

財務資料

閣下閱讀本節時，應與本文件「附錄一—會計師報告」所載我們於及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及二零一九年四月三十日的經審核綜合財務資料(包括其附註)一併閱讀。綜合財務資料乃按照香港財務報告準則編製。閣下應細閱本文件附錄一所收錄的整份會計師報告，而不應僅倚賴本節所載資料。

以下討論與分析載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們的經驗及對過往趨勢、現時狀況及預期未來發展的認知以及我們在該等情況下認為屬適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，我們的實際業績可能會與前瞻性陳述中所預測者有重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述中所預測者有重大差異的因素包括該等於「風險因素」一節所探討的因素。

概覽

就營業區域及酒店用品收益而言，我們為中國最大酒店用品商城營運商。截至二零一九年四月三十日，我們有三間酒店用品商城及兩間家居用品商城，位於中國廣州及瀋陽，合共總建築面積約363,079.82平方米、總可出租面積約270,044.31平方米、總已租賃可出租面積約230,068.03平方米及平均出租率85.2%^(附註)。

於二零一八年四月，我們透過收購已自二零一七年九月起開始經營電子商貿業務的廣州信基達境以開始經營網上商城。

我們亦為中國每年的HOSFAIR提供展覽管理服務。

我們的收益主要來自將商城租賃予租戶。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，租金收入分別約人民幣178.5百萬元、人民幣183.3百萬元、人民幣243.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔總收入約85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。

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281.4百萬元及人民幣92.2百萬元，相當於二零一六年至二零一八年的複合年增長率為16.1%。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的溢利分別為人民幣75.4百萬元、人民幣88.8百萬元、人民幣250.2百萬元及人民幣27.3百萬元，相當於二零一六年至二零一八年的複合年增長率為82.1%。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的本公司擁有人應佔核心純利分別為人民幣23.0百萬元、人民幣11.8百萬元、人民幣64.1百萬元及人民幣31.9百萬元，相當於二零一六年至二零一八年的複合年增長率為66.9%。核心純利並無計及任何非控股權益。

附註：按五間商城的總已租賃可出租面積佔總可出租面積的百分比計算。

財務資料

呈列基準

緊接及緊隨重組前後，控股股東共同擁有及控制[編纂]業務。根據重組，[編纂]業務已轉移至本公司並由本公司持有。本公司及其於重組期間成立的附屬公司為重組前並無參與任何業務的新公司，而其營運不符合業務定義。重組僅為[編纂]業務的資本重組，並不導致該業務的管理層出現任何變動，且[編纂]業務的控股股東維持不變。因此，產生自重組的本集團視作[編纂]業務的延續。就本文件而言，本集團的歷史財務資料乃按所有列示期間的[編纂]業務賬面值呈列。

於往績記錄期間番禺房產經營及管理的家居用品商城(「納入業務」)之歷史財務資料按以下方式收錄：

- 具體視為與納入業務相關的交易及結餘已於歷史財務資料中綜合；

番禺房產所產生且並非具體視為與納入業務相關及主要包含一般行政開支的開支，按適當方式分配作本集團之開支。

- 根據上述基準計算的納入業務應佔溢利的即期及遞延所得稅於相關期間根據本集團會計政策以中國企業所得稅稅率25%計提撥備；及
- 包括納入業務在內的集團公司內的公司間交易及結餘於綜合時予以對銷。

影響我們經營業績之關鍵因素

我們的經營業績已及將繼續受一系列因素影響，包括以下載列之因素：

續訂我們現有租賃之能力

我們的收益主要來自出租商城空間予租戶。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，我們的租金收入分別約為人民幣178.5百萬元、人民幣183.3百萬元、人民幣243.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別佔我們總收入約85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。經營業績依賴我們重續具合理商業條款的商城租賃以繼續租賃有關商城的能力。

詳情見「業務—物業—租賃物業」。

財務資料

「信基沙溪」品牌的市場認受性

於最後實際可行日期，我們主要以「信基沙溪」品牌經營業務，而「信基沙溪」品牌的認受性對推廣商城予潛在租戶而言具有重要作用。我們的品牌價值及市場對商城的需求取決於我們商城的品質以及商城的租戶及顧客的正面體驗。此外，品牌價值取決於我們保護品牌名稱的努力以及我們確認品牌名稱任何未經授權用途並採取適當的措施的能力，以及時實施權利，防止我們的名譽受損。

以優惠條款或完全出租或轉租我們商城空間的能力

我們的經營業績取決於我們出租商城空間的能力，包括重新出租租賃即將到期的商城空間，優化租戶組合及以更優惠的條款出租空間。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，我們五個商城的平均出租率分別約為78.0%、81.3%、81.6%及85.2%。我們同期的租金收入分別約為人民幣178.5百萬元、人民幣183.3百萬元、人民幣243.9百萬元以及人民幣80.6百萬元，分別佔我們總收入約85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。

我們一般不會於租賃中加入自動重續或按通知重續條文。經營業績因此取決於租賃到期時為挽留該等租戶而與現有租戶訂立的新租約之條款，以及租戶是否同意該等條款，其將影響商城的客流量、租金收入及出租率。

重大會計政策和關鍵會計估算及判斷

我們已識別對編製本集團財務資料屬重要的若干會計政策。若干會計政策涉及有關會計項目的主觀假設及估計以及複雜判斷。在各種情況下，確定該等項目需要管理層根據未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷。於審閱財務資料時，閣下應考慮：(i)我們的會計政策選項；(ii)條件及假設變動的後果。我們在下文載列該等我們相信對我們至關重要或涉及編製本集團財務資料所用的最重要估算及判斷之會計政策。我們的重大會計政策、估算及判斷，對理解我們的財務狀況及經營業績乃為重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及4。

財務資料

採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

我們的過往財務資料乃根據本集團相關財務報表所擬備。而相關財務報表自往績記錄期間開始及該段期間內一直採納及採用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」（「香港財務報告準則第15號」）及香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）。

儘管如此，我們已盡最大努力根據香港會計準則第17號、香港會計準則第18號及香港會計準則第39號載列的準則進行內部評估。以下列出倘採納香港會計準則第17號、香港會計準則第18號及香港會計準則第39號對我們的財務狀況及表現的預計若干重大影響。

- *採納香港財務報告準則第9號新減值模式* — 香港財務報告準則第9號要求根據預期信貸虧損（而非根據香港會計準則第39號的已產生虧損模式）確認按攤銷成本計量的金融資產之減值撥備。本集團評估採納該等不同模式不會對壞賬撥備造成重大差異，而與香港會計準則第39號相比，採納香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。
- *採納香港財務報告準則第15號* — 採納香港財務報告準則第15號後，來自物業管理、展覽管理服務及貨品銷售的收益乃於隨時間提供服務或在某一時間點轉移貨物控制權（視乎合約條款及該等合約的管理法）時確認。有關收益確認與按香港會計準則第18號於隨時間提供服務予接收者或在某一時間點轉移貨品的重大風險及回報予購買者時確認收益比較並無重大變動。本集團已評估相比香港會計準則第18號，採納香港財務報告準則第15號不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。
- *採納香港財務報告準則第16號* — 本集團主要租賃土地使用權。租賃乃根據香港財務報告準則第16號於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。各租賃款項在負債與財務成本之間分配。財務成本在租賃期損益中扣賬，以計算出各期間剩餘負債結餘的恒常週期利率。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。於初步確認後，使用權資產主要確認為投資物業並按公平值（於各報告日期由外聘估值師釐定）列賬。然而，倘採納香港會計準則第17號，該等租賃將視作經營租賃，而租賃開支將按直線基準確認。本集團已評估相比香港會計準則第17號，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團的淨財務狀況及表現造成重大影響。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各年度，倘採納香港會計準則第17號，我們的年內溢利將分別減少1.8%、0.9%及5.2%，而於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的權益總額將分別減少3.2%、3.2%及4.2%。

財務資料

租賃

本集團作為承租人

本集團主要租用土地使用權及物業。租賃條款按個別基準磋商並載有一系列不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟租賃資產不可用作借款用途之抵押。

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。各租賃款項在負債與財務成本之間分配。財務成本在租賃期損益中扣賬，以計算出各期間剩餘負債結餘的恒常週期利率。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括下列租賃款項之淨現值：

- (a) 定額款項(包括實質定額款項)減任何應收租賃優惠；
- (b) 以指數或比率為基準的可變租賃款項；
- (c) 剩餘價值擔保下承租人預期須支付的金額；
- (d) 購買選擇權的行使價(倘承租人合理肯定行使該選擇權)；及
- (e) 終止租賃的罰款款項(倘租期反映承租人行使該選擇權)。

租賃款項利用租賃內含利率(倘該比率可予判定)或本集團遞增借款利率折算。

使用權資產初步按成本計量，包括下列各項：

- (a) 租賃負債初步計量額值；
- (b) 於開始日期或之前所繳任何租賃款項減任何已收租賃優惠；
- (c) 任何初步直接成本；及
- (d) 修復成本。

於初步確認後，使用權資產確認為投資物業並按公平值(於各報告日期由外聘估值師釐定)列賬。

財務資料

與短期租賃及低價值資產租賃相關的款項以直線基準於損益中確認為開支。短期租賃為租期為12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人

出租人應將其各租賃列作經營租賃或融資租賃。如其大量轉嫁相關資產所有權附帶的所有風險及回報，則租賃列作融資租賃。如其不大量轉嫁相關資產所有權附帶的所有風險及回報，則租賃列作經營租賃。

來自經營租賃之租金收入在相關租賃期內以直線基準於損益確認。高於重大金額的初步直接成本於產生時資本化，並在租賃期間以同樣基準於損益中確認為租金收入。金額不重大的其他初步直接成本在實際發生的期間於損益中扣賬。

租賃安排下的租賃應收款項於綜合資產負債表中確認為「經營租賃應收款項」。

本集團作為轉租出租人

轉租為相關資產由承租人（「轉租出租人」）轉租予第三方的交易，主出租人與承租人間的租賃（「主租賃」）仍然有效。在分類轉租租賃時，轉租出租人應將轉租租賃列作融資租賃或經營租賃如下：

- (a) 如主租賃為實體（作為承租人）按租期直線基準或另一系統基準將該等租賃相關租賃款項入賬列作開支的短期租賃，則轉租租賃須列作經營租賃。
- (b) 否則，轉租租賃須參照主租賃產生的使用權資產列作融資租賃或經營租賃。

物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因項目收購所致的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益有可能會流往本集團及項目成本能獲可靠計量時，後續成本則計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適當）。經取代部分的賬面值經取消確認。所有其他維修及保養於產生的財政期間內在綜合收益表中扣賬。

財務資料

折舊以直線法計算，以於估計使用存續期分配成本或重估金額(扣除剩餘價值)，細節如下：

車輛	3至5年
家私及設備	3至5年

資產的剩餘價值和使用存續期於各報告期末經審閱和調整(倘合適)。如資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時在其可收回金額中減記。請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.9。

在建工程指於物業及設備的所產生直接建築成本減任何減值虧損。在相關資產竣工及投入使用前，不會就在建工程作出折舊撥備。在建工程在竣工和預備投入使用时，獲重新分類至物業、廠房及設備的適當類目。

出售其他物業及設備的損益乃通過把所得款項與賬面值作比較而釐定，並於綜合收益表「其他(虧損)/收益—淨額」中確認。

無形資產

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本乃於其估計可使用年期(3至10年)攤銷。與維護電腦軟件程序相關的成本在產生時確認為開支。

投資物業

主要包括租賃土地及建築物的投資物業持作長期租金收益或資本增值用途(或兩者皆是)，且非由本集團佔用。其也包括正在興建或發展的物業，以作日後的投資物業用途。根據租賃持有的土地於租賃資產可供本集團使用的日期入賬列作投資物業。投資物業最初按成本計量，包括相關交易成本及(倘適用)借款成本。在初步確認後，投資物業按公平值(於各報告日期由外聘估值師釐定)列賬。公平值變動計入損益，作為估值收益或虧損的一部分。

如業主佔用物業項目因用途改變而變成投資物業，則於轉讓日期此項目賬面額與公平值間的任何差額，同樣視為香港會計準則第16號下的重新估值。任何導致的物業賬面值增加在撥回過往減值虧損的情況下，於損益中確認，任何餘下增幅則在其他全

財務資料

面收益中確認，確認的增幅直接在權益內確認至重新估值盈餘權益。任何導致的物業賬面值減少，最初針對任何過往已確認重新估值盈餘而在其他全面收益中扣賬，任何餘下減幅則在損益中扣賬。就持作出售已竣工物業或發展中物業轉換為將按公平值列賬的投資物業而言，該日物業公平值與其過往賬面值間的任何差額須在損益中確認。

非金融資產減值

擁有無限可用年期之無形資產或未可使用之無形資產毋須攤銷並每年作減值測試。每當有任何事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，則需檢討有關需折舊及攤銷之資產有否減值。倘資產之賬面值超出其可收回金額的款項，則會確認減值虧損。可收回金額為資產之公平值減去處置成本後與使用價值兩者中的較高額。為評估資產減值，資產將按其最少的可分開識別現金流(現金產生單位)層次分類。除商譽外，於各報告日期，會審閱已發生減值的非金融資產需否減值回撥。

