集團於中國物業權益的意見。

## 7. 實地視察

我們曾於2013年視察物業的外部，並在可能的情況下視察物業的內部。然而，我們並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及公共設施等是否適合任何未來發展。我們編製的估值乃假設此等方面符合要求，且在建築期間不會產生額外開支或延遲。我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，而假設交予我們的文件所載面積均屬準確。

## 8. 貨幣及匯率

除另有說明外，我們的估值所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉我們估值的概要及估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場辦公大樓  
47樓4702-03室  
金茂(中國)投資控股有限公司及  
金茂(中國)投資管理人有限公司(作為金茂投資的託管人—經理)

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

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

理學碩士、香港測量師學會會員、

英國皇家特許測量師學會會員

謹啟

2014年6月19日

附註： 陳家輝先生分別於1991年及1992年獲選為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會專業會員。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業行業的多個領域擁有逾26年經驗。彼一直以來在中國為物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見並曾參與多項與物業市場研究有關的任務。

## 估值概要

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於2014年 3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣元)
<b>第一類－貴集團於中國持作佔用或經營的物業</b>			
1. 中國海南省 三亞市河東區 迎賓路一棟宿舍樓	75,000,000	100	75,000,000
2. 中國海南省 三亞市河西區 解放路一棟宿舍樓	59,000,000	100	59,000,000
3. 中國上海市浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈第8層	135,000,000	100	135,000,000
4. 中國上海市浦東 新區世紀大道88號 金茂大廈第88層觀光廳	137,000,000	100	137,000,000
第一類小計：	<u>406,000,000</u>		<u>406,000,000</u>

物業	貴集團		
	於2014年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	於2014年 3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣元)
<b>第二類－貴集團於中國持作投資的物業</b>			
5. 中國上海市浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈商場 及辦公樓部分	7,694,000,000	100	7,694,000,000
第二類小計：	<u>7,694,000,000</u>		<u>7,694,000,000</u>
<b>第三類－貴集團於中國持作經營的物業</b>			
6. 中國上海市浦東新區 世紀大道88號 上海金茂君悅大酒店	3,129,000,000	100	3,129,000,000
7. 中國北京市朝陽區 東三環北路7號 金茂北京威斯汀大飯店	2,699,000,000	100	2,699,000,000
8. 中國廣東省深圳市 福田區深南大道6005號 金茂深圳JW萬豪酒店	1,979,000,000	100	1,979,000,000

物業	貴集團		
	於2014年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)	應佔權益 (%)	於2014年 3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣元)
9. 中國海南省 三亞市亞龍灣 國家旅遊度假區 金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2,997,000,000	100	2,997,000,000
10. 中國海南省 三亞市亞龍灣 國家旅遊度假區 金茂三亞希爾頓酒店	2,695,000,000	100	2,695,000,000
11. 中國上海市 崇明縣陳家鎮 攬海路799弄1號 崇明金茂凱悅酒店	820,000,000	100	820,000,000
第三類小計：	<u>14,319,000,000</u>		<u>14,319,000,000</u>

#### 第四類－貴集團於中國持作經營的開發中物業

12. 中國北京市 東城區王府井大街57號 北京金茂萬麗酒店在建工程	1,025,000,000	100	1,025,000,000
--	---------------	-----	---------------

物業	於2014年	貴集團	貴集團
	3月31日	應佔權益	於2014年
	現況下的市值	(%)	3月31日
	(人民幣元)		現況下
			應佔的市值
			(人民幣元)
13. 中國雲南省	1,011,000,000	100	1,011,000,000
麗江市香江路及			
玉龍雪山甘海子			
麗江金茂君悅酒店在建工程			
第四類小計：	2,036,000,000		2,036,000,000

第五類－貴集團於中國租用的物業

14. 中國上海市	無商業價值	100	無商業價值
浦東新區			
張楊路1269弄5號404室			

物業	於2014年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	3月31日 現況下的市值 (人民幣元)		於2014年 3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣元)
15. 中國廣東省 深圳市福田區 車公廟工業區 皇冠單身宿舍 第三棟二層201-224， 三層301-324，五層501-524， 六層601-624，七層701-724單元	無商業價值	100	無商業價值
16. 中國北京市 東城區燈市口大街33號 國中商業大廈1120單元	無商業價值	100	無商業價值
17. 中國北京市 東城區燈市口大街33號 國中商業大廈1121單元	無商業價值	100	無商業價值
18. 中國北京市 順義區榆陽路8號 一、二期19-1及19單元	無商業價值	100	無商業價值

物業	於2014年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於2014年 3月31日 現況下的市值 (人民幣元)		於2014年 3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣元)
19. 中國北京市 東城區隆福寺街 99號8層8A-2單元	無商業價值	100	無商業價值
20. 中國江蘇省 蘇州市金門路 1299號2-248單元	無商業價值	100	無商業價值
第五類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至五類總計：	<b>24,455,000,000</b>		<b>24,455,000,000</b>

## 估值證書

## 第一類－貴集團於中國佔用或持作經營的物業

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 中國 海南省 三亞市 河東區 迎賓路 一棟 宿舍樓	該物業包括東岸假日小區D1座1號及2號單位的所有樓層。  D1座為一幢11層高住宅樓宇。  該物業已於2007年竣工，總建築面積約為6,273.30平方米。  該物業的土地使用權年限屆滿日期為2077年4月9日，作住宅用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	人民幣 75,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 75,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據三亞市土地儲備開發中心(甲方)與金茂(三亞)旅業有限公司(乙方)於2007年3月30日訂立的商品房買賣合同(編號(2000)0171)，乙方同意以代價人民幣21,643,092元購買該物業。
- (2) 根據日期為2009年1月9日的房地產權證(編號(2009)00279)，該物業(地盤面積約為4,288.09平方米)的土地使用權以及該物業(建築面積為6,273.3平方米)的房屋所有權歸屬於金茂(三亞)旅業有限公司，年限屆滿日期為2077年4月9日，作住宅用途。
- (3) 根據日期為2013年8月6日的營業執照(編號460200000023419)，金茂(三亞)旅業有限公司以註冊資本人民幣500,000,000元成立為有限公司，經營期間為2004年3月23日至2034年3月22日。
- (4) 我們已獲提供貴集團的中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據中國法律，房地產權證屬合法、有效且可強制執行；及
  - (ii) 金茂(三亞)旅業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：
 

商品房買賣合同 .....	有
房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有
- (6) 我們的視察工作由我們的估值師Joanna Deng女士於2013年11月27日進行。Joanna Deng女士為中國房地產估價師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。

## 估值證書

			於2014年 3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2. 中國 海南省 三亞市 河西區 解放路 一棟 宿舍樓	該物業於2005年竣工，為一幢12層高樓宇，作住宅用途。  該物業的總建築面積約為5,826.18平方米。  該物業的土地使用權年限屆滿日期為2073年10月14日，作住宅用途。	於估值日期，該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	人民幣 59,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 59,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據三亞東宏實業有限公司(甲方)與金茂(三亞)度假酒店有限公司(乙方)於2005年2月2日訂立的大眾大廈房地產轉讓合同，乙方同意以代價人民幣13,900,000元購買該物業。
- (2) 根據日期為2005年6月6日的房地產權證(編號(2005)1678)，該物業(地盤面積約為836.98平方米)的土地使用權以及該物業(建築面積為5,826.18平方米)的房屋所有權歸屬於金茂(三亞)度假酒店有限公司，年限屆滿日期為2073年10月14日，作住宅用途。
- (3) 根據日期為2012年9月10日的營業執照(編號為460200000044409)，金茂(三亞)度假酒店有限公司以註冊資本人民幣300,000,000元成立為有限公司，經營期間為2003年8月29日至2033年8月28日。
- (4) 我們已獲提供貴集團的中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據中國法律，房地產權證合法、有效且可強制執行；及
  - (ii) 金茂(三亞)度假酒店有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：
 

大眾大廈房地產轉讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有
- (6) 我們的視察工作由我們的估值師Joanna Deng女士於2013年11月27日進行。Joanna Deng女士為中國房地產估價師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。

## 估值證書

			於2014年 3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
3. 中國 上海市 浦東新區 世紀大道 88號 金茂大廈 第8層	<p>金茂大廈為一幢包括零售店舖、辦公室、酒店及停車場的綜合用途發展物業。</p> <p>金茂大廈於1999年竣工，為一幢88層高樓宇，並有3層地下室，坐落於總地盤面積約為23,611平方米的一塊土地上。</p> <p>該物業包括金茂大廈辦公樓部分的第8層，總建築面積約為3,017.47平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年限屆滿日期為2044年6月14日，作商業及辦公樓用途。</p>	於估值日期，該物業由貴集團用作辦公室。	<p>人民幣 135,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 135,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為2011年9月26日的上海房地產權證(編號為(2011) 059202)，該物業的土地使用權包括金茂大廈部分，總地盤面積約為23,611.00平方米，年限於2044年6月14日屆滿，用作商業及辦公樓用途，且該物業(總建築面積約為3,017.47平方米)的房屋所有權已歸屬於中國金茂(集團)有限公司。

中國金茂(集團)有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過金茂大廈商業及辦公樓部分的建設工程驗收。

- (2) 根據日期為2008年12月22日的營業執照(編號為310000000036928)，中國金茂(集團)有限公司以註冊資本人民幣2,635,000,000元成立為有限公司，營業期限為1995年6月15日至2045年6月14日。

- (3) 我們已獲提供貴集團的中國法律顧問就物業發出的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

(i) 根據中國法律，該物業的上海房地產權證合法、有效且可強制執行；及

(ii) 中國金茂(集團)有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

上海房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

(5) 我們的視察工作由我們的估值師Jack Sun先生於2013年12月11日進行。Jack Sun先生為中國註冊資產評估師，具有10年中國物業估值經驗。

(6) 我們估值方法的主要假設載列如下：

用途	市場每月 單位租金 (人民幣/ 平方米)	資本化率
辦公 .....	241	5.0%

估值過程中，我們已參照該物業及同一地區其他類似物業近期的多項出租交易。主要辦公室出租交易的月租水平介乎約每平方米人民幣220元至每平方米人民幣300元。

我們已收集及分析多項近期的辦公室出售交易，並注意到在該等交易中，辦公物業的資本化率一般介乎4%至5%。

我們所假設的上述市場租金與上文所述該物業及同一地區其他類似物業近期的出租交易水平一致。鑒於我們就所收集的可資比較物業銷售分析得出的資本化率，我們所用的資本化率屬合理。

## 估值證書

			於2014年 3月31日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4. 中國 上海市 浦東新區 世紀大道 88號 金茂大廈 第88層 觀光廳	<p>金茂大廈為一幢包括零售店舖、辦公室、酒店及停車場的綜合用途發展物業。</p> <p>金茂大廈於1999年竣工，為一幢88層高樓宇，並有3層地下室，坐落於總地盤面積約為23,611平方米的一塊土地上。</p> <p>該物業包括金茂大廈第88層的觀光廳，總建築面積約為1,884.91平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年限屆滿日期為2044年6月14日，作商業及辦公樓用途。</p>	於估值日期，該物業用作旅客的觀光廳。	人民幣 137,000,000元  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 137,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據日期為2011年9月26日的上海房地產權證(編號為(2011) 059178)，該物業的土地使用權包括金茂大廈部分，總地盤面積約為23,611.00平方米，年限於2044年6月14日屆滿，用作商業及辦公樓用途，且該物業(總建築面積約為1,884.91平方米)的房屋所有權已歸屬於中國金茂(集團)有限公司。  
  
中國金茂(集團)有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過金茂大廈商場及辦公樓部分的建設工程驗收。
- (2) 根據日期為2008年12月22日的營業執照(編號為310000000036928)，中國金茂(集團)有限公司以註冊資本人民幣2,635,000,000元成立為有限公司，營業期限為1995年6月15日至2045年6月14日。
- (3) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就物業出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的上海房地產權證合法、有效且可強制執行；及
  - (ii) 中國金茂(集團)有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

上海房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

(5) 我們的視察工作由我們的估值師Jack Sun先生於2013年12月11日進行。Jack Sun先生為中國註冊資產評估師，具有10年中國物業估值經驗。

(6) 我們估值方法的主要假設載列如下：

用途	市場每月 單位租金 (人民幣/ 平方米)	資本化率
零售 .....	555	5.0%

估值過程中，我們已參照該物業及同一地區其他類似物業近期的多項出租交易。主要零售出租交易的月租水平介乎約每平方米人民幣250元至每平方米人民幣850元。

我們已收集及分析多項近期進行的商舖出售交易，並注意到在該等交易中，零售物業的資本化率一般介乎4%至5%。

我們所假設的上述市場租金與上文所述該物業及同一地區其他類似物業近期的出租交易水平一致。鑒於我們就所收集的可資比較物業銷售分析得出的資本化率，我們所用的資本化率屬合理。

## 估值證書

## 第二類－貴集團於中國持作投資的物業

			於2014年 3月31日 現況下的市值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
5. 中國 上海市 浦東新區 世紀大道 88號 金茂大廈 商場及 辦公樓 部分	<p>金茂大廈為一幢包括零售店舖、辦公室、酒店及停車場的綜合用途發展物業。</p> <p>金茂大廈於1999年竣工，為一幢88層高樓宇，並有3層地下室，坐落於總地盤面積約為23,611平方米的一塊土地上。</p> <p>該物業包括金茂大廈商業及辦公樓部分。</p> <p>3層地下室用作停車場及儲物區。</p> <p>第B1至6層用作零售區。</p> <p>第3至7及第9至50層為辦公區。</p> <p>該物業建築面積的詳情如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>134,103.53</td> </tr> <tr> <td>零售區</td> <td>35,658.86</td> </tr> <tr> <td>停車場及儲物</td> <td>41,797.46</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>211,559.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>第15及第30層(總建築面積為1,378.51平方米)用於緊急避難層，已計入上述辦公區建築面積。</p> <p>該物業的土地使用權年限屆滿日期為2044年6月14日，用作商業及辦公樓用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	134,103.53	零售區	35,658.86	停車場及儲物	41,797.46	總計	<u>211,559.85</u>	<p>於估值日期，該物業的一部分(已租賃面積約為120,954.10平方米，不包括停車場及儲物部分)出租予多個租戶，月租總額約為人民幣40,519,816元，租期為2至17.5年不等，最後到期日為2017年1月31日。</p> <p>於估值日期，該物業的一部分(已租賃面積約為24,672.84平方米)出租予集團內租戶，月租總額約為人民幣7,598,622元，租期為1至8年不等，最後到期日為2015年11月15日。</p>	<p>人民幣 7,694,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,694,000,000元)</p> <p>市值明細如下：</p> <p>辦公樓部分： 人民幣 6,444,000,000元</p> <p>零售區部分： 人民幣 1,115,000,000元</p> <p>停車場及 儲物部分： 人民幣 135,000,000元</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
辦公室	134,103.53												
零售區	35,658.86												
停車場及儲物	41,797.46												
總計	<u>211,559.85</u>												

附註：

- (1) 根據日期為2011年9月26日的兩份上海房地產權證，該物業的土地使用權包括金茂大廈部分，總地盤面積約為23,611.00平方米，年限於2044年6月14日屆滿，作商業及辦公樓用途，且該物業的房屋所有權已歸屬於中國金茂(集團)有限公司。該證書所列主要詳情概述如下：

證書編號	建築面積 (平方米)
(2011)059178 .....	37,543.77
(2011)059202 .....	178,918.46
總計 .....	<u>216,462.23</u>

中國金茂(集團)有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過金茂大廈商場及辦公樓部分的建設工程驗收。

- (2) 根據於2008年12月22日的營業執照(編號為310000000036928)，中國金茂(集團)有限公司以註冊資本人民幣2,635,000,000元成立為有限公司，營業期限為1995年6月15日至2045年6月14日。

- (3) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問就物業出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的上海房地產權證合法、有效且可強制執行；及
- (ii) 中國金茂(集團)有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

上海房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

- (5) 我們的視察工作由我們的估值師Jack Sun先生於2013年12月11日進行。Jack Sun先生為中國註冊資產評估師，具有10年中國物業估值經驗。

- (6) 我們估值方法的主要假設載列如下：

用途	市場每月 單位租金 (人民幣/ 平方米)	資本化率
零售 .....	296至740	5.0%
辦公 .....	241至271	5.0%

估值過程中，我們已參照該物業及同一地區其他類似物業近期的多項出租交易。主要零售出租交易的月租水平介乎約每平方米人民幣250元至每平方米人民幣850元。主要辦公室出租交易的月租水平約為每平方米人民幣220元至每平方米人民幣300元。

我們已收集及分析多項近期進行的商舖及辦公室出售交易，並注意到在該等交易中，零售及辦公物業的資本化率一般介乎4%至5%。

我們所假設的上述市場租金與上文所述該物業及同一地區其他類似物業近期的出租交易一致。鑒於我們就所收集的可資比較物業銷售分析得出的資本化率，我們所用的資本化率屬合理。

## 估值證書

## 第三類－貴集團於中國持作經營的物業

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 中國 上海市 浦東新區 世紀大道 88號上海 金茂君悅 大酒店	<p>金茂大廈為一幢包括零售店舖、辦公室、酒店及停車場的綜合用途發展物業。</p> <p>金茂大廈為一幢88層高樓宇，並有3層地下室，坐落於總地盤面積約為23,611平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業包括金茂大廈的酒店部分，並佔用金茂大廈第1、2及53至87層樓面。</p> <p>該物業於1999年竣工，並於1999年8月起經營。</p> <p>該物業目前提供555間客房、中西餐廳、酒吧、室內泳池、健身房、水療中心及其他設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為76,013.11平方米。</p> <p>該物業的土地使用權年限已授予中國金茂(集團)有限公司，將於2044年6月14日屆滿，作商業及辦公樓用途。</p>	<p>該物業為以「上海金茂君悅大酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與中國凱悅有限公司訂立的管理協議，初始年期為酒店正式開業後20年。</p>	<p>人民幣 3,129,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,129,000,000元)</p>

附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
<b>套房</b>		
主席套房 .....	285	1
總統套房 .....	175	2
外交套房 .....	100	8
豪華套房 .....	68	17
江景豪華套房 .....	68	17
<b>客房</b>		
行政豪華江景房 .....	50	26
江景豪華房 .....	45	14
高級豪華房 .....	35至40	14
豪華會所房 .....	35至40	66
豪華江景房 .....	35至40	225
豪華房 .....	35至40	165
	總計	555

(2) 設施及配套設施詳情概述如下：

#### 宴會及會議設施

上海金茂君悅大酒店的宴會及會議設施包括：

- (i) 通訊及商務中心位於金茂大廈54樓，為商務旅客提供服務及設施，包括24小時機密辦公服務、秘書支援、翻譯服務、傳真及辦公設備租賃服務；
- (ii) 宴會廳位於金茂大廈二樓，包括一組三個面積中等的互相通接房間，總面積約為920平方米。宴會廳可用於任何組合（無論單獨、成對使用或三者全部打開形成更大空間），最多可容納788人的落座晚宴或最多1,200人的雞尾酒會。就會議而言，宴會廳可容納劇院形式的最多1,200人、教室形式的最多640人或U型形式的最多175人；及
- (iii) 19間多功能室，面積介乎45平方米至104平方米。

## 餐飲設施

上海金茂君悅大酒店提供多種餐飲選擇，其餐廳及酒吧包括：

餐飲店舖	風格	總席位面積 (平方米)	最大席位數
君悅咖啡廳 .....	咖啡廳	1,440	192
粵珍軒 .....	粵菜	1,040	172 (6間包房)
金茂俱樂部 .....	滬菜	946	136 (6間包房)
日珍 .....	日本料理	158	64
意廬 .....	意大利菜	271	97
燒烤 .....	燒烤	271	90
天庭 .....	酒吧	430	55
九重天酒廊 .....	酒吧	1,520	178
鋼琴吧 .....	酒吧	265	77
食府 .....	亞洲及中式食品	3,301	443

## 娛樂及其他設施

上海金茂君悅大酒店的娛樂及其他設施包括但不限於下列各項：

其他配套設施	概約面積 (平方米)
水療中心 .....	110
健身中心 .....	1,214

## 行政樓層

嘉賓軒位於83樓，在行政客房及套房賓客住宿期間每天為其供應茶點及提供會議室服務。此外，行政酒廊賓客可在位於嘉賓軒的私人禮賓櫃檯辦理登記手續。

- (3) 根據日期為2011年9月26日的上海房地產權證(編號為(2011) 059203)，位於浦東新區世紀大道88號的物業土地使用權的總地盤面積約為23,611.00平方米，年限於2044年6月14日屆滿，用作商業及辦公樓用途，且該物業(建築面積約為76,013.11平方米)的房屋所有權已歸屬於中國金茂(集團)有限公司。

中國金茂(集團)有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過上海金茂君悅大酒店的建設工程驗收。

- (4) 根據日期為2008年12月22日的營業執照(編號為310000000036928)，中國金茂(集團)有限公司以註冊資本人民幣2,635,000,000元成立為有限公司，營業期限為1995年6月15日至2045年6月14日。

- (5) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海房地產權證合法、有效且可強制執行；及
- (ii) 中國金茂(集團)有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (6) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

上海房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

- (7) 我們的視察工作由我們的估值師Jack Sun先生於2013年12月11日進行。Jack Sun先生為中國註冊資產評估師，具有10年中國物業估值經驗。

- (8) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：

- (i) 平均每日房價(「平均每日房價」)：首年—人民幣1,700元。

達致此假設時，已計及標的酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價。該酒店於2012及2013財政年度的平均每日房價分別為人民幣1,676元及人民幣1,640元。在釐定首年平均每日房價時，我們已採用2012年及2013年的平均每日房價並根據包括通脹及競爭在內的因素作出細微調整。此外，我們亦已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素下，上海酒店業的短期前景整體而言將會仍然樂觀。預期首年的平均每日房價將因於2014年的預期平衡供需變化以及整體預期通脹而由2012年及2013年的平均每日房價上漲約2.6%。

- (ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響上海經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

- (iii) 租用率

在作出關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱標的酒店的表現。於2004、2005、2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012及2013財政年度，其平均租用率分別為84.9%、81.8%、75.5%、72.1%、59.5%、57.0%、72.3%、59.0%、60.0%及58.6%。我們的預測乃基於標的酒店營運已於營運的第四年達到成熟階段後自2004年以來的上述歷

史租用率的平均數68.1%與以下我們的十年期預測租用率的平均數68.3%的比較而得出。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市（包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷）的現時酒店租用率，以釐定標的酒店的長期酒店租用率。以下為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	60%	65%	65%	67%	67%	69%	69%	71%	73%	75%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 上海金茂君悅大酒店於2011年分階段開始客房裝修，預計於2014年前竣工，這將鞏固上海金茂君悅大酒店的競爭力並把握租用率增長。
- 估計酒店需求將會因到訪上海的旅客人數預期增加而強勁。2008年及2012年，到訪上海的國內旅客人數分別約為11.006百萬人次及25.094百萬人次，於此期間每年強勁增長約22.9%。
- 預期酒店需求將會有所增長，原因是因成立中國(上海)自由貿易試驗區及上海迪士尼度假區預計於2015年開業而遊客及商務旅客的湧入。
- 上海金茂君悅大酒店坐落於小陸家嘴金融區的核心區域。預計此核心區域於不久將來新建高端酒店客房的供應非常有限(上海中心大廈的250間客房)。

我們預計，到訪上海的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設上海的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪上海的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、我們的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 中國 北京市 朝陽區 東三環 北路7號 金茂北京 威斯汀 大飯店	<p>該物業包括一幢34層高的酒店，包括550間客房及套房。</p> <p>該物業亦包括地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內泳池、健身房、水療中心及若干零售單位。</p> <p>該物業於2008年竣工，並於2008年起經營。</p> <p>該物業的總建築面積約為77,944.73平方米。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的土地使用權的年限將於2041年12月12日屆滿，作酒店用途。有關詳情，請參閱附註(3)。</p>	<p>該物業為以「金茂北京威斯汀大飯店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與威斯汀酒店管理有限合夥公司訂立的管理協議，初始年期為2006年3月7日至2023年12月31日。</p>	<p>人民幣 2,699,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,699,000,000元)</p>

## 附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
<b>套房</b>		
金茂總統套房 .....	320	1
威斯汀外交套房 .....	140	4
威斯汀行政活力套房 .....	100	6
威斯汀活力套房 .....	100	42
<b>客房</b>		
威斯汀行政活力客房 .....	60	12
威斯汀煥動客房 .....	60	3
威斯汀單間客房 .....	60	81
威斯汀無障礙客房 .....	40	3
威斯汀行政豪華客房 .....	40	63
威斯汀高級客房 .....	40	144
威斯汀豪華客房 .....	40	191
	總計	550

(2) 設施及配套設施詳情概述如下：

#### 宴會及會議設施

宴會及會議區域包括：

- (i) 金茂宴會廳提供700平方米的活動場所，採用雞尾酒接待會佈置或宴會佈置時最多可容納450人。金茂宴會廳可分為三個大廳，每個大廳提供230平方米的場所，採用接待會佈置或宴會佈置時最多可容納160人；
- (ii) 朝陽宴會廳提供180平方米活動場所，採用雞尾酒接待會佈置時最多可容納130人，而採用宴會佈置時最多可容納100人。朝陽宴會廳可分為兩個大廳，每個大廳提供99平方米的場所，採用雞尾酒會佈置時每個大廳最多可容納65人，而採用宴會佈置時每個大廳最多可容納50人；
- (iii) 四間多功能廳(土、火、木、水)面積介乎26平方米至112平方米，適合舉辦更為私密的會議；及
- (iv) 宴會廳(金)位於商務中心內，面積為87.5平方米，用於召開16人以內的小型董事會議。

#### 餐飲設施

金茂北京威斯汀大飯店提供以下八間餐廳和酒吧：

餐飲店舖	風格	總席位面積 (平方米)	最大席位數
思悅茲餅屋 .....	混合	25	24
交流大堂吧 .....	酒吧及咖啡廳	197	76
威斯汀扒房 .....	西餐	465	92
舞日本料理 .....	日本料理	230	83
迷吧 .....	酒吧	178	78
知味餐廳 .....	自助餐	1,105	190
水汀酒吧 .....	酒吧	230	80
中國元素餐廳 .....	中式	1,155	214

#### 娛樂及其他設施

金茂北京威斯汀大飯店的娛樂及其他設施包括但不限於以下各項：

其他配套設施	概約面積 (平方米)
威斯汀天夢水療中心 .....	340
室內恆溫泳池 .....	909
威斯汀健身館 .....	254

#### 行政樓層

威斯汀行政酒廊可為入住行政級別客房及套房的客人提供每日免費享用的茶點。行政酒廊客人可在行政酒廊放鬆或舉辦會議。

## 零售租戶及出租場所

於最後實際可行日期，金茂北京威斯汀大飯店擁有以下五名租戶：

店舖名稱	樓層	已出租總面積 (平方米)	年租 (人民幣)
Cai Nan服飾店 .....	1	38	1,056,000
普拉提館 .....	5	50	192,000
佳兆業地產 .....	1	233	3,230,000
美容室 .....	5	46.8	180,000
瑜伽館 .....	5	197.5	330,000

- (3) 根據北京美邦亞聯房地產有限公司(賣方)與金茂(北京)置業有限公司(買方)於2007年6月27日訂立的買賣合同及於2011年1月18日訂立的協議書，買方同意以代價人民幣1,795,000,000元購買該物業。

據 貴集團告知，該物業的土地使用權為歸屬於北京美邦亞聯房地產有限公司的土地(總地盤面積約為24,195平方米)的國有土地使用權證(編號為(2002)10243)的一部分，其中用作商業用途的屆滿日期為2041年12月12日、用作公寓用途的屆滿日期為2071年12月12日、用作辦公室用途的屆滿日期為2051年12月12日。

- (4) 根據日期為2011年9月26日的房屋所有權證(編號為1040094)，該物業(總建築面積約為77,944.73平方米)的房屋所有權已歸屬於金茂(北京)置業有限公司，作酒店用途。
- (5) 根據日期為2012年7月20日的營業執照(編號為110000010308456)，金茂(北京)置業有限公司以註冊資本人民幣1,600,000,000元成立為有限公司，經營期間為2007年6月25日至2037年6月24日。
- (6) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房屋所有權證屬合法、有效且可強制執行；及
- (ii) 金茂(北京)置業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (7) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

買賣合同 .....	有
房屋所有權證 .....	有
營業執照 .....	有

- (8) 我們的視察工作由我們的估值師Jason Wang先生於2013年12月11日進行。Jason Wang先生為中國註冊資產評估師，具有8年中國物業估值經驗。

(9) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：

(i) 平均每日房價（「平均每日房價」）：首年—人民幣1,500元。

達致此假設時，已計及標的酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價。該酒店於2012及2013財政年度的平均每日房價分別為人民幣1,540元及人民幣1,365元。在釐定首年平均每日房價時，我們已採用2012年及2013年的平均每日房價並根據包括通脹及競爭在內的因素作出細微調整。此外，我們亦已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素下，北京酒店業的短期前景整體而言將會仍然樂觀。預期首年的平均每日房價將因於2014年的預期平衡供需變化以及整體預期通脹而由2012年及2013年的平均每日房價上漲約3.3%。

(ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響北京經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 租用率

在作出關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱標的酒店的表現。於2011、2012及2013財政年度，其平均租用率分別為78.6%、76.5%及71.7%。我們的預測乃基於標的酒店營運已於營運的第四年達到成熟階段後自2011年以來的上述歷史租用率的平均數75.6%與以下我們的十年期預測租用率的平均數75.8%的比較而得出。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市（包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷）的現時酒店租用率，以釐定標的酒店的長期酒店租用率。以下為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	70%	73%	75%	75%	75%	77%	77%	77%	79%	80%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 估計酒店需求會因到訪北京的旅客人數的預期增加而保持強勁。2007年及2013年，到訪北京的國內旅客人數分別約為140百萬人次及250百萬人次，於此期間每年強勁增長約10.1%。
- 金茂北京威斯汀大飯店坐落於北京四環路以內的核心城區及金融區。根據我們的分析，2014年至2017年期間北京高端酒店供應預期相對較少。2014年、2015年、2016年及2017年，新建高端酒店客房供應數目估計分別為2,367間、1,013間、120間及680間。

我們預計，到訪北京的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設北京的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪北京的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、我們所預計的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
8. 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道 6005號 金茂深圳 JW萬豪 酒店	<p>該物業包括一棟由411間客房、地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內外泳池、健身房、水療中心及其他設施組成的27層高酒店。</p> <p>該物業於2004年竣工並於2009年3月起經營。</p> <p>該物業總建築面積約為51,730.01平方米，其中約42,032.27平方米在地面上而約9,697.74平方米為在地下。地下面積中約2,452平方米已被指定為人防物業。</p> <p>該物業根據年限為1997年1月21日至2047年1月20日為期50年的土地使用權持有，作公寓、酒店、零售及辦公用途。</p>	<p>該物業為以「金茂深圳JW萬豪酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與萬豪酒店管理(上海)有限公司訂立日期為2009年3月21日的管理協議，管理協議的初始年期為2009年3月11日至2039年12月31日且除非任何一方於初始年期結束前十一個月發出通知終止協議，否則自動重續10年。</p>	<p>人民幣 1,979,000,000元 (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 1,979,000,000元)</p>

## 附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
<b>套房</b>		
總統套房 .....	228	1
副總統套房 .....	190	1
豪華行政套房 .....	90	6
行政套房 .....	87	12
<b>客房</b>		
行政高級客房 .....	58	43
行政客房 .....	58	75
豪華客房 .....	43	195
高級客房 .....	43	63
開放式客房 .....	65	15
	總計	411

(2) 設施及配套設施詳情概述如下：

#### 宴會及會議設施

金茂深圳JW萬豪酒店的宴會及會議設施包括：

- (i) 金茂宴會廳，最大的會議空間為602平方米，採用雞尾酒接待會佈置時最多可容納550人，而採用宴會佈置時最多可容納390人。金茂宴會廳設計靈活，可劃分為三個宴會廳，每個宴會廳200平方米，採用雞尾酒接待會佈置時每個宴會廳最多可容納180人，而採用宴會佈置時每個宴會廳最多可容納130人；
- (ii) 四個會議室及一個宴會廳，面積介乎46平方米至89平方米；及
- (iii) 露台，採用雞尾酒接待會佈置時最多可容納370人，而採用宴會佈置時最多可容納270人。

#### 餐飲設施

金茂深圳JW萬豪酒店通過五間餐廳提供多種餐飲選擇，餐廳包括：

餐飲店舖	風格	總席位面積 (平方米)	最大席位數
萬豪 .....	中式	297.40	120
Café Chinois .....	國際	484.00	148
Shizuku .....	日式	237.50	62
Java+ .....	咖啡屋	40.80	22
The Lounge .....	休閒酒吧	450.00	149

#### 娛樂及其他設施

金茂深圳JW萬豪酒店的娛樂及其他設施包括以下方面：

- (i) 水療，提供身體磨砂、按摩、美甲、治療浴、健身諮詢等服務及治療，以及提供蒸汽房；
- (ii) 健身中心，配備心肺鍛煉器械及力量訓練器；
- (iii) 室外泳池；及
- (iv) 按摩水池。

#### 行政樓層

金茂深圳JW萬豪酒店為行政客房及套房客人提供位於27樓的行政酒廊，免費享用全天候茶點。行政酒廊客人亦可享用在行政酒廊快速登記入住及退房服務。

## 零售租戶及出租場所

於估值日期，金茂深圳JW萬豪酒店有一名租戶渣打銀行：

店舖名稱	樓層	總出租樓面面積 (平方米)	年租 (人民幣)
渣打銀行 .....	1	162	185,000

- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局於2009年7月8日及2009年7月10日頒發的29份房地產權證，總建築面積約為42,874.58平方米的該物業土地使用權已歸屬於金茂深圳酒店投資有限公司，年限於2047年1月20日屆滿，作公寓、酒店、零售及辦公用途，有關詳情如下：

編號	證書編號	名稱	用途	建築面積 (平方米)
1	3000567882	東麒大廈1001	公寓	1,405.93
2	3000567885	東麒大廈1101	公寓	1,405.93
3	3000567886	東麒大廈1201	公寓	1,416.05
4	3000567887	東麒大廈1301	公寓	1,416.05
5	3000568414	東麒大廈1401	公寓	1,416.05
6	3000568410	東麒大廈1501	公寓	1,416.05
7	3000568411	東麒大廈1601	公寓	1,416.05
8	3000567874	東麒大廈1701	公寓	1,416.05
9	3000567877	東麒大廈1801	酒店	1,381.34
10	3000568409	東麒大廈1901	酒店	1,359.50
11	3000567775	東麒大廈2001	酒店	1,476.39
12	3000567876	東麒大廈2101	酒店	1,476.39
13	3000567875	東麒大廈2201	酒店	1,476.39
14	3000567774	東麒大廈2301	酒店	1,476.39
15	3000567773	東麒大廈2401	酒店	1,476.39
16	3000567889	東麒大廈2501	酒店	1,476.39
17	3000567808	東麒大廈2601	酒店	1,467.15
18	3000567772	東麒大廈2701	酒店	1,371.66
19	3000567782	東麒大廈101	零售	1,373.11
20	3000567781	東麒大廈201	零售	2,050.42
21	3000567780	東麒大廈301	零售	2,451.74
22	3000567778	東麒大廈401	零售	1,614.48
23	3000567777	東麒大廈501	辦公	1,396.17
24	3000567776	東麒大廈601	辦公	1,396.17
25	3000567878	東麒大廈701	辦公	1,396.17
26	3000567880	東麒大廈801	公寓	1,405.93
27	3000567881	東麒大廈901	公寓	1,405.93
28	3000568413	東麒大廈B1	餐廳／倉儲／ 洗衣房／管理	1,238.00
29	3000567771	東麒大廈B2	餐廳／倉儲／ 洗衣房／管理	1,400.31
			總計	42,874.58

根據日期為2003年12月31日的土地使用權出讓合同(1997)A001的補充協議，該物業土地使用權將自動進步重續20年且毋須支付土地出讓金。

然而，根據附註(7)所載的法律意見，上述土地使用權續期可能無法獲得許可。

在估值過程中，我們假設土地使用權續期未獲許可。

在51,730.01平方米的該物業總建築面積中，建築面積為42,874.58平方米的部分具備房地產權證，而餘下的8,855.43平方米部分則並無房地產權證。

對於並無房地產權證的建築面積部分，據 貴集團中國法律顧問所告知，根據當地的規則及慣例， 貴集團佔用及使用的2,880平方米部分不存在任何法律障礙，且並無規定要求就餘下部分申領房地產權證。

- (4) 根據深圳市規劃局於2005年4月5日頒發的建設工程規劃許可證第(2005)019號，該物業擴建工程部分(地上建築面積約為1,796平方米，作酒店用途，地下建築面積約為427.8平方米，作地下停車場)的施工工程符合施工規定且已獲審批。
- (5) 根據深圳市規劃局於2004年8月19日頒發的建設工程竣工驗收備案證明書第(2004)013號，該物業建築面積為49,506.21平方米的部分已竣工驗收。

根據日期為2010年8月24日的建設工程竣工驗收備案證明書第ZS-2010-0036號，該物業建築面積為2,232.75平方米的部分已竣工驗收。

金茂深圳酒店投資有限公司已取得建設工程規劃許可證、建設工程竣工驗收備案證明書及建築工程施工許可證並已通過金茂深圳JW萬豪酒店的建設工程驗收。

- (6) 根據日期為2013年6月13日的營業執照第440301103047672號，金茂深圳酒店投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣700,000,000元，經營期間為1993年6月2日至2023年6月2日。
- (7) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證屬合法、有效且可強制執行；
  - (ii) 該物業受日期為2013年9月17日以中國工商銀行為受益人的法定押記所規限；
  - (iii) 金茂深圳酒店投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業具備房地產權證的部分的土地使用權及房屋所有權，前提是 貴集團須解除抵押或取得受押人的事先同意；及

(iv) 土地使用權出讓合同的補充協議中關於該物業的土地使用權將會自動重續額外20年且毋須支付土地出讓金的契諾可能缺乏充足的法律依據支持。倘深圳市土地行政管理部門不同意土地使用年限續期，則金茂深圳酒店投資有限公司可能並無執行重續的法律補救措施。

(8) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

房地產權證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程竣工驗收備案證明書 .....	有
營業執照 .....	有

(9) 我們的視察工作由我們的估值師Joanna Deng女士於2013年12月17日進行。Joanna Deng女士為中國房地產估價師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。

(10) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：

(i) 平均每日房價（「平均每日房價」）：首年—人民幣1,100元。

達致此假設時，已計及有關酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價。該酒店於2012及2013財政年度的平均每日房價分別為人民幣1,025元及人民幣1,039元。在釐定首年平均每日房價時，我們已採用2012年及2013年的平均每日房價並根據包括通脹及競爭在內的因素作出細微調整。此外，我們亦已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素下，深圳酒店業的短期前景整體而言將會仍然樂觀。預期首年的平均每日房價將因於2014年的預期平衡供需變化以及整體預期通脹而由2012年及2013年的平均每日房價上漲約6.6%。

(ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響深圳經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 租用率

在作出關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱標的酒店的表現。於2011、2012及2013財政年度，其平均租用率分別為74.3%、71.5%及75.0%。我們的預測乃基於標的酒店

營運已於營運的第四年達到成熟階段後自2012年以來的上述歷史租用率的平均數73.3%與以下我們的十年期預測租用率的平均數76.5%的比較而得出。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市(包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷)的現時酒店租用率，以釐定標的酒店的長期酒店租用率。以下為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	75%	75%	75%	75%	75%	77%	77%	77%	79%	80%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 估計酒店需求會因到訪深圳的旅客人數的預期增加而強勁。2007年及2013年，到訪深圳的國內旅客人數分別約為17.29百萬人次及33.52百萬人次，於此期間每年強勁增長約11.7%。
- 預期酒店需求將會有所增加，原因是因廈深鐵路、深圳國際機場T3航站樓竣工、預計港珠澳大橋2016年通車及預計深港高鐵2017年通車而帶來的遊客及商務旅客增多。
- 深圳前海深港現代服務業合作區開始開發，預期成為實行更寬鬆人民幣資金流動政策及提供更高水平的投資目的貨幣兌換服務(尤其是有關人民幣兌換外幣)的實驗田，這將鞏固深圳作為中國國際金融城市的角色。前海開發因商務旅客人數增加及商務活動增多而令酒店的需求提高。
- 金茂深圳JW萬豪酒店坐落於深圳核心城區福田區，毗鄰深圳會展中心。根據我們的分析，估計2014年至2018年期間深圳福田區新建高端酒店供應相對較少(約1,612間客房)。

我們預計，到訪深圳的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設深圳的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪深圳的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹(4%)得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、我們所預計的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
9. 中國 海南省 三亞市 亞龍灣 國家旅遊 度假區 金茂三亞 麗思 卡爾頓 酒店	<p>該物業為一間酒店，建於總地盤面積約154,903.17平方米的一塊土地上。</p> <p>該物業包括450間房間，其中包括398間客房、21間套房、33座私家別墅、1個宴會廳、會議室、地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內外泳池、水療中心以及位於大堂的禮品店。</p> <p>該物業於2008年竣工並於2008年10月起經營。</p> <p>該物業總建築面積約為83,772.12平方米。地下面積中約2,269平方米已被指定為人防物業。</p> <p>該物業的土地使用權年限屆滿日期為2048年1月22日，作商業用途。</p>	<p>該物業為以「麗思卡爾頓酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與The Ritz-Carlton International Management Company B.V.訂立日期為2006年3月26日的管理協議，初始年期為2008年10月31日至2038年12月31日；且訂約雙方可於屆滿前240日以發出通知的方式重續10年。</p>	<p>人民幣 2,997,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,997,000,000元)</p>

## 附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
<b>別墅</b>		
三居室海濱別墅 .....	367	1
二居室海濱別墅 .....	252	4
一居室海濱別墅 .....	130	8
紅樹林景觀別墅 .....	130	8
花園別墅 .....	130	12
<b>套房</b>		
麗思卡爾頓套房 .....	343	1
行政豪華海景套房 .....	192	2
行政海景套房 .....	123至127	15
行政花園景觀套房 .....	123	3
<b>客房</b>		
行政海景房 .....	60	34
豪華海景房 .....	60	88
海濱房 .....	60	78
湖景房 .....	60	134
豪華房 .....	60至67	62
	總計	450

(2) 設施及配套設施詳情概述如下：

#### 宴會及會議設施

金茂三亞麗思卡爾頓酒店提供多項宴會及會議選擇包括：

- (i) 一個擁有910平方米的會務區域的宴會廳及一個商務中心，其中可招待最多容納900人，劇場型宴會廳可最多容納850人，而宴會可最多容納550人。宴會廳位於三樓，可分割為四個介乎138平方米至356平方米的獨立宴會廳；
- (ii) 一樓設有四間會議廳，各佔100平方米，可最多容納40人參加會議，亦可最多接待100人。四間會議廳佈局靈活，可兩間合併成兩間較大的會議廳，合併後各自合共佔地200平方米，可最多容納75人參加會議；
- (iii) 三樓設有五間會議廳，面積介乎50平方米至71平方米。其中四間會議廳可兩間合併成兩間總面積分別為127平方米的中等規模會議廳，可最多容納40人參加會議；
- (iv) 一個戶外海邊婚禮禮堂；及
- (v) 戶外會場包括主樓前的中心花園及會場。

#### 餐飲設施

金茂三亞麗思卡爾頓酒店提供多項餐飲選擇，其中六間餐廳及酒吧包括：

餐飲店舖	風格	總席位面積 (平方米)	最大席位數
鮮坊 .....	國際	945.65	360
潤園 .....	中式	667.35	142
索菲婭 .....	意大利	325.35	94
海邊 .....	海鮮	262.53	98
景台 .....	休閒酒吧	292.37	79
池畔 .....	酒吧	36.00	14

