

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，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聆訊後資料集全部或任何部分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。

## LIFESTYLE CHINA GROUP LIMITED

### 利福中國集團有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

#### 的聆訊後資料集

#### 警告

本聆訊後資料集(「聆訊後資料集」)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，僅用於向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其中所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的保薦人或顧問表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾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、本公司的保薦人或顧問在香港或任何其他司法權區進行上市的任何責任。概不保證本公司最終將進行上市；
- (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最終正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據香港聯合交易所有限公司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、通告、通函、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，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人或顧問概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求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，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例將本文件所指的證券予以登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件有關的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、退回或拒絕有關的上市申請。

**重要提示**

閣下如對本上市文件的內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

**LIFESTYLE CHINA GROUP LIMITED**  
**利福中國集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本公司全部已發行股本  
以介紹方式  
在香港聯合交易所有限公司  
主板上市

股份代號：[編纂]

保薦人



**BNP PARIBAS**

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上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明概不就因本上市文件全部或任何部分內容所導致或因依賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就以介紹形式在聯交所主板上市而刊發，並載有遵照香港法例第571V章證券及期貨(於證券市場上市)規則及上市規則而提供的資料，僅為提供有關本集團的資料。

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券之要約，且並非旨在邀請他人就任何該等股份或其他證券提出要約，亦無配發或發行任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。本公司概不會就或根據本上市文件配發及發行股份。

閣下務請垂注本上市文件「風險因素」一節。

有關於介紹上市後股份的上市、買賣及買賣交收建議安排的資料，載於本上市文件「有關本上市文件及介紹上市的資料」一節。

[編纂]

預期時間表 (附註 1 及 2)

[編纂]

## 目 錄

閣下應僅依賴本上市文件所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本上市文件所載內容的資料。對於本上市文件並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲本公司、保薦人、彼等各自的任何董事，或參與介紹上市的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

|                          | 頁次  |
|--------------------------|-----|
| 預期時間表.....               | i   |
| 目錄.....                  | ii  |
| 概要.....                  | 1   |
| 釋義.....                  | 15  |
| 風險因素.....                | 30  |
| 豁免嚴格遵守上市規則.....          | 46  |
| 有關本上市文件及介紹上市的資料.....     | 48  |
| 董事及參與介紹上市的各方.....        | 50  |
| 公司資料.....                | 53  |
| 行業概覽.....                | 55  |
| 監管概覽.....                | 74  |
| 歷史及發展.....               | 100 |
| 重組.....                  | 112 |
| 分派及分拆.....               | 119 |
| 業務.....                  | 122 |
| 董事、高級管理層及員工.....         | 190 |
| 與我們的控股股東及利福集團之關係.....    | 204 |
| 持續關連交易.....              | 218 |
| 擁有證券及期貨條例下須予公佈權益的人士..... | 240 |
| 股本.....                  | 242 |

## 目 錄

|                              | 頁次    |
|------------------------------|-------|
| 財務資料.....                    | 245   |
| 未來計劃.....                    | 299   |
| 附錄                           |       |
| 附錄一 — 會計師報告.....             | I-1   |
| 附錄二 — 未經審核備考財務資料.....        | II-1  |
| 附錄三 — 物業估值.....              | III-1 |
| 附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要..... | IV-1  |
| 附錄五 — 一般資料.....              | V-1   |
| 附錄六 — 備查文件.....              | VI-1  |

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於股份前，務請細閱本上市文件全文。任何投資均附帶風險。有關投資於股份的部分特定風險概述於本上市文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前，務請細閱該節。

### 概覽

我們為一家位於中國廣為人知的百貨店營運商。我們營運上海久光店、蘇州久光店及大連久光店。我們在中國透過久光品牌經營「生活時尚」百貨店，定位中高端市場。根據灼識諮詢報告，我們的上海久光店於二零一五年上海百貨店市場零售銷貨值排名第三位，市場份額約2.4%；而我們的蘇州久光店於二零一五年蘇州百貨店市場零售銷貨值排名第四位，市場份額約2.7%。我們百貨店的特色在於集合「一站式商店」、「店中店」及「客戶至上」等概念，我們旨在提供優質貨品及服務，方便客戶及營造舒適的購物環境。此外，新一間正在開發進程中的久光品牌百貨店將位於由我們在中國上海靜安區大寧路開發的綜合樓，該綜合樓目標於二零一八年十二月完成(即大寧項目)。

我們提供各式各樣貨品，從日用品至奢侈品以及個人護理服務如髮廊及美容院，以滿足我們客戶的需求。視乎百貨店的位置，商品乃透過特許專櫃銷售以及直接銷售方式銷售，大致可分為服裝及時裝、化妝品及配飾、家居用品、玩具及其他以及食品及糖果類別。我們不時檢討及調整我們百貨店提供的商品組合及服務，以提升購物體驗並吸引新客戶及保留現有客戶，目標乃為本集團增加營業額。我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商(如餐廳)作租金收入用途。此外，我們向特許專櫃商及供應商就於我們百貨店展示彼等產品及廣告牌收取服務收入。

除百貨店外，我們亦於中國營運超市，其中兩間位於上海久光店及蘇州久光店內。此外，本集團首家獨立超市於二零一三年七月在上海「尚嘉中心」開設。「尚嘉中心」為一間位於上海虹橋經濟開發區的高端購物綜合樓。所有此等超市均以「鮮品館」品牌營運。本集團首家使用「鮮品館」品牌去營運的獨立超市代表著本集團在擴大鮮品館品牌業務所作出的努力，因為董事相信鮮品館超市提供的高質素食品及糖果產品廣受上海久光店客戶歡迎。

我們亦於中國經營兩家及於香港經營一家和三味。和三味餐廳為日式鐵板燒餐廳，菜式包括日式鐵板燒、日式火鍋及壽司，內設主廳雅座和私人貴賓廳。我們亦投資於一家在中國營運提供中高端粵菜的金桂皇朝餐廳及港式「茶餐廳」龍記的聯營公司。

為多元化經營並進入我們過往並無接觸的中國河北省百貨店市場，並積累於該市場的營運經驗，我們分別於二零零八年及二零一零年開展於北人集團的股權投資，北人集團為位於中國河北省石家莊的領先零售集團。於最後實際可行日期，我們透過捷金(我們擁有60%權益的附屬公司)於北人的控股權益於北人集團持有的有效股權約為29.4%，我們亦透過捷金於北國的權益及透過益良(我們擁有60%權益的附屬公司)於河北先天下廣場的權益於其他北人集團公司持有股權(「於北人集團的投資」)。

## 概 要

我們亦於上海久光及上海九百分別持有65%及50%股權。於最後實際可行日期，上海久光主要從事經營於中國上海的百貨店，即上海久光店，而上海九百則持有上海久光店所在中國上海的一項物業。

我們的營業額包括四個類別，即來自貨品直接銷售的營業額、特許專櫃銷售收入、服務收入及租金收入。我們的其他收入、收益及虧損主要包括管理費收入、項目收入、政府補助、匯兌(虧損)收益淨額、信用卡充值、來自供應商及承租人的收入(指從直接供應商收取的回扣及向承租人收取的費用)及櫃檯提早終止之補償。

下表載列於業績記錄期間我們營業額明細：

|             | 截至十二月三十一日止年度            |                     |                         |                     |                         |                     |
|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|             | 二零一三年                   |                     | 二零一四年                   |                     | 二零一五年                   |                     |
|             | 千港元                     | %                   | 千港元                     | %                   | 千港元                     | %                   |
| 銷售貨品—直接銷售   | <b>392,262</b>          | <b>30.7</b>         | <b>421,119</b>          | <b>31.1</b>         | <b>446,496</b>          | <b>32.4</b>         |
| 百貨店(不包括超市)  | 79,115                  | 6.2                 | 118,676                 | 8.8                 | 154,397                 | 11.2                |
| 超市          |                         |                     |                         |                     |                         |                     |
| 位於久光百貨店內的超市 | 199,686                 | 15.6                | 173,383                 | 12.8                | 167,555                 | 12.1                |
| 獨立超市        | 19,172                  | 1.5                 | 40,622                  | 3.0                 | 30,724                  | 2.3                 |
| 餐廳          | 94,289                  | 7.4                 | 88,438                  | 6.5                 | 93,820                  | 6.8                 |
| 特許專櫃銷售收入    | <b>732,688</b>          | <b>57.6</b>         | <b>779,102</b>          | <b>57.4</b>         | <b>769,655</b>          | <b>55.7</b>         |
| 服務收入        | <b>52,994</b>           | <b>4.2</b>          | <b>51,385</b>           | <b>3.8</b>          | <b>55,804</b>           | <b>4.0</b>          |
| 租金收入        | <b>94,928</b>           | <b>7.5</b>          | <b>104,229</b>          | <b>7.7</b>          | <b>109,393</b>          | <b>7.9</b>          |
|             | <b><u>1,272,872</u></b> | <b><u>100.0</u></b> | <b><u>1,355,835</u></b> | <b><u>100.0</u></b> | <b><u>1,381,348</u></b> | <b><u>100.0</u></b> |

### 應佔北人集團溢利

應佔北人集團溢利貢獻本集團的大部份溢利，於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年佔本集團溢利的約57.2%、65.7%及66.5%。下表載列於業績記錄期間我們於北人集團的分佔溢利與我們年內溢利的比較：

|            | 截至十二月三十一日止年度 |         |         |
|------------|--------------|---------|---------|
|            | 二零一三年        | 二零一四年   | 二零一五年   |
|            | 千港元          | 千港元     | 千港元     |
| 於北人集團的分佔溢利 | 337,852      | 371,808 | 370,827 |
| 年內溢利       | 590,897      | 566,283 | 557,720 |

北人集團於中國河北省石家莊營運百貨店、超市及電器門店。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年分佔北人集團的溢利分別約為337.9百萬港元、371.8百萬港元及370.8百萬港元，佔我們年度溢利的大部分，分別約為57.2%、65.7%及66.5%。然而，我們對北人集團的業務並無控制權。有關北人集團對本集團的貢獻，請參閱本上市文件「財務資料」一節「非香港財務報告準則計量」一段。

## 概 要

### 非香港財務報告準則計量

鑒於我們大部份溢利產生自我們的聯營公司(尤其我們於北人集團的投資)，下表列示業績記錄期間本集團的財務表現(不包括本集團聯營公司的財務業績)：

|     | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|-----|--------------|--------------|--------------|
|     | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 毛利  | 943,416      | 1,008,832    | 1,014,577    |
| 毛利率 | 74.1%        | 74.4%        | 73.5%        |
| 純利  | 161,416      | 102,374      | 84,071       |
| 純利率 | 12.7%        | 7.6%         | 6.1%         |

本集團毛利率、純利及純利率(不包括本集團聯營公司的財務業績)的減少主要歸因於瀋陽久光店產生的經營虧損。自於二零一三年十月開始營運以來，瀋陽久光店一直面臨充滿挑戰且不斷惡化的營運環境，面對瀋陽經濟活動萎縮、零售位置供過於求、當地客戶消費力疲弱以及脆弱的消費情緒。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，瀋陽久光店分別錄得淨虧損約**40.3**百萬港元、**153.2**百萬港元及**183.6**百萬港元，主要由於無法以營業額彌補的經營支出，包括銷售成本、物業及設備的折舊及攤銷以及員工成本。鑒於預期瀋陽經濟長期放緩，本集團於二零一五年十二月策略性關閉門店，部分乃為將本集團資源重新分配至其他更具前景的門店或業務領域。

### 風險因素

我們相信，我們的經營涉及若干風險及不確定因素，其中部分超出我們的控制範圍。我們相信與我們業務有關的較重大風險如下：

- 我們的經營業績很大程度上受到北人集團表現的影響，而我們於該等實體中僅擁有少數權益，對其業務並無控制權
- 我們依賴特許專櫃商提供各類產品及品牌，以及提供營業額之重要份額
- 我們的成功取決於我們與特許專櫃商能否及時評估、識別及回應不斷改變的客戶喜好
- 倘我們的大寧項目的開發由於無法預期的情況而與我們的預期出現偏差，我們的業務、經營業績及增長前景可能受到不利影響。
- 未能成功推廣我們的品牌或維持我們的商譽或會對我們的業務和運營業績造成重大不利影響。

重大風險不限於上述風險事項，閣下務請審慎閱讀本上市文件「風險因素」一節。

### 我們的競爭優勢

我們相信以下為我們的競爭優勢：

- 穩健經營策略所支持的具競爭力地位
- 我們於中國百貨店市場的久光品牌
- 高比例物業擁有權比例增加經營效益及靈活性
- 經驗豐富的管理團隊及有效的管理架構
- 我們於中國的市場份額及定位



## 概 要

### 我們的策略

我們旨在鞏固我們作為久光品牌營運商的百貨店市場領導地位，以及增加我們於中國的競爭力。我們的策略包括以下各項：

- 繼續提供一站式購物體驗予客戶
- 繼續審慎地於中國市場多元化發展及擴充
- 維持高品質及具吸引力的商品組合
- 進一步鞏固我們與特許專櫃商的關係
- 繼續擴大我們的貴賓客戶群
- 維持企業及當地化經營策略

### 百貨店

#### 銷售

於業績記錄期間，我們經營四家百貨店，即上海久光店、蘇州久光店、大連久光店及瀋陽久光店(於二零一五年十二月關店)。下表載列該等百貨店的詳情：

| 地點                                   | 應佔權益 | 開始<br>營運年度  | 擁有/租用<br>物業權益             | 截至十二月<br>三十一日<br>止年度 | 財務資料                       |            |           |
|--------------------------------------|------|-------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|------------|-----------|
|                                      |      |             |                           |                      | 銷售<br>所得款項<br>(除稅後)<br>千港元 | 營業額<br>千港元 | 毛利<br>千港元 |
| 上海久光店<br>中國上海靜安區<br>南京西路1618號        | 65%  | 二零零四年<br>九月 | 向我們擁有50%<br>權益的上海<br>九百租用 | 二零一三年                | 2,449,460                  | 848,102    | 623,162   |
|                                      |      |             |                           | 二零一四年                | 2,424,195                  | 860,049    | 634,857   |
|                                      |      |             |                           | 二零一五年                | 2,456,978                  | 899,612    | 647,286   |
| 蘇州久光店<br>中國江蘇蘇州<br>蘇州工業園區<br>旺墩路268號 | 100% | 二零零九年<br>一月 | 擁有                        | 二零一三年                | 887,640                    | 254,076    | 198,009   |
|                                      |      |             |                           | 二零一四年                | 973,667                    | 279,247    | 226,104   |
|                                      |      |             |                           | 二零一五年                | 961,816                    | 280,770    | 228,380   |
| 大連久光店<br>中國遼寧省大連市<br>中山區友好路<br>11號   | 100% | 二零零九年<br>五月 | 擁有                        | 二零一三年                | 148,321                    | 36,520     | 36,319    |
|                                      |      |             |                           | 二零一四年                | 124,910                    | 31,991     | 31,822    |
|                                      |      |             |                           | 二零一五年                | 93,082                     | 23,257     | 23,172    |
| 瀋陽久光店<br>中國遼寧省瀋陽<br>瀋河區中街路<br>68號    | 100% | 二零一三年<br>十月 | 擁有                        | 二零一三年                | 18,508                     | 5,479      | 3,638     |
|                                      |      |             |                           | 二零一四年                | 113,019                    | 27,223     | 17,064    |
|                                      |      |             |                           | 二零一五年                | 86,769                     | 27,679     | 16,133    |

下表載列我們各百貨店直接銷售及特許專櫃銷售的營業額及毛利：

|       | 截至十二月<br>三十一日<br>止年度 | 營業額                          |                                | 毛利          |                                |
|-------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
|       |                      | 直接銷售<br>所得款項<br>(除稅後)<br>千港元 | 來自特許專櫃<br>銷售的<br>收入(附註)<br>千港元 | 直接銷售<br>千港元 | 來自特許專櫃<br>銷售的<br>收入(附註)<br>千港元 |
| 上海久光店 | 二零一三年                | 204,432                      | 547,543                        | 55,260      | 547,543                        |
|       | 二零一四年                | 211,741                      | 552,327                        | 53,137      | 552,327                        |
|       | 二零一五年                | 241,103                      | 556,215                        | 54,219      | 556,215                        |
| 蘇州久光店 | 二零一三年                | 72,519                       | 146,801                        | 16,452      | 146,801                        |
|       | 二零一四年                | 69,997                       | 173,413                        | 16,853      | 173,413                        |
|       | 二零一五年                | 69,309                       | 173,429                        | 16,919      | 173,429                        |
| 大連久光店 | 二零一三年                | 255                          | 28,741                         | 54          | 28,741                         |
|       | 二零一四年                | 226                          | 23,235                         | 57          | 23,235                         |
|       | 二零一五年                | 99                           | 15,783                         | 13          | 15,783                         |
| 瀋陽久光店 | 二零一三年                | 1,594                        | 2,818                          | 296         | 2,818                          |
|       | 二零一四年                | 10,273                       | 15,487                         | 845         | 15,487                         |
|       | 二零一五年                | 12,178                       | 11,347                         | 827         | 11,347                         |

## 概 要

附註：持有存貨的成本以及銷售成本均轉嫁至特許專櫃商並由其承擔。因此，來自特許專櫃銷售的毛利等於來自特許專櫃銷售的收入。

### 銷售所得款項及商品

本集團百貨店及超市以直接銷售及特許專櫃銷售方式進行銷售。銷售所得款項(除稅後)指直接銷售及特許專櫃銷售的已收款項淨額(即：扣除增值稅)。下表載列於業績記錄期間銷售所得款項(除稅後)概要：

|             | 截至十二月三十一日止年度     |              |                  |              |                  |              |
|-------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|             | 二零一三年            |              | 二零一四年            |              | 二零一五年            |              |
|             | 千港元              | %            | 千港元              | %            | 千港元              | %            |
| 銷售所得款項(除稅後) |                  |              |                  |              |                  |              |
| 直接銷售        | 392,262          | 10.8         | 421,119          | 11.0         | 446,496          | 11.8         |
| 特許專櫃銷售      | 3,256,183        | 89.2         | 3,416,283        | 89.0         | 3,347,490        | 88.2         |
| 總計          | <u>3,648,445</u> | <u>100.0</u> | <u>3,837,402</u> | <u>100.0</u> | <u>3,793,986</u> | <u>100.0</u> |

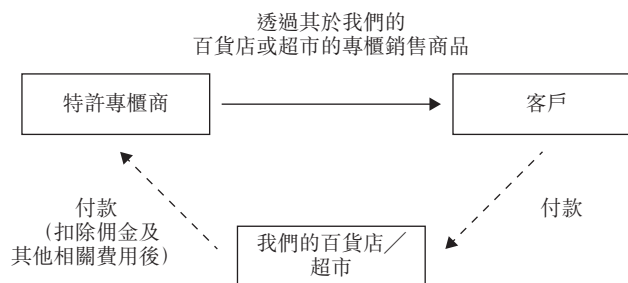
我們大部分的銷售所得款項(除稅後)乃來自我們的特許專櫃銷售。然而，本集團並不依賴於任何個別特許專櫃，乃因概無我們的特許專櫃個別佔我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度任何一年營業額超過1.5%。

我們的百貨店提供多種商品，大致可分為「服裝及時裝」、「化妝品及配飾」、「家居用品、玩具及其他」以及「食品及糖果」類別以滿足客戶需要。

下圖為我們直接銷售營運流程表：



下圖載列我們特許專櫃銷售營運流程：



就百貨店及超市的直接銷售，我們採購及銷售我們自家直接購買商品。我們的直接銷售分部亦包括我們於香港及中國的自營餐廳。

根據特許專櫃銷售安排，我們與特許專櫃商訂立特許專櫃協議，以准許彼等於我們百貨店或超市的指定位置就彼等產品設置彼等自家的銷售專櫃。來自我們特許專櫃的收入乃按銷售所得款項(除稅前)的若干百分比計算並設有協定的最低金額。收取自特許專櫃銷售的銷售所得款項先由我們代表特許專櫃商收取，隨後在扣除所有相關開支及佣金後按月退回特許專櫃商。因此，我們並不收取銷售所得款項，但收取根據我們與特許專櫃商的安排項下的佣金收入。

## 概 要

百貨店直接銷售的特許專櫃商及供應商向我們支付年度贊助費以填補宣傳成本，亦支付獨立款項以租賃我們百貨店及超市店的产品展示空間及展示板(非強制性惟根據特許專櫃商的需求)。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年該等費用產生的服務收入分別約**53.0**百萬港元、**51.4**百萬港元及**55.8**百萬港元。

我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商作租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年租金收入分別約**94.9**百萬港元、**104.2**百萬港元及**109.4**百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年我們的毛利分別約**943.4**百萬港元、**1,008.8**百萬港元及**1,014.6**百萬港元。

### 客戶及供應商

我們百貨店(包括百貨店內超市)的銷售所得款項產生自於我們百貨店購物的客戶及購物者；而有關銷售所得款項可能來自我們的商品直接銷售或來自特許專櫃商的銷售。該等零售購物者主要為居住在我們百貨店鄰近社區及地區的人士，通常以現金、借記卡、預付卡或信用卡支付購物。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度任何一年，概無個人購物者佔我們營業額超過**1%**。

就營業額而言，我們於業績記錄期間的大部份營業額來自特許專櫃商。於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商合共分別佔我們的營業額約**4.2%**、**4.3%**及**4.5%**。於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商包括服裝及時裝以及珠寶首飾專櫃商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大特許專櫃商分別佔我們的營業額約**1.4%**、**1.1%**及**1.4%**。

除其中一名特許專櫃商(即利福集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的控股股東的聯繫人，但於截至二零一五年十二月三十一日止年度終止作為利福集團控股股東聯繫人)及利福集團於業績記錄期間的董事聯繫人外，本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商均為獨立第三方。除上文所披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們的股東(就董事所知擁有超過**5%**已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商中擁有任何權益。

於業績記錄期間，我們的五大供應商合共分別佔採購總量約**23.1%**、**29.6%**及**33.2%**。於業績記錄期間，我們的五大供應商均來自直接銷售分部，包括化妝品及配飾以及食品及糖果供應商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大供應商分別佔採購總量約**7.0%**、**9.0%**及**9.8%**。

本集團於業績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們的股東(就董事所知擁有超過**5%**已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大供應商中擁有任何權益。

## 概 要

### 持續關連交易

本集團和餘下利福集團、利福地產集團及上海九百之間存在若干交易(視情況而定)，上市後，根據上市規則將繼續構成本集團若干非豁免持續關連交易和豁免持續關連交易。該等非豁免持續關連交易包括框架協議、上海租賃協議及香港餐廳租賃協議。有關我們持續關連交易之詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

### 與我們的控股股東及利福集團之關係

緊隨分派及分拆完成後，United Goal將持有本公司已發行股本總數的[編纂]%，劉鑾鴻先生除透過United Goal持有的權益外，緊隨分拆完成後，根據於最後實際可行日期彼於利福的持股，亦將直接或透過Dynamic Castle持有本公司已發行股本總數另外[編纂]%，並假設彼等持股於分派記錄日期保持不變。因此，緊隨分拆完成後，United Goal及劉鑾鴻先生將成為我們的控股股東。劉鑾鴻先生為我們的執行董事，亦於利福董事會擔任董事職務。劉鑾鴻先生於二零一六年六月二十八日起調任為利福非執行董事及主席。除本上市文件所披露者外，我們的董事及我們的控股股東分別確認，概無於本集團以外與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 本公司與利福地產之間的不競爭承諾

為確保於利福地產分拆後利福集團(利福地產集團除外)之業務與利福地產集團之業務之間有明確區分，利福已根據利福地產不競爭契據向利福地產作出不競爭承諾。本集團於利福地產分拆時為利福集團之一部分。

分拆後，TL方仍為利福及本公司的控股股東。為使利福地產於分拆(分拆完成後將導致本集團不再為利福集團之一部分)後繼續擁有與利福地產不競爭契據所授予權利相似的權利，本公司亦與利福地產訂立新公司不競爭契據以作出承諾，而其條款與利福根據利福地產不競爭契據向利福地產作出者相似。新公司不競爭契據旨在分拆後維持本集團與利福地產集團之間有明確區分。由於本集團主要從事在中國經營百貨店及超市業務及餐廳業務，而非物業發展及/或物業投資，故新公司不競爭契據條款與本集團的主要業務一致。有關更多詳情，請參閱本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節。

### 我們的擴展計劃

我們計劃通過大寧項目開發我們同樣屬上海久光品牌的第二間百貨店，加強我們於中國百貨店市場的地位。

## 概 要

上海的龐大零售市場及客戶強勁消費力使上海從其他中國零售市場脫穎而出。根據灼識諮詢報告，上海百貨店行業零售銷售價值由二零一零年約人民幣907億元增加至二零一五年約人民幣974億元，複合年增長率約為1.4%。零售銷售價值於二零一三年達約人民幣1,002億元的高峰。上海作為國際貿易中心、國際金融中心、國際航運中心及國際經濟中心，於二零一五年在所有中國城市當中國內生產總值最高。根據經濟發展，上海的人均可支配收入亦為所有中國城市當中最高。因此，上海佔有中國百貨店市場一大份額，於二零一五年約為8.2%。

本集團首間百貨店上海久光店於二零零四年在上海開店。截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海久光店獨自錄得營業額及毛利分別約899.6百萬港元及647.3百萬港元。大寧項目將為我們於上海的第二個百貨店項目。憑藉我們於上海經營百貨店超過10年的經驗，及鑒於大寧項目距離上海久光店約五公里，我們相信，大寧項目將不會蠶食上海久光店的銷售，反而可增加我們於上海的立足點。

如上所述，上海零售市場龐大且客戶消費力強勁，佔中國百貨店市場的一大份額。上海久光店財務表現一致，儘管上海零售市場競爭越趨激烈，我們的董事認為我們的大寧項目將不會對上海久光店的銷售產生直接競爭。相反地，預計我們的大寧項目可進一步提升我們的品牌價值及於上海百貨店市場的市場份額以及對上海其他百貨店或購物商場的競爭力。

根據灼識諮詢報告，發達城市的百貨店市場已變得相對成熟。然而，我們的董事認為，通過我們的大寧項目進一步增強我們於上海市場的影響力非常符合我們的企業願景，即獲得具吸引力的零售地點以於鄰近區域創造我們的地標地位。我們的大寧項目將不僅包括本集團於上海的第二間百貨店，其預計將為一個商業綜合開發項目，包括相當大的零售場地及寫字樓。

我們已與多個本地及國際品牌建立工作關係。於二零一五年十二月三十一日，本集團有1,144間特許專櫃商，而我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的十大特許專櫃商與我們建立業務關係年期介乎2年11年。我們的久光品牌為中國長三角地區知名百貨店品牌。根據灼識諮詢報告，於二零一五年，上海久光店就零售銷售價值在上海百貨店市場排名第三，所佔市場份額約為2.4%，而蘇州久光店就零售銷售價值在蘇州百貨店市場排名第四，所佔市場份額約為2.7%。

經計及上述理由及因素後，我們對達成本集團的擴展計劃充滿信心，並對本集團的未來財務表現態度正面。有關我們拓展當前業務營運的進一步詳情，載列於本上市文件「業務」一節「我們的擴展計劃」一段。

## 概 要

### 市場挑戰

根據灼識諮詢報告，中國百貨業的市場挑戰包括中國經濟增長放緩及新零售業態的影響。中國宏觀經濟漸趨成熟，二零一五年名義國內生產總值排名世界第二，而中國宏觀經濟增長率預期將於未來數年放緩。因此，百貨店市場的增長率預測將相應放緩。網上零售渠道的興起對超市及大賣場以及整個零售業造成重大影響。因為網上零售的價格具競爭力且偏低、付款系統方便及分銷服務逐漸改善，網上零售正從零售業奪取更多市場份額。

儘管最近中國經濟及消費市場不景氣，上海久光店及蘇州久光店於業績記錄期間的營業額及溢利維持穩定。此外，根據灼識諮詢報告，預期二零一五年至二零二零年的消費品零售銷售額將按約8.4%的複合年增長率增長。由於大量消費品零售銷售額源自百貨店及超市，預期未來該兩個行業將保持增長。

根據灼識諮詢報告，儘管網上零售獲廣泛接受，由於大部份中高端產品乃透過百貨店及購物廣場等線下渠道購買，百貨店仍然是重要的零售方式。由於我們的「生活時尚」百貨店以中高端產品為主，我們相信我們面對來自網上零售的挑戰較少。根據灼識諮詢報告，儘管網上零售正在快速增長，大部分的消費品仍在線下零售渠道購買。根據中國商務部資料，於二零一五年，消費品網上零售銷售總值約為人民幣3.2萬億元，相當於消費品零售銷售總值約10.6%。另一方面，消費者在購買中高端產品時更加注重購物體驗及客戶服務，因此線下零售渠道與網上零售渠道相比在這方面有優勢。此外，大部分中高端品牌並無在中國提供官方網上零售的選擇。根據灼識諮詢報告，於二零一五年可通過官方網上渠道購買的中高端品牌數量不足10%。因此，大部分消費者仍通過線下零售渠道(如百貨店、特賣場及購物中心)購買該等品牌產品。

## 概 要

鑒於網上零售的潛在威脅，我們將嘗試透過進行更多市場研究，識別受顧客歡迎的產品及品牌，並加強我們的營銷及推廣活動，包括與奢侈品牌合作籌辦時裝表演及抽獎，從而在市場上維持競爭力。憑藉我們的財務資源及人力資源，我們相信我們能夠透過有關研究及推廣活動，應對市場需要的轉變及鞏固我們的市場地位。再者，網上零售無法取代或提供線下零售渠道帶來的購物體驗包括提供客戶服務、改衣服務及試衣服務。尤其是，網上零售欠缺個人化客戶服務(例如提供購物建議)及直接客戶溝通。我們維持舒適的購物環境及優質客戶服務的能力有助應對網上零售的威脅。此外，本集團擁有經驗豐富的管理團隊，帶領我們度過全球金融危機等經濟衰退期間，同時繼續增加營業額及溢利。經計及上述理由及因素，以及上海久光店及蘇州久光店於業績記錄期間的銷售維持穩定，我們相信本集團的業務模式為可持續，並對本集團的未來財務表現態度正面。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「業務」一節「市場挑戰」一段。

### 重要財務及營運數據

閣下應將本分節與載列於本上市文件附錄一會計師報告內截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃按香港財務報告準則編製。下表載列所示期間的合併損益表：

|            | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 營業額        | 1,272,872    | 1,355,835    | 1,381,348    |
| 銷售成本       | (329,456)    | (347,003)    | (366,771)    |
| 毛利         | 943,416      | 1,008,832    | 1,014,577    |
| 其他收入、收益及虧損 | 178,934      | 166,985      | 118,249      |
| 銷售及分銷開支    | (676,633)    | (783,010)    | (731,296)    |
| 行政開支       | (143,876)    | (137,820)    | (153,237)    |
| 投資收入       | 71,355       | 67,465       | 73,191       |
| 應佔一家合營企業溢利 | 31,870       | 26,463       | 38,040       |
| 應佔聯營公司溢利   | 338,824      | 371,148      | 370,237      |
| 其他開支       | —            | —            | (2,845)      |
| 財務成本       | (27,418)     | (43,585)     | (26,908)     |
| 除稅前溢利      | 716,472      | 676,478      | 700,008      |
| 稅項         | (125,575)    | (110,195)    | (142,288)    |
| 年內溢利       | 590,897      | 566,283      | 557,720      |
| 以下應佔年內溢利：  |              |              |              |
| 本公司擁有人     | 365,099      | 324,799      | 305,977      |
| 非控股權益      | 225,798      | 241,484      | 251,743      |
|            | 590,897      | 566,283      | 557,720      |

## 概 要

於業績記錄期間各年末，合併財務狀況表內若干項目的概述載列如下。

|           | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|-----------|--------------|--------------|--------------|
|           | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 物業、廠房及設備  | 3,458,383    | 3,649,493    | 3,934,012    |
| 預付租賃付款    | 3,833,124    | 3,625,067    | 2,855,712    |
| 存貨        | 38,044       | 41,798       | 38,090       |
| 貿易及其他應收款項 | 189,073      | 225,196      | 159,211      |
| 貿易及其他應付款項 | 1,335,633    | 1,208,971    | 1,117,692    |

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備增加主要由於大寧項目的在建工程增加。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團將約778.7百萬港元(指(i)預付租賃付款約494.6百萬港元及(ii)組成大寧項目的兩幢辦公大樓建築及開發的在建工程及其他成本約284.1百萬港元)轉移至發展中物業結餘。

存貨結餘由二零一三年十二月三十一日約38.0百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日41.8百萬港元，主要由於上海久光店的存貨增加，與其銷售增長一致。存貨結餘由二零一四年十二月三十一日約41.8百萬港元減少至二零一五年十二月三十一日約38.1百萬港元，主要由於瀋陽久光店於二零一五年十二月終止業務後的存貨結餘減少。

貿易應收款項為於日常業務過程中就已售商品或已提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要包括客戶信用卡付款的銀行應收款項及承租人的服務收入應收款項及租金收入應收款項。

我們的貿易及其他應付款項主要由貿易應付款項、應付工程款項、應付特許專櫃銷售款項、遞延收入、已收租賃按金、應計費用、應付增值稅和應付利息組成。

有關上述合併財務狀況表項目的更多資料，請參閱本上市文件「財務資料」一節「合併財務狀況表若干項目的說明」一段。

### 流動負債淨額

由於流動負債於各年末均超逾流動資產，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，我們的流動負債淨額分別約6,776.3百萬港元、6,685.6百萬港元、6,948.5百萬港元及6,771.9百萬港元。該等款項主要為欠付本集團同系附屬公司的款項，其為我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年四月三十日止期間在中國進行的投資，並為無抵押及按要求償還。

假設資本化於二零一六年五月三十一日進行，除持續關連交易產生的款項及一項關連人士交易產生的4.3百萬港元款項(將於分拆後終止)外，本集團將不再欠付餘下利福集團任何款項，而本集團於二零一六年五月三十一日錄得淨流動資產約1,340.9百萬港元。



## 概 要

### 北人集團的財務表現

各百貨門店的同店銷售增長有所不同，儘管零售環境惡化，但於業績記錄期間北人集團整體的銷售增長呈上升趨勢，主要歸因於零售位置及門店數目增加，原因為近年業務擴展的成果。面對充滿挑戰的當地市場狀況以及競爭及經營成本增加，北人集團長期以來維持其溢利率，於業績記錄期間其溢利增長與收益增長大致相符。

### 主要財務比率

以下所載為本集團於業績記錄期間的主要財務比率概要：

|              | 截至十二月三十一日止年度 |       |       |
|--------------|--------------|-------|-------|
|              | 二零一三年        | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 毛利率(附註1及附註8) | 74.1%        | 74.4% | 73.5% |
| 純利率(附註2)     | 28.7%        | 24.0% | 22.2% |
| 股本回報率(附註3)   | 18.5%        | 15.6% | 16.0% |
| 總資產回報率(附註4)  | 2.9%         | 2.4%  | 2.2%  |

|                   | 於十二月三十一日 |        |        |
|-------------------|----------|--------|--------|
|                   | 二零一三年    | 二零一四年  | 二零一五年  |
| 流動比率(附註5)         | 0.25     | 0.28   | 0.27   |
| 資本負債比率(銀行借款)(附註6) | 16.1%    | 20.8%  | 32.2%  |
| 資本負債比率(所有借款)(附註7) | 266.6%   | 264.2% | 289.8% |

附註：

1. 毛利率以毛利除以各年度營業額再乘以100%計算，毛利相等於營業額減已售貨品成本及其他銷售成本。
2. 純利率以年內本公司擁有人應佔純利除以各年度的營業額再乘以100%計算。
3. 股本回報率以年內本公司擁有人應佔純利除以各年度本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算。
4. 總資產回報率以年內本公司擁有人應佔純利除以各年度本集團資產總值再乘以100%計算。
5. 流動比率以各日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
6. 資本負債比率(銀行借款)以銀行借款除以各日期的總權益額再乘以100%計算。
7. 資本負債比率(所有借款)以銀行借款總額、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司一名非控股股東款項除以各日期的總權益額再乘以100%計算。
8. 直接銷售的毛利率分析載列如下：

|                             | 截至十二月三十一日止年度 |       |       |
|-----------------------------|--------------|-------|-------|
|                             | 二零一三年        | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 直接銷售的毛利率                    | 35.5%        | 34.1% | 34.3% |
| 直接銷售的毛利率(扣除來自超市及餐廳業務活動的溢利後) | 49.1%        | 39.4% | 42.0% |

### 物業估值

由我們所委聘獨立估值師戴德梁行有限公司就我們於瀋陽及上海的物業編製的物業估值報告載於本上市文件附錄三。於二零一六年四月三十日，我們於瀋陽及上海的物業總市值約為人民幣5,180百萬元。戴德梁行有限公司於進行估值時採用直接比較法，假設以其現有狀況出售並參考相關市場上可得之可比較銷售證明，或於適當情況下，

## 概 要

戴德梁行有限公司已計及已動用的建設成本。有關我們物業的詳情，請參閱本上市文件「業務」一節內「物業」一段及附錄三。有關我們於瀋陽及上海的物業估值所作出假設相關風險，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

### 近期發展及無重大不利變動

我們董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一五年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期)及直至本上市文件日期，並無重大不利變動。此外，自二零一五年十二月三十一日起及直至本上市文件日期，亦無可對本上市文件附錄一所載會計師報告內所示的資料構成重大不利影響的事件。根據我們截至二零一六年四月三十日止四個月的管理賬目，本集團的財務表現較二零一五年同期保持穩定。

### 分拆原因

利福集團主要經營其成熟的「生活時尚」百貨店，透過香港「崇光」及中國「久光」兩大零售品牌定位中高端市場。此乃利福集團劃分香港及中國業務的策略，使各自的管理團隊集中於自身的地區分部，迎合香港及中國各市場不同投資者的喜好。分拆後，餘下利福集團將繼續以在香港經營百貨店為主要業務，而本集團將主要從事在中國經營百貨店及超市業務及餐廳業務。

利福認為分拆符合利福、本公司以及彼等各自的股東的整體利益，理由如下：

- (a) 餘下利福集團及本集團經營不同地區分部，其增長途徑各有不同。透過清楚劃分兩個集團的營運，分拆將為兩個集團提供不同的業務平台；
- (b) 分拆將產生兩組相信具有不同風險取向的企業集團，為投資者提供機會參與餘下利福集團以及本集團的未來發展，並賦予彼等投資於兩個或其中一個集團的靈活性；
- (c) 分拆將提高本集團的營運及財政透明度，讓投資者、市場及評級機構更清楚了解本集團的業務及財務狀況；
- (d) 分拆將可促使本集團及餘下利福集團的管理層集中於各自的業務，由於彼等的業務要求及增長途徑不同，進而改善其決策過程及面對市場變動時的反應；及
- (e) 分拆將可促使本公司及利福作為獨立上市實體構建自身條件，配備向債務及股權資本市場籌措資金，支持各自營運、未來發展及投資契機的能力。

### 上市開支

上市開支包括與本集團上市有關的專業費用。上市開支總額預期約為24.6百萬港元。於業績記錄期間，上市開支約為2.8百萬港元。上市開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約零元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約2.8百萬港元，乃由於籌備上市而產生的開支(主要為付予專業人士的費用)。

## 概 要

### 股息

我們股東將有權收取我們宣派的股息。我們並無固定股息政策，而任何股息的派付及金額將由我們董事酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及我們董事視為相關的其他因素。此外，我們控股股東將可影響我們股東於股東大會上批准任何股息的派付。

關於我們股息之詳細資料，請參閱本上市文件「財務資料」一節中「股息」一段。

### 不合規事件

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團存在若干不合規事件，即未能(i)於向公用污水渠排放工商業污水前申請水污染管制牌照；(ii)向建設工程規劃許可證申請修訂改動建設設計；(iii)於通過建設工程竣工驗收後的15日內向有關政府報送必要備案；(iv)於必要的六個期間完成建設項目竣工驗收及審查流程；及(v)向中國相關主管部門登記於中國的租賃協議。

關於上述各不合規事件及本集團採取的相應修正措施的進一步詳情(包括為防止不合規事件再次發生而採取的內部監控加強措施)，請參閱本上市文件「業務」一節內「不合規事件」一段。

## 釋 義

於本上市文件內，除文義另有所指外，以下詞彙及詞句具有以下涵義。

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「益良」          | 指 | 益良集團有限公司，一間於二零零七年八月十七日在香港註冊成立的有限責任公司，於重組後，本集團於其擁有有效股權投資約 <b>60%</b>                      |
| 「組織章程細則」或「細則」 | 指 | 目前採納的本公司組織章程細則   |
| 「Asia Prime」  | 指 | <b>Asia Prime Assets Limited</b> ，一間於二零零零年十二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由劉鑾鴻先生[編纂] |
| 「聯繫人」         | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「美威」          | 指 | 美威有限公司，一間於二零零七年一月八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，及於重組後為本公司間接全資擁有附屬公司                                |
| 「北國」          | 指 | 北國商城股份有限公司，前稱石家莊北國商城有限責任公司，一間於二零零一年十月十九日在中國成立的未上市股份有限公司，於重組後，本集團擁有其有效股權投資約 <b>29.4%</b>  |
| 「北京匯通」        | 指 | 北京匯通潤信貿易有限公司，前稱北京開元扶信置業有限公司，為本公司於二零零八年二月一日在中國成立的私營有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效股權投資 <b>60%</b>    |
| 「北人」          | 指 | 石家莊北國人百集團有限責任公司，一間二零零零年三月二十一日在中國成立的有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效股權投資約 <b>29.4%</b>                |
| 「北人集團」        | 指 | 北人及其附屬公司   |
| 「董事會」         | 指 | 董事會  |

## 釋 義

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 「營業日」            | 指 | 香港銀行在其正常營業時間內開放辦理銀行業務的任何日子(不包括香港星期六)                    |
| 「英屬處女群島」         | 指 | 英屬處女群島  |
| 「複合年增長率」         | 指 | 複合年增長率  |
| 「資本化發行」          | 指 | 本公司於分派記錄日期透過將本公司於分派記錄日期應付利福的所有款項撥充資本向利福發行分派生效所需股份數目     |
| 「中央結算系統」         | 指 | 由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統                                    |
| 「中央結算系統結算參與者」    | 指 | 獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士                          |
| 「中央結算系統託管商參與者」   | 指 | 獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士                                   |
| 「中央結算系統投資者戶口持有人」 | 指 | 獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司                   |
| 「中央結算系統參與者」      | 指 | 中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人                 |
| 「祥華」             | 指 | 祥華有限公司，一間於二零零六年十月二十六日在香港註冊成立的有限責任公司，於重組後，為本公司間接全資附屬公司   |
| 「中國」             | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本上市文件及地理名詞(除非另有說明)而言，不包括台灣、中華人民共和國澳門特別行政區及香港 |
| 「中國結算」           | 指 | 中國證券登記結算有限公司  |
| 「灼識諮詢」           | 指 | 灼識企業管理諮詢有限公司，行業專家及獨立第三方，獲聘用就中國百貨店、超級市場及大賣場市場行業進行分析及報告   |

## 釋 義

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 「灼識諮詢報告」          | 指 | 灼識諮詢就中國百貨店、超級市場及大賣場市場行業進行的報告  |
| 「緊密聯繫人」           | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「公司法」或「開曼群島公司法」   | 指 | 開曼群島公司法第22章(1961年法例3，經綜合及修訂)  |
| 「公司條例」            | 指 | 香港法例第622章公司條例   |
| 「本公司」、「我們公司」或「我們」 | 指 | 利福中國集團有限公司(前稱利福中國有限公司)，分拆項下分拆集團的控股公司，其股份將透過介紹上市方式以分派方式於主板上市，為於二零一六年一月四日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司  |
| 「關連人士」            | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「控股股東」            | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，基於最後實際可行日期彼等於利福的控股且假設彼等之持股分派記錄日期保持不變，指United Goal(於緊隨分拆完成後持有本公司已發行股本總額[編纂]%)及劉鑾鴻先生(除透過United Goal持有之權益外，於緊隨分拆完成後將直接或透過Dynamic Castle另外持有已發行股本總額的[編纂]%) |
| 「核心關連人士」          | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義   |
| 「大連久光店」           | 指 | 大連久光店百貨店，為我們管理的門店之一，並為本集團擁有，位於中國遼寧省大連市中山區友好路11號   |
| 「大連物業」            | 指 | 位於中國遼寧省大連中山區友好路11號的零售物業   |
| 「大寧項目」            | 指 | 位於靜安土地正發展成包括大型零售場所、辦公大樓以及本集團於上海的第二間久光品牌旗下的百貨店的商業綜合樓   |

## 釋 義

|                    |   |
|--------------------|---|
| 「彌償保證契據」           | 指 利福於二零一六年六月二十八日以本公司(為本公司本身及作為契據所述本公司的附屬公司的受託人)為受益人訂立的彌償保證契據，當中載有本上市文件附錄五所指進一步詳述之彌償保證   |
| 「董事」               | 指 本公司的董事  |
| 「分派」               | <p>指 (待分拆條件達成後)利福將通過以下方式按利福董事會釐定的條款及條件向利福股東支付特別中期股息：</p> <p>(a) 按利福合資格股東分派記錄日期營業時間結束後所持有每一股利福股份可獲發一股股份的比例以實物分派該等股份數目的方式；及</p> <p>(b) 利福除外股東根據分派按現行市價應收到之股份，利福會代彼等出售，銷售所得款項(扣除開支後)會以現金向利福除外股東支付。</p> <p>於分派後，本公司將不再為利福附屬公司。有關分派的詳情，請參閱本上市文件「分派及分拆」一節「分派」一段</p> |
| 「分派記錄日期」           | 指 [編纂]，即確定分派配額的記錄日期   |
| 「Dynamic Castle」   | 指 <b>Dynamic Castle Limited</b> ，一間於二零零五年六月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由劉鑾鴻先生[編纂]  |
| 「環保署」              | 指 香港政府轄下環境保護署   |
| 「Excellent Global」 | 指 <b>Excellent Global Limited</b> ，一間於二零零二年二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於重組後為本公司全資附屬公司  |

## 釋 義

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| 「財務資料」             | 指 | 自載於本上市文件附錄一會計師報告的本集團財務資料所編製的合併財務資料   |
| 「鮮品館品牌」            | 指 | 我們的超市品牌  |
| 「先天下廣場」            | 指 | 石家莊先天下廣場，前稱先天下廣場，為位於中國河北省石家莊的零售購物綜合樓   |
| 「Gainbest」         | 指 | <b>Gainbest Assets Limited</b> ，一間於二零零二年五月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，及於重組後為本公司間接全資附屬公司                  |
| 「國內生產總值」           | 指 | 國內生產總值   |
| 「世高」               | 指 | 世高有限公司，一間於二零零六年一月十二日在香港註冊成立的有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司  |
| 「Great Prosperity」 | 指 | <b>Great Prosperity Holding Inc.</b> ，一間於二零零二年五月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司             |
| 「本集團」或「我們」         | 指 | 本公司及其附屬公司，或按文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前期間而言，則指若干或任何本公司現有附屬公司  |
| 「河北先天下廣場」          | 指 | 河北北國先天下廣場有限責任公司，前稱河北北國開元廣場有限責任公司，一間於二零零五年五月二十七日在中國成立的一間由港澳台公司與中國公司合資的有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效股權約44.40% |
| 「河北旭源」             | 指 | 河北旭源投資有限公司，前稱河北旭源貿易有限公司，一間於二零零七年十一月二十三日在中國成立的法人獨資有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效股權60%                         |
| 「香港財務報告準則」         | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則   |



## 釋 義

|             |  |
|-------------|--|
| 「香港會計師公會」   | 指 香港會計師公會  |
| 「香港結算」      | 指 香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司  |
| 「香港結算代理人」   | 指 香港中央結算(代理人)有限公司  |
| 「港元」或「港仙」   | 指 香港法定貨幣港元及港仙  |
| 「香港」        | 指 中華人民共和國香港特別行政區   |
| 「香港法律顧問」    | 指 薛馮鄺岑律師行，為本公司香港法律顧問   |
| 「香港股份過戶登記處」 | 指 [編纂]，本公司的香港股份登記及過戶分處   |
| 「獨立第三方」     | 指 個別人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等人士與本公司或其關連人士並無關連           |
| 「介紹上市」      | 指 將本公司的全部已發行股本以介紹形式在聯交所上市  |
| 「J's Club」  | 指 會員計劃，其會員(即貴賓客戶)於百貨店購物時可享受折扣及獲得積分   |
| 「靜安土地」      | 指 一塊位於中國上海閘北區(現稱為靜安區)312街坊33丘地約50,153.5平方米地塊，東至共和新路、南至大寧路、西至東方明珠公寓、北至上海馬戲城 |
| 「久光品牌」      | 指 久光，我們的百貨店品牌名稱  |
| 「九百集團」      | 指 上海九百(集團)有限公司，一間於中國成立之公司，於最後實際可行日期持有上海九百12%權益及上海久光5%權益                    |

## 釋 義

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「九百投資」     | 指 | 上海九百股份有限公司，一間於中國成立之公司，於最後實際可行日期持有上海九百 <b>38%</b> 的權益及上海久光 <b>30%</b> 的權益        |
| 「開元地產」     | 指 | 河北開元房地產開發股份有限公司，一間於中國成立的公司，獨立第三方，於二零零八年五月十九日北人收購其於河北先天下廣場 <b>51%</b> 的權益        |
| 「開元貿易」     | 指 | 河北開元貿易有限公司，前稱為河北開元貿易股份有限公司，一間於中國成立的公司   |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一六年六月二十三日，於付印前載入若干資料至本上市文件的最後實際可行日期   |
| 「利福」       | 指 | 利福國際集團有限公司，一間於二零零三年十二月二十九日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於主板上市(股份代號： <b>1212</b> ) |
| 「利福中國」     | 指 | 利福中國控股有限公司(前稱利福中國集團有限公司)，一間於二零零七年十二月五日在香港註冊成立的有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司           |
| 「利福(中國)投資」 | 指 | 利福(中國)投資有限公司，於二零零八年九月十一日在中國成立的香港全資私營有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司                     |

## 釋 義

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「利福(大連)」     | 指 | 利福商廈(大連)有限公司，前稱大連遠東房地產有限公司、大連伊都錦大廈有限公司及大連伊都錦商廈有限公司，於一九九三年十月九日在中國成立的香港全資私營有限責任公司(原為中外合資企業)，於重組後為本公司間接全資附屬公司 |
| 「利福除外股東」     | 指 | 利福海外股東，利福董事會作出相關查詢後及基於法律顧問所提供法律意見，考慮到有關司法權區的法律限制或該司法權區有關監管機構或證券交易所的規定，認為不給予該等股東收取分派的股份的權利乃屬必要或適宜           |
| 「利福集團」       | 指 | 於分拆前的利福及其附屬公司，包括本集團  |
| 「利福海外股東」     | 指 | 於分派記錄日期營業結束時其地址列印在利福股東名冊上的且位於香港境外司法權區的利福股東   |
| 「利福中國港股通投資者」 | 指 | 指透過中國結算為代理人通過滬港通持有利福股份的中國南向投資者   |
| 「利福地產」       | 指 | 利福地產發展有限公司，一間於二零一二年一月五日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：2183)  |
| 「利福地產集團」     | 指 | 利福地產及其附屬公司   |
| 「利福合資格股東」    | 指 | 於分派記錄日期營業結束時的利福股東(不包括利福除外股東)   |
| 「利福股東」       | 指 | 利福股份的持有人   |
| 「利福股份」       | 指 | 利福股本中每股面值0.005港元的普通股   |

## 釋 義

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「利福廣場」           | 指 | 瀋陽久光店所在之物業   |
| 「上市」             | 指 | 股份於聯交所主板上市   |
| 「上市委員會」          | 指 | 聯交所董事會上市小組委員會  |
| 「上市日期」           | 指 | 我們的股份於主板開始買賣的日期  |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「最後期限」           | 指 | [編纂]，或利福董事會決定為達成分拆條件最後期限的較後日期  |
| 「龍記」             | 指 | 龍記，位於中國由本集團擁有50%權益並由一家合資夥伴管理的餐廳                                      |
| 「利福地產不競爭契約」      | 指 | 利福與利福地產於二零一三年八月二十六日訂立的不競爭契約  |
| 「利福地產分拆」         | 指 | 於二零一三年九月將利福物業從利福分拆   |
| 「主板」             | 指 | 聯交所管理的股票市場，不包括聯交所創業板及期權市場  |
| 「Majestic Eagle」 | 指 | Majestic Eagle Limited，一間於二零一五年十一月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，及為本公司直接全資附屬公司 |
| 「組織章程大綱」或「大綱」    | 指 | 目前採納的本公司組織章程大綱   |
| 「劉鑾鴻先生」          | 指 | 劉鑾鴻先生，為本公司董事會主席、執行董事及行政總裁，以及利福主席、非執行董事及我們其中一名控股股東                    |
| 「統計局」            | 指 | 中華人民共和國國家統計局   |
| 「新公司不競爭契約」       | 指 | 本公司與利福地產於二零一六年六月二十四日訂立的不競爭契約   |

## 釋 義

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「麗滙」       | 指 | 麗滙有限公司，一間於二零零六年十一月二十五日在香港註冊成立的有限責任公司，於重組後，為本公司間接全資附屬公司   |
| 「久光(蘇州)」   | 指 | 久光百貨(蘇州)有限公司，一間於二零零八年一月十七日在中國成立的外資全資企業，於二零一五年二月與蘇州利福廣場合併後解散                                    |
| 「其他用途」     | 指 | 我們所擁有物業或相關部份在許可用途範圍以外的任何其他用途   |
| 「O2O」      | 指 | 線上到線下或線下到線上平台業務模式，利用網上發現及倡議以推廣線下銷售   |
| 「許可用途」     | 指 | 我們所擁有物業或相關部份指定用於我們百貨店業務或其他配合我們百貨店業務之目的或自用及佔用的用途(包括但不限於用作本集團經營的超級市場、餐廳或其他業務以及經營與本集團業務相關的倉庫及辦公室) |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，在此本上市文件不包括香港、澳門特別行政區及台灣  |
| 「中國公認會計準則」 | 指 | 中國公認會計準則   |
| 「中國法律顧問」   | 指 | 中倫律師事務所，一間合資格中國律師事務所，擔任本公司申請上市的中國法律顧問  |
| 「物業估值師」    | 指 | 戴德梁行有限公司，一名獨立物業估值師   |
| 「餘下利福集團」   | 指 | 分拆後的利福及其附屬公司，不包括本集團及利福地產集團   |
| 「重組」       | 指 | 本集團為籌備上市而進行的公司重組，詳情載於本上市文件「重組」一節   |
| 「人民幣」      | 指 | 中國法定貨幣人民幣  |
| 「金桂皇朝」     | 指 | 金桂皇朝，位於中國由本集團擁有50%權益並由一家合資夥伴管理的餐廳  |
| 「外管局」      | 指 | 中華人民共和國國家外匯管理局   |

## 釋 義

|            |   |
|------------|---|
| 「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 本公司股本中每股面值0.005港元的普通股   |
| 「股東」       | 指 我們股份的持有人  |
| 「滬港通」      | 指 聯交所與上海證券交易所建立的市場間買賣盤傳遞技術設施，從而讓各自市場的投資者買賣在對方市場上市的特定範圍股票                  |
| 「上海久光店」    | 指 上海久光百貨店，為我們管理的門店之一，並為本集團擁有，位於中國上海靜安區南京西路1618號                           |
| 「上海九百」     | 指 上海九百城市廣場有限公司，一間於二零零二年十一月十四日於中國成立的中港合資有限責任公司(原為法人獨資企業)，於重組後本集團擁有其有效股權50% |
| 「上海九百城市廣場」 | 指 上海久光店所在之物業  |
| 「上海利海超」    | 指 上海利海超商業有限公司，一間於二零一二年三月三十一日在中國成立的由香港私營投資公司擁有的有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司     |
| 「上海利怡達」    | 指 利怡達商業置業(上海)有限公司，一間於二零一二年四月二十三日在中國成立的香港全資私營有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司       |
| 「上海久光」     | 指 上海久光百貨有限公司，一間於二零零四年七月二十六日在中國成立的中外合資有限責任公司，於重組後本集團擁有其有效股權投資65%           |

## 釋 義

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「瀋陽久光店」         | 指 | 瀋陽久光百貨店乃我們管理的一家商店，為本集團所擁有，於二零一五年十二月關閉，位於中國遼寧省瀋陽瀋河區中街路68號   |
| 「瀋陽土地」          | 指 | 一幅位於中國瀋陽市瀋河區正陽街面積約23,076.20平方米的土地，其土地使用權由本集團擁有   |
| 「庫存單位」          | 指 | 庫存單位，特定產品的計量單位，通常為字母，容許產品就存貨目的得以追蹤   |
| 「Smart Fortune」 | 指 | Smart Fortune Assets Limited，一間於二零零二年四月二十二日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司                   |
| 「崇光香港」          | 指 | 崇光(香港)百貨有限公司，一間於一九八三年九月二十三日在香港註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為利福間接全資附屬公司(含百貨店業務)                           |
| 「分拆」            | 指 | 以將股份獨立地於主板上市方式外置本公司所有利福權益，預期將受以分派方式實施之介紹上市所影響  |
| 「分拆條件」          | 指 | 上市條件，即上市委員會於最後期限或之前批准於分派記錄日期已發行股份在主板上市及買賣  |
| 「分拆集團」          | 指 | 重組完成後的本公司及其附屬公司  |
| 「保薦人」或「法國巴黎」    | 指 | 法國巴黎證券(亞洲)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)、第二類(期貨合約交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌公司，為介紹上市的保薦人 |
| 「聯交所」           | 指 | 香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司  |
| 「附屬公司」          | 指 | 具有公司條例第15節賦予該詞的涵義  |

## 釋 義

- 「蘇州圓融」 指 蘇州圓融發展集團有限公司，前稱蘇州工業園區城市發展有限公司，一間於中國成立的公司，獨立第三方。根據於二零零七年一月二十二日達成之合營企業協議與祥華共同建立蘇州利福廣場，最終將其於蘇州利福廣場之權益轉讓予本集團
- 「蘇州久光店」 指 蘇州久光百貨店，為我們管理的門店之一，並為本集團擁有，位於中國江蘇州工業園區旺墩路268號
- 「蘇州土地」 指 一塊位於蘇州工業園區華池街以東至旺墩路以北面積約53,192.77平方米的土地
- 「蘇州利福廣場」 指 利福廣場(蘇州)有限公司，一間於二零零七年三月一日在中國成立的香港全資私營有限責任公司(原為中港合資企業)，於重組後為本公司間接全資附屬公司
- 「蘇州久光」 指 蘇州久光百貨有限公司，一間於二零一五年八月五日在中國成立的全資私營有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司
- 「九桂居」 指 九桂居餐飲(上海)有限公司，一間於二零零四年八月十日在中國成立的香港全資私營有限責任公司，於重組後本集團擁有其有效股權投資50%
- 「瀋陽卓遠」 指 瀋陽卓遠置業有限公司，一間於二零零六年十二月一日在中國成立的香港全資私營有限責任公司，於重組後，為本公司間接全資附屬公司
- 「收購守則」 指 香港收購及合併守則以及股份購回守則，經不時修改、補充或以其他方式修訂



## 釋 義

|                |  |
|----------------|--|
| 「TL方」          | 指 劉鑾鴻先生及United Goal以及彼等的緊密聯繫人  |
| 「業績記錄期間」       | 指 截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度  |
| 「United Goal」  | 指 United Goal Resources Limited，一間於二零零零年十二月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，由劉鑾鴻先生透過Asia Prime擁有[編纂]%權益，由劉鑾雄先生及部分家庭成員為合資格受益人的家族信託擁有[編纂]%權益，且為我們的控股股東之一 |
| 「美國」           | 指 美利堅合眾國   |
| 「美元」           | 指 美國法定貨幣美元   |
| 「貴賓客戶」         | 指 持有J's Club卡或超市會員卡或持有我們與中國若干銀行合作推出的聯營信用卡的客戶   |
| 「Vision Pilot」 | 指 Vision Pilot Group Limited，一間於二零零二年二月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為利福直接全資附屬公司  |
| 「和三味」          | 指 和三味，本集團於香港及中國管理及擁有的餐廳  |
| 「和三味(上海)」      | 指 和三味(上海)餐飲管理有限公司，一間於二零零八年九月二十六日在中國成立的香港全資私營有限責任公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司  |
| 「捷金」           | 指 捷金有限公司，一間於二零零七年四月二十日在香港註冊成立的有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效權益投資60%  |
| 「百智」           | 指 百智有限公司，一間於二零一五年九月十八日在香港註冊成立的有限公司，於重組後為本公司間接全資附屬公司  |
| 「水污染管制條例」      | 指 水污染管制條例(香港法例第358章)   |

## 釋 義

|         |  |
|---------|--|
| 「先天下開發」 | 指 河北先天下房地產開發有限責任公司，獨立第三方，一間在中國註冊成立的公司，本集團於二零一零年二月九日收購其於北京匯通之100%權益 |
| 「旭恒」    | 指 石家莊旭恒貿易有限公司，一間於二零零八年二月二十一日在中國成立的全資私營有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效股權60%    |
| 「益商貿易」  | 指 河北益商貿易有限公司，一間於二零零八年三月十一日在中國成立的港澳台資全資所有有限責任公司，於重組後，本集團擁有其有效股權60%  |
| 「%」     | 指 百分比  |
| 「平方米」   | 指 平方米  |

除另有指明外，就本上市文件而言及僅作呈列目的，港元按以下匯率換算：

1.00美元兌7.80港元  
人民幣1.00元兌1.20港元

上述換算並不表示任何港元、人民幣及美元可或應可按上述匯率或任何其他匯率換算。

為方便參考，若干中國法律及法規的名稱或於中國成立的公司或實體在本上市文件中以中英文雙語列示。該等公司及實體的英文名稱僅為有關官方中文名稱的英文譯本，以「\*」標註。中英文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。

任何圖表所示的總額如與所列的數額總和不符，均為四捨五入所致。

## 風險因素

投資者應審慎考慮本上市文件所載的一切資料，尤其是應評估會對我們的業務造成不利影響的下列風險及不明朗因素。

董事相信，我們的經營涉及若干風險，可分為：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與中國零售業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與介紹上市有關的風險。

### 與我們的業務有關的風險

我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權

我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權。於業績記錄期間，我們大部分溢利來自我們於北人集團的投資。

有關我們於北人集團的投資對本集團的貢獻，請參閱本上市文件「財務資料」一節「非香港財務報告準則計量」一段。

由於我們僅於該等實體擁有非控股權益，故我們對北人集團任何成員公司之業務並無控制權。北人集團的零售業務運營易受其相關產品價格及需求下降以及經濟下滑或衰退所影響。倘中國經濟於未來放緩，北人集團前景、業務及營運業績將受到不利影響，進而將對我們的運營業績產生重大及不利影響。因此，我們無法保證來自我們以權益法投資之被投資公司的投資收入將繼續於將來為我們的總溢利帶來積極貢獻。

### 我們依賴特許專櫃商提供各類產品及品牌，以及提供營業額之重要份額

我們相信，提供優質貨品和服務及優化品牌組合以迎合不斷提高及改變的消費者需求，實為重要。我們主要透過設於我們的百貨店及超市的特許專櫃商為客戶提供各類產品。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，特許專櫃銷售所得款項(除稅後)佔我們的總銷售所得款項(除稅後)分別約89.2%、89.0%及88.2%，而特許專櫃銷售所得收入佔我們的營業額分別約57.6%、57.4%及55.7%。收取自特許專櫃銷售的銷售所得款項先由我們代表特許專櫃商收取，隨後在扣除所有相關開支及佣金後按月退回特許專櫃商。因此，我們並不收取銷售所得款項，但收取根據我們與特許專櫃商的安排項下的佣金收入。因此，我們業務的成功在很大程度上取決於我們與特許專櫃商

## 風險因素

的關係。倘大量主要品牌特許專櫃商終止與我們的合約或未能與我們續約，而我們未能物色其他合適的品牌特許專櫃商取而代之，則我們的銷售及財務業績可能會受到不利影響。

**我們的成功取決於我們與特許專櫃商能否及時評估、識別及回應不斷改變的客戶喜好**

我們業務受限於不斷改變的客戶喜好。無法保證我們的商品種類或特許專櫃商的商品種類將會準確反映任何特定時間的客戶喜好。倘我們或特許專櫃商未能準確地預測我們的商品市場或客戶的購物或餐飲習慣，則我們的銷售可能會受影響，進而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**倘我們大寧項目開發由於無法預料情況偏離預期，或會對我們的業務、營運業績及增長前景造成不利影響**

延誤完成大寧項目或中國法律及法規的合規規定有變可能產生額外成本。概不保證開發大寧項目後將獲利或如我們預期般獲利及／或在大寧項目開展及營運期間可能須經歷一段時間方能獲利。

我們的大寧項目未必能達到理想銷售及盈利水平，而在現有地區市場開設額外百貨店可能削弱了現有百貨店的銷售。我們在現有市場未必能持續準確評估及迎合消費者口味、喜好及需求，並可能在開設新百貨店時就租賃、行政、分銷、物流及推廣成本產生更高開支，導致資本資源不足。此外，我們的大寧項目將耗竭我們的管理、人手、營運、財務及其他資源。

倘大寧項目所需的實際時間及成本及／或其認受性因不可預計的情況有別於我們的預測，我們的業務、營運業績及增長前景可能受不利影響。

**如未能成功推廣品牌或維繫商譽，可能對我們的業務及營運業績構成重大不利影響**

品牌形象乃客戶決定於我們的百貨店、餐廳及超市消費的關鍵因素。我們相信我們業務的成功部分取決於客戶對我們的久光品牌、和三味品牌及鮮品館品牌等品牌形象的認可以及持續接納。此外，我們品牌的市場接受度亦為拓展取得成功之基本，並可能影響來自我們開設於發展中區域的新門店的營運盈利能力。

## 風險因素

未來，倘我們未能繼續成功推廣久光品牌、和三味品牌及鮮品館品牌，或未能維持該等品牌於目標客戶群的商譽，該等品牌的市場佔有率及客戶接納度將減少，此等情況會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

**我們依賴重要管理層人才，但我們可能無法挽留及吸引人才，高級管理團隊成員流失可能會擾亂我們的業務**

我們維持增長及達到未來業務要求的能力取決於經驗豐富的高級管理層的持續服務。然而，我們無法確保能夠挽留現有高級行政人員及其他經驗豐富人才及／或聘用其他合適員工以管理業務拓展，因為獲得該等人才的競爭將持續激烈。

我們的成功從來及未來將非常依賴包括董事會及高級管理團隊在內的重要管理團隊的策略及願景。關於董事及高級管理層的詳細資料載於本上市文件「董事、高級管理層及員工」一節。彼等多數於我們的日常營運中起到核心作用，並負責制定策略以應對不斷變化的市場環境。任何重要管理人才或其他高級管理層成員無法預測的離職均會對我們的業務造成重大不利影響。

**貴賓客戶在我們的總體銷售所得款項中佔重要部分**

我們很大部分的銷售依賴貴賓客戶。貴賓客戶為J's Club會員或我們超市會員或我們於中國若干銀行合作推出的聯營信用卡持有者。

貴賓客戶的銷售佔我們銷售款項所得很重要一部份，並且比重還在不斷增加。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，貴賓客戶的銷售約分別佔我們銷售所得款項(除稅後)的26.5%、30.5%及31.1%。因不能保證我們的貴賓客戶會繼續到訪我們的百貨店及購物及／或推廣活動將繼續受貴賓客戶歡迎，故我們的營業額及財務業績可能會受到不利影響。

**倘我們未能管理與我們增長策略有關的風險，我們的未來前景可能受到限制，而我們的未來盈利能力可能受影響**

我們於二零零四年在上海開設首間久光品牌下百貨店。自此，我們在中國零售行業擴充，於最後實際可行日期，我們在中國經營合共三間百貨店，我們計劃繼續擴大我們的中國零售網絡。然而，無法保證我們的擴充策略或計劃將會成功實現，例如瀋陽久光店停業。我們開設或收購新百貨店、餐廳及超市的能力受到多個因素影響，包

## 風險因素

括覓得合適地點、足夠人力資源、直接銷售供應商及特許專櫃商、有經驗的員工、消費者需求、我們及時取得所需政府批文的能力以及我們為擴充提供資金的能力。

我們未必能有效地將任何新百貨店、餐廳及超市融入我們的現時經營中，而我們新開設或新收購的百貨店、餐廳及超市亦未必能達到我們的理想銷售額及盈利能力水平。此外，我們的擴充活動將會繼續對我們的管理、營運、財務及其他資源提出更高需求。倘我們未能有效地管理我們的增長，則我們的未來盈利能力可能會受到不利影響。

**我們的增長取決於我們為百貨店、餐廳及超市物色及維持合適物業的能力，而日後物業可能會更難物色或物業可能會更昂貴**

我們以商業上可行的條款購買或租用合適物業的能力，對我們擴充策略的成功極為重要。倘我們無法取得理想物業，則我們未必能按計劃達成我們的擴充計劃，而我們的持續增長可能會受到不利影響。由於缺乏黃金地段及交通便利位置，加上該等地區的租金相對較高，我們無法保證能夠以可接受的條款為我們的新百貨店、餐廳及超市佈局取得理想地點。倘我們未能成功在該等黃金地點開設未來百貨店、餐廳及超市，可能會減慢我們的銷售增長，因而可能會對我們的未來增長造成負面影響。

**我們的百貨店業務易受季節性波動所影響**

我們的直接銷售及特許專櫃銷售受季節性波動影響。我們通常在十一月至翌年二月錄得大部分銷售額，該期間涵蓋農曆新年及聖誕節等主要節日及假期。基於該等波動，對單一財政年度內不同期間或不同財政年度內不同期間的銷售及經營業績比較未必有意義，亦不能作為我們的業績指標來依賴。未來出現的任何季節性波動可能與我們的投資者期望不符，此舉可導致我們的股份成交價波動。

**天災、戰爭及其他災難可能會影響我們的業務**

我們的業務會受中國整體經濟及社會狀況所影響。自然災害、疫症及非我們所能控制的其他天災可能會對中國的經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分城市面臨水災、地震、沙暴或旱災威脅。假如我們營運所在地發生該等自然災害，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

## 風險因素

戰爭及恐怖襲擊可能會令我們、我們的僱員、我們的百貨店、餐廳及超市、我們的市場及客戶蒙受損害或受到干擾，任何一種情況均會對我們的營業額、銷售成本、整體業績及財務狀況或股價造成不利影響。可能發生的戰爭或恐怖襲擊亦可能會造成不明朗因素，並導致我們的業務以現時無法預料的方式受到損害。

### 我們在中國的附屬公司在向我們支付股息及支付其他款項方面均受到限制

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，除了於附屬公司的投資外，並無任何其他業務營運。我們完全依賴主要位於中國的附屬公司支付的股息。根據中國法律，股息僅可自可分派利潤支付。我們在中國的附屬公司亦需要預留一部分除稅後利潤以抵銷累計虧損及撥付根據地方法規及要求規定的法定公積金。某一年度未分派的任何可分派利潤予以保留，並於其後年度可供分派。根據中國通用會計準則計算的可分派利潤與根據香港財務報告準則計算者可能有所不同。因此，倘我們在中國經營的附屬公司在某一年度並無根據中國通用會計準則釐定的可分派利潤，則即使其根據香港財務報告準則釐定於該年度有利潤，其亦未必能夠支付該年度的任何股息。此外，在中國境外兌換資金或將資金匯出中國的限制可能會限制我們中國附屬公司向我們分派股息的能力。進一步資料請參閱下文「我們受中國政府的外幣兌換控制所影響」一段。由於我們大部分利潤來自我們在中國經營的附屬公司，故我們向股東支付股息的能力或會受到限制。

### 我們的業務可能會受到潛在的勞資糾紛及勞工成本上升的不利影響

我們可能受限於任何工業行動、勞資糾紛或罷工。我們不能保證，我們將能夠避免或管理未來任何工業行動、勞資糾紛或罷工的發生。上述任何的發生可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

近年，中國的平均勞工成本因中國政府最近提高勞工最低工資而有所增加。此外，中國政府已頒佈一系列的新勞動法律、法規及條例(例如於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年十二月二十八日作出進一步修訂的《中華人民共和國勞動合同法》)，對僱主施加更大責任，並提高僱主裁員的成本。倘我們決定大幅調整或裁減國內人手，適用中國勞動法律、法規及條例可能會對我們按最有利方式或以適時及具成本效益的方式實施該等變動的能力造成重大不利影響，故我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

於業績記錄期間，我們的員工成本上升。展望未來，我們認為員工成本將因應中國經濟增長繼續增加。中國政府日後或會頒佈其他類似中國勞動合同法的勞動法律、法規及條例的變動，我們的業務營運可能會受到重大不利影響。

**我們於瀋陽及上海的物業估值可能與其實際可變現價值有所不同，並受不明朗因素所影響或可予變動**

本上市文件附錄三所載有關我們於瀋陽及上海的物業估值之物業估值報告乃基於多項主觀及性質不明確的假設。戴德梁行有限公司於物業估值報告中所用假設包括：(i) 具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清；及(ii) 物業權益業主擁有強制執行業權，及可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。戴德梁行有限公司於達至我們於瀋陽及上海的物業估值時所用若干假設可能不準確。因此，我們物業的估值不應視作其實際可變現價值或其可變現價值的預測。對我們於瀋陽及上海的物業以及國家及本地經濟狀況之預期以外變動，可能影響該等物業的價值。閣下不應過度依賴戴德梁行有限公司對該等物業的有關估值。

### 與中國零售業有關的風險

**百貨店業及超市業務競爭激烈，我們在多種零售模式方面面對更大競爭**

我們相信，中國零售業競爭激烈，尤以經營百貨店及超市為甚。我們不單面對其他國際及本地百貨店經營商的直接競爭，亦面對專門店及諸如在網路／移動零售商、O2O、購物中心及特賣商場等新零售模式的間接競爭。任何競爭加劇或由競爭者展開的價格戰將會對我們的銷售及盈利能力構成負面影響。

我們百貨店(特別是我們目標市場(即中高端)的百貨店)成功與否，主要取決於消費者的需求，受消費者個人喜好、購物方式、可支配收入、對經濟的信心及其他超出我們控制範圍的許多因素影響。我們並不能保證顧客將繼續在我們的百貨店購物。倘顧客的需求因經濟狀況及消費者信心的變化而發生任何轉變，可能會對我們的經營及財務業績造成重大不利影響。最近中國經濟下景已影響消費者開支，進而可能對我們百貨店的銷售造成負面影響。倘中國經濟之不景氣持續，消費者開支或會繼續出現減退，從而令我們的整體財務業績受到不利影響。



## 風險因素

有關中國零售業競爭的進一步討論，請參閱本上市文件「行業概覽」一節。

### 網上零售及特許專櫃商遷出我們的百貨店可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績

中國零售業的整體趨勢包括零售業態的興起及網上零售獲廣泛接受。網上零售正成為中國零售銷售市場的熱點。便利及具競爭力價格的網上零售吸引了年輕一代的中國消費者，且網上零售越來越受到大眾廣泛接受。隨著各種新零售業態的興起，特許專櫃商可能減少對我們百貨店的空間需求。此外，特許專櫃商可能遷出我們的百貨店或開設彼等自家的獨立門店。我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

近年，互聯網銷售迅速發展，互聯網用戶人數大幅增長。根據中國商務部資料，於二零一五年，消費品網上零售銷售總值約為人民幣3.2萬億元，相當於消費品零售銷售總值約10.6%。目前，迎合顧客推出廣泛產品類別的網上銷售平台及網上零售商為數眾多。網上零售商可以打折價出售相同的產品，原因是彼等的固定成本與實體百貨店及超市相比較低。我們面對來自網上零售商的競爭不斷加劇，概不保證我們的顧客不會因為網上零售商的定價優勢而選擇網上零售商。

我們透過營銷及推廣活動以維持我們在市場的競爭力未必能夠成功，並可能增加我們的成本。此外，倘我們試圖維持競爭力不奏效而我們的市場份額縮減，我們的業務及財務狀況或會受到不利影響。

### 我們僱員及／或使用我們預付卡的第三方的錯失行為可能會對我們的業務造成傷害

我們發行預售卡作為替代貨幣的一種形式，可用於在我們的百貨店購物。發行預售卡在中國百貨店行業乃常見行為。有關新聞文章憂慮預付卡可由第三方用於賄賂導致腐敗行為。我們無法預防第三方該類行為，因此可能牽涉與我們的員工及／或第三方使用預付卡進行賄賂或腐敗的訴訟或於該類訴訟相關。

上述錯失行為可能傷害我們的聲譽，倘我們要對此錯失行為負責，我們可能須償付損失或繳付罰款。我們可能無法避免、探測或防止賄賂或腐敗及其他各類錯失行為。該等有悖於我們利益的情況可能包括已無法探測的過往行為或未來行為，或會對我們的業務、營運業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

### 我們的百貨店、超市及餐廳營運均須取得多項監管許可執照及批准

我們的零售業務須取得大量的許可、執照及批准，包括有關消防及公共衛生的證照。我們是否能夠繼續經營我們的百貨店、超市及餐廳營運，及成功實行我們進軍其他區域的擴充策略，取決於我們是否能夠根據中國法律取得、維持及重續(如必要)有關的證照。倘我們未能成功取得及重續該等證照，或該等證照因於我們的百貨店、超市及餐廳發生的事故或任何中國法律或政策或其實施更改而遭延遲或撤銷，則我們可能會被禁止繼續經營業務，且我們可能需要花費很長一段時間及大量成本以繼續經營我們的業務。

有關我們業務經營所需的執照、許可證或批准的更多資料，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

### 百貨店出售的殘次貨品而承擔的產品責任，或超市或餐廳銷售不適宜供人使用的食品而引發的食品安全擔憂可能會對我們的業務或聲譽造成影響

根據現行的中國法律，若出現導致任何人士財物受損或身體受傷的殘次產品，則該等產品的賣方須承擔民事責任。該法律令我們須就我們百貨店及超市出售殘次產品(包括特許專櫃商出售的商品)所招致的損失或損傷負民事責任。關於消費者保護法的資料載於本上市文件「監管概覽」一節中「消費者保護法」一段。

一般而言我們的特許專櫃商向我們提供書面賠償保證，全面涵蓋其在我們的百貨店內所進行的經營及銷售使我們承擔的任何第三方責任。我們無法保證我們將可成功取得該等賠償款項，亦無法保證此款項將可全面補償我們因此責任而產生之相關成本。此外，倘我們或我們的特許專櫃商被發現須對殘次貨品造成的損害負責，則我們的聲譽可能會受到不利影響。

我們於超市或餐廳銷售的食品產品難免面對產品被指不宜使用或可致病或無法通過第三方檢測的風險。產品污染或變質、未授權第三方非法篡改配方或源自採購、生產、運輸及儲存等各階段的其他問題，均可能導致產品不宜食用。根據現行的中國法律，違反食品安全相關法律或須負民事責任。關於食品安全法的資料載於本上市文件「監管概覽」一節「食品安全法」一段。

## 風險因素

### 我們可能因我們百貨店及超市出售侵犯他人知識產權的商品而承擔責任

我們及我們的特許專櫃商向世界各地採購商品。我們與特許專櫃商簽訂的標準協議規定，特許專櫃商店名及其出售的商品不得侵犯知識產權，或以任何其他方式違法。此外，我們的特許專櫃商不得展示或出售任何被禁止或非法的商品。我們與直接銷售供應商簽訂的標準供應協議亦規定，供應商所出售的商品不得侵犯知識產權。倘我們百貨店直接出售侵權貨品或我們的特許專櫃商在我們的百貨店或超市出售侵權貨品，則我們可能須就侵犯知識產權負上責任，並被迫作出損害賠償或支付罰款。我們的特許專櫃商及直接銷售供應商向我們提供書面賠償保證，全面涵蓋其在我們的百貨店或超市所進行的經營及銷售使我們承擔的任何第三方責任。我們無法保證將可成功取得該等賠償款項，亦無法保證此款項將可全面補償我們因此責任而產生的相關成本。倘我們或我們的特許專櫃商接獲指稱侵犯知識產權的任何申索，則我們的聲譽亦可能會受損。

### 本集團於業績記錄期間錄得淨流動負債

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日錄得的淨流動負債分別約6,776.3百萬港元、6,685.6百萬港元及6,948.5百萬港元。關於本集團於重組後淨流動負債情況的逆轉的詳情，請參閱本上市文件「財務資料」一節「淨流動負債及營運資金充足性」一段。

無法保證本集團過往的淨流動負債情況不會削弱本集團應付所需資本開支或開拓商機的能力。

### 我們面臨與利率、資本負債比率及折舊開支增加有關的風險

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，本集團借款的實際年利率分別介乎約5.9%至約7.0%、約5.4%至約6.6%，以及約4.3%至約5.2%。概無保證中國人民銀行及其他機構不會上調借貸利率。本集團的貸款利率若較現行利率大幅上調，將大幅增加本集團的財務成本，從而對本集團的業務、擴展計劃及財務狀況造成不利影響。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(銀行借款)分別約為16.1%、20.8%及32.2%。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率(所有借款)分別約為266.6%、264.2%及289.8%。倘本集團取得額外融資或進一步縮減現有銀行融資，則本集團的資本負債比率可能增加。

## 風險因素

由於樓宇折舊於樓宇可供使用時開始，預期本集團產生的折舊開支將於大寧項目竣工後增加。倘我們的折舊開支大幅增加，則我們的業務及財務表現可能受到不利影響。

### 任何針對使用預付卡的相關反貪反腐法例可能對我們的業務營運造成重大不利影響

與其他行業相似，我們須遵守反貪反腐法律及法規以及對預付卡的相關法律及法規。我們於中國經營大部份業務，而我們的大部份營業額來自中國，我們必須嚴格遵守中國刑事法及其他適用法規，有關規定禁止公司及彼等中介人向政府官員或其他方作出不當付款或其他利益，以取得或保留業務。尤其是，使用預付卡作為送禮須遵守相關中國法律及法規。有關相關法律及法規的詳盡資料載於本上市文件「監管概覽」一節「預付卡」一段。

我們於上海久光店及蘇州久光店出售預付卡。相關反貪反腐法例加上中國相關政府計劃針對有關客戶發出、銷售及使用預付卡的貪腐，可能超出我們控制範圍以外，可能影響對預付卡的需求，並可能因而影響銷售及使用預付卡以於我們的百貨店內購買商品。有關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。

### 經營租賃承擔及應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第16號的影響

香港會計師公會於二零一六年五月頒佈香港財務報告準則第16號，此將於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。新準則為租賃安排的識別及其在出租人及承租人財務報表中的處理提供一個綜合模型。新準則大致上保持出租人在現行準則下的會計要求。

承租人須於租賃安排開始時確認使用權資產及租賃負債。使用權資產包括租賃負債初始計量的數額、任何於租賃開始日期或之前向出租人支付的租賃付款、承租人於資產所在地拆除、移除或還原相關資產預計將產生的費用以及承租人產生的任何其他任何初始直接成本。租賃負債指租金的現值。隨後，使用權資產的折舊及減值開支(如有)將根據香港會計準則第16號—不動產、廠房及設備的規定於損益內扣除，而應計利息將增加租賃負債，其將於損益內扣除，並扣減租賃付款。

## 風險因素

該準則提供一個單一的承租人會計模型，要求承租人確認所有租賃的資產及負債，除非租賃期限為12個月或以下，或相關資產價值較低。

在二零一五年十二月三十一日末，本集團就租期超過12個月的商業物業的經營租賃承擔約為1,511.8百萬港元。採納香港財務報告準則第16號並不預期對本集團的業績造成重大影響，惟由於該等租賃承擔的若干部分將須確認為使用權資產及租賃負債，其可能影響我們的合併財務狀況表。

### 與中國有關的風險

#### 中國經濟衰退可能會減慢我們的增長及降低盈利能力

我們絕大部分的業務資產及營運均位於中國，而我們絕大部分的營業額亦來自我們在中國的營運。我們的增長取決於中國消費者的購物模式，而該購物模式則受中國宏觀經濟狀況所影響。我們相信，中國消費者在經濟強勁增長及有更多可支配收入用作個人消費時會有更多消費。因此，中國經濟狀況對我們的過往及未來業績、經營業績及盈利能力有重大影響。此外，雖然中國政府已實施經濟改革措施，重視中國經濟發展中市場力量的反應，但中國政府繼續透過實施行業政策發揮規管行業的重要作用。中國的政治及社會環境、法律、法規、政策以及與其他國家的外交關係的變化，可能對本集團的業務或財務狀況造成重大不利影響。

#### 中國經濟及政治環境及中國政府採取監管其經濟的政策變動，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

自一九七八年起，中國政府一直採取鼓勵利用市場力量及更大經濟分權的經濟改革政策。中國政府就發展經濟而採納年度及五年國家計劃。儘管國有企業仍然佔中國工業產值的一大部分，惟一般而言，中國政府正透過國家計劃及其他措施減少對經濟的直接控制程度。在資源分配、生產及管理等方面獲得更大的自由度及更高的自主權，在強調重點上也逐漸轉向「市場經濟」及企業改革。我們無法保證中國政府將繼續執行經濟改革政策。此外，我們未必能在所有情況下從中國政府所採取的經濟改革措施中獲得好處。

## 風險因素

我們的經營及財務業績可能會受中國的政治、經濟及社會狀況或中國政府的有關政策改變的不利影響，例如法律及規例(或其詮釋)的變動、可能為控制通脹而推行的措施、稅率或稅法的變動、對貨幣兌換施加額外限制及對進口施加額外限制。

### 採納及執行中國國家稅務總局新頒布的7號通告可能有不確定性

二零一五年二月，中國國家稅務總局頒布《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告二零一五年第7號)(或稱「7號公告」)，廢止了由中國國家稅務總局於二零零九年十二月發出的《關於加強非中國居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函[2009]698號)(或「698號文」)的若干條款內容，並對698號文作出了澄清。簡而言之，7號公告就中國稅務機關對非居民企業間接轉讓中國居民企業股權等財產的稅務處理提供及加強全面指引。

根據7號公告，當非居民企業(不包括個人或中國居民企業)轉讓直接或間接擁有中國應課稅物業(「中國應課稅資產」，包括中國公司的股票)，的海外控股公司的資產(包括股權)，透過無合理商業目的的安排，以避免中國企業所得稅目的時，根據企業所得稅法，有關間接轉讓須進行重新分類，並確認為中國居民企業的直接轉讓資產(包括權益)，除非有關間接轉讓中國應課稅資產的整體安排符合下列其中一項條件：

- (i) 如非居民企業透過從公開市場收購及出售上市海外公司的股權間接轉讓中國可課稅資產獲得收入；及
- (ii) 當非居民企業已直接持有及轉讓該中國可課稅資產，轉讓該中國可課稅資產的收入根據適用稅例或安排已獲得豁免繳納中國企業所得稅。

因此，於上市後在公開市場買賣我們股份的不太可能被視為於我們公司持有的任何中國附屬公司的間接轉讓權益或其他資產。雖然7號公告釐清了上述豁免，但由於7號通告是新實施的，僅在二零一五年二月生效，關於應用及執行7號通告及相關通告的指引及實踐經驗有限，該豁免是否將適用於我們的股份轉讓或是否我們日後在中國境外涉及中國可課稅資產的收購將按7號通告重新歸類尚不確定。因此，中國稅務機關可能視我們非居民企業的股東作出的任何股份轉讓或我們日後在中國境外作出涉

## 風險因素

及中國可課稅資產的任何收購須遵從上述規定，這可能令我們的股東或我們增加額外中國稅項呈報責任或稅項負債。任何有關結果將對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

### 人民幣波動可能對本公司營運及財務業績造成不利影響

本公司大部分營業額及經營支出以人民幣計值，除若干情況外，人民幣並不能自由兌換為其他貨幣。人民幣兌外幣的價值受中國政府作出的調整影響。於一九九七年至二零零五年七月二十日，人民幣兌美元的中間匯率乃由中國人民銀行釐定，固定匯率約為人民幣8.277元兌1美元。自二零零五年起，中國政府改革外匯制度，轉向以市場供需為基礎、參考一籃子貨幣的受控浮動匯率制度，導致人民幣兌美元大幅升值。於二零一五年八月十一日，中國人民銀行宣佈將要求於海外交易市場的做市商根據供應及需求分析及其他貨幣匯率的市場狀況就人民幣兌換美元每日交易波幅限制的中間價提供建議報價。中國人民銀行亦已推出一系列的措施，以促進人民幣匯率制度的改革，包括推出貨幣掉期等金融衍生產品，放寬非金融機構人民幣交易，以及推出包括國內外銀行的人民幣交易做市商制度。我們難以預測市場力量、中國或美國政府政策可能對人民幣與美元之間匯率施加的影響。概無保證未來人民幣兌美元或任何其他外幣的匯率將維持穩定。任何人民幣兌美元或港元匯率的重大變動可能會對我們的經營業績及我們的股息價值(將以人民幣撥付，惟將以港元派付)構成不利影響。

### 我們受中國政府的貨幣兌換管制所影響

我們以人民幣收取大部分營業額，而現時人民幣並非可自由兌換的貨幣。我們的部分營業額必須兌換為其他貨幣，以履行我們的外幣責任，包括向我們的股東派付所宣派的股息。

根據中國現行的外匯規例，經遵守若干程序規定，我們的中國附屬公司一般可將其人民幣兌換為外幣，以在未經中國國家外匯管理局事先批准的情況下向我們分派股息。然而，在未來，中國政府可酌情在若干情況下採取措施限制使用外幣進行經常賬交易。在此情況下，我們的中國附屬公司未必能向我們支付股息，而我們可能因而未能向我們的股東派付股息。

## 風險因素

中國法律體系未及若干其他司法管轄區成熟及包含固有的不明朗因素，可限制我們及我們股東可享有的法律保障

我們絕大部份業務均在中國進行。中國法律體系建基於成文法。法院過往的判決可供參考，惟作為先例的價值有限。近年來，中國政府一直在發展一套全面的商業法律制度，在頒佈應對外商投資、企業組織與管治、商業、稅項及貿易等經濟事項的法律及規例方面，已取得顯著進展。然而，由於該等法律及規例相對較新，已公佈案例數量有限，而且在性質上缺乏約束力，故該等法律及規例的詮釋及執行涉及諸多不明朗因素，可能為我們的業務營運帶來更多不明朗因素。

**我們的營運可能會受到在中國爆發的任何嚴重傳染性疾病的影響**

我們的營運可能會受到在中國爆發的任何嚴重傳染性疾病的影響。嚴重急性呼吸系統綜合症(「SARS」)、H1N1禽流感(「H1N1」)、A型H7N9禽流感(「H7N9」)及禽流感(「H5N1」)於過去的爆發及對未來爆發的恐慌會對中國整體的消費者支出及商業情緒造成重大不利影響。基於業績記錄期間，我們大部分業務營運位於中國上海、蘇州及大連，中國經濟活動出現任何放緩或萎縮可能會對我們的財務狀況及增長前景造成重大不利影響。此外，倘我們任何供應商、特許專櫃商、百貨店、超市或餐廳疑為該等疾病的來源，或我們的任何僱員或客戶懷疑感染該等疾病，我們的零售營運可能遭暫停，從而影響我們的營運。

**我們的業務未必能按預期使用人防物業(如其被中國政府征用)，且可能導致收益虧損**

根據《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》、《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》，城市建築的新樓宇須包括可在戰爭時期用作人防用途的若干地下室。根據《中華人民共和國人民防空法》，在和平時期，人防物業的投資者可使用及管理人防物業及自人防物業獲得溢利，該等使用不得損害其作為人防物業的功能。人防物業的設計、建造及質量亦必須符合中國政府建立的保護及質量標準。



## 風險因素

上海久光店有總面積約2,627平方米及在建的大寧項目有總面積約25,198平方米指定為人防區，其設計規劃建議已獲中國政府人防主管部門批准。根據主管部門授予《人防工程平時使用證》或書面確定，於完工後，該等人防區在和平時期可用於業務經營，主要作為停車場。如人防區在戰爭時期被中國政府徵用，我們未必能繼續使用及該地區不再用以我們的業務。上述任何情況的發生可能對業務、業務的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 與介紹上市有關的風險

#### 股價可能會出現波動

我們股份的市價及成交量可能會出現波動。我們營業額、盈利及現金流量出現變化、我們業務發生變化或面對挑戰、公佈新投資或收購、股份市場的深度及流通量、投資者對我們的看法以及中國或香港整體政治、經濟、社會及市場狀況等因素均可能會導致我們股份的市價有重大的改變。此外，其他在中國有重大業務的聯交所上市公司的股份在過往曾出現大幅價格波動，而我們的股份將可能出現未必與我們的財務及業務表現直接有關的價格變動。

#### 我們股東的持股可能會因日後的股本融資而攤薄

我們可能須於日後為擴充業務或其他原因而籌集額外資金。倘本公司以向我們當時的股東按比例發行新股票或股票掛鈎證券以外的方式發行新股票或股票掛鈎證券以籌集額外資金，個別股東的所有權百分比將會減少。任何該等新證券的持有人可能享有較股份的持有人優先的權利或購股權，惟以法律、交易規則及我們的章程文件許可者為限。

#### 本上市文件所載的前瞻性陳述受風險及不明朗因素所影響

本上市文件載有若干「前瞻性」陳述及資料，並採用「預計」、「相信」、「可」、「預期」、「估計」、「計劃」、「可能」、「應該」、「應」或「將會」等前瞻性詞彙。該等陳述內容包括(但不限於)討論我們的增長策略及對我們未來經營、流動資金及資本來源的期望。股份投資者須注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素，且任何或所有該等假設可能被證實為不正確，因此，依據該等假設作出的前瞻性陳述亦可能並不準確。在此方面的風險及不明朗因素包括上文所討論的風險因素所指出者。鑑於該等及其他風險

## 風險因素

及不明朗因素，本上市文件所載的前瞻性陳述不應被視作我們將達致我們計劃及目標的聲明，且投資者不應過份依賴該等前瞻性陳述。

本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，該等法例向少數股東提供的保障可能比香港法例所提供者為低

我們的公司事務由我們的組織章程大綱及組織章程細則，以及開曼群島的公司法及普通法管轄。就保障少數股東權益而言，開曼群島法律在部分方面與香港現存的根據成文法及司法案例制定的法律有所不同。該等差異可能代表我們的少數股東受到的保障程度或會比根據香港法例所受到的保障程度為低。開曼群島公司法概要載於本上市文件附錄四。

## 豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，我們已就下列事項尋求豁免嚴格遵守上市規則的相關條文。

### 豁免嚴格遵守上市規則第十四A章

本集團一直並將繼續進行若干交易，而根據上市規則第十四A章，該等交易於上市後將構成持續關連交易，並須遵守申報、年度審閱、公告及／或獨立股東批准的規定。有關交易連同豁免嚴格遵守上市規則第十四A章相關條文的申請的進一步詳情載列於本上市文件「持續關連交易」一節。

