

## 業 務

### 概 覽

就營業區域及酒店用品租賃收益而言，我們是中國最大的酒店用品商城經營者。截至二零一九年四月三十日，我們於中國廣州及瀋陽擁有三家酒店用品商城和兩間家居用品商城，合共總建築面積約為363,079.82平方米，總可出租面積約為270,044.31平方米，總已出租可出租面積約為230,068.03平方米，平均出租率為85.2%<sup>附註</sup>。

於二零一八年十月，我們與獨立第三方訂立合作協議，據此，我們同意向其他商城業主提供商城營運服務，以收取品牌授權費及營運管理費。於最後實際可行日期，預期我們首家委管酒店用品商城將於二零一九年年底開始營運。

下圖為我們商城在中國分佈的地圖：



附註：按我們五間商城的總已出租可出租面積佔總可出租面積的百分比計算。

## 業 務

為配合我們實體商城的營運及擴展O2O業務運營模式，於二零一八年四月，我們通過收購廣州信基達境(自二零一七年九月開始營運其電子商務業務)開始經營網上商城。

為利用我們於酒店用品行業的網絡及資源，我們亦為中國每年的HOSFAIR提供展覽管理服務。

下表載列我們於往績記錄期間按業務分部劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
租金收入：					
— 物業租賃收入	178,549	183,295	243,949	74,744	80,629
與客戶合約收益：					
— 銷售貨品	—	—	7,858	—	3,430
— 展覽管理服務	6,235	5,509	5,697	—	—
— 物業管理服務	23,942	21,064	23,851	6,203	8,134
	30,177	26,573	37,406	6,203	11,564
總計	208,726	209,868	281,355	80,947	92,193

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的收益分別約為人民幣208.7百萬元、人民幣209.9百萬元、人民幣281.4百萬元以及人民幣92.2百萬元。

### 競爭優勢

我們相信我們的成功主要歸功於以下競爭優勢：

我們的主要商城位於廣東省，為中國酒店用品生產與分銷最重要的區域

根據行業報告，於二零一八年廣東省在中國排名第一並就產值而言，佔總體酒店用品市場約40%，且我們的品牌「信基沙溪」已成為酒店用品行業的領先者。截至二零一九年四月三十日，我們在廣州番禺擁有兩家酒店用品商城和一間家居用品商城，且

## 業 務

我們於廣州番禺的三家商城各自的出租率分別達到95.9%、100.0%及100.0%。我們相信「信基沙溪」作為酒店用品行業的領先品牌，為業務的持續增長提供了一個極好的平台。

### 我們擁有良好的聲譽及卓越的往績

我們於二零零三年開始了商城營運業務，此後我們在中國的商城營運行業積累了逾15年的經驗。我們尤其在中國的酒店用品商城營運行業享有良好聲譽及卓越的往績，並有能力按時提供服務，使租戶滿意。於二零一四年十一月，信基沙溪獲廣東省工業合作協會授予「廣東省全國名牌」稱號。於二零一五年十一月，我們獲中華人民共和國國家工商行政管理總局授予「全國誠信示範市場」稱號。於二零一八年，根據行業報告，就營業區域及租賃收益而言，我們經營著中國最大的酒店用品商城並獲廣東卓越質量品牌研究院授予「廣東省(行業類)名牌產品」稱號。我們相信，我們的專業和優質服務在商城營運行業中得到了廣泛認可。儘管在中國無須行業特定資質、牌照或許可證即可開展商城營運業務，但我們相信，我們在委管商城方面的良好聲譽、卓越往績及資源整合能力將使我們能夠成功與其他商城營運商競爭。

### 我們擁有一支經驗豐富的穩定管理團隊，並對我們的行業有深入的了解

我們由一支經驗豐富的管理團隊領導，該團隊擁有豐富的管理和行業經驗。尤其是，我們的主席、執行董事、行政總裁兼創始人張漢泉先生在中國營運商城方面擁有逾15年的經驗。彼自二零一三年六月起一直擔任CHSA主席，且彼為中國酒店用品行業的開拓者及領導者。在張漢泉先生的領導下，我們經歷了多個經濟週期。我們管理團隊的大部分成員擁有逾8年的經驗，已在業內積累了豐富的經驗和知識並為本集團獨特的商業模式作出貢獻。有關董事及高級管理層相關經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。我們相信，我們管理團隊的經驗將繼續為我們業務的成功作出貢獻，並使我們能夠評估和管理與業務營運相關的風險。

## 業 務

於可見未來，我們將從與CHSA的核心關係中獲益

我們發起成立CHSA，並自CHSA於二零一三年六月成立以來一直擔任其會長單位。CHSA是由中華人民共和國民政部授權成立的酒店用品行業從業公司的全國性行業協會。目前，其於中國擁有逾2,000名會員。我們相信與CHSA的核心關係將繼續為我們提供機會動用CHSA遍佈中國的廣泛會員網絡。我們期望與CHSA的核心關係將有助於我們跟上不斷變化的行業趨勢並加深對市場需求的了解，增強我們尋找商機的能力。

### 策略

我們擬通過實施以下策略來提升市場地位：

#### 藉與CHSA的關係提高品牌知名度以增加客流量並支撐租戶銷售增長

我們旨在藉引人注目的營銷活動提高品牌知名度。我們與CHSA保持長期聯繫，並與CHSA展開了一系列營銷活動、行業會議、年度峰會及品牌建設活動，包括每年的HOSFAIR和其成員單位領導國外出訪。作為未來策略的一部分，我們將繼續努力鞏固與CHSA的關係，以提升品牌的知名度。我們亦希望繼續利用及加強我們整合資源的能力，以於未來擴展業務。

#### 通過提供商城管理服務擴大業務

憑藉多年來積累的委管商城的專業知識和寶貴經驗，我們擬通過特許或授權我們的「信基沙溪」品牌及向其他物業業主(獨立第三方)提供商城管理服務來擴大業務。在此商業模式下，我們將管理商城營銷和商城管理服務(如營運管理和租賃管理)，並為商城規劃租戶組合，同時我們的合作夥伴承擔商城的所有經營開支並向我們支付品牌授權費和營運管理費。於二零一八年十月，我們與獨立第三方訂立合作協議，據此，我們同意擔任一間經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於中國湖南省由獨立第三方開發的商業綜合大樓內。有關詳情，請參閱「一委管商城」一節。鑒於該商業模式可以節省我們的資本投資成本，我們擬迅速擴大商城委管業務及增加市場份額。目前，

## 業 務

我們正在中國主要城市物色潛在合作夥伴，並正與一些目標合作夥伴討論我們的商城委管業務。然而並無沒有達成具體的條款。下表載列於接下來數年中預期將訂立的商城管理協議的目標數量：

	最後實際		
	可行日期至 二零一九年 十二月三十一日	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度
商城管理協議的數量	一至兩項	三至四項	五至六項

### 擴展 O2O 平台，為客戶提供全渠道銷售體驗

隨著電子商務的快速發展，我們認為時下消費者越來越期望在 O2O 平台上與零售商進行互動。我們擬通過利用在線購物給公司定位並與市場趨勢保持一致，以便通過互聯網購物提供的便利為我們帶來最大的裨益。於二零一八年四月，我們通過廣州信基達境開始經營網上商城，截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月期間，網上商城分別產生收益約人民幣 7.9 百萬元及人民幣 3.4 百萬元。我們相信，該網上商城將提高公眾對我們品牌的認知度，並吸引採購商及零售商等網上顧客到我們的商城，而該等熟悉我們品牌並在實體商城體驗過我們服務的消費者將對通過網上商城提供的產品更有信心。我們計劃在 O2O 平台上採用全渠道方式，通過調整和同步我們所有的商城，為中小企業消費者提供無縫一體化購物之旅。我們計劃在日後適時進一步擴大和加強我們或第三方經營的在線購物平台(包括可通過個人移動設備訪問的平台)，以最大化本集團的商機和盈利能力。

## 業 務

繼續集中在中國廣東省同時在中國其他主要城市尋求適當擴展及多元化業務網絡與接觸面

我們計劃繼續集中在中國廣東省，並定位為酒店用品行業的領導者。根據行業報告，截至二零一八年十二月三十一日止年度，廣東省的酒店用品生產和分銷在中國名列首位。憑藉我們在商城營運方面的經驗，我們計劃在中國其他主要城市尋求合適的擴展機會及多元化業務網絡與接觸面。根據行業報告，截至二零一八年十二月三十一日止年度的酒店供應商產值達人民幣18,182億元，二零一三年至二零一八年的複合年增長率為6.9%，預期二零一八年至二零二三年中國酒店用品市場將按6.4%的複合年增長率增長。

為擴大業務網絡及市場份額，我們計劃通過利用總額約[編纂]港元(佔[編纂]淨額約[編纂]%)，於分別完成可行性研究及市場研究後，在成都、華南及華中地區建立三間新商城以擴大接觸面。我們相信我們的品牌信譽及良好往績，將會為中國的新顧客帶來信任及信心。詳情請參考本文件「未來計劃及[編纂]用途—實施計劃」一節。

### 業務營運

我們的業務營運包括四大業務分部：(i) 商城，包括三家酒店用品商城及兩間家居用品商城；(ii) 委管商城；(iii) 網上商城；及(iv) 展覽管理業務。

#### 商城

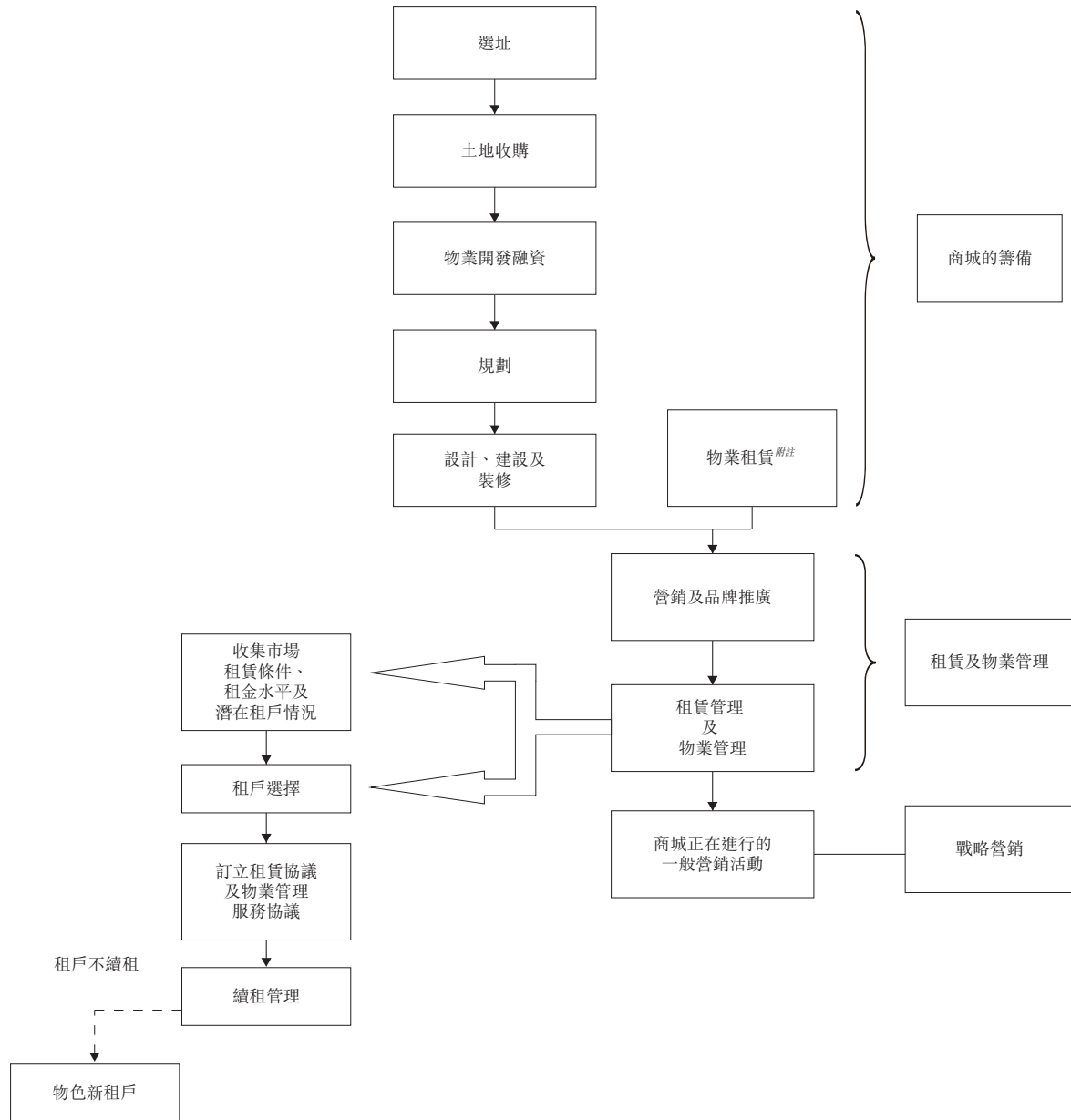
#### 業務模式

我們為中國的商城經營業務租賃或收購地塊或物業，主要專注於酒店用品及家居用品商城。我們租賃商城以收取經常性租金、物業管理費及推廣費。

## 業 務

### 業務流程

下圖說明了我們業務的主要階段。



附註：我們於二零一八年十二月一日與番禺房產訂立家居市場租賃協議，據此，自番禺房產租用信基大石家私城，期限由二零一八年十二月一日至二零二一年十一月三十日。有關詳情，請參考本文件附錄一「會計師報告」所載「關連交易」一節及第1.3段「呈列基準」有關信基大石家私城業務經營會計處理的內容。

