

此乃要件 請即處理

閣下如對本計劃文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部股份訂單位售出或轉讓，應立即將本計劃文件及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本計劃文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購要約人、金茂酒店或本公司任何證券的邀請或要約。

JINMAO 中國金茂
China Jinmao Holdings Group Limited
中國金茂控股集團有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：00817)

Jinmao Hotel
金茂酒店
(根據香港法例按日期為2014年6月13日
的信託契約組成，其託管人為金茂(中國)
投資管理有限公司)
及
**Jinmao (China) Hotel Investments
and Management Limited**
金茂(中國)酒店投資管理有限公司
(於開曼群島註冊的有限公司)
(股份代號：06139)

(1)建議根據開曼群島公司法第86條
及信託契約第34.2條
以一項協議安排私有化金茂酒店及本公司
及
(2)建議撤回上市

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



本計劃文件由要約人、金茂酒店及本公司聯合發佈。股份合訂單位持有人應採取的行動載於本計劃第二部分。單位持有人大會將於2020年9月10日上午十時正，計劃普通股股東法院會議將於2020年9月10日上午十一時正，計劃優先股股東法院會議將於2020年9月10日上午十一時三十分，特別大會將於2020年9月10日中午十二時正(或於單位持有人大會及法院會議結束或休會後隨即)假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，而召開上述會議的通告分別載於本計劃文件附錄四、附錄五、附錄六及附錄七。無論閣下能否出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及/或特別大會或其任何續會，務請將隨附的有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的粉紅色合併代表委任表格以及隨附的有關特別大會的白色代表委任表格按其上的指示填妥及簽署，且盡快交回股份合訂單位過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於相關代表委任表格或本計劃文件第II部分分別列示的日期及時間送達。倘有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的粉紅色合併代表委任表格未有如上文所述交回，亦可在單位持有人大會上交予單位持有人大會主席(彼可全權決定是否接納)。

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙具有本計劃文件第一部分「釋義」一節中所界定的涵義。本計劃文件亦包括(1)本計劃文件第四部分所載有關該建議的董事會函件；(2)本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會函件，當中載有其就該建議向獨立單位持有人、獨立普通股股東(透過託管人—經理投票)、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人提供的意見；(3)本計劃文件第六部分所載獨立董事委員會的獨立財務顧問創富融資的函件，當中載有其就該建議向獨立董事委員會提供的意見；及(4)本計劃文件第七部分所載有關該計劃的說明函件。就詮釋而言，本計劃文件的中文版如有任何歧義，概以英文版本為準。

該等會議的防疫措施

請參閱本計劃文件第i頁，有關在該等會議上為防止和控制新型冠狀病毒(「新冠病毒」)擴散而採取的措施，其中包括：

- 強制量度體溫及健康申報
- 每位出席人士均須佩戴外科口罩
- 不會派發公司禮品及不設茶點招待

任何違反防疫措施或現受到香港政府規定須接受檢疫的人士可能不獲批准進入會場。託管人—經理及本公司亦鼓勵股份合訂單位持有人考慮委任單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及/或特別大會的主席作為其受委代表，以代替其親身出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及/或特別大會，並在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及/或特別大會上代其就有關決議案投票。

2020年8月17日

該等會議的防疫措施

股份合訂單位持有人、員工及持份者的健康對託管人－經理及本公司而言至關重要。鑑於2019冠狀病毒（「新冠病毒」）疫情持續，以及近期對預防及控制疫情擴散的規定，本公司及託管人－經理將於該等會議採取下列防疫措施，以保障出席的股份合訂單位持有人、員工及持份者免受感染風險：

- (i) 每位出席者均須於大會會場入口處接受強制體溫檢查。任何人士體溫如超過攝氏37.4度，可能不獲批准進入大會會場及被要求離開大會會場。
- (ii) 每位出席者將須於大會會場內全程佩戴外科口罩，並建議保持安全的座位距離。
- (iii) 該等會議將不會供應茶點及派發公司禮品。
- (iv) 每位出席者可能被查詢是否(i)於緊接該等會議前14日期間曾到訪香港以外地區；及(ii)為現時須在香港接受檢疫的人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，可能不獲批准進入大會會場或被要求離開大會會場。
- (v) 該等會議場地的座位將有特別安排以保持合適社交距離。倘該等會議的參加者超過20人，參加者將分開進入配備通訊設施的不同房間或分隔區域內，使每個房間或分隔區域將容納不多於20人或香港法例第599G章《預防及控制疾病（禁止群組聚集）規例》（以不時修訂、補充或另行修改者為準）的相關法例及規例所規定的人數。

在香港法例許可的情況下，託管人－經理及本公司保留可拒絕任何人士進入大會會場或要求任何人士離場的權利，以保障出席該等會議的人士的安全。

該等會議的防疫措施

為保障所有持份者的健康及安全，並配合近期有關預防及控制新冠病毒疫情的指引，託管人－經理及本公司提醒所有股份合訂單位持有人，毋需親身出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會，仍可行使投票權。作為親身出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會的替代方案，我們鼓勵股份合訂單位持有人考慮提交代表委任表格並填妥投票指示，以委任單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會的主席作為其受委代表，在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上代其就有關決議案投票。本計劃文件附奉代表委任表格。另外，代表委任表格亦可從本公司網站<http://www.jinmao88.com/>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>下載。若閣下並非股份合訂單位登記持有人（如閣下的股份合訂單位透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算持有），閣下應直接聯絡有關銀行或經紀或託管人（視情況而定），以協助閣下委任代表。

目 錄

	頁次
第一部分 – 釋義.....	1
第二部分 – 應採取的行動.....	15
第三部分 – 預期時間表.....	19
第四部分 – 董事會函件.....	22
第五部分 – 獨立董事委員會函件.....	50
第六部分 – 獨立財務顧問函件.....	52
第七部分 – 說明函件.....	92
附錄一 – 金茂酒店及本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – 本集團及要約人的一般資料.....	II-1
附錄三 – 協議安排.....	III-1
附錄四 – 單位持有人大會通告.....	IV-1
附錄五 – 計劃普通股股東法院會議通告.....	V-1
附錄六 – 計劃優先股股東法院會議通告.....	VI-1
附錄七 – 特別大會通告.....	VII-1
附錄八 – 物業估值報告.....	VIII-1

於本計劃文件中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「該公告」	指	由要約人、金茂酒店及本公司就該建議聯合發佈日期為2020年6月12日的聯合公告
「公告日期」	指	2020年6月12日，即該公告發出日期
「公司章程」	指	本公司於2014年6月13日採納的經修訂及重述公司組織章程細則（經不時修訂）
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	股份合訂單位的任何實益擁有人
「董事會」	指	本公司及託管人－經理的董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理業務之日
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，金茂酒店及本公司的獨立物業估值師
「註銷價」	指	要約人按照該建議應就註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位以現金支付予計劃股份合訂單位持有人的每個計劃股份合訂單位4.80港元的註銷價
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者（准許以直接結算參與者或全面結算參與者的身份參與中央結算系統的人士）、中央結算系統託管商參與者（准許以託管參與者的身份參與中央結算系統的人士），以及中央結算系投資者戶口持有人（准許以投資者持有人（可以是個人或聯名人士或公司）的身份參與中央結算系統的人士）

「本公司」	指	金茂（中國）酒店投資管理有限公司（Jinmao (China) Hotel Investments and Management Limited）（前稱金茂（中國）投資控股有限公司（Jinmao (China) Investments Holdings Limited）），一家於2008年1月18日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，並於2014年3月21日根據公司法在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司
「公司法」	指	開曼群島第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）
「法院會議」	指	計劃普通股股東法院會議及計劃優先股股東法院會議
「計劃普通股股東法院會議」	指	按大法院指示將予召開及舉行的計劃普通股持有人（即作為所有計劃普通股法定擁有人之託管人－經理）的會議，在會上將以計劃普通股所掛鈎的計劃單位的持有人在單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示就該計劃進行表決
「計劃優先股股東法院會議」	指	按大法院指示將予召開及舉行並就該計劃進行表決的計劃優先股持有人的會議
「法院會議記錄日期」	指	2020年9月10日或可能向計劃股東宣佈的其他日期，即釐定計劃股份持有人出席法院會議並於會上表決的權利之記錄日期
「星展銀行」	指	星展銀行有限公司，一家於新加坡註冊成立並就收購守則而言獲執行人員認可為獲豁免自營買賣商的公司，其營運業務獨立於星展亞洲融資所經營的任何收購業務，且設有適當的中國牆和合規程序
「星展集團」	指	星展銀行、星展亞洲融資，以及他們兩者的任何其他關聯方

「星展亞洲融資」	指	要約人的財務顧問星展亞洲融資有限公司，一家根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。星展亞洲融資由星展銀行全資擁有
「指示聆訊」	指	大法院的指示聆訊，以就舉行法院會議作出指示
「董事」	指	本公司及託管人－經理的董事
「生效日期」	指	該建議根據公司法及信託契約生效之日
「特別大會」	指	須合併作為單一大會舉行並將其定性為股份合訂單位持有人的特別大會，且由託管人－經理及本公司召開的單位持有人、普通股股東及優先股股東的特別大會，以供股份合訂單位持有人考慮及酌情批准（其中包括）一項特別決議案，藉此批准及使以下事項生效：(i)藉註銷及剔除計劃股份削減本公司的股本；(ii)註銷計劃單位；及(iii)於該建議生效後撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位
「特別大會記錄日期」	指	2020年9月10日或可能向股份合訂單位持有人宣佈的其他日期，即釐定股份合訂單位持有人出席特別大會並於會上表決的權利的記錄日期

「交換權」	指	股份合訂單位登記持有人在信託契約項下享有的權利，該項權利可以通過單位登記持有人的特別決議案的方式行使，要求將全部已發行的股份合訂單位交換為託管人－經理持有的與單位（為股份合訂單位的組成部分）掛鈎的普通股。如果交換權獲行使，信託契約將會終止，而單位及優先股將根據信託契約的條款及條件予以交換及註銷
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「計劃股份合訂單位持有人」	指	計劃股份合訂單位的持有人
「股份合訂單位持有人」	指	於股份合訂單位登記冊中登記為股份合訂單位持有人的人士，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（如文義許可）亦應包括其股份合訂單位存入中央結算系統證券戶口的中央結算系統參與者
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股東登記冊」	指	本公司根據公司章程及信託契約在香港設立及存置的本公司股東登記分冊

「獨立董事委員會」	指 由獨立非執行董事（即陳杰平博士、辛濤博士及謝湧海先生）組成的託管人－經理及本公司的獨立董事委員會，以就（其中包括）該建議向獨立單位持有人、獨立普通股股東（透過託管人－經理投票）、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人提供推薦建議
「獨立財務顧問」或 「創富融資」	指 創富融資有限公司，獲證監會發牌可根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為在獨立董事委員會批准下由託管人－經理及本公司委任的有關該建議的獨立財務顧問
「計劃股份合訂 單位獨立持有人」	指 股份合訂單位的所有持有人： (a) 不包括要約人及要約人一致行動人士；但 (b) 包括星展銀行（就收購守則而言，執行人員認可的（有關以自營基準持有的計劃股份合訂單位）獲豁免自營買賣商），前提是星展銀行無權按照收購守則規則35.4在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議及該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份（組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位），除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票

- 「獨立普通股股東」 指 普通股的所有實益擁有人：
- (a) 不包括要約人及要約人一致行動人士；但
 - (b) 包括星展銀行（就收購守則而言，執行人員認可的（有關以自營基準持有的普通股實益權益）獲豁免自營買賣商），前提是星展銀行無權按照收購守則規則35.4在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議及該計劃。為免生疑問，由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃普通股實益權益，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在計劃普通股股東法院會議上投票
- 「獨立優先股股東」 指 優先股的所有持有人：
- (a) 不包括要約人及要約人一致行動人士；但
 - (b) 包括星展銀行（就收購守則而言，執行人員認可的（有關以自營基準持有的優先股）獲豁免自營買賣商），前提是星展銀行無權按照收購守則規則35.4在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票通過該建議及該計劃。為免生疑問，由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃優先股，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在計劃優先股股東法院會議上投票

「獨立單位持有人」	指	單位的所有持有人： (a) 不包括要約人及要約人一致行動人士；但 (b) 包括星展銀行（就收購守則而言，執行人員認可的（有關以自營基準持有的計劃單位）獲豁免自營買賣商），前提是星展銀行無權按照收購守則規則35.4在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議及該計劃。為免生疑問，由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃單位，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會上投票
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「不可撤回承諾」	指	參與單位持有人以要約人為受益人就合共503,266,000個股份合訂單位作出的不可撤回承諾
「金茂酒店」	指	金茂酒店(Jinmao Hotel)（前稱金茂投資(Jinmao Investments)），根據香港法律由信託契約組成的信託，並已成立為固定單一投資信託，其業務僅限於投資於本公司及任何為投資於本公司或與之相關而屬必要或適宜的業務
「最後交易日」	指	2020年6月5日，即刊發該公告前，股份合訂單位在聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2020年8月14日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期

「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「最後完成日期」	指	2020年11月30日，或要約人、託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）及本公司可能約定（須由星展亞洲融資批准作實）或在要約人、託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）或本公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許（以適用的範圍為限）的較後日期
「會議記錄日期」	指	即單位持有人大會記錄日期、法院會議記錄日期及／或特別大會記錄日期（視情況而定）
「該等會議」	指	單位持有人大會、法院會議及特別大會
「要約期間」	指	自該公告日期起計直至以下最遲日期的期間：(i) 生效日期；(ii) 該計劃失效的日期；或(iii) 作出公告以撤回該計劃的日期
「要約人」或「中國金茂」	指	中國金茂控股集團有限公司(China Jinmao Holdings Group Limited) (前稱方興地產(中國)有限公司(Franshion Properties (China) Limited))，一家於2004年6月2日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代號：00817)，並為股份合訂單位的控股持有人，故為金茂酒店及本公司的關連人士
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士(具有根據收購守則獲執行人員認可的獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份的人士除外)，截至最後實際可行日期止包括李從瑞先生及江南先生
「普通股股東」	指	於有關時間在股東登記冊中登記為普通股持有人的人士，即託管人－經理

「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的普通股，賦予公司章程所載權利
「參與單位持有人」	指	童錦泉先生（其本身及透過Wealthy Fountain Holdings INC.（一家由童錦泉先生全資擁有的公司））、陸士慶先生、Camden Medical Centre Private Limited、上海建工海外（控股）有限公司、HPRY Holdings Limited、Ho Lee Group Trust及Wii Pte. Ltd.
「參與單位」	指	合共503,266,000個股份合訂單位（佔截至最後實際可行日期由計劃股份合訂單位獨立持有人持有的單位約75.81%），包括童錦泉先生持有的190,643,500個股份合訂單位（其中619,500個股份合訂單位由童錦泉先生直接持有，而190,024,000個股份合訂單位由Wealthy Fountain Holdings INC（一家由童錦泉先生全資擁有的公司）持有）、陸士慶先生持有的160,101,000個股份合訂單位、Camden Medical Centre Private Limited持有的60,850,000個股份合訂單位、上海建工海外（控股）有限公司持有的28,971,500個股份合訂單位、HPRY Holdings Limited持有的27,000,000個股份合訂單位、Perpetual (Asia) Limited以Ho Lee Group Trust受託人的身份持有的21,700,000個股份合訂單位及Wii Pte. Ltd.持有的14,000,000個股份合訂單位的統稱
「優先股股東」	指	於有關時間在股東登記冊及香港股東登記冊中登記為優先股持有人的人士
「優先股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股，賦予公司章程所載權利
「該建議」	指	要約人通過該計劃將金茂酒店及本公司私有化的建議，並按照信託契約第34.2條相應地註銷及削減計劃單位

「建議條件」	指	本計劃文件第四部分董事會函件及第七部份說明函件載列的「2. 該建議 – 建議條件」所載實施該建議的條件
「經重估資產淨值」	指	具有第六部分獨立財務顧問函件「3. 信託集團物業權益的估值及經重估資產淨值 – 3.2 經重估資產淨值」賦予該詞的涵義
「實益權益登記冊」	指	根據信託契約第11.3條款設立及存置，以託管人 – 經理名義在股東登記冊中登記為普通股實益權益的登記冊
「股東登記冊」	指	本公司在開曼群島存置的股東登記冊總冊
「股份合訂單位登記持有人」或「登記擁有人」	指	於有關時間在股份合訂單位登記冊中登記為股份合訂單位持有人的人士（包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方）
「登記冊」	指	實益權益登記冊、股東登記冊、股份合訂單位登記冊、單位登記冊及香港股東登記冊之統稱
「公司註冊處處長」	指	根據公司法委任的公司註冊處處長
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或相關機構
「有關期間」	指	自2019年12月12日（即該公告日期前六(6)個月的日期）起至最後實際可行日期止之期間（包括首尾兩日）
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「大法院規則」	指	《1995年開曼群島大法院規則》（修訂版）

「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「該計劃」	指	根據公司法第86條，本公司與計劃股東之間（須受建議條件所限）涉及註銷及削減所有計劃股份的協議安排
「計劃文件」	指	由要約人、本公司及金茂酒店聯合發佈的本綜合計劃文件，載有（其中包括）該建議的進一步詳情
「計劃普通股」	指	構成計劃股份合訂單位一部分的普通股
「計劃優先股」	指	構成計劃股份合訂單位一部分的優先股
「計劃記錄日期」	指	2020年9月28日（香港時間）或向計劃股東宣佈的有關其他日期，即確定計劃股份合訂單位持有人根據該建議（包括該計劃）享有註銷價之權利的記錄日期
「計劃記錄時間」	指	計劃記錄日期下午四時正（香港時間）
「計劃股份」	指	計劃普通股及計劃優先股
「計劃股份合訂單位」	指	於計劃記錄日期的計劃記錄時間，除要約人直接或間接持有的股份合訂單位以外的股份合訂單位
「計劃股東」	指	計劃股份持有人
「計劃單位」	指	構成計劃股份合訂單位一部分的單位
「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》

「股份合訂單位」	指	下列證券或證券權益的組合，在信託契約條文的規限下，其僅可共同買賣，不可單獨買賣或僅買賣其中之一而不連同其他成份： (a) 於金茂酒店的一個單位； (b) 由託管人－經理作為法定擁有人(以其作為金茂酒店的託管人－經理身份)持有並與單位掛鈎的特定識別普通股的實益權益；及 (c) 與單位合訂的一股特定識別優先股
「股份合訂單位登記冊」	指	託管人－經理及本公司根據信託契約第9.1條款存置的股份合訂單位持有人登記冊
「股份合訂單位過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立的國有企業，由國資委全資擁有。於最後實際可行日期，要約人由中化香港(集團)有限公司擁有33.32%，該公司由中化股份全資擁有，而中化股份則由中化集團全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》

「收購守則第53號公告規定」	指 收購守則第53號公告所載有關由有關連獲豁免自營交易商代表非全權信託客戶行使投票權的規定，據此，有關連獲豁免自營交易商不得就其代表非全權信託客戶持有的證券行使投票權，惟向執行人員提供書面證明，確認(其中包括)以下事項則除外：(i)有關連獲豁免自營交易商以簡單託管形式代表非全權信託客戶持有相關證券；(ii)與該等非全權信託客戶訂有合約安排，據此所有投票指示僅來自該等客戶，如無發出指示，則不會就該有關連獲豁免自營交易商代表該等非全權信託客戶持有的相關證券投票及(iii)該等非全權信託客戶有權在有關要約的情況下投票
「交易日」	指 聯交所開門進行證券買賣業務的日子
「信託契約」	指 託管人－經理與本公司於2014年6月13日簽署組成金茂酒店的信託契約(經不時修訂)
「託管人－經理」	指 金茂(中國)投資管理人有限公司(Jinmao (China) Investments Manager Limited)，一家於2014年3月20日在香港註冊成立的有限公司(以其作為金茂酒店的託管人－經理的身份)
「單位」	指 金茂酒店的一個單位，賦予信託契約所載權利
「單位持有人」	指 於有關時間在託管人－經理存置的單位持有人登記冊中登記為單位持有人的人士。鑑於每個單位均為股份合訂單位的組成部分，單位持有人與股份合訂單位持有人為同一組人士

「單位持有人大會」	指	將予召開及舉行的計劃單位持有人大會，以考慮及批准該建議，使託管人－經理得以獲得指示，將如何在普通股股東的法院會議上就該計劃進行投票
「單位持有人大會記錄日期」	指	2020年9月10日或可能向股份合訂單位持有人宣佈的其他日期，即確定計劃單位持有人出席單位持有人大會並於會上表決的權利的記錄日期
「單位登記冊」	指	託管人－經理根據信託契約第10.1條款存置的單位持有人登記冊
「%」	指	百分比

本計劃文件內所有日期及時間均指香港日期及時間，惟另有說明者、對大法院就批准該計劃及確認削減本公司股本的呈請進行聆訊的預計日期及生效日期的提述（該等提述指開曼群島有關日期）除外。於本計劃文件日期，開曼群島時間較香港時間慢13小時，僅供參考。

股份合訂單位持有人應採取的行動

為確定(i)計劃單位持有人出席單位持有人大會並在會上表決的權利；(ii)計劃優先股持有人出席計劃優先股股東法院會議並在會上表決的權利；及(iii)股份合訂單位持有人出席特別大會並在會上表決的權利，登記冊將於2020年9月7日至2020年9月10日(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記手續，期內將不會進行股份合訂單位轉讓登記。為符合資格出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會並於會上表決，所有股份合訂單位的過戶文件連同相關股份合訂單位的證書，必須不遲於2020年9月4日下午四時三十分交回股份合訂單位過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議均適用的**粉紅色**合併代表委任表格及於特別大會適用的**白色**代表委任表格已隨本計劃文件附奉，並已一併寄發予有關股份合訂單位登記持有人。由於託管人－經理將透過公司代表出席計劃普通股股東法院會議，因此將不會就計劃普通股股東法院會議提供代表委任表格。

登記冊將在該期間內暫停辦理過戶登記手續，以確定(i)計劃單位持有人出席單位持有人大會並於會上表決的權利；(ii)計劃優先股持有人出席計劃優先股股東法院會議並於會上表決的權利；及(iii)股份合訂單位持有人出席特別大會並於會上投票的權利。該暫停辦理過戶登記期間並非為釐定該建議項下權益。

無論閣下能否出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會，務必將隨附有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的**粉紅色**合併代表委任表格以及隨附有關特別大會的**白色**代表委任表格按其上印備的指示填妥及簽署，並交回股份合訂單位過戶登記處的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的**粉紅色**合併代表委任表格應不遲於2020年9月8日上午十時正遞交，或在單位持有人大會上交予單位持有人大會主席(單位持有人大會主席將全權酌情決定是否接納)，而適用於特別大會的**白色**代表委任表格應不遲於2020年9月8日中午十二時正遞交，方為有效。填妥及交回單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會的有關代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議並在會上表決。在此情況下，所交回代表委任表格將視作已撤銷論。

如閣下不委任代表，亦不出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會並在會上表決，但倘(其中包括)有關決議案獲身為計劃單位持有人、計劃優先股持有人或股份合訂單位持有人的單位持有人以所需大多數通過，則閣下仍須受該等會議的結果所約束。因此，務請閣下親身或委派代表出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會並於會上表決。

該等會議將以投票方式進行表決。

要約人、金茂酒店及本公司將不遲於2020年9月10日下午七時正就該等會議的結果作出公告。金茂酒店及本公司將另行公佈大法院對呈請進行聆訊之結果，其中包括大法院批准該計劃及(如該計劃獲批准)生效日期及撤回股份合訂單位在聯交所上市地位的日期。

通過信託或中央結算系統持有股份合訂單位的持有人應採取的行動

託管人－經理及本公司不會承認通過任何信託持有任何股份合訂單位的人士。倘閣下為股份合訂單位以信託方式由登記擁有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人，並指示該登記擁有人如何就閣下的股份合訂單位在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上表決。該等指示應在上述遞交單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會代表委任表格的最後期限前作出，令登記擁有人有充裕時間準確填妥及提交其代表委任表格。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在上述遞交單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會代表委任表格的最後期限前作出指示，則該實益擁有人應符合登記擁有人的要求。

倘閣下為股份合訂單位存入中央結算系統及登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人，且有意在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上表決，則除非閣下為投資者戶口持有人，否則須聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已因而將該等股份合訂單位存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。閣下應在就單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會遞交代表委任表格

的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令該人士有充裕時間向香港結算提供有關實益擁有人的計劃單位、計劃優先股及股份合訂單位在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上如何表決的指示。投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者（即現時或已經在中央結算系統參與者存放該等股份合訂單位的經紀、託管人、代名人或其他有關人士）以其在香港結算代理人的名義登記的股份就該計劃進行投票的程序，須遵守不時生效的「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

按大法院指示，就計算「大多數數目」而言，香港中央結算（代理人）有限公司（即股份合訂單位在中央結算系統的登記持有人）將獲批准根據個別中央結算系統參與者作出的指示就該計劃投票一次「贊成」或一次「反對」，以確定根據公司法第86(2)條由計劃股東以大多數票批准該計劃的要求是否獲得滿足。

倘閣下為股份合訂單位存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇成為登記的股份合訂單位持有人，據此有權出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會並在會上表決。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的股份合訂單位及成為該等股份合訂單位的登記擁有人而成為登記的股份合訂單位持有人。就從中央結算系統提取股份合訂單位及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份合訂單位計的提取費、按每張已發行股份合訂單位的證書計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅，並須支付（倘閣下的股份合訂單位通過金融中介機構持有）閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。閣下應在遞交過戶文件將股份合訂單位轉入閣下名下以符合資格出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會並於會上表決的最後期限前聯絡閣下的股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士，令有關股票經紀、託管商、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份合訂單位及將該等股份合訂單位登記在閣下名下。

行使 閣下的表決權

倘閣下為股份合訂單位持有人或實益擁有人，則託管人－經理、本公司及要約人敦請閣下在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會上親身或委派代表行使閣下的表決權或向有關登記擁有人發出指示作出表決。倘閣下根據股份合訂單位借出計劃持有任何股份合訂單位，則務請閣下收回任何借出的股份合訂單位，以免市場參與者利用借入的股份合訂單位進行表決。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統的股份合訂單位的實益擁有人，務請就該等股份合訂單位於單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上的投票方式，立即向香港結算提供指示或與香港結算作出安排（有關詳情載於上文「通過信託或中央結算系統持有股份合訂單位的持有人應採取的行動」一節）。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份合訂單位的登記擁有人，務請告知有關實益擁有人行使其表決權的重要性。

倘閣下對應採取的行動有任何疑問，務請諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

以下時間表已計及大法院有關該計劃的程序。預期時間表僅供參考，可予更改。如以下預期時間表有變，本公司將另行刊發公告。

事項	日期
寄發本計劃文件	2020年8月17日
遞交股份合訂單位過戶文件以享有在單位 持有人大會、計劃優先股股東法院會議及 特別大會上的表決權的最後期限.....	2020年9月4日 下午四時三十分
登記冊暫停辦理過戶登記以確定身為計劃單位 持有人的單位持有人出席單位持有人大會並在 會上表決的權利、計劃優先股持有人出席計劃優先股 股東法院會議並在會上表決的權利以及股份合訂單位 持有人出席特別大會並在會上表決的權利 (附註1)	2020年9月7日 至2020年9月10日 (包括首尾兩天)
遞交有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的 粉紅色合併代表委任表格的最後期限 (附註2)	2020年9月8日 上午十時正
遞交有關特別大會的白色代表委任表格的 最後期限 (附註2)	2020年9月8日 中午十二時正
會議記錄日期	2020年9月10日
單位持有人大會 (附註3)	2020年9月10日 上午十時正
計劃普通股股東法院會議 (附註3)	2020年9月10日 上午十一時正
計劃優先股股東法院會議 (附註3)	2020年9月10日 上午十一時三十分

特別大會 (附註3)	2020年9月10日 中午十二時正 (或緊接單位持有人大會及法院 會議結束或休會後)
公佈該等會議的結果	不遲於2020年9月10日 下午七時正
股份合訂單位在聯交所買賣的最後時間	2020年9月22日 下午四時十分
批准該計劃及確認削減本公司股本的 法院呈請聆訊	2020年9月24日 (開曼群島時間)
遞交股份合訂單位過戶文件以享有 該計劃項下權利的最後期限	2020年9月25日 下午四時三十分
公佈法院聆訊結果、預期生效日期及撤回股份 合訂單位在聯交所上市地位的預計日期	不遲於2020年9月25日下午七時正
登記冊暫停辦理過戶登記以確定合資格享有 該計劃項下權利 (附註4)	自2020年9月28日起
計劃記錄日期	2020年9月28日
生效日期 (附註5)	2020年9月28日 (開曼群島時間)
公佈生效日期及撤回股份合訂單位在 聯交所的上市地位	2020年9月29日

預期撤回股份合訂單位在聯交所的

上市地位生效(附註6)..... 2020年10月5日上午九時正

寄發支票以根據該計劃支付現金權益(附註7)..... 2020年10月9日或之前

務請股份合訂單位持有人注意，以上時間表或會變動。如出現任何變動，本公司將另行刊發公告。

附註：

1. 登記冊(包括股份合訂單位登記冊、單位登記冊、股東登記冊、香港股東登記冊及實益權益登記冊)將於該期間暫停辦理過戶登記，以釐定(i)計劃單位持有人出席單位持有人大會並在會上表決；(ii)計劃優先股持有人出席計劃優先股股東法院會議並在會上表決；及(iii)股份合訂單位持有人出席特別大會並在會上表決的權利。該暫停辦理過戶登記期間並非為釐定該建議項下權益。
2. 有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的粉紅色合併代表委任表格及有關特別大會的白色代表委任表格應根據其上分別印備的指示填妥及簽署，並應盡快且無論如何不遲於上述相關日期及時間，遞交至股份合訂單位過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。倘屬適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的粉紅色合併代表委任表格，可於單位持有人大會上交予單位持有人大會主席(單位持有人大會主席將全權酌情決定是否接納)。計劃單位持有人、計劃優先股持有人或股份合訂單位持有人填妥及交回單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議及/或特別大會的相關代表委任表格後，仍可親身出席相關會議並於會上表決。在此情況下，所交回相關代表委任表格將視作已撤銷論。
3. 請參閱本計劃文件附錄四所載單位持有人大會通告、本計劃文件附錄五所載計劃普通股股東法院會議通告、本計劃文件附錄六所載計劃優先股股東法院會議通告及本計劃文件附錄七所載特別大會通告。
4. 登記冊(包括股份合訂單位登記冊、單位登記冊、股東登記冊、香港股東登記冊及實益權益登記冊)將自有關日期及於有關日期暫停辦理過戶登記，以釐定符合該建議項下權益的計劃股份合訂單位持有人。
5. 倘所有建議條件獲達成或豁免(如適用)，則該計劃將於其生效並對要約人、金茂酒店、本公司及所有股份合訂單位持有人具約束力時提交至開曼群島公司註冊處處長。生效日期將較公佈生效日期及撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位的日期為早。
6. 倘所有建議條件於最後完成日期或之前獲達成(或豁免，如適用)，要約人將(i)實施該計劃以註銷及剔除計劃股份；及(ii)銷註計劃單位。託管人—經理及本公司將向聯交所申請撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。
7. 向計劃股份合訂單位持有人寄發的現金權益支票，將於2020年10月9日或之前按於計劃記錄日期的計劃記錄時間在股份合訂單位登記冊所示登記地址以普通郵遞方式寄發，郵誤風險概由收件人承擔。

Jinmao Hotel
金茂酒店

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

及

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

(於開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：06139)

託管人－經理及本公司之董事

非執行董事：

李從瑞先生(主席)

張輝先生

江南先生

執行董事兼行政總裁：

唐詠先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士

辛濤博士

謝湧海先生

本公司註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

本公司香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓47樓4702-03室

託管人－經理註冊辦事處

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓47樓4702-03室

敬啟者：

(1)建議根據開曼群島公司法第86條

及信託契約第34.2條

以一項協議安排私有化金茂酒店及本公司

及

(2)建議撤回上市

1. 引言

要約人、本公司及金茂酒店聯合公佈，於2020年6月7日，要約人要求董事會提呈該建議以將金茂酒店及本公司私有化，該建議如獲批准並予以實施，將涉及(i)註銷及剔除普通股、優先股及由計劃股份合訂單位組成的單位；及(ii)撤回股份合訂單位在

聯交所的上市地位。註銷價將由要約人向計劃股份合訂單位持有人支付。該建議將根據(i)公司法第86條就計劃股份以協議安排方式，及(ii)信託契約第34.2條就計劃單位進行。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議的進一步資料及預期時間表，並向閣下發出單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會的通告(連同有關代表委任表格)。亦請垂注獨立董事委員會函件(載於本計劃文件第五部分)、獨立財務顧問函件(載於本計劃文件第六部分)、說明函件(載於本計劃文件第七部分)以及該計劃的條款(載於本計劃文件附錄三)。

2. 該建議

每一股份合訂單位由三部分組成：(i)一個單位，(ii)由託管人－經理持有並與單位掛鈎的特定識別普通股的實益權益，以及(iii)與單位合訂的一股特定識別優先股。根據信託契約及公司章程，已發行普通股及優先股的數目於所有時間均必須相同並且各自亦必須與已發行單位的數目相等。

當該建議生效後，(i)計劃股份將按照該計劃予以註銷及剔除，且(ii)在實施該計劃的同時，計劃單位也將根據信託契約在生效日期予以註銷。

本公司股本將於生效日期透過註銷及剔除計劃股份予以削減。有關完成該建議時股份合訂單位持有結構的進一步詳情，請參閱以下「5. 股份合訂單位的持有結構」一節。

就註銷及剔除計劃股份合訂單位而應付予計劃股份合訂單位持有人的代價總額將由要約人支付。所註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位的註銷價4.80港元：

- 較最後交易日聯交所所報每個股份合訂單位的收市價3.68港元溢價約30.4%；

- 較基於截至最後交易日止(包括該日)5個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約3.04港元溢價約57.9%;
- 較基於截至最後交易日止(包括該日)10個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.78港元溢價約72.7%;
- 較基於截至最後交易日止(包括該日)30個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.63港元溢價約82.5%;
- 較基於截至最後交易日止(包括該日)60個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.57港元溢價約86.8%;
- 較基於截至最後交易日止(包括該日)90個交易日,於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.92港元溢價約64.4%;
- 較於2019年12月31日本公司每個股份合訂單位的經審核資產淨值約3.05港元(根據中國人民銀行於2019年12月31日在其網站發佈的匯率中間價1港元:人民幣0.89578元換算以供參考)溢價約57.4%;
- 較最後實際可行日期聯交所所報每個股份合訂單位的收市價4.62港元溢價約3.9%;
- 較於2020年6月30日本公司每個股份合訂單位的未經審核資產淨值約2.65港元(根據中國人民銀行於2020年6月30日在其網站發佈的匯率中間價1港元:人民幣0.91344元換算以供參考)溢價約81.1%;及
- 較根據於最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數計算的於2020年6月30日的每個股份合訂單位經重估資產淨值約6.11港元折讓約21.4%。

經考慮第六部分獨立財務顧問函件「5. 註銷價的評估 – 5.4. 私有化可比較案例」一段所詳述在市場上進行私有人化的可比較公司(「私有化可比較案例」),董事會注意到,私有化可比較案例的註銷價較每股經重估/調整資產淨值的平均折讓約為22.5%。此外,值得注意的是,雖然註銷價較股份合訂單位於最後交易日的收市價的溢價約30.4%,稍低於私有化可比較案例的溢價平均數,但註銷價較股份合訂單位於該公

告日期前5日、10日、30日、60日及90日的平均收市價的溢價，均大幅高於私有化可比較案例的上述平均收市價。因此，董事認為註銷價對計劃股份合訂單位持有人而言將屬吸引機會，可藉此變現投資，因為註銷價較每個股份合訂單位的經重估資產淨值的折讓約21.4%與市場慣例相符，且低於該等私有化可比較案例的平均折讓。

股份合訂單位的最高及最低價

於截至最後交易日（包括該日）止的十八個月內，股份合訂單位於聯交所所報的最高收市價為於2019年4月16日的4.73港元，而股份合訂單位於聯交所所報的最低收市價為於2020年3月19日的2.17港元。

按該公告所披露，要約人不會提升註銷價，亦不保留如此行事的權利。股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者應知悉，於作出此聲明後，要約人將受到此聲明約束而不會獲准提升註銷價。

註銷價乃參考本集團的財務資料（包括本集團於2019年12月31日的財務狀況）、要約人對本集團的業務及其未來前景的審核、股份合訂單位在聯交所的交易價格及近年來香港發生的其他私有化交易後按公平原則釐定。

該建議的實施

鑑於該計劃僅由本公司與計劃股東（而非單位持有人）之間根據公司法作出的關於金茂酒店的安排，法院會議將僅為計劃股東的會議。為遵循信託契約與公司章程中有關會議的要求，需在緊接計劃普通股持有人的法院會議前單獨召開單位持有人大會，使單位持有人（要約人除外）（即計劃單位持有人）可在會上以通過決議案的方式指示託管人－經理（作為計劃普通股的持有人）如何在計劃普通股股東法院會議上投票。隨後將會舉行計劃優先股股東法院會議，而計劃優先股持有人在該會議上所作的投票應被視為已按其在單位持有人大會上所作的投票的相同方式作出。

特別大會將緊隨單位持有人大會和法院會議召開，以考慮及酌情批准（其中包括）一項特別決議案，藉此批准及使以下事項生效：(i)藉註銷及剔除計劃股份削減本公司的股本；(ii)註銷計劃單位；及(iii)於該建議生效後撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。

有關股份合訂單位投票的具體要求在信託契約和公司章程中載列，該兩份文件均已在本公司官網 (<http://www.jinmao88.com/en/index.php>) 上發佈。鑑於該等規定，以及在需符合大法院頒佈的關於法院會議的命令的前提下：

- (a) 單位持有人 (要約人除外) 有權在單位持有人大會上就其持有的單位投票；
- (b) 託管人－經理 (作為計劃普通股的唯一法定擁有人) 將以計劃普通股所掛鈎的計劃單位在單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示在相關法院會議上行使其擁有的計劃普通股的投票權；及
- (c) 計劃優先股持有人／獨立優先股股東在計劃優先股股東法院會議上所作的投票必須與其在單位持有人大會上所作的投票相同。

就特別大會而言，股份合訂單位持有人應就將於特別大會上審議的每項決議案以其持有的該股份合訂單位投一票。

亦請參閱本計劃文件「14. 信託契約項下的代表委任表格及投票紙要求」一段。

建議條件

待以下建議條件達成或獲豁免 (如適用) 後，該建議方會生效並對要約人、金茂酒店、本公司及全體股份合訂單位持有人具有約束力：

- (a) 該計劃和該建議得到佔親身或透過委任代表出席單位持有人大會並於會上投票的單位持有人 (要約人除外) 所持計劃單位價值不少於75%的大多數該等單位持有人批准 (以投票表決方式)；
- (b) (i) 該計劃和該建議得到親身或透過委任代表在單位持有人大會上投票的獨立單位持有人所持單位所附票數不少於75%的獨立單位持有人批准 (以投票表決方式)；及(ii) 親身或透過委任代表出席單位持有人大會並於會上投票的獨立單位持有人 (以投票表決方式) 於單位持有人大會上反對批准該計劃和該建議的決議案的票數，不多於全體獨立單位持有人所持全部單位所附票數的10%；
- (c) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的計劃普通股持有人實益擁有的計劃普通股價值不少於75%的大多數計劃普通股持有人透過託管人－經理批准 (以投票表決方式)；

- (d) (i)該計劃得到親身或透過委任代表在相關法院會議上投票的佔獨立普通股股東實益擁有的普通股所附票數不少於75%的託管人－經理(作為普通股的唯一法定擁有人)批准(以投票表決方式)；及(ii)親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的託管人－經理(作為普通股的唯一法定擁有人)(以投票表決方式)於相關法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立普通股股東實益擁有的全部普通股所附票數的10%；
- (e) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的計劃優先股持有人所持計劃優先股價值不少於75%的大多數計劃優先股持有人批准(以投票表決方式)；
- (f) (i)該計劃得到親身或透過委任代表在相關法院會議上投票的獨立優先股股東所持優先股所附票數不少於75%的獨立優先股股東批准(以投票表決方式)；及(ii)親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的獨立優先股股東(以投票表決方式)於相關法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立優先股股東所持全部優先股所附票數的10%；
- (g) 親身或透過委任代表出席特別大會並於會上投票的股份合訂單位持有人，以不少於75%的大多數票通過特別決議案，批准及落實(a)藉註銷及剔除計劃股份而削減本公司股本；(b)註銷計劃單位；及(c)在該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位；
- (h) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)並確認調減本公司股本，以及向公司註冊處處長提交大法院的命令副本以作登記；
- (i) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條下有關減少本公司股本的程序規定及條件(如有)；
- (j) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)在該建議生效前須就該建議取得所需的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；