#### 娛樂及其他設施

金茂三亞麗思卡爾頓酒店的娛樂及其他設施包括但不限於以下各項：

其他配套設施	概約面積 (平方米)
The ESPA .....	2,788
3個成人游泳池 .....	4,880
1個兒童游泳池 .....	118

## 行政樓層

三亞麗思卡爾頓酒店行政樓層提供額外奢華服務，如高端配套設施，450平方米的行政酒廊(陽台可容納55位賓客)，以及專屬私人禮賓服務。行政酒廊免費提供餐點並可使用會議廳(每天最多1小時)以及無線網絡連接。

## 零售租戶及出租面積

店舖名稱	樓層	總出租	年租
		樓面面積 (平方米)	
Louis Vuitton .....	3	245	2,690,520
TOD's .....	3	80	1,240,772
Salvatore Ferragamo .....	3	112	1,945,714
Paul & Shark .....	3	110	1,452,087
Ermenegildo Zegna .....	3	120	1,302,588
	總計	667	

- (3) 根據海南省房地產管理局頒發的39份房地產權證，地盤面積約為153,375.25平方米的該物業土地使用權(作商業用途)及建築面積為83,772.12平方米的該物業房屋所有權(作旅遊用途)已歸屬於金茂(三亞)旅業有限公司，年限於2048年1月22日屆滿。

證書編號	頒發日期	樓棟編號或地點	地盤面積	建築面積
			(平方米)	(平方米)
(2009)02006	2009年3月17日	第8011號別墅	506.60	133.33
(2009)02007	2009年3月17日	第8016號別墅	501.54	133.33
(2009)02008	2009年3月17日	第8017號別墅	498.97	133.33
(2009)02009	2009年3月17日	第8019號別墅	500.91	133.33
(2009)02011	2009年3月17日	第8018號別墅	502.97	133.33
(2009)02012	2009年3月18日	第8020號別墅	503.36	133.33
(2009)02013	2009年3月18日	第8021號別墅	502.08	133.33
(2009)02014	2009年3月18日	第8022號別墅	503.54	133.33
(2009)02015	2009年3月18日	C區	27,649.94	17,376.28
(2009)02016	2009年3月18日	燒烤酒吧	1,775.06	865.62
(2009)02017	2009年3月18日	結婚禮堂	347.30	150.56
(2009)02018	2009年3月18日	第8033號別墅	504.79	133.33
(2009)02019	2009年3月18日	第8032號別墅	500.89	133.33
(2009)02020	2009年3月18日	第8031號別墅	502.78	133.33
(2009)02021	2009年3月17日	第8036號別墅	502.89	133.33
(2009)02022	2009年3月17日	第8009號別墅	507.65	133.33
(2009)02023	2009年3月17日	第8012號別墅	937.60	266.09
(2009)02024	2009年3月17日	第8013號別墅	941.53	266.09
(2009)02025	2009年3月17日	第8015號別墅	496.85	133.33
(2009)02026	2009年3月17日	第8003號別墅	502.77	133.33
(2009)02027	2009年3月18日	第8005號別墅	508.26	133.33

證書編號	頒發日期	樓棟編號或地點	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2009)02028	2009年3月18日	第8002號別墅	945.80	266.09
(2009)02029	2009年3月18日	第8001號別墅	944.70	266.09
(2009)02030	2009年3月18日	第8888號別墅	1,448.20	404.24
(2009)02031	2009年3月18日	第8026號別墅	496.83	133.33
(2009)02040	2009年3月17日	第8027號別墅	500.53	133.33
(2009)02041	2009年3月17日	第8028號別墅	499.96	133.33
(2009)02042	2009年3月17日	第8029號別墅	501.89	133.33
(2009)02043	2009年3月17日	第8023號別墅	500.95	133.33
(2009)02044	2009年3月17日	第8025號別墅	504.15	133.33
(2009)02045	2009年3月17日	第8030號別墅	502.70	133.33
(2009)02046	2009年3月17日	第8035號別墅	500.95	133.33
(2009)02047	2009年3月17日	第8008號別墅	502.04	133.33
(2009)02048	2009年3月17日	第8010號別墅	502.63	133.33
(2009)02049	2009年3月17日	第8006號別墅	503.94	133.33
(2009)02050	2009年3月17日	第8007號別墅	510.03	133.33
(2009)03770	2009年5月14日	AB區	46,337.60	29,109.90
(2009)03814	2009年5月14日	水療區	8,935.09	4,546.09
(2009)02005	2009年3月17日	D區	49,038.98	26,521.83
		總計	<u>153,375.25</u>	<u>83,772.12</u>

根據日期為2008年12月9日的房地產權證第(2008)10235號，地盤面積約1,527.92平方米的該物業部分的土地使用權已歸屬於金茂(三亞)旅業有限公司，年限於2062年10月19日屆滿，作商業用途。

金茂(三亞)旅業有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過金茂三亞麗思卡爾頓酒店的建設工程驗收。

- (4) 根據日期為2013年8月6日的營業執照第460200000023419號，金茂(三亞)旅業有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣500,000,000元，經營期間為2004年3月23日至2034年3月22日。
- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證屬合法、有效且可強制執行；
  - (ii) 該物業受日期為2010年2月18日及2013年12月4日以中國銀行股份有限公司為受益人的法定押記所規限；及
  - (iii) 金茂(三亞)旅業有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是 貴集團須解除抵押或取得受押人的事先同意。

(6) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

(7) 我們的視察工作由我們的估值師Joanna Deng女士於2013年11月27日進行。Joanna Deng女士為中國房地產估價師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。

(8) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：

(i) 平均每日房價（「平均每日房價」）：首年—人民幣2,800元。

達致此假設時，已計及有關酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價。該酒店於2012及2013財政年度的平均每日房價分別為人民幣3,080元及人民幣2,773元。在釐定首年平均每日房價時，我們已採用2012年及2013年的平均每日房價並根據包括通脹及競爭在內的因素作出細微調整。此外，我們亦已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素下，三亞酒店業的短期前景整體而言將會仍然樂觀。預期首年的平均每日房價將因2014年三亞酒店供應量的預期增加而由2012年及2013年的平均每日房價下跌約4.4%。

(ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響三亞經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 租用率

在作出關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱標的酒店的表現。於2011、2012及2013財政年度，其平均租用率分別為77.4%、62.1%及69.2%。我們的預測乃基於標的酒店營運已於營運的第四年達到成熟階段後自2011年以來的上述歷史租用率的平均數69.5%與以下我們的十年期預測租用率的平均數71.4%的比較而得出。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市（包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷）的現時酒店租用率，以釐定有關酒店的長期酒店租用率。下表為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率.....	70%	70%	70%	70%	70%	72%	72%	72%	73%	75%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 估計酒店需求會因到訪三亞的旅客人數的預期增加而強勁。2007年及2013年，到訪三亞的國內旅客人數分別約為4.86百萬人次及11.81百萬人次，於此期間每年強勁增長約15.9%。
- 預期酒店需求將會有所增加，原因是因三亞鳳凰國際機場設施擴建及中國政府將三亞開發成國際旅遊度假區的政策而帶來的遊客及商務旅客增多。目前，連接三亞的航空服務覆蓋世界多個目的地，中國約62個城市及海外約44個城市。2012年旅客吞吐量達1,134萬人次。預計機場設施的改善將會提高旅客吞吐量，進而使到訪三亞的旅客人數增加及酒店需求提高。
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於高端成熟的旅遊區亞龍灣，擁有豐富的旅遊資源。由於此區域幾近完全開發，故預期在不久將來幾乎不會有新建高端酒店供應進入該區域市場。因此，預計此區域酒店的租用率前景較好。
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店擁有亞龍灣海灘沿岸的33棟別墅及21間套房。該設計及設施與所在地的一般主要供應標準客房的高端酒店相比屬稀缺。我們預計這些特色將增強標的酒店的吸引力。

我們預計，到訪三亞的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設三亞的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪三亞的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、我們的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
10. 中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區金茂三亞希爾頓大酒店	<p>該物業為一間酒店，建於總地盤面積約108,610.37平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業包括設有501間客房、1個宴會廳、會議室、地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內外泳池、水療中心以及位於大堂的禮品店的10棟3至7層高的酒店。</p> <p>該物業於2005年竣工並於2006年4月起經營。</p> <p>該物業總建築面積約為75,207.93平方米，其中約22,467.6平方米為地下面積。地下面積中約1,827平方米已被指定為人防物業。</p> <p>該物業的土地使用權年限屆滿日期為2062年10月19日，作商業用途。</p>	<p>該物業作為一家名為「金茂三亞希爾頓大酒店」的五星級酒店經營，須遵守與Hilton International Co.訂立日期為2007年6月20日的管理協議，管理協議的初始年期為2006年4月1日至2021年12月31日且除非任何一方於初始年期結束前十一個月發出通知終止協議，否則自動重續10年。</p>	<p>人民幣 2,695,000,000元 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 2,695,000,000元)</p>

## 附註：

(1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
<b>套房</b>		
總統套房 .....	488	1
豪華海灘別墅 .....	352	1
海灘別墅 .....	235	1
套房 .....	97	5
池畔套房 .....	97	2
全海景套房 .....	97	16
海景套房 .....	97	12
環礁湖套房 .....	48.5	16
<b>客房</b>		
全海景房 .....	48.5	32
豪華海景房 .....	48.5	95
海景房 .....	48.5	56
豪華景觀房 .....	48.5	28
景觀房 .....	48.5	161
豪華房 .....	48.5	75
	總計	501

(2) 設施及配套設施詳情概述如下：

#### 宴會及會議設施

金茂三亞希爾頓大酒店的宴會及會議設施包括：

- (i) 宴會廳總面積為895平方米，其中雞尾酒會可最多接待1,000位賓客，劇場設計可最多容納800位賓客及宴會可最多容納540位賓客。宴會廳還可分割成三間介乎258平方米至323平方米的房間；
- (ii) 一樓設有10間會議廳，二樓設有兩間會議廳，面積介乎34平方米至84平方米。紫水晶廳和綠玉廳會議廳分別可最多容納50位賓客和70位賓客參加雞尾酒會，並可分割成面積更小的會議廳；及
- (iii) 一個商務中心。

#### 餐飲設施

金茂三亞希爾頓大酒店提供多個餐飲選擇，其中六個餐廳及酒吧包括：

餐飲店舖	風格	總席位面積 (平方米)	最大席位數
咖啡廳 .....	咖啡廳／自助餐	700	344
「豐園」中餐廳 .....	中式	500	125
「冰源」餐廳 .....	海鮮	300	86
啦啦吧 .....	池畔酒吧	100	46
「錦灣」酒吧 .....	酒吧及咖啡廳	220	44
「霖軒」大堂吧 .....	大堂酒廊	200	61

#### 娛樂及其他設施

金茂三亞希爾頓大酒店的娛樂設施包括但不限於：

其他配套設施	概約面積 (平方米)
單人水療房 .....	96
雙人水療房 .....	124
茶室 .....	47
酒廊 .....	47
儲物櫃 .....	644
健身中心 .....	280
成人游泳池 .....	4,356
兒童游泳池 .....	117

## 零售租戶及出租區域

於估值日期，金茂三亞希爾頓大酒店有一名租戶禮品店：

店舖名稱	樓層	總出租 樓面面積 (平方米)	年租 (人民幣)
禮品店 .....	大堂	30	758,760

- (3) 根據三亞市政府於2008年1月23日頒發的房地產權證第(2008)0396號，地盤面積約為108,610.37平方米的該物業土地使用權以及建築面積為75,207.93平方米的該物業房屋所有權已歸屬於金茂(三亞)度假酒店有限公司，年限於2062年10月19日屆滿，作商業用途。

金茂(三亞)度假酒店有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過金茂三亞希爾頓大酒店的建設工程驗收。

- (4) 根據日期為2012年9月10日的營業執照第460200000044409號，金茂(三亞)度假酒店有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，經營期間為2003年8月29日至2033年8月28日。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，房地產權證屬合法、有效且可強制執行；
- (ii) 該物業受日期為2010年1月12日及2013年12月4日以中國銀行股份有限公司為受益人的法定押記所規限；及
- (iii) 金茂(三亞)度假酒店有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是 貴集團須解除抵押或取得受押人的事先同意。

- (6) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

房地產權證 .....	有
營業執照 .....	有

- (7) 我們的視察工作由我們的估值師Joanna Deng女士於2013年11月27日進行。Joanna Deng女士為中國房地產估價師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。

- (8) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：

- (i) 平均每日房價(「平均每日房價」)：首年—人民幣1,755元。

達致此假設時，已計及標的酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價。該酒店於2012及2013財政年度的平均每日房價分別為人民幣1,856元及人民幣1,666元。在釐定首年平均每日房價時，我們已採用2012年及2013年的平均每日房價並根據包括通脹及競爭在內的因素作出細微調整。此外，我們亦已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、預期供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素下，三亞酒店業的短期前景整體而言將會仍然樂觀。預期首年的平均每日房價將因2014年三亞酒店供應量的預期增加而由2012年及2013年的平均每日房價下跌約0.4%。

(ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響三亞經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 租用率

在作出關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱標的酒店的表現。於2009、2010、2011、2012及2013財政年度，其平均租用率分別為67.6%、66.6%、67.5%、59.2%及65.8%。我們的預測乃基於標的酒店營運已於營運的第四年達到成熟階段後自2009年以來的上述歷史租用率的平均數65.3%與以下我們的十年期預測租用率的平均數69.6%的比較而得出。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市的現時酒店租用率(包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷)，以釐定標的酒店的長期酒店租用率。以下為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	65%	65%	67%	67%	70%	70%	72%	72%	73%	75%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 估計酒店需求會因到訪三亞的旅客人數預期增加而強勁。2007年及2013年，到訪三亞的國內旅客人數分別約為4.86百萬人次及11.81百萬人次，於此期間每年強勁增長約15.9%。
- 金茂三亞希爾頓大酒店於2014年分階段開始客房裝修，預計於2016年前竣工，這將鞏固其競爭力並把握租用率的增長。
- 預期酒店需求將會有所增加，原因是因三亞鳳凰國際機場設施擴建及中國政府將三亞開發成國際旅遊度假區的政策而帶來的遊客及商務旅客增多。目前，連接三亞的航空服務覆蓋世界多個目的地，中國約62個城市及海外約44個城市。2012年旅客吞吐量達1,134萬人次。預計機場設施的改善將會提高旅客吞吐量，進而使到訪三亞的旅客人數增加及酒店需求提高。
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於高端成熟的旅遊區亞龍灣，擁有豐富的旅遊資源。由於此區域幾近完全開發，故預期在不久將來幾乎不會有新建高端酒店供應進入該區域市場。因此，預計此區域酒店的租用率前景較好。

我們預計，到訪三亞的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設三亞的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪三亞的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、我們的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
11. 中國上海市崇明縣陳家鎮攬海路799弄1號崇明金茂凱悅酒店	<p>該物業為一間酒店，建立在一幅地盤面積約33,400平方米的土地上。</p> <p>該物業包括6座4至6層高的酒店，包括235間客房、1個宴會廳、5間會議室、中西餐廳、室內泳池及一個健身中心。</p> <p>該物業於2014年竣工，計劃將於2014年營運。</p> <p>該物業的總建築面積約為48,992.37平方米，其中約15,280.98平方米為地下面積。地下面積中約5,930.7平方米已被指定用作人防物業。</p> <p>該物業的土地使用權年限屆滿日期為2048年11月4日，作商業用途。</p>	<p>該物業為以「崇明金茂凱悅酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守2011年5月4日與凱悅國際酒店管理(北京)有限責任公司訂立的管理協議，初始年期為酒店正式開業後20年。</p>	<p>人民幣 820,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 820,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 客房配置詳情概述如下：

客房類型	面積 (平方米)	客房數
<b>套房</b>		
總統套房 .....	312	1
行政套房 .....	168	2
普通套房 .....	107	18
<b>客房</b>		
標準房 .....	42	214
	總計	235

- (2) 設施詳情及配套設施概述如下：

## 宴會及會議設施

崇明金茂凱悅酒店宴會及會議選擇包括：

- (i) 總面積為800平方米的宴會廳，其中雞尾酒會可接待600位賓客，劇場設計可容納600位賓客及宴會可容納400位賓客。宴會廳還可分割成三間面積為175平方米至248平方米不等的房間；

(ii) 五間面積為32平方米至121平方米不等的會議廳；及

(iii) 一個商務中心。

#### 餐飲設施

崇明金茂凱悅酒店提供多種餐飲選擇，擁有五家餐廳及酒吧，包括：

(i) 咖啡廳，全天候餐廳，提供亞洲和西式美食；

(ii) 大堂酒廊，供應各種飲料和小吃的休閒區；

(iii) 特色小館，供應意大利鄉村風格美食的餐廳；

(iv) 品悅中餐廳，主打崇明本地食物的中餐廳；及

(v) 茶苑，供應各種傳統中國茶。

#### 娛樂及其他設施

崇明金茂凱悅酒店的娛樂及其他設施包括：

其他便利設施	總面積 (平方米)
健身中心 .....	130
室內游泳池 .....	1,100

#### 行政樓層

行政酒廊在會所賓客下榻期間每日為其供應點心及提供會議室服務。此外，會所賓客可在位於行政酒廊的私人禮賓櫃檯辦理登記手續。

- (3) 根據日期為2014年3月18日的上海房地產所有權證第(2014)002504號，總地盤面積約109,994平方米的土地使用權及建築面積為48,992.37平方米的該物業房屋所有權已歸屬金茂(上海)置業有限公司，年期於2048年11月4日屆滿，作商業用途。

金茂(上海)置業有限公司已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證並已通過崇明金茂凱悅酒店的建設工程驗收。

金茂(上海)置業有限公司將該物業注入其全資子公司驪隆(上海)酒店管理有限公司，作為出資的一部分。

根據日期為2014年5月22日的上海房地产权證(編號為(2014) 005404)，總地盤面積約109,994平方米的土地使用權及建築面積48,992.37平方米的該物業房屋所有權已歸屬於驪隆(上海)酒店管理有限公司，年限於2048年11月4日屆滿，用作商業用途。

- (4) 根據日期為2013年4月3日的營業執照第310230000372704號，金茂(上海)置業有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1,010,000,000元，經營期限為2008年12月18日至2038年12月17日。

根據日期為2014年3月31日的營業執照(編號為310230000652630)，驪隆(上海)酒店管理有限公司以註冊資本人民幣760,000,000元成立為有限公司，有效經營期間由2014年3月31日開始。

- (5) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海房地產所有權證屬合法、有效及可強制執行；及
- (ii) 驪隆(上海)酒店管理有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (6) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

上海房地產所有權證 .....	有
營業執照 .....	有

- (7) 我們的視察工作由我們的估值師Eric Fan先生於2014年2月19日進行。Eric Fan先生為中國房地產估價師學會會員及英國皇家特許測量師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。
- (8) 我們已假設貼現現金流量估值中的投資持有期為10年，所用的其他主要假設概述如下：
- (i) 平均每日房價(「平均每日房價」)：首年—人民幣1,100元。

作出此假設時，由於有關酒店新開張，我們並無有關酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價記錄供考慮。我們已考慮區域內可資比較酒店的平均每日房價，範圍介於人民幣580元至人民幣1,700元不等。我們認為，不考慮無法預見及無法控制的外部因素，上海酒店業的短期前景整體而言仍然樂觀。

- (ii) 平均每日房價的年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據有關酒店的歷史增長情況及表現而作出。考慮到一般通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響上海經濟的政策變動或不可預見事件，相信酒店未來將會繼續順應過往趨勢，產生更多的收入。

- (iii) 租用率

由於有關酒店新開張，我們並無有關酒店於過往兩個財政年度的入住記錄。在作出關於有關酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關

因素的行業統計數據。我們已分析及審閱可資比較酒店的表現。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市(包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷)的現時酒店租用率，以釐定有關酒店的長期酒店租用率。下表為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	40%	60%	65%	65%	65%	65%	67%	70%	72%	75%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 崇明金茂凱悅酒店為崇明島的一間新的高端酒店。崇明島很少有與崇明金茂凱悅酒店相當的高端酒店。這為崇明金茂凱悅酒店帶來了獨有的競爭優勢及機會，以把握對該區域高端酒店不斷增長的需求。
- 預期酒店需求將會有所增加，原因是中國政府計劃將崇明島開發成集休閒旅遊、體育、娛樂及會展為一體的生態旅遊區而帶來的遊客增多。
- 上海經濟的不斷增長亦預期將推動崇明島會展旅遊的需求，原因是崇明島為上海企業的外部公司會議提供一個理想場地。

我們預計，到訪上海的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設上海的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪上海的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價(經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率)。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、我們所預計的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

## 第四類－貴集團於中國持有的發展中物業

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
12. 中國北京市東城區王府井大街57號北京金茂萬麗酒店在建工程	<p>該物業包括一項位於一塊地盤面積約9,857.9平方米的土地上的在建工程。</p> <p>據 貴集團所告知，總建築面積約41,349.40平方米的王府井飯店原於1995年竣工，並於2011年暫停營運以進行翻新。</p> <p>據 貴集團所告知，該物業的翻新將於2014年竣工。</p> <p>於翻新完成後，該物業的規劃總建築面積約為44,435平方米及擁有329間客房。</p> <p>該物業屆滿日期為2046年9月22日的土地使用權年限，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業正在翻新。</p> <p>於翻新完成後，該物業將以一家名為「北京金茂萬麗酒店」的五星級酒店經營，須遵守與香港豪華酒店(中國)國際管理有限公司訂立的管理協議，初步年期為2013年6月25日至2039年12月31日。</p>	<p>人民幣 1,025,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,025,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據北京市人民政府於2006年11月9日簽發的國有土地使用證第(2006) B00164號，總地盤面積約9,857.9平方米的該物業的土地使用權已歸屬於王府井飯店管理有限公司，年限於2046年9月22日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據於2007年2月1日簽發的房屋所有權證第000121號，總建築面積約41,349.40平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於王府井飯店管理有限公司，作旅遊業用途。
- (3) 根據北京市規劃委員會於2013年7月22日簽發的建設工程規劃許可證第110000201300289號，坐落於東城區王府井大街57號、總規劃建築面積44,435平方米(其中33,100平方米在地面上，11,335平方米在地下)的該物業的施工工程符合城鄉規劃的規定並已獲審批。
- (4) 根據北京市東城區住房和城市建設管理委員會於2013年4月16日簽發的建設工程施工許可證第(2013) 0021號，該物業的施工工程符合工程施工的規定並已獲審批(總建築面積約44,435平方米)。
- (5) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所花費的建設成本總額約為人民幣289,294,400元，而於估值日期就該物業竣工而未支付的建設成本約為人民幣384,285,600元。我們已在估值中計及該等金額。

- (6) 該物業於竣工時的市值估計約為人民幣1,496,000,000元。
- (7) 根據日期為2003年5月30日的營業執照第110000450008499號，王府井飯店管理有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為73,345,589美元，經營期間為2003年5月30日至2023年5月29日。
- (8) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證屬合法、有效及可強制執行；
- (ii) 王府井飯店管理有限公司為該物業的唯一法定土地使用使用者並已就該物業在當前階段的建設向政府取得相關證書及批文；
- (iii) 該物業受日期為2009年6月23日以上海浦東發展股份有限公司為受益人的法定押記所規限；及
- (iv) 王府井飯店管理有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權，前提是 貴集團須解除抵押或取得受押人的事先同意。
- (9) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

國有土地使用證 .....	有
房屋所有權證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工許可證 .....	有
營業執照 .....	有

- (10) 我們的視察工作由我們的估值師Jason Wang先生於2013年12月11日進行。Jason Wang先生為中國註冊資產評估師，具有8年中國物業估值經驗。
- (11) 我們已假設貼現現金流量估值中的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：
- (i) 平均每日房價(「平均每日房價」)：首年—人民幣1,300元。

達致此假設時，由於標的酒店將在翻新後於2014年營運，故我們並無標的酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價記錄供考慮。我們已考慮區域內可資比較酒店的平均每日房價，範圍介乎約人民幣1,000元至人民幣1,400元。我們認為，在並無無法預見及無法控制的外部因素下，北京酒店業的短期前景整體而言仍然樂觀。

- (ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響北京經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

## (iii) 租用率

由於標的酒店將在翻新後於2014年營運，我們並無標的酒店於過往兩個財政年度的入住記錄。在達致關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五所隨附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱可資比較酒店的表現。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市（包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷）的現時酒店租用率，以釐定標的酒店的長期酒店租用率。以下為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	40%	60%	65%	65%	67%	70%	72%	75%	77%	80%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 北京金茂萬麗酒店坐落於北京二環路以內的核心城區及金融區。其所處位置亦臨近多個旅遊景點，如天安門廣場及故宮。預期北京金茂萬麗酒店的中心位置及毗鄰多個旅遊景點會提高住率。
- 估計酒店需求將會因到訪北京的旅客人數預期增加而強勁。2007年及2013年，到訪北京的國內旅客人數分別約為140百萬人次及250百萬人次，於此期間每年強勁增長約10.1%。
- 根據我們的分析，預期2014年至2017年期內的估計北京高端酒店供應相對較少。2014年、2015年、2016年及2017年，新建高端酒店客房供應數目估計分別為2,367間、1,013間、120間及680間。

我們預計，到訪北京的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設北京的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施到訪北京的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期的回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、我們的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年								
			3月31日 現況下的市值								
13. 中國雲南省麗江市香江路及玉龍雪山甘海子麗江金茂君悅酒店在建工程	<p>該物業包括兩項麗江金茂君悅酒店在建工程。</p> <p>一項發展工程乃建於一塊位於香江北路總地盤面積約82,000.41平方米的土地之上。</p> <p>另一項發展工程乃建於兩幅位於玉龍雪山甘海子旁總地盤面積約49,737.6平方米的土地之上。</p> <p>據 貴集團所告知，計劃該物業將於2014年竣工，提供400間客房。</p> <p>於竣工後，該物業的總建築面積將約為82,063.36平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>香江路</td> <td>57,349.00</td> </tr> <tr> <td>玉龍雪山</td> <td>24,714.36</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>82,063.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃以土地使用權持有，作商業用途，有關土地使用年限的詳情，請參閱附註(1)。</p>	位置	概約建築面積 (平方米)	香江路	57,349.00	玉龍雪山	24,714.36	總計	<u>82,063.36</u>	<p>於估值日期，該物業正在開發中。</p> <p>於發展項目竣工後，該物業將以一家名為「麗江金茂君悅酒店」的五星級酒店經營，須遵守與凱悅國際酒店管理(北京)有限責任公司的管理協議，初步年期為酒店正式開業日期起20年。</p>	<p>人民幣 1,011,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,011,000,000元)</p>
位置	概約建築面積 (平方米)										
香江路	57,349.00										
玉龍雪山	24,714.36										
總計	<u>82,063.36</u>										

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬於金茂(麗江)酒店投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發行日期	於麗江的地址	土地用途	土地使用年限 的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2013)2660	2013年5月7日	束河古鎮香江北路	商業	2048年4月20日	82,000.41
(2010)24	2010年2月8日	玉龍雪山甘海子	酒店及餐飲	2040年12月30日	11,427.80
(2013)475	2013年5月27日	玉龍雪山甘海子	酒店及餐飲	2053年1月25日	38,309.80
				總計	<u>131,738.01</u>

- (2) 根據兩份建設用地規劃許可證，位於該地塊的項目符合城鄉規劃規定並已獲審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	地盤面積 (平方米)
2012-25	2012年9月24日	古鎮香江北路 俄古羅區4號土地	82,000.00
530721201303008	2013年6月20日	白沙甘海子	49,738.00
		總計	<u>131,738.00</u>

- (3) 根據兩份建設工程規劃許可證，該物業的部分施工工程符合施工規定，並已獲審批，詳情如下：

證書編號	簽發日期	位置	建築面積 (平方米)
2013-254	2013年5月8日	古鎮香江北路俄古羅區4號土地	57,087.08
530721201303025	2013年8月15日	玉龍雪山甘海子	23,994.53
		總計	<u>81,081.61</u>

- (4) 根據麗江市住房和城鄉建設局簽發的兩份建設工程施工許可證，該物業符合工程施工的規定並已獲准許，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	工程規模 (平方米)
533200201311060101	2013年11月6日	古鎮香江北路俄古羅區4號土地	57,349.00
533200201311180101	2013年11月18日	玉龍白沙鎮甘海子東部	24,714.36
		總計	<u>82,063.36</u>

- (5) 據 貴集團所告知，該物業於估值日期所花費的建設成本總額約為人民幣574,756,935元，而於估值日期就該物業竣工而未支付的建設成本約為人民幣597,075,307元。我們已在估值中計及該等金額。
- (6) 該物業於竣工時的市值估計約為人民幣1,791,000,000元。
- (7) 根據日期為2012年7月9日的營業執照第530700100003876號，金茂(麗江)酒店投資有限公司已成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期間為自2008年3月12日起。
- (8) 我們已獲提供由 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證屬合法、有效及可強制執行；
- (ii) 金茂(麗江)酒店投資有限公司為該物業的唯一法定土地使用者並已就該物業在當前階段的建設向政府取得相關證書及批文；及
- (iii) 金茂(麗江)酒店投資有限公司有權自由使用、出租、轉讓、抵押及處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (9) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

國有土地使用證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建設工程施工許可證 .....	有
營業執照 .....	有

(10) 我們的視察工作由我們的估值師Joanna Deng女士於2013年12月30日進行。Joanna Deng女士為中國房地產估價師學會會員，具有10年中國物業估值經驗。

(11) 我們已假設貼現現金流量估值中的投資持有期間為10年，所用的其他主要假設概述如下：

(i) 平均每日房價（「平均每日房價」）：首年—人民幣1,400元。

達致此假設時，由於標的酒店將在竣工後於2014年營運，我們並無標的酒店於過往兩個財政年度的平均每日房價記錄供考慮。我們已考慮區域內可資比較酒店的平均每日房價，範圍介乎約人民幣1,000元至人民幣1,400元。我們認為，在並無考慮無法預見及無法控制的外部因素下，麗江酒店業的短期前景整體而言仍然樂觀。

(ii) 平均每日房價年增長：穩定在4%。

關於平均每日房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過往數年的持續行業增長，假設不會發生任何影響上海經濟的政策變動或不可預見事件，相信該酒店未來將會繼續順應過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 租用率

由於標的酒店將在完成後於2014年營運，我們並無標的酒店於過往兩個財政年度的入住記錄。在達致關於標的酒店未來租用率的假設時，我們已參考附錄五隨所附市場報告內有關整體宏觀經濟趨勢、過往需求趨勢、未來預期酒店供應、該地區可資比較酒店的平均每日房價及其他相關因素的行業統計數據。我們已分析及審閱可資比較酒店的表現。此外，我們亦已參考亞洲可資比較主要城市（包括香港、新加坡、東京、悉尼及曼谷）的現時酒店租用率，以釐定標的酒店的長期酒店租用率。以下為亞洲可資比較主要城市的2013年酒店租用率。

城市	2013年的 概約酒店租用率
香港 .....	86%
新加坡 .....	88%
東京 .....	84%
悉尼 .....	86%
曼谷 .....	81%

我們10年貼現現金流量估值所採用的預測租用率如下表所示。

年份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
預測租用率 .....	30%	55%	60%	65%	65%	67%	70%	72%	72%	75%

我們亦已考慮下列因素帶來的潛在利益：

- 麗江為著名的旅遊城市，擁有豐富的旅遊資源。2013年，麗江為最受國內外遊客歡迎的中國十大旅遊勝地之一。
- 估計酒店需求將會因到訪麗江的旅客人數預期增加而強勁。2007年及2013年，到訪麗江的國內旅客人數分別約為4.91百萬人次及20.79百萬人次，於此期間每年強勁增長約27.2%。
- 該酒店所處位置臨近著名旅遊景點玉龍雪山。酒店提供面朝玉龍雪山的山景別墅。預期該酒店將會受中國高端遊客的青睞及追捧。

我們預計，到訪麗江的旅客及遊客不斷增加，將會讓酒店的租用率在一段時間內保持穩定水平。此外，我們預計或預測近期競爭狀況不會發生任何重大或實質變動。我們亦已假設麗江的政治或經濟狀況將不會發生任何重大變動，且不會實施對到訪麗江的遊客數目或旅遊或酒店行業造成普遍影響的政府政策或法規。

(iv) 貼現率：8.5%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險並計及預測現金流量得以實現的風險溢價（經考慮根據10年期香港外匯基金債券的現行收益率(2.3%)及預期通脹4%得出的無風險利率）。根據我們對投資者就類似物業所預期回報了解，我們認為這是一項合理的假設，且與對類似類型物業估值所用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：4.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、我們所預計的平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

## 估值證書

## 第五類－貴集團於中國租用的物業

物業	概況及租賃詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
14. 中國上海市浦東新區張楊路1269弄5號404室	<p data-bbox="528 539 1062 607">該物業包括一個住宅單位，總建築面積約為46.78平方米。</p> <p data-bbox="528 663 978 689">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="528 741 1062 851">該物業乃由一名獨立第三方出租予中國金茂(集團)有限公司，租期為2013年8月20日至2014年8月19日，月租為人民幣3,800元。</p> <p data-bbox="528 902 1062 1012">根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人已提供上海房地產所有權證及有權出租該物業。</p> <p data-bbox="528 1064 1062 1124">該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值

## 估值證書

於2014年3月31日  
現況下的市值

物業	概況及租賃詳情	無商業價值
15. 中國廣東省深圳市福田區車公廟工業區皇冠單身宿舍第三棟二層201-224，三層301-324，五層501-524，六層601-624，七層701-724單元	<p>該物業包括120個住宅單位，總建築面積約為3,840平方米。</p> <p>該物業由金茂深圳酒店投資有限公司佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業乃由一名獨立第三方出租予金茂深圳酒店投資有限公司，租期為2012年12月1日至2015年11月30日，月租為人民幣165,120元。</p> <p>根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，無法確定出租人有權出租該物業。</p> <p>該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值
16. 中國北京市東城區燈市口大街33號國中商業大廈1120單元	<p>該物業包括一個辦公室單位，總建築面積約為131.15平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公區域。</p> <p>該物業乃由一名獨立第三方出租予王府井飯店管理有限公司，租期為2014年1月13日至2015年1月12日，月租為人民幣18,570.84元。</p> <p>根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，無法確定出租人有權出租該物業。</p> <p>該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值

## 估值證書

於2014年3月31日  
現況下的市值

物業	概況及租賃詳情	
17. 中國北京市東城區燈市口大街33號國中商業大廈1121單元	<p>該物業包括一個辦公室單位，總建築面積約為150.59平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作辦公區域。</p> <p>該物業乃由一名獨立第三方出租予王府井飯店管理有限公司，租期為2014年1月13日至2015年1月12日，月租為人民幣21,323.54元。</p> <p>根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，無法確定出租人有權出租該物業。</p> <p>該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值
18. 中國北京市順義區榆陽路8號一、二期19-1、19單元	<p>該物業包括一個住宅單位，總建築面積約為200.14平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p>該物業乃由一名獨立第三方出租予王府井飯店管理有限公司，租期為2014年1月25日至2016年1月24日，月租為人民幣29,500元。</p> <p>根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，無法確定出租人有權出租該物業。</p> <p>該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值

## 估值證書

物業	概況及租賃詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
19. 中國北京市東城區 隆福寺街99號 8層8A-2號	<p data-bbox="528 465 1062 533">該物業包括一個住宅單位，總建築面積約為100平方米。</p> <p data-bbox="528 580 978 607">該物業由 貴集團佔用作員工宿舍。</p> <p data-bbox="528 663 1062 766">該物業乃由一名獨立第三方出租予王府井飯店管理有限公司，租期為2014年3月3日至2014年11月2日，月租為人民幣6,000元。</p> <p data-bbox="528 822 1062 925">根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，無法確定出租人有權出租該物業。</p> <p data-bbox="528 981 1062 1048">該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值
20. 中國江蘇省蘇州市 金門路1299號 2-248單元	<p data-bbox="528 1104 1062 1171">該物業包括一個辦公室單位，總建築面積約為120平方米。</p> <p data-bbox="528 1218 951 1245">該物業由 貴集團佔用作辦公室。</p> <p data-bbox="528 1301 1062 1449">該物業乃由一名獨立第三方出租予金茂(上海)物業服務有限公司，租期為2013年7月1日至2014年6月30日，月租為人民幣57,600元。</p> <p data-bbox="528 1505 1062 1608">根據 貴集團中國法律顧問出具的法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。</p> <p data-bbox="528 1664 1062 1731">該份租約尚未向相關機關辦理登記，但屬合法、有效及對雙方均具約束力。</p>	無商業價值

獨立市場顧問戴德梁行有限公司獲託管人－經理及本公司委聘，就中國物業及酒店業編製報告，以供納入本招股書。

託管人－經理及本公司於本招股書內載入戴德梁行市場報告，乃因託管人－經理及本公司相信該資料有助投資者了解本集團的業務營運及物業現時所在的中國境內物業及酒店市場。託管人－經理及本公司已就戴德梁行有限公司提供的服務支付共合人民幣340,000元。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

## 引言

戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）受金茂投資（「信託」）及金茂（中國）投資控股有限公司（「貴公司」）委聘，就上海、北京、深圳、三亞及麗江的酒店行業和上海寫字樓行業提供獨立市場報告（「市場報告」）。市場報告有關推出一項投資信託（「信託」），包括八項酒店資產（上海金茂君悅大酒店；崇明金茂凱悅酒店；金茂北京威斯汀大飯店；北京金茂萬麗酒店；金茂深圳JW萬豪酒店；金茂三亞麗思卡爾頓酒店；金茂三亞希爾頓大酒店；麗江金茂君悅酒店）及由一個購物商場部分與一個寫字樓部分組成的一項資產－上海金茂大廈（零售和寫字樓部分）。編製本市場報告旨在載入信託招股書（「招股書」），且相關資料將構成推出信託的招股書的一部分。

## 委任日期

委聘戴德梁行的合約於2014年1月2日訂立，議定費用為人民幣340,000元。本報告包含反映截至2013年12月的市況的資料、估計及假設。

戴德梁行是世界最大的房地產諮詢公司之一，在全球52個國家設有208個辦事處，擁有47,000名僱員，提供當地專業知識。戴德梁行是UGL Limited的成員。

### 服務範圍

我們就每項物業的工作範圍包括以下內容：

- **城市概覽**

區域環境和背景、經濟概覽、旅遊業數據及交通基礎設施概覽。

- **酒店市場競爭概覽**

評論各酒店市場，重點說明過往表現、未來供應、市場展望及平均每日房價展望。

- **上海甲級寫字樓市場競爭概覽**

評論上海甲級寫字樓市場、未來供應、租金水平和未來前景。

- **相關物業概覽**

各相關物業的SWOT分析。

### 金錢利害關係聲明

我們確認，戴德梁行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我們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。這一立場在本市場報告須達成的目的獲完成前將保持不變。

### 所用資料

我們的評論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、貴公司所提供的若干資料以及戴德梁行的行業知識而形成的資料，這些資料是我們結論及估計結果的不可分割部分。我們亦就本市場報告從多種途徑獲取數據及資料。儘管我們在應用有關資料時已進行審慎考慮，但戴德梁行並無責任對該等資料的準確性或正確性作出保證或聲明。我們亦無責任就刊發日期後發生的事件及情況對本市場報告進行更新。

## 假設

本市場報告乃根據市場所知現狀及未來可能發生的市場狀況而編製。關於酒店市場未來需求和供應的估計可能不會實現，也可能發生未曾預料的事件和情況；因此，實際結果可能與我們的估計有所不同，亦可能出現重大差異。我們強調，未來的市場狀況及展望的預測應視為對可能性的估測，並非絕對確定。

主要發現和結論部分基於以下關鍵假設：

- 並無任何政治或行政事件發展顯著影響對中國，尤其是對上海、北京、深圳、三亞、麗江的公眾信心，從而導致損及商業活動、遊客數目和國內旅遊業。
- 支持性基礎設施，如淡水、污水處理、電力和天然氣，將會穩定及可靠地供應和生產，維持最終用戶的滿意度。
- 往返上海、北京、深圳、三亞和麗江及其區內的現有交通系統將保持不變及得到改善，達到城市交通暢通要求。
- 為中國（尤其是上海、北京、深圳、三亞和麗江）帶來主要貿易、投資者和遊客的國家的經濟近期不會出現顯著和持續的衰退。

此致

金茂(中國)投資控股有限公司(「貴公司」)及  
金茂(中國)投資管理人有限公司(以金茂投資(「信託」)的託管人—經理身份行事)  
香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室

列位董事 台照

為及代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事

陳家輝

註冊專業測量師(產業測量)  
註冊中國房地產估價師  
理學碩士、香港測量師學會會員、  
英國皇家特許測量師學會會員

謹啟

2014年6月19日

附註： 陳家輝先生分別於1991及1992年獲授英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會專業會員資格。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業行業的多個領域擁有逾26年經驗。彼一直以來在中國為物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見，並曾參與多項與物業市場研究有關的任務。

## 目 錄

## 中國酒店業

中國經濟狀況 .....	V-5
中國旅遊業和酒店業概覽 .....	V-5
中國酒店業的增長動力和未來前景 .....	V-7
1. 上海市場	
1.1 上海概覽 .....	V-8
1.2 上海五星級酒店市場概覽 .....	V-10
1.3 對上海金茂君悅大酒店和崇明金茂凱悅酒店的SWOT分析 .....	V-16
1.4 上海甲級寫字樓市場概覽 .....	V-17
1.5 對金茂大廈寫字樓部分的SWOT分析 .....	V-22
2. 北京市場	
2.1 北京概覽 .....	V-22
2.2 北京五星級酒店市場概覽 .....	V-23
2.3 對金茂北京威斯汀大飯店和北京金茂萬麗酒店的SWOT分析 .....	V-29
3. 深圳市場	
3.1 深圳概覽 .....	V-29
3.2 深圳五星級酒店市場概覽 .....	V-31
3.3 對金茂深圳JW萬豪酒店的SWOT分析 .....	V-35
4. 三亞市場	
4.1 三亞概覽 .....	V-35
4.2 三亞五星級酒店市場概覽 .....	V-38
4.3 對金茂三亞麗思卡爾頓酒店和金茂三亞希爾頓大酒店的SWOT分析 .....	V-42
5. 麗江市場	
5.1 麗江概覽 .....	V-43
5.2 麗江五星級酒店市場概覽 .....	V-44
5.3 對麗江金茂君悅酒店的SWOT分析 .....	V-48

## 中國酒店業

## 中國經濟狀況

## 中國經濟持續快速增長

自從中國政府在二十世紀七十年代末推行經濟改革，中國經濟已取得顯著增長。2001年中國加入世界貿易組織（「世貿」）進一步加速了中國經濟改革。據中國國家統計局數據，2010年第二季度以名義國內生產總值（「GDP」）計，中國已取代日本成為世界第二大經濟體。中國經濟和人均GDP的強勁增長促進了國民可支配收入的增長和生活水平的提高。

## 中國旅遊業和酒店業概覽

## 遊客數目持續增長

隨著中國經濟快速發展，國內休閒旅遊和商務旅行的人數不斷增加。此外，由於中國出口導向型經濟強勁增長以及逐步融入全球經濟，前往中國的遊客數目也隨之增長。下表載列所示期間各類遊客的數目。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率 (2007年 至2012年)
國內遊客數目 (百萬人次) .....	1,610	1,712	1,902	2,103	2,641	2,957	12.9%
國外入境遊客數目 (百萬人次) .....	132	130	126	134	135	132	0.0%

資料來源：2011、2012及2013中國統計年鑒

## 中國旅遊業收入持續增長

遊客數目增加促進了中國旅遊業收入的增長。下表載列所示期間中國旅遊收入。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率 (2007年 至2012年)
國內旅遊業應佔收入 (以人民幣十億元計) .....	777	875	1,018	1,258	1,931	2,271	23.9%
國外入境旅遊業應佔收入 (以十億美元計) .....	42	41	40	46	48	50	3.5%
旅遊業收入總額 (以人民幣十億元計) .....	1,096	1,160	1,290	1,570	2,250	2,586	18.7%
佔GDP百分比 .....	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(2007年至2012年)，2012年國民經濟和社會發展統計公報