## 業 務

### 商城的籌備

此階段主要包括下列步驟：

- 選址：我們通常選擇位於經濟發達城市內新開發區的中心地區及城市中心的地點用於開發商城。我們在選址中考慮的關鍵因素包括以下各項：
  - 城市的總體經濟狀況和發展前景；
  - 當地居民的收入水平和購買力；
  - 當地人口密度；
  - 基礎設施、城市規劃和地方政府的發展規劃；及
  - 位於城市，靠近市中心，交通便利和公共設施齊全。
- 土地租賃或收購：一旦選定地點，我們的投資發展部門開始土地租賃或收購過程。我們與相關業主訂立土地租賃協議，或參與相關政府部門舉辦的公開招標、拍賣或掛牌出讓流程以就發展商城獲得相關土地使用權。我們的土地租賃協議一般為期20年，而我們通過公開招標、拍賣或掛牌出讓獲得的土地使用權之期限一般為40年。
- 物業開發融資：我們通常使用內部產生的現金及計息銀行及其他借款為商城的建築成本提供資金。
- 規劃：我們的執行董事及高級管理層負責根據業務發展策略制定主要設計概念及規劃。
- 設計、建設及裝修：一旦總體規劃完成後，我們聘請第三方設計師和建築師制定更詳細的建築規劃和設計圖，並承擔商城的建設及裝修工作。在整個過程中，我們的投資發展部門與外部設計師和建築師緊密合作。



## 業 務

### 租賃及物業管理

- 營銷及品牌推廣：於商城裝修完成後，我們的項目營運及管理部門將組織營銷及品牌推廣活動來推廣商城。有關詳情，請參閱「一 銷售及營銷 — 營銷及品牌推廣」一節。
- 租賃管理：我們的項目營運及管理部門負責監察位於與我們商城類似區域的類似物業之市場租金狀況及租金水平。於需要為租賃設定租金時，我們會以可資比較物業的現行市場租金為基準，並考慮潛在租戶的背景資料。我們的租期一般為兩至四年。有關詳情，請參閱「一 客戶 — 租賃協議」。
- 物業管理：為了讓我們的商城保持良好狀態並提高租戶滿意度，我們設立項目營運及管理部門來管理商城。我們根據與租戶訂立的物業管理服務協議的條款向租戶收取物業管理費。有關詳情，請參閱「一 客戶 — 物業管理服務協議」。

### 戰略營銷

為了增加商城的人流量，我們繼續組織各種營銷及品牌推廣活動來宣傳商城。有關詳情，請參閱「一 銷售及營銷 — 營銷及品牌推廣」一節。

## 業 務

### 投資組合

下表載列截至二零一九年四月三十日止商城基本資料：

編號	名稱	樓宇位置	開始 營運日期	總建築 面積 (概約平方米)	典型構成形式				總收益			
					零售空間 (概約平方米)	倉庫	廣告位 (數量)	停車位	截至十二月三十一日止年度			截至四月 三十日 止四個月
									二零一六年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
<b>酒店用品商城</b>												
1	信基沙溪酒店用品博覽城	中國廣東省廣州市番禺區洛浦街沙溪大道11號	二零零三年十二月	62,222.59	62,124.08	不適用	132	280	108,541	98,977	143,352	48,013
2	信基豪泰酒店用品城	中國廣東省廣州市番禺區洛浦街上漱村迎賓路北側	二零零七年七月	72,636.09	60,562.28	10,283.00	81	314	50,987	60,259	63,239	21,706
3	瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街59-1號	二零一四年十月	88,416.03	48,933.43	不適用	74	261	10,689	10,155	14,941	4,843
<b>家居用品商城</b>												
4	信基大石家私城	中國廣東省廣州市番禺區大石街上漱村105國道	二零零五年八月	24,893.95	24,779.16	不適用	38	不適用	10,826	10,607	11,475	3,952
5	瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街57-1號	二零一四年十月	114,911.16	63,362.36	不適用	211	581	21,448	24,361	34,793	10,249

## 業 務

### 出租率

下表載列商城截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月出租率：

編號	名稱	樓宇位置	總可出租面積				總已出租可出租面積				出租率			
			截至十二月三十一日		截至四月三十日		截至十二月三十一日		截至四月三十日		截至十二月三十一日		截至四月三十日	
			二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
			(概約平方米)				(概約平方米)				(%)			
<b>酒店用品商城</b>														
1	信基沙溪酒店用品博覽城	中國廣東省廣州市番禺區洛浦街沙溪大道11號	68,908.08	56,671.73	62,124.08	62,124.08	67,716.32	56,065.19	51,840.31	59,579.61	98.3	98.9	83.4	95.9
					(附註1)					(附註1A)			(附註2)	
2	信基豪泰酒店用品城	中國廣東省廣州市番禺區洛浦街上墩村迎賓路北側	70,237.48	70,845.28	70,845.28	70,845.28	59,801.03	62,110.53	70,845.28	70,845.28	85.1	87.7	100.0	100.0
3	瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街59-1號	48,933.43	48,933.43	48,933.43	48,933.43	24,448.68	22,683.11	24,477.23	24,713.30	50.0	46.4	50.0	50.5
<b>家居用品商城</b>														
4	信基大石家私城	中國廣東省廣州市番禺區大石街上墩村105國道	24,893.95	24,893.95	24,779.16	24,779.16	23,923.46	23,289.88	24,779.16	24,779.16	96.1	93.6	100.0	100.0
					(附註3)									
5	瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街57-1號	63,362.36	63,362.36	63,362.36	63,362.36	39,736.26	51,164.05	48,514.04	50,150.68	62.7	80.7	76.6	79.1

### 附註：

- 信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積於二零一七年減少因拆卸約14,696.35平方米的倉庫和零售空間以興建廣州沙溪地鐵站及興建約2,460平方米的新零售空間所致，故可出租面積共減少約12,236.35平方米。可出租面積於二零一八年增加因拆卸約14,012.32平方米的零售空間及倉庫以供當地機關興建廣州沙溪地鐵站，並新建約19,464.67平方米的零售空間用作出租所致，故可出租面積共增加約5,452.35平方米。
- 1A. 儘管可出租面積添置了7,700平方米(增加約14.9%)，有關新租約僅於二零一九年四月開始。就本集團的收益影響而言，請參閱本文件「財務資料」一節的相關段落。

## 業 務

2. 截至二零一八年十二月三十一日，信基沙溪酒店用品博覽城有可出租面積約62,124.08平方米，當中一幢可出租面積約10,051.14平方米的樓宇正進行翻新，估計成本約人民幣8,598,000元。因翻新工程，出租率錄得由截至二零一七年十二月三十一日止年度的98.9%降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的83.4%。所有零售空間及展覽館均於二零一九年三月翻新完成後成功出租予租戶。於最後實際可行日期，信基沙溪酒店用品博覽城的出租率達到約99.5%。
3. 信基大石家私城的可出租面積由截至二零一七年十二月三十一日止年度的24,893.95平方米降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的24,779.16平方米，因約114.79平方米改裝成租戶、地方機關與本集團間協定的樓宇部分消防出口區。

## 業 務

### 信基沙溪酒店用品博覽城



信基沙溪酒店用品博覽城位於中國廣東省廣州市番禺區洛浦街沙溪大道11號，於二零一八年總建築面積約為62,222.59平方米及總可出租面積約為62,124.08平方米。截至二零一九年四月三十日，其由約62,124.08平方米的零售空間、約132個廣告位及280個停車位組成。該商城於二零零三年十二月開始營運。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，信基沙溪酒店用品博覽城錄得出租率分別為98.3%、98.9%、83.4%及95.9%。商城租戶的續租率於往績記錄期間分別約為91%、98%、100%及100%。

我們致力維持信基沙溪酒店用品博覽城為國內最為人所知的酒店用品批發市場。該商城於二零一五年九月獲CHSA授予「2014年度中國酒店用品行業領軍市場」稱號並於二零一五年十一月獲中華人民共和國國家工商行政管理總局授予「全國誠信示範市場」稱號。其亦於二零一八年十二月獲廣東卓越質量品牌研究院授予「廣東省(行業類)名牌產品」稱號。根據行業報告，就二零一八年的營業區域及租賃收益而言，該商城是廣州及中國最大酒店用品商城。

信基沙溪酒店用品博覽城自其位置靠近廣州華南快速幹線番禺沙溪出口而獲益，吸引了廣東省租戶及顧客。截至二零一九年四月三十日，該商城總營業區域約為62,124.08平方米，擁有573名銷售各種不同類別的國際及國內酒店用品品牌租戶，包括但不限於玻璃及不銹鋼製品、廚房用品、房間用品、烘焙用具、紡織品、電器及餐具。憑藉提供各種酒店用品的大規模營運，信基沙溪酒店用品博覽城已成為客戶的高端一站式商城。



## 業 務

### 信基豪泰酒店用品城



信基豪泰酒店用品城(前稱信基迎賓酒店用品城)位於中國廣東省廣州市番禺區洛浦街上滘村迎賓路北側，靠近廣州地鐵廈滘站及新光快速路西面出口，總建築面積約72,636.09平方米及總可出租面積約70,845.28平方米。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，信基豪泰酒店用品城錄得出租率分別為85.1%、87.7%、100.0%及100.0%。商城租戶的續租率於往績記錄期間分別約為72%、100%、100%及84%。

信基豪泰酒店用品城為廣州其中一個為人所知的酒店用品批發市場。根據行業報告，就二零一八年的營業區域及租賃收益而言，連同信基沙溪酒店用品博覽城，信基豪泰酒店用品城為廣州及中國最大酒店用品商城。

截至二零一九年四月三十日，其由約60,562.28平方米的零售空間、約10,283.00平方米的倉庫、約81個廣告位及314個停車位組成。該商城於二零零七年七月開始營運。截至二零一九年四月三十日，該商城總營業區域約為70,845.28平方米，擁有486名銷售各種不同類別國際及國內酒店用品品牌租戶，包括但不限於玻璃及不銹鋼製品、飲料用具、廚房用品、房間用品、烘焙用具、紡織品、電器及餐具。



## 業 務

### 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城



瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街59-1號，總建築面積約88,416.03平方米及總可出租面積約48,933.43平方米。該商城包括具現代化室內設計的五層零售空間，並為我們在中國東北地區首家酒店用品商城。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，此商城錄得出租率分別為50.0%、46.4%、50.0%及50.5%，此乃因我們於此商城自二零一四年起相對較短的營運歷史內已逐漸擴展並吸引租戶所致。因截至二零一六年十二月三十一日止年度無到期租賃，故商城租戶的續租率於往績記錄期間分別約為無、0%、76%及無。截至二零一七年十二月三十一日止年度我們錄得0%續租率，乃由於我們的租戶因商業因素而不與我們續租。而截至二零一八年十二月三十一日止年度我們能夠獲得替代租戶。

瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城於中國東北部為客戶及零售商提供一站式高端酒店產品購物體驗。其於二零一五年三月獲遼寧省飯店協會評為遼寧省飯店協會指定採購單位及獲CHSA評為中國酒店用品最佳的採購基地。根據行業報告，就二零一八年的營業區域及租金收益而言，其為中國東北地區第二大的酒店用品專業市場。

截至二零一九年四月三十日，其由約48,933.43平方米的零售空間、約74個廣告位及261個停車位組成。該商城於二零一四年十月開始營運。截至二零一九年四月三十日，該商城總營業區域約為48,933.43平方米，擁有69名主要從事於不銹鋼製品、廚房用品、房間用品、紡織品、家具、飲料及清潔用具及餐具等酒店用品批發的租戶。



## 業 務

### 信基大石家私城



附註：信基大石家私城位於此建築物地面。

信基大石家私城位於中國廣東省廣州市番禺區大石街105國道，總建築面積約24,893.95平方米及總可出租面積約24,779.16平方米。截至二零一九年四月三十日，其由約24,779.16平方米的零售空間及約38個廣告位組成。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，此商城錄得出租率分別為96.1%、93.6%、100.0%及100.0%。信基大石傢俬城租戶的續租率於往績記錄期間分別約為100%、89%、51%及無。租戶續租率於往績記錄期間下降乃因到期租賃協議數量減少及租戶因商業及家庭原因而不重續彼等各自租約的決定所致。儘管續租率下降，我們仍能於決定不與我們重續租賃協議的租戶離開後獲得替換租戶。截至二零一九年四月三十日止四個月概無過期租賃。

根據行業報告，信基大石傢俬城在廣州家居用品銷售市場為其中一名主要競爭者，並就二零一八年廣州所有參與者的營業區域而言，其排名約為前15至20名。儘管信基大石傢俬城的營運規模與瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心相比屬較小，其持續於廣東省為潛在商業及家庭客戶提供一站式辦公室及家居用品購物體驗。信基大石家私城於二零一零年十二月獲廣東省建築材料行業協會授予「最受消費者信賴家居商場」稱號，並於二零一六年十二月獲南方都市報舉辦的中國營銷盛典認可為2016家居權力榜最受消費者喜愛賣場。其市場策略集中為客戶提供具成本效益且高質的家居用品產品。

該商城於二零零五年八月開始營運，先前由番禺房產管理。於二零一八年十二月一日，作為重組一部分，我們與番禺房產訂立家居市場租賃協議。根據家居市場租賃協議，我們自番禺房產租用該商城以繼續營運，期限由二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止。有關詳情，請參閱「關連交易」一節。有關向本集團轉讓業務的詳情，請參考「歷史、企業架構及重組」一節。截至二零一九年四月三十日，該商城總營業區域約為24,779.16平方米，擁有57名銷售各種家居用品包括辦公室及家居家私及飾品的租戶。





## 業 務

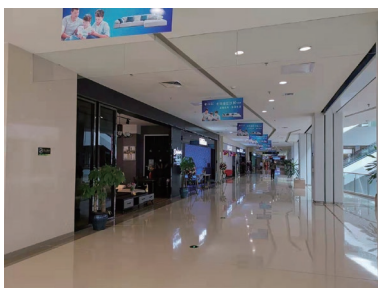
### 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心



瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街57-1號，總建築面積約114,911.16平方米及總可出租面積約63,362.36平方米。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，此商城錄得出租率分別為62.7%、80.7%、76.6%及79.1%，此乃因我們於此商城自二零一四年起相對較短的營運歷史內已逐漸擴展並吸引租戶所致。因截至二零一六年十二月三十一日止年度無到期租賃，故瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心租戶的續租率於往績記錄期間分別為無、0%、36%及65%。截至二零一七年十二月三十一日止年度我們錄得0%續租率，乃由於我們的租戶因商業因素而不與我們續租。而截至二零一八年十二月三十一日止年度我們能夠獲得替代租戶。

瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心為瀋陽市北邊的中高端並為人所知的家居用品批發市場。根據行業報告，就二零一八年於瀋陽的營業區域而言，其於所有家居用品商城中排名為前10名。瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心於二零一六年三月獲遼寧省家居裝飾業商會授予「誠信示範商場」稱號及於二零一七年十二月獲遼寧省家俱協會授予「優秀商場」稱號。受惠於瀋北新區急速的商業及住宅發展，該商城透過在中國東北地區提供一站式辦公室及家居用品購物體驗，目標投放於潛在的商業及家庭客戶。

截至二零一九年四月三十日，其由約63,362.36平方米的零售空間、約211個廣告位及581個停車位組成。該商城於二零一四年十月開始營運。截至二零一九年四月三十日，該商城總營業區域約為63,362.36平方米，擁有193名銷售各種家居用品包括辦公室及家居家私、飾品及建築和翻新材料的租戶。



## 業 務

### 委管商城

除了營運自營商城外，我們亦向其他商城業主提供商城營運服務。在此商業模式下，我們將負責管理商城營銷及日常營運並授予他們使用權及營銷我們的品牌，而商城業主將負責承擔商城的所有經營開支並向我們支付品牌授權費和營運管理費。我們的品牌授權期一般介乎10年至20年，而品牌授權費會經參考相關商城的地點及規模後釐定。我們的營運管理費會經參考營運時長及相關商城的租金收入而釐定。

於二零一八年十月，我們與獨立第三方湖南省泓嶽商業管理有限公司訂立了合作協議。根據合作協議，我們同意擔任一座經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於由湖南省泓嶽商業管理有限公司開發的商業綜合大樓—岳塘國際商貿城(位於中國湖南省湘潭市岳塘區芙蓉大道荷塘段88號)。預期該商城擁有總營業區域約120,000平方米並可容納最多400名租戶。湖南省泓嶽商業管理有限公司為岳塘國際商貿城擁有人的管理公司。該公司成立於二零一五年二月十日，註冊資本為人民幣200百萬元。其為湖南省中弘投資管理有限公司的全資附屬公司，湖南省中弘投資管理有限公司為岳塘國際商貿城的房地產開發商，其業務包括企業管理、物業管理及工程項目管理。湖南省泓嶽商業管理有限公司主要負責岳塘國際商貿城的整體營運及物業管理。

下表載列合作協議的主要條款概要：

- (i) 期限 : 從商業營運開始之日起計10年。
- (ii) 服務範圍 : 我們將管理商城營銷和商城管理服務(如營運管理和租賃管理)，並為商城規劃租戶組合。獨立第三方須承擔商城的全部經營開支。
- (iii) 費用安排 : 我們將收到(i)就授權和於商城利用「信基沙溪」品牌而經公平磋商達致的一次性品牌授權費；及(ii)就提供商城營銷策略、營運及管理服務，按若干預先釐定費率乘以總季度租金收入計算得出的季度營運管理費。

## 業 務

- (iv) 終止 : 合作協議不包含透過通知提前終止的條款。
- (v) 品牌授權費 : 本集團就十年年期的我們「信基沙溪」品牌之一次性品牌授權費將收到人民幣7百萬元，相等於每月約人民幣55,000元(不包括稅項)。將由湖南省泓嶽商業管理有限公司支付的品牌授權費分為兩期：(i)於本集團管理人員到達委管商城後10天內支付人民幣3百萬元；以及(ii)餘下人民幣4百萬元於委管商城開展營運並達出租率60%後支付。
- (vi) 營運管理費 : 營運管理費指湖南省泓嶽商業管理有限公司就我們於委管商城提供商城營銷策略、營運及管理服務所支付的費用，有關金額按若干預先釐定費率乘以總季度租金收入計算得出(附註)。

附註：此項目預計於二零一九年下半年開展，且就委管商城開業前由本集團人員產生的營運開支，預計二零一九年的營運管理費約為人民幣1.47百萬元。因此，本集團預計於截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間自委管商城取得收益約人民幣1.5百萬元，因我們預計收到營運管理費約人民幣1.47百萬元以及品牌授權費約人民幣55,000元。

於最後實際可行日期，預期首間委管酒店用品商城將於二零一九年年末開始營業。我們相信該商業模式可節省我們的資本投資成本並拓展我們的商城委管業務。然而，倘我們的委管商城未能吸引租戶及客戶或未能成功，我們的品牌形象或會受到影響。我們的委管商城之營運亦將倚重負責營運開支的業主之財務資源。為減低該商業模式的潛在風險，就如我們擁有的商城，於開展項目前，我們將就新業務夥伴的任何擬議物業之地點及運輸設施以及彼等業內企業形象進行可行性研究及市場研究。我們亦確保我們管理及營運酒店用品及家居用品商城的專業知識得以在經驗豐富的有關人員之協助下應用於委管商城。我們相信，與各種國際及國內酒店用品及家居用品品牌租戶的緊密關係能加強我們在業內的影響力，並吸引客戶到我們的委管商城。

## 業 務

### 網上商城

為抓住電子商務行業的商機並補充我們的傳統實體商城的經營和銷售業務，我們於二零一八年四月收購廣州信基達境後將拓展及多元化營運至網上商城業務，其已於二零一七年四月就成立二零一七年九月開始營運的酒店用品及家居用品網上商城(jd.com)而與北京京東世紀商貿有限公司(「京東」)訂立策略合作協議。自此，其為酒店用品及家居用品供應商提供替代交易平台以銷售其產品。

我們在電子商務平台下已開發兩種業務模式，即(i)企業對企業模式；及(ii)企業對客戶模式。就企業對企業模式而言，我們與CHSA等資源豐富的業務夥伴合作，透過我們的網上商城向其他商業公司銷售及分銷酒店產品。就企業對客戶模式而言，我們透過網上商城及其他各種網上交易平台直接銷售產品予作為酒店產品最終用家的消費者。

## 業 務

我們通常與酒店用品及家居用品供應商訂立在線服務協議。下表載列在線服務協議的主要條款概要：

- (i) 期限 : 在線服務協議通常為期一年。
- (ii) 服務範圍 : 我們在網上商城展示酒店用品及家居用品並將從客戶收到的訂單提交予身為獨立第三方的酒店用品及家居用品供應商。在收到我們提交的訂單後，相關酒店用品及家居用品供應商將安排第三方物流供應商交付產品予客戶。我們亦通過該網上平台直接銷售由獨立第三方提供的產品予客戶。
- (iii) 銷售佣金 : 按在線服務協議的訂明佣金金額，我們要求酒店用品及家居用品供應商提供一筆按若干預先釐定比率乘以每月在我們網上商城的實際銷售收益計算得出的銷售佣金。

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們透過網上商城銷售貨品產生收益約人民幣7.9百萬元及人民幣3.4百萬元。銷售的貨品全部均為酒店用品。由於網上交易平台的營運成本相對較高，加上因業務處於開發的早期階段，我們提供折扣予我們的業務夥伴及客戶作為購買我們產品的動力，故截至二零一八年十二月三十一日止年度的經營利潤率為-7.7%。我們於往績記錄期間並無自酒店用品及家居用品供應商收取銷售佣金，因經我們提交訂單的總數並無超出訂明佣金金額。然而，由於我們於二零一八年四月方開始營運網上商城，因此無法保證我們能夠成功與其他在線零售商競爭。有關詳情，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們可能無法成功與其他在線交易營運商競爭，特別是我們最近才推出了我們的網上商城」一節。

我們須遵守有關經營我們的網上商城的相關中國法律及法規。鑒於廣州信基達境僅藉jd.com開設網上購物商城及從事網上銷售業務，惟並無從事經營性質的有關互聯網內容提供服務，我們的中國法律顧問認為廣州信基達境不受中國外商投資法律及法