金融資產

分類

本集團將其金融資產歸類為以下計量類別：

- 其後將以公平值計量者(不論計入其他全面收益或計入損益)；及
- 將以攤銷成本計量者。

如何分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，其盈虧將於損益或其他全面收益中記賬。就債務工具投資而言，將視乎持有投資的業務模式而定。就權益工具投資而言，則取決於本集團有否於初步確認時不可撤銷地選擇將股權投資按公平值計入其他全面收益列賬。本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

確認及取消確認

常規途徑買賣金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產的日期)獲確認。當獲取金融資產現金的權利屆滿或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險及回報時，金融資產即終止確認。

財務資料

計量

在金融資產於初步確認時並非按公平值計量計入損益的情況下，本集團按其公平值加上收購金融資產直接所致的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產之交易成本在綜合全面收益表中支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性而定。

倘該等現金流量僅相當於本金和利息款項，則持作收集合約現金流量的資產按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且非屬對沖關係部分的債務投資盈虧，在資產取消確認或減值時於綜合全面收益表中確認。此等金融資產利息收入利用實際利率法計入財務收入。

權益工具

本集團其後按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損其後不會重新分類至綜合全面收益表。當本集團收取股息付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於綜合收益表確認為其他收入。

按公平值計入其他全面收益之金融資產計量權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)未有與其他公平值變動分開呈列。

抵銷金融工具

倘有可合法強制執行權利以抵銷已確認款項及有意向按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產與金融負債互相抵銷，而淨額會於綜合資產負債表中呈報。可合法強制執行權利不可取決於未來事件，且須在一般業務過程中及在本集團或對手方一旦出現拖欠還款、無力償債或破產時，可強制執行。

金融資產減值及經營租賃應收款項

就經營租賃應收款項及貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化法，其規定由初步確認應收款項開始確認預期年限虧損。

財務資料

來自關聯方的按金及其他應收款項視為具有低信貸風險，因此於本期間確認的減值撥備限為12個月的預期虧損。

就除來自關聯方外的其他應收款項而言，本集團基於自初步確認以來之信貸質素變動採用「3級」減值模式，概述如下：

- 於初步確認時未具信貸減值之應收款項分類為「第1級」，其信貸風險由本集團持續監控。
- 倘自初步確認後識別出的信貸風險顯著增加，則該等應收款項轉至「第2級」，但未被視為信貸減值。
- 倘應收款項已信貸減值，則該金融工具轉至「第3級」。

第1級的應收款項的預期信貸虧損計量，相等於在未來12個月內可能發生的違約事件產生的整個貸款週期預期信貸虧損的該部份金額。處於第2或第3級的工具的預期信貸虧損計量，乃根據整個貸款週期基準的預期信貸虧損金額。

計量預期信貸虧損時，本集團考慮前瞻性資料。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付的義務。如貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項的支付日期於一年或以內(如較長，則在正常業務經營週期中)，其將會分類為流動負債。否則，該等款項呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項按公平值初步確認，及其後以實際利率法按攤銷成本計量。

借款

借款初步按公平值，扣除所產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額乃使用實際利息法於借款期在綜合收益表中確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

財務資料

除非本集團擁有無條件權利延遲結算負債直至報告期後至少十二個月，否則借款應分類為流動負債。直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(如在建物業、在建資產及在建投資物業)(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至該等資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

等待作為合資格資產開支的特定借貸臨時投資所賺取的投資收入，須在合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內於損益中確認。

即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合收益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據集團實體營運及產生應課稅收入之地區於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。本集團管理層會定期就有待詮釋的適用稅務法規評估報稅狀況，並在適當情況下按預期須向稅務機構繳納的稅款計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅使用負債法就資產與負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值兩者產生之臨時差額確認。然而，倘遞延稅項負債乃因商譽獲初步確認而產生，則遞延稅項負債不獲確認。倘遞延所得稅乃因資產或負債在一宗交易(業務合併除外)中獲初步確認而產生，並且於交易時對會計處理或應課稅溢利或虧損均無影響，則遞延所得稅不計算入賬。遞延所得稅採用在結算日已頒佈或實質頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或償付遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產僅在很有可能將未來應課稅溢利與可動用之臨時差額抵銷情況下確認。

財務資料

外在差異

遞延所得稅負債就於附屬公司之投資所產生之應課稅臨時差額作出撥備，惟倘本集團可控制臨時差額之撥回時間，及很有可能在可預見未來不會撥回該臨時差額之遞延所得稅負債除外。

僅在臨時差額可能將於日後撥回，且有充足之應課稅溢利而動用臨時差額予以抵銷時，方會就因投資附屬公司而產生之可扣減臨時差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

倘有合法可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關就應課稅實體或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收所得稅，遞延所得稅資產與負債則互相抵銷。

收益確認

(i) 經營租賃租金收入

其指本集團自向租戶(簽訂於本集團自有/租賃的商城組合中營運業務的租賃合約)提供之租賃所獲取的收益。經營租賃租金收入於租賃期內按直線基準確認。

(ii) 物業管理

物業管理產生的收益乃於提供服務的會計期間內確認。本集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

(iii) 展覽管理服務

展覽管理服務產生的收益乃於提供服務的會計期間內確認。本集團將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

(iv) 銷售貨品

銷售貨品產生的收益為自銷售酒店及家居用品產品所取得的收益，乃於貨品的控制權轉移至客戶時確認。貨品的控制權乃於客戶取得貨品的實物擁有權且本集團取得現時收款權時獲轉讓。

財務資料

經營業績

下表概述往績記錄期間的綜合收益表。

綜合收益表

	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	二零一九年 人民幣千元
收益	208,726	209,868	281,355	80,947	92,193
銷售成本	(21,298)	(22,750)	(27,463)	(5,607)	(7,648)
投資物業公平值收益	49,168	50,840	126,247	121,372	2,144
銷售及營銷開支	(57,422)	(35,299)	(23,570)	(7,881)	(12,094)
行政開支	(24,963)	(30,888)	(39,804)	(13,764)	(13,438)
金融資產及經營租賃應收款項的(減值虧損)/減值虧損撥回淨額	(4,270)	(2,190)	(275)	1,135	(117)
其他收入	3,705	3,887	69,324	664	1,709
其他(虧損)/收益一淨額	(1,124)	(113)	90	—	(104)
經營溢利	152,522	173,355	385,904	176,866	62,645
財務收入	528	29,174	40,198	16,410	42
財務開支	(38,277)	(65,132)	(77,743)	(25,339)	(18,161)
財務開支一淨額	(37,749)	(35,958)	(37,545)	(8,929)	(18,119)
除所得稅前溢利	114,773	137,397	348,359	167,937	44,526
所得稅開支	(39,326)	(48,613)	(98,133)	(46,463)	(17,221)
年/期內溢利	75,447	88,784	250,226	121,474	27,305
年/期內溢利歸屬於：					
— 本公司擁有人	58,951	76,910	189,213	84,524	28,174
— 非控股權益	16,496	11,874	61,013	36,950	(869)
	<u>75,447</u>	<u>88,784</u>	<u>250,226</u>	<u>121,474</u>	<u>27,305</u>

財務資料

綜合收益表中的選定項目詳情

以下為本文件附錄一所載會計師報告及附錄二所載未經審核備考財務資料中所示若干項目成份的概要，其有助理解下文各段期間的討論。

收益

收益來源包括(i)物業租賃收入；(ii)銷售貨品；(iii)展覽管理服務收入；及(iv)物業管理服務收入。下表載列截至二零一六年、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二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月按來源分類的收益明細。

本集團的收益主要來自本集團自有／租賃的商城組合的經營租賃租金收入。該組合包括信基沙溪酒店用品博覽城、信基豪泰酒店用品城、瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城、信基大石傢俬城以及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心。下表載列往績記錄期間內收益的明細。

	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	二零一九年 人民幣千元
租賃收入：					
— 物業租賃收入	<u>178,549</u>	<u>183,295</u>	<u>243,949</u>	<u>74,744</u>	<u>80,629</u>
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	<u>23,942</u>	<u>21,064</u>	<u>23,851</u>	<u>6,203</u>	<u>8,134</u>
	<u>30,177</u>	<u>26,573</u>	<u>37,406</u>	<u>6,203</u>	<u>11,564</u>
總計	<u>208,726</u>	<u>209,868</u>	<u>281,355</u>	<u>80,947</u>	<u>92,193</u>

財務資料

租金收入

租金收入為本集團自向租戶(簽立在本集團自有／租賃的商城組合中運營業務的租賃合約)提供之租賃所獲取的收益。經營租賃租金收入於租賃期內按直線基準確認。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內，租金收入產生的收益佔總收益分別為85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。

租賃收入的價值變動主要由於租金水平、本集團就商城簽訂的合同之數量以及上述商城各期間內所屆滿的合同。本集團與租戶間訂立的合同通常列明租金將每年增長8%。

銷售貨品

銷售貨品收益為通過我們的網上商城出售國內及國際產品所產生的收益。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，我們自銷售貨品分別產生收益人民幣7.9百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔總收益2.8%及3.7%。

展覽管理服務收入

來自展覽管理服務收入的收益包括自展覽商取得的費用。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，來自展覽管理服務收入的收益分別佔總收益3.0%、2.7%、2.0%及0.0%。截至二零一九年四月三十日止四個月並無產生任何展覽管理服務收入乃因我們主要委管的展覽HOSFAIR每年於八月或九月舉辦。

展覽管理服務費收入的價值變動主要因展覽商數量及本集團展覽費價格改變所致。

物業管理服務收入

來自物業管理服務收入的收益為租戶根據物業管理協議支付的管理費。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，其分別佔總收益11.5%、10.0%、8.5%及8.8%。

管理費收入的價值變動主要因本集團與租戶間訂立的物業管理協議所載的管理費價值以及需要物業管理服務的租戶數量所致。

財務資料

銷售成本

下表載列截至二零一六年、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的銷售成本明細：

	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		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣 千元	佔總銷售 成本百分比	人民幣 千元	佔總銷售 成本百分比	人民幣 千元	佔總銷售 成本百分比	人民幣 千元	佔總銷售 成本百分比	人民幣 千元	佔總銷售 成本百分比
展覽管理開支	3,652	17.1%	4,143	18.2%	4,309	15.7%	23	0.4%	—	0.0%
物業管理開支	3,443	16.2%	5,907	26.0%	6,818	24.8%	653	11.7%	996	13.0%
水電費	4,482	21.0%	3,482	15.3%	4,171	15.2%	2,547	45.4%	2,172	28.4%
稅項及其他徵費	9,541	44.9%	9,057	39.8%	6,932	25.2%	2,339	41.7%	2,027	26.5%
銷售貨品成本	—	0.0%	—	0.0%	5,225	19.0%	—	0.0%	2,453	32.1%
其他	180	0.8%	161	0.7%	8	0.1%	45	0.8%	—	0.0%
總計	<u>21,298</u>		<u>22,750</u>		<u>27,463</u>		<u>5,607</u>		<u>7,648</u>	

銷售成本包括展覽管理開支、物業管理開支、水電費、稅項及其他徵費以及銷售貨品成本。

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。

由於前述原因，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，整體毛利分別約為人民幣187.4百萬元、人民幣187.1百萬元、人民幣253.9百萬元及人民幣84.5百萬元。

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，整體毛利率分別約為89.8%、89.2%、90.2%及91.7%。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益主要指於各報告日期由外聘物業估值師釐定的投資物業公平值之變動。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，投資物業公平值收益分別約為人民幣49.2百萬元、人民幣50.8百萬元、人民幣126.2百萬元及人民幣2.1百萬元。

對物業權益進行估值時，市場法及收入法已獲採納。市場法即為參考可比較市場交易以對物業權益作出估值，而收入法則計及衍生自現有轉租租賃及／或現有市場可達成的轉租租賃的該等物業租金收入，對轉租租賃的復歸收入潛力(屆時已獲資本化來按適當資本化率釐定市值)妥善備抵。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要指僱員福利開支以及營銷及廣告成本。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，銷售及營銷開支分別為人民幣57.4百萬元、人民幣35.3百萬元、人民幣23.6百萬元及人民幣12.1百萬元。

下表載列截至二零一六年、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的銷售及營銷開支明細：

	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	二零一九年 人民幣千元
僱員福利開支	10,339	9,466	11,476	4,071	5,360
營銷及廣告成本	45,681	24,871	9,322	3,682	4,539
其他	1,402	962	2,772	128	2,195
總計	<u>57,422</u>	<u>35,299</u>	<u>23,570</u>	<u>7,881</u>	<u>12,094</u>

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、[編纂]開支、折舊、攤銷、捐款、法律及專業費用、招待費、展覽費以及水電費。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，行政開支分別為人民幣25.0百萬元、人民幣30.9百萬元、人民幣39.8百萬元及人民幣13.4百萬元。