## 酒店業營運概覽

星級酒店租用率保持穩定。下表載列所示期間星級酒店的租用率。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
五星級 .....	64.6%	57.3%	51.1%	60.4%	61.9%	59.9%
四星級 .....	63.8%	59.9%	59.7%	61.8%	62.8%	60.6%
三星級 .....	61.3%	58.5%	59.4%	60.2%	60.8%	59.2%
二星級 .....	56.7%	57.2%	58.2%	58.4%	57.8%	57.3%
一星級 .....	56.8%	51.0%	51.2%	50.1%	52.1%	54.4%

資料來源：中國星級酒店統計公報(2007年至2012年)

星級酒店收入總額持續增長，餐飲收入佔收入總額的比例在2011年曾有所下降，但此後已錄得顯著增長。下表載列2007年至2012年中國星級酒店的收入總額以及餐飲收入佔收入總額的比例。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	複合年 增長率 (2007年 至2012年)
星級酒店收入總額 (以人民幣十億元計) .....	165	176	182	212	232	243	8.0%
餐飲收入佔星級 酒店收入總額的比例 .....	36.6%	38.9%	40.8%	42.6%	39.2%	44.78%	—

資料來源：中國旅遊統計年鑒(2007年至2012年)；2012年中國星級酒店統計公報

## 中國酒店業的增長動力和前景

### 酒店業的增長動力

- 中國經濟強勁增長

從2007年到2012年，中國名義GDP複合年增長率高達14.3%。預計未來五年將繼續保持正增長。

- 中國商務旅行快速增長

據美國運通公司發佈的2012年全球商務旅行預測，北美和歐洲的經濟衰退並未嚴重影響亞太區的大部分國家。因此，中國將保持強勁經濟增長。參與調查的中國公司中有43%預計在未來12個月會增加其旅行和接待開支。78%受訪者表示，旅行和接待預算的增加與其在中國的商務活動相關。

同時，中國政府頒佈的旨在刺激國內消費和改善基礎設施的全國性政策，亦會對中國公司增加旅行開支起到積極的影響。

- 中國國民可支配收入增加和生活方式改變

隨著中國人均可支配收入增加和帶薪假期制度改善，中國旅遊業錄得快速增長。休閒旅遊開支不斷增加，而酒店業對刺激國內需求發揮了重大作用。據2012年和2007年的中國

旅遊業統計公報數據，國內旅遊業收入佔旅遊業收入總額的比例從2007年的70.9%上升到2012年的87.8%。度假成為許多中國人生活的一部分，他們認為經常度假是生活水平提高的重要部分。

- 政策支持

2011年12月，《中國旅遊業「十二五」發展規劃綱要》發佈。依據綱要，旅遊消費將成為國內消費的關鍵部分。此外綱要估計2015年中國旅遊業的收入總額將會達到人民幣23,000億元，並且旅遊業產值佔國內GDP和服務業產值的比例將會分別增至4.5%和12.0%。

下表載列2001年至2015年中國旅遊業的過往增長率和預計基準增長率。

	「十五」 規劃期間的 平均年增長率 (2001年至 2005年)	「十一五」 規劃期間的 平均年增長率 (2006年至 2010年)	「十二五」 規劃期間的 平均年增長率 (2011年至 2015年)
國內遊客數目 .....	10.3%	12.2%	9.0%
國內旅遊業收入 .....	10.7%	16.9%	11.0%
入境遊客數目 .....	7.6%	1.9%	3.0%
入境過夜遊客數目 .....	8.4%	3.2%	4.0%
旅遊業外匯收入 .....	12.6%	9.5%	5.0%
出境遊客數目 .....	24.3%	12.2%	10.0%
旅遊業收入總額 .....	11.1%	13.5%	10.0%

資料來源：《中國旅遊業「十二五」發展規劃綱要》

## 1. 上海市場

### 1.1 上海概覽

#### 1.1.1 位置和人口

上海位於中國海岸線中部，坐落長江三角洲東岸。上海共有十六個區和一個縣、即黃浦區、徐匯區、長寧區、靜安區、普陀區、閘北區、虹口區、楊浦區、閔行區、寶山區、嘉定區、浦東新區、金山區、松江區、青浦區、奉賢區和崇明縣。2013年末，上海常住人口已超過2,400萬人。上海正在成為一個國際經濟、金融、貿易和航運中心。

浦東新區位於上海東部。1992年10月11日，國務院批准成立上海浦東新區。浦東新區GDP保持平穩快速增長，經濟發展始終保持良好趨勢。2013年，共有21家跨國公司地區總部、57間監管金融機構、324間股權投資機構和121間金融公司新入駐上海浦東新區，其作為金融中心的功能更加顯著。

陸家嘴金融貿易區是上海主要金融中心之一，位於浦東新區西北地區黃浦江畔。該區以浦東北路和台東路為東界、陸家渡路為南界、西部和北部毗鄰黃浦江。金融貿易區總面積約28平方公里，包括約為6.8平方公里的計劃開發面積。

1990年，中國國務院宣佈發展浦東新區，並在陸家嘴建立中國第一個國家級金融開發區。經營人民幣業務的外資金融機構必須在陸家嘴金融貿易區開設一間辦事處。因此，許多外資銀行總部設在陸家嘴，包括滙豐銀行、花旗銀行、渣打銀行和東亞銀行等經營人民幣業務的外資銀行。

#### 1.1.2 上海旅遊業概覽

下表載列所示期間遊客人數和旅遊業收入的數據。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
國內遊客人數(百萬人次) .....	11.006	12.361	21.463	23.079	25.094	25.991	18.8%
國內旅遊業收入 (以人民幣十億元計) .....	161.2	191.4	252.3	278.7	322.4	296.8	13.0%
涉外遊客人數(百萬人次) .....	6.40	6.29	8.51	8.18	8.00	7.57	3.4%
涉外旅遊業收入 (以十億美元計) .....	5.03	4.80	6.41	5.84	5.58	5.30	1.2%

資料來源：上海統計局網站

截至2013年，上海國內遊客人數達到25.991百萬人次，較上年增長3.6%，與2008年比較，複合年增長率達18.8%。涉外遊客人數達到7.57百萬人次，與2008年比較，複合年增長率為3.4%，低於國內遊客人數增長率。2013年，國內旅遊業收入達到人民幣2,968億元，與2008年比較，複合年增長率為13.0%。2013年，涉外旅遊業收入達到53億美元，與2008年比較，複合年增長率為1.2%。

## 1.2 上海五星級酒店市場概覽

### 1.2.1 競爭對手

根據中國國家旅遊局數據，到2013年末上海有60間五星級酒店，其分佈如下，其中8間五星級酒店於2013年上半年開業，位於閘北區的上海寶華萬豪酒店將於2014年第一季度開業。

在上海酒店分佈方面，浦東新區優越的經濟和環境優勢吸引了17間五星級酒店進駐。黃浦區和長寧區在五星級酒店數目上分別居第二位和第三位。

上海各區	五星級酒店數目
黃浦區.....	14
靜安區.....	5
浦東新區.....	17
徐匯區.....	4
閘北區.....	2
長寧區.....	10
普陀區.....	2
楊浦區.....	1
松江區.....	3
奉賢區.....	2
總計.....	60

上海金茂君悅大酒店位於上海浦東新區陸家嘴金融貿易區。陸家嘴金融貿易區也是上海金融貿易發展的核心地區。陸家嘴金融貿易區甲級寫字樓租戶主要是銀行、保險公司等金融投資企業，以及法律、會計、物流、商業和諮詢等其他行業的公司。這些租戶主要是對他們的企業形象有高要求並能承受較高租金的大型跨國公司和國內知名企業。在周邊地區有許多高質素的五星級酒店。我們選擇在該區十一間類似的五星級酒店，作為與我們的標的酒店進行研究和比較的競爭對手。競爭對手分為主要和次要競爭對手，並且所選酒店都位於浦東新區。

所選競爭對手，陸家嘴金融貿易區



標的酒店概況

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
1	上海金茂君悅大酒店	浦東新區世紀大道88號	1999年	555

競爭對手概況

主要競爭對手

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
1	上海香格里拉大酒店	陸家嘴富成路33號	1998年開業 2009年翻新	952
2	上海浦東麗思卡爾頓酒店	陸家嘴世紀大道8號	2010年	285
3	上海柏悅酒店	陸家嘴世紀大道100號	2008年	174
4	上海錦江湯臣洲際大酒店	陸家嘴張楊路777號	1996年開業 2008年翻新	398
5	上海凱賓斯基大酒店	陸家嘴陸家嘴環路1222號	2013年	686
6	上海浦東四季酒店	世紀大道210號	2012年	187
小計				2,682

## 次要競爭對手

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
7	上海興榮溫德姆至尊 豪廷大酒店	浦東大道2288號	2008年	523
8	上海紅塔豪華精選酒店	東方路889號	2001年開業 2007年翻新	328
9	上海東錦江希爾頓 逸林酒店	楊高南路889號	2001年	850
10	上海浦東喜來登由由酒店及公寓	浦建路38號	2007年	525
11	上海金橋紅楓萬豪酒店	新金橋路15號	2013年	324
小計				2,550
總計				5,232

## 1.2.2 過往表現

## 主要競爭對手

2009年至2013年，主要競爭對手的酒店通常保持有新項目進入市場的良好發展趨勢。整體租用率保持在50%以上。2010年，世博會吸引了大量的組織和個人遊客，促進該市場需求猛增。因此，租用率和平均房價達到近幾年峰值。然而，世博會帶來的良好形勢沒有持續多久。自2011年以來，該市場的租用率和平均房價有所下降。2012年，租用率反彈並接近2010年水平。

## 主要競爭對手的過往表現

年份	租用率	平均每日房價	平均每間 客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2009年	49.5%	1,663	824
2010年	58.7%	1,848	1,084
2011年	49.3%	1,577	777
2012年	57.2%	1,485	850
2013年(1月至11月)	53.3%	1,471	783
複合年增長率(2009年至2012年)	—	-3.7%	1.0%

資料來源：STRG Database

## 次要競爭對手

類似於主要競爭對手，浦東新區次要競爭對手的租用率和平均房價在2010年大幅增加，繼而在隨後幾年略有下降。由於限制公款支出消費、商務客戶考慮限制住宿費用，和抑制商務會議需求等因素，次要競爭對手的酒店房租可能向下調整。與去年同期相比，2013年的前11個月，平均每日房價略降1.1%，達至每間客房每日人民幣921元。

## 次要競爭對手的過往表現

年份	租用率	平均每日房價	平均每間客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2009年 .....	47.3%	901	426
2010年 .....	63.7%	994	633
2011年 .....	51.9%	936	486
2012年 .....	48.9%	931	455
2013年(1月至11月) .....	49.2%	921	454
複合年增長率(2009年至2012年) .....	—	1.1%	2.2%

資料來源：STRG Database

總體而言，近年來，就平均每日房價和平均每間客房收入而言，主要和次要競爭對手之間仍存在差距。其差異的穩定性表明，市場正逐漸趨於成熟，市場細分明顯。

## 1.2.3 新增供應量

預計在未來兩年內，四間五星級酒店將進入競爭市場，這將新增1,500間客房供應。凱悅世博酒店是4間擬建酒店之一，預計於2015年開業並將提供650間客房。

## 所選高端酒店的未來客房供應

酒店名稱	地址	酒店集團	客房概約數目
洲際華誼酒店 .....	世博會	洲際酒店集團	400
皇家希爾頓酒店 .....	張江	希爾頓集團	200
上海中心大廈J酒店 .....	陸家嘴	洲際酒店集團	250
凱悅世博酒店 .....	世博會	凱悅集團	650
合計 .....			1,500

資料來源：戴德梁行分析/STRG Data

## 估計浦東新區新增酒店客房供應量(2014年至2015年)

	2014年	2015年
<b>新增供應量</b>		
洲際華誼酒店 .....	400	
皇家希爾頓酒店 .....	200	
上海中心大廈J酒店 .....		250
凱悅世博酒店 .....		650
<b>每年增加供應量</b> .....	600	900
<b>總供應量</b> .....	9,596	10,496
<b>年增長率</b> .....	6.7%	9.4%

註：上述估計新增高端酒店供應量為我們分析的結果，未必包括標的區域及日後的所有新增高端酒店供應量。該等新增供應量的估計開業年份亦為我們分析的結果，可能因開發商引致的開發延遲而不準確。

## 1.2.4 上海競爭市場概覽

由於全球經濟環境逐漸好轉，以及浦東新區開始實施計劃項目，位於商務及旅遊開發核心地區的浦東新區五星級酒店市場正呈現出樂觀的發展態勢。國際知名的酒店集團將進一步在浦東擴展市場。因此，我們樂觀地預測，浦東新區五星級酒店市場的平均每日房價將保持穩定或略微增長。此外，上海迪士尼樂園的建設完成將使浦東的旅遊客源飆升。租用率也將呈現小幅上升趨勢。

根據「十二五」規劃，黃浦江畔陸家嘴地區形成旅遊休閒產業區域。除上海迪士尼樂園外，浦東還將建設國際旅遊度假村，這將促進旅遊和會展業的發展。上海迪士尼樂園預計在2015年開放後初步每年將迎來約730萬的旅遊人次。

## 上海酒店市場平均每日房價概覽

- 近期數據顯示，上海酒店市場表現似乎愈加成熟。如果經濟環境沒有大幅波動，數據便不會太大波動。
- 未來將有多間豪華酒店在上海開業。由於客戶分流，酒店的平均房價增長將會放緩。
- 基於過往數據和未來供應量的分析，平均每日房價將穩步增長。
- 市場平均每日房價數據樂觀，預計未來五年複合平均增長率為2%至5%。

## 上海崇明島高端酒店市場概覽

上海的標的酒店還包括位於上海近郊崇明島的一間五星級酒店。以下為該酒店資料。

## 標的酒店概況

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
2	崇明金茂凱悅酒店	崇明島	2014年	235

崇明島獨特的地理位置和產業特點導致其高端酒店市場的發展相對較晚。目前，崇明島只有少數高端酒店，大部分為度假酒店。該等酒店提供不同類型的客房，包括標準客房、套房和別墅，因而房租差距較大。據攜程旅行網資訊，標準房的每日房租約為人民幣580元至1,700元，套房的每日房租約為人民幣880元至3,500元，而別墅的每日房租約為人民幣8,000至8,800元。

酒店名稱	地址	開業年份	客房數目	平均每日房價(人民幣)
上海鴻華度假酒店	崇明陳海路4897號	2010年	250	標準客房：580-680元 套房：880元 別墅：8,000元
上海恒悅軒島中島會所	崇明江帆路379號	2012年	9	標準客房：688-1,136元 套房：888-1,596元 大套房：1,880-3,436元
上海藍海國際高爾夫俱樂部	陳家鎮藍海巷55號	2012年	15	標準客房：1,700元 套房：2,392-6,670元
上海東灘國際會議中心	崇明東灘團結沙	2004年開業 2009年翻新	59	標準客房：680-780元 套房：980元 別墅：8,800元
小計			333	

### 1.3 對上海金茂君悅大酒店的SWOT分析

#### 優勢

- 酒店位於陸家嘴中央商務區，靠近地鐵2號線。往返酒店的交通便利。
- 周邊地區有許多國家地標建築，包括高端寫字樓和國際五星級酒店，具有明顯的集聚效應。

#### 劣勢

- 酒店於1999年開業。雖然近期完成和正在進行酒店客房及若干設施翻新，但酒店仍可進一步改善以保持競爭力。

#### 機會

- 根據「十二五」規劃，浦東陸家嘴仍是金融和貿易發展的重點，形成黃浦江畔的旅遊休閒產業帶。除了核心項目上海迪士尼公園外，浦東還將特有一個國際性旅遊度假勝地。旅遊業將大幅增長。

#### 威脅

- 周邊地區仍有一些與標的酒店競爭的新增供應，尤其是上海中心的建成，將帶來新的甲級寫字樓和五星級酒店客房供應。

### 對崇明金茂凱悅酒店的SWOT分析

#### 優勢

- 酒店靠近上海長江隧道和大橋，交通便利。
- 崇明島的高端酒店市場仍處於發展的初期階段。在崇明，該酒店是第一間國際品牌五星級酒店，盡享該地區高端酒店稀缺帶來的好處。
- 附近有許多遊憩資源，如濕地、高爾夫球場和俱樂部。

#### 劣勢

- 酒店位於上海郊區，不太方便進入市區。

#### 機會

- 根據「崇明總體規劃(2010年至2020年)」的要求，崇明島擬發展成集休閒旅遊、體育和娛樂、培訓和展覽於一體的生態旅遊區。
- 該項目位於崇明島東部地區，該區計劃用於休閒、教育和研究，預計對環境的影響相對較小。

#### 威脅

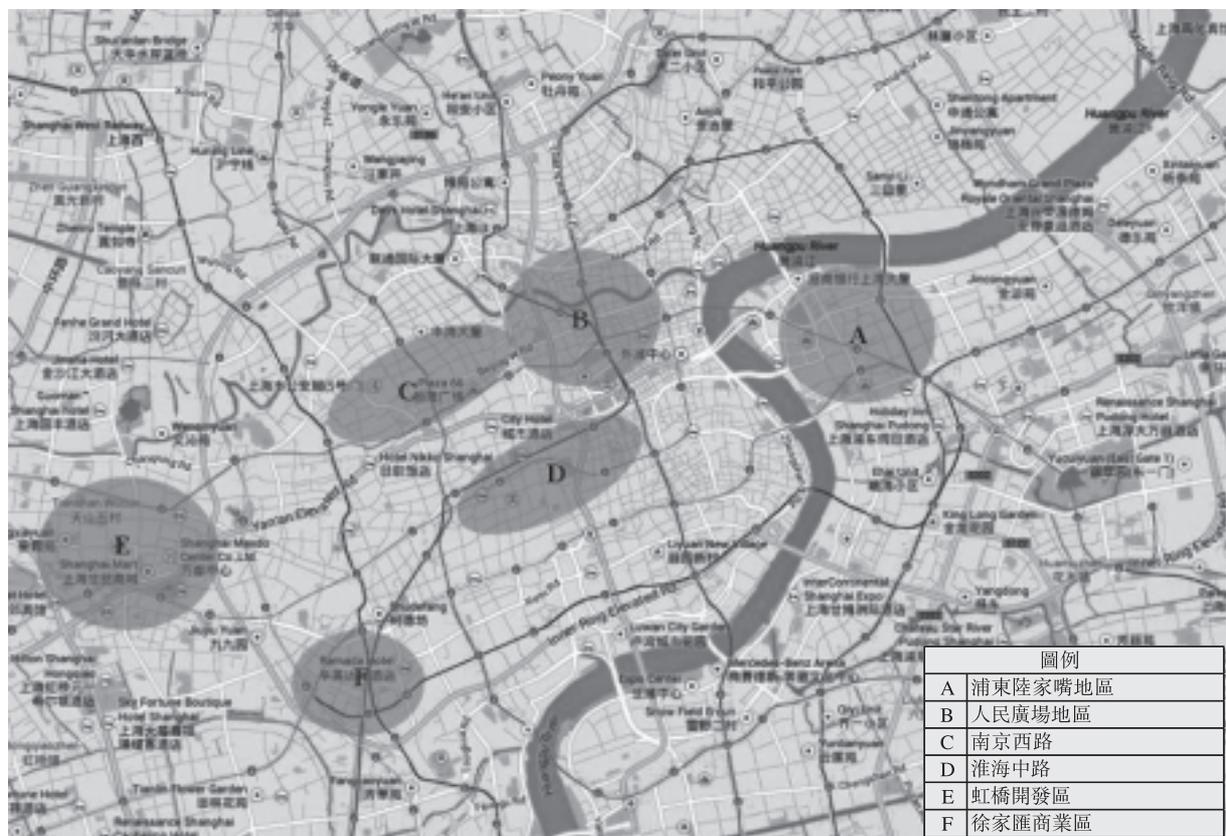
- 中央政府已實施政策嚴格控制公共開支，影響到高端酒店市場。

1.4 上海甲級寫字樓市場概覽

1.4.1 上海甲級寫字樓市場

上海作為長江三角洲的龍頭城市，已在國際經濟中心的建設方面取得長足進展，故大大地促進了當地寫字樓市場的快速發展。目前，主要商業區包括浦東陸家嘴地區、人民廣場地區、南京西路、淮海中路、虹橋開發區和徐家匯商業區。

上海主要商業區



1.4.2 甲級寫字樓市場區域分析

競爭力分析 (按區域劃分)

「甲級」寫字樓發展項目指具有上乘裝潢、佈局靈活、樓面面積大、寬敞的精裝大堂及通道、高效的中央空調、為乘客和載貨提供良好的升降機服務，並配有專業管理團隊和正常可用的泊車設施的現代寫字樓。

浦東新區甲級寫字樓主要位於陸家嘴商務區、竹園商務區、世紀公園區、張江高科技園區和金橋開發區。標的寫字樓則位於浦東新區的陸家嘴商務區。因此，我們選擇了周邊地區的類似項目進行比較分析。

標的寫字樓概況

編號	寫字樓名稱	地址	建成年份
1	金茂大廈 (寫字樓部分)	浦東新區世紀大道88號	1999年

周邊可比項目分佈



## 周邊可比項目資料

編號	區域	名稱	等級	建成年份	總建築面積 (平方米)	寫字樓 建築面積 (平方米)	每日	出租率
							單位租金 (人民幣元 /平方米)	
1	陸家嘴	環球金融中心	A	2008年	381,600	226,900	12.5-14.5	97%
2	陸家嘴	上海國金中心一期	A	2009年	129,100	27,190	13.5-16.0	100%
3	陸家嘴	上海國金中心二期	A	2011年	127,700	82,000	12.0-16.5	96%
4	陸家嘴	太平洋金融中心	A	2011年	110,599	93,076	8.0-9.0	98%
5	竹園	東方金融廣場	A	2011年	114,881	93,583	7.5-8.0	80%
6	竹園	陸家嘴金融服務廣場	A	2012年	91,000	72,000	6.0-8.0	97%
7	世紀公園	浦東嘉里城	A	2011年	230,000	92,000	7.0-8.5	96%

資料來源：戴德梁行估價及顧問服務部(上海)

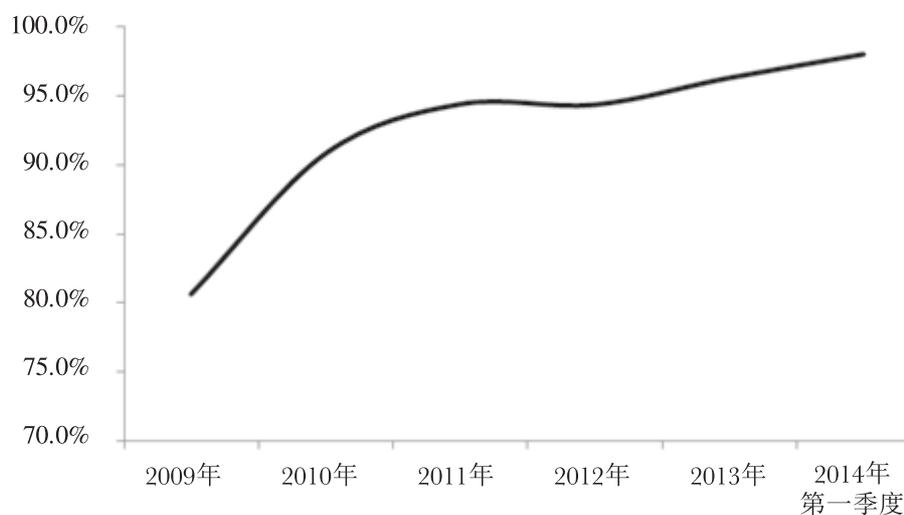
註：截至2014年第一季度的數據

陸家嘴商務區是上海市的中央商務區，公司租戶主要為金融貿易公司。其商業環境明顯優於竹園商務區和世紀公園地區。甲級寫字樓空間的品質也明顯高於其他地區。如周邊可比項目所示，標的地區的租金為浦東新區最高，從每日每平方米人民幣8.0元至人民幣16.5元不等。位於竹園商務區和世紀公園地區的甲級寫字樓的品質略低，因此租金水平基本上介乎每日每平方米人民幣6.0元至人民幣8.5元之間。

#### 上海市浦東對甲級寫字樓的需求日益增加

近年來，隨著出租率逐年增長，浦東地區甲級寫字樓的市場需求量持續高企。受2009年金融危機影響，跨國公司對於寫字樓空間的需求有所下滑，導致該地區的平均出租率較低。然而，自2010年全球經濟環境回暖，浦東陸家嘴金融區成為跨國企業進入上海的大門。因此，該地區的出租率迅速上升並保持穩定。於2014年第一季度，浦東甲級寫字樓市場出租率保持98%的相對較高水平，較2013年第四季度增長約1.7%。

浦東甲級寫字樓市場出租率



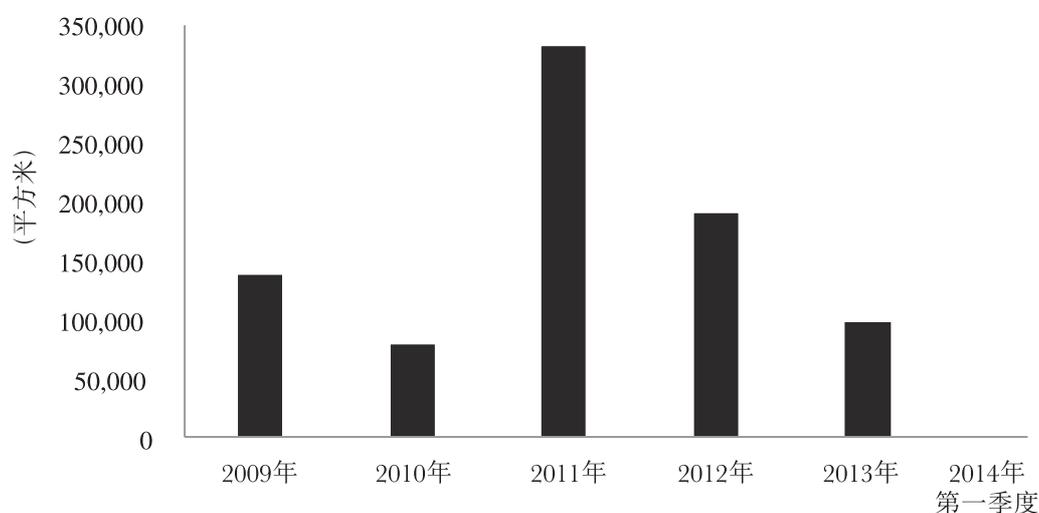
資料來源：戴德梁行估價及顧問服務部(上海)

陸家嘴是上海金融貿易核心發展地區，擁有大量知名金融機構。甲級寫字樓市場的主要客源為金融投資企業，如銀行及保險公司。法律、會計、物流、商務和諮詢公司等其他客戶亦受該地區甲級寫字樓吸引。租戶主要為大型跨國企業和國內知名企業，該等企業對企業形象要求高且能夠承擔高昂租金。

#### 甲級寫字樓市場的供應及未來供應

浦東新區甲級寫字樓市場供應近年大幅波動。2011年曾有超過330,000平方米的大量供應。新增供應主要集中在小陸家嘴地區，如上海國際金融中心(國金中心二期)項目。然而，於2013年，供應大幅減少，浦東新區甲級寫字樓的新供應約為102,000平方米。於2014年第一季度，浦東新區甲級寫字樓市場並無新增項目。

浦東甲級寫字樓市場供應



資料來源：戴德梁行估價及顧問服務部(上海)

2014年至2017年期間，預計浦東新區將新增約103萬平方米的甲級寫字樓供應，約佔全市未來項目的16%。該等項目主要位於陸家嘴、竹園商務區和世紀公園地區。在陸家嘴地區，標的寫字樓仍享有甲級寫字樓供應稀缺帶來的好處。

#### 1.4.3 甲級寫字樓市場概覽

由於核心區域土地稀缺，浦東新區甲級寫字樓市場將逐步轉移到陸家嘴地區和其他商務區的周邊地區。試點自由貿易區的建立也將進一步促進浦東新區甲級寫字樓市場的發展。然而，由於功能定位方面存在差異，對陸家嘴地區影響較小。

儘管國際經濟環境仍然不明朗，但是中國經濟前景較為樂觀。上海仍是國家商業發展的重點。此外，陸家嘴地區的甲級寫字樓供應有限，需求仍然相對強勁。這將進一步推動該地區寫字樓租金增長。因此，我們預計出租率和平均市場租金水平短期內將保持穩定。

## 1.5 對金茂大廈寫字樓部分的SWOT分析

優勢	劣勢
<ul style="list-style-type: none"> <li>標的寫字樓位於陸家嘴中央商務區，靠近地鐵2號線。往返標的寫字樓的交通便利。</li> <li>周邊地區有許多國家地標建築，包括高端寫字樓和國際五星級酒店，具有明顯集聚效應。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>標的寫字樓的樓底高度相對低於類似質素的其他寫字樓。</li> </ul>
機會	威脅
<ul style="list-style-type: none"> <li>根據「十二五」規劃，浦東陸家嘴仍是金融和貿易發展的重點。試點自由貿易區的建立也將進一步促進浦東新區甲級寫字樓市場發展。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周邊地區仍有一些與該項目競爭的新增供應，尤其是上海中心的建成，將帶來一定的甲級寫字樓新增供應。</li> </ul>

## 2 北京市場

### 2.1 北京概覽

#### 2.1.1 位置和人口

北京位於中國東北部，是中華人民共和國的首都。北京東面毗鄰天津市且與河北省接壤。市中心地區面積約為87.1平方公里。北京市共有14個行政區，包括東城區、西城區、海澱區、朝陽區、豐台區、石景山區、房山區、門頭溝區、昌平區、順義區、通州區、大興區、懷柔區和平谷區以及兩個縣，包括密雲縣和延慶縣。

2013年底，北京市的常住人口達約21,148,000人。城鎮人口約為18,251,000人，佔常住人口的比重為86.3%。

## 2.1.2 北京旅遊業概覽

下表載列所示期間遊客人數和旅遊業收入的數據。

年份	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
國內遊客人數 (百萬人次) .....	140	140	160	180	210	226	250	10.1%
國內旅遊業收入 (以人民幣 十億元計) .....	175.4	190.7	214.5	242.5	286.4	330.1	366.6	13.1%
涉外遊客人數 (百萬人次) .....	4,355	3,790	4,125	4,901	5,204	5,009	4,501	0.6%
涉外旅遊業收入 (以百萬美元計) ....	4,580	4,460	4,360	5,040	5,420	5,150	4,790	0.7%

資料來源：北京市國民經濟和社會發展統計公報(2007年至2013年)和北京統計局

北京在中國是最受涉外遊客歡迎的旅遊目的地。2011年，來京旅遊的涉外遊客數目達到約520萬人次，較上年增長6.2%。儘管在2012年和2013年來京旅遊的涉外遊客數目有所減少，但每年依然有超過450萬人次。2012年和2013年涉外旅遊業收入分別達到51.5億美元和47.9億美元。

作為中國的首都，北京一直以來都是國內旅遊的熱點城市。2007年至2013年，國內來京遊客人數以複合增長率計增加10.1%，但是增長率在近年輕微放緩。截至2013年底，國內來京遊客人數達到2.5億人次，國內旅遊業收入達到人民幣3,666億元。

## 2.2 北京五星級酒店市場概覽

## 2.2.1 競爭對手

北京作為中國的首都，是中國經濟最發達城市之一，同時也是最重要的旅遊城市和商務中心之一。在過去十年，北京市的五星級酒店總數在中國名列前茅。

## 北京五星級酒店的經營數據(2009年至2013年)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
五星級酒店數目 .....	54	54	63	62	65	4.7%
平均租用率 .....	49.9%	60.4%	64.2%	63.5%	62.2%	—
平均每日房價(人民幣) .....	750	821	795	870	858	3.4%
收入總額 (以人民幣十億元計) .....	8.49	10.53	11.89	12.86	12.06	9.2%

資料來源：北京旅遊概覽(Overview of Beijing Tourism)(2009年至2013年)

自2008年北京奧運會以來，五星級酒店開發商一直對北京酒店市場保持強烈興趣。過去五年，五星級酒店供應的每年平均增長率為4.7%，而三星級或更低等級酒店的供應則呈現下降趨勢。平均租用率保持穩定，而平均每日房價略有增加。收入總金額保持高增長勢頭。

## 標的酒店概況

編號	名稱	地址	開業年份	客房數目
1	金茂北京威斯汀大飯店	朝陽區東三環北路7號	2008年	550
2	北京金茂萬麗酒店	東城區王府井大街57號	2014年	329
總計				879

分析乃基於對12間競爭五星級酒店的研究，反映出北京高端酒店市場的競爭性。



競爭對手概況

編號	酒店	開業年份	客房數目
<b>主要競爭對手</b>			
1	北京崑崙飯店	1988年	626
2	北京麗晶酒店	2006年	500
3	北京勵駿酒店	2008年	388
4	北京王府半島酒店	1989年	525
5	北京四季酒店	2012年	313
6	北京燕莎中心凱賓斯基飯店	1992年	488
小計			2,840
<b>次要競爭對手</b>			
7	北京王府井希爾頓酒店	2008年	255
8	北京金隅喜來登酒店	2011年	441
9	北京富力萬麗酒店	2008年	521
10	北京國航萬麗酒店	2002年	219
11	北京喜來登長城酒店	1984年	827
12	北京海航大廈萬豪酒店	2009年	311
小計			2,574
總計			5,414

### 2.2.2 過往表現

#### 主要競爭對手：

- 隨著宏觀經濟環境改善，主要競爭對手的客房需求量在2009年、2010年和2011年呈上升趨勢。2012年，政府出台一系列措施限制公款開支消費，導致北京高端酒店租用率下降。
- 總體而言，主要競爭對手在供應量、租用率和平均每日房價方面表現平穩。

#### 主要競爭對手的過往表現

年份	租用率	平均 每日房價	平均每間 客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2009年 .....	50.0%	1,086	543
2010年 .....	55.7%	1,159	645
2011年 .....	63.8%	1,232	786
2012年 .....	58.8%	1,300	764
2013年(1月至11月) .....	59.7%	1,210	722
複合年增長率(2009年至2012年) .....		6.2%	12.1%

資料來源：STRG Database

## 次要競爭對手

- 就需求而言，由於經濟環境改善，次要競爭對手的租用率保持快速增長，從2009年的40%增至2012年的70%。
- 2009年至2012年期間，次要競爭對手的房租保持每年3%的增長率，平均房價從2009年的人民幣768元增至2012年的人民幣842元。由於租用率增加，平均客房收入顯著提高。
- 雖然次要競爭對手的客房房租增長率不高，但在過去幾年需求大量增加，因而收入快速增長。

## 次要競爭對手的過往表現

年份	租用率	平均 每日房價	平均每間 客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2009年 .....	40.5%	768	311
2010年 .....	56.6%	782	442
2011年 .....	67.1%	817	548
2012年 .....	70.9%	842	597
2013年(1月至11月) .....	68.7%	833	572
複合年增長率(2009年至2012年) .....		3.1%	24.3%

資料來源：STRG Data

## 2.2.3 新增供應量

自2009年底以來，北京酒店市場已經從衰退中復甦。下表列示未來幾年北京五星級酒店的供應量。

## 所選高端酒店的未來客房供應

酒店名稱	地址	區域	概約客房數目
北京朗豪酒店 .....	吉市口路9號	中央商務區／東直門／建國門	422
北京國豐酒店 .....	東直門外大街39號	中央商務區／東直門／建國門	443
北京文華東方酒店 .....	東三環路32號	中央商務區／東直門／建國門	241
北京萬豪酒店 .....	18 Sunwai Avenue	中央商務區／東直門／建國門	407
北京華爾道夫酒店 .....	金魚胡同5-15號	金融街	176
北京麗都酒店 .....	呼家樓	中央商務區／東直門／建國門	284
北京塔佳皇宮酒店 .....	—	中央商務區／東直門／建國門	44
北京長安街W酒店 .....	建國門大街2號	中央商務區／東直門／建國門	350
北京西山喜來登度假酒店 .....	—	北京西	381
北京北辰洲際酒店 .....	—	中央商務區／東直門／建國門	320
北京通州希爾頓酒店 .....	—	北京南	312
北京寶格麗酒店 .....	新源南路8號	北京南	120
北京麗澤喜來登酒店 .....	—	北京南	360
北京大興麗晶酒店 .....	—	北京南	320
			4,180

資料來源：戴德梁行分析／STRG Data

## 預計北京新增酒店客房供應量 (2014年至2017年)

	2014年	2015年	2016年	2017年
<b>新增供應</b>				
北京朗豪酒店 .....	422			
北京國豐酒店 .....	443			
北京文華東方酒店 .....	241			
北京萬豪酒店 .....	407			
北京華爾道夫酒店 .....	176			
北京麗都酒店 .....	284			
北京塔佳皇宮酒店 .....	44			
北京長安街W酒店 .....	350			
北京西山喜來登度假酒店 .....		381		
北京北辰洲際酒店 .....		320		
北京通州希爾頓酒店 .....		312		
北京寶格麗酒店 .....			120	
北京麗澤喜來登酒店 .....				360
北京大興麗晶酒店 .....				320
<b>每年增加供應量</b> .....	2,367	1,013	120	680
<b>總供應量</b> .....	31,067	32,080	32,200	32,880
<b>年增長率</b> .....	8.2%	3.3%	0.4%	2.1%

資料來源：戴德梁行分析部 / STRG Data

註：上述估計新增高端酒店供應量為我們分析的結果，未必包括標的區域及日後的所有新增高端酒店供應量。該等新增供應量的估計開業年份亦為我們分析的結果，可能因開發商引致的開發延遲而不準確。

## 北京酒店市場平均每日房價概覽

- 近期數據顯示，北京酒店市場表現似乎愈加成熟。如果經濟環境沒有大幅波動，數據便不會太大波動。
- 未來將有多間豪華酒店在北京開業。由於客戶分流，酒店的平均房價增長將會放緩。
- 基於過往數據和未來供應量的分析，平均酒店房價將穩步增長。
- 市場平均租金數據更為樂觀，預計未來五年複合平均增長率為2%至5%。

### 2.3 對金茂北京威斯汀大飯店的SWOT分析

#### 優勢

- 酒店位於三元橋地區，毗鄰位置較佳的主幹道三環路。機場距酒店僅20分鐘車程。
- 威斯汀是一個高端酒店品牌，擁有很高的品牌知名度，可吸引來自世界各地的消費者。

#### 劣勢

- 目前會議廳的面積較小，不是很適合舉辦大型的展覽和會議。

#### 機會

- 周邊區域有很多大使館，吸引著長期的國外客戶。

#### 威脅

- 周邊區域有很多高端品牌酒店，包括凱賓斯基、希爾頓、崑崙酒店和新開業的四季酒店。市場競爭非常激烈。

### 對北京金茂萬麗酒店的SWOT分析

#### 優勢

- 酒店位於北京中央商務區，毗鄰天安門廣場、故宮及其他旅遊景點。
- 酒店位於北京的地理中心區域，前往北京各區域的交通十分便捷。
- 萬豪國際是世界最著名的酒店管理公司之一。作為萬豪旗下的品牌，北京金茂萬麗酒店聲譽卓著，品牌號召力強。

#### 劣勢

- 酒店建於1995年。若干內部構造可能無法翻新，以符合現代豪華酒店的標準。

#### 機會

- 酒店現正進行翻新及重建。酒店的硬件標準將有所提升，從而增強其市場競爭力。

#### 威脅

- 王府井地區高端品牌酒店眾多，包括但不限於華爾道夫酒店、王府半島酒店、宋河酒店、希爾頓酒店、天倫王朝酒店，都會對酒店構成威脅。

## 3. 深圳市場

### 3.1 深圳概覽

#### 3.1.1 位置和人口

深圳是中國南方的海濱城市，地處廣東省南部，東臨大亞灣和大鵬灣，西至珠江口，南邊的深圳河與香港相連，北部與東莞及惠州接壤。

深圳行政區土地總面積1,952.84平方公里，含羅湖、福田、南山、鹽田、寶安和龍崗六個行政區，及光明新區、坪山區、大鵬區和龍華區四個新區。2013年深圳市常住人口達到約1,062.9萬人，與2012年相比增長0.8%。

### 3.1.2 深圳旅遊業概覽

深圳是一座開發時間較晚的城市，位於珠三角東面，與香港毗鄰。其特殊的地理位置令城市得以快速發展。總體而言，深圳的歷史與文化景點不多，主要的景點有現代化的主題公園，例如明思克航母世界、歡樂谷、錦繡中華民俗村、海洋世界和大梅沙海灘等。

下表載列所示期間遊客人數及旅遊業收入數據。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年增長率
國內遊客人數 (百萬人次) .....	17.29	17.90	19.44	22.65	26.28	29.41	33.52	11.7%
涉外遊客人數 (百萬人次) .....	8.31	8.70	8.96	10.21	11.05	12.06	12.15	6.5%
涉外旅遊業收入 (以十億美元計) .....	2.62	2.71	2.76	3.18	3.75	4.33	4.53	9.6%

資料來源：深圳國民經濟和社會發展統計公報(2007年至2013年)

截至2013年，深圳全年國內遊客人數達到3,352萬人次，較前一年增長14%，與2007年相比，複合年增長率達到11.7%。全年海外遊客人數達到1,215萬人次，與2007年相比，複合年增長率為6.5%，低於國內遊客人數的增速。2013年，涉外旅遊業收入達到45.3億美元，與2007年相比，複合年增長率為9.6%。

### 深圳國內外遊客比例(2007年至2013年)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
國內遊客 .....	67.53%	67.30%	68.44%	68.93%	70.41%	70.91%	73.40%
國際遊客 .....	32.47%	32.70%	31.56%	31.07%	29.59%	29.09%	26.60%

資料來源：深圳國民經濟和社會發展統計公報(2007年至2013年)

2007年至2013年，國內遊客數目增速較國際遊客數目增速略高。國際遊客的比例由32.47%降至26.60%，而國內遊客比例由67.53%升至73.40%。

過去幾年內，受中國整體經濟增長帶動，深圳整體經濟發展勢頭喜人。旅遊業和商業配套交通及基礎設施得到逐步改善。隨著經濟不斷發展，深圳作為中國重要中轉站，其商業、展覽及一般商業活動的發展將會愈來愈蓬勃。

### 3.2 深圳五星級酒店市場概覽

#### 3.2.1 競爭對手分析

##### 標的酒店概況

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
1	金茂深圳JW萬豪酒店	福田區車公廟	2009年	411

分析乃基於對九間競爭酒店的研究，反映出深圳高端酒店市場的競爭性。



## 競爭對手概況

編號	酒店	星級	開業年份	客房數目
<b>主要競爭對手</b>				
1	深圳東海朗廷酒店	5	2012年	349
2	深圳福田香格里拉酒店	5	2008年	528
3	深圳福朋喜來登酒店	5	2007年	354
4	深圳威尼斯酒店	5	2001年	368
5	深圳華僑城洲際大酒店	5	2007年	540
小計				2,139
<b>次要競爭對手</b>				
6	深圳君悅酒店	5	2009年	471
7	深圳星河麗思卡爾頓酒店	5	2009年	280
8	深圳凱賓斯基酒店	5	2006年	390
9	深圳益田威斯汀酒店	5	2008年	193
小計				1,334
總計				3,473

資料來源：戴德梁行分析／STRG Data

## 3.2.2 過往表現

## 主要競爭對手的表現

- 隨著深圳經濟復甦，主要競爭對手的表現穩定。

## 主要競爭對手的表現

年度	租用率	平均 每日房價	平均每間 客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2009年 .....	45.8	1,039	476
2010年 .....	65.2	1,011	660
2011年 .....	67.4	1,151	776
2012年 .....	62.9	1,152	725
2013年(1月至11月) .....	63.1	1,137	782
複合年增長率(2009年至2012年) .....		3.5%	15.1%

