



金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司

JINMAO HOTEL & JINMAO (CHINA) HOTEL
INVESTMENTS AND MANAGEMENT LIMITED

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

股份代號：06139

A stylized, blue-tinted graphic of a skyscraper, likely the Jinmao Tower, with a sharp spire at the top. The building is composed of many vertical lines and horizontal bands, giving it a modern, architectural feel. It is set against a background of large, overlapping blue circles and a bright light source on the left.

TOP

優質資產
強勢品牌



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

金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司
二零一九年年報

002
關於金茂酒店

004
2019年
公司大事記

008
公司資料

011
財務摘要

012
主席致辭

016
2019年的
榮譽和獎項

020
管理層討論與分析

054
投資者關係報告

056
董事及
高級管理層簡介

067
合併企業管治報告

087
董事會報告

110
財務資料

110
信託及本公司
財務資料

208
託管人－經理
財務資料

219
五年財務資料

220
環境、社會及
管治報告

261
釋義

266
預訂及聯絡地址

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。

- 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
- 麗江金茂酒店

2019年公司大事記

01 1月



金茂酒店首屆玉龍雪山文旅周暨金茂旅居生態戰略發布會在雲南麗江成功舉辦。以「遇見另一種可能」為主題，詮釋出金茂酒店旅居生態的戰略創新。

04 4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「中國酒店業最佳業主」殊榮。

上海市浦東新區人民政府授予金茂大廈「2018年度浦東新區樓宇經濟突出貢獻獎」。

05 5月



金茂大廈榮獲陸家嘴管理局頒發的「卓越品質樓宇」大獎。

07 7月



西安鼓樓金茂酒店公寓開業。

08
8月

金茂大廈全面開業20周年。金茂酒店以「金耀地標風華正茂」為主題，舉辦系列活動。



金茂酒店與世界高層建築與都市人居學會(CTBUH)共同舉辦的「高層建築與都市人居國際論壇」在上海金茂大廈成功舉辦。論壇以「全球超高層建築的歷史演變與發展趨勢」為主題。



金茂大廈被世界高層建築與都市人居學會(CTBUH)授予「全球50座最具影響力高層建築」稱號。

09月



金茂酒店在行業最具影響力論壇之一的第十六屆金枕頭獎頒獎典禮中榮獲「2019年度中國最佳酒店業主」大獎。

金茂酒店簽約蘭州第一高樓－蘭州亞歐國際大廈觀光層諮詢項目。

10月



金茂大廈獲得由美國綠色建築委員會頒發的「能源與環境設計先鋒獎之既有建築：運營與維護」(LEED

for Building Operations & Maintenance: Existing Buildings) 鉑金級認證。

11月



金茂酒店成功承接蘭州第一高樓－蘭州亞歐國際大廈物業服務項目，成為首個收入突破千萬的輕資產項目。

12月



金茂保集e智谷行政公寓開業。



金茂酒店簽約蘇州第一高樓－蘇州中南中心
觀光層諮詢項目。



金茂大廈獲得由英國建築研究院頒發的BREEAM In-Use
體系「出色級別」認證證書及BREEAM中國區年度運營獎。



公司資料

信託

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
江南先生

執行董事及行政總裁

唐詠先生

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公司治理公會資深會員)

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

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
江南先生

執行董事及行政總裁

唐詠先生

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公司治理公會
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

長寧區遵義南路88號

協泰中心9層、22層及25層

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

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2019年1月1日至2019年12月31日止。

單位：人民幣百萬元

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	變動(%)
收入	2,473.7	2,564.9	-4
EBITDA ⁽¹⁾	992.4	1,005.5	-1
股份合訂單位持有人應佔溢利	246.4	250.4	-2
每股份合訂單位基本盈利(人民幣分)	12.3	12.5	-2
總資產	18,011.5	18,031.4	0
總權益	5,460.2	5,829.8	-6
淨債務與調整後資本比率(%)(²)	83	84	-1

註：

- (1) 就本報告而言，EBITDA增加了針對一次性開幕前開支及匯兌損益的調整，以更有助於投資者評估我們的經營表現。本報告內2018年EBITDA數據已調整為2019年可比口徑。
- (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

2019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。



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2019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，本集團實現營業收入人民幣2,474百萬元，股份合訂單位持有人應佔溢利為人民幣246百萬元，每股份合訂單位基本盈利約為人民幣0.12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170百萬元。董事會建議派發約人民幣564百萬元（相當於約641百萬港元），每股份合訂單位分派32.03港仙。本建議需待2019年度周年大會批准後生效。

2019年中國經濟受到全球經濟增長放緩、貿易保護主義升溫的外部環境影響，但最終實現了平穩收官，經濟運行保持在合理區間內。在全球經濟下行，國內外風險挑戰上升的複雜局面下，中國經濟仍受到不確定性因素影響。面對如此的社會背景，2019年酒店業者對整體行業市場的判斷較消極。同時，2019年國內旅遊人數與收入的增速放緩，也從另一方面影響

了酒店行業狀況。酒店業景氣指數連續下跌至2013年下半年以來的最低值。縱觀全國酒店，除個別區域外，業績全線下跌。在酒店供給長期平穩增長但需求增速回落下，供需結構的不平衡導致了酒店入住率和每間房收益下滑。其中高端酒店供需失衡進一步加劇，未來該細分市場將持續承壓。

面對嚴峻的市場環境，公司旗下各酒店及時獲取市場供需動態、緊抓消費趨勢，洞悉市場機會，採取更靈活的策略面對危機。通過加強客戶需求分析、業務形態創新及市場行銷拓展，頂住市場下行壓力堅守利潤底線，實現收入人民幣1,767百萬元，EBITDA人民幣558百萬元。在運營管理方面，不斷提升服務水平，保持區域市場領先水準，同時部分酒店通過創新經營模式拉動業績提升。金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店改造的差異化親子主題餐廳，麗江金茂璞修雪山酒店打造的特色天文主題，上海金茂君悅大酒店的咖啡廳改造，均取得了良好的市場迴響與各項業績數據的顯著提昇。

在商務租賃方面，受國內外經濟環境、企業去中心化等因素影響，中央商務區租賃需求持續減弱，出現淨流出狀態，2019年第四季度上海市場空置率創金融危機以來新高。疲乏的市場需求、激烈的外部競爭，疊加內部中小客戶的大批量退租，致使經營形勢異常嚴峻。公司通過靈活的租賃策略、深度的內部挖潛、積極的對外合作、最大程度地爭取政策支持，將出租率拉回92.7%的高位，遠超區域平均水準。回顧期內，物業租賃板塊共實現收入人民幣481百萬元，EBITDA人民幣471百萬元。

金茂88層觀光廳全年實現營業收入人民幣74百萬元，營收及參觀人數均創出開業至今(除世博年外)20年來同期歷史最高紀錄，逆市取得團隊、散客雙增長的業績。同時全年對外諮詢新簽約3個超高層旅遊諮詢項目，奠定了「金茂觀光」在全國超高層觀光旅遊行業內的絕對領先地位。創新項目「金茂雲中漫步」實現自主安全運營，全年實現收入人民幣4.9百萬元，財務表現優異，且大力推進與各品牌合作，進行各大衛視真人秀拍攝，零成本獲得媒體宣傳效益超人民幣5.5億元。

在進一步深化「輕重並舉，長短結合」戰略的同時，公司持續與中國金茂開發板塊進行聯動，助力都市運營商的總部戰略。未來期間將以酒店及公寓業務為核心，全面整合輕資產業務同時拓展優質重資產，加大行銷統籌力度，打造業務核心競爭力，實現轉型升級。

公司於2019年1月4日－6日在雲南麗江成功舉辦首屆玉龍雪山文旅周暨金茂旅居生態戰略發佈會，正式推出金茂酒店自營品牌，目前公司輕資產業務穩步發展，在酒店、公寓、物業、觀光等多個板塊順利簽約多個項目。西安鼓樓金茂酒店公寓於7月28日提前開啟，金茂保集e智谷行政公寓也於年底開業。

展望未來，中國經濟或將保持穩中有進的發展態勢，但複雜多變的外部環境與不確定性因素仍將產生影響。旅遊業與酒店業正在經歷市場轉型，大眾消費理念也在發生深層次變化。公司將在遵從市場規律、順應趨勢的同時提升產品內涵，全力提升業績，同時探索業務創新與新利潤點。2020年1月開始爆發的冠狀病毒疫情對於酒店行業乃至整個旅遊業產生了巨大衝擊，本集團20年上半年的業績表現預計將受到負面影響。在此嚴苛的外部環境下，公司積極採取措施控制旗下酒店運營與人力成本，高度重視現金流管理，確保平穩渡過困難時期。同時公司正綜合現有資源，積極調整經營計劃為疫情過後的業務恢復做好充分準備。

在酒店運營方面，本公司將繼續通過運營管理釋放潛在盈利能力。通過空間活化、運營創新、科技更新與行銷提升等「平效」驅動舉措，對金茂酒店管理進行升級與優化，保持本公司在行業內的良好口碑同時進一步提升業績水準。

在商業租賃方面，本公司將繼續圍繞著出租率優先的原則，拓展行銷力度與獲客能力，同時與現有優質資源保持緊密合作，保證業績增長與突破。

金茂88層觀光廳也將不斷致力於高效運營、IP合作、開拓創新，將觀光旅遊逐漸升級為休閒產業運營者，積極參與中國金茂都市運營商的開發建設，並做出更大貢獻。

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。本公司全體員工將誠信合作、客戶導向、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
2020年3月24日



2019年的榮譽和獎項

金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司

1. 1月，金茂(中國)酒店投資管理有限公司榮獲由「中國酒店旅遊業」評審組委會頒發的「傑出業主」榮譽。
2. 4月，中國金茂(集團)榮獲由第十四屆「中國酒店星光獎」評審委員會頒發的「中國酒店業最佳業主」榮譽。
3. 4月，金茂大廈榮獲由上海市浦東新區人民政府頒發的「2018年度樓宇經濟突出貢獻獎」榮譽。
4. 5月，金茂大廈榮獲由「陸家嘴金融城」頒發的「卓越品質樓宇」稱號。
5. 9月，金茂(中國)酒店投資管理有限公司榮獲由「第十六屆中國酒店金枕頭獎」授予的「2019年度中國最佳酒店業主」榮譽。

上海金茂君悅大酒店

1. 1月，上海金茂君悅大酒店榮獲由「上海日報」頒發的「2018 iDeal奢華酒店(上海)」榮譽。
2. 3月，上海金茂君悅大酒店榮獲由「第三屆酒店探索之旅酒店大賞」頒發的「亞太地區最具影響力地標酒店」榮譽。
3. 4月，上海金茂君悅大酒店榮獲由「中國誌旅遊業大獎」頒發的「2018年度奢華酒店大獎」榮譽。
4. 4月，上海金茂君悅大酒店榮獲由「KOL公信力金榜」頒發的「2019年城市經典酒店」榮譽。
5. 6月，上海金茂君悅大酒店榮獲由「環旅世界CPT Approved年度獎項評選」頒發的「大中華區年度MICE酒店」榮譽。
6. 8月，上海金茂君悅大酒店獲「TimeOut城市風尚大賞」頒發的「年度地標酒店」榮譽。
7. 9月，上海金茂君悅大酒店獲「第十六屆中國酒店金枕頭獎」頒發的「2019年度中國最受歡迎商務酒店」榮譽。
8. 11月，上海金茂君悅大酒店獲「商旅」頒發的「上海最佳酒店」榮譽。
9. 12月，上海金茂君悅大酒店獲「2019時尚先鋒大賞」頒發的「時尚酒店」榮譽。





崇明金茂凱悅酒店

1. 3月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「第三屆酒店探索之旅酒店大賞」頒發的「最具魅力親子酒店」榮譽。
2. 4月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「2019新媒體&酒店頒獎盛典」頒發的「年度人氣度假酒店」榮譽。
3. 4月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「赫·星光杯2019年度高端酒店金榜」頒發的「年度休閒首選目的地酒店」榮譽。
4. 5月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「2018-2019年度高端酒店風尚榜」頒發的「最佳親子度假酒店」榮譽。
5. 7月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「第九屆風尚酒店評選」頒發的「最佳親子酒店」榮譽。
6. 10月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「2019新旅行」頒發的「年度精選親子酒店」榮譽。
7. 12月，崇明金茂凱悅酒店榮獲由「iDeal」頒發的「城市度假酒店(上海)」榮譽。

金茂北京威斯汀大飯店

1. 3月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由「中國酒店新勢力傳媒大獎」頒發的「最受歡迎商務酒店」榮譽。
2. 4月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由「旅遊休閒」頒發的「2018年度最佳商務酒店」榮譽。
3. 5月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由「北京青年周刊2018-2019年度高端酒店風尚榜」頒發的「最佳商旅酒店」榮譽。
4. 12月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由「環球世界2019-2020年度獎項評選」頒發的「大中華地區年度商務酒店」榮譽。
5. 12月，金茂北京威斯汀大飯店榮獲由「CHANCE生活方式評選」頒發的「最佳商務酒店」榮譽。

北京金茂萬麗酒店

1. 4月，北京金茂萬麗酒店榮獲由「中國酒店新勢力傳媒大獎」頒發的「最受歡迎婚宴服務酒店」稱號。
2. 4月，北京金茂萬麗酒店榮獲由「星光獎」頒發的「中國十佳城市新銳酒店」榮譽。
3. 5月，北京金茂萬麗酒店榮獲由「北京青年周刊2018-2019年度高端酒店風尚榜」頒發的「最佳城市度假酒店」榮譽。
4. 6月，北京金茂萬麗酒店榮獲由「初旅行」頒發的「最佳親子酒店」榮譽。
5. 11月，北京金茂萬麗酒店榮獲由「風尚旅行2019年度酒店及度假村獎項評選」頒發的「最佳婚禮酒店」榮譽。
6. 12月，北京金茂萬麗酒店榮獲由「橄欖畫報」頒發的「年度酒店餐廳—萬麗軒中餐廳」榮譽。

2019年的榮譽和獎項

金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店

1. 1月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由「海南省旅遊飯店業協會」頒發的「2018年度海南省旅遊飯店行業TOP10」榮譽。
2. 1月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由「攜程」頒發的「2018最佳奢華酒店獎」榮譽。
3. 6月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由「大眾點評·2019必住榜」頒發的「三亞必住酒店」榮譽。
4. 9月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲「第十六屆中國酒店金枕頭獎」頒發的「2019年度中國最受歡迎度假酒店」榮譽。
5. 9月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由「酒店新榜」頒發的「年度最受歡迎度假目的地酒店」榮譽。
6. 10月，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由「2019酒店婚禮大典」頒發的「最佳婚禮服務」榮譽。

金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店

1. 3月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由「攜程」頒發的「2018年最受歡迎度假酒店獎」榮譽。
2. 6月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由「貓途鷹」頒發的「2019年度卓越獎」榮譽。
3. 10月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由「2019《旅·城》年度酒店獎」頒發的「年度親子酒店獎」榮譽。
4. 11月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由「美團酒店」頒發的「2019最佳度假酒店」榮譽。
5. 12月，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店榮獲由「周末酒店」頒發的「2019中國最佳親子酒店」榮譽。

金茂深圳JW萬豪酒店

1. 5月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「大眾點評·2019必住榜」頒發的「深圳必住酒店」榮譽。
2. 5月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「繽客網」頒發的「住客評分卓越獎」稱號。
3. 6月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「《都會》2019年度酒店大賞」頒發的「臻選會議服務酒店」榮譽。
4. 6月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「《界面》2019粵港澳大灣區文旅金雁獎」頒發的「年度卓越服務酒店」榮譽。
5. 11月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「《鳳凰生活》旅者大獎」頒發的「年度最受歡迎婚宴宴會酒店」稱號。
6. 12月，金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由「攜程旅行·2019年攜程口碑榜」頒發的「最佳奢華酒店獎」稱號。





麗江金茂酒店 • 凱悅臻選

1. 4月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「KOL公信力金榜」頒發的「2019年最佳美食酒店」榮譽。
2. 4月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「中國酒店新勢力傳媒大獎」頒發的「最受歡迎親子主題酒店大獎」榮譽。
3. 5月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「金樽獎」頒發的「2019最佳創意設計餐廳—羣餐廳」榮譽。
4. 6月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「《都會》2019年度酒店大賞」頒發的「臻選家庭旅行酒店」榮譽。
5. 6月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「Booking.com」頒發的「最佳合作酒店」榮譽。
6. 7月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「雲南省旅遊飯店協會」頒發的「優秀國際品牌酒店」榮譽。
7. 8月，麗江金茂酒店・凱悅臻選榮獲由「貓途鷹」頒發的「2019卓越獎」榮譽。

麗江金茂璞修雪山酒店

1. 1月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「金口碑」頒發的「最佳度假酒店—地標之選」榮譽。
2. 3月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「第三屆Hotel探索之旅酒店大賞」頒發的「亞太地區最佳精品酒店」榮譽。
3. 4月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「睿族之選」頒發的「2018-2019年度最佳目的地度假酒店」榮譽。
4. 4月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「KOL公信力金榜」頒發的「2019年最佳度假目的地酒店」榮譽。
5. 4月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「2018中國酒店星光獎」頒發的「中國十大最具魅力酒店」榮譽。
6. 7月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「第十一屆五洲鑽石獎」頒發的「年度品牌旅遊區度假酒店」榮譽。
7. 12月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「酒店尚榜」頒發的「2019年度中國最佳避世酒店」榮譽。
8. 12月，麗江金茂璞修雪山酒店榮獲由「2019第十一屆中國最佳酒店大賞」頒發的「2019年度甄選奢華酒店」榮譽。

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(i)根據其各自列於信託契約及公司章程細則的分派政策所表明意向，主要專注於向股份合訂單位持有人支付分派，及(ii)向股份合訂單位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。

董事會已建議向股份合訂單位持有人截至2019年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位15.43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564百萬元(相當於約641百萬港元)而釐定。待2019年度周年大會批准後，建議末期分派預計將於2020年6月30日或之前派發。連同於2019年10月已派發中期分派每股份合訂單位16.60港仙，2019年全年度的分派合共為每股份合訂單位32.03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
	金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	三亞	75,208	501
	金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	三亞	83,772	450
	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
	麗江金茂酒店	麗江	84,384	401
小計			542,457	3,432
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. 諮詢管理	上海金茂酒店管理有限公司	不適用	不適用	不適用

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。大部份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。

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等。

2019年，受整體經濟下行以及中美貿易戰的影響，中國酒店業的景氣指數持續下跌至13年的低點。酒店表現嚴重兩極分化，除中檔經濟型酒店市場業績呈正增長外，超高端、高端和中高端酒店每間房收益均呈現不同程度的下降，市場整體波動。縱觀本集團所持有的酒店物業所在城市中：北京高星級酒店市場需求有所下滑，新增供應導致房價的上漲空間有限，每間房收益微幅下跌；上海受經濟及新增市場供應的影響，量價齊跌；深圳市場受貿易戰影響，每間房收益的跌幅繼續拉大；三亞市場受供應量增加的影響，價格持續下跌，各灣區之間的競爭依然激烈；麗江市場價格有小幅回升，但需求呈季節性周期變化，每間房收益略有增長。面對不確定的經濟環境和激烈的市場競爭，本集團旗下酒店積極尋求市場機遇，打造差異化的產品，通過拓展銷售渠道、不斷優化客戶結構，提升服務質量，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。

2019年，本集團的收入為人民幣2,474百萬元，同比下降4%，毛利為人民幣1,417百萬元，同比下降4%。

酒店	平均入住率		平均房價 (人民幣元)		每間房收益 (人民幣元)	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
上海金茂君悅大酒店	89.1%	89.4%	1,391	1,411	1,240	1,261
崇明金茂凱悅酒店	48.2%	54.2%	704	724	339	393
金茂北京威斯汀大飯店	85.0%	82.4%	1,123	1,218	954	1,004
北京金茂萬麗酒店	87.6%	88.6%	1,081	968	947	857
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	68.4%	62.4%	1,748	2,146	1,196	1,340
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	86.1%	89.6%	982	1,108	845	993
金茂深圳JW萬豪酒店	87.9%	84.7%	1,050	1,096	923	929
麗江金茂酒店	55.8%	48.4%	712	723	398	350



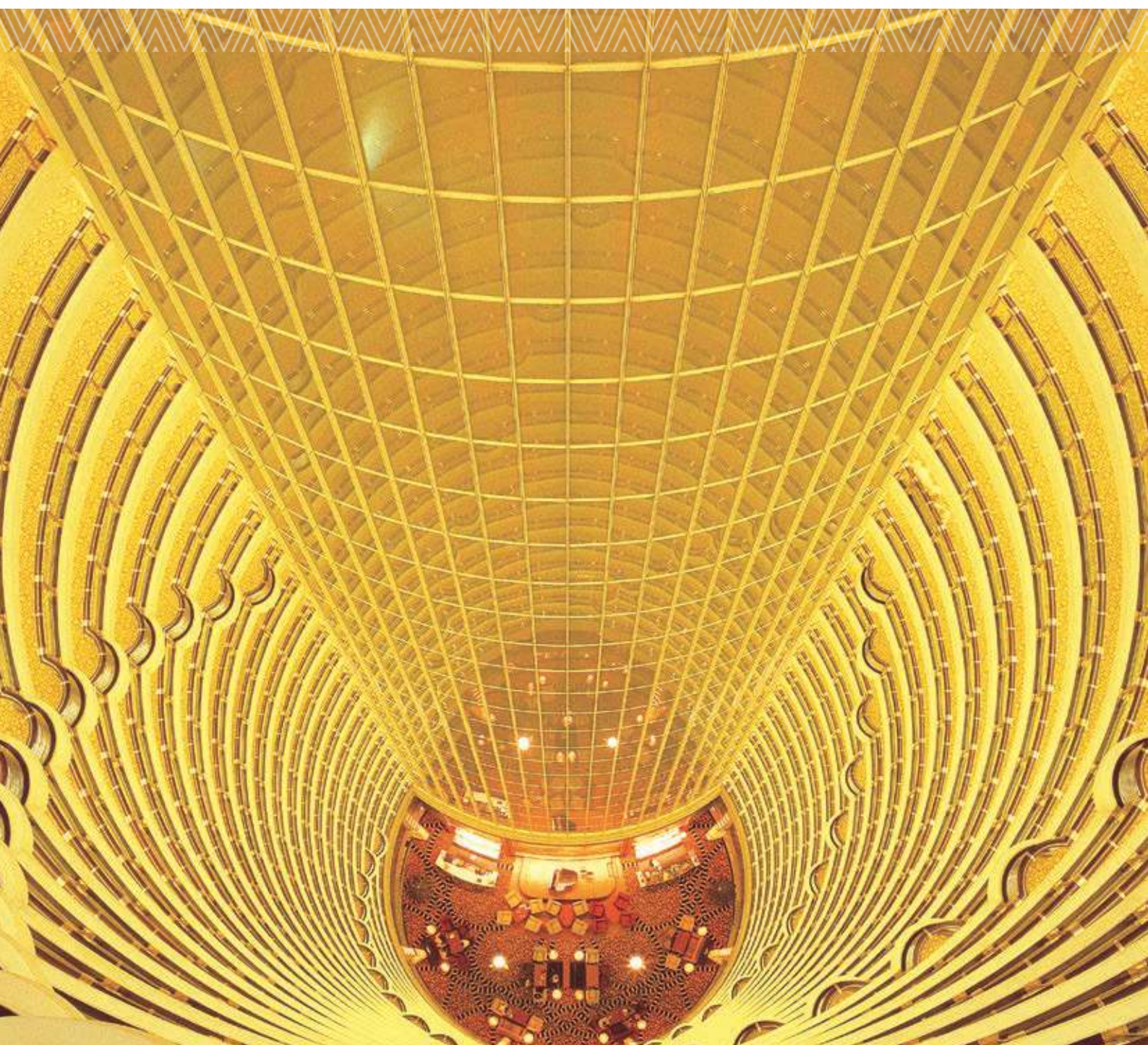


注重體驗 卓爾不群

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

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，金茂君悅大酒店在上海整體酒店市場負增長的大環境下，積極調整營銷策略，穩定客房出租率，市場份額在競爭組合中穩定保持第一的地位。餐飲方面對54樓和56樓餐廳進行重新定位並迅速改造，推出市場後，客戶反響熱烈，每單消費及上座人次較改造前大幅增長。截至2019年12月31日止年度，上海金茂君悅大酒店平均入住率為89.1%，平均房價為人民幣1,391元(截至2018年12月31日止年度：89.4%和人民幣1,411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	2019年	2018年
平均入住率	89.1%	89.4%
平均房價(人民幣元)	1,391	1,411
每間房收益(人民幣元)	1,240	1,261
客房收入(人民幣百萬元)	248.0	252.2
餐飲收入(人民幣百萬元)	210.7	216.6
總收入(人民幣百萬元)	464.7	475.4
EBITDA(人民幣百萬元)	143.5	141.0
酒店管理人的基本管理費 總額(人民幣百萬元)	9.3	9.2
酒店管理人的獎勵管理費 總額(人民幣百萬元)	17.8	18.3
向家具、裝置及設備儲備的 撥備(人民幣百萬元)	13.1	13.4

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

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。

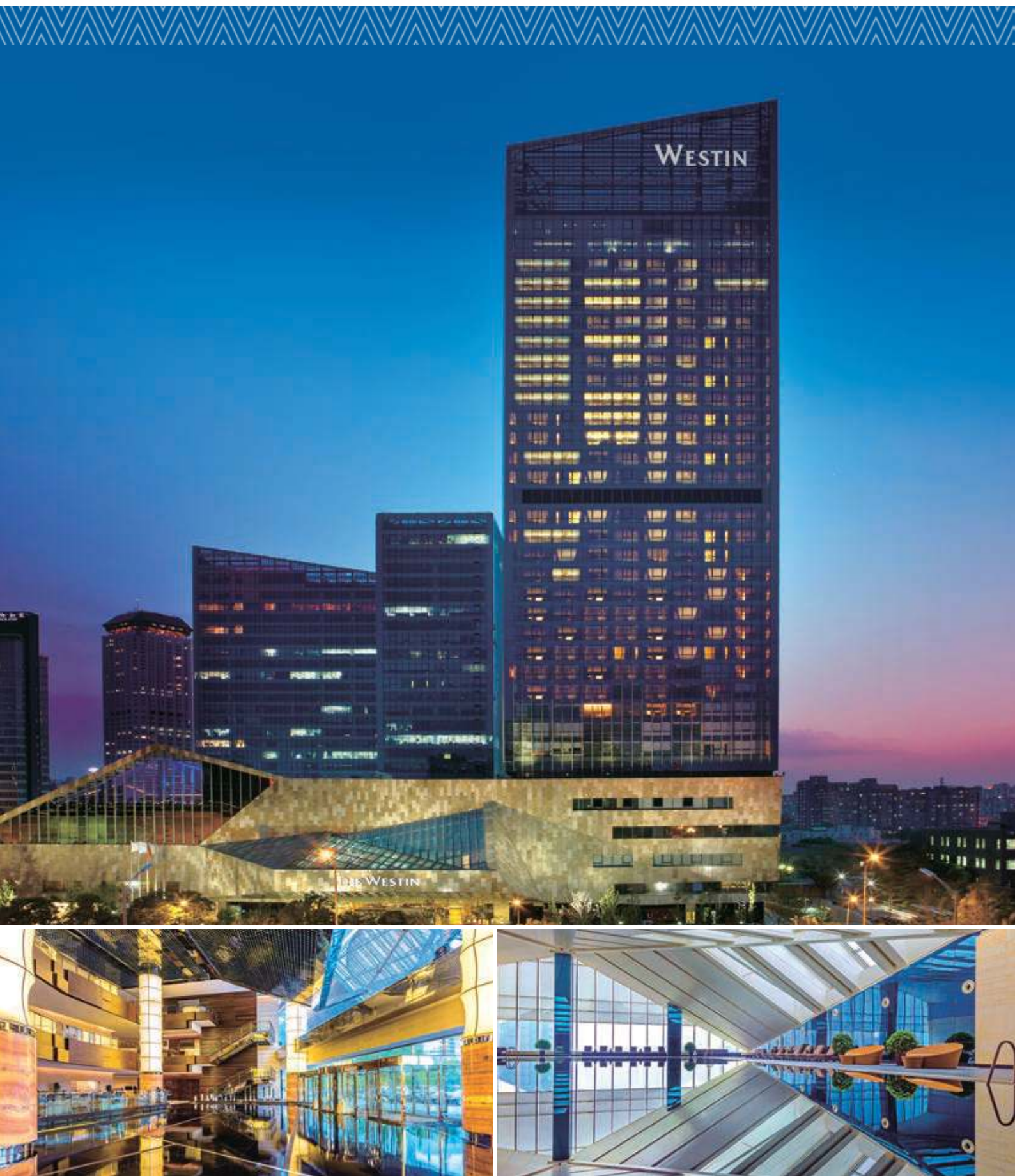
崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部，通過長江海底隧道與上海浦東新區相連，從酒店驅車通過長江隧橋可在60分鐘內直達浦東陸家嘴商業中心，酒店毗鄰東灘濕地公園，亦是候鳥保護區，並憑借商用地塊的生態設計理念，榮獲第51屆美國金磚獎商用項目大獎。崇明金茂凱悅酒店是崇明島的首家五星級度假酒店，酒店提供235間客房（包括21間套房），集休閒娛樂、運動健身、中西餐飲、商務會務、住宿五大功能於一體。