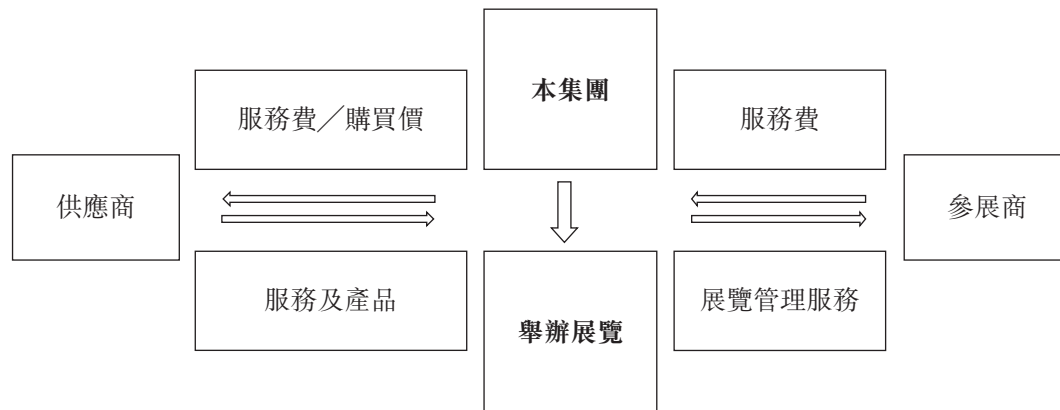
## 業 務

規的負面清單限制，並已獲得經營網上商城所需的營業執照。隨著消費者對在線及O2O購物體驗的需求不斷增加，董事認為網上商城將成為我們未來業務發展的戰略重點之一。

### 展覽管理業務

我們為中國每年的HOSFAIR提供展覽管理服務。在此業務模式下，我們負責展覽的整體策略規劃、協調及管理，包括與供應商協調辦展地點、現場監督及展後回顧。我們會向參展商收取展覽費，有關費用按展覽空間面積乘以固定單位價格計算，而固定單位價格乃參考(i)應付供應商的估計費用及支出；(ii)估計勞工成本；及(iii)預期的利潤率釐定。

下圖概述我們的展覽管理業務流程以供說明用途：



### 主要展覽

於往績記錄期間，我們主要委管展覽為一年一度的HOSFAIR。該展覽為全球酒店用品供應商及採購商提供一站式貿易平台以擴大其銷售及採購渠道。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，自一年一度的HOSFAIR產生收益分別約人民幣6.2百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣5.7百萬元。截至二零一九年四月三十日止四個月我們並無產生任何收益，因HOSFAIR每年於八月或九月舉辦。

### 供應商

我們的主要供應商為位於瀋陽的商城的建築承包商及廣告公司。於往績記錄期間，我們與五大供應商自二零一三年至二零一八年開始建立業務關係。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，來自五大供應商的總採購額分別佔相應年度我們採購總額約51.9%、74.0%、46.9%及87.8%，而來自最大供應商的採購額分別佔相應年度我們採購總額約38.9%、55.6%、11.1%及31.8%。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間五大供應商的背景資料：

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務	所採購供應品的主要類別	開始業務關係的年份	年內交易金額 (人民幣千元)	佔年內採購額 概約百分比 (%)
1	化州市建工建築工程有限公司	建築	建築	二零一六年	45,532	38.9
2	遼寧金帝第二建築工程有限公司	建築	建築	二零一六年	6,957	5.9
3	瀋陽山盟建設集團有限公司	建築	建築	二零一三年	3,347	2.9
4	供應商A	廣告及公共關係	廣告及公共關係	二零一六年	2,520	2.2
5	供應商B	廣告、銷售及營銷	廣告	二零一六年	2,440	2.0
				五大供應商合計	60,796	51.9
				其他全部供應商	56,233	48.1
				採購總額	<u>117,029</u>	<u>100.0</u>

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務	所採購供應品的主要類別	開始業務關係的年份	年內交易金額 (人民幣千元)	佔年內採購額 概約百分比 (%)
1	化州市建工建築工程有限公司	建築	建築	二零一六年	59,718	55.6
2	廣東吳川建築安裝工程有限公司	建築	建築	二零一五年	11,055	10.3
3	瀋陽眾泰幕牆工程有限公司	裝修及建築	建築	二零一六年	3,849	3.6
4	供應商C	廣告	廣告	二零一七年	3,106	2.9
5	供應商D	廣告	廣告	二零一六年	1,780	1.6
				五大供應商合計	79,508	74.0
				其他全部供應商	27,970	26.0
				採購總額	<u>107,478</u>	<u>100.0</u>

## 業 務

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

排名	供應商	主要業務	所採購供應品的主要類別	開始業務關係的年份	年內交易金額 (人民幣千元)	佔年內採購額 概約百分比 (%)
1	鐘星建設集團有限公司 東莞分公司	建築	建築	二零一八年	2,509	11.1
2	深圳市科順防水工程有 限公司	建築、防水	防水工程	二零一七年	2,100	9.3
3	中國南航集團文化傳媒 股份有限公司	廣告及公共關係、 設計和生產	廣告及公共 關係	二零一八年	2,100	9.3
4	廣州市藍西機電設備有 限公司	建築	建築	二零一八年	2,091	9.2
5	廣東吳川建築安裝工程 有限公司	建築	建築	二零一五年	1,828	8.0
五大供應商合計					10,628	46.9
其他全部供應商					12,032	53.1
採購總額					<u>22,660</u>	<u>100.0</u>

### 截至二零一九年四月三十日止四個月

排名	供應商	主要業務	所採購供應品的主要類別	開始業務關係的年份	截至 二零一九年 四月三十日 止四個月 交易金額 (人民幣千元)	佔截至 二零一九年 四月三十日 止四個月採購 額概約百分比 (%)
1	供應商E	建築	建築	二零一九年	14,288	31.8
2	鐘星建設集團有限公司 東莞分公司	建築	建築	二零一八年	11,837	26.3
3	化州市建工建築工程有 限公司	建築	建築	二零一六年	10,632	23.6
4	廣東吳川建築安裝工程 有限公司	建築	建築	二零一五年	2,005	4.5
5	中國南航集團文化傳媒 股份有限公司	廣告及公共關係、 設計和生產	廣告及公共 關係	二零一八年	733	1.6
五大供應商合計					39,495	87.8
其他全部供應商					5,469	12.2
採購總額					<u>44,964</u>	<u>100.0</u>



## 業 務

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有緊隨[編纂]後已發行股本逾5%者)於往績記錄期間在任何五大供應商中擁有任何權益。

### 銷售及營銷

#### 營銷及品牌推廣

於往績記錄期間，我們主要通過我們的營銷部門而非聘請物業代理推廣商城並物色合適的租戶。

於最後實際可行日期，我們的營銷部門共擁有79名員工。我們定期為營銷人員提供培訓，以提高彼等的營銷及銷售能力。我們的營銷人員按月發放基本工資。我們亦設立獎勵花紅計劃，按營銷員工的業績獎勵彼等。

#### 促銷活動

於往績記錄期間，我們的營銷部門組織了不同類型的推廣活動或其他活動，以不時刺激及維持消費者對商城的興趣及其對我們品牌的忠誠度。該等活動包括季節性促銷活動或中國重要節日期間(如中國農曆新年)的節日促銷活動。我們與租戶或其他感興趣的第三方進行磋商，並邀請彼等參與該等銷售或促銷活動並在活動中為客戶提供折扣或禮品。

我們的其他營銷及品牌推廣活動主要包括通過廣播、互聯網、雜誌、報紙和地鐵廣告牌投放廣告以及發放宣傳單、主辦特別活動及發起行業論壇會。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們產生營銷及廣告成本分別約人民幣45.7百萬元、人民幣24.9百萬元、人民幣9.3百萬元以及人民幣4.5百萬元。

### 定價

#### 租金

我們不時收集及更新市場資料並編製市場研究報告。於需要為租賃設定租金時，我們以可資比較物業的現行市場租金為基準。我們通常根據(i)現行市場租金水平；(ii)待租地點；(iii)租期；及(iv)租戶的信譽和聲譽，與潛在租戶或尋求續租的租戶磋商租金。

#### 物業管理費

我們每月就提供的服務向租戶收費。管理費按單位價格乘以相應租戶佔用的總可出租面積計算。我們通常根據現行市場價格釐定單位價格。

## 業 務

### 推廣費

我們要求位於(i)信基沙溪酒店用品博覽城及(ii)信基豪泰酒店用品城的租戶提供一筆一次性推廣費，該費用乃根據我們商城的(i)待租地點；及(ii)總可出租面積計算。

有關我們委管商城、網上商城及展覽管理業務的定價政策，請參閱「一委管商城」、「一網上商城」及「一展覽管理業務」等章節。

### 客戶

我們的主要客戶是商城的租戶及從事批發活動的公司。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的五大客戶分別佔收益4.8%、5.1%、5.1%及6.2%。我們的單一最大客戶則於以上期間分別佔收益1.6%、1.5%、2.0%及2.6%。

於往績記錄期間，我們與五大客戶自二零零九年至二零一七年開始建立業務關係。

下表載列於往績記錄期間有關我們五大租戶的租賃收入：

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

排名	客戶	主要業務活動	開始業務關係的年份	一般信貸期限	付款方法	年內貢獻收益 (人民幣千元)	客戶收益佔年內總收益百分比 (%)
1	客戶A	酒店用品批發及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系統或自動轉賬	3,277	1.6
2	關開暢	酒店用品批發及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系統或自動轉賬	2,949	1.4
3	楊紹懷	酒店用品批發及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系統或自動轉賬	1,425	0.7
4	蔡宗委	酒店用品批發及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系統或自動轉賬	1,302	0.6
5	客戶B	酒店用品批發及零售	二零一五年	15天	通過收銀機系統或自動轉賬	1,151	0.5
					五大客戶合計	10,104	4.8
					其他全部客戶	198,622	95.2
					總收益：	208,726	100.00

## 業 務

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

排名	客戶	主要業務活動	開始業務 關係的年份	一般信貸 期限	付款方法	年內貢獻收益 (人民幣千元)	客戶收益 佔年內 總收益百分比 (%)
1	客戶A	酒店用品批發 及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	3,204	1.5
2	關開暢	酒店用品批發 及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	3,080	1.5
3	姜俊	酒店用品批發 及零售	二零一六年	3年	通過收銀機系 統或自動轉賬	1,519	0.7
4	蔡宗委	酒店用品批發 及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	1,490	0.7
5	瀋陽宏陽物業 管理有限 公司	酒店及家居用 品批發及零售、 物業管理、食物 及飲品	二零一七年	2年	通過收銀機系 統或自動轉賬	1,446	0.7
五大客戶合計						10,739	5.1
其他全部客戶						199,129	94.9
總收益：						209,868	100.00

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

排名	客戶	主要業務活動	開始業務 關係的年份	一般信貸 期限	付款方法	年內貢獻收益 (人民幣千元)	客戶收益 佔年內 總收益百分比 (%)
1	客戶C	批發及零售	二零一七年	60天	自動轉賬	5,456	2.0
2	關開暢	酒店用品批發 及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	2,942	1.0
3	姜俊	酒店用品批發 及零售	二零一六年	3年	通過收銀機系 統或自動轉賬	2,042	0.7
4	塗哲生	酒店用品批發 及零售	二零一四年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	1,991	0.7
5	蔡宗委	酒店用品批發 及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	1,801	0.7
五大客戶合計						14,232	5.1
其他全部客戶						267,123	94.9
總收益：						281,355	100.00

## 業 務

截至二零一九年四月三十日止四個月

排名	客戶	主要業務活動	開始業務 關係的年份	一般信貸 期限	付款方法	截至	客戶收益
						二零一九年 四月三十日 止四個月 貢獻收益 (人民幣千元)	佔截至 二零一九年 四月三十日 止四個月總 收益百分比 (%)
1	客戶C	批發及零售	二零一七年	60天	自動轉賬	2,428	2.6
2	關開暢	酒店用品批發 及零售	二零零九年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	1,103	1.2
3	塗哲生	酒店用品批發 及零售	二零一四年	15天	通過收銀機系 統或自動轉賬	805	0.9
4	姜俊	酒店用品批發 及零售	二零一六年	3年	通過收銀機系 統或自動轉賬	716	0.8
5	瀋陽宏陽 物業管理 有限公司	酒店及家居用 品批發及零售、 物業管理、食品 及飲料	二零一七年	2年	通過收銀機系 統或自動轉賬	647	0.7
五大客戶合計						5,699	6.2
其他全部客戶						86,494	93.8
總收益：						92,193	100.0

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有緊隨[編纂]後已發行股本逾5%者)於往績記錄期間在任何五大客戶中擁有任何權益。