## 次要競爭對手表現

次要競爭對手表現同樣顯示租用率、平均每日房價以及平均客房收入穩定增長。

## 次要競爭對手表現

年度	租用率	平均 每日房價	平均可出租 客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2010年 .....	51.9	1,081	560
2011年 .....	67.4	1,223	825
2012年 .....	68.9	1,269	875
2013年(1月至11月) .....	70.4	1,250	879
複合年增長率(2010年至2012年) .....		8.3%	25.0%

資料來源：戴德梁行分析/STRG Data

## 3.2.3 新增供應量

## 所選高端酒店的未來客房供應

酒店	地址	客房數目
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	寶安區	353
深圳福田希爾頓酒店 .....	深南大道	322
深圳後海萬豪酒店 .....	後海路和海德一路	354
深圳Hard Rock Hotel .....	深圳觀瀾湖新城	280
深圳凱悅酒店 .....	鹽田區	299
深圳機場凱悅酒店 .....	深圳機場	350
深圳文華東方酒店 .....	福田區	190
萊佛士酒店 .....	東濱路和科苑大道	200
福田百悅酒店 .....	益田路	223
合計 .....		2,571

資料來源：戴德梁行分析/STRG Data

## 深圳市高端酒店的預計新增供應量

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
<b>新增供應量</b>					
金茂深圳JW萬豪酒店 .....	353				
深圳福田希爾頓酒店 .....		322			
深圳後海萬豪酒店 .....		354			
深圳Hard Rock Hotel .....		280			
深圳凱悅酒店 .....			299		
深圳機場凱悅酒店 .....			350		
深圳文華東方酒店 .....				190	
萊佛士酒店 .....					200
福田百悅酒店 .....					223
<b>每年新增供應量 .....</b>	<b>353</b>	<b>956</b>	<b>649</b>	<b>190</b>	<b>423</b>
<b>總供應量 .....</b>	<b>4,640</b>	<b>5,596</b>	<b>6,245</b>	<b>6,435</b>	<b>6,858</b>
<b>年增長率 .....</b>	<b>8.2%</b>	<b>20.6%</b>	<b>11.6%</b>	<b>3.0%</b>	<b>6.6%</b>

資料來源：戴德梁行分析/STRG Data

註：上述估計新增高端酒店供應量為我們分析的結果，未必包括標的區域及日後的所有新增高端酒店供應量。該等新增供應量的估計開業年份亦為我們分析的結果，可能因開發商引致的開發延遲而不準確。

## 3.2.4 深圳酒店市場概覽

作為中國重要的經濟城市之一，深圳有其獨特的地理位置和交通條件。在可預見未來，深圳作為貿易和運輸樞紐的地位不會改變。相反，隨著港珠澳大橋等交通基礎設施逐步使用、香港與深圳一體化、泛珠三角區域一體化，深圳的地位會變得更加重要。此外，基於深圳現有的工業和展覽基地以及經濟環境不斷改善，酒店租用率將保持穩步增長。然而，隨著未來三至五年大量高端酒店開業，預計該等高端酒店之間的競爭將會激烈。

## 深圳酒店市場平均每日房價概覽

- 近期數據顯示，深圳酒店市場表現似乎愈加成熟。如果經濟環境沒有大幅波動，數據便不會太大波動。
- 未來有多間高端酒店在深圳開業，由於客戶分流，酒店的平均房價增長將會放緩。
- 預計未來五年平均每日房價會有2%至5%的複合年增長率。

### 3.3 對金茂深圳JW萬豪酒店的SWOT分析

優勢	劣勢
<ul style="list-style-type: none"> <li>JW萬豪是萬豪旗下的高端酒店品牌，在市場中的品牌知名度高。</li> <li>JW萬豪酒店是在深圳的高端商務酒店，配套設施良好且管理有方。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用餐區及會議室相對較小。這可能會影響舉行大型活動的能力。</li> </ul>
機會	威脅
<ul style="list-style-type: none"> <li>JW萬豪於深圳所在區域經常舉辦大型展會，周邊盡是高增值產業，營商環境成熟。</li> <li>深圳市的整體營商環境可望於前海開發和港珠澳大橋竣工後得到極大改善。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>預計深圳至2018年新增9間豪華酒店。這些新酒店將吸引客戶，對本酒店構成威脅。</li> <li>深圳的酒店式公寓，如深圳歡樂海岸萬豪行政公寓和深圳盛捷花園城服務公寓，將會吸引商務客戶，對本酒店構成威脅。</li> </ul>

## 4. 三亞市場

### 4.1 三亞概覽

#### 4.1.1 位置和人口

三亞位於北緯18度，在中國海南島的最南端。三亞屬熱帶季候風氣候，年均溫度為攝氏25.4度，全年日照時間約為2,563小時。三亞是中國最大經濟特區海南省的第二大城市，海南省南部的運輸和通訊樞紐，位於中國對外開放黃金海岸線上最南端的對外貿易重要口岸。三亞是中國的南大門，且正在發展成為一處新的熱帶海濱風景度假區。

三亞土地總面積約為1,919.58平方公里，海域總面積約為6,000平方公里，共有40個小島嶼和10個主島嶼。市區以北被山脈環繞，以南面向海灣，包括大東灣、小東灣和三亞灣。

2012年底，三亞市戶籍人口達到572,500人，常住人口達到720,000人。其濃郁的當地文化與多彩的民族風情和藝術吸引大量國內外遊客紛至沓來。

## 4.1.2 三亞旅遊業概覽

三亞位於海南島最南端，是熱帶海濱旅遊城市。三亞擁有豐富的旅遊資源，包括晴朗的天氣、景色怡人的大海和海灘、森林、溫泉、岩洞、園林，以及本土文化。三亞有南山、大小洞天等5A級景區，亞龍灣和天涯海角等4A級景區，以及鹿回頭、西島和蜈支洲島等著名景點。

## 三亞旅遊業統計數據(2007年至2013年)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
國內過夜遊客人數 (百萬人次) .....	4.862	5.53	6.37	8.41	9.68	10.54	11.81	15.9%
國際遊客人數 (百萬人次) .....	0.522	0.512	0.318	0.415	0.529	0.481	0.482	-1.3%
旅遊業總收入 (以人民幣 億元計) .....	80.11	91.05	103.77	139.64	160.71	192.22	233.33	19.5%

資料來源：三亞國民經濟和社會發展統計公報(2007年至2012年)，中國市場調研網

## 三亞國內和國際遊客數據(2007年至2013年)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
國內遊客 .....	90%	92%	95%	95%	95%	96%	96%
國際遊客 .....	10%	8%	5%	5%	5%	4%	4%

資料來源：三亞國民經濟和社會發展統計數據(2007年至2012年)，中國市場調研網

2007年至2013年，國內遊客人數的增長率稍高於國際遊客人數的增長率。三亞的國際遊客人數從10%降至4%，而國內遊客比例從90%升至96%。

## 旅遊業發展

三亞旅遊業依賴自身的天然資源，尤其是自然景觀、沿海資源和熱帶資源。正在發展的主要沿海旅遊資源是亞龍灣、鹿回頭、西島和蜈支洲島；呀諾達熱帶雨林和落筆洞是正在發展的熱帶旅遊資源。政府還在逐步整合沿海旅遊資源。除已發展成熟的三亞亞龍灣外，海棠灣也吸引了政府、開發商及遊客的注意。過去兩年新開設兩間酒店，且預計不久將會建造更多酒店。

作為沿海旅遊城市，當地政府對三亞海岸線資源訂有長遠發展規劃，以建立一個可持續的旅遊市場。

三亞主要旅遊海灣區位置



## 4.2 三亞五星級酒店市場概覽

### 4.2.1 競爭對手

此分析乃基於對十間競爭酒店的研究，反映出三亞高端酒店市場的競爭性。



標的酒店概況

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
1	金茂三亞麗思卡爾頓酒店	亞龍灣國家級度假區	2008年	450
2	金茂三亞希爾頓大酒店	亞龍灣國家級度假區	2006年	501

編號	酒店	開業年份	客房數目
<b>主要競爭對手</b>			
1	三亞喜來登度假酒店	2003年	511
2	三亞萬豪度假酒店	2004年	452
3	三亞亞龍灣瑞吉度假酒店	2012年	396
4	三亞美高梅度假酒店	2012年	675
小計			2,034
<b>次要競爭對手</b>			
5	三亞亞龍灣鉞爾曼度假酒店	2008年	193
6	三亞半山半島洲際度假酒店	2010年	342
7	三亞禦海棠度假酒店	2012年	160
8	三亞海棠灣凱賓斯基度假酒店	2012年	399
9	三亞海棠灣喜來登度假酒店	2012年	500
10	三亞亞龍灣紅樹林度假酒店	2005年	500
小計			2,094
總計			4,128

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

#### 4.2.2 過往表現

##### 競爭對手的過往表現

年度	租用率	平均每日房價	平均每間客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2007年 .....	61.3	1,041	638
2008年 .....	55.2	1,251	691
2009年 .....	56.7	1,286	728
2010年 .....	57.9	1,469	850
2011年 .....	58.4	1,515	885
2012年 .....	49.0	1,442	706
2013年(1月至10月) .....	51.6	1,286	696
複合年增長率(2007年至2012年) .....		6.73%	2.05%

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

2007年至2012年，三亞高端酒店市場的可出租客房晚數不斷增長，這主要是建造大型豪華酒店所致。2009年，國務院批准建設「海南國際旅遊島綜合實驗區」。因此，三亞在2011年和2012年建造大批豪華酒店，因此這兩年的可出租客房晚數迅速增長。由於海棠灣地區旅遊業發展，大批酒店目前正在海棠灣施工建造，這將在未來再次提升可出租客房晚數。

受2008年經濟危機的影響，海南旅遊市場的客房晚數需求減少。2009年，隨著建立海南國際旅遊島以提升遊客需求的提案獲通過，適用於遊客的免簽證和落地簽證等多種簽證政策獲實行。同時，2009年，政府還率先在不同國家推廣旅遊業，推動國內和國際旅遊業的發展，刺激旅遊需求。因此，客房晚數需求得到顯著提升。此外，2010年開通的東環鐵路，使海口到三亞的旅行時間縮短為2小時。交通便利也增加了客房晚數的需求。

#### 4.2.3 新增供應量

##### 估計三亞高端酒店的新增供應量

酒店	地址	客房數目
三亞海棠灣華爾道夫酒店 .....	海棠灣	270
三亞海棠灣香格里拉大酒店 .....	海棠灣	514
三亞海棠灣天房洲際度假酒店 .....	海棠灣路128號	297
三亞海棠灣索菲特大酒店 .....	海棠灣	470
三亞海棠灣君悅酒店 .....	海棠路68號	421
卓美亞酒店 .....	清水灣度假村	250
三亞瑞士酒店 .....	海棠灣	300
溫德姆至尊豪廷大酒店 .....	海棠灣	210
Three Yai Di Hudson Hotel .....	海棠灣	526
三亞大東海萬豪酒店 .....	大東海灣	420
聖瑞吉酒店 .....	清水灣度假村	227
Steigenberger Hotel Haitang Bay Borg .....	海棠灣	102
三亞半山半島度假酒店 .....	大東海灣	350
		4,357

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
<b>新增供應量</b>					
三亞海棠灣香格里拉大酒店 .....	514				
三亞海棠灣索菲特大酒店 .....	470				
三亞海棠灣君悅酒店 .....	421				
三亞海棠灣華爾道夫酒店 .....		270			
Three Yayi Di Hudson Hotel .....		526			
三亞大東海萬豪酒店 .....		420			
<b>Steigenberger Hotel Haitang</b>					
Bay Borg .....		102			
卓美亞酒店 .....			250		
三亞瑞士酒店 .....			300		
三亞半山半島度假酒店 .....				350	
三亞海棠灣天房洲際度假酒店 .....					297
溫德姆至尊豪廷大酒店 .....					210
聖瑞吉酒店 .....					227
<b>每年新增供應量</b> .....	1,405	1,318	550	350	734
<b>總供應量</b> .....	11,361	12,679	13,229	13,579	14,313
<b>年增長率</b> .....	14.1%	11.6%	4.3%	2.6%	5.4%

資料來源：戴德梁行研究部／STRG Data

註：上述估計新增高端酒店供應量為我們分析的結果，未必包括標的區域及日後的所有新增高端酒店供應量。該等新增供應量的估計開業年份亦為我們分析的結果，可能因開發商引致的開發延遲而不準確。

### 亞龍灣酒店市場平均每日房價概覽

- 近期數據顯示，亞龍灣酒店市場似乎更趨成熟，波動性小。
- 未來將有多間酒店在海棠灣開業，將使平均每日房價增長率放緩。
- 基於過往數據和未來供應量的分析，平均每日房價呈現正增長趨勢。
- 亞龍灣酒店市場經過快速發展已趨成熟。我們預計，未來五年複合年增長率將為2%至4%。

### 4.3 對金茂三亞麗思卡爾頓酒店和金茂三亞希爾頓大酒店的SWOT分析

#### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店的優勢

- 作為萬豪旗下的一個高端酒店品牌，酒店在全球範圍內的品牌知名度高。
- 酒店位於亞龍灣，距三亞鳳凰機場僅25分鐘的車程，交通便利。
- 平均客房面積大於周邊地區其他酒店。酒店還有大量別墅，能吸引擁有較高消費能力的顧客。
- 是三亞唯一一間豪華精品酒店，設有奢侈品精品店和亞洲最大的水療中心，以及完善的會議室設施。

#### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店的劣勢

- 毗鄰酒店的海灘並不壯闊。

#### 金茂三亞希爾頓大酒店的優勢

- 希爾頓是一個高端酒店品牌，在全球範圍內的品牌知名度高。
- 酒店位於亞龍灣，距三亞鳳凰機場僅25分鐘的車程，交通便利。
- 酒店提供豐富的餐飲選擇以及完善的會議設施。

#### 金茂三亞希爾頓大酒店的劣勢

- 毗鄰酒店的海灘並不壯闊。

### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店和金茂三亞希爾頓大酒店的機會和威脅

#### 機會

- 酒店所在的亞龍灣是一個有名的發達旅遊區，對遊客有著很大的吸引力，且預計該區幾乎並無新增高端酒店供應量。
- 許多酒店沿著亞龍灣的海岸線建立，形成一個成熟、大氣的商業環境。周邊區域的旅遊景點包括水下世界、雨林和高爾夫球場。
- 1994年，鳳凰國際機場正式開放使用。2012年，接待遊客人數超過1,134萬。機場擴建將可讓更多國內外遊客來三亞旅遊，因此將增加酒店市場需求。

#### 威脅

- 海南島的海棠灣已成為政府發展旅遊業的新目標區。計劃建造酒店共28間，其中12間已經開業。這些新酒店採用高建築標準。酒店在盛大開業期間推出房價折扣將會吸引遊客前往海棠灣，對亞龍灣的酒店產生威脅。

## 5. 麗江市場

### 5.1 麗江概覽

#### 5.1.1 位置和人口

雲南省地處中國西南邊界，東臨廣西壯族自治區和貴州省，北接四川省，西北毗鄰西藏自治區。與雲南省接壤的國家西有緬甸、南有老撾、東南有越南。麗江是雲南省八個縣級市之一，位於青藏高原的南部邊境。其總面積約為21,219平方公里，人口約110萬，下轄古城區、永勝縣、華坪縣、玉龍納西族自治縣和寧蒗彝族自治縣一區四縣。

麗江的歷史可以追溯到800年前。它始建於476年，是古代茶馬古道上的重要城市，在滇藏商業和文化交流中作出巨大貢獻。

#### 5.1.2 麗江旅遊業概覽

麗江具備豐富的旅遊資源，躋身中國十大熱門旅遊勝地之一。自1997年以來，麗江被列入世界遺產名錄，吸引國內外遊客紛至沓來。隨著2006年悅榕莊酒店在麗江開業，國際知名酒店品牌(如鉑爾曼、皇冠假日和英迪格)相繼落戶麗江，吸引更多的國際遊客來到麗江。

麗江旅遊業統計數據(2007年至2013年)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
國內遊客人數 (百萬人次) .....	4.91	5.79	7.06	8.49	11.08	15.14	19.80	26.2%
國內旅遊業收入 (以人民幣十億元計)	4.932	5.945	7.699	9.897	13.573	19.296	25.651	31.6%
涉外遊客人數 (百萬人次) .....	0.40	0.47	0.53	0.61	0.76	0.85	0.99	16.3%
涉外旅遊業收入 (以百萬美元計) .....	119.0	148.3	170.8	202.2	253.6	288.8	358.1	20.2%

資料來源：麗江市國民經濟和社會發展統計公報(2006年至2013年)

2013年，麗江全年國內旅遊人數達到1,980萬，較前一年增長約30.8%，與2007年相比，複合年增長率達到26.2%。2013年全年海外遊客人數達到99萬人次，與2007年相比，複合年增長率為16.3%，略低於國內遊客人數的增速。國內旅遊業收入和涉外旅遊業收入分別達到人民幣256.51億元和358.1百萬美元，複合年增長率分別為31.6%和20.2%。

## 麗江國內外遊客比例

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
國內遊客 .....	93%	93%	93%	94%	95%	95%
國際遊客 .....	7%	7%	7%	6%	5%	5%

資料來源：麗江旅遊統計年鑒(2008年至2013年)

2008年至2013年，國內遊客人數增長率略高於國際入境遊客。麗江的國際入境遊客比例從7%下降到5%，而國內遊客比例從93%上升到95%。

## 麗江旅遊業的規劃與發展

雲南省有豐富的旅遊資源，如保存完好的風景和自然資源，是中國西部著名的旅遊度假勝地之一，每年接待大量遊客。昆明、大理、麗江、西雙版納和香格里拉均為熱門的旅遊勝地。經過多年的建設，雲南已形成六大旅遊精品線路，分別是雲南度假休閒旅遊、西北香格里拉生態文化遊、西部異域風情遊、雲南西南部熱帶雨林風旅遊、東南部喀斯特山水奇觀之旅以及古滇東北部文化之旅。

香格里拉位於雲南省西北部的麗江，區內有生態旅遊，是中國「十一五」規劃中重點發展的十二個核心旅遊區域之一。在旅遊業發展方面，麗江的優勢不僅是具備三處遺址(包括位列世界遺產名錄的麗江文化遺產)，而且就地理位置、資源條件、城市基礎設施和旅遊接待能力來看也是滇西最突出的旅遊城市。隨著麗江機場擴建、大理鐵路開通以及滇藏鐵路的延長，麗江作為香格里拉的配送中心和旅遊城市的地位將日益突出。綜上所述，麗江旅遊發展仍然是未來城市規劃的重點。根據「2004年至2020年麗江旅遊業發展願景」，麗江的旅遊收入到2020年將是2010年的兩倍，達到人民幣160億元，佔全市60%的GDP。旅遊業將在全市經濟中發揮重要作用，全市旅遊業定將再攀高峰。

## 5.2 麗江五星級酒店市場概覽

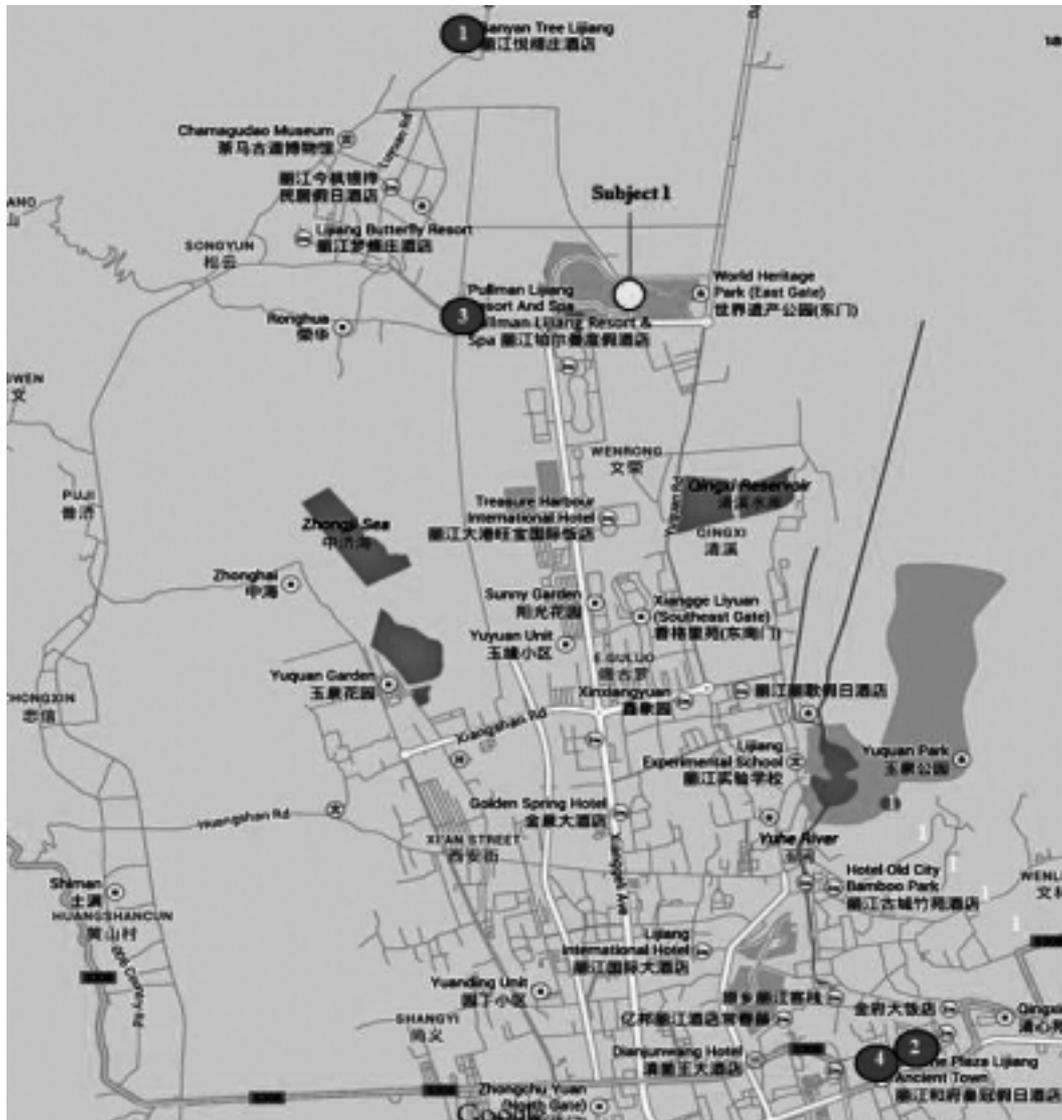
## 5.2.1 競爭對手

## 標的酒店概況

編號	酒店名稱	地址	開業年份	客房數目
1	麗江金茂君悅酒店	玉龍雪山香江路	2014年	400

分析乃基於對四個競爭酒店的研究，反映出麗江高端酒店市場的競爭性。

麗江市場競爭對手位置



編號	酒店	開業年份	客房數目
1	麗江悅榕莊	2006年	122
2	麗江英迪格酒店	2013年	70
3	麗江鉑爾曼度假酒店	2011年	130
4	麗江和府皇冠假日酒店	2009年	270
總計			592

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

## 5.2.2 過往表現

## 競爭市場過往表現

年度	租用率	平均每日房價	平均可出租客房收入
	(%)	(人民幣)	(人民幣)
2009年 .....	48%	1,300	627
2010年 .....	57%	1,016	574
2011年 .....	58%	1,245	725
2012年 .....	56%	1,383	773
2013年(1月到10月) .....	58%	1,421	826
複合年增長率(2009年至2012年) .....		2.1%	7.2%

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

- 自悅榕莊酒店於2006年6月在麗江開業，麗江高端酒店市場從2006年到2009年經歷了一段醞釀期。2010年，麗江皇冠假日酒店開業，提供270間客房的額外供應，比前一年增加87.2%的供應量。2010年至2012年，麗江市酒店市場客房供應在三年間呈穩步上升趨勢，實現35.60%的複合年增長率。由於2011年麗江鉑爾曼度假酒店開業，可出租客房晚數比前一年增長了25%。2013年，麗江英迪格酒店開業，高端酒店市場的供應量進一步增加。
- 由於麗江皇冠假日酒店等新酒店在麗江開業，2009年的年租用率僅為48%。2011年客房晚數需求增長略高於可出租客房晚數增長，全年市場租用率小幅升至58%。2012年，客房晚數需求增長略低於可出租客房晚數增長，租用率輕微跌至56%。總體而言，麗江的基本供應增長和需求增長相當穩定，所以麗江市場的酒店租用率維持穩定，在56%至58%之間。2013年，租用率升至58%，呈上升態勢。
- 總體而言，麗江高端酒店市場的供應和需求同時增長，呈現出健康向上的態勢。此外，自各高端酒店開業起逐漸取消折扣，表明新開業的酒店正逐漸被市場認可和吸納。

## 5.2.3 新增供應量

## 競爭市場的新增供應量

酒店	地址	客房數目
麗江金茂君悅酒店 .....	古城區北面／玉龍雪山甘海子香江路	400
麗江瑞吉度假酒店 .....	黑龍潭公園旁	222
		622

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

## 麗江高端酒店市場的新增供應量

	2014年	2015年	2016年	2017年
新增供應量：				
麗江英迪格酒店 .....	—	—	—	—
麗江金茂君悅酒店 .....	400	—	—	—
麗江瑞吉度假酒店 .....	222	—	—	—
每年新增供應量 .....	622	0	0	0
總供應量 .....	1,214	1,214	1,214	1,214
增長率 .....	105.1%	0%	0%	0%

資料來源：戴德梁行研究／STRG Data

註：上述估計新增高端酒店供應量為我們分析的結果，未必包括標的區域及日後的所有新增高端酒店供應量。該等新增供應量的估計開業年份亦為我們分析的結果，可能因開發商引致的開發延遲而不準確。

## 5.2.4 競爭市場的未來前景

總體而言，在旅遊業對酒店業的支持下，麗江的高端酒店市場處於穩步發展階段。過去五年，市場供需保持同步增長，顯示市場發展態勢良好。就未來發展而言，未來三年將有兩間頂級酒店開業。然而，從2013年前十個月的資料來看，市場能夠吸收新的供應量。2015年的租用率預計達到60%。

## 平均每日房價市場概覽

- 由於供需同步增長，麗江的高端酒店市場已步入健康的醞釀期。截至目前，僅麗江悅榕莊有五年以上的經營歷史。過去五年中，共有三間高端酒店進入市場，新增約470間客房。

- 除在2010年酒店開業期間提供特別折扣導致平均每日房價下跌外，過去五年平均每日房價保持穩定增長，複合年增長率為2.1%。
- 由於未來三年內很可能有兩間高端酒店進入市場，我們預計平均每日房價在未來會穩步上升。
- 因此，預計未來五年平均每日房價將按2%至5%的複合年增長率增長。

### 5.3 對麗江金茂君悅酒店的SWOT分析

#### 優勢

- 凱悅酒店集團是高端酒店品牌，在全球擁有高品牌知名度。
- 客房平均面積普遍大於麗江市其他高端酒店。房間擁有高質素的內部裝潢。
- 麗江金茂君悅酒店位於玉龍雪山甘海子，是最靠近玉龍雪山的酒店，亦是玉龍雪山旅遊區內唯一酒店。約80%的客房可欣賞玉龍雪山景色。
- 此處經香格里拉大道前往市區非常便捷。麗江金茂君悅酒店享有便利的公路交通網。

#### 劣勢

- 麗江金茂君悅酒店離大研古城相對較遠，相距20分鐘車程。
- 雪山地區間中出現強風天氣，遊客進行戶外活動時應謹慎。

#### 機會

- 未來的J-Life商業街將開設在麗江金茂君悅酒店附近(古城區香江路)。該處將有LV和PRADA等精品店以及餐廳。酒店住客在酒店附近可享受便捷的購物和餐飲體驗。
- 預計酒店住客將可免費進入玉龍雪山景區，對計劃前往玉龍雪山旅遊的遊客形成吸引力。
- 麗江金茂君悅酒店分為兩部分，均臨近著名的旅遊景點古城和雪山。預計酒店開業後，酒店兩個部分將會互相宣傳推高彼此的租用率。

#### 威脅

- 麗江高端酒店市場已進入增長期。預計未來將有更多國際知名酒店品牌進駐麗江，對市場現有酒店租用率形成挑戰。
- 酒店所在雪山的氣候可能對物業的維護產生影響。

以下為影響我們業務及經營的法律法規概要。本概要的主要目的是向潛在投資者提供適用於我們的主要法律法規概覽。本概要並非旨在全面說明適用於我們業務及經營及／或對潛在投資者而言可能屬重要的所有法律和法規。投資者應注意，以下概要是基於本招股書刊發日期生效的法律和法規，可能會有所變更。

## A. 與酒店經營有關的法律法規

酒店業在中國受各種法律和法規的規限。目前中國並無專門的政府機關負責對酒店業的日常運作和管理實施管理。相反，酒店業的日常運作由多個政府機關管理。以下為主要適用的法律法規的概要：

### 1. 治安管理條例

根據公安部於1987年11月10日頒佈、於2011年1月8日修訂的《旅館業治安管理辦法》（「旅館業治安管理辦法」）以及國務院於2004年6月29日頒佈、於2009年1月29日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

### 2. 消防條例

根據公安部於2001年11月14日頒佈的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》（「消防安全規定」），酒店被列為消防安全重點單位之一。2009年5月1日，《中華人民共和國消防法》（「消防法」）正式生效，該法律由全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於2008年10月28日頒佈。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

### 3. 公共場所衛生管理

根據國務院於1987年4月1日頒佈的《公共場所衛生管理條例》（「衛生管理條例」），酒店被列為處於特殊衛生監管下的公共場所之一。《衛生管理條例》進一步規定，酒店必須從衛生部或其當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，該許可證必須每兩年覆核一次。根據衛生部於2011年3月10日頒佈的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

### 4. 食品衛生管理

根據2009年2月28日頒佈並於2009年6月1日正式生效的《中華人民共和國食品安全法》及於2009年7月20日頒佈並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》規定，從事餐飲業的酒店必須取得餐飲服務許可證。

根據衛生部於2010年3月4日頒佈並於2010年5月1日生效的《餐飲服務許可管理辦法》規定，任何在2010年5月1日前獲得的食品衛生許可證，到期將更換成餐飲服務許可證。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務以及外賣服務有關的衛生標準及要求。

### 5. 環境保護

根據2002年6月29日頒佈並於2012年2月29日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》規定，酒店應使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，並避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

《城市排水許可管理辦法》已於2006年12月25日頒佈。根據該辦法，排水戶（包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水管網絡及其設施的單位）將污水排入城市排水管網絡及其附屬設施，須向當地排水管理機關申請辦理城市排水許可證。

## 6. 消費者保護

《中華人民共和國消費者權益保護法》（「消費者權益保護法」）由全國人大常委會於1993年10月31日頒佈並於2013年10月25日修訂。《消費者權益保護法》規定商業經營者須履行一系列義務，主要包括：

- (a) 確保所提供的商品或服務符合保障人身或財產安全的若干要求；
- (b) 披露所提供的商品或服務的任何缺陷並採取相應的措施，以防止造成損害；
- (c) 為消費者提供商品或服務的真實和全面的信息，不得進行誤導性虛假宣傳；
- (d) 明確標示所提供的商品或服務的價格；
- (e) 如產品或服務未達到質量要求，應予以退回、更換或維修處理；
- (f) 不得向消費者施加不公平或不合理的條件，以排除或限制消費者的權利，不得減輕或免除商業經營者的法律責任或加重消費者的法律責任，不得使用標準格式條款和技術手段迫使消費者進行交易；
- (g) 不得侮辱或誹謗消費者或限制消費者人身自由；及
- (h) 對消費者的個人信息嚴格保密。

《消費者權益保護法》進一步規定，不履行以上義務的商業經營者或須承擔民事、行政甚至刑事責任。此外，最高人民法院於2003年12月26日公佈的《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》進一步闡明，從事住宿、餐飲及娛樂服務的商業經營者如未盡合理限度範圍內的法定義務保證消費者安全，則應承擔賠償責任。

## B. 房地產相關法律法規

### 1. 中國土地制度

在中國，所有土地均按土地的位置由國家或集體所有。城鎮所有土地均為國有，而除法律另有規定外，農村和城市郊區的所有土地均為集體所有。倘土地須作公益用途，中國政府可以徵收或徵用土地，並按照法律規定支付補償金。

雖然中國所有的土地由中國政府或集體所有，但仍允許個人、企業和其他組織持有及開發獲得土地使用權的土地。此外，通過出讓或轉讓獲得國有土地使用權者可將該土地使用權出租給第三方。

由全國人民代表大會（「全國人大」）及其常委會分別於1988年4月及1988年12月修訂的《中華人民共和國憲法》（「憲法」）和《中華人民共和國土地管理法》允許有償轉讓土地使用權。根據由國務院於1990年5月19日頒佈的《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」）以及由全國人大常委會於1994年7月頒佈，於1995年1月1日實施並於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」）規定，縣級以上人民政府土地管理部門有權根據合同在收取出讓金後授予土地使用權者特定目的和一定期限的土地使用權。土地使用者可轉讓、出租和抵押獲授的土地使用權及該土地上的建築物。在該體制下，土地仍歸國家所有。

根據城鎮土地條例，由於土地用途不同，土地的最長使用年限也有所不同。一般如下：

土地的用途	最長使用年限(年)
商業、旅遊、娛樂用地 .....	40
工業用地 .....	50
教育、科學、文化、公共衛生和體育用地 .....	50
綜合設施及其他用地 .....	50
住宅用地 .....	70

出讓年限屆滿後，須簽訂新的土地使用權出讓合同及支付出讓金才可續期。如果出讓年限不獲續期，土地使用權將由國家無償收回。根據由全國人大於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日實施的《中華人民共和國物權法》（「物權法」）規定，住宅建設用地土地使用權期限屆滿時將自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期根據屆時適用的法律規定處理。此外，如果在相關土地使用權期限內出於公共利益的需要須由國家收回土地佔用，須對住宅物業的業主及該土地上其他不動產給予賠償，並退還相關土地出讓金。

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定，所有本地和外國企業均可取得土地使用權。在出讓年限屆滿前，中國政府不得收回依法出讓的土地使用權。如果在特殊情況下，中國政府出於公共利益需要須在出讓期間收回土地使用權，中國政府須支付賠償。土地使用權持有人可於出讓年限的剩餘年限內將土地使用權依法轉讓、抵押或出租予第三方，惟須遵守土地出讓合同條款和城市規劃要求。

## 2. 土地使用權的出讓

根據中國法律和國務院的規定，除可通過劃撥來取得土地使用權外，用於房地產開發的土地使用權還可以通過政府出讓來取得。土地使用權可以兩種方式出讓，即協議出讓或競爭性程序（即在當地政府管理的土地交易場所進行招標、拍賣或掛牌出讓）。

根據《城鎮土地條例》，相關土地使用權證不會在相應的土地出讓金繳足之前出具。

## 3. 人民防空工程條例

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產為中國政府所有。根據全國人大於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防不可或缺的組成部分。《中華人民共和國人民防空法》鼓勵公眾投資建設人民防空工程，准許人民防空工程的投資人在和平時期使用（包括租賃）、管理人民防空工程和從中獲取利潤。但是，此種使用不應影響它們作為防空工程的功能。人民防空工程的設計、建造和質量必須符合中國政府設立的防護和質量標準。2001年11月1日，國家人民防空辦公室簽發的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》和《人民防空工程維護管理辦法》專門指出如何利用、管理和維護人民防空工程。

## 4. 產權交易

### 產權的轉讓

根據《城市房地產法》及建設部於1995年8月7日制定並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》（「轉讓規定」），業主可向其他個人或法律實體出售、捐贈或轉讓產權。如轉讓一棟房屋，房屋的所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權會被同時轉讓。轉讓的各方必須以書面形式訂立產權轉讓合同並在簽立轉讓合同後的九十天內向對產權所在地有

司法管轄權的房地產管理部門登記該項轉讓。此外，轉讓規定也規定，如果最初通過出讓來取得土地使用權，只能在滿足以下條件下才可轉讓房地產：(a)出讓合同上規定的出讓土地使用權的土地出讓金已全額繳清，土地使用權證明書已取得；及(b)按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，則超過總投資的25%的開發工程已完成

如果土地使用權最初是通過出讓形式來取得的，在產權轉讓後，土地使用權的期限等於最初土地使用權出讓合同規定的餘下期限減去先前土地使用人的已使用的期限。如果受讓人打算改變最初出讓合同規定的土地用途，必須首先徵得最初出讓人和市縣級人民政府城市規劃行政主管部門同意，且必須簽署土地使用權出讓合同變更協議或簽訂新的土地使用權出讓合同，相應調整土地使用權出讓金。

### 抵押

根據《物權法》、全國人大常委會於1995年6月30日制定並於1995年10月1日生效的《中華人民共和國擔保法》，和建設部於1997年5月9日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，「抵押」一詞指在不轉讓物業佔用的前提下，債務人或第三方把這些物業作為債權人權益的擔保予以押記的行為。如果債務人無法還清其債務，債權人有權通過出售物業、或從拍賣或售賣相關物業的收益中尋求優先付款來獲得補償。抵押後，物業價值超出債權人權益的部分將被二次抵押，但是抵押總和不應超出物業價值。如果抵押是建立於合法獲得的國有土地上的房屋的所有權或業權上，抵押會同時建立於房屋建造土地上的土地使用權。如果抵押的是通過土地出讓而取得國有土地的土地使用權，該等土地上的房屋也同時會被抵押。

抵押人和抵押權人必須以書面形式簽署抵押合同，在簽署物業抵押合同的30天內，抵押合同的各方必須向產權所在地的當地政府的房地產管理部門登記該項抵押。在相關部門妥為登記後，抵押才正式生效。如果抵押是建立在已合法獲得物業所有權證書的房地產上，相關登記部門應該在原始房地產所有權證書上對「第三方權益」做相關記載，然後給抵押權人簽發一份第三方權益證書。如果房地產開發建設在抵押期間已經完成，涉及各方應該在證明物業的所有權或者業權的證書簽發之後重新登記抵押。

## 租賃

根據《城市房地產法》和住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，中國房屋的擁有人享有租賃其房屋的權利，業主和租客須要訂立包含特定條文的書面租賃協議。此外，業主和租客應在訂立租賃協議後30天內向租賃房屋所在地直轄市、市、縣級人民政府房地產主管部門登記租賃協議。

## 5. 權屬的文件

中國有兩類權屬登記，即土地登記和房屋登記。土地登記藉有關機關給土地使用權人簽發土地使用權證書以證明土地使用權人已獲得可轉讓、抵押或出租的土地使用權而完成。房屋登記藉向房屋所有者發放房屋所有權證書以證明房屋所有者已獲得房屋所有權而完成。

根據國家土地管理局（國土資源部的前身）於1989年11月18日頒佈並於1995年12月28日修訂的《土地登記規則》、國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日生效的《土地登記辦法》，和建設部於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日生效的《房屋登記辦法》，所有經依法登記的土地使用權和房屋所有權受法律保護。

中國許多城市通常分別保留這兩種不同的制度。但是，在上海市和一些重要城市，這兩種制度合二為一，簽發單一的綜合房地產和土地使用權證書證明土地使用權和土地上房屋的所有權。

## 6. 業權分拆

符合《房屋登記辦法》規定的物業（包括酒店物業和商用物業）可獲得物業登記和單獨的物業所有權證書。為使物業所有權的轉讓生效，《房屋登記辦法》還規定所需申請材料應提交給房地產管理部門或其指定的登記代理機構。此房地產管理部門或其指定登記代理機構應在接受申請後的規定時間內（通常為30個營業日內）登記相關轉讓，並向受讓人簽發新的物業所有權證書。

根據《中華人民共和國土地管理法》，土地使用權可以依法轉讓。《城市房地產法》進一步規定，物業所有權（包括酒店所有權）和相關土地使用權應被同時轉讓或抵押。

《土地登記辦法》規定，因依法買賣、交換、贈與地上建築物、構築物及其附屬設施涉及建設用地使用權發生轉移的，當事人應持原有土地權利證書、變更後的房屋所有權證書以土地所有權發生轉移的相關證明材料申請建設用地使用權的變更登記。涉及劃撥土地所有權轉移的，當事人還應提供有批准權人民政府的批准文件。

上述辦法亦規定，如果兩個或以上的土地所有權人分享同一幅土地，可單獨申請土地登記。

## 7. 房地產管理

根據建設部於2004年3月17日頒佈、2004年5月1日生效並於2007年11月26日修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業必須向資質審批機構申請資質檢驗。通過此檢驗的物業管理企業將獲簽發資質證明書。沒有此資質證明書，任何企業不得參與物業管理業務。

根據國家發展和改革委員會和建設部於2003年11月13日聯合頒佈的《物業服務收費管理辦法》，作為報酬而應向物業管理企業支付的物業管理費的金額，應按固定管理費或在業主和物業管理企業之間達成一致的百分比費率釐定。物業管理企業可從業主處收取固定管理費以支付所有物業管理中產生的營運費用，並應解釋任何資金短缺或盈餘，按收取的管理費總額的固定百分比來收取管理費。管理費餘額應用於支付由物業管理而產生的營運費用，業主應解釋任何資金短缺或盈餘。

## C. 房地產市場的外國投資政策

### 1. 一般外國投資政策

根據由商務部和國家發展和改革委員會於2004年11月30日聯合制定並於2012年1月30日生效的《外商投資產業指導目錄》（「指導目錄」）（分別於2007年10月31日及2011年12月24日修訂），物業開發屬於外商可投資類別，但有以下屬於限制投資類別的例外情況：(a)外商投資於由中外合資經營企業或中外合作經營企業獨家運營的土地成片開發；(b)高檔賓館、高檔寫字樓和國際會展中心的建設和運營；及(c)在房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司進行的房地產交易。因此，外資房地產企業以開發整塊土地為目的而可能設立中外合資

經營企業、中外合作經營企業；以從事其他類型建設和房地產營運為目的而可能設立中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業，而根據外商投資企業的相關法律和管理規例，所有該等企業都要遵守政府審批和登記要求。

## 2. 外商投資房地產市場

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理局和國家外匯管理局共同制定了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該通告及商務部於2006年8月14日頒發的相關通知，外商投資房地產市場必須遵從以下要求：

- (a) 境外機構或個人在中華人民共和國購買非自用房地產，必須在中國合法居留並須根據適用的外商投資房地產的相關規定申請設立外商投資企業。境外機構和個人只能從事獲得國家有關部門批准並完成相關註冊的獲批業務範圍以內的相關事業。
- (b) 如果外資房地產開發企業的總投資等於或超過1,000萬美元，則註冊資本不得少於總投資的50%。如果外資房地產開發企業的總投資少於1,000萬美元，但超過300萬美元，則註冊資本不得少於總投資的50%。當總投資等於或少於300萬美元時，註冊資本不得少於總投資的70%。
- (c) 外國投資者必須從商務部或其相關當地分支機構取得外商投資企業設立批准證書，從國家工商行政管理局或其相關當地分支機構取得外商投資企業設立註冊的營業執照。
- (d) 為了徵得商務部或其相關當地分支機構批准轉讓外資房地產企業的項目或股份或批准外國投資者收購國內房地產企業，外國投資者必須嚴格遵守與提交相關申請有關的法律法規和政策。

境外投資者通過股權轉讓及其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權的，應符合中國內地的相應勞動法律規定、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在境內進行上述活動。

### 3. 併購規則

商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家工商行政管理總局、國家稅務總局、中國證券監督管理委員會和國家外匯管理局於2006年8月8日公佈了《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規則」），該規定於2006年9月8日生效，隨後於2009年6月22日接受修訂。

外國投資者必須遵從《併購規則》，方可尋求購買位於中國的企業（不含外商投資企業）（「國內企業」）的任何股權；認購國內公司任何增加的資本以將國內企業轉變為外商投資企業；成立外商投資企業並通過該企業協定購買任何國內企業的任何資產並經營該資產，或通過協定購買任何國內企業的任何資產並將該等資產注入運作相關資產的外商投資企業。《併購規則》進一步要求國內企業或自然人以其在中國境外合法成立或控制的公司的名義收購與之有關聯的國內企業，須向商務部提交申請以供其審查及批核。

