

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **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)投資管理人有限公司)

及

## **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)

股份代號：06139

## **截至2014年12月31日止年度業績公告**

金茂(中國)投資管理人有限公司(「託管人－經理」，為金茂投資(「信託」)的託管人－經理)及金茂(中國)投資控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)謹此宣佈信託及本公司以及本公司之子公司截至2014年12月31日止的經審核年度業績。本公告列載信託及本公司2014年年報(「年報」)全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則中有關年度業績公告的披露要求。本公告所用詞語的相關涵義與年報內賦予該等詞語者相同。

年報的印刷版本將於2015年4月底或之前寄發予股份合訂單位持有人，並可於其時在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司的網站[www.jinmao88.com](http://www.jinmao88.com)上閱覽。

### **末期分派**

董事會已建議向股份合訂單位持有人自上市日期(即2014年7月2日)至2014年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位24.05港仙，該末期分派建議根據同期信託可供分派收入共計481百萬港元而釐定。待2014年度周年大會批准後，建議末期分派預計將於2015年6月30日或之前派發。

根據信託契約，託管人－經理董事會已確認(i)信託集團的核數師已審閱並核實託管人－經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及(ii)經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人－經理將能夠透過信託物業履行本信託的到期負債。

於釐定2014年度周年大會的日期後，董事會將就有關享有末期分派及有權出席並在2014年度周年大會上投票發出暫停辦理股份過戶登記的通知。

有關信託集團自上市日期至2014年12月31日至期間分派詳情，請參閱年報「董事會報告」一節。

## 致謝

董事會謹此向客戶、業務合作夥伴、股份合訂單位持有人及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
金茂（中國）投資管理人有限公司  
及  
金茂（中國）投資控股有限公司  
主席  
何操

香港，2015年3月25日

於本公告日期，託管人－經理及本公司的董事為非執行董事何操先生（主席）、李從瑞先生及江南先生；執行董事兼行政總裁張輝先生；以及獨立非執行董事鍾瑞明博士、陳杰平博士及張潤鋼博士。

## 公司願景

中國知名的高檔商業不動產運營商。

## 公司使命

堅持「創新、整合、協作」理念，創造品牌經濟與組織，通過持續的產品、服務和制度創新，實踐品牌價值，構築共贏平台，為股份合訂單位持有人和社會創造價值。



# 目錄

3	關於金茂投資	66	董事及高級管理層簡介
4	2014年公司大事記	77	合併企業管治報告
6	公司資料	93	董事會報告
9	財務摘要	110	財務資料
10	主席致辭	110	信托及本公司財務資料
14	2014年的榮譽和獎項	188	托管人－經理財務資料
18	管理層討論與分析	198	四年財務資料
56	投資者關係報告	200	釋義
58	企業社會責任報告		



金茂投資與金茂（中國）投資控股有限公司（股份代號：06139）是一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託，本集團主要擁有及投資於酒店組合，擁有多元化收入來源及客戶組合和優質酒店及商用物業組合，包括八家酒店及一個綜合用途開發物業金茂大廈，所有物業均位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段。

本集團將堅持高端定位，走精品路線，已在上海、北京、三亞等地相繼投資運營了多個酒店物業，具備強大的品牌知名度及市場領導地位，仍將不斷改善物業經營效率並尋求資產增值機會，蓄勢發展。

- 金茂大廈（其中53-87層為上海金茂君悅大酒店）
- 金茂三亞希爾頓大酒店
- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- 金茂北京威斯汀大飯店
- 金茂深圳JW萬豪酒店
- 崇明金茂凱悅酒店
- 北京金茂萬麗酒店
- 麗江金茂君悅酒店



## 2014年公司 大事記

### 2014年1月

金茂集團註冊並使用在「不動產出租、不動產服務管理」領域的圖形商標被國家工商行政管理總局認定為「中國馳名商標」。



### 2014年3月29日

崇明金茂凱悅酒店盛大開業。



### 2014年5月

柬埔寨首相洪森 (Hun Sen) 先生攜夫人及四十餘名皇室成員下榻崇明金茂凱悅酒店。



### 2014年7月2日

金茂投資與金茂（中國）投資控股有限公司正式在聯交所主板以股份合訂單位形式掛牌交易，標誌着金茂正式踏上國際資本舞台，進入了一個新的歷史發展階段。

### 2014年8月28日

金茂大廈全面投入運營第十五周年。



### 2014年8月29日

北京金茂萬麗酒店完成修繕及盛大開業。



## 2014年9月28日

麗江金茂君悅酒店盛大開業。



## 2014年9月

西班牙首相馬里亞諾·拉霍伊 (Mariano Rajoy) 先生訪華，並下榻上海金茂君悅大酒店。

丹麥首相赫勒·托寧-施密特 (Helle Thorning-Schmidt) 女士訪華並下榻金茂北京威斯汀大飯店。



舉辦2014年中國集郵文化季「情比金堅」——金茂大廈愛情郵局啟動儀式，是目前世界上最高的愛情主題郵局。



## 2014年10月

金茂大廈榮獲「上海綠色建築貢獻獎」。



## 2014年11月

美國總統巴拉克·奧巴馬 (Barack Obama) 先生及白宮代表團抵京參加亞洲太平洋經濟合作會議 (APEC 會議)，其代表團隊下榻金茂北京威斯汀大飯店。



北京金茂萬麗酒店承接來自美國、印度尼西亞的 APEC 會議代表團共計254人次。

金茂集團榮膺中國酒店金枕頭獎「2014年度最佳酒店業主」稱號。



## 信託

### 金茂投資

(根據香港法律按日期為2014年6月13日的信託契約組成，其託管人為金茂(中國)投資管理人有限公司)

## 上市

金茂投資與金茂(中國)投資控股有限公司於2014年7月2日在聯交所主板以股份合訂單位形式上市

## 託管人－經理的公司資料

### 託管人－經理

金茂(中國)投資管理人有限公司

## 董事會

### 非執行董事

何操先生(主席)  
李從瑞先生  
江南先生

### 執行董事及行政總裁

張輝先生

### 獨立非執行董事

鍾瑞明博士  
陳杰平博士  
張潤鋼博士

## 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)

## 授權代表

江南先生  
何詠紫女士

## 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

## 本公司的公司資料 公司

金茂(中國)投資控股有限公司  
(於開曼群島註冊的有限公司)

## 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

### 非執行董事

何操先生 (主席)  
李從瑞先生  
江南先生

### 執行董事及行政總裁

張輝先生

### 獨立非執行董事

鍾瑞明博士  
陳杰平博士  
張潤鋼博士

### 財務總監

張潤紅女士

### 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)

### 授權代表

江南先生  
何詠紫女士

### 法律顧問

#### 香港法律：

富而德律師事務所  
香港中環  
交易廣場2座11樓

#### 中國法律：

上海市申達律師事務所  
中國上海市  
浦東南路855號  
世界廣場32樓

#### 開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive,  
P.O. Box 2681,  
Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

### 合規顧問

第一上海融資有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈19樓

### 公司審核委員會

陳杰平博士 (主席)  
張潤鋼博士  
江南先生

### 公司薪酬及提名委員會

鍾瑞明博士 (主席)  
李從瑞先生  
陳杰平博士

### 核數師

安永會計師事務所  
香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

### 股東名冊總冊存置地地點

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive,  
P.O. Box 2681,  
Grand Cayman KY1-1111,  
Cayman Islands

### 香港股東名冊存置地地點

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

### 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

### 投資者聯絡方式

聯絡電話：+852 2829 9521  
郵箱地址：investors@jinmao88.com  
jinmao@sinochem.com

### 公司網站

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

### 股份代號

06139

本報告是金茂投資及本集團首份年度財務報告，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。金茂投資及本公司共同發行的股份合訂單位於2014年7月2日成功在聯交所主板上市。本次報告的業績時段為2014年1月1日至2014年12月31日止。

單位：百萬港元

	2014年	2013年	變動 (%)
總收益	2,761.1	2,634.2	5
股份合訂單位持有人應佔溢利	907.1	1,013.4	-10
每股份合訂單位基本盈利 (港仙)	53.3	72.4	-26
總資產	22,640.4	20,510.6	10
總權益	9,106.8	11,930.7	-24
淨債務與調整後資本比率(%)	66	36	不適用

註：淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行貸款和其他借款 - 現金和現金等價物 - 限制性銀行結餘及抵押存款) / (權益總額 + 應付關聯方款項)



## 主席 致辭

2015年，本集團將繼續堅持客戶導向，圍繞酒店核心業務，整合資源，推進服務創新、業務創新和管理創新，持續鞏固公司品牌高端、資產優良、規模適當、營運高效的酒店品牌形象。



尊敬的各位：

本人謹代表託管人－經理董事會及公司董事會提呈金茂投資及本集團截至2014年12月31日止之全年業績報告。請各位股份合訂單位持有人審閱。

回顧期內，本公司股份合訂單位持有人應佔溢利為907百萬港元，每股份合訂單位基本盈利為53港仙。董事會建議派發481百萬港元，本建議需待2014年度周年大會批准後生效。

2014年中國國民經濟增速放緩，經濟發展進入新常態，全國各主要城市高星級酒店供給量持續增加，競爭壓力進一步加大；國內旅遊收入人民幣3.1萬億元，同比增長16.3%。一線城市如北京、上海、廣州、深圳，熱點旅遊城市如三亞，高端酒店的市場需求、出租率和每房收益較去年同期略有好轉或基本穩定。

本集團把提高經營業績作為2014年工作的首要任務，以經營業績為核心、降本增效為保障、運營監管為主線、績效激勵為驅動，持續提升經營業績，全年實現營業收入2,761百萬港元，股價表現穩中有升。本集團旗下崇明金茂凱悅酒店、北京金茂萬麗酒店、麗江金茂君悅酒店也在2014年盛大開業，獲得了市場的認可。

在酒店經營方面，本集團進一步加大營銷開源、降本增效的工作力度和投入，推動各酒店對銷售團隊的營銷激勵，開拓二、三線城市市場，在每個細分市場提高產量、加強同OTA在線旅行代理商的合作、發展公司協議市場，改善餐飲特色，挖掘經營資源，旗下酒店實現營業收入2,023百萬港元。本集團的酒店佔據一線城市和熱點旅遊城市核心位置，上海金茂君悅大酒店、金茂北京威斯汀大飯店均排名各自競爭組合第一位，金茂三亞麗思卡爾頓酒店、金茂三亞希爾頓大酒店分別位列三亞亞龍灣競爭組合第一位和第二位，金茂深圳JW萬豪酒店位列競爭組合第四位。

在商務租賃方面，金茂大廈寫字樓未雨綢繆、提前籌劃，做好客源維護與開拓，減少房屋空置期，出租率穩定高位；同時做好硬件改造計劃、提升客戶服務品質，持續調整客戶結構，租金大幅提升；上海J•LIFE及三亞J•LIFE通過調整客戶結構持續提升客戶品質，租金穩中有升，出租率穩定在高位。2014年商務租賃實現營業收入568百萬港元。

面對即將入市的上海中心，金茂88層觀光廳改善觀光體驗，有效拓展散客客源，積極調整旅行社激勵政策。上海物業服務，堅持精耕細作，探索基於無線終端、新網絡技術的服務模式，以提高客戶滿意度。另外，本集團的合資企業—金茂錦江汽車服務有限公司加強開源節流，積極推進與網絡叫車平台的合作，同時確保安全，做好現有資源的經營，關鍵經營指標在行業內繼續保持領先地位。

展望未來，中國將是全球最強經濟增長引擎之一，中國旅遊業處於快速成長期，高端酒店業依然有巨大的增長空間。上海、深圳高端及奢華酒店市場不斷趨好。在商務租賃方面，上海整體平

均租金在溫和上升，浦東租金增速繼續高於浦西。高端酒店的客戶需求和客源結構正發生着革命性的變化，去公務化、休閒體驗化以及預訂渠道多元化特徵日趨鮮明。尤為重要的，移動互聯正對傳統行業產生巨大影響，加強新技術在酒店客戶服務中的應用逐漸成為行業共識。

未來酒店行業是產品、服務和運營能力的競爭，2015年，本集團將根據客戶服務年的總體部署，堅持客戶導向，深化改革創新，圍繞酒店核心業務，整合資源，把握新常態、穩中求變，推進服務創新、業務創新和管理創新。

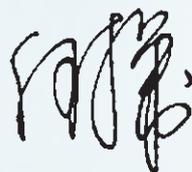
在服務創新方面，以客戶為導向，實現跨界服務。圍繞五星級酒店、商務、會展、旅行社、汽車租賃、機場、高鐵等客源，發掘業務機遇，完成從提供單一酒店服務業態向旅遊、汽車等綜合服務業態的延伸，在酒店的周邊旅遊、休閒、娛樂、運動、市內出行、遠程辦公等方面提供增值服務。

在業務創新方面，加速推動移動互聯網與傳統業務的融合，利用先進、可靠、適用的互聯網手段，創造性的建立和運用智慧酒店平台，提供方便、快捷、周到的服務，提升客戶體驗。加大開源力度，通過「酒店餐飲社會化轉型」、「閒置和低效運營資源的經營模式轉變」、「產品升級差異化」等手段，不斷實現經營業績提升。

在管理創新方面，繼續加強能耗、採購、餐飲及人工成本管控，建立成本管控體系，把成本管理的文化和意識帶到酒店管理和運營的方方面面，不斷提高運營效率，降本增效。

本集團將以成功上市為契機，深挖創新內涵，用於突破思維壁壘，將創新的理念融入公司發展的各個環節，不斷夯實酒店專業化運營平台建設，重點培育產品打造和運營兩種核心能力，持續鞏固公司品牌高端、資產優良、規模適當、營運高效的酒店品牌形象。

在此，本人謹代表董事會，向本集團客戶、業務伙伴、股份合訂單位持有人以及全體員工致以誠摯的謝意。本集團全體員工將繼續追求卓越，銳意進取，以更加出色的業績，為全體股份合訂單位持有人創造更大價值！



主席  
何操

香港  
2015年3月25日

## 2014年的榮譽和獎項



### 中國金茂（集團）有限公司

- 11月，金茂集團榮膺中國酒店金枕頭獎「2014年度最佳酒店業主」稱號。

### 金茂大廈

- 8月，金茂大廈入圍世界高層都市建築學會「建築性能」獎。
- 9月，金茂大廈榮獲由中國物業行業管理協會授予的「2014年中國物業管理明星項目」榮譽稱號。
- 10月，金茂大廈榮獲「上海綠色建築貢獻獎」。

### 上海金茂君悅大酒店

- 2月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《福布斯旅遊指南》頒發的「福布斯旅遊指南四星」。
- 3月，上海金茂君悅大酒店榮獲由Institutional Investor雜誌頒發的「最佳城市酒店」。
- 4月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《旅行者》頒發的「2013年度TOP100最佳酒店及度假村——最佳婚典酒店」。
- 6月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《高峰傲》頒發的「2014年極品薈萃中國領先奢華品牌獎」。
- 11月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《漫旅》頒發的「2014年中國百佳酒店」獎項。



### 崇明金茂凱悅酒店

- 5月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《城市旅遊》*The City Traveler*雜誌及上海外語頻道聯合頒發的「臻選周末」最佳旅行獎——最佳新開業度假酒店獎。
- 11月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《私家地理》頒發的「2014中國旅行獎——最佳新開業酒店」獎項。
- 11月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《TimeOut上海》頒發的「2014年最佳開業酒店」獎項。
- 11月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《漫旅》頒發的「2014中國新開酒店」獎項。
- 12月，崇明金茂凱悅酒店榮獲「2014中國旅遊金榜」評選的「最佳新開度假酒店」獎項。

### 金茂北京威斯汀大飯店

- 3月，金茂北京威斯汀大飯店知味餐廳榮獲由 *The Beijinger*雜誌頒發的「最佳早午餐獎」。
- 5月，金茂北京威斯汀大飯店舞日本料理榮獲尚流 *Tatler*雜誌頒發的「2014年北京及上海最佳餐廳獎」。
- 7月，金茂北京威斯汀大飯店知味餐廳榮獲由 *City Weekend*雜誌頒發的最佳自助餐廳獎。
- 10月，金茂北京威斯汀大飯店威斯汀扒房榮獲由《TimeOut消費導刊》頒發的最佳當代歐美餐廳。

### 北京金茂萬麗酒店

- 12月，北京金茂萬麗酒店燃餐廳獲得 *That's Beijing*《城市漫步》雜誌頒發的「最佳自助餐」獎項。

## 2014年的榮譽和獎項



### 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 3月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由三亞市旅遊協會頒發的「優秀會員單位」獎項。
- 4月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《胡潤百富》雜誌頒發的「最受消費者青睞酒店」獎項。
- 4月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《TTG》雜誌頒發的「中國區最佳度假酒店（海邊）」獎項。
- 6月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由世界奢華水療網站頒發的「2014年世界奢華水療大獎」獎項。
- 10月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由世界旅行大獎網站評選的「2014年度中國領軍酒店」獎項。

### 金茂三亞希爾頓大酒店

- 1月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由海南省旅遊發展協會、海南省酒店與餐飲行業協會、新華旅遊網聯合頒發的2013海南特色婚慶酒店精評活動－海南・浪漫酒店稱號。
- 4月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由《城市旅遊》*The City Traveler*雜誌、上海外語頻道聯合頒發的「臻選周末」最佳旅行獎－最佳休閒度假酒店獎。
- 5月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由三亞市旅遊協會頒發的三亞婚慶旅遊服務商優秀品牌獎。
- 6月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由攜程旅行頒發的「攜程旅行口碑榜：豐園中餐廳——2014三亞旅遊必吃餐館獎」。
- 8月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由到到網 (TripAdvisor中國官網) 頒發的「2014年度卓越獎」。



### 金茂深圳JW萬豪酒店

- 3月，金茂深圳JW萬豪酒店的萬豪中餐廳獲得由「深圳電視台」深圳美食風雲榜評選的「最佳宴請名店獎」。
- 3月，金茂深圳JW萬豪酒店的萬豪西餐廳獲得由「深圳電視台」深圳美食風雲榜評選的「最佳酒店餐廳獎」。
- 4月，金茂深圳JW萬豪酒店獲得由「上海國際頻道」和《城市旅遊》*The City Traveler*雜誌共同評選的「最佳奢華度假酒店獎」。
- 4月，金茂深圳JW萬豪酒店獲得由《TTG旅業報》評選的「深圳最佳商務酒店獎」。
- 8月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由到到網 (TripAdvisor中國官網) 頒發的「2014年度卓越獎」。

### 麗江金茂君悅酒店

- 11月，麗江金茂君悅酒店榮獲中國酒店金枕頭獎「十大最受歡迎新開酒店獎」。
- 11月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《私家地理》頒發的「2014中國旅行獎最值得期待新開酒店」獎項。

### 金茂（上海）物業服務有限公司

- 2月，金茂（上海）物業服務有限公司榮獲由上海市質量協會頒發的「上海質量獎」。



本報告為金茂投資及本集團之首份財務年度報告。金茂投資及本公司共同發行的股份合訂單位於2014年7月2日成功在聯交所主板上市。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。

### 分派

信託契約及公司章程細則列明，除獲註冊單位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) 此後各財政年度宣派及分派集團可供分派收入不少於90%。

應付股份合訂單位持有人的首次分派將按照上市日期至2014年12月31日期間的集團可供分派收入支付，因此，股份合訂單位持有人不會於上市日期前任何期間收取任何分派。

誠如招股章程所披露，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作出於上市日期至2014年12月31日期間的分派總額將不少於481百萬港元。

## 資產組合概覽

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，物業包括八家酒店及一項綜合用途開發物業金茂大廈。

本集團於本報告日期的物業組合包括以下全部位於中國的物業：

### 金茂投資資產組合（按類別劃分）

類別	物業	城市	總建築面積 (平方米)	客房數
1、酒店	上海金茂君悅大酒店	上海	76,013	555
	金茂北京威斯汀大飯店	北京	77,945	550
	金茂深圳JW萬豪酒店	深圳	51,730	411
	金茂三亞麗思卡爾頓酒店	三亞	83,772	450
	金茂三亞希爾頓大酒店	三亞	75,208	501
	崇明金茂凱悅酒店	上海	48,992	235
	北京金茂萬麗酒店	北京	44,435	329
	麗江金茂君悅酒店（預計）	麗江	85,686	430
小計			543,781	3,461
2、寫字樓	金茂大廈寫字樓（包括15樓及30樓的緊急避難層）	上海	137,121	不適用
3、商業零售	上海J•LIFE	上海	35,659	不適用
	三亞J•LIFE	三亞	不適用	不適用
4、旅遊觀光	金茂大廈88層觀光廳	上海	1,885	不適用
5、物業管理	金茂（上海）物業服務有限公司	不適用	不適用	不適用
6、汽車服務	上海金茂錦江汽車服務有限公司	不適用	不適用	不適用

註：麗江君悅城區酒店312間客房已於2014年9月28日開業，麗江君悅景區酒店預計118間客房將於2015年年底開業；三亞J•LIFE可出租面積為667平方米，其建築面積已包含在金茂三亞麗思卡爾頓酒店中。

所有物業均位於中國一線城市或旅遊熱點的黃金及優越地段，除金茂大廈外，均為獨立酒店。所有酒店由全球知名酒店管理人（即凱悅酒店集團、喜達屋飯店及度假村國際集團、萬豪國際集團及希爾頓全球控股公司）管理。金茂大廈為上海一幢88層高的地標性建築，金茂大廈的辦公區分類為甲級寫字樓。

物業品質通過不斷裝修及改造得到提升，保持其吸引力以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。

管理層討論與分析  
業務回顧



本集團專注於中國核心城市及旅遊城市的高檔酒店的投資、運營及金茂大廈商用物業租賃，積累了豐富的管理經驗，特別是與國際知名酒店管理人合作，已採用一套成熟的管理模式打造領先的酒店組合。

本集團的收入主要來自酒店經營及商用物業租賃。

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，本集團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。

2014年，中國境內各主要城市高星級酒店供給量持續增加，同時各地的平均房價持續下跌，競爭壓力進一步加大。一線城市如北京、上海、廣州、深圳，熱點旅遊城市如三亞，高端酒店市場表現較去年同期表現略有好轉，市場需求、出租率和每間房收益略有好轉或基本穩定，但平均房價均有所下降。本集團旗下酒店通過不斷提升經營服務並積極拓展外部市場，在同區域競爭組合中繼續保持着領先地位。

2014年，本集團的收入為2,761百萬港元，同比增長5%，毛利為1,553百萬港元，同比增長2%。

酒店	入住率		平均房價 (人民幣元)		每間房收益 (人民幣元)	
	2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
上海金茂君悅大酒店	63.7%	58.6%	1,572	1,640	1,001	961
金茂北京威斯汀大飯店	77.9%	71.7%	1,215	1,365	946	979
金茂深圳JW萬豪酒店	77.0%	75.0%	1,060	1,039	817	779
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	70.0%	69.1%	2,661	2,773	1,864	1,916
金茂三亞希爾頓大酒店	70.7%	65.8%	1,529	1,666	1,081	1,096
崇明金茂凱悅酒店 <sup>(1)</sup>	42.4%	不適用	892	不適用	378	不適用
北京金茂萬麗酒店 <sup>(1)</sup>	34.7%	不適用	668	不適用	232	不適用
麗江金茂君悅酒店 <sup>(1)</sup>	15.8%	不適用	875	不適用	139	不適用

附註：(1) 該等酒店為2014年新開業酒店。



# 順

## 勢而為

### 應運而生 大器天成

作為集團的開山之作，金茂大廈順江而建，主體被設計成中國毛筆，配套的裙樓被設計成一本打開的書卷，寄喻集團飽蘸黃浦江之水，書寫發展壯大篇章。自創立之日始，集團紮根上海浦東，放眼四海五洲，契合時代步伐，奉獻卓越品質，創造行業典範，引領社會大眾對商務、旅遊、休閒、娛樂等現代服務業的需求。



金茂大廈，順江而建，位於上海的主要金融中心陸家嘴金融貿易區的核心地帶，大廈於1994年開工，1999年建成，樓高420.5米，共88層，總建築面積為292,475平方米，有多達130部電梯與555間客房，是集現代化辦公樓、五星級酒店、娛樂、商場等設施於一體，融匯中國塔型風格與西方建築技術的智能化高檔樓宇，由美國最大的建築師－工程師事務所之一的美國芝加哥SOM建築設計事務所設計規劃，成為海派建築的里程碑，並已成為上海著名的標誌性建築物，先後榮獲伊利諾斯世界建築結構大獎、新中國50週年上海十大經典建築金獎第一名、第二十屆國際建築師大會藝術創作成就獎等多項國內外大獎。

金茂大廈首兩層為大堂，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52層為機房，第53至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（上海J•LIFE）包括六層裙樓內的時尚娛樂中心以及大堂及低層的零售空間。