回顧期內，雖然面臨區域熱度降低，缺乏旅遊亮點的不利環境，崇明酒店主動創新，引入外部資源，在寵物酒店的基礎上，打造馬術特色。同時酒店不斷優化成本費用以提升利潤率。截至2019年12月31日止年度，崇明金茂凱悅酒店平均入住率為48.2%，平均房價為人民幣704元（截至2018年12月31日止年度：54.2%和人民幣724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	2019年	2018年
平均入住率	48.2%	54.2%
平均房價（人民幣元）	704	724
每間房收益（人民幣元）	339	393
客房收入（人民幣百萬元）	28.5	33.7
餐飲收入（人民幣百萬元）	26.6	32.5
總收入（人民幣百萬元）	55.5	66.6
EBITDA（人民幣百萬元）	3.5	2.9
酒店管理人的基本管理費 總額（人民幣百萬元）	1.1	1.3
酒店管理人的獎勵管理費 總額（人民幣百萬元）	0.3	0.5
向家具、裝置及設備儲備的 撥備（人民幣百萬元）	1.7	2.0

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

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，北京市場整體需求下降，整體每間房收益有所下滑。金茂北京威斯汀大飯店積極應對同區域酒店的價格競爭，拓展直銷渠道產量，保證了出租率的增長。截至2019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85.0%，平均房價為人民幣1,123元（截至2018年12月31日止年度：82.4%和人民幣1,218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	2019年	2018年
平均入住率	85.0%	82.4%
平均房價(人民幣元)	1,123	1,218
每間房收益(人民幣元)	954	1,004
客房收入(人民幣百萬元)	191.6	201.6
餐飲收入(人民幣百萬元)	69.8	85.3
總收入(人民幣百萬元)	281.1	308.4
EBITDA(人民幣百萬元)	118.3	108.7
酒店管理人的基本管理費 總額(人民幣百萬元)	7.0	7.7
酒店管理人的獎勵管理費 總額(人民幣百萬元)	10.3	11.0
向家具、裝置及設備儲備 撥備(人民幣百萬元)	11.3	12.4

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

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。

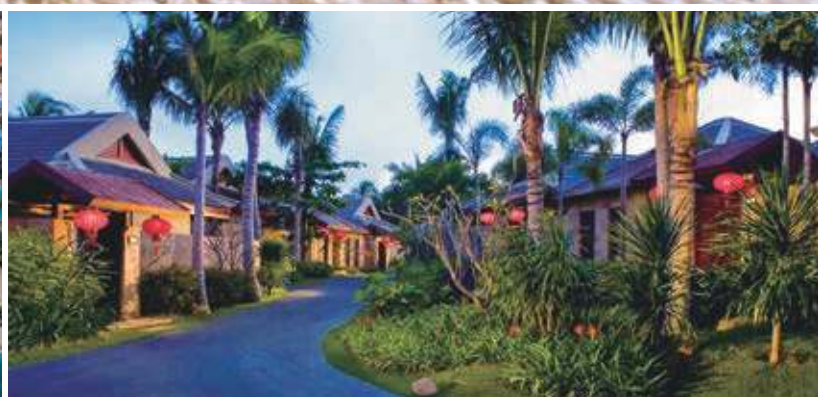
北京金茂萬麗酒店位於北京主要商業及購物區的王府井大街北段，距紫禁城、天安門廣場及北海公園等文化及歷史遺址及設施匯集地咫尺之遙，亦可俯瞰紫禁城，地理位置十分優越。北京金茂萬麗酒店為一間14層高的豪華酒店，其前身為開業於1995年的王府井大飯店，設有329間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。

回顧期內，北京金茂萬麗酒店在入住率達到高位的情況下，積極尋求溢價空間，拓展高價渠道和客源，提高高端房型售賣，每間房收益提升10%，競爭組合中市場排名提升。截至2019年12月31日止年度，北京金茂萬麗酒店客房平均入住率為87.6%，平均房價為人民幣1,081元（截至2018年12月31日止年度：88.6%和人民幣968）。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	2019年	2018年
平均入住率	87.6%	88.6%
平均房價(人民幣元)	1,081	968
每間房收益(人民幣元)	947	857
客房收入(人民幣百萬元)	110.5	100.1
餐飲收入(人民幣百萬元)	52.7	52.9
總收入(人民幣百萬元)	167.7	157.4
EBITDA(人民幣百萬元)	43.5	38.2
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)	3.1	2.7
向家具、裝置及設備儲備的 撥備(人民幣百萬元)	5.7	4.7

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

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450間客房、套房及別墅，單間客房面積均超過60平方米，其中包括19間豪華套房、33個擁有獨立泳池和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，三亞各灣區之間的競爭依然激烈，客戶對價格更為敏感，平均房價持續走低。酒店密切關注市場動態，通過靈活的銷售策略和卓越的服務品質，繼續保持其於亞龍灣的領先地位。截至2019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68.4%，平均房價為人民幣1,748元（截至2018年12月31日止年度：62.4%和人民幣2,146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	2019年	2018年
平均入住率	68.4%	62.4%
平均房價(人民幣元)	1,748	2,146
每間房收益(人民幣元)	1,196	1,340
客房收入(人民幣百萬元)	197.7	221.2
餐飲收入(人民幣百萬元)	77.1	84.1
總收入(人民幣百萬元)	291.0	321.5
EBITDA(人民幣百萬元)	94.9	104.2
酒店管理人的基本管理費 總額(人民幣百萬元)	7.3	8.1
酒店管理人的獎勵管理費 總額(人民幣百萬元)	6.9	7.8
向家具、裝置及設備儲備的 撥備(人民幣百萬元)	14.7	14.6

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

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蔥鬱園林中。

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，處處滲透着濃鬱的中國南方特色。

回顧期內，金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店積極應對三亞各灣區之間激烈的市場競爭，親子特色的產品套餐受到客戶的好評，反響熱烈，提升了市場份額。餐飲方面，配合親子酒店的定位，創新打造亞龍灣區國際連鎖酒店首家親子主題餐廳。截至2019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86.1%，平均房價為人民幣982元（截至2018年12月31日止年度：89.6%和人民幣1,108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	2019年	2018年
平均入住率	86.1%	89.6%
平均房價(人民幣元)	982	1,108
每間房收益(人民幣元)	845	993
客房收入(人民幣百萬元)	151.7	178.4
餐飲收入(人民幣百萬元)	54.1	58.1
總收入(人民幣百萬元)	210.3	241.5
EBITDA(人民幣百萬元)	70.4	85.8
酒店管理人的基本管理費 總額(人民幣百萬元)	3.0	3.4
酒店管理人的獎勵管理費 總額(人民幣百萬元)	4.5	6.6
向家具、裝置及設備儲備的 撥備(人民幣百萬元)	6.3	7.2

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

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，深圳受貿易戰影響，商務活動顯著減少。金茂深圳JW萬豪酒店積極調整價格策略，保證了入住率的增長，市場份額同比提升。截至2019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87.9%，平均房價為人民幣1,050元（截至2018年12月31日止年度：84.7%和人民幣1,096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	2019年	2018年
平均入住率	87.9%	84.7%
平均房價（人民幣元）	1,050	1,096
每間房收益（人民幣元）	923	929
客房收入（人民幣百萬元）	135.0	135.9
餐飲收入（人民幣百萬元）	65.3	67.9
總收入（人民幣百萬元）	208.9	212.6
EBITDA（人民幣百萬元）	80.2	75.4
酒店管理人的基本管理費 總額（人民幣百萬元）	5.2	5.3
酒店管理人的獎勵管理費 總額（人民幣百萬元）	4.7	4.6
向家具、裝置及設備儲備的 撥備（人民幣百萬元）	10.2	8.5

管理層討論與分析

業務回顧－酒店經營板塊



麗江 金茂酒店

麗 江金茂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。

麗江金茂酒店包含了麗江金茂酒店・凱悅臻選以及麗江金茂璞修雪山酒店，其前身為麗江金茂君悅酒店，公司於2018年將麗江金茂君悅酒店的經營模式由委託管理轉為特許經營，並將城區部分和雪山酒店分開運營。兩家酒店坐落於中國著名的旅遊勝地－雲南麗江，集齊麗江古城、「三江並流」雲南保護區及東巴文化三項世界遺產於一身，其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。

麗江金茂酒店・凱悅臻選，位於香格里拉大道北端金茂雪山語綜合項目內，緊鄰束河古鎮。麗江金茂酒店・凱悅臻選開業於2018年2月28日，前身為開業於2014年9月28日的麗江金茂君悅酒店城區酒店。酒店共擁有312間客房。

麗江金茂璞修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，酒店開業於2018年3月31日，前身為開業於2015年9月2日的麗江金茂君悅酒店雪山酒店。酒店共擁有89間客房。

回顧期內，麗江金茂酒店・凱悅臻選積極調整銷售策略，通過重點拓展散客和旅行團市場來彌補會議市場和公司團隊缺口，市場排名和份額上升。麗江金茂璞修雪山酒店通過打造多種文化及主題體驗活動，吸引

高端休閒散客和優質公司客戶，維護線上渠道的良好口碑，每間房收益大幅提升。截至2019年12月31日止年度，麗江金茂酒店客房平均入住率為55.8%，平均房價為人民幣712元（截至2018年12月31日止年度：48.4%和人民幣723元）。於本報告日期，本集團擁有麗江金茂酒店100%的權益。

麗江金茂酒店	2019年	2018年
平均入住率	55.8%	48.4%
平均房價(人民幣元)	712	723
每間房收益(人民幣元)	398	350
客房收入(人民幣百萬元)	57.2	49.1
餐飲收入(人民幣百萬元)	27.3	26.7
總收入(人民幣百萬元)	87.9	78.0
EBITDA(人民幣百萬元)	3.5	1.6
酒店管理人的基本管理費 總額(人民幣百萬元)	—	—
酒店管理人的獎勵管理費 總額(人民幣百萬元)	—	—
向家具、裝置及設備儲備的 撥備(人民幣百萬元)	1.4	—

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

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

金茂大廈第3至第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126,719平方米。專為寫字樓設置的五組26台高速電梯，可迅速而又舒適地把客人送達各辦公樓層而又不必中轉，每十層5－6部電梯的配置可保證客人在上下班高峰時，候梯時間不超過35秒，提供便捷的垂直交通。卓越的地標效應和優質的服務水平使其一直成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一，眾多知名的國內企業、跨國公司及國際機構選擇了金茂大廈，其中22家為財富500強企業。主要租戶為金融貿易、律師事務所、諮詢公司。



回顧期內，上海核心商務區的寫字樓受宏觀經濟影響進一步下滑、大型企業搬遷至非商務區自建辦公樓，中小企業因經營壓力搬離核心區，上海浦東寫字樓空置率進一步上升，平均租金下降。金茂大廈寫字樓憑藉一流的物業品質和專業的服務，穩定樓內現有大客戶，同時深挖優質客戶需求，以擴租保續租，出租率逆勢拉升，維持了業績的穩定。2019年新簽約面積為13,894平方米，新簽約平均租金高於市場平均水平。截至2019年12月31日，金茂大廈寫字樓，出租率為92.7%（2018年12月31日：出租率91.4%）。

金茂大廈寫字樓	2019年	2018年
出租率	92.7%	91.4%
收入(人民幣百萬元)	416.0	435.6
EBITDA(人民幣百萬元)	416.4	407.4

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」在保持出租率穩定的同時積極優化客戶結構，以提升租金收入。截至2019年12月31日，上海金茂J•LIFE時尚生活中心出租率為99.3%，平均租金在市場上仍處於領先水平（2018年12月31日：出租率100%）。

上海金茂J•LIFE 時尚生活中心	2019年	2018年
出租率	99.3%	100%
收入(人民幣百萬元)	56.8	56.3
EBITDA(人民幣百萬元)	47.4	45.3

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。Skywalk項目在旅遊市場反響極其熱烈，吸引了眾多國內外知名媒體競相報導，也使得旅遊散客人數在回顧期內大幅增長。回顧期內，金茂大廈88層觀光廳吸引了1,418.7千名中外遊客（2018年12月31日：觀光遊客1,274.4千人）。

金茂大廈88層觀光廳	2019年	2018年
觀光遊客(千人)	1,418.7	1,274.4
收入(人民幣百萬元)	74.2	63.5
EBITDA(人民幣百萬元)	44.0	31.5

其他業務

我們的業務還包括物業管理服務及諮詢管理輸出。





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

展望未來，中國經濟或將保持穩中有進的發展態勢，但複雜多變的外部環境與不確定性因素仍產生影響。旅遊業與酒店業正在經歷市場轉型，大眾消費理念也在發生深層次變化。公司將在遵從市場規律、順應趨勢的同時提升產品內涵，全力提升業績，同時探索業務創新與新利潤點。

本集團將以酒店業務為核心，深入挖掘存量資產價值，持續推進資產管理業務升級，同時努力尋求具有戰略價值的商業物業，積極拓展輕資產業務，輕重並舉，長短結合，保證公司業績穩步增長。





本集團始終堅持客戶導向，加速業務創新，推動移動互聯網與傳統業務的融合，為客戶提供便捷、周到的高品質服務，提高消費者滿意度，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2019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246.4百萬元，較上年度人民幣250.4百萬元下降2%，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170.1百萬元，較上年度人民幣202.7百萬元下降16%。

一、收入

截至2019年12月31日止年度，本集團收入達人民幣2,473.7百萬元，較上年度人民幣2,564.9百萬元下降4%。主要由於酒店經營及物業租賃板塊收入的下降。

2019年度，本集團酒店經營收入約為人民幣1,767.2百萬元，較上年同期下降5%；物業租賃收入約為人民幣480.5百萬元，較上年同期下降4%；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理以及輕資產業務，較上年上升12%，主要由於金茂大廈88層觀光廳及輕資產業務收入的增加。

	截至12月31日止年度				
	2019年		2018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	1,767.2	72	1,864.3	73	-5
物業租賃	480.5	19	499.0	19	-4
其他	226.0	9	201.6	8	12
總計	2,473.7	100	2,564.9	100	-4

二、銷售成本及毛利率

截至2019年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣1,056.4百萬元（2018年：人民幣1,090.1百萬元）。2019年本集團整體銷售毛利率為57%，與2018年度基本持平。本期物業租賃板塊毛利率增長到98%的高位水平（2018年：95%）；酒店經營毛利率為49%（2018年：50%），較上年略有下降。

三、投資物業的公平值收益

截至2019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101.7百萬元，較上年同期上升了60%，投資物業的公平值收益主要為金茂大廈寫字樓、上海J•LIFE以及北京王府井四合院的公平值收益。

四、其他收入及收益

截至2019年12月31日止年度，本集團之其他收入及收益約為人民幣48.6百萬元，較上年人民幣35.1百萬元上升39%，主要由於銀行存款利息收入以及政府補助增加所致。

五、銷售及市場推廣開支

截至2019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132.7百萬元，較上年人民幣140.8百萬元下降6%，主要由於銷售部門人工費用下降以及酒店管理公司渠道費下降所致。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2019年12月31日止年度，本集團之管理費用約為人民幣654.5百萬元，較上年人民幣687.6百萬元下降5%，主要由於回顧期內政府出台減稅降費政策，部分酒店享受房產稅減徵優惠，以及IT系統費用下降所致。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益等。

七、融資成本

截至2019年12月31日止年度，本集團之融資成本約為人民幣329.0百萬元，較上年人民幣314.6百萬元上升5%，主要由於回顧期內平均負債規模增長所致。

八、所得稅費用

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅費用支出約為人民幣190.0百萬元，較上年人民幣173.6百萬元上升9%。

九、股份合訂單位持有人應佔溢利

截至2019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246.4百萬元，較上年人民幣250.4百萬元下降2%，剔除物業公平值變動收益的影響，2019年度股份合訂單位持有人應佔溢利同比下降16%，主要由於回顧期內收入下降、融資成本增長所致。截至2019年12月31日止年度本集團投資物業的公平值收益帶來股份合訂單位持有人應佔稅後淨收益約人民幣76.3百萬元。

十、物業、廠房及設備

於2019年12月31日，物業、廠房及設備約為人民幣6,635.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣6,892.2百萬元下降4%，主要是由於物業折舊所致。

十一、投資物業

於2019年12月31日，投資物業約為人民幣9,168.9百萬元，主要為金茂大廈寫字樓、上海J•LIFE、北京王府井四合院以及金茂保集e智谷行政公寓。

十二、應收貿易賬款

於2019年12月31日，應收貿易賬款約為人民幣94.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣92.6百萬元，增長2%。

十三、應付貿易賬款

於2019年12月31日，應付貿易賬款約為人民幣75.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣82.1百萬元下降8%，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2019年12月31日，其他應付款項及應計費用約為人民幣725.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣782.8百萬元下降7%，主要由於支付應計利息以及支付工程尾款、歸還租賃保證金所致。

十五、計息銀行貸款及其他借款

於2019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7,241.6百萬元，較2018年12月31日的人民幣7,400.8百萬元下降2%，主要由於回顧期內短期借款下降所致。

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分和應付關聯方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2019年12月31日及2018年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	2019年 12月31日 (百萬元)	2018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)	7,241.6	7,400.8
扣除：現金和現金等價物	(707.1)	(760.2)
限制性銀行結餘	(13.5)*	(52.8)
淨債務	6,521.0	6,587.8
權益總額	5,460.2	5,829.8
加：應付關聯方款項	2,399.0	2,013.2
調整後資本	7,859.2	7,843.0
淨債務與調整後資本比率	83%	84%

* 由於進位原因影響，綜合財務狀況表披露數據為人民幣13.6百萬元，此處為人民幣13.5百萬元。

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2019年12月31日，本集團有現金和現金等價物約為人民幣707.1百萬元，主要以人民幣、港幣及美元計值(於2018年12月31日：人民幣760.2百萬元)。

管理層討論與分析
財務回顧

於2019年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合計共7,241.6百萬元（於2018年12月31日：人民幣7,400.8百萬元）。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	
	2019年 (百萬元)	2018年 (百萬元)
一年內	5,011.1	5,689.6
第二年	—	1,711.2
第三年到第五年，包括首尾兩年	2,230.5	—
五年以上	—	—
合計	7,241.6	7,400.8

計息銀行貸款及其他借款約人民幣5,011.1百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣、美元及日元計值，於2019年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣1,850.0百萬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2019年12月31日，本集團有銀行信貸額度為人民幣13,402.4百萬元，全部以人民幣、港幣、美元及日元計值，已動用銀行信貸額度為人民幣7,241.6百萬元。

本集團截至2019年12月31日止年度的現金流出淨額為人民幣53.8百萬元，主要包括：

1. 經營活動現金流入淨額為人民幣620.2百萬元，主要為物業租賃以及酒店經營的淨收入。未計及應收應付關聯方款項，經營活動現金流入淨額為人民幣836.4百萬元
2. 投資活動現金流出淨額為人民幣140.1百萬元，主要是本集團對酒店以及金茂大廈物業改造升級投入及支付工程尾款所致。
3. 融資活動現金流出淨額為人民幣533.9百萬元，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2019年12月31日，本集團並無抵押資產。

十九、或然負債

本集團於2019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33。

二十、資本承擔

本集團於2019年12月31日的資本承擔詳情載於信託集團綜合財務報表附註34。

二十一、市場風險

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

二十二、利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團在2019年利用金融衍生品部分對沖控制利率風險。本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受利率波動的影響。

二十三、外匯風險

本集團大部分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2019年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影響。

二十四、僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有4,159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，包括按照《中華人民共和國勞動法》提供的社會保障，以及部分僱員涵蓋第三方責任險。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，本集團並未進行任何重大收購和出售。

投資者關係報告

2019年投資者關係活動



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的首要任務。

為了更好地增加公司透明度，本公司始終致力於通過各種途徑與投資者以及其他各參與方傳達及時、準確的公司信息，以幫助現有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地掌握公司動態信息：

- 公司年報、中期報告—按照香港聯交所證券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。
- 召開本公司中期及年度業績發布會，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。
- 董事及本公司管理者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布會、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額各物業那行實地參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對公司的了解。

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額分析師意見的匯總和分析，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，本公司將進一步改進溝通質量，以便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，在遵守上市公司規則及其他相應法律的基礎上，提升信息披露的效率，提高公司的透明度，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，49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。李先生亦是本公司董事會之薪酬及提名委員會成員。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、上海金茂投資管理集團有限公司執行董事。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年獲得中國地質大學(武漢)石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，並於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

**張輝先生**

非執行董事

張輝先生，49歲，於2017年10月19日調任為託管人一經理及本公司非執行董事。張先生於2014年3月至2017年10月任託管人一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，現任金茂西南企業管理(重慶)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獲評高級經濟師職稱。張先生曾任上海市第十四屆人大代表。

董事



江南先生

非執行董事

江南先生，46歲，於2014年3月25日獲委任為託管人一經理及本公司非執行董事。江先生亦是託管人一經理董事會及本公司董事會之審核委員會成員。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。江先生自2007年至2011年間，曾任中國金茂執行董事，自2015年8月起再次出任中國金茂執行董事。江先生負責中國金茂的會計及財務、資本市場、投資者關係及預算評價的指導和管理，自2019年6月起出任Jinmao Capital Holding Limited總經理。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。江先生自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。



唐詠先生

執行董事兼行政總裁

唐詠先生，51歲，於2017年10月19日獲委任為託管人一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逾20年經驗。

唐先生亦擔任上海金茂錦江汽車服務有限公司及上海金茂酒店管理有限公司董事長。

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



陳杰平博士

獨立非執行董事

陳杰平博士，66歲，於2014年3月25日獲委任為託管人一經理及本公司獨立非執行董事。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一經理董事會及本公司董事會之審核委員會主席。陳博士現為香港聯合交易所上市公司華金國際資本控股有限公司(股份代號：0982)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)、深圳世聯行地產顧問股份有限公司(股票代碼：002285)、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)以及香港聯合交易所上市公司上海拉夏貝爾服飾股份有限公司(股份代號：6116)的獨立非執行董事。

陳博士擁有逾18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。



鍾瑞明博士

獨立非執行董事

鍾瑞明博士，GBS, JP, Dssc (Hon)，68歲，於2014年3月25日獲委任為託管人一經理及本公司獨立非執行董事。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)、中國中鐵股份有限公司(股份代號：0390)、東方海外(國際)有限公司(股份代號：0316)以及中國郵政儲蓄銀行(股份代號：1658)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)、恒基兆業地產有限公司(股份代號：0012)及中國建設銀行股份有限公司(股份代號：0939)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31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



辛濤博士

獨立非執行董事

辛濤博士，63歲，於2015年6月9日獲委任為託管人一經理及本公司獨立非執行董事。辛博士亦是託管人一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37年酒店管理經驗。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、國家旅遊標準委員會、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。

本集團高級管理層



張潤紅女士

張潤紅女士，42歲，本集團財務總監，兼任中國金茂(集團)財務總監。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近20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、上海金茂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，取得經濟學學士學位，並於2003年2月取得上海財經大學管理學碩士學位。張女士擁有中國註冊會計師資格證書、國際註冊商業房地產投資師資格證書(Certified Commercial Investment Member)、註冊酒店資產管理人(Certified Hotel Asset Manager)、註冊酒店業財務經理人(Certified Hospitality Accountant Executive)、註冊飯店業高級經理人(Certified Hotel Administrator)。

本集團高級管理層



曾飛先生

曾飛先生，41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近20年經驗。

曾先生亦擔任金茂(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董事長；及上海金茂錦江汽車服務有限公司、金茂(海南)投資有限公司董事。

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。



張瑋先生

張瑋先生，44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、上海物業服務總經理等職位。張先生在公司治理和寫字樓租售及物業管理方面擁有逾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6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(Certified Commercial Investment Member)。

本集團高級管理層



顧軼駿先生

顧軼駿先生，41歲，於2019年6月10日獲委任為本集團總經理助理，兼任中國金茂(集團)總經理助理。顧先生於2018年1月起亦擔任上海金茂酒店管理有限公司總經理。顧先生於2000年2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，包括上海金茂君悅大酒店禮賓部經理、中國金茂(集團)戰略規劃部外派酒店總經理助理、外派金茂三亞麗思卡爾頓酒店及麗江金茂君悅酒店行政副總經理、金茂(三亞)旅業有限公司副總經理、戰略運營部副總經理、酒店管理部副總經理(主持工作)、酒店管理部總經理、創新戰略發展部總經理等職位。顧先生在酒店運營管理方面擁有約20年經驗。

顧先生亦擔任金茂(上海)物業服務有限公司及上海金茂酒店管理有限公司董事。

顧先生於1999年12月畢業於瑞士格里昂酒店管理學校酒店管理專業，取得大專學歷，並於2004年5月取得美國國際大學工商管理碩士學位。

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鉤，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鉤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2019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。

截至2019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分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2019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) 與單位掛鉤並且由託管人－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。

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2019年12月31日止年度內，為董事更好履行職責，規避風險，本公司已為託管人一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一經理及本公司確認，截至2019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) 託管人一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一經理的董事；及
- 3) 除非同時擔任託管人一經理的董事，否則無人可擔任本公司的董事。

因此，組成託管人一經理董事會的人士與組成本公司董事會的人士相同。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。截至本報告日，組成託管人－經理以及本公司董事會的成員相同，董事會由以下七位董事組成，詳情載列如下：

非執行董事

李從瑞先生(主席)

張輝先生

江南先生

執行董事及行政總裁

唐詠先生

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

陳杰平博士

辛濤博士

各位董事(包括獨立非執行董事)已與託管人－經理以及本公司訂立委任函件，為期三年，並可根據本公司及託管人－經理的章程的規定重選連任。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，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)條及本公司章程第16.3條及16.21條，江南先生、辛濤博士、鍾瑞明博士須於2019年週年大會上輪值告退。江南先生、辛濤博士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56頁至第66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（特別是非執行董事）對董事會作出有效貢獻。行政總裁直接負責本公司業務的日常管理和董事會各項指示的執行工作，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向公司董事會負責。

本公司主席及行政總裁由不同人士擔任。本公司認為主席和行政總裁的職責義務已經實現良好分離，董事會的經營管理和本公司業務的日常管理職能清楚區分，權力和授權分佈均衡，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、種族、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，託管人一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一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，託管人一經理及本公司董事會認為該等董事均為託管人一經理及本公司的獨立人士。

董事會及董事會轄下的委員會會議

於回顧期內，託管人－經理及本公司聯合召開了董事會定期會議4次以及簽署了書面決議1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3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－ 經理及本公司 聯合董事會	託管人－ 經理及本公司 聯合審核委員會	本公司 獨立董事委員會	本公司 戰略及投資委員會
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%)	—	—	1/1 (100%)
張輝先生	4/4 (100%)	—	—	1/1 (100%)
江南先生	4/4 (100%)	3/3 (100%)	—	1/1 (100%)
執行董事及行政總裁				
唐詠先生	4/4 (100%)	—	—	—
獨立非執行董事				
鍾瑞明博士	2/4 (50%)(1)	—	1/1 (100%)	—
陳杰平博士	4/4 (100%)	3/3 (100%)	1/1 (100%)	1/1 (100%)
辛濤博士	4/4 (100%)	3/3 (100%)	1/1 (100%)	1/1 (100%)

附註： 1) 本公司根據公司章程向公司所有董事發出召開每次會議的通知，鍾瑞明博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。