#### D. 主要適用稅項

中國稅收影響的概述請參閱「附錄九－稅項」。

#### E. 外匯管制

中國的法定貨幣是人民幣，人民幣受外匯管制，目前不能自由兌換為外幣。在中國人民銀行（「中國人民銀行」）的授權下，國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）獲授權規管所有外匯相關事宜，包括強制執行外匯管理法規。

國務院於1996年1月29日頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯條例」），該條例於1996年4月1日生效。《外匯條例》將所有國際收支分為經常項目和資本項目。經常項目不再受國家外匯管理局批核所限，而外匯收入出售給指定外匯銀行的資本項目仍受國家外匯管理局批核所限。《外匯條例》隨後於1997年1月14日和2008年8月5日作出修訂。這些修正案確認中國政府不得限制國際經常項目的收支。

國務院於2008年8月1日修訂了《外匯條例》，並於2008年8月5日生效。修改後的《外匯條例》不再有強制結匯的要求。根據國家外匯管理局即將闡明的規定和條款，只要經常項目的資金流入和流出是基於真實合法的交易所，個人和機構則可將收入以外幣形式存於國內外。從經常項目中產生的外匯收入可以留存或者出售給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。資本項目外匯及結匯資金，應當按照有關主管部門及外匯管理機關批准的用途使用，外匯管理機關有權對資本項目外匯及結匯資金使用和賬戶變動情況進行監督檢查。人民幣匯率實行以市場供求為基礎的有管理的浮動匯率制度。境內機構、境內個人向境外直接投資或者從事境外有價證券、衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。國家規定需要事先經有關主管部門批准或備案的，應當在外匯登記前辦理批准或備案手續。

國家外匯管理局綜合司於2008年8月29日發佈《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》（「完善業務操作通知」），於2011年7月18日發佈《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補充通知》。這些通知進一步調節了中國境內外商投資企業的外匯資本支付與結算的管理。

依照《完善業務操作通知》，在申請與指定銀行進行外匯資本結算前，外商投資企業須由會計師事務所進行驗資。指定銀行不得為尚未完成驗資流程的外商投資企業辦理資本金結匯。此外，指定銀行為外商投資企業辦理資本金結匯的累計金額不得超過該外商投資企業資本金的累計驗資金額。指定銀行為外商投資企業辦理資本金支付結匯業務，應當執行國家外匯管理局關於支付結匯的管理規定。

## F. 勞動法律法規

在中國的企業主要遵守以下中國勞動法律法規：《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》(2012年修訂)、《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》(2010年修訂)、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《社會保險登記管理暫行辦法》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《住房公積金管理條例》(2002年修訂)以及政府主管部門發佈的其他相關法規、規則及通告。

根據《中華人民共和國勞動法》，公司必須依據平等自願和協商一致的原則通過協商與公司員工簽訂勞動合同。公司必須建立並有效實施勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業傷害。公司應為其僱員繳納社會保險費。

規範勞動合同的主要法規是全國人民代表大會常務委員會於2007年6月29日頒佈的《中華人民共和國勞動合同法》(2012年修訂)，該法於2008年1月1日生效，並於2012年修訂。根據《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係，建立勞動關係應當訂立書面勞動合同，否則用人單位應承擔相應法律責任。此外，試用期和約定損害賠償金應受法律限制，以保障勞動者的權益。

根據《工傷保險條例》(2010年修訂)、《企業職工生育保險試行辦法》和《住房公積金管理條例》(2002年修訂)，中國境內企業有義務為企業員工提供包括養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險、醫療保險和住房公積金在內的福利待遇。

信託契約為一份複雜的文件，以下僅為其概要。收取本招股書的人士及所有準投資者應參閱信託契約本身，以確認金茂投資及股份合訂單位的具體資料或對其有詳細了解。信託契約於託管人－經理的註冊辦事處（地址為香港灣仔會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）可免費查閱，亦可分別於本公司網站 [www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 瀏覽及下載。

## 緒言

金茂投資於2014年6月13日透過金茂（中國）投資管理人有限公司（作為金茂投資的託管人－經理）與本公司所訂立受香港法例規管的信託契約作為信託成立。託管人－經理為方興的全資子公司。

## 固定單一投資信託及有限活動範圍

金茂投資根據信託契約的條款及條件並在其規限下，以固定單一投資信託形式成立，僅可從事授權業務。就此而言，固定單一投資信託意味著信託只能投資單一實體（即本公司）的證券及其他權益，及信託賦予單位登記持有人於信託持有的特定可識別財產（就此而言指金茂投資持有的普通股）的實益權益。

根據信託契約，金茂投資不得從事授權業務以外的任何其他業務活動。信託契約現時規定金茂投資的「授權業務」指：

- (a) 投資於本公司（包括但不限於投資本公司證券及其他權益）；
- (b) 根據信託契約行使託管人－經理的權力、授權及權利以及履行其職責及責任；及
- (c) 就以上(a)及／或(b)段所述活動進行任何必要或屬可取或與之有關的事宜或活動。

因此簡言之，金茂投資的業務活動限於投資於本公司。

## 信託財產

信託財產最初將包括：

- (a) 託管人－經理（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）於金茂投資組織章程日期後訂立有關授權業務的協議產生的一切權利；

- (b) 根據上文(a)段所述協議將由託管人－經理收購的普通股；及
- (c) 託管人－經理將自發行股份合訂單位收取的所得款項。

根據信託契約，託管人－經理須為根據信託契約單位登記持有人的利益按各單位登記持有人所持單位數目的相同比例以信託形式持有當時的信託財產。

### 信託契約對單位持有人具約束力

信託契約及其所有補充契據的條款及條件對每名單位持有人及通過有關單位持有人提出申索的所有人士均具約束力，猶如該單位持有人乃信託契約及所有補充契據(如有)的訂約方，並猶如信託契約及該等補充契據載有各單位持有人作出的契諾，據此承諾遵守信託契約及該等補充契據的所有條文並受其約束，以及每名單位持有人授權託管人－經理及／或本公司作出一切信託契約及該等補充契據可能規定其須作出的行動及事項。

信託契約載有託管人－經理及股份合訂單位持有人的若干權利、職責及責任。

### 股份合訂單位及股份合訂單位持有人

股份合訂單位持有人的權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，該等權利及權益受到託管人－經理保障。

金茂投資的實益權益分為多個單位。每個單位代表金茂投資一份不可分割權益，賦予信託契約所載權利。

每個單位必須：

- (a) 與本公司向託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)已發行或將予發行的一股特定識別普通股相配及掛鈎；及
- (b) 與本公司向有關股份合訂單位登記持有人已發行或將予發行的一股特定識別優先股合訂。

每個單位按信託契約的條款及條件並在其規限下賦予單位登記持有人以託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)的名義在股東名冊總冊登記的一股特定識別普通股的實益權益。

受信託契約之條文(包括交換權獲行使及終止金茂投資)所規限，單位持有人無權獲轉讓信託財產任何部分。單位持有人的權利限於要求按照信託契約的條文妥為管理金茂投資，包括(但不限於)向託管人－經理提出訴訟及信託契約明文規定之其他權利。

除非信託契約另有明文規定，否則單位持有人不得干預或試圖干預託管人－經理對金茂投資的管理。

### 單位、普通股及優先股之間的關係

待交換權獲行使，於任何時候：

- (a) 已發行單位數目必須相等於已發行普通股數目(及反之亦然)；
- (b) 已發行單位數目亦必須相等於已發行優先股數目(及反之亦然)；及
- (c) 已發行普通股數目必須相等於已發行優先股數目(及反之亦然)。

### 掛鈎安排

待交換權獲行使，於任何時候：

- (a) 所有已發行普通股必須以託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)的名義在股東名冊總冊登記；
- (b) 託管人－經理已發行或將予發行的每個單位必須與本公司向託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)已發行或將予發行的一股特定識別普通股相配及掛鈎；
- (c) 託管人－經理不得發行或出售任何單位予任何人士，除非本公司於發行或銷售有關單位之前或大致同一時間發行或已發行對等數目的特定識別普通股予託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)；及
- (d) 本公司不得發行或出售任何普通股，除非普通股經特定識別及向託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)發行並且託管人－經理已就或將就有關特定識別普通股發行對等數目的單位。

每個單位按信託契約的條款及條件並在其規限下賦予單位登記持有人以託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)的名義在股東名冊總冊登記的一股特定識別普通股的實益權益。

根據信託契約的條款及條件(包括但不限於允許以信託財產作出若干付款及其他扣減項目的條款及條件)並在其規限下，託管人－經理須向與該等特定識別普通股相配及掛鈎的有關單位的登記持有人，派發就以託管人－經理的名義在股東名冊總冊登記的特定識別普通股作出的任何及所有股息、分派及其他付款。

根據信託契約，各股份合訂單位可交換為與單位(為有關股份合訂單位的組成部分)各自相配及掛鈎的特定識別普通股。

### 合訂安排

除上述規定外，就將與託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)持有的特定識別普通股相配及掛鈎的每個單位而言，於任何時候，待交換權獲行使：

- (a) 託管人－經理已發行或將予發行的每個單位必須與本公司已發行或將予發行的一股特定識別優先股合訂；
- (b) 託管人－經理不得發行或出售任何單位予任何人士，除非本公司發行或已經發行相同數目的特定識別優先股，而該等優先股已發行或轉讓予獲發行或出售該等單位的相同人士(並以在單位登記冊內登記有關單位的相同人士的名義登記於股東名冊總冊或香港股東名冊)，以上發行特定識別優先股的比率為每個單位獲一股特定識別優先股，而基準則為每股特定識別優先股合訂於一個單位，使買賣時兩者不可欠缺其一；及
- (c) 本公司不得發行或出售任何優先股，除非優先股將與上述單位合訂。

根據信託契約，託管人－經理及本公司須各自盡一切合理努力維持以下各項在聯交所上市：

- (a) 所有當時的已發行股份合訂單位；及
- (b) 組成股份合訂單位的各個別證券，即當時之所有已發行單位、普通股及優先股，

惟於股份合訂單位仍在聯交所上市期間，須就「股份合訂單位」釋義所述包含三個組成部分的一個股份合訂單位採用單一報價，而將不會就組成股份合訂單位的已上市單位、已上市普通股或已上市優先股另行公佈報價。

### 單位與普通股保持掛鈎及單位與優先股保持合訂

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須確保在交換權獲行使時，各單位與股東名冊總冊內以託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)名義登記的一股特定識別普通股保持掛鈎，且各單位與一股特定識別優先股保持合訂。

信託契約載有條文，禁止託管人－經理及本公司採取將導致單位與普通股不再掛鈎或導致單位與優先股不再合訂的任何行動；或停止採取維持該等關係所需的任何行動。

信託契約亦載有詳細條文，規定單位及股份僅可由金茂投資及本公司提呈以供認購並發行，且僅可由彼等的持有人以股份合訂單位形式轉讓，不得以單位、普通股及優先股的個別組成部分形式轉讓。

信託契約亦規定，在交換權獲行使及於終止金茂投資後贖回優先股時，託管人－經理不得合併、分拆、註銷、購回或贖回任何單位，而本公司亦不得合併、分拆、註銷、購回或贖回任何股份，惟有關的單位、與有關單位掛鈎的已發行特定識別普通股及與有關單位合訂的已發行特定識別優先股已作出相應的合併、分拆、註銷、購回或贖回則例外。

### 登記冊

信託契約規定：

- (a) 託管人－經理及本公司須存置或確保存置股份合訂單位登記冊，列示持有股份合訂單位的人士的詳情；
- (b) 託管人－經理須存置或確保存置單位登記冊，列示持有單位的人士的詳情；
- (c) 本公司須存置或確保存置股東名冊(包括股東名冊總冊及香港股東名冊)；及

- (d) 託管人－經理及本公司須存置或確保存置實益權益登記冊，列示單位登記持有人於與單位掛鈎的普通股中的實益權益的詳情。

在交換權獲行使前，所有已發行普通股將在股東名冊總冊中登記在託管人－經理名下。優先股將在香港股東名冊中分別登記在各股份合訂單位登記持有人名下。將委任單一過戶登記處作為存置全部登記冊的共同過戶登記處，惟在開曼群島存置並且將列示託管人－經理為全部已發行普通股的登記持有人的股東名冊總冊，可能在開曼群島有另一個不同的過戶登記處。

信託契約規定託管人－經理及本公司必須確保股份合訂單位登記冊、單位登記冊、香港股東名冊（在與優先股有關情況下）及實益權益登記冊互相之間完全一致。

### 發行新股份合訂單位的權利共同屬於託管人－經理及本公司

在遵守信託契約條文的情況下，託管人－經理及本公司按其相互協定共同行動，有權根據信託契約增設及發行股份合訂單位及／或可換股工具。

單位僅可連同特定識別普通股及優先股發行，作為股份合訂單位的組成部分。託管人－經理及本公司必須在作出任何發行或出售有關證券的提呈發售前，雙方協定任何股份合訂單位及各個別組成部分（單位、普通股及優先股）或將予發行的任何可換股工具的發行及協定發行條款（包括價格）。

倘託管人－經理及本公司共同協定發行股份合訂單位：

- (a) 託管人－經理必須安排發行已協定數目的單位；及
- (b) 本公司必須按照信託契約安排向託管人－經理（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）發行同等數目的特定識別普通股及同等數目的特定識別優先股，以令特定識別優先股乃發行、或出售或轉讓予獲發行單位的同一人士（及以其各自的名義登記）。

上述條文將同樣適用於根據任何可換股工具進行的任何單位發行。

本公司須支付發行作為股份合訂單位的組成部分的股份的發行及交付開支及取得該等股份上市地位的一切開支。託管人－經理須以信託財產支付發行作為股份合訂單位的組成部分的單位的發行及交付開支及取得單位上市地位的一切開支。本公司及託管人－經理發行股份及單位的責任須受有關法律及法規規定、信託契約及取得任何必要機構的任何同意或其他批准所規限。

在交換權獲行使時，託管人－經理及本公司必須確保各單位仍與於股東名冊總冊以託管人－經理(以其作為金茂投資託管人－經理的身份)的名義登記的特定識別普通股掛鈎，而各單位仍與特定識別優先股合訂。

### 按比例基準進行新發行

於上市日期後，新股份合訂單位及／或可換股工具可在毋須單位登記持有人或股份合訂單位登記持有人事先批准的情況下以供股(定義見下文)方式由託管人－經理及本公司按其相互協定共同行動按比例發售，惟倘任何有關發行連同有關可換股工具(假設獲全面行使)將(單獨或與(a)緊接公佈建議供股前12個月期間內；或(b)倘據此發行的股份合訂單位的買賣於該12個月期間內開始，則該12個月期間前，所公佈根據信託契約進行的任何其他按比例股份合訂單位發行或公開發售，連同已經或即將授予股份合訂單位持有人作為該等按比例發行或公開發售一部分的任何可換股工具(假設獲全面行使)總合計算時)增加已發行股份合訂單位總數超過50%(或上市規則可能不時規定的其他有關百分比)，在此情況下，該發行須由單位登記持有人以普通決議案事先批准，就此任何持有不少於30%已發行股份合訂單位的股份合訂單位持有人及任何該類持有人的聯繫人，或如無人士持有30%或以上已發行股份合訂單位時，則為公司董事及託管人－經理(在各情況下均不包括獨立非執行董事)、本公司最高行政人員及該等董事及最高行政人員的聯繫人，須放棄就普通決議案投贊成票。就此而言，託管人－經理及本公司共同在考慮根據信託契約進行有關發售或發行的條款及條件後，真誠及各自盡力估計及釐定對根據信託契約進行的任何有關發行之已發行股份合訂單位總數的影響(及於有關12個月前期間內任何其他發行的相關性及影響)。

「供股」指向全體現有股份合訂單位登記持有人按比例發售股份合訂單位及／或可換股工具，而股份合訂單位及／或可換股工具發售須被視為及視作按比例作出，即使(a)託管人－經理及本公司於就適用司法權區作出適當查詢後，共同決定不向地址位於香港以外地區的部分或所有人士發售股份合訂單位及／或可換股工具，及／或於設有準則或載有其他條

款下，發售股份合訂單位及／或可換股工具，致使可在託管人－經理及本公司按其相互協定共同行動而認為有關豁免或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區的任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所的規定後屬必需或恰當的情況下，作出託管人－經理及本公司共同決定的任何其他豁免或調整；及／或(b)倘股份合訂單位登記持有人並無於適用接納期(按託管人－經理及本公司按其相互協定共同釐定者)內接納任何股份合訂單位及／或可換股工具的發售，則可向託管人－經理及本公司按相互協定共同決定的其他人士發售或提供該等股份合訂單位及／或可換股工具，並由彼等接納，惟須遵守有關法律及法規(包括適用的上市規則)。

### 根據一般授權按比例基準以外方式進行新發行

信託契約規定，在上市規則適用禁售條文、包銷商議定之適用禁售、上市規則任何其他適用條文、信託契約中要求單位須與普通股掛鉤及與優先股合訂的條文、下文所述之條文及下文「*向關連人士進行新發行*」所述的條文規限下，倘根據信託契約的本條文發行或同意(有條件或無條件)將予發行的新股份合訂單位總數不會導致緊隨上市日期後的已發行股份合訂單位數目增加逾20%，則可於上市日期後及上市日期後舉行單位登記持有人首次週年大會日期或之前(無論直接或根據任何可換股工具)發行或同意(有條件或無條件)發行股份合訂單位，而毋須獲單位登記持有人以普通決議案批准，惟由於(a)供股或(b)根據信託契約及公司章程細則發行股份合訂單位以取代全部或部分股份合訂單位分派之任何分派再投資安排則除外。

任何發行或協定(無論有條件或無條件)發行的新股份合訂單位若超出上述指定的百分比限額，均須取得單位登記持有人以普通決議案作出特定事先批准，惟以單位登記持有人以普通決議案作出特定事先批准為先決條件以發行超出該百分比限額新股份合訂單位的協議，則毋須先獲得有關的事先批准便可訂立。

根據上述一般授權所賦予的授權，僅仍繼續生效直至上市日期後單位登記持有人首次週年大會結束為止，或須舉行有關週年大會的期限屆滿，或直至單位登記持有人以普通決議案撤銷、更新或變更為止，以最早發生者為準。

於隨後每次週年大會，根據信託契約的條文、有關普通決議案的條款及有關法例及法規的規定，單位登記持有人可透過單位登記持有人以普通決議案向公司董事及託管人－經

理授出一般授權以發行股份合訂單位，惟有關數目不得超過有關普通決議案通過當日已發行股份合訂單位的20% (或上市規則可能不時規定的其他有關百分比)。

### 以按比例以外方式進行的發行

任何其他發行或協定 (無論有條件或無條件) 發行的新股份合訂單位及／或可換股工具，均須取得單位登記持有人以普通決議案作出特定事先批准，惟以單位登記持有人以普通決議案作出特定事先批准為先決條件以發行新股份合訂單位的協議，則毋須先獲得有關的事先批准便可訂立。

### 根據正式採納的購股權計劃進行新發行

信託契約允許單位持有人採納一項計劃 (相當於上市公司普遍採納的購股權計劃)，據此可向本集團管理人員、行政人員或僱員以及屬於有關計劃所述界定類別人士的其他合資格參與者授出可認購股份合訂單位的購股權。信託契約規定，託管人—經理不得為上述任何購股權計劃的參與者。

信託契約規定，該項購股權計劃可由單位登記持有人以普通決議案的方式及遵守上市規則之規定而採納。對於就此採納的任何該等計劃，即使信託契約的條文另有規定，根據該購股權計劃 (倘該購股權計劃並無禁止，包括在並無任何代價的情況下) 發行可認購新股份合訂單位 (倘該單位購股權計劃並無禁止，包括發行予任何關連人士)，或因該等購股權獲行使而發行股份合訂單位 (倘該購股權計劃並無禁止，包括發行予任何關連人士及／或無代價發行)，將毋須再取得單位登記持有人批准。

### 向關連人士進行新發行

向關連人士發行或發售新股份合訂單位及／或可換股工具 (i) 根據供股或任何向全體股份合訂單位登記持有人按比例發售的部分，或 (ii) 關連人士以其作為股份合訂單位登記持有人的身份獲得股份合訂單位及／或可換股工具的按比例分配者除外) 須事先取得單位登記持有人以普通決議案作出的特定批准，而該關連人士就此並無投票贊成該單位登記持有人的普通決議案，惟倘有關發行或發售於下列任何情況下作出則除外：

- (a) 資本化發行 (限於按比例向股份合訂單位登記持有人提呈的發行)；
- (b) 就以分派作再投資而向股份合訂單位登記持有人發行股份合訂單位；

- (c) 根據正式採納之購股權計劃授予關連人士之購股權獲行使而發行股份合訂單位；  
或
- (d) 根據下文所述有關「先舊後新配售」及「關連包銷」的信託契約條文向關連人士發行股份合訂單位及／或可換股工具。

就此信託契約條文而言，發售股份合訂單位及／或可換股工具須被視為及視作按比例作出，即使(a)託管人－經理及本公司共同於對適用司法權區作出適當查詢後，可決定不向地址位於香港以外地區的部分或所有人士發售股份合訂單位及／或可換股工具，及／或於設有準則或載有其他條款下，發售股份合訂單位及／或可換股工具，致使可在託管人－經理及本公司共同以相互協議方式認為有關豁除或調整對零碎分配而言或於考慮香港以外任何地區或司法權區的任何法律限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所的規定後屬必要或恰當的情況下，作出託管人－經理及本公司決定的任何其他豁除或調整；及／或(b)倘股份合訂單位登記持有人並無於適用接納期(按託管人－經理及本公司共同以相互協議方式釐定者)內接納任何股份合訂單位及／或可換股工具的發售，則可向託管人－經理及本公司共同以相互協議方式決定的其他人士發售或提供該等股份合訂單位及／或可換股工具，並由彼等接納，惟須遵守有關法律及法規(包括適用的上市規則)。

### 先舊後新配售

倘符合以下規定，可向關連人士發行新股份合訂單位及／或可換股工具，而毋須事先取得單位登記持有人以普通決議案作出的特定批准：

- (a) 新股份合訂單位及／或該類別可換股工具乃於有關關連人士已簽訂協議以透過將有關股份合訂單位及／或類別可換股工具配售予並非其聯繫人的一名或多名第三方，以減少其持有的股份合訂單位及／或該類別可換股工具後14日內發行予該等關連人士；
- (b) 有關新股份合訂單位及／或該類別可換股工具必須按不低於配售價的價格發行(惟發行價可就配售開支作出調整)；及
- (c) 發行予關連人士的新股份合訂單位及／或該類別可換股工具數目不得超過其所配售的股份合訂單位及／或該類別可換股工具數目。

### 關連包銷

倘關連人士乃於新股份合訂單位及／或可換股工具發行中擔任包銷商或分包銷商者，可於符合以下規定的情況下，向該關連人士發行新股份合訂單位及／或可換股工具，而毋須事先取得單位登記持有人以普通決議案作出的特定批准：

- (a) 於發行有關新股份合訂單位及／或可換股工具的上市文件中對包銷或分包銷的條款及條件作出全面披露；
- (b) 倘並無作出安排或下文「有關供股及公開發售的安排」所述者以外的安排以出售未獲承配人根據暫定配發通知書認購或其放棄或（就公開發售而言）未獲有效申請的股份合訂單位及／或可換股工具（就供股而言），則未作出有關安排或作出該等其他安排必須取得單位登記持有人以普通決議案作出的特定批准，而於該等其他安排中擁有重大權益的人士必須於會上就該事項放棄投票，而向股份合訂單位登記持有人寄發的通函必須載有該包銷及／或分包銷條款及條件的全部詳情；及
- (c) 已遵守於上市公司的任何股份或其他證券發售中擔任包銷商或分包銷商的關連人士的任何上市規則適用的條文（經作出必要更改，猶如該等條文適用於股份合訂單位）。

### 有關供股及公開發售的安排

在每次供股中，託管人－經理及本公司（按其相互協定）可作出安排以：

- (a) 出售未獲承配人根據暫定配發通知書或其放棄人通過超額申請表格方式認購的股份合訂單位及／或可換股工具，在此情況下，有關股份合訂單位及／或可換股工具必須供全體股份合訂單位登記持有人（惟託管人－經理及本公司共同於就香港以外任何適用司法權區適用法律作出查詢後，可按其絕對酌情權，在託管人－經理及本公司共同認為有關豁除基於有關司法權區的法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或恰當的情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區的股份合訂單位登記持有人）認購，並按公平基準分配；或

- (b) 為以供股方式獲提呈人士的利益，於市場上(如可能)出售未獲承配人根據暫定配發通知書認購的股份合訂單位及／或可換股工具，

而有關證券發售必須於供股公告、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

在每次公開發售中，託管人－經理及本公司(按其相互協定)可共同作出安排以出售超出保證配額而未獲股份合訂單位登記持有人有效申請的股份合訂單位及／或可換股工具，在此情況下，有關股份合訂單位及／或可換股工具必須供全體股份合訂單位登記持有人(惟託管人－經理及本公司可於就香港以外任何適用司法權區適用法律作出查詢後，按其絕對酌情權，在託管人－經理及本公司共同認為有關豁除基於有關司法權區的法律限制或監管機構或證券交易所規定而屬必要或適當的情況下，選擇豁除該等地址位於香港以外地區的股份合訂單位登記持有人)認購，並按公平基準分配，而有關證券發售必須於公開發售公告、上市文件及任何有關通函中作出全面披露。

#### 零碎單位、每手買賣單位及發行時間

不論是在首次發行股份合訂單位或於任何後續發行時，均不得發行零碎單位或一個股份合訂單位(或其任何組成部分)的部分。

倘出現任何股份合訂單位(或其任何組成部分)的零碎單位，則託管人－經理及本公司須共同將各股份合訂單位登記持有人可享有的股份合訂單位下調(而非上調)至最接近的股份合訂單位整數，而因下調股份合訂單位(或其任何組成部分)產生的認購款項結餘則保留作信託財產的一部分。

倘根據股份合訂單位首次公開發售而發行股份合訂單位的申請會令申請人持有少於500個(或託管人－經理及本公司按相互協定可能共同釐定的其他數目)股份合訂單位，則託管人－經理及本公司毋須接納有關申請。

發行股份合訂單位僅可於營業日進行，惟託管人－經理及本公司另有共同訂明則除外。

### 不得購回或贖回股份合訂單位

股份合訂單位持有人無權要求購回或贖回其股份合訂單位。

除非根據信託契約條文及公司章程細則購回或贖回優先股，否則信託契約不允許託管人－經理代表金茂投資購回或贖回任何股份合訂單位，除非及直至證監會不時發出有關守則及指引明確允許如此行事。此後，託管人－經理可購回或贖回股份合訂單位，惟僅可依據及以有關法律及法規以及證監會不時發出的適用守則及指引允許的範圍為限；及僅在獲得本公司的同意與本公司購回或贖回已包含在任何將予購回或贖回股份合訂單位內的普通股及優先股的情況下。

### 轉讓

僅於及只有股份合訂單位在聯交所上市，中央結算系統參與者之間方可根據中央結算系統規定透過中央結算系統進行股份合訂單位的電子轉讓，妥為記錄已轉讓的股份合訂單位。

對於未存入中央結算系統的股份合訂單位，每位股份合訂單位登記持有人均有權按以下方式轉讓其或彼等(如屬股份合訂單位聯名登記持有人)持有的任何股份合訂單位：

- (a) 股份合訂單位轉讓將(i)透過託管人－經理及本公司可能不時批准格式或聯交所規定格式的書面轉讓文據，隨附就有關股份合訂單位發出的證書或(ii)託管人－經理與本公司可能不時批准的任何其他方式進行；及
- (b) 每份有關股份合訂單位的轉讓文據均必須經轉讓人及承讓人簽署，轉讓人將被視為所轉讓股份合訂單位的持有人，直至承讓人的名稱被登記入有關股份合訂單位登記冊為止。轉讓文據毋須為契約。如轉讓人或承讓人提出要求，託管人－經理亦可能會同意接納轉讓文件以機印形式簽署。結算所以機印形式簽署的轉讓文據可予接納。

每份轉讓文據均必須妥為蓋印(倘法律規定)，並交過戶登記處(倘無過戶登記處，則交予託管人－經理)登記，隨附就有關股份合訂單位發出的證書及任何有關法律及法規可能要求的任何必要聲明或其他文件以及過戶登記處或託管人－經理或本公司為證明轉讓人對股

份合訂單位的所有權或其轉讓權利而可能要求的證據。倘證書遺失、失竊或損毀，則過戶登記處(倘無過戶登記處，則託管人—經理)可豁免出示證書，惟轉讓人須符合其申請更換證書情況下引致的類似規定。

就並未存入中央結算系統的股份合訂單位而言，託管人—經理及本公司須對股份合訂單位登記冊(或其他登記冊)作出變更或安排作出變更，記錄每次轉讓股份合訂單位的日期以及承讓人的名稱和地址。

股份合訂單位登記持有人於暫停辦理股份合訂單位過戶登記期間不得要求登記股份合訂單位的轉讓。根據有關法律及法規，託管人—經理可不時決定暫停辦理股份合訂單位登記之時間及期間，惟在任何年度內，暫停辦理股份合訂單位登記不得多於30日。

股份合訂單位僅可：

- (a) 以股份合訂單位形式而不得以包含股份合訂單位的個別組成部分(單位、普通股及優先股的實益權益)形式轉讓；及
- (b) 以一個股份合訂單位的倍數轉讓。

倘轉讓登記會導致轉讓人或承讓人成為少於一個股份合訂單位的登記持有人，則有關轉讓不予登記。

股份合訂單位的所有權僅可透過轉讓股份合訂單位或根據信託契約轉移股份合訂單位及於股份合訂單位登記冊登記承讓人而轉移。

股份合訂單位登記冊的記錄將(明顯錯誤情況除外)確證各股份合訂單位登記持有人所持股份合訂單位數目及有關股份合訂單位登記持有人對該等股份合訂單位的所有權。

## 交換權

股份合訂單位登記持有人有權通過訂明以股份合訂單位交換普通股的單位登記持有人的特別決議案，隨時將所有股份合訂單位交換為普通股。有關股份合訂單位登記持有人可如何要求召開股東特別大會及動議決議案行使其交換權的詳情，請參閱下文「單位登記持有人大會的法定人數及投票」。股份合訂單位登記持有人將其股份合訂單位交換普通股的權利稱為「**交換權**」。該等單位登記持有人的特別決議案一經正式通過，即具於有關時間就所有已發行及發行在外股份合訂單位行使交換權的效力，並對所有股份合訂單位登記持有人具約束力。

根據信託契約以通過單位登記持有人的特別決議案方式行使交換權後，單位及優先股（由已發行及發行在外股份合訂單位組成）將與託管人－經理交換並被註銷，而作為代價及交換，託管人－經理將向股份合訂單位登記冊內登記為股份合訂單位登記持有人的人士轉讓由其持有且與單位（由因此而註銷的股份合訂單位組成）掛鈎的特定識別普通股。

交換股份合訂單位時轉讓的普通股數目為每個單位（為股份合訂單位的組成部分）一股普通股。因此，由於每個股份合訂單位包括一個單位，故交換股份合訂單位時轉讓的普通股數目為每個股份合訂單位一股普通股。

根據信託契約通過指示終止金茂投資的單位登記持有人的普通決議案或單位登記持有人的特別決議案後不得行使交換權。

### 單位的分拆及合併

受信託契約條文以及有關法律及法規所規限，託管人－經理及本公司可能按其相互協定於事先獲單位登記持有人以普通決議案批准的情況下共同決定每個單位將分拆為兩個或更多單位或與一個或更多其他單位合併，而單位持有人須受此約束。託管人－經理及本公司須促使託管人－經理持有且與單位掛鈎的特定識別普通股以及與單位合訂的特定識別優先股應按與被分拆或合併（視情況而定）的單位相同的條款（經作出必要修改）分拆或合併（視情況而定）。

單位登記冊將相應予以變更，以反映各單位登記持有人因有關分拆或合併而持有的單位新數目。股份合訂單位登記冊、股東名冊及實益權益登記冊亦將作出相應變更，以反映單位、特定識別普通股及特定識別優先股（如適用）的分拆或合併。

### 單位登記持有人的權利

根據本契約，單位登記持有人將有權強制執行單位登記持有人的權利，及強制要求託管人－經理及本公司履行應對其履行的責任。

只要股份合訂單位於聯交所上市，託管人－經理及本公司即須各自合理地盡力確保：

- (a) 股份合訂單位合資格獲納入中央結算系統；

- (b) 託管人－經理須將香港結算代理人列為所有存入中央結算系統的已發行股份合訂單位的登記持有人，並將持有股份合訂單位但並無將其存入中央結算系統的持有人(香港結算代理人除外)列為登記持有人；
- (c) 根據中央結算系統規定或香港結算或託管人－經理與本公司(共同行事)可能訂明的條款及條件，股份合訂單位登記冊內以股份合訂單位登記持有人(香港結算代理人除外)名義登記的股份合訂單位可存入中央結算系統，並於股份合訂單位登記冊內以香港結算代理人名義登記；及
- (d) 根據中央結算系統規定或香港結算或託管人－經理與本公司(共同行事)可能訂明的條款及條件，存入中央結算系統的股份合訂單位可從中央結算系統中提取，並於股份合訂單位登記冊內以股份合訂單位登記持有人(香港結算代理人除外)名義登記。

信託契約內訂明有關股份合訂單位及其轉讓的所有資料均須記入股份合訂單位登記冊。信託契約內訂明有關單位及合訂優先股(為股份合訂單位的組成部分)及其轉讓的所有資料亦必須分別記入單位登記冊及香港股東名冊；於股份合訂單位已掛鈎普通股部分的實益權益及其轉讓必須記入實益權益登記冊。

股份合訂單位登記冊所示股份合訂單位的登記持有人、構成有關股份合訂單位組成部分的單位的登記持有人、於與該單位掛鈎的特定識別普通股的實益權益的持有人以及構成有關股份合訂單位組成部分的特定識別優先股的登記持有人於任何時候均須為相同人士。

股份合訂單位的證書將按照聯交所及／或股份合訂單位不時上市之任何其他證券交易所的所有適用規定印制，其格式須經託管人－經理及本公司批准，且將是證書所列人士擁有股份合訂單位的表面證據。

## 分派

信託契約規定，託管人－經理須將其從本公司收取的普通股股息、分派及任何其他款項，於扣除根據信託契約允許扣除或支付之所有款項(例如金茂投資之經營開支)(「信託可供分派收入」)後，作出100%的分派。

託管人－經理自本公司收取的分派將來自集團可供分派收入，而有關收入來自本集團的年度財務業績。

信託契約及公司章程細則列明除獲單位登記持有人以普通決議案及獲股東以普通決議案事先批准並遵守開曼群島的所有適用法例及公司章程細則之外，公司董事會將宣派及分派(a)上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度集團可供分派收入的100%；及(b)其後每個財政年度不少於90%的集團可供分派收入。此外，公司董事可宣派及分派由其酌情決定的額外款項，惟須遵守開曼群島所有適用法律及公司章程細則。

倘本集團出售任何固定資產或物業，公司董事可酌情自有關出售起計至多五年內，保留有關出售(扣除有關稅項及開支以及有關債務還款)的全部或部分所得款項(包括任何變現收益)，包括保留供未來償還債務之款項及／或就遵守任何信貸融資協議契諾所保留之款項(保留供償還債務及遵守契諾之有關款項為「除外款項」)，並可將保留款項(不包括除外款項)用作收購其他固定資產或物業、傢具、裝置及設備儲備及／或資本開支。於有關銷售起計五年內並未用作上述用途之全部或部分保留款項(不包括除外款項)，本公司會將有關保留款項(不包括除外款項)分派予託管人－經理。

託管人－經理從本公司收取的分派(扣除金茂投資的經營開支後)將用作為託管人－經理(代表金茂投資)就股份合訂單位作出的分派提供資金。

公司董事會目前的意向是，本公司將每半年向託管人－經理宣派及作出分派(除只會就上市日期至2014年12月31日期間作出一次分派外)，而一個財政年度的中期及末期分派合計相等於該財政年度的集團可供分派收入的100%或不少於90%(視情況而定)。將派付作為中期分派及末期分派的年度分派總額的各自比例將由公司董事會酌情釐定，而有關財政年度首六個月(或作出分派的其他期間)的中期分派金額毋須按集團可供分派收入的比例或有關財政年度集團可供分派收入的比例。

根據信託契約，在相關法律及法規以及託管人－經理須向股份合訂單位持有人分派100%信託可供分派收入的規定規限下，託管人－經理可於其認為合適的有關日期按其認為合適的有關金額就其認為合適的有關期間以信託財產向股份合訂單位持有人宣佈以現金作出分派。

此外，根據信託契約，託管人－經理亦可分派託管人－經理合理認定為超出金茂投資財務所需之部分金茂投資的資金及／或部分或全部未變現收益的金額。

未來分派(如有)的形式、次數及金額將視乎本集團的盈利、財務狀況及經營業績以及合約限制(包括信託契約對借貸的限制及須遵守本集團的信貸融資協議所施加的財務承擔)、適用法律及法規條文及其他因素(包括但不限於參照現行業務環境及營運、擴充計劃、其他資本管理考量、分派的整體穩定性及現行行業慣例得出資金需求)而定。倘分派政策日後有變，託管人－經理及本公司將刊發公告說明有關更改。

在金茂投資獲准在聯交所主板上市後，託管人－經理將按上文所述，從本公司向託管人－經理作出的中期及末期分派中，每半年向股份合訂單位持有人作出分派(惟就上市日期起至2014年12月31日期間將僅作出一次分派)。託管人－經理將於各年度的6月30日後四個月內派付中期分派，及於12月31日後六個月內派付末期分派。

託管人－經理將就下列事項立即知會聯交所：

- (a) 宣派、建議或派付任何分派的任何決定以及有關比率及金額；
- (b) 不宣派、建議或派付本預期會在適當時候宣派、建議或派付的任何分派的任何決定；及
- (c) 任何年度、半年度或其他期間的利潤或虧損的初步公告。

託管人－經理將以公告方式知會股份合訂單位登記持有人有關上述任何決定，且須於作出有關決定後盡快作出該公告。

有關宣派、建議或派付任何分派的公告必須載有：

- (a) 分派金額及單位登記持有人每個單位的分派配額；
- (b) 分派的記錄日期及付款概約日期；

- (c) 確認核數師已審閱及核實託管人－經理已根據信託契約計算每個單位的分派配額；及
- (d) 託管人－經理董事會經作出一切合理查詢後確認，於緊隨向單位登記持有人作出有關分派後，託管人－經理將有能力用信託財產履行金茂投資的到期債務。

所有分派乃按單位登記持有人所持繳足單位數目按比例向有關單位登記持有人支付。

託管人－經理(代表金茂投資)一旦宣佈就每個單位作出任何分派後，金茂投資有責任就每個單位支付有關分派，而不論於有關分派的記錄日期的已發行單位數目如何，惟倘就單位進行任何合併或分拆則除外，在該情況下會因應情況作出合適調整。

倘於宣佈分派後但在該分派的記錄日期或之前發行新單位(以股份合訂單位形式)，金茂投資將分派的總金額應按比例增加，以令分派記錄日期的全部單位登記持有人可取得所宣佈的每單位分派。儘管有上述規定，倘金茂投資因於宣佈分派後發行新單位而並未有充足現金流以向單位登記持有人支付分派，或倘向單位登記持有人支付分派(如落實)將違反金茂投資或本集團須遵守的任何適用契諾，則有關未支付分派將會累算，並將於金茂投資擁有充足現金流履行付款責任或有能力在不違反任何適用契諾的情況下履行付款責任(視情況而定)時，在切實可行情況下盡快向有權獲享分派的人士支付未支付分派，惟將不會就任何累算但未付的單位登記持有人可得分派支付利息，並應知會單位登記持有人有關暫緩付款事宜。

託管人－經理可自各單位登記持有人的分派配額中扣除以下所有款項：

- (a) 不足一仙的款項，方法為將有關金額向下捨入至最近的仙；
- (b) 託管人－經理認為不宜在分派日期分派的款項；
- (c) 等於已經支付或託管人－經理認為或可能應由其就該單位登記持有人應佔的金茂投資收入部分或本應分派給該單位登記持有人的分派金額支付的稅項的任何金額；
- (d) 須根據有關法律及法規或信託契約扣除的金額；或

(e) 單位登記持有人應付予託管人－經理或本公司的金額。

託管人－經理可全權酌情決定(倘可行)將自有關款項支付日期起六年後仍在尚未支付的款項賬戶內的款項充公。為免生疑問，被充公款項將交回金茂投資並組成信託財產的其中部分，而有關單位登記持有人在首次支付有關款項日期六年後對有關款項並無權利或不得向金茂投資或託管人－經理要求支付有關款項。

### 無債務

根據信託契約，託管人－經理不得就其自身或為金茂投資籌借或籌集資金或押記、按揭或抵押金茂投資的全部或部分資產或權利或發行債券或其他債務證券。金茂投資不得借出、承擔、擔保、批准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。

### 單位登記持有人大會的法定人數及投票

除於任何一個曆年召開的任何其他大會外，託管人－經理每一曆年須至少召開一次單位登記持有人週年大會，並須在召開該大會的通告中註明所召開的大會為週年大會。週年大會的舉行時間及地點由託管人－經理指定，並須向單位登記持有人發出不少於21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)。

託管人－經理可隨時在大會召集方認為合適的時間或地點在香港召開(惟須受下文的規限)單位登記持有人大會(且託管人－經理須應持有不少於5%當時已發行及發行在外單位的單位登記持有人的書面要求召開大會)，並在會上提呈決議案以供審議。

在任何單位登記持有人大會上，託管人－經理或其提名的人士將為大會主席。主席就決議案被全體或特定大多數通過或反對所作出的宣佈，均為決定性的事實證明，毋須以記錄贊成或反對有關決議案的票數或投票比例加以證實。

每次大會須至少提前14日按信託契約規定方式向單位登記持有人發出通告(不包括通告送達或被視為送達之日及通告發出當日)，惟就提呈單位登記持有人的特別決議案以供在大會上審議的單位登記持有人大會則須於至少21日前發出通告(不包括通告送達或被視為送達

之日及發出通告之日)。通告須列明大會的地點、日期及時間及將提呈的任何決議案的條款。概不得以意外遺漏向任何單位登記持有人發出通告或任何單位登記持有人未有收到通告為由使任何大會上通過的任何決議案或任何程序失效。

倘單位登記持有人大會的開會通知期較上述者為短，在下列人士同意下，有關大會仍視作已正式召集：

- (a) 倘召開週年大會，由全體有權出席及表決的單位登記持有人或彼等的受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他大會，則由有權出席大會及於會上表決的大多數單位登記持有人（合共持有不少於賦予該項權利的單位面值的95%）。

處理任何事務的單位登記持有人大會的法定人數須為兩名或以上親身、以公司代表或以受委代表出席的單位登記持有人。除非於開始處理有關事務時與會者達法定人數規定，否則任何大會上不得處理任何事務。為免生疑問，可以分拆受委代表（據此單位登記持有人可就其名下登記的部分單位對決議案投贊成票，部分投反對票）的方式行事，前提是必須遵守信託契約中有關單位登記持有人大會及為審議相同或大致相同事宜而召開的股東大會（或定性為股份合訂單位登記持有人大會的合併大會，「股份合訂單位登記持有人大會」）的條文。

單位登記持有人有權親身或委派受委代表出席單位登記持有人大會並於會上發言及投票。單位登記持有人可委任超過一名受委代表（毋須為單位持有人）出席同一單位持有人大會並投票，而委任代表享有與單位登記持有人同等的權利可在大會上發言。委任受委代表的文據及（倘託管人－經理要求）經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核證的授權書或授權文件副本，須於該文據內指定的人士擬表決的大會或其續會舉行前不少於48小時或（倘投票在大會或續會日期後進行）指定投票時間前不少於48小時，送交召開大會通告或任何續會的任何通告或就以上情況寄發的任何文件內所指定的任何地點或（如未指定地點）過戶登記處的註冊辦事處，否則受委代表文據不視為有效。受委代表委任文據於當中註明的簽署日期起計十二個月屆滿後不再有效。交回受委代表委任文據後，單位登記持有人仍可親身出席大會及於會上投票，在此情況下，受委代表委任文據將被視作已撤銷。獲委任擔任受委代表的人士毋須為單位登記持有人。