金茂大廈作為本集團的開山之作，始終以強化功能，提升大廈運營效益為首要任務，培育和提升組織能力，進行功能和品牌延伸，公司主營業務實現了內涵式增長，確立了金茂大廈樓宇經濟，很好地踐行了「立足金茂、走出金茂」戰略，進一步壯大了金茂。

於本報告日期，本集團擁有金茂大廈100%的權益。

## 上海金茂君悅大酒店

上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈第53至87層，於1999年開始運營，在健力士世界紀錄大全的2000年版本中名列全球最高的酒店，開業15年以來已獲得中國及國際100多項酒店業大獎，成功完成了如財富論壇、APEC會議、亞洲銀行年會、福布斯全球行政總裁會議、上海世博會等一系列重大活動接待。

上海金茂君悅大酒店擁有555間客房和多功能宴會廳、各式餐廳及相應配套設施。截至2014年底，酒店完成了除套房以外的所有客房的更新改造，客戶滿意度明顯提升。第四季度酒店每間房收益同比大幅提升。

2014年中國境內各主要城市高星級酒店供給量持續增加，同時各地的平均房價持續下跌，競爭壓力進一步加大。回顧期內，上海金茂君悅大酒店積極應對上海地區五星級酒店供應量放大的衝擊，調整定價策略，入住率較上年同期提升了5個百分點，受市場及部份客房更新改造影響拖累，平均房價較上年同期有所下降，但仍以其獨特的地標優勢和高質量的服務水準保持了競爭優勢。截至2014年12月31日，上海金茂君悅大酒店平均入住率為63.7%，平均房價為人民幣1,572元（2013年12月31日：58.6%和人民幣1,640元）。

上海金茂君悅大酒店	2014年	2013年
平均入住率	63.7%	58.6%
平均房價（人民幣元）	1,572	1,640
平均每間房收益 （人民幣元）	1,001	961
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	7.8	7.9
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	10.6	6.6
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	11.8	11.8



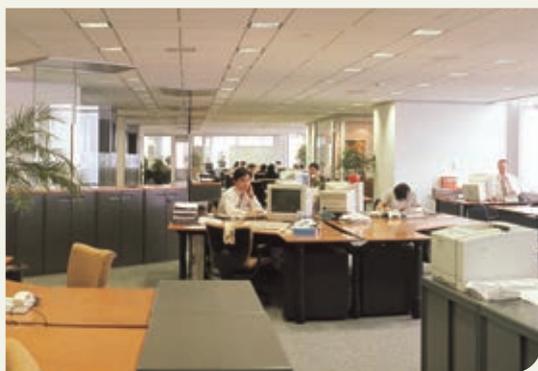


金茂大廈是中國第一幢超高層的、集現代化辦公室、五星級酒店、娛樂、商場等設施為一體的智慧化高檔樓宇，已成為上海著名的標誌性建築。大廈內各業態之間既相互獨立又相互融合，開業以來一直專注於為賓客提供貼心、專業的至臻服務。

## 金茂大廈寫字樓

金茂大廈3至50層為甲級寫字樓，寫字樓區域建築面積約137,121平方米，可出租面積為112,752平方米。專為寫字樓設置的五組26台高速電梯，可迅速而又舒適地把客人送達各辦公樓層而又不必中轉，每十層5至6部電梯的配置可保證客人在上下班高峰時，候梯時間不超過35秒，提供便捷的垂直交通。卓越的地標效應和優質的服務水平使其一直成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一，眾多知名的國內企業、跨國公司及國際機構，選擇了金茂大廈，其中27家為財富500強企業。主要租戶為金融貿易、律師事務所、諮詢公司及本集團關聯公司。

回顧期內，把握2014年陸家嘴金融貿易區內新增供應有限的有利市場機遇，金茂大廈寫字樓穩定出租率，同時抓住客戶置換的機會，大幅提高平均租金，租金增長表現強勁，2014年新簽約面積為16,093平方米，新簽約租金處於較高水平，使得寫字樓平均租金在回顧期內增長10%。截至2014年12月31日，出租率為97.9%（2013年12月31日：98.7%）。



## 上海J•LIFE

上海J•LIFE位於金茂大廈的六層裙樓，建築面積35,659平方米，可出租面積10,405平方米，上海J•LIFE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，已成為上海浦東新區生活服務中心之一。回顧期內，上海J•LIFE積極調整業態布局，優化客戶結構，穩定出租率，繼續保持租金水平市場領先。

## 金茂大廈88層觀光廳

金茂大廈88層觀光廳高度為340.1米，面積為1,885平方米，為中國境內首批4A旅遊景點。登高遠眺，黃浦江兩岸的都市風光以及長江口的壯麗景色盡收眼底，同時還可以俯瞰被建築師、科學家、文學家譽為「共享空間」、「金色的年輪」、「時空隧道」的上海金茂君悅大酒店中庭。兩台每秒運行9.1米的高速直達電梯，只需45秒就可以將遊客從地下一層到88層觀光廳。回顧期內，金茂大廈88層觀光廳吸引了93萬餘名中外遊客。

## 其他業務

我們的業務還包括物業管理服務及我們與合營公司伙伴提供的酒店高檔禮賓車及包車服務。



# 乘 新 而 上

## 注重體驗 卓爾不群

從上海到三亞，從北京到深圳，公司「走出金茂」，乘勝而進，始終秉承「以客為尊，關注細節」之道，立足金茂品質，關注客戶感受。通過持續的產品、服務和模式創新，實踐品牌價值，構築共贏平台，滿足並超越客戶期待，用體驗創造價值，以體驗贏得市場，不斷確立行業標杆。





金茂大廈平穩運營後，本集團抓住歷史機遇期，立足金茂，專注酒店運營投資，先後布局三亞、北京、深圳一線城市或5A級度假區的最黃金地段，與萬豪、希爾頓、喜達屋等國際頂級酒店管理集團合作打造高端精品酒店，提供客戶「高雅、尊貴、獨具品位」的服務，經過十餘年的努力，不斷提升酒店經營規模和實力，奠定了業界的品牌和地位，並多次榮獲「最佳酒店業主」大獎，2014年11月，金茂集團又再次榮膺中國酒店金枕頭獎「2014年度最佳酒店業主」稱號。

2014年全國各主要城市高星級酒店供給量持續增加，受政策及市場供應量的影響，中國酒店市場需求放緩，各地的平均房價持續下跌，競爭壓力進一步加大。本集團旗下酒店積極應對不利的市場環境，運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務品質，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。



## 金茂三亞希爾頓大酒店

金茂三亞希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透着濃鬱的中國南方特色。

回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店面對日益激烈的市場競爭，積極調整營銷策略，入住率有效提升，在同區域競爭對手中繼續保持領先。截至2014年12月31日，金茂三亞希爾頓大酒店客房平均入住率為70.7%，平均房價為人民幣1,529元（2013年12月31日：65.8%和人民幣1,666元）。於本報告日期，本集團擁有金茂三亞希爾頓大酒店100%的權益。

金茂三亞 希爾頓大酒店	2014年	2013年
平均入住率	70.7%	65.8%
平均房價（人民幣元）	1,529	1,666
平均每間房收益 （人民幣元）	1,081	1,096
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	3.8	3.8
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	7.7	8.4
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	7.5	7.7

金茂三亞希爾頓大酒店是希爾頓國際在中國的第一家全球度假村。酒店坐落於南中國海景最瑰麗的海灣－亞龍灣，擁有8個大小、形狀、性能各異的室外泳池，零星地點綴在極具熱帶風情的蔥郁園林中。



## 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，擁有450間客房，套房及別墅，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。酒店設有三亞第一間室外婚禮禮堂以及專為度假的小客人們開放的著名的麗思卡爾頓兒童俱樂部。

位於金茂三亞麗思卡爾頓酒店內的三亞J•LIFE，可出租面積為667平方米，匯集多家知名品牌的旗艦店，包括路易威登、杰尼亞、TOD'S等，極大地提升了金茂三亞麗思卡爾頓酒店的整體品質。

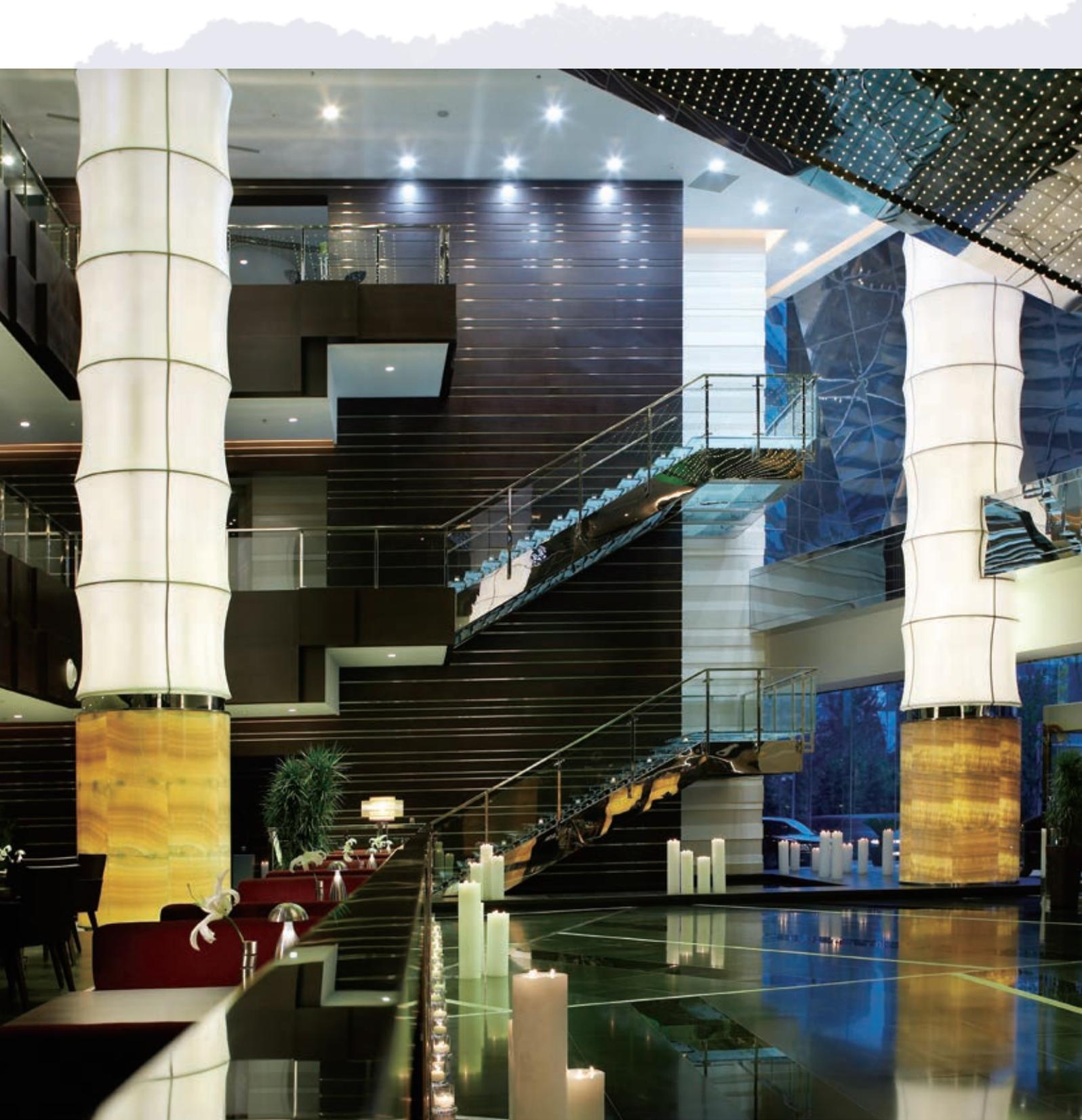
回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店面對海南市場不斷放大的市場供應和日趨激烈的市場競爭，憑藉積極的營銷策略和靈活的價格政策，在三亞市場價格下行的環境下仍然保持了價格優勢，保持其亞龍灣的領先地位。截至2014年12月31日，金茂三亞麗思卡爾頓酒店客房平均入住率為70.0%，平均房價為人民幣2,661元（2013年12月31日：69.1%和人民幣2,773元）。於本報告日期，本集團擁有金茂三亞麗思卡爾頓酒店100%的權益。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2014年	2013年
平均入住率	70.0%	69.1%
平均房價（人民幣元）	2,661	2,773
平均每間房收益（人民幣元）	1,864	1,916
支付酒店管理人的基本管理費總額（人民幣百萬元）	10.7	10.8
支付酒店管理人的獎勵管理費總額（人民幣百萬元）	11.5	12.4
向家具、裝置及設備儲備作出的供款（人民幣百萬元）	17.1	15.5

金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於風光旖旎的亞龍灣畔，整體建築鑾宇恢宏，設計靈感源自北京頤和園，酒店還以多元的文化背景為賓客打造熱帶海島的環球之旅，提供賓客真誠關懷和舒適的度假體驗。







金茂北京威斯汀大飯店座落於北京朝陽區黃金地段，毗鄰著名燕莎商業區、使館區，距離首都機場僅25分鐘車程。酒店憑借現代時尚的設計和優質完美的服務成為多國政要、各界名流以及商務、時尚人士的首選。

## 金茂北京威斯汀大飯店

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。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。酒店自開業以來，接待了眾多外國首腦及體育、商界精英人士，其中包括美國前總統喬治·W·布什家族、美國總統夫人米歇爾·奧巴馬、新加坡總統納丹、國際奧委會執行委員薩姆·拉姆薩米等，彰顯了該酒店的高端品牌形象。

位於北京朝陽區燕莎商圈內的金茂北京威斯汀大飯店積極應對不利的市場環境，充分利用其優勢的產品和地理位置，積極調整營銷策略，回顧期內，受不利市場環境影響，平均房價同比有所下降，入住率較上年同期提升了6個百分點，每間房收益同比下降3%，但相比競爭對手，仍繼續保持領先地位。截至2014年12月31日，金茂北京威斯汀大飯店客房平均入住率為77.9%，平均房價為人民幣1,215元（2013年12月31日：71.7%和人民幣1,365元）。於本報告日期，本集團擁有金茂北京威斯汀大飯店100%的權益。



金茂北京 威斯汀大飯店	2014年	2013年
平均入住率	77.9%	71.7%
平均房價（人民幣元）	1,215	1,365
平均每間房收益 （人民幣元）	946	979
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	7.6	8.1
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	11.0	11.4
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	12.2	12.9

## 金茂深圳JW萬豪酒店

金茂深圳JW萬豪酒店為位於深圳市福田區商業中心地帶的國際豪華酒店，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，金茂深圳JW萬豪酒店設有411間客房（包括20間套房），每間房均提供豪華現代住宿及配套設施。

回顧期內，金茂深圳JW萬豪酒店把握市場機會，不斷優化客戶結構，積極開拓商務散客及婚宴等細分市場，每間房收益更是逆勢上揚，市場地位及市場份額顯着提升。截至2014年12月31日，金茂深圳JW萬豪酒店客房平均入住率為77.0%，平均房價為人民幣1,060元（2013年12月31日：75.0%和人民幣1,039元）。於本報告日期，本集團擁有金茂深圳JW萬豪酒店100%的權益。

金茂深圳 JW萬豪酒店	2014年	2013年
平均入住率	77.0%	75.0%
平均房價（人民幣元）	1,060	1,039
平均每間房收益 （人民幣元）	817	779
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	4.7	4.6
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	3.2	3.2
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	7.2	5.6

金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳福田商業中心，毗鄰深圳會展中心及高爾夫俱樂部。酒店設計富麗堂皇，設施完善高檔，服務周到細緻，更輔以出色的活動籌辦及餐飲服務，傾力打造令人難忘的完美體驗。







蓄勢發

展

心隨意動  
再鑄輝煌

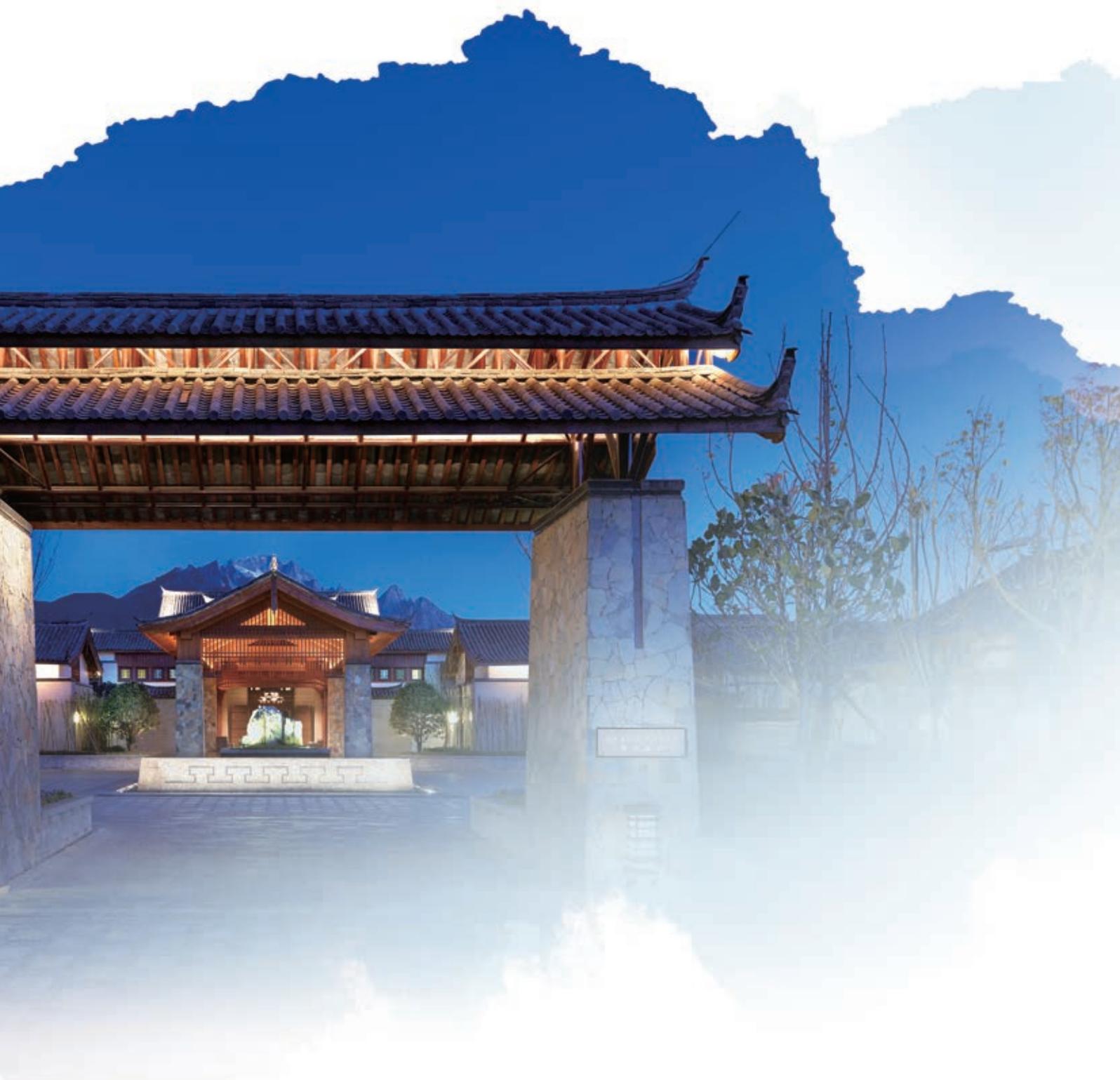
通過十五年的專業運營，立足本土、放眼全球的戰略藍圖已經展開，依託資本、品牌、管理、人才優勢，進一步加快業務拓展步伐。公司正積極增強戰略創新實力，持續挖掘經營內涵，加快項目獲取，提升核心能力，致力於打造國際知名、國內領先的酒店資產運營專業化平台，努力成為行業新價值的發現者和創造者。



本集團秉承「以客為尊」，提供客戶「高雅、尊貴、獨具品位」的至尊體驗，在金茂大廈及上海金茂君悅大酒店開業十五週年之際，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陸續開業，進一步提升了酒店經營板塊的規模和實力。三家新開業酒店全部位於一線城市或5A級度假區的最黃金段，崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島上海崇明島，北京金茂萬麗酒店位於北京主要商業及購物區的王府井北段，麗江金茂君悅酒店位於中國著名的旅遊勝地雲南麗江。

本集團將以嚴謹的態度積極尋求發展機會，以金茂大廈為核心旗艦物業，積極在中國的一線城市及旅遊熱點尋找適合的高端商業及酒店物業，深化與國際知名酒店管理公司的合作關係，繼續引入領先的國際酒店品牌，進一步提升資產組合的質量和規模，持續資產價值提升和優化經營資源，捕捉酒店物業的市場增長和資產增值機會，打造行業中最優質和最領先的酒店組合。