### 有關管理層常駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，所有申請以聯交所作為第一上市地的申請者須有足夠的駐香港管理層，一般指其至少兩名執行董事須常居於香港。本公司現時僅有及於可見將來僅有一位執行董事，因此我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟符合條件(其中包括)我們須作出下列安排，以與聯交所保持有效溝通：

本公司將根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，即我們的唯一執行董事劉鑾鴻先生及公司秘書潘福全先生作為我們於聯交所的主要溝通渠道。劉鑾鴻先生與潘福全先生乃常居於香港人士，可隨時透過電話、電郵及／或傳真聯絡。彼等能夠且將能夠迅速處理聯交所可能提出的任何查詢，並於所有時間作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。

當聯交所擬就任何事宜聯絡本公司董事會及高級管理層所有成員，我們的授權代表均具備一切必要的通訊方法，可於任何時間及時與本公司全體董事會及高級管理層成員聯絡。於分拆完成後，董事會將由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，彼等乃於香港常居人士。各董事均將向聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。倘未來有任何非常居香港的董事，該董事將會持有或申請有效的旅遊證件到訪香港，並可於有需要時在合理時間內應要求與聯交所會面。

本公司已根據上市規則第3A.19條委任凱基金融亞洲有限公司為我們的合規顧問。合規顧問任期將自上市日期開始至本集團派發上市日期後首個完整財政年度財務業

## 豁免嚴格遵守上市規則

續的年報當日結束，如雙方同意則可延續該委任。我們的合規顧問將(其中包括)擔任本公司與聯交所額外及可供替代的溝通渠道，除我們的授權代表外，亦可回答聯交所的查詢。我們將確保我們、授權代表、董事、其他人員及合規顧問之間有充分有效的溝通方法。

本公司總部及主要營業地點位於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓。兩名授權代表將使用該營業地點與聯交所溝通。

有關本上市文件及介紹上市的資料

[編纂]

有關本上市文件及介紹上市的資料

[編纂]

## 董事及參與介紹上市的各方

### 董事

| 姓名 | 住址 | 國籍 |
|----|----|----|
|----|----|----|

### 執行董事

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 劉鑾鴻先生 | 香港山頂<br>甘道15-17號<br>Coombe Apartments 地下 | 加拿大 |
|-------|--|-----|

### 非執行董事

|       |                               |    |
|-------|-------------------------------|----|
| 陳楚玲小姐 | 香港北角<br>丹拿道18號<br>丹拿花園1座17樓H室 | 中國 |
|-------|-------------------------------|----|

### 獨立非執行董事

|       |                                       |    |
|-------|---------------------------------------|----|
| 張美嫻小姐 | 香港新界<br>大嶼山愉景灣<br>明翠台明翠徑觀海樓2期<br>3樓D室 | 中國 |
|-------|---------------------------------------|----|

|       |                          |    |
|-------|--------------------------|----|
| 張悅文先生 | 香港<br>跑馬地渣甸山<br>軒德蓀道12A號 | 中國 |
|-------|--------------------------|----|

|       |                            |    |
|-------|----------------------------|----|
| 林光蔚先生 | 香港九龍<br>紅磡黃埔花園9期<br>3座7樓A室 | 中國 |
|-------|----------------------------|----|

進一步詳情於「董事、高級管理層及員工」一節披露。

## 董事及參與介紹上市的各方

### 參與介紹上市的各方

#### 保薦人

法國巴黎證券(亞洲)有限公司  
香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期59-63樓

#### 核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座35樓

#### 本公司的法律顧問

香港法律  
薛馮鄭岑律師行  
香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
約克大廈9樓

中國法律  
中倫律師事務所  
中國北京  
朝陽區  
建國門外大街6A號SK大廈36-37層  
郵編100022

開曼群島法律  
康德明律師事務所  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

#### 保薦人的法律顧問

香港法律  
趙不渝 馬國強律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈40字樓

中國法律  
通商律師事務所  
中國北京  
朝陽區  
建國門外大街A12號新華保險大廈6樓



董事及參與介紹上市的各方

物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16字樓

合規顧問

凱基金融亞洲有限公司  
香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場41樓

行業專家

灼識企業管理諮詢(上海)有限公司  
中國上海  
靜安區威海路511號  
上海國際集團大廈1203室

## 公司資料

|               |  |
|---------------|--|
| 註冊辦事處         | Cricket Square, Hutchins Drive<br>PO Box 2681<br>Grand Cayman, KY1-1111<br>Cayman Islands                              |
| 香港總部及主要營業地點   | 香港<br>銅鑼灣<br>軒尼詩道555號<br>東角中心20樓   |
| 授權代表          | 劉鑾鴻先生<br>香港山頂<br>甘道15-17號<br>Coombe Apartments 地下<br><br>潘福全先生(執業會計師)<br>香港<br>新界<br>元朗<br>和生圍<br>加州豪園A期<br>納柏徑<br>7號屋 |
| 公司秘書          | 潘福全先生(執業會計師)   |
| 審核委員會         | 林光蔚先生(主席)<br>張美嫻小姐<br>張悅文先生  |
| 薪酬委員會         | 林光蔚先生(主席)<br>張美嫻小姐<br>張悅文先生<br>劉鑾鴻先生   |
| 提名委員會         | 劉鑾鴻先生(主席)<br>張美嫻小姐<br>張悅文先生<br>林光蔚先生   |
| 合規顧問          | 凱基亞洲金融有限公司   |
| 公司網站          | <a href="http://www.lifestylechina.com.hk">www.lifestylechina.com.hk</a> *   |
| 開曼群島主要股份過戶登記處 | [編纂]   |
| 香港股份登記處       | [編纂]   |

## 公司資料

### 主要往來銀行

中國農業銀行(上海分行)  
上海浦東新區  
銀城路9號

中國工商銀行(上海分行)  
中國  
上海靜安區  
康定路699號

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
花園道1號  
中銀大廈10樓

\* 本公司網站內容不構成本上市文件的部分。

## 行業概覽

除非另有指明，否則本節所呈列資料來自多份官方政府刊物及其他刊物以及我們委託灼識諮詢編製的市場研究報告。我們相信該等資料之來源為恰當，而我們在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面失實或有誤導成分，或者當中遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或有誤導成分。我們的董事經採取合理審慎的措施後確認，自灼識諮詢報告日期起，市場資料概無出現可能使本節披露的資料及統計數據存有保留意見、相抵觸或影響本節資料及統計數據的不利變動。本公司、我們的保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或任何參與介紹的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不會對其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數據未必與中國境內外編撰的其他資料及統計數據一致。

### 中國經濟

#### 經濟增長

中國的名義國內生產總值及人均名義國內生產總值持續增長，且預期將維持長期增長。中國的名義國內生產總值由二零一零年的約人民幣40.7萬億元增長至二零一五年的約人民幣68.4萬億元。儘管二零一三年起實際國內生產總值增長放緩，隨着消費模式轉移及經濟升級，消費驅動型經濟發展更加可持續。專注發展消費驅動型經濟預期為中國政府未來的主要目標。零售銷售作為中國經濟的重要組成部份，預期將受到相應推動。根據世界貨幣基金組織，中國的名義國內生產總值預期可維持長期增長，未來五年的實際國內生產總值年度增長率將介乎約6.0%至約6.5%，並於二零二零年進一步達到人民幣98.0萬億元。

人均名義國內生產總值由二零一零年的約人民幣30,321.3元大幅上升至二零一五年的約人民幣49,753.7元，複合年增長率約為10.4%。灼識諮詢預計，人均名義國內生產總值的持續增長預期將進一步刺激消費及零售銷售。

隨著收入水平上升，人民願意花費更多在各種商品零售銷售。作為中國零售銷售市場主要組成部分的中國的百貨店市場及超市市場預期將得益於中國人均名義國內生產總值的增長。中國人均名義國內生產總值預期將於二零二零年進一步增長至約人民幣69,527.1元，而二零一五年至二零二零年複合年增長率將約為6.9%。

#### 城市化

中國亦經歷迅速的城市化發展，預期這趨勢於未來五年將會繼續。中國擁有世界最多人口，並預期未來將維持穩定增長。

## 行業概覽

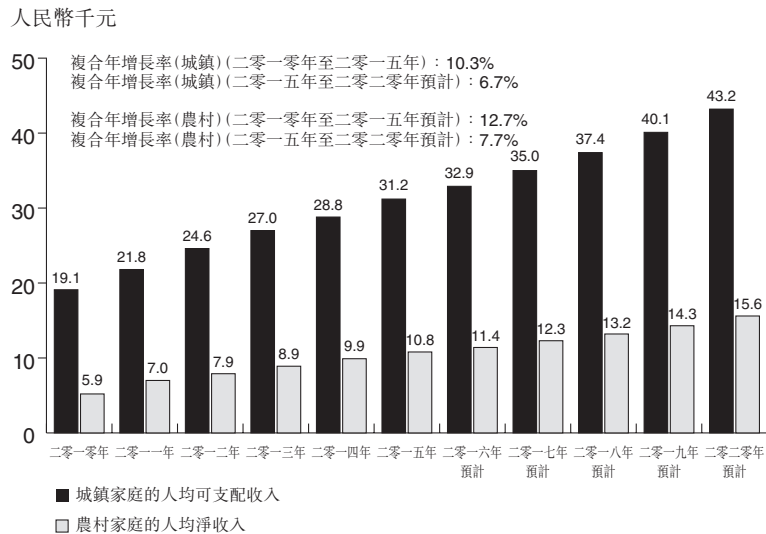
根據聯合國，二零一五年中國人口達約1,401.6百萬人，自二零一零年起的複合年增長率將約為0.6%，而二零一五年中國的城市人口合計約779.5百萬人，城市化率約為55.6%。於二零一零年至二零一五年，每年大約有20.0百萬人遷入城市。中國政府通過增加投資正加速城市化進程，而城市化率預期於二零二零年達到61%左右。由於主要百貨店通常位於城市區域，城市化率上升對零售銷售的影響樂觀。

### 消費者的消費力增長

中國人民日益富裕，推動了人民為更好的生活水平消費。中國城鎮家庭的人均可支配收入由二零一零年的約人民幣19,100元增加至二零一五年的約人民幣31,200元，複合年增長率約為10.3%。中國農村家庭的人均淨收入由二零一零年的約人民幣5,900元增加至二零一五年的約人民幣10,800元，複合年增長率約為12.7%。

根據國家統計局，二零一五年中國城鎮家庭及農村家庭的恩格爾系數(消費支出中食物消費的比重)分別減少至約35.2%及約37.7%。數目減少表示人民消費已由食物轉移至更休閒的商品如服飾及化妝品。因此，百貨店及超市市場預期將受到中國家庭人均可支配收入增長所驅動。

中國城鎮家庭的人均可支配收入及農村家庭的淨收入預期將於分別進一步達到二零二零年的約人民幣43,200元及二零二零年的約人民幣15,600元，二零一五年至二零二零年複合年增長率分別約為6.7%及7.7%。下圖載列所示期間中國城鎮家庭的人均可支配收入及農村家庭的淨收入：

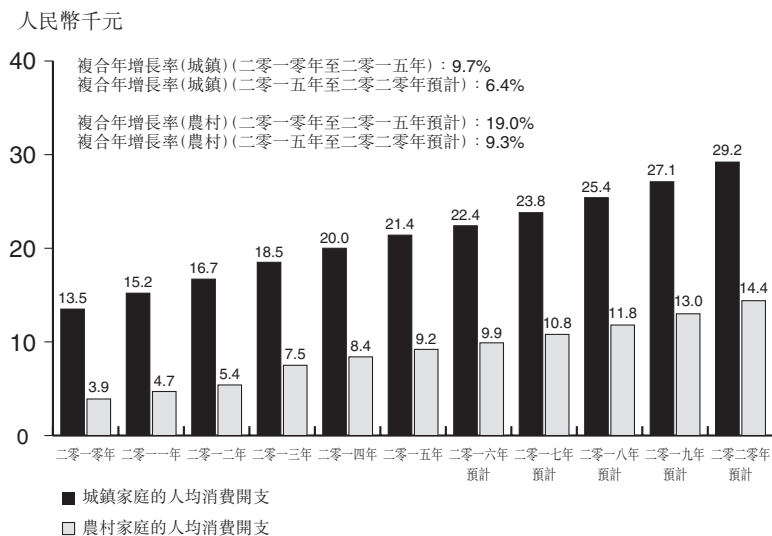


資料來源：國家統計局，灼識諮詢

## 行業概覽

中國城鎮家庭的人均消費開支由二零一零年的約人民幣13,500元增加至二零一五年的約人民幣21,400元，複合年增長率約為9.7%。中國農村家庭的人均消費開支由二零一零年的約人民幣3,900元增加至二零一五年的約人民幣9,200元，複合年增長率約為19.0%。兩者均隨著人均可支配收入增加而急速增長，亦反映人民生活進一步改善及購買力提升。因此，相關行業如百貨店、超市及大賣場估計將受益於中國人均消費開支的增長。

中國城鎮家庭及農村家庭的人均消費開支預期將分別進一步達到約人民幣29,200元及約人民幣14,400元，二零一五年至二零二零年複合年增長率分別約為6.4%及9.3%。下載列所示期間中國城鎮家庭及農村家庭的人均消費開支：



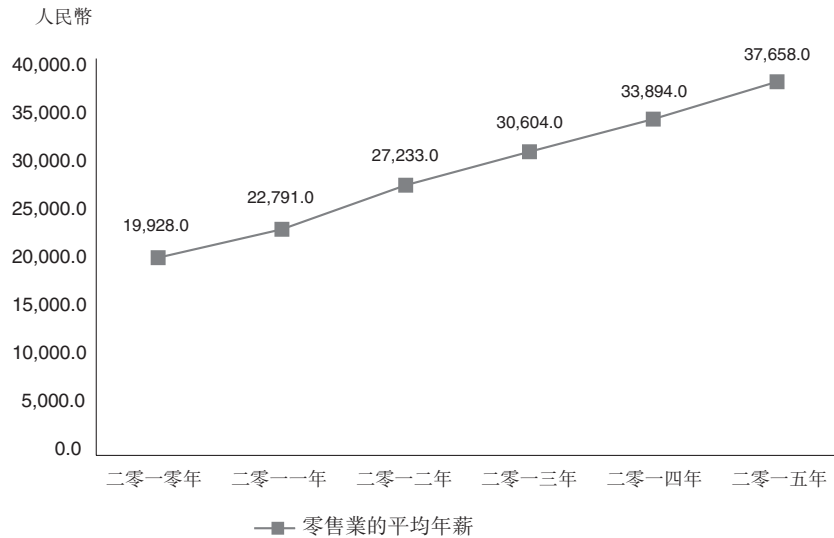
資料來源：國家統計局，灼識諮詢

### 中國零售業的勞工成本

中國零售業的勞工成本於過去數年急速增加，與持續增加的生活開支及整體經濟增長一致。根據統計局，中國零售業的平均年薪由二零一零年約人民幣19,928.0元增加至二零一五年約人民幣37,658.0元，複合年增長率約為13.6% (如下圖所說明)。隨著中國政府進一步著重改善人民生活的重要性，預期中國零售業的平均年薪將繼續增加，

## 行業概覽

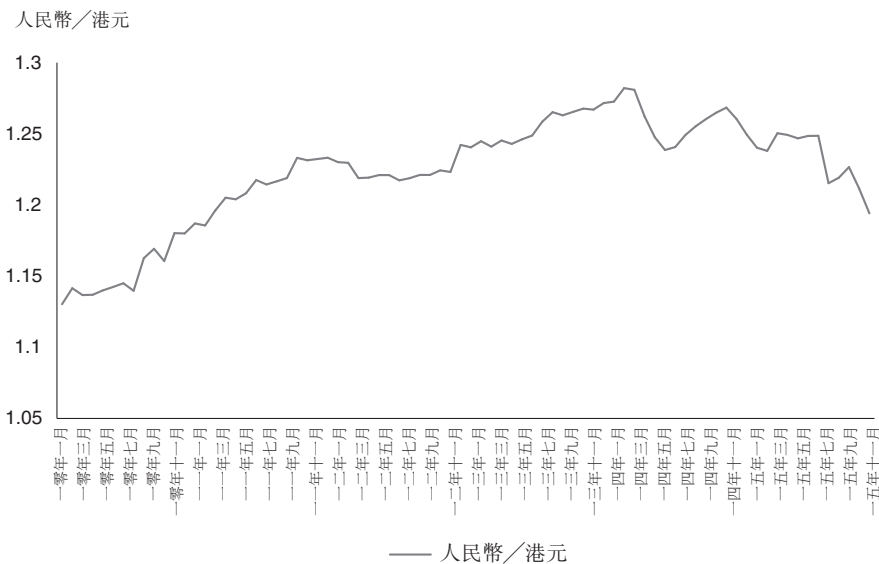
然而，由於中國經濟變得更加成熟，增長率很大可能於預測期間減慢。下圖載列於所示期間中國零售業的平均年薪：



資料來源：國家統計局

## 人民幣波動

人民幣兌港元匯率穩定上升直至二零一三年末，並自此下降。下圖載列於所示期間人民幣兌港元的匯率：



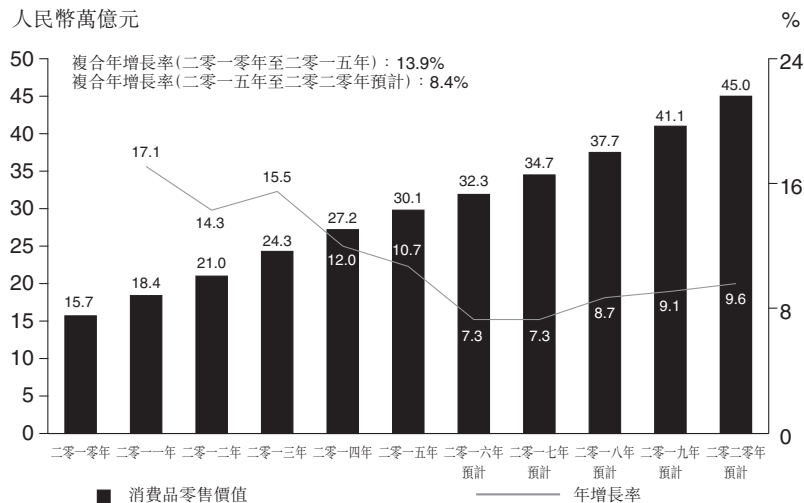
資料來源：中國人民銀行

## 行業概覽

### 中國的零售業

#### 概覽

二零一零年至二零一五年消費品的零售銷售以約13.9%的複合年增長率增長，並預期二零一五年至二零二零年將以約8.4%的複合年增長率增長。消費品的零售銷售額提升乃由於人均可支配收入增加以及中國經濟架構升級為消費驅動型經濟。由於大量消費品零售銷售額源自百貨店及超市，預期未來該兩個行業將保持增長。下圖載列所示期間中國消費品的零售銷售額：



資料來源：國家統計局，灼識諮詢

中國零售業的整體趨勢包括零售業態的興起、網上零售獲廣泛接受及採用O2O業務模式。隨著經濟發展、科技發展及採取中國政府提出的改革開放政策，中國已興起所有零售業態，如購物中心、大賣場、網上零售商及百貨店。該等零售業態作為中國零售銷售市場的重要驅動力。

網上零售正成為中國零售銷售市場的熱點。便利及具競爭力價格的網上零售吸引了年輕一代的中國消費者，且網上零售越來越受到大眾廣泛接受。隨著科技及移動互聯網發展，不僅網上零售商採納了O2O業務模式的概念，線下零售商亦如是。透過將O2O概念融入於業務模式，企業將能夠取得競爭優勢及更好地服務客戶，最終取得更高市場份額。儘管零售業呈現轉變趨勢，百貨店仍為重要的零售業態。



## 行業概覽

中國零售業的中高端分部於過去數年經歷急速增長。由於人均可支配收入於過去數年一直增加，更多人選擇因品質及價值而購買中高端貨品。此外，與於近年受網上零售嚴重影響的中國零售業低端分部不同，大部份中高端產品乃透過百貨店及購物廣場等線下渠道購買。儘管網上零售正在快速增長，大部分的消費品仍在線下零售渠道購買。根據中國商務部資料，於二零一五年，消費品網上零售銷售總值約為人民幣3.2萬億元，相當於消費品零售銷售總值約10.6%。另一方面，消費者在購買中高端產品時更加注重購物體驗及客戶服務，因此線下零售渠道與網上零售渠道相比在這方面有優勢。此外，大部分高端品牌並無向中國提供官方網上零售的選擇。於二零一五年可通過官方網上渠道購買的中高端品牌數量不足10%。因此，大部分消費者仍通過線下零售渠道(如百貨店、商店及購物中心)購買該等品牌產品。

中國零售業的中高端分部相對分散。大部份百貨店及購物廣場位於收入水平較高的大型已發展城市。下表載列單一店鋪零售銷售價值上的十大百貨店／購物廣場。

| 百貨店／購物廣場(地點)  | 於二零一五年的<br>零售銷售價值<br>人民幣十億元 |
|---------------|-----------------------------|
| 新光天地(北京)      | 7.8                         |
| 德基廣場(南京)      | 7.0                         |
| 萬象城(深圳)       | 6.2                         |
| 杭州大廈(杭州)      | 5.7                         |
| 國貿商城(北京)      | 5.2                         |
| 國金中心(上海)      | 5.0                         |
| 上海第一八百伴(上海)   | 4.6                         |
| 海棠灣免稅購物中心(三亞) | 4.3                         |
| 青浦奧特萊斯廣場(上海)  | 4.2                         |
| 燕莎奧特萊斯廣場(北京)  | 4.1                         |

資料來源：灼識諮詢

### 中國的百貨店

中國百貨店的零售銷售額由二零一零年的約人民幣7,232億元增加至二零一五年的約人民幣11,883億元，期內複合年增長率約為10.4%。

## 行業概覽

百貨店為客戶購物的主要選擇之一。自中國政府提出改革開放政策以來，中國的百貨店市場於過去數十年經歷迅速發展。人均可支配收入及人口不斷上升，給市場帶來巨大的潛力。此外，隨著生活得到改善，人民更願意消費在零售貨品。然而，隨著網上零售發展及購物商場興起，預期未來數年百貨店增長勢頭放緩。

### 中國百貨業的市場驅動力

中國百貨業的市場驅動力包括城市化及人均可支配收入增加、消費架構升級為高質量的商品、百貨店提供的休閒體驗及較大的發展中城市的發展。

中國城市化水平不斷提升，為百貨店市場提供了龐大客戶基礎。隨著二零一五年公布實施全面兩孩政策，預期未來數年人口將再次出現增長勢頭，估計會同時帶動百貨店的增長。由於中國家庭人均可支配收入上升，購買力相應提高，亦推動百貨業保持增長。

隨著收入水平上升，中國家庭的消費架構升級為優質產品，而優質產品一般於百貨店有售。與基本需求對比，人民更願意花時間及享受百貨店的購物體驗。估計有關喜好將進一步推動百貨業保持增長。在百貨店購物不單是購物體驗，原因是現代百貨店一般亦提供休閒體驗，例如可於百貨店的各式餐廳及咖啡店與他人互動。因此，有社交需求的客戶偏好於百貨店購物，預期將刺激百貨店市場的進一步增長。

由於已發展城市(如北京及上海)的百貨店市場已變得成熟，大型百貨店集團正擴展至較大的發展中城市以實現進一步增長。較大型發展中城市的新興市場預期將進一步推動百貨業保持增長。

### 中國百貨業的市場趨勢

中國百貨業的市場趨勢包括更大的每店銷售空間及更廣泛的產品、O2O業務模式的興起、百貨店轉為直接銷售模式及注重更好的客戶體驗。儘管近年來百貨店的總數減少，但百貨店的平均銷售空間增加。為於零售銷售市場保持競爭力，百貨店提供廣泛的產品，並於店內提供食品服務。這兩個轉變均需要百貨店有更大的銷售空間。

## 行業概覽

憑藉提供線下客戶服務及商品服務的能力以及現有客戶基礎及存貨控制系統的優勢，傳統百貨店比起純粹網上零售商具有競爭優勢。愈來愈多百貨店集團(如銀泰、王府井及新世界)正採用O2O業務模式以於零售銷售市場保持競爭力。線下店內購物體驗為百貨店提供了與網上零售商競爭的競爭優勢。

儘管中國百貨店採用特許銷售模式已有數十年，但愈來愈多百貨店轉回直接銷售模式，原因是直接銷售模式的利潤率相對更高。透過轉回直接銷售模式，百貨店能夠於市場上差異化，並保持競爭力。

良好購物體驗一般很大程度上取決於傑出的客戶體驗，如購物環境及便利。為於百貨店市場及其他購貨渠道中突圍而出，專注更好的客戶服務已成為市場參與者的另一趨勢。

### 中國百貨業的市場挑戰

中國百貨業的市場挑戰包括中國經濟增長放緩、新零售業態的影響以及勞工及房地產成本增加。中國宏觀經濟漸趨成熟，二零一五年名義國內生產總值排名世界第二，而中國宏觀經濟增長預期將於未來數年放緩。因此，百貨店市場的增長預測將相應放緩。

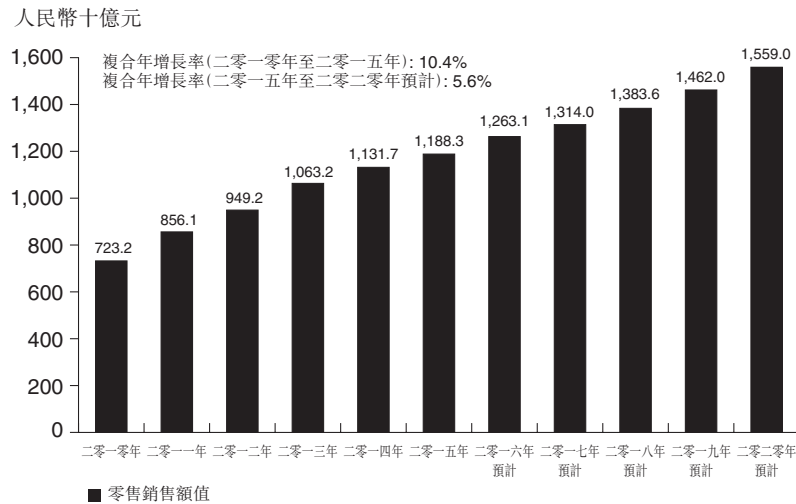
於二十年前，百貨店成為中國購物的首選及某程度上的唯一選擇。然而，隨著現今科技發展及消費者行為的轉變，百貨店正面對新零售業態(如網上零售、購物中心及門店)的競爭。其中，網上零售對百貨店的影響最大。為克服挑戰，百貨店正發展O2O業務模式以減輕影響。

百貨店的營運資本高度密集，於房地產及百貨店員工的日常成本有大量投資。近年來中國的勞工成本及房地產成本上升，為中國的百貨店運營商帶來另一個挑戰。

## 行業概覽

### 未來增長

在市場驅動力及挑戰下，未來仍有增長，中國百貨業的零售銷售額預期於二零二零年達約人民幣15,590.0億元，二零一五年至二零二零年複合年增長率約為5.6%。下圖載列所示期間中國百貨業的零售銷售額及預測：



資料來源：中國百貨商業協會，灼識諮詢

附註：上圖零售銷售值含稅

### 中國百貨業的主要成功因素

中國百貨業的主要成功因素包括產品差異化、出色的管理團隊、良好的品牌形象及有利的店舖位置。目前，由於百貨店的產品單一，百貨店客戶的品牌忠誠度相對較低。市場上領先百貨店的其中一個主要成功因素為差異化。通過提供獨家及差異化產品，領先百貨店能夠吸引更多客戶，從而刺激銷售收益。

百貨店的成功很大程度上取決於管理團隊。出色的管理團隊能夠制定成功的市場推廣策略，提升日常營運效率，提供更好的客戶服務，甚至在與零售商協商時取得優勢。良好的品牌形象對百貨店而言在兩個方面至關重要，首先百貨店良好的品牌形象能吸引零售商，百貨店可從而得到較大的議價能力。其次良好的品牌形象亦能吸引客戶，從而提升百貨店的客量。

## 行業概覽

有利的店舖位置為百貨店的另一個成功因素。通過於公共交通方便的市區開立店舖，百貨店能夠接觸更多客戶，並利用市中心的人口密度帶來更多銷售額。

### 中國的超市行業

中國超市行業的零售銷售額由二零一零年的約人民幣13,362億元增加至二零一五年的約人民幣20,402億元，期內複合年增長率約為8.8%。隨著城市化率及購買力不斷增加，超市行業亦有所增長。由於電商渠道興起及便利店迅速增長，超市零售銷售額的增長率於過往數年放緩。

因為消費需求日趨成熟及富裕，所以新鮮食品超市及高級超市已成為行業的新驅動力。故此，中國超市行業的零售銷售額預期於二零二零年達到約人民幣28,002億元，二零一五年至二零二零年複合年增長率約為6.5%。

### 中國超市及大賣場行業的市場驅動力

中國超市及大賣場行業的市場驅動力包括城市化率上升、消費者購買力提高以及由傳統濕貨市場轉為超市及大賣場。由於城市化進程加快，預期更多消費者將進入市區並增加對日常消費產品的消費。因此，預測超市及大賣場的市場規模將有所增加。

受到中國居民購買力增加所推動，近年來超市及大賣場行業經歷了巨大的發展。隨著中國人均可支配收入穩定上升，預期超市及大賣場行業的消費亦將增加，尤其是在較大的發展中城市。為了一站式購物便利、更具競爭力的價格、更廣泛的產品範圍、更可靠的產品質量及更好的購物環境，愈來愈多人民偏好於超市及大賣場購物勝於傳統濕貨市場。隨著人民對食品安全的意識增加，超市及大賣場很可能會取代更多缺乏食品安全監察系統的濕貨市場。

### 中國超市及大賣場行業的市場趨勢

中國超市及大賣場行業的市場趨勢包括積極併購、擴展至經濟發展欠佳的城市、更多高級超市及新鮮食品超市以及實施數碼技術。近年來新開店舖的數目減少。大型連鎖公司將策略由積極開立新店舖轉為對小型超市店實施併購業務。通過收購小型當地超市，公司能克服地區限制，並將業務擴展至各個區域。大部分經濟發展欠佳城市的超市及大賣場行業遠未飽和，競爭亦不太激烈，租金、物流及勞工成本遠低於富裕

## 行業概覽

城市。預期大多連鎖超市將擴展業務至未來數年增長潛力巨大的經濟發展欠佳城市。由於人均可支配收入不斷上升及消費力增長，現今客戶的消費需求愈來愈多元化及富裕，食品的健康程度及安全已成為購買產品時的優先考慮。優質進口產品以及優質新鮮食品亦成為超市行業的購物趨勢。

主要技術(如雲端計算)為超市及大賣場行業提供了必要資源以進行更好的存貨管理、質量控制及優化供應鏈。該等技術能降低經營成本，並提供有效的銷售及市場推廣策略。

### 中國超市及大賣場行業的市場挑戰

中國超市及大賣場行業的市場挑戰包括中國經濟放緩、來自網上零售商的競爭愈發激烈、來自便利店的競爭愈發激烈及經營成本增加。

自中國政府推出改革開放政策後，中國的宏觀經濟於過去數十年經歷了急速增長，名義國內生產總值排名世界第二。然而，中國的經濟已進入過渡期，預期未來數年經濟增長將會放緩。因此，預測超市及大賣場的增長率亦將放緩。

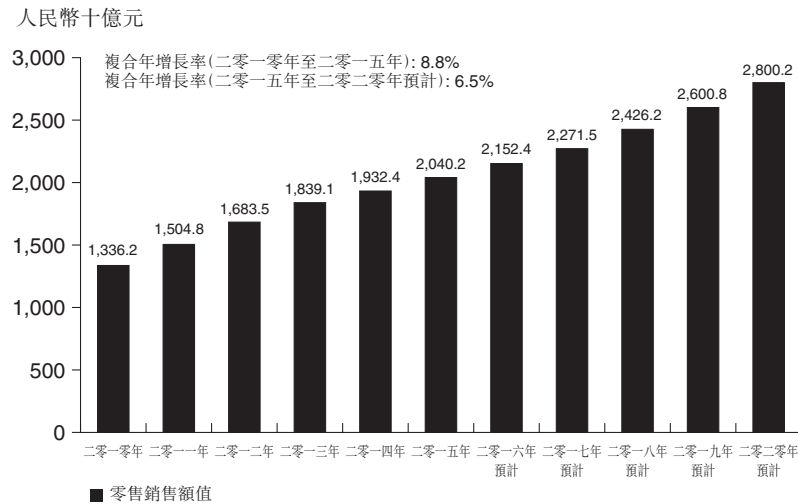
電商渠道的興起對超市及大賣場以及整個零售業造成重大影響。因為電商的價格具競爭力且偏低、付款系統方便及分銷服務逐漸改善，電商正從零售業爭取更多市場份額。

開設新的標準超市及大賣場需要較大的空間及方便的地點。由於成本上升，現時於主要市區開設標準超市及大賣場的成本非常高。另一方面，便利店的數目近年急增，因地點便利，便利店愈來愈常見。此外，租金、物流及勞工成本亦大幅上升，許多連鎖超市及大賣場均關閉某些表現欠佳的店舖以應對成本上升的壓力。

## 行業概覽

### 未來增長

在市場驅動力及挑戰下，未來仍有增長，原因是中國超市行業零售銷售額預期於二零二零年達約人民幣28,002億元，二零一五年至二零二零年複合年增長率約為6.5%。下圖載列所示期間中國超市行業的零售銷售額及預測：



資料來源：灼識諮詢

附註：上圖零售銷售值含稅

### 中國超市及大賣場行業的主要成功因素

中國超市及大賣場行業的主要成功因素包括定價策略、產品範圍、分銷網絡及存貨控制以及客戶購物體驗。

定價為影響消費者行為的重要因素。在超市及大賣場行業的激烈競爭下，許多超市及大賣場正提供競爭力的價格。因此，根據不同產品、銷售季節及店舖地點制定有效的推廣及折扣策略亦十分重要。超市及大賣場提供廣泛的產品並保持庫存為至關重要，否則消費者很可能會轉向其他競爭者，因而損失客戶忠誠度。店舖需符合當時的市場需求排列產品組合的優先次序及調整產品組合。通常大賣場的庫存單位為20,000以上，而社區超市的庫存單位介於3,000至5,000之間。

分銷網絡及存貨管理為節省成本及產品定價的關鍵要素。不同公司均有各種物業策略以降低成本。一般而言，了解及監察供應鏈的端對端資訊流為至關重要。除了提供具競爭力的價格外，店舖需採取以客為本的方針挽留客戶。例如，店舖環境理應乾淨有條理，並提供增值服務。

## 行業概覽

### 區域零售行業

#### 概覽

##### 上海

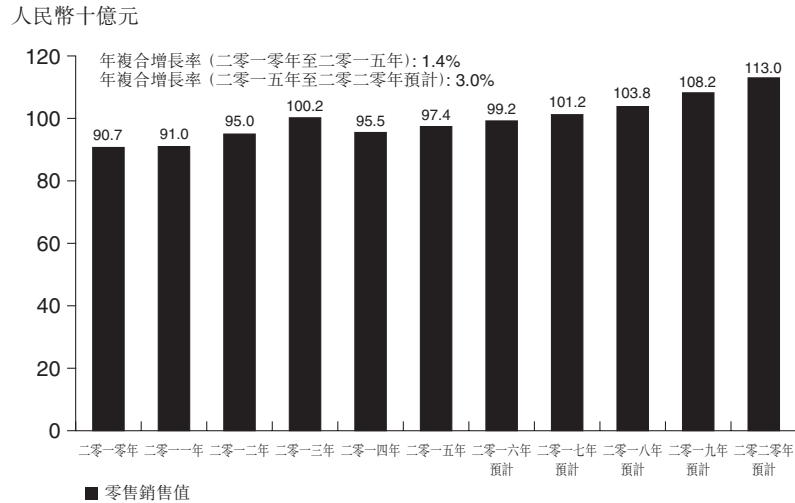
上海百貨店行業零售銷售值由二零一零年約人民幣907億元增加至二零一五年約人民幣974億元，相當於複合年增長率約1.4%。零售銷售值於二零一三年達至高峰，約為人民幣1,002億元。上海號稱國際貿易中心、國際金融中心、國際航運中心以及國際經濟中心，於二零一五年在中國所有城市中擁有最高國內生產總值。按照經濟發展，上海人均可支配收入亦為中國所有城市中最高。因此，上海取得中國百貨店市場的最大份額，於二零一五年約為8.2%。中國政府日益強調零售銷售市場的重要性及未來發展，上海預期繼續享有其於中國的領先經濟發展地位。

上海百貨店行業的零售銷售總值已於二零一五年達到約人民幣974億元，與二零一四年相比年增長率約為2.0%。上海百貨店行業零售銷售值預期於二零二零年達到約人民幣1,130億元，由二零一五年至二零二零年複合年增長率約3.0%。上海百貨店行業未來的預期持續增長乃基於以下市場驅動因素：第一，如上所述，上海的本地生產總值及人均可支配收入為二零一五年中國所有城市中最高。上海經濟及購買力的持續增長預計將刺激百貨店行業持續增長。第二，對優質商品的消費結構升級以及該等商品大部分乃通過線下渠道(如百貨店)購買。第三，百貨店所提供的休閒體驗預計亦將刺激行業進一步增長，乃因該體驗(網上所無法提供)可滿足消費者的社交需求。此外，百貨店能夠提供不同類型的推廣活動以吸引消費者，而不僅僅是網上平台最為常見的價格折扣。因此，預計上海百貨店行業於預測期間將保持增長。



## 行業概覽

下圖載列於所示期間上海零售銷售值及百貨店行業預測：



來源：上海百貨商業協會、灼識諮詢

附註：上圖零售銷售值含稅

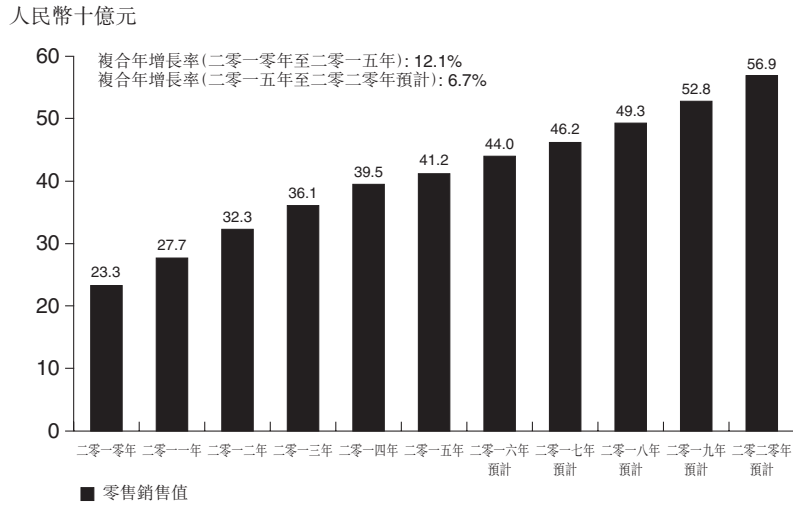
上海於二零一五年在中國擁有最高名義國內生產總值。上海的百貨店市場相對成熟。市場擁有高競爭力，有多間本地及外資公司。於二零一五年，按零售銷售值計，三大百貨店為上海第一八佰伴、上海新世界百貨店以及上海久光店，市場份額分別約為4.7%、3.6%及2.4%。

### 蘇州

蘇州百貨店行業零售銷售值由二零一零年約人民幣233億元增加至二零一五年約人民幣412億元，相當於複合年增長率約12.1%。蘇州為中國主要城市之一，於二零一五年國內生產總值排行第7位。蘇州以長江三角洲地區經濟發展而聞名。跨國大型公司以及超過100間世界500強的公司於蘇州工業園開設分支或區域總部，相比國家平均值，蘇州擁有較高收入水平，為百貨店市場提供有利增長潛力。此外，蘇州經濟快速增長，人均可支配收入年增長率在過去數年均為雙位數。

## 行業概覽

於二零二零年，蘇州百貨店行業零售銷售值預期達約人民幣**569**億元，由二零一五年至二零二零年以複合年增長率約**6.7%**增長。下圖載列於所示期間蘇州零售銷售值及百貨店行業預測：



資料來源：灼識諮詢

附註：上圖零售銷售值含稅

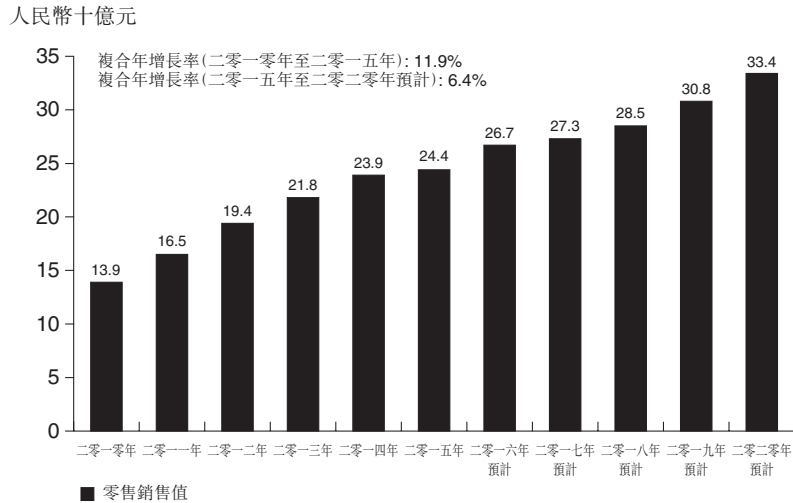
二零一五年，按零售銷售值計，五大百貨店為蘇州人民百貨店、蘇州石路國際百貨店、蘇州泰華百貨店、蘇州久光店及蘇州第一百貨店，市場份額分別為約**6.0%**、**3.0%**、**2.9%**、**2.7%**及**0.7%**。

### 大連

大連百貨店行業零售銷售值由二零一零年約人民幣**139**億元增加至二零一五年約人民幣**244**億元，相當於複合年增長率約**11.9%**。大連一直為中國東北部工業基礎主要城市。然而，由於其成為中國的主要旅遊點之一，大連竭力將其經濟及定位由工業主導轉移至消費主導。因此，大連百貨店行業零售銷售值於過往數年間快速增長，預期未來維持增長。

## 行業概覽

大連百貨店行業零售銷售值預期於二零二零年進一步達至約人民幣334億元，相當於二零一五年至二零二零年複合年增長率約6.4%增長。下圖載列於所示期間大連零售銷售值及百貨店行業預測：



來源：灼識諮詢

附註：上圖中零售銷售值含稅

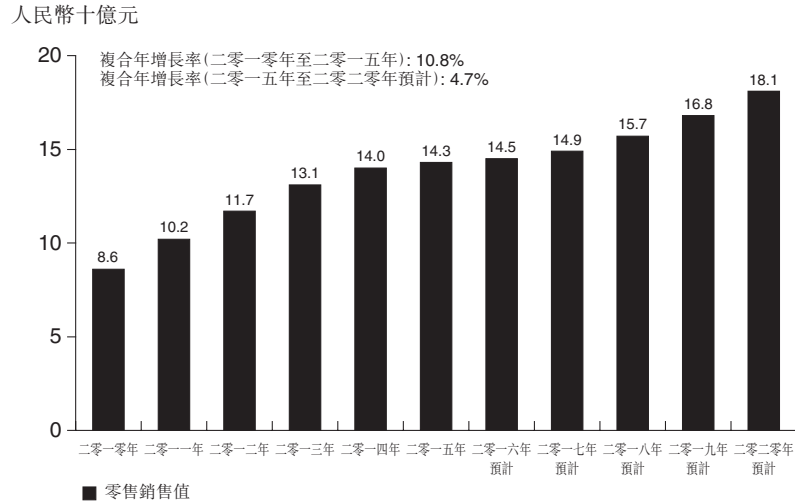
大連為中國東北部已發展城市之一。大連百貨店市場由大連大商集團有限公司主導，於二零一五年其市場份額超過80%。大商集團以四個不同品牌(麥凱樂、新瑪特、千盛及大商)經營其百貨店。

### 石家莊一百貨店行業

石家莊百貨店零售銷售值由二零一零年約人民幣86億元增加至二零一五年約人民幣143億元，相當於複合年增長率約10.8%。石家莊為河北省省會，亦為京津冀區域主要城市之一。石家莊經濟於過往數年經歷穩定增長。因此，石家莊人均可支配收入亦隨之增加。購買力增加為石家莊百貨店行業進一步增長提供基礎。石家莊百貨店行業零售銷售值預期於二零二零年進一步達至約人民幣181億元，相當於二零一五年至

## 行業概覽

二零二零年複合年增長率約4.7%。下圖載列於所示期間石家莊零售銷售值及百貨店行業預測：



來源：灼識諮詢

附註：上圖零售銷售值含稅

北人集團百貨店於石家莊的零售銷貨值達約人民幣68億元，於二零一五年市場份額約47.2%。北國商城為北人集團於石家莊的最大百貨店。其他北人集團百貨店品牌包括北國東尚商城、益友百貨店、益東百貨店等。於石家莊百貨店行業的其他參與者包括萬達百貨店、懷特國際商城以及天元名品。

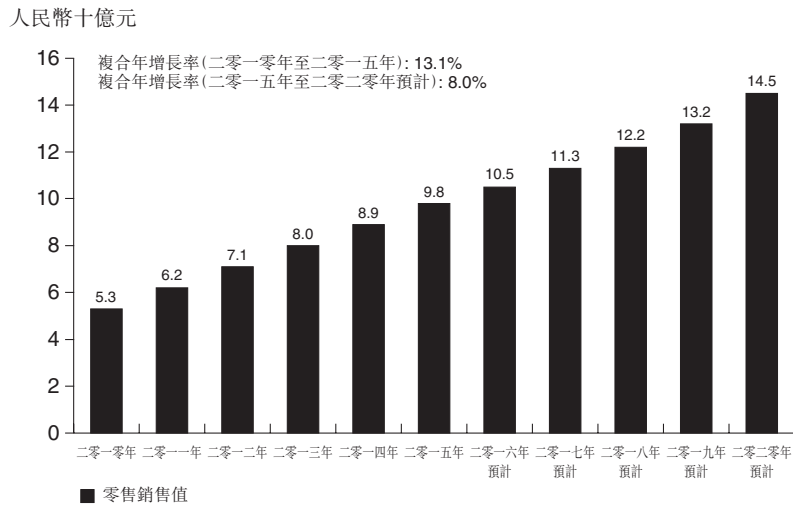
### 石家莊—超級市場及大賣場行業

石家莊超級市場及大賣場行業零售銷售值由二零一零年約人民幣53億元增加至二零一五年約人民幣98億元，複合年增長率約13.1%。

石家莊人均可支配收入及購買力持續增加，石家莊超級市場及大賣場行業穩定增長。石家莊人民在過往20年已發展出於超級市場及大賣場行業的穩定消費者文化及購物習慣。新興電子商業渠道及便利店急速增長對石家莊超級市場及大賣場行業的影響較少。石家莊日益增加的購買力及急速經濟發展預期進一步推動石家莊超級市場及大賣場行業繼續增長。

## 行業概覽

因此，石家莊超級市場及大賣場行業零售銷售值預期於二零二零年達約人民幣145億元，由二零一五年至二零二零年按複合年增長率約8.0%增加。下圖載列於所示期間石家莊零售銷售值以及超級市場及大賣場行業預測：



資料來源：灼識諮詢

附註：上圖零售銷售值含稅

北國超級市場為行業內的領先參與者，於二零一五年零售銷售值為約人民幣48億元。排在北國超級市場後，永輝超級市場及保龍倉於二零一五年零售銷售值分別為約人民幣17億元及約人民幣5億元。

### 關於灼識諮詢

就介紹上市，我們已委託一名獨立第三方灼識諮詢就中國百貨店、超級市場及大賣場進行分析及報告。我們所委託的報告或灼識諮詢報告，乃由灼識諮詢獨立於我們的影響而編製。就編製灼識諮詢報告應付灼識諮詢費用為人民幣400,000元，乃由我們按市場費率釐定。灼識諮詢服務包括行業諮詢、商業盡職調查、策略諮詢等。其諮詢團隊一直緊貼工業、能源、化學、醫療保健、消費品、運輸、農業、互聯網、金融等最新市場趨勢，於上述行業擁有相關市場資訊。灼識諮詢透過多種資源進行一手及二手研究。一手研究涉及訪問主要行業專家以及領先行業參與者。二手研究涉及分析來自公開數據來源的數據，來源包括國家統計局、行業協會等。

## 行業概覽

我們所委託的灼識諮詢報告包括中國百貨店、超級市場及大賣場市場行業的資料。所有統計數據為可靠，並基於灼識諮詢報告日期可得資料。其他資料來源包括政府、行業協會或市場參與者，可能提供分析或數據所基於的部分資料。

在編寫及編製灼識諮詢報告時，灼識諮詢已採納以下假設：(i) 中國經濟及行業發展於未來十年很可能維持穩定增長；及(ii) 相關行業主要推動力很可能於預測期間推動中國百貨店行業增長，有關推動力例如日益增加的人口及人均可支配收入、消費架構提升至高質素貨品、百貨店提供的休閒體驗、二、三線城市的發展；(iii) 相關行業主要推動力很可能於預測期間推動中國超級市場及大賣場行業增長，有關推動力例如日益增加城市化比率、較高消費者購買力、由傳統菜市場轉移至超級市場及大賣場；及(iv) 並無任何可能對市場造成巨大基本性影響的極端不可抗力或行業法規。

除非另有說明，本節所有數據及預測均源自灼識諮詢報告。

## 監管概覽

### 中國法規合規情況

本節載列中國法律及法規與我們於中國的業務經營有關的最重大方面。

#### I. 中國零售部門監管概覽

自二十世紀九十年代以來，中國逐漸放寬在商業和物流領域對外商投資的限制。

一九九二年七月，國務院頒佈了《關於商業零售領域利用外資問題的批復》（「《利用外資問題的批復》」），批准分別在北京、上海、天津、廣州、大連、青島以及五個經濟特區各試運營一至兩家中外合資或中外合作經營的商業零售企業。根據《利用外資問題的批復》，外商投資商業企業的專案須由當地政府上報，以獲得國務院的審批。外商投資商業企業的運營範圍包括百貨店零售業務和進出口業務。

一九九八年六月，國家國內貿易局頒佈了《零售業態分類規範意見(試行)》，定義了各類型的零售業務，如百貨店、超市和大賣場。

一九九九年六月，經國務院批准，國家經濟貿易委員會及對外貿易經濟合作部（對外貿易經濟合作部，後來重組為商務部）頒佈了《外商投資商業企業試點辦法》（以下簡稱《商業企業試點辦法》），並將中外合資和合作經營商業零售企業的准許地理範圍擴展到中國政府轄下的各省會城市、各自治區首府和直轄市、經濟特區及計畫單列市。當時，外資全資企業不允許涉足零售行業。此外，中外合資或合作經營企業的設立亦須遵守相關領域的商業發展規劃條例。為進入中國市場，非中國零售商需按照《商業企業試點辦法》向中國政府申請批准，而這需要較高的市場進入門檻。自二零零四年六月一日《外商投資商業領域管理辦法》（「《商業企業辦法》」）開始生效後，《商業企業試點辦法》正式廢除。

二零零四年四月十六日，商務部頒佈了《商業企業辦法》，該辦法於二零零四年六月一日實施，二零一五年十月二十八日修訂。商業企業辦法有若干主要變動，包括：自二零零四年十二月十一日起，允許外國投資者全資參與分銷服務。商業企業辦法亦

## 監管概覽

預期逐漸擴大外商投資商業企業的地理範圍，並降低市場進入門檻。商業企業辦法實施後，允許外國投資者和經營者在中國全資參與零售業務，進入過往並無向外國投資者開放零售業務的地理區域。

### 中國零售業外商投資法律和法規

關於外商投資商業企業開設門店的要求，商業企業辦法中規定，外國投資者可以按照簡化流程和明確的指導方針，同時申請設立商業企業和開設門店。

根據《商業企業辦法》，外商投資商業企業必須符合下列條件：

- 最低註冊資本必須符合中國《公司法》的有關規定；
- 必須符合外商投資商業企業一般投資總額及註冊資本的有關規定；及
- 經營期限一般不超過30年，在中西部地區的經營期限一般不超過40年。

此外，為開設零售門店，外商投資商業企業必須符合門店所在地點的城市發展及城市商業發展的有關規定。

設立外商投資商業企業的流程涉及按要求向相關省級商務主管部門或商務部提交申請以供審批，申請應包括專案說明、可行性研究和其他相關文件。根據商務部二零零五年十二月九日頒佈的《商務部關於委託地方部門審核外商投資商業企業的通知》，商務部授權省級商務主管部門和國家經濟技術開發區委員會來處理部分外商投資商業企業的審批事務。根據商務部二零零八年九月十二日頒佈的《商務部關於下放外商投資商業企業審批事項的通知》，關於外商投資商業企業(不包括通過電視、電話、郵購、互聯網或自動售貨機進行銷售的企業、音像製品批發企業和銷售書籍、報紙和雜誌的企業)的設立和變更事項，應由省級商務主管部門負責審批。此外，根據商務部二零零九年五月四日頒佈的《商務部關於省級商務主管



## 監管概覽

部門和國家級經濟技術開發區審核管理部分服務業外商投資企業相關事項的通知》，如果外商投資企業屬於《外商投資產業指導目錄》中總投資100百萬美元以下鼓勵類、允許類，總投資50百萬美元以下限制類的企業，省級商務主管部門的審批許可權範圍會擴大至六大產業內的外資企業，包括從事書籍、報紙、期刊分銷企業和中外合作音像製品批發企業。二零一零年六月十日，商務部進一步頒佈了《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通知》（「**209號通知**」）。根據209號通知，省級商務主管部門的審批許可權範圍進一步擴大到外商投資產業指導目錄鼓勵類、允許類總投資300百萬美元和限制類總投資50百萬美元以下的外商投資企業。

根據《商業企業辦法》，同一外國投資者在境內累計開設超過30家門店的，如從事銷售若干特定貨品包括書籍、報紙、雜誌、汽車（二零零六年十二月十一日起取消本限制）、藥品、農藥、化肥、成品油、糧食、植物油、食糖、棉花等商品，且上述商品屬於不同品牌，來自不同供應商的，外國投資者的出資比例不得超過49%。根據二零零九年二月五日商務部頒佈的《外商投資商業領域管理辦法補充規定（四）》，從二零零九年二月五日起，香港及澳門服務供應商的外國投資者的出資比例增至100%。

### 消費者保護法

《中華人民共和國消費者權益保護法》（「《消費者保護法》」）中列出了保護消費者利益的主要法律規定。該法於一九九三年十月三十一日頒佈，一九九四年一月一日實施生效，二零一三年十月二十五日修訂，該修訂於二零一四年三月十五日生效。《消費者保護法》制定了商業經營者在與消費者交易過程中必須遵循的行為準則，包括：

- 消費品和服務必須遵守《中華人民共和國產品質量法》和其他有關法律、法規的規定，包括人身、財產安全的規定等；

## 監管概覽

- 向消費者提供真實的商品服務資訊和廣告，對消費者提出的商品服務品質和使用問題如實回答；
- 根據國家有關規定或商業慣例，或應消費者要求提供購貨憑證或者服務單據；
- 保證商品或服務在正常使用情況下的品質、性能、用途和有效期限，保證商品或服務的實際品質與廣告、產品描述或試用品表明的品質狀況相符；
- 按照國家要求或與消費者的約定，合理地提供保修、換貨、退貨或其他責任服務；及
- 不得以格式合同、通函、公告、店堂告示或任何其他類似方式對消費者作出不合理、不公平的規定，或者免除其損害消費者合法權益應當承擔的民事責任。

違反消費者保護法可能會導致罰款。此外，經營者可能會被責令停業和吊銷營業執照。情況嚴重的可能產生刑事責任。

根據《消費者保護法》，消費者在購買、使用商品時，其合法權益受到侵害的，有權向銷售者要求賠償。銷售者賠償後，屬於生產者的責任或者屬於向銷售者提供商品的其他供應商的責任的，銷售者有權向生產者或者供應商追償。消費者或者其他受害人因商品缺陷造成人身、財產損害的，可以向銷售者要求賠償，可向生產者要求賠償。屬於生產者責任的，銷售者賠償後，有權向生產者追償。屬於銷售者責任的，生產者賠償後，有權向銷售者追償。

## 監管概覽

### 產品質量法

一九九三年二月二十二日通過的《中華人民共和國產品質量法》(「**產品質量法**」)規定了產品責任的主要法律條款。該法於一九九三年九月一日正式生效，於二零零零年七月八日在第九屆全國人大常委會第十六次會議《關於修改〈中華人民共和國產品質量法〉的決定》上予以修正。產品質量法要求經營者遵守下列義務：

- 應當建立並執行進貨檢查驗收制度，驗明產品合格證明和其他標籤；
- 應當採取措施，保持銷售產品的品質；
- 不得銷售失效、變質的產品；
- 售出產品必須貼有相關條文規定的標識；
- 不得偽造產品產地，不得冒用其他生產商的廠名、廠址；
- 不得偽造生產商的認證標誌，或冒用其他生產商的認證標誌，如著名／高端品牌標誌或其他產品品質標誌；及
- 不得在產品中摻雜、摻假，不得以假充真、以次充好，不得以不合格產品冒充合格產品。

違反《產品質量法》可能會面臨罰款。此外，公司違反《產品質量法》可能會被責令停業和吊銷營業執照。情況嚴重的可能產生刑事責任。根據《產品質量法》，因產品存在缺陷造成人身、他人財產損害的，消費者或其他受害人可以向生產者和銷售者要求賠償。向消費者賠償後，於產品的生產者的責任，產品的銷售者有權向產品的生產者追償；屬於產品的銷售者的責任，產品的生產者有權向產品的銷售者追償。

### 食品安全法

《中華人民共和國食品安全法》(「**食品安全法**」)由全國人大常委會於二零零九年二月二十八日頒佈，二零零九年六月一日正式生效；二零一五年四月二十四日修訂後，該修訂於二零一五年十月一日生效。《中華人民共和國食品安全法實施條例》(「**實施條例**」)隨後於二零零九年七月二十日頒佈，並自頒佈之日起立即生效，並於二零一六年二月六日修訂。

## 監管概覽

《食品安全法》和《實施條例》適用於食品、食品添加劑、食品相關產品(如食品容器和包裝材料)以及其他相關產品的生產經營。根據《食品安全法》，中華人民共和國政府對食品生產經營實行許可制度，惟銷售食用農產品不需要取得許可。食品生產商及分銷商及餐飲服務供應商，應當依申請相關適用許可。食品生產經營企業應當建立健全內部食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，依法從事食品生產經營活動。任何違反《食品安全法》及《實施條例》的行為可能會面臨法律責任，例如警告、罰款、損害甚至刑事責任(針對嚴重違法行為)。

此外，《流通領域食品安全管理辦法》(「《辦法》」)由商務部於二零零七年一月十九日頒佈，並於二零零七年五月一日生效，亦為監管批發市場及零售市場食品流通和食品安全的法律之一。《辦法》中規定了對批發市場及零售市場食品流通和食品安全的規定，包括但不限於：(i)相關經營者須獲得相關法律法規要求的相關執照(如營業執照)；且(ii)食品經營環境須符合食品安全和衛生法律法規所要求的一般標準。

### 經營大賣場的審批、執照和許可

除了營業執照，在中華人民共和國境內經營大賣場零售業務亦需要其他特定的批准、執照和許可。大賣場的經營地，尤其要求消防安全檢查，開業前須得到相關消防部門的批准。

視乎我們大賣場供應的商品，下列中國國家法律規定的執照和許可適用於本集團：

- 大賣場作為公共場所應持有的「公共場所衛生許可證」；
- 銷售煙草所需的「煙草專賣零售許可證」；
- 銷售酒類所需的「酒類流通備案登記」；
- 銷售食品所需的「食品經營許可證」；
- 銷售書籍、報紙及音像產品所需的「出版物經營許可證」；及
- 銷售各種醫療器械所需的「醫療器械經營備案憑證」。

## 監管概覽

作為外商投資商業企業，由於行業限制，我們可能無法取得「煙草專賣零售許可證」。

大賣場還需按照相關政府部門的要求，申請其他經營執照。

於最後實際可行日期，本集團所有中國附屬公司已取得各自經營大賣場業務所需的執照及許可(如適用)。

### 預付卡

代幣卡或預付卡代替人民幣在市場流通的發行及銷售受中國下列法律法規的監管：

- 《中華人民共和國中國人民銀行法》，於一九九五年三月十八日生效，二零零三年十二月二十七日修訂，該修訂後於二零零四年二月一日生效；
- 《中華人民共和國人民幣管理條例》，於二零零零年五月一日生效，並於二零一四年七月二十九日修訂；
- 《國務院辦公廳關於禁止發放使用各種代幣購物券的通知》，於一九九一年五月一日生效；
- 《國務院關於禁止印製、發售、購買和使用各種代幣購物券的通知》，於一九九三年四月四日生效；
- 《國務院關於嚴格控制消費基金過快增長和加強現金管理的通知》，於一九九四年十一月九日生效；
- 《國務院辦公廳關於進一步加強現金管理控制現金投放的緊急通知》，於一九九五年一月十六日生效；
- 《國務院糾正行業不正之風辦公室關於堅決刹住發放使用各種代幣購物券之風的緊急通知》，於一九九八年十二月十一日頒佈；
- 《關於嚴禁發放使用各種代幣券(卡)的緊急通知》，二零零一年一月十九

## 監管概覽

日由國家經濟貿易委員會、國務院糾正行業不正之風辦公室、中國人民銀行（「中國人民銀行」）聯合頒佈；

- 《非金融機構支付服務管理辦法》（以下簡稱「支付服務辦法」）於二零一零年六月十四日頒佈，於二零一零年九月一日生效，其中規定，非金融機構如果在二零一一年九月一日前申請並取得必要的許可證，可以作為中介發行代幣卡或預付卡；及
- 《關於規範商業預付卡管理的意見》，二零一一年五月二十三日由中國人民銀行、中華人民共和國監察部、中華人民共和國財政部、中華人民共和國商務部、國家稅務總局、國家工商總局、國家預防腐敗局聯合頒佈。

根據《中華人民共和國中國人民銀行法》，中國人民銀行可向任何發行此類代幣卡或預付卡的實體處以最高人民幣200,000元的罰款。

二零一一年五月二十三日，國務院辦公廳頒佈了相關機構擬定的《關於規範商業預付卡管理的意見》（以下簡稱「《意見》」），該《意見》闡述了主管部門對預付卡積極效果的認可，因而不對商業企業為本企業發行預付卡明令禁止。該意見亦承認，在滿足意見中規定的特定要求的情況下，商業企業可為其自身發行單用途預付卡。這些要求包括：(a)對於購買記名商業預付卡和一次性購買超過人民幣10,000元不記名商業預付卡的單位或個人，由發卡人進行實名登記；(b)單位一次性購卡金額超過人民幣5,000元或個人一次性購卡金額超過人民幣50,000元的，通過銀行轉帳方式購買，不得使用現金；使用轉帳方式購卡的，發卡人要對轉出、轉入帳戶名稱、帳號、金額等進行逐筆登記；(c)不記名商業預付卡面值不超過人民幣1,000元，記名商業預付卡面值不超過人民幣5,000元；(d)發卡人應根據相關法律法規開具預付卡銷售發票；且(e)記名商業預付卡無有效期限限制，而不記名商業預付卡的有效期限不得低於三年。《意見》亦提及，商務部可進一步頒佈有關單用途預付卡的法規，以對相關的活動進行監管。

於最後實際可行日期，本集團所有中國附屬公司已符合上述規定。

## 監管概覽

### 新型城市稅收

二零一零年十月十八日，國務院發佈了第35號通知，該通知中對中華人民共和國境內的國內企業和外國投資企業的城市維護建設稅(以下稱「城市維護建設稅」)和教育附加費進行了統一，此通知於二零一零年十二月一日生效。城市維護建設稅和教育附加費是基於納稅人的營業稅總額、增值稅以及消費稅進行計算的。位於城市、鄉村及其他區域的企業的城市維護建設稅率分別為7%、5%和1%。教育附加費率為3%。

## II. 外商投資中國食品業行業的監管概覽

根據經修訂的《外商投資產業指導目錄》，餐飲服務行業及一般食品生產及銷售行業屬於自一九九五年起獲國家允許外商投資的行業。

### 有關餐飲服務食品許可規定的法律及法規

於二零一零年三月四日，衛生部發佈《餐飲服務許可管理辦法》和《餐飲服務食品安全監督管理辦法》。兩個辦法均自二零一零年五月一日起施行。根據《餐飲服務許可管理辦法》，地方各級食品藥品監督管理部門負責餐飲服務許可管理工作。餐飲服務供應商應當取得餐飲服務許可證，並依法承擔餐飲服務的食品安全責任。同一餐飲服務供應商在不同地點或者場所從事餐飲服務活動的，應當分別為各營業場所辦理餐飲服務許可證。餐飲服務經營地點或者場所改變的，應當重新申請辦理餐飲服務許可證。餐飲服務許可證有效期為三年。臨時從事餐飲服務活動的，應取得有效期不超過六個月的臨時餐飲服務許可證。餐飲服務供應商需要延續服務許可證的，應當至少在餐飲服務許可證有效期屆滿三十日前向原發證部門提出書面延續申請。逾期提出延續申請的，按照新申請餐飲服務許可證辦理。原發證部門受理餐飲服務許可證延續申請後，應當重點檢查原許可的經營場所、佈局流程、衛生設施等是否有變化，以及申請人是否具備獲授許可證的基本條件，准予延續的，頒發新的食品服務許可證。餐飲服務供應商取得的餐飲服務許可證，不得轉讓、變更、出借、銷售、出租。餐飲服務供應商應當按照營業執照範圍及餐飲

## 監管概覽

服務許可規定範圍依法經營，並在就餐場所顯眼位置懸掛或者擺放餐飲服務許可證。餐飲服務供應商在《餐飲服務許可管理辦法》施行前已經取得食品衛生許可證的，該食品衛生許可證在有效期內繼續有效。持有食品衛生許可證的餐飲服務供應商應在食品衛生許可證有效期屆滿前向其經營場所所在行政區域內的相關食品藥品監督管理部門申請辦理餐飲服務許可證。

### 有關食品生產加工許可的法規

二零零五年九月一日，《食品生產加工企業質量安全監督管理實施細則(試行)》開始施行。凡在中國境內從事以銷售為目的的食品生產加工經營活動，必須遵守該等細則。根據該等細則，國家實行食品質量安全市場准入制度。從事食品生產加工的企業，必須具備保證食品質量安全必備的生產條件，並按規定程序獲取「全國工業產品生產許可證」，所生產加工的食品必須經檢驗合格並加印(貼)食品質量安全市場准入標誌後，方可出廠銷售。國家已實行生產許可證管理的食品，企業未取得「全國工業產品生產許可證」的，不得生產；未加印(貼)食品質量安全市場准入標誌的食品，不得出廠銷售。根據國家質量監督檢驗檢疫總局發佈的實施生產許可證制度管理的產品目錄，從事目錄內業務的申請全國工業產品生產許可證。

### 有關公共場所衛生的法規

一九八七年四月一日生效的《公共場所衛生管理條例》(於二零一六年二月六日修訂)以及二零一一年五月一日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》(於二零一六年一月十九日修訂)分別由國務院及衛生部頒佈。上述法規乃就為公共場所創造有利及衛生條件，預防疾病傳播及保障公眾健康而採用。公共場所經營者取得其營業執照後，應按規定向人民政府衛生及家庭計劃行政部門申請衛生許可證後，方可營業。



## 監管概覽

### 有關酒類流通的法規

根據由商務部頒佈並於二零零六年一月一日生效的《酒類流通管理辦法》，酒類流通實行經營者備案登記制度和溯源制度。從事酒類批發或零售的單位或個人(以下統稱「酒類經營者」)應當在取得營業執照後60日內，按屬地管理原則，向登記註冊地工商行政管理部門的同級商務主管部門辦理備案登記手續。酒類經營者採購酒類商品時，應向首次供貨方索取其營業執照、衛生許可證、生產許可證(限生產商)、登記表、酒類商品經銷授權書(限生產商)的複印件。酒類經營者應建立酒類經營購銷台賬，保留3年。違反上述規則的，由商務主管部門處以最高達人民幣5,000元的罰款。

### 有關消防的法規

《中華人民共和國消防法》(「《消防法》」)乃於一九九八年四月二十九日採納，於二零零八年十月二十八日修訂。根據《消防法》及其他中國有關法律法規，公安部及其縣級以上地方公安機關對消防工作實施監督管理。公安機關的消防部門負責實施。《消防法》規定，建設工程的消防設計或施工必須符合國家工程建設消防技術標準。按照國家工程建設消防技術標準需要進行消防設計的建設工程，建設單位須將消防設計文件報公安機關消防部門批准或備案(視情況而定)。消防設計未經依法審核或者審核不合格的建設工程，不得給予施工許可，建設單位不得施工。按照《消防法》規定進行消防設計的建設工程竣工，該等工程應當向公安機關有關消防部門申請辦理消防驗收或備案。未經公安機關有關消防部門進行消防驗收的建設工程，禁止投入使用。各類公眾聚集場所(如卡拉OK會所、舞廳、電影院、酒店、餐館、購物中心、貿易市場等)在投入使用及用於經營其任何業務前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上公安機關消防部門申請消防安全檢查，而未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的場所，不得投入使用及營業。

## 監管概覽

請參閱本節中「食品安全法」、「消費者保護法」及「產品質量法」段落亦適用於中國食品服務行業。

### III. 中華人民共和國房地產業監管概覽

以下為有關中華人民共和國房地產業的主要法規概覽，其中很多與商業房地產部門相關。

#### 土地收購

由於中華人民共和國境內所有土地均為國家或集體所有，所以土地權益由土地使用權構成，據此，私人團體(包括個人及公司實體)有權對土地進行投資或開發、或將其權益轉讓予其他方。個人及公司實體可以多種方式收購土地，其中兩種為：從地方土地機構獲得土地使用權；通過已獲得土地使用權的土地使用者的轉讓。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒佈，並於二零零七年十一月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，用作工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅物業發展的土地應由政府僅通過招標、拍賣或掛牌方式出讓。該規定還規定了招標、拍賣或掛牌出讓的過程。

二零一二年五月二十三日，國土資源部及國家發改委頒佈了《限制用地項目目錄(2012年本)》以及《禁止用地項目目錄(2012年本)》。在該目錄中，中國共產黨(以下簡稱「黨」)及政府機構新辦公建築、大型商業或娛樂公司、競技場、機動車輛訓練場、公墓、大面積住房項目均列入限制性土地供應項目中，而別墅、高爾夫球場、賽車場、以及新的、重建的或擴建的黨和政府機構的訓練中心(包括國有企業和體制機構)則被劃為禁止用地供應項目中。

二零零七年一月十九日，財務部和國家稅務總局發佈了《關於貫徹落實國務院關於修改〈中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例〉的決定的通知》。該通知提高了年度土地使用稅，並對外商投資企業徵收土地使用稅。

根據二零零八年一月一日實施、二零一五年四月二十四日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，不符合規劃條件的土地不能出讓。開發商需在土地使用權出讓

## 監管概覽

合同生效後，向城市或區縣的城鄉規劃局申請建設用地規劃許可證。土地出讓合同生效後，城市規劃部門不得擅自改變合同中的規劃要求。項目的發展必須符合規劃條件。六個月內完工的專案，開發商需在城鄉規劃局建立檔案。

根據二零零九年十一月十八日財務部、國土資源部、中國人民銀行、監察部和國家審計署聯合發佈的《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，土地出讓收支應嚴格控制在本地基金預算管理之內；首付不應少於土地轉讓總價格的百分之五十；土地價格(租金)應在到期時一次性付清。

根據國務院辦公廳二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源局應有效地擴大社會福利住房和普通商品住宅的供應量，引導消費者合理購房，抑制房產市場的投資和投機，加強房地產專案的信用風險管理和市場監督等等。關於出讓價款的支付，二零一零年三月八日國土資源部發佈了《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，要求房地產發展企業自土地授權合同生效日起一個月內繳納出讓價款50%的首付款，餘款一年內付清。按照合同條款全部付清出讓價款後，土地受讓者可以向相關土地局申請土地使用權證書。依據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，居住土地的使用權條款在期滿後自動更新。土地使用權條款更新為其他用途的，應根據早期有關法律進行處理。

二零一零年九月二十一日，國土資源部和住房和城鄉建設部聯合發佈了《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，開發商和其控股股東在糾正某些不當行為，如非法轉讓土地使用權之前，禁止參與土地投標；由於開發者自身原因以及不符合出讓合同中明確規定的土地開發要求的，不得動工合同中交付期限少於一年的項目。

根據一九九五年一月一日實施、二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，不得對未進行登記和未依法獲得房產證書的房產進行出讓。

## 監管概覽

如果通過出讓方式獲得土地使用權的，此出讓必須滿足以下條件：(i)已按照土地出讓合同規定全部付清土地使用權出讓價款，並持有土地使用權證書；(ii)投資和開發必須遵循土地出讓合同條款；(iii)住房建設專案必須至少達到或完成投資發展總量的25%；及(iv)投資發展涉及大片土地的，必須已經符合工業用地的條件或其他建設目的。

### 拆遷

根據二零一一年一月二十一日國務院頒佈生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，國有土地上的建築可因公共利益被徵收，其所有者可獲得合理補償。依法徵收的建築，相應的國有土地使用權同時被收回。補償協議中相關的補償方法、補償金額、支付條款和其他相關問題應由徵用主人和負責房屋徵用中國政府當局雙方共同訂立。徵用房屋的補償金額不得低於通知徵用之日類似房屋的市場價格。徵用房屋的價值應根據房屋徵用評估辦法，由合格的房地產價格評估機構進行評估。補償應在拆遷之前進行。

如果在時間期限內未達成補償協定，根據中國有關政府部門負責房屋徵收的報告，市、縣人民政府可以做出補償的行政決定，並在徵收範圍內發佈政府公告。任何企業和個人都不得通過暴力，威脅以及其他非法手段強迫徵地業主搬遷。房地產開發企業不得參與搬遷安排。

### 閒置土地

閒置土地的管理需遵守《閒置土地處置辦法》。該辦法於一九九九年四月二十八日制定和實施，由國土資源部於二零一二年六月一日修訂。根據該辦法，(包括但不限於)以下情形土地可被分為閒置土地：(i)「國有建設用地使用權有償使用合同」或「劃撥決定書」中批准或規定的開工日起一年期滿的土地使用者還未開始

## 監管概覽

開發建設的國有土地；或(ii)國有土地已經開始開發建設，但已經完成的少於總面積的三分之一，或投資金額少於總投資金額的25%，且已停工一年的土地。

直轄市和縣級的國土資源主管部門(以下簡稱「國土資源主管部門」)負責閒置土地的調查、認定、組織和實施。如果因政府或其他有關政府部門的行為導致開發建設被延誤，經與土地使用者協商後，國土資源部應就閒置土地處置辦法提出建議。經國土資源部同級別的政府部門批准後，處置方案將被實施。如果開發建設的延誤不是由政府或其他相關政府部門造成的，閒置土地將以下列方法處理：(i)一年還未開工的專案，國土資源主管部門應經同級政府部門批准向土地使用者發佈「徵繳土地閒置費決定書」，追加徵收不超過出讓或分配溢價20%的罰款；(ii)兩年還未開工的專案，國土資源主管部門應經同級政府部門批准，根據相關條例向土地使用者發佈「收回國有建設用地使用權決定書」，將土地無償沒收。

### 樓宇租賃

城市地區的房地產租賃從二零一一年二月一日起須遵守《商品房屋租賃管理辦法》。根據該辦法，業主可以出租房產以供居住或商業使用，被相關法律禁止的除外。房屋租賃和底層土地使用權不應超過20年。租賃協定一經簽署立即生效，但必須在生效後30天內前往直轄市或縣級有關房地產管理機關登記，保護承租人的利益，以防第三方索賠。

二零零九年七月三十日，最高人民法院發佈了《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，於二零零九年九月一日生效。根據該解釋，法院不應堅持因登記失敗而導致房屋租賃合同無效這一主張：如果雙方均同意登記時房屋租賃合同的有效性，則以該種協議為準，除非一方已履行其在租賃合同中的實質性義務，而另一方也已認同該行為。

## 監管概覽

### 房地產融資

近年，中國政府頒佈了一系列規範房地產專案融資的規章和政策，限制了外商獨資的房地產企業利用銀行貸款進行融資，因此為企業在中國的業務擴張保持了相對較高的資金來源。

二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供貸款進行房地產開發作出以下規定：

1. 商業銀行對房地產開發企業進行的貸款僅作為房地產開發貸款，嚴格禁止將該貸款當作流動資金貸款，用於房地產開發專案或其他貸款專案。任何形式的企業貸款必須取得國有土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
2. 商業銀行向房地產開發企業的貸款不得用於償還土地補價。

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）二零零四年八月三十日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，一切申請房地產開發貸款的房地產開發企業應擁有至少**35%**的發展資金。

二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部和其他部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據相關規定，若房地產開發企業並無總資本基金**35%**或以上進行建設項目，商業銀行不得為其提供預付貸款融資。商業銀行應慎重對待任何形式的對房地產開發企業的貸款融資及／或週轉信用融資，此類房地產開發企業一般都擁有大面積的閒置用地和未出售的商品房。銀行不接受三年或以上未出售的商品房抵押。

根據二零零八年一月三日頒佈的《國務院關於促進節約集約用地的通知》，對於土地使用權授予合同上開發或建設超過一年、以及開發區域完成度少於**1/3**，或投資額少於**1/4**，金融機構在對以上專案提供貸款及檢驗資金時需慎重，也應慎重給予貸款融資和週轉信用融資。

## 監管概覽

根據中國人民銀行和中國銀監會二零零八年七月二十九日聯合頒佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，(其中包括)

- 禁止中華人民共和國的商業銀行向房地產開發商提供貸款，用於土地補價；
- 從各方面規定土地儲備的擔保貸款，包括獲取土地使用證書，確保達到擔保評估價值的70%，以及限制不超過兩年的貸款期限；
- 禁止給予房地產開發商的貸款，該土地閒置2年；及
- 禁止將閒置土地作為貸款擔保物。

根據國務院二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發專案(低收入和普通商品房專案除外)的最小資產比率已減少至30%。提供信貸支援和服務時，金融機構應進行獨立評估，以避免金融風險，應對國家頒佈的、與資金率要求有關的資金來源、投資回報和信用風險進行綜合評估和評價，結合借款人和項目的實際狀態，獨立決定是否給予貸款以及貸款的特定數量和份額。

二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，根據該通知，金融機構必須嚴格遵守與房地產專案內部資本充足率有關的規定，禁止向未滿足房地產開發貸款政策要求的開發商或項目預付款。

根據二零一零年四月十七日頒佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，(i)房地產發展企業在土地投標、開發和建設過程中，不得為其股東提供貸款、轉貸款、保證或其他相關融資。商業銀行應加強房地產開發企業貸款的發行前檢查和發行後管理；及(ii)對於有閒置土地且有土地投機的房地產開發企業，商業銀行不得對其新的開發專案進行貸款，證券監督管理部門暫停其上市、再融資和重大資產重組許可。

## 監管概覽

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈了《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，一切商業銀行需暫緩為任何新開發項目貸款，暫緩為任何土地閒置的房地產開發企業提供延期貸款，改變土地的用途及性質、延遲房地產項目的開工或竣工時間、隱瞞出售的房屋或違反任何法律法規。

### 抵押擔保

中華人民共和國房地產抵押主要取決於《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》或《城市房地產抵押管理辦法》。若某項抵押是一棟完工建築的所有權，同時亦為該棟建築所在土地的使用權。抵押權人和抵押人應簽署書面抵押合同，該合同在相關房地產主管部門處登記後生效。通過簽署抵押合同在城市土地上新建成的房屋不能作為已抵押的財產。若抵押財產已經拍賣，在該土地上建的新房屋可以與抵押財產一同拍賣，但抵押權人不能獲得拍賣新房屋所得款項的優先受償權。

### 獲得離岸金融的能力

二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局和國家外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(以下簡稱「**171意見**」)。根據**171意見**，若一家外資房地產企業未全額支付註冊資本，或未獲得國有土地使用許可證，或其工程開發資金不到總工程投資的**35%**，不得允許該企業申請陸地或離岸貸款，相關外幣兌換控制部門不得批准其進行外匯貸款結算。

### 人民防空工程

根據全國人大常委會於一九九六年十月二十九日發佈並於一九九七年七月一日起生效的《中華人民共和國人民防空法》及國務院和中央軍事委員會於二零零八年一月八日發佈並於同日起生效的《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》(以下簡稱「**意見**」)，城市新建民用建築應具備人民防空地下室。人民防空地下室為連同地面樓宇一併修建，於戰時可用於防空的地下室。當有國防需要時，如戰爭時，國家將利用人民防空工程，以防止或減少空襲造成的



## 監管概覽

損害。在和平時期，人民防空地下室將由投資者(即民用建築的業主)使用和管理，有關收入亦應當由他們所擁有。

根據國家人民防空辦公室於二零零一年十一月一日發佈並於同日起生效的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，倘用戶在和平時期使用人民防空工程進行業務活動，彼須向人民防空工程的業主支付使用費，除非獲許可在和平時期使用人民防空工程，用戶不得使用人民防空工程。

根據意見，如出於地理等原因難以連同地面樓宇一併修建人民防空地下室，民用建築的業主須向政府支付建築費用，用作支持在另一地點建築人民防空工程的資金。

### IV. 中華人民共和國勞動保護法律監督

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效並於二零零九年八月二十七日修訂之《中華人民共和國勞動法》(主席令第28號)，僱主須制定及健全規則及規例以保障勞工權利。僱主須制定及健全勞動安全及衛生制度，嚴格遵守國家有關勞動安全及衛生的規定及標準，為勞工提供勞動安全及衛生教育，防範勞動事故及減少執業危害。勞動安全及衛生設施須符合相關國家標準。僱主須為勞工提供符合國家規定之安全及衛生條件的必要勞動保護裝備，並為從事有職業危害作業的勞工定期進行健康檢查。從事特定作業之勞工必須接受特定培訓及取得相關資質。僱主須制定職業培訓制度，按國家制定劃撥及使用職業培訓資金，並按公司實際情況系統地為勞工提供職業培訓。

全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈、於二零零八年一月一日生效並於二零一二年十二月二十八日修訂及修訂於二零一三年七月一日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(主席令第65號)，以及於二零零八年九月十八日頒佈並於同日生效的《勞動合同法實施條例》(國務院令第535號)規管勞動合同的訂約雙方(即僱主及僱員)，並載列有關勞動合同條款的具體條文。《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》規定，勞動合同須以書面形式簽訂。僱主及僱員經協商一致後

## 監管概覽

可訂立固定期限勞動合同、無固定期限勞動合同或以完成若干工作任務為期限的勞動合同。僱主與僱員協商一致後或滿足法定條件後可合法終止勞動合同及罷免僱員。於勞動法施行前簽訂且仍在有效期的勞動合同繼續有效。已建立勞動關係但未簽訂正式合同的，須於勞動合法生效日期起一個月內訂立書面勞動合同。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》及《企業職工生育保險試行辦法》，中國的企業須為僱員提供福利計劃，包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險。企業須提供社會保險，向當地社會保險部門辦理社會保險登記，並為或代僱員支付或預扣相關社會保險費。二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》（主席令第35號）合併有關基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的條文，詳述未遵守社會保險相關法律法規的僱主須承擔的法律義務及責任。

根據一九九九年四月三日頒佈並生效及於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》（國務院令第262號），個人僱員及其僱主所作住房公積金供款歸個人僱員所有。

僱主須及時足額繳納及存入住房公積金供款，不得延遲付款或付款不足。僱主須向住房公積金管理中心辦理住房公積金付款及存款等級。違反上述規定及未能辦理住房公積金付款及存款登記或為僱員開立住房公積金賬戶的公司，會被住房公積金管理中心責令於制定期限內辦妥有關手續。未能於制定期限內辦妥等級手續的公司會被處罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元。公司如違反該等規定且未能足額繳納應付的住房公積金供款，住房公積金管理中心會責令該等公司於制定期限內繳清，並可進一步向人民法院申請於制定期限屆滿後仍未交款的公司強制執行相關責任。

## 監管概覽

### V. 中國稅務法規

#### 所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(以下簡稱「**企業所得稅法**」)及國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效之《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，國內企業、外商投資企業以及在中國設立生產及經營設施的外國企業，或以其他方式賺取來源於中國收入的企業應按統一稅率**25%**繳納所得稅。該等企業分為居民企業或非居民企業。企業及其他機構收入來源於中國境內應繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法及其實施條例，向非居民企業(並無於中國設立據點或營業點或擁有該等據點或營業點，惟與相關所得稅並無實質聯繫的企業)投資者派發的股息(以源自中國為限)須繳納**10%**中國預扣稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按**10%**中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(如適用))。

根據國家稅務總局與香港特別行政區於二零零六年八月二十一日頒佈，並於二零零六年十二月八日生效的《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》，於香港註冊成立的公司倘持有中國公司**25%**或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的**5%**稅率繳納預提稅。根據於二零零九年十月二十七日頒佈及生效的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]第601號)，將按照「實質重於形式」原則進行業務實質及實益擁有人分析，以釐定是否給予稅收條約優惠。

#### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日修訂及修訂於二零零九年一月一日生效之《中華人民共和國營業稅暫行條例》(國務院令**第136號**)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈及於一九九四年一月一日生效，並於一九九六年七月五日、

## 監管概覽

一九九七年五月二十二日及二零零八年十二月十五日修訂，並於二零一一年十一月一日生效後於二零一一年十二月二十八日進一步修訂之《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，由實體及個人提供指定服務及轉讓不動產或無形資產所得收入須視乎業務而定，按介乎3%至20%的稅率繳納營業稅。

### 增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，並於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日修訂及有關修訂於二零零九年一月一日生效並於二零一六年二月六日修訂之《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令第538號）及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈及生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂且有關修訂於二零一一年十一月一日生效之《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（財政部令第65號），於中國境內銷售貨物、提供加工、修理或修配服務，或進口貨物的納稅人均應繳納增值稅。一般納稅人銷售或進口各類貨物的稅率為17%；提供加工、修理或修配服務的納稅人的稅率為17%；出口貨物的納稅人適用稅率為零，惟另行規定外。

此外，根據財政部及國家稅務總局關於印發《營業稅改徵增值稅試點方案》的通知（財稅[2011]110號），國家自二零一二年一月一日起開始逐步推動稅務改革，於經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務業等行業開展試點，逐步推廣營業稅改徵增值稅。

## VI. 中國商標法規

根據於二零一三年八月三十日最新修訂並於二零一四年五月一日生效之《中華人民共和國商標法》，下述任何行為均被視為侵犯註冊商標的獨家專用權：

- 在未經註冊商標所有人授權的情況下，就同類商品使用與註冊商標相同的商標；
- 在未經註冊商標所有人授權的情況下，就同類商品使用類似註冊商標的商標，或就類似商品使用與註冊商標相同或類似的商標，以至很可能產生混淆；

## 監管概覽

- 出售侵犯註冊商標的獨家專用權的任何商品；
- 偽造或未經授權生產他人的註冊商標的標記，或出售偽造或未經授權生產的任何該等註冊商標的標記；
- 未經授權更換註冊商標並將附有更換商標的商品推出市場；
- 蓄意為他人侵犯他人商標專用權提供方便，及促使他人侵犯他人商標專用權；或
- 其他已導致他人使用註冊商標的獨家專用權承受任何其他損害的行為。

倘出現上述任何侵犯註冊商標專用權的行為，侵權人會遭罰款及／或責令立即停止侵權行為，及／或向被侵權方作出賠償。

### 香港餐飲業監管概覽

#### 香港監管概覽

以下列舉香港法律及法規中有關本集團在香港經營的最重大方面。

本集團在香港營運食肆，需要三種主要類型的營業執照，即：

- (a) 開始經營之前需簽發的食肆牌照；
- (b) 在食肆處所銷售酒類飲料之前須簽發的酒牌；及
- (c) 開始排放工商業污水至水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠之前需簽發的水污染管制牌照。

#### 衛生及安全監管的合規性

##### 餐飲執照

在開始營運食肆前，在香港經營食肆的人員需根據《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)以及《食品業監管條例》(香港法例第132X章) (「**食品業監管條例**」)的規定，從食物環境衛生署(以下簡稱「**食環署**」)獲取餐飲執照。根據《食品業監管條例》第31(1)

## 監管概覽

條規定，除擁有餐飲執照的人員外，任何人員不得經營或安排、准他人從事、開展任何餐飲業務。食環署在批出餐飲執照之前，將考慮有關健康、衛生、通風情況、燃氣安全、消防安全及建築結構等指定要求是否符合規定。食環署亦會與屋宇署及消防處商議經營場所是否適合開設餐廳，並考慮執行屋宇署的結構標準及消防處他的消防安全要求。食環署可向已按照《食品業監管條例》履行基本要求的申請人授予臨時食肆牌照，待其履行完所有重要需求，方可下發正式的食肆牌照。

臨時食肆牌照的有效期在六個月或以下，而正式的食肆牌照有效期一般為一年，二者的所有人皆應按規定繳納執照費用，並持續遵守相關法律法規的規定。臨時食肆牌照應一次性續簽，而正式食肆牌照應按年續簽。

### 違規記分制

違規記分制是指由食物環境衛生署運作，用於處罰一再違反相關衛生食品安全法案的食品企業的一套處罰制度。在該制度下：

- (a) 12個月內，特許經營企業的持牌人總計記分達15分或以上的，處暫扣牌照7日（「一次暫扣執照」）；
- (b) 自上一次違規導致首次暫扣牌照之日起12個月內，特許經營企業的持牌人總計記分達15分或以上的，處暫扣執照14日（「二次暫扣執照」）；
- (c) 此後，自上一次違規導致二次暫扣牌照之日起12個月內，特許經營企業的持牌人總計記分達15分或以上的，吊銷牌照；
- (d) 在任何單項檢控中，若發現多個違規行為，所登記的總分將是每項檢控的違規行為的總和；
- (e) 如果12個月內違反相同事項兩次或三次的，將會進行兩倍或三倍的扣分；及

## 監管概覽

- (f) 任何涉嫌違規但聽證過程中決定吊銷相關牌照時未被納入考慮，如果在聽證結束後，被許可方隨後被發現違反了相關的衛生和食品安全法規，將考慮後續吊銷牌照。

### 酒類營業執照

關於在香港在餐館銷售酒類商品的，餐館經營者在店內銷售酒類商品前，必須獲得酒牌局會根據《應課稅品條例》(《香港法例》第109章)(「應課稅品條例」)和《應課稅品(酒類)規例》(《香港法例》第109B章)(「應課稅品酒類規例」)頒發的酒類經營許可證。根據《應課稅品條例》第17(3B)條規定，無酒類經營許可不得出售或供應酒類。任何個人在未獲得酒類經營許可的情況下，不得出售、推銷、展銷、供應、或囤貨出售或供應酒類商品。根據《應課稅品酒類規例》第25A條，未持有酒類營業執照，不得在任何場所出售酒類商品以供在該場所、或公共娛樂場所或公共場合消費。酒類許可委員會在發放酒類營業執照會考慮申請人持有執照的適當性、所申請供應酒類商品場地的適宜性、以及公眾利益。只有當相關經營場地也取得了完整或臨時的餐廳營業執照，相關部門才會簽發酒類營業執照。只有相關經營場地仍作為餐廳存續，酒類營業執照才能有效。所有酒類營業執照的申請將提交到警務處處長和民政事務專員進行評審。

酒類執照的有效期為一年或一年以下，並需持續遵守相關法律法規下的規定。

### 環境監管合規性

#### 水污染管制牌照

關於本集團在香港的餐廳運營，我們餐廳有必要根據《水污染管制條例》(《香港法例》第358章)在排放工業廢水前從環保署獲得水污染管制牌照。

根據《水污染管制條例》第8(1)和第8(2)條，任何人(i)將任何廢物或污染物質排放入水質管制區內的香港水域；或(ii)將任何會阻礙(不論是直接的或結合其他已進入該等水域的物質)正常水流的物質排放入水質管制區內的任何內陸水域，而阻礙的方式，是引致或相當可能引致污染情況嚴重惡化的，即屬犯罪；且從任何經營場所排放此類物質的，該經營場所的所有人即屬犯罪。根據《水污染管制條例》第9(1)和9(2)條，任何人將任何物質排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即屬犯罪；凡有任何物質從任何處所排放入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，該處所的佔用人亦

## 監管概覽

屬犯罪。根據《水污染管制條例》第12(1)(b)條，任何人所涉的排放或沉積是根據水污染管制牌照做出的，則不犯《水污染管制條例》第8(1)、8(2)、9(1)或9(2)條所訂的罪行。簽發水污染管制牌照時將訂明與排放相關的條款和條件，例如排放的位置、污水處理設施的供應、最大容許量、排污標準、自我監控要求和記錄。

環保署簽發的水污染管制牌照有效期通常為5年，須支付規定的許可證費用和持續符合相關法律法規的要求。水污染管制牌照到期後可進行續期。

除於本上市文件「業務」一節「法律合規及訴訟」一段中所披露，我們的董事確認，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期期間，本集團得到了所有重大執照、證書和許可，可以根據香港的相關法律法規從事商務活動。截至最後實際可行日期，本集團並無收到任何與違規記分制度相關的通知、信函或文件。



## 歷史及發展

### 一般事項

自二零零四年四月起，利福股份已在聯交所主板上市。利福集團主要從事百貨店經營及其他相關運營及物業持有。自二零零四年起，利福集團擁有於中國建立其百貨店業務的機會，為本集團發展奠定基礎。

#### 1. 收購上海九百及上海久光的50%及65%股權

作為本集團進入中國市場的第一步，於二零零四年三月，(除其他以外)Excellent Global(作為買方)與Pure Group Limited及Full Partner Limited(作為賣方)訂立收購協議收購以下權益：

- (a) Great Prosperity全部已發行股本；及
- (b) 於完成時Great Prosperity應付賣方的股東貸款。

Pure Group Limited由劉鑾鴻先生及其兄長劉鑾雄先生若干家族成員為受益人的全權信託最終擁有。Full Partner Limited由周大福企業有限公司最終擁有。Great Prosperity間接持有上海九百50%股權及上海久光65%股權。

就收購Great Prosperity全部已發行股本的應付對價，乃按Great Prosperity所持有的權益應佔位於中國上海靜安區愚園路117號的購物廣場(即九百城市廣場，乃我們上海久光店所在地)估值94%相等款項(假設其內部粉飾及裝修工作完成)減於完成日期Great Prosperity應佔購物廣場賬面成本釐定，股東貸款按面值出售。對價亦須遵守對價調整機制，基於(a)由獨立審計師核證的購物廣場應佔總建設成本差異50%；及(b)完成時出現於完成賬款的有關建設成本。