## 業 務

### 租戶資料

我們根據租戶的聲譽、信用歷史及彼等業務的可持續性選擇租戶。鑒於我們的業務範圍，我們的商城有廣泛的租戶基礎。下表載列我們商城所提供的若干知名品牌：

#### 類別

電器	松下電器、格力、華帝
廚具	Welbilt、Yuehai、Justa、Ice-o-matic、裕富寶廚具、三能器具、卡賓多
門窗用品	Tata、展志天華、英派
餐具	藤次郎、廣東雅玉、潮州市二八陶瓷廠具、廣東金強藝、三枚禾、源山創
玻璃製品	法國弓箭、Ocean Glass、奧地利、石島、Tangdu、Schlözer
木製家具	精工邦威、巴菲克、歐迪木居、生活家、百世
瓷磚	馬可波羅、惠達
房間用品	格來德、奧達信、紅蘋果、Bohao、恆訊、南方、樂柏美、英吉利
布草	依萊雅、高珍雅

## 業 務

### 租賃協議

我們通常與租戶訂立書面租賃協議。下表載列租賃協議主要條款概要：

- (i) 期限 : 租期一般固定為兩至四年。
- (ii) 免租期 : 倘新租戶於其租賃第一年遵守租賃條款，通常為彼等授出約3至15個月的免租期。作為獎勵以吸引新租戶並鼓勵彼等為開展業務進行必要的準備工作，如提供培訓予銷售人員及佈置商店，我們向成立時間較早的廣州三家商城的租戶通常授予3至4個月免租期。作為獎勵以吸引新租戶，我們通常向位於瀋陽兩家新開幕商城中租期為3年的租戶授予15個月的更長免租期，以拓展我們在中國東北地區的業務。決定免租期期限時，我們已參考廣州及瀋陽的市場慣例，我們認為提供3至15個月的免租期予我們的商城租戶乃為符合行業規範。
- (iii) 續租 : 一般而言，租戶可選擇在租期到期前通過發出最少180天的通知續租。如租戶未能在規定期限內提供有關通知，通常被視為放棄續約選擇權。續租期的租金乃通過租戶與我們之間的磋商釐定。
- (iv) 履約保證金 : 我們要求租戶在簽立租約時提供及於整個租期內維持一般相當於一至兩個月租金的履約保證金。履約保證金為無抵押且不計息。該等履約保證金於租約到期後的第四個月以及結清未償還款項(如有)後退還予租戶。

## 業 務

- (v) 推廣費 : 我們要求我們位於中國廣東省廣州市兩家商城的租戶提供一次性推廣費，以補充在租賃期間產生的營銷和廣告費用。此費用不予退還。
- (vi) 租金 : 按月收取租戶的固定租金。倘租戶延遲支付租金，通常會按日收取逾期租金最多0.3%的罰款。我們並無就租賃協議收到浮動租金。
- (vii) 終止 : 租賃協議一般不包含透過通知提前終止的條款。

### 租賃協議增加及終止

下表載列於往績記錄期間與我們商城的租賃協議數量變動有關的資料：

商城	租賃協議數量									
	截至二零一六年 十二月三十一日			截至二零一七年 十二月三十一日			截至二零一八年 十二月三十一日			截至 二零一九年 四月三十日
	總計	增加	終止	總計	增加	終止	總計	增加	終止	總計
信基沙溪酒店										
用品博覽城	582	35	80	537	90	74	553	26	6	573
信基豪泰酒店										
用品城	324	68	29	363	133	30	466	56	36	486
瀋陽信基沙溪酒店										
用品博覽城	78	15	28	65	30	23	72	16	19	69
信基大石傢俬城	52	30	25	57	20	20	57	1	1	57
瀋陽信基沙溪國際 家居用品博覽 中心	117	39	2	154	143	109	188	31	26	193
<b>總計</b>	<u>1,153</u>			<u>1,176</u>			<u>1,336</u>			<u>1,378</u>

## 業 務

### 租賃協議期滿

下表載列於二零一九年四月三十日與租賃屆滿相關的資料：

租約屆滿年份	租賃協議數目	截至		佔截至
		到期租賃 佔總可出租 面積百分比	二零一九年 四月三十日 止年度租金收入	二零一九年 四月三十日 止年度總租金 收入的概約 百分比
		%	人民幣千元	%
二零一九年	290	12%	7,030	9%
二零二零年	311	17%	12,942	16%
二零二一年	504	28%	35,419	44%
二零二二年或以後	410	26%	24,918	31%

於往績記錄期間，179名租戶因商業及家庭原因在期滿前終止租賃，而我們則於彼等退租後找到替代租戶。我們於往績記錄期間並無遭到租戶拖欠而對業務及財務業績構成重大不利影響。

### 物業管理服務協議

我們通常大約在與租戶訂立租賃協議的同時與彼等訂立物業管理服務協議。下表載列物業管理服務協議的主要條款概要：

- (i) 期限 : 物業管理服務協議與租賃協議具有相同的期限。
- (ii) 服務範圍 : 我們向租戶提供一般物業管理服務，包括公共區域如走廊、廁所和電梯大堂的設施管理服務，於該區域保持適當的照明和空調，並提供保安服務。
- (iii) 服務費 : 按月向租戶收取服務費，該費用按彼等佔用的相關可出租面積計算。



## 業 務

### 我們商城的每月租金

我們各個商城於往績記錄期間的每月租金詳情載列如下：

商城	每月租金(每平方米約人民幣元)			
	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一九年 四月三十日 止四個月
信基沙溪酒店用品博覽城	124.2	136.1	217.9	190.5
信基豪泰酒店用品城	55.3	71.2	65.5	67.4
瀋陽信基沙溪酒店用品 博覽城	29.7	29.6	42.5	40.6
信基大石傢俬城	37.7	38.0	38.6	39.9
瀋陽信基沙溪國際家居 用品博覽中心	38.6	32.6	49.4	40.8
平均每月租金(附註)	69.0	70.9	92.2	87.6

附註：本集團平均每月租金以本集團商城的總年度租金(或截至二零一九年四月三十日止四個月的總租金)除以總已出租可出租面積及十二(或四)計算。

### 獎項

我們已獲得中國各種組織及政府機構頒發的獎項。下表載列我們獲得的一些重要獎項：

日期	獎項	頒獎機構
二零一八年十二月	廣東省(行業類)名牌產品	廣東卓越質量品牌研究院
二零一七年六月	廣東省守合同重信用企業	廣州市工商行政管理局
二零一五年十一月	全國誠信示範市場單位	中華人民共和國國家工商行政管理總局

## 業 務

日期	獎項	頒獎機構
二零一五年九月	2014年度中國酒店用品行業領軍市場	CHSA
二零一五年九月	2015中國(廣東)國際旅游產業博覽會 — 酒店用品展最佳組織	中國(廣東)國際旅游產業 博覽會組委會
二零一五年三月	遼寧省飯店協會指定採購單位	遼寧省飯店協會
二零一四年十一月	廣東省全國名牌	廣東省工業合作協會

### 市場競爭

我們主要與中國其他商業地產營運商進行競爭。根據行業報告，就二零一八年的營業區域及租賃收益而言，我們經營著中國最大的酒店用品商城。有關我們的市場地位和市場競爭格局的進一步資料，請參閱「行業概覽」。

我們預計商業地產市場的競爭將持續並加劇。隨著業務的增長，我們將繼續利用我們的市場地位進行有效競爭，抓住增長機遇並獲取市場份額。

### 保險

我們為以下各項投購保險：(i)財產一切險；(ii)機械損害險；(iii)財產管理險及(iv)第三方責任險。我們的保單一般涵蓋物業的經濟損失或損壞、租戶的室內裝飾或貯存於商城存貨，以及因商城設備及設施(如電梯和空調)帶來或與之相關的其他損失。董事相信，我們的做法符合行業標準。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到任何有關我們業務的重大第三方責任申索。

我們認為我們的保險政策充足，且符合中國的行業規範。然而，若干我們並無投保的風險存在，且我們在業務營運過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。有關詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能沒有就經營過程中產生的所有損失及申索投購足夠的保險」一節。

## 業 務

### 資訊科技

我們採用資訊科技系統進行業務經營。我們的資訊科技系統記錄業務經營的關鍵階段並有助於整合營運的管理和財務職能。通過資訊科技系統，我們能夠降低勞工和能源成本，並有效營運業務。

### 研發

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無從事任何研發活動。

### 防火

我們受中國消防法規管。由於我們的商城接待大量客戶並放置大量易燃木製家具和家用電器，我們特別注重防火安全，致力於維持高標準的防火設施，除達到監管防火要求外，亦有相關的內部防火指引。

於二零一五年，由於配電室發生短路事故，位於瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心四樓的美食廣場發生火災，並無受傷或傷亡。於二零一六年，我們被要求支付總費用約人民幣0.8百萬元用於美食廣場的賠償及翻新費用。自發生火災事故以來，我們已採取下列措施，以進一步確保符合消防要求，防止未來發生類似事故：

- 我們實施了「防火及安全教育及培訓守則」，其詳細列明我們所有商城的僱員接受的強制性培訓，包括但不限於培訓內容及次數；
- 我們實施了一項內部政策，要求我們的僱員參與定期培訓；
- 我們要求商城租戶遵守防火安全的若干規則及法規；
- 我們已落實檢測守則，為我們的商城租戶及彼等各自之用電提供季度檢測計劃；
- 我們的合資格人員將對我們商城的供電系統進行日常檢查；
- 我們致力於每年對我們商城的高壓供電系統進行壓縮測試；

## 業 務

- 我們禁止商城員工及銷售人員吸煙，並鼓勵我們的客戶不要吸煙；及
- 我們已落實指導守則，其列明進行詳細的火災疏散計劃及商城僱員疏散演習。

除上文所披露外，於往績記錄期間，我們並無發生任何人身傷害或財產損失的意外或索償(個別或共同對我們的財務狀況及經營業績產生重大影響)。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，中國有關當局未因任何違反中國消防法律或法規的事件而對我們施加任何制裁或處罰。

### 環境保護事宜

我們須遵守中國各種環保法律及法規(包括有關空氣污染、噪音排放及污水與廢物排放)。有關詳情，請參閱「監管概覽—有關環境保護的法律及法規」一節。我們致力於減少日常營運對環境的影響，並採取各種措施來實現該目標。我們的環保政策涵蓋(其中包括)不同類型的廢物處理和廢水處理。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無重大違反中國任何適用的環保法律或法規，而我們的業務經營在所有重大方面均符合中國相關環保法規。

### 牌照及許可證

我們的中國法律顧問已告知，除「一不合規事件」中所披露者外，我們已從有關政府部門取得對我們的業務經營而言屬重要的所有必需牌照、批文及許可證，而該等牌照、批文及許可證於最後實際可行日期仍然有效。

我們目前持有的資格詳情如下：

資格	頒發機構	發證日	到期日
《食品經營許可證》	廣州市番禺區食品藥品監督管理局	二零一七年十二月十九日	二零二二年十二月十八日

我們已申請上述《食品經營許可證》，以在購物中心提供免費小吃吸引顧客。

## 業 務

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們在中國註冊了66個商標，在香港註冊了2個商標以及擁有8個域名(我們為註冊所有人)。有關我們知識產權的詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料—B.本公司業務的其他資料—2.本集團知識產權」一節。

某程度上我們利用自己的品牌推廣我們的物業，除此之外，我們的業務在其他方面並無極度依賴任何知識產權。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何侵犯他人知識產權或我們的知識產權被他人侵犯的行為，而該等行為會對我們的業務構成重大不利影響，且我們並無涉及任何涉及侵犯知識產權的訴訟。

### 僱員

#### 員工人數

於最後實際可行日期，我們共有224名員工，均為位於中國及香港境內的全職員工。下表顯示於最後實際可行日期按職能劃分的員工明細：

職能	總計
管理	11
投資發展	3
營銷	76
內部控制	1
人力資源及行政	24
財務及會計	27
其他	82
<b>總計</b>	<b>224</b>

我們與所有僱員訂立僱傭合同。僱員的薪酬包括基本工資和績效花紅。我們對僱員進行年度評估，並輔以不時抽樣檢查。評估結果與僱員的薪酬直接掛鉤。具有出色工作表現及記錄的獲挑選員工可獲升為管理職位。