- (k) 直至該建議生效為止及在其生效時，在該建議生效前須就該建議取得所需的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具有十足效力及作用且並無任何修改，已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，而任何有關當局均無就該建議或任何有關事宜、文件（包括通函）或事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外的規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (l) 取得或相關方豁免根據金茂酒店及本公司任何現有合約責任可能須就實施該建議取得的一切必要同意，而若未能取得有關同意或豁免，則將會對本集團的業務產生重大不利影響；
- (m) 並無任何司法權區的任何政府、政府性的、準政府性的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查訊，或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或命令，且無任何立法、法規、要求或命令有待落實，而會導致該建議或根據其條款實施該建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或者其對該建議或根據其條款實施該建議施加任何重大不利條件或責任），但對要約人繼續實施該建議的法律能力無重大不利影響的行動、程序、訴訟、調查或查訊除外；
- (n) 本集團任何成員公司為其中一方或現正或可能受其約束、有權享有或受到限制的任何安排、協議、執照或其他文據中並無條文會或可能合理會令本公司因實施該建議，而引致下列對本集團整體而言屬重大的後果：
- (i) 本集團任何成員公司所借任何款項或其他負債（實際或或然），在所訂到期日前變為須予償還，或可被宣告為須予償還；
- (ii) 對本集團任何成員公司的全部或任何重要部份業務、財產或資產設置任何抵押、押記或其他抵押權益，或任何該等抵押（不論正在或已經出現）成為可強制執行；及
- (iii) 任何該等安排、協議、執照、許可證、專營權或其他文據被終止或作出不利修訂，或據此採取任何重大行動，或據此產生任何重大責任；及

- (o) 自公告日期起直至所有建議條件達成或有效豁免(如適用)之日止,本集團各成員公司仍具有償債能力且並無涉及任何無力償債或破產程序或類似程序,而本集團任何成員公司的全部或任何主要部分資產及業務在全球任何地區均未獲委任任何清盤人、接管人或承擔任何類似職能的其他人士。

要約人保留全部或部分豁免建議條件(l)至(o)的權利(不論是全面豁免或就任何具體事項豁免)。建議條件(a)至(k)在任何情況下均不可豁免。託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)或本公司均無權豁免任何建議條件。

根據收購守則規則30.1註釋2,要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以藉此援引建議條件的情況下,方可以援引任何或所有建議條件作為不繼續進行該建議的依據。所有上述建議條件均須於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用),否則該建議將告失效。當所有建議條件均達成或獲豁免(如適用)時,該建議將會生效,並對要約人、金茂酒店、本公司及所有股份合訂單位持有人(無論其是否出席了該等會議並在會上投票)具有約束力。

託管人－經理須按信託契約條款行事,其中包括在單位持有人大會上按照與普通股掛鈎(且受到由本公司提出並經計劃普通股股東及計劃優先股股東按照公司法批准的協議安排約束)的單位所賦予的票數行使普通股投票權。有關股份合訂單位持有人及託管人－經理之間的投票權安排的進一步詳情,載列於本計劃文件第七部分說明函件內「14. 會議規定、投票權及規定、代表委任表格及投票紙要求以及信託契約項下協議安排的影響」一節。

假設建議條件達成或獲有效豁免(如適用),預期該計劃將按計劃文件第二部分所述於2020年9月28日或前後生效。

就建議條件(b)而言,於最後實際可行日期,要約人已收到參與單位持有人的不可撤回承諾,相等於獨立單位持有人所持有的單位總數約75.81%。

就建議條件(j)至(m)而言,要約人、託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)及本公司並不知悉且合理預期亦無於最後實際可行日期需要取得的任何有關主管當局有任何授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准,惟(i)從中化集團所獲批准(已於2020年6月10日獲取,以批准金茂酒店及本公司按場外協議達成的私有化);(ii)中化集團向國資委發出的書面報告(預期會在沒有障礙下完成);及(iii)中化集團通過上市公司國有股權管理信息系統辦理的備案(預期會在沒有障礙下完成)除外。

就建議條件(n)而言,於最後實際可行日期,本公司有作為訂約一方的若干現有銀行貸款(「現有銀行貸款」)。根據現有銀行貸款,倘撤回股份合訂單位於聯交所的上

市地位，則將觸發本公司的強制還款義務或者加速還款的權利。本公司正在向此等貸款銀行徵求同意和／或豁免，以便在撤回股份合訂單位的上市地位後仍能延續現有銀行貸款。於最後實際可行日期，除兩家銀行外，本公司已取得所有銀行的口頭同意。本公司現仍與上述兩家銀行磋商。如無出現任何不可預見的情況，本公司及董事預計於2020年8月底或之前取得所有銀行的書面同意不會有任何困難。要約人保留豁免該條件的權利。

要約人並非其可以或不得援引或試圖援引任何建議條件的情況有關的任何協議或安排的訂約一方。

撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位後，要約人有意根據信託契約第12條行使交換權，以便將全部單位及要約人持有的組成股份合訂單位的優先股註銷並按一比一的比例交換為託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）持有的相應普通股。要約人行使交換權完成時，(i)本公司將僅有普通股，而該等普通股由要約人悉數持有，且全部優先股及單位均將註銷並與普通股脫鉤及解除合訂，且(ii)金茂酒店將根據信託契約第25.1(b)條終止。

截至最後實際可行日期，概無建議條件已達成或獲豁免。

重要提示

股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者務請注意，該建議須待建議條件達成或獲豁免（如適用）後方可實施，因此該建議可能會或可能不會實施，而該計劃亦可能會或可能不會生效。因此，股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者於買賣股份合訂單位時務請審慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

3. 代價總額及財務資源

該建議，如獲批准並予以實施，將涉及(i)註銷及剔除普通股、優先股及由計劃股份合訂單位組成的單位，以及(ii)撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。註銷價（即所註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位4.80港元）將由要約人支付。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司股本由普通股及優先股組成。本公司法定股本為5,000,000港元，分為5,000,000,000股普通股及5,000,000,000股優先股；及

- (b) 另有2,000,000,000個已發行股份合訂單位，其中1,335,319,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約66.77%）由要約人持有，其餘664,681,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約33.23%）為計劃股份合訂單位的主體。概無任何由本公司已發行但尚未行使的且附有對股份合訂單位的認購權或可轉換為股份合訂單位的認股權證、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

該建議所需的現金總額約為3,190.5百萬港元，包括向要約人一致行動人士及計劃股份合訂單位獨立持有人支付的款項。

要約人擬通過債務融資撥付該建議所需現金，據此，招商永隆銀行有限公司（作為貸款人）已向要約人提供總金額相等於33億港元的無抵押貸款融資。

星展亞洲融資（要約人的財務顧問）確信，要約人可獲得充足財務資源，以就該建議的全面實施履行其責任。

4. 不可撤回承諾

要約人已收到參與單位持有人的不可撤回承諾，根據該等承諾，各參與單位持有人已承諾（其中包括）在單位持有人大會、法院會議及特別大會上行使其持有或擁有的參與單位所附的全部投票權（或促成該等行使），以支持關於批准該建議、該計劃及與該建議及該計劃有關的任何事項（如適用）的一切決議案。參與單位持有人合共持有503,266,000個參與單位，為不可撤回承諾的主體事項，佔(i)截至最後實際可行日期止已發行股份合訂單位總數約25.16%；(ii)截至最後實際可行日期止由計劃股份合訂單位獨立持有人持有的股份合訂單位總數約75.81%及；(iii)就建議條件(b)而言，截至最後實際可行日期止由獨立單位持有人持有的單位總數約75.81%。此外，各參與單位持有人已承諾（包括但不限於）不會(i)出售、轉讓或另行處置各自的參與單位；及(ii)訂立任何安排，從而將會或可能妨礙該建議或其在相關不可撤回承諾中做出的承諾的實施。

倘該建議不獲批准或因其他原因而失效或遭撤回，則不可撤回承諾將會終止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無收到任何股份合訂單位持有人就在該等會議上的投票作出的任何不可撤回承諾。

5. 股份合訂單位的持有結構

於最後實際可行日期：

- (a) 已發行股份合訂單位共有2,000,000,000個。每一股份合訂單位由以下證券或證券權益組成：
 - i. 一個單位；
 - ii. 由託管人－經理作為法定擁有人(以其作為金茂酒店的託管人－經理身份)持有並與單位掛鈎的本公司每股面值0.0005港元的特定識別普通股的實益權益；及
 - iii. 與單位合訂的本公司每股面值0.0005港元的特定識別優先股；
- (b) 本公司股本由普通股及優先股組成。本公司法定股本為5,000,000港元，分為5,000,000,000股普通股及5,000,000,000股優先股；且
- (c) 在2,000,000,000個已發行股份合訂單位中：
 - i. 要約人持有合共1,335,319,000個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位總數約66.77%；
 - ii. 要約人一致行動人士持有合共834,500個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位總數約0.04%；
 - iii. 星展集團的成員公司(即要約人的一致行動人士)並無合法或實益擁有、控制或指示任何股份合訂單位，但星展銀行(就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事)以自營基準所持有的24,250,000個股份合訂單位(佔已發行股份合訂單位總數約1.21%)除外。星展銀行無權按照收購守則規則35.4就其以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的任何股份合訂單位(即24,250,000個股份合訂單位)在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東(透過託管人－經理)或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份(組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位)，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票；及

- iv. 計劃股份合訂單位獨立持有人合法或實益擁有、控制或指示合共663,846,500個股份合訂單位(包括星展銀行以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的24,250,000個股份合訂單位)，佔已發行股份合訂單位總數約33.19%。

下表載列就董事會所知，(i)於最後實際可行日期及(ii)在該建議生效的情況下，緊隨該建議完成之後的股份合訂單位的持有結構：

股份合訂單位持有人	於最後實際可行日期		該計劃完成後	
	股份合訂 單位數目	%	股份合訂 單位數目	%
要約人	1,335,319,000	66.77	1,335,319,000	100
要約人一致行動人士				
李從瑞先生	350,000	0.02	—	—
江南先生	484,500	0.02	—	—
要約人一致行動人士合計	834,500	0.04	—	—
要約人與要約人 一致行動人士合計	1,336,153,500	66.81	1,335,319,000	100
參與單位持有人				
童錦泉 ⁽¹⁾	190,643,500	9.53	—	—
陸士慶	160,101,000	8.01	—	—
Camden Medical Centre Private Limited	60,850,000	3.04		
上海建工海外(控股) 有限公司	28,971,500	1.45	—	—
HPRY Holdings Limited ⁽²⁾	27,000,000	1.35	—	—
Ho Lee Group Trust ⁽³⁾	21,700,000	1.09		
Wii Pte. Ltd. ⁽²⁾	14,000,000	0.70	—	—
參與單位持有人合計	<u>503,266,000</u>	<u>25.16</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
計劃股份合訂單位 (除參與單位外)				
獨立持有人 ⁽³⁾	<u>160,580,500</u>	<u>8.03</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合計	<u>2,000,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,335,319,000</u>	<u>100</u>

附註：

1. 在190,643,500個股份合訂單位中，619,500個股份合訂單位由童錦泉先生直接持有，190,024,000個股份合訂單位由Wealthy Fountain Holdings INC (「**Wealthy Fountain**」) 持有，而Wealthy Fountain由童錦泉先生全資擁有。因此，童錦泉先生亦被視為擁有由Wealthy Fountain持有的股份合訂單位的權益。
2. Wii Pte. Ltd.由豐益國際有限公司(「**豐益國際**」)(一家於新加坡證券交易所有限公司上市的公司)全資擁有。Kuok Khoon Hong先生(「**Kuok先生**」)為豐益國際的董事會主席兼行政總裁及豐益國際主要股東。HPRY Holdings Limited由Kuok先生全資擁有。
3. Perpetual (Asia) Limited以Ho Lee Group Trust受託人的身份持有該等21,700,000個股份合訂單位。
4. 在由計劃股份合訂單位獨立持有人所持有的160,580,500個股份合訂單位(不包括參與單位)中，24,250,000個股份合訂單位(佔已發行股份合訂單位總數約1.21%)由星展銀行(就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事)以自營基準持有。星展銀行以獲豁免自營買賣商身份以自營基準持有的任何股份合訂單位(即24,250,000個股份合訂單位)無權按照收購守則規則35.4在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東(透過託管人—經理)或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份(組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位)，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票。
5. 上表中的所有百分比均為約數。

於最後實際可行日期，有關要約人及要約人一致行動人士持有、控制或指示的股份合訂單位，概無涉及任何期權、認股權證或可換股證券，且要約人及要約人一致行動人士亦無訂立有關股份合訂單位的未交割衍生工具。於最後實際可行日期，金茂酒店及本公司並無任何認股權證、期權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份合訂單位的已發行證券。

6. 要約人有關金茂酒店及本公司的意向

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。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綫城市或旅遊熱點的黃金及優越地段。

該建議實施後，要約人有意使本集團繼續開展其當前業務，且無意對當前經營做出任何重大改變，亦無意終止本集團僱員的聘用。要約人將繼續關注本集團的業績表現，並根據中國酒店行業的競爭環境就本集團及其業務實施適當的戰略。

7. 實施該建議的理由及帶來的裨益

促進長期發展

本集團主要在中國持有酒店及商業地產類資產，該等業務目前正面臨全球新冠病毒疫情爆發的嚴峻考驗。全球各國採取的旅遊限制、檢疫和停工停產等措施嚴重地影響到了旅遊業和租賃業。儘管本集團已採取一定的應對措施，但其財務和貿易前景依然容易受到全球形勢波動的影響。

儘管面臨著這些考驗，要約人仍致力於推動本集團的長期發展。要約人擬對本集團的資產組合作出必要的調整，以渡過該段艱難時期，其中要約人將對其所有酒店（包括本集團擁有的酒店）進行全面優化及整合。這集中管理措施對於成本優化及效率改善至關重要，且有利於人員評估及獎勵機制的統一。預期上述優化及整合將可改善酒店的整體競爭力。為免生疑問，本集團仍會專注於酒店經營及管理，而本集團現行營運不會有重大改變。該等調整是否能成功目前尚無定論，也可能會對本集團中短期的財務業績產生負面影響，進而可能會影響到本集團日後的分派支付能力。本集團的長期目標為(i)轉型為國際知名及中國第一流酒店投資者及營運商；(ii)堅持「創新、整合、協作」的理念，務求建立品牌價值及相聯組織；及(iii)打造品牌價值，並創設互惠互利的平台，透過提供可持續產品、服務及持續政策創新，令本集團及社區整體受惠。倘實施該建議，要約人可更靈活地開展必要的資產組合調整，並作出與本集團長期目標相符的戰略決策，而無需考量短期利潤預期、市場預期壓力、股價波動以及與維持金茂酒店和本公司的上市地位相關的合規要求等因素。

股份合訂單位的低流動性

股份合訂單位的流動性較低的情況已持續一段長時間；自股份合訂單位於2014年7月2日在聯交所上市交易起直至最後交易日止（包括該日）的期間內，股份合訂單位的日均成交量為221,869個，佔截至最後交易日止的全部已發行股份合訂單位總數約0.011%。低交易流動性使股份合訂單位持有人難以做到既在市場上執行大額沽盤又不對股份合訂單位的價格產生不利影響。此外，董事（獨立董事委員會的成員除外，彼等

的意見載於本計劃文件第五部分)認為，如此低的流動性讓金茂酒店和本公司難以從公開股票市場籌措到資金，即不再能為本集團的業務發展提供可行的資金來源。

變現投資的好機會

該建議擬為計劃股份合訂單位持有人提供一次具吸引力的機會，以現金溢價變現彼等於金茂酒店及本公司的投資。註銷價4.80港元高於最近十八個月期間的最高收市價。註銷價較(i)股份合訂單位於最後交易日的收市價溢價約30.4%；(ii)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)5個交易日的平均收市價溢價約57.9%；(iii)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)10個交易日的平均收市價溢價約72.7%；(iv)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)30個交易日的平均收市價溢價約82.5%；(v)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)60個交易日的平均收市價溢價約86.8%；及(vi)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)90個交易日的平均收市價溢價約64.4%。

董事會已就截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度宣佈末期及中期分派，但託管人－經理及本公司並不預期會於生效日期前宣派任何股息或分派。

8. 有關要約人的資料

要約人為一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股票代號：00817)。要約人為中國大型優質房地產項目發展商及營運商。於最後實際可行日期，要約人由中化香港(集團)有限公司擁有33.32%，該公司由中化股份全資擁有，而中化股份則由中化集團全資擁有。要約人為中化集團房地產開發業務的平台企業。要約人的主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及金融與服務。中化集團由國資委全資擁有。因此，要約人的最終控股股東為國資委。

9. 獨立董事委員會

董事會已成立由獨立非執行董事(即陳杰平博士、辛濤博士及謝湧海先生)組成的獨立董事委員會，以就該建議及該計劃的條款是否屬公平合理以及在法院會議上就該計劃和在單位持有人大會及特別大會上就該建議進行投票，向獨立單位持有人、獨立普通股股東(透過託管人－經理投票)、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人提供推薦建議。

鑑於李從瑞先生、張輝先生及江南先生(各自均為非執行董事)均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上已經放棄並將繼續就該建議放棄投票。而且，由於(i)李從瑞先生及江南先生均為要約人的執行董事，而張輝先生為要約人的高級管理層成員；及(ii)李從瑞先生及江南先生同時為要約人的股東及購股權持有人，而張輝先生為要約人的購股權持有人，彼等並不被視為具有獨立身份可就該建議提出推薦建議，因此不得加入獨立董事委員會。

謹請獨立單位持有人、獨立普通股股東(透過託管人－經理投票)、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人於作出有關在計劃優先股股東法院會議上就該計劃及在單位持有人會議及特別大會上就該建議進行投票的決定前細閱計劃文件，包括其中所載獨立董事會函件及獨立財務顧問向獨立董事委員會發出之意見函件。

10. 獨立董事委員會的獨立財務顧問

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任創富融資為獨立財務顧問。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

11. 撤回股份合訂單位的上市地位

於該建議生效後，(i)所有計劃股份將根據該計劃予以註銷及剔除，且(ii)計劃單位將根據信託契約並依照股份合訂單位持有人於特別大會上通過的相關決議案予以註銷。計劃股份合訂單位的證書隨後將不再具有所有權文件或憑證的效力。託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)及本公司將於緊接該建議生效後，向聯交所申請撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。股份合訂單位持有人將透過公告獲悉股份合訂單位的確實最後買賣日期，以及該計劃、該建議及股份合訂單位於聯交所撤回上市地位的生效日期。該建議的詳細時間表載列於本計劃文件內。

金茂酒店及本公司將遵照收購守則透過一項協議安排(根據公司法第86條)被私有化，並遵照上市規則第6.15(2)條，根據信託契約第34.2條及所有相關規定相應地註

冊及削減計劃單位，而託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）及本公司無意於實施該建議後保留金茂酒店及本公司的股份合訂單位在聯交所的上市地位。

12. 倘該建議不獲批准或因其他原因而失效

根據收購守則的規定，倘有任何建議條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免（如適用），則該建議將告失效。倘該建議並未生效，則將不會撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。

倘該建議不獲批准或因其他原因而失效，則根據收購守則規則31.1，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該建議不獲批准或因其他原因而失效的日期起十二個月內宣佈就股份合訂單位提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者於買賣金茂酒店和本公司證券時務請審慎行事。如彼等對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

13. 海外計劃股份合訂單位持有人

本計劃文件乃為了遵守香港及開曼群島法例、收購守則及上市規則而編製，而所披露的資料未必與假設本計劃文件是根據任何其他司法權區法例編製的情況下而披露的資料相同。

本計劃文件並不構成向作出任何要約或招攬即屬違法的司法權區的任何人士提呈購買或出售股份合訂單位或招攬購買或認購股份合訂單位的要約。

向非居於香港的計劃股份合訂單位持有人作出及實施該建議可能須遵守該等計劃股份合訂單位持有人所在的有關司法權區的法律。該等計劃股份合訂單位持有人應了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。欲就該建議採取任何行動的任何海外計劃股份合訂單位持有人須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律（包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意），或履行該司法權區內的其他必要手續及支付該等持有人應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

於最後實際可行日期，共有20名其在股份合訂單位登記冊所示地址（「登記地址」）位於香港境外的股份合訂單位持有人，而該等計劃股份合訂單位持有人合共持有37,004個股份合訂單位（佔截至最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數約0.0019%）。上述20名股份合訂單位持有人分別為(i)一名位於英國的持有500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(ii)兩名位於中華人民共和國澳門特別行政區的合共持有30,000個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(iii)兩名位於美國的合共持有2個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(iv)兩名位於開曼群島的合共持有2個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(v)十一名位於中華人民共和國的合共持有5,500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(vi)一名位於新加坡共和國的持有500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；及(vii)一名位於英屬維爾京群島的持有500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人。要約人董事及董事已獲上述司法權區的法律顧問告知，該等司法權區的有關法例及規例並無自動限制向該等海外股份合訂單位持有人提出該計劃及該建議或寄發本計劃文件。將會向該等海外股份合訂單位持有人提出該計劃及該建議並向彼等寄發本計劃文件。

該等計劃股份合訂單位持有人的任何接納均將被視為構成該等人士對要約人、託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）及本公司以及彼等各自的顧問陳述並保證：該等法律和監管規定均已獲遵守。倘閣下對自身情況存疑，應諮詢閣下的專業顧問。

14. 信託契約項下的代表委任表格及投票紙要求

單位持有人大會及法院會議

除非供單位持有人大會使用的代表委任表格或投票紙另有明確列明，否則其具備下述效力：即就單位對決議案投出的贊成或反對票亦應構成向託管人－經理作出指示，在計劃普通股股東法院會議上以相同方式（贊成或反對）就與計劃單位掛鈎的相同數目的計劃普通股進行投票。計劃優先股持有人在計劃優先股股東法院會議上所作的投票應被視為已按其在單位持有人大會上所作的投票的相同方式作出。

鑑於上文所述，單位持有人大會及法院會議的代表委任表格及投票紙的安排如下：

(a) 單位持有人大會和計劃優先股股東法院會議

供該兩個會議使用的代表委任表格和投票紙將以合併的方式提供，投票紙將於單位持有人大會上填寫並收集。

(b) 計劃普通股股東法院會議

僅向託管人－經理提供投票紙。託管人－經理（作為計劃普通股的唯一法定擁有人）將按照計劃普通股所掛鈎的計劃單位在單位持有人大會上所作的投票指示，在計劃普通股股東法院會議上行使其擁有的計劃普通股的投票權。

特別大會

就特別大會而言，提供予股份合訂單位持有人的代表委任表格及投票紙在各情況下均為一份單一的綜合表格，而就所涉及股份合訂單位作出的投票應構成：

- (a) 就任何所需的單位持有人的決議案而言，股份合訂單位所包含的單位的一票；
- (b) 就任何所需的優先股持有人的決議案而言，與該等單位合訂的優先股的一票；及
- (c) 就任何所需的普通股持有人的決議案而言，向託管人－經理作出按相同方式（贊成或反對）就與相關單位掛鈎的普通股數目作出投票的指示。

單位持有人大會、法院會議及特別大會概要

下表歸納了將就該建議舉行的會議、表決、代表委任表格／投票紙安排以及批准門檻：

將就該建議 依次舉行的會議	將於會上審議的 決議案概要	批准門檻	投票安排	代表委任表格及 投票紙安排
1. 單位持有人大會	該計劃及該建議	本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(a)項和(b)項條件	單位持有人(不包括要約人)有權就其持有的單位投票。	單位持有人大會與計劃優先股股東法院會議的合併代表委任表格和合併投票紙。 對於同一項決議案而言，就計劃單位進行的投票應構成就計劃優先股進行相同方式的投票。
2. 計劃普通股股東 法院會議	該計劃	本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(c)項和(d)項條件	就本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(c)項條件而言，僅為了釐定計劃普通股持有人的大多數，託管人－經理(作為計劃普通股的唯一法定擁有人)將根據計劃普通股所掛鈎的計劃單位在單位持有人大會上所投的大多數票的指示投一票。	僅向託管人－經理提供投票紙。

將就該建議 依次舉行的會議	將於會上審議的 決議案概要	批准門檻	投票安排	代表委任表格及 投票紙安排
3. 計劃優先股股東 法院會議	該計劃	本部分上文「2. 該建議－ 建議條件」一段所載(e) 項和(f)項條件	<p>就本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(c)項及(d)項條件(為了釐定出席及投票的計劃普通股的價值)而言，託管人－經理(作為計劃普通股的唯一法定擁有人)將按照計劃普通股所掛鈎的單位在單位持有人大會上所作的投票的相同比例，行使計劃普通股的投票權。</p> <p>計劃優先股持有人／獨立優先股股東在計劃優先股股東法院會議上所作的投票應被視為已按其在單位持有人大會上所作的投票的相同方式作出。</p>	<p>單位持有人大會與計劃優先股股東法院會議的合併代表委任表格和合併投票紙。</p> <p>對於同一項決議案而言，就計劃單位進行的投票應構成就計劃優先股進行相同方式的投票。</p>

將就該建議 依次舉行的會議	將於會上審議的 決議案概要	批准門檻	投票安排	代表委任表格及 投票紙安排
4. 特別大會	藉註銷及剔除計 劃股份削減本 公司的股本、 註銷計劃單 位，以及撤回 股份合訂單位 的上市地位	本部分上文「2. 該建議－ 建議條件」一段所載(g) 項條件	股份合訂單位持有人應就 每項決議案以其持有的 該股份合訂單位投一票。	提供予股份合訂單位持有人的 特別大會代表委任表格及投 票紙在各情況下均為一份單 一的綜合表格。

股份合訂單位持有人與託管人－經理之間的投票安排之進一步詳情，載於本計劃文件第七部分的說明函件內「14. 會議規定、投票權及規定、代表委任表格及投票紙要求以及信託契約項下協議安排的影響」一段。

15. 計劃股份合訂單位、單位持有人大會、法院會議以及特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有總計1,335,319,000個股份合訂單位，佔全部已發行股份合訂單位總數約66.77%；該等股份合訂單位並不構成計劃股份合訂單位，且不會於該建議生效後被註銷及剔除。李從瑞先生持有的350,000個股份合訂單位、張輝先生持有的771,000個股份合訂單位以及江南先生持有的484,500個股份合訂單位將是計劃股份合訂單位的組成部分，將於該建議生效後被註銷及剔除。

要約人以及要約人一致行動人士已向大法院承諾，他們將受該計劃約束，以確保他們將遵守該計劃的條款及條件並受其規限。

星展集團的成員公司（即要約人的一致行動人士）並無合法或實益擁有、控制或指示任何股份合訂單位，但星展銀行（就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事）以自營基準所持有的24,250,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約1.21%）除外。星展銀行無權按照收購守則規則35.4就其以獲豁免自營買

賣商的身份以自營基準持有的任何股份合訂單位（即24,250,000個股份合訂單位）在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份（組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位），除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票。

所有股份合訂單位持有人均有權出席特別大會並就（其中包括）一項批准以下各項並使之生效的特別決議案進行投票：(a)藉註銷及剔除計劃股份削減本公司的股本；(b)註銷計劃單位；及(c)於該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位。

要約人承諾，倘該計劃於單位持有人大會和法院會議上獲得批准，則其將就其所持股份合訂單位投票贊成將於特別大會上提呈的決議案。

16. 該計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議，而該計劃不獲批准，則金茂酒店和本公司就此所產生的所有開支均應由要約人承擔。

由於獨立董事委員會及獨立財務顧問均已推薦該建議，故金茂酒店、本公司及要約人已同意各方將承擔本身的成本、費用及開支。

17. 一般事項

1. 要約人已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除本節「股份合訂單位的持有結構」一段披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有、控制或指示任何投票權或股份合訂單位的權利；
- (b) 要約人及要約人一致行動人士概無就股份合訂單位與任何其他人士訂立任何可能對該建議而言屬重大的安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）；

- (c) 除本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載的條件外，概無要約人參與跟其可能會或不會援引或試圖援引該建議及／或該計劃的先決條件或條件的情況有關的任何協議或安排；
 - (d) 概無與股份合訂單位或要約人的股份有關且可能對該建議及／或該計劃而言屬重大的任何安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）；
 - (e) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份合訂單位或金茂酒店或本公司的任何其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
 - (f) 要約人及要約人一致行動人士概無持有、控制或指示與股份合訂單位有關的任何期權、認股權證或可換股證券，且要約人及要約人一致行動人士亦無訂立與股份合訂單位有關的未交割衍生工具；
 - (g) 除不可撤回承諾外，要約人及要約人一致行動人士並無收到關於投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾；
 - (h) 除不可撤回承諾外，(i)任何股份合訂單位持有人與(ii)(a)要約人及要約人一致行動人士或(b)金茂酒店、本公司、其附屬公司或聯屬公司（包括託管人－經理）之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易；及
 - (i) 除註銷價外，要約人及要約人一致行動人士概無（日後亦無需）向計劃股份合訂單位持有人或彼等的一致行動人士支付任何形式的任何其他代價、報酬或福利。
2. 除「附錄二－本集團及要約人的一般資料－(3)權益披露－(c)買賣金茂酒店及本公司之有關證券」一段所詳述由星展集團成員公司就股份合訂單位進行的自營交易外，於有關期間，要約人或要約人一致行動人士概無以代價買賣任何股份合訂單位、與股份合訂單位有關的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。
3. 信託契約中包含一項以股份合訂單位登記持有人為受益人的交換權。一旦通過股份合訂單位登記持有人的特別決議案，股份合訂單位登記持有人可要求將已發行的全部（但不得僅是其中一部分）股份合訂單位按一比一的比例換成託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）持有的與交換所涉單位掛鈎的普通股。

倘若行使交換權，金茂酒店和信託契約將會終止，單位和優先股會與託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）交換並依據交換權的行使而被註銷，且原先的股份合訂單位登記持有人會變成同等數目的上市普通股的持有人。於最後實際可行日期，尚無任何股份合訂單位登記持有人行使交換權。

18. 單位持有人大會、法院會議及特別大會

該計劃為僅由本公司與計劃股東（而非單位持有人）之間根據公司法作出的關於金茂酒店的安排。為遵循信託契約與公司章程中有關會議的要求，需在緊接計劃普通股股東法院會議前單獨召開單位持有人大會，使單位持有人（要約人除外）（即計劃單位持有人）可在會上以通過決議案的方式指示託管人－經理（作為計劃普通股的持有人）如何在計劃普通股股東法院會議上投票。

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准該計劃（不論有否修訂）的決議案。託管人－經理（作為普通股的唯一法定擁有人）將以普通股所掛鈎的單位在單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示在計劃普通股股東法院會議上行使其擁有的普通股的投票權。在計劃普通股股東法院會議後，所有於法院會議記錄日期名列股東登記冊及香港股東登記冊的計劃優先股股東將有權親身或委派代表出席計劃優先股股東法院會議並於會上就該計劃投票。

根據大法院指示，就計算「大多數數目」而言，為了確定是否符合公司法第86(2)條項下計劃股東的大多數數目均批准該計劃之規定，香港中央結算（代理人）有限公司（即股份合訂單位在中央結算系統的登記持有人）應獲准根據其收到個別中央結算系統參與者所發出之指示，投票一次贊成或一次反對該計劃。

就計劃普通股股東法院會議而言，為了確定是否符合公司法第86(2)條項下計劃普通股股東的大多數數目均批准該計劃之規定，託管人－經理（作為普通股的法定所有權持有人）應獲准根據於緊接計劃普通股股東法院會議前舉行的單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示投票一次贊成或一次反對該計劃。為了確定是否符合公司法第86(2)條項下計劃普通股股東所持計劃普通股價值的百分之七十五批准該

計劃之規定，託管人－經理應指出投票贊成該計劃的計劃普通股的價值和指示投票贊成該計劃的單位持有人數目，以及投票反對該計劃的計劃普通股的價值和指示投票反對該計劃的單位持有人數目，且被視為已以該指定的數額及價值投票贊成及反對該計劃。

就計劃優先股股東法院會議而言，根據公司法，倘投票贊成該計劃的計劃優先股總值佔在計劃優先股股東法院會議上投票之優先股總值至少75%，則符合「75%價值」規定。根據公司法，如果在計劃優先股股東法院會議上，投票贊成該計劃的計劃優先股持有人的數目超過投票反對該計劃的計劃優先股持有人的數目，則符合「大多數數目」的規定。按「大多數數目」的規定作出計算時，親身或委派代表出席及投票的計劃優先股股東人數將予計算。

特別大會將緊隨單位持有人大會及法院會議結束或休會後舉行，藉以考慮及酌情通過決議案以批准（其中包括）一項特別決議案，藉此批准及使以下事項生效：(i)藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本；(ii)註銷計劃單位；及(iii)於該建議生效後撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。所有於特別大會記錄日期名列股份合訂單位登記冊的股份合訂單位持有人將有權親身或由委任代表出席特別大會並就有關決議案投票。

於特別大會上，將進行投票表決，而每名親身或由委任代表出席大會並投票的股份合訂單位持有人，有權就名下全部股份合訂單位投票贊成（或反對）特別決議案。另一方面，該等股份合訂單位持有人亦可就彼等名下所持的部分股份合訂單位投票以贊成特別決議案，同時以所持的任何或全部餘下股份合訂單位投票反對特別決議案，反之亦然。

於相關特別大會上，特別決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決。

金茂酒店、本公司及要約人將根據收購守則規則19.1的規定，在可行情況下就單位持有人大會、法院會議及特別大會的結果刊發聯合公告。該公告內將載列贊成及反對該建議或該計劃（視情況而定）的票數與指示投贊成及反對票的中央結算系統參與者數目。

單位持有人大會、計劃普通股股東法院會議、計劃優先股股東法院會議及特別大會的通告，分別載於本計劃文件的附錄四、附錄五、附錄六及附錄七。

19. 股份合訂單位持有人應採取的行動

敬請垂注本計劃文件第二部分所載的「應採取的行動－股份合訂單位持有人應採取的行動」一節。

20. 推薦建議

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任創富融資為獨立財務顧問。獨立財務顧問的意見函件(包含其推薦建議及在達致其推薦建議時所考慮主要因素及理由)全文載於本計劃文件第六部分。務請閣下就該建議採取任何行動前細閱本函件及獨立財務顧問的意見函件。

獨立董事委員會已考慮該建議的條款並計及獨立財務顧問的意見，特別是本計劃文件第六部分獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦建議。獨立董事委員會的推薦建議載於本計劃文件第五部分。

於最後實際可行日期，鑑於李從瑞先生、張輝先生及江南先生(各自均為非執行董事)均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上已經放棄並將繼續就該建議放棄投票。而且，由於(i)李從瑞先生及江南先生均為要約人的執行董事，而張輝先生為要約人的高級管理層成員；及(ii)李從瑞先生及江南先生同時為要約人的股東及購股權持有人，而張輝先生為要約人的購股權持有人，彼等並不被視為具有獨立身份可就該建議提出推薦建議，因此不得加入獨立董事委員會。

21. 稅務

敬請垂注本計劃文件第七部分所載的「22. 稅務」一段。

謹此鄭重聲明，託管人－經理、金茂酒店、本公司、要約人、彼等的一致行動人士或被推定與彼等一致行動的人士及彼等各自的專業顧問或彼等各自的任何董事或聯繫人或參與該建議的任何其他人士，概不對任何人士因實施該建議而招致的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。

22. 其他資料

務請細閱本計劃文件及本計劃文件其他附錄所載的獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、說明函件、協議安排，以及單位持有人大會、法院會議及特別大會的通告。

此致

股份合訂單位持有人 台照

金茂(中國)投資管理人有限公司
及
金茂(中國)酒店投資管理有限公司
主席
李從瑞
謹啟

香港，2020年8月17日

Jinmao Hotel
金茂酒店

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

及

Jinmao (China) Hotel Investments and Management
Limited

金茂(中國)酒店投資管理有限公司

(於開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：06139)

託管人－經理及本公司之董事

非執行董事：

李從瑞先生(主席)

張輝先生

江南先生

執行董事兼行政總裁：

唐詠先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士

辛濤博士

謝湧海先生

本公司註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

本公司香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓47樓4702-03室

託管人－經理註冊辦事處

香港灣仔

港灣道1號

會展廣場辦公大樓

47樓4702-03室

敬啓者：

(1)建議根據開曼群島公司法第86條

及信託契約第34.2條

以一項協議安排私有化金茂酒店及本公司

及

(2)建議撤回上市

吾等提述由金茂酒店、本公司及要約人就該建議聯合發佈日期為2020年8月17日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議向獨立單位持有人、獨立普通股股東（透過託管人－經理投票）、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人提供意見。

創富融資已獲委任為該建議的獨立財務顧問，並已由吾等批准。

務請閣下垂注(a)本計劃文件第四部分所載的董事會函件；(b)計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件（其中載有獨立財務顧問在達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由）；及(c)計劃文件第七部分所載的說明函件。

經考慮該計劃及該建議的條款並計及獨立財務顧問的意見，特別是獨立財務顧問函件所載的主要因素、理由及推薦建議後，吾等認為該計劃及該建議的條款就獨立單位持有人、獨立普通股股東（透過託管人－經理投票）、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人而言屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (1) 獨立單位持有人於單位持有人大會上投票贊成批准該建議（包括該計劃）的決議案；
- (2) 計劃普通股股東（透過託管人－經理投票）在計劃普通股股東法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；
- (3) 獨立優先股股東在計劃優先股股東法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；及
- (4) 股份合訂單位持有人在特別大會上投票贊成一項特別決議案，以批准及落實（其中包括）藉註銷及剔除計劃股份削減本公司股本、註銷計劃單位及於該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位。

此致

股份合訂單位持有人 台照

獨立非執行董事
陳杰平博士

獨立董事委員會
獨立非執行董事
辛濤博士
謹啟

獨立非執行董事
謝湧海先生

香港，2020年8月17日

以下為獨立財務顧問創富融資致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為供載入本計劃文件而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

**(1)建議根據開曼群島公司法第86條
及信託契約第34.2條
以一項協議安排私有化金茂酒店及 貴公司
及
(2)建議撤回上市**

緒言

茲提述吾等獲託管人－經理及 貴公司委任以就該建議向獨立董事委員會提供意見，該建議的詳情載於要約人、金茂酒店及 貴公司聯合刊發的日期為2020年8月17日的綜合計劃文件（即計劃文件），本函件構成計劃文件其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

茲提述該公告，據此，要約人、金茂酒店及 貴公司共同宣佈，於2020年6月7日，要約人要求董事會提呈該建議以將金茂酒店及 貴公司私有化。該建議如獲批准並予以實施，將涉及(i)註銷及剔除普通股、優先股及由計劃股份合訂單位組成的單位；及(ii)撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。註銷價將由要約人向計劃股份合訂單位持有人支付。該建議將根據(i)公司法第86條就計劃股份以協議安排方式；及(ii)信託契約第34.2條就計劃單位進行。

獨立董事委員會

董事會已成立由獨立非執行董事（即陳杰平博士、辛濤博士及謝湧海先生）組成的獨立董事委員會，以就該建議及該計劃的條款是否屬公平合理以及在法院會議上就該計劃和在單位持有人大會及特別大會上就該建議進行投票，向獨立單位持有人、獨立普通股股東（透過託管人－經理投票）、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人提供推薦建議。

鑑於李從瑞先生、張輝先生及江南先生（各自均為非執行董事）均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上已經放棄並將繼續就該建議放棄投票。由於(i)李從瑞先生及江南先生均為要約人的執行董事，而張輝先生為要約人的高級管理層成員；及(ii)李從瑞先生及江南先生同時為要約人的股東及購股權持有人，而張輝先生為要約人的購股權持有人，彼等並不被視為具有獨立身份可就該建議提出推薦建議，因此不得加入獨立董事委員會。

吾等的獨立性

吾等曾獲委任為(i)獨立財務顧問，就若干持續關連交易（包括有關年度上限）向要約人的獨立董事委員及獨立股東提供意見（「過往要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘」），過往要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘所涉及持續關連交易的詳情載於要約人日期為2020年4月7日的通函；及(ii)獨立財務顧問，就更新若干持續關連交易向要約人的獨立董事委員及獨立股東提供意見（「現行要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘」），現行要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘所涉及持續關連交易的詳情載於要約人日期為2020年8月7日的通函。過往要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘及現行要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘所涉及的有關持續關連交易乃獨立於該建議。

於最後實際可行日期，吾等與要約人、金茂酒店 貴公司或彼等各自的任何控股股東或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動或可控制任何上述各方的任何人士在財務或其他方面概無任何會產生或可能產生利益衝突印象或合理可能會影響吾等意見的客觀性的重大連繫。於過去兩年，除就過往要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘、現行要約人持續關連交易獨立財務顧問委聘及此次有關該建議的委聘已付或應付予吾等的正常獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經或將會向要約人、金茂酒店、 貴公司或彼等各自的任何控股股東或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動或

可控制任何上述各方的任何人士收取任何費用或利益而合理被視為與吾等獨立性相關的安排。因此，吾等認為，根據收購守則規則2.6，吾等適合就該建議向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：

- (i) 該公告；
- (ii) 金茂酒店及 貴公司截至2019年12月31日止年度（「財政年度」）的年報（「2019年年報」）；
- (iii) 金茂酒店及 貴公司日期為2020年4月15日標題為「二零二零年第一季度未經審核營運數據及其他業務更新」的公告（「2020年第一季度更新」）。其他業務更新是指金茂酒店及 貴公司在2020年第一季度更新中就以下事項所提供的詳情：(i) 貴公司通過加強其輕資產業務的拓展創造收益增量的意向；及(ii) 貴公司於2020年第一季度如何調整溝通程序以適應2019冠狀病毒病疫情（「新冠疫情」）的不利影響；
- (iv) 金茂酒店及 貴公司日期為2020年7月27日，截至2020年6月30日止六個月（「上半年」）的中期業績公告（「2020年中期業績」）；及
- (v) 計劃文件所載的其他資料。

此外，吾等與 貴公司、董事及託管人－經理和 貴集團的管理層（統稱「管理層」）已進行討論，並已審閱彼等提供予吾等有關金茂酒店及 貴集團（「信託集團」）業務及前景的資料。

