

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **Kaifeng Millennium City Park Inc.** **開封清明上河園股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### 的申請版本

### 警 告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。您閱覽本文件，即代表您知悉、接納並向開封清明上河園股份有限公司(「本公司」)、其保薦人、整體協調人、顧問或承銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何保薦人、整體協調人、顧問或承銷團成員須在香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在實際最終的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦無意構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或招攬投資者提出購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不予接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州份證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的登載或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，您同意了解並遵守任何該等適用於您的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據呈交香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；有關文本將於發售期內向公眾刊發。

## 重 要 提 示

重要提示：閣下如對本文件任何內容存在任何疑問，應尋求獨立專業意見。

# Kaifeng Millennium City Park Inc.

## 開封清明上河園股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

### [編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股H股[(視乎[編纂]行使與否而定)]

[編纂]股份數目：[編纂]股H股[(可予[編纂])]

[編纂]股份數目：[編纂]股H股[(可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定)]

最高[編纂]：每股H股[編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%會財局交易徵費及0.00565%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股H股人民幣[0.25]元

[編纂]：●

獨家保薦人、保薦人兼[編纂]、[編纂]、  
[編纂]及[編纂]

**CMS 招商證券國際**

[編纂]及[編纂]



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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何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。

本文件副本連同本文件附錄八「送呈公司註冊處處長及展示文件」所列文件，已按照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]預期將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]通過協議釐定。[編纂]預期為2026年[編纂](香港時間)或前後，惟無論如何不遲於2026年[編纂][中午十二時正](香港時間)。除非另有公佈，[編纂]不會高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期不會低於每股[編纂][編纂]港元。倘因任何原因，[編纂]([為其本身及代表[編纂])與本公司未能於2026年[編纂][中午十二時正](香港時間)前就[編纂]達成協定，則[編纂]將不會進行並將告失效。

申請認購[編纂]的投資者可能須於申請時(視乎申請渠道)支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%會財局交易徵費及0.00565%聯交所交易費。[編纂](為其本身及代表[編纂])徵得本公司的同意後，可於遞交[編纂]申請截止日期當日上午之前任何時間，調減[編纂]項下提呈[編纂]之[編纂]數目及/或本文件所述之[編纂]範圍(即[編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，將盡快於[編纂]申請截止日早上或之前，在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站<https://www.qingmings.com>/刊登有關調減之公告。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「[編纂]」章節。

於作出投資決定前，[編纂]應審慎考慮本文件所載的全部資料，包括本文件「風險因素」所載風險因素。根據有關[編纂]之香港[編纂]所載之終止條款，[編纂](為其本身及代表香港[編纂])，在某些情況下，於[編纂]上午[八時正]前之任何時間，終止香港[編纂]根據香港[編纂]須履行之責任。終止條款之詳細條款載於「[編纂]—[編纂]—[編纂]」一節。閣下務須參閱該章節以獲取進一步詳情。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或[編纂]任何州證券法登記，亦不會於[編纂]境內提呈[編纂]、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守或不受限於美國證券法及任何適用美國州證券法登記規定的交易除外。[編纂]現依據美國證券法S規例通過離岸交易僅在[編纂]境外提呈[編纂]及出售。

[編纂]

[編纂]

## 重 要 提 示

[ 編 纂 ]

## 重 要 提 示

[ 編 纂 ]

## 預 期 時 間 表 <sup>(1)</sup>

[ 編 纂 ]

|                          |
|--------------------------|
| 預 期 時 間 表 <sup>(1)</sup> |
|--------------------------|

[ 編 纂 ]

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

[編纂]

## 預 期 時 間 表 <sup>(1)</sup>

[ 編 纂 ]



## 目 錄

### 致[編纂]的重要通知

我們僅就[編纂]刊發本文件，而本文件並不構成出售或招攬認購或購買根據[編纂]本文件[編纂]的[編纂]以外的任何證券的[編纂]。本文件不可用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下認購或購買任何證券的[編纂]或招攬認購或購買任何證券的[編纂]。我們並無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件

閣下應僅依賴本文件所載資料作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。對於並非本文件所載的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代表或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

### 頁次

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 預期時間表.....         | iii |
| 目 錄.....           | vii |
| 概要.....            | 1   |
| 釋義.....            | 11  |
| 技術詞彙表.....         | 23  |
| 前瞻性陳述.....         | 26  |
| 風險因素.....          | 28  |
| 有關本文件及[編纂]的資料..... | 44  |
| 豁免嚴格遵守上市規則.....    | 49  |
| 董事及參與[編纂]的各方.....  | 53  |
| 公司資料.....          | 56  |
| 行業概覽.....          | 58  |
| 監管概覽.....          | 68  |

## 目 錄

|                              | 頁次     |
|------------------------------|--------|
| 歷史、發展及公司架構 .....             | 86     |
| 業務 .....                     | 98     |
| 與控股股東的關係 .....               | 174    |
| 董事及高級管理層 .....               | 178    |
| 主要股東 .....                   | 192    |
| 股本 .....                     | 194    |
| 財務資料 .....                   | 197    |
| 未來計劃及[編纂]用途 .....            | 244    |
| [編纂] .....                   | 247    |
| [編纂]的架構 .....                | 258    |
| 如何申請[編纂] .....               | 266    |
| 附錄一 — 會計師報告 .....            | I-1    |
| 附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料 .....     | II-1   |
| 附錄三 — 稅項及外匯 .....            | III-1  |
| 附錄四 — 主要法律及監管規定概要 .....      | IV-1   |
| 附錄五 — 公司章程概要 .....           | V-1    |
| 附錄六 — 物業估值報告 .....           | VI-1   |
| 附錄七 — 法定及一般資料 .....          | VII-1  |
| 附錄八 — 送呈香港公司註冊處處長及展示文件 ..... | VIII-1 |

## 概 要

### 概 覽

我們是位於河南省開封市的文化主題園區及旅遊表演開發商及營運商。我們的營運以清明上河園為核心，該園乃根據宋代畫作《清明上河圖》打造的國家5A級旅遊景區。截至最後實際可行日期，清明上河園是開封市唯一一家國家5A級旅遊景區，也是河南省唯一一家提供大型實景旅遊演出的主題園區。根據灼識諮詢的資料，我們的園區於2025年共接待約9.6百萬遊客人次，在全中國所有單一主題園區中排名第四，在河南省所有5A級旅遊景區中排名第一。

### 我們的業務

我們以《清明上河圖》所描繪的宋代文化為基礎，為遊客提供多種沉浸式體驗。於往績記錄期間，我們的收入主要來自：(1)園區運營，包括(i)門票銷售；(ii)租賃收入；及(iii)餐飲及酒店服務；(2)我們旗艦演出，即《大宋•東京夢華》演出門票的銷售；及(3)其他服務，包括旅遊服務；管理服務；及其他附屬服務。

憑藉我們多元化的產品及服務組合，我們已建立一個以宋文化為核心的主題園區運營體系。我們的園區運營涵蓋多個維度，包括復原宋代古建築、多種宋文化主題表演、互動式NPC角色扮演活動、主題酒店住宿、主題餐飲及餐秀表演，以及文創產品的設計及銷售。於2023財年、2024財年及2025財年，我們園區運營所產生的總收入分別約為人民幣528.1百萬元、人民幣569.4百萬元及人民幣583.1百萬元，分別佔相應期間我們總收入的約78.5%、76.8%及78.1%。詳情請參閱「業務—我們的園區運營」。

於往績記錄期間，我們的另一項主要收入來源為旗艦演出《大宋•東京夢華》的演出門票銷售收入。《大宋•東京夢華》是一場融合藝術呈現與文化敘事的大型沉浸式實景表演。該演出以汴京風貌為背景，劇情貫穿八首經典宋詞。《大宋•東京夢華》以巨型彩繪畫舫、機械菊花舞台及可移動水上棧橋等大型舞台裝置為特色，重現了宋代盛世繁華、民俗風情及朝貢禮儀等歷史場景。該演出榮獲眾多官方及業界讚譽，於2023年入選中華人民共和國文化和旅游部產業發展司編製的首批「全國旅遊演藝精品名錄」，並於2018年在第八屆中國旅遊投資艾蒂亞獎中榮獲中國最佳旅遊演藝項目金獎等榮譽。於2023財年、2024財年及2025財年，該演出產生的收入分別約為人民幣118.0百萬元、人民幣125.9百萬元及人民幣120.3百萬元，分別佔我們相關年度總收入的約17.5%、17.0%及16.1%。詳情請參閱「業務—《大宋•東京夢華》」。

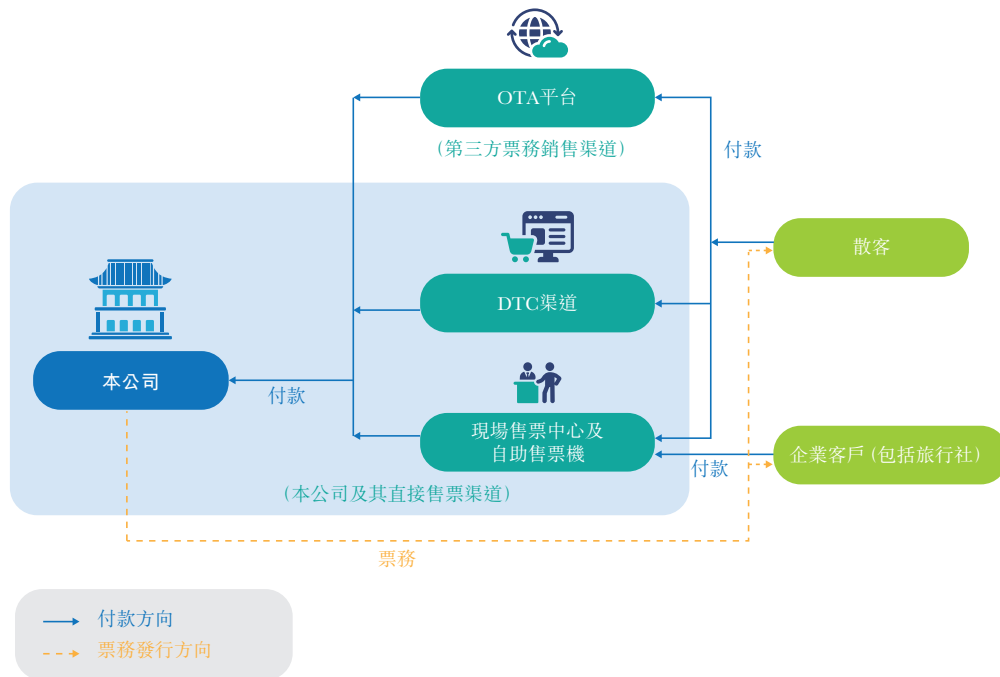
### 門票銷售模式

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的收益主要來自本園區入場門票及《大宋•東京夢華》演出門票的銷售，金額分別為人民幣584.9百萬元、人民幣621.9百萬元及人民幣621.9百萬元，分別佔我們相應年度總收益的86.9%、83.9%及83.3%。

## 概 要

我們通過直銷渠道及第三方銷售渠道(如OTA平台)向個人遊客及企業客戶(包括旅行社)銷售門票。我們的直銷渠道包括：(i)現場售票中心及自助售票機；及(ii)線上DTC渠道，例如我們官方自營微信小程序及官方自營抖音賬號。

下圖闡述截至最後實際可行日期我們的門票銷售模式：



有關詳情，請參閱「業務 — 門票銷售渠道」。

## 季節性

季節性波動是我們主題園區的整體業務所固有的特質。此類季節性波動主要受以下因素影響：(i)旅遊市場的整體旺季與淡季，以及公眾假期與學校假期；(ii)天氣狀況；(iii)推廣節慶及活動；及(iv)其他對旅遊行為及訪客需求產生影響的因素。過往及於往績記錄期間，我們業務的旺季一般包括主要公眾假期及學校假期，例如暑假和寒假。有關詳情，請參閱「業務 — 季節性」。

## 我們的優勢

我們相信，基於以下核心競爭優勢，我們能夠進一步鞏固我們的市場領導地位，有關優勢包括但不限於(i)我們受益於獨特的地理及文化優勢，以及通過多年專注運營所建立的穩固品牌壁壘；(ii)我們已證明自身具備將中國傳統文化元素轉化為產品的強大能力，且能持續迭代，展現出卓越的增長韌性；(iii)我們為遊客提供多元化的觀光體驗及一貫的優質遊客服務；(iv)我們維持高效的營運及管理系統；及(v)我們擁有一支經驗豐富的穩定管理團隊。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的優勢」。

## 概 要

### 我們的策略

我們擬採納以下策略：(i)我們將通過新的開發階段持續擴展園區；(ii)我們將持續拓展旅遊演藝業務組合；(iii)我們將持續升級園區內的現有設施及表演項目；及(iv)我們將繼續擴展我們的管理服務業務。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的策略」。

### 我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們的主要客戶包括個人訪客以及企業客戶，如旅行社。於2023財年、2024財年及2025財年，源自我們五大客戶的收益合共分別佔我們總收益的13.3%、10.2%及8.7%。於2023財年、2024財年及2025財年，我們的最大客戶分別佔我們各年度總收益的5.1%、3.9%及3.0%。

於往績記錄期間，我們的供應商主要為勞務服務提供者、建築工程服務提供者及廣告服務提供者。於2023財年、2024財年及2025財年，我們向五大供應商的採購額合共分別佔我們採購總額的37.3%、27.7%及23.5%。於2023財年、2024財年及2025財年，我們的最大供應商分別佔我們各年度採購總額的16.6%、8.6%及6.9%。

據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事及其各自聯繫人或任何持有我們已發行股本5%以上的股東，於往績記錄期間各年度／期間的任何五大客戶及供應商中擁有任何權益。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的客戶」及「業務 — 我們的供應商」。

### 競爭

國內主題園區市場及旅遊演藝市場的特點是行業競爭日趨激烈且呈現多維化態勢，這源於廣泛的產品及IP同質化、多樣化的新興旅遊業態，以及競爭焦點向IP開發、服務質量及運營精細化等綜合能力轉移。主要市場參與者(如我們)能夠依託獨特的本地歷史文化資源，打造涵蓋全場景沉浸式文化演藝及實景演出、互動式NPC體驗、傳統民俗及非物質文化遺產體驗、文化創意產品銷售，以及配套餐飲休閒服務等多元化服務供給，以豐富遊客消費場景，提升市場競爭力。政府出台的利好政策及技術進步為行業發展增添動力，提升了遊客的參與度。儘管市場整體呈擴張態勢，但我們仍面臨來自同規模同業競爭者的持續競爭，其創新服務供給不斷加劇行業整體的市場競爭強度。

儘管如此，董事認為，我們在傳承、創新及活化傳統文化IP方面的核心能力，以及優秀的往績記錄，使我們能夠保持市場地位，並把握更廣闊的旅遊市場中的增長機遇。有關我們所處行業競爭格局的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」。

## 概 要

### 歷史財務資料概要

下文所載的歷史財務數據摘要應與本文件附錄一所載的會計師報告(包括其隨附附註)以及「財務資料」一節所載的資料一併閱讀，並作為整體參考。

### 選定綜合損益及其他全面收益表項目

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表的部分選定項目：

|             | 2023 財年        | 2024 財年        | 2025 財年        |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
|             | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 收入          | 673,090        | 741,721        | 745,973        |
| 銷售成本        | (217,888)      | (279,269)      | (359,794)      |
| <b>毛利</b>   | <b>455,202</b> | <b>462,452</b> | <b>386,179</b> |
| 銷售及營銷開支     | (32,771)       | (40,298)       | (46,612)       |
| 行政開支        | (32,149)       | (36,635)       | (37,148)       |
| 融資成本        | (14,117)       | (16,979)       | (18,093)       |
| 所得稅開支       | (94,881)       | (92,381)       | (70,732)       |
| <b>年內利潤</b> | <b>285,284</b> | <b>277,975</b> | <b>212,448</b> |

年內利潤由2024財年的約人民幣278.0百萬元下降至2025財年的人民幣212.4百萬元，主要歸因於毛利減少，主因是遊客人次增加帶動相關營運成本提高，導致2025財年銷售成本上升，以及推出並升級多個項目、豐富表演節目內容，以及銷售及營銷開支增加，主因是服務費及僱員福利開支增加。

年內利潤由2023財年的約人民幣285.3百萬元下降至2024財年的人民幣278.0百萬元，主要歸因於銷售及營銷開支增加，此主要歸因於服務費及僱員福利開支的增加。

詳情請參閱「財務資料—經營業績的期間比較」。

## 概 要

### 按業務線劃分的收入、毛利／(毛損)及毛利率／(毛損率)

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收入、毛利／(毛損)及毛利率／(毛損率)明細：

|                    | 2023財年         |                |               | 2024財年         |                |               | 2025財年         |                |               |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                    | 收入             | 毛利／<br>(毛損)    | 毛利率／<br>(毛損率) | 收入             | 毛利／<br>(毛損)    | 毛利率／<br>(毛損率) | 收入             | 毛利／<br>(毛損)    | 毛利率／<br>(毛損率) |
|                    | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (%)           | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (%)           | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (%)           |
| <b>園區營運</b>        |                |                |               |                |                |               |                |                |               |
| —入場門票銷售            | 466,913        | 325,841        | 69.8          | 495,972        | 315,772        | 63.7          | 501,652        | 243,316        | 48.5          |
| —租賃收入              | 43,853         | 40,055         | 91.3          | 51,583         | 47,370         | 91.8          | 52,412         | 49,205         | 93.9          |
| —餐飲及酒店服務           | 17,356         | (4,750)        | (27.4)        | 21,816         | 1,192          | 5.5           | 29,057         | 924            | 3.2           |
| <b>小計</b>          | <b>528,122</b> | <b>361,146</b> | <b>68.4</b>   | <b>569,371</b> | <b>364,334</b> | <b>64.0</b>   | <b>583,121</b> | <b>293,445</b> | <b>50.3</b>   |
| 《大宋•東京夢華》          | 117,993        | 87,774         | 74.4          | 125,923        | 91,774         | 72.9          | 120,278        | 88,375         | 73.5          |
| 其他 <sup>(附註)</sup> | 26,975         | 6,282          | 23.3          | 46,427         | 6,344          | 13.7          | 42,574         | 4,359          | 10.2          |
| <b>總計</b>          | <b>673,090</b> | <b>455,202</b> | <b>67.6</b>   | <b>741,721</b> | <b>462,452</b> | <b>62.3</b>   | <b>745,973</b> | <b>386,179</b> | <b>51.8</b>   |

附註：

1. 我們來自其他業務的已確認收益主要包括來自旅遊服務、產品銷售、停車場服務及管理服務所產生的收益。

我們的總收入保持穩定，由2024財年的約人民幣741.7百萬元增至2025財年的人民幣746.0百萬元。我們的毛利由2024財年的約人民幣462.5百萬元減少至2025財年的人民幣386.2百萬元，我們的毛利率由62.3%下降至51.8%，主要由於新推出的《清明上河•宋宴》及園區升級以及演藝節目日趨豐富，導致銷售成本上升，該等因素進而增加包括直接人工成本在內的經營成本。

我們的總收入由2023財年的人民幣673.1百萬元增加約人民幣68.6百萬元，或10.2%至2024財年的人民幣741.7百萬元，主要由於我們所有業務線均有所增長，尤其是門票銷售及其他服務。增長主要由於園區的容量、產品供應及服務質素提升，包括於2024財年開設新景點，以及進一步發展我們的旅遊服務業務。我們的毛利於2023財年及2024財年維持相對穩定，分別約為人民幣455.2百萬元及人民幣462.5百萬元，而我們的毛利率從67.6%下降至62.3%，主要由於銷售成本的增長速度快於收入，此乃由於運營成本增加，以及新項目及設施完成及使用後，折舊及攤銷增加。



## 概 要

為帶動遊客人次及鼓勵重複遊玩，我們於2025財政年度調整票務政策，將門票由單次入園升級為三日無限制入園的門票，並繼續通過新增景點及豐富表演項目提升園區吸引力。儘管此推廣政策連同我們持續進行園區升級的資本開支對往績記錄期間的整體毛利率構成短期壓力，但我們相信該等投資提升了遊客體驗，支持遊客人次的增長，並為我們的長期發展奠定基礎。有關該等業務線波動的進一步詳情，請參閱「財務資料—經營業績的期間比較」。

### 綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期綜合財務狀況表的選定項目：

|               | 於12月31日          |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
|               | 2023年            | 2024年            | 2025年            |
|               | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          |
| 非流動資產總值       | 922,060          | 988,078          | 1,038,621        |
| 流動資產總值        | 108,103          | 51,342           | 54,701           |
| <b>資產總值</b>   | <b>1,030,163</b> | <b>1,039,420</b> | <b>1,093,322</b> |
| 非流動負債總額       | 319,423          | 419,878          | 473,820          |
| 流動負債總額        | 266,041          | 338,617          | 407,881          |
| <b>負債總額</b>   | <b>585,464</b>   | <b>758,495</b>   | <b>881,701</b>   |
| <b>流動負債淨額</b> | <b>157,938</b>   | <b>287,275</b>   | <b>353,180</b>   |
| <b>資產淨值</b>   | <b>444,699</b>   | <b>280,925</b>   | <b>211,621</b>   |

於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日，我們錄得流動負債淨額分別約人民幣157.9百萬元、人民幣287.3百萬元及人民幣353.2百萬元，主要歸因於向當時股東宣派的股息。儘管我們錄得流動負債淨額狀況，我們於整個往績記錄期間保持盈利並錄得正營運現金流，年內淨利潤約為人民幣285.3百萬元、人民幣278.0百萬元及人民幣212.4百萬元，而2023財年、2024財年及2025財年經營活動產生的現金淨額分別約為人民幣339.4百萬元、人民幣426.7百萬元及人民幣364.2百萬元。

我們相信，我們持續的盈利能力及正向經營現金流量為我們的財務穩健性及流動性提供了穩固的基礎。我們亦密切監控我們的現金流量狀況，並擬通過維持及提升收入增長與盈利能力，以及保持獲取外部融資的渠道，以持續改善我們的財務狀況。於2026年4月30日，我們擁有未動用的銀行融資約人民幣586.9百萬元。

我們的資產淨值由2023年12月31日的人民幣444.7百萬元減少至2024年12月31日的人民幣280.9百萬元，主要由於年內宣派股息人民幣442.0百萬元，部分被年內利潤人民幣278.0百萬元所抵銷。我們的資產淨值由2024年12月31日的人民幣280.9百萬元減少至2025年12月31日的人民幣211.6百萬元，主要由於年內宣派股息人民幣282.0百萬元，部分被年內利潤人民幣212.4百萬元所抵銷。



## 概 要

有關我們於往績記錄期間綜合財務狀況表主要項目及流動負債淨額波動的詳情，請參閱「財務資料—綜合財務狀況表中選定項目的說明」。

### 綜合現金流量表概要

下表概述我們於所示年度的綜合現金流量表：

|                   | 2023 財年       | 2024 財年         | 2025 財年       |
|-------------------|---------------|-----------------|---------------|
|                   | (人民幣千元)       | (人民幣千元)         | (人民幣千元)       |
| 經營活動所得現金淨額        | 339,370       | 426,668         | 364,185       |
| 投資活動所用現金淨額        | (168,399)     | (139,833)       | (158,111)     |
| 融資活動所用現金淨額        | (151,223)     | (336,349)       | (204,554)     |
| <b>現金及現金等價物</b>   |               |                 |               |
| 增加／(減少)淨額         | <b>19,748</b> | <b>(49,514)</b> | <b>1,520</b>  |
| 年初現金及現金等價物        | 68,190        | 87,938          | 38,424        |
| <b>年末現金及現金等價物</b> | <b>87,938</b> | <b>38,424</b>   | <b>39,944</b> |

詳情請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量分析」。

### 主要財務比率

下表載列我們於所示年度或所示日期的主要財務比率：

|          | 2023 財年／<br>於 2023 年<br>12 月 31 日 | 2024 財年／<br>於 2024 年<br>12 月 31 日 | 2025 財年／<br>於 2025 年<br>12 月 31 日 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 毛利率(%)   | 67.6                              | 62.3                              | 51.8                              |
| 淨利率(%)   | 42.4                              | 37.5                              | 28.5                              |
| 流動比率(倍)  | 0.4                               | 0.2                               | 0.1                               |
| 資產回報率(%) | 27.7                              | 26.7                              | 19.4                              |
| 股本回報率(%) | 64.2                              | 98.9                              | 100.4                             |

有關計算詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率」。

### 風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，載於「風險因素」一節。閣下於決定投資我們的股份前應細閱本節全部內容。我們面臨的若干主要風險包括：(i)我們的業務集中在河南省開封市的清明上河園，我們的表現很大程度上取決於園區的整體訪客人數，以及我們持續及穩定使用業務運營所需相關土地及物業的能力；(ii)收入集中於園區運營，使我們面臨遊客需求波動的風險，並限制收入多元化發展；(iii)往返開封的航班

## 概 要

及火車時刻表中斷及／或其票價上漲，可能會削弱我們的服務供應對前往開封旅客的曝光度；(vi)任何災難(包括健康大流行病爆發及其他異常事件(如惡劣或極端天氣狀況))均可能嚴重擾亂我們的業務營運；及(v)倘旅遊相關政府政策出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

### 控股股東

於最後實際可行日期，本集團有兩組控股股東，即河南正欽集團及開封國有集團。

#### 河南正欽集團

於最後實際可行日期，河南正欽集團有權行使本公司51.0%的投票權。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，其將有權行使本公司[編纂]股本總額約[編纂]%的投票權，並將於[編纂]後構成本公司的控股股東之一。

#### 開封國有集團

開封市國資委為開封發投投資管理及開封國資的最終實益擁有人。兩者均受共同控制，因此被視為「一致行動人士」。於最後實際可行日期，開封發投投資管理及開封國資分別有權行使本公司45.0%及4.0%的投票權。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，彼等將分別有權行使本公司[編纂]股本總額約[編纂]%及[編纂]%的投票權，並將於[編纂]後構成我們的控股股東。有關控股股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

### 股息

於往績記錄期間，我們於2023財年、2024財年及2025財年分別宣派現金股息人民幣80.0百萬元、人民幣442.0百萬元及人民幣282.0百萬元。於最後實際可行日期，我們已悉數派付該等股息。

[編纂]後，我們可以現金或本公司文件允許的其他方式分派股息。任何股息的宣派及支付及股息金額須經股東批准，並將由我們的董事根據本公司文件、中國公司法、我們的公司文件及適用法律及法規酌情決定。分配將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們的附屬公司向我們支付現金股息的情況、業務前景、有關我們宣派及支付股息的法定及監管限制，以及董事會可能認為相關的其他因素。我們過往宣派的股息未必反映我們未來的股息宣派。

[編纂]後，我們將採納一項一般年度股息政策，據此，在扣除10%的法定公積金後，我們可根據我們的盈利能力、財務狀況、現金需求、業務前景及董事會可能認為相關的其他因素，宣派及支付至少為相關年度本公司股東應佔利潤35%的年度股息。根據

## 概 要

中國公司法，於中國註冊成立的公司每年須在彌補累計虧損(如有)後，將其稅後利潤的至少10%提撥為法定公積金，直至該等公積金的累計總額達到其註冊資本的50%。我們的公司可在彌補累計虧損及按上述規定撥付法定公積金後，從稅後利潤中派付股息。

### [編纂]

我們預期將產生[編纂]約[編纂][編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂][編纂]股[編纂]且[編纂]未獲行使)。該等開支佔我們應佔[編纂]估計[編纂]總額約[編纂]%。我們的[編纂]包括(i)[編纂]相關開支約[編纂][編纂]港元(包括但不限於佣金費用、證監會交易徵費、會財局交易徵費及香港聯交所交易費)；及(ii)非[編纂]相關開支[編纂][編纂]港元，其中包括法律顧問及申報會計師的費用及開支[編纂][編纂]港元以及其他費用及開支[編纂][編纂]港元。

我們的[編纂]預期將於2025年12月31日後產生，其中約[編纂][編纂]港元預期將於我們的綜合全面收益表中扣除，而[編纂][編纂]港元預期將於[編纂]時作為權益扣減項入賬。上述[編纂]為最新可行估計，僅供參考，實際金額可能與該等估計有所不同。我們預期該等開支不會對我們截至2026年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。

### [編纂]數據

|                                                   | 假設[編纂]為<br>每股股份<br>[編纂]港元 | 假設[編纂]為<br>每股股份<br>[編纂]港元 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 我們的股份市值 <sup>(1)</sup>                            | [編纂]<br>[編纂]港元            | [編纂]<br>[編纂]港元            |
| H股市值 <sup>(2)</sup>                               | [編纂]<br>[編纂]港元            | [編纂]<br>[編纂]港元            |
| 本公司股權股東應佔每股未經審核[編纂]<br>經調整綜合有形資產淨值 <sup>(3)</sup> | [編纂]港元                    | [編纂]港元                    |

附註：

- (1) 本公司股份市值的計算乃緊隨[編纂]完成後預期將[編纂]的[編纂]股股份。
- (2) H股市值的計算乃基於假設緊隨[編纂]完成後預期將[編纂]的[編纂]股H股(包括[編纂]項下將[編纂]的[編纂]股H股及將由[編纂]股份轉換的[編纂]股H股)。
- (3) 每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃按「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」所載基準計算。

## 概 要

### 未來計劃及[編纂]用途

經扣除[編纂]相關的[編纂]佣金及其他估計開支，並假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將收取的[編纂][編纂]淨額約為[編纂][編纂]港元(相當於人民幣[編纂][編纂]元)。按照我們的策略，我們擬將[編纂][編纂]淨額用於以下用途及金額：

- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂][編纂]港元(人民幣[編纂][編纂]元)，將用於我們現有園區南面的擴建，預計於2028年年末前悉數動用；
- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂][編纂]港元(人民幣[編纂][編纂]元)，將用於我們全新大型室內演出項目的製作策劃及相應室內劇院的建設，預計於2028年年末前悉數動用；
- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂][編纂]港元(人民幣[編纂][編纂]元)將用於我們現有主要表演及園區內核心建築的升級與翻新，預計於2027年年末前悉數動用；
- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂][編纂]港元(人民幣[編纂][編纂]元)將用於拓展我們的管理服務業務，預計於2027年年末前悉數動用；及
- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂][編纂]港元(人民幣[編纂][編纂]元)將用作我們的一般營運資金及一般企業用途，以支持我們的日常業務營運及發展。

有關詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]用途—[編纂]用途」。

### 近期發展及並無重大不利變動

#### 近期發展

於2026年2月17日，我們正式推出沉浸式茶文化體驗演出—《清明上河•茶會》。該演出以宋代都城的一家茶館為背景，圍繞茶館主人舉辦茶會的情節展開。通過四個戲劇性的故事環節，交織舞蹈、器樂及茶藝表演，呈現宋代文人的四種標誌性休閒雅趣，即掛畫、插花、焚香及點茶，傳遞宋代茶文化的精髓與韻味。該演出設有互動遊戲環節，並供應融合傳統宋式風味與當代口味的下午茶點心。觀眾可一邊享用下午茶，一邊欣賞演出，並以茶會賓客的身份參與遊戲。

#### 並無重大不利變動

我們的董事已確認，自2025年12月31日(本文件附錄一會計師報告所述年度／期間結束日期)起及直至最後實際可行日期，我們的業務、財務狀況及經營業績並無重大不利變動，且自2025年12月31日以來並無發生任何可能對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大影響的事件。

## 釋 義

於本文件中，除非文義另有所指，否則下列術語具有以下涵義。

|                 |   |                                                           |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------|
| 「2023 財年」       | 指 | 截至2023年12月31日止財政年度                                        |
| 「2024 財年」       | 指 | 截至2024年12月31日止財政年度                                        |
| 「2025 財年」       | 指 | 截至2025年12月31日止財政年度                                        |
| 「會計師報告」         | 指 | 本集團的會計師報告，全文載於本文件附錄一                                      |
| 「聯屬人士」          | 指 | 就任何指定人士而言，任何直接或間接控制該指定人士或受該指定人士控制或與該指定人士直接或間接受共同控制的任何其他人士 |
| 「會財局」           | 指 | 會計及財務匯報局                                                  |
| 「細則」或<br>「公司文件」 | 指 | 本公司於[編纂]生效的公司文件，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄五              |
| 「聯繫人」           | 指 | 具上市規則所賦予的涵義                                               |
| 「審計委員會」         | 指 | 董事會審計委員會                                                  |
| 「董事會」或「董事會」     | 指 | 董事會                                                       |
| 「董事會委員會」        | 指 | 本公司之董事會委員會，即審計委員會、薪酬及考核委員會、提名委員會及戰略與環境、社會及管治委員會           |
| 「營業日」           | 指 | 香港銀行開門辦理正常銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)                         |
| [編纂]            | 指 | [編纂]                                                      |
| [編纂]            | 指 | [編纂]                                                      |
| 「灼識諮詢」          | 指 | 灼識諮詢，一家全球市場研究及諮詢公司，其為我們的行業顧問及獨立第三方                        |

## 釋 義

|                 |   |                                                                                                                                |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「灼識諮詢報告」        | 指 | 由本公司委聘並由灼識諮詢獨立編製之報告，其概要載於本文件標題為「行業概覽」之章節                                                                                       |
| 「緊密聯繫人」         | 指 | 具上市規則所賦予的涵義                                                                                                                    |
| 「公司條例」          | 指 | 《公司條例》(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                                                                             |
| 「公司(清盤及雜項條文)條例」 | 指 | 香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                                                                       |
| 「公司」或「本公司」      | 指 | 開封清明上河園股份有限公司，一家根據中國法律於1998年3月25日成立的有限責任公司，並於2009年4月29日改制為股份有限公司                                                               |
| 「關連人士」          | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                                                                                                  |
| 「關連交易」          | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                                                                                                  |
| 「控股股東」          | 指 | 具有《上市規則》賦予之涵義，且除文義另有所指外，指王女士、任女士、河南悅桐、河南深舸、南昌豫合園、周先生、河南艾寧、方先生、河南正欽、開封發投、開封國資集團、開封發投投資管理、開封資產投資、開封產業投資及開封國資，詳情載於本文件「與控股股東之關係」一節 |
| 「轉換[編纂]股份為H股」   | 指 | 於[編纂]完成後，現有股東合共持有的[編纂]股[編纂]股份(緊接股份拆細後)將轉換為H股。該等[編纂]股份轉換為H股已於●向中國證監會備案，並已向上市委員會申請將該等H股在聯交所[編纂]                                  |
| 「核心關連人士」        | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                                                                                                  |
| 「企業管治守則」        | 指 | 上市規則附錄C1所載企業管治守則                                                                                                               |
| 「政協」            | 指 | 中國人民政治協商會議                                                                                                                     |

## 釋 義

|          |   |                                                                                                                                |
|----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「中國證監會」  | 指 | 中國證券監督管理委員會                                                                                                                    |
| [編纂]     | 指 | [編纂]                                                                                                                           |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事                                                                                                                          |
| 「DTC渠道」  | 指 | 直接觸達客戶渠道，包括我們的官方自營微信小程序及官方自營抖音賬戶，但不包括第三方銷售渠道(如OTA平台)，以及本公司通過現場售票中心及自助售票機售票的渠道                                                  |
| 「企業所得稅」  | 指 | 企業所得稅                                                                                                                          |
| 「企業所得稅法」 | 指 | 《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                                                                               |
| 「ESG」    | 指 | 環境、社會及管治                                                                                                                       |
| 「極端情況」   | 指 | 於八號或以上颱風信號改為三號或以下颱風信號前，任何香港政府部門因公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉、大規模停電或任何其他惡劣情況而公佈的「極端情況」                                              |
| [編纂]     | 指 | [編纂]                                                                                                                           |
| [編纂]     | 指 | [編纂]                                                                                                                           |
| [編纂]     | 指 | [編纂]                                                                                                                           |
| 「政府機構」   | 指 | 任何政府、監管或行政委員會、董事會、團體、機關或機構，或任何證券交易所、自我監管組織或其他非政府監管當局，或任何法院、司法團體、審裁處或仲裁員，在上述每一種情況下，無論是國家的、中央的、聯邦的、省的、州的、地區的、市的、地方的、國內的、外國的或超國家的 |



## 釋 義

|                 |   |                                                                                               |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「本集團」或「我們」      | 指 | 本公司及其不時存在的附屬公司、彼等的前身(視情況而定)，以及倘文義所指者為本公司成為其現有附屬公司之控股公司前的期間，則指當時猶如為本公司附屬公司之該等附屬公司              |
| 「指南」或「新上市申請人指南」 | 指 | 聯交所發佈的《新上市申請人指南》，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                                             |
| 「河南艾寧」          | 指 | 河南艾寧管理諮詢有限責任公司，一家於2024年10月12日在中國成立的公司，亦為我們的控股股東之一                                             |
| 「河南深舸」          | 指 | 河南深舸信息科技有限公司，一家於2026年4月21日於中國成立的有限公司，並為我們的控股股東之一                                              |
| 「河南悅桐」          | 指 | 河南悅桐企業管理有限責任公司(前稱濟南悅鑫企業管理有限責任公司)，一家於2026年2月6日在中國成立之有限責任公司，亦為我們其中一名控股股東                        |
| 「河南正欽」          | 指 | 河南正欽旅遊產業發展有限公司(前稱開封正新旅遊產業發展有限公司、開封正新置地有限公司及置地集團開封公司)，一家根據中國法律於2004年6月29日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一 |
| 「H股」            | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣[0.25]元的普通股，該等股份將以港元認購及[編纂]，並於聯交所[編纂]                                            |
| [編纂]            | 指 | [編纂]                                                                                          |
| 「港元」            | 指 | 分別指港元及港仙，即香港法定貨幣港元                                                                            |
| 「香港」            | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                     |
| 「香港財務報告準則」      | 指 | 香港會計師公會頒發的香港財務報告準則                                                                            |
| 「香港會計師公會」       | 指 | 香港會計師公會                                                                                       |



## 釋 義

|                     |   |                           |
|---------------------|---|---------------------------|
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| 「香港上市規則」或<br>「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂者) |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |
| [編纂]                | 指 | [編纂]                      |

## 釋 義

[編纂] 指 [編纂]

「獨立第三方」 指 就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司之關連人士或根據《上市規則》賦予該詞之涵義所指該等人士之聯繫人的任何實體或人士

[編纂] 指 [編纂]

[編纂] 指 [編纂]

[編纂] 指 [編纂]

[編纂] 指 [編纂]

[編纂] 指 [編纂]

[編纂] 指 [編纂]

[編纂] 指 [編纂]

## 釋 義

|             |   |                                                                           |
|-------------|---|---------------------------------------------------------------------------|
| 「開封資產投資」    | 指 | 開封國有資產投資經營集團有限公司，一家根據中國法律於2012年5月18日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一                 |
| 「開封國資集團」    | 指 | 開封市國有資本投資運營集團有限公司，一家根據中國法律於1994年11月17日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一               |
| 「開封發投」      | 指 | 開封市發展投資集團有限公司，一家根據中國法律於2003年5月30日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一                    |
| 「開封發投投資管理」  | 指 | 開封發投投資管理運營有限公司，一家根據中國法律於2010年7月6日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一                    |
| 「開封產業投資」    | 指 | 開封市產業投資集團有限公司(前稱開封國投投資有限公司)，一家根據中國法律於2021年1月21日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一      |
| 「開封市國資委」    | 指 | 開封市人民政府國有資產監督管理委員會，即開封發投投資管理及開封國資兩者的最終實益擁有人                               |
| 「開封國資」      | 指 | 開封國有資產管理有限公司，一家根據中國法律於2000年7月19日成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一                     |
| 「最後實際可行日期」  | 指 | 2026年6月5日，即本文件刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期                                     |
| 「法律」        | 指 | 所有相關司法權區任何政府機構(包括聯交所及證監會)的法律、法規、立法、條例、規則、規例、指引、意見、通知、通函、指令、要求、命令、判決、法令或裁定 |
| <b>[編纂]</b> | 指 | <b>[編纂]</b>                                                               |

## 釋 義

| [編纂]         | 指 | [編纂]                                                         |
|--------------|---|--------------------------------------------------------------|
| 「主板」         | 指 | 由聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，且與之並行運作                      |
| 「清明上河園」或「園區」 | 指 | 清明上河園，位於中國河南省開封市的國家5A級旅遊景區                                   |
| 「清明上河園文旅研究院」 | 指 | 河南清明上河園文旅研究院有限公司，一家於2019年11月13日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的主要營運附屬公司之一 |
| 「清明上河園國際旅行社」 | 指 | 河南清明上河園國際旅行社有限公司，一家於2023年5月8日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的主要營運附屬公司之一   |
| 「清明上河園旅遊管理」  | 指 | 河南清明上河園旅遊管理有限公司，一家於2024年10月30日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的主要營運附屬公司之一  |
| 「財政部」        | 指 | 中華人民共和國財政部                                                   |
| 「方先生」        | 指 | 方興光先生，我們的非執行董事及我們的控股股東之一                                     |
| 「任女士」        | 指 | 任子艾(18歲或以上)，王女士的女兒及我們的控股股東之一                                 |
| 「王女士」        | 指 | 王爽女士，執行董事、董事會主席、本公司總經理及我們的控股股東之一                             |
| 「周先生」        | 指 | 周旭東先生，我們的非執行董事及我們的控股股東之一                                     |
| 「南昌豫合園」      | 指 | 南昌豫合園商貿有限公司，一家於2024年9月18日在中國成立的有限責任公司，並為我們的控股股東之一            |

## 釋 義

|            |   |                                              |
|------------|---|----------------------------------------------|
| 「新三板」      | 指 | 全國中小企業股份轉讓系統                                 |
| 「提名委員會」    | 指 | 董事會的提名委員會                                    |
| [編纂]       | 指 | [編纂]                                         |
| [編纂]       | 指 | [編纂]                                         |
| [編纂]       | 指 | [編纂]                                         |
| [編纂]       | 指 | [編纂]                                         |
| 「境外上市試行辦法」 | 指 | 《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》                        |
| 「中國人民銀行」   | 指 | 中國人民銀行，中國的中央銀行                               |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本文件而言(另有說明者除外)，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區 |
| 「中國公司法」    | 指 | 《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改                |

## 釋 義

|             |   |                                                       |
|-------------|---|-------------------------------------------------------|
| 「中國公認會計原則」  | 指 | 由財政部於2006年2月15日頒佈的《企業會計準則》，以及其補充規定，經不時修訂、補充或以其他方式修改   |
| 「中國政府機關」    | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義                                         |
| 「中國法律顧問」    | 指 | 中倫律師事務所，我們的中國法律顧問                                     |
| <b>[編纂]</b> | 指 | <b>[編纂]</b>                                           |
| 「主要營運附屬公司」  | 指 | 本文件「歷史、發展及企業架構 — 我們的企業發展 — 我們的主要營運附屬公司」一節中所載列之我們的附屬公司 |
| 「文件」        | 指 | 就香港公開 <b>[編纂]</b> 而刊發之本文件                             |
| <b>[編纂]</b> | 指 | <b>[編纂]</b>                                           |
| 「S規例」       | 指 | 美國證券法S規例                                              |
| 「薪酬與考核委員會」  | 指 | 董事會之薪酬與考核委員會                                          |
| 「人民幣」       | 指 | 中國法定貨幣人民幣                                             |
| 「國家外匯管理局」   | 指 | 中華人民共和國國家外匯管理局，即負責外匯管理相關事宜之中國政府機構，於適用時包括其地方分支機構       |
| 「國家市場監管總局」  | 指 | 中華人民共和國國家市場監督管理總局                                     |
| 「國資委」       | 指 | 國有資產監督管理委員會                                           |
| 「國家稅務總局」    | 指 | 中華人民共和國國家稅務總局                                         |

## 釋 義

|                   |   |                                                                     |
|-------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| 「證券法」或<br>「中國證券法」 | 指 | 《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                       |
| 「證監會」             | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會                                                      |
| 「證券及期貨條例」         | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改                                   |
| 「股份」              | 指 | 本公司股本中的普通股，在股份拆細完成後每股面值為人民幣0.25元；而在股份拆細完成前，為本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股。 |
| 「股東」              | 指 | 我們的股份持有人                                                            |
| 「股份拆細」            | 指 | 緊接[編纂]前進行的股份拆細，據此，本公司每股面值人民幣1.00元的股份將拆細為四股每股面值人民幣0.25元的股份           |
| 「獨家保薦人」           | 指 | 「董事及參與[編纂]的各方」一節所述之[編纂]獨家保薦人                                        |
| 「保薦人兼[編纂]」        | 指 | 「董事及參與[編纂]的各方」一節所述之保薦人兼[編纂]                                         |
| [編纂]              | 指 | [編纂]                                                                |
| 「國務院」             | 指 | 中華人民共和國國務院                                                          |
| 「聯交所」或「香港聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                         |
| 「戰略與ESG委員會」       | 指 | 董事會之戰略與ESG委員會                                                       |
| 「附屬公司」            | 指 | 《公司條例》第15條所賦予之涵義                                                    |
| 「主要股東」            | 指 | 上市規則所賦予之涵義                                                          |
| 「收購守則」            | 指 | 證監會發佈之《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改                             |
| 「往績記錄期間」          | 指 | 截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度之期間                                   |
| 「英國」              | 指 | 大不列顛及北愛爾蘭聯合王國                                                       |

## 釋 義

|         |   |                                            |
|---------|---|--------------------------------------------|
| 「美國」    | 指 | 美利堅合眾國、其領土、屬地、任何州及哥倫比亞特區                   |
| 「美元」    | 指 | 美利堅合眾國的法定貨幣美元                              |
| 「美籍人士」  | 指 | S規例界定的美籍人士                                 |
| 「美國證券法」 | 指 | 經不時修訂、補充或以其他方式修改之《1933年美國證券法》，以及據此頒佈之規則及規例 |
| [編纂]    | 指 | [編纂]                                       |
| [編纂]    | 指 | [編纂]                                       |
| [編纂]    | 指 | [編纂]                                       |
| 「增值稅」   | 指 | 增值稅                                        |
| [編纂]    | 指 | [編纂]                                       |
| [編纂]    | 指 | [編纂]                                       |
| 「%」     | 指 | 百分比                                        |

在本文件中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」及「主要股東」等詞彙均具有上市規則所賦予之涵義。

本文件所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格所示總計數字或並非其前列數字的算術總和。任何表格或圖表所示總計數字與[編纂]各項金額總和之間的差異，均因約整所致。

為方便參考，本文件已以中英文載列中國法律法規、政府機關、機構、自然人或其他實體(包括我們的附屬公司)之名稱，如有歧義，概以中文版本為準。公司名稱及其他詞彙之英文譯文標有「\*」號，僅供識別之用。



## 技術詞彙表

本詞彙表載有本文件所用有關本公司及其業務的若干技術詞彙的釋義。該等術語及涵義未必與該等詞彙的業界標準涵義或用途一致。

|             |   |                                                                                     |
|-------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 「《千里江山圖》」   | 指 | 一幅北宋時期中國青綠山水畫的著名傑作，由畫家王希孟所繪，以長卷軸畫描繪延綿不絕的山巒、蜿蜒的河流、水榭亭台、橋樑及村落的宏偉構圖而聞名                 |
| 「《清明上河圖》」   | 指 | 一幅北宋時期中國風俗畫的著名傑作，由宮廷畫家張擇端所繪，以全景式描繪當時北宋時期首都汴京(今開封)的日常生活、街道場景及經濟活動而聞名                 |
| 「《清明上河•宋宴》」 | 指 | 一場在園區內孫羊正店舉行的沉浸式餐飲演出，觀眾可在用餐的同時欣賞現場表演。演出以宋式菜餚及餐具為特色，並運用光影技術、舞台演繹及互動元素，呈現宋式的宴飲文化與生活方式 |
| 「汴河」        | 指 | 一條連接黃河與淮河的重要古代人工水道，以北宋時期首都汴京命名，就本文件而言，亦指於我們園區內重建的水道                                 |
| 「汴京」        | 指 | 古代稱謂，即今河南省開封市，北宋時期之首都                                                               |
| 「複合年增長率」    | 指 | 複合年增長率                                                                              |
| 「直接溫室氣體排放」  | 指 | 由組織、公司或個人擁有或控制的來源產生的溫室氣體排放                                                          |
| 「《東京夢華錄》」   | 指 | 宋代孟元老所著的一部筆記體文學作品，記述了北宋都城(今開封)的城市景觀及民俗風情，亦是研究北宋城市社會與文化的重要歷史文獻                       |

## 技術詞彙表

|                    |   |                                                                      |
|--------------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 「飛火壺」              | 指 | 一種中國傳統民間藝術表演，表演者將燃燒的木炭放入特製的鐵網或容器中，隨後搖晃並旋轉，使火焰躍動盤旋，營造出歎為觀止的視覺盛宴       |
| 「建築面積」             | 指 | 建築面積                                                                 |
| 「溫室氣體」             | 指 | 溫室氣體，指地球大氣中鎖住熱量並導致溫室效應與全球變暖的氣體                                       |
| 「間接溫室氣體排放」         | 指 | 因機構活動產生、但非由機構自身直接產生的溫室氣體排放，源自機構所消費的商品及服務生產過程，以及能源使用環節                |
| 「IP」               | 指 | 知識產權                                                                 |
| 「打鐵花」              | 指 | 中國傳統民間技藝，表演者以長柄勺或木鏟將加熱至1,500°C以上的鐵水擊向冷牆或灑向空中，形成如盛開繁花般的火花雨            |
| 「開封府尹」             | 指 | 北宋都城開封府的最高行政司法長官，負責都城開封的民政、司法事務及公共安全                                 |
| 「千克」               | 指 | 千克(kg)，國際單位制的基本質量單位，定義為國際公斤原器(儲存於國際計量局的鉑銻合金圓柱體)的質量                   |
| 「NO <sub>x</sub> 」 | 指 | 一組氮氧化合物，主要包括一氧化氮(NO)及二氧化氮(NO <sub>2</sub> )，於燃燒過程中產生，尤常見於車輛、發電廠及工業設施 |
| 「NPC」              | 指 | 非玩家角色；就本文件而言，指主題園區內與遊客互動、強化沉浸式體驗的真人表演者                               |
| 「OTA」              | 指 | 線上旅行社，指通過互聯網為用戶提供機票、酒店預訂、旅遊行程等旅遊產品及服務的平台                             |
| 「顆粒物」              | 指 | 顆粒物，一種懸浮在空氣中的微小固體顆粒和液滴的混合物，其大小、成分和來源各異                               |

## 技術詞彙表

|             |   |                                                               |
|-------------|---|---------------------------------------------------------------|
| 「《大宋•東京夢華》」 | 指 | 名為「《大宋•東京夢華》」的大型夜間水上沉浸式場景演出                                   |
| 「宋詞」        | 指 | 一種中國傳統文學形式，起源於唐代，興盛於宋代。詞人通過文學與音樂的結合，依照特定的詞牌格式，創作出句式長短不一的抒情格律詩 |
| 「硫氧化物」      | 指 | 硫氧化物，主要包括二氧化硫和三氧化硫，主要來自化石燃料(如煤和石油)的燃燒以及各種工業過程                 |
| 「平方米」       | 指 | 平方米，面積單位，即邊長為一米的正方形面積                                         |
| 「孫羊正店」      | 指 | 張擇端傑作《清明上河圖》中所描繪的一家北宋時期著名的甲級酒樓，就本文件而言，指我們主題園區內重建並向遊客開放的傳統餐廳   |
| 「噸二氧化碳當量」   | 指 | 噸二氧化碳當量，一種標準計量單位，用於根據不同溫室氣體的全球升溫潛能值來比較其排放量                    |
| 「噸」         | 指 | 公制質量單位，每噸等於1,000公斤，在全球範圍內廣泛用於測量碳排放等大量物質                       |
| 「遊客人次」      | 指 | 進入景區景點的遊客及觀看旅遊表演的觀眾總人數                                        |
| 「吊威亞」       | 指 | 使用細鋼絲吊起或懸吊表演者的表演技術，使其能夠在戲劇及雜技製作中表演空中翻滾及其他特技                   |
| 「岳飛」        | 指 | 南宋時期著名的軍事將領                                                   |
| 「張擇端」       | 指 | 北宋時期中國畫家，以其傑作《清明上河圖》而聞名                                       |

## 前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述。並非過往事實的陳述，包括但不限於有關我們對未來的意向、信念、期望或預測的陳述，均為前瞻性陳述。

本文件所載有關我們及附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，乃基於我們管理層的信念、所作假設及彼等目前可獲得的資料而作出。在本文件中，「旨在」、「預計」、「相信」、「或會」、「預期」、「展望未來」、「擬」、「可能」、「應當」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」、「願景」、「立志」、「目標」、「時間表」等詞語以及該等詞語的否定形式及其他類似用語，若涉及我們或管理層，乃旨在用以識別前瞻性陳述。此類陳述反映管理層當前對未來事件、營運、流動資金及資本資源的觀點，其中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設(包括本文件所述的其他風險因素)影響，其中部分並非我們所能控制，且可能導致我們的實際業績、表現或成果，或行業業績，與該等前瞻性陳述所明示或暗示之任何未來業績、表現或成果存在重大差異。閣下務請特別留意，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知風險與不確定因素。我們所面臨會影響前瞻性陳述準確性的風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的營運及業務前景；
- 我們現正營運或計劃營運所在行業及市場之未來發展、趨勢及狀況；
- 我們營運所在市場之整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們營運所在行業及市場之監管環境變化；
- 我們維持市場領先地位之能力；
- 我們的競爭對手之行動及發展；
- 我們有效控制成本之能力；
- 第三方按合約條款及規格履行之能力；
- 我們挽留高級管理層及主要人員並招聘合資格員工之能力；
- 我們之業務策略及實現該等策略之計劃，包括我們之服務及擴張計劃。
- 我們維護知識產權及保障機密之能力；
- 我們內部控制系統之有效性；

## 前 瞻 性 陳 述

- 利率、外匯匯率、股價、交易量、大宗商品價格及整體市場趨勢之變動或波動，包括與我們營運所在之中國及行業和市場相關者；及
- 資本市場之發展。

就其性質而言，有關該等及其他風險之若干披露僅屬估計，倘該等不確定性或風險(其中包括)有一項或多項發生，實際結果可能與估計、預期或預測之結果以及歷史業績存在重大差異。具體而言(但不限於)，銷售額可能下跌、成本可能增加、資本成本可能上升、資本投資可能被推遲，且預期之業績改善未必能全面實現。

除適用法律、規則及法規另有規定外，我們並無亦不承擔任何義務更新或以其他方式修訂本文件中之前瞻性陳述，無論是因為新資料、未來事件或其他原因。由於該等及其他風險、不確定性及假設，本文件中討論之前瞻性事件及情況未必會按我們預期之方式發生或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本文件中所有前瞻性陳述均須參考本節之警示聲明以及「風險因素」中所討論之風險及不確定性進行理解。

在本文件中，有關我們或我們董事之意向之陳述或提述均以本文件日期為準。任何該等資料可能因應未來發展而有所變更。

## 風 險 因 素

[編纂]H股涉及多種風險。在決定[編纂]H股前，閣下應仔細考慮本文件所載的所有信息，包括下文所述的與我們的文化主題園區及旅遊表演業務及行業、在中國大陸開展業務以及[編纂]相關的風險及不確定因素。我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因任何該等風險而受到重大不利影響，其中部分風險超出我們的控制範圍。我們目前未知或下文未披露或暗示，或我們目前認為不重大的其他風險及不確定因素，亦可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成損害。閣下應根據我們所面臨的挑戰(包括本節所討論的挑戰)來考慮我們的業務及前景。我們的H股[編纂]可能因任何該等風險而下跌，閣下可能損失全部或部分[編纂]。本文件亦包含涉及風險及不確定因素的前瞻性信息。由於多種因素(包括下文及本文件其他地方所述的風險)，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預期存在重大差異。

### 與我們文化主題園區及旅遊表演業務及行業相關的風險

我們的業務集中在河南省開封市的清明上河園，我們的表現很大程度上取決於園區的整體訪客人數。

我們的文化主題園區及旅遊表演業務集中於河南省開封市清明上河園，我們所有的業務營運均在此進行。雖然此地理及營運集中使我們能夠專注於核心業務，但亦使我們直接面臨與該地點相關的各種特定區域風險，包括但不限於，當地及周邊旅遊業的任何波動。任何該等風險的發生均可能導致到訪我們園區的遊客人數減少或遊客消費下降，從而對我們的經營業績、收入及盈利能力產生不利影響。

收入集中於園區運營，使我們面臨遊客需求波動的風險，並限制收入多元化發展。

我們的大部分收入來自我們的園區運營。我們的園區運營業務包括門票銷售、租賃收入以及餐飲和酒店服務。於往績記錄期間，園區運營產生的收入佔我們2023財年、2024財年及2025財年總收入的比例分別約為78.5%、76.8%及78.1%。這種收入集中意味著對我們園區運營的不利影響將會對我們的總收入產生影響。我們面臨多種可能對該等收入產生不利影響的風險，包括但不限於遊客偏好的變化、來自其他娛樂選擇的競爭以及因園區內不可預見的事故導致的運營中斷。倘任何該等風險成為現實，我們園區的遊客人次可能下降，進而影響我們的財務表現。



## 風 險 因 素

往返開封的航班及火車時刻表中斷及／或其票價上漲，可能限制我們的服務項目面向前往開封遊客的曝光度。

航班及火車時刻表的任何中斷，或其票價的任何上漲，都可能降低我們的服務在前往開封的遊客中的曝光度。此類中斷可能打消潛在遊客出行的意願，從而對我們的整體財務狀況造成不利影響。具體而言，較高的交通成本可能削減消費者在休閒活動方面的支出，因為旅客可能優先負擔必要費用，而非選擇性的旅遊相關支出。此外，交通服務的延誤或取消可能阻礙旅客前往開封的計劃。該等與交通相關的挑戰可能影響我們吸引及留住遊客的能力，最終影響我們的收入產生。

任何災難(包括健康大流行病爆發及其他異常事件(如惡劣或極端天氣狀況))均可能嚴重擾亂我們的業務營運。

我們的整體業務面臨公共衛生流行病及其他異常事件(如惡劣或極端天氣狀況及火災災害)的影響。鑑於我們的園區採用露天設計且大部分表演亦於戶外進行，我們的營運易受各類災難導致的中斷及損害影響。此等災難包括自然災害、嚴峻冬季天氣、環境事故、爆炸、人為事件及其他類似事件。就其性質而言，自然災害的發生、時間及嚴重程度本質上難以預測。此外，氣候條件的變化(最顯著者為全球氣溫上升)可能已經增加且未來可能繼續增加該等事件的頻率及強度。若我們未能有效應對上述事件，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘旅遊相關政府政策出現任何不利發展，我們的業務可能會受到不利影響。

旅遊業務既受惠於亦受制於影響旅遊行業的政府政策。監管架構的變化(包括但不限於因公共衛生問題引致的旅行限制、旅遊資金的變更或引入新合規義務)可能對我們的業務營運及盈利能力產生直接影響。例如，政府對旅遊舉措支持的任何削減，均可能對我們的營銷能力及獲取增長相關激勵措施的渠道造成不利影響。因此，若我們未能適應監管環境的變化，我們高效營運及實現預計收入水準的能力可能會受到損害。

倘我們未能維持在旅遊業的競爭力(包括未能跟上不斷變化的市場趨勢及遊客品味與偏好的轉變)，可能對我們的收益造成不利影響。

我們在旅遊業面臨激烈的市場競爭。我們的競爭對手可能通過提供創新的娛樂體驗或更具競爭力的定價來分流潛在遊客，而新市場參與者的加入將進一步加劇此競爭。鑑於該等外部威脅，我們必須維持市場競爭力。我們能否成功做到這一點，取決於我們是否有能力跟上不斷變化的市場趨勢，並適應遊客口味與偏好的轉變。特別是，我

## 風 險 因 素

們需要持續滿足遊客對園區景點、活動、演出及配套服務日益增長的期望，同時確保任何新的服務項目都能有效吸引遊客並帶動遊客消費。根據灼識諮詢報告，本公司於2025年錄得約9.6百萬遊客人次。倘我們未能及時跟上遊客偏好及消費習慣的變化，或未能滿足遊客對我們園區服務日益增長的期望，可能導致遊客人次下降，進而對我們的收益造成不利影響。

有關我們服務的事故或負面宣傳可能危及我們的聲譽，並對我們的收入及盈利能力造成不利影響。

既定的品牌認知度是影響我們現有業務表現的重要因素，且對吸引遊客及為本集團創造收入至關重要。然而，由於我們的園區營運服務亦會影響其他業務板塊，任何與我們園區有關的事故或負面宣傳均可能對我們的聲譽造成重大威脅。具體而言，因營運失誤引發的負面媒體報導或客戶投訴可能導致公眾對我們的服務產生負面看法。此類聲譽損害可能導致我們門票的銷售量下降，從而致使整體盈利能力下滑。因此，維護良好聲譽對我們的持續成功至關重要，任何對我們品牌的威脅均可能對我們的業務營運及財務表現產生不利影響。

園區內服務供應的開發及持續擴展可能對我們構成新挑戰，而我們或缺乏應對該等新挑戰的相關經驗。

隨著我們不斷擴大服務產品範圍，包括計劃推出基於《千里江山圖》的大型室內演藝秀及／或在園區內推出相關項目，我們需要審慎及適當地將資源分配予各項擴張計劃，以釋放該等業務的潛力並確保其有效管理。任何資源錯配均可能危及我們的擴張計劃及努力，從而可能加重我們的財務狀況負擔，並影響我們充分應對新興挑戰以及識別並把握市場機遇的能力。此外，若我們未能及時挽留或招聘具備所需專業知識的人員以擴展該等服務供應，該等專業領域的有限涉獵可能阻礙我們的決策過程，限制我們的戰略選擇，並妨礙我們的業務擴張。

我們面臨與陽朔帥元科技發展有限公司共同擁有《大宋•東京夢華》版權相關的風險。

我們於2007年6月11日與陽朔帥元科技發展有限公司（「陽朔文化」）訂立合同，以設計及創作《大宋•東京夢華》。根據該合同，除署名權及修改權外，我們與陽朔文化共同擁有《大宋•東京夢華》的所有其他版權。該合同亦規定，我們對演出進行的任何修改或調整須事先獲得陽朔文化的同意。倘陽朔文化拒絕同意修改或未能及時配合，我們更新及優化演出內容的能力可能受到影響，從而降低演出的吸引力及觀眾體驗。倘發生上述情況，我們的正常運營可能受到干擾，我們的業務及財務狀況可能受到不利影



## 風 險 因 素

響。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—《大宋•東京夢華》—《大宋•東京夢華》之策劃及演出主要階段—籌備階段—與陽朔文化共同擁有版權」一節。

**勞動力短缺或營運中斷可能限制我們營運業務的能力，並可能導致勞工成本上升。**

勞動力短缺或營運中斷可能損害我們經營業務的能力。雖然我們於日常業務營運中維持充足的人員配置水平，旅遊旺季或發生不可預見的突發事件時仍可能面臨挑戰。若客流量大幅超出我們的預期，或發生其他意外情況，我們可能無法在保安人員及專業表演者等關鍵崗位維持充足人手。此類挑戰可能限制我們提供高質量服務的能力，從而對遊客體驗的質素造成不利影響。此外，若我們遭遇人手配置困難，可能被迫聘用臨時工人並承擔更高的勞工成本，導致營運開支增加，從而可能對我們的盈利能力及整體財務表現造成不利影響。

**我們可能面臨第三方演藝公司及藝術團體指派的工作人員未能及時演出或演出水平未達標準的風險。**

我們通常與第三方演藝公司及藝術團體訂立演出合約，據此，相關方為我們的演出提供演藝人員。倘該等工作人員因受傷、疾病、交通延誤或其他原因未能按計劃演出，或其演出水平未達標準(例如因演出失誤)，我們可能需要調整或取消演出。該等情況可能損害訪客體驗，並導致投訴或不利宣傳。因此，我們的聲譽及經營業績可能受到不利影響。

**我們因園區內的機械及硬件部件潛在故障而面臨營運風險。**

我們園區內的硬件組件及設施(包括遊樂設施及其他設備)涉及固有的營運風險。若干設施需要具備熟練技能的人員方可確保其安全運作。確保員工及訪客的安全對我們至關重要，任何疏忽或未能遵守安全程序均可能導致事故或人身傷害，從而引致法律責任及聲譽受損。另外，專業操作人員短缺或定期維護中斷可能阻礙我們維持安全營運的能力，損害服務質素，並削弱應急響應能力，進而可能對訪客滿意度及整體服務可靠性造成不利影響。此外，設備故障或技術問題可能導致遊樂設施暫停、演出中斷或其他營運活動受阻，致使產生額外維護成本、負面宣傳及訪客信心下降，並可能對我們的品牌聲譽及經營業績造成不利影響。

## 風 險 因 素

我們可能面臨與我們的餐飲及酒店業務營運以及園區內提供餐飲服務的商業租戶所引發的食品質量及安全問題相關的投訴或索賠。任何有關食品質量及安全問題的投訴或索賠均可能對我們的聲譽造成不利影響。

我們可能會遇到關於我們的餐飲及酒店業務營運以及園區內提供餐飲服務的商業租戶所引發的食品質量及安全問題的潛在投訴或索賠。此類事件可能對我們的聲譽及品牌完整性構成風險。

對於我們自營的餐飲及酒店業務，食品質量於採購、運輸、儲存、加工及服務等多個階段均面臨風險。我們依賴供應商提供的食材質量，且可能無法識別所有缺陷。運輸或儲存期間未被發現的污染可能損害食品安全。溫控不當、交叉污染、衛生欠佳或未能遵循適當程序，亦可能導致食品安全事件。我們亦須為園區內餐飲租戶提供的食品質量及安全承擔若干責任。若遊客因該等租戶的食品或服務而健康受損或不滿，我們可能面臨負面宣傳、財務虧損，且遊客對本集團的信任可能流失。此外，有關質量及安全的監管審查及法律程序可能引致財務責任及更高的營運成本。解決潛在投訴及處理監管和法律事宜可能分散資源及管理層注意力，使其偏離我們的核心營運，從而可能進一步損害我們的營運效率。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何有關食品及健康相關事宜的重大不合規事件。然而，概不保證我們於未來不會收到任何食品污染索賠或供應商提供的缺陷產品。

若我們未能具成本效益地進行品牌推廣及營銷活動，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

有效的品牌推廣及營銷是我們於競爭激烈的旅遊行業吸引遊客及維持強大市場地位的策略關鍵。若我們的營銷活動未能引起目標遊客共鳴，或若我們錯誤分配資源予低效的營銷渠道，我們可能無法吸引潛在旅客前往我們園區，導致對我們服務供應的認知度下降及對我們園區的興趣減弱。未有相應回報的營銷成本可能加重我們的財務資源負擔，並影響盈利能力及現金流。如果我們大量投入資源於促銷活動，而這些活動未能產生預期效果，則可能限制我們將資金分配到其他關鍵業務領域的能力，例如提升遊客體驗及／或提高運營效率。

我們的園區涉及大量遊客聚集，產生與交通安全及人群管理相關的潛在風險。

我們園區內遊客的聚集可能導致擁堵，令確保所有人員安全通行及進出變得具挑戰性。我們的園區吸引大量客流。根據灼識諮詢報告，我們的園區於2025年共接待遊覽遊客人次約9.6百萬。於旅遊旺季或假期間，大量遊覽遊客及觀眾於短時間內湧入，可能進一步加劇擁堵情況。人群控制措施不足可能導致事故、傷亡或其他突發事件，

## 風 險 因 素

從而危及我們遊客、觀眾及員工的安全。而且，周邊地區的交通擁堵可能延長應急響應時間，並加劇與任何不可預見事件相關的風險。交通或安全問題的發生可能產生負面宣傳，引致責任索賠，並損害我們園區作為開封安全及具吸引力旅遊目的地的聲譽。

**電力短缺或中斷可能導致我們的業務營運受阻。**

我們的業務營運取決於持續及充足的公用事業供應(主要為電力及水)，其中電力為支持我們日常營運的主要公用事業。於往績記錄期間，我們並無因電力短缺或中斷而經歷對我們營運的任何重大干擾。若發生電力短缺或政府政策下實施的限電措施，相關地方政府部門可能要求我們不時暫停營運。任何供電中斷均可能對我們的日常營運造成不利影響。我們無法向閣下保證未來不會發生停電。倘我們未來遭遇停電或長期電力短缺，我們的業務營運將不可避免地受到干擾，且我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

**我們可能因未按法律法規要求代表部分員工繳納社會保險基金及住房公積金而面臨罰款。**

截至2025年12月31日，我們未為部分員工繳納社會保險及住房公積金。此外，我們並未按照員工實際薪金水平足額繳納社會保險及住房公積金。於2023年、2024年及2025年，社會保險及住房公積金繳費缺口總額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣3.7百萬元。我們於同年錄得淨利潤分別為人民幣285.3百萬元、人民幣278.0百萬元及人民幣212.4百萬元，有關缺口分別佔我們淨利潤的0.3%、0.7%及1.7%。據我們中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，倘我們未按規定足額繳納社會保險，相關中國主管部門可責令我們限期補繳欠繳金額，並按日加收0.05%的滯納金；倘未於規定期限內補繳欠繳款項，我們可能被處以欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。此外，有關部門可責令我們限期補繳欠繳的住房公積金，逾期不繳的，可向中國法院申請對我們強制執行。按往績記錄期間社會保險及住房公積金最低繳費基數計算，且計及因未按要求整改而可能產生的所有罰款，我們可能面臨的最高罰則金額約為人民幣18.9百萬元。

經考慮相關監管政策及以下因素：(i)相關主管部門出具的信用報告顯示，於有關確認日期，於整個往績記錄期間，本公司及我們於中國的主要附屬公司均未因社會保險及住房公積金繳費事宜受到任何相關行政處罰或強制執行；及(ii)本公司及我們的中國主要附屬公司營運所在地的社會保險及住房公積金主管部門出具的合規證明顯示，除非有員工投訴，否則有關部門一般不會主動提出補繳要求或啟動集中徵收程序；此外，倘有關部門發出通知，相關企業只要在收到通知後及時採取整改措施，通常不會

## 風 險 因 素

被處以罰款。我們中國法律顧問認為，在社會保險繳費政策及相關政府部門的執法監管要求未發生重大變動、且無員工重大投訴的前提下，我們被相關主管部門要求集中補繳社會保險及住房公積金的歷史欠繳金額及／或因未足額繳費而遭受重大行政處罰的可能性極低。據此，經我們中國法律顧問確認，董事認為，有關不合規事宜將不會對我們的業務營運或財務狀況產生重大不利影響。然而，我們無法保證相關地方政府機關不會要求我們在特定期限內支付未付金額，或向我們徵收滯納金、附加費或罰款。

**我們的營運須取得及／或續新若干批准、牌照、許可及證書。未能取得及／或續新該等批准、牌照、許可或證書可能會對我們的業務及營運造成重大不利影響。**

我們在業務運營中須遵守中國的多項法律法規，並須向相關行政主管部門取得及維持若干批准、牌照、許可及證書，包括但不限於營業執照、營業性演出許可證、特種行業許可證、土地使用權證及房屋所有權證。每項該等批准均以滿足特定要求為條件，任何未能取得所需政府批准的情況均可能對我們的運營產生不利影響。經我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們對我們經營業務所涉及的全部土地及物業持有有效的土地使用權證及房屋所有權證，並已取得我們當前運營所需的所有重大批准、牌照、許可及證書。

根據相關法律法規，我們的土地使用權受法定使用期限所限，且我們須在期限屆滿至少一年前申請續期。倘我們未能在期限屆滿時申請續期，或我們的續期申請因法定原因(包括國家為公共利益徵收土地)而未獲批准，則國家可能收回該等土地使用權，且相關土地使用權證在完成註銷登記後可能失效。倘發生上述情況，我們可能無法合法繼續使用該等土地，從而可能對我們的業務可持續性產生不利影響。

概不保證我們能夠適應任何可能不時出台並影響我們運營的新法律、法規或政策。此外，相關行政主管部門在審核我們的申請及授予該等批准時可能會出現延誤。因此，概不保證我們能夠及時為我們當前或未來的運營取得或續新批准、牌照、許可及證書。此外，作為維持或續新我們的批准、牌照、許可或證書程序的一部分，我們可能須接受主管政府機關的檢查、審查、查詢及審計。在該等檢查過程中，相關機關將評估我們過往年份的業務或運營活動是否遵守適用法律法規。該等檢查的結果存在不確定性，並可能對我們的運營產生不利影響。



## 風 險 因 素

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋與我們業務及營運相關的風險。

我們為業務營運購買各類保險，包括責任險(如公共責任險、停車場責任險及安全生產責任險)及財產險，以及為我們員工購買人身意外險。我們未投保營業中斷保險或關鍵人員保險。概不保證我們的保險保障足以涵蓋重大事故所引致的所有損失。若干風險(包括但不限於客戶集中度、我們執行新旅遊項目的能力、挽留及吸引人才的能力、項目及成本管理、維持及續展註冊的能力)通常不受保險保障，此乃因其不可保或取得保險保障並不符合成本效益。針對戰爭行為、恐怖主義或自然災難所致損失的保險保障或無法獲得，或在商業上不可行。此外，我們可能面臨並無保險保障或現有保障不足的责任。倘因意外、自然災害或其他事件產生任何不受保或保險保障不足的重大責任，我們的業務可能受到不利影響，並可能導致訴訟、員工賠償責任、資產損失或其他形式的經濟損失。我們無法提供任何保證，確保我們目前維持的保險保障將被證明足以涵蓋所有潛在風險及損失(無論已知或未知)。此外，我們無法保證將能夠續保，或該等續保條款將屬類似或可予接納。若我們遭受嚴重意外損失，或損失大幅超出我們保單的限額，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到不利影響。

我們已質押門票收費權以擔保我們的借款，而我們若無法償還債務，可能導致質押權利被止贖並擾亂我們的營運。

於往績記錄期間，我們已質押本園區門票銷售的收款權，以擔保若干銀行借款。截至2023年、2024年及2025年12月31日，該等有擔保銀行借款的未償還金額分別約為人民幣377.0百萬元、人民幣489.6百萬元及人民幣520.9百萬元。於往績記錄期間，我們並無記錄任何質押安排下借款的違約情況。倘我們未能於到期時償還有擔保的債務或遵守相關融資協議的條款，有擔保的貸款人可能會對已質押的門票銷售收款權啟動強制執执行程序。任何該等強制執行行動均可能嚴重限制我們的現金流入、損害我們的流動資金狀況並擾亂我們的日常營運，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的淨流動負債可能令我們面臨若干流動資金風險、限制我們的營運靈活性，並對我們擴展業務的能力造成不利影響。

截至2023年、2024年、2025年12月31日及2026年4月30日，我們分別錄得流動負債淨額約人民幣157.9百萬元、人民幣287.3百萬元、人民幣353.2百萬元及人民幣238.6百萬元，主要由於向當時的股東宣派股息。有關我們淨流動負債狀況的詳細分析，請參閱「財務資料—淨流動負債」。

淨流動負債可能令我們面臨若干流動資金風險、限制我們的營運靈活性，並對我們擴展業務的能力造成不利影響。我們未來的流動資金，以及我們於屆滿應付時支付貿易及其他應付款項的能力，將主要取決於維持來自經營活動的充足現金流入及確保

## 風 險 因 素

獲得充足的外部融資。該等因素將受我們未來的營運表現、當時的經濟狀況及其他財務及業務考量的影響，其中許多因素並非我們所能控制。

若我們沒有充足的營運資金以應付未來的財務需求，我們可能須依靠外部資金。未能及時按可接納的條款或根本未能獲得額外融資，可能迫使放棄我們的發展及擴張計劃。該等情況將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務取決於我們保護知識產權的能力，且我們可能面臨第三方提出的知識產權侵權及其他索賠，該等索賠一旦成立，可能導致我們遭受不利影響。

我們業務的成功取決於我們持續保護及執行自有知識產權的能力。任何未能有效保護該等知識產權的行為，均可能導致我們遭受不利影響。我們目前依賴註冊商標、域名、內部保密措施及合同安排的組合，以保護我們的知識產權。然而，該等措施僅能提供有限的保護，且監控及制止未經授權使用我們專有資訊的行為可能涉及高昂成本及實際困難。此外，規管中國及其他相關司法管轄區知識產權的法律及法規仍在發展中，且存在解釋及變更的空間，此可能令我們面臨重大不確定性及風險。因此，我們保護知識產權的努力可能無效，從而可能對我們的業務、經營業績、聲譽及未來前景造成不利影響。

我們依賴我們的關鍵管理團隊及專業人員。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們挽留該等關鍵管理人員服務的能力。若未能及時及適當地替補而失去彼等的服務，可能對我們的營運造成重大不利影響，從而影響我們的收入及利潤。

我們的持續成功及擴張計劃的執行，很大程度上取決於我們吸引及挽留高質素人員(包括具備必要經驗及專業知識以開展我們業務的表演者及業務發展專才)的能力。若我們未能吸引及挽留足夠數量具適當技能及資格的專業人員，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績受季節波動影響。

我們的業務營運受季節性波動影響。於往績記錄期間，主要公眾假期及學校假期通常為本公司的營運高峰期。因此，我們任何中期的銷售未必能反映全年或未來業績，且我們的中期財務業績未必按比例反映我們的年度業績。有關季節性影響的詳細說明(包括往績記錄期間按月劃分的收入明細，以作季節性情況的量化分析)，請參閱本文件「業務—季節性」。

## 風 險 因 素

國慶假期等旅遊旺季若遇上惡劣天氣，將會減少園區的遊客人次，繼而對我們的收入造成不利影響。

本園區採用露天設計，且大部分演出均於戶外上演，因此營運極易受惡劣天氣左右。有關影響在旅遊旺季尤為明顯。於往績記錄期間，我們的業務旺季通常與國慶假期、春節等主要公眾假期重合。故此，該等旺季期間若出現降雨、降雪、烈風等惡劣天氣，將會降低公眾到訪本園區及觀賞現場演出的意願，直接導致旺季的遊客人次及演出入場人次減少。遊客人次及遊客消費下滑，會進一步令園區配套消費等多項收入來源縮減。任何有關下滑情況，均可能對我們的業務營運及財務狀況構成不利影響。

任何未能或被視為未能遵守數據私隱及安全法律的行為，均可能使我們面臨潛在責任。

在日常業務過程中，我們通過在線服務門戶以及線下渠道收集及處理客戶個人資料。詳見本文件「業務 — 數據安全及個人信息保護」。安全維護該等數據至關重要。我們根據適用法律要求處理數據以確保數據安全。我們的營運受多種數據私隱及安全相關法律法規的約束，包括但不限於《中華人民共和國個人信息保護法》、《網絡安全審查辦法》及《網絡數據安全管理條例》。有關適用法律法規的進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 網絡安全、個人資料及數據安全法律法規」。未能遵守數據保護法律可能導致聲譽受損，並對我們的業務表現造成不利影響。

我們面臨有關遞延稅項資產可收回性的風險。

本集團已確認因可抵扣暫時性差異產生的遞延稅項資產，於2023年、2024年及2025年12月31日分別約為人民幣28.8百萬元、人民幣27.8百萬元及人民幣26.9百萬元。確認遞延稅項資產乃基於未來將產生足夠應課稅利潤以實現相關稅務利益的預期。

鑑於本集團持續的盈利記錄（於2023財年、2024財年及2025財年的除稅前利潤分別約為人民幣380.2百萬元、人民幣370.4百萬元及人民幣283.2百萬元），董事認為很有可能產生足夠應課稅利潤以利用該等遞延稅項資產。然而，概不保證本集團將維持其歷史盈利能力。若本集團未來未能產生足夠應課稅利潤，部分或全部遞延稅項資產可能無法變現，從而可能對本集團的經營業績造成不利影響。

## 風險因素

全球經濟嚴重或長期下滑可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

鑒於近年全球經濟增長放緩，當前經濟下滑是否會持續以及持續多久仍存在不確定性。全球主要經濟體的中央銀行及金融監管機構所採行的貨幣及財政政策，其長期影響存在重大不確定性。有關挑戰與不確定性能否得到有效管控或解決，以及其對全球經濟狀況可能產生的長期影響，目前尚不明朗。

全球經濟增長放緩可能對我們從事的中國旅遊行業造成不利影響。消費者收入預期降低可能導致其削減非必要開支，進而減少出行次數及單次旅遊消費。此情況可能導致遊客量下降、門票銷售及相關收入減少。與此同時，全球經濟增長乏力及貨幣波動可能削弱境外遊客赴華旅遊的意願與預算。此外，文化旅遊需求萎縮可能加劇景區間對有限遊客資源的競爭，使我們面臨更大的競爭壓力。

若我們未能維持有效之內部控制系統，我們可能無法準確匯報財務業績或防止欺詐行為。

作為我們加強內部控制及提升風險管理能力的持續努力的一部分，我們已制定風險管理及內部控制政策及系統。然而，我們無法提供任何保證，確保該等政策及程序將全面控制或保護我們免受所有信貸風險或其他類型風險的影響。部分該等風險可能無法預見或識別，且可能被證明較我們目前預期者更為嚴峻。此外，我們管理風險及有效監控信貸與其他風險的能力，受限於我們可獲得的資訊、工具、模型及技術。

若我們的風險管理及內部控制政策、程序及系統未獲有效實施(包括我們維持有效內部控制系統以監控我們屆滿應付的財務責任的能力)，則我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到不利影響。

我們的業務面臨營運風險。

營運風險主要源於內部控制及系統的缺陷或故障、人為錯誤、資訊科技系統故障或外部事件。該等風險乃我們業務活動所固有，且我們相信可通過實施適當的營運政策及程序加以控制或緩解。詳情請參閱本文件「業務 — 風險管理及內部控制」。與我們業務相關的營運風險包括但不限於：(i)因環境或其他監管要求產生的營運限制；(ii)社會、政治或勞工動盪；及(iii)環境事故或流行病。倘任何上述風險發生，而我們未能及時採取必要的補救措施，我們的業務可能會暫時中斷或暫停，從而導致勞工成本增加、聲譽受損及財務損失。而且，在提供服務過程中任何管理不善、行為不當或偏離我們



## 風 險 因 素

的營運程序，均可能導致事故，對我們的員工造成傷害或導致財產損失。若我們未能在與安全相關的事宜上盡到足夠的謹慎義務，我們的業務營運及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 與在中國開展業務相關的風險

中國政治、經濟及社會狀況任何惡化，可能對我們的業務及前景造成重大損害。

我們的總部位於中國河南省開封市，於往績記錄期間，我們絕大部分收入均來自中國內地的業務。因此，我們的業務營運、財務表現及前景受制於國內政策、經濟及社會狀況的影響。舉例而言，國內宏觀經濟因素(如GDP增長、可支配收入水平及消費者信心)，以及與旅遊推廣、簽證便利化、文化遺址管理相關的政府政策，均可能對我們從事的旅遊行業產生重大影響。團隊旅遊限制、景區運營審批要求變更、公眾假期安排調整等監管措施，亦可能影響行業整體經營環境。因此，該等因素任何惡化，均可能對我們的業務及前景造成重大不利影響。

人民幣幣值波動可能對我們的業務產生影響。

於往績記錄期間，我們絕大部分收入及開支均以人民幣計值，而[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣與港元之間的匯率波動，可能對[編纂][編纂]的人民幣購買力造成重大影響。匯率波動亦可能導致我們產生外匯損失，並影響中國附屬公司派發任何股息的相對價值。

向我們或位於中國的董事及高級管理層送達司法文書、執行外國判決及仲裁裁決可能存在困難。

我們的營運、資產及人員絕大部分位於中國司法權區，對我們的法律及監管環境具有重大影響。我們大多數董事及高級管理層團隊為中國內地居民，其資產主要位於中國。因此，在中國以外地區(包括但不限於美國、香港等司法轄區)送達司法文書存在挑戰。股東若試圖執行中國以外法院針對本公司、董事及高級管理層團隊作出的判決，可能面臨困難。

我們H股持有人須繳納中國所得稅。

持有我們H股的非中國居民個人及企業須遵守中國稅務法律及法規，該等法律及法規對收取股息及實現H股出售或其他處置收益徵收不同的稅務責任。因此，我們的H股持有人應考慮中國稅法對其[編纂]的潛在影響，以及未來可能出現的變動對其持股稅務處理的影響。由於實際應繳稅款取決於個別情況及稅務機關的裁定，此類差異

## 風 險 因 素

可能會對[編纂]回報造成不利影響。有關適用法律及法規的進一步詳情，請參閱本文件附錄三所載的「與稅項有關的中國法律法規」。

股息派付須受中國法律下的條件規限。

根據中國法律規定，僅可自可分配利潤中派付股息。可分配利潤指根據中國企業會計準則或香港財務報告準則(以較低者為準)釐定的淨利潤，減去任何累計虧損的彌補及我們須作出的法定及其他儲備撥備。即使我們的財務報表顯示我們的營運錄得盈利，將來仍有可能我們並無足夠(如有)可分配利潤，致使我們無法向股東作出股息分派。於某一年度並未分派的任何可分配利潤將予以保留，並可供於隨後年度分派。

此外，由於中國企業會計準則下可分配利潤的計算與香港財務報告準則於某些方面有所不同，即使根據香港財務報告準則釐定該年度錄得利潤，我們的附屬公司仍可能根據中國企業會計準則並無可分配利潤，反的亦然。因此，我們可能無法從附屬公司獲得充足的利潤分派。在我們的附屬公司未能向我們派付股息的極不可能發生的事件中，可能對我們的現金流及我們未來向股東作出股息分派的能力造成負面影響，包括在該等我們的財務報表顯示營運錄得盈利的期間亦然。

### 與[編纂]相關的風險

我們的H股並無先前的公眾市場，且其流動性及市場價格可能波動。

於[編纂]完成前，我們的H股並無公開[編纂]市場。概不保證[編纂]完成後，我們的H股將會發展或維持活躍及具流動性的[編纂]市場。[編纂]為我們公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])磋商的結果，其未必反映[編纂]完成後我們H股的市場價格。我們已申請我們的H股於聯交所[編纂]及獲准買賣。然而，概不保證[編纂]完成後，我們的H股將會發展或維持活躍及具流動性的買賣市場。[編纂]完成後，我們H股的市場價格隨時可能跌至[編纂]以下。此外，我們H股的市場價格及成交量可能極為波動。包括但不限於我們的財務狀況、營運業績的實際或預期波動、競爭發展的公告、行業內的收購或戰略聯盟，以及整體政治、財務、社會及經濟狀況等因素，均可能對我們H股的市場價格及成交量造成重大不利影響。

## 風 險 因 素

我們H股的持有人面臨我們H股開始[編纂]前價格下跌的風險。

根據[編纂]向[編纂]提呈[編纂]的我們H股的價格將於定價日釐定。然而，我們的H股於交付前並不會於聯交所開始[編纂]，而有關交付預期將於定價日後數個營業日進行。因此，我們H股的購買人於該期間內可能無法出售或以其他方式處置我們的H股。從而，我們H股的持有人可能面臨以下風險：由於定價日與開始買賣日期間出現不利市場狀況或其他不利發展，我們H股的市場價格於開始買賣前的期間內可能下跌。

未來於公開市場[編纂]或據稱將[編纂]大量我們的H股，可能對我們H股的[編纂]及我們未來籌集額外資本的能力造成重大不利影響。

於公眾市場出售或據稱將出售大量我們的H股，可能對我們H股的[編纂]價格造成重大影響，並削弱我們於其後時間按有利條款籌集資本的能力。此外，我們未來發行任何新股份或股權掛鈎證券可能導致我們現有股東的持股被攤薄。倘該等新發行的證券附有優先於我們H股的權利或享有較高的優先次序，則可能對我們H股的[編纂]進一步造成下行壓力。

閣下將立即面臨重大攤薄，且若我們未來發行進一步股份，閣下可能會經歷進一步攤薄。

本次[編纂]中每股H股的[編纂]高於[編纂]前每股的淨資產值。因此，於本次[編纂]中認購H股的[編纂]將面臨即時攤薄。若我們未來以低於當時每股淨資產值的價格發行額外新股以籌集更多資本，現有股東的權益將被進一步攤薄。

我們的控股股東對我們公司擁有重大影響力，且其利益可能與我們其他股東的利益不一致。

於本次公開[編纂]完成前及緊隨本次公開[編纂]完成後(不計及因行使[編纂]而可能發行的任何股份)，我們兩組控股股東各自將保留對本公司的控制權，使其能夠對我們的業務及事務施加重大影響，包括有關合併或其他業務合併、收購或處置資產、發行額外股份或其他股本證券、股息派付的時間及金額以及我們的管理等方面的決策。有關我們控股股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係」。

我們控股股東的利益未必總是與我們其他股東的利益一致。雖然彼等可按其喜好行使投票權，但此未必總是有利於本公司或其少數股東。此類利益衝突可能導致對本公司價值或我們其他股東不利的決策。

## 風 險 因 素

關於未來股息的宣派及支付(包括其時間、形式及金額)仍存在不確定性。

任何有關我們H股的股息宣派，均須經董事會酌情決定、全面評估我們的財務狀況、經營業績、現金需求及其他被視為相關的因素，以及股東的批准。我們無法保證於[編纂]後會以任何形式或金額派付任何股息，亦無法保證日後將會宣派或分派任何股息。我們過往的股息並不代表我們未來的股息政策。

本文件所載的若干事實、預測及統計數據，乃取自第三方研究報告及公開可得的官方政府刊物，而其未必可靠。

本文件所載的若干事實、預測及統計數據源自各官方政府來源、公開出版物及第三方報告。雖然我們認為該等來源可靠且普遍被視為可信，但當中所摘取的資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]的參與方，或其各自的董事、高級職員、代表或任何其他相關方獨立核實。我們對該等資料的準確性、完整性或及時性不作任何陳述或保證。此外，該等政府及第三方來源可能在編製基準、統計方法或更新程度上與其他地方所呈列的類似統計數據有所差異。[編纂]應審慎評估其對本文件所載事實、預測及統計數據所賦予的權重及重要性，並應避免過度依賴該等資料。

閣下應細閱整份文件，不應依賴任何報章報道或其他媒體所載有關本公司及[編纂]的任何資料。

我們強烈建議 閣下不要依賴任何於報章或其他媒體上所載有關本公司、我們的業務、我們的行業及本次[編纂]的資料。相關新聞及媒體報導可能在本文件發布前已存在或出現，亦可能於本文件日期之後、[編纂]完成之前存在或出現。該等資料可能包括營運及財務數據、預測、評估以及本文件並未載有的其他內容，且從未獲本公司或本次[編纂]所涉任何一方授權披露。我們概不就任何該等資料的適當性、準確性、完整性、公平性或可靠性作出任何聲明，亦不承擔任何責任。倘該等資料與本文件所載資料不符或有所衝突，則本公司概不就此負責，且 閣下亦不應加以依賴。

本文件所載的前瞻性陳述受風險及不確定因素影響。

本文件所載有關我們及我們營運及策略的前瞻性陳述，乃基於我們目前的信念、假設及我們目前可得的資料而作出。

在本文件中，「預期」、「相信」、「估計」、「計劃」、「可能會」、「潛在」、「繼續」、「預期」、「有意」、「可」、「尋求」、「將」、「將會」、「應」、「今後」等用詞及類似措詞，當用於與我們或我們業務有關時，旨在識別該等前瞻性陳述。該等陳述為必要的估計，反映董事及管理層當前的觀點，且可能受風險及不確定因素影響而導致實際結果與本文件的

## 風 險 因 素

前瞻性陳述所述的結果有重大差異。該等陳述的實際結果是否與我們的預測相符超出我們實際控制的範圍。因此，[編纂]不應將該等前瞻性陳述視為未來業績的保證，也不應過度依賴任何前瞻性資料。本警示聲明適用於本文件內的所有前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]



## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，我們已就嚴格遵守《上市規則》若干條文的規定申請以下豁免。

### 有關管理層留駐香港的豁免

根據《上市規則》第8.12條，本公司必須在香港有足夠的管理層駐守，通常是指至少有兩名執行董事通常居於香港。《上市規則》第19A.15條進一步規定，聯交所可考慮(其中包括)申請人維持與聯交所定期溝通的安排，據此豁免第8.12條的規定。