就收購Great Prosperity的購買對價乃經各方公平磋商而達成，並經參考(a)於二零零四年二月二十九日購物廣場的物業估值；及(b)於二零零四年二月二十九日股東於Great Prosperity的總投資合共約245,100,000港元；及(c)上海九百及上海久光(尤其是上海久光)的業務前景而釐定。撥作收購Great Prosperity全部已發行股本及股東貸款最終購買價為500,000,000港元。本集團於二零零五年一月七日完成收購Great

## 歷史及發展

Prosperity。完成後，上海九百(由Smart Fortune擁有其50%股權)及上海久光(由Gainbest擁有其65%股權)分別成為利福合營企業及非全資擁有附屬公司。

Smart Fortune及Gainbest均為於英屬處女群島註冊成立的公司，由Great Prosperity持有，並就分別持有上海九百及上海久光股權而分別於二零零二年六月十七日及二零零二年八月五日組成或收購。

### 上海九百

Great Prosperity透過Great Prosperity全資擁有附屬公司Smart Fortune間接擁有上海九百的50%股權。

上海九百作為全資私營公司於二零零二年十一月十四日在中國成立，初始註冊資本為人民幣170,000,000元，由九百集團出資90%以及上海中安商貿總公司(以下簡稱「上海中安」)出資10%。於二零零三年四月十六日，九百集團與Smart Fortune就上海久光店發展、經營及管理訂立營運合營企業合約。於二零零三年五月七日，上海中安與Smart Fortune訂立股份轉讓協議，上海中安轉讓上海九百的10%股權予Smart Fortune，於二零零三年五月二十一日生效。同日，九百集團與Smart Fortune亦訂立股份轉讓協議，九百集團轉讓上海九百的40%股權予Smart Fortune。上海九百於二零零三年五月二十一日成為中港合營企業，投資總額及註冊資本分別為90,000,000美元及30,000,000美元，註冊資本由九百集團及Smart Fortune各出資50%。於二零零三年八月二十六日，九百集團訂立股權轉讓協議，九百集團同意轉讓上海九百16%股權予九百投資，於二零零三年十二月八日生效。上海九百註冊資本於二零零三年十二月八日增加至35,000,000美元。於二零零六年二月，九百集團訂立股份轉讓協議，九百集團進一步轉讓上海九百的22%股權予九百投資，於二零零八年十二月三日生效。上述轉讓完成後以及於最後實際可行日期，九百投資、九百集團及Smart Fortune分別持有上海九百38%、12%及50%股權。上海九百的註冊資本已悉數繳足。於最後實際可行日期，上海九百經營持有上海九百城市廣場的業務。

### 上海久光

Great Prosperity透過Great Prosperity全資擁有附屬公司Gainbest間接擁有上海久光的65%股權。

上海久光於二零零四年七月二十六日在中國成立為中外合營企業，總投資金額及註冊資本分別為10,000,000美元及6,200,000美元。註冊資本由Gainbest出資

## 歷史及發展

65%、九百投資出資19%及九百集團出資16%。上海久光總投資金額及註冊資本於二零零六年一月二十四日分別增加至24,500,000美元及12,000,000美元。於二零零七年十二月十四日，九百集團與九百投資訂立股份轉讓協議，九百集團同意轉讓其於上海久光6%股權予九百投資，於二零零八年一月十四日生效。於二零零八年三月五日，九百集團訂立股份轉讓協議，九百集團同意進一步轉讓上海久光5%股權予九百投資，於二零零八年十月十六日生效。上述轉讓完成後以及於最後實際可行日期，九百投資、九百集團及Gainbest分別持有上海久光30%、5%及65%股權。上海久光的註冊資本已悉數繳足。於最後實際可行日期，上海久光主要從事營運上海久光店的業務。

### 2. 收購瀋陽土地權益

瀋陽卓遠於二零零六年十二月向瀋陽市土地儲備交易中心購入一幅佔地面積約55,880平方米的土地的使用權，使用期限為40年。雙方於二零零六年十二月二十六日簽訂拍賣成交確認書。對價須根據中國有關當局批准及發出的土地使用權證所列的實際地盤面積按每平方米人民幣18,366元的價格作出調整。瀋陽土地的最終購買價人民幣423,817,489.20元以現金支付。於二零零七年初，原有土地再細分為兩幅，其中一幅佔地面積約23,076.20平方米，並發展為位於瀋河區知名人行道中街路的瀋陽久光店。瀋陽久光店於二零一三年十月開始營運，於二零一五年十二月結束營運。本集團將該幅土地另一地段的土地使用權歸還予瀋陽市規劃和國土資源局，並其後由利福地產集團收購。

#### 瀋陽卓遠

瀋陽卓遠於二零零六年十二月一日在中國成立為全資港資企業，投資總額及註冊資本均為29,990,000美元，全數由卓遠有限公司(於重組後為本公司全資擁有附屬公司)出資。瀋陽卓遠的總投資金額及註冊資本於二零零七年三月二十三日分別增加至119,990,000美元及74,990,000美元。瀋陽卓遠於二零一零年十一月十二日，進一步增加其總投資金額及註冊資本至159,990,000美元及94,990,000美元。於二零一二年六月二十五日，瀋陽卓遠總投資金額及註冊資本的貨幣由美元改為人民幣，投資總額進一步增加。於最後實際可行日期，瀋陽卓遠總投資金額及註冊資本分別為人民幣1,418,000,000元及人民幣710,090,392元。瀋陽卓遠註冊資本

## 歷史及發展

已悉數繳足。於最後實際可行日期，卓遠有限公司為瀋陽卓遠的唯一股東。瀋陽卓遠經營持有利福廣場的業務。

### 3. 成立蘇州利福廣場及收購蘇州土地權益

於二零零七年一月二十二日，祥華與獨立第三方蘇州圓融就成立蘇州利福廣場，以在位於中國蘇州東部金雞湖旁的中國一新加坡蘇州工業園（「蘇州工業園」）發展、經營及租賃購物商場而訂立合營企業協議（「蘇州合營企業協議」）。蘇州圓融隨後為蘇州土地的發展商。蘇州合營企業協議由蘇州利福廣場營業執照發出日期起為期40年，可於各方同意及相關中國當局批准後延長。

蘇州利福廣場於二零零七年三月一日在中國成立為中外合營企業。根據蘇州合營企業協議，蘇州利福廣場的初始投資金額定於人民幣780百萬元。蘇州利福廣場的註冊資本為人民幣390百萬元，相等於人民幣179.92百萬元（相當於註冊資本約46.1%）的現金金額由祥華出資，而蘇州土地資產包括土地使用權以及建築相關工作總值人民幣210.08百萬元（相當於註冊資本約53.9%）由蘇州圓融出資。註冊資本及資本出資金額乃經參考（其中包括）蘇州土地成本及建築相關工作產生的成本以及各方分別持有的股權比例釐定。蘇州合營企業協議的條款包括祥華或其代名人應於蘇州利福廣場建成日期起12個月內一次過或分階段收購蘇州圓融持有的蘇州利福廣場餘下53.9%股權，達至蘇州利福廣場由祥華或其代名人全資擁有。

於二零零七年十一月十七日，祥華（作為買方）與蘇州圓融（作為賣方）訂立股權轉讓協議（「第一蘇州股權轉讓協議」），據此，蘇州圓融轉讓蘇州利福廣場17%股權予祥華。對價為人民幣66.3百萬元，對價的50%於第一蘇州股權轉讓協議日期以現金支付，餘下50%於第一蘇州股權轉讓協議日期起五天內以現金支付。對價乃經參考蘇州利福廣場於二零零七年十月三十一日的資產淨值釐定。本公司已就有關轉讓自相關中國部門取得必需的批准，上述轉讓於二零零七年十二月二十一日完成後，蘇州利福廣場成為祥華擁有63.1%的附屬公司。

## 歷史及發展

蘇州利福廣場總投資金額及註冊資本於二零零八年四月十七日分別增加至人民幣1,200,000,000元及人民幣600,000,000元。由於人民幣210,000,000元的額外註冊資本完全由祥華根據二零零八年一月四日的蘇州利福廣場董事會決議出資。祥華於蘇州利福廣場的股權由63.1%增加至76%。

於二零零九年七月十日，祥華(作為買方)與蘇州圓融(作為賣方)訂立股權轉讓協議，轉讓蘇州利福廣場4%股權，對價為人民幣32,320,000元。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，上述轉讓於二零零九年七月十三日完成後，蘇州利福廣場由蘇州圓融及祥華分別擁有20%及80%。

於二零零九年十二月三十一日，利福(中國)投資(作為買方)與蘇州圓融(作為賣方)訂立股權轉讓協議(「**第二蘇州股權轉讓協議**」)，蘇州圓融同意轉讓蘇州利福廣場20%股權予利福(中國)投資，對價為人民幣142,938,422元。對價於第二蘇州股權轉讓協議生效後30天內以現金支付。對價相當於蘇州利福廣場於二零零九年七月三十一日評估資產淨值人民幣142.53百萬元20%的約人民幣400,000元溢價。對價乃經各方公平磋商達成，並經參考蘇州利福廣場的評估資產淨值及餘下20%股權於利福集團就蘇州利福廣場策略性考慮的重要性。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，隨上述轉讓完成後，蘇州利福廣場成為利福集團的全資擁有附屬公司，由祥華及利福(中國)投資分別持有80%及20%。蘇州利福廣場於二零一零年二月二十五日成為全資港資私營企業。

於二零一四年十一月十七日，蘇州利福廣場與久光(蘇州)(於解散前營運蘇州久光店的公司)訂立併購協議，蘇州利福廣場同意收購並與久光(蘇州)合併，於有關併購後，久光(蘇州)解散。併購前，久光(蘇州)唯一股東為麗滙。合併後，蘇州利福廣場總投資金額及註冊資本分別為人民幣1,371,409,350元及人民幣683,955,600元。人民幣683,955,600元註冊資本中的人民幣120,000,000元由利福(中國)投資出資，人民幣480,000,000元由祥華出資，人民幣83,955,600元由麗滙出資。本公司已就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，上述併購完成後，利福(中國)投資、祥華及麗滙於蘇州利福廣場註冊資本所擁有持股分別為17.54%、70.18%及12.28%。

於最後實際可行日期，蘇州利福廣場經營持有蘇州久光店之物業及經營蘇州久光店業務。蘇州利福廣場的註冊資本已悉數繳足。

## 歷史及發展

### 蘇州久光

蘇州久光於二零一五年八月五日在中國成立為全資私營企業，註冊資本為人民幣10,000元。於最後實際可行日期，蘇州久光的註冊資本已悉數繳足。於最後實際可行日期，蘇州久光並未開展業務。

#### 4. 收購於利福(大連)的權益

於二零零七年七月，一個設在日本的零售集團(「日本賣方」)(一名獨立第三方)及美威訂立正式買賣協議(取代於二零零七年四月的具法律約束力綱領協議)，乃與收購以下各項(其中包括)有關：

- (a) 一間當時於中國青島擁有一間物業的公司(「青島物業公司」)100%股權；
- (b) 一間當時於中國哈爾濱擁有一間物業的公司(「哈爾濱物業公司」)100%股權；
- (c) 一間當時於中國天津擁有一間物業的公司(「天津物業公司」)97.5%股權；及
- (d) 利福(大連)的100%股權，利福(大連)當時擁有大連物業，用作經營百貨店。

美威的附屬公司與日本賣方於二零零八年四月及五月就轉讓青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及利福(大連)各自的全部股權訂立獨立股權轉讓協議。除利福(大連)外，青島物業公司、哈爾濱物業公司及天津物業公司均根據利福地產分拆注入利福物業集團。

就收購於利福(大連)的權益，已於二零零八年七月八日取得相關中國當局就有關收購的批准。隨後利福(大連)由駿超有限公司(由萃海有限公司全資擁有)全資擁有，於重組後該兩間公司均為本公司全資所有附屬公司。

捆綁收購青島物業公司、哈爾濱物業公司、天津物業公司及利福(大連)的購買對價乃經各方公平磋商達成，並經參考有關公司於二零零六年十二月三十一日的資產淨值、相應物業於二零零七年四月五日的獨立估值以及其為捆綁式交易的事實而釐定。購買對價亦受基於有關公司於收購完成日期資產淨值的對價調整機制所限。最終購買價人民幣274.5百萬元分配予收購利福(大連)。該項收購對價已由美威償付。

## 歷史及發展

駿超有限公司於二零零七年六月一日在香港註冊成立，而萃海有限公司於二零零七年五月三日在英屬處女群島註冊成立。此等英屬處女群島及香港公司由美威持有，並以作為持有利福(大連)權益用途組成或收購。收購完成後，大連物業轉化為大連久光店。

### 利福(大連)

利福(大連)於一九九三年十月九日在中國成立為中外合營企業。成立時，其名為大連遠東房地產有限公司，總投資金額及註冊資本分別為人民幣120,000,000元及人民幣48,000,000元。於一九九六年，利福(大連)的總投資金額及註冊資本分別改為80,000,000美元及50,000,000美元，而其公司名稱改為大連伊都錦大廈有限公司。於二零零七年十月十九日，其註冊資本由50,000,000美元減少至45,000,000美元，而利福(大連)成為全資港資私營企業。於二零零八年七月八日，利福集團收購利福(大連)全部股權後，其公司名稱改為利福商廈(大連)有限公司。於最後實際可行日期，利福(大連)的總投資金額及註冊資本分別為80,000,000美元及45,000,000美元。利福(大連)的註冊資本已悉數繳足。利福(大連)經營持有大連久光店物業及經營大連久光店業務。

## 5. 收購於北人集團的權益

### 河北先天下廣場

於二零零七年九月二十八日，榮曉有限公司(於關鍵時間為利福的全資附屬公司及於重組後為本公司的全資附屬公司)與獨立第三方就收購益良6,000股股份(相當於益良當時已發行股本60%)，訂立收購協議(「開元收購協議」)。收購時，益良擁有河北先天下廣場的99%股權。而河北先天下廣場餘下的1%股權，則由開元貿易持有。益良為一間於二零零七年八月十七日在香港註冊成立以作持有河北先天下廣場權益用途的投資控股公司。河北先天下廣場於二零零五年五月二十七日在中國成立為港澳台與中國合營企業。河北先天下廣場的主要資產為先天下廣場，為一幢總樓面面積約為162,142.02平方米的購物廣場。收購60%股權的購買對價於收購時訂為人民幣538,989,000元，最終對價根據開元收購協議內各方協定的公式推算時得出最終對價後可予調整。最終購買價557,588,000港元分配予收購益良

## 歷史及發展

的60%股權。根據開元收購協議，賣方保證買方於完成日期至二零一一年四月三十日期間自收購的投資收入金額，包括來自河北先天下廣場的任何除稅後但折舊及攤銷前應佔純利不少於人民幣100,000,000元。

於二零零八年三月二十一日，河北先天下廣場的股權轉為由旭恒、益良及開元貿易分別持有51%、48%及1%。於二零一四年六月十二日，開源貿易將河北先天下廣場1%的權益轉讓予河北瑞拓汽車貿易有限公司，後者於二零一五年八月十日將該權益全數轉讓予益良。

### 旭恒

旭恒於二零零八年二月二十一日在中國成立為全資私營企業，註冊資本為人民幣39,000,000元，全數由先天下開發出資。於二零零八年三月十九日，旭恒的全部股權轉讓予益商貿易，對價為人民幣39,000,000元，而益商貿易於最後實際可行日期為旭恒的唯一股東。

### 河北旭源、北國及北人

根據旭恒與開元地產於二零零八年四月二十日就河北先天下廣場訂立的股權協議以及旭恒與開元地產於二零零八年就河北旭源訂立的無日期股權協議(統稱「開元交換協議」)，據此，旭恒持有的河北先天下廣場51%轉讓予開元地產，作為交換開元地產持有的河北旭源的全部股權。有關轉讓已獲中國相關部門批准，開元交換協議完成後，河北先天下廣場的股權由開元地產、益良及開元貿易分別持有51%、48%及1%。

河北旭源於二零零七年十一月二十三日在中國成立為全資私營企業。河北旭源的主要業務為就多家商業企業進行投資及投資諮詢(不包括證券及期貨諮詢)。河北旭源於開元交換協議時唯一的資產為其於北國的16.05%股權以及於北人的30%股權。北國的資本於二零一五年十二月三十一日增加，故河北旭源於北國的權益攤薄至15.05%。北國及北人均為於中國成立的國有控股企業。

河北旭源於北人的股權於二零零九年十二月三十日減少至21.86%。於最後實際可行日期，北人由北京匯通、河北旭源及石家莊市國有資產管理委員會分別擁有27.14%、21.86%及51%。於最後實際可行日期，北國由北人、河北旭源及北國內部員工分別擁有69.31%、15.05%及15.64%。



## 歷史及發展

北人集團為設於中國河北省石家莊的領先國營零售集團，零售業務涵蓋百貨店經營、超級市場、電器及消費電子產品以及根據專利權安排分銷品牌黃金珠寶。

開元交換協議後，河北先天下廣場的51%股權於二零零八年五月十九日由開元地產轉讓予北人，而51%股權於二零一一年十二月十二日進一步由北人轉讓予北國。其公司名稱於二零零九年二月二十日改為河北北國先天下廣場有限責任公司。於最後實際可行日期，河北先天下廣場的股權由北國及益良分別持有51%及49%。

### 益商貿易及捷金

益商貿易於二零零八年三月十一日在中國成立為港澳台法人獨資企業，投資總額及註冊資本分別為人民幣78,000,000元及人民幣39,000,000元，全數由益良出資。全部股權於二零零九年一月九日由益良轉讓予捷金，對價為人民幣39,000,000元，而本公司就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，捷金於最後實際可行日期為益商貿易的唯一股東。

### 北京匯通

北京匯通於二零零八年二月一日在中國成立為全資私營企業。成立時，其名為北京開元扶信置業有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。註冊資本由開元地產及先天下開發分別出資80%及20%。於二零零八年九月十一日，開元地產轉讓其於北京匯通的80%股權予先天下開發，北京匯通的公司名稱改為北京匯通潤信貿易有限公司。於二零一零年二月九日，河北旭源(作為買方)與先天下開發(作為賣方)訂立股權轉讓協議，先天下開發同意轉讓北京匯通的全部股權(以北京匯通註冊資本的人民幣100,000,000元代表)予河北旭源，對價為人民幣100,000,000元。本公司就轉讓自相關中國部門取得必需的批准，該等股權轉讓於二零一零年二月九日完成。其後於二零一零年二月十一日，河北旭源(作為買方)、先天下開發(作為賣方)與北京匯通訂立轉讓北京匯通應付先天下開發賬款人民幣246,488,200元(「先天下股東貸款」)的協議，先天下開發同意轉讓先天下股東貸款予河北旭源，對價為人民幣246,488,200元。北京匯通隨後於北人的註冊資本擁有27.14%股權。

## 歷史及發展

### 6. 收購靜安土地

於二零一一年十二月十三日，利福中國透過上海市土地交易事務中心舉辦的公開招標成功中標，取得靜安土地的土地使用權，價格為人民幣2,467,000,000元。上海利怡達與上海市閘北區規劃和土地管理局就收購靜安土地於二零一二年五月三十一日訂立《上海市國有建設用地使用權出讓合同》（「土地出讓合同」）。根據土地出讓合同，靜安土地的土地使用權為期40年作商業及其他商服（娛樂）用途、50年作辦公樓及文娛用途。對價乃利福中國透過公開招標成功中標後達成，並經參考最低投標價、目前市場狀況及周邊地區的物業價格而釐定。靜安土地正發展成包括大型零售場所、辦公大樓的商業廣場以及本集團於上海的第二間上海久光店。建設工程於二零一三年十二月開展，目標於二零一八年完成。

#### 上海利怡達

上海利怡達於二零一二年四月二十三日在中國成立為全資港資私營企業，總投資金額及註冊資本分別為人民幣4,999,000,000元及人民幣2,500,000,000元。註冊資本全數由利福中國出資。上海利怡達的主要活動為靜安土地內物業及相關業務設施開發、經營、租賃、銷售及相關顧問服務。

### 7. 鮮品館品牌旗下第一家獨立超市開始營運

本集團鮮品館品牌旗下第一家獨立超市（過往僅於我們的百貨店內經營）於二零一三年七月開業，位於上海虹橋經濟開發區「尚嘉中心」內。

上海利海超於二零一二年三月三十一日在中國成立為香港法人獨資投資企業。初始總投資金額及註冊資本分別為人民幣1,400,000元及人民幣1,000,000元，於二零一三年二月六日分別增加至人民幣28,050,000元及人民幣15,000,000元。註冊資本全數由利福（中國）投資出資。上海利海超的主要活動為於上海虹橋經濟開發區經營我們鮮品館品牌旗下的超市。

## 歷史及發展

### 8. 於中國建立餐廳業務

和三味(上海)於二零零八年九月二十六日在中國成立為香港法人獨資企業，總投資金額及註冊資本分別為200,000美元及140,000美元。和三味(上海)的註冊資本全數由利福中國出資。和三味(上海)的主要活動為於上海及蘇州經營及管理名為和三味的餐廳，有關詳情載列於本上市文件「業務」一節。

九桂居於二零零四年八月十日在中國成立為香港法人獨資企業，總投資金額及註冊資本分別為200,000美元及140,000美元。九桂居的註冊資本全數由龍信有限公司出資。龍信有限公司為一間於二零零四年四月十三日在香港註冊成立的公司，由利福中國擁有50%。九桂居的主要活動為經營位於上海及蘇州名為龍記及金桂皇朝的餐廳，有關詳情載列於本上市文件「業務」一節。

### 9. 建立主要經營香港附屬公司

#### 世高

於二零零六年一月十二日，世高於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份，而於同日，世高配發及發行一股股份予Ready-Made Incorporations Limited。

於二零零六年一月二十日，Ready-Made Incorporations Limited轉讓其於世高的一股股份予Vision Pilot以按面值換取現金。因此，在重組前，Vision Pilot成為持有世高該一股股份(構成世高的全部已發行股本)的世高唯一股東。

世高為和三味於香港的營運商，有關詳情載列於本上市文件「業務」一節。重組後，世高已成為Majestic Eagle的直接全資擁有附屬公司。

### 業務里程碑

下表載列本集團的業務里程碑：

| 日期      | 里程碑                   |
|---------|-----------------------|
| 二零零四年三月 | 收購上海九百及上海久光的50%及65%股權 |
| 二零零四年九月 | 上海久光店開始營運             |
| 二零零七年三月 | 獲得蘇州土地的土地使用權益         |
| 二零零八年七月 | 完成收購於利福(大連)的權益        |

## 歷史及發展

| 日期       | 里程碑                   |
|----------|-----------------------|
| 二零零九年一月  | 蘇州久光店開始營運             |
| 二零零九年五月  | 大連久光店開始營運             |
| 二零一零年四月  | 獲得瀋陽土地的土地使用權益         |
| 二零一二年十月  | 獲得靜安土地的房地產權益          |
| 二零一三年七月  | 本集團首間鮮品館品牌旗下獨立超市於上海開業 |
| 二零一三年十月  | 瀋陽久光店開始營運             |
| 二零一五年十二月 | 關閉瀋陽久光店               |

## 重 組

### 總 覽

在籌劃上市過程中，本集團成員公司已實施若干重組步驟，本集團已就籌備上市建立一致的公司架構。重組涉及以下主要步驟：

1. 本公司註冊成立；
2. Majestic Eagle 及百智註冊成立；
3. Vision Pilot轉讓世高的全部已發行股本予Majestic Eagle；
4. 由利福中國配發股份予Majestic Eagle；
5. 轉讓由利福持有的利福中國股份予Majestic Eagle；
6. 利福轉讓Majestic Eagle及Excellent Global的全部已發行股本予本公司；
7. 分拆股份及增加本公司法定股本；
8. 更替由Excellent Global轉至本公司的Excellent Global貸款(定義見下文)及更替由利福中國轉至本公司的利福中國貸款(定義見下文)；及
9. 透過資本化由本公司應付利福的全部債項發行新股份予利福。



## 重 組

附註：

1. 捷金由榮曉有限公司及Smart Success Investment Limited (該公司除透過分別於捷金及益良擁有40%股權而作為捷金及益良的主要股東外，屬一名獨立第三方)分別擁有60%及40%。
2. 益良由榮曉有限公司及Smart Success Investment Limited (該公司除透過擁有捷金及益良40%股權而作為捷金及益良的主要股東外，屬一名獨立第三方)分別擁有60%及40%。
3. 上海久光由Gainbest、九百投資及九百集團分別擁有65%、30%及5%，除九百投資及九百集團各自於上海久光的30%及5%的權益以及其各自於上海九百擁有38%和12%的權益外，九百投資及九百集團屬獨立第三方。

## 詳細程序

就上市而言，已採取下列重組步驟：

### 1. 本公司註冊成立

於二零一六年一月四日，本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元分為3,800,000股每股0.10港元的股份。本公司一股0.10港元的股份獲按面值發行予初始認購人Sharon Pierson以換取現金，認購人股份於同日按面值轉讓予利福。

### 2. Majestic Eagle及百智註冊成立

於二零一五年十一月二十三日，Majestic Eagle於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股1.00美元的股份。於二零一五年十二月一日，1股Majestic Eagle股份獲按面值配發及發行予利福以換取現金。

於二零一五年九月十八日，百智於香港註冊成立。於二零一五年十二月一日，1股百智股份獲配發及發行予初始認購人Ready-Made Company Limited以換取現金，總對價為1港元。該認購股份以對價1港元轉讓予利福中國。於二零一六年五月十三日，Majestic Eagle向利福中國收購百智的1股股份(相當於全部已發行股本)，總對價1港元。

### 3. Vision Pilot轉讓世高的全部已發行股本予Majestic Eagle

於二零一六年五月十二日，Majestic Eagle向Vision Pilot收購世高的1股股份(相當於全部已發行股本)，總對價為8,252,169.83港元，對價以Majestic Eagle按Vision Pilot指示向利福配發及發行1股每股面值1美元新股份的方式支付，入賬列為悉數繳足。鑒於利福獲Majestic Eagle按Vision Pilot指示配發及發行1股新股份，利福被視為欠付Vision Pilot一筆相等於轉讓對價的款項。

## 重 組

#### 4. 由利福中國配發股份予Majestic Eagle

於二零一六年五月十三日，利福中國10,000股股份獲發行予Majestic Eagle以換取現金，總對價為10,000港元。

#### 5. 轉讓由利福持有的利福中國股份予Majestic Eagle

於二零一六年五月十九日，Majestic Eagle向利福收購1股利福中國股份(相當於全部已發行股本的約0.01%)，總對價為1港元。

#### 6. 利福轉讓Majestic Eagle及Excellent Global的全部已發行股本予本公司

於二零一六年六月二十三日，本公司向利福收購Majestic Eagle的全部已發行股本，總對價2美元，對價以本公司配發及發行1股每股面值0.10港元新股份予利福的方式支付，入賬列為悉數繳足。

於二零一六年六月二十三日，本公司向利福收購Excellent Global的全部已發行股本，對價為本公司配發及發行1股每股面值0.10港元股份予利福，入賬列為悉數繳足。

#### 7. 分拆股份及增加本公司法定股本

於二零一六年六月二十三日，本公司股本中每股0.10港元的已發行及未發行股份分別為20股每股面值0.005港元的股份，以及於本公司法定股本隨後透過增加額外3,924,000,000股股份進一步由380,000港元增加至20,000,000港元。

#### 8. 更替由Excellent Global轉至本公司的Excellent Global貸款(定義見下文)及更替由利福中國轉至本公司的利福中國貸款(定義見下文)

於二零一六年六月二十三日，有關Excellent Global應付或欠付利福所有款項的所有負債(「Excellent Global貸款」)更替予本公司，Excellent Global貸款成為由本公司而非Excellent Global欠付利福。鑒於該貸款的更替，Excellent Global被視為欠付本公司一筆相等於Excellent Global貸款的款項。

於二零一六年六月二十三日，有關利福中國應付或結欠利福所有金額的所有負債(「利福中國貸款」)更替予本公司，利福中國貸款成為由本公司而非利福中國欠付利福。鑒於該貸款的更替，利福中國被視為欠付本公司一筆相等於利福中國貸款的款項。



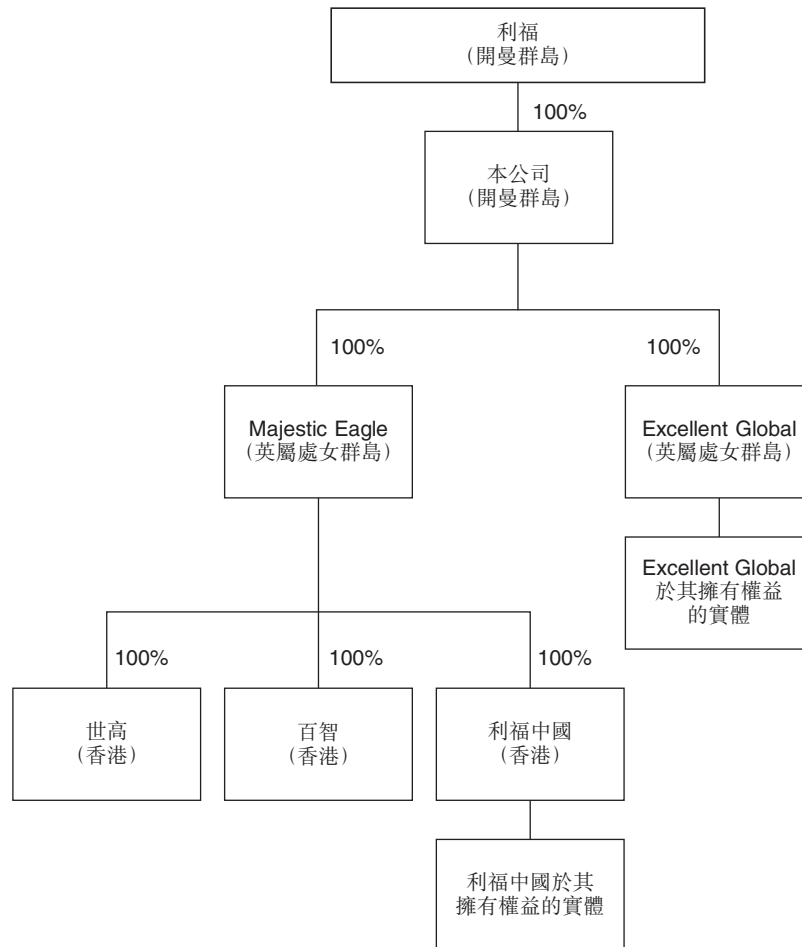
## 重 組

### 9. 透過資本化本公司承擔的全部債項發行新股份予利福

上市前，透過資本化本公司應付利福所有款項(約8,086.3百萬港元)(有關金額包括本公司根據上述步驟8承擔的債項)將配發及發行合共1,602,586,440股悉數入賬列為繳足的新股份(應足以進行分派)予利福。

### 重組後但分派前的公司架構

以下載列本集團緊隨重組完成後但分派前的股權架構：

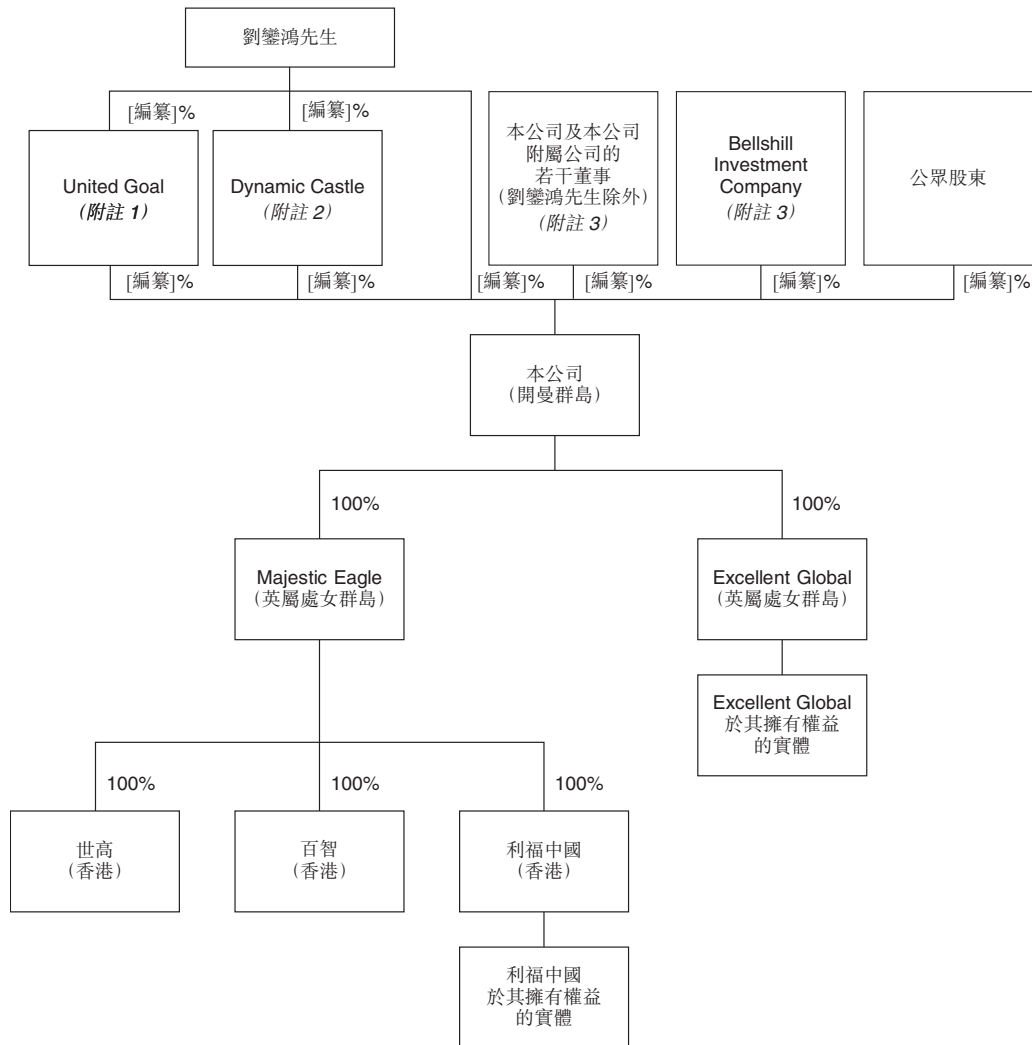


## 重 組

### 重組及分派後的公司架構

United Goal、Dynamic Castle、劉鑾鴻先生、Bellshill Investment Company、陳楚玲小姐及本公司附屬公司的若干董事按其於最後實際可行日期於利福的股權並假設於分派記錄日彼等股權保持不變，根據分派分別收取[編纂]股股份、[編纂]股股份、[編纂]股股份、[編纂]股股份、[編纂]股股份及[編纂]股股份，相當於本公司於重組及分派完成後的已發行股本分別約[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。United Goal、Dynamic Castle及Bellshill Investment Company(作為我們主要股東)、劉鑾鴻先生及陳楚玲小姐(作為我們的董事)及本公司附屬公司的董事全體為本公司核心關連人士，並不被視為上市規則項下的公眾人士。扣除彼等因分派於本公司擁有的股權，本公司預期於上市後公眾持股量約[編纂]%股份，符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

以下載列本集團重組及分派後的股權架構：



## 重 組

附註：

1. [編纂]
2. [編纂]
3. [編纂]
4. [編纂]

## 分派及分拆

### 分派

作為分拆的一部分，利福董事會於二零一六年六月二十八日有條件地批准分派，據此，各利福合資格股東或利福除外股東於分派記錄日期營業時間結束時持有的每股利福股份均可獲發一股股份或等值現金付款(扣除開支後)(如適用)。分派項下股份之零碎配額將由利福保留以於市場上銷售，而利福將於扣除相關開支後為利福的利益保留銷售所得款項淨額。誠如本公司開曼群島法律顧問所告知，有關安排將不會違反開曼群島法律。由於根據分派，利福合資格股東分派記錄日期營業時間結束後按其於利福相應的持股比例，所持有每一股利福股份可獲發一股股份，將不會委任任何代理提供零碎股份買賣的匹配服務。我們股東若希望出售其根據分派收到的零碎股份，需要聯繫其各自經紀。

於分派記錄日期，本公司將透過向利福配發及發行合共**1,602,586,440**股列作繳足股份(按利福於最後實際可行日期的已發行股本計算，並假設其於分派記錄日期保持不變)將應付利福的所有款項(約**8,086.3**百萬港元)(該等數額包括本集團成員公司欠付餘下利福集團成員公司之間的集團公司間貸款更替產生的由本公司承擔的債務)撥充資本，以實施分派。於資本化發行後及按利福於最後實際可行日期的已發行股本計算，假設其於分派記錄日期保持不變，利福(上述分派之對象)將持有**1,602,586,500**股股份。

倘於分派記錄日期營業結束時，有任何利福海外股東於利福股份登記名冊的地址位於香港以外的司法權區，利福董事將作出查詢，確定向該等利福海外股東轉讓我們的股份會否違反，或是否須滿足相關海外地區適用證券法例或相關監管機構或證券交易所的任何規定。倘於作出有關查詢後，利福董事認為，鑒於相關地區法律、法規或指令的限制或規定(例如包括任何該等股份轉讓必須辦理任何登記、符合資格或遵循或符合其他規定)、該地區有關監管機構或證券交易所的任何規定，或所涉及的成本(不論絕對或相對將予轉讓股份的數額而言)或所需要的時間，向該等無辦理註冊聲明或特別手續的利福海外股東轉讓我們的股份屬不合法或不可行之舉，則該等利福除外股東(如有)將有權獲分派但不會收取我們的股份。取而代之，彼等本應根據分派收取的我們的股份將由利福代表彼等於股份開始在聯交所買賣後按當前市價出售，彼等將收取相當於出售所得款項淨額的現金金額(倘該所得款項超過**100.00**港元)。出售所得款

## 分派及分拆

項淨額將以港元向有關利福除外股東支付。該等所得款項淨額的支票預期將於我們的股份開始在主板買賣後大約一個月內寄發。根據於最後實際可行日期的利福股東名冊，合共有3名利福海外股東，地址位於英屬處女群島及開曼群島。

本公司已申請批准將我們的股份在主板上市及買賣。分派須待分拆條件達成後，方可作實。倘該條件未能達成，分派將不會作出，分拆亦不會進行。

本公司預期股票證書將於[編纂]寄發予有權根據分派收取我們的股份的利福合資格股東。該等股票證書將須待分派成為無條件後方會生效。透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有利福股份的利福合資格股東將透過各自的經紀人或託管商(為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)收取股份。

### 利福中國港股通投資者

根據聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))提供之「中央結算系統持股記錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有586,500股利福股份，佔已發行利福股份總數的約0.03%。中國結算為香港中央結算(代理人)有限公司之中央結算系統參與者。

利福董事會及本公司董事會已作出相關查詢，並獲得我們的中國法律顧問告知，利福中國港股通投資者可透過中國結算根據分派收取我們的股份。此外，根據我們的中國法律顧問及有關滬港通的常問問題系列29，其中國結算股份戶口獲存入我們的股份的利福中國港股通投資者(或有關中國結算參與者(視情況而定))，只可在聯交所根據滬港通出售該等股份，而不可購買我們的股份，因為我們的股份並非滬港通的合資格證券。

利福中國港股通投資者應就中國結算規定的後勤安排詳情諮詢其中介人(包括經紀、託管人、代名人或中國結算參與者)及/或其他專業顧問的意見。

### 分拆

於二零一六年四月二十二日，利福宣佈其已於二零一六年二月十五日根據上市規則第15項應用指引(「**第15項應用指引**」)就分拆向聯交所提交分拆建議，而聯交所已確認利福可進行分拆。預期分拆的適用百分比率將超過25%。然而，由於分拆將僅以實物分派形式生效，分拆將不會構成上市規則第十四章項下的須予公佈交易。

## 分派及分拆

利福集團主要經營其成熟的「生活時尚」百貨店，透過香港「崇光」及中國「久光」兩大零售品牌定位中高端市場。此乃利福集團劃分香港及中國業務的策略，好使各自的管理團隊集中於自身的地區分部，迎合香港及中國各市場不同投資者的喜好。分拆後，餘下利福集團將繼續以在香港經營百貨店為主要業務，而本集團將主要從事在中國經營百貨店及超市業務及食肆業務。

利福認為分拆符合利福、本公司以及彼等各自的股東的整體利益，理由如下：

- (a) 餘下利福集團及本集團經營不同地區分部，其增長途徑各有不同。透過清楚劃分兩個集團的營運，分拆將為兩個集團提供不同的業務平台；
- (b) 分拆將產生兩組相信具有不同風險取向的企業集團，為投資者提供機會參與餘下利福集團以及本集團的未來發展，並賦予彼等投資於兩個或其中一個集團的靈活性；
- (c) 分拆將提高本集團的營運及財政透明度，讓投資者、市場及評級機構更清楚了解本集團的業務及財務狀況；
- (d) 分拆將可促使本集團及餘下利福集團的管理層集中於各自的業務，由於彼等的業務要求及增長途徑不同，從而改善其決策過程及面對市場變動時的反應；及
- (e) 分拆將可促使本公司及利福作為獨立上市企業構建自身條件，配備向債務及股權資本市場籌措資金，支持各自營運、未來發展及投資契機的能力。

根據第15項應用指引，倘進行分拆，利福須分派股份向合資格股東提供我們的股份的保證配額，以充分顧及其股東利益。分派詳情載於上文。

## 業 務

### 概 覽

我們為一家位於中國廣為人知的百貨店營運商。我們營運上海久光店、蘇州久光店及大連久光店。我們在中國透過久光品牌經營「生活時尚」百貨店，定位中高端市場。根據灼識諮詢報告，上海久光店於二零一五年上海百貨店市場的零售銷貨值排名第三位，市場份額約為2.4%。蘇州久光店於二零一五年蘇州百貨店市場的零售銷貨值排名第四位，市場份額約為2.7%。我們百貨店的特色在於集合「一站式商店」、「店中店」及「客戶至上」等概念，我們旨在提供優質貨品及服務，方便客戶及營造舒適的購物環境。此外，新一間正在開發進程中的久光品牌百貨店將位於由我們在中國上海靜安區大寧路開發的綜合樓，該綜合樓目標於二零一八年十二月竣工(即大寧項目)。

我們的百貨店提供各式各樣貨品，從日用品至奢侈品以及個人護理服務(如髮廊及美容院)，以滿足我們客戶的需求。視乎百貨店的位置，商品乃透過特許專櫃銷售以及直接銷售方式銷售，大致可分為服裝及時裝、化妝品及配飾、家居用品、玩具及其他以及食品及糖果類別。我們不時檢討及調整我們百貨店提供的商品組合及服務，以提升所提供的購物體驗並吸引新客戶及保留現有客戶，目標乃為本集團增加營業額。我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商(如餐廳)作租金收入用途。此外，我們向特許專櫃商及供應商就於我們百貨店展示彼等產品及廣告牌收取服務收入。

除百貨店外，我們亦於中國營運超市，其中兩間位於上海久光店及蘇州久光店內。此外，本集團首家獨立超市於二零一三年七月在上海「尚嘉中心」開設。「尚嘉中心」為一間位於上海虹橋經濟開發區的高端奢華購物綜合樓。所有有關超市均以鮮品館品牌經營。我們的獨立超市代表本集團在擴大鮮品館品牌業務所作出的努力，因為董事相信鮮品館超市提供的高質素食品及糖果產品廣受上海久光店客戶歡迎。

我們亦於中國經營兩家和三味，於香港經營一家和三味，和三味為日式鐵板燒餐廳，菜式包括日式鐵板燒、日式火鍋及壽司，內設主廳雅座和私人貴賓廳。我們亦投資於一家聯營公司，該聯營公司在中國營運提供中高端粵菜的金桂皇朝餐廳和港式「茶餐廳」龍記。

## 業 務

為多元化經營進入我們從未踏足的中國河北省百貨店市場，並積累於該市場的營運經驗，我們分別於二零零八年及二零一零年對總部位於中國河北省石家莊的北人集團(領先的零售商集團)作出股權投資，以致於最後實際可行日期我們於北人集團的投資。

北人集團營運百貨店、超市及電器門店，其中大部分位於中國河北省石家莊。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年分佔北人集團的溢利分別約為337.9百萬港元、371.8百萬港元及370.8百萬港元，佔我們年度溢利的大部分，分別約為57.2%、65.7%及66.5%。然而，我們對北人集團的業務並無控制權。有關我們於北人集團對本集團的貢獻，請參閱本上市文件「財務資料」一節「香港財務報告準則計量」一段。

我們亦於上海久光及上海九百分別持有65%及50%股權。於最後實際可行日期，上海久光主要從事經營於中國上海的百貨店，即上海久光店，而上海九百則持有上海久光店所在中國上海的一項物業。

截至二零一五年十二月三十一日止三年，本集團錄得營業額分別約1,272.9百萬港元、1,355.8百萬港元及1,381.3百萬港元，本公司擁有人應佔純利分別約365.1百萬港元、324.8百萬港元及306.0百萬港元。

### 我們的競爭優勢

我們相信以下為我們的競爭優勢：

#### 穩健經營策略所支持的具競爭力地位

我們著重進入我們認為有潛力之選定城市的百貨店市場以經營大型百貨店、優化其產品組合以及維持與品牌夥伴的密切關係。

我們相信經營大型百貨店為我們提供主要競爭優勢，乃由於中國客戶經常將購物遊覽視為娛樂或家庭活動。

我們亦著重優化我們百貨店的產品組合。我們的「生活時尚」百貨店主要集中於由日用品至奢侈品的中高端產品。除多種類型的產品外，我們的百貨店亦提供店內輔助業務服務(如餐廳及美容院)以吸引高人流及廣泛的客戶群。作為「一站式購物點」，我們相信各間百貨店能夠盡量延長客戶於百貨店的逗留時間，從而能夠自客戶取得較高購買額。



## 業 務

我們的百貨店亦與品牌夥伴關係密切，大部分品牌夥伴於我們的百貨店內經營彼等各自的特許專櫃。我們與多個品牌夥伴合作以應付大批客戶，而彼等提供的產品包括化妝品、美容及保健產品、男女時裝、家居用品及電子產品。我們的零售夥伴包括主要國際品牌。我們亦與當地品牌合作以迎合各百貨店的當地客戶口味。此外，透過主要依賴特許專櫃銷售而非直接銷售，我們能夠將風險組合及營運資金金額減至最低。

### 我們於中國百貨店市場的久光品牌

根據灼識諮詢報告，在二零一五年，上海及蘇州百貨分別在其對應城市的百貨店市場按零售銷售價值分別排名第三位及第四位，我們相信我們的久光品牌多年來已成為中國長三角地區家喻戶曉的品牌，將使本集團及管理層團隊亦能夠建立牢固的零售品牌，增強專業管理，並憑此進一步將我們的業務擴展至中國其他城市。根據灼識諮詢報告，良好的品牌形象對百貨店而言有兩個方面至關重要，第一，百貨店良好的品牌形象能吸引零售商，百貨店可從而得到較大的議價能力。第二，良好的品牌形象亦能吸引客戶，從而提升百貨店的客量。因此，客戶欲在具有可靠聲譽及品牌的商店購物。我們相信我們的久光品牌會提供此類保障，我們亦對客戶繼續並持久在我們百貨店購物充滿信心。

### 高物業擁有權比例增加經營效益及靈活性

我們的策略為經營大型百貨店，向客戶提供一站式購物體驗，於我們所在的城市將我們各百貨店建立為長期標誌性目的地。因此，我們集中於自置物業業務模式，作為實現我們策略及經營靈活性最大化的關鍵。於最後實際可行日期，我們擁有於中國的三間百貨店中的兩間，並透過上海九百項下的合資公司持有上海久光店的50%物業權益。我們的自置物業業務模式強調我們於有關城市(我們擴充至的城市)的承諾，我們相信可使我們不受波動的租金市場及強制搬遷的風險影響。我們亦以於計劃建設、百貨店佈局及規模時具有最大靈活性，而成為消費者的標誌性購物商場為目標。

### 經驗豐富的管理團隊及有效的管理架構

本集團擁有經驗豐富的管理團隊，帶領我們度過全球金融危機等經濟衰退期間，同時繼續增加營業額及溢利。於企業層面，本集團由具有豐富百貨店行業經驗的管理團隊領導。連同主席、行政總裁及本公司執行董事劉鑾鴻先生，此團隊

## 業 務

制定及實施本集團策略、願景及指導原則。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及員工」一節。

### 我們在中國的地位及市場份額

我們已於中國建立地位及市場份額。上海久光店、蘇州久光店及大連久光店分別於二零零四年、二零零九年及二零零九年開始營運。根據灼識諮詢報告，上海久光店零售銷售價值於二零一五年在上海百貨店市場店排名第三位，市場份額約為2.4%。蘇州久光店零售銷售價值於二零一五年蘇州百貨店市場排名第四位，市場份額約為2.7%。中國為本集團提供顯著的增長及機會。我們已經及將會持續識別出主要城市中心以支持我們的增長策略，尤其鑒於中國市場規模大以及消費者消費力上升。我們於中國的百貨店現時位於上海、蘇州及大連等國內人均可支配收入高於平均的城市。此外，我們現正開發大寧項目，目標於二零一八年十二月完成。儘管我們目前並無其他確實擴展項目，如上文所述，我們將利用久光品牌於長三角地區及主要市中心位置建立的地位作出選擇。

### 我們的策略

我們旨在鞏固我們作為久光品牌營運商的市場領導地位，以及增加我們於中國的競爭力。我們的策略包括以下各項：

#### 繼續提供一站式購物體驗予客戶

我們尋求繼續於各百貨店提供一站式購物體驗。我們已投資於可提供多種產品以及店內輔助服務的大樓面面積，使百貨店吸引大量購物客戶並延長客戶逗留於我們百貨店內的時間。我們將根據客戶偏好繼續不時調整百貨店提供的產品組合。

儘管我們的核心業務包括專櫃銷售，我們確認為吸引客戶並誘使彼等於我們百貨店內花費更多時間，我們需要提供愉快購物體驗，滿足彼等不斷轉變的需求。我們相信百貨店美觀情況很重要，計劃持續翻新及擴充若干現有百貨店，以令百貨店更能吸引富裕客戶並提升我們品牌於中國的聲譽，乃經考慮當地市場狀況。我們尋求擴充我們的百貨店經營以包括咖啡店、貴賓活動室及停車場設施等附屬設施，以根據當地市場狀況滿足客戶需要。此外，我們將繼續進行百貨店佈局及

## 業 務

裝潢改善工作。我們相信此等措施將使我們的百貨店更具吸引力並鼓勵客戶於我們的百貨店花費更多時間。

### 繼續審慎地於中國市場多元化發展及擴充

我們將繼續借助我們現有中國百貨店的經營經驗及成功，擴充我們的經營至中國其他部分。於中國其他部分的擴充將透過自置物業業務模式以及吸引地點的機會性租賃，在適當時機及適當情況下進行。在實行我們的擴充計劃時，我們將審慎考慮管理資源可用性，並給予現有項目足夠時間提升彼等經營及業績。此外，我們現正開發我們的大寧項目，目標於二零一八年十二月完成。

與我們於北人集團的投資類似，我們亦將開拓能夠輔助我們於中國增長策略的策略性投資機會及其他零售形式。

### 維持高品質及具吸引力的商品組合

我們定位於中國零售市場中高端位置，於我們的百貨店提供一系列商品包括服裝及時裝、化妝品及配飾、家居用品、玩具及其他以及食品及糖果產品。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，服裝及時裝及化妝品及配飾合共分別佔我們銷售所得款項(除稅後)約64.5%、70.0%及70.7%。我們計劃繼續維持優質國際及本地品牌服裝及時裝及化妝品及配飾產品組合，乃由於我們相信此等商品類別能吸引目標中高收入客戶，並能為我們提供較好增長及盈利能力機會。

由於我們的百貨店市場定位及經營策略不同，我們的商品組合亦有所不同。我們透過監察當地客戶偏好、消費模式、消費力以及我們經營百貨店的所在城市的競爭水平，調整各百貨店的商品組合。當地百貨店層面及管理團隊均進行市場研究及銷售表現審閱，以識別出較受歡迎產品及品牌，提供予客戶。

### 進一步鞏固我們與特許專櫃商的關係

我們計劃繼續集中於特許專櫃銷售，並通過組織聯合推廣活動等方式繼續鞏固我們與特許專櫃商的關係。截至二零一五年十二月三十一日止三年，我們來自特許專櫃銷售的銷售所得款項(除稅後)分別約為3,256.2百萬港元、3,416.3百萬港元及3,347.5百萬港元，分別佔我們銷售所得款項(除稅後)約89.2%、89.0%及88.2%。收取自特許專櫃銷售的銷售所得款項先由我們代表特許專櫃商收取，隨

## 業 務

後在扣除所有相關開支及佣金後按月退回特許專櫃商。因此，我們並不收取銷售所得款項，但收取根據我們與特許專櫃商的安排項下的佣金收入。我們將繼續針對各產品類別的市場領導者，與彼等建立策略性合作(如可行)。我們與市場領導者建立關係，故我們相信更多特許專櫃商將願意與我們合作，為我們提供一系列商品及品牌以及我們與潛在特許專櫃商磋商時的較高議價力。

### 繼續擴大我們的貴賓客戶群

鑒於我們相信貴賓客戶群增長將有助促進我們長遠成功，我們擬繼續擴大我們的貴賓客戶群。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，產生自我們的貴賓客戶群的銷售所得款項(除稅後)分別佔我們所有百貨店銷售所得款項(除稅後)約26.5%、30.5%及31.1%。

持有我們J's Club卡的貴賓客戶於我們百貨店若干專櫃享有5%折扣，持有超市會員卡的貴賓客戶則可於選定日於我們的超市享受5%的折扣，彼等亦會獲得購物帶來的獎賞累計積分並兌換禮品獎賞。我們亦已於我們的百貨店引入聯營信用卡以提升客戶忠誠度。持有聯營信用卡的貴賓客戶亦於我們百貨店若干專櫃享有5%至10%的折扣，彼等亦可不時享受我們與發卡銀行協議進行的推廣優惠。我們相信申請我們J's Club卡或超市會員卡或聯營信用卡的客戶將為經常購物者。因此，日後可向貴賓客戶群不時寄發營銷及宣傳資料以及提供額外購物優惠及邀請客戶參與特別活動。我們相信透過我們J's Club卡或超市會員卡及聯營信用卡推行的貴賓客戶計劃將在我們的百貨店取得成功，有效促進客戶忠誠度並刺激於我們百貨店及超市的購買，而未來可能推行的其他聯營信用卡將有助進一步擴大我們的貴賓客戶群。

### 維持企業及當地化經營策略

我們採用容許企業及當地層面重大酌情權的管理架構，以釐定及應對中國內不同的當地市場狀況。

我們各間百貨店採用為應付當地客戶偏好、消費力、競爭水平及我們百貨店的市場地位而制定的當地化經營策略。此等當地化策略涵蓋範圍包括品牌及產品組合、營銷及宣傳渠道以及員工培訓。我們相信採用當地化經營策略有助更好地為我們的百貨店定位以及增加整體競爭力。例如我們的蘇州久光店採用之策略乃

## 業 務

提供適宜家庭為主導客戶的產品，而上海久光店採用之策略為提供適合商務行政人士及外籍客戶的產品。

此外，計及當地市場趨勢及中國總體經濟等因素，我們亦將考慮在未來於合適時機為我們的百貨店營運開發O2O業務平台。

### 業務活動

#### 百貨店

我們的業務主要集中於中國經營百貨店。我們的百貨店定位以國內人均可支配收入處於高水平及增長急速城市中的中高收入分部客戶為目標。我們因此透過「一站式商店」、「店中店」及「客戶至上」等概念，於百貨店提供多種當地及國際品牌商品，旨在為客戶提供愉快購物體驗。

隨著強調我們的市場地位，我們已成立百貨店以滿足我們目標客戶的需要。我們所有百貨店均採用一致的內部設計，旨在從我們競爭對手區分出我們的久光品牌。

我們的百貨店一般按商品類別分為不同部分。我們於百貨店提供多種商品，由腕錶及珠寶等奢侈品至電器、雜貨、服裝、化妝品、美食、運動服飾、床上用品、兒童產品及家庭產品等日用品。然而，基於當地市場之不同每家百貨店的商品亦有所不同。

我們的百貨店的設計及管理概念為營造具吸引力的百貨店環境，盡量提高經營效益，令購物變得便捷及愉快。陳列佈置可輕易隨著季節及假日推廣而轉換，銷售面積亦可靈活重新分配。為使客戶在我們的百貨店購物倍感便利，百貨店佈局簡單易明，清晰指示有助客戶找出品牌商店。我們相信，由於我們百貨店提供的商品繁多、擺放有序且陳列形式吸引，客戶能輕易選取其喜愛的款式、顏色及尺碼。

此外，我們亦旨在提供最高客戶服務水平，令我們的客戶享受在我們的百貨店購物，使購物成為賞心樂事。本集團就於百貨店內提供客戶服務採用「客戶至上」方針，我們的銷售員工於各個銷售樓層協助客戶；及我們的員工每日於營業時間開始及結束時在百貨店入口向客戶致謝行禮。

我們營運三家百貨店，即上海久光店、蘇州久光店及大連久光店。

## 業 務

### 上海久光店

上海久光店於二零零四年九月開業，是我們第一家百貨商店，也是本集團百貨店營運營業額和利潤的最大貢獻者。其位於中國上海靜安區南京西路1618上海九百城市廣場。我們通過上海久光擁有上海久光店之65%。上海久光店營運之物業由上海九百租予，我們持有其50%之權益。

關於上海九百租賃之進一步詳情，請參閱本上市文件之「持續關連交易」一節。



上海久光店共10層，總建築面積約92,000平方米，以下為樓層佈局描述：

| 樓層 | 類別                          |
|----|-----------------------------|
| 9  | 餐廳                          |
| 8  | 餐廳                          |
| 7  | 電子設備及電器、家居用品、瓷器、寢具及特賣場      |
| 6  | 童裝、童鞋、玩具、嬰兒用品               |
| 5  | 男士服裝、男鞋、高爾夫球用具及J's Club卡貴賓廳 |
| 4  | 時尚男女潮流服飾、牛仔褲、鞋履、手袋及髮廊       |
| 3  | 女士時裝、設計師時裝、品牌內衣及美容院         |
| 2  | 國際時尚服飾、鞋履、手袋、珠寶及餐廳          |
| 1  | 世界名牌精品、化妝品、香水、珠寶及髮廊         |
| B1 | 超級市場、美食廣場及停車場               |

## 業 務

上海久光店採取為商務行政人士及外籍客戶提供量身定制產品之策略。其主要集中於從國際及國內各大品牌生活必需品到奢侈品的各種中高端產品。

### 蘇州久光店

蘇州久光店於二零零九年一月開業，我們擁有其100%並全資擁有其營運之物業。其位於中國江蘇蘇州工業園區墩路268號，蘇州久光店自二零一三年以來開始轉為獲得盈利，一直為本集團穩定的營業額及利潤來源。



蘇州久光店共六層，總建築面積約176,000平方米，以下為樓層佈局描述：

| 樓層 | 類別  |
|----|---|
| 4  | 餐廳、教育中心及美容院                                       |
| 3  | 時尚男女潮流服飾、牛仔褲、鞋履、運動及戶外用品及教育中心                      |
| 2  | 女士時裝、手袋、配件、品牌內衣、男士服裝及配飾、兒童及嬰兒產品、玩具、家居用品、禮品、寢具及小家電 |
| 1  | 世界名牌精品、化妝品、香水、珠寶、女鞋及J's Club卡貴賓廳                  |
| B1 | 超級市場及美食廣場   |
| B2 | 停車場   |

蘇州久光店採取為家庭為主導客戶提供量身定制產品之策略。與上海久光店同樣主要集中於從國際及國內各大品牌生活必需品到奢侈品的各種中高端產品。

## 業 務

### 大連久光店

大連久光店於二零零九年五月開業，我們擁有其100%並全資擁有其營運之物業。其位於中國遼寧省大連中山區友好街11號。大連久光店自二零零九年開始營運起並未盈利。



大連久光店共11層，總建築面積約35,000平方米，以下為樓層佈局描述：

| 樓層 | 類別                   |
|----|----------------------|
| 9  | 餐廳                   |
| 8  | 餐廳                   |
| 7  | 咖啡廳、美麗館及J's Club卡貴賓廳 |
| 6  | 家居用品                 |
| 5  | 男士時尚精品               |
| 4  | 青春便服、時尚配飾及髮廊         |
| 3  | 名牌女裝及手袋              |
| 2  | 國際名牌                 |
| 1  | 世界名牌精品、珠寶及女鞋         |
| B1 | 超級市場及美食坊             |
| B2 | 停車場                  |

大連久光店採取為本地中端客戶提供量身定制產品之策略。大連久光店主要集中於國際及國內各品牌的中端生活必需品。



## 業 務

根據灼識諮詢報告，大連的百貨店市場由大連大商集團股份有限公司主導，於二零一五年的市場份額超過80%。我們的董事認為，因大連百貨店市場的大部分市場份額由有限的參與者主導，其他參與者相對更加難以擴張至該市場以獲得有意義的市場份額。此外，與大連的其他競爭對手相比，大連久光店樓面面積較小。我們的董事認為較小的樓面面積限制了大連久光店產品組合的種類；及彼等亦認為較小的樓面面積亦較難吸引國際品牌於大連久光店銷售其產品，從而影響大連久光店的客流量及購買量。於業績記錄期間，因經濟疲弱及市場競爭，大連久光店營業額及毛利均錄得減少。由於就營業額及毛利而言，大連久光店於業績記錄期間僅佔我們整體業務的很少部分，故我們計劃繼續經營大連久光店。

以下載列我們百貨店的客戶數目、平均每日人流、每次到訪的平均銷售以及逗留及購物比率：

|       | 截至二零一三年十二月三十一日止年度 |                     |                        |                             | 截至二零一四年十二月三十一日止年度 |                     |                        |                      | 截至二零一五年十二月三十一日止年度 |                     |                        |                      |
|-------|-------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------|
|       | 客戶數目<br>(附註1)     | 平均每日<br>人流<br>(附註1) | 每次到訪的<br>平均銷售<br>(人民幣) | 逗留及<br>購物比率<br>(%)<br>(附註2) | 客戶數目<br>(附註1)     | 平均每日<br>人流<br>(附註1) | 每次到訪的<br>平均銷售<br>(人民幣) | 購物比率<br>(%)<br>(附註2) | 客戶數目<br>(附註1)     | 平均每日<br>人流<br>(附註1) | 每次到訪的<br>平均銷售<br>(人民幣) | 購物比率<br>(%)<br>(附註2) |
| 百貨店   |                   |                     |                        |                             |                   |                     |                        |                      |                   |                     |                        |                      |
| 上海久光店 | 18,797,500        | 51,500              | 346                    | 39                          | 18,505,500        | 50,700              | 360                    | 38                   | 16,790,000        | 46,000              | 369                    | 43                   |
| 蘇州久光店 | 7,263,500         | 19,900              | 336                    | 44                          | 7,847,500         | 21,500              | 360                    | 38                   | 8,176,000         | 22,400              | 360                    | 37                   |
| 大連久光店 | 1,825,000         | 5,000               | 251                    | 36                          | 1,752,000         | 4,800               | 238                    | 35                   | 2,080,500         | 5,700               | 248                    | 24                   |

附註：

- (1) 平均每日人流乃按進入百貨店訪客總數(由電子感應器偵測)除以年內日數計算。
- (2) 逗留及購物比率乃按於特定日期將所發出發票數目除以客戶數目再乘以100%計算。

## 業 務

於業績記錄期間，我們經營四家百貨店，即上海久光店、蘇州久光店、大連久光店及瀋陽久光店(於二零一五年十二月關店)。下表載列該等百貨店的詳情：

| 地點            | 應佔權益                      | 開始<br>營運年度 | 擁有/租用<br>物業權益 | 截至十二月<br>三十一日<br>止年度      | 財務資料                       |            |           |         |
|---------------|---------------------------|------------|---------------|---------------------------|----------------------------|------------|-----------|---------|
|               |                           |            |               |                           | 銷售<br>所得款項<br>(除稅後)<br>千港元 | 營業額<br>千港元 | 毛利<br>千港元 |         |
| 上海久光店         | 中國上海靜安區<br>南京西路1618號      | 65%        | 二零零四年<br>九月   | 向我們擁有50%<br>權益的上海<br>九百租用 | 二零一三年                      | 2,449,460  | 848,102   | 623,162 |
|               |                           |            |               |                           | 二零一四年                      | 2,424,195  | 860,049   | 634,857 |
|               |                           |            |               |                           | 二零一五年                      | 2,456,978  | 899,612   | 647,286 |
| 蘇州久光店         | 中國江蘇蘇州<br>工業園旺墩路<br>268號  | 100%       | 二零零九年<br>一月   | 擁有                        | 二零一三年                      | 887,640    | 254,076   | 198,009 |
|               |                           |            |               |                           | 二零一四年                      | 973,667    | 279,247   | 226,104 |
|               |                           |            |               |                           | 二零一五年                      | 961,816    | 280,770   | 228,380 |
| 大連久光店<br>(附註) | 中國遼寧省大連市<br>中山區友好路<br>11號 | 100%       | 二零零九年<br>五月   | 擁有                        | 二零一三年                      | 148,321    | 36,520    | 36,319  |
|               |                           |            |               |                           | 二零一四年                      | 124,910    | 31,991    | 31,822  |
|               |                           |            |               |                           | 二零一五年                      | 93,082     | 23,257    | 23,172  |
| 瀋陽久光店         | 中國遼寧省瀋陽<br>瀋河區中街路<br>68號  | 100%       | 二零一三年<br>十月   | 擁有                        | 二零一三年                      | 18,508     | 5,479     | 3,638   |
|               |                           |            |               |                           | 二零一四年                      | 113,019    | 27,223    | 17,064  |
|               |                           |            |               |                           | 二零一五年                      | 86,769     | 27,679    | 16,133  |

附註：於業績記錄期間，大連久光店幾乎所有營業額均產生自特許專櫃銷售。誠如下文「特許專櫃銷售」一段所述，持有存貨的成本以及銷售成本均轉嫁至特許專櫃商並由其承擔，相比我們其他亦有直接銷售的百貨店，大連久光店錄得相對高毛利率。

下表載列我們各百貨店直接銷售及特許專櫃銷售的營業額及毛利：

|       | 截至十二月<br>三十一日<br>止年度 | 營業額                          |                                | 毛利          |                                |
|-------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
|       |                      | 直接銷售<br>所得款項<br>(除稅後)<br>千港元 | 來自特許專<br>櫃銷售的<br>收入(附註)<br>千港元 | 直接銷售<br>千港元 | 來自特許專<br>櫃銷售的<br>收入(附註)<br>千港元 |
| 上海久光店 | 二零一三年                | 204,432                      | 547,543                        | 55,260      | 547,543                        |
|       | 二零一四年                | 211,741                      | 552,327                        | 53,137      | 552,327                        |
|       | 二零一五年                | 241,103                      | 556,215                        | 54,219      | 556,215                        |
| 蘇州久光店 | 二零一三年                | 72,519                       | 146,801                        | 16,452      | 146,801                        |
|       | 二零一四年                | 69,997                       | 173,413                        | 16,853      | 173,413                        |
|       | 二零一五年                | 69,309                       | 173,429                        | 16,919      | 173,429                        |
| 大連久光店 | 二零一三年                | 255                          | 28,741                         | 54          | 28,741                         |
|       | 二零一四年                | 226                          | 23,235                         | 57          | 23,235                         |
|       | 二零一五年                | 99                           | 15,783                         | 13          | 15,783                         |
| 瀋陽久光店 | 二零一三年                | 1,594                        | 2,818                          | 296         | 2,818                          |
|       | 二零一四年                | 10,273                       | 15,487                         | 845         | 15,487                         |
|       | 二零一五年                | 12,178                       | 11,347                         | 827         | 11,347                         |

附註：持有存貨的成本以及銷售成本均轉嫁至特許專櫃商並由其承擔。因此，來自特許專櫃銷售的毛利等於來自特許專櫃銷售的收入。

## 業 務

### 超市

我們於上海久光店及蘇州久光店內營運超市。同時，本集團首家獨立超市於二零一三年七月在上海「尚嘉中心」開設。「尚嘉中心」為一間位於上海虹橋經濟開發區的高端購物綜合樓，提供各類奢侈品牌及國際飲食連鎖店。本集團首家獨立超市代表本集團在擴大鮮品館品牌業務所作出的努力，因為董事相信超市提供的高質素食品及糖果產品廣受上海久光店客戶歡迎。儘管於二零一五年十二月三十一日止年度，我們獨立超市營業額有所下降，反映中國經濟整體下滑，倘及於我們的股東在考慮多重因素包括市場趨勢及需求認為適宜時，我們將繼續擴大我們的鮮品館品牌。

### 餐廳

我們亦分別於中國與香港經營兩間及一間和三味。

該等餐廳的詳情以及若干財務及營運數據載列如下。

|                   | 香港        | 上海                                     | 蘇州                                      |
|-------------------|-----------|--|---|
| 開始經營年份            | 二零零六年十月   | 二零一四年九月<br>(其租賃協議年期<br>於二零一四年<br>五月開始) | 二零零九年四月<br>(其租賃協議年期<br>於二零零八年<br>十一月開始) |
| 建築面積(平方米)         | 1,075.1   | 620.0                                  | 616.5                                   |
| 座位數目              | 200       | 100                                    | 88                                      |
| 二零一五年的銷售          | 67.7百萬港元  | 13.0百萬港元                               | 13.1百萬港元                                |
| 二零一五年的顧客總人數       | 115,841   | 23,582                                 | 24,111                                  |
| 二零一五年每位顧客平均<br>花費 | 584港元     | 553港元                                  | 543港元                                   |
| 二零一五年平均每日<br>營業額  | 185,413港元 | 35,746港元                               | 35,881港元                                |

和三味為日式鐵板燒餐廳，以日式火鍋、壽司及鐵板燒為特色。

和三味的管理由主廚負責，主廚向和三味所屬的相應百貨店之門店經理匯報。分拆後，於香港餐廳的主廚將不再向位於銅鑼灣崇光百貨店之門店經理匯報，而是將直接向上海久光店的副門店經理匯報。

## 業 務

向顧客提供安全、可靠及品質一致為我們的首要目標及重中之重，通過從可靠供應商採購食物原材料及配料將不僅使我們能夠實現該等目標，亦可使我們維持穩定的成本及存貨水平。

### 供應商管理及主要食材／配料採購

我們從50多家供應商採購我們的主要食物及物資，包括本地產品和採購自海外(包括澳洲、日本、美國、加拿大及南非)的原材料及配料。我們與我們主要供應商的業務關係平均保持在兩年以上。

在將某家供應商列為我們合格供應商之前，我們的廚師團隊將對來自各個潛在供應商的貨品進行檢查。任何關於甄選或替換關鍵供應商的決策需經主廚批准，並向負責餐廳的相應門店經理匯報。與供應商交易時，我們不僅考慮價格，亦考慮食物配料運送的可靠性及反應能力。鑒於我們透明的供應商甄選過程及高級管理層的密切監察，相信我們能夠有效避免供應商向僱員提供回扣或進行賄賂。

### 食物配料採購管理

為保持穩定供應並提高我們的議價能力，我們一般會為同一種原材料／配料甄選二至三家不同供應商，並根據品質及價格選擇一家訂貨。一般而言，我們的廚師團隊將根據近期消耗和以往經驗估計每兩天所需要的配料量，隔天進行下單。

我們主要的食物及物資包括(i)海鮮；(ii)新鮮食品如蔬菜；(iii)肉類；(iv)飲品；及(v)雜貨。通過與主要供應商建立長久關係並採用不同來源或國家的食物及物資，相信我們能夠保持相對穩定的食物成本。我們認為，於業績記錄期間，我們主要食物配料價格增長屬合理，對我們營運業績和財務狀況並無重大不利影響。

於業績記錄期間，並無因食物及飲品供應不穩定或不足而中斷我們餐廳營運之事故。

### 食品安全、品質控制及投訴

我們注重保持餐廳所提供之食物的安全及品質。所有供應商均就所提供的食物配料及其他供應品遵守本地監管部門實施的相關品質標準。我們亦定期對採購自各個供應商的貨品品質進行檢查。運送至我們餐廳的配料將由我們經驗更豐富的廚師進行監察，以確保食物及配料新鮮並達到我們的標準。

## 業 務

關於食品加工各個階段的品質控制，將由我們經驗豐富的廚師及餐廳經理監管，且食物會按適當加工流程備製。此外，三位經驗豐富的餐廳員工(包括各餐廳的餐廳經理及高級廚師)的部分日常工作為負責監察並確保食物和餐廳的品質、安全及衛生。

於業績記錄期間，概無任何政府機構進行過調查，亦無任何食品安全事故發生，我們並未受到關於餐廳的任何重大投訴。餐廳經理須負責處理任何餐廳顧客投訴。

餐廳達至收支平衡所需時間受許多因素影響，如(其中包括)當地顧客偏好、用於食物的可支配消費、競爭和地點。

### 現金管理

大部份客戶以現金或信用／扣賬卡或其他電子付款方式結算其餐廳賬單。為防止員工挪用或盜用現金及僱員合謀，我們設有措施及控制程序，包括透過授予適當權利進入我們的銷售點系統執行妥當分工、檢查及制衡。餐桌員工於銷售點接受客戶點餐，點餐指令直接向廚房傳達以加工食物，而收銀員於客戶結算賬單時自其收取款項。此外，所有現金所得款項於營業時段結束時提交，而獨立財務員工在閉路電視監察下於銷售點系統進行現金款項對賬。

於業績記錄期間，並無發生挪用或盜用現金事件。

### 商標

我們餐廳所用商標於中國及香港登記，並由本集團擁有。有關商標的更多詳情，請參閱本上市文件附錄五「知識產權」一段。

### 定價政策

我們的和三味針對中高端客戶，而我們相信，我們能夠達至更好的定價溢價及收取與各自地點內其他同級日式餐廳相若的價格。

## 業 務

我們的廚師團隊將一般每一至兩年預備標準餐單及作出更改。視乎可取得季節性材料，廚師團隊將能夠不時就客戶需要設計特色餐單。於設定我們餐廳餐單項目的價格時，我們計及以下主要因素：

- 原材料／材料成本；
- 食材稀有程度；
- 我們餐廳的位置及鄰近競爭對手；及
- 目標客戶的消費模式。

我們的餐廳經理將不時檢討主餐單項目的價格，以維持相對穩定的毛利率。對我們餐單項目的調整乃主要應對銷售成本(包括(其中包括)食物及飲品成本、其他經營成本)增加、市場趨勢及競爭對手設定的價格。

我們亦不時於我們的餐廳舉行推廣活動，例如母親節推廣或情人節推廣。我們亦加盟餐飲網站並利用其推廣餐廳，吸引新客戶嘗試我們的餐廳。持有聯營信用卡的客戶或和三味會員卡的客戶均於我們的餐廳享有折扣。

### 擴張

我們所有和三味附設於本集團百貨店(香港分店位於與餘下利福集團銅鑼灣崇光百貨店同一樓宇除外)。我們首間和三味於二零零六年十月在香港開店。其後，我們在中國於蘇州久光店及上海久光店開設和三味，分店分別於二零零九年四月及二零一四年九月開始營業。至今，我們的和三味營運與我們的百貨店業務互補。

儘管我們主要集中經營百貨店及超市，董事將視乎市場趨勢及需求在適當時考慮發展及擴大餐廳分部。此外，我們並不排除日後於我們百貨店以外開設獨立和三味的可能性。

### 服務及租賃

我們亦向我們的特許專櫃商及直接銷售供應商提供服務，例如於我們百貨店的產品陳列位置及廣告牌的服務。我們百貨店的特許專櫃商及直接銷售供應商向我們支付年度贊助費以支付宣傳成本，彼等亦可按其需要於我們百貨店付費租賃產品陳列位置及廣告牌(並非強制性但根據我們特許專櫃商的需要)。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，該服務收入於我們總營業額分別貢獻約4.2%、3.8%及4.0%。

## 業 務

我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商(如餐廳)作租金收入用途。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，租金收入於總營業額分別貢獻約7.5%、7.7%及7.9%。於二零一五年十二月三十一日，上海久光店約21.4%、蘇州久光店約22.6%及大連久光店約18.3%的區域已租賃予第三方服務供應商。各服務供應商的租賃條款各有不同，租金收入可為固定或按服務供應商總銷售所得款項變動。租賃合約年期通常為一至五年。透過租賃我們百貨店空間予第三方服務供應商，我們相信我們能夠提升客戶購物體驗、吸引更多百貨店客流量，並增加客戶於我們百貨店購物花費的時間。我們的租金收入亦提供穩定營業額來源。

## 銷售

### 銷售所得款項及商品

本集團百貨店及超市以直接銷售及特許專櫃銷售方式進行銷售。銷售所得款項(除稅後)包含直接銷售以及特許專櫃銷售的所收取款項淨額(即：扣除增值稅)。下表載列於業績記錄期間銷售所得款項(除稅後)概要：

|             | 截至十二月三十一日止年度            |                     |                         |                     |                         |                     |
|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|             | 二零一三年                   |                     | 二零一四年                   |                     | 二零一五年                   |                     |
|             | 千港元                     | %                   | 千港元                     | %                   | 千港元                     | %                   |
| 銷售所得款項(除稅後) |                         |                     |                         |                     |                         |                     |
| 直接銷售        | 392,262                 | 10.8                | 421,119                 | 11.0                | 446,496                 | 11.8                |
| 特許專櫃銷售      | <u>3,256,183</u>        | <u>89.2</u>         | <u>3,416,283</u>        | <u>89.0</u>         | <u>3,347,490</u>        | <u>88.2</u>         |
| 總計          | <u><u>3,648,445</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>3,837,402</u></u> | <u><u>100.0</u></u> | <u><u>3,793,986</u></u> | <u><u>100.0</u></u> |

我們大部分的銷售所得款項(除稅後)乃來自特許專櫃銷售。然而，本集團並不依賴於任何個別特許專櫃商，乃因概無我們的特許專櫃商個別佔我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度任何一年營業額超過1.5%。

## 業 務

本集團提供多種商品，大致可分為「服裝及時裝」、「化妝品及配飾」、「家居用品、玩具及其他」以及「食品及糖果」類別以滿足客戶需要。於業績記錄期間，我們百貨店各商品類別的銷售所得款項(除稅後)如下：

| 類別             | 截至十二月三十一日止年度   |                  |                  |                |                  |                  |                |                  |                  |
|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                | 二零一三年          |                  |                  | 二零一四年          |                  |                  | 二零一五年          |                  |                  |
|                | 直接銷售           | 特許專櫃銷售           | 總計               | 直接銷售           | 特許專櫃銷售           | 總計               | 直接銷售           | 特許專櫃銷售           | 總計               |
| 千港元            | 千港元            | 千港元              | 千港元              | 千港元            | 千港元              | 千港元              | 千港元            | 千港元              | 千港元              |
| 服裝及時裝          | 168            | 1,254,641        | 1,254,809        | 1,447          | 1,590,062        | 1,591,509        | 6,506          | 1,537,656        | 1,544,162        |
| 化妝品及配飾         | 78,947         | 1,019,247        | 1,098,194        | 117,227        | 977,532          | 1,094,759        | 147,891        | 990,241          | 1,138,132        |
| 家居用品、<br>玩具及其他 | —              | 562,837          | 562,837          | —              | 395,837          | 395,837          | —              | 370,823          | 370,823          |
| 食品及糖果          | 313,147        | 419,458          | 732,605          | 302,445        | 452,852          | 755,297          | 292,099        | 448,770          | 740,869          |
| <b>總計</b>      | <b>392,262</b> | <b>3,256,183</b> | <b>3,648,445</b> | <b>421,119</b> | <b>3,416,283</b> | <b>3,837,402</b> | <b>446,496</b> | <b>3,347,490</b> | <b>3,793,986</b> |

### 直接銷售

下圖為我們直接銷售營運流程表：



就百貨店直接銷售而言，我們採購及銷售我們直接購入商品，包括超市部分供應之商品、家居商品及部分化妝品。一般而言，購貨計劃乃每年由各個百貨店及超市銷售部門編製，基於過往經驗及預測市場趨勢及需求，經考慮本集團該年度的銷售及毛利率預算，列出將予購入的產品種類。商品採購以及磋商條款及條件隨後由相應部門的銷售經理參照購貨計劃處理。

購貨計劃不時修訂，以提供合適的商品組合，改善百貨店及超市存貨水平控制，並同時提高營運資金使用效率。一般而言，商品按與供應商訂立的「購貨訂單」安排。我們各部門銷售經理負責挑選供應商並與供應商磋商。根據此安排，我們亦就不同種類商品與我們的直接銷售供應商訂立標準直接供應協議，訂明供應及付運商品的期限。我們將於購入商品送達及滿意接收後方將其記錄入賬。除非貨品出現瑕疵，有關購入一般為不予退回。一般而言，相關期間(各月第26天至下月第25天)實際購買金額須於相關期間末後15天內確定。隨後，直接供應商須於5天內就結算向我們提供發票，且須於隨後10天內向直接供應商付款。我們以銀行轉賬向供應商支付及償付款項。



## 業 務

我們各間百貨店及超市擁有一支員工團隊，負責於貨品送抵後檢查貨品狀況，而訂購商品的銷售部門負責於陳列及／或儲存前檢查貨品質素。於業績記錄期間，我們就以直接銷售方式出售有缺陷貨品而接獲的索償數目極少，而有關索償不論以個別或總體基準計算，均對本集團而言並不重大。在檢查及接納直接銷售供應商的產品後，我們須就已售瑕疵貨品對終端客戶負責。我們並無退貨政策或擔保政策，任何產品退款及／或更換須根據適用中國法律及法規酌情處理。為存貨控制用途，不時進行存貨點算。

本集團管理層定期評估商品的可銷售性及狀況。本集團管理層一旦確定出現陳舊商品，將作出有關撥備。於業績記錄期間，就陳舊商品已撇銷約250,000港元、427,000港元及209,000港元。

我們亦於中國與香港分別經營兩間及一間和三味。和三味為日式鐵板燒餐廳，以日式鐵板燒、火鍋及壽司及為特色。

下表載列於業績記錄期間直接銷售的銷售所得(除稅後)、已售貨品成本、毛利及毛利率：

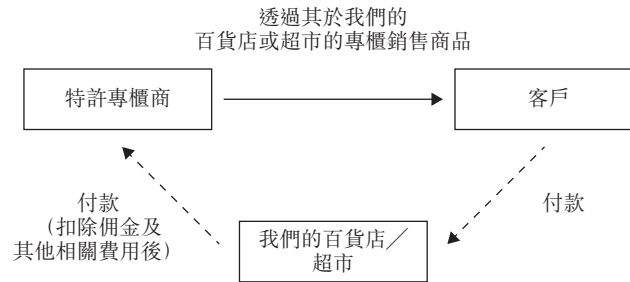
|                  | 截至十二月三十一日止年度 |           |           |
|------------------|--------------|-----------|-----------|
|                  | 二零一三年        | 二零一四年     | 二零一五年     |
|                  | 千港元          | 千港元       | 千港元       |
| 來自直接銷售的銷售所得(除稅後) | 392,262      | 421,119   | 446,496   |
| 直接銷售的已售貨品成本      | (253,145)    | (277,474) | (293,266) |
| 直接銷售毛利           | 139,117      | 143,645   | 153,230   |
| 直接銷售毛利率          | 35.5%        | 34.1%     | 34.3%     |

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，來自直接銷售的銷售所得(除稅後)於本集團銷售所得(除稅後)分別貢獻約10.8%、11.0%及11.8%。

## 業 務

### 特許專櫃銷售

下圖載列特許專櫃銷售營運流程：



我們相信與特許專櫃商的「店中店」安排，可擴闊為客戶提供的商品種類，從而增加我們百貨店的吸引力。此外，持有存貨的風險及成本以及銷售成本均轉嫁至特許專櫃商，由彼等承擔。特許專櫃安排一般為經營時裝、奢侈品配飾、化妝品專櫃、家用電器、餐廳及快餐店。我們大部分銷售乃透過特許專櫃銷售進行，本集團能夠消除大部分存貨風險。

下表載列於二零一五年十二月三十一日按產品類別劃分的本集團特許專櫃數目明細：

| 類別         | 特許專櫃數目       |
|------------|--------------|
| 服裝及時裝      | 466          |
| 化妝品及配飾     | 335          |
| 家居用品、玩具及其他 | 197          |
| 食品及糖果      | 146          |
| <b>總計</b>  | <b>1,144</b> |

由於特許專櫃佣金提供固定營業額來源，不論特許專櫃達到最低佣金與否均須支付最低佣金，我們的特許專櫃安排減低純利率波幅。我們亦可靈活改變百貨店及超市所提供的產品組合，倘特許專櫃商未能達到最低佣金，則可取代及終止特許專櫃。

## 業 務

下表載列業績記錄期間來自特許專櫃銷售的銷售所得款項(除稅後)、來自特許專櫃銷售的收入以及平均特許專櫃佣金比率：

|                    | 截至十二月三十一日止年度 |           |           |
|--------------------|--------------|-----------|-----------|
|                    | 二零一三年        | 二零一四年     | 二零一五年     |
|                    | 千港元          | 千港元       | 千港元       |
| 來自特許專櫃銷售的銷售所得(除稅後) | 3,256,183    | 3,416,283 | 3,347,490 |
| 來自特許專櫃銷售的收入        | 732,688      | 779,102   | 769,655   |
| 平均特許專櫃佣金比率         | 21.9%        | 22.1%     | 22.3%     |

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，來自特許專櫃銷售的銷售所得(除稅後)於本集團總銷售所得(除稅後)分別貢獻約89.2%、89.0%及88.2%。來自特許專櫃的收入乃按銷售所得(除稅前)的若干百分比計算，且符合協議最低額。

我們與若干特許專櫃商訂立特許專櫃協議，准許彼等佔用我們百貨店或超市指定位置，就彼等產品設置彼等本身的銷售專櫃。特許專櫃協議一般訂明特許專櫃商可於各百貨店或超市銷售的產品類別。特許專櫃協議的一般期限為一至三年。幾乎所有特許專櫃商按本集團佈置政策指引，負責設計、佈置及裝修彼等專櫃，自行承擔成本，亦承擔所產生的任何定期維修及保養成本。此外，各特許專櫃商有責任僱用其員工，維持售出商品及所提供服務的質素於本集團接受的水平。就特許專櫃銷售而言，本集團監察特許專櫃的產品組合及銷售情況。我們就銷售表現、營銷及宣傳策略，以及商品陳列與特許專櫃商討論並提供意見。另外，我們提供與遵守相關法規有關的若干培訓課程予特許專櫃商的員工。

## 業 務

我們向特許專櫃商收取佣金，有關佣金按就該特許專櫃商的銷售所得的若干協定比率計算，一般介乎約3%至34%，以及協定的最低佣金金額。除若干並無規定最低佣金的品牌外，我們按此基準向接近所有特許專櫃商收費。我們對該等除外品牌收取的佣金介乎約2%至26%。就該等品牌實施不同佣金政策乃基於特許專櫃商與我們之間的個別商業磋商。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，有關品牌支付的佣金金額分別約為人民幣6.5百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣9.6百萬元，佔我們於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年自特許專櫃商所收取佣金總額分別約1.1%、1.4%及1.5%。

而應付佣金不超過彼等相應最低佣金的特許專櫃商，將須支付最低佣金。收取自特許專櫃銷售的銷售所得款項先由我們代表特許專櫃商收取，隨後在扣除所有相關開支及佣金後按月退回特許專櫃商。因此，我們並不收取銷售所得款項，但收取根據我們與特許專櫃商的安排項下的佣金收入。

於業績記錄期間自特許專櫃商收取的佣金收入明細載列如下：

|           | 截至十二月三十一日止年度    |                 |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
|           | 二零一三年<br>千港元    | 二零一四年<br>千港元    | 二零一五年<br>千港元    |
| 所收取佣金總額   |                 |                 |                 |
| 最低佣金      | 458,776         | 465,483         | 463,364         |
| 最低佣金以外的佣金 | 309,859         | 344,913         | 336,232         |
| 減：銷售稅     | <u>(35,947)</u> | <u>(31,294)</u> | <u>(29,941)</u> |
|           | <u>732,688</u>  | <u>779,102</u>  | <u>769,655</u>  |

**業 務**

下表說明按相關協議屆滿年份分類的特許專櫃商數目明細：

|          | 於二零一三年十二月三十一日 |            |            |           |            |
|----------|---------------|------------|------------|-----------|------------|
|          | 大連久光店         | 瀋陽久光店      | 上海久光店      | 上海的獨立超市   | 蘇州久光店      |
| 於二零一四年屆滿 | 89            | 14         | 543        | 12        | 94         |
| 於二零一五年屆滿 | 23            | 211        | 49         | 26        | 69         |
| 於二零一六年屆滿 | 1             | 56         | 6          | 5         | 214        |
| 於二零一七年屆滿 | —             | —          | —          | —         | 59         |
| 於二零一八年屆滿 | —             | 5          | 1          | —         | 4          |
|          | <u>113</u>    | <u>286</u> | <u>599</u> | <u>43</u> | <u>440</u> |
|          | 於二零一四年十二月三十一日 |            |            |           |            |
|          | 大連久光店         | 瀋陽久光店      | 上海久光店      | 上海的獨立超市   | 蘇州久光店      |
| 於二零一五年屆滿 | 65            | 222        | 515        | 31        | 97         |
| 於二零一六年屆滿 | 26            | 66         | 85         | 18        | 278        |
| 於二零一七年屆滿 | 2             | 1          | 7          | —         | 71         |
| 於二零一八年屆滿 | —             | 5          | 1          | —         | 7          |
|          | <u>93</u>     | <u>294</u> | <u>608</u> | <u>49</u> | <u>453</u> |
|          | 於二零一五年十二月三十一日 |            |            |           |            |
|          | 大連久光店         | 瀋陽久光店      | 上海久光店      | 上海的獨立超市   | 蘇州久光店      |
| 於二零一六年屆滿 | 67            | —          | 552        | 40        | 330        |
| 於二零一七年屆滿 | 4             | —          | 39         | 7         | 92         |
| 於二零一八年屆滿 | —             | —          | 3          | —         | 10         |
| 於二零一九年屆滿 | —             | —          | —          | —         | —          |
|          | <u>71</u>     | <u>—</u>   | <u>594</u> | <u>47</u> | <u>432</u> |

## 業 務

下表載列於業績記錄期間就未能達至每月最低佣金而終止的特許專櫃商數目。

| 截至十二月三十一日止年度 | 就未能達至<br>每月最低佣金而<br>終止的特許<br>專櫃商數目 |
|--------------|------------------------------------|
| 二零一三年        | 9                                  |
| 二零一四年        | 9                                  |
| 二零一五年        | 15                                 |

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，我們並無就本集團特許專櫃出售有缺陷貨品導致的損害賠償而接獲任何對本集團的重大索償。倘特許專櫃商出售的貨品為有缺陷而導致對本集團的索償，彼等須彌償我們。

### 有關我們百貨店及超市營運的標準格式協議

總體而言，我們已就百貨店及超市營運與直接供應商及特許專櫃商採納標準格式協議。我們要求該標準格式作為百貨店及超市營運與直接供應商及特許專櫃商就條款的一般基礎，以確保做法一致、控制法律風險以及減低行政開支。

我們標準格式協議的任何偏差一般由本集團高級管理層批准。就與若干領先品牌直接供應商及特許專櫃商的協議，我們按彼等要求制定，惟將向彼等堅持使用輔以彼等建議修改的標準協議，以保障我們的權益。

下表載列我們與直接供應商及特許專櫃商就我們百貨店及超市達成之標準協議的主要條款概要：

|      | 直接供應商                          | 特許專櫃商         |
|------|--------------------------------|---------------|
| 協議年期 | 一至兩年                           | 通常一至三年        |
| 產品   | 提供的一般品牌及／或產品，例如化妝品及配飾及食品及糖果產品。 | 銷售的一般品牌及／或產品。 |

## 業 務

|    | 直接供應商  | 特許專櫃商   |
|----|--|---|
| 對價 | <p>我們一般向直接供應商購入商品，隨後於我們的百貨店及超市向客戶銷售該等商品。</p> <p>一般而言，相關期間(各月第26天至下月第25天)實際購買金額須於相關期間末後15天內確定。隨後，直接供應商須於5天內就結算向我們提供發票，且須於隨後10天內向直接供應商付款。</p> <p>以銀行轉帳方式向供應商支付並結算。</p> | <p>一般而言，特許專櫃商須就其獲得的銷售所得款項支付佣金款項。倘實際每月佣金低於上述最低佣金，我們亦可能收取每月最低佣金。倘實際每月銷售佣金連續六個月低於每月最低佣金，我們有權終止協議。</p> <p>除收取佣金以外，我們亦將向特許專櫃商收取管理費、信用卡交易費、倉儲費、交通費、彼等員工的更衣室費，以及宣傳費。</p> <p>作為減低收款風險的措施，所有特許專櫃銷售均於我們的出納櫃台進行交易。於付款協定時間，通常為按月基準，我們將銷售所得款項(扣除相關佣金、相關費用及開支後)退回特許專櫃商。</p> <p>一般而言，月度實際銷售所得款項及其他相關費用應於月終後20日內計算完成。隨後，特許專櫃商須於5日內就結算向我們提供發票，並於此後10日內支付特許專櫃商。</p> |

## 業 務

|      | 直接供應商  | 特許專櫃商   |
|------|--|---|
| 定價   | <p>一般而言，我們參照建議零售價，為產品自行定價，但某些情況下產品價格亦可能由化妝品及配飾供應商決定。</p>                                     | <p>特許專櫃商就彼等產品設定價格。然而，為維持我們於市場的競爭力，特許專櫃商設定的產品價格不得高於彼等在中國其他門店出售產品的價格。</p> <p>一般而言，特許專櫃商將向我們貴賓客戶就標準價格商品提供特別折扣。特許專櫃商亦可能參與我們的特別推廣活動，詳情及費用安排將由我們之間協定。</p> |
| 保證   | <p>供應商保證彼等產品遵守中國最新法律及法規。供應商亦需要提供款項作為誠意金，有關款項用於就(其中包括)我們因供應商對協議的任何違反(包括但不限於有缺陷產品)彌償我們的虧損。</p> | <p>特許專櫃商保證彼等產品遵守中國適用法律及法規。此外，特許專櫃商須對任何無法達到適用規則及法規及/或侵犯第三方知識產權負責。</p>  |
| 終止權利 | <p>倘我們未能履行協議項下義務(包括但不限於我們未能或延遲向供應商付款，及未能於接獲供應商書面通知七天內修正)，供應商可終止協議。</p>                       | <p>協議內並無有關特許專櫃商終止協議的特定條文。然而，倘特許專櫃商擬終止協議，我們將與特許專櫃商商討，而協議將於達成共識後終止。</p>   |