財務資料

下表載列截至二零一六年、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的行政開支明細：

	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	二零一九年 人民幣千元
僱員福利開支	11,684	16,931	14,999	4,369	3,869
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊	994	904	534	207	244
攤銷	69	323	417	122	222
捐款	185	194	170	—	—
法律及專業費用	675	956	1,562	679	761
招待費	4,156	3,792	1,058	418	293
展覽費	214	184	384	151	170
水電費	476	293	346	197	—
其他	6,510	7,311	5,627	3,483	713
總計	<u>24,963</u>	<u>30,888</u>	<u>39,804</u>	<u>13,764</u>	<u>13,438</u>

其他收入

其他收入主要指來自按公平值計入其他全面收益的金融資產之股息收入、拆遷補償、從客戶收回的預付款項、租賃合約變更導致的佣金收入及其他服務收入。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以及截至二零一九年四月三十日止四個月，其他收入分別為人民幣3.7百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣69.3百萬元及人民幣1.7百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度產生的拆遷補償乃由於廣州番禺區政府與廣州沙溪酒店就於二零一八年七月因開發廣州沙溪地鐵站而拆遷部分投資物業所作出的賠償而訂立之協議所致。就拆遷補償而言，人民幣65.5百萬元乃確認為其他收入。

其他淨虧損或淨收益

其他淨虧損或收益主要來自出售物業、廠房及設備的收益以及本集團支付的賠償。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，我們分別錄得淨虧損人民幣1.1百萬元、人民幣0.1百萬元、淨收益人民幣0.1百萬元及淨虧損人民幣0.1百萬元。

財務資料

經營溢利

由於前述原因，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，我們的整體經營溢利分別為人民幣152.5百萬元、人民幣173.4百萬元、人民幣385.9百萬元及人民幣62.6百萬元。

財務收入

我們的財務收入包括來自銀行存款的利息收入及來自關聯方的利息收入。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以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的財務收入分別為人民幣0.5百萬元、人民幣29.2百萬元、人民幣40.2百萬元及人民幣42,000元。

財務開支及財務開支淨額

財務開支包含租賃財務開支、利息開支(根據相關會計準則扣除因建築而資本化的借款成本)。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，我們的財務開支分別為人民幣38.3百萬元、人民幣65.1百萬元、人民幣77.7百萬元及人民幣18.2百萬元。經計及財務收入，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以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的財務開支淨額分別為人民幣37.7百萬元、人民幣36.0百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣18.1百萬元。

除所得稅前溢利

由於前述原因，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，我們的除所得稅前溢利分別為人民幣114.8百萬元、人民幣137.4百萬元、人民幣348.4百萬元及人民幣44.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支指根據我們經營或所駐各稅收司法權區的相關法律法規而按適用稅率已繳納或應繳納的所得稅。開曼群島現時對個人或公司利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無徵收繼承稅或遺產稅性質的稅項。中國現行的企業所得稅稅率為25%。於往績記錄期間，我們於中國以外的稅收司法權區內並無應繳稅項。我們的所得稅開支包括即期中國企業所得稅和遞延所得稅。

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，我們的所得稅開支分別為人民幣39.3百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣98.1百萬元及人民幣17.2百萬元。有關所得稅的更詳盡討論亦請參閱本文件附錄一會計師報告所載財務報表附註12。

財務資料

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已履行一切所得稅義務，且與相關稅務機關概無任何未解決的所得稅問題或爭議。

非香港財務報告準則計量

「核心純利」一詞非在香港財務報告準則下界定。利用核心純利作分析工具有重大限制，因其不包括對相關期間純利構成影響的所有項目。鑒於核心純利的前述限制，評估我們業務及財務表現時，閣下不應分開審視核心純利或視之為相關期間溢利或任何其他經營表現計量數值(按香港財務報告準則計算)的代替項。此外，由於非香港財務報告準則計量值未必獲所有公司以同一方式計算，該等計量值未必可與其他公司所用的其他類似名目計量值比較。

核心純利

我們界定核心純利為本公司擁有人應佔溢利，不計投資物業公平值增加所得收益、廣州沙溪酒店移除部分投資物業賠償所得收益、自關聯方貸款的利息收入及加回[編纂]開支，並就前述項目所得稅效應而另行調整。核心純利排除投資物業公平值增加所得非現金收益的效應及其他非經常性或非核心項目的效應。

財務資料

計算非香港財務報告準則計量值

我們藉將非香港財務報告準則財務計量值與最近期香港財務報告準則表現計量值對賬，來彌補非香港財務報告準則計量值的限制，所有計量值應在評估我們的表現時加以考量。下表為各呈列期間本公司擁有人應佔核心純利與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務計量值之對賬。

	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	二零一九年 人民幣千元
年/期內溢利	75,447	88,784	250,226	121,474	27,305
減：投資物業公平值收益	(49,168)	(50,840)	(126,247)	(121,372)	(2,144)
減：拆遷補償	—	—	(65,545)	—	—
減：自關聯方貸款的利息 收入	—	(27,969)	(40,164)	(16,402)	—
加：[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
加：有關上述對賬項目的所 得稅開支	12,292	19,702	54,312	33,409	(1,256)
年/期內核心純利	<u>38,571</u>	<u>29,677</u>	<u>87,289</u>	<u>21,247</u>	<u>31,071</u>
— 本公司擁有人應佔	23,001	11,751	64,100	11,777	31,940
— 非控股權益應佔	<u>15,570</u>	<u>17,926</u>	<u>23,189</u>	<u>9,470</u>	<u>(869)</u>

財務資料

過往經營業績回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較

收益

我們的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣208.7百萬元增加人民幣1.1百萬元或0.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣209.9百萬元。相關增幅由租金收入的收益增加人民幣4.7百萬元所驅動，因商城平均租金增加所致。租金收入增加主要由信基豪泰酒店用品城所驅動。就信基豪泰酒店用品城而言，租約數量由324份增加至363份，租戶佔用的可出租面積增加，而平均年度租金則由截至二零一六年十二月三十一日止年度每平方米人民幣660元增加29%至截至二零一七年十二月三十一日止年度每平方米人民幣850元。因上所述，確認之年度租金由人民幣39.7百萬元增加34%至人民幣53.1百萬元。

此乃由信基沙溪酒店用品博覽城的租金收入減少所局部抵銷。就信基沙溪酒店用品博覽城而言，因開發廣州沙溪地鐵站，租約數量由582份減少至537份，繼而導致可出租面積減少。租金收入減少亦因信基沙溪酒店用品博覽城於二零一六年十一月的政策所致，根據該政策，於二零一六年已結付截至二零一七年十二月三十一日止年度的租賃開支之租戶於截至二零一七年十二月三十一日止年度可享有兩個月免租期。儘管平均年度租金由每平方米人民幣1,490元增加10%至每平方米人民幣1,630元，確認之年度租金由人民幣100.9百萬元減少9%至人民幣91.5百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度，瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城、信基大石傢俬城及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的收益維持相對穩定。

就瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城而言，租約數量由78份減少至65份，而平均年度租金則維持不變於每平方米人民幣360元。確認之年度租金由人民幣8.7百萬元減少7%至人民幣8.1百萬元。

就信基大石傢俬城而言，租約數量由52份增加至57份，而平均年度租金則由每平方米人民幣450元輕微增加1%至每平方米人民幣460元。然而，因預先繳付租賃開支的信基大石傢俬城租戶於截至二零一七年十二月三十一日止年度可享有15%租賃開支折扣，此政策導致確認之年度租金由人民幣10.8百萬元減少2%至人民幣10.6百萬元。

就瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心而言，租約數量由117份增加至154份，而平均年度租金則由每平方米人民幣460元減少16%至每平方米人民幣390元。因此，確認之年度租金由人民幣18.4百萬元增加9%至人民幣20.0百萬元。

財務資料

其由管理服務費收入減少人民幣2.9百萬元及展覽服務收入減少人民幣0.7百萬元局部抵銷。信基豪泰酒店用品城的平均管理費由每平方米人民幣30元減少至每平方米人民幣10元，載列於上文所載客戶於二零一六年九月前後訂立的租賃協議內。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣21.3百萬元增加人民幣1.5百萬元或6.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣22.8百萬元。該等增加主要由於物業管理開支增加人民幣2.5百萬元(由於信基大石傢俬城、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之一次性建築工程人民幣2.3百萬元)所致，由水電費減少人民幣1.0百萬元所局部抵銷。

毛利及毛利率

由於前述原因，尤其是上述截至二零一七年十二月三十一日止年度平均租金的增加，我們的整體毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣187.4百萬元輕微減少人民幣0.3百萬元或0.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣187.1百萬元。由於銷售成本增加(由上述截至二零一七年十二月三十一日止年度的一次性建築工程所驅動)，我們的整體毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的89.8%輕微減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的89.2%。

投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣49.2百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣50.8百萬元。此乃與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過往及市值租金的租金水平增長一致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣57.4百萬元減少人民幣22.1百萬元或38.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣35.3百萬元。此乃主要由於營銷及廣告成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣45.7百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣24.9百萬元所致。因我們經過往營銷活動後市場認受性得以提升，故投放較少廣告。

行政開支

行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣25.0百萬元增加人民幣5.9百萬元或23.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣30.9百萬元。此乃主要因行政員工工資及數目增加以致僱員福利開支增加人民幣5.2百萬元，由招待費減少人民幣0.4百萬元所局部抵銷。

財務資料

其他收入

我們的其他收入於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別為人民幣3.7百萬元及人民幣3.9百萬元，此為相當穩定。

其他淨虧損

我們的其他淨虧損由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1.1百萬元減少人民幣1.0百萬元或89.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣0.1百萬元，此乃主要由於就一宗火災所支付的一次性賠償之開支減少所致。

經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣152.5百萬元增加人民幣20.8百萬元或13.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣173.4百萬元。經營溢利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的73.1%增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的82.6%。

財務收入

我們的財務收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣0.5百萬元增加人民幣28.6百萬元或5,425.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣29.2百萬元。此乃主要因來自關聯方的利息收入增加人民幣28.0百萬元所致。

財務開支及財務開支淨額

我們的財務開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣38.3百萬元增加人民幣26.9百萬元或70.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣65.1百萬元。此乃主要因利息開支增加人民幣13.7百萬元及資本化利息減少人民幣13.4百萬元所致。

利息開支的增長乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度期間總借款增加約人民幣481.0百萬元所致。

資本化利息的減少乃因完成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多期工程所致。

由於前述原因，我們的財務開支淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣37.7百萬元減少人民幣1.8百萬元或4.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣36.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣39.3百萬元增加人民幣9.3百萬元或23.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣48.6百萬元。增幅主要由於除稅前溢利增加，主要歸因於銷售及營銷開支減少人民幣22.1

財務資料

百萬元。我們的實際稅率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的34.3%輕微增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的35.4%。

年內溢利及純利率

由於前述原因，我們的年內溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣75.4百萬元增加人民幣13.3百萬元或17.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣88.8百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度我們的純利率為36.1%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度為42.3%，此乃主要歸因於銷售及營銷開支減少人民幣22.1百萬元。

核心純利

我們的年內本公司擁有人應佔核心純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度人民幣23.0百萬元減少人民幣11.2百萬元或48.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣11.8百萬元，此乃因廣州沙溪酒店及瀋陽信基實業的總借款(因而產生利息開支)增加所致。核心純利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的11.0%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的5.6%。我們的核心純利並不計及任何非控股權益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較

收益

我們的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣209.9百萬元增加人民幣71.5百萬元或34.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣281.4百萬元。該增幅由租金收入增加人民幣60.7百萬元及銷售貨品收益增加人民幣7.9百萬元所驅動。

租金收入的增加乃由本集團全部五個商城(特別是信基沙溪酒店用品博覽城)所驅動。

就信基沙溪酒店用品博覽城而言，租約數量由537份增加至553份，而平均年度租金由每平方米人民幣1,630元增加60%至每平方米人民幣2,610元。因上所述，確認之年度租金由人民幣91.5百萬元增加48%至人民幣135.6百萬元。相關原因如下：

1. 於租約到期後，本公司將根據市場情況重新考慮租金(此可帶來收益的顯著增加)，此乃為行業慣例。大部份租約於二零一四年簽訂，為期4年。截至二零一八年十二月三十一日止年度，該等合同到期後，部分信基沙溪酒店用品博覽城租戶以更高平均租金與本集團重續租約。該等租約佔信基沙溪酒店用品博覽城於二零一七年的可出租面積約56%，並貢獻約人民幣26.9百萬元。

財務資料

2. 商城因廣州沙溪地鐵站的建設而拆遷，導致可出租面積減少，而本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益亦減少人民幣4.4百萬元。
3. 因如上提及的廣州沙溪地鐵站建設及商城拆遷，廣州番禺區政府與廣州沙溪酒店訂立協議（「廣州沙溪地鐵協議」），據此，廣州番禺區政府同意廣州沙溪酒店可興建中心臨時商城及信基沙溪酒店用品博覽城北面走廊。此舉增加信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積，並為本集團收益貢獻約人民幣21.8百萬元。

就信基豪泰酒店用品城而言，租約數量由363份增加至466份。平均年度租金由每平方米人民幣850元減少8%至每平方米人民幣790元。因上所述，確認之年度租金由人民幣53.1百萬元增加5%至人民幣55.7百萬元。