鑑於本公司總部、業務營運及管理層均位於中國，我們的執行董事及高級管理層常駐中國以監督及管理本集團的營運。基於本公司的營運架構，本公司認為安排兩名執行董事常駐香港屬不切實可行且在商業上不合理。有關安排將對本公司造成不必要的成本及行政負擔，且不符合本公司及其股東的整體最佳利益。因此，本公司目前並無且預期於可見未來亦不會為符合《上市規則》第8.12條及第19A.15條的規定而有足夠的管理層常駐香港。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條的規定。我們將通過以下安排，確保有充足及有效的安排以實現我們與聯交所之間的定期及有效溝通，以及遵守《上市規則》：

- (a) 我們已委任王爽女士及林芷晴女士(「林女士」)為《上市規則》第3.05條所指之授權代表(「授權代表」)，作為我們與聯交所溝通的主要渠道，可通過電話及電郵隨時聯絡，以便迅速處理聯交所的查詢。授權代表持有有效旅行證件，並可在證件到期時辦理續期以前往香港，因此，彼等可應要求於短時間內與聯交所會面討論任何事項；
- (b) 為促進與聯交所的溝通，我們已向授權代表及聯交所提供我們董事的聯絡資料(即移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼(如適用))。倘我們任何董事預期將外出旅遊或不在辦公室，其將向授權代表提供其下榻地點的電話號碼，以便授權代表於聯交所希望聯絡我們的董事時，能夠隨時迅速聯絡我們所有董事(包括[擬任]獨立非執行董事)。據我們所知及所信，各並非通常居於香港的董事均持有或可申請有效旅行證件前往香港，並可在聯交所提出要求後的合理時間內與聯交所會面；及

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (c) 我們已根據《上市規則》第3A.19條委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問(「合規顧問」)。除擔任授權代表外，合規顧問將(其中包括)就《上市規則》項下的持續責任向我們提供專業意見，並在自[編纂]起至本公司就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績符合《上市規則》第13.46條規定之日止期間，作為本公司與聯交所溝通的額外渠道。合規顧問將可應答聯交所的查詢，並將於授權代表未能聯絡時，作為與聯交所溝通的額外渠道。

### 有關聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第3.28條及第8.17條，本公司必須委任一名公司秘書。根據上市規則第3.28條，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。根據上市規則第3.28條附註1，聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

- (a) 香港公司治理公會會員；
- (b) 香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及
- (c) 香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

此外，根據上市規則第3.28條附註2，評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：

- (a) 該名人士任職於該發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (b) 該名人士對上市規則以及其他相關法例及規則(包括證券及期貨條例、公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購守則)的熟悉程度；
- (c) 除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及
- (d) 該名人士於其他司法權區的專業資格。

## 豁免嚴格遵守上市規則

我們已委任吳孟宇先生（「吳先生」）為本公司其中一名聯席公司秘書。吳先生現任本公司董事會秘書，於處理企業、法律及監管合規以及行政事務方面具備豐富經驗，但並不具備《上市規則》第3.28及8.17條規定的任何資格，且可能無法單獨符合《上市規則》的規定。因此，本公司已委任完全符合《上市規則》第3.28及8.17條規定之林女士擔任我們的其中一名聯席公司秘書，並自[編纂]起為期三年之初始期間協助吳先生，以使吳先生能夠取得《上市規則》第3.28條註2所述的「相關經驗」，從而全面符合《上市規則》第3.28及8.17條規定的要求。有關吳先生及林女士的進一步履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。為協助吳先生取得《上市規則》第3.28條規定的公司秘書資格及經驗，我們已實施或將實施以下安排：

- (a) 吳先生將致力參加相關培訓課程，包括由本公司香港法律顧問應邀舉辦的有關香港適用法律法規及《上市規則》最新變動的簡報會，以及聯交所不時為上市發行人舉辦的研討會；
- (b) 吳先生及林女士均已確認，彼等各自將於每個財政年度參加不少於15小時的培訓課程，課題包括《上市規則》、企業管治、信息披露、[編纂]關係以及香港上市發行人的公司秘書職能及職責，以符合《上市規則》第3.29條的規定；
- (c) 林女士將協助吳先生，使其能夠取得（符合《上市規則》第3.28條規定的）相關經驗，以履行本公司公司秘書的職責及責任；
- (d) 林女士將就企業管治、《上市規則》及與本公司及本公司事務相關的任何其他法律法規等事宜，與吳先生定期溝通。林女士將與吳先生緊密合作，並在其履行公司秘書職責時提供協助，包括籌備本公司董事會會議及股東會；
- (e) 於吳先生擔任本公司公司秘書之初始任期屆滿前，我們將評估其經驗，以確定其是否已取得《上市規則》第3.28條規定的資格，以及是否應安排持續協助，以使吳先生擔任本公司公司秘書繼續符合《上市規則》第3.28及8.17條的規定；及

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (f) 本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，其將作為與聯交所溝通的額外渠道(期限自[編纂]起至本公司就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績符合《上市規則》第13.46條規定之日止，或直至終止委聘為止，以較早者為準)，並就遵守《上市規則》及所有其他適用法律法規向本公司(包括吳先生)提供專業指引及意見。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所已[批准]我們豁免嚴格遵守《上市規則》第3.28及8.17條。倘(i)吳先生不再獲具備《上市規則》第3.28及8.17條規定資格的人士協助，或(ii)我們出現重大違反《上市規則》的情況，則上述豁免將立即撤銷。我們將於三年期屆滿前與聯交所聯絡，以便其評估吳先生在獲得林女士為期三年的協助後，是否已取得《上市規則》第3.28條所指的相關經驗，從而無須再申請進一步的豁免。



## 董事及參與[編纂]的各方

有關我們董事的更多資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

### 董事

| 姓名             | 地址                                                 | 國籍 |
|----------------|----------------------------------------------------|----|
| <b>執行董事</b>    |                                                    |    |
| 王爽女士           | 中國海南省<br>海口市龍華區<br>明珠路2號<br>置地花園8號樓26D             | 中國 |
| 王虎先生           | 中國河南省<br>開封市順河回族區<br>東環北路22號<br>嘉苑社區<br>2號樓1單元408號 | 中國 |
| <b>非執行董事</b>   |                                                    |    |
| 王守軍先生          | 中國河南省<br>開封市金明區<br>翠園北街<br>3號樓3單元2號                | 中國 |
| 方興光先生          | 中國河南省<br>開封市鼓樓區<br>包公西湖南街<br>39號院8號樓2單元2號          | 中國 |
| 穆彬先生           | 中國河南省<br>開封市鼓樓區<br>自由路西段<br>4號樓5單元7號               | 中國 |
| 周旭東先生          | 中國河南省<br>駐馬店市驛城區<br>解放路576號<br>2號樓16號              | 中國 |
| <b>獨立非執行董事</b> |                                                    |    |
| 李勇先生           | 中國海南省<br>海口市龍華區<br>明珠路2號<br>置地花園3棟24A室             | 中國 |

## 董事及參與[編纂]的各方

|       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 徐文玲女士 | 中國河南省<br>鄭州市二七區<br>康復前街<br>2號院65號樓2號 | 中國 |
| 謝嘉穎女士 | 香港新界<br>青衣<br>青泰苑<br>俊泰閣<br>F座704室   | 中國 |

## 參與[編纂]的各方

|         |                                                                                                                                  |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 獨家保薦人   | 招商證券(香港)有限公司<br>香港中環<br>交易廣場一期<br>32樓                                                                                            |
| [編纂]    | [編纂]                                                                                                                             |
| [編纂]    | [編纂]                                                                                                                             |
| [編纂]    | [編纂]                                                                                                                             |
| 本公司法律顧問 | 有關香港法律<br>中倫律師事務所有限法律責任合夥<br>香港中環<br>康樂廣場1號<br>怡和大廈4樓<br><br>有關中國法律<br>中倫律師事務所<br>中國<br>北京市朝陽區<br>金和東路20號<br>正大中心南塔22-24樓及27-31樓 |

## 董事及參與[編纂]的各方

### 獨家保薦人及[編纂]之法律顧問

有關香港法律  
金杜律師事務所  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓

有關中國法律  
金杜律師事務所  
中國  
北京市朝陽區  
環球金融中心東塔18樓

### 申報會計師及獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 行業顧問

灼識諮詢  
中國  
上海市靜安區  
普濟路88號  
靜安國際中心B座10樓

### 物業估值師

香港評值國際有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道303號  
灣仔辦公室中心  
14樓1403室

### 合規顧問

邁時資本有限公司  
香港  
上環  
德輔道中188號  
金龍中心26樓2602室

### [編纂]

[編纂]

## 公司資料

### 註冊辦事處

中國河南省  
開封市  
龍亭西路5號

### 中國總部及主要營業地點

中國河南省  
開封市  
龍亭西路5號

### 香港主要營業地點

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈4樓

### 公司網站

<https://www.qingmings.com/>  
(本網站所載資料並不構成本文件的一部分)

### 聯席公司秘書

吳孟宇先生  
中國河南省  
開封市鼓樓區  
宏學街18號樓4單元5號

林芷晴女士(香港律師)  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈4樓

### 授權代表

王爽女士  
中國海南省  
海口市龍華區  
明珠路2號  
置地花園8號樓26D室

林芷晴女士  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈4樓

### 戰略及ESG委員會

王爽女士(主席)  
王守軍先生  
穆彬先生

### 審計委員會

謝嘉穎女士(主席)  
徐文玲女士  
穆彬先生

|         |
|---------|
| 公 司 資 料 |
|---------|

薪酬及考核委員會

徐文玲女士(主席)  
李勇先生  
周旭東先生

提名委員會

李勇先生(主席)  
謝嘉穎女士  
方興光先生

[編纂]

[編纂]

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
開封分行  
中國河南省  
開封市鼓樓區  
丁角街88號

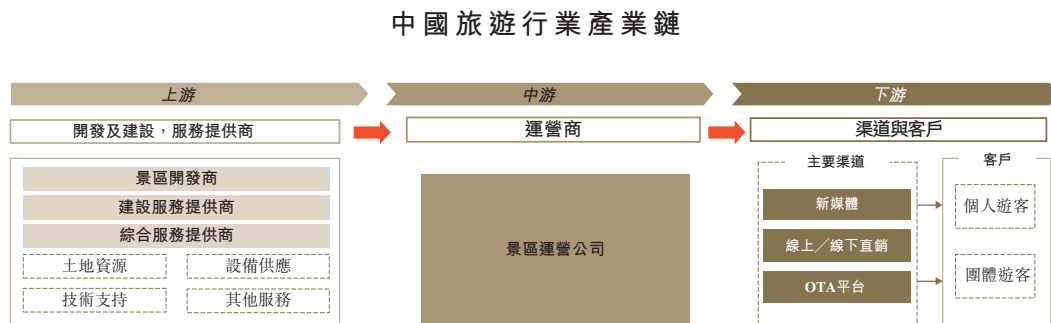
## 行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據摘自本公司委託編寫的灼識諮詢報告，以及各種官方政府刊物及可供查閱的公開市場研究資料來源。來自官方政府來源的資料未經我們、獨家保薦人或各自的董事、高級管理人員、代表、顧問或參與本文件的任何其他人士核實，且概無就其準確性作出任何聲明。

### 中國旅遊行業概覽

根據國家統計局定義，中國旅遊行業屬於綜合性經濟產業，依託旅遊資源，專門或主要向遊客提供出行、觀光、住宿、餐飲、購物、娛樂等服務。該行業旨在滿足人民群眾日益增長的精神文化需求，促進地方經濟發展與文化傳承；其景點包括人文景觀、自然景觀、名勝古跡等類別。目前，旅遊消費模式正逐步從傳統觀光向文化體驗與個性化行程轉變，進一步深化文旅融合，帶動整體旅遊生態系統的發展。

### 中國旅遊行業產業鏈



資料來源：灼識諮詢

中國旅遊行業的上游環節，涵蓋開發建設及全供應鏈管理。

中游環節是遊客體驗及收入創造的核心環節。主要參與者包括景區運營商，亦包括景區內酒店、演藝、餐飲、文化場館等配套服務運營。中游企業同時負責景區運營、內容開發、IP授權及相關商業化。市場推廣、門票銷售、會員服務等專業服務機構協助運營商拓客、提升交易效率及遊客管理水平。

下游環節主要包含直銷渠道及OTA平台等第三方銷售渠道。在新媒體平台高速發展的帶動下，線上直銷渠道日漸成為品牌宣傳及吸納遊客的重要方式，而線上OTA平

## 行業概覽

台仍維持市場領先地位。同時，旅行社通常會負責接待團體遊客。各類渠道協助景區運營商接觸不同類型遊客，擴大市場覆蓋範圍。

2022年起，在國內旅遊行業回暖、消費結構的升級和海外遊客增長的強勁支持下，中國遊客人次及遊客消費持續穩步恢復。國內遊客人次從2021年的32.0億人次增加到2025年的65.0億人次，2021年至2025年的複合年增長率為19.1%；遊客消費從2021年的人民幣2.9萬億元增加到2025年的人民幣6.3萬億元，同期的複合年增長率為21.2%。展望未來，全國國內遊客人次和遊客消費預計保持穩定增長軌跡，遊客人次到2030年預計達到107億人次，2025年至2030年的複合年增長率為10.3%；結合「十五五」規劃及相關旅遊業措施等支持政策，遊客消費到2030年預計達到人民幣11.6萬億元，2025年至2030年的複合年增長率為12.9%。同時，2025年中國入境遊客達1.545億人次，較2023年近乎翻倍。入境旅遊持續復甦，預計將進一步帶動國內旅遊業增長。

### 河南省旅遊行業概覽

河南省位於黃河中下游，是華夏文明的重要發源地，具有優越的地理條件，為旅遊產業的發展提供了天然基礎。作為人口大省，於2025年底，河南省常住人口超過超過97.4百萬，穩健的內需為旅遊產業持續發展提供有力支撐。據河南省統計局數據，2025年遊客消費佔全省GDP的16.2%，為區域經濟增長和就業作出重要貢獻。河南的旅遊產業依託中原文化，結合黃河文化、古都文化、功夫文化等特色資源，通過保護、轉化和產業化，形成多元的旅遊產品體系，實現文化傳承與經濟發展的雙重目標。2022年起，河南省遊客人次及遊客消費逐漸恢復並進入穩步增長期。遊客人次從2021年的8.0億人次增加到2025年的11.0億人次，2021–2025年的複合年增長率為8.7%；遊客消費從2021年的人民幣0.60萬億元增加到2025年的人民幣1.10萬億元，同期的複合年增長率為15.5%。預計到2030年，河南省遊客人次將達到14.0億人次，2025–2030年複合年增長率4.6%；結合國家相關部門政策目標，尤其是「十五五」規劃所訂立的經濟目標，同期遊客總消費預計將達到人民幣1.6萬億元，複合年增長率8.2%。

### 開封市旅遊行業概覽

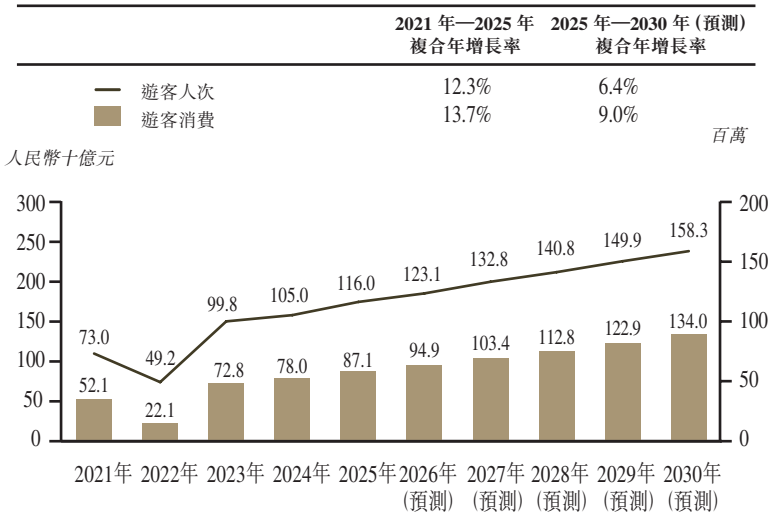
開封市位於河南省東部、黃河流域，是中國歷史文化名城之一。該市具有深厚的文化底蘊，傳承千年歷史遺產，且具備獨特的中國傳統文化特色。作為中原城市群的重要節點城市，開封的常住人口穩定在470萬左右；2025年，全市接待遊客超1.16億人次，位居全省排名第三；全市遊客消費位居全省排名第四、遊客消費佔開封總GDP的30%，成為拉動經濟增長、帶動就業增收、提升城市品牌的核心支柱。開封旅遊以宋文化為核心內核，整合古都文化、黃河文化、民俗非遺文化等特色資源，通過文物活化、沉浸式場景再造、業態創新升級，打造宋文化的核心IP，構建演藝、夜遊、研學、文創等多元產品體系。2022年起，開封市旅遊行業的遊客人次及遊客消費呈顯著上升並保持穩



行業概覽

定增長趨勢。遊客人次從2021年的0.73億人次增加到2025年的1.16億人次，2021–2025年的複合年增長率為12.3%；遊客消費從2021年的人民幣521億元增加到2025年的人民幣871億元，2021–2025年的複合年增長率為13.7%。未來，開封遊客人次和遊客消費將保持穩定增長軌跡，遊客人次到2030年預計達到1.583億人次，2025–2030年的複合年增長率為6.4%；基於國家有關部門的政策目標，尤其是「十五五」規劃所訂立的經濟目標，遊客消費到2030年預計達到人民幣1,340億元，2025–2030年的複合年增長率為9.0%。

按遊客人次和遊客消費劃分的開封市旅遊行業市場規模，2021年–2030年（預測）



資料來源：開封市統計局、灼識諮詢

中國、河南省及開封市旅遊行業關鍵政策賦能

隨著「十五五」規劃對於旅遊行業的戰略目標全面展開及落實，全國、河南省及開封市2026年陸續出台系列政策推動旅遊產業進一步向著高質量、可持續的發展方向增長。國家及地方相關政策(包括國民經濟和社會發展第十五个五年規劃、河南省文旅重點產業鏈集群建設三年行動計劃(2025-2027年)及鄭汴一體化發展規劃)預計將在預測期內持續推動旅遊行業的穩定發展。根據「十五五」規劃，一項核心社會經濟目標是確保全國遊客消費實現不低於約5%的年增長率。

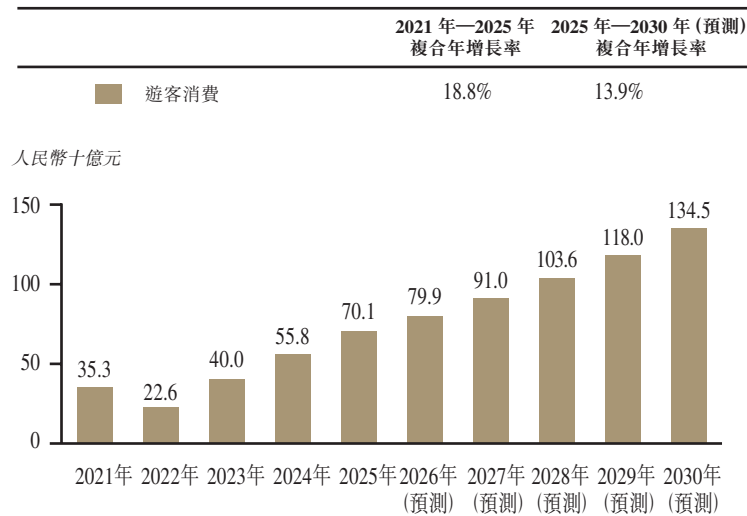
## 行業概覽

### 中國主題樂園行業概覽

主題樂園具備清晰統一的知識產權形象，是圍繞特定文化或娛樂主題開展規劃、設計與運營。主題樂園佔地面積廣、資金投入大，以大型遊樂設施為體驗載體，一般採取封閉式營運管理模式。其核心特徵包括：(i)封閉式管理及長期持續的商業運營(ii)提供大型遊樂設施、演出及其他娛樂形式，配套遊樂、餐飲、零售等綜合性服務設施與消費場景；(iii)採用門票制運營模式，遊客需支付門票費用進入並享受各種娛樂項目，園區一般設有固定的經營場所，且可根據設計為室內、室外或室內外結合的封閉式空間。

中國主題樂園逐漸從追求高票價收益轉向帶動遊客量增長，通過穩定且重複的入園人次帶動餐飲、零售、娛樂等消費。許多樂園引入並採用了年票制度與會員化運營模式，通過降低遊客的單次到訪成本提高消費粘性。

#### 按遊客消費劃分的中國主題樂園行業市場規模，2021年–2030年(預測)



資料來源：灼識諮詢

中國主題樂園的總遊客消費呈顯著上升並保持穩定增長趨勢。遊客消費從2021年的人民幣353億元增加到2025年的人民幣701億元，2021–2025年的複合年增長率為18.8%。未來，中國主題樂園行業的遊客消費將保持穩定增長軌跡，遊客消費到2030年預計達到人民幣1,345億元，2025–2030年的複合年增長率為13.9%。

### 中國旅遊演出行業概覽

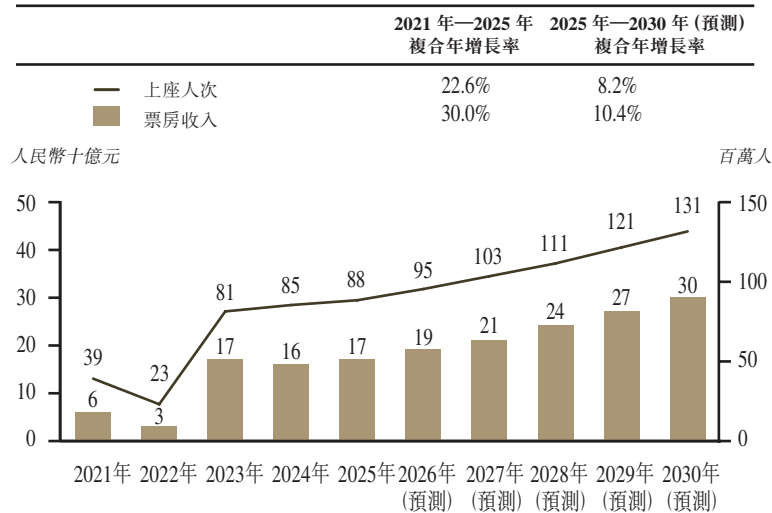
中國旅遊演出行業是指以旅遊為核心，依託景區、劇場、主題空間等載體，通過演藝手段展現中國傳統文化、歷史故事與民俗風情，為遊客提供沉浸式、互動性、藝術性體驗的綜合性業態，是旅遊融合的重要表現形式，在豐富遊客體驗、延長停留時間、提升消費層級及推動文化產業與旅遊產業協同發展等方面發揮重要作用。根據演出場景與表現形式的不同，旅遊演出可分為：

## 行業概覽

**實景類：**以大型景觀或自然風光為舞台背景，結合聲光電技術與大規模演出陣容，打造氣勢恢宏、與實體景觀融為一體的戶外演藝項目；

**劇場演出及其他：**依託旅遊劇場、室內演藝中心、主題沉浸式場館等封閉或半封閉空間場地，主要面向旅遊場景及遊客體驗而設計；聚焦專業藝術創作與完整敘事表達的同時，呈現出兼具藝術價值與文化傳播屬性的非戶外現場演藝業態。

按上座人次和票房收入劃分的中國旅遊演出行業市場規模，2021年–2030年（預測）



資料來源：中國演出行業協會、灼識諮詢

中國旅遊演出行業的觀演人次從2021年的38.9百萬人次增加到2025年的88.0百萬人次，2021–2025年的複合年增長率為22.6%。未來，中國旅遊演出行業的觀演人次將保持穩定增長軌跡，觀演人次到2030年預計達到130.5百萬人次，2025–2030年的複合年增長率為8.2%。中國旅遊演出行業的票房收入從2021年的人民幣61億元增加到2025年的人民幣174億元，2021–2025年的複合年增長率為30.0%。未來，中國旅遊演出行業的票房收入將保持穩健增長軌跡，票房收入到2030年預計達到人民幣296億元，2025–2030年的複合年增長率為10.4%。

## 行業競爭格局概覽

於2025年，本公司清明上河園景區以中國傳統文化為核心主題樂園屬性，作為河南省唯一一家提供大型實景演出的主題樂園，實現入園遊客總數9.6百萬人次，在中國所有單獨主題樂園位列第四，並使本公司成為全國前五大主題樂園中唯一具有中國傳統文化屬性的主題樂園。

## 行業概覽

### 2025年中國前五名單園主題樂園市場排名 按遊客接待量劃分

| 排名 | 公司               | 主題樂園屬性 | 遊客人次<br>(百萬人次) |
|----|------------------|--------|----------------|
| 1  | 公司A <sup>1</sup> | 海洋生物   | 17.7           |
| 2  | 公司B <sup>2</sup> | 影視劇    | 14.8           |
| 3  | 公司C <sup>3</sup> | 影視劇    | 9.8            |
| 4  | 本公司              | 中國傳統文化 | <b>9.6</b>     |
| 5  | 公司D <sup>4</sup> | 野生生物   | 4.8            |

註：遊客人次指進入景區景點的遊客及觀看旅遊表演的觀眾總人數。

1. 公司A為大型海洋生物主題樂園，2014年於珠海開業，匯集海洋動物展覽、主題遊樂設施及旅遊休閒服務。
2. 公司B為大型影視主題樂園，2016年於上海開業，擁有國際知名IP，提供沉浸式主題遊樂設施及一站式休閒娛樂體驗。
3. 公司C為大型影視主題樂園，2021年於北京開業，擁有國際知名影娛IP，提供沉浸式主題景點，及綜合旅遊休閒體驗。
4. 公司D為大型野生動物主題樂園，1997年於廣州開業，主打野生動物保育與展覽、野生遊覽、主題景點及一體化旅遊休閒服務。

資料來源：灼識諮詢

作為一個兼具壯麗自然景觀與深厚文化遺產的省份，河南省的旅遊形象主要由其頂級旅遊景點所塑造。3A級及以上級別旅遊景點吸引的遊客人次合計約佔全省遊客總人次的70%，而5A級旅遊景點吸引的人次則超過50%。於2025年，本公司以中國民俗及人文歷史為核心主題，總遊客人次達9.6百萬人，位居河南省5A級景區第一。

### 2025年河南省前五名5A級景區市場排名 按遊客接待量劃分

| 排名 | 景區               | 遊客人次<br>(百萬人次) |
|----|------------------|----------------|
| 1  | 本公司景區            | <b>9.6</b>     |
| 2  | 景區A <sup>1</sup> | 8.5            |
| 3  | 景區B <sup>2</sup> | 6.3            |
| 4  | 景區C <sup>3</sup> | 6.0            |
| 5  | 景區D <sup>4</sup> | 4.2            |

註：遊客接待量指景區接待的遊客總人次及旅遊演出的觀眾人數。

1. 景區A是位於洛陽的代表性石窟遺址之一，以其精湛的石雕工藝及多樣的雕刻題材而聞名，被公認為佛教藝術的代表作。
2. 景區B是位於焦作的一處自然景觀，以山水風光為特色，融合了地質地貌及文化遺產資源，景點包括峽谷景觀、峰林地貌及水景。

## 行業概覽

3. 景區C是位於洛陽的一處自然景觀，由兩大景區組成，融合了道教文化景點與喀斯特溶洞景觀。該旅遊區以道教文化遺產及天然溶洞為核心，擁有整合性的旅遊資源。
4. 景區D是位於登封的世界知名旅遊目的地，以武術文化為核心，擁有豐富的文化遺產資源及獨特的自然景觀，被公認為中國禪宗的發源地。

資料來源：灼識諮詢

於2025年，公司《大宋•東京夢華》總票房營收達人民幣224.5百萬元，在全國旅遊演出行業中排名第四，在全國實景類演出中排名第二，市場份額佔全國旅游演出行業票房營收的1.3%。

### 2025年中國前五名旅遊演出市場排名

#### 按票房收入劃分

| 排名 | 演出               | 類別  | 票房收入<br>(人民幣百萬元) | 市場份額        |
|----|------------------|-----|------------------|-------------|
| 1  | 演出A <sup>1</sup> | 劇場類 | 1,890.8          | 10.8%       |
| 2  | 演出B <sup>2</sup> | 實景類 | 553.8            | 3.2%        |
| 3  | 演出C <sup>3</sup> | 劇場類 | 290.2            | 1.7%        |
| 4  | 本公司演出            | 實景類 | <b>224.5</b>     | <b>1.3%</b> |
| 5  | 演出D <sup>4</sup> | 劇場類 | 198.1            | 1.1%        |

註：

1. 演出A為大型歌舞系列劇，1997年於杭州首演，採用主題樂園與旅遊演藝相結合的運營模式，圍繞國內多地地域文化打造，運用聲光特效與舞台機械提升觀眾沉浸感。
2. 演出B為實景歷史舞劇，2006年於西安首演，以唐代愛情故事為主題，結合自然實景、燈光效果與大型舞台技術，打造沉浸式觀賞體驗。
3. 演出C為大型劇院演出，於2024年在西安首演，講述秦國一統六國的歷史歷程，通過懸空移動舞台、動態機械舞台及3D全息投影還原秦代軍事與人文風貌，呈現沉浸式觀演效果。
4. 演出D為大型歌舞劇，2017年於西安首演，採用移動式沉浸劇場形式，以一帶一路及唐代傳統文化為創作核心。

資料來源：灼識諮詢

### 中國旅遊行業驅動因素

- **政策環境的系統性支撐與規範：**中國旅遊行業的政策環境通過目標引領、要素保障與標準規範三重機制形成系統支撐。國家級政策層面將旅遊基礎設施納入超長期特別國債優先支持範圍。產業目標上，國家相關政策提出培育具

## 行業概覽

有國際影響力的旅遊品牌、推動行業規模增長。標準化建設推動質量提升，新版景區質量等級劃分標準將旅遊融合、遊客管理及安全與生態要求等列為主要考慮因素。

- **中國傳統文化的深度綁定與活態轉化：**中國旅遊行業通過系統性挖掘在地歷史文脈、人文IP並實現全維度深度植入，破解了內容供給瓶頸。依託沉浸式體驗及數字科技完成文化的活態轉化，旅遊景區實現了傳統文化的創新性傳承，拓寬了客群，從單一「門票經濟」向「內容+產業」的多元結構轉型。越來越多的景區依託本土IP強化消費動能，靠輕資產運營降低擴張門檻，並通過配套協同放大消費溢出。
- **產業生態協同與跨界供給升級：**中國旅遊業正通過產業集群、跨業融合及供給側升級持續推進。龍頭企業結合IP、製造與營運，提升效率並帶動飯店、餐飲及零售等領域的發展。「表演+」模式將門票轉化為權益載體，催生商圈、夜間經濟等新型態。新興景點與沉浸式技術，正使產業模式從門票經濟轉向可持續的「內容+產業」生態系統。

### 中國旅遊行業未來趨勢

- **傳統文化IP深度活化與精品化創新：**中國國內旅遊正進入以歷史文化為核心的IP與全生命週期營運新階段。它善用傳統資源，如歷史故事、國風美學與非物質文化遺產，打造具年輕化與沉浸式體驗的IP。AI、XR與全息投影等數位工具，促成了沉浸式劇場、無人機表演等新型態。全鏈條數位化營運支援文化IP的生命週期管理，呼應了國潮消費與文化認同的興起。
- **進一步覆蓋全年齡層遊客：**中國旅遊業的轉型聚焦於高品質發展與存量市場競爭。客群基礎現已涵蓋兒童、成人及銀髮族，多代同遊成為主流趨勢。通過針對不同年齡層優化產品、空間及服務，旅遊產業拓展至研學旅行、銀髮休閒、家庭旅遊及青年出遊等領域，以應對客群狹窄、季節性低谷及日間依賴等挑戰。
- **頭部集中化與輕資產下沉：**在監管趨嚴與競爭激烈的環境下，中國旅遊業的資源與機會正轉向具備強大IP、資本及營運能力的龍頭企業。同時，低線城市已成為關鍵的增長動力。領先業者採取輕資產擴張模式以降低成本並填補市場空白。展望未來，主要企業將強化IP與營運能力，而中小型業者則應聚焦區域特色與差異化競爭。



## 行業概覽

### 中國旅遊行業核心成功因素及競爭壁壘

- **文化內容開發及商業化能力：**利用文化遺產資源，通過實景演出、數字技術及多元化旅遊產品打造特色文化內容與沉浸式體驗，是吸引遊客、提高遊客參與度及提高非門票收入的關鍵因素。同時進一步延伸文創、研學及文旅綜合體等全產業鏈，實現多元化變現，豐富消費場景。龍頭企業可打造獨具辨識度的文化IP，強化品牌差異化及長遠商業化價值。
- **多元化拓客及區域協作能力：**與線上OTA平台、旅行社、區域旅遊聯盟及地方政府緊密合作，穩定客流並擴大市場覆蓋範圍。成熟運營商普遍具有完備的銷售渠道與區域影響力，鞏固行業競爭優勢。
- **綜合性消費生態及運營管理能力：**開發酒店、演出、夜遊、文創等多元化旅遊產品與消費場景的綜合旅遊消費生態系統，有助提升遊客消費、延長停留時間及改善運營效益。業界亦持續推動「旅遊+」跨界融合模式，此類綜合性運營模式須具備紮實的管理水平、資源整合及跨行業協調能力。
- **區域資源獲取及政策扶持：**優質的旅遊資源、優越的地理位置及政府支持是景區可持續發展的重要條件。高質量旅遊資源稀缺，多聚集於政策配套完善、基建完備的成熟景區。依託城旅配套基建與本土特色自然人文資源，可提升出行便利性、體驗獨特性及區域旅遊吸引力。
- **科技數字化門檻及資金要求：**智慧旅遊系統、數字化平台、VR及AR等沉浸式技術需要投入大量的研發成本、專業技術人才，同時符合嚴格的技術規範、數據安全及運營安全標準。此外，旅遊項目前期投入龐大、日常運營開支高昂、投資回報週期偏長，財務、技術及運營實力雄厚的企業更具競爭優勢。

### 中國旅遊行業挑戰

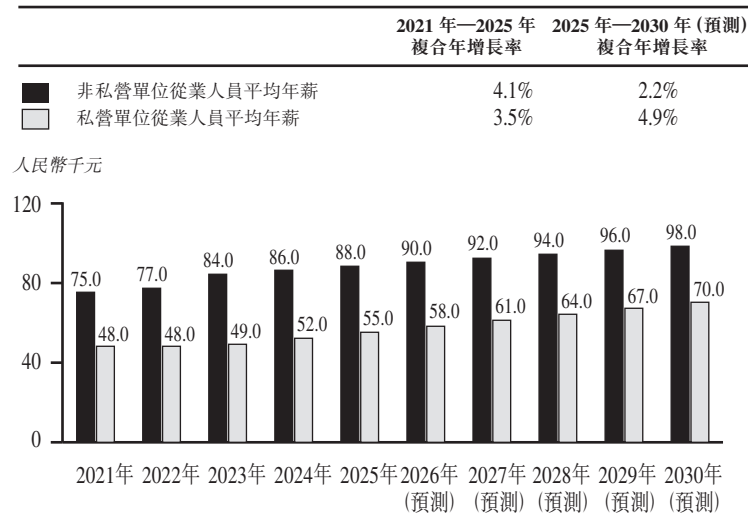
- **專業及複合型人才短缺：**國內旅遊行業於文化內容研發、智慧旅遊管理、沉浸式體驗運營及數字化運營等範疇均面臨專業與複合人才不足的問題。一線服務人員流動率偏高，加之專業人才競爭加劇，難以穩固服務質素、運營效率及長遠人才儲備。

## 行業概覽

### 成本分析

在河南省旅遊景區的運營開支中，人力成本佔據主導地位，涵蓋遊客服務、管理、安保及演出等方面。其主要包括員工薪金、社會保險、福利待遇及技能培訓開支。隨著服務標準提升及政策變化，人力成本不斷上升，而高流動率及低效率的人員結構進一步加劇了成本壓力。

河南省城鎮非私營及私營單位從業人員年均薪酬，2021年–2030年(預測)



資料來源：河南省統計局、灼識諮詢

### 數據來源及研究方法

本公司委託灼識諮詢開展中國旅遊行業分析並編製行業報告。灼識諮詢為香港註冊市場研究顧問機構，從事各行業專業諮詢服務。本公司就該報告編製工作向其支付人民幣800,000元服務費。本節及本文件「概要」、「風險因素」、「業務」、「財務資料」等章節部分內容均摘自該行業報告。灼識諮詢收集的數據及資料均由其獨立編製，並未受本公司及其他利益相關方干預。除另有說明外，本節所有數據及預測均摘自該行業報告。

灼識諮詢運用內部分析模型與研究方法，對收集的資訊數據開展分析、評估及核實。一手資料通過訪談業界資深專家及行業龍頭企業取得；二手資料則梳理多項公開渠道發布的市場數據。行業報告內市場預測基於以下核心假設：(i)預測期內環球社會、經濟及政治局勢維持穩定；(ii)環球經濟與產業發展保持穩步增長；(iii)相關行業增長動力持續帶動中國旅遊行業擴張；及(iv)不會出現嚴重影響及根本性衝擊市場的極端不可抗力或行業監管政策。所有市場規模預測均以最後實際可行日期的整體經濟狀況為基準。

本公司董事確認，經合理查詢及審慎核實，據其所知，自該行業報告相關數據統計日期起，市場狀況並無出現重大不利變動，不會對本節資料構成質疑、抵觸或造成影響。



## 監管概覽

本節概述與本公司經營發展相關的主要相關中國法律、法規及政策。

### 與營業性演出有關的法律及法規

根據國務院於2005年7月7日頒佈，並其後分別於2008年7月22日、2013年7月18日、2016年2月6日及2020年11月29日修訂的《營業性演出管理條例》，外國投資者可以依法在中國境內設立演出經紀機構。演出經紀機構從事營業性演出經營活動，應當有三名或以上專職演出經紀人員和與其業務相適應的資金，並向省、自治區、直轄市人民政府文化主管部門提出申請。文化主管部門應當自受理申請之日起20天內作出決定；如批准，則頒發《營業性演出許可證》。設立演出場所經營單位應當依法向工商行政管理部門辦理登記，領取營業執照，並依照有關法律、行政法規的規定辦理審批手續。任何單位或者個人不得偽造、變造、出租、出借或者買賣《營業性演出許可證》、批准檔或者營業執照。此外，倘演出經紀機構未經批准從事營業性演出經營活動，縣級人民政府文化主管部門予以取締，並將沒收演出器材和違法所得，並處以違法所得八倍以上十倍以下的罰款。倘沒有違法所得或者違法所得不足人民幣10,000元，處以人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款。此外，任何實體或個人如非法設立演出場所經營單位或未經授權從事營業性演出經營活動，由工商行政管理部門予以依法取締並處罰。

於2009年8月28日，當時的中國文化部(現稱中華人民共和國文化和旅遊部)頒佈《營業性演出管理條例實施細則》，其後分別於2017年12月15日及2022年5月13日修訂。此細則訂明營業性演出是指以營利為目的、通過包括但不限於售票或者接受贊助、支付演出單位或者個人報酬、以演出為媒介進行廣告宣傳或者產品促銷及以其他營利方式等方式為公眾舉辦的現場文藝表演活動。

### 與酒店經營有關的法律及法規

#### 旅館業治安管理法規

根據國務院於1987年11月10日頒佈，並其後分別於2011年1月8日、2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《旅館業治安管理辦法》，以及國務院於2004年6月29日頒佈並其後分別於2009年1月29日及2016年8月25日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，任何個人申請開辦旅館，應取得市場監管部門核發的營業執照，並應經過當地公安機關審批，申領特種行業許可證後，方准開業。《旅館業治安管理辦法》對旅館經營者規定若干治安管理責任。例如，旅館接待旅客住宿必須查驗旅客的身份證件並如實登記其身份。旅館若發現違法犯罪分子或行跡可疑的人員或被公安機關通緝的罪犯，亦應當向當地公安機關報告。根據《旅館業治安管理辦法》，未能取得特種行業許可證的旅館可能被處以警告或最高人民幣200元罰款。未經登記，私自開

## 監管概覽

業的，公安機關應當協助工商行政管理部門依法處理。此外，根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於2005年8月28日頒佈並其後於2012年10月26日、2025年6月27日修訂的《中華人民共和國治安管理處罰法》以及多項當地法規，未能取得特種行業許可證的旅館經營者可能受到拘留及罰款。已取得特種行業許可證但違反適用行政法規的旅館經營者倘情節嚴重，亦可能被吊銷許可證。

### 食品安全法規

根據全國人大常委會於2009年2月28日頒佈，其後於2015年4月24日、2018年12月29日、2021年4月29日及2025年9月12日修訂的《中華人民共和國食品安全法》，以及國務院於2009年7月20日頒佈，其後於2019年10月11日修訂的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，國家設立了包含食品安全風險監督、監測及評估系統，強制採納食品安全標準。業務經營者從事食品生產、銷售或餐飲服務應依照相關法律及法規取得許可證。違反該等法律及措施可能導致民事責任及行政處罰，如賠償損失、罰款、停產停業，以及沒收用於非法食品生產或交易的工具、設備、食品原料及其他物品，情節嚴重會受到刑事處罰。

根據國家市場監督管理總局（「市場監管總局」）於2023年6月15日頒佈並於2023年12月1日生效的《食品經營許可和備案管理辦法》，在中國境內從事食品銷售、餐飲服務的實體，除特定情況外，均須取得食品經營許可證，許可證有效期為5年。食品經營許可證的申請應按食品經營者的經營種類和經營項目分類備案。食品經營者應當在經營場所的顯著位置展示食品經營許可證正本或電子證書。食品經營許可證載明的任何許可事項發生變更的，食品經營者應在變更後10個營業日內，向原發證的市場監管機構辦理食品經營許可證變更手續。未取得食品經營許可證從事食品經營活動的，由縣級或以上地方市場監管部門依照《中華人民共和國食品安全法》的相關規定予以處罰。

## 監管概覽

### 公共衛生法規

國務院於1987年4月1日頒佈《公共場所衛生管理條例》並其後分別於2016年2月6日、2019年4月23日及2024年12月6日修訂。根據該條例，旅館須於開業前取得公共場所衛生許可證。此外，未取得公共場所衛生許可證的旅館根據其各自活動的嚴重程度可能受到以下行政處罰：(i)警告；(ii)罰款；(iii)停業整頓；或(iv)吊銷衛生許可證。於2011年3月10日，中華人民共和國國家衛生和計劃生育委員會頒佈《公共場所衛生管理條例實施細則》，其於2011年5月1日生效，並其後分別於2016年1月19日及2017年12月26日修訂，據此，旅館經營者應建立衛生管理制度並保存衛生管理記錄。

### 消防法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，依法應當進行消防驗收的建設工程，未經消防驗收或者消防驗收不合格的，禁止投入使用；其他建設工程經依法抽查不合格的，應當停止使用。《中華人民共和國消防法》第13條進一步規定，建設單位應當向住房和城鄉建設主管部門進行安全驗收備案。

根據住房和城鄉建設部於2020年4月1日發出並其後於2023年8月21日修訂的《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》，未通過消防設計審查或消防設計審查不合格的特殊建設工程不得投入使用。除特殊建設工程以外的其他建設工程應當辦理消防驗收備案，住房和城鄉建設主管部門應當對其他建設工程消防驗收備案情況進行抽查。未通過消防安全抽查驗收的建設工程，應當停止使用。

### 與土地有關的法律及法規

根據全國人大常委會於1986年6月25日頒佈並其後於1988年8月29日、1988年12月29日、2004年8月28日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國土地管理法》以及國務院於1998年12月27日頒佈並其後於2021年7月2日最新修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，國有土地使用權可以通過出讓、劃撥、出租，出資入股等法律規定的形式由第三方使用，取得國有土地使用權的人士，只要其有關權利的實質使用並無違反法定使用年限及擬定用途範圍，即可依法使用、獲利、處置國有土地使用權。

## 監管概覽

根據國務院於2014年11月24日頒佈，其後於2019年3月24日、2024年3月10日修訂並於2024年5月1日生效的《不動產登記暫行條例》，不動產登記由縣級或以上人民政府不動產登記機構辦理。

根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日實施的《中華人民共和國民法典》，不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，依照法律規定應當登記的，自記載於不動產登記簿時發生效力。不動產權屬證書是持有人享有該不動產物權的證明。

### 與租賃有關的法律及法規

根據《中華人民共和國民法典》，租賃協議一般包括訂約方名稱、租賃貨物的數量及用途、期限、租金、租金支付期限及支付方式、租賃物的維護及修復等條款。承租人經出租人同意，可將租賃場地轉租予第三人。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並其後於2019年8月26日最新修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃協議，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及訂約方的其他權利和義務，訂約方亦必須向房產管理部門登記備案。

根據全國人民代表大會於1996年10月29日公佈、並於2009年8月27日修訂之《中華人民共和國人民防空法》，以及國家人民防空辦公室於2001年11月1日發佈之《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，人民防空工程平時開發利用實行備案登記制度，使用單位在與工程隸屬單位簽訂《人民防空工程租賃使用合同》後需到工程所在地人民防空主管部門備案登記。惟《人民防空工程平時開發利用管理辦法》（〔2001〕國人防辦字第211號）業經國家人民防空辦公室以《關於廢止一批政策文件的通知》（國人防建〔2025〕5號）於2025年8月27日明令廢止。依據新規，目前開發利用人民防空工程，無須再向人民防空主管部門辦理備案登記，亦無需取得《人民防空工程平時使用證》。

### 與建設有關的法律法規

根據由全國人大常委會頒佈自2008年1月1日起生效及於2019年4月23日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》、由全國人大常委會頒佈自1998年3月1日起生效及於2019年4月23日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國建築法》、由國務院頒佈自2000年1月30日生效及於2019年4月23日修訂並於同日生效的《建設工程質量管理條例》，在城市、鎮和村莊的建成區以及因城鄉建設和發展需要，必須實行規劃控制的區域內進行建設活動必須遵守《中華人民共和國城鄉規劃法》的有關規定。以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，建設單位在取得建設項目的批准、核准、備案文件和簽訂國有土地使用權出讓合同後，向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門

## 監管概覽

領取建設用地規劃許可證。在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，建設單位或者個人應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。

根據國務院於2016年11月30日頒佈並自2017年2月1日起生效的《企業投資項目核准和備案管理條例》，對關係國家安全、涉及全國重大生產力佈局、戰略性資源開發和重大公共利益等項目，實行核准管理。具體項目範圍以及核准機關、核准權限依照政府核准的投資項目目錄執行。對前款規定以外的項目，實行備案管理。除國務院另有規定的，實行備案管理的項目按照屬地原則備案，備案機關及其權限由省、自治區、直轄市和計劃單列市人民政府規定。

## 與勞動及社會保障有關的法律及法規

### 勞動保護

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，並其後分別於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，企事業單位必須建立、健全工作場所安全衛生制度，嚴格執行中國工作場所安全規定與標準，以及對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施有關的事宜及事項必須按適用的國家標準規定進行。企事業單位須向勞動者提供符合國家規定的安全工作場所與衛生條件。

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，並其後於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及國務院於2008年9月18日頒佈的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，勞動合同須以書面簽立。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立分為固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或特別為若干工作任務而設的短



## 監管概覽

期勞動合同。在若干情況下，並在相關法律及法規准許的情況下，僱主可終止勞動合同。勞動合同法頒佈前訂立的勞動合同維持有效。

### 社會保險及住房公積金

根據國務院於2003年4月27日頒佈並實施及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，當時的中國勞動部(現稱中國人力資源和社會保障部)於1994年12月14日頒佈並實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1997年7月16日頒佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、國務院於1998年12月14日頒佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、國務院於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》、國務院於1999年1月22日頒佈並於同日實施及於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》，以及全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，企業有義務為中國僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險以及醫療保險的福利計劃，且僱主及僱員應依法支付社會保險費。僱主未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並其後分別於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的中國《住房公積金管理條例》，企業必須到主管公積金管理中心登記，並在其查驗後，完成僱員住房公積金存款賬戶開立手續。企業還需要代表僱員按時、足額繳存住房公積金。如無為員工開立住房公積金賬戶，將被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。如無繳付住房公積金，將被法院責令強制清償未繳付的住房公積金。

## 監管概覽

### 勞務派遣

《勞動合同法》已經修訂，對使用臨時機構的員工提出更嚴格的要求，這些員工在中國被稱為「派遣工」。用人單位只能將派遣員工用於臨時性、輔助性或替代性職位，臨時性職位是指持續時間不超過6個月的職位。根據人力資源和社會保障部頒佈，於2014年3月1日起施行的《勞務派遣暫行規定》，用人單位招用的派遣工人數不得超過其員工總數的10%。未在規定期限內整改的，每超過10%的限額，可對用工單位處以每名派遣工人民幣5,000元至人民幣10,000元的罰款。

### 與知識產權有關的法律及法規

#### 著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈，並其後分別於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》，及於2002年8月2日頒佈，並其後於2013年1月30日最新修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》，著作權包括以下人身權和財產權：(1)發表權，即決定作品是否公之於眾的權利；(2)署名權，即表明作者身份，在作品上署名的權利；(3)修改權，即修改或者授權他人修改作品的權利；(4)保護作品完整權，即保護作品不受歪曲、篡改的權利；(5)複製權，即以印刷、複印、拓印、錄音、錄像、翻錄、翻拍等方式將作品製作一份或者多份的權利；(6)發行權，即以出售或者贈與方式向公眾提供作品的原件或者複製件的權利；(7)出租權，即有償許可他人臨時使用視聽作品、計算機軟件的原件或者複製件的權利，計算機軟件不是出租的主要標的除外；(8)展覽權，即公開陳列美術作品、攝影作品的原件或者複製件的權利；(9)表演權，即公開表演作品，以及用各種手段公開播送作品的表演的權利；(10)放映權，即通過放映機、幻燈機等技術設備公開再現美術、攝影、視聽作品等的權利；(11)廣播權，即以有線或轉播公開傳播或者轉播作品，以及通過擴音器或者其他傳送符號、聲音、圖像的類似工具向公眾傳播廣播的作品的權利；(12)信息網絡傳播權，即以有線或者無線方式向公眾提供，使公眾可以在其選定的時間和地點獲得作品的權利；(13)攝製權，即以攝製視聽作品的方法將作品固定在載體上的權利；(14)改編權，即改變作品，創作出具有獨創性的新作品的權利；(15)翻譯權，即將作品從一種語言文字轉換成另一種語言文字的權利；(16)匯編權，即將作品或者作品的片段通過選擇或者編排，匯集成新作品的權利；及(17)應當由著作權人享有的其他權利。



## 監管概覽

根據《中華人民共和國著作權法》，中國公民、法人或者非法人組織的作品，不論是否發表，依照該項法律享有著作權。在作品上署名的個人、法人或者非法人組織為作者，因此對該作品擁有相應權利，但有相反證明的除外。作者等著作權人可以向國家著作權主管部門認定的登記機構辦理作品登記。

此外，法人或者非法人組織的作品、著作權(署名權除外)由法人或者法人組織享有的職務作品，其發表權以及上述第(5)項至第(17)項範圍內的權利的保護期為五十年，截止於作品首次發佈後第五十年的12月31日。作品自創作完成後五十年內未發表的，不再受《中華人民共和國著作權法》保護。視聽作品，其發表權的保護期為五十年，截止於作品創作完成後第五十年的12月31日；上述第(5)項至第(17)項範圍內的權利的保護期為五十年，截止於作品首次發表後第五十年的12月31日。作品自創作完成後五十年內未發表的，不再受《中華人民共和國著作權法》保護。

根據《中華人民共和國著作權法(2020修正)》第14條：(i)兩人以上合作創作的作品，著作權由合作作者共同享有。沒有參加創作的人，不能成為合作作者；(ii)合作作品的著作權由合作作者通過協商一致行使；不能協商一致，又無正當理由的，任何一方不得阻止他方行使除轉讓、許可他人專有使用權、出質以外的其他權利，但是所得收益應當合理分配給所有合作作者；及(iii)合作作品可以分割使用的，作者對各自創作的部分可以單獨享有著作權，但行使著作權時不得侵犯合作作品整體的著作權。

## 商標

中國的商標受由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，並其後分別於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》及國務院於2002年8月3日頒佈，並其後於2014年4月29日修訂的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。中華人民共和國國家知識產權局轄下的商標局主管商標註冊工作，並授權註冊商標10年的有效期。商標註冊人可申請續展註冊，每次續展註冊商標的有效期為10年。就商標而言，《中華人民共和國商標法》在處理商標註冊時採用「申請在先」的原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊的或者初步審定的商標相同或者近似的，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註

## 監管概覽

冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，亦不得以不正常方式搶先註冊他人已經使用並享有一定影響的商標。

### 專利

全國人大常委會於1984年3月12日頒佈《中華人民共和國專利法》，最近一次於2020年10月17日修訂，自2021年6月1日起施行。國務院於2001年6月15日頒佈《中華人民共和國專利法實施細則》，最近一次於2023年12月11日修訂。根據上述兩項法律，有三種類型的專利，即發明、實用新型和外觀設計。發明專利的有效期為20年，實用新型專利的有效期為10年，外觀設計專利的有效期為15年，均自申請日起計算。中國專利制度採用「先到先得」的原則，這意味着如果多人就同一項發明提交專利申請，專利將授予最先提交申請的人。要獲得專利權，發明或者實用新型必須滿足三個條件：新穎性、獨創性和實用性。

### 與環境保護有關的法律及法規

根據全國人大常委會於1989年12月26日頒佈並其後於2014年4月24日最新修訂的《中華人民共和國環境保護法》、全國人大常委會於1995年10月30日頒佈並其後於2020年4月29日最新修訂的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》以及全國人大常委會於2021年12月24日頒佈的《中華人民共和國噪聲污染防治法》，排放污染物的企業、公共機構及其他生產者及經營者應採取措施控制施工現場揚塵、固體廢料、噪聲及振動造成的環境污染及危害。

違反環境保護法律的單位或會視乎污染程度和違反情況而面臨不同的監管措施或懲罰，包括警告、罰款、按規定時限作出補救行動、停業或關閉。違法單位亦須向因污染而蒙受損失的單位作出賠償。

根據全國人大常委會於2018年12月29日最新修正並於同日起實施的《中華人民共和國環境影響評價法》，及國務院於2017年7月16日最新修訂並於2017年10月1日起實施的《建設項目環境保護管理條例》，原環境保護部於2017年11月20日頒佈並於同日起實施的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，中國境內實行建設項目環境影響評價制度。建設單位應當在建設項目開工前報批環境影響報告書或者環境影響報告表，或者

## 監管概覽

按照國務院環境保護行政主管部門的規定報送環境影響登記表備案。此外，編製環境影響報告書、環境影響報告表的建設項目竣工後，建設單位應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準和程序，對配套建設的環境保護設施進行驗收，編製驗收報告。

### 網絡安全、個人資料及數據安全法律法規

根據全國人大常委會於2016年11月7日制定並頒佈並於2017年6月1日生效，其後於2025年10月28日修訂的《中華人民共和國網絡安全法》，在網絡運營安全方面，《中華人民共和國網絡安全法》要求包括互聯網信息服務提供商在內的網絡運營者依照法律、法規的規定和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性。在關鍵信息基礎設施保護方面，《中華人民共和國網絡安全法》確立了關鍵信息基礎設施需要額外保護的基礎原則，並在此基礎上對關鍵信息基礎設施運營者涉及的可能影響國家安全的網絡產品和服務採購活動提出了國家安全審查要求，明確了關鍵信息基礎設施運營者在中國境內收集和產生的個人信息和重要數據應當在境內存儲，因業務需要而出境則需要通過數據出境安全評估的原則性要求。在個人信息保護方面，《中華人民共和國網絡安全法》闡述了個人信息保護的基本原則及規定，如有關收集、使用、處理、儲存及披露個人信息的要求，而網絡運營商應當採取技術及其他必要措施，以確保所收集個人信息的安全，防止個人信息洩露、毀損或丟失。

於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國數據安全法》，其於2021年9月1日生效。根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及數據一旦遭到篡改、破壞、洩漏、非法獲取或非法使用，對國家安全、公共利益或者個人、組織合法權益造成的危害程度，建立了基於數據類別及安全等級的數據保護制度。在數據類別方面，《中華人民共和國數據安全法》明確了重要數據處理者義務，重要數據處理者應當明確數據安全負責人，設立數據安全管理機構，且有關重要數據處理者應當對其數據處理活動定期開展風險評估，並向有關監管部門提交評估報告。在數據流動方面，《中華人民共和國數據安全法》將關鍵信息基礎設施運營者之外的其他數據處理者出境重要數據亦納入數據出境的特別監管程式，並限制存儲於中國境內的數據未經批准向境外司法或

## 監管概覽

執法機構提供。對於屬於管制物項、有關維護國家安全、利益和履行國際義務的數據，受中國出口管制。《中華人民共和國數據安全法》進一步強調和規定國家將建立數據安全審查制度，對影響或者可能影響國家安全的數據處理活動進行國家安全審查。《中華人民共和國數據安全法》規定，違反《中華人民共和國數據安全法》的行為可能導致相關單位或個人受到警告、罰款、停業整頓、吊銷許可證或營業執照，及／或甚至追究刑事責任。

於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》，其於2021年11月1日生效。《中華人民共和國個人信息保護法》旨在保護個人信息權利及權益、規範個人信息的處理，以及促進個人信息的合理使用。《中華人民共和國個人信息保護法》建立了個人信息處理的全面規則體系，包括處理個人信息必須具備明確、合理的目的，敏感信息處理須得到額外保護，個人信息的保存、刪除、公開和自動化決策應當遵守專門規則，個人信息的處理者應當具備適當的組織保障、制度保障和技術措施保障。《中華人民共和國個人信息保護法》針對個人信息出境提供了四條合規路徑，分別為通過中央網絡安全和信息化委員會辦公室（「網信辦」）組織的數據出境安全評估、簽署並備案個人信息出境標準合同、申請個人信息保護認證以及遵照中國締結或者參加的國際條約或協定。違反《中華人民共和國個人信息保護法》的規定處理個人信息或未履行相關個人信息保護義務的行為將導致相關單位受到警告、罰款、停業整頓、吊銷業務許可和營業執照，及／或甚至追究刑事責任。

於2021年7月30日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，其於2021年9月1日生效。根據《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，關鍵信息基礎設施是指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要行業及領域的重要網絡設施、信息系統等。《關鍵信息基礎設施安全保護條例》規定，前述重要行業及領域的主管部門、監督管理部門是負責關鍵信息基礎設施安全保護工作的部門，該等機構將根據認定規則負責組織認定本行業、本領域的關鍵信息基礎設施，及時將認定結果通知運營者，並通報國務院公安部門。被認定為關鍵信息基礎設施運營者後，其將承擔嚴格的運營者責任。

於2024年9月24日，國務院發佈《網絡數據安全管理條例》（「《網絡數據安全條例》」），其於2025年1月1日生效。《網絡數據安全條例》規定了網絡數據處理活動的一般規定、個人信息保護規則、重要數據安全保護、網絡數據跨境傳輸管理以及互聯網平台服務

## 監管概覽

提供商的責任。根據《網絡數據安全條例》，網絡數據處理者的網絡數據處理活動影響或可能影響國家安全的，應當根據相關規定接受國家安全審查。

於2021年12月28日，國家安全部等多個部門聯合發佈《網絡安全審查辦法》，其於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》規定關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當由網信辦設立的網絡安全審查辦公室進行嚴格的網絡安全審查。此外，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向上述網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。如果網絡產品和服務或數據處理活動行為影響或可能影響國家安全，網絡安全審查辦公室報中央網絡安全和信息化委員會批准後，可依照《網絡安全審查辦法》的規定進行網絡安全審查。根據《網絡安全審查辦法》，任何違規行為須根據《網絡安全法》及《數據安全法》進行處罰，包括政府執法行動和調查、罰款、處罰、暫停違規經營等。

2022年7月7日，網信辦頒佈《數據出境安全評估辦法》，自2022年9月1日起施行，明確規定了對在中國境內收集和產生的重要數據及個人信息進行數據出境安全評估的規則及程序。2023年2月22日，網信辦頒佈《個人信息出境標準合同辦法》，自2023年6月1日起施行，明確規定個人信息處理者通過訂立標準合同進行個人信息出境時須符合特定條件，並應將已訂立的標準合同向省級網信辦備案。2024年3月22日，網信辦頒佈《促進和規範數據跨境流動規定》（「《促進規定》」），進一步調整了適用於數據出境安全評估及個人信息出境標準合同備案機制的範圍、豁免條件及程序。該等法規共同構成了中國跨境數據傳輸的基本監管架構。根據上述辦法及規定，數據處理者向境外提供數據時，在符合以下任何條件的情況下，應通過省級網信辦向網信辦申請數據出境安全評估：(1)關鍵信息基礎設施運營者向境外提供個人信息或重要數據；(2)非關鍵信息基礎設施運營者的數據處理者向境外提供重要數據，或自當年1月1日起累計向境外提供100萬人以上個人信息(不含敏感個人信息)或1萬人以上敏感個人信息，但《促進規定》第三條至第六條規定的豁免情形除外。

## 公司法以及與外商投資有關的法律及法規

在中國成立及運營的公司須遵守由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈，並其後分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂，以及於2023年12月29日最新修訂，並於2024年7月1日生效的《中華人



## 監管概覽

民共和國公司法》。根據公司法，公司分為兩類，即有限責任公司及股份有限公司。除非中國外商投資法律另有規定，公司法對公司的設立、公司架構及公司管理均有規定，亦適用於中國外商投資企業。

於2019年3月15日，全國人大通過了《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，外商投資法體現了預期的中國監管趨勢，按現行國際慣例理順其外商投資監管制度，以立法方式統一中國的外商及國內投資企業的企業法定要求。鑒於投資保護及公平競爭，外商投資法設立了外商投資准入、提升、保護及管理的基本框架。

於2019年12月30日，商務部及市場監管總局發佈《外商投資信息報告辦法》，其於2020年1月1日生效。根據《外商投資信息報告辦法》，外商投資者或外商投資企業應通過企業登記系統及國家企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。外商投資企業亦應於每年1月1日至6月30日通過國家企業信用信息公示系統報送上一年度的年度報告。

《鼓勵外商投資產業目錄(2022年版)》（「**鼓勵目錄**」）由國家發展和改革委員會及商務部於2022年10月26日聯合頒佈，並於2023年1月1日起施行。《鼓勵目錄》與自2024年11月1日起生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2024年版)》（「**2024年負面清單**」）將產業分為「鼓勵類」、「限制類」及「禁止類」三類。對2024年負面清單中未列舉的領域的外商投資，允許准入並與內資投資享受同等待遇。《鼓勵目錄》及2024年負面清單由中國政府不時審閱及更新。

## 與股息分派有關的法律及法規

根據公司法，中國境內公司每年須將其按中國會計準則計算的稅後利潤10%作為其法定公積金。倘其累計法定公積金總額達至其註冊資本的50%，公司可停止提取。然而，該等法定公積金不得作為現金股息予以分派。此外，根據外商投資法，外國投資者在中國境內的注資、溢利、資本收益、資產處置所得、知識產權許可使用費、依法獲得的補償、賠償或清算所得等，可以依現行中國法律以人民幣或者其他外幣自由匯入或匯出中國。

根據中國政府與香港特區政府於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民(包括自然人及法人實體)支付的股息徵稅，但該稅項不得超過應付股息總額的10%。倘一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權且該香港居民為股息的實益擁有人，並符合其他條件，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。由國家稅務

## 監管概覽

總局(「國家稅務總局」)發佈並於2019年12月6日生效的《國家稅務總局關於〈內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排〉第五議定書》規定，上述條款不適用於以獲取上述稅收優惠為主要目的之一的安排或交易。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人享受稅收協定項下的稅收優惠待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

## 與稅項有關的法律及法規

### 企業所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效以及於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》，以及國務院於2007年12月6日頒佈並其後於2024年12月6日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，企業分為「居民企業」和「非居民企業」。依照中國法律在中國境內成立，或者依照外國／地區法律成立但實際管理機構在中國境內的企業應被視為「居民企業」。依照外國／地區法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業應被視為「非居民企業」。居民企業須就其境內外所得按25%的稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。

### 增值稅

根據全國人民代表大會常務委員會於2024年12月25日頒佈，並於2026年1月1日起生效的《中華人民共和國增值稅法》(下稱「《增值稅法》」)以及根據國務院於2025年12月25日頒佈，並於2026年1月1日起生效的《中華人民共和國增值稅法實施條例》，在中國



## 監管概覽

境內銷售貨物、服務、無形資產或不動產，或者進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，須按照《增值稅法》的規定繳納增值稅，其增值稅稅率根據交易類型一般為13%、9%、6%和0%。此外，適用簡易計稅方法計算繳納增值稅的徵收率為3%。

根據財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈及於2016年5月1日生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，國家於2016年5月1日開始全面實施營業稅改增值稅試點工作。一般納稅人出租其2016年4月30日前取得的不動產，可以選擇適用簡易計稅方法，按照5%的徵收率計算應納稅額。

## 與外匯有關的法律及法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈並其後於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），人民幣一般可為支付經常項目（如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款）而自由兌換為外幣，但倘未事先取得外匯行政主管部門的批准，則不可為資本項目（如直接投資或從事有價證券或衍生產品發行或交易）對人民幣進行自由兌換。根據外匯管理條例，中國的外商投資企業毋須經國家外匯管理局批准即可通過提供若干證明檔（董事會決議案、納稅證明等）為支付股息而購買外匯，或通過提供說明有關交易的商業檔就與貿易及服務相關的外匯交易購買外匯。該等企業亦獲准保留外匯（不得超過國家外匯管理局批准的上限）以償還外匯負債。此外，涉及境外直接投資或從事境外投資及買賣證券、衍生產品的外匯交易，須向外匯主管機關登記，並經相關政府機關批准或備案（如必要）。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日生效且其後於2019年12月30日部分廢除的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號）（「**13號文**」），境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記由銀行按照13號文直接審核辦理。國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對外匯登記實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效，於2019年12月30日部分廢除並其後於2023年3月23日修訂的《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「**19號文**」），外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯（「**外匯資本金意願結匯**」）。外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金可根據外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的外匯資

## 監管概覽

本金意願結匯比例暫定為100%，外匯資本金兌換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該指定賬戶支付，銀行對外商投資企業對外支付資本金及外匯結算所得的人民幣資金付款承擔真實性審查責任。銀行在處理每一筆資金付款時，應審查前一筆付款證明材料的真實性和合規性。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並同步生效且其後於2023年12月4日修訂的《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（匯發[2016]16號）（「**16號文**」），在中國成立的企業（包括中資企業和外商投資企業，不含金融機構）亦可按意願將外幣外債兌換成人民幣。16號文規定了有關按意願轉換資本項目（包括但不限於外匯資本及外債）項下外匯的綜合標準，適用於在中國註冊的所有企業。根據國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文，外商投資企業外匯資本金意願結匯所得人民幣資金受到監管，規定人民幣資金不得用於企業經營範圍之外的支出或用於向非關聯人士（經管範圍許可的除外）發放貸款。

根據國家外匯管理局於2019年10月23日發佈並生效且於2023年12月4日修訂的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》（匯發[2019]28號），非投資性外商投資企業獲允許在不違反現行外商投資准入特別管理措施（負面清單）且境內所投項目真實、合規的前提下，依法使用資本金並進行境內股權投資。

根據國家外匯管理局於2023年12月4日發佈並生效的《國家外匯管理局關於進一步深化改革促進跨境貿易投資便利化的通知》，境內股權轉讓方（包括機構及個人）接收境內實體以外幣支付的股權轉讓對價，以及境內企業境外上市募集的外匯資金，可直接匯入資本項目結算賬戶。資本專案結算賬戶內的資金可自主結匯使用。

根據中國人民銀行與國家外匯管理局於2025年12月24日頒佈並於2026年4月1日生效的《關於境內企業境外上市資金管理有關問題的通知》，境外上市境內股份有限公司（「**境內公司**」）的相關外匯管理規定如下：（i）國家外匯管理局及其分支局、外匯管理部對境內公司境外上市涉及的業務登記、賬戶開立與使用、跨境收支、資金匯兌等行為

## 監管概覽

實施監督、管理與檢查。(ii)境內公司應在境外上市發行結束之日起30個工作日內，持相關材料到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。(iii)境內公司(銀行類金融機構除外)應當憑境外上市業務登記憑證，針對其首發(或增發)、回購業務，在境內銀行開立境內公司境外上市專用外匯賬戶，辦理相關業務的資金匯兌與劃轉。

### 與境外發行及上市有關的法律及法規

於2023年2月17日，經國務院批准，中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》(「**試行辦法**」)及相關五項指引，自2023年3月31日起施行。

根據試行辦法，(i)中國境內企業直接及間接向境外發行證券或者上市，應當履行備案程序，並向中國證監會報送有關資料；境內企業未履行備案程序或者在備案文件中隱瞞重要事實、偽造主要內容的，對境內企業給予責令改正、警告、罰款等行政處罰，對其控股股東、實際控制人、直接負責的主管人員和其他直接責任人員給予警告、罰款等行政處罰；(ii)境內企業直接向境外發行證券或上市，是指中國股份有限公司向境外證券市場發行證券或上市；及(iii)任何中國股份有限公司尋求境外上市，均須在提交境外上市申請後三個工作日內向中國證監會備案。未按試行辦法規定完成備案的中國境內企業，可能被中國證監會責令改正，給予警告，並處以人民幣1.0百萬元以上人民幣10百萬元以下的罰款。

除上述者外，中國境內企業尋求境外發行上市，應當嚴格遵守法律、行政法規及中國政府關於外商投資、國有資產、行業監管、境外投資等方面的有關規定，不得擾亂境內市場秩序，不得損害國家利益、社會公共利益及境內投資者的合法權益。試行辦法亦規定存在下列情形的，不得境外發行上市，包括：(i)國家法律法規明確禁止發行證券及上市的；(ii)對國家安全構成威脅或危害；(iii)中國境內企業或者其控股股東、實際控制人最近三年內存在貪污、賄賂、挪用財產、侵佔財產或者破壞社會主義市場經濟秩序的刑事犯罪的；(iv)中國境內企業因涉嫌犯罪或者重大違法違規行為正在被依法立案調查，尚未有明確結論意見的；或(v)控股股東或者受控股股東及／或實際控制人支配的股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。

## 監管概覽

於2023年2月24日，中國證監會及其他相關政府部門頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》（「**保密規定**」），其於2023年3月31日生效。根據保密規定，境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管部門等單位和個人提供、公開披露，或通過其境外上市主體等提供、公開披露涉及國家秘密、單位工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。

## 歷史、發展及公司架構

### 概覽

我們是位於河南省開封市的文化主題園區及旅遊表演開發商及運營商。我們的營運以清明上河園為核心，該園乃根據宋代畫作《清明上河圖》打造的國家5A級旅遊景區。

我們的公司歷史可追溯至1998年，當時開封市旅遊局與置地集團開封公司(前稱海南置地公司開封公司，為置地集團有限公司(「置地集團」)的全資附屬公司，最終實益擁有人為王海東先生)共同出資成立本公司。本公司於1998年3月25日根據中國法律成立為有限公司，原名為開封清明上河園有限公司，其中置地集團開封公司擁有55%權益，開封市旅遊局擁有45%權益。

於2009年4月29日，本公司改制為股份有限公司，並更名為開封清明上河園股份有限公司。其後，於2016年5月16日，本公司股份於新三板掛牌，並於2018年11月2日摘牌。

於最後實際可行日期，河南正欽有權行使本公司51.0%的投票權。開封發投投資管理及開封國資分別有權行使本公司45.0%及4.0%的投票權。有關公司架構及控股股東的詳情，請參閱本節「一 公司及股權架構」及「與控股股東的關係」。於最後實際可行日期，本公司註冊股本為人民幣70,700,000元，分為70,700,000股每股面值人民幣1.00元的[編纂]股份。

## 歷史、發展及公司架構

### 發展里程碑

下表載列本公司業務發展之主要里程碑：

| 年度    | 事件                                                     |
|-------|--------------------------------------------------------|
| 1998年 | 於1998年3月25日成立，清明上河園園區於1998年10月28日正式對公眾開放。              |
| 2001年 | 獲國家旅遊局認定為首批「國家4A級旅遊景區」。                                |
| 2005年 | 清明上河園二期「瓊林苑」項目(現稱「北苑皇家宮韻區」)正式對公眾開放。                    |
| 2008年 | 大型水上實景演出《大宋•東京夢華》正式首演。<br><br>年度遊客人次突破1百萬。             |
| 2009年 | 完成改制為股份有限公司，並更名為開封清明上河園股份有限公司。                         |
| 2010年 | 獲中國文化部認定為「國家文化產業示範基地」；並獲全國旅遊景區質量等級評定委員會評定為「國家5A級旅遊景區」。 |
| 2014年 | 正式推出日間旗艦演出《岳飛槍挑小梁王》及《大宋•東京保衛戰》。<br><br>年度遊客人次突破2百萬。    |
| 2016年 | 我們的股份於2016年5月在新三板掛牌。                                   |
| 2017年 | 園區全面開展夜遊項目運營。                                          |
| 2019年 | 《大宋•東京夢華》年度收入首次突破人民幣1億元。<br><br>年度遊客人次突破3.5百萬。         |
| 2023年 | 清明上河園三期「大宋•皇家樂園區」正式對公眾開放。                              |
| 2024年 | 入選2024年度「全國成長性文化企業30強」。<br><br>年度遊客人次突破6百萬。            |
| 2025年 | 推出大型沉浸式餐秀《清明上河•宋宴》。<br><br>年度遊客人次突破9.6百萬。              |

## 歷史、發展及公司架構

### 我們的主要營運附屬公司

我們的主要營運附屬公司包括於往績記錄期間對我們財務業績及／或業務營運作出重大貢獻的實體。下表載列截至最後實際可行日期我們各主要營運附屬公司的名稱、主要業務活動、註冊成立或成立地點及日期及本公司控制的股權：

| 公司名稱       | 註冊成立或<br>成立地點 | 主要業務活動            | 本公司<br>持有股權<br>百分比 | 註冊成立或<br>成立日期 |
|------------|---------------|-------------------|--------------------|---------------|
| 清明上河園國際旅行社 | 中國            | 持牌旅遊及觀光規劃         | 75.0%              | 2023年5月8日     |
| 清明上河園旅遊管理  | 中國            | 旅遊項目專業管理<br>及綜合營運 | 65.0%              | 2024年10月30日   |
| 清明上河園文旅研究院 | 中國            | 綜合旅遊研究及<br>設計方案   | 65.0%              | 2019年11月13日   |

### 本公司主要股權變動

#### (1) 本公司成立

本公司由開封市旅遊局及置地集團開封公司<sup>(1)</sup>（由置地集團全資擁有，王海東先生為其實益擁有人）於1998年3月25日根據中國法律成立為有限責任公司，原名開封清明上河園有限公司，初始註冊資本為人民幣8,000,000元。於成立時，本公司由我們的控股股東河南正欽（前稱置地集團開封公司<sup>(1)</sup>）擁有55.0%，及由開封市旅遊局擁有45.0%。

#### 河南正欽的主要股權變動

2004年6月，河南正欽進行改制。改制完成後，河南正欽的註冊資本為人民幣1,000,000元，其中置地集團有持有80.0%，方先生及周先生（二人現為非執行董事）分別持有12%及8%，相應的出資額分別為人民幣800,000元、人民幣120,000元及人民幣80,000元。2004年8月，置地集團將其持有的河南正欽全部80%股權轉讓予河

註：

- (1) 河南正欽的前身是置地集團開封公司（前稱海南置地公司開封公司），並於2004年6月改制為開封正新置地有限公司。其後於2011年9月更名為開封正新旅遊產業發展有限公司。自2025年10月起，該公司更名為河南正欽。有關河南正欽及本公司成立的詳情，請參閱本節「—河南正欽的主要股權變動」。



## 歷史、發展及公司架構

南置成投資有限公司，代價為人民幣800,000元，該代價乃參考2004年的註冊股本釐定。轉讓時，河南置成投資有限公司的最終實益擁有人為王女士，持有100%股權。

2014年4月，河南置成投資有限公司將其持有的河南正欽全部股權轉讓予鄭州悅和園商貿管理有限公司（「鄭州悅和園」）。轉讓時，鄭州悅和園及河南置成投資有限公司的最終實益擁有人為王女士。

2024年12月，王女士將其持有的鄭州悅和園全部股權轉讓予河南常超科技股份有限公司（河南悅欣子艾科技股份有限公司的全資附屬公司），該等股權由王女士持有95%，任女士持有5%。2025年1月，河南艾寧認購河南正欽2%股權並成為其股東。轉讓時，河南艾寧為南昌豫和園的全資附屬公司，而南昌豫和園由王女士持有95%，任女士持有5%。2025年2月，鄭州悅和園將其持有的河南正欽全部股權轉讓予河南艾寧。股權轉讓完成後，河南正欽的股權由河南艾寧持有80.4%，方先生持有11.76%，周先生持有7.84%。

於2026年2月，河南悅桐認購河南艾寧新增註冊資本人民幣2,000,000元。該次增資完成後，河南艾寧的註冊資本由約人民幣1,000,000元增加至人民幣3,000,000元，其中河南悅桐持有66.67%，南昌豫合園持有33.33%。於2026年5月，河南深舸（一家由王女士全資擁有的公司）認購河南艾寧新增註冊資本人民幣2,000,000元。該次增資完成後，河南艾寧的註冊資本由約人民幣3,000,000元增加至人民幣5,000,000元，其中河南悅桐持有40%，河南深舸持有40%，南昌豫合園持有20%，王女士為最終實益擁有人。

### (2) 2008年12月股權轉讓

於2008年12月23日，根據開封市旅遊局與開封發投簽訂的股權轉讓協議，開封市旅遊局將其持有的本公司全部45.0%股權以無償轉讓形式轉讓予開封發投。根據《企業國有產權無償劃轉管理暫行辦法》，企業國有產權可在同一國有資產監督管理機構下的出資方之間以無償方式劃轉。開封市旅遊局的主管機關及開封發投的最終控股股東均為開封市人民政府。我們的中國法律顧問認為，上述股權轉讓已有效完成。

## 歷史、發展及公司架構

### (3) 改制為股份有限公司

於2009年4月20日，我們的股東批准將本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。根據當時的會計師於2009年2月編製的本公司審計報告，本公司於2008年12月31日的經審計資產淨值為人民幣62,731,934.99元，其中：(i)人民幣62,700,000元轉換為62,700,000股股份，每股面值人民幣1.0元，由全體股東按照彼等於改制前在本公司的各自股權比例認購；及(ii)剩餘的人民幣31,934.99元列作本公司的資本公積。該改制於2009年4月29日完成，本公司中文名稱變更為開封清明上河園股份有限公司。

本公司改制為股份有限公司後的股權結構如下：

| 股東   | 認購註冊資本         | 持股百分比  |
|------|----------------|--------|
| 河南正欽 | 人民幣34,485,000元 | 55.0%  |
| 開封發投 | 人民幣28,215,000元 | 45.0%  |
| 總計   | 人民幣62,700,000元 | 100.0% |

### (4) 2011年3月的股權轉讓

於2009年9月15日，開封市信託投資公司清算組（「清算組」）、置地集團與河南正欽訂立協議（「該協議」）。根據該協議：(i)河南正欽同意將其持有的本公司4%股權抵償置地集團結欠清算組的債務人民幣16,000,000元，原因是置地集團的全資附屬公司置地集團開封公司為我們的創始人；及(ii)置地集團及河南正欽同意協助清算組促成將上述4%股權轉讓予開封國資。

於2011年3月25日，我們的股東一致決議將河南正欽持有的2,508,000股股份（佔我們當時已發行股本的4%）以代價人民幣16,000,000元（相當於每股人民幣6.38元）轉讓予開封國資。該轉讓於2011年3月31日生效，作為根據上述該協議條款的債務清償安排的一部分，而受讓方開封國資乃由開封市政府及清算組共同指定。誠如獨立估值師出具的資產評估報告所證明，人民幣16,000,000元的代價反映了本公司轉讓股權權益於相關時間的公允價值。

## 歷史、發展及公司架構

下列為本公司完成上述股權轉讓後的股權結構：

| 股東        | 持有股份              | 持股百分比         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 河南正欽      | 31,977,000        | 51.0%         |
| 開封發投      | 28,215,000        | 45.0%         |
| 開封國資      | 2,508,000         | 4.0%          |
| <b>總計</b> | <b>62,700,000</b> | <b>100.0%</b> |

### (5) 於新三板掛牌

於2016年5月16日，我們的股份於新三板掛牌。

### (6) 2016年向現有股東配售

於2016年10月17日，我們的股東批准按每股人民幣2.5元的價格在新三板向三名現有股東配售8,000,000股新股份。每股股份認購價人民幣2.5元乃以本公司2015年末每股淨資產價格為基礎與股東協商後釐定，綜合考量了本公司的增長潛力、每股資產淨值、每股收益及市盈率等因素。河南正欽、開封發投及開封國資分別認購4,080,000股、3,600,000股及320,000股股份。所得款項總額約人民幣20,000,000元已於2016年10月25日全數繳付，其後用於發展我們的清明上河園。

下列為上述配售完成後本公司的股權結構：

| 股東        | 持有股份              | 持股百分比         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 河南正欽      | 36,057,000        | 51.0%         |
| 開封發投      | 31,815,000        | 45.0%         |
| 開封國資      | 2,828,000         | 4.0%          |
| <b>總計</b> | <b>70,700,000</b> | <b>100.0%</b> |

### (7) 2018年於新三板摘牌

於2018年11月2日，本公司自新三板摘牌。

## 歷史、發展及公司架構

### (8) 2024年6月的股權轉讓

於2024年6月，開封發投(於轉讓時持有開封發投投資管理100%權益)與開封發投投資管理訂立《國有股權無償劃轉協議》。根據該協議，開封發投將其全部45%股權以無償劃轉形式轉讓予開封發投投資管理。開封發投投資管理以及開封發投的最終控股股東均為開封市國資委。

該股權轉讓完成後，本公司已發行股份總數維持不變，開封發投投資管理持有31,815,000股股份，佔本公司總股本的45%，並成為控股股東之一。

下列為本公司完成上述股權轉讓後的股權結構：

| 股東       | 持有股份              | 持股百分比         |
|----------|-------------------|---------------|
| 河南正欽     | 36,057,000        | 51.0%         |
| 開封發投投資管理 | 31,815,000        | 45.0%         |
| 開封國資     | 2,828,000         | 4.0%          |
| 總計       | <b>70,700,000</b> | <b>100.0%</b> |

### (9) 股份拆細

我們預計緊接[編纂]前進行股份拆細，據此，每股股份將拆分為四股，且股份的面值將由每股人民幣1.00元變為每股人民幣0.25元。緊隨股份拆細後，本公司註冊股本為人民幣70,700,000元，分為282,800,000股每股面值人民幣0.25元的股份。

## 歷史、發展及公司架構

### 本公司資本化

於最後實際可行日期及緊隨股份拆細、轉換[編纂]股份為H股及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，本公司的股權結構載列如下：

| 股東名稱     | 於最後實際可行日期<br>(股份拆細前) |                   |              | 緊隨股份拆細、轉換[編纂]股份為H股<br>及[編纂]完成後<br>(假設[編纂]未獲行使) |             |             |
|----------|----------------------|-------------------|--------------|------------------------------------------------|-------------|-------------|
|          | 股份類別                 | 股份數目              | 持股<br>百分比    | 股份類別                                           | 股份數目        | 持股<br>百分比   |
| 河南正欽     | [編纂]股份               | 36,057,000        | 51.0         | [編纂]股份                                         | [編纂]        | [編纂]        |
| 開封發投投資管理 | [編纂]股份               | 31,815,000        | 45.0         | [編纂]股份                                         | [編纂]        | [編纂]        |
|          |                      |                   |              | H股                                             | [編纂]        | [編纂]        |
| 開封國資     | [編纂]股份               | 2,828,000         | 4.0          | [編纂]股份                                         | [編纂]        | [編纂]        |
| 其他H股股東   | —                    | —                 | —            | H股                                             | [編纂]        | [編纂]        |
| 總計       |                      | <u>70,700,000</u> | <u>100.0</u> |                                                | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u> |

### 中國法律顧問的確認

據我們的中國法律顧問所告知，本公司已作出並取得上述有關本公司註冊資本及股權變動的所有重大的監管批准、登記或備案，且上述本公司註冊資本及股權變動已根據適用中國法律、法規及規章在所有重大方面妥為及合法地完成。

### 禁售期

根據中國公司法，公司在[編纂]之前[編纂]的股份，自該等公開[編纂]的股份在相關證券交易所[編纂]及買賣之日起一年內不得轉讓。因此，本公司於根據[編纂][編纂]H股之前[編纂]的股份(包括控股股東所持有的股份)，自[編纂]起計一年內須受該法定轉讓限制所規限。

此外，我們的控股股東將於[編纂]前根據上市規則第10.07條及香港[編纂]協議作出不出售承諾。有關進一步詳情，請參閱「[編纂]」一節。

## 歷史、發展及公司架構

### 重大收購、出售及合併

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無進行任何重大收購、出售或合併。

### A股上市籌備

鑑於中國股票市場的增長潛力，本公司與中信證券股份有限公司訂立輔導協議，以籌備向上海證券交易所提交A股上市申請（「**建議A股上市**」），並於2020年8月向中國證券監督管理委員會河南監管局作出上市輔導備案，惟該備案並不構成向中國證監會提交的上市申請。截至最後實際可行日期，我們並未向中國證監會或任何證券交易所提交任何A股上市申請以供審核，亦未收到中國證監會（包括其地方機構）或任何證券交易所就**建議A股上市**提出的任何意見或[編纂]。雖然截至最後實際可行日期，本公司尚未終止該輔導協議，惟本公司不會於[編纂]完成前或上市後六個月內尋求在中國任何證券交易所[編纂]。

本公司董事並不知悉A股上市籌備中有任何已引起其注意的事項或調查結果會對[編纂]造成重大不利影響，亦不知悉任何可能對本公司[編纂]適合性產生重大不利影響的事項。本公司董事進一步確認，概無其他與**建議A股上市**有關的事項需要提請聯交所或潛在[編纂]注意。根據獨家保薦人進行的盡職審查，獨家保薦人並不知悉任何與**建議A股上市**有關而需提請[編纂]注意的重大事項。

### 於新三板掛牌及摘牌

於2016年5月16日，本公司以協議轉讓方式於新三板掛牌，股份代號為836986，註冊股本為人民幣62,700,000元。

#### 自新三板摘牌的原因

經考慮我們的業務發展需求及策略規劃，我們決定終止股份於新三板掛牌。

於2018年9月11日，本公司申請終止其於新三板的掛牌，自2018年11月2日起生效。

#### 股份於新三板掛牌及摘牌期間的合規情況

董事確認，而我們的中國法律顧問亦認為：

(i) 於新三板掛牌期間：

(a) 本公司在所有重大方面均已遵守與中國有關於新三板掛牌相關的所有適用法律及法規；及

## 歷史、發展及公司架構

(b) 本公司未曾受到任何相關執法機關或監管機構的行政處罰；及

(ii) 本公司自新三板摘牌已妥善完成，並已取得必要的批准。

我們的董事會確認，且獨家保薦人亦同意，就上述本公司於新三板掛牌及摘牌事宜，並無任何需要提請監管機構及潛在[編纂]注意的重大事項。

### 於香港聯交所[編纂]的原因

本公司正尋求於香港聯交所[編纂]，旨在為本公司業務的發展及擴張籌集更多資金，並提升我們吸引新客戶、業務合作夥伴及策略[編纂]的能力。進一步詳情請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。

有關我們競爭優勢及[編纂][編纂]建議用途的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的競爭優勢」及「未來計劃及[編纂]用途 — [編纂]用途」。

### 公眾持股量

根據上市規則第19A.13A(1)條，倘本公司H股於[編纂]時的預期市值不超過60億港元，則於[編纂]時，至少25%的H股總數須由公眾人士持有。

基於每股[編纂][編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元的指示性[編纂]範圍(分別為最低價、中位數及最高價)，本公司H股的預期市值將不超過[編纂]港元。因此，於[編纂]時，至少25%的H股總數將由公眾人士持有。

總計[編纂]股份(包括[編纂]股份及若干[編纂]股份轉換後將轉換的H股)將由河南正欽、開封發投投資管理及開封國資持有，各為本公司的核心關連人士，該等股份佔股份拆細及[編纂]完成後我們[編纂]股份總數的[編纂]%。因此，就上市規則第8.08條而言，該等股份將不計入公眾持股量。

於扣除核心關連人士持有的股份後，所有其他股東持有的H股將計入公眾持股量，佔[編纂]股份總數的[編纂]%。因此，我們的董事認為，於[編纂]時，本公司將滿足上市規則第19A.13A(1)條的公眾持股量要求。



## 歷史、發展及公司架構

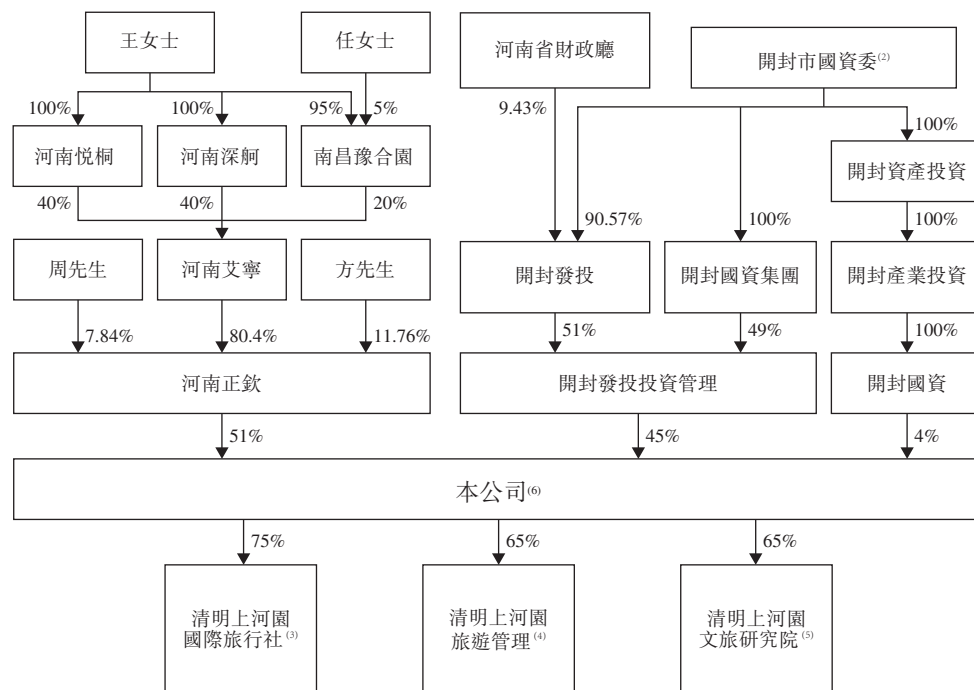
### 自由流通量

上市規則第19A.13C(1)條規定，倘新申請人為中國發行人且於[編纂]時並無其他[編纂]股份，則通常指申請[編纂]的H股中由公眾人士持有且不受任何處置限制(不論根據合約、上市規則、適用法律或其他方式)規限的部分，於[編纂]時必須：(a)佔[編纂]時H股所屬類別[編纂]股份總數(不包括庫存股份)至少10%，且於[編纂]時的預期市值不低於[編纂]港元；或(b)於[編纂]時的預期市值不低於[編纂]港元。

預期緊隨股份拆細及[編纂]完成後，於[編纂]時由公眾持有且不受任何處置限制的H股在聯交所[編纂]的市值將不少於[編纂]百萬港元(基於指示性[編纂]範圍的低端)，從而滿足上市規則第19A.13C(1)條的自由流通量要求。

