

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2015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2015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2015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2016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及本公司的網站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截至2015年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位19.91港仙，該末期分派建議根據同期信託可供分派收入共計867百萬港元而釐定。待2015年度周年大會批准後，建議末期分派預計將於2016年6月30日或之前派發。連同於2015年10月已派發中期分派每股份合訂單位23.44港仙，2015全年度的分派合共為每股份合訂單位43.35港仙。

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2015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2015年度周年大會上投票發出暫停辦理股份過戶登記的通知。

有關信託集團截至2015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
執行董事及行政總裁
張輝

香港，2016年3月21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、陳杰平博士及辛濤博士。



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

2	關於金茂投資	79	合併企業管治報告
4	2015年公司大事記	99	董事會報告
6	公司資料	113	財務資料
9	財務摘要	113	信託及本公司財務資料
10	董事會致辭	191	託管人－經理財務資料
14	2015年的榮譽和獎項	204	五年財務資料
20	管理層討論與分析	206	釋義
58	投資者關係報告		
60	環境、社會及管治報告		
70	董事及高級管理層簡介		

關於 金茂投資

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



2015年公司 大事記

3月

博鰲亞洲論壇年會期間，金茂三亞麗思卡爾頓酒店、金茂三亞希爾頓大酒店承擔了重要的接待任務，其中，奧地利總統海因茨·菲舍爾（Heinz Fischer）先生、斯里蘭卡總統邁特里帕拉·西里塞納（Maithripala Sirisena）先生分別下榻金茂三亞希爾頓大酒店。



4月

中國金茂（集團）榮獲由中國酒店星光獎評審委員會頒發的「中國酒店業最佳業主」稱號。



9月2日

麗江金茂君悅酒店－雪山酒店在玉龍雪山甘海子盛大揭幕。



9月

2015年向上馬拉松中國公開賽上海總決賽在金茂大廈舉行。



10月31日

金茂大廈參與「世界城市日」城市公益定向賽。



12月

中國金茂(集團)的「金茂」商標被認定為「上海市著名商標」。其中，第36類「不動產出租服務」和第41類「提供娛樂場所服務」為連續第4次認定。第43類「飯店、餐館」是配合公司經營發展的實際需求，首次申請並通過認定。



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)投資管理有限公司

董事會

非執行董事

李從瑞先生

蔡希有先生(主席)(於2015年10月9日獲委任及於2016年3月15日離任)

何操先生(主席)(於2015年10月9日離任)

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

辛濤博士(於2015年6月9日獲委任)

張潤鋼博士(於2015年6月9日離任)

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)

辛濤博士(於2015年6月9日獲委任)

張潤鋼博士(於2015年6月9日離任)

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

本公司

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

董事會

非執行董事

李從瑞先生
蔡希有先生(主席)(於2015年10月9日獲委任及
於2016年3月15日離任)
何操先生(主席)(於2015年10月9日離任)
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
辛濤博士(於2015年6月9日獲委任)
張潤鋼博士(於2015年6月9日離任)

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)
辛濤博士(於2015年6月9日獲委任)
張潤鋼博士(於2015年6月9日離任)
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：+86 21 5047 6688-2327
傳真：+86 21 5047 0088-2327
郵箱地址：investors@jinmao88.com
jinmao@sinochem.com

公司網站

www.jinmao88.com

股份代號

06139

金茂投資是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2015年1月1日至2015年12月31日止。

單位：百萬港元

	截至12月31日止年度		
	2015年	2014年	變動(%)
總收益	2,974.0	2,761.1	8
EBITDA	1,119.2	715.0	57
股份合訂單位持有人應佔溢利	542.6	907.1	-40
每股份合訂單位基本盈利(港仙)	27.1	53.3	-49
總資產	21,752.5	22,640.4	-4
總權益	8,328.3	9,106.8	-9
淨債務與調整後資本比率(%)	74	66	13

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) / (權益總額 + 應付關聯方款項)



2016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。



2015年總收益

2,974 百萬港元

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2015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543百萬港元，每股份合訂單位基本盈利為27港仙。董事會建議派發867百萬港元，本建議需待2015年度週年大會批准後生效。



2015年，中國大陸經濟增速再創25年來新低，全年GDP增速為6.9%，經濟形勢極為嚴峻。但值得欣慰的是，中國大陸旅遊行業仍保持高速成長，為酒店經營帶來有效支撐。2015年中國大陸酒店多採用以價換量的策略進行經營，國內主要城市的酒店出租率均有同比增長，但平均房價大部份城市仍出現同比負增長，表明各大城市酒店市場需求旺盛，但競爭依然激烈。移動互聯網正呈現爆發式增長，帶動中國在線旅遊市場規模迅速擴大。

為積極應對行業變革和深度調整，公司以營銷增收為核心，降本節流為支撐，全年實現營業收入2,974百萬港元，同比增長8%。公司旗下麗江金茂君悅酒店－雪山酒店也在2015年9月盛大開業，獲得了市場的認可。

公司在酒店營銷增收方面，推進酒店新媒體應用；加強酒店直銷能力建設，切實提升OTA在線旅行代理商、微信、官網產量，確保應有的市場份額。公司加速康體設施社會化經營，對各酒店原有功能布局和設施進行優化，發揮最大價值，提高資產使用效率和回報。各酒店採取措施，增強客戶粘性，整合觀光、購物、租車、運動、娛樂、休閒等資源，提供增值服務，營造更多賣點。在酒店降本節流方面，公司在運營成本、人工成本、能耗成本、採購成本積極落實各項舉措，使得成本管理取得了顯著的成果，各項成本管控能力也居於行業領先水平。2015年酒店經營板塊實現營業收入2,173百萬港元，同比增長7%。

在商務租賃方面，金茂大廈寫字樓應對市場競爭，做好客源維護與開拓，核心客戶零流失，實現續租租金漲幅13%，新客戶平均租金高於浦東甲級寫字樓市場平均水平28%。寫字樓收入、利潤、平均租金均創歷史新高，2015年商務租賃實現營業收入637百萬港元，同比增長12%。

面對即將入市的上海中心，金茂88層觀光廳邊改造、邊運營，努力維護優質大客戶，觀光人數和平均票價均達到近三年來的新高。從渠道數據來看，散客、旅行社市場呈現量價齊升態勢，業績增長明顯。

2016年，綜合國內外發展環境和旅遊業發展態勢，預計中國大陸旅遊接待總量44.88億人次，同比增長9.4%；國民出游總量44.83億人次，同比增長9.6%；旅遊總收入達4.67萬億元，同比增長12%。我們對2016年旅遊經濟總體上偏向於積極樂觀，上海、北京、深圳、三亞、麗江等高端及奢華酒店市場不斷趨好。

2016年的首要工作是繼續提升經營業績，確保在同等條件下比競爭對手做得更好，提升酒店細分市場表現，推進本集團酒店直接預訂平台建設及運營，推進酒店餐飲在新定位、新產品、新服務、新營銷方面的創新，根據酒店用戶對酒店的點評，對客戶滿意度做定向提升。

寫字樓業務部份，借助良好的客戶基礎，繼續提升辦公區品質，確保出租率保持平穩，業績穩中有升。金茂88層觀光廳更注重遊客體驗，提高產品的娛樂性、教育性和時尚性，觀光業務加快營銷模式、渠道的轉型，實現營銷推廣升級。

展望未來，公司以酒店業務為核心，尋求具有價值的投資項目並培育輕資產業務利潤增長點。本集團認為，輕資產業務將為公司可持續發展積蓄力量，我們離成為國際知名、國內一流的酒店投資和運營商將更近一步。

最後，本人謹代表董事會，向本公司客戶、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。金茂投資全體員工將堅持「超前、嚴格、精細、有效」的管理理念，創造價值、追求卓越，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。



非執行董事
李從瑞
(代行主席之職責)

香港
2016年3月21日

2015年的榮譽 和獎項

中國金茂（集團）

1. 1月，中國金茂（集團）榮獲由上海市陸家嘴金融貿易區管委會頒發的「2014年度突出貢獻樓宇業主獎」。
2. 4月，中國金茂（集團）榮獲由中國酒店星光獎評審委員會頒發的「中國酒店業最佳業主」稱號。
3. 4月，中國金茂（集團）榮獲由上海市人民政府頒發的「2013－2014年度上海市文明單位」稱號。
4. 5月，中國金茂（集團）觀光遊覽部榮獲「上海市勞動模範集體」榮譽稱號。
5. 8月，金茂大廈榮獲「陸家嘴金融城文化建設先進樓宇」稱號。
6. 9月，中國金茂（集團）榮膺中國酒店金枕頭獎「2015年度中國最佳酒店業主」稱號。
7. 12月，中國金茂（集團）「金茂」商標被認定為「上海市著名商標」。其中，第36類「不動產出租服務」和第41類「提供娛樂場所服務」為連續第4次認定。第43類「飯店、餐館」是配合公司經營發展的實際需求，首次申請並通過認定。



上海金茂君悦大酒店

1. 5月，上海金茂君悦大酒店榮獲由《城市周報》頒發的「2015最佳景觀酒吧(九重天)」稱號。
2. 6月，上海金茂君悦大酒店榮獲由《上海日報》頒發的「2015最佳MICE酒店」獎。
3. 7月，上海金茂君悦大酒店榮獲由《That's Shanghai》頒發的「2015最佳商務酒店」稱號。
4. 8月，上海金茂君悦大酒店榮獲由Tripadvisor頒發的「名人堂」獎項。
5. 10月，上海金茂君悦大酒店榮獲由中國旅遊飯店協會頒發的「中國飯店金星獎」稱號。

崇明金茂凱悦酒店

1. 1月，崇明金茂凱悦酒店榮獲由《東方早報》頒發的「非常之旅華語傳媒旅行大獎－2014年度最受關注新開業酒店」獎。
2. 1月，崇明金茂凱悦酒店榮獲由《外灘畫報》頒發的「最佳設計酒店大獎－2014年度臻選大獎」。
3. 3月，崇明金茂凱悦酒店榮獲由攜程旅行網頒發的「2014年度中國最佳度假酒店」稱號。
4. 6月，崇明金茂凱悦酒店榮獲由《上海日報》頒發的「最佳城市度假酒店」稱號。
5. 6月，崇明金茂凱悦酒店榮獲由《That's Shanghai》頒發的「最佳度假酒店」稱號。



2015年的榮譽和獎項

金茂北京威斯汀大飯店

1. 3月，金茂北京威斯汀大飯店知味餐廳榮獲由《The Beijinger》頒發的「傑出酒店早午餐」稱號。
2. 6月，金茂北京威斯汀大飯店的舞日本料理榮獲由《新旅行》頒發的「2014最佳國際餐廳」稱號。
3. 6月，金茂北京威斯汀大飯店的威斯汀扒房榮獲由德國葡萄酒協會頒發的「2015德國雷司令周最受歡迎餐廳獎」。
4. 6月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由攜程旅行網頒發的「2014年度最佳商務酒店獎」。
5. 6月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由中國侍酒師協會頒發的「中國酒單大獎」。

北京金茂萬麗酒店

1. 1月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《新京報》頒發的「最佳商務品牌獎」稱號。
2. 3月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《The Beijinger》頒發的「福盈閣－2015年度最佳酒店活動場地」稱號。
3. 4月，北京金茂萬麗酒店榮獲由Booking.com 繽客網頒發的「2014年度優秀住客體驗獎」。
4. 4月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《品味生活》頒發的「2015CHA年度最佳酒店－高端類」稱號。
5. 10月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《城市旅遊》頒發的「最佳新開業酒店獎」。



金茂三亞麗思卡爾頓酒店

1. 2月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由攜程旅行網頒發的「2014年度最佳奢華酒店獎」。
2. 3月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由《胡潤百富》頒發的「海南豪華酒店婚禮最佳表現」大獎。
3. 3月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由中國綠色飯店頒發的「五葉級中國綠色飯店」稱號。
4. 6月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲由世界酒店聯盟頒發的「五洲鑽石獎－最佳度假酒店」稱號。
5. 9月，金茂三亞麗思卡爾頓酒店榮獲中國酒店金枕頭獎「最佳度假酒店」獎。

金茂三亞希爾頓大酒店

1. 1月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由《睿族NEXUS》頒發的「2014年度中國最受歡迎度假酒店」稱號。
2. 5月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由《城市旅遊》頒發的「最佳度假酒店」稱號。
3. 6月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由中國侍酒師協會、酒斛網「2015年度酒單一杯獎」。
4. 8月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由到到網頒發的「2015年度卓越獎」。
5. 11月，金茂三亞希爾頓大酒店榮獲由《Voyage新旅行》頒發的「最佳親子酒店」獎。



2015年的榮譽 和獎項

金茂深圳JW萬豪酒店

1. 4月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由《TTG旅業報》「TTG旅遊大獎」評選的「深圳最佳商務酒店獎」。
2. 4月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「深圳電視台」深圳餐飲風雲榜評選的「最佳酒店獎」。
3. 5月，金茂深圳JW萬豪酒店西餐廳榮獲由「2015美味盛典」評選的「金刀叉餐廳獎」。

麗江金茂君悅酒店

1. 4月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《品味生活》頒發的「2015CHA最佳度假村酒店」稱號。
2. 4月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《外灘畫報》頒發的「2015最佳建築設計酒店」稱號。
3. 4月，麗江金茂君悅酒店榮獲由中國企業會議頒發的「2014最佳新開業酒店」稱號。
4. 6月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《胡潤百富》頒發的「雲南地區最佳水療」獎。
5. 10月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《私家地理》頒發的「2015中國旅行大獎—最佳度假酒店」稱號。







金茂投資是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，公司董事會將於上市日期（即2014年7月2日）至2014年12月31日期間及此後各財政年度宣派及分派集團可分派收入的100%。

誠如招股章程所披露，中國金茂已同意向託管人－經理（為股份合訂單位持有人的利益）提供保證，即：

- (a) 託管人－經理（代表金茂投資）向股份合訂單位持有人作出的於上市日期至2014年12月31日期間的分派總額將不少於481百萬港元；及
- (b) 就本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止財政年度（「補足款項期間」）的收入水平，中國金茂於補足款項期間的任何財政年度應付的補足款項不設上限，但整個補足款項期間的總額則設有上限。於補足款項期間任何相關財政年度，倘實際EBITDA為負數，補足款項的金額或會超過220百萬港元，但補足款項合共總額不會超過300百萬港元。

資產組合概覽

金茂投資是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	麗江	84,384	402
小計			542,479	3,433
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	上海金茂J·LIFE時尚生活中心	上海	35,659	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	上海物業服務	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：金茂三亞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、喜達屋飯店及度假邨國際集團、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。

物業質量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，本集團的收入還包括金茂大廈觀光廳經營及提供物業管理服務的收入。

2015年，中國境內各主要城市高星級酒店供給量持續增加，入住率較去年同期有小幅增長，平均房價仍持續走低，競爭依然激烈。一線城市如北京、上海、深圳，高端酒店市場較去年同期表現略有好轉，市場需求穩中有升，尤其上海市場重返收入上升通道。本集團旗下酒店積極尋求市場機遇，運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務質量，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。

2015年，本集團的收入為2,974百萬港元，同比增長8%，毛利為1,667百萬港元，同比增長7%。

酒店	入住率		平均房價 (人民幣元)		每間房收益 (人民幣元)	
	2015年	2014年	2015年	2014年	2015年	2014年
上海金茂君悅大酒店	69.8%	63.7%	1,515	1,572	1,057	1,001
金茂北京威斯汀大飯店	79.9%	77.9%	1,179	1,215	943	946
金茂深圳JW萬豪酒店	78.8%	77.0%	1,028	1,060	811	817
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	72.3%	70.0%	2,453	2,661	1,772	1,864
金茂三亞希爾頓大酒店	68.7%	70.7%	1,433	1,529	984	1,081
崇明金茂凱悅酒店 ⁽¹⁾	47.9%	42.4%	982	892	470	378
北京金茂萬麗酒店 ⁽¹⁾	65.5%	34.7%	751	668	492	232
麗江金茂君悅酒店 ⁽¹⁾	37.9%	15.8%	867	875	329	139