我們的租戶聘請其員工於我們商城內的銷售櫃檯工作。該等人員必須遵守我們制定的指引。我們監督該等人員的表現並提供全面的培訓。倘彼等違反指引，我們有權要求替換有關員工。

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期我們商城的投資管理人員之數量：

商城	投資管理 人員數量
信基沙溪酒店用品博覽城	16
信基豪泰酒店用品城	9
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	11
信基大石傢俬城	5
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	17
總數	<u>58</u>

### 培訓及招聘政策

我們認為員工的素質在業務中起著重要的作用。我們與員工訂立標準僱傭合同，並已編製員工手冊，列明員工的福利、期望的職業道德、加班政策以及晉升及降職基準。我們定期為員工提供實踐技能培訓。

### 員工福利

我們參與了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並於二零一八年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國社會保險法》所規定的基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險，以及於一九九九年四月三日頒佈及生效並於二零零二年三月二十四日及二零一九年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》規定的住房公積金。

除下文「一 不合規事件」一段所披露者外，於最後實際可行日期，我們已根據上述勞動及社會福利法律法規支付所有必要的供款。

## 業 務

### 物業

截至最後實際可行日期，我們(i)於中國擁有總佔地面積約194,318平方米的地塊及總建築面積約203,327.19平方米的樓宇；及(ii)於中國租賃總佔地面積約218,157.3平方米的地塊及總建築面積約25,606.48平方米的樓宇(對我們的業務及營運屬重大)。所有該等物業均用作上市規則第5.01(2)條所界定的物業活動。請參閱附錄三中的「物業估值報告」，以了解艾華迪評估諮詢有限公司編製的我們自有物業之估值報告。

### 概覽

下表提供商城所在土地的位置之概要：

商城	土地位置	擁有／租賃	土地使用權／ 租賃期到期日	重大不合規記錄
信基沙溪酒店用品博覽城	中國廣東省廣州市番禺區洛浦街沙溪大道11號	租賃土地	二零三一年十二月三十一日	無
信基豪泰酒店用品城	中國廣東省廣州市番禺區洛浦街上漱村迎賓路北側	租賃土地	二零二六年五月三十一日	無
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區蒲河路12號	自用地	二零五一年四月五日	計劃建為停車位的地下空間轉換為未獲授權的零售空間
信基大石傢俬城	中國廣東省廣州市番禺區大石街上漱村105國道	租賃樓宇	二零二一年十一月三十日	無
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街57號	自用地	二零四九年十月十九日	計劃建為停車位的地下空間轉換為未獲授權的零售空間

## 業 務

有關重大不合規事件的詳情，請參閱本節下文「不合規事件」一段。

### 自有物業

#### 土地

下表載列截至最後實際可行日期我們的土地使用權概要：

編號	土地使用權所有者	位置	佔地面積 (平方米)	准許用途	到期日	當前狀態	土地使用權證
1	瀋陽信基實業	中國遼寧省瀋陽市 瀋北新區道義北大街57號	43,973	就瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的營運作商業用途	二零四九年 十月十九日	已佔用	已獲得
2	瀋陽信基實業	中國遼寧省瀋陽市 瀋北新區蒲河路12號	71,431	就瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的營運作商業用途	二零五一年 四月五日	已佔用	已獲得
3	瀋陽信基實業	中國遼寧省瀋陽市 瀋北新區道義北大街59號	67,422	工業用途 (附註)	二零六一年 九月七日	已佔用	已獲得
4	瀋陽信基實業	中國遼寧省瀋陽市 瀋北新區道義北大街57號	11,492	工業用途	二零六一年 九月八日	空置	已獲得

附註：截至最後實際可行日期，5,380.26平方米的土地上興建臨時構築物，2,672.22平方米的構築物由我們出租用作倉庫。餘下的2,708.04平方米構築物及餘下土地則為空置。



## 業 務

### 樓宇

截至最後實際可行日期，我們在中國擁有總建築面積約為203,327.19平方米的樓宇。所有該等樓宇均用作我們的商城。

下表載列截至最後實際可行日期我們擁有及使用樓宇的詳情：

編號	物業所有者	位置	擁有房屋 所有權證的 樓宇建築面積 (平方米)
1	瀋陽信基實業	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街57-1號	114,911.16 (附註)
2	瀋陽信基實業	中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街59-1號	88,416.03 (附註)

附註：營運瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心及瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的樓宇乃為瀋陽信基實業分別租賃予瀋陽沙溪家居及瀋陽沙溪酒店。有關樓宇的租賃協議已向相關中國政府部門登記。

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們在中國租賃了四項對我們業務營運為重要的物業。我們亦租賃了其他對我們業務營運並非重要的物業。下表載列於最後實際可行日期我們於中國租賃的重要物業之概要。

### 土地

編號	承租人	租賃物業	相關土地的 准許用途	當前用途	租期
1	廣州沙溪酒店	一幅佔地面積為112,253.0 平方米的土地	商業用途	商城 (附註)	二零零三年十一月四日 至二零三一年 十二月三十一日
2	廣州萬華酒店	一幅佔地面積為100,437.8 平方米的土地	商業用途	商城 (附註)	二零零六年六月一日 至二零二六年 五月三十一日

附註：營運信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城的樓宇乃於分別由廣州沙溪酒店向廣州市番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社租賃及廣州萬華酒店向廣州市番禺區大石鎮上激村經濟合作社租賃的兩塊土地上，由廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店所興建。誠如中國法律顧問所告知，信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城的樓宇均不受相關中國政府部門的任何租賃登記要求所規限，蓋因該等樓宇由本集團興建，且根據相關土地租賃合同我們有權使用該等樓宇。

## 業 務

### 樓宇

編號	承租人	租賃物業	相關土地的 准許用途	當前用途	租期
1	廣州沙溪酒店	一間佔地面積為712.53平方米的房屋	辦公室	辦公室	二零一九年一月一日 至二零二一年 十二月三十一日
2	廣東信基家居	一幢佔地面積為24,893.95平方米的樓宇	商城、辦公室、倉庫及幼稚園	商城、辦公室、倉庫及幼稚園	二零一八年十二月一日 至二零二一年 十一月三十日

於最後實際可行日期，我們位於中國的租賃物業的租賃協議並未向相關中國政府部門登記。誠如我們的中國法律顧問所告知，未能登記上述租賃協議並不影響租賃協議的有效性，惟相關政府部門可能會要求我們在一定時間內糾正該不合規行為，未能糾正的行為可能會按每個未登記租賃處以最高人民幣10,000元的罰款，有關上述兩項未登記租賃的最高罰款總金額達人民幣20,000元。

就廣東信基家居租賃而言，有關可出租面積1,720平方米的租賃可能獲我們的中國法律顧問視為無效，因相關建設工程規劃許可證、竣工驗收備案、建築工程消防驗收意見書及房屋所有權證尚未取得。有關租賃已向相關中國政府部門登記。廣東信基家居並無從事任何幼稚園的經營。幼稚園的營運(於廣東信基家居佔用的部分樓宇上)，乃由廣東信基家居向其分租該部分樓宇的獨立第三方進行。本集團無意參與或投資任何教育業務。我們就需要作出的必要改正措施與有關業主聯絡。倘改正措施為不可行，我們可能在未來終止有關租賃及分租有關樓宇。

信基華展自二零一五年一月一日至二零一九年十二月三十一日租賃一項516平方米的物業作辦公室用途，起始租金為人民幣12,900元，每兩年升5%。有關租賃已向相關中國政府部門登記。該物業尚未取得相關建設工程規劃許可證、竣工驗收備案、建築工程消防驗收意見書及房屋所有權證。我們的中國法律顧問認為該租賃可能被視為無效。我們就需要作出的必要改正措施與有關業主聯絡。倘改正措施為不可行，我們將尋找獲得相關法律及法規所要求的所有必要許可及證明之替代物業。

除上文所述者外，廣東信基家居及信基華展作為租戶已取得所有相關許可證及證明。

## 業 務

### 有關信基沙溪酒店用品博覽城的租賃安排

租賃由二零二二年一月一日延期十年至二零三一年十二月三十一日

於二零零一年十月二十五日，番禺房產與獨立第三方廣州市番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社訂立租賃協議（「原租賃」），據此，番禺房產同意租賃一幅佔地面積為112,253平方米的土地（「土地」）用於經營信基沙溪酒店用品博覽城，租期由二零零二年一月一日起，為期二十年，可於原租期屆滿時選擇延期十年。於二零零三年十一月四日，廣州沙溪酒店獲番禺房產轉讓原租賃權，並自當時起成為租賃（「租賃」）項下的土地承租人。

廣州市番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社連同沙溪村委會已於二零一八年八月二十二日就廣州沙溪酒店申請將租賃延期至二零三一年十二月三十一日刊發信函（「租賃延期信函」），同意將租賃延期十年至二零三一年十二月三十一日（「租賃延期」）。

### 租約獲得

根據下列基準，中國法律顧問認為，公開招標、拍賣以及市場投標及註冊的流程未獲跟進將不會影響租賃及租賃延期的有效性。

根據廣東省人民政府於二零零三年六月二十四日刊發的《關於試行農村集體建設用地使用權流轉的通知》（「流轉通知」）規定，倘農村集體經濟組織將集體建設用地的使用權租出，土地所有者應向有關的土地及資源部門申請，而此等擬議的租賃須於根據適用的法律所召開的村會議上獲批准。此外，根據廣東省人民政府於二零零五年六月二十三日頒佈並於二零零五年十月一日生效的《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》規定，集體建設用地的使用及租賃須由超過三分之二的農村集體經濟組織成員或村民代表批准，並符合公開招標、拍賣、掛牌的程序，而土地所有者及承租人應向有關土地管理局申請登記並取得相關的權屬證明。

沙溪村委會於二零一八年七月十二日出具函件確認租賃乃根據沙溪村委會的相關規章制度訂立，滿足村民民主決策程序，及彼等不反對租賃且彼等將不會就租賃向任何主管部門或司法部門提出申索或爭議。廣州市番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社於二零一八年七月十二日出具具有同等效力的函件。於二零一八年八月二十二日，沙溪村委會及廣州市番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社進一步出具租賃延期信函，確認就租賃延期獲得超過三分之二沙溪村委會成員的同意。

## 業 務

於原租賃於二零零一年十月二十五日訂立時，上述規定生效前，並無遵循公開招標、拍賣、掛牌及登記的程序。為此，廣州番禺區土地資源規劃局於二零一八年九月七日出具確認函件，詳述就租賃及租賃延期而言，並無任何法律規定要求完成上述招標、拍賣、掛牌及登記的程序。

根據上文所述，我們的中國法律顧問認為，上述程序未獲跟進不會影響租賃及租賃延期的有效性。

### *有關廣州萬華酒店的租賃安排*

與租賃類似，有關廣州萬華酒店於二零零四年十一月十一日訂立的集體建設用地用途及租賃，尚未符合公開招標、拍賣及上市招標程序，亦未向相關土地機關登記。然而，廣州萬華酒店已滿足村民民主決策程序。再者，廣州市番禺區洛浦街上滘村民委員會及廣州市番禺區大石鎮上滘村經濟合作社於二零一八年八月二十三日出具函件，確認彼等不反對租賃且彼等將不會就租賃提出申索或爭議。廣州番禺區土地資源規劃局於二零一八年九月七日出具確認函件，詳述就租賃廣州萬華酒店而言，並無任何法律規定要求完成上述招標、拍賣及掛牌的登記程序。我們的中國法律顧問認為，雖則前述程序尚未得以遵循，但租賃的有效性並不受影響及其不會對本公司整體業務構成重大不利影響。

### *廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店就非農業用途使用集體所有用地*

根據《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理實施條例》，除若干例外情況，集體所有土地的土地使用權不得授予、出讓予或租賃予任何方作任何非農業用途。雖有前述條文，但於二零零三年六月二十四日，廣東省人民政府頒佈流轉通知，並訂明有關轉讓使用農村集體建設用地權利的主要條文。同時，根據國務院於二零零四年十月二十一日頒佈的《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》，在遵守土地規劃規定的前提下，村落及城鎮的農民集團使用權可依法轉讓使用。

## 業 務

根據前述國務院監管文書配合廣東省的實際情況，廣東省人民政府於二零零五年六月二十三日制訂及頒佈《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》(於二零零五年十月一日推行)，其訂明，所有類型工商企業可使用集體建設用地，而使用集體建設用地權利允許以租賃等方式轉讓。