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「2019民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「GIC Insights 2019」等會議；張輝董事參加了智信資產管理研究院主辦的《中國資產管理全體系·第六季》研修班、中國房地產俱樂部主辦的《投資市場+項目融資+產業地產+投資測算+稅務籌劃》研修班、中組部中國幹部網絡學院主辦的推動國有企業高質量發展網上專題班；江南董事參加了「2019年大中型企業事業單位總會計師素質提升工程培訓」、「2019年民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「中歐國際工商學院「智慧科技創新」瑞士實鏡學習項目」、「城市土地學會2019年中國大陸年度會議」等；唐詠董事參與世邦魏理仕(CBRE)2019中國房地產市場趨勢展望、豪威盛(HVS)酒店資產管理理論及案例研討會、萬豪國際集團與金茂酒店經營管理對標分享會；鍾瑞明董事參加了Freshfields 2019法律與監管趨勢培訓、全國政協香港區委員海南省自貿區建設考察、美西、墨西哥及哥倫比亞調研、伊斯坦布、克羅地亞及布達佩斯等調研項目、香港特區政府舉辦(中總協辦)大灣區東京研討會等；陳杰平董事參加了由上海證券交易所舉辦，為期2019年7月23-24日的上市公司獨立董事培訓，並定期閱讀財經資訊，關注會計準則變化；辛濤董事參加了第十六屆中國飯店集團化發展論壇，CHAT 2019／第十五屆中國飯店及旅遊業論壇。

本公司致力於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

託管人一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一經理截至2019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一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一經理的財務報表作出報告應有責任，已分別於第110頁至第115頁和第208頁至第210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。

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；
- 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。審核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獨立非執行董事辛濤博士，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2019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2019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2018年年報以及審閱託管人－經理及本公司2019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2019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2018年內審工作總結、內控報告及2019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；

- 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，有關賠償亦須合理適當；
- 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。

本公司《薪酬及提名委員會管治守則》載錄了董事會多元化政策，本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期，並以上述要素作為遴選董事候選人的可計量目標。

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3份，所有委員會成員均有參與書面表決。

截至2019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：

- 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；
- 評核執行董事及高級管理人員的表現；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。

本公司獨立董事委員會

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

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2019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須受《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，所有委員會成員均有出席相關會議。

截至2019年12月31日止年度內，本公司獨立董事委員會進行決議事項包括以下各項：

- 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2019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。

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2019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，並於2018年11月26日經本公司董事會修訂。

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：設立、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、酒店式公寓項目，出售或改造已持有運營項目；
- 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2019年12月31日止年度內，本公司戰略及投資委員會召開了1次會議，所有委員會成員均有出席相關會議。

截至2019年12月31日止年度內，本公司戰略及投資委員會進行決議事項包括以下各項：

- 審查金茂保集e智谷行政公寓項目可研報告。

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執行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。

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；
- 根據託管人一經理章程第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；
- 倘託管人一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。

託管人一經理及本公司(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。儘管託管人一經理及本公司的董事李從瑞先生、張輝先生及江南先生亦在中國金茂有任職，但其餘四名託管人一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，託管人一經理董事會及本公司董事會合共七名成員之中，有三名為獨立非執行董事。我們相信，其具有足夠的獨立地位，以處理任何利益衝突情況並保障獨立股份合訂單位持有人的利益。

股份合訂單位登記持有人大會

於信託契約仍具有效力期間，託管人－經理及本公司須確保：

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

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

股份合訂單位登記持有人的權利

根據信託契約附表一第1.1條、1.2條以及2.2條分別規定：

第1.1條

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

第1.2條

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

第2.2條

各次大會須至少提前14日按本契約所規定方式向單位登記持有人發出通告(不包括通告送達或被視為送達之日及發出通告當日)，惟就提呈單位登記持有人特別決議案以供在大會上審議的單位登記持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—經理章程第53條規定，股東週年大會應發出最少21天的事先書面通知而召開，本公司股東週年大會以外的會議應發出最少14天的事先書面通知而召開。

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

股東週年大會及其他為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出不少於21日的書面通知，其他股東特別大會以不少於14日書面通知召開。在上市規則規定的規限下，通知期不包括送達或被視為送達之日及發出通知當日，而通知須列明大會時間、地點及議程以及將於大會中討論的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該大會為股東週年大會，而召開大會以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。每份股東大會通告均須發予核數師及全體股東（惟按照本公司的章程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，或出任為託管人一經理的董事，否則不得委任或選舉該人士為董事。

組織章程文件

截至2019年12月31日年度內，信託契約、託管人一經理章程及本公司章程並無任何重大修訂，現行有效的上述文件可於聯交所以及本公司的網站下載。

董事及高級管理層的薪酬

本公司設立了正式且透明的程序，以制訂董事及高級管理層之薪酬政策。本公司董事的薪酬詳情已載列於本信託集團的綜合財務報表附註9和附註10。

截至2019年12月31日止年度，薪酬介乎下列範圍的高級管理層的人數如下：

薪酬階級	高級管理層的數目
1,500,001港元至2,000,000港元	—
2,000,001港元至2,500,000港元	2
2,500,001港元至3,000,000港元	2
3,000,001港元至3,500,000港元	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1
總計	5

核數師酬金

截至2019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3,262,500元，其中人民幣1,688,000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872,000元為本公司若干子公司的核數服務費，人民幣660,000元為本集團中期財務數據的審閱服務費及人民幣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。

風險管理及內部控制

董事會有整體責任評估及釐定信託集團為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並維持信託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信託集團的資產。

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。本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。

2019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；
- (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2019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2019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－經理及本公司已採納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」(「標準守則」)，以規管董事進行股份合訂單位及相關證券交易。

經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至本報告之日，彼等已全面遵守標準守則所載的規定標準。

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」部分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年報「投資者關係報告」部分。

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2019年6月5日召開2018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2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表、託管人－經理自2018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2018年12月31日之末期分派每股份合訂單位12.88港仙；重選李從瑞先生為託管人－經理及本公司的非執行董事；重選張輝先生為託管人－經理及本公司的非執行董事；重選陳杰平博士為託管人－經理及本公司的獨立非執行董事；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。除了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2019年6月5日召開的2018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2019年12月31日止年度之報告、本信託集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表、金茂(中國)投資管理有限公司截至2019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、麗江金茂酒店•凱悅臻選及麗江金茂璞修雪山酒店(前稱麗江金茂君悅酒店)。

本公司的子公司於2019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12頁至第15頁之主席致辭及第20頁至第53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220頁至第260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2019年12月31日止年度，集團可供分派收入約為人民幣564百萬元(相當於約641百萬港元)(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已載列信託集團的分派政策詳情(包括該等調整的說明)。

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

每個股份合訂單位分派

董事會已建議向股份合訂單位持有人截至2019年12月31日止期間之末期分派每股份合訂單位15.43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564百萬元（相當於約641百萬港元）而釐定。待2019年度週年大會批准後，建議末期分派預計將於2020年6月30日或之前派發。連同於2019年10月已派發中期分派每股份合訂單位16.60港仙，2019年全年度的分派合共為每股份合訂單位32.03港仙。

託管人－經理董事會並無建議派發截至2019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年報第11頁。

儲備

信託集團於截至2019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31。

物業、廠房及設備

信託集團截至2019年12月31日止年度的物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於信託集團綜合財務報表附註14。

投資物業

信託集團於截至2019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2019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2019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2019年12月31日止年度之變動詳情載列於信託集團之綜合財務報表附註30。有關託管人－經理之股本詳情載列於託管人－經理財務報表附註4。

發行債券

2019年3月22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超短期融資券，額度為人民幣6億元，期限為270天，年利率為3.47%。詳情參見本公司與本信託於2019年3月20日及2019年3月22日刊發的公告。發行超短期融資券的所得款項已用於補充中國金茂(集團)的營運資金。

2019年4月11日，中國金茂(集團)已完成於中華人民共和國國內銀行間市場發行超短期融資券，額度為人民幣7億元，期限為260天，年利率為3.39%。詳情參見本公司與本信託於2019年4月8日及2019年4月11日刊發的公告。發行超短期融資券的所得款項已用於補充中國金茂(集團)的營運資金。

除上述披露者外，截至2019年12月31日止年度內，信託集團並無發行任何債券。

股票掛鉤協議

截至2019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鉤協議。

捐款

截至2019年12月31日止年度內，信託集團慈善及其他捐款為人民幣20萬元。

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。上述各文件分別設有(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貸款融資。有期貸款融資的最終到期日為提取首筆貸款當日起計三周年當日。

於2018年4月20日，本公司(作為借方)與建行(作為貸方)訂立建行補充融資函件，據此向股份合訂單位控股持有人施加特定履約責任的條件修訂如下。其他條款與建行融資函件保持不變。

根據建行補充融資函件條款，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50.1%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) 中化香港不再擁有對中國金茂的控制權；或
- (3) 中化股份不再(直接或間接)持有超過50%中化香港已發行股本；或
- (4) 中國中央政府不再持有至少51%中化集團已發行股本，

且本公司未能在收到建行要求彌補該等情況的書面通知後的十四天內補救上述情況並獲建行合理信納，則建行可透過書面通知本公司：

- (1) 宣佈融資、應計利息及所有其他應付款項為即時到期及須予支付，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。

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日及2020年2月26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2022年5月23日。

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。

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2019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2019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載列如下：

董事姓名

非執行董事

李從瑞先生(主席)

張輝先生

江南先生

執行董事

唐詠先生(行政總裁)

獨立非執行董事

鍾瑞明博士

陳杰平博士

辛濤博士

董事會報告

根據本公司的經修訂及重述組織章程細則第16.3條及信託契約第29.2(f)、29.2(g)條，董事會可不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或加入董事會。任何委任以填補臨時空缺的董事，任期將於本公司下次股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上被重選連任。

根據信託契約第29.2(m)條及本公司章程細則第16.3條及16.21條，江南先生、辛濤博士、鍾瑞明博士須於2019年週年大會上輪值告退。江南先生、辛濤博士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年報第56頁至第66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及附註10。

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2019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部知會託管人一經理、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一經理、本公司及聯交所的權益及／或淡倉（如適用）如下：

(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)	0.018%
張輝	實益擁有人	771,000(好倉)	0.039%
江南	實益擁有人	484,500(好倉)	0.024%

(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	5,500,000(好倉)	0.047%
張輝	實益擁有人	中國金茂	3,000,000(好倉)	0.025%
江南	實益擁有人	中國金茂	5,500,000(好倉)	0.047%

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%的股份合訂單位的權益，因而成為金茂酒店及本公司的相聯法團。

(2) 上述載列的託管人一經理及本公司李從瑞董事、張輝董事及江南董事分別持有中國金茂的股份為1,000,000股、0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4,500,000股、3,000,000股以及4,500,000股，該等股票期權為非交收股本衍生工具。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一經理及本公司董事所持有或擁有相聯法團股份數目。

董事會報告

除上文所披露者外，於2019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)。

主要股份合訂單位持有人之權益

於2019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 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
中化股份 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
中化集團 ⁽¹⁾	於受控制法團的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
董錦泉 ⁽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) 中化集團持有中化股份98.00%的股權，而中化股份持有中化香港全部股權，中化香港則持有中國金茂35.06%的股權。就證券及期貨條例而言，中化集團、中化股份及中化香港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) 董錦泉先生擁有之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2019年12月31日，並無任何人士(載於上文之託管人—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條須存置於登記冊內。

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。

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%。

除上文所披露者外，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（據託管人一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訂立酒店安排。

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，託管人一經理、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，並且由託管人一經理及本公司的董事或與該董事有關連的實體直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

獲准許的彌償條文

公司章程細則規定，本公司的每名董事如因作為董事就任何法律訴訟（不論是民事或刑事）抗辯而獲判勝訴或獲裁定無罪，其應有權就此導致或蒙受的一切損失或責任從本公司的資產中獲得彌償。公司章程細則同時規定，以遵從公司法為前提，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2019年12月31日，本集團合共有4,159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，包括按照《中華人民共和國勞動法》提供的社會保障，以及部分僱員涵蓋第三方責任險。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分簽訂或存有管理及行政合約。

關連交易

誠如本公司公告所披露，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。

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。由於中化集團為中國金茂的控股股東，中化集團及其子公司為信託集團的關連人士。因此，與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，請參閱本年報「釋義」章節。

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：

不獲豁免持續關連交易	截至2019年12月31日 年度內之總交易額 (人民幣千元)
1. 酒店物業管理協議	8,313
2. 商用物業管理協議	1,650
3. 框架租賃協議	45,414
(i) 中化框架租賃協議	38,057
(ii) 中國金茂框架租賃協議	7,357
4. 與上海裝飾的裝飾服務框架協議	4,031
5. 有關酒店及公寓管理服務框架協議	553
6. 有關諮詢服務框架協議	1,703
7. 有關中國金茂物業管理服務框架協議*	4,051
8. 有關中化國際廣場之持續關連交易	9,203
9. 與深圳悅茂置業的商舖租賃協議	460
10. 與上海銀匯有關北外灘J•Life物業管理服務協議	1,959
11. 浙江普發諮詢服務協議	113

* 包括北外灘J•Life物業管理服務協議項下的交易額。

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. 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。於2019年12月13日，本公司與中國金茂重續酒店物業管理協議，自2020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。

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，本公司提供的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、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止六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、人民幣18.92百萬元、人民幣9.53百萬元、人民幣9.64百萬元以及人民幣17.30百萬元。

2. 商用物業管理協議

於2016年12月7日，中國金茂(集團)與中國金茂(上海)訂立上海商用物業管理協議(「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(上海)同意為上海J•Life提供若干商用物業管理服務。於2016年12月7日，金茂(麗江)亦與中國金茂(上海)訂立麗江商用物業管理協議(「麗江商用物業管理協議」)，與上海商用物業管理協議一起合稱「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(上海)同意為麗江J•Life提供若干商用物業管理服務。

由於中國金茂重組內部業務，自2017年7月1日起生效，中國金茂(上海)將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(上海)。於2019年12月13日，中國金茂(集團)及金茂(麗江)分別與金茂商業(上海)重續上海商用物業管理協議以及麗江商用物業管理協議，各協議於2020年1月1日起計生效，為期三年。

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，金茂商業(上海)將為上海J•Life提供若干商用物業管理服務。商用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，金茂商業(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、2019年、2020年、2021年及2022年12月31日止六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、人民幣6.0百萬元、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，金茂商業(上海)將為麗江J•Life提供若干商用物業管理服務。商用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，金茂商業(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、2020年、2021年及2022年12月31日止六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、人民幣3.0百萬元、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。

商用物業管理協議項下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、商舖單位及其他物業設施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2018年12月21日，(i)本公司與中國金茂重續框架租賃協議（「中國金茂框架租賃協議」），自2019年1月1日起計生效為期三年，據此，本公司將就本公司擁有的金茂大廈的寫字樓單位、商舖單位及其他物業設施向中國金茂提供若干租賃及相關管理服務；及(ii)中國金茂(集團)與中化集團重續框架租賃協議（「中化框架租賃協議」，與中國金茂框架租賃協議統稱為「框架租賃協議」），自2019年1月1日起計生效為期三年，據此，中國金茂(集團)將就金茂大廈的寫字樓單位向中化提供若干租賃及相關管理服務。經重續中國金茂框架租賃協議以及中化框架租賃協議為總框架租賃協議，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。

本集團向中化集團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及參考協議期內租賃類似物業或提供類似管理服務的現行市場價格後另行商定。

框架租賃協議中擬進行的交易於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的年度上限分別為人民幣61.11百萬元、人民幣85.46百萬元及人民幣103.14百萬元。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過往年度租金收入總額；(ii)現有個別租賃協議的協定租金費率及本公司擁有的相關物業及鄰近地區相關單位出租予獨立第三方的現行租金費率等主要因素；(iii)本公司擁有的相關酒店物業及商舖單位的現行租金費率及(iv)由於中化及中國金茂集團成員公司各自的業務增長及對寫字樓單位的需求後估算。

4. 與上海裝飾的裝飾服務框架協議

於2018年12月21日，本公司與上海裝飾訂立年期為2019年1月1日至2020年12月31日期間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)辦公區域、酒店及其他相關設施的翻新、修復及遷移工程(「裝飾服務」)。

裝飾服務框架協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。裝飾服務框架協議項下截至2019年及2020年12月31日止兩個年度每年應付最高總金額年度上限分別為人民幣50.0百萬元以及人民幣50.0百萬元。

有關裝飾服務框架協議的年度上限乃參考(i)交易之性質；(ii)本集團預計的裝飾服務需求；(iii)本集團為投標過程邀請的多位裝飾服務供應商所提出的歷史投標價；(iv)相關裝飾服務的現行市價；及(v)上海裝飾的現有業務規模及運作後估算。在決定裝飾服務的市場價格時，本公司管理層將在可行情況下參考至少兩項由獨立第三方提供的類似且可資比較類似裝飾服務的報價以作參考或從至少兩名獨立第三方獲得提供類似裝飾服務的報價。裝飾服務協議條款將不遜於上海裝飾向其他獨立第三方所提供者。

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須視乎(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。

5. 有關酒店及公寓管理服務框架協議

於2018年12月7日，本公司與中國金茂訂立年期為2018年12月7日起至2020年12月31日的酒店及公寓管理服務框架協議（「酒店及公寓管理服務框架協議」），據此，本公司同意向中國金茂集團成員公司提供酒店及公寓管理服務，主要包括(i)管理客房、餐飲、康體等功能區域及設施；(ii)市場推廣服務；(iii)人力資源服務；(iv)預訂及訂房服務；(v)保安服務；及(vi)中國金茂酒店及公寓運營可能需要的其他服務。酒店及公寓管理服務框架協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。各獨立酒店及公寓管理服務協議項下將支付予本公司的管理費主要包括(i)相當運營總收入2%的基本管理費；(ii)根據運營毛利總額而定及按階梯計算的獎勵管理費；(iii)勞務派遣費；(iv)相當於運營總收入1%的市場推廣費；及(v)個別協定的訂房服務及其他費用。酒店及公寓管理服務框架協議下自2018年12月7日起至2018年12月31日、自2019年1月1日起至2019年12月31日以及自2020年1月1日起至2020年12月31日最高應付總額年度上限分別為人民幣1.2百萬元、人民幣3.65百萬元以及人民幣12.05百萬元。代價乃經公平磋商後釐定，其條款不優於本公司向其他獨立第三方所提供者，並參考(i)交易性質；(ii)中國金茂對客製化酒店及公寓管理服務的預期需求；及(iii)相關客製化酒店及公寓管理服務的現行市價估計得出。當確定相關客製化酒店及公寓管理服務的市價時，本公司管理層將在可行情況下參考至少兩項與獨立第三方訂立或進行的類似且可資比較交易的報價或從至少兩名獨立第三方獲得提供類似管理服務的報價。

6. 有關諮詢服務框架協議

於2018年12月7日，本公司與中國金茂訂立年期為2018年12月7日至2020年12月31日的諮詢服務框架協議(「諮詢服務框架協議」)，據此，本公司同意向中國金茂集團成員公司提供諮詢服務，該等服務主要包括(i)為中國金茂相關項目項下酒店及公寓物業之設計、建造、翻新及設備提供諮詢服務(例如定位策劃、品牌篩選、技術服務、營運審計等)；及(ii)中國金茂要求的其他諮詢服務。諮詢服務框架協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。各獨立諮詢服務協議項下將支付予本公司的代價主要包括參考所提供服務的週期、預期需求、物業類型等因素而釐定的諮詢服務費。諮詢服務框架協議項下自2018年12月7日起至2018年12月31日、2019年1月1日起至2019年12月31日以及自2020年1月1日起至2020年12月31日的最高應付總額年度上限分別為人民幣2.00百萬元、人民幣6.55百萬元以及人民幣8.80百萬元。

諮詢服務框架協議的年度上限乃經公平磋商後釐定，其條款不優於本公司向其他獨立第三方所提供者，並參考(i)交易性質；(ii)中國金茂對客製化諮詢服務的預期需求；及(iii)相關客製化諮詢服務的現行市價估計得出。當確定提供諮詢服務的市價時，本公司管理層將在可行情況下參考至少兩項向獨立第三方提供的類似且可資比較諮詢服務的報價或從至少兩名獨立第三方獲得提供類似諮詢服務的報價。

7. 有關中國金茂物業管理服務框架協議

於2018年12月21日，本公司與中國金茂訂立年期為2019年1月1日起至2021年12月31日為止的物業管理服務框架協議(「中國金茂物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向中國金茂集團成員公司提供物業管理服務，主要包括(i)為中國金茂相關項目下公共區域及公共設施提供綜合物業管理服務；(ii)為中國金茂的相關項目提供物業管理諮詢服務；及(iii)根據特別安排為中國金茂要求的若干非公共區域提供其他服務，包括保安、保潔、綠化、物資採購、工程改造維保監管、設施設備託管、居間服務及承攬服務。中國金茂物業管理服務框架協議項下截至2019年、2020年以及2021年12月31日止三個年財政度的最高應付總額年度上限分別為人民幣12.60百萬元、人民幣14.49百萬元以及人民幣16.67百萬元。

中國金茂物業管理服務框架協議的年度上限乃經公平磋商後釐定，其條款不優於本公司向其他獨立第三方所提供者，並參考(i)交易性質；(ii)中國金茂對客製化物業管理服務的預期需求；及(iii)相關客製化物業管理服務的現行市價估計得出。當確定提供物業管理服務的市價時，本公司管理層將在可行情況下參考至少兩項向獨立第三方提供的類似且可資比較物業管理服務的報價以作參考或從至少兩名獨立第三方獲得提供類似物業管理服務的報價。

為免產生疑問，北外灘J•Life物業管理服務協議於截至2019年12月31日止年度的年度上限已考慮在內且已計入中國金茂物業管理服務框架協議2019年的年度上限。

8. 有關中化國際廣場之持續關連交易

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日的物業管理服務協議（「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。

於2016年8月22日，上海物業服務與上海德寰訂立年期為2016年8月22日至2018年5月31日的物業管理服務補充協議（「上海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。同日，上海物業服務與中化國際訂立年期為2016年8月22日至2018年5月31日的物業管理框架協議（「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。

於2018年5月31日，上海物業服務及上海德寰訂立經續期上海德寰物業管理服務協議（「經續期上海德寰物業管理服務協議」）及經續期上海德寰物業管理服務補充協議（「經續期上海德寰物業管理服務補充協議」），據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日期間就中化國際廣場向上海德寰提供若干物業管理服務及額外物業管理服務。於同日，上海物業服務及中化國際訂立經續期中化物業管理框架協議（「經續期中化物業管理框架協議」），據此，上海物業服務同意自2018年6月1日至2020年5月31日向中化國際廣場之關連租戶提供特約物業管理服務。

根據經續期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管理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)2018年6月1日至2020年5月31日期間管理費每月人民幣31.17元／平方米(根據實際使用的建築面積計算)。上述各項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。預期物業管理服務協議項下於2018年度、2019年度及2020年度應付的總代價(包括管理酬金及管理費)將分別約達人民幣7.8百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣3.2百萬元。

根據經續期上海德寰物業管理服務補充協議，上海物業管理將向中化國際廣場提供的額外物業管理服務主要包括(i)臨時停車場服務；(ii)特殊工程設施的維保服務；(iii)變電站服務；及(iv)有關中化國際廣場的物料採購服務(「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經續期上海德寰物業管理服務協議下的服務範圍。根據經續期上海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。

上海德寰物業管理服務補充協議以及經續期上海德寰物業管理服務補充協議中自2018年1月1日至2018年12月31日、自2019年1月1日至2019年12月31日、自2020年1月1日至2020年5月31日的最高應付款項年度總額上限分別為人民幣1.675百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.625百萬元。

根據經續期中化物業管理框架協議，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主要包括(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(「特約物業管理服務」)。

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，並不包括於經續期上海德寰物業管理服務協議及經續期上海德寰物業管理服務補充協議的服務範圍內。根據經續期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以及經續期中化物業管理框架協議中自2018年1月1日至2018年12月31日、自2019年1月1日至2019年12月31日、自2020年1月1日至2020年5月31日之最高應付款項年度總額上限分別為人民幣6.4百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣1.0百萬元。

9. 與深圳悅茂置業的商舖租賃協議

於2018年8月28日，本公司間接全資附屬公司金茂深圳與深圳悅茂置業訂立年期為2018年9月1日起至2019年5月31日的商舖租賃協議（「商舖租賃協議」），據此，金茂深圳同意向深圳悅茂置業出租位於金茂深圳JW萬豪酒店內一個商舖單位。商舖租賃協議項下的交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行。商舖租賃協議項下將由深圳悅茂置業支付予金茂深圳的租金為每月人民幣0.098百萬元，根據行業慣例首月免租金，包括出租商舖單位租金及相關管理費，且按公平原則磋商及協議期內租賃類似物業或提供相關管理服務的市場價格釐定。於釐定租賃類似物業或提供管理服務的市場價格時，本公司管理層將在實際可行情況下，考慮至少兩項由獨立第三方訂立或進行的類似可資比較報價以作參考或從至少兩家獨立第三方獲得提供類似管理服務的報價。租金條款將同時不優於金茂深圳向其他獨立第三方提供者。商舖租賃協議項下的總代價為人民幣0.784百萬元（不含稅）。

10. 與上海銀匯有關北外灘J•Life物業管理服務協議

於2018年10月31日，上海物業服務與上海銀匯訂立年期為2018年11月1日至2019年10月31日的北外灘J•Life物業管理服務協議（「北外灘J•Life物業管理服務協議」），據此，上海物業服務同意向上海北外灘J•Life（一項由上海銀匯擁有位於上海北外灘的高端商用物業）西區提供若干物業管理服務。物業管理服務主要包括(i)日常物料管理；(ii)公共區域的清潔衛生和維護服務；(iii)公共設施及設備的運行和維護服務；(iv)物業使用禁止性行為的管理；及(v)根據上海銀匯要求為業主提供的其他特約物業管理服務。北外灘J•Life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。

北外灘J•Life物業管理服務協議項下將支付予上海物業服務的物業管理費主要包括每月人民幣29.8元／平方米(根據實際使用的建築面積計算)的管理費。北外灘J•Life物業管理服務協議的總代價約為人民幣2.65百萬元(含稅)。北外灘J•Life物業管理服務協議項下自2018年11月1日至2018年12月31日以及自2019年1月1日至2019年10月31日的最高應付款項總額上限分別為人民幣0.44百萬元以及人民幣2.21百萬元。該代價乃經公平磋商後釐定，其條款不優於上海物業服務為其他獨立第三方提供物業服務的條款，且於估計時已參考(i)交易性質；(ii)上海銀匯對客製化物業管理服務的預期需求；及(iii)相關客製化物業管理服務的現行市價。當確定客製化物業管理服務的市價時，本公司管理層將在可行情況下參考至少兩項與獨立第三方訂立或進行的類似且可資比較交易的報價或從至少兩家獨立第三方獲得提供類似管理服務的報價。

11. 有關浙江普發諮詢服務協議

於2019年2月28日，上海物業服務(本公司全資附屬公司)與浙江普發(中化集團非全資附屬公司)訂立年期為2019年3月1日起至2019年11月30日為止的諮詢服務協議(「浙江普發諮詢服務協議」)，內容關於上海物業服務向浙江普發提供若干物業管理諮詢服務，就浙江普發對為位於中國杭州的中化藍天大廈提供之物業管理服務，上海物業服務同意向浙江普發提供若干物業管理諮詢服務(「浙江普發諮詢服務」)，主要包括有關(i)健康、安全及環境(HSE)及安保管理；(ii)設施及設備管理；及(iii)客戶服務及環境管理的諮詢服務。浙江普發諮詢服務協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。

浙江普發諮詢服務協議項下將支付予上海物業服務的代價為人民幣0.12百萬元的諮詢費。浙江普發諮詢服務協議的代價乃經公平磋商後釐定，其條款不優於上海物業服務向其他獨立第三方所提供者，並參考(i)交易性質；(ii)浙江普發對客製化諮詢服務的預期需求；及(iii)相關客製化諮詢服務的現行市價估計得出。當確定提供物業管理諮詢服務的市價時，上海物業服務的管理層將在可行情況下參考至少兩項向獨立第三方提供的類似且可資比較諮詢服務的報價或從至少兩名獨立第三方獲得提供類似諮詢服務的報價。