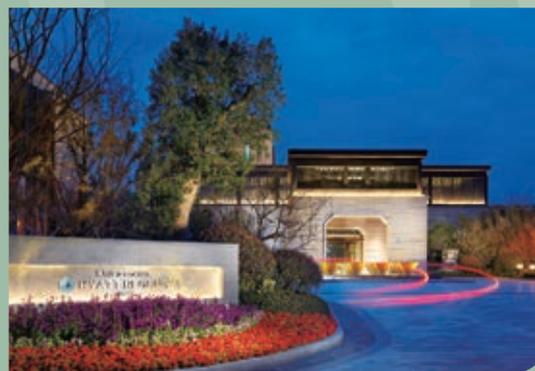


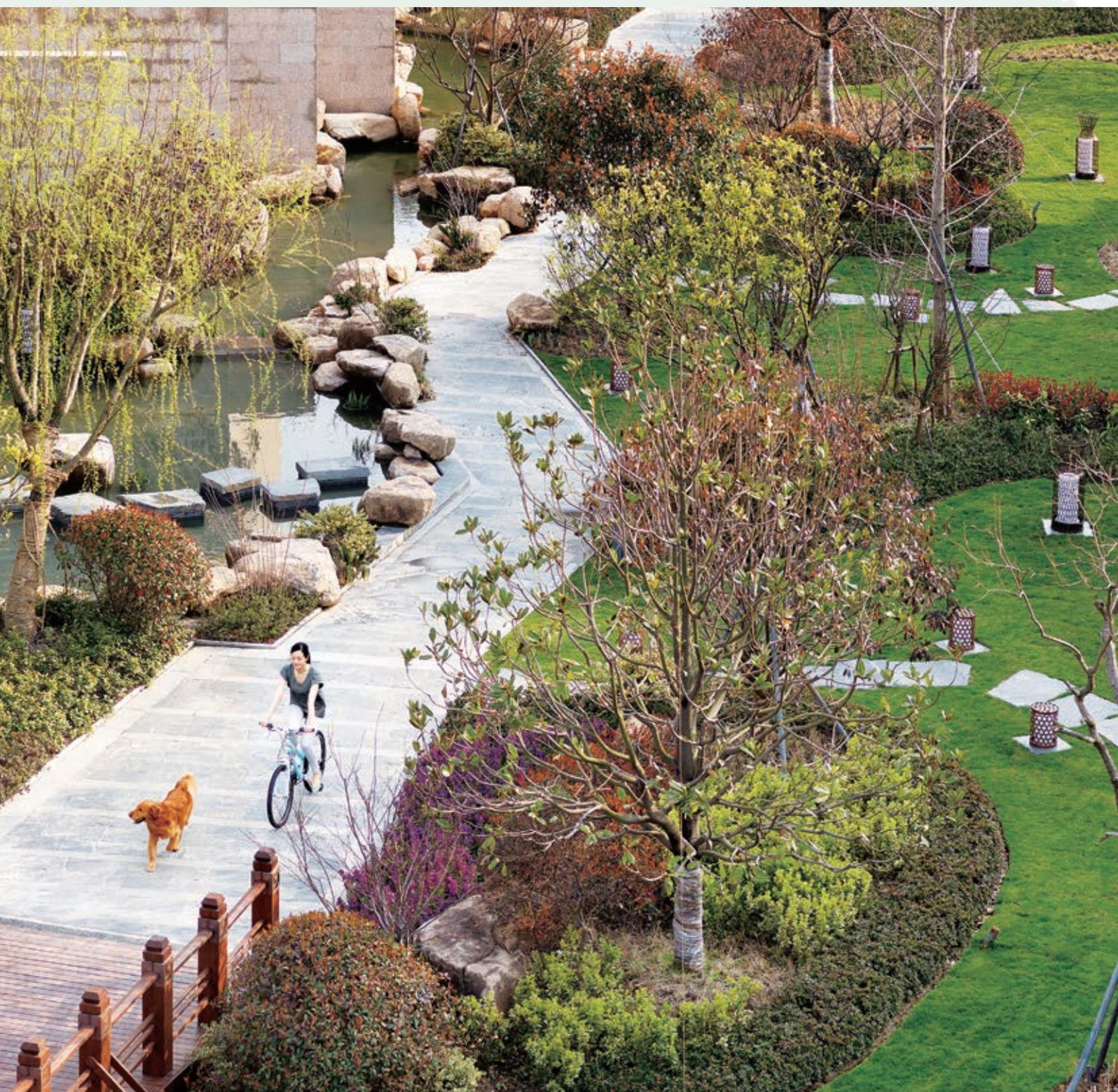
## 崇明金茂凱悅酒店

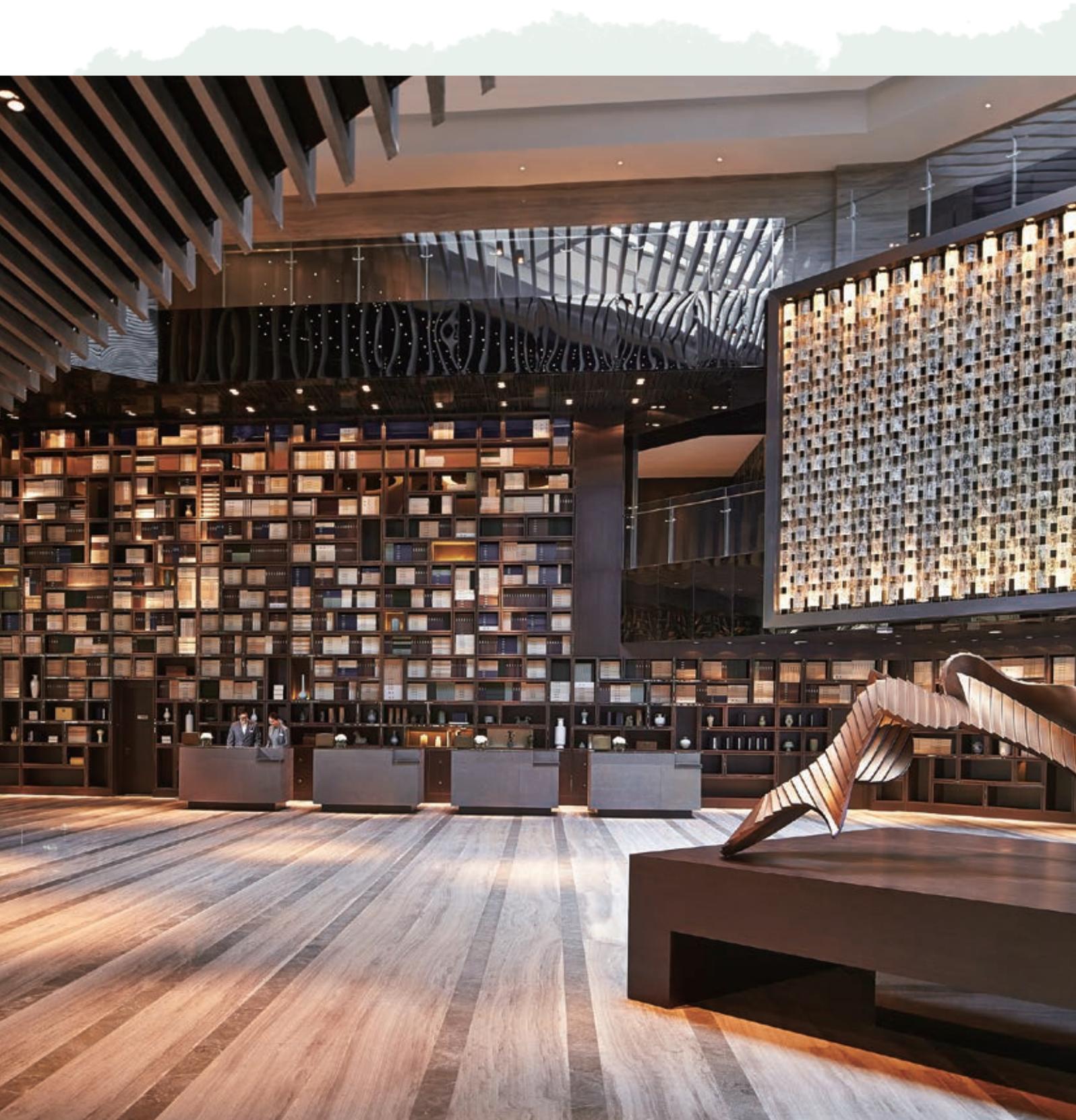
崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部，崇明島距離上海市46公里，通過長江隧橋與上海浦東新區相連，酒店毗鄰東灘濕地公園，東灘濕地公園是中國唯一一個濕地公園，亦是候鳥保護區。該酒店憑藉商用地塊的生態設計理念，榮獲第51屆美國金磚獎商用項目大獎。崇明金茂凱悅酒店於2014年3月29日開始運營，是崇明島的首家五星級度假酒店，酒店提供235間客房（包括21間套房），集住宿、餐飲、商務會議、娛樂、運動健身等功能於一體。由開業日期至2014年12月31日，崇明金茂凱悅酒店客房平均入住率為42.4%，平均房價為人民幣892元。於本報告日期，本集團擁有崇明金茂凱悅酒店100%的權益

崇明金茂凱悅酒店	2014年	2013年
平均入住率	42.4%	不適用
平均房價（人民幣元）	892	不適用
平均每間房收益 （人民幣元）	378	不適用
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	0.9	不適用
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	0	不適用
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	0	不適用

崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部，擁有得天獨厚的地理位置和優質的自然環境，以綠色生態美食，“凱悅校園”會議體驗，獨特的愛犬客房特色，成為賓客休閒、度假、會議之優選。







風格別致、新穎時尚的北京金茂萬麗酒店地處繁華的王府井步行街，酒店獨特而時尚的雙翼式建築如展開的書籍，其近半數客房可盡覽故宮壯美景色，更輔以近千平無柱式宴會廳及古典別致的四合院福盈閣，帶您開啟探索歷史與現代的傳奇之旅。



## 北京金茂萬麗酒店

北京金茂萬麗酒店位於北京主要商業及購物區的王府井大街北段，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。北京金茂萬麗酒店為一間14層高的豪華酒店，其前身為開業於1995年的王府井大飯店，設有329間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。北京金茂萬麗酒店於2014年8月29日完成修繕開始運營，由開業日期至2014年12月31日，北京金茂萬麗酒店客房平均入住率為34.7%，平均房價為人民幣668元。於本報告日期，本集團擁有北京金茂萬麗酒店100%的權益。

北京金茂萬麗酒店	2014年	2013年
平均入住率	34.7%	不適用
平均房價 (人民幣元)	668	不適用
平均每間房收益 (人民幣元)	232	不適用
支付酒店管理人的 基本管理費總額 (人民幣百萬元)	0.3	不適用
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 (人民幣百萬元)	0	不適用
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 (人民幣百萬元)	0.2	不適用

## 麗江金茂君悅酒店

麗江是中國有名的旅遊勝地，集麗江古城、「三江並流」雲南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，其中城區酒店位於香江路地塊，景區酒店位於玉龍雪山及毗鄰玉龍雪山高爾夫球場兩地塊。

麗江金茂君悅酒店預期將是玉龍雪山景區內的唯一一間酒店，房間設置保證了約八成以上的房型可以從不同角度觀看到玉龍雪山景觀，將打造為中國第一高海拔奢華度假酒店。麗江金茂君悅酒店的估計建築面積為85,686平方米，擁有約430間酒店客房。2014年9月28日麗江金茂君悅酒店城區312間客房已開業，景區酒店約118間客房預期於2015年年底前開業。由開業日期至2014年12月31日，麗江金茂君悅酒店客房平均入住率為15.8%，平均房價為人民幣875元。於本報告日期，本集團擁有麗江金茂君悅酒店100%的權益。

麗江金茂君悅酒店	2014年	2013年
平均入住率	15.8%	不適用
平均房價 (人民幣元)	875	不適用
平均每間房收益 (人民幣元)	139	不適用
支付酒店管理人的 基本管理費總額 (人民幣百萬元)	0.1	不適用
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 (人民幣百萬元)	0	不適用
向家具、裝置及設備 儲備作出的供款 (人民幣百萬元)	0	不適用

麗江金茂君悅酒店位於麗江古城核心區域及玉龍雪山，坐擁壯美自然風光與深厚的人文底蘊，其設計融合當地納西民族風情與現代質感。同時駐足窗邊即可領略雪山奇景的萬千變化，讓人忘卻時光，體驗漫遊慢行，深度淨化身心的高品質度假享受。





## 管理層討論與分析 未來展望

2014年酒店行業積極應對中國國民經濟增速放緩和「八項規定」政策影響，進入「轉型」、「調整」、「創新」新常態。展望未來，中國將是全球最強經濟增長引擎之一，中國旅遊業迅猛發展，對休閒度假酒店的需求也將有巨大的增長空間，

中國酒店業發展前景廣闊，在中國經濟轉型和消費升級的大背景下，未來幾年仍將是酒店業加速發展的黃金期。

本集團將借助招股章程中所述的酒店安排項，同時積極在中國的一線城市及旅遊熱點尋找適合的



高端酒店物業，進一步提升資產組合的質量和規模，充分捕捉酒店物業的市場增長和資產增值。

本集團仍著力於提升服務和管理水平，降低人工和能耗成本。隨著移動互聯的持續發展和智能手機的普及，加速推動移動互聯與傳統業務的融

合，及時把握客戶消費趨勢，提供方便、快捷、周到的服務，滿足消費者需求，贏得更多的客人和更高的客戶滿意度，打造行業中最優質和最領先的酒店組合。



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 公司整體業績回顧

截至2014年12月31日止年度，股份合訂單位持有人應佔溢利為907.1百萬港元，較上年度1,013.4百萬港元下降10%。

#### 一、 收入

截至2014年12月31日止年度，本集團收入達2,761.1百萬港元，較上年度2,634.2百萬港元增長5%。主要來源於物業租賃收入上升以及新開業酒店帶來的收入。

2014年度，本集團物業租賃收入約為568.4百萬港元，較上年增長9%，主要源自出租物業經營效率的提升；酒店經營收入較上年同期上升3%，主要由於新酒店的陸續開業；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、較上年上升10%，主要由於物業管理收入的增加。

	截至12月31日止年度				按年度 變動 百分比(%)
	2014年 佔收入之		2013年 佔收入之		
	百萬港元	百分比(%)	百萬港元	百分比(%)	
物業租賃	568.4	21	519.2	20	9
酒店經營	2,023.4	73	1,961.7	74	3
其他	169.3	6	153.3	6	10
總計	2,761.1	100	2,634.2	100	5

#### 二、 銷售成本及毛利率

截至2014年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為1,207.8百萬港元（2013年：1,107.0百萬港元）。2014年本集團整體銷售毛利率為56%，較2013年之58%略微下降。本期物業租賃板塊出租率保持穩定，租金水平有所上升，毛利率仍保持在92%的高位水平（2013年：92%）；酒店經營毛利率為50%（2013年：51%），較上年略微下降。

#### 三、 投資物業的公平值收益

截至2014年12月31日止年度，本集團之投資物業的公平值收益1,339.9百萬港元，主要為金茂大廈辦公及零售部份的公平值收益。

#### 四、 其他收入及收益

截至2014年12月31日止年度，本集團之其他收入及收益約為42.4百萬港元，較上年80.8百萬港元下降48%，主要在利息收入的減少。

#### 五、 銷售及市場推廣開支

截至2014年12月31日止年度，本集團之銷售及市場推廣開支為266.8百萬港元，較上年158.8百萬港元增長68%，主要在於三家新開業酒店產生的開幕前開支約92.8百萬港元以及酒店開業後運營產生的銷售及營銷費用。銷售及市場推廣開支除酒店開業開支外，主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。

#### 六、 管理費用

截至2014年12月31日止年度，本集團之管理費用為896.9百萬港元，較上年591.0百萬港元增長52%，主要在於上市費用約72.7百萬港元，三家新開業酒店開幕前開支約114.5百萬港元以及酒店開業後運營產生的管理費用。誠如招股章程所披露，在不考慮於2014財政年度投資物業公平值變動的影響，2014年財政年度利潤由於新開業酒店開幕前開支及貸款融資產生利息開支的影響而大幅下降。然而，有關上市開支屬非經常性質，將重新加入集團可供分派收入的計算內。根據本集團的現有酒店組合，本集團預期於2014年後不會產生任何重大的酒店開幕前開支。

#### 七、 融資成本

截至2014年12月31日止年度，本集團之融資成本為374.4百萬港元，較上年333.8百萬港元上升12%，主要在於銀行貸款增加所致。

#### 八、 所得稅費用

截至2014年12月31日止年度，本集團的所得稅費用支出為493.7百萬港元，較上年354.2百萬港元上升39%，主要在於投資物業公平值收益增長產生的遞延稅費用的增加。

#### 九、 股份合訂單位持有人應佔溢利

截至2014年12月31日止年度，股份合訂單位持有人應佔溢利為907.1百萬港元，較上年1,013.4百萬港元下降10%；主要歸因於本年度新開業酒店開幕前開支以及一次性的上市費用。截至2014年12月31日止年度本集團投資物業公平值變動帶來股份合訂單位持有人應佔稅後淨收益約1,004.9百萬港元。

## 十、物業、廠房及設備

於2014年12月31日，物業、廠房及設備為9,210.3百萬港元，較2013年12月31日的7,858.1百萬港元增長17%，主要由於增加新開業酒店物業所致。

## 十一、投資物業

於2014年12月31日，投資物業主要為金茂大廈（出租部份）。投資物業由2013年12月31日的8,934.7百萬港元增至2014年12月31日的10,257.3百萬港元，主要是由於投資物業評估增值所致。

## 十二、應收貿易賬款

於2014年12月31日，應收貿易賬款為52.2百萬港元，較2013年12月31日的54.8百萬港元減少5%，主要由於應收物業租賃款項減少所致。

## 十三、應付貿易賬款

於2014年12月31日，應付貿易賬款為125.8百萬港元，較2013年12月31日的96.9百萬港元增加30%，主要由於酒店經營應付款項增加所致。

## 十四、其他應付款項及應計費用

於2014年12月31日，其他應付款項及應計費用為1,326.7百萬港元，較2013年12月31日的1,101.4百萬港元增加20%，主要由於酒店經營預收款項、應付稅金以及應付利息增加所致。

## 十五、計息銀行貸款及其他借款

於2014年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為8,322.1百萬港元，較2013年12月31日的5,568.5百萬港元增加49%，主要由於新增銀行貸款所致。

## 十六、資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2014年12月31日及2013年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	2014年 12月31日 (百萬港元)	2013年 12月31日 (百萬港元)
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	8,322.1	5,568.5
扣除：現金和現金等價物	(1,105.6)	(1,183.3)
限制性銀行結餘及抵押存款	(23.4)	—
淨債務	7,193.1	4,385.2
權益總額	9,106.8	11,930.7
加：應付關聯方款項	1,784.4	190.4
調整後資本	10,891.2	12,121.1
淨債務與調整後資本比率	66%	36%

## 十七、流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於物業租賃及酒店營運資金和日常經常性開支、清償本集團的債務等。本集團主要通過內部資源、銀行及其他貸款、發行中期票據及發行新證券滿足其流動資金需求。

於2014年12月31日，本集團有現金和現金等價物1,105.6百萬港元，主要以人民幣、港元及美元計值（於2013年12月31日：1,183.3百萬港元）。

於2014年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共8,322.1百萬港元（於2013年12月31日：5,568.5百萬港元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2014年 (百萬港元)	2013年 (百萬港元)
一年內	2,183.0	3,469.9
第二年	44.3	231.5
第三年到第五年，包括首尾兩年	5,346.9	885.2
五年以上	747.9	981.9
合計	8,322.1	5,568.5

計息銀行貸款及其他借款約2,183.0百萬港元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港元及美元計值，於2014年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約1,521.1百萬港元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款均按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2014年12月31日，本集團有銀行信貸額度11,334.3百萬港元，全部以人民幣、港元及美元計值，已動用銀行信貸額度為8,322.1百萬港元。

本集團截至2014年12月31日止年度的現金流出淨額為57.5百萬港元，主要包括：

1. 經營活動現金流入淨額2,312.7百萬港元，主要是物業租金、酒店經營收入及應付關聯方款項增加產生。
2. 投資活動現金流出淨額1,175.5百萬港元，主要是由於北京金茂萬麗酒店改造支出以及麗江金茂君悅酒店支出所致。
3. 融資活動現金流出淨額1,194.8百萬港元，主要是由於支付特別股息，歸還銀行貸款以及支付借款利息。

## 十八、 抵押資產

於2014年12月31日，本集團的計息銀行貸款乃以本集團的酒店物業564.4百萬港元作抵押。

## 十九、 或然負債

本集團於2014年12月31日的或然負債詳情載於信託集團綜合財務報表附註32。

## 二十、 資本承擔

本集團於2014年12月31日的資本承擔詳情載於信託集團綜合財務報表附註34。

## 二十一、 市場風險

本集團的資產主要為投資物業及酒店資產。我們的業務、經營業績受全球及中國經濟狀況、中國酒店業的監管環境及所在城市的客戶需求所影響。

## 二十二、 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

## 二十三、 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團以港元呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制外匯風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

## 二十四、 僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團合共有4,218名職員。本集團向僱員提供具競爭力的薪金和獎金，以及其他福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃、分娩保險計劃和房屋福利。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。

## 二十五、 股票期權計劃

回顧期內，本集團並無股票期權計劃。

## 二十六、 重大收購和出售

回顧期內，本集團並無進行重大收購和出售。

## 2014年投資者關係活動

7月

—金茂投資及本公司共同發行的股份合訂單位正式在聯交所主板上市

8月

—公佈2014年中期業績及舉辦業績發佈會  
—參加在香港、新加坡舉辦的非交易路演

10月

—舉辦上海反向路演

11月

—參加花旗銀行在澳門舉辦的投資者會議

## 與股份合訂單位持有人溝通

董事會及本公司管理層代表所有股份合訂單位持有人的利益。與股份合訂單位持有人溝通及對股份合訂單位持有人負責是本公司首要任務。

為了更好的增加公司透明度，本公司始終致力於通過各種途徑向投資者以及其他各參與方傳遞及時、準確的公司信息，以幫助現有及潛在投資者作出投資決策。此外，本公司相信，充分有效的溝通可以使我們傾聽到投資者對公司戰略定位、項目開發等方面所持有的建議，以便公司在決策過程中能夠充分考慮到其可能對資本市場所產生的影響。

自上市日期起，本公司初步建立了較為多元化的投資者溝通模式，努力使投資者可以方便快捷的掌握公司動態信息：

- 首次召開本公司中期業績發佈會，介紹公司的中期業績與展望，回答投資者及媒體提問。

- 通過投資者熱線、電郵、業績說明會等與投資者保持良好溝通交流。公司認真對待投資者的來訪來電，並做好相應記錄，將投資者關心的問題和意見及時傳遞給公司管理層。
- 董事及本公司管理層定期與證券分析師及投資者見面，出席證券分析師及投資者發佈會、海外路演、反向路演及投資者會議。
- 建立網上投資者關係數據管理平台，以科學有效地及時掌握境內外涉及投資者關係管理的信息，包括與投資者、分析師及媒體等的接待、溝通等資料存檔等。

## 投資者意見反饋

鑑於公司是以商業信託這一相對較為新穎的方式完成上市發行，投資者普遍對公司的分派保證、業績穩定性等關鍵議題較為感興趣。就此，本公司根據招股章程的披露解答了投資者關注的各類問題。

### 投資者關係工作展望

2014年為公司上市的首年，本公司初步搭建了投資者管理平台，未來將在此基礎上進一步完善投資者管理體系，在遵守上市規則及其它相關法律的基礎上，提升信息披露的效率，提高公司透明度，確保所有投資者均可以及時、公平獲悉公司有關信息。

# 企業 社會責任報告

本集團以「創造價值、追求卓越」為公司核心價值理念，始終致力於通過履行經濟責任、環境責任、社會責任為社會大眾奉獻品質卓越的服務與產品，實現股東、企業、員工、社會價值的共同成長。本集團通過提升產品與服務品質、增強員工隊伍整體的能力與素質、築牢資產設備的風險管理與安全底線、落實節能環保戰略舉措、關注社會慈善公益等五個方面，努力實現企業、經濟、環境、社會的可持續發展。







### 品質品牌交相輝映

本集團以「創造品牌經濟與組織」為使命，始終致力於不斷豐富高檔酒店及酒店資產運營管理、高檔樓宇經營及設施管理和高端旅遊休閒產品經營三大核心功能的內涵，以人本、尊客、嚴謹、求實的態度，聚焦引領時代的服務消費體驗和全生命週期的設施設備管理標準，不斷為社會奉獻卓越的酒店、旅遊、休閒產品，創造、升級更加環保、節能的綠色建築。

本集團始終牢記「以客為尊、關注細節」的服務理念，擁有並持續發展高檔酒店、寫字樓、城市綜合體在內的城市、景區地標級高端建築，創造

滿足並超越社會大眾期望的健康、時尚、和諧的高檔商務、休閒消費理念。集團在中國第三大島—上海崇明島推出首個五星級低密度、度假酒店—崇明金茂凱悅酒店，引領都市崇尚自然、尋求環保與時尚並重的休閒與商務消費理念。酒店開業對提升崇明生態島建設的影響力和帶動力、建設國際水準的人居環境具有標誌性意義。集團旗下新開業的北京金茂萬麗酒店是一家五星級涉外酒店，距天安門廣場、故宮、北海、景山等歷史名勝咫尺之遙，地理位置十分優越。酒店環境明亮溫馨，富有表現力且功能完善，處處將別緻風格、新穎時尚與實用設施進行完美融合。本集團與凱悅酒店集團合作的中國首家度假型酒店—

麗江金茂君悅酒店，致力打造遠離喧囂的淨心之地，誠邀尋求淨心與時尚、感受納西自然美景與特色文化的休閒商務旅者，跟隨金茂酒店品牌追求卓越的至臻精神，踏上雲南納西淨地，探索祥和明媚的神秘領域，給客人帶來全新漫游慢行體驗、深度淨化身心靈的品質度假享受。

### 員工企業相輔相成

本集團視員工為公司最寶貴的財富，始終倡導「做人－誠信、合作、善於學習；做事－認真、創新、追求卓越」的員工行為規範，以人為本，運用制度化的管理和規範化的服務，實現企業價值與員工價值的共同提升。為此，我們創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金以及其他完

善的福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、專業保險計劃和住房公積金。

本集團本着共同發展、自我負責的原則，制訂《教育培訓管理標準》，根據戰略發展、崗位要求，建立起一整套員工培訓與培養體系，通過培訓、在崗學習、輪崗等多種方式實現企業和員工價值的共同提升。本集團還為員工提供「網絡學習、內部培訓、外派培訓、自助教育培訓、輪崗培訓、特殊培訓」等培訓機會與計劃，確保員工充分享有接受崗位培訓教育的權利。2014年，全年共組織公司級培訓85項，參訓人員達1,124人次，培訓時數達到9,000小時；年度人均培訓時數近50小時。安排8人參加輪崗鍛煉。



本集團十分重視員工的職業發展，為員工實施持續培訓和發展計劃，涵蓋一般培訓（入職培訓與服務理念）、針對員工職責及責任的技能培訓及領導能力發展培訓。公司鼓勵員工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。

本集團始終重視招聘優秀團隊，並且根據企業政策，加強組織績效和員工個人績效的考評力度與結果應用，在力求保持高效率員工隊伍的同時，持續審視公司人力需求，提升員工生產力。

至2014年底，公司沒有發生過任何罷工、停工、勞資糾紛或對公司業務及運營造成重大不利影響的情況。公司勞動合同簽約率100%，並榮獲上海浦東新區「勞動關係和諧示範單位」稱號。

### 安全構築發展底線

本集團始終高度關注安全管理工作，以系統安全、員工安全打造安全系統，安全宣傳教育氛圍良好。企業設立安全委員會，由總經理擔任委員會主任，安全委員會負責研究部署、統籌指導公司安全工作。企業設立HSE管理部，負責監督、檢查、協調、管理公司安全生產、職業健康、環





境保護工作，貫徹執行國家及地方安全生產、職業健康、環境保護方面的法律法規及公司安全工作要求，接受政府部門和上級安全管理機構的業務指導。結合經營特點，公司每年制定有針對性的安全宣傳教育培訓計劃，開展「三級」（公司級、部門級、崗位級）安全教育，每年組織策劃「安全生產月」活動、「消防安全周」活動。

本集團建立有應急管理體系，公佈定期檢查員工安全操作結果。在充分考慮服務行業可能存在的涉及人身安全與健康因素的基礎上，公司根據國家相關法律法規要求制訂了《金茂大廈突發事件應急處置預案》，公司定期舉行桌面推演、專項演練、綜合演練，進一步強化指揮人員的應急處置能力和應急預案的可操作性，公司應急管理體系完善、有效。公司HSE管理部定期對相關單位進行安全抽查、季節性檢查、綜合性檢查，發現問題後公佈檢查結果，並督促整改落實，確保公司安全運營。