在下文所述情況的規限下，於任何大會上提呈大會表決的決議案須透過投票表決方式決定，而投票表決結果將被視為大會的決議案。投票表決須按主席可能指示的形式（包括使用選舉票、投票單或投票表格）進行，而投票表決結果將被視為要求須進行投票表決的大會的決議案。主席可（及倘大會有所指示）委任監票人，並可將大會押後至主席決定的地點及時間舉行，以宣佈投票表決結果。投票表決須在主席指示的時間及地點進行。進行投票表決將不會妨礙大會任何其他事項的進行，惟要求進行投票表決的事項則除外。

大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手表決，在該情況下，每位親身或由法團代表或受委代表出席的單位登記持有人均可投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的單位登記持有人委派多於一位受委代表，則每位受委代表於舉手表決時可投一票。就本段而言，程序及行政事宜指上市規則訂明以舉手表決的事宜。

倘准許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下述人士可要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三位當時有權於大會上投票的單位登記持有人（不論親身或透過其委任代表出席）；或
- (c) 任何親身或透過其委任代表出席的單位登記持有人，且其所佔全體有權在大會上投票的單位登記持有人的總投票權不少於十分之一；或
- (d) 任何親身或透過其委任代表出席的單位登記持有人，且持有授予在大會上投票權利的單位，而就該等單位已繳足的總款額乃相等於不少於授予該投票權的全部單位已繳足總款額的十分之一。

除非如上文所述要求以投票方式表決且並無撤回該要求，否則大會主席宣佈一項決議案在舉手表決時一致或以特定大多數通過或不獲通過，而將結果記入大會議事程序冊後，即為事實的最終憑證，而毋須證明所錄得贊成或反對該決議案的票數或比例。以投票方式進行表決的要求可予以撤回。

於准許以舉手表決時，每名親自出席的單位登記持有人（或倘單位登記持有人為法團則其正式授權代表）將擁有一票，而於進行投票表決時，每名親自、由法人代表或由受委代表出席的單位登記持有人將就其持有或代表的每個單位擁有一票，惟有關單位須全數繳足。單位登記持有人所投的票若違反上市規則適用的規定，則不計入票數。

委任代表的文據可使用常見的通用格式或託管人－經理批准的任何其他格式，亦可使用雙向代表委任表格。

單位登記持有人如為認可結算所(按證券及期貨條例涵義)或其代名人，可授權其認為適合的該(等)人士於任何單位登記持有人或任何類別單位登記持有人大會上擔任其代表或受委代表，惟倘授權超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格列明每名該等人士所獲授權的單位數目。經此授權的人士有權代表認可結算所(或其代理人)行使後者可行使的相同權利，猶如其為個別單位登記持有人。

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單位登記持有人大會及於會上投票，猶如該等代表為個人單位登記持有人，且該等代表毋須就該等委任出示任何所有權文件或經公證的授權書。

### 協調單位登記持有人大會及股東大會

信託契約規定，根據信託契約須由單位登記持有人以決議案批准的事宜，亦必須經股東以同等決議案批准。倘召開單位登記持有人大會，股東大會亦必須召開，反之亦然。

在有關法律及法規准許範圍內，單位登記持有人大會及股東大會須合併作為單一股份合訂單位登記持有人大會而舉行。倘有關法律及法規並不准許，則安排大會分開舉行但須連續舉行，而單位登記持有人大會會於緊接股東大會前舉行。

一個股份合訂單位的持有人將有權行使以下由該股份合訂單位所賦予的投票權：

- (a) 於根據信託契約條文召開及舉行的單位登記持有人大會上，就屬於該股份合訂單位組成部分的該個單位投一票；及
- (b) 於根據公司章程細則及信託契約的條文召開及舉行的股東大會上可投兩票。該等投票為：
  - (i) 就股東任何所需的決議案而言，可就與該單位合訂並以股份合訂單位登記持有人名義登記的優先股投一票；及
  - (ii) 就與該單位掛鈎並以託管人－經理名義登記的普通股投一票。如下文「有關託管人－經理行使普通股所賦予的投票權的規定」所述，與該單位掛鈎的普通股

所賦予的投票權乃由股份合訂單位登記持有人指示託管人—經理於股東大會上就該普通股投票而行使。

就股份合訂單位登記持有人大會而言，在切實可行範圍內，須提呈單一決議案以批准將由單位登記持有人及股東考慮的事宜，有關決議案將定性為股份合訂單位登記持有人的決議案，並將同時作為單位登記持有人的決議案及股東的決議案。

就根據信託契約分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，在切實可行範圍內，相同或大致相同的決議案(經作出為反映所審議事宜會如何對金茂投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂)須於各次大會上提呈以供考慮。

就股份合訂單位登記持有人大會，以及將分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言：

- (a) 就各個別股份合訂單位而言，單位及與單位合訂的特定識別優先股(為有關股份合訂單位的組成部分)賦予的投票權僅可就以下決議案(視情況而定)以相同方式(贊成或反對)行使：
  - (i) 於定性為股份合訂單位登記持有人大會的大會上提呈的單一決議案；或
  - (ii) 於分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上提呈處理相同或大致相同事宜的單位登記持有人決議案及股東決議案；及
- (b) 股份合訂單位登記持有人須就該股份合訂單位投單一票(該票將作為就組成該股份合訂單位的單位及優先股的投票)，以贊成或反對以下決議案(視情況而定)：
  - (i) 於定性為股份合訂單位登記持有人大會的大會上提呈的決議案；或
  - (ii) 於分開但連續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上提呈處理相同或大致相同事宜的單位登記持有人決議案及股東決議案。

持有一個以上股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人，可就其名下部分股份合訂單位，對於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的決議案投贊成票，同時就部分股份合訂單位對同一決議案投反對票，惟須就其名下的各個別股份合訂單位遵守前段所述的信託契約

條文。同樣，持有一個以上股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人，可就其名下部分股份合訂單位，就於分開及連續舉行的單位登記持有人及股東大會上提呈、處理相同或大致相同事宜的決議案投贊成票，同時就部分股份合訂單位對同一決議案投反對票，惟須就其名下的各個別股份合訂單位遵守前段所述信託契約的條文。

在有關法律及法規以及公司章程細則准許範圍內，股份合訂單位登記持有人大會應構成：

- (a) 單位登記持有人大會；及
- (b) 股東大會。

#### 有關託管人－經理行使普通股所賦予的投票權的規定

託管人－經理須就於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的決議案，按與其所持有的普通股掛鈎的單位所賦予或已就同一決議案行使的投票權相同的方式（不論贊成或反對有關決議案）行使該等普通股所賦予的投票權。

就根據信託契約條文在與單位登記持有人大會分開但連續舉行的股東大會上提呈的任何決議案而言，應事先於單位登記持有人大會上提呈相應決議案。此舉為讓單位登記持有人可透過行使其所持有的單位所賦予的投票權，指示託管人－經理應如何就託管人－經理所持有、與該等單位掛鈎的特定識別普通股對股東大會上提呈的決議案投票。

在上述適用於股份合訂單位登記持有人大會安排的規限下，託管人－經理應僅在下列情況下就於股東大會上提呈的決議案行使其所持有的普通股所賦予的投票權：

- (a) 倘現時或已經召開並舉行單位登記持有人大會以審議相同或大致相同的事宜（連同為反映被審議事宜會如何對金茂投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂）或確定託管人－經理應如何於股東大會上行使普通股所賦予的投票權；及
- (b) 按與該等普通股掛鈎的單位所賦予或已就單位登記持有人的決議案行使的投票權相同的方式行使投票權（不論贊成或反對有關決議案）。

就於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的股東決議案而言，在並無或並未就單位在有關股份合訂單位登記持有人大會上行使投票權的情況下，託管人－經理不得行使由其持有、與該等單位掛鈎的普通股所賦予的投票權。

同樣，就在根據信託契約分開但連續舉行的股東大會上提呈的股東決議案而言，在並未就單位在根據信託契約召開的單位登記持有人大會上行使投票權的情況(有關大會的目的為審議相同或大致相同的事項或確定託管人－經理應如何行使普通股所賦予的投票權)下，託管人－經理不得行使由其持有、與該等單位掛鈎的普通股所賦予的投票權。

### 代表委任表格及投票紙

在有關法律及法規准許範圍內，就股份合訂單位登記持有人大會而言，提供予股份合訂單位登記持有人的代表委任表格及投票紙表格在各情況下將為一份單一綜合表格。除非供股份合訂單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則填妥代表委任表格或投票紙(視情況而定)表明投票贊成或反對於代表委任表格或投票紙內有關於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的股份合訂單位登記持有人決議案，則就所涉及股份合訂單位作出的投票將構成：

- (a) 就單位登記持有人任何所需的決議案而言，股份合訂單位所包含單位的一票；
- (b) 就股東任何所需的決議案而言，與該等單位合訂的優先股的一票；及
- (c) 就股東任何所需的決議案而言，向託管人－經理作出按相同方式(贊成或反對)就與有關單位掛鈎的普通股數目投票的指示。

在有關法律及法規准許的情況下，就分開但連續舉行以審議相同或大致相同的決議案(連同為反映被審議事宜會如何對金茂投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂)的單位登記持有人大會及股東大會而言，除非供單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則有關表格具有效力，即就單位對決議案作出的贊成或反對票亦應構成對託管人－經理作出指示，以相同方式(贊成或反對)就與單位「掛鈎」的相同數目普通股於分開但連續舉行的股東大會上對處理相同或大致相同事宜的決議案作出投票。

供上述大會使用的代表委任及投票紙表格應載列顯眼陳述，其中詳列填妥有關表格表明投票贊成或反對有關決議案的效力。

### 須獲單位登記持有人批准的事宜

信託契約規定，以下事宜須獲單位登記持有人以普通決議案事先批准後，方可進行：

- (a) 股份合訂單位在其他證券交易所上市；
- (b) 按比例提呈發售新股份合訂單位及／或可換股工具作為供股（倘任何該等發行連同該等可換股工具（假設獲悉數轉換）將導致已發行股份合訂單位總數增加逾50%（或上市規則可能不時規定的其他比例））；
- (c) 授予公司董事及託管人－經理一般授權以按比例以外方式發行新股份合訂單位（不論直接或根據任何可換股工具）之數目，不得超過有關普通決議案通過日期之已發行股份合訂單位的20%（或上市規則可能不時規定的其他比例）；
- (d) 以按比例以外方式進行任何新股份合訂單位或可換股工具發行或同意進行上述的發行（已於上市日期前有條件批准發行股份合訂單位的有限度一般授權）；
- (e) 採納股份合訂單位購股權計劃，據此將發行股份合訂單位及／或可換股工具；
- (f) 向關連人士發行股份合訂單位或可換股工具（(i)根據按比例供股或(ii)倘關連人士以其作為股份合訂單位登記持有人的身份按比例收取股份合訂單位及／或可換股工具除外）（不屬於信託契約項下的獲豁免發行）；
- (g) 按較股份合訂單位市價折讓逾20%（或上市規則可能不時規定的其他比例）的發行價發行新股份合訂單位；
- (h) 分拆或合併單位、優先股及普通股；
- (i) 託管人－經理宣佈向單位登記持有人作出現金以外的分派（為免生疑，僅就單位宣佈分派，而除本公司清盤外，不可就優先股宣派任何分派）；
- (j) 委任及罷免核數師；

- (k) 釐定核數師的酬金；
- (l) 罷免及委任託管人－經理；
- (m) 在通過任何法律導致金茂投資不合法或託管人－經理合理地認為金茂投資繼續存在不可行或不適宜的情況下終止金茂投資；
- (n) 有關事宜根據公司章程細則第18.2條須獲股東以普通決議案批准；
- (o) 根據上市規則屬於金茂投資或本公司的關連交易且不獲豁免遵守上市規則有關獨立股東批准規定的交易；及
- (p) 根據上市規則屬於主要交易、非常重大的出售事項或非常重大的收購事項的交易，

惟就上文第(o)及(p)段而言，倘上市規則准許股東或一組有密切聯繫的股東(合共持有當時賦予權利可出席股東大會並可於會上投票以批准交易(取代召開股東大會)的證券面值逾50%)發出書面股東許可批准交易，則交易可經單位登記持有人或一組有密切聯繫的單位登記持有人(合共持有於有關時間已發行單位總數逾50%)書面批准後進行，前提是亦符合上市規則施加以便按該方式批准交易的任何其他適用規定。

信託契約規定，以下事宜須獲單位登記持有人以特別決議案事先批准後，方可進行：

- (a) 變更金茂投資的名稱；
- (b) 根據交換權以股份合訂單位交換普通股；
- (c) 託管人－經理終止金茂投資；及
- (d) 修訂下述信託契約。

### 修訂類別權利

倘於任何時候單位分為不同類別的單位，則任何類別單位隨附的權利僅可以在分開舉行的該類別單位登記持有人大會上通過有關類別單位登記持有人的特別決議案獲事先批准作出修改。除非該等單位隨附的權利或發行條款另有明確規定，否則賦予任何類別單位登記持有人的權利不得因增設或發行與該等單位享有同等權益的其他單位而被視為已作出修改。

不管有否違反信託契約的任何地方，分開舉行的單位登記持有人大會的法定人數為持有該類別已發行單位最少三分之一的人士。

### 強制收購股份合訂單位登記持有人的股份合訂單位的權力

#### (a) 就全面收購建議而言

倘一項涉及轉讓股份合訂單位予另一人士（「受讓人」）的計劃或合約於受讓人為此提出要約後的四個月內獲不少於受影響股份合訂單位價值90%的持有人批准，則受讓人可於上述四個月屆滿後的兩個月內隨時向任何不同意計劃或合約的股份合訂單位登記持有人及未能或拒絕按照計劃或合約轉讓其股份合訂單位予受讓人的任何股份合訂單位登記持有人（各自為「異議持有人」）發出通知，表明受讓人有意收購異議持有人的股份合訂單位，而倘發出該通知，除非異議持有人於發出通知當日起計一個月內向香港法院（就單位而言）及／或開曼群島大法院（就優先股而言）提出申請，而有關法院認為另行作出頒令屬適合，否則受讓人有權及必須按批准股份合訂單位登記持有人據此轉讓股份合訂單位予受讓人的計劃或合約的條款收購該等股份合訂單位。

倘受讓人按照信託契約發出通知及有關法院並未應異議持有人的申請作出相反的頒令，則受讓人須於發出通知當日起計一個月屆滿時，或倘異議持有人向法院提出的申請當時待決，則於申請得到處理後，向本公司及託管人－經理傳送通知的副本，並須向託管人－經理支付或轉讓相當於受讓人就其根據本條文有權收購的股份合訂單位應付價格的款項或其他代價，而本公司及託管人－經理須隨即將受讓人登記為該等股份合訂單位的登記持有人。

託管人－經理根據本條文收取的任何款項須存入獨立的銀行賬戶，而任何有關款項及據此收取的其他代價須由託管人－經理以信託方式代有權獲得股份合訂單位（上述款項或其他代價乃分別就此收取）的多名人士持有。

#### (b) 就協議安排而言

倘本公司與股東提出之協議安排(a)獲相當於股東價值75%之大多數批准（或開曼公司法不時規定之其他批准），並根據開曼公司法獲開曼群島大法院之批准；及(b)獲單位登記持有人以特別決議案批准，在遵守有關法律及法規以及收購守則之條文下，有關協議安排將於

有關批准協議安排之頒令副本送呈開曼群島公司註冊處處長後，對全體股東及單位持有人（包括股份合訂單位登記持有人）以及本公司具有約束力，而有關普通股、優先股及單位（作為股份合訂單位的組成部分）須根據該等協議安排的條款轉歸受讓人、註銷或以其他方式處置（視乎情況而定）。

### 股份合訂單位持有人的責任限制

信託契約載有條文，旨在將股份合訂單位持有人的責任限制於就任何股份合訂單位已付或應付的金額。條文旨在確保倘股份合訂單位持有人持有的股份合訂單位的發行價已獲悉數支付，則如信託財產不足以按信託契約的規定彌償託管人－經理，概無股份合訂單位持有人僅因身為股份合訂單位持有人或單位持有人而將須承擔個人責任向託管人－經理作出彌償。

### 託管人－經理管理金茂投資的權力

根據信託契約，託管人－經理擁有必要權力履行其管理金茂投資的職能。

### 託管人－經理有關上市的權力

根據信託契約，託管人－經理已獲授就上市以及根據全球發售發行及銷售股份合訂單位而言屬必要的權力。

### 託管人－經理根據信託契約須履行的職責

託管人－經理須於任何時候均誠實行事及根據香港法例及關於管理金茂投資的信託契約規定盡託管人－經理應有的謹慎及勤勉盡責。

託管人－經理須：

- (a) 以全體單位登記持有人的整體最佳利益誠實及真誠行事；
- (b) 於全體單位登記持有人的整體利益與其本身利益發生衝突的情況下置全體單位登記持有人的整體利益優先於其本身利益；
- (c) 公平公正對待所有單位登記持有人；
- (d) 確保信託財產妥善入賬及就任何信託財產的使用或不當使用向單位登記持有人負責；

- (e) 就正當目的而行事；
- (f) 避免實際及潛在的利益及責任衝突；及
- (g) 向單位登記持有人全面披露其在與金茂投資及／或本集團訂立的合約中的權益。

託管人－經理不得正當使用其作為金茂投資的託管人或經理的身份所得的任何資料，從而直接或間接為其本身或任何其他人士謀取利益而損害單位登記持有人的利益。

託管人－經理負有受信責任為單位登記持有人的利益以信託方式持有信託財產，以及遵守信託契約及有關法律及法規。

### 獨立賬戶

託管人－經理須負責信託財產的安全託管，並須遵守以下條文：

- (a) **分派賬戶**：託管人－經理自本集團收取供分派予單位持有人的所有或任何現金款項須在分派予單位持有人前存入獨立的分派賬戶。分派賬戶的入賬款項須按照信託契約的條款及條件並在其規限下以信託方式為單位登記持有人持有。分派賬戶須以託管人－經理及本公司的共同名義在香港持牌銀行開立及維持，並須由聯名授權簽字人(其中至少有一名須由託管人－經理指定及至少有一名須由本公司指定)操作；
- (b) **託管賬戶**：託管人－經理根據信託契約持有的所有普通股須於以託管人－經理及本公司的共同名義在香港持牌銀行開立及維持的獨立證券託管賬戶內持有。託管賬戶須由聯名授權簽字人(其中至少有一名須由託管人－經理指定及至少有一名須由本公司指定)操作。於託管賬戶內持有的證券須按照信託契約的條款及條件並在其規限下以信託方式為單位登記持有人持有；及
- (c) **認購賬戶**：託管人－經理收取作為發行及／或銷售股份合訂單位認購所得款項的所有或任何現金款項須於投資者認購的股份合訂單位發行及完成於本公司的有關投資作為授權業務的部分前存入獨立認購賬戶。認購賬戶須以託管人－經理及本公司的共同名義在香港持牌銀行開立及維持，並須由聯名授權簽字人(其中至少有一名須由託管人－經理指定及至少有一名須由本公司指定)操作。認購賬戶的入賬

款項須於接納其股份合訂單位認購申請及發行其股份合訂單位前以信託方式為單位登記持有人持有；及其後須以信託方式為本公司持有；在各種情況下均須按照信託契約的條款及條件並受其規限。

### 有關分派賬戶、託管賬戶及認購賬戶的責任

除託管人－經理欺詐、故意違約或疏忽外，託管人－經理毋須就因開立分派賬戶、託管賬戶及／或認購賬戶所屬的任何香港持牌銀行無力償債或任何作為或不作為產生的損失向單位持有人承擔任何責任或就此負責。

### 託管人－經理的其他職責

信託契約訂明託管人－經理的職責將包括下列職責等：

- (a) 確保信託財產妥為分開，並按照信託契約的條文為單位持有人的利益持有；
- (b) 於單位持有人的整體利益與託管人－經理本身利益發生衝突的情況下使單位持有人的整體利益優先於託管人－經理本身利益；
- (c) 按照有關法律及法規以及信託契約以適當和有效的方式管理金茂投資及從事任何授權業務；
- (d) 於信託契約及有關法律及法規規定的時間限制內向股份合訂單位登記持有人發送信託契約及有關法律及法規規定的報告及披露事宜；
- (e) 按將充分說明金茂投資及託管人－經理的交易及財務狀況的方式存置或安排存置賬簿，並不時以該等方式編製真實及公平賬目以使其便於並適於審核；
- (f) 確保信託契約及公司章程細則可於營業時間在託管人－經理的營業地點隨時供香港公眾免費查閱，並須確保應任何已支付合理費用人士的要求提供該等文件的副本；及
- (g) 保管或安排保管準確記載及記錄所有單位登記持有人大會議事程序及於該等單位登記持有人大會上通過的決議案的有關簿冊。

## 財務報表及報告

託管人－經理將編製及刊發(由金茂投資承擔費用)：

- (a) 金茂投資的年報及財務報表，於上市規則規定須刊發金茂投資年報及財務報表的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；
- (b) 金茂投資的中期報告及財務報表，於上市規則規定須刊發金茂投資中期報告及財務報表的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；及
- (c) 於任何有關指定期限內，根據適用於金茂投資的上市規則與其他有關法律及法規規定須提供的財務報表、初步業績公告及其他報告、通函及資料。

託管人－經理及本公司將編製及刊發(由本公司承擔費用)：

- (a) 本公司的年報及財務報表，於上市規則規定須刊發本公司年報及財務報表的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；
- (b) 本公司的中期報告及財務報表，於上市規則規定須刊發本公司中期報告及財務報表的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；及
- (c) 於任何有關指定期限內，根據適用於本公司的上市規則與其他有關法律及法規規定須提供的財務報表、初步業績公告及其他報告、通函及資料。

金茂投資及本公司須以綜合基準編製上述財務報表，並將於上述適用期限內以合併文件的形式刊發及寄發予股份合訂單位登記持有人。

託管人－經理將編製及刊發(由金茂投資承擔費用)：

- (a) 託管人－經理的年度財務報表，於上市規則規定須刊發金茂投資年報及財務報表的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；

- (b) 託管人－經理的中期財務報表，於上市規則規定須刊發金茂投資中期報告及財務報表的期間內向股份合訂單位登記持有人刊發及派發；及
- (c) 於任何有關指定期限內，根據適用於託管人－經理的上市規則與其他有關法律及法規規定須提供的財務報表、初步業績公告及其他報告、通函及資料。

上述託管人－經理的財務報表須按非綜合基準編製，除非託管人－經理擁有任何子公司，則在該情況下該等財務報表須按綜合基準編製。上述合併文件亦須包括託管人－經理於有關期間的財務報表。

上述金茂投資、本公司及託管人－經理的財務報表須包括：

- (a) 財務狀況表、損益表及現金流量表；
- (b) 分派表；
- (c) 上述各有關先前年度／期間的比較數字；
- (d) 會計原則及說明附註；
- (e) 有關年度財務報表的核數師報告；及
- (f) 上市規則可能規定的該等其他資料，包括但不限於上市規則規定的任何及全部企業管治報告。

上文(f)段所述託管人－經理的企業管治報告須包括託管人－經理所採取以處理(1)金茂投資與(2)持有已發行單位30%或以上的任何單位持有人，或持有託管人－經理已發行股份30%或以上的託管人－經理的任何董事或股東之間的利益衝突或潛在利益衝突的政策及措施說明。

託管人－經理董事會將於年報中確認以下事項：

- (a) 以金茂投資的信託財產向託管人－經理已付或應付的費用乃符合信託契約；
- (b) 關連交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立及(ii)以正常商業條款訂立，或者以對本集團而言不遜於向獨立第三方提供或從獨立第三方獲取的條款訂立，而規管該等交易的有關協議所依據的條款屬公平合理，並符合股份合訂單位持有人的整體利益；及

- (c) 託管人－經理董事會並不知悉託管人－經理有任何職責上的違反，從而對金茂投資的業務或全體股份合訂單位持有人的整體利益構成重大不利影響。

根據有關法律及法規，除非託管人－經理及本公司另有協定，否則託管人－經理及本公司須促使金茂投資、本公司及託管人－經理的財務報表乃根據相同會計準則編製並採用大致相同的會計政策。上述金茂投資、本公司及託管人－經理的財務報表須各自按照有關法律及法規以及香港普遍採納會計原則或國際會計準則委員會不時頒佈的國際財務報告準則編製。

金茂投資、本公司及託管人－經理的年度財務報表須：

- (a) 各自由相同核數師審核，並須隨附核數師報告；及
- (b) 須於單位登記持有人的各年度大會上向單位登記持有人提呈，並隨附有關核數師報告副本及託管人－經理董事編製的報告。

#### 公告、通函及其他文件

託管人－經理及本公司須確保下列各項均會寄送予股份合訂單位登記持有人：

- (a) 規定向股東刊發(包括但不限於根據上市規則規定須刊發者)或因任何其他理由而向股東刊發的所有通函及其他文件；及
- (b) 規定向單位登記持有人刊發(包括但不限於根據上市規則規定須刊發者)或因任何其他理由而向單位登記持有人刊發的所有通函及其他文件。

託管人－經理及本公司須根據證券及期貨條例之規定於合理切實可行情況下盡快以公佈方式通知股份合訂單位登記持有人有關金茂投資及／或本公司之任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)及根據上市規則或其他有關法律及法規須予披露的任何其他資料。

### 託管人－經理董事會及公司董事會相同

託管人－經理董事會須一直由擔任公司董事的相同人士組成。除非該人士同時擔任公司董事，否則其不得出任託管人－經理董事；而除非該人士同時擔任託管人－經理董事，否則其不得出任公司董事。倘該人士不再為公司董事，則其須同時離任託管人－經理董事；而倘該人士不再為託管人－經理董事，則其須同時離任公司董事。

除非某名人士同時獲委任並擔任同一名公司董事的替任董事，否則其不得獲委任並擔任該託管人－經理董事的替任董事；而除非該人士同時獲委任並擔任同一名託管人－經理董事的替任董事，否則其不得獲委任並擔任該公司董事的替任董事。

託管人－經理公司章程細則及公司章程細則須分別載有大意與上述適用條文相同的條文。

### 託管人－經理董事在信託契約下的職責

託管人－經理董事須：

- (a) 誠實和真誠地行事，並在其受聘擔任託管人－經理期間以其知識及經驗合理地發揮其技能、謹慎及勤勉處事的作風，以履行其職責，尤其是須採取一切合理步驟以確保託管人－經理履行其於信託契約下的職責；
- (b) 倘所有單位登記持有人的整體利益與託管人－經理的利益出現衝突，則所有單位登記持有人的整體利益會優先於託管人－經理的利益；
- (c) 為恰當目的而行事；
- (d) 就運用或不當運用任何信託財產對託管人－經理及單位登記持有人負責；
- (e) 避免發生實際和潛在利益及職責衝突；及
- (f) 充分及公正地披露其在與託管人－經理及／或本集團訂立的合約中的權益。

託管人－經理的高級職員或代理人不得當利用其因擔任託管人－經理高級職員或代理人職務而取得的任何資料，從而直接或間接令其本身或任何其他人士受惠，損害單位登記持有人的利益。

託管人－經理董事在信託契約下的職責為首要事務，並凌駕該董事對託管人－經理股東的任何相衝突的職責。託管人－經理的組織章程大綱及細則須載有大意相同的條文，而倘公司的組織章程大綱或細則並無載有該等條文，則其並不符合資格獲委任為或繼續擔任金茂投資的託管人－經理。

### 金茂投資的開支

在有關法律及法規的規限下，對於託管人－經理就履行其於信託契約下的義務或行使其於信託契約下的權力而適當合理招致或產生或因或就信託契約另行產生的一切負債(因涉及欺詐、蓄意違約或疏忽者除外)、費用、成本、收費及開支(包括但不限於信託契約附表2內指明的金額)，當中包括有關收購、持有及變現任何信託財產的適用稅項及其他應付費用以及有關信託契約授權管理及託管金茂投資的開支，託管人－經理有權(於託管人－經理就任何特定情況確定的時間和期間)運用信託財產或從信託財產中獲償付款項。

### 託管人－經理不得出售其持有的普通股

受信託契約內的交換權及終止條文規限，託管人－經理不得接納任何將託管人－經理根據信託契約的條款及條件並在其規限下，所持有普通股出售的收購建議或以其他方式處置該等普通股。

根據收購守則就金茂投資及／或本公司的證券提出的任何收購建議，必須就股份合訂單位及(如適用)任何可換股工具作出，並僅可就股份合訂單位及(如適用)任何可換股工具接納(及不得亦不會接納僅就普通股作出的收購建議)。

### 託管人－經理可從信託財產獲得彌償的情況

一般而言，受信託契約的任何明文規限及在不損害託管人－經理(或託管人－經理任何董事、僱員、下屬、代理人或代表)獲給予在法律上的任何彌償權利下，託管人－經理及託管人－經理任何董事、僱員、下屬、代理人或代表可就其作為金茂投資的託管人－經理及作為託管人－經理的董事、僱員、下屬、代理人或代表而遭受的任何訴訟、成本、申索、損害、費用、處罰或索求從信託財產或其任何部分獲得彌償，及有權為彌償之目的對信託財產或其任何部分行使追索權，惟有關訴訟、成本、申索、損害、費用、處罰或索求乃由於託管人－經理或託管人－經理任何董事、僱員、下屬、代理人或代表的欺詐、蓄意違約或疏忽所造成則除外。

## 託管人－經理可毋須就履行其對金茂投資的職責承擔責任的情況

倘託管人－經理(包括其董事、僱員、下屬、代理人及代表)並無涉及欺詐、蓄意違約、疏忽或違反信託契約，託管人－經理(包括其董事、僱員、下屬、代理人及代表)無論如何毋須就因其行使或不行使其權力而導致的任何損失、成本、損害或不便向金茂投資、單位持有人、股份合訂單位持有人或任何其他人士承擔責任。

除所造成的損失或損害因欺詐、蓄意違約、疏忽或違反信託契約所引致或導致或所致外，託管人－經理(包括其董事、僱員、下屬、代理人及代表)毋須就過戶登記處(包括其董事、僱員、下屬、代理人及代表)的任何作為或不作為承擔責任，惟託管人－經理的任何該等責任不得讓過戶登記處或其任何董事、僱員、下屬、代理人或代表本身因任何作為或不作為而開脫對金茂投資負有的責任。

倘託管人－經理(包括其董事、僱員、下屬、代理人及代表)並無涉及欺詐、蓄意違約或疏忽，託管人－經理承擔的任何責任及將作出的任何彌償限於託管人－經理具有追索權的信託財產。

倘託管人－經理(包括其董事、僱員、下屬、代理人及代表)並無涉及欺詐、蓄意違約或疏忽，託管人－經理不會因任何判斷錯誤或其根據信託契約真誠作出或招致或遺漏作出的任何事宜或事情而承擔任何責任。

受信託契約的條文規限，託管人－經理不會根據信託契約就任何可能存放信託財產的存管處或結算系統，或開立分派賬戶、託管賬戶及認購賬戶的香港持牌銀行，或存放信託財產的任何經紀、金融機構或其他人士的無力償債或任何作為或不作為承擔任何法律責任或對所招致的損失負責，惟倘有關經紀、金融機構或其他人士為託管人－經理的聯屬公司則另作別論。

## 託管人－經理的委任、罷免或辭任

### (a) 委任及罷免託管人－經理的程序

信託契約規定僅可根據信託契約及適用法律及法規委任及罷免託管人－經理。根據上市規則，聯交所一般預期託管人－經理將為一間公司，除作為託管人－經理以管理及運營金茂投資外，並無經營任何業務。

單位登記持有人僅可以單位登記持有人的普通決議案罷免託管人－經理。替代託管人－經理可透過單位登記持有人的普通決議案委任。

單位登記持有人可在以下情況下要求召開大會以就罷免託管人－經理的決議案進行表決：要求召開大會的單位登記持有人於提出要求當日持有不少於當日有權投票的所有單位登記持有人總投票權的5%。於接獲有關要求後7日內，在任原託管人－經理應向單位登記持有人發出要求通知（「**要求通知**」），於該通知內知會單位登記持有人彼等有權根據信託契約提名一名替代託管人－經理。

單位登記持有人可在以下情況下提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司供單位登記持有人以將根據信託契約召開的單位登記持有人大會上由單位登記持有人提呈的普通決議案方式委任：該等單位登記持有人於提名當日持有不少於當日有權投票的所有單位登記持有人總投票權的5%，而該等單位登記持有人的提名於要求通知日期後不超過21日內送達在任託管人－經理。

於要求通知日期起計滿21日後，在任託管人－經理須於28日內召開單位登記持有人大會，並於大會前最少14日向單位登記持有人發出大會通告及將於該大會上提呈的任何決議案。將提呈的決議案須包括委任由單位登記持有人根據信託契約提名委任其中一名合資格委任候選人為金茂投資的替代託管人－經理的決議案。所有據此獲提名的合資格候選人須列入將於將在單位登記持有人大會上提呈的決議案內列明的候選人名單。

如在任託管人－經理於接獲要求通知21日內未有收到出任託管人－經理的公司提名，佔所有單位登記持有人總投票權不少於5%的單位登記持有人可向法院申請根據受託人條例第42條頒令委任一間公司出任託管人－經理，由根據信託契約召開大會的指定日期起生效，惟任何罷免原託管人－經理的決議案須於會上由單位登記持有人以普通決議案方式通過。

任何罷免在任託管人－經理的決議案，須於委任替代託管人－經理後方始生效，而替代託管人－經理僅可以單位登記持有人的普通決議案委任。罷免託管人－經理僅會於被罷免的在任託管人－經理已採取一切必需步驟向替代託管人－經理轉讓所有信託財產（包括但不限於普通股）的法定所有權後，方會生效。在所有該等必要步驟完成後，被罷免的託管人－經理的職責及責任方告終止，而替代託管人－經理的職責及責任亦告生效。

**(b) 託管人－經理辭任的程序**

託管人－經理（「辭任的託管人－經理」）可透過向全體單位登記持有人發出表明辭任意向的通知（「辭任通知」）辭任，並須提名另一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司。託管人－經理辭任須於委任另一間公司作為金茂投資的託管人－經理後方始生效，且有關公司須訂立補充信託契約訂明有關委任。辭任的託管人－經理辭任僅會於辭任的託管人－經理已採取一切必需步驟向替代託管人－經理轉讓所有信託財產（包括但不限於普通股）的法定所有權後，方會生效。在所有該等必要步驟完成後，辭任的託管人－經理的職責及責任方告終止，而替代託管人－經理的職責及責任亦告生效。

辭任的託管人－經理亦須知會單位登記持有人彼等有權根據信託契約提名一間公司出任替代託管人－經理。單位登記持有人可在以下情況下提名一間已書面同意出任替代託管人－經理的公司，供單位登記持有人透過於按下文所述將召開的單位登記持有人大會上提呈的普通決議案批准委任：該等單位登記持有人於提名當日持有不少於當日有權投票的所有單位登記持有人總投票權的5%，而該等單位登記持有人於辭任通知日期後不超過21日內向辭任的託管人－經理作出提名。

於辭任通知日期起計滿21日後，辭任的託管人－經理須於28日內召開大會，並於大會前至少14日向單位登記持有人發出大會通告及將於該大會上提呈的任何決議案。將提呈的決議案須包括委任上述單位登記持有人提名委任其中一名候選人為金茂投資的替代託管人－經理的決議案。所有據此獲提名的合資格候選人須列入將於將在單位登記持有人大會上提呈的決議案內列明的候選人名單。

如於辭任通知日期21日內未有收到提名一間公司出任替代託管人－經理的提名，佔所有單位登記持有人總投票權不少於5%的單位登記持有人可向法院申請根據受託人條例第42條頒令委任一間公司出任託管人－經理，由根據信託契約召開大會的指定日期起生效。除非託管人－經理由法院委任，否則未經單位登記持有人以普通決議案批准，不得委任替代託管人－經理。

辭任通知須(a)列明辭任原因；(b)提名一間公司替代辭任的託管人－經理出任金茂投資的託管人－經理；及(c)知會單位登記持有人彼等有權提名自行選擇的新託管人－經理。

就根據信託契約委任、罷免託管人－經理或其辭任所產生的任何費用及開支可以信託財產支付。為免生疑問，該等費用及開支可包括籌辦單位登記持有人大會或就委任、罷免託管人－經理或其辭任向法院申請頒令產生的費用及開支，惟不包括(a)就託管人－經理清盤產生的費用及開支，及(b)終止託管人－經理的任何高級職員的服務合約時應支付的任何薪酬或補償。

### 對託管人－經理的擁有權

信託契約及託管人－經理公司章程規定，只要託管人－經理為金茂投資的託管人－經理，則其必須仍為方興的全資子公司。

### 託管人－經理無力償債

如託管人－經理清盤(就按單位登記持有人以普通決議案早前批准的條款重組或合併進行的自願清盤除外)或委任接管人接管其任何資產或如就託管人－經理委任司法管理人(或任何此類程序出現或就託管人－經理委任任何此類人員)或如託管人－經理停止經營業務，託管人－經理必須即時發出辭任通知而上述條文將適用。

倘託管人－經理未能於上述有關事件發生後五個營業日內發出辭任通知，任何單位登記持有人均可根據受託人條例第42條向法院申請頒令委任臨時託管人－經理擔任託管人－經理，直至單位登記持有人以普通決議案委任託管人－經理為止。

### 託管人－經理變動的影響

託管人－經理的罷免或辭任僅可於被罷免的在任託管人－經理或辭任的託管人－經理(視情況而定)已採取一切必要的步驟將所有信託財產(包括但不限於普通股)的法定所有權轉予接任託管人－經理後，方始生效。被罷免或辭任的託管人－經理的職責及責任，僅會於已採取上述一切必需步驟後方會告終，而接任託管人－經理的職責及責任則僅於採取上述一切必需步驟後方告生效。

被罷免或辭任或退任後，被罷免或辭任或退任的託管人－經理須將信託財產歸屬予新託管人－經理，並將被罷免或辭任或退任的託管人－經理持有或代其持有的一切有關金茂投資的賬冊、文件、記錄及任何其他財產交予新託管人－經理。將信託財產歸屬予任何新託管人－經理所產生的一切合理費用及開支將由金茂投資以信託財產支付。

根據信託契約進行的罷免或退任生效後，辭任的託管人－經理(或被罷免或退任的託管人－經理)將不會亦不再就信託契約所涉任何事宜承擔責任，惟於有關罷免、辭任或退任前發生的行動或情況及下文所規定者除外，而新託管人－經理須自此承擔及履行一切責任，並有權根據信託契約或任何其他補充信託契約以託管人－經理身份獲得一切權利及補償。繼任託管人－經理毋須據此就前任託管人－經理的任何違約承擔任何責任，並可就一切有關責任自信託財產中獲得彌償。

辭任的託管人－經理(或被罷免或退任的託管人－經理)須按繼任託管人－經理可合理接受的條款(並須取得其對手方的書面同意)將其(作為託管人及／或經理)為其中一方的一切有關金茂投資的協議轉讓予或更替予新託管人－經理。

於託管人－經理被罷免、辭任或退任後：

- (a) 託管人－經理以其作為託管人及／或經理的身份或為金茂投資另行承擔的一切責任及產生的負債於託管人－經理被罷免、辭任或退任後仍為可對繼任託管人－經理及／或信託財產(視情況而定)強制執行的責任及負債；
- (b) 任何人士可能對信託財產提出的任何實際或或然申索(不管如何產生)在任何方面均不受託管人－經理的罷免、辭任或退任的損害或影響；及
- (c) 繼任託管人－經理就履行及執行辭任的託管人－經理(或被罷免或退任的託管人－經理)以其作為託管人及／或經理的身份或以其他方式為金茂投資承擔的任何責任或產生的負債承擔的責任，與辭任的託管人－經理(或被罷免或退任的託管人－經理)所承擔或原應承擔但因其辭任、被罷免或退任而未承擔者相同。

任何信託財產及託管人－經理以其作為金茂投資的託管人及／或經理的身份擁有的其他權利及責任如未轉予及獲新委任的託管人－經理承擔，則須歸屬予新託管人－經理，猶如受託人條例第41條適用於該信託財產及其他權利及責任。

以下權利及責任仍由已被罷免或將退任或辭任的託管人－經理(視情況而定)擁有：

- (a) 就其於不再為託管人－經理前產生的開支獲得彌償的任何權利；及
- (b) 其若仍為託管人－經理的情況下而原不會提出從信託財產中獲得彌償的申索的任何責任。

被罷免或將退任的託管人－經理或辭任的託管人－經理(視情況而定)須向接任託管人－經理提供合理協助，以確保繼任託管人－經理能接任金茂投資託管人－經理。雖然託管人－經理已退任、辭任或被罷免，惟向託管人－經理提供彌償的規定對託管人－經理而言仍有效及具有十足效力。

### 金茂投資的終止

在不違背有關法律及法規條文的情況下，託管人－經理可在下列情況下終止金茂投資：

- (a) 倘通過任何法律導致金茂投資成為不合法或託管人－經理合理認為金茂投資繼續存在為不可行或不適宜，且清盤已按照信託契約以正式通過單位登記持有人的普通決議案的方式獲批准；或
- (b) 倘終止已按照信託契約以正式通過單位登記持有人的特別決議案的方式獲批准，則可於任何時間終止。

金茂投資須於股份合訂單位登記持有人按照信託契約完成行使交換權後終止。

此外，倘託管人－經理根據信託契約被罷免，而於託管人－經理被罷免後60日內(或託管人－經理認為合適的較長期間)並無新託管人－經理願意接替現任託管人－經理，則任何單位登記持有人可向法院申請根據受託人條例或法院固有的司法管轄權頒令委任一間公司出任託管人－經理或終止金茂投資。

託管人－經理毋須就金茂投資的任何終止(根據上文(a)段通過單位登記持有人的普通決議案或上文(b)段通過單位登記持有人的特別決議案批准或因完成行使交換權)引致的任何後果承擔責任，在上述各情況下，均無涉及欺詐、蓄意違約或疏忽。

倘金茂投資將予終止，託管人－經理可在受上述單位登記持有人的普通決議案或上述單位登記持有人的特別決議案(視情況而定)向其作出的授權或指示(如有)的規限下進行以下各項：

- (a) 託管人－經理須以實物形式分派普通股予單位登記持有人及按單位登記持有人各自持有的繳足單位數目所佔比例向其分派餘下信託財產(如有)；惟託管人－經理

有權保留其持有作為信託財產一部分的任何款項，以為就或因金茂投資終止及分派及／或變現信託財產而產生、作為或招致的一切費用、成本、收費、開支、申索及要求作出悉數撥備及以所保留的款項就任何該等成本、收費、開支、申索及要求獲得彌償及免受損害；及

- (b) 託管人－經理須按其全權酌情認為合宜的方式及於金茂投資終止後其全權酌情認為合宜的期間進行上述分派，並須確保妥善履行金茂投資的任何義務及責任及就該等義務及責任作出充足撥備；惟上述期間不可超過六個月。

倘金茂投資將予終止：

- (a) 本公司須按照公司章程細則贖回所有已發行優先股(本公司因終止金茂投資而贖回優先股應付的贖回價為每股優先股相等於優先股面值的金額)；及
- (b) 於完成上頁最後一段中(a)段所述向單位登記持有人作出分派後，單位將予註銷。

於完成金茂投資清盤後，須編製以下各項：

- (a) 託管人－經理對金茂投資表現的檢討和意見以及處置有關信託財產方式的解釋；
- (b) 金茂投資的財務報表(須於完成金茂投資資產清盤後的三個月內寄發予單位登記持有人)；及
- (c) 有關該等財務報表的核數師報告。

於完成金茂投資清盤後，信託契約須終止而金茂投資將不再存在。

於根據信託契約完成行使交換權後，信託契約亦須終止而金茂投資將不再存在。

## 修改信託契約

在遵守有關法律及法規的情況下，託管人－經理及本公司有權根據補充契約，並透過彼此之間相互協議共同修改、修訂、更改或新增信託契約的條文，惟有關修改、修訂、更改或新增須以下列各項為限：