B. 持續關連交易之審閱

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2019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；
- (3) 在2019年度進行的交易之價格及條款已遵守本公司相關公告所述的定價政策及準則；及
- (4) 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%。

重大收購及出售

截至2019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2019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2019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2019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分建議最佳常規。

有關本公司之企業管治原則及常規之詳情載於本年報第67頁至第86頁之合併企業管治報告內。

報告期後事項

本集團於報告期後的重要事項詳情載於財務報表附註39。

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，2020年3月24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207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2019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之信託及 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2019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。

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事項的描述。

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

吾等的審核如何應對關鍵審核事項

投資物業之重估

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的投資物業於2019年12月31日的估值乃由管理層或管理層聘請的獨立估值師釐定。於2019年12月31日投資物業的金額及截至2019年12月31日止年度的公平值變動對綜合財務報表影響重大，分別為人民幣9,168,941,000元及人民幣101,696,000元。此外，估值涉及管理層對未來現金流量、年期回報率和復歸回報率的預測的判斷和估計，這些因素會影響投資物業的公平值，因此吾等認為投資物業之估值對吾等的審核很重要。

吾等評估外部估值師的客觀性、獨立性和專業性。吾等安排吾等的房地產估值專家參與，以協助吾等評估估值技術和基本假設與估計，例如年期回報率、復歸回報率和外部市場租金，與具有相似性質和面積的同業進行比較。吾等將租金假設與現有租賃合同的實際租金、預期出租率與信託集團及金茂酒店集團的歷史數據進行比較。吾等還評估了投資物業披露的適當性，包括估值敏感度和公平值層級。

相關披露載於綜合財務報表附註3「主要會計政策概要」、4「主要會計判斷及估計」及15「投資物業」。

關鍵審核事項	吾等的審核如何應對關鍵審核事項
物業、廠房及設備以及使用權資產之減值評估	
信託集團及金茂酒店集團在中國內地持有物業、廠房及設備和使用權資產。於2019年12月31日，物業、廠房及設備和使用權資產的賬面值分別為人民幣6,635,752,000元和人民幣1,192,617,000元。	吾等的審核程序包括分析管理層在評價物業、廠房及設備和使用權資產是否存在減值跡象時利用的依據及客觀證據。
這些資產的減值評估對吾等的審核很重要，由於(i)於2019年12月31日賬面值的重要性，以及(ii)減值虧損的評估涉及管理層對這些資產是否存在減值跡象的重要判斷，以及對被識別出減值跡象的資產的可收回金額的重要估計。這些估計包括：未來現金流量預測、房價估計、入住率估計、貼現率、每平方米市場價格估計，等等。	對存在減值跡象的資產，在吾等的估值專家協助下，吾等評估了在確定相關資產之可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者之間的較高者)時所使用方法及假設。
相關披露載於綜合財務報表附註3「主要會計政策概要」、4「主要會計判斷及估計」、14「物業、廠房及設備」及16「租賃」。	對於使用價值，吾等的審核程序包括通過比較相關資產之歷史表現及商業計劃來評價管理層準備貼現現金流量預測時所使用之關鍵假設。吾等還通過比較外部行業資料考量了關鍵假設的合理性，例如貼現率。
	對於公平值減出售成本，吾等的審核程序包括通過比較近期可比交易來評價用於估值方法中的關鍵的不可觀察輸入數據，例如每平方米市場價格估計。
	吾等還考慮了管理層聘請的外部估值師的客觀性、獨立性和專業性。
	吾等評估了物業、廠房及設備和使用權資產披露的適當性。

年報內收錄的其他資料

金茂(中國)投資管理有限公司(「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，並就其認為為使信託及 貴公司之綜合財務報表之編製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。

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該等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。
- 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。

核數師就審核綜合財務報表的責任(續)

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吾等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間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

2020年3月24日

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	2,473,670	2,564,936
銷售成本		(1,056,370)	(1,090,099)
毛利		1,417,300	1,474,837
其他收入及收益	6	48,645	35,097
投資物業的公平值收益	15	101,696	63,689
銷售及市場推廣開支		(132,678)	(140,830)
管理費用		(654,549)	(687,648)
其他費用及虧損，淨額		(4,130)	(8,938)
融資成本	8	(329,014)	(314,600)
分佔利潤及虧損：			
合營公司		829	2,426
聯營公司		(11,707)	—
稅前利潤	7	436,392	424,033
所得稅費用	11	(190,037)	(173,615)
年度利潤		246,355	250,418
本公司之每個股份合訂單位／每股盈利	13		
基本(人民幣)		0.12	0.13
攤薄(人民幣)		0.12	0.13

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤		246,355	250,418
其他全面(虧損)/收益			
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：			
現金流量對沖的收益/(虧損)淨額	27	5,460	(11,395)
淨投資對沖的收益淨額	27	—	2,412
換算海外業務的匯兌差額		(149,579)	(277,680)
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額，扣除稅項		(144,119)	(286,663)
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
物業重估的收益		67,983	—
所得稅的影響	29	(16,996)	—
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益淨額，扣除稅項		50,987	—
年度其他全面虧損，扣除稅項		(93,132)	(286,663)
年度全面收益/(虧損)總額		153,223	(36,245)

綜合財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	6,635,752	6,892,154
投資物業	15	9,168,941	8,855,800
使用權資產	16	1,192,617	—
預付土地租賃款項	16	—	1,185,640
長期應收款項		3,917	—
其他無形資產	17	8,014	9,549
於合營公司的投資	18	30,956	32,801
於聯營公司的投資	19	68,293	30,000
遞延所得稅資產	29	6,769	12,271
非流動資產總額		17,115,259	17,018,215
流動資產			
存貨	20	14,692	14,609
應收貿易賬款	21	94,467	92,647
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	55,205	81,547
應收關聯方款項	23	11,192	10,543
衍生金融工具	27	—	847
受限制銀行存款	24	13,640	52,752
現金及現金等價物	24	707,052	760,240
流動資產總額		896,248	1,013,185
流動負債			
應付貿易賬款	25	75,543	82,125
合約負債		104,574	89,096
其他應付款項及應計費用	26	725,259	782,768
計息銀行貸款及其他借款	28	5,011,065	5,689,586
租賃負債	16	2,119	—
應付關聯方款項	23	2,398,998	2,013,203
衍生金融工具	27	18,133	—
應付稅項		54,032	30,636
流動負債總額		8,389,723	8,687,414
流動負債淨額		(7,493,475)	(7,674,229)
總資產減流動負債		9,621,784	9,343,986

綜合財務狀況表
2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款	28	2,230,583	1,711,209
租賃負債	16	72,347	—
衍生金融工具	27	—	11,974
遞延所得稅負債	29	1,858,694	1,790,971
非流動負債總額		4,161,624	3,514,154
淨資產		5,460,160	5,829,832
權益			
股本	30	1,587	1,587
儲備	31	5,458,573	5,828,245
總權益		5,460,160	5,829,832

李從瑞
董事

唐詠
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	股本	股份溢價賬	合併儲備	資本儲備	中國法定 盈餘儲備	匯兌波動儲備	對沖儲備	資產重估儲備	保留溢利	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(附註31)	(附註31)	(附註31)		(附註31)	(附註31)		
於2018年1月1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
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	250,418	250,418
年度其他全面收益/(虧損)：										
現金流量對沖的虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(11,395)	-	-	(11,395)
淨投資對沖的收益淨額	-	-	-	-	-	-	2,412	-	-	2,412
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(277,680)	-	-	-	(277,680)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(277,680)	(8,983)	-	250,418	(36,245)
已宣派2017年末期分派	-	(252,639)	-	-	-	-	-	-	-	(252,639)
2018年中期分派	-	(359,666)	-	-	-	-	-	-	-	(359,666)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	32,858	-	-	-	(32,858)	-
於2018年12月31日	1,587	4,268,143*	(5,771,842)*	(8,423)*	662,797*	(426,036)*	(10,442)*	69,606*	7,044,442*	5,829,832

	股本	股份溢價賬	合併儲備	資本儲備	中國法定 盈餘儲備	匯兌波動儲備	對沖儲備	資產重估儲備	保留溢利	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(附註31)	(附註31)	(附註31)		(附註31)	(附註31)		
於2019年1月1日	1,587	4,268,143	(5,771,842)	(8,423)	662,797	(426,036)	(10,442)	69,606	7,044,442	5,829,832
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	246,355	246,355
年度其他全面收益/(虧損)：										
現金流量對沖的收益淨值	-	-	-	-	-	-	5,460	-	-	5,460
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(149,579)	-	-	-	(149,579)
物業重估的收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	50,987	-	50,987
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(149,579)	5,460	50,987	246,355	153,223
已宣派2018年末期分派	-	(226,353)	-	-	-	-	-	-	-	(226,353)
2019年中期分派	-	(296,542)	-	-	-	-	-	-	-	(296,542)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	60,947	-	-	-	(60,947)	-
於2019年12月31日	1,587	3,745,248*	(5,771,842)*	(8,423)*	723,744*	(575,615)*	(4,982)*	120,593*	7,229,850*	5,460,160

* 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表內的2019年12月31日綜合儲備人民幣5,458,573,000元(2018年：人民幣5,828,245,000元)。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		436,392	424,033
就以下各項作出調整：			
融資成本	8	329,014	314,600
分佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		10,878	(2,426)
銀行利息收入	6	(16,696)	(8,962)
出售物業、廠房及設備項目的虧損，淨額	7	5,801	603
應收貿易賬款(減值撥回)/減值	7	(1,748)	3,798
投資物業的公平值收益	15	(101,696)	(63,689)
淨投資對沖的公平值虧損	7	—	3,012
折舊	7	297,573	285,852
使用權資產折舊(2018年：確認預付土地租賃款項)	7	46,915	44,383
其他無形資產攤銷	7	3,939	5,514
		1,010,372	1,006,718
存貨減少/(增加)		(83)	1,961
應收貿易賬款增加		(2,072)	(2,627)
長期應收款項減少		891	—
預付款項、其他應收款項及其他資產減少/(增加)		(18,892)	6,621
應收關聯方款項增加		(649)	(2,199)
應付貿易賬款減少		(6,582)	(4,538)
合約負債增加		15,258	89,096
其他應付款項及應計費用增加		(40,245)	(100,947)
應付關聯方款項減少		(215,545)	(133,520)
匯兌差額		(28,555)	(24,489)
經營活動產生的現金		713,898	836,076
已收利息		16,696	8,962
已付中國企業所得稅		(110,412)	(147,254)
經營活動產生的現金流量淨額		620,182	697,784
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(79,940)	(141,026)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		133	623
於聯營公司的投資		(50,000)	(30,000)
添置投資物業		(51,382)	(10,911)
添置其他無形資產		(3,048)	(2,680)
非對沖衍生金融工具已實現的虧損		—	(1,572)
已收合營公司股息		5,075	—
受限制銀行存款減少/(增加)		39,112	(25,844)
投資活動所用的現金流量淨額		(140,050)	(211,410)

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018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		8,100,969	4,862,432
償還銀行及其他借款		(8,374,442)	(4,991,952)
來自中間控股公司的貸款		483,857	—
租賃款項本金部分		(3,272)	—
已付利息		(326,557)	(312,750)
向股份合訂單位持有人分派		(414,440)	(204,938)
融資活動所用的現金流量淨額		(533,885)	(647,208)
現金及現金等價物減少淨額		(53,753)	(160,834)
年初的現金及現金等價物		760,240	920,312
外匯匯率變動的影響，淨額		565	762
年末的現金及現金等價物		707,052	760,240
現金及現金等價物結存分析			
現金及銀行結存	24	611,952	655,013
收購時原到期日少於三個月的無抵押定期存款		74,500	62,000
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		20,600	43,227
綜合財務狀況表所列的現金及現金等價物	24	707,052	760,240

信託及本公司綜合財務報表附註

2019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。信託及本公司共同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」，一家於香港註冊成立的公司並於聯交所上市)為信託及本公司的直接控股公司，而信託及本公司的最終控股公司為於中國成立的中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
2019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／ 登記股本	信託及本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Grace Circle Development Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100	—	投資控股
Most Giant Limited	香港	2港元	100	—	投資控股
Forever Eagle Limited	香港	1港元	—	100	投資控股
中國金茂(集團)有限公司*	中國／中國大陸	人民幣2,635,000,000元	—	100	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1,511,579,000元	—	100	投資控股
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣700,000,000元	—	100	酒店經營

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／ 登記股本	信託及本公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
金茂(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
上海金茂酒店管理有限公司**	中國／中國大陸	人民幣10,000,000元	—	100	酒店管理

* 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)資產淨值重要部分的本公司之子公司。董事認為詳述其他子公司將導致資料過於冗長。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

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2019年12月31日止年度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2019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。

本公司受信託所控制，而於截至2019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。信託及本公司綜合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2019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2019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。

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多數投票權或類似權利時，於評估本集團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。子公司的業績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。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量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盈餘或虧絀。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
2019年12月31日

2.3 流動負債淨額

本集團於2019年12月31日的流動負債淨額為人民幣7,493,475,000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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
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
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)

除香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號(修訂本)以及「香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進」與本集團的財務報表之編製無關外，各新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 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，並要求承租人按單一資產負債表內模式入賬所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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號實質上並無重大變動。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營或融資租賃。就分租安排而言，分租之分類乃經參考主租賃所產生的使用權資產而非相關資產所作出。香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團使用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號(首次應用日期為2019年1月1日)。在此方法下，首次應用的累積影響確認為對2019年1月1日的保留溢利期初結餘的調整，2018年的比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

2.4 會計政策的變動及披露(續)

(a) (續)

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡一項已識別資產使用的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。當客戶有權從已識別資產的使用中獲取絕大部分的經濟收益及有權主導已識別資產的使用，則控制權為已讓渡。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，允許於首次應用日期只將該準則應用於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃的合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未識別為租賃的合約並未重新評估。因此，香港財務報告準則第16號的租賃定義僅應用於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有的租賃合約主要為物業租賃。作為承租人，本集團先前按租賃是否已將其資產擁有權的絕大部分回報和風險轉讓予本集團的評估將該租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產和租賃負債，惟兩項可選的豁免－低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和租賃期為或少於12個月的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債的應計利息(為融資成本)，而非於租賃期內按直線法確認經營租賃項下的租金開支。

過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債以餘下租賃款項的現值確認(使用於2019年1月1日的增量借貸利率貼現)。使用權資產已按租賃負債金額計量，並按於緊接2019年1月1日前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額進行調整。

所有該等資產於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇於財務狀況表內單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(為持作賺取租金收入及／或資本增值)，本集團已於2019年1月1日繼續將其計入投資物業。彼等仍應用香港會計準則第40號按公平值計量。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

2.4 會計政策的變動及披露(續)

(a) (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃(續)

過渡的影響(續)

本集團於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下選擇性的可行權宜方法：

- 對於租賃期自首次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少)
	人民幣千元
資產	
使用權資產增加	1,234,709
預付土地租賃款項減少	(1,185,640)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	(45,080)
總資產增加	3,989
負債	
租賃負債增加	3,989
負債總額增加	3,989

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔之對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	5,986
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	4.49%
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	5,682
減：與短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日或 之前終止的該等租賃有關的承擔	1,693
於2019年1月1日的租賃負債	3,989

2.4 會計政策的變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第28號(修訂本)釐清香港財務報告準則第9號的豁免範圍，僅包括以權益法核算的於聯營公司或合營公司的權益，而不包括實質構成對聯營公司或合營公司淨投資的一部分的長期權益，此部分不適用權益法核算。據此，對於長期權益的核算，實體應當適用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定)，而非香港會計準則第28號。僅在確認聯營公司或合營公司虧損或相關淨投資減值的情況下，對包含長期權益在內的淨投資適用香港會計準則第28號。本集團已於2019年1月1日應用該等修訂本時評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模型，結論為於聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號詮釋在特定情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理方法，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「不確定稅項狀況」)。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，亦無具體包括有關不確定稅項處理相關的權益及處罰的規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對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利潤或稅項虧損、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。於採納該詮釋後，本集團考慮其是否有任何集團內公司間銷售的轉讓定價導致的不確定稅項狀況。基於本集團稅項合規及轉讓定價研究，本集團確定稅務機關很有可能接受其轉讓定價政策。因此，該詮釋並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

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3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
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公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ¹

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 仍未釐定強制生效日期，惟可供採納

信託及本公司綜合財務報表附註
2019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)

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。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清業務的定義，並提供額外指引。該修訂本訂明可視為業務的一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程共同對形成產出的能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出的定義範圍，重點關注為客戶提供的商品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收益。此外，修訂本亦提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自2020年1月1日起採用該等修訂。由於該等修訂本預期適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂本的影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)旨在處理銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂本提供可在替換現有利率基準前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。該等修訂本自2020年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表有任何重大影響。

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)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公司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，當投資者與其聯營公司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公司或合營公司的權益為限。該等修訂將按未來適用基準應用。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)先前的強制生效日期，而新強制生效日期將於完成對聯營公司及合營公司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。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂本澄清，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自2020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財務報表有任何重大影響。

3. 重大會計政策的概覽

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指一個實體，本集團一般具有其長期利益達不少於20%的權益投票權及據此可行使重大的影響。重大的影響乃是參與投資者的財務及經營政策決定的權力，惟不能控制或共同控制該等政策。

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

本集團於聯營公司及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。

本集團應佔聯營公司及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其他全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團將其應佔任何變動(如適用)於綜合權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或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。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

如果對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，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，在對合營公司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。聯營公司或合營公司在重大影響或共同控制損失後的賬面價值與留存投資的公平值和出售所得款項之間的任何差額，於損益中確認。

當聯營公司或合營公司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。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及衍生金融工具。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，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利用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與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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所述之公平值等級分類，由對公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據決定：

- 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貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生的期間按照相應減值資產性質計入損益。

3. 重大會計政策的概覽(續)

非金融資產減值(續)

於各報告期末，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。如存在有關跡象，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。

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密切的家庭成員，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) 一實體為第三實體的合營公司，而另一實體為該第三實體的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團或任何為本集團關聯方的實體的僱員福利而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項中提述的人士控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受(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，或其構成一部分的本集團任何成員公司向本集團或本集團母公司提供重要管理層成員服務。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(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(包括初步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。

3. 重大會計政策的概覽(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持作使用權資產的租賃物業(2018年：經營租賃下的租賃物業))，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。這些物業初步按成本(包括交易成本)計量。首次確認後，投資物業按反映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，會於其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。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，直至用途變更當日，本集團會就自用物業根據「物業、廠房及設備與折舊」所述政策將有關物業入賬，及／或就持作使用權資產物業根據「使用權資產」所述政策將有關物業入賬，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會計入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的任何差額於損益表中確認。

無形資產(不包括商譽)

獨立購入的無形資產於首次確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產的成本為收購日期的公平值。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。

無限可使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。無限年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無限年期的評估是否仍具支持性。若否，可使用年期由無限轉為有限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。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，本集團應用可行權宜方法不分開非租賃部分並就租賃部分及相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

(A) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復相關資產或其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提折舊如下：

租賃土地	30至70年
辦公物業及員工宿舍	1至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

(B) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃款項的現值確認。租賃款項包括固定款項(包括實質固定款項)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的浮息租賃款項和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃款項亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本集團將行使終止選擇權)。並非基於指數或利率的浮息租賃款項將在導致付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

3. 重大會計政策的概覽(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(B) 租賃負債(續)

於計算租賃款項的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，本集團使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已付出的租賃款項予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃款項發生變化(如因指數或利率變動而導致未來租賃款項出現變動)或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

(C) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其機器及設備的短期租賃(即該等自開始日期起計的租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃，本集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或於租賃修改)時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃或非租賃部分，本集團按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行分攤。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本按租賃款項及有關款項(包括初始直接成本)的現值資本化，並按等同於租賃內淨投資金額的應收款項呈列。有關租賃的融資成本自損益表扣除，以於租賃期內提供定期收費率。

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

租賃(於2019年1月1日前適用)

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(扣除已自出租人收取的任何優惠)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始按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益的金融資產。

於首次確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法並無調整重大融資成分影響的應收貿易賬款外，本集團按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本初步計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款根據下文「收入確認」所載的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，其需產生純粹為支付本金及未償還的本金利息(純粹為支付本金及利息)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，按公平值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收集合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產則於旨在持有以收集合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

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。

3. 重大會計政策的概覽(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其如下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、變更或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤銷地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益的金融資產之股本投資的股息在支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入本集團且股息金額能可靠地計量時亦於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益表中確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時；或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

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綜合財務狀況表中移除)：

- 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。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

終止確認金融資產(續)

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本集團保留權利及責任的基準計量。

以經轉讓資產擔保方式的持續參與按資產原賬面值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

本集團對並非按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應收的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認以來概無重大增加的信貸風險，預期信貸虧損乃是為於未來12個月內可能來自違約事件的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)而計提。對於該等自首次確認以來顯著增加的信貸風險，必須為預期於剩餘年期產生的信貸虧損作出虧損撥備，無須考慮違約事件發生的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自首次確認以來是否顯著上升。於評估時，本集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於首次確認日期發生違約的風險，並考慮合理及具支持性且無須花費不必要成本或努力獲取的資料，包括過往及前瞻性資料。

本集團認為，當合約款項逾期超過180天，該金融資產屬違約。然而，於若干情況，當內部或外來資料顯示本集團不大可能於考慮本集團所持的任何信貸提升措施前全數收到尚未償還合約款項時，本集團亦可能認為一項金融資產已屬違約。當概無合理預期可收回合約現金流量時，一項金融資產即被撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產應以一般方法減值及根據以下預期信貸虧損的計量階段分類，惟應收貿易賬款須應用以下詳述之簡化方法除外。

3. 重大會計政策的概覽(續)

金融資產減值(續)

一般方式(續)

- 第一階段 – 自首次確認以來信貸風險未有顯著上升的金融工具及該等按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備的金融工具
- 第二階段 – 自首次確認以來信貸風險顯著上升惟不屬於未作信貸減值的金融資產之金融工具及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損撥備的金融工具
- 第三階段 – 於報告日期已作信貸減值的金融資產(惟不是已購買或源頭信貸減值)及該等按相等於全期預期信貸虧損之金額計量虧損撥備的金融資產

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團應用可行權宜方法未調整重大融資成分影響的應收貿易賬款及合約資產而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就包含重大融資成分及租賃應收款項的應收貿易賬款及合約資產而言，本集團於計算上文政策所屬的預期信貸虧損時選擇應用簡化方法的會計政策。

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、應付款項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，而如屬貸款及借款及應付款項，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、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首次確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

按公平值計入損益的金融負債(續)

倘金融負債乃為於短期內購回而產生，則分類為持作買賣用途。此類別亦包括本集團所訂立的根據香港財務報告準則第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生金融工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益表內確認。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

於首次確認時指定為按公平值計入損益之金融負債在首次確認日期，且僅在符合香港財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公平值計入損益之負債的收益或虧損於損益表確認，惟本集團本身信貸風險產生的於其他全面收益呈列且其後並無重新分類至損益表的收益或虧損除外。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等金融負債所扣除的任何利息。

按攤銷成本計量的金融負債(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，除非貼現影響不大，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式於損益表內確認。

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。

3. 重大會計政策的概覽(續)

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

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

抵銷金融工具

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

衍生金融工具及對沖會計法

首次確認及後續計量

本集團使用衍生金融工具(例如遠期外匯合約及利率互換合約)分別對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生金融工具在訂立衍生合約日期按公平值首次確認，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的確定承擔；或
- 現金流量對沖，用於對沖現金流量的變動風險，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，或未確認的確定承擔的外匯風險；或
- 海外業務的淨投資對沖。

在設立對沖關係時，本集團正式指定及記錄本集團擬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。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

衍生金融工具及對沖會計法(續)

首次確認及後續計量(續)

記錄包括識別對沖工具、被對沖項目、被對沖之風險性質，以及本集團將如何評估對沖關係是否符合對沖有效性要求(包括分析對沖無效的來源及如何釐定對沖比率)。若對沖關係符合以下的有效性要求，則該對沖關係適用對沖會計：

- 所對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無主導因該經濟關係而引致之價值變動。
- 對沖關係之對沖比率與本集團實際對沖之所對沖項目數量及本集團實際用作對沖該數量所對沖項目之對沖工具數量而引致者相同。

符合以下所有對沖會計法條件的對沖列賬如下：

現金對沖

對沖工具之收益或虧損之有效部分直接在其他全面收益項下之對沖儲備內確認，而無效部分則即時於損益表確認。對沖儲備調整至對沖工具的累計收益或虧損以及對沖項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收益累計的金額按相關對沖交易的性質列賬。倘對沖交易其後導致確認非金融項目，於權益累計的金額從權益的獨立部分移除，並計入對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。這並非重新分類調整，不會於期內在其它全面收益中確認，並於非金融資產或非金融負債的對沖預期交易其後成為公平值對沖會計獲應用的確定承擔時予以應用。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收益累計的金額重新分類至損益表，作為同一期間或對沖預測現金流量影響損益表的期間的重新分類調整。

倘現金流量對沖會計終止，於其他全面收益累計的金額必須繼續保留於累計其他全面收益(倘仍然預期會發生對沖未來現金流量)。否則，該金額將即時重新分類至損益表，作為重新分類調整。於該終止後，一旦發生對沖現金流量，累計其他全面收益中的任何餘額按上述的相關交易的性質入賬。

3. 重大會計政策的概覽(續)

衍生金融工具及對沖會計法(續)

淨投資對沖

海外業務淨投資對沖，包括列作部分淨投資額的貨幣項目對沖，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於其他全面收益確認，而無效部分的任何盈虧則於損益表內確認。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)至超過報告期末後12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完成及出售時將產生的任何估計成本計算。

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。

就綜合財務狀況表而言，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。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(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損益以外確認，即於其他全面收益或直接在權益確認。

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)，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計量。

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撥備。

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、聯營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及未動用稅項抵免以及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延所得稅資產以可能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的情況下確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延所得稅資產乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營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。

3. 重大會計政策的概覽(續)

所得稅(續)

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)計量。

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互相抵銷以及遞延所得稅資產及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將有大額遞延所得稅負債獲清償或大額遞延所得稅資產獲收回的期間內，按淨額基準清償即期所得稅負債及資產，或同時變現該等資產及清償該等負債時，遞延所得稅資產方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。

收入確認

來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額按本集團向客戶轉讓商品或服務時有權交換者估計。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，極有可能不會發生金額相等於已確認累積收入的重大收入回撥。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

收入確認(續)

來自客戶合約的收入(續)

當合約中包含融資成分，而該融資成分為客戶提供超過一年的商品或服務轉讓融資的重大利益時，則收入按應收款項的現值計量，使用貼現率貼現，該貼現率將反映在本集團與客戶於合約開始時的單獨融資交易中。當合約中包含融資成分，該融資成分為在本集團提供了一年以上的重大財務利益時，合約項下確認的收入包括按實際利息法在合約負債上加算的利息費用。就客戶付款至轉讓承諾商品或服務的期限為一年或更短的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號中的可行權宜方法，不會對重大融資成分的影響作出調整。

- (a) 期內確認的酒店及其他服務收益，該等服務因客戶同時收到及使用本集團所提供的利益而提供；
- (b) 由於客戶同時收到及使用本集團所提供的利益，來自提供物業管理服務的收入於所安排的期間以直線法確認；

來自其他源頭的收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

其他收益

利息收益按應計基準以實際利息法獲確認，應用的利率為於金融工具的預期期限或較短期間(如適用)內將估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的利率。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前自客戶收取付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(如將相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶)時確認為收入。

僱員福利

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。

3. 重大會計政策的概覽(續)

僱員福利(續)

退休金計劃(續)

本集團在中國內地營運的子公司的僱員須參加由地方市政府管理的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時自損益表扣除。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間準備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借款成本均撥充為有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時，該等借款成本不再撥充資本。特定借款用作合資格資產前作為的暫時投資所賺取的投資收益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／股份合訂單位持有人於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息／分派於財務報表附註披露。

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力，故本公司同時建議及宣派中期股息／分派。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，按於報告期末適用的功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表中確認，惟指定為部分對沖本集團海外業務淨投資的貨幣項目除外。彼等在其他全面收益中確認，直至淨投資被出售，於此時累計金額重新分類至損益表中。

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換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(續)

外幣(續)

為了確定終止確認有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收益於首次確認時的匯率，初始交易日期為本集團首次確認預付代價而產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，本集團確定支付或收取每筆預付代價的交易日期。