本集團2014年未發生較大及以上安全事故、重大設備事故和一般設備事故。

### 綠色低碳和諧共生

本集團倡導建立與堅定實施綠色低碳環保理念，高度響應國家「節能減排」和建設「美麗中國」號召，進一步推動綠建工作快速發展，有計劃地對旗下各運營酒店及物業積極推行節能降耗的各項相關工作。

金茂大廈在設計之初就配備先進節能理念和設施，並成為國內運行時間最長且高度最高的LEED-EB金級既有建築。

2014年，集團旗下上海金茂君悅大酒店照明及空調系統節能改造啟動實施，項目完成後，預計可以實現20%的整體能耗下降，年節能經濟效益310餘萬元。旗下金茂北京威斯汀大飯店完成包括照明光源升級、冷凍站智能群控、空調水泵變流量控制、電梯能量回饋、空調箱風機優化控制、中水回收等在內的整體節能改造項目，節能效果明顯，2014年6月至同年底，共節電165萬KWH，節水19萬m<sup>3</sup>，節約熱力1582GJ，預計年度節省標煤950噸，可以實現180餘萬元的節能經濟效益。

旗下金茂三亞麗思卡爾頓酒店合同能源管理項目啟動，通過LED燈源改造降低照明終端的電耗，加裝太陽能熱水系統充分利用當地優良的日照條件，安裝中央空調能源管理系統進一步提升能源管理水平。旗下金茂物業能源管理團隊每月召開能源分析專題會議，努力尋找節能空間，公司在完成日常設備維護保養工作同時，加強系統設備的運行控制，根據室外天氣的變化以及季節能源消耗的特點，合理調節設備負荷，通過改善運行管理提高設備工作效率，降低了能耗。



公司在綠色酒店學組籌建工作中有效發揮組織、溝通、協調作用，成功獲得籌備組建綠色酒店學組資格，逐步確立集團在綠色酒店領域的行業龍頭地位，積極推進綠色物業管理及金茂大廈LEED認證工作，為公司未來發展戰略打造新亮點。

本集團辦公環境通過了ISO14000認證。公司辦公環境通過ISO9001質量管理體系、ISO14001環境管理體系、GBT28001職業健康安全管理体系「三合一」認證。

### 慈善公益彰顯大愛

本集團及下屬單位始終高度認同，公司的業務、產品及服務對環境及社區的潛在環境及社會產生着影響，公司始終恪守負責任經營物業的理念，為子孫後代努力保護社區及環境。公司堅持「企業與社會同步發展」的方針，積極在社區共建、扶貧幫困、專業服務、志願服務等方面發揮應盡義務，為社會和諧發展做出綿薄之力，並依托專業服務品質和員工慈善愛心榮獲政府、行業、協助、組織嘉獎、表彰。

本集團連續多年參加當地政府有關部門或機構組織的慈善聯合捐活動；連續第10年參加上海浦東新區「幫困助學」活動；公司本部及下屬上海金茂君悅大酒店、上海物業服務與公司駐地社區、敬老院保持着長年的共建聯繫。金茂三亞麗思卡爾頓酒店與「光明鏈接」智障兒童中心牽手開展「社區足跡」服務活動，每月組織員工前去看望中心里的智障兒童。公司旗下酒店舉辦動「關愛兒童，歡度新年」活動，與社會福利中心兒童共度春節。舉辦養老院、殘疾人中心等探訪活動，關注特殊人群，傳遞社會友愛，舉辦「藍絲帶」海灘清潔活動、「宣傳環保 抵制霧霾」公益活動等。

## 董事及 高級管理層簡介



何操先生

### 董事

#### 何操先生

##### 主席兼非執行董事

何操先生，59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。何先生於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監察本集團的管理及運作。何先生於1979年加入中國中化集團公司，歷任財務管理、企業管理和投資企業多個高級職位，後於2002年起獲委任為總裁助理。他亦自2002年起陸續擔任中國金茂（集團）有限公司總裁、副董事長及董事長。何先生於2009年1月加入方興（股份代號：00817），2009年2月出任主席兼非執行董事，直至2009年9月。2009年9月至2013年1月期間，何先生出任方興副主席、執行董事兼首席執行官，自2013年1月16日起擔任方興的主席兼執行董事。何先生亦在方興多家

附屬公司擔任職位。何先生在中國金茂（集團）有限公司任職期間成功組織運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。在何先生的主持和推動下，本公司於2009至2010年間完成了方興的戰略重組，並於2014年進一步完成對金茂大廈物業及方興旗下8間高端酒店的分拆，成功以金茂投資及金茂控股信託架構在聯交所獨立掛牌上市，實現了資產價值釋放和更高效的資源配置，為本公司未來業務拓展明確了目標。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、地產開發和運營方面有超過20年的經驗。



張輝先生

何先生於1979年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，1995年畢業於吉林大學政治經濟學研究生班，2004年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，於2010年獲評高級經濟師職稱。

何先生於2009年受聘擔任中國旅遊飯店業協會「中國酒店業主聯盟」聯席主席，於2010年受聘擔任全聯房地產商會副會長。此外，何先生還受聘擔任上海市各地在滬企業聯合會執行會長、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、中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會委員。2003年至2012年，何先生任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。

#### 張輝先生 執行董事兼行政總裁

張輝先生，44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，負責本集團的經營管理。張先生自2010年1月起出任中國金茂（集團）有限公司總經理。張先生於2002年加入中國中化集團公司，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，自2010年1月起至2014年7月曾任方興副總裁。在加入中國中化集團公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。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20年經驗。

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月取得專業技術職稱證書擔任中國中化集團公司高級經濟師。張先生現任上海市第十四屆人大代表。



李從瑞先生

**李從瑞先生**  
**非執行董事**

李從瑞先生，44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。李先生於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月起出任方興執行董事兼首席執行官，並自2013年2月起出任中國金茂（集團）有限公司董事。李先生亦在方興多家附屬子公司擔任職位，包括擔任中化方興置業（北京）有限公司董事長及金茂投資（長沙）有限公司董事等。李先生於1997年加入中國中化集團公司，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。自2003年起至2009年加入方興前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、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逾十年的豐富經驗。

李先生於1994年畢業於中國地質大學（武漢）石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，並於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。



江南先生

**江南先生**  
**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、戰略及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年間任職於財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責財務管理和投資事務及中國中化集團公司境外資金運作事宜。自2007年至2011年間，江先生曾任職方興執行董事，且自2008年12月起一直擔任中國金茂（集團）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。

江先生於1995年畢業於中國金融學院，獲金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。



鍾瑞明博士

### 鍾瑞明博士 獨立非執行董事

鍾瑞明博士，GBS, JP, Dssc (Hon)，63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。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。

鍾博士熟悉會計、金融、財務及企業管理，在會計及企業管理方面擁有逾30年經驗。鍾博士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，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。



陳杰平博士

### 陳杰平博士 獨立非執行董事

陳杰平博士，61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。陳博士同時擔任聯交所主板上市公司卓智控股有限公司（股份代號：00982）的獨立非執行董事。

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。陳博士於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，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。



張潤鋼博士

**張潤鋼博士**  
**獨立非執行董事**

張潤鋼博士，56歲，於2014年3月25日獲委任為託管人一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。張博士自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，張博士曾擔任國家旅遊局質量規範與管理司副司長。張博士於1995年至1996年間曾任深圳新世紀酒店董事長、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，張博士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。



孟永初先生



丁建軍先生

## 本集團高級管理層

### 孟永初先生

孟永初先生，58歲，本集團董事會秘書，兼任中國金茂（集團）有限公司工會主席及紀律委員會書記、金茂（海南）投資有限公司董事、金茂（三亞）旅業有限公司董事及金茂深圳酒店投資有限公司董事。孟先生於2003年加入中國金茂（集團）有限公司，並曾擔任多個高級職位，包括董事會辦公室主任及總經理辦公室主任。孟先生在企業管理方面擁有約21年經驗。

孟先生於1991年1月取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，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

丁建軍先生，42歲，本集團副總經理，兼任中國金茂（集團）有限公司副總經理及戰略運營部總經理。丁先生於1999年4月加入中國金茂（集團）有限公司，並曾擔任多個職位，包括總經理助理、寫字樓部總經理、觀光遊覽部副總經理、上海物業服務總經理等。丁先生在企業營運及管理方面擁有約15年經驗。

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）、上海物業服務董事、上海金茂錦江汽車服務有限公司董事、金茂（海南）投資有限公司董事、金茂（三亞）旅業有限公司董事、金茂（北京）置業有限公司董事、金茂深圳酒店投資有限公司董事、驪隆（上海）酒店管理有限公司董事。

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，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。



陳勳超先生

#### 陳勳超先生

陳勳超先生，44歲，本集團副總經理。陳先生於2014年2月加入中國金茂（集團）有限公司，擔任副總經理，並於2014年3月起兼任中國金茂（集團）有限公司酒店管理部總經理。自1994年起至2014年加入中國金茂（集團）有限公司之前，陳先生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）董事、金茂（海南）投資有限公司董事、金茂（三亞）度假酒店有限公司董事、金茂（三亞）旅業有限公司董事、金茂（北京）置業有限公司董事、金茂深圳酒店投資有限公司董事、驪隆（上海）酒店管理有限公司董事。

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

#### 張潤紅女士

張潤紅女士，37歲，本集團財務總監，兼任中國金茂（集團）有限公司財務總監。張女士於2003年加入中國金茂（集團）有限公司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財務副總監。張女士在財務分析及管理方面擁有約12年經驗。

張女士亦為上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司董事（該公司由方興持有23%權益）、上海金茂錦江汽車服務有限公司董事。

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。張女士擁有中國註冊會計師資格證。



丁蕤先生

#### 丁蕤先生

丁蕤先生，36歲，本集團總經理助理，兼任中國金茂（集團）有限公司總經理助理。丁先生於2004年加入方興並曾於其子公司擔任多個職位，包括中國金茂（集團）有限公司工程部工程師、金茂（上海）置業有限公司總經理助理、王府井大飯店改造項目副總經理、王府井大飯店改造項目總經理。自2003年起至2004年加入方興之前，丁先生曾於中船第九設計研究院上海振華工程監理有限公司任安裝專業監理工程師一職。丁先生在工程管理方面擁有約11年經驗。

丁先生亦為上海物業服務董事、金茂（海南）投資有限公司董事、金茂（三亞）度假酒店有限公司董事、金茂（三亞）旅業有限公司董事、金茂（北京）置業有限公司董事、金茂深圳酒店投資有限公司董事、王府井飯店管理有限公司董事。

丁先生於2000年7月畢業於東華大學，取得工學學士學位，並於2003年7月取得東華大學工學碩士學位。丁先生於2013年11月取得專業技術職稱證書擔任中國中化集團公司高級工程師。



唐詠先生

#### 唐詠先生

唐詠先生，46歲，本集團總經理助理，兼任中國金茂（集團）有限公司總經理助理及人力資源部總經理。唐先生於2000年5月加入中國金茂（集團）有限公司，並曾於中國金茂（集團）有限公司及其子公司擔任多個職位，包括人力資源部總經理助理、人力資源部副總經理、上海物業服務行政及人事部總監、上海物業服務副總經理、技術支持部總經理。自1991年起至2000年加入中國金茂（集團）有限公司之前，唐先生曾於上海起重運輸廠任職。唐先生在公司治理及人力資源管理方面擁有約23年經驗。

唐先生亦為上海物業服務及上海金茂錦江汽車服務有限公司董事。

唐先生於1991年7月畢業於上海大學，取得歷史學學士學位。唐先生擁有政工師職稱及高級人力資源管理師資格證書。



張瑋先生

#### 張瑋先生

張瑋先生，39歲，本集團總經理助理，兼任中國金茂（集團）有限公司總經理助理及寫字樓部總經理、上海物業服務總經理。張先生於1998年7月加入中國金茂（集團）有限公司，並曾於中國金茂（集團）有限公司及其子公司擔任多個職位，包括寫字樓部總經理助理、商業發展部副總經理、寫字樓部副總經理、上海物業服務副總經理。張先生在公司治理和寫字樓租售及物業管理方面擁有約16年經驗。

張先生於1998年7月畢業於復旦大學，取得法學學士學位，並於2011年1月取得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。



何詠紫女士

#### 何詠紫女士

何詠紫女士，45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董事。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。何女士亦持有香港特許秘書公會發出的執業者認可證書。

## 管治及循規

金茂投資，為一個根據香港法例按照金茂（中國）投資管理人有限公司（作為金茂投資的託管人－經理）與本公司於2014年6月13日所訂立的信託契約構成，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本公司有關而屬必要或合宜的活動。

根據信託契約，託管人－經理及本公司必須確保直至交換權獲行使時，各單位與本公司於開曼群島存置的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本公司之普通股保持掛鈎，且各單位與一股特定識別本公司之優先股保持合訂。

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本公司之普通股不再掛鈎或導致與本公司之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。信託契約及其所有補充契約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。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。

信託契約已上載於聯交所及本公司網站以供下載。

## 企業管治守則的遵守

金茂投資及本公司共同發行的股份合訂單位於2014年7月2日起在聯交所主板上市，故須遵守上市規則條文，自該日起生效。故金茂投資及本公司的合併企業管治報告載列由2014年7月2日至2014年12月31日止期間。根據信託契約，託管人－經理須負責確保金茂投資遵守適用的上市規則和其他相關法例及規例；本公司須負責確保本公司遵守適用於本公司的上市規則和其他相關法例及規例；以及託管人－經理及本公司須相互合作，確保各方遵守上市規則施加的責任，包括（但不限於）披露責任及協調向聯交所作出披露。

託管人－經理董事會及公司董事會透過審閱整體企業管治安排及批准管治政策，於金茂投資及本公司各自的企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。兩個董事會均負責監管各自企業管治守則之遵守，並須審閱本合併企業管治報告作出的披露。

自上市日期至2014年12月31日止期間，金茂投資（透過託管人－經理）及本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則適用的守則條文，並在適用情況下採納了部份於企業管治守則所載的建議最佳常規。須成立提名委員會的規定並不適用於託管人－經理，因為信託契約訂明託管人－經理董事會於任何時候均須由擔任本公司董事的相同人士組成。此外，由於託管人－經理的董事按信託契約，並無獲得任何酬金及並無聘用任何僱員，成立薪酬委員會的規定亦不適用於託管人－經理。

## 股份合訂單位資料

於上市日期，已經發行股份合訂單位的總數為2,000,000,000個。每個股份合訂單位為以下證券或證券權益的組合：

- 1) 一個信託單位；
- 2) 與單位掛鈎並且由託管人－經理作為法定持有人（以其作為金茂投資託管人－經理的身份）所持一股本公司已特定識別每股面值0.0005港元普通股中的實益權益；及
- 3) 與單位合訂的一股本公司已特定識別每股面值0.0005港元優先股。

根據信託契約的條文，僅可共同買賣、不可個別或單獨買賣。

由上市日期至本報告之日，金茂投資及本公司並無發行新的股份合訂單位。

## 董事會

### 董事會職責

託管人－經理董事會負責採取一切合理步驟以確保託管人－經理履行其於信託契約第2.6條（託管人－經理的職責）下的職責，包括（但不限於），以所有單位登記持有人的整體最佳利益為前提，誠實及真誠地行事，在所有單位登記持有人的整體利益與其自身的利益發生衝突時，優先考慮所有單位登記持有人的整體利益，確保受託產業妥為審核，並就任何受託產業的運用或濫用向單位登記持有人負責，向單位登記持有人充分披露其在與信託及／或本集團訂立的合約中擁有的權益。

公司董事會負責制訂本集團的整體發展策略、業務目標、監控公司財務狀況以及監督管理團隊的執行，以推動公司持續增長為股份合訂單位持有人創造價值。公司董事會和管理層之間的權利已嚴格按照公司章程的規定得以區分。本集團的日常管理以及業務運營的職務已委派給高級管理人員，負責執行董事會採納的業務策略以及措施。

截至2014年12月31日止期間，為董事更好履行職責，規避風險，本公司已為託管人－經理以及本公司的董事及高級管理人員可能面對的法律行動投保合適的責任保險。

執行董事全職出任金茂投資及本公司職務，而全體非執行董事及獨立非執行董事已向託管人－經理及本公司確認，自上市日期至2014年12月31日止期間已就金茂投資及本公司的事物投放足夠時間及精力。

### 董事會的組成

信託契約約定：

- 1) 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；
- 2) 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
- 3) 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。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。自上市日期至2014年12月31日止期間及截至本報告期間，組成託管人－經理以及公司董事會的成員相同，董事會由以下七位董事組成，詳情載列如下：

### 非執行董事

何操先生（主席）  
李從瑞先生  
江南先生

### 執行董事及行政總裁

張輝先生

### 獨立非執行董事

鍾瑞明博士  
陳杰平博士  
張潤鋼博士

各位董事（包括獨立非執行董事）已與託管人－經理以及本公司訂立委任函件，自上市日期起，為期三年，並可根據本公司及託管人－經理的公司章程細則的規定重選連任。根據信託契約的規定，託管人－經理的董事會應始終由擔任本公司董事的相同人士組成，倘託管人－經理的董事不再為本公司的董事，則其須離任，倘本公司的董事不再為託管人－經理的董事，則其須離任。

根據信託契約及公司章程細則，任何獲委任以填補臨時空缺或新委任為公司董事會及託管人－經理董事會的董事（即七名現任董事），其任期僅直至下屆周年大會止，並符合資格膺選連任。因此，全體現任董事的任期將直至2014年度周年大會止，並符合資格於大會上膺選連任。

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本年報第66至76頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

### 主席及行政總裁

我們的主席及行政總裁為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。主席負責領導董事會，確保董事會有效地運作，且履行應有職責，並及時就所有重要的適当事項進行討論，確保董事會行事符合金茂的最佳利益。除此之外，主席還負責提倡公開、積極討論的文化、促進董事（特別是非執行董事）對董事會作出有效貢獻。行政總裁直接負責本公司業務的日常管理和董事會各項指示的執行工作，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向公司董事會負責。

本公司主席及行政總裁由不同人士擔任。何操先生及張輝先生分別擔任主席及行政總裁職務。本公司認為主席和行政總裁的職責義務已經實現良好分離，董事會的經營管理和本公司業務的日常管理職能清楚區分，權力和授權分布均衡，未出現權力僅集中於一位人士的問題。

### 獨立非執行董事的獨立性

遵照上市規則之規定，託管人－經理及公司董事會均有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向託管人－經理及公司董事會發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，託管人－經理及公司董事會認為該等董事均為託管人－經理及本公司的獨立人士。

## 董事會及董事會轄下的委員會會議

自上市日期至本報告日止期間，託管人－經理及本公司聯合召開了董事會定期會議3次以及簽署了書面決議4份，託管人－經理及本公司審核委員會聯合召開了會議3次，本公司薪酬及提名委員會召開了會議1次以及簽署了書面決議2份，以及本公司獨立董事委員會簽署了書面決議1份。

董事會及董事會轄下的委員會定期會議的出席人員以及與會情況載列如下：

董事姓名	託管人－ 經理及本公司 聯合董事會	託管人－ 經理及本公司 聯合審核委員會	本公司薪酬及 提名委員會
	<i>出席次數／舉行會議次數 (出席率)</i>		
<b>非執行董事</b>			
何操先生 (主席)	3/3 (100%)	–	–
李從瑞先生	3/3 (100%)	–	1/1 (100%)
江南先生	3/3 (100%)	3/3 (100%)	–
<b>執行董事及行政總裁</b>			
張輝先生	3/3 (100%)	–	–
<b>獨立非執行董事</b>			
鍾瑞明博士 <sup>(1)</sup>	1/3 (33%)	–	0/1 (0%)
陳杰平博士	3/3 (100%)	3/3 (100%)	1/1 (100%)
張潤鋼博士 <sup>(2)</sup>	2/3 (67%)	2/3 (67%)	–

附註：(1) 鍾瑞明博士通過授權委託其他董事出席兩次董事會及一次薪酬及提名委員會並代為投票表決不視為親身出席該等會議，因而不計入出席次數。

(2) 張潤鋼博士通過授權委託其他董事出席一次董事會及一次審核委員會並代為投票表決不視為親身出席該等會議，因而不計入出席次數。

## 董事持續發展及資料提供

本公司一直鼓勵董事及行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續及進一步更新相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

由於股份合訂單位架構在香港市場中屬於相對嶄新的概念，為就出任託管人－經理及本公司的董事作準備，全體七位董事於上市前已接受相關培訓，培訓尤其集中於股份合訂單位架構。於回顧期間內，金茂投資及本公司亦為託管人－經理及本公司董事提供了託管人－經理、上市公司及其董事持續義務的合規培訓。董事還各自參加了多項外部論壇及研討會，包括何操主席參加了「綠色建築與智慧城市論壇」、「國家綠色競爭力論壇」等論壇，鍾瑞明博士參加了涉及香港上市公司內控治理最新要求、香港上市公司環境、社會及管治報告的最新要求、網絡信息安全以及獨立非執行董事如何應對企業可能牽涉的反商業賄賂核查等議題的獨立非執行董事專題討論會。

本公司盡可能適時向董事提供有關金茂投資及本公司的所需資料，以協助彼等作出知情決策，並以最為符合整體股份合訂單位持有人利益行事。董事可以為履行其職責及責任徵詢獨立專業意見，在合理的要求下，有關徵詢該等意見的費用由金茂投資及本公司支付。

### 編製財務賬目的責任

託管人－經理董事會及公司董事會負責編製本信託集團及託管人－經理截至2014年12月31日止期間的財務賬目，使之能夠真實公允地反映本信託集團及託管人－經理的經營業績及財務狀況。

核數師就其對託管人－經理及本信託集團的財務報表作出報告應有責任，已分別於第110至第111頁和第188頁之「獨立核數師報告」就其申報責任作出聲明。

### 董事會轄下的委員會

託管人－經理董事會已成立審核委員會。託管人－經理審核委員會在其專業領域工作，並向託管人－經理董事會匯報決定以及向董事會作出建議。

公司董事會已成立四個專業委員會，分別為審核委員會、薪酬及提名委員會、獨立董事委員會以及戰略及投資委員會，各委員會在其專業領域工作，並向董事會匯報決定以及作出建議。

### 託管人－經理及本公司的審核委員會

根據信託契約的規定，本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－經理及本公司已分別書面訂明其審核委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任。該職權範圍已於2014年3月25日分別獲託管人－經理及本公司聯合董事會批准，且已上載於聯交所及本公司網站以供下載。

該等委員會主要職權範圍包括：

- 負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退的問題；
- 審核委員會應於核數開始前與核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審核委員會有權就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 審核委員會負責監察本公司的財務報表和報告及賬目、半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。
- 審核委員會負責檢討本公司的財務監控、內部控制和風險管理制度；與管理層討論內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部控制系統；同時主動、或應董事會的委派，就有關內部控制事宜的重要調查結果和管理層對調查結果的回應進行研究；
- 審核委員會確保內部與外聘核數師的工作得到協調；也保障內部審核功能在本公司有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討和監察其成效；
- 審核委員會負責檢討本公司的財務會計政策和實務，審閱外聘核數師給予管理層就審核情況提出的管理建議書，核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問，以及管理層作出的回應；及確保董事會及時回應外聘核數師管理建議書中提出的事宜；
- 審核委員會應在公司建立並檢討員工直接報告制度，以使員工可暗中就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注。審核委員會有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告；
- 就上述相關事宜向董事會匯報，並負責董事會授權的其他事宜。

於本報告日期，託管人－經理及本公司審核委員會成員包括獨立非執行董事陳杰平博士和張潤鋼博士以及非執行董事江南先生，陳杰平博士同時擔任託管人－經理及本公司審核委員會主席。

自上市日期至2014年12月31日止期間，託管人－經理及本公司審核委員會合共召開了2次會議，會上全體委員會成員均有出席，出席率均為100%。自2015年1月1日至本報告日止期間，託管人－經理及本公司審核委員會合共召開了1次會議，除張潤鋼博士通過授權委託其他董事出席審核委員會並代為投票表決外，會上其他委員會成員均有出席。

自上市日期至2014年12月31日止期間，託管人－經理及本公司審核委員會進行的財務申報及內部控制檢討包括以下各項：

- 監察信託集團及託管人－經理的財務報表以及審閱託管人－經理及本公司2014年中期報告及有關財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，並就外聘核數師的委任向董事會提供建議；
- 2014年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

本公司財務總監以及核數師均列席以上3次會議。

### 本公司薪酬及提名委員會

本公司已書面訂明薪酬及提名委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任。該職權範圍已於2014年3月25日獲公司董事會批准，且已上載於聯交所及本公司網站以供下載。

該委員會主要職權範圍包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面），並就任何為配合公司策略而擬對董事會做出的變動提出建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- 研究董事、高級管理人員的選擇標準和程序，並向董事會提出建議；
- 對董事候選人和高級管理人員人選進行審查並提出建議；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及總裁）繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；
- 就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席及／或總裁，如有需要，可尋求獨立專業意見；
- 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；