就信基大石傢俬城而言，租約數量維持不變於57份，而平均年度租金則維持於每平方米人民幣460元。確認之年度租金由人民幣10.6百萬元增加8%至人民幣11.5百萬元。

就瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城而言，租約數量由65份增加至72份，而平均年度租金由每平方米人民幣360元增加至每平方米人民幣510元^(註1)。確認之年度租金由人民幣8.1百萬元增加55%至人民幣12.5百萬元。

就瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心而言，租約數量由154份增加至188份，而平均年度租金由每平方米人民幣390元增加51%至每平方米人民幣590元^(註2)。確認之年度租金由人民幣20.0百萬元增加44%至人民幣28.8百萬元。

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於二零一八年亦擁有更多租戶，更高出租率。

銷售貨品產生的收益之增幅人民幣7.9百萬元乃由於在二零一八年四月，本集團已進一步收購廣州信基達境42%的股權，而廣州信基達境其後成為本集團的附屬公司。銷售貨品產生的收益乃由廣州信基達境與北京京東世紀貿易於二零一七年九月設立的網上商城所產生。

註：

1. 作為會計原則，租賃期內產生的所有租金收入應均勻分配至每年。因此，收益的任何增長均因可出租面積增加、每平方米租金增加或新簽訂的租賃協議中協定的免租期減少所致。於租約到期後，本公司將根據市場情況重新考慮租金（此可帶來收益的顯著增加），此乃為行業慣例。瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的租賃協議一般為期3年。當其於二零一五年首次營運時，本公司提供了更長的免租期作為吸

財務資料

引新租戶的商業激勵措施。第一批租賃協議包括12個月免租期。隨着該等租賃協議於二零一八年到期後，為迎合當時的市場情況，本公司已將任何已簽訂的新租賃協議之免租期調整為3個月。於二零一八年有69份新簽訂租賃協議，佔同年簽訂的共72份租賃協議之96%。因此，此導致瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的收益於二零一八年顯著增加。出租率並無對平均年度租金造成重大影響。

2. 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的租賃協議一般為期3年。當其於二零一五年首次營運時，本公司提供了更長的免租期作為吸引新租戶的商業激勵措施。第一批租賃協議包括15個月免租期。隨着該等租賃協議於二零一八年到期後，為迎合當時的市場情況，本公司已將任何已簽訂的新租賃協議之免租期調整為6至9個月不等。於二零一八年有165份新簽訂租賃協議，佔同年簽訂的共188份租賃協議之88%。因此，此導致瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的收益於二零一八年顯著增加。出租率並無對平均年度租金造成重大影響。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣22.8百萬元增加人民幣4.7百萬元或20.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣27.5百萬元。該增幅主要歸因於網上商城產生的銷售貨品成本增加人民幣5.2百萬元。

毛利及毛利率

由於前述原因，尤其是截至二零一八年十二月三十一日止年度租金收入的增加，我們的整體毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣187.1百萬元增加人民幣66.8百萬元或35.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣253.9百萬元。因收益增加(由上述銷售成本增加所抵銷)，整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度89.2%增至截至二零一八年十二月三十一日止年度90.2%。

投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣50.8百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣126.2百萬元，主要因年內信基沙溪酒店用品博覽城可出租面積增加及市場租金上升所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣35.3百萬元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣23.6百萬元，主要因營銷及廣告成本減少人民幣15.5百萬元所致。因我們經過往營銷活動後市場認受性得以提升，故投放較少廣告。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣30.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣39.8百萬元，主要因[編纂]開支增加人民幣14.7百萬元所致，由更好的成本控制以致減少的招待費及員工福利開支(特別是解僱費)所局部抵銷。

其他收入

我們的其他收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣3.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣69.3百萬元，主要因一次性拆遷補償所致。

其他淨虧損／收益

我們的其他淨虧損或收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度虧損人民幣0.1百萬元變為截至二零一八年十二月三十一日止年度淨收益人民幣0.1百萬元，主要因出售原本於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使用的車輛導致出售物業及設備產生收益。

經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣173.4百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣385.9百萬元。經營溢利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的82.6%增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的137.2%。

財務收入

我們的財務收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣29.2百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣40.2百萬元，主要因自信基集團有限公司利息收入增加所致。

財務開支及財務開支淨額

我們的財務開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣65.1百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣77.7百萬元，主要因銀行借款的利息開支增加所致。

因上述財務收入及財務開支有所變動，故我們的財務開支淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣36.0百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣37.5百萬元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣48.6百萬元增加人民幣49.5百萬元或101.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣98.1百萬元。該增幅主要因除稅前溢利增加所致。我們的實際稅率由截至二零一七年十二月三十一日止年度35.4%下降至截至二零一八年十二月三十一日止年度28.2%，主要由於除稅前溢利增加而稅項抵免維持在類似水平。

年內溢利及純利率

由於前述原因，我們的年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣88.8百萬元增加人民幣161.4百萬元或181.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣250.2百萬元。此外，我們的純利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度42.3%升至截至二零一八年十二月三十一日止年度88.9%。其主要由於(i)毛利增加人民幣66.8百萬元；(ii)其他收入增加人民幣65.4百萬元；及(iii)投資物業的公平值收益增加人民幣75.4百萬元。

核心純利

我們的年內本公司擁有人應佔核心純利由截至二零一七年十二月三十一日止年度人民幣11.8百萬元增加人民幣52.3百萬元或445.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度人民幣64.1百萬元。此乃主要歸因於租金收入增加(特別是由信基沙溪酒店用品博覽城所驅動者)，加上營銷及廣告成本減少以及根據重組本集團應佔廣州萬華酒店的股權增加49%。核心純利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的5.6%升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的22.8%。我們的核心純利並不計及任何非控股權益。

截至二零一八年四月三十日止四個月與截至二零一九年四月三十日止四個月之比較

收益

我們的收益由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣80.9百萬元增加人民幣11.2百萬元或13.9%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣92.2百萬元。該增幅由租金收入的收益增加人民幣5.9百萬元所驅動。而有關增加乃因本集團全部五個商城(特別是信基沙溪酒店用品博覽城、信基豪泰酒店用品城及瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城)的租金收入增加所致，亦因為銷售貨品帶來的收益增加人民幣3.4百萬元及物業管理服務增加人民幣1.9百萬元所致。

財務資料

就信基沙溪酒店用品博覽城而言，租約數量由557份增加至573份，租戶佔用的可出租面積增加，而四個月份內的平均租金則由每平方米人民幣750元增加1.3%至每平方米人民幣760元^(註1)。因上所述，確認之四個月份內租金由人民幣43.2百萬元增加5.0%至人民幣45.4百萬元^(註2)。有關增幅主要歸因於：(i)廣州沙溪地鐵協議增加信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積，為本集團增加收益約人民幣1.6百萬元^(註3)；及(ii)信基沙溪酒店用品博覽城的某些租戶以更高平均租金與本集團續簽租約，為本集團收益貢獻額外人民幣0.5百萬元。

就信基豪泰酒店用品城而言，租約數量由395份增加至486份，租戶佔用的可出租面積增加，而四個月份內的平均租金則維持不變於每平方米人民幣270元。因上所述，確認之年度租金由人民幣17.4百萬元增加9.8%至人民幣19.1百萬元。

就信基大石傢俬城而言，租約數量維持不變於57份，而四個月份內的平均租金則由每平方米人民幣150元增加6.7%至每平方米人民幣160元。因上所述，確認之四個月租金由人民幣3.6百萬元增加10.3%至人民幣4.0百萬元。

就瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城而言，租約數量由67份增加至69份，租戶佔用的可出租面積增加，惟四個月份內的平均租金由每平方米人民幣170元減少5.9%至每平方米人民幣160元^(註4)。因上所述，確認之年度租金由人民幣3.97百萬元增加1.1%至人民幣4.0百萬元。

註1： 儘管可出租面積增加7,700平方米(增加約14.9%)，惟有關新簽租約僅始於二零一九年四月。此等新簽租約的每月租金較信基沙溪酒店用品博覽城的其他租約之平均合約租金每平方米約人民幣189元相對較低，為每平方米人民幣30元，乃因信基沙溪酒店用品博覽城為地鐵重建位置的周遭建築物。此僅導致期內收益輕微增加人民幣0.2百萬元。二零一九年首四個月產生的租金收入因而並無被額外可出租面積大幅刺激。因此，於計算年度租金時，儘管可出租面積增加，二零一八年及二零一九年的平均租金差異並不顯著。雖然租約數量由截至二零一八年十二月三十一日的553份增加20份至截至二零一九年四月三十日的573份，加上部分租戶以更高平均租金與本集團重續租約，惟鑒於基本影響，租約數量及租金增加不會對最終數字產生重大影響。

與二零一八年相比，二零一九年每個單位的年度租金收入由每平方米人民幣2,610元減少至每平方米人民幣2,280元。此乃主要因於二零一九年四月新簽訂租約(面積約7,700平方米)的單位合約價格低於之前簽訂的租約。

註2： 就信基沙溪酒店用品博覽城而言，於二零一八年財年有大量租約重續。460份租約到期並以更高租金續簽，佔二零一八年財年租約總數(553份)的83%。此導致二零一八年財年收益大幅增加。相比之下，於二零一九年首四個月，由於沒有該等重大租約重續，因此本集團因租賃面積保持穩定而未有經歷與二零一八年財年相若的收益增長。

財務資料

註3： 根據廣州沙溪地鐵協議，本集團獲批准重建「中心臨時商城」（約9,200平方米，自二零一七年十二月起租出）及「信基沙溪酒店用品博覽城北面走廊」（約2,500平方米，自二零一八年三月起陸續租出）。有關區域於二零一七年產生收益約人民幣0.5百萬元，於二零一八年增加至約人民幣25.5百萬元。地鐵搬遷項目亦導致收益減少約人民幣3.2百萬元，導致收益淨增加約為人民幣21.8百萬元。

此外，由於地鐵搬遷項目，二零一九年首四個月的收益較二零一八年首四個月增加人民幣1.6百萬元，乃由於以下因素：

- (i) 由於本集團於二零一九年獲批准重建信基沙溪酒店用品博覽城的展覽館（約7,700平方米，自二零一九年四月起租出），故收益增加約人民幣0.2百萬元；
- (ii) 由於「中心臨時商城」及「信基沙溪酒店用品博覽城北面走廊」的重建區域已陸續出租，故於二零一八年一月至二零一八年四月期間並無完全產生收益。相比二零一八年首四個月的收益約人民幣6.5百萬元，於二零一九年首四個月有關區域應佔收益約為人民幣10.1百萬元，以致二零一九年首四個月的收益增加約人民幣3.6百萬元；以及
- (iii) 因地鐵搬遷項目導致收益減少約人民幣2.3百萬元。

因此，二零一九年首四個月的收益較二零一八年同期增加人民幣1.6百萬元。

註4： 因自二零一九年一月至四月期間，瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的新租賃訂立，故不宜採用年化法作為估計平均年度租金收入的基礎。本公司估計平均年度租金維持於約每平方米人民幣544元，較二零一八年財年增加約6.7%。此乃因於二零一九年四月底訂立若干新租賃，總租賃面積為5,272平方米。有關租賃面積為計算於二零一九年四月三十日的平均年度租金的分母，惟約人民幣2.0百萬元的相关租金僅自二零一九年五月起確認並計入。

就瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心而言，租約數量由129份增加至193份，租戶佔用的可出租面積增加，而四個月份內的平均租金則維持不變於每平方米人民幣160元^(註5)。因上所述，確認之四個月租金由人民幣6.6百萬元增加24.5%至人民幣8.2百萬元。

註5： 同樣地，因自二零一九年一月至四月期間，瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的新租賃訂立，故不宜採用年化法作為估計平均年度租金收入的基礎。本公司估計平均年度租金維持於約每平方米人民幣504元，較二零一八年財年減少約15.0%。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣5.6百萬元增加人民幣2.0百萬元或36.4%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣7.6百萬元。該增幅主要由於網上商城產生的銷售貨品成本增加人民幣2.5百萬元。

毛利及毛利率

由於前述原因，尤其是上述截至二零一九年四月三十日止四個月租金收入的收益增加，我們的整體毛利由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣75.3百萬元略微增加人民幣9.2百萬元或12.2%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣84.5百萬元。

由於我們的網上商城產出相對較低的利益，整體毛利率由截至二零一八年四月三十日止四個月93.1%略微減少至截至二零一九年四月三十日止四個月91.7%。

投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣121.4百萬元減少至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣2.1百萬元，主要因信基沙溪酒店用品博覽城投資物業的公平值並無出現重大變動。截至二零一八年四月三十日止四個月，因廣州沙溪地鐵協議大幅增加信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積，投資物業公平值收益增加至人民幣121.4百萬元。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣7.9百萬元增加人民幣4.2百萬元或53.5%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣12.1百萬元。此乃主要歸因於(i)網上商城導致僱員福利開支增加人民幣1.3百萬元；(ii)因我們加強營銷力度協助新租戶宣傳其業務以致營銷及廣告成本增加人民幣0.9百萬元；以及(iii)因網上平台的經營開支、網上商城的運輸成本及有關本集團商業營運的其他廣告以致增加人民幣1.5百萬元。