《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》乃地方政府規例，屬於較中華人民共和國土地管理法及中華人民共和國土地管理法實施條例層級為低的法律。根據《中華人民共和國立法法》條文，如有較低層級法律違悖較高層級法律的情況，相關機關有權更改或撤回不當規例。然而，《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》乃根據《國務院關於深化改革嚴格土地管理的決定》及在廣東省的背景情況下制訂。相關機關不一定更改或撤回此等條文(如不當)。自公佈《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》十三年以來，相關機關尚未出具任何公眾及有效文件以將之更改或撤回。

廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店已租賃集體建設用地使用權，並在土地上建設作商業營運，此舉與《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理法實施條例》的相關條文不符。根據中華人民共和國法律，任意轉讓、出讓或租賃共有農民土地使用權作農業建設的土地，會遭鎮級或以上的人民政府土地行政機關糾正、充公不法收入並處以罰款(金額超過不法收入5%但少於20%)。

儘管存在前述的不相符，中國後續發出相關文件以容許集體建設用地使用權以租賃或其他方式轉讓，並亦後續頒佈《中共中央關於推進農村改革發展若干重大問題的決定》、《國土資源部關於促進農業穩定發展農民持續增收推動城鄉統籌發展的若干意見》，此等文件明確推進農村土地管理制度。改革容許集體建設用地使用權以租賃或其他方式轉讓。

## 業 務

此外，於二零一九年三月二十日，與廣州市規劃和自然資源局番禺區分局相關主任進行訪問，彼等確認：1)集體建設用地用作非農業建設用途乃廣東的普遍現象。根據《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》，租賃集體建設用地來設立企業或業務依法受保障，而上述租賃集體建設用地作非農業建設則符合廣東省相關地方規例、「流轉通知」及《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》等及國家有關轉讓集體建設用地使用權的相關政策；2)「流轉通知」及《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》等相關規例符合中國相關政策發展。自發佈「流轉通知」及「管理辦法」以來，主管部門尚未出具公眾及有效文件要求更改或取消前述規則，亦未見有經主管機關修改或撤回該等文件的可能性；3)租賃集體建設用地的相關土地租賃合約及土地使用權具有效力，而廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店可根據相關土地租賃繼續租賃集體建設用地使用權，並可在土地上另行使用、營業及用作租賃商業物業；4)彼等尚未收到任何第三方對廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店的投訴或匯報。廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店各自與彼等並無糾紛；5)彼等尚未及將不會對廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店施加任何行政處罰，包括但不限於在時限內勒令修正、充公不法收入、罰款及其他行政處罰；6)彼等進一步確認彼等為確認有關使用建設用地使用權的權利作非農業建設的問題的主管機關，並確定已在廣州市番禺區推行《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理法實施條例》；及(7)彼等的職責包括推行國家、省市政府有關土地、礦產、測量及繪製地圖以及城鄉規劃的法例、規例、規則、指引及政策，並負責監督管理司法權區內國有及集體建設用地的用途、流轉、租賃或按揭等。

廣州市規劃和自然資源局番禺區分局於二零一八年九月七日出具函件，確認廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店可按現狀持續使用及經營土地上的物業，除本節上文所載事宜外，廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店自成立以來從未違反與國家及地方土地規管理相關的任何法例及規例，亦無違反上述條文的行政處罰。彼等尚未收到第三方針對廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店的任何投訴或匯報。

## 業 務

此外，於二零一九年五月二十八日，與具監管廣東省用地責任的主管機關廣東省自然資源廳自然資源開發利用處（「**廣東省自然資源廳自然資源開發利用處**」）的副主任會談，確認在遵守土地使用規劃的前提下，於廣東省，用作非農業目的之租賃集體建設用地使用權乃符合國家政策指引，因而有關租賃受相關地方法律及法規所保護。廣東省自然資源廳自然資源開發利用處進一步確認現行中華人民共和國土地管理法明確規定容許轉讓集體建設用地使用權的例外情況包括因破產或企業合併而轉讓，惟轉讓的土地須為合法取得集體建設用地並符合土地總體規劃。同時，廣東省自然資源廳自然資源開發利用處相信現行中華人民共和國土地管理法的例外情況並非詳盡無遺，且未有於例外情況中列出的轉讓集體建設用地使用權之其他方式並不代表該等方法遭法律禁止。

廣東省自然資源廳自然資源開發利用處亦確認《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》於二零零五年六月二十三日由廣東省人民政府頒佈，規定不同類型工商企業可使用集體建設用地，且允許集體建設用地使用權以租賃方式轉讓。自《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》公佈以來，相關機關並無未出具任何公眾及有效文件以將之更改或撤回。其為具法律效力及有效，廣東省自然資源廳自然資源開發利用處認為此不違反現行中華人民共和國土地管理法。

按前述，廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店租賃用作非農業建設目的之集體建設用地使用權乃符合廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法，且屬於現行中華人民共和國土地管理法並不禁止的情況（「**豁免情況**」）。因此，此可理解為廣東省自然資源廳自然資源開發利用處相信廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店租賃用作非農業建設目的之集體建設用地使用權屬例外情況並應為受法律保護。

誠如中國法律顧問告知，《中華人民共和國土地管理法》第十一條規定鎮級人民政府須對用作非農業建設目的之集體建設用地使用權登記備案，並因而出具核證建設用地目的使用權的證明書。上述租賃的出租人廣州市番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社及廣州市番禺區大石鎮上滘村經濟合作社已獲得相關機關分別於二零零四年三月十二日及二零零三年九月五日出具的集體土地使用證，而證明書內土地使用權為「商業」用

## 業 務

途。因此，出租人已獲得相關土地的用作非農業建設目的之建設用地使用權，而我們的中國法律顧問認為租賃用作非商業營運之集體建設用地使用權並無違反有關土地的計劃用途。

據我們的中國法律顧問透過國家土地機關相關網站所核實，截至二零一九年四月三十日，廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店並無判以行政處罰的記錄。

結論是，根據廣東省自然資源廳及廣州市規劃和自然資源局番禺區分局確認，廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店均可繼續按租賃協議租賃有關集體建設用地使用權。採用前述廣東省自然資源廳(為就有關廣東省土地管理法的執行發表意見的主管機構)對現行中華人民共和國土地管理法的例外情況之詮釋，我們的中國法律顧問認為，廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店的相關租賃並不遭現行中華人民共和國土地管理法禁止，租賃的合法性及有效性不應受影響，且有關租賃應視作合法及有效。

根據與實施中國土地管理法有關的中華人民共和國法律條文，縣級及以上的人民政府的土地管理部門應於其行政區域內監察及監察違反土地管理法及條例的情況，另外根據廣州市土地資源和規劃局官方網站(<http://www.gzlpc.gov.cn>)，廣州市規劃和自然資源局番禺區分局的職責包括推行國家、省市土地、礦產、測量及繪製地圖以及城鄉規劃法例、規例、規則及指引、政策，並轉讓及租賃國有及集體建設用地使用權、租賃、按揭等，並根據廣州市規劃和自然資源局番禺區分局的確認，中國法律顧問認為，廣州市規劃和自然資源局番禺區分局為確認《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理法實施條例》於廣州市番禺區實施的主管機關。



## 業 務

### 近期發展

根據於二零一九年八月二十六日獲批的《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》，全國人民代表大會常務委員會批准的經修訂的《中華人民共和國土地管理法》（「經修訂的土地管理法」），經修訂的土地管理法將於二零二零年一月一日生效。其明確允許已登記的集體建設用地之土地擁有人可以租賃轉讓方式移交集體建設用地予單位或個人使用（倘整體土地使用計劃管理及土地總規劃被指定用於工業、商業及其他營運目的）。

經修訂的土地管理法未獲相關當局確認具有追溯效力。因此，基於法律不採用追溯的原則，《中華人民共和國土地管理法》現時不具有追溯力。然而，根據最高人民法院對民事案件第61號(2008)的判決，倘當事人執行的協議之期限超出新法例生效之時，根據適用法律的基本原則，不論如何，在舊法例的情況下協議將視為無效，惟根據新頒佈的法例則為有效，協議將按豁免原則屬於有效。

基於前述，儘管《中華人民共和國土地管理法》現時並無追溯效力，惟倘不同級別的人民法院判決案件時參考最高人民法院對民事案件第61號(2008)的判決作先例，則於經修訂的土地管理法實施後，可依法追溯採用。

儘管如此，考慮到我們的中國法律顧問認為，採用前述廣東省自然資源廳（為就有關廣東省土地管理法的執行發表意見的主管機構）對現行中華人民共和國土地管理法的詮釋，廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店的相關租賃並無違反現行中華人民共和國土地管理法，故租賃的合法性及有效性不應受影響，且有關租賃應視作合法及有效。不論請求是否獲得批准或非為意見請求，其隨着意見請求的追溯效力獲得批准，其不再就相關租賃帶有合法性及有效性，因而不相關。

除「物業」、「不合規事件」及上文章節所披露者外，我們的中國法律顧問確認，我們在各重大方面合法管有及佔用我們所有重大自有及租賃物業及業主有權租賃此等空間，而我們正根據相關租賃協定下的許可用途使用租賃物業。

艾華迪評估諮詢有限公司為本集團獨立物業估值師，對本集團於二零一九年八月三十一日持有之物業進行估值。詳情請參閱本文件附錄三所載的物業估值報告。

## 業 務

### 法律訴訟

於最後實際可行日期，我們牽涉一宗進行中的重大法律訴訟，涉及金額超過人民幣1百萬元，有關詳情載列如下：

原告	被告	申索詳情	總申索金額	狀況
1 廣州市宏瀚建築裝飾工程有限公司，即(i)瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城一期及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心(統稱為「樓宇」)的交叉隧道(「交叉隧道」)；及(ii)樓宇的承包商。	(1) 國基建設集團有限公司，即交叉隧道及樓宇的建設承包商(「相關承包商」)； (2) 遼寧省沈安建築工程公司，即交叉隧道及樓宇的總建設承包商(「總承包商」)；及 (3) 瀋陽信基實業，即交叉隧道及樓宇的開發商。	於二零一二年三月，原告中標，其後以相關承包商名義就建設樓宇與總承包商訂立兩份協議。  於二零一二年九月，原告以相關承包商名義就建設交叉隧道與總承包商訂立一份協議。  原告聲稱其已完成建設交叉隧道及樓宇並要求支付建築成本及利息。	申索金額約為人民幣48,000,000元及利息約人民幣2,100,000元。	於二零一七年六月，遼寧省瀋陽市中級人民法院判令(其中包括)瀋陽信基實業支付原告約人民幣1,000,000元。  其後，瀋陽信基實業及原告人提出上訴。原告人於二零一九年四月十七日提出解決案件。根據遼寧省高級人民法院於二零一九年七月二十五日作出的終審判決，如我們的中國訴訟法律顧問所告知，瀋陽信基實業遭判令支付包括建築成本人民幣1,020,475.50元加上截至二零一九年九月二十日的利息人民幣187,059.19元，合共總額人民幣1,205,364.20元。  於最後實際可行日期，瀋陽信基實業已向最高人民法院申請重審案件。因此支付款項的日期將取決於最高人民法院的判決。

根據彌償契據，各控股股東已同意按共同及個別基準，就在[編纂]前因本集團任何成員公司之任何行動、不履約、遺漏或其他行為而產生及/或導致及/或引致任何針對本集團任何成員公司之訴訟、仲裁及/或法律程序(包括上文所披露之訴訟)而令本集團招致或蒙受之任何費用、開支、申索、債務、罰款、虧損或損害向本集團作出彌償。有關彌償契據的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅務及其他彌償保證」。由於彌償契據包含上述訴訟，本集團並無於其財務報表內就上述訴訟產生的責任(如有)作出撥備。

## 業 務

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們並不知悉任何針對本集團或本集團董事之任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知悉，亦無任何針對本集團或本集團董事的尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索，會令我們的經營業績或財務狀況受到重大不利影響。

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們未能遵守若干適用法律法規，其概要載列如下。

編號	不合規事件	有關法律法規及法律後果	不合規的原因	改正措施	對我們的任何影響	防止進一步違規及確保持續合規的措施
1	瀋陽信基實業臨時在一塊位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街第59號的土地上興建5,380.26平方米臨時構築物。於最後實際可行日期，樓房的2,672.22平方米由我們出租用作倉庫，而餘下2,708.04平方米則為空置。自倉庫產生的租賃收入截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年分別為人民幣零元、約人民幣0.06百萬元及人民幣0.2百萬元。	根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，任何未經許可而構建的臨時建築樓宇在某一訂明時期須遵循當地機關的拆卸令。違者亦須處以最高罰款額，為臨時構築物興建開支，即約人民幣3.3百萬元。	因臨時興建構築物佔地面積相對小兼可伸縮且性質上屬臨時，故瀋陽信基實業項目管理中心曾誤信興建臨時構築物毋須地方機關允許。	於二零一九年二月二十五日，瀋陽信基實業從瀋陽市規劃和國土資源局沈北分局收到確認函，確定本集團能於取得當地機關批文及許可證後獲准將其用作倉庫。  董事確認，瀋陽信基實業目前正在準備向當地機關申請正式許可證來使用倉庫，而相關許可預期將於二零一九年十二月三十一日前取得，惟須待當地機關審閱安全要求。	瀋陽市沈北新區城市管理 and 行政執法局亦於日期為二零一九年二月二十五日的函件中確認瀋陽信基實業不會因違規而面臨任何處罰，包括但不限於拆卸或罰款。於此基礎上，董事認為此不合規事件對我們並無任何重大影響。	我們已設立內部程序，以確保附屬公司將於日後開展任何建築工程前取得所有必要許可證、牌照及監管批文。我們在各主要營業公司駐有團隊，負責取得此等建築工程許可證、牌照及批文，該等公司須在進行任何建築工程前在總部獲取主席辦事處的書面批文。我們的總部透過實地建築管理團隊來對我們所有自有或租賃物業進行季度檢查，以防在取得所有必要許可證、牌照及批文前開展建築工程。我們總部的法律中心亦會對任何已偵測問題執行年度調查及評估，並採取適當修正措施。

## 業 務

編號	不合規事件	有關法律法規及法律後果	不合規的原因	改正措施	對我們的任何影響	防止進一步違規及確保持續合規的措施
2	瀋陽信基實業將瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的地下空間(計劃用作興建停車位)轉換為未獲授權的零售空間。自停車位產生的租賃收入截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年分別約為人民幣0.03百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元。	<p>根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，當地機關有權中止未授權建造。違者將就未獲授權建築遭不超過建造成本10%但不低於5%的罰款，並須作出改正措施。涉及的建築成本預計約為人民幣2.6百萬元。</p> <p>《瀋陽市機動車停車場管理辦法》亦規定違反停車場空間用於將遭每個停車車位人民幣1,000元的最高罰款。</p> <p>此外，《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》規定，負責的建造單位應於建造時向消防安全部門報告，違者或遭最高人民幣5,000元的罰款。</p>	因將停車位改裝成其他用途在瀋陽屬正常現象，故瀋陽信基實業項目管理中心曾誤信毋須取得相關地方機關許可且毋須向其匯報。	<p>根據由以下主管部門所出具日期分別為二零一八年九月十八日、二零一八年九月十九日及二零一八年九月二十日的確認函件，瀋陽市沈北新區城鄉建設管理局、遼寧省瀋陽市沈北新區公安消防大隊及瀋陽市規劃和國土資源局沈北分局確認兩間商舖的地面均擁有充足的停車位，而違規並無導致不利影響。而有關違規於瀋陽亦屬常見。其進一步確認並同意地下停車空間的營運不會影響樓宇安全以及可用作零售空間，而本集團於日後將不會面臨任何行政處罰。</p>	<p>中國法律顧問認為，根據各機關開具的確認函，本集團將不會因違規而遭受任何行政處罰。因此，如中國法律顧問所告知，未經授權的零售空間將不會對本集團的業務經營有任何重大影響。</p>	<p>我們已設立內部程序，以確保附屬公司將於日後開展任何改建工程前取得所有必要許可證、牌照及監管批文。我們在各主要營業公司駐有團隊，負責取得此等改建工程許可證、牌照及批文，該等公司須在進行任何相關工程前在總部獲取主席辦事處的書面批文。我們的總部透過實地建築管理團隊來對我們所有自有或租賃物業進行季度檢查，以防在取得所有必要許可證、牌照及批文前開展改建工程。我們總部的法律中心亦會對任何已偵測問題執行年度調查及評估，並採取適當修正措施。</p>

## 業 務

編號	不合規事件	有關法律法規及法律後果	不合規的原因	改正措施	對我們的任何影響	防止進一步違規及確保持續合規的措施
3	<p>未能根據中國法律及法規就我們部份僱員作出社會保障基金和住房公積金全額供款。</p> <p>於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度內以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們估計尚未支付的社保供款及住房公積金供款的總額分別約為人民幣2.8百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣7.9百萬元。</p>	<p>我們獲中國法律顧問告知，根據中國的法律及法規，我們可能因未能及時悉數繳納社保供款而須繳納罰金。倘任何主管政府機關認為我們為僱員所繳納的社保費用未能符合中國的法律及法規之規定，我們可能被命令於一定時間內繳納未付金額以及滯納金(每日按未付總額0.05%計算)。倘未能繳納未付款項及滯納金，我們或須繳納相當於社保基金供款未付總額的一至三倍的罰金。</p> <p>我們的中國法律顧問已另行告知我們，根據相關中國法律及法規，如我們未能按要求支付全額住房公積金，則住房公積金管理中心可勒令我們於訂明時限內繳付尚未支付的款項。如款項未於相關時限內繳付，則可向中國法院申請強制執行。</p>	<p>某些個案下，因大部分僱員不便根據目前法例及規例供款以及提取社會保險及住房公積金，故彼等不願合作公開住房公積金賬戶並作出相關住房公積金供款。因此，我們未能公開相關賬戶，且未能向住房公積金作出妥善供款。我們負責僱員社會保險供款行政管理的人力資源部主管缺乏經驗且不能全面了解相關中國法例及規例的重要性。</p>	<p>我們已從相關機關收到確認函，確認我們從未就任何有關社會保險及住房公積金的違規而於往績記錄期間及截至確認函日期受行政處罰。我們從未收到就供款而提出追溯款項的要求。</p> <p>我們的控股股東已承諾就我們可能因上述違規而蒙受的任何經濟損失及款項負債，向我們作出全額賠償。</p> <p>出於謹慎，我們已作出約人民幣7.9百萬元的撥備。倘我們收到有關當局要求，我們擬立即繳付未結清的社會保障基金和住房公積金。我們已與廣州市番禺區人力資源和社會保障局及瀋陽市瀋北新區人力資源和社會保障局聯繫，我們預計將於二零二零年或當局指示的其他時間根據相關法律及法規作出全額供款。</p>	<p>如我們中國法律顧問所告知，相關中國機關可能向我們加徵任何行政刑罰或罰款。我們的中國法律顧問認為有關不合規事件不會對我們的業務有重大影響。</p>	<p>我們已指派地區中心的行政管理辦事處負責有關我們附屬公司社會保險及住房基金供款的事宜並向附屬公司總經理匯報。我們已指派總部主席辦事處負責確保我們適時履行有關社會保險及住房公積金供款的義務。我們總部的主席辦事處及地區中心行的行政管理辦事處將共同調查任何已偵測問題。我們各附屬公司必須不時向我們總部的主席辦事處提供社會保險及住房基金供款證據，以供審閱。我們總部的主席辦事處負責調查為何未能提供相關證據。</p>

## 業 務

誠如董事確認，於最後實際可行日期，除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團於中國於所有重大方面已遵守適用的法律及法規，且並無就任何重大及全面的違規收到任何罰款或處罰的通知。

董事認為，上述違規事件並不影響上市規則第8.04條項下本公司[編纂]的適合性，經已計及(i)本集團已委聘獨立內部控制顧問以審閱及提供建議並已採取上文所載的內部控制措施以避免違規事件的重複發生；及(ii)上述違規事件並非有意而為之，執行董事並無任何詐騙行為或欺詐，故並無對執行董事的誠信提出任何質疑。

獨家保薦人經考慮上述各項及審閱本集團所採納內部監控措施後認同董事的見解，(i)上述不合規事宜不會影響本公司於上市規則第8.04條項下的[編纂]合適程度；及(ii)不合規事宜不會令上市規則第3.08條、第3.09條及第8.15條項下有關執行董事監督本公司營運的能力及董事的合適程度成疑。

此外，控股股東以我們為受益人訂立彌償契據，就涉及(其中包括)[編纂]成為無條件當日或之前因與本集團任何成員公司之任何行動、不履約、遺漏或其他行為有關而針對本集團任何成員公司之任何訴訟、仲裁及/或法律程序(不論是否為刑事、行政、合約、侵權或其他任何性質)而令本集團招致或蒙受之任何索償、付款、訴訟、賠償金、和解款項、成本及開支而按共同及個別基準提供彌償。有關彌償契據之詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅務及其他彌償保證」一段。

考慮到以上所述及控股股東將全面彌償本集團有關不合規事宜所蒙受之任何損失、費用、開支及罰款之事實，董事認為，而獨家保薦人認同，該等不合規事件對本集團經營或財務狀況之影響將屬輕微。

我們已就上述有關未能支付社保基金及住房公積金的違規計提撥備人民幣7.9百萬元，除非並無就上述不合規事件於本集團財務報表內作出撥備，因董事考慮到：(i)直至最後實際可行日期，董事概不知悉就上述不合規事件而針對我們提出的檢控或任何罰款或處罰之任何通知；(ii)誠如法律顧問告知，本集團及董事因違規事件而遭起訴的可能性較小；及(iii)控股股東須根據彌償契據向本集團作出彌償。

## 業 務

### 風險管理及內部控制

#### 風險管理及內部控制系統

通過於組織結構中維持風險管理及內部控制系統，我們致力維持業務的完整。為籌備[編纂]及進一步提升內部控制系統，於二零一七年十月，我們委聘內部控制顧問羅申美諮詢顧問有限公司以對本集團的內部控制系統的妥當性及有效性進行評估，該評估涉及財務、經營、合規及風險管理領域。於二零一九年三月，內部控制顧問完成內部控制系統的審閱，涉及(其中包括)控制環境、風險評估、控制活動、資訊及通訊、監察活動、財務報告及披露、人力資源及工資單、項目管理及附有上市規則附錄14所載的企業管治守則的合規程序。為加強內部控制系統，本集團已採用或將採用下列關鍵措施已降低有關本集團的風險：

- (a) 我們已設立三個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，各委員會的職權範圍符合企業管治守則。詳情請參閱本文件「董事及高級管理層—董事委員會」一節。

為避免潛在的利益衝突，我們將實施本文件「與控股股東的關係—企業管治措施」一節所載的企業管治措施。

董事將審閱我們的企業管治措施以及各財政年度企業管治守則的合規情況，並將於[編纂]後就年報內所載的企業管治報告遵守「不遵守就解釋」的原則。

- (b) 本集團已採納下列措施確保[編纂]後持續遵守上市規則：
  - (i) 我們應就(其中包括)年報、中報及季度報告的分派及刊發、於公開公佈前處理及檢查內部資料以及上市規則項下的其他要求；
  - (ii) 董事出席由香港法律方面的法律顧問舉辦的培訓，內容有關身為股份於聯交所[編纂]的公司董事的持續責任及職責；
  - (iii) 我們已委聘RaffAello Capital Limited作為我們的合規顧問並將於[編纂]後委聘及香港法律方面的法律顧問，其將就有關上市規則及／或其他適用於本公司的有關法律及法規的合規事項向董事會提供建議及協助；及

## 業 務

- (iv) 我們已設立由全體獨立非執行董事(即劉娥平博士、譚鎮山先生及余仲倫先生)構成的審核委員會。審核委員會已採納其職權範圍，當中清楚載列其職責及責任以(其中包括)監督本集團的內部監控程序、會計、財務申報事宜，並確保符合相關法律及法規。有關本集團獨立非執行董事的履歷詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

根據上述內容，董事確認，而獨家保薦人亦認同，本集團所實施的內部控制措施屬充分並可有效確保本集團具妥當的內部控制系統且可防止未來出現任何違規事件。