- 獲董事會轉授責任釐定每位執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括金錢利益、非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償），及就非執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議；
- 應以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、履行職責須付出的時間以及本公司及其子公司其他職位的僱用條件等因素；
- 釐定評估執行董事及高級管理人員表現的準則，評核執行董事及高級管理人員的表現，如有需要，可尋求專業協助及意見；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平合理，不致過多；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦需合理適當；
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身薪酬；
- 董事會授權的其他事宜。

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事鍾瑞明博士、非執行董事李從瑞先生以及獨立非執行董事陳杰平博士，鍾瑞明博士同時擔任本公司薪酬及提名委員會主席。

自上市日期至2014年12月31日止期間，本公司薪酬及提名委員會簽署了書面決議2份。自2015年1月1日至本報告日止期間，薪酬及提名委員會召開了1次會議，除鍾瑞明博士通過授權委託其他董事出席薪酬及提名委員會並代為投票表決外，會上其他委員會成員均有出席。

自上市日期至2014年12月31日止期間及截至本報告日止，本公司薪酬及提名委員會進行提名、任命、檢討及釐定薪酬方案包括以下各項：

- 根據本公司高級管理人員的選擇標準和程序，同意委任3名高級管理人員，並將此提名意見提呈公司董事會審議批准；
- 檢討公司董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗方面）；

- 根據本集團的經營業績和盈利狀況以及參照其他國內外公司和現行市場薪酬狀況釐定執行董事及個別高級管理人員的薪酬方案，並向公司董事會建議；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

### 本公司獨立董事委員會

本公司已書面訂明獨立董事委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任，其職權範圍已於2014年8月18日獲公司董事會批准。

該委員會主要職權範圍包括：

- 根據方興於2014年6月13日與本公司簽訂之《酒店安排契據》及其後經合法程序的任何修訂（如有）中所做出的不競爭承諾及雙方在《酒店安排契據》中就方興集團於酒店的現有及未來權益協議若干安排，負責監察不競爭承諾及酒店安排的執行情況，特別是每年對方興遵守不競爭承諾及酒店安排條款的情況進行審查；
- 對於關連交易、根據《上市規則》須經獨立股東批准的交易，又或根據《上市規則》須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合發行人及其股東整體利益，並提出建議；
- 董事會授權的其他事宜。

於本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括獨立非執行董事鍾瑞明博士、獨立非執行董事張潤鋼博士以及獨立非執行董事陳杰平博士，鍾瑞明博士同時擔任本公司獨立董事委員會主席。

自上市日期至2014年12月31日止期間，方興所收購或獲得的物業或投資機會概無需要受《酒店安排契據》規限，本公司獨立董事委員會並未召開任何專題會議。

截至本報告日，本公司獨立董事委員會簽署了1份書面決議。

自上市日期至2014年12月31日止期間及截至本報告日止，本公司獨立董事委員會就以下各項議題進行了審議：

- 審查及確認有關方興遵守其作出不競爭承諾及酒店安排條款的執行情況；
- 確認自上市日期至2014年12月31日止期間本集團未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；
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

### 不競爭承諾協議及酒店安排條款之遵守

方興已作出書面確認，表明方興集團自上市日期至2014年12月31日止期間已履行不競爭承諾及酒店安排條款下的責任。

### 本公司戰略及投資委員會

本公司已書面訂明戰略及投資委員會具體的職權範圍，清楚說明其職權和責任，其職權範圍已於2014年8月18日獲公司董事會批准。

該委員會主要職權範圍包括：

- 研究擬定公司發展戰略；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資，新項目包括：收購或出售開展實質業務的獨營及合營公司，購置已運營酒店項目，出售或改造已持有運營項目；
- 審議管理層制定的總部部門設置方案；
- 對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 董事會授權的其他事宜。

於本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括非執行董事李從瑞先生、執行董事及行政總裁張輝先生、非執行董事江南先生、獨立非執行董事張潤鋼博士以及獨立非執行董事陳杰平博士，李從瑞先生同時擔任本公司戰略及投資委員會主席。

自上市日期至2014年12月31日止期間，戰略及投資委員會並未召開任何專題會議。自2015年1月1日至本報告日止期間，戰略及投資委員會簽署了書面決議1份。

## 公司秘書

託管人－經理及本公司委任外聘服務機構卓佳專業商務有限公司何詠紫女士為託管人－經理及本公司的公司秘書，符合上市規則第3.28條及3.29條的規定。本公司內部的主要聯絡人為江南先生。於回顧期間，何詠紫女士已參加不少於15小時的專業培訓。

## 處理潛在利益衝突的企業管治措施

鑑於本集團的業務架構獨特及與方興集團的關係密切，本信託集團已制訂多項企業管治措施，尋求處理兩個集團之間的任何潛在利益衝突及競爭，從而保障股份合訂單位獨立持有人的利益。

- 倘董事會就任何衝突事項作出決定，涉及存在利益衝突的董事須放棄投票且不計入有關董事會會議的法定人數內；
- 根據託管人－經理章程細則第92(b)條，在全體單位登記持有人的整體利益與本公司的利益發生衝突時，將全體單位登記持有人的整體利益置於本公司利益之上；
- 本公司的獨立非執行董事及核數師須就方興集團及／或中化與本集團之間可能構成的關連交易及現有的持續關連交易作年度審閱及報告；
- 倘託管人－經理董事會及公司董事會須就任何有關以下方面的事宜作出決定，所有相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：
  - 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
  - 酒店安排；
- 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，並且將每年審查方興集團遵守酒店安排條款的情況。

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。儘管託管人－經理及公司的董事何操先生、李從瑞先生及江南先生亦在方興有任職，但其餘四名託管人－經理董事會及本公司董事會成員具備足夠專業知識，足夠作出其獨立專業判斷為董事會決策作出貢獻。

此外，託管人－經理董事會及公司董事會合共七名成員之中，有三名為獨立非執行董事。我們相信，其具有足夠的獨立地位，以處理任何利益衝突情況並保障獨立股份合訂單位持有人的利益。

## 股份合訂單位登記持有人大會

於信託契約仍具有效力期間，託管人－經理及本公司須確保：

- (a) 除非(i)單位登記持有人大會亦召開及舉行，且(ii)股東大會與單位登記持有人大會作為合併大會召開及舉行，或分開但與單位登記持有人大會連續（緊隨其後）召開及舉行，否則不會召開亦不會舉行股東大會；及
- (b) 除非亦召開及舉行股東大會，否則不會召開及舉行單位登記持有人大會。

在相關法例及規例許可範圍內，股東大會及單位登記持有人大會須合併作為單一大會舉行並將其定性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的權利

根據信託契約附表一第1.1條、1.2條以及2.2條分別規定：

### 第1.1條

除於任何一個曆年召開的任何其他大會外，託管人－經理須每曆年最少召開一次單位登記持有人大會作為其股東周年大會，並須在召開該大會的通告中指明所召開的大會為股東周年大會。股東周年大會的舉行時間及地點由託管人－經理指定，並須以不少於21日書面通告（不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告當日）告知單位登記持有人；

### 第1.2條

託管人－經理可（而且託管人－經理須按持有不少於當時已發行在外單位5%的單位登記持有人的書面要求）隨時在大會召集方認為合適的時間或地點在香港召開（惟須受下文規限）單位登記持有人大會並在有關會上提呈決議案以供審議；及

### 第2.2條

各次大會須至少提前14日按本契約所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發出通告當日），惟就提呈單位登記持有人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至少提前21日發出通告（不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告當日）。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收到通告為由使任何大會上通過的任何決議案及任何會議程序無效。

根據託管人－經理章程細則第53條規定，股東周年大會應發出最少21天的事先書面通知而召開，本公司股東周年大會以外的會議應發出最少14天的事先書面通知而召開。

根據本公司經修訂及重述的組織章程大綱第12.3條及12.4條規定，股東大會可由本公司任何兩位或以上股東向本公司的香港主要辦事處（如果本公司不再有該主要辦事處，則向註冊辦事處）提交列明大會的目的並經他們簽署的書面要求後召開，惟該等請求人於送交要求日期（只要信託契約仍然生效）持有不少於5%（或於其後持有不少於十分之一）附帶本公司股東大會投票權的本公司已繳足股本。股東大會亦可由任何一名屬認可結算所（或其代名人）的本公司股東向本公司的香港主要辦事處（如果本公司不再有該主要辦事處，則向註冊辦事處）提交列明大會的目的並經他們簽署的書面要求後召開，惟該請求人於送交要求日期（只要信託契約仍然生效）持有不少於5%（或於其後持有不少於十分之一）附帶本公司股東大會投票權的本公司已繳足股本。如董事會於要求送交日期起計21日內未正式進行召開於隨後21日內舉行的大會，該等請求人（或其中持有佔總投票權超過二分之一的任何人士）可盡可能按相同的方式召開股東大會，猶如該大會由董事會召開，惟任何該等大會不得於要求送交日期起計三個月限期後舉行，而本公司將向請求人償付因董事會未能召開大會而導致的所有合理開支。

股東周年大會及其他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日的書面通知，其他股東特別大會以不少於14日書面通知召開。在上市規則規定的規限下，通知期不包括送達或被視為送達之日及發出通知當日，而通知須列明大會時間、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。召開股東周年大會的通告須指明該大會為股東周年大會，而召開大會以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。每份股東大會通告均須發予核數師及全體股東（惟按照本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知者除外）。

### 提名董事候選人

根據本公司經修訂及重述的組織章程大綱第16.5條以及16.6條規定，任何未經董事會推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通告後起計，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。

於信託契約仍具有效力期間，除非任何人士同時獲委任或獲選，或出任為託管人－經理的董事，否則不得委任或選舉該人士為董事。

## 組織章程文件

自上市日期至2014年12月31日止期間，信託契約、託管人－經理章程細則及公司章程細則並無任何重大修訂，現行有效的上述文件可於聯交所以及本公司的網站下載。

## 核數師酬金

自上市日期至2014年12月31日期間，已支付／應付予託管人－經理與本公司的核數師安永會計師事務所的酬金合共為3,482,000港元，其中1,750,000港元為託管人－經理財務報表及本集團綜合財務報表的核數服務費，982,000港元為本公司若干子公司的核數服務費，700,000港元為本集團中期財務資料的審閱服務費，而50,000港元為本集團持續關連交易的審閱費。

信託集團的內部控制系統的主要設計目的乃為提供合理而非絕對的保證，以免經營業績、財務信息、虧損及欺詐出現重大錯誤陳述，而並非抵銷營運錯誤或未能達到業務目標的風險。

## 內部控制

董事會全面負責本信託集團的內部控制體系以及風險的評估和管控。本信託集團的內部控制體系包括一個帶有明確的運營政策和程序、分級授權和責任範圍的管控和組織架構。其目的是保護本信託集團資產、維護正確的會計記錄、確保遵循相關法律法規和管控本信託集團的各種風險。相對於徹底消除本信託集團經營失誤或未能完成經營目標的風險，內部控制體系的主要目的是對經營業績、財務信息、虧損和欺詐等方面的重大失實陳述提供合理而非絕對的擔保。

本公司董事均認為本信託集團目前的內部監控系統運行有效。

## 遵守標準守則

託管人－經理及本公司已制定「金茂投資員工買賣公司證券管理標準」（「管理標準」），以規管本信託集團所有員工（包括董事、相關員工及其聯繫人）進行股份合訂單位及相關證券交易。該管理標準不遜於標準守則中訂明的標準，並不時按上市規則規定予以更新。

本公司董事並不知悉於截至2014年12月31日止期間內有關員工未有遵守該管理標準的任何事件。

經作出具體查詢後，託管人－經理及本公司的所有董事及有關僱員確認於截至本報告之日，彼等已全面遵守該管理標準。

### 與股份合訂單位持有人的溝通

本公司致力保持金茂投資及本公司高水準的企業透明度，並透過不同渠道保持與股份合訂單位持有人的經常性溝通。

股份合訂單位持有人及潛在投資者可以透過本公司網站 (<http://www.jinmao88.com>) 取得有關金茂投資及本公司的最新發展、公告及新聞發佈等。股份合訂單位持有人及潛在投資者亦可以通過本年報「公司資料」部份所述的聯絡方式向託管人－經理及公司董事會作出查詢。

另一方面，本公司設立了投資者關係小組負責對外接待投資者並安排中期及年度業績路演。投資者關係詳情載於本報告「投資者關係報告」部份。

託管人－經理及公司董事會欣然提呈截至2014年12月31日止年度之報告、本信託集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表、金茂（中國）投資管理人有限公司由2014年3月20日（即註冊成立日）截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

金茂投資，為一個根據香港法例按照金茂（中國）投資管理人有限公司（作為金茂投資的託管人－經理）與本公司於2014年6月13日所訂立的信託契約構成，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本公司有關而屬必要或合宜的活動。

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，本集團亦擁有一項綜合用途開發物業金茂大廈。

於回顧期間內，本集團的物業組合包括以下全部位於中國的物業：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、北京金茂萬麗酒店、麗江金茂君悅酒店。

本公司子公司於2014年12月31日的主要業務以及其他詳情載列於信託集團的綜合財務報表附註1及19。

託管人－經理為方興的間接全資子公司，具明確而有限的職責管理金茂投資。託管人－經理並無積極參與信託集團的業務運營。

## 分派

### 集團可供分派收入

自上市日期（即2014年7月2日）至2014年12月31日期間，集團可供分派收入約為229百萬港元（已根據信託契約以及公司章程細則作出獲准的調整）。信託集團的綜合財務報表附註13已載列該等調整的說明。

基於集團可供分派收入的建議分派，將作為末期分派（詳述如下文）的一部分，且已列作權益計入信託集團綜合財務報表。

### 每個股份合訂單位分派

誠如招股章程所披露並根據分派保證及補足款項契約，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作出自上市日期至2014年12月31日期間的分派總額將不少於481百萬港元。基於上述提及自上市日期至2014年12月31日期間的集團可供分派收入，方興應根據分派保證及補足款項契約向託管人－經理（為股份合訂單位持有人的利益）支付約252百萬港元。因此，自上市日期至2014年12月31日期間信託可供分派收入應為481百萬港元。

董事會已建議股份合訂單位持有人自上市日期至2014年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位24.05港仙，建議末期分派須待2014年度周年大會批准後方生效。

託管人－經理董事會並無建議派發自上市日期至2014年12月31日止期間的股息。

根據信託契約，託管人－經理董事會已確認(i)信託集團的核數師已審閱並核實託管人－經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及(ii)經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人－經理將能夠透過信託物業履行本信託的到期負債。

## 財務摘要

信託集團之業績與資產及／或負債摘要載列於本報告第9頁。

## 儲備

信託集團於截至2014年12月31日止年度的儲備變動詳情分別列載於信託集團綜合權益變動表及綜合財務報表附註31。

## 物業、廠房及設備

信託集團截至2014年12月31日止年度的物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於信託集團綜合財務報表附註15。

## 投資物業

信託集團於截至2014年12月31日止年度的投資物業變動載列於信託集團綜合財務報表附註16。

## 已發行股份合訂單位

自上市日期至2014年12月31日止期間內，信託集團並無發行新的股份合訂單位。於2014年12月31日，已發行股份合訂單位總數為2,000,000,000個。

有關本信託和本公司之已發行股本於截至2014年12月31日止年度之變動詳情載列於信託集團之綜合財務報表附註30。有關託管人－經理之股本詳情載列於托管人－經理財務報表附註4。

## 首次公開招股所得款項用途

全球發售所得款淨額約為3,072.1百萬港元，其中約31.5百萬港元根據項目顧問協議提供項目顧問服務支付予方興，約593.5百萬港元支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公司間貸款，剩餘所得款用於部份結算應付於方興的首次公開發售前股息。

## 回購、出售或贖回股份合訂單位

根據信託契約，除非按照信託契約條文及公司章程購回或贖回本公司之優先股，否則信託契約不允許託管人－經理代表信託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。

自上市日期至2014年12月31日止期間，本信託、託管人－經理、本公司或本公司的子公司概無回購、出售或贖回任何股份合訂單位。

## 董事

根據信託契約第29.1(a)條，託管人－經理的董事會應始終由擔任本公司董事的相同人士組成。自上市日期起截至本報告日，託管人－經理及公司董事會的董事名單及委任日期載列如下：

董事姓名	委任日期
<b>非執行董事</b>	
何操先生（主席）	（於2009年11月30日獲委任加入公司董事會； 於2014年3月20日獲委任加入託管人－經理董事會）
李從瑞先生	（於2014年3月25日獲委任）
江南先生	（於2014年3月25日獲委任）
<b>執行董事</b>	
張輝先生（行政總裁）	（於2014年3月25日獲委任）
<b>獨立非執行董事</b>	
鍾瑞明博士	（於2014年3月25日獲委任）
陳杰平博士	（於2014年3月25日獲委任）
張潤鋼博士	（於2014年3月25日獲委任）

根據本公司的經修訂及重述組織章程細則第16.3條及信託契約第29.2(g)條，獲委任以加入公司董事會的本公司任何董事及託管人－經理任何董事的任期將於本公司下屆股東周年大會或信託的下屆股東周年大會（視情況而定）時屆滿，並合資格可於該大會上膺選連任，惟須符合章程細則及本契約的適用條文。因此，託管人－經理及本公司的現任全體董事的任期將於2014年度周年大會時屆滿，並符合資格可於該大會上膺選連任。

託管人－經理及本公司的獨立非執行董事的獨立性由本公司的薪酬及提名委員會評估，並已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之指引作出有關其獨立性的年度確認書。託管人－經理及公司董事會認為，託管人－經理及本公司的全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事及高層管理人員簡介

託管人－經理及本公司之董事以及本公司之高層管理人員之履歷詳情載於本報告第66頁至第76頁。

## 董事服務合約

董事概無與託管人－經理或本公司或本公司之任何子公司訂立不可由僱主於一年內在無須支付賠償（除法定賠償外）之情況下終止之服務合約。

## 董事之酬金

本公司董事之酬金詳情載於信託集團之綜合財務報表附註9。

根據委任函件／僱員合約之條款，董事之所有酬金由本公司支付。

## 董事於股份合訂單位、相關股份合訂單位及債券之權益及淡倉

於2014年12月31日，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：

董事姓名	身份	相聯法團名稱	所持或擁有 相聯法團股份數目 <sup>(1)</sup>	佔相聯法團 已發行股份 之百分比
何操	實益擁有人	方興	1,500,000 (好倉)	0.0164%
李從瑞	實益擁有人	方興	1,450,000 (好倉)	0.0158%
江南	實益擁有人	方興	1,618,610 (好倉)	0.0177%

附註：(1) 方興於本報告之日持有金茂投資及本公司66.53%的股權，因而成為金茂投資及本公司的相聯法團。上述載列的託管人－經理及本公司董事持有方興的股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非交收股本衍生工具。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無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）。

### 主要股份合訂單位持有人的權益

於2014年12月31日，下列為於股份合訂單位或相關股份合訂單位中持有權益或淡倉之人士（本公司董事或行政總裁除外），擁有已發行股份合訂單位5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予以披露，或根據證券及期貨條例第XV部336條須存置之登記冊內：

股份合訂單位持有人名稱	身份	所持或擁有 權益的股份 合訂單位數目	好倉／ 淡倉	佔已發行股份 合訂單位 之百分比
方興	實益擁有人	1,330,603,000	好倉	66.53%
中化香港（集團）有限公司 <sup>(1)</sup>	於受控制法團的權益	1,330,603,000	好倉	66.53%
中國中化股份有限公司 <sup>(1)</sup>	於受控制法團的權益	1,330,603,000	好倉	66.53%
中國中化集團公司 <sup>(1)</sup>	於受控制法團的權益	1,330,603,000	好倉	66.53%
童錦泉 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	185,218,000	好倉	9.26%

附註：(1) 中國中化集團公司持有中國中化股份有限公司98.00%的股權，而中國中化股份有限公司持有中化香港（集團）有限公司全部股權，中化香港（集團）有限公司則持有方興63.52%的股權。就證券及期貨條例而言，中國中化集團公司、中國中化股份有限公司及中化香港（集團）有限公司均被視為於方興實益擁有的股份合訂單位擁有權益。

(2) 童錦泉先生擁有之185,218,000股份合訂單位為是透過彼之全資子公司Wealthy Fountain Holdings Inc所持有。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，並無任何人士（載於下文之託管人－經理及本公司董事除外）於股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有或被當作持有權益或持有淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向託管人－經理及本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

## 優先購買權

本公司組織章程並無優先購買權之規定，而開曼群島法例亦無規定本公司須按比例提供新股份合訂單位給現有之股份合訂單位持有人。

## 主要客戶及供應商

於回顧期間內，信託集團五大客戶之銷售額不超過信託集團總銷售額的30%；信託集團五大供貨商之採購額亦不超過信託集團總採購額的30%。

除上文所披露者，概無其他董事、彼等的聯繫人士或任何股份合訂單位持有人（據託管人－經理及公司董事會所知悉擁有已發行股份合訂單位5%以上）於信託集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

## 不競爭承諾之遵守

為保持本集團業務（一方面）與方興集團業務（另一方面）之間的明確劃分，本公司與方興訂立酒店安排契據，據此，(i)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開發、擁有或經營任何商業及／或零售開發項目；及(ii)雙方已就方興集團於酒店的現有及未來權益協議若干安排（酒店安排）。

除上文所述外，關於不競爭承諾以及酒店安排的詳情可參閱首次公開發售招股章程。

## 董事於重大合約的權益

於回顧期間內，託管人－經理、本公司或其子公司、其主要股份合訂單位持有人、其控股公司或其任何同系子公司概無參與訂立任何於年終或於年內任何時間仍然有效，並且由託管人－經理及本公司的董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

## 僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團合共有4,218名職員。本集團向僱員提供具競爭力的薪金和獎金，以及其他福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃、分娩保險計劃和房屋福利。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。

## 關連交易

誠如招股章程所披露，信託集團已與信託集團關連人士的多方人士訂立若干交易。

上市完成後，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。由於中國中化集團公司為方興的控股股東，中國中化集團公司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。

因此，根據上市規則，構成本信託及本公司的關連交易之交易詳情已載列如下：

		回顧期間之 總交易額 (千港元)
A	財務資助 分派保證及補足款項契據	252,004
B	一次性關連交易	
1.	工程管理協議	31,490
2.	物業管理服務協議	29,058
3.	裝修服務協議	195,294
C	不獲豁免持續關連交易	
1.	酒店物業管理協議	1,633
2.	商用物業管理協議	1,156
3.	框架租賃協議	134,351 <sup>(1)</sup>
	(i) 中化框架租賃協議	118,928
	(ii) 方興框架租賃協議	15,423

註：(1) 根據2014年年內平均匯率，相當於約人民幣106,391,494。

託管人—經理及本公司的董事確認本信託及本公司的關連交易已遵守上市規則第14A章的披露要求。

## A. 財務資助

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。由於上市日期為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日期間的信託集團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集團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) 於截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度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、北京金茂萬麗酒店及麗江金茂君悅酒店）開始營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。

## B. 一次性關連交易

### 1. 工程管理協議

2014年6月13日，本公司已與方興訂立一份工程管理協議（「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。

方興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，方興有權就工程管理服務收取為數人民幣25百萬元（約31.5百萬港元）的一次性費用。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。

麗江金茂君悅酒店及北京金茂萬麗酒店已分別於2014年9月28日及2014年8月29日開始營運。

## 2. 物業管理服務協議

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。

於金茂投資上市日期時，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的成員公司訂立，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，於金茂投資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2014年12月31日，上海物業服務與方興集團的成員公司仍訂有2份物業管理協議，該等協議因尚未取得相關監管機構及租戶同意，未被終止或轉讓予方興集團。

## 3. 裝修服務協議

於上市日期前，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，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。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。

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貨商，包括價格、服務供貨商的聲譽及所提供服務的質素。

裝修服務協議已於2014年底完成。裝修服務協議下的款項應於裝修服務協議下的若干付款期到期時分階段支付。

## C. 不獲豁免持續關連交易

### 1. 酒店物業管理協議

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。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%）。

酒店物業管理協議已於上市日期生效，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。

## 2. 商用物業管理協議

方興(上海)已與中國金茂(集團)有限公司訂立日期為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。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份(目前即金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店「J•LIFE」商用部份)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)有限公司及金茂(三亞)旅業有限公司可能合理需要的其他相關服務。

根據商用物業管理協議，方興集團有權收取一項年度費用，費率為本集團物業的商用部份(目前即金茂大廈及金茂三亞麗思卡爾頓酒店「J•LIFE」商用部份)年租金收入的3%。

商用物業管理協議已於上市日期生效，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。

根據上市規則第14A.53條，本集團已就商用物業管理協議下2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度應付方興集團的最高總金額訂下年度上限，年度總金額分別約為人民幣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。

### 3. 框架租賃協議

中化成員公司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及(iii)各種其他費用。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)與中國中化集團公司訂立日期為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。

各框架租賃協議已於上市日期生效，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。

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。

根據上市規則第14A.53條，本集團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2013年12月31日止三年內根據個別租賃協議所收取的租金收入總額設定，且本集團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議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，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%；
- 鑑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，乃鑑於上海市場對中化各成員公司及方興集團成員公司的業務至關重要。於2014財政年度，中化成員公司租賃的總建築面積約為24,552平方米，以及方興集團成員公司租賃的總建築面積約為2,904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，估計2014年至2016年三年各年的其他費用將每年增長10%。