行政開支

我們的行政開支於截至二零一八年四月三十日及二零一九年四月三十日止四個月分別為人民幣13.8百萬元及人民幣13.4百萬元，此乃為相當穩定。

財務資料

其他收入

我們的其他收入由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣0.7百萬元增加人民幣1.0百萬元或157.4%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣1.7百萬元。該增幅主要因一次性拆遷補償所致。

其他淨虧損

我們的其他淨虧損由截至二零一八年四月三十日止四個月的無增加至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣0.1百萬元，此乃因匯兌虧損所致。

經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣176.9百萬元減少人民幣114.2百萬元或64.6%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣62.6百萬元(尤其是投資物業的公平值收益減少)。經營溢利率由截至二零一八年四月三十日止四個月的218.5%減少至截至二零一九年四月三十日止四個月的67.9%，此乃因投資物業的公平值收益減少所致。

財務收入

我們的財務收入由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣16.4百萬元減少人民幣16.4百萬元或99.7%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣42,000元。此乃主要因自關聯方的利息收入終止所致。

財務開支及財務開支淨額

我們的財務開支由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣25.3百萬元減少人民幣7.2百萬元或28.3%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣18.2百萬元。此乃主要因利息開支減少人民幣7.4百萬元所致。由於上述原因，我們的財務開支淨額由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣8.9百萬元增加人民幣9.2百萬元或102.9%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣18.1百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣46.5百萬元減少人民幣29.2百萬元或62.9%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣17.2百萬元。該減幅主要因除稅前溢利減少所致。我們的實際稅率由截至二零一八年四月三十日止四個月27.7%增加至截至二零一九年四月三十日止四個月38.7%。相關增幅主要由於(i)有關[編纂]的不可扣稅開支增加；以及(ii)投資物業公平值收益減少導致除稅前溢利減少。

財務資料

年內溢利及純利率

由於前述原因，截至二零一九年四月三十日止四個月的溢利由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣121.5百萬元減少人民幣94.2百萬元或77.5%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣27.3百萬元。截至二零一八年四月三十日止四個月，我們的純利率為150.1%，截至二零一九年四月三十日止四個月則為29.6%，此乃主要歸因於(i)投資物業的公平值收益減少人民幣119.2百萬元；以及(ii)財務開支淨額增加人民幣9.2百萬元。

核心純利

截至二零一九年四月三十日止四個月的本公司擁有人應佔核心純利由截至二零一八年四月三十日止四個月人民幣11.8百萬元增加人民幣20.2百萬元或171.2%至截至二零一九年四月三十日止四個月人民幣31.9百萬元，因(i)根據重組本集團應佔廣州萬華酒店的股權增加49%及本集團應佔廣州沙溪酒店的股權增加30%；以及(ii)廣州沙溪酒店的總借款(因而產生利息開支)減少所致。核心純利率由截至二零一八年四月三十日止四個月的14.5%增加至截至二零一九年四月三十日止四個月的34.6%。我們的核心純利並不計及任何非控股權益。

平均年度租金及出租率變動的定量分析

下表載列有關各商城於往績記錄期間平均年度租金及出租率的資料：

商城	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		年化			
	平均年度		平均年度		平均年度		平均年度		平均年度			
	總可出租 面積	出租率 人民幣元)	總可出租 面積	出租率 人民幣元)	總可出租 面積	出租率 人民幣元)	總可出租 面積	出租率 人民幣元)	總可出租 面積	出租率 人民幣元)		
信基沙溪酒店用 品博覽城	68,908.1	98%	1,490	56,671.7	99%	1,630	62,124.1	83%	2,610	62,124.1	96%	2,280
信基豪泰酒店用 品城	70,237.5	85%	660	70,845.3	88%	850	70,845.3	100%	790	70,845.3	100%	810
瀋陽信基沙溪酒 店用品博覽城	48,933.4	50%	360	48,933.4	46%	360	48,933.4	50%	510	48,933.4	51%	480
信基大石傢俬城	24,894.0	96%	450	24,894.0	94%	460	24,779.2	100%	460	24,779.2	100%	480
瀋陽信基沙溪國 際家居用品博 覽中心	63,362.4	63%	460	63,362.4	81%	390	63,362.4	77%	590	63,362.4	79%	480

財務資料

信基沙溪酒店用品博覽城

儘管因廣州沙溪地鐵站的建設導致可出租面積減少約12,236.4平方米，信基沙溪酒店用品博覽城的出租率於截至二零一六年十二月三十一日及截至二零一七年十二月三十一日仍維持於98%以上，原因為該商城於區內發展良好。由於大部分拆卸的可出租面積原為倉庫，而該等面積的平均年度租金較零售空間的平均年度租金相對較低，零售空間的平均年度租金於該等倉庫拆卸後由二零一六年財年的約每平方米人民幣1,490元增加至二零一七年財年的約每平方米人民幣1,630元。

根據廣州沙溪地鐵協議，信基沙溪酒店用品博覽城獲批准重建若干區域為零售空間及展覽館，以致二零一八年財年的可出租面積增加約5,500平方米。然而，由於有關區域的建設未完工及未及時租予租戶，故出租率由二零一七年十二月三十一日的99%減少至二零一八年十二月三十一日的83%。由於在二零一八年財年有大量租約重續，故平均年度租金由二零一七年財年的約每平方米人民幣1,630元增加約60%至二零一八年財年的約每平方米人民幣2,610元。460份租約到期，考慮到市場對零售空間的需求，以更高租金續簽，佔二零一八年財年租約總數(553份)的83%。此導致二零一八年財年的平均年度租金大幅增加。

截至二零一九年四月三十日，廣州沙溪地鐵協議項下的所有新零售空間及展覽館已竣工，並逐漸出租予租戶作業務營運，導致信基沙溪酒店用品博覽城的出租率由截至二零一八年十二月三十一日的83%增加至截至二零一九年四月三十日的96%。由於重建的展覽館約7,700平方米的面積自二零一九年四月起出租予租戶，故二零一九年首四個月的租金收入僅輕微增加一個月租金約人民幣0.2百萬元。平均年度租金由二零一八年財年的約每平方米人民幣2,610元減少約12.6%至二零一九年首四個月的約每平方米人民幣2,280元。此乃主要由於二零一九年四月就地鐵重建項目的周遭建築物之新簽訂租約單位合約價格下降。倘不計及自二零一九年四月起新出租面積所產生的租金收入，其他租賃物業的平均年度租金將維持於約每平方米人民幣2,610元。

信基豪泰酒店用品城

由於一系列的市場及營銷策略，信基豪泰酒店用品城於往績記錄期間錄得遞增出租率，即85%、88%、100%及100%。

由於在二零一六年七月後有大量租約重續，故平均年度租金由二零一六年財年的每平方米人民幣660元增加約29%至二零一七年財年的每平方米人民幣850元。178份租約到期，考慮到市場對零售空間的需求，以更高租金續簽，佔二零一七年財年租約總數(324份)的55%。由於在二零一六年七月後訂立該等新訂租約，二零一七年財年的租金收入受顯著影響，此導致二零一七年財年的平均年度租金大幅增加。

財務資料

我們提供了租金折扣，以刺激擴大我們的租戶基礎，例如銷售咖啡設備及用品的租戶，此導致平均年度租金由二零一七年財年的每平方米人民幣850元減少約7%至二零一八年財年的每平方米人民幣790元。由於市場大體維持穩定，故平均年度租金由二零一八年財年的每平方米人民幣790元輕微增加約3%至二零一九年首四個月的每平方米人民幣810元。

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的租賃協議一般為期3年。當其於二零一五年首次營運時，本公司提供了更長的免租期作為吸引新租戶的商業激勵措施。截至二零一六年十二月三十一日，由於業務仍在營運，其錄得出租率約50%。由於調整市場策略，某些租約於二零一七年到期，故截至二零一七年十二月三十一日出租率降至約46%，而平均年度租金則維持於約每平方米人民幣360元。

於二零一八年，瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城繼續其市場策略並吸引新租戶，導致出租率達50%。第一批租賃協議包括12個月免租期。隨着該等租賃協議於二零一八年到期後，為迎合當時的市場情況，本公司已將任何已簽訂的新租賃協議之免租期調整為3個月。於二零一八年有69份新簽訂租賃協議，佔同年簽訂的共72份租賃協議之96%，而平均年度租金則由二零一七年財年的約每平方米人民幣360元增加約42%至二零一八年財年的約每平方米人民幣510元。

截至二零一九年四月三十日，瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積增加約7,676平方米。經重新調整我們的市場及商業策略，我們的出租率增至約51%。佔用可出租面積約5,300平方米的租約自二零一九年四月底起開始，而有關租賃產生的租金收入僅於二零一九年五月確認。此導致平均年度租金由二零一八年財年的每平方米人民幣510元減少約6%至二零一九年首四個月的每平方米人民幣480元。基於上述分析，預計瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的平均年度租金於二零一九年將高於每平方米人民幣480元。

信基大石傢俬城

信基大石傢俬城的平均年度租金維持相對穩定，於往績記錄期間出租率幾乎達100%。為提升租戶結構，我們並無續簽於二零一七年年尾到期的合約，以致截至二零一七年十二月三十一日之出租率輕微下降。完成重新調整後，截至二零一八年十二月三十一日出租率達100%。

平均年度租金錄得由二零一六年財年的約每平方米人民幣450元輕微增加至二零一七年財年的約每平方米人民幣460元，而於二零一八年財年並無顯著改變。

財務資料

由於當時市場狀況，20份更高租金的新租賃協議自二零一八年七月起訂立。此導致平均年度租金由二零一八年財年的約每平方米人民幣460元增加約5%至二零一九年首四個月(年度化)的約每平方米人民幣480元。

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的租賃協議一般為期3年。當其於二零一五年首次營運時，本公司提供了更長的免租期作為吸引新租戶的商業激勵措施。截至二零一六年十二月三十一日，由於業務仍在營運，其錄得出租率約63%。由於排除了表現不理想的租戶而減少約7,053平方米的可出租面積，並就新的具競爭力租戶增加約14,470平方米的可出租面積，故截至二零一七年十二月三十一日出租率增加至約81%。儘管出租率有所提高，惟該等新租約的期限仍未達12個月，導致平均年度租金由二零一六年財年的每平方米人民幣460元減少約15%至二零一七年財年的每平方米人民幣390元。

二零一八年業務營運調整仍在繼續，表現不理想的租戶將於合同終止後排除。此導致出租率由截至二零一七年十二月三十一日約81%輕微減少至截至二零一八年十二月三十一日約77%。然而，於第一批包括15個月免租期的租賃協議到期後，為迎合當時的市場情況，我們已將任何已簽訂的新租賃協議之免租期調整為6至9個月不等。因此，於二零一八年有165份新簽訂租賃協議，佔同年簽訂的共188份租賃協議之88%，而平均年度租金則由二零一七年財年的約每平方米人民幣390元增加約51%至二零一八年財年的約每平方米人民幣590元。

於二零一九年，我們持續主動調整並評估我們的租戶表現及市況，我們決定不續簽於二零一八年到期、佔用可出租面積約13,012平方米的租約。儘管我們於二零一九年一月至四月期間成功吸引具競爭力的新租戶，出租率由截至二零一八年十二月三十一日77%輕微增加至截至二零一九年四月三十日79%，根據新租賃折扣該等合約產生的租金收入少於四個月。此對年度平均租金產生了較大影響，導致由二零一八年財年的約每平方米人民幣590元減少至二零一九年首四個月的約每平方米人民幣480元。然而，隨著於二零一九年末完成市場調整，預計瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的平均年度租金於二零一九年將高於每平方米人民幣480元。

財務資料

綜合資產負債表

下表載列所示日期綜合資產負債表中的項目：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
資產				
非流動資產				
物業及設備	1,594	1,402	870	1,749
投資物業	2,740,060	2,874,370	2,890,230	2,932,840
無形資產	854	958	974	781
按公平值計入其他全面收益 的金融資產	12,520	16,681	—	—
遞延所得稅資產	9,954	8,238	5,612	5,509
	<u>2,764,982</u>	<u>2,901,649</u>	<u>2,897,686</u>	<u>2,940,879</u>
流動資產				
存貨	—	—	1,514	1,822
待售發展中物業	165,102	—	—	—
經營租賃及貿易應收款項及 其他應收款項	50,846	56,526	66,164	53,020
應收關聯方款項	17,464	536,288	94,990	9,169
受限制現金	82,000	—	—	—
現金及現金等價物	61,955	22,637	11,283	68,862
	<u>377,367</u>	<u>615,451</u>	<u>173,951</u>	<u>132,873</u>
總資產	<u><u>3,142,349</u></u>	<u><u>3,517,100</u></u>	<u><u>3,071,637</u></u>	<u><u>3,073,752</u></u>
權益				
股本及溢價	—	—	—	55,760
其他儲備	175,294	86,020	222,925	222,925
保留盈利	987,609	1,064,519	1,253,732	1,281,906
	<u>1,162,903</u>	<u>1,150,539</u>	<u>1,476,657</u>	<u>1,560,591</u>
非控股權益	<u>355,029</u>	<u>366,903</u>	<u>(832)</u>	<u>(1,701)</u>
權益總額	<u><u>1,517,932</u></u>	<u><u>1,517,442</u></u>	<u><u>1,475,825</u></u>	<u><u>1,558,890</u></u>