### 公司及股權架構

下圖載列緊接[編纂]完成前本公司及其主要營運附屬公司的公司架構<sup>(1)</sup>：



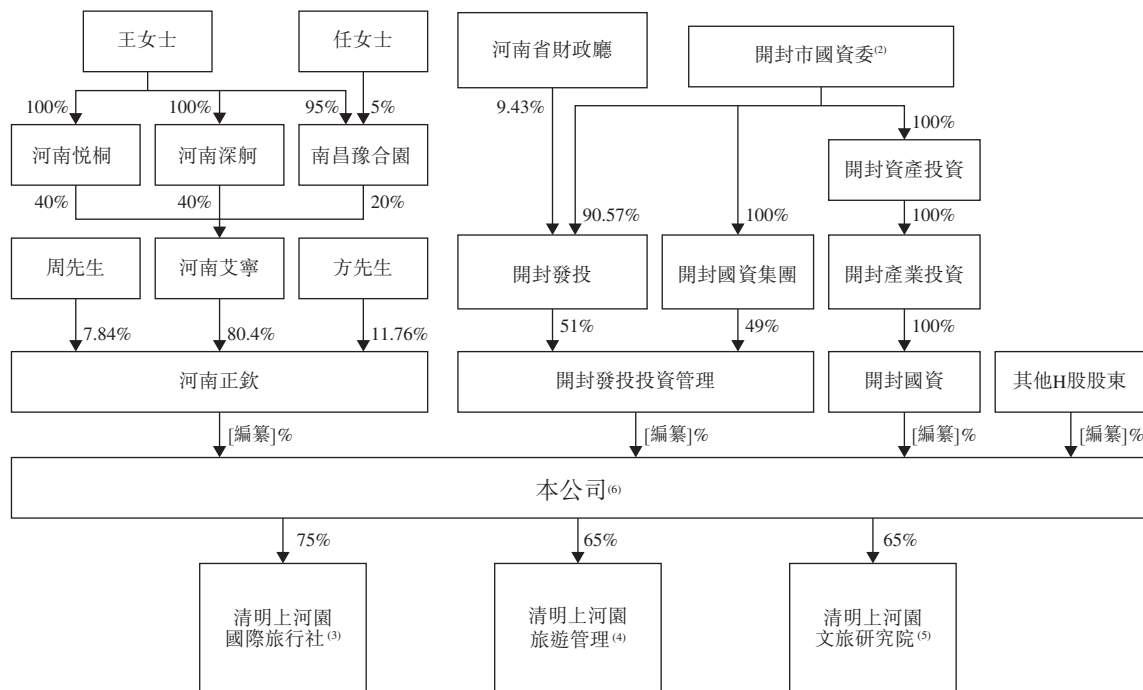
附註：

- (1) 上圖載列與我們主要營運附屬公司相關的持股資料。
- (2) 由於開封市國資委屬於上市規則第19A.04條「中國政府機構」的定義範圍內，根據上市規則第19A.14條，其不被視為本公司的控股股東。

## 歷史、發展及公司架構

- (3) 清明上河園國際旅行社其餘25%已發行股本由朱艷麗女士持有，彼為清明上河園國際旅行社的董事及總經理，亦為本公司的僱員。
- (4) 清明上河園旅遊管理其餘35%已發行股本由符巍先生持有，彼為清明上河園旅遊管理及清明上河園文旅研究院的董事。
- (5) 清明上河園文旅研究院其餘35%已發行股本由鄭州賽博文化旅遊發展有限公司持有，該公司的已發行股本由符巍先生及獨立第三方董建國先生各持有50%。
- (6) 於最後實際可行日期，本公司擁有六家附屬公司，包括上文披露的三家主要營運附屬公司，以及以下三家其他附屬公司：
  - (i) 河南卓奧酒店管理有限公司，為本公司的全資附屬公司；
  - (ii) 河南雙宣文化傳媒有限公司，本公司持有其70%股權。其餘30%股權由開封市北部片區投資建設有限公司持有，該公司由開封發投持有80%股權及開封市城鄉振興開發建設集團有限公司（開封發投的全資附屬公司）持有20%股權；及
  - (iii) 河南清明上河園酒店管理有限公司，本公司持有其60%股權。其餘40%股權由開封發投投資管理持有。

下圖載列緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）本公司及其主要營運附屬公司的公司架構<sup>(1)</sup>：



附註：

請參見上文附註(1)至(6)。

## 業 務

### 概 覽

我們是位於河南省開封市的文化主題園區及旅遊表演開發商及運營商。我們的業務以清明上河園為核心，該園為根據宋代畫作《清明上河圖》所建的全國5A級旅遊景區。截至最後實際可行日期，清明上河園是開封市唯一一家全國5A級旅遊景區，也是河南省唯一一家提供大型實景旅遊演出的主題園區。根據灼識諮詢的資料，我們的園區於2025年共接待約9.6百萬遊客人次，在全中國所有單一主題園區中排名第四，在河南省所有5A級旅遊景區中排名第一。

我們擁有逾27年的主題園區運營管理經驗，並榮獲多項殊榮及行業認可。我們於2007年首次獲原中華人民共和國人事部及原中華人民共和國國家旅遊局評為「全國旅遊系統先進集體」。自2010年起，我們的園區獲原中華人民共和國文化部認定為「國家文化產業示範基地」，並獲全國旅遊景區質量等級評定委員會評定為國家5A級旅遊景區。

我們以《清明上河圖》所描繪的宋代文化為基礎，為遊客提供多種沉浸式體驗。於往績記錄期間，我們的收入主要來自：(1)園區運營，包括(i)門票銷售；(ii)租賃收入；及(iii)餐飲及酒店服務；(2)我們的旗艦演出，即《大宋•東京夢華》演出門票的銷售；及(3)其他服務，包括旅遊服務；管理服務；及其他附屬服務。我們的總收入由2023財年的人民幣673.1百萬元增加至2024財年的人民幣741.7百萬元，並在2025財年維持在人民幣746.0百萬元的相對穩定水平。

憑藉我們多元化的產品及服務組合，我們已建立一個以宋文化為核心的主題園區運營體系。我們的園區運營涵蓋多個維度，包括復原宋代古建築、多種宋文化主題表演、互動式NPC角色扮演活動、主題酒店住宿、主題餐飲及餐秀表演，以及文創產品的設計及銷售。在遊樂設施方面，我們設置了融入宋代文化元素的無動力及動力遊樂設施，以滿足各年齡段遊客的娛樂需求。就主題酒店業務而言，我們經營文化精品酒店，即滿庭芳酒店及官驛，為賓客帶來沉浸式宋式美學生活體驗。我們通過園區內借鑒《清明上河圖》重現的餐廳與食肆(如孫羊正店)，為遊客提供主題餐飲服務。同時，我們推出主題餐秀表演，如《清明上河•宋宴》，將美食與文化演藝相結合，為賓客帶來沉浸式的宋代文化主題用餐體驗。此外，我們將園區內的若干商業場所租賃予業務與我們園區宋代文化定位相符的第三方商戶，引入專門的產品及服務，以改善現場消費便利設施及擴闊遊客的消費選擇。於2023財年、2024財年及2025財年，我們園區運營所產生的總收入分別約為人民幣528.1百萬元、人民幣569.4百萬元及人民幣583.1百萬元，分別佔相應期間我們總收入的約78.5%、76.8%及78.1%。

## 業 務

於往績記錄期間，我們的另一項主要收入來源為旗艦演出《大宋•東京夢華》的演出門票銷售收入。《大宋•東京夢華》是一場融合藝術呈現與文化敘事的大型沉浸式實景表演。該演出以汴京風貌為背景，劇情貫穿八首經典宋詞。《大宋•東京夢華》以巨型彩繪畫舫、機械菊花舞台及可移動水上棧橋等大型舞台裝置為特色，重現了宋代盛世繁華、民俗風情及朝貢禮儀等歷史場景。根據灼識諮詢，按2025年總票房收入計，《大宋•東京夢華》在中國文化旅遊演藝行業中位列全國第四，在國內實景演出中位列全國第二。該演出榮獲眾多官方及業界讚譽，於2023年入選中華人民共和國文化和旅遊部產業發展司編製的首批「全國旅遊演藝精品名錄」，並於2018年在第八屆中國旅遊投資艾蒂亞獎中榮獲中國最佳旅遊演藝項目金獎等榮譽。於2023財年、2024財年及2025財年，該演出產生的收入分別約為人民幣118.0百萬元、人民幣125.9百萬元及人民幣120.3百萬元，分別佔我們相關年度總收入的約17.5%、17.0%及16.1%。

### 我們的競爭優勢

**我們受益於獨特的地理及文化優勢，以及通過多年專注運營所建立的穩固品牌壁壘**

我們位於河南省開封市，開封是國家級歷史文化名城，曾作為北宋都城長達167年。作為《清明上河圖》所描繪文化的發源地，開封是宋文化的天然搖籃，亦是宋代獨特民俗、建築風格及多元社會習俗的發源地。憑藉開封當地的歷史文化資源，我們相信我們能夠開發出競爭對手難以複製的獨特園區產品及旅遊演藝產品，從而建立差異化的營運特色。

同時，河南龐大的人口基數為我們提供了穩定的本地訪客來源。根據灼識諮詢，於2025年底，河南省常住人口超過97.4百萬人。此外，除本地訪客外，我們的地理位置亦有利於吸引來自中國其他省份及地區的遊客。本公司毗鄰河南省省會鄭州市，受益於便捷的航空、高速公路及高速鐵路等多維交通網絡。這種交通連接性使我們能夠將我們的市場覆蓋範圍擴展至周邊省份，如山東、河北及安徽，以及長三角及珠三角等地區。

我們優越的地理位置及便利性使我們能夠受益於河南旅遊市場的持續擴張，該市場近年來穩步增長。憑藉其豐富獨特的文旅資源，河南旅遊業保持穩定增長並展現出巨大的市場潛力。根據灼識諮詢，河南接待遊客人次從2021年的8億增至2025年的11億，2021年至2025年的複合年增長率為8.7%。河南遊客總消費從2021年的人民幣0.6萬億元增至2025年的人民幣1.1萬億元，同期複合年增長率為15.4%。預計到2030年，河南省遊

## 業 務

客人次將達到14億，遊客總消費預計將達到人民幣1.6萬億元。作為開封市唯一的5A級旅遊景區，且根據灼識諮詢，是河南省按遊客量計排名最高的5A級旅遊景區，我們處於有利位置，能夠受益於河南旅遊業的持續增長及增量遊客。

截至最後實際可行日期，我們的園區已連續營運超過27年，期間獲得多項獎項及行業認可。我們在營運歷史中多次被評為「全國旅遊系統先進集體」。自2010年起，我們的園區被原中華人民共和國文化部認定為「國家文化產業示範基地」，並被全國旅遊景區質量等級評定委員會評定為國家5A級旅遊景區。我們已成功將清明上河園打造成為極具特色的文化標誌及宋文化的品牌代表，建立了強大且不可複製的品牌壁壘。

**我們已證明自身具備將中國傳統文化元素轉化為產品的強大能力，且能持續迭代，展現出卓越的增長韌性**

我們在將傳統文化符號轉化為可市場化的產品及服務方面積累了實用的專業知識。我們持續追蹤遊客興趣及消費趨勢的變化，深入理解歷史文化符號背後的核心意義，並將抽象的文化啟發轉化為可落地的實景體驗產品及服務。為實現這種文化轉化，我們在園區內設計並建造了以宋代為主題的各種現實比例建築與場景，呈現原創的現場演藝及實景表演，並開展角色扮演活動以及一系列遊客參與的互動體驗項目。通過這些多元化的現場安排，抽象的文化元素被轉化為各類付費產品及服務，為本集團帶來穩定的營運收入。

這套行之有效的營運模式於我們的整個經營歷程中一直貫徹執行，憑藉超過27年的營運經驗，我們的主要產品開發及里程碑包括(但不限於)：

- 於2008年，我們推出了《大宋•東京夢華》，開創了主題園區內舉辦大型實景演出的先河，年度遊客人次超過一百萬；
- 於2013年至2014年，我們推出了《岳飛槍挑小梁王》及《大宋•東京保衛戰》兩大現場表演，形成了我們的核心演出組合，推動年度遊客人次突破二百萬；
- 於2017年，我們引入了夜遊系統，成為河南省首個常態化運營夜遊的旅遊景區。我們將每日營業時間從白天8小時延長至13小時，不僅提升了接待遊客的能力，也拓展了消費場景；
- 於2023年，大宋•皇家樂園區正式對外開放，配備新增的宋文化主題動力遊樂設施，豐富並優化遊客體驗；



## 業 務

- 於2024年，我們進一步優化了園區內的NPC互動娛樂系統，使遊客能夠主動參與而非被動觀看，年度遊客人次超過六百萬；
- 於2025年年底，我們推出了《清明上河•宋宴》，這是一個融合了盛宴餐飲、現場演出及現代科技的宋文化主題餐飲體驗。該項目於2025年12月已被中國旅遊研究院評為「2025美食旅遊融合創新項目標桿案例」。

### 我們為遊客提供多元化的觀光體驗及一貫的優質遊客服務

自成立以來，我們遵循守正創新的原則。通過歷史空間的復原、多元化的表演及互動活動，我們提供涵蓋視覺、聽覺及情感投入的全方位體驗。我們相信，重現的宋代生活場景，配合系統化的客戶服務框架，構成我們的核心競爭優勢之一，並支持我們吸引尋求沉浸式文化之旅的遊客重複參觀。

參照《清明上河圖》，並以《東京夢華錄》等歷史文獻為依據，我們復原了《清明上河圖》中虹橋、汴河水系及古街舊巷等標誌性景觀，再現了宋代市井生活風貌。於最後實際可行日期，我們園區擁有超過400座傳統宋式建築及38艘仿古大型水船。從建築形態、街道規劃、飲食文化到節慶民俗活動，所有設計均依據現有歷史文獻及古畫進行研創。從建築尺度、營造工法到商舖招牌、服飾道具，每個設計細節皆以歷史為藍本，力求真實再現宋代日常生活的平凡場景。遊客可漫步虹橋、乘舟汴河、穿行古城門，感受移步換景的沉浸式歷史氛圍。

我們每日安排約410餘場現場表演，涵蓋馬戰、水戰以及傳統宋代民俗活動，如傳統遊戲和戴花遊園。此外，我們每日於園區內組織約280場NPC互動表演。我們相信，通過互動遊戲，例如通過角色扮演、劇情導向任務及隨機互動任務，我們的遊客能參與主題場景，獲得更強的現場投入感。

為提升服務品質，我們推行「六員一體」綜合員工管理制度，所有現場員工同時擔任安全員、遊客服務人員、導遊、清潔員、現場管理員及宣傳員。我們亦選拔優秀員工，組成專屬服務團隊，駐守園區內各個重要位置。營運指引要求彼等主動回應遊客在現場提出的日常、細緻及具體需求。通過該等全方位舉措，我們持續為遊客提供優質服務。有關進一步詳情，請參閱本節「遊客滿意度」。

## 業 務

### 我們維持高效的營運及管理系統

憑藉超過27年的園區營運經驗，我們已建立涵蓋園區所有核心營運範疇的模塊化、精細化管理體系，以及貫穿日常工作流程的營運標準。我們維持精簡的內部匯報、決策及執行流程，能夠迅速回應政策更新及新興市場趨勢。

我們亦採用一套內嵌數據分析功能的數字化管理系統。該系統收集涵蓋遊客流量、園內消費及設施使用率的實時運營數據，追蹤遊客偏好與消費模式的變化，並將分析後的數據反饋給管理團隊。此類數據洞察支持更快速的決策，並使我們能夠根據不斷變化的市場需求，動態精細化調整日常園區運營。

這些運營管理機制及數據分析能力已應用於我們日常的園區運營中，如下方實際範例所示：

- 在演出管理方面，我們既有的運營管理框架使日常現場安排(包括演出排程及現場人流引導)得以順利執行。作為此類運營規範的補充，大數據分析使我們能夠即時捕捉實時的遊客流量動態，並識別不斷演變的遊客趨勢。憑藉這些能力，我們可根據實際現場狀況及市場需求，靈活調整園內演出的頻率與時間表，並延長運營時間。通過將服務供應與現場遊客數量進行動態匹配，我們優化園區接待容量的使用率，為遊客維持高品質的觀賞體驗，並有效緩解核心園區區域的人群集中。
- 就商業營運管理而言，我們已建立以市場反饋為導向的動態調整機制。在數據分析的支持下，我們每季度對園區內商戶進行評估以作定期優化，引入更成功的業態，並定期更換表現欠佳的租戶。

### 我們擁有一支經驗豐富的穩定管理團隊

我們擁有一支凝聚力強且長期服務的管理團隊，其核心成員在文化旅遊方面擁有深厚的行業專業知識。本公司董事長兼總經理王女士，在企業管治及旅遊運營方面擁有超過20年經驗。我們的常務副總經理劉佳女士，在旅遊業擁有超過25年經驗，在旅遊景區管理及文化旅遊服務方面具備專業知識及技能。

我們的管理團隊具備扎實的專業能力及實操經驗。團隊擁有平均逾20年的企業管理及／或園區運營經驗，尤其在本園區積累了豐富的一線營運管理經驗，具備深入的行業洞察，對本公司的運營有透徹了解。有關董事及高級管理層履歷的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。



## 業 務

此外，我們為員工提供具競爭力的薪酬待遇及清晰的職業發展路徑，並配備健全的內部人才選拔及長期激勵安排。我們所有高級管理層成員及核心業務人員均通過內部選拔晉升，為本公司長期可持續發展奠定堅實的人才基礎，並有效降低員工流失率。

### 我們的策略

#### 我們將通過新的開發階段持續擴展園區

我們的園區以《清明上河圖》所描繪的宋代文化為運營核心，至今已運營超過27年。憑藉我們在開發源自《清明上河圖》的文化內容與設計元素方面的成熟經驗，我們計劃推行以另一幅宋代名畫《千里江山圖》為基礎的「第二張圖」策略。該計劃旨在發掘該畫作的文化內涵，並將靜態的古代畫作轉化為沉浸式的遊客體驗。

作為上述策略的一部分，我們擬在園區南區啟動一項擴建項目。該項目位於我們園區的西南角，總佔地面積約36,000平方米，總建築面積約8,700平方米，包含以《千里江山圖》為主題的商業場所、旅遊服務中心及休閒設施。

項目投資將主要用於土地開發及基礎設施建設、遊樂設施的採購及安裝、商業配套設施開發、景觀及文化主題場景打造、舞台演藝系統的採購及安裝、演藝節目的原創策劃與製作，以及遊客服務設施建設。

通過上述擴張舉措，我們旨在拓展園區的實體空間及功能佈局，打造全新的休閒與體驗空間，並全面提升園區在硬體設施及文化服務內容方面的整體營運能力。

項目完成後，本園區的總遊覽面積將進一步擴大，整體遊客接待能力亦將顯著提升。此外，擴建工程將增強園區於旅遊旺季期間的整體營運韌性，使我們能夠在大客流情況下持續穩定地提供高品質的遊覽體驗，並不斷提升遊客滿意度。

#### 我們將持續拓展旅遊演藝業務組合

憑藉《大宋•東京夢華》累積的營運經驗及已建立的市場口碑，作為「第二張圖」戰略的重要組成部分，我們正積極推進並落實一個以《千里江山圖》所蘊含的文化內涵及藝術元素為基礎的演藝項目。該項目致力於將靜態的古代畫卷轉化為立體化、動態化的舞台藝術作品。通過創新的舞台設計及多元藝術元素，我們將打造一個能讓觀眾步入古畫之中，並親身見證我們如何活化傳承、弘揚創新宋代文化遺產的觀影空間。項

## 業 務

目將配備專業級音響、燈光系統、互動式敘事體驗及宋代主題場景，通過多感官沉浸式體驗，讓觀眾充分領略這幅傳世名作的藝術魅力與深厚文化底蘊。

為實現上述目標，我們擬重點投入室內劇場建設、演出內容製作及舞台系統開發等領域。我們計劃興建一座專用室內劇場，總建築面積約15,000平方米，設有約2,000個座位。我們將同步開展舞台設備的採購及安裝工作，並進行演藝內容的原創策劃與製作。項目將運用現代舞台科技，從視覺、聽覺及敘事等多個維度，呈現《千里江山圖》的藝術意境。

憑藉上述安排，預計本項目在推出後將不受天氣影響全年運營。它將填補我們園區目前缺乏大型室內現場表演的空白，並滿足日常多場次的營運要求。一旦全面投入運營，它將與我們現有的日間表演及《大宋•東京夢華》相輔相成，形成一個全面的演出體系，進一步豐富遊客的宋文化體驗。作為一個獨立營運的室內表演項目，它將採用獨立的門票安排，從而推動園區總收入實現額外增長。

### 我們將持續升級園區內的現有設施及表演項目

為進一步提升我們景區表演的藝術呈現效果及觀眾的沉浸式體驗，並確保園區內宋式古建築的長期保存及安全營運，我們擬針對現有主要表演及核心建築啟動翻新及升級項目。該項目主要涵蓋核心表演設備的全面翻新及演出優化，以及園區內宋式建築結構的維修，並進行沉浸式場景佈置改造。

具體而言，我們將升級我們現有戶外演出的音響系統、燈光系統、舞台機械及投影設備，並採用一體化數碼控制台，以實現多系統的協同運作。同時，我們將對宋式建築的外牆、屋頂、木構件及裝飾細節進行維修及保養工作，在保留其原有的宋代建築風格的同時，提升結構安全性、防火性能及防潮性能等。此外，我們將順應遊客喜好及不斷演變的市場趨勢，規劃於園區各合適地點搭建主題場景佈置，藉此為遊客營造沉浸式體驗環境。

待上述升級工程完成後，戶外表演的視聽效果及技術穩定性預期將會提升，設備故障率降低，因惡劣天氣情況所引致的干擾亦會減少。此類設備升級將有效簡化我們現有表演的舞台協調，並增強視覺、燈光及其他舞台效果，從而提升觀眾的參與度。此外，我們認為升級和修復園內的古建築有助於提升整個園區的文化氛圍，改善其品牌形象，進而鞏固我們作為以宋文化為特色的關鍵沉浸式旅遊景點的地位。

## 業 務

### 我們將繼續擴展我們的管理服務業務

憑藉我們在園區營運及演出營運系統方面的往績記錄，我們擬為全國各地的文化旅遊項目提供管理服務，涵蓋從初步規劃至持續日常運營的全過程。為多元化我們的收入來源及擴大品牌影響力，並實現從單一主題園區運營向綜合文化旅遊服務提供的戰略升級，我們計劃擴展我們的管理服務業務佈局。

就此而言，我們擬整合現有的管理服務業務線，並設立新的相關經營實體，以加強我們在總體規劃、建築及景觀設計、原創演出內容開發，以及項目運營及管理等领域的能力。

預期該業務線的推出將拓寬我們的收入來源，減少對核心景區門票及現場消費的依賴，並增強我們整體盈利能力的韌性。

### 我們的業務概覽

我們是一家中國的文化主題園區及旅遊表演的開發商及營運商，專注於經營位於河南省開封市的國家5A級旅遊景區清明上河園。

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的總收益分別達人民幣673.1百萬元、人民幣741.7百萬元及人民幣746.0百萬元。下表載列我們於往績記錄期間按業務線劃分的收益明細：

|                                | 2023財年             |                  | 2024財年             |                  | 2025財年             |                  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                | (人民幣<br>千元)        | 佔總收入<br>百分比      | (人民幣<br>千元)        | 佔總收入<br>百分比      | (人民幣<br>千元)        | 佔總收入<br>百分比      |
| <b>園區營運</b>                    |                    |                  |                    |                  |                    |                  |
| — 入場門票銷售                       | 466,913            | 69.4             | 495,972            | 66.9             | 501,652            | 67.2             |
| — 租賃收入                         | 43,853             | 6.5              | 51,583             | 7.0              | 52,412             | 7.0              |
| — 餐飲及酒店服務                      | 17,356             | 2.6              | 21,816             | 2.9              | 29,057             | 3.9              |
| <b>小計</b>                      | <b>528,122</b>     | <b>78.5</b>      | <b>569,371</b>     | <b>76.8</b>      | <b>583,121</b>     | <b>78.1</b>      |
| <br><b>《大宋•東京夢華》</b>           | <br>117,993        | <br>17.5         | <br>125,923        | <br>17.0         | <br>120,278        | <br>16.1         |
| <br><b>— 其他<sup>(附註)</sup></b> | <br><b>26,975</b>  | <br><b>4.0</b>   | <br><b>46,427</b>  | <br><b>6.2</b>   | <br><b>42,574</b>  | <br><b>5.8</b>   |
| <br><b>總計</b>                  | <br><b>673,090</b> | <br><b>100.0</b> | <br><b>741,721</b> | <br><b>100.0</b> | <br><b>745,973</b> | <br><b>100.0</b> |

附註：

1. 我們來自其他業務的已確認收益主要包括來自旅遊服務、產品銷售、停車場服務及管理服務等所產生的收益。

## 業 務

### 我們的園區運營

#### 清明上河園

我們的清明上河園佔地超過360,000平方米，擁有超過100,000平方米水域面積、逾400座仿古建築及超過30,000平方米的古典園林建築，構成中國中原區域最大的宋代文化建築群。

為真實重現《清明上河圖》所描繪的繁華市井及民俗風貌，全面展示宋代的生活全貌，並在忠於歷史的基礎上豐富遊客的體驗，我們策略性地將園區劃分為三個獨特的主題區域，即南苑風情區、北苑皇家宮韻區及大宋•皇家樂園區。南苑風情區以《清明上河圖》為主題，旨在體現宋代的民間日常生活、社會習俗及市井文化。北苑皇家宮韻區將該傳世名畫的意境進一步延伸至皇城內苑及皇家園林，彰顯宋代皇家建築、古典園林美學及宮廷娛樂文化的宏偉氣派。為進一步提升遊客的沉浸式體驗，我們於2020年開始重建及開發大宋•皇家樂園區，該區域於2023年7月正式對公眾開放。此區域設有精彩的馬戰表演及一系列現代化遊樂設施，結合刺激的互動體驗，將深厚的宋代文化與沉浸式娛樂體驗無縫融合，讓遊客感受到仿若穿越回大宋的生動體驗。

## 業 務

下圖闡述我們園區的整體佈局：



### 南苑風情區

南苑風情區主要聚焦於重現《清明上河圖》所描繪的宋代市井景觀及民俗風情。該區域的整體佈局遵循「郊野—汴河—街市」的脈絡，由東向西完整還原了《清明上河圖》的場景佈置，依次穿過東京碼頭、虹橋、上善門及孫羊正店，並延伸至金水橋，其北面以雙亭橋為界。

經由正門，即迎賓門，進入景區後，延伸至虹橋的區域主要呈現畫作上半部分的郊野景色。南苑中段以橫跨汴河的虹橋為中心。虹橋作為景區的重要節點，亦是《清明上河圖》中郊野與市區場景的分界線，旨在還原畫作中段所描繪的汴河繁忙漕運及兩



## 業 務

岸繁華的市井景象。南苑後段以上善門為中心，集中展現宋代街巷的市井氛圍及人文風貌，完整重現畫作中的生活場景。

在進入上述南苑風情區之前，遊客將首先體驗本園區的入口區域，該區域從抵達一刻起便讓遊客沉浸於宋代主題之中。抵達本園區後，遊客首先進入迎賓廣場的外圍廣場區域，我們的每日開園儀式，如《包公迎賓》等表演通常均在此舉行。穿過迎賓門，一座張擇端石像映入眼簾。該石像描繪畫家手持名卷，標誌著遊客遊覽的起點，體現了我們「一朝步入畫卷，一日夢回千年」的遊覽主題。與此石像相得益彰的是《清明上河圖》銅浮雕，由工匠耗時一年雕琢而成。該銅雕長約33.32米，高約2.25米，栩栩如生地重現了這幅傳世名畫的全景，讓遊客瞬間沉浸於北宋都城汴京的繁華氛圍之中。

下圖展示位於本園區入口處的張擇端石像及《清明上河圖》銅浮雕：



### 北苑皇家宮韻區

作為《清明上河圖》的延伸，北苑主要依據相關歷史記載，還原宋代的皇家建築風格及園林，並展示這一時代真實的宮廷娛樂活動。

整個區域精心圍繞景龍湖佈局，該湖是我們《大宋•東京夢華》的水上舞台。一系列雅致的場館及庭院，包括臨水大殿、四方院、校場、拂雲閣及茗春坊環繞湖畔，構成了一個適宜全天候探索及娛樂的完整區域。

## 業 務

在此區域，遊客體驗經過精心分層設計。日間，遊客可參與精緻的藝術展演及實景戰鬥表演，例如《宋廷夢樂》及《大宋•東京保衛戰》。隨後，遊客可通過如科舉重演等互動活動，穿越時空。夜間，精彩絕倫的《大宋•東京夢華》演出將遊客體驗推向巔峰，生動再現宋代歷史的傳奇篇章。此外，北苑設有若干博物館，展示精選的宋代文物、陶瓷及古錢幣。

### 大宋•皇家樂園區

為進一步豐富遊客體驗，我們於2020年啟動「大宋•皇家樂園區」的興建工程，該園區於2023年7月正式對公眾開放。

該園區旨在向遊客呈現獨特的中國故事及傳說，分為兩個不同區域。第一個區域為「大宋•校場」，根據著名的宋代將領岳飛的歷史故事，開發了兩場大型史詩級馬術戰鬥表演，分別為日間上演的《岳飛槍挑小梁王》及夜間上演的《岳飛•鄜城大捷》。第二個區域為「大宋•皇家遊樂區」，我們在此將宋文化與現代遊樂元素創新融合，打造了五款獨具特色的「國風」遊樂設施。通過將現代科技融入這些主題景點，我們提供更為沉浸式的穿越體驗。該等遊樂設施主要包括驢驢千里(旋轉木馬)、龍騰鼓舞(碟型過山車)、神舟出海(海盜船)、花燈初上(自由飛翔的燈籠遊樂設施)及鳳舞九天(飛碟遊樂設施)。

下圖展示我們位於大宋•皇家樂園區的部分遊樂設施：





## 業 務

### 我們的文化旅遊及娛樂

本園區全年365天運營，一般上午9：00開放，每日晚上10：00關閉。於高峰期、公眾假期或《大宋•東京夢華》加開演出場次時，本園區的開放時間可能相應延長。

於運營時間內，獲准入園的遊客可自由探索本園區，欣賞依據《清明上河圖》復現的宋代建築，以及圍繞宋文化精心打造的實景及互動表演，並體驗各類其他文化娛樂設施及景點。

### 沉浸式宋代復現

我們的主題園區實景復原了北宋傳世名作《清明上河圖》中的建築，讓遊客沉浸於歷史上的宋代都城的繁榮與文化之中。本園區內復現的主要歷史建築群包括虹橋、拂雲閣、上善門、臨水大殿及十千腳店等。

下文載列園區內主要仿建建築物的詳細明細：

#### 名稱

#### 結構及我們涉及靈感的描述

#### 虹橋



虹橋是中國古代橋樑工程史上的重大創新，被譽為中國十大歷史名橋之一。作為本園區的核心景觀，我們的虹橋橫跨園內汴河，呈優美的拱形，宛如彩虹。該橋在結構上設計為雙層通行：上層供行人及馬匹通行，下層則便於貨物運輸及船隻航行。其獨特的建築風格持續吸引遊客目光，促使遊客駐足拍照及悠閒欣賞，既是本園區一個令人難忘的地標，亦是拍照留念的熱門景點。

## 業 務

### 名稱

### 結構及我們涉及靈感的描述

#### 拂雲閣



拂雲閣是本園區內最高的建築，採用獨特的「明四暗三」分層設計。其三層硃紅色樓閣優雅聳立，冠以四重金黃琉璃飛簷，在遼闊靜謐的水景映襯下閃閃生輝，吸引遊客登臨賞景。「拂雲」一名，意指「拂拭雲彩」，具有雙重含義：其一，寓意樓閣高聳，似可觸及飄雲；其二，象徵拂去歷史雲霧，顯現《清明上河圖》的真實精髓。

#### 上善門



北宋時期，開封被眾多城門環繞，其中上善門是最具標誌性的城門之一。該城門既是進出開封的重要通道，亦是城市中心與周邊鄉郊的分界，具有重要的功能性及象徵意義。本園區內復原的城門現高21.6米，佔地1,553平方米，門洞高達8米。城樓飾以華麗輝煌的彩繪，更顯宏偉壯麗。該城門以「勾梁畫棟，氣宇不凡」廣受讚譽。

## 業 務

### 名稱

### 結構及我們涉及靈感的描述

#### 臨水大殿



臨水大殿由相連的宣和殿及宣德殿組成，兩殿並列矗立，莊嚴肅穆，宛如一對戀人在水邊低語。當與水心榭相連時，便構成了一座精心設計的皇家戲樓。從此絕佳觀賞位置遠眺，園林景色層次分明，尤其能將水景盡收眼底，是欣賞各類水上表演及娛樂節目的最佳場所。

#### 十千腳店



十千腳店複刻了源自宋代酒類專賣體系的經典副酒零售網點。宋朝持有官方牌照的正店擁有國家監管下的釀酒權，而較小的衛星鋪則向這些持證釀酒商批量採購酒水進行櫃台零售，十千腳店正是基於這一商業模式而創立。我們園區內的十千腳店採用依據《清明上河圖》中的設計還原宋代建築風格，重現了其歷史原貌。

## 業 務

### 門票包含的演出及互動節目

我們以宋代文化為核心，在本園區指定區域為遊客提供一系列無需額外收費的主題演出、民間戲曲及互動節目。

於2025年12月31日，我們的演出部門共擁有97名員工，負責本園區內演出的創作、策劃及日常呈現。此外，為滿足本園區的日常客流量及演出需求，我們亦委聘外部演藝公司或文藝團體作為獨立第三方，提供若干表演及演出。詳情請參閱本節「僱員 — 勞務外包安排」。

下文載列我們目前擁有及提供的門票包含的主要演出詳細明細：

#### 名稱

#### 我們的設計描述

#### 《包公迎賓》



開封府尹包拯率領文武百官及皇家儀仗，主持隆重的開園儀式，向所有遊客致以禮賓歡迎。在鼓樂齊鳴、禮炮震天之際，張龍、趙虎、王朝、馬漢守護在側，包拯莊嚴宣讀聖旨，正式邀請各位貴賓進入本園區。



## 業 務

### 名稱

### 我們的設計描述

#### 《岳飛槍挑小梁王》



北宋末年，金國大舉南侵，國內叛亂四起。朝廷面對內憂外患，應對乏力，令這個已延續一百六十餘年的盛世王朝，頃刻間風雨飄搖。無數愛國志士雖痛心疾首，但報國熱忱絲毫不減。當年武舉科考，吸引了來自全國各地的數千名考生。就在這萬眾矚目之際，岳飛首次嶄露頭角，成就傳奇。

#### 《大宋•東京保衛戰》



通過火藥特效、吊威亞、攻城場景及跳河特技，結合電影級特效及逼真的戰爭場面，軍民聯防及戰士們的鬥志得以生動有力地呈現。觀眾的情緒隨著劇情的發展起伏跌宕，彷彿被帶入那個戰火紛飛的年代，身臨其境感受戰場的激烈與震撼。

## 業 務

### 名稱

### 我們的設計描述

#### 《包公巡視汴河漕運》



包拯在護衛陪同下乘船巡視汴河，飽覽兩岸的城市繁榮景象。於運河碼頭，貨船列隊成行，滿載江南湖州的優質稻米及關中平原的上等錦緞。精緻的瓷器及漆器，以及優質的茶葉及藥材，琳瑯滿目，種類繁多。搬運工如蟻群般忙碌有序，進出船艙，川流不息。大船小船往來穿梭，熱鬧非凡，生動描繪了一個繁榮昌盛的時代。

#### 《王員外招婿》



於此處，京城首富王員外為愛女搭建繡樓，舉行招婿儀式。凡被王小姐拋出繡球選中者，立時披紅掛彩，登樓成禮，從此坐擁萬貫家財，美眷相伴，堪稱人生得意之極。



## 業 務

### 名稱

### 我們的設計描述

#### 《宋廷夢樂》



《宋廷夢樂》是一場皇家音樂盛宴，是設於北宋宮廷之中卻交織著自然奇音的沉浸式視聽體驗。該演出靈感源自經典宋詞，並使用簫、笛、埙、古琴、古箏及編磬等當時的主流樂器演奏，巧妙融合音樂表現與四季變換之美。在二十分鐘的表演中，通過四個不同的樂舞場景展開，連接塵世雅韻與天界風雅。在層層飛簷及高聳樓閣之間，觀眾恍若置身於宋文化的光輝暖意之中，彷彿在剎那間穿越千年。

#### 《岳飛•鄜城大捷》



大型英雄史詩沉浸式實景演出《岳飛•鄜城大捷》，重現歷史上最著名的軍事勝利之一——岳飛率軍在鄜城與敵軍展開激戰。通過壯觀的舞台效果及演員的精湛演繹，該製作將觀眾帶回那個金戈鐵馬、英雄輩出的時代，沉浸於戰場的激昂之中，親身體驗那宏大而重要的歷史篇章。

## 業 務

### 名稱

### 我們的設計描述

#### 《鳳舞九天》



鳳舞九天是一場以傳統吉祥文化為主題的戶外威亞懸掛實景演出。演出將鳳凰的象徵寓意、流暢的舞蹈動作與高空威亞技術相融合，以遞進式的演出編排呈現。

#### 《菊美人》



《菊美人》是一場宋代舞蹈表演，描繪了詩人在宋代東京菊城背景下，於菊花叢中的醉夢。以菊花寄寓詩意，以美人映襯詞韻，舞者流暢的動作，通過軀幹、手、肩、腰、腿的細微姿態，以柔美而優雅的方式徐徐展開。此舞生動展現了宋代女性的迷人風姿及飄逸神韻，將觀眾帶回那個花好月圓、繁華盛世的年代。

## 業 務

### 名稱

### 我們的設計描述

《打鐵花之盛世大宋》



打鐵花是一項歷史悠久的民間藝術，也是國家級非物質文化遺產。《打鐵花之盛世大宋》以打鐵花為主要表演元素，呈現了一場壯觀的視覺盛宴，原始生命力與詩意浪漫交織其中。其起源可追溯至北宋，興盛於明清，歷經逾千年歷史，打鐵花的震撼壯麗與絢麗美感，是中國獨有的深厚藝術表達。《打鐵花之盛世大宋》不僅是一場視覺盛宴，更是一段穿越文化時空的旅程，邀請觀眾見證這項活態文化遺產的持久魅力及文化共鳴。

### 中式經典風格的遊樂設施

自2023年7月起，我們精心籌劃三年的大宋皇家遊樂項目已竣工並正式對公眾開放。該項目位於大宋•皇家樂園區內，佔地約超過43,000平方米，旨在通過科技手段創新打造「國風」娛樂體驗。它不僅為遊客提供刺激的遊樂體驗，亦傳遞宋文化獨特的精神內涵。目前，五套主要遊樂設施已全面開發完成，並向本園區獲准入園的遊客免費提供。其中，最受好評的包括驕驕千里、龍騰鼓舞及神舟出海。

## 業 務

下文載列園區內主要遊樂設施的詳細明細：

### 名稱

### 設計描述

#### 驪驪千里



驪驪千里是一座設有108個座位的旋轉木馬，是當前中國首個及規模最大的圍繞宋代文化遺產精心打造的旋轉木馬。該設施坐落於忠實復現的宋代風格建築內，其內部裝飾融入了《千里江山圖》的標誌性視覺元素，描繪了岳飛與其駿馬率領軍隊列陣的傳奇場景。

#### 龍騰鼓舞



龍騰鼓舞是一座可同時容納40名乘客的碟型過山車遊樂設施。該設施主要由軌道系統及乘騎裝置組成，以宋代擊鼓音樂為主題。其核心特色是一面巨型大鼓，而軌道本身則設計成一條氣勢磅礴的巨龍，營造出威嚴震撼的視覺效果。



## 業 務

### 名稱

### 設計描述

神舟出海



神舟出海是一座可同時容納50名乘客的大型海盜船遊樂設施。該設施重現了宋代使節出使外國的海上官方用船「神舟」。隨著每一次擺盪，整個船艙攀升至更高處。在此過程中，遊客體驗到乘風破浪、勇闖浩瀚汪洋的沉浸式感受。

### 入場門票銷售

我們向到訪本園區的遊客提供入場門票。持票人有權進入及遊覽本園區，並免費享用相應表演區域內的若干演出，毋須額外收費。於往績記錄期間，我們的入場門票一般分為三類，即普通門票、年票及終身票。下表載列於往績記錄期間各年按類別劃分的實際發放入場門票的數量：

|        | 2023 財年          | 2024 財年          | 2025 財年          |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 入場門票   |                  |                  |                  |
| — 普通門票 | 4,477,843        | 4,919,474        | 4,781,266        |
| — 年票   | 63,247           | 183,481          | 307,435          |
| — 終身票  | 164              | 436              | 30,029           |
| 總計     | <u>4,541,254</u> | <u>5,103,391</u> | <u>5,118,730</u> |

我們通過直銷渠道及第三方銷售渠道(例如OTA平台)向個人訪客及企業客戶(包括旅行社)銷售入場門票。我們的直銷渠道包括：(i)現場售票中心及自助售票機；及(ii)線上DTC渠道。有關我們門票銷售模式的詳情，請參閱本節「門票銷售渠道—門票銷售模式」。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間來自入場門票銷售的收益明細：

|                 | 2023財年         |              | 2024財年         |              | 2025財年         |              |
|-----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                 | 人民幣            | %            | 人民幣            | %            | 人民幣            | %            |
| (除百分比外，金額以千位列示) |                |              |                |              |                |              |
| <b>直銷</b>       |                |              |                |              |                |              |
| — 現場售票中心及自助售票機  | 270,573        | 58.0         | 272,217        | 54.9         | 264,240        | 52.6         |
| — 線上DTC渠道       | 77,698         | 16.6         | 128,952        | 26.0         | 117,153        | 23.4         |
| <b>小計</b>       | <u>348,271</u> | <u>74.6</u>  | <u>401,169</u> | <u>80.9</u>  | <u>381,393</u> | <u>76.0</u>  |
| <b>第三方銷售渠道</b>  |                |              |                |              |                |              |
| — OTA平台         | 118,642        | 25.4         | 94,803         | 19.1         | 120,259        | 24.0         |
| <b>總計</b>       | <u>466,913</u> | <u>100.0</u> | <u>495,972</u> | <u>100.0</u> | <u>501,652</u> | <u>100.0</u> |

於最後實際可行日期，我們設有三個售票中心及25台自助售票機，每個均位於本園區附近。在線購票的遊客通常無需領取實體門票，可通過在入口閘機掃描門票二維碼、身份證或人臉識別進入本園區。

### 定價政策

據我們的中國法律顧問確認，目前並無中國法律或法規對我們園區的入場門票實施政府定價或指導定價。因此，我們的入場門票按市場化原則定價。

普通票、年票及終身票的當前價格分別為人民幣120元、人民幣158元及人民幣669元。

於往績記錄期間，我們所有類別入場門票的價格維持穩定，並無調整。然而，為吸引更多遊客及鼓勵重複遊玩，我們自2025年起調整普通票的有效期(「**2025年調整**」)。於2025年調整前，我們的普通票僅限於入園當日單次入場。根據調整後的條款，普通票持有人現可於首次入園後三日內無限次進出本園區。年票自購買日起366天內，於本園區營運時間內無限次入園。終身票於本園區營運時間內提供終身無限次入園。此外，我們向特殊群體提供五折或免票入場優惠，包括60歲或以上長者、18歲以下未成年人、殘疾人士、現役軍人、記者、警察、消防員及導遊等。就企業客戶(通常為旅行社客戶)



## 業 務

而言，我們一般會就門票購買提供適用的優惠政策。根據團體旅遊類型，我們提供即時結算折扣，折扣額由全額門票價格的五折至九五折不等。對於銷售渠道合作夥伴(如OTA平台)，我們一般不會就門票提供任何折扣結算價格。

### 付款及收益確認

對於直接向遊客及我們的企業客戶銷售的入場門票，我們通常要求在發出入場門票前全額付款。對於通過OTA平台銷售的入場門票，我們採用預付款抵扣機制。根據此安排，合作OTA平台將支付指定金額的預付款。當遊客通過該平台預訂門票並經檢票入園後，將根據預先約定的結算價抵扣相應金額。倘預付款餘額不足以支付後續門票預訂，合作平台必須及時補足餘額。倘平台在收到我們通知後三天內未能補足，我們可暫停出票，直至收到全額還款。據董事所深知，於往績記錄期間，我們的合作OTA平台並無出現預付款短缺的情況。

於2025年調整前，我們普通票的收益於遊客通過園區入口閘機實際驗證及掃描時確認。我們現時就普通門票產生的收入於三日期間按直線法確認。我們年票及終身票的收益予以遞延，並分別於一年及30年內按直線法攤銷確認。

### 我們的商業物業租賃業務

#### 概覽

於往績記錄期間，我們亦利用園內的商業物業，通過租賃服務產生收益。我們將園區內若干商業物業租予外部商戶，讓其有機會在我們高客流量的娛樂區域內經營。配合我們園區的整體定位，該等輔助商業物業所經營的業務主要包括旅遊及休閒產品供應，例如快餐連鎖餐廳、文創禮品店及娛樂場所，以豐富園區遊客的整體遊覽體驗。通過精心挑選商戶組合，我們旨在提供多元化的產品及服務，從而提升遊客的整體體驗，延長遊客在園區內的逗留時間及增加消費。此業務模式使我們能夠通過分享園區內商業活動的部分份額，而無需直接管理所有零售業務，從而多元化我們的收益來源。

至最後實際可行日期，我們園區內共有265個可供租賃的商業物業，其中全部物業均已出租。我們的商戶租戶主要為餐飲營運商，同時亦涵蓋其他多元化的商業業態，包括非物質文化遺產手工藝品、文創產品銷售、化妝造型服務、娛樂體驗，以及零食飲料等快速消費品。

於2023財年、2024財年及2025財年，此業務線的收益分別約為人民幣43.9百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣52.4百萬元，分別佔我們總收益約6.5%、7.0%及7.0%。

## 業 務

### 商戶遴選政策及程序

根據我們的發展計劃及周邊商業生態圈的佈局需求，我們通常首先向潛在商戶傳達園區的位置、資源及商業規劃。商戶隨後須提交項目運營方案。我們根據對該等方案的磋商及評估，確定合作意向並進行簽約流程。

我們的遴選標準優先考慮商戶的文化價值與我們園區主題的一致性，同時亦考量商戶的增長潛力、創收能力、產品商業化能力及商業兼容性。我們避免在同一區域內租予類別、規模及目標市場相同的競爭商戶，以確保商業組合合理且互補。

### 定價政策

於往績記錄期間，我們向商戶租戶按月收取租金，金額按協定的其實際每月營業額百分比計算。根據相關租賃協議，我們為各商戶租戶設定每月最低保證租金及全年最低保證租金。若按收益分成安排計算的租金低於約定的最低保證租金，則按最低保證租金標準收取租金。各租戶的最低保證租金一般以租用面積乘以預設的每平方米租金收入計算，而有關每平方米租金收入則參考租戶的業務類別及相關商業物業的位置而釐定。

我們的租金定價主要基於業務類別類型、商業物業位置及經營盈利能力等因素釐定。不同商業物業及業務類別的定價有所不同。

## 業 務

### 租賃協議

我們通常與租戶商戶訂立標準化租賃協議，其主要條款載列如下：

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 租期   | 通常為期一年                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 租金   | 對於一般商戶租戶，每月租金按其實際每月營業收入的約定百分比計算。此外，我們為商戶租戶訂定最低月租金及年租金。若租戶於租期內應付的平均月租金及年租金未能達到約定的最低租金下限，租戶應依照該最低下限支付租金。                                                                                                                                                                                                        |
| 付款條款 | 我們商戶租戶於園區內產生的經營收入須由本公司提供的銷售點系統集中收取。扣除相關租金及開支後，本公司將通過銀行轉賬向商戶租戶匯出剩餘款項。本公司通常每月與商業租戶結算賬目。                                                                                                                                                                                                                         |
| 終止   | 除不可抗力事件外，任何一方均可通過事先通知並簽訂書面協議，提前終止租賃協議。若商戶租戶出現以下任一情況，本公司有權提前終止租賃協議：(i)單方面變更營業場所的使用性質，或銷售超出約定營業範圍的商品；(ii)未經授權轉租或轉讓營業場所、與任何第三方進行合營，或利用該場所從事非法商業活動；(iii)從事不公平競爭行為，干擾其他商戶的正常營業；(iv)違反本公司的紀律、規則及規章；(v)未能符合本公司對園區內所售商品之質量、數量、種類及樣式之要求；(vi)販售禁售商品或假冒偽劣產品；(vii)侵害他人權益並造成重大損害；及(viii)違反本公司收銀系統規定，擅自收取現金或未使用公司收銀設備即收受款項。 |

## 業 務

### 商戶管理

我們的商業營運部門主要負責園區內商戶的日常管理及服務支援。截至2025年12月31日，我們的商業營運部門共有28名全職員工，負責商戶租戶的整體現場管理，包括規範店鋪日常運營、服務品質與安全管控、處理客戶投訴、安排商戶培訓，以及監督衛生狀況、現場秩序，並負責商戶入駐、裝修及退場流程。彼等亦負責分潤數據核對、系統監控與報告編製，管理商戶合約、公用事業費用收取及設備物資供應。此外，彼等負責自營商品採購、庫存及倉儲管理、商戶績效考核、日常巡查與證照管理，協調商戶參與本公司園區活動，並承擔部門財務申報、應急演練及其他行政支援事務。

我們已建立結合日常例行評估與年度量化評估的商戶績效評估機制。就日常例行評估而言，我們根據園區內具體業務類別應用不同的評估標準。例如，餐飲商戶每月會從服務、產品質量、環境衛生、食品安全及整體客戶滿意度等若干方面進行評估，採用扣分制。年度量化評估則主要聚焦於遊客投訴、日常監管中發現的輕微違規扣分情況，以及巡查和監控中發現的問題，並結合相關方進行的評估，得出量化評分。

此外，在訂立任何租賃協議前，我們要求租戶商戶自行完成必要的備案及登記手續，包括營業執照、稅務登記及特定經營許可證。我們的商業營運部門通過例行巡查對商戶的經營資格及合規情況進行核實。此外，我們已設立商戶違規行為的預警及處理程序。倘出現不合規收款或未達評估標準等違規情況，我們會根據相關租賃協議條款採取警告、主張違約金或終止合約等措施。

### 我們的餐飲及酒店業務

為更佳服務我們的遊客，我們於園區內提供住宿、餐飲及演藝餐飲服務。於往績記錄期間，我們於園區內自有及營運兩間酒店及一間餐廳，分別為滿庭芳酒店、官驛、孫羊正店及我們的餐秀《清明上河•宋宴》。於2023財年、2024財年及2025財年，我們的餐飲及酒店業務產生的收入分別約為人民幣17.4百萬元、人民幣21.8百萬元及人民幣29.1百萬元，分別佔總收入的約2.6%、2.9%及3.9%。

## 業 務

### 我們的酒店組合

#### 滿庭芳酒店

滿庭芳酒店位於園區內汴河河畔。酒店名稱源自詞牌名《滿庭芳》，又名《鎖陽台》、《瀟湘夜雨》或《滿庭花》。該詞牌之正體以晏幾道《滿庭芳•南苑吹花》為典範。時至今日，「滿庭芳」此名亦蘊含著靜謐雅致庭園之精髓，承諾為賓客帶來極致滿意的居住體驗。酒店建築採用圍合式庭院設計，讓賓客於喧鬧都市環境中，仍能享受清幽憩息。



我們的滿庭芳酒店設有超過77間風格獨特、佈置精美的客房。於2023財年、2024財年及2025財年，我們分別售出18,257、19,363及19,694客房夜數。平均客房入住率分別約為65.0%、68.7%及70.1%。

下表概述我們截至最後實際可行日期的滿庭芳酒店：

|           |                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置        | 園區南側近鴛鴦橋                                                                                 |
| 客房(間)     | 77                                                                                       |
| 建築面積(平方米) | 4,627.77                                                                                 |
| 目標賓客      | 家庭及親子遊客                                                                                  |
| 主要特色      | 整體建築採用封閉式庭院設計。大廳以原木紋理為設計基調，並點綴著卷軸主題的裝飾。客房氛圍溫馨，裝潢精緻。無論是戶外景觀還是室內設計，皆以宋代文化為主題，展現出一貫的東方美學魅力。 |



業 務

官驛

「官驛」指中國古代官方郵驛站點，是古代過往政府官員及外國使者在旅途中休息、住宿及換馬的專用場所。此類驛站同時承擔著國家重要的通訊樞紐功能，負責政治、經濟、文化及軍事資訊在全國範圍內的傳遞。借鑒傳統官驛深厚的歷史文化底蘊，我們在園區內建造了一家駐區酒店，正式命名為「官驛」。該酒店主要面向遊客設計，提供便利的休息及住宿服務，並豐富園區的文化旅遊體驗。官驛坐落於虹橋南側，是園區的核心景點之一。



我們的官驛設有超過26間風格獨特、佈置精美的客房。於2023財年、2024財年及2025財年，我們分別售出2,919、3,386及4,213客房夜數。平均客房入住率分別約為30.8%、35.6%及44.4%。

下表概述我們截至最後實際可行日期的官驛：

|           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 位置        | 園區內的彩虹橋南側                                              |
| 房間數目      | 26                                                     |
| 建築面積(平方米) | 1,161.96                                               |
| 目標客戶      | 家庭及親子遊客                                                |
| 主要特點      | 三面環水，擁有傳統庭院、亭台樓閣及蜿蜒小徑，共同構成了一幅和諧優雅的景致，呼應了宋代既樸拙又精緻的建築風格。 |



## 業 務

### 物業

我們的中國法律顧問已確認，於往績記錄期間，我們就已全面遵守與酒店營運業務土地使用相關的中國適用法律及法規。

### 預訂及銷售

我們已設立多渠道、24小時預訂系統，讓遊客可通過多種線上及線下預訂平台預訂其心儀客房。

於往績記錄期間，我們的酒店客房可通過攜程、美團及抖音等線上平台預訂，或可在我們的園區直接現場預訂。我們通常要求個人遊客在確認其住宿客房預訂前預先結清住宿費用，就企業及機構客戶而言，住宿費用通常於退房時一併結清。

### 酒店管理

在酒店管理方面，我們已制定全面的服務標準、標準化操作流程及相應的監督管理制度，涵蓋酒店運營流程的各個環節，包括客房預訂、訪客入住指引、客房清潔服務、客房安全管理及其他關鍵運營環節。此等明確的標準及系統化的管理機制，使我們能夠維持一致的服務質量、規範日常運營行為，並有效降低因酒店服務而產生的潛在運營及安全風險。

酒店經營部主要負責景區內兩家酒店(即滿庭芳酒店及官驛)的日常運營、整體管理及品質監控。於2025年12月31日，酒店經營部共有45名員工，負責上述酒店的日常運營及常規管理工作，以確保業務穩定合規運作。

## 業 務

### 孫羊正店

孫羊正店原為北宋都城汴京七十二家官方授權餐廳之一，現於我們園區內精心復原修建。餐廳坐落在我們園區的南苑風情區內，設有華麗燈籠與幡旗、精雕細琢的門樓，以及古色古香的室內裝潢。餐廳設有多個主廳、包廂、貴賓套房及宴會廳，可同時容納約500名食客。孫羊正店以其精緻的佳餚聞名，提供傳統宮廷豫菜及數十種地道小吃，將其自身定位為商務接待、婚宴及旅行團用餐的理想場所。



除孫羊正店外，我們亦通過園區內的餐飲店、茶館及小吃攤為遊客提供餐飲服務。於2023財年、2024財年及2025財年，我們孫羊正店的單店營業額分別為人民幣10.1百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣11.4百萬元。

### 我們的餐秀《清明上河•宋宴》

2025年10月，我們正式面向園區遊客推出沉浸式餐秀《清明上河•宋宴》。該演出以《清明上河圖》及《東京夢華錄》為靈感來源，全劇共設置十場演出環節，其間穿插八段表演，並搭配八道精緻菜餚。通過運用裸眼3D、光影特效等技術手段，將舞台表演、宋代飲食文化與非物質文化遺產元素有機融合。

於2025年12月，我們的《清明上河•宋宴》獲中國旅遊研究院評為「2025美食旅遊融合創新項目標杆案例」。

## 業 務

下圖呈現《清明上河•宋宴》中的真實場景。



### 採購及供應商管理

我們的主要原材料包括菜單菜品所需的主要食材，包括但不限於魚、牛肉、豬肉、蔬菜、麵製品及調味品。我們採購的消耗品包括(其中包括)打包盒、清潔用品、小型烹飪設備及其他用品。

我們已實施全面且統一的內部控制程序以規範採購活動，確保品質及一致性。潛在供應商須經過嚴格的跨部門評估及實地考察，方可納入我們的合資格供應商名單，而所有合同審批流程均嚴格遵守我們的內部政策。我們的內部控制機制包括年度供應商評估制度、標準化的貨物驗收及交付程序，以及涉及客戶及市場級管理的既定反饋及投訴處理渠道。我們進一步將食材成本控制納入廚房績效評估體系，以維持餐飲業務的整體運營效率。

我們積極與供應商磋商，力求根據現行市場狀況及運營需要訂立優惠條款。我們持續監察市場價格水平，並通常以現行市價為談判基礎。憑藉與主要供應商的長期合作關係，我們能夠獲得有利的定價。倘市場出現重大波動，採購價格可參考當時的市場價格經雙方協議調整。

於2023年、2024年及2025年12月31日，我們餐飲業務的合資格供應商總數分別為19、22及28名。於最後實際可行日期，我們與主要供應商已維持業務關係超過三年。

## 業 務

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在供應商的食材或其他消耗品的供應方面並無遭遇任何重大短缺、延誤或中斷，與供應商的合約安排亦無出現對我們業務運營造成重大影響的任何重大違約或提前終止，且食材或其他消耗品的價格亦無出現任何重大波動。

### 食品安全及質量控制

我們已實施嚴格的質量保證政策及程序，以在供應鏈的每個環節維持質量。我們所採納的主要質量控制措施包括但不限於(i)嚴格的供應商遴選程序；(ii)定期供應商評估；(iii)現場食材質量檢測；(iv)在供應鏈每個關鍵環節制定質量控制政策；及(v)制定有關食品安全及環境衛生的內部政策及程序。

我們亦已為各級員工建立食品安全標準和培訓及評估程序。經我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何重大食品安全或質量問題。

### 定價

孫羊正店提供的菜餚產品通常採用成本加成法定價。我們一般會計算每道餐點的食材成本並根據每道餐點的特性及定位，按個別基準加上適當的利潤率，從而確定最終的固定售價。

我們的《清明上河·宋宴》採用分級票務模式。為滿足不同訪客的需求及體驗層次，該演出門票按座位安排分為人民幣368元、人民幣468元及人民幣568元三個等級。董事認為，我們在此方面的定價政策大致上考慮了營運成本(如食材及人力)，同時亦參考行業內同類演出，形成一套綜合定價方法。除觀看演出外，《清明上河·宋宴》的門票持有人亦有權享有我們普通入場門票所附帶的權益。

### 《大宋·東京夢華》

#### 概覽

《大宋·東京夢華》是我們出資及製作、由梅帥元先生導演的一場大型夜間水上沉浸式實景演出。於2023年，該演出成功入選中華人民共和國文化和旅遊部產業發展司編製的首批《全國旅遊演藝精品名錄》。於2023財年、2024財年及2025財年，我們來自此業務線的收入分別為人民幣118.0百萬元、人民幣125.9百萬元及人民幣120.3百萬元。

## 業 務

### 演出

《大宋•東京夢華》採用六幕敘事結構，以時序性及沉浸式的方式呈現北宋的歷史文化底蘊。演出以《清明上河圖》為核心視覺藍圖，主要於園區內的景龍湖上演，充分利用周邊包括宮殿、亭台樓閣、水榭長廊及橋樑等建築景觀，營造出具有宋式美學的沉浸式意境。現場表演歷時約70分鐘，涉及約700名表演者及工作人員。

#### 《大宋•東京夢華》章節

演出以一幕獨特的沉浸式場景開場，一名少年表演者在汴河夜景中放下菊花燈籠，伴隨著《清明上河圖》的畫卷徐徐展開。如此精心的場景編排，使觀眾從一開始便沉浸於北宋的歷史底蘊與文化風情之中。下表說明《大宋•東京夢華》六幕各幕的主題。

| 章節 | 主題 | 我們腳本設計的描述 |
|----|----|-----------|
|----|----|-----------|

|    |               |  |
|----|---------------|--|
| 序言 | 《虞美人》<br>南唐落幕 |  |
|----|---------------|--|



以南唐覆滅的歷史背景為依託，本章旨在刻劃南唐末代君主李煜的心理狀態。舞台設計採用湖面搭建的菊花主題平台，結合水上舞蹈編排及燈光投影藝術。這些元素用以刻畫李煜對故國的懷念及其憂鬱之情。



## 業 務

| 章節 | 主題 | 我們腳本設計的描述 |
|----|----|-----------|
|----|----|-----------|

|   |               |  |
|---|---------------|--|
| I | 《醉東風》<br>市井繁華 |  |
|---|---------------|--|



本章以汴京繁華的都市生活為主題。伴隨著熱情明快的音樂，身穿宋代服飾的表演者描繪鬥雞、噴火雜技及傳統婚禮等場景，營造出生動、喜慶、和諧的氣氛。

|    |               |  |
|----|---------------|--|
| II | 《蝶戀花》<br>婉約愛情 |  |
|----|---------------|--|



本章描繪一對青年男女之間細膩而恆久的愛情故事。舞台背景設置為花影、水光與音樂伴奏的交織。通過場景與舞蹈編排的融合，表演傳達了與此浪漫敘事相關的純潔、美好與忠誠。

|     |               |  |
|-----|---------------|--|
| III | 《齊天樂》<br>萬國來朝 |  |
|-----|---------------|--|



本章以北宋鼎盛繁榮的歷史背景為依託，描繪一場盛大的外交場合。通過代表不同文化的獨特舞蹈編排及服飾，表演展現異域風情，並象徵各國使節匯聚汴京的盛況。



## 業 務

| 章節 | 主題 | 我們腳本設計的描述 |
|----|----|-----------|
|----|----|-----------|

|    |               |                                                                                    |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| IV | 《滿江紅》<br>家國悲壯 |  |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|



本章描繪傳奇女英雄穆桂英身穿戰甲、率軍騎馬出征的場景。通過其英勇威武的演繹，表演體現了精忠報國、無所畏懼及保家衛國的精神。

|    |                |                                                                                     |
|----|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 後記 | 《水調歌頭》<br>文明迴響 |  |
|----|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|



在本章中，舞者在光影交錯間優雅起舞。其細膩而富有感染力的動作傳達了一個永恆的道理：正如月有陰晴圓缺，人生的悲歡離合亦是無可避免且亙古不變的自然規律。通過此藝術表達，表演與觀眾的文化底蘊產生共鳴，並引發深遠的歷史反思。

## 業 務

於2023財年、2024財年及2025財年，我們分別進行了423、472及474場《大宋•東京夢華》演出。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本劇目於單一晚間的最高演出場次為四場，通常發生於旺季，即學生暑假時段、五一假期(五一黃金周)中國國慶節(十一黃金週)及春節(農曆新年)。下表載列於所示年度及期間按月份劃分的演出場次。

| 月份月份 | 2023財年 | 2024財年 | 2025財年 |
|------|--------|--------|--------|
| 一月   | 24     | 34     | 46     |
| 二月   | 34     | 49     | 44     |
| 三月   | 33     | 35     | 33     |
| 四月   | 41     | 39     | 36     |
| 五月   | 36     | 43     | 44     |
| 六月   | 33     | 33     | 31     |
| 七月   | 37     | 39     | 38     |
| 八月   | 56     | 60     | 63     |
| 九月   | 37     | 32     | 29     |
| 十月   | 47     | 48     | 48     |
| 十一月  | 31     | 32     | 31     |
| 十二月  | 14     | 28     | 31     |
| 合計   | 423    | 472    | 474    |

### 《大宋•東京夢華》之策劃及演出主要階段

#### 籌備階段

##### 與陽朔文化共同擁有版權

我們於2007年6月11日與陽朔帥元旅遊文化策劃有限公司(現稱陽朔帥元科技發展有限公司)(「陽朔文化」)訂立大型場景演出《大宋•東京夢華》藝術設計、創作合同(「設計及創作合同」)，內容有關(其中包括)《大宋•東京夢華》的設計、創作及版權擁有權。

陽朔文化是一家於2006年在中國成立的有限責任公司，主要從事提供科技推廣服務。截至最後實際可行日期，其由梅帥元先生持有80%股權，梅先生擔任其執行董事及法定代表人。梅帥元先生為本集團的獨立第三方。他被廣泛認為是中國實景演出旅遊行業的先驅人物及中國山水實景演出的創始人，代表作包括策劃由張藝謀執導的《印象•劉三姐》，亦策劃及製作《禪宗少林•音樂大典》等知名作品。

## 業 務

設計及創作合同的主要條款概述如下：

- 版權擁有權：** 陽朔文化持有《大宋•東京夢華》的著作權及修改權。於節目首演後，倘我們需對陽朔文化的設計及創作作品作出任何修改或調整，須事先取得同意。有關修改或調整應由陽朔文化按照我們的要求進行，且我們不得自行或通過任何第三方進行任何修改。其他版權由雙方共同擁有。
- 收益分攤安排：** 我們須自正式首演日期起計十年內，向陽朔文化支付門票收入的可變動分成。此外，倘我們出版或授權任何第三方出版與實景演出相關的任何音像製品，或出售任何其他包含陽朔文化設計及創作作品的影像產品，陽朔文化有權獲得該等收入的分成<sup>附註</sup>
- 期限：** 本設計及創作合同字雙方簽署日起生效，並持續有效直至終止。

**附註：** 於往績記錄期間，本公司並無因出版或授權任何第三方出版任何與《大宋•東京夢華》相關的影音產品，或因銷售任何採用陽朔文化設計及創作成果的圖像產品而產生任何收入。經董事確認，我們目前並無任何有關業務，亦無意開展有關業務。

基於以下事實：(i)《大宋•東京夢華》是由我們與陽朔文化共同創作；及(ii)如上所述，設計及創作合同已載明有關版權的事宜，我們的中國法律顧問認為，(i)鑒於該節目的正式首演已於十多年前舉行，陽朔文化無權再根據設計及創作合同主張任何進一步的門票收入分成；及(ii)《大宋•東京夢華》的版權應根據設計及創作合同的條款由我們與陽朔文化共同擁有。

此外，我們已取得陽朔文化出具的書面確認函，據此，其已確認並作出承諾：(i)其現時並未進行任何活動，且並無任何意向或計劃於未來自行呈演《大宋•東京夢華》演出、授權任何第三方呈演該演出，或將任何相關權利轉讓予任何第三方；(ii)倘其日後有意自行呈演《大宋•東京夢華》演出，或通過授權第三方進行相關演出的方式利用相關版權作品，其將事先通知本公司，並僅在取得本公司事先書面同意後方可實施該等活動；及(iii)雙方並無就《大宋•東京夢華》的版權擁有權以及設計及創作合約的簽署、履行及其他相關事宜涉及任何現有或潛在的爭議或糾紛，亦無任何有關該等事宜的訴訟或仲裁程序已提起、待決或審結。

因此，我們認為與陽朔文化共同擁有《大宋•東京夢華》的版權，不會對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

## 業 務

### 取得所需演出許可證

根據相關中國法律法規，我們須取得及持有策劃及表演《大宋•東京夢華》所需的牌照。經我們的中國法律顧問確認，我們已就《大宋•東京夢華》的營運及表演取得所有必要牌照、許可證及登記文件。

### 取得物業所有權證書及土地使用權

我們已就我們擁有及用作表演的物業取得物業所有權證書及相關書面確認。根據該等證書及確認，以及本節「一物業一自有物業」進一步詳述，我們的中國法律顧問已確認，根據適用的中國法律法規，我們有權繼續使用上述物業進行表演營運。

### 營運階段

#### 培訓、綵排及籌備

《大宋•東京夢華》合共涉及約700名現場表演人員及工作人員，包括：(i)專業舞蹈演員，負責整個演出中的所有群舞及獨舞場景；(ii)武術及特技演員，負責執行空中威亞特技及馬術表演；(iii)民間表演者，飾演一系列北宋傳統角色，以豐富觀眾的沉浸體驗；(iv)舞台監督及執行導演，負責現場調度、演員定位及應急處理；(v)技術操作人員，負責監督舞台特效及確保設備正常運作；(vi)服裝、化妝及道具專員，負責更衣、服裝維護及道具管理；及(vii)其他支持員工。

我們已建立完善的演員培訓體系及標準化的演出排練流程。我們的培訓架構由持續性常規培訓及階段性專項培訓組成。新進演員須接受基礎入職培訓，一般涵蓋宋代文化常識、古典舞蹈基本功、形體姿態、對白及禮儀，以及操作安全規範。對於駐場演員，我們每年提供專項培訓課程，重點關注新編舞段、角色演繹、特技技能提升及團隊協作。

### 演出門票銷售

我們向有意觀看《大宋•東京夢華》的訪客銷售演出門票。除觀看演出外，我們的演出門票持有人還享有普通門票的權益。我們《大宋•東京夢華》的演出門票包括兩種類型：(i)普通座門票；及(ii)特等座門票。普通座依據位置劃分為A區及B區，而特等座則按具體位置及配套服務分為貴賓座與御座。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間各年《大宋•東京夢華》按演出門票類別劃分的實際觀演人次：

|               | 2023 財年        | 2024 財年        | 2025 財年        |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 《大宋•東京夢華》演出門票 |                |                |                |
| — 特等座門票       | 103,455        | 130,733        | 185,826        |
| — 普通座門票       | 777,536        | 846,791        | 740,810        |
| <b>總計</b>     | <b>880,991</b> | <b>977,524</b> | <b>926,636</b> |

附註：實際觀演人次指於往績記錄期間各年內，在演出場地開口經核實並掃描驗證的實際門票數量。

於2023財年、2024財年及2025財年，《大宋•東京夢華》的實際上座率分別為約66.0%、65.7%及61.2%。實際上座率的計算方法為：(i)實際觀看演出的持票人人數除以(ii)相關年度演出場地總座位數乘以相關年度內舉行演出場次。

我們的《大宋•東京夢華》演出門票採用與入場門票相同的銷售模式。有關我們門票銷售模式的詳情，請參閱本節「門票銷售渠道—門票銷售模式」一節。

下表載列於往績記錄期間我們演出門票銷售收入的明細：

|                | 2023 財年         |              | 2024 財年        |              | 2025 財年        |              |
|----------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                | 人民幣             | %            | 人民幣            | %            | 人民幣            | %            |
|                | (除百分比外，金額以千位列示) |              |                |              |                |              |
| <b>直接銷售</b>    |                 |              |                |              |                |              |
| — 現場售票中心及自助售票機 | 48,993          | 41.5         | 36,995         | 29.4         | 20,103         | 16.8         |
| — 線上直銷渠道       | 50,224          | 42.6         | 75,839         | 60.2         | 85,090         | 70.7         |
| <b>小計</b>      | 99,217          | 84.1         | 112,834        | 89.6         | 105,193        | 87.5         |
| <b>第三方銷售渠道</b> |                 |              |                |              |                |              |
| — 在線旅行社平台      | 18,776          | 15.9         | 13,089         | 10.4         | 15,085         | 12.5         |
| <b>總計</b>      | <b>117,993</b>  | <b>100.0</b> | <b>125,923</b> | <b>100.0</b> | <b>120,278</b> | <b>100.0</b> |

## 業 務

### 定價政策

經我們的中國法律顧問確認，中國法律法規並無就我們的演出門票實施政府定價或指導定價。因此，我們的演出門票按市場化基準定價。

截至最後實際可行日期，普通座門票按分區位置定價為人民幣249元及人民幣299元，而貴賓及御座門票則分別定價為人民幣499元及人民幣999元。截至最後實際可行日期，我們的觀眾席設有3,196個座位，包括2,755個普通座、391個貴賓座及50個御座。購買特等座門票的觀眾可獲享額外便利服務，包括但不限於茶水飲料、零食糕點、望遠鏡以及舒適座椅等。於往績記錄期間，我們可能會偶爾推出優惠活動，提供折扣票券。

針對企業客戶（通常為旅行社客戶）以及OTA等銷售渠道合作夥伴，我們一般會根據我們演出門票的具體類型提供結算價格。具體的折扣結算價格將依照相關協議所載之條款為準。

### 付款及收益確認

於往績記錄期間，我們《大宋•東京夢華》演出門票的付款及結算安排，與我們入場門票的相關安排一致。詳情請參閱本節「入場門票銷售—付款及收益確認」。

演出門票收入於遊客通過專用表演場地閘機時實際驗證及掃描門票後確認。

### 支援及維護

我們還高度重視舞台設施及專業設備的排練與運行前檢查工作。每次演出前兩小時，我們都會對照明、音響系統、空中索具設備、水上浮動平台以及特效裝置逐一進行全面測試。我們已就主要設備和演出環節制定標準化的定期檢查與排練機制。每週對空中索具系統及演員的高空特技排練進行全面測試。演出船隻的動力性能、定位精度以及上下船安全情況，經常進行全面檢查與測試。此外，在每次演出前一天對特效設備進行小規模試運行，確保穩定演出效果及現場操作安全。

我們根據演出設備及道具的不同類型，實施分類管理、日常巡檢與定期維護。演出道具主要包括服裝、燈光設備、演出船隻、舞台佈景建築設施及消耗品等，所有這些均需接受標準化的日常檢查與週期性維護安排，以確保設備狀態完好、演出品質穩定。



## 業 務

### 其他服務

除園區運營及旅遊演出業務外，我們於往績記錄期間亦提供其他服務，包括(i)旅遊服務；(ii)管理服務；及(iii)其他配套服務，以實現收入來源多元化。於2023財年、2024財年及2025財年，我們來自其他服務的收入分別約為人民幣27.0百萬元、人民幣46.4百萬元及人民幣42.6百萬元，分別佔總收入約4.0%、6.2%及5.8%。

### 旅遊服務

於往績記錄期間，我們通過持牌旅行社附屬公司清明上河園國際旅行社提供旅遊服務。我們的核心服務包括為到訪清明上河園的旅行團提供當地接待服務，以及設計、開發及銷售主要位於河南省內的包團旅行。我們的包團旅行通常包含機票、酒店住宿、餐飲、接送、觀光作為捆綁套餐，並全程由我們的領隊及／或導遊陪同。

### 管理服務

於往績記錄期間，我們為多家從事園區運營的客戶提供涵蓋項目策劃、設計、建設及運營執行的運營管理服務。憑藉超過27年的園區運營經驗，我們深入了解客戶需求及項目特點，在兼顧項目當地文化遺產、歷史脈絡與本土資源的前提下，提供定制化全流程運營管理解決方案。

我們的服務涵蓋以下三個階段，包括：

- 於前期，協助客戶開展頂層架構設計與概念規劃，明確項目定位、開發方向、運營模式及文化內涵；
- 於中期，為客戶提供商業規劃及文化演藝、夜遊系統等產品設計，並協助提供專項設計指導、建設監管及資源推廣；及
- 於後期，通過運營諮詢服務或項目整體託管方式參與項目運營執行。

我們的核心管理目標包括優化資源配置效率、強化現場團隊協調能力、提升精細化運營水平、加強配套設施與當地環境的統籌協調、開展全渠道營銷推廣，並系統性提升項目品牌影響力與市場聲譽。我們通過定制化運營策略，為受託項目創造穩定經濟效益、持續優化遊客體驗、帶動項目收益與客流穩步增長，協助客戶突破發展瓶頸，實現良性運營與長期可持續發展。

## 業 務

### 其他輔助服務

於往績記錄期間，我們亦提供若干輔助服務，以提升遊客的便利性及體驗。該等服務包括我們園區內的(i)商品銷售；(ii)停車服務；(iii)遊樂設施「優享通」服務；及(iv)VIP服務。我們的商品銷售涵蓋向園區遊客提供的多種產品。停車服務則為駕私家車前來園區的遊客提供便利。我們為希望減少園區內遊樂設施等候時間的遊客提供「優享通」服務。持有指定設施有效「優享通」的遊客可享受一次該設施的優先使用權，減少排隊時間。我們的「優享通」票價視乎設施而定，每張介乎人民幣30元至人民幣100元。票價乃參考國內其他知名主題樂園的遊樂設施快速通行證價格、本園區遊樂設施的刺激程度、遊客接受度及其他因素釐定，且於往績記錄期間及截至最後實際可行日期維持不變。對於希望進一步探索及體驗我們園區的團體遊客，我們提供VIP服務套餐。購買我們VIP服務套餐的人士可享有專屬權益，例如包含門票的表演專屬座位、遊樂設施優先使用權、免費停車，以及提供行程定制的個性化導遊服務。我們的VIP服務套餐定價為每團(十人一組)人民幣3,888元。該價格乃根據我們核心演藝資源的稀缺性與獨特性、高端遊客的市場需求及支付意願、同類高端主題樂園的行業定位與品牌價值，以及相關成本(包括人力、路線開發、VIP場地運營及專屬權益安排)等因素釐定，且於往績記錄期間及截至最後實際可行日期維持不變。

### 營銷及客戶互動

#### 營銷策略

我們實施旨在提升品牌知名度及旅客參與度的營銷策略。為實現該等目標，我們從三個關鍵方面開展營銷運作，即傳統媒體推廣、新媒體傳播以及靈活的門票政策調整及其他優惠安排。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣32.8百萬元、人民幣40.3百萬元及人民幣46.6百萬元，分別佔我們相應年度總收入的約4.9%、5.4%及6.2%。

#### 傳統媒體

我們與國家級及省級主流媒體保持持續合作。通過邀請記者以新聞報導及專題文章形式報道我們的文化活動，以擴大品牌曝光度。我們亦參與高規格的行業及學術會議，以展示我們在文旅融合方面的專業實力，並履行企業社會責任傳播。

#### 新媒體

我們運用抖音、小紅書及微博等社交新媒體平台，以年輕訪客及潛在客戶為目標受眾。全年圍繞宋式美學、互動體驗及節慶活動等主題，打造原創宋文化主題內容，以營銷及推廣我們園區的產品。我們邀請網紅及藝人體驗我們的現場主題活動，將品牌信息融入互動場景，有效提升公眾認知度及品牌口碑。

## 業 務

### 門票政策及其他優惠安排

我們靈活調整門票政策，以適應經營目標及營銷策略的變化。例如，自2025年5月起，我們將普通入場門票的有效期由一次性單日入園延長至首次入園後三日內無限次入園，以吸引客流並刺激園內二次消費。在非高峰期，我們密切監察市場動態，並及時優化推廣方案，以緩解季節性經營壓力並穩定整體經營業績。

### 遊客滿意度

為支持我們在服務質量及文旅產品方面的持續改善，我們已設立客戶反饋及投訴處理系統。客戶意見被視為服務提升及運營優化的重要參考。於往績記錄期間，我們根據既定的內部標準及程序，按照首問負責制處理遊客投訴。我們致力於現場解決投訴，妥善上報及處理未解決事宜，並在投訴解決後進行回訪，以提升遊客滿意度。我們的景區服務部每年編製投訴分析報告，該報告經過內部審閱後提交至質量管理部進行監督及跟進。據董事所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無接獲任何重大遊客投訴。我們每年派發遊客滿意度問卷。於往績記錄期間，依據該等問卷的反饋，我們的遊客滿意度持續維持於高水平並穩步攀升。我們亦監察線上用戶評論及輿情，及時作出回應，並採納合理建議以優化我們的服務。

### 我們的客戶

我們的客戶主要包括個人訪客以及企業客戶，其中旅行社為我們企業客戶群的重要組成部分。基於我們業務合作及交易安排的實質，我們的董事認為，這些旅行社是我們的直接客戶而非門票經銷商，理由如下：(i)我們與旅行社直接按雙方基準訂立門票合作協議。旅行社是唯一的合約對手方，根據相關協議享有獨立的權利及承擔義務，而非根據分銷安排作為中介經銷商行事；(ii)該等旅行社購買我們的門票主要是為了支持其自身入境旅遊團的旅遊團業務，而非作為核心經銷業務批量購買門票以轉售給散客或其他下游銷售渠道；(iii)我們一般在門票合作協議中訂明，旅行社及其相關人員不得轉售我們的入場門票及演出門票，否則我們保留終止該等協議的權利；及(iv)我們並無授予旅行社任何批量門票庫存、提前鋪貨或未售出門票退貨權。旅行社並非作為主體經銷商獨立庫存、分銷或推廣我們的門票。門票付款按即時、逐團結算，這與直接客戶採購安排一致。我們一般並無向客戶授出信用期。於往績記錄期間，我們絕大部分收益來自我們在中國的營運，且並無從中國境外客戶產生任何重大收益。

## 業 務

我們通常與旅行社客戶訂立門票合作協議，其主要條款概述如下：

|           |                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 條款        | 通常為一年                                                                                  |
| 年度獎勵及資格門檻 | 我們通常在相關協議中為旅行社客戶制定獎勵政策 <sup>(附註)</sup> 。倘合作旅行社推薦的年度訪客人數超過我們制定的標準，則根據超額數量給予分級獎勵，並按年度結算。 |

附註：於2023財年、2024財年及2025財年，我們的應付予旅行社客戶的獎勵分別佔相應年度相關旅行社所產生收入的2.7%、2.8%及2.7%。

於往績記錄期間各年度，來自我們五大客戶的收益分別佔我們各年度總收益的13.3%、10.2%及8.7%。於往績記錄期間各年度，來自我們最大客戶的收益分別佔我們各年度總收益的5.1%、3.9%及3.0%。下表載列我們於所示年度按收益計算的五大客戶詳情：

### 2023財年

| 排名 | 客戶  | 收益<br>(人民幣千元) | 佔總收益<br>百分比<br>(%) | 向我們購買的<br>產品/服務    | 與我們<br>開始業務<br>關係的年份 | 背景及主要業務活動                            | 付款方式 |
|----|-----|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|------|
| 1  | 客戶A | 34,207        | 5.1                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2020年                | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事提供旅遊服務。 | 現場結算 |
| 2  | 客戶B | 28,732        | 4.3                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2019年                | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事提供旅遊服務。 | 現場結算 |
| 3  | 客戶C | 9,190         | 1.4                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2020年                | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事提供旅遊服務。 | 現場結算 |
| 4  | 客戶D | 9,174         | 1.4                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2012年                | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事提供旅遊服務。 | 現場結算 |
| 5  | 客戶E | 7,676         | 1.1                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2012年                | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事提供旅遊服務。 | 現場結算 |
| 總計 |     | <u>88,979</u> | <u>13.3</u>        |                    |                      |                                      |      |

## 業 務

### 2024 財 年

| 排名 | 客戶   | 收益<br>(人民幣千元) | 佔總收益<br>百分比<br>(%) | 向我們購買的<br>產品／服務    | 與我們<br>開始業務<br>關係的年份 | 背景及主要業務活動 | 付款方式 |
|----|------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------|------|
| 1  | 客戶 A | 29,192        | 3.9                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2020年                | 如上表所披露。   | 現場結算 |
| 2  | 客戶 B | 25,007        | 3.4                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2019年                | 如上表所披露。   | 現場結算 |
| 3  | 客戶 D | 8,089         | 1.1                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2012年                | 如上表所披露。   | 現場結算 |
| 4  | 客戶 C | 6,802         | 0.9                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2020年                | 如上表所披露。   | 現場結算 |
| 5  | 客戶 E | 6,563         | 0.9                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2012年                | 如上表所披露。   | 現場結算 |
| 總計 |      | <u>75,653</u> | <u>10.2</u>        |                    |                      |           |      |

### 2025 財 年

| 排名 | 客戶   | 收益<br>(人民幣千元) | 佔總收益<br>百分比<br>(%) | 向我們購買的<br>產品／服務    | 與我們<br>開始業務<br>關係的年份 | 背景及<br>主要業務活動                        | 付款方式 |
|----|------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|------|
| 1  | 客戶 A | 22,416        | 3.0                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2020年                | 如上表所披露。                              | 現場結算 |
| 2  | 客戶 B | 22,226        | 3.0                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2019年                | 如上表所披露。                              | 現場結算 |
| 3  | 客戶 C | 8,348         | 1.1                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2020年                | 如上表所披露。                              | 現場結算 |
| 4  | 客戶 F | 5,620         | 0.8                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2024年                | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事提供旅遊服務。 | 現場結算 |
| 5  | 客戶 D | 5,606         | 0.8                | 園區及演出門票<br>銷售與餐飲服務 | 2012年                | 如上表所披露。                              | 現場結算 |
| 總計 |      | <u>64,216</u> | <u>8.7</u>         |                    |                      |                                      |      |

## 業 務

據本公司董事所知，於最後實際可行日期，本公司各董事及其各自聯繫人，或持有我們已發行股本5%或以上的任何股東，於往績記錄期間的各年度／期間，概無在我們的五大客戶中擁有任何權益。

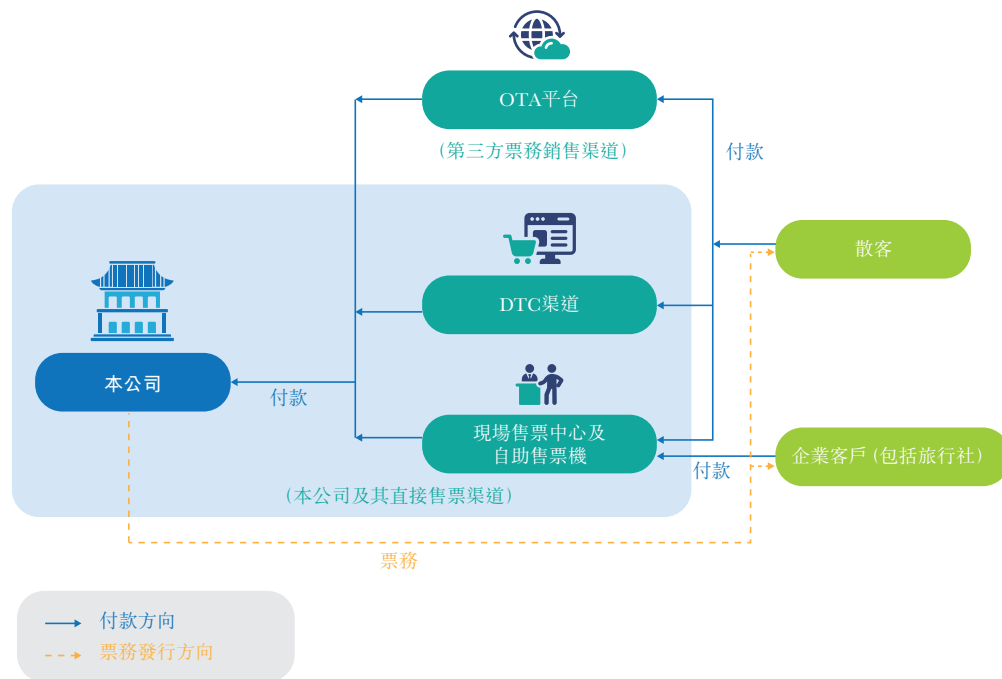
### 門票銷售渠道

#### 門票銷售模式

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的收益主要來自本園區入場門票及《大宋·東京夢華》演出門票的銷售，金額分別為人民幣584.9百萬元、人民幣621.9百萬元及人民幣621.9百萬元，分別佔我們相應年度總收益的86.9%、83.9%及83.3%。

我們通過直銷渠道及第三方銷售渠道(如OTA平台)向個人遊客、企業客戶(包括旅行社)銷售門票。我們的直銷渠道包括：(i)現場售票中心及自助售票機；及(ii)線上DTC渠道，例如我們官方自營微信小程序及官方自營抖音賬號。我們通常要求遊客在出票前提供其身份證號碼或其他有效身份證明文件。

下圖闡述截至最後實際可行日期我們的門票銷售模式：





## 業 務

### OTA 平台

於往績記錄期間，我們與主流的OTA平台(包括攜程、美團及同程)合作，不斷擴大我們入場門票及演出門票的線上銷售覆蓋範圍，並提升我們的市場知名度。

我們通常與該等OTA平台訂立初步為期一至兩年的合作協議，該等協議於到期後將自動續期。在我們的合作模式下，我們通常設定統一的結算價格，並根據門票類型向合作的OTA平台建議線上零售價格。儘管我們的OTA平台可獨立開展促銷活動，並自費為用戶提供補貼，但我們一般要求所有此類折扣和補貼活動都必須事先向我們報告並獲得我們批准，方可進行。我們通常與合作OTA平台採用預付款結算模式。所有門票訂單均通過雙方認可的票務管理系統下單，並設有月度對賬及淨額結算安排。預付款項在相應遊客入園及門票核驗時予以扣除。

我們的董事認為，該等OTA平台並非我們的分銷商，主要考慮以下關鍵原因：(i)散客是我們的直接客戶，我們與散客之間存在合約關係。在該關係下，我們是所有門票相關服務的獨家服務提供方及責任承擔方，而OTA平台僅作為信息展示及門票銷售的線上渠道；(ii)我們不會預先向合作OTA平台提供門票庫存。在整個合作過程中，門票所有權並無轉移至合作OTA平台，合作OTA平台亦不轉售門票；(iii)我們向合作OTA平台提供的所有門票均為電子化發行，並實時動態核驗。由於入場門票及演出門票是按需發行並與個人遊客的實名登記綁定，OTA平台不存在實物庫存囤積、滯銷庫存保留或轉售套利行為；及(iv)我們對所有門票產品保持統一的定價控制，包括適用於所有合作OTA平台的統一結算價及建議線上零售價。所有平台推廣活動均須經我們事先批准，合作OTA平台並無獨立的定價權。

### 第三方銷售渠道管理

我們對所有合作的OTA平台採取全面及標準化的管理措施，以確保所有渠道的線上門票銷售合規、一致且有序。

我們通過各合作OTA平台提供的獨立後台管理系統進行實時監督。我們可即時查閱各合作OTA平台的營運數據，包括門票銷售量、核驗記錄及結算明細。此類持續監控使我們能夠在整個銷售過程中及時識別、干預及糾正任何不合規行為，規範渠道銷售行為並降低相關營運風險。

## 業 務

我們對合作OTA平台的准入並不採用量化硬性標準。相反，我們會進行定期審查，涵蓋各平台的營運表現、服務質量、用戶反饋及合規記錄。合作安排會根據評估結果及時調整及優化，以維持穩定的渠道服務質量及一致的客戶體驗。

統一定價規範在所有OTA銷售渠道中嚴格執行。所有合作OTA平台均須遵守我們規定的統一合約結算價格及建議線上零售價格，且未獲授權自行調整門票價格。此一致的定價框架確保所有線上銷售渠道的統一價格標準，並防止跨渠道價格差異及不規範競爭行為。

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的合作OTA平台數量分別為6家、7家及5家。

### 門票取消／退款政策

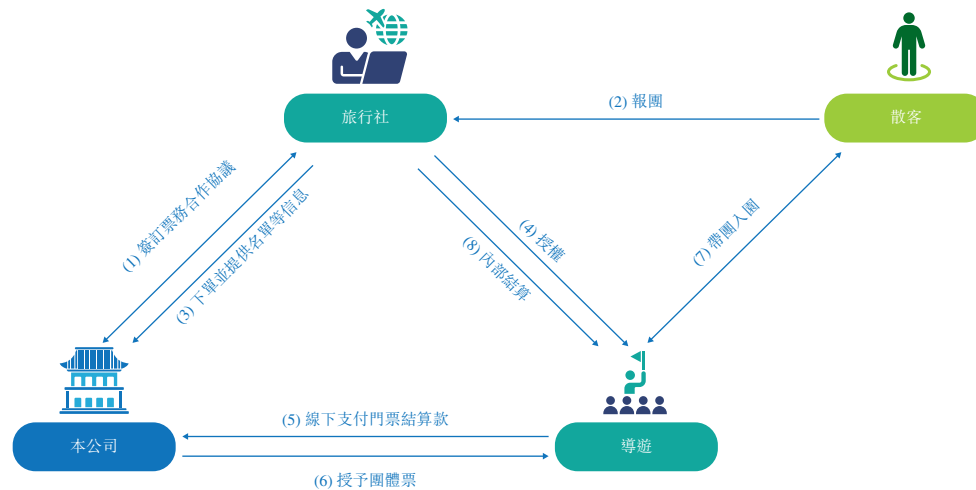
通過我們線下及DTC渠道購買門票的遊客，可在門票核驗及入園前隨時取消門票，無需額外審批程序。退款將通過原支付方式及時退還，現金支付將直接退還給遊客，電子支付將退回至遊客的原支付賬戶。對於通過我們合作OTA平台購買的門票，遊客須遵守各OTA平台的退款政策。遊客支付的款項在購買時由相應的OTA平台直接收取並凍結。如需退款，遊客應通過相關OTA平台提出退款申請。一般而言，我們不會就已驗票入場的門票進行退款且我們不會就已退款的門票確認任何收入。