基於上述主要因素，根據框架租賃協議2014財政年度、2015財政年度及2016財政年度應付本集團的租金總額分別約為人民幣106.6百萬元、人民幣130.2百萬元及人民幣166.7百萬元。

#### D. 不獲豁免持續關連交易的豁免申請

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.53條的規定，更多詳情載於上文「－C. 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－經理及本公司已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。

除上文所述外，獲豁免持續關連交易以及豁免的進一步詳情及條件已於招股章程中披露。

## E. 關連交易之審閱

根據上市規則第14A.55條，託管人－經理及本公司的董事（包括獨立非執行董事）已審核上述截至2014年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

- (1) 在本公司一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按照一般商業條款或按不遜於信託集團可向獨立第三方提供或可從獨立第三方獲得的條款進行；及
- (3) 根據規管該等交易的有關協議條款進行，而協議條款屬公平合理，並符合股份合訂單位持有人的整體利益。

託管人－經理及本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以回報信託集團上述之關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留意見信函，該信函載有其對信託集團上述披露的持續關連交易的發現及結論。託管人－經理及本公司已將該核數師信函副本於本報告大量印刷前至少10個營業日送呈聯交所。

託管人－經理董事會亦確認以本信託的信託物業向託管人－經理已付或應付的支出符合信託契約；且其並不知悉任何會對本信託的業務或所有股份合訂單位持有人的整體權益造成重大不利影響的託管人－經理失職行為。

## 足夠公眾持股量

於本報告日期，根據託管人－經理及本公司所得公開資料及據董事所知，公眾持有信託集團之股份合訂單位數量維持足夠，公眾人士持有的已發行股份合訂單位超過25%。

## 重大收購及出售

自上市日期至2014年12月31日止期間，本集團並無進行任何重大收購或出售。

## 重大訴訟

本信託集團於截至2014年12月31日止年度並無面對任何可對信託集團構成不利影響的重大訴訟。

## 核數師

本信託集團財務報告及託管人－經理財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。一項有關續聘安永會計師事務所為本公司及託管人－經理核數師之決議案將提呈2014年度周年大會審議批准。

## 企業管治

本信託、託管人－經理及本公司深明維持及發展高標準的企業管治以維護和保護股份合訂單位持有人權利的重要性。於上市日期至2014年12月31日止期間，託管人－經理及本公司一直遵守企業管治守則所有適用之守則條文，並在適用情況下採納了部份建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本報告第77頁至第92頁之合併企業管治報告內。

承董事會命

金茂(中國)投資管理人有限公司(作為本信託之託管人－經理)  
及金茂(中國)投資控股有限公司



主席  
何操  
香港，2015年3月25日



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

**致金茂投資及金茂（中國）投資控股有限公司之股份合訂單位持有人**  
(金茂投資為根據香港法律組成之信託；金茂（中國）投資控股有限公司為於開曼群島註冊的有限公司)

我們已完成審核載於第112至187頁的金茂投資（「信託」）、金茂（中國）投資控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）之綜合財務報表，以及 貴公司及其子公司（統稱為「金茂控股集團」）之綜合財務報表（統稱為「信託及 貴公司之綜合財務報表」）。如信託及 貴公司之綜合財務報表附註2.1所述，信託的綜合財務報表及 貴公司的綜合財務報表已一併呈列。信託及 貴公司之綜合財務報表包括 貴集團及金茂控股集團於2014年12月31日之綜合財務狀況表及 貴公司之財務狀況表，及 貴集團及金茂控股集團截至該日止年度之相關綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋註明。

## 董事就信託及 貴公司之綜合財務報表須承擔的責任

金茂（中國）投資管理人有限公司（「託管人－經理」，以其作為信託託管人－經理的身份）之董事及 貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製反映真實及公平意見的信託及 貴公司之綜合財務報表，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信託及 貴公司之綜合財務報表。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對信託及 貴公司之綜合財務報表作出意見。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

### 核數師的責任 (續)

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製反映真實及公平意見的綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，信託及 貴公司之綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團以及金茂控股集團於2014年12月31日的財務狀況，及 貴集團及金茂控股集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零一五年三月二十五日

# 綜合 損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>收入</b>	6	2,761,146	2,634,161
銷售成本		(1,207,786)	(1,106,969)
毛利		1,553,360	1,527,192
其他收入及收益	6	42,423	80,838
投資物業的公平值收益	16	1,339,882	843,116
銷售及市場推廣開支		(266,812)	(158,793)
管理費用		(896,941)	(590,998)
其他開支及虧損，淨額		92	(2,213)
融資成本	8	(374,385)	(333,823)
分佔合營公司權益		3,179	2,293
<b>稅前利潤</b>	7	1,400,798	1,367,612
所得稅費用	11	(493,689)	(354,218)
<b>年度利潤</b>		907,109	1,013,394
<b>本公司之每個股份合訂單位／每股盈利</b>	14		
基本		53.33港仙	72.39港仙
攤薄		53.33港仙	72.39港仙

應付及擬派股份合訂單位持有人／本公司股東的年度分派的詳情於信託及本公司綜合財務報表附註13披露。

# 綜合 全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元
年度利潤	907,109	1,013,394
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間將重新分類至損益賬的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	(40,530)	341,720
年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(40,530)	341,720
年度全面收益總額	866,579	1,355,114

# 綜合 財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	9,210,348	7,858,116
投資物業	16	10,257,292	8,934,716
預付土地租賃款項	17	1,711,052	1,764,836
無形資產	18	21,590	12,178
預付款項	23	2,957	50,988
於合營公司的投資	20	45,101	42,052
遞延所得稅資產	29	29,118	56,595
非流動資產總值		21,277,458	18,719,481
<b>流動資產</b>			
存貨	21	27,457	25,132
應收貿易賬款	22	52,215	54,849
預付款項、押金及其他應收款	23	152,461	130,923
應收關聯方款項	24	1,788	396,867
受限制銀行存款	25	23,421	5
現金及現金等價物	25	1,105,562	1,183,337
流動資產總值		1,362,904	1,791,113
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	26	125,768	96,912
其他應付款項及應計費用	27	1,326,715	1,101,429
計息銀行貸款及其他借款	28	2,182,963	3,469,875
應付關聯方款項	24	1,784,391	190,414
應付稅項		50,832	45,100
流動負債總額		5,470,669	4,903,730
流動負債淨額		(4,107,765)	(3,112,617)
<b>總資產減流動負債</b>			
總資產減流動負債		17,169,693	15,606,864
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	28	6,139,169	2,098,635
遞延所得稅負債	29	1,923,755	1,577,572
非流動負債總額		8,062,924	3,676,207
資產淨值		9,106,769	11,930,657

綜合  
財務狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>權益</b>			
已發行股本	30	2,000	7,800
儲備	31(a)	8,875,773	11,922,857
擬派2014年分派	13	228,996	-
總權益		9,106,769	11,930,657

董事  
何操

董事  
張輝

# 綜合 權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合併儲備 千港元 (附註31(a))	資本儲備 千港元 (附註31(a))	中國法定 盈餘儲備 千港元 (附註31(a))	匯兌波動 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元 (附註31(a))	保留溢利 千港元	擬派分派 千港元	總權益 千港元
於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
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,013,394	-	1,013,394
年度其他全面收益：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	341,720	-	-	-	341,720
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	341,720	-	1,013,394	-	1,355,114
股東出資	-	-	380,749	-	-	-	-	-	-	380,749
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	84,127	-	-	(84,127)	-	-
於2013年12月31日及2014年1月1日	7,800	10,072,223*	(6,536,532)*	(45,615)*	512,674*	2,209,802*	83,751*	5,626,554*	-	11,930,657
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	907,109	-	907,109
年度其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(40,530)	-	-	-	(40,530)
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(40,530)	-	907,109	-	866,579
股份購回及註銷(附註30)	(7,800)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,800)
集團重組發行股份合訂單位(附註30)	1,400	6,400	-	-	-	-	-	-	-	7,800
就股份合訂單位上市發行股份										
合訂單位(附註30)	600	3,209,400	-	-	-	-	-	-	-	3,210,000
股份發行開支	-	(96,656)	-	-	-	-	-	-	-	(96,656)
向股東分派	-	-	(482,564)	-	-	-	-	-	-	(482,564)
已宣派特別股息(附註13)	-	(6,321,247)	-	-	-	-	-	-	-	(6,321,247)
擬派2014年分派(附註13)	-	(228,996)	-	-	-	-	-	-	228,996	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	19,131	-	-	(19,131)	-	-
於2014年12月31日	2,000	6,641,124*	(7,019,096)*	(45,615)*	531,805*	2,169,272*	83,751*	6,514,532*	228,996	9,106,769

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的2014年12月31日綜合儲備8,875,773,000港元(2013年：11,922,857,000港元)。

# 綜合 現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014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		1,400,798	1,367,612
就以下各項作出調整：			
融資成本	8	374,385	333,823
分佔合營公司權益		(3,179)	(2,293)
銀行利息收入	6	(14,656)	(24,151)
其他利息收入	6	(8,484)	(29,258)
出售物業、廠房及設備項目以及無形資產的虧損／(收益)	7	(3,986)	323
物業、廠房及設備項目減值	7	—	2,108
應收貿易賬款減值撥回	7	(92)	(218)
投資物業的公平值收益	16	(1,339,882)	(843,116)
折舊	7, 15	250,887	216,202
確認預付土地租賃款項	7	51,862	50,476
無形資產攤銷	7, 18	4,166	5,407
		711,819	1,076,915
存貨(增加)／減少		(2,325)	64
貿易應收賬款(增加)／減少		2,726	(678)
預付款項、押金及其他應收款(增加)／減少		25,662	(92,086)
應收關聯方款項減少		13,509	4,193,246
貿易應付賬款增加		28,856	12,688
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		115,493	(75,927)
應付關聯方款項增加／(減少)		1,593,977	(3,632,777)
匯兌差額		(89,518)	(31,119)
經營活動產生的現金		2,400,199	1,450,326
已收利息		23,140	53,409
已付中國企業所得稅		(110,613)	(92,596)
經營活動產生的現金流量淨額		2,312,726	1,411,139
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(1,515,174)	(743,411)
出售物業、廠房及設備項目以及無形資產所得款項		11,224	2,368
添置投資物業	16	(7,779)	(12,046)
新增預付土地租賃款項	17	(6,435)	(29,643)
出售土地使用權所得款項		—	95,555
添置無形資產	18	(15,445)	(5,470)
應收關聯方款項(增加)／減少		381,570	(381,570)
已抵押存款減少		—	220,761
受限制銀行存款(增加)／減少		(23,416)	6
投資活動所用的現金流量淨額		(1,175,455)	(853,450)

# 綜合 現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
發行股份合訂單位所得款項	30	3,210,000	–
股份發行開支		(96,656)	–
新增銀行及其他借款		12,535,770	11,254,341
償還銀行及其他借款		(9,678,056)	(11,104,257)
已付利息		(362,057)	(304,831)
應付關聯方款項減少		–	(986,640)
已付特別股息	13	(6,321,247)	–
向股東分派		(482,564)	–
股東出資		–	380,749
融資活動所用的現金流量淨額		(1,194,810)	(760,638)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初的現金及現金等價物		1,183,337	1,359,880
外匯匯率變動的影響，淨額		(20,236)	26,406
年末的現金及現金等價物		1,105,562	1,183,337
<b>現金及現金等價物結存分析</b>			
現金及銀行結存	25	909,076	1,008,460
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		67,835	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		128,651	96,161
綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物	25	1,105,562	1,183,337

# 財務 狀況表

2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於子公司的投資	19	10,080,023	10,080,023
<b>流動資產</b>			
預付款項	23	224	—
應收子公司款項	19	593,494	—
受限制銀行存款	25	23,417	—
現金及現金等價物	25	241,364	—
流動資產總值		858,499	—
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	27	28,892	20
應付子公司款項	19	204	—
應付關聯方款項	24	260,367	—
流動負債總額		289,463	20
<b>流動資產／(負債) 淨額</b>		<b>569,036</b>	<b>(20)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,649,059</b>	<b>10,080,003</b>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	28	3,920,869	—
<b>資產淨值</b>		<b>6,728,190</b>	<b>10,080,003</b>
<b>權益</b>			
已發行股本	30	2,000	7,800
儲備	31(b)	6,497,194	10,072,203
擬派2014年分派	13	228,996	—
<b>總權益</b>		<b>6,728,190</b>	<b>10,080,003</b>

董事  
何操

董事  
張輝

# 信託及本公司 綜合財務報表附註

2014年12月31日

## 1. 公司資料及集團重組

金茂(中國)投資控股有限公司(「本公司」,前稱慧柏有限公司)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。本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。本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(「信託」)於2014年6月13日透過金茂(中國)投資管理人有限公司(「託管人—經理」,以其作為信託託管人—經理的身份)與本公司所訂立受香港法例規管的信託契約(「信託契約」)作為信託成立。信託契約內規定信託的業務範圍基本限於投資本公司,而信託契約賦予託管人—經理的權力、職權及權利受到同樣限制。

每個股份合訂單位(「股份合訂單位」)的結構包括:(i)一個信託單位;(ii)由託管人—經理以信託託管人—經理的法定持有人身份持有的一股本公司已特定識別並與單位掛鈎的普通股實益權益;及(iii)一股本公司已特定識別與單位「合訂」的優先股。信託及本公司所發行的股份合訂單位已於2014年7月2日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司為一家投資控股公司。於本年度,信託、本公司(以下統稱為「集團」)及其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。

託管人—經理及本公司的董事(「董事」)認為,方興地產(中國)有限公司(「方興」,於香港註冊成立並在聯交所上市)為信託及本公司的直接控股公司,而信託及本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。

為了整頓本集團的公司架構以籌備上市,信託及本公司完成了集團重組(「重組」),進一步詳情載於信託及本公司於2014年6月19日刊發的招股書(「招股書」)內。

## 2.1 呈列基準

根據信託契約，信託及本公司須各自編製其綜合財務報表。截至2014年12月31日止期間的信託綜合財務報表包括信託、本公司及其子公司「信託集團」的綜合財務報表。截至2014年12月31日止年度的本公司綜合財務報表包括本公司及其子公司（以下統稱為「金茂控股集團」）之綜合財務報表，以及本公司的財務狀況表。

本公司受信託所控制，而於截至2014年12月31日止期間，信託的唯一業務活動僅限於投資本公司。因此，於信託綜合財務報表呈列的綜合業績及財務狀況，與本公司的綜合財務業績及財務狀況相同，惟只在本公司的股本披露上有差異。因此，董事認為，將信託及本公司的綜合財務報表一併呈列較為清晰。故將信託的綜合財務報表與本公司的綜合財務報表相同的部分一併呈列，以下統稱為「信託及本公司綜合財務報表」。

信託的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表、綜合現金流量表、重大會計政策及相關解釋資料與本公司相同。本公司的綜合財務報表亦包括本公司的獨立財務狀況表，而與本公司相關的特定解釋資料會於附註13、19、23、24、25、27、28、30及31(b)等相關解釋資料中單獨披露。

信託集團與金茂控股集團統稱「本集團」。

根據重組，信託於2014年6月13日成立，本公司於上市日期前成為當時組成集團公司的控股公司。重組前後，由於本公司及當時組成本集團的公司由方興控制，故重組應用合併會計原則入賬。

本集團於截至2013年及2014年12月31日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括當時組成本集團的所有公司自最早呈報日期或自子公司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2013年及2014年12月31日的綜合財務狀況表旨在從方興的角度採用現有賬面值呈列本集團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的股權乃採用兼併會計原則入賬呈列為非控股權益。

所有本集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時抵銷。

## 2.2 編製基準

信託及本公司綜合財務報表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）以及香港公認會計原則而編製。信託及本公司綜合財務報表亦符合香港公司條例與編製財務報告有關的適用要求（按載列於香港公司條例（第622章）附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間之財務報告繼續根據適用的前公司條例（第32章）而作出披露）。信託及本公司財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及若干其他金融資產則按公平值計量。財務報表以港元（「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」）。

### 綜合基準

子公司的財務報表乃按與信託及本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日綜合入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。如上文附註2.1所述，收購共同控制下的子公司使用合併會計原則入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務之資產淨值採用現有賬面值合併。並無就有關被收購者可識別資產、負債及或然負債超過投資成本之公平值淨值的商譽或超過收購者的部分於共同控制合併時確認金額。

即使會導致非控股權益成為虧絀結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益股東。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況反映下文有關子公司會計政策所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團失去子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分佔先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留溢利。

## 2.3 流動負債淨額

本集團於2014年12月31日的流動負債淨額分別為4,107,765,000港元（2013年：3,112,617,000港元）。董事認為，根據對本集團營運資金預測及可取得未動用銀行融資的詳細審閱，本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信託及本公司綜合財務報表屬適當。倘本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信託及本公司綜合財務報表中反映。

## 2.4 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港公司條例項下新披露規定

本集團並未於信託及本公司綜合財務報表中應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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10號及香港會計準則第28號（2011年）（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</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28號（2011年）（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	披露措施
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（2011年）（修訂本）	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則（修訂本） <sup>1</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則（修訂本） <sup>1</sup>
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則（修訂本） <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

此外，香港公司條例（第622章）將影響若干資料於截至2015年12月31日止年度信託及本公司綜合財務報表的呈列及披露。本集團正就該等變動的影響作出評估。

### 3. 主要會計政策概要

#### 子公司

子公司指信託及本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額（即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動），即代表本集團擁有被投資方的控制權。

當信託及本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，於評估信託及本公司是否對被投資方擁有權力時，本集團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) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司損益表。並非根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」分類為持作出售的本公司於子公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

#### 於合營公司的投資

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於合營公司的投資乃根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入綜合損益表及綜合全面收益表。此外，當直接於合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於綜合權益變動表確認。本集團與其合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購合營公司而產生的商譽列作本集團於合營公司的投資一部分。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於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。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。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所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量考慮到市場參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利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。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

第一級 — 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格

第二級 — 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法

第三級 — 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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（以較高者為準）減銷售成本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，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，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於每個報告期結束時，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有釐定的賬面值（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，有關方將被視為本集團的關聯方：

- (a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員，
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

### 3. 主要會計政策概要 (續) 關聯方 (續)

- (b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：
- (i) 該實體與本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) 該實體與本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) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體的僱員而設立的退休後福利計劃；
  - (vi) 該實體受上述(a)項中提述的人士控制或共同控制；及
  - (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體（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。

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%

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 物業、廠房及設備以及折舊 (續)

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。若本集團佔用作自用物業的物業轉撥為投資物業，本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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 投資物業 (續)

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，本集團會根據「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根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述按重估入賬。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。倘本集團為出租人，則本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。倘本集團為承租人，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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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（即本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及虧損項下確認。

##### 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（即從本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
- 本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)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本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。

當本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，本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。倘本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，本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映集團保留權利及責任的基準計量。

### 3. 主要會計政策概要 (續) 終止確認金融資產 (續)

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原始金額與本集團可能被要求償還的代價的最高金額之間的較低者計量。

#### 金融資產減值

本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，本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。倘本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本集團，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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、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，計息貸款及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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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

就綜合現金流量表而言，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本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存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。

即期所得稅資產及負債，乃經考慮本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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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本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

本集團根據《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本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本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予僱員。

本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。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 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／分派

董事建議的股息／分派須分類為財務狀況表內權益部分的獨立保留溢利及／或股份溢價賬項目, 直至股東大會上獲得股東／股份合訂單位持有人批准為止。股息／分派獲股東／股份合訂單位持有人批准及宣派後, 確認為負債。

#### 外幣

信託及本公司綜合財務報表以港元 (即本公司的功能和呈列貨幣) 呈列。本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。本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本公司的呈列貨幣, 其損益表則按年內的加權平均匯率換算為港元。

### 3. 主要會計政策概要 (續) 外幣 (續)

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。

就綜合現金流量表而言，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

編製信託及本公司綜合財務報表時，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

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對信託及本公司綜合財務報表的已確認金額影響至為重大：

#### 經營租賃承諾 – 本集團作為出租人

本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，本集團決定，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

本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，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本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，則本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。

#### 4. 主要會計判斷及估計 (續)

##### 判斷 (續)

###### *分派股息所產生的預扣稅*

本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*

本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。倘本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，本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2014年12月31日，投資物業的賬面值為10,257,292,000港元（2013年：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）載於信託及本公司綜合財務報表附註16。

#### 4. 主要會計判斷及估計 (續) 估計的不確定因素 (續)

##### 非金融資產減值

於各報告期末，本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

本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2014年12月31日，應付所得稅的賬面值為50,832,000港元（2013年：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，並由本集團聽取合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2014年12月31日，存貨的賬面值為27,457,000港元（2013年：25,132,000港元）。

## 5. 經營分部資料

就管理而言，本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，管理層分開監控本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本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息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、應收關聯方款項、受限制銀行存款、現金及現金等價物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、應付關聯方款項、遞延所得稅負債以及其他未分配的總辦事處與企業負債，原因是此等負債按本集團層面管理。

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。

本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，且本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。

截至2013及2014年12月31日止年度，並無外間客戶佔本集團收入總額10%或以上。

## 5. 經營分部資料 (續)

截至2014年12月31日止年度

	租賃物業 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>				
向外間客戶銷售	568,373	2,023,440	169,333	2,761,146
分部間銷售	—	—	—	—
	568,373	2,023,440	169,333	2,761,146
<b>對賬：</b>				
分部間銷售對銷				—
收入總額				2,761,146
<b>分部業績</b>	1,734,063	60,568	27,076	1,821,707
<b>對賬：</b>				
利息收入				23,140
企業及其他未分配開支				(69,664)
融資成本				(374,385)
稅前利潤				1,400,798
<b>分部資產</b>	10,268,017	16,992,965	159,833	27,420,815
<b>對賬：</b>				
分部間應收款項對銷				(10,914,996)
企業及其他未分配資產				6,134,543
資產總值				22,640,362
<b>分部負債</b>	317,275	7,807,693	58,619	8,183,587
<b>對賬：</b>				
分部間應付款項對銷				(9,988,138)
企業及其他未分配負債				15,338,144
負債總額				13,533,593
<b>其他分部資料：</b>				
分佔合營公司利潤	—	—	3,179	3,179
折舊及攤銷	2,038	248,919	4,096	255,053
確認預付土地租賃款項	—	51,862	—	51,862
出售物業、廠房及設備及 無形資產的收益	—	(3,720)	(266)	(3,986)
於損益表確認減值撥回	—	(92)	—	(92)
投資物業公平值收益	1,339,882	—	—	1,339,882
於合營公司的投資	—	—	45,101	45,101
資本開支*	10,156	1,646,867	2,480	1,659,503

\* 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。

2014年12月31日

## 5. 經營分部資料 (續)

截至2013年12月31日止年度

	租賃物業 千港元	酒店經營 千港元	其他 千港元	總計 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	—	—	—	—
	519,221	1,961,665	153,275	2,634,161
<b>對賬：</b>				
分部間銷售對銷				—
收入總額				2,634,161
<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				1,367,612
<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				20,510,594
<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				8,579,937
<b>其他分部資料：</b>				
分佔合營公司利潤	—	—	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／ (減值撥回)	(218)	2,108	—	1,890
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

收入亦即本集團的營業額，乃指年內酒店經營、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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>收入</b>		
酒店經營	2,023,440	1,961,665
租金收入總額	568,373	519,221
其他	169,333	153,275
	<b>2,761,146</b>	<b>2,634,161</b>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	14,656	24,151
其他利息收入	8,484	29,258
政府補助*	10,632	10,118
	<b>33,772</b>	<b>63,527</b>
<b>收益</b>		
出售物業、廠房及設備項目及無形資產的收益	3,986	–
匯兌差額淨額	–	11,039
其他	4,665	6,272
	<b>8,651</b>	<b>17,311</b>
	<b>42,423</b>	<b>80,838</b>

\* 由於本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。

2014年12月31日

## 7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
所提供服務的成本		1,207,786	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)		59,158	57,312
折舊***	15	250,887	216,202
無形資產攤銷***	18	4,166	5,407
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租賃款項		6,690	5,530
確認預付土地租賃款項***	17	54,711	61,393
減：資本化的金額		(2,849)	(10,917)
		51,862	50,476
核數師酬金		1,750	1,799
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金(附註9))：			
工資及薪金		578,866	499,401
退休金計劃供款(界定供款計劃)		59,183	60,483
減：資本化的金額		(2,241)	(701)
退休金計劃供款淨額*		56,942	59,782
		635,808	559,183
出售物業、廠房及設備項目及無形資產 的虧損／(收益)**		(3,986)	323
物業、廠房及設備項目的減值**		-	2,108
應收貿易賬款的減值撥回**	22	(92)	(218)

\* 於2014年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向本集團退休金計劃作出的供款(2013年：無)。