財務資料

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
負債				
非流動負債				
借款	46,975	869,453	578,805	571,436
遞延收益	—	—	5,802	4,747
貿易及其他應付款項	22,752	17,397	25,334	29,053
租賃負債	140,751	136,456	141,217	140,829
遞延所得稅負債	347,865	368,197	403,169	407,091
	<u>558,343</u>	<u>1,391,503</u>	<u>1,154,327</u>	<u>1,153,156</u>
流動負債				
借款	500,857	159,389	92,659	92,909
貿易及其他應付款項	272,584	296,571	135,752	119,765
租賃負債	13,846	13,395	19,285	15,403
應付關聯方款項	125,874	1,786	56,379	5,026
來自客戶的墊款	147,544	121,743	103,304	84,018
合約負債	818	1,072	4,116	7,180
即期所得稅負債	4,551	14,199	29,990	37,405
	<u>1,066,074</u>	<u>608,155</u>	<u>441,485</u>	<u>361,706</u>
負債總額	<u>1,624,417</u>	<u>1,999,658</u>	<u>1,595,812</u>	<u>1,514,862</u>
權益及負債總額	<u>3,142,349</u>	<u>3,517,100</u>	<u>3,071,637</u>	<u>3,073,752</u>

財務資料

存貨

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以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有零、零、人民幣1.5百萬元及人民幣1.8百萬元的存貨，其包括準備出售的酒店用品產品。於最後實際可行日期，人民幣1.1百萬元或於二零一九年四月三十日為59.4%的存貨已出售或使用。

物業及設備

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以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有人民幣1.6百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.7百萬元的物業及設備，其主要包括車輛、家私、裝置及設備。

投資物業

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以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有人民幣2,740.1百萬元、人民幣2,874.4百萬元、人民幣2,890.2百萬元及人民幣2,932.8百萬元的投資物業。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，公平值為人民幣142.5百萬元及人民幣34.9百萬元的投資物業被質押為關聯方借款的抵押品。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，公平值為人民幣1,311.7百萬元、人民幣1,476.5百萬元、人民幣1,440.1百萬元及人民幣1,440.1百萬元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品。

投資物業均位於中國，主要用作本集團營運。投資物業於各期間結束時及截至收購附屬公司日期的公平值由與我們並無關連的獨立合資格專業估值師行艾華迪評估諮詢有限公司進行估值。

	截至十二月三十一日止年度			於四月三十日	
	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	二零一九年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,611,670	2,740,060	2,874,370	2,874,370	2,890,230
添置	74,714	83,384	29,863	2,681	40,285
資本化利息	4,508	86	170	167	181
視為向本集團時任 股東的分派(a)	—	—	(140,420)	—	—
公平值變動	49,168	50,840	126,247	121,372	2,144
期末賬面淨值(b)	<u>2,740,060</u>	<u>2,874,370</u>	<u>2,890,230</u>	<u>2,998,590</u>	<u>2,932,840</u>

(a) 其指由控股股東控制的公司番禺房產的納入業務(請參閱本文件附錄一會計師報告附註1.2(vi))所擁有的投資物業。由於番禺房產於二零一八年十二月一日停止經營納入業務且該等業務當時由本集團承擔，故納入業務的資產與負債於本集團的綜合財務資料中遭取消確認為視為向時任股東的分派。該等投資物業根據一份三年年期合約項下日期為二零一八年十二月一日的租賃協議租回予本集團。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，人民幣15.8百萬元的使用權資產被視為投資物業添置。

(b) 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，分別為人民幣142.5百萬元及人民幣34.9百萬元的投資物業被質押為關聯方借款的抵押品。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，人民幣1,311.7百萬元、人民幣1,476.5百萬元、人民幣1,440.1百萬元及人民幣1,440.1百萬元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品。

財務資料

本集團通過土地使用權證持有物業由二零一六年一月一日的人民幣1,368.3百萬元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣1,467.5百萬元，主要由於就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增添人民幣46.3百萬元以及公平值收益人民幣48.5百萬元(主要因平均市場價格由二零一六年一月一日每平方米人民幣6,000–14,000元增加至二零一六年十二月三十一日每平方米人民幣6,500–15,000元)所致。通過使用權資產持有物業由二零一六年一月一日的人民幣1,243.4百萬元輕微增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣1,272.5百萬元，主要由於就信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城增添人民幣28.4百萬元以及公平值收益人民幣0.7百萬元。

本集團通過土地使用權證持有物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣1,467.5百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣1,594.2百萬元，主要由於就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增添人民幣41.7百萬元以及公平值收益人民幣84.9百萬元(主要因平均市場價格由二零一六年每平方米人民幣6,500–15,000元增加至二零一七年每平方米人民幣7,500–17,500元)所致。通過使用權資產持有物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣1,272.5百萬元輕微增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣1,280.1百萬元，主要由於就投資物業的改善工程產生的額外成本並無帶來顯著的公平值提升。

本集團通過土地使用權證持有物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣1,594.2百萬元減少至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,468.5百萬元，主要由於出售人民幣140.4百萬元投資物業作視為向本集團時任股東的分派，由公平值收益人民幣10.0百萬元(主要因平均市場價格由二零一七年每平方米人民幣7,500–17,500元增加至二零一八年每平方米人民幣8,000–17,500元)抵銷所致。通過使用權資產持有物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣1,280.1百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣1,421.8百萬元，主要由於就信基沙溪酒店用品博覽城、信基豪泰酒店用品城及信基大石傢俬城增添人民幣25.4百萬元以及公平值收益人民幣116.2百萬元(主要因可出租面積增加以及信基沙溪酒店用品博覽城的平均每月合約租金由二零一七年每平方米人民幣164元增加至二零一八年每平方米人民幣189元)所致。

本集團通過土地使用權證持有物業於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日維持穩定，為人民幣1,468.5百萬元，主要由於就投資物業的改善工程產生的額外成本並無帶來顯著的公平值提升。通過使用權資產持有物業由二零一八年十二月三十一日的人民幣1,421.8百萬元增加至二零一九年四月三十日的人民幣1,464.4百萬元，主要由於就信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城增添人民幣29.0百萬元以及公平值收益人民幣13.6百萬元(主要因信基沙溪酒店用品博覽城的平均每月合約租金由二零一八年每平方米人民幣189元增加至二零一九年每平方米人民幣204元以及信基豪泰酒店用品城的平均每月合約租金由二零一八年每平方米人民幣75元增加至二零一九年每平方米人民幣81元)所致。

財務資料

根據上市規則第5.07條之規定，我們於二零一九年八月三十一日之投資物業與二零一九年四月三十日之綜合財務報表所列該等物業權益間的對賬載列如下：

(人民幣百萬元)

於二零一九年四月三十日物業權益的賬面淨值	2,933
添置	13
公平值變動	(32)
附錄三物業估值報告所載於二零一九年八月三十一日 之物業權益估值	2,914

由於該等投資物業權益之價值乃按公平值列賬，故經考慮於二零一九年八月三十一日之估值虧絀人民幣32百萬元(主要由於現有合約之租賃期縮短)後，該等物業權益於二零一九年八月三十一日之公平值為人民幣2,914百萬元。

無形資產

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以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有人民幣0.9百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元的無形資產。

本集團無形資產主要包括電腦軟件。

按公平值計入其他全面收益的金融資產

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以及二零一九年四月三十日，我們擁有分別為人民幣12.5百萬元、人民幣16.7百萬元、零及零的按公平值計入其他全面收益的金融資產。有關釐定公平值所使用的方法和假設之資料載於本文件附錄一會計師報告的附註3.3。按公平值計入其他全面收益的金融資產概無逾期或減值。按公平值計入其他全面收益的所有金融資產均以人民幣結算且為非上市股本證券。

遞延所得稅資產

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們擁有的遞延所得稅資產分別為人民幣10.0百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣5.5百萬元。有關遞延所得稅資產變動之詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

財務資料

經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項之明細：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
本集團：				
經營租賃應收款項	36,748	39,755	36,796	28,942
減：經營租賃應收款項減值撥備	(3,351)	(3,950)	(3,615)	(2,564)
經營租賃應收款項—淨額	<u>33,397</u>	<u>35,805</u>	<u>33,181</u>	<u>26,378</u>
貿易應收款項	4,236	3,740	8,824	4,500
減：貿易應收款項減值撥備	(286)	(418)	(797)	(564)
貿易應收款項—淨額	<u>3,950</u>	<u>3,322</u>	<u>8,027</u>	<u>3,936</u>
其他應收款項	8,666	8,549	14,070	9,099
減：其他應收款項減值撥備	(201)	(405)	(147)	(226)
其他應收款項—淨額	<u>8,465</u>	<u>8,144</u>	<u>13,923</u>	<u>8,873</u>
預付[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付稅項及其他徵費	2,442	1,160	1,165	969
其他預付款項	730	7,051	3,592	4,417
可供未來扣減的進項增值稅	1,386	1,044	2,536	3,168
應收利息	476	—	—	—
	<u>50,846</u>	<u>56,526</u>	<u>66,164</u>	<u>53,020</u>
本公司：				
預付[編纂]開支	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

根據相關會計原則，經營租賃應收款項主要指本集團租戶尚未支付的租賃款項。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們擁有的經營租賃應收款項分別為人民幣36.7百萬元、人民幣39.8百萬元、人民幣36.8百萬元及人民幣28.9百萬元。

貿易應收款項主要指租戶及客戶分別尚未支付的管理服務費及線上銷售貨品款項。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們擁有的貿易應收款項分別為人民幣4.2百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣4.5百萬元。二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日的

財務資料

貿易應收款項的增長乃由於在二零一八年四月，本集團已進一步收購廣州信基達境42%股權，而廣州信基達境其後成為本集團的附屬公司。銷售貨品產生的貿易應收款項乃由廣州信基達境與北京京東世紀貿易於二零一七年九月設立的網上商城所產生。我們的貿易應收款項於截至二零一九年四月三十日止四個月減少至人民幣4.5百萬元，乃主要因由網上商城帶來有關銷售貨品的應收款項減少約人民幣2.0百萬元以及有關管理費的應收款項減少人民幣2.0百萬元所致。

其他應收款項主要指就使用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土地而向中國政府支付的保證金以及投資者的注資。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有其他應收款項人民幣8.7百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣14.1百萬元及人民幣9.1百萬元。由截至二零一七年十二月三十一日止年度至截至二零一八年十二月三十一日止年度的其他應收款項的增長乃主要由於龍暉國際投資有限公司於二零一八年同意向廣州沙溪酒店注資人民幣4.9百萬元(將僅於二零一八年後到期)所致。因本集團已自龍暉國際投資有限公司收取上述人民幣4.9百萬元，故截至二零一九年四月三十日止四個月其他應收款項減少至人民幣9.1百萬元。

其他預付款項主要指就本集團[編纂]而向專業人士預付的款項。

可供未來扣減的進項增值稅為按中國法律的稅項扣減。

經營租賃應收款項指按相關會計原則計算的未收取的租賃收入應收款項。於最後實際可行日期，人民幣27.4百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的經營租賃應收款項之94.7%其後已獲結清。

貿易應收款項主要指按相關會計原則計算的未收取的管理服務費及網上銷售貨品應收款項。於最後實際可行日期，人民幣4.0百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的貿易應收款項之89.0%其後已獲結清。

於各結算日貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
少於一年	<u>4,236</u>	<u>3,740</u>	<u>8,824</u>	<u>4,500</u>

財務資料

貿易及經營租賃應收款項周轉日數

就說明用途而言，下表載列貿易及經營租賃應收款項於往績記錄期間的周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
貿易及經營租賃應收款項 周轉日數(註)	<u>52.0</u>	<u>73.5</u>	<u>57.8</u>	<u>51.5</u>

註：貿易及經營租賃應收款項周轉日數按貿易及經營租賃應收款項的期初及期末結餘之平均數除以期內收益再乘以期內日數(即全年為365日，截至二零一九年四月三十日止四個月則為120日)計算。

我們向客戶批出的信貸期自發票日期起計介乎15日至三年。貿易及經營租賃應收款項周轉日數於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及於二零一九年四月三十日分別約52.0日、73.5日、57.8日及51.5日。相關波動主要因不同租戶向我們償付的金額波動所致，因不同商城有不同償付慣例及我們批出的免租期各異。

應收關聯方款項

請參閱本節內「關聯方交易」一段以了解進一步資料。

受限制現金

於二零一六年十二月三十一日，我們擁有受限制現金人民幣82.0百萬元。受限制現金結餘指就銀行借款而存置於銀行作為抵押的存款。

現金及現金等價物

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們擁有的現金及現金等價物分別為人民幣62.0百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣68.9百萬元。於截至二零一六年十二月三十一日至二零一七年十二月三十一日止年度期間現金及現金等價物的減幅乃主要由於作為重組一部份就瀋陽信基實業支付的代價、向關聯方作出的現金墊款人民幣491.7百萬元(由銀行借款所得款項淨額人民幣471.8百萬元局部抵銷)所致。於截至二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日止年度期間現金及現金等價物的減幅乃主要由於向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工程承包商作出的付款及借款還款淨額人民幣358.8百萬元所致。於二零一八年十二月三十一日至二零一九年四月三十日期間現金及現金等價物的增幅乃主要由於我們的[編纂]投資者注資人民幣55.8百萬元。有關進一步詳情，請參閱本文件「歷史、企業架構及重組—[編纂]投資」一節。

財務資料

借款

請參閱本節內「債務」一段以了解進一步資料。

遞延收益

於二零一八年十二月三十一日，我們擁有遞延收益人民幣5.8百萬元，指中國政府向本集團支付之拆遷補償，於二零一八年五月起30個月期間內確認至收益。

我們的遞延收益於二零一九年四月三十日進一步減少至人民幣4.7百萬元。

貿易及其他應付款項以及租賃負債

(i) 貿易及其他應付款項

下表載列所示日期貿易及其他應付款項之明細：

	於十二月三十一日		於四月三十日	
	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
貿易應付款項	1,150	495	3,121	1,410
建築合約應付款項	205,201	243,361	64,880	81,535
應付薪金	4,888	8,932	10,992	10,379
其他稅項負債	6,812	1,341	1,491	1,026
租戶按金	34,177	38,401	40,745	41,780
就收購非控股權益的應付款項(a)	—	—	22,439	—
其他應付款項	43,108	21,438	17,418	12,688
	<u>295,336</u>	<u>313,968</u>	<u>161,086</u>	<u>148,818</u>
減：非流動部分				
租戶按金	<u>(22,752)</u>	<u>(17,397)</u>	<u>(25,334)</u>	<u>(29,053)</u>
流動部分	<u>272,584</u>	<u>296,571</u>	<u>135,752</u>	<u>119,765</u>

(a) 金額指自非控股股東收購廣州沙溪酒店額外28.1%的股權之應付款項(附註(34))。

財務資料

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，基於發票日期的貿易應付款項及應付建築合約款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
少於一年	84,986	55,558	24,020	49,384
超過一年	121,365	188,298	43,981	33,561
	<u>206,351</u>	<u>243,856</u>	<u>68,001</u>	<u>82,945</u>

(ii) 租賃負債

	於十二月三十一日			於四月三十日	
	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
年/期初結餘	158,426	154,597	149,851	149,851	160,502
添置	—	—	15,802	—	1,028
確認之租賃融資開支	9,792	9,556	9,179	3,073	3,267
償付租賃負債	<u>(13,621)</u>	<u>(14,302)</u>	<u>(14,330)</u>	<u>(1,631)</u>	<u>(8,565)</u>
	<u>154,597</u>	<u>149,851</u>	<u>160,502</u>	<u>151,293</u>	<u>156,232</u>
減：非流動部分	<u>(140,751)</u>	<u>(136,456)</u>	<u>(141,217)</u>	<u>(134,821)</u>	<u>(140,829)</u>
租賃負債的流動部分	<u>13,846</u>	<u>13,395</u>	<u>19,285</u>	<u>16,472</u>	<u>15,403</u>

我們的貿易應付款項主要包括應付予酒店用品及家居用品供應商的款項。截至二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日止年度期間貿易應付款項的增幅乃由於本集團於二零一八年四月進一步收購廣州信基達境42%的股權，而廣州信基達境其後成為本集團的附屬公司。銷售貨品及因此產生的貿易應付款項乃由廣州信基達境與北京京東世紀貿易於二零一七年九月設立的網上商城所產生。我們的貿易應付款項於二零一九年四月三十日減少至人民幣1.4百萬元，主要由於廣州信基達境就過往的應付款項向酒店用品及家居用品供應商作出付款所致。

財務資料

於最後實際可行日期，人民幣1.2百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的貿易應付款項之83.5%其後已獲結清。

我們的建築合約應付款項由二零一七年十二月三十一日的人民幣243.4百萬元減少至於二零一八年十二月三十一日的人民幣64.9百萬元，乃主要因本集團就變更信基沙溪酒店用品博覽城的公共區域為租賃區域(因開發廣州沙溪地鐵站)之商城建築工程而向其承包商償付應付款項的主要部份金額以及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之建築成本所致。我們的建築合約應付款項於二零一九年四月三十日進一步增加至人民幣81.5百萬元，主要由於(i)信基沙溪酒店用品博覽城的防火設施約人民幣7百萬元以及裝修工程及電纜建設工程約人民幣9百萬元；以及(ii)信基豪泰酒店用品城的防火設施約人民幣4百萬元以及裝修工程及電纜建設工程約人民幣5百萬元之建築成本所致，由本集團支付約人民幣9百萬元的建築成本局部抵銷。

於最後實際可行日期，人民幣26.0百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的建築合約應付款項之31.8%其後已獲結清。

應付薪金由二零一六年十二月三十一日的人民幣4.9百萬元增加至二零一七年十二月三十一日的人民幣8.9百萬元，其後增加至二零一八年十二月三十一日的人民幣11.0百萬元，主要由於應計社會保障供款增加所致。應付薪金於二零一九年四月三十日略微減少至人民幣10.4百萬元，主要由於本集團支付截至二零一八年十二月三十一日止年度的年終花紅所致。

其他應付款項指我們的營銷及廣告應付款項以及訂金，由二零一六年十二月三十一日的人民幣43.1百萬元減少至二零一七年十二月三十一日的人民幣21.4百萬元，有關減少主要由於本集團償還的廣告費減少所致。我們的其他應付款項於二零一九年四月三十日進一步減少至人民幣12.7百萬元，主要由於廣州信基就按二零一八年十二月二十五日所協定收購廣州沙溪酒店18.7%及9.4%股權而向廣州匯群及廣州福品作出的付款所致。有關進一步詳情，請參閱「歷史、企業架構及重組—重組的主要步驟」一節。

遞延所得稅負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有人民幣347.9百萬元、人民幣368.2百萬元、人民幣403.2百萬元及人民幣407.1百萬元的遞延所得稅負債。請參閱本文件附錄一會計師報告附註29。

財務資料

應付關聯方款項

請參閱本節內「關聯方交易」一段以了解進一步資料。

來自客戶的墊款

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有來自客戶的墊款人民幣147.5百萬元、人民幣121.7百萬元、人民幣103.3百萬元以及人民幣84.0百萬元。本集團按租賃合約所設的支賬日程收取租賃款項。提供租賃服務收取的預收款項分類為來自客戶的墊款。截至二零一六年十二月三十一日止年度，信基沙溪酒店用品博覽城亦制定一項政策，倘客戶於二零一六年支付彼等的租賃開支，則可於截至二零一七年十二月三十一日止年度享有兩個月免租期。因此，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日來自客戶的墊款均低於二零一六年十二月三十一日的款項。

即期所得稅負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有人民幣4.6百萬元、人民幣14.2百萬元、人民幣30.0百萬元以及人民幣37.4百萬元的即期所得稅負債。累進升幅主要歸因於除稅前溢利增加。

資金流動性及資本資源

於往績記錄期間，資金主要來源為經營所得現金及銀行借款。資金的主要用途為購買投資物業、償還款項予關聯方及償還借款及支付利息。

我們現時預期本集團的現金來源及用途將不會有任何重大變動，惟可能從[編纂]的[編纂]中獲得額外資金，以實行未來的計劃。有關未來計劃的詳情載於本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節，而二零一九年後將不再有償還予關聯方的款項。

資金流動性將主要取決於從營運產生現金流及獲得外部融資的能力，以償還到期債務及未來資本開支。

財務資料

現金流量

下表載列截至二零一六年、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二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月綜合現金流量表中的選定現金流量數據。

綜合現金流量表

	附註	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	二零一九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量						
經營所得現金	30	194,579	69,917	240,367	93,088	46,418
已付所得稅		(13,006)	(13,264)	(24,469)	(5,190)	(5,781)
已收利息		52	1,681	34	9	42
已付利息		(34,071)	(46,213)	(68,540)	(21,733)	(17,081)
經營活動所得現金淨額		<u>147,554</u>	<u>12,121</u>	<u>147,392</u>	<u>66,174</u>	<u>23,598</u>
投資活動所得現金流量						
收購附屬公司付款，扣除						
所得現金	34	—	—	(654)	—	—
出售附屬公司所得款項	30	—	—	7,300	7,300	—
投資物業付款		(32,632)	(45,224)	(193,872)	(123,998)	(23,630)
購置物業、廠房及設備付款		(191)	(712)	(51)	(11)	(95)
購置無形資產付款		(775)	(427)	(433)	—	(29)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	—	241	—	—
關聯方還款		902	862	485,079	20,217	18,154
向關聯方作出的現金墊款		(10,395)	(491,716)	(7,842)	(2,778)	(466)
出售按公平值計入其他全面						
收益之金融資產所得款項		—	—	15,000	—	—
已收股息		1,650	1,275	1,275	—	—
投資活動(所用)/所得現金淨額		<u>(41,441)</u>	<u>(535,942)</u>	<u>306,043</u>	<u>(99,270)</u>	<u>(6,066)</u>

財務資料

	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	二零一九年 人民幣千元
	附註				(未經審核)
融資活動所得現金流量					
借款所得款項		230,440	1,006,320	106,930	56,930
借款還款		(289,109)	(534,558)	(465,772)	(38,947)
[編纂]投資者注資		—	—	—	55,760
非控股權益注資		—	—	—	4,900
支付[編纂]相關開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
自關聯方現金墊款		147,993	135,101	3,982	3,100
向關聯方還款		(40,617)	(112,858)	(1,732)	—
本集團時任股東出資	24	—	40,800	—	—
視為向本集團時任股東分派 不導致控制權變動的附屬公司	24	—	(118,000)	(88,808)	(2,000)
所有者權益變動	34	—	—	(1,319)	—
償還租賃負債		(13,621)	(14,302)	(14,330)	(1,631)
就銀行借款作抵押的受限制 現金		(82,000)	82,000	—	—
融資活動(所用)/所得現金淨額		(46,914)	484,503	(464,789)	16,298
現金及現金等價物增加/(減少)					
淨額		59,199	(39,318)	(11,354)	(16,798)
年/期初現金及現金等價物		2,756	61,955	22,637	22,637
現金及現金等價物的匯兌收益		—	—	—	263
年/期末現金及現金等價物		61,955	22,637	11,283	5,839

經營活動所得現金淨額

於往績記錄期間，經營活動所得現金流入主要來自年內溢利。經營活動所用現金流出主要用於繳付其他經營開支。

財務資料

截至二零一六年十二月三十一日止年度經營活動所得淨現金流入為人民幣147.6百萬元，主要為人民幣194.6百萬元營運資金變動後經營所得現金，由所得稅款項約人民幣13.0百萬元及已付利息人民幣34.1百萬元所局部抵銷。因我們向租戶提供首付折扣，故營運資金正面變動主要反映人民幣97.8百萬元來自客戶的墊款增幅，其由人民幣8.5百萬元發展中物業現金付款的增幅所局部抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度經營活動所得淨現金流入為人民幣12.1百萬元，主要為人民幣69.9百萬元營運資金變動後經營所得現金，由所得稅款項人民幣13.3百萬元及已付利息人民幣46.2百萬元所局部抵銷。營運資金不利變動主要反映(i)人民幣19.7百萬元貿易及其他應付款項的減幅；(ii)人民幣9.5百萬元經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的增幅；及(iii)人民幣25.8百萬元來自客戶的墊款的減幅。

截至二零一八年十二月三十一日止年度經營活動所得淨現金流入人民幣147.4百萬元，主要為人民幣240.4百萬元營運資金變動後經營所得現金，由所得稅款項人民幣24.5百萬元及已付利息人民幣68.5百萬元所局部抵銷。營運資金不利變動主要反映(i)人民幣11.1百萬元經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的增幅；(ii)人民幣17.9百萬元來自客戶的墊款的減幅，其由人民幣8.5百萬元貿易及其他應付款項的增幅抵銷。

截至二零一九年四月三十日止四個月經營活動所得淨現金流入人民幣23.6百萬元，主要為人民幣46.4百萬元營運資金變動後經營所得現金，由所得稅款項人民幣5.8百萬元及已付利息人民幣17.1百萬元所局部抵銷。營運資金不利變動主要反映(i)人民幣7.5百萬元貿易應收款項及其他應收款項的減幅；(ii)人民幣19.3百萬元來自客戶的墊款的減幅，其由人民幣9.4百萬元經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的減幅所局部抵銷。

投資活動所得現金流量

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得投資活動所用現金流量淨額約人民幣41.4百萬元，此乃因購置於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投資物業之付款人民幣32.6百萬元及向關聯方作出的現金墊款人民幣10.4百萬元所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們錄得投資活動所用現金流量淨額人民幣535.9百萬元，主要因向關聯方作出的現金墊款人民幣491.7百萬元所致。