- (a) 不會損害單位持有人的權益或損害並不嚴重，亦不會在任何重大程度上解除託管人－經理向單位持有人承擔的責任及不會增加信託財產的應付成本或費用（就補充契約產生的收費、費用及開支除外）；或
- (b) 就遵守適用財政、法定或官方規定（無論是否具有法律效力）而言屬必要，包括（但不限於）有關法律及法規的規定；或
- (c) 乃為修正明顯錯誤而進行；或
- (d) 乃為反映有關法律及法規於上市日期後的任何變動而進行，惟有關修改、修訂、更改或新增須與有關法律及法規的變動一致並獲得單位登記持有人以特別決議案批准。此條文將允許託管人－經理及本公司（以彼等之間的相互協議共同行事並獲得單位登記持有人以特別決議案事先批准後）修改、修訂、更改或新增信託契約的條文，以更改信託契約載列的安排使之與遵守任何未來有關法律及法規的架構一致，而該等法律及法規乃引入香港以特別規管持有經營業務（包括透過持有一家或以上從事經營業務的公司的股份持有該業務）作為信託唯一或主要資產的上市信託的上市、經營及管理（「新特別規例」）。倘有關新特別規例於日後引入，則託管人－經理及本公司將具有權力（在獲得單位登記持有人以特別決議案事先批准後）將信託契約載列的安排更改為獲新特別規例許可並全面遵守新特別規例的架構，及免除信託契約中所載新特別規例並未作規定的安排的該等內容，惟任何更改架構以及信託契約條文的任何修改、修訂、更改或新增須全面遵守新特別規例。

託管人－經理須以書面證明其認為有關修改、修訂、更改或新增屬於上文中的一項或多項描述。

信託契約規定，在前述各項的規限下，不得對信託契約的下列條文作出修改、修訂、改動或增補：

- (a) **第2條 (信託的組成)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 就信託財產作出信託聲明、成立金茂投資作為固定投資信託，其活動限於經營授權業務、委任託管人－經理、應用受託人條例及託管人－經理的若干職責；
- (b) **第3條 (與相關普通股掛鈎並與優先股合訂的單位)**，此條款處理上文「股份合訂單位及股份合訂單位持有人」一段所述的事務；
- (c) **第4條 (合作及諮詢)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 有關託管人－經理及本公司須合作落實信託契約條文的規定，當中包括掛鈎及合訂條文，以及有關協調單位登記持有人大會及股東大會的條文；
- (d) **第5.11條 (股份合訂單位的購回或贖回)**，此條款處理上文「不得購回或贖回股份合訂單位」所概述的事務；
- (e) **第7條 (遵守上市規則和其他相關法例及規例)**，此條款規定 (其中包括) 託管人－經理及本公司必須合作以確保金茂投資及本公司分別遵守其各自適用的上市規則；
- (f) **第9條 (股份合訂單位登記冊及股份合訂單位的轉讓)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 託管人－經理及本公司存置股份合訂單位登記冊的責任，以及上文「轉讓」所述有關轉讓股份合訂單位的條文；
- (g) **第10條 (單位登記冊及單位轉讓)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 託管人－經理存置單位登記冊的責任及有關轉讓單位的條文；
- (h) **第11條 (股東名冊、轉讓於普通股的實益權益及實益權益登記冊)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 存置股東名冊及實益權益登記冊，以及有關轉讓普通股實益權益的條文；
- (i) **第12條 (交換)**，此條款處理上文「交換權」所概述的交換權；
- (j) **第13條 (信託的宗旨及目的)**，此條款處理的事務為 (其中包括) 金茂投資的投資計劃及託管人－經理的業務範圍限制；

- (k) **第14.1(b)條 (現金分派)**，此條款規定託管人－經理須確保本公司就普通股向託管人－經理分派或支付的所有款項在扣除根據信託契約獲准自信託財產扣除或支付的任何及所有款項後會分派予單位登記持有人，惟(為免生疑問)信託契約第14條的所有其他條文所規定者除外；
- (l) **第18.1至18.5條 (信託財產的託管及獨立賬戶)**，此條款處理的事務為上文「獨立賬戶」所述信託財產的安全託管及獨立賬戶，惟(為免生疑問)信託契約第18條的所有其他條文所規定者除外；
- (m) **第20.1條 (公告、通函及其他文件)**，此條款規定股份合訂單位登記持有人將收到有關金茂投資及本公司的所有通函及其他文件，惟(為免生疑問)信託契約第20條的所有其他條文所規定者除外；
- (n) **第23條 (託管人－經理的委任、罷免或辭任)**，此條款處理的事務為(其中包括)上文「託管人－經理的委任、罷免或辭任」、「託管人－經理無力償債」及「託管人－經理變動的影響」各段概述的條文；
- (o) **第26條 (修改信託契約)**，此條款處理上文「修改信託契約」所述有關可修改信託契約的情況，以及作出有關修改的規定及限制；
- (p) **第29條 (託管人－經理的董事)**，此條款處理的事務為(其中包括)有關託管人－經理及本公司的董事會成員須為相同人士的規定、託管人－經理董事的職責，以及禁止託管人－經理向其董事貸款；
- (q) **第32條 (不接納普通股的收購建議或以其他方式出售普通股)**，此條款規定託管人－經理將不獲准接納任何有關出售託管人－經理所持有的普通股的要約或以其他方式出售該等普通股；及
- (r) **第36條 (規管法例)**，此條款規定信託契約應受香港法例管轄及根據香港法例詮釋。

此外，信託契約規定，不得對信託契約第23.1(i)條作出任何修改、修訂或更改，該條款列明只要託管人－經理為金茂投資的託管人－經理，其必須仍然為方興的全資子公司。根據上文所述，任何其他修改、修訂、更改或新增信託契約條文僅可在單位登記持有人以特別決議案批准的情況下作出。

不得修改、修訂、更改或新增信託契約條文以對：

- (a) 任何單位持有人施加就其持有的股份合訂單位內包含的單位(而該等單位的發行價已獲悉數支付)作出進一步付款或就此承擔任何債務的任何責任；或
- (b) 任何優先股或普通股持有人施加就其持有的股份合訂單位內包含的股份(而該等股份的發行價已獲悉數支付)作出進一步付款的任何責任。

託管人－經理須於信託契約條文作出任何修改、修訂、更改或新增後在切實可行情況下盡快向單位登記持有人發出有關修改、修訂、更改或新增的通告，惟託管人－經理認為有關修改、修訂、更改或新增的影響輕微則除外。託管人－經理就信託契約的任何有關補充文件產生的一切費用、成本及開支(包括舉行單位登記持有人大會(如有需要)產生的開支)須在信託財產內扣除。

信託契約亦要求掛鈎及合訂架構必須在金茂投資及本公司將刊發的上市文件及年度報告中予以披露，以及對架構的任何建議更改必須按照上市規則以公告方式披露。

## A. 本公司組織章程概要

以下為本公司組織章程大綱、公司章程細則若干條文及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2008年1月18日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限公司及於2014年3月21日以延續方式根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱及公司章程細則組成其組織章程。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 組織章程大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以其各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司成立的宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，不論開曼公司法第27(2)條有關任何公司利益問題的規定，本公司應擁有，並能夠行使一個具有完全行為能力的自然人的全部職能，且鑒於本公司為一家獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島境外經營的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可通過特別決議案就組織章程大綱所規定的任何宗旨、權力或其他事項更改其大綱。

### 2. 組織章程細則

公司章程細則乃於2014年6月13日採納。以下為公司章程細則若干條文的概要：

#### 2.1 股份類別

本公司股本由普通股及優先股組成。於採納本公司組織章程大綱及公司章程細則當日，本公司法定股本為5,000,000港元，細分為5,000,000,000股每股面值0.0005港元的普通股，以及5,000,000,000股每股面值0.0005港元的優先股。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

公司章程細則載有條文規定，在交換權的規限下及於信託契約生效期間的任何時間，已發行單位、普通股及優先股的數目必須一直相等。在交換權的規限下及於信託契約生效期間的任何時間：

- (a) 所有已發行普通股必須以託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理身份行事)的名義在股東名冊總冊登記；

- (b) 本公司發行或將予發行的每股普通股必須與託管人－經理(作為金茂投資的託管人－經理身份行事)根據信託契約發行或將予發行的一個單位相配及掛鉤；及
- (c) 本公司不得發行或出售任何普通股，除非普通股已特定識別及發行予託管人－經理(以其作為金茂投資的託管人－經理身份)及託管人－經理根據信託契約的條文就有關特定識別普通股發行或將發行相同數目的單位並與特定識別的普通股掛鉤。

金茂投資的各單位賦予有關單位的登記持有人權利，於在股東名冊中以託管人－經理(以其作為金茂投資的託管人－經理身份)的名義登記的特定識別普通股中擁有實益權益，惟須根據信託契約的條款及條件並受其規限。

只要信託契約仍然有效，在交換權的規限下：

- (a) 託管人－經理已發行或將予發行的各單位須合訂入本公司發行或將予發行的特定識別優先股；及
- (b) 本公司不得發行或出售任何優先股予任何人士，除非託管人－經理根據信託契約發行或將予發行相同數目的金茂投資單位及優先股發行或轉讓予單位發行或出售的相同人士(及於股東名冊總冊或香港股東名冊以單位於單位登記冊登記的相同人士的名義登記)，比例為一股特定識別優先股換發一個單位及根據信託契約的條文各特定識別優先股合訂入一個單位的基準，以便一方在無另一方的情況下不能交易。本公司可應託管人－經理的要求，直接向信託契約下已發行或將予發行股份合訂單位的認購方或買方發行優先股。本公司或可向託管人－經理發行優先股，條款為託管人－經理必須把各優先股與一個單位合訂，並把該等優先股連同(及合訂至)單位轉讓予股份合訂單位的認購方或買方(本公司根據此條文向託管人－經理發行的優先股僅可就轉讓予股份合訂單位認購方或買方及合訂優先股至單位而發行，而不可用於由託管人－經理持有以作為信託財產的部分)。

在信託契約仍然有效的情況下，受交換權規限，本公司必須確保按照信託契約的條文，各普通股為特定識別並一直與單位掛鉤，且各優先股為特定識別並仍然合訂入單位。

公司章程細則載有詳細條文：

- (a) 禁止本公司採取將會導致普通股不再與單位掛鈎或優先股不再合訂至單位的任何行動，或禁止其未有採取保持該等關係所需的行動；及
- (b) 規定股份僅可由本公司提呈認購及發行，且僅可由其持有人轉讓，作為股份合訂單位的一部分，且不得以普通股及優先股的單獨部分的形式提呈認購及發行。

根據公司章程細則、開曼公司法及本公司組織章程大綱的規定，本公司的未發行股份（不論為原有股本一部分或任何新增股本）須由公司董事會處置，公司董事會可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士要約發售、配發股份、授予認股權或以其他方式處置。

按照公司章程細則的上述條文、信託契約的適用條文及本公司於股東大會作出的任何指示，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利的前提下，公司董事會可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制（無論有關股息、投票權、資本歸還或其他方面）的股份。按照開曼公司法的條文及授予任何股東或附於任何類別股份的任何特權，經特別決議案（定義見下文第2.6段）批准，任何股份的發行可按條款規定或由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。股份不會以不記名方式發行。

**(b) 出售本公司或任何子公司資產的權力**

本公司的業務由公司董事會管理。除公司章程細則指明給予公司董事會的權力及授權外及在下文的規定規限下，公司董事會在不違反開曼公司法、公司章程細則規定，及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述規定及公司章程細則並無抵觸的規則（惟該規則不得使公司董事會在之前所進行而當未有該規則時原應有效的事項無效）的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非公司章程細則或開曼公司法指明或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事項。

根據公司章程細則，在未得到股東在股東大會上以本公司普通決議案事先批准的情況下，公司董事會不得無法宣派或分派(i)上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度的集團可供分派收入的100%；及(ii)其後每個財政年度不少90%的集團可供分派收入。

**(c) 失去職位的補償或付款**

向任何公司董事或前任公司董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合約規定須付予董事者）必須事先獲得本公司在股東大會批准。

**(d) 給予董事的貸款**

公司章程細則有關於禁止給予公司董事及聯繫人貸款的規定，與公司條例的限制相同。

**(e) 披露在與本公司或其任何子公司所訂立合約中的權益**

任何公司董事或建議委任的公司董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何公司董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何公司董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤，但該名公司董事（倘其於該合約或安排中的權益屬重大）必須在切實可行情況下於最早召開的公司董事會會議申報其利益的性質，以特別方式或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其將被視為於本公司其後可能訂立的任何具指定內容的合同中擁有權益。

公司董事不得就其或其任何聯繫人有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何公司董事會決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），倘公司董事就此投票，其投票將不獲計算（他亦不會計入該決議案的法定人數內），惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就公司董事或其任何聯繫人在本公司或其任何子公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或引致責任而向該董事或他們提供任何抵押或彌償保證；

- (ii) 就公司董事或其任何聯繫人本身／他們為本公司或其任何子公司的債項或債務承擔全部或部分負債或抵押而向第三者提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司的股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而公司董事或其任何聯繫人因有參與建議的包銷或分包銷而有利益關係的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何子公司的僱員利益的任何建議或安排包括採納、修改或執行公司董事或其任何聯繫人可能佔有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或有關採納、修改或執行有關公司董事、其聯繫人及本公司或其任何子公司的僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何公司董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
- (v) 公司董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

**(f) 酬金**

公司董事可就其服務收取由本公司於股東大會或公司董事會(視情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按公司董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的公司董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的公司董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

公司董事在執行公司董事職務時或與此有關的情況下可報銷所有合理的支出(包括往返交通費)，包括出席公司董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或執行公司董事職務的其他費用。

倘任何公司董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則公司董事會可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他協定的方式支付予有關公司董事，作為其擔任公司董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

儘管上文規定，公司董事會可不時釐定總裁、副總裁、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他執行公司董事或獲本公司委任執行其他管理職務的公司董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由公司董事會不時決定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為公司董事原應收取的酬金以外的報酬。

### **(g) 退任、委任及罷免**

公司董事人數不得少於兩名。於信託契約仍具有效力期間(a)公司董事會應隨時包括擔任託管人－經理董事的相同人士；及(b)並無人士將出任公司董事，除非彼同時亦擔任託管人－經理董事。

按照上述條款，公司董事會可不時及隨時委任任何人士為公司董事，以填補臨時空缺或加入公司董事會。在符合上述條款的情況下，任何按填補臨時空缺方式委任的公司董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。在符合上述條款的情況下，任何加入公司董事會而獲委任的公司董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。

本公司可隨時通過普通決議案(定義見下文第2.6段)在任期屆滿前罷免任何公司董事(包括公司董事總經理或其他執行公司董事)，儘管公司章程細則或本公司與有關公司董事訂立的任何協議中的任何條款(但不得損害該公司董事就其公司董事委任終止或任何因該公司董事任命終止而致使的其他委任或職位的終止而應得的補償或賠償)。在符合公司章程細則的情況下，本公司可通過普通決議案選舉其他人士填補其職位。按上述方式選舉的公司董事僅可於該期間內出任公司董事，猶如該被罷免的公司董事並無被罷免。本公司亦可通過普通決議案選任任何人士為公司董事，以填補臨時空缺或出任現有公司董事會成員。任何以此方式委任的公司董事，任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可被重選連任。

任。任何未經公司董事會推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為公司董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計，直至不少於該大會日期前七天止的七天期間，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東（非該獲提名人士）以書面通知公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

倘正在考慮有關委任（包括制定或更改委任條款或終止委任）兩名或以上公司董事在本公司或本公司擁有權益的任何公司任職或受聘的建議，則有關各公司董事的建議須獨立考量，而在該情況下，涉及當中的各公司董事（如根據公司章程細則並無被禁止投票）應有權就其本身委任以外的各項決議案投票（並計入法定人數內）。

毋須以持有股份作為出任公司董事的資格，出任公司董事亦無年齡限制。

在下列情況下公司董事須離職：

- (i) 如公司董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如有管轄權的法院或政府官員以董事現時或可能神志紊亂為理由或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且公司董事會議決將其撤職；
- (iii) 如未獲批准而連續12個月期間缺席公司董事會會議（除非已委任代理人董事代其出席）且公司董事會議決將其撤職；
- (iv) 如公司董事破產或獲指令被接管財產或停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；
- (v) 如法律或公司章程細則規定終止其公司董事職務或禁止其出任公司董事；
- (vi) 如其不再擔任託管人—經理董事；
- (vii) 如由當時不少於四分之三（倘非整數，則以最接近的較低整數為準）公司董事（包括其本身）簽署的書面通知將其罷免；或
- (viii) 如根據公司章程細則本公司股東通過普通決議案將其罷免。

於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一公司董事（包括按指定年期獲委任的公司董事，以及根據公司章程細則其他條文可能須於同屆股東週年大會退任的公司董事）（或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）須輪席退任，惟每名公司董事必須至少每三年輪席退任一次。輪席退任的公司董事須包括（祇要有必要確定輪席退任的公司董事數目）欲退任及不膺選連任的任何公司董事。如此退任的任何其他公司董事須為自彼等獲委任或最後獲選起在職最久的其他公司董事，惟倘若該等人士於同日成為公司董事，則須以抽籤方式決定退任者，除非彼等之間另有協議。於各情況下退任的公司董事數目應參考召開有關股東週年大會的通告日期當日的公司董事會成員組合而釐定，概無公司董事須根據公司章程細則輪席退任或以有關通告日期後但有關股東週年大會結束前公司董事數目有變為理由而毋須退任。退任的公司董事將合資格膺選連任，並於彼退任的股東大會上繼續擔任公司董事。

#### **(h) 借貸權力**

公司董事會可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將本公司全部或部分的業務、現時及日後的物業及資產與未催繳股本予以按揭或抵押。公司董事會行使這些權力的權利只可以特別決議案更改。

#### **(i) 公司董事會會議程序**

公司董事會可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及以其認為適當的方式調整會議及程序且可能釐定業務交易所需法定人數。除非另有決定，兩名公司董事即構成法定人數。於任何公司董事會會議提出的問題須經大多數票數決定。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

經全體（因健康欠佳或身體殘障而暫時未能行事者除外，惟有關人數須足以構成法定人數，以及一份有關決議案已發給或其內容已知會當時有權按公司章程細則規定的會議通告方式接收公司董事會會議通告的所有公司董事）公司董事（或如適用，其委任人如上述暫時未能行事的所有替任公司董事）書面簽署的決議案將為有效及具效力，猶如已於當時正式召開及舉行的公司董事會會議上通過的決議案。有關決議案可由單一份或數份文件構成，每

份文件由一位或以上的公司董事(或替任公司董事)以相同形式簽署，就此而言，公司董事(或替任公司董事)以傳真簽署應被視為有效。儘管存在上文所述，就考慮本公司主要股東或公司董事於其中有利益衝突的任何事宜或業務，而公司董事會已決定有關利益衝突屬重大，則不得以書面決議案代替公司董事會會議。

### 2.3 修訂組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或公司章程細則，惟在信託契約仍然生效期間，組織章程大綱及公司章程細則的條文必須與信託契約的條文一致。

### 2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在開曼公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，否則當時已發行的任何類別股份所附有的全部或任何權利，可經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。公司章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，惟該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關大會之日的至少三分之一親身(或由委任代表或正式授權代表)出席的該類別已發行股份的登記持有人的人士。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

### 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可不時在股東大會上以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

在信託契約的適用條款(包括但不限於信託契約第8.2條(單位的分拆及合併))規限下，本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，公司董事會或須按照信託契約的條文以其認為合宜的方式解決任何可能出現的困難；

- (b) 按開曼公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時本公司組織章程大綱規定的數額，惟不得違反開曼公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定(分拆影響股份持有人之間)其中一股或更多股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合開曼公司法指定的條件及信託契約的適用規定下，以特別決議案根據任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備金減少。

## 2.6 特別決議案及普通決議案 – 須分別以大多數票通過

根據公司章程細則，「**特別決議案**」指於根據公司章程細則規定舉行的股東大會上提呈並由出席並有權投票且親身或由代表投票的該等本公司股東的總票數的75%或以上大多數通過的決議案，並包括經當時有權收取本公司股東大會通告並出席大會及於會上投票的本公司全體股東簽署以書面(以一個或多個複本)批准的特別決議案。任何該等決議案將被視為已於其經最後一名須簽署的股東簽署日期舉行的大會上通過。

另一方面，根據公司章程細則，「**普通決議案**」指在根據公司章程細則規定舉行的股東大會上提呈並由出席並有權投票且親身或由代表投票的該等本公司股東的總票數中的簡單大多數通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

「**股東**」(定義見公司章程細則)指該等不時於股東名冊正式登記為持有人的人士，包括聯名登記的人士。

## 2.7 表決權

### 普通股及優先股所賦予的投票權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上，本公司股份應有如下投票權：

- (i) **普通股**：每名親身或委派代表(或倘股東為公司，則由正式授權代表)出席的普通股登記持有人就每股普通股可投一票；及
- (ii) **優先股**：每名親身或委派代表(或倘股東為公司，則由正式授權代表)出席的優先股登記持有人就每股優先股可投一票。

於信託契約仍然生效期間，就有關股份合訂單位登記持有人大會而言，在切實可行情況下，須提呈一項單一決議案以批准提請單位登記持有人及股東審議的事項，有關的決議案須定性為股份合訂單位登記持有人決議案，並須作為單位登記持有人決議案及股東決議案。

於信託契約仍然生效期間，就有關根據公司章程細則將分別但同時或接續舉行的單位登記持有人大會及股東大會而言，在切實可行情況下，須於各大會建議相同或大致相同的決議案(連同任何必要或適宜的修改以反映審議事項對金茂投資或本公司產生的不同影響)以供審議。

在有關法例及規例准許的情況下，股東大會及單位登記持有人大會須以合併單一大會，作為股份合訂單位登記持有人大會的方式舉行。如不可行，則該等大會須分開及接續地舉行，其中股東大會將緊接單位登記持有人大會後舉行。這可讓單位登記持有人透過行使其所持單位賦予的投票權向託管人—經理給予指示，應如何就託管人—經理所持與該等單位掛鈎的特定識別普通股對股東大會建議的決議案進行投票。

單位登記持有人及股東的合併大會根據信託契約具有股份合訂單位登記持有人大會的特徵

於信託契約仍然生效期間，就股份合訂單位登記持有人大會及根據公司章程細則將分別但同時或接續舉行的單位登記持有人大會而言：

- (a) 就各個別股份合訂單位而言，單位及與其合訂的特定識別優先股賦予的投票權，為有關股份合訂單位的組成部分，僅可就(視乎情況而定)(i)股份合訂單位登記持有人大會上單位登記持有人及股東建議的單一決議案或(ii)於公司章程細則所述的分別但接續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上處理相同或大致相同事項而建議的單位登記持有人決議案及股東決議案，以相同方式(贊成或反對)行使；及
- (b) 股份合訂單位登記持有人須就股份合訂單位只投一票以贊成或反對有關的決議案，作為構成該股份合訂單位的單位及優先股兩者的投票，以贊成或反對(視乎情況而定)(1)股份合訂單位登記持有人大會上建議的股份合訂單位登記持有人單一決議案，或(2)根據公司章程細則分別但同時或接續舉行的單位登記持有人大會及股東大會上處理相同或大致相同事項而建議的單位登記持有人決議案及股東決議案(視乎情況而定)。

#### 託管人－經理持有的普通股投票權

信託契約規定，在下述一段的規限下，託管人－經理僅可就股東大會建議的決議案行使其所持普通股賦予的投票權：

- (a) 倘若召開及舉行或已經召開及舉行單位登記持有人大會以審議相同或大致相同事項(連同任何必要或適宜的修改以反映審議事項對金茂投資或本公司產生的不同影響)或釐定託管人－經理應如何於股東大會行使普通股賦予的投票權；及
- (b) 按有關普通股掛鈎單位所賦予的投票或公司章程細則所述的單位登記持有人決議案已行使的相同方式(贊成或反對有關決議案)行使。

於信託契約仍然生效期間，信託契約規定託管人－經理就股份合訂單位登記持有人大會上建議的決議案行使其所持普通股賦予的投票權，須與有關普通股掛鈎單位所賦予的投票或就相同決議案已行使的投票的相同方式(贊成或反對有關決議案)行使。就股東決議案或將於股份合訂單位登記持有人大會建議的決議案而言，託管人－經理不得行使所持與單位掛鈎的普通股所賦予的投票權，倘該等單位的投票權並無於股份合訂單位登記持有人的有關大會上行使。

#### 行使投票權

持有多於一個股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人(及因此持有多於一股優先股及有權指示託管人－經理如何就多於一股普通股投票)，可就以其名義登記的部分股份合訂單位投票(及因此就與該等股份合訂單位合訂的優先股投票並指示託管人－經理如何就與該等股份合訂單位掛鈎的普通股投票)贊成於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的決議案，以及就部分持倉反對有關決議案，惟須就其名下的各個別股份合訂單位遵守公司章程細則的條文。同樣地，持有一個以上的股份合訂單位的股份合訂單位登記持有人，可就以其名義登記的部分股份合訂單位，就於根據公司章程細則同時或連續舉行的單位登記持有人及股東獨立大會上提呈、處理相同或大致相同事宜的決議案投贊成票，並就部分持倉反對該等決議案，惟須就其名下的各個別股份合訂單位(及因此就與有關股份合訂單位合訂的優先股及與有關股份合訂單位掛鈎的普通股)遵守公司章程細則的條文。

#### 填妥綜合代表委任表格或投票紙的效力

在有關法律及規例准許的情況下，就股份合訂單位登記持有人大會而言，提供予股份合訂單位登記持有人的代表委任表格及投票紙表格在各情況下將為一份單一綜合表格。除非供股份合訂單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則填妥代表委任表格或投票紙(視情況而定)顯示投票贊成或反對於代表委任表格或投票紙內被定性為將於股份合訂單位登記持有人大會上提呈的股份合訂單位登記持有人決議案，則就所涉及股份合訂單位作出的投票應構成：

- (a) 就單位登記持有人任何所需的決議案而言，股份合訂單位所包含單位的一票；

- (b) 就股東任何所需的決議案而言，該等單位所合訂優先股的一票；及
- (c) 就股東任何所需的決議案而言，向託管人－經理作出按相同方式(贊成或反對)就與有關單位掛鈎的普通股數目對有關決議案作出投票的指示。

在有關法律及規例准許的情況下，就根據公司章程細則分開但連續舉行以考慮相同或大致相同的決議案(連同為反映被審議事宜會如何對金茂投資或本公司造成不同影響而必需或適宜的任何修訂)的單位登記持有人及股東大會而言，除非供單位登記持有人大會使用的代表委任表格或投票紙表格另有明確列明，否則有關表格具備效力，即就單位對決議案作出的贊成或反對票亦應構成對託管人－經理作出指示，以相同方式(贊成或反對)就與單位掛鈎的相同數目普通股於分開但連續舉行的股東大會上對處理相同或大致相同事宜的決議案作出投票。

#### 一般事項

在上述條文規限下，享有超過一票的股東無義務以同樣方式投下其所有票數。為免生疑，倘認可結算所(或其代名人)委派超過一名委任代表，在公司章程細則的適用條文的規限下，各名委任代表無義務以同樣方式投下其所有票數。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或受限制僅可投票贊成或僅可投票反對某項決議案，任何由有關股東(「棄權股東」)或其代表作出而違反該規定或限制的投票不會計算在內。為免生疑問，當棄權股東持有的任何優先股無權根據上市規則投票，託管人－經理須就由託管人－經理為及代表有關棄權股東持有的有關特定識別普通股放棄行使任何投票權。

#### 聯名登記持有人

如有任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視情況而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。已故股東的遺囑執行人或遺產管理人如以有關股東名義持有股份，根據公司章程細則將被視為股份的聯名持有人。

### 精神不健全的股東的投票

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下獲授權的人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

### 投票資格

除公司章程細則明確規定或公司董事會另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份向本公司支付當時所有到期應付款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票（作為本公司其他股東的委任代表除外）或計入法定人數內。

### 投票表決

於任何股東大會上，提呈股東大會表決的決議案須以投票方式表決，而表決結果須視作股東大會決議案，除非大會主席以誠實信用容許就純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，在此情況下，每名親身出席的本公司股東（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表出席）或受委代表均可投一票，惟倘身為結算所（或其代名人）的本公司股東委派多於一名受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。就公司章程細則而言，程序及行政事宜指(i)並非載於股東大會的議程或任何本公司致其股東的補充通函內；及(ii)牽涉到主席須維持大會有序進行及／或令大會事務妥善有效地處理，同時讓本公司所有股東有合理機會表達意見的職責。

倘准許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士可要求以投票表決：(i) 主席；(ii) 親身（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表）或由受委代表出席並當時有權在大會上表決的至少三名本公司股東；或(iii) 親身（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表）或由受委代表出席並代表不少於全部有權在大會上表決的股東總表決權十分之一的一名或以上股東；或(iv) 親身（或如股東為法團，則由其獲正式授權代表）或由受委代表出席並持有附有權利於大會表決的本公司股份，且已繳股款總額不少於全部附有該項權利股份已繳股款總額十分之一的一名或以上股東。

### 認可結算所

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。該獲授權人士將被視為已獲正式授權，而毋須出示任何所有權文件、經公認人簽署證明之授權書及／或進一步憑證，以證實其獲正式授權。根據本規定獲授權的人士有權代表其所代表的認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權利及權力，猶如該名人士為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東，包括在准許舉手表決的情況下以舉手方式行使的個人表決權(不論公司章程細則是否載有任何抵觸條文)。

## 2.8 股東週年大會

除該年的任何其他大會外，本公司須每年舉行一次股東大會作為其股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期應在上屆股東週年大會閉會後不多於15個月內召開(或聯交所可能批准的較長期間)。

## 2.9 賬目及核數

按開曼公司法的規定，公司董事會須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。公司董事會可不時決定是否、以何種程度、於甚麼時間及地點及在何種情況或規例下，公開本公司賬目及賬冊，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除開曼公司法或任何其他有關法律或規例賦予權利或獲公司董事會授權或本公司在股東大會上批准外，任何股東均無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2009年修訂本)送達令狀或通知後，應以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

從首屆股東週年大會起，公司董事會須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬編製日期的資產負債表、公司董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司業務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以

及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按公司章程細則規定本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。本公司股東可於任何根據公司章程細則召開及舉行的股東大會上，在本公司核數師任期屆滿前以普通決議案將其罷免，並於該股東大會上以普通決議案委任另一核數師在其餘下任期內將其取代。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何特定年度於股東大會上授權公司董事會釐定核數師的酬金。

在信託契約仍然有效的情况下，本公司核數師及金茂投資及託管人－經理的核數師於任何時間均須為同一人或同一家公司。

## 2.10 大會通告及議程

股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出不少於21日的書面通告，其他股東特別大會以不少於14日書面通告召開。根據上市規則的規定，通知期不包括送達之日或視作送達之日及發出通知之日，而通告須列明大會時間、地點及議程以及將於大會中討論的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該大會為股東週年大會，而召開大會以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及全體股東（惟按照公司章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司發出該等通告等情況則除外）。

儘管本公司大會的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關大會仍視作已正式召開(a)倘召開股東週年大會，由全體有權出席及投票的本公司股東或其委任代表同意；及(b)倘召開任何其他大會，由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）同意。

在有關法律及法規准許範圍內，股東大會及單位登記持有人大會須以合併形式作為定性為股份合訂單位登記持有人大會的單一大會舉行。倘根據有關法律及法規為不可能，則根據第12.10條(按上文所述)召開的大會須分開但連續舉行，而單位登記持有人大會緊接股東大會前舉行。單位登記持有人大會須緊接股東大會前舉行乃為讓單位登記持有人可透過行使其所持單位賦予的投票權向託管人－經理給予指示，應如何就託管人－經理所持與該等單位掛鈎的特定識別普通股對股東大會提呈的決議案進行投票。

所有在股東特別大會處理的事項及在股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項，惟下列的事項則視為普通事項(a)宣佈及批准分派股息；(b)省覽及採納賬目及資產負債表及公司董事與核數師報告書，及規定附加於資產負債表的其他文件；(c)選舉公司董事替代退任的董事；(d)委任核數師；及(e)釐定公司董事及核數師的酬金或決定釐定酬金的方式。

## 2.11 股份轉讓

在信託契約仍然有效的情况下，(a)根據信託契約第9條(股份合訂單位登記冊及股份合訂單位的轉讓)及公司章程細則的條文，優先股僅可以股份合訂單位的組成部分的形式轉讓；及(b)根據信託契約的條款及條件及在其規限下，普通股僅可由託管人－經理持有，而在交換權的規限下，託管人－經理不得轉讓普通股。

在信託契約仍然有效的情况下，且倘若及只要股份合訂單位仍然於聯交所上市，中央結算系統參與者之間的股份合訂單位轉讓須透過中央結算系統以電子方式進行，並根據中央結算系統規定就所轉讓的股份合訂單位作出適當記錄，而公司章程細則的適用條文則不適用於有關轉讓。

在信託契約仍然有效的情况下，就並非存於中央結算系統的股份合訂單位而言，股份合訂單位的每名登記持有人有權轉讓其或彼等(倘為股份合訂單位聯名登記持有人)持有的任何股份合訂單位(包括組成該等股份合訂單位的優先股)，情況如下：

- (a) 股份合訂單位(包括組成該等股份合訂單位的優先股)的轉讓必須(i)以本公司及託

管人－經理可能不時批准的書面形式的文據連同就有關股份合訂單位而發出的證書或(ii)本公司及託管人－經理可能不時批准的其他方式進行；及

- (b) 上文(a)段所述股份合訂單位(包括組成該等股份合訂單位的優先股)的每份轉讓文據必須經轉讓人及承讓人簽署，及在承讓人的名稱就此載入股份合訂單位名冊之前，轉讓人仍視為股份合訂單位的持有人。轉讓文據毋須為契約。本公司及託管人－經理可應轉讓人或承讓人的要求接納機印簽署的文據。結算所機印簽署的轉讓文據亦可予接納。

在信託契約仍然有效的情况下，股份合訂單位的每份轉讓文據必須已繳納印花稅(如法律規定)，並連同將予轉讓的就有關股份合訂單位而發出的證書及任何必須聲明或其他有關法律法規規定的文件受有關證明遞交過戶登記處(倘並無過戶登記處則交由託管人－經理)登記，過戶登記處或本公司或託管人－經理可能要求證明轉讓人的業權或其轉讓該等股份合訂單位(包括組成該等股份合訂單位的優先股)的權利。倘任何證書已遺失、被竊或損毀，轉讓人於申請補領有關文件時符合有關規定，過戶登記處(倘並無過戶登記處則交由託管人－經理)可免除出示任何已遺失、被竊或損毀的證書。

在信託契約仍然有效的情况下，就並非存於中央結算系統的股份合訂單位而言，本公司及託管人－經理須變更或安排股份合訂單位登記冊(及股東名冊及實益權益登記名冊)變更股份合訂單位(包括組成該等股份合訂單位的優先股)每項轉讓的日期及承讓人的姓名及地址記錄。

在信託契約仍然有效的情况下，股份合訂單位(包括組成股份合訂單位的優先股)的登記持有人不得要求股份合訂單位(包括組成股份合訂單位的優先股)於股東名冊及／或實益權益登記冊根據公司章程細則暫停辦理登記的任何期間內進行登記轉讓。

在信託契約仍然有效的情况下，優先股僅可於以下情況轉讓(a)以股份合訂單位的形式；及(b)以一個股份合訂單位的倍數。倘進行轉讓登記會導致轉讓人或承讓人成為少於一股的登記持有人，則該轉讓不會進行登記。

在信託契約仍然有效的情況下，概無一股股份的轉讓或聲稱轉讓(惟根據公司章程細則及信託契約第9.7條(股份合訂單位的轉讓)而進行的轉讓則除外)准予承讓人就轉讓進行登記。該轉讓或聲稱轉讓(除前述者外)的通知毋須記入股東名冊、股份合訂單位登記冊、單位登記冊、實益權益登記冊，或任何其他登記冊。

## 2.12 購回及贖回

除根據信託契約的條文及公司章程細則購回或贖回優先股外，本公司不得以股份合訂單位的成分股份以外的形式購回或贖回任何股份，除非並直至本公司獲證監會不時發出的守則及指引准予購回或贖回股份合訂單位。其後，倘信託契約仍然有效，及除根據信託契約條文及公司章程細則購回或贖回優先股外，本公司僅可購回或贖回組成購回或贖回股份合訂單位的股份，並僅以任何或所有法律及法規，及證監會不時頒佈的任何適用守則及指引許可並按照上述條文進行為限。

優先股可能根據信託契約及公司章程細則條文贖回的情況於「附錄七－信託契約－金茂投資的終止」及本節下文第4段描述。此外，優先股將在行使交換權後交換及註銷。該條文詳情載於「附錄七－信託契約－交換權」及本節下文第3段。

## 2.13 本公司任何子公司擁有股份的權力

公司章程細則並無關於子公司擁有股份的規定。

## 2.14 股息及其他分派方式

在不違反開曼公司法及公司章程細則的情況下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息總額不得高於公司董事會所建議者。股息僅須就普通股而支付。優先股並無賦收取股息或與股份有關的權利。公司董事會或會不時向普通股持有人派付公司董事會認為合理的有關中期股息。此外，公司董事會或會不時按其認為適當的金額及日期就普通股宣派及派付特別股息。

公司章程細則列明，在遵守開曼群島的所有適用法例及公司章程細則的情況下，公司董事會將向託管人－經理宣派及分派：(a)就自上市日期起至2014年12月31日止期間及截至2015年12月31日止財政年度而言，集團可供分派收入的100%；及(b)就其後各財政年度而言，不少於90%，以為託管人－經理就股份合訂單位將作出的分派提供資金。此外，公司董事會可宣派及分派由其酌情決定的額外金額，惟須遵守開曼群島所有適用法律及公司章程細則。

公司董事會目前(於公司章程細則採納日期)的意向是本公司每半年向託管人－經理宣派及作出分派(除非由上市日期起至2014年12月31日止期間將作出僅一次分派)，一個財政年度的中期及末期分派合共等於該財政年度集團可供分派收入的100%。將派付作為中期分派及末期分派的年度分派總額的各自比例將由公司董事會酌情釐定；而中期分派金額無須按有關財政年度首六個月(或作出分派的其他期間)的集團可供分派收入的比例或按有關財政年度的集團可供分派收入的比例。

倘本集團出售任何固定資產或物業，公司董事可酌情保留有關出售的全部或任何部分所得款項(包括任何已變現收益)(扣除有關稅項及開支及有關債務還款)至有關出售後最多五年，包括任何保留作償還日後債務及／或履行任何信貸融資協議內的契諾的款項(保留作償還債務及履行契諾的有關款項「除外款項」)，並可動用保留所得款項(除外款項除外)以購買其他固定資產或物業、作為傢具、裝置及設備儲備及／或作為資本開支。倘全部或任何部分的保留所得款項(除外款項除外)未有在有關出售後五年內用於上述用途，本公司將向託管人－經理分派有關保留所得款項(除外款項除外)。

對股份合訂單位所作未來分派(如有)的形式、次數及金額將視乎本集團的盈利、財務狀況及經營業績以及合約限制(包括遵守本集團的信貸融資協議下所施加的財務承諾)、適用法律及規例條文及其他因素(包括但不限於參照現行業務環境及營運、擴充計劃、其他資本管理考量、分派的整體穩定性及現行行業慣例得出資金需求)而定。

公司董事會可保留就本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付款項，亦可將該等股息或款項用作抵償有關留置權的債務、負債或協定。公司董事會亦可從本公司股東應獲派的任何股息或其他應付款項中扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付賬款(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

根據公司章程細則，當公司董事會或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，公司董事會可繼而議決：(a)配發入賬列為繳足的股份作為支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的普通股持有人可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的普通股持有人可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替公司董事會認為適合的全部或部分股息。本公司在公司董事會建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足的股份作為派發全部股息，而不給予普通股持有人選擇收取現金股息以代替配發的權利。

除非公司董事會另有指示，否則應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息證的方式寄往本公司股東的登記地址，如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的股東的登記地址及持有人或聯名持有人以書面通知所指定的地址。所有以上述方式寄發的支票或股息證應以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由他們承擔，而當付款銀行支付任何該支票或股息證後，即表示本公司已經就支票或股息證所指的股息及／或紅利付款(即使其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒)。若有關支票或股息證在連續兩個情況下未能兌現，本公司可終止寄發有關股息的支票或股息證。然而，倘股息支票或股息證於首次發送時未能送達而遭退還，本公司可行使權力終止發送有關股息的支票或股息證。

所有於宣派後一年內未有領取的股息或紅利於獲領取前可由公司董事會純為本公司利益而投資或以其他方式運用。所有於宣派後六年仍未領取的股息或紅利可由公司董事會沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會以普通決議案同意下，公司董事會可指示以向普通股持有人分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購其證券的認股證)的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現困難時，公司董事會可以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派釐定該等指定資產或其任何部分的價值，並可決定按所釐定的價值向普通股持有人支付現金，以調整各方的權利，並可在公司董事會認為適當的情況下將該等指定資產交予託管商。

### 2.15 委任代表

有權出席及在本公司大會上投票的本公司股東可委任其他人士(必須為個人)為代表，代其出席及投票，而委任代表享有與股東同等的權利可在大會上發言。

委任代表毋須為本公司股東。股東或會委任任意數目的委任代表代其出席任何一次的股東大會(或任何類別股東大會)。委任代表的文據(不論是供特定會議或其他會議使用)應為符合上市規則並經公司董事會不時批准的格式，惟其應使股東能按照其意願指派其委任代表對在代表委任表格所述大會上提呈的各項決議案投贊成或反對票(倘無指示或與指示有所抵觸，則行使有關酌情權)。委任受委代表在股東大會上投票的文據應(a)被視為就有關大會上任何決議案的修訂賦予投票權，就此委任代表可酌情投票，及(b)除非當中載有相反指示，否則對其所指大會的續會同樣有效，惟續會舉行時間距離原來大會不得超過12個月。

委任代表的文據須以書面方式由委任人或其授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或經由高級職員、代表或其他獲正式授權的人士妥為簽署。公司董事會有權拒絕未適當填妥的委任代表的文據。在釐定該已遞交的填妥的委任代表文據的投票權及其他事宜時，公司董事會須遵照載於委任代表文據上的任何指示及/或附註。

委任代表的文據及(如公司董事會要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關委任文據所列人士可投票的

大會或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司註冊辦事處(或召開大會或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點)。如在該大會或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票時間48小時前送達，否則委任代表文據會被視作無效，惟大會主席可酌情指示受委代表文據應於接獲委任人的傳真確認已正式簽署的受委代表文據正傳送至本公司時被視為已正式送達。委任代表文據在簽署日期起計12個月後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關大會並投票，在此情況下，有關委任代表文據被視作已撤回。

## 2.16 催繳股款及沒收股份

當信託契約仍然有效，本公司不得發行任何已部分繳付的股份；假設當股份的應付全額已於配發或發行或不遲於股份配發或發行當日起計10個營業日當日(或公司董事會釐定的較後時間)支付，公司章程細則或信託契約並無禁止或限制本公司配發或發行任何股份。

在上文所述(只要信託契約維持有效，其仍然適用)規限下，公司董事會可不時在其認為適當的情況下向本公司股東催繳有關彼等各自持有之股份尚未繳付且毋須依據配發條件按指定付款期繳付的款項(不論為股份面值或溢價或其他款項)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟根據公司章程細則及本公司須發出不少於14日的通知，指明付款時間及地點以及將收取有關付款的人士)向本公司支付催繳股款的款項。