\*\* 此等項目計入綜合損益表的「其他開支及虧損」。

\*\*\* 該等有關項目計入綜合損益表內的「管理費用」。

## 8. 融資成本

本集團的融資成本分析如下：

	附註	本集團	
		2014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		251,184	211,892
須於五年後全部償還的銀行貸款的利息		102,255	87,225
應付一間同系子公司其他貸款的利息	35(a)	18,316	14,924
應付關聯方款項的利息	35(a)	–	24,113
安排銀行貸款產生的輔助費用的攤銷		14,356	–
利息開支總額		386,111	338,154
減：資本化的利息		(11,726)	(4,331)
		374,385	333,823

## 9. 董事及行政總裁的酬金

董事及行政總裁於年內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」）及香港公司條例（第622章）附表11第78條（參考前香港公司條例（第32章）第161條）披露如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
袍金	300	–
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,487	–
與表現有關的花紅	–	–
退休金計劃供款	431	–
	1,918	–
	2,218	–

2014年12月31日

## 9. 董事及行政總裁的酬金（續）

### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
鍾瑞明博士（附註1）	100	—
陳杰平博士（附註1）	100	—
張潤鋼博士（附註1）	100	—
	300	—

年內概無其他酬金應付予獨立非執行董事（2013年：無）。

### (b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	與表現 有關的花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
2014年					
執行董事：					
張輝先生（附註2）	—	1,487	—	431	1,918
非執行董事：					
何操先生	—	—	—	—	—
李從瑞先生（附註3）	—	—	—	—	—
江南先生（附註3）	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,487	—	431	1,918

附註：

- (1) 鍾瑞明博士、陳杰平博士及張潤鋼博士於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。
- (2) 張輝先生於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司的執行董事兼行政總裁。
- (3) 李從瑞先生及江南先生於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司的非執行董事。

截至2013年12月31日止年度，本公司概無支付或應付任何董事或行政總裁酬金。年內，並無作出董事或行政總裁須據此放棄或同意放棄任何酬金的安排（2013年：無）。

## 10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事及行政總裁(2013年：無)，酬金詳情載於上文附註9。年內餘下四名(2013年：五名)最高薪僱員(非託管人－經理及本公司的董事或行政總裁)的酬金詳情如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,933	3,732
與表現有關的花紅	2,712	4,255
退休金計劃供款	976	1,140
	6,621	9,127

酬金介乎下列範圍的非董事及非執行董事的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2014年	2013年
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	3	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	2
	4	5

## 11. 所得稅

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
即期－中國企業所得稅	116,345	116,130
遞延(附註29)	377,344	238,088
年度稅項支出總額	493,689	354,218

### 香港利得稅

本集團並無作出香港利得稅撥備，原因是本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤(2013年：無)。

### 中國企業所得稅

年內，本集團的中國子公司須按25%(2013年：25%)的稅率繳納中國企業所得稅。

2014年12月31日

## 11. 所得稅 (續)

使用信託、本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／(虧損)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：

### 本集團 – 2014年

	中國大陸		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤／(虧損)	1,544,521		(143,723)		1,400,798	
按法定所得稅稅率計算	386,130	25.0	(23,714)	16.5	362,416	25.9
合營公司應佔的損益	(795)	(0.1)	–	–	(795)	(0.1)
無需課稅的收入	–	–	(304)	0.2	(304)	–
不可扣稅開支	14,846	1.0	24,018	(16.7)	38,864	2.8
動用過往期間的						
稅項虧損	(8,176)	(0.5)	–	–	(8,176)	(0.6)
未確認的稅項虧損	74,125	4.8	–	–	74,125	5.3
撤減過往確認遞延						
稅項資產	27,559	1.8	–	–	27,559	2.0
按本集團實際稅率計算的稅項開支	493,689	32.0	–	–	493,689	35.3

### 本集團 – 2013年

	中國大陸		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	1,367,602		10		1,367,612	
按法定所得稅稅率計算	341,901	25.0	2	16.5	341,903	25.0
合營公司應佔的損益	(573)	–	–	–	(573)	–
無需課稅的收入	–	–	(2)	(16.5)	(2)	–
不可扣稅開支	7,627	0.6	–	–	7,627	0.6
動用過往期間的						
稅項虧損	(6,830)	(0.5)	–	–	(6,830)	(0.5)
未確認的稅項虧損	12,093	0.9	–	–	12,093	0.9
按本集團實際稅率計算的稅項開支	354,218	26.0	–	–	354,218	26.0

應佔合營公司稅項為1,070,000港元(2013年：1,933,000港元)，載於綜合損益表「分佔合營公司權益」。

## 12. 母公司所有者應佔溢利

截至2014年12月31日止年度，綜合溢利分別包括143,910,000港元的虧損（2013年：10,000港元的利潤），已於本公司的財務報表內處理（附註31(b)）。

## 13. 分派

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
特別股息	(a)	6,321,247	-
基於集團可供分派收入的建議2014年分派			
— 每個股份合訂單位11.45港仙（2013年：零）	(b)	228,996	-
		<b>6,550,243</b>	<b>-</b>

- (a) 於2014年6月13日，本公司向方興宣派首次公開發售前股息，須待上市完成後方可作實。7月，本公司決定向方興支付首次公開發售前股息約6,321,247,000港元。上市後成為股份合訂單位持有人的投資者無權享有有關股息。
- (b) 建議分配給股份合訂單位持有人的2014年分派，乃按照上市日期至2014年12月31日止期間的集團可分派收入與截至2014年12月31日的股份合訂單位計算。因此，股份合訂單位持有人將不會收取於上市日期前的任何分派。建議的2014年分派於2014年12月31日沒有確認為負債，且該分派將在年度大會中經股份合訂持有人批准。

於上市日期至2014年12月31日期間，集團可供分派收入為228,996,000港元，金額為根據信託契約及本公司章程經調整後確定。

- (i) 根據信託契據第1.1條，「調整」包括：(i)未變現重估盈利／虧損，包括減值撥備及減值撥備撥回；(ii)商譽減值／確認負商譽；(iii)重大非現金盈利／虧損；(iv)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；(v)折舊及攤銷；(vi)綜合損益表所列的稅項支出；及(vii)綜合損益表所列的融資收入／成本之淨額。

### 13. 分派 (續)

(b) (續)

- (ii) 信託契約及本公司組織章程及細則列明，除獲單位登記持有人的普通決議案及本公司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本公司的組織章程及細則外，董事會將宣派及分派(i)上市日期至2014年12月31日期間及截至2015年12月31日止財政年度集團可供分派收入(定義見信託契據)的100%；及(ii)其後每個財政年度集團可供分派收入的至少90%。信託契約規定，託管人－經理(代表信託)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，作出分派。(3)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，指股份合訂單位持有人就有關財政年度或分派期間應佔的經審核綜合利潤，並經信託契據所載項目作出調整。

#### 14. 每個股份合訂單位／每股本公司股份盈利

計算本年度本公司每個股份合訂單位／每股本公司股份的基本盈利乃根據年內利潤907,109,000港元(2013年：1,013,394,000港元)，及股份合訂單位／本公司普通股的加權平均數1,700,821,918個／股(2013年：1,400,000,000個／股)計算，假設重組已於2013年1月1日完成。

每個股份合訂單位／每股本公司股份的攤薄盈利根據年內利潤計算。計算時使用的股份合訂單位／本公司普通股的加權平均數為用以計算每個股份合訂單位／每股本公司股份的基本盈利的年內已發行股份合訂單位／本公司普通股的數目，以及假設視為行使或轉換所有潛在攤薄股份合訂單位／本公司普通股為股份合訂單位／本公司普通股而以零代價發行的股份合訂單位／本公司普通股加權平均數。

本年度本集團並無發行任何潛在攤薄的股份合訂單位／本公司普通股(2013年：無)。

每個股份合訂單位／本公司股份基本盈利乃根據以下資料計算：

	2014年 千港元	2013年 千港元
<b>盈利</b>		
年內利潤，用作計算每個股份合訂單位／本公司股份基本盈利	907,109	1,013,394
	股份合訂單位／ 本公司普通股的數目	
	2014年	2013年
<b>股份合訂單位／本公司普通股</b>		
年內已發行的股份合訂單位／本公司普通股的 加權平均數，用於計算每個股份合訂單位／ 每股本公司股份基本盈利	1,700,821,918	1,400,000,000

2014年12月31日

## 15. 物業、廠房及設備

### 本集團

	酒店物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	樓宇 千港元	傢具、 裝置及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
2014年12月31日							
2013年12月31日及 2014年1月1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	5,585,571	–	160,514	744,477	11,910	1,355,644	7,858,116
於2014年1月1日， 扣除累計折舊及減值	5,585,571	–	160,514	744,477	11,910	1,355,644	7,858,116
添置	17,107	–	–	351,263	8,239	1,253,235	1,629,844
出售	(629)	–	–	(2,424)	(2,325)	–	(5,378)
年內折舊撥備	(148,145)	–	(584)	(99,230)	(2,928)	–	(250,887)
轉撥	2,438,395	–	–	(3,303)	–	(2,435,092)	–
匯兌調整	(10,115)	–	(546)	(1,581)	(29)	(9,076)	(21,347)
於2014年12月31日， 扣除累計折舊及減值	7,882,184	–	159,384	989,202	14,867	164,711	9,210,348
於2014年12月31日：							
成本	9,071,785	60,792	202,750	1,867,075	35,458	164,711	11,402,571
累計折舊及減值	(1,189,601)	(60,792)	(43,366)	(877,873)	(20,591)	–	(2,192,223)
賬面淨值	7,882,184	–	159,384	989,202	14,867	164,711	9,210,348

## 15. 物業、廠房及設備（續）

### 本集團

	酒店物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	樓宇 千港元	傢具、 裝置及 辦公設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
2013年12月31日							
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	5,476,597	-	158,416	799,845	15,798	294,773	6,745,429
於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)
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	5,585,571	-	160,514	744,477	11,910	1,355,644	7,858,116
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	5,585,571	-	160,514	744,477	11,910	1,355,644	7,858,116

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團的所有酒店物業及樓宇均位於中國內地，並按以下租期持有：

	2014年 千港元	2013年 千港元
長期租約	781,565	789,522
中期租約	7,260,003	4,956,563
	8,041,568	5,746,085

於2014年12月31日，賬面淨值總額約564,402,000港元（2013年：2,250,794,000港元）的若干本集團酒店物業已抵押，用於抵押授予本集團的銀行貸款（附註28）。

於2013年12月31日，賬面淨值總額約1,956,959,000港元的若干本集團酒店物業已抵押，用於抵押授予本集團同系子公司的銀行貸款（附註32）。抵押在上市日期前已解除。

於2013年12月31日，賬面淨值總額約102,265,000港元的若干本集團樓宇已抵押，用於抵押授予本集團同系子公司的銀行貸款（附註32）。抵押在上市日期前已解除。

## 16. 投資物業

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日的賬面值	8,934,716	7,820,972
添置	7,779	12,046
於損益內確認的公平值調整收益淨額	1,339,882	843,116
匯兌調整	(25,085)	258,582
於12月31日的賬面值	10,257,292	8,934,716

本集團的投資物業位於中國內地並根據中期租約持有。

本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。本集團的投資物業於2014年12月31日乃根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行的估值重估約10,257,292,000港元，於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約8,934,716,000港元。本集團管理層每年決定委聘負責對本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，本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。

## 16. 投資物業 (續)

該等投資物業乃根據經營租賃出租予關聯方及第三方，其進一步概要詳情載於信託契據及本公司綜合財務報表附註33(a)。

於2013年12月31日，賬面淨值總額為1,778,601,000港元的若干本集團投資物業已抵押，用於抵押授予本集團同系子公司的銀行貸款（附註32）。抵押在上市日期前已解除。

### 公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於2014年12月31日的公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數字 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數字 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量： 商用物業	—	—	10,257,292	10,257,292

	於2013年12月31日的公平值計量採用			總計 千港元
	活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大 可觀察 輸入數字 (第二級) 千港元	重大 不可觀察 輸入數字 (第三級) 千港元	
經常性公平值計量： 商用物業	—	—	8,934,716	8,934,716

年內，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（2013年：無）。

2014年12月31日

## 16. 投資物業 (續)

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：

### 2014年

	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	4.50%
		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	4,713港元
		每平方米的價格	71,923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	4.50%
		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	8,031港元
		每平方米的價格	122,713港元
商用物業－金茂大廈 －停車場	年期及復歸法	年期回報率	3.50%
		復歸回報率	4.00%
		市場租金 (每年每單位)	14,775港元

### 2013年

	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	5.75%
		復歸回報率	5.75%
		市場租金 (每年每平方米)	1,856港元至4,640港元 (4,482港元)
		每平方米的價格	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	9.00%
		復歸回報率	9.00%
		市場租金 (每年每平方米)	7,270港元
		每平方米的價格	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	5.00%
		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每單位)	7,542港元

## 16. 投資物業（續）

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。本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）。

2014年12月31日

## 17. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日的賬面值		1,820,797	1,890,970
添置		6,435	29,643
年內確認	7	(54,711)	(61,393)
年內出售		–	(95,555)
匯兌調整		(6,339)	57,132
於12月31日的賬面值		1,766,182	1,820,797
預付款項、押金及其他應收款的即期部分	23	(55,130)	(55,961)
非即期部分		1,711,052	1,764,836

本集團的租賃土地位於中國內地，按以下租期持有：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
長期租約	232,825	238,107
中期租約	1,533,357	1,582,690
	1,766,182	1,820,797

於2013年12月31日，賬面淨值總額為108,241,000港元的若干本集團預付土地租賃款項已抵押，用於抵押授予本集團的銀行貸款（附註28）。抵押已於上市日期前解除。

## 18. 無形資產

### 本集團

	電腦軟件 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>2014年12月31日</b>			
於2014年1月1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
於2014年1月1日的成本，扣除累計攤銷	7,324	4,854	12,178
添置	15,445	–	15,445
出售	(217)	(1,643)	(1,860)
年內攤銷撥備	(3,926)	(240)	(4,166)
匯兌調整	17	(24)	(7)
於2014年12月31日的成本，扣除累計攤銷	18,643	2,947	21,590
於2014年12月31日：			
成本	61,217	4,893	66,110
累計攤銷	(42,574)	(1,946)	(44,520)
賬面淨值	18,643	2,947	21,590

2014年12月31日

## 18. 無形資產 (續)

### 本集團

	電腦軟件 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>2013年12月31日</b>			
於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1月1日的成本，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日的成本，扣除累計攤銷	7,324	4,854	12,178
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. 於子公司的投資

	本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元
非上市投資，按成本	10,080,023	10,080,023

本公司流動資產包含的應收子公司款項593,494,000港元（2013年：無），本公司非流動負債包含的應付子公司款項204,000港元（2013年：無），均為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。

主要子公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 登記股本	信託及本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Grace Circle Development Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	-	投資控股
Most Giant Limited	香港	2港元	100	-	投資控股
Forever Eagle Limited	香港	1港元	-	100	投資控股
中國金茂(集團)有限公司*	中國/中國大陸	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**	中國/中國大陸	人民幣5,000,000元	-	100	物業管理
金茂(北京)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣1,600,000,000元	-	100	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國/中國大陸	人民幣300,000,000元	-	100	酒店經營
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣500,000,000元	-	100	酒店經營

2014年12月31日

## 19. 於子公司的投資 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股本/ 登記股本	信託及本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂(海南)投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣200,000,000元	-	100	投資控股
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣700,000,000元	-	100	酒店經營
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣100,000,000元	-	100	酒店經營
王府井飯店管理有限公司*	中國/中國大陸	73,345,000美元	-	100	酒店經營
驪隆(上海)酒店管理有限公司**	中國/中國大陸	人民幣760,000,000元	-	100	酒店經營

\* 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責任公司

## 20. 於合營公司的投資

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
應佔淨資產	45,101	42,052

應付合營公司款項於信託及本公司綜合財務報表附註24披露。

本集團的合營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	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」)	註冊股本 人民幣1元	中國／中國大陸	50%	57%	50%	出租商用車
上海金茂汽車租賃有限公司 (「金茂汽車」)	註冊股本 人民幣1元	中國／中國大陸	45%	57%	45%	出租商用車

金茂錦江及金茂汽車租賃(統稱「汽車租賃集團」)，由信託及本公司間接持有，被視為本集團的主要合營公司，作為本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。

2014年12月31日

## 20. 於合營公司的投資（續）

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，並與財務報表的賬面值對賬：

	2014年 千港元	2013年 千港元
現金及銀行結存	10,302	6,650
其他流動資產	24,786	16,645
流動資產	35,088	23,295
非流動資產	86,615	74,843
財務負債，不包括貿易及其他應付款項	(17,968)	(12,791)
其他流動負債	(13,533)	(1,243)
流動負債	(31,501)	(14,034)
資產淨值	90,202	84,104

與本集團於合營公司的權益對賬：

	2014年 千港元	2013年 千港元
本集團擁有權應佔的比例	50%	50%
本集團分佔合營公司的資產淨值及投資的賬面值	45,101	42,052
收入	60,646	57,745
利息收入	21	23
折舊及攤銷	(14,251)	(14,436)
利息開支	(922)	(715)
稅項	(2,140)	(3,865)
年內利潤及全面收益總額	6,358	4,586

## 21. 存貨

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
原材料	5,530	5,016
酒店商品	20,018	18,036
貿易存貨	1,909	2,080
	27,457	25,132

## 22. 應收貿易賬款

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
應收貿易賬款	52,577	56,842
減值	(362)	(1,993)
	52,215	54,849

本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。

本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閱。鑒於以上所述及本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。本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。應收貿易賬款不計息。

於報告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：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
1個月內	44,072	49,053
1至3個月	6,532	4,963
4至6個月	1,073	784
超過6個月	538	49
	52,215	54,849

2014年12月31日

## 22. 應收貿易賬款（續）

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	附註	本集團	
		2014年 千港元	2013年 千港元
於1月1日		1,993	2,256
減值虧損撥回	7	(92)	(218)
撤銷為不可回收的金額		(1,536)	(110)
匯兌調整		(3)	65
於12月31日		362	1,993

就個別減值應收貿易賬款作出的撥備為362,000港元（2013年：1,993,000港元）（於作出撥備前的賬面值為362,000港元（2013年：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：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
並無逾期或減值	44,072	54,364
逾期少於1個月	6,234	117
逾期1至3個月	1,128	174
逾期超過3個月	781	194
	52,215	54,849

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本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。

## 23. 預付款項、按金及其他應收款

附註	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
預付款項	42,956	70,091	224	—
押金	42,716	39,823	—	—
其他應收款項	14,616	16,036	—	—
預付土地租賃款項	17	55,961	—	—
	155,418	181,911	224	—
分類為非流動資產部分				
— 預付款項	(2,957)	(50,988)	—	—
	152,461	130,923	224	—

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。

## 24. 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘的分析如下：

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
應收關聯方：				
同系子公司	1,788	396,867	—	—
應付關聯方：				
直接控股公司	260,026	84	260,367	—
同系子公司	1,518,542	185,449	—	—
合營公司	5,822	4,563	—	—
方興的合營公司	1	318	—	—
	1,784,391	190,414	260,367	—

於2014年12月31日，應收關聯方款項為無抵押、不計息及須按要求償還（2013年：除應收關聯方款項381,570,000港元乃按6.0%的年利率計息）。

2014年12月31日

## 25. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
現金及銀行結存	909,076	1,008,460	264,781	—
定期存款	219,907	174,882	—	—
	1,128,983	1,183,342	264,781	—
減：受限制銀行存款	(23,421)	(5)	(23,417)	—
現金及現金等價物	1,105,562	1,183,337	241,364	—

於2014年12月31日，本集團以人民幣列值的現金及銀行結存為661,188,000港元（2013年：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，本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。短期定期存款視乎本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。銀行存款及受限制銀行存款存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

於2014年12月31日，存放於中化集團財務有限公司（「中化財務」，本集團一家同系子公司，中國人民銀行認可的金融機構）的存款為767,000港元（2013年：2,671,000港元），已計入本集團的現金及銀行結存。年內，該存款的年利率為0.4%（2013年：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，載於信託及本公司綜合財務報表附註35(a)。

## 26. 應付貿易賬款

於報告期間末應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
1年內或按要求償還	114,871	96,632
1至2年	10,617	280
2至3年	280	—
	125,768	96,912

應付貿易賬款為不計息，並一般以60日的期限結算。

## 27. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
其他應付款項	1,113,759	958,360	28,892	20
預收款項	133,310	102,620	–	–
應計費用	79,646	40,449	–	–
	1,326,715	1,101,429	28,892	20

其他應付款項及應計費用為不計息，平均期限不超過一年。

## 28. 計息銀行貸款及其他借款

### 本集團

	2014年			2013年		
	實際利率 (%)	到期年份	千港元	實際利率 (%)	到期年份	千港元
<b>即期</b>						
無抵押銀行貸款	2.91-6.00	2015	2,151,273	4.20-6.31	2014	2,341,700
無抵押其他貸款*	–	–	–	5.04-6.00	2014	445,165
長期有抵押銀行貸款的即期部分	5.76-5.90	2015	31,690	5.76-5.90	2014	683,010
			2,182,963			3,469,875
<b>非即期</b>						
有抵押銀行貸款	5.76-5.90	2016-2023	950,700	5.90	2015-2023	1,933,288
無抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 +2.1 – 倫敦銀行 同業拆息 +2.1	2017	3,920,869	–	–	–
無抵押其他貸款*	–	–	–	6.40	2018	165,347
無抵押債券	5.60	2017	1,267,600			–
			6,139,169			2,098,635
			8,322,132			5,568,510

\* 結餘指應付本集團一家同系子公司款項。

### 本公司

	2014年			2013年		
	實際利率 (%)	到期年份	千港元	實際利率 (%)	到期年份	千港元
<b>非即期</b>						
無抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 +2.1 – 倫敦銀行 同業拆息 +2.1	2017	3,920,869	–	–	–

2014年12月31日

## 28. 計息銀行貸款及其他借款 (續)

	本集團		本公司	
	2014年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元	2013年 千港元
須於下列期間償還的銀行 貸款分析如下：				
一年內	2,182,963	3,024,710	—	—
第二年	44,366	231,486	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	4,079,320	719,895	3,920,869	—
五年以上	747,883	981,907	—	—
	7,054,532	4,957,998	3,920,869	—
須於下列期間償還的其他借款：				
一年內	—	445,165	—	—
第二年	—	—	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	1,267,600	165,347	—	—
	1,267,600	610,512	—	—
	8,322,132	5,568,510	3,920,869	—

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為11,334,280,000港元 (2013年：8,951,452,000港元)，於報告期末已動用當中的8,322,131,000港元 (2013年：4,614,585,000港元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干酒店物業的抵押，於報告期末，該等酒店物業的眼面淨值合共約564,402,000港元 (2013年：2,250,794,000港元) (附註15)；及
- (ii) 本集團若干預付土地租賃款項的抵押，於2013年12月31日，該等預付土地租賃款項的眼面值合共約108,241,000港元 (附註17)。
- (c) 除為數約2,262,920,000港元 (2013年：357,536,000港元) 和約2,015,568,000港元 (2013年：無) 的銀行貸款及其他借款以美元 (「美元」) 及港元計值，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

## 29. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

### 遞延稅項負債

#### 本集團

	投資 物業重估 千港元	超出相關 折舊的 折舊準備 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日的遞延稅項負債總額	1,064,957	243,059	3,669	1,311,685
年內與損益表扣除／(計入)的遞延稅項 (附註11)	210,779	20,095	(155)	230,719
匯兌調整	36,733	7,930	-	44,663
於2013年12月31日及2014年1月1日的 遞延稅項負債總額	1,312,469	271,084	3,514	1,587,067
年內於損益表扣除／(計入)的遞延稅項 (附註11)	334,970	20,930	(2,842)	353,058
匯兌調整	(3,164)	(836)	-	(4,000)
於2014年12月31日的遞延稅項負債總額	1,644,275	291,178	672	1,936,125

2014年12月31日

## 29. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產  
本集團

	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 千港元	應計費用 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日的遞延稅項資產總額	38,428	32,917	71,345
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註11)	91	(7,460)	(7,369)
匯兌調整	1,205	909	2,114
於2013年12月31日及2014年1月1日的 遞延稅項資產總額	39,724	26,366	66,090
年內於損益表計入／(扣除)的遞延稅項(附註11)	(27,559)	3,273	(24,286)
匯兌調整	(238)	(78)	(316)
於2014年12月31日的遞延稅項資產總額	11,927	29,561	41,488

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本集團遞延所得稅結餘分析：

	2014年 千港元	2013年 千港元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	29,118	56,595
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(1,923,755)	(1,577,572)
	(1,894,637)	(1,520,977)

## 29. 遞延稅項 (續)

於2014年12月31日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為525,158,000港元(2013年：308,797,000港元)，將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅利潤。本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。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本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2014年12月31日，本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(2013年：無)。董事認為，本集團中國子公司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2014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8,622,000港元(2013年：393,592,000港元)。