## 業 務

### 本公司、旅行社及導遊之間的付款安排

#### 背景

於往績記錄期間，我們一般與旅行社訂立門票合作協議，據此，該等旅行社作為我們的直接客戶購買門票及《大宋•東京夢華》演出票，以支持其自身的入境旅遊團業務。我們的若干旅行社客戶通常授權其導遊代表旅行社直接與我們結算門票費用。下圖說明相關交易安排的程序流程：



根據該安排，相關旅行社須在旅遊團預定入園日期前的合理期限內，將訂單信息輸入我們公司的後台團隊登記系統，包括旅遊團人數、預定入園日期、客源地以及獲授權導遊的姓名及聯繫方式，並由我們公司完成核實及確認。經確認後，獲授權導遊可在旅遊團預定入園日期，憑加蓋旅行社印章並由導遊簽署的授權書及導遊證，在我們園區的現場售票處結算門票費用，並領取印有相關旅行社客戶信息的團隊票。憑藉團隊票，導遊可在入園閘口完成門票核驗，並帶領旅遊團進入我們的園區。付款金額根據每個旅遊團的實際人數以及旅行社與我們訂立的門票購買協議中協商的价格條款釐定。

於2023財年、2024財年及2025財年，根據上述安排與我們結算付款的旅行社客戶數量分別為62、62及75。該等安排產生的總結算金額分別為人民幣106.2百萬元、人民幣104.6百萬元及人民幣91.2百萬元，分別佔我們各相應期間自所有客戶收取的總付款的15.3%、12.9%及11.0%。

## 業 務

### 行業專家的觀點

根據灼識諮詢的資料，旅行團通過其授權的導遊支付門票費用在中國旅遊市場上並不罕見，主要由於(i)其可提供更佳的現金流及結算靈活性，對於資金有限的中小型旅行社尤為有利；及(ii)開立公司銀行賬戶程序繁瑣，而使用導遊現有的個人戶口則更為便捷，屬即時可用的替代安排。

### 我們的中國法律顧問的觀點

經審閱本公司所採納的內部控制程序及適用於該等交易的強制性合規要求後，並假設上述支付安排有真實及合法的基礎交易支持，我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間，(i)上述支付安排(涉及本公司、我們部分旅行社客戶及導遊)基於相關方的真實意願訂立，且根據《中華人民共和國民法典》一旦訂立，即對安排各方具有法律約束力；(ii)並無任何導遊提出索償，亦無任何要求本公司作出償還的情況；(iii)上述支付安排不涉及隱藏或掩飾任何犯罪所得或其收益的來源或性質，且被視為洗錢活動的風險較低；(iv)本公司未曾涉及任何爭議或糾紛，亦未受到任何主管行政機關的調查或行政處罰；目前亦不存在任何現有或潛在的爭議或糾紛，亦無任何可能受到主管行政機關調查或行政處罰的情況；及(v)並無出現因上述支付安排而導致本公司因違反稅務法律法規被主管稅務機關施加任何行政處罰的情況。

基於上述情況，我們的中國法律顧問認為，上述支付安排並未違反中國現行強制性法律法規。

### 支付安排的停止

作為強化內部監控措施的一部分，我們已通知我們的合約旅行社，自2026年5月15日起，所有團體旅遊的結算均須通過企業賬戶之間的銀行轉賬進行，而截至最後實際可行日期，所有現有付款安排已完全終止。我們已進一步制定營運規則，以及時向新訂約的旅行社簡介相關結算規則，避免再次發生類似付款安排的情況。

經考慮與我們旅行社客戶的關係、業務營運及財務業績後，我們的董事認為，終止該等付款安排對本公司並無產生，亦將不會產生任何重大不利影響，因為：(i)我們所有相關旅行社客戶均已配合我們的終止及整改程序；(ii)上述付款安排的終止及整改並不影響相關旅行社客戶向我們的付款結算安排；及(iii)上述付款安排項下的結算金

## 業 務

額佔我們自所有客戶收取的總付款金額的百分比錄得同比下降，由2023財年的15.3%下降至2024財年的12.9%及佔2025財年的約11.0%。

### 加強的內部控制措施

截至最後實際可行日期，我們已制定以下內部控制措施，以防止該等付款安排再次發生：

- 根據我們的內部政策，禁止使用非按我們合約旅行社名義預先註冊的銀行賬戶進行付款，並將此項要求告知我們所有合約旅行社；
- 要求我們所有合約旅行社在簽訂門票合作協議後，立即提供其有效的企業銀行賬戶詳情。該等旅行社應立即將銀行賬戶詳情的任何更新告知我們，以便我們準確及即時更新記錄。每家合約旅行社可向我們提供多個企業銀行賬戶，而所有銀行賬戶均應以相關旅行社的名義在我們的內部登記冊中登記。該登記冊應不時維護，以反映準確及最新的信息；及
- 我們的董事已指定財務部門在收到旅行社付款時，徹底檢查及監控所有付款詳情，包括每位付款人的名稱及銀行賬號。銷售部門人員將在每次收到我們合約旅行社的付款時，同時檢查付款詳情。上述部門與負責的財務部門人員將共同在付款證明文件上簽署，作為檢查憑證。倘某筆付款被標記為來自未經註冊的銀行賬戶，則不會被我們的票務管理系統接納，並將退回予相關付款人。儘管上述經加強的內部控制措施已禁止未經授權人士向我們付款，我們的首席財務官及財務經理仍將於每月月底審閱所收付款的證明文件。此外，彼等已獲指定與旅行社進行月度檢查，以確保上述經加強的程序已得到嚴格及有效的遵守。

### 我們董事的觀點

經審閱增強的內部控制措施後，我們的董事認為，該等措施有效且足以防止上述付款安排的再次發生，並減低相關風險。我們的董事將持續監督上述規範上述付款安排的增強內部控制措施的持續有效性。我們的董事進一步確認，自最後實際可行日期停止上述付款安排以來，並無出現重大付款結算問題。

## 業 務

### 我們的供應商

於往績記錄期間，我們的主要供應商主要包括勞務服務提供商、建築工程服務提供商及廣告服務提供商。我們的供應商一般並無向我們授出信用期。

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的37.3%、27.7%及23.5%。於最後實際可行日期，我們的董事、其聯繫人或我們的任何股東(據董事所知，持有本公司已發行股份數目5%以上的股東)概無於我們的五大供應商中擁有任何權益。

下表載列於所示年度按採購金額計算的五大供應商詳情：

#### 2023財年

| 排名 | 供應商  | 採購額<br>(人民幣千元) | 佔總採購額<br>百分比<br>(%) | 向我們提供的<br>產品/服務 | 與我們<br>建立業務關係<br>的起始年度 | 背景及<br>主要業務活動                                  | 付款方式 |
|----|------|----------------|---------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------------------|------|
| 1  | 供應商A | 57,317         | 16.6                | 工程採購            | 2013年                  | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任公司，主要<br>從事建築工程業務。           | 銀行轉賬 |
| 2  | 供應商B | 25,714         | 7.4                 | 工程採購            | 2012年                  | 一組於中國註冊成立的實體，<br>主要從事建築及工程業務，<br>並受共同控制。       | 銀行轉賬 |
| 3  | 供應商C | 17,350         | 5.0                 | 設備銷售及安裝         | 2023年                  | 一家於中國註冊成立的<br>有限責任股份公司，<br>主要從事設備的銷售<br>及安裝業務。 | 銀行轉賬 |
| 4  | 供應商D | 16,633         | 4.8                 | 工程及設備採購         | 2020年                  | 一組於中國註冊成立的實體，<br>主要從事建築及工程業務，<br>並受共同控制。       | 銀行轉賬 |
| 5  | 供應商E | 12,175         | 3.5                 | 工程及設備採購         | 2014年                  | 一組於中國註冊成立的實體，<br>主要從事建築及工程業務，<br>並受共同控制。       | 銀行轉賬 |
| 總計 |      | <u>129,189</u> | <u>37.3</u>         |                 |                        |                                                |      |



## 業 務

### 2024 財 年

| 排名 | 供應商  | 採購額<br>(人民幣千元) | 佔總採購額<br>百分比<br>(%) | 向我們提供的<br>產品／服務 | 與我們建立<br>業務關係的<br>起始年度 | 背景及<br>主要業務活動                      | 付款方式 |
|----|------|----------------|---------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|------|
| 1  | 供應商F | 30,000         | 8.6                 | 工程採購            | 2019年                  | 一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事演出策劃及場景佈置業務。  | 銀行轉賬 |
| 2  | 供應商E | 20,104         | 5.8                 | 工程及資產採購         | 2014年                  | 如上表所披露。                            | 銀行轉賬 |
| 3  | 供應商G | 17,601         | 5.1                 | 設備銷售及安裝         | 2017年                  | 一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事照明設備的銷售及安裝業務。 | 銀行轉賬 |
| 4  | 供應商H | 14,532         | 4.2                 | 工程採購            | 2023年                  | 一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事建築工程業務。       | 銀行轉賬 |
| 5  | 供應商I | 13,806         | 4.0                 | 工程採購            | 2020年                  | 一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事演出策劃及場景佈置業務。  | 銀行轉賬 |
| 總計 |      | 96,043         | 27.7                |                 |                        |                                    |      |

### 2025 財 年

| 排名 | 供應商  | 採購額<br>(人民幣千元) | 佔總採購額<br>百分比<br>(%) | 向我們提供的<br>產品／服務 | 與我們建立<br>業務關係的<br>起始年度 | 背景及<br>主要業務活動                     | 付款方式 |
|----|------|----------------|---------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------------|------|
| 1  | 供應商E | 29,257         | 6.9                 | 工程及資產採購         | 2014年                  | 如上表所披露。                           | 銀行轉賬 |
| 2  | 供應商J | 21,446         | 5.1                 | 工程採購            | 2025年                  | 一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事演出策劃及場景佈置業務。 | 銀行轉賬 |
| 3  | 供應商H | 19,913         | 4.7                 | 工程採購            | 2023年                  | 如上表所披露。                           | 銀行轉賬 |
| 4  | 供應商K | 14,455         | 3.4                 | 工程採購            | 2025年                  | 一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事勞務外包服務。      | 銀行轉賬 |
| 5  | 供應商D | 14,292         | 3.4                 | 工程及設備採購         | 2020年                  | 如上表所披露。                           | 銀行轉賬 |
| 總計 |      | 99,363         | 23.5                |                 |                        |                                   |      |

## 業 務

### 客戶與供應商的重疊情況

於往績記錄期間，我們有24名客戶同時亦為我們的供應商。其中，九名是在我們園區內租賃場地的商戶租戶，同時亦向我們供應商品及服務，14名為我們旅遊服務業務的供應商，同時亦因在我們園區內舉辦團建活動而成為我們的客戶，為本集團帶來相應收入，其餘一名重疊方為固定資產供應商，同時亦為旅遊管理規劃及營運服務的客戶。我們的董事確認，於往績記錄期間與該等重疊客戶與供應商進行的銷售及採購並非相互關聯或互為條件。

於2023年、2024年及2025年，來自該等24名重疊客戶與供應商的總收入分別為人民幣0.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣6.2百萬元，分別佔我們相關年度總收入約0.1%、0.2%及0.8%。於2023年、2024年及2025年，向該等24名重疊客戶與供應商的總採購額分別為人民幣33.8百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣45.6百萬元，分別佔我們相關年度總採購額約9.8%、11.6%及10.8%。

24名重疊客戶及供應商(包括供應商D，其為我們於2023年及2025年的五大供應商之一)同時亦為租賃我們園區內物業並向我們支付租金的商業租戶。與供應商D的交易詳情載列如下：

#### 供應商D

##### 2023財年

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 來自供應商D的收入(人民幣千元)    | 6.9      |
| 佔我們總收入的百分比(%)       | —*       |
| 向供應商D作出的採購金額(人民幣千元) | 16,633.5 |
| 佔我們總採購額的百分比(%)      | 4.8      |

##### 2025財年

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 來自供應商D的收入(人民幣千元)    | 8.6      |
| 佔我們總收入的百分比(%)       | —*       |
| 向供應商D作出的採購金額(人民幣千元) | 14,292.5 |
| 佔我們總採購額的百分比(%)      | 3.4      |

\* 低於0.1%

## 業 務

### 季節性

季節性波動是我們業務所固有的特質。此類季節性波動主要受以下因素影響：(i) 旅遊市場的整體旺季與淡季，以及公眾假期與學校假期；(ii) 天氣狀況；(iii) 推廣節慶及活動；及(iv) 其他對旅遊行為及訪客需求產生影響的因素。過往及於往績記錄期間，我們業務的旺季一般包括以下期間：

- 主要的公眾假期，包括五一假期(國際勞動節)，期間因假期休息通常令旅遊人數增加；國慶假期(十一黃金週)，由於家庭及旅客利用較長的假期時段出遊而吸引大量旅客；以及春節(中國農曆新年)；及
- 學校假期，包括暑假及寒假，期間家庭旅遊活動增加，從而帶動整體旅客量及相關商業活動增加。

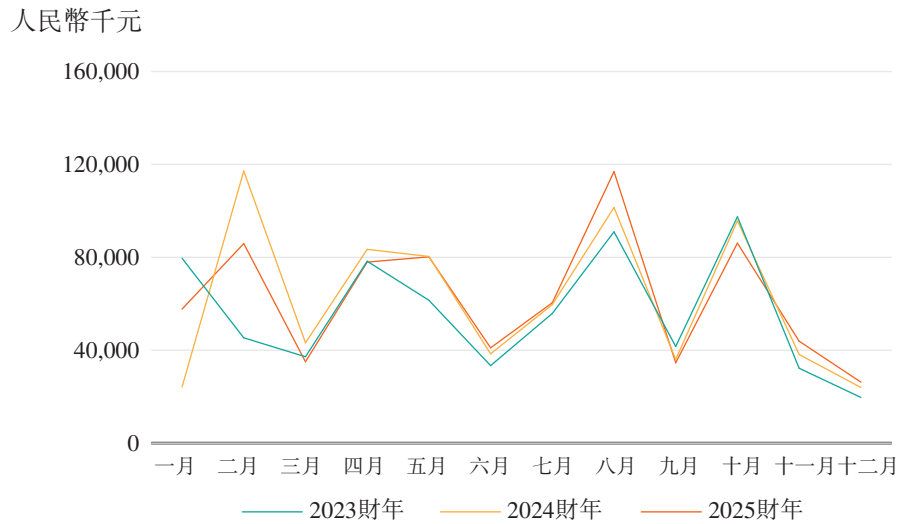
### 季節性分析

下表載列我們於往績記錄期間按月份劃分的收入。

|     | 2023財年  |      | 2024財年  |      | 2025財年  |      |
|-----|---------|------|---------|------|---------|------|
|     | 人民幣千元   | %    | 人民幣千元   | %    | 人民幣千元   | %    |
| 一月  | 79,584  | 11.8 | 24,182  | 3.3  | 57,709  | 7.7  |
| 二月  | 45,329  | 6.7  | 117,159 | 15.8 | 85,918  | 11.5 |
| 三月  | 37,189  | 5.5  | 43,173  | 5.8  | 35,025  | 4.7  |
| 四月  | 78,330  | 11.6 | 83,428  | 11.2 | 77,944  | 10.4 |
| 五月  | 61,501  | 9.1  | 80,375  | 10.8 | 80,193  | 10.8 |
| 六月  | 33,366  | 5.0  | 38,457  | 5.2  | 41,014  | 5.5  |
| 七月  | 55,824  | 8.3  | 59,631  | 8.0  | 60,441  | 8.1  |
| 八月  | 90,977  | 13.6 | 101,465 | 13.7 | 116,889 | 15.7 |
| 九月  | 41,611  | 6.2  | 36,007  | 4.9  | 34,585  | 4.6  |
| 十月  | 97,468  | 14.5 | 95,738  | 12.9 | 86,107  | 11.5 |
| 十一月 | 32,234  | 4.8  | 38,141  | 5.1  | 43,884  | 5.9  |
| 十二月 | 19,677  | 2.9  | 23,965  | 3.2  | 26,264  | 3.5  |
| 總計  | 673,090 | 100% | 741,721 | 100% | 745,973 | 100% |

## 業 務

下圖載列於往績記錄期間確認收入的主題園區整體業務的季節性分析。



基於上述分析，我們普遍認為三月、六月及九月相比我們的旅遊旺季為收入較低的月份。其主要原因為三月及九月處於假期前後的旅遊淡季，導致旅客需求下降。與此同時，六月份的表現較為疲弱，主要是由於考試季節的影響，減少了我們的學生客群，進而降低了陪同家長及其他相關人士的出行需求。此外，我們通常將十一月及十二月視為園區的旅遊淡季，主要原因為天氣較為寒冷，且缺乏較長的公眾假期，此等因素自然抑制了旅遊需求。為應對該等淡季對我們收入的影響，我們已積極採取多種營銷措施，並持續舉辦各類活動以吸引遊客。我們的目標是減輕淡季對收入的影響，並最大程度地維持我們經營業績的穩定性。

## 技術支援及安全維護

### 我們的日常維護及安全管理系統

我們深知安全對業務的長期經營及發展至為關鍵。秉持安全第一的原則，我們在提供服務的過程中，高度重視園區內的日常物業管理、設備維護、常規安全管理及應急預防工作。

在日常物業及設備維護方面，各部門在其職責範圍內定期進行安全巡查及檢查。巡查中發現的任何問題，將轉交至物業部、工程部及信息部進行針對性維修。我們的質量管理部制定相關維護標準，並統籌監督維修品質。

## 業 務

在日常安全及應急管理方面，我們已設立專門的管理架構。總經理辦公室負責整體統籌，各管理人員及部門主管負責在其各自業務範疇內落實安全措施。我們亦設有專門的安全保衛部，對業務運作的各個方面進行全面安全管理。其主要職責包括園區日常巡邏、公共秩序維護、消防安全管理、反恐及災害預防，以及應急響應服務。截至2025年12月31日，我們的安全保衛部共有70名僱員，其中一名部門主管負責整體安全相關事宜。我們亦已設立突發事件應急響應領導小組，由總經理擔任組長，各部門主管擔任成員。該小組負責在緊急情況下進行整體協調、調度及下達救援指令。領導小組下設應急指揮中心及現場應急隊伍，由安全保衛部主管指揮，實際負責現場指揮及實地調度工作。

### 職工健康及安全

我們須遵守多項有關勞工、安全及工傷事故的中國法律法規。有關適用於我們業務經營的主要中國法律法規，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們持續致力為員工營造安全健康的工作環境。為此，我們已根據適用的政府法規制定全面的安全守則及應急預案。我們的應急救援指揮中心提供專門的技術支援，並監督我們整體運營中的安全相關事宜。我們已採取的具體安全措施包括(i)為員工進行施工安全培訓；及(ii)制定應急預案以應對潛在事故。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守適用的國家、省及市級健康與安全法律法規。相關中國監管機構並無因我們未能遵守該等法律而對我們施加任何制裁、處罰、罰款或其他懲罰。於往績記錄期間，我們並無發生任何致命工作場所事故。儘管由於我們業務性質可能會偶爾發生工傷事故，惟所有僱員均受全面工傷保險保障，該等事故於往績記錄期間或過往並未對我們的業務經營或財務表現造成重大或不利影響。

### 風險管理及內部監控

我們在營運中面臨多種風險，請參閱「風險因素 — 與我們文化主題園區及旅遊表演業務及行業相關的風險」。我們已建立風險管理系統及相關政策與程序，我們認為該等程序適合我們的業務經營。我們亦持續監察及審核我們的風險管理及內部監控系統，並使其適應市場狀況、我們的產品與服務組合以及監管環境的變化。

## 業 務

### 風險管理制度

我們已設立審計委員會，以檢討及監督我們的財務申報程序及內部監控系統。有關該委員會成員的資歷及經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

在審計委員會的監督下，我們已成立專責的監察部，由全職僱員組成，並獨立履行其職責。監察部行使監督職能，並監察本公司的整體合規管理及違規監督事宜。其推動本公司合規框架的制定及日常落實，並具體負責組織識別、評估、監控及匯報本公司所有業務線的合規風險。

### 風險管理程序

監察部協調我們的高級管理人員每年填寫風險相關問卷，以釐清風險定義，並進行風險評估及優先排序。對於高優先級風險，監察部會分析其根本原因及具體表現形式，界定重點監督範疇，並制定相應的應對、預防及管控措施。

在日常運營中，各部門會識別其職責範圍內的具體風險。相關部門在充分考慮業務實踐及運營需求後，會就所識別風險的成因、潛在影響及發生可能性進行評估。本公司定期舉行跨部門會議、專題會議及例行部門會議，以分析及指導業務運營過程中識别的重大風險，並定期向董事會匯報該等事宜。

### 持續監控措施

本公司各部門負責根據其各自的職能及職責，管理相關的法律及合規政策。所有部門均負責識別適用法律、法規及政策的更新，並制定相應的整改建議。本公司定期舉行跨部門會議、專題會議及例行部門會議，以檢討內部控制、風險管理政策、制度及程序的有效性，並提出有針對性的改進措施。

### 內部控制

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立第三方顧問（「**內部控制顧問**」）於2026年1月對本集團若干選定的內部控制範疇進行針對性審查（「**內部控制審查**」）。我們其後已實施相應的糾正措施，以處理內部控制顧問提出的發現及建議。內部控制顧問已於2026年2月至2026年5月進行跟進審查（「**跟進審查**」），以核實本公司就首次內部控制審查所發現問題而採取的補救措施的落實情況。內部控制顧問在跟進審查中並未識別出更多問題。



## 業 務

基於上述情況，我們董事認為，本集團已採取合理措施，在運營及監督層面建立適當的內部控制系統，以將不合規風險降至最低，並防止本文件所披露的不合規事件再次發生。因此，董事認為，本集團所採取的強化內部控制措施足夠且有效，以降低未來未能遵守適用法律及監管要求的風險。

### 知識產權

我們視專利、商標、服務標誌、域名、商業秘密、專有技術及類似知識產權為我們成功的關鍵，並依賴中國及其他司法管轄區的專利、商標、版權及商業秘密保護法律，以及與我們的僱員、合作夥伴、服務供應商、供應商及其他方訂立的保密程序及合約條文，以保護我們的專有權利。於往績記錄期間，我們並無與第三方就知識產權發生任何重大糾紛或任何其他待決法律程序。

於最後實際可行日期，我們擁有310個註冊商標、3項專利、19項版權，以及2個註冊域名。於最後實際可行日期，我們在中國亦有76個待批商標申請。有關我們主要知識產權的清單，請參閱附錄四「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.我們的重大知識產權」。

### 競爭

國內主題園區市場及旅遊演出市場的特點是行業競爭日趨激烈且呈現多維化態勢，這源於廣泛的產品及IP同質化、多樣化的新興旅遊業態，以及競爭焦點向IP開發、服務質量及運營精細化等綜合能力轉移。主要市場參與者(如我們)能夠依託獨特的本地歷史文化資源，打造涵蓋全場景沉浸式文化演藝及實景演出、互動式NPC體驗、傳統民俗及非物質文化遺產體驗、文化創意產品銷售，以及配套餐飲休閒服務等多元化服務供給，以豐富遊客消費場景，提升市場競爭力。政府出台的利好政策及技術進步為行業發展增添動力，提升了遊客的參與度。儘管市場整體呈擴張態勢，但我們仍面臨來自同規模同業競爭者的持續競爭，其創新服務供給不斷加劇行業整體的競爭強度。

儘管如此，董事認為，我們在傳承、創新及活化傳統文化IP方面的核心能力，以及優秀的往績記錄，使我們能夠保持市場地位，並把握更廣闊的旅遊市場中的增長機遇。

## 業 務

### 僱 員

於2025年12月31日，我們擁有504名全職僱員，大部分位於中國河南開封。下表載列於同日，本公司按職能劃分的僱員數目：

| 職 能       | 僱 員 數 目 | 佔 總 數<br>百 分 比 |
|-----------|---------|----------------|
| 管理層       | 16      | 3.2            |
| 行政及人力資源   | 22      | 4.4            |
| 財務        | 13      | 2.6            |
| 營銷及新媒體運營  | 32      | 6.3            |
| 景區服務      | 108     | 21.4           |
| 運營支持及信息技術 | 74      | 14.7           |
| 演出        | 97      | 19.2           |
| 安保        | 69      | 13.7           |
| 商業管理      | 73      | 14.5           |
| 總 計       | 504     | 100.0          |

作為精細化管理體系的一項關鍵舉措，我們在前述核心職能的基礎上進一步理順部門分工，以全面覆蓋園區管理的各項具體營運環節。

我們的成功取決於我們吸引、留任及激勵合資格人員的能力。我們主要通過校園招聘、招聘機構及在線渠道招聘僱員。作為我們招聘及留任策略的一部分，我們向僱員提供具競爭力的薪酬、績效獎金及若干其他獎勵。

我們已採用一套健全的培訓計劃，據此，僱員定期接受內部或外部講者就技術、法規及管理等领域提供的培訓。我們為不同職級的僱員提供持續的在職培訓，並根據其職位及技能水平量身定制。我們相信，我們的培訓文化有助於我們招聘及留任合資格的僱員。

我們已建立雙軌職業發展路徑，分別評估管理及技術人才，從而增加個人發展及職業晉升的機會。

根據中國法規的要求，我們參與由適用的當地市級及省級政府組織的各項僱員社會保障計劃，包括住房、養老、醫療、工傷及失業保險計劃。我們亦為僱員購買商業健康及意外保險。

## 業 務

我們已根據適用的中國法律法規成立工會。我們的工會為僱員提供福利，致力維護彼等合法權益，並為有需要的僱員提供援助。工會亦為僱員組織康樂活動。我們相信，我們與僱員維持良好的工作關係。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大勞資糾紛，亦無經歷僱員發起的任何罷工。

### 勞務外包安排

我們通常與第三方演藝公司及文藝團體訂立演出合約。該等第三方演藝公司及文藝團體指派工作人員提供表演服務：(i)我們園區日常演出及互動節目；及(ii)《大宋•東京夢華》。於最後實際可行日期，我們與43家獨立第三方演藝公司及藝術團體合作，我們聘用的外部演員總數達1,229人。我們認為，該等安排使我們擁有精簡且靈活的人力資源架構，使我們能夠專注於核心管理業務，並及時應對行業趨勢。

根據相關演出合同的條款，我們向該等第三方演藝公司及藝術團體支付服務費。該等第三方演藝公司及藝術團體根據相關中國法律法規，為其指定員工支付薪金、社會保險及住房公積金以及其他福利待遇。於2023財年、2024財年及2025財年，我們向該等第三方演藝公司及藝術團體支付的服務費分別為人民幣16.4百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣48.8百萬元。

在訂立任何演出合約前，我們要求相關演藝公司或文藝團體具備並提供必要的演出資質。同時，為確保演出質量，我們指派人員每週對簽約演出團體的演出質量進行審查，檢查標準涵蓋後台準備、演出時長、演職人員數目、服裝、道具及舞台設置、化妝、退場流程以及日常專業表現等方面。根據該等審查，會給予相應評分。得分低於特定標準的簽約演出團體將受到處罰並須採取整改措施。反之，平均年度得分高於特定標準的簽約演出團體將獲得相應的財務獎勵。

我們與上述演藝公司、藝術團體及核心合作演藝團隊建立了長期穩定的合作關係，並與之共同呈現了數千場演出。我們重視與現有合作夥伴的合作關係，並將維持該等關係視為我們營運成功的關鍵因素，且無意隨意更換現有合作夥伴，以維護我們演出的專業性及可持續性。

另一方面，憑藉長期合作中積累的實踐經驗，我們已建立自身的演出管理框架及培訓體系。根據灼識諮詢的資料，我們注意到市場上有足夠數量的專業團隊可提供大型戶外實景演出。因此，我們認為倘若我們現有的合作關係發生重大變化，我們能夠迅速引入替代合作夥伴，並保持一致的演出質量。

## 業 務

因此，董事認為，儘管現有合作關係對我們持續的演出營運至關重要，但我們已建立的演出管理及培訓框架足以促進對任何重大變化的迅速響應，並防止重大營運中斷。

除第三方演藝公司及文藝團體外，於往績記錄期間，我們亦與若干第三方保安公司訂立勞務外判協議，由該等保安公司為我們的園區提供現場維修、日常安全巡邏及應急響應服務。採用該等安排主要旨在精簡人員結構及降低人力管理成本。根據相關勞務外判協議，我們向該等第三方保安公司支付服務費，而該等保安公司負責按照適用的中國法律法規，向其指派的人員支付薪酬、社會保險、住房公積金及其他福利待遇。

### 勞務派遣安排

於往績記錄期間，由於酒店服務、內部零售銷售、餐飲廚師及餐廳服務員的員工流動率相對較高，我們聘用派遣勞工填補該等臨時、輔助性或替代性職位。根據我們的中國法律顧問所確認，截至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守中國有關勞務派遣的相關法律法規，且我們在此方面並無面臨任何重大風險。

### 保險

我們為僱員提供社會保障保險，包括養老保險、失業保險、工傷保險及醫療保險。按照一般市場慣例，我們並無投購業務中斷保險或關鍵人員保險。於往績記錄期間，我們並無就業務提出任何重大保險索償。有關我們保險保障的風險討論，請參閱「風險因素 — 與我們文化主題園區及旅遊表演業務及行業相關的風險 — 我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋與我們業務及營運相關的風險」。

## 業 務

### 物業

截至最後實際可行日期，我們在中國大陸合共擁有15塊土地。以下載列截至最後實際可行日期我們擁有的對業務經營屬主要的土地及物業概要：

| 編號 | 地點                                                                                                                        | 擁有人 | 用途             | 概約<br>建築面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|------------------------------------|
| 1  | 一幅位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的地塊(房地產權證編號：汴房地產權證第236446號)                                                                            | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 88,523.82                          |
| 2  | 一幅位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的地塊(房地產權證編號：汴房地產權證第236443號)                                                                            | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 111,169.98                         |
| 3  | 一組位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的地塊(房地產權證編號：汴房地產權證第235738號、汴房地產權證第235742號、汴房地產權證第235741號、汴房地產權證第235764號、汴房地產權證第235771號) <sup>(2)</sup> | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 76,183.9                           |
| 4  | 一組位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的地塊(房地產權證編號：汴房地產權證第235739號、汴房地產權證第235740號、汴房地產權證第235769號) <sup>(3)</sup>                               | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 26,781.46                          |
| 5  | 一組位於河南省開封市龍亭區楊家西湖路5號的地塊(房地產權證編號：汴房地產權證第235765號、汴房地產權證第235772號、汴房地產權證第235743號) <sup>(4)</sup>                              | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 44,963.42                          |
| 6  | 地塊編號GC601-04，位於河南省開封市龍亭區古城區域，法院街以北、半畝園以西(不動產權證編號：豫(2020)開封市不動產權第0070467號)                                                 | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 13,164.60                          |

## 業 務

| 編號 | 地點                                                              | 擁有人 | 用途             | 概約                           |
|----|-----------------------------------------------------------------|-----|----------------|------------------------------|
|    |                                                                 |     |                | 建築面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) |
| 7  | 一幅位於河南省開封市水門洞，法院路以北、清明上河園以南的地塊(不動產權證編號：豫(2018)開封市不動產權第0041180號) | 本公司 | 該物業由本公司自用作旅遊用途 | 1,327.20                     |

附註：

1. 我們各項自有物業的建築面積乃按土地使用權總面積而非樓宇面積計算。
2. 指一組土地，包括位於本園區內汴河南岸的五幅地塊。
3. 指一組土地，包括位於本園區內汴河南岸的三幅地塊。
4. 指一組土地，包括位於本園區內汴河北岸的三幅地塊。

截至最後實際可行日期，我們在中國大陸合共擁有170幢樓宇、建築物及投資物業。有關我們物業組合的進一步詳情，請參閱本文件附錄六所載的物業估值報告。

載於附錄六的物業估值報告載列截至2026年3月31日我們擁有的物業詳情，該等物業相關權益的賬面值佔我們總資產的15%或以上。根據上市規則第5.01B(2)(b)條，我們確認，除估值報告所載的物業權益外，截至最後實際可行日期，構成本集團非物業業務一部分的個別物業權益中，並無任何一項的賬面值佔本集團總資產的15%或以上。

### 物業所有權證書

經我們的中國法律顧問確認，於最後實際可行日期，我們就經營業務所涉及的所有土地及物業持有有效的土地使用權證及物業所有權證。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在土地及物業方面並無重大不合規問題。



## 業 務

### 租賃物業

於2025年12月31日，我們在中國擁有兩處租賃物業，其概要載列如下：

| 地點                                | 業主             | 租戶                 | 租期                            | 用途  | 概約<br>建築面積<br>(平方米) |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|-----|---------------------|
| 鄭州市金水區優勝南路26號<br>合盛時代4樓4H室        | 郭國乾            | 清明上河園<br>國際旅行<br>社 | 2024年6月1日<br>至2029年6月<br>30日  | 辦公室 | 256.6               |
| 河南省開封市龍亭區龍亭西<br>路5號的人民防空地下停車<br>場 | 開封市國防<br>動員辦公室 | 本公司                | 2024年7月20日<br>至2027年7月<br>19日 | 停車  | 9,806.0             |

經我們的中國法律顧問確認，於最後實際可行日期，我們已就上述所有租賃物業取得有效的產權證明書及／或相關授權文件，並已就須辦理登記的物業完成租賃登記手續。

### 法律及監管程序與合規事宜

#### 法律程序

我們可能不時牽涉於日常業務過程中產生的法律程序。

本公司董事確認，於往績記錄期間及最後實際可行日期，我們並無涉及任何針對我們或我們任何董事可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁或行政程序。此外，據我們董事所知，於最後實際可行日期，並無任何針對我們或我們任何董事的待決或可預見的訴訟、仲裁或行政程序可能對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

#### 合規事宜

就我們董事所知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無亦未曾涉及任何重大不合規事件。在達致此結論時，本公司董事已考慮(i)本集團是否被任何監管機構施加任何罰款、處罰或制裁；(ii)是否需要採取任何糾正行動或補救措施；及(iii)是否有任何事件對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 業 務

### 牌照、許可證及監管批准

相關法律法規要求我們取得並維持多種牌照及許可證，以在中國經營業務。有關我們須遵守的法律法規的更多詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已向我們經營所在地的相關監管機構取得對我們經營屬重大的所有必要牌照及許可證。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並未因涉及重大牌照、許可證或證書的不合規事件而遭受任何政府機構處罰。據本公司董事所深知，我們目前預期在該等牌照及許可證(如適用)到期續期時不會遇到任何重大困難，且自其各自發出日期以來並無發生重大非預期或不利變化。

下表載列我們目前持有的重大牌照及許可證清單：

| 牌照／許可證       | 實體  | 國家／<br>地區 | 到期日        | 說明                                                                    | 相關服務提供       |
|--------------|-----|-----------|------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| 營業性演出許可證     | 本公司 | 中國        | 2028年6月1日  | 獲准進行演出的組織、製作以及營銷、演出居間、演員推廣、演員簽約、演出經紀、演出代理、演員代理、演出票務、網絡表演以及景區演藝        | 我們的演出及表演業務   |
| 演出場所經營單位備案證明 | 本公司 | 中國        | 不適用        | 我們演出場所的備案證明                                                           | 我們的演出及表演業務   |
| 食品經營許可證      | 本公司 | 中國        | 2027年5月10日 | 獲准從事熱食及冷食類食品的製售                                                       | 我們的酒店經營及餐飲業務 |
| 食品經營許可證      | 本公司 | 中國        | 2028年3月21日 | 獲准從事預包裝食品銷售(含冷藏冷凍食品)、散裝食品銷售(含冷藏冷凍食品，不含散裝熟食銷售)、自製飲品製售(不含自釀酒，不含鮮榨生牛乳飲品) | 我們的酒店經營及餐飲業務 |

## 業 務

| 牌照／許可證      | 實體         | 國家／<br>地區 | 到期日        | 說明            | 相關服務提供       |
|-------------|------------|-----------|------------|---------------|--------------|
| 特種行業許可證     | 本公司        | 中國        | 不適用        | 獲准從事酒店經營業務    | 我們的酒店經營及餐飲業務 |
| 衛生許可證       | 本公司        | 中國        | 2029年3月31日 | 獲准從事酒店經營業務    | 我們的酒店經營及餐飲業務 |
| 藝術品經營單位備案證明 | 本公司        | 中國        | 不適用        | 藝術品經營單位備案證明   | 我們的其他業務      |
| 旅行社業務經營許可證  | 清明上河園國際旅行社 | 中國        | 不適用        | 獲准在中國大陸從事旅遊業務 | 我們的旅遊服務      |

## 數據私隱及個人信息保護

在日常業務過程中，我們通過在線服務平台以及線下渠道(包括但不限於門票購買及酒店入住登記手續)收集及處理客戶個人資料。此外，我們亦收集及處理員工、求職者及業務合作夥伴聯繫人的資料。因此，我們的業務營運受各類網絡安全、數據安全及個人信息保護法律的規限。倘我們未能或被視為未能遵守適用的網絡安全、數據安全及個人信息保護法律，或對我們有關數據收集、使用、儲存、保留、轉移、披露及其他處理方式或網絡安全的常規或政策產生其他疑慮，我們可能面臨潛在責任及聲譽受損。有關詳情，請參閱「風險因素 — 與我們文化主題園區及旅遊表演業務及行業相關的風險 — 任何未能或被視為未能遵守數據私隱及安全法律的行為，均可能使我們面臨潛在責任」。

我們採用必要技術保障措施，配合穩健的組織架構及內部管理制度，以盡量降低個人資料洩露、損壞、濫用、未經授權存取、披露或更改的風險。為遵守適用法律法規，我們已成立專責的信息安全領導小組，以監督網絡安全、個人信息保護及數據治理。我們亦已制定一整套內部政策，涵蓋數據安全管理、個人資料保護、網絡安全實施及應急響應方案，並定期對員工進行培訓，以提升其在數據保護方面的意識及專業能力。此外，我們已實施一系列網路與資料安全防護措施，包括但不限於資料備份、資料存取控制及裝置安全管理。我們亦維持開放的回饋管道，以便及時處理與安全相關的疑慮。

我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守適用於網絡安全及個人資料保護的中國法律法規，基於以下：(i)我們已制定並實施完善的內部政策、營運流程及保護措施，以確保數據儲存及使用的安全性，並防範未經授權的數據存取及使用；(ii)我們未曾因違反網絡安全及數據保護法律、規則及法規而遭受任何主管監管機構施加的重大罰款或行政處罰、強制整改或其他制裁；(iii)並無發生任何重大網絡安全或數據保護事件、第三方權利侵權行為，亦無任何針對本公司的進行中或(據董事所知)即將發生的法律、行政或政府程序；(iv)我們

## 業 務

未曾發生任何重大數據洩露、重大機密業務數據遭違反存取或違反網絡安全及數據保護及私隱的情況；及(v)擬於聯交所進行的[編纂]事宜，並不涉及須向相關政府機關徵求網絡安全審查意見的情況，亦無須進行任何自願性的信息安全申報。

### 環境、社會及管治

#### 環境、社會及管治事宜

#### 願景及ESG策略

我們視環境、社會及管治(「ESG」)責任為長期核心策略。我們相信ESG對加強持份者信任、提升適應力及實現可持續增長至關重要。我們的ESG願景是：「推動文化旅遊的可持續發展，平衡遺產保護與環境及社會責任」。為實現此願景，我們將可持續性融入管理及經營，涵蓋三大範疇：

- **管治**：確保所有經營合規、誠信及透明，並設有穩健的風險管理及持份者參與。
- **社會**：提供安全、包容的工作環境，確保訪客安全，並為本地社區發展作出貢獻。
- **環境**：推廣環保園區的運營，優化資源運用，並通過融入綠色作業、節能措施及可持續旅遊模式減少對環境的影響。

配合國家在節能減排及環境保護方面的政策，我們致力持續提升可持續發展的成效。通過採用低碳技術、高效運用資源及減少廢物的措施，我們竭力為訪客與員工創造綠色且高效的環境，以確保長遠的環境效益。

#### ESG管治

董事會認同將ESG措施融入本公司的策略及風險管理框架的重要性。董事會對ESG事宜(包括識別風險、審核政策及目標，以及確保有效執行與持續改進)承擔最終責任。

為提升管治水平，我們已建立以下的ESG管治架構：

- **戰略與ESG委員會**：獲董事會授權，該委員會負責就長遠策略及重大ESG決策提供建議，審閱及批准ESG政策，並確保ESG披露資料的準確性及完整性。
- **ESG工作小組**：該小組由主要部門的高級管理人員組成，負責監察ESG相關法規、管理持份者關注的事項、執行ESG政策，以及協調跨部門行動，以推動持續改進。

ESG工作小組定期向戰略與ESG委員會匯報，以確保ESG措施得以有效落實。我們每年舉行全體會議檢討進度，並於年終召開總結會議，評估表現及規劃來年的工作。

## 業 務

### 環境

作為一家提供文化主題園區及旅遊演出營運的公司，我們深知自身業務運作對環境所帶來的影響。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《水污染物排放標準》、《環境噪聲污染防治法》及其他相關法規。我們致力通過推行可持續作業方式、提升資源效益及推廣節能措施，以加強環保工作。

### 空氣排放物

我們產生的空氣污染物主要包括氮氧化物、硫氧化物及顆粒物，主要來源為車輛運作所排放的廢氣。下表載列我們於往績記錄期間的空氣排放數據：

|      | 單位 | 2023 財年 | 2024 財年 | 2025 財年 |
|------|----|---------|---------|---------|
| 氮氧化物 | kg | 193.3   | 315.7   | 347.6   |
| 硫氧化物 | kg | 0.3     | 0.4     | 0.5     |
| 顆粒物  | kg | 18.2    | 29.8    | 32.8    |

與2023年相比，2024年的空氣排放量有所增加，主要原因為車輛使用量上升。為盡量減少空氣排放，本公司專注於通過提升經營效率來減少氮氧化物、硫氧化物及顆粒物的排放。我們優先採用電動車輛及燃油效益較高的型號，並實施定期車輛保養，以及探索替代能源方案，以進一步減少對環境的影響。

### 溫室氣體排放

我們的溫室氣體排放主要來自公司車輛燃料消耗所產生的直接排放(範圍1)，以及園區營運外購電力所產生的間接排放(範圍2)。我們正升級碳數據收集與核算系統，未來將採用一致的方法披露排放總量及密度。下表載列我們於往績記錄期間的溫室氣體排放總量及密度：

|                         | 單位              | 2023 財年 | 2024 財年 | 2025 財年 |
|-------------------------|-----------------|---------|---------|---------|
| 範圍1：直接溫室氣體排放 — 燃料消耗     | 噸二氧化碳當量         | 48.7    | 81.2    | 89.9    |
| 範圍2：間接溫室氣體排放 — 外購電力     | 噸二氧化碳當量         | 5,627.3 | 8,720.8 | 9,726.5 |
| 溫室氣體排放總量 <sup>(1)</sup> | 噸二氧化碳當量         | 5,676.0 | 8,802.0 | 9,816.4 |
| 溫室氣體排放總量密度              | 噸二氧化碳當量／百萬人民幣收入 | 8.4     | 11.9    | 13.2    |

附註：

本公司於本地從事文化旅遊業務，商務差旅極少。員工出行主要乘搭高鐵，頻率低且低碳。因此，相關排放不納入溫室氣體計算範圍。

## 業 務

以2025年為基準，我們訂立目標，旨在於2030年前將溫室氣體排放密度降低約5%。此目標參考了行業標準及現行最佳實務，主要通過加強水電管理、推行感應及定時燈光系統，以及分階段安裝節能燈光及相關節能設備來實現。

### 廢物管理

我們的業務運作不會產生有害廢物。所產生的無害廢物數量甚微，主要來自辦公室活動(例如用紙)。為減低所產生的廢物對環境的影響，我們已實施多項措施，包括推廣無紙化作業、強制使用雙面打印，以及確保紙張廢物得以妥善回收及處置。

我們旨在培養濃厚的環保意識企業文化，並通過持續為員工提供廢物管理實務培訓作為支持。該等措施有助於我們實現更廣泛的可持續發展目標，減低整體環境足跡。

### 資源效益

我們的資源消耗主要來自園區經營的外購電力、日常經營用水，以及少數公司車輛所用的汽油。下表載列我們於往績記錄期間的資源消耗詳情。

|       | 單位          | 2023 財 年    | 2024 財 年     | 2025 財 年     |
|-------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 汽油    | 公 升         | 18,000.0    | 30,000.0     | 33,200.0     |
| 汽油密度  | 公升／百萬人民幣收入  | 26.7        | 40.4         | 44.5         |
| 電力    | 千瓦時         | 9,685,560.0 | 15,009,960.0 | 16,740,990.0 |
| 電力密度  | 千瓦時／百萬人民幣收入 | 14,389.7    | 20,236.7     | 22,441.8     |
| 水     | 噸           | 163,098.0   | 257,540.0    | 414,132.0    |
| 水資源密度 | 噸／百萬人民幣收入   | 242.3       | 347.2        | 555.2        |

為配合國家節能政策，我們致力提升資源效益並推動可持續發展。我們優先關閉非必要設備，僅保留安全照明及核心運作系統。物業管理定期巡查，及時發現並修補漏水。此外，我們採用感應及定時燈光系統，配合園區的開放時間，並逐步安裝節能設備，以減少消耗及降低對環境的影響。



## 業 務

### 應對氣候變化

本公司認識到氣候變化的複雜性及其對我們業務的潛在影響。識別及管理這些風險對我們業務的可持續發展至關重要。本公司已按照氣候相關財務信息披露工作小組（「TCFD」）的建議，評估了與氣候相關的風險，主要分為以下兩個類別：

- (i) **實體風險**：包括極端天氣事件（如暴雨、強烈風暴、熱浪及雷暴）所帶來的直接影響。該等事件可能中斷園區的運營，導致戶外表演取消、部分區域臨時關閉及訪客滿意度下降，進而對收入及經營效率造成負面影響。雖然該等風險源於外部因素，無法完全緩解，但本公司已將其識別為需要持續關注的長期風險。為應對該等風險，本公司加強應急響應系統，強化氣象監測，於雨季實施預防措施，保護關鍵設施，並按需要啟動應急預案，以盡量減低對營運及訪客滿意度的影響。
- (ii) **轉型風險**：隨著全球向低碳經濟轉型，本公司面臨若干風險，包括：
  - **內部管理及營運調整風險**：轉向節能及綠色經營需要調整工作流程、崗位職責及管理體系。這可能在過渡期間帶來初期成本、培訓需求及經營效率下降。
  - **綠色投資風險**：本公司將投資節能技術及基礎設施以達成可持續發展目標。雖然該等投資可能對短期財務構成壓力，但對長遠可持續發展至關重要。綠色技術的不斷演變亦可能帶來維護方面的挑戰。

### 社會責任

#### 平等機會及勞工標準

我們致力創造公平及不帶歧視的工作環境。我們嚴禁基於性別、年齡、種族、宗教或婚姻狀況的歧視。本公司對僱用童工及強迫勞工持零容忍政策，並在招聘過程中進行嚴謹的身份核實及背景審查。為確保該等原則得以遵守，本公司已制定如僱員手冊及內部監控手冊等內部文件，為維持公平及透明度提供清晰指引。違反該等政策的行為將被即時處理，並採取糾正措施，確保整個組織的問責性及合規性。

## 業 務

### 僱員福祉

本公司維持較低的僱員流失率，員工對園區懷有深厚的情感聯繫，從而促進長遠的投入。我們提供具競爭力的薪酬、績效獎金、遊客接待獎金，以及服務質量獎等榮譽，同時設有薪酬調整、年終獎勵。此外，我們設有完善的福利制度，包括員工餐廳免費膳食、季節性制服及為外地員工提供住房津貼。這套全面的激勵制度有效提升員工的積極性，並加強個人與公司目標的一致性。

### 員工隊伍組成

下表載列於往績記錄期間我們的僱員組成明細：

|        | 單位 | 2023 財 年 | 2024 財 年 | 2025 財 年 |
|--------|----|----------|----------|----------|
| 總僱員人數  | 人  | 478      | 495      | 504      |
| 按性別    |    |          |          |          |
| 男性     | 人  | 249      | 228      | 233      |
| 女性     | 人  | 229      | 267      | 271      |
| 按年齡組別  |    |          |          |          |
| 30歲以下  | 人  | 63       | 81       | 102      |
| 31至50歲 | 人  | 354      | 362      | 360      |
| 51歲以上  | 人  | 61       | 52       | 42       |
| 按僱傭類型  |    |          |          |          |
| 全職     | 人  | 478      | 495      | 504      |
| 兼職     | 人  | 0        | 0        | 0        |

### 健康與安全

本公司致力為所有僱員維持安全及健康的工作環境。我們定期進行安全演練、設備檢查及推行安全計劃，以減低工作場所的潛在危害。我們重視僱員福祉，提供年度健康檢查並支持各類健康促進措施。我們亦提供免費流感疫苗接種及心理支援，以確保僱員在工作及生活中的身心健康。此外，我們遵守所有相關的健康與安全法規，並確保所有業務運作符合規定，以盡量降低風險，為所有人締造安全的工作環境。

### 培訓與發展

我們重視員工成長，提供清晰且結構化的晉升制度，包括垂直管理崗位、橫向技術崗位及橫向導師服務崗位。我們強調內部培訓，每季度進行考核，每年進行全面評估，並根據表現頒發專業認證。我們的多元化培訓課程涵蓋管理、技能、企業文化及崗位專業知識。我們亦為全體全職員工安排年度交流參觀活動，並選派中至高級管理人員前往海外學習，以提升行業視野及領導能力。

## 業 務

### 社區投資

於往績記錄期間，本公司對社區參與作出重大貢獻，專注於教育、公共衛生、福利及地方基礎設施發展。該等措施體現了我們對企業社會責任及可持續社區發展的承諾。

主要的社區投資包括：

- **社區支援行動**：每年為弱勢僱員及本地家庭提供生活必需品及財務支援。
- **教育支援**：由2023年至2025年，本公司合共捐贈人民幣700,000元，惠及140名貧困學生繼續升學。
- **公共衛生與安全**：與地方衛生部門合作，組織免費健康檢查及服務，推廣預防性護理。
- **義工服務**：動員員工及義工參與交通安全推廣、環境清潔活動及支援地方執法部門等工作。

該等措施體現了我們對社會責任的持續承諾，為本地社區帶來長遠的正面影響。

### 供應鏈管理

本公司遵循結構化的供應商管理政策，要求所有供應商提供必要的資格及認證，包括營業執照及經營許可。新供應商須經過全面評估，並通過試用期後方可納入合資格供應商名單。我們每年進行供應商評估，以確保彼等達到表現標準，並在必要時採取糾正措施。供應商的質量標準合規性、交貨及時性及道德行為均受嚴密監察。

### 反貪污與商業道德

本公司堅守嚴禁任何形式賄賂、欺詐及貪污的政策，遵守適用法律，並致力恪守道德商業行為。為確保經營的完整性，本公司已設立專門的反貪污管理體系，包括全面的管治框架、風險評估及預防措施。我們提供安全渠道，供員工及外部合作方舉報不道德行為，確保舉報者的保密性並受到保護，對報復行為零容忍。所有舉報均會徹底調查，經證實的貪污或不道德行為案件將採取糾正措施，包括內部紀律處分及在必要時採取法律行動。

### ESG風險與機遇

為有效應對及管理與ESG相關的風險，我們致力持續提升策略並採取積極措施，包括：

- 定期按既定目標評估ESG表現，同時因應不斷變化的全球風險環境作出調整；

## 業 務

- 根據法律及監管規定的發展，更新ESG相關政策，以確保持續合規；
- 與管理層保持透明及開放的溝通，以及時識別並處理重大的ESG事宜；
- 在必要時聘請專業顧問，以強化數據系統、提升披露資料的質量，並優化報告實務。

除了緩解風險之外，我們亦認識到ESG是實現長遠可持續增長的重要機遇來源。通過推行負責任且具創新性的實務措施，我們旨在提升經營效率，建立更穩固的持份者關係，並為業務及社會創造持久價值。

## 獎項及榮譽

以下載列本公司近期的主要獎項及成就。

| 獎項／榮譽                 | 獎項年份 | 頒獎機構               |
|-----------------------|------|--------------------|
| 全國智慧旅遊沉浸式體驗新空間培育試點    | 2023 | 中華人民共和國文化和旅游部      |
| 《大宋•東京夢華》入選全國旅遊演藝精品名錄 | 2023 | 中華人民共和國文化和旅游部產業發展司 |
| 河南文化企業三十強             | 2023 | 河南日報、社河南省文化產業協會    |
| 2024•全國成長性文化企業30強     | 2024 | 光明日報、經濟日報          |
| 河南省十佳消費新場景            | 2024 | 河南省發展和改革委員會        |
| 全國文明單位                | 2025 | 中央宣傳思想文化工作領導小組     |

## 與控股股東的關係

### 我們的控股股東

於最後實際可行日期，本集團有兩組控股股東，分別為(i)河南正欽(連同周先生、河南艾寧、方先生、河南悅桐、河南深舸、南昌豫合園、任女士及王女士)(「河南正欽集團」)；及(ii)開封發投投資管理(連同開封發投及開封國資集團)及開封國資(連同開封產業投資及開封資產投資)(「開封國有集團」)。

#### 河南正欽集團

根據指南，倘股東通過共同投資控股工具持有上市申請人的權益，聯交所可推定該等股東為上市申請人的一組控股股東。由於王女士、任女士、周先生及方先生通過共同投資控股公司(即河南正欽、河南艾寧、河南悅桐、河南深舸及南昌豫合園)間接持有本公司部分股權，因此根據指南，彼等被推定為一組控股股東。

於最後實際可行日期，河南正欽集團由本公司董事會主席、執行董事兼總經理王女士最終控制。河南正欽有權行使本公司51.0%的投票權。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，彼等將有權行使本公司[編纂]股本總額約[編纂]%的投票權，並將於[編纂]後構成本公司的控股股東之一。

#### 開封國有集團

於最後實際可行日期，由於(i)開封市國資委為開封發投投資管理(通過開封發投及開封國資集團)的最終實益擁有人；及(ii)開封市國資委為開封國資(通過開封產業投資及開封資產投資)的最終實益擁有人，開封發投投資管理及開封國資分別有權行使本公司45.0%及4.0%的投票權。由於開封發投管理及開封國資受共同控制，就收購守則而言，彼等被視為「一致行動人士」。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，彼等將分別有權行使本公司[編纂]股本總額約[編纂]%及[編纂]%的投票權，並將於[編纂]後構成我們的控股股東。

有關本公司的公司及股權架構詳情，見「歷史—公司及股權架構」。

### 確認並無競爭權益

各控股股東確認，於最後實際可行日期，除本集團業務外，其概無於任何與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭而須根據上市規則第8.10條作出披露的業務中擁有權益。

## 與控股股東的關係

### 獨立於我們的控股股東

經考慮以下因素，董事認為，我們有能力於[編纂]後獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人開展業務：

#### 管理獨立性

從管理角度而言，我們有能力獨立於控股股東開展業務。我們的董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事：

- (a) 我們的日常管理及經營由高級管理團隊進行，全體高級管理人員均在本公司所從事的行業中擁有豐富經驗，因此能夠作出符合本集團最佳利益的業務決策。有關我們高級管理團隊行業經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節；
- (b) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其為本公司的利益及以符合本公司利益的方式行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。倘本集團與董事及／或其聯繫人擬進行的任何交易存在潛在利益衝突，該董事須放棄投票，且不得計入投票的法定人數內；
- (c) 我們的董事會有均衡比例的執行董事及獨立非執行董事，確保董事會在作出影響本公司的決策時的獨立性。具體而言：(a)我們的獨立非執行董事與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人並無關聯；(b)我們的獨立非執行董事佔董事會三分之一；及(c)我們的獨立非執行董事個別及共同具備[編纂]公司獨立董事所需的知識及經驗，並能為本公司提供專業意見。綜上所述，董事相信，我們的獨立非執行董事能夠在董事會的決策過程中帶來公正及恰當的判斷，並保障本公司及整體股東的利益；及
- (d) 我們將制定企業管治措施並採取充足有效的控制機制，以管理本集團與控股股東之間的潛在利益衝突(如有)，從而支持我們的獨立管理。詳情請參閱「—企業管治措施」。

#### 經營獨立性

經考慮以下原因，本公司董事認為我們的經營並不依賴控股股東及其各自的緊密聯繫人：

- (i) 我們擁有足夠的資本、物業及技術以獨立經營業務，並持有經營業務所需的所有相關重大牌照、資格、知識產權及許可；



## 與控股股東的關係

- (ii) 我們已建立完善及完整的組織架構，由多個獨立部門組成，各部門承擔特定職責；
- (iii) 我們亦能獨立接觸(其中包括)本集團業務所需的客戶及供應商等，並獨立經營業務，擁有獨立作出及執行經營決策的權利；
- (iv) 我們擁有自身的行政及企業管治基礎設施，包括我們自己的會計、法律及人力資源部門；
- (v) 我們設有一套內部監控程序，以促進業務的有效經營。有關內部監控程序的詳情，請參閱「業務－風險管理及內部監控」；及
- (vi) 我們並無與控股股東或其各自緊密聯繫人訂立任何持續關連交易。

基於上述，董事相信我們能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人經營。

### 財務獨立性

我們已設立自身的財務部門，配備獨立的財務人員團隊，負責本公司的財務監控、會計、報告、集團信貸及內部監控職能且獨立於我們的控股股東。我們能根據業務需求獨立作出財務決策。本公司獨立持有銀行賬戶，並無與控股股東共用任何銀行賬戶，控股股東亦不干預我們的資金使用。我們亦已建立獨立的內部審計制度、標準化的財務及會計制度以及完整的財務管理制度。我們擁有足夠資本以獨立經營業務，並具備充足的內部資源及穩健的信貸狀況以支持日常營運。我們有能力從獨立第三方獲得融資，且無需依賴控股股東或其各自緊密聯繫人提供的任何擔保或抵押。於[編纂]後，我們將不會依賴控股股東進行融資，並將擁有足夠營運資金以獨立經營業務。

於2026年6月8日，本公司向其中一名控股股東開封國資宣派的股息人民幣17.2百萬元已全數清償。

基於上述，董事認為，我們有能力於[編纂]後獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人開展業務，且不會對其產生過度依賴。

### 企業管治措施

本公司董事深知良好企業管治對保障股東利益的重要性。本公司將於[編纂]後採納以下企業管治措施，以管理本集團與控股股東及其各自緊密聯繫人之間的潛在利益衝突：

## 與控股股東的關係

- (i) 倘舉行股東會以審議控股股東或其任何各自聯繫人擁有重大利益的擬議交易，則控股股東不得就決議案投票，且不得計入表決的法定人數內；
- (ii) 本公司已設立內部監控機制以識別關連交易。於[編纂]後，倘本公司與控股股東或其任何聯繫人訂立關連交易，本公司將遵守適用的[編纂]規則；
- (iii) 獨立非執行董事將每年審閱本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突(「年度審閱」)，並提供公正及專業的意見，以保障少數股東的利益；
- (iv) 控股股東將承諾為獨立非執行董事提供年度審閱所需的所有必要資料，包括所有相關財務、經營及市場資料以及任何其他必要資料；
- (v) 本公司將在其中期報告及年度報告內或以公告形式披露獨立非執行董事所審閱事宜的決策(附帶理據)；
- (vi) 倘本公司董事合理尋求獨立專業人士(如財務顧問)的意見，則該等獨立專業人士的委任將由本公司承擔費用；及
- (vii) 我們已委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則(包括與企業管治相關的各項規定)向我們提供意見及指引。

基於上述，本公司董事確信已有足夠的企業管治措施來管理本集團與控股股東之間的利益衝突，並於[編纂]後保障少數股東的利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

我們的董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關各董事的資料。

| 姓名             | 年齡  | 加入<br>本集團日期 | 獲委任為<br>董事日期 | 本任期的職位             | 職責                                          | 與其他董事<br>及高級管理層<br>的關係  |
|----------------|-----|-------------|--------------|--------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| <b>執行董事</b>    |     |             |              |                    |                                             |                         |
| 王爽女士           | 51歲 | 2009年4月21日  | 2009年4月21日   | 執行董事、董事會<br>主席兼總經理 | 負責監督本集團整體戰略<br>規劃、企業管治、全面發展<br>及企業管理，以及重大決策 | 王爽女士為本公司執行<br>董事王虎先生的表姐 |
| 王虎先生           | 47歲 | 1999年7月12日  | 2026年3月23日   | 執行董事兼工程管理<br>部副經理  | 負責監督本集團整體業務<br>發展、提供工程意見，<br>以及監督項目管理       | 王虎先生為本公司執行<br>董事王爽女士的表弟 |
| <b>非執行董事</b>   |     |             |              |                    |                                             |                         |
| 王守軍先生          | 56歲 | 2015年3月26日  | 2015年3月26日   | 非執行董事              | 就本集團的戰略規劃<br>提供專業意見                         | 無                       |
| 方興光先生          | 72歲 | 1998年2月18日  | 1998年3月25日   | 非執行董事              | 就本集團的戰略規劃<br>提供專業意見                         | 無                       |
| 穆彬先生           | 61歲 | 2009年4月21日  | 2009年4月21日   | 非執行董事              | 就本集團的戰略規劃<br>提供專業意見                         | 無                       |
| 周旭東先生          | 69歲 | 1998年5月3日   | 2001年3月6日    | 非執行董事              | 就本集團的戰略規劃<br>提供專業意見                         | 無                       |
| <b>獨立非執行董事</b> |     |             |              |                    |                                             |                         |
| 李勇先生           | 52歲 | 2026年3月24日  | 2026年3月24日   | 獨立非執行董事            | 向董事會提供獨立意見及<br>獨立判斷                         | 無                       |
| 徐文玲女士          | 53歲 | 2026年3月24日  | 2026年3月24日   | 獨立非執行董事            | 向董事會提供獨立意見及<br>獨立判斷                         | 無                       |
| 謝嘉穎女士          | 42歲 | 2026年5月24日  | 2026年5月24日   | 獨立非執行董事            | 向董事會提供獨立意見<br>及獨立判斷                         | 無                       |

## 董事及高級管理層

### 執行董事

王爽女士，51歲，為本公司執行董事、董事會主席兼總經理，主要負責監督本集團整體戰略規劃、企業管治、全面發展及企業管理，以及重大決策。彼於2009年4月21日加入本公司擔任董事，並於2026年5月7日調任為執行董事。彼自2012年4月起亦擔任董事會主席，並自2016年12月起擔任本公司總經理。彼於本集團多家附屬公司擔任董事職務。

王女士於企業管理及旅遊行業累積逾20年經驗。加入本集團前，王女士自2003年1月至2018年1月擔任河南置成投資有限公司總經理。除於本集團擔任職務外，王女士亦曾任(i)河南正欽董事(自2009年5月起)；(ii)大連木牛流馬機器人科技有限公司董事兼董事會主席(自2022年7月起)；(iii)南昌豫合園董事(自2024年9月起)；(iv)河南艾寧董事兼總經理(自2024年10月起)；(v)河南悅桐董事兼經理(自2026年2月起)；及(vi)河南深舸董事兼總經理(自2026年4月起)。

王女士曾獲多項榮譽，以表彰其對創業、公益及文化發展的貢獻，包括(i)於2018年8月獲評為河南省非公有製經濟人士優秀中國特色社會主義事業建設者；(ii)於2019年3月獲評為全國三八紅旗手；及(iii)於2022年8月擔任河南省總商會副會長。王女士於2018年1月獲委任為河南省第十三屆人民代表大會代表，並於2023年1月獲委任為第十四屆全國人民代表大會代表。

王女士於1994年7月畢業於中國海南大學中文系中文專業。

王虎先生，47歲，為我們的執行董事，主要負責監督本集團整體業務發展、提供工程意見，以及監督本集團項目管理。彼於2026年3月23日獲委任為本公司職工董事，並於2026年5月7日調任為執行董事，且自2017年5月起擔任本公司工程管理部副經理。

王先生於酒店營運、工程及物業管理領域積逾25年經驗。自1999年7月12日加入本公司以來，彼先後擔任多個營運及管理職位。其經驗包括曾任酒店經營部、商務部、旅遊項目開發部、工程及物業管理部副經理，以及總經理辦公室副主任及監事。

王先生於2004年7月通過函授課程畢業於中國河南理工大學法學專業。彼於2005年4月獲河南省人事廳開封市職改辦認可為助理工程師。

## 董事及高級管理層

### 非執行董事

王守軍先生，56歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的戰略規劃提供專業意見。王先生自2015年3月26日起加入本公司擔任董事兼董事會副主席。王先生於2026年5月7日調任為本公司非執行董事。

王先生於政府事務方面擁有逾20年經驗。彼歷任(i)開封市物價局科員、副科長、科長及綜合辦公室主任，任期自1990年9月至2003年11月；(ii)開封市發展和改革委員會副處級助理調研員，任期自2003年11月至2008年12月；(iii)開封市鹽業管理局局長，任期自2008年12月至2013年1月；及(iv)開封市發展和改革委員會黨組成員，任期自2008年12月至2018年9月。王先生於2013年1月加入開封市發展投資有限公司(現稱開封發投)，並先後(i)於2013年1月至2015年1月擔任總經理，及(ii)於2015年1月至2018年12月擔任董事、董事長兼總經理。王先生自2018年12月起擔任開封發投董事、董事長兼黨委書記。王先生於2022年12月至2024年3月兼任開封國資集團黨委委員，並自2024年3月起兼任開封國資集團董事、董事長兼黨委書記。王先生自2021年9月起一直為中國共產黨開封市第十二屆委員會委員。

王先生於1990年7月畢業於中國河南大學法學專業。

方興光先生，72歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的戰略規劃提供專業意見。彼於1998年2月18日加入本公司擔任董事，並於2005年6月至2012年4月期間擔任董事會主席。方先生於2026年5月7日調任為本公司非執行董事。

方先生於財務管理領域積逾40年經驗，並於旅遊行業擁有近30年經驗。加入本集團前，彼於1980年2月至1993年12月期間任職於中國人民銀行開封支行，位至科長。彼於1993年12月獲委任為開封市信託投資公司總經理。

方先生於1983年7月取得中國鄭州大學金融學文憑。彼於1988年8月獲中國人民銀行河南分行認可為經濟師。

穆彬先生(曾用名：穆斌)，61歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的戰略規劃提供專業意見。穆先生自2009年4月21日起擔任本公司董事，並於2026年5月7日調任為非執行董事。

## 董事及高級管理層

除於本公司擔任職務外，穆先生自2005年12月起任職於開封發投，2022年12月獲委任為外部董事。彼於2000年2月獲委任為開封市政工程總公司總經濟師。穆先生自2022年4月起擔任順河回族區第十七屆人民代表大會代表。

穆先生於1984年7月取得中國開封大學工業企業管理文憑。彼於1992年3月獲開封市人民政府認可為經濟師。

周旭東先生，69歲，為我們的非執行董事，主要負責就本集團的戰略規劃提供專業意見。周先生於1998年5月3日加入本公司，擔任總經理直至2016年12月23日，並於1999年1月至2019年8月期間擔任黨支部書記。彼於2001年3月6日起至今擔任董事，並於2026年5月7日調任為非執行董事。

加入本集團前，彼於1976年至1993年期間擔任駐馬店市委黨校教員。周先生於2014年2月獲委任為開封市第十四屆人民代表大會代表，並於2015年3月獲評為河南文化年度人物。

周先生於1991年7月通過函授課程取得中國中央黨校政治管理學士學位。彼其後於2005年7月取得中國河南大學旅遊管理研究生課程班結業證書。

### 獨立非執行董事

李勇先生，52歲，為我們的獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見及獨立判斷。李先生已於2026年3月24日獲委任為本公司獨立董事，並於2026年5月7日調任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。

李先生於企業管理及房地產開發領域積逾25年經驗。於2003年3月至2010年1月期間，彼任職於深圳證券交易所上市公司中國寶安集團股份有限公司(股份代號：000009)的附屬公司中國寶安集團海南實業有限公司，擔任總經理助理。於2010年1月至2015年1月期間，彼擔任上海證券交易所上市公司海南椰島(集團)股份有限公司(股份代號：600238)的董事、副總經理及董事會秘書。李先生其後於2015年1月至2015年11月期間擔任海南儋州寶安房地產開發有限公司總經理。自2016年1月起，彼擔任海南萬隆房屋開發建設有限公司董事。



## 董事及高級管理層

李先生曾於多家上市公司擔任獨立董事職務。於2017年1月至2023年3月期間，彼擔任上海證券交易所上市公司海南機場設施股份有限公司(前稱海南海航基礎設施投資集團股份有限公司)(股份代號：600515)的獨立董事。於2017年9月至2023年11月期間，彼擔任海藍控股有限公司(其股份先前於聯交所上市(股份代號：02278)，並於2023年11月退市)的獨立非執行董事。

李先生於1995年7月取得中國新鄉市委黨校經濟管理文憑。李先生分別於2010年5月及2014年11月取得上海證券交易所頒發的董事會秘書資格證書及獨立董事資格證書。彼亦於2000年11月獲國家人事部認可為中級經濟師。

徐文玲女士，53歲，為我們的獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立意見及獨立判斷。徐女士已於2026年3月24日獲委任為本公司獨立董事，並於2026年5月7日調任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。

徐女士自1991年8月起入職鄭州大學第五附屬醫院(「第五附屬醫院」)(前稱鄭州鐵路中心醫院)以來，已從事財務管理工作30餘年。彼曾於2015年12月至2023年2月擔任第五附屬醫院財務科科長。徐女士於2023年2月到至今擔任第五附屬醫院招標採購辦公室主任。徐女士現時兼任河南婦幼保健協會經濟管理委員會委員。

徐女士於2005年6月通過遠程學習畢業於中國西南交通大學會計學專業。彼於2023年3月獲河南省人力資源和社會保障廳認可為高級會計師。

謝嘉穎女士，42歲，為我們的獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見及獨立判斷。謝女士已於2026年5月24日獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。

謝女士已累積逾19年的金融及會計經驗。彼於2006年9月至2008年2月在謝市民會計師行任職核數師。其後，彼於2008年2月至2013年11月在香港立信德豪會計師事務所有限公司服務五年，其最後職位為副經理。於2013年11月至2014年11月，謝女士加入聯信國際企業有限公司擔任會計副經理，其後於2014年11月至2016年3月任職於香港環球教育集團有限公司，其最後職位為財務總監。其後，謝女士於2016年3月至2017年12月擔任聯交所上市公司鄭文記集團有限公司(股份代號：8023)的財務總監及公司秘書。謝女士於2018年3月至2021年1月於聯合天威有限公司任職，最後任職財務總監及公司

## 董事及高級管理層

秘書。彼於2021年2月至2022年12月在雍熙國際金融控股有限公司及雍熙證券有限公司任職，最後職位為財務總監及公司秘書。謝女士於2023年3月獲委任為榮利建築有限公司財務總監。彼其後於2024年5月加入榮利營造控股有限公司(該公司於2024年10月在聯交所上市，股份代號：9639，為榮利建築有限公司的唯一股東)擔任董事，並於2024年6月調任為執行董事。謝女士已於2025年7月辭任其於榮利營造控股有限公司集團內擔任的所有職務。彼自2023年1月起擔任保盈會計師事務所有限公司執業董事及創辦人及自2019年9月起為聯交所上市公司高陞集團控股有限公司(股份代號：1283)的獨立非執行董事。

謝女士於2006年11月獲得香港城市大學會計工商管理學士學位。彼亦於2018年9月獲得香港理工大學公司管治碩士學位。彼自2018年11月起成為香港特許公司治理公會的會員及香港特許秘書公會會員。此外，謝女士分別自2011年1月及2014年3月起成為香港會計師公會的會員及執業會計師。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責我們業務的日常管理。下表載列本公司高級管理層的主要資料。

| 姓名    | 年齡  | 加入<br>本集團日期 | 獲委任為<br>高級管理層日期 | 職位                 | 職責                                          | 與其他董事及<br>高級管理層的關係     |
|-------|-----|-------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| 王爽女士  | 51歲 | 2009年4月21日  | 2009年4月21日      | 執行董事、董事會<br>主席兼總經理 | 負責監督本集團整體戰略規劃、<br>企業管治、全面發展及<br>企業管理，以及重大決策 | 王爽女士為我們執行<br>董事王虎先生的表姐 |
| 劉佳女士  | 48歲 | 2001年4月29日  | 2017年1月1日       | 常務副總經理             | 負責本公司的日常經營管理、<br>項目建設及票務管理                  | 無                      |
| 李琦先生  | 53歲 | 1998年10月28日 | 2017年1月1日       | 副總經理               | 負責本集團的日常營運及<br>園區服務                         | 無                      |
| 張增群先生 | 52歲 | 2009年4月21日  | 2017年1月1日       | 副總經理               | 負責本集團的管理輸出業務、<br>人力資源及安全信息管理                | 無                      |

## 董 事 及 高 級 管 理 層

| 姓名    | 年 齡 | 加入<br>本集團日期 | 獲委任為<br>高級管理層日期 | 職位    | 職責                              | 與其他董事及<br>高級管理層的關係 |
|-------|-----|-------------|-----------------|-------|---------------------------------|--------------------|
| 吳孟宇先生 | 36歲 | 2011年3月28日  | 2019年8月22日      | 董事會秘書 | 負責本集團的董事會秘書事務、無<br>信息披露及投資者關係管理 |                    |
| 關永占先生 | 49歲 | 2001年9月12日  | 2017年4月26日      | 財務總監  | 負責本集團的整體財務管理、無<br>會計事宜及財務報告     |                    |
| 石占良先生 | 43歲 | 2008年9月13日  | 2018年1月4日       | 營銷總監  | 負責本公司的品牌推廣措施及<br>制定市場推廣策略       | 無                  |
| 陳健先生  | 47歲 | 1998年9月15日  | 2020年1月1日       | 商務總監  | 負責本集團商務管理及酒店<br>管理              | 無                  |

王爽女士，51歲，為本公司執行董事、董事會主席兼總經理。其履歷詳情請參閱「一 董事會 — 執行董事」。

劉佳女士，48歲，為本公司常務副總經理。劉女士於2001年4月29日加入本公司，並自2017年1月1日起成為本公司高級管理層。自加入本公司以來，劉女士曾擔任多個職位，包括總經理辦公室副主任及主任、總經理助理及監事。彼於2017年1月晉升為副總經理，於2019年8月起擔任黨支部書記，其後自2025年9月起擔任常務副總經理。彼主要負責本公司的日常經營管理、項目建設及票務管理。

劉女士積極履行社會責任、參與公共事務。彼於2026年1月獲委任為開封市第十六屆人民代表大會代表。彼亦於2025年9月獲頒河南省三八紅旗獎。

劉女士於2000年6月畢業於中国武漢化工學院(現稱武漢工程大學)工程管理專業。

李琦先生，53歲，為本公司副總經理。彼於1998年10月28日加入本公司，並自2017年1月1日起擔任副總經理。於獲委任為副總經理前，李先生於本公司市場營銷部擔任多個職位，包括經理、總經理助理，其後出任營銷部門總監。彼主要負責本集團的日常營運及園區服務。

## 董事及高級管理層

李先生自2018年9月起擔任開封市委員會政協委員，並於2024年1月獲同一委員會評為優秀政協委員。

李先生於1996年6月畢業於中國河南大學期貨市場專業，於2007年1月通過函授課程畢業於河南大學法學專業。

張增群先生，52歲，為本公司副總經理。彼於2009年4月21日加入本公司，並自2017年1月1日起成為本公司高級管理層。彼於2009年4月至2013年4月期間擔任本公司監事會主席。其後於2013年9月至2017年2月期間擔任總經理助理。自2017年1月起，彼一直擔任副總經理。彼主要負責本集團的管理輸出業務、人力資源及安全和信息化管理。

張先生目前於本集團多家公司擔任董事職務，包括清明上河園文旅研究院、清明上河園國際旅行社、清明上河園旅遊管理及河南孫羊正店貿易有限公司。彼亦自2022年10月起擔任大連木牛流馬機器人科技有限公司監事。

張先生於2006年7月通過函授課程畢業於中國鄭州大學法學專業。

吳孟宇先生，36歲，自2019年8月起擔任本公司董事會秘書。彼於2011年3月28日加入本公司。彼主要負責本集團的董事會秘書事務、信息披露及投資者關係管理。

吳先生在企業行政管理及管治領域有逾10年經驗。加入本集團後，彼先後自2011年10月至2013年3月擔任行政管理員，自2013年3月至2016年3月擔任總經理辦公室副主任，自2016年3月至2019年1月擔任總經理辦公室主任。吳先生亦自2017年11月起一直擔任河南卓奧酒店管理有限公司監事。

吳先生於企業管治領域擁有多項專業資格，包括：(i)分別於2019年10月及2020年8月取得上海證券交易所及深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格證書；(ii)於2019年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部教育培訓中心頒發的董事會秘書資格證書；及(iii)於2021年10月取得由中華人民共和國人力資源和社會保障部頒發的中級經濟技術專業資格證書。吳先生於2024年6月當選為開封市龍亭區政協委員。於2022年10月至2025年10月期間，吳先生獲中原工學院聘任為哲學碩士研究生導師。

吳先生於2011年7月取得中國鄭州西亞斯學院(前稱鄭州大學西亞斯國際學院)旅遊管理學士學位。

## 董事及高級管理層

**關永占先生**(曾用名：關永戰)，49歲，為本公司財務總監。彼於2001年9月12日加入本公司，並自2017年4月26日起成為本公司高級管理層。彼自2019年8月起一直擔任本公司財務總監。彼主要負責本集團的整體財務管理、會計事宜及財務報告。彼於河南孫羊正店貿易有限公司及本集團多家附屬公司擔任財務負責人。

關先生於財務管理、會計及企業管治領域積逾20年經驗。彼於2001年9月至2015年11月期間在本公司任職，離職前擔任財務部經理。其後，彼於2015年12月至2017年2月期間擔任河南永基文化傳播有限公司財務經理。關先生其後於2017年3月重新加入本公司財務部並任副經理直至2017年12月。其後彼於2018年1月至2019年8月擔任財務部經理，並於2017年4月至2019年8月期間任董事會秘書，其後晉升為財務總監。關先生亦自2026年3月起擔任清明上河園酒店管理董事。

關先生於2005年7月畢業於中國河南財經學院(現河南財經政法大學)會計學專業。彼亦於2002年5月取得財政部頒發的中級會計專業技術資格，並於2016年4月取得由中國總會計師協會及國際財務管理協會聯合頒發的高級財務管理師資格。此外，彼於2019年1月取得由上海證券交易所授予的董事會秘書資格證書。

**石占良先生**，43歲，現時擔任本公司營銷總監。彼於2008年9月13日加入本公司，並於2018年1月4日起晉升為高級管理層成員之前，曾擔任本公司市場策劃部的經理。石先生主要負責本集團的品牌推廣措施、制定市場推廣策略及管理市場推廣團隊。同時，他亦負責演藝板塊演出活動的策劃統籌、資源協調與項目執行。石先生亦自2026年3月起擔任本公司附屬公司河南雙宣文化傳媒有限公司董事兼總經理。

石先生於2008年6月取得中國河南大學工商管理(旅遊管理)學士學位。石先生於2022年2月，根據本公司按職業技能等級制度獲評為一級營銷員。

**陳健先生**，47歲，現時擔任我們的商務總監。彼於1998年9月15日加入本公司，並自2020年1月1日起成為我們的高級管理層成員。陳先生主要負責本集團商務管理及酒店管理。加入本公司後，陳先生曾先後擔任演藝部副經理、商務部經理及商務總監。彼亦於2026年3月起擔任本公司附屬公司河南清明上河園酒店管理有限公司的董事兼總經理。

## 董事及高級管理層

陳先生於2008年12月畢業於中國河南大學旅遊管理專業。彼於2026年2月被河南省文化和旅遊規劃研究院聘任為河南文旅智庫專家。

### 聯席公司秘書

吳孟宇先生，36歲，已獲委任為本公司聯席公司秘書。其履歷請參閱上文「— 高級管理層」。

林芷晴女士為合資格在香港執業的律師。林芷晴女士目前為中倫律師事務所律師，專注於企業融資工作，包括[編纂]及[編纂]後合規事宜。林女士於2017年7月取得英國伯明翰大學法學學士學位。林女士於2019年11月畢業於香港中文大學，取得國際經濟法法學碩士學位，並於2020年8月取得法學專業證書。

### 董事確認

#### 上市規則第3.09D條

各董事確認，彼(i)已於2026年5月22日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見；及(ii)了解其作為[編纂]董事根據上市規則所承擔的責任。

#### 上市規則第3.13條

各獨立非執行董事已確認(i)就上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素而言，彼均屬獨立；(ii)於最後實際可行日期，彼於本公司或其附屬公司的業務中，並無任何過往或現時的財務或其他權益，亦無與本公司任何核心關連人士有任何聯繫；及(iii)於其獲委任時，並無其他可能影響其獨立性的因素。

#### 上市規則第8.10條

除本文件所披露者外，各董事(獨立非執行董事除外)確認，於最後實際可行日期，彼並無於與我們的業務直接或間接構成或可能構成重大競爭的業務中擁有任何權益，且根據上市規則第8.10條須作出披露。



## 董事及高級管理層

### 一般事項

除上文所披露者外，本公司董事或高級管理層成員於緊接本文件日期前三個年度內，並無擔任任何其證券在香港或海外證券市場上市的公眾公司董事。

除上文所披露者外，本公司董事或高級管理層成員之間概無任何關係。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，就董事的委任而言，並無其他事宜須提請股東注意，且截至最後實際可行日期，亦無任何有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 董事會委員會

董事會將其若干職責轉授予各個委員會。根據相關中國法律法規及《企業管治守則》，本公司已成立四個董事會委員會，即審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會以及戰略與ESG委員會。

#### 審計委員會

我們已成立審計委員會，並根據上市規則第3.21條及《企業管治守則》第D.3段制定書面職權範圍。審計委員會的主要職責包括：(i)就我們的財務報告、風險管理及內部控制系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督我們的審計流程，制定及審閱政策；及(iii)履行董事會委派的其他職責及責任。

審計委員會由三名成員組成，即謝嘉穎女士、徐文玲女士及穆彬先生。謝嘉穎女士具備上市規則第3.10(2)及3.21條所規定的適當專業資格，擔任審計委員會主席。

#### 薪酬與考核委員會

我們已成立薪酬與考核委員會，並根據上市規則第3.25條及《企業管治守則》第E.1段制定書面職權範圍。薪酬與考核委員會的主要職責包括制定及評估本公司董事及高級管理層的考評標準，以及制定及審閱本公司董事及高級管理層的薪酬政策及計劃。

薪酬與考核委員會由三名成員組成，即徐文玲女士、李勇先生及周旭東先生。徐文玲女士擔任薪酬與考核委員會主席。

## 董事及高級管理層

### 提名委員會

我們已成立提名委員會，並根據上市規則第3.27A條及《企業管治守則》第B.3段制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責包括：(i)至少每年檢討董事會的架構、規模及組成，協助董事會編製董事技能表，並就董事會組成的任何建議變動提出建議；(ii)物色、挑選或就董事候選人的甄選向董事會提供建議；(iii)確保董事會成員多元化；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；(v)就董事的委任、續任、罷免及繼任事宜向董事會提供建議；及(vi)協助本公司定期評估董事會的表現。

提名委員會由三名成員組成，即李勇先生、謝嘉穎女士及方興光先生。李勇先生擔任提名委員會主席。

### 戰略與環境、社會及管治委員會

本公司已成立戰略與環境、社會及管治委員會，並制定書面職權範圍。戰略與環境、社會及管治委員會的主要職責包括：(i)研究本公司長遠發展策略並提供建議；(ii)審閱本公司可持續發展、環境、社會及管治相關的戰略計劃，並監督該等計劃的實施情況；(iii)關注對本公司業務有重大影響的環境、社會及管治相關風險及機遇，並在適當情況下提出相應建議；及(iv)審閱本公司年度環境、社會及管治報告。

本公司戰略與環境、社會及管治委員會由三名董事組成，即王爽女士、王守軍先生及穆彬先生。王爽女士現擔任戰略與環境、社會及管治委員會主席。

### 董事及高級管理層的薪酬

本公司董事及高級管理層以袍金、薪金、津貼及其他福利、基於表現的花紅以及退休計劃供款形式收取薪酬。

於2023年、2024年及2025年，已付或應付予本公司董事的酬金總額分別約為人民幣1.69百萬元、人民幣1.68百萬元及人民幣1.87百萬元。根據現行生效的安排，我們估計截至2026年12月31日止年度累計應付董事的稅前薪酬總額約為人民幣2.30百萬元。於2023財年、2024財年及2025財年，五名最高薪酬人士中其餘人士的酬金總額分別為人民幣4.07百萬元、人民幣3.47百萬元及人民幣4.14百萬元。

於往績記錄期間，本公司概無向董事或五名最高薪酬人士支付或應由彼等收取任何作為加盟或加入本公司時的酬金，或作為離職補償(與本公司任何附屬公司的管理職位有關)。於往績記錄期間，概無任何董事放棄任何薪酬。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或其任何附屬公司概無向董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何其他款項。

## 董事及高級管理層

### 企業管治

本公司致力達致高水平的企業管治，以保障股東的權益。為此，本公司擬於[編纂]後遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則及上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。

根據企業管治守則第二部分守則條文第C.2.1條，董事會主席與首席執行官的角色應有區分，不應由同一人兼任。我們並無分設主席及首席執行官。王女士現時兼任董事會主席及本公司總經理。由於王女士自2009年4月起一直管理本集團的業務及整體戰略規劃，董事會認為，鑒於上述王女士的經驗及其在本公司的角色，憑藉其作為總經理對我們業務的深入了解，王女士是最適合識別戰略機會及董事會重點的人選。

董事會亦認為，由同一人兼任主席及總經理角色具有以下優勢：(i)確保本集團內部領導貫徹一致；(ii)使董事會能夠更有效及高效地進行整體戰略規劃及執行戰略舉措；及(iii)促進管理層與董事會之間就本集團事務的信息流通。董事會認為，現有安排的權力及權威平衡不會受損，且此安排將使本公司能夠迅速及有效地作出及實施決策。董事會將繼續審閱並在適當時候考慮本集團整體情況，考慮將董事會主席與本公司總經理的角色分開。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事並不知悉任何偏離企業管治守則條文的情況。

### 董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平企業管治，本公司已採納董事會多元化政策，當中載明實現及維持董事會多元化的目標及方針。根據董事會多元化政策，本公司在甄選董事會候選人時，會考慮多項因素以實現董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、教育背景、行業經驗及專業經驗。

本公司董事具備均衡的知識與技能組合，包括財務管理、經濟、旅遊及法律等方面的知識與經驗。董事取得不同領域的學位，包括旅遊、會計及法律。董事會設有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事及三名女性成員，各佔董事會成員的三分之一。此外，董事會成員的年齡範圍廣泛，介乎42歲至72歲。董事會認為其符合董事會多元化政策。

## 董事及高級管理層

在甄選及推薦合適的董事會委任人選時，我們將繼續致力提升董事會的性別多元化。我們將持續培訓女性人才，並在業務營運、管理、會計、財務、法律及合規等領域(包括但不限於)為她們提供長遠發展機會。因此，我們認為董事會將有機會物色合資格的中高層女性員工，並藉著女性候選人的梯隊，在未來提名為董事。

委任的最終決定將基於人選的才能及可為董事會帶來的貢獻。本公司提名委員會負責確保董事會成員多元化。[編纂]後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策、其落實的可計量目標及進度，以確保其持續有效。我們將在企業管治報告中每年披露董事會多元化政策的實施情況。

## 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為合規顧問(「合規顧問」)。合規顧問將就遵守上市規則及其他適用香港法例向本公司提供指引及意見。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況(其中包括)向本公司提供意見：(i)刊登任何監管公告、通函或財務報告前；(ii)擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括發行股份及購回股份)時；(iii)本公司建議以有別於本文件所詳述的方式動用[編纂][編纂]，或本集團的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料時；及(iv)香港聯交所根據上市規則第13.10條就本公司的[編纂]證券價格或[編纂]量的異常變動或其他任何事宜向本公司作出查詢時。

委任任期自[編纂]起生效，預期將於本公司就其[編纂]後首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條之日結束。

## 主要股東

### 主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉(如適用)，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

| 主要股東<br>姓名／名稱 | 權益性質                     | 股份類別         | 於最後實際可行日期及<br>緊接[編纂]完成前<br>(股份拆細前) |            | 緊隨股份拆細、轉換[編纂]股份<br>為H股及[編纂]完成後<br>(假設[編纂]未獲行使) <sup>(1)(2)</sup> |              |
|---------------|--------------------------|--------------|------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|--------------|
|               |                          |              | 股份數目                               | 股權百分比      | 股份數目                                                             | 股權百分比        |
| 河南正欽          | 實益擁有人 <sup>(3)</sup>     | [編纂]股份<br>H股 | 36,057,000<br>—                    | 51.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 河南艾寧          | 於受控制法團的權益 <sup>(3)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 36,057,000<br>—                    | 51.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 河南悅桐          | 於受控制法團的權益 <sup>(3)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 36,057,000<br>—                    | 51.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 河南深舸          | 於受控制法團的權益 <sup>(3)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 36,057,000<br>—                    | 51.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 南昌豫合園         | 於受控制法團的權益 <sup>(3)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 36,057,000<br>—                    | 51.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 王女士           | 於受控制法團的權益 <sup>(3)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 36,057,000<br>—                    | 51.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 開封發投投資管理      | 實益擁有人 <sup>(4)(5)</sup>  | [編纂]股份<br>H股 | 31,815,000<br>—                    | 45.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 開封發投          | 於受控制法團的權益 <sup>(4)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 31,815,000<br>—                    | 45.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |
| 開封國資集團        | 於受控制法團的權益 <sup>(4)</sup> | [編纂]股份<br>H股 | 31,815,000<br>—                    | 45.00<br>— | [編纂]<br>[編纂]                                                     | [編纂]<br>[編纂] |

## 主要股東

附註：

- (1) 所列所有權益均為好倉。股份數目乃基於股份拆細已完成之假設而呈列。
- (2) 該計算基於[編纂]完成後已[編纂]的[編纂]股H股總數(假設[編纂]未獲行使)。為免生疑問，[編纂]股份及H股均為本公司股本中的普通股，並被視為同一類別股份。
- (3) 於最後實際可行日期，河南正欽由河南艾寧直接持有80.4%；河南艾寧則(i)由河南悅桐持有40%(河南悅桐由王女士全資擁有)；(ii)由河南深舸持有40%(河南深舸由王女士全資擁有)；及(iii)由南昌豫合園持有20%(南昌豫合園由王女士持有95%)。因此，根據證券及期貨條例，王女士、河南悅桐、河南深舸、南昌豫合園及河南艾寧各自被視為於河南正欽所持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 於最後實際可行日期，開封發投投資管理直接由(i)開封發投擁有51%，開封發投由開封市國資委擁有90.57%；及(ii)開封國資集團擁有49%，開封國資集團由開封市國資委全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，開封發投及開封國資集團各自被視為於開封發投投資管理持有的所有股份中擁有權益。
- (5) 於最後實際可行日期，開封國資由開封產業投資全資擁有，而開封產業投資由開封資產投資全資擁有，開封資產投資則由開封市國資委全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，開封資產投資及開封產業投資各自被視為於開封國資持有的所有股份中擁有權益。

由於開封發投投資管理(持有本公司45%股權)及開封國資(持有本公司4%股權)的最終實益擁有人為開封市國資委，彼等受共同控制，因此就收購守則而言，被視為「一致行動人士」。根據上市規則第19A.14條，開封市國資委不被視為本公司的控股股東，詳情請參閱「歷史、發展及公司架構—公司及股權架構—附註(1)」。

除上文及本文件附錄七「法定及一般資料—(C)有關本公司董事、主要行政人員及主要股東的進一步資料」一節所披露者外，就我們的董事所知，緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，概無任何其他人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。



## 股 本

### [編纂]前

於最後實際可行日期，我們的註冊股本為人民幣70,700,000元，分為70,700,000股[編纂]股份，每股面值為人民幣1.00元。

### [編纂]完成後

緊隨股份拆細、轉換[編纂]股份為H股及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，本公司股本將如下：

| 股份描述            | 股份數目 | 佔股本<br>總額的概約<br>百分比 |
|-----------------|------|---------------------|
| [編纂]股份          | [編纂] | [編纂]%               |
| 由[編纂]股份轉換的H股    | [編纂] | [編纂]%               |
| 根據[編纂]將予[編纂]的H股 | [編纂] | [編纂]%               |
| 總計              | [編纂] | [編纂]%               |

緊隨股份拆細、轉換[編纂]股份為H股及[編纂]完成後(假設[編纂]獲悉數行使)，本公司股本將如下：

| 股份描述            | 股份數目 | 佔股本<br>總額的概約<br>百分比 |
|-----------------|------|---------------------|
| [編纂]股份          | [編纂] | [編纂]%               |
| 由[編纂]股份轉換的H股    | [編纂] | [編纂]%               |
| 根據[編纂]將予[編纂]的H股 | [編纂] | [編纂]%               |
| 總計              | [編纂] | [編纂]%               |

### 我們的股份

股份拆細、轉換[編纂]股份為H股及[編纂]完成後將予[編纂]的H股，以及[編纂]股份，均為本公司股本中的普通股，全部被視為一個類別的股份。除中國若干合資格境內機構[編纂]、滬港通及深港通下的合資格中國[編纂]，以及根據相關中國法律法規有權持有H股或獲任何主管當局批准的其他人士外，H股一般不得由中國[編纂]認購或於其之間買賣。H股僅可以港元認購及買賣。

## 股 本

[編纂]股份及H股根據我們的公司文件被視為一個類別的股份，並在所有其他方面與彼此享有同等權益，尤其是，就於本文件日期後宣派、派付或作出的所有股息或分派，均享有同等權益。我們可以港元或人民幣(視乎情況而定)支付我們的股份的股息。除現金外，股息亦可以股份形式分派。

### [編纂]股份轉換為H股

我們所有[編纂]股份均未在任何證券交易所[編纂]或[編纂]。我們[編纂]股份的持有人可將其股份轉換為H股，惟該轉換須完成任何所需的內部批准程序，並遵守國務院證券監督管理機構訂明的相關法規及境外證券交易所訂明的法規、要求及程序，且須完成向國務院證券監督管理機構(包括中國證監會)作出的所需備案。有管經轉換H股在聯交所[編纂]亦須經聯交所批准。

根據本節所披露有關我們[編纂]股份轉換為H股的程序，我們可於任何建議轉換之前，先行申請將全部或任何部分[編纂]股份以H股形式在聯交所[編纂]，以確保在知會聯交所及交付股份以記入[編纂]後，能夠迅速完成轉換程序。由於我們在聯交所[編纂]後，增發股份[編纂]通常被聯交所視為純粹行政事宜，因此無須在我們於香港[編纂]時作出有關[編纂]申請。

就轉換股份於香港聯交所[編纂]及[編纂]而言，並不須經任何類別股東表決。於本公司[編纂]後，任何轉換股份於香港聯交所[編纂]的申請，須事先通過公告方式知會股東及公眾有關建議轉換事宜。

在取得所有必要批准後，須完成以下程序：相關[編纂]股份將從[編纂]中撤銷，本公司會將該等股份重新登記於在香港備存的[編纂]上，並指示[編纂][編纂]H股股票。於本公司H股[編纂]上進行登記的條件是：(a)本公司之[編纂]向香港聯交所提交函件，確認相關H股已正式記入[編纂]，且H股股票已妥善發出；及(b)該等H股獲准在香港聯交所[編纂]，並須符合上市規則、不時生效的香港結算一般規則及香港結算運作程序規則。該等轉換股份在重新登記於本公司[編纂]前，不會以H股形式[編纂]。

### 股份轉讓的限制

根據中國公司法，我們於[編纂]前[編纂]的股份，自[編纂]起一年內不得轉讓。

## 股 本

有關控股股東根據上市規則第10.07條所作出的禁售承諾之詳情，請參閱「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—根據上市規則向聯交所作出的承諾—控股股東作出的承諾」。

### 未於海外證券交易所[編纂]的股份登記

根據《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》，[編纂]股份的境內股東須按照中國證監會的相關規定辦理股份轉讓登記，依照香港市場的有關規定完成股份登記及掛牌[編纂]手續，並依照相關法律法規履行信息披露義務。H股[編纂]公司應在申請涉及的股份在中國證監會登記完成後15天內，向中國證監會報告相關情況。

### 須召開股東會的情況

有關須召開本公司股東會的情況詳情，請參閱「附錄五—公司文件概要」。

## 財務資料

以下討論及分析應與附錄一所載會計師報告中的綜合財務報表及隨附附註一併閱讀。我們的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，該準則可能與其他司法管轄區的公認會計原則存在若干重大差異。

以下討論及分析包含反映我們目前對未來事件及財務表現看法的前瞻性陳述。該等陳述基於我們的假設及分析，並結合我們的經驗以及對歷史趨勢、當前狀況及預期未來發展的看法，以及我們認為在該等情況下屬恰當的其他因素。然而，實際結果及發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險及不確定性。在評估我們的業務時，閣下應仔細考慮本文件所提供的資料，包括但不限於「風險因素」及「業務」。就本節而言，除文義另有所指外，對2023財年、2024財年或2025財年的提述均指我們截至該年12月31日止的財政年度。除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按綜合基準呈列。

## 概覽

我們是位於河南省開封市的文化主題園區及旅遊表演開發商及運營商。我們的業務以清明上河園為核心，該園為根據宋代畫作《清明上河圖》所建的全國5A級旅遊景區。截至最後實際可行日期，清明上河園是開封市唯一一家全國5A級旅遊景區，也是河南省唯一一家提供大型實景旅遊演出的主題樂園。根據灼識諮詢的資料，我們的園區於2025年共接待約9.6百萬遊客人次，在全中國所有單一主題園區中排名第四，在河南省所有5A級旅遊景區中排名第一。

於往績紀錄期間，我們的收入主要來自：(1)園區運營，包括(i)入場門票銷售；(ii)餐飲及酒店服務；及(iii)租賃收入；(2)《大宋•東京夢華》演出門票的銷售；及(3)其他服務。我們的收入由2023財年的約人民幣673.1百萬元增加至2024財年的約人民幣741.7百萬元，並於2025財年維持穩定於約人民幣746.0百萬元。我們於2023財年、2024財年及2025財年的年內利潤分別約為人民幣285.3百萬元、人民幣278.0百萬元及人民幣212.4百萬元。

## 編製基準

我們的綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。我們在編製整個往績記錄期間的綜合財務資料時，已採納所有於2025年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則，連同相關過渡性條文。

## 財務資料

編製符合香港財務報告準則的綜合財務資料需要使用若干重要會計估計，亦需要管理層在應用我們的會計政策的過程中作出判斷。有關我們會計政策的詳情，請參閱「附錄一——會計師報告」附註3。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直並將繼續受多項因素影響，包括「風險因素」所載的因素，尤其是以下各項：

#### 市場需求的整體增長及市場地位

我們是中國的文化主題園區及旅遊表演開發商及運營商，專注於營運位於河南省開封的國家5A級旅遊景區——清明上河園，也是河南省唯一一家提供大型實景旅遊演出的主題樂園。因此，我們的經營業績受中國旅遊業(尤其是河南省及開封市)的整體需求以及中國主題園區行業增長與我們維持市場地位的能力影響。

在文化旅遊體驗需求的增加及政府有利政策推動下，中國旅遊業預計維持穩定增長。根據灼識諮詢，到2030年，中國境內遊客總人次預計達到約107億，2025年至2030年的複合年增長率為10.3%，而到2030年，遊客總消費預計達到人民幣11.6萬億元，同期複合年增長率為12.9%。河南省及開封市的旅遊需求亦預計持續增長。根據灼識諮詢，到2030年，河南省及開封市的遊客總人次分別預計達到約14億及158.3百萬，而河南省及開封市遊客總消費分別預計達到人民幣1.6萬億元及人民幣1,340億元。此外，中國主題樂園行業的遊客總消費由2021年的約人民幣353億元增加至2025年的約人民幣701億元，並預計到2030年進一步增加至人民幣1,345億元，2025年至2030年的複合年增長率為13.9%。

我們做好充分準備，可從行業增長中獲益。根據灼識諮詢，我們的園區於在全中國所有單一主題園區中排名第四，2025年遊客接待量位居河南省所有5A景區的第一名，彰顯我們的強大市場地位，並為未來的增長及財務表現奠定堅實基礎。

#### 我們的收入增長有賴於我們增加園區遊客量的能力

我們的收入增長在很大程度上取決於我們吸引遊客到訪清明上河園並鼓勵其重複遊覽的能力，因為遊客到訪直接影響我們的門票收入，同時亦推動園區內遊客在《大宋·東京夢華》、餐飲、零售、住宿及其他服務上的消費增長。

## 財務資料

為吸引更多遊客並鼓勵重複造訪，我們於2025財年調整票務政策。我們推出各項年票優惠活動，並自2025年5月起，將單次入園票升級為三日票，讓遊客在三日有效期內無限次進出園區。我們相信，該等措施提升遊客體驗、延長遊客逗留時間並促進遊客再次造訪以及在園區進行園內消費，促使我們的總客流量由2023財年的約6.8百萬人次增加至2024財年的7.8百萬人次，並進一步增至2025財年的9.6百萬人次。

我們亦通過引進新景點、表演及園區升級，繼續提高園區吸引力。於往績記錄期間，我們推出及升級多個項目，並增加表演節目，同時於2023財年、2024財年及2025財年分別產生資本開支約人民幣189.3百萬元、人民幣143.9百萬元及人民幣133.9百萬元，主要用於購買物業、廠房及設備、無形資產以及使用權資產。我們的直接勞工成本亦由2023財年約人民幣79.8百萬元增加至2024財年的人民幣105.5百萬元及2025財年的人民幣140.6百萬元，分別佔我們銷售成本的36.6%、37.8%及39.1%。儘管於相關期間的該等投資增加成本及更高的營運成本，其幫助提升遊客體驗及推動遊客量增加。有關進一步詳情，請參閱「—銷售成本—按性質劃分的銷售成本」及「—資本開支」。

我們進一步增加收入的能力將部分取決於我們能否繼續加強我們的營銷及推廣力度、提高景點及表演吸引力及改善遊客體驗，以推動訪客量增加。

### 我們品牌的聲譽、清明上河園，以及我們持續於園區內開發宋文化主題項目的能力

我們的業務成功與「清明上河園」的聲譽及品牌認知度密切相關。該園區乃根據北宋名作《清明上河圖》所開發，通過景點、表演及旅遊服務重現宋代生活與文化。憑藉此文化根基，我們持續於園區內開發及擴展宋文化主題項目，包括新景點、表演、餐飲體驗及其他旅遊產品。我們品牌的實力及宋文化主題項目的吸引力，對吸引遊客、產生收入及維持我們作為文化旅遊目的地的地位至關重要。

維持清明上河園聲譽以及持續開發優質的宋文化主題項目，對維繫訪客興趣及支持我們的長期增長至關重要。我們維持清明上河園聲譽及持續提升及擴充園區內具吸引力的宋文化主題體驗的能力，可能影響訪客人數、門票銷售及園內消費，進而可能影響我們的業務、經營業績及財務表現。



## 財務資料

### 季節性對財務表現的影響

我們的財務表現受季節性影響，因為對園區的造訪需求通常在主要節假日、學校假期及若干季節性旅遊期間(包括春節、勞動節假期、暑假及國慶節假期)達到高峰。特別是，時逢或鄰近長假及假期時段的月份，我們的收入通常較高，例如一月或二月適逢農曆新年、四月或五月適逢勞動節假期、七月及八月適逢暑假，十月適逢國慶假期，以及十月中旬至十一月中旬的本地旅游推广活动期间。相較之下，淡季期間的收入貢獻則相對較低。

因此，我們的收入及經營業績可能於一年內有所波動，而我們的季度業績未必能反映我們全年業績或未來的表現。儘管於若干非高峰期間的訪客量較低，但我們積極實施營銷推廣活動及組織各種活動，以減輕季節性對我們財務表現的影響。有關季節性波動的更多詳情，請參閱「業務—季節性」。

### 重大會計政策及關鍵會計估計與判斷

我們已識別出若干對編製綜合財務報表屬重大的會計政策。該等重大會計政策中的部分涉及我們管理層對會計項目的主觀假設及估計，以及複雜判斷。本集團就資產及負債的賬面值作出估計及假設，而該等賬面值無法輕易從其他來源獲得。該等估計及相關假設會持續進行評估，並基於過往經驗及其他相關因素。有關我們重大會計政策、估計、假設及判斷的更多詳情，載於「附錄一—會計師報告」附註4及5。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表

該資料摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告，並應與該報告一併閱讀。下表載列本集團於所示年度的綜合損益及其他全面收益表概要：

|                    | 2023 財年        | 2024 財年        | 2025 財年        |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
|                    | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 收入                 | 673,090        | 741,721        | 745,973        |
| 銷售成本               | (217,888)      | (279,269)      | (359,794)      |
| <b>毛利</b>          | <b>455,202</b> | <b>462,452</b> | <b>386,179</b> |
| 銷售及營銷開支            | (32,771)       | (40,298)       | (46,612)       |
| 行政開支               | (32,149)       | (36,635)       | (37,148)       |
| 其他收入               | 4,926          | 3,353          | 5,615          |
| 其他收益及虧損淨額          | (888)          | (1,515)        | (6,864)        |
| 融資成本               | (14,117)       | (16,979)       | (18,093)       |
| 金融資產減值虧損(包括減值虧損撥回) | (38)           | (22)           | (70)           |
| 分佔一間聯營公司業績         | —              | —              | 173            |
| <b>除稅前利潤</b>       | <b>380,165</b> | <b>370,356</b> | <b>283,180</b> |
| 所得稅開支              | (94,881)       | (92,381)       | (70,732)       |
| <b>年內利潤</b>        | <b>285,284</b> | <b>277,975</b> | <b>212,448</b> |
| 以下人士應佔年內利潤／(虧損)：   |                |                |                |
| 本公司擁有人             | 284,630        | 277,375        | 213,124        |
| 非控股權益              | 654            | 600            | (676)          |
|                    | <b>285,284</b> | <b>277,975</b> | <b>212,448</b> |

## 財務資料

### 綜合損益表中選定項目的描述

#### 收入

於往績記錄期間，我們的所有收入均來自中國河南省開封市。我們的大部分收入來自門票銷售，包括入場門票及《大宋•東京夢華》的門票。下表載列往績記錄期間各年按業務線劃分的收入明細：

|                              | 2023財年             |                  | 2024財年             |                  | 2025財年             |                  |
|------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                              | (人民幣<br>千元)        | 佔總收入<br>百分比      | (人民幣<br>千元)        | 佔總收入<br>百分比      | (人民幣<br>千元)        | 佔總收入<br>百分比      |
| <b>園區營運</b>                  |                    |                  |                    |                  |                    |                  |
| —入場門票銷售                      | 466,913            | 69.4             | 495,972            | 66.9             | 501,652            | 67.2             |
| —租賃收入                        | 43,853             | 6.5              | 51,583             | 7.0              | 52,412             | 7.0              |
| —餐飲及酒店服務                     | 17,356             | 2.6              | 21,816             | 2.9              | 29,057             | 3.9              |
| <b>小計</b>                    | <b>528,122</b>     | <b>78.5</b>      | <b>569,371</b>     | <b>76.8</b>      | <b>583,121</b>     | <b>78.1</b>      |
| <br><b>《大宋•東京夢華》</b>         | <br>117,993        | <br>17.5         | <br>125,923        | <br>17.0         | <br>120,278        | <br>16.1         |
| <br><b>其他<sup>(附註)</sup></b> | <br>26,975         | <br>4.0          | <br>46,427         | <br>6.2          | <br>42,574         | <br>5.8          |
| <br><b>總計</b>                | <br><b>673,090</b> | <br><b>100.0</b> | <br><b>741,721</b> | <br><b>100.0</b> | <br><b>745,973</b> | <br><b>100.0</b> |

附註：

1. 我們來自其他業務的確認收入主要包括旅遊服務、產品銷售、停車服務及管理服務產生的收入。

## 財務資料

### 按銷售渠道確認之收入

於往績記錄期間，我們來自(i)入場門票及(ii)《大宋•東京夢華》門票的收入來源於兩個主要銷售渠道，即(i)直接銷售門票；及(ii)通過第三方銷售渠道進行的門票銷售。下表載列於往績記錄期間按銷售渠道確認的入場門票及《大宋•東京夢華》門票的收入明細：

|                  | 2023財年         |                  | 2024財年         |                  | 2025財年         |                  |
|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                  | (人民幣<br>千元)    | 佔總額<br>百分比<br>收入 | (人民幣<br>千元)    | 佔總額<br>百分比<br>收入 | (人民幣<br>千元)    | 佔總額<br>百分比<br>收入 |
| <b>入場門票</b>      |                |                  |                |                  |                |                  |
| 門票直接銷售           |                |                  |                |                  |                |                  |
| — 現場售票中心及自助售票機   | 270,573        | 40.2             | 272,217        | 36.7             | 264,240        | 35.4             |
| — 線上直營渠道         | 77,698         | 11.5             | 128,952        | 17.4             | 117,153        | 15.7             |
| 通過第三方銷售渠道的門票銷售   | 118,642        | 17.7             | 94,803         | 12.8             | 120,259        | 16.1             |
| <b>小計</b>        | <b>466,913</b> | <b>69.4</b>      | <b>495,972</b> | <b>66.9</b>      | <b>501,652</b> | <b>67.2</b>      |
| <b>《大宋•東京夢華》</b> |                |                  |                |                  |                |                  |
| 門票直接銷售           |                |                  |                |                  |                |                  |
| — 現場售票中心及自助售票機   | 48,993         | 7.3              | 36,995         | 5.0              | 20,103         | 2.7              |
| — 線上直營渠道         | 50,224         | 7.5              | 75,839         | 10.2             | 85,090         | 11.4             |
| 通過第三方銷售渠道的門票銷售   | 18,776         | 2.7              | 13,089         | 1.8              | 15,085         | 2.0              |
| <b>小計</b>        | <b>117,993</b> | <b>17.5</b>      | <b>125,923</b> | <b>17.0</b>      | <b>120,278</b> | <b>16.1</b>      |
| <b>總計</b>        | <b>584,906</b> | <b>86.9</b>      | <b>621,895</b> | <b>83.9</b>      | <b>621,930</b> | <b>83.3</b>      |

## 財務資料

### 銷售成本

#### 按性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)直接勞工成本，即我們僱員的薪金、勞務費、(包括園區內角色扮演互動員工及保安人員)、及社會保險供款；(ii)折舊及攤銷，即園區內物業、廠房及設備的折舊及無形資產的攤銷；(iii)消耗品成本，即我們服務產品中使用的消耗品、道具、服裝及景觀制作產生的成本；(iv)維修及保養開支，即維護我們物業及設施(包括表演場地、表演舞台及遊樂設施)所產生的成本；(v)旅遊服務成本，指本公司附屬公司提供團體旅遊服務所產生的成本；(vi)水電成本；(vii)稅金及附加費；及(viii)其他銷售成本。下表載列我們於所示年度銷售成本的明細：

|                    | 2023 財年        |              | 2024 財年        |              | 2025 財年        |              |
|--------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                    | 估銷售            |              | 估銷售            |              | 估銷售            |              |
|                    | (人民幣           | 成本總額         | (人民幣           | 成本總額         | (人民幣           | 成本總額         |
|                    | 千元)            | 百分比          | 千元)            | 百分比          | 千元)            | 百分比          |
|                    |                | (%)          |                | (%)          |                | (%)          |
| 直接勞工成本             | 79,797         | 36.6         | 105,513        | 37.8         | 140,596        | 39.1         |
| 折舊及攤銷              | 57,839         | 26.5         | 75,948         | 27.2         | 87,142         | 24.2         |
| 消耗品成本              | 31,963         | 14.7         | 36,079         | 12.9         | 59,196         | 16.5         |
| 維修及保養開支            | 22,925         | 10.5         | 17,064         | 6.1          | 28,641         | 8.0          |
| 旅遊服務成本             | 1,608          | 0.7          | 14,670         | 5.3          | 10,311         | 2.9          |
| 稅金及附加費             | 6,755          | 3.1          | 9,853          | 3.5          | 9,996          | 2.8          |
| 水電成本               | 6,819          | 3.1          | 8,419          | 3.0          | 9,984          | 2.8          |
| 其他 <sup>(附註)</sup> | 10,182         | 4.8          | 11,723         | 4.2          | 13,928         | 3.7          |
| <b>總計</b>          | <b>217,888</b> | <b>100.0</b> | <b>279,269</b> | <b>100.0</b> | <b>359,794</b> | <b>100.0</b> |

附註：

1. 其他銷售成本主要包括服務費(包括項目規劃及諮詢費)以及海報、展板及其他材料的設計及製作印刷開支。

## 財務資料

### 敏感度分析

僅供說明用途，下表提供敏感度分析，說明假設所有其他變數保持不變，直接勞工成本變動對我們於往績記錄期間除稅前利潤的影響：

|          | 2023 財年 | 2024 財年 | 2025 財年 |
|----------|---------|---------|---------|
|          | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 直接勞工成本變動 |         |         |         |
| +/-5%    | 3,990   | 5,276   | 7,030   |
| +/-10%   | 7,980   | 10,551  | 14,060  |
| +/-15%   | 11,970  | 15,827  | 21,089  |

### 按業務線劃分的銷售成本

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

|           | 2023 財年        |              | 2024 財年        |              | 2025 財年        |              |
|-----------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|           | (人民幣千元)        | 佔銷售成本總額百分比   | (人民幣千元)        | 佔銷售成本總額百分比   | (人民幣千元)        | 佔銷售成本總額百分比   |
| 園區營運      |                |              |                |              |                |              |
| — 入場門票銷售  | 141,072        | 64.7         | 180,200        | 64.5         | 258,336        | 71.8         |
| — 租賃收入    | 3,798          | 1.7          | 4,213          | 1.5          | 3,207          | 0.9          |
| — 餐飲及酒店服務 | 22,106         | 10.1         | 20,624         | 7.4          | 28,133         | 7.8          |
| 小計        | <b>166,976</b> | <b>76.5</b>  | <b>205,037</b> | <b>73.4</b>  | <b>289,676</b> | <b>80.5</b>  |
| 《大宋•東京夢華》 | 30,219         | 13.9         | 34,149         | 12.2         | 31,903         | 8.9          |
| 其他        | 20,693         | 9.6          | 40,083         | 14.4         | 38,215         | 10.6         |
| 總計        | <b>217,888</b> | <b>100.0</b> | <b>279,269</b> | <b>100.0</b> | <b>359,794</b> | <b>100.0</b> |



## 財務資料

### 毛利／(毛損)及毛利率／(毛損率)

#### 按業務線劃分的毛利／(毛損)及毛利率／(毛損率)

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的毛利或毛損及毛利率或毛損率明細：

|             | 2023 財年                    |                      | 2024 財年                    |                      | 2025 財年                    |                      |
|-------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
|             | 毛利／<br>(毛損)<br>(人民幣<br>千元) | 毛利率／<br>(毛損率)<br>(%) | 毛利／<br>(毛損)<br>(人民幣<br>千元) | 毛利率／<br>(毛損率)<br>(%) | 毛利／<br>(毛損)<br>(人民幣<br>千元) | 毛利率／<br>(毛損率)<br>(%) |
| <b>園區營運</b> |                            |                      |                            |                      |                            |                      |
| — 入場門票銷售    | 325,841                    | 69.8                 | 315,772                    | 63.7                 | 243,316                    | 48.5                 |
| — 租賃收入      | 40,055                     | 91.3                 | 47,370                     | 91.8                 | 49,205                     | 93.9                 |
| — 餐飲及酒店服務   | (4,750)                    | (27.4)               | 1,192                      | 5.5                  | 924                        | 3.2                  |
| <b>小計</b>   | <b>361,146</b>             | <b>68.4</b>          | <b>364,334</b>             | <b>64.0</b>          | <b>293,445</b>             | <b>50.3</b>          |
| 《大宋•東京夢華》   | 87,774                     | 74.4                 | 91,774                     | 72.9                 | 88,375                     | 73.5                 |
| 其他          | 6,282                      | 23.3                 | 6,344                      | 13.7                 | 4,359                      | 10.2                 |
| <b>總計</b>   | <b>455,202</b>             | <b>67.6</b>          | <b>462,452</b>             | <b>62.3</b>          | <b>386,179</b>             | <b>51.8</b>          |

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括(i)廣告開支，即線下及線上推廣活動所產生的成本；(ii)服務費，即與門票銷售相關的平台費用，以及智能客戶服務及管理我們微信公眾號及小程序所產生的費用；(iii)僱員福利開支，包括我們銷售及營銷人員的工資、薪金及退休福利計劃供款；及(iv)其他銷售及營銷開支。下表載列我們於所示年度按性質劃分的銷售及營銷開支明細：

|                    | 2023 財年       |              | 2024 財年       |              | 2025 財年       |              |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                    | (人民幣<br>千元)   | %            | (人民幣<br>千元)   | %            | (人民幣<br>千元)   | %            |
| 廣告開支               | 26,447        | 80.7         | 26,894        | 66.7         | 28,145        | 60.4         |
| 服務費                | 2,548         | 7.8          | 6,259         | 15.6         | 9,688         | 20.8         |
| 僱員福利開支             | 3,532         | 10.8         | 6,625         | 16.4         | 8,030         | 17.2         |
| 其他 <sup>(附註)</sup> | 244           | 0.7          | 520           | 1.3          | 749           | 1.6          |
| <b>總計</b>          | <b>32,771</b> | <b>100.0</b> | <b>40,298</b> | <b>100.0</b> | <b>46,612</b> | <b>100.0</b> |

附註：

1. 其他銷售及營銷開支主要包括折舊及攤銷及辦公室、差旅及招待開支。

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的銷售及營銷開支分別佔我們總收入的約4.9%、5.4%及6.2%。

## 財務資料

### 行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)僱員福利開支，包括行政人員的工資、薪金及退休福利計劃供款；(ii)辦公、差旅及招待開支，包括水電費、辦公用品以及總務辦公室使用的工藝品；(iii)折舊及攤銷；(iv)專業諮詢費，包括審計及法律諮詢服務；及(v)其他行政開支。下表載列我們於所示年度按性質劃分的行政開支明細：

|                    | 2023財年        |              | 2024財年        |              | 2025財年        |              |
|--------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                    | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            | (人民幣千元)       | %            |
| 僱員福利開支             | 23,212        | 72.2         | 26,314        | 71.8         | 27,559        | 74.2         |
| 辦公、差旅及招待開支         | 4,321         | 13.4         | 5,293         | 14.4         | 4,558         | 12.3         |
| 折舊及攤銷              | 2,742         | 8.5          | 3,182         | 8.7          | 3,231         | 8.7          |
| 專業諮詢費              | 1,541         | 4.8          | 1,641         | 4.5          | 1,446         | 3.9          |
| 其他 <sup>(附註)</sup> | 333           | 1.1          | 205           | 0.6          | 354           | 0.9          |
| <b>總計</b>          | <b>32,149</b> | <b>100.0</b> | <b>36,635</b> | <b>100.0</b> | <b>37,148</b> | <b>100.0</b> |

附註：

1. 其他行政開支主要包括銀行手續費及殘疾人就業保障金。

於2023財年、2024財年及2025財年，我們的行政開支分別佔我們總收入的約4.8%、4.9%及5.0%。

### 其他收入

於往績記錄期間，其他收入主要包括(i)銀行存款利息收入、(ii)政府補助、(iii)未使用／未兌換門票的未兌收入及(iv)其他。下表載列我們於所示年度其他收入的明細：

|                        | 2023財年       | 2024財年       | 2025財年       |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | (人民幣千元)      | (人民幣千元)      | (人民幣千元)      |
| 銀行存款利息收入               | 441          | 382          | 105          |
| 政府補助 <sup>(1)</sup>    |              |              |              |
| — 與收入相關 <sup>(2)</sup> | 3,280        | 186          | 2,659        |
| — 與資產相關 <sup>(3)</sup> | 692          | 1,434        | 1,954        |
| 未使用／未兌換門票的未兌收入         | 44           | 908          | 402          |
| 其他 <sup>(4)</sup>      | 469          | 443          | 495          |
| <b>總計</b>              | <b>4,926</b> | <b>3,353</b> | <b>5,615</b> |

## 財務資料

附註：

1. 已收取政府補助主要包括地方政府為支持本集團發展而提供的補貼，包括與收入相關的補助及與資產相關的補助。於2023年、2024年及2025年12月31日，並無與該等補助相關的未滿足條件或或有事項。
2. 與收益相關的補助主要包括地方政府為獎勵及支持本集團發展而提供的補貼。該等補助通常於損益中一次性確認。
3. 與資產相關的補助主要包括為收購、建造或開發長期資產(包括與我們的數字文化旅遊項目及地下停車場相關的資產)而收取的補助。該等補助於相關資產的使用年限內系統地於損益中確認。
4. 其他主要包括園區商戶的罰款收入。

### 其他收益及虧損淨額

我們的其他收益及虧損淨額主要包括(i)出售物業、廠房及設備的虧損淨額；(ii)慈善捐款；(iii)按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產的公允價值變動；及(iv)其他。下表載列我們於所示年度其他收益及虧損淨額的明細：

|                           | 2023 財年      | 2024 財年        | 2025 財年        |
|---------------------------|--------------|----------------|----------------|
|                           | (人民幣千元)      | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 處置物業、廠房及設備的虧損淨額           | (750)        | (1,272)        | (6,717)        |
| 慈善捐款                      | (350)        | (350)          | (360)          |
| 按公允價值計入損益的金融資產的<br>公允價值變動 | 177          | 7              | 59             |
| 其他 <sup>(附註)</sup>        | 35           | 100            | 154            |
| <b>總計</b>                 | <b>(888)</b> | <b>(1,515)</b> | <b>(6,864)</b> |

附註：

1. 其他主要指其他非經營收入(主要來自出售廢料所得款項，雜項收入及所收取的補償)。

## 財務資料

### 融資成本

我們的融資成本主要包括銀行借款產生的利息開支(扣除資本化至合資格資產(包括地下停車場)成本的金額)。下表載列我們於所示年度融資成本的明細：

|                  | 2023 財年<br>(人民幣千元) | 2024 財年<br>(人民幣千元) | 2025 財年<br>(人民幣千元) |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 借款利息             | 20,003             | 16,979             | 18,093             |
| 減：資本化至合資格資產成本的金額 | (5,886)            | —                  | —                  |
| <b>總計</b>        | <b>14,117</b>      | <b>16,979</b>      | <b>18,093</b>      |

### 所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括當期企業所得稅及遞延所得稅。下表載列我們於所示年度所得稅開支的明細：

|                  | 2023 財年<br>(人民幣千元) | 2024 財年<br>(人民幣千元) | 2025 財年<br>(人民幣千元) |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 當期企業所得稅(「企業所得稅」) | 93,841             | 91,343             | 69,849             |
| 遞延稅項             | 1,040              | 1,038              | 883                |
| <b>總計</b>        | <b>94,881</b>      | <b>92,381</b>      | <b>70,732</b>      |

於2023財年、2024財年及2025財年，我們錄得的所得稅開支分別約為人民幣94.9百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣70.7百萬元。我們於同期的實際稅率(「實際稅率」)(即所得稅開支佔我們除所得稅前利潤總額的百分比)分別約為25.0%、24.9%及25.0%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，本公司於往績記錄期間須按法定企業所得稅稅率25%納稅，而本集團所有附屬公司均符合小型微利企業資格，因此合資格享有稅務優惠政策，年度應課稅利潤不超過人民幣3百萬元的一部分，減按應課稅收入的25%計入應課稅所得額，並按20%的稅率計算繳稅。此外，於往績記錄期間，本集團就企業所得稅而言，有權就支付予殘疾僱員的薪金享有100%加計扣除。另外，截至2020年12月31日止年度，本公司及一間附屬公司符合受COVID-19疫情嚴重影響行業的企業資格，該等實體於2020年產生的稅務虧損可自虧損年度起結轉八年。有關我們所得稅開支的更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註11。

我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們已履行所有所得稅義務，並無與相關稅務機關存在任何未解決的所得稅問題或爭議。

## 財務資料

### 年內利潤

基於上述原因，於2023財年、2024財年及2025財年，我們錄得的利潤分別約為人民幣285.3百萬元、人民幣278.0百萬元及人民幣212.4百萬元。

### 經營業績的期間比較

#### 2025財年與2024財年業績比較

##### 收入

我們的總收入維持穩定，於2024財年約為人民幣741.7百萬元及於2025財年約為人民幣746.0百萬元。

##### 按業務線確認的收入

##### 園區營運

###### 入場門票銷售

我們園區的入場門票銷售所產生的收入維持穩定，於2024財年為約人民幣496.0百萬元及於2025財年約為人民幣501.7百萬元。

###### 租賃收入

我們的租賃收入維持穩定，於2024財年為約人民幣51.6百萬元及於2025財年為約人民幣52.4百萬元。

###### 餐飲及酒店服務

我們的餐飲及酒店服務所產生的收入由2024財年的人民幣21.8百萬元增加約人民幣7.2百萬元或33.2%至2025財年的人民幣29.1百萬元，主要由於隨著2025年10月推出《清明上河·宋宴》項目，園內餐飲及酒店服務消費有所增加。

##### 《大宋·東京夢華》

《大宋·東京夢華》所產生的收入由2024財年的人民幣125.9百萬元減少約人民幣5.6百萬元或4.5%至2025財年的人民幣120.3百萬元，主要由於2025財年農曆新年假期期間天氣不佳，導致作為戶外演出的《大宋·東京夢華》遊客到訪量及入場人數減少。



## 財務資料

### 其他

我們的其他服務所產生的收入由2024財年的人民幣46.4百萬元減少約人民幣3.9百萬元或8.3%至2025財年的人民幣42.6百萬元，主要歸因於2023財年推出的旅遊服務確認收入減少，反映新開展業務線的正常波動。

### 按銷售渠道確認的收入

#### 門票直銷

##### 現場售票中心及自助售票機

通過現場售票中心及自助售票機確認的入場門票及《大宋·東京夢華》收入分別由2024財年的人民幣272.2百萬元減少約人民幣8.0百萬元至2025財年的人民幣264.2百萬元，以及由2024財年的人民幣37.0百萬元減少約人民幣16.9百萬元至2025財年的人民幣20.1百萬元。該等減少主要歸因於消費者購買行為從線下渠道向線上渠道轉變。

##### 線上DTC渠道

通過線上DTC渠道確認的入場門票收入由2024財年的人民幣129.0百萬元減少約人民幣11.8百萬元至2025財年的人民幣117.2百萬元，主要是因為我們停止了與一家線上DTC渠道的合作，該渠道在我們於2025年升級後無法支持我們的票務系統。通過該等渠道確認的《大宋·東京夢華》收入則由2024財年的人民幣75.8百萬元增加約人民幣9.3百萬元至2025財年的人民幣85.1百萬元，主要由於通過我們官方自營抖音賬戶的銷售上升，該渠道支持選座功能，從而提升了顧客的便利性。

### 通過第三方銷售渠道的門票銷售

通過第三方銷售渠道確認的入場門票及《大宋·東京夢華》收入分別由2024財年的人民幣94.8百萬元增加約人民幣25.5百萬元至2025財年的人民幣120.3百萬元，以及由2024財年的人民幣13.1百萬元增加約人民幣2.0百萬元至2025財年的人民幣15.1百萬元。該等增加主要歸因於河南文旅發行的文旅消費券(通過第三方平台發放)，鼓勵通過第三方銷售渠道購買門票。

## 財務資料

### 銷售成本

誠如「—影響我們經營業績的主要因素—我們的收入增長有賴於我們增加園區遊客量的能力營業績的主要因素」一節所述，我們通過新增景點、表演及園區升級，持續提升園區吸引力。我們推出並升級多個項目、豐富表演節目內容。有關投資令我們的成本有所增加的同時，亦有助提升遊客體驗並帶動遊客量增長並為我們園區的長遠發展奠定了基礎。

我們的銷售成本由2024財年的人民幣279.3百萬元增加約人民幣80.5百萬元或28.8%至2025財年的人民幣359.8百萬元。此增加主要歸因於：(i)直接勞工成本增加約人民幣35.1百萬元，原因為為提升我們的競爭力而推出的園內表演及真人角色扮演互動活動增加，導致相關員工成本增加；(ii)消耗品成本增加人民幣23.1百萬元，原因為表演及角色扮演互動活動增加；(iii)維修及保養開支增加人民幣11.6百萬元，主要由於園區內有更多設施及設備需要維護，且隨著園內活動增加，升級及保養方面的開支亦有所增加；及(iv)折舊及攤銷增加人民幣11.2百萬元，主要由於更多項目(包括遊樂設施及音樂廣場)於2025財年完工並開始營運。

### 按業務線劃分的毛利及毛利率

我們的毛利由2024財年的人民幣462.5百萬元減少約人民幣76.3百萬元至2025財年的人民幣386.2百萬元而我們的毛利率由2024財年的62.3%下降約10.5個百分點至2025財年的51.8%。該下降主要歸因於遊客量增加以及新推出的《清明上河•宋宴》及園區升級、豐富表演節目內容，導致2025財年銷售成本增加，這進而增加了我們的經營成本，包括直接勞工成本。具體來說，我們的直接勞工成本由2024財年的人民幣105.5百萬元增加約人民幣35.1百萬元至2025財年的人民幣140.6百萬元，主要由於為提升競爭力而推出更多園內表演及真人角色扮演互動活動，導致員工相關成本上升。銷售成本增加超過2025財年的收入增長，主要由於我們持續投資於提升園內產品及相關設施設備，而由於門票政策變動，收入增長相對溫和。儘管該等投資在短期內影響了我們的毛利及毛利率，但卻有助於提升遊客量及體驗，並為我們的長遠發展奠定了基礎。

## 財務資料

### 園區營運

#### 入場門票銷售

我們入場門票銷售的毛利由2024財年的人民幣315.8百萬元減少約人民幣72.5百萬元至2025財年的人民幣243.3百萬元。入場門票銷售的毛利率亦由2024財年的約63.7%下降至2025財年的48.5%。毛利及毛利率下降主要由於2025財年銷售成本的增加，主要原因為我們增加對園內升級及豐富演出的投入，而收入增長維持相對穩定。

#### 租賃收入

我們租賃收入的毛利由2024財年的人民幣47.4百萬元增加約人民幣1.8百萬元至2025財年的人民幣49.2百萬元。租賃收入的毛利率亦由2024財年的約91.8%上升至2025財年的93.9%。該增加主要由於與租賃收入相關的銷售成本減少，主要因為折舊及攤銷開支有所減少，由2024財年約人民幣2.0百萬元下降至2025財年的人民幣1.1百萬元，原因是若干租賃相關資產的折舊已於2024財年基本完成。

#### 餐飲及酒店服務

於2024財年及2025財年，我們餐飲及酒店服務的毛利維持穩定，分別約為人民幣1.2百萬元及人民幣0.9百萬元。我們的餐飲及酒店服務毛利率由2024財年約5.5%下降至2025財年的3.2%。該毛利率下降主要由於新推出的《清明上河•宋宴》項目所致，該項目於2025財年錄得毛損率約39.4%。若撇除《清明上河•宋宴》餐飲表演項目的影響，我們的餐飲及酒店服務毛利率則由2024財年約5.5%提升至2025財年的16.1%。

#### 《大宋•東京夢華》

《大宋•東京夢華》的毛利由2024財年的人民幣91.8百萬元減少約人民幣3.4百萬元至2025財年的人民幣88.4百萬元，與2025財年《大宋•東京夢華》的收入減少大體一致。《大宋•東京夢華》的毛利率於2024財年及2025財年維持穩定，分別約為72.9%及73.5%。

## 財務資料

### 其他

我們其他服務的毛利由2024財年的人民幣6.3百萬元減少約人民幣2.0百萬元至2025財年的人民幣4.4百萬元。其他的毛利率亦由2024財年的13.7%下降至2025財年的10.2%。毛利及毛利率下降主要由於旅遊服務產生的毛利及毛利率減少，主要因為2025財年來自旅遊服務的確認收入有所減少(反映該項業務線的正常波動)，而相關成本基礎並未按比例下降。

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2024財年的人民幣40.3百萬元增加約人民幣6.3百萬元或15.7%至2025財年的人民幣46.6百萬元。此增加主要歸因於：(i)服務費增加約54.8%，由2024財年的人民幣6.3百萬元增加至2025財年的人民幣9.7百萬元，主要由於通過線上社媒平台售出的票券數量增加導致與門票銷售相關的線上平台佣金增加；及(ii)僱員福利開支增加約21.2%，由2024財年的人民幣6.6百萬元增加至2025財年的人民幣8.0百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支保持穩定，2024財年約為人民幣36.6百萬元，2025財年約為人民幣37.1百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入由2024財年的人民幣3.4百萬元增加約人民幣2.3百萬元至2025財年的人民幣5.6百萬元。此增加主要歸因於與收入相關的政府補助增加約人民幣2.5百萬元，主要包括4A級及以上景區貸款利息補貼人民幣1.8百萬元及高質量突出貢獻獎人民幣0.5百萬元，均屬酌情及一次性性質。該增加被未使用或未兌換票券所產生的未兌收入約人民幣0.5百萬元所抵銷。

### 其他收益及虧損淨額

我們的其他虧損淨額增加約人民幣5.3百萬元，由2024財年的虧損人民幣1.5百萬元增加至2025財年的虧損人民幣6.9百萬元，主要因為為推進建設《清明上河·宋宴》而於2025年3月拆除「孫羊正店」部分樓面導致損失約人民幣5.4百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本由2024財年的人民幣17.0百萬元增加約人民幣1.1百萬元至2025財年的人民幣18.1百萬元，主要由於2025財年借款增加約人民幣31.3百萬元，所產生的利息開支增加。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2024財年的人民幣92.4百萬元減少約人民幣21.6百萬元或23.4%至2025財年的人民幣70.7百萬元，主要歸因於年內我們的應課稅利潤減少。同時，我們的實際稅率保持穩定，2024財年約為24.9%，2025財年約為25.0%。

### 年內利潤

基於上述原因，我們的年內利潤由2024財年的人民幣278.0百萬元減少約23.6%至2025財年的人民幣212.4百萬元。

### 2024財年與2023財年業績比較

#### 收入

我們的總收入由2023財年的人民幣673.1百萬元增加約人民幣68.6百萬元或10.2%至2024財年的人民幣741.7百萬元，主要歸因於我們所有業務線確認的收入均有所增加，尤其是入場門票銷售及其他服務收入增加。

#### 按業務線確認的收入

##### 園區營運

###### 入場門票銷售

我們的入場門票銷售所產生的收入由2023財年的人民幣466.9百萬元增加約人民幣29.1百萬元或6.2%至2024財年的人民幣496.0百萬元。此增加主要是由於園區的接待能力、產品供應及服務品質有所提升，包括於2024財年開放了新景點，例如我們的「大宋•皇家遊樂區」及《岳飛•郾城大捷》，該等景點提升了園區的整體吸引力並促進入場門票銷售的增加。

###### 租賃收入

我們的租賃收入由2023財年的人民幣43.9百萬元增加約人民幣7.7百萬元或17.6%至2024財年的人民幣51.6百萬元。此增加主要歸因於2024財年園區接待能力、產品供應及服務質量的提升，帶動了租戶銷售額的增加，從而使得租賃收入增加。

###### 餐飲及酒店服務

我們的餐飲及酒店服務所產生的收入由2023財年的人民幣17.4百萬元增加約人民幣4.5百萬元或25.7%至2024財年的人民幣21.8百萬元。該增加主要歸因於酒店服務收入上升，該收入增加約人民幣3.4百萬元，主要受2024財年推出新景點所帶動，該等景點提升了園區的吸引力並鼓勵遊客延長停留時間。

## 財務資料

### 《大宋•東京夢華》

《大宋•東京夢華》產生的收入由2023財年的人民幣118.0百萬元增加約人民幣7.9百萬元或6.7%至2024財年的人民幣125.9百萬元，主要是受惠於我們官方自營抖音賬號較高的銷售額。

### 其他

我們的其他服務所產生的收入由2023財年的人民幣27.0百萬元增加約人民幣19.5百萬元或72.1%至2024財年的人民幣46.4百萬元，主要歸因於2023財年下半年推出的旅遊服務有所增長，並於2024財年進一步發展。

### 按銷售渠道確認的收入

#### 直銷票

##### 現場售票中心及自助售票機

通過現場售票中心及自助售票機確認的入場門票收入於2023財年及2024財年分別維持穩定於約人民幣270.6百萬元及人民幣272.2百萬元。通過該等渠道確認的《大宋•東京夢華》收入則由2023財年的人民幣49.0百萬元減少約人民幣12.0百萬元至2024財年的人民幣37.0百萬元。該變動主要歸因於消費者購買行為逐步向線上渠道轉變，導致傳統現場銷售渠道的銷售額下降。

##### 線上DTC渠道

通過線上DTC渠道確認的入場門票及《大宋•東京夢華》收入分別由2023財年的人民幣77.7百萬元增加約人民幣51.3百萬元至2024財年的人民幣129.0百萬元，以及由2023財年的人民幣50.2百萬元增加約人民幣25.6百萬元至2024財年的人民幣75.8百萬元。該等增加主要歸因於線上社交媒體平台的龐大流量及其平台消費者補貼的支持下，通過該等平台產生的收入增長，加上我們持續增強線上售票功能，改善了客戶的購票體驗。



## 財務資料

### 通過第三方銷售渠道售票

通過第三方銷售渠道確認的入場門票及《大宋•東京夢華》收入分別由2023財年的人民幣118.6百萬元減少約人民幣23.8百萬元至2024財年的人民幣94.8百萬元，以及由2023財年的人民幣18.8百萬元減少約人民幣5.7百萬元至2024財年的人民幣13.1百萬元。該等減少主要歸因於龐大用戶流量推動線上社交媒體平台產生的收入增長；此外，我們持續優化線上購票功能，不僅提升了顧客的購票體驗，更鼓勵顧客通過我們自營的線上渠道進行購買。

### 銷售成本

如「—影響我們經營業績的主要因素—我們的收入增長有賴於我們增加園區遊客量的能力」一節所述，我們持續投資於新景點、演出及園區升級，以提升遊客量體驗，支持遊客量人次增長，並促進園區的長遠發展。

我們的銷售成本由2023財年的人民幣217.9百萬元增加約人民幣61.4百萬元或28.2%至2024財年的人民幣279.3百萬元。此增加主要歸因於：(i)直接勞工成本增加約人民幣25.7百萬元，主要由於園區景點及園內表演與角色扮演互動活動更為豐富；(ii)折舊及攤銷增加人民幣18.1百萬元，主要由於大宋•皇家遊樂區擴建項目於2024財年完工並開始營運，產生額外折舊人民幣3.0百萬元，以及與《岳飛槍挑小梁王》及《岳飛•鄜城大捷》相關的折舊人民幣4.9百萬元；(iii)旅遊服務成本增加人民幣13.1百萬元，主要由於在2024財年進一步發展的旅遊服務的增長。

### 按業務線劃分的毛利／(毛損)及毛利率／(毛損率)

我們的毛利穩定保持在2023財年的約人民幣455.2百萬元及2024財年的人民幣462.5百萬元。我們的毛利率下降約5.3個百分點，由2023財年的67.6%降至2024財年的62.3%。我們的毛利率下降主要歸因於我們的銷售成本增幅高於收入增幅，主要由於為提升我們的競爭力而推出的園內表演及角色扮演互動活動增加導致營運成本上升，以及新項目及設施完工啟用後折舊及攤銷增加。銷售成本增長亦包括直接勞工成本由2023財年的人民幣79.8百萬元增加約人民幣25.7百萬元至2024財年的人民幣105.5百萬元，主要由於為豐富園區景點及園內表演與角色扮演互動活動而導致員工相關成本上升。儘管該等投資對我們的毛利率造成短期壓力，但卻有助提升遊客量及遊客體驗，並為我們的長遠發展奠定基礎。

## 財務資料

### 園區營運

#### 入場門票銷售

我們的入場門票銷售的毛利由2023財年的人民幣325.8百萬元減少約人民幣10.1百萬元至2024財年的人民幣315.8百萬元。入場門票銷售的毛利率亦由2023財年的約69.8%下降至2024財年的63.7%。該下降主要歸因於銷售成本增幅超過收入增長，主要由於持續推出新演出、角色扮演互動活動及景點導致營運成本上升，以及新項目於2024年底完工啟用後折舊及攤銷增加。

#### 租賃收入

我們租賃收入的毛利由2023財年的人民幣40.1百萬元增加約人民幣7.3百萬元至2024財年的人民幣47.4百萬元。租賃收入的毛利率維持相對穩定，2023財年約為91.3%，2024財年約為91.8%。毛利增加主要歸因於較高的租賃收入，由較高的遊客量所帶動，以及園內消費及租戶銷售上升。

#### 餐飲及酒店服務

我們餐飲及酒店服務的毛利由2023財年的毛損人民幣4.8百萬元增加約人民幣5.9百萬元至2024財年的毛利人民幣1.2百萬元。餐飲及酒店服務的毛利率亦由2023財年的毛損率約27.4%提升至2024財年的毛利率5.5%。該改善主要歸因於遊客量及遊客停留時間增加帶動餐飲及酒店收入上升，以及折舊開支減少約人民幣2.3百萬元。

### 《大宋•東京夢華》

《大宋•東京夢華》的毛利維持穩定，2023財年約為人民幣87.8百萬元，2024財年約為人民幣91.8百萬元。《大宋•東京夢華》的毛利率亦維持穩定，2023財年為74.4%，2024財年為72.9%。

### 其他

我們其他服務的毛利於2023財年及2024財年均保持穩定，約為人民幣6.3百萬元。其他服務的毛利率由2023財年的約23.3%下降至2024財年的13.7%。毛利率下降主要歸因於地下停車場於2023年6月竣工並投入營運後產生較高折舊成本。

## 財務資料

### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2023財年的人民幣32.8百萬元增加約人民幣7.5百萬元或23.0%至2024財年的人民幣40.3百萬元。此增加主要由於：(i)服務費增加約145.6%，由2023財年的人民幣2.5百萬元增加至2024財年的人民幣6.3百萬元，由於通過在線平台銷售的門票數量增加；及(ii)僱員福利開支增加87.6%，由2023財年的人民幣3.5百萬元增加至2024財年的人民幣6.6百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2023財年約人民幣32.1百萬元增加約人民幣4.5百萬元或14.0%至2024財年的人民幣36.6百萬元。此項增加主要由於：(i)僱員福利開支增加約人民幣3.1百萬元，由2023財年的人民幣23.2百萬元增至2024財年的人民幣26.3百萬元，原因為員工激勵及績效薪酬增加；(ii)辦公、差旅及招待開支增加約人民幣1.0百萬元。

### 其他收入

我們的其他收入由2023財年的人民幣4.9百萬元減少約人民幣1.6百萬元至2024財年的人民幣3.4百萬元，主要歸因於2024財年收到與收入相關的政府補助減少，主要由於我們於2023財年收到開封市文化廣電和旅遊局的省級研學補貼約人民幣3.0百萬元，而2024財年並無收到相應補貼。該減少被未使用或未兌換票券所產生的未兌收入增加約人民幣0.9百萬元，以及與資產相關的政府補助增加人民幣0.7百萬元所部分抵銷。

### 其他收益及虧損淨額

我們的其他虧損淨額由2023財年的人民幣0.9百萬元增加約人民幣0.6百萬元至2024財年的人民幣1.5百萬元，主要歸因於2024財年出售物業、廠房及設備(如表演及辦公設備)的虧損淨額增加約人民幣0.5百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本由2023財年的人民幣14.1百萬元增加約人民幣2.9百萬元至2024財年的人民幣17.0百萬元。此增加主要歸因於約人民幣5.9百萬元之借款成本於2023財年計入符合條件的資產的成本，而非立即確認為開支，導致2023財年確認的融資成本減少；而2024財年則未計入此類金額。此項增加部分被2024財年因利率下降而減少的借款利息所抵銷。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2023財年的人民幣94.9百萬元減少約人民幣2.5百萬元或2.6%至2024財年的人民幣92.4百萬元，主要歸因於年內我們的應課稅利潤減少。同時，我們的實際稅率保持穩定，2023財年約為25.0%，2024財年約為24.9%。

### 年內利潤

基於上述原因，我們的年內利潤由2023財年的人民幣285.3百萬元減少約2.6%至2024財年的人民幣278.0百萬元。

### 綜合財務狀況表中選定項目的說明

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表選定信息，該等信息摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告：

|                   | 於12月31日        |                |                  |
|-------------------|----------------|----------------|------------------|
|                   | 2023年          | 2024年          | 2025年            |
|                   | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)          |
| <b>非流動資產</b>      |                |                |                  |
| 物業、廠房及設備          | 707,771        | 775,169        | 802,121          |
| 使用權資產             | 154,193        | 148,104        | 141,678          |
| 投資物業              | 7,887          | 7,070          | 6,724            |
| 無形資產              | 12,604         | 17,256         | 26,743           |
| 於聯營公司的投資          | —              | 900            | 1,073            |
| 按公允價值計入其他綜合收益     |                |                |                  |
| (「按公允價值計入其他綜合收益」) |                |                |                  |
| 的權益工具             | 10,009         | 10,010         | 10,008           |
| 貿易應收款項及其他應收款項以及   |                |                |                  |
| 預付款項              | 137            | 436            | 370              |
| 遞延稅項資產            | 28,814         | 27,776         | 26,893           |
| 其他非流動資產           | 645            | 1,357          | 23,011           |
| <b>非流動資產總值</b>    | <b>922,060</b> | <b>988,078</b> | <b>1,038,621</b> |
| <b>流動資產</b>       |                |                |                  |
| 存貨                | 4,345          | 2,570          | 5,447            |
| 貿易應收款項及其他應收款項     |                |                |                  |
| 以及預付款項            | 11,197         | 7,349          | 8,430            |
| 應收關聯方款項           | —              | 4              | 7                |
| 按公允價值計入損益的金融資產    | —              | 1,986          | —                |
| 受限制銀行存款           | 4,623          | 1,009          | 873              |
| 現金及現金等價物          | 87,938         | 38,424         | 39,944           |
| <b>流動資產總值</b>     | <b>108,103</b> | <b>51,342</b>  | <b>54,701</b>    |

## 財 務 資 料

|                 | 於 12 月 31 日      |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | 2023 年           | 2024 年           | 2025 年           |
|                 | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          |
| <b>流動負債</b>     |                  |                  |                  |
| 貿易應付款項及其他應付款項   | 140,958          | 196,858          | 193,608          |
| 應付關聯方款項         | 1,415            | 3,065            | 73,034           |
| 合約負債            | 7,636            | 10,873           | 22,484           |
| 應付所得稅           | 7,810            | 8,590            | 4,747            |
| 借貸              | 106,788          | 117,277          | 112,054          |
| 遞延收入            | 1,434            | 1,954            | 1,954            |
| <b>流動負債總額</b>   | <b>266,041</b>   | <b>338,617</b>   | <b>407,881</b>   |
| <b>流動負債淨額</b>   | <b>(157,938)</b> | <b>(287,275)</b> | <b>(353,180)</b> |
| <b>總資產減流動負債</b> | <b>764,122</b>   | <b>700,803</b>   | <b>685,441</b>   |
| <b>非流動負債</b>    |                  |                  |                  |
| 合約負債            | 10,184           | 7,848            | 27,199           |
| 借貸              | 270,175          | 372,320          | 408,865          |
| 遞延收入            | 39,064           | 39,710           | 37,756           |
| <b>非流動負債總額</b>  | <b>319,423</b>   | <b>419,878</b>   | <b>473,820</b>   |
| <b>資產淨值</b>     | <b>444,699</b>   | <b>280,925</b>   | <b>211,621</b>   |
| <b>資本及儲備</b>    |                  |                  |                  |
| 股本              | 70,700           | 70,700           | 70,700           |
| 儲備              | 372,785          | 208,161          | 139,283          |
| 本公司擁有人應佔權益      | 443,485          | 278,861          | 209,983          |
| 非控股權益           | 1,214            | 2,064            | 1,638            |
| <b>權益總額</b>     | <b>444,699</b>   | <b>280,925</b>   | <b>211,621</b>   |

## 財務資料

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括(i)房屋及構築物、(ii)電子設備、(iii)機器、(iv)運輸工具、(v)傢具、工具及其他及(vi)在建工程。下表載列我們於所示日期的物業、廠房及設備賬面淨值明細：

|           | 於12月31日        |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
|           | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|           | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 房屋及構築物    | 601,486        | 607,065        | 635,501        |
| 電子設備      | 55,351         | 104,035        | 117,209        |
| 機器        | 25,820         | 36,879         | 35,140         |
| 運輸工具      | 8,550          | 5,274          | 4,719          |
| 傢具、工具及其他  | 3,167          | 5,291          | 5,752          |
| 在建工程      | 13,397         | 16,625         | 3,800          |
| <b>總計</b> | <b>707,771</b> | <b>775,169</b> | <b>802,121</b> |

我們的物業、廠房及設備(按賬面淨值計)由截至2024年12月31日約人民幣775.2百萬元增加至截至2025年12月31日人民幣802.1百萬元，主要由於2024財年正在建設中的若干資產已於2025財年完工並轉入物業、廠房及設備。該等資產主要包括《清明上河•宋宴》的設備、園區內公共廣播系統、燈光提升裝置及遊樂設施，導致房屋及構築物增加約人民幣83.4百萬元及電子設備增加約人民幣36.1百萬元。

我們的物業、廠房及設備(按賬面淨值計)由截至2023年12月31日約人民幣707.8百萬元增加至截至2024年12月31日人民幣775.2百萬元，主要由於2024財年正在建設中的若干資產已於2023財年完工並轉入物業、廠房及設備。該等資產主要包括《岳飛•鄜城大捷》的燈光及多媒體設備，以及大宋•皇家遊樂區內的遊樂設施，導致電子設備增加約人民幣61.5百萬元、房屋及構築物增加約人民幣41.5百萬元以及機器設備增加約人民幣15.6百萬元。

### 使用權資產

我們的使用權資產指土地使用權及停車場的租賃。我們的使用權資產維持相對穩定，於2024年12月31日約為人民幣148.1百萬元，於2025年12月31日約為人民幣141.7百萬元，主要由於年內計提折舊，且並無重大新增使用權資產。



## 財務資料

我們的使用權資產由2023年12月31日約人民幣154.2百萬元減少至2024年12月31日人民幣148.1百萬元，主要由於年內計提折舊，部分被停車場使用權資產的增加所抵銷。

### 無形資產

我們的無形資產包括表演權、軟件及商標。表演權是為我們的演出節目向第三方購入的權利。我們的無形資產由2024年12月31日約人民幣17.3百萬元增加至2025年12月31日人民幣26.7百萬元，主要由於：(i)為《清明上河•宋宴》購買表演權約人民幣7.3百萬元；及(ii)為於2025年投入使用的VR大空間互動軟件購買軟件約人民幣9.1百萬元。

我們的無形資產由2023年12月31日約人民幣12.6百萬元增加至2024年12月31日人民幣17.3百萬元，主要由於為新製作節目購買表演權，包括《岳飛•鄜城大捷》(人民幣2.7百萬元)及《愛雅宋》(人民幣8.9百萬元)。

### 按公允價值計入其他綜合收益的權益工具

於往績記錄期間，我們按公允價值計入其他綜合收益的權益工具為對一間非上市公司，開封清園黃河文化發展有限公司普通股的投資。該投資並非為交易而持有，而是作長期戰略目的。於2023年、2024年及2025年12月31日，我們的按公允價值計入其他綜合收益的權益工具維持穩定，為人民幣10.0百萬元。有關我們按公允價值計入其他綜合收益的權益工具的詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註26。

### 遞延稅項資產

我們的遞延稅項資產主要來自土地使用權及稅務虧損。我們的遞延稅項資產由2023年12月31日約人民幣28.8百萬元輕微減少至2024年12月31日約人民幣27.8百萬元，並進一步減少至2025年12月31日約人民幣26.9百萬元，主要由於逐漸撥回土地使用權相關的可抵扣暫時性差異。

### 其他非流動資產

我們的非流動資產包括物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項。我們的非流動資產由2023年12月31日約人民幣0.6百萬元增加至2024年12月31日約人民幣1.4百萬元，並進一步增加至2025年12月31日約人民幣23.0百萬元，主要由於就本集團新規劃的大型室內劇場項目《大宋•千里江山》於2025財年支付的品牌授權費，以及升級《大宋•東京夢華》所支付的預付款項。

## 財務資料

### 存貨

我們的存貨主要包括原材料(例如食品配料及園區營運所需的各種用品)；製成品(例如紀念品)；以及與我們管理服務相關的履行合約的成本。當存貨的賬面值超過其可變現淨值時，便會確認減值撥備。下表載列於所示日期我們的存貨：

|      | 於12月31日 |         |         |
|------|---------|---------|---------|
|      | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|      | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 原材料  | 333     | 478     | 745     |
| 製成品  | 1,683   | 1,525   | 2,334   |
| 履約成本 | 2,563   | 766     | 2,550   |
| 小計   | 4,579   | 2,769   | 5,629   |
| 減：撥備 | (234)   | (199)   | (182)   |
| 總計   | 4,345   | 2,570   | 5,447   |

我們的存貨(扣除撥備)由2024年12月31日的約人民幣2.6百萬元增加至2025年12月31日的人民幣5.4百萬元。此增加主要歸因於：(i)履行合約的成本增加約人民幣1.8百萬元，主要由於於2025年12月31日，我們為客戶提供的若干管理服務項目尚未完成；及(ii)製成品增加人民幣0.8百萬元。

我們的存貨(扣除撥備)由2023年12月31日的約人民幣4.3百萬元減少至2024年12月31日的人民幣2.6百萬元。此減少主要歸因於：(i)履行合約的成本減少約人民幣1.8百萬元，主要由於2023年12月31日仍處於進行中的若干管理服務項目，已於2024財年完成並交付；及(ii)製成品減少人民幣0.2百萬元。

由於我們業務的性質，我們維持較低的存貨水平以支持營運。因此，存貨周轉天數並不能反映我們的營運狀況。

於2026年4月30日，我們已使用或出售存貨約人民幣1.5百萬元，佔我們於2025年12月31日存貨結餘的25.8%。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項及預付款項

#### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要指應收線上DTC渠道的款項(扣除信貸虧損撥備)。下表載列我們於所示日期的貿易應收款項：

|           | 於12月31日      |            |              |
|-----------|--------------|------------|--------------|
|           | 2023年        | 2024年      | 2025年        |
|           | (人民幣千元)      | (人民幣千元)    | (人民幣千元)      |
| 貿易應收款項    | 1,150        | 618        | 1,231        |
| 減：信貸虧損撥備  | (23)         | (12)       | (24)         |
| <b>總計</b> | <b>1,127</b> | <b>606</b> | <b>1,207</b> |

我們於2024年12月31日的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備後)低於截至2023年12月31日及截至2025年12月31日的數額，主要原因是2024財年年底時，通過線上DTC渠道的門票銷售額較低。

於往績記錄期間，我們超過90%的貿易應收款項賬齡少於120天。下表載列於所示日期按收入確認日期呈列的我們貿易應收款項賬齡分析：

|           | 於12月31日      |            |              |
|-----------|--------------|------------|--------------|
|           | 2023年        | 2024年      | 2025年        |
|           | (人民幣千元)      | (人民幣千元)    | (人民幣千元)      |
| 30天內      | 969          | 519        | 918          |
| 31至120天   | 168          | 38         | 292          |
| 121至365天  | 13           | 61         | 21           |
| <b>總計</b> | <b>1,150</b> | <b>618</b> | <b>1,231</b> |

由於我們的業務主要以預付款或即時結算為基礎，貿易應收款項平均周轉天數的分析並不重大。我們通常不會向客戶提供合約信貸期。然而，實際上，我們的大部分應收款項都會在30天內收回。為將信貸風險降至最低，我們對未收回應收款項維持嚴格控制，逾期結餘由管理層定期審閱。所有貿易應收款項均不計息。由於我們的應收款項分散於不同客戶，故並無重大信貸集中風險，且我們並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。

於2026年4月30日，我們於2025年12月31日的貿易應收款項中，約人民幣1.19百萬元(佔96.3%)已結清。

## 財務資料

### 其他應收款項及預付款項

我們其他應收款項及預付款項的流動部分主要包括(i)代其他第三方墊付款項，主要用於我們主題園區商戶的水電費用及與我們票務系統相關的資金；(ii)預付開支，包括廣告費及服務費；(iii)向供應商支付的預付款項；及(iv)用於業務營運(包括為節假期間進行採購)的員工墊款。我們其他應收款項及預付款項的非流動部分主要包括應收按金，包括支付予線上DTC渠道的保證金及租賃按金。下表載列我們於所示日期其他應收款項及預付款項的明細：

|              | 於12月31日       |              |              |
|--------------|---------------|--------------|--------------|
|              | 2023年         | 2024年        | 2025年        |
|              | (人民幣千元)       | (人民幣千元)      | (人民幣千元)      |
| <b>流動</b>    |               |              |              |
| 應收按金         | 10            | 10           | 80           |
| 其他應收款項       |               |              |              |
| — 員工墊款       | 83            | 25           | 1,057        |
| — 代其他第三方墊付款項 | 357           | 311          | 2,722        |
| — 應收在線支付平台款項 | 857           | 251          | 644          |
| — 其他         | 68            | 180          | 97           |
| 減：信貸虧損撥備     | (23)          | (27)         | (86)         |
| 向供應商預付款項     | 3,608         | 4,032        | 519          |
| 預付開支         | 5,090         | 1,950        | 2,178        |
| 預付其他稅項開支     | 1             | —            | —            |
| 可抵扣進項增值稅     | 19            | 11           | 12           |
| <b>小計</b>    | <b>10,070</b> | <b>6,743</b> | <b>7,223</b> |
| <b>非流動</b>   |               |              |              |
| 應收按金         | 140           | 445          | 378          |
| 減：信貸虧損撥備     | (3)           | (9)          | (8)          |
|              | 137           | 436          | 370          |
| <b>總計</b>    | <b>10,207</b> | <b>7,179</b> | <b>7,593</b> |

我們其他應收款項及預付款項(扣除撥備)的流動部分維持穩定，於2024年12月31日為約人民幣6.7百萬元及於2025年12月31日為人民幣7.2百萬元。我們其他應收款項及預付款項(扣除撥備)的流動部分由2023年12月31日的人民幣10.1百萬元減少約人民

## 財務資料

幣3.3百萬元至2024年12月31日的人民幣6.7百萬元。該減少主要歸因於預付費用減少約人民幣3.1百萬元，主因是截至2023年12月31日的餘額包含約人民幣4.2百萬元的預付款項，該款項乃用於2024年機場及高鐵站的廣告時段，因相關廣告供應商要求預先付款。

於2026年4月30日，我們於2025年12月31日的其他應收款項及預付款項中，約人民幣1.7百萬元(佔22.9%)已結清。

### 現金及現金等價物

下表載列我們於所示日期現金及現金等價物的詳情：

|           | 於12月31日       |               |               |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
|           | 2023年         | 2024年         | 2025年         |
|           | (人民幣千元)       | (人民幣千元)       | (人民幣千元)       |
| 庫存現金      | 220           | 140           | 71            |
| 銀行結餘      | 87,718        | 38,284        | 39,873        |
| <b>總計</b> | <b>87,938</b> | <b>38,424</b> | <b>39,944</b> |

我們於2023年、2024年及2025年12月31日的現金及現金等價物分別約為人民幣87.9百萬元、人民幣38.4百萬元及人民幣39.9百萬元。詳情請參閱「一 流動資金及資本資源—現金流量分析」。

### 貿易及其他應付款項

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括就我們的建設項目應付建築承包商的款項、採購應付款項及園區勞務服務費。我們的供應商一般並無向我們授出信用期。

我們的貿易應付款項由2023年12月31日的約人民幣114.3百萬元略微增加至2024年12月31日的人民幣122.9百萬元，並於2025年12月31日維持相對穩定於人民幣123.2百萬元。2024年的增加主要歸因於應付建設工程款項增加。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們超過74.5%的貿易應付款項賬齡少於一年。下表載列於所示日期按收取產品或服務日期呈列的我們貿易應付款項賬齡分析：

|           | 於12月31日        |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
|           | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|           | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 1年以內      | 104,435        | 91,580         | 94,032         |
| 1至2年      | 1,836          | 28,905         | 17,151         |
| 2年以上      | 7,981          | 2,423          | 11,981         |
| <b>總計</b> | <b>114,252</b> | <b>122,908</b> | <b>123,164</b> |

於2023年、2024年及2025年12月31日，我們賬齡超過兩年的貿易應付款項分別為人民幣8.0百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣12.0百萬元。2024年12月31日至2025年12月31日期間的增幅，主要歸因於大型建築項目的未付應付款項；該等款項須經過兩階段的審核程序，導致結算週期延長，致使截至2025年12月31日，部分已完工工程仍未結算。

下表載列我們於所示年度的平均貿易應付款項周轉天數：

|                              | 2023財年 | 2024財年 | 2025財年 |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| 平均貿易應付款項周轉天數 <sup>(附註)</sup> | 182    | 155    | 125    |

附註：

1. 平均貿易應付款項周轉天數乃按相關期間貿易應付款項平均結餘除以銷售成本，再乘以365天計算。貿易應付款項平均結餘按相關期間的期初及期末結餘總和除以二計算。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項周轉天數在2023財年、2024財年及2025財年分別約為182天、155天及125天。往績記錄期間，我們的貿易應付款項周轉天數有所減少，主要歸因於我們及時結清與日常營運成本相關的貿易應付款項。

於2026年4月30日，我們於2025年12月31日的貿易應付款項中，約人民幣32.5百萬元(佔26.4%)已結清。



## 財務資料

### 其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)應付薪金、福利及獎金；(ii)應付商戶銷售所得款項；及(iii)應付股息。下表載列我們於所示日期其他應付款項的明細：

|              | 於12月31日       |               |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 2023年         | 2024年         | 2025年         |
|              | (人民幣千元)       | (人民幣千元)       | (人民幣千元)       |
| <b>流動：</b>   |               |               |               |
| 其他應付稅項       | 2,997         | 2,377         | 2,605         |
| 應付薪金、福利及獎金   | 9,459         | 12,823        | 14,410        |
| 預收租金         | 166           | 1,186         | 955           |
| 其他應付款項       |               |               |               |
| — 應付經營開支     | 493           | 239           | 406           |
| — 應付股息       | —             | 13,180        | 17,210        |
| — 應付商戶銷售所得款項 | 3,784         | 34,239        | 24,786        |
| — 應付按金       | 6,327         | 6,620         | 6,863         |
| — 應付獎勵       | 3,336         | 3,089         | 2,824         |
| 其他           | 144           | 197           | 385           |
| <b>總計</b>    | <b>26,706</b> | <b>73,950</b> | <b>70,444</b> |

我們的其他應付款項由2024年12月31日的人民幣74.0百萬元減少約人民幣3.6百萬元至2025年12月31日的人民幣70.4百萬元，主要歸因於與商家較高的結算頻率，導致應付商家銷售所得款項減少。

我們的其他應付款項由2023年12月31日的人民幣26.7百萬元增加約人民幣47.3百萬元至2024年12月31日的人民幣74.0百萬元。此增加主要歸因於(i)應付商戶銷售所得款項增加約人民幣30.5百萬元，主要由於截至2024年12月31日，與商戶結算的商戶銷售所得款項中有較大金額尚未結清，該款項已於2025年1月全數結清；及(ii)應付股息增加人民幣13.2百萬元。

於2026年4月30日，我們於2025年12月31日的其他應付款項中，約人民幣45.6百萬元(佔64.7%)已結清。

## 財務資料

### 應付關聯方款項

|     | 於12月31日      |              |               |
|-----|--------------|--------------|---------------|
|     | 2023年        | 2024年        | 2025年         |
|     | (人民幣千元)      | (人民幣千元)      | (人民幣千元)       |
| 貿易  | 1,415        | 3,065        | 3,034         |
| 非貿易 | —            | —            | 70,000        |
| 總計  | <u>1,415</u> | <u>3,065</u> | <u>73,034</u> |

我們的應付關聯方款項包括貿易性質及非貿易性質的結餘。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們的應付關聯方款項分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣73.0百萬元。貿易性質結餘分別為人民幣1.4百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.0百萬元，主要為與關聯方訂立的旅遊景區規劃服務相關的合約負債。

截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們錄得非貿易性質應付關聯方款項分別為零、零及人民幣70.0百萬元。於2025年12月31日的非貿易性質結餘為就2025財年宣派的股息應付予我們其中一名控股股東河南正欽的款項，該款項已於2026年4月30日之前悉數結清。

有關我們應付關聯方款項的詳情，請參閱「附錄一——會計師報告」附註40。

### 合約負債

我們的合約負債指本集團就年票、兩年票或終身票及提供其他服務收取的預付款項。該等票類賦予客戶在有效期內無限次進入園區及享用相關服務的權利，而提供該等服務的責任已獲確認。下表載列我們於所示日期合約負債的明細：

|                 | 於12月31日              |                      |                      |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                 | 2023年                | 2024年                | 2025年                |
|                 | (人民幣千元)              | (人民幣千元)              | (人民幣千元)              |
| 門票及《大宋·東京夢華》預售票 | 15,626               | 18,665               | 48,251               |
| 其他服務預收款項        | <u>2,194</u>         | <u>56</u>            | <u>1,432</u>         |
|                 | <u><b>17,820</b></u> | <u><b>18,721</b></u> | <u><b>49,683</b></u> |
| 流動              | 7,636                | 10,873               | 22,484               |
| 非流動             | <u>10,184</u>        | <u>7,848</u>         | <u>27,199</u>        |
| 總計              | <u><b>17,820</b></u> | <u><b>18,721</b></u> | <u><b>49,683</b></u> |

## 財務資料

我們的合約負債維持穩定，於2023年12月31日約為人民幣17.8百萬元，於2024年12月31日約為人民幣18.7百萬元。我們的合約負債其後顯著增加至2025年12月31日的約人民幣49.7百萬元，主要由於2025年促銷力度加大及年票以及終身票銷量顯著增加，帶動年票預售款項增加約人民幣26.5百萬元。

於2026年4月30日，我們於2025年12月31日的合約負債中，約人民幣12.4百萬元(佔24.9%)其後已確認為收入。

### 流動負債淨額

下表載列於所示日期我們流動資產、流動負債及流動負債淨額的明細：

|                | 於12月31日          |                  |                  | 於4月30日           |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 2023年            | 2024年            | 2025年            | 2026年            |
|                | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          | (人民幣千元)          |
|                |                  |                  |                  | (未經審核)           |
| <b>流動資產</b>    |                  |                  |                  |                  |
| 存貨             | 4,345            | 2,570            | 5,447            | 6,135            |
| 貿易及其他應收款項及預付款項 | 11,197           | 7,349            | 8,430            | 28,699           |
| 應收關聯方款項        | —                | 4                | 7                | 16               |
| 按公允價值計入損益的金融資產 | —                | 1,986            | —                | —                |
| 受限制銀行存款        | 4,623            | 1,009            | 873              | 2,422            |
| 現金及現金等價物       | 87,938           | 38,424           | 39,944           | 178,739          |
| <b>流動資產總額</b>  | <b>108,103</b>   | <b>51,342</b>    | <b>54,701</b>    | <b>216,011</b>   |
| <b>流動負債</b>    |                  |                  |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項      | 140,958          | 196,858          | 193,608          | 179,349          |
| 應付關聯方款項        | 1,415            | 3,065            | 73,034           | 2,988            |
| 合約負債           | 7,636            | 10,873           | 22,484           | 91,037           |
| 租賃負責           | —                | —                | —                | 304              |
| 應付所得稅          | 7,810            | 8,590            | 4,747            | 16,040           |
| 借款             | 106,788          | 117,277          | 112,054          | 162,890          |
| 遞延收入           | 1,434            | 1,954            | 1,954            | 1,954            |
| <b>流動負債總額</b>  | <b>266,041</b>   | <b>338,617</b>   | <b>407,881</b>   | <b>454,562</b>   |
| <b>流動負債淨額</b>  | <b>(157,938)</b> | <b>(287,275)</b> | <b>(353,180)</b> | <b>(238,551)</b> |

## 財務資料

於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日，我們分別錄得流動負債淨額約人民幣157.9百萬元、人民幣287.3百萬元及人民幣353.2百萬元，而於2026年4月30日，未經審核流動負債淨額約為人民幣238.6百萬元。於該等日期，我們的流動負債淨額狀況主要歸因於向當時股東宣派的股息。

於往績記錄期間，我們於2023財年、2024財年及2025財年分別宣派股息人民幣80.0百萬元、人民幣442.0百萬元及人民幣282.0百萬元。具體而言，我們於2024年12月31日及2025年12月31日的流動負債淨額增加，主要歸因於相關期間內宣派的股息。

儘管我們存在流動負債淨額狀況，於往績記錄期間，我們於2023財年、2024財年及2025財年分別錄得淨利潤約人民幣285.3百萬元、人民幣278.0百萬元及人民幣212.4百萬元，以及於2023財年、2024財年及2025財年分別錄得經營活動所得現金淨額約人民幣339.4百萬元、人民幣426.7百萬元及人民幣364.2百萬元。

總體而言，我們持續盈利及經營現金流為正數，為本集團的財務穩健性及流動性奠定基礎。此外，我們密切監察現金流量狀況，並擬通過以下措施持續改善財務狀況：

- (i) 採納各項策略及措施，持續維持及提升我們的收入增長及盈利能力；及
  - (ii) 與銀行及其他金融機構維持良好關係，以取得融資額度以支持業務營運(如需)。
- 於2026年4月30日，我們有未動用銀行融資額度人民幣586.9百萬元。

我們的董事確認，於往績記錄期間，我們並無對貿易及其他應付款項或借款出現違約或延遲付款，亦無違反契諾，且無存在任何具重大爭議的結餘對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大影響。我們將繼續密切監察我們的流動資金，以確保與我們的業務營運及擴張計劃保持一致。此外，我們將積極管理我們的現金及流動資產，以維持足夠的現金流量滿足我們的營運需求。我們將持續評估用於滿足業務需求的財務資源可用性。

## 流動資金及資本資源

### 現金流量分析

我們的業務營運及擴張計劃需要大量資金，包括現金及現金等價物以及其他營運資金。過往，我們主要通過經營活動所得現金及銀行借款為我們的資本開支及營運資金需求提供資金。於2023年、2024年及2025年12月31日，我們分別擁有現金及現金等價物約人民幣87.9百萬元、人民幣38.4百萬元及人民幣39.9百萬元。下表載列於所示年度我們綜合現金流量表的概要：

## 財務資料

|                   | 2023 財年<br>(人民幣千元) | 2024 財年<br>(人民幣千元) | 2025 財年<br>(人民幣千元) |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 經營活動所得現金淨額        | 339,370            | 426,668            | 364,185            |
| 投資活動所用現金淨額        | (168,399)          | (139,833)          | (158,111)          |
| 融資活動所用現金淨額        | (151,223)          | (336,349)          | (204,554)          |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 19,748             | (49,514)           | 1,520              |
| 年初現金及現金等價物        | 68,190             | 87,938             | 38,424             |
| 年末現金及現金等價物        | 87,938             | 38,424             | 39,944             |

### 經營活動所得現金淨額

於往績記錄期間，我們經營活動的現金流入主要來自園區的門票銷售，而現金流出主要包括日常營運所產生的成本及經營開支，尤其是直接勞工成本。

我們於2025財年的經營活動所得現金淨額約為人民幣364.2百萬元，其中包括經營所得現金約人民幣437.9百萬元，減去已付所得稅約人民幣73.7百萬元。經營活動所得現金反映除稅前利潤約人民幣283.2百萬元，該金額主要就以下重大項目作出調整：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣76.5百萬元；及(ii)融資成本人民幣18.1百萬元。營運資金變動主要歸因於合約負債增加約人民幣31.0百萬元，主要由於促銷活動加強帶動年票以及終身票預售增加，以及貿易及其他應付款項增加約人民幣14.3百萬元。

我們於2024財年的經營活動所得現金淨額約為人民幣426.7百萬元，其中包括經營所得現金人民幣517.2百萬元，減去已付所得稅人民幣90.6百萬元。經營活動所得現金反映除稅前利潤約人民幣370.4百萬元，該金額主要就以下重大項目作出調整：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣65.2百萬元；及(ii)融資成本人民幣17.0百萬元。營運資金變動主要歸因於貿易及其他應付款項增加約人民幣39.6百萬元，主要由於應付建築承包商的款項。

我們於2023財年的經營活動所得現金淨額約為人民幣339.4百萬元，其中包括經營所得現金人民幣425.4百萬元，減去已付所得稅人民幣86.0百萬元。經營活動所得現金反映除稅前利潤約人民幣380.2百萬元，該金額主要就以下重大項目作出調整：(i)物業、廠房及設備折舊人民幣46.6百萬元；及(ii)融資成本人民幣14.1百萬元。營運資金變動主要歸因於合約負債減少約人民幣6.9百萬元，以及貿易及其他應付款項減少人民幣17.1百萬元。

## 財務資料

### 投資活動所用現金淨額

我們於2025財年的投資活動所用現金淨額約為人民幣158.1百萬元，主要反映：(i) 購買物業、廠房及設備人民幣129.7百萬元；及(ii)購買其他非流動資產人民幣22.3百萬元，其中主要包括就《大宋•千里江山》的獨家表演權所支付的人民幣16.5百萬元，及《大宋•東京夢華》升級所支付的人民幣4.9百萬元。

我們於2024財年的投資活動所用現金淨額約為人民幣139.8百萬元，主要反映(i)購買物業、廠房及設備人民幣132.9百萬元。

我們於2023財年的投資活動所用現金淨額約為人民幣168.4百萬元，主要反映：(i) 購買物業、廠房及設備人民幣157.5百萬元；及(ii)購買按公允價值計入其他綜合收益的金融資產人民幣10.0百萬元。

### 融資活動所用現金淨額

我們於2025財年的融資活動所用現金淨額約為人民幣204.6百萬元，主要反映：(i) 向股東派付股息人民幣208.0百萬元；及(ii)償還銀行借款人民幣146.7百萬元，部分被銀行借款所得款項約人民幣168.0百萬元所抵銷。

我們於2024財年的融資活動所用現金淨額約為人民幣336.3百萬元，主要反映：(i) 向股東派付股息人民幣428.8百萬元；及(ii)償還銀行借款人民幣131.7百萬元，部分被銀行借款所得款項約人民幣240.8百萬元所抵銷。

我們於2023財年的融資活動所用現金淨額約為人民幣151.2百萬元，主要反映：(i) 償還銀行借款人民幣172.0百萬元；及(ii)向股東派付股息人民幣81.6百萬元，部分被銀行借款所得款項約人民幣122.0百萬元所抵銷。

### 營運資金充足性

經計及我們於2026年4月30日的可用財務資源，包括：

- (i) 未動用銀行融資約人民幣586.9百萬元，其中人民幣586.9百萬元為不受限制的營運資金貸款；
- (ii) 2023財年、2024財年及2025財年的經營活動現金流入淨額；



## 財務資料

(iii) 於往績記錄期間並無拖欠銀行借款還款或撤銷信貸額度之情形，亦無任何提前還款要求；及

(iv) [編纂]的估計[編纂]，

我們的董事認為，我們擁有足夠的財務資源以應付自本文件日期起計至少未來12個月的營運。此外，並無可能對我們持續經營能力產生重大疑問的重大不確定因素或事件。在就我們的營運資金向管理層作出合理查詢後，獨家保薦人同意我們董事的觀點。除本文件所披露者外，我們的董事並不知悉任何其他可能對本集團流動資金產生重大影響的因素。有關支持我們現有營運及未來計劃所需資金的詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

## 債務

下表載列我們於所示日期的債務明細：

|              | 於12月31日        |                |                | 於4月30日         |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 2023年          | 2024年          | 2025年          | 2026年          |
|              | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
|              |                |                |                | (未經審核)         |
| <b>流動</b>    |                |                |                |                |
| 借款           | 106,788        | 117,277        | 112,054        | 162,890        |
| 應付關聯方款項(非貿易) | —              | —              | 70,000         | —              |
| 其他應付款項—應付股息  | —              | 13,180         | 17,210         | 17,210         |
| 租賃負債         | —              | —              | —              | 304            |
|              | 106,788        | 130,457        | 199,264        | 180,404        |
| <b>非流動</b>   |                |                |                |                |
| 借款           | 270,175        | 372,320        | 408,865        | 436,202        |
| 租賃負債         | —              | —              | —              | 1,043          |
|              | 270,175        | 372,320        | 408,865        | 437,245        |
| <b>總計</b>    | <b>376,963</b> | <b>502,777</b> | <b>608,129</b> | <b>617,649</b> |

## 財務資料

### 借款

下表載列我們於所示日期的借款明細：

|                                        | 於12月31日        |                |                | 於4月30日            |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
|                                        | 2023年          | 2024年          | 2025年          | 2026年             |
|                                        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)<br>(未經審核) |
| 有抵押銀行借款 <sup>(1)</sup>                 | 376,963        | 486,163        | 514,032        | 504,463           |
| 有抵押及有擔保銀行借款 <sup>(1)(2)</sup>          | —              | —              | —              | 77,000            |
| 供應商融資安排下的<br>有抵押銀行借款 <sup>(1)(3)</sup> | —              | 3,434          | 6,887          | 17,629            |
| <b>總計</b>                              | <b>376,963</b> | <b>489,597</b> | <b>520,919</b> | <b>599,092</b>    |

附註：

1. 該等借款以本集團園區門票銷售的應收款項收款權作抵押。
2. 該等借款以本集團園區門票銷售的應收款項收款權作抵押，並由我們的控股股東王女士提供擔保。
3. 本集團已與銀行訂立供應商融資安排，據此，銀行在原到期日前結清本集團應付供應商的款項，而本集團其後於90至180天內按年利率2.35%至2.60%償還銀行款項。該等安排延長了本集團的付款期限，使其超越相關應付款項的原定到期日。有關進一步詳情，請參閱「附錄一一會計師報告」附註30及38。

於2023年、2024年及2025年12月31日，該等供應商融資安排項下一年內到期的未償還金額分別為零、約人民幣3.4百萬元及人民幣6.9百萬元。

我們的借款由2023年12月31日約人民幣377.0百萬元增加至2024年12月31日的人民幣489.6百萬元，並進一步增加至2025年12月31日的人民幣520.9百萬元，主要由於取得新銀行借款作運營資金用途。

於2023年、2024年及2025年12月31日及2026年4月30日，我們的有抵押借款總額分別約為人民幣377.0百萬元、人民幣489.6百萬元、人民幣520.9百萬元及人民幣599.1百萬元，該等借款以本集團從園區收取門票銷售所得款項的權利作為抵押。

## 財務資料

於2026年4月30日，我們人民幣77.0百萬元的借款由控股股東王女士擔保。於本文件日期，王女士提供的所有該等個人擔保已悉數解除；因此，我們並無任何由控股股東擔保的銀行或其他借款。

有關我們銀行借款的到期日分析及實際利率範圍，請參閱「附錄一——會計師報告」附註30。於2025年12月31日及直至最後實際可行日期，我們並無任何由控股股東擔保的銀行借款或其他借款。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無違反與銀行訂立的適用貸款協議項下的任何契諾。我們不受銀行貸款或其他借款協議項下任何其他重大財務契諾的約束。於往績記錄期間，我們並無延遲償還借款或違約的情況。考慮到我們的財務狀況，我們能夠在當前市況下遵守該等契諾，且於2025年12月31日，我們的募集資金能力並未受到重大影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行貸款及其他借款方面並無遇到任何困難，亦無拖欠付款或違反契諾的情況。

於2026年4月30日，我們擁有約人民幣832.8百萬元的銀行借款融資額度，其中約人民幣586.9百萬元尚未動用。在該等未動用的銀行融資額度中，約人民幣586.9百萬元為營運資金貸款，並無使用限制(例如用於償還其他銀行借款)。

### 應付關聯方款項(非貿易)

有關我們應付關聯方非貿易款項的詳情，請參閱「—綜合財務狀況表中選定項目的說明—應付關聯方款項」及「附錄一——會計師報告」附註40。

### 其他應付款項—應付股息

有關我們應付股息的詳情，請參閱「—綜合財務狀況表中選定項目的說明—貿易及其他應付款項—貿易及其他應付款項—其他應付款項」。

### 債務聲明

我們的董事確認，自2026年4月30日(就我們的債務聲明而言的最後實際可行日期)起至本文件日期止，我們的債務並無任何重大不利變動。於最後實際可行日期，我們的債務並無任何重大限制性契諾可能嚴重限制我們未來獲取融資的能力。此外，於往績記錄期間及直至本文件日期，我們的債務並無重大違約或違反契諾的情況。

除上文所披露者外，於2026年4月30日，我們並無任何未償還債務證券、按揭、押記、債權證或其他貸款資本(已發行或同意發行)、銀行透支、貸款、承兌負債或承兌信貸或其他類似債務、租賃及融資租賃承擔、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 財務資料

### 或然負債

於2025年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

### 資本開支

於2023年、2024年及2025年12月31日，本集團於2023財年、2024財年及2025財年的資本開支分別約為人民幣189.3百萬元、人民幣143.9百萬元及人民幣133.9百萬元，主要用於購買物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。有關資本開支的詳情分析，請參閱「—綜合財務狀況表中選定項目的說明—非流動資產及非流動負債—物業、廠房及設備」、「—綜合財務狀況表中選定項目的說明—非流動資產及非流動負債—無形資產」及「—綜合財務狀況表中選定項目的說明—非流動資產及非流動負債—使用權資產」。我們主要以經營現金流量為該等開支提供資金。展望未來，我們預期以經營現金流量及[編纂][編纂]為我們的資本開支提供資金。

|            | 於12月31日        |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|            | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 購置物業、廠房及設備 | 186,399        | 132,012        | 117,532        |
| 購置無形資產     | 2,892          | 11,557         | 16,393         |
| 購買使用權資產    | —              | 333            | —              |
| 總計         | <u>189,291</u> | <u>143,902</u> | <u>133,925</u> |

## 財務資料

### 資本承擔

於往績記錄期間，我們的資本承擔分別約為人民幣10.3百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣145.9百萬元。我們於所示日期的資本承擔詳情載列如下：

|                                     | 於12月31日       |               |                |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
|                                     | 2023年         | 2024年         | 2025年          |
|                                     | (人民幣千元)       | (人民幣千元)       | (人民幣千元)        |
| 就收購物業、廠房及設備已訂約但未<br>於綜合財務報表中撥備的資本開支 | 10,267        | 14,689        | 121,030        |
| 就收購無形資產已訂約但未於<br>綜合財務報表中撥備的資本開支     | 70            | —             | 24,862         |
| <b>總計</b>                           | <b>10,337</b> | <b>14,689</b> | <b>145,892</b> |

於往績記錄期間，我們於2023財年、2024財年及2025財年分別錄得約人民幣10.3百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣145.9百萬元的資本承擔。2025財年承擔金額相對較高，主要由於《大宋·千里江山》項目啟動，導致與新建劇院相關的物業、廠房及設備承擔，以及購置專用舞台設備的承擔，以及為獲取獨家表演權而產生的無形資產承擔。

### 資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

### 關聯方交易

我們於往績記錄期間與關聯方訂立交易，且與關聯方的結餘包括貿易及非貿易結餘。有關我們重大關聯方交易的詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註40。

我們的董事認為，「附錄一—會計師報告」附註40所載的各項貿易關聯方交易均於相關方日常業務過程中按公平基準及正常商業條款進行。我們的董事相信，我們於往績記錄期間的關聯方交易不會歪曲我們的往績記錄業績，亦不會導致我們的過往業績無法反映我們的未來表現。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列我們於所示年度或所示日期的主要財務比率：

|                         | 2023財年／<br>於2023年<br>12月31日 | 2024財年／<br>於2024年<br>12月31日 | 2025財年／<br>於2025年<br>12月31日 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 毛利率(%) <sup>(1)</sup>   | 67.6                        | 62.3                        | 51.8                        |
| 淨利率(%) <sup>(2)</sup>   | 42.4                        | 37.5                        | 28.5                        |
| 流動比率(倍) <sup>(3)</sup>  | 0.4                         | 0.2                         | 0.1                         |
| 資產回報率(%) <sup>(4)</sup> | 27.7                        | 26.7                        | 19.4                        |
| 股本回報率(%) <sup>(5)</sup> | 64.2                        | 98.9                        | 100.4                       |

附註：

1. 毛利率按財政年度／期間的毛利除以該財政年度的收入再乘以100%計算。
2. 淨利率按該年度利潤除以該財政年度的收入再乘以100%計算。
3. 流動比率按財政年度末的流動資產總值除以流動負債總額計算。
4. 資產回報率按該年度淨利潤除以總資產期末結餘再乘以100%計算。
5. 股本回報率按該年度淨利潤除以總權益期末結餘再乘以100%計算。

### 關於市場風險的量化及定性披露

我們面臨市場變化所帶來的市場風險，例如利率風險、其他價格風險、信貸風險及減值評估以及流動資金風險。我們管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。有關我們所面臨風險的詳情，請參閱「附錄一——會計師報告」附註37「財務風險管理目標及政策」。

### [編纂]

我們預期將產生[編纂]約[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數，並假設[編纂][編纂]股[編纂]且[編纂]未獲行使)。該等開支佔我們應佔[編纂]估計所得[編纂]總額約[編纂]。我們的[編纂]包括(i)[編纂]約[編纂]港元(包括但不限於佣金費用、證監會交易徵費、會計及財務匯報局交易徵費及香港聯交所交易費)；及(ii)[編纂]相關開支[編纂]港元，其中包括法律顧問及申報會計師的費用及開支[編纂]港元以及其他費用及開支[編纂]港元。



## 財務資料

我們的[編纂]預期將於2025年12月31日後產生，其中約[編纂]港元預期將於我們的綜合全面收益表中扣除，而約[編纂]港元預期將於[編纂]時作為權益扣減項入賬。上述[編纂]為最新可行估計，僅供參考，實際金額可能與該等估計有所不同。我們預期該等開支不會對我們截至2026年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。

### 股息

於往績記錄期間，我們向股東宣派的現金股息如下：

|             | 2023 財年       | 2024 財年        | 2025 財年        |
|-------------|---------------|----------------|----------------|
|             | (人民幣千元)       | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| 2023 財年中期股息 | 80,000        | —              | —              |
| 2023 財年末期股息 | —             | 160,000        | —              |
| 2024 財年中期股息 | —             | 282,000        | —              |
| 2024 財年末期股息 | —             | —              | 40,000         |
| 2025 財年中期股息 | —             | —              | 242,000        |
| <b>總計</b>   | <b>80,000</b> | <b>442,000</b> | <b>282,000</b> |

於最後實際可行日期，我們已悉數派付該等股息。

[編纂]後，我們可以現金或本公司文件允許的其他方式分派股息。任何股息的宣派及支付及股息金額須經股東批准，並將由我們的董事根據本公司文件、中國公司法、我們的公司文件及適用法律及法規酌情決定。分配將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們的附屬公司向我們支付現金股息的情況、業務前景、有關我們宣派及支付股息的法定及監管限制，以及董事會可能認為相關的其他因素。我們過往宣派的股息未必反映我們未來的股息宣派。

[編纂]後，我們將採納一項一般年度股息政策，據此，在扣除10%的法定公積金後，我們可根據我們的盈利能力、財務狀況、現金需求、業務前景及董事會可能認為相關的其他因素，宣派及支付至少為相關年度本公司股東應佔利潤35%的年度股息。

## 財務資料

根據中國公司法，於中國註冊成立的公司每年須在彌補過往年度累計虧損(如有)後，從其稅後利潤中撥出至少10%計入法定公積金，直至該公積金的累計總額達到其註冊資本的50%。我們的公司可在彌補累計虧損及按上述規定撥付法定公積金後，從稅後利潤中派付股息。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師香港評值國際有限公司已對我們的若干物業權益進行估值，並認為該等物業權益於2026年3月31日的公允價值約為人民幣2,997.2百萬元。估值報告及估值證書全文載於本文件附錄六。

根據上市規則第5.07條的規定，我們於2025年12月31日的財務報表中若干物業權益的賬面淨值與該等物業權益於2026年3月31日的市值之間的對賬載列如下：

(人民幣千元)

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| 於2025年12月31日的物業權益賬面淨值            | 768,707          |
| 於2026年1月1日至2026年3月31日期間的變動(未經審核) | 20,993           |
| 於2026年3月31日的物業權益賬面淨值(未經審核)       | 789,700          |
|                                  | <hr/>            |
| 於2026年3月31日的估值                   | <b>2,997,165</b> |
|                                  | <hr/>            |

### 可供分派儲備

於2025年12月31日，我們的公司擁有約人民幣91.2百萬元可供分派儲備，即保留溢利。

### 未經審核[編纂]經調整合計有形資產報表

有關更多詳情，請參閱「附錄二——未經審核[編纂]財務資料」。

### 近期發展及並無重大不利變動

有關近期發展對我們業務、營運及財務狀況影響的詳情，請參閱「概要——近期發展及並無重大不利變動」。

我們的董事已確認，自2025年12月31日(我們最新經審核綜合財務報表的編製日期)起及直至本文件日期，我們的業務營運、財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，且自2025年12月31日以來並無發生任何可能對「附錄一——會計師報告」所載資料造成重大影響的事件。

### 根據上市規則第13.13至13.19條的披露

我們的董事已確認，於最後實際可行日期，並無任何情況會引致根據上市規則第13.13至13.19條的披露要求。

## 未來計劃及[編纂]用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務 — 我們之策略」一節。

### [編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即[編纂]範圍的中位數)，經扣除[編纂]相關的[編纂]佣金及其他估計開支，並假設[編纂]未獲行使，我們估計我們將收取的[編纂][編纂]淨額約為[編纂]港元(人民幣[編纂]元)。按照我們的策略，我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途及金額：

- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於我們現有主題園區南面的擴建。這將使我們能夠擴大現有主題園區的總面積，進一步提升其整體遊客接待能力，延長遊客逗留園區的時間，刺激二次消費，並在旺季期間疏導人流及緩解營運壓力。相關擴建工程的施工將以不干擾主題園區正常營運為前提進行。為此，我們將採取分階段的施工安排，並設立指定的隔離區域，以盡量減少對遊客體驗及我們日常營運的潛在影響。

我們預期，分配至我們現有主題園區南面的擴建計劃的[編纂]淨額將於2028年年末前悉數動用，其擬定用途的具體分配明細載列如下：

- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於土地開發及基礎設施建設；
  - [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於商業、娛樂及演出配套設施的建設工程；及
  - [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於演出內容製作、舞台演出系統的採購及安裝。
- [編纂]淨額約[編纂]，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於我們全新大型室內演出項目的製作策劃及相應室內劇院的建設。借鑒我們現有旗艦演出《大宋•東京夢華》對園區過往營運及財務表現的重大貢獻，我們正根據另一幅北宋名畫《千里江山圖》開發一場全新大型室內演出。作為室內演出，其可不受

## 未來計劃及[編纂]用途

惡劣天氣影響，持續上演，從而實現更頻密的演出檔期，預期將為本集團帶來增量收益。相應的室內劇院將位於現有園區南面，總建築面積約15,000平方米，設有超過2,000個座位。

我們預期，分配至我們的新室內演出項目的[編纂]淨額將於2028年年末前悉數動用，擬定用途的具體分配明細載列如下：

- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於室內劇院建設；及
- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)，將用於表演內容製作以及舞台演出系統的購置與安裝。
- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)將用於我們現有主要表演及園區內核心建築的升級與翻新。具體而言，該筆[編纂]淨額將主要用於我們現有現場表演配套設備的更換及技術升級，並對園區內宋式建築的外牆、屋頂、木結構構件及裝飾細節進行修繕及加固。此外，在遊客偏好及不斷演變的市場趨勢引領下，我們計劃於園區內合適地點打造主題佈景設計，從而為訪客營造沉浸式的場景體驗。我們預期，上述翻新及建築工程將大幅提升我們戶外現場表演的視聽效果及技術穩定性，降低設備故障風險及天氣條件帶來的不利影響，實現更可靠的全年營運支持。此外，對園區內建築進行升級改造及修繕復原，有助提升整個園區的文化氛圍及品牌形象，從而鞏固我們作為以宋文化為特色的沉浸式旅遊景區的地位。

我們預期，分配至我們現有主要表演及園內核心仿古建築的升級與翻新的[編纂]淨額將於2027年年末前悉數動用，擬定用途分配明細如下：

- [編纂]淨額約[編纂]%(或約[編纂]港元(人民幣[編纂]元))將用於我們現有現場表演配套設施的更換及技術升級；
- [編纂]淨額約[編纂]%(或約[編纂]港元(人民幣[編纂]元))將用於園區內現有建築的維修及維護工程；及
- [編纂]淨額約[編纂]%(或約[編纂]港元(人民幣[編纂]元))將用於現有商業改造及沉浸式場景打造。

## 未來計劃及[編纂]用途

- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)將用於拓展我們的管理服務業務。為進一步多元化我們的利潤來源及擴大品牌影響力，並實現從單一主題園區運營向綜合文化旅遊服務提供的戰略升級，我們計劃穩步拓展管理服務業務佈局。就此而言，我們擬整合現有管理服務業務線，並設立新的相關營運實體，或收購市場上成熟的第三方營運商，以提升我們在總體規劃、建築及景觀設計、原創演藝內容開發，以及項目營運與管理等方面的能力。截至最後實際可行日期，我們尚未物色或考慮任何具體收購目標。預期該業務板塊的推出將拓寬我們的收入來源，減少對核心景區門票及園內消費的依賴，並增強整體盈利能力的韌性。

我們預期，分配至拓展我們的業務的[編纂]淨額將於2027年年末前悉數動用。

- [編纂]淨額約[編纂]%，或[編纂]港元(人民幣[編纂]元)將用作我們的一般營運資金及一般企業用途，以支持我們的日常業務營運及發展。

倘[編纂]定於指示性價格範圍中位數以下或以上，則分配至上述用途的[編纂]淨額將按比例作出調整。因行使[編纂]而收取的任何額外[編纂]，將按比例分配至上述用途。

倘我們使用[編纂][編纂]淨額的方式或上述各用途之間的分配出現任何重大變動，我們將發出正式公告。

倘[編纂][編纂]淨額未有即時用於上述用途，我們擬將該等[編纂]淨額存入持牌商業銀行及／或其他獲授權金融機構(定義見《證券及期貨條例》或其他司法權區的適用法律法規)的短期計息賬戶。

倘上述建議[編纂]用途出現任何變動，我們將作出適當公告。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]



[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]



[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]



## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

以下為載於第I-1至I-●頁的報告正文，該報告由本公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行編製，以供載入本文件。

## 申報會計師就歷史財務資料致開封清明上河園股份有限公司及招商證券(香港)有限公司董事的報告

### 緒 言

我們就載於第I-[3]至I-●頁的開封清明上河園股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括 貴集團於2023年、2024年及2025年12月31日的綜合財務狀況表、貴公司2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況表，以及 貴集團截至2025年12月31日止三個年度各年(「往續記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-[3]至I-●頁的歷史財務資料構成本報告的組成部分，本報告乃為載入 貴公司日期為二零二六年[日期]的文件(「文件」)而編製，該文件與 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]有關。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實董事認為對編製不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的歷史財務資料所必需的內部監控。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並向 閣下報告該等意見。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)[編纂]的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行工作。該準則要求我們遵守道德準則，並規劃及執行工作，以合理保證歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執程序，以獲取有關歷史財務資料中金額及披露事項的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料是否存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準真實而公平地編製歷史財務資料相關的內部控制，

## 附錄一

## 會計師報告

以設計在當時情況下適當的程序，但並非旨在對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估所使用的會計政策的恰當性，以及 貴公司董事所作出的會計估計的合理性，並評估歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的憑證屬足夠及適當，可為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已按照歷史財務資料附註2所載的編製基準，真實而公平地反映 貴集團於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況、 貴公司於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

根據《證券交易所證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事宜之報告

### 調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-[3]頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

### 股息

我們提述歷史財務資料附註16，當中載有 貴公司於往績記錄期間內宣派及派付的股息資料。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[日期]

## 貴集團的歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文載列歷史財務資料，該等資料構成本會計師報告的組成部分。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(歷史財務資料據此編製)已按照符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製，並由我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

|                         | 附註 | 截至12月31日止年度 |           |           |
|-------------------------|----|-------------|-----------|-----------|
|                         |    | 2023年       | 2024年     | 2025年     |
|                         |    | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 收益                      | 6B | 673,090     | 741,721   | 745,973   |
| 銷售成本                    |    | (217,888)   | (279,269) | (359,794) |
| 毛利                      |    | 455,202     | 462,452   | 386,179   |
| 銷售及營銷開支                 |    | (32,771)    | (40,298)  | (46,612)  |
| 行政開支                    |    | (32,149)    | (36,635)  | (37,148)  |
| 其他收入                    | 7  | 4,926       | 3,353     | 5,615     |
| 其他收益及虧損淨額               | 8  | (888)       | (1,515)   | (6,864)   |
| 融資成本                    | 9  | (14,117)    | (16,979)  | (18,093)  |
| 金融資產之減值虧損<br>(包括撥回減值虧損) | 10 | (38)        | (22)      | (70)      |
| 分佔聯營公司業績                | 22 | —           | —         | 173       |
| 除稅前溢利                   |    | 380,165     | 370,356   | 283,180   |
| 所得稅開支                   | 11 | (94,881)    | (92,381)  | (70,732)  |
| 年內溢利                    | 12 | 285,284     | 277,975   | 212,448   |

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

|                  |               | 截至12月31日止年度， |         |         |
|------------------|---------------|--------------|---------|---------|
|                  |               | 2023年        | 2024年   | 2025年   |
| 附註               |               | 人民幣千元        | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 其他全面收益／(開支)      |               |              |         |         |
| 其後不會重新分類至損益的項目：  |               |              |         |         |
|                  | 按公允價值計入其他綜合   |              |         |         |
|                  | 收益(「按公允價值計入其他 |              |         |         |
|                  | 綜合收益」)的權益工具投資 |              |         |         |
|                  | 之公允價值收益／(虧損)  | 9            | 1       | (2)     |
| 年內全面收益總額         |               | 285,293      | 277,976 | 212,446 |
| 年內溢利／(虧損)以下人士應佔： |               |              |         |         |
|                  | 貴公司擁有人        | 284,630      | 277,375 | 213,124 |
|                  | 非控股權益         | 654          | 600     | (676)   |
|                  |               | 285,284      | 277,975 | 212,448 |
| 年內全面收益總額／(開支)    |               |              |         |         |
| 以下人士應佔：          |               |              |         |         |
|                  | 貴公司擁有人        | 284,639      | 277,376 | 213,122 |
|                  | 非控股權益         | 654          | 600     | (676)   |
|                  |               | 285,293      | 277,976 | 212,446 |
| 每股盈利(以人民幣元列示)    |               |              |         |         |
|                  | 基本及攤薄         | 1.01         | 0.98    | 0.75    |

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

|                                 |    | 於12月31日          |                  |                  |
|---------------------------------|----|------------------|------------------|------------------|
|                                 |    | 2023年            | 2024年            | 2025年            |
|                                 |    | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 附註                              |    |                  |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>                    |    |                  |                  |                  |
| 物業、廠房及設備                        | 17 | 707,771          | 775,169          | 802,121          |
| 使用權資產                           | 18 | 154,193          | 148,104          | 141,678          |
| 投資物業                            | 19 | 7,887            | 7,070            | 6,724            |
| 無形資產                            | 20 | 12,604           | 17,256           | 26,743           |
| 於聯營公司的投資                        | 22 | —                | 900              | 1,073            |
| 按公允價值計入其他綜合收益的<br>權益工具          | 26 | 10,009           | 10,010           | 10,008           |
| 貿易應收款項及其他應收款項<br>以及預付款項         | 25 | 137              | 436              | 370              |
| 遞延稅項資產                          | 21 | 28,814           | 27,776           | 26,893           |
| 其他非流動資產                         | 23 | 645              | 1,357            | 23,011           |
|                                 |    | <u>922,060</u>   | <u>988,078</u>   | <u>1,038,621</u> |
| <b>流動資產</b>                     |    |                  |                  |                  |
| 存貨                              | 24 | 4,345            | 2,570            | 5,447            |
| 貿易應收款項及其他應收款項<br>以及預付款項         | 25 | 11,197           | 7,349            | 8,430            |
| 應收關聯方款項                         | 40 | —                | 4                | 7                |
| 以公允價值計入損益(「以公允價<br>值計入損益」)的金融資產 | 28 | —                | 1,986            | —                |
| 受限制銀行存款                         | 27 | 4,623            | 1,009            | 873              |
| 現金及現金等價物                        | 27 | 87,938           | 38,424           | 39,944           |
|                                 |    | <u>108,103</u>   | <u>51,342</u>    | <u>54,701</u>    |
| <b>流動負債</b>                     |    |                  |                  |                  |
| 貿易應付款項及其他應付款項                   | 29 | 140,958          | 196,858          | 193,608          |
| 應付關聯方款項                         | 40 | 1,415            | 3,065            | 73,034           |
| 合約負債                            | 6B | 7,636            | 10,873           | 22,484           |
| 應付所得稅                           |    | 7,810            | 8,590            | 4,747            |
| 借貸                              | 30 | 106,788          | 117,277          | 112,054          |
| 遞延收入                            | 31 | 1,434            | 1,954            | 1,954            |
|                                 |    | <u>266,041</u>   | <u>338,617</u>   | <u>407,881</u>   |
| 流動負債淨額                          |    | <u>(157,938)</u> | <u>(287,275)</u> | <u>(353,180)</u> |
| 總資產減流動負債                        |    | <u>764,122</u>   | <u>700,803</u>   | <u>685,441</u>   |



附 錄 一

會 計 師 報 告

|              |    | 於 12 月 31 日    |                |                |
|--------------|----|----------------|----------------|----------------|
|              |    | 2023 年         | 2024 年         | 2025 年         |
|              |    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 附註           |    |                |                |                |
| <b>非流動負債</b> |    |                |                |                |
| 合約負債         | 6B | 10,184         | 7,848          | 27,199         |
| 借貸           | 30 | 270,175        | 372,320        | 408,865        |
| 遞延收入         | 31 | 39,064         | 39,710         | 37,756         |
|              |    | <u>319,423</u> | <u>419,878</u> | <u>473,820</u> |
| <b>資產淨值</b>  |    | <u>444,699</u> | <u>280,925</u> | <u>211,621</u> |
| <b>資本及儲備</b> |    |                |                |                |
| 股本           | 32 | 70,700         | 70,700         | 70,700         |
| 儲備           |    | <u>372,785</u> | <u>208,161</u> | <u>139,283</u> |
| 貴公司擁有人應佔權益   |    | 443,485        | 278,861        | 209,983        |
| 非控股權益        |    | <u>1,214</u>   | <u>2,064</u>   | <u>1,638</u>   |
| <b>權益總額</b>  |    | <u>444,699</u> | <u>280,925</u> | <u>211,621</u> |

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

|                         |    | 於12月31日          |                  |                  |
|-------------------------|----|------------------|------------------|------------------|
|                         |    | 2023年            | 2024年            | 2025年            |
|                         |    | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 附註                      |    |                  |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>            |    |                  |                  |                  |
| 物業、廠房及設備                | 17 | 707,236          | 774,469          | 801,163          |
| 使用權資產                   | 18 | 154,193          | 148,104          | 141,678          |
| 投資物業                    | 19 | 7,887            | 7,070            | 6,724            |
| 無形資產                    | 20 | 12,596           | 17,252           | 26,741           |
| 於附屬公司的投資                | 42 | 5,450            | 7,200            | 7,950            |
| 於聯營公司的投資                | 22 | —                | 900              | 1,073            |
| 按公允價值計入其他綜合收益的<br>權益工具  | 26 | 10,009           | 10,010           | 10,008           |
| 貿易應收款項及其他應收款項<br>以及預付款項 | 25 | —                | 196              | 199              |
| 遞延稅項資產                  | 21 | 28,813           | 27,775           | 26,754           |
| 其他非流動資產                 | 23 | 645              | 1,357            | 23,011           |
|                         |    | <u>926,829</u>   | <u>994,333</u>   | <u>1,045,301</u> |
| <b>流動資產</b>             |    |                  |                  |                  |
| 存貨                      | 24 | 1,782            | 1,804            | 2,897            |
| 貿易應收款項及其他應收款項<br>以及預付款項 | 25 | 10,310           | 6,575            | 7,454            |
| 應收關聯方款項                 | 40 | —                | 912              | 1,133            |
| 受限制銀行存款                 | 27 | 4,613            | 809              | 623              |
| 現金及現金等價物                | 27 | 81,742           | 27,992           | 26,860           |
|                         |    | <u>98,447</u>    | <u>38,092</u>    | <u>38,967</u>    |
| <b>流動負債</b>             |    |                  |                  |                  |
| 貿易應付款項及其他應付款項           | 29 | 139,687          | 194,850          | 191,157          |
| 應付關聯方款項                 | 40 | 285              | 888              | 71,299           |
| 合約負債                    | 6B | 5,408            | 10,694           | 21,151           |
| 應付所得稅                   |    | 7,681            | 8,551            | 4,644            |
| 借貸                      | 30 | 106,788          | 117,277          | 112,054          |
| 遞延收入                    | 31 | 1,434            | 1,954            | 1,954            |
|                         |    | <u>261,283</u>   | <u>334,214</u>   | <u>402,259</u>   |
| 流動負債淨額                  |    | <u>(162,836)</u> | <u>(296,122)</u> | <u>(363,292)</u> |
| 總資產減流動負債                |    | <u>763,993</u>   | <u>698,211</u>   | <u>682,009</u>   |

附 錄 一

會 計 師 報 告

|                  |    | 於 12 月 31 日    |                |                |
|------------------|----|----------------|----------------|----------------|
|                  |    | 2023 年         | 2024 年         | 2025 年         |
|                  |    | 人民 幣 千 元       | 人民 幣 千 元       | 人民 幣 千 元       |
| 附 註              |    |                |                |                |
| <b>非 流 動 負 債</b> |    |                |                |                |
| 合 約 負 債          | 6B | 10,184         | 7,848          | 27,199         |
| 借 貸              | 30 | 270,175        | 372,320        | 408,865        |
| 遞 延 收 入          | 31 | 39,064         | 39,710         | 37,756         |
|                  |    | <u>319,423</u> | <u>419,878</u> | <u>473,820</u> |
| <b>資 產 淨 值</b>   |    |                |                |                |
|                  |    | <u>444,570</u> | <u>278,333</u> | <u>208,189</u> |
| <b>資 本 及 儲 備</b> |    |                |                |                |
| 股 本              | 32 | 70,700         | 70,700         | 70,700         |
| 儲 備              | 43 | 373,870        | 207,633        | 137,489        |
|                  |    | <u>444,570</u> | <u>278,333</u> | <u>208,189</u> |
| <b>權 益 總 額</b>   |    |                |                |                |
|                  |    | <u>444,570</u> | <u>278,333</u> | <u>208,189</u> |

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

|               | 貴公司擁有人應佔 |        |                             |                |           |           |           |           |
|---------------|----------|--------|-----------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|               | 股份資本     | 股份溢價   | 按公允<br>價值計入<br>其他綜合<br>收益儲備 | 法定盈餘<br>公積     | 保留溢利      | 小計        | 非控股<br>權益 | 總計        |
|               | 人民幣千元    | 人民幣千元  | 人民幣千元                       | 人民幣千元<br>(附註i) | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 於2023年1月1日    | 70,700   | 12,182 | —                           | 35,350         | 120,614   | 238,846   | 60        | 238,906   |
| 年內溢利          | —        | —      | —                           | —              | 284,630   | 284,630   | 654       | 285,284   |
| 年內其他全面收益      | —        | —      | 9                           | —              | —         | 9         | —         | 9         |
| 年內全面收益總額      | —        | —      | 9                           | —              | 284,630   | 284,639   | 654       | 285,293   |
| 非控股股東注資       | —        | —      | —                           | —              | —         | —         | 500       | 500       |
| 轉撥至法定盈餘公積     | —        | —      | —                           | 17             | (17)      | —         | —         | —         |
| 股息(附註16)      | —        | —      | —                           | —              | (80,000)  | (80,000)  | —         | (80,000)  |
| 於2023年12月31日  | 70,700   | 12,182 | 9                           | 35,367         | 325,227   | 443,485   | 1,214     | 444,699   |
| 年內溢利          | —        | —      | —                           | —              | 277,375   | 277,375   | 600       | 277,975   |
| 年內其他全面收益      | —        | —      | 1                           | —              | —         | 1         | —         | 1         |
| 年內全面收益總額      | —        | —      | 1                           | —              | 277,375   | 277,376   | 600       | 277,976   |
| 非控股股東注資       | —        | —      | —                           | —              | —         | —         | 250       | 250       |
| 轉撥至法定盈餘公積     | —        | —      | —                           | 186            | (186)     | —         | —         | —         |
| 股息(附註16)      | —        | —      | —                           | —              | (442,000) | (442,000) | —         | (442,000) |
| 於2024年12月31日  | 70,700   | 12,182 | 10                          | 35,553         | 160,416   | 278,861   | 2,064     | 280,925   |
| 年內溢利／(虧損)     | —        | —      | —                           | —              | 213,124   | 213,124   | (676)     | 212,448   |
| 年內其他全面開支      | —        | —      | (2)                         | —              | —         | (2)       | —         | (2)       |
| 年內全面(開支)／收益總額 | —        | —      | (2)                         | —              | 213,124   | 213,122   | (676)     | 212,446   |
| 非控股股東注資       | —        | —      | —                           | —              | —         | —         | 250       | 250       |
| 轉撥至法定盈餘公積     | —        | —      | —                           | 353            | (353)     | —         | —         | —         |
| 股息(附註16)      | —        | —      | —                           | —              | (282,000) | (282,000) | —         | (282,000) |
| 於2025年12月31日  | 70,700   | 12,182 | 8                           | 35,906         | 91,187    | 209,983   | 1,638     | 211,621   |

附註：

- 根據中華人民共和國(「中國」)相關法律，貴公司及在中國成立的附屬公司須將其稅後利潤的10%轉撥至法定盈餘公積。除非該儲備結餘已達到貴公司及相關附屬公司註冊資本的50%，否則在向權益擁有人分派股息前必須進行此轉撥。該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本。

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合現金流量表

|                       | 截至12月31日止年度    |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|                       | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>經營活動</b>           |                |                |                |
| 除稅前溢利                 | 380,165        | 370,356        | 283,180        |
| 調整項：                  |                |                |                |
| 融資成本                  | 14,117         | 16,979         | 18,093         |
| 利息收入                  | (441)          | (382)          | (105)          |
| 以公允價值計入損益的金融資產        |                |                |                |
| 之公允價值變動               | (177)          | (7)            | (59)           |
| 物業、廠房及設備折舊            | 46,621         | 65,182         | 76,532         |
| 投資物業折舊                | 1,522          | 817            | 827            |
| 使用權資產折舊               | 6,402          | 6,422          | 6,426          |
| 無形資產攤銷                | 6,250          | 6,905          | 6,906          |
| 遞延收入攤銷                | (692)          | (1,434)        | (1,954)        |
| 出售物業、廠房及設備虧損淨額        | 750            | 1,272          | 6,717          |
| 分佔聯營公司業績              | —              | —              | (173)          |
| 金融資產之減值虧損(包括減值虧損撥回)   | 38             | 22             | 70             |
| 存貨撤減／(撤減撥回)           | 24             | (35)           | (17)           |
| <b>經營資金變動前之經營現金流量</b> | <b>454,579</b> | <b>466,097</b> | <b>396,443</b> |
| 存貨減少／(增加)             | 273            | 1,810          | (2,860)        |
| 受限制銀行存款(增加)／減少        | (1,049)        | 3,614          | 136            |
| 貿易應收款項及其他應收款項以及       |                |                |                |
| 預付款項(增加)／減少           | (5,759)        | 3,527          | (1,085)        |
| 應收關聯方款項增加             | —              | —              | (7)            |
| 合約負債(減少)／增加           | (6,933)        | 901            | 30,962         |
| 應付關聯方款項增加／(減少)        | 1,398          | 1,650          | (31)           |
| 貿易應付款項及其他應付款項         |                |                |                |
| (減少)／增加               | (17,108)       | 39,632         | 14,319         |
| <b>經營活動產生的現金</b>      | <b>425,401</b> | <b>517,231</b> | <b>437,877</b> |
| 已付所得稅                 | (86,031)       | (90,563)       | (73,692)       |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>     | <b>339,370</b> | <b>426,668</b> | <b>364,185</b> |

附 錄 一

會 計 師 報 告

|                          | 截至12月31日止年度      |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                          | 2023年            | 2024年            | 2025年            |
|                          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| <b>投資活動</b>              |                  |                  |                  |
| 已收利息                     | 441              | 382              | 105              |
| 購買物業、廠房及設備               | (157,468)        | (132,901)        | (129,745)        |
| 出售物業、廠房及設備所得款項           | 151              | 14               | 16               |
| 收取與資產相關的政府補助             | —                | 2,600            | —                |
| 購買無形資產                   | (1,331)          | (6,000)          | (8,235)          |
| 支付其他非流動資產款項              | (369)            | (712)            | (22,301)         |
| 支付使用權資產款項                | —                | (333)            | —                |
| 購買按公允價值計入其他綜合收益的金融資產     | (10,000)         | —                | —                |
| 收購於聯營公司的投資               | —                | (900)            | —                |
| 向關聯方墊款                   | —                | (4)              | —                |
| 關聯方償還款項                  | —                | —                | 4                |
| 購買按公允價值計入損益的金融資產         | (4,513)          | (6,304)          | (1,505)          |
| 贖回按公允價值計入損益的金融資產         | 4,690            | 4,325            | 3,550            |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>        | <b>(168,399)</b> | <b>(139,833)</b> | <b>(158,111)</b> |
| <b>融資活動</b>              |                  |                  |                  |
| 非控股股東注資                  | 500              | 250              | 250              |
| 已付股息                     | (81,600)         | (428,820)        | (207,970)        |
| 借貸所得款項                   | 122,000          | 240,814          | 168,003          |
| 償還借貸                     | (172,031)        | (131,665)        | (146,705)        |
| 已付利息                     | (20,092)         | (16,928)         | (18,132)         |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>        | <b>(151,223)</b> | <b>(336,349)</b> | <b>(204,554)</b> |
| <b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b> | <b>19,748</b>    | <b>(49,514)</b>  | <b>1,520</b>     |
| <b>年初現金及現金等價物</b>        | <b>68,190</b>    | <b>87,938</b>    | <b>38,424</b>    |
| <b>年末現金及現金等價物</b>        | <b>87,938</b>    | <b>38,424</b>    | <b>39,944</b>    |

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於1998年3月25日在中國成立為有限責任公司，並於2009年4月29日根據中國公司法改制為股份有限公司。貴公司股份於2016年5月16日在全國中小企業股份轉讓系統(「新三板」)掛牌，並於2018年11月2日自新三板摘牌。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於文件「公司資料」一節。

貴集團為中國的一家文化主題公園及旅遊表演的開發商與營運商。貴集團的業務以清明上河園(「園區」)為核心，該園區是以宋代畫作《清明上河圖》為基礎的國家5A級旅遊景區。

於往績記錄期間，貴公司最大股東為河南正欽旅遊產業發展有限公司(「河南正欽」)，其持有貴公司51%股權，並最終由王爽女士(貴集團的最終控制方(「最終控制方」))控制。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為貴公司的功能貨幣。除另有界定外，本報告使用的大寫詞彙及技術詞彙，與文件中所使用者具有相同涵義。

### 2. 過往財務資料的編製基準

過往財務資料乃根據附註4所載的會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則。就編製過往財務資料而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者所作出的決定，則該資料視為重大。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

於2025年12月31日，貴集團錄得流動負債淨額人民幣353,180,000元、保留溢利人民幣91,187,000元，以及截至2025年12月31日止年度經營活動所得現金淨額人民幣364,185,000元。基於貴集團的營運資金預測，並計及貴集團可動用的財務資源(包括預期經營現金流量、現有現金及現金等價物以及未動用銀行融資)，貴公司董事(「董事」)認為，貴集團將有足夠現金資源應付自本報告日期起未來十二個月的營運資金需求。因此，董事認為按持續經營基準編製過往財務資料屬恰當。

貴公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的法定財務報表，乃按照中國適用的相關會計原則及財務規例編製。其中，截至2023年及2024年12月31日止年度的法定財務報表已由立信會計師事務所(特殊普通合伙)河南分所審核，而截至2025年12月31日止年度的法定財務報表已由河南大梁會計師事務所(普通合夥)審核。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

就編製往績記錄期間的過往財務資料而言，貴集團已於整個往績記錄期間貫徹應用符合香港財務報告準則會計準則的會計政策(於2025年1月1日開始的會計期間生效)。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本報告日期，以下對香港財務報告準則會計準則的修訂已頒佈但尚未生效：

|                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 香港會計準則第21號修訂                  | 換算至惡性通脹呈列貨幣 <sup>3</sup>                  |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號修訂 | 分類及計量金融工具之修訂 <sup>2</sup>                 |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號修訂 | 涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>              |
| 香港財務報告準則第10號修訂及<br>香港會計準則第28號 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間資產的出售或<br>注資 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則會計準則修訂                | 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷 <sup>2</sup>     |
| 香港財務報告準則第18號                  | 財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>                   |

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」訂明財務報表呈列及披露的規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。這項新訂香港財務報告準則會計準則在承襲香港會計準則第1號多項規定的同時，引入新規定，包括在損益表中呈列指定類別及界定小計；在財務報表附註中披露管理層定義的表現計量；以及改進財務報表中披露資料的匯總及分解。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及錯誤」(該準則於香港財務報告準則第18號生效後將更名為「財務報表的編製基準」)及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出小幅修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定過渡條文。應用香港財務報告準則第18號預期不會對貴集團在確認及計量方面的財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將影響綜合損益表的結構及呈列方式。貴集團不擬提前採納香港財務報告準則第18號，並正評估綜合財務報表中有關管理層定義的表現計量的披露。

除香港財務報告準則第18號外，董事預期，應用上述對香港財務報告準則會計準則的修訂，在可預見未來將不會對貴集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 4. 重大會計政策資料

#### 綜合基準

過往財務資料包括 貴公司及 貴公司及其附屬公司所控制的實體的財務報表。當 貴公司符合以下情況時，即取得控制權：

- 對被投資方擁有權力
- 承擔或享有因其參與被投資方而產生的可變回報的風險或權利；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否仍控制被投資方。

當 貴集團對附屬公司取得控制權時，開始將該附屬公司合併入賬；當 貴集團失去對附屬公司的控制權時，則終止入賬。損益及其他全面收益的各組成部分，均歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有必要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團的會計政策保持一致。

所有 貴集團成員公司之間交易相關的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，均於綜合入賬時全數抵銷。

附屬公司的非控股權益與 貴集團的權益分開呈列，該等權益為現有擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司的淨資產份額。

#### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資於 貴公司的財務狀況表中按成本減去累計減值虧損(如有)列賬。

#### 客戶合約收益

有關 貴集團各類別收益的會計政策資料，請參閱附註6B。

#### 租賃

##### 租賃的定義

若合約賦予權利在一段時間內控制已識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

貴集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」項下的定義，於合約開始時評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後發生變更，否則該等合約將不會被重新評估。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 貴集團作為承租人

#### 短期租賃

貴集團對若干租期自開始日期起計為12個月或以下且不包含購買選擇權的電子設備及服裝租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支，除非另一系統化基準更能代表租賃資產經濟利益消耗的時間模式。

#### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款；及
- 貴集團產生的任何初始直接成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產按直線法於其估計可使用年期與租期兩者中的較短者內計提折舊。貴集團在綜合財務狀況表中將使用權資產作為單獨項目呈列。

### 貴集團作為出租人

#### 租賃的分類及計量

貴集團作為出租人的租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法在損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本，應計入租賃資產的賬面值，而該等成本於租期內按直線法確認為開支。貴集團不取決於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期時從租賃付款總額中剔除，並於賺取時確認為收入。當租賃合約包含特定條款，規定倘相關資產(或其任何部分)因不受貴集團及承租人控制的不利事件影響而導致相關資產不適合或無法使用時可減免租金或暫停租賃，則因該特定條款而產生的相關租金減免或暫停租賃作為原始租賃的一部分(而非租賃修訂)入賬。該等租金減免或暫停租賃於觸發該等付款的事件或條件發生期間在損益中確認。

利息及租金收入(源自貴集團日常業務過程中)呈列為收益。

#### 可退還租金按金

已收可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」入賬，並初步按公允價值計量。初始確認時的公允價值調整被視為承租人的額外租賃付款。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要相當長時間才能達到擬定用途的資產)直接應佔的借貸成本，在該等資產大致準備就緒以作擬定用途之前，均計入該等資產的成本。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

在相關資產準備就緒作擬定用途後仍尚未償還的任何特定借款，會計入一般借款池以計算一般借款的資本化率。將特定借款作臨時投資賺取的投資收益，在合格資產的相關支出發生前，會從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間在損益中確認。

### 政府補助

政府補助在合理保證 貴集團將遵守其附帶條件且將會收到補助時，方予確認。

政府補助按系統化基準於 貴集團將補助擬補償的相關成本確認為開支的期間內在損益中確認。具體而言，其主要條件為 貴集團應購買、建造或以其他方式收購非流動資產的政府補助，在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的使用年內按系統化及合理的基準轉撥至損益。

與收入相關的政府補助，若應收作為對已產生開支或虧損的補償，或旨在為 貴集團提供即時財務支援而無相關未來成本，則於其成為應收款項的期間在損益中確認。該等補助於「其他收入」項下列示。

### 僱員福利

#### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時，按預期支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則會計準則要求或允許將福利計入資產成本。

負債就應計予僱員的福利(例如工資、薪金、年假及病假)於扣除任何已付金額後予以確認。

#### 退休福利/成本

貴集團在中國境內的全職僱員參與一項由政府強制規定的界定供款計劃。中國勞動法規規定， 貴集團須按僱員薪金的一定百分比，向政府就該等福利作出供款，惟以當地政府指定的最高金額為限。除已作出的供款外， 貴集團對該等福利並無任何法定義務。 貴集團就界定供款計劃作出的供款，在產生時列為開支，且不會因有關僱員在供款全數歸屬前離職而被沒收的供款所抵減。

### 稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總和。

即期應付稅項乃按年內的應課稅利潤計算。應課稅利潤與除稅前利潤／(虧損)有所差異，乃由於其他年度應課稅或扣減之收入或開支項目及無需課稅或扣減之項目所致。 貴集團的即期稅項負債，按各申報期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債的賬面值，與計算應課稅利潤時所用相應計稅基礎之間的暫時性差異予以確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異予以確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時性差異確認，惟以可能有應課稅溢利抵銷可動用之該等可扣減暫時性差異為限。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

倘暫時性差異來自初步確認(業務合併除外)一項交易中的資產及負債，而該交易既不影響應課稅溢利，也不影響會計溢利，且於交易時並無產生相等的應課稅及可扣減暫時性差異，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並在不再很可能獲得足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產的情況下，予以調減。

遞延稅項資產及負債乃以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準，按預期於負債清償或資產變現期間內之適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映 貴集團在各報告期末預期收回或結算其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

當擁有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅時，遞延稅項資產及負債將予以抵銷。

即期及遞延稅項均於損益中確認，惟若涉及在其他綜合收益或直接於權益中確認的項目，則即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接於權益中確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備指持作用於生產或提供商品或服務，或作行政用途(下文所述的在建工程除外)的有形資產。物業、廠房及設備於綜合財務狀況表中按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

在建工程按成本減去任何已確認減值虧損列賬。成本包括將資產運送至所需地點及使其達到能夠按管理層擬定方式運作之狀態所直接產生的任何成本，當中包括測試相關資產是否正常運作的成本，以及就合資格資產而言，按 貴集團會計政策資本化的借貸成本。該等資產的折舊與其他物業資產採用相同基準，於資產達至擬定用途的狀態時開始計提。

折舊乃以直線法確認，以於估計可使用年限內撤銷在建工程以外資產的成本減其剩餘價值。各報告期末均會檢討估計可使用年限、剩餘價值及折舊方法，而任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目在出售時，或當預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時，終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的任何收益或虧損，按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額釐定，並於損益中確認。

### 投資物業

投資物業是指為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接歸屬的開支。初次確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊按直線法確認，於投資物業的估計可使用年限內，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本。

為在建投資物業所產生的建築成本，會予以資本化，並作為該等在建投資物業賬面值的一部分。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

投資物業於出售時，或當投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時，終止確認。因終止確認該物業而產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)計入該物業終止確認當期的損益中。

### 無形資產

貴集團的無形資產包括商標、軟件及與該園區內多項表演及演出相關的表演權。具有有限可使用年限且單獨購入的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年限的無形資產按直線法於其估計可使用年限內確認攤銷。各報告期末均會檢討估計可使用年限及攤銷方法，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。於往績記錄期內，貴集團並無具有無限可使用年限的無形資產。

### 物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及無形資產之減值

於各報告期末，貴集團檢討其物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及具有有限可使用年限的無形資產的賬面值，以確定該等資產是否有任何減值虧損跡象。倘存在任何該等跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及無形資產的可收回金額乃按個別資產進行估計。倘無法個別評估可收回金額，則貴集團會估計該資產所屬現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計的未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估，以及該資產(或現金產生單位)所特有的風險(而未來現金流量估計尚未就此作出調整)。

倘某項資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則將該資產(或現金產生單位)的賬面值調低至其可收回金額。在分配減值虧損時，會按現金產生單位內各資產的賬面值比例，將減值虧損分配至該等資產。資產的賬面值不得調低至以下三者的最高者：其公允價值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零。原應分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後轉回，則資產(或現金產生單位)的賬面值會調升至其經修訂的可收回金額，惟調升後的賬面值不得超過假設該資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時所釐定的賬面值。減值虧損的轉回即時於損益中確認。

### 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表中呈列的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括因受限制而導致該等結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以下)、高流動性、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的投資。現金等價物乃為應付短期現金承擔而持有，而非為投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定的現金及現金等價物。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 存 貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本採用先進先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計售價減估計完成成本及銷售所需成本。銷售所需成本包括直接歸屬於銷售的增量成本，以及貴集團為進行銷售而必須承擔的非增量成本，例如營銷、銷售及分銷過程中將產生的成本。

### 履行合約成本

倘履行與客戶合約所產生的成本不屬於另一項香港財務報告準則會計準則的範圍，則實體僅應在該等成本符合以下所有標準的情況下，將履行合約所產生的成本確認為一項資產：

- 該等成本與現有或預期合約直接相關，包括直接勞工、直接材料、製造費用(或類似成本)、明確可向客戶收取的成本，以及僅為該合約而產生的其他成本；
- 該等成本提升企業的資源，而該等資源將於未來用於履行履約義務；
- 該等成本預期可收回。

### 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的一方時確認。

金融資產及金融負債於集團實體成為該工具合約條文的一方時確認。金融資產及金融負債(來自與客戶合約所產生的貿易應收款項除外，該等款項初步根據香港財務報告準則第15號計量)初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益的金融資產或金融負債除外)而直接產生的交易成本，在初始確認時，視情況適當地加入或扣減自金融資產或金融負債的公允價值。因收購按公允價值計入損益的金融資產或金融負債而直接產生的交易成本，即時於損益中確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本，以及於相關期間內分配利息收入及利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或金融負債於預期年期(或適當情況下，較短期間)內的估計未來現金收支(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)，精確折現至初始確認時賬面淨值的利率。

### 金融資產

所有按常規方式進行的金融資產買入或賣出，均按交易日基準確認及終止確認。常規方式買入或賣出指金融資產的買入或賣出，其資產交付須在相關市場的規例或慣例通常規定的時限內完成。

所有已確認的金融資產其後均按攤銷成本或公允價值整體計量，具體取決於金融資產的分類。

### 金融資產的分類及後續計量

符合以下條件的金融資產，其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產於一項以收集合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量，純粹為本金及未償還本金之利息付款。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

符合以下條件的金融資產，其後按公允價值計入其他綜合收益計量：

- 該金融資產於一項通過同時出售及收集合約現金流量以達致其目標之業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量，純粹為本金及未償還本金之利息付款。

所有其他金融資產其後均按公允價值計入損益計量，惟於初始確認金融資產時，倘該權益投資既非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中所確認的或然代價，則 貴集團可不可撤回地選擇將該權益投資的其後公允價值變動於其他綜合收益中呈列。

金融資產在以下情況下被分類為持作買賣：

- 其主要收購目的為於短期內出售；或
- 於初始確認時，其為 貴集團共同管理的一組已識別金融工具的一部分，且近期出現短期獲利的實際模式；或
- 其為衍生工具，惟指定且有效的對沖工具之衍生工具除外。

此外，倘將原須按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益計量的金融資產不可撤回地指定為按公允價值計入損益計量，能夠消除或顯著減少會計錯配，則 貴集團可不可撤回地指定一項金融資產。

### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入採用實際利率法確認，適用於其後按攤銷成本計量的金融資產。利息收入按實際利率乘以金融資產的總賬面值計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。

### (ii) 指定為按公允價值計入其他綜合收益的權益工具

指定為按公允價值計入其他綜合收益的權益工具投資其後按公允價值計量，公允價值變動所產生的收益或虧損於其他綜合收益中確認，並於按公允價值計入其他綜合收益儲備內累積，且毋須進行減值評估。出售該等權益投資時，累計收益或虧損不會重新分類至損益，而會轉入保留利潤。

來自該等權益工具投資的股息於 貴集團確立收取股息的權利時，應於損益確認，除非該股息明顯代表收回投資成本的一部分。股息計入損益中的「其他收入」項目。

### (iii) 按公允價值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益計量的標準，亦未被指定為按公允價值計入其他綜合收益的金融資產，則按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，任何公允價值收益或虧損均於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產減值

貴集團就根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目(包括貿易應收款項、應收關聯方款項、其他應收款項及按金、現金及現金等價物以及受限制銀行存款)，採用預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

存續期預期信貸虧損指相關工具在預期年內因所有可能發生的違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指報告日期後12個月內可能發生的違約事件所預期導致的存續期預期信貸虧損部分。有關評估乃基於 貴集團的歷史信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、整體經濟狀況、報告日期對過往事件及當前狀況的評估，以及未來經濟狀況的預測作出調整。

貴集團始終就貿易應收款項確認存續期預期信貸虧損。貿易應收款項的預期信貸虧損按集體基準評估，採用撥備矩陣，並按具有相似信貸風險特徵的客戶進行適當分組。

就所有其他工具而言， 貴集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險已顯著增加，在該情況下 貴集團則確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估，乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

#### (i) 信貸風險顯著增加

在評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時， 貴集團會比較金融工具於報告日期發生違約的風險，與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。在進行此評估時， 貴集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗以及可在無需付出不必要成本或努力下取得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括 貴集團債務人所屬行業的未來前景，以及與 貴集團核心業務相關的各項外部實際及預測經濟資料。

尤其於評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期出現顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸息差顯著擴大；
- 現有或預期出現的業務、財務或經濟狀況的不利變動，而該等變動預期將導致債務人履行其債務義務的能力顯著下降；
- 債務人的經營業績實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期的重大不利變動，導致債務人履行其債務義務的能力顯著下降。

儘管有前述規定，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，則 貴集團假定該債務工具自初始確認以來的信貸風險並無顯著增加。債務工具在以下情況下被釐定為具有低信貸風險：(i)違約風險較低；(ii)借款人有強大能力在短期內履行其合約現金流量義務；及(iii)長遠而言，經濟及業務狀況的不利變動可能(但不一定)會削弱借款人履行其合約現金流量義務的能力。

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準之有效性，並適時修訂該等標準，以確保在款項逾期前，該等標準能夠識別信貸風險的顯著增加。

### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為，當內部制定或從外部來源獲得的資料顯示債務人不可能全數向債權人(包括貴集團)還款時(不計及貴集團持有的任何抵押品)，即屬發生違約事件。

### (iii) 信貸減值的金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量產生不利影響的事件時，該金融資產即屬信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據，包括以下可觀察事件相關的數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人基於與借款人財務困難相關的經濟或合約理由，已向借款人授予貸款人在其他情況下不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人很可能將會進入破產或其他財務重組程序。

### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且並無實際收回可能時，例如對手方已被清算或已進入破產程序，貴集團即撇銷該金融資產。已撇銷的金融資產仍可能須根據貴集團的收回程序進行強制執行活動，並在適當情況下考慮法律意見。撇銷構成終止確認事項。其後任何收回款項均於損益中確認。

### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量，是違約概率、違約損失率(即發生違約時的損失幅度)及違約風險敞口的函數。違約概率及違約損失率的評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映以各自違約風險作為權重所釐定的無偏及概率加權金額。貴集團就貿易應收款項估計預期信貸虧損時採用簡便實務操作法，運用撥備矩陣，並考慮歷史信貸虧損經驗，同時就債務人特定因素、整體經濟狀況及可無需付出不必要成本或努力獲得的前瞻性資料(包括在適當情況下的貨幣時間值)作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付予貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期收取的現金流量之間的差額，按初始確認時釐定的實際利率貼現計算。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量，與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時所用的現金流量一致。

若干貿易應收款項的存續期預期信貸虧損按集體基準考慮，並計及債務人的賬齡及相關信貸資料(例如前瞻性的宏觀經濟信息)。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

就集體評估而言，貴集團在制定分組時考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及所屬行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討該分組，以確保各組別的組成部分持續具有相似的信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在該情況下，利息收入則按金融資產的攤銷成本計算。

貴集團就所有金融工具通過調整其賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟貿易應收款項、其他應收款項及按金以及應收關聯方款項除外，該等項目的相應調整乃通過虧損撥備賬戶確認。

### 終止確認金融資產

貴集團僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，方會終止確認該金融資產。終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額，於損益中確認。

### 金融負債及權益

#### 分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的本質以及金融負債及權益工具的定義，分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具乃任何證明實體於扣除其所有負債後的資產中擁有剩餘權益的合約。貴公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 金融負債

所有金融負債其後均採用實際利率法按攤銷成本或按公允價值計入損益計量。貴集團並無按公允價值計入損益計量的金融負債。

#### 按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括借款、貿易及其他應付款項及應付關聯方款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 終止確認金融負債

貴集團僅於其義務獲解除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額，於損益中確認。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 5. 估計不確定性的主要來源

在應用 貴集團附註4所述之會計政策時，董事須就其他資料來源未能即時明確顯示的資產及負債賬面值作出估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為相關的因素。實際結果可能與該等估計有所差異。

該等估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂當期，則於修訂當期確認；倘修訂影響當期及未來期間，則於修訂當期及未來期間確認。

#### 估計不確定性的主要來源

以下為有關未來的關鍵假設，以及於各報告期末估計不確定性的其他主要來源，而該等假設及來源可能具有重大風險，可能導致下一財政年度內資產及負債的賬面值須作出重大調整。

#### 折舊及攤銷

物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業及無形資產，均按相關資產的估計可使用年限以直線法計提折舊或攤銷。 貴集團董事及管理層定期檢討資產的估計可使用年限，以釐定於任何報告期間應記錄的折舊及攤銷開支金額。可使用年限乃基於 貴集團過往對性質及功能相似資產的經驗。實際可使用年限可能與估計可使用年限有所不同。倘過往估計出現重大變動，未來期間的折舊及攤銷開支將予以調整。

#### 物業、廠房及設備竣工決算賬目的調整

於建設期間， 貴集團根據合約價格及預計進度，暫時確認在建工程。當相關資產達到預定可使用狀態時，在建工程中已確認的成本，經計及工程竣工決算可能產生的潛在調整金額及相關概率後，轉入物業、廠房及設備。待竣工決算及結算完成後，實際結算金額與合約價格之間的任何差額，將調整物業、廠房及設備的成本。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產的確認主要取決於未來是否有足夠的應課稅利潤或應課稅暫時性差異可供動用，此乃估計不確定性的主要來源。倘實際產生的未來應課稅利潤低於或高於預期，或因事實及情況變動導致未來應課稅利潤估計需要修訂，則可能出現遞延稅項資產的大幅撥回或進一步確認，並將於該等撥回或進一步確認發生期間於損益中確認。

### 6A. 收益及分部資料

貴集團主要從事於園區內提供文化旅遊服務、餐飲、酒店、租賃及其他服務。 貴公司執行董事作為主要經營決策者，在分配資源及評估 貴集團整體表現時審閱綜合業績，因此 貴集團僅有一個經營及可呈報分部，故並無對該單一分部作進一步分析。

貴集團的非流動資產位於中華人民共和國中國大陸，而 貴集團的收益亦源自中華人民共和國中國大陸。由於在往績記錄期內，並無任何外部客戶的收益佔 貴集團總收益的10%或以上，因此並無呈列主要客戶的資料。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 6B. 收益

(a) 按主要產品或服務線劃分的收益明細如下：

|                       | 截至12月31日止年度    |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|                       | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 來自合約的收益               |                |                |                |
| 香港財務報告準則第15號範圍內的客戶：   |                |                |                |
| 入場門票銷售                | 466,913        | 495,972        | 501,652        |
| 東京夢華演出                | 117,993        | 125,923        | 120,278        |
| 餐飲及酒店服務               | 17,356         | 21,816         | 29,057         |
| 其他                    | 26,975         | 46,427         | 42,574         |
|                       | <u>629,237</u> | <u>690,138</u> | <u>693,561</u> |
| 根據香港財務報告準則第16號的租賃收入：  |                |                |                |
| 經營租賃之租金收入             |                |                |                |
| — 固定租賃付款              | 2,699          | 3,832          | 4,342          |
| — 可變租賃付款(不取決於指數或比率)   | 41,154         | 47,751         | 48,070         |
|                       | <u>43,853</u>  | <u>51,583</u>  | <u>52,412</u>  |
| 總計                    | <u>673,090</u> | <u>741,721</u> | <u>745,973</u> |
| 地理市場                  |                |                |                |
| 中國大陸                  | <u>673,090</u> | <u>741,721</u> | <u>745,973</u> |
| 總計                    | <u>673,090</u> | <u>741,721</u> | <u>745,973</u> |
| 根據香港財務報告準則第15號之收益確認時間 |                |                |                |
| 某一時間點                 | 603,897        | 655,819        | 334,777        |
| 隨時間                   | <u>25,340</u>  | <u>34,319</u>  | <u>358,784</u> |
| 總計                    | <u>629,237</u> | <u>690,138</u> | <u>693,561</u> |

就入場門票銷售而言，貴集團直接或通過第三方銷售渠道向客戶銷售園區普通門票。於2025年5月之前，普通門票僅限於入場當日單次使用，門票銷售收入於客戶檢票入園時的時點確認。自2025年5月起，貴集團調整了普通門票的有效期，普通門票持有人現可於首次入園後三日內無限次進入主題公園。收入採用產出法於三日內按直線法確認。貴集團亦銷售年票、兩年票或終身票，使客戶在有效期內可不限次數入園。在此等情況下，預收款項由貴集團入賬列為合約負債，並於一年、兩年或三十年內採用輸出法按直線法確認為收益。

貴集團銷售特定夜場演出(以「大宋•東京夢華」為主題)的門票。該演出的收益於客戶在指定入口檢票時之某一時間點確認。

貴集團通過經營自有餐廳向客戶提供餐飲服務，相關收入於餐點供應完成時確認，並於園區內經營自有酒店以提供住宿服務，相關收入則於提供住宿服務期間，採用產出法按時間比例確認。



## 附錄一

## 會計師報告

### 基於獨立售價進行分配

購買《大宋•東京夢華》門票、園區內酒店服務及若干園區內餐飲服務的客戶，同時有權享有園區的普通入場門票。在此情況下，相關合約中存在多項履約義務。

為按相對單獨售價基準將交易價格分配至每一項履約義務，貴集團於合約開始時釐定合約內每一項履約義務所對應的明確貨品或服務的單獨售價，並按該等單獨售價的比例分配交易價格。

貴集團採用餘值法估計《大宋•東京夢華》門票、園區內酒店服務及若干園區內餐飲服務的單獨售價，即以總交易價格減去普通入場門票的可觀察單獨售價得出。採用此方法是由於貴集團尚未就《大宋•東京夢華》門票、園區內酒店服務及若干園區內餐飲服務制定單獨售價，且該等服務過往並未單獨銷售。

其他收入主要來自：(1)提供旅遊服務，貴集團為客戶設計及規劃綜合旅遊解決方案，包括與多個旅遊景區相關的旅遊、交通、餐飲及住宿服務，收入於旅遊服務完成時在某個時間點確認；(2)產品銷售，收入於交付時在某個時間點確認；(3)停車服務，收入隨服務提供隨時間確認；及(4)其他服務，收入在某個時間點或隨時間確認(視情況而定)。

貴集團作為出租人的租賃收入之會計政策詳載於附註4。

### (b) 合約負債

#### 貴集團

於往績記錄期內，貴集團收取的預付款項主要來自銷售年票、兩年票或終身票，以及提供其他服務。持卡人可在有效期內不限次數進入園區並獲取文化旅遊及演出服務。貴集團已將履行該等服務的相關義務確認為「合約負債」：

|                  | 於12月31日 |        |        |
|------------------|---------|--------|--------|
|                  | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|                  | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 門票銷售及東京夢華門票之預收款項 | 15,626  | 18,665 | 48,251 |
| 其他服務之預收款項        | 2,194   | 56     | 1,432  |
| 總計               | 17,820  | 18,721 | 49,683 |
| 流動               | 7,636   | 10,873 | 22,484 |
| 非流動              | 10,184  | 7,848  | 27,199 |
| 總計               | 17,820  | 18,721 | 49,683 |

於2023年1月1日，合約負債總額為人民幣24,753,000元。



## 附錄一

## 會計師報告

貴集團之合約負債，指於往績記錄期內各年末分配至剩餘履約義務(未履行或部分未履行)的大部分交易價格。未有計入合約負債之該等交易價格，乃與年期為一年或以下的合約有關，並經香港財務報告準則第15號准許不予披露。於2023年、2024年及2025年12月31日，與兩年票及終身票相關的合約負債分別為人民幣10,184,000元、人民幣7,848,000元及人民幣27,199,000元，董事預期該等合約負債將於兩年或三十年期間內確認為收益。與年票相關的合約負債預期將於一年內確認為收益，而與其他服務相關的合約負債則預期於各自服務期內確認為收益。

### 貴公司

|                  | 於12月31日 |        |        |
|------------------|---------|--------|--------|
|                  | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|                  | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 門票銷售及東京夢華門票之預收款項 | 15,564  | 18,487 | 48,240 |
| 其他服務之預收款項        | 28      | 55     | 110    |
| 總計               | 15,592  | 18,542 | 48,350 |
| 流動               | 5,408   | 10,694 | 21,151 |
| 非流動              | 10,184  | 7,848  | 27,199 |
| 總計               | 15,592  | 18,542 | 48,350 |

### (c) 與合約負債有關之已確認收益

下表載列於往績記錄期內已確認收益中與 貴集團結轉合約負債有關的金額：

|                     | 截至12月31日止年度 |       |        |
|---------------------|-------------|-------|--------|
|                     | 2023年       | 2024年 | 2025年  |
|                     | 人民幣千元       | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 已確認收益(計入合約負債結餘)於年初： | 15,654      | 7,636 | 10,873 |

## 7. 其他收入

|                  | 截至12月31日止年度 |       |       |
|------------------|-------------|-------|-------|
|                  | 2023年       | 2024年 | 2025年 |
|                  | 人民幣千元       | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行存款利息收入         | 441         | 382   | 105   |
| 政府補助：            |             |       |       |
| — 與收入相關(附註)      | 3,280       | 186   | 2,659 |
| — 與資產相關(附註31)    | 692         | 1,434 | 1,954 |
| 來自未使用／未兌換門票之損耗收入 | 44          | 908   | 402   |
| 其他               | 469         | 443   | 495   |
|                  | 4,926       | 3,353 | 5,615 |

附註：該等款項為收取自地方政府的補貼，用以獎勵及支持 貴集團的發展。該等補助並無附帶特定條件，並於收到補助時於損益中確認。

附錄一

會計師報告

8. 其他收益及虧損淨額

|                       | 截至12月31日止年度 |         |         |
|-----------------------|-------------|---------|---------|
|                       | 2023年       | 2024年   | 2025年   |
|                       | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 出售物業、廠房及設備之虧損淨額       | (750)       | (1,272) | (6,717) |
| 慈善捐款                  | (350)       | (350)   | (360)   |
| 按公允價值計入損益的金融資產之公允價值變動 | 177         | 7       | 59      |
| 其他                    | 35          | 100     | 154     |
| 總計                    | (888)       | (1,515) | (6,864) |

9. 融資成本

|                  | 截至12月31日止年度 |        |        |
|------------------|-------------|--------|--------|
|                  | 2023年       | 2024年  | 2025年  |
|                  | 人民幣千元       | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 借款利息             | 20,003      | 16,979 | 18,093 |
| 減：於合資格資產成本資本化之金額 | (5,886)     | —      | —      |
|                  | 14,117      | 16,979 | 18,093 |

10. 金融資產之減值虧損(包括減值虧損之撥回)

|                     | 截至12月31日止年度 |       |       |
|---------------------|-------------|-------|-------|
|                     | 2023年       | 2024年 | 2025年 |
|                     | 人民幣千元       | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 減值虧損(扣除撥回後)確認於：     |             |       |       |
| — 貿易應收款項            | 19          | 12    | 12    |
| — 其他應收款項、按金及應收關聯方款項 |             |       |       |
| 非貿易性質               | 19          | 10    | 58    |
| 總計                  | 38          | 22    | 70    |

往績記錄期內減值評估之詳情載於附註37。

附 錄 一

會 計 師 報 告

11. 所得稅開支

|                  | 截至12月31日止年度   |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 2023年         | 2024年         | 2025年         |
|                  | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 即期企業所得稅(「企業所得稅」) | 93,841        | 91,343        | 69,849        |
| 遞延稅項(附註21)       | 1,040         | 1,038         | 883           |
|                  | <u>94,881</u> | <u>92,381</u> | <u>70,732</u> |

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，貴公司於往績記錄期內的法定稅率為25%。

貴集團旗下所有附屬公司均已獲相關稅務機關認定為小型微利企業。於往績記錄期間，合資格附屬公司享有優惠稅務政策，即年度應課稅利潤不超過人民幣3百萬元的一部分，減按應課稅收入的25%計入應課稅所得額，並按20%的稅率計算繳稅。

截至2020年12月31日止年度，貴公司及貴集團旗下一家附屬公司符合受COVID-19疫情嚴重影響行業之企業資格。根據相關規定，該等企業於2020年產生之稅務虧損，可自虧損年度起結轉8年。

於往績記錄期內，貴集團有權就企業所得稅目的對支付予殘疾僱員的薪金享受100%的額外扣除(「額外扣除」)。

往績記錄期的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前利潤對賬如下：

|                    | 截至12月31日止年度   |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 2023年         | 2024年         | 2025年         |
|                    | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 除稅前利潤              | 380,165       | 370,356       | 283,180       |
| 按中國法定所得稅稅率25%計算之稅項 | 95,041        | 92,589        | 70,795        |
| 不同稅率之稅務影響          | (529)         | (581)         | (245)         |
| 分佔一間聯營公司業績之稅務影響    | —             | —             | (43)          |
| 不可扣稅開支之稅務影響        | 589           | 803           | 808           |
| 毋須課稅收入之稅務影響        | (173)         | (359)         | (489)         |
| 未確認稅務虧損之稅務影響       | 15            | 8             | —             |
| 額外扣除之稅務影響          | (62)          | (79)          | (94)          |
| 年內所得稅開支            | <u>94,881</u> | <u>92,381</u> | <u>70,732</u> |

附 錄 一

會 計 師 報 告

12. 年內利潤

貴集團年內利潤已於扣除／(計入)以下各項後得出：

|                                      | 截至12月31日止年度 |          |          |
|--------------------------------------|-------------|----------|----------|
|                                      | 2023年       | 2024年    | 2025年    |
|                                      | 人民幣千元       | 人民幣千元    | 人民幣千元    |
| 物業、廠房及設備折舊                           | 46,621      | 65,182   | 76,532   |
| 投資物業折舊                               | 1,522       | 817      | 827      |
| 使用權資產折舊                              | 6,402       | 6,422    | 6,426    |
| 無形資產攤銷                               | 6,250       | 6,905    | 6,906    |
| 折舊及攤銷總額                              | 60,795      | 79,326   | 90,691   |
| 核數師酬金                                | 606         | 320      | 157      |
| 短期租賃開支                               | —           | 130      | 502      |
| 投資物業之租金收入總額                          | (26,620)    | (31,575) | (31,479) |
| 減：就年內產生租金收入的投資物業產生的<br>直接經營開支        | 317         | 462      | 4,100    |
|                                      | (26,303)    | (31,113) | (27,379) |
| 僱員福利開支(包括董事、最高行政人員及監事<br>之酬金，載於附註13) |             |          |          |
| — 袍金                                 | 160         | 145      | 140      |
| — 薪金、津貼、福利及其他補助                      | 54,757      | 68,654   | 72,458   |
| — 表現掛鈎花紅                             | 6,548       | 7,248    | 10,023   |
| — 退休福利計劃                             | 4,476       | 5,287    | 6,169    |
| 僱員福利開支總額                             | 65,941      | 81,334   | 88,790   |
| 外派員工費用                               | 38,881      | 55,220   | 84,040   |
| 維修及保養開支                              | 29,207      | 21,058   | 34,851   |
| 廣告開支                                 | 26,447      | 26,894   | 28,145   |
| 確認為開支之存貨成本                           | 16,316      | 18,392   | 28,962   |
| 存貨撇減／(撇減撥回)                          | 24          | (35)     | (17)     |

附錄一

會計師報告

13. 董事、最高行政人員及監事之酬金

於往績記錄期內，已付或應付予 貴公司董事、最高行政人員及監事之酬金如下：

|               | 截至2023年12月31日止年度 |                       |                |            |       |
|---------------|------------------|-----------------------|----------------|------------|-------|
|               | 袍金               | 薪金、津貼、<br>福利及<br>其他補助 | 表現<br>掛鈎花紅     | 退休<br>福利計劃 | 總計    |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元                 | 人民幣千元<br>(附註i) | 人民幣千元      | 人民幣千元 |
| <b>執行董事：</b>  |                  |                       |                |            |       |
| 王爽女士(最高行政人員)  | —                | 613                   | 942            | 30         | 1,585 |
| 小計            | —                | 613                   | 942            | 30         | 1,585 |
| <b>非執行董事：</b> |                  |                       |                |            |       |
| 方興光先生(附註iv)   | 50               | —                     | —              | —          | 50    |
| 周旭東先生(附註iv)   | 50               | —                     | —              | —          | 50    |
| 王守軍先生(附註iv)   | —                | —                     | —              | —          | —     |
| 穆彬先生(附註iv)    | —                | —                     | —              | —          | —     |
| 小計            | 100              | —                     | —              | —          | 100   |
| <b>監事：</b>    |                  |                       |                |            |       |
| 羅敏女士(附註ii、iv) | 60               | —                     | —              | —          | 60    |
| 張璞女士          | —                | 202                   | 35             | 19         | 256   |
| 王成功先生         | —                | 210                   | 32             | —          | 242   |
| 王虎先生          | —                | 197                   | 35             | 15         | 247   |
| 小計            | 60               | 609                   | 102            | 34         | 805   |
| 總計            | 160              | 1,222                 | 1,044          | 64         | 2,490 |

附錄一

會計師報告

截至2024年12月31日止年度

|                 | 袍金    | 薪金、津貼、<br>福利及<br>其他補助 | 表現<br>掛鈎花紅     | 退休<br>福利計劃 | 總計    |
|-----------------|-------|-----------------------|----------------|------------|-------|
|                 | 人民幣千元 | 人民幣千元                 | 人民幣千元<br>(附註i) | 人民幣千元      | 人民幣千元 |
| <b>執行董事：</b>    |       |                       |                |            |       |
| 王爽女士(最高行政人員)    | —     | 691                   | 857            | 32         | 1,580 |
| 小計              | —     | 691                   | 857            | 32         | 1,580 |
| <b>非執行董事：</b>   |       |                       |                |            |       |
| 方興光先生(附註iv)     | 50    | —                     | —              | —          | 50    |
| 周旭東先生(附註iv)     | 50    | —                     | —              | —          | 50    |
| 王守軍先生(附註iv)     | —     | —                     | —              | —          | —     |
| 穆彬先生(附註iv)      | —     | —                     | —              | —          | —     |
| 小計              | 100   | —                     | —              | —          | 100   |
| <b>監事：</b>      |       |                       |                |            |       |
| 羅敏女士(附註ii、iv)   | 14    | —                     | —              | —          | 14    |
| 張璞女士            | —     | 227                   | 98             | 21         | 346   |
| 王成功先生           | —     | 195                   | 83             | —          | 278   |
| 王虎先生            | —     | 187                   | 66             | 16         | 269   |
| 周小博先生(附註iii、iv) | 31    | —                     | —              | —          | 31    |
| 小計              | 45    | 609                   | 247            | 37         | 938   |
| 總計              | 145   | 1,300                 | 1,104          | 69         | 2,618 |

附錄一

會計師報告

截至2025年12月31日止年度

|                 | 袍金    | 薪金、津貼、<br>福利及<br>其他補助 | 表現<br>掛鈎花紅     | 退休<br>福利計劃 | 總計    |
|-----------------|-------|-----------------------|----------------|------------|-------|
|                 | 人民幣千元 | 人民幣千元                 | 人民幣千元<br>(附註1) | 人民幣千元      | 人民幣千元 |
| <b>執行董事：</b>    |       |                       |                |            |       |
| 王爽女士(最高行政人員)    | —     | 856                   | 873            | 36         | 1,765 |
| 小計              | —     | 856                   | 873            | 36         | 1,765 |
| <b>非執行董事：</b>   |       |                       |                |            |       |
| 方興光先生(附註iv)     | 50    | —                     | —              | —          | 50    |
| 周旭東先生(附註iv)     | 50    | —                     | —              | —          | 50    |
| 王守軍先生(附註iv)     | —     | —                     | —              | —          | —     |
| 穆彬先生(附註iv)      | —     | —                     | —              | —          | —     |
| 小計              | 100   | —                     | —              | —          | 100   |
| <b>監事：</b>      |       |                       |                |            |       |
| 張璞女士            | —     | 277                   | 92             | 23         | 392   |
| 王成功先生           | —     | 238                   | 82             | —          | 320   |
| 王虎先生            | —     | 230                   | 61             | 19         | 310   |
| 周小博先生(附註iii、iv) | 40    | —                     | —              | —          | 40    |
| 小計              | 40    | 745                   | 235            | 42         | 1,062 |
| 總計              | 140   | 1,601                 | 1,108          | 78         | 2,927 |

附註：

- 表現掛鈎花紅乃根據 貴集團的表現及 貴集團內相關個人的表現而釐定。
- 羅敏女士自2021年1月至2024年1月獲委任為 貴公司監事。
- 周小博先生自2024年1月起獲委任為 貴公司監事。
- 若干非執行董事及監事除收取 貴集團的袍金(如有)外並無獲得其他酬金，因為彼等獲委任為 貴集團股東的代名人，而除袍金(如有)外的其他酬金並非由 貴集團承擔。

上文所示執行董事及監事之酬金，主要就其與 貴公司及 貴集團事宜管理有關之服務而支付。上文所示非執行董事之酬金，主要就其擔任 貴公司董事之服務而支付。

王虎先生於2026年3月23日獲委任為職工董事，並於2026年5月7日調任為執行董事。李勇先生及徐文玲女士於2026年3月24日獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]日期起生效。謝嘉穎女士於2026年5月24日獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]日期起生效。於往績記錄期間，該等人士因擔任 貴公司董事而獲支付或應支付之酬金為零。



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

於往績記錄期內，貴公司董事、最高行政人員或監事並無訂有任何安排以豁免或同意豁免任何酬金。於往績記錄期內，貴集團與董事之間並無訂立任何貸款、類近貸款及其他交易，且該等交易以董事為受益人。於往績記錄期內任何時間或於年末，貴公司並無訂立任何與貴集團業務有關而貴公司董事在當中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

### 14. 五名最高薪酬僱員

貴集團於往績記錄期內的五名最高薪僱員分別包括1名、1名及1名董事，其酬金詳情載於上文附註13。其餘4名、4名及4名並非貴公司董事、最高行政人員或監事的人士於往績記錄期內的酬金詳情如下：

|               | 截至12月31日止年度  |              |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 2023年        | 2024年        | 2025年        |
|               | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 薪金、津貼、福利及其他補助 | 1,474        | 1,698        | 2,182        |
| 表現掛鉤花紅        | 2,478        | 1,640        | 1,830        |
| 退休福利計劃        | 120          | 128          | 127          |
|               | <u>4,072</u> | <u>3,466</u> | <u>4,139</u> |

並非貴公司董事、最高行政人員或監事而酬金處於以下範圍的最高薪僱員人數如下：

|                                  | 截至12月31日止年度 |          |          |
|----------------------------------|-------------|----------|----------|
|                                  | 2023年       | 2024年    | 2025年    |
|                                  | 僱員人數        | 僱員人數     | 僱員人數     |
| 500,001 港元 (「港元」) 至 1,000,000 港元 | 1           | 3        | 1        |
| 1,000,001 港元 至 1,500,000 港元      | 3           | 1        | 3        |
| 總計                               | <u>4</u>    | <u>4</u> | <u>4</u> |

於往績記錄期內，貴集團並無向任何董事、最高行政人員、貴公司監事或五名最高薪人士支付任何酬金，作為其加入貴集團或於加入貴集團時之誘因，或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

15. 每股盈利

貴公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於以下數據計算：

|              | 截至12月31日止年度 |         |         |
|--------------|-------------|---------|---------|
|              | 2023年       | 2024年   | 2025年   |
|              | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 貴公司擁有人應佔年內利潤 | 284,630     | 277,375 | 213,124 |

股份數目

|                     | 截至12月31日止年度 |         |         |
|---------------------|-------------|---------|---------|
|                     | 2023年       | 2024年   | 2025年   |
|                     | 千股          | 千股      | 千股      |
| 用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 282,800     | 282,800 | 282,800 |

根據股東於2026年5月7日通過的決議案，緊接[編纂]前，本公司普通股總數將按一拆四的基準，由70,700,000股拆細為282,800,000股，本集團權益總額維持不變，而本公司每股面值將由人民幣1.00元更改為人民幣0.25元。就計算每股基本盈利而言，普通股加權平均數乃假設該股份拆細自2023年1月1日起已生效而釐定。

於往績記錄期內，由於並無已[編纂]的潛在普通股，故並無呈列攤薄每股盈利。

16. 股息

於2023年8月，貴公司宣派截至2023年12月31日止年度的中期股息人民幣80,000,000元。該等股息已分別於2023年8月及9月向股東派付。

於2024年4月，貴公司就截至2023年12月31日止年度宣派末期股息人民幣160,000,000元。於2024年8月，貴公司就截至2024年12月31日止年度宣派中期股息人民幣282,000,000元。其中股息人民幣428,820,000元及人民幣13,180,000元分別於2024年及2025年派付。

於2025年3月，貴公司就截至2024年12月31日止年度宣派末期股息人民幣40,000,000元。於2025年6月，貴公司就截至2025年12月31日止年度宣派中期股息人民幣242,000,000元。於2025年12月31日，尚未向股東派付的金額為人民幣87,210,000元，其中人民幣70,000,000元為應付予關聯方之款項(載於附註40)。

上述所有股息均已獲貴公司股東會批准。除上文所披露者外，貴公司於往績記錄期內並無派付或宣派任何其他股息。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

貴集團

|              | 樓宇及<br>構築物 | 電子設備    | 機器      | 車輛      | 傢俬、工具<br>及其他 | 在建工程      | 總計        |
|--------------|------------|---------|---------|---------|--------------|-----------|-----------|
|              | 人民幣千元      | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元        | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 成本           |            |         |         |         |              |           |           |
| 於2023年1月1日   | 295,250    | 90,511  | 19,083  | 15,278  | 13,270       | 364,887   | 798,279   |
| 添置           | —          | 2,225   | —       | 2,070   | 340          | 181,764   | 186,399   |
| 自在建工程轉入      | 478,898    | 28,628  | 23,819  | 640     | 1,269        | (533,254) | —         |
| 出售           | —          | (2,296) | (1,382) | (1,262) | (363)        | —         | (5,303)   |
| 轉撥至投資物業      | (491)      | —       | —       | —       | —            | —         | (491)     |
| 竣工決算賬目的調整    | 6,053      | (115)   | —       | —       | (36)         | —         | 5,902     |
| 於2023年12月31日 | 779,710    | 118,953 | 41,520  | 16,726  | 14,480       | 13,397    | 984,786   |
| 添置           | —          | 5,703   | —       | 100     | 378          | 125,831   | 132,012   |
| 自在建工程轉入      | 41,504     | 61,463  | 15,614  | 186     | 3,836        | (122,603) | —         |
| 出售           | (7,238)    | (1,661) | —       | (932)   | (835)        | —         | (10,666)  |
| 竣工決算賬目的調整    | 4,387      | (584)   | 355     | (2,237) | (67)         | —         | 1,854     |
| 於2024年12月31日 | 818,363    | 183,874 | 57,489  | 13,843  | 17,792       | 16,625    | 1,107,986 |
| 添置           | —          | 3,793   | —       | 393     | 237          | 113,109   | 117,532   |
| 自在建工程轉入      | 83,426     | 36,128  | 3,201   | 357     | 2,822        | (125,934) | —         |
| 出售           | (13,619)   | (3,387) | (869)   | (11)    | (1,920)      | —         | (19,806)  |
| 轉撥至投資物業      | (962)      | —       | —       | —       | —            | —         | (962)     |
| 竣工決算賬目的調整    | (8,255)    | 1,340   | 81      | —       | —            | —         | (6,834)   |
| 於2025年12月31日 | 878,953    | 221,748 | 59,902  | 14,582  | 18,931       | 3,800     | 1,197,916 |
| 折舊           |            |         |         |         |              |           |           |
| 於2023年1月1日   | 147,477    | 54,422  | 14,283  | 8,200   | 10,653       | —         | 235,035   |
| 年內計提         | 30,986     | 11,228  | 2,227   | 1,175   | 1,005        | —         | 46,621    |
| 出售時對銷        | —          | (2,048) | (810)   | (1,199) | (345)        | —         | (4,402)   |
| 轉撥至投資物業      | (239)      | —       | —       | —       | —            | —         | (239)     |
| 於2023年12月31日 | 178,224    | 63,602  | 15,700  | 8,176   | 11,313       | —         | 277,015   |
| 年內計提         | 39,443     | 17,628  | 4,910   | 1,279   | 1,922        | —         | 65,182    |
| 出售時對銷        | (6,369)    | (1,391) | —       | (886)   | (734)        | —         | (9,380)   |
| 於2024年12月31日 | 211,298    | 79,839  | 20,610  | 8,569   | 12,501       | —         | 332,817   |
| 年內計提         | 40,468     | 27,281  | 4,976   | 1,305   | 2,502        | —         | 76,532    |
| 出售時對銷        | (7,833)    | (2,581) | (824)   | (11)    | (1,824)      | —         | (13,073)  |
| 轉撥至投資物業      | (481)      | —       | —       | —       | —            | —         | (481)     |
| 於2025年12月31日 | 243,452    | 104,539 | 24,762  | 9,863   | 13,179       | —         | 395,795   |
| 賬面值          |            |         |         |         |              |           |           |
| 於2023年12月31日 | 601,486    | 55,351  | 25,820  | 8,550   | 3,167        | 13,397    | 707,771   |
| 於2024年12月31日 | 607,065    | 104,035 | 36,879  | 5,274   | 5,291        | 16,625    | 775,169   |
| 於2025年12月31日 | 635,501    | 117,209 | 35,140  | 4,719   | 5,752        | 3,800     | 802,121   |

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

上述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)在計及殘值後，按以下年率以直線法計提折舊：

|          |              |
|----------|--------------|
| 樓宇及構築物   | 2.71%–19.00% |
| 電子設備     | 9.50%–31.67% |
| 機器       | 9.50%–19.00% |
| 車輛       | 9.50%–19.00% |
| 傢俬、工具及其他 | 6.33%–47.50% |

### 貴 公 司

|              | 樓宇及<br>構築物 | 電子設備    | 機器      | 車輛      | 傢俬、工具<br>及其他 | 在建工程      | 總計        |
|--------------|------------|---------|---------|---------|--------------|-----------|-----------|
|              | 人民幣千元      | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元        | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 成本           |            |         |         |         |              |           |           |
| 於2023年1月1日   | 295,250    | 90,472  | 19,083  | 14,863  | 13,270       | 364,887   | 797,825   |
| 添置           | —          | 2,000   | —       | 2,070   | 339          | 181,764   | 186,173   |
| 自在建工程轉入      | 478,898    | 28,628  | 23,819  | 640     | 1,269        | (533,254) | —         |
| 出售           | —          | (2,296) | (1,382) | (1,262) | (363)        | —         | (5,303)   |
| 轉撥至投資物業      | (491)      | —       | —       | —       | —            | —         | (491)     |
| 竣工決算賬目的調整    | 6,053      | (115)   | —       | —       | (36)         | —         | 5,902     |
| 於2023年12月31日 | 779,710    | 118,689 | 41,520  | 16,311  | 14,479       | 13,397    | 984,106   |
| 添置           | —          | 5,566   | —       | 100     | 160          | 125,831   | 131,657   |
| 自在建工程轉入      | 41,504     | 61,463  | 15,614  | 186     | 3,836        | (122,603) | —         |
| 出售           | (7,238)    | (1,661) | —       | (932)   | (835)        | —         | (10,666)  |
| 竣工決算賬目的調整    | 4,387      | (584)   | 355     | (2,237) | (67)         | —         | 1,854     |
| 於2024年12月31日 | 818,363    | 183,473 | 57,489  | 13,428  | 17,573       | 16,625    | 1,106,951 |
| 添置           | —          | 3,639   | —       | 7       | 226          | 113,109   | 116,981   |
| 自在建工程轉入      | 83,426     | 36,128  | 3,201   | 357     | 2,822        | (125,934) | —         |
| 出售           | (13,619)   | (3,387) | (869)   | (11)    | (1,920)      | —         | (19,806)  |
| 轉撥至投資物業      | (962)      | —       | —       | —       | —            | —         | (962)     |
| 竣工決算賬目的調整    | (8,255)    | 1,340   | 81      | —       | —            | —         | (6,834)   |
| 於2025年12月31日 | 878,953    | 221,193 | 59,902  | 13,781  | 18,701       | 3,800     | 1,196,330 |
| 折舊           |            |         |         |         |              |           |           |
| 於2023年1月1日   | 147,477    | 54,402  | 14,283  | 8,193   | 10,653       | —         | 235,008   |
| 年內計提         | 30,986     | 11,189  | 2,227   | 1,096   | 1,005        | —         | 46,503    |
| 出售時對銷        | —          | (2,048) | (810)   | (1,199) | (345)        | —         | (4,402)   |
| 轉撥至投資物業      | (239)      | —       | —       | —       | —            | —         | (239)     |
| 於2023年12月31日 | 178,224    | 63,543  | 15,700  | 8,090   | 11,313       | —         | 276,870   |
| 年內計提         | 39,443     | 17,535  | 4,910   | 1,200   | 1,904        | —         | 64,992    |
| 出售時對銷        | (6,369)    | (1,391) | —       | (886)   | (734)        | —         | (9,380)   |
| 於2024年12月31日 | 211,298    | 79,687  | 20,610  | 8,404   | 12,483       | —         | 332,482   |
| 年內計提         | 40,468     | 27,148  | 4,976   | 1,215   | 2,432        | —         | 76,239    |
| 出售時對銷        | (7,833)    | (2,581) | (824)   | (11)    | (1,824)      | —         | (13,073)  |
| 轉撥至投資物業      | (481)      | —       | —       | —       | —            | —         | (481)     |
| 於2025年12月31日 | 243,452    | 104,254 | 24,762  | 9,608   | 13,091       | —         | 395,167   |
| 賬面值          |            |         |         |         |              |           |           |
| 於2023年12月31日 | 601,486    | 55,146  | 25,820  | 8,221   | 3,166        | 13,397    | 707,236   |
| 於2024年12月31日 | 607,065    | 103,786 | 36,879  | 5,024   | 5,090        | 16,625    | 774,469   |
| 於2025年12月31日 | 635,501    | 116,939 | 35,140  | 4,173   | 5,610        | 3,800     | 801,163   |

## 附錄一

## 會計師報告

截至2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團及貴公司尚未取得若干樓宇的物業所有權證書，該等樓宇的賬面總值分別為人民幣51,789,000元、人民幣8,404,000元及人民幣10,314,000元。於2026年5月，貴集團及貴公司已取得上述所有物業所有權證。

### 減值評估

於2023年、2024年及2025年12月31日，董事已審閱貴集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及具有限可使用年限的無形資產之賬面值，並認為並無跡象顯示該等資產出現減值虧損。貴集團於往績記錄期內持續錄得盈利，且現金產生單位(即該園區)之財務表現符合預期。

## 18. 使用權資產

### 貴集團及貴公司

|                  | 土地使用權   | 停車場   | 總計      |
|------------------|---------|-------|---------|
|                  | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 於2023年1月1日的賬面值   | 157,413 | 3,182 | 160,595 |
| 折舊費用             | (5,639) | (763) | (6,402) |
| 於2023年12月31日的賬面值 | 151,774 | 2,419 | 154,193 |
| 添置               | —       | 333   | 333     |
| 折舊費用             | (5,639) | (783) | (6,422) |
| 於2024年12月31日的賬面值 | 146,135 | 1,969 | 148,104 |
| 折舊費用             | (5,639) | (787) | (6,426) |
| 於2025年12月31日的賬面值 | 140,496 | 1,182 | 141,678 |
| 截至12月31日止年度      |         |       |         |
|                  | 2023年   | 2024年 | 2025年   |
|                  | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 短期租賃開支           | —       | 130   | 502     |
| 租賃現金流出總額         | —       | 463   | 502     |

於往績記錄期內，貴集團及貴公司就其業務租賃土地使用權及停車場。租賃合約按6至40年的固定期限訂立。租賃條款按個別基準磋商，並包含不同的條款及條件。在釐定租期及評估不可撤銷期間的長短時，貴集團及貴公司應用了合約的定義，並釐定合約具有強制執行力的期間。

貴集團及貴公司定期就若干電子設備及服裝訂立短期租賃。於2023年、2024年及2025年12月31日，短期租賃組合與上文所披露短期租賃開支的短期租賃組合相若。

貴集團及貴公司的租賃協議概不包含任何續租選擇權、可變租賃付款或承租人的購買選擇權。

貴集團及貴公司管理層認為，相關使用權資產並無識別出任何減值虧損跡象，詳情載於附註17。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 19. 投資物業

貴集團及 貴公司以經營租賃方式出租多個商業物業單位，租金按月支付。租賃的初步期限通常為1至5年，且無單方面權利在初步期限屆滿後延長租期。該等投資物業的租賃包含可變租賃付款，該等付款按以下兩者中的較高者計算：(i)分別截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度銷售額的5%至30%，及(ii)於租期內固定的最低年度租賃付款。

貴集團及 貴公司因租賃安排而無須承受外匯風險，因為所有租賃均以人民幣計值。該等租賃合約並不包含殘值保證或承租人在租期屆滿時購買物業的選擇權。

#### 貴集團及 貴公司

|                    | 樓宇及<br>改良工程 |
|--------------------|-------------|
|                    | 人民幣千元       |
| 成本                 |             |
| 於2023年1月1日         | 27,594      |
| 自物業、廠房及設備轉入        | 491         |
| 於2023年及2024年12月31日 | 28,085      |
| 自物業、廠房及設備轉入        | 962         |
| 於2025年12月31日       | 29,047      |
| 折舊                 |             |
| 於2023年1月1日         | 18,437      |
| 年內支出               | 1,522       |
| 自物業、廠房及設備轉入        | 239         |
| 於2023年12月31日       | 20,198      |
| 年內支出               | 817         |
| 於2024年12月31日       | 21,015      |
| 年內支出               | 827         |
| 自物業、廠房及設備轉入        | 481         |
| 於2025年12月31日       | 22,323      |
| 賬面值                |             |
| 於2023年12月31日       | 7,887       |
| 於2024年12月31日       | 7,070       |
| 於2025年12月31日       | 6,724       |

上述投資物業按以下基準以直線法計提折舊：

樓宇及改良工程 3.17%–19.00%

貴集團及 貴公司管理層認為，相關投資物業並無識別出任何減值虧損跡象，詳見附註17。

附 錄 一

會 計 師 報 告

該等投資物業之公允價值，乃由獨立合資格估值師香港評值國際有限公司(其與 貴集團並無關連)採用成本法進行估值而釐定。香港評值國際有限公司之地址為香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心14樓1403室。

投資物業採用成本法按折舊重置成本基準進行估值，折舊重置成本為樓宇及構築物的重置成本(包括專業費用及融資費用)減去因樓齡、狀況及功能性陳舊所作的扣減後之估計值。主要估值參數包括建築成本指數，以及物業相對於可比物業的有效樓齡評估。不確定性的主要來源在於對折舊(包括樓齡、狀況及功能性陳舊)的主觀評估，以及對建築成本指數的依賴，而該等指數未必能準確反映現行市場重置成本或物業的特定屬性。

在估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其當前用途。

貴集團及 貴公司之投資物業詳情及各報告期末之公允價值層級資料如下：

|        | 於12月31日 |              |       |              |       |              |
|--------|---------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|
|        | 2023年   |              | 2024年 |              | 2025年 |              |
|        | 賬面值     | 第三層級<br>公允價值 | 賬面值   | 第三層級<br>公允價值 | 賬面值   | 第三層級<br>公允價值 |
|        | 人民幣千元   | 人民幣千元        | 人民幣千元 | 人民幣千元        | 人民幣千元 | 人民幣千元        |
| 商業物業單位 | 7,887   | 21,805       | 7,070 | 20,809       | 6,724 | 20,340       |



附錄一

會計師報告

20. 無形資產

貴集團

|              | 表演權<br>(附註i) | 軟件     | 商標    | 總計     |
|--------------|--------------|--------|-------|--------|
|              | 人民幣千元        | 人民幣千元  | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 成本           |              |        |       |        |
| 於2023年1月1日   | 24,092       | 5,847  | 62    | 30,001 |
| 添置           | 2,884        | 8      | —     | 2,892  |
| 於2023年12月31日 | 26,976       | 5,855  | 62    | 32,893 |
| 添置           | 11,557       | —      | —     | 11,557 |
| 於2024年12月31日 | 38,533       | 5,855  | 62    | 44,450 |
| 添置           | 7,300        | 9,093  | —     | 16,393 |
| 於2025年12月31日 | 45,833       | 14,948 | 62    | 60,843 |
| 攤銷           |              |        |       |        |
| 於2023年1月1日   | 12,471       | 1,539  | 29    | 14,039 |
| 年內支出         | 5,107        | 1,137  | 6     | 6,250  |
| 於2023年12月31日 | 17,578       | 2,676  | 35    | 20,289 |
| 年內支出         | 5,777        | 1,122  | 6     | 6,905  |
| 於2024年12月31日 | 23,355       | 3,798  | 41    | 27,194 |
| 年內支出         | 4,911        | 1,989  | 6     | 6,906  |
| 於2025年12月31日 | 28,266       | 5,787  | 47    | 34,100 |
| 賬面值          |              |        |       |        |
| 於2023年12月31日 | 9,398        | 3,179  | 27    | 12,604 |
| 於2024年12月31日 | 15,178       | 2,057  | 21    | 17,256 |
| 於2025年12月31日 | 17,567       | 9,161  | 15    | 26,743 |