公司董事會可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

公司章程細則規定，只要信託契約仍然有效，本公司僅可按與託管人—經理協定的條款催繳股款，且該等條款須與信託契約一致。催繳股款可以一整筆款項或分期支付，並被視作於公司董事會授權作出催繳的決議案通過當日催繳。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。倘於指定付款日期或之前尚未支付就任何催繳應付的股款或任何分期股款，則欠負股款的人士應按公司董事會釐定不超過年息15厘就所欠負股款由指定付款日期起至實際付款日期止支付利息，但公司董事會可豁免支付全部或部分有關利息。

如股東未能於指定付款日期支付任何股份的催繳股款或分期股款，則公司董事會可於任何部分股款仍未繳付時隨時向其發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。只要信託契約仍然有效，於送達任何有關通知前，本公司須獲得託管人－經理的同意。

該通知須指明另一付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定日期或之前前往指定地點付款，則尚未繳付催繳股款或分期股款的股份可遭沒收。

在獲得託管人－經理預先同意下，若股東不依上述任何有關通知的要求辦理，則通知涉及的股份於其後但在支付通知要求的付款前，可隨時由公司董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的財產，在信託契約及公司章程細則的適用規定規限下，可以出售、再次配發或以其他方式處置或註銷。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同(倘公司董事會酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間以公司董事會可能規定不超過年息15厘的利率計算的利息，而公司董事會可在其認為合適的情況下要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何扣減或折讓。

## 2.17 查閱股東名冊

於託管人－經理、本公司或過戶登記處接獲以下資料後，須於切實可行情況下盡快將有關資料載入股東名冊總冊或香港股東名冊(視情況而定)：(a)股份登記持有人的名稱及地址(及如股份登記持有人為香港結算代理人，則香港結算代理人的名稱及地址)；(b)每名股份登記持有人持有的股份數目、持有的普通股及優先股特定數目及就其發出的證書(如有)的特定數目；(c)每名該等人士就其名稱列為股份登記持有人的股份而載入股東名冊總冊或香港股東名冊(視情況而定)的日期；(d)任何股份轉讓的登記日期、承讓人的名稱及地址及(如可行)使轉讓人的名稱及地址得以識別的充足提述；(e)任何人士不再為股份登記持有人的日期；及(f)根據公司章程細則購回或贖回任何股份的日期。

只要信託契約仍然有效：(a)股東名冊總冊所示為普通股登記持有人的託管人－經理將為有關普通股的法定擁有人，但須根據信託契約的條文，以由信託契約構成的信託的方式持有該等普通股，並受與該等普通股掛鈎的單位的登記持有人的實益權益所規限；(b)單位登記冊所示單位的每名登記持有人將於以託管人－經理名義在登記冊內登記的普通股(數目相等於以有關單位登記持有人名義登記的單位數目)中擁有實益權益(按信託契約的條款及條件並受其規限)；(c)具體而言，單位登記冊所示單位的每名登記持有人將於與以該單位登記持有人名義登記的有關單位掛鈎的特定識別普通股中擁有實益權益(按信託契約的條款及條件並受其規限)；及(d)每次轉讓單位登記冊內的單位將包括向同一承讓人轉讓單位登記持有人於相同數目以託管人－經理名義在股東名冊總冊內登記的普通股(具體而言，即與所轉讓單位掛鈎的特定識別普通股)中的實益權益。

在聯交所網站以刊登公告方式或根據上市規則按公司章程細則所規定本公司可以電子方式發出通知的方式發出電子通信或在報章刊登公告發出14日通知後，本公司可在董事不時決定的時間及期間暫停辦理股東名冊及／或實益權益登記冊全部或任何類別股份的股份過戶登記，惟暫停辦理股東名冊及／或實益權益登記冊股份過戶登記手續的期間在任何一年內不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但在任何一年內暫停登記期限不得超過60日)。

本公司根據公司章程細則規定在香港建立及存置為香港股東名冊分冊的香港股東名冊、及實益權益登記冊須於一般辦公時間內(惟公司董事會可作出合理的限制)免費供本公司股東查閱，而其他人士在繳交公司董事會可能釐定但每次不超過2.50港元(或根據上市規則不時許可的較高金額)的查閱費後亦可查閱。

## 2.18 大會及另行召開的各類別大會的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。兩位親身出席的本公司股東(如為公司，則其正式授權代表)或其委任代表為大會的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親身出席的該名股東或其委任代表。任何為本公司股東的公司可透過其董事或其他規管機構的決議案或透過授權書授權其

認為適合的人士在本公司任何大會或本公司任何類別股份的任何股東大會上擔任其代表，而獲授權的人士有權代表其所代表的公司行使該公司可行使的相同權力，猶如其為本公司的個別股東，而倘公司由其他人士作代表，其將被視為親身出席任何大會。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文第2.4段。

### 2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

公司章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

### 2.20 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產須按以下先後次序分派：(a)首先向優先股持有人支付相等於每股優先股發售價的金額，而倘有不足之數，則所得款項須按就所持各股優先股應付金額的比例分派予優先股持有人；及(b)其後，該等資產的結餘須向優先股及普通股(享有同等權益)持有人分派，猶如兩類股份構成一個類別的股份(按持股數目的比例分派)。

上述程序不會損害根據特別條款及條件發行的股份的持有人的權利。倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案授權及開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或貨幣分派予本公司股東，而不論該等資產為同一類或多類不同的財產。清盤人可為分派的任何財產釐訂其認為公平的價值，並決定股東或本公司不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣授權或批准的情況下，將該等資產全部或任何部分交予清盤人在獲得同樣授權或批准及按開曼公司法規定的情況下認為適當的託管商，由託管商以信託方式為本公司股東的利益持有，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### 2.21 失去聯絡的股東

根據公司章程細則，倘及在下列前提下：(i)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或股息證在12年內全部仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文(iv)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東或因股東身故、破產或法律實施而享有該等股份的人士的所在地點或存在的任何消息；(iii)在上述的12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(iv)於12年期滿時，本公司在報章刊登公告，或根據上市規則，按照公司章程細則的規定，運用本公司可以電子方式送交通知的方

式發出電子通信，表示有意出售該等股份，且自刊登公告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份，則本公司可出售任何一位股東的股份或因身故、破產或法律實施而轉移予他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該項淨額的款項。

由於在信託契約仍然有效的情况下，本公司可能僅會行使上段即時所述權利，惟須受限於及遵守上述信託契約條文及公司章程細則的條款，規定普通股仍與單位掛鈎及優先股仍合訂至單位。

### 3. 行使交換權後購回及註銷優先股

根據開曼公司法的條文，倘交換權根據信託契約第12條(交換)獲行使，則所有優先股(連同與其合訂的單位)將由其持有人與託管人—經理換作由託管人—經理持有的與交換的單位掛鈎的普通股。交換每股優先股的代價為託管人—經理向有關股份合訂單位登記持有人轉讓託管人—經理持有特定識別的普通股。普通股的實益權益為該股份合訂單位的組成部分。信託契約規定，交換權獲行使後，本公司將以總購買價1.00港元向託管人—經理購回所有已發行優先股(由前股份合訂單位登記持有人根據行使交換權而與託管人—經理交換)，而有關股份將會被本公司註銷。

受限於此，本公司毋須就行使交換權交換任何優先股向股份合訂單位或優先股的任何持有人或前持有人提供任何其他代價。於交換日期(定義見公司章程細則)，就優先股發出的任何及所有證書不再生效，而優先股再無賦予權利。

### 4. 在金茂投資終止的情況下贖回優先股

倘金茂投資根據信託契約第25條(終止金茂投資)被終止(因行使交換權而根據信託契約第25.1(b)條終止受上文第3段所述條款管治則除外)，則在開曼公司法條文的規限下，全部優先股將於託管人—經理及本公司協定及知會本公司股東的日期悉數贖回。在根據該條款贖回股份時，本公司將就所贖回各優先股支付相等於優先股面值的金額。於確定贖回優先

股當日，本公司將向各優先股持有人支付就有關贖回應付的款項，而在收到有關款項後，各有關持有人將向本公司返還其優先股股票以進行可能的註銷。不論股票是否交付予本公司註銷，自本公司就有關贖回支付應付款項日期起，所有有關股票將予註銷及不再有效。

## B. 開曼公司法概要

本公司以延續方式根據開曼公司法在開曼群島註冊成立，因此，其在開曼群島法律規限下經營。以下為開曼公司法若干條文的概要，惟此概要不表示包括所有適用的條文及例外情況，亦不表示總覽有別於有利益關係人士可能較熟悉的司法權區的同類條文的開曼公司法及稅務各事項：

### (a) 經營

本公司作為獲豁免公司，須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長遞交年度報告並支付按法定股本規模計算的費用。

### (b) 股本

開曼公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「**股份溢價賬**」內。倘公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份的代價的任何安排所配發並以溢價發行股份，公司可選擇不按上述規定處理。開曼公司法規定，在公司組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可將股份溢價賬適用於(a)向股東分派或派發股息；(b)繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；(c)贖回及購回股份(惟須符合開曼公司法第37條的規定)；(d)撤銷公司的開辦費用；及(e)撤銷公司發行任何股份或債券所支付的費用、佣金或所給予折讓。

股份溢價賬不得用作向股東分派或派發股息，除非該公司在緊隨建議支付分派或股息之日後有能力償還在其於日常業務中到期清付的債項。

開曼公司法規定，在開曼群島大法院(「**開曼法院**」)認可下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

公司章程細則載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，規定在修改彼等的權利前，須取得該類別已發行股份特定比例持有人的同意，或獲該類別股份持有人在另行召開的會議通過決議案批准。

**(c) 購買公司或其控股公司股份的財務資助**

在所有適用法例規限下，本公司可向公司董事及本公司、其子公司、其控股公司或該控股公司任何子公司的僱員給予財務資助，以便彼等購買本公司股份或任何子公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例規限下，本公司可向一名受託人給予財務資助，以收購股份或任何該子公司或控股公司的股份，作為代表本公司、其子公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司任何子公司的僱員（包括本公司受薪董事）的利益而持有。

開曼群島並無明文限制公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事審慎及誠信考慮下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關援助須以公平方式進行。

**(d) 公司及其子公司購回股份和認股權證**

在開曼公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司的組織章程細則若許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，且開曼公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無允許購回的方式及條款，則未獲公司先以普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後導致再無除持作庫存股份以外的公司任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司支付股本以贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司

須因持有該等股份進入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司組織章程細則或開曼公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何有關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票，且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。此外，公司不得就庫存股份向公司宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派（包括就清盤向股東進行的任何資產分派）。

在及按有關認股權證文據或股票條款及條件的規限下，公司並無被禁止購回及可購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則必須包含允許此類購回的具體條文，公司董事可運用公司組織章程大綱所賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，子公司可持有其控股公司的股份，並且在若干情況下，也可購買該等股份。

#### **(e) 股息及分派**

除開曼公司法第34條的規定外，並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的盈利分派。此外，開曼公司法第34條許可在符合償還能力且按公司的組織章程大綱及細則的規定（如有），公司可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第(b)段）。

#### **(f) 保障少數股東**

預期開曼法院一般會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項向公司提出代表訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑：(a)超越公司權限或非法的行為，(b)犯錯的公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為，以及(c)必須經符合規定（或特定）多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按開曼法院指定的方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼法院，如開曼法院認為根據公平而公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）(a)對公司日後開展的事務進行規管的指令，(b)

要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的指令，(c)授權入稟股東按開曼法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，倘由公司本身購買，則須相應減低公司股本。

一般而言，股東向公司提出索償要求必須以開曼群島適用的普通合同法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則所賦予股東的個別權利為依據。

### (g) 管理層

開曼公司法並無就董事處置公司資產的權力作出具體規限。然而，一般法律規定公司的每名高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)於行使本身的權力及履行本身的職責時，必須以公司最佳利益為前提而誠信地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧行事。

### (h) 會計及審核規定

公司須就下列各項保存適當的賬冊：(i)公司所有收支款項，及有關收支事項詳情；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司狀況及解釋有關交易，則不視為適當保存賬冊。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司已取得總督會同內閣承諾：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務所得盈利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 本公司股份、債券或其他責任毋須繳納上述稅項或任何遺產稅或繼承稅性質的稅項。

該承諾自2014年5月6日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的盈利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而須支付的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立避免雙重徵稅公約。

#### **(k) 轉讓的印花稅**

轉讓開曼群島公司股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地的公司股份則除外。

#### **(l) 向董事提供貸款**

開曼公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

#### **(m) 查閱公司記錄**

本公司股東根據開曼公司法一般並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的權利，惟具有公司章程細則可能載列的權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的情況下在開曼群島或以外的地點設置股東名冊總冊及分冊。股東名冊分冊須以股東名冊總冊按開曼公司法規定或容許存置的同樣方式存置。公司須將不時正式錄入的任何股東名冊分冊複印本存置於公司股東名冊總冊所存置的地點。開曼公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。

#### **(n) 清盤**

公司可根據開曼法院指令強制、自動或在開曼法院監管下清盤。開曼法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在開曼法院認為將公司清盤是屬公平公正的情況下。

倘股東於股東大會上以特別決議案作出議決，或倘有限期的公司在其章程大綱或章程細則指定的公司期間屆滿，或倘章程大綱或章程細則所規定公司須解散的情況出現，或倘

公司由其註冊成立起一年內並無開始業務(或暫停其業務一年)，或倘公司未能支付債務，則公司可進行自動清盤。倘屬自動清盤，公司須由通過自動清盤決議案當日或於上述公司期間屆滿或由上述情況發生日期起停止經營。

就進行公司清盤程序及協助開曼法院而言，可委任一名或多名人士為正式清盤人；及開曼法院可在認為適當的情況下以臨時方式或其他方式委任該名或該等人士執行該職務。倘超過一名人士獲委任執行該職務，則開曼法院須聲明所採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。開曼法院亦可釐定在正式清盤人出任時是否可獲任何或何等程度的抵押品。倘並無委任正式清盤人或無人執行該職務，則將由開曼法院暫管公司的所有財產。若一名人士根據破產管理執業者規例符合資格，該人士符合資格接受委任為正式清盤人。可委任一名外國人員與合資格破產處理執業者共同行動。

倘屬股東提出自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人，以便結束公司業務及分派其資產。自願清盤公司全體董事必須於清盤行動展開後28日內簽署有償債能力聲明，如有違反，清盤人必須向開曼法院申請在開曼法院監督下繼續進行清盤令。

委任清盤人後，清盤人將完全負責公司的事務，此後未得其批准前不得實施任何行政措施。

清盤人負責收集公司資產(包括分擔人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單、在優先及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷權利或扣除索償後的規限下償還公司所欠債權人的債務(倘資產不足解除全部債務則按比例償還)，及確定分擔人(股東)名單，按其股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的業務全部結束後，清盤人必須編製清盤報告，顯示清盤及處置公司資產的過程，並在其後召開公司股東大會提呈賬目報告及加以闡釋。於最後會議前至少21日，清盤人須透過公司組織章程細則批准的任何方式及在開曼群島憲報刊登及向各分擔人傳送通告指明會議的時間、地點及目的。

**(o) 重組**

法律規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或股東級別或債權人大會，獲得出席大會的大多數股東或債權人的價值75%的股東或債權人(視情況而定)批准，且其後獲開曼法院認可。雖然有異議的股東可向開曼法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

**(p) 強制收購**

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份持有人接納收購，則收購人於上述四個月屆滿後兩個月內可隨時以指定方式發出通知要求反對收購股東按收購建議條款轉讓股份。反對收購股東可在該通知發出後一個月內向開曼法院提出反對轉讓。反對收購股東須證明開曼法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購有關股份持有人之間進行欺詐、不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東，否則開曼法院一般不會行使上述酌情權。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證，除非開曼法院認為此乃違反公共政策(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)則作別論。

**C. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見函件，概述開曼公司法的若干方面。按「附錄十一—送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述，該意見函件連同開曼公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區的法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

以下有關購買、擁有及出售股份合訂單位的香港、中國、英屬處女群島及開曼群島若干稅務後果的概要乃根據現行法律、法規、規則及決定，全部均可予變動(可能具有追溯力)。此概要的目的並非作為與作決定購買、擁有或出售股份合訂單位有關的一切稅務考慮因素的完整內容，亦並非旨在適用於各類有意投資者而部分有意投資者可能受特別規則限制。有意投資者應就其應用香港、中國、英屬處女群島及開曼群島稅法的個別情況，以及根據任何其他稅務司法權區法律所產生有關購買、擁有及出售股份合訂單位的任何稅務後果自行諮詢稅務顧問。

金茂投資、本公司、託管人—經理及股份合訂單位持有人的稅務事宜於下文載列。香港、中國、英屬處女群島及開曼群島稅法的討論僅為該等稅法的影響要點。

投資者應注意，以下陳述乃依據託管人—經理就於本招股書日期生效的稅務法律、法規及慣例(或會出現變動)所得的意見。

## A. 香港稅務影響概覽

### 1. 金茂投資的香港稅項

#### 利得稅

金茂投資於香港產生或源自香港的利潤一般按現行利得稅率16.5%繳納香港利得稅。金茂投資從本公司獲得的股息收入將免繳香港利得稅。

#### 印花稅

金茂投資毋須就發行新股份合訂單位繳納香港印花稅。

### 2. 本公司的香港稅項

#### 利得稅

本公司於香港產生或源自香港的利潤須按現行稅率16.5%繳納香港利得稅。本公司從其子公司獲得的股息收入將免繳納香港利得稅。

### 3. 託管人－經理的香港稅項

#### 利得稅

託管人－經理向金茂投資提供信託管理服務所得利潤須按現行利得稅率16.5%繳納香港利得稅。

### 4. 股份合訂單位持有人的香港稅項

#### 利得稅

本公司相信根據稅務局的現行慣例，對於香港上市的單位信託或固定單一投資信託(如金茂投資)作出的分派，單位持有人一般毋須繳付香港利得稅。股份合訂單位持有人應就其個別稅務狀況自行諮詢專業顧問的意見。

任何股份合訂單位持有人(在香港營商、從事專業或業務及持有股份合訂單位作買賣用途的股份合訂單位持有人除外)均毋須就出售或以其他方式處理股份合訂單位產生的任何資本收益繳納香港利得稅。

#### 印花稅

股份合訂單位持有人毋須就金茂投資向其發行的股份合訂單位繳納香港印花稅。

根據從稅務局獲得的理解，稅務局只會就買賣股份合訂單位(每個股份合訂單位包括一個單位、一股普通股及一股優先股)(不論在聯交所場內或場外買賣)徵收香港印花稅，現行印花稅率為所買賣股份合訂單位的代價或價值(倘較高)的0.2%。轉讓時，出售股份合訂單位的股份合訂單位持有人及買方須各自承擔一半應繳香港印花稅。此外，現時需就股份合訂單位的任何轉讓文據繳納5港元的定額印花稅。

#### 遺產稅

香港遺產稅已於2006年2月11日起廢除。股份合訂單位持有人於其身故後擁有的股份合訂單位毋須繳納香港遺產稅。

## B. 多個其他司法權區的稅務影響概覽

### 1. 中國稅項

#### 企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」）及於2008年1月1日生效的實施條例，適用於所有企業的統一稅率為25%（包括外商投資企業）。

若符合下述所有規定，則於中國以外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業將就中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）而被分類為「居民企業」，並將就其全球收入繳納25%的企業所得稅：(a)負責其日常經營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國；(b)其財務及人力資源決策由中國境內的人員或機構決定或批准；(c)其主要資產、會計賬目、公司印章及其董事會與股東會議的會議紀錄及文件位於中國或於中國存置；及(d)最少半數擁有表決權的企業董事或高級管理層居住於中國。此外，於中國以外成立並符合所有上述要求的企業預期須就分類為「居民企業」提交申請並最終由省級稅務機關確認。然而，中國稅務機關將如何釐定非中國實體（尚未被知會其中國企業所得稅的繳納狀況）是否將分類為「居民企業」乃不明確。

於最後實際可行日期，本集團內的境外實體概無獲中國稅務機關知會或告知其將就中國企業所得稅分類為「居民企業」。倘中國稅務機關其後釐定本公司或其境外實體被視為或應分類為「居民企業」，本公司或該等境外實體可能須繳納25%的企業所得稅。

根據企業所得稅法，由中國外商投資企業於2008年1月1日後向其非中國母公司宣派及派付的股息須繳納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。根據於2006年8月21日簽訂並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「**內地和香港稅項安排**」），倘非中國母公司為香港居民並直接持有中國企業25%或以上權益，該預扣稅稅率可能會降低至5%，惟須獲相關中國稅務機關批准。

於2011年3月28日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》並於2011年4月1日生效。根據此公告，倘中國居民企業向於中國並無機構或場所的非中國居民企業分派股息、利潤或其他權益投資收益，居民企業應於股息分派釐定日期代扣代繳企業所得稅。此外，倘若該股權投資收益於作出分派決定前支付，則於作出付款時扣除及支付企業所得稅。

此外，中國國家稅務總局於2009年10月27日頒佈《國家稅務總局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，缺乏實質業務的「導管」公司或空殼公司將不獲稅務條約優惠，並將以「實質重於形式」原則決定稅務條約優惠的受益所有者。

### 營業稅

提供服務（娛樂業除外）、轉讓無形資產或出售不動產的業務須視乎個別情況，根據已提供服務、已轉讓無形資產或已出售不動產的收入繳納3%至20%的營業稅。通訊、建築、文化體育及交通運輸的相關應課稅服務的適用營業稅稅率為3%。除與娛樂相關的服務的稅率介乎5%至20%外，所有其他服務的營業稅稅率一般為5%。

此外，除非有具體細則訂明使用淨金額，否則於中國境內提供服務應按所有收費的總金額繳納營業稅。

城市維護建設稅連同教育費附加（進一步詳述於下文）及地方教育費附加按合共為營業稅6.0%至12.0%的稅率繳納。

### 增值稅

《中華人民共和國增值稅暫行條例》（「增值稅條例」）於2009年1月1日生效。根據增值稅條例，在中國銷售貨物或將貨物進口中國境內及在中國提供加工、修理及修配勞務須繳納增值稅（「增值稅」）。除另有規定者外，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及地方教育費附加按合共為增值稅6.0%至12.0%的稅率繳納。

### 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效及於2011年1月8日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》連同財政部於1995年1月27日頒佈的實施細則，土地增值稅（「土地增值稅」）適用於中國房地產的境內及境外投資者（不論為公司實體或個人）。扣除「扣除項目」後，納稅人須就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的資本收益繳稅。「扣除項目」包括：(a)為取得土地使用權而支付的款項；(b)開發土地產生的成本及費用；(c)新建樓宇及設施的建築成本及費用；(d)舊有樓宇及設施的評估價格；(f)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(e)財政部規定的其他項目。稅率為累進計算，介乎收益的30%至60%，詳情如下：

- 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%

### 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國的土地使用權及／或房地產所有權的承讓人為契稅的義務納稅人。契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府按照地方的實際情況決定。

### 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去介乎房產原值10%至30%的標準扣稅額後的1.2%或租金收入的12%。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅須根據相關土地的面積徵收。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2006年12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。於2006年12月31日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自2007年1月1日起，根據經修訂法規，城鎮土地使用稅稅率較過往稅率高三倍（為每平方米人民幣0.6元至人民幣30元），外商投資企業不再獲豁免。

### 印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈及於2011年1月8日修訂的《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1985年2月頒佈並於2011年1月8日修訂的《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須按產品稅、增值稅及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1986年4月頒佈並其後於1990年6月、2005年8月及2011年1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須繳納教育費附加，惟於1984年12月頒佈的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定繳納農村教育事業費附加的納稅人除外。按消費稅、增值稅及營業稅基準計算的教育費附加率為3%。

## 2. 英屬處女群島稅項

根據2004年英屬處女群島商業公司法（經修訂）註冊成立的英屬處女群島公司獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法（經修訂）的所有條文（包括有關公司應付非英屬處女群島居民的所有股息、利息、租金、特許權費、賠償及其他款項）。

任何非英屬處女群島居民就公司任何股份、債務責任或其他證券變現的資本收益亦獲豁免遵守英屬處女群島所得稅法的所有條文。

非英屬處女群島居民毋須就任何公司股份、債務責任或其他證券繳納遺產稅、繼承稅、遺產取得稅或贈與稅、差餉、徵費或其他費用，惟就應付個別歐盟居民或以其利益而言的利息除外。

轉讓英屬處女群島公司的股份毋須繳納英屬處女群島印花稅，惟轉讓在英屬處女群島擁有土地權益的公司的股份除外。

### 3. 開曼群島稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司獲得內閣署理總督承諾：

- (a) 開曼群島頒佈的所得利潤、收入、收益或增值徵稅的法例對本公司或其運營並不適用；及
- (b) 毋須就本公司股份、債券或其他責任繳交上述稅項或任何遺產稅或繼承稅。

對本公司的承諾由2014年5月6日起計20年有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立若干文件或將該等文件帶入開曼群島司法權區而適用的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

## A. 有關本公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2008年1月18日以Wise Pine Limited的名義根據英屬處女群島法例註冊成立為有限公司。本公司於2014年3月21日根據開曼公司法以存續方式在開曼群島登記為獲豁免有限公司時將其名稱更改為現有名稱。本公司已於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室設立香港主要營業地點，並於2014年4月11日根據《公司(非香港公司)規例》(香港法例第622J章)登記為非香港公司，沈施加美女士及何詠紫女士(兩人地址均為香港皇后大道東183號合和中心54樓)均於2014年3月27日獲委任為本公司的香港授權代表，代表本公司在香港接收送達法律程序文件及須向本公司送達的任何通告。

由於本公司以延續方式於開曼群島登記，故其營運須受開曼公司法及其組織章程(包括本公司組織章程大綱及公司章程)所規限。本公司組織章程大綱及公司章程有關章節及開曼公司法有關內容概要刊載於「附錄八—本公司組織章程及開曼公司法概要」。

### 2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司獲授權發行的最大股份數目為50,000股。自本公司註冊成立日期起直至本招股書刊發日期止，本公司股本曾發生以下變動：

- (a) 於2008年12月5日，本公司獲授權發行的最大股份數目增至1,000,000股；
- (b) 於2014年3月21日，本公司延續至開曼群島時，法定及已發行股本為1,000,000美元，分為1,000,000股每股面值1.00美元的股份；
- (c) 於2014年6月13日，(i)透過增設10,000,000,000股每股面值0.0005港元的股份(「新股份」)，本公司的法定股本增至5,000,000港元(「增設」)；(ii)按每股面值0.00325港元的價格向方興配發及發行2,800,000,000股未繳股款新股份(「發行」)，即總認購價為7,800,000港元(「認購價」)；(iii)緊接增設前，本公司按每股現有股份(「現有股份」)1.00美元的價格購回本公司已發行股本中1,000,000股每股面值1.00美元的現有已發行股份，即總購回價為7,800,000港元(「購回價」)(「購回」)，其後現有股份

被註銷；(iv)認購價與總購回價抵銷，而2,800,000,000股未繳股款新股份入賬列為繳足及(v)購回後，本公司法定但未發行股本透過註銷本公司股本中全部1,000,000股每股面值1.00美元的未發行股份而減少；及

- (d) 透過將本公司的法定股本由5,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.0005港元的新股份)重新指定為5,000,000港元(其中5,000,000,000股股份被指定為普通股及5,000,000,000股股份被指定為優先股)，更改本公司股本。於各情況下，均附有本公司經修訂及經重列的組織章程大綱及公司章程所載的權利、優先權、特權及限制。

除上文所披露者外，自本公司註冊成立日期以來，其股本並無變動。

### 3. 唯一股東於2014年6月13日通過的書面決議案

於2014年6月13日，方興(本公司當時的唯一股東)通過本公司決議案，據此(其中包括)：

- (a) 透過將本公司的法定股本由5,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.0005港元的新股份)重新指定為5,000,000港元(其中5,000,000,000股股份被指定為普通股及5,000,000,000股股份被指定為優先股)，更改本公司股本，於各情況下，均附有本公司經修訂及經重列的組織章程大綱及公司章程所載的權利、優先權、特權及限制；
- (b) 待「全球發售的架構－全球發售的條件」所載條件獲達成(或(如適用)獲豁免)後及根據當中所載條款，本公司董事獲授權配發及發行數目與根據全球發售將予發售及發行的單位數目相符的普通股及優先股，該等普通股及優先股將分別與該等單位掛鉤及合訂，以構成股份合訂單位；
- (c) 批准及採納本公司經修訂及經重列組織章程大綱及公司章程；及
- (d) 公司董事獲有條件授予一般授權可於上市日期後任何時間及上市日期後舉行首次股東週年大會日期或之前(無論直接或根據任何可換股工具)毋須經股東的普通決議案批准，根據信託契約及公司章程細則發行或協定(有條件或無條件)發行股份(作為股份合訂單位的部分)，惟根據(i)供股或(ii)根據信託契約及公司章程細則取

代股份合訂單位分派的任何分派再投資安排發行的股份(作為股份合訂單位的部分)則除外，且根據一般授權已發行或協定(有條件或無條件)將予發行的新股份總數不會導致緊隨上市日期全球發售完成後的已發行股份數目增加逾20%。

任何發行或協定(無論有條件或無條件)發行的新股份若超出上述指定的百分比限額，須取得股東的普通決議案作出特定事先批准，惟以取得股東的普通決議案作出特定事先批准為先決條件以發行超出該百分比限額新股份的協議，則可於毋須獲得有關的事先批准前訂立。

根據上文一般授權所賦予的授權僅繼續生效直至上市日期後首次股東週年大會結束為止，或須舉行有關股東週年大會的期限屆滿，或直至以股東的普通決議案撤銷、更新或變更為止，以最早發生者為準。

於2014年5月27日，託管人—經理董事亦批准(其中包括)根據重組及全球發售配發及發行股份合訂單位，先決條件為「全球發售的架構—全球發售的條件」所述條件獲達成(或豁免，如適用)。

#### 4. 子公司

本公司子公司的詳情載於「附錄一—會計師報告」。

下列子公司已於緊接本招股書刊發日期前兩年內註冊成立：

子公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期
Grace Circle Development Limited .....	英屬處女群島	2013年8月26日
遠鵬有限公司 .....	香港	2013年10月25日

除上文及「附錄一—會計師報告」所載外，緊接本招股書刊發日期前兩年內，本公司子公司的股本概無變動。

**B. 有關業務的其他資料****1. 重大合約概要**

本集團緊接本招股書刊發日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由方興、寶福企業有限公司及遠鵬有限公司所訂立日期為2014年1月22日的股份轉讓協議，據此，遠鵬有限公司有條件同意向方興收購王府井飯店管理25%的已發行股本，代價為19,137,800美元。該股份轉讓協議作為重組的一部分而訂立；
- (b) 由方興、寶福企業有限公司及遠鵬有限公司所訂立日期為2014年1月22日的股份轉讓協議，據此，遠鵬有限公司有條件同意向寶福企業有限公司收購王府井飯店管理75%的已發行股本，代價為57,413,400美元。該股份轉讓協議作為重組的一部分而訂立；
- (c) 由金茂(上海)置業及金茂(海南)所訂立日期為2014年6月11日的股份轉讓協議，據此，金茂(海南)有條件同意收購驪隆(上海)酒店管理有限公司的全部已發行股本，代價為人民幣745,947,300元。該股份轉讓協議作為重組的一部分而訂立；
- (d) 由託管人－經理與本公司所訂立日期為2014年6月13日的信託契約，該契約構成金茂投資，條款詳情載於「附錄七－信託契約」；
- (e) 由方興與本公司所訂立日期為2014年6月13日的酒店安排契據，據此，方興同意與本公司作出的酒店安排，詳情載於「與方興的關係－酒店安排」；
- (f) 由方興與託管人－經理所訂立日期為2014年6月13日的分派保證及補足款項契據，據此，方興同意提供分派保證並支付補足款項，詳情載於「分派」；
- (g) 託管人－經理、本公司、聯席全球協調人及Carnelian Investment Holdings Limited訂立日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，Carnelian Investment Holdings Limited同意按發售價認購總認購額相等於77,500,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，條款詳情載於「基礎投資者」；

- (h) 託管人－經理、本公司、聯席全球協調人及唐逸剛先生訂立日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，唐逸剛先生同意按發售價認購總認購額相等於38,750,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，條款詳載於「基礎投資者」；
- (i) 託管人－經理、本公司、聯席全球協調人及陳懷丹女士訂立日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，陳懷丹女士同意按發售價認購總認購額相等於38,750,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，條款詳載於「基礎投資者」；
- (j) 託管人－經理、本公司、聯席全球協調人及上海建工集團股份有限公司訂立日期為2014年6月13日的基礎投資協議，據此，上海建工集團股份有限公司同意按發售價認購或促使其全資子公司認購總認購額相等於155,000,000港元的股份合訂單位(下調至最接近500個股份合訂單位的每手買賣單位)，條款詳載於「基礎投資者」；及
- (k) 由本公司、託管人－經理、方興、聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商所訂立日期為2014年6月18日的香港包銷協議，條款詳情載於「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」。

## 2. 知識產權

於最後實際可行日期，本集團已註冊或申請註冊下列對其業務屬重大的知識產權：

### (a) 商標

(i) 於最後實際可行日期，本集團已註冊下列對其業務屬重大的商標：

商標	類型及類別	登記擁有人	註冊地	註冊編號	屆滿日期
	36	中國金茂(集團)	中國	4886532	2019年5月13日
	39	中國金茂(集團)	中國	4886530	2019年3月6日
	41	中國金茂(集團)	中國	4886588	2019年4月27日
	43	中國金茂(集團)	中國	4886586	2019年5月13日

### (b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊下列域名：

域名	登記擁有人	屆滿日期
中国金茂.中国 .....	中國金茂(集團)	2021年9月4日
Jinmao88.com.cn .....	中國金茂(集團)	2022年3月24日
Jinmaotower.com.cn .....	中國金茂(集團)	2022年3月24日
Jinmaogroup.com.cn .....	中國金茂(集團)	2022年3月24日
Jinmaogroup.com .....	中國金茂(集團)	2022年3月24日
Jinmaogroup.cn .....	中國金茂(集團)	2022年3月24日
Jinmao88.cn .....	中國金茂(集團)	2022年3月24日
Jinmaotower.cn .....	中國金茂(集團)	2022年3月26日
金茂大厦.中国 .....	中國金茂(集團)	2022年7月23日
金茂集团.中国 .....	中國金茂(集團)	2022年7月23日
中国金茂.com .....	中國金茂(集團)	2022年9月3日
中国金茂.cn .....	中國金茂(集團)	2022年9月4日
金茂供应链.com .....	中國金茂(集團)	2022年4月18日
金茂供应链平台.com .....	中國金茂(集團)	2022年4月18日

## C. 有關董事的其他資料

### 1. 權益披露

緊隨全球發售完成(假設超額配售權未獲行使)後,本公司董事及最高行政人員於本公司的股份合訂單位、優先股、普通股及債券以及於任何本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或債券擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會託管人—經理、本公司及聯交所的權益及/或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及/或淡倉(如適用));(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及/或淡倉(如適用);或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會託管人—經理、本公司及聯交所的權益及/或淡倉(如適用)如下:

#### 於相聯法團股份中的權益/淡倉

董事或最高行政人員姓名	股份數目	權益性質	概約百分比
<b>方興地產(中國)有限公司</b>			
何操先生 .....	1,500,000	購股權所涵蓋的相關股份	0.02%
張輝先生 <sup>(1)</sup> .....	1,200,000	購股權所涵蓋的相關股份	0.01%
李從瑞先生 .....	1,450,000	購股權所涵蓋的相關股份	0.02%
江南先生 .....	1,618,610	購股權所涵蓋的相關股份	0.02%
陳杰平先生 <sup>(2)</sup> .....	50,000	個人權益	0.0005%

#### 附註:

- (1) 張輝先生與方興協定,於全球發售完成後,方興註銷其所有未行使購股權,自上市日期起生效。
- (2) 陳杰平先生為一名獨立非執行董事,且為確保其獨立性,彼已承諾於上市日期前出售其於該等股份的所有權益。

除上文所披露者外,概無本公司董事或最高行政人員緊隨全球發售完成後將於本公司的股份合訂單位、優先股、普通股或債券或於本公司的相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或債券擁有於股份合訂單位在聯交所上市後(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會託管人—經理、本公司及聯交所的權益及/或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的任何權益及淡倉);(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及/或淡倉(如適用);或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會託管人—經理、本公司及聯交所的權益及/或淡倉。

## 2. 委任函件詳情

公司董事已各自與本公司訂立自各委任日期起為期三年的委任函件，惟須遵守細則有關董事輪值退任的條文。各託管人－經理董事亦與託管人－經理分別訂立委任函件。根據信託契約，託管人－經理董事必須為於有關時候擔任公司董事的相同人士。因此，輪值退任條文亦對託管人－經理董事會間接適用。

根據各公司董事(作為一方)與本公司(作為另一方)訂立的委任函件的條款，(i)本公司應付各獨立非執行公司董事的年度董事袍金為200,000港元，及(ii)概無董事袍金應支付予其他公司董事。本公司將自上市日期起支付董事袍金。

本公司應付相關公司董事的董事袍金可由公司董事會及股份合併單位持有人決定或批准予以加減。

根據各託管人－經理董事(作為一方)與託管人－經理(作為另一方)訂立的委任函件條款，彼等概不享有託管人－經理的任何董事袍金或任何花紅。

各董事有權獲本公司或託管人－經理(視情況而定)發還根據其委任函件履行職務時所合理產生的所有必要的合理付現開支。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

## 3. 董事酬金

有關董事酬金的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事酬金及五名最高薪人士的薪酬」。

## 4. 已收代理費或佣金

包銷商將收取包銷佣金而聯席全球協調人或會收取與包銷協議有關的酌情獎勵費用及額外酌情費用，詳情載於「包銷－佣金及開支」。除與包銷協議有關外，本集團於緊接本招股書刊發日期前兩年內概無就發行或銷售金茂投資、本公司或本集團任何成員公司的任何資本或擔保而向任何人士(包括董事及下文「其他資料－專家資格及同意書」所指的專家)授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

## 5. 個人擔保

董事並無就本集團獲授的銀行信貸向出借方提供個人擔保。

## 6. 免責聲明

- (a) 概無董事及下文「*其他資料*—*專家資格及同意書*」所指的任何專家於本集團任何成員公司發起過程中，或緊接本招股書刊發日期前兩年內在本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除就包銷協議而言，概無董事及下文「*其他資料*—*專家資格及同意書*」所指的任何專家於本招股書刊發日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。
- (d) 除「*與方興的關係*」所披露者外，概無股份合訂單位控股持有人及董事擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團業務以外)權益。
- (e) 於緊接本招股書刊發日期前兩年內，概無向金茂投資或本公司任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦無意基於全球發售或本招股書所述有關交易支付、配發或給予任何該等現金、證券或福利。
- (f) 就董事所知，概無董事或其聯繫人或任何股份合訂單位持有人及預期將於本公司已發行單位及已發行股本中擁有5%或以上權益的本公司股東在本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## D. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事獲告知，本集團於香港、中國、開曼群島及英屬處女群島承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

## 2. 聯席保薦人

聯席保薦人各自符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

聯席保薦人就擔任上市的保薦人將收到合共1百萬美元的費用。

## 3. 登記程序

金茂投資的單位登記冊將由香港中央證券登記有限公司存置於香港。

本公司的股東名冊將由Codan Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊將由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除本公司董事另行同意外，所有股份過戶文件及股份的其他所有權文件均須送交本公司於香港的股份過戶登記處登記，而毋須送交開曼群島。

香港中央證券登記有限公司將於香港存置股份合訂單位登記冊。

## 4. 開辦費用

金茂投資及本公司的開辦費用總額估計約為78,000港元，應由金茂投資及本公司支付。

## 5. 發起人

金茂投資及本公司概無任何發起人。除上文所披露者外，於緊接本招股書刊發日期前兩年內，概無就全球發售或本招股書所述的有關交易向發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 6. 方興的詳細資料

根據超額配售權，方興或會因超額配售權獲行使而被要求出售股份合訂單位。方興的若干詳細資料載列如下：

名稱	業務說明	註冊辦事處	超額配售權所涉股份合訂單位數目
方興	中國大型高端商業房地產項目開發商和營運商	香港灣仔港灣道1號 會展廣場辦公大樓 47樓4702-03室	不超過90,000,000

方興的詳細陳述已連同本招股書副本送呈香港公司註冊處處長登記。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供本招股書所載意見或建議的專家的資格：

專家名稱	資格
德意志證券亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌可從事第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7類(提供自動化交易服務)受規管活動
摩根士丹利亞洲有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌可從事第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)及第9類(提供資產管理)受規管活動
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師事務所
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師及獨立市場顧問
安永會計師事務所	執業會計師
北京市天元律師事務所	中國律師事務所

德意志證券亞洲有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、戴德梁行有限公司、安永會計師事務所及北京市天元律師事務所已各自就本招股書的刊發出具同意書，同意按本招股書所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 約束力

倘依據本招股書提出申請，則本招股書即具效力，使所有有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)的約束。

## 9. 雙語招股書

根據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股書遵從條文)公告》第4條的豁免規定，本招股書的英文及中文版本乃分開刊發。

## 10. 其他事項

- (a) 除「歷史及重組」、「有關股份合訂單位的資料」、「全球發售的架構」及本附錄所披露者外，於本招股書刊發日期前兩年內，本公司或其任何子公司概無發行或同意將予發行繳足或部分繳足單位或股本或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價。
- (b) 本公司或其任何子公司的單位、股本或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意將附有購股權。
- (c) 本公司或其任何子公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層或遞延單位或股份。
- (d) 金茂投資或本公司的任何股本或債券均未於任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦未且不擬尋求上市或許可買賣。
- (e) 金茂投資及本公司各自概無任何發行在外可換股債券或債券。
- (f) 德意志證券亞洲有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、戴德梁行有限公司、安永會計師事務所及北京市天元律師事務所概無：
  - (i) 擁有本集團任何成員公司的任何股份的實益或非實益權益；或
  - (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(以彼等各自作為合資格方興股東(如適用)的身份除外)或購股權(不論可否依法執行)，惟與包銷協議有關者除外。
- (g) 本集團旗下公司目前概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無亦不擬尋求有關上市或批准上市。
- (h) 本招股書及申請表格的中英文本如有歧義，以英文本為準。
- (i) 於本招股書刊發日期前12個月，本集團業務概無受到任何干擾而可能或已經對本集團財務狀況構成重大影響。

## 送呈公司註冊處處長文件

隨附本招股書一併送呈香港公司註冊處處長以供登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色、藍色及綠色申請表格；
- (b) 「附錄十一—法定及一般資料—有關業務的其他資料—重大合約概要」所述的重大合約；
- (c) 「附錄十一—法定及一般資料—其他資料—專家資格及同意書」所述的同意書；及
- (d) 方興的詳情陳述。

## 備查文件

以下文件副本將於截至本招股書刊發日期起計14日之日(包括該日)止期間的一般營業時間內，在富而德律師事務所的辦事處(地址為香港中環交易廣場2座11樓)可供查閱：

- (a) 信託契約；
- (b) 經修訂及經重列的本公司組織章程大綱及公司章程；
- (c) 安永會計師事務所編製的會計師報告及未經審核備考財務資料的報告，全文分別載於「附錄一—會計師報告」及「附錄二—未經審核備考財務資料」；
- (d) 本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的經審核合併財務報表；
- (e) 戴德梁行發出的物業估值報告，全文載於「附錄四—物業估值」；
- (f) 戴德梁行編製的市場報告，全文載於「附錄五—戴德梁行市場報告」；
- (g) 本公司的開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited發出的函件，概述「附錄八—本公司組織章程及開曼公司法概要」所述的本公司組織章程及開曼公司法若干條文；
- (h) 開曼公司法；

- (i) 「附錄十一—法定及一般資料—有關董事的其他資料—委任函件詳情」所述的委任函；
- (j) 「附錄十一—法定及一般資料—有關業務的其他資料—重大合約概要」所述的重大合約；
- (k) 「附錄十一—法定及一般資料—其他資料—專家資格及同意書」所述的同意書；及
- (l) 「附錄十一—法定及一般資料—其他資料—方興的詳細資料」所述的方興的詳情陳述。



**金茂投資**

**JINMAO INVESTMENTS**

**金茂(中國)投資控股有限公司**

**JINMAO (CHINA) INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED**