

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，概不對因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 Hotel **金茂酒店**

(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) Hotel Investments and Management Limited **金茂(中國)酒店投資管理有限公司**

(於開曼群島註冊的有限公司)
(股份代號：06139)

截至2017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」，為金茂酒店(「信託」)的託管人－經理)及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(「本公司」，與其子公司及信託一起，合稱為「信託集團」)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2017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2017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(「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2018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

誠如招股章程所披露並根據分派保證及補足款項契約，中國金茂控股集團有限公司(「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)支付截至2015年、2016年及2017年12月31日止任何財政年度(「補足款項期間」)補足款項酒店實際EBITDA與指定EBITDA(即220百萬港元)之間差額的款項，並且將予支付的補足款項於整個補足款項期間合共最高為300百萬港元。

截至2016年12月31日止，中國金茂根據分派保證及補足款項契約向託管人－經理支付的補足款項已合計300百萬港元。因此，在餘下補足款項期間，根據分派保證及補足款項契約中國金茂將不再向託管人－經理支付任何的補足款項。

董事會已建議向股份合訂單位持有人截至2017年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位15.45港仙，該末期分派建議根據同期信託可供分派收入共計約為人民幣608百萬元（相當於約701百萬港元）而釐定。待2017年度周年大會股份合訂單位持有人批准後，建議末期分派預計將於2018年6月30日或之前派發。連同於2017年10月已派發中期分派每股份合訂單位19.60港仙，2017年全年度的分派合共為每股份合訂單位35.05港仙。

根據信託契約，託管人－經理董事會已確認(i)本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2017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2017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2017年12月31日止期間分派詳情，請參閱年報「董事會報告」一節。

致謝

最後本人謹代表董事會向客戶、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）酒店投資管理有限公司
主席
李從瑞

香港，2018年3月26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（主席）、張輝先生、藍海青女士及江南先生；執行董事兼行政總裁唐詠先生；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

國際知名、國內一流的酒店投資與運營商。



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	關於金茂酒店
4	2017年公司大事記
6	公司資料
9	財務摘要
10	主席致辭
14	2017年的榮譽和獎項
18	管理層討論與分析
56	投資者關係報告
58	董事及高級管理層簡介
69	合併企業管治報告
89	董事會報告
111	財務資料
111	信託及本公司財務資料
199	託管人－經理財務資料
211	五年財務資料
212	環境、社會及管治報告
241	釋義



關於金茂酒店



金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（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。

▲
關於金茂酒店



- ▲ 金茂大廈（其中53-87層為上海金茂君悅大酒店）
- ▲ 金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店
- ▲ 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店
- ▲ 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



2017年公司大事記

2月



金茂大廈迎來意大利總統馬塔蕾拉 (Sergio Mattarella) 到訪，成為意總統訪華唯一參觀遊覽地點。

7月



第一家由中國金茂(集團)提供品牌管理輸出服務的高端豪華酒店莫干山金茂天籟之夢度假酒店試營業。

3月



中國金茂(集團)在有「中國酒店奧斯卡」之稱的星光獎評選中獲「年度最佳酒店業主」殊榮。

8月



8月28日，金茂大廈迎來開業18周年，公司旗下酒店、寫字樓等開展系列慶典活動，受到社會大眾和媒體廣泛關注，品牌影響力進一步提升。

2017年公司大事記

9月



中國金茂（集團）在由上海市政府新聞辦、市商務委和市環保局指導，《解放日報》、《上海日報》、東方網聯合主辦的「邁向2040：企業創新與城市可持續發展力」最佳案例評選活動中，從86家在滬優秀企業中脫穎而出，榮獲「2017可持續行動典範獎」和「2017可持續行動傳播影響力獎」兩項重量級大獎。

10月

中國金茂（集團）參與上海最具影響力的協會之一上海市各地在滬企業（商會）聯合會第六換屆大會暨二十周年慶典大會，憑借強勁的企業實力及在推動城市建設發展中發揮的積極作用，成功連選、連任為執行會長單位，並榮獲20周年「傑出貢獻獎」。



9月

中國金茂（集團）在行業最具影響力論壇之一的第十四屆金枕頭獎頒獎典禮中榮獲「2017年度中國最佳酒店業主」大獎，公司總經理受邀做開幕式致辭。



10月



10月19日，託管人—經理及本公司執行董事及行政總裁發生變更，唐詠先生獲委任為託管人—經理及本公司執行董事及行政總裁，同日起，張輝先生亦辭任託管人—經理及本公司行政總裁，並由託管人—經理及本公司執行董事調任為託管人—經理及本公司非執行董事。



公司資料

信託

金茂酒店（前稱金茂投資）

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

上市

金茂酒店與金茂（中國）酒店投資管理有限公司（前稱金茂投資與金茂（中國）投資控股有限公司）於2014年7月2日在聯交所主板以股份合訂單位形式上市

託管人－經理的公司資料

託管人－經理

金茂（中國）投資管理人有限公司

董事會

非執行董事

李從瑞先生（主席）

張輝先生（於2017年10月19日由執行董事調任為非執行董事，並於同日辭任行政總裁）

藍海青女士

江南先生

執行董事及行政總裁

唐詠先生（於2017年10月19日獲委任）

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

陳杰平博士

辛濤博士

註冊辦事處

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓47樓4702-03室

公司秘書

何詠紫女士

（香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員）

授權代表

江南先生

何詠紫女士

託管人－經理審核委員會

陳杰平博士（主席）

江南先生

辛濤博士

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）酒店投資管理有限公司

（前稱金茂（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

▲
公司資料

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（主席）
張輝先生（於2017年10月19日由執行董事調任為
非執行董事，並於同日辭任行政總裁）
藍海青女士
江南先生

執行董事及行政總裁

唐詠先生（於2017年10月19日獲委任）

獨立非執行董事

鍾瑞明博士
陳杰平博士
辛濤博士

財務總監

張潤紅女士

公司秘書

何詠紫女士
（香港特許秘書公會及英國特許秘書及
行政人員公會資深會員）

授權代表

江南先生
何詠紫女士

法律顧問

香港法律：

富而德律師事務所
香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓

中國法律：

北京觀韜中茂（上海）律師事務所
（前稱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
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

公司審核委員會

陳杰平博士（主席）
江南先生
辛濤博士

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



公司資料

股東名冊總冊存置地點

Conyers 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



財務摘要

金茂酒店是一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。金茂酒店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2017年1月1日至2017年12月31日止。

單位：人民幣百萬元

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	變動(%)
收入	2,595.4	2,450.8	6
EBITDA	956.8	920.8	4
股份合訂單位持有人應佔溢利 ⁽¹⁾	219.9	374.6	-41
每股份合訂單位基本盈利(人民幣分) ⁽¹⁾	11.0	18.7	-41
總資產	18,328.3	18,407.2	0
總權益	6,478.4	6,535.5	-1
淨債務與調整後資本比率(%) ⁽²⁾	77	71	10

註：(1) 股份合訂單位持有人應佔溢利約下降主要歸因於投資物業公平值變動收益的減少。若扣除投資物業的公平值變動收益，股份合訂單位持有人應佔溢利為人民幣191百萬元，同比增長41%。

(2) 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)





主席致辭



2018年，本集團將繼續提升敏感性、危機意識和市場導向意識，跳出舒適區，勇當創業者、奮鬥者，努力創新營銷手段，提升運營效率，穩定收益，確保在同等條件下比競爭對手做得更好，為股份合訂單位持有人創造價值，提升公司分派水平和市值。





主席致辭

尊敬的各位：

本人謹代表託管人－經理董事會及本公司董事會提呈金茂酒店及本集團截至2017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，本公司實現營業收入人民幣2,595百萬元，股份合訂單位持有人應佔溢利為人民幣220百萬元，每股份合訂單位基本盈利為人民幣0.11元。若扣除投資物業的公平值收益，股份合訂單位持有人應佔溢利為人民幣191百萬元。董事會建議派發約人民幣608百萬元（相當於約701百萬港元），每股份合訂單位分派35.05港仙。本建議需待2017年度周年大會批准後生效。

2017年全球經濟短期企穩跡象明顯，中國以供給側結構性改革為主線，全年國內生產總值首次登上人民幣80萬億元的門檻，比上年增長6.9%，經濟運行穩中向好。國家旅遊局數據中心預計，2017年全年中國國內和入境旅遊人數超過51億人次，旅遊總收入超過人民幣5.3萬億元，旅遊對國民經濟和社會就業的綜合貢獻都將超過10%，呈現出蓬勃發展的高增長態勢。由於經濟的復甦和旅遊產業的高速成長，中國酒店業健康發展的基本態勢日益穩固。

五星級酒店業經營形勢逐漸向好，行業利潤、主要城市出租率在需求回暖、客戶結構性調整的影響下有所提升，但高星級酒店區域性、結構性差異現象仍然存在，在三亞、麗江等許多城市平均房價依然錄得同比下降，競爭較為激烈。在此種背景下，金茂旗下酒店每房收益增長均高於市場平均水平，成績來之不易。

上海市中央商務區內的新增寫字樓供應總體放緩，儘管租賃活動保持活躍，但由於受城市去中心化效應的影響，中央商務區空置率仍然同比上升兩個百分點至10.6%，市場租金受到抑制，但預計不會出現大幅波動。

在「超前、嚴格、精細、有效」的管理理念指引下，公司嚴格按照全面質量管理的要求開展工作，以營銷增收為核心，降本節流為支撐，全年實現營業收入人民幣2,595百萬元，同比增長6%。公司市值在上半年穩定，於第三季度上行，市值快速攀升至百億港幣，全年日均成交量為去年同期的4.9倍。



主席致辭

在酒店方面，公司秉承在同等條件下比競爭對手做得更好的一貫追求，不斷提升酒店細分市場表現。2017年公司創新運營模式取得初步成效；同時，遵循資產管理坪效理念，通過更新改造，產品創新提升部分低效區域收入水平，取得了良好的收益回報。此外，公司營銷增收、成本控制、服務創新等各項常態工作繼續穩步推進。酒店經營實現營業收入人民幣1,903百萬元，同比增長5%。

在商務租賃方面，2017年全力以赴提升出租率，可比收入、利潤再創新高，客戶結構進一步優化。商務租賃實現營業收入人民幣514百萬元，同比增長4%。

金茂88層觀光廳狠抓營銷開源和客源結構優化，努力維護優質大客戶，觀光收入、客流再破歷史記錄，雲中漫步Skywalk項目營銷不斷創新，業績增長明顯。從渠道數據來看，散客、旅行社市場呈現量價齊升態勢。

2018年，以各大經濟體實質復蘇引領全球貿易環境持續好轉。中國經濟總體態勢良好，已經由高速增長階段轉向高品質發展階段。中國「十三五」期間旅遊經濟穩步增長，城鄉居民出遊人數年均增長10%左右，旅遊總收入年均增長11%以上，旅遊直接投資年均增長14%以上，酒店行業仍然大有可為。

中國旅遊研究院預測，2018年國內和入境旅遊人數有望超過57億人次，旅遊總收入預計突破人民幣6萬億元，旅遊投資仍將保持較快增長。我們對今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。

主席致辭

緊抓市場機遇，全力提升經營業績是2018年工作的重中之重，公司將以財務數據為始終，以客戶需求為導向，以提高坪效為抓手，夯實存量基礎，確保業績提升，兌現對股份合訂單位持有人的承諾，努力提升本集團分派水平和市值。在酒店方面，繼續提升酒店業績短板區域；推進酒店低效資產、閒置區域的坪效提升，提升餐飲社會化和客戶滿意度水平，持續開展酒店成本優化工作。寫字樓業務部分，借助良好的客戶基礎，制定靈活的佣金策略、定價策略。保持租金和客戶結構的平衡，保障租戶質量；進一步改進辦公區品質，提升市場競爭力；確保出租率保持平穩，業績穩中有升。金茂88層觀光廳繼續強化遊客體驗，實現營銷推廣升級。公司還將以酒店業務為核心，不斷尋求具有價值的投資項目並培育輕資產業務利潤增長點，試水租賃公寓業態。

展望未來，本公司將繼續提升敏感性、危機意識和市場導向意識，跳出舒適區，勇當創業者、奮鬥者，向着成為國際知名、國內一流的酒店投資和運營商偉大願景不懈奮鬥。

最後，本人謹代表董事會，向本公司客戶、業務夥伴、股份合訂單位持有人以及全體員工致以誠摯的謝意。金茂酒店全體員工將堅持「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。



主席
李從瑞

香港
2018年3月26日

2017年的榮譽和獎項



金茂酒店及金茂（中國）酒店及投資管理有限公司

1. 3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。
2. 7月，金茂大廈在2017上海綠色建築國際論壇中榮膺「上海市既有建築綠色更新改造評定「金獎」」。
3. 9月，中國金茂（集團）榮膺中國酒店金枕頭獎「2017年度中國最佳酒店業主」稱號。
4. 9月，中國金茂（集團）在上海市新聞辦、市商務委和市環保局指導，《解放日報》、《上海日報》、東方網聯合主辦的「邁向2040：企業創新與城市可持續發展力」最佳案例評選暨高峰論壇中榮膺「2017可持續行動典範獎」和「2017可持續行動傳播影響力」兩項大獎。

5. 10月，中國金茂（集團）榮獲上海市各地在滬企業（商會）聯合會頒發「20周年傑出貢獻」獎。

上海金茂君悅大酒店

1. 1月，上海金茂君悅大酒店獲《福布斯旅遊指南》頒發的2017 Forbes Travel Guide Five-Star Award。
2. 5月，上海金茂君悅大酒店榮獲TripAdvisor（貓途鷹旅遊網）頒發的「2017年度卓越獎」。
3. 5月，上海金茂君悅大酒店榮獲由中國旅遊與酒店風雲榜頒發的「中國十佳最具魅力酒店」榮譽。
4. 6月，上海金茂君悅大酒店榮獲胡潤百富頒發的「2017胡潤最熱門酒店獎—上海最佳宴會場地」榮譽。
5. 8月，上海金茂君悅大酒店榮獲由《城市周報》(City Weekend)頒發的「年度最佳城市地標酒店」榮譽。

2017年的榮譽和獎項



崇明金茂凱悅酒店

1. 6月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《2017悅游金榜》頒發的「最佳家庭酒店」榮譽。
2. 8月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《城市周報》(City Weekend)頒發的「最佳親子酒店」榮譽。
3. 11月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《城市旅遊》舉辦的最佳酒店大獎活動中榮獲「年度最佳親子酒店」榮譽。
4. 11月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由《出色trends》第七屆風格酒店評選中榮獲的「2017年度最佳MICE酒店」榮譽。
5. 12月，崇明金茂凱悅酒店榮獲《Time Out》頒發的「年度最佳宴會場地」榮譽。

金茂北京威斯汀大飯店

1. 6月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由TripAdvisor (貓途鷹旅遊網) 頒發的「2017年度卓越獎」。

2. 9月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由第十屆國際酒店及旅遊投資峰會AHF亞洲大獎授予的「2017年度最佳商務酒店」榮譽。
3. 9月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由2017中國風尚榜頒發的「2017最佳會議會展酒店」榮譽。
4. 11月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由悠游網頒發的第九屆最佳酒店大獎之「最佳國際商務酒店」榮譽。

北京金茂萬麗酒店

1. 5月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《都會》(Metropolitan) 頒發的「最佳設計酒店」榮譽。
2. 6月，北京金茂萬麗酒店榮獲由胡潤百富頒發的「北京最佳宴會場地」榮譽。
3. 6月，北京金茂萬麗酒店榮獲由中國商務會獎旅遊金椅子獎頒發的「年度最佳會議酒店」榮譽。



2017年的榮譽和獎項



4. 7月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《That's》頒發的「年度大堂吧」榮譽。
5. 12月，北京金茂萬麗酒店榮獲由《大酒店》頒發的「最受歡迎會議酒店」榮譽。

金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店

1. 3月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由TTG China《中國旅業報》頒發的「最佳度假酒店」榮譽。
2. 7月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由亞洲婚禮風尚頒發的「2017年度最具人氣婚禮目的地酒店」榮譽。
3. 9月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由Agoda(安可達)頒發的「最佳酒店住宿獎」榮譽。
4. 9月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由三亞國際MICE 採購大會的「三亞會展業最佳貢獻獎」榮譽。

5. 10月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由《出色trends》雜誌頒發的「2017年度最佳奢華酒店」榮譽。

金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店

1. 6月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由TripAdvisor(貓途鷹旅遊網)頒發的「2017年卓越獎」榮譽。
2. 8月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由三亞旅遊協會頒發的「三亞會展業最佳貢獻獎」榮譽。
3. 10月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由城市旅遊(City Traveler)頒發的「最佳親子酒店獎」榮譽。
4. 11月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由中國飯店業協會頒發的「2017國際飯店業十佳親子度假飯店」榮譽。
5. 12月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由三亞目的地婚禮博覽會頒發的「2017年度TOP 10婚禮酒店」榮譽。

2017年的榮譽和獎項



金茂深圳JW萬豪酒店

1. 1月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由Booking.com（賓客網）頒發的「2016年度好評住宿獎」榮譽。
2. 5月，金茂深圳JW萬豪酒店受邀參與「深圳市旅遊協會年會」並榮獲「深圳國際品牌酒店20強」大獎。
3. 5月，金茂深圳JW萬豪酒店受邀參與「深圳市旅遊協會年會」並榮獲「最具人氣酒店」獎項。
4. 6月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由攜程旅行網(Ctrip)頒發的「第26期攜程WE試住體驗員推薦酒店」榮譽。
5. 7月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由《都會》(Metropolitan)頒發的「會議臻選酒店」榮譽。

麗江金茂君悅酒店

1. 3月，麗江金茂君悅酒店榮獲由第十七屆中國飯店金馬獎頒發的「亞洲最佳旅遊度假酒店」榮譽。
2. 5月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《悦游Condé Nast Traveler》舉辦的2017悦游金榜Gold List頒發的「最佳景觀酒店」榮譽。
3. 6月，麗江金茂君悅酒店榮獲由TripAdvisor（貓途鷹旅遊網）頒發的「2017年度卓越獎」。
4. 9月，麗江金茂君悅酒店在《都會》(Metropolitan) 2017年度酒店大賞榜單中被評選為「最佳家庭旅行酒店」。
5. 12月，麗江金茂君悅酒店榮獲由《環旅世界》(Premium Traveler)頒發的「最佳度假酒店」榮譽。6月，麗江金茂君悅酒店榮獲由TripAdvisor（貓途鷹旅遊網）頒發的「2017年度卓越獎」。

管理層討論與分析



金茂酒店是一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。金茂酒店及本公司共同發行的股份合訂單位於2014年7月2日成功在聯交所主板上市。金茂酒店及本公司的目標為(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

誠如招股章程所披露並根據分派保證及補足款項契約，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）支付截至2015年、2016年及2017年12月31日止任何財政年度（「補足款項期

間」）補足款項酒店實際EBITDA與指定EBITDA（即220百萬港元）之間差額的款項，並且將予支付的補足款項於整個補足款項期間合共最高為300百萬港元。

截至2016年12月31日止，中國金茂根據分派保證及補足款項契約向託管人－經理支付的補足款項已合計300百萬港元。因此，在餘下補足款項期間，根據分派保證及補足款項契約中國金茂將不再向託管人－經理支付任何的補足款項。

管理層討論與分析

董事會已建議向股份合訂單位持有人截至2017年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位15.45港仙，該末期分派建議根據同期信託可供分派收入共計約為人民幣608百萬元（相當於約701百萬港元）而釐定。待2017年度周年大會批准後，建議末期分派預計將於2018年6月30日或之前派發。連同於2017年10月已派發中期分派每股份合訂單位19.60港仙，2017年全年度之分派合共為每股份合訂單位35.05港仙。

根據信託契約，託管人－經理董事會已確認(i)本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。

資產組合概覽

金茂酒店是一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託。金茂酒店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：

金茂酒店資產組合（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
	金茂三亞亞龍灣希頓大酒店	三亞	75,208	501
	金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	三亞	83,772	455
	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
	崇明金茂凱悅酒店	上海	48,992	235
	北京金茂萬麗酒店	北京	44,413	329
	麗江金茂君悅酒店	麗江	84,384	401
小計			542,457	3,437
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



管理層討論與分析

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、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。

本集團專注於中國核心城市及旅遊城市高檔酒店的投資、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：

其中：

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。



管理層討論與分析

租金收入總額主要來自金茂大廈辦公及零售區租賃。

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。

2017年，旅遊經濟繼續大幅領先宏觀經濟增速，呈現出蓬勃發展的高增長態勢。經濟的復蘇和旅遊產業的高速成長，對酒店行業利好顯着，中國酒店業健康發展的基本態勢日益穩固。隨着酒店投資的減速和客源結構的調整，五星級酒店業經營形勢逐漸

向好，主要城市出租率均有不同程度的上升。但高星級酒店區域性、結構性現象仍然存在，在三亞、麗江等許多城市平均房價依然錄得同比下降，競爭較為激烈。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。

2017年，本集團的收入為人民幣2,595百萬元，同比增長6%，毛利為人民幣1,486百萬元，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)	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
上海金茂君悅大酒店	85.8%	79.8%	1,456	1,459	1,249	1,164
崇明金茂凱悅酒店	53.8%	52.3%	826	901	444	471
金茂北京威斯汀大飯店	83.6%	82.2%	1,162	1,134	972	932
北京金茂萬麗酒店	84.4%	79.0%	879	827	742	653
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	74.8%	74.2%	2,129	2,207	1,594	1,637
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	77.8%	67.3%	1,319	1,360	1,026	915
金茂深圳JW萬豪酒店	84.6%	77.4%	1,039	1,005	879	778
麗江金茂君悅酒店	48.4%	41.5%	775	814	375	338





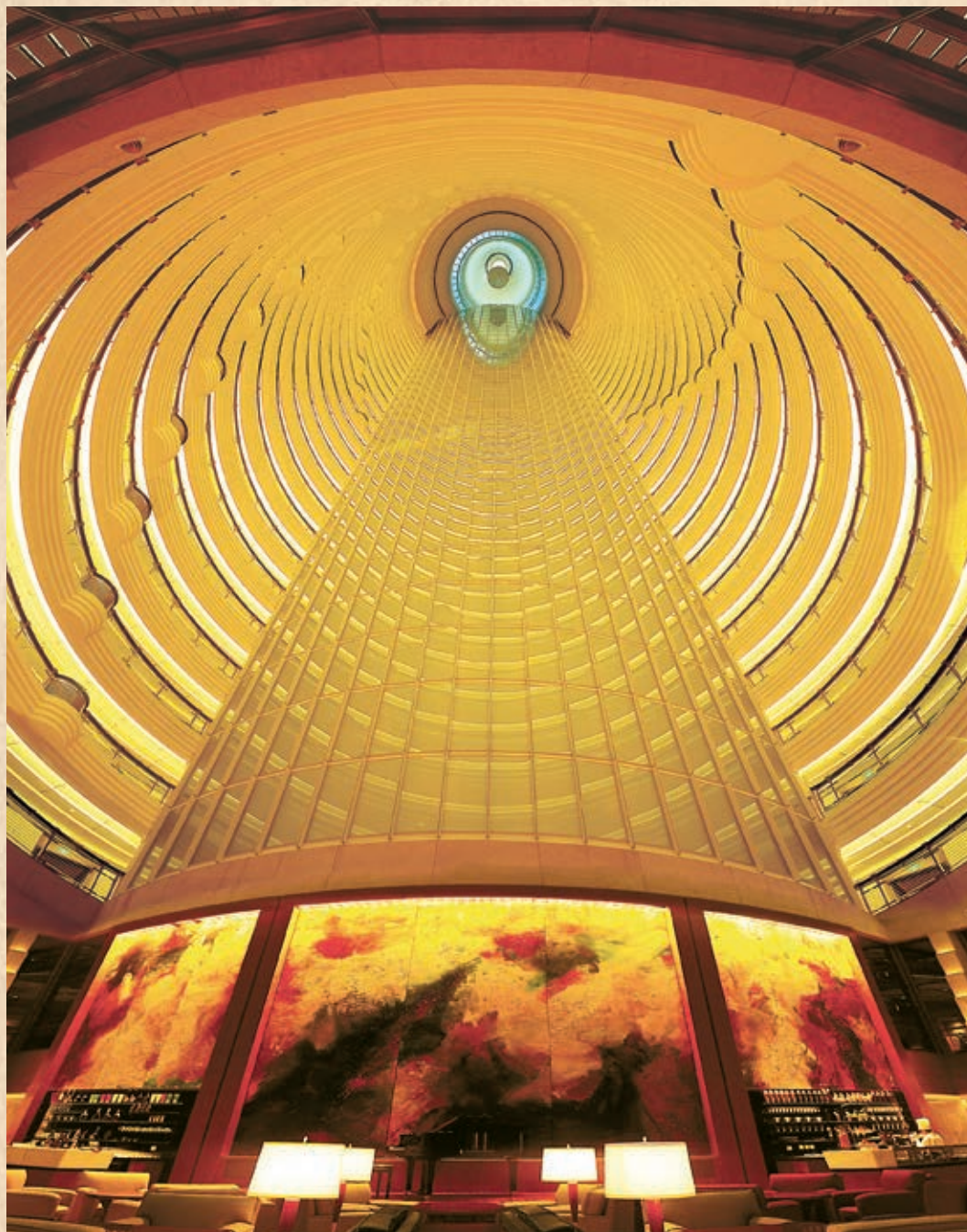
注重體驗 卓爾不群

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，立足金茂質量，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。



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

上海
金茂君悅大酒店



▲

管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

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位於金茂大廈第53至87層，於1999年開始運營，在吉尼斯世界紀錄大全（2000年版）中名列全球最高的酒店，憑借其獨特的地標優勢和高質量的服務水平，開業以來已獲得中國及國際100多項酒店業大獎。

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，多間會議廳、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，上海金茂君悅大酒店緊抓市場向好的契機，積極優化營銷策略，加大與批發商合作力度，有效提升入住率，每間房收益同比增長7%，市場份額在競爭組合中穩定保持第一的地位。入住率同比提升6個百分點，遠高於競爭組合和整體市場平

均。截至2017年12月31日止年度，上海金茂君悅大酒店平均入住率為85.8%，平均房價為人民幣1,456元（截至2016年12月31日止年度：79.8%和人民幣1,459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	2017年	2016年
平均入住率	85.8%	79.8%
平均房價（人民幣元）	1,456	1,459
平均每間房收益（人民幣元）	1,249	1,164
客房收入（人民幣百萬元）	249.8	229.3
餐飲收入（人民幣百萬元）	214.7	221.2
總收入（人民幣百萬元）	471.2	458.0
EBITDA（人民幣百萬元）	140.0	130.1
酒店管理人的基本管理費 總額（人民幣百萬元）	8.8	8.6
酒店管理人的獎勵管理費 總額（人民幣百萬元）	17.7	16.8
向家具、裝置及設備儲備的 撥備（人民幣百萬元）	13.3	12.9



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

崇明 金茂凱悅酒店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

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。



崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部，通過長江海底隧道與上海浦東新區相連，從酒店驅車通過長江隧橋可在60分鐘內直達浦東陸家嘴商業中心，酒店毗鄰東灘濕地公園，亦是候鳥保護區，並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），集休閒娛樂、運動健身、中西餐飲、商務會務、住宿五大功能於一體。

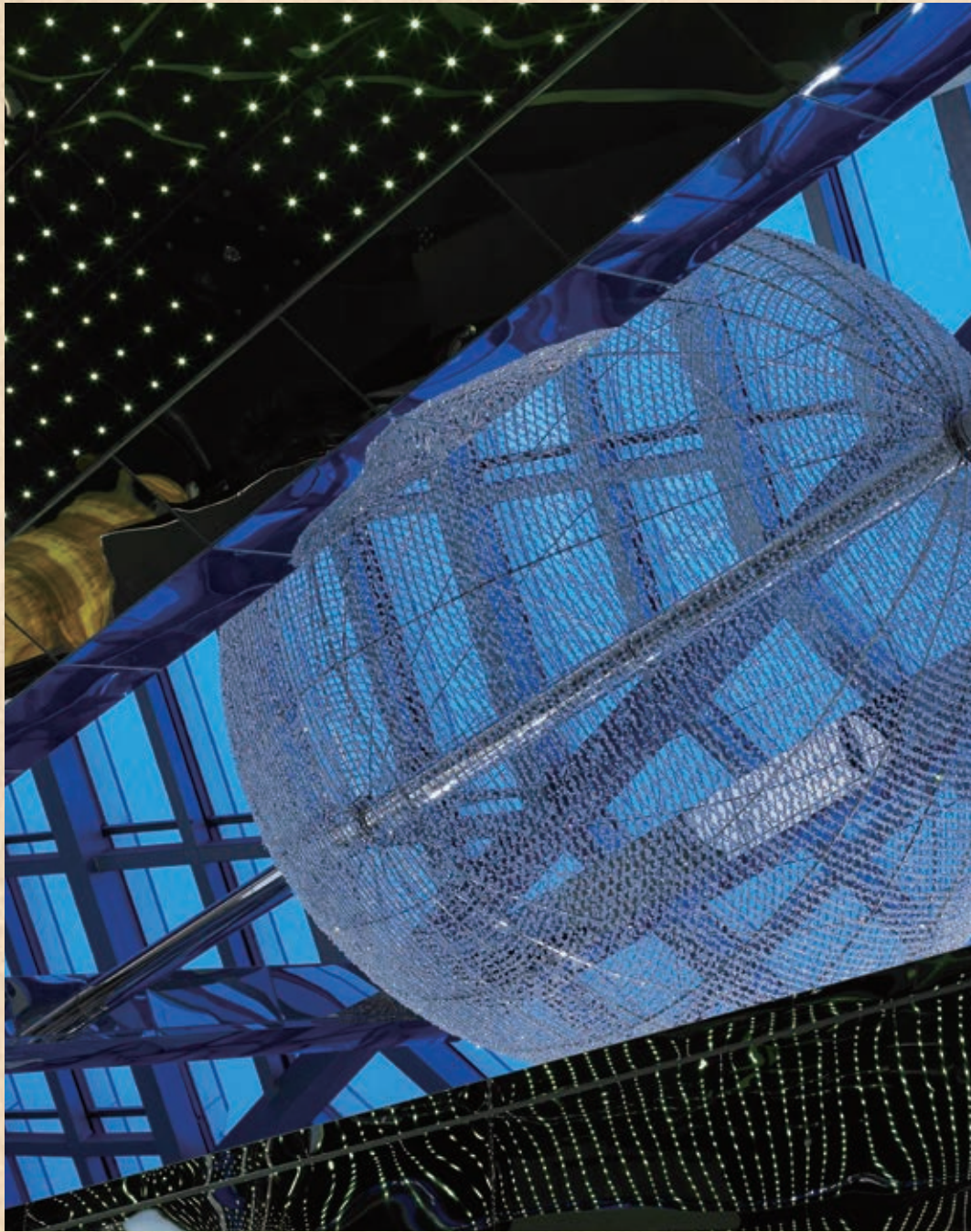
回顧期內，崇明金茂凱悅酒店積極整合各項資源，側重旅遊市場營銷力度，旅遊打包價市場份額大幅提升，整體市場份額也呈增長趨勢。截至2017年12月31日止年度，崇明金茂凱悅酒店平均入住率為53.8%，平均房價為人民幣826元（截至2016年12月31日止年度：52.3%和人民幣901元）。於本報告日期，本集團擁有崇明金茂凱悅酒店100%的權益。

崇明金茂凱悅酒店	2017年	2016年
平均入住率	53.8%	52.3%
平均房價（人民幣元）	826	901
平均每間房收益（人民幣元）	444	471
客房收入（人民幣百萬元）	38.1	39.9
餐飲收入（人民幣百萬元）	34.7	36.1
總收入（人民幣百萬元）	73.1	75.3
EBITDA（人民幣百萬元）	5.9	5.8
酒店管理人的基本管理費總額（人民幣百萬元）	1.5	1.6
酒店管理人的獎勵管理費總額（人民幣百萬元）	0.7	0.8
向家具、裝置及設備儲備的撥備（人民幣百萬元）	0.7	0.8



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

金茂北京 威斯汀大飯店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

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為位於北京朝陽區燕莎商圈內、毗鄰中央商務區三里屯附近的34層豪華酒店，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、美國前總統夫人米歇爾·奧巴馬、新加坡前總統納丹、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。

回顧期內，金茂北京威斯汀大飯店充分利用其優勢的產品和地理位置，積極調整營銷策略，散客市場大幅增長，入住率及平均房價進一步攀升，市場份

額得以提升，繼續保持領先地位。截至2017年12月31日止年度，金茂北京威斯汀大飯店客房平均入住率為83.6%，平均房價為人民幣1,162元（截至2016年12月31日止年度：82.2%和人民幣1,134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	2017年	2016年
平均入住率	83.6%	82.2%
平均房價（人民幣元）	1,162	1,134
平均每間房收益（人民幣元）	972	932
客房收入（人民幣百萬元）	195.1	184.3
餐飲收入（人民幣百萬元）	86.8	92.0
總收入（人民幣百萬元）	303.8	294.8
EBITDA（人民幣百萬元）	96.2	92.7
酒店管理人的基本管理費 總額（人民幣百萬元）	7.6	7.5
酒店管理人的獎勵管理費 總額（人民幣百萬元）	10.8	10.5
向家具、裝置及設備儲備的 撥備（人民幣百萬元）	12.2	12.0



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

北京 金茂萬麗酒店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

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麗景色，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。

回顧期內，北京金茂萬麗酒店憑借優越的地理優勢和精準的市場定位，加之有效的營銷推廣，入住率與平均房價繼續攀升，每間房收益同比增長14%，市場地位進一步鞏固。截至2017年12月31日止年度，北京金茂萬麗酒店客房平均入住率為84.4%，

平均房價為人民幣879元（截至2016年12月31日止年度：79.0%和人民幣827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	2017年	2016年
平均入住率	84.4%	79.0%
平均房價（人民幣元）	879	827
平均每間房收益（人民幣元）	742	653
客房收入（人民幣百萬元）	86.3	74.9
餐飲收入（人民幣百萬元）	48.6	44.5
總收入（人民幣百萬元）	139.4	126.8
EBITDA（人民幣百萬元）	31.0	20.8
酒店管理人的基本管理費總額（人民幣百萬元）	2.8	2.6
酒店管理人的獎勵管理費總額（人民幣百萬元）	2.3	1.8
向家具、裝置及設備儲備的撥備（人民幣百萬元）	4.2	3.0



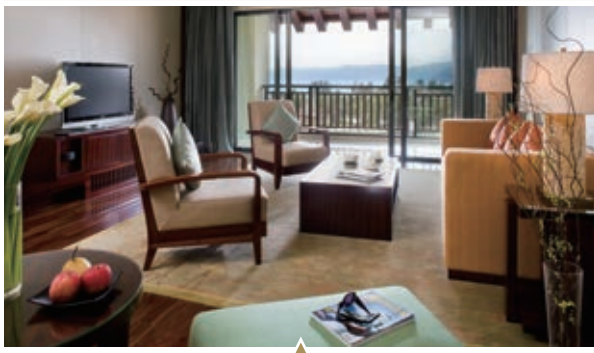
管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

金茂三亞亞龍灣 麗思卡爾頓酒店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

金茂三亞亞龍灣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。



金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店坐落於風光旖旎的三亞亞龍灣畔，盡享南海的壯麗美景，坐擁綿延數里的曼妙海灘和天然純淨的自然美景。酒店擁有455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20間豪華套房、33個擁有獨立泳池和4個擁有戶外泡池、享有私密空間的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間。酒店自開業以來深受各國嘉賓和旅遊業界的推崇及厚愛，並榮獲了世界各地100多個獎項。

回顧期內，三亞高星級酒店市場供應持續放大，平均房價持續走低。金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店憑借積極的營銷策略和服務品質，入住率仍有小幅增長，並繼續保持其於亞龍灣的領先地位。截至2017年12月31日止年度，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾

頓酒店客房平均入住率為74.8%，平均房價為人民幣2,129元（截至2016年12月31日止年度：74.2%和人民幣2,207元）。於本報告日期，本集團擁有金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店100%的權益。

金茂三亞亞龍灣 麗思卡爾頓酒店	2017年	2016年
平均入住率	74.8%	74.2%
平均房價（人民幣元）	2,129	2,207
平均每間房收益（人民幣元）	1,594	1,637
客房收入（人民幣百萬元）	262.6	261.2
餐飲收入（人民幣百萬元）	102.7	104.6
總收入（人民幣百萬元）	381.1	382.5
EBITDA（人民幣百萬元）	133.2	148.0
酒店管理人的基本管理費 總額（人民幣百萬元）	9.6	9.9
酒店管理人的獎勵管理費 總額（人民幣百萬元）	10.2	10.6
向家具、裝置及設備儲備的 撥備（人民幣百萬元）	15.4	15.8



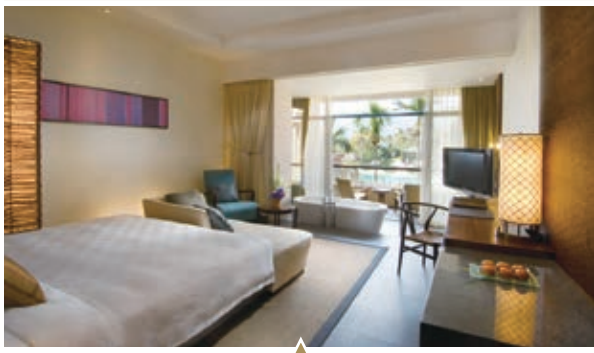
管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

金茂三亞亞龍灣 希爾頓大酒店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

金茂三亞亞龍灣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葱郁園林中。



金茂三亞亞龍灣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。

回顧期內，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店如期完成了138間客房及兒童樂園和中餐廳的更新改造。面對三亞日益激烈的市場競爭以及客房改造帶來的影響，酒店積極調整營銷策略，每間房收益同比增長12%，市場份額也大幅增長。截至2017年12月31日止年度，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店客房平均入住率為77.8%，平均房價為人民幣1,319元（截至2016年12月31日止年度：67.3%和人民幣1,360元）。於本報告日期，本集團擁有金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店100%的權益。

金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	2017年	2016年
平均入住率	77.8%	67.3%
平均房價（人民幣元）	1,319	1,360
平均每間房收益（人民幣元）	1,026	915
客房收入（人民幣百萬元）	184.3	160.3
餐飲收入（人民幣百萬元）	53.8	47.8
總收入（人民幣百萬元）	242.9	212.3
EBITDA（人民幣百萬元）	91.0	74.7
酒店管理人的基本管理費總額（人民幣百萬元）	3.4	3.2
酒店管理人的獎勵管理費總額（人民幣百萬元）	6.8	6.0
向家具、裝置及設備儲備的撥備（人民幣百萬元）	7.3	6.4



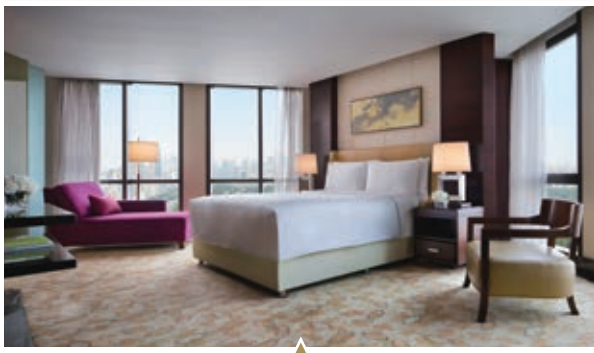
管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

金茂深圳 JW萬豪酒店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

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萬豪酒店不斷優化客戶結構，加強門市價市場推廣力度，開拓商務客源等細分市場，每間房收益同比增長13%，市場份額繼續提升。截至2017年12月31日止年度，金茂深圳JW萬豪酒店客房平均入住率為84.6%，平均房價為人民幣1,039元（截至2016年12月31日止年度：77.4%和人民幣1,005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	2017年	2016年
平均入住率	84.6%	77.4%
平均房價（人民幣元）	1,039	1,005
平均每間房收益（人民幣元）	879	778
客房收入（人民幣百萬元）	128.6	112.0
餐飲收入（人民幣百萬元）	66.8	61.3
總收入（人民幣百萬元）	204.9	181.9
EBITDA（人民幣百萬元）	72.7	56.2
酒店管理人的基本管理費總額（人民幣百萬元）	5.1	4.6
酒店管理人的獎勵管理費總額（人民幣百萬元）	4.3	3.6
向家具、裝置及設備儲備的撥備（人民幣百萬元）	8.2	7.4



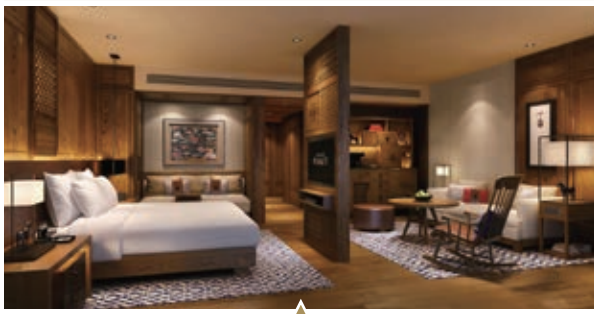
管理層討論與分析
業務回顧—酒店經營板塊

麗江金茂 君悦酒店



管理層討論與分析
業務回顧－酒店經營板塊

麗江金茂君悅酒店位於麗江古城核心區域及玉龍雪山，坐擁壯麗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。



麗江金茂君悅酒店座落於中國有名的旅遊勝地－雲南麗江，齊集麗江古城、「三江並流」雲南保護區及東巴文化三項世界遺產於一身。麗江金茂君悅酒店位於東河古鎮與玉龍雪山之間，包含城區酒店和雪山酒店兩部份，酒店建築巧妙融合了現代時尚元素和民族建築特色的精華，傳遞古樸典雅的納西韻味，依山傍水的獨特設計，讓客人置身於雪山湖水間，感受古城的自然美景與文化底蘊。

麗江金茂君悅酒店城區酒店，位於香格里拉大道北端金茂雪山語綜合項目內，緊鄰東河古鎮，於2014年9月28日開業。

麗江金茂君悅酒店－雪山酒店位於玉龍雪山東麓海拔3,100米的甘海子草甸區，緊鄰有吉尼斯美譽的雪山高爾夫球會，距離城區酒店17公里，是感受和體驗世紀冰川凜冽之美的最佳場地，於2015年9月2日開業。

麗江金茂君悅酒店的建築面積為84,384平方米，擁有401間酒店客房。城區酒店312間客房，雪山酒店89間客房。

回顧期內，麗江高端旅遊市場需求增長乏力，平均房價整體走低。麗江金茂君悅酒店加強與OTA的合作，入住率大幅上升，每間房收益增長11%。截至2017年12月31日止年度，麗江金茂君悅酒店客房平均入住率為48.4%，平均房價為人民幣775元（截至2016年12月31日止年度：41.5%和人民幣814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	2017年	2016年
平均入住率	48.4%	41.5%
平均房價（人民幣元）	775	814
平均每間房收益（人民幣元）	375	338
客房收入（人民幣百萬元）	53.9	48.1
餐飲收入（人民幣百萬元）	24.5	24.1
總收入（人民幣百萬元）	81.4	75.7
EBITDA（人民幣百萬元）	(4.6)	(10.0)
酒店管理人的基本管理費 總額（人民幣百萬元）	1.6	1.5
酒店管理人的獎勵管理費 總額（人民幣百萬元）	0.3	0.0
向家具、裝置及設備儲備的 撥備（人民幣百萬元）	0.8	1.0

註：2018年1月19日，本公司與凱悅國際酒店集團同時簽署了麗江金茂君悅酒店管理協議的終止合同、The Unbound Collection by Hyatt特許經營協議及其補充協議。據此，從2018年3月1日起，麗江金茂君悅酒店由凱悅國際酒店集團提供經營管理轉向由本公司自營管理、凱悅國際酒店集團提供特許服務，並更名為麗江金茂酒店·凱悅臻選。本公司將不再就該酒店支付酒店管理費予凱悅國際酒店集團，而將根據特許經營協議及補充協議支付持續特許費等相關費用。



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。



管理層討論與分析
業務回顧－物業租賃板塊





管理層討論與分析
業務回顧－物業租賃板塊

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年動工，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周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124,503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21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。

管理層討論與分析
業務回顧－物業租賃板塊

回顧期內，金茂大廈寫字樓努力克服陸家嘴金融貿易區內的市場競爭，積極應對互聯網金融企業退租潮及樓內部分央企子公司因自建大樓集中退租的影響，加大優質客戶的引進力度，新引進8家優質客戶，整體客戶結構持續優化，2017年末出租率達97.7%，平均租金繼續穩步增長。2017年新簽約面積為16,559平方米，新簽約平均租金高於市場平均水平。截至2017年12月31日，金茂大廈寫字樓，出租率為97.7%（2016年12月31日：出租率90.3%）。

金茂大廈寫字樓	2017年	2016年
出租率	97.7%	90.3%
收入（人民幣百萬元）	453.7	439.6
EBITDA（人民幣百萬元）	401.8	391.3



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、金融服務供貨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」積極克服互聯網金融企業影響，調整業態布局，優化客戶結構，截至2017年12月31日，上海金茂J•LIFE時尚生活中心出租率達100%，平均租金在市場上仍處於領先水平（2016年12月31日：出租率94.8%）。

上海金茂J•LIFE 時尚生活中心	2017年	2016年
出租率	100%	94.8%
收入（人民幣百萬元）	53.1	50.7
EBITDA（人民幣百萬元）	41.6	48.7



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秒即可將遊客從地下一層送至88層觀光廳。同時，金茂大廈88層觀光廳關注遊客體驗，進一步豐富產品的娛樂性、教育性和時尚性。中國內地首創的Skywalk項目已投入運營。遊客可在88層觀光廳外延伸出的懸空玻璃平台上，在教練的指導下體驗具有極高的創新性和挑戰性的高空漫步。此項目在市場上反響熱烈，並吸引了中外知名

媒體爭相報導。回顧期內，金茂大廈88層觀光廳吸引了1,209.0千名中外遊客（2016年12月31日：觀光遊客1,040.3千人）。

金茂大廈88層觀光廳	2017年	2016年
觀光遊客（千人）	1,209.0	1,040.3
收入（人民幣百萬元）	63.2	55.5
EBITDA（人民幣百萬元）	27.9	23.3

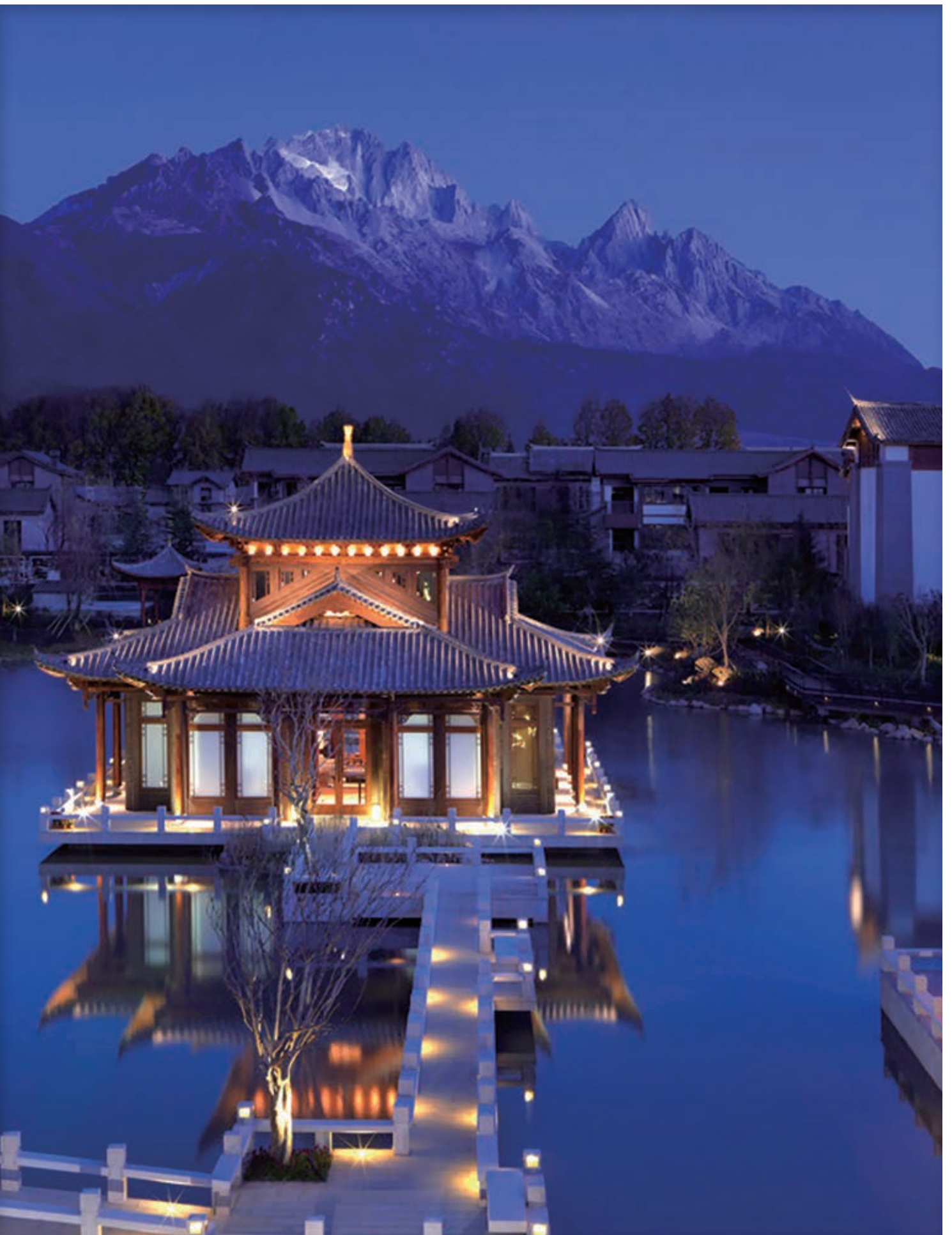
其他業務

我們的業務還包括物業管理服務及我們與合營公司夥伴提供出租車及包車服務。

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。





管理層討論與分析 未來展望

2017年中國國民經濟穩步增長，全年GDP增速依然保持在6.9%的較高水平，旅遊業發展增速超過經濟增長速度，繼續領跑。全國各大城市高星級酒店競爭依然激烈，但市場需求依然旺盛。同時，在線旅遊市場規模迅速擴大，高檔酒店的投資增速已放緩，中國酒店業健康發展的基本態勢日益穩固，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、三亞等高端酒店市場將不斷趨好。公司將以酒店業務為核心，尋求具有價值的投資項目並培育輕資產業務利潤增長點，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機遇。

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。





管理層討論與分析

財務回顧

公司整體業績回顧

截至2017年12月31日止年度，股份合訂單位持有人應佔溢利為人民幣219.9百萬元，較上年度人民幣374.6百萬元下降41%，未計及投資物業公平值變動影響的股份合訂單位持有人應佔溢利為人民幣190.9百萬元，較上年度人民幣135.2百萬元增長41%。

一、收入

截至2017年12月31日止年度，本集團收入達人民幣2,595.4百萬元，較上年度人民幣2,450.8百萬元增長6%。主要來源於酒店經營及其他板塊收入的上升。

2017年度，本集團酒店經營收入約為人民幣1,902.7百萬元，較上年同期上升5%；物業租賃收入約為人民幣514.4百萬元，較上年同期增長4%；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理，較上年上升22%，主要由於物業管理收入的增加。

	截至12月31日止年度				
	2017年		2016年		按年度
	百萬元	佔收入之 百分比(%)	百萬元	佔收入之 百分比(%)	變動 百分比(%)
酒店經營	1,902.7	73	1,808.7	74	5
物業租賃	514.4	20	495.8	20	4
其他	178.3	7	146.3	6	22
總計	2,595.4	100	2,450.8	100	6

二、銷售成本及毛利率

截至2017年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣1,109.7百萬元（2016年：人民幣1,066.0百萬元）。2017年本集團整體銷售毛利率為57%，較2016年度略有上升。本期物業租賃板塊出租率和租金水平均有所上升，毛利率保持在92%的高位水平（2016年：91%）；酒店經營毛利率為50%（2016年：49%），較上年有所上升。



管理層討論與分析
財務回顧

三、投資物業的公平值收益

截至2017年12月31日止年度，本集團之投資物業的公平值收益約為人民幣38.8百萬元，主要為金茂大廈辦公及零售部份的公平值收益，較上年同期下降了88%。

四、其他收入及收益

截至2017年12月31日止年度，本集團之其他收入及收益約為人民幣22.6百萬元，較上年人民幣51.4百萬元下降56%，主要由於2017年度政府補貼收入較2016年度減少所致。

五、銷售及市場推廣開支

截至2017年12月31日止年度，本集團之銷售及市場推廣開支約為人民幣152.4百萬元，較上年人民幣145.4百萬元上升5%，主要在於推廣活動費用以及對營銷人員激勵的增加。銷售及市場推廣開支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2017年12月31日止年度，本集團之管理費用約為人民幣743.0百萬元，較上年人民幣702.1百萬元上升6%，主要由於物業折舊、IT升級費用、諮詢費用以及匯兌損失的增長。管理費用主要包括員工費用、物業折舊、房產稅、財產保險費用、IT系統費用、諮詢費用以及匯兌損失等。

七、融資成本

截至2017年12月31日止年度，本集團之融資成本約為人民幣280.7百萬元，較上年人民幣319.9百萬元下降12%，主要在於融資平均利率成本下降所致。

八、所得稅費用

截至2017年12月31日止年度，本集團的所得稅費用支出約為人民幣149.6百萬元，較上年人民幣216.6百萬元下降31%。



九、股份合訂單位持有人應佔溢利

截至2017年12月31日止年度，股份合訂單位持有人應佔溢利約為人民幣219.9百萬元，較上年人民幣374.6百萬元下降41%，主要歸因於投資物業公平值變動收益的減少，剔除該影響，2017年度股份合訂單位持有人應佔溢利同比增長41%。

十、物業、廠房及設備

於2017年12月31日，物業、廠房及設備約為人民幣7,117.1百萬元，較2016年12月31日的人民幣7,335.7百萬元下降3%，主要是由於物業折舊所致。

十一、投資物業

於2017年12月31日，投資物業約為人民幣8,781.2百萬元，主要為金茂大廈（出租部份）。當年度投資物業的公平值收益約為人民幣38.8百萬元。

十二、應收貿易賬款

於2017年12月31日，應收貿易賬款約為人民幣93.8百萬元，較2016年12月31日的人民幣77.2百萬元增加21%，主要由於物業租賃和酒店經營的應收款項增加。

十三、應付貿易賬款

於2017年12月31日，應付貿易賬款約為人民幣86.7百萬元，較2016年12月31日的人民幣130.4百萬元下降34%，主要由於酒店經營應付款項減少所致。

十四、其他應付款項及應計費用

於2017年12月31日，其他應付款項及應計費用約為人民幣978.6百萬元，較2016年12月31日的人民幣975.8百萬元基本持平。

十五、計息銀行貸款及其他借款

於2017年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）約為人民幣7,288.6百萬元，較2016年12月31日的人民幣6,922.1百萬元增長5%，主要由於回顧期內短期借款增長所致。

十六、資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除限制性銀行結餘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2017年12月31日及2016年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	2017年 12月31日 (百萬元)	2016年 12月31日 (百萬元)
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	7,288.6	6,922.1
扣除：現金和現金等價物	(920.3)	(810.3)
限制性銀行結餘	(26.9)	(22.0)
淨債務	6,341.4	6,089.8
權益總額	6,478.4	6,535.5
加：應付關聯方款項	1,705.6	2,081.0
調整後資本	8,184.0	8,616.5
淨債務與調整後資本比率	77%	71%

註：淨債務與調整後資本比率本期有增長主要是由於回顧期內應付關連方款項減少所致。

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、發行中期票據以及短期融資券等方式滿足其流動資金需求。

於2017年12月31日，本集團有現金和現金等價物約為人民幣920.3百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值（於2016年12月31日：人民幣810.3百萬元）。



管理層討論與分析
財務回顧

於2017年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共7,288.6百萬元（於2016年12月31日：人民幣6,922.1百萬元）。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	
	2017年 (百萬元)	2016年 (百萬元)
一年內	5,250.5	3,285.4
第二年	2,038.1	1,728.5
第三年到第五年，包括首尾兩年	—	1,908.2
五年以上	—	—
合計	7,288.6	6,922.1

計息銀行貸款及其他借款約人民幣5,250.5百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣及美元計值，於2017年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣3,619.1百萬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2017年12月31日，本集團有銀行信貸額度為人民幣11,446.9百萬元，全部以人民幣、港幣及美元計值，已動用銀行信貸額度為人民幣7,288.6百萬元。

本集團截至2017年12月31日止年度的現金流入淨額為人民幣110.8百萬元，主要包括：

1. 經營活動現金流入淨額為人民幣890.8百萬元，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為人民幣293.6百萬元，主要是由於支付酒店工程款項所致。
3. 融資活動現金流出淨額為人民幣486.4百萬元，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2017年12月31日，本集團並無抵押資產。

十九、或然負債

本集團於2017年12月31日的或然負債詳情載於信託集團綜合財務報表附註32。

二十、資本承擔

本集團於2017年12月31日的資本承擔詳情載於信託集團綜合財務報表附註34。

二十一、市場風險

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

二十二、利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的境外債務有關。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。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。本集團以人民幣元呈報財務業績。集團可分派收入以港幣結算。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團在2017年下半年度利用金融衍生品部分對沖控制外匯風險，所有對沖活動採用套保會計處理方式。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2017年12月31日，本集團合共有4,191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。

投資者關係報告

2017年投資者關係活動

3月

- ▲ 公佈2016年業績
 - 舉辦業績發佈會
 - 舉辦分析師會議
- ▲ 在香港進行非交易路演

5月

- ▲ 參加滙豐銀行在香港舉辦的投資者會議

6月

- ▲ 參加花旗銀行在香港舉辦的投資者會議
- ▲ 參加摩根大通在北京舉辦的投資者會議
- ▲ 在香港組織股評家宣傳活動
- ▲ 在香港進行非交易路演

8月

- ▲ 公佈2017年中期業績
 - 舉辦業績發佈會
 - 舉辦分析師會議
- ▲ 在香港、新加坡參加非交易路演

9月

- ▲ 參加野村在上海舉辦的投資者會議
- ▲ 在香港組織股評家宣傳活動

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、項目投資等

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東及投資者、以及關注本公司表現的分析師

投資者關係報告

- ▲ 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。
- ▲ 組織項目參觀，按需要適當組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各物業進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對公司的了解。
- ▲ 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。

投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量一遍在將來與投資者及分析師更好地進行溝通。

投資者關係工作展望

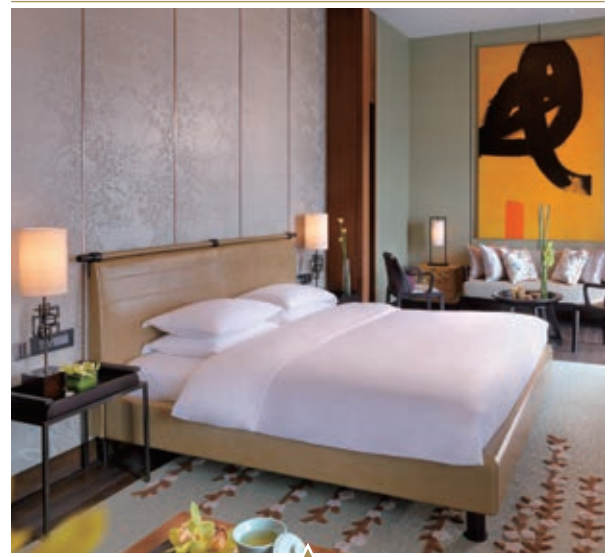
本公司將持續完善投資者管理體系，在遵守上市規則及其它相關法律的基礎上，提升信息披露的效率，提高公司透明度，確保所有投資者均可以及時、公平獲悉公司有關信息。

投資者聯繫方式：

電話：+86 21 50476688-2327

傳真：+86 21 50470088-2327

電郵：investors@jinmao88.com



董事及高級管理層簡介

董事



李從瑞先生
主席兼非執行董事

李從瑞先生，47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，2016年4月29日起出任董事會主席。李先生於2009年4月起出任中國金茂副總裁，2011年6月起出任中國金茂執行董事，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)有限公司董事長及金茂投資(長沙)有限公司董事長、金茂投資管理(上海)有限公司執行董事等。李先生於1997年加入

中化集團，歷任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入中國金茂前，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二十年的豐富經驗。

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。

董事及高級管理層簡介

董事



張輝先生
非執行董事

張輝先生，47歲，於2017年10月19日調任為託管人－經理及本公司非執行董事。張先生於2014年3月至2017年10月任託管人－經理及本公司行政總裁兼執行董事。張先生自2017年10月起擔任中國金茂高級副總裁，現任重慶茂秀置業有限公司、金茂（麗江）置業有限公司等多家中國金茂附屬公司的執行董事等職務。張先生於2002年加入中化集團，歷任上海東方儲罐有限公司包括總經理在內的多個高級職位，自2010年1月起至2014年7月曾任中國金茂副總裁，自2010年1月起至2017年10月曾任中國金茂（集團）總經理，自2010年1月起出任中國金茂

（集團）董事。在加入中化集團前，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逾20年經驗。

張先生於1995年6月畢業於中國地質大學（武漢），獲油氣藏工程學士學位，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並擔任中化集團高級經濟師。張先生曾任上海市第十四屆人大代表。



董事及高級管理層簡介

董事



藍海青女士
非執行董事

藍海青女士，51歲，於2016年4月29日獲委任為託管人－經理及本公司非執行董事。藍女士於2007年12月起出任中國金茂副總裁，自2017年3月起出任中國金茂高級副總裁，且自2015年10月起擔任中國金茂（集團）董事。藍女士現任中化方興置業（北京）有限公司、金茂投資（長沙）有限公司、長沙金茂城市建設開發有限公司、廣州興拓置業有限公司董事等多家中國金茂附屬公司的職務。自1997年起至2007年，藍女士曾先後擔任中化青島黃金海岸

大酒店副總經理、總經理，王府井飯店管理有限公司總經理、董事長。藍女士擁有逾20年的酒店管理經驗，在房地產綜合體項目投資評價分析、產品定位、項目運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。

藍女士於1988年自中國海洋大學畢業，1998年自中國山東大學高級工商管理碩士畢業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」碩士學位。

董事及高級管理層簡介

董事



江南先生
非執行董事

江南先生，44歲，於2014年3月25日獲委任為託管人－經理及本公司非執行董事。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月加入中化集團，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逾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。



董事及高級管理層簡介

董事



唐詠先生
執行董事兼行政總裁

唐詠先生，49歲，於2017年10月19日獲委任為託管人－經理及本公司執行董事及行政總裁，負責本集團的經營管理。唐先生自2017年1月20日至2017年10月18日任本公司副總經理。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、上海物業服務總經理、人力資源部總經理、技術支持部總經理、中國金茂（集團）總經理助理、中國金茂（集團）副總經理等職位。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27年經驗。

唐先生亦擔任上海金茂錦江汽車服務有限公司董事長。

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，亦持有高級人力資源管理師資格證書。

董事及高級管理層簡介

董事



陳杰平博士
獨立非執行董事

陳杰平博士，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。陳博士亦是本公司董事會之薪酬及提名委員會成員及託管人－經理董事會及本公司董事會之審核委員會主席。陳博士現為深圳證券交易所上市公司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、聯交所上市公司華金國際資本控股有限公司（股份代號：00982）的獨立非執行董事、上海拉夏貝爾服飾股份有限公司（股份代號：06116）的獨立非執行董事以及上海證券交易所上市公司卓郎智能技術股份有限公司（股票代碼：600545）的獨立董事。陳博士曾分別出任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）及上海證券交易所上市公司興業證券股份有限公司（股票代碼：601377）的獨立非執行董事。

陳博士擁有逾16年的會計經驗，2009年至2016年曾任中歐國際工商學院副教務長、高層管理人員工商管理碩士課程教授。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。



董事及高級管理層簡介

董事



鍾瑞明博士
獨立非執行董事

鍾瑞明博士，GBS, JP, Dssc (Hon)，66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。鍾博士亦是本公司董事會之薪酬及提名委員會主席。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)、中國建設銀行股份有限公司(股份代號：0939)以及中國中鐵股份有限公司(股票代號：0390)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)、中國建築股份有限公司(股票代碼：601668)以及聯交所上市公司

玖龍紙業(控股)有限公司(股份代號：02689)及恒基兆業地產有限公司(股份代號：0012)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。

董事及高級管理層簡介

董事



辛濤博士
獨立非執行董事

辛濤博士，61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。辛博士亦是託管人－經理董事會及本公司董事會之審核委員會成員。辛博士原任中國國際貿易中心有限公司中國大飯店顧問，國貿物業酒店管理公司副董事長。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秘書長、國家旅遊標準委委員、國家

星評委專家委員會副主任、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。作為飯店業資深專家，辛濤博士同時還擔任北京第二外國語學院，北京聯合大學旅遊學院的客席教授，產業導師，中瑞酒店管理學院總督學，顧問等職務。

辛博士於1983年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1998年畢業於英國赫爾大學商學院，獲得工商管理碩士；於2003年畢業於中國華南理工大學信息與電子工程學院，獲得系統工程方向工學博士。



董事及高級管理層簡介

本集團高級管理層



張潤紅女士

張潤紅女士，40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亞龍灣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15年經驗。

張女士亦擔任金茂（上海）物業服務有限公司、金茂（海南）投資有限公司及金茂（麗江）酒店投資有限公

司董事長；及上海金茂錦江汽車服務有限公司、金茂（三亞）旅業有限公司、金茂（三亞）度假酒店有限公司、金茂（北京）置業有限公司、金茂深圳酒店投資有限公司、王府井飯店管理有限公司、驪隆（上海）酒店管理有限公司及上海金茂盛融遊艇俱樂部有限公司（該公司由中國金茂持有23%權益）的董事。

張女士於2000年6月畢業於上海財經大學，取得國際會計學學士學位，並於2003年2月取得上海財經大學會計學碩士學位。張女士擁有中國註冊會計師資格證書及國際註冊商業房地產投資師資格證書。

董事及高級管理層簡介

本集團高級管理層



曾飛先生

曾飛先生，40歲，本集團副總經理，兼任中國金茂（集團）副總經理、中國金茂（集團）工會主席。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，自2016年2月至2017年1月曾任中國金茂（集團）總經理助理。曾先生在企業管理方面擁有約13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、金茂（三亞）旅業有限公司董事長、金茂（三亞）度假酒店有限公司董事長、金茂（北京）置業有限公司董事長、金茂深圳酒店投資有限公司董事長、王府井飯店管理有限公司董事長。

曾先生於2001年7月畢業於北京大學，取得法學學士學位，並於2004年6月取得北京大學法學碩士學位。曾先生擁有國家法律職業資格證書及政工師職稱。



董事及高級管理層簡介

本集團高級管理層



張瑋先生

張瑋先生，42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、金茂物業總經理等職位。張先生在公司治理和寫字樓租售及物業管理方面擁有約20年經驗。

張先生亦擔任驪隆（上海）酒店管理有限公司董事長及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。張先生擁有國際註冊商業房地產投資師資格證書。



合併企業管治報告

管治及循規

金茂酒店，為一個根據香港法例按照金茂（中國）投資管理人有限公司（作為金茂酒店的託管人－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（以其作為金茂酒店託管人－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2017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酒店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，於金茂酒店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。



合併企業管治報告

截至2017年12月31日止年度期間，金茂酒店（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2017年12月31日，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（以其作為金茂酒店託管人－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，金茂酒店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。



合併企業管治報告

本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2017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酒店及本公司職務，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2017年12月31日止年度內已就金茂酒店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本公司董事會的人士相同。



合併企業管治報告

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－經理以及本公司董事會的成員相同，董事會由以下八位董事組成，詳情載列如下：

非執行董事

李從瑞先生（主席）

張輝先生（於2017年10月19日由執行董事調任為非執行董事，並於同日辭任行政總裁）

藍海青女士

江南先生

執行董事及行政總裁

唐詠先生（於2017年10月19日獲委任）

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

陳杰平博士

辛濤博士

張輝先生已由託管人－經理及本公司執行董事調任為託管人－經理及本公司非執行董事，調任自2017年10月19日起生效，自同日起，張輝先生亦辭任託管人－經理及本公司行政總裁。唐詠先生獲委任為託管人－經理及本公司執行董事及行政總裁，自2017年10月19日起生效。

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16.3條及16.21條，藍海青女士、江南先生、唐詠先生須於2017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58頁至第68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佈平均。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酒店的最佳利益。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，權力和授權分佈均衡，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－經理及本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－經理及本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。

合併企業管治報告

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4次以及簽署了書面決議4份，託管人－經理及本公司審核委員會聯合召開了會議3次，本公司薪酬及提名委員會簽署了書面決議4份，以及本公司獨立董事委員會召開了會議1次。

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－
	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（主席）	4/4/100%	—
張輝先生（於2017年10月19日調任為非執行董事）	3/4/75% ⁽¹⁾	—
藍海青女士	2/4/50% ⁽²⁾	—
江南先生	4/4/100%	3/3/100%
執行董事及行政總裁		
唐詠先生（於2017年10月19日獲委任）	1/1/100%	—
獨立非執行董事		
鍾瑞明博士	3/4/75% ⁽¹⁾	—
陳杰平博士	4/4/100%	3/3/100%
辛濤博士	4/4/100%	3/3/100%

附註：1) 本公司根據公司章程向公司所有董事發出召開會議的通知，張輝先生、鍾瑞明博士因其他公務未能到場出席1次董事會定期會議並提前通知會議主席，相關會議董事出席人數已達到法定人數；

2) 本公司根據公司章程向公司所有董事發出召開會議的通知，藍海青女士因其他公務未能到場出席2次董事會定期會議並提前通知會議主席，相關會議董事出席人數已達到法定人數。



合併企業管治報告

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，各位董事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「全聯房地產商會2017年會」、「民生銀行地產金融跨界“思享匯”」、「香港出席花旗銀行CEO DAY」等會議；張輝董事參加了全商聯CRECC海口峰會2017年亞太地區酒店合作論壇等會議；江南董事參加了美國出席麥格理集團房地產年會、城市建設與產業金融發展論壇、招商銀行2017年度房地產高峰論壇、推進智慧城市建設專題研討班、中國金茂與萬科財務共享中心、武漢集中簽約中心交流學習活動、中國金茂與萬科財務共享中心及武漢集中簽約中心交流活動、中國金茂與保險資產管理業協會不動產專委會交流活動等會議及培訓。

本公司每月向所有董事提供包含公司經營數據、戰略推進、市場分析、資本市場、合規治理等信息的《超越》月刊，盡可能向董事提供有關金茂酒店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酒店及本公司支付。

編製財務賬目的責任

託管人－經理董事會及本公司董事會負責編製本信託集團及託管人－經理截至2017年12月31日止年度的財務賬目，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。

核數師就其對本信託集團及託管人－經理的財務報表作出報告應有責任，已分別於第111頁至第115頁和第199頁至第201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。

本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。



合併企業管治報告

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2016年6月29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於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；



合併企業管治報告

- ▲ 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、非執行董事江南先生以及辛濤博士，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2017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，所有委員會成員均有出席相關會議。

截至2017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2016年年報以及審閱託管人－經理及本公司2017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；
- ▲ 審閱2017年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項；及
- ▲ 批准託管人－經理及本公司2016年內審工作總結、內控報告及2017年內審及內控工作計劃。

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日獲本公司董事會批准，並於2016年6月29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；



合併企業管治報告

- ▲ 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簽署了書面決議4份，所有委員會成員均有參與書面表決。

截至2017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，建議委任執行董事兼行政總裁、建議委任1名非執行董事以及建議委任2名高級管理人員，並將此提名意見提呈本公司董事會審議批准；
- ▲ 檢討本公司董事會的架構、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，並向本公司董事會建議；及
- ▲ 評核獨立非執行董事的獨立性。



合併企業管治報告

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日獲本公司董事會批准。

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；及
- ▲ 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2017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召開了1次會議，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2017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；及
- ▲ 每年審核持續關連交易並在本公司年度報告及賬目中作出有關確認。



合併企業管治報告

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2017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日獲本公司董事會批准。

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、非執行董事張輝先生、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2017年12月31日止年度內，戰略及投資委員會並未召開任何專題會議。

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企業服務部董事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。截至本報告日期，本公司內部的主要聯絡人為江南先生。由本報告日期開始，本公司內部的主要聯絡人為唐詠先生。於回顧期間，何詠紫女士已參加不少於15小時的專業培訓。



合併企業管治報告

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－經理董事會及本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－經理及本公司的董事李從瑞先生、張輝先生、藍海青女士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－經理董事會及本公司董事會合共八名成員之中，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。



合併企業管治報告

股份合訂單位登記持有人大會

於信託契約仍具有效力期間，託管人－經理及本公司須確保：

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

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

股份合訂單位登記持有人的權利

根據信託契約附表一第1.1條、1.2條以及2.2條分別規定：

第1.1條

除於任何一個曆年召開的任何其他大會外，託管人－經理須每曆年最少召開一次單位登記持有人大會作為其股東週年大會，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



合併企業管治報告

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。



合併企業管治報告

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

截至2017年12月31日年度內，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2017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人民幣3,352,500元，其中人民幣1,553,000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，人民幣997,000元為本公司若干子公司的核數服務費，人民幣760,000元為本集團中期財務數據的審閱服務費，人民幣42,500元為本集團持續關連交易的審閱費。

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



合併企業管治報告

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級和策略。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。

2017年度，託管人－經理董事會及本公司董事會建立及採取之措施載列如下：

- (a) 良好的控制環境，包括明確的組織架構、權力規限以及報告方式及責任；
- (b) 對託管人－經理及本公司的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適的監控活動，包括以書面清楚列明足以管理風險至可接受程度的公司政策及程序以達至業務目標；



合併企業管治報告

- (d) 有效的信息平台，以促進內部和外部的信息交流；及
- (e) 有組織的內部審計職能，以持續對主要營運作獨立評估。

截至2017年12月31日止年度，託管人－經理董事會及本公司董事會以及審核委員會並無發現風險管理及內部監控出現重大偏離或失誤情況。託管人－經理董事會及本公司董事會信納本信託（連同託管人－經理）及本公司於截至2017年12月31日止年度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《金茂酒店信息披露管理標準》，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，同時針對本公司行業特點，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「金茂酒店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2017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。



合併企業管治報告

與股份合訂單位持有人的溝通

本公司致力保持金茂酒店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>) 取得有關金茂酒店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－經理及本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。金茂酒店及本公司於2017年6月6日召開2016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2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表、託管人－經理自2016年12月31日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書；宣派截至2016年12月31日之末期分派每股份合訂單位16.18港仙；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；重選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；及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。除非執行董事藍海青女士、獨立非執行董事鍾瑞明博士因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了2017年6月6日召開的2016年股份合訂單位持有人週年大會。



董事會報告

董事會欣然提呈截至2017年12月31日止年度之報告、本信託集團截至2017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2017年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

金茂酒店（前稱金茂投資），為一個根據香港法例按照金茂（中國）投資管理人有限公司（作為金茂酒店的託管人－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。

金茂酒店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。金茂酒店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、金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店、金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店、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2017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酒店。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11頁至第13頁之主席致辭及第18頁至第55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212頁至第240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2017年12月31日止年度，集團可供分派收入約為人民幣608百萬元（相當於約701百萬港元）（已根據信託契約以及本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。



董事會報告

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，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）支付截至2015年、2016年及2017年12月31日止任何財政年度（「補足款項期間」）補足款項酒店實際EBITDA與指定EBITDA（即220百萬港元）之間差額的款項，並且將予以支付的補足款項於整個補足款項期間合共最高為300百萬港元。

截至2016年12月31日止，中國金茂根據分派保證及補足款項契約向託管人－經理支付的補足款項已合計300百萬港元。因此，在餘下補足款項期間，根據分派保證及補足款項契約中國金茂將不再向託管人－經理支付任何的補足款項。

董事會已建議向股份合訂單位持有人截至2017年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位15.45港仙，該末期分派建議根據同期信託可供分派收入共計約為人民幣608百萬元（相當於約701百萬港元）而釐定。待2017年度週年大會批准後，建議末期分派預計將於2018年6月30日或之前派發。連同於2017年10月已派發中期分派每股份合訂單位19.60港仙，2017年全年度的分派合共為每股份合訂單位35.05港仙。

託管人－經理董事會並無建議派發截至2017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)本信託集團的核數師已審閱並核實託管人－經理就上述每股份合訂單位分派權利作出的計算；及(ii)經作出一切合理查詢後，緊隨向本信託登記單位持有人作出上述分派後，託管人－經理將能夠透過信託物業履行本信託的到期負債。

財務摘要

信託集團之業績與資產及／或負債摘要載列於本報告第9頁。

儲備

信託集團於截至2017年12月31日止年度的儲備變動詳情分別載列於信託集團綜合權益變動表及綜合財務報表附註30。

物業、廠房及設備

信託集團截至2017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。



董事會報告

投資物業

信託集團於截至2017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2017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2017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2017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29。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

2017年8月2日，中國金茂（集團）已完成中華人民共和國國內銀行間市場發行短期融資券，額度為人民幣10億元，期限為365天，年利率為4.65%。詳情參見本公司與本信託於2017年8月1日及2017年8月2日刊發的公告。發行短期融資券的所得款項已用於償還中國金茂（集團）的中期票據。詳情載列於信託集團之綜合財務報表附註27。

除上述披露者外，截至2017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2017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2017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593.5百萬港元支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，剩餘所得款項用於部份結算應付於中國金茂的首次公開發售前股息。

根據上市規則第13.21條之披露

根據上市規則第13.21條之披露，下文乃披露本公司從建行取得的建行融資函件、本公司從星展取得的星展融資函件及本公司與交行訂立的交行融資協議。上述各文件本別設有（其中包括）關於本公司股份合訂單位控股持有人的最低持股百分比規定。

建行融資函件

於2016年8月23日，本公司（作為借方）從建行（作為貸方）取得1,000,000,000.00港元等值的雙幣有期貨款融資。有期貨款融資的最終到期日為提取首筆貸款當日起計三週年當日。

根據建行融資函件條款，倘若：

- (1) 本公司股份合訂單位控股持有人中國金茂不再（直接或間接）持有至少50%本公司已發行股份合訂單位，或不再為本公司最大單一股份合訂單位持有人；或
- (2) 中國金茂控股股東中化集團不再（直接或間接）持有至少50%中國金茂已發行股本，或不再為中國金茂最大單一股東*；或
- (3) 中化集團控股股東中國中央政府不再持有至少51%中化集團已發行股本，

而公司未能在收到建行書面通知後十四天內補救上述情況至建行合理滿意，則建行可透過通知本公司：

- (1) 宣佈融資、應計利息及所有其他應付款項為實時到期及須予支付，而毋須發出額外還款要求、通知書或任何形式的其他正式法律文件；及／或
- (2) 宣佈融資已經終止，而建行作出任何額外貸款提取（若尚未提取）的責任將即時終止。

* 本公司已就中化集團於中國金茂的持股比例取得建行的豁免。

星展融資函件

於2016年9月2日，根據星展融資函件，本公司（作為借方）從星展（作為貸方）取得250,000,000.00美元的有期貸款融資，為期最多兩年至2018年9月1日止。於2018年3月8日，本公司與星展簽訂補充融資函件。據此，貸款融資的期限延長至2020年5月23日，貸款融資的所得款項將被用於公司的資本支出及分紅支付，其他條款與星展融資函件保持不變。

根據星展融資函件條款，倘中國金茂並未持有或不再持有至少51%本公司不時已發行股份合訂單位（在並無任何抵押的情況下），則構成違約事件。在出現違約事件後，星展有權隨時透過向本公司發出書面通知，宣佈：

- (1) 融資將會取消，其將據此取消；及／或
- (2) 星展融資函件項下貸款及所有應計利息、費用及佣金以及所有其他應付款項（不論星展融資函件所載任何有關分期付款的條文）將實時到期及須予支付，據此有關款項實時到期及須予支付，而本公司須實時向星展支付有關款項。

交行融資協議

於2016年9月2日，本公司（作為借方）與交行（作為貸方）訂立交行融資協議，以取得1,000,000,000.00港元等值雙幣有期貸款融資，為期最多為36個月。根據交行融資協議條款，倘中國金茂並未持有或不再持有至少51%本公司不時已發行股份合訂單位（在並無任何抵押的情況下），則構成違約事件。

在出現違約事件之時或之後，交行可透過通知本公司：

- (1) 取消融資（或部分融資），並將據此實時取消融資（或其相關部分融資）；及／或
- (2) 宣佈交行融資協議項下全部或部分貸款、連同應計利息及所有其他應計或未付款項為實時到期及須予支付，據此有關款項實時到期及須予支付；及／或
- (3) 宣佈全部或部分貸款按要求隨時支付，據此有關款項實時按交行要求隨時支付。



董事會報告

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2017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2017年1月1日起截至本報告日，託管人－經理及本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（主席）	
張輝先生	（於2017年10月19日由執行董事調任為非執行董事，並於同日辭任行政總裁）
藍海青女士	
江南先生	
執行董事	
唐詠先生（行政總裁）	（於2017年10月19日獲委任）
獨立非執行董事	
鍾瑞明博士	
陳杰平博士	
辛濤博士	

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。



董事會報告

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.3條及16.21條，藍海青女士、江南先生、唐詠先生須於2017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－經理及本公司董事會認為，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58頁至第68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2017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部知會託管人－經理、本公司及聯交所的權益及／或淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及／或淡倉（如適用））；(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及／或淡倉（如適用）；或(iii)根據標準守則須知會託管人－經理、本公司及聯交所的權益及／或淡倉（如適用）如下：

▲
董事會報告

(a) 本公司

董事姓名	身份	所持或擁有股份 合訂單位數目	佔已發行股份 合訂單位之百分比
李從瑞	實益擁有人	350,000 (好倉)	0.0175%
張輝	實益擁有人	700,000 (好倉)	0.0350%
江南	實益擁有人	484,500 (好倉)	0.0242%

(b) 本公司的相聯法團

董事姓名	身份	相聯法團名稱	所持或擁有相聯 法團股份數目 ⁽¹⁾⁽²⁾	佔相聯法團已發行 股份之百分比
李從瑞	實益擁有人	中國金茂	3,370,000 (好倉)	0.0316%
張輝	實益擁有人	中國金茂	1,000,000 (好倉)	0.0094%
藍海青	實益擁有人	中國金茂	2,796,000 (好倉)	0.0262%
江南	實益擁有人	中國金茂	3,370,000 (好倉)	0.0316%

附註：(1) 中國金茂於本報告之日持有金茂酒店及本公司66.77%的股權，因而成為金茂酒店及本公司的相聯法團。

(2) 上述載列的託管人－經理及本公司李從瑞董事、藍海青董事及江南董事分別持有中國金茂的股份為1,000,000股、684,000股以及1,000,000股，同時分別持有股票期權所涵蓋之相關股份為2,370,000股，2,112,000股以及2,370,000股，該等股票期權為非交收股本衍生工具。張輝董事持有中國金茂的股份為1,000,000股，其並無持有任何中國金茂的股票期權。以上股權以及股票期權所涉數目合共構成上表載列的託管人－經理及本公司董事所持有或擁有相聯法團股份數目。

除上文所披露者外，於2017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）。

董事會報告

主要股份合訂單位持有人的權益

於2017年12月31日，下列為於股份合訂單位或相關股份合訂單位中持有權益或淡倉之人士（本公司董事或行政總裁除外），擁有已發行股份合訂單位5%或以上之權益，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予以披露，或根據證券及期貨條例第XV部336條須存置之登記冊內：

股份合訂單位 持有人名稱	身份	所持或擁有權益 的股份合訂 單位數目	好倉 / 淡倉	佔已發行股份 合訂單位 之百分比
中國金茂	實益擁有人	1,335,319,000	好倉	66.77%
中化香港（集團）有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
中國中化股份有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
中國中化集團公司 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
童錦泉 ⁽²⁾	實益擁有人	185,218,000	好倉	9.26%
陸士慶	實益擁有人	158,550,000	好倉	7.93%

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53.95%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2017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。

稅項減免

本公司並不知悉有關股份合訂單位持有人因持有本公司股份合訂單位而獲減免任何稅項。



董事會報告

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。



董事會報告

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，以遵從公司法為前提，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2017年12月31日，本集團合共有4,191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。其他本節中所述關連人士的詳情，請參閱本報告「釋義」章節。

▲
董事會報告

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2017年12月31日 年度內之總交易額 (人民幣千元)
A 財務資助	
分派保證及補足款項契約	—
B 不獲豁免持續關連交易	
1. 酒店物業管理協議	7,750
2. 商用物業管理協議	1,274
3. 框架租賃協議	18,014
(i) 中化框架租賃協議	11,785
(ii) 中國金茂框架租賃協議	6,229
4. 與金茂(麗江)的物業管理服務協議及物業管理服務補充協議	1,918
5. 與上海德寰的物業管理服務協議	6,253
6. 有關中化國際廣場之物業管理服務補充協議	3,608
7. 與上海裝飾的裝飾服務框架協議及裝飾服務框架補充協議	12,276
8. 與金茂(麗江)的框架物業管理服務協議	232

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約

中國金茂已與託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）訂立日期為2014年6月13日的分派保證及補足款項契約，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。

截至2016年12月31日止，中國金茂根據分派保證及補足款項契約向託管人－經理支付的補足款項已合計300百萬港元。因此，在餘下補足款項期間，根據分派保證及補足款項契約中國金茂不再向託管人－經理支付任何的補足款項。

B. 不獲豁免持續關連交易

1. 酒店物業管理協議

於2016年12月7日，本公司與中國金茂訂立酒店物業管理協議（「酒店物業管理協議」），自2017年1月1日起計生效為期三年，除非根據酒店物業管理協議的條款提前終止。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交易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」涉及酒店管理協議的監督及監察、酒店裝修的諮詢及除外酒店財務表現的監督。

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，包括相當於除外酒店總開發費用0.5%的基本管理費及相當於每家除外酒店息稅折舊攤銷前盈利4%的獎勵費。酒店物業管理協議中擬進行的交易於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的年度上限分別為人民幣8.25百萬元、人民幣13.59百萬元以及人民幣18.92百萬元。

2. 商用物業管理協議

於2016年12月7日，中國金茂（集團）與金茂（上海）訂立商用物業管理協議（「上海商用物業管理協議」），自2017年1月1日起計生效為期三年，除非根據上海商用物業管理協議的條款提前終止。據此，中國金茂集團同意就上海J•Life向本集團提供若干物業管理服務。於2016年12月7日，金茂（麗江）亦與金茂（上海）訂立商用物業管理協議（「麗江商用物業管理協議」），自2017年1月1日起計生效為期三年，除非根據麗江商用物業管理協議的條款提前終止。據此，中國金茂集團同意就麗江J•Life向本集團提供若干物業管理服務。上海商用物業管理協議以及麗江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。

根據上海商用物業管理協議，金茂（上海）將為上海J•Life提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)租賃管理；(ii)營銷管理；(iii)項目管理；及(iv)中國金茂（集團）就上海J•Life可能合理要求的其他相關服務。根據上海商用物業管理協議，金茂（上海）有權收取上海J•Life年度租金收入的3%為年度費用。上海商用物業管理協議中擬進行的交易於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的年度上限分別為人民幣3.0百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣6.0百萬元。

根據麗江商用物業管理協議，金茂（上海）將為麗江J•Life提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)租賃管理；(ii)營銷管理；(iii)項目管理；及(iv)金茂（麗江）就麗江J•Life可能合理要求的其他相關服務。根據麗江商用物業管理協議，金茂（上海）有權收取麗江J•Life年度租金收入的3%為年度費用。麗江商用物業管理協議中擬進行的交易於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的年度上限分別為人民幣0.9百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣3.0百萬元。

上海商用物業管理服務及麗江商用物業管理服務的擬進行的交易年度上限乃經參考(i)上海J•Life和麗江J•Life的估計租金收入；(ii)過去商用物業管理協議的過往交易金額；及(iii)其他投資商業資產的上市酒店業務信託及房地產投資信託所訂立的類似該等商用物業管理協議後估算。

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。

於2016年12月7日，中國金茂（集團）已(ii)與中化集團訂立主框架租賃協議（「中化框架租賃協議」）；及(ii)與中國金茂訂立主框架租賃協議（「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」），框架租賃協議自2017年1月1日起計生效為期兩年，據此，中國金茂（集團）將就金茂大廈的寫字樓單位向中化及中國金茂集團提供若干租賃及物業管理服務，旨在補充該等持續關連交易的個別租賃協議，致使條款應為商業條款。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。

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。

框架租賃協議中擬進行的交易於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年度上限分別為人民幣59.7百萬元及人民幣64.1百萬元。該等框架租賃協議的年度上限乃經參考(i)自中化及中國金茂集團成員公司收取的年度租金收入總額；(ii)現有個別租賃寫的協定租金費率及金茂大廈及鄰近地區寫字樓單位出租予獨立第三方的現行租金費率；及(iii)由於中化將其部分寫字樓遷往中化國際廣場導致其租賃需求減少後估算。



董事會報告

中化各成員公司及中國金茂集團成員公司的業務增長及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2016財政年度，大部分中化成員公司搬遷至中化國際廣場，搬遷後，2017年度中化成員公司租賃的總建築面積約為4,418.1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1,764.48平方米。

4. 與金茂（麗江）的物業管理服務協議及物業管理服務補充協議

於2016年4月29日，本公司的間接全資附屬公司上海物業服務與金茂（麗江）訂立物業管理服務協議（包括小區物業管理服務協議及售樓處管理服務協議），協議年期為2016年5月1日至2017年4月30日止。於2017年4月28日，上海物業服務與金茂（麗江）訂立(i)經續期物業管理服務協議（包括經續期小區物業管理服務協議及經續期售樓處管理服務協議）及(ii)與金茂（麗江）簽訂的物業管理服務補充協議（「金茂（麗江）物業管理服務補充協議」）。據此，上海物業服務同意向麗江金茂雪山語（一項由金茂（麗江）擁有位於麗江的高端旅遊度假住宅物業）提供若干物業管理服務。

經續期小區物業管理服務協議期限為2017年5月1日至2017年12月31日。小區物業管理服務協議與經續期小區物業管理服務協議的主要協議事項為上海物業服務同意為麗江金茂雪山語的住宅小區提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)公共區域的維護服務，(ii)園林景觀、公共區域的清潔衛生和秩序維護服務，及(iii)公共設施及設備的運行和維護服務。

根據小區物業管理服務協議及經續期小區物業管理服務協議規定的代價及支付條款，金茂（麗江）將支付予上海物業服務的物業管理費介於每月人民幣1.87元至人民幣2.9元／平方米（根據總建築面積計算），視乎不同類型的住宅物業而定（包括已出售及未出售部分）。物業管理費乃經公平磋商後釐定，且其條款不遜於上海物業服務向其他獨立第三方提供者。小區物業管理服務協議項下的總代價預期約達人民幣2.8百萬元。經續期小區物業管理服務協議中的總代價預期約為人民幣2百萬元，主要為根據商定物業管理費及預期金茂（麗江）的物業管理服務需求而制訂。



董事會報告

經續期售樓處管理服務協議期限為2017年5月1日至2017年12月31日。根據售樓處管理服務協議及經續期售樓處管理服務協議，上海物業服務同意為麗江金茂雪山語的售樓處提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)日常接待和維護服務，(ii)日常物料管理服務，及(iii)公共區域的清潔衛生和秩序維護服務。

根據售樓處管理服務協議及經續期售樓處管理服務協議規定的代價及支付條款，金茂（麗江）將支付予上海物業服務的物業管理費為每月人民幣50,000元，乃經考慮合同期間預期物業管理服務需求及公平磋商後釐定，且其條款不遜於上海物業服務向其他獨立第三方提供者。售樓處管理服務協議項下的總代價為人民幣2.4元百萬元。經續期售樓處管理服務協議中的總代價為人民幣0.4百萬元。

金茂（麗江）物業管理服務補充協議期限為2017年5月1日至2017年12月31日，上海物業服務將提供予金茂（麗江）的補充物業管理服務包括(i)為麗江金茂雪山語的住宅小區及售樓處提供非公共區域的清潔衛生和秩序維護服務；(ii)為麗江金茂雪山語的住宅小區及售樓處提供非公共區域的維護服務；(iii)為麗江金茂雪山語的住宅小區及售樓處提供區域環境管理服務及(iv)按金茂（麗江）要求提供物料採購服務（「補充物業管理服務」）。為免生疑問，經續期物業管理服務協議中的服務範圍並不包括補充物業管理服務。根據金茂（麗江）物業管理服務補充協議，上海物業服務與金茂（麗江）將就提供各項補充物業管理服務訂立獨立協議。

根據金茂（麗江）物業管理服務補充協議規定的代價及支付條款，金茂（麗江）物業管理服務補充協議中最高應付款項總額上限為人民幣1百萬元。服務費乃由訂約方經參考市場上可資比較之物業的同類物業管理服務的收費報價，通過公平磋商以公平合理的方式釐定。上海物業服務為金茂（麗江）提供物業管理服務的收費標準屬公平合理，且其條款不遜於上海物業服務向其他獨立第三方提供者。

5. 與上海德寰的物業管理服務協議

於2016年4月29日，本公司的間接全資附屬公司上海物業服務與上海德寰訂立年期為2016年6月1日至2018年5月31日的上海德寰物業管理服務協議，據此，上海物業服務同意為中化國際廣場（一棟位於上海由上海德寰擁有的辦公大樓）提供若干物業管理服務，主要包括(i)公共區域的清潔衛生和秩序維護服務及(ii)公共設施及設備的運行和維護服務。

根據上海德寰物業管理服務協議規定的代價及支付條款，上海德寰將支付予上海物業服務的物業管理費主要包括(i)管理酬金每月人民幣40,000元及(ii)管理費每月人民幣14.24元／平方米（根據建築面積計算）。上述兩項均經公平磋商後釐定且其條款不遜於上海物業服務向其他獨立第三方提供者。預期物業管理服務協議項下的總代價（包括管理酬金及管理費）將約達人民幣15,519,464.12元。

6. 有關中化國際廣場之持續關連交易

於2016年8月22日，上海物業服務與上海德寰訂立德寰物業管理服務補充協議，據此，上海物業服務同意就中化國際廣場提供額外物業管理服務。於同日，上海物業服務與中化國際訂立中化物業管理框架協議，據此，上海物業服務同意向中化國際廣場之關連租戶提供若干特約物業管理服務。

德寰物業管理服務補充協議年期為2016年8月22日至2018年5月31日，上海物業服務將向中化國際廣場提供的額外物業管理服務包括(i)臨時停車場服務；(ii)變電站服務；及(iii)有關中化國際廣場的節日裝飾及物料採購（「額外物業管理服務」）。

為免疑慮，額外物業管理服務並不包括於德寰物業管理服務協議下的服務範圍。根據德寰物業管理服務補充協議，上海物業服務與上海德寰將就提供的各項額外物業管理服務另行訂立協議。



董事會報告

德寰物業管理服務補充協議中自2016年8月22日至2016年12月31日、自2017年1月1日至2017年12月31日、自2018年1月1日至2018年5月31日的最高應付款項年度總額上限分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.8百萬元。

中化物業管理框架協議年期自2016年8月22日至2018年5月31日，上海物業服務將向中化國際廣場的關連租戶提供的特約物業管理服務包括(i)關連租戶的租賃範圍的清潔服務；(ii)關連租戶的租賃範圍的蟲控服務；(iii)與關連租戶租用的健身空間有關的委託管理服務；及(iv)代表關連租戶採購物料。

為免疑慮，特約物業管理服務乃就關連租戶於中化國際廣場的租用範圍向彼等提供，並不包括於德寰物業管理服務協議及德寰物業管理服務補充協議的服務範圍內。根據中化物業管理服務框架協議，上海物業服務與各關連租戶將就提供特約物業管理服務另行訂立協議。

中化物業管理框架協議中自2016年8月22日至2016年12月31日、自2017年1月1日至2017年12月31日、自2018年1月1日至2018年5月31日之最高應付款項年度總額上限分別為人民幣5百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣5百萬元。

7. 與上海裝飾的裝飾服務框架協議及裝飾服務框架補充協議

於2016年6月1日，本公司與上海裝飾訂立年期為2016年6月至2017年12月的裝飾服務框架協議（「裝飾服務框架協議」），據此，上海裝飾將為本集團提供裝飾服務，包括（但不限於）辦公室、酒店客房及其他相關設施的翻新、修復及遷移工程。裝飾服務框架協議下2016年6月1日至2016年12月31日、2017年1月1日至2017年12月31日的應付最高總金額年度上限分別為人民幣14.83百萬元、人民幣19.31百萬元。

於2017年8月15日，本公司與上海裝飾訂立裝飾服務框架補充協議（「裝飾服務框架補充協議」），以增加裝飾服務框架協議下的持續關連交易之年度上限，根據裝飾服務框架補充協議，自2017年1月1日至2017年12月31日期間，裝飾服務框架協議下應付最高總金額上限由人民幣19.31百萬元修訂為人民幣35.00百萬元（「經修訂年度上限」）。除經修訂年度上限外，其他條款維持不變。



董事會報告

本集團成員公司一般通過投標過程物色裝飾服務，投標過程中獨立第三方及上海裝飾均獲邀請投標。因此，裝飾服務協議的價格及條款視乎（其中包括）本集團成員公司對裝飾服務的實際需求及投標結果而定。

8. 與金茂（麗江）的框架物業管理服務協議

於2017年9月28日，上海物業服務與金茂（麗江）訂立年期為2017年10月1日至2018年9月30日的框架物業管理服務協議，據此上海物業同意向金茂麗江J•Life商業街（一項由金茂（麗江）擁有位於麗江的高端商用物業）提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)公共區域及非公共區域的維護服務；(ii)公共設施及設備的運行和維護服務；(iii)公共區域及非公共區域的清潔衛生和維護服務；(iv)租戶的裝飾及管理服務；(v)緊急事件的處理；(vi)物業使用禁止性行為的管理；(vii)商業街物業的HSE（健康、安全及環境）管理；(viii)應金茂（麗江）委托進行的物資採購及(ix)應金茂（麗江）要求為業主提供的其他特約物業管理服務。框架物業管理服務協議項下的交易乃在本集團一般及日常業務過程中進行。

框架物業管理服務協議中2017年10月1日至2017年12月31日、2018年1月1日至2018年9月30日的最高應付款項總額上限分別為人民幣64萬元、人民幣212萬元。框架物業管理服務協議的年度上限乃經公平磋商後釐定，其條款不遜於上海物業服務向其他獨立第三方提供者。

C. 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2017年12月31日止期間的持續關連交易，並確認該等交易：

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

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

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

關聯方交易

於回顧期內，本集團根據適用會計準則與被視為「關聯方」的人士進行若干交易。本集團於報告期訂立的關聯方交易的詳情於財務報表附註35披露。除本年報「關連交易」一段所披露者外，於附註35披露的關聯方交易並不被視為關連交易，或根據上市規則，獲豁免申報、公佈及獲股東批准之規定。

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%。



董事會報告

重大收購及出售

截至2017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2017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2017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2017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69頁至第88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）酒店投資管理有限公司

主席

李從瑞

香港，2018年3月26日

獨立核數師報告



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

致金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司之股份合訂單位持有人

(金茂酒店為根據香港法律組成之信託；金茂（中國）酒店投資管理有限公司為於開曼群島註冊的有限公司)

意見

吾等已審核第116頁至第198頁所載金茂酒店（「信託」）、金茂（中國）酒店投資管理有限公司（「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「金茂酒店集團」）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酒店集團於2017年12月31日之綜合財務狀況表，及信託集團及金茂酒店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，以及包括主要會計政策概要要在內信託及 貴公司之綜合財務報表附註。

吾等認為，信託及 貴公司之綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映信託集團及金茂酒店集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度信託集團及金茂酒店集團的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」（「守則」），吾等獨立於信託集團及金茂酒店集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證足夠及能適當地為吾等的意見提供基礎。


獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項為吾等的專業判斷中，審核本報告期間信託及 貴公司之綜合財務報表中最重要的事項。吾等於審核信託及 貴公司之整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。對於下面的每個事項，吾等在這方面提供了吾等的審核如何應對這一問題的描述。

吾等履行本報告「核數師就審核綜合財務報表的責任」一節所述（包括有關這些事項）的責任。因此，吾等的審核包括執行旨在回應吾等對信託及 貴公司之綜合財務報表重大錯報風險的評估的程序。吾等的審核程序的結果，包括為應對以下事項而執行的程序，為吾等對所附綜合財務報表的審核意見提供了基礎。

關鍵審核事項	我們的審核如何應對關鍵審核事項
投資物業的重估 <p>信託集團及金茂酒店集團根據香港會計準則第40號投資物業對其投資物業採用公平值模式計量。公平值變動計入損益。信託集團及金茂酒店集團聘請獨立估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）對信託集團及金茂酒店集團於2017年12月31日的投資物業進行估值。2016年12月31日投資物業的金額及截至2017年12月31日止年度的公平值變動對財務報表影響重大，分別為人民幣8,781,200,000元及人民幣38,786,000元。此外，由於估值涉及管理層的判斷和對未來收益、期限收益和可逆轉收益的預測，這些因素會影響投資物業的公平值，我們認為重估投資物業對我們的審核很重要。</p> <p>相關披露載於財務報表附註4及15。</p>	<p>我們考慮外部估值師的客觀性、獨立性和專業性。我們安排我們的房地產估值專家參與，以協助我們評估估值技術和評估所選樣本的基本假設。我們將市場租金假設與現有租賃合同的實際租金和外部市場租金、預期出租率與信託集團及金茂酒店集團保持的歷史數據進行比較，以及資本化率與具有相似性質和面積的同業進行比較。我們還評估了投資物業披露的適當性，包括估值敏感性和公平值層級。</p>



獨立核數師報告

年報內收錄的其他資料

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 貴公司董事負責其他資料。其他資料包括年報所載資料, 但不包括信託及 貴公司之綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對信託及 貴公司之綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料, 吾等亦不對其他資料發表任何形式的鑒證結論。


當審核信託及 貴公司之綜合財務報表時, 吾等的責任為閱讀其他資料, 於此過程中, 考慮其他資料是否與信託及 貴公司之綜合財務報表或吾等於審核過程中所瞭解的情況有重大不一致, 或者似乎有重大錯誤陳述。基於吾等已執行的工作, 倘吾等認為其他資料有重大錯誤陳述, 吾等須報告該事實。於此方面, 吾等沒有任何報告。

董事對綜合財務報表的責任

託管人－經理之董事及 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並真實兼公允地呈列信託及 貴公司之綜合財務報表, 並其認為為使信託及 貴公司之綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

編製綜合財務報表時, 託管人－經理之董事及 貴公司董事負責評估信託集團及金茂酒店集團持續經營的能力, 並在適用情況下披露與持續經營有關的事項, 以及使用持續經營為會計基礎, 除非託管人－經理之董事及 貴公司董事有意將信託集團及金茂酒店集團清盤或停止經營, 或別無其他實際的替代方案。

託管人－經理之董事及 貴公司董事在審核委員會協助下履行職責, 監督信託集團及金茂酒店集團財務報告過程。



獨立核數師報告


核數師就審核綜合財務報表的責任

吾等的目標是對信託及 貴公司之綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向 閣下（全體成員）報告，除此之外本報告別無其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次保證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘合理預期它們單獨或匯總起來可能影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則有關的錯誤陳述可被視為重大。

根據香港審計準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- ▲ 識別及評估信託及 貴公司之綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，獲得充足及適當審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現欺詐造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- ▲ 瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對信託集團及金茂酒店集團內部控制的有效性發表意見。
- ▲ 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- ▲ 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。並根據已獲取的審核憑證，確定是否存在對信託集團及金茂酒店集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請使用者注意信託及 貴公司之綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致信託集團及金茂酒店集團不再具有持續經營的能力。



獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表的責任(續)

- ▲ 評估信託及 貴公司之綜合財務報表的整體列報、架構及內容，包括披露，以及信託及 貴公司之綜合財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。
- ▲ 就信託集團及金茂酒店集團內各實體或業務活動的財務資料獲得充足的審核憑證，以就信託及 貴公司之綜合財務報表發表意見。吾等須負責指導、監督及執行集團的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會溝通了審核工作的計劃範圍、時間安排及重大審核發現等，包括吾等於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已遵守有關獨立性的道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

吾等從與審核委員會溝通的事項中，決定哪些事項對本期信託及 貴公司之綜合財務報表的審核工作最為重要，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告中披露，否則吾等會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2018年3月26日

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	6	2,595,448	2,450,751
銷售成本		(1,109,683)	(1,065,969)
毛利		1,485,765	1,384,782
其他收入及收益	6	22,622	51,356
投資物業的公平值收益	15	38,786	319,281
銷售及市場推廣開支		(152,350)	(145,442)
管理費用		(742,959)	(702,051)
其他費用及虧損，淨額		(4,379)	(542)
融資成本	8	(280,651)	(319,860)
分佔合營公司利潤		2,678	3,682
稅前利潤	7	369,512	591,206
所得稅費用	11	(149,569)	(216,580)
年度利潤		219,943	374,626
本公司之每個股份合訂單位／每股盈利	13		
基本（人民幣）		0.11	0.19
攤薄（人民幣）		0.11	0.19

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度利潤		219,943	374,626
其他全面收益／(虧損)			
於其後期間將重新分類至損益的其他全面虧損：			
年內來自對沖工具公平值變動的有效部分	26	(1,459)	-
換算海外業務的匯兌差額		343,595	(294,735)
年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		342,136	(294,735)
年度全面收入總額		562,079	79,891

綜合財務狀況表

2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	7,117,060	7,335,697
投資物業	15	8,781,200	8,731,350
預付土地租賃款項	16	1,228,254	1,263,198
其他無形資產	17	12,213	14,500
於合營公司的投資	18	33,865	36,377
遞延所得稅資產	28	6,503	375
非流動資產總額		17,179,095	17,381,497
流動資產			
存貨	19	16,570	18,142
應收貿易賬款	20	93,818	77,249
預付款項、押金及其他應收款項	21	86,778	85,966
應收關聯方款項	22	4,854	12,072
受限制銀行存款	23	26,908	21,984
現金及現金等價物	23	920,312	810,309
流動資產總額		1,149,240	1,025,722
流動負債			
應付貿易賬款及票據	24	86,663	130,419
其他應付款項及應計費用	25	978,566	975,769
計息銀行貸款及其他借款	27	5,250,468	3,285,408
應付關聯方款項	22	1,705,642	2,081,038
衍生金融工具	26	972	–
應付稅項		37,010	38,028
流動負債總額		8,059,321	6,510,662
流動負債淨額		(6,910,081)	(5,484,940)
總資產減流動負債		10,269,014	11,896,557
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	27	2,038,164	3,636,741
遞延所得稅負債	28	1,752,468	1,724,356
非流動負債總額		3,790,632	5,361,097
淨資產		6,478,382	6,535,460

▲
綜合財務狀況表

2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
權益			
股本	29	1,587	1,587
儲備	30	6,476,795	6,533,873
總權益		6,478,382	6,535,460

李從瑞
董事

唐詠
董事

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

附註	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註30)	資本儲備 人民幣千元 (附註30)	中國法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註30)	匯兌波動 儲備 人民幣千元	資產重估 儲備 人民幣千元 (附註30)	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2016年1月1日(經重列)	1,587	6,021,621	(5,771,842)	(8,423)	506,053	(197,216)	69,606	6,356,199	6,977,585
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	374,626	374,626
年度其他全面虧損：									
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(294,735)	-	-	(294,735)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(294,735)	-	374,626	79,891
已宣派2015年末期分派	-	(244,365)	-	-	-	-	-	-	(244,365)
2016年中期分派	12	(277,651)	-	-	-	-	-	-	(277,651)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	81,108	-	-	(81,108)	-
於2016年12月31日	1,587	5,499,605	(5,771,842)	(8,423)	587,161	(491,951)	69,606	6,649,717	6,535,460

附註	股本 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註30)	資本儲備 人民幣千元 (附註30)	中國法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註30)	匯兌波動 儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元 (附註30)	資產重估 儲備 人民幣千元 (附註30)	保留溢利 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2017年1月1日	1,587	5,499,605	(5,771,842)	(8,423)	587,161	(491,951)	-	69,606	6,649,717	6,535,460
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	219,943	219,943
其他年度全面收益/(虧損)：										
年內來自對沖工具公平值變動 的有效部分	-	-	-	-	-	-	(1,459)	-	-	(1,459)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	343,595	-	-	-	343,595
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	343,595	(1,459)	-	219,943	562,079
已宣派2016年末期分派	-	(282,108)	-	-	-	-	-	-	-	(282,108)
2017年中期分派	12	(337,049)	-	-	-	-	-	-	-	(337,049)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	42,778	-	-	-	(42,778)	-
於2017年12月31日	1,587	4,880,448*	(5,771,842)*	(8,423)*	629,939*	(148,356)*	(1,459)*	69,606*	6,826,882	6,478,382

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內的2017年12月31日綜合儲備人民幣6,476,795,000元(2016年：人民幣6,533,873,000元)。

綜合現金流量表


截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		369,512	591,206
就以下各項作出調整：			
融資成本	8	280,651	319,860
分佔合營公司利潤		(2,678)	(3,682)
銀行利息收入	6	(8,010)	(8,138)
其他利息收入	6	—	(1)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7	2,352	583
出售其他無形資產的虧損	7	(899)	—
應收貿易賬款減值／(減值撥回)	7	141	(41)
投資物業的公平值收益	15	(38,786)	(319,281)
淨投資對沖的公平值收益	6	(487)	—
折舊	7	291,070	287,043
確認預付土地租賃款項	7	44,109	43,980
無形資產攤銷	7	4,939	5,543
		941,914	917,072
存貨減少		1,572	1,567
應收貿易賬款增加		(16,710)	(7,200)
預付款項、押金及其他應收款項減少		17,737	100,045
應收關聯方款項減少／(增加)		7,218	(9,166)
應付貿易賬款及票據(減少)／增加		(6,103)	7,086
其他應付款項及應計費用增加		156,256	57,279
應付關聯方款項(減少)／增加		(121,626)	332,912
匯兌差額		31,049	(32,041)
經營活動產生的現金		1,011,307	1,367,554
已收利息		8,010	8,139
已付中國企業所得稅		(128,603)	(131,528)
經營活動產生的現金流量淨額		890,714	1,244,165
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(282,914)	(246,521)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		362	40
出售其他無形資產所得款項		2,789	—
添置投資物業	15	(11,064)	(7,469)
新增預付土地租賃款項		(266)	(1,747)
添置其他無形資產		(2,741)	(3,868)
已收合營公司股息		5,190	5,190
受限制銀行存款(增加)／減少		(4,924)	2,171
投資活動所用的現金流量淨額		(293,568)	(252,204)

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量			
新增銀行及其他借款		6,457,034	11,005,481
償還銀行及其他借款		(5,809,049)	(11,335,542)
已付利息		(282,985)	(275,642)
向股份合訂單位持有人分派		(851,366)	(225,212)
融資活動所用的現金流量淨額		(486,366)	(830,915)
現金及現金等價物增加淨額		110,780	161,046
年初的現金及現金等價物		810,309	648,578
外匯匯率變動的影響，淨額		(777)	685
年末的現金及現金等價物		920,312	810,309
現金及現金等價物結存分析			
現金及銀行結存	23	774,324	674,691
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		98,500	72,691
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		47,488	62,927
綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物	23	920,312	810,309



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及信託集團資料

金茂(中國)酒店投資管理有限公司(「本公司」)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。

金茂酒店(「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日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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」)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國中化集團有限公司，中國中化集團有限公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及信託集團資料 (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	已發行普通股本／ 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	投資控股， 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

續...

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司及信託集團資料 (續) 有關子公司的資料 (續)

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行普通股本／ 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(定義於附註2.1)資產淨值重要部份的本公司之子公司。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2017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2017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「金茂酒店集團」)之綜合財務報表。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.1 呈列基準 (續)

本公司受信託所控制，而於截至2017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。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。因此，董事認為，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較為清晰，以下統稱為「信託及本公司綜合財務報表」。


信託集團與金茂酒店集團統稱「本集團」。

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），香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編制。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及衍生金融工具則按公平值計量。財務報表以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數（「人民幣千元」）。

綜合基準

信託截至2017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2017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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.2 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

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。

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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.3 流動負債淨額

本集團於2017年12月31日的流動負債淨額為人民幣6,910,081,000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

本集團經已於本年度綜合財務報表中首次應用以下經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂本)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號(修訂本)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號(修訂本)	<i>於其他實體的權益披露：釐清香港財務報告準則第12號的範圍</i>
<i>包括在香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進內</i>	

除下文所述外，採納上述經修訂香港財務報告準則對該等財務報表無重大影響。

各修訂的性質及影響概述如下：

- 香港會計報告準則第7號(修訂本)規定實體須提供披露以使財務報表使用人評估產生自融資活動的負債變動(包括產生自現金流及非現金的變動)。來自融資活動的負債變動披露已於財務報表附註31提供。
- 香港會計準則第12號(修訂本)闡明，實體於評估是否存在能適用可扣減暫時差額的應課稅溢利時，需要考慮稅法是否對收回可扣減暫時差額時可適用抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可能包括超過賬面值的部分資產的收回的情況。由於本集團並無任何可扣減暫時差額或該等修訂範圍內的資產，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.4 會計政策的變動及披露 (續)

- (c) 香港財務報告準則第12號(修訂本)釐清香港財務報告準則第12號之披露規定(香港財務報告準則第12號第B10至B16段之披露規定除外)適用於實體於子公司、合營企業或聯營公司的權益，或其於分類為持作出售或列於分類為持作出售的出售組別的合營企業或聯營公司的部分權益。由於本集團於2017年12月31日並無分類為持作出售的出售組別的子公司，因此，該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

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2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」連同香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 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15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本) ¹
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本) ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

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：

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

香港會計師公會於2016年8月頒佈之香港財務報告準則第2號修訂本闡述三大範疇：可行權條件對計量以現金結算的股份支付交易之影響；為僱員履行與以股份支付相關之稅務責任而預扣若干金額以股份支付交易（附有淨額結算特質）之分類；以及修改以股份支付交易之條款及條件令其分類由現金結算改為權益結算時之會計處理方法。該等修訂本釐清計量以權益結算的股份支付時可行權條件之入賬方法亦適用於以現金結算的股份支付。該等修訂本引入一個例外情況，致使當符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以權益結算的股份支付交易。再者，該等修訂本釐清，倘以現金結算的股份支付交易之條款及條件有所修改，令其成為以權益結算的股份支付交易，則該交易自修改日期起作為以權益結算之交易入賬。採納後，實體無需重述前期，惟倘實體選擇採納所有上述三個主要範疇之修訂並符合其他標準，則可以進行回溯性調整運用。本集團將自2018年1月1日起採納該等修訂本。該等修訂本預期不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

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號及全部先前版本的香港財務報告準則第9號。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團自2018年1月1日起將採納香港財務報告準則第9號。於2017年，本公司對香港財務報告準則第9號的三個階段的影響進行詳細評估。該評估建立在目前可獲取的資料之上，並將受到本集團於2018年採用該準則後獲取的合理證據影響。總體上，本集團預計香港財務報告準則第9號不會對其財務狀況表及權益產生重大影響，惟應用香港財務報告準則第9號減值規定的影響除外。本集團預期虧損撥備增加對下文所討論權益造成負面影響。此外，本集團將實施若干金融工具分類變動。

(a) 分類和計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期繼續按公平值計量目前按公平值持有的金融資產。

貸款以及應收貿易賬款是以收取合同現金流量為目的持有的資產，預計未來現金流量僅為支付本金及未償付本金額之利息。本集團已評估該等金融工具的合同現金流量，並認為其符合香港財務報告準則第9號下的攤餘成本計量標準。因此，毋須對該等金融工具進行重分類。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

(b) 減值

香港財務報告準則第9號要求本集團基於未來12個月內或整個存續期，確認所有貸款及應收貿易賬款的預期信用損失。本集團將採用簡化方法，於應收貿易賬款記錄整個存續期的預期損失。

(c) 對沖會計

本集團釐定目前指定為有效對沖關係的所有現有對沖關係將繼續符合根據香港財務報告準則第9號規定的以對沖會計處理。本集團已選擇不會於過渡至本集團根據香港會計準則第39號將轉發點從對沖指定排除對沖時追溯應用香港財務報告準則第9號。由於香港財務報告準則第9號並無更改實體就有效對沖入賬方式的原則，故應用香港財務報告準則第9號的對沖規定將不會對本集團的財務報表造成重大影響。

(d) 其他調整

除上述調整，於採納香港財務報告準則第9號時，初步財務報表的其他項目（例如遞延稅項、於合營企業的投資）將按需要作出調整。換算海外業務的匯兌差額亦將作出調整。

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。香港會計師公會已於2016年1月廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（2011年）修訂本之前的強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營企業會計處理作更廣泛覆核後釐定。然而，該等修訂本現時可提前採用。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)


於2014年7月頒佈的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通過提供商品或服務給客戶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。該準則亦引入大量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。初次應用該準則時需要進行全面回溯性應用或經修改回溯性採納。於2016年6月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以應對識別履約責任、主事人與代理人之應用指引及知識產權許可以及過渡之實施問題。該等修訂本亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用有關準則之成本及複雜程度。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡性規定將採納初期之累積影響確認為於2018年1月1日保留盈利之期初結餘之調整項目。此外，本集團計劃僅就2018年1月1日前未完成之合約應用新規定。如下文所進一步闡述，會計政策的預期變動將對本集團自2018年起的財務報表造成重大影響。於2017年，本集團已對採納香港財務報告準則第15號時的影響進行初步詳盡評估。

本集團的主要活動包括酒店經營、物業租賃及提供物業管理服務。來自採納香港財務報告準則第15號對本集團的預期影響概述如下：

(a) 來自客戶的墊款

一般而言，本集團僅從若干客戶收取墊款。其呈列為其他應付款項及應計費用的一部分。

根據香港財務報告準則第15號，本集團必須釐定其合約其有否重大融資組成部分。基於所提供服務性質及付款條款的目的，本集團釐定，概無合約規定客戶支付墊款，付款期的訂立理由主要為向本集團提供融資以外的理由，即新客戶以及具延遲付款記錄的客戶一般須支付墊款，有關合約並無向客戶提供支付拖欠款項的另類方案。此外，客戶就服務付款及本集團向客戶提供服務之間的時間相對短。因此，本集團得出結論，該等合約並無重大融資組成部分。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

(b) 呈列及披露規定

香港財務報告準則第15號的呈列及披露規定較目前香港會計準則第18號更為詳盡。呈列規定相當於目前常規的大幅變動，並大幅增加本集團財務報表內規定的披露量。香港財務報告準則第15號內許多披露規定屬新訂，而本集團已評估該等披露規定部分將帶來重大影響。尤其是，本集團預期財務報表附註將因披露以下重大判斷而擴大：如何將交易價分配至履約責任，以及估計各履約責任的獨立售價之假設。再者，如香港財務報告準則第15號所規定，本集團將從客戶合約確認的收入解除匯總至闡述經濟因素如何影響收入及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素之類別。其亦將披露有關披露解除匯總收入與就各可呈報分部披露的收入資料之間關係的資料。於2017年，本集團繼續測試收集及披露所須資料的必要合適系統、內部控制、政策及程序。

(c) 其他調整

除上述主要調整外，於採納香港財務報告準則第15號時，初步財務報表內其他項目（例如遞延稅項、於合營公司的投資以及應佔合營企業利潤）將受影響及按需要調整。再者，換算海外業務的匯兌差額亦將作出調整。然而，該等變動於過渡時的影響預期對本集團並不重大。

2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

於2016年5月頒佈的香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項租賃確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期內支付租賃款項之負債(即租賃負債)及代表相關資產使用權之資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號內投資物業之定義或與重估模式適用的物業、廠房及設備類別相關，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後增減變動會反映租賃負債利息的增加及因支付租賃款項而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如由於租賃期變更或用於釐定未來租賃款項之一項指數或比率變更而引致該等款項變更。承租人通常將重新計量租賃負債之金額確認為對使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號下之出租人會計處理與香港會計準則第17號下實質上並無重大變動。出租人將繼續利用香港會計準則第17號內之同一分類原則將所有租賃分類，並會區分經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出較香港會計準則第17號所規定之更多披露。承租人可選擇使用全面回溯性或經修改回溯性方法應用該標準。本集團預期自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號，目前正評估採納香港財務報告準則第16號之影響，並正考慮會否選擇利用現有的實用權宜之計，以及將採用何種轉型方式及補救措施。如於財務報表附註33(b)所披露，於2017年12月31日，本集團合共約有人民幣9,215,000元之不可撤銷經營租賃下之未來最低租賃付款。於採納香港財務報告準則第16號後，若干款項可能需要確認為新使用權資產及租賃負債。然而，需要進行進一步的分析以釐定新使用權資產及租賃負債之確認數量，包括但不限於與低價值資產租賃及短期租賃相關之任何金額，其他選擇之實用手段及補救措施，以及於採納日期之前訂立之新租約。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則（續）

於2018年1月頒佈的香港會計準則第28號（修訂本）釐清香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括權益法適用的於一間聯營公司或合營企業的權益，並不包括實質上組成於聯營公司或合營企業淨投資一部分的長期權益，權益法在此並不適用。因此，實體於入賬有關長期權益時採用香港財務報告準則第9號，而非香港會計準則第28號（包括香港財務報告準則第9號項下減值規定）。香港會計準則第28號其後應用於淨投資，包括長期權益，惟僅於確認一間聯營公司或合營企業的虧損以及聯營公司或合營企業的淨投資減值上。該等修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第40號的修訂本於2017年4月頒佈，澄清實體應將物業（包括建設中或發展中物業）轉撥至或轉撥自投資物業的時間。這些修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅因管理層對有關物業用途的意向發生變化，不足以證明物業用途變化。實體應就其首次應用這些修訂的年度報告期初或其後產生的物業用途變動，以未來適用法應用這些修訂。實體應重新評估於其首次採用該等修訂當日所持有的物業分類，並（如適用）重新分類物業以反映當日的實際情況。倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本集團預期自2018年1月1日起按未來適用法採納這些修訂。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（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號於2017年6月頒佈，就實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下應用香港會計準則第21號時如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入（或其中部分）所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產（如預付款項）或非貨幣性負債（如遞延收入）之日。倘確認有關項目存在多筆預付款或預收款，實體應就預付代價的每筆付款或收款釐定交易日期。實體可按全面追溯或未來適用法基準應用該詮釋，時間為自實體首次應用該詮釋的報告期初或於實體首次應用該詮釋的報告期財務報表中呈列為比較資料的先前報告期初開始。本集團預期自2018年1月1日起按未來適用法採納該詮釋。該解釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

信託及本公司綜合財務報表附註


2017年12月31日

2.5 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第23號於2017年7月頒佈, 提供倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號的應用的不確定性(通常稱之為「不確定稅務狀況」), 則第23號詮釋在該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅, 尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理; (ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設; (iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率; 及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋須追溯應用(倘毋須採用事後確認, 則可全面追溯應用; 或追溯應用, 則應用的累計效應將作為於首次應用日期的期初權益的調整, 而毋須重列比較資料)。本集團預期自2019年1月1日起採納該詮釋。該解釋預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進於2017年3月頒佈, 載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂。除香港財務報告準則第12號的修訂已由本集團於本年度財務報表採納外, 本集團預期自2018年1月1日起採納修訂。概無修訂預期對本集團造成重大財務影響。香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂詳情如下:

- ▲ 香港財務報告準則第1號首次採用香港財務報告準則: 刪除首次採用者的短期豁免, 乃由於豁免內提供的寬免不再適用。
- ▲ 香港會計準則第28號在聯營企業及合營企業中的投資: 釐清風險資本組織或其他滿足條件的主體, 可以在初始確認時選擇以公平值計量且其變動計入損益的方式計量其對聯營企業或合營企業的投資, 而該選擇以逐項投資為基礎做出。允許自身不是投資性主體且在屬於投資性主體的合營企業或聯營企業中持有權益的主體, 在應用權益法時, 選擇保留屬於投資性主體的合營企業或聯營企業對其子公司的權益所採用的公平值計量。對屬於投資性主體的聯營企業或合營企業, 在如下日期中的孰晚者單獨做出選擇: (i)對屬於投資性主體的聯營企業或合營企業的初始確認日; (ii)聯營企業或合營企業成為投資性主體; 及(iii)屬於投資性主體的聯營企業或合營企業首次成為母公司。該等修訂應追溯調整。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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2015年至2017年週期之年度改進，於2018年2月頒佈，載列香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本。本集團預期自2019年1月1日起採納修訂。概無修訂預期對本集團造成重大財務影響。修訂的詳情如下：

- ▲ 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清實體取得屬業務的合營業務的控制權時，其必須應用分階段達至業務合併的規定，並按公平值重新計量其全部過往於合營業務持有的權益。
- ▲ 香港財務報告準則第11號合營安排：釐清實體於參與但並無共同控制合營業務、取得屬業務的合營業務的共同控制時，毋須重新計量過往於合營業務持有的權益。
- ▲ 香港會計準則第12號所得稅：釐清實體於損益、其他全面收益或權益確認股息的所有所得稅影響，視乎實體確認來源交易的場點或產生帶來股息的可分派利潤的事件。
- ▲ 香港會計準則第23號借款成本：釐清實體於使資產可預備用作其擬定用途或銷售的絕大部分活動完成時，將原定開發為合資格資產及仍未償還的任何特定借款視為一般借款的一部分。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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，共同控制僅在有關於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。進行調整以使可能存在的任何不同的會計政策一致。

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

如果對合營企業的投資成為對聯營企業的投資，或反之亦然，則保留的權益不重新計量。相反，投資繼續以權益法核算。在所有其他情況下，在對合營企業的聯營或共同控制喪失重大影響時，本集團按其公平值計量並確認任何留存投資。聯營公司或合營企業在重大影響或共同控制損失後的賬面價值與持有投資的公平值和處置收益之間的差額，計入當期損益。

當聯營公司或合營企業的投資被分類為持作出售時，其按照香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。

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。主要或最有利市場必須是本集團可以進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（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。

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

公平值計量 (續)

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。

所有以公平值計量或在財務報表中披露的資產和負債均按如下公平值等級分類，由對公平值計量具有重要意義的輸入值所屬的最低層次決定：

- 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。

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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

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，且

- (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

(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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

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



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

無形資產 (不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結算日檢討一次。

無固定可用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

電腦軟件

購入的電腦軟件乃按成本減任何減值虧損入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金（扣除出租人提供的任何優惠）以直線法於租賃期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

首次確認及計量 (續)

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。

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。

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

終止確認金融資產 (續)

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

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘資產首次確認後發生一項或多項事件而對能可靠估計的金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量有影響，說明已存在減值。減值跡象可包括一名借款人或一組借款人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款金額變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，評估是否存在減值。倘本集團釐定按個別基準經評估的金融資產（無論屬重大與否）並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並進行共同減值評估。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

已識別減值虧損金額以資產的賬面值與估計未來現金流量的現值（不包括尚未發生的未來信用損失）的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率（即首次確認時計算採用的實際利率）貼現。

資產賬面值通過使用撥備賬扣減，虧損於損益表確認。利息收入持續按已扣減賬面值累計，利率為計量減值虧損時貼現未來現金流量所使用的貼現率。倘不可能於未來實現收回且所有抵押品已變現或轉至本集團，則貸款及應收款項連同相關撥備可撇銷。

倘後續期間於確認減值後發生的事件導致估計減值虧損增加或減少，則以往確認的減值虧損通過調整撥備賬增加或減少。倘撇賬於日後收回，則轉回的減值虧損計入損益表的其他開支及虧損。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

金融負債

首次確認及計量

首次確認時，金融負債適當分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項及應計費用、應付關聯方款項、計息銀行貸款及其他借款以及衍生金融工具。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其如下分類而定：

按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定按公平值於損益中列賬的金融負債。

倘金融負債乃為於短期內出售而購回，則歸類為持有作買賣用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係（定義見香港會計準則第39號）中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初步確認時指定按公平值計於損益中列賬的金融負債，僅於初步確認日期符合香港會計準則第39號的要求時指定。

貸款及借款

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

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

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

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

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

衍生金融工具及對沖會計法

初步確認及隨後計量

本集團使用衍生金融工具(例如遠期貨幣合約)對沖其外幣風險。該等衍生金融工具初步在訂立衍生合約日期按公平值確認，隨後以公平值重新計量。衍生工具在公平值為正數時列為資產，在公平值為負數時則列為負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損，直接列入損益表內，惟現金流量對沖的有效部分則在其他全面收益內確認，並於其後在對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- ▲ 公平值對沖，用於對沖已確認資產或負債的公平值變動風險；或未確認肯定承擔；或
- ▲ 現金流量對沖，用於對沖現金流量的可變動風險，該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極有可能的預期交易，或未確認肯定承擔的外幣風險；或
- ▲ 海外淨投資對沖。

在設立對沖關係時，本集團正式指定和記錄本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標和進行對沖的策略。文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目或交易、被對沖風險的性質和本集團將如何評核對沖工具的公平值變動抵銷被對沖項目公平值變動或被對沖風險應佔現金流量變動的有效性。該等對沖預期在達致抵銷公平值或現金流量變動方面具高度效用，並持續受評估以釐定其是否在所指定的整段財務報告期間確實具備高度效用。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計法 (續)

符合對沖會計法嚴格準則的對沖列賬如下：

淨投資對沖

海外淨投資對沖，包括對沖列作部分淨投資額的貨幣項目，以現金流量對沖的類似方式入賬。有關對沖有效部分的對沖工具盈虧在其他全面收益確認入賬，而無效部分的盈虧則在損益表內確認。出售海外業務時，任何已計入權益的該等盈虧的累計價值將轉撥至損益表。

流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估（即相關合約現金流量）分類為流動或非流動，或單獨列為流動與非流動部分。

- ▲ 當本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖（而並無應用對沖會計法）至超過報告期結算日後十二個月期間，則該衍生工具乃與相關項目之分類一致分類為非流動（或單獨列為流動及非流動部分）。
- ▲ 與主合約並非密切聯繫的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流量一致分類。
- ▲ 指定為及現時為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致分類。衍生工具僅於可作出可靠分配時單獨列為流動部分及非流動部分。

存貨

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

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後不久便於三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

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。

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:



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

- ▲ 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。

當且僅當本集團擁有法定行使權可將即期所得稅資產與即期所得稅負債相互抵銷及遞延所得稅資產與遞延所得稅負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要清償或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期所得稅負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，即遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。

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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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／股份合訂單位持有人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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間準備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借款成本均撥充為有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時,該等借款成本不再撥充資本。特定借款用作合資格資產前作為的暫時投資所賺取的投資收入從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

股息 / 分派

末期股息 / 分派乃於股東 / 股份合訂車位持有人於股東大會上批准時確為負債。建議末期股息 / 分派披露於財務報表附註。


由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權利,故本公司同時建議及宣派中期股息。因此,中期股息在建議及宣派時立即確認為負債。

外幣

信託及本公司綜合財務報表以人民幣呈列,而信託及本公司的功能貨幣為港元。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)。

信託、本公司及所有於中國內地以外營運的子公司的功能貨幣均為人民幣以外的貨幣。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人民幣,其損益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

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

就綜合現金流量表而言，信託、本公司及所有於中國內地以外營運的子公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。信託、本公司及所有於中國內地以外營運的子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人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製信託及本公司綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等判斷、估計及假設將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

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

經營租賃承諾 – 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商用物業租賃協議。根據一項對有關安排的條款及條件進行的評估，本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值（或兩者兼具）的物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有用作生產或供應貨物或提供服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會將有關部分分開列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅會在物業小部分持有用作生產或供應貨物或提供服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

4. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

分派股息所產生的預扣稅

本集團在決定是否依照司法權區制訂的有關稅務規則計算若干子公司分派股息所產生的預扣稅時，須對分派股息的計劃作出判斷。

估計的不確定因素

下文所討論者為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不確定因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

貿易及其他應收款減值

本集團的貿易及其他應收款減值政策乃根據未付應收款項可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而制定。於評估該等應收款項的最終變現能力時，須作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往收款記錄。倘本集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能須作出額外減值。

估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮多種來源的資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業的近期價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的貼現現金流量，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金），並採用反映當時市場對無法肯定的現金流量金額及時間的評估的折現率計算。

於2017年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣8,781,200,000元（2016年：人民幣8,731,350,000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。

2017年12月31日

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。於2017年12月31日，已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣6,236,000元（2016年：零）。於2017年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣478,700,000元（2016年：人民幣535,782,000元）。進一步詳情載於財務報表的附註28。

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。如此等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2017年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣37,010,000元（2016年：人民幣38,028,000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。



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

5. 經營分部資料 (續)

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、衍生金融工具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2016及2017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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

5. 經營分部資料 (續)

截至2017年12月31日止年度

	租賃物業 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
向外間客戶銷售	514,363	1,902,663	178,422	2,595,448
分部業績	401,217	236,723	38,997	676,937
對賬：				
利息收入				8,010
企業及其他未分配開支				(34,784)
融資成本				(280,651)
稅前利潤				369,512
分部資產	8,817,487	12,224,408	106,271	21,148,166
對賬：				
分部間應收款項對銷				(8,559,376)
企業及其他未分配資產				5,739,545
資產總額				18,328,335
分部負債	303,203	71,451,398	56,355	7,504,956
對賬：				
分部間應付款項對銷				(8,525,996)
企業及其他未分配負債				12,870,993
負債總額				11,849,953
其他分部資料：				
分佔合營公司利潤	-	-	2,678	2,678
折舊及攤銷	2,465	288,973	4,571	296,009
確認預付土地租賃款項	-	44,109	-	44,109
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	2,352	-	2,352
於損益表確認減值	-	141	-	141
投資物業的公平值收益	38,786	-	-	38,786
於合營公司的投資	-	-	33,865	33,865
資本開支*	13,556	185,585	1,821	200,962

* 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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

5. 經營分部資料 (續)

截至2016年12月31日止年度

	租賃物業 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：				
向外間客戶銷售	495,768	1,808,701	146,282	2,450,751
分部業績	706,282	182,951	26,057	915,290
對賬：				
利息收入				8,139
企業及其他未分配開支				(12,363)
融資成本				(319,860)
稅前利潤				591,206
分部資產	8,761,996	12,261,135	137,386	21,160,517
對賬：				
分部間應收款項對銷				(8,295,550)
企業及其他未分配資產				5,542,252
資產總額				18,407,219
分部負債	276,303	7,787,702	69,211	8,133,216
對賬：				
分部間應付款項對銷				(9,236,280)
企業及其他未分配負債				12,974,823
負債總額				11,871,759
其他分部資料：				
分佔合營公司利潤	—	—	3,682	3,682
折舊及攤銷	3,486	284,465	4,635	292,586
確認預付土地租賃款項	—	43,980	—	43,980
出售物業、廠房及設備項目的虧損	—	581	2	583
於損益表確認減值撥回	—	(41)	—	(41)
投資物業的公平值收益	319,281	—	—	319,281
於合營公司的投資	—	—	36,377	36,377
資本開支	9,435	166,211	1,238	176,884

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

6. 收入、其他收入和收益

收入乃指酒店經營、物業租賃及提供物業管理及相關服務的收入（扣除營業稅）（如有）。

收入、其他收入和收益的分析如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入			
酒店經營		1,902,663	1,808,701
租金收入總額		514,363	495,768
其他		178,422	146,282
		2,595,448	2,450,751
其他收入			
銀行利息收入		8,010	8,138
政府補助*		5,374	19,326
其他利息收入		—	1
		13,384	27,465
收益			
衍生金融工具的公平值收益 — 不符合對沖條件的交易	26	487	—
其他		8,751	23,891
		22,622	51,356

* 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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
所提供服務的成本		1,109,683	1,065,969
賺取租金的投資物業所產生的直接經營開支 (包括維修保養)		39,417	47,007
折舊	14	291,070	287,043
無形資產攤銷	17	4,939	5,543
根據經營租賃支付的最低租賃款項		11,227	8,810
確認預付土地租賃款項	16	44,109	43,980
核數師酬金		1,553	1,513
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		523,657	502,937
退休金計劃供款(界定供款計劃)		47,457	48,327
減：資本化的金額		—	(189)
退休金計劃供款淨額*		47,457	48,138
		571,114	551,075
匯兌差額、淨額		20,217	8,521
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		2,352	583
出售其他無形資產的虧損		(899)	—
應收貿易賬款減值／(減值撥回)**	20	141	(41)

* 於2017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(2016年：無)。

** 此等項目計入綜合損益表的「其他開支及虧損，淨額」。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

8. 融資成本

本集團的融資成本分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款及票據的利息	271,306	282,160
安排銀行貸款產生的輔助費用的攤銷	9,345	37,700
	280,651	319,860

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
袍金	519	513
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,373	1,697
與表現有關的花紅*	2,240	1,313
退休金計劃供款	200	303
	3,813	3,313
	4,332	3,826

* 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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

9. 董事及行政總裁的酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
鍾瑞明博士	173	171
陳杰平博士	173	171
辛濤博士	173	171
	519	513

年內概無其他酬金應付予獨立非執行董事 (2016年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	與表現 有關的花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2017年					
執行董事：					
張輝先生 (附註1)	-	1,215	2,092	177	3,484
唐詠先生 (附註2)	-	158	148	23	329
	-	1,373	2,240	200	3,813
非執行董事：					
張輝先生 (附註1)	-	-	-	-	-
李從瑞先生 (附註4)	-	-	-	-	-
江南先生	-	-	-	-	-
藍海青女士 (附註5)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	1,373	2,240	200	3,813

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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 (續)

	薪金、津貼 袍金及實物利益 人民幣千元	與表現 有關的花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2016年				
執行董事：				
張輝先生	-	1,697	303	3,313
非執行董事：				
蔡希有先生 (附註3)	-	-	-	-
李從瑞先生 (附註4)	-	-	-	-
江南先生	-	-	-	-
藍海青女士 (附註5)	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	1,697	303	3,313

附註：

- (1) 張輝先生從託管人－經理及本公司執行董事調任為託管人－經理及本公司非執行董事，自2017年10月19日起生效。
- (2) 唐詠先生獲委任為本公司的執行董事、託管人－經理及行政總裁，自2017年10月19日起生效。上文所披露薪酬指其於作為託管人－經理及本公司執行董事及行政總裁任期內的薪酬。
- (3) 蔡希有先生於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) 李從瑞先生於2016年4月29日獲委任託管人－經理及本公司的主席。
- (5) 藍海青女士於2016年4月29日獲委任託管人－經理及本公司的非執行董事。

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 (2016年：無)。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事及最高行政人員（2016年：一名董事及最高行政人員）。年內託管人－經理及本公司的五名最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,033	4,650
與表現有關的花紅	5,285	4,189
退休金計劃供款	712	995
	10,030	9,834

酬金介乎下列範圍的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2017年	2016年
1,500,001港元至2,000,000港元	3	4
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	–
	5	5

11. 所得稅

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期－中國企業所得稅	127,585	105,721
遞延（附註28）	21,984	110,859
年度稅項支出總額	149,569	216,580

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（2016年：無）。

中國企業所得稅

年內，本集團的中國子公司須按25%（2016年：25%）的稅率繳納中國企業所得稅。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

11. 所得稅 (續)

使用信託、本公司及其大部分子公司經營所在司法權區的法定稅率計算的稅前利潤／(虧損)的年內稅項開支／(抵免)如下：

2017年

	中國大陸 人民幣千元	香港 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	501,306	(131,794)	369,512
按法定所得稅稅率計算	125,326	(21,746)	103,580
合營公司應佔的損益	(669)	-	(669)
無需課稅的收入	11,432	21,746	33,178
動用過往期間的稅項虧損	(393)	-	(393)
確認的過往期間稅項虧損	(6,236)	-	(6,236)
未確認的稅項虧損	20,109	-	20,109
年內稅項開支	149,569	-	149,569

2016年

	中國大陸 人民幣千元	香港 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	730,543	(139,337)	591,206
按法定所得稅稅率計算	182,636	(22,991)	159,645
合營公司應佔的損益	(921)	-	(921)
無需課稅的收入	-	(642)	(642)
不可扣稅開支	11,567	23,633	35,200
未確認的稅項虧損	23,298	-	23,298
年內稅項開支	216,580	-	216,580

應佔合營公司稅項為人民幣900,500元(2016年：人民幣1,233,000元)，載於綜合損益表「分佔合營公司利潤」。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

12. 分派

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中期 — 每個股份合訂單位19.60港仙 (2016年：16.15港仙)		346,443	277,651
基於集團可供分派收入的建議2017年分派 — 每個股份合訂單位15.45港仙(2016年：16.18港仙)	(a)	261,536	276,889
		607,979	554,540

- (a) 建議分配給股份合訂單位持有人的2017年分派，乃按照截至2017年12月31日止年度的集團可分派收入與截至2017年12月31日的股份合訂單位計算。建議的2017年分派於2017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2017年12月31日止年度，集團可供分派收入為人民幣607,979,000元，相當於701,000,000港元，金額為根據信託契約及本公司章程經調整後對截至2017年12月31日止年度的損益作出調整後確定。

- (i) 根據信託契據第1.1條，「調整」包括但不限於：(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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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／每股普通股的基本盈利乃根據年度利潤人民幣219,943,000元（2016年：人民幣374,626,000元），及年內已發行股份合訂單位的加權平均數2,000,000,000個（2016年：2,000,000,000個）。

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（2016年：無）。

每個股份合訂單位／本公司普通股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
盈利		
年度利潤，用作計算每個股份合訂單位／本公司普通股基本及攤薄盈利	219,943	374,626
	股份合訂單位／本公司 普通股的數目	
	2017年	2016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／每股本公司普通股基本及攤薄盈利	2,000,000,000	2,000,000,000

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業		傢具、 裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業 人民幣千元	裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元			
2017年12月31日							
於2016年12月31日及 於2017年1月1日：							
成本	7,869,469	49,284	143,970	1,501,443	28,755	8,616	9,601,537
累計折舊及減值	(1,282,557)	(49,284)	(37,829)	(877,076)	(19,094)	-	(2,265,840)
賬面淨值	6,586,912	-	106,141	624,367	9,661	8,616	7,335,697
於2017年1月1日，扣除累計折舊 及減值	6,586,912	-	106,141	624,367	9,661	8,616	7,335,697
添置	116,736	-	-	6,040	187	52,879	175,842
出售	(56,985)	-	-	(46,139)	(285)	-	(103,409)
年內折舊撥備	(193,245)	-	(2,545)	(92,700)	(2,580)	-	(291,070)
轉撥	66,808	-	-	(39,761)	-	(27,047)	-
於2017年12月31日， 扣除累計折舊及減值	6,520,226	-	103,596	451,807	6,983	34,448	7,117,060
於2017年12月31日：							
成本	8,002,304	49,284	143,970	1,409,165	26,136	34,448	9,665,307
累計折舊及減值	(1,482,078)	(49,284)	(40,374)	(957,358)	(19,153)	-	(2,548,247)
賬面淨值	6,520,226	-	103,596	451,807	6,983	34,448	7,117,060

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢具、 裝置及 辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2016年12月31日							
於2015年12月31日及 於2016年1月1日：							
成本	7,710,457	49,284	143,970	1,494,901	29,506	16,721	9,444,839
累計折舊及減值	(1,093,876)	(49,284)	(35,284)	(789,289)	(17,543)	-	(1,985,276)
賬面淨值	6,616,581	-	108,686	705,612	11,963	16,721	7,459,563
於2016年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	6,616,581	-	108,686	705,612	11,963	16,721	7,459,563
添置	92,712	-	-	9,009	738	61,341	163,800
出售	(5)	-	-	(419)	(199)	-	(623)
年內折舊撥備	(188,681)	-	(2,545)	(92,976)	(2,841)	-	(287,043)
轉撥	66,305	-	-	3,141	-	(69,446)	-
於2016年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	6,586,912	-	106,141	624,367	9,661	8,616	7,335,697
於2016年12月31日：							
成本	7,869,469	49,284	143,970	1,501,443	28,755	8,616	9,601,537
累計折舊及減值	(1,282,557)	(49,284)	(37,829)	(877,076)	(19,094)	-	(2,265,840)
賬面淨值	6,586,912	-	106,141	624,367	9,661	8,616	7,335,697

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

15. 投資物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	8,731,350	8,404,600
添置	11,064	7,469
於損益內確認的公平值調整收益淨額	38,786	319,281
於12月31日的賬面值	8,781,200	8,731,350

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2017年12月31日及2016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人民幣8,781,200,000元及人民幣8,731,350,000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33(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2017年12月31日的公平值計量採用			總計 人民幣千元
	活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數字 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數字 (第三級) 人民幣千元	
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	8,781,200	8,781,200

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

15. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

	於2016年12月31日的公平值計量採用			總計 人民幣千元
	活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數字 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數字 (第三級) 人民幣千元	
經常性公平值計量：				
商用物業	-	-	8,731,350	8,731,350

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 (2016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：

2017年

	估值技術	重大不可觀察輸入數字	範圍 (加權平均)
商用物業 — 金茂大廈 — 辦公室	年期及復歸法	年期回報率	4.50%
		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	人民幣4,092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)	人民幣9,708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)	人民幣11,700元

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

15. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

2016年

	估值技術	重大不可觀察輸入數字	範圍 (加權平均)
商用物業	年期及復歸法	年期回報率	4.50%
— 金茂大廈 — 辦公室		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	人民幣3,960元
商用物業	年期及復歸法	年期回報率	4.50%
— 金茂大廈 — 零售		復歸回報率	5.00%
		市場租金 (每年每平方米)	人民幣9,960元
商用物業	年期及復歸法	年期回報率	3.50%
— 金茂大廈 — 停車場		復歸回報率	4.00%
		市市場租金 (每年每單位)	人民幣11,700元

年期及復歸法計量物業的公平值乃經計及現有租約產生的租金收入，並就該等租約的潛在可復歸收入計提適當撥備，其後按適用資本化比率撥充資本計算價值而達致。

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	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		1,307,029	1,349,262
添置		9,514	1,747
年內確認	7	(44,109)	(43,980)
於12月31日的賬面值		1,272,434	1,307,029
預付款項、押金及其他應收款項的即期部分	21	(44,180)	(43,831)
非即期部分		1,228,254	1,263,198

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

17. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日			
於2017年1月1日：			
成本	55,385	3,860	59,245
累計攤銷	(42,894)	(1,851)	(44,745)
賬面淨值	12,491	2,009	14,500
於2017年1月1日的成本，扣除累計攤銷	12,491	2,009	14,500
添置	4,542	–	4,542
出售	–	(1,890)	(1,890)
年內攤銷撥備	(4,820)	(119)	(4,939)
於2017年12月31日的成本，扣除累計攤銷	12,213	–	12,213
於2017年12月31日：			
成本	59,927	–	59,927
累計攤銷	(47,714)	–	(47,714)
賬面淨值	12,213	–	12,213
2016年12月31日			
於2016年1月1日：			
成本	51,517	3,860	55,377
累計攤銷	(37,509)	(1,693)	(39,202)
賬面淨值	14,008	2,167	16,175
於2016年1月1日的成本，扣除累計攤銷	14,008	2,167	16,175
添置	3,868	–	3,868
年內攤銷撥備	(5,385)	(158)	(5,543)
於2016年12月31日，扣除累計攤銷	12,491	2,009	14,500
於2016年12月31日：			
成本	55,385	3,860	59,245
累計攤銷	(42,894)	(1,851)	(44,745)
賬面淨值	12,491	2,009	14,500

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

18. 於合營公司的投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應佔淨資產	33,865	36,377

應收／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	註冊及 營業地點	擁有權益	百分比		
			投票權	利潤分成	主要業務
上海金茂錦江汽車服務有限公司 （「金茂錦江」）	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 （「金茂汽車租賃」）	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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金及現金等價物	6,026	5,920
其他流動資產	18,576	22,251
流動資產	24,602	28,171
非流動資產	59,843	62,957
財務負債，不包括貿易及其他應付款項	(10,242)	(8,251)
其他流動負債	(6,473)	(10,123)
流動負債	(16,715)	(18,374)
淨資產	67,730	72,754
與本集團於合營公司的權益對賬：		
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	33,865	36,377
收入	49,890	55,804
利息收入	18	19
折舊及攤銷	(12,990)	(17,291)
利息開支	(138)	(504)
稅項	(1,801)	(2,466)
年度利潤及全面收益總額	5,355	7,365
已收股息	5,190	5,190

19. 存貨

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
原材料	3,337	3,474
酒店商品	11,551	12,863
貿易存貨	1,682	1,805
	16,570	18,142

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

20. 應收貿易賬款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收貿易賬款	94,268	77,558
減值	(450)	(309)
	93,818	77,249

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1個月內	84,185	72,616
1至3個月	4,791	3,850
4至6個月	4,410	274
超過6個月	432	509
	93,818	77,249

應收貿易賬款的減值撥備變動如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日		309	350
減值虧損確認／(撥回)	7	141	(41)
於12月31日		450	309

就個別減值應收貿易賬款作出的撥備為人民幣450,000元（2016年：309,000元）（於作出撥備前的賬面值為450,000元（2016年：309,000元）），已計入上述應收貿易賬款減值撥備。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
並無逾期或減值	85,743	74,076
逾期少於1個月	2,881	2,228
逾期1至3個月	2,640	424
逾期超過3個月	2,554	521
	93,818	77,249

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、 押金及其他應收款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
預付款項		12,784	13,149
押金		8,039	8,188
其他應收款項		21,775	20,798
預付土地租賃款項	16	44,180	43,831
		86,778	85,966

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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

22. 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘的分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
同系子公司	4,850	7,505
合營公司	-	2
最終控股公司的聯營公司	4	4,565
	4,854	12,072
應付關聯方款項：		
直接控股公司	411,992	687,489
同系子公司	1,267,922	1,370,738
合營公司	4,358	6,341
直接控股公司的合營公司	1	1
最終控股公司的聯營公司	21,369	16,469
	1,705,642	2,081,038

應收／應付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

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金及銀行結存	774,324	674,691
定期存款	172,896	157,602
	947,220	832,293
減：受限制銀行存款	(26,908)	(21,984)
現金及現金等價物	920,312	810,309

於2017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人民幣914,477,000元（2016年：人民幣803,171,000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2016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）的存款為人民幣181,000元，已計入本集團的現金及現金等價物。年末，該存款的年利率為0.35%。有關存放於中化財務的存款所產生利息收入的進一步詳情，載於信託及本公司綜合財務報表附註35(a)。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

24. 應付貿易賬款及票據

於報告期間末應付貿易帳款及票據按發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年內或按要求償還	81,673	104,679
1至2年	4,770	25,520
2年以上	220	220
	86,663	130,419

應付貿易賬款及票據為不計息，並一般以60日的期限結算。

25. 其他應付款項及應計費用

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他應付款項	784,444	775,196
預收款項	107,434	115,410
應計費用	86,688	85,163
	978,566	975,769

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. 衍生金融工具

	負債 2017年 人民幣千元	負債 2016年 人民幣千元
遠期貨幣合約	972	-

本集團的衍生金融工具乃與信譽良好的銀行進行。

本集團已訂立多份遠期貨幣合約，以管理本集團來自海外業務淨投資的外幣風險。該等遠期貨幣合約指定為對沖工具及按公平值透過損益計量。年內，有關對沖有效部分的對沖工具的公平值虧損淨額人民幣1,459,000元於其他全面收益確認，而有關無效部分的公平值收益人民幣487,000元於損益表確認。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

27. 計息銀行貸款及其他借款

	2017年			2016年		
	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元	實際利率 (%)	到期年份	人民幣千元
即期						
無抵押銀行貸款	1.32-4.35	2018	2,619,068	1.32-3.915	2017	1,285,408
長期無抵押銀行貸款的 即期部分	倫敦銀行同業拆息+1.1	2018	1,631,400	-	-	-
無抵押票據	4.65	2018	1,000,000	2.90	2017	1,000,000
中期無抵押票據的 即期部分	-	-	-	5.60	2017	1,000,000
			5,250,468			3,285,408
非即期						
無抵押銀行貸款	香港銀行同業拆息+1.2, 香港銀行同業拆息+1.4,	2019	2,038,164	香港銀行同業拆息+1.2, 香港銀行同業拆息+1.4, 倫敦銀行同業拆息+1.1	2018-2019	3,636,741
			2,038,164			3,636,741
			7,288,632			6,922,149

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款分析如下：		
一年內	4,250,468	1,285,408
第二年	2,038,164	1,728,542
第三至第五年，包括首尾兩年	-	1,908,199
	6,288,632	4,922,149
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	1,000,000	2,000,000
	1,000,000	2,000,000
	7,288,632	6,922,149

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為人民幣11,446,862,000元（2016年：人民幣11,016,903,000元），於報告期末已動用當中的人民幣7,288,632,000元（2016年：人民幣6,922,149,000元）。
- (b) 除為數約人民幣3,087,232,000元（2016年：人民幣1,728,542,000元）和約人民幣1,631,400,000元（2016年：人民幣2,443,607,000元）的銀行貸款及其他借款以美元（「美元」）及港元計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

28. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延所得稅負債

	投資 物業重估 人民幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的遞延稅項負債總額	1,375,686	246,412	5,430	1,627,528
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註11)	79,820	16,378	642	96,840
於2016年12月31日及2017年1月1日的 遞延稅項負債總額	1,455,506	262,790	6,072	1,724,368
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註11)	9,697	16,375	2,040	28,112
於2017年12月31日的遞延稅項負債總額	1,465,203	279,165	8,112	1,752,480

遞延所得稅資產

	可以用抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的遞延稅項資產總額	–	14,406	14,406
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註11)	–	(14,019)	(14,019)
於2016年12月31日及 2017年1月1日的遞延稅項資產總額	–	387	387
年內計入損益表的遞延稅項(附註11)	6,236	(108)	6,128
於2017年12月31日的遞延稅項資產總額	6,236	279	6,515

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

28. 遞延稅項 (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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	6,503	375
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(1,752,468)	(1,724,356)
	(1,745,965)	(1,723,981)

於2017年12月31日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣478,700,000元（2016年：人民幣535,782,000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2017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（2016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2017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約為人民幣952,696,000元（2016年：人民幣854,134,000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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

29. 股本 股本

	2017年 人民幣	2016年 人民幣
已發行及繳足：		
2,000,000,000股每股面值0.0005港元的普通股	793,500	793,500
2,000,000,000股每股面值0.0005港元的優先股	793,500	793,500
	1,587,000	1,587,000

30. 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120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集團重組完成前的出資，集團重組乃為了整頓信託集團的公司架構以籌備信託及本公司共同發行的股份合訂單位上市。

(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。

(v) 對沖儲備

對沖儲備指對沖海外淨投資之有效部分。儲備根據附註3所載會計政策處理。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

31. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生之負債變動

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 人民幣千元
於2017年1月1日	6,922,149	471,775
融資現金流量變動	647,985	(644,136)
外匯變動	(281,502)	(21,561)
應付2016年末及2017年中期年股息	-	411,926
於2017年12月31日	7,288,632	218,004

32. 或然負債

於2017年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2016年：無）。

33. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業（附註15），租期議定為一至十年。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2017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應收租戶的未來最低租賃款項總額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	443,480	475,142
第二至第五年，包括首尾兩年	633,102	651,319
五年以上	79,049	60,174
	1,155,631	1,186,635

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

33. 經營租賃安排 (續)

(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2017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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	5,845	6,927
第二至第五年，包括首尾兩年	3,370	3,745
	9,215	10,672

34. 承擔

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

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	5,168	1,258

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

35. 關聯方交易

(a) 除於信託及本公司綜合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	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
與同系子公司的交易：			
接收裝修服務	(i)	12,276	35,390
提供物業管理服務	(i)	13,599	8,443
租金收入	(i)	15,638	36,852
租金開支	(i)	631	219
利息收入	(ii)	—	1
接受商用物業管理服務	(iii)	1,274	1,490
與直接控股公司的交易：			
提供酒店物業管理服務	(iv)	7,750	3,874
與本集團最終控股公司的聯營公司的交易：			
提供物業管理服務	(i)	2,033	1,719
租金收入	(i)	50,541	49,608

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) 於2016年期間，利息收入按0.35%的年利率釐定。
- (iii) 根據中國金茂的全資子公司金茂投資管理（上海）有限公司（「金茂（上海）」），與本公司間接全資子公司中國金茂（集團）有限公司（「中國金茂（集團）」）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租金收入的固定百分比3%支付。協議於2016年12月31日終止。
- 自2017年1月1日起生效，根據金茂（上海）與中國金茂（集團）於2016年12月7日訂立的商用物業管理協議，以及金茂（上海）與本公司間接全資子公司金茂（麗江）酒店投資有限公司於2016年12月7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租金收入的固定百分比3%支付。
- 由於中國金茂重組內部業務，自2017年7月1日起生效，金茂（上海）將其簽訂日期為2016年12月7日的商用物業管理協議項下的所有權利及責任，轉讓予金茂商業房地產（上海）有限公司（亦為中國金茂的全資子公司）。所有其他條款大部分與日期為2016年12月7日的商用物業管理協議所載者相同。
- (iv) 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0.5%的基本管理費；及(ii)相當於相關酒店正式開幕時相關酒店息稅折攤前盈利4%的激勵費。協議於2016年12月31日終止。於2016年12月7日，本公司與中國金茂訂立為期三年的續訂酒店物業管理協議，由2017年1月1日起生效，據此，本集團同意就相關酒店向中國金茂及其子公司提供若干酒店管理服務。所有其他條款大部分與日期為2014年6月13日的酒店物業管理協議相同。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

35. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的未清償結餘

本集團與關聯方的結餘詳情披露於信託及本公司綜合財務報表附註22所披露的與關聯方的結餘。

(c) 本集團主要管理人員的補償

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期僱員福利	9,318	9,219
離職後福利	712	1,098
支付予主要管理人員的補償總額	10,030	10,317

有關董事及行政總裁的酬金的更多詳情請參閱信託及本公司綜合財務報表附註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。

有關上文(a)項目(i)、(iii)及(iv)關聯方交易的若干部分亦構成關連交易或持續關聯交易（定義見上市規則第14A章）。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

36. 按類別劃分的金融工具

各金融工具類別於各報告期末的賬面值如下：

金融資產

	貸款及應收款項	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收貿易賬款及票據	93,818	77,249
計入預付款項、押金及其他應收款項的金融資產	29,814	28,986
應收關聯方款項	4,854	12,072
受限制銀行存款	26,908	21,984
現金及現金等價物	920,312	810,309
	1,075,706	950,600

金融負債

2017年

	按公平值計入 損益列賬的 金融負債 — 持作買賣 人民幣千元	按攤銷 成本列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
	應付貿易賬款及票據	—	86,663
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	784,444	784,444
衍生金融工具	972	—	972
應付關聯方款項	—	1,705,642	1,705,642
計息銀行貸款及其他借款	—	7,288,632	7,288,632
	972	9,865,381	9,866,353

2016年

	按攤銷 成本列賬的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款及票據	130,419
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	775,196
應付關聯方款項	2,081,038
計息銀行貸款及其他借款	6,922,149
	9,908,802

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

37. 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
金融負債				
衍生金融工具	972	—	972	—
計息銀行貸款及其他借款	7,288,632	6,922,149	7,285,223	6,925,679
	7,289,604	6,922,149	7,286,195	6,925,679

管理層已評估現金及現金等價物、受限制銀行存款、應收貿易賬款、計入預付款項、押金及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款及票據、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2017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。

本集團與對手方（主要為信貸評級良好的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具按現值計算或相似計算計量。模式採用市場可觀察輸入數據，包括外匯即期利率及外匯遠期利率。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

37. 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2017年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融資產(2016年：無)。

於2017年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
		–	–	
	–	972	–	
衍生金融工具	–	972	–	972

於2016年12月31日，本集團並無按公平值計量的任何金融負債。

年內，就金融資產及金融負債而言，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(2016年：無)。

已披露公平值的資產：

於2017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(2016年：無)。

已披露公平值的負債：

於2017年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
		996,591	6,288,632	
	996,591	6,288,632	–	
計息銀行貸款及其他借款	996,591	6,288,632	–	7,285,223

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

37. 金融工具的公平值及公平值架構 (續)

公平值架構 (續)

已披露公平值的負債 : (續)

於2016年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	2,003,530	4,922,149	-	6,925,679

38. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款及其他借款以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團亦訂立衍生交易，以管理來自本集團海外淨投資的外幣風險。

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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

38. 財務風險管理目標及政策 (續)


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) 人民幣千元
2017年12月31日		
美元	25	(4,135)
港元	25	(5,166)
美元	(25)	4,135
港元	(25)	5,166
2016年12月31日		
美元	25	(4,393)
港元	25	(4,850)
美元	(25)	4,393
港元	(25)	4,850



信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

38. 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。

除以美元及港元計值的若干現金及現金等價物及計息銀行貸款及其他借款外，本集團的金融資產及負債並無外匯風險。人民幣兌外幣匯率的波動可能會影響本集團的經營業績。

本集團就海外淨投資訂立衍生金融工具，以將信託及本公司綜合財務報表附註26所詳述來自本集團海外淨投資之外幣風險降至最低。本集團的政策是磋商對沖衍生工具的條款以符合對沖項目的條款從而將對沖效率最大化。本集團將持續檢討經濟狀況及其外幣風險概況，並將於日後有需要時考慮其他適當對沖措施。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險 (續)

下表列示於報告期末，本集團截至2017年及2016年12月31日止年度的稅前利潤對人民幣兌美元的及對港元兌美元的匯率的合理可能變動的敏感度分析。

	美元匯率 上升 / (下降) %	稅前利潤 增加 / (減少) 人民幣千元
2017年12月31日		
港元兌美元貶值	1	(16,922)
港元兌美元升值	(1)	16,922
人民幣兌美元貶值	5	388
人民幣兌美元升值	(5)	(388)
2016年12月31日		
港元兌美元貶值	1	(16,438)
港元兌美元升值	(1)	16,438
人民幣兌美元貶值	5	354
人民幣兌美元升值	(5)	(354)

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。

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

38. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息借款在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，本集團預期將有足夠資金來源應付其資金需求及管理其流動資金狀況。

本集團於各報告期末根據已訂約但未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按一年內或 要求償還 人民幣千元	一年以上 但兩年內 人民幣千元	兩年以上 但五年內 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	5,350,561	2,066,406	—	7,416,967
應付貿易賬款及票據	86,663	—	—	86,663
其他應付款項	784,444	—	—	784,444
衍生金融工具	972	—	—	972
應付關聯方款項	1,705,642	—	—	1,705,642
	7,928,282	2,066,406	—	9,994,688
2016年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	3,415,164	1,788,222	1,933,240	7,136,626
應付貿易賬款及票據	130,419	—	—	130,419
其他應付款項	775,196	—	—	775,196
應付關聯方款項	2,081,038	—	—	2,081,038
	6,401,817	1,788,222	1,933,240	10,123,279

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

38. 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。截至2017年及2016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	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	27	7,288,632	6,922,149
減：現金及現金等價物	23	(920,312)	(810,309)
受限制銀行存款	23	(26,908)	(21,984)
債務淨額		6,341,412	6,089,856
總權益		6,478,382	6,535,460
加：應付關聯方款項	22	1,705,642	2,081,038
調整後資本		8,184,024	8,616,498
債務與調整後資本比率		77.5%	70.7%

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

39. 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產		
於子公司的投資	9,025,000	9,025,000
流動資產		
預付款項、押金及其他應收款項	—	32
應收子公司款項	496,110	530,903
受限制銀行存款	23,302	18,395
現金及現金等價物	1,676	3,191
流動資產總額	521,088	552,521
流動負債		
其他應付款項	15,453	11,124
應付子公司款項	136,456	1,083
應付關聯方款項	411,992	687,489
計息銀行借款	2,680,469	535,408
流動負債總額	3,244,370	1,235,104
流動負債淨額	(2,723,282)	(682,583)
總資產減流動負債	6,301,718	8,342,417
非流動負債		
計息銀行借款	2,038,164	3,636,741
淨資產	4,263,554	4,705,676
權益		
股本	1,587	1,587
儲備(附註)	4,261,967	4,704,089
總權益	4,263,554	4,705,676

信託及本公司綜合財務報表附註

2017年12月31日

39. 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 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	匯兌波動儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	6,021,621	(223,902)	(171,178)	5,626,541
年度虧損	-	(139,356)	-	(139,356)
從功能貨幣換算為呈列貨幣	-	-	(261,080)	(261,080)
宣派2015年末期分派	(244,365)	-	-	(244,365)
2016年中期分派	(277,651)	-	-	(277,651)
於2016年12月31日及2017年1月1日	5,499,605	(363,258)	(432,258)	4,704,089
年度虧損	-	(131,782)	-	(131,782)
從功能貨幣換算為呈列貨幣	-	-	308,817	308,817
宣派2016年末期分派	(282,108)	-	-	(282,108)
2017年中期分派	(337,049)	-	-	(337,049)
於2017年12月31日	4,880,448	(495,040)	(123,441)	4,261,967

40. 批准信託及本公司綜合財務報表

董事已於2018年3月26日批准及授權刊發信託及本公司綜合財務報表。

獨立核數師報告



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

獨立核數師報告

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)

意見

吾等已審核第202頁至第210頁所載金茂（中國）投資管理人有限公司（「貴公司」）之財務報表。貴公司之財務報表包括於2017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，以及包括主要會計政策概要之財務報表附註。

吾等認為，貴公司之財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映貴公司於2017年12月31日的財務狀況及截至該日止年度貴公司的財務表現及其現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基礎


吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。根據該等準則，吾等的責任於本報告「核數師就審核財務報表的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會的「專業會計師道德守則」（「守則」），吾等獨立於貴公司，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證足夠及能適當地為吾等的意見提供基礎。

董事及負責管治人員對財務報表的責任

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並真實兼公允地呈列貴公司之財務報表，並為其認為必須為使貴公司之財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部控制負責。

編製財務報表時，董事負責評估貴公司持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員負責監督貴公司財務報告過程。



獨立核數師報告

核數師就審核財務報表的責任

吾等的目標為合理鑒證整體財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告。根據香港公司條例第405條款，吾等僅向閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理鑒證屬高層次鑒證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港審計準則進行審核時，吾等運用專業判斷，於整個審核過程中保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估 貴公司之財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應此等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。
- 瞭解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴公司內部控制的有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估算及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計方法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有對 貴公司持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘吾等總結認為存在重大不確定因素，吾等需於核數師報告中提請注意 貴公司之財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論以截至核數師報告日期所獲得的審核憑證為基礎，惟未來事件或情況可能導致 貴公司不再具有持續經營的能力。
- 評估 貴公司之財務報表（包括資料披露）的整體列報、架構及內容，以及 貴公司之財務報表是否已公允反映及列報相關交易及事項。



獨立核數師報告

核數師就審核財務報表的責任 (續)

吾等與負責管治人員就 (其中包括) 審核工作的計劃範圍及時間安排及重大審核發現, 包括吾等於審核期間識別出內部控制的任何重大缺陷溝通。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2018年3月26日

損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 港元	2016年 港元
管理費用	(46,305)	(56,655)
減：同系子公司承擔的款項	46,305	56,655
稅前利潤／(虧損)	—	—
所得稅費用	—	—
年內損益及年內全面收益總額	—	—



財務狀況表

截至2017年12月31日

	2017年 港元	2016年 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

李從瑞
董事

唐詠
董事



權益變動表


截至2017年12月31日止年度

	股本 港元	總權益 港元
於2016年1月1日、2016年12月31日、2017年1月1日和 2017年12月31日	1	1

現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 港元	2016年 港元
經營活動產生的現金流量		
以信託的托管人身份收取信託可供分派收入	715,600,000	788,200,000
以信託的托管人身份支付信託可供分派收入	(715,600,000)	(788,200,000)
經營活動產生的現金流量淨額	-	-
年初及年末的現金及現金等價物	-	-
現金及現金等價物結存分析		
現金及銀行結存	-	-



財務報表附註

2017年12月31日

1. 公司資料

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

本公司的董事(「董事」)認為，中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」，一家於香港註冊成立及於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司)為本公司的直接控股公司，而本公司的最終控股公司為中國中化集團有限公司(一家於中華人民共和國(「中國」)成立的公司，及為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業)。

本公司的主要業務為以信託的託管人－經理身份管理金茂酒店(「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制。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

本公司經已於本年度財務報表中首次應用以下經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂本)

香港會計準則第12號(修訂本)

香港財務報告準則第12號(修訂本)

包括在香港財務報告準則2014年至
2016年週期之年度改進內

披露計劃

就未變現虧損確認遞延稅項資產

於其他實體的權益披露：釐清香港財務報告準則
第12號的範圍

財務報表附註

2017年12月31日

2.2 會計政策的變動及披露 (續)

各修訂的性質及影響概述如下：

- (a) 香港會計報告準則第7號(修訂本)規定實體須提供披露以使財務報表使用人評估產生自融資活動的負債變動(包括產生自現金流及非現金的變動)。該等修訂對本公司的財務報表並無重大影響。
- (b) 香港會計準則第12號(修訂本)闡明, 實體於評估是否存在能適用可扣減暫時差額的應課稅溢利時, 需要考慮稅法是否對收回可扣減暫時差額時可適用抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外, 該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引, 並解釋應課稅溢利可能包括超過賬面值的部分資產的收回的情況。該等修訂對本公司的財務狀況並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本公司並未於本公司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2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號「金融工具」連同香港財務報告準則第4號「保險合約」 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 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15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本) ¹

¹ 2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 當未釐定強制生效日期, 可供採納



財務報表附註

2017年12月31日


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，反映金融工具項目的所有階段及代替香港會計準則第39號及全部先前版本的香港財務報告準則第9號。根據香港財務報告準則第9號，只有符合下列兩項條件，方會按攤銷成本計量債務工具：資產乃於目標為持有資產以收取合約現金流之業務模式中持有；及金融資產之合約條款帶來純粹支付本金及利息的現金流之特定日期。此外，該準則規定以攤銷成本或公平值計入其他全面收益的債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號並非按公平值計入損益的財務擔保合約的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信貸虧損模式列賬。本公司將運用簡化的方法，並將基於所有應收貿易款項剩餘年期所有現金短缺的現值所估計的全期預期虧損列賬。此外，本公司將採用一般方法，並將根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件所估計的十二個月預期信貸虧損列賬。

本公司預期採納香港財務報告準則第9號將不會於初步應用時對本公司的整體財務表現及財務狀況造成重大影響。此外，本公司將進行更詳盡分析，當中考慮所有合理及可支持資料，包括前瞻性元素，以估計於採納香港財務報告準則第9號時對其貿易及其他應收款項的預期信用損失。

香港會計師公會於2017年4月頒佈香港會計準則第40號的修訂本，澄清實體應將物業（包括建設中或發展中物業）轉撥至或轉撥自投資物業的時間。這些修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅因管理層對有關物業用途的意向發生變化，不足以證明物業用途變化。實體應就其首次應用這些修訂的年度報告期初或其後產生的物業用途變動，以未來適用法應用這些修訂。實體應重新評估於當日所持有的物業分類，並（如適用）重新分類物業以反映當日的實際情況。根據香港會計準則第8號，倘毋須採用事後確認，方可追溯應用。本公司將自2018年1月1日起按未來適用法採納這些修訂。然而，由於本公司的目前常規與所頒佈澄清一致，本公司預期其財務報表並不會出現任何影響。



財務報表附註

2017年12月31日

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) 該實體與本公司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；
- (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。



財務報表附註

2017年12月31日

3. 主要會計政策概要 (續)

金融工具

金融資產

本公司的金融資產包括應收直接控股公司款項，並作為貸款和應收款項入賬。金融資產在交易日確認。

貸款及應收款項指附帶固定或可釐定付款金額，且在活躍市場沒有報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項於首次按公平值計量，其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損。其價值的任何變化在損益中確認。

金融資產的終止確認是指收取金融資產現金流量的權利到期或轉移，且所有權上幾乎所有的風險和報酬已轉移。

無論是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值，每個報告期末均至少進行一次減值測試。當有客觀證據表明本公司無法按照應收款項的原有條款收取所有應收款項時，確認貸款和應收款項的減值虧損。減值損失金額確定為資產賬面價值與預計未來現金流量現值之間的差額。

4. 股本

於註冊成立時，本公司發行1股普通股。

5. 所得稅

本公司並無作出香港利得稅撥備，原因是本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤。

6. 關聯方交易

與同系附屬公司的交易在損益及其他全面收益表中披露。

董事認為，董事是公司的主要管理人員。年內，概無對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2016年和2017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2018年3月26日批准及授權刊發財務報表。

五年財務資料

2017年12月31日

I. 主要損益表數據

	2013年 人民幣千元 (經重列)	2014年 人民幣千元 (經重列)	2015年 人民幣千元 (經重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
業績					
收入	2,104,467	2,186,527	2,390,261	2,450,751	2,595,448
銷售成本	(884,373)	(956,435)	(1,050,586)	(1,065,969)	(1,109,683)
毛利	1,220,094	1,230,092	1,339,675	1,384,782	1,485,765
其他收入及收益	64,583	33,595	126,583	51,356	22,135
投資物業的公平值收益	673,577	1,061,040	314,120	319,281	38,786
銷售及市場推廣開支	(126,862)	(211,286)	(140,298)	(145,442)	(152,350)
管理費用	(472,156)	(710,280)	(645,819)	(702,051)	(742,959)
其他費用及虧損，淨額	(1,768)	73	(2,407)	(542)	(4,379)
對沖淨投資的淨收益	-	-	-	-	487
融資成本	(266,696)	(296,472)	(337,672)	(319,860)	(280,651)
分佔合營公司利潤	1,832	2,518	3,265	3,682	2,678
稅前利潤	1,092,604	1,109,280	657,447	591,206	369,512
所得稅費用	(282,990)	(390,948)	(221,349)	(216,580)	(149,569)
年度利潤	809,614	718,332	436,098	374,626	219,943
下列應佔部分：					
母公司所有者	809,614	718,332	436,098	374,626	219,943
非控制權益	-	-	-	-	-
	809,614	718,332	436,098	374,626	219,943

II. 主要財務狀況數據

	2013年 人民幣千元 (經重列)	2014年 人民幣千元 (經重列)	2015年 人民幣千元 (經重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產總額	14,717,730	16,785,625	17,229,327	17,381,497	17,179,095
流動資產總額	1,408,219	1,075,186	993,992	1,025,722	1,149,240
資產總額	16,125,949	17,860,811	18,223,319	18,407,219	18,328,335
流動負債總額	3,855,437	4,316,225	4,606,201	6,510,662	8,059,321
非流動負債總額	2,890,327	6,360,801	6,639,533	5,361,097	3,790,632
負債總額	6,745,764	10,677,026	11,245,734	11,871,759	11,849,953
由下列各方應佔：					
母公司所有者	9,380,185	7,183,785	6,977,585	6,535,460	6,478,382
總權益	9,380,185	7,183,785	6,977,585	6,535,460	6,478,382



環境、社會及
管治報告







環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為金茂（中國）酒店投資管理有限公司公開發佈的環境、社會及管治報告，主要介紹了公司在經濟、環境和社會方面的責任理念、管理、實踐與績效。

時間範圍

本報告的涵蓋期間為2017年1月－12月。

發佈周期

本報告為年度報告。

報告範圍

本報告內容涵蓋金茂（中國）酒店投資管理有限公司及其子公司，發行人集團包含的實體及相關業務具體請參見「管理層討論與分析」章節。如部分內容僅涉及某個或某幾個子公司，將相應註明。

編製依據

本報告參考香港聯合交易所《上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》、全球報告倡議組織(GRI)《可持續發展報告指南》(G4)、國家標準GB/T 36000-2015《社會責任指南》編寫。

資料來源

本報告所披露的信息和數據均來源於金茂（中國）酒店投資管理有限公司內部相關統計報表、公司文件及報告、第三方調查和統計數據等。

稱謂說明

為便於表述，本報告中將「金茂（中國）酒店投資管理有限公司」簡稱為「金茂酒店」、「公司」或「我們」。

環境、社會及管治報告指引的遵守

截至2017年12月31日年度期間，除本報告於第4節「綠色發展」部分所披露者外，金茂酒店（透過託管人一經理）及本公司一直遵守《上市規則》附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》適用的指引條文，並在適用情況下採納了於《環境、社會及管治報告指引》所載的建議披露。詳情參見本報告結尾有關ESG指標索引。

1. 穩健經營

金茂酒店秉承「追求卓越」的理念，通過健康良好的公司治理、專業化的精益運營及綠色的發展方式，追求企業與利益相關方綜合價值最大化的實現。

金茂酒店持續推進行業戰略對話，提升品牌影響力和美譽度。2017年，公司深度參加行業頂級論壇亞洲酒店論壇和中國飯店全球論壇，並在星光獎、金馬獎兩大行業重量級盛典中斬獲數獎。

▲ 嚴守商業道德

ESG對標：B7—一般披露項；B7.1；B7.2

金茂酒店嚴格遵守商業道德準則，加強紀檢監察力度，全力打造陽光透明企業，確保公司各項經營管理活動在公平、公正、公開、誠信的原則下有效開展與運轉。公司通過開展廉潔從業警示教育，簽訂《家庭助廉承諾書》、《陽光協議書》等方式強化關鍵崗位人員廉潔從業的思想意識。此外，公司持續健全紀檢監察監督舉報渠道，建立對廉潔風險採取一票否決的考評機制。2017年，公司共開展廉潔從業警示教育5次。公司涉及貪污、腐敗人數為零。金茂酒店沒有與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關並具有重大影響的違規事件。

▲ 重視隱私保護

ESG對標：B6.5

金茂酒店高度重視客戶信息及數據安全，對數據接觸的人員嚴格控制，設定不同級別的數據權限；並通過定期培訓不斷提升員工的客戶隱私保護意識。與此同時，公司還積極與商業伙伴合作，通過技術手段加強外接網絡設備數據安全。2017年，公司未發生嚴重客戶隱私信息洩露事件。

▲ 知識產權保護

ESG對標：B6.3

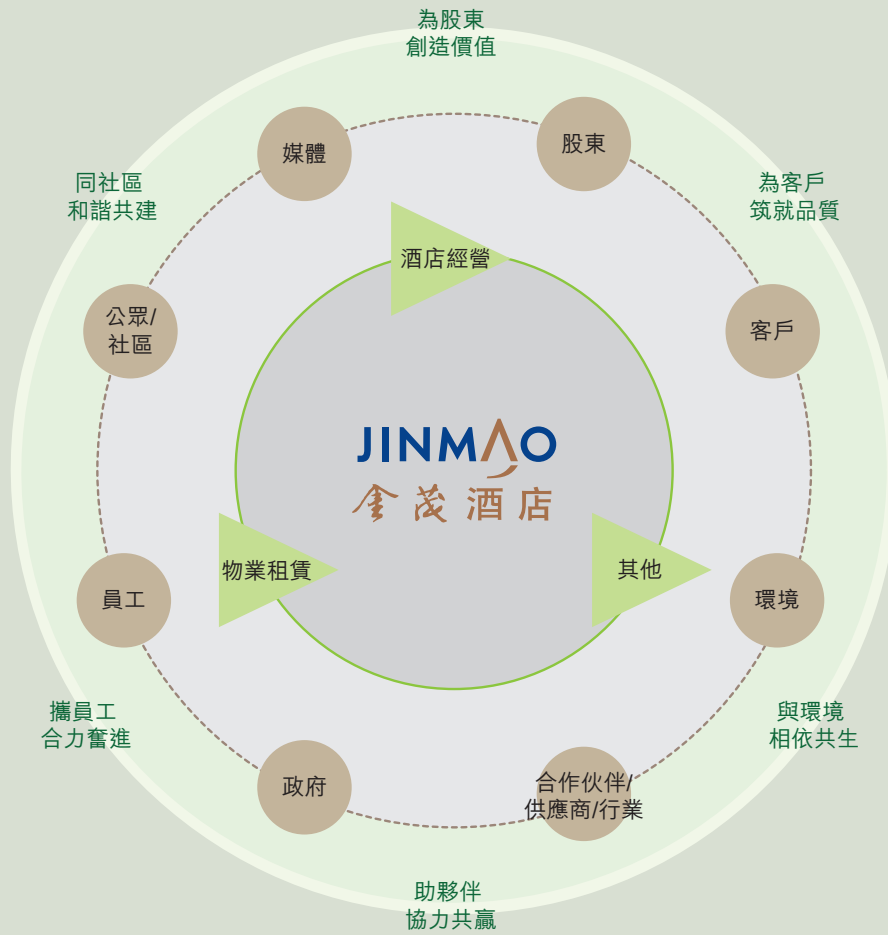
公司遵照國家相關規定，重視品牌形象的使用和維護，注重知識產權保護。2017年，公司嚴格按照管理合同約定行使酒店品牌使用權，未發生知識產權糾紛。



環境、社會及管治報告

▲ 責任管理

公司秉持「為股東創造價值、為客戶築就品質、為環境相依共生、攜員工合力奮進、助伙伴協力共贏、同社區和諧共建」的社會責任觀，不斷推進社會責任管理融入日常運營，加強公司與各利益相關方的溝通互動，以期實現企業和各利益相關方共同的可持續發展。



公司社會責任模型

2. 品質服務

金茂酒店始終堅持「顧客為中心、質量為核心」的服務理念，時刻關注客戶的體驗和感受，不斷提升服務水平、豐富服務體驗，用心鍛造賓至如歸的高端體驗。

2.1 提升服務質量

公司建立質量管理體系，嚴格按照體系要求開展各項工作，為客戶提供高品質物業服務，確保服務質量滿足客戶需求。2017年，金茂大廈88層觀光遊覽業務開展內部質量審核，持續提升公司質量管理能力和客戶滿意度。2018年1月11日，公司質量管理體系通過GB/T 19001-2016/ISO 9001：2015認證。

▲ 物業管理

ESG對標：B6.4

上海物業服務延承多年五星級服務經驗，為每一位業主提供定制物業服務，為居住者營造並保持安全、舒適、和諧的環境和氛圍。

公司對寫字樓進行每日、每周巡檢及夜查，定期維護樓宇設施設備，保障其良好運行；同時，我們注重保持並不斷完善建築公共區域環境，為客戶創造舒適健康的工作氛圍。2017年，公司配合大客戶更替，完成了5個樓層的標準層改造，進一步探索天花抬升可行性，提升寫字樓產品品質，為客戶提供更加人性化的辦公體驗。

▲ 客戶活動

金茂酒店旗下各業務板塊積極合作，根據客戶的個性化需求，向租戶提供酒店、會務、觀光、寫字樓、物業服務等一攬子解決方案，為租戶提供高效、便捷的服務。

2017年，公司依托金茂社區平台，開展了「一路有你，金彩同行」「金茂健康周親子運動會」「國際垂直登高總決賽金茂站」及「2017巔峰歌王爭霸賽」等多項客戶活動，向廣大租戶倡導綠色、健康、和諧的生活理念，獲得客戶及社區的好評。



環境、社會及管治報告

▲ 滿意度管理

ESG對標：B6.2

公司高度重視各類客戶對於我們服務產品的反饋，積極開展滿意率調查，對客戶滿意點進行優勢鞏固；針對客戶提出的不滿意事項，及時落實整改措施。

金茂酒店持續提升服務品質，致力於打造「零投訴」的服務品牌。公司的寫字樓對於客戶的投訴，保證在接到投訴後1小時內回覆，8小時內處理投訴完畢（特殊及重大投訴例外）。我們對無效投訴或投訴中無效的內容，均向客戶解釋取得諒解；對有效的投訴內容轉達給有關部門處理。

上海物業服務每年開展客戶滿意率調查及第三方客戶滿意度調查，全方面了解客戶對大廈及物業服務的感受和評價。



第三方客戶滿意度調查

金茂大廈88層觀光廳連續12年開展年度客戶滿意度調研，了解客戶真實需求、接受客戶反饋並改進觀光廳服務。2017年，觀光廳客戶滿意度調研滿意率達93.5%；我們還與上海旅遊局投訴熱線12301建立了密切合作關係。2017年，上海旅遊局投訴0起。

公司從公開的旅遊電商平台收集了各酒店滿意度情況載列如下：

2017年客戶滿意度情況（集團內部及跨年度比較）

酒店	2017年		2016年	
	點評數	好評率	點評數	好評率
上海金茂君悅大酒店	8,786	78%	7,450	80%
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	7,002	79%	5,081	79%
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	5,199	84%	4,921	84%
金茂北京威斯汀大飯店	3,267	85%	3,131	85%
金茂深圳JW萬豪酒店	3,145	85%	2,175	83%
崇明金茂凱悅酒店	1,917	78%	1,695	78%
北京金茂萬麗酒店	4,415	84%	4,313	86%
麗江金茂君悅酒店	1,488	86%	1,089	86%

2.2 創新服務產品

金茂酒店始終堅持「創新、整合、協作」理念，通過持續的產品、服務和制度創新，實踐品牌價值，升級客戶體驗，努力成為行業新價值的發現者和創造者。2017年，金茂大廈建立一站式客戶服務中心，不斷完善客服系統結構及功能；引進了「愛班車」服務，幫助解決客戶上下班擁堵難題；我們還在停車庫引進微信、支付寶線上繳費功能，大大提升車輛出場效率。

2017年，金茂大廈觀光業務開通微信官方購票渠道、去哪兒等渠道直營業務，目前觀光遊覽業務已全部覆蓋主流電商渠道，為消費者提供便捷服務。新增「金茂雲中漫步」—世界超高層建築中最高的戶外空中步道遊覽項目服務，遊客可以通過前所未有的視角近距離感受上海都市魅力。8月，我們與國資委官方微信號「國資小新」共同邀請了10名消費者免費體驗「金茂雲中漫步」項目，受到消費者好評。



環境、社會及管治報告

2.3 保障客戶安全

ESG對標：B6一般披露項

金茂酒店將保障酒店及寫字樓客戶健康安全視作義不容辭的責任。公司對《金茂酒店HSE達標管理指引及評分辦法》的指標內容進行了補充與完善，新增指標46項。公司組織開展年度安全大檢查工作，按照新標準開展HSE風險辨識工作，共計辨識風險點630項，控制率100%。2017年，公司自主研發了金茂酒店隱患排查APP，集隱患排查、上報、處理、分析以及獎勵等功能，現已全線上線使用。2017年，公司各單位開展了電梯困人、防恐怖襲擊、客人溺水、高處墜落、防台防汛、全員疏散等應急演練共計126次，6400餘人次參加。2017年，金茂酒店沒有與產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜相關並具有重大影響的違規事件。

公司旗下酒店所有主要公眾地點均設有先進的閉路電視及攝像設施，24小時不間斷地由經過專業培訓的安保人員進行嚴密的監控。公司依據《金茂運營酒店事件、事故管理制度》成立緊急情況現場處理小組，全天候應對各類緊急突發事件，務求讓客戶享受最舒適安全的服務。2017年，我們配合政府部門圓滿完成酒店安保接待任務，在「一帶一路」高峰論壇、十九大、泛珠論壇等重大政治活動期間，公司下屬酒店均積極配合各項安保措施，高質量完成接待任務，得到了政府部門的好評與認可。

2017年公司新增的戶外空中步道遊覽項目服務嚴格恪守《金茂雲中漫步skywalk項目運營標準》，定期開展日檢、周檢、月檢及服務技能培訓，全面提升項目運營服務水平。金茂雲中漫步安全運營團隊獲得上級公司頒發的「中國金茂青年安全生產示範崗」「中國金茂青年安全生產監督崗」等榮譽稱號。

3. 責任採購

公司注重從源頭上確保產品和服務質量，重視供應商管理，我們將負責任的供應商視作同一產業價值鏈上目標一致的共同體，努力提升供貨商的環境、健康及安全管理水平。

3.1 責任供應鏈

ESG對標：B5一般披露項；B5.2

金茂酒店下屬的各家酒店分別委託於不同酒店管理集團進行管理，各酒店均由各自採購部負責酒店的日常採購業務，嚴格遵守公司採購相關制定，確保原材料採購符合國家環境及安全標準。公司規定涉及橡膠製品、製冷設備、食品相關產品等幾類產品的供應商企業須提供《工業生產許可證》(含衛生許可證)，各專業供應商須提供各類專業資質證件等。

公司針對金茂酒店自身供應鏈管理特點開發了供應鏈管理平台，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，使金茂酒店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。

秉承不斷提升成本管控能力和核心技術能力的理念，2017年，金茂酒店正式上線具有自主知識產權的新版金茂供應鏈平台，在全面繼承原有功能的前提下，進一步創新並大大優化，使得平台獲得了更多的擴展性，為金茂酒店的輕資產輸出提供有力支持。

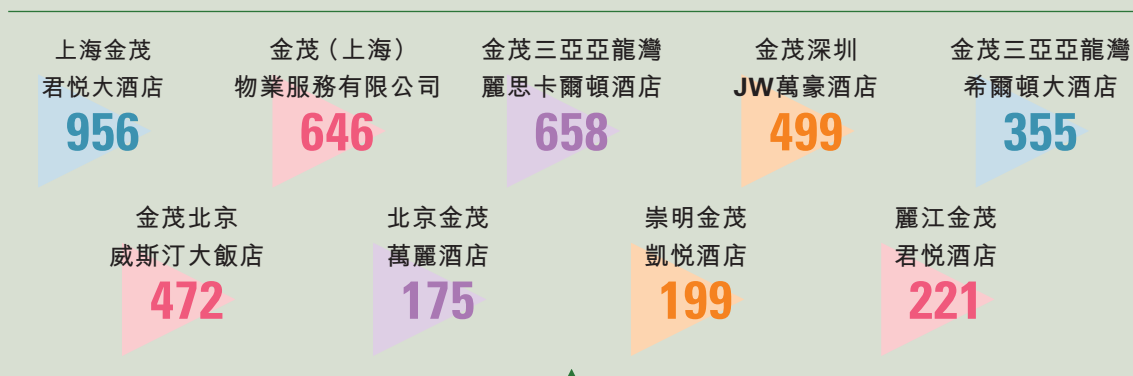
從2010年開始，金茂供應鏈陸續開展了衛生紙、清潔用品及設備、紅酒、烈酒及香檳、客房布草等品類的集中採購。2017年，各酒店通過集中採購節約採購成本191萬元。

3.2 供應商管理

ESG對標：B5一般披露項；B5.1

集團對建築承包商、建築原料提供商等供應商環境和社會風險進行監督管理。根據中化集團HSE部頒發《金茂集團HSE管理標準》，對項目現場工人工作保護、工時限制、禁用童工等進行嚴格管理，對施工現場安全性、人員信息及特種工作資質等進行嚴格審核方才允許開工。

金茂酒店供應商分布情況



備註：有的供應商有兩家或兩家酒店以上都在使用的情况



4. 綠色發展

旅遊業、酒店業的日常運營對生態環境有着重要的影響。金茂酒店貫徹「綠水青山就是金山銀山」的精神，致力於將綠色環保理念融入企業發展，積極關注企業發展對環境帶來的影響。公司打造綠色酒店項目，在各個項目中推動節能改造，促進資源的高效利用並努力實現節能減排的目標。此外，我們還積極參與和開展綠色公益項目，倡導綠色環境理念，推動社會可持續發展。

4.1 控制排放

ESG對標：A1—一般披露項；A1.1；A1.2；A1.3；A1.4；A1.5；A1.6

2017年，金茂酒店充分考慮到企業關於環境保護的責任與要求，結合各酒店項目管理公司可持續發展管理標準，在環境保護方面實施了25條具體的管控措施和要求，針對廢氣、廢水及有害物的處置實現管理有章可循。公司規定旗下酒店產生廢氣及溫室氣體均須滿足當地政府規定排放標準；關於廢水排放，均須滿足各地政府相關要求，部分用於中水灌溉及衛生場所用水。2017年，金茂酒店並沒有發生與環保相關並具有重大影響的違規事件。

金茂酒店旗下各酒店廢氣排放主要涉及鍋爐燃燒產生的顆粒物、二氧化硫以及氮氧化物。針對運行酒店，金茂北京威斯汀大飯店通過一系列鍋爐技術升級改造方案，使得鍋爐燃燒污染物排放量符合行業最新排放標準。(A1.1)

在廢棄物的處置方面，各家酒店與當地環衛局指定垃圾處理公司合作進行無害廢棄物回收處理。以凱悅集團為例，各個酒店均配置垃圾回收區，專門用於收集、分離和保存包括紙張、波紋紙板、玻璃、塑料和金屬在內的可回收垃圾。由於各家酒店第三方垃圾回收公司對於建築垃圾、餐廚垃圾及園林垃圾回收處理口徑不一，計量單位不統一，無害廢棄物尚未納入金茂酒店與各酒店之間的信息通報與績效考核機制，故2017年未對無害垃圾總量進行統計。公司將於2018年結合各家酒店實際情況，制定統一無害廢棄物回收處理統計方法，以實現無害廢棄物回收處理的監督管理。(A1.4)

針對有害廢棄物，公司在前期物料審核中審查監測證明，從源頭杜絕有害廢棄物的產生，並在後期處理中將酒店運營所產生的有害廢棄物交由政府認可的專業處理單位進行處理。(A1.6)

環境、社會及管治報告

2017年排放績效

ESG對標	披露內容	單位	2017年	2016年	
A1.1	排放物種類及相關排放數據	氮氧化物	噸	0.356	0.387
		硫氧化物	噸	0.059	0.065
		顆粒物	噸	0.119	0.129
A1.2	溫室氣體總排放量及密度	直接排放	噸CO ₂	19,164.9160	20,863.1890
			噸CO ₂ /平方米	0.0196	0.0213
	間接排放	噸CO ₂	100,706.5418	101,249.9948	
		噸CO ₂ /平方米	0.1027	0.1033	
	合計二氧化碳排放當量	噸CO ₂	119,871.4578	122,113.1838	
		噸CO ₂ /平方米	0.1223	0.1246	
A1.3	有害廢棄物排放量及密度	廢舊電池等電子廢棄物	千克	85	/
		廢舊燈管、燈泡	千克	135	/
		油和潤滑油	千克	300	/
		油漆	千克	280	/
		廢舊打印機耗材	個	343 (約525千克)	/
		有害廢棄物排放總量	千克	1,325	/
		有害廢棄物排放密度	千克/平方米	0.0014	/
A1.5	減低排放量成果	二氧化碳排放量相較於前一年變化	噸	(2,241.726)	/
		廢水排放	噸	1,624,322	1,636,846
		廢水排放量相較於前一年變化	噸	(12,524)	/

環境、社會及管治報告

註：

- 1、 排放物種類及排放系數主要依據天然氣的使用量計算，計算系數採納於李先瑞、韓有朋、趙振農合著的《煤、天然氣燃燒的污染物產生系數》一文；
- 2、 溫室氣體排放中，標煤與二氧化碳轉換系數採納於涂華、劉翠傑合著的《標準煤二氧化碳排放的計算》一文。其中，直接排放主要依據天然氣的使用量計算得出，天然氣標煤轉換系數取自《綜合能耗計算通則GBT2589-2008》中多個種類天然氣系數之均值；間接排放為所消耗熱力及購買電力消耗量計算得出，熱力轉換標煤系數取自《綜合能耗計算通則GBT2589-2008》，電力因子系數來源於2016年國家發展和改革委員會應對氣候變化司研究確定的中國區域電網基準線排放因子之均值；
- 3、 有害廢氣物為2017年第一年統計，因此沒有2016年數據；
- 4、 二氧化碳排放變化量計算於2016年與2017年二氧化碳總排放量之差；
- 5、 廢水排放變化量計算於2016年與2017年廢水排放量之差。

4.2 資源使用

ESG對標：A2一般披露項；A2.1；A2.2；A2.3；A2.4；A2.5；A3一般披露項；A3.1

金茂酒店頒布了酒店籌開項目《能源設計指引》以及金茂質量體系文件《能源管理指引》。在此基礎上，金茂酒店確定了以強化能源管理，走可持續發展道路為指導方向，對運營項目進行投資收益評估。在評估中，公司綜合考慮當地氣候、氣象條件及能源管理水平，針對消耗過高、效益較差的項目採用更成熟的節能技術來有效控制資源的使用。2017年公司開展多項節能技術改造，以達到有效使用能源、減少資源消耗的目的。



金茂大廈在2017上海綠色建築國際論壇的「2016年度上海市既有建築綠色更新改造評定」中榮獲「金獎」

環境、社會及管治報告

金茂酒店各酒店項目節能改造情況

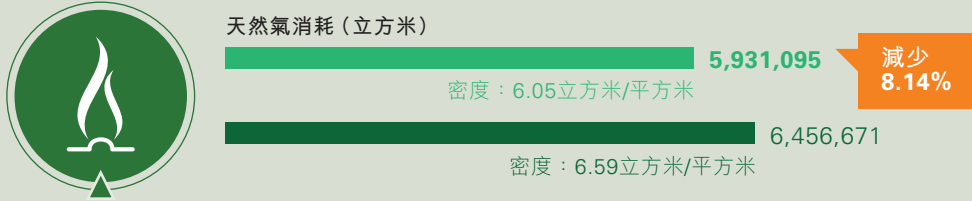
改造項目	ESG對標	酒店項目	改造內容	能源使用效益提升效果
電能減耗及 效益提升	A2.3	上海金茂 君悅大酒店	更換2台熱交換盤管	提高熱交換效率及節約電消耗
			更換25台VAV風機馬達	提高空調效率及節約電消耗
			更換2冷庫壓縮機組	提高壓縮機製冷效率及節約電消耗
			更換20台客房風機盤管	提高空調效率及節約電消耗
		麗江金茂 君悅酒店	地下一層照明燈具改為LED	增加使用壽命以及節約電消耗
		崇明金茂 凱悅酒店	消防樓梯更換節能燈及加裝聲控	減少閒時電能消耗
		金茂深圳 JW萬豪酒店	將現有金鹵素燈30個更換為LED節 能燈具	增加使用壽命及節約電消耗
			將原有MR16射燈改造為LED節能 光源	增加使用壽命及節約電消耗
			將原有T5燈管（3000根）改造為 LED節能光源	增加使用壽命及節約電消耗
			將原有MR11射燈改造為LED節能 光源	增加使用壽命及節約電消耗
			4台空調風櫃（客房，行政酒廊）增 加變頻器（接入BA系統）	提高空調效率及節約電消耗
			3組冷卻塔加裝3台變頻器	提高冷卻塔效率及節約電消耗
			冷卻泵、冷凍泵加裝4台變頻器	提高泵的效率及節約電消耗
		冷庫加裝節能裝置（魔寶）	提高冷庫效率及節約電消耗	
		金茂三亞亞龍灣 希爾頓大酒店	公共區域更換節能燈	增加使用壽命及節約電消耗
金茂三亞亞龍灣 麗思卡爾頓酒店	對空調主機加裝變頻分析控制裝置	提高空調效率及節約電消耗		

環境、社會及管治報告

改造項目	ESG對標	酒店項目	改造內容	能源使用效益提升效果
熱能減耗及 效益提升	A2.3	上海金茂 君悅大酒店	更新熱水交換罐控制器	提高控制器精確度，減少超溫現象造成的浪費
			廚房冷庫門更換	減少冷庫冷源的損失
		麗江金茂 君悅酒店	客房採暖系統改造	城區客房4棟設備小院空調連通閥改造，在交替季節，利用熱泵機組替代鍋爐
			客房生活熱水改造	在原有客房鍋爐系統中增加儲熱水箱，減少鍋爐頻繁啟動，減少無用功損耗
		崇明金茂 凱悅酒店	大堂安裝玻璃隔斷和自動平移門	避免空調冷、熱量流失
			蒸汽鍋爐冷凝水回收	提升蒸汽鍋爐熱能使用效率
水減耗及 效益提升	A2.4	金茂深圳 JW萬豪酒店	中式炒爐節能改造	節約天然氣消耗
		金茂三亞亞龍灣 希爾頓大酒店	所有炒爐爐頭成節能型爐頭	節約天然氣消耗
			更換節能型冷凍泵，並加裝變頻器	提高泵的效率和節約電消耗
清潔能源改 造	A3.1	上海金茂 君悅大酒店	更換客房浴缸龍頭分水器	改善滴、漏水現象
			金茂深圳 JW萬豪酒店	冷水機組群控系統改造
		金茂三亞亞龍灣 麗思卡爾頓酒店	客房用水安裝節水器	節約水消耗
清潔能源改 造	A3.1	金茂深圳 JW萬豪酒店	60盞路燈改為太陽能清潔能源	節約電消耗
			加裝太陽能熱水系統	節約電消耗

環境、社會及管治報告

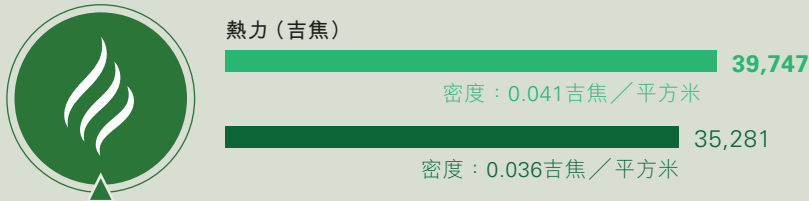
天然氣消耗量及密度 ESG對標：A2.1、A2.3



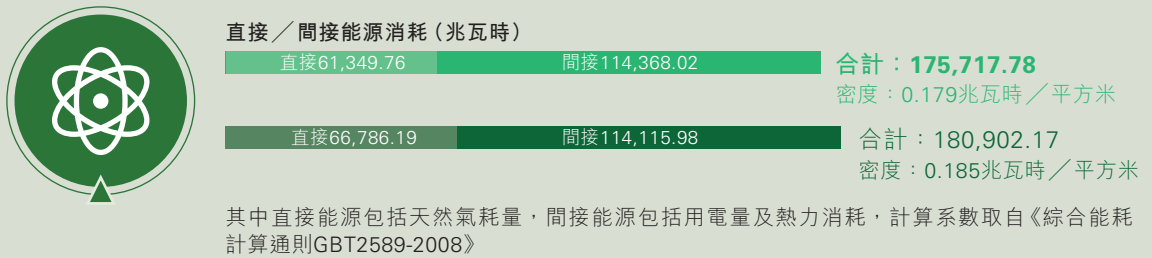
用電量及密度 ESG對標：A2.1、A2.3



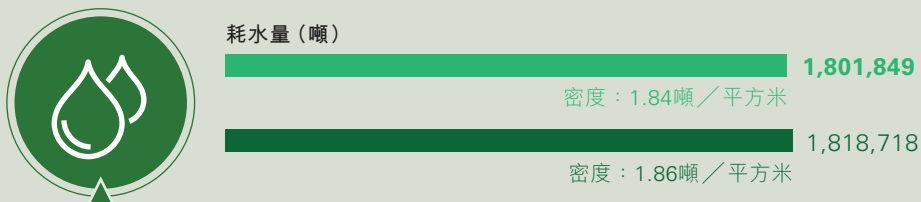
熱力消耗及密度 ESG對標：A2.1



直接及間接能源消耗情況 ESG對標：A2.1



耗水量及密度 ESG對標：A2.2



2017年 2016年

金茂酒店涉及產品（如食物等）或相關客房用品包裝主要為廚房食物原材料包裝、酒店食品加工成品包裝以及客房洗漱用品包裝。食品原材料包裝及客房洗漱用品包裝為產品供應商提供，部分酒店為紙盒或紙袋，食品加工成品包裝材料由各酒店具體負責。在未來，金茂酒店將結合管理要求、對標行業優秀企業，針對食品、客房用品、物流運輸等相關產品製作、包裝、運輸等過程中所使用的包裝材料進行統計與分析，並採取措施實現相關內容的管理與披露。(A2.5)

4.3 公益環保

ESG對標：A3一般披露項；A3.1

金茂酒店積極關注和支持環保公益。2017年3月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店藍色能量委員會組織「地球一小時」活動，酒店員工、客人共200多人參與，並開展了簽字、騎車亮燈等形式多樣的活動，提升廣大員工愛地球、愛家園的意識。2017年5月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店員工、黨員積極參與三亞亞龍灣區域的沙灘清潔活動，受到亞龍灣管委會與黨工委好評。

5. 員工成長

我們相信金茂酒店的生命力源自於員工的進取心和驅動力。公司秉持「共創、共享、共成長」的理念堅持以人為本，建設公平公正的工作環境，努力讓員工獲得應有的尊重、信賴和成長機會，釋放員工的激情、責任心和創造力，共同創造更大的價值。

5.1 基本權益保障

ESG對標：B1一般披露項；B1.1；B1.2；B4一般披露項；B4.1；B4.2

公司遵守勞動法律法規，打造公平、公正、公開的招聘平台，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。公司根據《招聘錄用管理標準》《崗位管理標準》《員工獎懲管理指引（修訂）》實施內部選拔晉升、輪崗、調崗。2017年，公司員工4,191人，其中女性員工1,828人。

金茂酒店根據《薪酬福利管理標準（修訂）》，建立高效的激勵體系及合理的價值分配體系，為員工提供具有競爭力的薪金以及其他完善的福利。2017年，公司勞動合同簽訂率及社會保險覆蓋率均為100%。

金茂酒店員工基本情況 ESG對標：B1.1

指標		單位	2017年	2016年
員工	總數	人	4,191	4,002
	女性員工	人	1,828	1,635
	高層	人	4	5
	中層	人	22	23
	基層	人	4,165	3,974
	合同制員工	人	4,191	4,002
	勞務制員工	人	186	264
	實習生	人	996	876
	其他類別	人	56	81
	30歲及以下	人	1,870	1,826
	31-50歲	人	1,982	1,860
	51歲及以上	人	339	316
	外籍員工	人	32	42



40.85% — 43.62%

2016年

2017年

女性員工佔員工總數百分比

員工流失率 ESG對標：B1.2

指標		2017年	2016年
員工流失率	總體流失率	46.94%	42.50%
	女性	49.03%	46.29%
	男性	45.41%	39.71%
	高層	0.00%	0.00%
	中層	22.22%	5.00%
	基層	47.16%	42.60%
	30歲及以下	64.39%	48.91%
	31-50歲	32.74%	40.29%
	51歲及以上	31.76%	19.85%



環境、社會及管治報告

公司在人才的選、用、育、留等環節嚴格執行國家法律法規的要求。公司在招聘錄用過程中與員工進行充分溝通，提供包括但不限於工作時間、工資、福利等相關信息。所有招聘錄用的員工均是自願入司工作，無任何強迫行為。公司在辦理入職手續時嚴格做好人員信息的審查工作，對未達到法定參加工作年齡的人員或不符合錄用條件的人員一律不予錄用。

公司嚴格按照《員工考勤管理標準》進行考勤和休假管理，嚴禁強制員工延長加班時間或從事不願從事的工作，亦無任何形式限制員工基本自由。2017年，公司被評為「2017年度中國酒店旅遊業傑出僱主」「2017年度陸家嘴金融城人才發展年度風雲企業」「上海市和諧勞動關係達標企業」。2017年，公司未發生童工、強制勞工的違規情況，或任何罷工、停工等與僱傭相關並對公司業務及運營造成重大不利影響的情況。

5.2 職業健康安全

ESG對標：B2一般披露項；B2.1；B2.2；B2.3

員工的健康安全是保證各項工作順利開展的基礎，金茂酒店積極推進安全戰略，不斷完善HSE責任體系建設，落實安全風險防控和過程監管。同時，為保證員工身體健康，公司依據《職業健康安全管理指引》規範公司職業健康管理工作，每年定期組織體檢，體檢覆蓋率100%。2017年，公司開展員工慰問活動19次，慰問員工1,200人次。

公司通過員工安全培訓、安全演講比賽及知識競賽等，提高員工的安全生產意識和安全操作技能，幫助員工科學地辨識危害、評估風險、避免事故。公司先後在6月和11月策劃開展2017年「安全月、消防月」活動，製作板報56份，宣傳條幅16條，安全培訓200餘次，有效提升了全員的消防安全意識。2017年，公司安全事故數及因公死亡人數均為零。

2017年度，公司沒有與健康安全相關並對公司具有重大影響的違規事件。

環境、社會及管治報告

員工健康安全指標表

	指標	單位	ESG對標	2017年	2016年
員工健康安全	安全事故	起	B2.1	—	—
	因公死亡人數	人		—	—
	工傷員工	人	B2.2	60	30
	因工傷損失工作日數	天		1,268.6	1,111.5

5.3 員工培訓發展

ESG對標：B3一般披露項；B3.1；B3.2

金茂酒店倡導「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，通過人性化的企業管理，充滿鼓勵的工作氛圍和完整的人才培養計劃，實現企業價值與員工價值的共同提升。

公司按照「以能力建設為中心，以人才梯隊建設為中心」的原則開展各項培訓學習活動，通過推動系統化的人才培養項目，不斷優化人才梯隊。我們為員工實施持續培訓和發展計劃，涵蓋一般培訓（入職培訓與服務理念）、針對員工職責及責任的技能培訓及領導能力發展培訓，並針對關鍵崗位、核心管理成員及年輕人才提供個性化的培訓課程助其職業發展。2017年，公司培訓總體覆蓋率，不同性別、年齡、層級員工培訓覆蓋率均為100%。

員工平均培訓時長 ESG對標：B3.2

	指標	單位	2017年	2016年	
員工平均培訓時長	按性別劃分	女性	小時	26.99	20.10
		男性	小時	16.39	12.42
	按層級劃分	高層	小時	24.59	19.00
		中層	小時	31.32	21.29
		基層	小時	18.98	14.60
	按年齡劃分	30歲及以下	小時	25.37	18.58
		31-50歲	小時	17.94	14.10
		51歲及以上	小時	11.95	8.85

註：員工平均培訓時長數據僅涵蓋上海金茂錦江汽車服務有限公司、金茂（上海）物業服務有限公司、上海金茂君悅大酒店、金茂北京威斯汀大飯店、深圳JW萬豪酒店、金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店及麗江金茂君悅酒店。



環境、社會及管治報告

公司推動落實員工中長期激勵機制，包括超額利潤提取、項目跟投、混合所有制平台、期權等方式，使員工合理地分享企業的業績增長的成果。

公司開展形式多樣的員工活動，不斷優化組織氛圍，構建良好文化生態。2017年，我們組織各類員工活動13次，參與人數1,600人次。全年建設興趣小組六個，參與員工120人。

6. 和諧社區

金茂酒店將促進地區經濟、文化、社會發展為己任，在向社會提供更加豐富多元的酒店住宿、餐飲等服務產品的基礎上，也將推動教育、傳遞公益能量視為自身重要社會責任。

6.1 促進社區發展

ESG對標：B8一般披露項

作為上海陸家嘴金融城的重要一員，公司積極參與和配合社區文化建設，利用大廈陣地宣傳資源展現傳遞正能量、將樓宇自身的文化建設和諧融入陸家嘴文化建設的整體布局之中。公司組織各類大型健康、綠色、文藝活動等，極大豐富租戶及區域白領文化體驗。

2017年，我們舉辦金茂綠色親子運動會，來自羅盛諮詢、中宏保險等近40組家庭歡聚現場；春節期間及節假日期間舉辦包括「學子登高」「風火輪雲中賽道」「雙城記」等文化活動，吸引大眾關注和參與。2017年，公司還支持陸家嘴金融城開展2017世界百城千萬人太極拳展演活動、舉辦聯合國教育發展組織－中國宋慶齡基金會「萬人童聲」公益大合唱活動。

6.2 開展公益活動

▲ 敬老

2017年，公司聯合義工銀行開展敬老為老慈善公益活動，組織義工活動來豐富老齡人群精神生活。我們鼓勵志願者通過「義工銀行」進行時間存取，形成一個「我為人人父母服務，人人為我父母服務」的養老局面。我們攜手義工銀行走入社區養老院，舉辦金秋時節「金.善行」——愛你我同行，敬老院生日會，給老人們帶去物質支持和精神關懷。

▲ 助貧

2017年，公司開展「衣舊情深、愛心暖冬」舊衣募捐活動。此次募捐主要針對九江市武寧縣羅平鎮所轄鄉村的貧困家庭，我們將募捐到的衣物委託鎮政府統籌發放給結對幫扶的困難家庭，幫助他們改善生活條件。

▲ 扶弱

2017年，公司與金茂上海聯合上海市慈善基金會共同組織開展了「央企公益，聯盟善行」慈善關愛活動，80名自閉症兒童及120名兒童家長，在公司志願者的陪同下領略來自金茂酒店的關愛。

▲ 社區服務

2017年，公司組織志願者參加交通文明志願服務，開展「交通文明路口示範崗」「微笑天使」白領地鐵服務等項目，做好主要路口、地鐵口的執勤工作。

	指標	單位	ESG對標	2017年	2016年
社區投資	開展公益項目數	個	B8.1	6	4
	對外捐贈總額	萬元		0.84	7.58
	員工志願服務時間	小時	B8.2	10	8
	員工志願服務規模	人次		78	60
	受益人數	人次	/	244	180

7. ESG指標索引

	指標內容	所在章節	備註
	環境範疇		
	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律的資料及規例的數據。	綠色發展 – 控制排放 2017年金茂酒店沒有與環保相關並具有重大影響的違規事件。
層面A1： 排放物	關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	綠色發展 – 控制排放
	關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綠色發展 – 控制排放
	關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位，每項設施計算）。	綠色發展 – 控制排放
	關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位，每項設施計算）。	綠色發展 – 控制排放 暫無統計，未來披露，原因已在正文中呈現。
	關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	綠色發展 – 控制排放
	關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，減低產生量的措施及所得成果。	綠色發展 – 控制排放

環境、社會及管治報告

		指標內容	所在章節	備註
環境範疇				
層面A2： 資源使用	一般披露	有效使用資源（包括能源，水及其他原材料）的政策。	綠色發展 – 資源使用	
	關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電，氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位，每項設施計算）。	綠色發展 – 資源使用	
	關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位，每項設施計算）。	綠色發展 – 資源使用	
	關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	綠色發展 – 資源使用	
	關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	綠色發展 – 資源使用	2017年金茂酒店日常經營業務中沒有遇到求取水源的問題，金茂旗下各家酒店及金茂大廈用水均來自市政供水，並不涉及水源保護。
	關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	綠色發展 – 資源使用	根據集團管控服務與主營業務的原則，工程條線主要負責酒店設施設備維護保養，日常檢修以確保酒店服務品質，包裝統計沒有納入金茂酒店本部與個現場間的日常信息通報、匯報與績效考核機制。計劃未來披露。

環境、社會及管治報告

		指標內容	所在章節	備註
環境範疇				
層面A3： 環境及 天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	綠色發展 – 資源使用	
	關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	綠色發展 – 資源使用 綠色發展 – 公益環保	
社會範疇				
層面B1： 僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱，招聘及晉升，工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：(一) 政策；及(二) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工成長 – 基本權益保障	
	關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	員工成長 – 基本權益保障	
	關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	員工成長 – 基本權益保障	
層面B2： 健康與 安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：(一) 政策；及(二) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工成長 – 職業健康安全	2017年度，本公司沒有與健康安全相關並對公司具有重大影響的違規事件。
	關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	員工成長 – 職業健康安全	
	關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	員工成長 – 職業健康安全	
	關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	員工成長 – 職業健康安全	

環境、社會及管治報告

		指標內容	所在章節	備註
社會範疇				
層面B3： 發展與 培訓	一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	員工成長－ 員工培訓發展	
	關鍵績效 指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層，中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	員工成長－ 員工培訓發展	
	關鍵績效 指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	員工成長－ 員工培訓發展	
層面B4： 勞工準則	一般披露	有關防止童工或強制勞工的：（一）政策；及（二）遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工成長－ 基本權益保障	2017年金茂酒店沒有與童工或強制勞工相關並具有重大影響的違規事件。
	關鍵績效 指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	員工成長－ 基本權益保障	
	關鍵績效 指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工成長－ 基本權益保障	
層面B5： 供應鏈 管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	責任採購－ 供應商管理	
	關鍵績效 指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	責任採購－ 供應商管理	
	關鍵績效 指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及有關慣例的執行及監察方法。	責任採購－ 責任供應鏈	

環境、社會及管治報告

	指標內容	所在章節	備註
社會範疇			
層面B6： 產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：(一) 政策；及(二) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	品質服務 – 保障客戶安全 2017年度，金茂酒店沒有與產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜相關並具有重大影響的違規事件。
	關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	2017年金茂酒店無因安全與健康理由而須回收的產品。
	關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	品質服務 – 提升服務質量
	關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	穩健經營
	關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	品質服務 – 提升服務質量
	關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	穩健經營

環境、社會及管治報告

指標內容		所在章節	備註
社會範疇			
層面B7： 反貪污	一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	穩健經營 金茂酒店沒有與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關並具有重大影響的違規事件。
	關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	穩健經營
	關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	穩健經營
層面B8： 社區投資	一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	和諧社區 – 促進社區發展
	關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育，環境事宜，勞工需求，健康，文化，體育）。	和諧社區 – 開展公益活動
	關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	和諧社區 – 開展公益活動



釋義

「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
「交行」	指	交通銀行股份有限公司香港分行
「交行融資協議」	指	本公司與交行於2016年9月2日訂立的融資協議，據此，交行同意向本公司授出1,000,000,000.00港元等值港元／美元雙幣有期貨款融資
「建行」	指	中國建設銀行（亞洲）股份有限公司
「建行融資函件」	指	本公司從建行取得日期為2016年8月23日之融資函件，據此，建行同意向本公司授出1,000,000,000.00港元等值港元／美元雙幣有期貨款融資
「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酒店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）
「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）酒店投資管理有限公司（前稱金茂（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

▲
釋義

「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）
「關連租戶」	指	中化國際及／或其附屬公司為中化國際廣場的租戶（不包括上海德寰及其附屬公司）
「星展」	指	星展銀行有限公司
「星展融資函件」	指	本公司從星展取得日期為2016年9月2日之融資函件，據此，星展同意向本公司授出250,000,000.00美元的有期貸款融資
「裝飾服務框架協議」	指	本公司與上海裝飾於2016年6月1日訂立的裝飾服務框架協議，據此上海裝飾將向本集團提供裝飾服務
「德寰物業管理服務補充協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2016年8月22日訂立之物業管理服務補充協議
「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（代表金茂酒店）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」

▲
釋義

「EBITDA」	指	扣除投資物業公平值收益、銀行利息收入及其他投資收入，撥回折舊、無形資產攤銷、確認預付租金款項減資本化金額、融資費用、存貨撇減至可變現淨值及物業、廠房和設備項目減值，並就應收貿易賬款減值／(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數據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
「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
「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
「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



釋義

「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
「金茂酒店」或「信託」	指	金茂酒店（前稱金茂投資），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（麗江）」	指	金茂（麗江）置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為中國金茂的全資附屬公司
「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



釋義

「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	金茂酒店及本公司於2014年6月19日聯合刊發的招股章程
「小區物業管理服務協議」	指	上海物業服務與金茂（麗江）於2016年4月29日訂立的物業管理協議，據此，上海物業服務同意就麗江金茂雪山語的住宅小區提供若干物業管理服務
「回顧期」	指	2017年1月1日至2017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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「售樓處管理服務協議」	指	上海物業服務與金茂（麗江）於2016年4月29日訂立的物業管理協議，據此，上海物業服務同意就麗江金茂雪山語的售樓處提供若干物業管理服務
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「上海裝飾」	指	上海金茂建築裝飾有限公司，一家於1994年10月18日在中國註冊成立的有限公司，以及中國金茂的全資附屬公司
「上海德寰」	指	上海德寰置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司並為中化集團的非全資附屬公司



釋義

「上海德寰物業管理服務協議」	指	上海物業服務與上海德寰於2016年4月29日訂立之物業管理服務協議
「上海物業服務」	指	金茂（上海）物業服務有限公司，一家於1995年9月18日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「股份合訂單位」	指	下列證券或證券權益的組合，其在信託契約條文的規限下僅可共同買賣、不得個別或單獨買賣： (a) 一個單位； (b) 與單位掛鈎並且由託管人－經理作為法定擁有人（以其作為金茂酒店託管人－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 (c) 與單位合訂的一股本公司已特定識別優先股
「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
「補足款項酒店」	指	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
「補足款項」	指	中國金茂將在補足款項酒店的實際EBITDA於補足款項期間內的相關財政年度低於指定EBITDA（即220百萬港元）時根據分派保證及補足款項契據向託管人－經理（為股份合訂單位持有人的利益）支付的款項，進一步詳情載於招股章程「分派－補足款項」



釋義

「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）
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於1981年8月11日在中國成立的國有企業，並為股份合訂單位的最終控股持有人
「中化香港」	指	中化香港（集團）公司，為股份合訂單位的控股持有人
「中化國際」	指	中化國際（控股）股份有限公司，於中國註冊成立之國有企業，並於上海證券交易所上市（股份代號：600500），並為中化集團的附屬公司
「中化物業管理框架協議」	指	上海物業服務與中化國際於2016年8月22日訂立之物業管理框架協議
「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日構成金茂酒店的信託契約
「信託可供分派收入」	指	根據信託契約託管人－經理（代表金茂酒店）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（如金茂酒店的經營開支）後），作出100%的分派
「信託集團」	指	金茂酒店與本集團
「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，擔任金茂酒店的託管人－經理



釋義

「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	於金茂酒店中的一個單位