信託及本公司向股份合訂單位／股東支付的分派／股息毋須繳納所得稅。

2014年12月31日

### 30. 股本 股本

	2014年 千港元	2013年 千港元
法定：		
5,000,000,000股（2013年：1,000,000股）每股面值0.0005港元 （2013年：1.00美元）的普通股	2,500	7,800
5,000,000,000股（2013年：無）每股面值0.0005港元 （2013年：無）的優先股	2,500	—
	5,000	7,800
已發行及繳足：		
2,000,000,000股（2013年：1,000,000股）每股面值0.0005港元 （2013年：1.00美元）的普通股	1,000	7,800
2,000,000,000股（2013年：無）每股面值0.0005港元 （2013年：無）的優先股	1,000	—
	2,000	7,800

本公司法定及已發行股本的變動如下：

	附註	已發行 股份數目	面值 千港元
法定：			
普通股			
於2013年1月1日、2013年12月31日及 2014年1月1日		1,000,000	7,800
購回及取消的普通股	(a)	(1,000,000)	(7,800)
於2014年6月13日法定股本增加	(a), (b)	5,000,000,000	2,500
		5,000,000,000	2,500
優先股			
於2013年1月1日、2013年12月31日及 2014年1月1日		—	—
於2014年6月13日法定股本增加	(a), (b)	5,000,000,000	2,500
		5,000,000,000	2,500
2014年12月31日		10,000,000,000	5,000

### 30. 股本 (續) 股份 (續)

	附註	發行股份數量	面值 千港元
已發行及繳足：			
普通股			
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年1月1日		1,000,000	7,800
購回及取消的普通股	(a)	(1,000,000)	(7,800)
就重組而發行普通股	(c)	1,400,000,000	700
就股份合訂單位上市而發行普通股	(d)	600,000,000	300
		2,000,000,000	1,000
優先股			
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年1月1日		—	—
就重組而發行優先股	(c)	1,400,000,000	700
就股份合訂單位上市而發行優先股	(d)	600,000,000	300
		2,000,000,000	1,000
於2014年12月31日		4,000,000,000	2,000

附註：

- (a) 於2014年6月13日，本公司以總購回價格7,800,000港元（「購回價格」）按每股1.00美元購回總共1,000,000股本公司普通股（即本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，本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5,000,000,000港元。
- (b) 根據本公司日期為2014年6月13日的書面決議案，議決透過將本公司的法定股本由5,000,000,000港元（分為10,000,000,000股每股面值0.0005港元的股份）重新指定為5,000,000,000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。
- (c) 於2014年6月13日，按每股面值0.002786港元的價格配發及發行未繳股款的1,400,000,000股普通股及1,400,000,000股優先股，即總認購價為7,800,000港元（「認購價」）。認購價與購回價抵銷，而2,800,000,000股未繳股款股份入賬列為繳足。
- (d) 就上市以每個單位5.35港元的價格發行600,000,000個股份合訂單位，扣除開之前的總代價約為3,210,000,000港元。

## 31. 儲備

### (a) 本集團

目前及過往年度本集團的儲備金額及相關變動於信託及本公司綜合財務報表第116頁的綜合權益變動表呈列。

#### (i) 合併儲備

本集團的合併儲備指本集團現時旗下子公司的權益持有人於重組完成前的出資，詳情載於信託及本公司綜合財務報表附註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本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。

### 31. 儲備 (續)

#### (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2013年1月1日		10,072,223	(30)	10,072,193
年度利潤	12	–	10	10
於2013年12月31日及2014年1月1日		10,072,223	(20)	10,072,203
年度虧損	12	–	(143,910)	(143,910)
就重組而發行股份合訂單位 就股份合訂單位上市	30	6,400	–	6,400
而發行股份合訂單位 股份發行費用	30	3,209,400	–	3,209,400
宣派特別股息	13	(96,656)	–	(96,656)
建議2014年分派	13	(6,321,247)	–	(6,321,247)
建議2014年分派	13	(228,996)	–	(228,996)
於2014年12月31日		6,641,124	(143,930)	6,497,194

### 32. 或然負債

於2014年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

於2013年12月31日，本集團就授予本集團一家同系子公司的銀行融資向銀行提供擔保金額約10,175,200,000港元，擔保已在上市日期前解除。擔保的公平值並不重大，董事認為拖欠付款的風險甚微，故並無在信託及本公司綜合財務報表內就擔保計提任何撥備。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) 本集團若干酒店物業及樓宇（於2013年12月31日的賬面淨值總額約為2,059,224,000港元）的按揭（附註15）；及
- (ii) 本集團若干投資物業（於2013年12月31日的賬面淨值總額約為1,778,601,000港元）的按揭（附註16）。

### 33. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註16），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。

於報告期末，本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：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	517,725	528,364
第二至第五年，包括首尾兩年	532,656	449,364
五年以上	30,633	—
	1,081,014	977,728

#### (b) 作為承租人

本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。

於報告期末，本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：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
一年內	4,533	3,403
第二至第五年，包括首尾兩年	143	2,410
	4,676	5,813

### 34. 承擔

除上文附註33(b)所詳述的經營租賃承擔外，本集團於各報告期間末有以下資本承擔：

	本集團	
	2014年 千港元	2013年 千港元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	206,361	925,790

### 35. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		2014年 千港元	2013年 千港元
與同系子公司的交易：			
接收裝修服務	(i)	195,294	206,627
提供物業管理服務	(i)	29,058	23,884
租金收入	(i)	118,064	96,646
利息收入	(ii)	8,481	29,269
利息開支	(iii)	18,316	39,037
收取商用物業管理費	(iv)	1,156	—
與最終控股公司的交易：			
提供酒店物業管理服務	(v)	1,633	—
收取項目諮詢費	(vi)	31,490	—

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) 利息收入按0.4%至6.0%（2013年：0.4%至7.5%）的年利率釐定。
- (iii) 利息開支按5.0%至6.4%（2013年：5.0%至6.4%）的年利率收取。交易於上市日期後終止。
- (iv) 自上市日期起生效，根據本公司與方興的全資子公司方興地產投資管理（上海）有限公司及中國金茂（集團）有限公司於2014年6月13日訂立的商用物業管理協議，商用物業管理費用按本集團物業商用部分的年度租金收入（即38,534,000港元）的3%支付。有關交易的其他詳情於招股書披露。
- (v) 自上市日期起生效，根據本公司與方興於2014年6月13日訂立的酒店物業管理協議，本集團將有權就向方興提供若干酒店物業管理服務收取以下的年度費用：(i)相當於方興相關酒店（「相關酒店」）總發展成本（即326,653,000港元）0.5%的基本管理費；及(ii)相當於相關酒店正式開幕時相關酒店息稅折攤前盈利4%的激勵費。有關交易的其他詳情於招股書披露。
- (vi) 於2014年6月13日，本公司與方興訂立項目諮詢協議，據此，方興同意就在建酒店（「在建酒店」）提供若干項目諮詢服務，自上市日期起至在建酒店竣工日期止，一次性收費人民幣25,000,000元（相當於約31,490,000港元）。在建酒店已於報告期末前竣工。有關交易的其他詳情於招股書披露。

### 35. 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方的其他交易

截至2013年12月31日止年度，本集團向本集團一間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

除信託及本公司綜合財務報表附註20、24、25及28所披露的與關聯方的結餘外，於報告期末，本集團與關聯方並無未清償結餘。

#### (d) 本集團主要管理人員的補償

	2014年 千港元	2013年 千港元
短期僱員福利	9,249	9,906
離職後福利	1,880	1,362
支付予主要管理人員的補償總額	11,129	11,268

#### (e) 與其他國有實體的交易及結餘

本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。年內，本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，雖然本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，故與本集團的交易未受重大或不必要的影響。本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。

有關附註35(a)項目(i)、(ii)、(iv)、(v)及(vi)的關聯方交易亦構成關連交易或持續關聯交易（定義見上市規則第14A章）。

### 36. 按類別劃分的金融工具

於2014年及2013年12月31日，本集團及本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。

### 37. 金融工具的公平值及公平值架構

於2014年及2013年12月31日，本集團及本公司金融工具的賬面值與公平值相若。

### 38. 財務風險管理目標及政策

本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本集團的經營業務籌集資金。本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。

本集團現時及於整個審閱年度一直堅持不從事金融工具買賣活動的政策。

本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

本集團所承受的市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

本集團的政策為採用定息及浮息債務組合管理其利息成本。本集團的政策旨在維持約30%的計息借款以固定利率計息。

2014年12月31日

### 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 利率風險 (續)

下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，本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)。

	本集團	
	基點上調／ (下調)	本集團的稅前 利潤增加／ (減少) 千港元
<b>2014年12月31日</b>		
人民幣	27	(6,879)
美元	27	(6,056)
港元	27	(5,497)
人民幣	(27)	6,879
美元	(27)	6,056
港元	(27)	5,497
<b>2013年12月31日</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。

### 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外匯風險

本集團所有營業收入及本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，可能會限制本集團的中國子公司匯出足夠外幣以向本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，本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。本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，這或會影響本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，本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本集團的經營業績。

本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，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團所面對的外匯風險。雖然本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，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

2014年12月31日

### 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 外匯風險 (續)

下表列示於報告期末，本集團截至2014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) %	本集團年度 利潤增加／ (減少) 千港元
<b>2014年12月31日</b>		
美元匯率上升	5	(112,442)
美元匯率下降	(5)	112,442
<b>2013年12月31日</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。本集團因租賃活動、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。本集團通過要求租戶預付租金來控制信貸風險。本集團會定期監察未結清的應收租戶款項。於報告期末的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

### 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險

本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息借款在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，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。

本集團於各報告期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：

#### 本集團

	按一年內或 按年內償還 千港元	一年以上 但兩年內 千港元	兩年以上 但五年內 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
<b>2014年12月31日</b>					
計息銀行貸款及其他借款	2,435,668	267,205	5,577,227	863,708	9,143,808
應付貿易賬款	125,768	—	—	—	125,768
其他應付款項及應計費用	1,193,405	—	—	—	1,193,405
應付關聯方款項	1,784,391	—	—	—	1,784,391
	5,539,232	267,205	5,577,227	863,708	12,247,372
<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
就本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
	11,961,889	350,131	1,148,578	1,153,768	14,614,366

2014年12月31日

### 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

##### 本公司

	按一年內或 按要求償還 千港元	一年以上 但兩年內 千港元	兩年以上 但五年內 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
<b>2014年12月31日</b>					
計息銀行借款	95,672	95,934	3,960,972	–	4,152,578
其他應付款項	28,892	–	–	–	28,892
應付子公司款項	204	–	–	–	204
應付關聯方款項	260,367	–	–	–	260,367
	385,135	95,934	3,960,972	–	4,442,041

	按一年內或 按要求償還 千港元
<b>2013年12月31日</b>	
其他應付款項	20

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東／股份合訂單位持有人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／股份合訂單位持有人。

本集團管理資本架構，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。本集團或會藉調整向股東／股份合訂單位持有人派付的股息／分派、發行新股份合訂單位或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團毋須遵守任何外界施加的資本規定。截至2014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。

### 38. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理 (續)

本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（如綜合財務狀況表所示）減現金及現金等價物及受限制銀行存款計算。調整後資本包括權益各組成部分及應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於報告期末的債務與調整後資本比率如下：

	附註	本集團	
		2014年 千港元	2013年 千港元
計息銀行貸款及其他借款	28	8,322,132	5,568,510
減：現金及現金等價物	25	(1,105,562)	(1,183,337)
受限制銀行結存	25	(23,421)	(5)
債務淨額		7,193,149	4,385,168
總權益		9,106,769	11,930,657
加：應付關聯方款項	24	1,784,391	190,414
調整後資本		10,891,160	12,121,071
債務與調整後資本比率		66.0%	36.2%

### 39. 批准信託及本公司綜合財務報表

董事已於2015年3月25日批准及授權刊發信託及本公司綜合財務報表。



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致金茂(中國)投資管理人有限公司之唯一股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已審閱載於第190至197頁的金茂(中國)投資管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表,包括於2014年12月31日之財務狀況表,以及於2014年3月20日(註冊成立日期)至2014年12月31日止期間之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及重大會計政策概要及其他解釋註明。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製反映真實及公平意見的財務報表,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財務報表。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對此等財務報表作出意見,並根據香港法例第622章香港公司條例附表11第80條僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製反映真實及公平意見的財務報表相關的內部監控,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司於2014年12月31日的財務狀況，及 貴公司於2014年3月20日（註冊成立日期）至2014年12月31日止期間的業績及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2015年3月25日

## 損益及 其他全面收益表

於2014年3月20日（註冊成立日期）至2014年12月31日止期間

	於 2014年3月20日 (註冊成立日期) 至2014年 12月31日止期間 港元
管理費用	(74,550)
減：直接控股公司承擔的款項	74,550
<b>稅前利潤或虧損</b>	—
所得稅費用	—
<b>期內利潤或虧損及期內全面收益總額</b>	—

# 財務 狀況表

於2014年12月31日

	於 2014年12月31日 港元
<b>流動資產</b>	
應收直接控股公司款項	1
資產淨值	1
<b>權益</b>	
股本	1
總權益	1

## 權益 變動表

於2014年3月20日（註冊成立日期）至2014年12月31日止期間

	股本 港元	總權益 港元
於2014年3月20日（註冊成立日期）	—	—
發行股份	1	1
於2014年12月31日	1	1

# 現金 流量表

於2014年3月20日（註冊成立日期）至2014年12月31日止期間

	於 2014年3月20日 (註冊成立日期) 至2014年 12月31日止期間 港元
<b>經營活動產生的現金流量</b>	
應收直接控股公司款項增加	(1)
經營活動所用的現金流量淨額	(1)
<b>融資活動產生的現金流量</b>	
發行股份所得款項	1
融資活動產生的現金流量淨額	1
<b>期終的現金及現金等價物</b>	-
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>	
現金及銀行結存	-

## 1. 公司資料

金茂(中國)投資管理人有限公司(「本公司」)於2014年3月20日在香港註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司的董事(「董事」)認為，方興地產(中國)有限公司(在香港註冊成立並在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)為本公司的直接控股公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「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。

本公司主要從事以信託託管人－經理身份管理金茂投資(「信託」)。

### 2.1 編製基準

本公司財務報表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)以及香港公認會計原則而編製。本公司財務報表亦符合香港公司條例與編製財務報表有關的適用要求。本公司財務報表乃根據歷史成本慣例編製。本公司財務報表除另有指明外，以港元(「港元」)列值。

## 2.2 尚未採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

本公司並未於本公司財務報表中採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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10號及香港會計準則第28號(2011年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</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28號(2011年)(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年)(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
2010年至2012年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>1</sup>
2011年至2013年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>1</sup>
2012年至2014年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

本公司正就該等變動的影響作出評估。

### 3. 主要會計政策概要

#### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本公司的關聯方：

(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) 對本公司有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本公司有重大影響力；或
- (iii) 為本公司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) 該實體與本公司屬同一本公司成員公司；
- (ii) 該實體為就本公司僱員或為本公司關聯方的實體的僱員而設立的退休後福利計劃；
- (iii) 該實體受上文(a)項中提述的人士控制或共同控制；及
- (iv) 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。

#### 金融工具

##### 金融資產

本公司金融資產包括應收直接控股公司款項，該款項分類為貸款及應收款項並以此入賬。金融資產於買賣日確認。

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。貸款及應收款項首次以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。任何價值變動均於損益確認。

自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且擁有權絕大部分風險及回報已轉讓時，金融資產將終止確認。

減值最少於每個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。客觀證據顯示本公司將無法按應收款項原有條款悉數收回應收款項時，貸款及應收款項將確認減值虧損。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的差額計量。

#### 4. 股本

註冊成立之時，本公司已發行1股普通股。

#### 5. 所得稅

本公司並無作出香港利得稅撥備，原因是本公司自2014年3月20日（即註冊成立日）起至2014年12月31日止期間，並無在香港產生任何應課稅利潤。

#### 6. 關聯方交易

與直接控股公司的交易於損益及其他全面收益表披露。

董事認為，董事即本公司主要管理層人員。自2014年3月20日（即註冊成立日）起至2014年12月31日止期間，本公司並無向主要管理人員支付補償。

#### 7. 金融工具的公平值及公平值架構

於2014年12月31日，本公司金融工具的賬面值與公平值相若。

#### 8. 批准財務報表

董事已於2015年3月25日批准及授權刊發財務報表。

# 四年 財務資料

2014年12月31日

## I. 主要損益表數據

	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元
<b>業績</b>				
收入	2,685,795	2,649,067	2,634,161	2,761,146
銷售成本	(1,108,186)	(1,072,827)	(1,106,969)	(1,207,786)
毛利	1,577,609	1,576,240	1,527,192	1,553,360
其他收入和收益	159,478	83,866	80,838	42,423
投資物業的公平值收益	156,986	460,539	843,116	1,339,882
銷售及市場推廣開支	(160,203)	(159,416)	(158,793)	(266,812)
管理費用	(599,532)	(617,482)	(590,998)	(896,941)
其他開支及虧損，淨額	(126,304)	(15,425)	(2,213)	92
融資成本	(501,775)	(536,241)	(333,823)	(374,385)
分佔合營公司權益	3,619	2,463	2,293	3,179
<b>稅前利潤</b>	509,878	794,544	1,367,612	1,400,798
所得稅費用	(159,224)	(156,037)	(354,218)	(493,689)
<b>本年利潤</b>	350,654	638,507	1,013,394	907,109
下列應佔部份：				
母公司所有者	309,606	638,507	1,013,394	907,109
非控制權益	41,048	—	—	—
	350,654	638,507	1,013,394	907,109

## II. 主要財務狀況數據

	2011年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2014年 千港元
非流動資產總額	15,967,088	16,509,780	18,719,481	21,277,458
流動資產總額	6,699,545	5,956,134	1,791,113	1,362,904
資產總額	22,666,633	22,465,914	20,510,594	22,640,362
流動負債總額	10,302,591	9,782,171	4,903,730	5,470,669
非流動負債總額	3,311,585	2,488,949	3,676,207	8,062,924
負債總額	13,614,176	12,271,120	8,579,937	13,533,593
由下列各方應佔：				
母公司所有者	9,052,457	10,194,794	11,930,657	9,106,769
權益總額	9,052,457	10,194,794	11,930,657	9,106,769

「周年大會」	指	本信託及本公司以合併形式舉行的股份合訂單位持有人周年大會
「董事會」	指	託管人－經理董事會或公司董事會
「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日根據開曼群島法例第22章（1961年第3號法例）《公司法》以延續方式在開曼群島註冊為獲豁免有限公司
「公司審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「公司董事會」	指	本公司的董事會
「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）
「董事」	指	託管人－經理的董事及／或本公司的董事
「分派保證」	指	方興就託管人－經理（代表金茂投資）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保證總額而向託管人－經理（為股份合訂單位持有人的權益）提供的保證
「分派保證及補足款項契約」	指	方興與託管人－經理訂立日期為2014年6月13日的契約，內容有關分派保證及補足款項，進一步詳情載於招股章程「分派－補足款項」
「除外酒店」	指	包括南京威斯汀大酒店、南京國際廣場二期酒店及梅溪湖國際廣場酒店，方興在上市後繼續持有該等酒店權益但受限於酒店安排
「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
「方興集團」	指	方興及其子公司（信託集團除外），即金茂投資及本公司的關連人士

「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
「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
「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其子公司
「集團可供分派收入」	指	於招股章程及信託契約所述的若干調整生效後，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
「酒店安排」	指	載於本報告「董事會報告」章節內有關方興集團於酒店資產的現有及未來權益
「酒店安排契約」	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
「股份合訂單位持有人」	指	於股份合訂單位名冊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）有限公司，則同時包括（如文義許可）其於中央結算系統開立的證券戶口存有股份合訂單位的中央結算系統參與者
「金茂投資」或「信託」	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
「上市」	指	股份合訂單位於聯交所主板上市
「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，為2014年7月2日
「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	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
「陸家嘴金融貿易區」	指	中國上海市浦東新區的城市中心，佔地面積約1.7平方千米

「標準守則」	指	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
「新開業酒店」	指	組成本集團物業組合一部份的三間於2014年新開業的酒店，包括(a)崇明金茂凱悅酒店，(b)北京金茂萬麗酒店及(c)麗江金茂君悅酒店
「物業」	指	本集團的物業組合，於本報告日期包括金茂大廈及本集團的八間酒店
「招股章程」	指	金茂投資及本公司於2014年6月19日聯合刊發的招股章程
「回顧期」	指	2014年1月1日至2014年12月31日止
「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
「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
「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
「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： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 一個單位；</li> <li>(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)持有的一股本公司已特定識別普通股中的實益權益；及</li> <li>(c) 與單位合訂的一股本公司已特定識別優先股</li> </ul>

「股東」	指	於有關時間在本公司於開曼群島存置的股東名冊總冊或於香港設立及存置的本公司股東名冊分冊中登記為普通股及／或優先股持有人的人士
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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	根據信託契約託管人－經理（代表金茂投資）就本公司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），作出100%的分派
「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股份合訂單位持有人持有的全部任何類別財產及權利
「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，擔任金茂投資的託管人－經理
「託管人－經理董事會」	指	託管人－經理的董事會
「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－經理章程細則」	指	託管人－經理的章程細則，經不時修訂
「單位」	指	於金茂投資中的一個單位

## 預訂及 聯絡地址

中國金茂（集團）有限公司  
中國上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈8樓  
電話：+86 21 5047 6688  
傳真：+86 21 5047 2608  
官網：<http://www.jinmao88.com>  
微信號：jmgroup



上海金茂君悅大酒店  
中國上海市浦東新區世紀大道88號  
電話：+86 21 5049 1234  
+86 400 920 1234  
傳真：+86 21 5049 1111  
電郵：[sales@grandhyatthotelshanghai.com](mailto:sales@grandhyatthotelshanghai.com)  
官網：<http://shanghai.grand.hyatt.com>  
微信：grandhyattshanghai



金茂三亞希爾頓大酒店  
中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區  
電話：+86 898 8858 8888  
+86 400 6000 662  
傳真：+86 898 8858 8588  
電郵：[sanya@hilton.com](mailto:sanya@hilton.com)  
官網：<http://www.hilton.com.cn/sanya>  
微信：hiltonsanya



金茂三亞麗思卡爾頓酒店  
中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區  
電話：+86 898 8898 8888  
傳真：+86 898 8858 6888  
電郵：[rc.syxrz.reservation.agents@ritzcarlton.com](mailto:rc.syxrz.reservation.agents@ritzcarlton.com)  
官網：<http://www.ritzcarlton.com/zh-cn/properties/sanya>  
微信：sanyarc



金茂北京威斯汀大飯店  
中國北京市朝陽區東三環北路7號  
電話：+86 10 5922 8888  
傳真：+86 10 5922 8999  
電郵：[reservation.chaoyang@westin.com](mailto:reservation.chaoyang@westin.com)  
官網：<http://www.starwoodhotels.com/westin/property/overview/index.html?propertyID=1967>  
微信：westinbjcy



金茂深圳JW萬豪酒店  
中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號  
電話：+85 755 2269 8888  
+86 400 888 5551  
傳真：+86 755 2269 8666  
電郵：[jw.szxjw.rsvn@marriott.com](mailto:jw.szxjw.rsvn@marriott.com)  
官網：<http://www.marriott.com.cn/hotels/travel/szxjw-jw-marriott-hotel-shenzhen/>  
微信：jwmarriottsz



崇明金茂凱悅酒店

中國上海市崇明陳家鎮攬海路799弄1號

電話：+86 21 6703 1234

+86 400 920 1234

傳真：+86 21 6703 1235

電郵：reservations.china@hyatt.com

官網：http://chongming.regency.hyatt.com

微信：cmregency



北京金茂萬麗酒店

中國北京市東城區王府井大街57號

電話：+86 10 6520 8888

傳真：+86 10 6520 8999

官網：http://www.marriott.com.cn/hotels/travel/

bjswf-renaissance-beijing-wangfujing-hotel/

微信：renaissancebjwfj



麗江金茂君悅酒店

中國雲南省麗江古城區香江路8號

電話：+86 888 531 1234

+86 888 545 9552

傳真：+86 888 532 8888

電郵：Lijiang.reservation@hyatt.com

官網：http://lijiang.grand.hyatt.com

微信：grandhyattlijiang



金茂大廈寫字樓

中國上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈8樓  
812室

電話：+86 21 5049 9900

傳真：+86 21 5047 0055

電郵：jmoffice@jinmao88.com

金茂觀光廳

中國上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈8樓  
811室

電話：+86 21 5047 5101

傳真：+86 21 5047 5004

微信：jinmao88F



上海金茂物業

中國上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈B2金茂  
大廈管理處

電話：+86 21 5047 5588

傳真：+86 21 5047 6699

微信：jimps88



上海J•LIFE

中國上海市浦東新區世紀大道88號金茂大廈7樓

電話：+86 21 5047 6688 ext. 6600

官網：http://www.jlife.cn/