信託、本公司及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。

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分會在損益表確認。

就綜合現金流量表而言，信託、本公司及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：

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量。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品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品或提供服務或行政用途的情況下列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。

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累計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估計的不確定因素的其他主要源頭，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。

應收貿易賬款預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式(如客戶類型及評級，以及信用保證形式)的不同客戶分部組合逾期日數釐定。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即本地生產總值)預期將於未來一年惡化，導致酒店行業違約事件增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟環境及預期信貸虧損之間的關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟環境相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟環境亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關本集團應收貿易賬款預期信貸虧損的資料已分別於財務報表附註21披露。

租賃－估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之子公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以子公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關子公司的獨立信貸評級)。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019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)

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) 於次要活躍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現金流量金額及時間的不確定性評估的貼現率計算。

於2019年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣9,168,941,000元(2018年：人民幣8,855,800,000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。

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(包括使用權資產)是否出現任何減值跡象作出評估。無限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減值測試。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2019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6,722,000元(2018年：人民幣12,116,000元)。於2019年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣442,776,000元(2018年：人民幣400,083,000元)。進一步詳情載於財務報表附註29。

4. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不確定因素(續)

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撥備造成影響。於2019年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣54,032,000元(2018年：人民幣30,636,000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，分為以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業租賃分部負責寫字樓及商用物業租賃；
- (b) 酒店經營分部提供酒店住宿服務；及
- (c) 「其他」分部主要包括提供物業管理及經營觀光廳。

就作出有關資源分配及表現評估的決策而言，管理層分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按分部的可呈報利潤進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前利潤的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計量中並無計入利息收入及非租賃相關的融資成本以及總辦事處與企業開支。

分部資產不包括遞延所得稅資產、應收關聯方款項、於聯營公司的投資、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(租賃負債除外)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2018及2019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
2019年12月31日

5. 經營分部資料(續)

截至2019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	480,506	1,767,187	225,977	2,473,670
分部業績	477,799	222,869	66,759	767,427
對賬：				
利息收入				16,696
企業及其他未分配開支				(20,059)
融資成本(租賃負債利息除外)				(327,672)
稅前利潤				436,392
分部資產	9,123,277	12,029,616	259,101	21,411,994
對賬：				
分部間應收款項對銷				(8,915,146)
企業及其他未分配資產				5,514,659
資產總額				18,011,507
分部負債	254,615	7,056,787	184,752	7,496,154
對賬：				
分部間應付款項對銷				(8,881,765)
企業及其他未分配負債				13,936,958
負債總額				12,551,347
其他分部資料：				
分佔合營公司利潤	—	—	829	829
分佔聯營公司虧損	—	—	(11,707)	(11,707)
折舊及攤銷	1,961	294,786	4,765	301,512
使用權資產折舊	—	46,915	—	46,915
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨值	—	5,801	—	5,801
於損益表確認減值撥回	—	(1,748)	—	(1,748)
投資物業的公平值收益	101,696	—	—	101,696
於合營公司的投資	—	—	30,956	30,956
於聯營公司的投資	—	—	68,293	68,293
資本開支*	56,600	72,738	4,109	133,447

* 資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業及無形資產的添置。

5. 經營分部資料(續)

截至2018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	498,979	1,864,283	201,674	2,564,936
分部業績	445,629	225,487	61,148	732,264
對賬：				
利息收入				8,962
企業及其他未分配開支				(2,593)
融資成本				(314,600)
稅前利潤				424,033
分部資產	8,894,438	12,077,928	144,418	21,116,784
對賬：				
分部間應收款項對銷				(8,759,895)
企業及其他未分配資產				5,674,511
資產總額				18,031,400
分部負債	293,118	7,020,556	54,624	7,368,298
對賬：				
分部間應付款項對銷				(8,726,514)
企業及其他未分配負債				13,559,784
負債總額				12,201,568
其他分部資料：				
分佔合營公司利潤	—	—	2,426	2,426
分佔聯營公司虧損	—	—	—	—
折舊及攤銷	2,309	284,642	4,415	291,366
確認預付土地租賃款項	—	44,383	—	44,383
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨值	—	603	—	603
於損益表確認減值	—	3,731	67	3,798
投資物業的公平值收益	63,689	—	—	63,689
於合營公司的投資	—	—	32,801	32,801
於聯營公司的投資	—	—	30,000	30,000
資本開支*	13,553	102,751	1,292	117,596

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

6. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入		
來自客戶合約的收入		
酒店經營	1,767,187	1,864,283
其他	225,977	201,674
	1,993,164	2,065,957
來自其他來源的收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃款項，包括固定款項	480,506	不適用
	480,506	498,979
	2,473,670	2,564,936

來自客戶合約的收入

(I) 分拆收入的資料

下表所示的收入金額已於目前報告期間確認，該等金額已包括於報告期初的合約負債：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
酒店經營	81,806	90,183
其他	7,290	17,251
	89,096	107,434

(II) 履約責任

有關本集團的履約責任之資料概述如下：

- 就酒店經營而言，履約責任於提供服務時獲滿足。於提供服務前，有時則需先支付短期預支款項；及
- 就其他服務合約而言，履約責任於提供服務的一段時間內滿足。於提供服務前，有時則需先支付短期預支款項。服務合約為期一年或以下，並且按服務產生時收取。

於2019年12月31日分配至餘下的履約責任(未獲滿足或部分未獲滿足)的所有交易價格金額預期將於一年內獲確認。

6. 收入、其他收入及收益(續)

來自客戶合約的收入(續)

(II) 履約責任(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收益		
銀行利息收入	16,696	8,962
政府補助*	27,496	18,172
	44,192	27,134
收益		
罰沒收入	3,680	4,289
其他	773	3,674
	4,453	7,963
	48,645	35,097

* 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
2019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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
所提供服務的成本		1,056,370	1,090,099
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)		19,876	23,104
物業、廠房及設備折舊	14	297,573	285,852
使用權資產折舊(2018年：土地租賃款項攤銷)	16(a), 16(b)	46,915	44,383
其他無形資產攤銷	17	3,939	5,514
根據經營租賃支付的最低租賃款項		—	10,286
未計入租賃負債計量的租賃款項	16(d)	6,398	—
核數師酬金		1,688	1,663
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註9))：			
工資及薪金		517,321	535,302
退休金計劃供款(界定供款計劃)*		46,242	43,420
		563,563	578,722
匯兌差額，淨額		(8,245)	(12,252)
衍生金融工具的公平值虧損			
— 不符合對沖條件的交易**		—	3,012
出售物業、廠房及設備項目的虧損，淨額**		5,801	603
應收貿易賬款(減值撥回)／減值**		(1,748)	3,798

* 於2019年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減本集團於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2018年：無)。

** 此等項目計入綜合損益表的「其他費用及虧損，淨額」。

8. 融資成本

本集團的融資成本分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行貸款及票據的利息	312,322	304,265
安排銀行貸款產生的輔助費用的攤銷	12,330	10,335
應付予中間控股公司款項的利息	3,020	—
租賃負債利息	1,342	—
	329,014	314,600

9. 董事及最高行政人員的酬金

董事及最高行政人員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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	528	507
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,441	1,429
與表現有關的花紅*	2,214	1,081
退休金計劃供款	157	151
	3,812	2,661
	4,340	3,168

* 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款項。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

9. 董事及最高行政人員的酬金(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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
鍾瑞明博士	176	169
陳杰平博士	176	169
辛濤博士	176	169
	528	507

年內概無其他酬金應付予獨立非執行董事(2018年：無)。

(B) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	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
2019年					
執行董事：					
唐詠先生	—	1,441	2,214	157	3,812
	—	1,441	2,214	157	3,812
非執行董事：					
李從瑞先生	—	—	—	—	—
張輝先生	—	—	—	—	—
江南先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,441	2,214	157	3,812

9. 董事及最高行政人員的酬金(續)

(B) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

	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
2018年					
執行董事：					
唐詠先生	—	1,429	1,081	151	2,661
	—	1,429	1,081	151	2,661
非執行董事：					
李從瑞先生	—	—	—	—	—
張輝先生	—	—	—	—	—
江南先生	—	—	—	—	—
藍海青女士(附註)	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,429	1,081	151	2,661

附註：藍海青女士於2018年6月8日辭任非執行董事。

年內，並無作出董事或最高行政人員須據此放棄或同意放棄任何酬金的安排(2018年：無)。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019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一名董事及最高行政人員(2018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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	5,324	5,183
與表現有關的花紅	6,244	4,417
退休金計劃供款	754	717
	12,322	10,317

酬金介乎下列範圍的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2019年	2018年
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	2	3
2,500,001港元至3,000,000港元	2	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	—
	5	5

11. 所得稅

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期—中國企業所得稅		
本年度支出	137,335	140,880
過往年度超額撥備	(3,353)	—
遞延(附註29)	56,055	32,735
年度稅項支出總額	190,037	173,615

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(2018年：無)。

11. 所得稅(續)

中國企業所得稅

年內，本集團的中國子公司須按應課稅利潤的25%(2018年：25%)的稅率繳納中國企業所得稅。

按信託、本公司及其大部分子公司所在司法權區的法定稅率計算的稅前利潤／(虧損)適用的稅項開支／(抵免)與年內稅項開支的對賬如下：

2019年

	中國內地 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)	622,620	(186,228)	436,392
按法定所得稅稅率計算	155,655	(30,728)	124,927
合營公司及聯營公司應佔的損益	2,720	—	2,720
不可扣稅開支	11,841	30,728	42,569
就過往期間的當期稅項作出的調整	(3,353)	—	(3,353)
未確認的稅項虧損	23,174	—	23,174
年內稅項開支	190,037	—	190,037

2018年

	中國內地 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)	573,562	(149,529)	424,033
按法定所得稅稅率計算	143,391	(24,672)	118,719
合營公司應佔的損益	(607)	—	(607)
不可扣稅開支	18,432	24,672	43,104
動用過往期間的稅項虧損	(4,175)	—	(4,175)
確認的過往期間稅項虧損	(5,880)	—	(5,880)
未確認的稅項虧損	22,454	—	22,454
年內稅項開支	173,615	—	173,615

應佔合營公司稅項為人民幣113,000元(2018年：人民幣838,000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
2019年12月31日

12. 分派

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中期－每個股份合訂單位16.60港仙(2018年：20.55港仙)		287,297	336,086
集團可供分派收入應佔的建議2019年分派			
－每個股份合訂單位15.43港仙(2018年：12.88港仙)	(a)	276,264	229,278
		563,561	565,364

- (a) 分配給股份合訂單位持有人的建議2019年分派，乃按照截至2019年12月31日止年度的集團可供分派收入與截至2019年12月31日的股份合訂單位數目計算。建議2019年分派於2019年12月31日沒有確認為負債，且該分派須在週年大會中經股份合訂單位持有人批准。

於截至2019年12月31日止年度，集團可供分派收入為人民幣563,561,000元，相當於640,600,000港元，金額為根據信託契約及本公司章程經調整後按截至2019年12月31日止年度的損益作出調整。

- (i) 根據信託契據第1.1條，「調整」包括但不限於(i)未變現重估收益／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)重大非現金收益／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)須就普通股自本公司收取的股息、分派及其他款項經扣除根據信託契約獲准扣除或支付的所有款項後，作出分派。

13. 每個股份合訂單位盈利

計算本年度本公司每個股份合訂單位／每股普通股的基本盈利乃根據年度利潤人民幣246,355,000元(2018年：人民幣250,418,000元)，及年內已發行股份合訂單位的加權平均數2,000,000,000個(2018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(2018年：無)。

每個股份合訂單位／每股本公司普通股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2019年 人民幣千元	2018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	246,355	250,418
	股份合訂單位／ 本公司普通股的數目	
	2019年	2018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
2019年12月31日

14. 物業、廠房及設備

	酒店物業	租賃物業裝修	樓宇	傢具、裝置 及辦公設備	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日							
於2019年1月1日：							
成本	7,741,601	49,284	143,970	1,747,925	22,159	11,778	9,716,717
累計折舊及減值	(1,682,693)	(49,284)	(42,920)	(1,031,061)	(18,605)	–	(2,824,563)
賬面淨值	6,058,908	–	101,050	716,864	3,554	11,778	6,892,154
於2019年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	6,058,908	–	101,050	716,864	3,554	11,778	6,892,154
添置	16,646	–	–	10,495	429	47,760	75,330
出售	(10,443)	–	–	(217)	(67)	–	(10,727)
年內折舊撥備	(180,899)	–	(19,714)	(96,423)	(537)	–	(297,573)
轉撥	(57,825)	–	–	89,791	–	(31,966)	–
轉撥投資物業的物業							
重估收益	67,983	–	–	–	–	–	67,983
轉撥至投資物業(附註15)	(91,409)	–	–	(6)	–	–	(91,415)
於2019年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	5,802,961	–	81,336	720,504	3,379	27,572	6,635,752
於2019年12月31日：							
成本	7,726,837	49,284	143,970	1,774,994	21,935	27,572	9,744,592
累計折舊及減值	(1,923,876)	(49,284)	(62,634)	(1,054,490)	(18,556)	–	(3,108,840)
賬面淨值	5,802,961	–	81,336	720,504	3,379	27,572	6,635,752

14. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業	租賃物業裝修	樓宇	傢具、裝置 及辦公設備	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日							
於2018年1月1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
於2018年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	6,520,226	–	103,596	451,807	6,983	34,448	7,117,060
添置	9,723	–	–	10,959	–	81,178	101,860
出售	(35,632)	–	–	(850)	(116)	(4,316)	(40,914)
年內折舊撥備	(200,616)	–	(2,546)	(80,614)	(2,076)	–	(285,852)
轉撥	(234,793)	–	–	335,562	(1,237)	(99,532)	–
於2018年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	6,058,908	–	101,050	716,864	3,554	11,778	6,892,154
於2018年12月31日：							
成本	7,741,601	49,284	143,970	1,747,925	22,159	11,778	9,716,717
累計折舊及減值	(1,682,693)	(49,284)	(42,920)	(1,031,061)	(18,605)	–	(2,824,563)
賬面淨值	6,058,908	–	101,050	716,864	3,554	11,778	6,892,154

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

15. 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	8,855,800	8,781,200
添置	118,095	10,911
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	91,415	—
轉撥自使用權資產(附註16)	1,935	—
於損益內確認的公平值調整收益淨額	101,696	63,689
於12月31日的賬面值	9,168,941	8,855,800

本集團的投資物業包括位於中國內地的三處(2018年：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。本集團的兩處(2018年：一處)投資物業於2019年12月31日及2018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9,070,200,000元及人民幣8,855,800,000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。

於2019年12月31日，本集團的其中一處投資物業為有關樓宇的使用權資產，並將根據一項或多項經營租賃出租。於2019年12月31日，本集團管理層對此投資物業的估值約為人民幣98,741,000元。

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財務報表附註16(e)。

15. 投資物業(續)

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2019年12月31日的公平值計量採用			
	活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可觀察 輸入數字 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經常性公平值計量：			
商用物業	—	—	9,168,941	9,168,941

	於2018年12月31日的公平值計量採用			
	活躍市場 的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可觀察 輸入數字 (第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經常性公平值計量：			
商用物業	—	—	8,855,800	8,855,800

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，第三級亦無公平值計量轉入或轉出(2018年：無)。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

15. 投資物業(續)

公平值層級(續)

以下為所使用估值技術的概要及投資物業估值的主要輸入數字：

2019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 復歸回報率 市場租金(每年每平方米)	4.50% 5.00% 人民幣4,619元
商用物業 —金茂大廈—零售	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金(每年每平方米)	4.50% 5.00% 人民幣6,312元
商用物業 —金茂大廈—停車場	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金(每年每單位)	3.50% 4.00% 人民幣12,000元
商用物業 —王府井四合院	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金(每年每平方米)	4.00% 4.45% 人民幣6,180元
商用物業 —金茂保集e智谷行政公寓	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金(每年每平方米)	4.84% 4.84% 人民幣665元

2018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 復歸回報率 市場租金(每年每平方米)	4.50% 5.00% 人民幣4,224元
商用物業 —金茂大廈—零售	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金(每年每平方米)	4.50% 5.00% 人民幣9,960元
商用物業 —金茂大廈—停車場	年期及復歸法	年期回報率 復歸回報率 市場租金(每年每單位)	3.50% 4.00% 人民幣12,000元

15. 投資物業(續)

公平值層級(續)

年期及復歸法計量物業的公平值乃經計及現有租約產生的租金收入，並就該等租約的潛在可復歸收入計提適當撥備，其後按適用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. 租賃

本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其部分辦公物業、員工宿舍和一項經營性物業。辦公物業及員工宿舍的租賃期限為一至五年。經營性物業的租期為十五年。此外，為了從業主獲得租賃期為30至70年的土地，本集團一次性支付總價款。其他租賃合約的租賃期限一般為12個月或12個月以下，或個別價值較低。

(A) 預付土地租賃款項(於2019年1月1日前)

	人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	1,272,434
添置	1,975
年內確認	(44,383)
於2018年12月31日的賬面值	1,230,026

(B) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	預付土地 租賃款項 人民幣千元	辦公物業 及員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,230,026	4,683	1,234,709
添置	—	9,688	9,688
轉撥至投資物業(附註15)	(1,935)	—	(1,935)
其他轉撥	—	(2,930)	(2,930)
折舊開支	(44,357)	(2,558)	(46,915)
於2019年12月31日	1,183,734	8,883	1,192,617

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(C) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2019年 租賃負債 人民幣千元
於1月1日的賬面值	3,989
新租賃	72,407
年內已確認的累計利息	1,342
付款	(3,272)
於12月31日的賬面值	74,466
分析為：	
流動部分	2,119
非流動部分	72,347

租賃負債的到期狀況分析於財務報表附註38披露。

(D) 於損益中確認有關租賃的款項如下：

	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	1,342
使用權資產折舊開支	46,915
有關短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日或之前結束的其他租賃的開支 (計入銷售成本)	6,386
有關低價值資產租賃的開支(計入管理費用)	12
於損益確認的款項總額	54,655

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(E) 租賃的總現金流出及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於財務報表附註32(C)及34(C)。

本集團作為出租人

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。年內本集團已確認租金收入約人民幣480,506,000元(2018年：人民幣498,979,000元)，其詳情載於財務報表附註6。

於2019年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收租戶的未貼現租賃款項如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	430,404	418,146
一年以上但兩年內	326,503	260,905
兩年以上但三年內	183,698	163,498
三年以上但四年內	92,907	89,424
四年以上但五年內	55,403	52,810
五年以上	60,240	80,230
	1,149,155	1,065,013

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

17. 其他無形資產

電腦軟件 人民幣千元	
2019年12月31日	
於2019年1月1日：	
成本	62,747
累計攤銷	(53,198)
賬面淨值	9,549
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷	9,549
添置	3,048
出售／撇銷	(644)
年內攤銷撥備	(3,939)
於2019年12月31日，扣除累計攤銷	8,014
於2019年12月31日：	
成本	65,150
累計攤銷	(57,136)
賬面淨值	8,014

電腦軟件 人民幣千元	
2018年12月31日	
於2018年1月1日：	
成本	59,927
累計攤銷	(47,714)
賬面淨值	12,213
於2018年1月1日，扣除累計攤銷	12,213
添置	2,850
年內攤銷撥備	(5,514)
於2018年12月31日，扣除累計攤銷	9,549
於2018年12月31日：	
成本	62,747
累計攤銷	(53,198)
賬面淨值	9,549

18. 於合營公司的投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔淨資產	30,956	32,801

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23披露。

本集團的合營公司的詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	擁有權權益	百分比			主要業務
			投票權	利潤分成		
上海金茂錦江汽車服務有限公司 (「金茂錦江」)	中國／中國內地	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／中國內地	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
2019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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	10,522	10,680
其他流動資產	12,257	22,726
流動資產	22,779	33,406
非流動資產	49,926	52,254
財務負債，不包括貿易及其他應付款項	(3,553)	(467)
其他流動負債	(7,241)	(19,591)
流動負債	(10,794)	(20,058)
淨資產	61,911	65,602
收入	35,532	39,156
利息收入	120	20
折舊及攤銷	(9,760)	(11,304)
利息開支	(50)	(179)
稅項	(225)	(1,676)
年度利潤及全面收益總額	1,657	4,852
已宣派股息	2,675	3,490

與本集團於合營公司的權益對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本集團的擁有權比例	50%	50%
本集團應佔合營公司淨資產及投資的賬面值	30,956	32,801
應佔合營公司利潤及全面收益總額	829	2,426

19. 於聯營公司的投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔淨資產	68,293	30,000

應收聯營公司款項於信託及本公司綜合財務報表附註23披露。

下表說明本集團於單獨非重大聯營公司投資的財務資料概要，已根據會計政策的任何差異作出調整：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及現金等價物	250	31,000
其他流動資產	16,610	—
流動資產	16,860	31,000
非流動資產	99,990	—
淨資產	116,850	31,000

20. 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
原材料	3,117	3,220
酒店商品	9,967	9,796
貿易存貨	1,608	1,593
	14,692	14,609

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

21. 應收貿易賬款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款	95,877	93,805
減值	(1,410)	(1,158)
	94,467	92,647

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。每名客戶均有最大信用限額。

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。

於報告期末應收貿易賬款按發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內	89,794	83,424
1至3個月	1,760	5,174
4至6個月	963	1,208
超過6個月	1,950	2,841
	94,467	92,647

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初	1,158	450
減值虧損淨值	252	708
於年末	1,410	1,158

21. 應收貿易賬款(續)

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組(即按客戶類別及評級以及信用保證形式)而逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，應收貿易賬款如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

以下載列按撥備矩陣列示本集團應收貿易賬款信用風險的資料：

於2019年12月31日

	逾期				總計
	目前	少於1個月	1至3個月	多於3個月	
預期信貸虧損率	0.39%	1.24%	6.88%	32.24%	1.47%
賬面值總額(人民幣千元)	90,145	1,563	1,203	2,966	95,877
預期信貸虧損(人民幣千元)	351	19	83	957	1,410

於2018年12月31日

	逾期				總計
	目前	少於1個月	1至3個月	多於3個月	
預期信貸虧損率	0.39%	1.24%	5.26%	13.34%	1.23%
賬面值總額(人民幣千元)	83,424	3,405	1,733	5,243	93,805
預期信貸虧損(人民幣千元)	326	42	91	699	1,158

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
預付款項		21,899	18,702
押金		11,740	6,062
其他應收款項		21,566	12,397
預付土地租賃款項	16	—	44,386
		55,205	81,547

計入上述結餘的金融資產與並無近期違約記錄及逾期金額的應收款項有關。於2019年及2018年12月31日，虧損撥備評估為甚微。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

23. 與關聯方的結餘

與關聯方的結餘的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
同系子公司	11,192	9,104
合營公司	—	752
聯營公司	—	600
本集團最終控股公司的聯營公司	—	87
	11,192	10,543
應付關聯方款項：		
直接控股公司	954,380	843,302
中間控股公司	492,699	—
同系子公司	949,032	1,147,086
合營公司	2,883	1,445
直接控股公司的合營公司	1	1
本集團最終控股公司的聯營公司	3	21,369
	2,398,998	2,013,203

除於2019年12月31日應付中間控股公司款項人民幣492,699,000元按年利率3.21%計息外，應收／應付關聯方款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

24. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金及銀行結存	611,952	655,013
定期存款	108,740	157,979
	720,692	812,992
減：受限制銀行存款	(13,640)	(52,752)
現金及現金等價物	707,052	760,240

於2019年12月31日，本集團以人民幣列值的現金及銀行結存以及定期存款為人民幣678,140,000元（2018年：人民幣769,433,000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以及結匯、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。

24. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款(續)

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。

25. 應付貿易賬款

於報告期末應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內或按要求償還	75,543	79,558
1至2年	—	—
2年以上	—	2,567
	75,543	82,125

應付貿易賬款為不計息，並一般以60日的期限結算。

26. 其他應付款項及應計費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應付款項	647,897	694,205
預收款項	6,262	7,367
應計費用	71,100	81,196
	725,259	782,768

其他應付款項及應計費用為不計息，平均期限不超過一年。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

27. 衍生金融工具

	於2019年12月31日		於2018年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利率互換合約	—	—	847	—
交叉貨幣利率互換合約	—	(17,880)	—	(11,974)
遠期外匯合約	—	(253)	—	—
	—	(18,133)	847	(11,974)

現金流量對沖－利率風險及外匯風險

於2019年12月31日，本集團持有面額為250,000,000美元及1,960,350,000港元之交叉貨幣利率互換合約，按3.45%定息支付利息並於到期日支付1,960,350,000港元，以及按相等於倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加1.1%的浮息收取利息並於到期日收取250,000,000美元。該互換合約用於對沖面值為250,000,000美元的浮息無抵押銀行貸款的利率及外匯風險。

於2019年12月31日，本集團持有面額為2,000,000,000日圓及145,137,881港元之交叉貨幣利率互換合約，按相等於倫敦銀行同業拆息（「倫敦銀行同業拆息」）加1.62%的浮息支付利息並於到期日支付145,137,881港元，以及按相等於倫敦銀行同業拆息加1%浮息收取利息並於到期日收取2,000,000,000日圓。該互換合約用於對沖面值為2,000,000,000日圓的浮息無抵押銀行貸款的利率及外匯風險。

於2019年12月31日，本集團持有面額為94,380,000美元及735,503,340港元之遠期外匯合約，於到期日支付735,503,340港元及於到期日收取94,380,000美元。該遠期外匯合約用於對沖面值為94,380,000美元的無抵押銀行貸款的外匯風險。

被對沖項目和對沖工具之間具有經濟關聯，原因是互換合約及遠期外匯合約的條款與浮息外幣計值銀行貸款條款（即面額、到期日、付款日期）一致。本集團已確定對沖關係的對沖比例為1:1，原因是互換合約及遠期外匯合約的相關風險與對沖風險部分相同。為測試對沖有效性，本集團使用假定衍生工具法及將對沖工具公平值變動與對沖風險應佔被對沖項目公平值變動作比較。

27. 衍生金融工具(續)

現金流量對沖－利率風險及外匯風險(續)

對沖無效可由以下各項引起：

- 對沖項目與對沖工具現金流量的時間差異；
- 已應用不同利率曲線以貼現對沖項目及對沖工具；
- 對對沖工具及對沖項目公平值變動造成不同影響的交易對手信貸風險；及
- 對沖項目及對沖工具的現金流量之預測金額的變動。

對沖工具對財務狀況表的影響如下：

	面額	賬面值 人民幣千元	於財務狀況表的項目	用於計量本年 對沖無效性的 公平值之變動 人民幣千元
於2019年12月31日				
利率互換合約	1,450,000,000港元	—	衍生金融工具資產	(847)
交叉貨幣利率互換合約	250,000,000美元 ／1,960,350,000港元	(15,660)	衍生金融工具(負債)	(3,686)
交叉貨幣利率互換合約	2,000,000,000日圓 ／145,137,881港元	(2,220)	衍生金融工具(負債)	(2,220)
遠期外匯合約	735,503,340港元 ／94,380,000美元	(253)	衍生金融工具(負債)	(253)

現金流量對沖對損益表及全面收益表的影響如下：

	已於其他全面收益確認 的對沖收益／(虧損)總額 人民幣千元	已於損益確認 的對沖無效性 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度		
利率互換合約	(837)	—
交叉貨幣利率互換合約	6,429	—
遠期外匯合約	(132)	—
	5,460	—

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

28. 計息銀行貸款及其他借款

	2019年			2018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	1.62-4.91	2020年	3,268,143	1.66-5.66	2019年	2,847,071
長期無抵押銀行貸款 的即期部分	倫敦銀行同業 拆息+1.1	2020年	1,742,922	香港銀行同業 拆息+1.2、 香港銀行同業 拆息+1.4	2019年	2,142,515
無抵押票據			—	4.27	2019年	700,000
			5,011,065			5,689,586
非即期						
無抵押銀行貸款	香港銀行同業 拆息+1.5	2022年	2,230,583	倫敦銀行同業 拆息+1.1	2020年	1,711,209
			2,230,583			1,711,209
			7,241,648			7,400,795

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款分析：		
一年內	5,011,065	4,989,586
第二年	—	1,711,209
第三年至第五年，包括首尾兩年	2,230,583	—
	7,241,648	6,700,795
須於下列期間償還的其他借款分析：		
一年內	—	700,000
	—	700,000
	7,241,648	7,400,795