## 業 務

### 客戶

我們百貨店(包括百貨店內超市)的銷售所得款項產生自於我們百貨店購物的客戶／購物者；而有關銷售所得款項可能來自我們的商品直接銷售或來自特許專櫃商的銷售。零售購物者主要為居住在我們百貨店附近社區及區域的個人，通常以現金、借記卡、預付卡或信用卡支付購物。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度任何一年，概無佔超過我們營業額比例超過1%的個人購物者。就營業額而言，我們於業績記錄期間的大部份營業額來自特許專櫃商。

### 五大特許專櫃商

於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商合共分別佔我們營業額約4.2%、4.3%及4.5%。於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商包括服裝及時裝以及首飾專櫃商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大特許專櫃商分別佔我們營業額約1.4%、1.1%及1.4%。

下表載列我們於業績記錄期間的五大特許專櫃商概況：

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| 特許專櫃商名稱 | 特許專櫃商的業務活動 | 直至截至二零一三年十二月三十一日止年度與本集團的業務關係年期(以年計) | 營業額<br>千港元 | 佔我們營業額的<br>概約百分比<br>% |
|---------|------------|-------------------------------------|------------|-----------------------|
| 特許專櫃商A  | 服裝及時裝銷售    | 9                                   | 17,277     | 1.4                   |
| 特許專櫃商B  | 服裝及時裝銷售    | 5                                   | 10,229     | 0.8                   |
| 特許專櫃商C  | 服裝及時裝銷售    | 1                                   | 9,724      | 0.8                   |
| 特許專櫃商D  | 服裝及時裝銷售    | 4                                   | 8,890      | 0.7                   |
| 特許專櫃商E  | 服裝及時裝銷售    | 4                                   | 6,751      | 0.5                   |

## 業 務

截至二零一四年十二月三十一日止年度

| 特許專櫃商名稱 | 特許專櫃商的業務活動 | 直至截至二零一四年                          |            | 佔我們<br>營業額的<br>概約百分比<br>% |
|---------|------------|------------------------------------|------------|---------------------------|
|         |            | 十二月三十一日止<br>年度與本集團的業<br>務關係年期(以年計) | 營業額<br>千港元 |                           |
| 特許專櫃商A  | 服裝及時裝銷售    | 10                                 | 15,373     | 1.1                       |
| 特許專櫃商C  | 服裝及時裝銷售    | 2                                  | 12,513     | 0.9                       |
| 特許專櫃商F  | 首飾銷售       | 7                                  | 11,890     | 0.9                       |
| 特許專櫃商B  | 服裝及時裝銷售    | 6                                  | 9,770      | 0.7                       |
| 特許專櫃商D  | 服裝及時裝銷售    | 5                                  | 8,437      | 0.6                       |

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| 特許專櫃商名稱 | 特許專櫃商的業務活動 | 直至截至二零一五年                          |            | 佔我們<br>營業額的<br>概約百分比<br>% |
|---------|------------|------------------------------------|------------|---------------------------|
|         |            | 十二月三十一日止<br>年度與本集團的業<br>務關係年期(以年計) | 營業額<br>千港元 |                           |
| 特許專櫃商C  | 服裝及時裝銷售    | 3                                  | 19,388     | 1.4                       |
| 特許專櫃商A  | 服裝及時裝銷售    | 11                                 | 12,876     | 0.9                       |
| 特許專櫃商F  | 首飾銷售       | 8                                  | 11,582     | 0.8                       |
| 特許專櫃商B  | 服裝及時裝銷售    | 7                                  | 10,404     | 0.8                       |
| 特許專櫃商E  | 服裝及時裝銷售    | 6                                  | 7,596      | 0.5                       |

除了特許專櫃商F(即利福集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的控股股東的聯繫人，於截至二零一五年十二月三十一日止年度終止為利福集團控股股東聯繫人，並於業績記錄期間為利福集團一位董事的聯繫人)外，本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商均為獨立第三方。除上文所披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們股東(就董事所知擁有超過5%已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商中擁有任何權益。有關五大特許專櫃商的付款方法，請參閱上文「有關我們百貨店及超市營運的標準格式協議」一段。

## 業 務

### 五大供應商

於業績記錄期間，我們的五大供應商合共分別佔採購總量約23.1%、29.6%及33.2%。於業績記錄期間，我們的五大供應商均來自直接銷售分部，包括化妝品及配飾以及食品及糖果供應商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大供應商分別佔採購總量約7.0%、9.0%及9.8%。

#### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

| 供應商名稱 | 與本集團的主要業務 | 直至截至二零一三年十二月三十一日止年度與本集團的業務關係年期(以年計) | 購買<br>千港元 | 佔我們                                 | 佔我們                |
|-------|-----------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------|
|       |           |                                     |           | 總購買的<br>概約百分比<br>(不包括<br>餐廳業務)<br>% | 總購買的<br>概約百分比<br>% |
| 供應商A  | 提供化妝品及配飾  | 7                                   | 18,374    | 8.0                                 | 7.0                |
| 供應商B  | 提供食品及糖果   | 6                                   | 14,649    | 6.4                                 | 5.6                |
| 供應商C  | 提供化妝品及配飾  | 9                                   | 11,614    | 5.1                                 | 4.5                |
| 供應商D  | 提供化妝品及配飾  | 5                                   | 8,069     | 3.5                                 | 3.1                |
| 供應商E  | 提供化妝品及配飾  | 9                                   | 7,563     | 3.3                                 | 2.9                |

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度

| 供應商名稱 | 與本集團的主要業務 | 直至截至二零一四年十二月三十一日止年度與本集團的業務關係年期(以年計) | 購買<br>千港元 | 佔我們                                 | 佔我們                |
|-------|-----------|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------|--------------------|
|       |           |                                     |           | 總購買的<br>概約百分比<br>(不包括<br>餐廳業務)<br>% | 總購買的<br>概約百分比<br>% |
| 供應商A  | 提供化妝品及配飾  | 8                                   | 25,285    | 9.9                                 | 9.0                |
| 供應商C  | 提供化妝品及配飾  | 10                                  | 21,961    | 8.6                                 | 7.8                |
| 供應商B  | 提供食品及糖果   | 7                                   | 19,712    | 7.7                                 | 7.0                |
| 供應商E  | 提供化妝品及配飾  | 10                                  | 8,422     | 3.3                                 | 3.0                |
| 供應商D  | 提供化妝品及配飾  | 6                                   | 7,921     | 3.1                                 | 2.8                |

## 業 務

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| 供應商名稱 | 與本集團的主要業務 | 直至截至二零一五年十二月三十一日止年度與本集團的業務關係年期(以年計) | 購買<br>千港元 | 佔我們<br>總購買的<br>概約百分比<br>(不包括<br>餐廳業務)<br>% | 佔我們<br>總購買的<br>概約百分比<br>% |
|-------|-----------|-------------------------------------|-----------|--|---------------------------|
| 供應商A  | 提供化妝品及配飾  | 9                                   | 28,382    | 10.6                                       | 9.8                       |
| 供應商C  | 提供化妝品及配飾  | 11                                  | 27,952    | 10.5                                       | 9.7                       |
| 供應商B  | 提供食品及糖果   | 8                                   | 14,484    | 5.4  | 5.0                       |
| 供應商F  | 提供化妝品及配飾  | 11                                  | 13,248    | 5.0  | 4.6                       |
| 供應商G  | 提供化妝品及配飾  | 1                                   | 11,738    | 4.4  | 4.1                       |

本集團於業績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們股東(就董事所知擁有超過5%已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大供應商中擁有任何權益。有關五大供應商的信貸期及付款方法，請參閱上文「有關我們百貨店及超市營運的標準格式協議」一段。

### 季節性

我們的直接銷售及特許專櫃銷售受季節性波動影響。我們的大部分銷售通常於十一月至下一年二月期間錄得，並覆蓋主要節日及假期，例如農曆新年及聖誕節。由於有關波動的影響，在同一財政年不同期間或不同財政年度不同期間進行銷售及經營業績的比較未必有意義，且不可依賴作為我們的業績指標。於業績記錄期間，我們可調整存貨水平以迎合傳統購物季節商品需求增加，因此並無經歷商品供應短缺。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年一月、二月、十一月及十二月四個月期間，銷售所得款項(除稅後)約37.5%、39.0%及37.1%。

### 門店管理

我們百貨店的各銷售部門的日常運作(包括購貨及存貨控制)主要由我們的銷售部門進行，並由副門店經理或主管部經理整體監督。將編製定期銷售報告，以協助管理層密切監察百貨店運作。資料將包括就個別部門/購物樓層、每日、每週、每月及按年比較、客流、每日平均客流以及逗留及購物比率的銷售分析。

## 業 務

上述分析協助管理層及時回應市場變動，並採取任何必要措施，以制定策略改善百貨店整體表現。我們的百貨店銷售部經理繼而負責實施及監察遵守本集團採納的各項策略。彼等的工作包括設計百貨店佈置、貨品陳列以至舉辦推廣及特價促銷活動。

就我們百貨店的整體管理而言，我們發起及統籌店內整體宣傳活動，不時檢討商品組合、定價及貨品質素。

我們百貨店的營業時間通常為星期一至日上午十時至下午十時。全職員工(不包括特許專櫃商僱用的員工)數目按門店而有所不同，於二零一五年十二月三十一日介乎125至567名僱員。我們大部分員工為我們直接銷售專櫃的銷售人員以及支援及行政員工。各百貨店由副門店經理或部門經理管理，負責該店的運作及日常管理。此外，監視鏡頭及我們百貨店的保安員工監控百貨店的安全。

我們亦可能不時進行百貨店翻新。我們一般自三家承包商取得報價，挑選一家為翻新承包商，亦可能聘用設計公司為我們設計翻新佈局。我們的銷售部門亦可能要求就百貨店佈局作小型翻新，例如合併兩間門店面積以配合可能需要較大門店面積的若干特許專櫃商要求。就若干大規模翻新工程而言，如需要時我們將向相關政府機關取得批准。

儘管就我們的百貨店進行主要翻新並無固定政策，全年均進行改善及維護工程。於業績記錄期間，上海久光店、蘇州久光店及大連久光店各自的年度維護資本開支各介乎約人民幣5百萬元至人民幣10百萬元。

我們各間百貨店的樓面佈局及商品／品牌組合均經挑選且可能根據當地消費偏好改變。我們所有百貨店均配有包括保安及火警監測系統、銷售點查核系統、中央空調、扶手電梯等設施，與經營統一連鎖百貨店的一般標準一致。

### 付款安排

我們的百貨店出售商品，以現金、借記卡、預付卡或信用卡付款。因此，本集團於零售業務面臨的壞賬微乎其微。

## 業 務

我們的百貨店均設有由我們的員工操作及控制的出納櫃檯，以收取商品付款。為盡量減低收賬風險，客戶在百貨店的付款均在該等出納櫃檯收取。由於每種商品均有其各自獨一無二的項目代碼，故客戶在百貨店內購物時，收銀員會將型號或項目代碼輸入電腦化記錄保存系統，系統則將該等購物記錄為本集團的銷售數據。

我們的業務屬於現金交易性質，因此我們實行政策及程序，確保對現金流量及銷售收款進行必要的記錄。例如，現金收款每日存入我們的銀行賬戶。各百貨店的出納部每日進行對賬，將銷售數據與現金及信用卡收款、借記卡及預付卡收款進行對賬，以確認所得營業額，並確保銷售數據與現金收款及信用卡收款、借記卡及預付卡收款並無差異。

### 客戶服務

我們透過百貨店的客戶服務中心，就顧客的建議或投訴提供直接的溝通渠道。

此外，我們一般於百貨店提供以下服務以提升購物體驗以及向購物人士／客戶提供的服務質素：

- 停車
- 免費更換非折扣商品
- 禮品包裝
- 育嬰室
- 免費無線網絡連接

### 消防合規

作為我們為確保符合消防安全措施的一部分，我們每年於百貨店進行一至兩次模擬消防演習。作為新入職員工培訓的一部分，彼等會獲提供消防安全培訓及不時的額外培訓。我們的員工不時巡邏百貨店消防出口，以確保消防安全通道無阻。

### 存貨管理、資訊科技系統及品質控制

#### 存貨管理

我們的百貨店及超市銷售部釐定整體採購策略及監督採購團隊。百貨店及超市銷售部開發品牌及採購策略、建立及管理與主要特許專櫃商及其他商品供應商的關係、

## 業 務

維持品牌及供應商數據庫，幫助我們識別未在百貨店及超市銷售的品牌及供應商，以及發出選擇特許專櫃商及其他商品供應商的指引。我們百貨店及超市的銷售部亦負責其他事宜，例如開發新百貨店及超市、規劃商品及品牌組合及樓面佈局、接觸潛在特許專櫃商及其他商品供應商並與彼等磋商。我們百貨店及超市的銷售及市場部管理門店存貨、發展及管理與門店特許專櫃商的關係、組織門店層面的營銷及推廣活動，以及進行特定門店的市場研究。

我們董事相信，供應商及特許專櫃商的質素在分銷鏈上擔當重要角色，我們已採納有關選擇供應商及特許專櫃商的政策。我們定期進行市場研究及與多間供應商會面。於選擇供應商及特許專櫃商時，我們將探索其在產品品質、所提供產品定價、其所提供售後服務及推廣備份上的可靠程度等因素。就新品牌而言，我們將考慮有關品牌有否任何營銷計劃及政策，我們亦將內部討論有關品牌是否適合及配合我們的久光品牌。銷售部門將每星期與我們的副門店經理或部門主管經理進行會議，以報告銷售表現及討論任何改善計劃，而副門店經理或部門主管經理將每月與營運總監及行政總裁進行會議，以討論每間百貨店的經營及銷售表現。我們亦將自行進行市場研究，以及時了解競爭對手活動，幫助我們提升，並吸引新客戶及／或競爭對手的現有客戶。

大部份產品的直接供應商及特許專櫃商一般將須遵守我們的標準條款及條件。此外，我們將監察各特許專櫃商所得銷售，倘其銷售證實無法令人滿意，或其銷售未達到特許專櫃商協議所規定最低佣金，我們或會在可能的情況下行使終止我們合作的合約權利。

就直接銷售而言，我們按估計存貨週轉天數基準採納「安全存貨水平」及「先入先出」存貨政策，以確保我們百貨店及超市倉庫維持最佳存貨水平。就特許專櫃銷售而言，我們並無承擔任何存貨風險。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，存貨週轉天數分別約為54.9天、55.0天及47.4天。就我們的直接銷售商品而言，我們一般採納清空策略，例如提供產品銷售折扣(即超市的食品產品)，以在其使用期限前清貨。

### 資訊科技系統

我們的資訊科技系統規管我們的業務及經營範疇。我們設有自家資訊科技部管理該系統。我們董事認為在我們的零售網絡正不斷擴展時，我們的系統對監控及分析我們的經營效率，以至確保保持經營效率表現至關重要。

## 業 務

於最後實際可行日期，每間營運中的百貨店及超市內均設有獨立店內伺服器，實時記錄其財務及經營數據。我們的管理層及相關部門可獲得並分析來自零售及財務管理系統的數據，以管理百貨店及超市及開發未來策略。

我們的零售管理系統管理基本的日常零售營運，包括採購、銷售、倉儲、直接供應商及特許專櫃商管理、銷售及採購預算、審核及結算。該系統確認因特別促銷及貴賓客戶計劃或其他折扣而作出的零售價格調整。

通過自零售管理系統收集數據，我們的僱員可製作有關營業額、利潤、單價的每日、每月或年度銷售或財務報告以及進行所需的營運分析。一般而言，我們管理層將有權取得所有百貨店及超市的數據，而各分部的僱員僅可取得其部門的資料。財務管理系統的另一主要範疇是銷售點系統的使用，該系統記錄銷售及編製發票，協助員工每日對銷售數字進行對賬。

我們亦設有系統管理貴賓客戶資料，包括J's Club卡、超市會員卡及聯營信用卡管理、與貴賓客戶的溝通、貴賓客戶消費分析及貴賓客戶禮品、促銷及折扣管理。

### 百貨店及超市的質量控制

我們相當著重產品品質。就我們的直接銷售而言，我們每間百貨店及超市有一支員工團隊負責檢查貨品於送貨時的狀況，而訂購商品的銷售部門負責檢查貨品於備貨作展示及／或儲存前的質量。員工亦定期檢查展示及／或儲存中的貨品狀況，以確保並無出售受損或過期產品。就於我們百貨店內超市或獨立超市的產品而言，我們會進行更嚴格的產品檢查，包括有關產品是否過期及有關產品的標籤是否準確及遵守相關規例。就特許專櫃銷售而言，我們每名特許專櫃商有責任聘用其自有員工及就所出售商品及所提供服務維持我們可接受的品質標準。



## 業 務

### 營銷及推廣

#### 營銷

我們每月或每年制定營銷計劃。我們進行市場研究以收集有關消費者行為及客戶對百貨店及超市各種營銷戰術的反饋等事宜的市場數據。該等市場調查一般透過訪問我們百貨店或超市各層客戶進行。客戶解答問卷所涵蓋範圍包括我們百貨店或超市所提供商品的定價及種類、所派發推廣材料的有效性以及與競爭對手的比較。所收集資料其後用作制定營銷策略的參考資料。除調查外，我們亦檢討就主要活動及特別情況(例如週年銷售及於聖誕及農曆新年時)而舉行的推廣促銷的有效性，以進一步提升我們日後的表現。

為有助推廣百貨店形像及將我們各百貨店定位為「目標」門店，我們於報紙及直郵刊登廣告，惟我們一直邁向數碼營銷，例如透過手機應用程式寄發廣告。我們亦在網站發佈消息，使客戶及時了解最新促銷活動及新信息。

#### 店內廣告

就店內燈箱廣告而言，補充廣告通常放置於百貨店內特許專櫃附近。視乎廣告位置，除初步廣告費外，我們向特許專櫃商及供應商收取不同贊助費。

### 銷售推廣

#### 推廣活動

自二零一一年起，我們每年為上海久光店及蘇州久光店聯合舉辦「久光高爾夫球公開賽」以推廣我們的門店形象以及推廣於我們百貨店銷售的若干運動及其他贊助品牌。其他推廣活動包括美食節、時裝表演、男女時裝及配飾的名人支持活動。我們利用該等活動以增加我們百貨店的客流量。

#### 季節性銷售

我們每個夏季及冬季透過夏季銷售及冬季銷售進行銷售活動(包括農曆新年銷售及存貨清貨銷售)，我們門店於有關期間就幾乎所有商品提供折扣。

## 業 務

本集團銷售跟隨中國傳統購物季節模式，於聖誕及農曆新年前後錄得較高銷售比例。

除定期銷售活動外，我們亦於百貨店或超市舉行不同主題的特別推廣活動以吸引客戶。該等活動包括春節、中秋節、日本節日、福袋促銷、聖誕節促銷、母親節促銷、兒童節促銷以及每間百貨店的週年銷售。於該等活動期間，指定商品項目有特別折扣，而客戶享有禮品獎勵、幸運抽獎及遊戲。視乎推廣活動，我們的百貨店或超市內特許專櫃商獲邀參與，例如，為我們於營銷活動中所產生成本及開支提供資金或按特別價格提供獨家挑選項目。

### 私人銷售

我們的百貨店定期於其活動大廳私人銷售若干品牌，以進一步增加我們的商品種類。

### 忠誠計劃

持有我們J's Club卡的貴賓客戶於我們百貨店若干專櫃享有5%折扣，持有超市會員卡的貴賓客戶於若干日子可在超市享有5%折扣。J's Club成員及超市會員會獲得購物帶來的獎賞累計積分以兌換禮品獎賞。我們亦已於我們的百貨店引入聯營信用卡以提升客戶忠誠度。持有聯營信用卡的貴賓客戶亦於我們百貨店若干專櫃購物享有5%至10%的折扣，彼等亦可不時享受我們與發卡銀行間協議進行的促銷優惠。我們相信申請我們J's Club卡、超市會員卡或聯營信用卡的客戶將為經常購物者。我們不時向貴賓客戶群不時寄發營銷及宣傳資料以及提供額外購物優惠及邀請客戶參與特別活動。我們相信透過我們J's Club卡、超市會員卡及聯營信用卡推行的貴賓客戶計劃將在我們的百貨店及超市取得成功，有效促進客戶忠誠度並刺激於我們百貨店及超市的購買，而未來可能推行的其他聯營信用卡可有助進一步擴大我們的貴賓客戶群。

一般而言，每位客戶出示身份證，並於我們百貨店單日消費最低達到人民幣2,000元，即有權申請J's Club卡。一般而言，客戶出示身份證，並於超市單日消費最低達到人民幣500元，即有權申請超市會員卡。我們的董事相信，貴賓客戶計劃可能是目前在上海、蘇州及大連連鎖百貨店最具吸引力的客戶忠誠計劃之一，可同時提供購物折扣及積累獎賞積分。

## 業 務

### 預付卡

預付卡於上海久光店及蘇州久光店有售。客戶所購買之預付卡於發卡後三年內有效。客戶購買此等不同金額之預付卡可於之後用於購買商品。若持卡用戶希望購買超過卡中現金額度之貨品，則需支付商品價格與卡內額度之差價。來自預付卡銷售之現金額記錄於合併財務狀況表之「貿易及其他應付款項」一項，且直至客戶使用預付卡購物為止，並不被確認為營業額或銷售所得。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度售出的預售卡分別為約205.2百萬港元、164.0百萬港元及187.2百萬港元。於二零一五年十二月三十一日，已售預付卡之未付款項為約118.0百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止三年，贖回的預付卡金額分別約為184.4百萬港元、166.3百萬港元及181.5百萬港元，分別相當於總銷售所得款項(除稅後)約5.1%、4.3%及4.8%。於業績記錄期間，由於我們將容許客戶在預付卡存在未動用結餘的情況下於屆滿日期延長使用期，故我們並無來自預付卡的已沒收收入。我們已實施控制措施以確保遵守有關發出、銷售及使用預付卡的相關中國法律及法規，包括登記購買預付卡名稱的規定。

### 我們的擴展計劃

我們有意擴展我們的「利福」百貨店及於中國的市場份額，就此已不時探索投資機會。鑒於我們的策略為經營向客戶提供一站式購物體驗的大型百貨店以及將我們各百貨店建立為門店所在城市或地區的長期地標，我們採用自有物業業務模式。此外及如可能，我們傾向選擇透過收購土地及於地盤上建設自有百貨店的自行建設方法。

我們的大寧項目位於閘北區(其後於二零一五年十一月合併至上海靜安區)並鄰近地鐵站。我們已就我們的大寧項目進行可行性研究，包括但不限於上海百貨店市場的一般分析、我們大寧項目鄰近地區的競爭及交通網絡的詳細研究、以及我們大寧項目建設規劃及經營模式的可行性分析。上海久光店所在的靜安區是位於上海市中心的上海中心區之一。我們認為，相鄰靜安區(彼時閘北區為不同的分區)的閘北區可受益於靜安區的增長及發展，且閘北區本身亦逐漸成為越來越受城市居民青睞的地區。我們亦認為我們的大寧項目亦可享受作為先行者的優勢，乃因大寧項目鄰近地區現時並無具規模的百貨店及購物商場。因我們於考慮當時於上海的發展計劃時亦計劃開發一座具規模的商業／購物綜合體，我們認為閘北區將符合我們的發展策略，乃因其能夠向

## 業 務

我們提供具規模的地塊以開發成為具規模的商業／購物綜合體。考慮該等因素後，我們相信大寧項目落成後將成為閘北區的地標。因此，我們於二零一一年收購靜安土地。閒置地盤開發及建築工程於二零一三年展開。大寧項目計劃於二零一八年十二月竣工。閘北區現時已合併至靜安區，故我們認為大寧項目所在區域的增長潛力將能夠更好地實現。

大寧項目將於約50,153平方米的地盤上興建，建築面積預期約為348,337平方米。大寧項目計劃用作商業及辦公室用途，地面面積約179,116平方米(包括約98,019平方米用作商業及其他用途以及約81,097平方米用作辦公室用途)及地下室面積約169,221平方米(地下層區域，用作商業及其他用途)。

預期大寧項目將設有兩棟20層辦公大樓及一棟6層地面及4層地下的零售綜合大樓。零售綜合大樓的1號地下室擬用作零售用途，而零售綜合大樓的2號地下室至4號地下室計劃主要用作停車場、電力供應及水加工的廠房設施以及其他相關支援設施。大寧項目將設有我們於上海的第二間久光品牌百貨店(「第二間上海久光店」)，其將位於零售綜合大樓，而餘下的零售空間將作為購物商場營運，設有補充我們第二間上海久光店的品牌及零售商。

下表載列我們大寧項目建設計劃詳情：

| 建設計劃狀況(附註)                      | 預計總樓面面積<br>(附註)<br>平方米 | 預計竣工日期<br>(附註) | 預計成本<br>(附註)<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|
| 收購土地使用權<br>(佔地面積約50,153<br>平方米) | —                      | —              | 2,557                  |
| 地下層區域                           | 169,221                | 二零一七年十一月       | 1,581                  |
| 辦公樓                             | 81,097                 | 二零一七年七月        | 785                    |
| 商業購物綜合樓                         | 98,019                 | 二零一八年十二月       | 943                    |
| 扣除財務成本前之估計投資總額                  |                        |                | <u>5,866</u>           |

## 業 務

附註：關於建設、預計總樓面面積、預計竣工日期及預計成本均基於中國監管部門的建設批准及管理層評估。

大寧項目的估計總投資成本在扣除財務成本前約為人民幣5,866百萬元，將由內部資源及銀行借款提供資金。收購土地使用權產生的成本約為人民幣2,557百萬元，已於二零一二年悉數償付。於二零一六年四月三十日，已產生建築成本約人民幣672.7百萬元。於二零一六年四月三十日，大寧項目的餘下估計投資成本(包括建築成本)約為人民幣2,636.3百萬元。我們的銀行結餘及現金及現有未動用銀行融資於二零一六年四月三十日約為4,123.1百萬港元，預期將足夠為有關未償付成本提供資金。此外，本集團亦計劃於獲相關部門授予銷售許可後出售部分或所有兩棟辦公樓。基於本集團的預測以及假設該兩棟辦公樓可按現時市價出售，本集團將能夠變現大量現金，將有助於改善大寧項目及本集團整體的現金流量。按此基準及假設大寧項目餘下零售部分將持作出租用途(包括將用於經營我們第二間上海久光店的區域)，該項投資的回報期將縮短至約15年。作為大寧項目餘下零售綜合體的業主，假設第一年出租率為85%，我們預測其將能夠產生足夠現金以覆蓋經營成本並因此於首個全年的營運中取得正面的未扣除利息支出與融資成本、稅項、折舊及攤銷前之盈利(「EBITDA」)及於第二個全年營運中取得純利。

作為大寧項目零售綜合體中的許多零售商之一，我們的第二間上海久光店的定位將與我們現有的上海久光店(單獨佔用整個場地)稍有不同。基於本集團的預測及假設其就佔用店舖場地經營店舖而支付租金，我們預計第二間上海久光店將於開始營運後的首個全年年底前取得EBITDA平衡，並於其開始營運後的第二個全年取得純利。

上海的龐大零售市場及客戶強勁消費力使上海從其他中國零售市場脫穎而出。根據灼識諮詢報告，上海百貨店行業零售銷售價值由二零一零年約人民幣907億元增加至二零一五年約人民幣974億元，複合年增長率約為1.4%。零售銷售價值於二零一三年約為人民幣1,002億元的高峰。上海作為國際貿易中心、國際金融中心、國際航運中心及國際經濟中心，於二零一五年在所有中國城市當中國內生產總值最高。根據經濟發展，上海的人均可支配收入亦為所有中國城市當中最高。因此，上海佔有中國百貨店市場一大份額，於二零一五年約為8.2%。於二零一五年按零售銷售價值計算，上海久光店在上海百貨店市場中排名第三，但上海久光店的市場份額僅為2.4%。我們的董事認為此正面顯示了上海零售市場規模及容量；以及本集團進軍該市場以獲得更多銷售及增加市場份額的潛力。

根據灼識諮詢報告，上海百貨店行業的零售銷售總值已於二零一五年達到約人民幣974億元，與二零一四年相比年增長率約為2.0%。上海百貨店行業的零售銷售價值預計將於二零二零年達到約人民幣1,130億元，從二零一五年至二零二零年的複合年增長率約為3.0%。上海百貨店行業未來的預期持續增長乃基於以下市場驅動因素：第一，如上所述，上海的本地生產總值及人均可支配收入為二零一五年中國所有城市中最高。上海經濟及購買力的持續增長預計將刺激百貨店行業持續增長。第二，對優質商品的消費結構升級以及該等商品大部分乃通過線下渠道(如百貨店)購買。第三，百貨店所提供的休閒體驗預計亦將刺激行業進一步增長，乃因該體驗(網上所無法提供)可

## 業 務

滿足消費者的社交需求。此外，百貨店能夠提供不同類型的推廣活動以吸引消費者，而不僅僅是網上平台最為常見的價格折扣。因此，預計上海百貨店行業於預測期間將保持增長。

本集團首間百貨店上海久光店於二零零四年在上海開店。截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海久光店獨自錄得營業額及毛利分別約899.6百萬港元及647.3百萬港元。大寧項目將為我們於上海的第二個百貨店項目。利用我們於上海經營百貨店超過10年的經驗，及鑒於大寧項目距離上海久光店五公里(距離我們上海久光店八個地鐵站，預計需約35分鐘)，我們相信，大寧項目將不會蠶食上海久光店的銷售，反而可增加我們於上海的立足點。此外，我們董事認為，通過大寧項目進一步增加我們於上海市場的存在度，與我們確保具有吸引力的零售位置以在附近地區打造地標性位置的企業願景非常一致。我們的大寧項目將不僅包括本集團在上海的第二家百貨商店，該項目預計將成為一個由具有一定規模的零售物業與寫字樓組成的商業綜合體開發項目。

上海是中國人口最多的城市，截至二零一五年十二月三十一日人口約24.2百萬人，上海外環線內城鎮面積約為660平方公里。根據上海市統計局，二零一五年上海城鎮居民的人均可支配收入約為人民幣52,962.0元，與二零一四年相比年增長率約為8.4%。上海的百貨商店市場分散，擁有眾多市場參與者。如上所述，儘管上海久光按零售銷售價值計在上海百貨商店市場中位列第三，上海久光的市場份額僅約佔2.4%，說明上海百貨商店市場規模及容量龐大。此外，根據灼識諮詢報告，儘管百貨商店市場在類似上海的發達城市已相對成熟，但於二零二零年上海百貨商店產業零售銷售價值預計達到約人民幣1,130億元，二零一五至二零二零年複合年增長率約為3.0%，上海的百貨商店業在可預見未來預計保持穩定增長。另外，我們認為閘北區毗鄰靜安區(當時

## 業 務

閘北區為不同區)，可從靜安區的增長及發展中獲益，未來幾年內增長潛力巨大。鑒於我們大寧項目附近並未有具有一定規模的百貨商店或購物商場，我們認為閘北區百貨商店市場擁有巨大潛力。根據上海市商務委員會，大寧商業區消費品零售銷售價值增長率於二零一五年上半年約為**11.6%**。鑒於上海總體百貨商店行業之規模及增長，消費者強勁的消費能力和閘北區不久未來百貨商店市場的增長潛力，我們相信我們的大寧項目可以讓我們把握住上海百貨商店市場特別是閘北區的增長機遇。此外，上海久光店財務表現一致，儘管上海零售市場競爭越趨激烈，我們的董事認為我們的大寧項目將不會對上海久光店的銷售產生直接競爭。相反地，預計我們的大寧項目可進一步提升我們的品牌價值及於上海百貨店市場的市場份額以及對上海其他百貨店或購物商場的競爭力。

我們已與多個本地及國際品牌建立工作關係。於二零一五年十二月三十一日，本集團有**1,144**間特許專櫃商，而我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的十大特許專櫃商與我們建立業務關係年期介乎**2**年**11**年。

我們的久光品牌為中國長三角地區知名百貨店品牌，根據灼識諮詢報告，於二零一五年，上海久光店就零售銷售價值在上海百貨店市場排名第三，所佔市場份額約為**2.4%**，而蘇州久光店就零售銷售價值在蘇州百貨店市場排名第四，所佔市場份額約為**2.7%**。

經計及上述理由及因素後，我們對達成本集團的擴展計劃充滿信心，並對本集團的未來財務表現態度正面。

本集團將保留對該零售綜合體(包括若干地下層區域)的擁有權以經營我們於上海的第二家久光百貨店，管理層擬在獲得中國相關主管部門授出的銷售許可後，出售部分或全部兩幢辦公大樓。倘我們於竣工後出售或出租此商業綜合體的任何部分(百貨店營運或補充我們百貨店營運的部分除外)予第三方，我們須遵守新公司不競爭契約之條款。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節。

## 業 務

截至最後實際可行日期，我們並無任何其他收購目標。

### 瀋陽久光店

瀋陽久光店於二零一三年十月開始營運。於我們在二零零六年收購瀋陽土地以開發瀋陽久光店前，我們已對瀋陽進行足夠的可行性研究，且瀋陽於彼時被認為是經濟快速增長及為強勁的零售市場。該可行性研究已計及經濟因素，然而，與我們進行可行性研究時的期望及原先市場預期相反，由於宏觀經濟因素及當地市場供應過剩，瀋陽的經濟狀況及零售市場於其後年份疲弱。如本上市文件「行業概覽」一節所述，中國百貨店行業遇到中國經濟增長放緩、新零售業態的影響以及勞工及房地產成本增加的挑戰。

自瀋陽久光店於二零一三年十月開店以來，其於瀋陽不斷面臨充滿挑戰且不斷惡化的營運環境、經濟活動縮減、零售空間供應過剩、當地客戶消費力弱以及脆弱的消費者情緒。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，瀋陽久光店經歷經營虧損，主要由於其營業額無法彌補經營開支，經營開支包括銷售成本、其物業及設備的折舊及攤銷以及員工成本。預計未來瀋陽的經濟將長期放緩，本集團處於策略考慮，為將集團資源重置於更具前景的門店或商業區，於二零一五年十二月關閉瀋陽門店。事實上，由於當地經營環境艱難，自二零一三年起，瀋陽內多間大小及規模與瀋陽久光店相若的其他百貨店亦已關店。

我們擁有瀋陽土地及位於其上的物業，含地上四層及地下三層的商業建築總樓面面積約115,182.39平方米，位於中國遼寧省瀋陽瀋河區中街路68號。於最後實際可行日期，瀋陽久光店被撤離及關閉而物業一直空置。我們董事仍在考慮關於利福廣場的未來用途，倘本集團決定於分拆完成後更改瀋陽物業之用途為其他用途，新公司不競爭契約下有關更改用途之條款將適用於瀋陽物業。鑒於此種情形，本集團將根據新公司不競爭契約之要求就收購相關物業向利福地產集團發出要約，其價格相當於獨立物業估值師所釐定的相關物業公平估值。倘該要約被利福地產獨立董事會委員會及(如必要)利福地產獨立股東拒絕，本集團將有權處置、持有或使用相關物業作其他用途。倘我們決定日後進一步開發瀋陽物業或重新營業，我們董事須確保我們遵守相關法律法規，並獲得關於瀋陽物業的所有相關許可及物業證書。



## 業 務

### 於聯營公司之投資

我們於下列聯營公司中擁有權益：

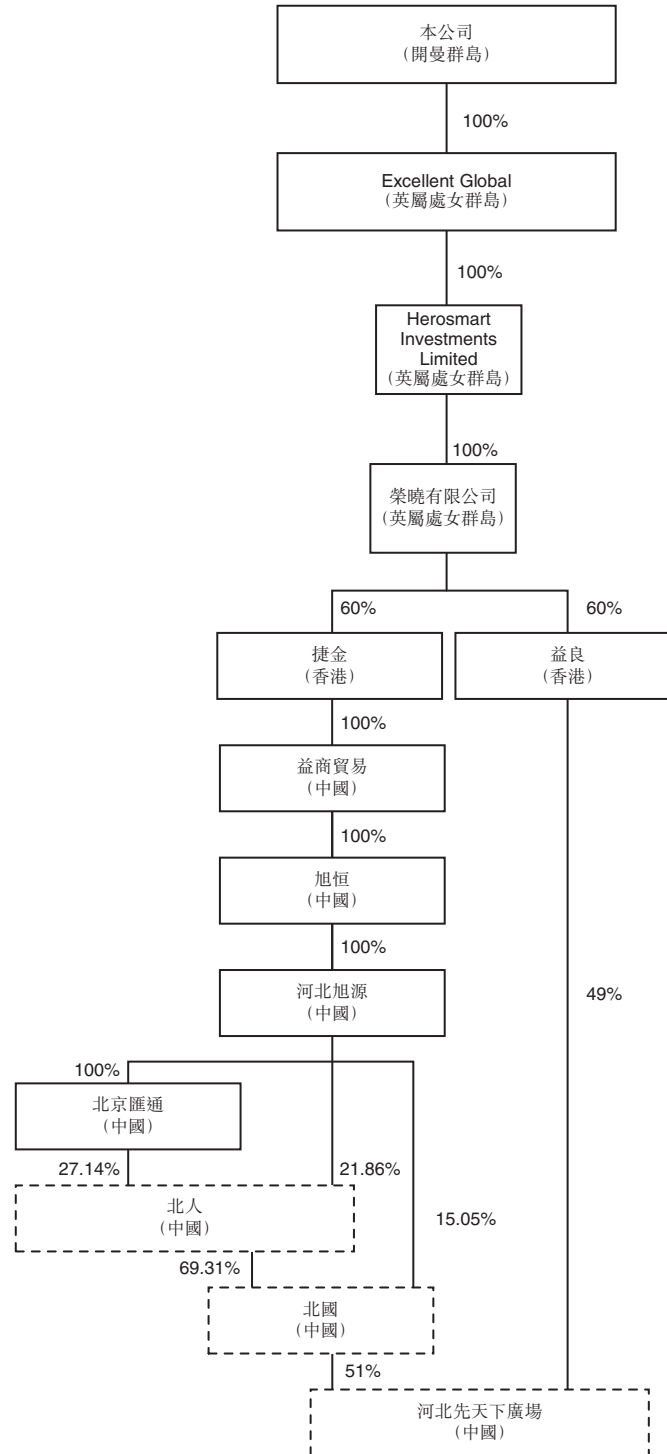
| 實體名稱         | 業務結構形式 | 成立／註冊地點／國家 | 主要經營地點 | 本集團持有之已發行股本／註冊資本面值百分比        | 持有投票權百分比                     | 主要活動                      |
|--------------|--------|------------|--------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 北人(附註1)      | 註冊成立   | 中國         | 中國     | 49%                          | 49%                          | 從事百貨店、超市及物業租賃業務之集團公司之投資控股 |
| 河北先天下廣場(附註2) | 註冊成立   | 中國         | 中國     | 二零一三年及二零一四年：48%<br>二零一五年：49% | 二零一三年及二零一四年：48%<br>二零一五年：49% | 中國零售業務                    |
| 龍信有限公司       | 註冊成立   | 香港         | 中國     | 50%                          | 50%                          | 在中國從事食肆經營之公司之投資控股         |

附註：

- (1) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團持有60%權益之附屬公司捷金間接持有北人49%股本權益。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團進一步購入河北先天下廣場1%之股權，其對價為13,360,000港元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團持有60%權益之附屬公司益良分別持有河北先天下廣場48%、48%及49%股本權益。此外，51%的河北先天下廣場股權由北人非全資附屬公司間接持有。

## 業 務

下表為本集團於北人集團投資的簡化示意圖：



附註：北人、北國及河北先天下廣場為北人集團旗下公司。

## 業 務

### 北人集團

我們已於二零零八年及二零一零年對北人集團(一間總部位於中國河北省石家莊的領先零售商)作出股權投資，以致我們投資於北人集團。然而，我們對北人集團業務、營運或財務政策並無控制權。我們相信該投資已擴大我們對中國河北省百貨店市場(我們過往並無接觸該市場及並無相關經驗)的接觸面，因而本集團及北人集團可利用各自於中國零售市場的經驗。

北人集團於二零零零年成立，為二零一二年中國五百強企業之一。北人集團聘用超過30,000名員工。北人集團為一間總部位於中國河北省石家莊的領先國有零售集團，其零售業務包括百貨店及購物商場經營、超市及電器及消費電子產品。於二零一五年十二月三十一日，北人集團經營的零售面積合共約為1.3百萬平方米，涵蓋18間百貨店、39間超市及多間商舖及零售點，專注於銷售電器、消費電子產品及黃金及珠寶。北人集團大部分經營業務均位於石家莊市。北人集團的百貨店及零售業務位於石家莊市，於中國河北省其他地區(如保定、行唐、清河及邢臺)亦有若干經營業務。北人集團的百貨店包括河北先天下廣場擁有的先天下廣場，為一座位於石家莊總建築面積達約162,151平方米的購物中心。

與我們的自有百貨店營運類似，視乎各門店的規模及位置，北人集團的百貨店及購物廣場亦透過特許專櫃安排及直接銷售進行各種銷售。儘管其大部份較小型門店專注於中端市場項目零售，北人集團的旗艦店(包括先天下廣場及北國商城)提供各種高端國際品牌商品。

我們亦於北人集團三間投資公司(包括北人、北國及河北先天下廣場)中擔任董事職務。我們於北人集團的董事會代表使我們能不時獲提供北人集團的營運及財務資料，使我們作為北人集團的投資者在並無直接參與其營運的情況下仍可對北人集團的發展保持了解。

## 業 務

下表載列了於最後實際可行日期，本集團於北人集團下列公司之董事會代表：

| 公司名稱    | 來自本集團的<br>北人集團董事 | 註冊資本             | 主要業務            |
|---------|------------------|------------------|-----------------|
| 北人      | 劉鑾鴻先生<br>潘福全先生   | 人民幣<br>800百萬元    | 投資控股公司          |
| 北國      | 劉鑾鴻先生<br>潘福全先生   | 人民幣<br>603.26百萬元 | 百貨店、超市及<br>零售業務 |
| 河北先天下廣場 | 劉鑾鴻先生<br>潘福全先生   | 人民幣<br>55百萬元     | 零售業務            |

考慮到北人集團於近年的穩定財務表現以及我們與其管理團隊的長期關係，我們預計於可見未來將維持我們現時於北人集團的投資。

### 北人集團的購物商場及百貨店

北人集團的百貨店銷售多類產品，包括但不限於運動服飾、辦公服飾、休閒服飾、服裝、內衣、鞋類、奢侈設計師商品、珠寶、配飾、化妝品、皮具、玩具、兒童服飾、家用電器、電腦、數碼相機、手錶、床及床墊等。此外，北人集團的百貨店擁有多樣的餐飲選擇，菜式包括但不限於中國火鍋、快餐、日式拉麵、咖啡店、麵包店、茶館等。北人集團的百貨店擁有其個人網站，展示各商場內設有的品牌及餐廳的資訊。網站亦包括資訊更新、各樓層、入口的簡介以便客戶與客戶服務台聯繫，並為有意僱員提供招聘信息以及生活相關博文。此外，網站為多個品牌提供廣告，展示百貨店建築的圖片，提供促銷信息更新及發佈其店鋪提供的新產品。

儘管北人集團於石家莊擁有廣泛的網絡及最大的市場份額，北人集團仍繼續通過其市場推廣投入(如會員俱樂部)努力發展。俱樂部為其會員提供促銷優惠活動及折扣，以及多層次的客戶忠誠計劃。就客戶忠誠計劃而言，客戶視乎其於北人集團百貨店(任何北人集團連鎖店)的總消費額而合乎資格成為不同等級的貴賓客戶。不同等級提供不同的促銷優惠及折扣。部分百貨店設有會員專用區。

## 業 務

根據灼識諮詢報告，石家莊為河北省的省會，亦為京津冀地區的重要城市之一。根據灼識諮詢報告，北人集團百貨店業務於二零一五年的零售銷售價值約達人民幣68億元，於石家莊的市場份額約為47.2%。

北人集團最為知名的百貨店及購物商場包括如下：

### 北國商城



北國商城為位於石家莊市由北人集團經營的購物商場。北國商城於一九九六年開業，且為河北省領先的零售企業之一。北國商城包括百貨店、餐廳及其他娛樂設施。北國商城提供的商品包括(其中包括)電子產品、家庭用品、辦公室用品、珠寶、食品及副食品、時尚產品以及國際品牌精品及化妝品店。根據灼識諮詢報告，北國商城是北人集團旗下於石家莊的最大百貨店。

## 業 務

### 先天下廣場



先天下廣場為位於石家莊由北人集團經營的購物商場。其位於石家莊的商業中心，擁有超過600個不同的國際品牌。其亦經營一間超市、多間餐廳、美容院、遊樂場及電影院，亦設有貴賓客戶區及商務會議室。先天下廣場為北人集團最新的購物商場。

### 新百廣場



## 業 務

新百廣場為又一間位於石家莊由北人集團經營的購物商場。其設有購物商場，內有百貨店、超市、電子產品、電影院、餐廳及其他設施。與上述其他購物商場類似，其亦有為貴賓客戶而設的設施及其他促銷優惠以吸引客人。

### 北國東尚購物廣場



北人集團自二零一零年起經營同樣位於石家莊的北國東尚購物廣場，北人集團將該廣場的目標客戶定為更年輕的客戶群。其亦設有百貨店、卡拉OK、電影院、餐廳及其他為更年輕客戶群而設的設施。

北人集團亦經營其他購物商場及百貨店，如益友購物中心、益元百貨及益東百貨購物中心，其均位於石家莊市。

### 北人集團的超市



北國超市包括多間由北人集團經營的超市，位於河北省石家莊、邢臺及保定等多個地區。北國超市於二零零零年開業。如上所述，北人集團的購物商場內亦設有北國

## 業 務

超市。北國超市提供廣泛的產品，如電子產品、家庭用品及食品及副食品產品。根據灼識諮詢報告，北國超市為石家莊超市行業內領先的參與者，二零一五年零售銷售價值約為人民幣48億元。

北國超市通過其多項推廣及貴賓客戶計劃達到經濟效益及於石家莊超市行業的領導地位。北國超市經營網站使供應商可進入其線上供應鏈管理系統。就其客戶忠誠計劃而言，與北人集團的百貨店類似，北國超市亦提供多層次的客戶忠誠計劃，於任何連鎖超市的消費均可計入客戶的貴賓客戶賬戶。不同等級提供不同的促銷優惠及折扣。北人集團不時通過其附屬公司以折扣價格向貴賓客戶提供季節性旅遊套餐。

### 北人集團的電器門店



北國電器包括多間由北人集團經營的電器門店，位於石家莊多個地區，其第一間主要門店於一九九六年開業。自此之後，北國電器已於中國河北省多個地區及北人集團經營的購物商場內開設其他電器門店。北國電器提供的產品包括電視、手機及其他家庭電器。

### 其他

北人集團亦為包括若干知名品牌在內的珠寶品牌授權經銷商。北人集團經營的珠寶店位於石家莊及主要位於京津冀地區的其他地點，於全中國擁有超過70間珠寶店。



## 業 務

### 北人集團的財務資料

北人集團的財務資料概要載列如下。

|       | 於十二月三十一日     |              |              |
|-------|--------------|--------------|--------------|
|       | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 流動資產  | 7,299,030    | 7,558,800    | 7,518,270    |
| 非流動資產 | 5,308,482    | 5,708,220    | 6,150,530    |
| 流動負債  | 8,309,585    | 8,423,681    | 8,374,419    |
| 非流動負債 | 75,984       | 77,174       | 75,832       |

|      | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|------|--------------|--------------|--------------|
|      | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 收益   | 8,079,094    | 8,131,158    | 8,825,993    |
| 年內溢利 | 429,319      | 470,846      | 450,963      |

### 龍信有限公司

我們亦投資於龍信有限公司，其於中國經營龍記餐廳及金桂皇朝。龍記餐廳為一間港式「茶餐廳」，而金桂皇朝為一間提供包括中高端粵菜在內的菜式的餐廳。

### 員工培訓

於最後實際可行日期，我們約有1,478名全職僱員，其中1,416人位於中國，62人位於香港。有關董事、高級管理層以及僱員的經驗及資歷以及僱員職能分佈，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及員工」一節。我們已就各類僱員培訓、評估及福利方面制訂若干政策。我們董事認為我們與僱員一直維持良好關係，此外亦確認於業績記錄期間，我們與我們的僱員並無任何重大勞資糾紛。

為確保客戶服務質素並使顧客滿意，我們對全體僱員(一般包括特許專櫃商的員工)提供僱員培訓課程。在職僱員亦須不時參與技能提升培訓。我們相信，新入職員工及在職員工培訓乃維持以客為本服務及為百貨店、超市及餐廳招徠顧客的關鍵。我們亦為高級管理層安排管理技能培訓。

## 業 務

我們於中國的僱員參與社會保險計劃及住房公積金計劃。於最後實際可行日期，我們對退休金計劃、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金繳納供款。

根據香港勞工法規定，本集團須加入強制性公積金計劃，為香港僱員提供退休福利。本集團的香港員工亦有權獲得本集團提供的醫療保障，本集團向於中國工作的香港僱員提供住宿。

### 保險

根據中國法律法規以及中國零售業的市場一般慣例，我們已投購涵蓋業務中斷、財產損失或損壞、公眾責任、僱員補償及運送中貨品等風險的保險。我們通常每年向三間不同保險公司要求報價，並每年選出其中一間為我們的保險公司。然而，本集團因各種原因並無就其業務的所有有關風險投購保險，包括保險公司標準保單內一般不受保或對本集團僅影響輕微或牽涉大額及商業上屬不合理保費的若干風險。根據行業慣例，業內一般不會就產品責任等若干風險投保，故我們並無對該等風險投保。此外，基於業績記錄期間內就缺陷貨品向我們提出的索償金額有限，及鑑於零售百貨店產品責任保險的溢價，我們並不認為就我們出售的所有貨品投購產品責任保險在成本及利益立場上屬恰當。此外，我們一般規定相關特許專櫃商、供應商及於若干情況下的商舖租戶根據相關協議，就其所銷售或供應而侵犯第三方知識產權的產品向我們作出彌償保證。

我們董事確認，現有投保額為同類業務常見，且足以保障我們的業務。

### 市場挑戰

根據灼識諮詢報告，中國百貨業的市場挑戰包括中國經濟增長放緩及新零售業態的影響。中國宏觀經濟漸趨成熟，二零一五年名義國內生產總值排名世界第二，而中國宏觀經濟增長率預期將於未來數年放緩。因此，百貨店市場的增長率預測將相應放緩。根據世界貨幣基金組織，實際國內生產總值年度增長率將由二零一零年至二零一五年介乎約6.9%至約10.6%放緩至未來五年介乎約6.0%至約6.5%。

根據灼識諮詢報告，網上零售渠道的興起對超市及大賣場以及整個零售業造成重大影響。因為網上零售的價格具競爭力且偏低、付款系統方便及分銷服務逐漸改善，網上零售正從零售業奪取更多市場份額。根據國家統計局，中國消費品網上零售銷售值由二零一零年約人民幣15.7萬億元增加至二零一五年約人民幣30.1萬億元，複合年

## 業 務

增長率約為13.9%。網上零售近年迅速增長。根據灼識諮詢報告，中國網上零售銷售總值由二零一零年約人民幣0.5萬億元增加至二零一五年約人民幣3.2萬億元，複合年增長率約為45.0%，遠高於中國消費品網上零售銷售值於同期的增長。

中國百貨店面對來自新零售業態(特別是網上零售)的巨大挑戰，且很可能在未來繼續面對這些挑戰。由於百貨店的經營成本(如勞工成本、房地產成本及市場推廣開支)與網上零售相比較高，百貨店無法在價格方面(即消費者最重要的準則之一)與網上零售商競爭。此外，基於人們的生活步伐迅速，網上零售亦勝過零售銷售市場，原因網上購物更加快捷、容易和方便，而且產品可運送至家居或所選地點。

儘管最近中國經濟及消費市場不景氣，上海久光店及蘇州久光店於業績記錄期間的營業額及溢利維持穩定。此外，根據灼識諮詢報告，預期二零一五年至二零二零年的消費品零售銷售額將按約8.4%的複合年增長率增長。由於大量消費品零售銷售額源自百貨店及超市，預期未來該兩個行業將保持增長。

根據灼識諮詢報告，儘管網上零售獲廣泛接受，由於大部份中高端產品乃透過百貨店及購物廣場等線下渠道購買，百貨店仍然是重要的零售方式。由於我們的「生活時尚」百貨店以中高端產品為主，我們相信我們面對來自網上零售的挑戰較少。根據灼識諮詢報告，儘管網上零售正在快速增長，大部分的消費品仍在線下零售渠道購買。根據中國商務部資料，於二零一五年，消費品網上零售銷售總值約為人民幣3.2萬億元，相當於消費品零售銷售總值約10.6%。另一方面，消費者在購買中高端產品時更加注重購物體驗及客戶服務，因此線下零售渠道與網上零售渠道相比在這方面有優勢。此外，大部分中高端品牌並無在中國提供官方網上零售的選擇。根據灼識諮詢報告，於二零一五年可通過官方網上渠道購買的中高端品牌數量不足10%。因此，大部分消費者仍通過線下零售渠道(如百貨店、特賣場及購物中心)購買該等品牌產品。

鑒於網上零售的潛在威脅，我們將嘗試透過進行更多市場研究，識別受顧客歡迎的產品及品牌，並加強我們的營銷及推廣活動，包括與奢侈品牌合作籌辦時裝表演及抽獎，從而在市場上維持競爭力。憑藉我們的財務資源及人力資源，我們相信我們能夠透過有關研究及推廣活動，應對市場需要的轉變及鞏固我們的市場地位。再者，網上零售無法取代或提供線下零售渠道帶來的購物體驗，包括客戶服務，改衣服務及試衣服務。尤其是，網上零售欠缺個人化客戶服務(例如提供購物建議)及直接客戶溝通。

## 業 務

我們維持舒適的購物環境及優質客戶服務的能力有助應對網上零售的威脅。此外，本集團擁有經驗豐富的管理團隊，帶領我們度過全球金融危機等經濟衰退期間，同時繼續增加營業額及溢利。經計及上述理由及因素，以及上海久光店及蘇州久光店於業績記錄期間的銷售維持穩定，我們相信本集團的業務模式為可持續，並對本集團的未來財務表現態度正面。

### 競爭

根據灼識諮詢報告，中國百貨店市場相對集中，行業領先者多為於不同區域運營百貨店之連鎖百貨集團。百貨店主要位於經濟較發達地區，如沿海城市及長江三角洲區域。

根據灼識諮詢報告，於二零一五年上海為中國名義國民生產總值最高的城市。上海的百貨店市場相對成熟。市場內的眾多國內外公司競爭十分激烈。於二零一五年，按零售銷售價值計算的三大百貨店分別為上海第一八佰伴、上海新世界百貨及上海久光店，所佔市場份額分別約為4.7%、3.6%和2.4%，為於二零一五年，蘇州國民生產總值位居中國城市第七。於二零一五年，按零售銷售價值計算的五大百貨店分別為蘇州人民百貨、蘇州石路國際商城、蘇州泰華百貨店、蘇州久光店及蘇州第一百貨店，五家百貨店所佔市場份額分別約為6.0%、3.0%、2.9%、2.7%及0.7%。大連為東北發達城市之一。大連百貨店市場由大連大商集團為主導，按銷售零售價值計算，於二零一五年其所佔市場份額達80%以上。石家莊為河北省省會及最大城市。石家莊百貨店市場由北人集團主導，我們擁有後者股權。

根據灼識諮詢報告，鑒於目前百貨店產品同質化情況，百貨店品牌忠誠度較低。市場中領先百貨店的其中一個成功關鍵因素乃與眾不同。透過提供獨家及獨特的產品，領先百貨店能夠吸引更多的客戶，進而推動銷售上升。此外，百貨店的成功很大程度上取決於管理團隊。出色的管理團隊能夠制定成功的市場推廣策略，提升日常營運效率，提供更好的客戶服務，甚至在與零售商協商時取得優勢。此外，良好的品牌形象對百貨店而言在兩個方面至關重要。百貨店良好的品牌形象能吸引零售商，百貨店可從而得到較大的議價能力。良好的品牌形象亦能吸引客戶，從而提升百貨店的客量。最後，有利的店舖位置為百貨店市場的另一個成功因素。通過於公共交通方便的市區開立百貨店，百貨店能夠接觸更多客戶，並利用市中心的人口密度帶來更多銷售額。

## 業 務

根據灼識諮詢報告，中國百貨店市場有各種准入障礙。例如開設百貨店的投資要求對新市場參與者，尤其對自有物業模式而言，構成高資本障礙。百貨店的運營需要較大的房地產成本以及擁有完整的門店管理團隊及員工，因此需要大規模初期資本投資。一般而言，由於客戶相信知名百貨店所提供的商品具備更高質素及價值，故亦傾向於從知名百貨店購買商品。品牌知名度的建立需要數年成功運營，對新市場參與者而言亦是一大障礙。此外，為在提供優質客戶服務方面取得競爭優勢，管理團隊就日常運營與長期品牌發展而言對百貨店至關重要。一家知名百貨店通常聘用具備多年運營經驗的管理團隊。而獲得經驗豐富的管理團隊是新市場參與者另一障礙。最後，由於中國百貨店市場仍高度依賴特許專櫃銷售模式，對百貨店而言獲得理想零售商十分重要。比如著名奢侈品品牌通常謹慎地作出開設新獨立門店的決定。百貨店通常會加大對此類零售商的投入，例如設立專屬出納櫃檯及降低其支付百貨店的營業額百分比，以享受頂級品牌為百貨店所帶來的實惠。

我們董事認為，本集團於中國百貨店市場中具備應對挑戰的競爭優勢。本集團於上海、蘇州及大連營運之久光品牌百貨店，定位中高端市場。根據定位策略，每家門店引進知名高端品牌，於客戶中享有良好的聲譽及品牌形象。同時本集團百貨店所在位置包括上海南京西路，蘇州圓融時代廣場及大連市中心區域，均能獲得市中心高人口密度及公共交通便利帶來的優勢。有利的店鋪位置能為本集團提高客量。此外，本集團擁有一支經驗豐富的管理團隊來管理位於中國的百貨店。最後，本集團採取的策略是為客戶創造一站式購物體驗，透過提供多元化產品及店內配套服務，以令百貨店吸引大量購物民眾並延長客戶逗留於我們百貨店內的時間，從而提升本集團的整體客量及銷售。

### 法律合規及訴訟

#### 執照及許可

有關我們於中國營運的百貨店、超市及餐廳，除獲得經營大賣場必要的營業執照及公共場所衛生許可證外，根據供應的商品種類，我們還須獲得酒類流通登記、食品經營許可證及食品服務許可證等。關於在香港營運食肆，我們需要獲得食肆牌照及在食肆所銷售酒類飲料的酒牌。詳情請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

## 業 務

各特許專櫃商須取得所有有效牌照(如適用)以於我們的百貨店及超市經營其業務。倘特許專櫃商依賴我們的牌照以於指定區域經營其業務，其須保留所有有關牌照，且不會作出任何可能損害日後授出或重續有關或類似牌照的事宜，並不時遵守發出牌照當局的所有規定、指示及建議。有關特許專櫃商亦須向本集團彌償所有本集團任何成員公司可能因任何不合規理由而招致的成本、索償、責任、罰款、處分或其他開支。

我們亦聘有具備法律、守章及公司秘書事務方面豐富經驗之員工隊伍，負責監管本集團運作，以確保遵守知識產權註冊等相關監管規定，並處理訴訟及勞工事宜。我們亦不時委聘顧問及專業顧問，就牌照及監管規定、處理本集團日常業務所產生糾紛及其他法律事宜提供意見。

### 環保及安全事宜

我們須遵守中國環保法律及法規以及地方政府機關頒佈的環保法規，其中包括空氣污染、噪音發放和水與廢物排放等法規。本集團發展的每項物業均須通過環境評估，於物業發展獲准施工前，有關環境影響研究報告須呈交相關政府當局審批。於各物業建設竣工時，相關政府機關亦將檢查工地，確保達到適用的環保標準，然後呈交調查報告連同其他指定文件至當地的建設行政機關以作記錄。

有關我們於香港營運之食肆，我們應取得環保署發出的水污染管治牌照並遵循水污染管制條例規定之要求。

我們的百貨店、超市及餐廳亦設有與職業健康及安全相關的政策，確保為員工提供安全的工作環境。於業績記錄期間，我們的百貨店、超市及餐廳僅發生少數且輕微的員工意外事件，而有關人身傷害或財產損壞的索賠及向員工作出的補償金額亦不重大。於業績記錄期間，我們就符合環保法規產生之年度成本分別約為1.1百萬港元、1.4百萬港元及1.2百萬港元。我們預計來年就合規產生之年度成本約為1.5百萬港元。

我們的營運亦須就各種安全及環保事宜受政府機關檢查。誠如我們的中國法律顧問所告知，除本上市文件所披露外，本集團之營運在所有重大方面已遵守適用中國法律法規。除本上市文件所披露事項外，本集團亦在所有重大方面遵守有關我們於香港營運之適用法律法規。

## 業 務

### 不合規

根據彌償契據，利福已承諾就(包括但不限於)以下所述不合規事故(包括但不限於本招股書所披露的不合規事件)導致(i)本集團成員公司於上市日期或之前因未能就在香港、中國或全球任何地區經營業務繳納一切所需稅項或取得一切相關或所需批文、許可證、牌照及/或證明而蒙受的任何費用、索償、損失、開支、虧損、罰款、責任、行動及訴訟；及(ii)因本集團任何成員公司於上市日期或之前就未能遵守任何中國法律、法規或條例而使該公司被處以的任何處罰，或該公司因該處罰而可能承擔的任何成本、開支及損失而補償及持續全數補償本集團。

### 不合規事故

於業績記錄期間，本集團未能符合中國及香港若干適用法律法規，重大及系統性不合規事故的概要載列如下：

### 重大不合規

| 條例/法規<br>相關條款    | 不合規事故<br>概要  | 不合規原因<br>及負責人員   | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響  | 改正措施  |
|------------------|--|--|---|---|
| 《水污染管制<br>條例》第9條 | <p>根據《水污染管制條例》第20條的水污染管制牌照須於開始受《水污染管制條例》管制的新污水排放前取得。</p> <p>世高擁有並管理的香港和三味渠於二零零六年十一月排放商業污水前，並未根據《水污染管制條例》第20條申請水污染管制牌照。我們於上市準備階段知悉此合規問題，並已於二零一六年一月申請有關牌照。</p> | <p>不合規事故主要由於本公司室內項目設計部門經理(其依賴利福集團聘請的顧問公司專業意見就所有經營牌照處理)無心疏忽造成。室內項目設計團隊並未就申請水污染管制牌照的必要性得到顧問公司建議。</p> | <p>根據《水污染管制條例》第11(1)條，世高不合規之最高罰款為200,000港元(若為初犯)。再犯之罰款則為400,000港元。倘持續違反則為每一日另處罰款10,000港元。</p> <p>根據《水污染管制條例》第10A條，如果世高因不合規被檢控，而任何董事、經理、秘書或其他與管理世高有關的人士(「負責人員」)同意、縱容或可歸因於疏忽或不作為而導致犯法，則負責人員亦會被處分上述罰款及可被監禁六個月。</p> | <p>世高已於二零一六年一月為和三味於香港申請水污染管制牌照及於二零一六年三月十七日獲得有效水污染管制牌照。</p> <p>本集團將於開展新公司業務前向專業顧問尋求合適建議及不時遵守現行內部監控程序。</p> <p>有關其他內部監控措施載於下文「持續合規」一段。</p> |

## 業 務

| 條例／法規<br>相關條款 | 不合規事故<br>概要   | 不合規原因<br>及負責人員 | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響  | 改正措施 |
|---------------|---|----------------|---|------|
|               | <p>根據《水污染管制條例》第20(3)條，如環保署認為有下述情況，則不會批出水污染管制牌照：</p> <p>(i) 有關的排放會危害或相當可能危害公眾衛生；</p> <p>(ii) 有關的排放對從事排水或排污系統的操作或保養工作的人的健康或安全會有害或相當可能有害；</p> <p>(iii) 有關的排放對排水或排污系統會有害或相當可能有害；或</p> <p>(iv) 水質指標的達致與保持不會或相當可能不會達到。</p> <p>鑒於(a)和三味在香港排放的性質乃來自食物製備、煮食及器具洗滌，並已加裝隔油池；及(b)環保署已批給水污染管制牌照，且並無根據《水污染管制條例》第20(3)條行使拒絕權力，本集團認為概無任何有關此項不合規事故的環境及健康問題。</p> |                | <p>我們的香港法律顧問告知本集團：</p> <p>(i) 檢控與否乃由環保署及律政司酌情決定。然而，由於(a)世高已於二零一六年一月採取積極措施申請水污染管制牌照及於二零一六年三月十七日獲得牌照；(b)世高已向環保署披露在申請水污染管制牌照方面不合規的期間；及(c)世高並未於香港收到環保署已向和三味採取調查的通知，我們的香港法律顧問經考慮不合規事的性質及嚴重性後認為，世高或負責人員受檢控的機會相對較低；</p> <p>(ii) 即使有任何檢控，經參考環保署向商業處所處以的罰款統計數據後，其就未取得水污染管制牌照而向世高處以的潛在罰款(如有)應低於100,000港元；及</p> <p>(iii) 向負責人員處以監禁的機會甚微。</p> |      |



## 業 務

| 條例／法規<br>相關條款                              | 不合規事故<br>概要   | 不合規原因<br>及負責人員                     | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響  | 改正措施   |
|--|---|------------------------------------|---|--|
| 《中華人民共和國城鄉規劃法》(二零零八年一月一日起實施，二零一五年四月二十四日修訂) | <p>於二零一一年十月，瀋陽卓遠並無就利福廣場二期建設發生以下變動而申請修訂《建設工程規劃許可證》，可能被認定為未按照《建設工程規劃許可證》所載的規劃條件進行建設工程：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="384 668 608 810">1. 利福廣場二期的人防工程的建設範圍於建設期間發生變更。</li> <li data-bbox="384 846 608 959">2. 利福廣場二期的內部平面佈局於建設期間發生變更。</li> <li data-bbox="384 995 608 1225">3. 利福廣場二期的最終實際總建築面積及商用業建築面積與《建設工程規劃許可證》所載的面積有差異。</li> </ol> | 室內項目設計部門經理並不知悉於中國關於建設項目須遵循之相關法律法規。 | <p>根據於二零零八年一月一日實施並於二零一五年四月二十四日修訂之《中華人民共和國城鄉規劃法》，開發商須按照規劃條件進行建設。未按照《建設工程規劃許可證》的規定進行建設的，由地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設。如開發商尚可採取改正措施消除不利影響的，開發商將被責令限期改正，並被處以建設工程造价5%以上10%以下的罰款；如無法採取改正措施消除不利影響，開發商將被責令限期拆除工程，如不能拆除的，開發商將被沒收實物或違法收入，並被處以建設工程造价10%以下罰款。</p> <p>我們董事確認，建設成本約為人民幣10億元。據此，基於建設成本10%之潛在最高處罰為約人民幣100百萬元。</p> <p>於最後實際可行日期，就上述不合規事件，我們尚未遭受任何處罰，且就我們所知也不存在潛在的遭受處罰的風險。我們的中國法律顧問告知，根據相關官員(為瀋陽市規劃和國土資源區瀋陽分局主管機關副局長(「副局長」))的諮詢，該機關已經知曉不合規事件，但並未責令其停止建設或改正。</p> | <p>我們已委派方玉貴先生，彼為我們的財務總監，聘請當地法律顧問並就建設工程要求尋求當地法律顧問建議，此前不會開啟任何新項目。方玉貴先生亦將定期審查該等項目是否具備所需許可證及審批，並於必要時申請。方玉貴先生將密切監督我們未來建設項目(含大寧項目)的規劃條件，確保及時編制並報備所有於中國進行之建設工程規劃許可證修訂所需文件。我們亦將就未來建設項目(含大寧項目)依照相關要求辦理適當存檔向中國法律顧問需求意見我們亦將安排我們的中國法律顧問對相關員工進行培訓，以在必要時確保相關員工知悉中國建設項目相關法律法規。關於其他內部監控措施，請參閱下文「持續合規」段落。</p> |

## 業 務

| 條例／法規<br>相關條款 | 不合規事故<br>概要 | 不合規原因<br>及負責人員 | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響   | 改正措施 |
|---------------|-------------|----------------|--|------|
|               |             |                | <p>儘管副局長指出其意見不應作為官方政府意見，根據我們中國法律顧問關於中國慣例的意見，高級地方官員通常知悉其以公職身份向中國律師作出的回應將會被中國律師用以確定法律問題的立場。在此情況下，即使有說明不要將副局長的意見作為代表瀋陽市規劃和國土資源局瀋河分局的正式意見，其意見很大程度上仍可以被視為官方意見。瀋陽卓遠亦向瀋陽市房屋登記證中心提交了關於利福廣場二期竣工的相關申請，並被告知瀋陽卓遠已達到登記的基本文件要求和登記標準。因此，根據我們中國法律顧問的理解，來自瀋陽市房屋登記證中心及瀋陽市規劃的意見與國土資源局瀋河分局的一致。</p> |      |
|               |             |                | <p>因此，我們因上述不合規而被處以罰款的可能性非常小。</p>   |      |
|               |             |                | <p>誠如中國法律顧問所確認，利福廣場二期的建設項目通過建設品質及消防檢查，及因此符合相關中國法律規定。此外，根據彼等於二零一六年五月十六日與瀋陽卓遠員工的訪談，自建設項目開始營運以來並無安全事宜。</p>  |      |

## 業 務

| 條例／法規<br>相關條款                                  | 不合規事故<br>概要                                  | 不合規原因<br>及負責人員                     | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響   | 改正措施   |
|--|--|------------------------------------|--|--|
| 《中華人民共和國房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(二零零九年一月一日起實施) | 於二零一四年十一月，瀋陽卓遠未能於利福廣場二期竣工驗收後15日內向有關縣級政府報送備案。 | 室內項目設計部門經理並不知悉於中國關於建設項目須遵循之相關法律法規。 | 根據中國《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，開發商在工程竣工驗收合格後15日內向縣級政府報送備案，若未能辦理，備案機關責令限期報送備案，並處人民幣200,000元以上人民幣500,000以下罰款。於最後實際可行日期，就上述不合規事故，我們尚未被處以任何罰款。我們隨後已就工程竣工驗收進行相關備案。瀋陽卓遠已取得瀋陽城鄉建設委員會於二零一五年十二月十八日發出的利福廣場二期建設項目的建設工程竣工驗收備案證明(「備案證明」)。備案證明指定利福廣場二期建設項目的竣工驗收日期，顯示瀋陽城鄉建設委員會一直注意到瀋陽卓遠未能於法定期間(即通過建設項目竣工檢驗後15天)內提交所須備案，惟其仍向瀋陽卓遠發出備案證明而不就上述不合規事宜對瀋陽卓遠施加任何罰款。誠如中國法律顧問所告知，根據彼等於到訪瀋陽城鄉建設委員會時與負責就發出備案證明審閱利福廣場二期建設項目的瀋陽城鄉建設委員會行政審批辦公室的諮詢，委員會向瀋陽卓遠發出備案證明已顯示其已決定不就瀋陽卓遠未能於法定期間內就竣工驗收備案向瀋陽卓遠施加罰款，而其將不會於日後向瀋陽卓遠施加有關罰款。因此，我們的中國法律顧問認為我們因上述不合規事件而受到處罰的風險極小。此外，我們的董事認為，倘我們被處罰款，由於罰款最高額為人民幣500,000元，不會對我們的運營造成重大不利影響。 | 於二零一五年十二月，瀋陽卓遠已就利福廣場二期建設辦理完成竣工驗收備案手續。我們已委派方玉貴先生，彼為我們的財務總監，聘請當地法律顧問並就建設工程要求尋求當地法律顧問建議，此前不會開啟任何新項目。方玉貴先生亦將定期審查該等項目是否具備所需許可證及審批，並於必要時申請。方玉貴先生將密切監督我們未來建設項目(含大寧項目)的進度，確保於我們百貨店開業前及時編制並報備竣工檢查的一切所需文件。我們亦將就未來建設項目(含大寧項目)依照相關要求辦理恰當備案事宜而尋求中國法律顧問建議。我們亦將安排我們的中國法律顧問對相關員工進行培訓，以在必要時確保相關員工知悉中國建設項目相關法律法規。關於其他內部監控措施，請參閱下文「持續合規」段落。 |

## 業 務

| 條例／法規<br>相關條款                                      | 不合規事故<br>概要   | 不合規原因<br>及負責人員                                     | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響   | 改正措施  |
|--|---|--|--|---|
| 《中華人民共和國<br>建設工程質量管<br>理條例》(二零零<br>零年一月三十日<br>起實施) | 經地方政府批准，<br>瀋陽卓遠於二零<br>一三年十月十九<br>日開始試運營，試<br>運營期限不超過<br>六個月。地方政府<br>要求瀋陽卓遠在<br>上述六個月期間<br>完成建設項目竣<br>工驗收手續，惟瀋<br>陽卓遠未能完成<br>手續。儘管如此瀋<br>陽卓遠已於二零<br>一五年十二月完<br>成利福廣場二期<br>竣工驗收手續。 | 室內項目設計部<br>門經理並不知悉<br>於中國關於建設<br>項目須遵循之相<br>關法律法規。 | 根據《中華人民共和國建設<br>工程質量管理條例》，倘建<br>設物業未經有關機關驗收，<br>擅自交付使用的，處相關工<br>程成本2%以上4%以下罰<br>款。我們於二零一三年十月<br>十日自當地政府取得特別<br>批准，建設項目竣工驗收手<br>續可暫時以已先前取得的<br>消防安全檢驗批准代替。我<br>們已於二零一三年八月就<br>利福廣場二期建設項目獲<br>得瀋陽政府相關部門環保<br>驗收批准，亦於二零一五年<br>二月獲地方工程品質監督<br>部門的批准。此外，我們已<br>在二零一五年十二月後補<br>工程竣工驗收備案，另目前<br>利福廣場二期處於暫停營<br>業狀態。誠如中國法律顧問<br>所告知，於有關當局決定就<br>建設項目施加罰款的典型<br>個案下，發出竣工驗收手續<br>的證書將通常受限於須先<br>繳交罰款的先決條件。於發<br>出竣工驗收手續的證書後，<br>其後將不太可能施加罰款。<br>於最後實際可行日期，我們<br>並未就上述不合規事件被<br>處以任何罰款。因此，我們<br>的中國法律顧問認為，我們<br>就上述不合規事件被處以<br>罰款的風險極小。 | 我們已於二零一五<br>年十二月暫停利福<br>廣場二期百貨店營<br>業，且我們已於二零<br>一五年十二月辦理<br>利福廣場二期建設<br>項目的工程竣工驗<br>收備案手續。我們已<br>委派方玉貴先生，彼<br>為我們的財務總監，<br>聘請當地法律顧問<br>並就建設工程要求<br>尋求當地法律顧問<br>建議，此前不會開啟<br>任何新項目。方玉貴<br>先生亦將定期審查<br>該等項目是否具備<br>所需許可證及審批，<br>並於必要時申請。方<br>玉貴先生將密切監<br>督我們未來建設項<br>目(含大寧項目)進<br>程，並確保於我們的<br>百貨店開始營運前<br>及時準備並報備關<br>於竣工檢查的一切<br>所需文件。我們亦將<br>就未來建設項目(含<br>大寧項目)依照相關<br>要求辦理恰當備案<br>而尋求中國法律顧<br>問建議。我們亦將安<br>排我們的中國法律<br>顧問對相關員工進<br>行培訓，以在必要時<br>確保相關員工知悉<br>中國建設項目相關<br>法律法規。關於其他<br>內部監控措施，請參<br>閱下文「持續合規」<br>段落。 |
|  |   |  | 我們董事確認，建設成本約<br>為人民幣10億元。據此，基<br>於建設成本4%之潛在最高<br>處罰為人民幣40百萬元。  |   |

## 業 務

### 系統性不合規事故

| 條例／法規<br>相關條款                                    | 不合規事故<br>概要   | 不合規原因<br>及負責人員  | 法律後果、<br>潛在最高處分<br>及財務影響  | 改正措施  |
|--|---|---|---|---|
| 《中華人民共和國<br>商品房屋租賃管<br>理辦法》(二零<br>一一年二月一日<br>施行) | 我們若干附屬公<br>司作為業主或租<br>戶於中國簽署租<br>賃協議，但未向中<br>國相關部門登記<br>備案。 | 行政部部門經理<br>及銷售部部門經<br>理並不知悉中國<br>關於租賃協議登<br>記備案手續之相<br>關法律法規。 | 根據於二零一一年二月一<br>日起實施的《中華人民共和<br>國商品房屋租賃管理辦<br>法》，租賃合同訂立後即刻<br>生效，合同簽訂後三十日內<br>應於市或縣級房地產相關<br>主管部門進行登記。未能遵<br>守上述規定，則會被中國縣<br>級或市級相關主管部門責<br>令進行登記。倘未能在主管<br>部門責令期限內完成登記，<br>或處人民幣1,000元以上人<br>民幣10,000元以下罰款。誠<br>如中國法律顧問所告知，來<br>自所有不合規租賃協議的<br>最高潛在責任總額將為人<br>民幣430,000元。於二零零<br>九年七月，中國最高人民法院<br>公佈一項解釋，澄清當事<br>人以房屋租賃合同未辦理<br>登記備案手續為由，請求確<br>認合同無效的，人民法院不<br>予支持；倘當事人約定以辦<br>理登記備案手續為建築租<br>賃合同生效條件的，從其約<br>定。誠如中國法律顧問所告<br>知，罰款將僅於有關當局已<br>頒令改正而相關附屬公司<br>仍未能於指定時期內改正<br>時施加。因此，我們的中國<br>法律顧問認為，未辦理租<br>賃協議登記備案手續不會影<br>響租賃協議的有效性，而我<br>們因上述不合規事故被處<br>以罰款風險輕微，且就上述<br>不合規事件被處以罰款的<br>風險極小。我們的董事亦認<br>為，倘被處以罰款，亦不會<br>對我們的財務狀況造成重<br>大不利影響。 | 誠如中國法律顧問<br>所告知，根據相關中<br>國法律及法規，業主<br>及租戶雙方有共同<br>責任向相關中國機<br>關登記彼等已訂立<br>的租賃協議。就本集<br>團與第三方訂立的<br>租賃協議而言，由於<br>對手方不願意與我<br>們合作改正，而有關<br>改正措施無法單方<br>面進行，故我們無法<br>改正不合規事宜人<br>就本集團成員公司<br>之間訂立的租賃協<br>議而言，我們將盡快<br>向相關中國機關完<br>成登記。 |

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並未由於上述不合規事件而被控告或處罰，且由於認為毋需作出撥備，故並無在其財務報表中就不合規事件作出撥備。我們董事預期，不合規事件不會對本集團帶來任何營運及財務的重大不利影響。

## 業 務

鑒於上述不合規事件之性質及導致該等事件之情況主要是因缺乏相關法律知識及專業意見而引起，我們董事認為，該等事件均不會對我們的業務及營運帶來任何重大不利影響，亦不會令我們董事之勝任能力受到質疑。

### 持續合規

確保維持有效的內部監控系統以便於任何時候都能保障我們股東的投資及我們的資產是我們董事會的責任。為避免日後發生不合規事故及提升企業管治水平，我們已採取或將採取下列措施：

1. 我們現正計劃多項內部審批政策及程序。為進一步加強內部監控措施，我們預計於二零一六年五月底採用能提供內部監控程序詳細資料的內部審計指引以確保符合上市規則及相關的法律及法規；
2. 我們的財務總監方玉貴先生將負責監督財務報告及會計及財務事宜的內部監控程序以確保符合上市規則及相關的法律及法規；
3. 我們將於上市後聘請及持續委任外部專業顧問，包括核數師、法律顧問及其他顧問以不時就適用於本集團的法定要求向我們提供有關合規事宜的專業意見；
4. 此外，為進一步加強我們董事對有關相關法律及法規和上市規則的知識，我們董事已於二零一六年三月十八日接受由我們香港法律顧問提供的相關培訓；
5. 於上市後，我們亦計劃聘請香港法律顧問不時或於有需要時為我們董事提供有關適用於本集團的多項最新合規事宜最新發展的培訓，包括上市規則及相關法律及法規；及
6. 我們將委聘凱基亞洲金融有限公司為上市後的合規顧問，以就根據上市規則的事宜向我們的董事及管理層團隊提供意見。

### 董事及保薦人的意見

方玉貴先生於二零一二年加入本集團，並曾擔任財務部經理、財務部高級經理及目前為本集團首席財務官。方先生負責管理本集團財務部及資訊科技部。於財務及會計領域超過20年工作經驗，彼已獲得專業內部審計知識以及有關中國管治、業務過程、

## 業 務

風險管理及科技延續性的管理技能。自彼於二零一二年任職本集團以來，方先生已於百貨店行業取得豐富知識，而董事認為，方先生擁有充足行業相關知識，讓其可有效及勝任地監察本集團營運。方先生亦將於需要時自相關合資格專業人士諮詢及尋求建議。此外，鑒於本集團財務部與其他經營部門分開營運，董事相信，此舉讓方先生能夠獨立監察營運程序。基於上文所載理由及因素，董事認為，方玉貴先生勝任及合資格監察營運程序。保薦人同意有關觀點。

董事認為，我們已採取所有合理步驟以加強我們的內部監控系統，包括採納上述措施以防止不合規事故於未來再次發生及我們內部監控顧問所推薦的其他步驟以加強我們的內部監控系統。此外，經計及(i)上文所披露不合規事故主要由於缺乏相關法律知識及專業建議；(ii)本集團採取的上述措施及我們經提升的內部控制措施；(iii)在專業外聘顧問的協助及建議下(如需要)持續監察及監督；(iv)誠如董事所確認，不合規事故並無涉及任何董事欺詐或不誠實；及(v)於發現上文所披露不合規事故時，董事在相關專業顧問的協助下，已採取所有合理改正行動以防止進一步不合規事宜及有關事故任何可能再度發生，董事認為，我們經加強的內部監控措施為充足有效，而不合規事故對我們董事根據上市規則第3.08條、第3.09條及第8.15條的適當性以及我們根據上市規則第8.04條上市的適當性並無重大不利影響。保薦人同意有關觀點。

### 訴訟

我們亦可能不時牽涉業內以及日常業務過程中常見的法律程序(主要涉及顧客索償、勞工索償和供應商索償)。我們董事確認，於業績記錄期間，該等法律程序(個別或合計)及我們或任何董事的未決或面臨的法律程序或仲裁(包括但不限於勞工糾紛)概無對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 知識產權

於最後實際可行日期，本集團成員公司為若干域名的註冊人。此外，我們已於中國註冊第35、36及43類的商標。有關進一步詳情，請參閱本上市文件附錄五。

於業績記錄期間，我們收到來自若干第三方的數項侵權索償，該等第三方聲稱我們百貨店內出售的若干商品侵犯其知識產權。為避免不必要糾紛，我們同意撤回或促

## 業 務

使特許專櫃商撤回於我們百貨店內銷售有關商品。於業績記錄期間，我們並無就有關索償須支付損害賠償。

### 物業

於最後實際可行日期，我們的三間百貨店位於本集團擁有或租賃的物業內。於最後實際可行日期，我們現正經營的三間百貨店佔用的總面積約為303,000平方米。

### 自置物業

截至最後實際可行日期，我們擁有四幅土地之土地使用權，總所在地面積約131,031平方米，其中兩幅土地及／或其上的建築物受產權負擔規限。誠如我們中國法律顧問告知，我們有權在土地使用權證書規定使用範圍內，遵照中國關於土地使用之相關法律法規，合法佔用及使用前述土地(包括受產權負擔規限的土地)。蘇州久光店及大連久光店均位於上述土地中之兩幅。瀋陽久光店亦位於上述土地中一幅土地，但瀋陽久光店於二零一五年十二月關閉。於最後實際可行日期，我們正在為瀋陽物業取得房地產物業權證。誠如我們中國法律顧問告知，除了瀋陽物業外，我們持有我們有權合法佔用及使用的物業的有效產權證書。此外，前述土地中一幅為我們位於上海靜安之大寧項目，建設工程已於二零一三年十二月開展。大寧項目將發展成包括大型零售場所、辦公大樓及我們於上海的第二間久光品牌旗下百貨店的商業綜合樓。地塊面積約為50,153平方米，而總建築面積約為346,733平方米。該項目目標於二零一八年十二月竣工。

### 租用物業

於最後實際可行日期，我們分別向位於中國上海及大連的獨立第三方租用中國20項物業作辦公室、員工宿舍及商業用途，總建築面積約為9,070平方米，各物業的總建築面積介乎20平方米至7,433平方米。租賃期介乎1至15年，最近到期日二零二八年。就辦公室而言，年租為人民幣22,000元；就員工宿舍而言，月租介乎每個單位約人民幣6,000元至約人民幣14,000元；而就商用物業而言，目前月租約為人民幣743,300元。

我們曾於香港租用一項物業，並將於香港向餘下利福集團旗下公司租用另一項物業作餐廳及辦公室用途，總樓面面積約為11,842平方米。我們已與上海九百及利福地產集團旗下中國上海及瀋陽的公司訂立租賃協議。有關香港兩項租賃物業以及中國租賃物業安排的更多詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。



## 業 務

下表載列我們自獨立第三方租用的20項中國物業的詳情：

| 租賃協議日期              | 地點   | 用途   | 面積<br>(平方米) | 租賃期                         | 租金                        |
|---------------------|------|------|-------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. 並無註明             | 中國上海 | 經營場所 | 20.0        | 二零一二年二月二十八日至<br>二零一七年二月二十七日 | 每年人民幣<br>12,000元          |
| 2. 並無註明             | 中國上海 | 辦公室  | 30.3        | 二零一五年三月一日至<br>二零一八年二月二十八日   | 每年人民幣<br>22,000元          |
| 3. 並無註明             | 中國上海 | 商用   | 7,433.0     | 二零一三年六月十七日至<br>二零二八年六月十六日   | 目前每月人民幣<br>743,300元<br>累進 |
| 4. 二零一四年<br>三月十七日   | 中國大連 | 住宅   | 106.7       | 二零一四年三月二十日至<br>二零一六年九月十九日   | 每月人民幣<br>6,000元           |
| 5. 二零一五年<br>七月十五日   | 中國大連 | 住宅   | 99.0        | 二零一五年八月一日至<br>二零一六年七月三十一日   | 每月人民幣<br>6,500元           |
| 6. 二零一五年<br>十月十三日   | 中國上海 | 住宅   | 95.4        | 二零一五年十月十七日至<br>二零一六年十月十六日   | 每月人民幣<br>7,500元           |
| 7. 二零一五年<br>十月二十三日  | 中國上海 | 住宅   | 110.3       | 二零一五年十月二十六日至<br>二零一六年十月二十五日 | 每月人民幣<br>9,800元           |
| 8. 二零一五年<br>九月二十八日  | 中國上海 | 住宅   | 96.2        | 二零一五年十月十日至<br>二零一六年十月九日     | 每月人民幣<br>8,000元           |
| 9. 並無註明             | 中國上海 | 住宅   | 68.5        | 二零一五年十月三日至<br>二零一六年十月二日     | 每月人民幣<br>9,700元           |
| 10. 二零一六年<br>二月十六日  | 中國上海 | 住宅   | 30.7        | 二零一六年三月三日至<br>二零一七年三月二日     | 每月人民幣<br>7,500元           |
| 11. 二零一六年<br>一月二十一日 | 中國上海 | 住宅   | 97.4        | 二零一六年二月九日至<br>二零一八年二月八日     | 每月人民幣<br>8,800元           |
| 12. 二零一五年<br>十月十三日  | 中國上海 | 住宅   | 72.6        | 二零一六年一月一日至<br>二零一七年十二月三十一日  | 每月人民幣<br>6,800元           |
| 13. 二零一五年<br>六月十七日  | 中國上海 | 住宅   | 75.2        | 二零一五年八月一日至<br>二零一六年七月三十一日   | 每月人民幣<br>9,000元           |
| 14. 二零一五年<br>八月十日   | 中國上海 | 住宅   | 116.6       | 二零一五年九月二十二日至<br>二零一六年九月二十一日 | 每月人民幣<br>7,800元           |
| 15. 二零一五年<br>六月四日   | 中國上海 | 住宅   | 106.3       | 二零一五年八月三十日至<br>二零一六年八月二十九日  | 每月人民幣<br>9,500元           |
| 16. 並無註明            | 中國上海 | 住宅   | 100.4       | 二零一五年十月一日至<br>二零一六年九月三十日    | 每月人民幣<br>8,450元           |
| 17. 二零一五年<br>八月二十八日 | 中國上海 | 住宅   | 75.2        | 二零一五年十月四日至<br>二零一六年十月三日     | 每月人民幣<br>8,950元           |
| 18. 二零一五年<br>十月十五日  | 中國上海 | 住宅   | 89.3        | 二零一五年十月十六日至<br>二零一六年十月十五日   | 每月人民幣<br>14,000元          |
| 19. 二零一五年<br>九月二十日  | 中國上海 | 住宅   | 141.1       | 二零一五年十月二十日至<br>二零一六年十月十九日   | 每月人民幣<br>12,000元          |
| 20. 二零一五年<br>四月二十一日 | 中國上海 | 住宅   | 105.8       | 二零一五年四月二十一日至<br>二零一七年四月二十日  | 每月人民幣<br>12,820元          |

我們從獨立第三方租用的20項中國租賃物業中，16項租賃物業的租賃協議將於最後實際可行日期後一年內到期。該16項租賃物業的總建築面積為1,436.7平方米。除一項總建築面積為20平方米的租賃物業乃用作營運用途外，我們從獨立第三方租用的餘下15項將於最後實際可行日期後一年內到期的租賃物業乃用作員工宿舍。

## 業 務

我們尚未開始就重續該等16項租賃物業的租賃協議與業主磋商。就我們的董事所知，並無可阻礙該等租賃協議續期的實質障礙。即便我們未能重續該等16項租賃物業的租賃協議，我們在尋找替代租賃物業方面沒有實質障礙，並應不會對我們的業務造成任何重大不利影響。

除上述租用物業外，本公司兩間非全資附屬公司的一名40%間接股東的一名聯繫人亦已授出(i)一項位於中國石家莊及建築面積2,808.0平方米的物業，供益商貿易免費使用作辦公室，自二零一三年十月三十日起為期10年；及(ii)一項位於中國石家莊及建築面積2,822.5平方米的物業，供河北旭源免費使用作辦公室，自二零一五年八月十九日起為期10年。

我們自上海九百租用物業以運營上海久光店。該租約將於二零二四年九月屆滿，可進一步續期十年。該門店位於上海主要業務中心南京西路。該門店的總建築面積約為92,000平方米。

上海久光店及大寧項目當中有若干面積被指定作民用空防之用，其設計規劃方案已獲中國政府民用空防機關批准。其帶來之相關風險請參閱本上市文件「風險因素」一節。

### 重大物業分析

根據本上市文件附錄一所載的合併財務狀況表，我們董事確認除瀋陽土地及其上所建物業以及我們的大寧項目外，概無構成本集團非物業業務一部分的單一物業權益的賬面值佔本集團於二零一五年十二月三十一日資產總值15%或以上。

因此及根據上市規則第5.01A條，我們瀋陽土地及大寧項目的估值報告載於本上市文件附錄三。

## 董事、高級管理層及員工

### 董事

我們的董事會包括5名董事，其中1名為執行董事，1名為非執行董事，以及3名為獨立非執行董事。下表載列董事的簡略資料：

| 名稱    | 年齡 | 職位           | 委任為董事的日期／加入利福集團的日期(如適用) | 於本集團的角色及職責   |
|-------|----|--------------|-------------------------|--|
| 劉鑾鴻先生 | 62 | 主席，行政總裁兼執行董事 | 二零一六年一月四日／二零零三年五月(附註)   | 制定本集團整體策略規劃及發展計劃，負責執行董事會決策、監察與監督本集團整體表現，確保具備充裕資金及管理資源以執行不時所採納之業務策略，為管理層制定方向、目標及計劃，就本集團表現向董事會匯報，以及為薪酬及提名委員會服務 |
| 陳楚玲小姐 | 54 | 非執行董事        | 二零一六年三月十七日／二零零五年三月      | 透過定期出席並參與董事會會議，主要專注就本集團業務規劃及運營提出意見及推薦建議  |

## 董事、高級管理層及員工

| 名稱    | 年齡 | 職位      | 委任為董事的日期／加入利福集團的日期(如適用) | 於本集團的角色及職責  |
|-------|----|---------|-------------------------|---|
| 張美嫻小姐 | 50 | 獨立非執行董事 | 二零一六年六月二十四日             | 憑藉彼等之技能、專業知識及多元化背景及資歷，以及定期出席並積極參與董事會會議，就對本集團而言屬重大的策略、績效、問責性、資源、委任要員及操守準則及交易作出獨立判斷，於出現潛在利益衝突時作出處理；以及為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會服務 |
| 張悅文先生 | 61 | 獨立非執行董事 | 二零一六年六月二十四日／二零零四年三月     |   |
| 林光蔚先生 | 60 | 獨立非執行董事 | 二零一六年六月二十四日             |   |

附註：劉鑾鴻先生於二零零三年五月開始獲委任為崇光香港及其集團總經理。在有關委任前，自劉鑾鴻先生、劉鑾雄先生及周大福企業有限公司於二零零一年五月組成的財團收購崇光香港的權益起，劉鑾鴻先生一直負責利福集團零售業務的整體策略發展、計劃及政策制定。

### 執行董事

劉鑾鴻先生，62歲，於二零一六年一月四日獲委任為本公司執行董事。彼亦為董事會主席、行政總裁、提名委員會主席、薪酬委員會成員及本集團若干附屬公司董事。劉鑾鴻先生作為董事會主席，負責制定本集團整體策略規劃及發展計劃。除協助制定本集團策略規劃外，彼為本公司行政總裁，負責執行董事會決策、監察與監督本集團整體表現，確保具備充裕資金及管理資源以執行不時所採納之業務策略，為管理層制定方向、目標及計劃，就本集團表現向董事會匯報。劉鑾鴻先生於一九七五年六月獲多倫多大學頒發文學士學位，並分別於一九七六年十月及一九七八年五月獲加拿大溫莎大學頒發商學士學位及工商管理碩士學位。劉鑾鴻先生於百貨店零售以及餐廳及超級市場業務擁有豐富的創業經驗。

## 董事、高級管理層及員工

劉鑾鴻先生於二零零四年一月成為利福的董事總經理，並自二零一六年六月二十八日起調任為利福的非執行董事及主席。彼曾為AutoChina International Limited (一間納斯達克上市的公司)的獨立董事，直至彼於二零一一年十二月二十九日辭任該職。自二零一三年八月起，彼一直為利福地產的主席及非執行董事。彼目前為中國人民政治協商會議上海市委員會委員以及中國上海交通大學董事會成員。