附註：

- i. 貴集團與多家第三方公司訂立協議，委託其為 貴集團的表演節目編寫劇本。根據該等協議，貴集團在相關節目成功驗收及正式公開演出後，即獲得劇本的獨家演出權。

上述無形資產具有有限可使用年限，並按以下年率以直線法攤銷：

|     |               |
|-----|---------------|
| 表演權 | 20.00%        |
| 軟件  | 20.00%–33.33% |
| 商標  | 10.00%        |

貴集團管理層認為，相關無形資產並無識別出任何減值虧損跡象，詳情載於附註17。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴 公 司

|                    | 表 演 權     | 軟 件       | 商 標       | 總 計       |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | 人 民 幣 千 元 | 人 民 幣 千 元 | 人 民 幣 千 元 | 人 民 幣 千 元 |
| 成 本                |           |           |           |           |
| 於 2023 年 1 月 1 日   | 24,092    | 5,847     | 62        | 30,001    |
| 添 置                | 2,884     | —         | —         | 2,884     |
| 於 2023 年 12 月 31 日 | 26,976    | 5,847     | 62        | 32,885    |
| 添 置                | 11,557    | —         | —         | 11,557    |
| 於 2024 年 12 月 31 日 | 38,533    | 5,847     | 62        | 44,442    |
| 添 置                | 7,300     | 9,093     | —         | 16,393    |
| 於 2025 年 12 月 31 日 | 45,833    | 14,940    | 62        | 60,835    |
| 攤 銷                |           |           |           |           |
| 於 2023 年 1 月 1 日   | 12,471    | 1,539     | 29        | 14,039    |
| 年 內 支 出            | 5,107     | 1,137     | 6         | 6,250     |
| 於 2023 年 12 月 31 日 | 17,578    | 2,676     | 35        | 20,289    |
| 年 內 支 出            | 5,777     | 1,118     | 6         | 6,901     |
| 於 2024 年 12 月 31 日 | 23,355    | 3,794     | 41        | 27,190    |
| 年 內 支 出            | 4,911     | 1,987     | 6         | 6,904     |
| 於 2025 年 12 月 31 日 | 28,266    | 5,781     | 47        | 34,094    |
| 賬 面 值              |           |           |           |           |
| 於 2023 年 12 月 31 日 | 9,398     | 3,171     | 27        | 12,596    |
| 於 2024 年 12 月 31 日 | 15,178    | 2,053     | 21        | 17,252    |
| 於 2025 年 12 月 31 日 | 17,567    | 9,159     | 15        | 26,741    |

## 附錄一

## 會計師報告

### 21. 遞延稅項資產

#### 貴集團

以下為就財務報告目的對遞延稅項結餘所作的分析：

|        | 於12月31日 |        |        |
|--------|---------|--------|--------|
|        | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|        | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 遞延稅項資產 | 28,814  | 27,776 | 26,893 |

下文載列於往績記錄期內已確認的主要遞延稅項資產及其變動：

|              | 土地使用權   | 稅務虧損  | 其他    | 總計      |
|--------------|---------|-------|-------|---------|
|              | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 於2023年1月1日   | 29,775  | 25    | 54    | 29,854  |
| (自損益扣除)計入損益  | (1,030) | (25)  | 15    | (1,040) |
| 於2023年12月31日 | 28,745  | —     | 69    | 28,814  |
| 自損益扣除        | (1,030) | —     | (8)   | (1,038) |
| 於2024年12月31日 | 27,715  | —     | 61    | 27,776  |
| (自損益扣除)計入損益  | (1,030) | 137   | 10    | (883)   |
| 於2025年12月31日 | 26,685  | 137   | 71    | 26,893  |

遞延稅項資產並未就以下項目予以確認：

|      | 於12月31日 |       |       |
|------|---------|-------|-------|
|      | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|      | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 稅項虧損 | 145     | 151   | 151   |

未確認稅項虧損(附有到期日)的披露載於下表。

|       | 於12月31日 |       |       |
|-------|---------|-------|-------|
|       | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|       | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 2024年 | 26      | —     | —     |
| 2025年 | —       | —     | —     |
| 2026年 | 3       | 3     | 3     |
| 2027年 | 22      | 22    | 22    |
| 2028年 | 94      | 94    | 94    |
| 2029年 | —       | 32    | 32    |
| 總計    | 145     | 151   | 151   |

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

以下為就財務報告目的對遞延稅項結餘所作的分析：

|        | 於12月31日 |        |        |
|--------|---------|--------|--------|
|        | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|        | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 遞延稅項資產 | 28,813  | 27,775 | 26,754 |

下文載列於往績記錄期內已確認的主要遞延稅項資產及其變動：

|              | 土地使用權   | 稅項虧損  | 其他    | 總計      |
|--------------|---------|-------|-------|---------|
|              | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 於2023年1月1日   | 29,775  | 25    | 54    | 29,854  |
| (自損益扣除)計入損益  | (1,030) | (25)  | 14    | (1,041) |
| 於2023年12月31日 | 28,745  | —     | 68    | 28,813  |
| 自損益扣除        | (1,030) | —     | (8)   | (1,038) |
| 於2024年12月31日 | 27,715  | —     | 60    | 27,775  |
| (自損益扣除)計入損益  | (1,030) | —     | 9     | (1,021) |
| 於2025年12月31日 | 26,685  | —     | 69    | 26,754  |

## 22. 於一間聯營公司之投資

### 貴集團及 貴公司

|              | 於12月31日 |       |
|--------------|---------|-------|
|              | 2024年   | 2025年 |
|              | 人民幣千元   | 人民幣千元 |
| 於一間聯營公司之投資成本 | 900     | 900   |
| 分佔投資後利潤      | —       | 173   |
|              | 900     | 1,073 |

截至2024年及2025年12月31日，於聯營公司投資之詳情如下：

| 實體名稱                     | 註冊成立地點<br>及主要營業地點 | 主要業務 | 貴集團持有<br>之擁有權<br>權益比例 | 貴集團持有<br>之表決權比例 |
|--------------------------|-------------------|------|-----------------------|-----------------|
| 河南孫羊正店貿易有限公司<br>(「孫羊正店」) | 中國大陸              | 餐飲服務 | 30%                   | 30%             |

下文載列該聯營公司的簡要財務資料。以下簡要財務資料反映該聯營公司根據香港財務報告準則會計準則編製的財務報表所顯示的金額。該聯營公司於此等綜合財務報表中採用權益法入賬。

## 附錄一

## 會計師報告

### 孫羊正店

|         | 於12月31日 |       |
|---------|---------|-------|
|         | 2024年   | 2025年 |
|         | 人民幣千元   | 人民幣千元 |
| 簡明財務狀況表 |         |       |
| 流動資產    | 3,000   | 3,594 |
| 非流動資產   | —       | 4     |
| 流動負債    | —       | 22    |

|              | 截至12月31日止年度 |       |
|--------------|-------------|-------|
|              | 2024年       | 2025年 |
|              | 人民幣千元       | 人民幣千元 |
| 簡明損益及其他全面收益表 |             |       |
| 收益           | —           | 2,718 |
| 年內利潤         | —           | 576   |
| 年內全面收益總額     | —           | 576   |

上述簡明財務資料與綜合財務報表中確認之於聯營公司權益賬面值之對賬：

|                      | 於12月31日 |       |
|----------------------|---------|-------|
|                      | 2024年   | 2025年 |
|                      | 人民幣千元   | 人民幣千元 |
| 孫羊正店的資產淨值            | 3,000   | 3,576 |
| 貴集團於孫羊正店之擁有權權益比例     | 30%     | 30%   |
| 貴集團應佔孫羊正店資產淨值及權益之賬面值 | 900     | 1,073 |

### 23. 其他非流動資產

#### 貴集團及 貴公司

|                   | 於12月31日 |       |        |
|-------------------|---------|-------|--------|
|                   | 2023年   | 2024年 | 2025年  |
|                   | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元  |
| 物業、廠房及設備預付款項(附註i) | 645     | 1,357 | 5,311  |
| 無形資產預付款項(附註ii)    | —       | —     | 17,700 |
|                   | 645     | 1,357 | 23,011 |

附註：

- 於2023年、2024年及2025年12月31日，物業、廠房及設備的預付款項包括現場勘察及準備費用以及其他專業費用，該等款項將於工程正式動工時轉撥至在建工程。
- 於2025年12月31日，預付無形資產款項包括就數家第三方公司正在開發的劇本之獨家表演權所支付的款項。

附 錄 一

會 計 師 報 告

24. 存 貨

貴集團

|      | 於 12 月 31 日 |        |        |
|------|-------------|--------|--------|
|      | 2023 年      | 2024 年 | 2025 年 |
|      | 人民幣千元       | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 原材料  | 333         | 478    | 745    |
| 製成品  | 1,683       | 1,525  | 2,334  |
| 履約成本 | 2,563       | 766    | 2,550  |
| 小計   | 4,579       | 2,769  | 5,629  |
| 減：撥備 | (234)       | (199)  | (182)  |
| 總計   | 4,345       | 2,570  | 5,447  |

貴公司

|      | 於 12 月 31 日 |        |        |
|------|-------------|--------|--------|
|      | 2023 年      | 2024 年 | 2025 年 |
|      | 人民幣千元       | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 原材料  | 333         | 478    | 745    |
| 製成品  | 1,683       | 1,525  | 2,334  |
| 小計   | 2,016       | 2,003  | 3,079  |
| 減：撥備 | (234)       | (199)  | (182)  |
| 總計   | 1,782       | 1,804  | 2,897  |

附錄一

會計師報告

25. 貿易及其他應收款項及預付款項

貴集團

|                           | 於12月31日 |       |       |
|---------------------------|---------|-------|-------|
|                           | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|                           | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| <b>流動：</b>                |         |       |       |
| (a) 貿易應收款項                | 1,150   | 618   | 1,231 |
| 減：信貸虧損撥備                  | (23)    | (12)  | (24)  |
| 小計                        | 1,127   | 606   | 1,207 |
| <b>(b) 其他應收款項、按金及預付款項</b> |         |       |       |
| 應收按金                      | 10      | 10    | 80    |
| 其他應收款項                    |         |       |       |
| — 員工墊款                    | 83      | 25    | 1,057 |
| — 代其他第三方墊付款項              | 357     | 311   | 2,722 |
| — 來自網上支付平台的應收款項           | 857     | 251   | 644   |
| — 其他                      | 68      | 180   | 97    |
| 減：信貸虧損撥備                  | (23)    | (27)  | (86)  |
| 預付供應商款項                   | 3,608   | 4,032 | 519   |
| 預付費用                      | 5,090   | 1,950 | 2,178 |
| 預付其他稅項開支                  | 1       | —     | —     |
| 可抵扣進項增值稅(「增值稅」)           | 19      | 11    | 12    |
| 小計                        | 10,070  | 6,743 | 7,223 |
| 流動總計                      | 11,197  | 7,349 | 8,430 |
| <b>非流動：</b>               |         |       |       |
| 應收按金                      | 140     | 445   | 378   |
| 減：信貸虧損撥備                  | (3)     | (9)   | (8)   |
| 非流動總計                     | 137     | 436   | 370   |
| 總計                        | 11,334  | 7,785 | 8,800 |

於2023年1月1日，貴集團來自客戶合約的貿易應收款項賬面值為人民幣191,000元。

貴集團通常不會為其貿易應收款項設定合約信貸條款。然而，實際上，大部分應收款項均於30天內收回。下文為基於各報告期末收益確認日期的貿易應收款項賬齡分析。

|          | 於12月31日 |       |       |
|----------|---------|-------|-------|
|          | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|          | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 30天內     | 969     | 519   | 918   |
| 31至120天  | 168     | 38    | 292   |
| 121至365天 | 13      | 61    | 21    |
| 總計       | 1,150   | 618   | 1,231 |



附錄一

會計師報告

於2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團的貿易應收款項結餘中賬面總值為人民幣181,000元、人民幣99,000元及人民幣313,000元的應收款項於報告日期已逾期。在該等逾期結餘中，分別有人民幣13,000元、人民幣61,000元及人民幣21,000元已逾期90天或以上。該等逾期款項未被視為違約，原因是信貸質量並無重大變動，且有關款項被認為可收回。

有關於往績記錄期間內貿易及其他應收款項及按金的減值評估詳情載於附註37。

貴公司

|                           | 於12月31日 |       |       |
|---------------------------|---------|-------|-------|
|                           | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|                           | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| <b>流動：</b>                |         |       |       |
| (a) 貿易應收款項                | 844     | 527   | 944   |
| 減：信貸虧損撥備                  | (17)    | (10)  | (19)  |
| 小計                        | 827     | 517   | 925   |
| <b>(b) 其他應收款項、按金及預付款項</b> |         |       |       |
| 其他應收款項                    |         |       |       |
| — 員工墊款                    | 57      | 25    | 651   |
| — 代其他第三方墊付款項              | 357     | 311   | 2,722 |
| — 來自網上支付平台的應收款項           | 857     | 251   | 598   |
| — 其他                      | 62      | 112   | —     |
| 減：信貸虧損撥備                  | (22)    | (25)  | (69)  |
| 預付供應商款項                   | 3,608   | 4,032 | 519   |
| 預付費用                      | 4,546   | 1,352 | 2,108 |
| 可抵扣進項增值稅                  | 18      | —     | —     |
| 小計                        | 9,483   | 6,058 | 6,529 |
| 流動總計                      | 10,310  | 6,575 | 7,454 |
| <b>非流動：</b>               |         |       |       |
| 應收按金                      | —       | 200   | 203   |
| 減：信貸虧損撥備                  | —       | (4)   | (4)   |
| 非流動總計                     | —       | 196   | 199   |
| 總計                        | 10,310  | 6,771 | 7,653 |

於2023年1月1日，貴公司來自客戶合約的貿易應收款項賬面值為人民幣191,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

下文為基於各報告期末收益確認日期的貿易應收款項賬齡分析。

|          | 於12月31日 |       |       |
|----------|---------|-------|-------|
|          | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|          | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 30天內     | 731     | 428   | 660   |
| 31至120天  | 100     | 38    | 263   |
| 121至365天 | 13      | 61    | 21    |
| 總計       | 844     | 527   | 944   |

### 26. 按公允價值計入其他綜合收益的權益工具

#### 貴集團及 貴公司

| 非上市公司名稱                    | 報告日期(%) | 主要業務 | 於12月31日 |        |        |
|----------------------------|---------|------|---------|--------|--------|
|                            |         |      | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|                            |         |      | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 開封清源黃河文化發展有限公司<br>(「黃河文化」) | 3.4662% | 旅遊   | 10,009  | 10,010 | 10,008 |

上述權益投資為非上市公司的普通股。該投資並非持作買賣，而是持作長遠策略目的。董事已選擇將該權益投資指定為按公允價值計入其他綜合收益，因為彼等認為，將該項投資公允價值的短期波動於損益中確認，並不符合 貴集團持有該投資用作長遠目的及實現其長遠表現潛力的策略。

### 27. 現金及現金等價物及受限制銀行存款

#### 貴集團

|               | 於12月31日 |        |        |
|---------------|---------|--------|--------|
|               | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|               | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 現金及現金等價物      |         |        |        |
| — 庫存現金        | 220     | 140    | 71     |
| — 銀行結餘(附註i)   | 87,718  | 38,284 | 39,873 |
| 小計            | 87,938  | 38,424 | 39,944 |
| 受限制銀行存款(附註ii) | 4,623   | 1,009  | 873    |
| 總計            | 92,561  | 39,433 | 40,817 |

附註：

- 於2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團的銀行結餘按市場利率計息，年利率分別介乎0.05%至0.2%、0.05%至0.1%及0.05%。

附錄一

會計師報告

- ii. 受限制銀行存款包括：(i)作為履約責任抵押而持有的保證金存款(例如農民工工資保證金)；及(ii)代園區內商戶收取並存放於專用賬戶的銷售款項，該等款項須遵守T+1結算週期；因此，該等賬戶於各報告期末的結餘不可即時動用。

貴公司

|          | 於12月31日 |        |        |
|----------|---------|--------|--------|
|          | 2023年   | 2024年  | 2025年  |
|          | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 現金及現金等價物 |         |        |        |
| — 庫存現金   | 197     | 96     | 49     |
| — 銀行結餘   | 81,545  | 27,896 | 26,811 |
| 小計       | 81,742  | 27,992 | 26,860 |
| 受限制銀行存款  | 4,613   | 809    | 623    |
| 總計       | 86,355  | 28,801 | 27,483 |

28. 按公允價值計入損益的金融資產

於2024年12月31日，按公允價值計入損益的金融資產人民幣1,986,000元為銀行發行的金融產品，屬短期投資，預期年回報率為1.80%，視乎相關金融工具(包括信貸評級較高的債券及其他金融資產)的市場價格而定。該等金融產品被分類為按公允價值計入損益的金融資產，因為其合約現金流量並非僅為本金及利息的付款。公允價值計量的詳情載於附註37。

29. 貿易及其他應付款項

貴集團

|            | 於12月31日 |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
|            | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|            | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 流動：        |         |         |         |
| 貿易應付款項     | 114,252 | 122,908 | 123,164 |
| 其他應付稅項     | 2,997   | 2,377   | 2,605   |
| 應付薪金、福利及花紅 | 9,459   | 12,823  | 14,410  |
| 預收租金       | 166     | 1,186   | 955     |
| 其他應付款項     |         |         |         |
| — 應付經營開支   | 493     | 239     | 406     |
| — 應付股息     | —       | 13,180  | 17,210  |
| — 應付商戶銷售款  | 3,784   | 34,239  | 24,786  |
| — 應付按金     | 6,327   | 6,620   | 6,863   |
| — 應付獎勵     | 3,336   | 3,089   | 2,824   |
| 其他         | 144     | 197     | 385     |
| 總計         | 140,958 | 196,858 | 193,608 |

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團於各報告期末按收取產品或服務日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

|         | 於 12 月 31 日    |                |                |
|---------|----------------|----------------|----------------|
|         | 2023 年         | 2024 年         | 2025 年         |
|         | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 1 年內    | 104,435        | 91,580         | 94,032         |
| 1 至 2 年 | 1,836          | 28,905         | 17,151         |
| 2 年以上   | 7,981          | 2,423          | 11,981         |
|         | <u>114,252</u> | <u>122,908</u> | <u>123,164</u> |

貴 公 司

|            | 於 12 月 31 日    |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2023 年         | 2024 年         | 2025 年         |
|            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 流動：        |                |                |                |
| 貿易應付款項     | 114,245        | 122,700        | 123,142        |
| 其他應付稅項     | 2,916          | 2,310          | 2,476          |
| 應付薪金、福利及花紅 | 8,330          | 11,243         | 12,304         |
| 預收租金       | 166            | 1,186          | 955            |
| 其他應付款項     |                |                |                |
| — 應付經營開支   | 450            | 125            | 216            |
| — 應付股息     | —              | 13,180         | 17,210         |
| — 應付商戶銷售款  | 3,784          | 34,239         | 24,786         |
| — 應付按金     | 6,317          | 6,590          | 6,863          |
| — 應付獎勵     | 3,336          | 3,089          | 2,824          |
| 其他         | 143            | 188            | 381            |
| 總計         | <u>139,687</u> | <u>194,850</u> | <u>191,157</u> |

貴公司於各報告期末按收取產品或服務日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

|         | 於 12 月 31 日    |                |                |
|---------|----------------|----------------|----------------|
|         | 2023 年         | 2024 年         | 2025 年         |
|         | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 1 年內    | 104,428        | 91,372         | 94,010         |
| 1 至 2 年 | 1,836          | 28,905         | 17,151         |
| 2 年以上   | 7,981          | 2,423          | 11,981         |
|         | <u>114,245</u> | <u>122,700</u> | <u>123,142</u> |

附錄一

會計師報告

30. 借貸

貴集團及 貴公司

|                        | 於12月31日 |         |         |
|------------------------|---------|---------|---------|
|                        | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|                        | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 有抵押：                   |         |         |         |
| 銀行借款(附註i)              | 376,963 | 486,163 | 514,032 |
| 供應商融資安排項下之銀行借款(附註i、ii) | —       | 3,434   | 6,887   |
| 總計                     | 376,963 | 489,597 | 520,919 |

附註：

- 該等借貸以 貴集團園區門票銷售的收款權作抵押。
- 貴集團已與銀行訂立若干供應商融資安排。根據該等安排，銀行在原到期日前向供應商支付 貴集團應付予供應商的款項，而供應商無須承擔任何折讓。 貴集團對供應商的責任於相關銀行結清款項後依法解除。其後， 貴集團在銀行結算後90至180天內向銀行結算，年利率介乎2.35%至2.60%。該等安排延長了付款期限，可能超出各應付款項的原到期日。由於借款期限相應少於一年，利率略低於 貴集團的短期借款利率。 貴集團供應商融資安排的詳情載於附註38。

上述借款的賬面值按合約還款日期分析如下：

|                   | 於12月31日 |         |         |
|-------------------|---------|---------|---------|
|                   | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|                   | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 須於以下期限內償還的借款的賬面值： |         |         |         |
| 一年內               | 106,788 | 117,277 | 112,054 |
| 於超過一年但不超過兩年的期間內   | 67,415  | 93,457  | 219,054 |
| 於超過兩年但不超過五年的期間內   | 129,520 | 242,863 | 189,811 |
| 超過五年              | 73,240  | 36,000  | —       |
|                   | 376,963 | 489,597 | 520,919 |

貴集團借款承擔的風險如下：

|      | 於12月31日 |         |         |
|------|---------|---------|---------|
|      | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|      | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 定息借款 | —       | 53,434  | 51,887  |
| 浮息借款 | 376,963 | 436,163 | 469,032 |
|      | 376,963 | 489,597 | 520,919 |

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團借款之實際利率範圍如下：

|      | 於12月31日     |             |             |
|------|-------------|-------------|-------------|
|      | 2023年       | 2024年       | 2025年       |
| 定息借款 | —           | 2.60%~3.40% | 2.35%~3.40% |
| 浮息借款 | 3.65%~4.75% | 3.00%~4.75% | 2.65%~4.20% |

### 31. 遞延收入

於2023年1月1日，貴集團及貴公司與政府補助相關之遞延收入的賬面值為人民幣41,190,000元，並於2024年就園區內設施建設及設備升級額外收取政府補助人民幣2,600,000元。該等政府補助屬資產相關，確認為遞延收入，並於相關資產內使用壽命內按系統地攤銷計入損益。據此，截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，於損益中分別確認人民幣692,000元、人民幣1,434,000元及人民幣1,954,000元的攤銷金額。於2023年、2024年及2025年12月31日，遞延收入的賬面值分別為人民幣40,498,000元、人民幣41,664,000元及人民幣39,710,000元。

### 32. 股本

|                                    | 已發行<br>股份數目 | 已繳足<br>股份數目 | 股本     |
|------------------------------------|-------------|-------------|--------|
|                                    | 人民幣千元       | 人民幣千元       | 人民幣千元  |
| 每股面值人民幣1.00元之普通股                   |             |             |        |
| 已發行及繳足：                            |             |             |        |
| 於2023年1月1日、2023年、2024年及2025年12月31日 | 70,700      | 70,700      | 70,700 |

### 33. 退休福利計劃

貴集團之中國僱員均為由中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。貴公司及其中國附屬公司須按薪酬成本之指定百分比向退休福利計劃供款，以為僱員福利提供資金。貴集團就退休福利計劃的唯一責任是作出該等指定供款。

貴集團就該等退休福利計劃所作出的供款金額於附註12中披露。

於往績記錄期內，貴集團並無上述退休福利計劃項下貴集團可用以減少現有供款水平的被沒收供款。於2023年、2024年及2025年12月31日，該計劃下亦無貴集團可用以減少未來年度應付供款的被沒收供款。

附 錄 一

會 計 師 報 告

34. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指其現金流量已或未來現金流量將在 貴集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債：

|              | 應付股息<br>及應付<br>非貿易性質<br>關聯方款項<br>人民幣千元 | 借款<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------------------------------|-------------|-------------|
| 於2023年1月1日   | 1,600                                  | 427,083     | 428,683     |
| 添置           | 80,000                                 | —           | 80,000      |
| 融資成本(附註9)    | —                                      | 20,003      | 20,003      |
| 融資現金流量       | (81,600)                               | (70,123)    | (151,723)   |
| 於2023年12月31日 | —                                      | 376,963     | 376,963     |
| 添置           | 442,000                                | 3,434       | 445,434     |
| 融資成本(附註9)    | —                                      | 16,979      | 16,979      |
| 融資現金流量       | (428,820)                              | 92,221      | (336,599)   |
| 於2024年12月31日 | 13,180                                 | 489,597     | 502,777     |
| 添置           | 282,000                                | 10,063      | 292,063     |
| 融資成本(附註9)    | —                                      | 18,093      | 18,093      |
| 融資現金流量       | (207,970)                              | 3,166       | (204,804)   |
| 於2025年12月31日 | 87,210                                 | 520,919     | 608,129     |

35. 承擔

於2023年、2024年及2025年12月31日， 貴集團有以下承擔：

|                                 | 於12月31日        |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 就取得物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本開支 | 10,267         | 14,689         | 121,030        |
| 就取得無形資產已訂約但未於綜合財務報表中撥備的資本開支     | 70             | —              | 24,862         |
|                                 | 10,337         | 14,689         | 145,892        |



## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 36. 資 產 抵 押

#### 貴集團

貴集團的借款已通過抵押 貴集團資產作為擔保，相關資產的賬面值如下：

|              | 於12月31日        |                |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|              | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 以下項目的賬面值：    |                |                |                |
| 受限制銀行存款      | 4,623          | 1,009          | 873            |
| 來自園區門票銷售的收款權 | 376,963        | 489,597        | 520,919        |
|              | <u>381,586</u> | <u>490,606</u> | <u>521,792</u> |

#### 貴公司

|              | 於12月31日        |                |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|              | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 以下項目的賬面值：    |                |                |                |
| 受限制銀行存款      | 4,613          | 809            | 623            |
| 來自園區門票銷售的收款權 | 376,963        | 489,597        | 520,919        |
|              | <u>381,576</u> | <u>490,406</u> | <u>521,542</u> |

附註：貴集團及 貴公司已將彼等的園區門票銷售收款權抵押予銀行，作為銀行借款的抵押品。

於2023年、2024年及2025年12月31日，有抵押銀行借款分別為人民幣376,963,000元、人民幣489,597,000元及人民幣520,919,000元。

### 37. 金 融 工 具 及 金 融 風 險 管 理

#### 金融工具的類別

#### 貴集團

|                    | 於12月31日        |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
|                    | 2023年          | 2024年          | 2025年          |
|                    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 金融資產：              |                |                |                |
| 按攤銷成本計量的金融資產       | 95,094         | 41,204         | 45,851         |
| 按公允價值計入損益的金融資產     | —              | 1,986          | —              |
| 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 | 10,009         | 10,010         | 10,008         |
|                    | <u>105,103</u> | <u>53,199</u>  | <u>55,859</u>  |
| 金融負債：              |                |                |                |
| 按攤銷成本計量的金融負債       | 506,714        | 673,134        | 769,591        |
|                    | <u>506,714</u> | <u>673,134</u> | <u>769,591</u> |

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

|                    | 於12月31日 |         |         |
|--------------------|---------|---------|---------|
|                    | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|                    | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| <b>金融資產：</b>       |         |         |         |
| 按攤銷成本計量的金融資產       | 88,436  | 31,075  | 32,991  |
| 按公允價值計入其他綜合收益的金融資產 | 10,009  | 10,010  | 10,008  |
| <b>金融負債：</b>       |         |         |         |
| 按攤銷成本計量的金融負債       | 505,523 | 670,596 | 767,640 |

### 金融風險管理目標及政策

貴集團及貴公司的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關聯方款項、按公允價值計入其他綜合收益的權益工具、現金及現金等價物、受限制銀行存款、按公允價值計入損益的金融資產、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。該等金融工具的詳情已於相關附註中披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減輕該等風險的政策載列如下。董事管理及監控該等風險敞口，以確保及時有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

貴集團及貴公司就受限制銀行存款(見附註27)及固定利率銀行借款(詳情見附註30)面臨公允價值利率風險。貴集團及貴公司亦就浮動利率銀行結餘(詳情見附註27)及浮動利率銀行借貸(詳情見附註30)面臨現金流量利率風險。貴集團及貴公司旨在將借款維持於浮動利率。貴集團及貴公司通過根據利率水平及前景評估任何利率變動可能產生的潛在影響，以管理其利率風險敞口。管理層將審閱固定利率與浮動利率借貸的比例，並確保其處於合理範圍內。

以下敏感度分析乃基於借款所面臨的利率風險而釐定。銀行結餘並未納入敏感度分析，因為董事認為其所產生的利率風險並不重大。該分析假設於往績記錄期間各年末的未償還借貸金額在整年內均未償還。若利率上升／下降50個基點而所有其他變數維持不變，則貴集團及貴公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的除稅後利潤將分別減少／增加人民幣1,414,000元、人民幣1,636,000元及人民幣1,759,000元。

##### 其他價格風險

貴集團及貴公司就其按公允價值計入損益計量的銀行發行的金融產品及按公允價值計入其他綜合收益計量的股本投資面臨價格風險。上述金融工具因市場價格變動而面臨價格風險，該等變動乃由個別金融工具或其發行人的特定因素，或影響市場上所有同類金融工具的因素所引致。管理層監察價格風險，並將於有需要時考慮對沖該風險敞口。貴集團及貴公司的其他價格風險並不重大，因為銀行發行的金融產品及按公允價值計入其他綜合收益的權益工具的公允價值變動被視為不重大。

## 附錄一

## 會計師報告

### 信貸風險及減值評估

信貸風險指 貴集團及 貴公司的對手方未能履行其合約責任而導致 貴集團及 貴公司蒙受財務損失的風險。 貴集團及 貴公司的信貸風險敞口主要來自貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關聯方款項、現金及現金等價物以及受限制銀行存款。 貴集團及 貴公司並無持有任何抵押品或其他信貸增級措施以涵蓋其金融資產相關的信貸風險。

貴集團及 貴公司已根據預期信貸虧損模型對金融資產及其他項目進行減值評估。有關 貴集團及 貴公司的信貸風險管理、最高信貸風險敞口及相關減值評估(如適用)的資料概述如下：

貴集團及 貴公司的現金及現金等價物存放於信譽良好的銀行，且 貴集團及 貴公司對任何單一金融機構或交易對手的風險敞口有限。

由於 貴集團及 貴公司的主要客戶為個人消費者，故 貴集團及 貴公司並無貿易應收款項的信貸風險集中情況。由於向五大客戶的銷售均採用預付款模式，截至2023年、2024年及2025年12月31日，該等客戶並無未償還的貿易應收款項。因此，並無單獨呈列其佔貿易應收款項總額的比例。

為將信貸風險降至最低，董事已委任一支團隊負責釐定信貸限額及信貸審批，並執行其他監控程序，以確保對逾期債務採取跟進行動及匯總信貸減值資料，作進一步減值評估。

貴集團內部信貸風險等級評估包括以下類別：

| 內部信貸評級 | 描述                                  | 貿易應收款項             | 須進行預期信貸虧損評估的其他金融資產 |
|--------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 低風險    | 對手方違約風險較低，且並無任何逾期金額。                | 整個存續期預期信貸虧損—並無信貸減值 | 12個月預期信貸虧損         |
| 可疑     | 自初始確認以來，通過內部或外部資源所得資料顯示，信貸風險已顯著增加   | 整個存續期預期信貸虧損—並無信貸減值 | 整個存續期預期信貸虧損—並無信貸減值 |
| 損失     | 有證據顯示該資產出現信貸減值                      | 整個存續期預期信貸虧損—信貸減值   | 整個存續期預期信貸虧損—信貸減值   |
| 撤銷     | 有證據顯示債務人正面臨嚴重的財務困難，且 貴集團並無實際收回款項的前景 | 金額已撤銷              | 金額已撤銷              |

附錄一

會計師報告

下表詳述 貴集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險敞口：

|                         |          |                           | 賬面總額           |                |                |
|-------------------------|----------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                         |          |                           | 於12月31日        |                |                |
|                         | 內部信貸評級   | 12個月或<br>整個存續期<br>預期信貸虧損  | 2023年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2025年<br>人民幣千元 |
| 按攤銷成本計量的金融資產            |          |                           |                |                |                |
| 貿易應收款項(附註25)            | 低風險(附註i) | 整個存續期預期<br>信貸虧損(撥備<br>矩陣) | 1,150          | 618            | 1,231          |
| 非貿易性質的應收<br>關聯方款項(附註40) | 低風險      | 12個月預期信貸<br>虧損            | —              | 4              | —              |
| 其他應收款項及按金<br>(附註25)     | 低風險      | 12個月預期信貸<br>虧損            | 1,432          | 1,197          | 3,921          |
| 銀行結餘(附註27)              | 低風險      | 12個月預期信貸<br>虧損            | 87,718         | 38,284         | 39,873         |
| 受限制銀行存款(附註27)           | 低風險      | 12個月預期信貸<br>虧損            | 4,623          | 1,009          | 873            |

附註：

- i. 就貿易應收款項而言，貴集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化法，按整個存續期預期信貸虧損計量虧損撥備。貴集團按共同基準釐定該等項目的預期信貸虧損，並按債務人的賬齡及信貸評級分組。並無貿易應收款項須進行個別預期信貸虧損評估，因為該等項目的可收回性並無重大疑問。

作為 貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團使用債務人賬齡分析來評估減值，原因是債務人由具有共同風險特徵的客戶組成，該等特徵反映客戶根據合約條款償付所有到期款項的能力。下表提供按共同基準使用撥備矩陣進行評估的貿易應收款項信貸風險敞口的資料。

| 賬齡       | 於2023年12月31日 |       |       | 於2024年12月31日 |       |       | 於2025年12月31日 |       |       |
|----------|--------------|-------|-------|--------------|-------|-------|--------------|-------|-------|
|          | 賬面總額         |       |       | 賬面總額         |       |       | 賬面總額         |       |       |
|          | 虧損率          | 虧損撥備  | 虧損率   | 虧損率          | 虧損撥備  | 虧損率   | 虧損撥備         | 虧損率   | 虧損撥備  |
|          |              | 人民幣千元 | 人民幣千元 |              | 人民幣千元 | 人民幣千元 |              | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 30天內     | 2%           | 969   | 20    | 2%           | 519   | 10    | 2%           | 918   | 18    |
| 31至120天  | 2%           | 168   | 3     | 2%           | 38    | 1     | 2%           | 292   | 6     |
| 121至365天 | 2%           | 13    | —     | 2%           | 61    | 1     | 2%           | 21    | —     |
|          |              | 1,150 | 23    |              | 618   | 12    |              | 1,231 | 24    |

虧損率乃根據債務人預期年期內的歷史觀察違約率估計，並就無需付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。董事定期審閱該分組，以確保有關特定債務人的相關資料得到更新。

## 附錄一

## 會計師報告

下表顯示根據簡化法就貿易應收款項已確認的整個存續期預期信貸虧損的變動。

|              | 整個存續期<br>預期信貸虧損<br>(並無信貸減值) | 整個存續期<br>預期信貸虧損<br>(信貸減值) | 總計    |
|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------|
|              | 人民幣千元                       | 人民幣千元                     | 人民幣千元 |
| 於2023年1月1日   | 4                           | —                         | 4     |
| 已確認減值虧損      | 23                          | —                         | 23    |
| 已撥回減值虧損      | (4)                         | —                         | (4)   |
| 於2023年12月31日 | 23                          | —                         | 23    |
| 已確認減值虧損      | 12                          | 23                        | 35    |
| 已撥回減值虧損      | (23)                        | —                         | (23)  |
| 已撤銷          | —                           | (23)                      | (23)  |
| 於2024年12月31日 | 12                          | —                         | 12    |
| 已確認減值虧損      | 24                          | —                         | 24    |
| 已撥回減值虧損      | (12)                        | —                         | (12)  |
| 於2025年12月31日 | 24                          | —                         | 24    |

就所有其他工具而言，貴集團按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，在該情況下則確認整個存續期預期信貸虧損。

就其他應收款項、按金及非貿易性質的應收關聯方款項而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗，以及合理及具支持性的前瞻量化與定性資料，對該等金融資產的可收回性進行定期個別評估。管理層認為，自初始確認以來，該等款項的信貸風險並無顯著增加，而貴集團已根據附註10所載按12個月預期信貸虧損確認減值。

銀行結餘及受限制銀行存款的信貸風險有限，因為對手方為信譽良好且獲信貸機構授予高信貸評級的銀行。根據預期信貸虧損評估，銀行結餘及受限制銀行存款的12個月預期信貸虧損被視為微不足道，因此並無確認虧損撥備。

### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，貴集團及貴公司監察並維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以為貴集團及貴公司的營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。

根據貴集團的營運資金預測，並計及可用財務資源(包括預期營運現金流量、現有現金及現金等價物以及未動用銀行融資)，董事認為，貴集團將有充足現金資源，以應付自本報告日期起計未來十二個月的未來營運資金需求。

下表詳列貴集團及貴公司金融負債的剩餘合約到期日。該等表格乃根據貴集團及貴公司可能被要求付款的最早日期，按金融負債的未折現現金流量編製。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴 集 團

|                    | 加權<br>平均利率  | 按 要 求<br>或 一 年 內<br>人 民 幣 千 元 | 一 年 以 上<br>但 不 超 過<br>兩 年<br>人 民 幣 千 元 | 兩 年 以 上<br>但 不 超 過<br>五 年<br>人 民 幣 千 元 | 超 過 五 年<br>人 民 幣 千 元 | 未 折 現 現 金<br>流 量 總 額<br>人 民 幣 千 元 | 總 賬 面 值<br>人 民 幣 千 元 |
|--------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 於 2023 年 12 月 31 日 |             |                               |                                        |                                        |                      |                                   |                      |
| 貿易及其他應付款項          |             | 128,336                       | —                                      | —                                      | —                    | 128,336                           | 128,336              |
| 應付關聯方款項            |             | 1,415                         | —                                      | —                                      | —                    | 1,415                             | 1,415                |
| 借款                 | 3.65%–4.75% | 111,075                       | 70,362                                 | 134,890                                | 76,261               | 392,588                           | 376,963              |
| 總 計                |             | 240,826                       | 70,362                                 | 134,890                                | 76,261               | 522,339                           | 506,714              |

|                    | 加權<br>平均利率  | 按 要 求<br>或 一 年 內<br>人 民 幣 千 元 | 一 年 以 上<br>但 不 超 過<br>兩 年<br>人 民 幣 千 元 | 兩 年 以 上<br>但 不 超 過<br>五 年<br>人 民 幣 千 元 | 超 過 五 年<br>人 民 幣 千 元 | 未 折 現 現 金<br>流 量 總 額<br>人 民 幣 千 元 | 總 賬 面 值<br>人 民 幣 千 元 |
|--------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 於 2024 年 12 月 31 日 |             |                               |                                        |                                        |                      |                                   |                      |
| 貿易及其他應付款項          |             | 180,472                       | —                                      | —                                      | —                    | 180,472                           | 180,472              |
| 應付關聯方款項            |             | 3,065                         | —                                      | —                                      | —                    | 3,065                             | 3,065                |
| 借款                 | 2.60%–4.75% | 121,208                       | 96,943                                 | 251,727                                | 37,422               | 507,300                           | 489,597              |
| 總 計                |             | 304,745                       | 96,943                                 | 251,727                                | 37,422               | 690,837                           | 673,134              |

|                    | 加權<br>平均利率  | 按 要 求<br>或 一 年 內<br>人 民 幣 千 元 | 一 年 以 上<br>但 不 超 過<br>兩 年<br>人 民 幣 千 元 | 兩 年 以 上<br>但 不 超 過<br>五 年<br>人 民 幣 千 元 | 超 過 五 年<br>人 民 幣 千 元 | 未 折 現 現 金<br>流 量 總 額<br>人 民 幣 千 元 | 總 賬 面 值<br>人 民 幣 千 元 |
|--------------------|-------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 於 2025 年 12 月 31 日 |             |                               |                                        |                                        |                      |                                   |                      |
| 貿易及其他應付款項          |             | 175,638                       | —                                      | —                                      | —                    | 175,638                           | 175,638              |
| 應付關聯方款項            |             | 73,034                        | —                                      | —                                      | —                    | 73,034                            | 73,034               |
| 借款                 | 2.35%–4.20% | 115,394                       | 225,952                                | 195,958                                | —                    | 537,304                           | 520,919              |
| 總 計                |             | 364,066                       | 225,952                                | 195,958                                | —                    | 785,976                           | 769,591              |

附錄一

會計師報告

貴公司

|                     | 加權<br>平均利率  | 按要求<br>或一年內 | 一年以上<br>但不超過<br>兩年 | 兩年以上<br>但不超過<br>五年 | 超過五年   | 未折現<br>現金流量總額 | 總賬面值    |
|---------------------|-------------|-------------|--------------------|--------------------|--------|---------------|---------|
|                     |             | 人民幣千元       | 人民幣千元              | 人民幣千元              | 人民幣千元  | 人民幣千元         | 人民幣千元   |
| <b>於2023年12月31日</b> |             |             |                    |                    |        |               |         |
| 貿易及其他應付款項           |             | 128,275     | —                  | —                  | —      | 128,275       | 128,275 |
| 應付關聯方款項             |             | 285         | —                  | —                  | —      | 285           | 285     |
| 借貸                  | 3.65%–4.75% | 111,075     | 70,362             | 134,890            | 76,261 | 392,588       | 376,963 |
| 總計                  |             | 239,635     | 70,362             | 134,890            | 76,261 | 521,148       | 505,523 |
|                     | 加權<br>平均利率  | 按要求<br>或一年內 | 一年以上<br>但不超過<br>兩年 | 兩年以上<br>但不超過<br>五年 | 超過五年   | 未折現<br>現金流量總額 | 總賬面值    |
|                     |             | 人民幣千元       | 人民幣千元              | 人民幣千元              | 人民幣千元  | 人民幣千元         | 人民幣千元   |
| <b>於2024年12月31日</b> |             |             |                    |                    |        |               |         |
| 貿易及其他應付款項           |             | 180,111     | —                  | —                  | —      | 180,111       | 180,111 |
| 應付關聯方款項             |             | 888         | —                  | —                  | —      | 888           | 888     |
| 借貸                  | 2.60%–4.75% | 121,208     | 96,943             | 251,727            | 37,422 | 507,300       | 489,597 |
| 總計                  |             | 302,207     | 96,943             | 251,727            | 37,422 | 688,299       | 670,596 |
|                     | 加權<br>平均利率  | 按要求<br>或一年內 | 一年以上<br>但不超過<br>兩年 | 兩年以上<br>但不超過<br>五年 | 超過五年   | 未折現<br>現金流量總額 | 總賬面值    |
|                     |             | 人民幣千元       | 人民幣千元              | 人民幣千元              | 人民幣千元  | 人民幣千元         | 人民幣千元   |
| <b>於2025年12月31日</b> |             |             |                    |                    |        |               |         |
| 貿易及其他應付款項           |             | 175,422     | —                  | —                  | —      | 175,422       | 175,422 |
| 應付關聯方款項             |             | 71,299      | —                  | —                  | —      | 71,299        | 71,299  |
| 借貸                  | 2.35%–4.20% | 115,394     | 225,952            | 195,958            | —      | 537,304       | 520,919 |
| 總計                  |             | 362,115     | 225,952            | 195,958            | —      | 784,025       | 767,640 |

公允價值之釐定及公允價值層級

香港財務報告準則第13號公允價值計量將公允價值定義為在計量日，市場參與者之間進行有序交易時，出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。在釐定需要或允許按公允價值列賬的資產及負債之公允價值計量時，額貴集團會考慮其主要或最有利市場，並考慮市場參與者在為該資產或負債定價時所採用的假設。

香港財務報告準則第13號訂立公允價值層級，要求實體於計量公允價值時盡量使用可觀察輸入數據，並盡量避免使用不可觀察輸入數據。金融工具於公允價值層級內的分類，乃基於對公允價值計量屬重大的最低層級輸入數據而釐定。香港財務報告準則第13號訂立可用於計量公允價值的三個層級的輸入數據。

公允價值計量之層級乃按對整體計量屬重大之最低層級輸入數據釐定。因此，在計量公允價值時，應從整體角度考慮輸入數據之重要性。

就第三級金融工具而言，其價格乃採用估值方法(如市場法及其他類似技術)釐定。將公允價值計量歸類於估值層級內第三級的決定，通常取決於不可觀察因素對整體公允價值計量的重要性。



## 附錄一

## 會計師報告

下文載列額 貴集團金融資產及負債之公允價值計量層級：

### 貴集團

|               | 第一級   | 第二級   | 第三級    | 總計     |
|---------------|-------|-------|--------|--------|
|               | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元  | 人民幣千元  |
| 截至2023年12月31日 |       |       |        |        |
| 資產：           |       |       |        |        |
| 按公允價值計入其他綜合   |       |       |        |        |
| 收益之權益工具       | —     | —     | 10,009 | 10,009 |
| 截至2024年12月31日 |       |       |        |        |
| 資產：           |       |       |        |        |
| 按公允價值計入其他綜合   |       |       |        |        |
| 收益之權益工具       | —     | —     | 10,010 | 10,010 |
| 按公允價值計入損益之    |       |       |        |        |
| 金融資產          | —     | 1,986 | —      | 1,986  |
| 截至2025年12月31日 |       |       |        |        |
| 資產：           |       |       |        |        |
| 按公允價值計入其他綜合   |       |       |        |        |
| 收益之權益工具       | —     | —     | 10,008 | 10,008 |

下表載列有關額 貴集團金融資產公允價值如何釐定之資料(特別是所用估值技術及輸入數據)。

| 金融資產        | 於12月31日之公允價值， |        |        | 公允價值<br>層級 | 估值技術及<br>主要輸入數據 |
|-------------|---------------|--------|--------|------------|-----------------|
|             | 2023年         | 2024年  | 2025年  |            |                 |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元  | 人民幣千元  |            |                 |
| 按公允價值計入其他綜合 | 10,009        | 10,010 | 10,008 | 第三級        | 成本法，計算方式為淨資     |
| 收益之權益工具     |               |        |        |            | 產乘以持股比例。        |
| 按公允價值計入損益之  | —             | 1,986  | —      | 第二級        | 由金融機構提供之每單位     |
| 金融資產        |               |        |        |            | 資產淨值。           |

並無就按公允價值計入其他綜合收益之權益工具的重大不可觀察輸入數據呈列敏感度分析，因為董事認為關鍵輸入數據的敏感度並不重大。

對於按經常性基礎以公允價值計量的資產及負債，額貴集團於往績記錄期各年末通過重新評估分類(基於對整體公允價值計量屬重大的最低層輸入數據)釐定層級之間是否發生轉撥。於往績記錄期內，並無於不同公允價值計量層級之間發生轉撥。

## 附錄一

## 會計師報告

第三級公允價值計量之對賬：

貴集團

|              | 按公允價值<br>計入其他<br>綜合收益<br>之權益工具 |
|--------------|--------------------------------|
|              | 人民幣千元                          |
| 於2023年1月1日   |                                |
| 投資           | 10,000                         |
| 公允價值變動       | 9                              |
| 於2023年12月31日 | 10,009                         |
| 公允價值變動       | 1                              |
| 於2024年12月31日 | 10,010                         |
| 公允價值變動       | (2)                            |
| 於2025年12月31日 | 10,008                         |

### 38. 供應商融資安排之資料

貴集團供應商融資安排之詳情載於附註30。

|                          | 於12月31日 |       |         |
|--------------------------|---------|-------|---------|
|                          | 2023年   | 2024年 | 2025年   |
|                          | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元   |
| 受供應商融資安排規限的金融負債之賬面值      |         |       |         |
| 計入「借貸」呈列                 | —       | 3,434 | 6,887   |
| — 其中供應商已收取來自融資提供方之付款     | —       | 3,434 | 6,887   |
|                          |         |       |         |
|                          | 於12月31日 |       |         |
|                          | 2023年   | 2024年 | 2025年   |
|                          | 日數      | 日數    | 日數      |
| 付款到期日範圍                  |         |       |         |
| 就計入「借貸」呈列之負債：            |         |       |         |
| — 構成供應商融資安排一部分之負債融資安排    | 不適用     | 180   | 150~240 |
| — 並非供應商融資安排一部分的可比較貿易應付款項 | 不適用     | 60    | 60      |

受供應商融資安排規限之負債變動主要源自購買商品及服務所產生之添置及隨後之現金結算。於往績記錄期各年度內，根據供應商融資安排之借貸中，分別有人民幣零元、人民幣3,434,000元及人民幣10,063,000元由相關銀行直接向供應商付款。該等負債並無其他重大非現金變動。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 39. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保額貴集團內各實體能夠持續經營，同時通過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。額貴集團的整體策略於往績記錄期內維持不變。

貴集團的資本架構由債務淨額(包括附註30所披露之借貸，扣除現金及現金等價物)以及額貴集團的權益(包括已發行股本、保留盈利、其他儲備及非控股權益)組成。

董事定期檢討資本架構。在檢討過程中，董事考慮資本成本及每類資本相關的風險。根據董事的建議，額貴集團將通過派付股息、發行新股及籌集借貸，以平衡其整體資本架構。

### 40. 關聯方披露

#### (A) 關聯方名稱及關係

以下公司為額貴集團之重大關聯方，該等公司於往績記錄期內與額貴集團有交易及／或結餘。

| 關聯方名稱           | 關係                   |
|-----------------|----------------------|
| 朱凱先生            | 貴集團主要管理人員之配偶         |
| 河南悅仟酒店管理有限公司    | 由最終控制方控制之關聯公司        |
| 海南置地物業服務有限公司    | 由最終控制方控制之關聯公司        |
| 孫羊正店            | 貴集團之聯營公司             |
| 開封市通利達新能源科技有限公司 | 對額貴集團有重大影響力之投資者之合營企業 |
| 河南富通物業管理有限公司    | 由最終控制方控制之關聯公司        |
| 大連木牛流馬機器人科技有限公司 | 由最終控制方有重大影響力之關聯公司    |
| 黃河文化            | 對額貴集團有重大影響力之投資者的附屬公司 |
| 河南正欽            | 貴集團之直接控股公司           |

## 附錄一

## 會計師報告

### (B) 關聯方交易

於往績記錄期內，額貴集團與關聯方訂立以下交易：

#### 貴集團

| 關聯方名稱               | 交易性質   | 截至12月31日止年度 |       |       |
|---------------------|--------|-------------|-------|-------|
|                     |        | 2023年       | 2024年 | 2025年 |
|                     |        | 人民幣千元       | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 朱凱先生                | 提供租賃服務 | —           | 84    | 428   |
| 河南悅仟酒店管理<br>有限公司    | 提供旅遊服務 | —           | 39    | —     |
| 海南置地物業服務<br>有限公司    | 提供旅遊服務 | 61          | —     | —     |
| 孫羊正店                | 購買商品   | —           | —     | 289   |
| 河南富通物業管理<br>有限公司    | 購買服務   | —           | 21    | 14    |
| 大連木牛流馬機器人<br>科技有限公司 | 購買服務   | 149         | —     | —     |

於往績記錄期內，額貴集團並無任何銀行借款獲關聯方擔保或抵押。

### (C) 關聯方結餘

#### 貴集團

應收關聯方款項：

| 關聯方名稱               | 結餘性質      | 於12月31日 |       |       |
|---------------------|-----------|---------|-------|-------|
|                     |           | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|                     |           | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 開封市通利達新能源<br>科技有限公司 | 非貿易(附註ii) | —       | 4     | —     |
| 河南富通物業管理有限<br>公司    | 貿易(附註i)   | —       | —     | 7     |
|                     |           | —       | 4     | 7     |

## 附錄一

## 會計師報告

應付關聯方款項：

| 關聯方名稱        | 結餘性質      | 於12月31日      |              |               |
|--------------|-----------|--------------|--------------|---------------|
|              |           | 2023年        | 2024年        | 2025年         |
|              |           | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元         |
| 孫羊正店         | 貿易(附註i)   | —            | —            | 1             |
| 河南富通物業管理有限公司 | 貿易(附註i)   | —            | 4            | —             |
| 黃河文化         | 貿易(附註iii) | 1,415        | 2,830        | 2,830         |
| 朱凱先生         | 貿易(附註i)   | —            | 231          | 203           |
| 河南正欽         | 非貿易(附註ii) | —            | —            | 70,000        |
|              |           | <u>1,415</u> | <u>3,065</u> | <u>73,034</u> |

貴公司

應收關聯方款項：

| 關聯方名稱            | 結餘性質      | 於12月31日  |            |              |
|------------------|-----------|----------|------------|--------------|
|                  |           | 2023年    | 2024年      | 2025年        |
|                  |           | 人民幣千元    | 人民幣千元      | 人民幣千元        |
| 河南清明上河園國際旅行社有限公司 | 貿易(附註i)   | —        | —          | 222          |
| 河南清明上河園文旅研究院有限公司 | 貿易(附註i)   | —        | 908        | 911          |
| 開封市通利達新能源科技有限公司  | 非貿易(附註ii) | —        | 4          | —            |
|                  |           | <u>—</u> | <u>912</u> | <u>1,133</u> |

應付關聯方款項：

| 關聯方名稱            | 結餘性質      | 於12月31日    |            |               |
|------------------|-----------|------------|------------|---------------|
|                  |           | 2023年      | 2024年      | 2025年         |
|                  |           | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元         |
| 孫羊正店             | 貿易(附註i)   | —          | —          | 1             |
| 河南清明上河園國際旅行社有限公司 | 貿易(附註i)   | 285        | 657        | 1,095         |
| 朱凱先生             | 貿易(附註i)   | —          | 231        | 203           |
| 河南正欽             | 非貿易(附註ii) | —          | —          | 70,000        |
|                  |           | <u>285</u> | <u>888</u> | <u>71,299</u> |

附註：

- i. 貿易性質之結餘為無抵押、免息，且信貸期少於一年，所有賬齡均在一年以內。

## 附錄一

## 會計師報告

- ii. 該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。該款項已於 貴公司股份在聯交所[編纂]前支付／結清。
- iii. 該等結餘為與關聯方訂立之旅遊景點規劃服務相關之合約負債。董事認為，該等金額將於2025年12月31日後一年內確認為收入。

### (D) 貴集團主要管理人員薪酬

|               | 截至12月31日止年度  |              |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 2023年        | 2024年        | 2025年        |
|               | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 薪金、津貼、福利及其他補助 | 2,390        | 2,730        | 3,311        |
| 表現掛鈎花紅        | 3,855        | 2,866        | 2,882        |
| 退休福利計劃        | 180          | 192          | 216          |
|               | <u>6,425</u> | <u>5,788</u> | <u>6,409</u> |

### 41. 貴公司主要附屬公司詳情

於往績記錄期間及截至本報告日期，貴公司於以下主要附屬公司直接持有股權權益：

| 附屬公司名稱           | 註冊成立／<br>成立地點及日期 | 已發行及<br>繳足普通股／<br>註冊資本            | 於12月31日<br>貴公司持有的所有權比例 |       |       | 報告日期  | 主要業務        |
|------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------|-------|-------|-------|-------------|
|                  |                  |                                   | 2023年                  | 2024年 | 2025年 |       |             |
|                  |                  |                                   |                        |       |       |       |             |
| 河南清明上河園文旅研究院有限公司 | 中國2019年11月13日    | 人民幣3,000,000.00／<br>3,000,000.00元 | 65%                    | 65%   | 65%   | [65%] | 綜合旅遊研究及設計方案 |
| 河南清明上河園國際旅行社有限公司 | 中國2023年5月8日      | 人民幣4,000,000.00／<br>4,000,000.00元 | 75%                    | 75%   | 75%   | [75%] | 持牌旅行及旅遊規劃   |
| 河南清明上河園旅遊管理有限公司  | 中國2024年10月30日    | 人民幣1,000,000.00／<br>3,000,000.00元 | —                      | 65%   | 65%   | [65%] | 旅遊專業管理及綜合營運 |

現時組成 貴集團的所有附屬公司均為有限責任公司，並已採納12月31日為其財政年度結算日。截至2023年、2024年及2025年12月31日，以及於往績記錄期間內任何時間，各附屬公司均未曾發行任何債務證券。

由於當地監管機構並無規定，故所有附屬公司於往績記錄期間內並無編製經審核財務報表。

## 附錄一

## 會計師報告

### 42. 於附屬公司的投資

貴公司

|            | 於12月31日 |       |       |
|------------|---------|-------|-------|
|            | 2023年   | 2024年 | 2025年 |
|            | 人民幣千元   | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於附屬公司投資的成本 | 5,450   | 7,200 | 7,950 |

### 43. 貴公司儲備

|               | 股份溢價   | 法定盈餘公積 | 按公允價值<br>計入其他綜合<br>收益的儲備 | 保留盈利      | 總計        |
|---------------|--------|--------|--------------------------|-----------|-----------|
|               | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元                    | 人民幣千元     | 人民幣千元     |
| 於2023年1月1日    | 12,182 | 35,350 | —                        | 122,902   | 170,434   |
| 年內溢利          | —      | —      | —                        | 283,427   | 283,427   |
| 年內其他全面收益      | —      | —      | 9                        | —         | 9         |
| 年內全面收益總額      | —      | —      | 9                        | 283,427   | 283,436   |
| 已付股息(附註16)    | —      | —      | —                        | (80,000)  | (80,000)  |
| 於2023年12月31日  | 12,182 | 35,350 | 9                        | 326,329   | 373,870   |
| 年內溢利          | —      | —      | —                        | 275,762   | 275,762   |
| 年內其他全面收益      | —      | —      | 1                        | —         | 1         |
| 年內全面收益總額      | —      | —      | 1                        | 275,762   | 275,763   |
| 已付股息(附註16)    | —      | —      | —                        | (442,000) | (442,000) |
| 於2024年12月31日  | 12,182 | 35,350 | 10                       | 160,091   | 207,633   |
| 年內溢利          | —      | —      | —                        | 211,858   | 211,858   |
| 年內其他全面開支      | —      | —      | (2)                      | —         | (2)       |
| 年內全面(開支)／收益總額 | —      | —      | (2)                      | 211,858   | 211,856   |
| 已付股息(附註16)    | —      | —      | —                        | (282,000) | (282,000) |
| 於2025年12月31日  | 12,182 | 35,350 | 8                        | 89,949    | 137,489   |

### 44. 期後事項

除附註13、附註15及附註17所披露者外，於2025年12月31日後並無發生任何重大期後事項。

### 45. 期後財務報表

貴集團、貴公司或其任何附屬公司概無就2025年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。



## 附 錄 二

## 未 經 審 核 [ 編 纂 ] 財 務 資 料

[ 編 纂 ]

## 附 錄 二

## 未 經 審 核 [ 編 纂 ] 財 務 資 料

[ 編 纂 ]

## 附 錄 二

## 未 經 審 核 [ 編 纂 ] 財 務 資 料

[ 編 纂 ]

## 附 錄 二

## 未 經 審 核 [ 編 纂 ] 財 務 資 料

[ 編 纂 ]

## 附錄二

## 未經審核[編纂]財務資料

[編纂]

## 附 錄 二

## 未 經 審 核 [ 編 纂 ] 財 務 資 料

[ 編 纂 ]

## 附 錄 三

## 稅 項 及 外 匯

### 與稅項有關的中國法律法規

#### 股息有關稅項

##### 個人投資者

根據於2018年8月31日最新修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法》以及於2018年12月18日最新修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，對於包括利息、股息及紅利在內的個人所得，須按20%的適用比例稅率繳納個人所得稅。除非國務院財政稅務主管部門另行規定，否則所有利息、股息及紅利均被視為來源於中國，而不論付款地點是否位於中國。根據財政部和國家稅務總局於1994年5月13日頒佈的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》，外籍個人從外商投資企業取得的股息或紅利暫免徵收個人所得稅。

##### 企業投資者

根據於2018年12月29日修訂並於同日生效的《企業所得稅法》以及於2024年12月6日修訂並於2025年1月20日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，倘非居民企業於中國境內未設立機構或場所，或雖於中國境內設立機構或場所，但其來自中國的收入與所設機構或場所無實際聯繫，則一般須就來自中國的收入(包括收到來自於境外發行股票的中國居民企業的股息)繳納10%的企業所得稅。對非居民企業應繳納的前述所得稅，實行源泉扣繳，收入支付人須於應付非居民企業款項支付或者到期應付時自該款項中預扣所得稅。

國家稅務總局於2008年11月6日頒佈的《國家稅務總局關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)進一步闡明，中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。此外，國家稅務總局於2009年7月24日頒佈並生效的《關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批覆》(國稅函[2009]394號)進一步規定，任何在境外證券交易所上市的中國居民企業，在向非居民企業派發2008年及以後年度股息時，應統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。該稅率可根據中國與相關國家或地區訂立的稅務條約或協議(如適用)進一步變更。



## 附 錄 三

## 稅 項 及 外 匯

根據於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司支付香港居民(包括自然人及法人實體)的股息徵稅，稅項金額不得超過中國公司應付股息總額的10%。如果一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。於2019年12月6日生效的《〈內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排〉第五議定書》增列一項享受條約優惠的資格判定標準。儘管《安排》可能存在其他條文，但有關收益在考慮所有相關事實和條件後被合理視為將根據本《安排》產生任何直接或間接利益的安排或交易的主要目的之一，則將不會於該情況給予該標準下的條約優惠，惟倘根據該情況授予優惠符合《安排》的相關目的和目標則除外。稅收協定股息條款的執行須符合《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]81號)等中國稅收法律文件的規定。

### 稅收條約

所居住的國家已經與中國簽有避免雙重徵稅條約或在香港或澳門居住的非中國居民投資者可享有從中國公司收取股息的預扣稅寬減待遇。中國現時與多個國家和地區(包括香港、澳門、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國)簽有避免雙重徵稅條約／安排。根據有關所得稅協議或安排有權享有優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還超過協議稅率的預扣稅項，且退款付款有待中國稅務機關批准。

### 股份轉讓有關稅項

#### 個人投資者

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，出售中國居民企業股權所實現的收益須繳納20%的個人所得稅。

根據財政部及國家稅務總局於1998年3月20日發佈的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》(財稅字[1998]61號)，自1997年1月1日起，個人轉讓上市公司股票所得繼續暫免徵收個人所得稅。財政部、國家稅務總局及中國證監會於2009年12月31日聯合發佈並於2009年12月31日生效的《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》(財稅[2009]167號)，規定對個人在上海證券交易所、

## 附 錄 三

## 稅 項 及 外 匯

深圳證券交易所轉讓上市股票所得將繼續免徵個人所得稅，但上述三個部門於2010年11月10日聯合發佈的《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的補充通知》（財稅[2010]70號）中所界定的相關限售股份除外。根據於2018年12月29日頒佈的《財政部、稅務總局關於繼續有效的個人所得稅優惠政策目錄的公告》（財稅公告[2018]第177號），《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》將繼續有效。

### 企業投資者

根據《企業所得稅法》及其實施條例，倘非居民企業在中國境內未設立機構或場所，或雖在中國境內設立機構或場所，但其來自中國的收入與所設機構或場所無實際聯繫，則一般須就來自中國的收入（包括來自出售中國居民企業股權所得的收益）繳納10%的企業所得稅。對非居民企業應繳納的所得稅，實行源泉扣繳，收入支付人須於應付非居民企業款項支付或者到期應付時自該款項中預扣所得稅。該稅項可根據有關稅收條約或避免雙重徵稅的協議減免。

### 印花稅

根據於2022年7月1日生效的《中華人民共和國印花稅法》，(i)在中華人民共和國境內書立應稅憑證、進行證券交易的單位和個人，為印花稅的納稅人，應當繳納中華人民共和國印花稅；(ii)在中華人民共和國境外書立在境內使用的應稅憑證的單位和個人，應當繳納中華人民共和國印花稅。

### 本公司於中國的主要稅項

#### 《企業所得稅法》

根據《企業所得稅法》，中國的企業所得稅稅率為25%。根據科學技術部、財政部及國家稅務總局於2008年4月14日頒佈、於2016年1月29日修訂並於2016年1月1日生效的《高新技術企業認定管理辦法》，被認定為高新技術企業的企業可根據《企業所得稅法》申請15%的優惠企業所得稅稅率。

### 增值稅

於2024年12月25日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國增值稅法》，該法將於2026年1月1日生效並廢止《中華人民共和國增值稅暫行條例》。根據《中華人民共和國增值稅法》，銷售貨物、提供加工、修理修配勞務和有形動產租賃服務或進口貨物，增值稅稅率為13%；銷售交通運輸服務、郵政服務、基礎電信服務、建築服務、不動產或不動產租賃服務、轉讓土地使用權，或銷售或進口增值稅法規定的若干貨物，增值稅稅率為9%；銷售服務或無形資產，增值稅稅率為6%；出口貨物，增值稅稅率為0%；及適用簡易計稅方法的增值稅徵收率為3%。

### 有關外匯的中國法律法規

外匯換算主要受中華人民共和國國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》所規限。根據該等法規，人民幣一般可就經常項目交易(如貿易及服務相關的外匯交易和股息派付)自由兌換為外幣，但不適用於資本項目交易(如資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款)，除非事先獲得國家外匯管理局及／或國家外匯管理局地方分局的批准。

根據國務院於2014年10月23日頒佈的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局及其分支對審查和批准境外上市外資股項下境外募集資金調回結匯已被取消。

根據國家外匯管理局於2014年12月26日頒佈的《關於境外上市外匯管理有關問題的通知》，境內公司應在境外上市發行結束之日起15個工作日內，到其註冊所在地外匯局辦理境外上市登記。境內公司境外上市募集資金可調回境內或存放境外，資金用途應與文件及其他公開披露文件所列相關內容一致。

### 附 錄 三

### 稅 項 及 外 匯

根據國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入(包括境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

### 中國法律法規

#### 中國法律體系

中國的法律體系以《中華人民共和國憲法》(以下簡稱「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例、單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律及中國政府為簽署方的國際條約和其他規範性文件構成。法院判例並不構成有法律約束力的先例，但可用作司法參考和指引。

根據《憲法》和《中華人民共和國立法法》(以下簡稱「《立法法》」)，全國人民代表大會及其常務委員會獲授權行使國家的立法權力。全國人民代表大會有權制定和修改國家機關、民事、刑事及其他事項的基本法律。全國人民代表大會常務委員會制定和修改除須由全國人民代表大會制定的法律以外的其他法律，在全國人民代表大會閉會期間，對全國人民代表大會制定的法律進行部分補充和修改，惟相關補充和修改不得與該等法律的基本原則相抵觸。

國務院是國家最高行政機關，有權根據《憲法》和法律制定行政法規。各省、自治區和直轄市的人民代表大會及其常務委員會可根據各行政區的具體情況和實際需要制定地方性法規，惟須不與憲法、法律或行政法規任何條文相抵觸。設區的市的人民代表大會及其常務委員會根據本市的具體情況和實際需要，在不與憲法、法律、行政法規和本省、自治區的地方性法規任何條文相抵觸的前提下，可以對城鄉建設與管理、環境保護、歷史文化保護等方面的事項制定地方性法規，法律對設區的市制定地方性法規的事項另有規定的，從其規定。設區的市的地方性法規須報省、自治區的人民代表大會常務委員會批准後施行。省、自治區的人民代表大會常務委員會審查報請批准的地方法規的合法性，並在與《憲法》、法律、行政法規和相關省或自治區的地方法規不抵觸的情況下，在四個月內發出批准。省、自治區的人民代表大會常務委員會在對報請批准的設區的市的地方性法規進行審查時，發現其同本省、自治區的人民政府的規章相抵觸的，應當作出處理決定。民族自治地方的人民代表大會有權依照當地民族的政治、經濟和文化的特點，制定自治條例和單行條例。

## 附 錄 四

## 主 要 法 律 及 監 管 規 定 概 要

國務院各部委、中國人民銀行、國家審計署和具有行政管理職能的國務院直屬機構，可以根據法律、行政法規以及國務院的決定和命令，在其各自部門的司法權限範圍內，制定部門規章。部門規章的條文須屬於執行法律和行政法規以及國務院的決定及命令有關的事項。省、自治區、直轄市和設區的市、自治州的人民政府，可根據法律、行政法規和本省、自治區和直轄市的地方性法規，制定規章。

憲法具有最高的法律效力，一切法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得同憲法相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規和規章。行政法規的效力高於地方性法規和規章。省、自治區的人民政府制定的規章的效力高於該行政區域內設區市人民政府制定的規章。

全國人民代表大會有權變更或撤銷全國人大常委會制定的任何不適當法律，有權撤銷全國人大常委會批准的與《憲法》和《立法法》相抵觸的自治條例和單行條例；全國人大常委會有權撤銷與《憲法》和法律相抵觸的行政法規，有權撤銷與《憲法》、法律和行政法規相抵觸的地方性法規，有權撤銷相關省、自治區、直轄市人民代表大會常務委員會批准的與《憲法》和《立法法》相抵觸的自治條例和單行條例；國務院有權變更或撤銷任何不適當的部門規章和地方政府規章；省、自治區、直轄市人民代表大會有權變更或撤銷人民代表大會常務委員會制定或批准的不適當的地方性法規；地方各級人民代表大會常務委員會有權撤銷本級人民政府不適當的規章；省、自治區人民政府有權變更或撤銷下級人民政府不適當的規章。

根據於1981年6月10日通過的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，凡關於法律、法令條文本身需要進一步明確界限或作補充規定的，由全國人民代表大會常委會進行解釋或用法令加以規定。屬於法院審判工作中適用法律的問題，由最高人民法院解釋，屬於檢察院檢察工作中適用法律的問題，由最高人民檢察院解釋，不屬於審判和檢察工作的其他法律問題，由國務院及主管部門解釋。國務院



## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

及其各部、委亦有權解釋其頒佈的行政法規及部門規章。在地方層面，對地方性法規的解釋權歸頒佈有關法規的地方立法和行政機構。

### 中國的司法體系

根據《憲法》、《中華人民共和國人民法院組織法》和《中華人民共和國人民檢察院組織法》(2018年修訂)，中國人民法院分為最高人民法院、地方各級人民法院以及專門人民法院。地方各級人民法院分為基層人民法院、中級人民法院及高級人民法院。基層人民法院可以根據地區、人口和案件情況設立若干人民法庭。最高人民法院是中國的最高審判機關，監督地方各級人民法院和專門人民法院的審判工作。上級人民法院監督下級人民法院的審判工作。中國人民檢察院分為最高人民檢察院、地方各級人民檢察院以及軍事檢察院等專門人民檢察院。最高人民檢察院是最高檢察機關。最高人民檢察院領導地方各級人民檢察院和專門人民檢察院的工作，上級人民檢察院領導下級人民檢察院的工作。

人民法院採用兩審終審制度，即人民法院的二審判決或裁定為終審判決或裁定。當事人可就地方人民法院一審判決或裁定提出上訴。人民檢察院可根據法律規定程序向上一級人民法院提出抗訴。若在規定時間內，當事人並未提出上訴而人民檢察院也未提出抗訴，則該人民法院的判決或裁定為終審判決或裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院作出的二審判決或裁定，以及最高人民法院的一審判決或裁定均為終審判決或裁定。然而，最高人民法院或上一級人民法院發現任何下級人民法院已經發生法律效力的終審判決或裁定確有錯誤的，或各級人民法院院長發現其法院作出的已經發生法律效力的終審判決或裁定確有錯誤的，可根據司法監督程序重審該案件。

於1991年4月9日採納並於2007年10月28日、2012年8月31日及2017年6月27日及2021年12月24日及2023年9月1日經五次修正的《中華人民共和國民事訴訟法》(「《中國民事訴訟法》」)規定了提起民事訴訟的條件、人民法院的管轄權、進行民事訴訟的程序及民事判決或裁定的執执行程序。在中國境內進行民事訴訟的各方須遵守《中國民事訴訟法》。民事案件一般由被告住所地法院審理。合同各方亦可以明文協議選擇民事訴訟的管轄

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

法院，但擁有司法管轄權的人民法院須為在原告或被告的住所地、合同履行地或合同簽署地或訴訟目標所在地等與爭議有直接聯繫的地點的法院。同時，在任何情況下均不得違反級別管轄和專屬管轄的規定。

外國人、無國籍人、外國企業或組織在人民法院起訴、應訴，同中國公民、法人或其他組織有同等的訴訟權利義務。外國法院對中國公民或企業的訴訟權利加以限制的，中國法院對該國公民或企業的訴訟權利，實行對等原則。外國人、無國籍人、外國企業和組織在人民法院起訴、應訴，需要委託律師代理訴訟的，必須委託中華人民共和國的律師。根據中華人民共和國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，人民法院和外國法院可以相互請求，代為送達文書、調查取證以及進行其他訴訟行為。外國法院請求協助的事項有損於中國的主權、安全或者公共利益的，人民法院不予執行。

發生法律效力的民事判決、裁定，當事人必須履行。若民事訴訟的任何一方拒絕遵守人民法院作出的判決或裁定，或中國的仲裁庭作出的裁決，則另一方在兩年內可向人民法院申請執行相關判決或裁定，但是可予申請延期執行或撤銷。若在規定期限內，該方仍未履行法院發出執行許可的判決，則法院可根據另一方的申請對該方強制執行。

人民法院作出的發生法律效力的判決、裁定，如果被執行人或者其財產不在中華人民共和國領域內，當事人請求執行的，可以由當事人直接向有管轄權的外國法院申請承認和執行，也可以由人民法院依照中國締結或者參加的國際條約的規定，或者按照互惠原則，請求外國法院承認和執行。同樣，外國法院作出的發生法律效力的判決、裁定，需要中國人民法院承認和執行的，可以由當事人直接向中國有管轄權的中級人民法院申請承認和執行，也可以由外國法院依照該國與中國締結或者參加的國際條約的規定，或者按照互惠原則，請求人民法院承認和執行，除非人民法院認為，承認或執行有關判決或裁定會違反中國法律的基本原則或者國家主權、安全、社會公共利益。



## 《中國公司法》及《上市公司文件指引》

在中國註冊成立並尋求在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的股份有限公司主要須遵守下列中國法律法規：

《公司法》由第八屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議於1993年12月29日通過，自1994年7月1日起施行，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日、2018年10月26日及2023年12月29日修訂。最新修訂的《公司法》自2024年7月1日起施行。

根據中國證監會於2023年2月17日頒佈並於2023年3月31日生效的《監管規則適用指引——境外發行上市類第1號》，境內企業直接境外發行上市的，應參照中國證監會於1997年12月16日頒佈並於2025年3月28日最新修訂的《上市公司文件指引》（下稱「中國文件指引」）制定公司文件，規範公司治理。

下文載列適用於本公司的《公司法》及中國文件指引的主要條文概要。

### 總則

「股份有限公司」指依照《公司法》註冊成立的企業法人，其註冊資本分為等額面值的股份。公司股東以其所持股份為限承擔責任，公司以其所擁有全部財產總值為限承擔責任。

公司從事經營活動，必須遵守法律法規，遵守社會公德、商業道德，誠實守信，接受政府和社會公眾的監督。公司可以向其他有限責任公司投資，公司以其出資額為限對該等所投資公司承擔責任。除法律另有規定外，公司不得成為對所投資企業的債務承擔連帶責任的出資人。

### 註冊成立

公司可採用發起設立或募集設立方式設立。公司應當有不少於一人但不超過二百人為發起人，其中須有半數以上的發起人在中國境內有住所。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

董事會應當授權代表，於公司成立大會結束後三十日內向公司登記機關申請設立登記。依法設立的公司，由公司登記機關發給公司營業執照。公司營業執照簽發日期為公司成立日期。

公司設立時應發行的股份未募足，或者發行股份的股款繳足後，發起人在三十日內未召開成立大會的，認股人可以按照所繳股款並加算銀行同期存款利息，要求發起人返還。發起人、認股人繳納股款或者交付非貨幣財產出資後，除未按期募足股份、發起人未按期召開成立大會或者成立大會決議不設立公司的情形外，不得抽回其股本。

公司未成立的，其法律後果由公司設立時的股東承受；設立時的股東為二人以上的，享有連帶債權，承擔連帶債務。設立時的股東為設立公司以自己的名義從事民事活動產生的民事責任，第三人有權選擇請求公司或者公司設立時的股東承擔。設立時的股東因履行公司設立職責造成他人損害的，公司或者無過錯的股東承擔賠償責任後，可以向有過錯的股東追償。

### 記名股票

公司的股份採取股票的形式。股票是公司簽發的證明股東所持股份的憑證。公司發行的股票，應當為記名股票。

股份有限公司應當製作股東名冊並置備於公司。股東名冊應記載下列事項：(I)各股東的姓名或者名稱及住所；(II)各股東所認購的股票類別及其數量；(III)股票的編號(若股票採用紙面形式)；及(IV)各股東取得股票的日期。

### 增加股本

股份有限公司發行新股，股東會應當對新股類別及數額、新股發行價格、新股發行的起止日期及向原有股東發行新股的種類及數額作出決議。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

公司經國務院證券監督管理機構同意註冊公開發行新股時，必須公告新股文件及財務會計報告，並製作招股說明書。已發行新股繳足股款後，公司須在公司登記機關辦理變更登記，並發出相應公告。

### 減少股本

公司可按照《公司法》規定的下列程序減少註冊資本：(1)編製資產負債表及財產清單；(2)公司在股東會上作出減少註冊資本的決議；(3)公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上刊發相關公告；(4)債權人自接到通知之日起三十日內，未接到通知的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保；(5)公司減少註冊資本，應當依法向公司登記機關辦理變更登記。

### 購回股份

根據《公司法》，公司不得收購本公司股份，除下列情形外：(1)減少其註冊資本；(2)與持有本公司股份的其他公司合併；(3)向員工授出股份作為獎勵或者將股份用於員工持股計劃；(4)股東因對股東會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；(5)將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；及(6)上市公司為維護公司價值及股東權益所必需。

公司因上述第(1)至(2)項原因收購本公司股份的，應當經股東會決議；公司因上述第(3)項、第(5)項及第(6)項規定的情形收購本公司股份的，可以依照公司文件的規定或者股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。

公司按照上述規定收購本公司股份後，屬於第(1)項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第(2)項或者第(4)項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；屬於第(3)項、第(5)項或者第(6)項情形的，公司合計持有的本公司股份數不得超過本公司已發行股份總數的10%，並且應當在三年內轉讓或者註銷。

上市公司收購本公司股份的，應當依照《中華人民共和國證券法》的規定履行信息披露義務。上市公司因本條第(3)項、第(5)項、第(6)項規定的情形收購本公司股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

### 股份轉讓

股份有限公司的股東持有的股份可以向其他股東轉讓，也可以向公司股東以外的人轉讓。公司文件對股份轉讓有限制的，其轉讓按照公司文件的規定進行。股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易場所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。

股票的轉讓，由股東以背書方式或者法律、行政法規規定的其他方式進行。轉讓後由公司將受讓人的姓名或者名稱及住所記載於股東名冊。股東會會議召開前二十日內或者公司決定分配股利的基準日前五日內，不得變更股東名冊。法律、行政法規或者國務院證券監督管理機構對上市公司股東名冊變更另有規定的，從其規定。

公司[編纂]股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。法律、行政法規或者國務院證券監督管理機構對上市公司的股東、實際控制人轉讓其所持有的本公司股份另有規定的，從其規定。公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在就任時確定的任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。公司文件可以對公司董事、監事、高級管理人員轉讓其所持有的本公司股份作出其他限制性規定。

### 股東

根據《公司法》，股東的權利包括：(1)按照其所持有的股份比例或者公司文件的規定獲得紅利和其他形式的分配；(2)出席或委託代理人出席股東會，並行使表決權；(3)對公司的經營提出建議或者質詢；(4)依照法律、行政法規及公司文件的規定轉讓、贈予或質押股份；(5)查閱、複製公司文件、股東名冊、股東會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議和財務會計報告；(6)連續一百八十日以上單獨或者合計持有公司百分之三以上股份的股東，有權查閱公司的會計賬簿、會計憑證；(7)公司解散或者清算時，按其所持有的股份比例參加公司剩餘財產的分配；(8)對股東會關於公司合併、分立的決議持異議的股東，有權要求公司回購其股份；及(9)法律、行政法規及公司文件賦予的其他權利。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

股東的責任包括：(1)遵守法律、行政法規和公司文件；(2)支付股份認購款及出資方式；(3)不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；(4)不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，損害公司債權人利益；及(5)法律、行政法規和公司文件規定的應承擔的其他義務。

### 股東會

股份有限公司股東會由全體股東組成。股東會是公司的權力機構，行使下列職權：(1)選舉和更換董事和監事，決定有關董事和監事的報酬事項；(2)審議批准董事會的報告；(3)審議批准監事會的報告；(4)審議批准公司的利潤分配方案及彌補虧損方案；(5)對公司增加或減少註冊資本作出決議；(6)對發行公司債券作出決議；(7)對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；(8)修改公司文件；及(9)公司文件規定的其他職權。

此外，中國文件指引規定，股東會的職權還包括：(1)對公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所作出決議；(2)審議批准《上市公司文件指引》第四十七條規定的擔保事項；(3)審議公司在一年內購買、出售重大資產超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的事項；(4)審議批准變更募集資金用途事項；(5)審議股權激勵計劃和員工持股計劃；及(6)審議法律、行政法規、部門規章或公司文件規定應由股東會決定的其他事項。

股東會須每年召開一次。有下列情形之一的，應當在兩個月內召開臨時股東會：(1)董事人數少於《公司法》規定人數或者公司文件所規定人數的三分之二；(2)公司未彌補的總虧損達實收股本總額的三分之一；(3)單獨或合共持有公司股份10%或以上的股東請求召開臨時股東會；(4)董事會認為必要時；(5)監事會提議召開時；或(6)公司文件規定的任何其他情形。

股東會須由董事會召集，由董事長主持。董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由半數或以上董事共同推舉一名董事主持。

倘董事會不能履行或不履行職責，則監事會須及時召集和主持股東會。監事會不

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

召集和主持的，連續90日以上單獨或合計持有公司10%以上股份的股東可以自行召集和主持股東會。

召開股東會會議，應當將會議召開的時間、地點和審議的事項於會議召開二十日前通知各股東；臨時股東會應當於會議召開十五日前通知各股東；

股東可委託代理人出席股東會會議。代理人應當向公司提交股東授權委託書，並在授權範圍內行使表決權。《公司法》並未就構成股東會法定人數所需的股東人數作出任何具體規定。

股東出席股東會會議，所持每一股份有一表決權，優先股股東除外。公司持有的本公司股份沒有表決權。

股東會選舉董事、監事，可以按照公司文件的規定或者股東會的決議，實行累積投票制。根據累積投票制，股東會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與應選董事或者監事人數相同的表決權，股東在投票時可將擁有的表決權集中用於一名或多名董事或監事。

股東會的決議案須經出席會議的股東所持表決權的過半數通過，惟有關公司合併、分立或解散、增加或減少註冊股本、變更公司形式或修改公司文件的決議，須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

### 董事會

股份有限公司應設董事會。然而，規模較小或者股東較少的股份有限公司可委任一名董事行使《公司法》規定的董事會職權，而不是設立董事會。

設立董事會的股份有限公司，成員人數應為三人以上，成員可包括公司員工代表。在員工人數超過300人的股份有限公司中，除依法設立有員工代表的監事會外，董事會應當包括員工代表。

董事任期由公司文件規定，但每屆任期不得超過三年。任期屆滿的董事可連選連任。

董事會每年度至少召開兩次會議，每次會議應當於會議召開至少10日前通知全體董事和監事。



## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

董事會可行使以下職權：(1)召集股東會；(2)執行股東於股東會上通過的決議；(3)決定公司的經營計劃和投資方案；(4)制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；(5)制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；(6)制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；(7)決定公司內部管理機構的設置；(8)決定聘任或者解聘公司經理及其報酬事項，並根據經理的建議決定聘任或者解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；(9)制定公司的基本管理制度；及(10)行使公司文件規定或者股東會授予的其他職權。

此外，中國文件指引規定，董事會的職權還包括：(1)在股東會授權範圍內，決定公司對外投資、收購及出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關聯方交易、對外捐贈等事項；(2)擬訂公司重大收購、收購本公司股票的方案；(3)制訂公司文件修改方案；(4)管理公司信息披露事項；(5)向股東會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；(6)聽取公司經理的工作匯報並檢查經理的工作。

董事會會議應有過半數的董事出席方可舉行。董事會作出決議，必須經過半數董事通過。董事會會議，應當由董事本人出席；董事因故不能出席，可以書面委託其他董事代為出席，委託書應當載明授權範圍。

董事應當對董事會的決議承擔責任。董事會的決議違反法律、行政法規或者公司文件、股東會決議，給公司造成嚴重損失的，參與決議的董事對公司負賠償責任；經證明在表決時曾表明異議並記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

根據《公司法》的規定，下列人士不得出任公司董事：(1)無民事行為能力或者限制民事行為能力；(2)因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；(3)擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；(4)擔任因違



## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年；或(5)個人因所負數額較大債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人。

根據中國文件指引，董事會應設董事長一名，由全體董事的過半數選舉產生。董事長行使下列職權(包括但不限於)：(1)主持股東會及召集、主持董事會會議；(2)督促、檢查董事會決議的實施情況；(3)董事會授予的其他職權。

董事對公司負有忠實義務，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權牟取不正當利益。董事對公司負有勤勉義務，執行職務應當為公司的最大利益盡到管理者通常應有的合理注意。

### 審計和風險監督委員會／監事／監事會

股份有限公司可以按照公司文件的規定在董事會中設置由董事組成的審計和風險監督委員會，行使《公司法》規定的監事會的職權，不設監事會或者監事。審計委員會成員為三名以上，過半數成員不得在公司擔任除董事以外的其他職務，且不得與公司存在任何可能影響其獨立客觀判斷的關係。董事會中的職工代表可以擔任審計和風險監督委員會成員。

除非設置審計和風險監督委員會行使監事會的職權，或者規模較小或者股東人數較少的股份有限公司，可以不設監事會，設一名監事，行使《公司法》規定的監事會的職權，否則，股份有限公司應設置監事會。監事會成員為三人以上，應當包括股東代表和適當比例的職工代表，其中職工代表的比例不得低於三分之一，具體比例由公司文件規定。監事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。公司董事或高級管理層不得兼任監事。

監事會行使以下職權：(1)檢查公司財務狀況；(2)對董事、高級管理人員執行職務的行為進行監督，對違反法律法規、公司文件或者股東會決議的董事、高級管理人員提出解任的建議；(3)當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求董事、高級管理人員予以糾正；(4)提議召開臨時股東會，在董事會不履行《公司法》規定的召集

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

和主持股東會職責時召集和主持股東會；(5)向股東會提出提案；(6)依照《公司法》的相關規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；及(7)行使公司文件規定的其他職權。

監事應當遵守法律、行政法規和公司文件，對公司負有忠實義務，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權牟取不正當利益。監事對公司負有勤勉義務，執行職務應當為公司的最大利益盡到管理者通常應有的合理注意。

### 經理及高級管理人員

股份公司設經理，由董事會聘任或解聘。經理對董事會負責，並按照公司文件或董事會授權行使其職權。

根據中國文件指引相關規定，經理應行使下列職權：(1)主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；(2)組織實施公司年度經營計劃和投資方案；(3)擬訂公司內部管理機構的設置方案；(4)擬訂公司的基本管理制度；(5)制定公司的具體規則及制度；(6)提請聘任或者解聘公司副經理、財務負責人；(7)聘任或者解聘除應由董事會聘任或者解聘以外的管理人員；及(8)行使董事會授予的其他職權。

根據《公司法》，高級管理人員是指公司經理、副經理、財務總監、上市公司董事會秘書和公司文件規定的其他人員。高級管理人員對公司負有忠誠義務，並應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突。其不得利用職權牟取不正當利益。高級管理人員亦對公司負有勤勉義務，執行職務應當為公司的最大利益盡到管理者通常應有的合理注意。

根據中國文件指引，公司文件對公司經理和其他管理人員具有約束力。高級管理人員應當忠實履行其職責，維護公司和全體股東的最佳利益。高級管理人員未忠實履行職責或違背誠實義務，給公司及公眾股東利益造成損害的，應當依法承擔賠償責任。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

### 財務與會計

根據中國《公司法》，公司應當依照法律、行政法規和國務院財政主管部門的規定建立本公司的財務、會計制度。公司應當在每一會計年度結束時編製財務報告，並依法經會計師事務所審計。財務會計報告應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定編製。

公司的財務會計報告應當在召開股東會年會的二十日前置備於公司，供股東查閱。公開發行股份的股份有限公司應當公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

股份有限公司按照股東所持有的股份比例分配利潤，公司文件另有規定的除外。

公司以超過股票票面金額的發行價格發行股份所得的溢價款、發行無面額股所得股款未計入註冊資本的金額以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他項目，應當列為公司資本公積金。公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司註冊資本。公積金彌補公司虧損，應當先使用任意公積金和法定公積金；仍不能彌補的，可以按照規定使用資本公積金。法定公積金轉為增加註冊資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。公司資產不得存入任何以個人名義開立的賬戶。

### 審計師的委任與解聘

根據《公司法》，公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，按照公司文件的規定，由股東會、董事會或者監事會決定。公司股東會、董事會或者監事會就解聘會計師事務所進行表決時，應當允許會計師事務所陳述意見。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

公司應當向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。

根據《中國文件指引》的規定，公司聘用符合《證券法》規定的會計師事務所進行會計報表審計、淨資產驗證及其他相關的諮詢服務等業務，聘期一年，可以續聘。

### 利潤分配

根據《公司法》，公司不得在彌補虧損及提取法定公積金之前分配利潤。

### 解散與清算

根據《公司法》，公司因以下原因須予解散：(1)公司文件規定的營業期限屆滿或者公司文件規定的其他解散事由出現；(2)股東於股東會決議解散公司；(3)因公司合併或者分立需要解散；(4)依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；或(5)公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司百分之十以上表決權的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司有上述第(1)或(2)項情形，且尚未向股東分配財產的，可以通過修改公司文件或者經股東會決議而存續。

公司因上述第(1)、(2)、(4)或(5)種情形而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內組成清算組進行清算。清算組成員由董事或股東會確定的任何其他人士組成。如果清算組未能在規定時限內成立，則公司債權人可申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。人民法院應當受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間可行使以下職權：(1)清理公司財產，編製資產負債表及財產清單；(2)通知公司的債權人或刊發公告；(3)處理與清算有關的任何未了結業務；(4)清繳任何逾期稅款以及清算過程中產生的稅款；(5)清理公司債權、債務；(6)處理公司清償債務後的剩餘財產；及(7)代表公司參與民事訴訟活動。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠的稅款，清償公司債務後的剩餘財產按照股東持有的股份比例分配。清算期間，公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前款規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清算公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當向人民法院申請破產清算。人民法院受理破產申請後，清算組應當將清算事務移交給人民法院指定的破產管理人。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會或者人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記。

清算組成員履行清算職責，負有忠誠義務和勤勉義務。清算組成員怠於履行清算職責，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任；因故意或者重大過失給債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

### 證券法律和法規

中國已頒佈關於股份發行和交易及信息披露方面的多部法規。1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規、制定證券相關政策、規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管執行機構，負責草擬證券市場的監管條文、監督證券公司、規管中國公司證券在中國或海外的公開發售、規範證券買賣、編纂證券相關統計資料及進行相關研究和分析。1998年4月，國務院合併證券委員會及中國證監會，並改組中國證監會。

國務院於1993年4月22日頒佈並生效的《股票發行與交易管理暫行條例》，對股票的發行、股票的交易、上市公司的收購、上市股票的保管、清算和過戶、上市公司的信息披露、調查和處罰以及爭議的仲裁的申請和審批程序作出了規定。

國務院於1995年12月25日頒佈並生效的《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》，對股份有限公司境內上市外資股的發行、認購、交易、支付股利以及信息披露作出主要規定。