附註：

- (a) 本集團的貸款信貸額度為人民幣13,402,362,000元(2018年：人民幣12,310,529,000元)，於報告期末已動用當中的人民幣7,241,648,000元(2018年：人民幣7,400,795,000元)。
- (b) 除為數約人民幣2,401,717,000元(2018年：人民幣1,807,018,000元)、約人民幣2,862,243,000元(2018年：人民幣3,343,777,000元)及約人民幣127,688,000元(2018年：無)的銀行貸款分別以美元(「美元」)、港元及日圓計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

29. 遞延所得稅

遞延所得稅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 的折舊撥備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的遞延所得稅					
負債總額	1,465,203	279,165	–	8,112	1,752,480
年內於損益表扣除／(計入)的遞延 所得稅(附註11)	15,922	22,655	–	(74)	38,503
於2018年12月31日的遞延所得稅					
負債總額	1,481,125	301,820	–	8,038	1,790,983
應用香港財務報告準則第16號的影響	–	–	1,171	–	1,171
於2019年1月1日的遞延所得稅負債總額	1,481,125	301,820	1,171	8,038	1,792,154
年內於損益表扣除的遞延所得稅 (附註11)	25,810	20,989	16,420	3,928	67,147
年內於其他全面收益扣除的遞延所得稅	16,996	–	–	–	16,996
於2019年12月31日的遞延所得稅					
負債總額	1,523,931	322,809	17,591	11,966	1,876,297

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

29. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產

	租賃負債 人民幣千元	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的遞延所得稅資產總額	—	6,236	279	6,515
年內於損益表扣除／(計入)的遞延所得稅(附註11)	—	5,880	(112)	5,768
於2018年12月31日的遞延所得稅資產總額	—	12,116	167	12,283
應用香港財務報告準則第16號的影響	997	—	—	997
於2019年1月1日的遞延所得稅資產總額	997	12,116	167	13,280
年內於損益表扣除／(計入)的遞延所得稅(附註11)	16,594	(5,394)	(108)	11,092
於2019年12月31日的遞延所得稅資產總額	17,591	6,722	59	24,372

為進行呈列，若干遞延所得稅資產及負債已於綜合財務狀況表抵銷。以下為用作財務報告的本集團遞延所得稅結餘分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延所得稅資產淨值	6,769	12,271
於綜合財務狀況表確認的遞延所得稅負債淨值	(1,858,694)	(1,790,971)
	(1,851,925)	(1,778,700)

於2019年12月31日，本集團於中國內地產生的稅項虧損為人民幣469,663,000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，因產生虧損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。

29. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產(續)

於2019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。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2019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6,248,625,000元(2018年：人民幣6,064,107,000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。

30. 股本

股本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

31. 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本集團重組完成前的出資，本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

對沖儲備指淨投資對沖及現金流量對沖有關的儲備。

32. 綜合現金流量表附註

(A) 主要的非現金交易

年內，本集團就辦公物業、員工宿舍及一項已計入投資物業的經營性物業的租賃安排持有使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣72,713,000元及人民幣72,407,000元(2018年：無)。

(B) 融資活動所產生之負債變動

	2019年		
	銀行及 其他貸款	金融租賃 應付款項／ 租賃負債	應付關聯 公司款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日	7,400,795	—	648,222
應用香港財務報告準則第16號的影響	—	3,989	—
於2019年1月1日(經重列)	7,400,795	3,989	648,222
融資現金流量變動	(273,473)	(1,930)	244,429
新租賃	—	72,407	—
外匯變動	114,326	—	6,628
利息開支	—	1,342	—
分類為融資現金流量的已付利息	—	(1,342)	—
應付2018年年度及2019年中期股息	—	—	347,883
於2019年12月31日	7,241,648	74,466	1,247,162

	2018年	
	銀行及 其他貸款	應付直 接控股公司款項
	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	7,288,632	218,004
融資現金流量變動	(129,520)	—
外匯變動	241,683	22,851
應付2017年年度及2018年中期股息	—	407,367
於2018年12月31日	7,400,795	648,222

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

32. 綜合現金流量表附註(續)

(C) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2019年 人民幣千元
於經營活動中	6,398
於融資活動中	1,930
	8,328

33. 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2018年：無)。

34. 承擔

(A) 本集團於各報告期末有以下資本承擔：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	3,904	9,789
應付聯營公司的注資款項	40,000	90,000
	43,904	99,789

(B) 於2018年12月31日的經營租賃承擔

於2018年12月31日，本集團根據其辦公物業的不可撤銷經營租約於下列期限到期的未來最低租賃應收款項總額如下：

	2018年 人民幣千元
一年內	418,146
第二至第五年，包括首尾兩年	566,637
五年以上	80,230
	1,065,013

(C) 本集團擁有多份於2019年12月31日尚未開始的租賃合約。該等不可撤銷租賃合約的未來租賃款項為人民幣24,000元(於一年內到期)及人民幣48,000元(於第二至第五年到期)。

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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與同系子公司的交易：			
接收裝修服務	(i)	4,031	1,387
提供物業管理服務	(i)	20,180	14,474
租金收入	(i)	39,564	22,066
租金開支	(i)	655	626
諮詢服務收入	(i)	2,623	1,865
接受商用物業管理服務	(ii)	1,650	1,540
與直接控股公司的交易：			
提供酒店物業管理服務	(iii)	8,313	8,131
與中間控股公司的交易：			
利息支出	(iv)	3,020	—
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)	34	4,318
租金收入	(i)	—	28,582

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) 自2017年1月1日起生效，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。

於2019年12月13日，本公司與金茂商業房地產(上海)有限公司續訂商用物業管理協議，為期三年，由2020年1月1日起生效。

(iii) 於2016年12月7日，本公司與中國金茂訂立為期三年的酒店物業管理協議，由2017年1月1日起生效。根據酒店物業管理協議，本集團將有權就向中國金茂及其子公司的相關酒店(「相關酒店」)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舊攤銷前盈利4%的激勵費。

於2019年12月13日，本公司與中國金茂續訂酒店物業管理協議，為期三年，由2020年1月1日起生效。

(iv) 利息開支按3.21%的年利率收取(2018：無向關聯方支付利息開支)。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019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於信託及本公司綜合財務報表附註23披露。

(C) 本集團主要管理人員的補償

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	11,568	9,600
離職後福利	755	717
支付予主要管理人員的補償總額	12,323	10,317

有關董事及最高行政人員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)、(ii)及(iii)關聯方交易的若干部分亦構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。

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：

2019年

金融資產

	按公平值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
長期應收款項	—	3,917	3,917
應收貿易賬款	—	94,467	94,467
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	—	33,306	33,306
應收關聯方款項	—	11,192	11,192
受限制銀行存款	—	13,640	13,640
現金及現金等價物	—	707,052	707,052
	—	863,574	863,574

金融負債

	按公平值 計入損益 的金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款	—	75,543	75,543
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	647,897	647,897
衍生金融工具	18,133	—	18,133
應付關聯方款項	—	2,398,998	2,398,998
租賃負債	—	74,466	74,466
計息銀行貸款及其他借款	—	7,241,648	7,241,648
	18,133	10,438,552	10,456,685

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

2018年

金融資產

	按公平值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收貿易賬款	—	92,647	92,647
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產	—	18,459	18,459
應收關聯方款項	—	10,543	10,543
衍生金融工具	847	—	847
受限制銀行存款	—	52,752	52,752
現金及現金等價物	—	760,240	760,240
	847	934,641	935,488

金融負債

	按公平 值計入損益 的金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量 的金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款	—	82,125	82,125
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	694,205	694,205
衍生金融工具	11,974	—	11,974
應付關聯方款項	—	2,013,203	2,013,203
計息銀行貸款及其他借款	—	7,400,795	7,400,795
	11,974	10,190,328	10,202,302

37. 金融工具的公平值及公平值層級

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產				
衍生金融工具	—	847	—	847
金融負債				
衍生金融工具	18,133	11,974	18,133	11,974
計息銀行貸款及其他借款	7,241,648	7,400,795	7,241,648	7,401,278
	7,259,781	7,412,769	7,259,781	7,413,252

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、其他應收款項及其他資產的金融資產、應付貿易賬款、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應收／應付關聯方款項的公平值與彼等賬面值相若，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。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(票據除外)的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時可就工具提供的利率貼現預期未來現金流量計算。票據的公平值按所報市價計算。於2019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所導致的公平值變動被評定為不大。

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。衍生金融工具包括外匯遠期合約和利率互換合約，以估值技術來計量。該等模型載入市場可觀察輸入數字，包括外匯即期及遠期利率以及利率曲線。衍生金融工具的賬面值與彼等的公平值相同。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

37. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表載列本集團金融工具的公平值計量層級：

於2019年12月31日，概無金融資產按公平值計量。

於2018年12月31日

	公平值計量採用			總計
	活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可觀察 輸入數字 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具	—	847	—	847

按公平值計量的負債：

於2019年12月31日

	公平值計量採用			總計
	活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數字 (第二級)	重大不可觀察 輸入數字 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具	—	18,133	—	18,133

於2018年12月31日

	公平值計量採用			總計
	活躍市場報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具	—	11,974	—	11,974

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移，第三級亦無公平值計量轉入或轉出(2018年：無)。

已披露公平值的資產：

於2018年及2019年12月31日，本集團金融資產的賬面值於綜合財務狀況表中按公平值或近似公平值計量。

37. 金融工具的公平值及公平值層級(續)

公平值層級(續)

已披露公平值的負債：

於2019年12月31日

	公平值計量採用			總計
	活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場報價	輸入數字	輸入數字	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	-	7,241,648	-	7,241,648

於2018年12月31日

	公平值計量採用			總計
	活躍	重大可觀察	重大不可觀察	
	市場報價	輸入數據	輸入數據	
	(第一級)	(第二級)	(第三級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	700,483	6,700,795	-	7,401,278

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，如應收貿易賬款以及應付貿易賬款，乃直接產生自本集團經營業務。

本集團亦訂立衍生交易，主要包括利率互換合約、交叉貨幣利率互換合約及遠期外匯合約，以管理來自本集團融資渠道及海外業務淨投資的利率及外匯風險。

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為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討並同意各有關風險的管理政策，概述如下。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019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。本集團訂立利率互換合約，其中，本集團同意於每個指定時期進行轉換，定息與浮息金額的差額乃參考協定名義本金額計算。

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(透過受浮息借款的影響)。

		基點 上調／(下調)	稅前利潤 增加／(減少)
		人民幣千元	
於2019年12月31日			
美元		25	(1,670)
港元		25	(1,531)
美元		(25)	1,670
港元		(25)	1,531
於2018年12月31日			
美元		25	—
港元		25	(5,260)
美元		(25)	—
港元		(25)	5,260

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該等銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比升跌幅度是管理層對直至下個報告期間結束為止的年度利率合理可能變動的評估。

38. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險

本集團所有營業收入及本集團絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國內地。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現行中國外匯法規，若符合若干程序規定，經常賬戶項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而毋須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要将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以及計息銀行貸款外，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。本集團已應用衍生金融工具以減少美元及港元借款風險。

本集團就現金流量對沖已訂立衍生金融工具，以將信託及本公司綜合財務報表附註27所詳述來自本集團以美元計值的計息銀行貸款之外匯風險降至最低。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匯風險概況，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
2019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2019年及2018年12月31日止年度的稅前利潤對人民幣兌美元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
於2019年12月31日		
港元兌美元貶值	1	58
港元兌美元升值	(1)	(58)
人民幣兌美元貶值	5	385
人民幣兌美元升值	(5)	(385)
於2018年12月31日		
港元兌美元貶值	1	988
港元兌美元升值	(1)	(988)
人民幣兌美元貶值	5	441
人民幣兌美元升值	(5)	(441)

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虧損的風險。本集團因租賃活動、提供酒店及物業管理服務以及融資活動(包括銀行及金融機構存款)而承受信貸風險。本集團通過要求租戶預付租金來控制信貸風險。本集團會定期監察未結清的應收租戶款項。於報告期末的最大信貸風險為各類金融資產的賬面值。

38. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團的目標是通過利用銀行貸款、租賃負債及其他計息貸款在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，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：

	一年內或 按要求 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	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
計息銀行貸款及其他借款	5,174,018	89,247	2,288,777	—	7,552,042
租賃負債	6,451	8,886	18,850	69,921	104,108
應付貿易賬款	75,543	—	—	—	75,543
其他應付款項	647,897	—	—	—	647,897
衍生金融工具	—	18,133	—	—	18,133
應付關聯方款項	2,398,998	—	—	—	2,398,998
	8,302,907	116,266	2,307,627	69,921	10,796,721

	一年內或 按要求 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
於2018年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	5,854,282	1,737,706	—	7,591,988
應付貿易賬款	82,125	—	—	82,125
其他應付款項	694,205	—	—	694,205
衍生金融工具	—	11,974	—	11,974
應付關聯方款項	2,013,203	—	—	2,013,203
	8,643,815	1,749,680	—	10,393,495

信託及本公司綜合財務報表附註
2019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稱風險程度上，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2019年及2018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以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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	28	7,241,648	7,400,795
減：現金及現金等價物	24	(707,052)	(760,240)
受限制銀行存款	24	(13,640)	(52,752)
債務淨額		6,520,956	6,587,803
總權益		5,460,160	5,829,832
加：應付關聯方款項	23	2,398,998	2,013,203
調整後資本		7,859,158	7,843,035
債務與調整後資本比率		83.0%	84.0%

39. 報告期後事項

(A) 發行超短期融資券及中期票據

於2020年2月18日，本集團已完成於中國銀行同業市場發行金額為人民幣800,000,000元的超短期融資券，於270日內到期及年利率為2.9%。

於2020年3月19日，本集團已完成於中國銀行同業市場發行金額為人民幣500,000,000元的中期票據，於三年內到期及年利率為3.28%。

(B) 近期新型冠狀病毒情況的影響

新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發對本集團的酒店經營造成巨大衝擊。本集團2020年上半年度的業績表現預計將受到負面影響。

本集團管理層正積極採取措施控制旗下酒店運營與人力成本，高度重視現金流管理，綜合對外資源，調整經營計劃為疫情過後的業務恢復做好充分準備。

鑒於該等情況的動態性質，現階段無法合理估計對本集團綜合經營業績、現金流量及財務狀況造成的相關影響，而有關影響將於本集團2020年中期及年度財務報表中反映。

信託及本公司綜合財務報表附註
2019年12月31日

40. 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：

	2019年 人民幣千元	2018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、其他應收款項及其他資產	201	1,227
應收子公司款項	531,664	520,018
衍生金融工具	—	847
受限制銀行存款	13,120	27,377
現金及現金等價物	21,148	6,887
流動資產總額	566,133	556,356
流動負債		
其他應付款項	13,398	13,104
應付子公司款項	324,818	324,210
應付關聯方款項	1,447,079	843,302
衍生金融工具	18,133	—
計息銀行貸款	3,160,754	3,439,586
流動負債總額	4,964,182	4,620,202
流動負債淨額	(4,398,049)	(4,063,846)
總資產減流動負債	4,626,951	4,961,154
非流動負債		
計息銀行貸款	2,230,583	1,711,209
衍生金融工具	—	11,974
非流動負債總額	2,230,583	1,723,183
淨資產	2,396,368	3,237,971
權益		
股本	1,587	1,587
儲備(附註)	2,394,781	3,236,384
權益總額	2,396,368	3,237,971

40. 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	累計虧損	匯兌波動儲備	對沖儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	4,880,448	(495,040)	(123,441)	—	4,261,967
年度虧損	—	(149,054)	—	—	(149,054)
現金流量對沖的淨虧損	—	—	—	(11,395)	(11,395)
淨投資對沖的淨收益	—	—	—	953	953
從功能貨幣換算為呈列貨幣	—	—	(253,782)	—	(253,782)
宣派2017年末期分派	(252,639)	—	—	—	(252,639)
2018年中期分派	(359,666)	—	—	—	(359,666)
於2018年12月31日及2019年1月1日	4,268,143	(644,094)	(377,223)	(10,442)	3,236,384
年度虧損	—	(186,230)	—	—	(186,230)
現金流量對沖的淨收益	—	—	—	5,460	5,460
從功能貨幣換算為呈列貨幣	—	—	(137,938)	—	(137,938)
宣派2018年末期分派	(226,353)	—	—	—	(226,353)
2019年中期分派	(296,542)	—	—	—	(296,542)
於2019年12月31日	3,745,248	(830,324)	(515,161)	(4,982)	2,394,781

41. 批准信託及本公司綜合財務報表

董事已於2020年3月24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

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211頁至第218頁所載金茂(中國)投資管理人有限公司(「貴公司」)之財務報表，包括於2019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，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」)真實而公允地反映 貴公司於2019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編製並真實兼公允地呈列財務報表，並為其認為為使財務報表編製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 貴公司的財務報告過程。

核數師就審核財務報表的責任

吾等的目標是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，並出具載有吾等意見的核數師報告。根據香港公司條例第405條規定，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，但並非旨在對貴公司的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的整體列報、架構及內容，包括披露，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。

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、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進行溝通。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年3月24日

損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港元	2018年 港元
管理費用	(51,455)	(67,455)
減：一間同系子公司承擔的款項	51,455	67,455
稅前利潤或虧損	—	—
所得稅費用	—	—
年度損益及年度全面收益總額	—	—

財務狀況表

於2019年12月31日

	2019年 港元	2018年 港元
流動資產		
應收直接控股公司款項	1	1
淨資產	1	1
權益		
股本	1	1
權益總額	1	1

李從瑞
董事

唐詠
董事

權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	股本 港元	權益總額 港元
於2018年1月1日、2018年12月31日、2019年1月1日及 2019年12月31日	1	1

現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港元	2018年 港元
經營活動產生的現金流量		
以託管人－經理的身份收到信託可供分派收入	477,338,236	720,000,000
以託管人－經理的身份支付信託可供分派收入	(477,338,236)	(720,000,000)
經營活動所用的現金流量淨額	—	—
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

2019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」)，作為一間於香港註冊成立並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於中華人民共和國(「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。

本公司的主要業務為以金茂酒店(「信託」)的託管人—經理的身份管理信託。

2.1 編製基準

本公司財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。本公司的財務報表乃根據歷史成本慣例編製。除另有指明外，本公司的財務報表以港元(「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。

香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
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
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
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)

財務報表附註
2019年12月31日

2.2 會計政策的變動及披露(續)

除香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港財務報告準則第16號、香港會計準則第19號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)及「2015年至2017年週期之年度改進」與本公司的財務報表之編製無關外，各新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響概述如下：

香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第23號詮釋在特定情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理方法，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「不確定稅項狀況」)。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，亦無具體包括有關不確定稅項處理的權益及處罰的規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮對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利潤或稅項虧損、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。於採納該詮釋後，本公司考慮其是否有任何集團內公司間交易的轉讓定價導致的不確定稅項狀況。基於本集團稅項合規及轉讓定價研究，本集團確定稅務機關很有可能接受其轉讓定價政策。因此，該詮釋並無對本公司之財務狀況或表現造成任何影響。

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3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
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公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義 ¹

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 當未釐定強制生效日期，可供採納

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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂本澄清，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯報為重大。本公司預期自2020年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本公司財務報表有任何重大影響。

3. 重大會計政策的概覽

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密切的家庭成員，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) 一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) 一實體為第三實體的合營公司，而另一實體為該第三實體的聯營公司；
- (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福利而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項中提述的人士控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受(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，或其構成一部分的本集團任何成員公司向本公司或本公司母公司提供重要管理層成員服務。

財務報表附註
2019年12月31日

3. 重大會計政策的概覽(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的款項，並作為以攤銷成本計量的金融資產入賬。金融資產按公平值首次確認及其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。彼等價值的任何變動於損益確認。

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讓，且所有權絕大部分的風險和回報已轉讓。

於各報告期末作出最少一次減值評估，以評估有沒有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已減值。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款項時，確認貸款和應收款項的減值虧損。減值虧損的金額以資產的賬面值與估算未來現金流量現值之間的差異而釐訂。

4. 股本

於註冊成立之時，本公司已發行1股普通股。

5. 所得稅

年內，本集團並無在香港產生任何應課稅利潤，故此並無作出香港利得稅撥備。

6. 關聯方交易

與一間同系子公司的交易已於損益及其他全面收益表披露。

董事認為，董事代表本公司的重要管理層成員。於年內，概無向重要管理層成員支付賠償金。

7. 金融工具的公平值及公平值層級

於2019年和2018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2020年3月24日批准及授權刊發財務報表。

五年財務資料

2019年12月31日

I. 主要損益表數據

人民幣千元

	2015 (經重列)	2016	2017	2018	2019
業績					
收入	2,390,261	2,450,751	2,595,448	2,564,936	2,473,670
銷售成本	(1,050,586)	(1,065,969)	(1,109,683)	(1,090,099)	(1,056,370)
毛利	1,339,675	1,384,782	1,485,765	1,474,837	1,417,300
其他收入及收益	126,583	51,356	22,622	35,097	48,645
投資物業的公平值收益	314,120	319,281	38,786	63,689	101,696
銷售及市場推廣開支	(140,298)	(145,442)	(152,350)	(140,830)	(132,678)
管理費用	(645,819)	(702,051)	(742,959)	(687,648)	(654,549)
其他費用及虧損，淨額	(2,407)	(542)	(4,379)	(8,938)	(4,130)
融資成本	(337,672)	(319,860)	(280,651)	(314,600)	(329,014)
分佔合營公司利潤	3,265	3,682	2,678	2,426	829
分佔聯營公司利潤	—	—	—	—	(11,707)
稅前利潤	657,447	591,206	369,512	424,033	436,392
所得稅費用	(221,349)	(216,580)	(149,569)	(173,615)	(190,037)
年度利潤	436,098	374,626	219,943	250,418	246,355
下列應佔部分：					
母公司所有者	436,098	374,626	219,943	250,418	246,355
非控制權益	—	—	—	—	—
	436,098	374,626	219,943	250,418	246,355

II. 主要財務狀況數據

人民幣千元

	2015 (經重列)	2016	2017	2018	2019
非流動資產總額	17,229,327	17,381,497	17,179,095	17,018,215	17,115,259
流動資產總額	993,992	1,025,722	1,149,240	1,013,185	896,248
資產總額	18,223,319	18,407,219	18,328,335	18,031,400	18,011,507
流動負債總額	4,606,201	6,510,662	8,059,321	8,687,414	8,389,723
非流動負債總額	6,639,533	5,361,097	3,790,632	3,514,154	4,161,624
負債總額	11,245,734	11,871,759	11,849,953	12,201,568	12,551,347
由下列各方應佔：					
母公司所有者	6,977,585	6,535,460	6,478,382	5,829,832	5,460,160





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，主要介紹了公司在環境、社會和公司治理方面的責任理念、管理、實踐與績效。

時間範圍

本報告主要涵蓋期間為2019年1月1日至2019年12月31日。依據香港聯合交易所「聯交所」《上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》[《環境、社會及管治報告指引》]的重要性匯報原則，本報告亦覆蓋了我們針對2020年初新冠肺炎疫情採取的防控措施。

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金茂酒店2019年年報「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

本報告參考聯交所《上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》、聯交所2019年發佈的《如何編製環境、社會及管治報告—環境、社會及管治匯報指南》、全球可持續發展標準委員會《GRI可持續發展報告標準》(GRI Standards)、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2019年12月31日，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。詳情請參見本報告結尾有關ESG指標索引。

1 公司治理

金茂酒店(股票代碼HK.06139)是一家初始專注於中國酒店行業的固定單一投資信託，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。

金茂酒店堅持高端定位，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。

作為具有世界影響力的中國標志性建築之一金茂大廈的獨家開發運營商，金茂酒店秉承「創新、整合、協作」的經營理念，推進落實「輕重並舉，長短結合」的發展戰略，嚴守商業道德底線，合規運營，加強與合作夥伴及其他利益相關方溝通，夯實責任管理體系，致力於持續提升公司在環境、社會及治理方面的綜合價值。

1.1 守法合規

ESG對標：B7一般披露；B7.1

金茂酒店心懷「國際知名、國內一流的高端酒店投資與運營商」的願景，營造「簡單、陽光、高效」的組織氛圍，不斷深化企業改革，依法治企，確保企業合規、穩健運行。截至2019年12月31日，公司共計收集涉及賄賂、勒索、詐騙與反洗錢等相關法律法規261條，沒有重大違反國家法律、法規及相關標準的行為。

1.1.1 遵守商業道德

ESG對標：B7一般披露；B7.1；B7.2；B7.3

2019年，金茂酒店進一步完善組織紀律監察體制，修訂了《紀委監督執紀工作管理辦法》《紀檢信訪舉報工作管理辦法》等管理標準，持續健全懲防體系建設，做到有法可依、有據可循；在已有的《信訪、案件檢查及審理工作管理程序》基礎上，不斷拓展信訪舉報渠道，制定、配合設置舉報信箱、舉報電話，提高紀檢監察質效。同時，我們對紀律問題採取防範於未然的積極態度，開展警示教育、日常監督和廉潔風險辨識、梳理、防控工作，一體推進「不敢腐、不能腐、不想腐」體制機制建設，加強對權力運行的制約和監督，建設陽光透明型企業。

關鍵數據：

- 2019年，公司無新增信訪舉報情況發生。
- 2019年，公司針對董事及員工開展廉潔從業警示教育和反貪污、反腐敗等相關培訓共計7次。

金茂酒店廉潔從業管理體系

強化關鍵崗位，尤其是各單位主要負責人廉潔從業意識建設，建立紅線、底線意識。

採取了月報工作機制，及時掌握各單位廉潔風險防範情況。

**1.1.2 確保公平運營****ESG對標：B5.2**

為營造公平的商業運營環境，我們嚴格遵守《招標評審工作紀律》、《陽光協議書》等公司招標採購管理規定，堅持「三公」原則，做到招標採購的信息、程序公開，評標標準公平，結論客觀公正。對於涉及較大金額的工程建造類、非工程建造類及物資類採購、酒店籌開的開業採購，均通過競標方式進行，確保供應商之間的有效競爭得到保護。此外，我們貫徹落實商業保密、誠實信用及程序追溯原則，對招標採購流程進行規範化記錄，並對所涉技術、專利、商業秘密實施保密管理，力求各參與方始終盡職、專業、誠信地參與全過程，招標結果公平、公正、科學和擇優。

1.1.3 保護知識產權

ESG對標：B6一般披露；B6.3

知識產權對金茂酒店保持高端品牌形象至關重要。我們在《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國商標法》以及《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規的框架下，採取嚴格的市場監督與內審機制，強化對現有業務使用的文字、圖片、標籤、廣告等知識產權的管理與維護，預防侵權行為的發生。2019年，公司新註冊75項商標。報告期內未發生有關知識產權（包括現有業務使用的文字、圖片、標籤、廣告）的重大侵權糾紛案件，未有重大違反商標、著作權等相關知識產權類法律法規行為。

1.2 責任管理

1.2.1 利益相關方溝通

金茂酒店繼續踐行「為股東創造價值、為客戶鑄就品質、與環境相依共生、攜員工合力奮進、助夥伴協力共贏、同社區和諧共建」的社會責任觀，持續與合作夥伴以及其他主要相關方建立互利互惠的長遠合作關係，提升企業綜合價值創造能力，為社會提供負責任、高品質的產品與服務。

金茂酒店社會責任模型



1.2.2 重大性分析

金茂酒店面對宏觀經濟政策和市場競爭格局變化的影響，緊緊圍繞經營管理目標，牢牢把握ESG風險管理要求，提升企業綜合效益，推動公司經營管理工作更上一層樓。公司堅持守住合規紅線和安全紅線，確保企業的合規運營、保障員工和消費者的健康與安全。在此基礎上，金茂酒店進一步完善了消費者服務工作與員工、供應商的權益保護及管理工作。在更大範圍內，金茂酒店積極參與運營地社區，為社區和當地環境做貢獻。

2 綠色共享

生態優先、綠色發展是企業實現高質量發展的必由之路。金茂酒店將可持續發展策略融入業務決策與企業經營過程，全面評估投資收益、當地氣候、資源利用效率間的關係，在日常運營中踐行「以人為本、預防為主、綜合治理」的理念，在服務客戶中倡導環境共生原則。