於二零零六年，香港內幕交易審裁處(「內幕交易審裁處」)發現，劉鑾鴻先生於一九九九年九月十四日至二十日期間進行的匯漢控股有限公司(一間於聯交所上市的公司)股份交易構成內幕交易。劉鑾鴻先生被責令自二零零六年十二月二十二日開始為期12個月，未經法院許可不得擔任華人置業集團(股份代號：127)(「華人置業」)或中核國際有限公司(「中核」)(前稱科鑄技術集團有限公司)(股份代號：2302)的董事，兩間公司均於聯交所上市。彼亦被責令向政府支付相關所獲溢利、罰款及調查開支。自二零零七年十二月二十二日起概無劉鑾鴻先生未履行的頒令。

至祥置業有限公司(「至祥置業」)(其後於二零一三年六月至二零一四年六月改稱勒泰控股有限公司，現名為勒泰商業地產有限公司)(股份代號：112)(其股份於聯交所上市)的若干附屬公司(即Winner Ways Limited、Best Funds Investment Limited、Unioncorp Limited、緯俊國際有限公司、建欣投資有限公司、祥駿有限公司、建誠投資有限公司、鴻發物業投資有限公司及Super Culture Limited)於劉鑾鴻先生為該等其中一名董事時進行債權人自動清盤。至祥置業集團於二零零零年十一月二十日通過重組安排完成重組後，華人置業(作為重組的投資者)成為至祥當時的控股股東，當時為華人置業執行董事的劉鑾鴻先生於二零零零年十一月二十日獲委任為至祥上述附屬公司的董事。上述至祥置業集團的重組，乃於至祥置業集團債務水平高企及流動資金緊絀的重大時刻達成的拯救方案。

華人置業成為至祥置業當時的控股股東前，至祥置業集團的財務狀況已不甚理想。劉鑾鴻先生獲委任為至祥置業上述附屬公司的董事，以乃在華人置業收購至祥置業控股權益後在該等公司代表華人置業的權益，且劉鑾鴻先生並無參與該等公司的業務而導致該等公司最終陷入財務困難及清盤。至祥置業上述附屬公司於二零零一年至二零零五年期間開始清盤並全部解散。

此外，在劉鑾鴻先生不再擔任華人置業董事起12個月內，根據債權人的呈請，於二零零四年提出對華人置業聯營公司創德投資有限公司(「創德」)的清盤令。涉及呈請的債務合共約為3,960,000港元，即呈請人就其購買由創德作為發展商的樓宇內的一個單位的若干瑕疵向創德提出訴訟的訴訟費及開支，另加利息。劉鑾鴻先生於創德開發

## 董事、高級管理層及員工

上述樓宇及有關單位出售予呈請人時並非創德的董事。有關上述至祥置業附屬公司及華人置業聯營公司的清盤並無對劉鑾鴻先生個人提出索償。

儘管劉鑾鴻先生於一九九九年曾涉及上市公司內幕交易，被責令自二零零六年十二月二十二日起12個月內不得出任華人置業或中核的董事，本公司及董事認為劉鑾鴻先生仍適合出任董事。彼等的看法乃基於以下理由：(i)劉鑾鴻先生曾出任香港境內外多間上市公司董事，董事職務經驗豐富；及(ii)儘管在內幕交易審裁處的案件中，根據內幕交易審裁處對劉鑾鴻先生的責令，劉鑾鴻先生僅被責令自二零零六年十二月二十二日起12個月內未經法院許可不得擔任聯交所上市公司華人置業或中核的董事。劉鑾鴻先生早已服從並履行有關責令，且有關責令並非全面禁止劉鑾鴻先生擔任上市公司董事的禁令，尤其是該責令並無禁止劉鑾鴻先生擔任利福的董事。基於以上原因，保薦人同意本公司及董事的意見，認為儘管劉鑾鴻先生於一九九九年曾涉及上市公司內幕交易，並被責令自二零零六年十二月二十二日起12個月內不得出任華人置業或中核的董事，但劉鑾鴻先生仍適合出任董事。

### 非執行董事

陳楚玲小姐，54歲，於二零一六年三月十七日獲任為非執行董事。陳小姐透過定期出席並參與董事會會議，主要專注就本集團業務規劃及運營提出意見及推薦建議。陳小姐於二零零五年三月首次加入利福集團，擔任物業部門之高級部門經理。彼後於二零一三年八月二十六日辭任利福集團職位，加入利福地產前獲晉升為項目部門主管。於二零一三年八月二十六日至二零一五年三月三十一日期間，陳小姐擔任利福地產執行董事。彼主要負責利福地產集團行政事務，作為行政部門主管，率領財務部及人力資源部。

陳小姐分別於一九九九年七月及二零零一年三月通過遙距學習獲得英國萊斯特大學(University of Leicester)工商管理碩士學位及英國伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton)法學士學位。彼曾於一九八七年至一九九一年先後擔任華人置業的助理公司秘書、公司秘書及集團公司秘書，後於一九九一年至一九九三年擔任和記行(集團)有限公司(現稱意達利控股有限公司，為香港上市公司，股份代號：720)的公司秘書。一九九三年至一九九八年，陳小姐重返華人置業，擔任業務開發部主管，負責監督及監管華人置業集團的中國物業事務包括各於中國之物業投資及開發項目。

## 董事、高級管理層及員工

於最後實際可行日期，陳女士持有297,000利福股份並於利福地產的股本持有1,050股股份。

### 獨立非執行董事

張美嫻小姐，50歲，於二零一六年六月二十四日獲任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為香港執業律師。張小姐分別於二零零三年八月及二零零四年六月年通過遙距學習獲倫敦大學頒發法律學士學位及香港大學頒發法學專業證書，並於二零零六年九月成為香港執業律師。彼亦分別自一九九零年十二月及一九九四年八月起成為特許秘書及行政人員工會及香港特許秘書工會會員。

張小姐於公司秘書方面積累逾25年經驗。自一九八七年七月至一九八九年三月，彼於Spicer & Oppenheim擔任公司秘書助理。隨後彼加入愛美高控股有限公司於一九八九年三月至一九九四年三月期間擔任秘書主任、高級秘書主任及公司秘書助理。於一九九五年一月至一九九八年五月期間在嶸高貿易有限公司出任副董事總經理助理後，期後於一九九八年六月至一九九九年十月調任該公司之附屬公司新海康航業投資有限公司(後改稱保利(香港)投資有限公司，現稱保利物業集團有限公司，其股份於聯交所上市)(股份代號：119)的公司秘書部門經理一職。一九九九年十月至二零零零年六月期間，彼擔任新世界發展有限公司(股份代號：17)之附屬公司新世界中國實業項目有限公司的公司秘書一職。於二零零零年六月至二零零一年五月期間，彼於PingAn.com Limited擔任公司秘書，後於二零零一年六月至二零零三年三月擔任崇光香港公司秘書部門經理。張小姐於過去十年從事法律職業，目前為香港黃倩儀律師事務所律師。

張悅文先生，61歲，於二零一六年六月二十四日獲任獨立非執行董事。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。彼為企業家及擁有逾10年百貨業經驗，曾於二零零四年三月五日至二零一四年四月十四日期間，擔任利福獨立非執行董事。彼於一九九三年十二月至二零零二年二月曾任華人置業之獨立非執行董事。彼擁有逾20年紡織及成衣製造業經驗，並於一九九二年擔任香港製衣業總商會第十五屆董事會董事。

林光蔚先生，60歲，於二零一六年六月二十四日獲任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。彼於一九九二年七月獲英國華威大學頒發工商管理學碩士學位。彼於一九八九年加入華人置業集團，主要負責物業投

## 董事、高級管理層及員工

資(包括投資零售物業投資)及開發，並自二零一二年起獲任為華人置業執行董事。同時，彼亦為華人置業集團財務負責人及公司秘書。於二零一二年八月十四日至二零一三年三月七日期間成為金匡企業有限公司(現稱同佳國際健康產業集團有限公司)(股份代號：286)之非執行董事，及於二零一三年二月七日至二零一六年二月六日擔任勒泰商業地產有限公司(前稱至祥置業有限公司(直至二零一三年六月)及勒泰控股有限公司(直至二零一四年六月))(股份代號：112)之非執行董事，上述公司均為聯交所上市公司。彼於審計、財務及會計業積累逾37年經驗。自一九八三年五月起，彼成為香港會計師公會(前稱香港會計師公會)成員。

於二零零四年利福上市前，林先生於二零零四年一月五日至二零零四年三月二十五日約三個月期間獲任利福董事，彼於二零零一年三月至二零零五年一月各個時段獲任利福若干附屬公司之董事。於二零零一年三月至二零零四年十二月各個時段，林先生亦擔任Real Reward Limited(二零一四年十二月前為利福控股股東)及其若干附屬公司之董事及於二零零一年三月至二零零四年十二月期間為United Goal之董事。

至祥置業(其股份於聯交所主板上市，股份代號：112)的若干附屬公司(即Unioncorp Limited、緯俊國際有限公司、建欣投資有限公司、祥駿有限公司、建誠投資有限公司、鴻發物業投資有限公司及Super Culture Limited)於林先生為該等公司的其中一名董事時進行債權人自動清盤。當至祥置業集團於二零零零年十一月二十日通過重組安排完成重組後，華人置業(作為重組的投資者)成為至祥置業當時之控股股東，及於二零零零年十一月二十日時任華人置業高級管理人員的林先生獲委任為至祥置業上述附屬公司之董事或劉鑾鴻先生之替任董事。上述至祥置業集團的重組，乃於至祥置業集團債務水平高企及流動資金緊絀的關鍵時刻達成的拯救方案。

華人置業成為至祥置業當時之控股股東前，至祥置業集團的財務狀況已不甚理想。林先生獲委任為至祥置業上述附屬公司之董事或劉鑾鴻先生之替任董事，是用以在華人置業收購至祥置業控股權益後在該等公司代表華人置業的利益，且林先生並無參與該等公司而導致該等公司最終陷入財務困難及清盤的業務。至祥置業上述附屬公司於二零零一年至二零零二年期間開始清盤並於二零零二年十二月七日全部解散。

於最後實際可行日期，林先生持有利福地產股本中88,000股股份。



## 董事、高級管理層及員工

有關我們各董事與本公司的建議服務任期以及董事薪酬的詳情，請參閱本上市文件附錄五「有關董事及主要股東的其他資料 — 服務合約及委任函詳情」分節。各董事的薪酬乃由董事會經參考其過往經驗及現行市場慣例釐定。

除本上市文件附錄五「董事、管理層員工及主要股東的進一步資料 — 本公司董事及主要行政人員於本公司及我們相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益或淡倉披露」分節所披露者外，我們各董事概無在本公司股份中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

除上述及本上市文件附錄五「有關董事及主要股東的其他資料 — 董事及本公司主要行政人員所擁有的本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證權益或淡倉的披露」分節所披露者外，我們各董事(i)於最後實際可行日期概無於本集團擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無其他關係；及(iii)於最後實際可行日期前過往三年概無於任何其他公開上市公司擔任任何董事。

除本上市文件所披露者外，董事會並不知悉須根據上市規則第13.51(2)條的任何規定予以披露的任何其他資料或有關委任本公司董事的其他事宜須提請股東垂注。

## 董事、高級管理層及員工

### 高級管理層

下表載列高級管理層的年齡及職位：

| 名稱            | 年齡 | 職位／職銜  |
|---------------|----|--------|
| 陳淑懿小姐         | 59 | 副門店經理  |
| 周佩霖小姐         | 58 | 副門店經理  |
| 前田茂樹先生        | 50 | 副門店經理  |
| TAKAO Kyuma先生 | 55 | 副門店經理  |
| 大橋隆明先生        | 53 | 銷售部門經理 |
| 方玉貴先生         | 48 | 首席財務官  |

**陳淑懿小姐**，59歲，上海久光店副門店經理。陳小姐自二零零三年加入利福集團，並於香港不同部門負責銷售及運營工作。陳小姐先於二零零九年借調至蘇州久光店擔任部門經理。之後，彼於二零一二年獲晉升共同職位，擔任上海久光店副門店經理。於二零一三年，彼正式調任為上海久光店副門店經理。加入利福集團前，陳小姐的職業生涯於一九七七年五月開始於天祥百貨，擔任初級銷售人員，後於一九八九年十二月從三級助理採購員職位離開。彼隨後分別於一九九零年一月至一九九二年十月及一九九二年十一月至二零零三年六月擔任香港麗姿(遠東)有限公司及LVMH Fashion Group高級零售職位。陳小姐於中國及香港零售業積累了逾25年豐富經驗。陳小姐於一九七四年六月畢業於瑪利諾修院學校。陳小姐辭任餘下利福集團職務，於二零一六年五月三十日生效。

**周佩霖小姐**，58歲，蘇州久光店副門店經理。周小姐於一九八五年四月加入崇光香港(於相關期間，非利福附屬公司)。彼於一九八五年四月至二零零二年七月期間擔任崇光香港初級部門經理、部門經理、高級部門經理及女裝部副部門經理。周小姐於二零零六年四月至二零零七年一月為聯交所上市公司金鷹商貿集團有限公司(股份代號：3308)採購部董事並於上海金鷹購物廣場工作。周小姐於二零零七年三月重返利福集團，

## 董事、高級管理層及員工

並借調至蘇州久光店擔任副門店經理，負責銷售與營運。周小姐於中國及香港零售業積累逾25年豐富經驗。周小姐辭任餘下利福集團職務，於二零一六年五月三十日生效。

**前田茂樹先生**，50歲，上海久光店副門店經理。前田先生於二零零一年四月加入利福集團，彼於二零零六年五月離任利福集團前為專責部門經理。同年，彼重返利福集團，並借調至上海久光店擔任女裝部及家居部部門經理。隨後於二零零八年，前田先生獲晉升擔任副門店經理。加入利福集團前，前田先生於一九八九年四月至二零零一年三月期間，受聘於日本崇光百貨有限公司。彼於一九八九年三月獲日本神戶甲南大學頒發之法學學士學位。彼於中國、香港及日本百貨業擁有逾25年豐富經驗。前田先生辭任餘下利福集團職務，於二零一六年六月十九日生效。

**高尾久馬先生**，55歲，蘇州久光副門店經理。高尾先生於二零零四年加入利福集團，獲借調前擔任利福集團女裝部部門經理。高尾先生於二零零七年借調至蘇州久光店擔任部門經理。隨後於二零零九年晉升擔任蘇州久光店副門店經理。加入利福集團前，彼於一九八四年四月至二零零三年一月期間，受聘於日本崇光百貨有限公司，並於一九八八年三月至一九九一年八月期間調任至崇光香港(於相關期間，非利福附屬公司)。高尾先生於一九八四年三月獲日本東京成城大學頒發法學學士學位。彼於中國內地、香港、台灣及日本百貨業擁有逾30年豐富經驗。高尾先生辭任餘下利福集團職務，於二零一六年六月十九日生效。

**大橋隆明先生**，53歲，於大連久光店擔任銷售部門經理，負責監督大連久光店日常運營工作。大橋先生於二零零七年加入利福集團，獲借調前擔任兒童服飾及玩具部部門經理。於二零一二年，大橋先生借調至瀋陽久光店，後於二零一四年調任至大連久光店。加入利福集團前，於一九九七年九月至二零零七年八月期間，大橋先生擔任台灣廣三崇光國際開發股份有限公司推廣部門部門經理。彼於一九八七年四月至二零零二年六月受聘於日本崇光百貨有限公司。大橋先生於一九八七年三月獲日本埼玉縣城西大學頒發文學(經濟學)學士學位。彼於中國、香港、台灣及日本百貨業擁有逾28年豐富經驗。大橋先生辭任餘下利福集團職務，於二零一六年六月二十一日生效。

**方玉貴先生**，48歲，自二零一六年三月一日獲委任為本集團首席財務官，負責財務部門及資訊科技部門，彼於二零一二年加入上海久光店，擔任財務部經理，後於二零一四年獲晉升擔任財務部高級經理。彼於二零零六年至二零一一年擔任駿升科技(揚州)有限公司會計部經理(其母公司為在納斯達克證券交易所上市的Universal

## 董事、高級管理層及員工

Electronics Inc.，股票代碼UEIC)。方先生於二零零九年十二月獲江蘇大學頒發工商管理碩士學位，同時彼為中國高級審計師。

於最後實際可行日期，上述高級管理人員於過去三年概無在任何上市公司擔任董事職務。

### 公司秘書

潘福全先生，54歲，為本公司的公司秘書。潘先生畢業於英國南安普敦大學，持有會計及統計學雙學士學位。彼亦為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。於二零零四年十二月加入利福集團前，彼為恒安國際集團有限公司（一間於香港上市的公司，股份代號：1044）的執行董事、公司秘書及財務總監。潘先生為利福的現任財務總監、公司秘書以及授權代表之一。彼於會計、財務及管理領域擁有豐富經驗。

### 本集團與僱員的關係

本集團一般與其員工維持良好工作關係。本集團並無經歷任何與招聘及挽留富經驗僱員有關的重大問題。

除上述所披露者外，本集團日常業務經營並無因勞資糾紛或罷工而蒙受任何重大干擾。

### 福利供款

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有62名香港僱員。按香港勞工法例規定，本集團須參與強制性公積金計劃向該等香港僱員提供退休福利。本集團的香港僱員亦有權獲得本集團提供的醫療福利，本集團亦為在中國工作的香港僱員提供住宿。

按中國社保法規所規定，本集團參與由相關地方政府關營運的社會保障計劃，包括退休福利、醫療保險、失業保險、工傷保險及分娩保險（如適用）。

### 董事會委員會

#### 審核委員會

本公司於二零一六年六月二十四日成立審核委員會，並根據上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告的守則條文（「企業管治守則」）以書面形式列明其職權

## 董事、高級管理層及員工

範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統，並就委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議。審核委員會亦獲授企業管治守則第D.3.1項守則條文所載的企業管治職能。

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生。林光蔚先生為審核委員會的主席。

### 薪酬委員會

本公司於二零一六年六月二十四日成立薪酬委員會，並根據企業管治守則的守則條文以書面形式列明其職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就薪酬政策及我們董事及高級管理層的薪酬架構向董事會提供建議，確保董事或其任何聯繫人概無參與訂定其本身的薪酬，並就釐定有關薪酬政策建立正式及具透明度的程序。

薪酬委員會包括一名執行董事及三名獨立非執行董事，即劉鑾鴻先生、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生。林光蔚先生為薪酬委員會的主席。

### 提名委員會

本公司於二零一六年六月二十四日成立提名委員會，並根據企業管治守則的守則條文以書面形式列明其職權範圍。提名委員會的主要職責為董事的委任及繼任計劃向董事會提供建議，審閱董事會架構、規模及組成，並評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會包括一名執行董事及三名獨立非執行董事，即劉鑾鴻先生、張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生。劉鑾鴻先生為提名委員會的主席。

### 董事及高級管理層的補償

截至二零一五年十二月三十一日止三年各年向董事支付的袍金、薪金、住房津貼、其他津貼、實物福利(包括代表董事繳納的退休金計劃供款)或任何花紅總額分別約為13.8百萬港元、12.4百萬港元及11.2百萬港元(即利福集團向董事支付的薪酬部分，並參照彼等參與本集團營運的程度分配至本集團作為開支)。有關薪酬安排的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註14。

## 董事、高級管理層及員工

截至二零一五年十二月三十一日止三年各年向五名最高薪酬人士(包括董事)支付的袍金、薪金、住房津貼、其他津貼、實物福利(包括代表五名最高薪酬人士繳納本集團退休金計劃供款)或任何花紅總額分別約為19.2百萬港元、17.4百萬港元及18.7百萬港元(即利福集團向五名最高薪酬人士支付的薪酬部分，並參照彼等參與本集團營運的程度列為本集團開支)。

於業績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取的薪酬，作為邀請其加入或加入本集團後的獎勵。於業績記錄期間，本集團概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無應收取的補償，作為失去本集團任何成員公司事務管理有關的任何職位的補償。於業績記錄期間，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，本公司或本公司任何附屬公司於業績記錄期間並無其他已付或應付董事及五名最高薪酬人士的款項。

截至二零一六年十二月三十一日止年度全年應付董事的董事袍金及其他酬金(不包括任何酌情花紅)總額估計約為5.9百萬港元，包括(i)1.8百萬港元(即利福集團向執行董事支付或應付二零一六年一月一日至二零一六年六月二十七日期間應佔的估計薪酬部分，並須參照彼直至二零一六年六月二十七日參與本集團營運的程度分配至本集團作為開支)及(ii)4.1百萬港元(即本集團於二零一六年六月二十四日或二十八日(倘適用)至二零一六年十二月三十一日根據本上市文件附錄五所載「一般資料」一節項下「服務合約及委任函詳情」一段所指的董事服務協議及委員書將向董事支付的薪酬)。

董事及高級管理層以與本集團業績有關的薪金、實物福利及/或酌情花紅形式收取報酬。本公司亦向彼等償付其向本公司提供服務或履行與其業務經營有關的職責時產生的必需及合理開支。本公司定期檢討及釐定我們董事及高級管理層的薪酬及報酬組合。

上市後，本公司的薪酬委員會將就我們董事及高級管理層的薪酬及報酬組合作出建議以獲董事會批准，乃經參考可資比較公司所支付的薪金、董事及高級管理層付出的時間及職責以及本集團的業績。

## 董事、高級管理層及員工

### 員工

於二零一五年十二月三十一日，本集團合共僱用1,587名僱員。按職能劃分的明細表列如下：

|            | 概約僱員數目       |
|------------|--------------|
| <b>職能</b>  |              |
| 一般管理       | 6            |
| 銷售及營銷      | 1,086        |
| 會計、財務及行政   | 205          |
| 保安及維修      | 229          |
| 物業管理及發展    | 19           |
| 其他         | 42           |
| <b>總計：</b> | <b>1,587</b> |

董事相信，本集團員工為我們最寶貴的資產之一並已對本集團的成功作出貢獻。本集團提供在職培訓予我們員工以提升彼等相關知識及技術。本集團至今並無經歷任何重大的員工更替或對其業務經營的任何干擾。

本集團的薪酬政策乃按僱員的績效、資歷及能力基準制定。除基本薪金外，按表現釐定的薪金可能亦基於內部表現評估而授予僱員。本集團亦根據適用法規及本集團內部政策向我們僱員提供其他福利，包括醫療及其他退休福利。

薪酬委員會將定期檢討我們董事及高級管理層的薪酬及報酬組合，經參考(其中包括)本公司經營業績、個人表現及可資比較公司所支付薪金的市場水平。

### 企業管治

董事深明在管理及內部監控程序引進良好的企業管治以建立有效的問責文化非常重要。

根據上市規則規定，本公司已根據企業管治守則守則條文成立審核委員會，以監察本公司的財務報告程序及內部監控，確保遵守上市規則的規定。

本公司已採納企業管治系統。

## 董事、高級管理層及員工

本公司認為，董事會的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事，其數目應佔董事會最少三分之一)人數應為均衡比例，致使董事會具備高度獨立性方可有效作出獨立判斷。本公司亦深信獨立非執行董事須具有相當才幹、且人數亦須足夠以提出具份量的意見。獨立非執行董事並無參與任何嚴重影響彼等作出獨立判斷的業務或其他關係。

除就遵守企業管治守則守則條文第A.2.1條之偏離行為外，本公司企業管治常規均遵守企業管治守則條文。企業管治守則守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應加以區分，並不應由同一人兼任。本公司主席及行政總裁的角色並未區分。董事會認為此安排可配合本集團業務策略之執行，並可將其業務發揮至最大效益，本集團相信劉鑾鴻先生兼任該兩個職位符合本集團的最佳利益。因此，董事認為偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條就此情況而言屬恰當。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任凱基亞洲金融有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向本公司提供意見：

- (i) 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行交易(可能屬須予公佈或關連交易)時，包括發行股份及購回股份；
- (iii) 倘業務活動、發展或業績重大偏離本上市文件所載的任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 倘聯交所查問本公司有關股份價格或成交量不尋常變動的原因。

合規顧問的任期將於上市日期開始，直至本集團就其於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績寄發年報日期結束，而有關委任須於雙方協議下延長。



## 與我們的控股股東及利福集團之關係

### 一般資料

於本上市文件日期，利福持有60股股份，即本公司全部已發行股本。如本上市文件「分派及分拆」一節所披露，分派將以向利福合資格股東(按其各自於利福之股權)以實物分派方式分派本公司全部已發行股本(包括根據資本化發行我們公司將要發行的股份)，基準為於分派記錄日期所持每1股利福股份獲發一股股份。因此，緊隨分派後，本公司將不再為利福之附屬公司。

緊隨分派及分拆完成後，United Goal將持有本公司已發行股本總數的[編纂]%，劉鑾鴻先生除透過United Goal持有的權益外，緊隨拆分完成後，根據於最後實際可行日期彼於利福的持股，亦將直接或透過Dynamic Castle持有本公司已發行股本總數另外[編纂]%，並假設彼等持股於分派記錄日期保持不變。因此，緊隨分拆完成後，United Goal及劉鑾鴻先生將成為我們的控股股東。

劉鑾鴻先生為我們的執行董事，亦於利福董事會擔任董事職務。劉鑾鴻先生於二零一六年六月二十八日起調任為利福非執行董事及主席。截至最後實際可行日期，劉鑾鴻先生直接持有[編纂]股利福股份，亦分別於United Goal持有的[編纂]股利福股份中及Dynamic Castle持有的[編纂]股利福股份中擁有權益。

除本上市文件披露外，我們的董事及我們的控股股東分別確認，概無於本集團以外與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

利福於二零零三年十二月二十九日在開曼群島根據公司法註冊成立為豁免有限責任公司，其股份自二零零四年四月十五日在聯交所上市。利福地產為利福附屬公司，於最後實際可行日期，劉鑾鴻先生亦透過Springboard Holdings Limited另外擁有利福地產14.97%的權益。利福地產集團主要從事地產開發及地產投資。

我們的董事預計，緊隨分拆後，餘下利福集團將繼續主要從事於香港營運百貨店的業務，而本集團將主要從事於中國營運百貨店及超市業務以及餐廳業務。

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

### 獨立於我們的控股股東及利福

基於下列因素，董事會信納本集團有能力於分拆完成後獨立於我們的控股股東及餘下利福集團經營：

#### 管理獨立性

本公司與利福之董事會相互獨立運作。下表載列緊隨上市後本公司及利福的董事詳情：

| 姓名    | 本公司          | 利福       |
|-------|--------------|----------|
| 劉鑾鴻先生 | 主席、行政總裁兼執行董事 | 主席兼非執行董事 |
| 陳楚玲小姐 | 非執行董事        | —        |
| 張美嫻小姐 | 獨立非執行董事      | —        |
| 張悅文先生 | 獨立非執行董事      | —        |
| 林光蔚先生 | 獨立非執行董事      | —        |
| 劉今蟾小姐 | —            | 執行董事     |
| 劉玉慧女士 | —            | 非執行董事    |
| 杜惠愷先生 | —            | 非執行董事    |
| 林兆麟先生 | —            | 獨立非執行董事  |
| 石禮謙議員 | —            | 獨立非執行董事  |
| 許照中先生 | —            | 獨立非執行董事  |
| 葉毓強先生 | —            | 獨立非執行董事  |

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

董事會由五名董事組成，包括一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。於董事會成員中，執行董事劉鑾鴻先生亦於利福董事會擔任董事一職。劉鑾鴻先生已自二零一六年六月二十八日起獲調任為利福之非執行董事兼主席。所有其他董事均無於餘下利福集團之任何成員公司中擔任任何職位。

儘管劉鑾鴻先生兼任本集團及餘下利福集團的職務，此將不會影響管理獨立性，乃由於本集團之日常營運將主要由我們的執行董事監督及管理，而我們的管理團隊(包括劉鑾鴻先生)於分拆後並無擔任餘下利福集團之任何執行董事職務。就本集團與餘下利福集團之間之任何交易，劉鑾鴻先生將於本公司及利福之董事會會議中就相關決議案放棄投票，且不會計入相關董事會會議之法定人數之內。此外，倘本集團擬與餘下利福集團訂立任何交易而根據上市規則須經本公司獨立股東批准，本公司獨立非執行董事將能夠成立獨立董事會委員會以就交易向本公司及／或本公司獨立股東提供建議。

於整個或大部分業績記錄期間，本集團的高級管理人員曾負責本集團業務的高級管理監督職務。除上文所披露者外，除劉鑾鴻先生外，本集團概無其他董事或高級管理層將於分拆後在餘下利福集團擔任任何職務。因此可確保本集團的日常管理及營運獨立於餘下利福集團。本集團之高級管理層成員均不會於上市後在餘下利福集團擔任任何公務上的職位、參與職務或收取酬勞。

全體董事及高級管理人員均具備作為本集團董事或高級管理人員的相關管理及／或行業經驗。彼等之其他履歷詳情載於本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

各董事均明白作為本公司董事應有的誠信責任，須(其中包括)誠實真誠地為本公司利益行事，不應令彼之董事職務與本身個人利益有任何衝突。根據組織章程細則，倘董事於董事會審議的任何合約、安排或其他建議(上市規則附錄三附註1所許可的若干事項除外)擁有重大利益，擁有利益的董事不得就本公司有關該交易的董事會決議案投票，亦不得計入相關董事會議的法定人數。此外，倘因雙重董事身份而產生潛在利益衝突，涉及潛在利益衝突的董事不得就本公司有關涉及

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

潛在利益衝突的交易或事項的董事會決議案投票，亦不得計入相關董事會議的法定人數。董事會對涉及潛在利益衝突的交易或事項的決定將由並無同時兼任或參與餘下利福集團職務的其他董事作出。此外，本集團設有高級管理團隊，獨立作出業務決定。獨立非執行董事具備足夠且恰當的行業知識和經驗，並可在考慮本集團高級管理層的意見後，在董事會的決策過程提供獨立判斷。

基於上文所述，董事會相信，董事會整體連同本集團的高級管理團隊可獨立於我們的控股股東和利福履行本集團的管理職務。

### 營運獨立性

儘管我們的控股股東將保留於本公司及餘下利福集團的控股權益，董事會應當於本公司的業務營運作出獨立決策及執行。此外，如下文「業務明確區分」一段所述，本集團與餘下利福集團負責各自的地理區域，本集團乃獨立於餘下利福集團營運。

本集團就其營運並無依賴餘下利福集團持有的任何許可。本集團有獨立管理團隊從事業務及營運，包括採購、市場推廣特許專櫃商之採購、服務、租賃、餐廳及銷售營運，將與餘下利福集團分開及獨立運作。該管理團隊包括經理，而該等經理不僅具備在中國管理百貨店營運的經驗，亦擁有管理本集團百貨店營運的經營。本集團獨立於餘下利福集團營運的能力不容置疑。

雖然本集團與餘下利福集團按本上市文件「持續關聯交易」一節「豁免持續關連交易」及「非豁免持續關連交易」分節所述訂立了兩份租賃協議，但董事認為市場上已有同類商業場所可供租用，故將可在短時間內及按商業可行的基準以市場租金自其他獨立第三方供應商租用合適的替代場所，因此該安排不會嚴重影響本集團的營運獨立。

按本上市文件「持續關連交易」一節「非獲豁免持續關連交易」分節所披露，本集團已與餘下利福集團就利福地產集團向本集團提供的就本集團於中國擁有的若干物業的非獨家物業開發(包括但不限於可行性研究、設計、項目協調及監督)服

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

務訂立框架協議。框架協議項下擬提供服務的要求主要是為確保本集團項目管理團隊持續為本集團於中國擁有的若干物業提供服務。對於日後的新物業項目，本集團可能考慮其他服務供應商或成立本身項目管理團隊承接利福地產集團根據框架協議擬提供的服務。

基於上文所述，董事相信上市後本集團的營運可獨立於我們的控股股東及餘下利福集團。

### 財務獨立性

雖然於業績記錄期間本集團成員公司為利福的附屬公司，但本集團擁有自設獨立財務制度及財務團隊，負責本集團的庫務事宜。

所有應收及／或應付餘下利福集團的款項將於上市日期前全數償清、結算或向本集團轉讓或轉換。業績記錄期間，本集團獲得的銀行信貸由利福擔保。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，該銀行信貸未償還金額分別為零、203.1百萬港元及703.8百萬港元。利福提供的公司擔保計劃將由本公司上市後提供的公司擔保替代。

業績記錄期間，儘管本集團成員公司為利福的附屬公司，但該等公司的業務，就公司層面而言，均自行獨立經營。該等營運公司的財務資料已於集團層面合併入賬。

經考慮上述因素，董事認為上市後本集團財政並無依賴我們的控股股東及餘下利福集團。

### 行政獨立性

本集團於財務及會計、一般辦公室行政、公司秘書、人力資源及資訊科技方面設有獨立管理團隊及職能單位。因此，本集團能夠在毋須餘下利福集團的支持下進行所有基本行政職能。

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

基於以下理由，董事認為本集團將有能力維持行政獨立：

- (a) 本集團設有獨立團隊及職員負責若干日常及常規行政工作，例如財務及會計、一般辦公室行政、人力資源及資訊科技工作；及
- (b) 按上文(a)段所述，不再於餘下利福集團擔任任何執行董事職務的本公司管理團隊(包括劉鑾鴻先生)，除承擔與業務目標相關的職務外，彼等亦將獲指派不同的管理職務，包括監督整體行政工作職能(包括餘下利福集團提供的服務)，以確保有關工作妥善進行及本集團行政獨立之能力不會受到影響。

由於本集團仍將自行負責日常行政職能，故董事認為分拆後本集團具備行政獨立能力。經考慮上述各項，保薦人認為本集團可獨立於利福營運。

### 業務明確區分

利福集團之策略為將香港與中國之營運分割，以使各管理團隊可專注於其自己的地域分部及迎合香港及中國市場不同投資者的喜好。於分拆後，餘下利福集團將繼續主要於香港從事百貨店經營，而本集團將主要於中國從事百貨店經營及相關零售業務以及餐廳業務。

餘下利福集團將繼續專注於以零售商品牌「崇光」經營於香港的中高檔百貨店。香港業務現時包括餘下利福集團的兩間崇光百貨店，即銅鑼灣旗艦店及尖沙咀店。本集團將專注於以零售商品牌「久光」經營於中國的百貨店。中國業務現時主要包括3間百貨店，即上海久光百貨、蘇州久光百貨及大連久光店百貨，以及2項其他投資，即大寧項目及北人集團投資。

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

### 本公司與利福地產之間之不競爭承諾

利福已根據利福地產不競爭契據向利福地產作出不競爭承諾，以確保於利福地產分拆後利福集團(利福地產集團除外)之業務與利福地產集團之業務之間有明確區分。由於本集團於利福地產分拆時為利福集團之一部分，我們的控股股東仍將為利福及本公司之控股股東，為使利福地產於分拆(分拆完成後將導致本集團不再為利福集團之一部分)後繼續擁有與利福地產不競爭契據所授予權利相似的權利，本公司亦與利福地產訂立新公司不競爭契據以作出承諾，其條款與利福根據利福地產不競爭契據向利福地產作出者相似。

根據新公司不競爭契據，於新公司不競爭契據有效期間(「利福地產不競爭期間」)，除下述例外情況外，本公司不會並會促使其附屬公司不會(A)直接或間接在香港或中國收購、持有或開發任何土地或物業作(i)住宅用途或(ii)商業用途，或(B)收購任何主要從事物業開發及/或物業投資、主要資產包括上文(A)所述的土地或物業且根據上市規則於收購後將成為本公司附屬公司之公司(「相關公司」)的權益(上述情況均不論土地或物業的面積)(統稱「限制」)，惟有關限制不適用於本集團截至新公司不競爭契據日期已擁有的既有物業(包括大寧項目(見下文所界定及載述)及我們於瀋陽之項目)。

儘管受限於限制，本集團仍可直接或間接(包括透過收購相關公司)收購、持有或開發以下可能於新公司不競爭契據日期後收購的新土地或物業：

- (a) 本集團自行使用及佔用(包括但不限於用作本集團經營的超級市場、餐廳或其他業務以及經營與本業務相關的倉庫及辦公室)作經營及/或配合其百貨店業務營運的任何土地或物業(不論土地或物業的面積)；或
- (b) 任何局部或全部用作商業及/或住宅用途的任何其他土地或物業，惟須嚴格遵守相關土地、物業或當中權益(收購該等土地、物業或當中權益的機會在下文稱為「利福地產機會」)已優先推介予利福地產集團，並經無任職於本集團的利福地產獨立非執行董事組成的利福地產獨立董事會委員

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

會（「利福地產獨立董事會委員會」）拒絕，而本集團投資、參與或經營項目所獲提供的主要條款並無較向利福地產集團就利福地產機會所獲披露者優厚。

此外，根據新公司不競爭契據，本公司已向利福地產及其附屬公司就其利益作出承諾，將促使本集團不得改變我們所擁有物業或相關部份指定用於我們百貨店業務或其他配合我們百貨店業務之目的或自用及佔用的用途（包括但不限於用作本集團經營的超級市場、餐廳或其他業務以及經營與本業務相關的倉庫及辦公室）至許可用途範圍以外的任何其他用途，惟：

- (a) 本集團邀請利福地產集團購買作或擬指定作其他用途的相關物業或其中相關部分（統稱「出售部分」），價格相當於獨立物業估值師所釐定的出售部分的公平估值；及
- (b) 利福地產獨立董事會委員會已拒絕有關邀請。倘利福地產獨立董事會委員會拒絕該邀請，則本集團可處置、持有或使用出售部分作其他用途。

就大寧項目而言，鑒於利福已根據利福地產不競爭契據作出相似承諾，本公司亦已根據新公司不競爭契據向利福地產及其附屬公司就其利益作出承諾，倘大寧項目用作其他用途的物業或相關部分竣工並可合法轉讓或出售，我們會促使本集團將有關物業或相關部分（「所要約靜安物業」）推介予利福地產集團，供本集團按相當於獨立物業估值師所釐定所要約靜安物業公平估值的價格收購。利福地產將透過利福地產獨立董事會委員會對有關要約作出決定。倘有關要約經利福地產獨立董事會委員會拒絕，本集團有權處置、持有或使用所要約靜安物業作其他用途。

本集團已於二零一五年十二月關閉瀋陽久光百貨的營運，而物業則一直空置。倘本集團決定於分拆完成後更改瀋陽物業之用途為其他用途，新公司不競爭契據下有關更改用途之條款將適用於瀋陽物業。鑒於此種情形，本集團將根據新公司不競爭契據之要求就收購相關物業向利福地產集團發出要約，其價格相當於獨立



## 與我們的控股股東及利福集團之關係

物業估值師所釐定的相關物業公平估值。倘該要約被利福地產獨立董事會委員會及(如必要)利福地產獨立股東拒絕，本集團將有權處置、持有或使用相關物業作其他用途。

本公司亦已根據新公司不競爭契據向利福地產承諾，於利福地產不競爭期內，倘本集團的相關零售區域與利福地產集團位於同一城市，我們將促使本集團在收到任何潛在租戶的查詢時，向利福地產集團轉介有關零售區域的潛在租戶(就此而言，不包括本集團所擁有或經營的百貨店或超級市場內的零售區域)。

於決定是否接受根據新公司不競爭契據獲要約的利福地產機會或接受收購出售部分或所要約靜安物業的要約(該利福地產機會或要約於下文統稱為「利福地產新投資機會」)時，利福地產將徵求利福地產獨立董事會委員會批准。

本公司已進一步向利福地產及其附屬公司就其利益承諾，於利福地產不競爭期間：

- (a) 我們將按利福地產的合理要求向利福地產提供一切資料以就利福地產新投資機會作出知情評估；
- (b) 我們將向利福地產提供一切本集團擁有的所需資料(包括但不限於所有相關財務、營運及市場資料及任何其他必要資料)供(i)利福地產獨立董事會委員會就本公司是否遵守新公司不競爭契據列明的條款進行年度檢討；及(ii)在利福地產年報、通函或公告或通知披露利福地產獨立董事會委員會就檢討本公司是否遵守新公司不競爭契據列明的條款的事項所作決定，彼並將同意在利福地產年報、通函或公告或通知披露所有相關資料；
- (c) 我們將允許利福地產董事、彼等相關代表及核數師充分權利查閱本集團的紀錄，以確保彼遵守新公司不競爭契據的條款及條文；
- (d) 我們將於利福地產各財政年度結束後的三(3)個月內向利福地產發出經本集團簽署之書面年度確認(「利福地產年度確認」)，以確認(a)其是否已遵守新公司不競爭契據列明的條款，如並無遵守，將於利福地產年度確認

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

中給出任何違反情況詳情，及(b)本集團有否進行任何旨在規避新公司不競爭契據條款的交易，如有，將於利福地產年度確認中給出相關交易詳情；及

- (e) 我們將促使同時兼任利福地產董事的董事在利福地產及本公司董事會為考慮及批准新公司不競爭契據所述已經或可能引致實際或潛在利益衝突的任何事項而舉行的任何會議放棄投票。

根據新公司不競爭契據，所有可由利福地產集團及本集團進行，與利福地產新投資機會相關或以其他方式與之關聯的日後交易需以本公司及利福地產遵守上市規則為前提及條件，包括取得本公司及／或利福地產相關獨立股東批准。本公司及利福地產均須各自於進行該等交易時盡力確保遵守上市規則。

新公司不競爭契據須待本公司股份於本上市文件日期後第三十日或保薦人與本公司書面協定之較後日期(以較後日期為準)或之前於聯交所上市作買賣方可作實。

新公司不競爭契據將於下列任何事項或情況發生時(以較早者為準)失效：(i) 利福地產之股份於聯交所除牌當日；(ii) TL方整體(aa)不再持有利福地產或本公司(視情況而定)30%或以上已發行股本(因TL方向一名或多名人士配售股份而暫時減少於利福地產或本公司(視情況而定)的直接或間接股權，然後在可行情況下盡快認購利福地產或本公司(視情況而定)新股份，再次持有利福地產或本公司(視情況而定)30%或以上已發行股本的情況除外)當日；(bb)無權控制利福地產或本公司(視情況而定)董事會當日及(cc)最少一名利福地產或本公司(視情況而定)之其他股東(連同其緊密聯繫人)所持利福地產或本公司(視情況而定)股份附帶的投票權多於TL方所持者當日；及(iii)餘下利福集團或TL方實益擁有利福地產全部已發行股本當日。

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

### 根據上市規則8.10條的披露

利福全資附屬公司Sky Win Limited(以下簡稱「**Sky Win**」)乃名為「Hokkai Noodle」的麵家(以下簡稱「麵家」)。除上文披露的我們的控股股東於利福之權益外，劉鑾鴻先生於二零一六年六月二十三日辭任前亦為Sky Win董事。

由Sky Win營運的麵家為一家位於銅鑼灣崇光百貨店地下2層(超市)的食肆櫃檯，根據其與崇光香港就租用樓面空間達成的經銷協議，該食肆淨佔地面積約1,429平方呎。於二零一五年十二月三十一日止財政年度，麵家產生之總收入及淨溢利分別約為13.5百萬港元及2.19百萬港元。於本上市文件日期，麵家的營運由負責銅鑼灣崇光百貨店超市部門的部門銷售經理獨立管理。

董事認為麵家於本集團整體於業務的競爭(如有)並不重大，以及基於以下原因將麵家排除於本集團為合適：

- (a) 麵家位於灣崇光百貨店內並為其一部分，業務目標是向銅鑼灣崇光百貨店客戶提供簡單食品(主要為麵類及小食)及飲品。其營運僅為銅鑼灣崇光百貨店零售營運之補充，目的為在「一站式商店」下向客戶提供便利。麵家與本集團營運的餐廳連鎖不同，非獨立餐廳業務；
- (b) 本集團主要為一家於中國廣為人知的百貨店營運商，本集團營運的餐廳連鎖於本集團業務營運的貢獻僅佔較小部分；
- (c) 麵家產生之溢利並不顯著；及
- (d) Sky Win計劃其麵家營運將於二零一七年六月三十日或之前暫停營運，彼時銅鑼灣崇光百貨超市樓層將進行大規模翻新。

我們的控股股東於未來無就麵家或Sky Win的營運向本集團注資的意向。

我們不依賴麵家或Sky Win為我們的供應商或客戶。概無我們的董事或高級管理層乃Sky Win的董事或僱員。

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

除上文所披露外，於最後實際可行日期，我們的控股股東或我們的任何董事概無擁有任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭並須根據上市規則第8.10條披露的任何業務權益(本集團的業務除外)。

### 防止利益衝突的企業管治措施

董事深明在管治中加入有助保障股東權益的良好企業管理元素相當重要。具體而言，有關管理本集團、我們的控股股東與餘下利福集團之間潛在利益衝突的企業管治措施如下：

- (a) 本集團與關連人士進行或建議進行的任何交易(如有)須遵守上市規則第14A章規定，包括(如適用)公告、申報、年度檢討及獨立股東批准規定，亦須遵守聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則相關規定的條件；及
- (b) 倘本集團的營運與餘下利福集團及其聯繫人存在利益衝突，以及就本集團與餘下利福集團及其聯繫人之間的任何建議合約或安排，被視為於特定事項或相關事項擁有利益的任何董事須向董事會披露有關利益。根據細則，倘董事擁有事項的任何重大利益(上市規則附錄三附註1許可的若干情況除外)，彼不得就董事會批准該事項的決議案投票，亦不得計入相關董事會議的法定人數。

基於本集團全體董事(劉鑾鴻先生除外)及高級管理人員概無任職於餘下利福集團，且各執行董事及高級管理人員均擁有豐富及相關的百貨店業務經驗，董事認為董事會有能力客觀及不偏不倚地以符合本公司及股東整體利益的方式處理餘下利福集團與本集團之間可能有潛在利益衝突的業務。此外，由於本集團的日常業務由本集團僱員根據董事會或經驗豐富且不涉及利益的董事會(視情況而定)的策略方向經營及執行，故有重疊職務的董事的利益衝突不會影響本集團的業務運作。

董事認為，上述企業管治措施足以管理餘下利福集團與本集團之間的任何潛在利益衝突和保障股東(尤其是少數股東)的利益。

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

### 關於久光品牌之商標

如上所述，餘下利福集團將繼續主要從事於香港經營百貨店業務，同時本集團將主要從事在中國經營百貨店及相關零售業務，以及餐廳業務。

根據本集團及餘下利福集團百貨店業務地理界定，重組完成後，及根據於二零一六年六月二十三日一項商標轉讓，將於中國註冊的一系列久光品牌相關聯之商標以象徵式對價從保留利福轉移至本集團，和根據於二零一六年六月二十三日一項商標轉讓，將於香港和澳門註冊的一系列久光品牌相關聯之商標以象徵式對價從餘下利福集團轉移至本集團，現有與「久光」品牌（「久光商標」）相關聯之商標分別由(a)本集團在中國內地擁有及註冊；(b)保利利福集團於香港及世界其他地區（中國以外）擁有及註冊。

此外，利福、本集團及其持有該商標的相關附屬公司於二零一六年六月二十四日達成協議，據此，各方共同達成一份永久性協議，且本集團或餘下利福集團均無應付對方的對價：

- (i) 本集團有權於中國內地擁有、註冊及使用(aa)任何久光商標，(bb)任何久光商標修改所得新商標及為識別本集團於中國內地運營的久光品牌百貨店而採用的新商標，及(cc)任何與下文(ii)(bb)所描述的商標相同或實質相似的其他商標；及
- (ii) 餘下利福集團將有權於香港及世界其他地區（不包括中國）擁有、註冊及使用(aa)任何久光商標，(bb)任何久光商標修改所得新商標及為識別餘下利福集團於香港或世界其他地區（不包括中國）運營的久光品牌百貨店而採用的新商標，及(cc)任何與上文(i)(bb)所描述的商標相同或實質相似的其他商標。

餘下利福集團目前根據株式会社崇光・西武授予的牌照以「崇光」品牌於香港經營百貨店，但該牌照並非永久，且屆滿續牌須經雙方同意。因此，餘下利福集團認為有必要保留在中國境外註冊的久光商標，從而在日後有需要時以「崇光」以外的品牌擁有

## 與我們的控股股東及利福集團之關係

最大靈活性經營百貨店業務。然而，由於於中國註冊的久光商標屬於本集團，故該安排不會限制本集團在中國進行百貨店業務。

## 持續關連交易

### 概述

下表列出了本集團和餘下利福集團、利福地產集團及上海九百之間的各種交易(視情況而定)，上市後，將根據上市規則繼續構成本集團持續關連交易。

#### 相關方

#### 交易性質

#### 非豁免持續關連交易

##### A. 《服務框架協議》

利福地產及本公司

有關地產開發方面的利福地產集團非獨家地產項目相關服務規定，包括但不限於本集團所有的位於中華人民共和國境內的相關地產可行性研究、設計、項目協調及監督

##### B. 《上海租賃協議》

上海久光(一家本公司間接擁有65%的附屬公司)作為承租人，上海九百作為業主

中華人民共和國上海靜安區南京西路1618號上海九百城市廣場整樓(包括公共空間、外牆和大樓屋頂)出租租賃協議

##### C. 《香港餐廳租賃協議》

Congenial Company Limited (「Congenial」)(餘下利福集團的成員公司)作為業主及擁有人，世高(本公司全資附屬公司)作為承租人

香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心22樓部分作為香港餐廳向本集團出租租賃協議

## 持續關連交易

相關方

交易性質

### 豁免持續關連交易

#### D. 《商標許可協議》

利福企業服務有限公司餘下利福集團的成員公司)作為許可方，本公司作為被許可方

由利福企業服務有限公司向本集團授予非獨家商標許可

#### E. 《香港辦公室租賃協議》

堅亨有限公司(Grand Kinetic Limited,「堅亨」,餘下利福集團的成員公司)作為業主及擁有人，百智(本公司的一家全資附屬公司)作為承租人

向本集團出租香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓部分作為香港辦公室租賃協議

#### F. 《中華人民共和國(上海)租賃協議》

上海久光(一家本公司間接擁有65%的附屬公司)作為總承租人，利晨企業管理諮詢(上海)有限公司(「利晨」,利福地產集團的成員公司)作為次承租人

向利福地產集團出租中華人民共和國上海靜安區南京西路1618號上海九百城市廣場9樓910室作為中華人民共和國辦公室的租賃協議

#### G. 《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》

瀋陽卓遠(本公司的全資附屬公司)作為業主及擁有人，瀋陽怡富置業有限公司(「瀋陽怡富」,利福地產集團的成員公司)作為承租人

向利福地產集團出租中華人民共和國遼寧省瀋陽瀋河區中街路68號一幢商業大樓3樓一個辦公室單位作為中華人民共和國辦公室的租賃協議

#### H. 《信託貸款協議》

上海久光(一家本公司間接擁有65%的附屬公司)作為貸款人，瑞穗銀行作為借款代理以及上海九百作為借款人

提供金額為人民幣30,000,000元之信託貸款，為期十二個月



## 持續關連交易

### 非豁免持續關連交易

#### (1) 《服務框架協議》

##### 本集團和利福地產的關係

上市後，United Goal將成為我們其中一名控股股東，United Goal於利福擁有[編纂]%股份。劉鑾鴻先生為我們的執行董事，通過Asia Prime最終擁有United Goal的[編纂]%權益。劉鑾鴻先生亦直接或透過Dynamic Castle持有利福[編纂]%權益。根據上市規則第14A.13(3)條，利福及其附屬公司(包括利福地產及其附屬公司)是United Goal的聯營公司，因此，在上市規則含義範圍內，將成為本公司的關連人士。因此，按照上市規則第14A.31條，上市後，《框架協議》(如下文定義和所述)項下擬進行的交易將構成本公司持續關連交易。

##### 主要條款

二零一六年六月六日，本公司與利福地產訂立《服務框架協議》(「《框架協議》」)。該協議規定(除其他外)本集團成員公司和利福地產集團成員公司之間由於利福地產集團提供非獨家地產項目相關服務所產生的所有未來交易(「交易」)，包括但不限於本集團位於中華人民共和國境內的相關物業可行性研究、設計、項目協調和監督(「服務」)。為免生疑問，服務不包括對本集團現有物業進行日常物業管理服務。

《框架協議》主要條款如下：

- 日期：二零一六年六月六日
- 協議雙方：(1) 利福地產  
(2) 本公司
- 條件：《框架協議》生效條件為(a)聯交所授權我們的股份上市且允許交易；(b)我們的股份於聯交所開始交易；及(c)獲得利福地產獨立股東批准(如有需要)。

## 持續關連交易

**期限** : 從分派日期至二零一八年十二月三十一日(包括當日)(以下簡稱「**初始期限**」)，惟一方至少提前**30**個工作日向另一方發出書面通知、或按照《**框架協議**》條款的規定終止協議。

根據上市規則的要求，或由於嚴格遵守此類要求獲得的豁免，初始期限或後延期期限到期後，《**框架協議**》應從該到期日起算自動連續延期三年的期限(或上市規則項下允許的其他期限)。

**服務類型** : 在《**框架協議**》期限內，本集團會不時要求利福地產集團提供服務。

**《附屬協議》** : 在《**框架協議**》期限內，本集團成員和利福地產集團(會就交易事項時常簽署各種個體單獨服務協議(以下簡稱「**《附屬協議》**」))《**附屬協議**》應規定服務的特定範圍、服務期限和費用及其他事項，且應與《**框架協議**》保持一致。各《**附屬協議**》條款應與《**框架協議**》條款保持一致。尤其是，按照任何《**附屬協議**》提供的服務須符合以下條款：

- (a) 其條款為關於正常商業的條款(或所關於的條款與獨立第三方的條款相比不會使利福地產集團及本集團受益少)；
- (b) 服務費用應基於利福地產集團提供相關服務承擔的成本加7%的利潤該費用應通過公平協商確定，並參考利福地產集團提供相關服務承擔的實際成本；及
- (c) 所有的交易應按照上市規則、適用法律和《**框架協議**》和《**附屬協議**》的各項適用條款來進行。

## 持續關連交易

### 交易理由

根據二零一三年八月二十六日利福和利福地產簽署的與利福地產分拆相關的《框架協議》（後來被二零一五年四月九日簽署的新《框架協議》所替代），利福地產集團繼續向本集團成員公司提供服務。就本集團現有專案而言，從持續性角度看，本集團有必要繼續聘用利福地產集團提供服務，主要涉及整個專案開發期間不同階段或當事人的管理和協調。對於未來新專案，本集團可能繼續聘用利福地產集團或其他服務供應商負責協調和監督工作，或者，如有必要，本集團會考慮僱用額外的專案管理人員負責本集團的專案開發團隊。與這些背景不同的是，利福地產和本公司簽署《框架協議》，其目的是為規定本集團和利福地產集團之間提供非排他性服務產生的所有未來交易。

為確保持續符合上市條例第14A章項下的持續關聯交易相關要求，本集團有必要與利福地產集團簽署《框架協議》，共同和單獨規定提供任何特定服務。

### 《框架協議》年度上限

就上市規則而言，按照《框架協議》本集團截止二零一六年十二月三十一日（包括上市日期起算至二零一六年十二月三十一日的期限）、二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日各年度應付的服務費用總額年度上限（「服務費用上限」）分別設定為13,000,000港元、30,000,000港元和33,000,000港元。由於其包含的期限並非一整年，而是從上市日期至二零一六年底大概僅為六個月，截止二零一六年十二月三十一日該年度服務費用上限大大低於截止二零一七年十二月三十一日和二零一八年十二月三十一日年度服務費用上限。服務費用上限尤其按照並參考以下方面計算得出：(a)利福地產集團提供服務所需的預期人力範圍，該人力範圍根據該期限內上市後利福地產集團專案開發團隊對本集團地產專案的預計時間分配；(b)由該專案開發團隊承擔的提供服務歷史人力成本以及按照二零一三年八月二十六日簽署的《服務框架協議》支付的二零一三年九月十二日至二零一四年十二月三十一日期限內歷史服務費用和按照二零一五年四月九日簽署的新《框架協議》支付的二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日前歷史服務費用；(c)該期限內專案開發團隊工資預計增額；和(d)預計服務成本7%的補償額，位於工料測量師獨立公司確定的5%至15%市場範圍內。

## 持續關連交易

由於我們的大寧項目由未開發階段轉至地盤動工階段，我們需要更多全職專業人員。除提供行政工作服務(包括但不限於就提交項目於未開發階段的設計規劃及其審批與相關政府部門溝通)外，現時預期提供的服務包括更大的工作範疇及更高技能，包括項目管理、地盤工程管理、合約投標、採購、建築服務及工料測量服務等。故此，預期(i)人力資源將在額外人數及個別專業人員的工時方面有顯著增長；及(ii)項目開發團隊的薪金將於《框架協議》年期內每年增加約3百萬港元。此進而增加提供服務的成本，因此導致較高建議服務費上限。

下表載列利福地產根據大寧項目的《框架協議》將提供的服務所須預期人力成本明細，我們已於釐定建議服務費用上限時計及有關成本：

|      | 截至十二月三十一日止年度 |        |        |
|------|--------------|--------|--------|
|      | 二零一六年        | 二零一七年  | 二零一八年  |
|      | 千港元          | 千港元    | 千港元    |
| 大寧項目 | 12,100       | 27,300 | 30,700 |
|      | (附註)         |        |        |

附註：

預期人力成本有關金額來自二零一六年七月(即預期將進行分派的月份)至二零一六年十二月三十一日期間。

### 歷史數據

二零一三年九月十二日(《服務框架協議》期限起始日期)至二零一三年十二月三十一日期限內和截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團按照利福與利福地產於二零一三年八月二十六日簽署的《服務框架協議》向利福地產集團支付的提供服務的服務費用總額分別約為2.7百萬港元和7百萬港元。

二零一五年一月一日(新《框架協議》期限起始日期)至二零一五年十二月三十一日期限內，本集團按照利福與利福地產於二零一五年四月九日簽署的新《服務框架協議》向利福地產集團支付的提供服務的服務費用總額約為13.8百萬港元。

## 持續關連交易

### 上市規則涵義

由於上市規則項下的服務費用上限適用百分比每年超過0.1%但少於5%，《框架協議》項下涉及的持續關聯交易須遵守上報、宣佈和年度審核但獲豁免遵守上市規則第14A章持續關聯交易項下適用的股東批准要求。

### (2) 《上海租賃協議》

#### 上海久光和上海九百的關係

上海久光是一家本公司間接擁有65%股份的附屬公司，剩餘35%股權中，5%為九百集團擁有，30%為九百投資擁有。上海九百是一家本公司的間接全資附屬公司，50%的股權為本公司擁有，12%為九百集團擁有，38%為九百投資擁有。

九百集團和九百投資(其控制股東是九百集團)均為上海久光的大股東，是本公司的關聯人。由於上海九百12%的股權為九百集團擁有，38%為九百投資擁有，因而上海九百是九百投資的相聯公司，以及是本公司的關聯人。因此，根據上市規則第14A章，《上海租賃協議》(見下文定義和所述)項下涉及的交易構成本公司持續關聯交易。

#### 主要條款

上海九百目前正在向上海久光出租上海經營場地(見下文定義)二零零四年十一月二十六日，上海久光與上海九百簽署了一份租賃協定(以下簡稱「《上海租賃協議》」)。

《上海租賃協議》的主要條款如下：

- 日期：二零零四年十一月二十六日
- 協議雙方：(1) 上海九百，作為上海經營場地(見下文定義)的業主
- (2) 上海久光，作為上海經營場地的承租人
- 經營場地：整棟樓(包括公共空間、外牆和大樓屋頂)位於中華人民共和國上海南京西路1618號，又名上海九百城市廣場(以下簡稱「上海經營場地」)。

## 持續關連交易

- 總建築面積： 約92,000平方米
- 期限： 從二零零四年十月一日直至且包括二零二四年九月三十日
- 租金： 基本租金為人民幣125百萬元(相等於約150百萬元)／年。

從《上海租賃協議》起始日期至某年期間在上海經營場地產生的平均年銷售所得款項(增值稅、營業稅和銷售稅稅前)包括上海久光及其分承租人的銷售收入和其他商業活動所得收入超過人民幣1,500百萬元，從該年度起上海久光應向上海九百支付額外營業外租金，按照人民幣1,500百萬元以上的年度銷售所得款項(增值稅、營業稅和銷售稅稅後)3.5%的比例計算。

若在以後任何一個年份中，年銷售所得款項低於上述基準(以下簡稱「不合格年份」)，不合格年份起至該年份且包括該年份期間的平均年銷售所得款項再次超過人民幣1,500萬元的年份中，無需支付額外的營業額租金。

若在平均年度銷售所得款項到達人民幣1,500百萬元的第一年之後出現平均年度銷售所得款項隨後低於該基準的情況，在平均年度銷售所得款項再次到達該基準的第一年，額外營業額租金不得超過《上海租賃協議》起始日期或不合格年份(視具體情況而定)起算的期間內實際累計銷售所得款項(增值稅、營業稅和銷售稅稅後計算的)和同一期間按照每年人民幣1,500百萬元價格計算的預計累計銷售所得款項之差的3.5%。

## 持續關連交易

- 支付期限** : 每年分12個月分期付款支付年基本租金。特定年份額外營業額租金在下一年的二月一日至二月十日期間支付。
- 續簽** : 初始期限到期後，上海久光可選擇續簽《上海租賃協議》10年，但前提是上海久光已經在初始期限到期前至少12個月向上海九百發出了續約通知。除了續簽年期的租金將會參照當時出租整樓給單個承租人的市場租金並給予折扣優惠，續簽年期內《上海租賃協議》的條款和條件將保持不變。
- 《上海租賃協議》續簽後，本公司將遵守上市規則項下的所有適用要求，包括(若經要求)獲得其獨立股東的同意。
- 管理費和其他費用** : 上海經營場地管理費將向上海久光收取，由其承擔。應向上海九百地產管理分公司支付管理費。上海久光也負責上海經營場地的水、電、燃氣、通訊和設備供應費用。
- 上海經營場地的使用** : 商用。

物業估值師已審閱《上海租賃協議》的條款，《上海租賃協議》期限為20年，收取固定租金加承租人銷售所得百分比。物業估值師認為採用固定基本租金屬常見，以及採用長期合約(10至20年)，且承租方可選擇續約10年為商業慣例。於最後實際可行日期，該租約剩餘租期不足9年。固定基本租金向業主提供確定收取款項，向承租人提供確定的成本預算。業主亦能夠直接獲得營業額租金，而非等候租金評審；承租人能夠根據其業務量承擔租金成本。由此於業主與承租人之間形成一種公平合夥關係。因此，物業估值師認為上海久光根據《上海租賃協議》的應付租金為公平合理，且與於《上海租賃協議》日期類似地點類似處所的現行市率一致。

## 持續關連交易

若《上海租賃協議》年期內，上海九百打算出售上海經營場地，在同一條件下，上海久光對上海經營場地有優先購買權。

上海經營場地目前僅用於上海久光店的運營，並已採納策略以因應業務主管及外籍客戶定製產品。其主要集中於國際及本地品牌日常必需品至奢侈品的中高端產品。

上海久光使用其運營和上海久光內部資源產生的現金流支付了《上海租賃協議》項下的租金和管理費。上海九百地產管理分公司將按年向上海久光收取管理費。

### 交易理由

本集團希望成為中華人民共和國頂尖百貨。上海久光運營上海久光店是本集團進駐中國市場的第一步。《上海租賃協議》的簽署是為租賃我們的上海久光店運營所需的零售位。

### 《上海租賃協議》年度上限

根據上市規則和《上海租賃協議》，(a)截止二零一八年十二月三十一日，三個年度各年上海久光應付的租金年度上限分別設定為人民幣81,500,000元(相等於約97,800,000港元)、人民幣168,000,000元(相等於約201,600,000港元)及人民幣172,000,000元(相等於約206,400,000港元)(b)截止二零一八年十二月三十一日，三個年度上海久光應付管理費年度上限分別設定為人民幣21,500,000元(相等於約25,800,000港元)、人民幣45,000,000元(相等於約54,000,000港元)及人民幣48,000,000元(相等於約57,600,000港元)(以下簡稱「上海年度上限」)。由於其包含的期限並非一整年，而是從上市日期至二零一六年年末大約僅為六個月，截至二零一六年十二月三十一日止年度的上海年度上限大大低於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的年度上限。

倘《上海租賃協議》項下上海久光向上海九百應付的實際金額超過上海年度上限，或二零一八年十二月三十一日上海年度上限到期後，本公司將遵守上市規則項下的所有適用要求，包括(若作要求)獲得獨立股東的同意。

基於過往業績，儘管中國零售市場整體放緩，上海(作為中國一線城市)的零售市場受增長中的中產及具彈性的市場狀況所帶動，預期將錄得增長。此外，由



## 持續關連交易

於我們的目標分部為中高端市場，我們相信，我們的上海店與我們經營的其他百貨店受網上零售的影響較少，網上零售一般影響低端零售商。

上海年度上限乃經參考上海久光根據《上海租賃協議》應付上海九百的基本年度租金及估計營業額租金以及基於經計及上海久光店過往銷售表現及上述預期市場情況後本公司銷售所得款項的估計增長。管理費上海年度上限乃基於經計及過往成本趨勢及預測通脹率後上海九百物業管理分公司編製截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的預算。

### 歷史數據

上海久光所支付的截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的租金和管理費如下：

|       | 截至十二月三十一日止年度 |         |         |
|-------|--------------|---------|---------|
|       | 二零一三年        | 二零一四    | 二零一五    |
|       | 人民幣千元        | 人民幣千元   | 人民幣千元   |
| 已付租金  | 156,900      | 136,900 | 159,000 |
| 已付管理費 | 38,220       | 41,942  | 40,640  |

### 上市規則涵義

由於上市規則項下的服務費用上限適用百分比每年超過5%，《上海租賃協議》項下涉及的持續關聯交易須遵守上市規則第14A章項下持續關聯交易所適用的申報、公告、年度審核及股東批准要求。

### (3) 《香港餐廳租賃協議》

#### 本集團與Congenial的關係

上市後，United Goal將成為我們其中一名控股股東，並擁有利福的[編纂]%權益。劉鑾鴻先生是本公司的一名執行董事，通過Asia Prime擁有利福[編纂]%的權益。劉鑾鴻先生亦直接或透過Dynamic Castle持有利福[編纂]%權益。根據上市規則第14A.13(3)，利福及其附屬公司為United Goal的相聯公司，因此，可成為

## 持續關連交易

本公司在上市規則定義下的關聯人。因此，本公司在《香港餐廳租賃協議》(如下所述)下的預期交易將構成依據上市時上市規則第14A.31下的持續關聯交易。

### 主要條款

世高(本公司的全資附屬公司，作為承租人)與Congenial(作為餘下利福集團成員公司及擁有以下地產的業主)於二零一六年六月十日簽定一份協議(以下簡稱「《香港餐廳租賃協議》」)。《香港餐廳租賃協議》的主要條款如下：

- 日期：二零一六年六月十日
- 合約方：(1) Congenial為香港餐廳地產(如下所述)的業主  
(2) 世高為香港餐廳地產的承租人
- 依據香港餐廳租賃協議的地產位置：香港銅鑼灣軒尼詩路555號東角中心22樓部份，總樓面面積約為11,569平方呎(「香港餐廳地產」)
- 條款：二零一六年六月一日起至二零一八年十二月三十一日
- 每月租金應付承租人：按世高於香港餐廳物業產生的每月銷售所得款項17%計算的營業額租金(政府租金、差餉及管理費除外)
- 物業估值師已審閱《香港餐廳租賃協議》的條款，並認為世高根據《香港餐廳租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《香港餐廳租賃協議》日期在類似地點的類似餐廳的現行市場比率一致。
- 政府租金、差餉及管理費：有關香港餐廳地產的政府租金、差餉及管理費按成本計算向世高收取。
- 用途：香港餐廳地產僅供本集團成員用作餐廳。

## 持續關連交易

### 交易原因

業績記錄期間及後，香港餐廳地產一直由本集團用作在香港經營和三味，出售日本料理，而本集團一直按每月銷售所得款項的17%支付營業額租金。上市後，香港餐廳物業將繼續用作此等用途。董事經計及獨立物業估值師的意見(其認為世高根據《香港餐廳租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《香港餐廳租賃協議》日期在類似地點的類似餐廳的現行市場比率一致)後認為，簽訂《香港餐廳租賃協議》可為本集團在香港提供已建立的營業餐廳基礎，且無需去收購相關地產，進而產生額外的資產支出以及清除和更新成本。

### 《香港餐廳租賃協議》的年度上限

根據上市規則，截至二零一八年十二月三十一日，三個年度各年世高應付租金的年度上限設為6,500,000港元、14,000,000港元和15,000,000港元(「香港年度上限」)。截至二零一六年十二月三十一日的香港年度上限比截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日的上限低得多，因為前者的年度上限並未覆蓋全年，只包含從上市日期開始到二零一六年年末的六個月。

倘世高向Congenial基於《香港餐廳租賃協議》的實際應付金額超過香港年度上限或在二零一八年十二月三十一日的香港年度上限過期，本公司將重新遵從上市規則下所有的適用需求，包括(若需要)獲得獨立股東的許可。

香港年度上限由依據《香港餐廳租賃協議》世高應支付給Congenial的預計營業額收入決定，該營業額收入乃充分考慮和三味於香港的歷史營業額績效及和三味於香港的營業額預期增長後的預計收入。

### 歷史數據

由世高支付的截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的已付租金如下：

|      | 截至十二月三十一日止年度 |        |        |
|------|--------------|--------|--------|
|      | 二零一三年        | 二零一四年  | 二零一五年  |
|      | 千港元          | 千港元    | 千港元    |
| 已付租金 | 10,336       | 10,719 | 11,505 |

## 持續關連交易

### 上市規則涵義

如下所解釋，《香港餐廳租賃協議》還未依據上市規則第14A.81關聯交易類別併入《香港租賃協議》（定義見下文）。由於上市規則下的香港年度上限適用百分比按年度計超過0.1%但少於5%，根據《香港餐廳租賃協議》項下的持續關聯交易，須遵守上市規則第14A章適用於持續關聯交易的申報、公佈及年度審核但獲豁免遵守股東批准之要求。

### 我們董事的確認

我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為以上所述非豁免持續關聯交易條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，且該非豁免持續關聯交易屬於本集團日常業務，依照正常貿易條款。另外，我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為以上所述非豁免持續關聯交易條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

### 保薦人的確認

保薦人認為(i)以上所述非豁免持續關聯交易屬於本集團日常業務且依據正常貿易條款、公平公正，符合本公司及其股東的整體利益；(ii)擬定的非豁免持續關聯交易年度上限公平公正，符合了本公司及其股東的整體利益。儘管《上海租賃協議》超過三年，為確保上海久光店的未來經營順利，經考慮上述物業估值師的看法後，保薦人確認此類別合約的此等年期為正常業務慣例。

### 申請豁免嚴格遵守上市規則

由於以上非豁免持續關聯交易預期將繼續反復出現，並持續一段時間，且該交易屬於本集團日常業務，我們的董事（包括我們的獨立非執行董事）認為，嚴格遵守有關交易的股東批准及公告規定為不可行，特別是，將增加本公司不必要的管理費用。因此，本公司已經向聯交所申請，且聯交所已經根據上市規則第14A.105授予本公司豁免遵

## 持續關連交易

守上市規則第14A章下有關交易的股東批准及公告規定。除已就股東批准及公告規定取得豁免外，本公司將一直遵循上市規則第14A章下與以上交易有關的所有其他適用規定。與上述非豁免持續關聯交易相關的豁免到期時，本公司將依照上市規則第14A章相關規則(包括適宜情況下股東批准規定)行事。

倘日後上市規則出現任何修改，使有關本節所述持續關連交易的規定較截至本上市文件日期適用者更為嚴格，我們將立即採取措施，以確保遵守該等新規定。

### 豁免持續關聯交易

上市後，以下交易將構成豁免遵守上市規則第14A.73條項下申報、年度審閱、公告及股東批准規定的持續關聯交易。

#### (1) 餘下利福集團向本集團授予商標使用權

利福企業服務有限公司，(餘下利福集團之成員)為香港以及中華人民共和國註冊商標「利福」和「利福Lifestyle」(統稱為「有關商標」)的擁有人。

本集團將在分拆產出後繼續使用「利福」和「利福Lifestyle」商標作為企業標誌，在分拆後這一標誌仍然是或屬於整個利福集團的一部分。由於要進行分拆，本公司在二零一六年六月二十三日與利福企業服務有限公司簽定商標許可協議(「商標許可協議」)，後者是餘下利福集團的成員，旨在規定有關商標的使用。根據商標許可協定，利福企業服務有限公司通過許可的方式向本集團成員為其於中華人民共和國進行商業營運授予免費使用「利福」和「利福Lifestyle」商標的非獨佔權利，直至協議雙方停止持有30%或以上本公司已發行之股本。

有關商標的詳細情況見本上市文件附錄五一節中「知識產權」一段。

考慮到(1)當協議雙方終止持有30%或以上本公司已發行之股本，本集團將會終止使用相關商標；(2)「利福」和「利福Lifestyle」商標作為整個利福集團的企業符號或形像，我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為該商業許可協議的條款為正常商業條款(或更有利於本集團的條款)，屬於本集團日常業務，該商標許可協議的條款公正合理並且符合本公司及其股東的整體利益。

由於餘下利福集團向本公司授予的相關商標使用權為免費的，商標許可協議項下

## 持續關連交易

的安排豁免遵守上市規則第14A下適用於關聯交易的申報、年度審核、公告和股東批准要求，因有其符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

### (2) 《香港租賃協議》

於二零一六年六月十七日，百智(本公司的全資附屬公司)作為承租人與堅亨有限公司(以下簡稱「堅亨」，餘下利福集團成員公司)，作為以下租賃地產的業主簽定租賃協議(以下簡稱「《香港租賃協議》」)。《香港租賃協議》的主要條款如下：

- 日期：二零一六年六月十七日
- 合約方：(1) 堅亨作為香港物業(如下所述)的業主及擁有人  
(2) 百智作為承租人
- 依照《香港租賃協議》的地產位置：香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓部份，總樓面面積約為273平方呎(「香港物業」)
- 期限：二零一六年六月一日起至二零一八年十二月三十一日
- 承租人每月應付租金：16,380港元(包括業主應付的價格、政府租賃、管理費、空調、電費以及其他費用)
- 物業估值師已審閱《香港租賃協議》的條款，並認為百智根據《香港租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《香港租賃協議》日期在類似地點的類似服務辦公室的現行市場費率一致。
- 用途：香港物業僅供本集團用於辦公室用途。

上市後，香港物業將繼續由本集團用作辦公室及香港的主要營業地點。我們的董事經計及獨立物業估值師的意見，即由百智支付的租金是公平合理的，並且符合《香港租賃協議》生效之日的相似地點的相似服務辦公室的當前市場費率水準，董事(包括獨立非執行董事)認為：簽訂《香港租賃協議》可為集團在香港提供已建立的辦公室及主要

## 持續關連交易

營業地點，且無需獲得相關地產，進而產生額外的資產支出以及清除和更新成本。董事(包括獨立非執行董事)認為，《香港租賃協議》已按一般商業條款訂立，而《香港租賃協議》的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於在分拆完成之前，本集團為利福集團的一部分，業績記錄期間本集團與餘下利福集團之間的上述租賃並無落實正式安排及實行。因此，並無業績記錄期間此交易的可用歷史數據。

儘管餘下利福集團與本公司已訂立為期12個月的《香港租賃協議》和《香港餐廳租賃協議》，彼等尚未依據上市規則第14A.81關聯交易類別進行合併，乃由於該兩份租賃協議在不同的日期簽定且根據類似物業的當前租賃價格單獨進行協商，它們各自具有不同的使用範圍、獨立的商業條款且並非相互依存。

倘本集團《香港餐廳租賃協議》下的應付年度租金為約197,000港元，上市規則下的這一年度租金的最高適用百分率低於0.1%，《香港餐廳租賃協定》下的交易獲豁免遵守上市規則第14A條下適用申報、年度審核、公告和股東批准要求，因其符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

### (3) 《中華人民共和國(上海)租賃協議》

上海久光(本公司間接擁有65%權益之附屬公司)目前將上海物業(定義如下)出租予利晨公司(利福地產集團成員)，上海久光(為總承租人)於利晨公司(為次承租人)就現有物業的現有租賃於二零一五年八月三十日達成租賃協議[(以各方於二零一六年四月十三日達成的補充協議為補充)](「《中國(上海)租賃協議》」)。中國(上海)租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零一五年八月三十日(於二零一六年四月十三日補充)

合約方：(1) 上海久光作為上海物業(如下所述)的總承租人

(2) 利晨作為次承租人

## 持續關連交易

《中國(上海)租賃協議》下的地產位置 : 中國上海靜安區南京西路1618上海九百城市廣場9樓910室，總樓面面積約為120平方米(「上海物業」)

期限 : 始於二零一五年九月一日至二零一八年八月三十一日(包括當日)

承租人支付的每月應付租金 : 人民幣25,200元(包括上海久光應支付的與上海物業有關的管理費、水、電和空調費)

物業估值師已審閱《中國(上海)租賃協議》的條款，並認為利晨公司根據《中國(上海)租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《中國(上海)租賃協議》日期在類似地點的類似服務辦公室的現行市場比率一致。

用途 : 上海物業僅作辦公室用途。

一經上市，上海物業將持續為利福地產集團所用，作為其在中國上海的主要營業地點物業。我們的董事(包括獨立非執行董事)考慮了獨立物業估值師的意見，即由利晨公司支付的在《中國(上海)租賃協議》下的租金是公平合理的，並且符合《中華人民共和國(上海)租賃協議》生效之日的相似地點相似服務辦公室的當前市場比率。董事(包括獨立非執行董事)認為，《中國(上海)租賃協議》已按一般商業條款訂立，而《中國(上海)租賃協議》的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

業績記錄期間此交易於截至二零一三年十二月三十一日止年度的歷史數據約為人民幣313,781元(約等於376,537港元)，截至二零一四年十二月三十一日止年度的歷史資料約為人民幣302,400元(約等於362,880港元)，截至二零一五年十二月三十一日止年度人民幣302,400元(約等於362,880港元)。

儘管本集團與利福地產集團已訂立為期12個月的《中國(上海)租賃協議》和《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》，彼等尚未依據上市規則第14A.81條關聯交易類別進行合併，乃由於該兩份租賃協議在不同的日期簽定且根據同樣地產的當前租賃價格單獨進行協商，它們各自具有不同的使用範圍、獨立的商業條款且並非相互依存。



## 持續關連交易

假如利福地產集團在《中國(上海)租賃協議》下的應付年度租金為人民幣302,400元(約等於362,880港元)，上市規則下的此等年度租金的最高適用百分率低於0.1%，根據上市規則下的第14A章，《中華人民共和國(上海)租賃協議》項下的關聯交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求，因其符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

### (4) 《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》

瀋陽卓遠(本公司的全資附屬公司)目前將其瀋陽地產(如下所述)出租給瀋陽怡富(利福地產集團成員之一)。於二零一六年三月十六日，瀋陽卓遠作為業主與瀋陽怡富(利福地產集團成員之一)，與後者作為以下租賃地產的承租人簽定一份租賃協議(「《中國(瀋陽)租賃協議》」)。**《中國(瀋陽)租賃協議》**的主要條款如下：

- 日期：二零一六年三月十六日
- 合約方：(1) 瀋陽卓遠作為瀋陽物業(如下所述)的業主和擁有人  
(2) 瀋陽怡富作為承租方
- 《中國(瀋陽)租賃協議》下的承租人**：中華人民共和國瀋陽瀋河區中街路68號一幢商業大樓3樓一個辦公室單位，總樓面面積約為205平方米(「瀋陽物業」)
- 期限：從二零一六年二月二十一日開始至二零一八年二月二十日(包括當日)
- 承租人每月應付租金：人民幣9,225元(包括瀋陽卓遠應支付的與上海地產有關的管理費、水、電和空調費)
- 物業估值師已審閱《中國(瀋陽)租賃協議》的條款，並認為瀋陽怡富根據《中國(瀋陽)租賃協議》應付的租金屬公平合理，且與於《中國(瀋陽)租賃協議》日期在類似地點的類似服務辦公室的現行市場比率一致。
- 用途：瀋陽物業僅作辦公室用途。

## 持續關連交易

上市後，瀋陽地產將持續為利福地產集團所用，作為其在中國瀋陽的營業地點。我們的董事(包括獨立非執行董事)經計及獨立物業估值師的意見，即由瀋陽怡富支付的在《中國(瀋陽)租賃協議》下的租金是公平合理的，並且符合《中華人民共和國(瀋陽)租賃協議》生效之日的相似地點相似服務辦公室的當前市場比率。董事(包括獨立非執行董事)認為，《中國(瀋陽)租賃協議》已按一般商業條款訂立，而《中國(瀋陽)租賃協議》的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

業績記錄期間此交易於截至二零一四年十二月三十一日止年度的歷史數據約為人民幣83,025元(約等於99,630港元)，截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣110,700元(約等於132,840港元)。

如上所述，《中國(上海)餐廳租賃協議》尚未依據上市規則第14A.81關聯交易類別與《中國(瀋陽)租賃協議》進行合併。鑒於利福地產集團在《中國(瀋陽)租賃協議》下的應付年度租金為人民幣110,700元(約等於132,840港元)，上市規則下的此等年度租金的最高適用百分率低於0.1%，根據上市規則下的第14A章，《中國(瀋陽)租賃協議》項下的關聯交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求，因其符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平。

### (5) 《信託貸款協議》

上海久光(本公司間接擁有65%股份的附屬公司)作為貸款人、與瑞穗銀行作為借貸代理及上海九百作為借款人於二零一一年十二月二十八日簽訂提供信託貸款(「信託貸款」)本金額為人民幣80,000,000元(相等於約96,000,000港元)為期十二個月之信託貸款協議(「信託貸款協議」)。上海久光及上海九百隨後同意分別延長信託貸款年期至二零一三年十二月二十七日、二零一四年十二月二十六日、二零一五年十二月二十五日及二零一六年十二月二十三日。於最後實際可行日期，信託貸款協議之到期日為二零一六年十二月二十三日，尚未繳付之本金額為人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)。信託貸款協議之主要條款如下：

日期：二零一一年十二月二十八日

協議雙方：(1) 上海久光作為貸款人  
(2) 瑞穗銀行作為借貸代理  
(3) 上海九百作為借款人

## 持續關連交易

- 借貨本金額 : 達人民幣80,000,000元(相等於約96,000,000港元)
- 於最後實際可行日期  
尚未繳付之本金額 : 人民幣30,000,000(相等於約36,000,000港元)
- 期限 : 自信託貸款協議日期起為期12個月。上海久光及上海九百隨後於二零一二年、二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月同意分別延長信託貸款協議年期至二零一三年十二月二十七日、二零一四年十二月二十六日、二零一五年十二月二十五日及二零一六年十二月二十三日。於最後實際可行日期，信託貸款協議之到期日為二零一六年十二月二十三日。
- 目的 : 為上海九百營運進行融資
- 利息 : 由上海久光及上海九百按中國人民銀行現行基準貸款利率為年利率3.5%計息
- 手續費 : 每年0.06%，由上海九百向瑞穗銀行支付

於業績記錄期間，該貸款款項之歷史數據分別於截至二零一三年十二月三十一日止年度為人民幣80,000,000元(相等於約96,000,000港元)、截至二零一四年十二月三十一日止年度為人民幣70,000,000元(相等於約84,000,000港元)及截至二零一五年十二月三十一日止年度為人民幣30,000,000元(相等於約36,000,000港元)。

信託貸款協議的條款，包括適用利率，均由協議方經公平磋商及考慮現行市場利率及慣例後同意簽訂。我們的董事(包括獨立非執行董事)認為信託貸款協議乃按正常商業條款訂立及其條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上海久光為本公司間接擁有65%股份的附屬公司，餘下之35%權益由九百集團及九百投資分別擁有5%及30%。本公司非間接全資擁有附屬公司擁有上海九百50%權益，九百集團擁有12%，而九百投資則擁有38%。

九百集團和九百投資(其控制股東是九百集團)均為上海久光的主要股東，是本公司的關聯人。由於上海九百12%的股權為九百集團擁有，38%為九百投資擁有，因而上海九百是九百投資的相聯公司，以及是本公司的關聯人。因此，根據上市規則第

## 持續關連交易

14A章，由上海久光向上海九百提供之信託貸款協議構成本公司向關聯人提供財務援助，亦即構成上市規則第14A章下的持續關聯交易。由於信託貸款協議項下的最高適用百分率低於1%，信託貸款協議構成關聯交易的原因僅為涉及附屬公司層面之關聯人，以及其符合上市規則第14A.76(1)條規定之最低豁免水平，因此信託貸款協議項下的關聯交易獲豁免遵守申報、年度審核、公告和股東批准要求。

## 擁有證券及期貨條例下須予公佈權益的人士

據本公司董事及最高行政人員所知，緊隨分拆完成後，按於最後實際可行日期可得的資料，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於本公司股份或相關股份或債券中擁有於股份在聯交所上市後(假如彼等於利福持股量至分派記錄日期保持不變)，隨即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作出披露的權益及／或淡倉(如適用)(包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被當作或被視為擁有的權益及／或淡倉)，或預計將直接或間接擁有10%或以上已發行有投票權股票：

### 股份的權益及好倉

| 股東名稱                         | 身份           | 持有或擁有       |                |
|------------------------------|--------------|-------------|----------------|
|                              |              | 權益的<br>股份數目 | 權益概約<br>百分比(%) |
| 劉鑾鴻先生                        | 實益擁有人        | [編纂]        | [編纂]           |
|                              | 受控制公司權益(附註1) | [編纂]        | [編纂]           |
|                              | 受控制公司權益(附註2) | [編纂]        | [編纂]           |
| United Goal                  | 實益擁有人(附註1及5) | [編纂]        | [編纂]           |
| Asia Prime                   | 受控制公司權益      |             |                |
|                              | (附註3及5)      | [編纂]        | [編纂]           |
| Dynamic Castle               | 實益擁有人(附註2及5) | [編纂]        | [編纂]           |
| Bellshill Investment Company | 實益擁有人(附註4)   | [編纂]        | [編纂]           |
| Qatar Holding LLC            | 受控制公司權益(附註4) | [編纂]        | [編纂]           |
| Qatar Investment Authority   | 受控制公司權益(附註4) | [編纂]        | [編纂]           |
| FMR LLC                      | 投資經理         | [編纂]        | [編纂]           |

附註：

1. [編纂]

2. [編纂]

## 擁有證券及期貨條例下須予公佈權益的人士

3. [編纂]
4. [編纂]
5. 劉鑾鴻先生為United Goal之董事以及Asia Prime及Dynamic Castle之唯一董事。

### 本集團其他成員於已發行股份投票權之權益

| 股東名稱                                | 本集團<br>成員名稱 | 身份    | 持有或擁有<br>權益的股份<br>數目/已<br>注資之<br>資本金額 | 權益概約<br>百分比(%) |
|-------------------------------------|-------------|-------|---------------------------------------|----------------|
| Smart Success<br>Investment Limited | 捷金(附註1)     | 實益擁有人 | 4,000股                                | 40             |
|                                     | 益良(附註2)     | 實益擁有人 | 4,000股                                | 40             |
| 九百投資                                | 上海久光(附註3)   | 實益擁有人 | 3,600,000<br>美元                       | 30             |

#### 附註：

1. 捷金由榮曉有限公司及Smart Success Investment Limited(該公司除透過分別於捷金及益良擁有40%股權而作為捷金及益良的主要股東外，屬一名獨立第三方)分別擁有60%及40%。
2. 益良由榮曉有限公司及Smart Success Investment Limited(該公司除透過擁有捷金及益良40%股權而作為捷金及益良的主要股東外，屬一名獨立第三方)分別擁有60%及40%。
3. 上海久光由Gainbest Assets Limited、九百投資及九百集團分別擁有65%、30%及5%，除九百投資及九百集團各自於上海久光的30%及5%的權益以及其相應於上海九百擁有38%和12%的權益外，九百投資及九百集團屬獨立第三方。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員得悉任何其他人士將於緊隨上市完成後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3分部條文須向本公司及聯交所作出披露的權益或淡倉，或預計將直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行有表決權股份10%或以上的權益。

## 股本

### 股本

下表載列本公司緊隨上市完成後的股本。圖表乃按上市成為無條件的基礎編製。然而，誠如下文或其他部分所述，該表並未計及本公司根據為配發及發行或購回股份向董事授出的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

法定股本：

港元

|               |              |               |
|---------------|--------------|---------------|
| 4,000,000,000 | 股截至本上市文件日期股份 | 20,000,000.00 |
|---------------|--------------|---------------|

已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足股本：

|                      |                 |                     |
|----------------------|-----------------|---------------------|
| 60                   | 股截至本上市文件日期已發行股份 | 0.30                |
| <u>1,602,586,440</u> | 根據資本化發行將予發行的股份  | <u>8,012,932.20</u> |

總計

|                             |  |                            |
|-----------------------------|--|----------------------------|
| <u><u>1,602,586,500</u></u> |  | <u><u>8,012,932.50</u></u> |
|-----------------------------|--|----------------------------|

### 地位

股份為本公司股本中的普通股，將在各方面擁有同等地位，並將合資格享有上市完成後所宣派、作出或派付的所有股息、收入及其他分派及任何其他股份所附帶或應計的權利及福利。

### 發行股份的一般授權

待上市成為無條件後，董事獲授予一般授權，以配發、發行及處理額外股份，其股份總數不超過：

- (a) 緊隨上市完成後，已發行股份總數的20%；及
- (b) 誠如下文所述，本公司根據購回股份的一般授權購回的股份總數。

除董事獲授權根據授權發行的股份外，彼等亦可透過供股、以股代息計劃或根據細則規定配發股份代替全部或部分股息的類似安排配發、發行及處理股份。

## 股本

此項一般授權將於下列時間屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何開曼群島適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時(以最早發生者為準)。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄五「本公司及其附屬公司的進一步資料」一節「唯一股東於二零一六年六月二十四日通過的書面決議案」一段。

### 購回股份的一般授權

待上市成為無條件後，董事獲授予一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份數目不超過上市完成後的已發行股份總數的10%。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市(且就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所按照所有適用法律及上市規則規定進行的股份購回。相關上市規則的概要載於本上市文件附錄五「本公司及其附屬公司的進一步資料」一節「本公司購回其股份」一段。

此項一般授權將於下列時間屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何開曼群島法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新此項授權時(以最早發生者為準)。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄五「本公司及其附屬公司的進一步資料」一節「唯一股東於二零一六年六月二十四日通過的書面決議案」一段。



## 股 本

### 須召開股東大會及類別大會的情況

須召開股東大會及類別大會的情況於細則中詳述。詳情請參閱本上市文件附錄四所載「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

## 財務資料

閣下應將本節與本上市文件附錄一「會計師報告」所載我們的經審核合併財務資料(包括相關附註)一併閱讀。除非另有所指，財務資料乃根據香港財務報告準則編製。下述討論及分析載有若干前瞻性陳述，反映我們現時對日後事項及財務表現的意見。該等陳述乃我們基於對過往趨勢的經驗及見解、現況及預期日後發展，以及我們認為合乎該等情況的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展能否符合我們預期及預測，則視乎多項風險及我們無法控制的不確定因素而定。請參閱本上市文件「風險因素」一節。

## 概覽

我們為一家位於中國廣為人知的連鎖百貨店營運商。我們營運上海久光、蘇州久光及大連久光店。我們主要經營「生活時尚」百貨店，定位中高端市場，並輔以我們於中國的久光品牌下經營。根據灼識諮詢報告，上海久光店於二零一五年上海百貨店市場零售銷貨值排名第三位，約佔市場份額約為2.4%；蘇州久光店於二零一五年蘇州百貨店市場零售銷貨值排名第四位，市場份額約為2.7%。我們百貨店的特色在於集合「一站式商店」、「店中店」及「客戶至上」等概念，我們旨在提供優質貨品及服務，方便客戶及營造舒適的購物環境。此外，新一間正在開發進程中的久光品牌百貨店將位於由我們在中國上海靜安區大寧路開發的綜合樓，該綜合樓目標於二零一八年十二月竣工(即大寧項目)。

我們的百貨店提供各式各樣貨品，從日用品至奢侈品以及個人護理服務如髮廊和美容院，以滿足我們客戶的需求。視乎百貨店的位置，商品乃透過特許專櫃銷售以及直接銷售方式銷售，大致可分為服裝及時裝、化妝品及配飾、家居用品、玩具及其他以及食品及糖果類別。我們不時檢討及調整百貨店提供的商品組合及服務，以提升購物體驗並吸引新客戶及保留現有客戶，目標乃為本集團增加營業額。我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商(如餐廳)作租金收入用途。此外，我們向特許專櫃商及供應商就於我們百貨店展示彼等產品及廣告牌收取服務收入。

除百貨店外，我們亦於中國營運超市，其中兩間位於上海久光及蘇州久光店內。此外，本集團首家獨立超市於二零一三年七月在上海「尚嘉中心」開設。「尚嘉中心」為一間位於上海虹橋經濟開發區的高端奢華購物綜合樓。所有這些超市都在「鮮品館」品

## 財務資料

牌下營運。我們的獨立超市代表本集團在擴大鮮品館品牌業務所作出的努力，因為董事相信超市提供的高質素食品及糖果產品廣受上海久光店客戶歡迎。

我們亦於中國經營兩家及香港一家和三昧。和三昧為日式鐵板燒餐廳，設有日式鐵板燒及火鍋以及壽司，內設主廳雅座和私人貴賓廳。我們亦投資於一家聯營公司，該聯營公司在中國營運了提供中高端粵菜的金桂皇朝和港式「茶餐廳」龍記。

截至二零一五年十二月三十一日止三年，本集團錄得營業額分別約1,272.9百萬港元、約1,355.8百萬港元及約1,381.3百萬港元，本公司擁有人應佔淨溢利分別約365.1百萬港元、約324.8百萬港元及約306.0百萬港元。

為多元化經營進入此我們過往並未接觸的中國河北省百貨店市場，並積累於該市場的營運經驗，於最後實際可行日期，我們分別於二零零八年及二零一零年作出股權投資於北人集團(總部設在中國河北省石家莊之零售領先集團)，產生我們於北人集團的投資。

北人集團營運百貨店、超市及電器門店，多數位於中國河北省石家莊。於業績記錄期間，我們的大部分溢利均源自我們的聯營公司，尤其是我們於北人集團的投資。然而，我們對北人集團的業務並無控制權。有關北人集團對本集團的貢獻，請參閱下文「非香港財務報告準則計量」一段。

我們亦分別持有上海久光及上海九百65%及50%股權。於最後實際可行日期，上海久光主要透過中國上海的上海久光店從事百貨店經營，而上海九百則經營持有上海久光店在中國上海的物業的業務。

### 呈列基準

會計師報告(全文載於本上市文件的附錄一)所包括我們於業績記錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表，包括於重組完成後組成本集團的公司經營業績，猶如本集團於整個業績記錄期間或自本集團成員各自註冊成立或成立日期起或直至相應出售、註銷、解散或清盤日期(以較短日期者為準)以其目前形式一直存在。

## 財務資料

我們主要從事經營百貨店（「上市業務」）。緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由劉鑾鴻先生最終控制。根據重組，上市業務獲轉讓予並由本公司持有。重組並無導致上市業務的管理層或控股股東劉鑾鴻先生變動。因此，現組成本集團公司的合併財務資料，乃按所呈列所有期間或合併實體各自註冊／成立日期起或合併公司首次受控股股東控制的日期起（以較短日期者為準），控股股東上市業務的賬面值呈列。就會計師報告用途，我們的合併財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」編製。有關重組詳情，請參閱本上市文件「重組」一節。

合併財務資料乃按香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。合併財務資料乃按歷史成本慣例編製。公司間的交易、結餘及集團公司之間交易的未實現收益／虧損於合併時抵銷。我們採納持續經營基準編製合併財務資料。編製合併財務資料所應用的主要會計政策已於業績記錄期間持續應用，除另有說明外，猶如目前集團架構於整個相關期間或相關實體的註冊或成立日期或直至相應出售、註銷、解散或清盤日期（以較短日期者為準）一直存在。

### 影響我們經營業績及財務狀況的一般因素

本集團的業務、經營業績及財務狀況乃受若干因素影響，大部分為超出我們的控制，包括但不限於以下因素。

### 我們依賴特許專櫃商提供各類產品及品牌，以產生高營業額

我們相信，提供優質貨品和服務及優化品牌組合以迎合不斷提高及改變的消費者需求，實為重要。我們主要透過我們百貨店及超市的特許專櫃商為客戶提供各類產品。我們的業務及增長策略的成功因此在很大程度上取決於我們與特許專櫃商的關係。倘大量主要品牌特許專櫃商終止與我們的合約或未能與我們續約，而我們未能物色其他合適的品牌特許專櫃商取而代之，則我們的銷售及財務業績可能會受到不利影響。

## 財務資料

我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權

我們的營運業績很大程度上受北人集團表現的影響，由於我們於該等實體僅擁有少數權益，故我們對其業務並無控制權。於業績記錄期間，我們大部分溢利來自我們於北人集團的投資。

有關本集團對北人集團的投資，請參閱下文「非香港財務報告準則計量」一段。

由於我們僅於該等實體擁有非控股權益，故我們對北人集團任何成員公司之業務並無控制權。北人集團的零售業務運營易受其相關產品價格及需求下降以及經濟下滑或衰退所影響。倘中國經濟於未來放緩，北人集團的前景業務及經營業績將受到不利影響，進而將對我們的經營業績產生重大及不利影響。

我們的成功取決於我們與特許專櫃商能否及時評估、識別及回應不斷改變的客戶喜好

我們業務受不斷改變的客戶喜好影響。無法保證我們的商品種類或特許專櫃商的商品種類將會準確反映任何特定時間的客戶喜好。倘我們或特許專櫃商未能準確地評估我們的商品市場或客戶的購物及飲食習慣，則我們的銷售可能會受影響，進而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**貴賓客戶佔我們總銷售收入的一大部份**

向貴賓客戶的銷售佔我們總銷售的一大部份且不斷增加。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，向貴賓客戶的銷售佔我們銷售所得款項(扣除稅項)分別約26.5%、30.5%及31.1%。概不保證我們的貴賓客戶將繼續到訪我們的百貨店及於我們的百貨店購買及／或宣傳活動將繼續受貴賓客戶歡迎，我們的銷售及財務業績可能受到不利影響。

倘我們未能管理與我們的增長策略有關的風險，則我們的未來前景可能會受限制，且我們的未來盈利能力可能會受到影響

我們於二零零四年在上海開設首間久光品牌下的百貨店。自此，我們在中國零售行業擴充，並於最後實際可行日期在中國經營合共三間百貨店，而我們計劃繼續擴大我們的中國零售網絡。然而，無法保證我們的擴充策略或計劃的實行將會成功，例如瀋陽久光店的終止經營。我們開設或收購新百貨店、餐廳或超市的能力受到多個因素

## 財務資料

影響，包括覓得合適地點、足夠人力資源、直接銷售供應商及特許專櫃商、技術人員、客戶需求及時取得所需政府批准及為擴充提供資金的能力。倘我們未能有效地管理我們的增長，我們未來的盈利能力亦可能會受到不利影響。

### 百貨店及超市業務競爭激烈，我們在多種零售模式方面面對更大競爭

我們相信，中國零售業競爭激烈，尤以經營百貨店及超市為甚。我們不單面對其他國際及本地百貨店經營商的直接競爭，亦面對專門店及線上／流動零售、O2O、購物中心及代銷店等新零售模式的間接競爭。任何競爭加劇或由競爭者展開的價格戰將對我們的銷售及盈利能力構成負面影響。

### 中國經濟衰退可能會減慢我們的增長及降低盈利能力

我們絕大部分的業務資產及營運均位於中國，而我們絕大部分的營業額也來自我們在中國的營運。我們的增長取決於中國消費者的購物模式，而該購物模式則受中國宏觀經濟狀況所影響。中國的政治及社會環境、法律、法規、政策以及與其他國家的外交關係的變化，可能對本集團的業務或財務狀況造成重大不利影響。

## 重要會計政策

在按照香港財務報告準則編製財務資料時，本集團管理層須採納會計政策及作出影響其財務資料所呈報金額的估計及假設。對理解本集團的經營業績及財務狀況至關重要的本集團重要會計政策，詳載於本上市文件附錄一「會計師報告」一節。除另有所述外，該等政策於所有呈列年度一直貫徹採用。在應用該等會計政策時，本集團管理層須作出主觀及複雜的判斷，經常須就本身具有不確定性及可能於隨後期間發生變動的事項作出估計。本集團已採納對編製財務資料至關重要的若干會計政策：

### 於聯營公司及一家合營企業的投資

聯營公司為一間本集團於其擁有重大影響的實體。重大影響乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值擁有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

## 財務資料

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債以權益法計入財務資料。聯營公司及合營企業可使用的會計政策與與本集團就類似交易及類似情況的事件所使用者不同。將會作出合適的調整，使聯營公司及合資公司的會計政策與本集團的會計政策一致。根據權益法，於聯營公司及合營企業之投資初始按成本於合併財務狀況表確認，其後作出調整以確認我們分佔聯營公司及合營企業之損益及其他全面收益。當我們分佔聯營公司及合營企業之虧損超過我們於該聯營公司及合營企業之權益(包括實質屬於我們於聯營公司及合營企業之投資淨值之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。僅在本集團已招致法定或推定責任或代表該聯營公司及合營企業支付款項之情況下確認額外虧損。

於投資對象成為一間聯營公司及合營企業當日，於一間聯營公司及合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯營公司及合營企業之投資時，投資成本超過我們分佔該投資對象可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。倘我們所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值高於收購成本，則於收購投資期間即時在損益內確認。

香港會計準則第39號獲應用以釐定是否需要確認有關本集團投資於一間聯營公司及合營企業之任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值(包括商譽)將會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為比較其可收回金額(使用價值及公平值減銷售成本之較高者)與其賬面值。被確認之任何減值虧損均形成投資賬面值之一部分。該減值虧損之任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟受隨後增加之可收回投資金額規限。

當集團實體與本集團之一間聯營公司及合營企業進行交易時，則與該聯營公司及合營企業交易所產生損益僅於該聯營公司及合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之財務資料確認。

### 營業額確認

營業額按已收或應收對價之公平價值計量。營業額乃減去估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。來自銷售貨物的營業額於交付貨物及服務且所有權轉移，即符合下列所有條件時確認：

- 本集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉予買方；

## 財務資料

- 本集團並無保留一般與擁有權相當之已售貨品持續管理權或實際控制權；
- 營業額能夠可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠計量。

特許專櫃銷售的收入乃按合約條款基於若干營業額百分比於相關門店銷售貨物後確認。當特許專櫃商無法達到根據合約條款最低保證收入，最低保證收入獲確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

來自投資的股息收入於股東收取付款權利建立時確認(惟經濟利益可能流向本集團，而收入金額能可靠地計量)。

當經濟利益可能流入本集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產之利息收入。金融資產之利息收入按未償還本金額基於時間基準以適用之實際利率計算，實際利率指透過金融資產之預期年期將估計未來現金收入準確折現至該資產初步確認之賬面淨值之利率。

我們確認經營租賃營業額的會計政策於下文租賃會計政策中描述。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括租賃土地(分類為融資租賃)以及為貨品或服務生產或供應持有或持作行政用途的建築物(除在建工程外))按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表列賬。

作生產、供應或行政用途的在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用，及根據我們的會計政策就合資格資產，撥充資本的借貸成本。該等物業於完成時且可供使用時分類為合適的物業、廠房及設備。此等資產的折舊，按與其他物業資產的基準，於彼等可供使用時開始。



## 財務資料

折舊乃以直線法撇銷物業、廠房及設備項目成本減估計可使用年期內剩餘價值所得差額確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各呈報期結算日檢討，而任何估計變動之影響按預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後繼續使用資產不會獲得經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

### 作未來自用用途的在建樓宇

當樓宇正發展作生產或行政用途時，工程期間預付租賃付款的攤銷撥備計入在建樓宇成本一部份。在建樓宇按成本減任何已確認減值虧損列賬。樓宇折舊於彼等可供使用時(即彼等處於由管理層擬經營的方式適用的位置及狀況)開始。

### 發展中物業

發展中物業按較低成本及可變現淨值列賬。成本包括土地、發展及建築開支、撥作資本的借貸成本以及發展應佔的其他直接成本。可變現淨值為物業可變現的估計售價減相關開支。

### 租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法於損益確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，並於租期內按直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為收入。

## 財務資料

### 本集團作為承租人

經營租賃款項於租期內按直線法確認為開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為支出。

倘訂立經營租賃時獲得租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠的整體利益將以直線法減租金支出確認。

### 租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別基於對各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團的評估，確定將各部分分類為融資或經營租賃。具體而言，最低租金(包括任何一次過預付款項)按租賃開始時土地與樓宇部分租賃權益之相對公平價值比例，於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租金，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於簡明合併財務狀況表內列作「預付租金」，並於租期內以直線法攤銷入賬，惟根據公平價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。倘無法在土地與樓宇部分之間可靠分配租金，則整項租賃一般歸類為融資租賃，入賬列作物業、廠房及設備。

### 稅項

所得稅支出指現時應付稅項與遞延稅項之總和。現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，因此有別於合併損益及其他全面收益表所報之除稅前溢利。本集團有關即期稅項之責任按各呈報期結算日已實施或大致上已實施之稅率計算。

遞延稅項按財務資料之資產及負債的眼面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可動用的可扣稅暫時差額，則通常會就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額由商譽或既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(非業務合併)的其他資產及負債之初步確認而引起，則不會確認該等資產及負債。

## 財務資料

遞延稅項負債就與於附屬公司及聯營公司投資及合營企業的權益有關之應課稅暫時差額確認，惟本集團能控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利可動用暫時差額利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期結算日檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率(基於呈報期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法))計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於各呈報期結算日預計收回或清算資產及負債賬面值之方式的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關時，則亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

### 重大會計估計及判斷

於應用本集團會計政策時，本公司董事須對顯然無法通過其他來源獲得之資產及負債的賬面值作出判斷、估計和假設。該等估計和相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素。實際結果可能與此等估計相異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。對會計估計進行修訂乃於估計修訂期間(倘修訂只影響該期間)或於修訂期間及未來期間(倘修訂同時影響本期間及未來期間)確認。

主要假設及其他有關於各報告期末對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險之下列為有關未來的關鍵估計不確定因素之其他關鍵來源。

## 財務資料

### 所得稅

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，由於不可預知未來溢利，故概無遞延稅項資產分別被確認為約192.8百萬港元、272.2百萬港元和447.8百萬港元之稅項虧損。遞延稅項資產的變現主要取決於日後是否有充裕應課稅溢利或應課稅暫時差額。倘日後所產生應課稅溢利或應課稅暫時差額超過之前預期，或會對遞延稅項資產作出重大確認，而有關確認將於作出經修訂估計期間在損益中確認。

### 貿易及其他應收款項

本集團根據對貿易及其他應收款項可收回性的評估作出呆壞賬撥備。在釐定有否呆壞賬撥備的客觀憑證時，本集團考慮貿易及其他應收款項的可收回性及賬齡分析及未來現金流量的估計。呆壞賬撥備金額乃按應收款項賬面值及估計未來現金流量現值之差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生呆壞賬撥備。

### 物業、廠房及設備的可使用年期

於採用有關物業、廠房及設備折舊的會計政策時，管理層乃根據物業、廠房及設備用途的行業經驗並參考有關行業規範來估計各種物業、廠房及設備的可使用年期。倘物業、廠房及設備的實際可使用年期由於商業及技術環境改變以致短於原本估計的可使用年期，有關差額將影響於餘下可使用年期的折舊開支。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列於所示期間合併損益表：

|            | 截至十二月三十一日止年度     |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 營業額        | 1,272,872        | 1,355,835        | 1,381,348        |
| 銷售成本       | <u>(329,456)</u> | <u>(347,003)</u> | <u>(366,771)</u> |
| 毛利         | 943,416          | 1,008,832        | 1,014,577        |
| 其他收入、收益及虧損 | 178,934          | 166,985          | 118,249          |
| 銷售及分銷成本    | (676,633)        | (783,010)        | (731,296)        |
| 行政開支       | (143,876)        | (137,820)        | (153,237)        |
| 投資收入       | 71,355           | 67,465           | 73,191           |
| 應佔一間合營企業溢利 | 31,870           | 26,463           | 38,040           |
| 應佔聯營公司溢利   | 338,824          | 371,148          | 370,237          |
| 其他開支       | —                | —                | (2,845)          |
| 財務成本       | <u>(27,418)</u>  | <u>(43,585)</u>  | <u>(26,908)</u>  |
| 除稅前溢利      | 716,472          | 676,478          | 700,008          |
| 稅項         | <u>(125,575)</u> | <u>(110,195)</u> | <u>(142,288)</u> |
| 年內溢利       | <u>590,897</u>   | <u>566,283</u>   | <u>557,720</u>   |
| 以下應佔年內溢利：  |                  |                  |                  |
| 本公司擁有人     | 365,099          | 324,799          | 305,977          |
| 非控股權益      | <u>225,798</u>   | <u>241,484</u>   | <u>251,743</u>   |
|            | <u>590,897</u>   | <u>566,283</u>   | <u>557,720</u>   |

## 財務資料

### 合併損益表的選定項目描述

**營業額。**我們的營業額包括四個類別，即來自貨品直接銷售的營業額、特許專櫃銷售收入、服務收入及租金收入。

下表載列於業績記錄期間我們營業額明細：

|           | 截至十二月三十一日止年度     |            |                  |            |                  |            |
|-----------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
|           | 二零一三年            |            | 二零一四年            |            | 二零一五年            |            |
|           | 千港元              | %          | 千港元              | %          | 千港元              | %          |
| 貨品銷售      |                  |            |                  |            |                  |            |
| 一直接銷售(附註) | 392,262          | 30.7       | 421,119          | 31.1       | 446,496          | 32.4       |
| 特許專櫃銷售收入  | 732,688          | 57.6       | 779,102          | 57.4       | 769,655          | 55.7       |
| 服務收入      | 52,994           | 4.2        | 51,385           | 3.8        | 55,804           | 4.0        |
| 租金收入      | 94,928           | 7.5        | 104,229          | 7.7        | 109,393          | 7.9        |
|           | <u>1,272,872</u> | <u>100</u> | <u>1,355,835</u> | <u>100</u> | <u>1,381,348</u> | <u>100</u> |

就百貨店及超市的直接銷售，我們採購及銷售我們自家直接購買商品。我們的直接銷售分部亦包括我們於香港及中國的自家經營餐廳。

附註：於業績記錄期間，按業務活動分類的銷售貨品—直接銷售分析載列如下：

|             | 截至十二月三十一日止年度   |              |                |              |                |              |
|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|             | 二零一三年          |              | 二零一四年          |              | 二零一五年          |              |
|             | 千港元            | %            | 千港元            | %            | 千港元            | %            |
| 百貨店(不包括超市)  | 79,115         | 20.2         | 118,676        | 28.2         | 154,397        | 34.6         |
| 超市          |                |              |                |              |                |              |
| 位於久光百貨店內的超市 | 199,686        | 50.9         | 173,383        | 41.2         | 167,555        | 37.5         |
| 獨立超市        | 19,172         | 4.9          | 40,622         | 9.6          | 30,724         | 6.9          |
| 餐廳          | 94,289         | 24.0         | 88,438         | 21.0         | 93,820         | 21.0         |
|             | <u>392,262</u> | <u>100.0</u> | <u>421,119</u> | <u>100.0</u> | <u>446,496</u> | <u>100.0</u> |

## 財務資料

本集團超市於截至二零一五年十二月三十一日止年度的直接銷售營業額較截至二零一四年十二月三十一日止年度者有所減少，乃主要由於經濟放緩、對我們於超市提供的大部分高端商品的消費意欲減弱以及不同零售渠道之間的競爭加劇。特別是，我們獨立超市（於二零一三年六月開始營運）於截至二零一五年十二月三十一日止年度的直接銷售營業額較截至二零一四年十二月三十一日止年度者減少除因經濟放緩使消費意欲改變外，亦由於為吸引人流到該新地點而於二零一四年引入的若干推廣項目於二零一五年已不獲提供。

我們位於久光百貨店內的超市於截至二零一四年十二月三十一日止年度的直接銷售營業額較截至二零一三年十二月三十一日止年度者有所減少，乃主要由於我們的上海久光店超市於二零一四年進行翻新計劃，使銷售減少。儘管我們的獨立超市於二零一三年六月才開始營運，其二零一四年直接銷售營業額的增加主要為其全年營運效果的反映。

根據特許專櫃銷售安排，我們與若干特許專櫃商訂立特許專櫃協議，允許彼等於我們百貨店及超市的指定位置為彼等產品建立彼等自家銷售專櫃。特許專櫃協議一般指明該特許專櫃商獲准於各百貨店及超市銷售的產品類別。來自特許專櫃商銷售的收入按銷售所得款項（稅前）的百分比計算，並須為協定的最低金額。

特許專櫃商及直接銷售的供應商向我們支付年度贊助費以填補宣傳成本，亦支付獨立款項以租賃我們百貨店的產品展示空間及展示板（非強制性惟根據特許專櫃商的需求）。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年該等費用產生的服務收入分別約53.0百萬港元、51.4百萬港元及55.8百萬港元。

我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商作租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年租金收入分別約94.9百萬港元、104.2百萬港元及109.4百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年我們毛利分別約943.4百萬港元、1,008.8百萬港元及1,014.6百萬港元。

## 財務資料

**銷售成本。**我們的銷售成本主要包括與直接銷售(如化妝品及配飾以及食品及糖果)有關的已售貨品成本及其他銷售成本。其他銷售成本主要包括分配予上海久光(蘇州久光及大連久光店擁有彼等自家場所，租金不包括於我們的其他銷售成本)的租金。下表載列於業績記錄期間我們銷售成本明細：

|        | 截至十二月三十一日止年度   |                |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|
|        | 二零一三年          | 二零一四年          | 二零一五年          |
|        | 千港元            | 千港元            | 千港元            |
| 貨品銷售成本 | 253,145        | 277,474        | 293,266        |
| 其他銷售成本 | <u>76,311</u>  | <u>69,529</u>  | <u>73,505</u>  |
|        | <u>329,456</u> | <u>347,003</u> | <u>366,771</u> |

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的銷售成本分別約329.5百萬港元、347.0百萬港元及366.8百萬港元，略高於我們的營業額增加，因此導致我們直接銷售的毛利率輕微減少。

**其他收入、收益及虧損。**其他收入、收益及虧損主要包括管理費收入、項目收入、政府補助、匯兌(虧損)收益淨額、信用卡充值、來自供應商及承租人的收入及專櫃提早終止的補償。下表載列於業績記錄期間其他收入、收益及虧損：

|              | 截至十二月三十一日止年度   |                |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 二零一三年          | 二零一四年          | 二零一五年          |
|              | 千港元            | 千港元            | 千港元            |
| 管理費收入        | 73,219         | 80,862         | 69,956         |
| 項目收入         | 6,563          | 4,213          | 2,706          |
| 政府補助         | 21,441         | 10,929         | 6,218          |
| 匯兌(虧損)收益淨額   | (1,604)        | (975)          | 8,920          |
| 信用卡充值        | 11,749         | 21,968         | 22,879         |
| 來自供應商及承租人的收入 | 13,955         | 14,000         | 13,051         |
| 專櫃提早終止的補償    | —              | —              | (10,974)       |
| 其他           | <u>53,611</u>  | <u>35,988</u>  | <u>5,493</u>   |
|              | <u>178,934</u> | <u>166,985</u> | <u>118,249</u> |

管理費收入指向銷售專櫃就提供日常經營服務(包括清潔及保安)收取的費用。

項目收入指就百貨店銷售專櫃翻新所收取的審議費用。



## 財務資料

政府補助指本集團自中國當地機關收取資助我們經營活動及宣傳活動的政府資助款項。所有該等政府資助並無附有特定條件。

信用卡充值及佣金收入指來自我們特許專櫃關於其信用卡服務的使用之淨收入。

來自供應商及承租人的收入指倘我們從直接供應商購買達到一定金額而收到的回扣和收取我們承租人關於其使用銷售點設備的費用。

專櫃提早終止的補償指由於瀋陽久光店二零一五年十二月之結業，就我們於瀋陽久光的直接供應商和特許專櫃商的補償投備。

其他主要指向我們特許專櫃商和直接供應商收取之雜項收入，包括但不限於存倉費、運輸費、推廣費及更衣室費。此亦包括並非個別分類的其他一次性收入及開支項目。

**銷售及分銷成本。**我們的銷售及分銷成本主要包括直接與業務經營有關的租金及差餉、折舊、員工成本、促銷及廣告開支以及建築經營開支。下表載列於業績記錄期間我們的銷售及分銷成本明細：

|         | 截至十二月三十一日止年度   |              |                |              |                |              |
|---------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|         | 二零一三年          |              | 二零一四年          |              | 二零一五年          |              |
|         | 千港元            | %            | 千港元            | %            | 千港元            | %            |
| 租金及差餉   | 170,434        | 25.2         | 167,757        | 21.4         | 175,485        | 24.0         |
| 折舊      | 142,887        | 21.1         | 192,467        | 24.6         | 157,377        | 21.5         |
| 員工成本    | 135,034        | 20.0         | 140,791        | 18.0         | 142,213        | 19.4         |
| 促銷及廣告開支 | 69,255         | 10.2         | 102,327        | 13.1         | 85,937         | 11.8         |
| 建築經營開支  | 159,023        | 23.5         | 179,668        | 22.9         | 170,284        | 23.3         |
|         | <u>676,633</u> | <u>100.0</u> | <u>783,010</u> | <u>100.0</u> | <u>731,296</u> | <u>100.0</u> |

租金及差餉主要指就租賃上海久光店及獨立超市作營運用途之物業應付之租金金額。

折舊主要指百貨店物業及設備的折舊及攤銷金額。

員工成本主要指就我們百貨店經營僱用銷售員工支付的薪金及津貼。

## 財務資料

推廣及廣告開支主要指截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年內營銷及推廣活動產生的成本。

建築經營開支主要指向上海九百支付的公用事業(如水電)及管理費用，以及與我們百貨店經營直接有關的其他成本。

**行政開支。**我們的行政開支主要包括後勤員工開支、法律及專業費用及其他辦公室行政開支。下表載列於業績記錄期間我們的行政開支明細：

|         | 截至於十二月三十一日止年度  |              |                |              |                |              |
|---------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|         | 二零一三年          |              | 二零一四年          |              | 二零一五年          |              |
|         | 千港元            | %            | 千港元            | %            | 千港元            | %            |
| 折舊      | 15,071         | 10.5         | 17,722         | 12.8         | 9,520          | 6.2          |
| 員工成本    | 69,083         | 48.0         | 74,001         | 53.7         | 91,793         | 59.9         |
| 法律及專業費用 | 2,054          | 1.4          | 1,458          | 1.1          | 1,593          | 1.1          |
| 諮詢費用    | 14,555         | 10.1         | 15,740         | 11.4         | 16,390         | 10.7         |
| 其他      | 43,113         | 30.0         | 28,899         | 21.0         | 33,941         | 22.1         |
|         | <u>143,876</u> | <u>100.0</u> | <u>137,820</u> | <u>100.0</u> | <u>153,237</u> | <u>100.0</u> |

折舊主要指辦公室設備的折舊金額。

員工成本主要指就後勤辦公室行政及支援員工的薪金及津貼。

法律及專業費用主要指向專業人士(包括我們的香港及中國的核數師及法律顧問)已付的費用。

諮詢費用主要指就所提供的管理諮詢服務應付餘下利福集團的費用。金額指經扣除分配至與本集團的董事薪酬有關的部分(分類為員工成本)後總諮詢費用的餘額。於本公司分拆及上市完成後不再需要有關服務。

其他主要包括其他後勤辦公室行政開支如印刷、交通及酬酢開支。

## 財務資料

**投資收入。**投資收入包括銀行存款的利息收入及其他利息收入。下表載列於業績記錄期間我們的投資收入：

|           | 截至十二月三十一日止年度  |               |               |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
|           | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
| 銀行存款的利息收入 | 66,205        | 61,846        | 69,671        |
| 其他利息收入    | 5,150         | 5,619         | 3,520         |
|           | <u>71,355</u> | <u>67,465</u> | <u>73,191</u> |

**應佔一間合營企業溢利。**我們應佔一間合營企業的溢利主要包括來自上海九百的溢利，上海九百為上海久光店經營所在物業的出租人。

**應佔聯營公司溢利。**應佔聯營公司溢利主要來自北人集團溢利。下表載列於業績記錄期間我們應佔聯營公司溢利：

|               | 截至十二月三十一日止年度   |                |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
| 聯營公司溢利(虧損)    |                |                |                |
| — 北人集團(附註1)   | 337,852        | 371,808        | 370,827        |
| — 龍信有限公司(附註2) | 972            | (660)          | (590)          |
|               | <u>338,824</u> | <u>371,148</u> | <u>370,237</u> |

附註1：北人集團的溢利分佔包括本集團擁有49%權益的北人、擁有15.05%權益的北國及擁有49%權益的河北先天下廣場的業績。

附註2：本集團於龍信有限公司擁有50%權益，龍信有限公司透過九桂居於中國經營龍記及金桂皇朝。

**其他開支。**其他開支指與上市相關之開支。

## 財務資料

**財務成本。**財務成本主要包括銀行借貸利息及應付同系附屬公司的款項。下表載列於業績記錄期間我們的財務成本：

|               | 截至十二月三十一日止年度     |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
|               | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 利息：           |                  |                  |                  |
| 銀行借貸：         |                  |                  |                  |
| 一五年內全數償還      | 23,550           | 34,384           | 26,532           |
| 一五年後全數償還      | —                | 29               | 35,338           |
| 應付同系附屬公司的款項   |                  |                  |                  |
| 一五年內全數償還      | 179,353          | 170,147          | 161,785          |
| 其他            | 592              | 839              | 375              |
|               | <u>203,495</u>   | <u>205,399</u>   | <u>224,030</u>   |
| 減：在建工程中資本化的款項 | <u>(176,077)</u> | <u>(161,814)</u> | <u>(197,122)</u> |
|               | <u>27,418</u>    | <u>43,585</u>    | <u>26,908</u>    |

財務成本主要包括主要用作於相關年度就瀋陽久光店及我們的大寧項目開發及建設土地及建築物產生的資本開支的銀行借款及應付同系附屬公司款項的利息。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，資本化的借款成本包括就瀋陽久光店、蘇州久光店及大寧項目的建設應付同系附屬公司款項的利息，而於截至二零一四年十二月三十一日止年度及二零一五年十二月三十一日止年度，資本化的僅由於銀行借款利息以及大寧項目的開發應付同系附屬公司款項。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年借款成本資本化利率分別為每年約5.05%、5.25%及5.10%。

**稅項。**本公司於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，目前獲豁免支付開曼群島所得稅。目前所得稅收費按我們附屬公司經營及產生應課稅收入的所在地中國及香港於各報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅務法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。本集團在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款作出撥備。

## 財務資料

我們所有經營附屬公司均位於香港或中國。香港利得稅乃根據業績記錄期間估計應課稅溢利的16.5%計算。本集團的中國附屬公司於業績記錄期間按法定稅率25%繳納企業所得稅。

截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，我們的實際稅率，按我們持續經營產生的所得稅開支除以持續經營的除稅前溢利計算，分別約為17.5%、16.3%及20.3%。

下表載列於所示期間我們的所得稅開支：

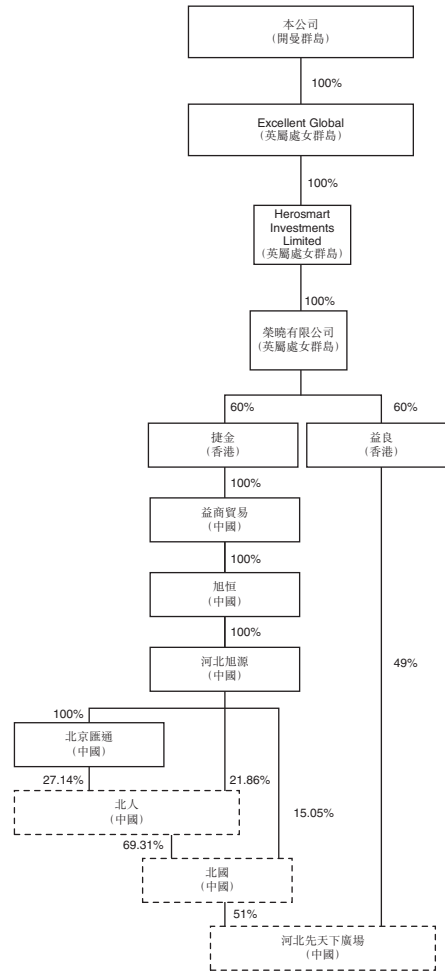
|            | 截至十二月三十一日止年度   |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
| 所得稅開支      | 123,368        | 105,209        | 147,181        |
| 遞延稅項開支(抵免) | <u>2,207</u>   | <u>4,986</u>   | <u>(4,893)</u> |
| 所得稅開支總額    | <u>125,575</u> | <u>110,195</u> | <u>142,288</u> |

於業績記錄期間，我們已繳付所有相關稅項，並無與相關稅務機關有任何未解決的所得稅事宜或爭議。

## 財務資料

### 於北人集團的投資

我們大部份溢利產生自我們於北人集團的投資。北人集團被視為我們的聯營公司，而我們於其業務、經營或財務政策並無控制權。北人集團的主要活動為一組從事經營百貨店、超市及其他零售活動及物業租賃的公司作投資控股，而河北先天下廣場的主要活動為其於中國河北石家莊的零售物業持有及經營。下表載列本集團於北人集團投資的簡化說明：



附註：北人、北國及河北先天下廣場為北人集團旗下公司。

## 財務資料

以下資料為北人集團的概要財務資料：

|       | 於截至十二月三十一日止年度 |           |           |
|-------|---------------|-----------|-----------|
|       | 二零一三年         | 二零一四年     | 二零一五年     |
|       | 千港元           | 千港元       | 千港元       |
| 流動資產  | 7,299,030     | 7,558,800 | 7,518,270 |
| 非流動資產 | 5,308,482     | 5,708,220 | 6,150,530 |
| 流動負債  | 8,309,585     | 8,423,681 | 8,374,419 |
| 非流動負債 | 75,984        | 77,174    | 75,832    |

|      | 截至十二月三十一日止年度 |           |           |
|------|--------------|-----------|-----------|
|      | 二零一三年        | 二零一四年     | 二零一五年     |
|      | 千港元          | 千港元       | 千港元       |
| 收益   | 8,079,094    | 8,131,158 | 8,825,993 |
| 年內溢利 | 429,319      | 470,846   | 450,963   |

應佔北人集團溢利貢獻本集團的大部份溢利，於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年佔本集團溢利的約57.2%、65.7%及66.5%。下表載列於業績記錄期間我們於北人集團的分佔溢利與我們年內溢利的比較：

|            | 截至十二月三十一日止年度 |         |         |
|------------|--------------|---------|---------|
|            | 二零一三年        | 二零一四年   | 二零一五年   |
|            | 千港元          | 千港元     | 千港元     |
| 於北人集團的分佔溢利 | 337,852      | 371,808 | 370,827 |
| 年內溢利       | 590,897      | 566,283 | 557,720 |

於業績記錄期間，北人集團的收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度約8,079.1百萬港元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約8,826.0百萬港元，複合年增長率約為4.5%。儘管同店銷售有所不同，北人集團於業績記錄期間的銷售增長及經營環境一直充滿挑戰，上述增加主要歸因於零售位及門店數目不斷增加，乃由於北人集團近年來的業務擴展所致。

於業績記錄期間，北人集團的年內溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約429.3百萬港元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約451.0百萬港元，複合年增長率約為2.5%。面對競爭及經營成本持續增加，北人集團一直能夠維持其利潤率，而其溢利與收益增長大致相符。

## 財務資料

### 非香港財務報告準則計量

#### 對本集團財務業績的分析(除我們公司的附屬公司)

誠如上述討論，鑒於我們大部份溢利產生自我們的聯營公司(尤其我們於北人集團的投資)，我們於下文載列財務表現(不包括聯營公司的貢獻)。

|            | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|------------|--------------|--------------|--------------|
|            | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 毛利         | 943,416      | 1,008,832    | 1,014,577    |
| 毛利率        | 74.1%        | 74.4%        | 73.5%        |
| 淨溢利(附註1及2) | 161,416      | 102,374      | 84,071       |
| 淨溢利率(附註3)  | 12.7%        | 7.6%         | 6.1%         |

附註：

- 我們於北人集團的權益乃透過持有60%權益的附屬公司(即捷金及益良)擁有，指本公司擁有人應佔溢利減於聯營公司的分佔溢利，再加40%非控股權益應佔的於聯營公司的分佔溢利。因此，40%非控股權益應佔的於聯營公司的分佔40%溢利應計入本公司(不包含非控股權益)擁有人應佔之溢利。
- 下表載列於業績記錄期間按香港財務報告準則本公司擁有人應佔淨溢利與我們界定就我們經營的本公司擁有人應佔淨溢利(不包括來自我們聯營公司的貢獻)對賬。

|                              | 截至十二月三十一日止年度   |                |               |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                              | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元  |
| 本公司擁有人應佔溢利                   | 365,099        | 324,799        | 305,977       |
| 經調整：                         |                |                |               |
| 於聯營公司的分佔溢利                   | (338,824)      | (371,148)      | (370,237)     |
| 40%非控股權益應佔聯營公司的溢利            | 135,141        | 148,723        | 148,331       |
| 本公司擁有人應佔淨溢利(不包括來自本公司聯營公司的貢獻) | <u>161,416</u> | <u>102,374</u> | <u>84,071</u> |

下表載列業記錄期間本公司擁有人應佔淨溢利(不包括來自我們於北人集團投資之貢獻)。

|                                | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 本公司擁有人應佔淨溢利(不包括來自我們於北人集團投資之貢獻) | 162,388      | 101,714      | 83,481       |

- 淨溢利率指本公司擁有人應佔淨溢利(不包括來自我們聯營公司的貢獻)除以本集團同期營業額。



## 財務資料

本集團毛利率、純利及純利率(不包括本集團聯營公司的財務業績)的減少主要歸因於瀋陽久光店產生的經營虧損。自於二零一三年十月開始營運以來，瀋陽久光店一直面臨充滿挑戰且不斷惡化的營運環境，面對瀋陽經濟活動萎縮、零售位置供過於求、當地客戶消費力疲弱以及脆弱的消費情緒。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，瀋陽久光店分別錄得淨虧損約**40.3**百萬港元、**153.2**百萬港元及**183.6**百萬港元，主要由於無法以營業額彌補的經營支出，包括銷售成本、物業及設備的折舊及攤銷以及員工成本。鑒於預期瀋陽經濟長期放緩，本集團於二零一五年十二月策略性關閉門店，部分乃為將本集團資源重新分配至其他更具前景的門店或業務領域。

淨溢利及本公司擁有人應佔淨溢利率(不包括聯營公司的貢獻及／或我們於北人集團的投資)為非香港財務報告準則財務數據。投資者及／或股東應考慮此等非香港財務報告準則財務數據連同此上市文件內的財務報表及其他資料，並不應完全依賴本公司擁有人應佔淨溢利(不包括聯營公司的貢獻及／或我們於北人集團的投資)及淨利率(不包括聯營公司的貢獻及／或我們於北人集團的投資)作為評估我們整體財務表現的計量。此上市文件內呈列本公司擁有人應佔淨溢利(不包括聯營公司的貢獻及／或我們於北人集團的投資)未必能與其他公司的其他同類指標作比較。

### 本集團的財務表現(不包括瀋陽久光店的財務表現)分析

瀋陽久光店於二零一三年十月開始運營，但於二零一五年十二月關閉。以下為我們的財務表現(不包括瀋陽久光店的經營業績)分析：

|            | 本集團(不包括瀋陽久光店) |           |           | 本集團增加(減少) |          |          |
|------------|---------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
|            | 二零一三年         | 二零一四年     | 二零一五年     | 二零一三年     | 二零一四年    | 二零一五年    |
|            | 千港元           | 千港元       | 千港元       | 千港元       | 千港元      | 千港元      |
| 營業額        | 1,267,393     | 1,328,612 | 1,353,669 | (5,479)   | (27,223) | (27,679) |
| 除稅前溢利      | 756,784       | 829,712   | 883,619   | 40,312    | 153,234  | 183,611  |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 405,411       | 478,033   | 489,588   | 40,312    | 153,234  | 183,611  |
| 純利率        | 32.0%         | 36.0%     | 36.2%     | 3.3%      | 12.0%    | 14.0%    |

不包括瀋陽久光店的經營業績，本集團營業額相比目前本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年營業額減少約**0.4%**、**2.0%**及**2.0%**。

不包括瀋陽久光店的經營業績，除稅前溢利相比目前本集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年除稅前溢利增加約**5.6%**、**22.7%**及**26.2%**。

## 財務資料

不包括瀋陽久光店的經營業績，本公司擁有人應佔溢利相比截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年本公司擁有人應佔目前本集團溢利增加約11.0%、47.2%及60.0%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度瀋陽久光店的營業額較低乃由於瀋陽久光店直至二零一三年十月前並未開始經營。鑑於自瀋陽久光店開業起經營環境不利，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度若干特許專櫃商無法達成彼等最低佣金目標。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，瀋陽久光店錄得經營虧損，主要由於其營業額無法支付包括銷售成本、其物業和設備折舊及攤銷以及員工成本在內的經營開支。

值得注意的是，瀋陽久光店於二零一五年十二月關閉後，以維持部份一般後勤辦公室運作將持續產生折舊開支、樓宇經營成本以及行政開支(如員工成本)等開支。

不包括瀋陽久光店財務表現的除稅前溢利、本公司擁有人應佔溢利及純利率為非香港財務報告準則數據。投資者應考慮此等非香港財務報告準則財務數據連同此上市文件內的財務報表及其他資料，且不應完全依賴此等數據作為評估我們整體財務表現的計量。本節所呈列數據未必能與其他公司的其他同類指標作比較。

### 過往經營業績回顧

#### 截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

**營業額。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的營業額約為1,355.8百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的1,272.9百萬港元增加約6.5%。該增加乃主要由於在二零一三年十月及二零一三年七月開業的瀋陽久光店及獨立鮮品館超市的全年貢獻。截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們來自直銷的營業額約為421.1百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的392.3百萬港元增加約7.4%。該增加主要由於二零一三年七月開業的獨立超市的全年貢獻。截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們來自特許專櫃銷售的收入約為779.1百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的732.7百萬港元增加約6.3%。該增加主要由於瀋陽久光店於二零一三年十月及獨立鮮品館超市於二零一三年七月開業以致本集團的特許專櫃數目增加。截至二零一四年十二月三十一日止年度，服務收入約為51.4百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的53.0百萬港元減少3.0%。該減少主要由於

## 財務資料

來自我們上海久光店的戶外廣告牌收入減少。截至二零一四年十二月三十一日止年度，租金收入約為104.2百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的94.9百萬港元增加約9.8%。該增加主要由於瀋陽久光店及獨立超市空間出租帶來的額外收入。

**銷售成本。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的銷售成本約為347.0百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約329.5百萬港元增加5.3%。該增加與瀋陽久光店於二零一三年十月及獨立超市於二零一三年七月開業以致的直接銷售增加一致，惟部份被上海久光店租賃成本減少導致其他銷售成本減少抵銷。

**其他收入、收益及虧損。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們其他收入、收益及虧損錄得收益約167.0百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益約178.9百萬港元減少約6.7%，主要由於中國政府補貼由截至二零一三年十二月三十一日止年度約21.4百萬港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度約10.9百萬港元以及雜項收入減少。

**銷售及分銷成本。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的銷售及分銷成本約為783.0百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約676.6百萬港元增加約15.7%。該增加主要由於瀋陽久光店營運的全年影響，增加推廣成本和百貨店物業及設備的折舊及攤銷。增幅亦由於於二零一三年七月開業的鮮品館品牌旗下的獨立超市產生之租金成本增加。

**行政開支。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的行政開支約為137.8百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約143.9百萬港元減少約4.2%。該減少主要由於瀋陽久光店於截至二零一三年十二月三十一日止年度但並非於截至二零一四年十二月三十一日止年度營運前及開業開支相關其他行政開支所致。

**投資收入。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的投資收入約為67.5百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約71.4百萬港元減少約5.5%。該減少主要由於銀行存款利息收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約66.2百萬港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約61.8百萬港元。

**應佔一間合營企業溢利。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們應佔一間合營企業(即上海九百，本集團持有50%之有效權益)溢利約為26.5百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約31.9百萬港元減少約17.0%。該減少主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司錄得租金收入減少，被已收取的管理費增加抵銷。

## 財務資料

**應佔聯營公司溢利。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們應佔聯營公司溢利約為**371.1**百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約**338.8**百萬港元增加約**9.5%**。該增加主要由於北國集團擴充業務以致北國集團有關的溢利增加。

**財務成本。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們財務成本約為**43.6**百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約**27.4**百萬港元增加約**59.0%**。計入損益的財務成本增加主要由於就瀋陽久光店於二零一三年十月開業而終止借款成本資本化。

**稅項。**截至二零一四年十二月三十一日止年度，所得稅費用約為**110.2**百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度約**125.6**百萬港元減少約**12.2%**。該減少主要由於動用來自蘇州久光店截至二零一三年十二月三十一日止年度過往未確認的稅項虧損。

**本公司擁有人應佔溢利。**由於上述因素(包括我們瀋陽久光店於其首個全年業期間的經營虧損，本公司擁有人應佔溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約**365.1**百萬港元減少約**11.0%**至截至二零一四年十二月三十一日止年度約**324.8**百萬港元。

**截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較**

**營業額。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的營業額約為**1,381.3**百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度**1,355.8**百萬港元增加約**1.9%**。該增加主要受到上海久光店及蘇州久光店錄得正面銷售增長所帶動。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們來自直銷的營業額約為**446.5**百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的**421.1**百萬港元增加約**6.0%**。該增加主要由於於二零一四年末開業的上海和三味的全年貢獻。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們來自特許專櫃銷售的收入約為**769.7**百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的**779.1**百萬港元減少**1.2%**。該減少部分是由於二零一五年人民幣貶值，以致換算成港元時數值減少，儘管相較於二零一四年，二零一五年特許專櫃人民幣銷售額大致保持穩定。截至二零一五年十二月三十一日止年度，服務收入約為**55.8**百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的**51.4**百萬港元增加**8.6%**。該增加乃主要由於特許專櫃數目增加，以致上海久光店贊助商費增多。截至二零一五年十二月三十一日止年度，租金收入約為**109.4**百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的**104.2**百萬港元增加約**5.0%**。該增加主要由於上海久光店及蘇州久光店出租面積增加。

## 財務資料

**銷售成本。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的銷售成本為約366.8百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的347.0百萬港元增長5.7%。已售產品成本的增長與直接銷售的增長一致。其他銷售成本的增長乃由於錄得較高租金成本。

**其他收入、收益及虧損。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們其他收入、收益及虧損的收益為約118.2百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的約167.0百萬港元減少約29.2%，主要由於有關瀋陽久光店結業的專櫃提前終止的賠償約11.0百萬港元，以及瀋陽久光店管理費減少約8.8百萬港元，主要原因為管理費獲豁免以促使店鋪結業。該減少乃由於中國政府補貼減少約4.7百萬港元。分類為「其他」的項目減少約30.5百萬港元乃主要由於(i)有關瀋陽久光店結業的租賃物業裝修減值虧損11.2百萬港元；及(ii)缺少蘇州久光店就過往年度信用卡收費及雜項開支超額撥備撥回而於二零一四年錄得一次性收入約6.3百萬港元。上述減少部分被匯兌收益淨額約8.9百萬港元(二零一四年為匯兌虧損淨額約0.98百萬港元)所抵銷。

**銷售及分銷成本。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們銷售及分銷成本約為731.3百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約783.0百萬港元減少約6.6%。該減少主要由於部分廠房及機器被完全棄用，以致我們上海久光店經營有關的折舊費用及宣傳開支減少。

**行政開支。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們行政開支約為153.2百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約137.8百萬港元增加約11.2%。該增加主要由於瀋陽久光店年內結業導致額外員工成本所致。

**投資收入。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們投資收入約為73.2百萬港元，較截至二零一四十二月三十一日止年度年約67.5百萬港元增加約8.5%。該增加主要由於利率及存款金額上升導致銀行存款利息收入上升。

**應佔一間合營企業溢利。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們應佔一間合營企業溢利約為38.0百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約26.5百萬港元增加約43.7%。該增加主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得較高租金收入。

**應佔聯營公司溢利。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們應佔聯營公司溢利約為370.2百萬港元，與截至二零一四年十二月三十一日止年度相比大致穩定。

## 財務資料

**其他開支。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他開支指2.8百萬港元之上市開支。

**財務成本。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們財務成本約為26.9百萬港元，較截至二零一四十二月三十一日止年度約43.6百萬港元減少約38.3%。財務成本減少主要由於因償還與蘇州久光店及瀋陽久光店有關的貸款。於年內就大寧項目產生的銀行借款利息獲資本化及對計入損益的金額並無影響，以致利息開支減少。

**稅項。**截至二零一五年十二月三十一日止年度，所得稅開支約為142.3百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約110.2百萬港元增加約29.1%。截至二零一五年十二月三十一日止年度中國稅項增加主要由於上海久光店應課稅溢利較高，以及部分由於超額撥備調整導致蘇州久光店截至二零一四年十二月三十一日止年度的繳納稅收減少造成的中國稅項增加。

**本公司擁有人應佔溢利。**基於上述因素，截至二零一五年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利減少5.8%至約306.0百萬港元，相比截至二零一四年十二月三十一日止年度約324.8百萬港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度相比截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利減少乃主要因瀋陽久光店結業成本所致，惟部份被上海久光店正面銷售及溢利增長所抵銷。

## 財務資料

### 合併財務狀況表

|                 | 於十二月三十一日           |                    |                    |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                 | 二零一三年<br>千港元       | 二零一四年<br>千港元       | 二零一五年<br>千港元       |
| <b>非流動資產</b>    |                    |                    |                    |
| 物業、廠房及設備        | 3,458,383          | 3,649,493          | 3,934,012          |
| 預付租賃付款          | 3,833,124          | 3,625,067          | 2,855,712          |
| 於聯營公司的權益        | 2,676,677          | 2,944,916          | 3,199,978          |
| 於一間合營企業的權益      | 486,231            | 469,615            | 456,280            |
| 發展中物業           | —                  | —                  | 778,716            |
| 遞延稅項資產          | 1,613              | 1,801              | 360                |
|                 | <u>10,456,028</u>  | <u>10,690,892</u>  | <u>11,225,058</u>  |
| <b>流動資產</b>     |                    |                    |                    |
| 存貨              | 38,044             | 41,798             | 38,090             |
| 預付租賃付款          | 97,863             | 97,941             | 80,204             |
| 貿易及其他應收款項       | 189,073            | 225,196            | 159,211            |
| 應收一間合營企業款項      | 230,570            | 98,858             | 35,400             |
| 應收同系附屬公司款項      | 24                 | 17                 | 62                 |
| 按公平值計入損益的金融資產   | —                  | 44,856             | —                  |
| 銀行結餘及現金         | 1,752,991          | 2,077,991          | 2,291,965          |
|                 | <u>2,308,565</u>   | <u>2,586,657</u>   | <u>2,604,932</u>   |
| <b>流動負債</b>     |                    |                    |                    |
| 貿易及其他應付款項       | 1,335,633          | 1,208,971          | 1,117,692          |
| 應付一間合營企業款項      | 156,391            | —                  | 40,101             |
| 應付同系附屬公司款項      | 7,475,077          | 7,867,915          | 8,198,280          |
| 應付稅項            | 40,878             | 59,401             | 44,361             |
| 銀行借貸            | 76,860             | 135,929            | 152,980            |
|                 | <u>9,084,839</u>   | <u>9,272,216</u>   | <u>9,553,414</u>   |
| <b>流動負債淨額</b>   | <u>(6,776,274)</u> | <u>(6,685,559)</u> | <u>(6,948,482)</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> | <u>3,679,754</u>   | <u>4,005,333</u>   | <u>4,276,576</u>   |

## 財務資料

|                 | 於十二月三十一日         |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|                 | 千港元              | 千港元              | 千港元              |
| <b>非流動負債</b>    |                  |                  |                  |
| 銀行借貸            | 416,513          | 548,584          | 888,594          |
| 遞延稅項負債          | 25,082           | 30,256           | 23,922           |
| 應付附屬公司一名非控股股東款項 | 180,893          | 137,665          | 130,550          |
|                 | <u>622,488</u>   | <u>716,505</u>   | <u>1,043,066</u> |
|                 | <u>3,057,266</u> | <u>3,288,828</u> | <u>3,233,510</u> |
| <b>資本及儲備</b>    |                  |                  |                  |
| 股本              | —                | —                | —                |
| 儲備              | 1,974,137        | 2,082,707        | 1,913,799        |
| 本公司擁有人應佔權益      | 1,974,137        | 2,082,707        | 1,913,799        |
| 非控股權益           | 1,083,129        | 1,206,121        | 1,319,711        |
|                 | <u>3,057,266</u> | <u>3,288,828</u> | <u>3,233,510</u> |

### 合併財務狀況表若干項目的說明

#### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括樓宇、租賃物業裝修、廠房及機械、傢俬、裝置及設備、汽車以及在建工程。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備增加主要由於大寧項目的在建工程增加。

#### 預付租賃付款

我們的預付租賃付款包括於中國持有的租賃土地。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團將約778.7百萬港元(指(i)預付租賃付款約494.6百萬港元及(ii)組成大寧項目兩幢辦公大樓建築及開發的在建工程及其他成本約284.1百萬港元)轉移至在建物業結餘。管理層計劃於獲得中國當局授予銷售許可後，將該兩幢辦公大樓部分或全部出售。倘我們出售或租賃於我們大寧項目完成



## 財務資料

後我們商業綜合大樓任何部分予第三方(除為百貨商店營運或補充我們百貨商店營運目的外)，我們須遵守新公司不競爭契約之條款。進一步詳情，請參閱本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節。

### 存貨

我們的存貨主要包括我們自供應商購買及透過直銷出售的百貨店及超市商品。在我們百貨店出售的商品大部分主要透過特許專櫃安排出售。特許專櫃商將承擔其本身的存貨風險，特許專櫃擁有的商品將不會計入我們的存貨內。存貨結餘由二零一三年十二月三十一日約**38.0**百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日**41.8**百萬港元，主要由於上海久光店的存貨增加，這與其銷售增長一致。存貨結餘由二零一四年十二月三十一日約**41.8**百萬港元減少至二零一五年十二月三十一日約**38.1**百萬港元，主要由於瀋陽久光店於二零一五年十二月終止業務後的存貨結餘減少。

下表載列我們於所示期間的存貨週轉天數概要。

|        | 截至十二月三十一日止年度 |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|
|        | 二零一三年        | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 存貨週轉天數 | 54.9         | 55.0  | 47.4  |

附註：截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的存貨週轉天數分別以存貨結餘除以貨品銷售成本，再乘以365天計算。

相比截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的存貨週轉天數於截至二零一四年十二月三十一日止年度維持穩定。我們的存貨週轉天數由截至二零一四年十二月三十一日止年度約**55.0**天進一步減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度**47.4**天，主要由於在估算我們直接銷售銷售量時採用的庫存控制措施有所收善，以及瀋陽久光店於二零一五年十二月終止業務所致。期後截至二零一六年三月三十一日止三個月之存貨使用量約為**29.5**百萬港元，即於二零一五年十二月三十一日存貨結餘約**77.4%**。

## 財務資料

### 貿易及其他應收款項

我們的顧客大部分以現金、信用卡或其他載列於本上市文件「業務」一節「客戶」一段中的方法付款。貿易應收款項為於日常業務過程中就已售商品或已提供服務而應收顧客的款項。我們的貿易應收款項主要包括顧客信用卡付款的銀行應收款項、承租人的服務收入應收款項及租金收入應收款項。下表說明於所示日期的貿易應收款項及其他應收款項：

|              | 於十二月三十一日     |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 貿易應收款項       | 44,169       | 41,654       | 42,694       |
| 減：呆賬撥備       | (1,042)      | —            | —            |
|              | 43,127       | 41,654       | 42,694       |
| 預付款項         | 15,762       | 9,840        | 2,974        |
| 已付按金         | 3,047        | 2,084        | 1,961        |
| 應收增值稅(「增值稅」) | 70,672       | 85,130       | 65,776       |
| 應收一間聯營公司之股息  | —            | 32,894       | —            |
| 其他           | 56,465       | 53,594       | 45,806       |
|              | 189,073      | 225,196      | 159,211      |

本集團向顧客作出的零售銷售主要以現金，透過借記卡或信用卡付款結算，並無界定的信貸政策。我們來自信用卡銷售的主要貿易應收款項一般於一至兩個營業日結算而應收租金收入款項通常按30天為到期日之基準結算。按發票日期(與各自營業額確認日期相若)呈列的已扣除呆賬撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|        | 於十二月三十一日     |              |              |
|--------|--------------|--------------|--------------|
|        | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 0至30日  | 39,979       | 37,022       | 38,196       |
| 31至60日 | 2,285        | 2,595        | 1,507        |
| 60至90日 | 306          | 586          | 668          |
| 超過90日  | 557          | 1,451        | 2,323        |
|        | 43,127       | 41,654       | 42,694       |

## 財務資料

計入本集團的貿易應收款項結餘為賬面總值分別3.1百萬港元、4.6百萬港元及4.5百萬港元、分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日已逾期，且本集團尚未作出減值虧損撥備。本集團概無就該等結餘持有任何抵押品。

|        | 於十二月三十一日     |              |              |
|--------|--------------|--------------|--------------|
|        | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 31至60日 | 2,285        | 2,595        | 1,507        |
| 61至90日 | 306          | 586          | 668          |
| 超過90日  | 557          | 1,451        | 2,323        |
|        | <u>3,148</u> | <u>4,632</u> | <u>4,498</u> |

於二零一四年十二月三十一日，逾期超過90日的貿易應收款項增加乃由於二零一三年已就該等應收款項作出1.0百萬港元的減值撥備(大部分為90日的貿易應收款項)及在向債務人收回相關款項後其後於二零一四年撥回。逾期超過90日的貿易應收款項而言可收回性概無產生任何可收回問題，故並無就二零一四年作出相若撥備。逾期超過90日的貿易應收款項於二零一五年十二月三十一日進一步增加乃主要由於承租人延誤提供相關增值稅發票，但期後已於二零一六年三月收到及償還。過往經驗顯示超過90日的應收款項可自相關債務人收回，故本集團並無就該等應收款項作出全數撥備。本集團亦指派團隊跟進貿易應收款項。

下表載列我們貿易應收款項於所示期間的週轉天數。

|             | 截至十二月三十一日止年度 |            |            |
|-------------|--------------|------------|------------|
|             | 二零一三年        | 二零一四年      | 二零一五年      |
| 貿易應收款項的週轉天數 | <u>4.3</u>   | <u>4.0</u> | <u>4.1</u> |

附註：截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的貿易應收款項週轉天數分別以年末貿易應收款項結餘除以年內銷售所得款項(扣除稅項)，再乘以365天計算。

貿易應收款項的週轉天數於業績記錄期間大致穩定，介乎4.0天至4.3天。因為貿易應收款項主要由信用卡銷售的貿易應收款項組成，該等交易一般由銀行於一至二個

## 財務資料

營業日付清。於截至二零一六年三月三十一日止三個月期後結算的貿易應收款項約為41.7百萬港元，即於二零一五年十二月三十一日貿易應收款項約97.7%。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要由貿易應付款項、應付工程款項、應付特許專櫃銷售款項、遞延收益、已收租賃按金、應計費用、應付增值稅和應付利息組成。

下表說明我們於所示日期的貿易及其他應付款項。

|            | 於十二月三十一日         |                  |                  |
|------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 貿易應付款項     | 44,226           | 45,571           | 43,007           |
| 應付工程款項     | 407,260          | 273,292          | 243,082          |
| 應付特許專櫃銷售款項 | 563,643          | 586,830          | 517,203          |
| 遞延收益       | 120,324          | 119,781          | 120,407          |
| 已收租賃按金     | 50,430           | 53,214           | 51,905           |
| 應計費用       | 34,033           | 34,083           | 53,816           |
| 應付增值稅      | 42,121           | 20,719           | 11,784           |
| 應付利息       | 760              | 426              | 1,155            |
| 其他         | 72,836           | 75,055           | 75,333           |
|            | <u>1,335,633</u> | <u>1,208,971</u> | <u>1,117,692</u> |

於各所示期末按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

|        | 於十二月三十一日      |               |               |
|--------|---------------|---------------|---------------|
|        | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
| 0至30日  | 34,224        | 35,860        | 32,582        |
| 31至60日 | 5,451         | 4,202         | 3,333         |
| 61至90日 | 2,749         | 1,970         | 1,877         |
| 超過90日  | 1,802         | 3,539         | 5,215         |
|        | <u>44,226</u> | <u>45,571</u> | <u>43,007</u> |

貿易應付款項及特許專櫃銷售應付款項的信貸期分別為相關期間末起30天及月末起35天。有關貿易應付款項及特許專櫃銷售應付款項結算詳情，請參閱本上市文件「業務」一節內「有關我們百貨店及超市營運的標準格式協議」一段。本集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸指定期限內支付。

然而，鑒於相關期間的實際購買金額(就直接供應商而言)或月內銷售所得款項及其他相關費用(就特許專櫃銷售而言)須首先由本集團及我們的直接供應商及特許專櫃

## 財務資料

商確定，隨後我們的直接供應商及特許專櫃商將就結算用途向本集團發出發票，實際結算付款所需時間可因以下因素延長(1)本集團與我們的直接供應商或特許專櫃商確定及同意相關月份期間實際最終結算金額所需時間；及(2)我們的直接供應商或特許專櫃商向本集團發出發票所需時間。

下表載列我們貿易應付款項於所示期間的週轉天數。

|             | 截至十二月三十一日止年度 |             |             |
|-------------|--------------|-------------|-------------|
|             | 二零一三年        | 二零一四年       | 二零一五年       |
| 貿易應付款項的週轉天數 | <u>63.8</u>  | <u>59.9</u> | <u>53.5</u> |

附註：截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的貿易應付款項週轉天數分別以年末貿易應付款項結餘除以年內貨品銷售成本，再乘以365天計算。

貿易應付款項的週轉天數計量公司自收取存貨當日起計至向供應商付款的所需天數。貿易應付款項的週轉天數由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約63.8天減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的59.9天，目的是在艱難的市場環境下加強與供應商的貿易關係。貿易應付款項的週轉天數由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約59.9天減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的53.5天，部份乃由於瀋陽久光店貿易應付款項結餘於其在二零一五年十二月終止業務後減少所致。於業績記錄期間，我們的直接供應商與本集團並無重大糾紛。

下表載列我們應付特許專櫃銷售款項於所示期間的週轉天數。

|                 | 截至十二月三十一日止年度 |             |             |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|
|                 | 二零一三年        | 二零一四年       | 二零一五年       |
| 應付特許專櫃銷售款項的週轉天數 | <u>81.5</u>  | <u>81.2</u> | <u>73.2</u> |

附註：截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年我們特許專櫃及租賃應付款項的週轉天數分別以年末應付特許專櫃款項結餘除以年內特許專櫃銷售收入(扣除稅項)減特許專櫃銷售所得佣金收入，再乘以365天計算。

應付特許專櫃銷售款項的週轉天數由截至二零一三年十二月三十一日止年度約81.5天減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的81.2天，以鞏固與特許專櫃商的業務關係。應付特許專櫃款項的週轉天數由截至二零一四年十二月三十一日止年度約81.2天減少至截至二零一五年十二月三十一日止年度的73.2天，部份乃由於瀋陽久光店應付特許專櫃商結餘於其在二零一五年十二月終止業務後大幅減少所致。於業績記錄期間，我們的特許專櫃商與本集團並無重大糾紛。

## 財務資料

### 應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項為無抵押。除於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別為數131.7百萬港元、146.5百萬港元及166.1百萬港元的應付同系附屬公司款項為貿易性質，餘下金額為非貿易性質。除於二零一三年十二月三十一日分別為數約371.5百萬港元及3,081.6百萬港元按固定年利率3.5%及5.25%分別計息的應付同系附屬公司款項，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，為數3,081.6百萬港元按5.25%年利率計息的應付同系附屬公司款項，餘下金額為無息款項。作為重組一部份，除於二零一五年十二月三十一日的166.1百萬港元款項將以現金結算外，尚未償還的應付同系附屬公司款項餘額將於上市前以發行本公司股份予利福之方式結算。請參閱本上市文件「重組」一節。

### 關連人士交易

本集團於其正常業務過程中在業績記錄期間進行的重大關連人士交易概要如下：

| 關連人士交易  | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 已付一間合營企業的租金及管理費   | 246,394      | 224,802      | 245,367      |
| 向一間合營企業收取的貸款利息收入  | 3,576        | 3,561        | 3,011        |
| 已付一間合營企業的貸款利息開支   | 592          | 839          | 375          |
| 已付同系附屬公司的利息開支<br>(其中分別有166,453,000港元、<br>161,785,000港元及161,785,000港元<br>已資本化) | 179,353      | 170,147      | 161,785      |
| 已付同系附屬公司的諮詢費用   | 28,313       | 28,177       | 27,549       |

除本上市文件詳述之交易外，有關關連人士交易的分析，請參閱本上市文件附錄一「會計師報告」附註37所載的關連人士披露。我們董事認為，該等交易乃根據正常商業條款進行，本集團所獲的條款並不遜於給予獨立第三方的條款，且屬公平合理，並符合我們股東的整體利益。

## 財務資料

### 淨流動負債及營運資金充足性

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動負債淨額。

|                   | 於十二月三十一日           |                    |                    | 於                  |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                   | 二零一三年              | 二零一四年              | 二零一五年              | 二零一六年<br>四月三十日     |
|                   | 千港元                | 千港元                | 千港元                | 千港元                |
| <b>流動資產</b>       |                    |                    |                    |                    |
| 存貨                | 38,044             | 41,798             | 38,090             | 35,602             |
| 預付租賃付款            | 97,863             | 97,941             | 80,204             | 81,224             |
| 貿易及其他應收款項         | 189,073            | 225,196            | 159,211            | 198,945            |
| 應收一間合營企業款項        | 230,570            | 98,858             | 35,400             | 35,850             |
| 應收同系附屬公司款項        | 24                 | 17                 | 62                 | 5                  |
| 按公平值計入損益的<br>金融資產 | —                  | 44,856             | —                  | —                  |
| 銀行結餘及現金           | 1,752,991          | 2,077,991          | 2,291,965          | 2,058,626          |
|                   | <u>2,308,565</u>   | <u>2,586,657</u>   | <u>2,604,932</u>   | <u>2,410,252</u>   |
| <b>流動負債</b>       |                    |                    |                    |                    |
| 貿易及其他應付款項         | 1,335,633          | 1,208,971          | 1,117,692          | 914,510            |
| 應付一間合營企業款項        | 156,391            | —                  | 40,101             | 13,876             |
| 應付同系附屬公司款項        | 7,475,077          | 7,867,915          | 8,198,280          | 8,105,815          |
| 應付稅項              | 40,878             | 59,401             | 44,361             | 10,936             |
| 銀行借貸              | 76,860             | 135,929            | 152,980            | 137,000            |
|                   | <u>9,084,839</u>   | <u>9,272,216</u>   | <u>9,553,414</u>   | <u>9,182,137</u>   |
| <b>流動負債淨額</b>     | <u>(6,776,274)</u> | <u>(6,685,559)</u> | <u>(6,948,482)</u> | <u>(6,771,885)</u> |

由於流動負債於各年末均超逾流動資產，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，我們的流動負債淨額分別約6,776.3百萬港元、6,685.6百萬港元、6,948.5百萬港元及6,771.9百萬港元。

## 財務資料

該等款項主要為欠付本集團同系附屬公司的款項，其為我們於截至二零一五年十二月三十一日止三年各年及截至二零一六年四月三十日止期間在中國進行的投資，並為無抵押及按要求償還。

假設資本化於二零一六年五月三十一日進行，除持續關連交易產生的款項及一項關連人士交易產生的4.3百萬港元款項(將於分拆後終止)外，本集團將不再欠付餘下利福集團任何款項，而本集團於二零一六年五月三十一日錄得淨流動資產約1,340.9百萬港元。

截至二零一六年四月三十日，除上述者或本節另行披露者外，本集團並無已發行或同意發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債或可接受信貸、債權證、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

基於上述內容，經考慮我們的可用銀行融資及經營現金流量，我們董事確認，我們的營運資金將足以應付由本上市文件刊發日期起計未來最少12個月的營運資金需求。保薦人確認已收到本公司的書面確認，本集團可用營運資金足以應付由上市文件刊發日期起計未來最少12個月，彼等於收到確認及對本公司進行詳細查詢後表示滿意。

### 流動資金及資金資源

本公司一直主要通過經營業務的現金流量、內部資源、銀行借款及增加已繳股本滿足流動資金需求。本公司現金的主要用途一直並預期仍為經營成本及資本開支。

### 現金流量

|              | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 經營活動所得現金淨額   | 535,862      | 480,601      | 406,867      |
| 投資活動所用現金淨額   | (500,217)    | (363,558)    | (468,091)    |
| 融資活動所得現金淨額   | 14,105       | 270,071      | 367,732      |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 49,750       | 387,114      | 306,508      |
| 外幣匯率差異之影響    | 31,452       | (62,114)     | (92,534)     |
| 年初現金及現金等價物   | 1,671,789    | 1,752,991    | 2,077,991    |
| 年末現金及現金等價物   | 1,752,991    | 2,077,991    | 2,291,965    |



## 財務資料

### 經營活動產生的現金流量

於業績記錄期間，我們的現金來自經營活動，主要為收取直接銷售客戶及特許專櫃商銷售所得款項。我們於經營活動中所使用的現金，主要用於支付我們採購直接銷售產品的開支、我們特許專櫃和承租人的銷售所得款項，我們租用物業的租金、員工成本及其他行政開支。

經營活動所得現金流量淨額反映扣減期內已付利息及所得稅的除所得稅前溢利並就物業、廠房及設備折舊等非現金項目作出調整及營運資金項目變動的影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為**535.9**百萬港元。這主要由於經營業務所得現金約為**591.6**百萬港元。營運資金變動主要由於(i)瀋陽久光店及於上海的鮮品館品牌旗下獨立超市開業以致貿易及其他應付款項增加約**91.2**百萬港元；及(ii)預付合營企業的租金減少，以致應收一間合營企業款項減少約**17.0**百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為**480.6**百萬港元。這主要由於經營業務所得現金約為**485.2**百萬港元。營運資金變動主要由於(i)來自預付卡銷售的款項增加淨額**47.0**百萬港元，以致貿易及其他應付款項增加約**43.0**百萬港元；及(ii)預付合營企業的租金增加，以致應收一間合營企業款項增加約**35.8**百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的經營活動所得現金淨額約為**406.9**百萬港元。這主要由於經營業務所得現金約為**493.6**百萬港元。營運資金變動主要由於(i)瀋陽久光店於二零一五年十二月關閉，以致貿易應收款項及其他應收款項減少約**23.3**百萬港元；(ii)貿易及其他應付款項減少約**25.0**百萬港元；(iii)應收一間合營企業款項減少約**11.6**百萬港元；及(iv)應付合營企業的租金及管理費產生的應付一間合營企業款項增加約**40.1**百萬港元。

### 投資活動產生的現金流量

截至二零一三年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為**500.2**百萬港元。這主要由於有關支付瀋陽久光店建築成本而購買物業、廠房及設備約**520.5**百萬港元，部分已被應收一間聯營公司的股息**24.8**百萬港元所抵銷。

## 財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為363.6百萬港元。這主要由於(i)支付瀋陽久光店及上海大寧項目的建築成本而購買物業、廠房及設備約357.5百萬港元；(ii)收購於結構性銀行存款的按公平值計入損益的金融資產約44.9百萬港元，部分已被應收一間聯營公司股息約22.8百萬港元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為468.1百萬港元。這主要由於有關支付上海大寧項目的建築成本而購買物業、廠房及設備約641.4百萬港元。惟其部分已被以下項目所抵銷(i)來自一間合營企業的預付款項47.2百萬港元；(ii)自合營企業及一間聯營公司收取的股息分別37.2百萬港元及54.3百萬港元；及(iii)出售結構性銀行存款所得款項44.9百萬港元。

### 融資活動產生的現金流量

截至二零一三年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額約為14.1百萬港元。這主要由於(i)來自同系附屬公司及一間合營企業的墊款分別約150.8百萬港元及61.5百萬港元；(ii)新增銀行借貸約171.3百萬港元，部分已被以下項目所抵銷(i)支付財務成本約198.8百萬港元；(ii)向非控股股東支付股息約96.2百萬港元；及(iii)償還銀行借貸約63.3百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額約為270.1百萬港元。這主要由於(i)同系附屬公司墊款約378.1百萬港元；及(ii)新增銀行借貸約298.1百萬港元，部分已被以下項目所抵銷(i)支付財務成本約205.4百萬港元；(ii)償還銀行借貸約93.5百萬港元；(iii)向非控股股東支付股息及還款分別89.0百萬港元及38.4百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金淨額約為367.7百萬港元。這主要由於(i)同系附屬公司墊款約310.7百萬港元及(ii)新增銀行借貸約566.1百萬港元，部分已被以下項目所抵銷(i)支付財務成本約224.0百萬港元；(ii)償還銀行借貸約172.8百萬港元及(iii)向非控股股東支付股息約88.8百萬港元。

## 財務資料

### 債項

#### 借貸

下表載列我們於所示日期的借貸。

|                                  | 於十二月三十一日         |                  |                  | 於                |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                  | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            | 二零一六年            |
|                                  | 千港元              | 千港元              | 千港元              | 四月三十日<br>千港元     |
| 銀行借貸由銀行貸款組成，<br>並按以下分析：          |                  |                  |                  |                  |
| 有抵押及有擔保                          | —                | 203,098          | 703,752          | 863,256          |
| 有抵押及無擔保                          | 493,373          | 481,415          | 337,822          | 324,191          |
|                                  | <u>493,373</u>   | <u>684,513</u>   | <u>1,041,574</u> | <u>1,187,447</u> |
| 按合約中償還日期分類之<br>應償還賬面值：           |                  |                  |                  |                  |
| 即期(一年內償還)                        | 76,860           | 135,929          | 152,980          | 137,000          |
| 非即期(一年後但不超過五年)                   | 416,513          | 370,406          | 243,842          | 229,016          |
| 非即期(五年後)                         | —                | 178,178          | 644,752          | 821,431          |
|                                  | <u>493,373</u>   | <u>684,513</u>   | <u>1,041,574</u> | <u>1,187,447</u> |
| 應付同系附屬公司款項<br>— 無抵押及無擔保          | <u>7,475,077</u> | <u>7,867,915</u> | <u>8,198,280</u> | <u>8,105,815</u> |
| 應付附屬公司一名非控股<br>股東款項<br>— 無抵押及無擔保 | <u>180,893</u>   | <u>137,665</u>   | <u>130,550</u>   | <u>132,168</u>   |

銀行借貸由二零一三年的493.4百萬港元增加至二零一四年的684.5百萬港元，並進一步增加至二零一五年的1,041.6百萬港元及於二零一六年四月三十日的1,187.4百萬元，主要由於大寧項目的發展成本。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年及二零一六年四月三十日，借貸的實際年利率分別介乎約5.9%至約7.0%、約5.4%至約6.6%、約4.3%至約5.2%以及約4.3%至約5.2%。

於二零一六年四月三十日，除分別約1,187.4百萬港元、8,105.8百萬港元及132.2百萬港元的銀行貸款、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司一名非控股股東款項外，我們並無其他借貸。

## 財務資料

於二零一六年四月三十日，本集團有以下未償還銀行貸款：

| 貸款額         | 到期日      | 利率                         | 有抵押 | 抵押資產              | 未動用金額         | 未償還金額       |
|-------------|----------|----------------------------|-----|-------------------|---------------|-------------|
| 人民幣390百萬元   | 二零一七年九月  | 中國人民銀行基準利率(「中國人民銀行利率」)的90% | 是   | 本集團於蘇州的若干物業、廠房及資產 | 無             | 人民幣85.0百萬元  |
| 人民幣400百萬元   | 二零一七年十一月 | 中國人民銀行利率的110%              | 是   | 本集團於瀋陽的若干物業、廠房及資產 | 無             | 人民幣186.3百萬元 |
| 人民幣2,450百萬元 | 二零二四年十二月 | 中國人民銀行利率的90%               | 是   | 本集團於上海的若干物業、廠房及資產 | 人民幣1,727.6百萬元 | 人民幣722.4百萬元 |

於二零一六年四月三十日，約人民幣1,727.6百萬元的未動用及無限制銀行融資可根據有關大寧項目的人民幣2,450百萬元貸款額度動用。

二零一五年十二月三十一日後及直至最後實際可行日期，我們並無出現提取任何銀行融資、銀行要求提早償還尚未償還貸款、銀行要求增加有抵押借款的抵押品金額的情況。我們董事亦不知悉於業績記錄期間及直至最後實際可行日期有任何違反銀行融資財務契諾或結欠任何貸款還款的情況。

截至本上市文件刊發日期，我們不擬於上市後的可見未來透過並非日常業務過程中的外部債項融資產生任何重大債項。

除上表所披露者外，於二零一六年四月三十日，即釐定債項的最後實際可行日期，我們並無任何未償還的已發行貸款資本及未償還(已獲授權發行或已設立惟尚未發行)的銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或可接受信貸、債權證、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

## 財務資料

### 資本承擔

下表概述我們於所示日期的已訂約資本開支：

|                               | 於十二月三十一日       |                  |                |
|-------------------------------|----------------|------------------|----------------|
|                               | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元   |
| 有關收購物業、廠房及設備及物業發展<br>項目的資本開支： |                |                  |                |
| 已訂約惟未於綜合財務報表撥備                | <u>105,400</u> | <u>1,456,000</u> | <u>946,500</u> |

### 經營租賃

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日末，經營租賃付款指本集團就其若干租賃土地及樓宇的應付租金分別約為1,957.1百萬港元、1,742.9百萬港元及1,512.7百萬港元，以及其他資產分別約為869,000港元、701,000港元及725,000港元。

本集團於不可撤銷之經營租賃(僅固定租金)項下到期的未來最低租賃付款承擔如下：

|                | 於十二月三十一日         |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 一年內            | 166,401          | 167,300          | 159,558          |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 689,130          | 675,385          | 643,999          |
| 超過五年           | <u>1,102,392</u> | <u>900,963</u>   | <u>709,851</u>   |
|                | <u>1,957,923</u> | <u>1,743,648</u> | <u>1,513,408</u> |

## 財務資料

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日結束時，本集團亦與租戶訂定以下的未來最低租賃付款：

|                | 於十二月三十一日       |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
| 一年內            | 84,609         | 82,248         | 66,229         |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 113,539        | 115,060        | 79,739         |
| 超過五年           | 2,034          | 1,842          | —              |
|                | <u>200,182</u> | <u>199,150</u> | <u>145,968</u> |

以上租賃的年期一般商議為介乎一至五年。此外，本集團與其特許專櫃商訂約，根據年期介乎一至兩年的特許專櫃營業額收取或然租金。

### 資本開支

我們的資本開支需求主要與擴展百貨店門店網絡以及添置物業、廠房及設備(包括裝修及翻新現有門店)有關。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，添置物業、廠房及設備分別約為1,054.7百萬港元、464.5百萬港元及883.2百萬港元。

就我們目標於二零一八年竣工的大寧項目而言，建設所產生的開支預計為約人民幣33億元(除獲得土地使用權的開支)。於二零一五年十二月三十一日，我們將通過為數約2,292.0百萬港元的現金結餘及為數約2,187.2百萬港元的未動用銀行貸款為大寧項目提供資金。有關詳情載於本上市文件「業務—我們的擴展計劃」一節。

## 財務資料

### 主要財務比率

以下所載為本集團於業績記錄期間的主要財務比率概要：

|                          | 截至十二月三十一日止年度 |       |       |
|--------------------------|--------------|-------|-------|
|                          | 二零一三年        | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 毛利率 <sup>(附註1及附註8)</sup> | 74.1%        | 74.4% | 73.5% |
| 純利率 <sup>(附註2)</sup>     | 28.7%        | 24.0% | 22.2% |
| 股本回報率 <sup>(附註3)</sup>   | 18.5%        | 15.6% | 16.0% |
| 總資產回報率 <sup>(附註4)</sup>  | 2.9%         | 2.4%  | 2.2%  |

|                               | 於十二月三十一日 |        |        |
|-------------------------------|----------|--------|--------|
|                               | 二零一三年    | 二零一四年  | 二零一五年  |
| 流動比率 <sup>(附註5)</sup>         | 0.25     | 0.28   | 0.27   |
| 資本負債比率(銀行貸款) <sup>(附註6)</sup> | 16.1%    | 20.8%  | 32.2%  |
| 資本負債比率(所有貸款) <sup>(附註7)</sup> | 266.6%   | 264.2% | 289.8% |

附註：

1. 毛利率以毛利除以各年度營業額再乘以100%計算，且毛利等於營業額減產品銷售成本及其他銷售成本。
2. 純利率以各年度本公司擁有人應佔溢利除以相應年度的營業額再乘以100%計算。
3. 股本回報率以各年度的本公司擁有人應佔溢利除以本公司擁有人於相應年度應佔權益乘以100%計算。
4. 總資產回報率以各年度的本公司擁有人應佔溢利除以本集團於相應年度資產總值乘以100%計算。
5. 流動比率以各日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
6. 資本負債比率以(銀行貸款)於相應年度銀行借款除以總權益額再乘以100%計算。
7. 資本負債比率(所有貸款)以各日期的銀行貸款總額、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司一名非控股股東款項除以各日期的總權益額再乘以100%計算。
8. 直接銷售的毛利率分析載列如下：

|                             | 截至十二月三十一日止年度 |       |       |
|-----------------------------|--------------|-------|-------|
|                             | 二零一三年        | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 直接銷售的毛利率                    | 35.5%        | 34.1% | 34.3% |
| 直接銷售的毛利率(扣除來自超市及餐廳業務活動的溢利後) | 49.1%        | 39.4% | 42.0% |

## 財務資料

有關影響毛利率、純利率、股本回報率、總資產回報率、流動比率及資本負債比率的因素的討論，請參閱上文「截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較」及「截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較」各節。有關影響資本負債比率的因素的討論，請參閱上文「債項」一段。

### 毛利率

於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，毛利率分別為74.1%、74.4%及73.5%相對穩定的水平，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，直接銷售及特許專櫃組成的銷售所得款項(除稅後)、直接銷售毛利率及特許專櫃平均佣金率相對穩定。

### 純利率

純利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約28.7%下降至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約24.0%，主要由於瀋陽久光店於截至二零一四年十二月三十一日止年度第一個全年營運期間持續營運虧損，該年度本公司擁有人應佔溢利下降約11.0%。

純利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約24.0%下降至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約22.2%，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度由瀋陽久光店結業所產生的成本，該年度本公司擁有人應佔溢利下降約5.8%。

### 股本回報率及總資產回報率

股本回報率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約18.5%下降至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約15.6%，主要由於本公司擁有人應佔溢利下降約11.0%，就上述原因，本公司擁有人應佔總權益增加約5.5%。

股本回報率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約15.6%上升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約16.0%，主要由於本公司擁有人應佔總權益減少約8.1%，就上述原因，而本公司擁有人於年內應佔溢利下降約5.8%。

總資產回報率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約2.9%下降至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約2.4%，主要由於本公司擁有人應佔溢利下降約11.0%，就上述原因，儘管資產總額上升約4.0%。



## 財務資料

總資產回報率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約2.4%變動至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約2.2%，保持相對穩定。

### 流動比率

流動比率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約0.25倍上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約0.28倍，主要由於流動資產較流動負債增長較大。於二零一四年十二月三十一日，流動資產為約2,586.7百萬港元，較二零一三年十二月三十一日的約2,308.6百萬港元上升約12.0%。於二零一四年十二月三十一日，流動負債約為9,272.2百萬港元，較二零一三年十二月三十一日的約9,084.8百萬港元上升約2.1%。流動資產的增加主要由於存貨、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金以及按公平值計入損益之金融資產增加。流動負債增加主要由於應付同系附屬公司款項、應付稅項及一年內到期之銀行借貸增加。

流動比率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約0.28倍變動至於截至二零一五年十二月三十一日止年度的約0.27倍，保持相對穩定。

### 資本負債比率

資本負債比率(銀行貸款)由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約16.1%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約20.8%，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度進一步增至32.2%，主要由於我們大寧項目銀行貸款增加。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，資本負債比率(所有貸款)分別為266.6%及264.2%，較為穩定。乃由於所有貸款增加至約6.6%，亦總權益額增加約7.6%。所有貸款的增幅主要由於我們的大寧項目銀行借貸及來自同系附屬公司的墊款增加。資本負債比率(所有借貸)進一步增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約289.8%，主要由於我們大寧項目銀行貸款增加。於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度總權益額大致維持穩定。

### 金融工具

除另有披露者外，我們並無就對沖用途訂立任何其他金融工具。

### 結算表外交易

除上文所載的承擔及或然負債外，我們並無進行任何重大結算表外交易或安排。

## 財務資料

### 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押本集團(i)賬面值分別約為2,730.3百萬港元、2,694.2百萬港元及3,615.2百萬港元位於中國之物業、廠房及設備；(ii)賬面值分別約為673.6百萬港元、3,628.0百萬港元及2,848.6百萬港元位於中國之預付租賃款項及(iii)賬面值分別約為零、零及778.7百萬港元之發展中物業，作為本集團獲授銀行融資貸款分別約為832.7百萬港元、3,787.8百萬港元及3,228.8百萬港元。

### 財務風險因素

本集團的活動令其面臨多項財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

#### 利率風險

我們的利率風險產生自長期借款。浮息借款令本集團面臨現金流量利率風險，該風險部分亦被按浮息持有的現金存款所抵銷。固定息率借款令本集團面臨公平值利率風險。

#### 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、貿易應收款項及其他應收款項以及應收一間合營企業款項。各類該等金融資產的賬面值或未貼現面值(如適用)即本集團就該類金融資產所面臨的最高信貸風險。

向顧客作出的銷售以現金、信用卡或預付卡結清。我們董事認為，本集團就貿易及其他應收款項並無重大信貸集中風險。

本集團就應收一間合營企業款項有信貸集中風險。然而，我們董事認為應收一間合營企業款項並無收賬問題，此乃由於本集團相信合營企業具備還款能力，而本集團已就未來還款計劃與合營企業達成協議。

#### 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理即透過足夠的未動用承諾信貸融資額度維持充足的現金及現金等價物以及獲得資金的能力。由於相關業務的性質多變，我們的庫務部門致力保持可供動用的承諾信貸額度，藉以維持資金的靈活性。

## 財務資料

### 股息

我們股東將可收取我們宣派的股息。我們並無固定股息政策，而任何股息的派付及金額將由我們董事酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及我們董事視為相關的其他因素。此外，我們控股股東將可影響我們股東於股東大會上批准任何股息的派付。

股息的任何宣派及派付以及金額將須符合組織章程細則及開曼群島公司法。我們股東可於股東大會批准及宣派以任何貨幣派付的任何股息，惟股息不得超逾我們董事會建議的金額。根據相關法例所允許，股息可自本公司的可供分派溢利派付。

我們自中國附屬公司收取的股息或須繳納中國稅項。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的淨溢利派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面均存有差異。中國法律亦規定外商投資企業須保留部分淨溢利作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息分派。

我們股份的現金股息（如有）將以港元派付。其他分派（如有）將會以我們董事認為屬合法、公平及實際可行的任何方式派付予我們股東。

### 可供分派儲備

本公司於二零一六年一月四日註冊成立，自註冊成立起，概無經營任何業務及於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日並無可供分派儲備。

根據公司法，本公司可動用股份溢價賬向股東作出分派或派付股息，惟緊隨建議作出分派或派付股息當日後，本公司須能夠於日常業務過程中支付到期債務。

## 財務資料

### 無重大不利變動

我們董事確認，直至本上市文件日期，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一五年十二月三十一日起並無重大不利變動，而自二零一五年十二月三十一日起亦無可對本上市文件附錄一所載會計師報告內的合併財務資料所示的資料構成重大影響的事件。根據我們截至二零一六年四月三十日止四個月的管理賬目，本集團的財務表現較二零一五年同期保持穩定。

### 上市規則項下的披露規定

我們董事確認，於最後實際可行日期，並無任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條項下的披露規定。

### 上市開支

上市開支包括與本集團上市有關的專業費用。就籌備上市的總上市開支預計約為24.6百萬港元，其中於業績記錄期間產生的2.8百萬港元已於我們截至二零一五年十二月三十一日止年度之合併損益表中確認為其他開支，而餘下約21.8百萬港元將於二零一六年損益中確認為開支。上市開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約零增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約2.8百萬港元，乃由於籌備上市而產生的開支(主要為付予專業人士的費用)。

## 財務資料

### 物業權益及物業估值

我們委聘的獨立估值師戴德梁行有限公司對我們若干物業於二零一六年四月三十日的價值評估為人民幣5,180百萬元。

下表載列我們於二零一五年十二月三十一日的合併財務狀況表內評估中相關物業權益的賬面總值以及本上市文件附錄三所載有關物業權益於二零一六年四月三十日的估值之對賬：

|  | 總計<br>千港元               |
|--|-------------------------|
| 本集團以下資產於二零一五年十二月三十一日的賬面淨值                                      |                         |
| — 物業、廠房及設備   | 3,934,012               |
| — 發展中物業  | 778,716                 |
| — 預付租賃款項   | <u>2,935,916</u>        |
|  | 7,648,644               |
| 減：並無計入本上市文件附錄三物業估值報告的<br>物業、廠房及設備                              | <u>(1,679,246)</u>      |
| 本上市文件附錄三物業估值報告所載於二零一五年<br>十二月三十一日的物業賬面淨值                       | 5,969,398               |
| 加：本上市文件附錄三估值報告所載於二零一六年一月一日<br>至二零一六年四月三十日期間有關物業的添置             |                         |
| — 物業、廠房及設備   | 75,365                  |
| — 發展中物業  | 39,532                  |
| 減：二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日期間<br>持作自用的土地及樓宇折舊                       | (18,652)                |
| 加：本上市文件附錄三估值報告所載物業有關的匯兌收益                                      | 75,882                  |
| 估值盈餘   | <u>48,575</u>           |
| 本上市文件附錄三物業估值報告所載本集團於二零一六年<br>四月三十日的物業估值(相等於約人民幣5,180,000,000元) | <u><u>6,190,100</u></u> |

財務資料

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

[編纂]

財務資料

[編纂]

## 未來計劃

我們的目標是繼續於中國增強我們作為久光品牌旗下的百貨商店運營者的市場領導地位，提高市場競爭力。我們繼續在我們各百貨門店提供一站式購物體驗，積累運營經驗，在中國現有百貨店的成功基礎上於中國其他地方擴大運營。我們計劃繼續保持服裝、時尚、化妝品及飾品產品國際國內品牌組合，繼續著力發展特許專櫃銷售，加強我們與我們的特許專櫃商的關係。

我們亦計劃通過大寧項目在上海開發第二家久光門店加強我們於中國百貨店市場的地位。大寧項目將為包括零售處所、辦公室大樓及我們於上海的第二間久光百貨店的商業綜合樓該商業綜合樓具備辦公室大樓及其他零售場所(非百貨店一部分)特點。本集團將保留對該零售綜合樓的擁有權(連同地下面積)作為我們於上海經營第二間久光百貨店，管理層計劃在獲發中國相關主管部門的銷售許可後，按部分或整體出售該兩棟辦公樓。我們預計第二間於上海之百貨店給將於大寧項目竣工後六個月內開業，目前以二零一八年十二月竣工為目標。詳情請參閱本上市文件「業務」一節中「我們的擴展計劃」一段。

於最後實際可行日期，瀋陽久光店已停止營運，其物業已空置。我們董事仍在考慮關於利福廣場的未來用途。關於瀋陽久光店詳情，請參閱本上市文件「業務」一節中「瀋陽久光」一段。

關於我們未來規劃的進一步詳細描述，請參閱本上市文件「業務」一節中「我們的策略」、「我們的擴展計劃」及「瀋陽久光」各段。



以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本上市文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」的要求編製，並以董事及保薦人為收件人。

# Deloitte. 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就利福中國集團有限公司(前稱「利福中國有限公司」)(「利福中國」或「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供載入 貴公司有關 貴公司全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市(「建議上市」)而刊發日期為二零一六年六月三十日的上市文件「上市文件」。

貴公司於二零一六年一月四日根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。根據集團重組(「重組」，詳情載於上市文件「重組」一節)，貴公司已自二零一六年六月二十三日起成為現組成 貴集團的成員公司的控股公司。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有權益：

| 公司名稱     | 註冊/<br>成立地點 | 註冊/<br>成立日期    | 於本報告日期<br>已發行及<br>繳足股本/<br>註冊資本 | 貴公司擁有人應佔股權 |       |       | 主要業務 |            |
|----------|-------------|----------------|---------------------------------|------------|-------|-------|------|------------|
|          |             |                |                                 | 於十二月三十一日   |       |       |      | 於本報告<br>日期 |
|          |             |                |                                 | 二零一三年      | 二零一四年 | 二零一五年 |      |            |
|          |             |                |                                 | %          | %     | %     | %    |            |
| 益良集團有限公司 | 香港          | 二零零七年<br>八月十七日 | 62,050,000港元                    | 60         | 60    | 60    | 60   | 投資控股       |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱  | 註冊/<br>成立地點              | 註冊/<br>成立日期      | 於本報告日期<br>已發行及<br>繳足股本/<br>註冊資本 | 貴公司擁有人應佔股權 |            |            | 主要業務     |
|---|--------------------------|------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|----------|
|   |                          |                  |                                 | 於十二月三十一日   |            |            |          |
|   |                          |                  |                                 | 二零一三年<br>% | 二零一四年<br>% | 二零一五年<br>% |          |
| 美威有限公司  | 英屬處女<br>群島(「英屬<br>處女群島」) | 二零零七年<br>一月八日    | 美元(「美元」)<br>1美元                 | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 祥華有限公司  | 香港                       | 二零零六年<br>十月二十六日  | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| Excellent Global<br>Limited (「Excellent<br>Global」) | 英屬處女群島                   | 二零零二年<br>二月二十八日  | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 遠富控股有限公司  | 英屬處女群島                   | 二零零七年<br>一月八日    | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 卓遠有限公司  | 香港                       | 二零零六年<br>六月二日    | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| Gainbest Assets<br>Limited                          | 英屬處女群島                   | 二零零二年<br>五月十五日   | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 世高有限公司  | 香港                       | 二零零六年<br>一月十二日   | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 餐廳營運 |
| 譽洋有限公司  | 香港                       | 二零零七年<br>六月十五日   | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| Great Prosperity<br>Holding Inc.                    | 英屬處女群島                   | 二零零二年<br>五月十五日   | 10美元                            | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| Herosmart Investments<br>Limited                    | 英屬處女群島                   | 二零零六年<br>九月一日    | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 利福中國控股有限<br>公司(「利福中國<br>控股」)                        | 香港                       | 二零零七年<br>十二月五日   | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| Majestic Eagle Limited                              | 英屬處女群島                   | 二零一五年<br>十一月二十三日 | 1美元                             | —          | —          | 100        | 100 暫無業務 |
| 萃海有限公司  | 英屬處女群島                   | 二零零七年<br>五月三日    | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 麗滙有限公司  | 香港                       | 二零零六年<br>十一月二十五日 | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| Pilot Sky Group<br>Limited                          | 英屬處女群島                   | 二零零三年<br>八月十八日   | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 暫無業務 |
| Smart Fortune Assets<br>Limited                     | 英屬處女群島                   | 二零零二年<br>四月二十二日  | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 駿超有限公司  | 香港                       | 二零零七年<br>六月一日    | 1港元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |
| 榮曉有限公司  | 英屬處女群島                   | 二零零七年<br>七月十日    | 1美元                             | 100        | 100        | 100        | 100 投資控股 |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                              | 註冊/<br>成立地點       | 註冊/<br>成立日期     | 於本報告日期<br>已發行及<br>繳足股本/<br>註冊資本 | 貴公司擁有人應佔股權 |            |              | 主要業務              |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------|------------|------------|--------------|-------------------|
|                                   |                   |                 |                                 | 於十二月三十一日   |            |              |                   |
|                                   |                   |                 |                                 | 二零一三年<br>% | 二零一四年<br>% | 二零一五年<br>%   |                   |
| 捷金有限公司(「捷金」)                      | 香港                | 二零零七年<br>四月二十日  | 10,000 港元                       | 60         | 60         | 60           | 60 投資控股           |
| 百智有限公司                            | 香港                | 二零一五年<br>九月十八日  | 1 港元                            | —          | —          | 100          | 100 暫無業務          |
| 上海久光百貨<br>有限公司*<br>(「上海久光」)       | 中華人民共和國<br>(「中國」) | 二零零四年<br>七月二十六日 | 12,000,000<br>美元                | 65         | 65         | 65           | 65 零售業務           |
| 上海利海超商業<br>有限公司*<br>(「利海超」)       | 中國                | 二零一二年<br>三月三十一日 | 人民幣<br>(「人民幣」)<br>15,000,000 元  | 100        | 100        | 100          | 100 零售業務          |
| 久光百貨(大連)<br>有限公司*<br>(「久光(大連)」)   | 中國                | 二零零九年<br>四月九日   | 12,000,000<br>美元                | 100        | 100        | 100          | 100 暫無業務          |
| 久光百貨(蘇州)<br>有限公司*<br>(「久光(蘇州)」)   | 中國                | 二零零八年<br>一月十七日  | 不適用<br>(附註b)                    | 100        | 100        | 不適用<br>(附註b) | 不適用<br>(附註b) 暫無業務 |
| 會福商務諮詢(上海)<br>有限公司*<br>(「會福商務諮詢」) | 中國                | 二零零八年<br>五月四日   | 140,000 美元                      | 100        | 100        | 100          | 100 商務諮詢          |
| 利怡達商業置業<br>(上海)有限公司*<br>(「利怡達」)   | 中國                | 二零一二年<br>四月二十三日 | 人民幣<br>2,500,000,000 元          | 100        | 100        | 100          | 100 項目管理          |
| 利福(中國)投資<br>有限公司*<br>(「利福(中國)投資」) | 中國                | 二零零八年<br>九月十一日  | 50,000,000<br>美元                | 100        | 100        | 100          | 100 投資控股          |
| 利福商廈(大連)<br>有限公司*<br>(「利福商廈(大連)」) | 中國                | 一九九三年<br>十月九日   | 45,000,000<br>美元                | 100        | 100        | 100          | 100 零售業務          |

附錄一

會計師報告

| 公司名稱                                | 註冊/<br>成立地點 | 註冊/<br>成立日期      | 於本報告日期<br>已發行及<br>繳足股本/<br>註冊資本 | 貴公司擁有人應佔股權  |             |             | 主要業務             |
|-------------------------------------|-------------|------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
|                                     |             |                  |                                 | 於十二月三十一日    |             |             |                  |
|                                     |             |                  |                                 | 二零一三年<br>%  | 二零一四年<br>%  | 二零一五年<br>%  |                  |
| 利福廣場(蘇州)<br>有限公司#<br>(「利福廣場(蘇州)」)   | 中國          | 二零零七年<br>三月一日    | 人民幣<br>683,955,600元             | 100         | 100         | 100         | 100 零售業務         |
| 利福達(上海)投資<br>管理有限公司#<br>(「利福達」)     | 中國          | 二零一零年<br>六月三十日   | 人民幣<br>25,000,000元              | 100         | 100         | 100         | 100 暫無業務         |
| 利鑾(上海)貿易<br>有限公司#<br>(「利鑾」)         | 中國          | 二零一零年<br>七月十五日   | 300,000<br>美元                   | 100         | 100         | 100         | 100 暫無業務         |
| 北京匯通潤信貿易<br>有限公司#<br>(「匯通」)         | 中國          | 二零零八年<br>二月一日    | 人民幣<br>100,000,000元             | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60 投資控股<br>(附註c) |
| 和三味(上海)餐飲<br>管理有限公司#<br>(「和三味(上海)」) | 中國          | 二零零八年<br>九月二十六日  | 140,000<br>美元                   | 100         | 100         | 100         | 100 餐廳營運         |
| 瀋陽卓遠置業<br>有限公司#<br>(「瀋陽卓遠」)         | 中國          | 二零零六年<br>十二月一日   | 人民幣<br>710,090,392元             | 100         | 100         | 100         | 100 零售業務         |
| 河北旭源投資<br>有限公司#<br>(「旭源」)           | 中國          | 二零零七年<br>十一月二十三日 | 人民幣<br>200,000,000元             | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60 投資控股<br>(附註c) |
| 河北益商貿易<br>有限公司#<br>(「益商」)           | 中國          | 二零零八年<br>三月十一日   | 人民幣<br>39,000,000元              | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60 貿易<br>(附註c)   |
| 石家莊旭恒貿易<br>有限公司#<br>(「旭恒」)          | 中國          | 二零零八年<br>二月二十一日  | 人民幣<br>39,000,000元              | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60<br>(附註c) | 60 貿易<br>(附註c)   |

| 公司名稱                        | 註冊/<br>成立地點 | 註冊/<br>成立日期     | 於本報告日期<br>已發行及<br>繳足股本/<br>註冊資本 | 貴公司擁有人應佔股權 |            |            | 主要業務 |                 |
|-----------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------|-----------------|
|                             |             |                 |                                 | 於十二月三十一日   |            |            |      | 於本報告<br>日期<br>% |
|                             |             |                 |                                 | 二零一三年<br>% | 二零一四年<br>% | 二零一五年<br>% |      |                 |
| 福運上海貿易<br>有限公司#<br>(「福運」)   | 中國          | 二零零八年十月<br>二十九日 | 140,000<br>美元                   | 100        | 100        | 100        | 100  | 暫無業務            |
| 蘇州久光百貨<br>有限公司#<br>(「蘇州久光」) | 中國          | 二零一五年<br>八月五日   | 人民幣<br>10,000元                  | —          | —          | 100        | 100  | 暫無業務            |

# 該等公司為於中國成立的外商獨資企業。

附註：

- (a) 除Excellent Global及Majestic Eagle Limited外，所有上述附屬公司由 貴公司間接持有。
- (b) 久光(蘇州)已於二零一五年二月四日解散。
- (c) 該等公司由捷金全資擁有，而捷金為 貴集團擁有60%股權的附屬公司。

貴公司及其附屬公司已採納十二月三十一日為其財務年度結算日。

就 貴公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司而言，由於無法定規定發出經審核財務報表，故自各公司註冊成立日期以來，概無編製法定經審核財務報表。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。於本報告日期，於香港註冊成立的附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表尚未發出。

於中國成立之公司於有關期間或自其各自成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

| 附屬公司名稱          | 截至以下日期止財政年度               | 核數師名稱                 |
|-----------------|---------------------------|-----------------------|
| 福運              | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所<br>有限公司   |
| 和三味(上海)         | 截至二零一三年十二月三十一日<br>止年度     | 蘇州東信會計師事務所<br>有限公司    |
|                 | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止兩個年度各年 | 上海滬中會計師事務所<br>有限公司    |
| 匯通(附註a)         | 截至二零一三年十二月三十一日<br>止年度     | 北京慧智宏景會計師<br>事務所有限公司  |
| 利福達             | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所<br>有限公司   |
| 利海超             | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所<br>有限公司   |
| 利鑾              | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務<br>所有限公司   |
| 利怡達             | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所<br>有限公司   |
| 利福(中國)投資        | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所<br>有限公司   |
| 會福商務諮詢          | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海新高信會計師事務所<br>有限公司   |
| 利福商廈(大連)        | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 遼寧宏安會計師事務所<br>有限公司    |
| 利福廣場(蘇州)        | 截至二零一四年十二月三十一日<br>止兩個年度各年 | 蘇州東信會計師事務所<br>有限公司    |
|                 | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止年度     | 蘇州金鼎會計師事務所<br>有限公司    |
| 久光(大連)          | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 遼寧宏安會計師事務所<br>有限公司    |
| 久光(蘇州)<br>(附註b) | 截至二零一四年十二月三十一日<br>止兩個年度各年 | 蘇州東信會計師事務所<br>有限公司    |
| 上海久光            | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 上海滬中會計師事務所<br>有限公司    |
| 瀋陽卓遠            | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止三個年度各年 | 遼寧華清會計師事務所<br>有限公司    |
| 蘇州久光<br>(附註c)   | 截至二零一五年十二月三十一日<br>止期間     | 蘇州金鼎會計師事務所<br>有限公司    |
| 旭恒(附註a)         | 截至二零一三年十二月三十一日<br>止年度     | 河北中君匯信源會計師<br>事務所有限公司 |
| 旭源(附註a)         | 截至二零一三年十二月三十一日<br>止年度     | 河北中君匯信源會計師<br>事務所有限公司 |
| 益商(附註a)         | 截至二零一三年十二月三十一日<br>止年度     | 河北中君匯信源會計師<br>事務所有限公司 |

附註：

(a) 由於對該等附屬公司並無刊發經審核財務報表之法定要求，故該等附屬公司未就截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度刊發經審核財務報表。

- (b) 久光(蘇州)已於二零一五年二月四日解散，因此並未刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。
- (c) 蘇州久光於二零一五年八月五日新成立。

就本報告而言，Excellent Global及利福中國控股的董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製其各自於有關期間的綜合財務報表(「控股公司財務報表」)。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則就有關期間的控股公司財務報表及世高有限公司的財務報表進行審核，並已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」核查控股公司財務報表、世高有限公司財務報表及Majestic Eagle Limited的管理賬目(統稱「相關財務報表」)。

本報告所載於有關期間的財務資料乃根據下文附註2所載的呈列基準按照相關財務報表，經作出 貴公司董事(「董事」)認為就吾等編製報告以供載入上市文件而言適當的有關調整後編製。

批准其刊發的相關公司董事對相關財務報表負責。董事對上市文件(本報告乃其組成部分)的內容負責。吾等的責任乃根據相關財務報表編製載列於本報告的財務資料，以便就財務資料提出獨立意見，並向 閣下報告吾等的意見。

吾等認為，按下文附註2所載的呈列基準，就本報告而言，財務資料能真實及公平地反映 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的財務表現及現金流量。

A. 合併損益及其他全面收益表

|                 | 附註 | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-----------------|----|------------------|------------------|------------------|
| 營業額             | 8  | 1,272,872        | 1,355,835        | 1,381,348        |
| 銷售成本            | 8  | <u>(329,456)</u> | <u>(347,003)</u> | <u>(366,771)</u> |
| 毛利              |    | 943,416          | 1,008,832        | 1,014,577        |
| 其他收入、收益及虧損      | 9  | 178,934          | 166,985          | 118,249          |
| 銷售及分銷開支         |    | (676,633)        | (783,010)        | (731,296)        |
| 行政開支            |    | (143,876)        | (137,820)        | (153,237)        |
| 投資收入            | 10 | 71,355           | 67,465           | 73,191           |
| 應佔一間合營企業溢利      | 20 | 31,870           | 26,463           | 38,040           |
| 應佔聯營公司溢利        | 19 | 338,824          | 371,148          | 370,237          |
| 其他開支            |    | —                | —                | (2,845)          |
| 財務成本            | 11 | <u>(27,418)</u>  | <u>(43,585)</u>  | <u>(26,908)</u>  |
| 除稅前溢利           |    | 716,472          | 676,478          | 700,008          |
| 稅項              | 12 | <u>(125,575)</u> | <u>(110,195)</u> | <u>(142,288)</u> |
| 年內溢利            | 13 | <u>590,897</u>   | <u>566,283</u>   | <u>557,720</u>   |
| 其他全面收益(開支)      |    |                  |                  |                  |
| 其後將會重新分類至損益的項目： |    |                  |                  |                  |
| 交易所得匯兌差異        |    | 19,800           | (20,132)         | (48,271)         |
| 應佔聯營公司的匯兌差異     |    | 42,526           | (46,906)         | (107,114)        |
| 應佔一間合營企業的匯兌差異   |    | <u>6,850</u>     | <u>(7,087)</u>   | <u>(14,136)</u>  |
|                 |    | <u>69,176</u>    | <u>(74,125)</u>  | <u>(169,521)</u> |



附錄一

會計師報告

|                   | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| 其後將不會重新分類至損益的項目：  |                |                  |                  |
| 換算功能貨幣為呈列貨幣的      |                |                  |                  |
| 所得匯兌差異            | <u>149,545</u> | <u>(159,068)</u> | <u>(331,243)</u> |
| 年內其他全面收益(開支)      | <u>218,721</u> | <u>(233,193)</u> | <u>(500,764)</u> |
| 年內全面收益總額          | <u>809,618</u> | <u>333,090</u>   | <u>56,956</u>    |
| 以下人士應佔年內溢利：       |                |                  |                  |
| 貴公司擁有人            | 365,099        | 324,799          | 305,977          |
| 非控股權益             | <u>225,798</u> | <u>241,484</u>   | <u>251,743</u>   |
|                   | <u>590,897</u> | <u>566,283</u>   | <u>557,720</u>   |
| 以下人士應佔全面收益(開支)總額： |                |                  |                  |
| 貴公司擁有人            | 562,838        | 121,070          | (145,384)        |
| 非控股權益             | <u>246,780</u> | <u>212,020</u>   | <u>202,340</u>   |
|                   | <u>809,618</u> | <u>333,090</u>   | <u>56,956</u>    |

**B. 合併財務狀況表**

|               | 附註 | 二零一三年<br>千港元       | 二零一四年<br>千港元       | 二零一五年<br>千港元       |
|---------------|----|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>非流動資產</b>  |    |                    |                    |                    |
| 物業、廠房及設備      | 17 | 3,458,383          | 3,649,493          | 3,934,012          |
| 預付租賃款項        | 18 | 3,833,124          | 3,625,067          | 2,855,712          |
| 於聯營公司的權益      | 19 | 2,676,677          | 2,944,916          | 3,199,978          |
| 於一間合營企業的權益    | 20 | 486,231            | 469,615            | 456,280            |
| 發展中物業         | 21 | —                  | —                  | 778,716            |
| 遞延稅項資產        | 30 | 1,613              | 1,801              | 360                |
|               |    | <u>10,456,028</u>  | <u>10,690,892</u>  | <u>11,225,058</u>  |
| <b>流動資產</b>   |    |                    |                    |                    |
| 存貨            | 22 | 38,044             | 41,798             | 38,090             |
| 預付租賃款項        | 18 | 97,863             | 97,941             | 80,204             |
| 貿易及其他應收款項     | 23 | 189,073            | 225,196            | 159,211            |
| 應收一間合營企業款項    | 24 | 230,570            | 98,858             | 35,400             |
| 應收同系附屬公司款項    | 25 | 24                 | 17                 | 62                 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 26 | —                  | 44,856             | —                  |
| 銀行結餘及現金       | 27 | 1,752,991          | 2,077,991          | 2,291,965          |
|               |    | <u>2,308,565</u>   | <u>2,586,657</u>   | <u>2,604,932</u>   |
| <b>流動負債</b>   |    |                    |                    |                    |
| 貿易及其他應付款項     | 28 | 1,335,633          | 1,208,971          | 1,117,692          |
| 應付一間合營企業款項    | 24 | 156,391            | —                  | 40,101             |
| 應付同系附屬公司款項    | 25 | 7,475,077          | 7,867,915          | 8,198,280          |
| 應付稅項          |    | 40,878             | 59,401             | 44,361             |
| 銀行借貸          | 29 | 76,860             | 135,929            | 152,980            |
|               |    | <u>9,084,839</u>   | <u>9,272,216</u>   | <u>9,553,414</u>   |
| 流動負債淨額        |    | <u>(6,776,274)</u> | <u>(6,685,559)</u> | <u>(6,948,482)</u> |
| 總資產減流動負債      |    | <u>3,679,754</u>   | <u>4,005,333</u>   | <u>4,276,576</u>   |

附錄一

會計師報告

|                     | 附註 | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|---------------------|----|------------------|------------------|------------------|
| 非流動負債               |    |                  |                  |                  |
| 銀行借貸                | 29 | 416,513          | 548,584          | 888,594          |
| 遞延稅項負債              | 30 | 25,082           | 30,256           | 23,922           |
| 應付附屬公司一名非控股<br>股東款項 | 31 | <u>180,893</u>   | <u>137,665</u>   | <u>130,550</u>   |
|                     |    | <u>622,488</u>   | <u>716,505</u>   | <u>1,043,066</u> |
|                     |    | <u>3,057,266</u> | <u>3,288,828</u> | <u>3,233,510</u> |
| 資本及儲備               |    |                  |                  |                  |
| 股本                  | 32 | —                | —                | —                |
| 儲備                  |    | <u>1,974,137</u> | <u>2,082,707</u> | <u>1,913,799</u> |
| 貴公司擁有人應佔權益          |    | 1,974,137        | 2,082,707        | 1,913,799        |
| 非控股權益               |    | <u>1,083,129</u> | <u>1,206,121</u> | <u>1,319,711</u> |
|                     |    | <u>3,057,266</u> | <u>3,288,828</u> | <u>3,233,510</u> |

C. 合併權益變動表

|                   | 貴公司擁有人應佔  |                     |             |             | 總計<br>千港元 | 非控股權益<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------|-----------|---------------------|-------------|-------------|-----------|--------------|-----------|
|                   | 股本<br>千港元 | 儲備<br>千港元<br>(附註33) | 換算儲備<br>千港元 | 保留盈利<br>千港元 |           |              |           |
| 於二零一三年一月一日        | —         | 77,642              | 448,551     | 896,306     | 1,422,499 | 932,591      | 2,355,090 |
| 年內溢利              | —         | —                   | —           | 365,099     | 365,099   | 225,798      | 590,897   |
| 年內其他全面收益          | —         | —                   | 197,739     | —           | 197,739   | 20,982       | 218,721   |
| 年內全面收益總額          | —         | —                   | 197,739     | 365,099     | 562,838   | 246,780      | 809,618   |
| 向非控股股東派付股息        | —         | —                   | —           | —           | —         | (96,242)     | (96,242)  |
| 已付股息(附註15)        | —         | —                   | —           | (11,200)    | (11,200)  | —            | (11,200)  |
| 儲備轉撥(附註)          | —         | (20,552)            | —           | 20,552      | —         | —            | —         |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日 | —         | 57,090              | 646,290     | 1,270,757   | 1,974,137 | 1,083,129    | 3,057,266 |
| 年內溢利              | —         | —                   | —           | 324,799     | 324,799   | 241,484      | 566,283   |
| 年內其他全面開支          | —         | —                   | (203,729)   | —           | (203,729) | (29,464)     | (233,193) |
| 年內全面收益總額          | —         | —                   | (203,729)   | 324,799     | 121,070   | 212,020      | 333,090   |
| 向非控股股東派付股息        | —         | —                   | —           | —           | —         | (89,028)     | (89,028)  |
| 已付股息(附註15)        | —         | —                   | —           | (12,500)    | (12,500)  | —            | (12,500)  |
| 儲備轉撥              | —         | 19,031              | —           | (19,031)    | —         | —            | —         |
| 於二零一四年<br>十二月三十一日 | —         | 76,121              | 442,561     | 1,564,025   | 2,082,707 | 1,206,121    | 3,288,828 |
| 年內溢利              | —         | —                   | —           | 305,977     | 305,977   | 251,743      | 557,720   |
| 年內其他全面開支          | —         | —                   | (451,361)   | —           | (451,361) | (49,403)     | (500,764) |
| 年內全面收益總額          | —         | —                   | (451,361)   | 305,977     | (145,384) | 202,340      | 56,956    |
| 向非控股股東派付股息        | —         | —                   | —           | —           | —         | (88,750)     | (88,750)  |
| 已付股息(附註15)        | —         | —                   | —           | (23,524)    | (23,524)  | —            | (23,524)  |
| 儲備轉撥              | —         | 4,347               | —           | (4,347)     | —         | —            | —         |
| 於二零一五年<br>十二月三十一日 | —         | 80,468              | (8,800)     | 1,842,131   | 1,913,799 | 1,319,711    | 3,233,510 |

附註：指由於法定盈餘儲備基金結餘達到已註冊資本50%，貴公司中國附屬公司自法定盈餘儲備轉撥至保留盈利人民幣16,271,000元(約20,552,000港元)。

D. 合併現金流量表

|                   | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>經營活動</b>       |                |                |                |
| 除稅前溢利             | 716,472        | 676,478        | 700,008        |
| 經調整：              |                |                |                |
| 銀行存款的利息收入         | (66,205)       | (61,846)       | (69,671)       |
| 其他利息收入            | (5,150)        | (5,619)        | (3,520)        |
| 財務成本              | 27,418         | 43,585         | 26,908         |
| 物業、廠房及設備折舊        | 147,156        | 188,765        | 145,951        |
| 預付租賃款項撥回          | 11,520         | 21,612         | 21,130         |
| 出售／撇銷物業、廠房及設備虧損   | 92             | 1,070          | 9,905          |
| 應佔一間合營企業溢利        | (31,870)       | (26,463)       | (38,040)       |
| 應佔聯營公司溢利          | (338,824)      | (371,148)      | (370,237)      |
| 陳舊存貨撇減            | 250            | 427            | 209            |
| 貿易及其他應收款項減值(減值撥回) | 989            | (1,042)        | —              |
| 營運資金變動前經營現金流量     | 461,848        | 465,819        | 422,643        |
| 存貨(增加)減少          | (6,922)        | (5,207)        | 1,315          |
| 貿易及其他應收款項減少       | 6,341          | 2,621          | 23,295         |
| 貿易及其他應付款項增加(減少)   | 91,194         | 42,975         | (25,025)       |
| 應收一間合營企業款項減少(增加)  | 16,978         | (35,769)       | 11,638         |
| 應付一間合營企業款項增加      | —              | —              | 40,101         |
| 應付同系附屬公司款項增加      | 22,223         | 14,765         | 19,648         |
| 應收同系附屬公司款項(增加)減少  | (24)           | 7              | (45)           |
| 經營所得現金            | 591,638        | 485,211        | 493,570        |
| 已收利息              | 67,779         | 63,904         | 70,180         |
| 已付香港利得稅           | (2,616)        | (2,573)        | (2,004)        |
| 已付中國企業所得稅         | (120,939)      | (65,941)       | (154,879)      |
| <b>經營活動所得現金淨額</b> | <b>535,862</b> | <b>480,601</b> | <b>406,867</b> |

附錄一

會計師報告

|                         | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>投資活動</b>             |                  |                  |                  |
| 已收一間合營企業的利息             | 3,576            | 3,561            | 3,011            |
| 來自一間合營企業的還款             | —                | 12,460           | 47,200           |
| 已收一間聯營公司的股息             | 24,839           | 22,818           | 54,315           |
| 已收一間合營企業的股息             | —                | —                | 37,239           |
| 收購預付租賃款項                | (8,695)          | —                | —                |
| 收購按公平值計入損益之金融資產         | —                | (44,856)         | —                |
| 出售按公平值計入損益之<br>金融資產所得款項 | —                | —                | 44,856           |
| 收購一間聯營公司的額外權益           | —                | —                | (13,360)         |
| 購買物業、廠房及設備              | (520,468)        | (357,541)        | (641,352)        |
| 出售物業、廠房及設備所得款項          | 531              | —                | —                |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>       | <b>(500,217)</b> | <b>(363,558)</b> | <b>(468,091)</b> |
| <b>融資活動</b>             |                  |                  |                  |
| 來自一間合營企業的墊款             | 61,488           | 32,682           | —                |
| 來自同系附屬公司的墊款             | 150,787          | 378,073          | 310,717          |
| 已籌集新銀行借貸                | 171,349          | 298,070          | 566,109          |
| 償還銀行借貸                  | (63,250)         | (93,450)         | (172,790)        |
| 向非控股股東還款                | —                | (38,377)         | —                |
| 已付股息                    | (11,200)         | (12,500)         | (23,524)         |
| 已付利息                    | (198,827)        | (205,399)        | (224,030)        |
| 向非控股股東派付股息              | (96,242)         | (89,028)         | (88,750)         |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>       | <b>14,105</b>    | <b>270,071</b>   | <b>367,732</b>   |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>     | <b>49,750</b>    | <b>387,114</b>   | <b>306,508</b>   |
| 外幣匯率差異的影響               | 31,452           | (62,114)         | (92,534)         |
| <b>年初現金及現金等價物</b>       | <b>1,671,789</b> | <b>1,752,991</b> | <b>2,077,991</b> |
| <b>年末現金及現金等價物</b>       | <b>1,752,991</b> | <b>2,077,991</b> | <b>2,291,965</b> |
| <b>現金及現金等價物分析</b>       |                  |                  |                  |
| 銀行結餘及現金                 | 1,752,991        | 2,077,991        | 2,291,965        |

## E. 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司於二零一六年一月四日根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

貴公司的最終及直接控股公司為 Asia Prime Assets Limited，一間在英屬處女群島註冊成立的公司。貴公司最終控股方為劉鑾鴻先生。

貴公司的辦事處地址及主要營業地點載於上市文件「公司資料」一節。貴公司為投資控股公司，而附屬公司的主要業務為於中國經營「生活時尚」百貨店及相關零售業務以及餐廳業務（「分拆業務」）。

貴公司的功能貨幣為人民幣，而財務報表以港元呈列，由於貴公司擬於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市其股份，貴集團管理層認為此舉對財務資料用戶更有利。

本上市文件所含財務信息並不構成截至二零一五年十二月三十一日止任何財政年度利福中國集團有限公司和世高有限公司的法定年度財務報表，有關須根據香港公司條例第436條披露的該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於利福中國集團有限公司和世高有限公司為私人公司，利福中國集團有限公司和世高有限公司無需向公司註冊處提交其財務報表，且亦無如此做。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，利福中國集團有限公司和世高有限公司的核數師已就該等財務報表作出報告核數師報告並無保留意見；並無載有透過強調方式提請核數師注意的任何事項之提述；且並無包含香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條項下的聲明。

### 2. 重組及財務資料呈列基準

貴公司為利福國際集團有限公司（「利福國際」，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司）的全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市。為籌備貴公司股份於聯交所上市及根據上市文件「重組」一節所載重組，貴公司已自二零一六年六月二十三日起成為現組成貴集團的成員公司的控股公司，該等成員公司進行分拆業務。現組成貴集團的成員公司為利福項下實體，於重組前後由相同利福股東共同擁有及控制，及因此，就編製財務資料而言，重組被視為共同控制下的重組。

財務資料包括貴集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及於相關報告日期的合併財務狀況表，乃應用根據會計指引第5號「共同控制綜合之綜合會計法」的綜合會計原則編製，猶如目前集團架構於有關期間，或自該等公司各自註冊成立或設立日期以來，或直至相關解散日期（以較短者為準）一直存在。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

為編製及呈報有關期間的財務資料，貴集團一致採用於二零一五年一月一日開始的貴集團會計期間至整個有關期間生效的所有由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，並已於整個有關期間提早應用於二零零九年十一月頒佈及於二零一零年十月修訂有關金融資產分類及計量以及披露規定的香港財務報告準則第9號。

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

貴集團並無提早應用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

|   |   |
|---|---|
| 香港財務報告準則第9號                               | 金融工具 <sup>3</sup>                       |
| 香港財務報告準則第15號                              | 來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>                  |
| 香港財務報告準則第16號                              | 租賃 <sup>5</sup>                         |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本)                         | 收購合營業務權益之會計處理 <sup>1</sup>              |
| 香港財務報告準則第15號(修訂本)                         | 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益之澄清 <sup>2</sup>   |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                            | 披露計劃 <sup>1</sup>                       |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)                | 折舊及攤銷可接受之方法澄清 <sup>1</sup>              |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)                | 農業：生產性植物 <sup>1</sup>                   |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)              | 投資企業與其聯營或合營企業之間的資產轉讓或投入 <sup>4</sup>    |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>1</sup>           |
| 香港財務報告準則(修訂本)                             | 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> 對二零一六年一月一日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

<sup>2</sup> 對二零一八年一月一日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

<sup>3</sup> 貴集團已提早應用於二零零九年十一月頒佈及於二零一零年十月修訂的香港財務報告準則第9號中對金融資產之分類、計量及披露要求。然而，貴集團並未提早應用於二零一四年九月頒佈香港財務報告準則第9號(修訂版)中對分類及計量、一般對沖會計法和減值的處理，其對二零一八年一月一日或之後開始之年度有效，允許提早採納。

<sup>4</sup> 對特定日期或之後開始之年度有效。

<sup>5</sup> 對二零一九年一月一日或之後開始之年度有效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零一三年修訂之香港財務報告準則第9號，包括一般對沖會計處理法的新規定。於二零一四年頒佈香港財務報告準則第9號的經修訂版本主要加入(a)財務資產的減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 一個商業模式內所持有的若干財務資產目的為同時收取合約現金及出售財務資產的，應按公平值計入其他全面收益表內(除非指定以公平值計入損益「以公平值計入損益」以消除或減少顯著的計量不匹配)。這適用於資產通過合同現金流量特徵評估(相等用於確定金融資產是否以按攤銷成本計量的測試)。利息收入、匯兌收益和損失及減值損益應確認於損益與其他所有收益或損失(即那些項目和公平值變動總額之間的差額)確認被計入其他全面收益表。任何計入其他面收益表內累計的收益或損失於終止確認時將重新分類至損益，或可能因為商業模式的改變，更早重新分類該資產。利息收入和減值損益將以同樣的方式以攤銷成本確認及計量，以使得在其他全面收益的金額代表著攤銷成本價值與公平值之間的差額。這導致如果該資產按攤銷成本計量，損益將呈列相同資料；而合併財務狀況表將反映工具的公平值。



- 就財務資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於每結算日將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映自開始確認以來信貸風險的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件前即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計法規定保留現時可使用的三類對沖會計法。但為符合對沖會計法的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計法的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

貴集團管理層現正進行評估就採納香港財務報告準則第9號可能影響。然而，於貴集團完成詳細審閱前無法合理估算香港財務報告準則第9號的影響。

#### 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

於二零一四年七月，香港財務報告準則第15號制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的對價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特定情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

貴集團管理層現正在評估應用香港財務報告準則第15號的潛在影響，然而，於完成詳細審閱前無法合理估算有關香港財務報告準則第15號的影響。

#### 香港會計準則第16號「租賃」

香港會計準則第16號一租賃由香港會計師公會於二零一六年五月頒布。將對二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。該新準則則為租賃安排的識別及其在出租人及承租人財務報表中的處理提供了一個綜合模型。新準則大致上維持現有標準的出租方會計規定

承租方須於租賃安排開始時確認使用權資產及租賃負債。使用權資產包括租賃負債的初步計量金額、於租賃開始日期或之前向出租方作出的任何租賃付款、承租方就於地盤拆卸或移除有關資產或還原地盤而將予產生的估計成本以及承租方產生的任何其他初步直接成本。租賃負債指租賃付款

的現值。隨後，使用權資產的折舊及減值開支(如有)將根據香港會計準則第16號—物業、廠房及設備的規定入賬至損益，而租賃負債將按入賬至損益的應計利息增加，以及按租賃付款減少。

標準提供一個單一承租方會計模式，要求承租方就所有租賃確認資產及負債，除非租賃期為12個月或以下或相關資產的價值較低。

誠如附錄一的附註34所載，貴集團有關於二零一五年十二月三十一日止十二個月的租賃物業的經營租賃承諾總額達1,511,795,000港元。與現有會計政策比較，貴行董事並不預期採納香港會計準則第16號將對貴集團的業績造成重大影響，惟其預期該等租賃承諾的若干部分將須在綜合財務狀況報表中確認為使用權資產及租賃負債。

本集團管理層預期應用其他修訂將不會對本集團的財務資料中所確認之數額造成重大影響。

#### 4. 重大會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，誠如以下所載會計政策所闡釋，惟若干金融工具則在每一個年度末按公平值計算。歷史成本一般按交換貨物和服務所付對價之公平值。

公平值為於計量日的有序交易中，市場參與者間出售資產之應收價值或轉移負債之應付價格，而不論該價值是否直接可觀察，或以其他估值方法估計。在估計資產或負債的公平值時，貴集團會考慮資產或負債的特徵即市場參與者於計算日所考慮對資產或負債定價的特徵。除香港財務報告準則第2號中的股份付款、香港會計準則第17號中的租賃交易和香港會計準則第2號中與公平值相似但並非公平值的計算，例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值外，財務資料的公平值之計算和/或披露均以該基準確定。

此外，就財務報告而言，公平值的計算按用以計算公平值的輸入數據的可觀察性和該數據對整個公平值的計算的重要性，分為一、二或三級。描述如下：

- 第一級輸入數據乃於計算日活躍市場對完全相同的資產或負債所報之未調整價格；
- 第二級輸入數據乃第一級之報價外，可根據直接或間接觀察資產或負債所得出之輸入數據；及
- 第三級輸入數據乃並非可根據觀察資產或負債所得出之輸入數據。

主要會計政策如下。

##### 合併基準

財務資料包括貴公司與貴公司所控制實體及集團重組完成后成為貴公司之附屬公司的財務報表。控制得到實現當貴公司：

- 對被投資方有控制權；

- 對其因參與被投資的可變回報之風險及權力；及
- 有能力運用其權力影響其回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則 貴集團會重估是否仍然控制被投資方。

貴集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司合併入賬，於喪失控制權時則終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支於 貴集團獲得控制權日期綜計入合併損益及其他全面收益表，直至 貴集團不再控制該附屬公司為止。

損益及其他全面收益各項目均歸屬於 貴公司的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，即使此舉會導致結餘為負數的非控股權益。

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與 貴集團會計政策一致。

所有有關 貴集團成員之間的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於合併時全數撤銷。

#### 共同控制實體業務合併之合併會計法

財務資料載有發生共同控制合併之合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務自合併實體首次為控制方控制當日起已合併處理。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，不會就商譽或收購方所持被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾共同控制合併時的成本確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表載有自呈列的最早日期或自合併實體首次受共同控制合併當日以來(以較短期間為準)各合併實體的業績。

#### 於聯營公司及一間合營企業之投資

聯營公司是指 貴集團對其有顯著影響力的實體。顯著的影響力是有權參與被投資方的財務和經營政策之決策，惟並非控制或共同控制該等政策。

一間合營企業是一個合資安排，據此，各方有權共同控制安排合資安排的資產淨值。共同控制，是指按照合同的安排，它只存在當對有關的業務的決策需要分享控制權各方一致同意。

聯營公司及合營企業之業績及資產與負債採用權益會計法計入財務資料。在類似情況下的交易及事件，聯營公司及合營企業採用與 貴集團不同的會計政策。為使聯營公司及合營企業之會計政策符合 貴集團會計政策，已作出適當調整。根據權益法，於一間聯營公司及一間合營企業之投資按成本於合併財務狀況表列賬，並就 貴集團應佔聯營公司或合營企業收購後損益及其他全面收益作出調整。倘 貴集團應佔聯營公司或合營企業虧損超出其於該聯營公司或合營企業之權益(包括實際組成 貴集團於該聯營公司或合營企業投資淨值其中部分之任何長期權益)，則 貴集團終止確認其應

佔之進一步虧損。倘 貴集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司或合營企業付款，方始額外確認應佔虧損。

於聯營公司或合營企業之投資按權益會計法入賬，由該投資對象成為一間聯營公司或一間合營企業開始。在收購一間聯營公司或一間合營企業時，任何收購成本超出 貴集團應佔投資方可識別資產及負債之公平淨值之差額確認為商譽，並已包括在投資的賬面價值中。 貴集團應佔可識別資產及負債淨公平值超出收購成本之任何差額，在重新評估後即時確認於該投資收購年度之損益。

香港會計準則第39號之規定適用於釐定有否需要就 貴集團於一間聯營公司或一間合營企業之投資確認任何減值。如有需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額(即使用價值與公平值減銷售成本之較高者)與賬面值作比較。任何已確認之減值構成投資賬面值之一部分。倘其後投資之可收回金額增加，則根據香港會計準則第36號確認該減損之撥回。

倘 貴集團旗下實體與 貴集團之一間聯營公司或一間合營企業進行交易，則以 貴集團在聯營公司或合營企業之權益為限於財務資料中撇銷損益。

#### 收益確認

收益按已收或應收對價之公平值計算。收益因估計顧客退貨，回扣和其他類似補貼而減少。

收益來自貨品銷售於貨品售出及擁有權轉移時確認，以及滿足下列條件：

- 貴集團已將貨品擁有權之主要風險及回報轉移予買方；
- 貴集團並無保留對所售貨品之持續管理參與權(達與一般擁有權相關之程度)，亦無保留其實際控制權；
- 該收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 就該項交易已經或將會產生之成本能可靠地計量。

特許專櫃銷售收入於有關店舖售出貨品時及根據合約條款按照營業額之特定百分比確認。當特許專櫃經銷商不能符合按照合同條款之最低保證收入，最低保證金額確認為收入。

服務收入於提供服務時確認。

投資所得股息收入乃於股東收取款項之權利確立時確認(假設經濟利益可能流入 貴集團及收入能夠可靠地計算)。

當經濟利益很有可能流入貴集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產之利息收入。利息收入乃按應計的時間基準，經參考未償還本金及適用之實際利率計算，該利率為確實地將金融資產預計可用年期內之估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之貼現率。

貴集團之經營租賃所得收益的確認會計政策會於租賃會計政策以下敘述。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括租賃土地(分類為融資租賃)及建築物持作用於生產或提供商品或服務，或用作行政用途(在建工程除外)於合併財務狀況表中乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬(如有)。

在建工程以供生產、供其本身使用或管理之物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及按貴集團會計政策於合資格資產被資本化借貸成本。在建工程於落成及備妥作擬定用途時，將適當分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同之基準於資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊乃按資產(除在建工程外)估計可使用年期，減其估計剩餘價值後，以直線法撇銷其成本計算。估計可使用年期、估計剩餘價值及折舊方法於每個報告結算日審查，而估計變動之影響以預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時剔除確認。剔除確認資產產生之任何收益或虧損(按出售所得款淨額與有關項目賬面值之差額計算)計入損益。

#### 用作未來擁有人佔用用途之發展中樓宇

當用作生產或行政用途之發展中樓宇，於建築期間預付租賃款項的攤銷將計入為在建中樓宇成本一部份。在建樓宇按成本列賬，減任何已識別減值虧損。當樓宇可供使用(即樓宇之地點及狀況已達致管理層擬定之經營方式)時開始計算折舊。

#### 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值較低者入賬。成本包括預付租賃款項，開發及建築的費用、資本化借貸成本及其他開發應佔直接成本。可變現淨值是指物業已可估計的銷售價減去相關費用。

#### 租賃

當租賃條款將涉及擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

#### 貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益確認。於磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本，加上租賃資產之賬面值，按租賃年期以直線法確認作開支。經營租賃產生的或然租金於產生期間確認為收入。

#### 貴集團作為承租人

經營租賃款項於有關租賃期間按直線法確認為開支。於經營租賃產生或然租金於產生期間確認為支出。

若訂立經營租賃時獲得租賃優惠，該優惠將被確認為負債。該優惠總利益將按直線法扣減租金支出確認。

#### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇成份，貴集團會按因擁有每個成份而附帶的絕大部份風險和回報是否已轉移到貴集團的基礎上評估，以分類為融資或經營租賃。除非很明顯地，該兩個成份均是經營租賃，在這種情況下，整個租賃則分類為經營租賃。具體來說，最低租賃款項(包括任何一次性預付款)按在開始租賃時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公平值，按比例分配到土地及樓宇成份。

在一定程度上租賃費能可靠地分配，租賃土地權益以「預付租賃款項」在合併財務狀況報表列賬為經營租賃，並在租賃期內按直線法攤銷。當租賃費無法可靠地分配在土地及樓宇成份，整個租賃一般歸類為融資租賃及列為物業、廠房及設備。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易按交易日期適用之匯率確認。於各報告期間結算日，以外幣結算之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。按公平值列賬且以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。按過往成本以外幣計算之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣性項目的匯率差異在其發生期間於損益確認，惟以下情況除外：

- 與作未來生產用途之在建資產有關之外幣借貸之匯兌差額，該等匯兌差額於被視為該等外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額(見下文會計政策)；及
- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兌差額，該等匯兌差額初步於其他全面收益內確認，並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就財務資料呈報方式而言，貴集團海外業務之資產及負債按每一個報告期間結算日適用之匯率換算為貴集團之呈列貨幣(即港元)。其收入及開支則按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，在該情況下，則採用交易日期適用之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。

#### 稅項

所得稅支出指現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入收益表中毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於合併損益或其他全面收益表所報稅前溢利。貴集團有關現行稅項之責任按於各結算日已實施或大致上已實施之稅率計算。

遞延稅項按財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間差額確認。所有暫時應課稅差額一般都會確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產則於應課稅溢利有可能抵銷可扣稅暫時差額予以確認。但倘若有關暫時差額是由初步確認(非業務合併)既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易的資產和負債所引起，則不會確認該等遞延資產和負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益所產生之暫時應課稅差額確認，惟倘貴集團能控制暫時差額之撥回以及暫時差額有機會不會於可見將來撥回除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況下方予以確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期間結算日檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃按照於各報告期間結算日已實施或大致實施之稅率及稅法，於清償有關負債或變賣有關資產時，按預計有關期間適用稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映出於各報告期間結算日將依循貴集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額之方式之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關時，則亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### 存貨

存貨以成本及可變現淨值較低者入賬。商品成本以加權平均方法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減估計所有銷貨完成所需成本。

## 金融工具

當集團旗下實體成為金融工具合約條文之訂約方時確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債除外)產生之直接應佔交易成本，於初步確認金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視適用情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債時產生之直接應佔交易成本即時於損益確認。

## 金融資產

根據金融資產的分類，所有已確認之金融資產隨後以其整體按攤銷成本或公平值計量。所有以正常方式購買或出售之金融資產按交易日基準確認及剔除確認。正常購買或出售方式規定須於規例或市場慣例設定之時限內以交付資產方式購買或出售金融資產。

### 按攤銷成本計量之金融資產

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本減減值損失(除了初步確認時指定以公平值計入損益的債務投資)：

- 於一個商業模式內持有資產，而其持有資產的目的是為了收取合約現金流量；及
- 工具合同條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還之本金利息。

所有其他金融資產在期後按公平價值進行計量。

### 實際利率法

實際利率法是一種計算有關期間內債務工具之攤銷成本及分配利息收入的方法。實際利率指將債務工具在預計年期或較短期間(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率的所有已付或已收費用和點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

按實際利率基礎確認隨後按攤銷成本計量之債務工具之收入，利息收入確認為損益並列入「投資收入」的項目。

### 按公平值計入損益之金融資產

債務工具不符合成本攤銷標準(見上文)乃按公平值計入損益。此外，債務工具符合成本攤銷標準，但被指定為公平值計入損益乃按公平值計入損益計量。債務工具於初步確認可以指定為按公平值計入損益，如果該指定可以消除或顯著減少計量或確認不一致而產生按不同的基礎計量資產或負債或確認其收益和損失。

當商業模式的改變使攤銷成本的標準不再符合時，債務工具由按攤銷成本重新分類為按公平值計入損益。初步確認被指定為按公平值計入損益之債務工具是不允許重新分類。



於每個報告期末按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，與重新計量所產生任何收益或虧損確認入損益。確認入損益中之淨收益或虧損包括在合併損益及其他全面收益表中的「投資收入」項目。確認入損益中之淨收益或虧損不包括從其金融資產取之任何股息或利息。

#### 金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)會於報告期間結算日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手的重大財務困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組；

就若干類別之金融資產，例如貿易應收賬款、被評估不會個別減值之資產，將會其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合中已超出平均信貸期30日以內之延遲繳款次數增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

金融資產賬面值之減值會直接按減值虧損扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撤銷。其後收回已撤銷的款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

貴集團旗下實體發行之債務及股本工具按所訂立訂約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類。

#### 股本工具

股本工具為體現個體資產經扣除所有負債後餘下權益之任何合約。由 貴集團發行的股本工具在已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 實際利率法

實際利率法是一種計算有關期間內金融負債之攤銷成本及分配利息支出的方法。實際利率指將金融負債在預計年期或較短期間(倘適用)之估計未來現金付款(包括構成實際利率的所有已付或已收費用和點數)、交易成本及其他溢價或折讓準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認。

#### 金融負債

金融負債包括銀行借貸、貿易及其他應付款項、應付特許專櫃銷售款項、應付一間合營企業款項、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司一名非控股股東款項，其後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### 終止確認

當只有資產現金流量的合同權利到期，或轉移金融資產及幾乎所有該資產的風險和回報所有權給另一個實體時，貴集團才終止確認金融資產。

於終止確認整體金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價之總和間之差額於損益確認。

貴集團之金融負債會於及只會於有關合約所指定責任遭免除、註銷或到期時終止確認。解除確認之金融負債賬面值與已付或應付對價間之差額於損益確認。

#### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間準備方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產實質可作擬定用途或出售為止。

特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時投資所賺取的投資收入自合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

#### 有形資產減值虧損

於報告期結算日，貴集團審閱其有限期有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以確定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則會被分配至可識別合理一致的分配基準之最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間值及未調整未來現金流量估計之資產特定風險的評估。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘某項減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)賬面值須增至其可回收金額經修訂後的估值，惟增加後之賬面值不得超過假設該項資產(或現金產生單位)於過往年度未有確認減值虧損而會釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

#### 政府補助

政府補助於 貴集團確認該等補助擬補償之有關成本為開支之期間內按有系統基準於損益確認。其他應收政府補助作為補償已產生有關成本或虧損，或作為向 貴集團提供即時財務援助(並無日後相關成本)之政府補助金，乃於其成為可收取之期間於損益確認。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃供款，在僱員提供服務而有權獲得供款時列作支出。

### 5. 重大會計判斷和主要不確定估計來源

應用於附註4所述之 貴集團會計政策時， 貴集團管理層須就未能於其他來源獲取之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及其他被認為屬有關之因素為依據。實際結果或會與該等估計有所出入。

估計及相關假設均會按持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂及未來期間確認。

以下為有關日後之主要假設及資產負債表中估計不確定性之其他主要來源，或會導致下一個財政年度內資產及負債之賬面值出現重大調整。

#### 所得稅

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，由於未能預測日後之溢利流量，故並無就稅項虧損分別約192.8百萬港元、272.2百萬港元及447.8百萬港元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之可變現情況主要取決於日後是否有充裕應課稅溢利或應課稅暫時差額。倘日後應課稅溢利或應課稅暫時差額較先前預期少，或會產生重大遞延稅項資產確認，而有關確認將於修訂估計之期間內確認入損益。

#### 貿易及其他應收款項

貴集團根據對能否收回貿易及其他應收款項的評估計提壞賬及呆賬撥備。在釐定有否壞賬及呆賬撥備的客觀跡象時， 貴集團考慮貿易及其他應收款項能否收回、賬齡分析及對未來現金流量的估計。壞賬及呆賬撥備金額按應收款項的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計量。倘實際未來現金流量較預期為低，則可能產生壞賬及呆賬撥備。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二

月三十一日，貴集團的貿易及其他應收款項賬面值分別為189,073,000港元(扣除呆賬撥備1,042,000港元)、225,196,000港元及159,211,000港元。

#### 存貨

存貨以成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。貴集團管理層定期檢討存貨有否呆滯、陳舊或市值減少。

此檢討要求貴集團的管理層基於對未來需求及市況的假設而估計可變現淨值。倘可變現淨值的估計低於存貨成本，貴集團將就成本與可變現淨值的差額記錄存貨的撇減，而將導致銷售及分銷成本的相應增加。

貴集團存貨於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的賬面值分別為38,044,000港元、41,798,000港元及38,090,000港元。

#### 發展中物業可變現淨值

各報告期末發展中物業按成本或淨變現價值孰低評價。

發展中物業的可變現淨值是管理層根據當前市況對物業作出估算，減去出售物業所需要的成本后釐定。於測評過程中，管理層亦會參考獨立合資格估值師根據可供比較的市場價格進行的物業估值。倘市場條件或需求出現變動，管理層須修訂所得估算。倘市場實際狀況較管理層預期不利，則須另行調整發展中物業價值。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，發展中物業賬面值(扣除零港元、零港元及零港元的累計減值虧損)分別為零港元、零港元及778,716,000港元。

#### 物業、廠房及設備之可使用年期

於採用有關物業、廠房及設備折舊之會計政策時，管理層按照於發展業務過程所得行業經驗及參考有關行內慣例，估計各種物業、機器及設備之可使用年期。於應用有關物業、廠房及設備折舊之會計政策時，管理層根據對物業、廠房及設備使用之行業經驗及參考相關行業規範，而估計不同類別之物業、廠房及設備之可使用年期。倘因商業環境改變而導致物業、廠房及設備之實際或預期可使用年期少於原本估計可使用年期或更改估計可使用年期，該差異將影響其餘修改可使用年期之定期折舊費用。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別為3,458,383,000港元、3,649,493,000港元及3,934,012,000港元。有關貴集團物業、廠房及設備的估計可使用年期的詳情於附註17披露。

## 6. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團之實體能繼續持續經營，同時透過優化債務及股本結餘，為持份者提供最佳回報。貴集團之整體策略於有關期間內維持不變。

貴集團之資本架構包括債務(包括附註29及附註25分別披露的銀行借貸及應付同系附屬公司款項)，扣除現金及現金等價物及貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

貴集團管理層定期檢討資本架構。作為該檢討之一部分，貴集團管理層考慮資本成本與各類資本相關之風險。根據貴集團管理層之建議，貴集團將透過派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債項以平衡其整體資本架構。

## 7. 金融工具

### 金融工具類別

|                              | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元      |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>金融資產</b>                  |                  |                  |                   |
| 按公平值計入損益之金融資產                | —                | 44,856           | —                 |
| 按攤銷成本計量之金融資產<br>(包括現金及現金等價物) | <u>2,083,177</u> | <u>2,305,008</u> | <u>2,415,927</u>  |
| <b>金融負債</b>                  |                  |                  |                   |
| 按攤銷成本計量之金融負債                 | <u>9,397,881</u> | <u>9,614,069</u> | <u>10,232,026</u> |

### 財務風險管理目的及政策

貴集團之主要金融工具包括銀行結餘及現金、按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收／付一間合營企業款項、應收／付同系附屬公司款項、銀行借貸以及應付附屬公司一名非控股股東款項。該等金融工具資料在各自附註披露。與此等金融工具相關之風險及減低有關風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

### 外幣風險

貴公司及其附屬公司之功能貨幣為人民幣，當中大部分交易以人民幣結算。香港附屬公司之功能貨幣為港元，當中大部分交易以港元結算。

截至各報告期結算日，貴集團有若干外幣計值銀行結存，有關詳情披露於各附註。

附錄一

會計師報告

貴集團主要面對美元相關貨幣風險。於報告期結算日，貴集團以外幣計值貨幣資產賬面值如下：

|    | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|----|----------------|----------------|----------------|
| 資產 |                |                |                |
| 美元 | <u>191,025</u> | <u>279,874</u> | <u>183,673</u> |

貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

下表詳列貴集團於美元兌人民幣之匯率可能出現5%變動而所有其他變數維持不變時之敏感度。5%為主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率，並為管理層對外匯匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括未兌換外幣列值貨幣項目，並於各報告期末按5%外匯率變動調整換算。倘人民幣兌有關外幣下跌，則如下正數表示年內溢利減少。倘人民幣兌有關貨幣上升，則會對年內溢利產生相等但相反之影響，且以下結餘將為負數。

|        | 截至十二月三十一日止年度   |                 |                |
|--------|----------------|-----------------|----------------|
|        | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元    | 二零一五年<br>千港元   |
| 美元兌人民幣 | <u>(7,163)</u> | <u>(10,495)</u> | <u>(6,888)</u> |

管理層認為，由於年結日之風險並不反映各有關期間之風險，故敏感度分析並不代表固有利率風險。

利率風險

貴集團面臨與固定利率銀行存款、與一間合營企業的固定利率結餘及應付同系附屬公司固定利率款項之公平值利率風險。貴集團亦面對現金流量利率風險，乃有關貴集團浮動利率銀行貸款。貴集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

貴集團對現金流利率風險之敏感度，乃根據於各報告期末銀行借貸(不包括特定銀行借貸作建築用途)以及於各有關期間初合理地可能出現之變動而於全年維持不變釐定。當向主要管理人員內部匯報利率風險時，50個基點增加或減少用於其他浮息結餘，並代表管理層對利率可能合理變動的評估。當所有其他變數維持不變，經考慮稅項及財務成本資本化於在建工程後，貴集團於各報告期末對利率風險敏感度如下：

|               | 截至十二月三十一日止年度 |              |              |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 年內除稅後溢利(減少)增加 |              |              |              |
| — 由於利率上升      | (1,850)      | (1,805)      | (1,267)      |
| — 由於利率下降      | <u>1,850</u> | <u>1,805</u> | <u>1,267</u> |

本集團對銀行結餘承受之利率風險所帶來的現金流量利率風險敏感度並未呈列乃由於管理層認為該風險極低。

管理層認為，由於年結日之風險並不反映各有關期間之風險，故敏感度分析並不代表固有利率風險。

### 信貸風險

於各報告期末，貴集團就對手方未能履行其責任而按各類別已確認金融資產面對之最高信貸風險，指合併財務狀況表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，貴集團管理層已委任一組人員，專責釐定信貸限額、批核信貸額及進行其他監管程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，貴集團會於各報告期末定期檢討各項個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠減值虧損。就此，貴集團管理層認為，貴集團之信貸風險已大幅減少。貴集團之零售銷售主要以現金，記賬卡或信用卡付款進行。

由於對手方均為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

貴集團沒有重大集中信貸風險於貿易及其他應收款項，風險分散於眾多交易對手及客戶。

有關應收一間合營企業款項，貴集團有集中的信貸風險。然而，管理層認為有關應收一間合營企業款項之風險很低。

### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團監察及維持管理層視為足以應付貴集團業務所需資金水平之現金及現金等價物，並減低現金流量波動影響，管理層監察銀行借貸之運用。

於有關期間，貴集團依靠銀行借貸及來自同系附屬公司的墊款作為重要的流動資金來源。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團之未提取銀行借貸融資額度分別約為339,277,000港元、3,103,327,000港元及2,187,248,000港元。貴集團之銀行借貸詳情載於附註29。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團的流動負債分別超過其流動資產6,776,274,000港元、6,685,559,000港元及6,948,482,000港元。流動負債包括應付同系附屬公司(均為利福附屬公司)款項分別7,475,077,000港元、7,867,915,000港元及8,198,280,000港元。雖然應付同系附屬公司款項按要求償還及歸類為流動負債，但利福已同意在到期時向貴集團提供財務支持以完全承擔財務責任，且不會要求即時償還應付利福附屬公司的款項，直至貴集團有財務能力償還。

此外，如上市文件「重組」一段所詳述，除於二零一五年十二月三十一日的金額166,125,000港元分別會以現金償還外，貴集團管理層表示其餘應付同系附屬公司款項已於貴公司股份於聯交所上市前以向利福發行貴公司股份的方式償還。

基於上文，貴集團管理層認為貴集團並無任何重大流動資金風險，及將能在可預見未來到期時承擔財務責任。

下表詳列貴集團非衍生金融負債餘下合約到期日。下表乃按照貴集團可能被要求還款之最早日期，以金融負債之非貼現現金流量顯示。

下表已載列利息及本金現金流。若利息流為浮動利率，貼現金額來自在各報告期末的的的利率曲線。

附錄一

會計師報告

流動資金及利息風險表

|                      | 加權平均實<br>際利率<br>% | 按要求/<br>一個月以下<br>千港元 | 一至<br>三個月<br>千港元 | 三個月<br>至一年<br>千港元 | 一至五年<br>千港元    | 五年以上<br>千港元    | 非貼現<br>現金流總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元        |
|----------------------|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|-------------------|
| 於二零一三年<br>十二月三十一日    |                   |                      |                  |                   |                |                |                     |                   |
| <b>非衍生金融負債</b>       |                   |                      |                  |                   |                |                |                     |                   |
| 貿易及其他應付款項            | —                 | 1,090,502            | 1,645            | —                 | —              | —              | 1,092,147           | 1,092,147         |
| 應付附屬公司一名非控股<br>股東之款項 | —                 | —                    | —                | —                 | 180,893        | —              | 180,893             | 180,893           |
| 銀行借貸—浮動利率            | 6.48              | 2,639                | 5,022            | 98,553            | 462,868        | —              | 569,082             | 493,373           |
| 應付一間合營企業款項           | 0.50              | —                    | —                | 156,391           | —              | —              | 156,391             | 156,391           |
| 應付同系附屬公司款項           | —                 | 4,393,460            | —                | —                 | —              | —              | 4,393,460           | 4,393,460         |
| 應付一間同系附屬公司款項         | 5.25              | 3,081,617            | —                | —                 | —              | —              | 3,081,617           | 3,081,617         |
|                      |                   | <u>8,568,218</u>     | <u>6,667</u>     | <u>254,944</u>    | <u>643,761</u> | <u>—</u>       | <u>9,473,590</u>    | <u>9,397,881</u>  |
|                      | 加權平均<br>實際利率<br>% | 按要求/<br>一個月以下<br>千港元 | 一至<br>三個月<br>千港元 | 三個月<br>至一年<br>千港元 | 一至五年<br>千港元    | 五年以上<br>千港元    | 非貼現<br>現金流總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元        |
| 於二零一四年十二月三十一日        |                   |                      |                  |                   |                |                |                     |                   |
| <b>非衍生金融負債</b>       |                   |                      |                  |                   |                |                |                     |                   |
| 貿易及其他應付款項            | —                 | 922,150              | 1,826            | —                 | —              | —              | 923,976             | 923,976           |
| 應付附屬公司一名非控股<br>股東之款項 | —                 | —                    | —                | —                 | 137,665        | —              | 137,665             | 137,665           |
| 銀行借貸—浮動利率            | 5.85              | 3,412                | 6,494            | 163,664           | 439,782        | 192,824        | 806,176             | 684,513           |
| 應付同系附屬公司款項           | —                 | 4,786,298            | —                | —                 | —              | —              | 4,786,298           | 4,786,298         |
| 應付一間同系附屬公司款項         | 5.25              | 3,081,617            | —                | —                 | —              | —              | 3,081,617           | 3,081,617         |
|                      |                   | <u>8,793,477</u>     | <u>8,320</u>     | <u>163,664</u>    | <u>577,447</u> | <u>192,824</u> | <u>9,735,732</u>    | <u>9,614,069</u>  |
|                      | 加權平均<br>實際利率<br>% | 按要求/<br>一個月以下<br>千港元 | 一至<br>三個月<br>千港元 | 三個月<br>至一年<br>千港元 | 一至五年<br>千港元    | 五年以上<br>千港元    | 非貼現<br>現金流總額<br>千港元 | 賬面值<br>千港元        |
| 於二零一五年十二月三十一日        |                   |                      |                  |                   |                |                |                     |                   |
| <b>非衍生金融負債</b>       |                   |                      |                  |                   |                |                |                     |                   |
| 貿易及其他應付款項            | —                 | 819,708              | 1,813            | —                 | —              | —              | 821,521             | 821,521           |
| 應付附屬公司一名非控股<br>股東之款項 | —                 | —                    | —                | —                 | 130,550        | —              | 130,550             | 130,550           |
| 銀行借貸—浮動利率            | 4.68              | 4,053                | 7,845            | 186,537           | 371,469        | 700,438        | 1,270,342           | 1,041,574         |
| 應付一間合營企業款項           | —                 | 40,101               | —                | —                 | —              | —              | 40,101              | 40,101            |
| 應付同系附屬公司款項           | —                 | 5,116,663            | —                | —                 | —              | —              | 5,116,663           | 5,116,663         |
| 應付一間同系附屬公司款項         | 5.25              | 3,081,617            | —                | —                 | —              | —              | 3,081,617           | 3,081,617         |
|                      |                   | <u>9,062,142</u>     | <u>9,658</u>     | <u>186,537</u>    | <u>502,019</u> | <u>700,438</u> | <u>10,460,794</u>   | <u>10,232,026</u> |

上文就非衍生金融負債之浮動利率工具包括之金額，會因浮動利率變動有別於各報告期末所釐定估計而有變。



### 金融工具之公平值計量

貴集團按公平值計入損益之金融資產(附註26)乃按各報告期末之公平值計量。於二零一四年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為44,856,000港元，乃基於市場類似產品投資的預期回報參考貼現現金流模式釐定。公平值計量歸類入公平值等級第2級。

於各報告期末，除下表詳述外，管理層認為按攤銷成本在財務資料呈列的金融資產及金融負債的賬面額與其公平值相若。

|             | 二零一三年          |                | 二零一四年          |                | 二零一五年          |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 賬面值            | 公平值            | 賬面值            | 公平值            | 賬面值            | 公平值            |
|             | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元            | 千港元            |
| <b>金融負債</b> |                |                |                |                |                |                |
| 應付附屬公司      |                |                |                |                |                |                |
| 非控股股東款項     | <u>180,893</u> | <u>176,920</u> | <u>137,665</u> | <u>134,469</u> | <u>130,550</u> | <u>127,765</u> |

### 8. 營業額及分部資料

營業額指 貴集團於有關期間就向外界客戶售出貨品之已收及應收款項減折扣及銷售相關稅項、特許專櫃銷售收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下。

|           | 二零一三年            | 二零一四年            | 二零一五年            |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
|           | 千港元              | 千港元              | 千港元              |
| 貨品銷售—直接銷售 | 392,262          | 421,119          | 446,496          |
| 特許專櫃銷售收入  | 732,688          | 779,102          | 769,655          |
| 服務收入      | 52,994           | 51,385           | 55,804           |
| 租金收入      | 94,928           | 104,229          | 109,393          |
|           | <u>1,272,872</u> | <u>1,355,835</u> | <u>1,381,348</u> |

銷售成本分析如下：

|             |                |                |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| 已售貨品成本—直接銷售 | 253,145        | 277,474        | 293,266        |
| 其他銷售成本      | <u>76,311</u>  | <u>69,529</u>  | <u>73,505</u>  |
|             | <u>329,456</u> | <u>347,003</u> | <u>366,771</u> |

於各有關期間，貴集團並無客戶貢獻超過 貴集團總收益之10%。

貴集團的經營業務由專注經營百貨店、零售及相關業務的單一經營分部進行。此經營分部乃根據與香港財務報告準則一致的會計政策編製並由首席經營決策人(「首席經營決策人」)(即利福負責中國分部的若干執行董事及主要管理層，彼等亦獲委任為 貴公司執行董事)定期檢討的內部管理層報告進行識別。首席經營決策人定期按地區檢討收入分析，及認為此為單一經營分部以評估表現及分配資源。除收入分析外，並無經營業績或其他獨立財務資料可供用作評核各地區的表現。

主要經營決策者審閱 貴集團整體年內溢利，以作出資源分配決策。由於並無定期向主要經營決策者提供分部資產或分部負債分析。 貴集團業務由香港財務報告準則第8號「經營分部」界定之單一經營分部組成，因此並無編製實體資料以外的個別分部資料。

#### 地區資料

按資產所在地區劃分之 貴集團非流動資產分析如下：

|    | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|----|------------------|------------------|------------------|
| 香港 | 3,112            | 4,574            | 3,074            |
| 中國 | <u>7,288,395</u> | <u>7,269,986</u> | <u>7,565,366</u> |
|    | <u>7,291,507</u> | <u>7,274,560</u> | <u>7,568,440</u> |

附註：非流動資產不包括於聯營公司的權益、於一間合營企業的權益及遞延稅項資產。

#### 9. 其他收入、收益及虧損

|              | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 管理費收入        | 73,219         | 80,862         | 69,956         |
| 項目收入         | 6,563          | 4,213          | 2,706          |
| 政府補助(附註)     | 21,441         | 10,929         | 6,218          |
| 匯兌(虧損)收益淨額   | (1,604)        | (975)          | 8,920          |
| 信用卡充值        | 11,749         | 21,968         | 22,879         |
| 來自供應商及承租人的收入 | 13,955         | 14,000         | 13,051         |
| 櫃檯提早終止之補償    | —              | —              | (10,974)       |
| 其他           | <u>53,611</u>  | <u>35,988</u>  | <u>5,493</u>   |
|              | <u>178,934</u> | <u>166,985</u> | <u>118,249</u> |

附註：

該金額是中國地方當局給予的政府補助，作為 貴集團進行其業務活動及宣傳推廣活動。所有補助並無任何特別附加條件。

#### 10. 投資收入

|           | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 銀行存款的利息收入 | 66,205        | 61,846        | 69,671        |
| 其他利息收入    | <u>5,150</u>  | <u>5,619</u>  | <u>3,520</u>  |
|           | <u>71,355</u> | <u>67,465</u> | <u>73,191</u> |

附錄一

會計師報告

11. 財務成本

|                | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 以下項目之利息：       |                  |                  |                  |
| 銀行借貸：          |                  |                  |                  |
| — 須於五年內悉數償還    | 23,550           | 34,384           | 26,532           |
| — 須於五年後悉數償還    | —                | 29               | 35,338           |
| 應付一間同系附屬公司之款項： |                  |                  |                  |
| — 須於五年內悉數償還    | 179,353          | 170,147          | 161,785          |
| 其他             | 592              | 839              | 375              |
|                | <u>203,495</u>   | <u>205,399</u>   | <u>224,030</u>   |
| 減：在建工程中之資本化的款項 | <u>(176,077)</u> | <u>(161,814)</u> | <u>(197,122)</u> |
|                | <u>27,418</u>    | <u>43,585</u>    | <u>26,908</u>    |

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，有關合資格資產開支之借貸成本資本化率分別約為每年5.05%、5.25%及5.10%。

12. 稅項

|                  | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元    | 二零一五年<br>千港元   |
|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 稅項支出包括下列項目：      |                |                 |                |
| 香港利得稅            | 2,445          | 2,205           | 2,700          |
| 中國企業所得稅          | 118,037        | 113,489         | 144,501        |
|                  | <u>120,482</u> | <u>115,694</u>  | <u>147,201</u> |
| 過往年度不足(超額)撥備：    |                |                 |                |
| 香港利得稅            | 51             | (10)            | (20)           |
| 中國企業所得稅          | 2,835          | (10,475)        | —              |
|                  | <u>2,886</u>   | <u>(10,485)</u> | <u>(20)</u>    |
| 遞延稅項支出(撥回)(附註30) | <u>2,207</u>   | <u>4,986</u>    | <u>(4,893)</u> |
|                  | <u>125,575</u> | <u>110,195</u>  | <u>142,288</u> |

於有關期間，由於開曼群島及英屬處女群島的公司無需繳納任何稅項，故並無作出任何稅項撥備。

財務資料就香港利得稅作出的撥備乃根據有關期間之估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%。

附錄一

會計師報告

各有關期間稅項支出與合併損益及其他全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

|                             | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利                       | <u>716,472</u> | <u>676,478</u> | <u>700,008</u> |
| 按適用所得稅率25%計算                | 179,118        | 169,120        | 175,002        |
| 應佔一間合營企業溢利之稅項影響             | (7,968)        | (6,616)        | (9,510)        |
| 應佔聯營公司溢利之稅項影響               | (84,706)       | (92,787)       | (92,559)       |
| 毋須課稅收入之稅項影響                 | (1,862)        | (6,543)        | (10,907)       |
| 不可扣稅開支之稅項影響                 | 11,235         | 11,239         | 10,739         |
| 動用早前未確認稅項虧損之稅項影響            | (9,094)        | (17,200)       | (891)          |
| 未確認稅項虧損之稅項影響                | 16,606         | 42,910         | 48,048         |
| 在其他司法權區經營之附屬公司<br>不同稅率之稅項影響 | (1,194)        | (1,165)        | (1,391)        |
| 過往年度不足(超額)撥備                | 2,886          | (10,485)       | (20)           |
| 預扣稅                         | 20,621         | 21,879         | 23,922         |
| 其他                          | (67)           | (157)          | (145)          |
| 本年度稅項支出                     | <u>125,575</u> | <u>110,195</u> | <u>142,288</u> |

13. 年內溢利

|                    | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 年內溢利已扣除(計入)下列項目：   |                |                |                |
| 董事酬金(附註14)：        |                |                |                |
| 袍金                 | 150            | 79             | 50             |
| 其他薪酬               | 3,600          | 3,600          | 3,600          |
| 花紅                 | 10,000         | 8,750          | 7,500          |
| 退休福利計劃供款           | 8              | 8              | 9              |
|                    | <u>13,758</u>  | <u>12,437</u>  | <u>11,159</u>  |
| 除退休福利計劃供款外之其他員工成本  | 182,769        | 193,095        | 212,466        |
| 退休福利計劃供款           | 7,590          | 9,260          | 10,381         |
|                    | <u>190,359</u> | <u>202,355</u> | <u>222,847</u> |
| 總員工成本              | <u>204,117</u> | <u>214,792</u> | <u>234,006</u> |
| 預付租賃款項撥回           | 125,312        | 100,764        | 96,090         |
| 減：在建工程之資本化金額(附註17) | (113,792)      | (79,152)       | (74,960)       |
|                    | <u>11,520</u>  | <u>21,612</u>  | <u>21,130</u>  |

附錄一

會計師報告

|  | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| 核數師酬金  | 1,295        | 1,232        | 1,388        |
| 物業、廠房及設備折舊                                       | 147,156      | 188,765      | 145,951      |
| 上市有關開支(已包括在其他開支內)                                | —            | —            | 2,845        |
| 貿易及其他應收款項減值虧損                                    | 989          | —            | —            |
| 陳舊存貨撇減   | 250          | 427          | 209          |
| 就經營租約下租賃土地及樓宇<br>向以下人士支付之租金款項                    |              |              |              |
| — 一間合營企業   | 198,122      | 170,623      | 195,421      |
| — 其他人士   | 9,194        | 20,255       | 16,752       |
| 出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損                                 | 92           | 1,070        | 9,905        |
| 確認為支出之存貨成本                                       | 249,791      | 277,770      | 313,241      |
| 根據一間合營企業經營租約下之<br>商用物業分租租金收入總額                   | (59,631)     | (62,461)     | (66,102)     |
| 減：根據一間合營企業經營<br>租約下之分租商用物業的<br>直接經營開支(已包括在銷售成本內) | 39,624       | 39,460       | 39,084       |
|  | (20,007)     | (23,001)     | (27,018)     |
| 貿易及其他應收款項減值撥回                                    | —            | (1,042)      | —            |

14. 董事及僱員酬金

劉鑾鴻先生及陳楚玲小姐分別於二零一六年一月四日及二零一六年三月十七日獲委任為 貴公司董事，並於二零一六年六月二十四日分別調任為執行董事及非執行董事。 貴公司的獨立非執行董事於二零一六年六月二十四日獲委任。 貴集團旗下利福及實體於有關期間已付或應付 貴公司董事及行政總裁之薪酬(包括就於成為 貴公司董事前作為集團實體之僱員／董事提供服務之薪酬)如下：

| 二零一三年    | 執行董事       |            | 非執行董事      |            | 獨立非執行董事    |        | 總計<br>千港元 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|-----------|
|          | 劉鑾鴻<br>千港元 | 陳楚玲<br>千港元 | 林光蔚<br>千港元 | 張悅文<br>千港元 | 張美嫻<br>千港元 |        |           |
| 袍金       | 50         | —          | —          | 100        | —          | 150    |           |
| 其他酬金     |            |            |            |            |            |        |           |
| 薪金及其他福利  | 3,600      | —          | —          | —          | —          | 3,600  |           |
| 花紅*      | 10,000     | —          | —          | —          | —          | 10,000 |           |
| 退休福利計劃供款 | 8          | —          | —          | —          | —          | 8      |           |
| 酬金總額     | 13,658     | —          | —          | 100        | —          | 13,758 |           |

附錄一

會計師報告

| 二零一四年    | 執行董事          | 非執行董事      | 獨立非執行董事    |            |            | 總計            |
|----------|---------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
|          | 劉鑾鴻<br>千港元    | 陳楚玲<br>千港元 | 林光蔚<br>千港元 | 張悅文<br>千港元 | 張美嫻<br>千港元 |               |
| 袍金       | 50            | —          | —          | 29         | —          | 79            |
| 其他酬金     |               |            |            |            |            |               |
| 薪金及其他福利  | 3,600         | —          | —          | —          | —          | 3,600         |
| 花紅*      | 8,750         | —          | —          | —          | —          | 8,750         |
| 退休福利計劃供款 | 8             | —          | —          | —          | —          | 8             |
| 酬金總額     | <u>12,408</u> | <u>—</u>   | <u>—</u>   | <u>29</u>  | <u>—</u>   | <u>12,437</u> |
| 二零一五年    | 執行董事          | 非執行董事      | 獨立非執行董事    |            |            | 總計            |
|          | 劉鑾鴻<br>千港元    | 陳楚玲<br>千港元 | 林光蔚<br>千港元 | 張悅文<br>千港元 | 張美嫻<br>千港元 | 千港元           |
| 袍金       | 50            | —          | —          | —          | —          | 50            |
| 其他酬金     |               |            |            |            |            |               |
| 薪金及其他福利  | 3,600         | —          | —          | —          | —          | 3,600         |
| 花紅*      | 7,500         | —          | —          | —          | —          | 7,500         |
| 退休福利計劃供款 | 9             | —          | —          | —          | —          | 9             |
| 酬金總額     | <u>11,159</u> | <u>—</u>   | <u>—</u>   | <u>—</u>   | <u>—</u>   | <u>11,159</u> |

\* 花紅的數額是依據各有關時期集團及相關成員表現而釐定。

於有關期間，貴集團並無向董事支付酬金，以吸引彼等加入貴集團或作為加入貴集團之獎金或離職補償。於有關期間，並無董事豁免任何薪酬。

劉鑾鴻先生亦為貴公司行政總裁，及其上述酬金包括其作為行政總裁提供的服務。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團五名最高薪人士中，一名為貴公司董事，彼之酬金於上文披露。其餘四名則為貴集團僱員，彼等之酬金詳情載列如下：

|            | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 僱員：        |              |              |              |
| 薪金、津貼及其他福利 | 4,736        | 4,187        | 5,747        |
| 退休福利計劃供款   | 60           | 405          | 71           |
| 與表現掛鈎獎金    | 730          | 431          | 1,732        |
|            | <u>5,526</u> | <u>5,023</u> | <u>7,550</u> |

其餘四名最高薪人士之薪酬介乎以下範圍：

|                            | 二零一三年<br>人數 | 二零一四年<br>人數 | 二零一五年<br>人數 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1,000,001 港元至 1,500,000 港元 | 3           | 4           | 3           |
| 1,500,001 港元至 2,000,000 港元 | 1           | —           | —           |
| 3,500,001 港元至 4,000,000 港元 | —           | —           | 1           |

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團並無向四名最高薪僱員支付酬金，以吸引彼等加入貴集團或作為加入貴集團之獎金或離職補償。

利福國際將所有董事的薪酬計入貴集團「支付予同系附屬公司之顧問費」，其他詳情載於附註37(a)(x)。

## 15. 股息

貴公司自註冊成立日期並無宣派或派付任何股息。

於有關期間，貴集團附屬公司世高有限公司及Excellent Global分別派付股息予世高有限公司及利福國際直接控股公司Vision Pilot Group Limited（「Vision Pilot」）。Vision Pilot為利福根據重組保留的附屬公司。

|                        | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 向Vision Pilot選派之股息及確認為 |               |               |               |
| 向貴公司擁有人派發              | 11,200        | 12,500        | 13,300        |
| 向利福選派之股息及確認為           |               |               |               |
| 向貴公司擁有人派發              | —             | —             | 10,224        |
|                        | <u>11,200</u> | <u>12,500</u> | <u>23,524</u> |

上述股息的股息率及股份數目並無呈列，因為該等資料就財務資料而言並無意義。

## 16. 每股盈利

就本報告而言並無呈列每股盈利信息，因為就編製合併財務資料而言呈列並無意義。

附錄一

會計師報告

17. 物業、廠房及設備

|                   | 樓宇<br>千港元 | 租賃物業<br>裝修<br>千港元 | 廠房及<br>機器<br>千港元 | 傢俬、<br>固定裝置及<br>設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 在建<br>工程<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------|-----------|-------------------|------------------|---------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| <b>成本</b>         |           |                   |                  |                           |           |                 |           |
| 於二零一三年一月一日        | 1,659,797 | 628,062           | 85,077           | 60,343                    | 5,614     | 747,963         | 3,186,856 |
| 匯兌調整              | 32,250    | 20,645            | 2,416            | 1,706                     | 166       | 20,818          | 78,001    |
| 添置                | 7,523     | 292               | 8,186            | 5,621                     | 2,043     | 1,031,082       | 1,054,747 |
| 出售/撤銷             | —         | —                 | —                | (316)                     | (1,358)   | —               | (1,674)   |
| 轉撥                | 1,175,165 | 217,339           | 111,636          | —                         | —         | (1,504,140)     | —         |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日 | 2,874,735 | 866,338           | 207,315          | 67,354                    | 6,465     | 295,723         | 4,317,930 |
| 匯兌調整              | (75,294)  | (23,347)          | (5,560)          | (1,588)                   | (177)     | (3,659)         | (109,625) |
| 添置                | —         | 23,414            | 3,122            | 9,138                     | 1,512     | 427,353         | 464,539   |
| 出售/撤銷             | —         | (270)             | (9,220)          | (1,414)                   | —         | —               | (10,904)  |
| 轉撥                | —         | 17,270            | —                | —                         | —         | (17,270)        | —         |
| 於二零一四年<br>十二月三十一日 | 2,799,441 | 883,405           | 195,657          | 73,490                    | 7,800     | 702,147         | 4,661,940 |
| 匯兌調整              | (144,300) | (46,128)          | (10,120)         | (3,643)                   | (413)     | (20,053)        | (224,657) |
| 添置                | 2,067     | 21,049            | 1,415            | 2,578                     | —         | 856,115         | 883,224   |
| 出售/撤銷             | (10,485)  | (13)              | (2,402)          | (351)                     | (30)      | —               | (13,281)  |
| 轉撥發展中物業(附註21)     | —         | —                 | —                | —                         | —         | (284,078)       | (284,078) |
| 於二零一五年<br>十二月三十一日 | 2,646,723 | 858,313           | 184,550          | 72,074                    | 7,357     | 1,254,131       | 5,023,148 |
| <b>折舊</b>         |           |                   |                  |                           |           |                 |           |
| 於二零一三年一月一日        | 185,843   | 401,920           | 56,192           | 41,930                    | 3,383     | —               | 689,268   |
| 匯兌調整              | 8,156     | 12,860            | 1,778            | 1,272                     | 108       | —               | 24,174    |
| 年內撥備              | 54,601    | 72,090            | 12,891           | 7,073                     | 501       | —               | 147,156   |
| 撤銷/出售時對銷          | —         | —                 | —                | (284)                     | (767)     | —               | (1,051)   |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日 | 248,600   | 486,870           | 70,861           | 49,991                    | 3,225     | —               | 859,547   |
| 匯兌調整              | (8,815)   | (13,784)          | (1,962)          | (1,376)                   | (94)      | —               | (26,031)  |
| 年內撥備              | 77,339    | 88,796            | 16,131           | 5,863                     | 636       | —               | 188,765   |
| 撤銷/出售時對銷          | —         | (270)             | (8,291)          | (1,273)                   | —         | —               | (9,834)   |
| 於二零一四年<br>十二月三十一日 | 317,124   | 561,612           | 76,739           | 53,205                    | 3,767     | —               | 1,012,447 |
| 匯兌調整              | (27,430)  | (31,218)          | (4,288)          | (2,724)                   | (226)     | —               | (65,886)  |
| 年內撥備              | 79,444    | 52,110            | 10,358           | 3,374                     | 665       | —               | 145,951   |
| 撤銷/出售時對銷          | (881)     | (13)              | (2,162)          | (316)                     | (4)       | —               | (3,376)   |
| 於二零一五年<br>十二月三十一日 | 368,257   | 582,491           | 80,647           | 53,539                    | 4,202     | —               | 1,089,136 |
| <b>賬面淨值</b>       |           |                   |                  |                           |           |                 |           |
| 於二零一三年<br>十二月三十一日 | 2,626,135 | 379,468           | 136,454          | 17,363                    | 3,240     | 295,723         | 3,458,383 |
| 於二零一四年<br>十二月三十一日 | 2,482,317 | 321,793           | 118,918          | 20,285                    | 4,033     | 702,147         | 3,649,493 |
| 於二零一五年<br>十二月三十一日 | 2,278,466 | 275,822           | 103,903          | 18,535                    | 3,155     | 1,254,131       | 3,934,012 |

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，在建工程添置包括已資本化之借貸成本分別為176,077,000港元、161,814,000港元及197,122,000港元及預付租賃款項分別為113,792,000港元、79,152,000港元及74,960,000港元。



除在建工程外，上述物業、廠房及設備項目乃扣除了其估計殘值後，以直線法按下列年率計算折舊：

|            |                   |
|------------|-------------------|
| 樓宇         | 按租約年期或40年(以較短者為準) |
| 租賃物業裝修     | 按租約年期或10年(以較短者為準) |
| 廠房及機器      | 5至10年             |
| 傢私、固定裝置及設備 | 5年                |
| 汽車         | 5年                |

已抵押資產之詳情資料已載列於附註36。

## 18. 預付租賃款項

貴集團之預付租賃款項包括：

|           | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 就呈報目的分析為： |                  |                  |                  |
| 即期部分      | 97,863           | 97,941           | 80,204           |
| 非即期部分     | <u>3,833,124</u> | <u>3,625,067</u> | <u>2,855,712</u> |
|           | <u>3,930,987</u> | <u>3,723,008</u> | <u>2,935,916</u> |

已抵押資產之詳情資料已載列於附註36。

## 19. 於聯營公司的權益

|                        | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非上市，按成本                | 1,514,131        | 1,514,131        | 1,527,491        |
| 於過往年度收購一間聯營公司額外權益產生之折讓 | 114,556          | 114,556          | 114,556          |
| 應佔收購後之溢利及其他全面收益，扣除股息   | <u>1,047,990</u> | <u>1,316,229</u> | <u>1,557,931</u> |
|                        | <u>2,676,677</u> | <u>2,944,916</u> | <u>3,199,978</u> |

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團於下列聯營公司擁有權益：

| 實體名稱                                      | 註冊成立<br>業務結構<br>模式 | 註冊地點/<br>國家 | 主要經營<br>地點 | 貴集團所持<br>已發行股本/<br>註冊資本面值<br>之比例         | 註冊股本<br>面值比例                             | 主要業務                                      |
|---|--------------------|-------------|------------|--|--|---|
| 石家莊北國人<br>百集團有限責任<br>公司(「北人集團」)<br>(附註1)  | 註冊成立               | 中國          | 中國         | 49%                                      | 49%                                      | 從事百貨店、<br>超市及物業<br>租賃業務之<br>集團公司之<br>投資控股 |
| 河北北國先天下廣場<br>有限責任公司<br>(「先天下廣場」)<br>(附註2) | 註冊成立               | 中國          | 中國         | 二零一三年及<br>二零一四年：<br>48%<br>二零一五年：<br>49% | 二零一三年及<br>二零一四年：<br>48%<br>二零一五年：<br>49% | 中國零售業務                                    |
| 龍信有限公司                                    | 註冊成立               | 香港          | 中國         | 50%                                      | 50%                                      | 在中國從事<br>食肆經營之<br>公司之投資<br>控股             |

附註：

- (1) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團持有60%權益之附屬公司捷金有限公司間接持有北國集團49%股本權益。
- (2) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團進一步購入先天下廣場1%之股權，其對價為13,360,000港元。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團持有60%權益之附屬公司益良集團有限公司分別持有先天下廣場48%、48%及49%股本權益。此外，51%的先天下廣場股權由北人集團非全資擁有之附屬公司間接擁有。

附錄一

會計師報告

有關 貴集團聯營公司之財務資料如下：

|                       | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 資產總額                  | 12,823,830       | 13,467,309       | 13,872,709       |
| 負債總額                  | 8,593,487        | 8,694,064        | 8,648,258        |
| 資產淨值                  | <u>4,230,343</u> | <u>4,773,245</u> | <u>5,224,451</u> |
| 貴集團應佔聯營公司資產淨值         | <u>2,676,677</u> | <u>2,944,916</u> | <u>3,199,978</u> |
| 收益                    | <u>8,198,561</u> | <u>8,243,572</u> | <u>8,933,303</u> |
| 年內溢利                  | <u>431,263</u>   | <u>469,526</u>   | <u>449,783</u>   |
| 其他全面收益(開支)            | <u>67,901</u>    | <u>(72,581)</u>  | <u>(174,741)</u> |
| 貴集團應佔聯營公司本年度溢利        | <u>338,824</u>   | <u>371,148</u>   | <u>370,237</u>   |
| 貴集團應佔聯營公司本年度他全面收益(開支) | <u>42,526</u>    | <u>(46,906)</u>  | <u>(107,114)</u> |

重大聯營公司之財務資料概要

有關北人集團財務資料之概要如下：

北人集團

|                   | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流動資產              | <u>7,299,030</u> | <u>7,558,800</u> | <u>7,518,270</u> |
| 非流動資產             | <u>5,308,482</u> | <u>5,708,220</u> | <u>6,150,530</u> |
| 流動負債              | <u>8,309,585</u> | <u>8,423,681</u> | <u>8,374,419</u> |
| 非流動負債             | <u>75,984</u>    | <u>77,174</u>    | <u>75,832</u>    |
| 非控股權益             | <u>717,076</u>   | <u>862,979</u>   | <u>1,023,795</u> |
| 收益                | <u>8,079,094</u> | <u>8,131,158</u> | <u>8,825,993</u> |
| 年內溢利              | <u>429,319</u>   | <u>470,846</u>   | <u>450,963</u>   |
| 年內其他全面收益(開支)      | <u>67,901</u>    | <u>(72,581)</u>  | <u>(174,741)</u> |
| 年內全面收益總額          | <u>497,220</u>   | <u>398,265</u>   | <u>276,222</u>   |
| 於年內聯營公司向本集團已宣派之股息 | <u>24,839</u>    | <u>56,003</u>    | <u>21,421</u>    |

附錄一

會計師報告

有關北國集團於財務資料中確認聯營公司權益之賬面值與上述財務資料概述對賬：

|                              | 二零一三年<br>千港元            | 二零一四年<br>千港元            | 二零一五年<br>千港元            |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 擁有人應佔北人集團之資產淨值               | 3,504,868               | 3,903,186               | 4,194,754               |
| 北人集團 貴集團於北國集團按比例擁有<br>之權益    | <u>49%</u>              | <u>49%</u>              | <u>49%</u>              |
| 加：通過 貴集團其他附屬公司<br>於北人集團擁有之權益 | <u>1,717,385</u>        | <u>1,912,561</u>        | <u>2,055,429</u>        |
|                              | <u>955,092</u>          | <u>1,028,815</u>        | <u>1,141,599</u>        |
| 貴集團於北人集團權益之賬面值               | <u><u>2,672,477</u></u> | <u><u>2,941,376</u></u> | <u><u>3,197,028</u></u> |
| 個別非重大之聯營公司資料                 |                         |                         |                         |
|                              | 二零一三年<br>千港元            | 二零一四年<br>千港元            | 二零一五年<br>千港元            |
| 貴集團應佔溢利(虧損)及全面收益(開支)總額       | <u>972</u>              | <u>(660)</u>            | <u>(590)</u>            |
| 貴集團於該聯營公司權益之賬面值              | <u><u>4,200</u></u>     | <u><u>3,540</u></u>     | <u><u>2,950</u></u>     |

20. 於一間合營企業的權益

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團於下列合營企業擁有權益：

| 實體名稱                   | 業務結構<br>模式 | 成立/經營<br>地點 | 貴集團所持<br>已發行股本<br>面值比例 | 所持投票<br>權比例 | 主要業務        |
|------------------------|------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
| 上海九百城市廣場<br>有限公司(物業JV) | 中外權益合營企業   | 中國          | 50%                    | 50%         | 物業持有<br>及租賃 |

合營企業按權益會計法入賬：

|                      | 二零一三年<br>千港元          | 二零一四年<br>千港元          | 二零一五年<br>千港元          |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一間合營企業非上市投資之成本       | 433,104               | 433,104               | 433,104               |
| 應佔收購後之溢利及其他全面收益，扣除股息 | <u>53,127</u>         | <u>36,511</u>         | <u>23,176</u>         |
|                      | <u><u>486,231</u></u> | <u><u>469,615</u></u> | <u><u>456,280</u></u> |

附錄一

會計師報告

有關 貴集團於合營企業之權益之財務資料概述如下

|                         | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非流動資產                   | <u>1,322,422</u> | <u>1,228,167</u> | <u>1,153,645</u> |
| 流動資產                    | <u>170,903</u>   | <u>211,600</u>   | <u>98,527</u>    |
| 流動負債                    | <u>520,863</u>   | <u>500,537</u>   | <u>339,612</u>   |
| 現金及現金等價物                | <u>13,841</u>    | <u>26,530</u>    | <u>43,509</u>    |
| 流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備) | <u>493,407</u>   | <u>457,360</u>   | <u>307,290</u>   |
| 收入                      | <u>248,748</u>   | <u>235,516</u>   | <u>246,890</u>   |
| 開支                      | <u>185,008</u>   | <u>182,590</u>   | <u>170,810</u>   |
| 年內溢利                    | <u>63,740</u>    | <u>52,926</u>    | <u>76,080</u>    |
| 其他全面收益(開支)              | <u>13,700</u>    | <u>(14,174)</u>  | <u>(28,272)</u>  |
| 年內全面收益總額                | <u>77,440</u>    | <u>38,752</u>    | <u>47,808</u>    |
| 年內 貴集團已確認之股息收入          | <u>35,601</u>    | <u>35,992</u>    | <u>37,239</u>    |
| 貴集團應佔合營企業溢利             | <u>31,870</u>    | <u>26,463</u>    | <u>38,040</u>    |
| 貴集團應佔合營企業其他全面收入(支出)     | <u>6,850</u>     | <u>(7,087)</u>   | <u>(14,136)</u>  |
| 以上年內溢利包括以下項目            |                  |                  |                  |
|                         | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 折舊及攤銷                   | <u>31,451</u>    | <u>24,633</u>    | <u>10,997</u>    |
| 利息收入                    | <u>238</u>       | <u>110</u>       | <u>206</u>       |
| 利息支出                    | <u>15,989</u>    | <u>14,437</u>    | <u>14,056</u>    |
| 所得稅支出                   | <u>26,333</u>    | <u>28,910</u>    | <u>30,389</u>    |

上述財務資料概述和財務資料中於一間合營企業的權益之賬面值對賬：

|                | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 合營企業之資產淨值      | 972,462        | 939,230        | 912,560        |
| 貴集團擁有權益比例      | 50%            | 50%            | 50%            |
| 貴集團於合營企業權益之賬面值 | <u>486,231</u> | <u>469,615</u> | <u>456,280</u> |

## 21. 發展中物業

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團將778,716,000港元(為貴集團於中國上海發展及建設的兩座商務辦公大樓之494,638,000港元預付租賃款項、建築成本及其他成本284,078,000港元直接轉至發展中物業。當中國有關部門授予銷售准許証後，管理層計劃將兩座商務大樓部分或全部出售。已抵押資產之詳情已載列於附註36。

## 22. 存貨

|         | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 持有作轉售商品 | <u>38,044</u> | <u>41,798</u> | <u>38,090</u> |

## 23. 貿易及其他應收款項

|              | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 應收賬款         | 44,169         | 41,654         | 42,694         |
| 減：呆賬撥備       | (1,042)        | —              | —              |
|              | <u>43,127</u>  | <u>41,654</u>  | <u>42,694</u>  |
| 預付賬款         | 15,762         | 9,840          | 2,974          |
| 已付按金         | 3,047          | 2,084          | 1,961          |
| 應收增值稅(「增值稅」) | 70,672         | 85,130         | 65,776         |
| 應收聯營公司之股息    | —              | 32,894         | —              |
| 其他           | <u>56,465</u>  | <u>53,594</u>  | <u>45,806</u>  |
|              | <u>189,073</u> | <u>225,196</u> | <u>159,211</u> |

附錄一

會計師報告

貴集團向顧客作出的零售銷售主要透過現金、借記卡或信用卡方式付款。貴集團主要應收賬款來自通常於一至兩個工作日收回的應收信用卡銷售款項及通常於三十日內收回應收租金收入賬款。以下為應收賬款(扣除呆賬撥備)根據發票日期(與各自收益確認日期相近)之賬齡分析。

|        | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 0至30日  | 39,979        | 37,022        | 38,196        |
| 31至60日 | 2,285         | 2,595         | 1,507         |
| 61至90日 | 306           | 586           | 668           |
| 超過90日  | 557           | 1,451         | 2,323         |
|        | <u>43,127</u> | <u>41,654</u> | <u>42,694</u> |

貴集團應收賬款結餘包括賬面總值分別為3,148,000港元、4,632,000港元及4,498,000港元之應收款，該等應收款分別於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日逾期，而貴集團未曾作出減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

逾期但未減值之應收賬款的賬齡如下

|        | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 31至60日 | 2,285        | 2,595        | 1,507        |
| 61至90日 | 306          | 586          | 668          |
| 超過90日  | 557          | 1,451        | 2,323        |
|        | <u>3,148</u> | <u>4,632</u> | <u>4,498</u> |

貴集團並未就所有超過90日的應收款作全數撥備，原因為根據過往經驗，該等應收款可從有關債務人收回。

應收賬款呆賬撥備變動

|            | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 報告期初結餘     | 53           | 1,042        | —            |
| 已確認之減值虧損   | 989          | —            | —            |
| 已確認之減值虧損撥回 | —            | (1,042)      | —            |
| 報告期終結餘     | <u>1,042</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     |

24. 應收(應付)一間合營企業款項

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收一間合營企業款項分別包括借予合營企業的委託貸款102,480,000港元、87,220,000港元及35,400,000港元，均按固定年利率3.5%計息。貴集團管理層預期該筆款項將於報告期末內十二個月兌現，因此，該筆款項撥備為流動資產。此外，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，其餘應收一間合營企業款項分別為128,090,000港元及11,638,000港元，分別指應收股息、預付租金及管理費。此款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一三年十二月三十一日，應付合營企業款項指來自合營企業的委託貸款，按固定年利率0.5%計息，一年內到期。於二零一五年十二月三十一日，應付合營企業款項指應付聯營公司之累積租金及管理費。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

## 25. 應收(應付)同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付同系附屬公司款項為無抵押。除於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別為數131.7百萬港元、146.5百萬港元及166.1百萬港元的應付同系附屬公司款項為貿易性質，餘下金額為非貿易性質。於二零一三年十二月三十一日，為數371.5百萬港元及3,081.6百萬港元按固定年利率3.5%及5.25%分別計息，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，為數3,081.6百萬港元按固定年利率5.25%計息。除前述款項外，其餘款項不計息。

誠如董事所示，於二零一五年十二月三十一日，作為重組的一部分，除166,125,000港元以現金償還外，應付同系附屬公司的其餘未償還款項結餘(非貿易性質)將於 貴公司股份於聯交所上市前以向利福發行 貴公司股份的方式償還。更多詳情載於上市文件「重組」一節。

## 26. 按公平值計入損益之金融資產

該款項於二零一四年十二月三十一日主要包括存於中國的銀行的結構性銀行存款，預計但無保證回報年利率介乎3.70%至3.80%，取決於相關投資表現，主要包括債券及公司債券。該等金融資產於初始確認時透過損益按公允值計量指定為金融資產。董事認為，該等金融資產的公平值於報告日期與賬面值並無重大差異，乃由於彼等的到期日為短。

對手方的信用風險並無重大變動，因此於有關期間並無因指定為透過損益按公平值計值的金融資產的信用風險變動引起的重大損益。

## 27. 銀行結餘及現金

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，銀行結餘及現金主要包括分別按現行市場利率年利率0.75厘至3.08厘、0.01厘至4.90厘及0.42厘至3.30厘計息、於三個月內到期之短期存款。

銀行結餘及現金包括下列以 貴公司功能貨幣以外貨幣計算的款項：

|    | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|----|----------------|----------------|----------------|
| 美元 | <u>191,025</u> | <u>279,874</u> | <u>183,673</u> |