附註：(1) 該等酒店為2014年新開業酒店，其中麗江金茂君悅酒店－雪山酒店於2015年9月2日正式開業。



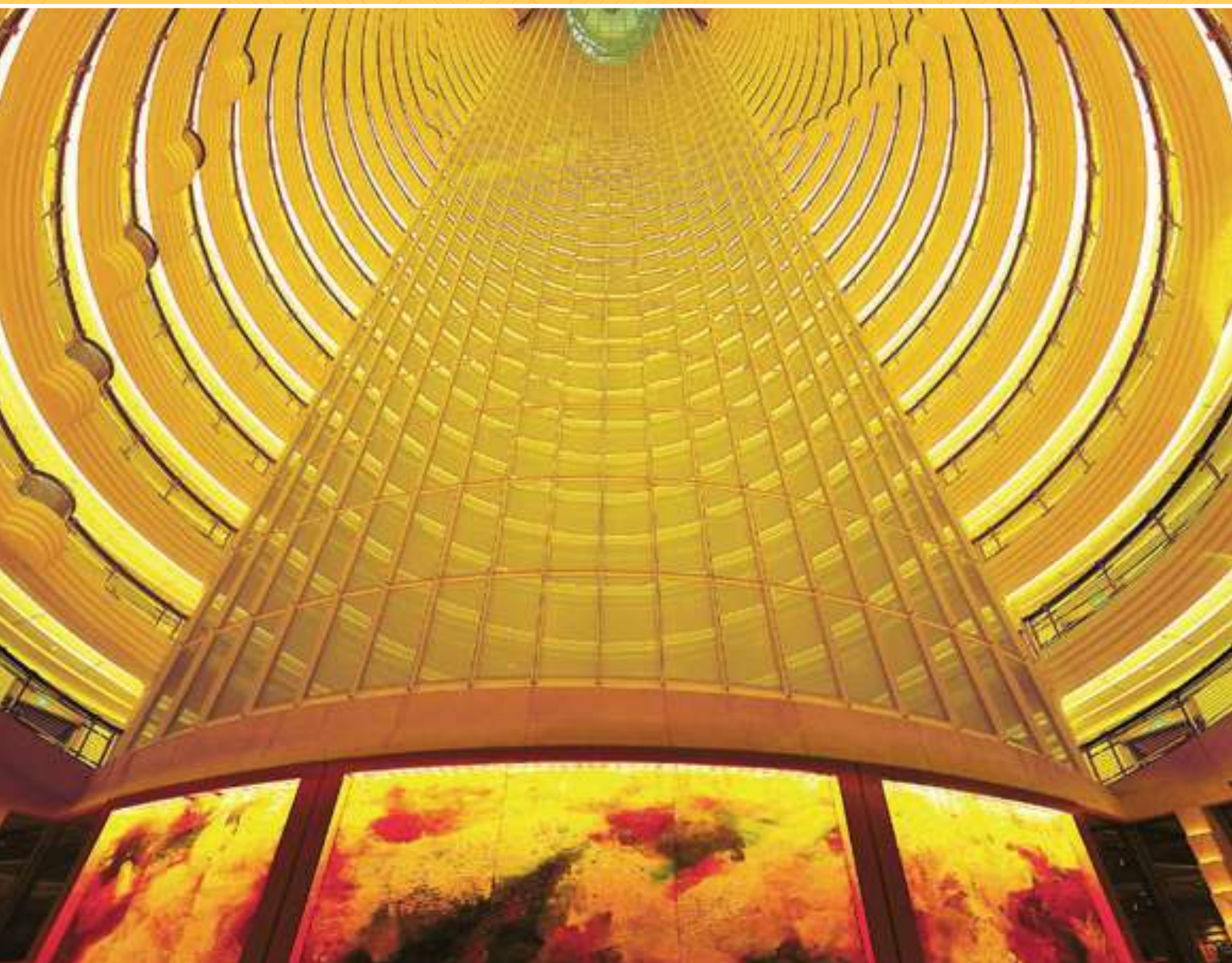


注重體驗 卓爾不群

紮根上海浦東，放眼四海五洲，契合時代步伐，奉獻卓越質量，從上海到三亞，從北京到深圳，乘勝而進，公司始終秉承「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，不斷確立行業標桿。



上海金茂君悅大酒店位於上海著名的標誌性建築金茂大廈內，坐擁上海美麗的外灘景致和城市亮麗風景線，一直專注於為賓客提供貼心、專業的至臻服務，全新升級的555間舒適豪華的客房及套房和多功能宴會廳、各式餐廳及相應配套設施，無論是商務旅程或消閒旅遊，將為您提供親切難忘的入住體驗。



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16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坐擁上海美麗的外灘景致和城市亮麗風景線，擁有555間客房和多功能宴會廳、各式餐廳及相應配套設施，為客人提供豪華住宿，與眾不同的餐飲和娛樂體驗。

回顧期內，上海市場整體供給量增速放緩，市場需求回暖，出租率和每間房收益均較上年同期小幅上漲，上海金茂君悅大酒店緊抓市場契機，利用靈活的銷售定價策略，加大團隊和周末市場推廣力度，有效提升市場份額，入住率同比提升6個百分點，每間房收益同比增長5.6%，遠高於競爭組合和整體市場平均。截至2015年12月31日，上海金茂君悅大酒店平均入住率為69.8%，平均房

價為人民幣1,515元（2014年12月31日：63.7%和人民幣1,572元）。於本報告日期，本集團擁有上海金茂君悅大酒店100%的權益。

上海金茂君悅大酒店	2015年	2014年
平均入住率	69.8%	63.7%
平均房價（人民幣元）	1,515	1,572
平均每間房收益 （人民幣元）	1,057	1,001
客房收入 （人民幣百萬元）	199.4	190.3
餐飲收入 （人民幣百萬元）	217.7	224.4
總收入 （人民幣百萬元）	426.4	420.3
EBITDA （人民幣百萬元）	109.6	91.6
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	8.0	7.8
支付酒店管理人的獎勵 管理費總額 （人民幣百萬元）	11.6	10.6
向家具、裝置及設備儲 備作出的供款 （人民幣百萬元）	12.0	11.8

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。



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。該酒店憑借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。

回顧期內，崇明金茂凱悅酒店積極整合各項資源，不斷增加各類運營設施，打造亮點，強化周末度假市場，市場份額穩步提升，平均房價和每間可售房收益上遠高於競爭組合平均值。截至2015年12月31日，崇明金茂凱悅酒店平均入住率為47.9%，平均房價為人民幣982元（2014年12月31日：42.4%和人民幣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	2015年	2014年
平均入住率	47.9%	42.4%
平均房價 (人民幣元)	982	892
平均每間房收益 (人民幣元)	470	378
客房收入 (人民幣百萬元)	38.2	23.5
餐飲收入 (人民幣百萬元)	34.6	20.0
總收入 (人民幣百萬元)	73.6	43.6
EBITDA (人民幣百萬元)	0.5	(59.7)
支付酒店管理人的 基本管理費總額 (人民幣百萬元)	1.6	0.9
支付酒店管理人的獎勵 管理費總額 (人民幣百萬元)	0.4	-
向家具、裝置及設備儲 備作出的供款 (人民幣百萬元)	-	-

依據STR Global發佈的數據顯示，2015年上海市場整體供給量增速放緩，市場需求回暖。上海虹橋國家會展中心的落成將給上海帶來更多MICE需求，預計年接待量約1,600萬人次的上海迪士尼將於2016年夏季開業、上海自由貿易區等利好政策也將推動商務需求發展。根據仲量聯行報告，未來約5,000間客房將進入上海高端酒店市場，但預計新增供給對核心商圈成熟酒店影響不大。

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面對日益激烈的市場競爭，充分利用其優勢的產品和地理位置，積極調整營銷策略，通過提升與OTA的合作力度，實現節假日收入同比增長。回顧期內，入住率繼續維持高位，平均房價受競爭對手保守房價策略影響，同比有所下降，每間房收益基本持平，相比競爭對手，仍繼續保持領先地位。截至2015年12月31日，金茂北京威

斯汀大飯店客房平均入住率為79.9%，平均房價為人民幣1,179元（2014年12月31日：77.9%和人民幣1,215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	2015年	2014年
平均入住率	79.9%	77.9%
平均房價（人民幣元）	1,179	1,215
平均每間房收益 （人民幣元）	943	946
客房收入 （人民幣百萬元）	178.6	178.8
餐飲收入 （人民幣百萬元）	94.6	92.9
總收入 （人民幣百萬元）	294.1	288.9
EBITDA （人民幣百萬元）	90.8	83.7
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	7.8	7.6
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	11.3	11.0
向家具、裝置及 設備儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	12.4	12.2



風格別緻、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，更輔以近千坪無柱式宴會廳及古典別緻的四合院福盈閣，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。

回顧期內，北京金茂萬麗酒店積極拓展營銷渠道，出租率快速上升。截至2015年12月31日，北京金茂萬麗酒店客房平均入住率為65.5%，平均房價為人民幣751元（2014年12月31日：34.7%和人民幣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	2015年	2014年
平均入住率	65.5%	34.7%
平均房價（人民幣元）	751	668
平均每間房收益 （人民幣元）	492	232
客房收入 （人民幣百萬元）	55.4	8.8
餐飲收入 （人民幣百萬元）	35.5	6.9
總收入 （人民幣百萬元）	96.3	16.0
EBITDA （人民幣百萬元）	5.4	(63.4)
支付酒店管理人的 基本管理費總額 （人民幣百萬元）	2.0	0.3
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	1.1	-
向家具、裝置及 設備儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	1.4	0.2

2015年新增供給加劇了北京市場競爭，北京各酒店的保守房價策略使得平均房價小幅走低，但由於需求強勁，整體業績緩慢回升，北京市場走出低谷並開始回暖。未來幾年，儘管商務需求增長明顯、北京第二機場的建設（預計2017年開航）提升航空可達性、以及大型活動等將促使出租率的提升，但預期短期內市場平均房價依然繼續維持保守。

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。

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，憑借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穩定的出租率和價格優勢，保持其於亞龍灣的領先地位。截至2015年12月31日，金茂三亞麗思卡爾頓酒店客房平均入住率為72.3%，平均房價為人民幣2,453元

(2014年12月31日：70.0%和人民幣2,661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	2015年	2014年
平均入住率	72.3%	70.0%
平均房價(人民幣元)	2,453	2,661
平均每間房收益 (人民幣元)	1,772	1,864
客房收入(人民幣百萬元)	274.6	286.7
餐飲收入(人民幣百萬元)	95.2	97.5
總收入(人民幣百萬元)	387.0	402.5
EBITDA(人民幣百萬元)	148.5	162.7
支付酒店管理人的基本 管理費總額 (人民幣百萬元)	10.3	10.7
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 (人民幣百萬元)	10.7	11.5
向家具、裝置及 設備儲備作出的供款 (人民幣百萬元)	16.5	17.1



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鬱園林中。



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，處處滲透着濃郁的中國南方特色。

金茂三亞希爾頓酒店開業至2015年已運營十年，獲得了國內外客戶及媒體的廣泛贊譽。為保持金茂三亞希爾頓大酒店產品的整體競爭力，經過前期的樣本房設計、供應商遴選等工作，酒店如期開展客房更新改造。

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，克服客房改造影響，入住率保持穩定，市場份額同比略有增長，在同區域競爭對手中繼續保持領先。截至2015年12月31日，金茂三亞希爾頓大酒店客房平均入住率為68.7%，平均房價為人民幣1,433元

(2014年12月31日：70.7%和人民幣1,529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	2015年	2014年
平均入住率	68.7%	70.7%
平均房價(人民幣元)	1,433	1,529
平均每間房收益(人民幣元)	984	1,081
客房收入(人民幣百萬元)	166.8	183.3
餐飲收入(人民幣百萬元)	54.1	59.7
總收入(人民幣百萬元)	227.3	250.6
EBITDA(人民幣百萬元)	75.4	97.7
支付酒店管理人的基本 管理費總額 (人民幣百萬元)	3.4	3.8
支付酒店管理人的獎勵 管理費總額 (人民幣百萬元)	6.5	7.7
向家具、裝置及設備儲備 作出的供款 (人民幣百萬元)	6.8	7.5



三亞市場近年來供給持續增長，競爭日益激烈，2015年度三亞平均房價較2014年有所下降，但下降趨勢相比2014年已得到緩解。三亞機場擴建工程將在近幾年完成，屆時有效提升機場年旅客運送量，加之海南西環高速鐵路將於2016年完工，連接鳳凰機場與三亞、海口火車站，並於東環鐵路形成環島鐵路，也將對到訪人次的提升有積極意義。目前三亞市場持續增加的供給主要集中在海棠灣，相比海棠灣，亞龍灣供需較為穩定，並形成了有差異性的客源結構。

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。



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，出租率保持穩定，平均房價受市場影響下降明顯，儘管如此市場地位仍保持穩定。截至2015年12月31日，金茂深圳JW萬豪酒店客房平均入住率為78.8%，平均房價為人民幣1,028元



（2014年12月31日：77.0%和人民幣1,060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	2015年	2014年
平均入住率	78.8%	77.0%
平均房價（人民幣元）	1,028	1,060
平均每間房收益（人民幣元）	811	817
客房收入（人民幣百萬元）	112.3	113.1
餐飲收入（人民幣百萬元）	60.4	57.1
總收入（人民幣百萬元）	180.6	177.7
EBITDA（人民幣百萬元）	50.5	47.7
支付酒店管理人的基本 管理費總額 （人民幣百萬元）	4.8	4.7
支付酒店管理人的 獎勵管理費總額 （人民幣百萬元）	3.4	3.2
向家具、裝置及 設備儲備作出的供款 （人民幣百萬元）	7.6	7.2

深圳作為最年輕的一線城市，儘管酒店市場日趨激烈，但相對表現穩健，需求持續增強。自2011年以來，深圳新開五星級酒店數量逐年減少，市場供需關係健康，出租率持續增長。未來幾年將陸續有大量高端供給湧入市場，預期短期內市場平均房價將面臨一些增長壓力。

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，深度淨化身心的高質量度假享受。



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，為中國第一高海拔奢華度假酒店。麗江金茂君悅酒店的建築面積為84,384平方米，擁有402間酒店客房。其中，麗江金茂君悅酒店城區312間客房於2014年9月28日開業，景區雪山酒店90間客房於2015年9月2日在玉龍雪山甘海子開業。

回顧期內，麗江金茂君悅酒店市場份額同比有所提升，作為一家開業不足兩年的新酒店仍有較大的成長空間，截至2015年12月31日，麗江金茂君悅酒店客房平均入住率為37.9%，平均房價為人

民幣867元（2014年12月31日：15.8%和人民幣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	2015年	2014年
平均入住率	37.9%	15.8%
平均房價（人民幣元）	867	875
平均每間房收益（人民幣元）	329	139
客房收入（人民幣百萬元）	37.3	1.3
餐飲收入（人民幣百萬元）	20.4	1.4
總收入（人民幣百萬元）	61.5	2.8
EBITDA（人民幣百萬元）	(27.1)	(71.1)
支付酒店管理人的基本管理費總額（人民幣百萬元）	1.3	0.1
支付酒店管理人的獎勵管理費總額（人民幣百萬元）	-	-
向家具、裝置及設備儲備作出的供款（人民幣百萬元）	-	-

根據STR Global報告，2015年1-12月麗江酒店市場需求上漲明顯，遠超供給上漲幅度，市場供求關係逐步好轉，且會議市場有顯着提升，市場發展趨勢良好。未來幾年，隨着麗寧高速通車、麗江—騰沖直飛航班啟用，麗江作為旅遊目的地及中轉地的屬性進一步加強。

致力客戶滿意度 打造高質量物業

作為公司的開山之作，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。金茂始終契合時代步伐，致力客戶滿意度提升，奉獻卓越質量，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，以卓越運營為使命，打造可持續發展的高質量物業。





7-11

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。







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122,444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—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22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2015年陸家嘴金融貿易區內新增供應有限的有利市場機遇，金茂大廈寫字樓緊抓樓內客戶續租契機，穩定大廈出租率，大幅提高平均租金，租金增長表現強勁，2015年新簽約面積為13,635平方米，新簽約平均租金同比增長16%，使得寫字樓平均租金自2014年底至2015年12月31日期間增長7%。截至2015年12月31日，金茂大廈寫字樓，出租率為97.6%（2014年12月31日：出租率97.9%）。