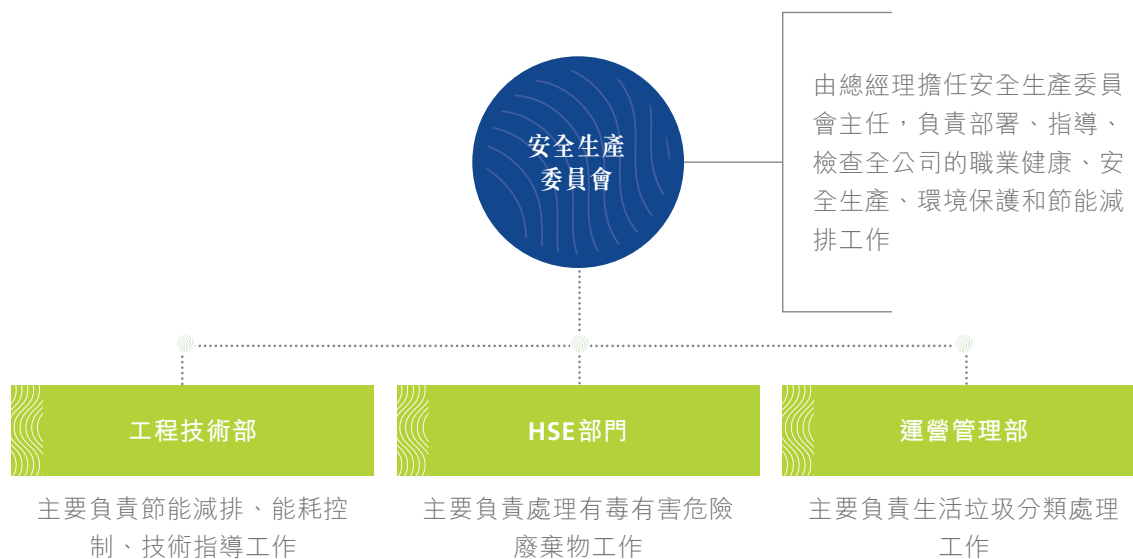
2.1 環境管理

ESG對標：A1一般披露；A2一般披露；A3一般披露；A4一般披露

金茂酒店致力於在生態文明與綠色低碳框架下實現公司的可持續發展，由公司安全委員會根據《金茂酒店安全委員會議事規則》統籌環境保護工作。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國節約能源法》以及《中華人民共和國環境影響評價法》等相關法律法規，制定了《金茂酒店環境保護管理指引》《金茂酒店HSE管理制度》並適時進行修訂。此外，我們設立了環境保護策略與目標，推進環境保護和污染防治措施落實；每年委託第三方專業機構對公司環境管理體系進行專業審核，持續構建「體系化、標準化」的環境管理方式，對新建、改建和擴建項目的生態影響、資源使用和能源消耗進行統一管理、統一考核。

2019年，金茂酒店嚴守國家有關環境方面的規定，密切關注法律法規的變化，審時度勢，調整公司經營策略，全年未發生與環保相關並具有重大影響的違規事件和環境污染事故。

金茂酒店環境管理職能體系與職責



年份	上市至今金茂酒店及旗下酒店所獲綠色榮譽及獎項
2014年	金茂大廈榮獲「上海綠色建築貢獻獎」。
2015年	金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由中國綠色飯店工作委員會頒發的「中國五葉級綠色飯店」稱號。
2016年	金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店榮獲由三亞市旅遊發展委員會頒發的「金葉級綠色旅遊飯店」稱號。
2017年	金茂大廈在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的「金獎」。
2018年	金茂深圳JW萬豪酒店榮獲由中國綠色飯店工作委員會頒發的「中國五葉級綠色飯店」稱號。
2019年	金茂大廈獲LEED-EB金級和BREEAM In-use最高等級雙認證，領跑國內綠色低碳建築。

註：「中國綠色飯店」榮譽稱號為全國綠色飯店工作委員會根據參選單位環保管理、節約能源等綠色表現所授予的業內綠色認證。

2.2 減少排放

ESG對標：A1一般披露

金茂酒店深知工程建設對自然環境所產生的負面影響。公司所有工程建設嚴格遵守國家及地方政府制定的各項有關污染及排放物的法律法規，內部亦出台相關制度文件，制定有效的減排措施，努力將廢氣、污水及建築垃圾等各類排放物造成的環境負擔降至最低。

2.2.1 加強排放物管理

ESG對標：A1一般披露；A3.1

旗下各家酒店依據《金茂酒店環境保護管理指引》開展合同能源管理、鍋爐低氮改造等節能改造項目，通過技術手段有效減少各能源消耗量及有害物質排放量；在酒店開展的更新改造項目中，滲透環保節能理念，加強舊物利用，盡最大努力減少業務發展向環境的排放，例如：金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店水桶王國餐廳更新改造設計保留了餐廳原建築主體，避免產生大量建築垃圾，改造所使用的裝修材料均為環境友好型材料。原餐廳部分老舊電器、家具經內部二手交易得以再利用，避免材料浪費和污染。

2.2.2 降低污染排放

ESG對標：A1.1；A1.2；A1.3；A1.4；A1.5

金茂酒店始終將公司發展與自然和諧相融合放在首要位置，積極開展創新技術，降低污染排放，確保污染物排放標準以及排放量均符合各地排放要求。公司積極響應上海市DB31/387-2018《鍋爐大氣污染物排放標準》，對金茂大廈鍋爐燃燒器進行低氮改造，改造完成氮氧化物排放均值降低至41mg/m³，較改造前下降了68.5%，以實際行動支持國家大氣污染治理工作。

表註：2019年金茂酒店排放關鍵績效

ESG對標		單位	2019年	2018年
A1.1 排放物種類及相關排放數據	氮氧化物	噸	0.3407	0.3632
	硫氧化物	噸	0.0591	0.0605
	顆粒物	噸	0.1135	0.1211
	廢水排放	噸	1,499,139	1,662,053
A1.2 溫室氣體總排放量及密度	直接排放	噸CO ₂	18,767.1167	19,562.5453
		噸CO ₂ /平方米	0.0191	0.0120
	間接排放	噸CO ₂	92,848.3680	111,143.5119
		噸CO ₂ /平方米	0.0947	0.1134
	合計二氧化碳排放當量	噸CO ₂	111,615.4847	130,706.0572
		噸CO ₂ /平方米	0.1139	0.1333
A1.3 有害廢棄物總量及密度	廢舊電池等電子廢棄物	千克	1,381.8	1,139.37
	廢舊燈管、燈泡	千克	1,391.4	1,378.71
	油和潤滑油	千克	108.4	217.5
	油漆	千克	2,294.6	2,514.8
	廢舊打印機耗材	個	884	1,233
			(約1,353千克)	(約1,887千克)
	有害廢棄物排放總量	千克	6,529.2	7,137.38
	有害廢棄物排放密度	千克/平方米	0.00666	0.00728

ESG對標		單位	2019年	2018年
A1.4 無害廢棄物 總量及密度	廚餘	千克	2,270,965	2,379,661
	塑料	千克	50,871	50,060
	金屬	千克	31,440	30,564
	紙張	千克	82,459	77,051
	玻璃	千克	50,685	50,802
	木製品	千克	126,518	811,746
	無害廢棄物排放總量	千克	2,612,938	3,396,640
	無害廢棄物排放密度	千克／平方米	2.6655	3.4650
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	降低 ↓ 19,090.5725	增加 ↑ 10,834.60
	廢水排放量相較於 前一年變化	噸	降低 ↓ 125,183	增加 ↑ 37,731

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塗華、劉翠杰合著的《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、 有害廢棄物總量及無害廢棄物總量由公司旗下各酒店提供數據。
- 4、 二氧化碳排放變化量計算為2019年與2018年二氧化碳總排放量之差。
- 5、 廢水排放變化量計算為2019年與2018年廢水排放量之差。
- 6、 三亞亞龍灣希爾頓大酒店調整2018年紙張數據口徑。

2.2.3 廢棄物處置

ESG對標：A1.6

我們嚴格遵照各類法規開展廢棄物處置工作，旗下酒店由專人負責跟蹤廢棄物處置工作，並聘請有資質的第三方單位進行分類處理，嚴禁有害廢棄物的隨意處置，嚴防有害排放物重新進入生態循環系統。

金茂酒店廢棄物處置措施

廢棄物類別	處置措施
無害廢棄物	垃圾分類回收 公司依據法律法規和實際情況制定垃圾分類管理方案，購置並增設分類垃圾桶和分類標貼，與所有租戶、商戶等單位積極溝通管理辦法，認真履行「不分類、不清運」的管理要求，切實做好垃圾分類工作。 廢棄物循環利用 公司旗下酒店餐廳進行改造過程中，首先開展環境評估，選擇保留餐廳原本結構的方案，減少建築廢料的產生，並主動採用環保建材，進一步提升環境效益。
有害廢棄物	按照「管業務必管安全」和「一崗雙責、齊抓共管」的原則，各單位主要負責人依據《金茂酒店危險源辨識和風險防控管理指引》和《金茂酒店危險物品安全管理指引》對危險源進行定義和分級，遵循「按需購買」和「少量、受控」原則申請採購，根據國家標準進行驗收，安全存放，並遵循「勤拿、少取、慎用」原則，按需取用。

2.3 節能增效

ESG對標：A2一般披露；A3一般披露；A3.1

金茂酒店統籌推進集團層面以及旗下運營主體能耗改善工作，不斷優化管理辦法，積極應用環保技術，提升資源使用效益。2019年，公司順利通過ISO 50001能源管理體系認證審核。

2.3.1 強化能源管理

ESG對標：A2一般披露；A2.1；A2.2；A2.3；A2.4

金茂大廈具有踐行綠色健康的天然基因。金茂酒店根據企業內部《能源設計指引》《能源管理指引》，建立並指導設備、設施管理單位建立能源管理小組，制定節能改造項目計劃，落實對籌劃項目和現有物業的能源使用管理。在金茂大廈內合理運用綠色能源技術，在建築內部裝備複雜的供電供熱等能耗系統的情況下，一年四季仍能夠保持適宜的溫濕度，持續維持樓內高水平的空氣質量。

表註：2019年金茂酒店能源使用關鍵績效

ESG對標	披露內容	單位	2019年	2018年
A2.1能源消耗量	天然氣消耗量	立方米	5,679,022	6,054,152
A2.3能源使用效益 (天然氣及用電量)	天然氣消耗密度	立方米／平方米	5.7933	6.1759
	用電量	千瓦時	95,062,843	114,472,826
	用電量密度	千瓦時／平方米	96.9750	116.7754
A2.1能源消耗量 (熱力)	熱力消耗	吉焦	38,836	39,119
A2.3能源使用效益 (熱力)	熱力消耗密度	吉焦／平方米	0.0396	0.0399
	直接能源消耗	兆瓦時	59,295.0403	62,622.6348
	間接能源消耗	兆瓦時	105,850.6208	125,347.9085
	能源消耗總量	兆瓦時	165,145.6610	187,970.5433
	能源消耗密度	兆瓦時／平方米	0.1685	0.1918
A2.2耗水量	耗水量	噸	1,662,938	1,843,704
	耗水量密度	噸／平方米	1.6964	1.8808

註：直接能源消耗包括天然氣耗量，間接能源消耗包括用電量及熱力消耗，計算系數取自《綜合能耗計算通則GBT2589-2008》。

表註：金茂酒店各酒店項目節能改造情況

類別	ESG對標	酒店名稱	改造項目	資源使用效益提升效果
電能減耗及效益提升	A2.3	北京金茂萬麗酒店	更換大宴會廳LED燈	全年節省電費支出約人民幣9萬元。
		金茂深圳JW萬豪酒店	供配電系統計量自動申報系統	對用電量進行實時監測與及時預警，全年節省電費支出人民幣24萬元。
		金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	宴會廳公共區域Par38鹵素燈更換LED光源	每年減少用電量0.94萬kWh，節約電費支出約人民幣0.86萬元。
			多功能會議廳鹵素燈更換為LED可調光射燈	每年減少用電量4.5萬kWh，節約電費支出約人民幣4.14萬元。
			冷凍水泵節能改造	每年節約17萬kWh用電量，節約電費支出約人民幣13萬元。
			安裝空調主板智能控制系統	每年可減少電費支出約人民幣60萬元。
		金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	網球場高桿鈉燈改造LED燈	每年可減少電費支出約人民幣0.69萬元。
			優化游泳池循環泵運行台數	每年可減少電費支出約人民幣21.42萬元。

類別	ESG對標	酒店名稱	改造項目	資源使用效益提升效果
熱能減耗及效益提升	A2.3	金茂深圳JW萬豪酒店	洗衣房蒸汽冷凝水餘熱回收	通過對客房回水系統進行二次加熱，全年水費支出減少約人民幣7萬元。
		金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	廚房區域爐灶節能改造	每年節約天然氣支出約人民幣8.93萬元。
		金茂北京威斯汀大飯店	熱回收再利用	全部熱回收量能夠被用來加熱生活用水。
		金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	優化游泳池熱泵運行時間	每年可減少電費支出約人民幣6萬元。
			給廚房安裝電鍋爐來減少燃氣鍋爐運行時間	每年可減少燃氣支出約人民幣3.74萬元。
水減耗及效益提升	A2.4	金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	客房增加水龍頭節水器	每年節約2,500噸，節約水費約人民幣1.73萬元。
		金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	游泳池、水景池平衡水箱溢流口改造	每年可減少燃氣支出約人民幣9.36萬元。

2.3.2 推行綠色辦公

ESG對標：A2一般披露；A2.3；A2.4

金茂酒店大力提倡綠色辦公理念，在日常經營過程中引導員工踐行節水、節電、節材等理念。我們推行企業微信應用程序，構建無紙化的辦公交流平台；督促員工隨手關閉水龍頭，在離開辦公區域時關閉電器；鼓勵員工通過視頻會議方式來減少差旅中造成的碳排放，2019年共召開視頻會議307次。

2.3.3 減少包裝材料

酒店日常運營將不可避免地使用包裝材料。我們積極探索減少包裝材料尤其是一次性包裝材料的使用，選用紙類、塑料以及小部分金屬材料對廚房食物、食品加工成品和客房洗漱用品進行包裝，並要求第三方供應商提供所需物料符合環保、健康要求的證明。

2019年，我們為減少包裝材料的使用，根據上海市發佈的《關於本市旅遊住宿業不主動提供客房一次性日用品的意見》，上海金茂君悅大酒店以及崇明金茂凱悅酒店不再主動向客人提供客房一次性用品。

ESG對標	披露內容	單位	2019年	2018年
A2.5使用包裝材料	紙類	千克	40,162	138,181
	塑料	千克	18,170	19,008.5
	金屬	千克	11,615	13,878

2.4 綠色公益

ESG對標：A4一般披露；A4.1

金茂酒店關注經營活動對環境的影響，倡導與自然和諧共生。2019年，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、北京金茂萬麗酒店、金茂北京威斯汀大飯店、上海金茂君悅大酒店舉辦「2019地球一小時·與自然共生」活動，旨在向團隊成員和賓客宣傳保護海洋、低碳出行的知識，以深度清潔沙灘、踐行光盤行動、廢物利用「變廢為寶」等形式，鼓勵團隊成員和賓客以實際行動響應人類社會發展與自然和諧共生的倡議，並在日常生活中樹立節約環保的意識，科學管理水資源、減少使用塑料製品，保護人類共同的美好家園。

3 價值共贏

金茂酒店始終銘記自身的責任與擔當，以追求品質服務、員工發展、夥伴合作、社會和諧為平衡點，構建企業價值共贏生態圈，致力於成為企業與社會和諧共融的典範，為促進社會高質量發展貢獻己力。

3.1 客戶優先

面對酒店行業日益激烈的競爭，服務是破局的關鍵點。金茂酒店以「充滿熱忱，用心服務」為使命，以客戶價值為導向，通過創新、優質的產品和服務滿足並超越客戶的期望，不斷提升服務品質。

3.1.1 確保服務質量

ESG對標：B6一般披露；B6.4

金茂酒店以樹立品質服務行業標桿為目標，從酒店服務、寫字樓服務、物業服務等多個方面着力提升服務質量，力求為客戶帶來優質的服務體驗。2019年，金茂酒店物業順利通過質量／環境／職業健康安全／能源四體系外審。旗下酒店慧評網整體好評率在對標企業內排名第二；攜程評分均在4.7分以上。

提升物業服務

ESG對標：B6.4

金茂(上海)物業服務有限公司開展「優服務、精業務、提效率」的服務提升專項活動，以客戶關注為焦點，進一步規範服務行為、簡化服務流程，提高工作效率。同時，根據實際情況，持續適時地修訂標準作業流程，全面提升客戶服務質量，增強客戶滿意度。2019年，金茂大廈物業提交各項提升方案共計32項；金茂大廈物業管理處全年共收到7面錦旗，2次客戶書面表揚。

金茂(上海)物業服務有限公司提升服務品質和管理水平的措施

- 管理人員每日開展班前會
- 持續溝通協調運營中發生的問題
- 實時進行跟蹤處理並反饋結果

加強管理層督導

提升基層能力

- 開展業務实操培訓
- 組織技能比武

保障客戶安全

ESG對標：B6一般披露

金茂酒店持續推進HSE安全管理工作，在《中華人民共和國食品安全法實施條例》頒佈施行以及《中華人民共和國消防法》修訂後，我們積極採取舉措，加快落實各項新規要求，於報告期內，未出現任何有關食品安全的重大訴訟事項。公司圍繞安全管理、運營保障、食品安全、應急預案、環保、設備設施安全運行等重點領域，持續完善企業內部管理制度，組織應急預案演練，定期對設備進行維護保養、並舉行專項培訓制度，全面確保服務對象的人身、財產安全。2019年，我們有序推進、組織HSE培訓共計784場，應急演練84場次，參加人次達18,365人次，實現了培訓、演練全覆蓋，實現了全年零事故目標。

金茂(上海)物業服務有限公司榮獲陸家嘴街道頒發的2019年安全生產工作先進單位榮譽稱號。

安全保障措施

開展了三級安全教育、演練演習及各項安全、環保檢查、專項隱患排查、安全月主題活動、消防月主題活動

有效實施高危作業許可及獎懲制度，加強全體員工及承包商管控力度

針對季節、氣象特點，開展安全預防



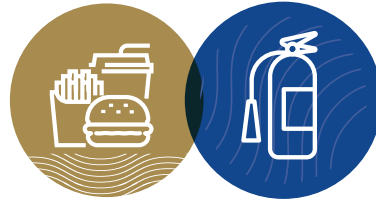
修改完善責任制度，與員工簽署責任書，落實了安全、環保責任

升級改造與安全有關的設備設施

重點加強第二屆進博會期間的安全保障工作

金茂酒店落實新規措施

- 配備食品安全管理專職人員
- 推進各單位食品安全管理員持證上崗與監督檢查規則



- 對新、改、建項目消防安全合規性手續辦理實施零容忍

3.1.2 創新服務產品

ESG對標：B6一般披露

金茂酒店秉持「創新、整合、協作」的理念，不斷探索商貿業務發展新業態，形成觀光遊覽服務新模式，打造符合未來思維的新產品。務求以前所未有的優質服務，讓每位賓客盡享完美至臻體驗。

豐富服務內容

金茂酒店注重對產品和服務的打磨，努力為客戶提供多渠道、多元化、高品質的體驗。2019年，公司在觀光項目中根據客戶及市場需求，積極策劃市場活動，創新推出元旦skywalk看日出、skywalk雲上瑜伽專場等活動。麗江金茂璞修雪山酒店依托獨特的地理位置，立足差異化定位，打造高原天文台，躋身網紅酒店；崇明金茂凱悅酒店開設「悅農莊」、變形金剛主題兒童樂園等度假景點，並着手打造全國第一家五星級酒店馬場項目，有效提升了酒店關注度；上海金茂君悅大酒店通過對54樓、56樓餐廳改造及功能調整，有效解決了早餐時間客人排隊時間長的問題，對自助餐廳的菜品數量、質量甚至用餐環境進行全方位的升級，讓客人在每個餐位都能欣賞到繁華的城市景色。公司首個公寓項目——金茂保集e智谷行政公寓也於2019年開業，實現了服務內容新的突破。

發展輕資產業務

2019年，公司依托多年積累的運營經驗和市場上良好口碑，分別簽約「杭州國際中心」、「蘭州亞歐國際大廈」及「蘇州中南中心」三個地標建築的旅遊諮詢新項目，累計簽約全國5棟地標性建築的旅遊諮詢項目，進一步貢獻自身發展經驗，持續加強同業交流，充分發揮自身優勢帶動行業整體服務水平提升。

金茂(上海)物業服務有限公司成功承接西北地標、蘭州第一高樓——蘭州亞歐國際大廈的物業服務項目。致力於與行業共同努力，將亞歐國際大廈打造成為蘭州的標桿項目。

上海金茂酒店管理有限公司亦設立商貿分公司加快實現定制化產品的開發與銷售，不斷豐富產品體系，借力新發展模式優化各項經營業務流程。在逐步整合公司旗下酒店、公寓、物業及觀光的輕資產業務同時，打造以「高端綜合體一站式解決方案」的核心競爭優勢。

輕資產業務發展

加大各業態項目獲取

加強政策研究、
政企關係維護

- 酒店輕資產拓展：關注二、三線城市中小型開發商酒店項目。
- 公寓拓展：緊密跟蹤市場開發物業拓展機會，通過表外收購的重資產手段獲取公寓增量。
- 逐步整合公司旗下酒店、公寓、物業及觀光的輕資產業務，打造以「高端綜合體一站式解決方案」的核心競爭優勢。
- 學習國家、省、市及當地有關會議和文件精神，爭取獲得政策支持。
- 加強與政府部門的溝通互動，爭取獲得優質的酒店、公寓、旅遊及物業相關項目。
- 密切關注具有區位優勢的項目獲取機會。



提升特色服務質量

作為上海市首家通過ISO 9001質量管理體系認證的旅遊景區之一，金茂大廈88層觀光廳持續提高服務水平和觀景體驗，根據質量管理體系認證的最新要求，修訂完善內部質量管理文件，優化管理流程並持續加大監督力度；另一方面，通過推出旅行社聯票、金茂觀光尊享年卡等方式為消費者提供更豐富多元的購票旅遊方案選擇，擴大了觀光廳渠道覆蓋面。

報告期內，金茂大廈的觀光遊覽業務順利完成2019年度ISO 9001:2015版本的換證審核。2019年，公司組織策劃培訓和應急預案演練共計15次，合計參與人數235人，實現金茂大廈觀光遊覽業務一雲中漫步項目全年運營零事故、零投訴，未出現任何有關服務的重大違法違規事件。



加強合作交流

金茂酒店打造互聯網+直銷平台，與飛豬等超級品牌開展聯合推廣，結合「文旅融合」的方針，與上海有恒博物館、國家地理合作舉辦展覽，聯動定向坐標賽、垂直登高賽等賽事IP開展合作。為精準服務客戶，我們與上海多家觀光巴士公司加強合作，將觀光門票與觀光車票捆綁，在巴士上直接為上車遊客提供聯合旅遊方案，將渠道鋪到一線，實現多方共贏。

3.1.3 客戶溝通管理

ESG對標：B6.2

金茂酒店高度重視客戶投訴與反饋意見，金茂(上海)物業服務有限公司連續14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服務。2019年，金茂(上海)物業服務有限公司，共收集到客戶問題25個，根據問題制定針對性整改方案，並確認整改完成周期。2019年內部調查滿意率為97.06%，第三方滿意度總體得分為99分，遠高於同行業平均水平，金茂大廈租戶對物業提供的各項服務表示高度認可。

寫字樓、物業業務開展客戶滿意度調查的渠道



3.1.4 尊重客戶隱私

ESG對標：B6一般披露；B6.5

保護客戶隱私與數據是我們的重要職責。公司制定《金茂酒店信息安全管理指引》，加強網絡與信息系統的安全管理，降低信息安全風險，預防信息安全事件發生，保障系統穩定運行。

2019年，我們對信息安全制度進行升級與完善，加大客戶隱私與數據的保護力度，通過開展信息安全日常巡查，在服務器漏洞、桌面端密碼糾正、敏感信息處理、網絡端口設置、網絡應用層安全設備加固等方面進行隱患排查，不斷強化信息數據的技術保護力度，控制數據洩露風險。公司遵守公民個人信息、隱私等相關法律法規，全年未發生重大客戶信息洩露事件。

3.2 員工成長

ESG對標：B1一般披露

金茂酒店視員工為公司寶貴的財富，始終倡導「誠信合作、客戶導向、創業創新、追求卓越」的價值觀，堅持以人為本，運用制度化的管理和規範化的服務，實現企業價值與員工價值的共同提升。

3.2.1 保障基本權益

ESG對標：B1一般披露

員工權益保障工作是我們服務員工、帶領員工開展各項工作的基礎保證。金茂酒店持續健全員工管理體系，堅持多元平等的用人原則，提供具有市場競爭力的薪酬福利，構建和諧穩定的勞動關係，實現公司和員工價值共享。

公平多元僱傭

ESG對標：B1一般披露；B1.1；B1.2；B2一般披露；B4一般披露；B4.1；B4.2

金茂酒店遵守勞動法律法規，打造公平、公正、公開的招聘平台，吸納不同性別、年齡、民族、地區的員工，提升人才隊伍的多樣性。在招聘錄用過程中與求職者進行充分溝通，公開包括但不限於工作時間、工資、福利等相關信息，並回答其合理諮詢，無任何強迫、欺騙行為，在人才的選、用、育、留等環節嚴格執行國家法律法規的要求。公司以平等協商的方式與員工簽訂集體合同，並按期簽訂集體合同專項工資協議。公司堅決反對使用童工或強制勞工，杜絕在業務運營中出現任何使用童工或強制勞工的情況。在辦理入職手續時嚴格審查人員信息，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依法不予錄用。

2019年，公司已遵守有關提供安全工作環境和保護員工免受職業危害的相關法律法規，未發生僱傭童工、強制勞工、罷工、停工等對公司業務及運營造成重大不利影響的情況，獲評「2019中國酒店旅遊業年度傑出僱主」。

表註：金茂酒店員工基本情況

	類別	單位	2019年	2018年
員工	總數	人	4,159	4,502
	女性員工	人	1,901	1,890
	高層	人	5	4
	中層	人	59	62
	基層	人	4,095	4,436
	合同制員工	人	3,295	3,414
	勞務制員工	人	108	177
	實習生	人	720	861
	其他類別	人	36	50
	30歲及以下	人	2,172	1,989
	31-50歲	人	1,652	2,176
	51歲及以上	人	335	337
	外籍員工	人	9	25

表註：員工流失率

	類別	單位	2019年	2018年
員工流失率	總體流失率	%	33.94	35.58
	女性	%	34.39	37.18
	男性	%	33.61	34.43
	高層	%	0.00	0.00
	中層	%	3.12	11.10
	基層	%	34.55	35.76
	30歲及以下	%	48.42	48.82
	31-50歲	%	24.55	24.82
	51歲及以上	%	12.85	24.08

註：

- 1、 流失率計算方法：當年離職總人數／((年初在職總人數+年末在職總人數)／2)×100%(不含派遣員工)。
- 2、 酒店行業流失率相對較高，屬於該行業內通常水平。
- 3、 2018年數據已經調整為2019年可比數據口徑。
- 4、 所有僱員均在中華人民共和國境內進行統計，公司各酒店多在當地僱佣用工。



薪酬福利制度

ESG對標：B1一般披露

公司嚴格按照內部《員工考勤管理標準》進行考勤和休假管理，嚴禁強制延長工作時間，不以任何形式限制員工自由。公司亦有制定完善的《薪酬福利管理標準》，努力為員工創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金及福利。



加強民主管理

公司按時按需召開職工代表大會，召開全體員工年中會議及年度會議，向員工介紹並傳遞公司的發展戰略、經營狀況、面臨的經濟形勢等信息，保障全體員工的知情權和參與權。2019年，公司召開職代會審議並通過公司簽訂工資專項集體合同的議題。

3.2.2 開展員工培訓

ESG對標：B3一般披露

金茂酒店積極打造多元、系統的員工培訓機制，為具有不同能力與稟賦的員工提供有針對性、有層次的培訓，充分發掘人才潛力，在滿足員工自我提升需求的同時，推動企業可持續發展。



完善培訓機制

ESG對標：B3一般披露；B3.1；B3.2

2019年度，金茂酒店持續遵照「以能力建設為中心，以人才梯隊建設為中心」的原則組織各類培訓項目，覆蓋客戶服務、HSE管理、資產管理及領導力能力提升等關鍵領域，培訓對象涵蓋公司各級員工，全面提高員工能力、素質和職業道德水準。