吾等依賴計劃文件所載或引述的陳述、資料、意見及聲明，以及要約人董事及管理層向吾等提供的資料及所作出聲明的真實性、準確性及完整性。吾等假設計劃文件所載或引述及要約人董事及管理層向吾等提供的資料及聲明在所有方面均為真實、準確及完整，且該等資料及聲明於提供或作出時不具誤導或欺詐成分，直至最後實際可行日期將繼續如是，而要約人董事及管理層對此負上全責。根據收購守則規則

9.1，倘於最後實際可行日期後向吾等提供及作出的資料及聲明出現重大變動(如有)，股份合訂單位持有人將獲盡快知會。吾等亦已假設要約人董事及管理層於計劃文件作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經審慎查詢及仔細考慮後作出，且計劃文件並無因沒有載列其他事實而導致計劃文件所載任何有關陳述具誤導成分。吾等並無理由懷疑提供予吾等的任何相關資料被隱瞞，或懷疑計劃文件所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或要約人董事及管理層向吾等所表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實要約人董事及管理層提供的資料，亦無獨立調查信託集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

董事共同及個別地對所披露資料的準確性承擔全部責任，並確認已作出一切合理查詢，就彼等深知及盡悉，並無因本函件遺漏其他事實而導致本函件的任何陳述具誤導成分。

本函件僅就該建議向獨立董事委員會發出並供彼等考慮，而除供載入計劃文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

吾等並無分別考慮接納或不接納該建議在稅務及監管上對計劃股份合訂單位持有人造成的影響，因為該等影響乃因應彼等個別情況而定。尤其是，居住於海外或就證券買賣須繳納海外稅項或香港稅項的計劃股份合訂單位持有人尤其應考慮其本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

該建議的背景及概要

待建議條件達成或獲豁免(如適用)後，金茂酒店及 貴公司的私有化建議(即該建議)將通過該計劃實施。以下為載列該計劃的主要條款及條件以及該建議的裨益及理據之概要。有關該建議及該計劃的進一步詳情，請分別參閱計劃文件第四及七部所載的「董事會函件」(「**董事會函件**」)及「說明函件」。

1. 該計劃的主要條款

根據該計劃的實施，計劃股份將予以註銷及剔除，而計劃單位亦將根據信託契約於生效日期予以註銷。作為有關代價，每名計劃股份合訂單位持有人將有權就每個已註銷及剔除的計劃股份合訂單位，從要約人收取以現金支付的註銷價4.80港元。

根據每個計劃股份合訂單位4.80港元的註銷價及664,681,000個計劃股份合訂單位（佔於最後實際可行日期的已發行股份合訂單位總數約33.23%）計算，該建議所需現金總額約為3,190.5百萬港元，其中包括支付予要約人一致行動人士及計劃股份合訂單位獨立持有人的款項。

根據註銷價及於最後實際可行日期的已發行股份合訂單位數目計算，該建議對金茂酒店及 貴公司的估值約為9,601.3百萬港元。

計劃股份合訂單位持有人應注意，根據董事會函件，要約人不會提升註銷價，亦不保留如此行事的權利。要約人已受到此聲明約束而不會獲准提升註銷價。

2. 建議條件

待計劃文件第七部所載「說明函件」內「2. 該建議－建議條件」一段所述的建議條件達成或獲豁免（如適用）後，該建議方會生效並對要約人、金茂酒店、 貴公司及全體股份合訂單位持有人具有約束力。值得注意的是，託管人－經理或 貴公司無權豁免任何建議條件，而要約人則保留豁免若干建議條件的權利，惟不得豁免下列建議條件。吾等謹此在所有建議條件中特別指出下列建議條件是關於在該等會議上批准該建議及該計劃：

- (a) 該計劃和該建議得到佔親身或透過委任代表出席單位持有人大會並於會上投票的單位持有人（要約人除外）所持計劃單位價值不少於75%的大多數該等單位持有人批准（以投票表決方式）；
- (b) (i)該計劃和該建議得到親身或透過委任代表在單位持有人大會上投票的獨立單位持有人所持單位所附票數不少於75%的獨立單位持有人批准（以投票表決方式）；及(ii)親身或透過委任代表出席單位持有人大會並於會上投票

的獨立單位持有人(以投票表決方式)於單位持有人大會上反對批准該計劃和該建議的決議案的票數，不多於全體獨立單位持有人所持全部單位所附票數的10%；

- (c) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的計劃普通股持有人實益擁有的計劃普通股價值不少於75%的大多數計劃普通股持有人透過託管人－經理批准(以投票表決方式)；
- (d) (i)該計劃得到親身或透過委任代表在相關法院會議上投票的佔獨立普通股股東實益擁有的普通股所附票數不少於75%的託管人－經理(作為普通股的唯一法定擁有人)批准(以投票表決方式)；及(ii)親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的託管人－經理(作為普通股的唯一法定擁有人)(以投票表決方式)於相關法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立普通股股東實益擁有的全部普通股所附票數的10%；
- (e) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的計劃優先股持有人所持計劃優先股價值不少於75%的大多數計劃優先股持有人批准(以投票表決方式)；
- (f) (i)該計劃得到親身或透過委任代表在相關法院會議上投票的獨立優先股股東所持優先股所附票數不少於75%的獨立優先股股東批准(以投票表決方式)；及(ii)親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的獨立優先股股東(以投票表決方式)於相關法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立優先股股東所持全部優先股所附票數的10%；及
- (g) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股份合訂單位持有人，以不少於75%的大多數票通過特別決議案，批准及落實(i)藉註銷及剔除計劃股份而削減 貴公司股本；(ii)註銷計劃單位；及(iii)在該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位。

有關其他建議條件的詳情，請參閱計劃文件第七部所載「說明函件」內「2. 該建議－建議條件」一段。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以藉此援引建議條件的情況下，方可以援引任何或所有建議條件作為不繼續進行該建議的依據。所有上述建議條件均須於最後完成日期（即2020年11月30日）或之前達成或獲豁免（如適用），否則該建議將告失效。當所有建議條件均達成或獲豁免（如適用）時，該建議將會生效，並對要約人、金茂酒店、貴公司及所有股份合訂單位持有人（無論其是否出席了該等會議並在會上投票）具有約束力。

3. 不可撤回承諾

吾等注意到，要約人已收到參與單位持有人的不可撤回承諾，足證該建議得到強力支持。根據該等承諾，各參與單位持有人已承諾（其中包括）在該等會議上行使其持有或擁有的參與單位所附的全部投票權（或促成該等行使），以支持關於批准該建議、該計劃及與該建議及該計劃有關的任何事項（如適用）的一切決議案。參與單位持有人合共持有503,266,000個參與單位，為不可撤回承諾的主體事項，佔(i)截至最後實際可行日期止已發行股份合訂單位總數約25.16%；(ii)截至最後實際可行日期止計劃股份合訂單位獨立持有人持有的股份合訂單位總數約75.81%；及(iii)就建議條件(b)而言，截至最後實際可行日期止由獨立單位持有人持有的單位總數約75.81%。各參與單位持有人已承諾（包括但不限於）不會(i)出售、轉讓或另行處置各自的參與單位；及(ii)訂立任何安排，從而將會或可能妨礙該建議或其在相關不可撤回承諾中作出的承諾的實施。

倘該建議不獲批准或因其他原因而失效或遭撤回，則不可撤回承諾將會終止。

4. 該建議的預期時間表

該建議的指示性時間表載於計劃文件第三部分所列的預期時間表。根據該指示性時間表，計劃股份合訂單位持有人將於2020年10月前後當該計劃生效後收取彼等於該計劃項下有權收取的現金。倘時間表有任何變動，要約人、金茂酒店及貴公司將作出進一步公告。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等對該建議的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 金茂酒店及 貴公司的業務及財務資料

1.1 金茂酒店及 貴公司的背景

金茂酒店及 貴公司於2014年7月2日（「上市日期」）從要約人（前稱方興地產（中國）有限公司）分拆（「分拆」）並在聯交所主板獨立上市（「上市」）。

金茂酒店為一家初始專注於中華人民共和國酒店行業的固定單一投資信託。 貴集團主要擁有及投資於酒店組合，擁有來自優質酒店及商用物業的多元化收入來源及客戶組合，包括八家酒店及一個包括上海金茂君悅大酒店（八家酒店之一）及寫字樓、零售及旅遊區的綜合用途開發物業金茂大廈（「金茂大廈」）。所有物業均位於中華人民共和國一線城市（即上海、深圳及北京）或旅遊熱點（即三亞、麗江及西安）的黃金及優越地段。以下為摘錄自2019年年報信託集團的物業組合概要，其中包括以下全部均位於中華人民共和國的物業：

表1：信託集團的資產組合（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

來源：2019年年報及2020年中期業績

除金茂大廈外，所有信託集團物業均為獨立酒店。大部分酒店由全球知名酒店管理公司管理。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。

信託集團的主要業務包括在中華人民共和國從事酒店經營、物業租賃及提供物業管理服務。信託集團的收入主要來自酒店客房、餐飲業務及配套服務。信託集團的總租金收入主要來自金茂大廈的寫字樓及零售區租賃。信託集團的若干收入亦來自金茂大廈觀光廳經營及提供物業管理服務。

1.2 信託集團的過往財務表現及財務狀況

以下為信託集團於2018年財政年度、2019年財政年度、2019年上半年及2020年上半年各期間的綜合財務資料概要，乃摘錄自2019年年報及2020年中期業績。

表2：信託集團的綜合財務資料概要

	2018年 財政年度 人民幣百萬元 (經審核)	2019年 財政年度 人民幣百萬元 (經審核)	2019年 上半年 人民幣百萬元 (未經審核)	2020年 上半年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	2,564.9	2,473.7	1,218.6	611.2
酒店經營	1,864.3	1,767.2	882.3	336.3
物業租賃	499.0	480.5	231.1	192.5
其他	201.6	226.0	105.2	82.4
毛利	1,474.8	1,417.3	714.4	314.7
除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利 (「EBITDA」) (附註1)	1,005.5	992.4	496.8	163.4
股份合訂單位持有人 應佔溢利／(虧損)	250.4	246.4	166.3	(157.2)
每個股份合訂單位基本 盈利／(虧損)	人民幣 0.125元	人民幣 0.123元	人民幣 0.0832元	(人民幣 0.0786元)
年／期內每個股份合訂 單位的總分派	0.3343港元	0.3203港元	0.1660港元	無

	於2019年 12月31日 人民幣百萬元	於2020年 6月30日 人民幣百萬元
非流動資產	17,115.3	16,977.7
流動資產	896.2	1,002.6
非流動負債	4,161.6	6,734.0
流動負債	8,389.7	6,406.2
淨資產	5,460.2	4,840.1
淨債務與調整後資本比率 (附註2)	83%	120%

來源：2019年年報及2020年中期業績

附註：

1. EBITDA包括對一次性開幕前開支及匯兌盈虧所作調整，以更佳地反映經營業績。
2. 淨債務與調整後資本比率 = (計息銀行及其他借款 - 現金及現金等價物 - 受限制銀行結餘) / (總權益 + 應付關聯方款項)。

2019年財政年度的財務表現

於2019年財政年度，信託集團的收入約為人民幣2,473.7百萬元，較2018年財政年度的人民幣2,564.9百萬元減少約3.7%，主要由於來自酒店經營及物業租賃分部的收入減少所致。於2019年，信託集團來自酒店經營的收入約為人民幣1,767.2百萬元，較2018年財政年度約人民幣1,864.3百萬元減少約5.2%。信託集團來自物業租賃的收入約為人民幣480.5百萬元，較2018年財政年度的人民幣499.0百萬元減少約3.7%。來自其他業務（主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理及輕資產業務）（包括但不限於2019年年報所披露的二、三線城市中小型開發商的旅遊諮詢項目及酒店項目）的收入較上年度增加約12.1%，主要由於金茂大廈88層觀光廳及輕資產業務收入的增加。來自其他業務的收入變動與信託集團其中一項策略一致，即結合長短期的投資以建立輕重資產並舉的架構。

2019年財政年度股份合訂單位持有人應佔溢利輕微下跌，由2018年財政年度約人民幣250.4百萬元減少約人民幣4.0百萬元或約1.6%至2019年財政年度約人民幣246.4百萬元，主要由於收入減少及融資成本增加。因此，每個股份合訂單位的盈利由2018年財政年度約人民幣0.125元輕微下降至2019年財政年度約人民幣0.123元。

2020年上半年的財務表現

自2020年開始，由於爆發新冠疫情，酒店及旅遊業受到重創。於2020年上半年，信託集團的收入從2019年上半年的人民幣1,218.6百萬元銳減約49.8%至約人民幣611.2百萬元，主要原因是爆發新冠疫情令信託集團的酒店業務受到重大不利影響。來自酒店業務的收入約為人民幣336.3百萬元，在信託集團所有業務分部中的跌幅最為顯著，較2019年上半年約人民幣882.3百萬元下跌約61.9%。物業租賃所受到新冠疫情的影響最少，其產生的收入約為人民幣192.5百萬元，相比2019年上半年的人民幣231.1百萬元跌幅約16.7%已算溫和。來自其他分部的收入由2019年上半年約人民幣105.2百萬元減少約21.7%至2020年上半年約人民幣82.4百萬元。

信託集團所有分部的收入均大幅下跌，令信託集團轉盈為虧，於2020年上半年錄得虧損淨額約人民幣157.2百萬元。因此，相對於2019年上半年每個股份合訂單位的盈利約人民幣0.0832元，信託集團於2020年上半年每個股份合訂單位錄得虧損人民幣0.0786元。

淨資產

按2020年中期業績所披露，信託集團於2020年6月30日的非流動資產主要包括物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）、投資物業及使用權資產。信託集團於2020年6月30日的流動資產主要包括現金及現金等價物。信託集團於2020年6月30日的非流動負債包括計息銀行借款及遞延稅項負債。信託集團於2020年6月30日的流動負債主要包括計息銀行及其他借款及應付關聯方款項。

於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日，信託集團分別錄得淨資產約人民幣5,829.8百萬元、人民幣5,460.2百萬元及人民幣4,840.1百萬元。上述下跌趨勢與以下理解的情況一致：按下文「過往分派」一分節所解釋，於過去多年來，信託集團每年作出及支付的分派均超出保留盈利，而保留盈利很大程度上受到當年度信託集團酒店物業的折舊開支所影響。

物業、廠房及設備

於2020年6月30日，酒店組合包括信託集團的八家酒店，按物業、廠房及設備入賬的金額約為人民幣6,513.2百萬元，較2019年12月31日約人民幣6,635.8

百萬元輕微減少約1.8%，主要由於期內的折舊開支所致。信託集團的會計政策說明，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。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。

投資物業

於2020年6月30日，信託集團的投資物業約值人民幣9,173.3百萬元（於2019年12月31日：人民幣9,168.9百萬元），主要包括金茂大廈的寫字樓部分（不包括自用部分）、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。該等投資物業乃根據經營租賃向關聯方及第三方出租。信託集團於2020年6月30日的投資物業較2019年12月31日輕微上升，主要由於戴德梁行對信託集團的投資物業進行重估後輕微上調估值所致。

根據信託集團的會計政策，以上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，會於其產生年度內在損益表入賬。

使用權資產

信託集團於2020年6月30日作為承租人根據經營租賃安排租賃其部分辦公室物業、員工宿舍和一項經營性物業。根據信託集團的會計政策，信託集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。使用權資產按成本減以直線法計算的任何累計折舊和任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作調整。

於聯營公司的投資

於2018年12月5日，信託集團的一家全資附屬公司就成立名為天津信茂股權投資合夥企業(有限合夥)的基金(「該基金」)訂立一份有限合夥協議。該基金持有陝西鼓樓大酒店有限公司(「陝西鼓樓」)的100%股權投資，而陝西鼓樓的主要資產包括位於西安核心旅遊區鐘鼓樓商圈、擁有160間客房名為西安鼓樓金茂酒店公寓的一家酒店。

信託集團擁有該基金並持作為聯營公司。於2020年6月30日應佔該聯營公司的淨資產約為人民幣61.6百萬元(於2019年12月31日：人民幣68.3百萬元)。信託集團於聯營公司的投資乃根據權益會計法按信託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。

流動資金及資產負債水平

於2020年6月30日，信託集團的現金及現金等價物約為人民幣737.6百萬元(於2019年12月31日：人民幣707.1百萬元)。信託集團的現金主要用於物業租賃及酒店業務的營運資金及日常經常性開支以及清償信託集團的債務。信託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。

信託集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本。信託集團於2020年6月30日的淨債務約為人民幣7,876.6百萬元(於2019年12月31日：人民幣6,521.0百萬元)，主要包括計息銀行及其他借款總額人民幣8,621.7百萬元(於2019年12月31日：人民幣7,241.6百萬元)。信託集團於2019年12月31日的淨債務與調整後資本比率達到80%以上，而於2020年6月30日更達至120%，表示信託集團擁有高度借貸的資本架構。

過往分派

由於信託集團採納股份合訂單位架構，因此金茂酒店及貴公司的目標為(i)根據其各自列於信託契約及公司章程的分派政策所表明的意向，主要專注於向股份合訂單位持有人支付分派，及(ii)向股份合訂單位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信託集團物業組合價值的利益。

信託契約及公司章程列明，除獲股份合訂單位登記持有人的普通決議案事先批准並遵守開曼群島所有適用法例及公司章程外，董事會將會向託管人－經理宣派及分派其後每個財政年度可分派收入（「**集團可分派收入**」）的100%。信託契約進一步規定，託管人－經理（代表金茂酒店）須就普通股自 貴公司收取的股息、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的100%金額（「**信託可分派收入**」），向股份合訂單位持有人作出分派。

託管人－經理從 貴公司收取的集團可分派收入，乃基於股份合訂單位持有人就相關財政年度或相關分派期應佔的經審核綜合溢利並經作出若干調整後釐定，該等調整包括（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；及(iii)重大非現金收益／虧損。因此，由於信託集團的酒店物業有重大折舊開支，吾等明白於任何特定財政年度，集團可分派收入的金額一直高於股份合訂單位持有人應佔的經審核綜合溢利。這實在是採納股份合訂單位架構的其中一個好處，因為相較於從其他上市發行人的會計溢利所分派的股息，預期可從信託集團獲取更高的分派。

自上市以來，由於全球及國內增長減慢導致高端酒店的供求失衡情況加劇，對信託集團構成經營壓力，因此下文表5所列示自上市日期至2014年12月31日期間（「**2014年首個分派期**」）、2015年財政年度、2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年財政年度的年度／期間純利、集團可分派收入及信託可分派收入大致呈現下跌趨勢。因此，每個股份合訂單位的分派跟隨類似的下跌趨勢，而於2014年首個分派期、2015年財政年度、2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年財政年度的金額分別為0.2405港元、0.4335港元、0.3568港元、0.3505港元、0.3343港元及0.3203港元，合共約為每個股份合訂單位2.04港元。按2020年中期業績所載，信託集團的酒店物業受到旅遊限制、社交距離措施及政府因應新冠疫情作出的行動的重大影響，而正如本節上文所論述，信託集團2020年上半年的財務業績顯著下滑。由於錄得虧損，信託集團將不會就2020年上半年支付任何中期分派。

表3：自上市以來每個股份合訂單位的分派



來源：彭博通訊社及金茂酒店及 貴公司於有關財政年度的年報

表4：分派與盈利比較

	2014年 首個 分派期	2015年 財政年度	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 財政年度	2020年 上半年
年度／期間的溢利／ (虧損) 淨額 (人民幣百萬元)	721 (附註1 及2)	440 (附註1)	375	220	250	246	(157.2)
集團可分派收入 (人民幣百萬元)	182 (附註1)	514 (附註1)	612	608	565	564	無
信託可分派收入 (人民幣百萬元)	382 (附註1)	703 (附註1)	612	608	565	564	無
每個股份合訂單位 分派(港元)	0.2405	0.4335	0.3508	0.3505	0.3343	0.3203	無

來源：彭博通訊社及金茂酒店及 貴公司於有關財政年度的年報

附註：

- 2014年首個分派期及2015年財政年度的金額乃分別根據從彭博通訊社得出的平均匯率1港元：人民幣0.79404元、1港元：人民幣0.79457元及1港元：人民幣0.81067元換算，作參考用途。
- 純利指信託集團2014年財政年度的純利，作比較用途。

1.3 信託集團前景

受到全球經濟增長放緩、保護主義升溫及政治局勢緊張的外部環境影響，2019年對於中國酒店行業經已是困難的一年，而於二零二零年年初爆發的新冠疫情正對中國酒店業者造成更大顧慮和壓力。按2019年年報所載，由浩華管理顧問有限公司（「浩華管理顧問」，為國富浩華國際的部門，是一家專門在亞太區提供酒店及旅遊管理顧問服務的顧問公司）發表的2020年上半年酒店業景氣指數（以一個特定數學指數模型，就酒店僱員對酒店業未來發展的預期進行量化計算）持續下跌至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可出租客房的收入（「每間房收益」）下滑。其中高端酒店供需失衡進一步加劇，預期未來該細分市場將持續承壓。

按2020年第一季度的業務更新所載，2020年伊始爆發的新冠疫情對中華人民共和國酒店行業乃至整個旅遊業產生巨大衝擊。信託集團的酒店及觀光業務亦受到顯著影響。信託集團旗下各酒店在新冠疫情期間保持營業狀態，但出租率顯著下降。同樣，鑑於運營安全考慮以及應相關政府部門要求，金茂大廈觀光業務已於2020年1月底停止營業。按管理層表示，預期金茂大廈的寫字樓租賃在短期內仍維持彈性，但未來仍受不明朗因素影響。儘管信託集團在新冠疫情爆發時已實行迅速及全面的措施，但於新冠疫情期間信託集團酒店的每間房收益及入住率仍受到嚴重打擊，其中信託集團酒店於2020年第一季度按季累積每間房收益均有不同程度下跌，跌幅介乎約56.2%至72.1%，而信託集團酒店於2020年第一季度的按季累積入住率則下跌超過60%。

根據STR, Inc.（「STR」，全球酒店行業的市場數據供應商，根據其網站資料，現時跟進180個國家的68,000家酒店，其國際業務遍及亞太區、中南美洲、歐洲、中東、非洲及北美洲）的市場統計，以人民幣計算及2020年5月與2019年5月的比較，STR指出中國國內酒店的整體入住率、平均每日房價及每間房收益分別下跌約33.7%、24.5%及50.0%。由於在中國不同地區執行以對抗新冠疫情的預防及控制政策仍然嚴格，且人們繼續對旅遊及商務差旅保持謹慎態度，加上會議及展覽活動紛紛取消，故2020年財政年度上半年旅遊業及酒店業的消費與2019年財政年度同期比較仍維持低迷。信託集團於2020年上半年令人失望的中期業

績，反映新冠疫情對信託集團財務表現的不利影響。鑑於新冠疫情於2020年第二季的最新發展，中國疫情已見穩定，加上復工復產，部分華南沿海城市例如上海、深圳及三亞的酒店入住率已回升，惟仍遠低於2019年同期間的水平。

於2020年第二季，在實行常規防疫措施下，中國旅遊業已逐漸復甦。根據同程藝龍（一間大型網上旅行社）的資料，全中國超過85%的酒店已於2020年4月30日恢復營運，顯示中國酒店業仍能透過迅速調整策略，從新冠疫情中逐步復甦。

按2020年中期業績所述，雖然中華人民共和國疫情已穩定且情況得到改善，但新冠疫情繼續肆虐全球。基本上所有入境和出境旅遊經已暫停。由於國際旅遊及社交活動的需求仍低迷，酒店業務仍會在一段時間內受到重大影響。鑑於信託集團2020年上半年的財務業績受到新冠疫情的重大打擊，不會向股份合訂單位持有人作出2020年上半年的中期分派。

另一方面，信託集團的物業租賃分部因商業中心區的分散化趨勢而感受到類似壓力。然而，新冠疫情對信託集團物業租賃分部的影響並未如上述般嚴重。值得注意的是，據Knight Frank及Savills（兩者均為全球性房地產業顧問公司）的報告，2020年第一季度上海甲級寫字樓市場的平均空置率僅按季輕微上升約0.6%至約14.0%，主要由於有關期間內市場需求減弱及租賃活動減少所致，惟2020年第一季度上海黃金地段零售區的空置率則按季上升約1.4%至約7.4%。上海很多業主已因應新冠疫情實行臨時措施，給予有困難的租戶租金寬減，而吾等明白金茂大廈亦會跟隨，以在困難時刻展示團結。業內顧問指出，上海投資物業市場的最大下行風險，在於中華人民共和國經濟復甦步伐減慢。根據吾等與管理層及戴德梁行的討論，鑑於金茂大廈的地位、素質，而且位於上海陸家嘴金融貿易區的核心地帶，位置優越，故吾等明白並認同管理層及戴德梁行的意見，認為信託集團的物業租賃分部在中短期內的前景仍然審慎樂觀。憑藉優質的物業及專業服務，金茂大廈寫字樓仍保留現有主要客戶，並採取靈活銷售策略，於2020

年上半年鎖定中小型單位物業的新租賃合約及重續租約。因此，於2020年6月30日，金茂大廈寫字樓的出租率仍能達到92.4%（於2019年12月31日：92.7%），遠高於市場平均水平。另一方面，於2020年6月30日，位於金茂大廈六層裙樓內的上海J•LIFE的出租率亦達95.5%（於2019年12月31日：99.3%）。

由於中國酒店行業復甦之路涉及眾多因素，例如中華人民共和國甚至全球社會所實行的預防及控制政策的有效性、嚴謹度、全球經濟前景、國內及國際旅客於新冠疫情期間及之後在國內和前往中國旅遊的整體態度等，因此信託集團在中短期內的前景仍然不明朗。

2. 該建議的理由及裨益

要約人董事於上市當時認為，作為明確地單單專注於中華人民共和國酒店行業和專門擁有及投資於高端酒店組合的公司，信託集團的價值應以獨立基準獲釋放及估值。預期分拆將可配合信託集團成熟及穩定的現金流產生特點吸納偏好明確分派政策以及從事單一行業投資的合適投資者、提高信託集團未來盈利的可預測性以及吸引直接研究報導，使信託集團的估值更加透明公平。要約人董事當時亦認為，由於分拆後，要約人及信託集團將在股本及債務資本市場擁有獨立的集資平台，這將增加雙方的融資靈活性，以支持其各自的增長。此外，亦預計金茂酒店及貴公司分開上市後將令信託集團有清晰的信用狀況，有助於金融機構對酒店業務的信用評級進行分析並據此提供借貸。

自分拆六年後，董事會引用以下因素作為該建議的理由及裨益。下文亦載列吾等對該等理由及裨益的分析。

促進長期發展

按董事會函件所載，信託集團在中華人民共和國的酒店及商業地產之主營業務目前正面臨全球新冠疫情爆發的嚴峻考驗。全球各國採取的旅遊限制、檢疫和停工停產等措施嚴重地影響到了旅遊業和租賃業。儘管信託集團已採取應對措施以減輕新冠疫情的負面影響，但信託集團的財務和貿易前景依然容易受到全球形勢波動的影響，而這與上文「1.3 信託集團前景」分節所載吾等的分析不謀而合。

在此等情況下，吾等明白要約人仍致力於推動信託集團的長期發展。按董事會函件所載，要約人擬對信託集團的資產組合作出必要的調整，以渡過該段艱難時期，其中要約人將對其所有酒店（包括 貴集團擁有的酒店）進行全面優化及整合。這集中管理措施對於成本優化及效率改善至關重要，且有利於人員評估及獎勵機制的統一。預期上述優化及整合將可改善酒店的整體競爭力。為免生疑問， 貴集團仍會專注於酒店經營及管理，而 貴集團現行營運不會有重大改變。該等調整是否能成功目前尚無定論，也可能會對信託集團中短期的財務業績產生負面影響，進而可能會影響到信託集團日後的分派支付能力。倘實施該建議，要約人可更靈活地開展必要的資產組合調整，並作出與信託集團長期目標相符的戰略決策（即(i)信託集團轉型為國際知名及中國第一流酒店投資者及營運商；(ii)堅持「創新、整合、協作」的理念，務求建立品牌價值及相聯組織；及(iii)打造品牌價值，並創設互惠互利的平台，透過提供可持續產品、服務及持續政策創新，令信託集團及社區整體受惠），而無需考量短期利潤預期、市場預期壓力、股價波動以及與維持金茂酒店和 貴公司的上市地位相關的合規要求等因素。

然而，吾等注意到以上是要約人實行該建議的主要理由及動機。計劃股份合訂單位持有人應要留意，若該建議失效，要約人亦會對信託集團物業組合作出的必要調整，在中短期內或會對信託集團的財務業績產生不利影響，而最終會影響信託集團的未來分派。

股份合訂單位的低流動性

按董事會函件所載，股份合訂單位的流動性較低的情況已持續一段長時間；自上市日期（即2014年7月2日）起直至最後交易日止（包括該日）的期間內，股份合訂單位的日均成交量為221,869個，佔截至最後交易日止的全部已發行股份合訂單位總數約0.011%及截至最後交易日止由公眾持有的股份合訂單位總數約0.033%。低交易流動性使股份合訂單位持有人難以做到既在市場上執行大額沽盤又不對股份合訂單位的價格產生不利影響。因此，董事認為，如此低的流動性讓信託集團難以從公開股票市場籌措到資金，即不再能為 貴集團的業務發展提供可行的資金來源。

吾等在下文「4. 股份合訂單位的成交量」一節所載的研究證實董事所引述的以上詳情。鑑於吾等在下文一節的研究說明股份合訂單位的低流動性，吾等認為該建議（通過該計劃實行）可讓計劃股份合訂單位持有人（尤其持有大量計劃股份合訂單位的計劃股份合訂單位持有人）在公開市場出售彼等的股份合訂單位，而不會對股份合訂單位的市價造成不利影響。此外，吾等注意到信託集團在上市日期（即2014年7月2日）後直至最後交易日（包括該日）進行的所有集資行動僅為債務工具發行。上述發現引證董事的看法，認為股份合訂單位的低流動性水平妨礙信託集團向公開股票市場籌措資金的能力。

變現投資的好機會

按董事會函件所載，該建議擬為計劃股份合訂單位持有人提供一次具吸引力的機會，以現金溢價變現彼等於金茂酒店及 貴公司的投資。註銷價4.80港元高於由2018年12月5日至最後交易日的最近十八個月期間的最高收市價4.73港元。註銷價較股份合訂單位於最後交易日的收市價溢價約30.4%，另外較股份合訂單位於截至最後交易日止（包括該日）5個、10個、30個、60個及90個交易日的平均收市價分別溢價約57.9%、72.7%、82.5%、86.8%及64.4%。此外，雖然註銷價較經重估資產淨值（定義見下文）折讓21.4%，但與截至2019年12月31日每個股份合訂單位所佔 貴公司經審核資產淨值（「資產淨值」）約3.05港元（根據中國人民銀行（「人民銀行」）於2019年12月31日在其網站發佈的匯率中間價1港元：人民幣0.89578元換算以供參考）比較，出現約57.4%的吸引溢價，與下文「5. 註銷價的評估－5.4. 私有化可比較案例」分節所載吾等的研究中識別的私有化可比較案例（定義見下文）相比仍屬吸引。

3. 信託集團物業權益的估值及經重估資產淨值

3.1 信託集團物業權益的估值

信託集團物業權益於2020年6月30日的估值（「物業估值」）由戴德梁行進行，並載於計劃文件附錄VIII所載的物業估值報告（「物業估值報告」）。

吾等已與戴德梁行會晤和審閱物業估值報告，並特別關注到：(i)查詢估值師在中華人民共和國進行物業估值的經驗及資格；(ii)其與要約人及信託集團的獨立性；及(iii)在物業估值中採用的估值方法、基準及假設。經吾等審閱戴德梁行的委聘條款，吾等信納其工作範圍對於進行物業估值屬合適，而吾等並無發覺其工作範圍有任何限制而可能會對估值結果產生不利影響。吾等注意到，戴德梁行目前及以往均曾獲要約人委聘，以提供估值服務作會計用途。吾等亦留意到，戴德梁行自上市日期（即2014年7月2日）後曾獲信託集團委聘就年度申報目的而提供估值服務。根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則2017》所載的相關規定，戴德梁行已確認，由於已按《香港測量師學會物業估值準則2017》所載的相關規定取得要約人的同意，因此已解決有關獨立性問題，以便進行物業估值。吾等亦了解到，戴德梁行具備進行物業估值所需的相關專業資格證書，而物業估值的負責人員具有超過27年的物業估值經驗。根據戴德梁行的聲明，其已假設管理層就物業估值所提供的資料屬真實、準確及完整，且未經核證而獲接納。吾等亦了解到戴德梁行已對物業估值報告所列的各項物業進行實地視察。基於以上理由，吾等並未發覺有任何事宜會導致吾等對戴德梁行的專業知識及獨立性產生疑問。

根據物業估值報告，信託集團於2020年6月30日應佔物業權益在現況下的總市值（「總市值」）約為人民幣247億元。物業估值報告內的物業估值詳情概述如下：

表5：物業估值概要

物業	估值方法	信託集團 於2020年 6月30日應佔	
		現況下市值 (人民幣)	佔總值百分比
第一類			
宿舍物業	直接比較法 (定義見下文)	144,000,000	0.6%

物業	估值方法	信託集團 於2020年 6月30日應佔	
		現況下市值 (人民幣)	佔總值百分比
第二類			
金茂大廈的商業及 寫字樓部分 (即投資物業)	收入資本化法 (定義見下文)	9,277,500,000	37.6%
酒店物業的單層 零售樓宇		99,300,000	0.4%
第三類			
酒店物業(即物業、 廠房及設備)	折現現金流法 (定義見下文)	15,140,006,000	61.4%
總計		24,660,806,000	100.0%

按物業估值報告所述，物業估值乃遵照下列所載的準則及指引進行：(i)香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則2017》；(ii)收購守則規則11；及(iii)上市規則第5章及第12項應用指引。吾等已與戴德梁行討論達致所估物業的市值所使用的方法及假設。戴德梁行採用收入資本化法、折現現金流法及直接比較法(定義見下文)作為物業估值的估值方法。

第一類物業為兩座宿舍物業，合計市值佔總市值約0.6%。該兩座宿舍物業為位於海南省三亞及雲南省麗江的員工宿舍大廈，主要以直接比較法(「直接比較法」)作估值。此方法假設該等物業各自於其現況以交吉方式出售，並參考在有關市場上的可比較銷售交易，和考慮到有關調整(包括但不限於地點、樓齡、樓宇質素及物業大小)。據戴德梁行表示，雖然彼等認為第一類物業現時由貴集團用作員工宿舍，但該等物業仍可出租。因此，將可通過參考可比較的租例而有假設性的租金收入。吾等注意到，從直接比較法得出的估值，與採用收入資本化法(基於將現有租約所產生的淨租金收入撥充資本，並就物業的歸復收入潛力作合適撥備或參考可比較市場交易)(「收入資本化法」)得出的估值互相核對，而並無發現顯著的差異。

第二類物業的合計市值佔總市值約38.0%，該類物業包括：(i)上海金茂大廈的商業及寫字樓部分，其市值佔總市值約37.6%；及(ii)北京金茂萬麗酒店的單層零售樓宇，其市值佔總市值約0.4%。第二類物業乃基於將現有租約所產生的淨租金收入撥充資本，並就物業的歸復收入潛力作合適撥備或參考可比較市場交易，以收入資本化法作估值。戴德梁行對第二類物業作估值時，已考慮到金茂大廈的商業及寫字樓部分的租用率及樓層的相關調整。

第三類物業的合計市值佔總市值約61.4%，該類物業包括位於上海、北京、深圳、三亞、麗江及西安的九座酒店物業。由於第三類物業為在業務營運中使用的物業，因此以折現現金流法（「折現現金流法」）作估值，涉及使用合適的折現率將每座酒店物業截至未屆滿土地使用期完結前產生的未來淨現金折現至其現值，而所使用的折現率能反映第三方投資者就該類投資所要求的回報率。吾等注意到，戴德梁行乃參考下因素來編製10年的現金流量預測：(i)過往營運數據，包括2020年1月至4月的入住率及平均每日房租；(ii)現時市場狀況；(iii)旅遊及酒店行業從新冠疫情的影響回復過來時的預計市場狀況；及(iv)預期通脹率。

吾等已審閱並與戴德梁行討論物業估值和達致物業權益價值所採用的方法、基準及假設。尤其是，吾等已向戴德梁行查詢有關在物業估值當中就不同種類物業所選用相關估值方法的甄選法則，並已評估、與行業數據進行核對，和討論在物業估值當中就各種物業所採用的基準及假設。吾等了解到，戴德梁行認為上述估值方法對於各類物業（即酒店、商業零售、寫字樓及宿舍物業）屬合適及相關。鑑於以上理據及物業估值乃按照上述準則及指引進行，吾等認為戴德梁行在物業估值中採用的方法、基準及假設屬合理和合適。

3.2 經重估資產淨值

信託集團2020年上半年的未經審核綜合財務報表在2020年中期業績內披露。股份合訂單位持有人於2020年6月30日應佔的未經審核資產淨值約為人民幣4,840.1百萬元。

吾等注意到，信託集團的部分物業權益（即酒店物業）乃根據有關香港財務報告準則按成本基準作為物業、廠房及設備列賬。吾等認為物業估值內物業的總評估價值更為適合用作評估信託集團背後的淨資產。為了進一步評估註銷價的公平及合理性，吾等已審閱下文所述根據股份合訂單位持有人於2020年6月30日應佔未經審核資產淨值所計算的經重估資產淨值（定義見下文）及有關調整，其中包括物業估值所產生的重估盈餘（經扣除估計遞延稅項）：

表6：經重估資產淨值（定義見下文）的計算

人民幣百萬元

股份合訂單位持有人於2020年6月30日應佔	
未經審核資產淨值	4,840.1
調整：	
物業重估所產生的重估盈餘（附註1）	8,428.2
與重估盈餘相關的估計遞延稅項（附註2）	(2,107.1)
信託集團於2020年6月30日的經重估資產淨值	
（「經重估資產淨值」）	11,161.2
每個股份合訂單位經重估資產淨值（人民幣）（附註3）	5.58
每個股份合訂單位經重估資產淨值（港元）（附註4）	6.11
註銷價（港元）	4.80
註銷價相對每個股份合訂單位經重估資產淨值的折讓	21.4%

附註：

- 指戴德梁行所評估股份合訂單位持有人於2020年6月30日應佔信託集團所持有的物業權益的現況下市值約人民幣247億元，超出股份合訂單位持有人於2020年6月30日應佔的相應賬面值約人民幣163億元的數額，並就並非由信託集團應佔的相關權益作調整後所產生的重估盈餘（「重估盈餘」）。對於由信託集團持有的投資物業（包括金茂大廈的自用部分），該等物業於2020年6月30日的市值約為人民幣9,376.8百萬元，與股份合訂單位持有人應佔的相應賬面總值持平，因為該等投資物業乃於2020年6月30日按公平值列賬。
- 指根據物業權益的市值與計算應課稅溢利所使用的相應稅基之間的暫時差額所估計的遞延稅項（「估計遞延稅項」）。遞延稅項乃按25%稅率就中華人民共和國企業所得稅進行計算。按管理層表示，由於信託集團的主營業務活動性質（即酒店擁有權及投資以及物業投資）和該類資產的轉讓一般構建及交易的方式，因此並無根據相關中華人民共和國稅務法律法規就信託集團估計土地增值稅。
- 根據於最後實際可行日期已發行2,000,000,000個股份合訂單位計算。
- 根據中國人民銀行於2020年6月30日在其網站公佈的匯率中間價1港元：人民幣0.91344元計算，以供參考用途。

按上文所示，註銷價4.80港元較每個股份合訂單位經重估資產淨值約6.11港元折讓約21.4%。吾等已審閱管理層所編製的經重估資產淨值的計算，並與管理層就重估盈餘及估計遞延稅項的計算進行討論。因此，吾等認為每個股份合訂單位經重估資產淨值的計算屬合適。有關此方面的進一步分析載於下文「5. 註銷價的評估－5.4. 私有化可比較案例」分節。

4. 股份合訂單位的成交量

下表載列由2019年1月1日至最後實際可行日期期內，每個月或期間股份合訂單位的日均成交量，以及日均成交量佔已發行股份合訂單位總數及公眾持股量的百分比：

表7：貴公司的成交量

月份	日均成交量	日均成交量 佔已發行股份 合訂單位總數 的概約百分比 (附註1)	日均成交量 佔公眾持股量 的概約百分比 (附註2)
2019年			
1月	81,580	0.004%	0.012%
2月	36,691	0.002%	0.006%
3月	72,972	0.004%	0.011%
4月	46,750	0.002%	0.007%
5月	49,469	0.002%	0.007%
6月	78,500	0.004%	0.012%
7月	86,107	0.004%	0.013%
8月	66,528	0.003%	0.010%
9月	17,938	0.001%	0.003%
10月	24,893	0.001%	0.004%
11月	25,929	0.001%	0.004%
12月	81,892	0.004%	0.012%
2019年平均數	55,771	0.003%	0.008%
2020年			
1月	55,577	0.003%	0.008%
2月	35,625	0.002%	0.005%
3月	127,500	0.006%	0.019%
4月	72,429	0.004%	0.011%
5月	189,000	0.009%	0.028%
6月	2,792,579	0.140%	0.421%
7月	303,387	0.015%	0.046%
8月(由8月1日至最後實際 可行日期)	93,996	0.005%	0.014%

來源：彭博通訊社

附註：

1. 根據於每個月底或最後實際可行日期的已發行股份合訂單位總數計算。
2. 根據於每個月底或最後實際可行日期由公眾持有的股份合訂單位數目計算。

按上文所示，於上述期間股份合訂單位的日均成交量佔已發行股份合訂單位總數約0.001%至0.140%，及佔公眾持有的已發行股份合訂單位約0.003%至0.421%。吾等認為，於2020年3月至2020年5月的每日成交量相對較高，可能是由於2020年3月24日公佈2019年財政年度全年業績所致。自發表該公告後，股份合訂單位的交易活動增加，反映該建議的初步市場反應。

按上表所示，股份合訂單位的交易並不活躍。鑑於股份合訂單位的交投疏落，計劃股份合訂單位持有人或許難以在不對股份合訂單位價格造成向下壓力的情況下在公開市場出售大量股份合訂單位。該建議為計劃股份合訂單位持有人提供機會，可按相較股份合訂單位現行市價有重大溢價的固定註銷價退出投資。

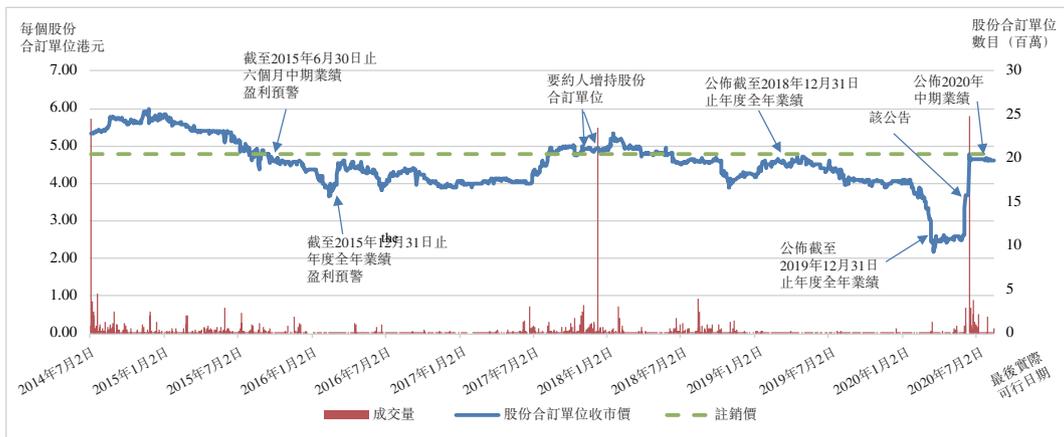
5. 註銷價的評估

按董事會函件所載，註銷價乃經考慮 貴集團的財務資料（包括 貴集團於2019年12月31日的財務狀況）、要約人對 貴集團業務及未來前景的審閱、股份合訂單位在聯交所交易的價格以及近年香港其他私有化交易後，按公平基準釐定。吾等則透過以下方式評估註銷價。

5.1 股份合訂單位價格表現

下文載列的圖表顯示由2014年7月2日（即上市日期）直至最後實際可行日期（「回顧期間」）(i)股份合訂單位的每日收市價及成交量變動（即圖1）；及(ii)股份合訂單位價格的表現與恒生房地產基金指數（追蹤在香港上市的房地產投資信託基金（「房地產基金」）表現的基準）所作比較（即圖2）：

圖1：於回顧期間股份合訂單位價格及成交量變動



來源：彭博通訊社及聯交所

圖2：股份合訂單位價格與恒生房地產基金指數所作比較



來源：彭博通訊社

按上文圖1所顯示，自2018年7月起股份合訂單位的成交價一直低於註銷價，而實際上於回顧期間大部分時間亦如是。在回顧期間的1,510個交易日當中，有1,048個交易日股份合訂單位的成交價低於註銷價。上文圖2說明股份合訂單位價格的表現與恒生房地產基金指數的表現所作比較。自回顧期間開始以來，股份合訂單位價格的表現大致落後於恒生房地產基金指數。

股份合訂單位於上市日期（即2014年7月2日，亦即回顧期間開始時）及最後交易日的收市價分別為5.35港元及3.68港元。於上市日期至2015年7月7日期間，股份合訂單位的成交價介乎每股5.10港元至5.97港元之間。於2015年7月30日公佈2015年上半年的中期業績盈利預警後，股份合訂單位價格下滑，並進一步下跌，於2016年2月12日低見3.64港元。於2016年2月13日至2017年10月26日期間，股份合訂單位的收市價在3.70港元至5.02港元之間波動，大致上與恒生房地產基金指數的走勢相符。在要約人於2017年10月27日及2017年11月9日宣佈增持股份合訂單位後，股份合訂單位價格於2018年1月16日升至5.32港元的高位。於2018年1月17日至2020年1月23日整段期間，股份合訂單位的收市價介乎約3.89港元至5.25港元之間。於上文「1. 金茂酒店及 貴公司的業務及財務資料 – 1.3 信託集團前景」分節所論述中國於一月底爆發新冠疫情後，股份合訂單位價格於2020年3月19日急跌至2.17港元，乃整段回顧期間內的最低價。

於上市日期至最後交易日（「公告前期間」），股份合訂單位的最高收市價為2014年11月24日（超過五年前）的5.97港元，較註銷價溢價約24.4%。於公告前期間股份合訂單位的最低收市價為2020年3月19日的2.17港元，註銷價較該價格出現約121.2%的具吸引力的溢價。

股份合訂單位於最後交易日收報3.68港元，並於2020年6月15日（為該公告後的首個交易日）急升約29.6%至4.77港元。於2020年6月15日至最後實際可行日期，股份合訂單位的成交價介乎4.62港元至4.77港元，而平均價為4.65港元。股份合訂單位於最後實際可行日期收報4.62港元。

吾等認為，上述股份合訂單位價格急升是由該建議的公佈（尤其每個計劃股份合訂單位的註銷價4.80港元）所帶動。計劃股份合訂單位持有人應注意，自爆發新冠疫情以來，股份合訂單位的成交價大致上低於註銷價4.80港元，而一旦該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，現時股份合訂單位的價格未必可維持。

所註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位的註銷價4.80港元：

- 較最後交易日聯交所所報每個股份合訂單位的收市價3.68港元溢價約30.4%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）5個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約3.04港元溢價約57.9%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）10個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.78港元溢價約72.7%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）30個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.63港元溢價約82.5%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）60個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.57港元溢價約86.8%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）90個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.92港元溢價約64.4%；
- 較於2019年12月31日 貴公司每個股份合訂單位的經審核資產淨值約3.05港元（根據人民銀行於2019年12月31日在其網站發佈的匯率中間價1港元：人民幣0.89578元換算以供參考）溢價約57.4%；

- 較於2020年6月30日 貴公司每個股份合訂單位的未經審核資產淨值約2.65港元(根據人民銀行於2020年6月30日在其網站發佈的匯率中間價1港元:人民幣0.91344元換算以供參考)溢價約81.1%;
- 較根據截至最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數計算,於2020年6月30日每個股份合訂單位的經重估資產淨值約6.11港元(根據人民銀行於2020年6月30日在其網站發佈的匯率中間價1港元:人民幣0.91344元換算以供參考)折讓約21.4%;及
- 較於最後實際可行日期在聯交所所報每個股份合訂單位的收市價4.62港元溢價約3.9%。

5.2 可比較公司

在評估註銷價的公平和合理性時,吾等已按盡力基準識別在聯交所主板上市的屬於(i)最後交易日的市值超過20億港元的大型酒店集團;及(ii)於各自最近的整個財政年度內從酒店相關業務分部賺取總收入的最少60%的一系列公司/房地產基金及合訂證券(「合訂證券」)。在釐定準則時,吾等認為(i)信託集團以最後交易日的市值73.6億港元衡量為一家具規模的酒店集團,應與市值規模可比的香港上市公司配對;及(ii)信託集團於2019年財政年度的總收入中約71.4%來自酒店相關分部,因此吾等期望可比較公司應為從該市場分部產生的收入所佔總收入比例最少相近的公司。根據以上準則及透過彭博通訊社的資料,吾等已識別吾等認為巨細無遺的11家公司(「可比較公司」)。吾等認為可比較公司均為與信託集團類似的具規模酒店經營者,因此可作為信託集團的公平和具代表性樣本以作比較用途。

下表說明根據從可比較公司各自最近期發佈的財務報表所得的各自每股股份/股份合訂單位的盈利或資產淨值以及可比較公司於最後交易日的股份/股份合訂單位的收市價所計算可比較公司的(i)市價對盈利比率(「市盈率」);及(ii)市價對賬面值比率(「市賬率」)。吾等認為,市盈率及市賬率對於以下分析而言屬恰當的估值比率,原因在於:(i)該等比率為獨立財務顧問在評估物業公司時普遍採用的估值比率;(ii)根據吾等對可比較公司過往所進行交易的觀察,市盈率及市賬率均獲可比較公司的董事會採用,以評估有關交易的公平性;及(iii)根據吾等的經驗及專業判斷,吾等無法識別其他更佳的可替代估值比率。

表8：可比較公司列表

公司(股份代號)	於最後 交易日的市值 (百萬港元)	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
香格里拉(亞洲)有限公司(69)	24,955.25	20.89	0.52
鷹君集團有限公司(41)	13,487.59	不適用 (附註2)	0.20
香港上海大酒店有限公司(45)	12,094.73	24.48	0.31
復星旅游文化集團(1992)	9,843.31	14.25	1.08
上海錦江資本股份有限公司(2006)	8,349.00	10.89	0.81
海港企業有限公司(51) (附註1)	5,861.36	50.10	0.34
富豪產業信託(1881)	4,169.51	不適用 (附註2)	0.28
浙江開元酒店管理股份有限公司 (1158)	3,690.40	16.07	2.09
信和酒店(集團)有限公司(1221)	2,913.79	14.84	0.63
富豪酒店國際控股有限公司(78)	2,732.30	6.01	0.21
朗廷酒店投資與朗廷酒店投資 有限公司(1270) (附註3)	2,617.50	不適用 (附註2)	0.26
可比較公司：	最高	50.10	2.09
	最低	6.01	0.20
	平均數	19.69	0.61
	中位數	15.46	0.34
金茂酒店及 貴公司	7,360.00	35.04 (附註4)	1.57 (附註5)

來源：彭博通訊社

附註：

1. 海港企業有限公司於上一個財政年度從酒店相關業務分部賺取總收入的59.9%。雖然該公司並未達到吾等甄選準則的60%門檻，但由於該公司同時經營酒店及物業租賃業務，被認為可與信託集團的業務比較，加上以市值計的規模與信託集團相若，因此獲納入可比較分析。
2. 由於根據有關可比較公司的最新年報，該等公司錄得權益持有人應佔虧損，因此無法提供有關市盈率。
3. 朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司的合訂證券與股份合訂單位一樣在聯交所主板上市。

4. 根據每個計劃股份合訂單位的註銷價4.80港元及2019年財政年度每個股份合訂單位的盈利人民幣0.123元(為供參考,根據匯率1港元:人民幣0.89578元計算相等於約0.137港元)計算。
5. 根據每個計劃股份合訂單位的註銷價4.80港元及於2019年12月31日每個股份合訂單位資產淨值人民幣2.73元(為供參考,根據匯率1港元:人民幣0.89578元計算相等於約3.05港元)計算。

按上表所載,可比較公司的市盈率介乎約6.01倍至50.10倍,而平均數及中位數分別約為19.69倍及15.46倍。金茂酒店及 貴公司按註銷價推算的市盈率為35.04倍,處於上述範圍內,並大幅高於可比較公司市盈率的平均數及中位數。

可比較公司的市賬率介乎約0.20倍至2.09倍,而平均數及中位數分別約為0.61倍及0.34倍。金茂酒店及 貴公司按註銷價推算的市賬率為1.57倍,處於上述範圍內,且亦大幅高於可比較公司市賬率的平均數及中位數。

5.3 股息率

根據2019年財政年度的首個中期股息每個股份合訂單位0.1660港元以及末期股息每個股份合訂單位0.1543港元,按最後交易日的股份合訂單位收市價每個股份合訂單位3.68港元及註銷價每個股份合訂單位4.80港元所推算的股息率分別約為8.7%及6.7%。吾等已將上述股息率與可比較公司及恒生房地產基金指數於最後交易日的股息率作比較,並說明如下:

表9: 股息率分析

公司(股份代號)	股息率
香格里拉(亞洲)有限公司(69)	1.1%
鷹君集團有限公司(41)	4.4%
香港上海大酒店有限公司(45)	1.8%
复星旅游文化集團(1992)	1.1%
上海錦江資本股份有限公司(2006)	4.6%
海港企業有限公司(51)	2.7%
富豪產業信託(1881)	9.7%
浙江開元酒店管理股份有限公司(1158)	3.4%
信和酒店(集團)有限公司(1221)	2.4%
富豪酒店國際控股有限公司(78)	3.5%
朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(1270)	9.9%
最高	9.9%

公司(股份代號)	股息率	
	最低	1.1%
	平均數	4.1%
	中位數	3.4%
恒生房地產基金指數		6.4%
金茂酒店及 貴公司(6139)		
— 根據最後交易日的收市價計算		8.7%
— 根據註銷價計算		6.7%

來源：彭博通訊社及聯交所網站

附註：以上股息率乃根據可比較公司於過往十二個月每股股份／每個股份合訂單位的股息總額(不包括任何特別股息)以及於最後交易日的股份收市價計算。

按上表所示，可比較公司的股息率介乎約1.1%至約9.9%，平均數及中位數分別約為4.1%及3.4%，而恒生房地產基金指數的股息率約為6.4%。金茂酒店及 貴公司按最後交易日的收市價及註銷價所推算的股息率分別約為8.7%及6.7%，處於可比較公司的範圍，並高於恒生房地產基金指數的股息率。

倘該計劃生效並實行該建議，則以股息收入為首要考慮的計劃股東將有機會把所得款項重新投資於有較高歷史股息率的同類公司或在香港上市而具有較高股息率的房地產基金。

5.4 私有化可比較案例

吾等已審閱於最後交易日前過去十年直至最後實際可行日期(包括該日)在聯交所主板上市的物業發展及／或投資公司的私有化建議成功先例。鑑於：(i) 信託集團為一家具有重大資產的物業公司，其主要業務主要包括酒店經營及物業租賃，非常依賴酒店物業及商業物業以賺取收入；(ii) 信託集團所屬的業務種類具有收購守則規則11所指的「重大物業權益」，因此當進行該建議時須強制就其物業權益進行物業估值；(iii) 為了更有效地評估註銷價，最好是基於同類物業公司的私有化成功先例，不僅將註銷價相對現行市價平均值的溢價與該等同類物業公司私有化先例的相應水平作比較，亦將註銷價相對經重估資產淨值的折讓與該

等同類物業公司私有化先例的相應水平作比較；及(iv)當吾等檢視有關記錄時，發現同類物業公司主要為具有「重大物業權益」的物業發展及／或投資公司，須進行物業估值並具有經計及重估盈餘／虧絀（視情況而定）之經重估／調整資產淨值。鑑於上文所述，吾等認為就本分析而言，物業發展及／或投資公司是最近似信託集團的可比較公司。

吾等認為，樣本規模已足夠而所選擇的私有化建議先例（「私有化可比較案例」）已巨細無遺，可公平地呈列可與該建議比較的交易。由於私有化可比較案例是於長達10年的一段合理期間內選出以獲取充足規模的私有化樣本，故此應注意私有化可比較案例是在不同市場環境及氣氛中進行。在每個私有化可比較案例中影響註銷價的溢價或折讓的因素及考慮事項均因應個別情況而有所不同，且可能有別於該計劃所適用的因素及考慮事項。

下表說明在每個私有化可比較案例中相關要約人所提供要約或註銷價相對於：(i)有關私有化公告刊發前當時的相應股價；及(ii)每個私有化可比較案例中相關公司的每股經重估資產淨值之溢價或折讓：

表10：私有化可比較案例

首次私有化 公告日期	公司名稱 (股份代號)	要約／ 註銷價	要約／ 註銷價	要約／ 註銷價	要約／ 註銷價	要約／ 註銷價	要約／ 註銷價	要約／ 註銷價
		較私有化 公告日期前 最後交易日的 收市價的溢價	較私有化 公告日期前 5日平均 收市價的溢價	較私有化 公告日期前 10日平均 收市價的溢價	較私有化 公告日期前 30日平均 收市價的溢價	較私有化 公告日期前 60日平均 收市價的溢價	較私有化 公告日期前 90日平均 收市價的溢價	經重估/ 調整資產淨值 的溢價/ (折讓)
2020年2月27日	會德豐 有限公司(20)	52.2%	49.1%	49.2%	45.2%	43.9%	45.9%	(1.8)%
2018年12月5日	合和實業 有限公司(54)	46.7%	48.8%	51.6%	55.5%	54.1%	49.6%	(43.0)%
2017年3月27日	高銀地產控股 有限公司(283) (「高銀」)	36.8%	40.0%	39.1%	33.9%	30.4%	36.6%	28.6%
2016年3月30日	大連萬達商業 地產股份 有限公司(3699)	36.1%	40.1%	39.7%	50.2%	44.6%	32.7%	(10.8)%

首次私有化 公告日期	公司名稱 (股份代號)	要約/ 註銷價 較私有化 公告日期前 最後交易日的 收市價的溢價	要約/ 註銷價 較私有化 公告日期前 5日平均 收市價的溢價	要約/ 註銷價 較私有化 公告日期前 10日平均 收市價的溢價	要約/ 註銷價 較私有化 公告日期前 30日平均 收市價的溢價	要約/ 註銷價 較私有化 公告日期前 60日平均 收市價的溢價	要約/ 註銷價 較私有化 公告日期前 90日平均 收市價的溢價	要約/ 註銷價 較每股 經重估/ 調整資產淨值 的溢價/ (折讓)
2016年1月6日	新世界中國地產 有限公司(917)	25.6%	28.5%	29.4%	40.8%	45.8%	53.8%	(29.4)%
2015年5月27日	帝盛酒店集團 有限公司(2266) (「帝盛」) ^{附註}	32.4%	35.3%	38.5%	41.7%	44.0%	42.9%	(74.6)%
2011年1月20日	復地(集團)股份 有限公司(2337)	25.4%	23.2%	24.6%	34.1%	40.0%	42.9%	(26.2)%
	最高	52.2%	49.1%	51.6%	55.5%	54.1%	53.8%	28.6%
	最低	25.4%	23.2%	24.6%	33.9%	30.4%	32.7%	(74.6)%
	平均溢價/ (折讓)	36.5%	37.9%	38.9%	43.1%	43.3%	43.5%	(22.5)%
	該建議	30.4%	57.9%	72.7%	82.5%	86.8%	64.4%	(21.4)%

來源：聯交所網站及彭博通訊社

附註：帝盛的註銷代價包括現金付款0.72港元及遠東發展有限公司(股份代號：35)的0.28125股股份(於公告日期前最後交易日的收市價為3.84港元)。因此，在分析中使用註銷代價每股1.80港元。

按上表所示，吾等注意到私有化可比較公司案例的所有要約／註銷價均較有關公司各自的(i)首次私有化公告日期前最後交易日的收市價；及(ii)首次私有化公告日期前5日、10日、30日、60日及90日的平均收市價均出現溢價。

私有化可比較案例的要約／註銷價相較以下收市價的溢價如下：

- (i) 較首次私有化公告日期前最後交易日的收市價的溢價介乎約25.4%至52.2%，平均溢價約為36.5%；
- (ii) 較首次私有化公告日期前5日平均收市價的溢價介乎約23.2%至49.1%，平均溢價約為37.9%；
- (iii) 較首次私有化公告日期前10日平均收市價的溢價介乎約24.6%至51.6%，平均溢價約為38.9%；
- (iv) 較首次私有化公告日期前30日平均收市價的溢價介乎約33.9%至55.5%，平均溢價約為43.1%；
- (v) 較首次私有化公告日期前60日平均收市價的溢價介乎約30.4%至54.1%，平均溢價約為43.3%；及
- (vi) 較首次私有化公告日期前90日平均收市價的溢價介乎約32.7%至53.8%，平均溢價約為43.5%。

雖然註銷價較最後交易日股份合訂單位收市價的溢價約30.4%稍低於私有化可比較案例的溢價，但註銷價較該公告日期前5日、10日、30日、60日及90日期間的股份合訂單位平均收市價的溢價均大幅高於私有化可比較案例的相應溢價。

吾等亦注意到，除高銀外，私有化可比較案例的要約／註銷價較有關公司每股經重估資產淨值的折讓介乎約10.8%至74.6%。若計及高銀的要約／註銷價所代表的溢價，則要約／註銷價較每股經重估資產淨值的平均折讓約為22.5%。註銷價4.80港元較每個股份合訂單位的經重估資產淨值折讓約21.4%，低於私有化可比較案例的平均折讓。若高銀的要約／註銷價所代表的溢價從私有化可比較案件中剔除，則要約／註銷價較每股經重估資產淨值的平均折讓將進一步升至約31.0%（「折讓平均值」），而註銷價較每個股份合訂單位的經重估資產淨值的折讓約21.4%大幅低於該折讓平均值。因此，吾等認為註銷價屬公平合理。

意見及推薦建議

在達致吾等有關該建議的推薦建議時，吾等已考慮上文論述的主要因素及理由，尤其下列因素及理由（應與本函件全文一併閱讀及詮釋）：

- 於2020年年初爆發的新冠疫情對中華人民共和國酒店行業及整個旅遊業構成前所未有的挑戰。信託集團的酒店及觀光業務亦受到顯著影響。由於中國酒店行業復甦之路受眾多因素影響，因新冠疫情關係，在中短期內信託集團的酒店及觀光業務的經營業績及前景仍不明朗。
- 該建議為計劃股份合訂單位持有人提供機會，可將其於金茂酒店及貴公司的投資變現，而毋須面對每個股份合訂單位未來分派之不確定性，因未來分派在某程度上將受到未來充滿挑戰的經營環境所影響，而2019年財政年度股份合訂單位持有人應佔的收入及溢利均告下跌，且於過去五個財政年度每個股份合訂單位的全年分派呈下跌趨勢。信託集團2020年上半年的酒店物業受到旅遊限制、社交距離措施及政府因應新冠疫情作出的行動的重大影響，因而令信託集團2020年上半年的財務業績顯著下滑，而信託集團並無就2020年上半年宣佈任何中期分派。

- 由於(i)金茂酒店及 貴公司按註銷價推算的市盈率為35.04倍，(a)處於可比較公司的市盈率範圍內；及(b)大幅高於可比較公司的平均數及中位數分別約19.69倍及15.46倍；及(ii)金茂酒店及 貴公司按註銷價推算的市賬率為1.57倍，(a)處於可比較公司的市賬率範圍內；及(b)亦大幅高於可比較公司的平均數及中位數分別約0.61倍及0.34倍，因此4.80港元的註銷價屬公平合理。
- 金茂酒店及 貴公司按最後交易日的收市價及註銷價推算的股息率分別約為8.7%及6.7%，處於可比較公司的股息率範圍約1.1%至9.9%之內，且高於恒生房地產基金指數的股息率約6.4%。因此，該建議給予以股息收入為首要考慮的計劃股東機會，可把所得款項重新投資於有較高歷史股息率的同類公司或在香港上市而具有較高股息率的房地產基金。
- 由於註銷價：(i)高於最近18個月期間的最高收市價4.73港元；(ii)較股份合訂單位於最後交易日的收市價溢價約30.4%；(iii)較股份合訂單位於截至最後交易日（包括該日）止5、10、30、60及90個交易日的平均收市價分別溢價約57.9%、72.7%、82.5%、86.8%及64.4%；及(iv)雖然較經重估資產淨值折讓21.4%，但與截至2019年12月31日每個股份合訂單位所佔 貴公司經審核資產淨值約3.05港元（根據人民銀行於2019年12月31日在其網站發佈的匯率中間價1港元：人民幣0.89578元換算以供參考）比較，出現約57.4%的吸引溢價，與私有化可比較案例的平均折讓約22.5%相比仍屬吸引，因此4.80港元的註銷價屬公平合理。
- 鑑於股份合訂單位的流動性較低的情況已持續一段長時間（自公告前期間截至最後交易日，日均成交量僅佔已發行股份合訂單位總數約0.011%），該建議讓計劃股份合訂單位持有人有機會將彼等於金茂酒店及 貴公司的投資變現，而不會受到流動性折讓的影響。

基於以上理由，吾等認為該計劃及該建議的條款（包括註銷價）對獨立單位持有人、獨立普通股股東（透過託管人－經理投票）、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦：

- (i) 獨立單位持有人在單位持有人大會上投票贊成有關批准該建議（包括該計劃）的決議案；
- (ii) 獨立普通股股東（透過託管人－經理投票）在計劃普通股股東法院會議上投票贊成有關批准該計劃的決議案；
- (iii) 獨立優先股股東在計劃優先股股東法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；及
- (iv) 股份合訂單位持有人在特別大會上投票贊成一項特別決議案，以批准及落實（其中包括）藉註銷及剔除計劃股份削減 貴公司股本、註銷計劃單位及於該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位。

股份合訂單位自**2020年6月15日**（即該公告後首個交易日）起直至最後實際可行日期（包括該日）在市場上的成交價一直低於註銷價，而於最後實際可行日期的收市價為**4.62**港元。計劃股份合訂單位持有人應注意，根據董事會函件，要約人不會提升註銷價，亦不保留如此行事的權利。要約人已受到此聲明約束而不會獲准提升註銷價。計劃股份合訂單位持有人應注意，倘該建議及／或該計劃不獲批准或因其他原因而失效，金茂酒店及 貴公司仍將在聯交所上市。根據收購守則規則**31.1**，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該建議不獲批准或因其他原因而失效的日期起十二個月內宣佈對股份合訂單位提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

就此方面，吾等注意到，與收購一家上市公司全部或部分股份的全面要約不同，由於涉及要約人可能進行私有化，根據公司法第86條，該建議將以協議安排的方式進行。主要區別在於計劃股份合訂單位持有人將不會有機會向要約人部分提交彼等的計劃股份合訂單位。更確切地說，倘建議條件達成或獲豁免（如適用），則該建議將對要約人、金茂酒店、貴公司及所有計劃股份合訂單位持有人具有約束力。因此，所有計劃股份合訂單位持有人（無論其是否出席單位持有人大會、法院會議或特別大會或在會上投票）將必須接受彼等所持有全部計劃股份合訂單位權益的註銷價。反之亦然，倘該建議不獲批准，則該建議將會無效，而所有計劃股份合訂單位持有人將保留彼等所持有的全部現有計劃股份合訂單位權益，且於該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效的日期後十二個月期間不會收到要約人另外提出的要約。計劃股份合訂單位持有人應注意，自爆發新冠疫情以來，股份合訂單位的成交價一直大幅低於4.80港元的註銷價，而若該建議及／或該計劃不獲批准或因其他原因失效，則現行股份合訂單位的價格未必可維持。

此致

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）及
金茂（中國）酒店投資管理有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
創富融資有限公司
執行董事
張安杰
謹啟

2020年8月17日

張安杰先生為創富融資執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾12年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

本說明函件構成1995年開曼群島大法院規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規定的說明。

根據開曼群島公司法第86條以一項協議安排 註銷及剔除所有計劃股份

1. 引言

要約人、本公司及金茂酒店聯合公佈，於2020年6月7日，要約人要求董事會提呈該建議以將金茂酒店及本公司私有化，該建議如獲批准並予以實施，將涉及(i)註銷及剔除普通股、優先股及由計劃股份合訂單位組成的單位；及(ii)撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。註銷價將由要約人向計劃股份合訂單位持有人支付。該建議將根據(i)公司法第86條就計劃股份以協議安排方式，及(ii)信託契約第34.2條就計劃單位進行。本說明函件旨在列出該建議的條款及影響，以及向計劃股東提供有關該建議的其他相關資料，尤其提供要約人對金茂酒店及本公司的意向以及於該建議生效前後的股份合訂單位股權架構的資料。

務請特別注意：(a)本計劃文件第四部分所載的董事會函件；(b)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會推薦建議函件；(c)本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問意見函件；及(d)本計劃文件附錄三所載的協議安排。

2. 該建議

每一股份合訂單位由三部分組成：(i)一個單位，(ii)由託管人－經理持有並與單位掛鈎的特定識別普通股的實益權益，以及(iii)與單位合訂的一股特定識別優先股。根據信託契約及公司章程，已發行普通股及優先股的數目於所有時間均必須相同並且各自亦必須與已發行單位的數目相等。

當該建議生效後，(i)計劃股份將按照該計劃予以註銷及剔除，且(ii)在實施該計劃的同時，計劃單位也將根據信託契約在生效日期予以註銷。

本公司股本將於生效日期透過註銷及剔除計劃股份予以削減。有關完成該建議時股份合訂單位持有結構的進一步詳情，請參閱下文「5. 股份合訂單位的持有結構」一節。

就註銷及剔除計劃股份合訂單位而應付予計劃股份合訂單位持有人的代價總額將由要約人支付。所註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位的註銷價4.80港元：

- 較最後交易日聯交所所報每個股份合訂單位的收市價3.68港元溢價約30.4%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）5個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約3.04港元溢價約57.9%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）10個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.78港元溢價約72.7%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）30個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.63港元溢價約82.5%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）60個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.57港元溢價約86.8%；
- 較基於截至最後交易日止（包括該日）90個交易日，於聯交所所報每日收市價計算得出的每個股份合訂單位的平均收市價約2.92港元溢價約64.4%；
- 較於2019年12月31日本公司每個股份合訂單位的經審核資產淨值約3.05港元（根據中國人民銀行於2019年12月31日在其網站發佈的匯率中間價1港元：人民幣0.89578元換算以供參考）溢價約57.4%；
- 較最後實際可行日期聯交所所報每個股份合訂單位的收市價4.62港元溢價約3.9%；

- 較於2020年6月30日本公司每個股份合訂單位的未經審核資產淨值約2.65港元(根據中國人民銀行於2020年6月30日在其網站發佈的匯率中間價1港元：人民幣0.91344元換算以供參考)溢價約81.1%；及
- 較根據於最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數計算的於2020年6月30日的每個股份合訂單位經重估資產淨值約6.11港元折讓約21.4%。

經考慮第六部分獨立財務顧問函件「5. 註銷價的評估－5.4. 私有化可比較案例」一段所詳述在市場上進行私有化人的可比較公司(「私有化可比較案例」)，董事會注意到，私有化可比較案例的註銷價較每股經重估／調整資產淨值的而平均折讓約為22.5%。此外，值得注意的是，雖然註銷價較股份合訂單位於最後交易日的收市價的溢價約30.4%，稍低於私有化可比較案例的溢價平均數，但註銷價較股份合訂單位於該公告日期前5日、10日、30日、60日及90日的平均收市價的溢價，均大幅高於私有化可比較案例的上述平均收市價。因此，董事認為註銷價對計劃股份合訂單位持有人而言將屬吸引機會，可藉此變現投資，因為註銷價較每個股份合訂單位的經重估資產淨值的折讓約21.4%與市場慣例相符，且低於該等私有化可比較案例的平均折讓。

股份合訂單位的最高及最低價

於截至最後交易日(包括該日)止的十八個月內，股份合訂單位於聯交所所報的最高收市價為於2019年4月16日的4.73港元，而股份合訂單位於聯交所所報的最低收市價為於2020年3月19日的2.17港元。

按該公告所披露，要約人不會提升註銷價，亦不保留如此行事的權利。股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者應知悉，於作出此聲明後，要約人將受到此聲明約束而不會獲准提升註銷價。

註銷價乃參考本集團的財務資料(包括本集團於2019年12月31日的財務狀況)、要約人對本集團的業務及其未來前景的審核、股份合訂單位在聯交所的交易價格及近年來香港發生的其他私有化交易後按公平原則釐定。

該建議的實施

鑑於該計劃僅由本公司與計劃股東（而非單位持有人）之間根據公司法作出的關於金茂酒店的安排，法院會議將僅為計劃股東的會議。為遵循信託契約與公司章程中有關會議的要求，需在緊接計劃普通股持有人的法院會議前單獨召開單位持有人大會，使單位持有人（要約人除外）（即計劃單位持有人）可在會上以通過決議案的方式指示託管人－經理（作為計劃普通股的持有人）如何在計劃普通股股東法院會議上投票。隨後將會舉行計劃優先股股東法院會議，而計劃優先股持有人在該會議上所作的投票應被視為已按其在單位持有人大會上所作的投票的相同方式作出。

特別大會將緊隨單位持有人大會和法院會議召開，以考慮及酌情批准（其中包括）一項特別決議案，藉此批准及使以下事項生效：(i) 藉註銷及剔除計劃股份削減本公司的股本；(ii) 註銷計劃單位；及(iii) 於該建議生效後撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。

有關股份合訂單位投票的具體要求在信託契約和公司章程中載列，該兩份文件均已在本公司官網 (<http://www.jinmao88.com/en/index.php>) 上發佈。鑑於該等規定，以及在需符合大法院頒佈的關於法院會議的命令的前提下：

- (a) 單位持有人（要約人除外）有權在單位持有人大會上就其持有的單位投票；
- (b) 託管人－經理（作為計劃普通股的唯一法定擁有人）將以計劃普通股所掛鈎的計劃單位在單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示在相關法院會議上行使其擁有的計劃普通股的投票權；及
- (c) 計劃優先股持有人／獨立優先股股東在計劃優先股股東法院會議上所作的投票必須與其在單位持有人大會上所作的投票相同。

就特別大會而言，股份合訂單位持有人應就將於特別大會上審議的每項決議案以其持有的該股份合訂單位投一票。

亦請參閱本計劃文件「14. 會議規定、投票權及規定、代表委任表格及投票紙要求以及信託契約項下協議安排的影響」一段。

建議條件

待以下建議條件達成或獲豁免(如適用)後,該建議方會生效並對要約人、金茂酒店、本公司及全體股份合訂單位持有人具有約束力:

- (a) 該計劃和該建議得到佔親身或透過委任代表出席單位持有人大會並於會上投票的單位持有人(要約人除外)所持計劃單位價值不少於75%的大多數該等單位持有人批准(以投票表決方式);
- (b) (i)該計劃和該建議得到親身或透過委任代表在單位持有人大會上投票的獨立單位持有人所持單位所附票數不少於75%的獨立單位持有人批准(以投票表決方式);及(ii)親身或透過委任代表出席單位持有人大會並於會上投票的獨立單位持有人(以投票表決方式)於單位持有人大會上反對批准該計劃和該建議的決議案的票數,不多於全體獨立單位持有人所持全部單位所附票數的10%;
- (c) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的計劃普通股持有人實益擁有的計劃普通股價值不少於75%的大多數計劃普通股持有人透過託管人—經理批准(以投票表決方式);
- (d) (i)該計劃得到親身或透過委任代表在相關法院會議上投票的佔獨立普通股股東實益擁有的普通股所附票數不少於75%的託管人—經理(作為普通股的唯一法定擁有人)批准(以投票表決方式);及(ii)親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的託管人—經理(作為普通股的唯一法定擁有人)(以投票表決方式)於相關法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數,不多於全體獨立普通股股東實益擁有的全部普通股所附票數的10%;
- (e) 該計劃得到佔親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的計劃優先股持有人所持計劃優先股價值不少於75%的大多數計劃優先股持有人批准(以投票表決方式);
- (f) (i)該計劃得到親身或透過委任代表在相關法院會議上投票的獨立優先股股東所持優先股所附票數不少於75%的獨立優先股股東批准(以投票表決方式);及(ii)親身或透過委任代表出席相關法院會議並於會上投票的獨立優

先股股東(以投票表決方式)於相關法院會議上反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立優先股股東所持全部優先股所附票數的10%；

- (g) 親身或透過委任代表出席特別大會並於會上投票的股份合訂單位持有人，以不少於75%的大多數票通過特別決議案，批准及落實(a)藉註銷及剔除計劃股份而削減本公司股本；(b)註銷計劃單位；及(c)在該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位；
- (h) 大法院批准該計劃(不論有否修訂)並確認調減本公司股本，以及向公司註冊處處長提交大法院的命令副本以作登記；
- (i) 在必要情況下，遵守公司法第15及16條下有關減少本公司股本的程序規定及條件(如有)；
- (j) 開曼群島、香港及任何其他相關司法權區的有關當局已出具、作出或給予(視情況而定)在該建議生效前須就該建議取得所需的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准；
- (k) 直至該建議生效為止及在其生效時，在該建議生效前須就該建議取得所需的所有授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准仍具有十足效力及作用且並無任何修改，已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，而任何有關當局均無就該建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外的規定，或於既有明文規定之上附加任何規定；
- (l) 取得或相關方豁免根據金茂酒店及本公司任何現有合約責任可能須就實施該建議取得的一切必要同意，而若未能取得有關同意或豁免，則將會對本集團的業務產生重大不利影響；

- (m) 並無任何司法權區的任何政府、政府性的、準政府性的、法定或監管機構、法院或機關已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查訊，或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或命令，且無任何立法、法規、要求或命令有待落實，而會導致該建議或根據其條款實施該建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或者其對該建議或根據其條款實施該建議施加任何重大不利條件或責任），但對要約人繼續實施該建議的法律能力無重大不利影響的行動、程序、訴訟、調查或查訊除外；
- (n) 本集團任何成員公司為其中一方或現正或可能受其約束、有權享有或受到限制的任何安排、協議、執照或其他文據中並無條文會或可能合理會令本公司因實施該建議，而引致下列對本集團整體而言屬重大的後果：
 - (i) 本集團任何成員公司所借任何款項或其他負債（實際或或然），在所訂到期日前變為須予償還，或可被宣告為須予償還；
 - (ii) 對本集團任何成員公司的全部或任何重要部份業務、財產或資產設置任何抵押、押記或其他抵押權益，或任何該等抵押（不論正在或已經出現）成為可強制執行；及
 - (iii) 任何該等安排、協議、執照、許可證、專營權或其他文據被終止或作出不利修訂，或據此採取任何重大行動，或據此產生任何重大責任；及
- (o) 自公告日期起直至所有建議條件達成或有效豁免（如適用）之日止，本集團各成員公司仍具有償債能力且並無涉及任何無力償債或破產程序或類似程序，而本集團任何成員公司的全部或任何主要部分資產及業務在全球任何地區均未獲委任任何清盤人、接管人或承擔任何類似職能的其他人士。

要約人保留全部或部分豁免建議條件(l)至(o)的權利（不論是全面豁免或就任何具體事項豁免）。建議條件(a)至(k)在任何情況下均不可豁免。託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）或本公司均無權豁免任何建議條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人只有在出現就該建議而言對要約人屬重大且可以藉此援引建議條件的情況下，方可以援引任何或所有建議條件作為不繼續進行該建議的依據。所有上述建議條件均須於最後完成日期或之前達成或獲豁免（如適

用)，否則該建議將告失效。當所有建議條件均達成或獲豁免(如適用)時，該建議將會生效，並對要約人、金茂酒店、本公司及所有股份合訂單位持有人(無論其是否出席了該等會議並在會上投票)具有約束力。

託管人－經理須按信託契約條款行事，其中包括在單位持有人大會上按照與普通股掛鈎(且受到由本公司提出並經計劃普通股股東及計劃優先股股東按照公司法批准的協議安排約束)的單位所賦予的票數行使普通股投票權。有關股份合訂單位持有人及託管人－經理之間的投票權安排的進一步詳情，載列於本部分內「14.會議規定、投票權及規定、代表委任表格及投票紙要求以及信託契約項下協議安排的影響」一節。

假設建議條件達成或獲有效豁免(如適用)，預期該計劃將按計劃文件第二部分所述於2020年9月28日或前後生效。

就建議條件(b)而言，要約人已收到參與單位持有人的不可撤回承諾，相當於由獨立單位持有人持有的單位約75.81%。

就建議條件(j)至(m)而言，要約人、託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)及本公司並不知悉且合理預期亦無於最後實際可行日期需要取得的任何有關主管當局任何授權、登記、備案、裁決、同意、意見、許可及批准，惟(i)從中化集團所獲批准(已於2020年6月10日獲取，以批准金茂酒店及本公司按場外協議達成的私有化)；(ii)中化集團向國資委發出的書面報告(預期會在沒有障礙下完成)；及(iii)中化集團在上市公司國有股權管理信息系統辦理的備案(預期會在沒有障礙下完成)除外。

就建議條件(n)而言，於最後實際可行日期，存在本公司作為訂約一方的若干現有銀行貸款(「現有銀行貸款」)。根據現有銀行貸款，倘撤回股份合訂單位於聯交所的上市地位，則將觸發本公司的強制還款義務或者加速還款的權利。本公司正在向此等貸款銀行徵求同意和／或豁免，以便在撤回股份合訂單位的上市地位後仍能延續現有銀行貸款。於最後實際可行日期，除兩家銀行外，本公司已取得所有銀行的口頭同意。本公司現仍與上述兩家銀行磋商。如無出現任何不可預見的情況，本公司及董事預計於2020年8月底或之前取得所有銀行的書面同意不會有任何困難。要約人保留豁免該條件的權利。

要約人並非其可以或不得援引或試圖援引任何建議條件的情況有關的任何協議或安排的訂約一方。

撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位後，要約人有意根據信託契約第12條行使交換權，以便將全部單位及要約人持有的組成股份合訂單位的優先股註銷並按一比一的比例交換為託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)持有的相應普通股。要

約人行使交換權完成時，(i)本公司將僅有普通股，而該等普通股由要約人悉數持有，且全部優先股及單位均將註銷並與普通股脫鈎及解除合訂，且(ii)金茂酒店將根據信託契約第25.1(b)條終止。

截至最後實際可行日期，概無建議條件已達成或獲豁免。

重要提示

股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者務請注意，該建議須待建議條件達成或獲豁免（如適用）後方可實施，因此該建議可能會或可能不會實施，而該計劃亦可能會或可能不會生效。因此，股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者於買賣股份合訂單位時務請審慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

3. 代價總額及財務資源

該建議，如獲批准並予以實施，將涉及(i)註銷及剔除普通股、優先股及由計劃股份合訂單位組成的單位，以及(ii)撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。註銷價（即所註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位4.80港元）將由要約人支付。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司股本由普通股及優先股組成。本公司法定股本為5,000,000港元，分為5,000,000,000股普通股及5,000,000,000股優先股；及
- (b) 另有2,000,000,000個已發行股份合訂單位，其中1,335,319,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約66.77%）由要約人持有，其餘664,681,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約33.23%）為計劃股份合訂單位的主體。概無任何由本公司已發行但尚未行使的且附有對股份合訂單位的認購權或可轉換為股份合訂單位的認股權證、衍生工具或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

該建議所需的現金總額約為3,190.5百萬港元，包括向要約人一致行動人士及計劃股份合訂單位獨立持有人支付的款項。

要約人擬通過債務融資撥付該建議所需現金，據此，招商永隆銀行有限公司（作為貸款人）已向要約人提供總額相等於33億港元的無抵押貸款融資。

星展亞洲融資（要約人的財務顧問）確信，要約人可獲得充足財務資源，以就該建議的全面實施履行其責任。

4. 不可撤回承諾

要約人已收到參與單位持有人的不可撤回承諾，根據該等承諾，各參與單位持有人已承諾（其中包括）在單位持有人大會、法院會議及特別大會上行使其持有或擁有的參與單位所附的全部投票權（或促成該等行使），以支持關於批准該建議、該計劃及與該建議及該計劃有關的任何事項（如適用）的一切決議案。參與單位持有人合共持有503,266,000個參與單位，為不可撤回承諾的主體事項，佔(i)截至最後實際可行日期止已發行股份合訂單位總數約25.16%；(ii)截至最後實際可行日期止由計劃股份合訂單位獨立持有人持有的股份合訂單位總數約75.81%；及(iii)就建議條件(b)而言，截至最後實際可行日期止由獨立單位持有人持有的單位總數約75.81%。此外，各參與單位持有人已承諾（包括但不限於）不會(i)出售、轉讓或另行處置各自的參與單位；及(ii)訂立任何安排，從而將會或可能妨礙該建議或其在相關不可撤回承諾中做出的承諾的實施。

倘該建議不獲批准或因其他原因而失效或遭撤回，則不可撤回承諾將會終止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無收到任何股份合訂單位持有人就在該等會議上的投票作出的任何不可撤回承諾。

5. 股份合訂單位的持有結構

於最後實際可行日期：

(a) 已發行股份合訂單位共有2,000,000,000個。每一股份合訂單位由以下證券或證券權益組成：

(i) 一個單位；

- (ii) 由託管人－經理作為法定擁有人(以其作為金茂酒店的託管人－經理身份)持有並與單位掛鈎的本公司每股面值0.0005港元的特定識別普通股的實益權益；及
 - (iii) 與單位合訂的本公司每股面值0.0005港元的特定識別優先股；
- (b) 本公司股本由普通股及優先股組成。本公司法定股本為5,000,000港元，分為5,000,000,000股普通股及5,000,000,000股優先股；且
- (c) 在2,000,000,000個已發行股份合訂單位中：
- (i) 要約人持有合共1,335,319,000個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位總數約66.77%；
 - (ii) 要約人一致行動人士持有合共834,500個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位總數約0.04%；
 - (iii) 星展集團的成員公司(即要約人的一致行動人士)並無合法或實益擁有、控制或指示任何股份合訂單位，但星展銀行(就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事)以自營基準所持有的24,250,000個股份合訂單位(佔已發行股份合訂單位總數約1.21%)除外。星展銀行無權按照收購守則規則35.4就其以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的任何股份合訂單位(即24,250,000個股份合訂單位)在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東(透過託管人－經理)或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份(組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位)，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票；及
 - (iv) 計劃股份合訂單位獨立持有人合法或實益擁有、控制或指示合共663,846,500個股份合訂單位(包括星展銀行以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的24,250,000個股份合訂單位)，佔已發行股份合訂單位總數約33.19%。

下表載列就董事會所知，(i)於最後實際可行日期及(ii)在該建議生效的情況下，緊隨該建議完成之後的股份合訂單位的持有結構：

股份合訂單位持有人	於最後實際可行日期		該計劃完成後	
	股份合訂 單位數目	%	股份合訂 單位數目	%
要約人	1,335,319,000	66.77	1,335,319,000	100
要約人一致行動人士				
李從瑞先生	350,000	0.02	—	—
江南先生	484,500	0.02	—	—
要約人一致行動人士合計	834,500	0.04	—	—
要約人與要約人 一致行動人士合計	1,336,153,500	66.81	1,335,319,000	100
參與單位持有人				
童錦泉 ⁽¹⁾	190,643,500	9.53	—	—
陸士慶	160,101,000	8.01	—	—
Camden Medical Centre Private Limited	60,850,000	3.04	—	—
上海建工海外(控股) 有限公司	28,971,500	1.45	—	—
HPRY Holdings Limited ⁽²⁾	27,000,000	1.35	—	—
Ho Lee Group Trust ⁽³⁾	21,700,000	1.09	—	—
Wii Pte. Ltd. ⁽²⁾	14,000,000	0.70	—	—
參與單位持有人合計	503,266,000	25.16	—	—
計劃股份合訂單位 (除參與單位外)				
獨立持有人 ⁽³⁾	160,580,500	8.03	—	—
合計	<u>2,000,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,335,319,000</u>	<u>100</u>

附註：

- 在190,643,500個股份合訂單位中，619,500個股份合訂單位由童錦泉先生直接持有，190,024,000個股份合訂單位由Wealthy Fountain Holdings INC (「**Wealthy Fountain**」) 持有，而Wealthy Fountain由童錦泉先生全資擁有。因此，童錦泉先生亦被視為擁有由Wealthy Fountain持有的股份合訂單位的權益。
- Wii Pte. Ltd.由豐益國際有限公司(「**豐益國際**」)(一家於新加坡證券交易所有限公司上市的公司)全資擁有。Kuok Khoon Hong先生(「**Kuok**先生」)為豐益國際的董事會主席兼行政總裁及豐益國際主要股東。HPRY Holdings Limited由Kuok先生全資擁有。
- Perpetual (Asia) Limited以Ho Lee Group Trust受託人的身份持有該等21,700,000個股份合訂單位。
- 在由計劃股份合訂單位獨立持有人所持有的160,580,500個股份合訂單位(不包括參與單位)中，24,250,000個股份合訂單位(佔已發行股份合訂單位總數約1.21%)由星展銀行(就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事)以自營基準持有。星展銀行以

獲豁免自營買賣商身份以自營基準持有的任何股份合訂單位(即24,250,000個股份合訂單位)無權按照收購守則規則35.4在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東(透過託管人－經理)或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份(組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位)，除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票。

5. 上表中的所有百分比均為約數。

於最後實際可行日期，有關要約人及要約人一致行動人士持有、控制或指示的股份合訂單位，概無涉及任何期權、認股權證或可換股證券，且要約人及要約人一致行動人士亦無訂立有關股份合訂單位的未交割衍生工具。於最後實際可行日期，金茂酒店及本公司並無任何認股權證、期權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份合訂單位的已發行證券。

6. 要約人有關金茂酒店及本公司的意向

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。本集團主要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。

該建議實施後，要約人有意使本集團繼續開展其當前業務，且無意對當前經營做出任何重大改變，亦無意終止本集團僱員的聘用。要約人將繼續關注本集團的業績表現，並根據中國酒店行業的競爭環境就本集團及其業務實施適當的戰略。

7. 實施該建議的理由及帶來的裨益

促進長期發展

本集團主要在中國持有酒店及商業地產類資產，該等業務目前正面臨全球新冠肺炎疫情爆發的嚴峻考驗。全球各國採取的旅遊限制、檢疫和停工停產等措施嚴重地影響到了旅遊業和租賃業。儘管本集團已採取一定的應對措施，但其財務和貿易前景依然容易受到全球形勢波動的影響。

儘管面臨著這些考驗，要約人仍致力於推動本集團的長期發展。要約人擬對本集團的資產組合作出必要的調整，以渡過該段艱難時期，其中要約人將對其所有酒店（包括本集團擁有的酒店）進行全面優化及整合。這集中管理措施對於成本優化及效率改善至關重要，且有利於人員評估及獎勵機制的統一。預期上述優化及整合將可改善酒店的整體競爭力。為免生疑問，本集團仍會專注於酒店經營及管理，而本集團現行營運不會有重大改變。該等調整是否能成功目前尚無定論，也可能會對本集團中短期的財務業績產生負面影響，進而可能會影響到本集團日後的分派支付能力。本集團的長期目標為(i)轉型為國際知名及中國第一流酒店投資者及營運商；(ii)堅持「創新、整合、協作」的理念，務求建立品牌價值及相聯組織；及(iii)打造品牌價值，並創設互惠互利的平台，透過提供可持續產品、服務及持續政策創新，令本集團及社區整體受惠。倘實施該建議，要約人可更靈活地開展必要的資產組合調整，並作出與本集團長期目標相符的戰略決策，而無需考量短期利潤預期、市場預期壓力、股價波動以及與維持金茂酒店和本公司的上市地位相關的合規要求等因素。

股份合訂單位的低流動性

股份合訂單位的流動性較低的情況已持續一段長時間；自股份合訂單位於2014年7月2日在聯交所上市交易起直至最後交易日止（包括該日）的期間內，股份合訂單位的日均成交量為221,869個，佔截至最後交易日止的全部已發行股份合訂單位總數約0.011%。低交易流動性使股份合訂單位持有人難以做到既在市場上執行大額沽盤又不對股份合訂單位的價格產生不利影響。此外，董事（獨立董事委員會的成員除外，彼等的意見載於本計劃文件第五部分）認為，如此低的流動性讓金茂酒店和本公司難以從公開股票市場籌措到資金，即不再能為本集團的業務發展提供可行的資金來源。

變現投資的好機會

該建議擬為計劃股份合訂單位持有人提供一次具吸引力的機會，以現金溢價變現彼等於金茂酒店及本公司的投資。註銷價4.80港元高於最近十八個月期間的最高收市價。註銷價較(i)股份合訂單位於最後交易日的收市價溢價約30.4%；(ii)股份合訂單位於截至最後交易日止（包括該日）5個交易日的平均收市價溢價約57.9%；(iii)股份合訂單位於截至最後交易日止（包括該日）10個交易日的平均收市價溢價約72.7%；(iv)股份合訂單位於截至最後交易日止（包括該日）30個交易日的平均收市價溢價約82.5%；

(v)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)60個交易日的平均收市價溢價約86.8%；及(vi)股份合訂單位於截至最後交易日止(包括該日)90個交易日的平均收市價溢價約64.4%。

董事會已就截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度宣佈末期及中期分派，但託管人－經理及本公司並不預期會於生效日期前宣派任何股息或分派。

8. 有關要約人的資料

要約人為一家於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股票代號：00817)。要約人為中國大型優質房地產項目發展商及營運商。於最後實際可行日期，要約人由中化香港(集團)有限公司擁有33.32%，該公司由中化股份全資擁有，而中化股份則由中化集團全資擁有。要約人為中化集團房地產開發業務的平台企業。要約人的主營業務包括城市運營、物業開發、商務租賃、零售商業運營、酒店經營及金融與服務。中化集團由國資委全資擁有。因此，要約人的最終控股股東為國資委。

9. 獨立董事委員會

董事會已成立由獨立非執行董事(即陳杰平博士、辛濤博士及謝湧海先生)組成的獨立董事委員會，以就該建議及該計劃的條款是否屬公平合理以及在法院會議上就該計劃和在單位持有人大會及特別大會上就該建議進行投票，向獨立單位持有人、獨立普通股股東(透過託管人－經理投票)、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人提供推薦建議。

鑑於李從瑞先生、張輝先生及江南先生(各自均為非執行董事)均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上已經放棄並將繼續就該建議放棄投票。而且，由於(i)李從瑞先生及江南先生均為要約人的執行董事，而張輝先生為要約人的高級管理層成員；及(ii)李從瑞先生及江南先生同時為要約人的股東及購股權持有人，而張輝先生為要約人的購股權持有人，彼等並不被視為具有獨立身份可就該建議提出推薦建議，因此不得加入獨立董事委員會。

謹請獨立單位持有人、獨立普通股股東(透過託管人－經理投票)、獨立優先股股東及股份合訂單位持有人於作出有關在計劃優先股股東法院會議上就該計劃及在單位持有人會議及特別大會上就該建議進行投票的決定前細閱計劃文件，包括其中所載獨立董事會函件及獨立財務顧問向獨立董事委員會發出之意見函件。

10. 獨立董事委員會的獨立財務顧問

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任創富融資為獨立財務顧問。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

11. 撤回股份合訂單位的上市地位

於該建議生效後，(i)所有計劃股份將根據該計劃予以註銷及剔除，且(ii)計劃單位將根據信託契約並依照股份合訂單位持有人於特別大會上通過的相關決議案予以註銷。計劃股份合訂單位的證書隨後將不再具有所有權文件或憑證的效力。託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)及本公司將於緊接該建議生效後，向聯交所申請撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。股份合訂單位持有人將透過公告獲悉股份合訂單位的確實最後買賣日期，以及該計劃、該建議及股份合訂單位於聯交所撤回上市地位的生效日期。該建議的詳細時間表載列於本計劃文件內。

金茂酒店及本公司將遵照收購守則透過一項協議安排(根據公司法第86條)被私有化，並遵照上市規則第6.15(2)條，根據信託契約第34.2條及所有相關規定相應地註冊及削減計劃單位，而託管人－經理(作為金茂酒店的託管人－經理)及本公司無意於實施該建議後保留金茂酒店及本公司的股份合訂單位在聯交所的上市地位。

12. 倘該建議不獲批准或因其他原因而失效

根據收購守則的規定，倘有任何建議條件未能於最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則該建議將告失效。倘該建議並未生效，則將不會撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。

倘該建議不獲批准或因其他原因而失效，則根據收購守則規則31.1，提出後續要約須受到限制，即要約人及於該建議過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於該建議不獲批准或因其他原因而失效的日期起十二個月內宣佈就股份合訂單位提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則除外。

股份合訂單位持有人及股份合訂單位的潛在投資者於買賣金茂酒店和本公司證券時務請審慎行事。如彼等對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

13. 海外計劃股份合訂單位持有人

本計劃文件乃為了遵守香港及開曼群島法例、收購守則及上市規則而編製，而所披露的資料未必與假設本計劃文件是根據任何其他司法權區法例編製的情況下而披露的資料相同。

本計劃文件並不構成向作出任何要約或招攬即屬違法的司法權區的任何人士提呈購買或出售股份合訂單位或招攬購買或認購股份合訂單位的要約。

向非居於香港的計劃股份合訂單位持有人作出及實施該建議可能須遵守該等計劃股份合訂單位持有人所在的有關司法權區的法律。該等計劃股份合訂單位持有人應了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。欲就該建議採取任何行動的任何海外計劃股份合訂單位持有人須自行確認本身已就此全面遵守有關司法權區的法律（包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他同意），或履行該司法權區內的其他必要手續及支付該等持有人應付的任何發行、轉讓或其他稅項。

於最後實際可行日期，共有20名其在股份合訂單位登記冊所示地址（「登記地址」）位於香港境外的股份合訂單位持有人，而該等計劃股份合訂單位持有人合共持有37,004個股份合訂單位（佔截至最後實際可行日期已發行股份合訂單位總數約0.0019%）。上述20名股份合訂單位持有人分別為(i)一名位於英國的持有500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(ii)兩名位於中華人民共和國澳門特別行政區的合共持有30,000個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(iii)兩名位於美國的合共持有兩個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(iv)兩名位於開曼群島的合共持有兩個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(v)十一名位於中華人民共和國的合共持有5,500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；(vi)一名位於新加坡共和國的持有500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人；及(vii)一名位於英屬維爾京群島的持有500個股份合訂單位的股份合訂單位持有人。要約人董事及董事已獲上述司法權區的法律顧問告知，該等司法權區的有關法例及規例並無自動限制向該等海外股份合訂單位持有人提出該計劃及該建議或寄發本計劃文件。將會向該等海外股份合訂單位持有人提出該計劃及該建議並向彼等寄發本計劃文件。

該等計劃股份合訂單位持有人的任何接納均將被視為構成該等人士對要約人、託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）及本公司以及彼等各自的顧問陳述並保證：該等法律和監管規定均已獲遵守。倘閣下對自身情況存疑，應諮詢閣下的專業顧問。

14. 會議規定、投票權及規定、代表委任表格及投票紙要求以及信託契約項下協議安排的影響

會議規定

根據信託契約的條文，單位持有人、普通股股東及優先股股東的大會受限於以下規定：

- (a) 根據信託契約須以單位持有人的決議案批准的事宜，亦必須經普通股股東及優先股股東以同等決議案批准。倘召開單位持有人大會、亦必須召開普通股股東大會及優先股股東大會，反之亦然。
- (b) 在相關法例及規例許可下，單位持有人、普通股股東及優先股股東的大會須合併作為單一股份合訂單位持有人大會舉行。
- (c) 倘根據相關法例及規例不可能舉行合併的股份合訂單位持有人大會，則安排有關大會分開但連續舉行，而單位持有人大會應緊接普通股股東及優先股股東大會前舉行。此舉讓單位持有人可透過行使其所持有的單位所賦予的投票權，指示託管人－經理應如何就託管人－經理所持有與該等單位掛鈎的特定識別普通股，對普通股股東大會上提呈的決議案進行投票。
- (d) 就分開但連續舉行的單位持有人、普通股股東及優先股股東大會而言，在實際可行情況下，應於各大會上提呈相同或大致相同的決議案（可作出必要或適宜的任何修改以反映所考慮事宜如何以不同方式影響金茂酒店或本公司）以供審議。
- (e) 就股份合訂單位持有人大會而言，在實際可行情況下，應提呈單一決議案以批准須由單位持有人、普通股股東及優先股股東考慮的事宜，而有關決議案應定性為股份合訂單位持有人的決議案，並同時作為(i)單位持有人的決議案；(ii)普通股股東的決議案；及(iii)優先股股東的決議案。

由於該計劃僅由本公司與計劃股東之間根據公司法訂立，而與單位持有人無關，因此法院會議將僅為計劃股東的會議。鑑於以上理由，加上為符合上述信託契約的會議規定，將須於緊接法院會議前分開舉行單位持有人大會。在單位持有人大會及法院會議上將予通過的決議案將大致相同，即考慮及酌情批准該計劃。

於緊隨單位持有人大會及法院會議後，將召開特別大會（即股份合訂單位持有人的合併會議），以考慮及酌情批准（其中包括）一項特別決議案，以批准及落實(i)藉註銷及剔除計劃股份削減本公司股本；(ii)註銷計劃單位；及(iii)於該建議生效後撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。

投票權及規定

根據信託契約，一個股份合訂單位的持有人將有權行使以下由該股份合訂單位所賦予的投票權：

- (a) 於根據信託契約的條文召開及舉行的單位持有人大會上，就為該股份合訂單位組成部分的該單位投一票；及
- (b) 於根據公司章程及信託契約的條文召開及舉行的普通股股東及優先股股東大會上投兩票。該兩票為：
 - (i) 就任何所需優先股股東決議案而言，就與該單位合訂並以股份合訂單位持有人名義登記的優先股投一票；及
 - (ii) 就與該單位掛鈎並以託管人－經理名義登記的普通股投一票。與該單位掛鈎的普通股所賦予的投票權，乃由股份合訂單位持有人向託管人－經理作出指示於普通股股東大會上就該普通股投票而行使。

就股份合訂單位持有人大會以及將分開但連續舉行的單位持有人、普通股股東及優先股股東大會而言，信託契約規定，一個股份合訂單位的持有人將就該股份合訂單位投票一票，而該票將作為就組成該股份合訂單位的單位及優先股所投的一票，以贊成或反對（視情況而定）以下決議案：

- (a) 於定性為股份合訂單位持有人大會的大會上提呈的決議案；或
- (b) 於分開但連續舉行的單位持有人、普通股股東及優先股股東大會上提呈處理相同或大致相同事宜的單位持有人決議案、普通股股東決議案及優先股股東決議案。

持有多於一個股份合訂單位的股份合訂單位持有人，可就以其名義登記的部分股份合訂單位投票贊成於股份合訂單位持有人大會上提呈的決議案，以及就其名下的部分單位投票反對有關決議案，前提是必須就以其名義登記的各個別股份合訂單位遵守前段所述的信託契約條文。

同樣地，持有多於一個股份合訂單位的股份合訂單位持有人，可就以其名義登記的部分股份合訂單位投票，贊成於分開但連續舉行的單位持有人、普通股股東及優先股股東大會上提呈的處理相同或大致相同事宜的決議案，以及就其名下的部分單位投票反對該等決議案，前提是必須就以其名義登記的各個別股份合訂單位遵守前段所述的信託契約條文。

鑑於上述規定，就單位持有人大會及法院會議而言：

- (a) 單位持有人（要約人除外）有權在單位持有人大會上就其持有的單位投票；
- (b) 託管人－經理（作為普通股的唯一法定擁有人）將以普通股所掛鈎的單位在單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示在相關法院會議上行使其擁有的普通股的投票權；及
- (c) 計劃優先股持有人／獨立優先股股東在相關法院會議上所作的投票將被視為與其在單位持有人大會上所作的投票相同。

就特別大會而言，股份合訂單位持有人應就將於特別大會上審議的每項決議案以其持有的該股份合訂單位投一票。

單位持有人大會及法院會議

就分開但連續舉行以考慮相同或大致相同的決議案的單位持有人、普通股股東及優先股股東的大會而言，信託契約規定，除非供單位持有人大會使用的代表委任表格及投票紙另有明確列明，否則有關表格具有效力，即就單位對決議案作出的贊成或反對票亦應構成對託管人－經理作出指示，於分開但連續舉行的普通股股東及優先股股東大會上對處理相同或大致相同事宜的決議案以相同方式（不論贊成或反對）就與單位掛鈎的相同數目普通股進行投票。

就股份合訂單位持有人大會而言，信託契約規定，提供予股份合訂單位持有人的代表委任表格及投票紙在各情況下將為一份單一的綜合表格。除非供股份合訂單位持有人大會使用的代表委任表格或投票紙另有明確列明，否則填妥代表委任表格或投票紙（視情況而定）顯示投票贊成或反對於代表委任表格或投票紙內定性為將於股份合訂單位持有人大會上提呈的股份合訂單位持有人決議案的決議案，即就所涉及的股份合訂單位作出的投票將構成：

- (a) 就任何所需的單位持有人的決議案而言，股份合訂單位所包含的單位的一票；
- (b) 就任何所需的優先股持有人的決議案而言，與該等單位合訂的優先股的一票；及
- (c) 就任何所需的普通股持有人的決議案而言，向託管人－經理作出按相同方式（贊成或反對）就與相關單位掛鈎的普通股數目作出投票的指示。

鑑於上文所述，該等會議的代表委任表格及投票紙的安排如下：

(a) 單位持有人大會和計劃優先股股東法院會議

供該兩個會議使用的代表委任表格和投票紙將以合併的方式提供，投票紙將於單位持有人大會上填寫並收集。

上述合併方式的代表委任表格和合併方式的投票紙的效果在於，就單位作出的不論贊成或反對決議案的投票亦將構成就與單位掛鈎的優先股對處理相同或大致相同事宜的決議案作出相同方式（贊成或反對）和相同數目的投票。

(b) 計劃普通股股東法院會議

僅向託管人－經理提供投票紙。託管人－經理（作為計劃普通股的唯一法定擁有人）將按照計劃普通股所掛鈎的計劃單位在單位持有人大會上所作的投票指示，在計劃普通股股東法院會議上行使其擁有的計劃普通股的投票權。

(c) 特別大會

提供予股份合訂單位持有人的特別大會代表委任表格及投票紙在各情況下均為一份單一的綜合表格。填妥代表委任表格或投票紙（視情況而定）即顯示，就所涉及的股份合訂單位作出的投票將構成，投票贊成或反對於代表委任表格或投票紙內定性為將於股份特別大會上提呈的股份合訂單位持有人決議案的決議案。

協議安排的影響

根據信託契約的條款，倘本公司與普通股股東及優先股股東建議的協議安排(a)獲相當於75%價值的大多數普通股股東及優先股股東批准（或公司法不時規定的其他批准），並根據公司法獲大法院批准；及(b)經單位持有人的特別決議案批准（即相當於75%或以上價值的大多數數目），在遵守相關法例及規例以及收購守則的條文下，有關協議安排將於有關批准協議安排的頒令副本送呈公司註冊處處長後，對全體單位持有人、普通股股東及優先股股東（包括股份合訂單位持有人）以及本公司具有約束力，而相關計劃普通股、計劃優先股及計劃單位（作為股份合訂單位的組成部分）須根據有關協議安排的條款轉讓予承讓人、註銷或以其他方式處置（視情況而定）。

因此，於該建議生效後，該建議將對所有單位、普通股及優先股的持有人（包括股份合訂單位持有人）以及本公司和相關普通股、優先股及單位具有約束力。有關於該建議生效後的安排詳情，請參閱本節內「11. 撤回股份合訂單位的上市地位」一段。

概述

下表歸納了將就該建議舉行的會議、表決、代表委任表格／投票紙安排以及批准門檻：

將就該建議 依次舉行的會議	將於會上審議的 決議案概要	批准門檻	投票安排	代表委任表格及 投票紙安排
1. 單位持有人大會	該計劃及該建議	本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(a)項和(b)項條件	單位持有人(不包括要約人)有權就其持有的單位投票。	單位持有人大會與計劃優先股股東法院會議的合併代表委任表格和合併投票紙。 對於同一項決議案而言，就計劃單位進行的投票應構成就計劃優先股進行相同方式的投票。
2. 計劃普通股股東 法院會議	該計劃	本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(c)項和(d)項條件	就本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載(c)項條件而言，僅為了釐定計劃普通股持有人的大多數，託管人－經理(作為計劃普通股的唯一法定擁有人)將根據計劃普通股所掛鈎的計劃單位在單位持有人大會上所投的大多數票的指示投一票。	僅向託管人－經理提供投票紙。

將就該建議 依次舉行的會議	將於會上審議的 決議案概要	批准門檻	投票安排	代表委任表格及 投票紙安排
3. 計劃優先股股東 法院會議	該計劃	本部分上文「2. 該建議－建議 條件」一段所載(e)項和(f)項 條件	就本部分上文「2. 該建議－建 議條件」一段所載(c)項及(d) 項條件(為了釐定出席及投票 的計劃普通股的價值)而言， 託管人－經理(作為計劃普通 股的唯一法定擁有人)將按照 計劃普通股所掛鈎的單位在 單位持有人大會上所作的投 票的相同比例，行使計劃普 通股的投票權。	單位持有人大會與計劃優先股 股東法院會議的合併代表委 任表格和合併投票紙。 對於同一項決議案而言，就計 劃單位進行的投票應構成就 計劃優先股進行相同方式的 投票。
4. 特別大會	藉註銷及剔除計 劃股份削減本 公司的股本、 註銷計劃單 位，以及撤回 股份合訂單位 的上市地位	本部分上文「2. 該建議－建議 條件」一段所載(g)項條件	股份合訂單位持有人應就每項 決議案以其持有的該股份合 訂單位投一票。	提供予股份合訂單位持有人的 特別大會代表委任表格及投 票紙在各情況下均為一份單 一的綜合表格。

15. 計劃股份合訂單位、單位持有人大會、法院會議以及特別大會

於最後實際可行日期，要約人持有總計1,335,319,000個股份合訂單位，佔全部已發行股份合訂單位總數約66.77%；該等股份合訂單位並不構成計劃股份合訂單位，且不會於該建議生效後被註銷及剔除。李從瑞先生持有的350,000個股份合訂單位、張輝先生持有的771,000個股份合訂單位以及江南先生持有的484,500個股份合訂單位將是計劃股份合訂單位的組成部分，將於該建議生效後被註銷及剔除。

要約人以及要約人一致行動人士已向大法院承諾，他們將受該計劃約束，以確保他們將遵守該計劃的條款及條件並受其規限。

星展集團的成員公司（即要約人的一致行動人士）並無合法或實益擁有、控制或指示任何股份合訂單位，但星展銀行（就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事）以自營基準所持有的24,250,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約1.21%）除外。星展銀行無權按照收購守則規則35.4就其以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的任何股份合訂單位（即24,250,000個股份合訂單位）在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份（組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位），除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票。

所有股份合訂單位持有人均有權出席特別大會並就（其中包括）一項批准以下各項並使之生效的特別決議案進行投票：(a)藉註銷及剔除計劃股份削減本公司的股本；(b)註銷計劃單位；及(c)於該建議生效後撤回股份合訂單位的上市地位。

要約人承諾，倘該計劃於單位持有人大會和法院會議上獲得批准，則其將就其所持股份合訂單位投票贊成將於特別大會上提呈的決議案。

16. 該計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議，而該計劃不獲批准，則金茂酒店和本公司就此所產生的所有開支均應由要約人承擔。

由於獨立董事委員會及獨立財務顧問均已推薦該建議，故金茂酒店、本公司及要約人已同意各方將承擔本身的成本、費用及開支。

17. 一般事項

1. 要約人已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除本節「股份合訂單位的持有結構」一段披露者外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有、控制或指示任何投票權或股份合訂單位的權利；
- (b) 要約人及要約人一致行動人士概無就股份合訂單位與任何其他人士訂立任何可能對該建議而言屬重大的安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）；
- (c) 除本部分上文「2. 該建議－建議條件」一段所載的條件外，概無要約人參與跟其可能會或不會援引或試圖援引該建議及／或該計劃的先決條件或條件的情況有關的任何協議或安排；
- (d) 概無與股份合訂單位或要約人的股份有關且可能對該建議及／或該計劃而言屬重大的任何安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）；
- (e) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份合訂單位或金茂酒店或本公司的任何其他證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (f) 要約人及要約人一致行動人士概無持有、控制或指示與股份合訂單位有關的任何期權、認股權證或可換股證券，且要約人及要約人一致行動人士亦無訂立與股份合訂單位有關的未交割衍生工具；
- (g) 除不可撤回承諾外，要約人及要約人一致行動人士並無收到關於投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾；
- (h) 除不可撤回承諾外，(i)任何股份合訂單位持有人與(ii)(a)要約人及要約人一致行動人士或(b)金茂酒店、本公司、其附屬公司或聯屬公司（包括託管人－經理）之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易；及

- (i) 除註銷價外，要約人及要約人一致行動人士概無（日後亦無需）向計劃股份合訂單位持有人或彼等的一致行動人士支付任何形式的任何其他代價、報酬或福利。
2. 除「附錄二－本集團及要約人的一般資料－(3)權益披露－(c)買賣金茂酒店及本公司之有關證券」一段所詳述由星展集團成員公司就股份合訂單位進行的自營交易外，於有關期間，要約人或要約人一致行動人士概無以代價買賣任何股份合訂單位、與股份合訂單位有關的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。
3. 信託契約中包含一項以股份合訂單位登記持有人為受益人的交換權。一旦通過股份合訂單位登記持有人的特別決議案，股份合訂單位登記持有人可要求將已發行的全部（但不得僅是其中一部分）股份合訂單位按一比一的比例換成託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）持有的與交換所涉單位掛鈎的普通股。

倘行使交換權，金茂酒店和信託契約將會終止，單位和優先股會與託管人－經理（作為金茂酒店的託管人－經理）交換並依據交換權的行使而被註銷，且原先的股份合訂單位登記持有人會變成同等數目的上市普通股的持有人。於最後實際可行日期，尚無任何股份合訂單位登記持有人行使交換權。

18. 單位持有人大會、法院會議及特別大會

該計劃為僅由本公司與計劃股東（而非單位持有人）之間根據公司法作出的關於金茂酒店的安排。為遵循信託契約與公司章程中有關會議的要求，需在緊接計劃普通股股東法院會議前單獨召開單位持有人大會，使單位持有人（要約人除外）（即計劃單位持有人）可在會上以通過決議案的方式指示託管人－經理（作為計劃普通股的持有人）如何在計劃普通股股東法院會議上投票。

根據大法院指示，法院會議將予舉行，藉以考慮及酌情通過批准該計劃（不論有否修訂）的決議案。託管人－經理（作為普通股的唯一法定擁有人）將以普通股所掛鈎的單位在單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示在計劃普通股股東法院會議上行使其擁有的普通股的投票權。在計劃普通股股東法院會議後，所有於法院會議記錄日期名列股東登記冊及香港股東登記冊的計劃優先股股東將有權親身或委派代表出席計劃優先股股東法院會議並於會上就該計劃投票。

根據大法院指示，就計算「大多數數目」而言，為了確定是否符合公司法第86(2)條項下計劃股東的大多數數目均批准該計劃之規定，香港中央結算(代理人)有限公司(即股份合訂單位在中央結算系統的登記持有人)應獲准根據其收到個別中央結算系統參與者所發出之指示，投票一次贊成或一次反對該計劃。

就計劃普通股股東法院會議而言，為了確定是否符合公司法第86(2)條項下計劃普通股股東的大多數數目均批准該計劃之規定，託管人－經理(作為普通股的法定所有權持有人)應獲准根據於緊接計劃普通股股東法院會議前舉行的單位持有人大會上所作的投票，按照投票結果得出的指示投票一次贊成或一次反對該計劃。為了確定是否符合公司法第86(2)條項下計劃普通股股東所持計劃普通股價值的百分之七十五批准該計劃之規定，託管人－經理應指出投票贊成該計劃的計劃普通股的價值和指示投票贊成該計劃的單位持有人數目，以及投票反對該計劃的計劃普通股的價值和指示投票反對該計劃的單位持有人數目，且被視為已以該指定的數額及價值投票贊成及反對該計劃。

就計劃優先股股東法院會議而言，根據公司法，倘投票贊成該計劃的計劃優先股總值佔在計劃優先股股東法院會議上投票之優先股總值至少75%，則符合「75%價值」規定。根據公司法，如果在計劃優先股股東法院會議上，投票贊成該計劃的計劃優先股持有人的數目超過投票反對該計劃的計劃優先股持有人的數目，則符合「大多數數目」的規定。按「大多數數目」的規定作出計算時，親身或委派代表出席及投票的計劃優先股股東人數將予計算。

特別大會將緊隨單位持有人大會及法院會議結束或休會後舉行，藉以考慮及酌情通過決議案以批准(其中包括)一項特別決議案，藉此批准及使以下事項生效：(i)藉註銷及剔除計劃股份以削減本公司股本；(ii)註銷計劃單位；及(iii)於該建議生效後撤回股份合訂單位在聯交所的上市地位。所有於特別大會記錄日期名列股份合訂單位登記冊的股份合訂單位持有人將有權親身或由委任代表出席特別大會並就有關決議案投票。

於特別大會上，將進行投票表決，而每名親身或由委任代表出席大會並投票的股份合訂單位持有人，有權就名下全部股份合訂單位投票贊成（或反對）特別決議案。另一方面，該等股份合訂單位持有人亦可就彼等名下所持的部分股份合訂單位投票以贊成特別決議案，同時以所持的任何或全部餘下股份合訂單位投票反對特別決議案，反之亦然。

於相關特別大會上，特別決議案將根據上市規則第13.39(4)條規定以投票方式表決。

金茂酒店、本公司及要約人將根據收購守則規則19.1的規定，在可行情況下就單位持有人大會、法院會議及特別大會的結果刊發聯合公告。該公告內將載列贊成及反對該建議或該計劃（視情況而定）的票數與指示投贊成及反對票的中央結算系統參與者數目。

單位持有人大會、計劃普通股股東法院會議、計劃優先股股東法院會議及特別大會的通告，分別載於本計劃文件的附錄四、附錄五、附錄六及附錄七。

19. 股份合訂單位持有人應採取的行動

敬請垂注本計劃文件第二部分所載的「應採取的行動－股份合訂單位持有人應採取的行動」一節。

20. 推薦建議

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委任創富融資為獨立財務顧問。獨立財務顧問的意見函件（包含其推薦建議及在達致其推薦建議時所考慮主要因素及理由）全文載於本計劃文件第六部分。務請閣下就該建議採取任何行動前細閱本函件及獨立財務顧問的意見函件。

獨立董事委員會已考慮該建議的條款並計及獨立財務顧問的意見，特別是本計劃文件第六部分獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦建議。獨立董事委員會的推薦建議載於本計劃文件第五部分。

於最後實際可行日期，鑑於李從瑞先生、張輝先生及江南先生（各自均為非執行董事）均在該建議中擁有重大利益，彼等於董事會會議上已經放棄並將繼續就該建議放棄投票。而且，由於(i)李從瑞先生及江南先生均為要約人的執行董事，而張輝先生為

要約人的高級管理層成員；及(ii)李從瑞先生及江南先生同時為要約人的股東及購股權持有人，而張輝先生為要約人的購股權持有人，彼等並不被視為具有獨立身份可就該建議提出推薦建議，因此不得加入獨立董事委員會。

21. 登記及付款

假設計劃記錄日期為2020年9月28日，則擬於2020年9月28日(或以公告方式通知股份合訂單位持有人的其他日期)起暫停登記冊的過戶登記手續，以便確定該計劃項下的權利資格。為符合享有該計劃項下權利的資格，股份合訂單位持有人應確保彼等的股份合訂單位過戶文件於2020年9月25日下午四時三十分前，以其本人或其代理人的名義，交回股份合訂單位過戶登記處辦理過戶登記。股份合訂單位過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

向計劃股份合訂單位持有人支付註銷價

於該建議生效後，在計劃記錄日期當日的計劃記錄時間名列股份合訂單位登記冊的計劃股份合訂單位持有人將就該計劃獲支付註銷價。假設該建議於2020年9月28日(開曼群島時間)或前後生效，則預期要約人將盡快且無論如何在該建議生效日期後七個營業日內支付註銷價，因此預期將於2020年10月9日或之前寄發付款支票。支票將以普通郵遞信件方式按有權收取人士各自在股份合訂單位登記冊上登記的地址(或倘為聯名持有人，則寄至股份合訂單位登記冊上有關聯名持股排名首位的聯名持有人的登記地址)寄予彼等。寄發所有有關支票的郵誤風險，將由有權收取的人士承擔，而要約人、託管人—經理、本公司、星展亞洲融資及股份合訂單位過戶登記處(即香港中央證券登記有限公司)將不會就任何郵件遺失或延誤負責。

在寄發有關支票後滿六個曆月之日或其後，要約人將有權安排取消就任何尚未兌現或退回的未兌現付款支票，並將有關支票所代表的全部款項存放在要約人所選定的香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款或託管賬戶內。

要約人應根據協議安排的條款就享有權利者以信託方式持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，並須在此日期前從該等款項中支付根據協議安排應支付予令要約人信納其為有權收取該等款項的人士，以及尚未兌現的收款人的支票。要約人支付的任何款項毋須包括就各有關人士根據本協議安排有權收取的款項而應計的任何利

息。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

於該計劃生效日期起計滿六年當日，要約人、託管人—經理、金茂酒店及本公司將獲免除履行根據該計劃支付任何款項的任何其他責任，而要約人絕對有權獲得當時其名下存款或託管賬戶中貸方的餘額（如有），包括應計利息（但需要扣除法律規定的任何費用和所產生的費用）。

假設該建議生效，則代表股份合訂單位的所有現有證書將由該建議生效日期（預期為2020年9月28日（開曼群島時間）或前後）起不再具有所有權文件或憑證的作用。

計劃股份合訂單位持有人根據該計劃有權收取的註銷價將根據該計劃的條款全額作出結算，而毋須理會任何產權負擔、留置權、抵銷權、反申索或者要約人對任何有關計劃股份合訂單位持有人可能或聲稱擁有的其他類似權利。

22. 稅務

由於該建議不涉及買賣香港股份，故於該計劃生效後毋須根據香港法例第117章印花稅條例就註銷及剔除股份合訂單位繳納印花稅。於香港或其他司法權區的計劃股份合訂單位持有人如對接納該建議的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等各自的專業顧問。謹此鄭重聲明，要約人、託管人—經理、本公司、彼等的一致行動人士或被推定與彼等一致行動的人士及彼等各自的顧問或彼等各自的董事、高級人員或聯繫人或任何其他與該建議有關的人士概不就任何人士因接納或拒絕該建議對彼等所產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

23. 該計劃及法院會議

根據公司法第86條，倘公司與其股東或任何類別股東之間擬達成一項安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，大法院可頒令按照大法院指示的方式召開該公司股東或類別股東（視情況而定）的會議。

公司法第86條明文規定，倘親身或透過委任代表出席由大法院指示舉行的會議並於會上投票且持有75%價值的大多數股東或股東類別（視情況而定）同意任何安排，則該項安排（如獲大法院批准）將對所有股東或類別股東（視情況而定）及本公司具有約束力。

24. 收購守則規則2.10訂明的額外規定

除符合上文概述的任何法律投票規定外，根據收購守則規則2.10規定，除非獲執行人員同意，否則私有化公司的協議安排須符合以下條件方可實施：

- (a) 該協議安排在正式召開的不涉利益股份持有人會議上，獲親身或由代表以不少於不涉利益股份（即由要約人或與要約人一致行動人士所擁有股份以外的該公司股份）所附的75%票數通過；及
- (b) 於該大會投票反對有關批准計劃的決議案之票數，不超過全部不涉利益股份所附票數的10%。

因此，若滿足以下條件，即符合收購守則規則2.10：

- (a) 在單位持有人大會上，當(i)該計劃及該建議得到親身或透過受委代表出席的獨立單位持有人所持單位所附票數最少75%的批准（以投票表決方式）；及(ii)所投反對批准該計劃及該建議的決議案的票數，不多於獨立單位持有人所持全部單位所附票數的10%；
- (b) 在計劃普通股股東法院會議上，當託管人－經理（作為普通股的唯一法定擁有人）按上文(a)段所述在單位持有人大會上由計劃普通股所掛鈎的單位所投票數的相同比例，行使計劃普通股的投票權，以致(i)該計劃得到獨立普通股股東實益擁有的普通股所附票數最少75%的批准；及(ii)所投反對批准該計劃的決議案的票數，不多於全體獨立普通股股東實益擁有的全部普通股所附票數的10%；及
- (c) 在計劃優先股股東法院會議上，當獨立優先股持有人按上文(a)段所述在單位持有人大會上投票的相同方式進行投票，以致(i)該計劃得到親身或由受委代表出席投票的獨立優先股股東所持有的優先股所附票數最少75%的批准；及(ii)所投反對批准該計劃的決議案的票數，不多於獨立優先股股東所持的全部優先股所附票數的10%。

於最後實際可行日期，計劃股份合訂單位獨立持有人法定或實益擁有、控制或指示合共663,846,500個股份合訂單位，而由計劃股份合訂單位獨立持有人法定或實益擁有、控制或指示的所有計劃股份合訂單位所附10%票數約為66,384,650個股份合訂單位。

25. 實益擁有人

茲敦促實益擁有人儘快將彼等的名稱登記在登記冊上，其中原因包括：

- (a) 讓實益擁有人成為股份合訂單位持有人，彼等因而能夠分別以單位持有人、優先股股東及股份合訂單位持有人的身份出席單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會，或由其委任的受委代表出席，而就計算單位持有人及優先股股東的大多數以及在單位持有人大會所投票數數目時以上述身份計算在內，以確定是否符合根據公司法第86(2)條批准該計劃的普通股股東的大多數數目之規定；
- (b) 使託管人－經理及本公司能夠就公司法第86條將本公司持有人妥為分類為單位持有人、優先股股東及股份合訂單位持有人；及
- (c) 使託管人－經理、本公司及要約人能夠安排在該建議生效時，以交付支票的方式向最適當的人士付款。

託管人－經理及本公司不會承認以信託方式持有任何股份合訂單位的人士。倘任何實益擁有人的股份合訂單位以信託方式持有及以登記持有人名義（不包括香港中央結算（代理人）有限公司）登記，該實益擁有人應聯絡登記持有人，以便就該實益擁有人所持的股份合訂單位在單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上的投票方式向該登記持有人給予指示或與該登記持有人達成安排。該等指示及／或安排應於提交單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及特別大會的代表委任表格的有關限期前發出或作出，以便登記持有人有足夠時間準確地填寫其代表委任表格，

並在限期前呈交。倘任何登記持有人需於提交單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會的代表委任表格的有關限期前的指定日期或時間要求任何實益擁有人給予指示或作出安排，則任何該等實益擁有人應遵照登記持有人的要求進行。

將股份合訂單位寄存於中央結算系統且以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記的任何實益擁有人，除非該實益擁有人是獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則若該實益擁有人有意就該計劃投票，則必須就向其經紀、託管人、代理人或者其他身為中央結算系統參與者或已經把該等股份合訂單位存放在中央結算系統的有關人士發出的投票指示，聯絡上述有關人士。實益擁有人應於遞交單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會的代表委任表格最後期限前聯絡其經紀、託管人、代理人或其他相關人士，以給予有關經紀人、託管人、代理人或其他相關人士足夠時間就實益擁有人的單位、優先股及／或股份合訂單位於單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會上的投票方式，向香港中央結算(代理人)有限公司提供指示或與香港中央結算(代理人)有限公司作出安排。對於投資者戶口持有人和中央結算系統參與者(投資者戶口持有人除外)登記在香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份合訂單位，其就該計劃投票的程序應符合不時生效的《中央結算系統一般規則》和《中央結算系統運作程序規則》。

26. 該計劃的約束力

當該建議生效後將對要約人、金茂酒店、本公司及所有股份合訂單位持有人具有約束力，而有關約束力不受彼等於單位持有人大會、計劃優先股股東法院會議及／或特別大會的投票取向影響(或者有否投票)。

託管人－經理須按信託契約條款行事，其中包括在單位持有人大會上按照與普通股掛鈎(且受到由本公司提出並經計劃普通股股東及計劃優先股股東按照公司法批准的協議安排約束)的單位所享有的票數行使普通股投票權。有關股份合訂單位持有人及託管人－經理之間的投票權安排的進一步詳情，載於本節「14. 會議規定、投票權及規定、代表委任表格及投票紙要求以及信託契約項下協議安排的影響」一段。

27. 應採取的行動概要

股份合訂單位持有人應採取的行動概要載於本計劃文件中第二部分「應採取的行動」一節。

28. 推薦意見

務請垂注如下：

- (a) 本計劃文件中第四部分所載董事會函件內「20. 推薦建議」一段；
- (b) 本計劃文件中第五部分所載獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件中第六部分所載獨立財務顧問函件。

29. 其他資料

其他資料載於本計劃文件的附錄及其他章節，均構成本說明函件的一部分。

股份合訂單位持有人及計劃股份合訂單位持有人應僅倚賴本計劃文件所載的資料。要約人、託管人－經理、本公司、彼等的一致行動人士或被推定與彼等一致行動的各方及彼等各自的顧問或彼等各自的任何董事、高級人員或聯繫人或任何其他參與該建議的人士並無授權任何人士向閣下提供本計劃文件以外的資料。

1. 財務概要

以下為截至2020年6月30日止六個月以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的財務資料概要，乃摘錄自金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的中期業績公告及已發佈財務報表。

截至2020年6月30日止六個月的財務資料乃未經審核。安永會計師事務所就金茂酒店及本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表發出的核數師報告並不載有任何經修訂意見、強調事項或有關於持續經營的重大不確定因素。

綜合損益表

	截至 2020年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入	611,213	2,473,670	2,564,936	2,595,448
銷售成本	(296,550)	(1,056,370)	(1,090,099)	(1,109,683)
毛利	314,663	1,417,300	1,474,837	1,485,765
其他收入及收益	26,507	48,645	35,097	22,622
投資物業的公平值(虧損)/收益	(5,880)	101,696	63,689	38,786
銷售及市場推廣開支	(37,445)	(132,678)	(140,830)	(152,350)
管理費用	(291,815)	(654,549)	(687,648)	(742,959)
其他費用及虧損，淨額	10	(4,130)	(8,938)	(4,379)
融資成本	(157,636)	(329,014)	(314,600)	(280,651)
分佔利潤及虧損：				
合營公司	553	829	2,426	2,678
聯營公司	(6,697)	(11,707)	-	-
稅前利潤/(虧損)	(157,740)	436,392	424,033	369,512
所得稅抵免/(費用)	512	(190,037)	(173,615)	(149,569)
期間利潤/(虧損)(附註)	(157,228)	246,355	250,418	219,943
本公司之每個股份合訂 單位/每股盈利				
基本(人民幣)	(0.08)	0.12	0.13	0.11
攤薄(人民幣)	(0.08)	0.12	0.13	0.11

附註：由於本集團所有附屬公司由本公司全資擁有，因此期間利潤全部歸屬予本公司。

綜合損益及其他全面收益表

	截至 2020年 6月20日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期間利潤／(虧損)	(157,228)	246,355	250,418	219,943
現金流量對沖的虧損淨額	(39,249)	5,460	(11,395)	–
淨投資對沖的收益／(虧損)淨額	–	–	2,412	(1,459)
換算海外業務的匯兌差額	(142,037)	(149,579)	(277,680)	343,595
於其後期間可能重新分類至損益的 其他全面(虧損)／收益淨額， 扣除稅項	(181,286)	(144,119)	(286,663)	342,136
物業重估的收益	–	67,983	–	–
所得稅的影響	–	(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	–	–
期間其他全面(虧損)／收益， 扣除稅項	(181,286)	(93,132)	(286,663)	342,136
期間全面(虧損)／收益總額(附註)	(338,514)	153,223	(36,245)	562,079

附註：由於本集團所有附屬公司由本公司全資擁有，因此期間的全面收益或虧損全部歸屬於本公司。

截至2020年6月30日止六個月以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，董事會決議宣派之分派如下：

期間	宣派的每個股份 合訂單位的分派 (港元)
截至2019年12月31日止財政年度的末期分派	15.43
截至2018年12月31日止財政年度的末期分派	12.88
截至2017年12月31日止財政年度的末期分派	15.45
截至2020年6月30日止六個月期間的中期股息	-

除上文所披露者外，並無就截至2020年6月30日止六個月及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的財務資料而言屬重要的任何收入或開支項目。

2. 金茂酒店及本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表

金茂酒及本公司須在本計劃文件內載列或引述(i)金茂酒店及本集團截至2019年12月31日止年度(「**2019年財政年度**」)的經審核綜合財務報表、(ii)金茂酒店及本集團截至2018年12月31日止年度(「**2018年財政年度**」)的經審核綜合財務報表及(iii)金茂酒店及本集團截至2017年12月31日止年度(「**2017年財政年度**」)的經審核綜合財務報表所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同對鑑別以上財務資料有重大關連的相關已發佈財務報表之附註。

2019年財務報表載於2020年4月17日發佈的金茂酒店及本公司截至2019年12月31日止年度的年報(「**2019年年報**」)第116至207頁。2019年年報在聯交所、金茂酒店及本公司的網站登載。請同時參閱以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700701_c.pdf

2018年財務報表載於2019年4月16日發佈的金茂酒店及本公司截至2018年12月31日止年度的年報(「**2018年年報**」)第114至211頁。2018年年報在聯交所、金茂酒店及本公司的網站登載。請同時參閱以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0416/ltn20190416256_c.pdf

2017年財務報表載於2018年4月26日發佈的金茂酒店及本公司截至2017年12月31日止年度的年報(「2017年年報」)第116至198頁。2017年年報在聯交所、金茂酒店及本公司的網站登載。請同時參閱以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/ltm20180426980_c.pdf

2019年財務報表、2018年財務報表及2017年財務報表(但不包括分別收錄有關資料的2019年年報、2018年年報及2017年年報的任何其他部分)以提述方式納入本計劃文件內，且構成本計劃文件的一部分。

3. 金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料

金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表及有關附註，載於2020年7月27日發佈的金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告第35至76頁。金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告在聯交所、金茂酒店及本公司的網站登載。請同時參閱以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700168_c.pdf

4. 債務聲明

於2020年6月30日(即在本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最近實際可行日期)營業時間結束時，本集團所擁有的總債務概述如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元
銀行貸款及票據	
流動	
有抵押短期銀行貸款	3,067,230
無抵押短期票據	800,000
非流動	
無抵押長期銀行貸款	4,254,439
無抵押中期票據	500,000
銀行貸款及票據總額	<u>8,621,669</u>

於2020年
6月30日
人民幣千元

租賃負債	
租賃負債－流動部分	5,475
租賃負債－非流動部分	72,985
	<hr/>
總計	8,700,129
	<hr/> <hr/>

或然負債及擔保

於2020年6月30日（即在本計劃文件付印前就本債務聲明而言的最近實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何重大未償還的或然負債及擔保。

除上述者及集團內公司間負債和正常貿易應付款項外，於2020年6月30日，本集團並無任何未償還的(i)債務證券（不論已發行及發行在外、獲授權或以其他方式設立但未發行）或定期貸款（不論有擔保、無擔保、有抵押（不論該抵押由本集團或第三方提供）或無抵押）；(ii)其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）；(iii)按揭或抵押；或(iv)擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，金茂酒店及本集團自2019年12月31日（即金茂酒店及本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期的財務或經營狀況或前景並無重大變動：

- (1) 按金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月的中期業績公告（「2020年中期業績」）所載，金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月錄得收入約人民幣611.2百萬元，較2019年同期大跌約49.8%。上述下跌主要歸因於爆發新冠病毒疫情令旅遊及酒店行業重創，導致來自酒店業務的收入大幅減少。金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月來自酒店業務的收入約為人民幣336.3百萬元，較2019年同期大幅減少約61.9%。收入大幅減少，令金茂酒店及本集團轉盈為虧，由截至2019年6月30日止六個月錄得股份合訂單位持有人應佔溢利約人民幣166.3百萬元，轉而於截至2020年6月30日止六個月錄得股份合訂單位持有人應佔虧損約人民幣157.2百萬元；

- (2) 由於上述股份合訂單位持有人應佔虧損，金茂酒店及本集團的經營活動所用現金流量淨額（即現金流出淨額）由截至2019年6月30日止六個月約人民幣353.2百萬元大幅增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣971.1百萬元；
- (3) 由於上述股份合訂單位持有人應佔虧損，金茂酒店及本集團截至2020年6月30日止六個月並無可供分派收入（定義見信託契約），而截至2019年6月30日止六個月則賺取可供分派收入約人民幣287.3百萬元。因此，董事會已決議不會就截至2020年6月30日止六個月向股份合訂單位持有人作出中期分派，這是自股份合訂單位於2014年上市以來，首次沒有向股份合訂單位持有人作出中期分派；
- (4) 按金茂酒店及本集團日期為2020年2月18日的公告所載，已完成發行本金額為人民幣8億元的超短期融資券，期限為270天，而年利率為2.9%。有關所得款項已用作補充金茂酒店及本集團的營運資金；
- (5) 按金茂酒店及本集團日期為2020年3月19日的公告所載，已完成發行本金額為人民幣5億元的中期票據，期限為三年，而年利率為3.28%。有關所得款項已用作償還金茂酒店及本集團的若干銀行貸款；
- (6) 按2020年中期業績所披露，主要由於截至2020年6月30日的淨債務較2019年12月31日有所增加，而總權益及應付關聯方款項則減少，因此金茂酒店及本集團的淨債務與調整後資本比率由2019年12月31日約83%上升至2020年6月30日約120%。金茂酒店及本集團的融資活動所得現金流量淨額由截至2019年6月30日止六個月約人民幣464.7百萬元，大幅增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,028.3百萬元；及
- (7) 按金茂酒店及本集團日期為2020年4月29日及2020年6月9日的公告以及金茂酒店及本集團日期為2020年5月11日的通函所載，金茂酒店及本集團曾進行以下董事會成員的改動，並於2020年6月9日生效：
- (i) 鍾瑞明博士退任獨立非執行董事；及
- (ii) 委任謝湧海先生為獨立非執行董事。

(1) 責任聲明

本計劃文件內的資料乃遵照收購守則，旨在提供有關該建議、要約人、金茂酒店及本集團的資料。

要約人的董事共同及各別對本計劃文件所載資料（有關金茂酒店及本集團的資料除外）的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本計劃文件內所發表的意見（董事發表的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件所載任何陳述有所誤導。

董事共同及個別對本計劃文件所載資料（有關要約人及要約人一致行動人士的資料除外）的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件內所發表的意見（要約人的董事發表的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本計劃文件並無遺漏其他事實而致使本計劃文件所載任何陳述有所誤導。

(2) 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 共有2,000,000,000個已發行的股份合訂單位。每個股份合訂單位包含以下證券或證券權益：
 - i. 一個單位；
 - ii. 與單位掛鈎並且由託管人－經理作為法定擁有人（以其作為金茂酒店託管人－經理的身份）持有的一股已特定識別本公司每股面值0.0005港元普通股中的實益權益；
 - iii. 與單位合訂的一股已特定識別本公司每股面值0.0005港元優先股；
- (b) 所有已發行股份合訂單位已繳足股款，且在所有方面享有同等權益，尤其包括有關股本、股息及投票的權利；
- (c) 金茂酒店及本公司自2019年12月31日（即金茂酒店及本集團最近期的經審核財務報表的編製日期）以來並無發行任何新的股份合訂單位；

- (d) 本公司股本由普通股及優先股組成。本公司法定股本為5,000,000港元，分為5,000,000,000股普通股及5,000,000,000股優先股；及
- (e) 在2,000,000,000個已發行的股份合訂單位中：
- i. 要約人持有合共1,335,319,000個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位總數約66.77%；
 - ii. 要約人一致行動人士持有合共834,500個股份合訂單位，佔已發行股份合訂單位總數約0.04%；
 - iii. 星展集團的成員公司（即要約人的一致行動人士）並無合法或實益擁有、控制或指示任何股份合訂單位，但星展銀行（就收購守則而言，以執行人員認可的獲豁免自營買賣商的身份行事）以自營基準所持有的24,250,000個股份合訂單位（佔已發行股份合訂單位總數約1.21%）除外。星展銀行無權按照收購守則規則35.4就其以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的該等股份合訂單位（即24,250,000個股份合訂單位）在單位持有人大會上以獨立單位持有人身份及在法院會議上以獨立普通股股東（透過託管人－經理）或獨立優先股股東身份投票批准通過該建議和該計劃。為免生疑問，相關計劃單位及計劃股份（組成由星展集團任何成員公司以獲豁免自營交易商的身份代表非全權信託投資客戶持有的計劃股份合訂單位），除非符合收購守則第53號公告規定，否則亦無權根據該等非全權信託投資客戶的指示在單位持有人大會及法院會議上投票；及
 - iv. 計劃股份合訂單位獨立持有人合法或實益擁有、控制或指示合共663,846,500個股份合訂單位（包括星展銀行以獲豁免自營買賣商的身份以自營基準持有的24,250,000個股份合訂單位），佔已發行股份合訂單位總數約33.19%。

(3) 權益披露

(a) 董事於股份合訂單位及本公司相聯法團的股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及金茂酒店及本公司的最高行政人員於股份合訂單位、金茂酒店及本公司的優先股、普通股或債權證以及託管人－經理及本公司的任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或債權證中擁有，(i)根據證券及期貨條例第XV部須知會託管人－經理、本公司及聯交所的權益及／或淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或被視為擁有的權益及／或淡倉（如適

用))；(ii)根據證券及期貨條例第352條將須記入該條例所述登記冊；(iii)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)將須知會託管人－經理、本公司及聯交所；或(iv)根據收購守則須予披露的權益及／或淡倉(如適用)如下：

(i) 股份合訂單位

董事姓名	身份	持有或擁有的 股份合訂單位數目	佔已發行股份 合訂單位百分比
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%

(ii) 本公司相聯法團

董事姓名	身份	相聯法團名稱	持有或擁有的 相聯法團股份 數目 ⁽¹⁾⁽²⁾	佔相聯法團 已發行股份 百分比
李從瑞	實益擁有人	中國金茂	5,500,000 (好倉)	0.044%
張輝	實益擁有人	中國金茂	3,000,000 (好倉)	0.024%
江南	實益擁有人	中國金茂	5,500,000 (好倉)	0.044%

附註：

1. 於最後實際可行日期，
 - (a) 中國金茂持有金茂酒店及本公司的66.77%股本權益，因此為金茂酒店及本公司的相聯法團。
 - (b) 以上董事，即李從瑞先生、張輝先生及江南先生，分別持有中國金茂的股份(「中國金茂股份」)為1,000,000股、0股及1,000,000股，同時分別持有股票期權所涵蓋的相關中國金茂股份為4,500,000股、3,000,000股及4,500,000股，而

該等股票期權為非上市股本衍生工具。以上股權及股票期權所涉及的中國金茂股份總數構成上表所載董事透過相聯法團所持有或擁有的同一批中國金茂股份。

2. 根據收購守則「一致行動」的定義第(2)類，要約人的執行董事李從瑞先生及江南先生推定為與要約人一致行動。

張輝先生為要約人的高級管理人員，並無與要約人訂立任何協議、安排或諒解備忘錄（不論正式或非正式）藉此積極合作來透過取得要約人的投票權以獲取或鞏固對要約人的控制權。因此，張輝先生並非與要約人一致行動的人士（推定或以其他原因）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或託管人－經理及本公司的最高行政人員於股份合訂單位、金茂酒店及本公司的優先股、普通股或債權證以及金茂酒店及本公司的任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或債權證中擁有，(i)根據證券及期貨條例第XV部須知會託管人－經理、本公司及聯交所的權益及／或淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例的有關條文當作或被視為擁有的權益及／或淡倉（如適用））；(ii)根據證券及期貨條例第352條將須記入該條例所述登記冊；(iii)根據標準守則將須知會託管人－經理、本公司及聯交所；或(iv)根據收購守則須予披露的權益及／或淡倉（如適用）。

(b) 主要股份合訂單位持有人之權益

於最後實際可行日期，有關人士（董事或託管人－經理及本公司的最高行政人員除外）因持有已發行股份合訂單位5%或以上的權益而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336條第XV部須記入該條例規定存置的登記冊內之股份合訂單位或相關股份合訂單位之權益或淡倉如下：

股份合訂單位 持有人名稱	身份	所持或擁有		佔已發行 股份合訂 單位百分比
		權益的股份 合訂單位數目	好倉/ 淡倉	
中國金茂 ⁽¹⁾	實益擁有人	1,335,319,000	好倉	66.77%
中化香港（集團） 有限公司 ⁽¹⁾	於受控制法團 的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
中化股份 ⁽¹⁾	於受控制法團 的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%

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 單位百分比
中化集團 ⁽¹⁾	於受控制法團 的權益	1,335,319,000	好倉	66.77%
童錦泉 ⁽²⁾	實益擁有人	190,643,500	好倉	9.53%
陸士慶	實益擁有人	160,101,000	好倉	8.01%

附註：

1. 於最後實際可行日期，中化集團持有中化股份全部股權，而中化股份持有中化香港（集團）有限公司全部股權，中化香港（集團）有限公司則持有要約人33.32%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（集團）有限公司均被視為於要約人實益擁有的股份合訂單位擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，在190,643,500個股份合訂單位中，619,500個股份合訂單位由童錦泉先生直接持有，而190,024,000個股份合訂單位由童錦泉先生全資擁有的公司Wealthy Fountain Holdings INC（「Wealthy Fountain」）持有。因此，童錦泉先生亦被視為擁有Wealthy Fountain持有的股份合訂單位之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無任何人士（上文所載董事除外）於股份合訂單位或相關股份合訂單位中擁有，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條須記入按該條例規定存置的登記冊內之權益或淡倉。

除上文所披露者及代星展集團的非全權信託投資客戶持有的股份合訂單位外，於最後實際可行日期，要約人、其董事及要約人一致行動人士概無擁有或控制任何股份合訂單位或任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份合訂單位的證券。

於最後實際可行日期及於有關期間，概無任何人士與要約人或與要約人一致行動的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無任何人士與要約人的任何其他聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無任何人士與託管人－經理及本公司或任何屬託管人－經理及本公司的聯繫人的人士或根據收購守則的一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與託管人－經理及本公司一致行動的人士或根據收購守則的「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬託管人－經理及本公司的聯繫人的人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

於最後實際可行日期，概無訂立協議、安排或諒解以將根據該計劃收購的任何股份合訂單位轉讓、押記或質押予任何其他人士。

於最後實際可行日期及於有關期間，要約人及其任何一致行動人士概無借入或借出金茂酒店及本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後實際可行日期及於有關期間，董事及金茂酒店及本公司概無借入或借出金茂酒店及本公司的任何股份合訂單位、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

(c) 買賣金茂酒店及本公司之有關證券

- (i) 於有關期間，除下文所披露者，以及除星展集團的成員公司代表星展集團有關成員公司的客戶以非全權信託方式進行的買賣外，要約人或要約人一致行動人士概無以代價買賣任何股份合訂單位、與股份合訂單位有關的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。

名稱	交易日期 (附註2)	交易 種類	股份合訂 單位數目	每個股份合訂單位 實際價格(港元)
星展銀行 (附註1)	2019年12月19日至 2019年12月23日	售出	73,500	4.05-4.06
	2019年12月31日	售出	6,000	4.06-4.08
	2020年1月3日至 2020年1月7日	售出	46,000	4.09-4.10
	2020年1月10日至 2020年1月13日	售出	11,000	4.10-4.20
	2020年1月16日	買入	6,500	3.96
	2020年1月17日	售出	15,500	4.10
	2020年1月24日至 2020年1月29日	買入	20,000	3.76-3.90
	2020年1月30日	買入	2,500	3.69
	2020年2月18日	買入	8,000	3.62-3.65
	2020年2月20日	買入	1,500	3.61
	2020年2月26日	售出	28,000	3.52-3.53
	2020年2月27日	售出	14,000	3.52-3.59
	2020年3月2日	買入	7,000	3.23-3.25
	2020年3月6日至 2020年3月11日	買入	8,500	2.99-3.21
	2020年3月12日	售出	100,000	2.90
	2020年3月13日	售出	545,500	2.58-2.60
	2020年3月16日	買入	5,500	2.40
	2020年4月8日	售出	43,000	2.50-2.51
	2020年4月9日	售出	50,000	2.50
	2020年4月15日	售出	7,000	2.52-2.60
	2020年4月24日	售出	3,500	2.50
	2020年4月27日	售出	5,000	2.51
	2020年4月28日	售出	1,000	2.53
	2020年5月6日	售出	15,500	2.52-2.53
	2020年5月7日	售出	22,500	2.55-2.57

名稱	交易日期 (附註2)	交易 種類	股份合訂 單位數目	每個股份合訂單位 實際價格(港元)
	2020年5月8日	售出	422,000	2.55-2.61
	2020年5月11日	售出	440,000	2.60-2.66
	2020年5月12日	售出	15,000	2.60
	2020年5月12日	售出	1,000	2.60
	2020年5月12日	售出	500,000	2.60
	2020年5月12日	售出	4,500	2.60
	2020年5月12日	售出	20,000	2.60
	2020年5月12日	售出	7,500	2.60
	2020年5月12日	售出	1,500	2.60
	2020年5月12日	售出	366,500	2.60
	2020年5月12日	售出	1,500	2.60
	2020年5月12日	售出	2,000	2.60
	2020年5月12日	售出	1,500	2.60
	2020年5月12日	售出	500	2.60
	2020年5月12日	售出	3,000	2.60
	2020年5月12日	售出	500	2.60
	2020年5月12日	售出	500	2.60
	2020年5月12日	售出	500	2.62
	2020年5月12日	售出	500	2.62
	2020年5月12日	售出	500	2.62
	2020年5月12日	售出	500	2.62
	2020年5月12日	售出	500	2.62
	2020年5月12日	售出	8,000	2.62
	2020年5月12日	售出	3,000	2.62
	2020年5月12日	售出	2,000	2.62
	2020年5月14日	售出	7,000	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	2,000	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	2,500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.62
	2020年5月14日	售出	500	2.62
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	41,500	2.60
	2020年5月14日	售出	5,500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	1,500	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	222,500	2.60
	2020年5月14日	售出	1,500	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	1,000	2.60
	2020年5月14日	售出	1,500	2.60
	2020年5月14日	售出	51,000	2.60

名稱	交易日期 (附註2)	交易 種類	股份合訂 單位數目	每個股份合訂單位 實際價格(港元)
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	3,500	2.60
	2020年5月14日	售出	500	2.60
	2020年5月14日	售出	2,500	2.60
	2020年5月14日	售出	2,000	2.60
	2020年5月15日	售出	500	2.62
	2020年5月15日	售出	1,000	2.62
	2020年5月15日	售出	30,000	2.60
	2020年5月15日	售出	20,000	2.60
	2020年5月19日	售出	4,000	2.60
	2020年5月19日	售出	2,000	2.60
	2020年5月19日	售出	500	2.60
	2020年5月20日	售出	101,000	2.60
	2020年5月20日	售出	12,000	2.60
	2020年5月20日	售出	500	2.61
	2020年5月20日	售出	500	2.61
	2020年5月20日	售出	9,000	2.61
	2020年5月20日	售出	13,000	2.62
	2020年5月20日	售出	15,000	2.61
	2020年5月22日	售出	3,500	2.51
	2020年5月28日	買入	13,500	2.50
	2020年5月28日	買入	19,000	2.50
	2020年6月1日	售出	1,000	2.64
	2020年6月1日	售出	5,000	2.64
	2020年6月1日	售出	14,000	2.64
	2020年6月1日	售出	1,000	2.64
	2020年6月1日	售出	5,000	2.64
	2020年6月1日	售出	1,000	2.64
	2020年6月1日	售出	10,000	2.64
	2020年6月1日	售出	9,000	2.64
	2020年6月3日	售出	15,000	2.85
	2020年6月3日	售出	6,000	2.93
	2020年6月3日	售出	19,000	2.93
	2020年6月3日	售出	24,500	2.75
	2020年6月3日	售出	500	2.75
	2020年6月3日	售出	32,500	2.80
	2020年6月3日	售出	2,500	2.80
	2020年6月3日	售出	2,000	2.80
	2020年6月3日	售出	13,000	2.80
	2020年6月3日	售出	15,000	2.76
	2020年6月3日	售出	5,000	2.90
	2020年6月3日	售出	45,000	2.90
	2020年6月3日	售出	25,000	2.94
	2020年6月3日	售出	10,000	2.89
	2020年6月3日	售出	4,000	2.89
	2020年6月3日	售出	11,000	2.89
	2020年6月3日	售出	11,500	2.82
	2020年6月3日	售出	2,000	2.82
	2020年6月3日	售出	2,000	2.82
	2020年6月3日	售出	9,500	2.82
	2020年6月3日	售出	4,500	2.74
	2020年6月3日	售出	500	2.74
	2020年6月3日	售出	10,000	2.80
	2020年6月3日	售出	24,000	2.88

名稱	交易日期 (附註2)	交易 種類	股份合訂 單位數目	每個股份合訂單位 實際價格(港元)
	2020年6月3日	售出	1,000	2.88
	2020年6月3日	售出	25,000	2.78
	2020年6月3日	售出	20,000	2.87
	2020年6月3日	售出	4,000	2.87
	2020年6月3日	售出	1,000	2.87
	2020年6月3日	售出	12,500	2.95
	2020年6月3日	售出	15,000	2.75
	2020年6月3日	售出	25,000	2.84
	2020年6月3日	售出	500	2.75
	2020年6月3日	售出	8,000	2.75
	2020年6月3日	售出	6,000	2.75
	2020年6月3日	售出	500	2.75
	2020年6月3日	售出	25,000	2.92
	2020年6月3日	售出	25,000	2.85
	2020年6月3日	售出	2,000	2.85
	2020年6月3日	售出	5,000	2.85
	2020年6月3日	售出	4,500	2.85
	2020年6月3日	售出	5,000	2.85
	2020年6月3日	售出	16,500	2.85
	2020年6月3日	售出	17,000	2.85
	2020年6月4日	售出	50,000	3.20
	2020年6月4日	售出	7,500	2.98
	2020年6月4日	售出	2,500	2.98
	2020年6月4日	售出	30,000	3.15
	2020年6月4日	售出	20,000	3.15
	2020年6月4日	售出	20,000	3.34
	2020年6月4日	售出	5,000	3.34
	2020年6月4日	售出	15,000	2.98
	2020年6月4日	售出	10,000	3.14
	2020年6月4日	售出	10,000	3.14
	2020年6月4日	售出	5,000	3.14
	2020年6月4日	售出	10,000	2.97
	2020年6月4日	售出	10,000	2.96
	2020年6月4日	售出	10,000	3.10
	2020年6月4日	售出	40,000	3.10
	2020年6月4日	售出	42,500	3.34
	2020年6月4日	售出	5,000	2.95
	2020年6月4日	售出	50,000	3.34
	2020年6月4日	售出	10,000	2.91
	2020年6月4日	售出	10,000	2.98
	2020年6月4日	售出	10,000	3.15
	2020年6月4日	售出	27,500	3.05
	2020年6月4日	售出	20,000	3.05
	2020年6月4日	售出	2,500	3.05
	2020年6月4日	售出	50,000	3.25
	2020年6月4日	售出	1,500	2.98
	2020年6月4日	售出	13,500	2.98
	2020年6月4日	售出	1,000	3.00
	2020年6月4日	售出	21,500	3.00
	2020年6月4日	售出	2,500	3.00
	2020年6月4日	售出	7,500	3.31
	2020年6月4日	售出	8,000	3.31
	2020年6月4日	售出	6,000	3.31
	2020年6月4日	售出	1,000	3.31

名稱	交易日期 (附註2)	交易 種類	股份合訂 單位數目	每個股份合訂單位 實際價格(港元)
	2020年6月4日	售出	25,000	3.31
	2020年6月4日	售出	2,500	3.31
	2020年6月4日	售出	25,000	3.34
	2020年6月4日	售出	15,000	2.99
	2020年6月4日	售出	50,000	3.30
	2020年6月4日	售出	27,500	3.10
	2020年6月4日	售出	2,500	3.10
	2020年6月5日	售出	17,000	3.62
	2020年6月5日	售出	8,000	3.62
	2020年6月5日	售出	50,000	3.65
	2020年6月5日	售出	9,000	3.35
	2020年6月5日	售出	41,000	3.35
	2020年6月5日	售出	26,000	3.55
	2020年6月5日	售出	24,000	3.55
	2020年6月5日	售出	5,000	3.68
	2020年6月5日	售出	48,500	3.70
	2020年6月5日	售出	1,500	3.70
	2020年6月5日	售出	141,000	3.70
	2020年6月5日	售出	9,000	3.70
	2020年6月5日	售出	50,000	3.45
	2020年6月5日	售出	17,000	3.54
	2020年6月5日	售出	3,000	3.54
	2020年6月5日	售出	5,000	3.54
	2020年6月5日	售出	19,000	3.68
	2020年6月5日	售出	6,000	3.68
	2020年6月5日	售出	11,500	3.70
	2020年6月5日	售出	3,500	3.70
	2020年6月5日	售出	5,000	3.70
	2020年6月5日	售出	5,000	3.70
	2020年6月5日	售出	4,500	3.70
	2020年6月5日	售出	1,000	3.70
	2020年6月5日	售出	5,000	3.70
	2020年6月5日	售出	10,000	3.70
	2020年6月5日	售出	4,500	3.70
	2020年6月5日	售出	19,000	3.53
	2020年6月5日	售出	6,000	3.53
	2020年6月5日	售出	5,000	3.58
	2020年6月5日	售出	20,000	3.58
	2020年6月5日	售出	50,000	3.65
	2020年6月5日	售出	4,000	3.50
	2020年6月5日	售出	5,000	3.50
	2020年6月5日	售出	30,000	3.50
	2020年6月5日	售出	10,000	3.50
	2020年6月5日	售出	1,000	3.50
	2020年6月5日	售出	50,000	3.70
	2020年6月5日	售出	25,000	3.67
	2020年6月5日	售出	10,000	3.38
	2020年6月5日	售出	10,000	3.38
	2020年6月5日	售出	5,000	3.38
	2020年6月5日	售出	23,000	3.63
	2020年6月5日	售出	2,000	3.63
	2020年6月5日	售出	25,000	3.34
	2020年6月5日	售出	25,000	3.66
	2020年6月5日	售出	21,000	3.59

名稱	交易日期 (附註2)	交易 種類	股份合訂 單位數目	每個股份合訂單位 實際價格(港元)
	2020年6月5日	售出	4,000	3.59
	2020年6月5日	售出	25,000	3.68
	2020年6月5日	售出	23,000	3.33
	2020年6月5日	售出	2,000	3.33
	2020年6月5日	售出	5,000	3.68
	2020年6月5日	售出	10,000	3.68
	2020年6月5日	售出	10,000	3.68
	2020年6月5日	售出	50,000	3.70
	2020年6月5日	售出	14,500	3.54
	2020年6月5日	售出	10,500	3.54
	2020年6月5日	售出	50,000	3.40
	2020年6月5日	售出	5,000	3.57
	2020年6月5日	售出	5,000	3.57
	2020年6月5日	售出	15,000	3.57
	2020年6月5日	售出	10,000	3.75
	2020年6月5日	售出	28,500	3.75
	2020年6月5日	售出	1,000	3.75
	2020年6月5日	售出	10,500	3.75
	2020年6月5日	售出	50,000	3.60
	2020年6月5日	售出	2,000	3.68
	2020年6月5日	售出	500	3.68
	2020年6月5日	售出	20,000	3.52
	2020年6月5日	售出	3,500	3.52
	2020年6月5日	售出	1,500	3.52
	2020年6月5日	售出	23,500	3.77
	2020年6月5日	售出	3,000	3.72
	2020年6月5日	售出	10,000	3.72

附註1： 上表所披露的股份合訂單位買賣，是由星展銀行以就收購守則而言獲執行人員認可的獲豁免自營買賣商之身份，就以自營基準持有的股份合訂單位進行(獲豁免自營買賣商活動除外)。

附註2： 根據收購守則附件一第4段註釋4的條文，(i)上表所示在該公告於2020年6月12日刊發前一個月期間的股份合訂單位的買賣並無合計；(ii)上表所示於2020年3月12日至2020年5月11日期間的股份合訂單位的買賣乃每日合計；及(iii)上表所示於2020年3月12日前期間的股份合訂單位的買賣乃每星期合計。

- (ii) 於有關期間，概無要約人的董事曾以代價買賣任何股份合訂單位、與股份合訂單位有關的可換股證券、認股權證、期權及衍生工具。
- (iii) 於有關期間，概無董事曾買賣任何股份合訂單位、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份合訂單位的證券。
- (iv) 於要約期間及直至最後實際可行日期：
 - a. 概無託管人－經理及本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金、或根據收購守則的一致行動定義第(5)類推定為與託管人－經理及本公司一致行動的人士、或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)

類屬託管人－經理及本公司的聯繫人的人士（惟獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外），買賣任何股份合訂單位、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份合訂單位的證券；

- b. 概無與託管人－經理及本公司或與根據收購守則的一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與託管人－經理及本公司一致行動的人士、或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬託管人－經理及本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排的人士，買賣任何股份合訂單位、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份合訂單位的證券；及
- c. 概無與託管人－經理及本公司有關連的基金經理買賣任何股份合訂單位、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份合訂單位的證券。

(d) 於要約人之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，託管人－經理、本公司或任何董事概無於股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券中擁有任何權益：

- (i) 李從瑞先生持有(a)要約人的1,000,000股普通股，以及(b)要約人的4,500,000股相關股份，即授予李從瑞先生的4,500,000份未行使購股權，其中包括：(x)於2016年10月17日授出的500,000份購股權、500,000份購股權及500,000份購股權，行使期分別為2018年10月17日至2023年10月16日、2019年10月17日至2023年10月16日及2020年10月17日至2023年10月16日，而行使價為2.196港元；及(y)於2019年9月9日授出的1,000,000份購股權、1,000,000份購股權及1,000,000份購股權，行使期分別為2021年9月9日至2026年9月8日、2022年9月9日至2026年9月8日及2023年9月9日至2026年9月8日，而行使價為4.58港元；
- (ii) 江南先生持有(a)要約人的1,000,000股普通股，以及(b)要約人的4,500,000股相關股份，即授予江南先生的4,500,000份未行使購股權，其中包括：(x)於2016年10月17日授出的500,000份購股權、500,000份購股權及500,000份購股權，行使期分別為2018年10月17日至2023年10月16日、2019年10月17日至2023年10月16日及2020年10月17日至2023年10月16日，而行使價為2.196港元；及(y)於2019年9月9日授出的1,000,000份購股權、1,000,000

份購股權及1,000,000份購股權，行使期分別為2021年9月9日至2026年9月8日、2022年9月9日至2026年9月8日及2023年9月9日至2026年9月8日，而行使價為4.58港元；及

- (iii) 張輝先生持有要約人的3,000,000股相關股份，即授予張輝先生的3,000,000份未行使購股權，其中包括於2019年2月8日授出的1,000,000份購股權、1,000,000份購股權及1,000,000份購股權，行使期分別為2021年2月8日至2026年2月7日、2022年2月8日至2026年2月7日及2023年2月8日至2026年2月7日，而行使價為3.990港元。

(e) 買賣要約人的證券

於有關期間，託管人－經理、本公司及董事概無買賣股份、認股權證、期權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購要約人股份的證券。

(f) 有關該建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無亦不會向任何董事提供利益作為離職補償或與該建議有關的補償；
- (ii) 要約人或要約人一致行動人士（作為一方）概無與任何董事、近期董事、股份合訂單位持有人或近期股份合訂單位持有人（作為另一方）訂立任何與該建議有關或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (iii) 除本計劃文件第二部分「建議條件」一節內披露的條件外，要約人概無參與跟其可能會或不會援引或尋求援引該建議及／或該計劃的先決條件或條件的情況有關之協議或安排；
- (iv) 概無訂立與要約人的股份或股份合訂單位有關且可能對該建議而言屬重大的任何安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）；及
- (v) 李從瑞先生、張輝先生及江南先生（彼等為非執行董事，於最後實際可行日期分別擁有350,000個、771,000個及484,500個股份合訂單位）有意就彼等實益持有的股份合訂單位在特別大會上投票贊成該建議，而張輝先生亦有

意就其實益持有的771,000個股份合訂單位在單位持有人大會上投票贊成該建議及在計劃優先股股東法院會議上投票贊成該計劃。

(g) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份合訂單位或金茂酒店及本公司發行的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由託管人－經理及本公司的附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或由根據收購守則一致行動定義第(5)類推定與金茂酒店或本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類所指明的託管人－經理及本公司的聯繫人(惟獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)擁有或控制；
- (ii) 概無與託管人－經理及本公司或與根據收購守則一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為與金茂酒店及本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類所指明的託管人－經理及本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (iii) 概無金茂酒店及本公司的股份合訂單位、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與金茂酒店及本公司有關連的任何基金經理全權管理；
- (iv) 要約人或與其一致行動的任何人士與任何董事及任何其他人士之間概無訂有以該建議的結果為條件或取決於該建議的結果或在其他方面與該建議有關的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (v) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約；及
- (vi) 託管人－經理、本公司及董事概無借入或借出金茂酒店及本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

(4) 重大訴訟

於最後實際可行日期，託管人－經理、本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而託管人－經理、本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

(5) 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，託管人－經理、本公司或其任何附屬公司於要約期間開始前兩年內直至最後實際可行日期（包括該日）概無訂立屬或可能屬重大之合約（並非於託管人－經理、本公司或其任何附屬公司曾進行或擬進行的日常業務過程中訂立之合約）。

- (a) 於2019年3月22日，中國金茂（集團）有限公司（「**中國金茂集團**」，本公司的全資附屬公司）與渤海銀行股份有限公司（「**中國渤海**」）訂立非金融企業債務融資工具承銷協議，據此，中國渤海同意於登記有效期內分開多個批次包銷將由中國金茂集團發行的總額不超過人民幣20億元的未售出中期票據。
- (b) 於2018年12月5日，本公司的全資附屬公司中國金茂（集團）有限公司（「**中國金茂集團**」）、金茂（嘉興）投資管理有限公司（由中國金茂間接擁有50%股權的公司）（「**嘉興投資**」）與天津金茂信和投資管理有限公司（由中國金茂間接擁有50%股權的公司）（「**金茂信和**」）訂立有限合夥協議，據此，中國金茂集團及金茂信和將成為有限合夥人，而嘉興投資將成為普通合夥人及基金管理人。根據有限合夥協議，各訂約方同意成立天津信茂股權投資合夥企業（有限合夥），為期3年。各合夥人同意作出的初始認繳出資如下：
 - (i) 中國金茂集團：人民幣120.0百萬元（將持有基金74.26%的合夥份額）；
 - (ii) 嘉興投資：人民幣1.6百萬元（將持有基金0.99%的合夥份額）；及
 - (iii) 金茂信和：人民幣40.0百萬元（將持有基金24.75%的合夥份額）。

(6) 服務合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事與託管人－經理、本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立於下列日期仍屬有效的任何服務合約：(a)於最後實際可行日期前六(6)個月內訂立或修訂(包括持續及固定期限合約)；或(b)通知期為12個月或以上的持續合約；或(c)不論通知期長短，超過12個月的固定期限合約。

董事姓名	委任函日期	服務年期	酬金
李從瑞先生	2020年6月9日	自2020年7月2日起計三年	李先生作為非執行董事並不享有任何酬金
江南先生	2020年6月9日	自2020年7月2日起計三年	江先生作為非執行董事並不享有任何酬金
陳杰平博士	2020年6月9日	自2020年7月2日起計三年	陳博士僅作為獨立非執行董事每年享有200,000港元的董事袍金
謝湧海先生	2020年6月9日	自2020年6月9日起計三年	謝先生僅作為獨立非執行董事每年享有200,000港元的董事袍金

(7) 市價

下表載列於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間內各曆月的最後交易日於聯交所之每個股份合訂單位收市價。

日期	收市價 (港元)
2019年12月31日	4.00
2020年1月31日	3.71
2020年2月28日	3.34
2020年3月31日	2.49
2020年4月29日	2.53
2020年5月29日	2.50
2020年6月5日(最後交易日)	3.68
2020年6月30日	4.64
2020年7月31日	4.62
2020年8月14日(即最後實際可行日期)	4.62

於有關期間，於聯交所所報的股份合訂單位最高收市價為於2020年6月15日的每個股份合訂單位4.77港元，而於聯交所所報的股份合訂單位最低收市價為於2020年3月19日的每個股份合訂單位2.17港元。

(8) 專家的同意及資格

以下為本計劃文件所列或提供載於本計劃文件的意見或建議之專家(「專家」)資格：

名稱	資格
星展亞洲融資	一間根據證券及期貨條例獲發牌，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人的財務顧問
創富融資	一間根據證券及期貨條例獲發牌，可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問
戴德梁行	獨立物業估值師

各專家已就本計劃文件之刊發給予同意書，同意以各自所示形式及文意收錄其函件及引述其名稱，且迄今並未撤回其同意書。

除3(c)買賣金茂酒店及本公司之有關證券一段所載的權益外，於最後實際可行日期，概無專家擁有任何股份合訂單位。

(9) 其他資料

- (a) 要約人的董事為寧高寧先生、楊林先生、安洪軍先生、李從瑞先生、江南先生、宋鏐毅先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。
- (c) 於最後實際可行日期，中化集團持有中化股份全部股權，中化股份持有中化香港(集團)有限公司全部股權，而中化香港(集團)有限公司持有要約人的33.32%股權。要約人的最終控股股東為國資委。中化集團的董事為寧高寧先生、楊華先生、李慶先生、王俊峰先生、王炳華先生、李引泉先生及任兵先生。
- (d) 李從瑞先生及江南先生(即要約人一致行動人士)的通信地址為中國北京西城區復興門外大街A2號中化大廈。
- (e) 要約人為一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：817)。
- (f) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (g) 託管人－經理的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。
- (h) 星展亞洲融資的主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心73樓。
- (i) 託管人－經理及本公司位於香港的總部及主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

- (j) 獨立財務顧問的通訊地址為香港干諾道中19-20號馮氏大廈8樓及18樓。
- (k) 託管人－經理及本公司的公司秘書為何詠紫女士（「何女士」）。何女士為卓佳專業商務有限公司企業服務部執行董事。何女士為特許秘書、特許企業管治專業人員，以及英國特許公司治理公會（前稱「特許秘書及行政人員公會」）及香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）的資深會員。何女士為香港特許秘書公會的委員會成員。彼亦持有由香港特許秘書公會發出的執業者認可證明。
- (l) 股份合訂單位過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (m) 本計劃文件備有中英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

(10) 備查文件

由本計劃文件日期起直至下列兩者中較早日期期間：(a)生效日期；或(b)該計劃失效或遭撤回之日期，下列文件副本可於(i)一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正（星期六、星期日及香港公眾假期除外），在本公司的香港主要營業地點（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）及(ii)本公司網站www.jinmao88.com及證監會網站www.sfc.hk可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 託管人－經理的公司章程；
- (c) 信託契約；
- (d) 要約人的的公司章程；
- (e) 中國金茂分別截至2018年及2019年12月31日止年度的年報；
- (f) 金茂酒店及本公司分別截至2018年及2019年12月31日止年度的年報；
- (g) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；

- (h) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；
- (i) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (j) 本附錄「(8). 專家的同意及資格」一段所述星展亞洲融資、創富融資及戴德梁行發出的同意書；
- (k) 不可撤回承諾；
- (l) 本附錄「5. 重大合約」一節所載的重大合約；
- (m) 本附錄「6. 服務合約」一節所載的服務合約；
- (n) 要約人與招商永隆銀行有限公司就可供要約人動用為該建議提供資金的外間債務融資所訂立日期為2020年6月23日的無抵押信貸協議；
- (o) 由戴德梁行編製的本集團物業估值函件及物業估值報告全文（包括估值證書），其全文載於本計劃文件附錄八；及
- (p) 本計劃文件。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：2020年FSD第170號(CRJ)

有關公司法(2020年修訂本，經修訂)第15及86條

及有關1995年大法院規例第102號命令

及有關金茂(中國)酒店投資管理有限公司

協議安排

由

金茂(中國)酒店投資管理有限公司

及

計劃股東

(定義見下文)

訂立

(A) 於本協議安排中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載的涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞彙的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理業務之日
「註銷價」	指	要約人按照該建議應就註銷及剔除的每個計劃股份合訂單位以現金支付予計劃股份合訂單位持有人的每個計劃股份合訂單位4.80港元的註銷價

「本公司」	指	金茂（中國）酒店投資管理有限公司（Jinmao (China) Hotel Investments and Management Limited），一家於2008年1月18日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，並於2014年3月21日根據公司法在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：06139）
「公司法」	指	開曼群島第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）
「綜合計劃文件」	指	本公司、金茂酒店及要約人向（其中包括）股份合訂單位持有人（包括計劃股東）刊發的綜合計劃文件，載有（其中包括）該建議及協議安排的進一步詳情
「法院會議」	指	按大法院指示將予召開及舉行並就協議安排進行表決的計劃股東會議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	協議安排（倘得到大法院的許可及批准）根據其條款及公司法生效的日期，即大法院批准協議安排的命令副本根據公司法第86(3)條呈交開曼群島公司註冊處處長辦理登記之日
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「計劃股份合訂單位持有人」	指	計劃股份合訂單位的持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立的本公司獨立董事委員會(成員包括陳杰平博士、辛濤博士及謝湧海先生)，以就該建議及協議安排向(其中包括)計劃股份合訂單位獨立持有人(包括計劃股東，但不包括要約人及要約人一致行動人士)提供推薦建議
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，為一間根據證券及期貨條例獲發牌，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就該建議向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「金茂酒店」	指	金茂酒店(Jinmao Hotel)(前稱金茂投資(Jinmao Investments))，根據香港法律由信託契約組成的信託，其唯一資產為本公司普通股的權益，而其單位組成股份合訂單位的一部分
「最後實際可行日期」	指	2020年8月14日，即載有協議安排的綜合計劃文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「要約人」	指	中國金茂控股集團有限公司(China Jinmao Holdings Group Limited)(前稱方興地產(中國)有限公司(Franshion Properties (China) Limited))，一家於2004年6月2日在香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股票代號：00817)

「要約人一致行動人士」	指	被推定為與要約人一致行動的人士（不包括要約人），包括李從瑞先生及江南先生
「普通股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的普通股
「參與單位持有人」	指	童錦泉先生（其本身及透過Wealthy Fountain Holdings INC.（一家由童錦泉先生全資擁有的公司）、陸士慶先生、Camden Medical Centre Private Limited、上海建工海外（控股）有限公司、Perpetual (Asia) Limited（以Ho Lee Group Trust受託人的身份）、HPRY Holdings Limited及Wii Pte. Ltd.
「優先股」	指	本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股
「該建議」	指	要約人透過(i)協議安排及(ii)同時按照信託契約的條文註銷及削減單位（不包括要約人持有的單位），將金茂酒店及本公司私有化的建議
「登記冊」	指	本公司的股份合訂單位持有人登記冊總冊或分冊（視情況而定）
「計劃法院會議記錄日期」	指	2020年9月10日或可能向計劃股東宣佈的有關其他日期，即確定計劃股東出席相關法院會議並於會上投票的權利的記錄日期
「協議安排」	指	根據公司法第86條，本公司與計劃股東之間（受限於大法院可能批准或實施並獲要約人同意的任何修訂或增補或條件）涉及註銷及剔除所有計劃股份以換取註銷價以及削減已發行股本之協議安排

「計劃普通股」	指	除要約人實益擁有的普通股以外的普通股
「計劃優先股」	指	除要約人直接或間接持有的優先股以外的優先股
「計劃記錄日期」	指	2020年9月28日(香港日期)或可能向計劃股東宣佈的有關其他日期,即確定計劃股份合訂單位持有人根據該建議(包括協議安排)享有註銷價之權利的記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期已發行的計劃普通股及計劃優先股
「計劃股份合訂單位」	指	於計劃記錄日期下午四時正,除要約人直接或間接持有的股份合訂單位以外的股份合訂單位
「計劃股東」	指	計劃股份持有人
「計劃單位」	指	組成計劃股份合訂單位一部份的單位
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份合訂單位」	指	下列證券或證券權益的組合,在信託契約條文的規限下,其僅可共同買賣,不可單獨買賣或僅買賣其中之一而不連同其他成份:(i)於金茂酒店的一個單位;(ii)由託管人—經理作為法定擁有人(以其作為金茂酒店的託管人—經理身份)持有並與單位掛鈎的特定識別普通股的實益權益;及(iii)與單位合訂的一股特定識別優先股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

- | | | |
|----------|---|---|
| 「信託契約」 | 指 | 託管人－經理與本公司於2014年6月13日簽署組成金茂酒店的信託契約（經不時修訂） |
| 「託管人－經理」 | 指 | 金茂（中國）投資管理人有限公司（Jinmao (China) Investments Manager Limited），一家於2014年3月20日在香港註冊成立的有限公司（以其作為金茂酒店的託管人－經理的身份） |
| 「單位」 | 指 | 金茂酒店的一個單位，賦予信託契約所載權利 |
| 「單位持有人」 | 指 | 於有關時間在託管人－經理存置的單位持有人登記冊中登記為單位持有人的人士 |
- (B) 本公司於2008年1月18日根據英屬維爾京群島法律註冊成立，並於2014年3月21日根據公司法在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。
- (C) 本公司於最後實際可行日期的法定股本為5,000,000港元，分為(i) 5,000,000,000股每股面值0.0005港元的普通股及(ii) 5,000,000,000股每股面值0.0005港元的優先股。
- (D) 要約人提出藉該建議（涉及(i)根據協議安排註銷計劃股份及(ii)按照信託契約的條文註銷相應的單位）將本公司私有化。
- (E) 協議安排的主要目的為藉註銷及剔除所有計劃股份，將本公司私有化。於實施協議安排之同時，組成計劃股份合訂單位的單位將予註銷。作為註銷計劃股份及單位的代價，計劃股份合訂單位持有人將收取註銷價。其後，要約人將擁有本公司的100%股權。

(F) 於最後實際可行日期，要約人及計劃股份合訂單位持有人的持股狀況如下：

股份合訂單位持有人	股份合訂 單位數目	%
要約人	1,335,319,000	66.77
要約人一致行動人士		
李從瑞先生	350,000	0.02
江南先生	484,500	0.02
要約人一致行動人士合計	834,500	0.04
要約人與要約人一致行動人士合計	1,336,153,500	66.81
參與單位持有人		
童錦泉 ⁽¹⁾	190,643,500	9.53
陸士慶	160,101,000	8.01
Camden Medical Centre Private Limited	60,850,000	3.04
上海建工海外(控股)有限公司	28,971,500	1.45
HPRY Holdings Limited ⁽²⁾	27,000,000	1.35
Ho Lee Group Trust ⁽³⁾	21,700,000	1.09
Wii Pte. Ltd. ⁽²⁾	14,000,000	0.70
參與單位持有人合計	503,266,000	25.16
計劃股份合訂單位(除參與單位外)		
獨立持有人	160,580,500	8.03
合計	2,000,000,000	100.00

附註：

- 在190,643,500個股份合訂單位中，619,500個股份合訂單位由童錦泉先生直接持有，190,024,000個股份合訂單位由Wealthy Fountain Holdings INC(「Wealthy Fountain」)持有，而Wealthy Fountain由童錦泉先生全資擁有。因此，童錦泉先生亦被視為擁有由Wealthy Fountain持有的股份合訂單位的權益。
- Wii Pte. Ltd.由豐益國際有限公司(「豐益國際」)(一家於新加坡證券交易所有限公司上市的公司)全資擁有。Kuok Khoon Hong先生(「Kuok先生」)為豐益國際的董事會主席兼行政總裁及豐益國際主要股東。HPRY Holdings Limited由Kuok先生全資擁有。
- Perpetual (Asia) Limited以Ho Lee Group Trust受託人的身份持有該等21,700,000個股份合訂單位。
- 上表中的所有百分比均為約數。

- (G) 各參與單位持有人已向要約人承諾，在法院會議上行使其持有或擁有的計劃股份所附的全部投票權（或促成該等行使），以支持關於批准協議安排及與此有關的任何事項之一切決議案。
- (H) 要約人及要約人一致行動人士已向大法院承諾將受協議安排的條款約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為致使協議安排生效及履行其於協議安排項下的義務而可能必須或適宜而需由其簽立或作出之一切有關文件、行為及事宜。

協議安排

第I部

註銷及剔除計劃股份

1. 於生效日期，本公司將藉註銷及剔除計劃股份削減已發行股本，而除收取註銷價的權利外，計劃股東將不再擁有與計劃股份有關之任何權利。
2. 於協議安排（及根據信託契約註銷相應的單位）生效後，要約人將擁有本公司100%股權。

第II部

註銷及剔除計劃股份的代價

3. 作為註銷及剔除計劃股份（及根據信託契約註銷相應的單位）的代價，要約人須向各計劃股份合訂單位持有人（按於計劃記錄日期的登記冊上所示）支付（或促使將支付）：

每股已註銷及剔除的計劃股份 現金4.80港元

第III部

一般條款

4. (a) 盡快且無論如何在不遲於該建議生效的日期起計七(7)個營業日，要約人須將代表註銷價的支票寄發或促使寄發予計劃股份合訂單位持有人。

- (b) 除非本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司收到以書面另行作出的指示，否則寄予計劃股份合訂單位持有人的所有支票將以郵遞信件方式，按於計劃記錄日期的登記冊上所示彼等各自的登記地址寄發予計劃股份合訂單位持有人，而倘為聯名持有人，則寄至於計劃記錄日期的登記冊上所示有關聯名持股排名首位的聯名持有人的登記地址。
- (c) 支票的郵寄風險概由收件人承擔，而要約人、託管人－經理、本公司、星展亞洲融資或香港中央證券登記有限公司概不會對任何遺失或收件的延誤承擔責任。
- (d) 根據本第4條第(b)段的條文，支票的抬頭人須為載有該支票的信封上所列收件人，而任何支票獲兌現後，將完全解除要約人支付該支票所代表款項的責任。
- (e) 在根據本第4條第(b)段寄出支票起計滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或止付任何當時仍未被兌現或已退回的未被兌現的支票，並將該等支票所代表的全部款項存入香港一家由要約人選定的持牌銀行的要約人名下存款賬戶內。要約人須就根據協議安排的條款為有權享有該等款項的人士，以信託方式持有該等款項，直至從生效日期起計滿六年為止，而在該日前，須根據協議安排，自該筆款項中提取有關款額，支付予可令要約人信納有權享有該等款項的人士以及本第4條(a)段所提述向未兌現支票的收款人。根據本協議安排，要約人支付的任何款項，並不包括就根據本協議安排各有關人士有權獲得的款額所累計的任何利息。要約人將行使其全權酌情權，決定是否信納任何人士有權獲得款項，而要約人發出證明任何特定人士有權或無權享有有關款項(視情況而定)的證明書，應為定論，亦對聲稱對有關款項擁有權益的所有人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人、託管人－經理、金茂酒店及本公司將獲解除根據協議安排作出任何付款的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立的存款或託管賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定的任何項目及所產生的開支。
- (g) 本第4條第(f)段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。

- (h) 待計劃股份註銷及剔除（及根據信託契約註銷相應單位）後，登記冊應予更新，以反映有關註銷及剔除。
5. 自生效日期起，與計劃股份有關的任何轉讓文據以及代表計劃股份的所有股票，將不再為所有權證明的有效文件（及／或作為轉讓文據之用）。
 6. 於計劃記錄日期交予本公司或由本公司作出與任何計劃股份相關的所有授權、陳述、保證、承諾或有關指示，於生效日期將不再作為有效的授權、陳述、保證、承諾或指示。
 7. 協議安排將在根據公司法第86(3)條已將批准協議安排的大法院命令副本遞交開曼群島公司註冊處處長登記後隨即生效。
 8. 除非協議安排已於2020年11月30日或要約人與本公司可能協定或在要約人或本公司申請時執行人員可能同意及大法院可能允許的較後日期（以適用者為限）（如有）或之前生效，否則協議安排將告終止並且失效。
 9. 託管人－經理、本公司與要約人可經大法院批准後共同同意，代表所有有關人士對協議安排作出任何修訂或增訂。
 10. 倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議及該計劃不獲批准，則根據收購守則第2.3條，金茂酒店及本公司就此產生的一切費用將由要約人承擔。

日期：2020年8月17日

單位持有人大會通告

茲通告金茂酒店（「本信託」）及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（「本公司」）之單位持有人大會（「單位持有人大會」）由金茂（中國）投資管理人有限公司（「託管人－經理」）及本公司召開，藉以考慮及酌情批准（不論有否修訂）本信託及本公司與計劃股份合訂單位持有人（定義見協議安排）之間擬達成的該建議（「該建議」），而單位（要約人已持有的單位除外）（「計劃單位」）持有人的單位持有人大會將於2020年9月10日（星期四）上午十時正（香港時間）假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，敬請所有計劃單位持有人屆時於上述地點及時間出席是次大會。

有關該建議的協議安排（「協議安排」）的副本及解釋該建議（包括協議安排）影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可由計劃單位持有人向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

計劃單位持有人可親身或由公司代表於單位持有人大會上投票，或委任另一人士（必須為個人，但不論是否為本公司股東）代其出席、發言及投票。已附奉適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議（或其任何續會）的粉紅色合併代表委任表格。填妥及交回粉紅色合併代表委任表格後，計劃單位及計劃優先股持有人仍可依願親身出席單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，先前交回的粉紅色合併代表委任表格將被視為已依法撤回。

敬請在不遲於2020年9月8日（星期二）上午十時正將正式填妥的粉紅色合併代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

託管人－經理及本公司已委任本公司董事謝湧海，或倘其未能出席，則委任本公司任何董事，或倘其未能出席，則委任根據信託契約任命的任何人士擔任單位持有人大會主席，並已指示單位持有人大會主席向計劃優先股股東法院會議匯報單位持有人大會的結果。

協議安排須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承董事會命
金茂（中國）投資管理人有限公司
及
金茂（中國）酒店投資管理有限公司
本公司及託管人－經理的董事會主席
李從瑞

香港，2020年8月17日

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

本公司的香港主要營業地點

香港灣仔

港灣道1號會展廣場

辦公大樓47樓4702-03室

託管人－經理的註冊辦事處

香港灣仔

港灣道1號會展廣場

辦公大樓47樓4702-03室

附註：

- (1) 除本通告界定者外，本通告內的詞彙具有日期為2020年8月17日的綜合計劃文件所述賦予該詞的相同涵義。
- (2) 凡有權出席單位持有人大會並於會上投票的計劃單位持有人，均有權委派一名受委代表代其出席及投票，而倘有關計劃單位持有人為兩個或以上單位的持有人，則有權委派一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為金茂酒店及本公司股東，惟必須代表有關股東親身出席單位持有人大會。
- (3) 已附奉適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議（或其任何續會）的**粉紅色**合併代表委任表格。
- (4) 有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的**粉紅色**合併代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或其經核證副本，應根據其上印列的指示填妥及簽署，並應盡快但無論如何最遲須於2020年9月8日上午十時正送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的**粉紅色**合併代表委任表格，亦可於單位持有人大會上交予單位持有人大會主席（大會主席將全權酌情決定是否接納表格）。填妥及交回適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的相關代表委任表格後，計劃單位持有人及計劃優先股持有人仍可依願親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤回。
- (5) 如屬聯名計劃單位持有人，排名首位的持有人之投票（不論其親身或委派代表投票）將獲接納，其他聯名持有人之投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以根據信託契約存置的單位持有人登記冊上的排名次序為準。
- (6) 根據上市規則及收購守則的規定，單位持有人大會的表決將以投票方式進行。
- (7) 根據信託契約第10.1條存置的單位持有人登記冊將於2020年9月7日至2020年9月10日（包括首尾兩日）暫停辦理過戶登記，該期間不會辦理單位的過戶登記手續。為符合資格出席單位持有人大會並於會上投票，所有過戶文件連同股份合訂單位的有關證書，最遲須於2020年9月4日下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (8) 為有利於預防和控制新型冠狀病毒（「新冠病毒」）疫情擴散，並保障單位持有人的健康及安全，託管人－經理及本公司鼓勵單位持有人考慮委任單位持有人大會主席作為其受委代表，以代替其親身出席單位持有人大會，並在單位持有人大會上代其就有關決議案投票。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：2020年FSD第170號(CRJ)

有關公司法(2020年修訂本，經修訂)第15及86條

及有關1995年大法院規例第102號命令

及有關金茂(中國)酒店投資管理有限公司

計劃普通股持有人
法院會議通告

茲通告根據上述事項發出日期為2020年8月13日或前後的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開計劃普通股持有人(定義見下述協議安排)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)金茂(中國)酒店投資管理有限公司(「本公司」)與計劃普通股持有人(定義見協議安排)之間擬達成的協議安排(「協議安排」)，而法院會議將於2020年9月10日(星期四)上午十一時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，敬請所有計劃普通股持有人屆時於上述地點及時間出席是次會議。

協議安排的副本及解釋協議安排影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可由計劃普通股持有人向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

計劃普通股持有人可親身或由公司代表於法院會議上投票，或委任另一人士（必須為個人，但不論是否為本公司股東）代其出席、發言及投票。由於託管人－經理將由公司代表出席計劃普通股股東法院會議，因此將不會提供代表委任表格。

按照命令，法院已委任本公司董事謝湧海先生，或倘其未能出席，則委任於法院會議當日在任的任何其他董事，或倘其未能出席，則委任陳珊珊（為本公司董事會任命的人士），擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

協議安排須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承法院命
金茂（中國）酒店投資管理有限公司
本公司董事會主席
李從瑞

香港，2020年8月17日

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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

附註：

- (1) 除本通告界定者外，本通告內的詞彙具有日期為2020年8月17日的綜合計劃文件所述賦予該詞的相同涵義。
- (2) 根據上市規則及收購守則的規定，法院會議的表決將以投票方式進行。
- (3) 本公司在開曼群島存置的股東登記冊將於2020年9月7日至2020年9月10日（包括首尾兩日）暫停辦理過戶登記，該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。

開曼群島大法院
金融服務部

案件編號：2020年FSD第170號(CRJ)

有關公司法(2020年修訂本，經修訂)第15及86條

及有關1995年大法院規例第102號命令

及有關金茂(中國)酒店投資管理有限公司

計劃優先股持有人
法院會議通告

茲通告根據上述事項發出日期為2020年8月13日或前後的命令(「命令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開計劃優先股持有人(定義見下述協議安排)會議(「法院會議」)，藉以考慮及酌情批准(不論有否修訂)金茂(中國)酒店投資管理有限公司(「本公司」)與計劃股東(定義見協議安排)之間擬達成的協議安排(「協議安排」)，而法院會議將於2020年9月10日(星期四)上午十一時三十分(香港時間)假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，敬請所有計劃優先股持有人屆時於上述地點及時間出席是次會議。

協議安排的副本及解釋協議安排影響的說明函件的副本已納入綜合計劃文件，而本通告屬於綜合計劃文件的一部分。綜合計劃文件的副本亦可由計劃優先股持有人向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

計劃優先股持有人可親身或由公司代表於法院會議上投票，或委任另一人士(必須為個人，但不論是否為本公司股東)代其出席、發言及投票。已附奉適用於單位持有人大會及法院會議(或其任何續會)的粉紅色合併代表委任表格。填妥及交回粉紅色合

併代表委任表格後，計劃單位及計劃優先股持有人仍可依願親身出席單位持有人大會及法院會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，先前交回的粉紅色合併代表委任表格將被視為已依法撤回。

就聯名持有本公司股本中每股面值0.0005港元的優先股（「優先股」）的計劃優先股持有人而言，任何一名有關人士可親身或由公司代表或委派代表於法院會議上就該等優先股投票，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘若多於一名有關聯名持有人親身或由公司代表或委派代表出席法院會議，則就此出席的上述一名排名最先或（視情況而定）較先者方有權就該聯名持股投票。就此而言，優先次序乃根據本公司股東登記冊內就該聯名持有優先股的聯名持有人排名先後釐定，名列首位的計劃優先股持有人為首席聯名持有人。

敬請在不遲於2020年9月8日（星期二）上午十時正將正式填妥的粉紅色合併代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。倘未有遞交有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的粉紅色合併代表委任表格，該表格亦可於單位持有人大會上交予單位持有人大會主席（大會主席將全權酌情決定是否接納表格）。

按照命令，法院已委任本公司董事謝湧海先生，或倘其未能出席，則委任於法院會議當日在任的任何其他董事，或倘其未能出席，則委任陳珊珊（為本公司董事會任命的人士），擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院匯報法院會議的結果。

協議安排須待其後向法院申請批准後，方可作實。

承法院命
金茂（中國）酒店投資管理有限公司
本公司董事會主席
李從瑞

香港，2020年8月17日

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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

附註：

- (1) 除本通告界定者外，本通告內的詞彙具有日期為2020年8月17日的綜合計劃文件所述賦予該詞的相同涵義。
- (2) 凡有權出席法院會議並於會上投票的計劃優先股持有人，均有權委派一名受委代表代其出席及投票，而倘有關計劃優先股持有人為兩股或以上優先股的持有人，則有權委派一名以上受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須代表有關股東親身出席法院會議。
- (3) 已附奉適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議（或其任何續會）的**粉紅色**合併代表委任表格。
- (4) 有關單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的**粉紅色**合併代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或其經核證副本，應根據其上印列的指示填妥及簽署，並應盡快但無論如何最遲須於2020年9月8日上午十時正送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。**粉紅色**合併代表委任表格亦可於單位持有人大會上交予單位持有人大會主席（大會主席將全權酌情決定是否接納表格）。填妥及交回適用於單位持有人大會及計劃優先股股東法院會議的相關代表委任表格後，計劃單位持有人及計劃優先股持有人仍可依願親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將被視為已撤回。
- (5) 如屬聯名計劃優先股持有人，排名首位的持有人之投票（不論其親身或委派代表投票）將獲接納，其他聯名持有人之投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東登記冊上有關聯名持有優先股的排名次序為準。
- (6) 根據上市規則及收購守則的規定，計劃優先股持有人法院會議的表決將以投票方式進行。
- (7) 本公司的股東登記冊將於2020年9月7日至2020年9月10日（包括首尾兩日）暫停辦理過戶登記，該期間不會辦理優先股的過戶登記手續。為符合資格出席法院會議並於會上投票，所有股份過戶文件連同股份合訂單位的有關證書，最遲須於2020年9月4日下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (8) 為有利於預防和控制新型冠狀病毒（「新冠病毒」）疫情擴散，並保障計劃優先股股東的健康及安全，託管人－經理及本公司鼓勵計劃優先股股東考慮委任法院會議主席作為其受委代表，以代替其親身出席法院會議，並在法院會議上代其就有關決議案投票。

股東特別大會通告

茲通告金茂酒店（「本信託」）及金茂（中國）酒店投資管理有限公司（「本公司」）之股東特別大會（「特別大會」）由金茂（中國）投資管理人有限公司（「託管人－經理」）及本公司召開，並將於2020年9月10日中午十二時正（或緊隨於同日相同地點召開的單位持有人大會及按開曼群島大法院的指示召開的法院會議（定義見下述協議安排）結束或休會後），假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳I-IV舉行，以考慮及酌情通過以下決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (a) 根據本公司與計劃股份持有人（定義見協議安排）之間日期為2020年8月17日的協議安排（「協議安排」）的印刷本（已提呈本大會並由本大會主席簽署以資識別）的形式或開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件，於生效日期（定義見協議安排），須透過註銷及剔除計劃股份（定義見協議安排）削減本公司已發行股本；
- (b) 批准註銷計劃單位（定義見協議安排）；並授權託管人－經理及本公司任何一名董事就註銷計劃單位作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜；
- (c) 待協議安排生效後，批准撤回金茂酒店及本公司的股份合訂單位在香港聯合交易所有限公司的上市地位，並授權託管人－經理及本公司任何一名董事向香港聯合交易所有限公司申請撤回金茂酒店及本公司的股份合訂單位的上市地位；及
- (d) 授權託管人－經理及本公司任何一名董事就實行協議安排、根據協議安排削減本公司已發行股本以及該建議（按本決議案的通知組成其中部分的文件所界定）作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，包括（但不限於）同意開曼群島大法院認為適宜對協議安排或本公司已發行股本的削減作出的任何修訂或增訂。」

承董事會命
金茂（中國）投資管理人有限公司
及
金茂（中國）酒店投資管理有限公司
主席
李從瑞

香港，2020年8月17日

本公司註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

本公司的香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-03室

託管人－經理的註冊辦事處

香港灣仔
港灣道1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-03室

附註：

- (1) 除本特別大會通告界定者外，本特別大會通告內的詞彙具有日期為2020年8月17日的綜合計劃文件所述賦予該詞的相同涵義。
- (2) 在特別大會上提呈的決議案將根據上市規則及收購守則的規定以投票方式表決。投票表決結果將遵照收購守則及上市規則的規定在香港聯合交易所有限公司、金茂酒店及本公司的網站發佈。
- (3) 凡有權出席特別大會（或其任何續會）及於會上投票的任何股份合訂單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席特別大會，並且在表決時代其投票。受委代表毋須為股份合訂單位持有人。
- (4) 已寄發予（其中包括）股份合訂單位持有人的日期為2020年8月17日載有協議安排及該建議的綜合計劃文件隨附特別大會（或其任何續會）適用的**白色**代表委任表格。
- (5) **白色**代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人簽署的副本（如有），最遲須於2020年9月8日中午十二時正前或特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送交香港中央證券登記有限公司（「**股份合訂單位過戶登記處**」），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。

填妥及交回**白色**代表委任表格後，股份合訂單位持有人屆時仍可按意願親身出席特別大會並於會上投票。倘股份合訂單位持有人於交回其**白色**代表委任表格後出席特別大會，則其**白色**代表委任表格將視作已依法撤銷。

- (6) 如屬股份合訂單位聯名登記持有人，任何一名該持有人均可親身或由委任代表在特別大會上就有關股份合訂單位投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘親身或由委任代表出席特別大會的聯名股份合訂單位持有人超過一名，則出席的聯名股份合訂單位持有人當中只有在股份合訂單位持有人登記冊內就有關股份合訂單位排名首位者方有權憑該股份合訂單位投票。倘已故股份合訂單位持有人名下的股份合訂單位有多名遺產執行人或遺產管理人，該等執行人或管理人將被視為有關股份合訂單位之聯名股份合訂單位持有人。
- (7) 託管人－經理與本公司根據信託契約條文設立及存置的股份合訂單位登記持有人的登記冊、本信託單位持有人登記冊、本公司股東名冊總冊及股東名冊香港分冊，以及實益權益登記冊，將於2020年9月7日至2020年9月10日（首尾兩天包括在內）暫停股份合訂單位的登記，期間不會辦理股份合訂單位的過戶登記手續。為確保符合資格出席特別大會並於會上投票，所有股份合訂單位過戶文件連同有關股份合訂單位證書須於2020年9月4日下午四時三十分前送達股份合訂單位過戶登記處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖）辦理登記手續。

- (8) 每個股份合訂單位由下列各項組成：
- (a) 一個本信託的單位（「單位」）；
 - (b) 託管人－經理作為法定擁有人所持本公司一股已特定識別的普通股（「普通股」）的實益權益，該權益與單位「掛鈎」；及
 - (c) 本公司一股已特定識別的優先股（「優先股」），該股份與單位「合訂」。

根據日期為2014年6月13日構成本信託的信託契約及本公司的經修訂及重列公司章程，本公司已發行普通股及優先股的數目在任何時候必須相同，亦必須各自相等於已發行本信託單位的數目；且各自均須相等於已發行股份合訂單位的數目。

- (9) 特別大會為本信託單位持有人（「單位持有人」）與本公司股東以合併形式召開的會議。在特別大會上提供供股份合訂單位持有人考慮批准某一事項的決議案，將同時作為單位持有人的決議案及本公司股東的決議案。

- (10) 提供予股份合訂單位持有人以供在特別大會使用的白色代表委任表格及將於特別大會上使用的投票紙在各情況下將為一份單一綜合表格。填妥代表委任表格或投票紙（視情況而定）指示投票贊成或反對於特別大會上提呈的股份合訂單位持有人決議案，即已就相關股份合訂單位作出投票，並構成：

- (a) 就信託契約下的本信託單位持有人的決議案而言，構成本信託單位（作為相關股份合訂單位的組成部份）的一票；
- (b) 就公司章程下的本公司股東的決議案而言，構成本公司優先股（作為相關股份合訂單位的組成部份）的一票；及
- (c) 就公司章程下的本公司股東的決議案而言，對託管人－經理所持有的本公司普通股（作為相關股份合訂單位的組成部份）向其作出投票指示。

- (11) 就各個獨立股份合訂單位而言，相關股份合訂單位所包含的單位、優先股及普通股權益所賦予的投票權，只可就特別大會上提呈的股份合訂單位持有人決議案以相同方式（贊成或反對）行使；而就股份合訂單位填妥的代表委任表格或投票紙將具有上文附註9所述的效力。

- (12) 若特別大會當日中午12時正依然懸掛8號或以上颱風信號或超強颱風引致的「極端情況」公佈或發出黑色暴雨警告信號，則特別大會將會推遲舉行。本公司將在本公司網站www.jinmao88.com及香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知股份合訂單位持有人重新安排的會議舉行日期、時間及地點。

倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，特別大會將如期舉行。在惡劣天氣下，股份合訂單位持有人因應其本身之實際情況，自行決定是否出席特別大會，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

- (13) 本通告的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

- (14) 為有利於預防和控制新型冠狀病毒（「新冠病毒」）疫情擴散，並保障股份合訂單位持有人的健康及安全，託管人－經理及本公司鼓勵股份合訂單位持有人考慮委任特別大會的主席作為其受委代表，以代替其親身出席特別大會，並在特別大會上代其就有關決議案投票。

- (15) 本通告所指時間和日期為香港的時間和日期。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司持有的物業於2020年6月30日的估值的意見而編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本計劃文件。



中華人民共和國
香港特別行政區
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照閣下指示，對金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(下文稱為「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業(詳情載於估值報告)進行估值，我們確認已進行視察、作出相關查詢及取得我們認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供我們對該等物業於2020年6月30日(「估值日期」)的市值之意見。

據貴公司表示，我們確認本物業估值報告包含所有由貴集團持有的物業。

市值的定義

我們對各物業的估值代表其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2017年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準及假設

我們的估值並無考慮只給予特定業主或買家的特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）引致的任何估價升跌。

對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》（2017年版）的規定。

在對中國物業進行估值的過程中，我們依賴 貴集團及其法律顧問天元律師事務所就各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。對該等物業進行估值時，我們乃基於 貴集團對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受干預自由使用、佔用或轉讓物業，而編製我們的估值。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，我們假設該等物業免除任何屬繁重性質而可能影響物業價值的產權負擔、限制及支銷。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值報告的附註內。

就遵從公司收購及合併守則規則11.3而言，可能因銷售中國物業而產生的潛在稅務負債將包括(a)印花稅、(b)企業所得稅（標準稅率為25%）及(c)土地增值稅（遞進稅率由30%至60%）。銷售物業的實際稅務影響將視乎出售當時通行的規則及規例而定。

由於 貴集團無意出售或轉讓相關物業權益，因此該等物業出現任何潛在稅務負債的可能性很微。

估值方法

對第一類物業(即 貴集團於中國持作佔用的物業)進行估值時,我們採用直接比較法,假設各物業按現況交吉出售,並參照有關市場的可資比較銷售交易。

對第二類物業(即 貴集團於中國持作投資的物業)進行估值時,我們採用收入資本化法,以將源自現有租約的租金收入淨額資本化為基準,並適當考慮物業的復歸收入潛力或參照可資比較市場交易。

對第三類物業(即 貴集團於中國持作經營的酒店)進行估值時,我們採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法,採用反映第三方投資者就此類投資所要求回報率的適當貼現率,將各項第三類物業在未屆滿土地使用年期完結前的未來現金流量淨額貼現至現值。我們參照當前及預期市況編製10年現金流量預測。

直接比較法在理論上是對物業進行估值的最佳方法,因為這是一個顯示買家在市場上就物業實際支付的價格水平之市場方法。然而,此方法在應用方面有所局限,尤其在有關物業交易稀少及物業性質不一致之時。

直接比較法為一種以將物業與其他於近期易手的可比較物業進行比較為基礎之估值方法。該等物業通常位於周邊區域或與物業可比的另一市場。然而,鑒於房地產物業的複雜性,對任何可能影響所評估物業價格的定性或定量之差異,通常需作出恰當調整。第一類物業為在有關市場上具有充足交易的物業,因此直接比較法對於評估該等物業的價值乃屬合適的方法。

收入資本化法通常用作估計產生租金收入物業(即第二類物業)的市值。此方法涉及兩個成份(即實際及復歸的淨租金收入)的收入流。此方法透過資本化程序,將來自物業的實際及復歸淨租金收入轉換為市值價值。

貼現現金流量法通常用作估計行業或商業營運中所使用物業(即第三類酒店物業)的市值。

資料來源

於我們的估值過程中，我們十分依賴 貴集團就各項物業的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料。我們接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇落成日期、房間及停車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於我們獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑我們所獲提供的資料（該等資料對估值有重大意義）是否真實準確。 貴集團亦向我們表示， 貴集團所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

我們已獲提供有關中國物業業權的文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。我們並未查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予我們的副本。我們亦無法確定中國物業的業權，故我們依賴 貴集團提供的意見以及 貴集團的法律顧問就 貴集團於中國物業權益所編製日期為2020年7月1日的中國法律意見。

實地視察

我們曾於2020年視察物業的外部，並在可能的情況下視察物業的內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中並無注意到任何嚴重缺陷。但是，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何公共設施。除另有說明外，我們未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，而假設交予我們的文件所載面積均屬準確。所有文件均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

以下為曾視察該等物業的我們估值師之資料。

估值師姓名	估值師視察的物業編號	在中國物業估值方面的年資	估值師資格	視察日期
陳震先生	第3、5及6號物業	5年	土木工程學士	2020年7月4日
蔡雁翔先生	第7號物業	2年	數學／財務分析及風險管理學士	2020年7月1日
陳曦女士	第4及8號物業	1.5年	科學－投資管理碩士	2020年7月1日
甘海燕女士	第9號物業	10年	註冊中國房地產估價師	2020年7月6日
鄭涵女士	第1、10及11號物業	4年	工程管理學士	2020年7月3日
李瑞琪女士	第2及12號物業	2年	住房研究社會科學碩士	2020年7月2日至4日
宋繼宏女士	第13號物業	3年	資產評估碩士	2020年6月30日

貨幣

除另有指明者外，吾等估值的所有金額均以中國官方貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值報告。

此致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場
辦公大樓47樓
4702至03室
金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務
董事

曾俊叢
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

2020年8月17日

附註：曾俊叢先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

本估值報告在曾俊叢監督下由中國註冊房地產估價師雷偉全先生MRICS, MHKIS, RPS (產業測量組) 編製，彼在中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值概要

物業	於2020年	貴集團 應佔權益 %	貴集團於
	6月30日 現況下的 市值 人民幣		2020年 6月30日 現況下應佔 的市值 人民幣
第一類 – 貴集團於中國持作佔用的物業			
1 中國海南省三亞市吉陽區迎賓路 一棟宿舍樓	94,000,000	100	94,000,000
2 中國雲南省麗江市古城區 長水路410號一幢宿舍樓	50,000,000	100	50,000,000
第一類小計	144,000,000		144,000,000
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
3 中國上海市浦東新區世紀大道88號 金茂大廈商業及辦公樓部分	9,277,500,000	100	9,277,500,000
4 中國北京市東城區王府井大街57號 金茂北京王府井萬麗酒店內 一幢單層商舖樓	99,300,000	100	99,300,000
第二類小計	9,376,800,000		9,376,800,000

估值概要

物業	於2020年	貴集團 應佔權益 %	貴集團於
	6月30日 現況下的 市值 人民幣		2020年 6月30日 現況下應佔 的市值 人民幣
第三類 – 貴集團於中國持作經營的物業			
5 中國上海市浦東新區世紀大道88號 上海金茂君悅大酒店	2,780,000,000	100	2,780,000,000
6 中國上海市崇明縣陳家鎮攬海路 799弄1號崇明金茂凱悅酒店	600,000,000	100	600,000,000
7 中國北京市朝陽區東三環北路7號 金茂北京威斯汀大飯店	2,330,000,000	100	2,330,000,000
8 中國北京市東城區王府井大街57號 金茂北京王府井萬麗酒店	1,270,000,000	100	1,270,000,000
9 中國廣東省深圳市福田區 深南大道6005號 金茂深圳JW萬豪酒店	1,770,000,000	100	1,770,000,000

物業	於2020年	貴集團 應佔權益 %	貴集團於
	6月30日 現況下的 市值 人民幣		2020年 6月30日 現況下應佔 的市值 人民幣
10 中國海南省三亞市 亞龍灣國家旅遊度假區 金茂三亞麗思卡爾頓酒店	2,690,000,000	100	2,690,000,000
11 中國海南省三亞市 亞龍灣國家旅遊度假區 金茂三亞希爾頓大酒店	2,380,000,000	100	2,380,000,000
12 中國雲南省麗江市香江路8號及 玉龍雪山甘海子 麗江金茂酒店	1,200,000,000	100	1,200,000,000
13 中國陝西省西安市碑林區 竹笆市119號金茂西安鼓樓酒店	180,000,000	66.67	120,006,000
第三類小計	15,200,000,000		15,140,006,000
第一至三類總計	24,720,800,000		24,660,806,000

估值報告

第一類 – 貴集團於中國持作佔用的物業

			於2020年 6月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1 中國海南省 三亞市吉陽區 迎賓路 一棟宿舍樓	該物業包括東岸假日小區 D1座1號及2號單位的所有樓層。 D1座為一幢11層高住宅樓宇。 該物業已於2007年竣工，總建築 面積約為6,273.30平方米。 該物業的直接所在地為位於 三亞的市區，以具備商用及 公共設施的住宅發展項目為主。 該物業的土地使用權年期的 屆滿日期為2077年4月9日， 作住宅用途。	該物業由 貴集 團用作員工宿舍。	人民幣94,000,000元 (人民幣九千四百萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣94,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2009年1月9日的房地產權證(編號(2009) 00279)，該物業(地盤面積約為4,288.09平方米)的土地使用權以及該物業(建築面積為6,273.30平方米)的房屋所有權歸屬於金茂(三亞)旅業有限公司，年期屆滿日期為2077年4月9日，作住宅用途。

金茂(三亞)旅業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2019年4月9日的最新營業執照，金茂(三亞)旅業有限公司以註冊資本人民幣500,000,000元成立為有限公司，經營期為2004年3月23日至2034年3月22日。

- (3) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 金茂(三亞)旅業有限公司已取得該物業的房地產權證；及
- (ii) 金茂(三亞)旅業有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們的估值方法的主要假設如下：

用途	市場單位價格 (每平方米人民幣)
住宅	15,000元

在進行我們的估值時，我們已參考同一地區內其他同類物業的近期各項放售盤。該等同類住宅物業的放售價介乎約每平方米人民幣16,000元至每平方米人民幣18,000元。

我們採納的上述市場單位價格與上述同一地區內其他同類物業的近期銷售水平相符，因為上述放售價已向下調整以反映價格談判的空間。

估值報告

			於2020年 6月30日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
2 中國雲南省 麗江市古城區 長水路410號 一幢宿舍樓	<p>該物業包括一幢6層高附有地庫的樓宇，在一幅地盤面積為8,479.55平方米的土地上發展。</p> <p>該物業於2013年落成，總建築面積約為6,261.31平方米。</p> <p>該物業的直接所在地為位於麗江的市區，以具備商用及公共設施的住宅發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權持有，使用期由2011年9月26日至2081年9月26日，作住宅用途。</p>	該物業由 貴集團用作員工宿舍。	<p>人民幣50,000,000元 (人民幣五千萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣50,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2017年7月3日的房地產權證(編號(2017) 0002147)，該物業(地盤面積約為8,479.55平方米及建築面積為6,261.31平方米)的土地使用權及房屋所有權歸屬於金茂(麗江)酒店投資有限公司，年期由2011年9月26日至2081年9月26日，作住宅用途。

金茂(麗江)酒店投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2020年4月21日的最新營業執照，金茂(麗江)酒店投資有限公司以註冊資本人民幣500,000,000元成立為有限公司，有效經營期自2008年3月12日開始。

- (3) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 金茂(麗江)酒店投資有限公司已取得該物業的房地產權證；及
- (ii) 金茂(麗江)酒店投資有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們估值方法的主要假設如下：

用途	市場單位價格 (每平方米人民幣)
住宅	8,000元

在進行我們的估值時，我們已參考同一地區內其他同類物業的近期各項銷售。該等同類住宅物業的售價介乎約每平方米人民幣6,700元至每平方米人民幣8,500元。

我們採納的上述市場單位價格與上述同一地區內其他同類物業的近期銷售水平相符。

估值報告

第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年														
			6月30日 現況下的市值														
3 中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 金茂大廈 商業及 辦公樓部分	<p>金茂大廈為一幢包括零售店舖、辦公室、酒店及停車場的綜合用途發展項目。</p> <p>金茂大廈於1999年落成，為一幢88層高樓宇，並有3層地下停車場及一座裙樓，坐落於一幅總地盤面積約為23,611.00平方米的土地上。</p> <p>金茂大廈1-2層為門廳大堂；3-50層是辦公區；51-52層為機電設備層；53-87層為上海金茂君悅大酒店；88層為觀光大廳。金茂大廈亦建有相連的裙樓。</p> <p>該物業包括金茂大廈的零售、辦公室及停車場部分，詳情如下：</p>	<p>截至估值日期，可出租面積約為180,601.79平方米的大部分物業已按不同租期租予多名租戶，每月總租金約為人民幣47,005,067元。</p>	<p>人民幣9,277,500,000元</p> <p>(人民幣九十二億七千七百五十萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣9,277,500,000元)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>觀光大廳 (第88層)</td> <td>1,884.91</td> </tr> <tr> <td>辦公室 (第7至8層)</td> <td>4,889.03</td> </tr> <tr> <td>辦公室 (第3至6層及 第9至50層)</td> <td>132,231.97</td> </tr> <tr> <td>零售平台 (第1至6層)</td> <td>36,352.70</td> </tr> <tr> <td>720個車位及 儲存室</td> <td>41,103.62</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>216,462.23</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	觀光大廳 (第88層)	1,884.91	辦公室 (第7至8層)	4,889.03	辦公室 (第3至6層及 第9至50層)	132,231.97	零售平台 (第1至6層)	36,352.70	720個車位及 儲存室	41,103.62	總計	216,462.23		
用途	建築面積 (平方米)																
觀光大廳 (第88層)	1,884.91																
辦公室 (第7至8層)	4,889.03																
辦公室 (第3至6層及 第9至50層)	132,231.97																
零售平台 (第1至6層)	36,352.70																
720個車位及 儲存室	41,103.62																
總計	216,462.23																
	<p>該物業的直接所在地為位於上海的市區及核心商業區，以具備商用、住宅及公共設施的高端辦公室發展項目為主。該物業按土地使用權持有，使用期於2044年6月14日屆滿，作零售及辦公室用途。</p>																

附註：

- (1) 根據日期為2011年9月26日的兩份上海房地產權證，該物業包括金茂大廈部分，按土地使用權持有，總地盤面積約為23,611.00平方米，年期於2044年6月14日屆滿，用作零售及辦公樓用途，而該物業的房屋所有權已歸屬於中國金茂(集團)有限公司。該等證書所列主要詳情概述如下：

證書編號	建築面積 (平方米)
(2011) 059178	37,543.77
(2011) 059202	178,918.46
總計	216,462.23

中國金茂(集團)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據於2017年12月29日的最新營業執照，中國金茂(集團)有限公司以註冊資本人民幣2,635,000,000元成立為有限公司，有效經營期自1995年6月15日開始。
- (3) 我們已獲提供 貴集團的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 中國金茂(集團)有限公司已取得該物業的上海房地產權證；及
- (ii) 中國金茂(集團)有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據我們獲提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

上海房地產權證	有
營業執照	有

- (5) 我們估值方法的主要假設如下：

用途	市場每月單位租金 (每平方米人民幣)	資本化率
零售	320 to 850	4.5%
辦公室	347 to 378	4.5%

於進行估值時，我們已參照該物業及同一地區其他類似物業近期的多項出租交易。主要零售出租交易的月租水平介乎約每平方米人民幣300元至每平方米人民幣900元。主要辦公室出租交易的月租水平介乎約每平方米人民幣300元至每平方米人民幣405元。

我們已收集及分析多項近期進行的商舖及辦公室出售交易，並注意到在該等交易中，零售及辦公物業的資本化率一般介乎4%至5%。

我們所採納的上述市場租金與上文所述該物業及同一地區其他類似物業近期的出租交易一致。鑒於我們就所收集的可資比較物業銷售分析得出的資本化率，我們所用的資本化率屬合理。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
4 中國北京市東城區王府井大街57號金茂北京王府井萬麗酒店內一幢單層商舖樓	<p>該物業座落於一幅地盤面積約為9,857.90平方米的土地，包括兩幢建於其上的樓宇，其中一幢為北京金茂萬麗酒店的中層建築，而另一幢為單層舊式中國建築。</p> <p>該單層舊式中國建築的總建築面積約為1,061.22平方米，已出租作為店舖。</p> <p>該物業的直接所在地為位於北京的市區及核心商業區，以具備商用、住宅及公共設施的高端辦公室發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作酒店用途（商業及地下商舖）及其他商業用途（地下停車場），作商業及地下商舖用途的使用期於2046年9月22日屆滿，而作地下停車場用途的使用期於2056年9月22日屆滿。</p>	<p>該單層建築已租予單一租戶，租期於2024年8月12日屆滿，現行月租約為人民幣476,190元，每年可調升租金3%</p>	<p>人民幣99,300,000元 (人民幣九千九百三十萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣99,300,000元)</p>

附註：

- (1) 根據房地產權證，該物業（地盤面積約為9,857.90平方米）的土地使用權及房屋所有權歸屬於王府井飯店管理有限公司，作商業用途的年期於2046年9月22日屆滿，而作地下停車場的年期於2056年9月22日屆滿，詳情如下。

證書編號	描述	建築面積 (平方米)
(2018) 0025186	單層建築	1,061.22

王府井飯店管理有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2018年8月8日的最新營業執照，王府井飯店管理有限公司以註冊資本73,345,589美元成立為有限公司，經營期為2003年5月30日至2023年5月29日。

(3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 王府井飯店管理有限公司已取得該物業的房地產權證；及
- (ii) 王府井飯店管理有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們估值方法的主要假設如下

用途	市場每月單位租金 (每平方米人民幣)	資本化率
零售	520	4.5%

於進行估值時，我們已參照該物業及同一地區其他類似物業近期的多項出租交易。主要零售出租交易的月租水平介乎約每平方米人民幣430元至每平方米人民幣530元。

我們已收集及分析多項近期進行的商舖出售交易，並注意到在該等交易中，零售物業的資本化率一般介乎4%至5%。

我們所採納的上述市場租金與上文所述該物業及同一地區其他類似物業近期的出租交易水平一致。鑒於我們就所收集的可資比較物業銷售分析得出的資本化率，我們所用的資本化率屬合理。

第三類 — 貴集團於中國持作經營的物業

估值報告

			於2020年 6月30日 現況下的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情		
5	<p>中國 上海市 浦東新區 世紀大道88號 上海金茂君悅 大酒店</p>	<p>金茂大廈為一幢包括零售店舖、辦公室、酒店及停車場的綜合用途發展物業。</p> <p>金茂大廈為一幢88層高樓宇，並有3層地庫，坐落於一幅總地盤面積約為23,611平方米的土地上。</p> <p>該物業包括金茂大廈的酒店部分，佔用金茂大廈第1、2及53至87層。</p> <p>該物業於1999年落成，自1999年8月開始營運。</p> <p>該物業現時提供555間客房、中西餐廳、酒吧、室內泳池、健身室、水療中心及其他設施。</p> <p>該物業的總建築面積約為76,013.11平方米。</p> <p>該物業的直接所在地為位於上海的市區及核心商業區，以具備商用、住宅及公共設施的高端辦公室發展項目為主。</p> <p>該物業的土地使用權已授予中國金茂(集團)有限公司，年期於2044年6月14日屆滿，作零售、辦公室及酒店用途。</p>	<p>該物業為以「上海金茂君悅大酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與中國凱悅有限公司訂立的管理協議，自該酒店正式開業起的初始年期為20年。</p>	<p>人民幣2,780,000,000元 (人民幣二十七億八千萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣2,780,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2011年9月26日的上海房地產權證(編號為(2011) 059203)，該物業位於浦東新區世紀大道88號，按土地使用權持有，總地盤面積約為23,611.00平方米，年期於2044年6月14日屆滿，作商業及辦公室用途。該物業(總建築面積約為76,013.11平方米)的房屋所有權已歸屬於中國金茂(集團)有限公司。

中國金茂(集團)有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2017年12月29日的最新營業執照，中國金茂(集團)有限公司以註冊資本人民幣2,635,000,000元成立為有限公司，有效經營期自1995年6月15日開始。

- (3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 中國金茂(集團)有限公司已取得該物業的上海房地產權證；及
- (ii) 中國金茂(集團)有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

上海房地產權證	有
營業執照	有

- (5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

- (i) 平均每日客房價格(「日均房價」)：2020/2021年度－人民幣1,400元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣1,411元及人民幣1,391元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

- (ii) 日均房價年增長率：穩定於4.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

- (iii) 入住率：2020/2021年度－40%，穩定於75%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為89.4%及89.1%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

- (iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

- (v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

			於2020年 6月30日 現況下的市值		
物業	概況及年期	佔用詳情			
6	<p>中國 上海市 崇明縣 陳家鎮 攬海路 799弄1號 崇明金茂凱悅 酒店</p>	<p>該物業座落於一幅地盤面積約 33,400平方米的部分土地。</p> <p>該物業包括6座4至6層高的酒 店，包括235間客房、1個宴會 廳、5間會議室、中西餐廳、室內 泳池及一個健身中心。</p> <p>該物業於2014年落成，自2014年 起營運。</p> <p>該物業的總建築面積約為 48,992.37平方米，其中約 15,280.98平方米為地下面積。地 下面積中約5,930.7平方米已被指 定用作民事防衛物業。</p> <p>該物業的直接所在地為位於上海 的鄉村地區，以具備商用、住宅 及公共設施的酒店發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權時有，年期 於2048年11月4日屆滿，作商業 用途。</p>	<p>該物業為以「崇明 金茂凱悅酒店」名 稱經營的五星級 酒店，須遵守與 凱悅國際酒店管 理(北京)有限責 任公司訂立的日 期為2011年5月4 日的管理協議， 自該酒店正式開 業起的初始年期 為20年。</p>	<p>人民幣600,000,000元 (人民幣六億元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣600,000,000元)</p>	

附註：

- (1) 根據日期為2014年5月22日的上海房地產權證(編號為(2014) 005404)，該物業(總地盤面積約為109,994平方米)的土地使用權以及該物業(建築面積為48,992.37平方米)的房屋所有權歸屬於驪隆(上海)酒店管理有限公司，年期於2048年11月4日屆滿，作商業用途。

驪隆(上海)酒店管理有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2018年1月12日的最新營業執照，驪隆(上海)酒店管理有限公司以註冊資本人民幣760,000,000元成立為有限公司，有效經營期自2014年3月31日開始。

(3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 驪隆(上海)酒店管理有限公司已取得該物業的上海房地產權證；及
- (ii) 驪隆(上海)酒店管理有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

上海房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

- (i) 平均每日客房價格(「日均房價」)：2020/2021年度－人民幣720元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣724元及人民幣704元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

- (ii) 日均房價年增長率：穩定於4.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

- (iii) 入住率：2020/2021年度－40%，穩定於65%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為54.2%及48.2%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

- (iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

- (v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
7 中國 北京市 朝陽區 東三環北路7號 金茂北京威斯汀 大飯店	<p>該物業包括一幢34層高的酒店，包括550間客房及套房，配備現代裝修，在一幅地盤面積為24,195.00平方米的土地上發展。</p> <p>該物業亦包括地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內泳池、健身房、水療中心及若干零售單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為77,944.73平方米。</p> <p>該物業的直接所在地為位於北京的市區及核心商業區，以具備商用、住宅及公共設施的高端辦公室發展項目為主。</p> <p>據 貴集團告知，該物業按土地使用權持有，年期將於2041年12月12日屆滿，作酒店用途。</p>	<p>該物業為以「金茂北京威斯汀大飯店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與威斯汀酒店管理有限合夥公司訂立的管理協議，初始年期為2006年3月7日至2023年12月31日。</p>	<p>人民幣2,330,000,000元 (人民幣二十三億三千萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣2,330,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2018年12月21日的房地產權證(編號(2018) 0132590)，該物業(總地盤面積約為24,195.00平方米)的土地使用權以及該物業(建築面積為77,944.73平方米)的房屋所有權歸屬於金茂(北京)置業有限公司，作酒店用途。

金茂(北京)置業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。
- (2) 根據日期為2018年3月16日的最新營業執照，金茂(北京)置業有限公司以註冊資本人民幣1,600,000,000元成立為有限公司，經營期為2007年6月25日至2037年6月24日。
- (3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 金茂(北京)置業有限公司已取得該物業的房地產權證；及
 - (ii) 金茂(北京)置業有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

(i) 平均每日客房價格（「日均房價」）：2020/2021年度－人民幣1,250元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣1,218元及人民幣1,123元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

(ii) 日均房價年增長率：穩定於5.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 入住率：2020/2021年度－43%，穩定於75%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為82.4%及85.0%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

(iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率（1.52%）及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最终價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
8 中國北京市東城區王府井大街57號金茂北京王府井萬麗酒店	<p>該物業座落於一幅地盤面積約為9,857.90平方米的土地，包括兩座建於其上的建築，其中一座為中層建築，名為金茂北京王府井萬麗酒店，而另一座為單層舊式中國建築。</p> <p>據 貴集團所告知，該酒店原於1995年落成，並於2011年暫停營運以進行翻新。該酒店的翻新已於2014年完成。</p> <p>該酒店的總建築面積約為43,351.65平方米，擁有329間客房。</p> <p>該物業的直接所在地為位於北京的市區及核心商業區，以具備商用、住宅及公共設施的高端辦公室發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作酒店用途（商業及地下商舖）及其他商業用途（地下停車場），作商業及地下商舖用途的使用期於2046年9月22日屆滿，而作地下停車場用途的使用期於2056年9月22日屆滿。</p>	<p>該物業為以「金茂北京王府井萬麗酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與香港豪華酒店（中國）國際管理有限公司訂立的管理協議，自該協議日期2013年6月25日起的初始年期為26年。</p>	<p>人民幣1,270,000,000元 (人民幣十二億七千萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,270,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據3份房地產權證，該物業（總地盤面積約為9,857.90平方米）的土地使用權及房屋所有權歸屬於王府井飯店管理有限公司，作商業用途的年期於2046年9月22日屆滿，而作地下停車場的年期於2056年9月22日屆滿，詳情如下。

證書編號	描述	建築面積 (平方米)
(2018) 0025188	酒店建築第1及2層地庫	11,234.91
(2018) 0025185	酒店建築	32,116.74
總計		43,351.65

王府井飯店管理有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

(2) 根據日期為2018年8月8日的最新營業執照，王府井飯店管理有限公司以註冊資本73,345,589美元成立為有限公司，經營期為2003年5月30日至2023年5月29日。

(3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

(i) 王府井飯店管理有限公司已取得該物業的房地產權證；及

(ii) 王府井飯店管理有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

(i) 平均每日客房價格(「日均房價」)：2020/2021年度－人民幣1,100元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣968元及人民幣1,081元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

(ii) 日均房價年增長率：穩定於5.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 入住率：2020/2021年度－41%，穩定於70%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為88.6%及87.6%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

(iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最终價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
9 中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6005號 金茂深圳 JW萬豪酒店	<p>該物業包括一幢由411間客房、地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內及室外泳池、健身室、水療中心及其他設施組成的27層高酒店。</p> <p>該物業於2004年落成並於2009年3月起經營。</p> <p>根據附註(3)所述的兩份建設工程竣工驗收備案證明書，該物業的總建築面積約為51,738.96平方米，其中約42,032.27平方米在地面上而約9,706.69平方米為在地下。地下面積中約2,452平方米已被指定為民間防空物業。</p> <p>該物業的直接所在地為位於深圳的市區及核心商業區，以具備商用、住宅及公共設施的高端辦公室發展項目為主。</p> <p>該物業按年期為1997年1月21日至2047年1月20日為期50年的土地使用權持有，作公寓、酒店、零售及辦公室用途。</p>	<p>該物業為以「金茂深圳JW萬豪酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與萬豪酒店管理(上海)有限公司訂立日期為2009年3月21日的管理協議，管理協議的初始年期自酒店正式開業日期起計30年，且除非任何一方於初始年期結束前十一個月發出通知終止協議，否則自動重續10年。</p>	<p>人民幣1,770,000,000元 (人民幣十七億七千萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣1,770,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局於2009年7月8日及2009年7月10日頒發的29份房地產權證，總建築面積約為42,874.58平方米的該物業土地使用權已歸屬於金茂深圳酒店投資有限公司，年期於2047年1月20日屆滿，作公寓、酒店、零售及辦公用途，有關詳情如下：

編號	證書編號	名稱	用途	建築面積 (平方米)
1	3000567882	東麒大廈1001	公寓	1,405.93
2	3000567885	東麒大廈1101	公寓	1,405.93
3	3000567886	東麒大廈1201	公寓	1,416.05

編號	證書編號	名稱	用途	建築面積 (平方米)
4	3000567887	東麒大廈1301	公寓	1,416.05
5	3000568414	東麒大廈1401	公寓	1,416.05
6	3000568410	東麒大廈1501	公寓	1,416.05
7	3000568411	東麒大廈1601	公寓	1,416.05
8	3000567874	東麒大廈1701	公寓	1,416.05
9	3000567877	東麒大廈1801	酒店	1,381.34
10	3000568409	東麒大廈1901	酒店	1,359.50
11	3000567775	東麒大廈2001	酒店	1,476.39
12	3000567876	東麒大廈2101	酒店	1,476.39
13	3000567875	東麒大廈2201	酒店	1,476.39
14	3000567774	東麒大廈2301	酒店	1,476.39
15	3000567773	東麒大廈2401	酒店	1,476.39
16	3000567889	東麒大廈2501	酒店	1,476.39
17	3000567808	東麒大廈2601	酒店	1,467.15
18	3000567772	東麒大廈2701	酒店	1,371.66
19	3000567782	東麒大廈101	零售	1,373.11
20	3000567781	東麒大廈201	零售	2,050.42
21	3000567780	東麒大廈301	零售	2,451.74
22	3000567778	東麒大廈401	零售	1,614.48
23	3000567777	東麒大廈501	辦公室	1,396.17
24	3000567776	東麒大廈601	辦公室	1,396.17
25	3000567878	東麒大廈701	辦公室	1,396.17
26	3000567880	東麒大廈801	公寓	1,405.93
27	3000567881	東麒大廈901	公寓	1,405.93
28	3000568413	東麒大廈B1	餐廳／倉儲／ 洗衣房／管理	1,238.00
29	3000567771	東麒大廈B2	餐廳／倉儲／ 洗衣房／管理	1,400.31
總計：				<u>42,874.58</u>

根據日期為2003年12月31日的土地使用權出讓合同(1997) A001的補充協議，該物業土地使用權將自動進一步重續20年且毋須支付土地出讓金。

在我們估值過程中，我們假設土地使用權續期獲得許可。

金茂深圳酒店投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據深圳市規劃局於2005年4月5日頒發的建設工程規劃許可證第(2005) 019號，該物業擴建工程部分(地上建築面積約為1,796平方米，作酒店用途，地下建築面積約為427.8平方米，用作地下停車場)的施工工程符合施工規定且已獲審批。
- (3) 根據深圳市規劃局於2004年8月19日頒發的建設工程竣工驗收備案證明書第(2004) 013號，該物業建築面積為49,506.21平方米的部分已竣工驗收。

根據日期為2010年8月24日的建設工程竣工驗收備案證明書第ZS-2010-0036號，該物業建築面積為2,232.75平方米的部分已竣工驗收。

- (4) 根據日期為2018年11月7日的最新營業執照，金茂深圳酒店投資有限公司成立為有限公司，經營期自1993年6月2日開始。

(5) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 金茂深圳酒店投資有限公司已取得該物業的房地產權證；
- (ii) 金茂深圳酒店投資有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業具有房地產權證部分的土地使用權及房屋所有權；及
- (iii) 土地使用權出讓合同的補充協議中關於該物業的土地使用權將會自動重續額外20年且毋須支付土地出讓金的契諾可能缺乏充足的法律依據支持。倘深圳市土地行政管理部門不同意土地使用年限續期，則金茂深圳酒店投資有限公司可能並無執行重續的法律補救措施。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收備案證明書	有
營業執照	有

(7) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

- (i) 平均每日客房價格(「日均房價」)：2020/2021年度－人民幣1,060元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣1,096元及人民幣1,050元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

- (ii) 日均房價年增長率：穩定於5.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

- (iii) 入住率：2020/2021年度－45%，穩定於70%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為84.7%及87.9%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

- (iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

- (v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
10 中國 海南省 三亞市 亞龍灣國家旅遊 度假區 金茂三亞麗思卡 爾頓酒店	<p>該物業建於一幅地盤面積約153,375.25平方米的土地上。</p> <p>該物業包括455間房間，其中包括396間客房、21間套房、33座私家別墅、6個宴會廳、地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內及室外泳池、水療中心以及位於大堂的禮品店。</p> <p>該物業於2008年落成並於2008年10月起經營。</p> <p>該物業總建築面積約為83,772.12平方米。地下面積中約2,269平方米已被指定為民防物業。</p> <p>該物業的直接所在地為位於三亞的國家級渡假區，以具備商用及公共設施的高端酒店發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於2048年1月22日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業為以「麗思卡爾頓酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與The Ritz-Carlton International Management Company B.V.訂立日期為2006年3月26日的管理協議，初始年期自酒店正式開業起計為期30年；且訂約雙方可於屆滿前240日以發出通知的方式重續10年。</p>	<p>人民幣2,690,000,000元</p> <p>(人民幣二十六億九千萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣2,690,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據海南省房地產管理局頒發的39份房地產權證，地盤面積約為153,375.25平方米的該物業土地使用權（作商業用途）及建築面積為83,772.12平方米的該物業房屋所有權（作旅遊用途）已歸屬於金茂（三亞）旅業有限公司，年期於2048年1月22日屆滿。

證書編號	頒發日期	樓棟編號 或地點	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2009) 02006	2009年3月17日	第8011號別墅	506.6	133.33
(2009) 02007	2009年3月17日	第8016號別墅	501.54	133.33
(2009) 02008	2009年3月17日	第8017號別墅	498.97	133.33
(2009) 02009	2009年3月17日	第8019號別墅	500.91	133.33
(2009) 02011	2009年3月17日	第8018號別墅	502.97	133.33
(2009) 02012	2009年3月18日	第8020號別墅	503.36	133.33

證書編號	頒發日期	樓棟編號 或地點	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2009) 02013	2009年3月18日	第8021號別墅	502.08	133.33
(2009) 02014	2009年3月18日	第8022號別墅	503.54	133.33
(2009) 02015	2009年3月18日	C區	27,649.94	17,376.28
(2009) 02016	2009年3月18日	燒烤酒吧	1,775.06	865.62
(2009) 02017	2009年3月18日	結婚禮堂	347.3	150.56
(2009) 02018	2009年3月18日	第8033號別墅	504.79	133.33
(2009) 02019	2009年3月18日	第8032號別墅	500.89	133.33
(2009) 02020	2009年3月18日	第8031號別墅	502.78	133.33
(2009) 02021	2009年3月17日	第8036號別墅	502.89	133.33
(2009) 02022	2009年3月17日	第8009號別墅	507.65	133.33
(2009) 02023	2009年3月17日	第8012號別墅	937.6	266.09
(2009) 02024	2009年3月17日	第8013號別墅	941.53	266.09
(2009) 02025	2009年3月17日	第8015號別墅	496.85	133.33
(2009) 02026	2009年3月17日	第8003號別墅	502.77	133.33
(2009) 02027	2009年3月18日	第8005號別墅	508.26	133.33
(2009) 02028	2009年3月18日	第8002號別墅	945.8	266.09
(2009) 02029	2009年3月18日	第8001號別墅	944.7	266.09
(2009) 02030	2009年3月18日	第8888號別墅	1,448.20	404.24
(2009) 02031	2009年3月18日	第8026號別墅	496.83	133.33
(2009) 02040	2009年3月17日	第8027號別墅	500.53	133.33
(2009) 02041	2009年3月17日	第8028號別墅	499.96	133.33
(2009) 02042	2009年3月17日	第8029號別墅	501.89	133.33
(2009) 02043	2009年3月17日	第8023號別墅	500.95	133.33
(2009) 02044	2009年3月17日	第8025號別墅	504.15	133.33
(2009) 02045	2009年3月17日	第8030號別墅	502.7	133.33
(2009) 02046	2009年3月17日	第8035號別墅	500.95	133.33
(2009) 02047	2009年3月17日	第8008號別墅	502.04	133.33
(2009) 02048	2009年3月17日	第8010號別墅	502.63	133.33
(2009) 02049	2009年3月17日	第8006號別墅	503.94	133.33
(2009) 02050	2009年3月17日	第8007號別墅	510.03	133.33
(2009) 03770	2009年5月14日	AB區	46,337.60	29,109.90
(2009) 03814	2009年5月14日	水療區	8,935.09	4,546.09
(2009) 02005	2009年3月17日	D區	49,038.98	26,521.83
總計：			<u>153,375.25</u>	<u>83,772.12</u>

根據日期為2008年12月9日的房地產權證第(2008) 10235號，地盤面積約1,527.92平方米的該物業部分的土地使用權已歸屬於金茂(三亞)旅業有限公司，年期於2062年10月19日屆滿，作商業用途。

金茂(三亞)旅業有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2019年4月9日的最新營業執照，金茂(三亞)旅業有限公司以註冊資本人民幣500,000,000元成立為有限公司，經營期為2004年3月23日至2034年3月22日。
- (3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
 - (i) 金茂(三亞)旅業有限公司已取得該物業的房地產權證；及
 - (ii) 金茂(三亞)旅業有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

(i) 平均每日客房價格（「日均房價」）：2020/2021年度－人民幣1,975元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣2,146元及人民幣1,748元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

(ii) 日均房價年增長率：穩定於5.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 入住率：2020/2021年度－50%，穩定於70%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為62.4%及68.4%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

(iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率（1.52%）及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最终價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
11 中國 海南省 三亞市 亞龍灣國家 旅遊度假區 金茂三亞 希爾頓酒店	<p>該物業建於一幅總地盤面積約108,610.37平方米的土地上。</p> <p>該物業包括10幢3至7層高的酒店，設有501間客房、13個宴會廳、地下停車場、中西餐廳、酒吧、室內及室外泳池、水療中心以及位於大堂的禮品店。</p> <p>該物業於2005年落成並於2006年4月起經營。</p> <p>該物業總建築面積約為75,207.93平方米，其中約22,467.60平方米為地下面積。地下面積中約1,827平方米已被指定為民防物業。</p> <p>該物業的直接所在地為位於三亞的國家級度假區，以具備商用及公共設施的高端酒店發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權持有，年期於2062年10月19日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業為以「金茂三亞希爾頓大酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與Hilton International Co. 訂立日期為2007年6月20日的管理協議，管理協議的初始年期為自酒店正式開業起計為期10年，且除非任何一方發出通知終止協議，否則自動重續10年。</p>	<p>人民幣2,380,000,000元</p> <p>(人民幣二十三億八千萬元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣2,380,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據三亞市政府於2008年1月23日頒發的房地產權證第(2008) 0396號，地盤面積約為108,610.37平方米的該物業土地使用權以及建築面積為75,207.93平方米的該物業房屋所有權已歸屬於金茂(三亞)度假酒店有限公司，年期於2062年10月19日屆滿，作商業用途。

金茂(三亞)度假酒店有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2018年6月11日的最新營業執照，金茂(三亞)度假酒店有限公司以註冊資本人民幣300,000,000元成立為有限公司，經營期為2003年8月29日至2033年8月28日。

(3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 金茂(三亞)度假酒店有限公司已取得該物業的房地產權證；及
- (ii) 金茂(三亞)度假酒店有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
營業執照	有

(5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

- (i) 平均每日客房價格(「日均房價」)：2020/2021年度－人民幣1,160元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣1,108元及人民幣982元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

- (ii) 日均房價年增長率：穩定於4.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

- (iii) 入住率：2020/2021年度－50%，穩定於70%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為89.6%及86.1%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

- (iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

- (v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

			於2020年 6月30日 現況下的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情		
12 中國 雲南省 麗江市 香江路8號及 玉龍雪山甘海子 麗江金茂酒店	<p>該物業包括兩項名為麗江金茂君悅酒店的發展項目。</p> <p>位於市區的麗江金茂君悅酒店發展項目，建於一幅位於香江北路總地盤面積約79,857.90平方米的土地之上。</p> <p>另一項位於風景區的麗江金茂君悅酒店發展項目，建於兩幅位於玉龍雪山甘海子旁總地盤面積約49,724.23平方米的土地之上。</p> <p>位於市區的麗江金茂君悅酒店於2014年落成，提供311間客房。位於風景區的麗江金茂君悅酒店於2015年落成，提供90間客房。</p> <p>該物業總建築面積約為85,151.45平方米。</p> <p>該物業的直接所在地為位於麗江的市區及旅遊區，以具備商用及公共設施的酒店發展項目為主。</p> <p>該物業按土地使用權持有，作商業用途。有關土地使用年期詳情，請參閱附註(1)。</p>	<p>位於市區的麗江金茂君悅酒店為以「麗江金茂君悅酒店」名稱經營的五星級酒店，須遵守與凱悅國際酒店管理(北京)有限責任公司的管理協議，初步年期為酒店正式開業日期起計20年。</p>	<p>人民幣1,200,000,000元 (人民幣十二億元)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣1,200,000,000元)</p>	

附註：

- (1) 根據三份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於金茂(麗江)酒店投資有限公司，詳情如下：

證書編號	於麗江 的地址	土地用途	土地使用年期 的屆滿日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2017) 0004078	東河古鎮香江北路	商業	2048年4月20日	79,857.90	58,781.75
(2018) 0002336	玉龍雪山甘海子	酒店及餐飲	2040年12月30日	11,427.70	3,096.05

證書編號	於麗江 的地址	土地用途	土地使用年期 的屆滿日期	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
(2018) 0002337	玉龍雪山甘海子	酒店及餐飲	2053年1月25日	38,296.53	23,273.65
總計：				<u>129,582.13</u>	<u>85,151.45</u>

金茂(麗江)酒店投資有限公司為 貴公司的全資附屬公司。

- (2) 根據日期為2020年4月21日的最新營業執照，金茂(麗江)酒店投資有限公司以註冊資本人民幣100,000,000元成立為有限公司，有效經營期自2008年3月12日開始。
- (3) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：

- (i) 金茂(麗江)酒店投資有限公司已取得該物業的房地產權證；及
- (ii) 金茂(麗江)酒店投資有限公司有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

房地產權證	有
營業執照	有

- (5) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

- (i) 平均每日客房價格(「日均房價」)：2020/2021年度－人民幣830元

在達致此假設時，已計及標的酒店於過去兩個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2018年及2019年財政年度達致的平均每日客房價格分別為人民幣723元及人民幣712元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2018年及2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

- (ii) 日均房價年增長率：穩定於5.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

- (iii) 入住率：2020/2021年度－45%，穩定於70%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2018年及2019年分別為48.4%及55.8%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

- (iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

- (v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮(其中包括)(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。

估值報告

於2020年

6月30日

現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
13 中國陝西省 西安市 碑林區 竹笆市119號 金茂西安鼓樓 酒店	該物業包括一幢11層高連地庫的建築物。 該物業於2007年落成，總建築面積約為12,997.95平方米，包括160間客房。 該物業的直接所在地為位於西安的市區，以具備商用、住宅及公共設施的酒店發展項目為主。 該物業按土地使用權持有，年期於2066年10月31日屆滿，作住宅用途。	該物業為以「金茂西安鼓樓酒店」名稱經營的酒店。	人民幣180,000,000元 (人民幣一億八千萬元) (貴集團應佔66.67%權益： 人民幣120,006,000元)

附註：

- (1) 根據5份國有土地使用權證(編號為(2007) 392、(2007) 393、(2007) 394、(2007) 395及(2007) 1080)，該物業的土地使用權已歸屬於陝西鼓樓大酒店有限公司，有關地盤面積為1,396.80平方米，年期於2066年10月31日屆滿，作住宅用途。

陝西鼓樓大酒店有限公司為本公司聯營公司的一間附屬公司。

- (2) 根據139份房屋所有權證，該物業總建築面積為12,997.95平方米的房屋所有權已歸屬於陝西鼓樓大酒店有限公司。
- (3) 根據日期為2019年4月2日的營業執照(編號91610103750244020D)，陝西鼓樓大酒店有限公司以註冊資本人民幣45,000,000元成立為有限公司，有效經營期為2004年1月12日至2034年1月11日。
- (4) 我們已獲提供 貴公司的中國法律顧問出具日期為2020年7月1日的法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- (i) 陝西鼓樓大酒店有限公司已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證；及
- (ii) 陝西鼓樓大酒店有限公司有權在抵押人的同意下，佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的授予狀況如下。

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 我們已假設貼現現金流量估值的投資持有期為10年，而所使用的其他主要假設概述如下。

(i) 平均每日客房價格（「日均房價」）：2020/2021年度－人民幣340元

在達致此假設時，由於標的酒店乃於2019年收購，已計及標的酒店於過去一個財務年度的平均每日客房價格。該酒店於2019年財政年度達致的平均每日客房價格為人民幣392元。在釐定2020/2021年度日均房價時，我們已採納2019年的平均每日客房價格，並就通脹及競爭等因素作出些微調整。此外，我們亦已參考有關市場的行業統計數字。

(ii) 日均房價年增長率：穩定於4.0%。

有關日均房價年增長率的假設乃根據標的酒店的歷史增長及表現而作出。考慮到整體通脹及基於過去數年的持續行業增長，並假設不會發生影響標的酒店所在地經濟的政策變動或不可預見的事件，相信該酒店未來會繼續跟隨過往趨勢，並產生更多的收入。

(iii) 入住率：2020/2021年度－35%，穩定於60%。

在達致有關標的酒店未來入住率的假設時，我們已參考標的酒店於2019年財政年度為40.2%的平均入住率，以及有關市場的行業統計數字。

(iv) 貼現率：7.0%。

貼現率反映與酒店投資有關的固有風險，並計及考慮到以2年香港外匯基金票據現行孳息率(1.52%)及預期通脹率4%為基礎的無風險率所實現的預測現金流量之風險溢價。根據我們對投資者就同類物業所預期的回報的了解，我們認為這是合理假設，且與同類物業估值所使用的貼現率水平一致。

(v) 最終資本化率：3.5%。

就估值而言，假設標的酒店將於10年預測期完結時按根據預測期第10年的經營收入淨額及餘下土地使用年期的最終資本化率所得價格出售。在採用最終資本化率達致標的酒店的最終價值時，我們已適當考慮（其中包括）(i)我們已採用的貼現率、平均每間客房收入於假設10年投資持有期內的預測變動，及(ii)標的酒店所在土地的餘下土地使用年期。