金茂大廈寫字樓	2015年	2014年
出租率	97.6%	97.9%
收入（人民幣百萬元）	436.1	386.8
EBITDA（人民幣百萬元）	400.8	333.7

2016年起，上海寫字樓迎來新一輪的供應高峰，上海中心、世紀匯、世紀大都會項目集中入市，但是由於在過去的兩年間，上海浦東小陸家嘴地區寫字樓的存量面積幾乎消化完畢，積累了相當一部份的租賃需求，這部份需求預計將在2016年

獲得集中的釋放。從客源結構來看，中資企業、尤其是內資新興金融客戶將繼續成為市場的吸納主力，而且此類客戶的租金承受能力較高，在一定程度上成為了穩定市場的重要力量。同時金茂大廈週邊的競品項目租金水平也呈現高走的趨勢，這也為2016年整體的市場租金定下了穩定的基調。就金茂大廈自身形勢而言，經過標準層的更新改造、餐飲配套的升級以及與地鐵通道的聯通，金茂大廈的綜合競爭力有了明顯提升，對優質客戶的吸引力增大。

上海金茂J·LIFE時尚生活中心

上海金茂J·LIFE時尚生活中心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，「金茂時尚生活中心」租戶包括零售店、診所、金融服務供應商以及中式及西式餐廳，已成為上海浦東新區生活服務中心之一。回顧期內，「金茂時尚生活中心」積極調整業態布局，優化客戶結構，截至2015年12月31日，上海金茂J·LIFE時尚生活中心出租率達100%，平均租金同比增長1%，繼續保持市場領先水平（2014年12月31日：出租率98.2%）。

上海金茂J·LIFE時尚生活中心	2015年	2014年
出租率	100%	98.2%
收入（人民幣百萬元）	68.3	55.0
EBITDA（人民幣百萬元）	59.6	42.4

受中國經濟大環境影響，上海金茂J·LIFE時尚生活中心租戶也遭遇到不同程度的經營壓力，隨着2016年上海中心及96廣場二期的開業，競爭將日趨激烈。

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1,520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1,042.7千名中外遊客，同比增長12%，平均票價同比增長4%（2014年12月31日：觀光遊客933.1千人）。

金茂大廈88層觀光廳	2015年	2014年
觀光遊客（千人）	1,042.7	933.1
收入（人民幣百萬元）	58.3	48.9
EBITDA（人民幣百萬元）	27.6	20.0

2016年總體旅遊市場環境將呈良性發展趨勢，上海迪士尼將於6月16日開業迎客，上海旅遊市場將實現平穩增長。同時，中國城市高空樓宇中第一條戶外行走項目skywalk也將在金茂大廈88層觀光廳於年中對外正式運營，2016年金茂大廈88層觀光廳業績可期。

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計程車及包車服務。



發展蓄勢發

心隨意動，再鑄輝煌

通過十餘年的專業運營，立足本土、放眼全球的戰略藍圖已經展開，依托資本、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，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。





2015年中國國民經濟增速再創25年來新低，經濟形勢極為嚴峻，全國各主要城市高星級酒店競爭依然激烈，但值得欣慰的是，國內旅遊行業仍保持高速成長，為酒店經營帶來有效支撐。移動互聯網正呈現爆發式增長進入高速發展期，帶動中國在線旅遊市場規模迅速擴大，中國酒店業發展前景向好。展望未來，隨着國內外旅遊經濟的持

續、蓬勃發展，上海、北京、深圳、三亞、麗江等高端及奢華酒店市場不斷趨好，中國也將成為全球最大、最重要的酒店市場之一，具有舉足輕重的戰略地位。公司將以酒店業務為核心，着力培育輕資產業務利潤增長點，致力於成為國際知名、國內一流的酒店投資和運營商。



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、國際門戶城市、國際高端旅遊度假區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。

本集團仍着力於提升服務、管理水平和運營效率。隨着移動互聯網的持續發展和智能手機的普

及，加速推動移動互聯網與傳統業務的融合，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。

公司整體業績回顧

截至2015年12月31日止年度，股份合訂單位持有人應佔溢利為542.6百萬港元，較上年度907.1百萬港元下降40%。

一、 收入

截至2015年12月31日止年度，本集團收入達2,974.0百萬港元，較上年度2,761.1百萬港元增長8%。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。

2015年度，本集團物業租賃收入約為636.8百萬港元，較上年增長12%，主要由於物業租金的增長；酒店經營收入較上年同期上升7%，主要由於新酒店帶來的收入增長；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、較上年下降3%，主要由於物業管理收入的減少。

	截至12月31日止年度				按年度 變動 百分比(%)
	2015年		2014年		
	百萬元	佔收入之 百分比(%)	百萬元	佔收入之 百分比(%)	
物業租賃	636.8	21	568.4	21	12
酒店經營	2,173.4	73	2,023.4	73	7
其他	163.8	6	169.3	6	-3
總計	2,974.0	100	2,761.1	100	8

二、 銷售成本及毛利率

截至2015年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為1,307.1百萬港元（2014年：1,207.8百萬港元）。2015年本集團整體銷售毛利率為56%，與2014年持平。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（2014年：92%）；酒店經營毛利率為47%（2014年：50%），較上年略微下降。

三、 投資物業的公平值收益

截至2015年12月31日止年度，本集團之投資物業的公平值收益390.8百萬港元，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2015年12月31日止年度，本集團之其他收入及收益約為157.5百萬港元，較上年42.4百萬港元增加271%，主要由於確認金茂三亞希爾頓大酒店員工宿舍搬遷的補貼收入。

五、 銷售及市場推廣開支

截至2015年12月31日止年度，本集團之銷售及市場推廣開支為174.6百萬港元，較上年266.8百萬港元下降35%，主要在於酒店開幕前開支減少以及對運營相關的銷售及營銷費用的管控。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2015年12月31日止年度，本集團之管理費用為803.5百萬港元，較上年896.9百萬港元減少10%。管理費用主要包括員工費用、物業折舊、房產稅以及財產保險費用等。

七、 融資成本

截至2015年12月31日止年度，本集團之融資成本為420.1百萬港元，較上年374.4百萬港元上升12%，主要在於部份銀行借款於2014年度非完整計息年度所致。

八、 所得稅費用

截至2015年12月31日止年度，本集團的所得稅費用支出為275.4百萬港元，較上年493.7百萬港元下降44%，主要在於投資物業公平值收益減少產生的遞延稅費用的下降。

九、 股份合訂單位持有人應佔溢利

截至2015年12月31日止年度，股份合訂單位持有人應佔溢利為542.6百萬港元，較上年907.1百萬港元下降40%，主要歸因於投資物業的公平值收益的減少。截至2015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293.1百萬港元。

十、 物業、廠房及設備

於2015年12月31日，物業、廠房及設備為8,903.7百萬港元，較2014年12月31日的9,210.3百萬港元下降3%。2015年度公司持續對金茂大廈及酒店物業進行更新改造投入。下降主要原因為報表折算的匯兌調整，詳見綜合財務報表附註14。

十一、 投資物業

於2015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2014年12月31日的10,257.3百萬港元降至2015年12月31日的10,031.7百萬港元。當年度投資物業的公平值收益為390.8百萬港元。下降主要原因為報表折算的匯兌調整，詳見綜合財務報表附註15。

十二、 應收貿易賬款

於2015年12月31日，應收貿易賬款為84.7百萬港元，較2014年12月31日的52.2百萬港元增加62%，主要由於應收物業租賃款項增加所致。

十三、 應付貿易賬款

於2015年12月31日，應付貿易賬款為147.2百萬港元，較2014年12月31日的125.8百萬港元增加17%，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2015年12月31日，其他應付款項及應計費用為1,238.8百萬港元，較2014年12月31日的1,326.7百萬港元減少7%，主要由於酒店經營預收款項、應付工程款項減少所致。

十五、 計息銀行貸款及其他借款

於2015年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為8,297.7百萬港元，與2014年12月31日的8,322.1百萬港元基本持平。

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2015年12月31日及2014年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	2015年 12月31日 (百萬港元)	2014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)	8,297.7	8,322.1
扣除：現金和現金等價物	(774.1)	(1,105.6)
限制性銀行結餘	(28.8)	(23.4)
淨債務	7,494.8	7,193.1
權益總額	8,328.3	9,106.8
加：應付關聯方款項	1,733.4	1,784.4
調整後資本	10,061.7	10,891.2
淨債務與調整後資本比率	74%	66%

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、發行中期票據等方式滿足其流動資金需求。

於2015年12月31日，本集團有現金和現金等價物774.1百萬港元，主要以人民幣、港元及美元計值（於2014年12月31日：1,105.6百萬港元）。

於2015年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共8,297.7百萬港元（於2014年12月31日：8,322.1百萬港元）。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	
	2015年 (百萬港元)	2014年 (百萬港元)
一年內	2,303.7	2,183.0
第二年	5,182.3	44.3
第三年到第五年，包括首尾兩年	173.1	5,346.9
五年以上	638.6	747.9
合計	8,297.7	8,322.1

計息銀行貸款及其他借款約2,303.7百萬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2015年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約1,771.3百萬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2015年12月31日，本集團有銀行信貸額度11,028.2百萬港元，全部以人民幣、港元及美元計值，已動用銀行信貸額度為8,297.7百萬港元。

本集團截至2015年12月31日止年度的現金流出淨額為258.2百萬港元，主要包括：

1. 經營活動現金流入淨額1,353.8百萬港元，主要為物業租賃以及酒店經營的淨收入。
2. 投資活動現金流出淨額677.7百萬港元，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934.4百萬港元，主要是由於支付股息，歸還銀行貸款以及支付借款利息產生。

十八、 抵押資產

於2015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522.2百萬港元作抵押。

十九、 或然負債

本集團於2015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30。

二十、 資本承擔

本集團於2015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32。

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，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2015年12月31日，本集團合共有4,242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。

2015年投資者關係活動

3月

- 公佈2014年業績及舉辦業績發佈會
- 在香港參加非交易路演
- 參加第十五屆中國飯店全球論壇

8月

- 公佈2015年中期業績及舉辦業績發佈會
- 在香港參加非交易路演

9月

- 在新加坡參加非交易路演
- 參加CHAT開拓者號酒店行業峰會

11月

- 參加Jefferies銀行在香港舉辦的投資者會議
- 參加2015萬豪國際業主會

12月

- 參加全聯房地產商會酒店投資商會

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。

本公司向股東提供信息的主要途徑如下：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：

- 公司年報、中期報告 — 按照上市規則發放予股份合訂單位持有人及投資者、以及關注本公司表現的分析師。

- 召開本公司中期及年度業績發佈會，介紹公司的業績與展望，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、海外路演及投資者會議。
- 通過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、溝通等數據存盤等。

股份合訂單位持有人可隨時以書面方式向託管人—經理董事會及本公司董事會提出有關金茂投資及本公司的查詢，查詢可郵寄至本公司香港的主要營業地點或電郵至investors@jinmao88.com。

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

本公司將持續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。

投資者聯繫方式

Tel: +86 21 50476688-2327

Fax: +86 21 50470088-2327

Email: investors@jinmao88.com





環境、社會及 管治報告

2015年，本公司將社會責任和公司的可持續發展落實為點滴行動，聚焦社會責任與企業戰略、運營及企業文化的融合，更關注利益相關方的訴求，以問題為導向，聚焦環境友好、客戶權益保護、供應鏈履責、陽光採購、員工合法權益保護等核心議題，承擔起對員工、消費者、環境、社區等利益相關方的責任。



我們將持續落實企業社會責任的理念、戰略、方式方法，持續關注、評估經營活動對經濟、環境、社會等領域造成的直接和間接影響，對取得的成績及不足進行系統的梳理和總結，並向利益相關方進行及時披露。

展望未來，本公司將一如既往視履行社會責任為企業的生命，並將努力在專業化、精細化方面進一步提升，將履行社會責任做出特色、做出亮點，為企業進一步發展樹立起良好形象，在履行社會責任方面發揮示範作用，打造令人尊重的企業形象。

A. 環境

我們在提供優質服務的同時，採取一系列措施以減少行為對環境的影響，同時致力於節能減排，以持續提升公司環境管理貢獻。

組織架構與管理模式

本公司與酒店管理團隊配備有專門的能源管理團隊，定期分析能源數據，提出改善建議，開展能源管理與推進各項節能措施的落實。

節能項目推進

本公司針對重點項目，聘請第三方公司進行能源審計，提出改善建議與技術方案，通過招標比選，採用合同能源管理模式開展節能

改造。截至2015年底，公司已完成三個合同能源管理項目。每年可節約能耗成本人民幣1,100餘萬元，佔公司酒店經營板塊總能耗費用的4.7%。通過項目推進，我們總結並制定了《合同能源管理項目實施辦法指引》，使節能改造項目有序推進。

能耗與污染物排放量

2015年，本公司酒店，包括金茂大廈能耗與污染物排放量為：

金茂酒店 (包括金茂大廈)	2015年 ⁽¹⁾	2014年 ⁽¹⁾
電(KWH)	125,057,364	116,321,156
天然氣(M ³)	6,179,618	5,222,591
熱力(GJ)	34,618	27,303
水(T)	2,095,779	1,951,662
標煤(T)	26,485	23,805
廢水(T)	1,886,201	1,756,496

(1) 數據統計對象包含8家於資產包內的運營酒店以及金茂大廈，由於崇明金茂凱悅酒店於2014年3月開業，北京金茂萬麗酒店於2014年8月開業以及麗江金茂君悅酒店於2014年9月開業。因而2015年的部份數據相比2014年有所上升。

關鍵績效指標

統計依據為旗下酒店各能耗總量（包含金茂大廈整體）／旗下酒店總房晚：

	2015年	2014年
總房晚數	821,976	680,407
電 (KWH／房晚)	152.14	170.96
天然氣 (M ³ ／房晚)	7.52	7.68
水 (T／房晚)	0.04	0.04

獎項與榮譽

金茂大廈獲LEED-EB金級認證，崇明金茂凱悅酒店獲三星級綠色建築設計標識證書，北京金茂萬麗酒店獲一星級綠色建築設計標識證書，麗江金茂君悅酒店城區部份獲二星級綠色建築設計標識證書，麗江金茂君悅酒店延伸部份雪山苑獲三星級綠色建築設計標識證書。

1) 上海金茂君悅大酒店：

- 亞洲新領軍綠色商務酒店（2010年）
- 環境可持續發展傑出獎（2013年）

2) 金茂三亞麗思卡爾頓酒店

- 中國優秀綠色飯店（2010年）
- 金葉級中國綠色飯店（2010年）
- 亞太區節能最高獎（2014年）

3) 金茂深圳JW萬豪酒店

- 中國最佳綠色環保酒店（2010年）

4) 金茂大廈

最佳建築運營獎

Council of Tall Building and Urban Habitat (CTBUH)是位於芝加哥伊利諾伊理工大學的非盈利性組織，同時也是世界上認定高層建築高度排名的最權威機構。2014年10月，CTBUH學會授予金茂大廈最佳建築運營獎，同時金茂大廈也被納入到摩天大樓中心數據庫中，供全球學者和工程師查詢。其免費的高層建築數據庫會對細節信息、圖片、數據及新聞進行每日即時更新。

LEED-EB金獎

2013年，金茂大廈獲得LEED-EB金級認證，成為國內獲得此項殊榮運行時間最長且高度最高的既有建築。

LEED認證對於綠色節能建築而言是一種全獨立的第三方認證。通過LEED認證的建築，可以說是真正意義上的綠色節能建築。而「LEED認證」更為綠色節能建築制定了一個基準，意味着中國建築市場已發展至新的水平，同時可持續發展將日漸成為優質辦公場所的前提條件。

LEED認證中，既有建築能通過這樣的認證具有相當的挑戰性。自金茂大廈LEED-EB金級認證立項開始，各方齊心協力，共同完成了前期調研、資料收集、更新改造、申報審核等各項工作，克服種種困難與挑戰，為了成功獲得LEED-EB的認證，進行了多項升級與改造，如對439套坐便器的改造等。在整個籌備申報過程中，得到美國USGBC及GBCI兩大國際權威的充分認可。



B. 社會 僱傭

我們視員工為本公司最寶貴的財富，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。

我們始終重視招聘優秀團隊，並且根據本公司政策，加強績效考評的力度與結果應用，在力求保持高效率員工隊伍的同時，持續審視本公司人力需求，提升員工生產力。在員工招聘與晉升等方面不受性別、年齡、民族、宗教、地區等因素所影響，為員工營造公平的成長環境，並積極吸納不同性別、年齡、民族、地區的員工，以提升人才隊伍的多樣性。

2015年，本公司沒有發生過罷工、停工等或對本公司業務及運營造成重大不利影響的情況。本公司同時榮獲上海市浦東新區「勞動關係和諧示範單位」稱號。



截至2015年12月31日，本公司現有全職僱員4,242人，其中男性僱員2,382人、女性僱員1,860人；其中30歲及以下僱員1,846人、30歲至50歲僱員2,057人、50歲及以上僱員339人。

本公司總體僱員流失比例為32.76%。

發展及培訓

2015年根據本公司戰略發展要求，公司依據完善的員工培訓管理標準，支持員工開展各項提高履職能力的知識和技能學習；本公司形成滿足公司業務需要的課程體系和學習與發展機制，不斷豐富、完善「以能力建設為中心，以梯隊建設為中心」的學習與發展平台。2015年培訓發展工作重點內容包括：知識管理系列項目和梯隊人才建設項目，同時項目實施過程中，注重強化企業文化和團隊凝聚力建設，支持組織能力打造，以滿足本公司戰略目標的達成和運營管理的需求。

截至2015年12月31日止年度內，接受培訓的本公司高級管理層人數佔僱員百分比1.6%；本公司中級管理層人數佔僱員百分比16.97%，人均培訓學時達到18.81小時。

本公司遵守相關國家法律法規，無涉及童工及強制勞工的情況。

健康與安全

目前本公司全面遵守的安全方面的法律法規包括《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國食品安全法》、《中華人民共和國環境保護法》、《建築設計防火規範》、《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》等。

本公司內部HSE（健康、安全與環境）管理標準闡述了公司HSE管理體系的構架，對HSE管理體系的所有要素進行了描述，通過建立和保持文件化的HSE管理體系，制定文件化的HSE方針、目標及指標，確定並實施運行控制程序和其他要素程序，以控制HSE風險。

2015年，本公司組織各單位開展了HSE對標管理、行為安全改善、危險源辨識、排查整治等工作，並於上、下半年分別對各單位進行了綜合性安全檢查，並針對檢查發現的問題，敦促制定整改方案，並持續跟進，確保各項隱患全部得到有效整改。年內，本公司

未發生任何生產安全事故。2015年本公司範圍內未發生因工作關係而死亡的事件，且本公司範圍內未發生工傷事件。



本公司總經理帶隊開展HSE檢查

供應鏈管理

本公司供應鏈管理的特點是本公司所屬酒店分別委託於不同的酒店管理集團管理，因此各管理集團都有各自的採購部負責日常採購業務，本公司供應鏈不負責具體採購，主要承擔採購監管。基於此特點，本公司發展出自身特色的供應鏈管理體系。

公司供應鏈平台及數據分析系統

本公司供應鏈平台於2007年10月投入使用，迄今已有近9年時間。針對本公司的特點開發，該平台連通凱悅集團、萬豪集團、喜達屋集團、希爾頓集團等各大酒店管理集團的SCALA、MC、SCM、BBS等採購系統，通

過數據交換與共享，在各酒店管理集團和採購經理間共享供應商和採購數據，進行網上詢價、報價及定價，建立採購數據中央數據庫，使本公司供應鏈平台成為供應商管理中心，採購定價中心，採購數據中心，從而實現採購的規模優勢，提升採購效率，提高公司的品牌價值。

本公司在供應鏈平台的基礎上，採用數據庫數據，又開發了數據庫分析平台，可進行採購流程合規性、採購金額分布、供應商、採購成本控制情況等多維度的數據分析，並直接提供上網查詢，可供公司各酒店管理層和採購部經理使用。2015年，在保證採購品質的前提下，在食品CPI攀升的形勢下，公司下屬酒店全年均實現了採購價格水平低於去年同期。

產品責任及客戶關係

酒店客戶關係管理

本公司主要通過慧評網線上顧客滿意度監測以及神秘訪客項目來確保服務質量。2015年，本公司與國內首個酒店業全數據平台一慧評網合作，旗下各酒店均上線慧評系統，密切監控線上顧客滿意度評價，從大量網絡評價中發現問題、解決問題，從而提升顧客滿意度，並敦促酒店相關部門進行整改。本公司還與柏邇(Bare International)合作，對旗下各酒店開展了兩次神秘訪客調查活動，

分明訪、暗訪兩種形式，按照客人到店順序，對各對客服務區域的提升點和改進機會做出提示，並敦促各酒店提供整改計劃。

消費者數據保障及私隱政策

目前，本公司旗下酒店物業均通過與國際酒店管理公司（萬豪、喜達屋、希爾頓、凱悅）合作的形式實現委託管理。各酒店員工在入職之初均簽署了消費者隱私保密協議，員工在勞動合同生效期間的言行受到法律約束。各酒店人力資源部會定期組織相關培訓，不斷強化員工的消費者隱私保護意識。同時，各酒店還會對連接外網的設施設備加以限制，避免因病毒入侵而造成消費者隱私信息洩露。

維護及保障知識產權

目前，本公司旗下8家酒店物業均通過與國際酒店管理公司（萬豪、喜達屋、希爾頓、凱悅）合作的形式實現委託管理。作為業主，本公司嚴格按照管理合同約定行使酒店品牌使用權，本公司成立至今暫無任何知識產權糾紛。

金茂大廈寫字樓

為了實現確定的目標，金茂大廈寫字樓的物業管理將物業服務、經營、管理全過程需要實施的標準，運用系統管理的原理和方法，融合了質量、環境、職業健康安全管理體系的各類文件，制定標準，建立標準體系並進行系統管理。從而發揮了標準化的系統效應，提高了實現物業服務各項目標的有效性和效率。

金茂大廈88層觀光廳

金茂大廈88層觀光廳，作為對外接待服務的重要窗口，承擔接待中外遊客參觀88層觀光廳的遊覽任務。2001年1月，金茂大廈88層觀光廳被國家旅遊局批准為4A(AAAA)級最高等級旅遊景點。本公司根據ISO9001:2008標準對金茂大廈88層觀光廳遊覽服務質量管理體系運行過程中存在或潛在不合格因素進行分析，並開展糾正和預防措施的制定、實施與驗證。



社區投資及廉潔建設

本公司始終高度關注履行社會責任和慈善公益有關工作，致力於打造陽光企業公民。

本公司旗下酒店常年組織開展「藍絲帶」清潔沙灘活動，為淨化、美化亞龍灣旅遊環境做出努力。開展「無償獻血，維繫你我健康」活動，培養員工關注民生，增強社會責任感。參與三亞「6月8日國際海洋日」活動，傳承文明，愛護海洋。組織慈善拍賣晚會，所得善款捐贈智障兒童福利院。赴養老院開展慰問孤老活動，讓老人感受社會關愛、家庭溫暖。

在亞洲博鰲論壇會議期間，本公司旗下酒店全力做好會議保障工作，發揚奉獻精神，發揮員工模範作用，為會議圓滿召開做出重要貢獻，獲得會議主辦方和當地政府的肯定。此外，本公司與航空企業開展共建活動，交流、探索與創新在履行社會責任方面好的經驗做法，促進服務品質的提升。本公司觀光遊覽部團隊榮膺「中央企業青年文明號」榮譽稱號，國務院國資委有關領導到公司進行調研，為獲獎團隊授牌。不斷樹立和展示了良好的社會和品牌形象。

在打造陽光企業方面，本公司高度重視廉潔風險點梳理、管控等各項工作。不斷夯實基礎管理工作，開通紀檢監察監督舉報郵箱，進一步構建紀檢監察工作機制。通過簽訂《廉潔承諾書》、《家庭助廉承諾書》、《陽光協議書》等方式，構築預防腐敗工作機制。確保本公司各項經營管理活動在公平、公正、公開、誠信的原則下開展。





董事

李從瑞先生

非執行董事

代行主席之職責

李從瑞先生，45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月起出任中國金茂副總裁，自2011年6月起出任中國金茂執行董事，自2013年1月起出任中國金茂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）董事，自2015年11月起出任中國金茂（集團）董事長。李先生亦在中國金茂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、金茂投資（長沙）有限公司董事、金茂投資管理（上海）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年加入中國金茂前，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。



張輝先生

執行董事兼行政總裁

張輝先生，45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）董事、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月曾任中國金茂副總裁。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。



江南先生

非執行董事

江南先生，42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年加入中國金茂出任首席財務官，此後一直參與中國金茂的日常管理，如會計及財務、資本市場、投資者關係、戰略及預算評價的指導和管理，並於2015年8月獲委任為中國金茂執行董事。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化集團境外資金運作事宜。自2007年至2011年間，江先生曾任職中國金茂執行董事，且自2008年12月起一直擔任中國金茂（集團）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。



陳杰平博士

獨立非執行董事

陳杰平博士，62歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司獨立非執行董事。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、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、香港聯合交易所上市公司卓智控股有限公司（股票代碼：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，並於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。



鍾瑞明博士

獨立非執行董事

鍾瑞明博士，GBS, JP, Dssc (Hon)，64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。



辛濤博士

獨立非執行董事

辛濤博士，59歲，於2015年6月9日獲委任為託管人－經理及本公司獨立非執行董事。辛博士現任中國國際貿易中心有限公司中國大飯店顧問。辛博士擁有逾30年的酒店管理經驗。於1983年至1988年，她曾擔任北京京倫飯店餐飲副總監。於1988年至2014年，其曾先後任中國國際貿易中心中國大飯店餐飲副總監、副總經理，中國國際貿易中心國貿大酒店副總經理，中國國際貿易中心國貿飯店總經理，中國國際貿易中心有限公司總經理助理。同時，辛博士曾擔任一系列社會職務，包括中國旅遊飯店業協會顧問、北京旅遊行業協會監事長、2008北京夏季奧運會住宿專家、2022北京冬季奧申委住宿專家及北京聯合大學旅遊學院客席教授等。

辛博士於1983畢業於北京旅遊學院（現名為北京聯合大學旅遊學院），獲得酒店管理專業經濟學學士學位；於1988年畢業於英國赫爾大學，獲得商學院工商管理碩士；於2003年畢業於中國華南理工大學，獲得信息與電子工程學院工學博士。



本集團高級管理層

孟永初先生

孟永初先生，59歲，本集團董事會秘書，兼任中國金茂（集團）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），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等職位。孟先生在企業管理方面擁有約22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（服務跟踪）並取得財務總監合格培訓證書。



張潤紅女士

張潤紅女士，38歲，本集團財務總監，兼任中國金茂（集團）財務總監及金茂（海南）投資有限公司總經理。張女士於2003年加入中國金茂（集團），並曾於中國金茂（集團）及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、財務部副總經理、財務部總經理等職位。張女士在財務分析及管理方面擁有約13年經驗。

張女士亦擔任上海物業服務董事、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（三亞）度假酒店有限公司董事、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、上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司董事（該公司由中國金茂持有23%權益）。

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。



唐詠先生

唐詠先生，47歲，本集團總經理助理，兼任中國金茂（集團）總經理助理及上海物業服務總經理。唐先生於2000年5月加入中國金茂（集團），並曾於中國金茂（集團）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、人力資源部總經理、技術支持部總經理等職位。自1991年起至2000年加入中國金茂（集團）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24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。



曾飛先生

曾飛先生，38歲，本集團總經理助理，兼任中國金茂（集團）總經理助理。曾先生於2004年6月加入中國中化集團公司，歷任中化國際石油公司油站事業部員工、中國中化集團公司總裁辦公室副經理，自2009年8月起至2016年2月曾任中國金茂綜合部副總經理、總經理辦公室副主任（主持工作）、總經理辦公室主任。曾先生在企業管理方面擁有約11年經驗。

曾先生亦擔任上海金茂錦江汽車服務有限公司董事。

曾先生於2001年7月畢業於北京大學，取得外交學學士學位，並於2004年6月取得北京大學外交學碩士學位。



張瑋先生

張瑋先生，40歲，本集團總經理助理，兼任中國金茂（集團）總經理助理。張先生於1998年7月加入中國金茂（集團），並曾於中國金茂（集團）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、寫字樓部總經理、上海物業服務副總經理、總經理等職位。張先生在公司治理和寫字樓租售及物業管理方面擁有約17年經驗。

張先生亦擔任上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司副董事長（該公司由中國金茂持有23%權益）。

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。

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

本信託及本公司的合併企業管治報告載列截至2015年12月31日止年度本信託、託管人－經理及本公司實施其企業管治架構而採用的主要流程、系統及措施之概要。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。

截至2015年12月31日止年度期間，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。

截至本報告之日，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及措施。

截至2015年12月31日止年度內，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，截至2015年12月31日止年度內已就金茂投資及本公司的事務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。截至本報告日，組成託管人－經理以及公司董事會的成員相同，董事會由以下六位董事組成，詳情載列如下：

非執行董事

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
辛濤博士

何操先生分別於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，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，後於2015年10月9日離任。自2015年10月9日起，由蔡希有先生擔任託管人－經理及本公司之非執行董事兼主席，後於2016年3月15日離任。李從瑞先生於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司非執行董事。

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，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，其任期僅直至下屆週年大會止，並符合資格膺選連任。

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，李從瑞先生、張輝先生及江南先生須於2015年週年大會上輪值告退，並符合資格及願意膺選連任。

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本年報第70頁至第78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投資的最佳利益。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。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。

董事會多元化

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事委任向董事會提出建議。未來在委任、再委任董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期達致董事會成員多元化的目標。

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

於回顧期內，託管人－經理及本公司聯合召開了董事會定期會議5次以及簽署了書面決議5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2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－	託管人－	本公司薪酬及 提名委員會
	經理及本公司 聯合董事會	經理及本公司 聯合審核委員會	
出席次數／舉行會議次數（出席率）			
非執行董事			
李從瑞先生	5/5/100%	–	1/1/100%
蔡希有先生（主席） （於2015年10月9日獲委任及 於2016年3月15日離任）	1/1/100% ⁽¹⁾	–	–
何操先生（主席） （於2015年10月9日離任）	3/3/100% ⁽¹⁾	–	–
江南先生	4/5/80%	3/3/100%	–
執行董事及行政總裁			
張輝先生	5/5/100%	–	–
獨立非執行董事			
鍾瑞明博士	2/5/40% ⁽²⁾	–	0/1/0% ⁽²⁾
陳杰平博士	5/5/100%	3/3/100%	1/1/100%
辛濤博士（於2015年6月9日獲委任）	3/3/100%	1/2/50%	–
張潤鋼博士（於2015年6月9日離任）	0/2/0% ⁽³⁾	0/1/0% ⁽³⁾	–

附註：(1) 由於董事不得就其或其任何緊密聯繫人有任何重大權益的合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案投票（亦不可計入會議的法定人數內），因此蔡希有主席及何操主席將均不計入主席換選的董事會的會議法定人數。

(2) 鍾瑞明博士通過授權委託其他董事出席一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。

(3) 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／法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。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。報告期內，全體董事皆參加了由公司組織的各類培訓，包括「新任董事啟導」培訓等。各位董事還各自參加了多項外部培訓、研討會及論壇，包括李從瑞董事參加了「2015中國不動產金融年會」、「第十一屆國際綠色建築與建築節能大會」等論壇及培訓，張輝董事參加了「第十五屆中國飯店全球論壇」、「2015萬豪國際業主會」、「全聯房地產商會酒店投資商會」等論壇及培訓。

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2015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113頁至第114頁和第191頁至第192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，並於2015年12月31日經託管人－經理及本公司聯合董事會修訂，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，並應就任何須採取的行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 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，以及檢討本公司的風險管理及內部控制系統；與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，確保會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算充足；同時主動、或應董事會的委派，就有關風險管理及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。委員會亦有權讓本公司對此等事宜作出適當安排，包括進行公平獨立的調查及採取適當行動；
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係；及
- 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辛濤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。

截至2015年12月31日止年度內，託管人－經理及本公司審核委員會合共召開了3次會議，除張潤鋼博士通過授權委託其他董事出席一次審核委員會會議並代為投票表決以及辛濤博士未能出席一次審核委員會會議外，會上其他委員會成員均有出席。

截至2015年12月31日止年度內，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、審核託管人－經理及本公司2014年年報以及審閱託管人－經理及本公司2015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；及
- 審閱2015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；及
- 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。

於回顧期間，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。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會議並代為投票表決外，會上其他委員會成員均有出席。

截至2015年12月31日止年度內，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：

- 根據本公司董事的選擇標準和程序，同意委任1名獨立非執行董事以及1名非執行董事，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：

- 根據中國金茂於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》中就中國金茂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，特別是每年對中國金茂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、陳杰平博士以及辛濤博士，鍾瑞明博士同時擔任本公司獨立董事委員會主席。

截至2015年12月31日止年度內，中國金茂所收購或獲得的物業或投資機會概無需受《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2015年12月31日止年度內，本公司獨立董事委員會簽署了2份書面決議，並就以下各項議題進行了審議：

- 審查及確認有關中國金茂遵守其作出不競爭承諾及酒店安排條款的執行情況；
- 確認截至2015年12月31日止年度內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；及
- 「金茂」圖形商標授權使用許可事宜。

不競爭承諾協議及酒店安排條款之遵守

中國金茂已作出書面確認，表明中國金茂集團截至2015年12月31日止年度內，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；及
- 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、獨立非執行董事陳杰平博士以及獨立非執行董事辛濤博士，李從瑞先生同時擔任本公司戰略及投資委員會主席。

截至2015年12月31日年度內，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中國金茂集團的關係密切，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中國金茂集團及／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中國金茂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：
 - 是否同意中國金茂集團根據中國金茂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，並且將每年審查中國金茂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）與中國金茂（另一方面）均設有董事會，兩者各自獨立運作。儘管託管人－經理及公司的董事李從瑞先生及江南先生亦在中國金茂有任職，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六名成員之中，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

除於任何一個歷年召開的任何其他大會外，託管人－經理須每歷年最少召開一次單位登記持有人大會作為其股東週年大會，並須在召開該大會的通告中指明所召開的大會為股東週年大會。股東週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，股東週年大會應發出最少21天的事先書面通知而召開，本公司股東週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。

股東週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。召開股東週年大會的通告須指明該大會為股東週年大會，而召開大會以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。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

2015年5月15日，董事會建議修訂股份合訂單位的分派政策，日後本公司董事會須向託管人－經理宣派及分派各財政年度100%的本集團可分派收入，以撥付託管人－經理將就股份合訂單位作出分派的資金。因此，董事會向2014年週年大會提呈審議本公司章程細則第18.2條及第24.7條的修訂及對信託契約第14.1(c)條的相應修訂以反映對分派政策的變動，尋求股份合訂單位持有人的審批。上述反映分派政策變動的信託契約、託管人－經理章程細則及公司章程細則的修訂已獲2015年6月9日召開的2014年週年大會的審議通過。

除上述披露者外，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

截至2015年12月31日止年度內，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3,833,840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，1,137,000港元為本公司若干子公司的核數服務費，600,000港元為本集團中期財務數據的審閱服務費，50,000港元為本集團持續關連交易的審閱費，而296,840港元為本集團稅務服務費用。

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。

風險管理及內部控制

董事會有整體責任評估及釐定集團為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並維持集團穩健及有效的風險管理及內部監控系統（包括檢討有關效能），以保障股東的投資及集團的資產。

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。同時本信託集團以全面風險管理、分級分類管理、可知、可控、可承受以及風險收益匹配作為公司風險管理的基本原則，圍繞戰略和經營目標，結合行業特點，對運營過程中發生的戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、法律風險事項進行收集後，定性與定量方法相結合進行風險辨識、評估、分析，初步確定對各項風險的管理優先順序和策略。在進行風險評估基礎上，制定風險管理策略，按風險類別統一確定其風險偏好和風險承受度，即選擇風險承擔、風險規避、風險轉移、風險對沖、風險補償、風險控制等適合的風險管理工具。本公司堅持經營戰略與風險策略一致、風險控制與運營效率及效果相平衡的原則，針對重大風險所涉及的各管理及業務流程，制定涵蓋各個環節的全流程控制措施。公司依據既定的全流程控制措施組織實施風險管理解決方案，確保各項措施落實到位。同時對本公司風險進行動態管理與監督，通過對風險管理工作實施情況和制度的有效性進行監督與稽查，對風險管理的有效性進行檢驗，根據變化情況和存在的缺陷及時加以改進。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風險管理及內部監控系統運行有效。

內幕消息的程序和內部監控措施

本公司制定實施了《金茂投資信息披露管理標準》，進一步完善本公司的信息披露制度，確保公司對外披露信息真實、準確、完整和及時。為統一信息披露的準則，本公司明確了信息披露責任人，建立了信息識別、傳遞以及審核流程，同時針對公司行業特點，制定了可能構成內幕消息／未公開信息的指引，以督促公司不時地符合香港《證券及期貨條例》、《上市規則》等相關規定。

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2015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平的企業透明度，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。

股份合訂單位持有人大會

本公司透過股份合訂單位持有人大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股份合訂單位持有人與董事會的交流與溝通。金茂投資及本公司於2015年6月9日召開2014年股份合訂單位持有人週年大會，審議並批准本信託及本公司及其附屬公司截至2014年12月31日止年度之經審核綜合財務報告、託管人－經理自2014年3月20日(註冊成立日期)至2014年12月31日止期間之經審核財務報告及董事會與獨立核數師報告書；宣派由2014年7月2日(上市日期)至2014年12月31日之末期分派每股份合訂單位24.05港仙；重選何操先生為非執行董事；重選李從瑞先生為非執行董事；重選江南先生為非執行董事；重選張輝先生為執行董事；重選鍾瑞明博士為獨立非執行董事；重選陳杰平博士為獨立非執行董事；批准委任

辛濤博士為獨立非執行董事；授權託管人－經理及本公司之董事釐定其酬金；續聘安永會計師事務所為本信託、本公司及託管人－經理之核數師並授權託管人－經理及本公司之董事釐定核數師酬金；審議並通過授予託管人－經理及本公司的董事發行、配發及處置不超過與決議案獲通過之日已發行股份合訂單位總數20%的額外股份合訂單位的一般授權；及考慮及批准對本公司章程細則第18.2條及第24.7條的修訂以及對信託契約第14.1(c)條的相應修訂以反映對分派政策的變動。除獨立非執行董事鍾瑞明博士及張潤鋼先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2015年6月9日的2014年股份合訂單位持有人週年大會。

託管人－經理及公司董事會欣然提呈截至2015年12月31日止年度之報告、本信託集團截至2015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截至2015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。

本公司的子公司於2015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。

託管人－經理為中國金茂的間接全資子公司，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。

業務回顧

有關信託集團於報告期內的業務表現，主要風險及不明朗因素、以及未來前景之詳細回顧載於本年報第10頁至第13頁之董事會致辭及第20頁至第57頁之管理層討論與分析內及環境、社會及管治報告載於本年報第60頁至第69頁，並構成本董事會報告的一部分。

分派

集團可供分派收入

截至2015年12月31日止年度，集團可供分派收入約為634百萬港元（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12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）的一部份，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，基於上述提及截至2015年12月31日止年度的集團可供分派收入，中國金茂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2015年期間的補足款項約233百萬港元。因此，截至2015年12月31日止年度信託可供分派收入應為867百萬港元。

董事會已建議向股份合訂單位持有人派發截至2015年12月31日止年度之末期分派每股份合訂單位19.91港仙，建議末期分派須待2015年度週年大會批准後方生效。連同於2015年10月已派發中期分派每股份合訂單位23.44港仙，2015年全年度的分派合共為每股份合訂單位43.35港仙。

託管人－經理董事會並無建議派發截至2015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)經作出一切合理乍得詢後，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2015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29。

物業、廠房及設備

信託集團截至2015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14。

投資物業

信託集團於截至2015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15。

已發行股份合訂單位

截至2015年12月31日止年度內，信託集團並無發行新的股份合訂單位。於2015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2015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28。有關託管人－經理之股本詳情載列於託管人－經理財務報表附註4。

發行債券

截至2015年12月31日止年度內，信託集團並無發行任何債券。

股票掛鈎協議

截至2015年12月31日止年度內，信託集團並無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

捐款

截至2015年12月31日止年度內，信託集團並無慈善及其他捐款。

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2014年6月13日中國金茂與本公司簽訂的項目顧問協議提供項目顧問服務支付予中國金茂，約593.5百萬港元付予中國金茂以清償本集團與中國金茂集團之間免息、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中國金茂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。

截至2015年12月31日止年度內，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2015年1月1日起截至本報告日，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
非執行董事	
李從瑞先生	(自2016年3月15日起代行主席之職責)
蔡希有先生(主席)	(於2015年10月9日獲委任及於2016年3月15日離任)
何操先生(主席)	(於2015年10月9日離任)
江南先生	
執行董事	
張輝先生(行政總裁)	
獨立非執行董事	
鍾瑞明博士	
陳杰平博士	
辛濤博士	(於2015年6月9日獲委任)
張潤鋼博士	(於2015年6月9日離任)

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(f)，29.2(g)條，董事會可不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或加入董事會。任何委任以填補臨時空缺的董事，任期將於本公司下次股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.21條，李從瑞先生、張輝先生及江南先生須於2015年週年大會上輪值告退，並符合資格及願意膺選連任。

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70頁至第78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2015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：

名稱	身份	相聯法團名稱	所持有或擁有 相聯法團股份數目 ⁽¹⁾	佔相聯法團 已發行股份 之百分比
何操	實益擁有人	中國金茂	1,500,000（好倉）	0.0141%
李從瑞	實益擁有人	中國金茂	1,450,000（好倉）	0.0136%
江南	實益擁有人	中國金茂	1,450,000（好倉）	0.0136%

附註：(1) 中國金茂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中國金茂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2015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之權益

於2015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	所持有或擁有 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
中國金茂	實益擁有人	1,330,603,000	好倉	66.53%
中化香港（集團）有限公司 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,330,603,000	好倉	66.53%
童錦泉 ⁽²⁾	實益擁有人	185,218,000	好倉	9.26%
孔德輝	實益擁有人	140,660,000	好倉	7.03%

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）有限公司則持有中國金茂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中國金茂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2015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貨商中擁有任何權益。

不競爭承諾之遵守

為保持本集團業務（一方面）與中國金茂集團業務（另一方面）之間的明確劃分，本公司與中國金茂訂立酒店安排契據，據此，(i)中國金茂向本公司承諾，除非徵得本公司事先書面同意，否則中國金茂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)雙方已就中國金茂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或與該董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

公司章程細則規定，本公司的每名董事如因作為董事就任何法律訴訟（不論是民事或刑事）抗辯而獲判勝訴或獲裁定無罪，其應有權就此導致或蒙受的一切損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。公司章程細則同時規定，以遵從公司法前提，倘任何董事須為主要屬本公司應付的款項而承擔個人責任，董事會可執行或安排執行將本公司全部或任何部份資產作任何按揭、抵押或擔保，以彌償因前述情況承擔該等責任而蒙受損失的董事。

本年度本公司已為董事作出充分且適當的投保安排。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團合共有4,242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。

管理合約

在本年度內，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

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，由於中國金茂為股份合訂單位的控股持有人，中國金茂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中國金茂的控股股東，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，與中國金茂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：

	截至2015年 12月31日年度內 之總交易額 (港幣千元)
A 財務資助	
分派保證及補足款項契據	233,000
B 一次性關連交易	
物業管理服務協議	13,330
裝飾服務協議	72,490
C 不獲豁免持續關連交易	
酒店物業管理協議	3,427
商用物業管理協議	2,267
框架租賃協議	118,762
(i) 中化框架租賃協議	113,483
(ii) 中國金茂框架租賃協議	5,279

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

分派保證及補足款項契據

中國金茂已與託管人－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，據此中國金茂同意：

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

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中國金茂集團的住宅物業，(b)管理第三方寫字樓擁有人及中國金茂集團的若干寫字樓及(c)就中國金茂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，上海物業服務與中國金茂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中國金茂集團。儘管該等物業管理協議乃與中國金茂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中國金茂集團。倘無法就將該等物業管理協議轉讓予中國金茂集團取得同意，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2015年12月31日，上海物業服務與中國金茂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，未被終止或轉讓予中國金茂集團。

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中國金茂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

本公司已與中國金茂訂立日期為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中國金茂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

金茂(上海)已與中國金茂(集團)訂立日期為2014年6月13日的商用物業管理協議(「商用物業管理協議」)，據此，中國金茂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)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，中國金茂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財政年度應付中國金茂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

中化成員公司及中國金茂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，與中化成員公司及中國金茂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)與中國金茂訂立日期為2014年6月13日的主框架租賃協議(「中國金茂框架租賃協議」,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。中化的成員公司及中國金茂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。

本集團向中化及中國金茂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%;
- 中化各成員公司及中國金茂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中國金茂集團成員公司的業務至關重要。於2015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,以及中國金茂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2015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」以報告信託集團上述之關連交易。

核數師已根據上市規則第14A.56條出具無保留結論信函，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

截至2015年12月31日止年度內，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2015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2015年度週年大會審議批准。

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。截至2015年12月31日止年度內，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79頁至第98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

非執行董事

李從瑞

（代行主席之職責）

香港，2016年3月21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115至190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「信託集團」)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信託集團及金茂控股集團於2015年12月31日之綜合財務狀況表，及信託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，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，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信託集團以及金茂控股集團於2015年12月31日的財務狀況，及彼等的財務表現及現金流量，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

2016年3月21日

綜合 損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
收入	6	2,973,963	2,761,146
銷售成本		(1,307,139)	(1,207,786)
毛利		1,666,824	1,553,360
其他收入及收益	6	157,494	42,423
投資物業的公平值收益	15	390,828	1,339,882
銷售及市場推廣開支		(174,559)	(266,812)
管理費用		(803,528)	(896,941)
其他開支及虧損·淨額		(2,995)	92
融資成本	8	(420,131)	(374,385)
分佔合營公司權益		4,062	3,179
稅前利潤	7	817,995	1,400,798
所得稅費用	11	(275,403)	(493,689)
年度利潤		542,592	907,109
本公司之每個股份合訂單位／每股盈利	13		
基本		HK27.13港仙	HK53.33港仙
攤薄		HK27.13港仙	HK53.33港仙

綜合 全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 千港元	2014年 千港元
年度利潤	542,592	907,109
其他全面虧損		
於其後期間將重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	(791,805)	(40,530)
年度其他全面虧損，扣除稅項	(791,805)	(40,530)
年度全面（虧損）／收入總額	(249,213)	866,579

綜合 財務狀況表

2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	8,903,734	9,210,348
投資物業	15	10,031,731	10,257,292
預付土地租賃款項	16	1,558,214	1,711,052
其他無形資產	17	19,307	21,590
預付款項	21	—	2,957
於合營公司的投資	18	46,365	45,101
遞延所得稅資產	27	5,574	29,118
非流動資產總值		20,564,925	21,277,458
流動資產			
存貨	19	23,525	27,457
應收貿易賬款	20	84,719	52,215
預付款項、押金及其他應收款項	21	267,912	152,461
應收關聯方款項	22	8,458	1,788
受限制銀行存款	23	28,832	23,421
現金及現金等價物	23	774,142	1,105,562
流動資產總值		1,187,588	1,362,904
流動負債			
應付貿易賬款	24	147,210	125,768
其他應付款項及應計費用	25	1,238,768	1,326,715
計息銀行貸款	26	2,303,742	2,182,963
應付關聯方款項	22	1,733,444	1,784,391
應付稅項		75,847	50,832
流動負債總額		5,499,011	5,470,669
流動負債淨額		(4,311,423)	(4,107,765)
總資產減流動負債		16,253,502	17,169,693
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	26	5,993,950	6,139,169
遞延所得稅負債	27	1,931,284	1,923,755
非流動負債總額		7,925,234	8,062,924
資產淨值		8,328,268	9,106,769

綜合
財務狀況表
2015年12月31日

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元 (經重列)
權益			
股本	28	2,000	2,000
儲備	29	8,326,268	9,104,769
總權益		8,328,268	9,106,769

董事
李從瑞

董事
張輝

綜合 權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	附註	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合併儲備 千港元 (附註29)	資本儲備 千港元 (附註29)	中國法定 盈餘儲備 千港元 (附註29)	匯兌波動 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元 (附註29)	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於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／(虧損) 總額		-	-	-	-	-	(40,530)	-	907,109	866,579
股份購回及註銷	28	(7,800)	-	-	-	-	-	-	-	(7,800)
集團重組發行股份合訂單位	28	1,400	6,400	-	-	-	-	-	-	7,800
就股份合訂單位上市發行股份										
合訂單位	28	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	12	-	(6,321,247)	-	-	-	-	-	-	(6,321,247)
轉撥自保留溢利		-	-	-	-	19,131	-	-	(19,131)	-
於2014年12月31日及2015年1月1日		2,000	6,870,120**	(7,019,096)*	(45,615)*	531,805*	2,169,272*	83,751*	6,514,532*	9,106,769
年度利潤		-	-	-	-	-	-	-	542,592	542,592
年度其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額		-	-	-	-	-	(791,805)	-	-	(791,805)
年度全面收益／(虧損) 總額		-	-	-	-	-	(791,805)	-	542,592	(249,213)
股東投入		-	-	-	36,621	-	-	-	-	36,621
已宣派2014年末期分派		-	(228,996)	-	-	-	-	-	-	(228,996)
2015年中期分派	12	-	(336,913)	-	-	-	-	-	-	(336,913)
轉撥自保留溢利		-	-	-	-	24,287	-	-	(24,287)	-
於2015年12月31日		2,000	6,304,211*	(7,019,096)*	(8,994)*	556,092*	1,377,467*	83,751*	7,032,837*	8,328,268

股份溢價賬已根據本年度的呈列就擬派2014年末期分派作出調整，其資料載述於財務報表附註3。

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的2015年12月31日綜合儲備8,326,268,000港元（2014年：9,104,769,000港元）。

綜合 現金流量表

截止2015年12月31日止年度

	附註	2015 千港元	2014 千港元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		817,995	1,400,798
就以下各項作出調整：			
融資成本	8	420,131	374,385
分佔合營公司權益		(4,062)	(3,179)
銀行利息收入	6	(12,829)	(14,656)
其他利息收入	6	(8)	(8,484)
出售物業、廠房及設備項目以及無形資產的虧損／(收益)	7	2,914	(3,986)
應收貿易賬款減值／(減值撥回)	7	81	(92)
投資物業的公平值收益	15	(390,828)	(1,339,882)
折舊	7, 14	326,748	250,887
確認預付土地租賃款項	7	54,614	51,862
無形資產攤銷	7, 17	5,077	4,166
		1,219,833	711,819
存貨減少／(增加)		3,932	(2,325)
貿易應收賬項(增加)／減少		(32,585)	2,726
預付款項、押金及其他應收款(增加)／減少		(75,922)	25,662
應收關聯方款項(增加)／減少		(6,670)	13,509
貿易應付賬款增加		21,442	28,856
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(24,044)	115,493
應付關聯方款項(減少)／增加		(16,379)	1,593,977
匯兌差額		354,411	(89,518)
經營活動產生的現金		1,444,018	2,400,199
已收利息		12,837	23,140
已付中國企業所得稅		(103,030)	(110,613)
經營活動產生的現金流量淨額		1,353,825	2,312,726
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(665,989)	(1,515,174)
出售物業、廠房及設備項目及無形資產所得款項		360	11,224
添置投資物業	15	(4,454)	(7,779)
新增預付土地租賃款項	16	(217)	(6,435)
添置無形資產	17	(4,011)	(15,445)
應收關聯方款項減少		—	381,570
已收合營公司股息		2,053	—
受限制銀行存款增加		(5,411)	(23,416)
投資活動所用的現金流量淨額		(677,669)	(1,175,455)

	附註	2015 千港元	2014 千港元
融資活動產生的現金流量			
發行股份合訂單位所得款項	28	—	3,210,000
股份發行開支		—	(96,656)
新增銀行及其他借款		9,530,387	12,535,770
償還銀行及其他借款		(9,508,297)	(9,678,056)
已付利息		(390,569)	(362,057)
已付特別股息	12	—	(6,321,247)
向股東分派		—	(482,564)
向股份合訂單位持有人分派		(565,909)	—
融資活動所用的現金流量淨額		(934,388)	(1,194,810)
現金及現金等價物減少淨額			
年初的現金及現金等價物		1,105,562	1,183,337
外匯匯率變動的影響，淨額		(73,188)	(20,236)
年末的現金及現金等價物		774,142	1,105,562
現金及現金等價物結存分析			
現金及銀行結存	23	632,593	909,076
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		77,136	67,835
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		64,413	128,651
綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物	23	774,142	1,105,562

1. 公司及信託集團資料及集團重組

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、本公司及其子公司(以下統稱為「信託集團」)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,中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」,前稱方興地產(中國)有限公司,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。

為了整頓信託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日刊發的招股章程(「招股章程」)內。

1. 公司及信託集團資料及集團重組（續）

有關子公司的資料

本公司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／ 登記股本	應信託及本公司 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
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

1. 公司及信託集團資料及集團重組（續）

有關子公司的資料（續）

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股／ 登記股本	應信託及本公司 佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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

上表載列董事認為重大影響本年度業績或構成本集團資產淨值重要部份的本公司子公司。董事認為詳述其他子公司將導致資料過於冗長。

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2015年12月31日年度間的信託綜合財務報表包括信託、本公司及其子公司的綜合財務報表。截至2015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。

本公司受信託所控制，而於截至2015年12月31日止年度，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。

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中國金茂控制，故重組應用合併會計原則入賬。

本集團於截至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中國金茂共同控制之日起（以較短期間為準）的業績及現金流量。本集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表旨在從中國金茂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，由中國金茂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。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

信託截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表包括信託、本公司及其子公司的綜合財務報表。本公司截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其子公司的綜合財務報表。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。

2.2 編製基準（續） 綜合基準（續）

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。

倘事實及情況反映上文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2015年12月31日的流動負債淨額分別為4,311,423,000港元（2014年：4,107,765,000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 會計政策的變動及披露

本集團已於本年度財務報表中首次採納以下經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本) *定額福利計劃：僱員供款*

2010年至2012年週期的年度改進

2011年至2013年週期的年度改進

各修訂的性質及影響概述如下：

- (a) 香港會計準則第19號修訂本適用於僱員或者第三方向界定福利計劃的供款。該修訂本簡化獨立於僱員服務年期的供款的會計處理，如僱員供款根據薪金的固定比例進行計算。倘供款金額獨立於服務年期，實體可以在僱員提供有關服務期間將僱員供款確認為服務成本的抵減項。由於本集團並無任何界定福利計劃，故該等修訂並無對本集團構成任何影響。
- (b) 於2014年1月頒佈的*2010年至2012年週期的香港財務報告準則的年度改進*載列香港財務報告準則的多項修訂。適用於本年度的修訂詳情如下：
 - 香港財務報告準則第8號*經營分部*：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本集團構成影響。
 - 香港會計準則第16號*物業、廠房及設備*及香港會計準則第38號*無形資產*：澄清物業、廠房及設備以及無形資產重估項目的賬面總值及累計折舊或攤銷處理方法。由於本集團並無使用重估模式計量該等資產，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號*關連方披露*：澄清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本集團構成任何影響。

2.4 會計政策的變動及披露（續）

(c) 於2014年1月頒佈的2011年至2013年週期的香港財務報告準則的年度改進載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：澄清合營安排（而非合營企業）不屬於香港財務報告準則第3號的範圍內，而此範圍豁免僅適用於合營安排自身財務報表的會計處理。該修訂將於生效後應用。由於本公司並非合營安排，且本集團於年內並無成立任何合營安排，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公平值計量：澄清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於國際財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本集團構成影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：澄清須使用香港財務報告準則第3號（而非國際會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。由於本集團於年內並無收購投資物業，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本集團構成任何影響。

此外，信託及本公司於本財務年度內採納有關財務資料披露的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）修訂（參考香港公司條例（第622章））。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

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佈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 ²
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 ⁴
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清拆舊及攤銷的可接受方法 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(2011年)(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
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) ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 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

⁴ 當未釐定強制生效日期，可供採納

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正評估準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(2011年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營企業或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性作出修改。該等修訂規定，當投資者與其聯營企業或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營企業或合營公司的權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第11號（修訂本）規定共同經營（其中共同經營的活動構成一項業務）權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方（包括呈報實體）處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂，其有關將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。本集團預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂澄清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

此外，該等修訂澄清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部分）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將預期應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，因本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

3. 主要會計政策概要

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，則被視為關聯方：
- (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；
 - (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；及
 - (viii) 實體，或其構成一部份的本集團任何成員公司向本集團及本集團母公司提供主要管理人員服務。

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。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。

3. 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備以及折舊 (續)

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業	1.7%至2.8%
租賃物業裝修	18%至20%
樓宇	2%至5%
傢具、裝置及辦公設備	3.8%至33.3%
汽車	8.3%至20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年度結算日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括最初確認的任何主要部分）於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設／設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

就投資物業轉撥至自用物業而言，物業其後作會計處理的推定成本為用途變更當日的公平值。若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。

3. 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。這些物業初步按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

報廢或出售投資物業產生的任何損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後作會計處理的推定成本為用途變更當日的公平值。若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。

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

倘租金無法在土地及樓宇之間可靠分配，則全部租金均計入土地及樓宇成本，列為物業、廠房及設備之融資租賃。

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（就貸款而言）融資成本（就應收款項而言）其他開支及虧損項下確認。

3. 主要會計政策概要 (續)

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(即從信託及本公司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。

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

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。

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及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。

3. 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

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，計息貸款及其他借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響不大，則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益表內確認。

計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及實際利率所包含的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方而大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現時可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延所得稅資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延所得稅資產以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延所得稅資產乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延所得稅資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延所得稅資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延所得稅資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延所得稅資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延所得稅資產時予以確認。

遞延所得稅資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債對銷，但必須存在容許以即期所得稅資產對銷即期所得稅負債的可合法執行權利，且遞延所得稅須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內系統性地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策概要 (續)

股息／分派

末期股息／分派乃於股東／股份合訂單位持有人於股東大會上批准時確為負債。於過往年度，董事建議的末期股息／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。在公司條例（第622章）實施後，建議末期股息／分派將於財務報表附註中披露。

外幣

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

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收益部份會在損益表確認。

就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列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。

分派股息所產生的預扣稅

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。

4. 主要會計判斷及估計（續）

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2015年12月31日，投資物業的賬面值為10,031,731,000港元（2014年：10,257,292,000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15。

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2015年12月31日，應付所得稅的賬面值為75,847,000港元（2014年：50,832,000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。

地區資料

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。

有關主要客戶的資料

截至2014及2015年12月31日止年度，並無單一外間客戶的收入佔本集團收入總額10%或以上。

5. 經營分部資料 (續)

截至2015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
分部收入：				
向外間客戶銷售	636,781	2,173,388	163,794	2,973,963
分部業績	920,576	285,121	35,174	1,240,871
對賬：				
利息收入				12,837
企業及其他未分配開支				(15,582)
融資成本				(420,131)
稅前利潤				817,995
分部資產	10,066,151	15,839,617	152,866	26,058,634
對賬：				
分部間應收款項對銷				(11,014,087)
企業及其他未分配資產				6,707,966
資產總值				21,752,513
分部負債	328,873	8,214,881	55,672	8,599,426
對賬：				
分部間應付款項對銷				(10,974,244)
企業及其他未分配負債				15,799,063
負債總額				13,424,245
其他分部資料：				
分佔合營公司利潤	—	—	4,062	4,062
折舊及攤銷	2,430	324,214	5,181	331,825
確認預付土地租賃款項	—	54,614	—	54,614
出售物業、廠房及設備項目的虧損	—	2,876	38	2,914
於損益表確認減值虧損	—	81	—	81
投資物業公平值收益	390,828	—	—	390,828
於合營公司的投資	—	—	46,365	46,365
資本開支*	7,868	584,647	2,352	594,867

* 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。

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
分部收入：				
向外間客戶銷售	568,373	2,023,440	169,333	2,761,146
分部業績	1,734,063	60,568	27,076	1,821,707
<i>對賬：</i>				
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
分部資產	10,268,017	16,992,965	159,833	27,420,815
<i>對賬：</i>				
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
分部負債	317,275	7,807,693	58,619	8,183,587
<i>對賬：</i>				
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
其他分部資料：				
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、廠房及設備項目的收益	–	(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。

6. 收入、其他收入和收益

收入乃指年內酒店經營、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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
收入		
酒店經營	2,173,388	2,023,440
租金收入總額	636,781	568,373
其他	163,794	169,333
	2,973,963	2,761,146
其他收入		
銀行利息收入	12,829	14,656
政府補助*	117,316	10,632
其他利息收入	8	8,484
	130,153	33,772
收益		
出售物業、廠房及設備項目及無形資產的收益	—	3,986
其他	27,341	4,665
	27,341	8,651
	157,494	42,423

* 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。

7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
所提供服務的成本		1,307,139	1,207,786
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)		53,089	59,158
折舊	14	326,748	250,887
無形資產攤銷	17	5,077	4,166
根據經營租賃支付的最低租賃款項		8,281	6,690
確認預付土地租賃款項	16	55,043	54,711
減：資本化的金額		(429)	(2,849)
		54,614	51,862
核數師酬金		1,750	1,750
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		575,589	578,866
退休金計劃供款(界定供款計劃)		65,453	59,183
減：資本化的金額		(907)	(2,241)
退休金計劃供款淨額*		64,546	56,942
		640,135	635,808
匯兌差額、淨額		13,864	3,689
出售物業、廠房及設備項目及無形資產的虧損／(收益)**		2,914	(3,986)
應收貿易賬款的減值／(減值撥回)***	20	81	(92)

* 於2015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(2014年：無)。

** 此等項目計入綜合損益表的「其他開支及虧損，淨額」(2014年：計入綜合損益表的「其他收入及收益」)。

*** 此等項目計入綜合損益表的「其他開支及虧損，淨額」。

8. 融資成本

本集團的融資成本分析如下：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
銀行貸款及債券的利息		381,735	353,439
應付一間同系子公司其他貸款的利息	33(a)	9,682	18,316
安排銀行貸款產生的輔助費用的攤銷		28,714	14,356
利息開支總額		420,131	386,111
減：資本化的利息		—	(11,726)
		420,131	374,385

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上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露有關董事利益的資料）規例第2部披露如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
袍金	600	300
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,737	1,487
與表現有關的花紅*	1,519	—
退休金計劃供款	498	431
	3,754	1,918
	4,354	2,218

* 本公司若干執行董事有權收取參考本集團經營表現釐定的花紅。

(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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
鍾瑞明博士	200	100
陳杰平博士	200	100
辛濤博士（附註1）	112	—
張潤鋼博士（附註2）	88	100
	600	300

年內概無其他酬金應付予獨立非執行董事（2014年：無）。

9. 董事及行政總裁的酬金 (續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 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
2015年					
執行董事：					
張輝先生 (附註5)	-	1,737	1,519	498	3,754
非執行董事：					
何操先生 (附註4)	-	-	-	-	-
蔡希有先生 (附註3)	-	-	-	-	-
李從瑞先生 (附註6)	-	-	-	-	-
江南先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	1,737	1,519	498	3,754
2014年					
執行董事：					
張輝先生 (附註5)	-	1,487	-	431	1,918
非執行董事：					
何操先生 (附註4)	-	-	-	-	-
李從瑞先生 (附註6)	-	-	-	-	-
江南先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	1,487	-	431	1,918

附註：

- (1) 辛濤博士於2015年6月9日獲委任為託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。
- (2) 張潤鋼博士於2015年6月9日離任託管人－經理及本公司的獨立非執行董事。
- (3) 蔡希有先生於2015年10月9日獲委任為託管人－經理及本公司的非執行董事兼主席，並於2016年3月15日離任託管人－經理級本公司的非執行董事兼主席。
- (4) 何操先生於2015年10月9日離任託管人－經理及本公司的主席及非執行董事。
- (5) 張輝先生為託管人－經理及本公司的行政總裁。
- (6) 李從瑞先生於2016年3月15日獲授權代行託管人－經理及本公司主席的職位及職責。

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 (2014年：無)。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪僱員包括行政總裁（2014年：行政總裁），酬金詳情載於上文附註9。年內餘下四名（2014年：四名）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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,594	2,933
與表現有關的花紅	3,248	2,712
退休金計劃供款	905	976
	6,747	6,621

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	
	2015年	2014年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	4	3
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
	4	4

11. 所得稅

	2015年 千港元	2014年 千港元
即期－中國企業所得稅	128,045	116,345
遞延（附註27）	147,358	377,344
年度稅項支出總額	275,403	493,689

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（2014年：無）。

中國企業所得稅

年內，本集團的中國子公司須按25%（2014年：25%）的稅率繳納中國企業所得稅。

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：

2015年

	中國大陸		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤／(虧損)	954,751		(136,756)		817,995	
按法定所得稅稅率計算	238,688	25.0	(22,565)	16.5	216,123	26.4
合營公司應佔的損益	(1,015)	(0.1)	—	—	(1,015)	(0.1)
無需課稅的收入	—	—	(567)	0.4	(567)	(0.1)
不可扣稅開支	5,603	0.6	23,132	(16.9)	28,735	3.6
動用過往期間的稅項虧損	(13,106)	(1.4)	—	—	(13,106)	(1.6)
未確認的稅項虧損	33,526	3.5	—	—	33,526	4.1
撇減過往確認遞延稅項資產	11,707	1.2	—	—	11,707	1.4
按本集團實際稅率計算的 稅項開支	275,403	28.8	—	—	275,403	33.7

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
撇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

應佔合營公司稅項為1,363,000港元(2014年：1,070,000港元)，載於綜合損益表「分佔合營公司權益」。

12. 分派

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
特別股息	(a)	—	6,321,247
中期 — 每個股份合訂單位16.85港仙 (2014年：零)		336,913	—
基於集團可供分派收入的建議2015年分派			
— 每個股份合訂單位14.85港仙 (2014年：11.45港仙)	(b)	297,087	228,996
		634,000	6,550,243

(a) 於2014年6月13日，本公司向中國金茂宣派首次公開發售前股息，須待上市完成後方可作實。7月，本公司決定向中國金茂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2015年分派，乃按照截至2015年12月31日止年度的集團可分派收入與截至2015年12月31日的股份合訂單位計算。建議的2015年分派於2015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。

於截至2015年12月31日止年度，集團可供分派收入為634,000,000港元（於上市日期至2014年12月31日：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。

(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其後每個財政年度可供分派收入（定義見信託契據）的100%。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。

13. 每個股份合訂單位盈利

計算本年度本公司每個股份合訂單位的基本盈利乃根據年度利潤542,592,000港元（2014年：907,109,000港元），及年內已發行股份合訂單位的加權平均數2,000,000,000個。（2014年：假設1,700,821,918個股份合訂單位已於期內發行，相當於集團完成重組本公司及信託的1,700,821,918個股份合訂單位）。

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（2014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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
盈利		
年度利潤，用作計算每個股份合訂單位／本公司股份基本盈利	542,592	907,109
	2015年	2014年
股份合訂單位／本公司普通股		
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	2,000,000,000	1,700,821,918

14. 物業、廠房及設備

	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
2015年12月31日							
2014年12月31日及 2015年1月1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
於2015年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	7,882,184	-	159,384	989,202	14,867	164,711	9,210,348
添置	2,005	-	-	17,043	3,728	563,409	586,185
出售	(2,216)	-	(21,678)	(860)	(39)	-	(24,793)
年內折舊撥備	(194,096)	-	(5,756)	(123,499)	(3,397)	-	(326,748)
自投資物轉撥	-	-	6,221	-	-	-	6,221
轉撥	689,979	-	-	14,298	-	(704,277)	-
匯兌調整	(480,305)	-	(8,443)	(53,965)	(881)	(3,885)	(547,479)
於2015年12月31日：							
扣除累計折舊及減值	7,897,551	-	129,728	842,219	14,278	19,958	8,903,734
於2015年12月31日：							
成本	9,203,201	60,792	171,843	1,784,314	35,218	19,958	11,275,326
累計折舊及減值	(1,305,650)	(60,792)	(42,115)	(942,095)	(20,940)	-	(2,371,592)
賬面淨值	7,897,551	-	129,728	842,219	14,278	19,958	8,903,734

14. 物業、廠房及設備（續）

	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							
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

於2015年12月31日，賬面淨值總額約522,208,000港元（2014年：564,402,000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26）。

15. 投資物業

	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日的賬面值	10,257,292	8,934,716
添置	4,454	7,779
於損益內確認的公平值調整收益淨額	390,828	1,339,882
轉撥至用作自用物業	(6,221)	-
匯兌調整	(614,622)	(25,085)
於12月31日的賬面值	10,031,731	10,257,292

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2015年12月31日及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分別約10,031,731,000港元及10,257,292,000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。

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31(a)。

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2015年12月31日的公平值計量採用			
	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	總計 千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	10,031,731	10,031,731
	於2014年12月31日的公平值計量採用			
	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	總計 千港元
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	10,257,292	10,257,292

15. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

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（2014年：無）。

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：

2015

	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	年期回報率	4.50%
		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	4,643港元
商用物業 — 金茂大廈 — 零售	年期及復歸法	年期回報率	4.50%
		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	11,944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)	14,557港元

2014

	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

15. 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）。

16. 預付土地租賃款項

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日的賬面值		1,766,182	1,820,797
添置		217	6,435
年內確認	7	(55,043)	(54,711)
匯兌調整		(100,877)	(6,339)
於12月31日的賬面值		1,610,479	1,766,182
預付款項、押金及其他應收款的即期部分	21	(52,265)	(55,130)
非即期部分		1,558,214	1,711,052

17. 其他無形資產

	電腦軟件 千港元	其他 千港元	總計 千港元
2015年12月31日			
於2015年1月1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
於2015年1月1日的成本，扣除累計攤銷	18,643	2,947	21,590
添置	4,011	–	4,011
年內攤銷撥備	(4,880)	(197)	(5,077)
匯兌調整	(1,053)	(164)	(1,217)
於2015年12月31日的成本，扣除累計攤銷	16,721	2,586	19,307
於2015年12月31日：			
成本	61,492	4,607	66,099
累計攤銷	(44,771)	(2,021)	(46,792)
賬面淨值	16,721	2,586	19,307
2014年12月31日			
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
賬面淨值	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

18. 於合營公司的投資

	2015年 千港元	2014年 千港元
應佔淨資產	46,365	45,101

應付合營公司款項於信託及本公司綜合財務報表附註22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。

18. 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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
現金及現金等價物	12,174	10,302
其他流動資產	28,951	24,786
流動資產	41,125	35,088
非流動資產	84,268	86,615
財務負債，不包括貿易及其他應付款項	(20,944)	(17,968)
其他流動負債	(11,719)	(13,533)
流動負債	(32,663)	(31,501)
資產淨值	92,730	90,202

與本集團於合營公司的權益對賬：

	2015年 千港元	2014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	46,365	45,101
收入	70,970	60,646
利息收入	27	21
折舊及攤銷	(16,479)	(14,251)
利息開支	(1,153)	(922)
稅項	(2,727)	(2,140)
年度利潤及全面收益總額	8,123	6,358

19. 存貨

	2015年 千港元	2014年 千港元
原材料	4,494	5,530
酒店商品	16,770	20,018
貿易存貨	2,261	1,909
	23,525	27,457

20. 應收貿易賬款

	2015年 千港元	2014年 千港元
應收貿易賬款及應收票據	85,137	52,577
減值	(418)	(362)
	84,719	52,215

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1個月內	78,234	44,072
1至3個月	5,427	6,532
4至6個月	622	1,073
超過6個月	436	538
	84,719	52,215

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
於1月1日		362	1,993
減值虧損確認／(撥回)	7	81	(92)
撇銷為不可回收的金額		—	(1,536)
匯兌調整		(25)	(3)
於12月31日		418	362

就個別減值應收貿易賬款作出的撥備為418,000港元（2014年：362,000港元）（於作出撥備前的賬面值為418,000港元（2014年：362,000港元）），已計入上述應收貿易賬款減值撥備。

20. 應收貿易賬款（續）

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
並無逾期或減值	78,234	44,072
逾期少於1個月	5,491	6,234
逾期1至3個月	115	1,128
逾期超過3個月	879	781
	84,719	52,215

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。

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	附註	2015年 千港元	2014年 千港元
預付款項		39,473	42,956
押金		38,462	42,716
其他應收款項		137,712	14,616
預付土地租賃款項	16	52,265	55,130
		267,912	155,418
分類為非流動資產部分			
— 預付款項		—	(2,957)
		267,912	152,461

上述資產均無減值。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。

22. 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘的分析如下：

	2015年 千港元	2014年 千港元
應收關聯方：		
同系子公司	8,458	1,788
應付關聯方：		
直接控股公司	438,681	260,026
同系子公司	1,286,173	1,518,542
合營公司	8,589	5,822
中國金茂的合營公司	1	1
	1,733,444	1,784,391

應收關聯方款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

23. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

	2015年 千港元	2014年 千港元
現金及銀行結存	632,593	909,076
定期存款	170,381	219,907
	802,974	1,128,983
減：受限制銀行存款	(28,832)	(23,421)
現金及現金等價物	774,142	1,105,562

於2015年12月31日，本集團以人民幣列值的現金及銀行結存及定期存款為761,184,000港元（2014年：661,188,000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2015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216,000港元（2014年：767,000港元），已計入本集團的現金及現金等價物。年內，該存款的年利率為0.35%（2014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33(a)。

24. 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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
1年內或按要求償還	145,443	114,871
1至2年	1,505	10,617
2年以上	262	280
	147,210	125,768

應付貿易賬款為不計息，並一般以60日的期限結算。

25. 其他應付款項及應計費用

	2015年 千港元	2014年 千港元
其他應付款項	1,047,475	1,113,759
預收款項	111,474	133,310
應計費用	79,819	79,646
	1,238,768	1,326,715

其他應付款項及應計費用為不計息，平均期限不超過一年。

26. 計息銀行貸款及其他借款

	2015年			2014年		
	實際利率 (%)	到期年份	千港元	實際利率 (%)	到期年份	千港元
即期						
無抵押銀行貸款	1.59-6.00	2016	2,261,966	2.91-6.00	2015	2,151,273
長期有抵押銀行貸款的 即期部分	4.635	2016	41,776	5.76-5.90	2015	31,690
			2,303,742			2,182,963
非即期						
有抵押銀行貸款	4.635	2017-2023	853,424	5.76-5.90	2016-2023	950,700
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	3,946,926	香港銀行同業 拆息+2.1 - 倫敦銀行同業 拆息+2.1	2017	3,920,869
無抵押債券	5.60	2017	1,193,600	5.60	2017	1,267,600
			5,993,950			6,139,169
			8,297,692			8,322,132

	2015年 千港元	2014年 千港元
須於下列期間償還的銀行貸款分析如下：		
一年內	2,303,742	2,182,963
第二年	3,988,702	44,366
第三至第五年，包括首尾兩年	173,072	4,079,320
五年以上	638,576	747,883
	7,104,092	7,054,532
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	-	-
第二年	1,193,600	-
第三至第五年，包括首尾兩年	-	1,267,600
	1,193,600	1,267,600
	8,297,692	8,322,132

附註：

- 本集團的貸款信貸額度為11,028,248,000港元（2014年：11,334,280,000港元），於報告期末已動用當中的8,297,692,000港元（2014年：8,322,131,000港元）。
- 本集團若干銀行貸款乃以本集團若干酒店物業作抵押，於報告期末，該等酒店物業的賬面淨值合共約522,208,000港元（2014年：564,402,000港元）（附註14）。
- 除為數約2,228,763,000港元（2014年：2,262,920,000港元）和約2,309,090,000港元（2014年：2,015,568,000）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。

27. 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

	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日及2015年1月1日的 遞延稅項負債總額	1,644,275	291,178	672	1,936,125
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註11)	97,707	20,784	6,068	124,559
匯兌調整	(99,963)	(17,845)	29	(117,779)
於2015年12月31日的遞延稅項負債總額	1,642,019	294,117	6,769	1,942,905

遞延稅項資產

	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日及2015年1月1日的 遞延稅項資產總額	11,927	29,561	41,488
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註11)	(11,707)	(11,092)	(22,799)
匯兌調整	(220)	(1,274)	(1,494)
於2015年12月31日的遞延稅項資產總額	-	17,195	17,195

27. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	5,574	29,118
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(1,931,284)	(1,923,755)
	(1,925,710)	(1,894,637)

於2015年12月31日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為617,945,000港元(2014年：525,158,000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2015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(2014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2015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974,027,000港元(2014年：808,457,000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。

28. 股本

股本

	2015年 千港元	2014年 千港元
法定：		
5,000,000,000股（2014：5,000,000,000股） 每股面值0.0005港元（2014：0.0005港元）的普通股	2,500	2,500
5,000,000,000股（2014：5,000,000,000股） 每股面值0.0005港元（2014：0.0005港元）的優先股	2,500	2,500
	5,000	5,000
已發行及繳足：		
2,000,000,000股（2014：2,000,000,000股） 每股面值0.0005港元（2014：0.0005港元）的普通股	1,000	1,000
2,000,000,000（2014：2,000,000,000） 每股面值0.0005港元（2014：0.0005港元）的優先股	1,000	1,000
	2,000	2,000

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
已發行及繳足：			
普通股			
於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	(b)	1,400,000,000	700
就股份合訂單位上市而發行普通股	(c)	600,000,000	300
於2014年12月31日、2015年1月1日 及2015年12月31日		2,000,000,000	1,000
優先股			
於2014年1月1日		—	—
就重組而發行優先股	(b)	1,400,000,000	700
就股份合訂單位上市而發行優先股	(c)	600,000,000	300
於2014年12月31日、2015年1月1日 及2015年12月31日		2,000,000,000	1,000
於2015年12月31日		4,000,000,000	2,000

28. 股本 (續)

股本 (續)

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港元。
- (b) 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。
- (c) 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。

29. 儲備

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119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以及股東應付款項的豁免。

(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。

30. 或然負債

於2015年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2014年：無）。

31. 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15），租期議定為一至六年。租賃條款一般亦要求租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於報告期末，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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
一年內	507,083	517,725
第二至第五年，包括首尾兩年	623,958	532,656
五年以上	38,129	30,633
	1,169,170	1,081,014

(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2015年12月31日，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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
一年內	3,900	4,533
第二至第五年，包括首尾兩年	2,410	143
	6,310	4,676

32. 承擔

除上文附註31(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：

	2015年 千港元	2014年 千港元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	160,375	206,361

33. 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 2015年 千港元	2014年 千港元
與同系子公司的交易：			
接收裝修服務	(i)	72,490	195,294
提供物業管理服務	(i)	13,330	29,058
租金收入	(i)	118,762	118,064
利息收入	(ii)	8	8,481
利息開支	(iii)	9,682	18,316
收取商用物業管理費	(iv)	2,267	1,156
與最終控股公司的交易：			
提供酒店物業管理服務	(v)	3,427	1,633
已收項目諮詢費	(vi)	—	31,490

33. 關聯方交易 (續)