附錄一

會計師報告

28. 貿易及其他應付款項

|            | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 貿易應付款項     | 44,226           | 45,571           | 43,007           |
| 應付工程款      | 407,260          | 273,292          | 243,082          |
| 應付特許專櫃銷售款項 | 563,643          | 586,830          | 517,203          |
| 遞延收益       | 120,324          | 119,781          | 120,407          |
| 已收租賃按金     | 50,430           | 53,214           | 51,905           |
| 應計費用       | 34,033           | 34,083           | 53,816           |
| 應付增值稅      | 42,121           | 20,719           | 11,784           |
| 應付利息       | 760              | 426              | 1,155            |
| 其他         | 72,836           | 75,055           | 75,333           |
|            | <u>1,335,633</u> | <u>1,208,971</u> | <u>1,117,692</u> |

以下為於各報告期末貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

|        | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 0至30日  | 34,224        | 35,860        | 32,582        |
| 31至60日 | 5,451         | 4,202         | 3,333         |
| 61至90日 | 2,749         | 1,970         | 1,877         |
| 超過90日  | 1,802         | 3,539         | 5,215         |
|        | <u>44,226</u> | <u>45,571</u> | <u>43,007</u> |

貿易應付款項及應付特許專櫃銷售款項之平均信貸期為由發票日期計起45日以內。各報告期末，所有應付特許專櫃銷售款項之賬齡均為由發票日期計起45日以內。貴集團設有財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內支付。

29. 銀行借貸

|                     | 二零一三年<br>千港元    | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|---------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 銀行借貸由銀行貸款組成，並按以下分析： |                 |                  |                  |
| 有抵押                 | <u>493,373</u>  | <u>684,513</u>   | <u>1,041,574</u> |
| 按合約中償還日期分類之應償還賬面值：  |                 |                  |                  |
| 一年內償還               | 76,860          | 135,929          | 152,980          |
| 一年後但不超過兩年           | 120,141         | 178,973          | 184,842          |
| 兩年後但不超過三年           | 154,591         | 166,513          | 11,800           |
| 三年後但不超過四年           | 141,781         | 12,460           | 11,800           |
| 四年後但不超過五年           | —               | 12,460           | 35,400           |
| 超過五年                | —               | 178,178          | 644,752          |
|                     | <u>493,373</u>  | <u>684,513</u>   | <u>1,041,574</u> |
| 減：列入流動負債於一年內到期之款項   | <u>(76,860)</u> | <u>(135,929)</u> | <u>(152,980)</u> |
| 一年後到期之款項            | <u>416,513</u>  | <u>548,584</u>   | <u>888,594</u>   |

附錄一

會計師報告

浮息借貸包括：

|         | 賬面值            |                |                  |
|---------|----------------|----------------|------------------|
|         | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元     |
| 人民幣銀行貸款 | <u>493,373</u> | <u>684,513</u> | <u>1,041,574</u> |

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，貸款實際利率分別介乎年利率5.9%至7.0%、5.4%至6.6%及4.3%至5.2%。

於各報告期末，貴集團未提取銀行融資的到期日如下：

|           | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|-----------|----------------|------------------|------------------|
| 浮息：       |                |                  |                  |
| 兩年後但不超過三年 | —              | 253,725          | —                |
| 三年後但不超過四年 | 339,277        | —                | —                |
| 超過五年      | —              | 2,849,602        | 2,187,248        |
|           | <u>339,277</u> | <u>3,103,327</u> | <u>2,187,248</u> |

30. 遞延稅項負債(資產)

就於合併財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為遞延稅項結餘就財務報告目的之分析：

|        | 二零一三年<br>千港元  | 二零一四年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 遞延稅項資產 | (1,613)       | (1,801)       | (360)         |
| 遞延稅項負債 | <u>25,082</u> | <u>30,256</u> | <u>23,922</u> |
|        | <u>23,469</u> | <u>28,455</u> | <u>23,562</u> |

附錄一

會計師報告

以下為已確認之主要遞延稅項資產及負債以及於有關期間的變動：

|                | 中國附屬公司聯<br>營公司及合營企<br>業之可分派溢利 | 其他       | 總計      |          |
|----------------|-------------------------------|----------|---------|----------|
|                | 加速折舊稅<br>千港元                  | 千港元      | 千港元     |          |
| 於二零一三年一月一日     | (143)                         | 22,841   | (1,436) | 21,262   |
| 損益(收入)支出(附註12) | (128)                         | 20,621   | 94      | 20,587   |
| 於股息宣派後解除(附註12) | —                             | (18,380) | —       | (18,380) |
| 於二零一三年十二月三十一日  | (271)                         | 25,082   | (1,342) | 23,469   |
| 損益(收入)支出(附註12) | 56                            | 21,879   | (244)   | 21,691   |
| 於股息宣派後解除(附註12) | —                             | (16,705) | —       | (16,705) |
| 於二零一四年十二月三十一日  | (215)                         | 30,256   | (1,586) | 28,455   |
| 損益(收入)支出(附註12) | (145)                         | 23,922   | 1,586   | 25,363   |
| 於股息宣派後解除(附註12) | —                             | (30,256) | —       | (30,256) |
| 於二零一五年十二月三十一日  | (360)                         | 23,922   | —       | 23,562   |

附註：其他主要指應計費用產生的差額。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起就中國附屬公司、聯營公司及合營企業所得溢利之股息分派徵收預扣稅介乎5%至10%。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，就中國實體可分派溢利206,214,000港元、235,380,000港元及239,216,000港元的遞延稅項分別20,621,000港元、21,879,000港元及23,922,000港元已作出撥備。於各報告期末，就附屬公司未分派之溢利產生的累計暫時性差異並沒有確認為遞延負債，總額分別為168,105,000港元、213,628,000港元及277,525,000港元。就以上差異沒有確認任何負債，因為貴集團有能力控制暫時性差異撥回的時間，這種差異有可能不會在可預見的將來撥回。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團有未動用稅項虧損分別約為192.8百萬港元、272.2百萬港元及447.8百萬港元，可用作抵銷日後溢利。於有關期間，由於日後溢利流量難以預測，故並無就此稅項虧損確認遞延稅項資產。在中國經營的附屬公司產生的未確認稅項虧損將會於下列年份到期：

稅項虧損到期之年份：

|       | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 二零一四年 | 23,432       | —            | —            |
| 二零一五年 | 22,396       | 13,000       | —            |
| 二零一六年 | 68,906       | 9,503        | 9,503        |
| 二零一七年 | 11,617       | 11,617       | 11,617       |
| 二零一八年 | 66,425       | 66,425       | 63,375       |
| 二零一九年 | —            | 171,639      | 171,126      |
| 二零二零年 | —            | —            | 192,192      |
|       | 192,776      | 272,184      | 447,813      |

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，分別約20.6百萬港元、23.4百萬港元及13.0百萬港元的稅項虧損已到期。

### 31. 應付附屬公司一名非控股股東款項

該款項為無抵押及免息。附屬公司之非控股股東同意不會要求在各報告期末一年內償還款項。

### 32. 股本

貴公司於二零一六年一月四日根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，股本指Excellent Global及利福中國控股的股本總額。於二零一五年十二月三十一日，股本指利福中國控股、Excellent Global、世高有限公司及Majestic Eagle Limited的股本總額，為少於1,000港元。根據重組，貴公司已於二零一六年六月二十三日成為Excellent Global及Majestic Eagle Limited的控股公司。

有關貴公司股本變動的其他詳情載列於上市文件「股本」一節。

### 33. 儲備

根據中國外商投資企業的相關法律及法規規定，本公司中國附屬公司須將於中國附屬公司法定財務報表中反映的除稅後溢利之10%轉移至法定盈餘儲備金直至儲備額達到註冊資本的50%。法定盈餘儲備金可用作彌補過往年度的虧損(如有)，並可通過資本化發行轉換為資本，前提是該等儲備金最低保持在註冊資本的25%以上。

### 34. 經營租約

貴集團作為承租人

|                    | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| 年內根據經營租約已付之最低租約款項： |                |                |                |
| 其他資產               | 516            | 584            | 653            |
| 租賃土地及樓宇            | 158,730        | 174,547        | 170,218        |
|                    | <u>159,246</u> | <u>175,131</u> | <u>170,871</u> |

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團按銷售若干百分比支付或然租金分別為48,586,000港元、16,331,000港元及41,955,000港元。

附錄一

會計師報告

於各報告期末，貴集團就不可撤銷經營租約之所承擔日後最低租約款項(只限固定租金)如下：

|                | 二零一三年<br>千港元     | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 一年內            | 166,401          | 167,300          | 159,558          |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 689,130          | 675,385          | 643,999          |
| 超過五年           | 1,102,392        | 900,963          | 709,851          |
|                | <u>1,957,923</u> | <u>1,743,648</u> | <u>1,513,408</u> |

上述承諾為商業物業租賃承諾款項，分別支付1,957,054,000港元、1,742,947,000港元及1,512,683,000港元及就其他資產分別支付869,000港元、701,000港元及725,000港元的租金。

經營租約款項指 貴集團就租用商業物業及其他資產(即機器)。而應付之租金則預定在固定的金額，除了一些根據銷售額比例為條件而收取租金的租約。租約一般按租賃期一至五年協商，租金固定於每一至兩年釐定，惟 貴公司非全資附屬公司上海久光百貨有限公司租用上海九百城市廣場之租約，租期由二零零四年十月一日至二零二四年九月三十日，可選擇進一步續期十年，但上海久光百貨有限公司須在租賃期限屆滿前不少於十二個月內提出請求。

貴集團作為出租人

於各報告期末，貴集團已與租戶訂約的日後最低租約款項如下：

|                | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一年內            | 84,609         | 82,248         | 66,229         |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 113,539        | 115,060        | 79,739         |
| 超過五年           | 2,034          | 1,842          | —              |
|                | <u>200,182</u> | <u>199,150</u> | <u>145,968</u> |

租約一般按租賃期由一至五年協商。

此外，貴集團與其特許專櫃就按特許專櫃營業額收取或然租金訂立年期為期由一至兩年之合約。

35. 資本承擔

|  | 二零一三年<br>千港元   | 二零一四年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元   |
|--|----------------|------------------|----------------|
| 有關購入物業、廠房及設備及物業發展項目之<br>資本開支(已訂約惟未於綜合財務報表撥備) | <u>105,400</u> | <u>1,456,000</u> | <u>946,500</u> |

### 36. 資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團已抵押貴集團若干(i)賬面值分別約為2,730.3百萬港元、2,694.2百萬港元及3,615.2百萬港元位於中國之物業、廠房及設備；(ii)賬面值分別約為673.6百萬港元、3,628.0百萬港元及2,848.6百萬港元位於中國之預付租賃款項及(iii)賬面值分別約為零、零及778.7百萬港元之發展中物業抵押，作為貴集團獲授銀行融資貸款分別約為832.7百萬港元、3,787.8百萬港元及3,228.8百萬港元。

### 37. 關連人士披露

除財務資料披露者外，貴集團曾與以下關連人士的交易及結餘如下：

#### (a) 交易

於有關期間，貴集團與下列關連人士訂立下列重大交易。

|   | 二零一三年<br>千港元 | 二零一四年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| 與有關連人士的交易性質   |              |              |              |
| (i) 支付予物業JV之租金及管理費(附註2)   | 246,394      | 224,802      | 245,367      |
| (ii) 來自物業JV的貸款利息收入(附註2)*  | 3,576        | 3,561        | 3,011        |
| (iii) 支付予物業JV貸款利息開支(附註2)*   | 592          | 839          | 375          |
| (iv) 來自周大福珠寶集團有限公司及其附屬公司(「周大福集團實體」)的特許專櫃收入(附註1及2)                           | 14,346       | 18,304       | 17,042       |
| (v) 支付予同系附屬公司之租金開支(附註2)   | 10,336       | 10,719       | 11,505       |
| (vi) 來自同系附屬公司之租金收入(附註2)   | 396          | 484          | 508          |
| (vii) 支付予同系附屬公司之項目管理開支(附註2)   | 2,732        | 7,037        | 13,770       |
| (viii) 來自同系附屬公司之利息收入(附註2)   | 437          | —            | —            |
| (ix) 支付予同系附屬公司利息開支(其中分別約166,453,000港元、161,785,000港元及161,785,000港元被資本化)(附註2) | 179,353      | 170,147      | 161,785      |
| (x) 支付予同系附屬公司之顧問費(附註2)  | 28,313       | 28,177       | 27,549       |

附註：

- (1) 於有關期間，拿督鄭裕彤博士及鄭家純博士曾為利福國際的董事並於周大福集團實體均有控制權，因此周大福集團實體被視為貴集團之關連人士。
- (2) 貴集團的關聯交易均按照由合同雙方共同協商的條款和條件進行。

- (3) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，利福國際向銀行提供企業擔保，為本集團分別為零、約3,052.7百萬港元及2,891百萬港元的銀行信貸作抵押，其中貴集團已提取零、203.1百萬港元及703.8百萬港元。

**(b) 與關連方的結餘**

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，載於上文附註28的應付特許經營銷售分別包括8,626,000港元、10,583,000港元及9,726,000港元，應於30日內支付周大福集團實體。此等賬款結餘為無抵押、免息及須按特許專櫃經營協議條款通常於30日內償還。

**(c) 主要管理人員薪酬**

於各有關期間，董事及其他主要管理人員之酬金於上文附註14披露。

**38. 退休福利計劃**

**香港**

貴集團參與強積金計劃（「強積金計劃」）下界定供款計劃。貴集團及員工均以5%有關入息向計劃供款。從二零一三年六月一日，根據強積金計劃條例，有關每月入息上限為25,000港元，並從二零一四年六月一日修訂至30,000港元。無沒收供款可用作減低將來年度應付供款。

**中國**

貴集團在中國的員工都是由有關司法管轄區的相關地方政府運作的國家管理退休福利計劃的成員。貴集團須提供並確認工資成本的指定百分比到計劃以資助有關福利。貴集團就這些計劃唯一的義務是作出指定供款並確認按照計劃所載的條款和有關司法管轄區的要求之相關退休工資。

有關上述的計劃中計入損益的總成本費用總額約為7.6百萬港元、9.3百萬港元及10.4百萬港元。

**39. 擁有重大非控股權益的一間非全資附屬公司的詳情**

下表列示擁有重大非控股權益的貴集團一間非全資附屬公司的詳情：

| 附屬公司名稱 | 成立地點及<br>主要營業地點 | 非控股權益所持投票權比例 |       |       | 分配予非控股權益的溢利 |         |         | 累計非控股權益 |         |         |
|--------|-----------------|--------------|-------|-------|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|        |                 | 二零一三年        | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一三年       | 二零一四年   | 二零一五年   | 二零一三年   | 二零一四年   | 二零一五年   |
|        |                 | 千港元          |       |       | 千港元         |         |         | 千港元     |         |         |
| 捷金有限公司 | 香港              | 40%          | 40%   | 40%   | 119,943     | 131,702 | 128,298 | 699,694 | 818,062 | 914,482 |

附錄一

會計師報告

有關擁有重大非控股權益的貴集團非全資附屬公司的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為集團內公司間抵銷前的金額。

| 捷金有限公司                | 二零一三年<br>千港元                     | 二零一四年<br>千港元                     | 二零一五年<br>千港元                     |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 流動資產                  | 84,413                           | 11,676                           | 32,560                           |
| 非流動資產                 | 2,157,844                        | 2,418,347                        | 2,620,507                        |
| 流動負債                  | 40,651                           | 40,567                           | 40,347                           |
| 非流動負債                 | 452,370                          | 344,301                          | 326,515                          |
| 本公司擁有人應佔權益            | 1,049,542                        | 1,227,093                        | 1,371,723                        |
| 非控股權益                 | 699,694                          | 818,062                          | 914,482                          |
|                       | 截至二零一三年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至二零一四年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 截至二零一五年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 |
| 收入                    | 301,404                          | 330,926                          | 321,296                          |
| 開支                    | 1,547                            | 1,672                            | 551                              |
| 年內溢利                  | 299,857                          | 329,254                          | 320,745                          |
| 本公司擁有人<br>應佔溢利        | 179,914                          | 197,552                          | 192,447                          |
| 非控股權益<br>應佔溢利         | 119,943                          | 131,702                          | 128,298                          |
| 年度溢利                  | 299,857                          | 329,254                          | 320,745                          |
| 本公司擁有人<br>應佔其他全面收益    | 51,312                           | (20,001)                         | (47,817)                         |
| 非控股權益<br>應佔其他全面收益(開支) | 34,207                           | (13,334)                         | (31,878)                         |
| 年內其他全面收益(開支)          | 85,519                           | (33,335)                         | (79,695)                         |
| 本公司擁有人<br>應佔全面收益總額    | 231,226                          | 177,551                          | 144,630                          |
| 非控股權益<br>應佔全面收益總額     | 154,150                          | 118,368                          | 96,420                           |
| 年內全面收益總額              | 385,376                          | 295,919                          | 241,050                          |
| 已付非控股權益股息             | —                                | —                                | —                                |
| 經營活動所產生的現金流入(流出)淨額    | 6,529                            | 1,752                            | (289)                            |
| 投資活動所產生的現金流入淨額        | 24,839                           | 22,819                           | 21,421                           |
| 融資活動所產生的現金流出淨額        | —                                | (95,943)                         | —                                |
| 現金流入(流出)淨額            | 31,368                           | (71,372)                         | 21,132                           |



## F. 報告期後事件

於二零一六年一月四日，貴公司根據公司法於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

於二零一六年一月四日，貴公司1股0.10港元的股份獲按面值發行及配發予初始認購人Sharon Pierson以換取現金。同日，所述1股股份獲以現金按面值轉讓予利福國際。

誠如上市文件「重組」一節所載重組的一部份，貴公司透過以下步驟成為現組成貴集團公司的控股公司：

- (i) 貴公司於二零一六年六月二十三日向利福國際收購Majestic Eagle Limited全部已發行股本，對價為貴公司向利福國際配發及發行1股0.10港元的股份，入賬列為繳足；
- (ii) 貴公司於二零一六年六月二十三日向利福國際收購Excellent Global全部已發行股本，對價為貴公司向利福國際配發及發行1股0.10港元的股份，入賬列為繳足；
- (iii) 根據唯一股東於二零一六年六月二十三日通過的書面決議案，貴公司股本中每股0.10港元的已發行及未發行股份分為20股每股0.005港元的股份，因此貴公司股本包括60股已發行股份；及
- (iv) 上市前，合共1,602,586,440股新股份(全部入賬列為繳足)將向利福國際透過將貴公司應付利福國際的款項(於分派記錄日期(定義見上市文件)約8,086.3百萬港元)撥充資本方式配發及發行(附註25)。

## G. 期後財務報表

自二零一五年十二月三十一日後任何期間，貴公司或現組成貴集團的任何成員公司概無編製經審核財務報表。

此 致

利福中國集團有限公司列位董事  
法國巴黎證券(亞洲)有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

二零一六年六月三十日

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對已選定中國物業於二零一六年四月三十日市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本上市文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

二零一六年六月三十日

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對利福中國集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的選定物業（「物業」）進行市場估值，吾等確認已進行視察，並已作出相關查冊及查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團發表吾等對該等物業現況於二零一六年四月三十日（「估值日期」）的市值的意見。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章，貴公司選定用作估值之物業包括：(1)構成貴集團物業業務的物業，惟賬面值低於貴集團總資產1%的物業除外（未經估值的物業權益總賬面值不超過其總資產的10%）；(2)並不構成貴集團物業業務的物業（倘一項物業權益的賬面值為貴集團總資產的15%或以上）。

### 市值的定義

吾等對各物業的估值代表其市值，市值的定義採納香港測量師學會估值準則（二零一二年版）依據國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則。國際估值準則委員會將市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

## 估值基準和假設

吾等就各物業權益進行的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、向相關人士銷售而給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

吾等對中國物業進行估值時參考 貴集團中國法律顧問的意見，於進行估值時假設具特定年期的物業權益的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問就位於中國的各项物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的資料及意見。吾等亦假設物業權益業主擁有強制執行業權，及可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業權益。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

## 估值方法

吾等於進行物業估值時採納直接比較法，參考相關市場上可得之可比較銷售證明，或於適當情況下計及已動用的建設成本。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12條以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的規定。

## 資料來源

吾等頗大程度上倚賴 貴集團提供的資料及 貴集團中國法律顧問的意見，並接納吾等所獲有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、發展計劃、建設成本、地盤及樓面面積及所有其他相關事項的意見。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 閣下參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。



估值報告所列尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦向吾等告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已獲得文件副本及摘要，但並無查閱文件正本以核實所有權或確定有否可能並未載於吾等所獲文件副本的任何修訂。吾等亦無法確定位於中國的物業業權，然而吾等已參考由 貴集團提供之物業業權文件副本。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等並無進行實地調查以確定物業土地狀況及設施是否適合任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均符合要求及於施工期間不會產生額外開支或延誤而編製。

除另有說明外，吾等並無進行實地量度以核實物業的地盤及樓面面積是否準確，但已假設吾等所獲文件所示面積均屬正確。

### 貨幣

除另有說明外，吾等估值中所列的全部金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

利福中國集團有限公司  
香港  
銅鑼灣  
軒尼詩道555號  
東角中心20樓  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊歡  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零一六年六月三十日

附註： 曾俊歡先生為註冊專業測量師(產業測量組)，擁有超過23年的中國物業估值經驗。

估值概要

| 物業   | 於二零一六年<br>四月三十日<br>現況下之市值<br>人民幣 | 貴集團應佔權益<br>% | 於二零一六年<br>四月三十日現況下<br>貴集團應佔市值<br>人民幣 |
|--|----------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| <b>第一類 — 貴集團於中國持有佔用的物業</b>                             |                                  |              |                                      |
| 1. 中國<br>遼寧省<br>沈陽市<br>沈河區<br>中街路68號<br>一幢商業大廈         | 1,480,000,000                    | 100%         | 1,480,000,000                        |
| 小計：  | <u>1,480,000,000</u>             |              | <u>1,480,000,000</u>                 |
| <b>第二類 — 貴集團於中國持作發展的物業</b>                             |                                  |              |                                      |
| 2. 中國<br>上海市<br>靜安區(前稱閘北區)<br>大寧街道<br>312街坊33丘<br>大寧項目 | 3,700,000,000                    | 100%         | 3,700,000,000                        |
| 小計：  | <u>3,700,000,000</u>             |              | <u>3,700,000,000</u>                 |
| 總計：  | <u><u>5,180,000,000</u></u>      |              | <u><u>5,180,000,000</u></u>          |

## 估值證書

### 第一類 — 貴集團於中國持有佔用的物業

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情       | 於二零一六年<br>四月三十日<br>現況下之市值  |
|--|--|------------|--|
| 1. 中國<br>遼寧省<br>沈陽市<br>沈河區<br>中街路68號<br>一幢商業大廈 | 該物業為包括地面四層及地下三層之商業樓宇，地盤面積為23,076.20平方米。該物業於二零一四年落成。<br><br>據 貴集團告知，該物業的總建築面積為115,182.39平方米，詳情如下： | 該物業處於空置狀態。 | 人民幣<br>1,480,000,000元<br><br>(貴集團應佔100%<br>權益：人民幣<br>1,480,000,000元) |

| 使用部分及用途                | 概約<br>總樓面面積<br>平方米       |
|------------------------|--------------------------|
| 地下一層、<br>一樓至四樓<br>商業用途 | 74,854.93                |
| 地下第二及第三層<br>泊車及其他用途    | <u>40,327.46</u>         |
| 總計：                    | <u><u>115,182.39</u></u> |

於地下二層及三層之泊車位合共為476個。

該物業位於瀋河區正陽街，附近之建築物主要為商用建築物。據 貴集團所告知，該物業計劃用作商業用途且無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃出售或改變其用途。

該物業的土地使用權獲授的年期於二零五零年三月二十二日屆滿，作商業用途。

#### 附註：

- (1) 根據於二零一零年四月二十二日獲發之國有土地使用權證(2010)第0055號，一幅地盤面積約23,076.20平方米的土地使用權已授予瀋陽卓遠置業有限公司\*(貴公司之全資擁有附屬公司)。年期於二零五零年三月二十二日屆滿，作商業用途。

\* 僅供識別

附錄三

物業估值

- (2) 於二零一零年三月二十二日獲授編號2101012010A0028之土地使用權出讓合約資料如下：
- (i) 承授人 : 瀋陽卓遠置業有限公司\*
  - (ii) 地盤面積 : 23,076.20平方米
  - (iii) 土地用途 : 商業用途
  - (iv) 地積比率 : 不超過5.30
  - (v) 地價 : 人民幣423,817,489.2元
  - (vi) 建築規約期 : 於二零一二年十二月三十一日前落成
- (3) 根據瀋陽卓遠置業有限公司\*於二零一零年十二月三十一日獲授編號為210100201000194之建設工程規劃許可證，該項物業的建設工程已獲得批准。
- (4) 根據瀋陽卓遠置業有限公司\*於二零一一年三月一日獲授編號為210100201103010601之建設工程施工許可證，該項物業建設工程已符合開展施工要求。
- (5) 根據瀋陽房屋登記中心於二零一六年三月十六日發出之函件，位於中街路68號及總樓面面積為115,182.39平方米用作商業用途之房屋符合房屋登記標準。
- (6) 根據瀋陽卓遠置業有限公司\*獲授編號為210100400001676之商業牌照，其註冊資本為人民幣710,090,392元，有效經營期為自二零零六年十二月一日至二零三六年十二月一日止。
- (7) 根據中倫律師事務所的意見：
- (i) 瀋陽卓遠置業有限公司\*已獲發一幅地盤面積為23,076.20平方米的國有土地使用權。有關年期於二零一零年三月二十二日屆滿，且用作商業用途；
  - (ii) 該項物業建設工程已獲瀋陽城鄉建設委員會批准並符合開展施工要求及已獲發房屋建築工程竣工驗收證；
  - (iii) 瀋陽卓遠置業有限公司\*已獲得所有用作登記物業產權的相關文件，其實際測量總樓面面積為115,182.39平方米。其房地產所有權證之申請並無法律障礙，並已提交房屋所有權證之申請。瀋陽卓遠置業有限公司於取得房屋所有權證前在該項物業內經營並無法律障礙。
  - (iv) 該項物業已抵押予交通銀行股份有限公司遼寧省分行用作借貸用途並將於二零一八年七月二十五日到期；及
  - (v) 瀋陽卓遠置業有限公司\*合法擁有該項物業及有權持有、使用、轉讓及抵押物業。
- (8) 根據 貴集團及其中國法律顧問中倫律師事務所提供的資料及意見，該項物業的業權狀況以及主要批文及牌照的授出情況如下：
- |            |                  |
|------------|------------------|
| 國有土地使用權證   | 有                |
| 房屋所有權證     | 無(請參閱附註(7)(iii)) |
| 土地使用權出讓合約  | 有                |
| 建設工程規劃許可證  | 有                |
| 建設工程施工許可證  | 有                |
| 瀋陽房屋登記中心函件 | 有                |
| 商業牌照       | 有                |

- (9) 吾等對該項物業的估值乃以其商用途部分每平方米人民幣18,780元作基準。於估值期間，吾等參考同區並與該項物業擁有相似特點的相關類似商業樓宇的銷售價格。可比較數據為三棟於二零一零年至二零一六年建成、位於皇姑區及鐵西區、樓面面積1,000平方米至2,500平方米的商業物業。選擇該等物業乃由於可比較數據與該項物業之間並無重大差異，且其用途類似。調整亦已計及該等物業相對該項物業規模較小。該等商業樓宇每平方米價格介乎人民幣24,600元至人民幣26,000元。吾等假設的該等單位價格與於考慮其他因素後(包括但不限於地點、位置的方便程度、樓層數目等)作出調整後的單位價格一致。有關因素並無重大調整，乃由於可比較數據與該項物業相關及類似。
- (10) 王琳潔女士(中國註冊房地產估值師，於中國房地產估值擁有六年經驗)為戴德梁行瀋陽辦公室的估值師，於二零一五年十二月曾視察該項物業。

## 估值證書

### 第二類 — 貴集團於中國持作發展的物業

| 物業   | 概況及年期  | 估用詳情                               | 於二零一六年<br>四月三十日<br>現況下之市值  |
|--|--|------------------------------------|--|
| 2. 中國<br>上海市<br>靜安區<br>(前稱閘北區)<br>大寧街道<br>312街坊33丘<br>大寧項目 | 該物業計劃用作商業樓宇，地盤面積為50,153.50平方米。該物業預計於二零一八年左右落成。<br><br>據 貴集團告知，該物業計劃用作商業及辦公室用途，其明細概述如下： | 辦公室及地下室的建設工程尚在進行中。商業及其他部分將於較後階段興建。 | 人民幣<br>3,700,000,000元<br><br>(貴集團應佔<br>100%權益：<br>人民幣<br>3,700,000,000元) |

總樓面面積  
平方米

地面部分  
用途

|       |        |
|-------|--------|
| 商業及其他 | 98,019 |
| 辦公室   | 81,097 |

小計：179,116

地下部分  
用途

|       |         |
|-------|---------|
| 商業及其他 | 169,221 |
|-------|---------|

總計：348,337

該物業位於上海城區靜安區大寧街道。附近之建築物主要為商用及住宅發展項目。據 貴集團所告知，該物業計劃用作商業及辦公室用途且無環境問題及訴訟爭議，亦無計劃出售或改變其用途。

該物業的土地使用權若作商業用途而獲授的年期為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作辦公室用途則為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；若作商業及服務(娛樂)用途為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作文化及體育設施用途為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿。

## 附錄三

## 物業估值

附註：

- (1) 根據於二零一二年十月十六日獲發之上海土地使用權證編號HFDZZ (2012)013283，一幅地盤面積約50,153.50平方米的土地使用權已授予利怡達商業置業(上海)有限公司\*(貴公司之全資擁有附屬公司)。該物業的土地使用權若作商業用途獲授的年期為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作辦公室用途則為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；若作商業及服務(娛樂)用途為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作文化及體育設施用途為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿。

\* 僅供識別

- (2) 於二零一二年五月三十一日獲發編號HZGT (2012)001之土地使用權出讓合約資料如下：

- (i) 承授人 : 利怡達商業置業(上海)有限公司\*
- (ii) 地盤面積 : 50,153.50平方米。
- (iii) 土地用途 : 商業、體育、文化、其他商業及服務及辦公室用途
- (iv) 地積比率 : 3.5
- (v) 地價 : 人民幣2,467,000,000元
- (vi) 建築規約期 : 40年商業用途  
40年商業及服務(娛樂)用途  
50年辦公室用途  
50年文化及體育設施用途

\* 僅供識別

- (3) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一三年五月二十日獲授編號為HZD (2013) EA31010820134467之建設工程規劃許可證，該項總地盤面積為50,153.50平方米的建設工地已符合城市規劃要求。

- (4) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一三年十一月四日獲授編號為HZJ (2013) FA31010820135507之建設工程規劃許可證，該項物業的地基工程已獲得批准。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一四年九月十六日獲授編號為HZJ (2013) FA31010820145271之建設工程規劃許可證，該項總地下面積為169,221.00平方米的建設工程符合建設施工要求，因而獲得批准。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一五年八月十三日獲授編號為HZJ (2015) FA31010820155125之建設工程規劃許可證，該項總樓面面積為81,097.07平方米的兩棟辦公室大樓建設工程符合建設施工要求，因而獲得批准。

- (5) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一三年十二月五日獲授編號為1302ZB0006D01310108201302070619之建設工程施工許可證，該項物業地基工程已符合開展施工要求。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一四年十一月二十五日獲授編號為1302ZB0006D01310108201302070619之建設工程施工許可證，該項總地下面積為169,221.00平方米的物業建設工程已符合開展施工要求並獲准繼續發展。

根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一五年十月十五日獲授編號為1302ZB0006D01310108201302070619之建設工程施工許可證，該項總樓面面積為81,097.07平方米的物業建設工程已符合開展施工要求並獲准繼續發展。

- (6) 根據貴集團提供的資料，建設工程的總成本預計約為人民幣3,309,000,000元。於二零一六年四月三十日，工程總成本當中約人民幣672,720,000元已用於有關物業的辦公室及地下室發展。於估值過程中，吾等已計入有關已動用之建設成本。

### 附錄三

### 物業估值

- (7) 根據利怡達商業置業(上海)有限公司\*於二零一二年十二月四日獲授編號為310000400680756之商業牌照，其註冊資本為人民幣2,500,000,000元，有效經營期為自二零一二年四月三十三日至二零六二年四月二十二日止。
- (8) 根據中倫律師事務所的意見：
- (i) 利怡達商業置業(上海)有限公司\*已獲發之國有土地使用權證並擁有一幅地盤面積約50,153.50平方米的土地使用權。該物業的土地使用權若作商業用途獲授的年期為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作辦公室用途則為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；若作商業及服務(娛樂)用途為四十年，於二零五二年七月二十六日屆滿；若作文化及體育設施用途為五十年，於二零六二年七月二十六日屆滿；
  - (ii) 具備商業、辦公室及地下部分的項目設計已獲批准；面積為169,221.00平方米的地下建設工程及面積為81,097平方米的辦公室建設工程已獲上海閘北區建設和交通委員會批准並已符合開展施工要求；
  - (iii) 該項物業已抵押予中國農業銀行股份有限公司上海閘北支行及中國工商銀行股份有限公司上海靜安支行用作借貸用途並將於二零二四年十二月三十日到期；及
  - (iv) 利怡達商業置業(上海)有限公司\*合法擁有該項物業及有權持有、使用、轉讓及抵押該項物業。
- (9) 根據 貴集團及其中國法律顧問中倫律師事務所提供的資料及意見，該項物業的業權狀況以及主要批文及牌照的授出情況如下：
- |             |           |
|-------------|-----------|
| 上海土地使用權證    | 有         |
| 土地使用權出讓合約   | 有         |
| 建設工程用地規劃許可證 | 有         |
| 建設工程規劃許可證   | 有(地庫及辦公室) |
| 建設工程施工許可證   | 有(地庫及辦公室) |
| 商業牌照        | 有         |
- (10) 吾等對該項物業的估值乃以其商業用途部分每平方米人民幣17,300元作基準。於估值期間，吾等參考同區並與該物業擁有相似特點的相關類似綜合土地的銷售價格。可比較數據為三幅位於虹口區及靜安區(前稱閘北區)、地盤面積23,000平方米至98,700平方米的綜合土地。選擇該等土地乃由於可比較數據與該項物業之間並無重大差異，且其用途與該項物業類似。該等商業樓宇每平方米價格介乎人民幣25,700元至人民幣27,000元。吾等假設的該等單位價格與於考慮其他因素後(包括但不限於地點、位置的方便程度、地積比率等)作出調整後的單位價格一致。有關因素並無重大調整，乃由於可比較數據與該項物業相關及類似。
- (11) 孫明華先生(中國資產評估協會會員，於中國房地產估值擁有十年經驗)為戴德梁行上海辦公室的估值師，於二零一五年十二月曾到該項物業所在位置進行實地視察。



以下為本公司的公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一六年一月四日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經統一及修訂) (「公司法」) 註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之組織章程文件由公司組織章程大綱(「大綱」) 及公司組織章程細則(「細則」) 構成。

## 1. 公司組織章程大綱

- (a) 大綱表明(其中包括)，本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，且本公司擁有並能夠行使作為一個自然人之任何及全部權力的所有職能，而不論公司法第27(2)條有關公司利益之規定，惟由於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島外進行的業務者外，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項修訂其大綱。

## 2. 公司組織章程細則

細則於二零一六年六月二十四日採納。以下乃細則若干條文之概要：

### (a) 董事

#### (i) 配發及發行股份與認股權證的權力

根據公司法與大綱及細則的條文，並在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予之任何特權之規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或無特別規定，則由董事會決定)發行任何股份，而該等股份可於派息、投票、發還資本或其他方面附有權利或限制。根據公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)之規則及大綱與細則，任何股份之發行條款可規定，由本公司或股份持有人選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定之條款，發行賦予股份持有人權利可認購本公司資本中任何類別股份或證券的認股權證。

在不違反公司法、細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規則以及在不影響任何股份或任何類別股份當時附有的任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置，董事會可全權酌情按其認為適當的時間、對價、條款及條件，向其認為適當之人士提呈、配發、向該等人士授出購股權或以其他方式處置，惟股份不得按折讓價發行。

當作出或授出任何股份配發、股份發售、就股份授出購股權或股份出售時，本公司或董事會均不得將任何上述配發、股份發售、購股權或股份提交予或提供予登記地址在董事會認為在如無登記聲明或辦理其他特別手續情況則屬違法或不可行之任何個別地區的股東或其他人士。受上述規定影響之股東，就任何目的而言，並非亦不得視作另一類股東。

*(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力*

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定。然而，董事可行使及採取一切可由本公司行使或採取或批准的權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或採取者。

*(iii) 就失去職位支付的補償或付款*

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為失去職位的補償或由於或有關其退任的對價(並非董事可根據合約規定享有者)，須獲本公司股東大會批准。

*(iv) 給予董事貸款及提供貸款擔保*

細則載有關於禁止給予董事貸款的規定。

*(v) 收購本公司或其附屬公司股份的財務資助*

在遵守指定證券交易所及任何其他相關規管機構的規則及條例(按公司組織章程定義)下，本公司可就任何人士購買或準備購買本公司任何股份給予

財務資助。公司組織章程中沒有關於禁止公司就購買附屬公司股份給予財務資助的條文。

(vi) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於任期內兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務(惟擔任本公司核數師除外)，任期及條款(須受細則規限)由董事會決定，並且除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，可獲額外酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或以其他方式支付)。董事可擔任或出任由本公司發起或本公司擁有權益的任何其他公司之董事或其他高級職員，或擁有該等公司權益，而毋須向本公司或其股東交代其因作為該等其他公司的董事、高級職員或股東，或因擁有該等其他公司權益而獲取的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予之投票權，包括行使投票權，贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員之決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務任期的合約，或以賣方、買方或其他任何身分與本公司訂立合約的資格；該等合約或董事有其中利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若透過任何方式得悉，其擁有本公司所訂立或建議訂立的合約或安排之直接或間接利益，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議申明其利益性質；若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係或屬任何其他情況，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人(定義見細則)有重大權益的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數)，惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或其引起的責任或作出的承擔而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證承擔全部或部分責任或提供抵押的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的其他公司的股份或債券或其他證券或有關本公司或上述其他公司發售股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行為董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或殘疾福利計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關類別人士一般未獲賦予的特權或利益。

(vii) 酬金

本公司可於股東大會不時釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有指定外)將按董事會同意的比例及方式分配，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間較有關應付酬金期間為短者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦可獲預支或發還因出席任何董事會會議、

委員會會議或股東大會或本公司因任何類別股份或債券舉行的獨立會議或執行董事職務而合理預期將會或已經產生的所有旅費、酒店費用及附帶開支。

倘任何董事應本公司要求前往海外公幹或駐居海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)及其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(此詞語在本段及後段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何有酬勞職務的董事或前任董事)及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或協同或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、疾病或恩恤津貼、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下，支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前僱員或受彼等供養的人士根據前段所述任何計劃或基金現正或可能享有者以外之退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，上述任何退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後授予僱員。

#### (viii) 退任、委任及撤職

每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(倘人數並非三的倍數，則須為最接近但不少過三分之一人數)將輪值告退，惟每名董事均須至少每三年於股東週年大會告退一次。每年須告退的董事將為自上次獲選連任或委任後任期

最長的董事，惟倘數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另行協定)。本公司概無有關董事須於年屆某年齡時退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或出任增任董事。任何獲委任填補臨時空缺的董事任期至其獲委任後首屆股東大會為止，並須於會上膺選連任。任何獲委任為增任董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，彼等屆時可膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案撤銷任何任期未屆滿的董事職位(惟此舉不得影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而可能提出的任何索償)及通過普通決議案委任他人填補職位。除非本公司於股東大會另有決定，董事名額不得少於兩名，惟並無最高人數限制。

董事將於下列情況下離職：

- (aa) 如董事以書面通知辭職並送交本公司當時的註冊辦事處或於董事會會議呈交；
- (bb) 如董事神志不清或身故；
- (cc) 如董事未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事代其出席)且董事會議決將其撤職；
- (dd) 如董事破產或獲接管財產指令或停止支付款項或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 如法例禁止其出任董事；
- (ff) 如根據任何法例規定停止出任董事或根據細則撤職。

董事會可不時委任其一名或以上成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止該等委任。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及董事會認為合適的其他人士組成的委員會，

並可不時就任何人士或事宜全部或局部撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、授權及酌情權時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

**(ix) 借貸權力**

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸款項及將本公司的全部或任何部分業務、物業及現有及日後的資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的直接或附屬抵押。

附註：此等條文與整體細則可藉通過本公司特別決議案修訂。

**(x) 董事會會議議事程序**

董事會可就業務舉行會議、休會及以其認為適當的方式處理會議。會上提出的問題須由大多數票表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

**(xi) 董事及高級職員名冊**

公司法及細則規定本公司須於其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，名冊不會供公眾查閱。名冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔，名冊上任何董事或高級職員的改動須於六十(60)日內知會公司註冊處。

**(b) 修訂公司組織章程文件**

本公司可於股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

**(c) 更改資本**

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加資本，而增加的數額及所分成的股份數目概由決議案指定；

- (ii) 將全部或任何部分資本合併及分拆為面額高於現有股份的股份；
- (iii) 將股份分拆為多種類別股份，並在不影響早前已賦予現有股份持有人的任何特權的情況下，分別附有本公司於股東大會或董事可能決定的優先、遞延、有條件或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將股份或任何股份的面值拆細為少於大綱規定的數額，惟不得違反公司法的條文，且有關拆細股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或以上股份可較其他股份有優先權或其他特權，或有遞延權利或受任何限制規限，而該等優先權或其他特權、遞延權利或限制為本公司有權附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份款額削減資本。

根據公司法的條文，本公司可通過特別決議案，削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派的儲備。

**(d) 修訂現有股份或各類股份的權利**

在公司法規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由該類已發行股份面值不少於四分之三持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為兩名持有或代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表，而於任何續會上，兩名親自或委派受委代表出席的持有人(不論其所持股份數目)即屬法定人數。每名該類股份的持有人每股可投一票。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則賦予任何股份或各類股份持有人的特權，不得因其後設立或發行享有同等權益的股份而視為已修訂。



**(e) 通過特別決議案所需大多數**

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任受委代表)受委代表以不少於四分之三大多數票通過；根據公司組織章程(詳情請參閱下文第2(i)段)。

任何特別決議案的副本須於決議案通過後十五(15)日內送交開曼群島公司註冊處。

根據細則，普通決議案一詞指須由有權投票的本公司股東在根據細則規定舉行的股東大會親自或(如股東為公司)由其正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

**(f) 表決權**

在細則中有關任何股份當時所附任何有關表決的特權或限制之規限下，於任何股東大會上表決時，親身或由受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席的股東每持有繳足股份一股者可投一票；惟於催繳股款之前就股份繳足或入賬列為繳足的股款或分期股款，就上述情況而言不得作實繳股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

除非大會主席以誠實信用原則決定允許僅涉及程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決(在有關情況下，每名親身出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表可以舉手方式投一票，惟結算公司(或其代名人)股東委任的受委代表超過一名，則每位受委代表可投一票)，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。

倘一間認可結算公司(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為適當的一名或以上人士作為其代表，出席本公司任何股東會議或任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士視作正式獲授權而毋須其他證據加以證實，有權代表該認可結算公司(或其代名人)行使，猶如該人士為結算公司(或其代名人)持有

的本公司股份之登記持有人之同等權力，包括允許舉手方式表決時有權以舉手方式表決個別投票。

倘本公司知悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)的規則而須放棄任何本公司特定決議案的表決權或限於僅可投票贊成或僅可投票反對本公司任何特定決議案，而該股東或其代表的投票決定有違該要求或限制則不作計算。

#### **(g) 關於股東週年大會的規定**

除本公司細則獲採納的年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點可由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會後十五(15)個月或於本公司細則獲採納之日期起計十八(18)個月，除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

#### **(h) 賬目及核數**

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項以及本公司的物業、資產、信貸及負債與公司法規定或真確及公平反映本公司事務及解釋其交易所必要的其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。除法律所賦予或董事會或本公司在股東大會批准權利外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬目或文件。然而，豁免公司須再起註冊辦事處以電子或其他形式保有其賬簿副本或由法令和通知指定的賬簿副本的任何部分。

每份須於股東大會上向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的每份文件)，連同董事報告印刷本及核數師報告，須於股東大會舉行日期前不少於二十一(21)日按照細則條文寄發至每名有權收取本公司股東大會通告的人士，股東週年大會通告亦於相同時間寄交予有關人士。然而，倘符合所有適用法律，包括指定證券交易所(定義見細則)的規則，本公司可改為向該等人士發出摘錄自

本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告，惟任何有關人士可書面要求本公司，除財務報表概要外，另寄發本公司年度財務報表的完整印刷本及有關董事會報告。

核數師須依照細則的條文委任，其委任條款、任期及職責於任何時候均須受細則的條文監管。核數師的酬金須由本公司於股東大會或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編製有關書面報告，並於股東大會向股東提呈。本文所指公認核數準則可為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。在此等情況，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區名稱。

#### (i) 會議通告及議程

召開股東週年大會最少須發出足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知，而所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知。通知須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須列明該事項的一般性質。此外，每次股東大會均須通知所有本公司股東(惟按照細則或所持股份發行條款規定無權接獲該等通告者除外)以及本公司當時的核數師。

倘若召開本公司會議的通知期較指定證券交易所規定所允許者為短，在下列情況獲得同意時，有關會議視作已正式召開：

- (i) 由本公司全體有權出席會議及於會上投票的股東召開之股東週年大會；及
- (ii) 如為任何其他會議，則獲大多數(佔有權於會上投票之所有股東總投票權不少於百分之九十五股東)有權出席會議及於會上投票的股東。

在股東特別大會處理的事項及股東週年大會處理的事項應一概視為特別事項，惟下列事項則視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准派發股息；
- (bb) 考慮及採納賬目及資產負債表及董事會與核數師報告書；
- (cc) 選舉董事以替代退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權力以提呈、配發或授出有關的購股權或以其他方式處置不超過本公司現時已發行股本面值百分之二十(20%)的本公司未發行股份；及
- (gg) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

**(j) 股份轉讓**

所有股份轉讓均須以通常或一般格式或指定證券交易所(定義見細則)規定或董事會可能批准的任何其他格式之轉讓文件辦理，且必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算公司或其代名人，則必須以親筆或機印簽署或董事會不時批准的任何其他簽署方式辦理。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可於其認為適當時酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍視為股份持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

董事會可在任何適用法律批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份一概不得移往任何股東名冊分冊，而股東名冊分冊的股份亦一概不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東名冊分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法須存放股東名冊總冊的其他地點辦理。

董事會有絕對酌情權，拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或任何根據為僱員而設但有關轉讓限制仍屬有效的股份獎勵計劃而發行的股份辦理登記手續，而毋須申述任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份轉讓。

有關人士已就所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定應付的最高費用或董事可不時規定的較低費用，並已繳付適當的印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權之其他證明文件(及倘轉讓文件由若干其他人士代為簽署，則須連同該名人士的授權書)送達有關股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，董事會方承認任何轉讓文件。

在一份有關報章及(倘適用)根據任何指定證券交易所(定義見細則)規定所指明的任何其他報章，以廣告方式發出通知後，可於董事會可能決定的時間及期間暫停辦理及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記手續。在任何年度內不得停止辦理過戶登記手續超過三十(30)日。

#### **(k) 本公司購回本身股份的權力**

根據公司法及細則，本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會僅可根據任何指定證券交易所(定義見細則)不時實施的任何適用規定，代表本公司行使該項權力。

#### **(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購回本公司股份的財務資助**

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

在不違反指定證券交易所(定義見細則)及任何其他有關監管機構規定及法規的情況下，本公司可為任何人士就已購買或將購買本公司任何股份或就該等購買提供財務資助。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定，股息可自本公司的已變現或未變現溢利或董事認為不再需要的任何溢利儲備宣派及派付。在通過普通決議案批准的情況下，股息亦可根據公司法自股份溢價賬或經授權可用作派發股息的任何其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份繳付的股款將不會視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何期間之實繳股款比例分配及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可自派發予彼等的任何股息或其他款項或與股份有關之款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事會可繼續議決(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇收取現金作為全部(或其中部分)股息以代替配股，或(b)有權獲派股息的股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適合的部分股息。本公司亦可在董事會推薦下通過普通決議案，議決就本公司任何特定股息，以配發入賬列為繳足的股份之方式派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項，可以支票或付款單寄往股份持有人的登記地址，或如屬聯名持有人則寄往有關股份名列本公司股東名冊首位股東的登記地址，或股東或聯名股東以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，所有支票或付款單將以只付予抬頭人的方式付予有關持有人或就有關股份名列股東名冊首位的聯名持有人，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行承兌支票或付款單後，即代表本公司已充分履行責任。兩名或以上

聯名持有人其中任何一人可有效接收應付有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派資產。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部分股息。

所有宣派一年後未獲領取的股息或紅利，董事會可在該等股息或紅利獲領取前就本公司利益作為投資或其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。宣派後六年未被領取的一切股息或紅利可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔任何股份應付的股息或其他款項的利息。

#### **(n) 受委代表**

有權出席本公司會議並在會上投票的本公司股東，有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派超過一名受委代表，代其出席並於本公司股東大會或類別股東大會投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為受委代表的個別股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為受委代表的公司股東行使猶如其為個別股東可以行使的相同權力。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表表決。

#### **(o) 催繳股款及沒收股份**

在細則及配發條款的限制下，董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款未有於指定付款日期或之前繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。如董事會認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值之對價繳付)其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應繳分期股款。本公司可就預繳的全部或任何部分款項按董事會釐訂的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及仍可累計至實際付款日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則所發出通知的任何有關股份，於其後在未支付通知所規定款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日起直至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

#### **(p) 查閱股東名冊**

除非按照細則規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於辦公時間最少兩(2)小時在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在上述地點繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額或在登記處(定義見細則)繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

#### **(q) 會議及另行召開的各類股東會議的法定人數**

任何股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使無足夠法定人數，仍可委任主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩名親自出席並有權投票的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而召開的各類股東會議(續會除外)所需的法定人數須為兩名持有或受委代表所代表該類已發行股份面值不少於三分之一的人士。



就細則規定，本身為公司的股東如派出經該公司董事或其他監管機構通過決議案委派的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席論。

**(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無條文關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利。然而，開曼群島法例載有賦予本公司股東若干可作補救的方法，概要見本附錄第3(f)段。

**(s) 清盤程序**

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

按照任何一個或多個類別股份當時所附有關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制，倘(i)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按股東分別就其所持股份已繳股本的比例向股東平均分派，及(ii)本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由股東分別按開始清盤時所持股份已繳或應繳股本的比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論自動清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物或按種類分發予股東，而不論該等資產是否為一類或不同類別的財產，為此亦可為如前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產賦予清盤人在獲得同樣授權的情況下認為適當之受託人，而以股東為受益人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(t) 無法聯絡的股東**

根據細則，倘(i)應付任何股份持有人就相關股份股息的現金支票或付款單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存在的任何消息；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見細則)規則刊登廣告表示有意出售該等股份，該廣告自指定證券交易所(定義見細則)獲悉有關意向日期起計超過三(3)個月或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短期間，本公司可出售任何該等無法聯絡股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到上述所得款項淨額後，本公司將欠該前任股東一筆相等於該款項淨額的欠款。

**(u) 認購權儲備**

細則規定，如公司法並無禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司發行可認購股份的認股權證，而本公司的任何行為或交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

**3. 開曼群島公司法**

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。下文概述開曼群島公司法例若干條文，惟不包括所有適用條文及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法例及稅務的所有事項(可能有別於有興趣人士可能較熟悉的司法權區的同類條文)：

**(a) 業務**

本公司為獲豁免公司，須主要在開曼群島以外經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處遞交年度報告並繳付按本公司法定股本計算的費用。

**(b) 股本**

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，須將相當於該等股份溢價總額的款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內。倘公司根據以收購或註銷任何其他公司股份為對價按溢價發行股份的任何安排以溢價配發股份，則可選擇不按上述規定處理。公司法規定，除組織章程大綱及章程細則另有規定(如有)外，公司可運用股份溢價賬，以：**(a)**向股東分派或派發股息；**(b)**繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行繳足股本的紅股；**(c)**贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條規定)；**(d)**撇銷公司的籌辦費用；及**(e)**撇銷發行公司股份或債券的費用、已付佣金或許可折讓。

公司不得以股份溢價賬向股東作出分派或派付股息，除非緊隨支付建議的分派或股息後當時有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，經開曼群島大法院(「法院」)確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式減少其股本。

細則載有保障特殊類別股份持有人的若干規定，在修訂彼等的權利前，須取得該類別已發行股份特定比例的持有人同意或在該類別股份的持有人另行召開的會議通過決議案批准。

**(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助**

在符合所有適用法例的情況下，本公司可資助本公司、其附屬公司、其控股公司或該控股公司任何附屬公司的董事及僱員，以購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司股份。此外，在符合所有適用法例的情況下，本公司可資助一名受託人，以收購本公司股份或任何附屬公司或控股公司股份，作為代表本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該控股公司附屬公司僱員(包括受薪董事)的利益而持有。

開曼群島並無法律限制公司資助其他人士以購回或認購本身或其控股公司股

份。因此，如公司董事經過審慎及忠誠考慮認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須按公平基礎作出。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

根據公司法的規定，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司在其組織章程細則授權下，可發行可由該公司或一名股東選擇贖回或必須贖回的股份，而公司法明確規定，除公司組織章程細則另行規定外，可依法修訂任何股份所附權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，倘組織章程細則授權，公司可購回本身股份，包括任何可贖回股份，惟倘公司組織章程細則並無授權購回方式及條款，則公司不得購回任何本身股份，除非該公司事先通過普通決議案授權該等購回方式及條款。公司不得贖回或購回任何其本身股份。倘公司贖回或購回本身股份後，除持作庫存股份的股份外，公司並無任何已發行股份。公司以其資本贖回或購回本身股份乃屬違法，除非該公司在緊隨支付建議的款項後有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司購回的股份將視作已註銷，除非本公司董事在符合公司組織章程大綱及細則的情況下於購回前議決以公司名義持有該等股份作為庫存股份。倘公司股份作為庫存股份持有，則公司將因持有該等股份而記入股東名冊，然而，儘管如上所述，無論就公司章程細則或公司法而言，公司不得就任何目的被視作股東，且不得行使有關庫存股份的任何權利，任何有意行使該權利均屬無效，而於公司任何會議上，不得直接或間接以庫存股份投票，且於任何時候不得計入已發行股份總數。此外，不會就庫存股份向公司宣派或派付任何股息及公司資產的任何其他分派（無論以現金或其他形式）（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）。

公司並無遭禁止購回本身的認股權證，故公司可根據相關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或章程細則須載有許可該項購買的明文規定。公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司股份，亦可在若干情況下購買該等股份。

**(e) 股息及分派**

除公司法第34條外，並無有關派付股息的法定規定。根據英國案例法(於開曼群島具有說服力)，股息僅可自公司溢利分派。此外，公司法第34規定，在通過償債能力測試且符合公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的情況下，則可自股份溢價賬支付股息及分派(詳情見上文第2(m)段)。

**(f) 保障少數股東**

開曼群島法院一般會考慮英國案例法判例。該等案例准許少數股東進行集體訴訟或引伸訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為，(b)對公司有控制權的人士欺詐少數股東的行為，及(c)按規定需要但實際並無以有效(或特定)大多數通過的決議案以違規方式通過提出訴訟。

如公司並非銀行且其股本已分為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一之股東的申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，如法院認為公司清盤屬公平公正，則可發出清盤令或下列替代清盤令的指令：(a)規範日後處理公司事務的指令，(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東申訴的行為或作出入稟股東申訴其沒有作出之行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定公司其他股東或由公司購買任何股東所持公司股份的指令，倘公司購買自有股份，則須相應減少股本。

股東對公司的索償，一般須根據適用於開曼群島的一般合約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及章程細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 管理**

公司法並無特別條文限制有關董事出售公司資產的權力，惟一般法例規定，公司的高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

**(h) 會計及核數規定**

公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關的收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄及(iii)公司資產與負債的正確賬冊。

如賬冊不能真實公平反映公司事務及闡釋有關交易，則不被視為妥為保存賬冊。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務豁免法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會承諾：

- (1) 開曼群島並無已頒佈法例對本公司或其業務所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或屬於遺產稅性質的任何稅項或承繼稅。

本公司所獲承諾自二零一六年二月二十三日起為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無屬於承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干

文據或將該等文據引入開曼群島司法權區而或須支付一定的印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

**(k) 轉讓印花稅**

除非開曼群島公司於開曼群島擁有土地權益，否則開曼群島並不對其股份轉讓徵收印花稅。

**(l) 董事貸款**

公司法並無禁止公司向其任何董事提供貸款的明文規定。

**(m) 查閱公司記錄**

除非本公司細則另有規定，否則本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點(不論在開曼群島或以外)設立股東名冊總冊及分冊。股東名冊分冊須以公司法規定或准許設立股東名冊總冊的相同方式設立。本公司須安排於設立本公司股東名冊總冊的地點設立不時正式訂立的股東名冊分冊的副本。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

**(n) 清盤**

公司可透過法院頒令自動或在法院監督下清盤。法院有權在若干特定情況(包括法院認為清盤乃屬公平及合理的情況)下頒令清盤。

公司可於股東於股東大會通過特別決議案作出議決後自動清盤，倘公司為有限期間的公司，當其組織章程大綱或細則指定公司期間屆滿，或組織章程大綱或細則規定公司須解散的情況出現，或公司於成立後一年內並無開始營業(或暫停

營業一年)，或公司無法償還負債，亦可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須自自動清盤決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。

法院可委任一名或以上人士(稱為正式清盤人)執行公司清盤程序及協助法院。法院可委任其認為適當的一名或以上合資格人士擔任有關職務(不論是否屬於臨時性質)。倘委任多名人士，法院須聲明會由全體或任何一名或以上該等人士進行正式清盤人需要及有權進行的行動。法院亦可決定正式清盤人是否須就其委任作出擔保及作何種形式擔保。如並無委任正式清盤人或於該職位懸空的任何期間，公司的所有產業將由法院託管。倘一名人士充分符合破產清盤人員條例的資格要求，則合資格接納獲委任為正式清盤人。法院或會委任一名外籍執業人士與一名合資格破產清盤人共同行事。

倘股東提出公司自動清盤，公司須於股東大會委任一名或以上清盤人以便結束公司業務及分派其資產。破產聲明須於開始清盤後二十八(28)日內由自願清盤公司的全體董事簽署，否則清盤人須向法院申請頒令在法院監督下繼續清盤。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人負責，日後未經其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人應付款項(如有))、確定債權人名單及在處理有抵押債權人的優先權及任何附屬協議或抵銷權或扣減索償後償還公司所欠債權人的債務(倘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

一旦公司事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤過程及售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會，以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於該最後一次會議前至少二十一(21)日以公司組織章程細則准許並於開曼群島報章公佈的任何方式通知各出資人會議時間、地點及目的。



**(o) 重組**

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或各類別股東或債權人大會（視情況而定），獲得不少於佔出席大會的股東或各類別股東或債權人百分之七十五(75%)價值的股東或各類別股東或債權人贊成，且其後獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

**(p) 強制收購**

如一間公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)被收購股份持有人接納收購，則收購方可在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權。惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東。

**(q) 彌償保證**

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的數額，除非法院認為該等條文違反公眾政策(例如表示對觸犯刑事法律的後果作出彌償保證)。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法例的專門法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出的意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本上市文件附錄六一段所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間之差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 本公司及其附屬公司的進一步資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一六年一月四日根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港銅鑼灣軒尼詩道555號東角中心20樓設立香港的營業地點，並根據公司條例第16部於二零一六年四月二十七日於香港註冊為非香港公司。根據公司條例第16部，劉鑾鴻先生(地址為香港山頂甘道15-17號Coombe Apartments地下)已獲委任為本公司的香港授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。由於本公司於開曼群島註冊成立，故其業務須遵守公司法及其章程文件(包括本公司組織章程大綱及組織章程細則)。本公司組織章程大綱及組織章程細則的相關章節及開曼群島公司法相關方面的概要載於本上市文件附錄四。

### 2. 本公司股本變動

於本公司的註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。自註冊成立日期起至本上市文件日期止，本公司股本出現下列變動：

- (a) 於二零一六年一月四日，1股股份按面值發行及配發予初步認購人Sharon Pierson以換取現金。同日，上述1股股份按面值轉讓予利福以換取現金。
- (b) 作為重組的一部分，
  - (i) 根據本公司與利福於二零一六年六月二十三日訂立的買賣協議，本公司於二零一六年六月二十三日向利福收購Majestic Eagle的全部已發行股本，對價為2美元，本公司透過向利福配發及發行1股[0.1]港元的列作繳足股份支付；
  - (ii) 根據本公司與利福於二零一六年六月二十三日訂立的買賣協議，本公司於二零一六年六月二十三日向利福收購Excellent Global的全部已發行股本，對價為本公司向利福配發及發行1股0.10港元的列作繳足股份；
  - (iii) 根據唯一股東於二零一六年六月二十四日通過的書面決議案，(a)本公司股本中每股0.10港元的已發行及未發行股份分為20股每股0.005港元的股份，因此本公司股本包括60股每股0.005港元的已發行股份及75,999,940

股每股0.005港元的未發行股份，以及(b)本公司的法定股本透過增加額外3,924,000,000股股份由380,000港元增至20,000,000港元；

- (iv) 於分派記錄日期，本公司將透過向利福配發及發行合共1,602,586,440股列作繳足股份(按利福於最後實際可行日期的已發行股本計算，並假設其於分派記錄日期保持不變)將應付利福的所有款項的8,086.3百萬港元，(有關金額包括本集團成員公司與餘下利福集團成員公司之間的集團公司間貸款更新產生由本公司承擔債務)撥充資本，以實施分派。
- (c) 除上文及下文「唯一股東於二零一六年六月二十四日通過的書面決議案」一段所披露者外，自註冊成立日期以來本公司股本並無變動。

### 3. 唯一股東於二零一六年六月二十四日通過的書面決議案

於二零一六年六月二十四日，唯一股東通過下列書面決議案，據此(其中包括)：

- (a) 批准上市及授權任何董事簽署及簽立與上市有關或董事認為就上市的實施或生效而言屬必要、適宜或權宜的有關文件及作出一切有關行為及事宜；
- (b) 資本化發行獲批准及董事獲授權根據資本化發行配發及發行股份；
- (c) 本公司即時批准及採納組織章程大綱及細則；
- (d) 待分拆條件達成後，
- (i) 董事獲授予一般無條件授權以行使本公司所有權力配發、發行及處理(惟根據或因行使根據本公司任何購股權計劃可能授予的任何購股權，或透過供股、以股代息計劃或根據細則規定或股東於股東大會上授予的特定權力配發及發行股份代替全部或部分股息的類似安排配發及發行股份除外)股份數目不超過於上市日期的已發行股份總數目20%，惟須遵守上市規則第10.08條的禁售條件；

- (ii) 董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司所有權力根據一切適用法例及上市規則或本公司證券上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所的規定在聯交所或該證券交易所購回股份數目不超過上市日期已發行股份總數的10%；
- (iii) 上述(i)及(ii)段所指的各項一般授權將一直有效至下列情況發生(以最早者為準)：本公司下屆股東週年大會結束時；任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或股東在股東大會通過普通決議案撤銷、變更或更新時；及
- (iv) 擴大上文(i)段所述的一般無條件授權，在董事根據該項一般授權配發或有條件或無條件同意配發的股份總數，加入本公司根據上文(ii)段所述購回股份的授權而購回的股份總數，惟增加的數額不得超過上市日期已發行股份總額10%。

#### 4. 重組

為籌備股份在聯交所上市，本集團的旗下公司進行重組，本公司因此成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本上市文件「重組」一節。

#### 5. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司列於本上市文件附錄一所載的會計師報告。除本上市文件上文「本公司股本變動」一段及本上市文件「重組」一節所披露者外，本公司附屬公司於緊接本上市文件日期前兩年內的股本(或註冊資本(視情況而定))變動如下：

##### **蘇州利福廣場**

於二零一四年十一月十七日，蘇州利福廣場與久光百貨(蘇州)訂立併購協議，據此雙方協定蘇州利福廣場將收購及與久光百貨(蘇州)合併，併購後，久光百貨(蘇州)將解散。有關併購詳情，請參閱本上市文件「歷史及發展」一節中「一般事項一

成立蘇州利福廣場及收購蘇州土地的權益」一段。合併後，蘇州利福廣場的總投資額及註冊資本分別為人民幣1,371,409,350元及人民幣683,955,600元。人民幣683,955,600元的註冊資本中，有人民幣120,000,000元來自利福(中國)投資，人民幣480,000,000元來自祥華及人民幣83,955,600元來自麗滙。上述併購後，蘇州利福廣場的股權由利福(中國)投資、祥華及麗滙分別擁有17.54%、70.18%及12.28%。

除本上市文件所述者外，本公司附屬公司的股本(或註冊資本(視情況而定))於緊接本上市文件日期前兩年內並無變動。

## 6. 本公司購回其股份

本節載有聯交所規定載入本上市文件有關本公司購回其證券的資料。

### (a) 相關法律及監管規定

上市規則容許在聯交所作第一上市的公司可在聯交所購回其股份，但須遵守若干限制，其中包括：

#### (i) 股東批准

在聯交所作第一上市的公司可在聯交所購回證券(如屬股份，必須繳足股份)的所有建議必須事先經股東通過普通決議案批准(不論以一般授權或以就個別交易作出的特別批准方式)。

根據唯一股東於二零一六年六月二十四日通過的書面決議案，在達成分拆條件後，給予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司一切權力，根據一切適用法例及上市規則或本公司證券上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所的規定在聯交所或該證券交易所購回股份數目不超過上市日期已發行股份總數的10%。購回授權將一直有效至下列情況發生(以最早者為準)：本公司下屆股東週年大會結束時；任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或股東在股東大會通過普通決議案撤銷、變更或更新購回授權時。

*(ii) 資金來源*

購回必須以根據組織章程細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金支付。上市公司不得以現金以外的對價或聯交所不時規定的買賣規則以外的結算方式在聯交所購回證券。

根據公司法，本公司進行的任何購回可以本公司溢利、本公司股份溢價賬、為進行購回而發行新股份所得的款項或(如組織章程細則批准及受公司法所限)股本撥付。贖回或購回應付金額超出所購回股份面值的溢價必須以本公司溢利及/或股份溢價賬或(如組織章程細則批准及受公司法所限)以股本撥付。

*(iii) 待購回的股份*

上市規則規定本公司建議購回的股份須為繳足股份。

**(b) 購回的理由**

董事相信，董事獲股東授出一般授權以便本公司可在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份和購回股份的程度僅會在董事相信該購回將對本公司及股東有利時進行。購回或會提高每股資產淨值及/或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定)。

**(c) 購回的資金**

購回股份時，本公司只可動用根據章程大綱及細則、上市規則及開曼群島適用法律及法規可合法作此用途的本公司資金。

根據本上市文件披露的本公司現時財務狀況，經計及本公司現有營運資金的狀況，董事認為如全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及/或資產負債水平(相對本上市文件所披露者而言)有重大不利影響。然而，董事不擬建議行使購回授權至會對本公司的營運資金狀況或董事認為不時適合本公司的資產負債水平有重大不利影響的程度。

**(d) 可購回的股份數目**

按於最後實際可行日期利福的已發行股本計算，並假設其於分派記錄日期維持不變，根據緊隨股份上市後發行的1,602,586,500股股份，董事於購回授權生效期間有權根據購回授權購回最多160,258,650股股份。

**(e) 一般事項**

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)彼等各自的任何緊密聯繫人目前概無意在購回授權行使時將任何股份售予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所承諾，(如適用)將按上市規則、組織章程細則以及開曼群島適用法律及法規行使購回授權。

倘因任何購回股份導致股東所持本公司投票權的權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(定義見收購守則)可取得或鞏固對本公司的控制權(視乎股東權益的增幅而定)，須根據收購守則第26條提出強制要約。除上述者外，就董事所知，根據購回授權作出的任何購回股份不會產生收購守則所述的任何後果。

倘購回股份會導致公眾所持的股份數目降至低於當時已發行股份的指定百分比，購回股份則須獲聯交所批准豁免遵守上市規則有關公眾持股量的規定方可進行。然而，董事不擬建議行使購回授權至按上市規則規定公眾持股量會不足的程度。

概無本公司核心關連人士(定義見本上市文件釋義一節)向本公司表示目前有意於如購回授權行使時將股份售予本公司，但亦無承諾不會將股份售予本公司。

## B. 有關業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

本公司或其附屬公司於緊接本上市文件日期前兩年內訂立下列屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 上海利怡達(作為借款人)與中國農業銀行股份有限公司上海閘北支行及中國工商銀行股份有限公司上海靜安支行(作為貸款人)(「貸款人」)於二零一四年十月二十八日訂立的銀團貸款協議，據此，貸款人同意向上海利怡達提供貸款最多人民幣2,450,000,000元；
- (ii) Vision Pilot、Majestic Eagle及利福於二零一六年五月十二日訂立的買賣協議，內容有關收購世高全部已發行股本，對價為Majestic Eagle按Vision Pilot的指示，向利福配發及發行1股列作繳足的新股份；
- (iii) Majestic Eagle及利福於二零一六年五月十九日訂立的買賣協議，內容有關向利福收購1股股份，佔其全部已發行股本的0.01%，對價為約1.00港元；
- (iv) 本公司與利福於二零一六年六月二十三日訂立的買賣協議，內容有關收購Majestic Eagle全部已發行股本，對價為本公司向利福配發及發行1股列作繳足的新股份；
- (v) 本公司與利福於二零一六年六月二十三日訂立的買賣協議，內容有關收購Excellent Global全部已發行股本，對價為本公司向利福配發及發行1股列作繳足的新股份；
- (vi) 本公司、利福及Excellent Global於二零一六年六月二十三日訂立的轉承契約(誠如「重組」一節所界定)包括所有應計利息，內容有關將Excellent Global應付或結欠利福的所有金額的所有負債轉讓至本公司；
- (vii) 本公司、利福及利福中國於二零一六年六月二十三日訂立的轉承契約，內容有關將利福中國應付或結欠利福的所有金額的所有負債(包括所有應計利息)轉讓至本公司；
- (viii) 本公司於二零一六年六月二十四日簽立以利福地產(為其本身及作為我們各間不時的附屬公司的受託人)為受益人的不競爭契約，內容有關若干不競爭承諾，更多詳情載於本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節中「本公司與利福地產之不競爭承諾」一段；及








- (ix) 利福提供於二零一六年六月二十八日以本公司(為其本身及作為我們不時的附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據，內容有關若干彌償保證，更多詳情載於本附錄「其他資料」一節中「遺產稅、稅項、不合規事宜及其他彌償保證」一段；
- (x) 飛天與泛耀有限公司於二零一六年六月二十三日進行商標轉讓，關於轉讓部分由飛天於香港及澳門註冊的久光品牌關連的商標，對價為1.00港元；
- (xi) 利福、本公司、飛天及Fine Shine Limited於二零一六年六月二十四日訂立協議，關於久光品牌關連商標的擁有權、註冊及使用的詳細描述載於本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節「關於久光品牌之商標」一段；及
- (xii) 本公司與保薦人於二零一六年六月二十九日訂立的保薦協議，內容有關本公司就介紹聘用保薦人。

## 2. 知識產權

### A. 商標



#### (a) 本集團擁有的商標

於最後實際可行日期，本集團為下列我們認為對業務可能屬重大的商標的註冊人：

| 商標  | 註冊地點 | 註冊編號      | 擁有人名稱 | 類別 | 註冊日期        | 到期日         |
|---|------|-----------|-------|----|-------------|-------------|
|  | 中國   | 3914251   | 飛天    | 35 | 二零零六年十月七日   | 二零一六年十月六日   |
|  | 中國   | 3914250   | 飛天    | 36 | 二零零六年十月七日   | 二零一六年十月六日   |
|  | 中國   | 3914247   | 飛天    | 35 | 二零零六年十月七日   | 二零一六年十月六日   |
|  | 中國   | 3914246   | 飛天    | 36 | 二零零六年十月七日   | 二零一六年十月六日   |
| WA-SAN-MAI  | 香港   | 300761797 | 飛天    | 43 | 二零零六年十一月十六日 | 二零一六年十一月十五日 |
| WA-SAN-MAI  | 中國   | 5669689   | 飛天    | 43 | 二零一零年一月七日   | 二零二零年一月六日   |
|  | 香港   | 300761805 | 飛天    | 43 | 二零零六年十一月十六日 | 二零一六年十一月十五日 |

附錄五

一般資料

| 商標  | 註冊地點 | 註冊編號     | 擁有人名稱 | 類別 | 註冊日期       | 到期日        |
|---|------|----------|-------|----|------------|------------|
|  | 中國   | 5669688  | 飛天    | 43 | 二零一零年一月七日  | 二零二零年一月六日  |
|  | 中國   | 10493827 | 飛天    | 35 | 二零一五年十一月七日 | 二零二五年十一月六日 |

(b) 註冊商標申請

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列我們認為對業務可能屬重大的商標，惟尚未獲發有關註冊證書，詳情如下：

| 商標  | 註冊地點 | 註冊編號     | 申請人名稱 | 類別 | 申請日期      |
|---|------|----------|-------|----|-----------|
|    | 中國   | 16612797 | 飛天    | 35 | 二零一五年四月一日 |
|    | 中國   | 16612795 | 飛天    | 35 | 二零一五年四月一日 |
|  | 中國   | 16612796 | 飛天    | 35 | 二零一五年四月一日 |

(c) 使用商標的非獨家特許權

於最後實際可行日期，本集團獲餘下利福集團的成員公司利福企業服務有限公司授予非獨家特許權使用下列註冊商標(附註)：

| 商標           | 註冊地點 | 註冊編號      | 擁有人名稱      | 類別     | 到期日         |
|--------------|------|-----------|------------|--------|-------------|
| 利福           | 中國   | 3973258   | 利福企業服務有限公司 | 35     | 二零一七年二月十三日  |
| 利福           | 中國   | 3973257   | 利福企業服務有限公司 | 36     | 二零一九年一月二十日  |
| 利福           | 中國   | 5558456   | 利福企業服務有限公司 | 35     | 二零二零年五月二十七日 |
| 利福           | 香港   | 300182763 | 利福企業服務有限公司 | 35, 36 | 二零二四年三月二十一日 |
| 利福 Lifestyle | 香港   | 300182772 | 利福企業服務有限公司 | 35, 36 | 二零二四年三月二十一日 |
| 利福 Lifestyle | 中國   | 3973260   | 利福企業服務有限公司 | 35     | 二零一八年二月六日   |
| 利福 Lifestyle | 中國   | 3973259   | 利福企業服務有限公司 | 36     | 二零二一年一月六日   |

附註：上述非獨家特許權的背景資料、授出理由及其他詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節「豁免持續關連交易一餘下利福集團向本集團授出商標使用權」一段。

## B. 域名

於最後實際可行日期，本集團為下列我們認為對業務可能屬重大的域名的註冊人：

| 域名                    | 註冊人         | 註冊日期        | 屆滿日期        |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| jbcityplaza.com       | 上海九百        | 二零零三年九月二十六日 | 二零一九年九月二十六日 |
| jiu-guang.com         | 上海九百        | 二零零四年七月二十日  | 二零一八年七月二十日  |
| jiu-guang.cn          | 上海久光        | 二零零四年七月二十一日 | 二零一八年七月二十一日 |
| jiuguangsz.com        | 上海九百        | 二零零七年二月二十六日 | 二零一七年二月二十六日 |
| jiuguangdl.com        | 上海九百        | 二零零七年八月二十一日 | 二零一六年八月二十一日 |
| jiuguangsy.com        | Zhang Kaiqi | 二零零七年四月十一日  | 二零一七年四月十一日  |
| lifestylechina.com.hk | 利福中國        | 二零一六年三月二十九日 | 二零一七年三月三十日  |
| lifestylechina.com.cn | 利福(中國)投資    | 二零一六年三月三十日  | 二零一七年三月三十日  |

附註：上述網址所載的內容並不構成本上市文件的部分。

### C. 有關董事及主要股東的其他資料

#### 1. 董事及本公司主要行政人員所擁有的本公司及其相聯法團股份、相關股份或債權證權益或淡倉的披露

於緊隨分拆完成後，按於最後實際可行日期可得的資料，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須予披露(包括根據證券及期貨條例該等條文擁有或視為擁有者)；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊；或(c)根據上市規則附錄10所載上市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(假設彼等於利福持有之股份於分派記錄日期保持不變)如下：

##### (i) 股份的好倉

| 董事／主要<br>行政人員姓名 | 身份／<br>權益性質 | 股份數目 | 概約股權<br>百分比<br>% | 附註 |
|-----------------|-------------|------|------------------|----|
| 劉鑾鴻先生           | 實益擁有人       | [編纂] | [編纂]%            |    |
|                 | 受控制公司權益     | [編纂] | [編纂]%            | 1  |
|                 | 受控制公司權益     | [編纂] | [編纂]%            | 2  |
| 陳楚玲小姐           | 實益擁有人       | [編纂] | [編纂]%            |    |

附註：

(1) [編纂]

(2) [編纂]

## 2. 服務合約及委任函詳情

### (a) 執行董事

各執行董事均與本公司於二零一六年六月二十八日訂立服務合約，初步為期3年，自二零一六年六月二十八日起生效，其後繼續有效，除非及直至任何一方向另一方發出不少於六個月的事先書面通知而終止為止。服務合約內並無有關提早終止時組成賠償金額的特定條文。執行董事各自的基本薪酬總額(不包括下述花紅)載列如下，於初期屆滿後，各執行董事的基本薪酬將由董事會不時根據當時生效的組織章程細則條文釐定，而有關執行董事不得就有關建議調整的決議案投票，亦不得計入相關法定人數。

根據各執行董事與本公司所訂立服務合約的條款，各執行董事的年薪(不包括下述花紅)如下：

| 姓名     | 年薪<br>港元  |
|--------|-----------|
| 劉鑾鴻先生  |           |
| — 董事袍金 | 200,000   |
| — 薪金   | 7,200,000 |

我們的執行董事可獲取本集團經計及本集團經營業績及董事(作為本公司行政總裁)表現而認同執行董事於本公司日常管理的貢獻的酌情花紅，惟將釐定酌情花紅所涉的執行董事不得就有關建議批准酌情花紅的決議案投票，亦不得計入相關法定人數。

### (b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立委任函，自二零一六年六月二十四日起計為期三年，惟須受組織章程細則有關董事卸任及輪換的規定所規限。該委任可由任何一方向另一方發出不少於一個月的事先書面通知而終止。

根據非執行董事及獨立非執行董事與本公司所訂立委任函的條款，應付予各董事的全年董事袍金如下：

| 姓名  | 全年董事袍金<br>港元 |
|-----|--------------|
| 陳楚玲 | 150,000      |
| 林光蔚 | 150,000      |
| 張悅文 | 150,000      |
| 張美嫻 | 150,000      |

非執行董事及獨立非執行董事並無訂約可就出任彼等董事職務而獲得任何花紅及／或其他酬金。

- (c) 各董事可獲償付根據有關服務合約或委任函履行及執行其職務而恰當產生的一切必要合理實報實銷開支。
- (d) 除本上市文件所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付法定賠償以外補償之合約除外)。

### 3. 董事酬金

- (a) 截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，支付予董事的酬金(包括實物利益)總額分別約為13.8百萬港元、12.4百萬港元及11.2百萬港元(即利福集團付予董事薪酬的一部分，參考董事對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支)。有關董事酬金的進一步詳情載於本上市文件附錄一會計師報告附註14。
- (b) 根據現行有效的安排，估計截至二零一六年十二月三十一日止年度，支付予董事的酬金(包括實物利益但不包括可能支付予任何執行董事的任何酌情花紅)總額約為5.9百萬港元，包括(i)1.8百萬港元(即二零一六年一月一日至二零一六年六月二十七日期間利福集團已付或應付予董事的估計薪酬參考截至二零一六年六月二十七日董事對本集團營運的參與程度分配至本集團作開支的部分)及(ii)4.1百萬港元(即二零一六年六月二十四日或二十八日(倘適用)至二零一六年十二月三十一日期間本集團將支付予董事的薪酬)。

- (c) 截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，概無向本集團任何成員公司的任何董事或前任董事支付任何款項，以作為(a)離任本集團任何成員公司董事或任何其他有關本集團任何成員公司管理事務的職位的補償；或(b)加入或加盟本集團任何成員公司的獎勵。
- (d) 概無董事協議安排放棄或同意放棄截至二零一五年十二月三十一日止三年各年的任何酬金。

#### 4. 主要股東

就董事或本公司主要行政人員所知，緊接分拆完成後，按於最後實際可行日期可得的資料，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須於股份在聯交所上市後隨即向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份或債權證權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文擁有或視為擁有的權益及／或淡倉)，或預期將直接或間接擁有本集團任何其他成員之已發行有表決權股份10%或以上權益(假設彼等於利福持有之股份於分派記錄日期保持不變)：

##### 股份的權益及好倉

| 名稱                           | 身份      | 股份數目 | 概約股權百分比 | 附註   |
|------------------------------|---------|------|---------|------|
|                              |         |      | %       |      |
| United Goal                  | 實益擁有人   | [編纂] | [編纂]%   | 1, 4 |
| Asia Prime                   | 受控制公司權益 | [編纂] | [編纂]%   | 1, 4 |
| Dynamic Castle               | 實益擁有人   | [編纂] | [編纂]%   | 2, 4 |
| Bellshill Investment Company | 實益擁有人   | [編纂] | [編纂]%   | 3    |
| Qatar Holding LLC            | 受控制法團權益 | [編纂] | [編纂]%   | 3    |
| Qatar Investment Authority   | 受控制公司權益 | [編纂] | [編纂]%   | 3    |
| FMR LLC                      | 投資經理    | [編纂] | [編纂]%   |      |

附註：

(1) [編纂]

(2) [編纂]

(3) [編纂]

(4) 劉鑾鴻先生為 United Goal 之董事以及 Asia Prime 及 Dynamic Castle 之唯一董事。

本集團其他成員於已發行有表決權股份之權益

| 股東名稱                                   | 本集團<br>成員名稱 | 身份    | 持有或<br>擁有權益的<br>股份數目／<br>已注資之<br>資本金額 | 權益概約<br>百分比(%) | 附註 |
|--|-------------|-------|---------------------------------------|----------------|----|
| Smart Success<br>Investment<br>Limited | 捷金          | 實益擁有人 | 4,000 股                               | 40%            | 1  |
|  | 益良          | 實益擁有人 | 4,000 股                               | 40%            | 2  |
| 九百投資                                   | 上海久光        | 實益擁有人 | 3,600,000 美元                          | 30%            | 3  |

附註：

1. 捷金由榮曉有限公司及 Smart Success Investment Limited 分別擁有 60% 及 40%，其中 Smart Success Investment Limited 因持有捷金及益良分別為 40% 及 40% 股權成為其主要股東，同時亦為一名獨立第三方。
2. 益良由榮曉有限公司及 Smart Success Investment Limited 分別擁有 60% 及 40%，其中 Smart Success Investment Limited 因持有捷金及益良分別為 40% 及 40% 股權成為其主要股東，同時亦為一名獨立第三方。
3. 上海久光之權益由 Gainbest、九百投資及九百集團分別擁有 65%、30% 及 5%。除分別各自於上海久光擁有 30% 及 5% 權益及於上海九百擁有 38% 及 12% 權益外，九百投資及九百集團均為獨立第三方。



## 5. 已收經紀費用或佣金

除本上市文件所披露者外，於緊接本上市文件日期止前兩年內，本公司概無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司之任何股本收取佣金、折讓、經紀費或獲授其他特別條款。

## 6. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 本公司董事及主要行政人員於緊接分拆完成後，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後隨即登記於該條所述登記冊或根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債權證權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文擁有及被視為擁有的權益及淡倉）；
- (b) 董事並不知悉有任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於緊隨分拆完成後，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須於股份在聯交所上市後隨即向本公司及聯交所披露的本公司股份或相關股份權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文擁有及被視為擁有的權益及／或淡倉），或預期將直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行有表決權股份10%或以上權益；
- (c) 概無董事及本附錄「其他資料」一節「專家的資格及同意書」一段所述的專家擁有發起本公司任何成員公司或本集團任何成員公司於緊接本上市文件日期前兩年內買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產的任何直接或間接權益；
- (d) 概無董事及本附錄「其他資料」一節「專家的資格及同意書」一段所述的專家於本上市文件日期時仍然生效且對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (e) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付法定賠償以外補償之合約)；
- (f) 概無董事及本附錄「其他資料」一節「專家的資格及同意書」一段所述的專家於緊接本上市文件日期前兩年內就發行或銷售本集團任何成員公司任何股本而獲本集團給予任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
- (g) 概無控股股東或任何董事於本集團業務以外任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

## D. 根據上市規則向聯交所作出的承諾

### 1. 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內(不論有關股份的發行會否於上市日期起計六個月內完成)，本公司將不會增發任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論該類證券是否已上市)，亦不會就發行任何該等股份或證券而訂立任何協議(不論該類證券的發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟上市規則第10.08條規定的若干情況除外。

### 2. 控股股東的承諾

[編纂]

[編纂]

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅、稅項、不合規事宜及其他彌償保證

利福已根據日期為二零一六年六月二十八日的彌償保證契據(「彌償保證契據」)(即本附錄「重大合約概要」分節第(ix)段所述的文件)就(其中包括)下列責任向本公司(其本身及作為本集團其他成員公司的受託人)作出彌償保證：

- (a) 本集團任何成員公司於上市日期或之前因向本集團任何成員公司轉讓任何財產(定義見香港法例第111章《遺產稅條例》第35及43條或香港以外任何司法權區法例下的同等條例)而產生的香港遺產稅的任何負債；及
- (b) 本集團任何成員公司就於上市日期或之前賺取、累計、收取的任何收入、利潤、收益，或進行或發生的交易或事件而可能應付的稅項負債(包括附帶於或有關稅項的所有罰款、處罰、成本、費用、開支及利息)及索償，不論單獨或連同任何其他情況且不論何時發生及不論該等稅項負債或索償是否應由任何其他人士、商號、公司或企業承擔或繳付；
- (c) 本集團任何成員公司於上市日期或之前因該公司未能及時向任何有關中國政府機關(包括但不限於相關稅務機關及相關工商管理機關)辦理一切相關

備案或匯報及提供其他一切所需提供的資料或未能就此遵守中國任何法律、法規或規則而可能遭受的懲處或與該懲處相關的任何費用、開支及損失；

- (d) 本集團成員公司於上市日期或之前因未能就在香港、中國或全球任何地區經營業務繳納一切所需稅項或取得一切相關或所需批文、許可證、牌照及／或證明(包括但不限於本上市文件所披露的不合規事件)而蒙受的任何費用、索償、損失、開支、虧損、罰款、責任、行動及訴訟；及
- (e) 本集團按相關僱員於分拆前在餘下利福集團及利福地產集團的原任期應付予彼等作為僱員的全部法定補償(包括但不限於遣散費及長期服務金)。就此而言，「相關僱員」指所有因或為分拆目的而致使彼等的僱傭關係轉移至本集團的餘下利福集團及利福地產集團的前僱員。

然而，在下列情況下，根據彌償保證契據利福將毋需承擔責任：

利福並不就有關任何稅項的彌償保證契據承擔責任：

(A) 就上文(a)至(b)段所載的彌償而言：

- (i) 已在本上市文件錄一所載本集團的經審核合併賬目或本集團任何成員公司直至二零一五年十二月三十一日的經審核賬目就有關稅項作出撥備或儲備；或
- (ii) 除根據上市日期或之前設立的具法律約束力的承擔而進行、作出或訂立的行動、遺漏或交易外，該稅項或稅務責任如非本集團任何成員公司於上市日期後在未經利福事先書面同意或協定的情況下作出的若干行動或遺漏或自願進行的交易則不會產生；或
- (iii) 本集團任何成員公司主要因於業績記錄期間結束後在日常業務或買賣資本資產的日常過程中進行或生效的行動或交易而須承擔的稅項或稅務責任；或

- (iv) 該稅項或稅務責任因香港稅務局或中國稅務機關或任何其他有關當局(不論在香港或中國或任何其他國家)於彌償保證契據日期後對法律、規則及法規或其詮釋或慣例作出任何具追溯力的修訂而徵收的稅項而產生或引致，或該稅項或稅務責任因彌償保證契據日期後具追溯力的稅率增加而產生或增加；或
- (v) 本上市文件附錄一所載本集團的經審核合併賬目或本集團任何成員公司截至業績記錄期間結束的經審核賬目已就稅項作出任何撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終為超額撥備或過度儲備，利福就該稅項須承擔的責任(如有)須扣減不超過該撥備或儲備的金額，惟根據本段任何有關撥備或儲備不得用於扣減利福於業績記錄期間結束後產生的稅務責任的撥備或儲備金額，亦不得用於扣減利福根據上文(a)、(c)、(d)及/或(e)段彌償保證契據須承擔的任何其他稅項責任；或
- (vi) 本集團或其任何成員公司於上市日期起計滿七年後提出的任何索償。

(B) 就上文(c)至(d)段所載的彌償保證而言：

- (i) 本上市文件附錄一所載本集團的經審核合併賬目或本集團任何成員公司截至業績記錄期間結束的經審核賬目已就上文(c)至(d)段所述的罰款、費用、開支及虧損作出撥備或儲備；或
- (ii) 因有關當局(不論在香港或中國或任何其他國家)於彌償保證契據日期後對法律、規章及法規或其詮釋或慣例作出任何具追溯力的修訂開始生效而產生或導致的上文(c)或(d)段所述的任何罰款、費用、開支及虧損或該些罰款、費用、開支及虧損的任何其他、額外或新增數額；或
- (iii) 本集團或其任何成員公司於上市日期起計滿七年後提出的任何索償。

## 2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，亦無尚未完結或可能由或對本集團任何成員公司展開的重大訴訟、仲裁或索償。

## 3. 保薦人

保薦人已根據上市規則第3A.07條就其獨立身份作出聲明。

保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本上市文件所述全部已發行及將發行股份上市及買賣。

本公司同意就保薦人就分拆向本公司提供的服務向保薦人支付6,240,000港元的費用。

本公司已作出一切所需的安排，使股份獲准納入中央結算系統。

## 4. 登記程序

本公司的股東名冊將由[編纂]在開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊則將由[編纂]在香港存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓文件及其他所有權文件必須送呈並由本公司香港股份過戶處登記，不得送呈開曼群島。

## 5. 股份持有人的稅項

### (a) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及以其他方式出售股份獲豁免開曼群島印花稅，前提是本公司於開曼群島並無擁有土地權益。

### (b) 香港

買賣登記於本公司香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅，目前向買賣雙方收取的稅率為0.1%。因買賣股份而在香港產生或來自香港的溢利或須繳納香港利得稅。

(c) 一般事項

有意持有股份的人士對認購、購買、持有、出售或買賣股份的稅務影響如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此聲明，本公司、董事、保薦人及彼等各自的董事、代理人或顧問及參與分拆的任何其他人士對任何人士因認購、持有、購買、出售或買賣股份，或行使其附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

6. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為10,209美元，概由本公司承擔。

7. 發起人

本公司並無發起人。

8. 專家的資格及同意書

以下為本上市文件載有或引述其意見或建議的專家的資格：

| 專家               | 資格   |
|------------------|--|
| 法國巴黎證券(亞洲)有限公司   | 根據證券及期貨條例從事第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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 中倫律師事務所          | 中國法律顧問   |
| 薛馮鄺岑律師行          | 香港法律顧問   |
| 康德明律師事務所         | 開曼群島律師   |
| 德勤•關黃陳方會計師行      | 執業會計師  |
| 戴德梁行有限公司         | 獨立物業估值師  |
| 灼識企業管理諮詢(上海)有限公司 | 行業專家   |

保薦人、中國法律顧問、香港法律顧問、康德明律師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、物業估值師及灼識企業管理諮詢(上海)有限公司已各自就刊發本上市文件發出書面同意書，同意按現時所載的形式及內容，轉載彼等各自的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 概無重大不利變動

除本上市文件所披露者外，董事確認，自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最新經審核財務報表當日)起及直至本上市文件日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

## 10. 其他事項

(a) 除本上市文件所披露者外：

- (i) 於本上市文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或建議發行以現金或其他非現金對價繳足或部分繳足的股份或借貸資本；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附於或有條件地或無條件地同意附於購股權；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份；
- (iv) 於本上市文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (v) 於本上市文件日期前兩年內，本公司概無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司任何股份或債權證而已支付或應付任何佣金；及
- (vi) 本公司並無尚未行使的可換股證券。



- (b) 除香港法律顧問的一名伙伴目前持有24,000股利福股份，並因此預期自分派收取24,000股股份外，保薦人、中國法律顧問、香港法律顧問、康德明律師事務所、德勤•關黃陳方會計師行、物業估值師及灼識企業管理諮詢(上海)有限公司概無：
- (i) 實益或非實益擁有本集團任何成員公司任何股份權益；或
  - (ii) 擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權(不管在法律上能否執行)(本集團所披露者除外)。
- (c) 本集團旗下公司目前概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (d) 除本上市文件所披露者外，於本上市文件刊發日期前12個月內，本集團的業務概無遭受任何干擾而可能或已經對本集團財政狀況構成重大影響。
- (e) 概無有關放棄未來股息的安排。
- (f) 本上市文件中、英文版本之間如有歧義，概以英文版為準。

## 備查文件

下列文件的副本將於本上市文件日期起計14日(包括首尾兩日)內於一般營業時間，在香港法律顧問的辦事處(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場約克大廈9樓)可供查閱：

1. 組織章程大綱及細則；
2. 世高截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務報表；
3. Excellent Global及利福中國截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務報表；
4. 本公司截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的調整報表；
5. 本上市文件附錄一所載德勤•關黃陳方會計師行所編製的會計師報告；
6. 本上市文件附錄二所載德勤•關黃陳方會計師行所編製有關未經審核備考財務資料的報告；
7. 本上市文件附錄三所載物業估值師所編製有關本集團物業權益的估值報告(包括信函、估值概要及估值證書)；
8. 中國法律顧問所編製有關本集團若干方面及本集團於中國的物業權益的法律意見；
9. 香港法律顧問所編制的有關水污染管制條例不合規事故的意見函；
10. 本上市文件附錄四所述開曼群島法律顧問康德明律師事務所所編製概述本公司章程文件及開曼群島公司法若干方面的意見函；
11. 公司法；
12. 本上市文件附錄五「重大合約概要」一節所述的重大合約；
13. 本上市文件附錄五「服務合約及委任函詳情」一節所述各董事的服務合約及委任函；及
14. 本上市文件附錄五「專家的資格及同意書」一節所述書面同意書。