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

全國人民代表大會常務委員會於2019年12月28日修訂並於2020年3月1日生效的《中華人民共和國證券法》(以下簡稱《中國證券法》)，對(其中包括)證券發行與交易、上市公司、證券交易所及證券公司的收購、國務院證券監督管理機構在中國的職責，以及全面規範中國證券市場的活動作出了一系列規定。《中國證券法》規定，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，應當符合國務院的有關規定。目前，境外發行股票的發行和交易主要受國務院和中國證監會頒佈的規則和法規規管。

### 境外上市

中國證監會於2023年2月17日頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》及五項配套指引，自2023年3月31日起施行。該試行辦法引入新的備案制度，要求中國境內企業在向境外主管監管機構或境外證券交易所提交首次公開發行申請後三個工作日內，向中國證監會辦理備案手續。試行辦法同時明確規定，有下列情形之一的，不得境外發行上市：(i)特定法律法規明確禁止有關證券發行上市的；(ii)經國務院有關主管部門依法審查認定，境外發行上市可能危害國家安全的；(iii)境內企業或者其控股股東、實際控制人最近三年內存在貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序的刑事犯罪的；(iv)境內企業因涉嫌犯罪或者重大違法違規行為正在被依法立案調查，尚未有明確結論意見的；或(v)境內企業控股股東或者受控股股東及／或實際控制人支配的其他股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。

中國證監會會同其他三個相關政府部門於2023年2月24日頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》(「**保密規定**」)，並自2023年3月31日起施行。根據保密規定，境內企業或境外發行上市主體向證券公司、證券服務機構、境外監管機構等相關主體及個人提供或公開披露包含國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權限的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。境內企業直接或通過境外上市主體向證券公司、證券服務機構、境外監管機構等相關主體及個人公開披露或提供其他一旦洩露即會對國家安全或者公共利益造成不利影響的文件、資料的，應當嚴格按照國家有關規定履行相關程序。境內企業向證



券公司、證券服務機構、境外監管機構等相關主體及個人提供會計檔案或會計檔案複製件的，應當按照國家有關規定履行相應程序。證券公司、證券服務機構為境內企業境外發行上市提供相關服務，在境內形成的工作底稿等檔案應當存放在境內。需要出境的，應當按照國家有關規定辦理審批手續。

### 與H股「全流通」有關的規定

根據境外上市試行辦法及相關指引，「全流通」指直接在境外市場發行證券並上市的境內企業的境內未上市股份股東將其境內未上市股份轉換為在境外市場流通的境外上市股份。「全流通」應當符合中國證監會的相關規定，境內未上市股份股東通過提交關鍵合規問題材料(包括「全流通」是否已履行充分的內部決策程序、必要的內部審批及授權，以及「全流通」是否涉及法律、法規以及國有資產管理、行業監管及外商投資政策規定的審批或備案程序，如有，是否已履行有關審批或備案程序)委託境內企業向中國證監會申報「全流通」。

根據中國證監會於2019年11月14日頒佈並施行且於2023年8月10日修訂的《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引(2023修正)》，在符合相關法律法規及國有資產管理、外商投資、行業監管所載政策規定的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通股份的數量及比例，並授權境內企業提出「全流通」申請。境內未上市股份股東應當授權境內企業，通過提交關鍵合規問題材料(包括「全流通」是否已履行充分的內部決策程序、必要的內部審批及授權，以及「全流通」是否涉及法律、法規以及國有資產管理、行業監管及外商投資政策規定的審批或備案程序，如有，是否已履行有關審批或備案程序)向中國證監會提交「全流通」申請。尚未上市的境內企業可於申請境外首次公開發售時提交「全流通」申請。「全流通」申請經中國證監會批准後，境內企業應於申請所涉股份在中國結算完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。境內未上市股份於香港上市流通後，不得再轉回中國境內。

根據中國證券登記結算有限責任公司(「中國結算」)及深圳證券交易所(「深交所」)於2019年12月31日頒佈的《H股「全流通」業務實施細則》，「全流通」業務相關的跨境轉



## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

登記、存管及持有明細維護、交易委託與指令發送、結算、參與人管理、名義持有人服務等業務適用該實施細則。實施細則未作規定的，參考中國結算、中國證券登記結算(香港)有限公司及深交所的其他業務規則辦理。

### 仲裁和仲裁裁決的執行

於1994年8月31日，全國人民代表大會常務委員會通過《中華人民共和國仲裁法》(「《仲裁法》」)，該法於1995年9月1日開始生效並於2009年8月27日、2017年9月1日及2025年9月12日修訂。根據《仲裁法》，中國仲裁協會制定仲裁規例前，仲裁委員會依照《仲裁法》及《民事訴訟法》制定仲裁暫行規則。倘當事人通過協議規定以仲裁作為解決爭議的方法，則人民法院將不予受理有關案件，惟仲裁協議宣告無效的除外。

根據《仲裁法》及《民事訴訟法》規定，仲裁裁決是終局，對仲裁雙方均具有約束力。倘仲裁一方不履行仲裁裁決，另一方可以向人民法院申請執行裁決。倘仲裁程序或仲裁庭的組成違反法定程序，或倘裁決超出仲裁協議的範圍或超出仲裁委員會的管轄範圍，則人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

尋求執行中國仲裁庭就並非身在或其財產不在中國境內的一方作出的仲裁裁決的當事人，可以向對案件有司法管轄權的外國法院申請執行。同樣，外國仲裁機構作出的仲裁裁決亦可由中國法院按照互惠的原則或中國已簽訂或加入的任何國際條約予以承認和執行。中國根據於1986年12月2日通過的全國人民代表大會常務委員會決議，加入了於1958年6月10日通過的《承認及執行外國仲裁裁決公約》(「紐約公約」)。紐約公約規定，紐約公約成員國作出的所有仲裁裁決須得到紐約公約所有其他成員國的承認及執行，但是在某些情況下，紐約公約成員國有權拒絕執行，包括執行仲裁裁決與向其提出執行仲裁申請的所在國的公共政策存在衝突等。全國人民代表大會常務委員會在中國加入紐約公約時同時宣佈：(i)中國只會根據互惠原則承認及執行外國仲裁裁決及(ii)中國只會對根據中國法律認定由契約性及非契約性商務法律關係所引起的爭議應用紐約公約。

香港及最高人民法院之間就相互執行仲裁裁決問題達成一項安排。於1999年6月18日，最高人民法院通過《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》，自

## 附錄四

## 主要法律及監管規定概要

2000年2月1日起生效，並於2020年12月26日頒佈《關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的補充安排》。根據該等安排，中國仲裁機構根據《仲裁法》作出的裁決可於香港執行，且香港仲裁裁決亦可於中國執行。

### 司法判決及其執行

於2006年7月14日，中國最高人民法院與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「**2006年安排**」）。根據2006年安排，如任何指定的內地法院或任何指定的香港法院在具有書面管轄協議的民事或商事案件中作出的須支付款項的可執行終審判決，當事人可以向內地法院或者香港法院申請承認和執行該判決。於2019年1月18日，中國最高人民法院與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「**2019年安排**」），旨在建立一個更清晰明確的機制，以在更廣泛的範圍內認可和執行內地法院及香港法院之間的民商事案件判決。2006年安排被於2024年1月29日生效的2019年安排所取代。

本附錄載有本公司於2026年5月7日採納並將於H股於香港聯交所[編纂]之日生效的公司文件主要條文概要。本附錄主要目的在於為潛在[編纂]提供本公司公司文件概覽，故未必載有對於有意[編纂]屬重要的所有資料。

## 股份及註冊資本

公司的股份採取股票的形式。

公司發行的股票以人民幣計值。

本公司按照公開、公平及公正的原則發行股份，同類別股份享有同等權益。

同次發行的同類別股份，每股的發行條件和價格應當相同。認購人所認購的股份，每股應當支付相同價格。

## 增資、減資及購回股份

### 增資

本公司根據經營和發展需要，依照法律法規、公司股票上市地證券監管規則以及經股東會分別作出決議，可以採用下列方式增加資本：(1)公開發售股份。(2)非公開發行股份。(3)向現有股東配發紅股。(4)以公積金轉增股本。(5)法律及行政法規規定以及中國證監會批准、公司股票上市地監管機構等相關監管機構批准的其他方式。

### 減資

公司可以減少其註冊資本。減少註冊資本應遵守《公司法》及其他相關規定以及公司文件規定的程序辦理。

公司需要減少註冊資本時，必須編製資產負債表及資產清單。

公司應當自股東會作出減少註冊資本決議之日起10日內知會債權人，並於30天內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告減資事宜。收到通知的債權人有權自收到通知之日起30天內要求公司清償債務或提供相應擔保。未收到通知的債權人有權自公告之日起45天內提出該等要求。

## 購回股份

本公司不得購回其自身的股份，但以下情形除外：(1)減少其註冊資本；(2)與持有其股份的其他公司合併；(3)向其僱員授予股份用於激勵或僱員持股計劃；(4)於股東會就合併或分立決議案投反對票的股東，要求公司購回股份；(5)將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；及(6)本公司為維護本公司價值及股東權益所必需；及法律及行政法規所規定，及公司股票[編纂]地相關監管機構許可的其他情況。

本公司收購其自身股份，可以通過公開的集中交易方式或法律、行政法規、中國證監會及公司股票[編纂]地監管機構認可的其他方式進行。

本公司因上述第(3)項、第(5)項及第(6)項規定的情形收購其自身股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。

本公司因上述第(1)項及第(2)項規定的情形收購其自身股份的，應當經股東會決議；本公司因上述第(3)項、第(5)項及第(6)項規定的情形收購其自身股份的，可以根據公司文件的規定或股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。

本公司收購其自身股份後，如屬於第(1)項情形的，所收購股份應當自收購之日起10日內註銷；如屬於第(2)項及第(4)項情形的，股份應當於六個月內轉讓或註銷；如屬於第(3)項、第(5)項及第(6)項情形的，公司持有股份總數不得超過公司發行股份總數的10%，且股份應當於三年內轉讓或註銷。

## 股份轉讓

本公司的股份可依法轉讓。

所有H股的轉讓皆應採用一般或普通格式或任何其他為董事會接受的格式的書面轉讓文據(包括香港聯交所不時規定的標準轉讓格式或過戶表格)；而該轉讓文據僅可以採用手簽方式或者加蓋公司有效印章(如出讓方或受讓方為公司)。如出讓方或受讓方為依照中國香港法例不時生效的有關法規所定義的認可結算所或其代理人，轉讓文據可採用手簽或機印形式簽署。所有轉讓文據應備置於公司法定地址或董事會不時可能指定的其他地址。

本公司於[編纂]股份前已發行的股份，自公司股份在證券交易所上市交易之日起一年內不可轉讓。

## 附 錄 五

## 公 司 章 程 概 要

本公司董事及高級管理人員應向本公司申報所持有的本公司股份及該等股份的任何變動情況。在就任時確定的任職期間，每年轉讓的股份不得超過其於本公司所持股份總數的25%。所持本公司股份自本公司股份[編纂][編纂]之日起一年內不得轉讓。上述人員在離職後六個月內，不得轉讓其所持有的本公司股份。

若公司股票[編纂]地證券監管規則對轉讓限制另有規定則遵守該等規定。

若股份在法律、行政法規規定的限制轉讓期限內出質，質權人不得在限制轉讓期限內行使質權。

若本公司股票[編纂]地證券監管機構對境外[編纂]股份的轉讓限制另有規定則遵守該等規定。

### 股 東 名 冊

本公司依據證券登記結算機構提供的憑證建立股東名冊。股東名冊是證明股東持有本公司股份的確鑿證據。本公司可根據國務院下屬證券監督管理機構與境外證券監督管理機構達成的諒解或協議將境外[編纂]股份外資股股東名冊存置於中國境外並委託境外代理機構進行管理。

H股股東名冊正本應存置於香港。本公司須將境外[編纂]股份外資股股東名冊的副本存置於本公司註冊辦事處。受託境外代理機構須隨時保持境外[編纂]股份外資股股東名冊正、副本一致。倘境外[編纂]股份外資股股東名冊正、副本有任何差異，以正本為準。存置於香港的股東名冊應可供股東查閱。本公司可根據香港法例第622章《公司條例》第632條條款的等同條款暫停辦理股東登記手續。

### 股 東 的 權 利 和 義 務

股東應根據其所持股份類型享有權利並承擔義務。持有同類股份的股東應享有同等權利並應承擔相同義務。

本公司股東應享有下列權利：(1)依照其所持股份比例獲得股息及其他形式的利益分配；(2)要求、召集、主持、參加或者委派代理人參加股東會，並依法行使相應的表決權；(3)監督本公司運營，並提出建議或質詢；(4)根據法律、行政法規及公司文件的規定轉讓、贈予或質押其所持有的股份；(5)審閱、複製公司文件、股東名冊、股東會會議記錄、董事會會議決議及財務會計報告，符合特別規定的股東可以審閱公司的會計賬簿、會計憑證；(6)本公司解散或清算時，根據其所持股份比例參與公司剩餘資產的分

配；(7)對有關本公司合併或分立的股東會決議有異議的股東可要求本公司購回其股份；(8)法律、行政法規、部門規章、本公司股份[編纂]地證券監管規則或公司文件規定的其他權利。

本公司股東應承擔下列義務：(1)遵守法律、行政法規和公司文件；(2)為認購的股份繳納股款；(3)除法律法規另有規定者外，不得撤回其注資；(4)不得濫用其股東權利損害本公司或者其他股東利益；(5)不得濫用本公司獨立法人地位和股東有限責任損害本公司債權人利益；(6)法律、行政法規、本公司股份[編纂]地證券監管規則和公司文件規定應當承擔的其他義務。

倘本公司股東濫用其股東權利並導致本公司或其他股東蒙受損失，則其須依法承擔賠償責任。倘本公司股東濫用本公司獨立法人地位和股東有限責任逃避債務並對本公司債權人的利益造成嚴重損害，則其須就本公司債務承擔連帶責任。

### 控股股東權利的限制

本公司的控股股東及實際控制人應當依照法律、行政法規、中國證券監督管理委員會的規定及本公司股份[編纂]地監管機構的規定行使權利及履行義務，以保障本公司利益。

本公司的控股股東及實際控制人應當遵守以下規定：(1)依法行使股東權利，不得濫用控制權或利用關聯關係損害本公司或其他股東的合法權益；(2)嚴格履行作出的公開聲明及承諾，不得擅自變更或放棄該等聲明或承諾；(3)依照相關規定嚴格履行信息披露義務，主動配合本公司進行信息披露，並及時將已發生或擬發生的重大事件告知本公司；(4)不得以任何方式侵佔本公司資金；(5)不得強迫、指使或要求本公司及相關人員違反法律法規提供擔保；(6)不得利用本公司重大未公開資訊謀取不正當利益，不得以任何方式洩露有關本公司的任何重大未公開資訊，不得從事內幕交易、短線交易及市場操縱等違法違規活動；(7)不得通過非公平關聯交易、利潤分配、資產重組及對外投資等任何方式損害本公司及其他股東的合法權益；(8)確保本公司資產的完整性，以及本公司人員、財務、組織架構及業務的獨立性，不得以任何方式干預本公司的獨立性；(9)法律、行政法規、中國證券監督管理委員會的規定、證券交易所的業務規則及本文件規定的其他規定。



## 股東會

### 股東會的一般規定

股東會是本公司的權力機構，依法行使下列權力：(1)選舉和更換董事，決定有關董事薪酬的事項；(2)審議批准董事會報告；(3)審議批准本公司利潤分配方案及虧損彌補方案；(4)就本公司註冊資本的增加或減少做出決議；(5)就發行公司債券及其[編纂]事宜做出決議；(6)就本公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式做出決議；(7)修訂公司文件；(8)就聘用或解聘開展本公司審計業務的會計師事務所做出決議；(9)審議批准公司文件第四十七條規定的擔保事項；(10)審議有關在一年內買賣重大資產超過本公司最近一期經審計總資產30%的事項；(11)審議批准變更募集資金用途；(12)審議股權激勵計劃和僱員持股計劃；(13)審議法律、行政法規、部門規章、本公司股份[編纂]地證券監管規則或公司文件規定應當由股東會決定的其他事項。

股東會可授權董事會就發行公司債券做出決議。

股東會分為年度股東會和臨時股東會。年度股東會應每年召開一次，並應於上一財政年度完結之後的六個月之內召開。

倘有下列情形之一，本公司應於有關事件發生之日起兩個月內召開臨時股東會：(1)董事人數少於《公司法》規定人數，或公司文件所規定人數的三分之二；(2)本公司未彌補的虧損達股本總額的三分之一；(3)單獨或者共同持有公司股份10%以上的股東請求；(4)董事會認為必要；(5)審計委員會提議召開會議；(6)法律、行政法規、部門規章、本公司股份[編纂]地證券監管規則或公司文件規定的其他情形。

### 股東會的召開

董事會應在規定期限內召開股東會。

經全體獨立非執行董事過半數同意，獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東會。為答覆獨立非執行董事召開臨時股東會的提議，董事會應當根據法律、行政



法規、本公司股份[編纂]地證券監管規則和公司文件的規定，在收到提議10日內提供同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

倘董事會同意召開臨時股東會，其應在作出董事會決議後的5日內發出召開股東會的通知；倘董事會不同意召開臨時股東會，其應說明理由並公告。

審計委員會向董事會提議召開臨時股東會應當以書面形式提出。董事會應當根據法律、行政法規、本公司股份[編纂]地證券監管規則和公司文件的規定，在收到提議10日內提供同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

倘董事會同意召開臨時股東會，其應在作出董事會決議後的5日內發出召開股東會的通知。通知中對原提議的任何變更，應徵得審計委員會的同意。

倘董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到提案10日內未提供反饋，應視為董事會不能履行或者無意履行召集股東會會議職責。在此情況下，審計委員會可以自行召集和主持會議。

單獨或者合共持有本公司股份10%以上的股東請求董事會召開臨時股東會應當以書面形式向董事會提出請求。董事會應當根據法律、行政法規、本公司股份[編纂]地證券監管規則和公司文件的規定，在收到請求10日內提供同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

倘董事會同意召開臨時股東會，其應在作出董事會決議後的5日內發出召開股東會的通知。通知中對原請求的任何變更，應徵得有關股東的同意。

倘董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到請求10日內未提供反饋，單獨或者合共持有本公司股份10%以上的股東可以書面形式向審計委員會提議召開臨時股東會。

倘審計委員會同意召開臨時股東會，其應在收到相關請求後的5日內發出召開股東會的通知。通知中對原請求的任何變更，應徵得有關股東的同意。

## 附錄五

## 公司章程概要

若審計委員會未能在規定期限內發出股東會通知，則視為審計委員會不召開和主持股東會。在此情形下，單獨或合共持有本公司10%以上股份且連續持有時間超過90日的股東可自行召開和主持該會議。

若審計委員會或股東決定自行召開股東會，應以書面形式通知董事會。在股東會決議公告前，召集股東持有的股份比例不得低於10%。

### 股東會提案

當本公司召開股東會時，董事會、審計委員會及單獨或合共持有本公司1%以上股份的股東有權向本公司提交提案。單獨或合共持有本公司1%以上股份的股東，可在股東會召開前10日以書面形式向召集人提出臨時提案。召集人應當在收到提案後2日內發出股東會補充通告，宣佈臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東會審議，但前提是該臨時提案不違反法律、行政法規或公司文件的規定，且未超出股東會的職權範圍。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通告後，不得修改股東會通告中已列明的提案或增加新的提案。股東會不得就股東會通告中未列明或不符合公司文件規定的議案進行表決或作出決議。

### 股東會通告

召集人應在年度股東會召開前至少21日以公告方式通知各股東，並在臨時股東會召開前至少15日以公告方式通知各股東。上述期限均不包括會議召開當日。法律、法規以及本公司股份[編纂]所在地的證券監管機構另有規定的，從其規定。

### 股東會的召開

所有在股權登記日登記在冊的股東或彼等代理人均有權出席股東會，並依照相關法律、法規、本公司股份[編纂]所在地的證券監管規則及公司文件的規定行使表決權(除非股東已就特定事項放棄表決權，如若該股東在所審議的交易或安排中擁有重大利益)。

股東可親自或委任代表出席股東會。各股東均有權委任一名代理人，該代理人不必為本公司股東。

## 附錄五

## 公司章程概要

自然人股東親自出席會議的，須出示本人身份證或其他有效證件或證明；代理人代表股東出席的，須出示本人有效身份證件及股東授權委託書。

法人股東須由其法定代表人或法定代表人授權的代理人出席會議。法定代表人出席會議的，須出示本人身份證及能證明其具有法定代表人資格的有效證明；代理人出席會議的，須出示本人身份證及法人股東的法定代表人出具的書面授權委託書或代表委任表格。如該法人股東已委派代表出席任何會議，則認為親自出席，若該股東為香港相關條例不時認定的認可結算所(或其代理人)則除外。

如該股東為香港相關條例不時認定的認可結算所(或其代理人)，該股東可以授權其法人代表或其認為合適的一個或以上人士在任何股東會上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權委託書或授權書須載明每名該等人士所涉及的股票數目和種類，授權書由認可結算所授權人員簽署。經此授權的人士可在會議上代表認可結算所(或其代理人)(無需出示持股憑證、經公證的授權及／或正式授權的進一步證據)，並享有等同其他股東享有的法定權利，包括發言及投票的權利，如同該人士為本公司的個人股東。

合夥企業股東須由其執行事務合夥人／執行事務合夥人指定的代表，或經其授權的代理人代表出席。執行事務合夥人／代表出席會議時，須出示其身份證及有效的執行事務合夥人／代表身份證明文件；代理人出席會議時，須出示其身份證及由該合夥企業股東的執行事務合夥人／代表出具的書面授權書或代表委任表格。

### 股東會決議案

股東會決議案分為普通決議案及特別決議案。

股東會作出普通決議，應當由出席股東會的股東所持表決權過半數通過。股東會作出特別決議，應當由出席股東會的股東所持表決權的三分之二以上通過。

以下事項應當由股東會以普通決議通過：(1)董事會報告；(2)董事會提呈的利潤分配方案和虧損彌補方案；(3)董事會成員的委任、解聘及其薪酬和支付方式；(4)聘請與解聘定期為本公司提供審計服務的會計師事務所及確定其薪金；(5)本公司年度報告；(6)法律、行政法規、本公司股份[編纂]地證券監管規則或公司文件規定無需以特別決議通過的其他事項。

以下事項應當由股東會以特別決議通過：(1)本公司增加或者減少註冊資本；(2)本公司的分立、分拆、合併、解散和清算；(3)修訂公司文件；(4)本公司在一年內購買、出售重大資產或者為他人提供擔保超過本公司最近一期經審計總資產的30%；(5)股權激勵計劃；(6)法律、行政法規、本公司股份[編纂]地證券監管規則或公司文件規定的其他事項，以及股東會以普通決議通過認為對本公司有重大影響，需要以特別決議通過的其他事項。

## 董事和董事會

### 董事

董事由股東會選舉或者更換；董事任期未屆滿，股東會可以解除其職務。

董事任期為三年。董事任期屆滿，可連選連任。倘若董事辭任導致本公司董事會董事人數低於法定最低人數、獨立非執行董事辭任導致獨立非執行董事人數少於董事會成員總數的三分之一，或獨立非執行董事中沒有會計專業人士，則辭任董事應根據法律、行政法規、部門規章、本公司股份[編纂]地的證券監管規定及公司文件的規定，繼續履行董事職務，直至新當選董事就任為止。於上述任何情況下，本公司應於兩個月內完成董事補選。

### 董事會

本公司設立董事會，由九名董事組成，其中至少三名獨立非執行董事，獨立非執行董事的人數不得低於本公司董事總數的三分之一。本公司應設一名職工代表董事，由職工代表大會選舉產生。至少一名獨立非執行董事應當具備本公司股份[編纂]的證券交易所規定的適當會計或者相關財務管理專業知識，或者適當的專業資格。有關獨立非執行董事制度，公司文件未作規定的事項，應按照適用法律、行政法規及本公司股份[編纂]地證券監管規則的有關規定辦理。

董事會行使下列權力：(1)召集股東會並向股東會報告工作；(2)執行股東會的決議；(3)決定公司的經營計劃和投資方案；(4)制定公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；(5)制定公司增加或減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市的方案；(6)擬定公司合併、分立、解散、變更公司形式或上市的方案；(7)在授權範圍內，決定公司重大內部改革、

## 附錄五

## 公司章程概要

重組事項或就相關事項作出決議；(8)一級及以上專業內部管理機構、分支機構及子公司的設立或註銷；(9)依據相關規定及程序，聘任或解聘本公司總經理、副總經理、財務總監及公司秘書；按照相關規定實施任期制及契約化管理；並決定高級管理人員之業績考核、薪酬等相關事項；(10)制定公司的基本管理制度，包括但不限於關聯交易制度；(11)擬訂文件修改方案；(12)管理公司信息披露事項；(13)向股東會提交聘用或更換為公司審計的會計師事務所的提案；(14)制訂公司重大收購、購回公司股份、合併、分立、解散及變更公司形式的方案；(15)在股東會授權範圍內，決定公司對外投資、購置及處置資產、資產抵押、對外擔保、委託理財、關連交易及對外捐贈等事項；釐定具體金額標準並制訂對外捐贈的管理制度；在不違反法律、法規及本文件其他規定的情況下，公司董事會對交易的審批權限參照香港上市規則的規定；(16)制訂公司文件草案及公司文件修訂方案；(17)聽取總經理之工作報告，檢查總經理及其他高級管理人員執行董事會決議之情況；(18)審議及批准根據公司股票[編纂]地證券監管規則須由董事會決定的交易(包括但不限於須予披露交易及關聯交易)；(19)法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則、本文件或股東會授予的其他權力。

超越股東會授權範圍的事項，應當提交股東會審議。

就董事會就前段所述事項通過之決議，除第(5)、(6)、(11)項及其他依據法律、行政法規、部門規章、公司股份[編纂]之證券交易所上市規則及本文件規定須經全體董事至少三分之二批准之事項外，其餘事項可由全體董事簡單多數批准。

董事會決議的表決，實行一人一票。

### 董事長

董事長行使下列權力：(1)代表公司處理各項公司事務；(2)召集並主持董事會會議；(3)監督董事會決議的執行，並就此向董事會匯報；(4)提議總經理人選供董事會會議討論並表決；(5)在發生特大自然災害等不可抗力緊急情況時，依照法律和為公司最佳利

益行使對公司事務的特別處置權，並事後向董事會和股東會報告；(6)董事會授予的其他權力。

### 總 經 理

總經理對董事會負責，並行使下列權力：(1)主持公司的生產經營管理工作，並組織實施董事會決議；(2)擬訂公司年度投資計劃和投資方案；(3)擬訂公司內部管理機構設置方案；(4)擬訂公司的基本管理制度；(5)制定公司的具體規章；(6)根據相關條文，提請董事會聘任或者解聘公司副總經理及財務負責人；(7)根據相關條文，決定聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的管理人員；(8)本文件或董事會授予的其他權力。

總經理列席董事會會議。

### 董 事 會 秘 書

本公司設董事會秘書，負責股東會及董事會會議的籌備、文件保管、公司股東資料管理、辦理信息披露事務等事宜。

董事會秘書應遵守法律、行政法規、部門規章及公司文件的有關規定。

### 審 計 委 員 會

董事會設審計委員會，行使《公司法》規定的監事會職權。

審計委員會由3名委員組成，彼等均為非執行董事。獨立非執行董事應佔審計委員會成員之多數。召集人須為具備會計專業知識之獨立非執行董事。審計委員會成員由本公司董事會選舉產生。本公司董事會之職工代表可擔任審計委員會成員。



## 借貸權力

本文件並未載有董事行使借貸權力的方式或授出該等權力的方式的任何特定條款。然而，董事會有權制定方案，以發行公司債券及將股份上市，該等事宜須經股東於股東會上以特別決議案批准。

## 財務會計制度

本公司應當依照法律、行政法規及國家有關部門的規定，制定本公司財務會計制度。

本公司的財務年度為公曆年度，即公曆1月1日至12月31日。本公司在各財務年度結束之日起四個月內編製年度財務會計報告，在各財務年度上半年結束之日起兩個月內編製中期業績或財務數據，並依法經審查驗證。

法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票[編纂]地證券監管機構及香港《上市規則》對編製及刊發上述財務會計報告、業績或財務資料另有規定的，從其規定。

## 公司解散和清算

當發生以下情況，本公司須解散：(1)本文件規定的營業期限屆滿或者本文件規定的其他解散事由出現；(2)股東會決議解散；(3)因公司合併或者分立需要解散；(4)依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；(5)本公司在管理及經營方面遭遇嚴重困難，且其存續將對股東利益造成重大損失。如上述問題無法通過其他方式解決，持有本公司10%以上投票權的股東可向人民法院申請解散本公司。

公司出現前款規定的解散事由，應當在10日內將解散事由通過國家企業信用信息公示系統予以公示。

本公司因上述第(1)、(2)、(4)及(5)項規定的原因解散的，應當進行清算。董事為本公司清算的義務人，應當在解散事由出現之日起15日內組成清算組進行清算。清算組由董事組成，但是公司文件另有規定或者股東會決議另選他人的除外。清算義務人未及時履行清算義務，給公司或者債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。



## 附錄五

## 公司章程概要

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告，同時按照本公司股票[編纂]證券交易所要求的方式進行公告。債權人應當自接到通知之日起30日內，未接到通知的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。

清算組在清理本公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現本公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請破產清算。

人民法院受理破產申請後，清算組應當將清算事務移交給人民法院指定的破產管理人。公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會或者人民法院確認，並向公司登記機關報送，申請註銷公司登記。

### 修改公司文件

有任何下列情形的，本公司應當修改其公司文件：(1)《公司法》或相關法律、行政法規及本公司股票[編纂]地證券監管規則修訂後，公司文件規定與修訂後的法律、行政法規相抵觸；(2)公司情況發生變化，與公司文件記載事項不一致；(3)股東會決定修改公司文件。

股東會通過的修改公司文件的事項如需經主管部門批准的，應當報請批准；涉及公司登記事項變更的，應當依法辦理變更登記手續。



香港評值國際有限公司

香港

灣仔

軒尼詩道303號

協成行灣仔中心

14樓1403室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國的物業估值

我們遵照開封清明上河園股份有限公司(「貴公司」)之指示，對 貴公司於2026年3月31日(「估值日期」)所持有的估值概要中載列的物業(「該等物業」)進行估值。我們確認，我們已對該等物業進行查核、作出相關查詢，並取得吾等認為為向 閣下提供該等物業於2026年3月31日之市值意見所需之進一步資料，以供 貴公司於香港聯合交易所進行[編纂]之用。

本函件為估值報告的一部份，解釋了估值基準及方法、澄清假設、資料來源及本估值受到的條件限制。

## 估值基準

我們對該等物業的估值乃我們對其市場價值的意見。所謂市場價值，根據由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)的定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫的情況下達成的公平交易的估計金額」。

## 估值準則及假設

在對該等物業進行估值時，我們已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)、國際估值準則理事會於2025年1月頒佈的國際估值準則。

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

我們對各項物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、出售及售後租回安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠或任何其他價格元素)而引致的被抬高或貶低的估計價格。

在對該等物業進行估值的過程中，我們倚賴 貴公司法律顧問就該等物業的業權及 貴公司位於中華人民共和國(「中國」)的該等物業的權益所提供的資料及意見。除中倫律師事務所有限法律責任合夥(「中國法律顧問」)就該等物業出具的中國法律意見(「中國法律意見」)中另有說明外， 貴公司對各相關物業擁有可強制執行的業權並根據相關不動產權證，可於獲批土地使用年期屆滿前的整段期間不受幹預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴公司所提供的資料，我們已將其業權狀況及獲授的主要證書、批文及執照等載於有關估值證書的附註內。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能會產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

該等物業分為四個子群組：

1. 業主就自用持有的物業 — 土地使用權：截至估值日期，有關該等物業的國有土地使用權證已經取得。在對該等物業的土地部分進行估值時，我們採用直接比較法，假設各項該等物業均參考相關市場可得的可比銷售交易以現有狀態出售，惟標的物業與可比物業之間須作出適當調整。
2. 業主就自用持有的物業 — 民防停車場之租賃所有權：民防停車場相關之租賃所有權並無賦予商業價值。作為參考，民防停車場相關之租賃所有權之假設價值乃採用收益法計算，即將租賃協議屆滿前之預期淨營運收入折現至其淨現值。
3. 業主就自用持有的物業 — 建築物及構築物：在評估該建築物及構築物的價值時，由於其建造目的具特殊性，因此無法輕易找到可供比對的市場案例。因此，建築物和構築物不能根據直接比較法進行估值。因此，彼等乃根據其折舊重置成本進行估值。為此，我們將「折舊重置成本」定義為我們對現有使用價值的意見以及對建築物和構築物的新重置成本的估計，包括雜項費用，然後從中扣除以考慮樓齡、狀況及功能過時因素。主要的估值參數包括預估建築成

## 附錄六

## 物業估值報告

本、建築成本指數，以及相較於同類物業對該物業實際使用年限的評估。未持有建築物所有權證書的建築物及構築物，因無法轉售，故被視為無商業價值。

4. 持作投資之物業：在評估持作投資之物業時，由於該等投資物業的建造用途特定，因此難以確定市場可比物業。因此，該等投資物業不能根據直接比較法進行估值。因此，彼等乃根據其折舊重置成本進行估值。主要的估值參數包括預估建築成本、建築成本指數，以及相較於同類物業對該物業實際使用年限的評估。由於該等投資物業分佈於第一子群組內的不同地塊上，無法與相關土地一併按獨立基準進行估值，因此與本子群組相關的土地價值已計入第一子群組內，而本子群組別所顯示的價值為上述地塊上所興建的建築物及構築物的價值。

### 資料來源

我們已獲 貴公司提供有關該等於中國所持物業的業權文件副本。然而，我們並未檢索文件正本，以核實我們獲提供副本是否有任何可能未顯示的修訂。

我們於物業估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問所提供的有關物業業權及 貴公司於中國所持物業的權益的資料及意見。

我們已就全部物業接納獲 貴公司提供的有關規劃批准、法定公告、地役權、年期、土地及樓宇編號、樓宇竣工日期、建設成本、地盤及建築面積、 貴公司應佔權益以及所有其他相關事宜的意見。

估值證書內的尺寸、計量及面積乃基於我們所獲提供的資料，因此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴公司所提供對我們估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴公司所告知有關已提供的資料中並無遺漏任何重大事實。

### 中國法律意見

貴公司的法律顧問中倫律師事務所有限法律責任合夥已就 貴公司所擁有物業的估值(詳見本估值報告中的估值證書附註)擔任 貴公司有關中國法律(定義見下文)的法律顧問。「中國法律」指截至本報告日期生效並可供公眾查閱的中國法律法規。概不保證任何該等中國法律在短期或長期內不會被更改、修訂或取代，亦不保證該等更改、修訂或取代是否具有追溯效力。

## 附錄六

## 物業估值報告

### 業權調查

我們已獲提供有關於中國所持物業業權的文件摘要，惟並未就有關物業業權作出調研。因此無法確定該等於中國所持物業的業權是否完整無暇，因此，我們於估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司及其法律顧問就 貴公司於中國持有該等物業的權益所提供的意見。根據中國法律意見，未發現業權瑕疵或未決訴訟。

### 實地視察

我們的專業團隊(包括黃瑋博士及廖仲卿先生)已視察該等物業。實地視察乃於2026年3月8日進行，主要視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部情況。我們並未在現場開展任何調查，以釐定土壤條件及服務等是否適合任何未來發展計劃。我們進行估值時，已假設相關方面均符合條件，且根據 貴公司的計劃亦不會於建設期內產生額外成本或遭遇延誤工期。此外，在我們的視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。我們亦無對任何設施進行測試。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建築面積，從而假設中國法律意見及 貴公司轉交予我們的文件所示建築面積均屬準確。

### 限制條件

我們很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關事宜向我們提供的意見，尤其是包括但不限於年期、法定通知、地役權、佔用詳情、樓面面積及所有其他識別該等物業的相關事宜。

我們並無理由懷疑我們所獲提供資料的真實性、完整性及準確性。我們亦獲 貴公司告知，其所提供資料中並無遺漏重要事實。我們認為已取得足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

我們的估值並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能會產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，該等物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

我們僅向客戶，且僅為編製本估值報告之目的就本報告承擔相關責任。除此以外，我們將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

### 貨幣

除另有指明者外，我們估值的所有金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

我們隨函附上估值概要及估值證書，以供閣下查閱。

### 獨立性確認

我們謹此確認香港評值國際有限公司及簽署人並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對我們提供不偏不倚意見的能力造成影響。我們確認，我們為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

此 致

開封清明上河園股份有限公司  
中華人民共和國  
河南省  
開封市龍亭區  
龍亭西路5號

列位董事 台照

代表  
香港評值國際有限公司

黃瑋博士  
ASA, MRICS, FCPA (Aust.)

董事總經理

廖仲卿  
MBA, MRICS, MHKIS, RPS(GP), CIREA

聯席董事  
註冊專業測量師

謹啟

2026年●月●日

黃瑋博士為香港最富有經驗的估值專家之一。彼為美國評估師協會(ASA)資深評估師、英國皇家特許測量師學會(RICS)特許會員及香港大學博士。彼自2005年起進行各類目的之估值，並在公共交易服務方面擁有豐富經驗。

廖先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港特別行政區香港測量師學會會員，取得資格後在香港特別行政區、中華人民共和國及亞太區擁有40年物業估值經驗。彼亦名列香港聯交所可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊。



附 錄 六

物 業 估 值 報 告

估 值 概 要

貴公司應佔  
於2026年3月31日  
現有狀態下的  
市值(人民幣)

組群一：業主就自用持有的物業—土地使用權

|                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊<br>(土地使用權證編號：汴房地產權證第236446號)                                                                   | 735,378,400 |
| 2. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊<br>(土地使用權證編號：汴房地產權證第236443號)                                                                   | 923,502,900 |
| 3. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一組地塊<br>(土地使用權證號：汴房地產權證第235738號、<br>汴房地產權證第235742、汴房地產權證第235741號、<br>汴房地產權證第235764號、汴房地產權證第235771號) | 523,739,600 |
| 4. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一組地塊<br>(土地使用權證編號：汴房地產權證第235739號，<br>汴房地產權證第235740號，汴房地產權證第235769號)                                 | 149,383,300 |
| 5. 位於河南省開封市龍亭區楊家湖西環路5號的一組地塊<br>(土地使用權證號：汴房地產權證第235765號、<br>汴房地產權證第235772號、汴房地產權證第235743號)                                | 304,962,600 |
| 6. 位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、<br>半畝園以西，編號為GC601-04的地塊<br>(土地使用權證編號：豫(2020)開封市不動產權第0070467號)                                  | 125,235,100 |
| 7. 位於河南省開封市水門樓、法院街以北、清明上河園以南的<br>一幅地塊(土地使用權證編號：豫(2018)開封市不動產權第<br>0041180號)                                              | 12,804,300  |

小計：2,775,006,000



附 錄 六

物 業 估 值 報 告

貴公司應佔  
於2026年3月31日  
現有狀態下的  
市值(人民幣)

組群二：業主就自用持有的物業－民防停車場－租賃所有權

- |                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 8. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的民防停車場租賃所有權 | 無商業價值 |
|---------------------------------|-------|

貴公司應佔  
於2026年3月31日  
現有狀態下的  
市值(人民幣)

組群三：業主就自用持有的物業－建築物及構築物

- |                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| 9. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04的建築物及構築物 | 202,009,000 |
|------------------------------------------------------|-------------|

貴公司應佔  
於2026年3月31日  
現有狀態下的  
市值(人民幣)

組群四：持作投資之物業(投資物業)

- |                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| 10. 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04的投資性物業 | 20,150,000 |
|-----------------------------------------------------|------------|

總計：2,997,165,000

附錄六

物業估值報告

估值證明書

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 1. 物業                                           | 年期概述                                                     | 佔用詳情                |                     |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號的一幅地塊(土地使用權證編號：汴房地產權證第236446號) | 該物業位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號清明上河園的西北角                            | 該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。 | 人民幣<br>735,378,400元 |
|                                                 | 該物業包含一幅地塊，佔地面積為88,523.82平方米                              |                     |                     |
|                                                 | 根據土地使用權證，該物業的土地使用權已於2011年11月15日出讓，土地使用期限屆滿日為2051年11月15日。 |                     |                     |
|                                                 | 該地塊是河南省開封市一處大型旅遊景區的第一期工程。                                |                     |                     |

附註：

- (1) 根據2012年4月16日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第236446號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

|        |              |
|--------|--------------|
| 佔地面積：  | 88,523.82平方米 |
| 土地使用權： | 商業服務         |
| 登記日期：  | 2012年3月29日   |
| 屆滿日期：  | 2051年11月15日  |
| 容積率：   | ≤ 0.3        |

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見，貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證號        | 位置              | 物業用途 | 屆滿日期        | 面積<br>(平方米) |
|----------------|-----------------|------|-------------|-------------|
| 汴房地產權證第236446號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號 | 商業服務 | 2051年11月15日 | 88,523.82   |

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

(3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 土地使用權證書 是

(4) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

## 附錄六

## 物業估值報告

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 2. 物業                                                               | 年期概述                                                                                                                                                                                                   | 佔用詳情                        | 的市值                 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號<br>的一幅地塊(土地使<br>用權證編號：汴房<br>地產權證第236443<br>號) | 該物業位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號清明<br>上河園的西北角<br><br>該物業包含一幅地塊，佔<br>地面積為111,169.98平方米<br><br>根據土地使用權證，該物<br>業的土地使用權已於2011<br>年11月15日出讓，土地使<br>用期限屆滿日為2051年11<br>月15日。<br><br>該地塊是河南省開封市一<br>處大型旅遊景區的第一期<br>工程。 | 該物業由 貴公<br>司自用，並用於<br>旅遊用途。 | 人民幣<br>923,502,900元 |

附註：

- (1) 根據2012年4月12日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第236443號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

|        |               |
|--------|---------------|
| 佔地面積：  | 111,169.98平方米 |
| 土地使用權： | 商業服務          |
| 登記日期：  | 2012年3月29日    |
| 屆滿日期：  | 2051年11月15日   |
| 容積率：   | ≤ 0.3         |

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見，貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證號            | 位置                  | 物業用途 | 屆滿日期        | 面積<br>(平方米) |
|--------------------|---------------------|------|-------------|-------------|
| 汴房地產權證<br>第236443號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2051年11月15日 | 111,169.98  |

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

(3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 土地使用權證書 是

於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

## 附錄六

## 物業估值報告

| 貴公司<br>於2026年<br>3月31日<br>現有狀態下<br>的市值                                                                                                            |                                                                                                                                                              |                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 3. 物業                                                                                                                                             | 年期概述                                                                                                                                                         | 佔用詳情                        |                     |
| 位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號<br>一組地塊(土地使用<br>權證編號：汴房地<br>產權證第235738號、<br>汴房地產權證第<br>235742、汴房地產權<br>證第235741號、汴房<br>地產權證第235764<br>號、汴房地產權證<br>第235771號) | 該物業位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號，汴<br>河南岸<br><br>該物業由數幅土地組成，<br>總佔地面積為76,183.9平<br>方米。<br><br>根據相關土地使用權證，<br>該物業的土地使用權已於<br>2003年1月1日出讓，土地<br>使用期限屆滿日為2043年<br>1月1日。 | 該物業由 貴公<br>司自用，並用於<br>旅遊用途。 | 人民幣<br>523,739,600元 |

### 附註：

- (1) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235738號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

|        |              |
|--------|--------------|
| 佔地面積：  | 17,879.52平方米 |
| 土地使用權： | 商業服務         |
| 屆滿日期：  | 2043年1月1日    |
| 容積率：   | ≤ 0.3        |

- (2) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235742號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

|        |              |
|--------|--------------|
| 佔地面積：  | 14,978.31平方米 |
| 土地使用權： | 商業服務         |
| 屆滿日期：  | 2043年1月1日    |
| 容積率：   | ≤ 0.3        |

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

- (3) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235741號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 11,136.28平方米  
 土地使用權： 商業服務  
 屆滿日期： 2043年1月1日  
 容積率：  $\leq 0.3$

- (4) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235764號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 18,257.68平方米  
 土地使用權： 商業服務  
 屆滿日期： 2043年1月1日  
 容積率：  $\leq 0.3$

- (5) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235771號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 13,932.11平方米  
 土地使用權： 商業服務  
 屆滿日期： 2043年1月1日  
 容積率：  $\leq 0.3$

- (6) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證             | 位置                  | 物業用途 | 屆滿日期      | 面積<br>(平方米) |
|--------------------|---------------------|------|-----------|-------------|
| 汴房地產權證<br>第235738號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2043年1月1日 | 17,879.52   |
| 汴房地產權證<br>第235742號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2043年1月1日 | 14,978.31   |
| 汴房地產權證<br>第235741號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2043年1月1日 | 11,136.28   |
| 汴房地產權證<br>第235764號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2043年1月1日 | 18,257.68   |
| 汴房地產權證<br>第235771號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2043年1月1日 | 13,932.11   |

- (7) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 土地使用權證書 是



## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

- (8) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

| 貴公司<br>於2026年<br>3月31日<br>現有狀態下<br>的市值                                                                         |                                                                                                                                                               |                             |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 4. 物業                                                                                                          | 年期概述                                                                                                                                                          | 佔用詳情                        |                     |
| 位於河南省開封市<br>龍亭區楊家湖西環<br>路5號一組地塊(土<br>地使用權證編號：<br>汴房地產權證第<br>235739號，汴房地產<br>權證第235740號，<br>汴房地產權證第<br>235769號) | 該物業位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號，汴<br>河南岸<br><br>該物業由數幅土地組成，<br>總佔地面積為26,781.46平<br>方米。<br><br>根據相關土地使用權證，<br>該物業的土地使用權已於<br>1998年1月1日出讓，土地<br>使用期限屆滿日為2038年<br>1月1日。 | 該物業由 貴公<br>司自用，並用於<br>旅遊用途。 | 人民幣<br>149,383,300元 |

附註：

- (1) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235739號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 5,653.56平方米  
土地使用權： 商業服務  
屆滿日期： 2038年1月1日  
容積率： ≤ 0.3

- (2) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235740號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 14,879.66平方米  
土地使用權： 商業服務  
屆滿日期： 2038年1月1日  
容積率： ≤ 0.3

- (3) 根據2010年6月28日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235769號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 6,248.24平方米  
土地使用權： 商業服務  
屆滿日期： 2038年1月1日  
容積率： ≤ 0.3

## 附錄六

## 物業估值報告

- (4) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證             | 位置                  | 物業用途 | 屆滿日期      | 面積<br>(平方米) |
|--------------------|---------------------|------|-----------|-------------|
| 汴房地產權證<br>第235739號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2038年1月1日 | 5,653.56    |
| 汴房地產權證<br>第235740號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2038年1月1日 | 14,879.66   |
| 汴房地產權證<br>第235769號 | 河南省開封市龍亭區<br>龍亭西路5號 | 商業服務 | 2038年1月1日 | 6,248.24    |

- (5) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 土地使用權證書 是

- (6) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

| 貴公司<br>於2026年<br>3月31日<br>現有狀態下<br>的市值                                                                         |                                                                                                                                                                 |                             |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 5. 物業                                                                                                          | 年期概述                                                                                                                                                            | 佔用詳情                        |                     |
| 位於河南省開封市<br>龍亭區楊家湖西環<br>路5號一組地塊(土<br>地使用權證編號：<br>汴房地產權證第<br>235765號、汴房地產<br>權證第235772號、<br>汴房地產權證第<br>235743號) | 該物業位於河南省開封市<br>龍亭區楊家湖西環路5號，<br>汴河北岸<br><br>該物業由數幅土地組成，<br>總佔地面積為44,963.42平<br>方米。<br><br>根據相關土地使用權證，<br>該物業的土地使用權已於<br>2002年8月1日出讓，土地<br>使用期限屆滿日為2042年<br>8月1日。 | 該物業由 貴公<br>司自用，並用於<br>旅遊用途。 | 人民幣<br>304,962,600元 |

附註：

- (1) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235765號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 11,339.12平方米  
土地使用權： 商業服務  
屆滿日期： 2042年8月1日  
容積率： 0.07

- (2) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235772號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 22,289.89平方米  
土地使用權： 商業服務  
屆滿日期： 2042年8月1日  
容積率： 0.07

## 附錄六

## 物業估值報告

- (3) 根據2010年5月10日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(汴房地產權證第235743號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 11,334.41平方米  
 土地使用權： 商業服務  
 屆滿日期： 2042年8月1日  
 容積率： 0.07

- (4) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證             | 位置                    | 物業用途 | 屆滿日期      | 面積<br>(平方米) |
|--------------------|-----------------------|------|-----------|-------------|
| 汴房地產權證<br>第235765號 | 河南省開封市龍亭區<br>楊家湖西環路5號 | 商業服務 | 2042年8月1日 | 11,339.12   |
| 汴房地產權證<br>第235772號 | 河南省開封市龍亭區<br>楊家湖西環路5號 | 商業服務 | 2042年8月1日 | 22,289.89   |
| 汴房地產權證<br>第235743號 | 河南省開封市龍亭區<br>楊家湖西環路5號 | 商業服務 | 2042年8月1日 | 11,334.41   |

- (5) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(iii) 土地使用權證書 是

- (6) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

## 附錄六

## 物業估值報告

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 6. 物業                                                                        | 年期概述                                                                                                                       | 佔用詳情                | 的市值                 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、半畝園以西，編號為GC601-04的地塊(土地使用權證編號：豫(2020)開封市不動產權第0070467號) | 該物業位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、半畝園以西<br><br>該物業由數幅土地組成，總佔地面積為13,164.60平方米。<br><br>根據相關土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓，土地使用期限屆滿日為2060年12月10日。 | 該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。 | 人民幣<br>125,235,100元 |

附註：

- (1) 根據2020年12月31日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(豫(2020)開封市不動產權第0070467號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 13,164.60平方米  
土地使用權： 體育、娛樂及商業  
屆滿日期： 2060年12月10日  
容積率： ≤ 1.0

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見，貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證                  | 位置                                         | 物業用途     | 屆滿日期        | 面積<br>(平方米) |
|-------------------------|--------------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| 豫(2020)開封市不動產權第0070467號 | 位於河南省開封市龍亭區古城片區，法院街以北、半畝園以西，編號為GC601-04的地塊 | 體育、娛樂及商業 | 2060年12月10日 | 13,164.60   |

## 附 錄 六

## 物 業 估 值 報 告

(3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 土地使用權證書 是

(4) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。



## 附錄六

## 物業估值報告

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 7. 物業                                                            | 年期概述                                                                                                           | 佔用詳情                | 的市值                |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 位於河南省開封市水門樓、法院街以北、清明上河園以南的一幅地塊(土地使用權證編號：豫(2018)開封市不動產權第0041180號) | 該物業位於河南省開封市法院街以北、清明上河園以南<br><br>該物業包含一幅地塊，佔地面積為1,327.20平方米。<br><br>根據土地使用權證，該物業的土地使用權已出讓，土地使用期限屆滿日為2057年6月20日。 | 該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。 | 人民幣<br>12,804,300元 |

附註：

- (1) 根據2018年7月31日簽發的《國有土地使用權出讓合同》(豫(2018)開封市不動產權第0041180號)，開封房地產交易登記中心已將該物業的土地使用權出讓予開封清明上河園股份有限公司，主要詳情概述如下：

佔地面積： 1,327.20平方米  
土地使用權： 體育及娛樂  
屆滿日期： 2057年6月20日  
容積率： ≤ 1.3

- (2) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有該物業的土地使用權，並為以下物業土地使用權的唯一合法土地使用者：

| 土地使用權證                          | 位置                                 | 物業用途  | 屆滿日期       | 面積<br>(平方米) |
|---------------------------------|------------------------------------|-------|------------|-------------|
| 豫(2018)開封市<br>不動產權<br>第0041180號 | 位於河南省開封市法院街<br>以北、清明上河園以南的<br>一幅地塊 | 體育及娛樂 | 2057年6月20日 | 1,327.20    |

- (3) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 土地使用權證書 是

- (5) 於估值日期，本地區商業地塊的平均單價介乎每平方米人民幣10,980元至每平方米人民幣13,065元。經考慮可資比較物業與目標物業在位置、面積、土地使用權年限及其他特徵上的差異，進行適當調整及分析，以得出目標物業的假設適配價值。反之，若可資比較物業較目標物業遜色或吸引力較低，則作出上調調整。

附錄六

物業估值報告

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 8. 物業                                     | 年期概述                                                                                                                 | 佔用詳情                        | 的市值   |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|
| 位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號<br>的民防停車場之租<br>賃所有權 | 該物業位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路5號的地<br>下民防停車場<br><br>該停車場佔地9,806平方<br>米，設有230個車位。<br><br>根據租賃協議，現有的租<br>賃權將於2027年7月19日<br>屆滿。 | 該物業已租<br>予 貴公司作地<br>下停車場用途。 | 無商業價值 |

附註：

- (1) 該物業的主要證書及許可證概述如下：
  - (i) 民防項目租賃協議 是
- (2) 根據 貴公司與開封市人民防空動員辦公室簽訂的租賃協議， 貴公司獲授予一項為期三年的租賃權利，用作停車場用途，租期由2024年7月20日至2027年7月19日，總代價為人民幣3,000,000元。該租賃協議不可轉讓。
- (3) 該租賃所有權未獲賦予商業價值。僅供參考，該租賃所有權(倘為可轉讓)的價值為人民幣1,290,900元。該價值採用收益法計算，依據 貴公司提供的歷史收入，預測租賃屆滿前的未來預期收益得出。

附錄六

物業估值報告

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 9. 物業                                             | 年期概述                                                           | 佔用詳情                | 的市值               |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04的建築物及構築物 | 建築物及構築物位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04               | 該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。 | 人民幣 204,362,000 元 |
|                                                   | 據 貴公司告知，該等建築物及構築物最早於1998年11月建成，其後在上述地塊上陸續進行擴建及翻新至今，主要用作旅遊展覽中心。 |                     |                   |
|                                                   | 建築物及構築物的總建築面積約為33,878.89平方米                                    |                     |                   |

附註：

(1) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(ii) 物業產權證書 是

(2) 根據下列物業所有權證書，貴公司對位於上述地址的建築物及構築物擁有完整及合法的所有權：汴房地產權證第235753號、豫(2020)開封市不動產權第0039639號、豫(2020)開封市不動產權第0039525號、汴房地產權證第239089號、豫(2020)開封市不動產權第0039636號、豫(2020)開封市不動產權第0039640號、豫(2020)開封市不動產權第0039645號、豫(2020)開封市不動產權第0039644號、豫(2020)開封市不動產權第0039651號、豫(2020)開封市不動產權第0039657號、豫(2020)開封市不動產權第0039652號、豫(2020)開封市不動產權第0039659號、豫(2020)開封市不動產權第0039664號、豫(2020)開封市不動產權第0039665號、豫(2020)開封市不動產權第0039667號、豫(2020)開封市不動產權第0039671號、豫(2020)開封市不動產權第0039674號、豫(2020)開封市不動產權第0039675號、豫(2020)開封市不動產權第0039676號、豫(2020)開封市不動產權第0039684號、豫(2020)開封市不動產權第0039685號、豫(2020)開封市不動產權第0039688號、豫(2020)開封市不動產權第0039693號、汴房地產權證第239094號、汴房地產權證第239095號、豫(2020)開封市不動產權第0039835號、豫(2020)開封市不動產權第0039845號、豫(2020)開封市不動產權第0039848號、豫(2020)開封市不動產權第0039849號、豫(2020)開封市不動產權第0039850號、豫(2020)開封市不動產權第0039819號、豫(2020)開封市不動產權第0039380號、豫(2020)開封市不動產權第0039513號、豫(2020)開封市不動產權第0039400號、豫(2020)開封市不動產權第0039517號、豫(2020)開封市不動產權第0039401號、豫(2020)開封市不動產權第0039394號、豫(2020)開封市不動產權第0039515號、豫(2020)開封市不動產權第0039518號、豫(2020)開封市不動產權第0039629號、豫(2020)開封市不動產權第0039524號、汴房地產權證第239093號、汴房地產權證第239165號、汴房地產權證第239112號、汴房地產權證第239161號、汴房地產權證第239154號、汴房地產權證第239158號、汴房地產權證第239152號、汴房地產權證第239159號、汴房地產權證第239151號、汴房地產權證第239101號、汴房地產權證第239100號、汴房地產權證第239106號、汴房地產權證第239104號、汴房地產權證第239107號、汴房地產權證第235755號、汴房地產權證第235756號、汴房地產權證第235758號、汴房地產權證第235762號、汴房地產權證第235768號、汴房地產權證第235760號、汴房地產權證第235767號、汴房地產權證第235759號、汴房地產權證第235757號、汴房地產權證第235761號、汴房地產權證第235749號、汴房地產權證第235750號、汴房地產權證第235754號、汴房地產權證第235747號、汴房地產權證第235746號、汴

## 附錄六

## 物業估值報告

房地產權證第235748號、豫(2020)開封市不動產權第0001999號、汴房地產權證第239170號、汴房地產權證第239123號、汴房地產權證第239124號、汴房地產權證第239171號、汴房地產權證第239121號、汴房地產權證第239122號、汴房地產權證第239108號、汴房地產權證第235770號、汴房地產權證第235766號、汴房地產權證第235751號、汴房地產權證第239147號、汴房地產權證第239150號、汴房地產權證第239103號、豫(2020)開封市不動產權第0068640號、豫(2024)開封市不動產權第0015583號、豫(2024)開封市不動產權第0015584號、豫(2024)開封市不動產權第0015585號、豫(2026)開封市不動產權第0013662號、豫(2026)開封市不動產權第0013668號、豫(2026)開封市不動產權第0013666號、豫(2026)開封市不動產權第0013664號、豫(2026)開封市不動產權第0013665號、豫(2026)開封市不動產權第0013663號、豫(2026)開封市不動產權第0013667號。

- (3) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有有下列物業，並為下列物業的唯一合法使用者：

| 物業所有權證書編號               | 位置                                                     | 物業用途 | 面積<br>(平方米) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|------|-------------|
| 汴房地產權證第235753號          | 開封市龍亭西路5號                                              | 旅遊   | 1,273.29    |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039639號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號西門衛生間擴建工程                               | 商業用途 | 18.94       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039525號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(尾門洗手間)                                 | 商業用途 | 96.08       |
| 汴房地產權證第239089號          | 開封市龍亭西路5號                                              | 旅遊   | 859.22      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039636號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號孫羊正店擴建工程                                | 商業用途 | 839.35      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039640號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號尾門                                      | 商業用途 | 33.62       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039645號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號尾門                                      | 商業用途 | 78.08       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039644號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，木偶奇遇館                                  | 商業用途 | 693.17      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039651號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，滿亭芳AC區擴建工程，                            | 商業用途 | 231.83      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039657號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，滿亭芳C區擴建工程                              | 商業用途 | 2,213.17    |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039652號 | He河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(演出配套大樓)                              | 商業用途 | 3,635.23    |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039659號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，滿亭芳A區                                  | 商業用途 | 2,182.77    |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039664號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，汴河燈影配套用房1號                             | 商業用途 | 1,388.79    |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039665號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，西門衛生間擴建工程、河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，舞台設計及背景室B14室 | 商業用途 | 191.17      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039667號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，東京食坊                                   | 商業用途 | 145.68      |

## 附錄六

## 物業估值報告

| 物業所有權證書編號               | 位置                                                       | 物業用途 | 面積<br>(平方米) |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|------|-------------|
| 豫(2020)開封市不動產權第0039671號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，官驛西衛生間                                   | 商業用途 | 272.76      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039674號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，攀爬走廊                                     | 商業用途 | 102.06      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039675號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園7號蒙古包                                 | 商業用途 | 15.77       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039676號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園8號蒙古包                                 | 商業用途 | 15.77       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039684號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園6號蒙古包                                 | 商業用途 | 15.77       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039685號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，食坊四合院擴建工程                                | 商業用途 | 9.00        |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039688號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園1號蒙古包                                 | 商業用途 | 26.56       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039693號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，秀野園2號蒙古包                                 | 商業用途 | 44.18       |
| 汴房地產權證第239094號          | 開封市龍亭西路5號                                                | 旅遊   | 49.89       |
| 汴房地產權證第239095號          | 開封市龍亭西路5號                                                | 旅遊   | 96.16       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039835號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(B區B4)                                    | 商業用途 | 60.91       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039845號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，B座舞台設計及背景室B14室                         | 商業用途 | 22.48       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039848號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號夢回大宋體驗館附屬用房5                            | 商業用途 | 30.11       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039849號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號夢回大宋體驗館附屬用房5                            | 商業用途 | 21.28       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039850號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B座舞台設計及背景室B11室                          | 商業用途 | 14.75       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039819號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B座舞台設計及背景室B1室、中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號秀野園1號蒙古包 | 商業用途 | 22.60       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039380號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區舞台設計及背景室A5室                           | 商業用途 | 57.35       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039513號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B座舞台設計及背景室B11室                          | 商業用途 | 14.95       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039400號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(A區A7)                                    | 商業用途 | 30.04       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039517號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號舞台設計及背景室A8–A9室                          | 商業用途 | 105.49      |

## 附錄六

## 物業估值報告

| 物業所有權證書編號               | 位置                                   | 物業用途 | 面積<br>(平方米) |
|-------------------------|--------------------------------------|------|-------------|
| 豫(2020)開封市不動產權第0039401號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>A區舞台設計及背景室A10室  | 商業用途 | 15.18       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039394號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>秀野園1號蒙古包        | 商業用途 | 22.42       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039515號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>A區舞台設計及背景室A13室   | 商業用途 | 15.18       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039518號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>A座舞台設計及背景室A12室 | 商業用途 | 15.86       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039629號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>A區舞台設計及背景室A17室 | 商業用途 | 14.36       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039524號 | 中國河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>A區舞台設計及背景室A19室 | 商業用途 | 52.02       |
| 汴房地產權證第239093號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 190.41      |
| 汴房地產權證第239165號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 75.00       |
| 汴房地產權證第239112號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 38.44       |
| 汴房地產權證第239161號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 1,202.66    |
| 汴房地產權證第239154號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 182.34      |
| 汴房地產權證第239158號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 59.06       |
| 汴房地產權證第239152號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 58.59       |
| 汴房地產權證第239159號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 78.00       |
| 汴房地產權證第239151號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 78.54       |
| 汴房地產權證第239101號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 77.49       |
| 汴房地產權證第239100號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 11.06       |
| 汴房地產權證第239106號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 180.42      |
| 汴房地產權證第239104號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 64.17       |
| 汴房地產權證第239107號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 64.86       |
| 汴房地產權證第235755號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 65.26       |
| 汴房地產權證第235756號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 114.73      |
| 汴房地產權證第235758號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 175.66      |
| 汴房地產權證第235762號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 65.88       |
| 汴房地產權證第235768號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 113.08      |
| 汴房地產權證第235760號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 105.54      |
| 汴房地產權證第235767號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 100.22      |
| 汴房地產權證第235759號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 153.88      |
| 汴房地產權證第235757號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 66.08       |
| 汴房地產權證第235761號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 113.81      |
| 汴房地產權證第235749號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 144.07      |
| 汴房地產權證第235750號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 508.02      |
| 汴房地產權證第235754號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 278.01      |
| 汴房地產權證第235747號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 1,059.73    |
| 汴房地產權證第235746號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 359.35      |
| 汴房地產權證第235748號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 193.76      |
| 豫(2020)開封市不動產權第0001999號 | 開封市龍亭西路5號<br>清園民俗表演廣場小舞台             | 娛樂   | 429.97      |
| 汴房地產權證第239170號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 11.41       |
| 汴房地產權證第239123號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 138.64      |
| 汴房地產權證第239124號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 75.29       |
| 汴房地產權證第239171號          | 開封市龍亭西路5號                            | 旅遊   | 433.21      |



## 附錄六

## 物業估值報告

| 物業所有權證書編號                                                                                         | 位置                              | 物業用途          | 面積<br>(平方米) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|-------------|
| 汴房地產權證第239121號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 319.96      |
| 汴房地產權證第239122號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 108.45      |
| 汴房地產權證第239108號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 24.88       |
| 汴房地產權證第235770號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 4,159.52    |
| 汴房地產權證第235766號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 132.74      |
| 汴房地產權證第235751號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 203.40      |
| 汴房地產權證第239147號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 126.45      |
| 汴房地產權證第239150號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 126.45      |
| 汴房地產權證第239103號                                                                                    | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊            | 64.26       |
| 豫(2020)開封市不動產權<br>第0068640號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>(遊客服務中心)     | 商業            | 2,893.89    |
| 豫(2024)開封市不動產權<br>第0015583號                                                                       | 龍亭西路5號清明上河園宋文化體驗館               | 旅遊            | 683.62      |
| 豫(2024)開封市不動產權<br>第0015584號                                                                       | 龍亭西路5號清明上河園綜合演藝場所               | 旅遊            | 795.52      |
| 豫(2024)開封市不動產權<br>第0015585號                                                                       | 龍亭西路5號清明上河園洗手間                  | 旅遊            | 78.60       |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013662號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>端門遊客服務中心     | 商業服務          | 771.45      |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013668號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>丹台宮西衛生間      | 公共衛生間         | 160.44      |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013666號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>水車園配套項目      | 商業服務          | 221.62      |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013664號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>老馬場旁衛生間      | 公共衛生間         | 141.09      |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013665號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>老馬場配套設施      | 商業服務          | 240.94      |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013663號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>二期遊樂園衛生間     | 公共衛生間         | 145.44      |
| 豫(2026)開封市不動產權<br>第0013667號                                                                       | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>水車園內新建機房及衛生間 | 公共衛生間／<br>辦公室 | 370.24      |
| (4) 對於未取得物業所有權證的構築物，我們並未賦予其商業價值。僅供參考，該等未取得物業所有權證的建築物及構築物的價值，採用成本法下的折舊重置成本法計算，評估值為人民幣536,653,000元。 |                                 |               |             |



## 附錄六

## 物業估值報告

貴公司  
於2026年  
3月31日  
現有狀態下  
的市值

| 10. 物業                                                              | 年期概述                                          | 佔用詳情                | 的市值                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 位於河南省開封市<br>龍亭區龍亭西路<br>5號、楊家湖西環路<br>5號、水門樓及地塊<br>GC601-04的投資性<br>物業 | 該等物業位於河南省開封市龍亭區龍亭西路5號、楊家湖西環路5號、水門樓及地塊GC601-04 | 該物業由 貴公司自用，並用於旅遊用途。 | 人民幣<br>20,150,000元 |
|                                                                     | 投資物業包括用於旅客周邊服務的物業，例如餐飲、商品銷售及服裝租賃服務。           |                     |                    |
|                                                                     | 投資物業的總建築面積約為9,861.54平方米                       |                     |                    |

附註：

(1) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(iii) 物業產權證書 是

(2) 根據下列物業所有權證書，本公司對位於上述地址的建築物及構築物擁有完整及合法的所有權：豫(2020)開封市不動產權第0039689號、豫(2020)開封市不動產權第0039691號、豫(2020)開封市不動產權第0039696號、豫(2020)開封市不動產權第0039698號、豫(2020)開封市不動產權第0039702號、豫(2020)開封市不動產權第0039718號、豫(2020)開封市不動產權第0039822號、豫(2020)開封市不動產權第0039823號、豫(2020)開封市不動產權第0039824號、豫(2020)開封市不動產權第0039826號、豫(2020)開封市不動產權第0039830號、豫(2020)開封市不動產權第0039834號、豫(2020)開封市不動產權第0039839號、豫(2020)開封市不動產權第0039840號、豫(2020)開封市不動產權第0039832號、豫(2020)開封市不動產權第0039390號、豫(2020)開封市不動產權第0039522號、豫(2020)開封市不動產權第0039520號、汴房地產權證第239167號、汴房地產權證第239166號、汴房地產權證第239090號、汴房地產權證第239092號、汴房地產權證第239091號、汴房地產權證第239114號、汴房地產權證第239113號、汴房地產權證第239087號、汴房地產權證第239135號、汴房地產權證第239153號、汴房地產權證第239160號、汴房地產權證第239134號、汴房地產權證第239115號、汴房地產權證第239125號、汴房地產權證第239141號、汴房地產權證第239138號、汴房地產權證第239139號、汴房地產權證第239140號、汴房地產權證第239143號、汴房地產權證第239144號、汴房地產權證第239105號、汴房地產權證第235745號、汴房地產權證第235744號、汴房地產權證第235752號、汴房地產權證第235763號、汴房地產權證第239137號、汴房地產權證第239102號、汴房地產權證第239128號、汴房地產權證第239126號、汴房地產權證第239127號、汴房地產權證第239129號、汴房地產權證第239173號、汴房地產權證第239172號、汴房地產權證第239146號、汴房地產權證第239145號、汴房地產權證第239118號、汴房地產權證第239117號、汴房地產權證第239119號、汴房地產權證第239120號、汴房地產權證第239163號、汴房地產權證第239164號、汴房地產權證第239116號、汴房地產權證第239168號、汴房地產權證第239169號、汴房地產權證第239157號、汴房地產權證第239156號、汴房地產權證第239174號、汴房地產權證第239109號、汴房地產權證第239110號、汴房地產權證第239155號、汴房地產權證第239111號、汴房地產權證第239096號、汴房地產權證第239097號、汴房地產權證第239098號、汴房地產權證第239099號、豫(2020)開封市不動產權第0039655號。

## 附錄六

## 物業估值報告

- (3) 我們已獲 貴公司之中國法律顧問提供於本報告日期有關物業權益的中國法律意見。根據該中國法律意見， 貴公司合法及有效地持有下列物業，並為下列物業的唯一合法使用者：

| 物業所有權證書編號               | 位置                                | 物業用途 | 面積<br>(平方米) |
|-------------------------|-----------------------------------|------|-------------|
| 豫(2020)開封市不動產權第0039689號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館       | 商業用途 | 1,284.30    |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039691號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館附屬用房1  | 商業用途 | 74.43       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039696號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館附屬用房2  | 商業用途 | 56.02       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039698號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館附屬用房4  | 商業用途 | 34.00       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039702號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館附屬用房5  | 商業用途 | 13.60       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039718號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館附屬用房3  | 商業用途 | 55.25       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039822號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>夢回大宋體驗館附屬用房6  | 商業用途 | 62.58       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039823號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>(B區B2)         | 商業用途 | 52.86       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039824號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>舞台設計及背景室B8室   | 商業用途 | 23.16       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039826號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號(B7)               | 商業用途 | 22.91       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039830號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B區，<br>舞台設計及背景室B6室 | 商業用途 | 27.97       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039834號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>舞台設計及背景室B5室   | 商業用途 | 19.05       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039839號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>舞台設計及背景室B1室   | 商業用途 | 31.97       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039840號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號<br>夢回大宋體驗館，附屬用房3  | 商業用途 | 22.55       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039832號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號B區，<br>舞台設計及背景室B9室 | 商業用途 | 20.07       |

## 附錄六

## 物業估值報告

| 物業所有權證書編號               | 位置                                    | 物業用途 | 面積<br>(平方米) |
|-------------------------|---------------------------------------|------|-------------|
| 豫(2020)開封市不動產權第0039390號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區，<br>舞台設計及背景室A11室    | 商業用途 | 31.05       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039522號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區，<br>舞台設計及背景室A15-16室 | 商業用途 | 37.46       |
| 豫(2020)開封市不動產權第0039520號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號A區，<br>舞台設計及背景室A18室    | 商業用途 | 28.27       |
| 汴房地產權證第239167號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 48.39       |
| 汴房地產權證第239166號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 50.72       |
| 汴房地產權證第239090號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 58.59       |
| 汴房地產權證第239092號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 77.28       |
| 汴房地產權證第239091號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 85.05       |
| 汴房地產權證第239114號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 244.15      |
| 汴房地產權證第239113號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 84.78       |
| 汴房地產權證第239087號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 696.33      |
| 汴房地產權證第239135號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 225.30      |
| 汴房地產權證第239153號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 47.43       |
| 汴房地產權證第239160號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 301.26      |
| 汴房地產權證第239134號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 91.76       |
| 汴房地產權證第239115號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 133.13      |
| 汴房地產權證第239125號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 211.25      |
| 汴房地產權證第239141號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 63.95       |
| 汴房地產權證第239138號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 85.05       |
| 汴房地產權證第239139號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 139.10      |
| 汴房地產權證第239140號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 63.75       |
| 汴房地產權證第239143號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 116.51      |
| 汴房地產權證第239144號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 128.82      |
| 汴房地產權證第239105號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 71.30       |
| 汴房地產權證第235745號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 215.94      |
| 汴房地產權證第235744號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 215.94      |
| 汴房地產權證第235752號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 544.10      |
| 汴房地產權證第235763號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 549.30      |
| 汴房地產權證第239137號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 34.13       |
| 汴房地產權證第239102號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 47.69       |
| 汴房地產權證第239128號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 70.71       |
| 汴房地產權證第239126號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 38.25       |
| 汴房地產權證第239127號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 63.27       |
| 汴房地產權證第239129號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 11.56       |
| 汴房地產權證第239173號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 153.45      |
| 汴房地產權證第239172號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 69.36       |
| 汴房地產權證第239146號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 69.36       |
| 汴房地產權證第239145號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 69.36       |
| 汴房地產權證第239118號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 155.57      |
| 汴房地產權證第239117號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 82.00       |
| 汴房地產權證第239119號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 167.95      |
| 汴房地產權證第239120號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 244.06      |
| 汴房地產權證第239163號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 154.03      |
| 汴房地產權證第239164號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 69.36       |
| 汴房地產權證第239116號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 96.86       |
| 汴房地產權證第239168號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 192.80      |
| 汴房地產權證第239169號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 56.42       |
| 汴房地產權證第239157號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 27.09       |
| 汴房地產權證第239156號          | 開封市龍亭西路5號                             | 旅遊   | 31.05       |

## 附錄六

## 物業估值報告

| 物業所有權證書編號                   | 位置                              | 物業用途 | 面積<br>(平方米) |
|-----------------------------|---------------------------------|------|-------------|
| 汴房地產權證第239174號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 62.79       |
| 汴房地產權證第239109號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 198.70      |
| 汴房地產權證第239110號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 129.65      |
| 汴房地產權證第239155號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 32.07       |
| 汴房地產權證第239111號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 55.35       |
| 汴房地產權證第239096號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 176.76      |
| 汴房地產權證第239097號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 62.13       |
| 汴房地產權證第239098號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 161.95      |
| 汴房地產權證第239099號              | 開封市龍亭西路5號                       | 旅遊   | 90.30       |
| 豫(2020)開封市不動產權<br>第0039655號 | 河南省開封市龍亭區龍亭西路5號，<br>舞台設計及背景室B2室 | 商業用途 | 540.83      |

(4) 該物業的主要證書及許可證概述如下：

(i) 物業產權證書 是

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (A) 有關本集團的進一步資料

#### 本公司註冊成立

本公司於1998年3月25日在中國註冊成立為有限責任公司，其後於2009年4月29日根據中國法律改制為股份有限公司。於最後實際可行日期，本我們的註冊股本為人民幣70,700,000元，分為70,700,000股[編纂]股份，每股面值為人民幣1.00元。

我們在香港的主要營業地點位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈4樓。我們已根據公司條例第16部註冊為非香港公司。王女士及林芷晴女士已獲委任為本公司授權代表，負責在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在中國成立，我們須遵守中國相關法律及法規。中國相關法律法規及本公司公司文件的概要，分別載於本文件「監管概覽」及「附錄五」。

#### 本公司的股本變動

除「歷史、發展及公司架構」所披露者外，本公司股本於緊接本文件日期前兩年內並無其他變動。

#### 我們的附屬公司的股本變動

公司資料概要及附屬公司詳情載於本文件附錄一的會計師報告。

緊接本文件日期前兩年內，任何附屬公司股本或註冊資本均未發生變化

#### 股東會就[編纂]通過的決議案

於本公司2026年5月7日舉行的股東會上，股東通過以下決議案：

- (a) 本公司[編纂]每股面值人民幣0.25元的H股(經考慮股份拆細)(緊接[編纂]前生效)，且該等H股將於聯交所[編纂]；
- (b) 根據[編纂]將予[編纂]的H股數量；
- (c) 待[編纂]完成後，有條件採納公司文件，其將於[編纂]日期生效；及

## 附錄七

## 法定及一般資料

(d) 授權董事會處理關於(其中包括)H股[編纂]、[編纂]及[編纂]的所有相關事宜。

### (B) 有關我們業務的進一步資料

#### 重大合約概要

以下並非於一般業務過程中訂立的合約由本公司或本集團任何成員公司，於本文件日期前兩年內訂立，並屬或可能屬重大合約：

(a) [編纂]。

#### 知識產權

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他對我們的業務屬重大或可能屬重大的知識產權。

#### (a) 商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的商標：

| 編號 | 商標                                                                                  | 擁有人 | 註冊地點 | 等級 | 註冊編號     | 屆滿日期       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|----|----------|------------|
| 1. |  | 本公司 | 中國   | 35 | 30368193 | 2029年2月13日 |
| 2. |  | 本公司 | 中國   | 41 | 30374692 | 2029年2月13日 |
| 3. |  | 本公司 | 中國   | 41 | 75137554 | 2034年6月6日  |
| 4. |  | 本公司 | 中國   | 39 | 72112300 | 2034年1月20日 |
| 5. |  | 本公司 | 中國   | 35 | 56501236 | 2032年2月6日  |
| 6. |  | 本公司 | 中國   | 39 | 56497214 | 2032年3月13日 |
| 7. |  | 本公司 | 中國   | 41 | 56496249 | 2032年7月13日 |



## 附錄七

## 法定及一般資料

| 編號  | 商標                                                                                | 擁有人 | 註冊地點 | 等級 | 註冊編號     | 屆滿日期        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|------|----|----------|-------------|
| 8.  |  | 本公司 | 中國   | 35 | 53786170 | 2032年7月13日  |
| 9.  |  | 本公司 | 中國   | 39 | 5934108  | 2030年7月27日  |
| 10. |  | 本公司 | 中國   | 39 | 79147566 | 2035年1月13日  |
| 11. |  | 本公司 | 中國   | 41 | 79152194 | 2035年1月13日  |
| 12. |  | 本公司 | 中國   | 39 | 59134314 | 2032年3月13日  |
| 13. | 汴梁清明上河園                                                                           | 本公司 | 中國   | 39 | 60930382 | 2032年8月6日   |
| 14. | 大宋清園                                                                              | 本公司 | 中國   | 39 | 36918069 | 2029年12月6日  |
| 15. | 大宋清園                                                                              | 本公司 | 中國   | 41 | 36938471 | 2029年12月13日 |
| 16. | 宋朝礼物                                                                              | 本公司 | 中國   | 25 | 42058902 | 2030年10月27日 |
| 17. | 清園东坡有礼                                                                            | 本公司 | 中國   | 28 | 84407205 | 2035年9月6日   |
| 18. | 清明娃                                                                               | 本公司 | 中國   | 20 | 15925621 | 2036年2月13日  |
| 19. | 王员外招婿                                                                             | 本公司 | 中國   | 41 | 53784600 | 2031年10月6日  |
| 20. | 宋廷梦乐                                                                              | 本公司 | 中國   | 41 | 54312237 | 2031年10月6日  |
| 21. | 大宋奇妙游                                                                             | 本公司 | 中國   | 39 | 59155574 | 2032年3月13日  |
| 22. | 清明上河園上元灯会                                                                         | 本公司 | 中國   | 39 | 57854842 | 2032年8月6日   |
| 23. | 清明上河·宋宴                                                                           | 本公司 | 中國   | 41 | 86540908 | 2036年2月13日  |
| 24. | 清明上河·宋宴                                                                           | 本公司 | 中國   | 43 | 86538829 | 2036年2月13日  |
| 25. | 清園孙羊正店                                                                            | 本公司 | 中國   | 43 | 50239355 | 2031年6月20日  |
| 26. | 清園滿庭芳                                                                             | 本公司 | 中國   | 43 | 31809902 | 2029年3月20日  |



## 附錄七

## 法定及一般資料

於最後實際可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標：

| 編號 | 商標                                                                                | 申請名稱 | 類別             | 申請日期       | 申請地點 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|------------|------|
| 1. |  | 本公司  | 35, 39, 41, 43 | 2026年2月2日  | 香港   |
| 2. |  | 本公司  | 35, 39, 41, 43 | 2026年2月2日  | 香港   |
| 3. |  | 本公司  | 35, 39, 41, 43 | 2026年2月13日 | 香港   |
| 4. |  | 本公司  | 35, 39, 41, 43 | 2026年2月13日 | 香港   |

### (b) 專利

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬或可能屬重大的專利：

| 編號 | 專利        | 註冊擁有人 | 類型 | 專利編號             | 授出日期       |
|----|-----------|-------|----|------------------|------------|
| 1. | 燈籠外殼(金魚燈) | 本公司   | 設計 | ZL202130653009.3 | 2022年1月14日 |
| 2. | 書籤(清園虹橋)  | 本公司   | 設計 | ZL202130259994.X | 2021年8月31日 |
| 3. | 徽章(清園虹橋)  | 本公司   | 設計 | ZL202130260024.1 | 2021年8月31日 |

### (c) 著作權

於最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對本集團業務屬重大的版權：

| 編號 | 版權        | 註冊擁有人 | 版權編號                 | 註冊日期       |
|----|-----------|-------|----------------------|------------|
| 1. | 大宋•東京夢華標誌 | 本公司   | 國作登字-2018-F-00606134 | 2018年8月28日 |

## 附錄七

## 法定及一般資料

| 編號  | 版權                   | 註冊擁有人 | 版權編號                 | 註冊日期       |
|-----|----------------------|-------|----------------------|------------|
| 2.  | 清明上河園標誌              | 本公司   | 國作登字-2018-F-00606133 | 2018年8月28日 |
| 3.  | 清園禮物                 | 本公司   | 國作登字-2018-F-00634935 | 2018年10月9日 |
| 4.  | 十二生肖系列               | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886245 | 2019年9月19日 |
| 5.  | 主轉台木偶系列              | 本公司   | 國作登字-2019-F-00889014 | 2019年9月24日 |
| 6.  | 牆繪圖畫系列               | 本公司   | 國作登字-2019-F-00887980 | 2019年9月24日 |
| 7.  | 東京夢華系列               | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886252 | 2019年9月19日 |
| 8.  | 清明上河圖系列              | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886251 | 2019年9月19日 |
| 9.  | 北宋名臣—青天包拯<br>系列      | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886253 | 2019年9月19日 |
| 10. | 李師師系列                | 本公司   | 國作登字-2019-F-0886254  | 2019年9月19日 |
| 11. | 狸貓換太子系列              | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886247 | 2019年9月19日 |
| 12. | 水滸英雄系列               | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886246 | 2019年9月19日 |
| 13. | 岳飛精忠報國系列             | 本公司   | 國作登字-2019-F-00886248 | 2019年9月19日 |
| 14. | 清園春風鋪面               | 本公司   | 國作登字-2020-F-00992729 | 2020年3月9日  |
| 15. | 一朝步入畫卷一日夢回<br>千年     | 本公司   | 國作登字-2020-F-01067265 | 2020年7月13日 |
| 16. | 《清明上河圖VR大空間》<br>場景系列 | 本公司   | 國作登字-2025-F-00158445 | 2025年5月21日 |
| 17. | 《清明上河圖VR大空間》<br>角色系列 | 本公司   | 國作登字-2025-F-00158447 | 2025年5月21日 |
| 18. | 《清明上河圖VR大空間》<br>劇本   | 本公司   | 國作登字-2025-A-00158446 | 2025年5月21日 |
| 19. | 《清明上河圖VR大空間》<br>視頻   | 本公司   | 國作登字-2025-I-00158448 | 2025年5月21日 |

## 附錄七

## 法定及一般資料

### (C) 有關本公司董事、主要行政人員及主要股東的進一步資料

#### 權益披露

##### (a) 本公司董事及主要行政人員的權益

除本文件「主要股東」一節所披露者外，緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的任何權益及／或淡倉，或根據上市規則所載[編纂]公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉。

##### (b) 主要股東權益

###### (i) 於本公司的權益

除「主要股東」所披露者外，董事概不知悉任何其他人士於緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，將於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

###### (ii) 於本公司附屬公司的權益

於最後實際可行日期，據本公司董事深知，下列人士(本集團成員公司除外)於附屬公司股東會上擁有百分之十或以上投票權的權益：

| 附屬公司名稱                    | 主要股東名稱         | 概約持股<br>百分比<br>(%) |
|---------------------------|----------------|--------------------|
| 清明上河園文旅研究院 <sup>(1)</sup> | 鄭州賽博文化旅遊發展有限公司 | 35.0               |
| 清明上河園旅遊管理 <sup>(1)</sup>  | 符巍先生           | 35.0               |
| 清明上河園國際旅行社 <sup>(1)</sup> | 朱艷麗女士          | 25.0               |

## 附錄七

## 法定及一般資料

| 附屬公司名稱                          | 主要股東名稱              | 概約持股       |
|---------------------------------|---------------------|------------|
|                                 |                     | 百分比<br>(%) |
| 河南雙宣文化傳媒<br>有限公司 <sup>(1)</sup> | 開封市北部片區投資建設<br>有限公司 | 30.0       |

附註：

- (1) 有關股權架構的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—公司及股權架構」。

### 服務合約

本公司[已]與各董事訂立服務合約或委任函，當中載有關於遵守相關法律法規、服務任期及爭議解決條文等事宜的條款。該等服務合約及委任函可根據本公司不時生效之公司文件及適用法律、規則及規例予以續期。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團任何成員公司可在不支付賠償(法定賠償除外)下終止的合約)。

### 董事薪酬

有關董事酬金的詳情，請參閱本文件附錄一「董事及高級管理層—董事及高級管理層的薪酬」一節及會計師報告附註13。

### 免責聲明

(a) 除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 並無就認購或同意認購、或促致或同意促致認購本公司任何股份或債權證而支付任何佣金(但不包括支付給分包銷商的佣金)；及

## 附錄七

## 法定及一般資料

- (ii) 並無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，且任何董事、發起人或專家並無收取任何有關付款或利益。

(b) 除本文件所披露者外：

- (i) 本公司或本集團任何成員公司並無發行任何發起人股份、管理層股份或遞延股份；
- (ii) 概無任何董事或上述「— 其他資料 — 專家同意」一節所指名的專家，於本公司的發起中，或於緊接本文件日期前兩年內已經由本集團任何成員公司收購或出售、或向其租用，或擬由本集團任何成員公司收購或出售、或向其租用的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；
- (iii) 本公司或本集團任何成員公司並無任何銀行透支或其他類似債務；
- (iv) 本公司或本集團任何成員公司並無任何租購承擔、擔保或其他重大或然負債；
- (v) 本公司或本集團任何成員公司並無任何尚未行使的債權證；
- (vi) 本公司目前並無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (vii) 本集團任何成員公司的資本並無涉及任何期權，亦無任何協議（不論有條件或無條件）約定將該等資本置於期權之下；及
- (viii) 於本文件日期，並無存續任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

### (D) 其他資料

#### 遺產稅

董事已獲告知，本公司或本集團任何成員公司不大可能承擔重大遺產稅責任。

#### 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁、行政程序或申索，而就本公司所知，亦無任何重大訴訟、仲裁、行政程序或申索正面臨或針對本集團任何成員公司提出或受到威脅。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 獨家保薦人

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

根據本公司與獨家保薦人訂立的委聘函，本公司已同意向獨家保薦人支付費用[編纂]美元，以讓其就建議於聯交所[編纂]擔任本公司的保薦人。

### 專家資格

本文件所載提供意見或建議的專家資格如下：

| 名稱           | 資格                                                                                    |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 招商證券(香港)有限公司 | 獲發牌可從事證券及期貨條例定義的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團 |
| 德勤•關黃陳方會計師行  | 執業會計師<br><br>根據會計及財務匯報局條例註冊之公眾利益實體核數師                                                 |
| 中倫律師事務所      | 本公司中國法律方面的法律顧問                                                                        |
| 灼識諮詢         | 獨立行業顧問                                                                                |
| 香港評值國際有限公司   | 物業估值師                                                                                 |

### 專家同意

本附錄「專家資格」一節所述各專家已就本文件的刊發發出同意書，同意按彼等各自所載的形式及文義轉載其證明、函件、意見或報告及於本供股文件引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家概無持有本公司的任何股權或權利(無論可依法執行與否)，亦無持有本公司任何成員就認購或提名他人認購本公司或本公司任何成員公司證券的權利。

## 附錄七

## 法定及一般資料

### 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件具有效力令所有相關人士須遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A及第44B條的所有適用條文(懲罰性條文除外)。

### 發起人

本公司的發起人為本公司於改制為股份有限公司前的各位股東。除本文件所披露者外，在本文件日期前兩年內，概無就[編纂]及本文件所述相關交易而向發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 雙語文件

本文件的中英文版本已按香港法例第32L章《公司(豁免公司及文件遵從條文)公告》第4條的豁免分別刊發。

倘本文件的中英文版本有任何歧異，概以英文版本為準。

### 前期開支

本公司概無產生任何重大前期開支。

### 合規顧問

我們已遵從上市規則第3A.19條，委任邁時資本有限公司為我們上市後的合規顧問。

### 無重大不利變動

董事確認，除本文件所披露者外，自2025年12月31日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期)起，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

### H股持有人的稅項

買賣及轉讓於香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。每位買家及賣家各自繳納之現行稅率為代價或被購買或轉讓股份之公允價值(以較高者為準)之0.1%。



## 附錄七

## 法定及一般資料

### 其他事項

除本文件所披露者外：

- (a) 在本文件日期前兩年內：(i)我們並無發行或同意發行任何股份或借貸資本，以現金或非現金代價全部或部分繳足；及(ii)概無就發行或出售本公司任何股份而授出任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款。
- (b) 本公司並無任何股份或貸款資本受購股權所規限，亦無已有條件或無條件同意將任何股份或貸款資本受購股權所規限。
- (c) 我們並未發行或同意發行任何創始人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 概無有關放棄或同意放棄未來股息的安排；
- (e) 概無任何程序以供行使任何優先購買權或認購權之可轉讓性；
- (f) 於過去12個月，我們的業務並無遭遇任何可能或已經對我們的財務狀況構成重大影響的干擾；
- (g) 概無影響將溢利從香港境外匯往香港或將資金從香港境外調往香港之限制；
- (h) 我們已作出一切必要安排，以使H股獲納入[編纂]以進行結算及交收；及
- (i) 本公司並無未轉換的可換股債務證券或債權證。

## 附錄八

## 送呈香港公司註冊處處長及展示文件

### 送呈香港公司註冊處處長文件

隨附本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 本文件附錄七「法定及一般資料 — (D)其他資料 — 專家同意」一節所述的書面同意；及
- (b) 本文件附錄七「法定及一般資料 — (B)有關我們業務的進一步資料 — 重大合約概要」所述重大合約。

### 展示文件

下列文件的副本將由本文件日期起計14日內在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們網站 <https://www.qingmings.com/> 可供展示：

- (a) 公司文件；
- (b) 德勤所編製的本集團會計師報告及未經審核[編纂]財務資料報告，全文分別載於本文件附錄一「會計師報告」及本文件附錄二「未經審核[編纂]財務資料」；
- (c) 本公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度的經審核綜合財務報表；
- (d) 本文件附錄七「法定及一般資料 — (B)有關我們業務的進一步資料 — 重大合約概要」所述的重大合約；
- (e) 本文件附錄七「法定及一般資料 — (C)有關本公司董事、主要行政人員及主要股東的進一步資料 — 服務合約」所述與服務合約及委任函；
- (f) 灼識諮詢出具的行業報告，其概要載於本文件「行業概覽」；
- (g) 中國法律顧問中倫律師事務所按中國法律就本集團若干一般公司事宜及中國物業權益出具的中國法律意見書；
- (h) 香港評值國際有限公司所編製的物業估值報告，全文載於本文件「附錄六 — 物業估值報告」；

## 附錄八

## 送呈香港公司註冊處處長及展示文件

- (i) 中國公司法、中國證券法及境內企業境外證券發行和上市管理試行辦法連同非官方英文譯本；及
- (j) 本文件附錄七「法定及一般資料 — (D)其他資料 — 專家同意」所述的書面同意。