員工培訓體系



表註：員工平均培訓時長

		類別	單位	2019年	2018年
員工平均培訓時長	按性別	女性	小時	43	40
		男性	小時	43	40
	按崗位層級	高層	小時	48	46
		中層	小時	56	52
		基層	小時	48	43
	按年齡	30歲及以下	小時	42	40
		31-50歲	小時	45	42
		51歲及以上	小時	39	34

註：2018年數據已經調整為2019年可比數據口徑。

3.2.3 職業健康安全

ESG對標：B2一般披露

金茂酒店竭盡所能為員工營造健康安全的職業環境，持續健全HSE管理制度。通過定期體檢以及安全培訓等方式避免員工遭受職業疾病，為員工的幸福健康生活保駕護航。2019年，公司順利通過OHSAS18001職業健康及安全管理體系認證審核。

加強安全管理

ESG對標：B2一般披露；B2.3

安全是金茂酒店所有工作的紅色警戒線，公司繼續以HSE「零事故」為目標，嚴守HSE紅線，更新《金茂酒店HSE達標管理指引及評分辦法》，並組織各單位依據評分辦法開展了HSE達標自評，評定後，各單位均符合標準要求；發佈並實施《金茂酒店HSE處分管理指引》，對違反HSE管理紅線人員實行「零容忍」追責，堅決杜絕事故的發生。在制度執行上，我們嚴格落實標準規範，明確各專業條線、各單位HSE管理責任；在基層建設上，我們將HSE管理職責、HSE制度體系的實施在基層崗位落地，繼續推進「將隱患當事故」的管理方式；在外溢影響力上，我們持續提升HSE服務的指導能力，包括新項目HSE盡職調查、承包商供應商HSE管理等，落實好HSE管理齊抓共管的要求，實現企業安全發展。

2019年，公司每半年度對各單位進行一次審核評價，提出改進建議和要求共計454項，年內全部落實到位。公司組織本部全員進行HSE專項活動，通過理論授課、案例分析和現場講解相結合的培訓方式，灌輸「安全無小事」的理念，提升員工安全意識和能力。2019年公司共計排查發現隱患5,138項，獎勵202人，發放隱患排查獎勵人民幣8.08萬元，同時還對年內表現突出的36名個人和7個集體進行了表彰，共計發放獎勵人民幣65萬元。

保障職業健康

ESG對標：B2.1；B2.2；B2.3

金茂酒店為員工提供持續的醫療保障服務，每年定期組織體檢，並聯繫醫院為員工解讀體檢報告，針對體檢存在的普遍疾病類型，邀請醫院專家進行專題講座。根據酒店、公寓以及寫字樓行業特點，對電磁輻射、噪聲、有害氣體進行技術控制，確保各項指標處於行業安全值以內。面對夏季室外高溫，公司採取縮短輪崗時間、配備水噴霧、調整崗位等管理方法予以緩解。此外，為降低員工遭受職業性危害的風險，針對從事特種行業

和特殊工種的員工，公司要求持證上崗，包括但不限於：電工安全操作證、食品安全檢驗證、消防員證、鍋爐水質檢測員證、電梯管理員證、登高證書及防墜落救援證書等相關專業證書。

自2019年1月1日至2019年12月31日，金茂酒店未發生員工因工作導致的死亡事故。

表註：員工健康安全指標表

	指標	單位	2019年	2018年
員工健康安全	因工傷損失工作日數	天	310	1,210
	工傷員工	人	18	59

3.2.4 豐富員工生活

ESG對標：B2.3

金茂酒店始終關愛員工的身心健康，組織開展形式多樣、內容豐富的文體活動，幫助員工實現工作與生活的平衡，打造充滿愛與溫暖的金茂大家庭。

金茂酒店舉辦豐富多彩的員工活動

共度佳節良宵

- **迎新春**：舉辦金茂酒店2019「心連心手拉手」迎新春活動。
- **鬧元宵**：開展具有濃郁上海風情的「吃元宵，猜燈謎」活動。
- **婦女節**：組織「手創幸福未來」手工皮具DIY活動。
- **兒童節**：向79位職工（14歲以下）子女發放兒童節禮物，並邀請親子閱讀專家來公司舉行「親子閱讀講座」。

健康生活方式

- **二零一九大步走**：跨年之際，工會組織本部全體員工開展「二零一九大步走」迎新年健步走活動。
- **「健」者有份**：開展「30次10,000步，我請你看電影」活動，提高全員健身熱情。

多彩文化活動

- **多元興趣小組**：組建合唱團、羽毛球協會、足球隊、悅讀薈等興趣小組。
- **職工生日會**：全年按二零一九大步走「心連心、手拉手」的主線，加入每個月的主題，舉行各具特色的員工生日會。
- **20周年活動**：在金茂大廈全面開業20周年到來之際，公司工會與人力資源部共同組織「慶祝金茂大廈全面開業20周年系列活動」。

展現真情關懷

- 為在職和退休職工參與上海市「住院補充醫療互助保障計劃」。
- 以送溫暖為載體，認真落實好扶貧幫困的長效機制，做好困難員工幫扶救助工作。
- 在節假日為員工發放慰問品。
- 開展高溫崗位慰問活動。
- 建立退休職工慰問平台。

3.3 夥伴發展

ESG對標：B5一般披露

金茂酒店堅持互惠互利原則，通過供應鏈管理，強化責任採購，不斷匯聚力量實現資源整合，深化與合作夥伴以及各利益相關方的交流合作。在構建利益共同體的基礎上謀求共贏發展。

3.3.1 打造責任供應鏈

ESG對標：B5一般披露

穩健的供應鏈是為客戶提供創新、優質產品的堅強保障。金茂酒店高度重視責任供應鏈的完善與提升，推進供應鏈管理模式創新，優化供應鏈管理平台，建立符合自身特色的供應鏈體系。

創新管理模式

金茂酒店對旗下酒店採購事務研究分析，歸納出兩種採購形式：日常採購和招標採購，並依托供應鏈平台開發出對應的管理模式，設置價格匹配率等關鍵指標對供應鏈進行精細化管理，幫助企業實現「節流」的目標。

採購管理模式



採購管理模式

針對日常需反復採購的產品，定期詢價和定價，如生鮮類、乾貨類等。

針對工程項目、非經常使用的一次物品採購或一批物品採購，屬一事一議的情況。

優化平台建設

金茂酒店自2007年起依托供應鏈平台，結合自身供應鏈管理特點，與凱悅集團、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進行數據交換與共享，建立採購數據中央數據庫，使金茂供應鏈平台成為供應商管理中心、採購定價中心、採購數據中心，從而實現採購的規模優勢，提升採購效率，提高公司的品牌價值。經過持續的應用與積累，金茂酒店於2017年正式上線具有自主知識產權的新版金茂供應鏈平台，並持續進行升級優化，強化成本管控能力和核心技術能力，使得平台獲得更多的擴展性，為金茂酒店的輕資產輸出提供有力支持。

2019年起，金茂酒店供應鏈平台在原有的委託管理模式下，延展出自營酒店的管理模式。通過供應鏈平台與採購庫存成本控制系統(PICC)的進銷存系統連接數據接口，幫助自營酒店在PICC系統上獲取產品、供應商、價格等基礎數據，完成訂單、收貨等流程，實現採購全流程管控，有效管控酒店各項日常採購成本。

金茂酒店供應鏈平台



2019供應鏈平台優化措施

對供應商註冊信息進行校驗，有效控制同一用戶註冊多家供應商的行為。

戰略採購模塊加入大小模版的模式，使得集中採購對不同供應商的產品需求更加細緻，供應商報價更加精準。

金茂供應鏈平台與PICC平台接口開發，成為基礎數據錄入中心、供應商管理中心和定價中心。與PICC進銷存系統結合，打通了酒店行業供應鏈管理的全功能鏈條。



多家酒店聯合招標，使得區域性集採可有效開展。

推行集中採購

公司依托供應鏈平台開展集中採購，在匯總旗下酒店的採購需求基礎上，由金茂酒店供應鏈平台統一招標定價，最終各酒店執行集中採購協議價格，有效提升了各酒店的採購成本控制水平。2019年，各旗下酒店的集中採購協議執行情況良好，通過集中採購節約採購成本約人民幣125.98萬元。

集中採購路徑



3.3.2 開展供應商管理

ESG對標：B5一般披露；B5.2；B5.3；B5.4

金茂酒店堅持責任採購，制定並貫徹相關規章制度，對建築承包商、建築原料等供應商環境和社會風險進行監督管理，推動供應商提高履責能力水平，實現各方共融發展與利益共享。我們要求所有新進供應商就其所承擔社會責任狀況進行描述，將其作為重要的參考因素納入評審流程中。

組織供應商入庫認證

ESG對標：B5.2；B5.4

為了幫助供應商更好地了解金茂酒店供應鏈管理的理念、熟練應用供應鏈平台，有效參與供應鏈協作，我們採取先培訓採購員再由採購員培訓供應商、直接培訓供應商、公布用戶手冊等方式，以定期召集供應商和遠程定點培訓結合的形式，對供應商資質進行審核認證，並對重點供應商進行現場考察。

開展供應商考核

ESG對標：B5.2；B5.4

公司關注供應商在環境及社會方面表現及成效，在供應商認證環節，要求供應商就其所承擔社會責任狀況進行描述，將供應商整體情況記入認證評分，定期對供應商進行考核。

供應商考核

修訂《金茂酒店收貨標準》，對建立收貨台賬制度，食品類檢驗檢測報告等標準做進一步完善。

同所有食品產品相關類供應商簽訂《金茂酒店食品供應單位食品安全告知書》。

新供應商引入及供應商後評估時，查驗其受到行政處罰的情況。



01 審核所有供應商資質。

02 對所有新引入的供應商進行實地考察，形成考察報告。

03 每2年對所有供應商進行後評估，於每年年底提交之後兩年供應商後評估計劃。



監督供應商履責

金茂酒店對項目現場工人工作保護、工時限制、禁用童工等用工行為進行嚴格管理，履行「先審核，後開工」的原則，審核對象包括但不限於：施工現場安全性、人員信息、特種工作資質等信息，將安全理念貫穿於設計、施工建設以及驗收全過程，規避供應商的履責風險。

表註：金茂酒店供應商分佈情況

公司以及隸屬公司	供應商數
金茂(中國)酒店投資管理有限公司	112
上海金茂酒店管理有限公司	41
上海金茂君悅大酒店	1,338
崇明金茂凱悅酒店	324
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	819
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	563
金茂深圳JW萬豪酒店	734
金茂北京威斯汀大飯店	647
北京金茂萬麗酒店	386
麗江金茂酒店 • 凱悅臻選及麗江金茂璞修雪山酒店	277
金茂(上海)物業服務有限公司	877

註：部分供應商有兩家或兩家以上酒店共同使用的情况。

3.4 社區和諧

ESG對標：B8一般披露

加強社區建設對促進社會和諧發展具有重大意義。金茂酒店深諳自己是社會的一部分，積極參與社區建設，鼓勵員工、號召公眾投身公益志願活動，匯聚構建和諧社會的強大力量，充分展現企業公民的責任擔當。

3.4.1 參與社區建設

ESG對標：B8一般披露；B8.1

金茂酒店致力於可持續的經濟增長，專營提升服務和開發的基礎上，飲水思源，更廣泛地關注並回應運營地的社區訴求，為建設美好社區、促進城市可持續發展貢獻力量。

 參與陸家嘴社區共建

金茂大廈地處上海陸家嘴核心商業區，是一項綜合用途開發物業項目，包括上海金茂君悅大酒店及辦公、零售及觀光區。我們加強金茂大廈與周邊高層建築及重要商業場所的聯結，打通金茂大廈與上海中心以及IFC的地下通道，為陸家嘴地區營造了便捷的交通環境；我們積極加入上海市浦東新區陸家嘴金融貿易區樓宇協會，分享自身社會資源，參與樓宇經濟培育，貢獻金融城和諧社區共治。

2019年，公司志願者與陸家嘴社區開展愛心公益活動，參加陸家嘴交通志願者、點亮心願新年祈願活動。金茂(上海)物業服務有限公司榮獲「陸家嘴社區十佳公益事業奉獻單位」。

 增進親子關係

金茂酒店關注和諧親子關係的構建，在產品設計中融入親子元素。金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店以澳門卡通故事「水桶王」為原型，推出可容納108人的全卡通主題兒童餐廳——水桶王國，提供兒童喜愛的童趣餐品，增加兒童情景劇表演，讓小賓客們感受到妙趣橫生的童年奇幻之旅，在流連忘返的創意活動中徜徉歡樂。

 全力抗擊疫情

2020年初，面對突如其來的新冠肺炎疫情，金茂酒店上下一心，眾志成城，把員工、客人、租戶的生命安全和身體健康放在第一位。以「一個都不能少」為工作目標，嚴格落實各項科學防控措施，周密部署、迅速行動，吹響了搏擊疫情的嘹亮號角。

為保證企業安全復工，我們根據國家和屬地政府相關要求，以及中國金茂下發的《關於加強疫情防控工作的通知》、關於疫情防控工作會議部署等，結合酒店、物業、寫字樓等業態特點，制訂了《金茂酒店2020年春節復工防疫工作方案》，採取多項措施應對節後復工，為客戶提供安全健康的工作和旅居環境。

金茂大廈對空調濾網、風管、空氣流通必經通道末端進行消毒殺菌，並對人流量較大的主要通道和入口實施雙向進出管控，並安裝了可視化人體測溫系統，以保證及時對出入人員實施準確有效的體溫監控。

旗下酒店統計登記入住的來自疫情高發地區的客人人數，同時通過控制出入口，對所有進出人員包括客人、租戶和承包商等進行體溫測量與監控，並將統計情況每日上報。同時各酒店根據地方政府制定的應急預案，加強對酒店公共區域的清潔消毒頻次，對可能存在隱患的區域進行排查，在公共區域擺放消毒液，確保客人的健康安全；除日常客房清潔外，加強了消毒工作，為客人發放口罩；要求員工和服務人員必須配戴口罩上崗，宣傳並引導客人正確佩戴、處置口罩等。

金茂酒店在2020年1月28日倡議全體員工通過捐款的方式向疫區提供援助，期間內籌集並捐贈共計人民幣30.73萬元。表現了公司心繫疫區人民，攜手防控疫情的愛國熱情和堅定決心。

金茂酒店抗疫舉措

制定工作方案

- 召開安委會會議和疫情防控專項協調會議。明確應對「新冠肺炎」的工作方案。
- 成立專項工作小組，全面負責疫情防控領導工作。

- 實行分類分級管控，視疫情總體發展情況相應開展防控工作。
- 深入細致進行消毒防疫。
- 對空調濾網、風管、空氣流通必經通道末端進行消毒殺菌。
- 為員工、客戶提供必要的口罩、消毒水等防疫物品。
- 實施雙向進出管控，加強體溫監控。

有序開展防疫

相信權威發布

- 向客人和員工廣泛宣傳新型冠狀病毒疫情防控科普知識，耐心細致做好防疫知識講解。
- 要求員工做到不造謠、不傳謠、不信謠。理性應對疫情，保持身心健康，弘揚傳播正能量。

- 為了確保金茂大廈及旗下各經營單位的順利開工復工，金茂酒店制定了《金茂酒店2020年春節復工防疫工作方案》以及《金茂酒店突發疫情事件應急預案》，並積極貫徹落實，確保員工和客戶工作環境安全。

保障開工復工

3.4.2 公益志願活動

ESG對標：B8.1；B8.2

金茂酒店發揮自身資源和能力優勢，組織志願者深入社區中開展公益活動，不僅關懷社區裡的兒童老人，也參與到扶貧中，為貧困地區的孩子們送去學習資源，成為社區裡的「好鄰居」。

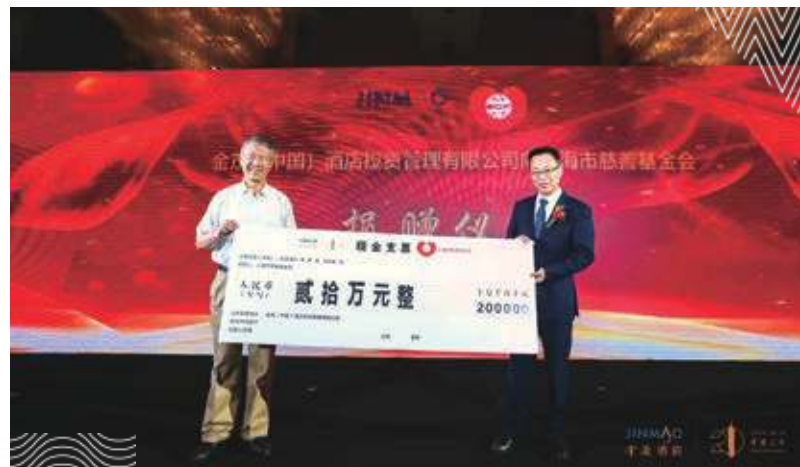
關愛特殊兒童

金茂酒店關愛特殊兒童，熱心扶貧幫困。2019年「六一」兒童節，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店聯合海南萬豪商會及三家萬豪姐妹酒店，組織志願者共同趕赴三亞光明連接中心探望腦癱兒童，為他們送上節日祝福，帶去生活物資、營養品和現金慈善捐助。同時，酒店還發起了「夏令營許願活動」，提前收集孩子們的小小心願，並組織酒店員工幫助孩子們實現願望，向他們傳遞來自金茂酒店和社會的真切關懷。

組織扶貧幫困

金茂酒店積極開展扶貧幫困獻愛心活動。2019年，金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店組織志願者探望三亞高峰敬老院的孤寡老人，給他們帶去生活必需品，並提供量血壓、水療按摩、剪頭髮、清潔打掃等貼心服務；志願者們與老人們親切地促膝長談，關心他們的日常起居，用真情與呵護溫暖老人們的心房。此外，金茂酒店及麗江金茂酒店為麗江蘭香完小的119名學生及12位教師送去文具、體育用品、熱水器、電腦等生活、學習用品，向貧困地區的孩子傳遞溫暖、點亮希望。

金茂酒店積極參與社會公益事業，切實履行央企社會責任。2019年，在慶祝金茂大廈全面開業20周年之際，金茂酒店通過上海市慈善基金會，向內蒙古赤峰市阿魯科爾沁旗貧困中小學生定向捐贈助學金人民幣20萬元，並將通過基金會向社會公布助學金管理和使用情况。



圖註：金茂酒店扶貧幫困舉措

4 ESG指標索引

環境範疇				
層面	指標編號	指標內容	所在章節	當前對標情況
A1: 排放物	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及規例的資料。	綠色共享－減少排放	完整
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	綠色共享－減少排放－降低污染排放	完整
	A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色共享－減少排放－降低污染排放	完整
	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)。	綠色共享－減少排放－降低污染排放	完整
	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)。	綠色共享－減少排放－降低污染排放	完整
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色共享－減少排放－加強排放物管理	完整
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色共享－減少排放－加強排放物管理	完整

環境範疇				
層面	指標編號	指標內容	所在章節	當前對標情況
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。	綠色共享－節能增效	完整
	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)。	綠色共享－節能增效－強化能源管理	完整
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	綠色共享－節能增效－強化能源管理	完整
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色共享－節能增效－強化能源管理	完整
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色共享－節能增效－強化能源管理	完整
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	綠色共享－節能增效－強化能源管理	完整
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。	綠色共享	完整
	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。	綠色共享	完整
A4: 氣候變化	一般披露項	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	綠色共享－綠色公益	完整
	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	綠色共享－綠色公益	完整

社會範疇				
層面	指標編號	指標內容	所在章節	當前對標情況
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： (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。	價值共贏－員工成長－保障基本權益	完整
	B1.1	按性別，僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	價值共贏－員工成長－保障基本權益	完整
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	價值共贏－員工成長－保障基本權益	完整
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： (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。	價值共贏－員工成長－職業健康安全	完整
	B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	價值共贏－員工成長－職業健康安全	完整
	B2.2	因工傷損失工作日數。	價值共贏－員工成長－職業健康安全	完整
	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。	價值共贏－員工成長－職業健康安全	完整
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。	價值共贏－員工成長－開展員工培訓	完整
	B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	價值共贏－員工成長－開展員工培訓	完整

社會範疇				
層面	指標編號	指標內容	所在章節	當前對標情況
B4： 勞工準則	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。	價值共贏－員工成長－開展員工培訓	完整
	一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (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。	價值共贏－員工成長－保障基本權益	完整
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	價值共贏－員工成長－保障基本權益	完整
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	價值共贏－員工成長－保障基本權益	完整
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。	價值共贏－夥伴發展－打造責任供應鏈	完整
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	價值共贏－夥伴發展－開展供應商管理	完整
	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，以及相關執行及監察方法。	價值共贏－夥伴發展－開展供應商管理	完整
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	價值共贏－夥伴發展－打造責任供應鏈	完整
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	價值共贏－夥伴發展－開展供應商管理	完整
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： (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。	價值共贏－客戶優先－確保服務質量	完整
	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。		不適用

社會範疇				
層面	指標編號	指標內容	所在章節	當前對標情況
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	價值共贏－客戶優先－客戶溝通管理	完整
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	公司治理－守法合規－保護知識產權	完整
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	價值共贏－客戶優先－確保服務質量	完整
	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。	價值共贏－客戶優先－尊重客戶隱私	完整
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。	公司治理－守法合規－遵守商業道德	完整
	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。	公司治理－守法合規－遵守商業道德	完整
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	公司治理－守法合規－遵守商業道德	完整
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	公司治理－守法合規－遵守商業道德	完整
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。	價值共贏－社區和諧	完整
	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）	價值共贏－社區和諧	完整
	B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	價值共贏－社區和諧	完整

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／美元雙幣有期貸款融資
「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(經不時修訂)，據此，建行同意向本公司授出1,000,000,000.00港元等值港元／美元雙幣有期貸款融資
「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
「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)

「競爭組合」	指	被視為本公司酒店直接競爭對手的酒店組合
「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(經不時修訂)，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
「董事」	指	託管人一經理的董事及／或本公司的董事
「EBITDA」	指	扣除投資物業公平值收益、利息收入及其他投資收入，撥回折舊、無形資產攤銷、使用權資產折舊、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、一次性開幕前開支，並就應收貿易賬款減值／(減值撥回)、匯兌損益及處置物業、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、梅溪湖國際廣場酒店、南京國際廣場二期酒店及位於中國廣州南沙金茂灣項目的酒店
「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

「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
「嘉興投資」	指	(金茂(嘉興)投資管理有限公司，一家由中國金茂間接擁有其50%權益的公司，因此為本公司的關連人士
「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，因此為本公司的關連人士
「金茂深圳」	指	金茂深圳酒店投資有限公司，一家於1993年6月2日於中國註冊成立的有限公司及為本公司間接全資擁有的附屬公司
「麗江金茂酒店」	指	麗江金茂酒店•凱悅臻選及麗江金茂璞修雪山酒店
「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
「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

「回顧期」	指	2019年1月1日至2019年12月31日止
「每間房收益」	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
「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，以及故為本公司的關連人士
「上海物業服務」	指	金茂(上海)物業服務有限公司，一家於1995年9月18日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資子公司
「上海銀匯」	指	上海銀匯房地產開發有限公司，一家於2000年3月30日於中國註冊成立的有限公司及由中國金茂非全資擁有的附屬公司，以及故為本公司的關連人士
「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) 與單位掛鉤並且由託管人－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

「深圳悅茂置業」	指	深圳悅茂置業有限公司，一家由中國金茂非全資擁有的附屬公司，以及故為本公司的關連人士
「中化」	指	中化集團及其子公司（不包括信託集團及中國金茂集團）
「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)有限公司，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
「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
「託管人－經理審核委員會」	指	託管人－經理的審核委員會
「託管人－經理董事會」	指	託管人－經理的董事會
「託管人－經理章程細則」	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

預訂及聯絡地址

中國金茂(集團)有限公司

中國上海市浦東新區世紀大道88號
金茂大廈8樓

電話 : +86 21 5047 6688
傳真 : +86 21 5047 2608
官網 : <http://www.jinmao88.com>
微信號 : Jinmao_group



上海金茂君悅大酒店

中國上海市浦東新區
世紀大道88號

電話 : +86 21 5049 1234
 +86 400 920 1234
傳真 : +86 21 5049 1111
電郵 : shanghai.grand@hyatt.com
官網 : <http://shanghai.grand.hyatt.com>
微信 : grandhyattshanghai



金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店

中國海南省三亞市亞龍灣
國家旅遊度假區

電話 : +86 898 8858 8888
 +86 400 6000 662
傳真 : +86 898 8858 8588
電郵 : sanya.info@hilton.com
官網 : <http://www.hilton.com.cn/sanya>
微信 : hiltonsanya



金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店

中國海南省三亞市亞龍灣
國家旅遊度假區

電話 : +86 898 8898 8888
傳真 : +86 898 8858 6888
電郵 : rc.syxrz.reservation.agents@ritzcarlton.com
官網 : <http://www.ritzcarlton.com/zh-cn/properties/sanya>
微信 : sanyarc



金茂北京威斯汀大飯店

中國北京市朝陽區
東三環北路7號

電話 : +86 10 5922 8888
傳真 : +86 10 5922 8999
電郵 : reservation.chaoyang@westin.com
官網 : <http://www.starwoodhotels.com/westin/property/overview/index.html?propertyID=1967>
微信 : westinbjcy



金茂深圳JW萬豪酒店

中國廣東省深圳市福田區
深南大道6005號

電話 : +85 755 2269 8888
 +86 400 888 5551
傳真 : +86 755 2269 8666
電郵 : jw.szxjw.rsvn@marriott.com
官網 : <http://www.marriott.com.cn/szxjw>
微信 : jwmarriottsz



崇明金茂凱悅酒店

中國上海市崇明陳家鎮
攬海路799弄1號

電話 : +86 21 6703 1234

+86 400 920 1234

傳真 : +86 21 6703 1235

電郵 : reservations.china@hyatt.com

官網 : <http://chongming.regency.hyatt.com>

微信 : chongmingjinmao

**北京金茂萬麗酒店**

中國北京市東城區
王府井大街57號

電話 : +86 10 6520 8888

傳真 : +86 10 6520 8999

官網 : <http://cn.renaissancebeijingwangfujing.com>

微信 : renaissancebjwfj

**麗江金茂酒店•凱悅臻選**

中國雲南省麗江市古城區
香江路8號

電話 : +86 888 531 1234

傳真 : +86 888 532 8888

官網 : <https://jinmaolijiang.hyatt.com/zh-Hans/hotel/home.html>

**麗江金茂璞修雪山酒店**

中國雲南省麗江市玉龍雪山景區
甘海子東坡

電話 : +86 888 531 1234

傳真 : +86 888 545 9502

**金茂大廈寫字樓**

中國上海市浦東新區
世紀大道88號

金茂大廈8樓812室

電話 : +86 21 5049 9900

傳真 : +86 21 5047 0055

電郵 : jmoffice@jinmao88.com

金茂觀光廳

中國上海市浦東新區
世紀大道88號

金茂大廈8樓811室

電話 : +86 21 5047 5101

傳真 : +86 21 5047 5004

微信 : JINMAO88F

**上海金茂物業**

中國上海市浦東新區
世紀大道88號

金茂大廈B2金茂大廈管理處

電話 : +86 21 5047 5588

傳真 : +86 21 5047 6699

微信 : jinmao_wuye



預訂及聯絡地址

上海J•LIFE

中國上海市浦東新區世紀大道88號

金茂大廈7樓701室

電話 : +86 21 5047 6688 ext. 6600

官網 : <http://www.jlife.cn/>

微信 : SH_JLIFE

**上海金茂酒店管理有限公司**

中國上海市浦東新區

世紀大道88號

金茂大廈25樓

電話 : +86 21 5047 6688

網站地址 : <https://booking.jinmao88.com>電郵 : reservation@jinmao-hotels.com

微信 : gh_9cb85367b38e

**西安鼓樓金茂酒店**

中國陝西省西安市

碑林區竹笆市36號

電話 : +86 29 8576 1188

傳真 : +86 29 8576 1189

電郵 : jinmaoxiancentral@jinmao-hotels.com

微信 : Jinmaoxiancentral





金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司
JINMAO HOTEL & JINMAO (CHINA) HOTEL
INVESTMENTS AND MANAGEMENT LIMITED



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張