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0.35% (2014年：0.4%至6.0%) 的年利率釐定。
- (iii) 利息開支按4.14%至5.04% (2014年：5.0%至6.4%) 的年利率收取。
- (iv) 自上市日期起生效，根據本公司與中國金茂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75,570,000港元)的3%支付。
- (v) 自上市日期起生效，根據本公司與中國金茂於2014年6月13日訂立的酒店物業管理協議，本集團將有權就向中國金茂提供若干酒店物業管理服務收取以下的年度費用：(i)相當於中國金茂相關酒店(「相關酒店」)總發展成本(即625,320,000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(即7,506,000港元)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，本公司與中國金茂訂立項目諮詢協議，據此，中國金茂同意就在建酒店(「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2014年12月31日前竣工。

(b) 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18、22及23所披露的與關聯方的結餘外，於本年末，本集團與關聯方並無未清償結餘。

33. 關聯方交易（續）

(c) 本集團主要管理人員的補償

	2015年 千港元	2014年 千港元
短期僱員福利	12,991	9,249
離職後福利	2,048	1,880
支付予主要管理人員的補償總額	15,039	11,129

有關董事及行政總裁的酬金的更多詳情請參閱財務報表附註9。

(d) 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33(a)項目(i)、(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）。

34. 按類別劃分的金融工具

於2015年及2014年12月31日，本集團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。

35. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具（除賬面值合理貼近公平值者外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	2015年 千港元	2014年 千港元	2015年 千港元	2014年 千港元
金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	8,297,692	8,322,132	8,364,967	8,359,903

管理層已評估現金及現金等價物、受限制銀行結存、應收貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應收／應付關聯方款項的公平值與其的彼等賬面值相若，主要原因是該等工具的到期年期短。

本集團的財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。

金融資產及負債的公平值按自願方之間的當前交易（強迫或清算銷售除外）中可能交換工具的金額列賬。並已採用以下方法及假設估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的（票據除外）公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2015年12月31日，本集團本身就計息銀行貸款及其他借款的不履約風險被評定為不大。

35. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

按公平值計量的資產

於2015年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融資產（2014年：無）。

按公平值計量的負債：

於2015年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融負債（2014年：無）。

已披露公平值的資產：

於2015年12月31日，本集團並無未於綜合財務狀況表中按公平值計量但已披露公平值的任何金融資產（2014年：無）。

已披露公平值的負債：

於2015年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 千港元
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
計息銀行貸款及其他借款	1,260,875	7,104,092	-	8,364,967

於2014年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 千港元
	活躍市場報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
計息銀行貸款及其他借款	1,305,371	7,054,532	-	8,359,903

36. 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。

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）。

	基點上調 ／(下調)	稅前利潤 增加／(減少) 千港元
2015年12月31日		
人民幣	25	(5,519)
美元	25	(5,351)
港元	25	(5,652)
人民幣	(25)	5,519
美元	(25)	5,351
港元	(25)	5,652
2014年12月31日		
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

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

上述敏感度分析乃假設利率已於年底發生變動而釐定，並應用於該日期存在的銀行及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比升跌幅度是管理層對直至下個報告期間結束為止的年度利率合理可能變動的評估。

外匯風險

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。

36. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

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。

下表列示於報告期末，本集團截至2015年及2014年12月31日止年度的稅前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) %	稅前利潤 增加／(減少) 千港元
2015年12月31日		
美元匯率上升	5	(15,665)
美元匯率下降	(5)	15,665
2014年12月31日		
美元匯率上升	5	(112,442)
美元匯率下降	(5)	112,442

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。

36. 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：

	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
2015年12月31日					
計息銀行貸款及其他借款	2,535,487	5,301,993	274,452	693,208	8,805,140
應付貿易賬款	147,210	-	-	-	147,210
其他應付款項及應計費用	1,047,475	-	-	-	1,047,475
應付關聯方款項	1,733,444	-	-	-	1,733,444
	5,463,616	5,301,993	274,452	693,208	11,733,269
2014年12月31日					
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

36. 財務風險管理目標及政策（續）

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2015年及2014年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

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	2015年 千港元	2014年 千港元
計息銀行貸款及其他借款	26	8,297,692	8,322,132
減：現金及現金等價物	23	(774,142)	(1,105,562)
受限制銀行結存	23	(28,832)	(23,421)
債務淨額		7,494,718	7,193,149
總權益		8,328,268	9,106,769
加：應付關聯方款項	22	1,733,444	1,784,391
調整後資本		10,061,712	10,891,160
債務與調整後資本比率		74.5%	66.0%

37. 比較數據

誠如財務報表附註2.4所闡述，由於香港公司條例（622章）於本年度實施，財務報表內若干項目及結餘的呈列及披露已作修訂，以遵從新規定。因此，若干可比較金額已重列，以符合本年度的呈列及披露。

38. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況表詳情如下：

	2015年 千港元	2014 千港元 (經重列)
非流動資產		
於子公司的投資	10,080,023	10,080,023
流動資產		
預付款項	—	224
應收子公司款項	593,496	593,494
受限制銀行結存	24,569	23,417
現金及現金等價物	5,561	241,364
流動資產總值	623,626	858,499
流動負債		
其他應付款項	11,978	28,892
應付子公司款項	549	204
應付關聯方款項	438,681	260,367
計息銀行借款	280,000	—
流動負債總額	731,208	289,463
流動(負債)/資產淨額	(107,582)	569,036
總資產減流動負債	9,972,441	10,649,059
非流動負債		
計息銀行借款	3,946,926	3,920,869
資產淨值	6,025,515	6,728,190
權益		
股本	2,000	2,000
儲備(附註)	6,023,515	6,726,190
總權益	6,025,515	6,728,190

董事
李從瑞

董事
張輝

38. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司儲備概述如下：

	股份溢價賬 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2014年1月1日	10,072,223	(20)	10,072,203
年度虧損	-	(143,910)	(143,910)
就重組而發行股份合訂單位	6,400	-	6,400
就股份合訂單位上市而發行股份合訂單位	3,209,400	-	3,209,400
股份發行費用	(96,656)	-	(96,656)
宣派特別股息	(6,321,247)	-	(6,321,247)
於2014年12月31日及2015年1月1日	6,870,120	(143,930)	6,726,190
年度虧損	-	(136,766)	(136,766)
宣派2014年末期分派	(228,996)	-	(228,996)
2015年中期分派	(336,913)	-	(336,913)
於2015年12月31日	6,304,211	(280,696)	6,023,515

39. 批准信託及本公司綜合財務報表

董事已於2016年3月21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成員
(於香港註冊成立的有限公司)

我們已完成審核載於第193至203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2015年12月31日之財務狀況表，及截至該日止年度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該等財務報表作出意見，並根據香港公司條例第405節僅向整體股東報告。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。

核數師的責任（續）

審計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。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，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2015年12月31日的財務狀況及其於截至該日止年度的財務表現和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2016年3月21日

損益及 其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	截至 2015年 12月31日 止年度 港元	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	(48,255)	(74,550)
減：直接控股公司承擔的款項	—	74,550
減：同系子公司承擔的款項	48,255	—
稅前利潤或虧損	—	—
所得稅費用	—	—
期／年內利潤或虧損及期／年內全面收益總額	—	—

財務 狀況表

2015年12月31日

	於 2015年 12月31日 港元	於 2014年 12月31日 港元
流動資產		
應收直接控股公司款項	1	1
資產淨值	1	1
權益		
股本	1	1
總權益	1	1

董事
李從瑞

董事
張輝

權益 變動表

截至2015年12月31日止年度

	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、2015年1月1日及2015年12月31日	1	1

現金 流量表

截至2015年12月31日止年度

	截至 2015年 12月31日 止年度 港元	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
經營活動產生的現金流量		
應收直接控股公司款項增加	—	(1)
以信託的托管人身份收取信托可供分派收入	949,800,000	—
以信託的托管人身份支付信托可供分派收入	(949,800,000)	—
經營活動所用的現金流量淨額	—	(1)
融資活動產生的現金流量		
發行股份所得款項	—	1
融資活動產生的現金流量淨額	—	1
期／年末現金及現金等價物	—	—
現金及現金等價物結餘分析		
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。

本公司董事(「董事」)認為，中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」，前稱方興地產(中國)有限公司，為一家在香港註冊成立的有限公司，並於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」)成立的公司中化集團，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托托管人－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)、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。本公司財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，本公司財務報表以港元(「港元」)列值。

2.2 會計政策的變動及披露

本公司已於本年度財務報表中首次採納以下經修訂準則。

2010年至2012年週期的年度改進

2011年至2013年週期的年度改進

各修訂的性質及影響概述如下：

(a) 於2014年1月頒佈的*2010年至2012年週期的香港財務報告準則的年度改進*載列香港財務報告準則的多項修訂。適用於本年度的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第8號經營分部：澄清實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號中的合併處理準則時作出的判斷，包括作合併處理的經營分部簡述，以及評估分部是否相似時所用的經濟特徵。該等修訂亦澄清，分部資產與總資產的對賬僅於該對賬乃向主要營運決策者匯報時方須披露。該等修訂並無對本公司構成影響。
- 香港會計準則第24號關連方披露：澄清管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）為關連方，須遵守關連方披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本公司並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此該等修訂並無對本公司構成任何影響。

(b) 於2014年1月頒佈的*2011年至2013年週期的香港財務報告準則的年度改進*載列香港財務報告準則的多項修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第13號公平值計量：澄清香港財務報告準則第13號所述的組合豁免不僅適用於金融資產及金融負債，亦可應用於國際財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（如適用）範圍內的其他合約。由於本公司並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此該修訂並無對本公司構成影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：澄清須使用香港財務報告準則第3號（而非國際會計準則第40號對輔助服務的描述，該描述區分投資物業與自有物業）以釐定交易屬購置資產或業務合併。由於本公司於年內並無收購投資物業，該修訂並不適用，因此該修訂並無對本公司構成任何影響。

此外，香港公司條例（第622章）第9部「帳目與審計」於本財務年度內首次生效。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料的呈列及披露。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本公司並未於其財務報表中應用以下已頒佈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 ²
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 ⁴
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清拆舊及攤銷的可接受方法 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(2011年)(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
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) ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 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，因此不適用於本公司

⁴ 當未釐定強制生效日期，可供採納

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

預期適用於本公司的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2014年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本公司預期自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。本公司目前正評估準則的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）（2011年）針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）之間有關投資者與其聯營企業或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營企業或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營企業或合營公司的權益為限。該等修訂將按前瞻基準應用。

香港財務報告準則第11號（修訂本）規定共同經營（其中共同經營的活動構成一項業務）權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦澄清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方（包括呈報實體）處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於2016年1月1日採納後，將不會對本公司的財務狀況或表現產生任何影響。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將應用於自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於2015年9月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的修訂，其有關將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至2018年1月1日。本公司預期於2018年1月1日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

香港會計準則第1號之修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善。該等修訂澄清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重大性規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
- (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂澄清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本公司預期於2016年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本公司的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務（該資產為其一部分）產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂將預期應用。預期該等修訂於2016年1月1日採納後將不會對本公司的財務狀況或表現產生任何影響，因本公司並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

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切的家庭成員，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) 如該實體滿足以下任何一項條件，則被視為關聯方：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團成員公司；
- (ii) 該實體為就本公司僱員或任何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) 該實體受上述(a)項中提述的人士控制或共同控制；
- (iv) 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；及
- (v) 實體，或其構成一部份的本公司任何成員公司向本公司及本公司母公司提供主要管理人員服務。

3. 主要會計政策概要 (續)

金融工具

金融資產

本公司金融資產包括分類及列作貸款及應收款項的應收直接控股公司款項。金融資產乃按交易日期確認。

貸款及應收款項指附帶固定或可確定付款金額，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。其價值的任何變動乃於損益中確認。

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

減值評估至少於各報告期末進行，不論是否有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產遭減值。貸款及應收款項的減值虧損乃於有客觀證據顯示本公司未能根據應收款項的原有條款收取所有款項時確認。減值虧損款項乃按資產賬面值及估計未來現金流的現值之間的差額計量。

4. 股本

於註冊成立日，本公司已發行1股普通股。

5. 所得稅

由於本公司年內並於香港產生任何應課稅溢利，概無就香港利得稅計提撥備。

6. 關聯方交易

與直接控股公司及一間同系公司之交易乃於損益及其他全面收益表中披露。

董事認為，董事即本公司主要管理人員。年內並無向主要管理人員支付薪酬。

7. 金融工具的公平值及公平值架構

於2015年及2014年12月31日，本公司金融工具的賬面值與其公平值相若。

8. 批准財務報表

董事已於2016年3月21日批准及授權刊發財務報表。

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	2015年 千港元
業績					
收入	2,685,795	2,649,067	2,634,161	2,761,146	2,973,963
銷售成本	(1,108,186)	(1,072,827)	(1,106,969)	(1,207,786)	(1,307,139)
毛利	1,577,609	1,576,240	1,527,192	1,553,360	1,666,824
其他收入和收益	159,478	83,866	80,838	42,423	157,494
投資物業的公平值收益	156,986	460,539	843,116	1,339,882	390,828
銷售及市場推廣開支	(160,203)	(159,416)	(158,793)	(266,812)	(174,559)
管理費用	(599,532)	(617,482)	(590,998)	(896,941)	(803,528)
其他開支及虧損，淨額	(126,304)	(15,425)	(2,213)	92	(2,995)
融資成本	(501,775)	(536,241)	(333,823)	(374,385)	(420,131)
分佔合營公司權益	3,619	2,463	2,293	3,179	4,062
稅前利潤	509,878	794,544	1,367,612	1,400,798	817,995
所得稅費用	(159,224)	(156,037)	(354,218)	(493,689)	(275,403)
本年利潤	350,654	638,507	1,013,394	907,109	542,592
下列應佔部份：					
母公司所有者	309,606	638,507	1,013,394	907,109	542,592
非控制權益	41,048	—	—	—	—
	350,654	638,507	1,013,394	907,109	542,592

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	2015年 千港元
非流動資產總額	15,967,088	16,509,780	18,719,481	21,277,458	20,564,925
流動資產總額	6,699,545	5,956,134	1,791,113	1,362,904	1,187,588
資產總額	22,666,633	22,465,914	20,510,594	22,640,362	21,752,513
流動負債總額	10,302,591	9,782,171	4,903,730	5,470,669	5,499,011
非流動負債總額	3,311,585	2,488,949	3,676,207	8,062,924	7,925,234
負債總額	13,614,176	12,271,120	8,579,937	13,533,593	13,424,245
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	8,328,268
權益總額	9,052,457	10,194,794	11,930,657	9,106,769	8,328,268

「週年大會」	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週年大會
「董事會」	指	託管人－經理董事會或公司董事會
「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司，一家於2004年6月2日在香港註冊成立的有限公司，其前身為方興地產（中國）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
「中國金茂集團」	指	中國金茂及其子公司（信託集團除外），即金茂投資及本公司的關連人士
「中國金茂（集團）」	指	中國金茂（集團）有限公司，一家於1993年2月10日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資子公司
「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	中國金茂就託管人－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	中國金茂與託管人－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」

「EBITDA」	指	扣除投資物業公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入，撥回折舊、無形資產攤銷、確認預付租金款項減資本化金額、融資費用、存貨撇減至可變現淨值及物業、廠房和設備項目減值，並就應收貿易賬款減值／(減值撥回)及處置物業、廠房和設備項目的收益或損失作出調整後之稅前利潤。EBITDA為非香港財務報告準則會計計量方法，引用的原因為本集團管理層相信該資料將有助投資者評估我們的經營表現
「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，中國金茂集團在上市後繼續持有該等酒店權益但受限於酒店安排
「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」章節內有關中國金茂集團於酒店資產的現有及未來權益
「酒店安排契約」	指	本公司與中國金茂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
「金茂（上海）」	指	金茂投資管理（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，並為中國金茂的全資子公司
「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	2015年1月1日至2015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	<p>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：</p> <p>(a) 一個單位；</p> <p>(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</p> <p>(c) 與單位合訂的一股本公司已特定識別優先股</p>
「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（不包括信託集團及中國金茂集團），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

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@grandhyattshotelshanghai.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
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
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
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
官網：<http://www.marriott.com.cn/hotels/travel/szxjw-jw-marriott-hotel-shenzhen/>
微信：jwmarriottsz



預訂及 聯絡地址

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：jmpps88



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/>