財務資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們錄得投資活動所得現金流量淨額人民幣306.0百萬元，因關聯方還款人民幣485.1百萬元，由購置於信基沙溪酒店用品博覽城、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投資物業人民幣193.9百萬元所局部抵銷。

截至二零一九年四月三十日止四個月，我們錄得投資活動所用現金流量淨額人民幣6.1百萬元，因就投資物業作出付款人民幣23.6百萬元，由關聯方還款人民幣18.2百萬元所局部抵銷。

融資活動所得現金流量

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們錄得融資活動所用現金淨額約為人民幣46.9百萬元，當中主要反映為償還借款人民幣289.1百萬元，由所得借款人民幣230.4百萬元所局部抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們錄得融資活動所得現金淨額約為人民幣484.5百萬元，當中主要為所得借款人民幣1,006.3百萬元，由償還借款人民幣534.6百萬元所局部抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，我們錄得融資活動所用現金淨額約為人民幣464.8百萬元，當中主要為償還借款人民幣465.8百萬元及作為重組一部份支付予本集團附屬公司控股股東的現金代價人民幣88.8百萬元，由所得借款人民幣106.9百萬元所局部抵銷。

截至二零一九年四月三十日止四個月，我們錄得融資活動所得現金淨額約為人民幣39.8百萬元，當中主要為[編纂]投資者注資人民幣55.8百萬元以及自關聯方的現金墊款人民幣16.8百萬元，由廣州信基按於二零一八年十二月二十五日所協定收購廣州沙溪酒店18.7%及9.4%股權而向廣州匯群及廣州福品而支付人民幣22.4百萬元所局部抵銷。有關進一步詳情，請參閱「歷史、企業架構及重組—重組的主要步驟」一節。

資本開支

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別擁有人民幣75.7百萬元、人民幣84.5百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣41.4百萬元資本開支，主要反映投資物業、無形資產以及物業及設備添置。資本開支主要指於信基沙溪酒店用品博覽城、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物業建築之資本開支。

財務資料

計劃資本開支

誠如本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節所披露，未來數年的計劃開支將包括就建造成本償還銀行借款以及就我們的商城以及位於成都、中國南部及中國中部的三間新商城的項目開發而產生的銷售及營銷成本，旨在鞏固我們於中國業內的地位。董事預期計劃資本開支將由[編纂]提供資金。截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的資本開支預期分別約為人民幣72.4百萬元及人民幣82.4百萬元。

承擔

(a) 資本承擔

已訂約但未產生的資本開支如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	32,475	1,045	4,865	3,159

(b) 經營租賃承擔—本集團作為出租人

當本集團根據長期租賃安排(即不可撤銷經營租賃協議)出租物業時，本集團為出租人。租賃期限主要介乎1年至5年，大多數租賃協議於租賃期結束時可按市場價格重續。根據不可撤銷經營租賃的未來最低經營租賃應收款項總額如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	157,154	109,594	224,531	206,234
一至兩年	86,132	69,743	186,009	171,409
兩至三年	54,168	38,033	137,787	114,951
三至四年	26,557	11,561	26,905	20,116
四至五年	10,834	2,570	683	525
超過五年	9,890	6,712	2,279	1,260
	<u>344,735</u>	<u>238,213</u>	<u>578,194</u>	<u>514,495</u>

財務資料

營運資金

下表載列於所示日期流動資產及負債之詳情：

	於十二月三十一日			於	於
	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	四月三十日 二零一九年 人民幣千元	八月三十一日 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
存貨	—	—	1,514	1,822	1,412
待售發展中物業	165,102	—	—	—	—
經營租賃以及貿易 應收款項及其他 應收款項	50,846	56,526	66,164	53,020	52,843
應收關聯方款項	17,464	536,288	94,990	9,169	1,779
受限制現金	82,000	—	—	—	529
現金及現金等價物	61,955	22,637	11,283	68,862	57,751
	<u>377,367</u>	<u>615,451</u>	<u>173,951</u>	<u>132,873</u>	<u>114,314</u>
流動負債					
借款	500,857	159,389	92,659	92,909	133,272
貿易及其他應付款項	272,584	296,571	135,752	119,765	115,281
租賃負債	13,846	13,395	19,285	15,403	15,654
應付關聯方款項	125,874	1,786	56,379	5,026	2,696
來自客戶的墊款	147,544	121,743	103,304	84,018	74,568
合約負債	818	1,072	4,116	7,180	6,856
即期所得稅負債	4,551	14,199	29,990	37,405	27,869
	<u>1,066,074</u>	<u>608,155</u>	<u>441,485</u>	<u>361,706</u>	<u>376,196</u>
淨流動(負債)/資產	<u>(688,707)</u>	<u>7,296</u>	<u>(267,534)</u>	<u>(228,833)</u>	<u>(261,882)</u>

於二零一六年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額為人民幣688.7百萬元、人民幣267.5百萬元及人民幣228.8百萬元，於二零一七年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣7.3百萬元。由截至二零一六年十二月三十一日的流動負債淨額狀況至截至二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值狀況的變化，主要因應收關聯方款項增加連同銀行借款及應付關聯方款項減少所致。其後由截至二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值狀況至截至二零一八年十二月三十一日的流動負債淨額狀況的變化，主要因應收關聯方款項減少及應付關聯方款項增加(經借款以及貿易及其他應付款項減少局部抵銷)所致。截至二零一九年四月三十日我們的流動負債淨額減少至人民幣228.8百萬元，主要因(i)應付關聯方款項減少；及(ii)來自客戶的墊款減少所致。

財務資料

就該等狀況而言，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動性狀況及財務表現以及其可用的融資資源以評估本集團是否具有充足的財務資源以持續經營。本公司董事已採取多項措施以進一步提升盈利能力、控制營運成本及遏制資本開支，從而提升本集團的經營業績並減少其流動性風險：

- (a) 於二零一九年八月三十一日，本集團擁有未動用融資額度人民幣400.0百萬元，其可用於應對未來十二個月可能出現的任何流動性短缺。
- (b) 預期將不會有本集團流動負債中所包含的來自客戶的墊款及合約負債所產生的未來現金流出；
- (c) 管理層對成本更為敏感，並正減少非必要開支以提升其經營現金流。

董事已審閱由本集團管理層編製的本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自本文件日期起不少於十二個月的期間。根據該等現金流量預測，本集團將有足夠財務資源以應付其自本文件日期起未來十二個月到期的財務責任。管理層之預測乃顧及本集團營運所得現金流量預測、資本開支及本集團持續可動用之銀行融資作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於本集團管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金的改善措施，以及能否持續取得銀行授出之銀行融資。經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準，並計及營運表現及可動用之融資額度，董事相信本集團將具備足夠財務資源以應付其自本文件日期起未來十二個月到期應付的財務責任。因此，過往財務資料乃以持續經營基準編製。

債務

我們的短期及長期借款主要為銀行貸款和其他借款。大部分的業務營運及資本開支乃由自中國的商業銀行及非銀行機構取得的借款提供資金。鑒於本公司於中國的聲譽及當前可動用的資金，我們相信本公司可繼續從中國金融機構獲得充足融資。

財務資料

下表載列截至所示結算日的銀行及其他借款：

	於十二月三十一日			於四月 三十日	於八月 三十一日
	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	二零一九年 人民幣千元
(未經審核)					
計入非流動負債的借款：					
銀行借款—有抵押 (附註(b))	114,707	988,842	671,464	664,345	637,181
其他借款—有抵押 (附註(a))	212,785	—	—	—	—
	327,492	988,842	671,464	664,345	637,181
減：非流動借款之 流動部分	(280,517)	(119,389)	(92,659)	(92,909)	(133,272)
	46,975	869,453	578,805	571,436	503,909
計入流動負債的借款：					
銀行借款—有抵押 (附註(b))	220,340	40,000	—	—	—
非流動借款之流動部分	280,517	119,389	92,659	92,909	133,272
— 銀行借款(附註(b))	67,732	119,389	92,659	92,909	133,272
— 其他借款(附註(a))	212,785	—	—	—	—
	500,857	159,389	92,659	92,909	133,272
借款總額	547,832	1,028,842	671,464	664,345	637,181

(a) 於二零一六年十二月三十一日，以租賃協議未來收取租金的權利、本集團投資物業及關聯方土地使用權作抵押，向非銀行金融機構借入人民幣212.8百萬元之借款，年利率介乎9.1%至10.1%。

(b) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，以本集團投資物業及受限制現金作抵押，分別向銀行借入人民幣335.0百萬元、人民幣1,028.8百萬元、人民幣671.5百萬元及人民幣664.3百萬元的借款，年利率介乎6.03%至8.27%。

財務資料

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，關聯方擔保的借款金額分別為人民幣473.9百萬元、人民幣1,028.8百萬元、人民幣170.0百萬元及零。

(c) 於結算日，銀行及其他借款之利率變動風險及合約重新訂價日期如下：

	於十二月三十一日			於四月	於八月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月或以內	117,492	988,842	671,464	61,913	32,041
六至十二個月	430,340	40,000	—	602,432	605,140
	<u>547,832</u>	<u>1,028,842</u>	<u>671,464</u>	<u>664,345</u>	<u>637,181</u>

借款之到期日如下：

	於二零一六年十二月三十一日		
	銀行借款	其他借款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	288,072	212,785	500,857
一至兩年	45,139	—	45,139
兩至五年	1,836	—	1,836
	<u>335,047</u>	<u>212,785</u>	<u>547,832</u>

	於二零一七年十二月三十一日		
	銀行借款	其他借款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	159,389	—	159,389
一至兩年	123,627	—	123,627
兩至五年	359,878	—	359,878
超過五年	385,948	—	385,948
	<u>1,028,842</u>	<u>—</u>	<u>1,028,842</u>

財務資料

於二零一八年十二月三十一日

	銀行借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
少於一年	92,659	—	92,659
一至兩年	112,584	—	112,584
兩至五年	237,039	—	237,039
超過五年	229,182	—	229,182
	<u>671,464</u>	<u>—</u>	<u>671,464</u>

於二零一九年四月三十日

	銀行借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
少於一年	92,909	—	92,909
一至兩年	113,069	—	113,069
兩至五年	238,687	—	238,687
超過五年	219,680	—	219,680
	<u>664,345</u>	<u>—</u>	<u>664,345</u>

於二零一九年八月三十一日

	銀行借款 人民幣千元 (未經審核)	其他借款 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
一年之內	133,272	—	133,272
一至兩年	113,562	—	113,562
兩至五年	210,372	—	210,372
超過五年	179,975	—	179,975
	<u>637,181</u>	<u>—</u>	<u>637,181</u>

財務資料

借款加權平均實際利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 四月三十日 止四個月
銀行借款	6.56%	6.03%	7.15%	6.80%
其他借款	9.06%	10.05%	—	—
	<u>7.64%</u>	<u>6.92%</u>	<u>7.15%</u>	<u>6.80%</u>

(d) 流動借款的賬面值與其公平值相若，乃由於該等借款的期限較短。

非流動借款的公平值乃於結算日根據貼現現金流量，採用與本集團期限及特性大致相同的金融工具適用之現行市場利率估計，其歸類為第二級公平值計量。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以及二零一九年四月三十日，借款賬面值主要以人民幣計值且於各報告日期與其公平值相若。

(e) 本集團尚未提取之借款融資如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
按浮動利率：				
— 一年內到期	174,100	—	—	—
— 一年後到期	7,500	171,180	400,000	400,000
	<u>181,600</u>	<u>171,180</u>	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>

若干銀行融資包含數項慣常的肯定和／或否定契約。例如，未經有關銀行事先同意，若干附屬公司不得合併、重組、分拆、轉移重大資產、清盤、更改控制權、減少註冊資本、更改業務範圍、宣派股息及產生進一步負債。若干銀行融資亦包含交叉違約條款。我們的董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們就此並無違反任何重大契諾。

財務資料

或然負債

於二零一九年八月三十一日(即本債務聲明之最後實際可行日期)，我們沒有任何重大或然負債或擔保。

租賃負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一九年四月三十日以及二零一九年八月三十一日，我們的租賃負債分別為人民幣154.6百萬元、人民幣149.9百萬元、人民幣160.5百萬元、人民幣156.2百萬元及人民幣159.0百萬元。

債務聲明

除「債務」一段所披露者及集團內公司間之負債外，於二零一九年八月三十一日(即債務聲明之最後實際可行日期)，本集團並無任何已發行及未償還或已同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌下之負債(普通貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承諾、擔保、重大契約或其他重大或然負債。

資產負債表外的承擔及安排

我們尚未訂立任何資產負債表外安排或擔保任何第三方付款義務的承諾。我們在任何未綜合實體中沒有任何可變權益(為我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或與我們一同從事租賃或對沖或研發服務)。

關聯方交易

本集團截至二零一六年、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的關聯方交易之概要載列於本文件附錄一會計師報告附註33。

與關聯方的交易主要包括自關聯方的利息收入、自關聯方購買貨品、關聯方收取的租金及自關聯方的租賃服務收入。以上服務乃根據相關關聯方與本集團協定的條款執行。更多詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

下表載列截至二零一六年、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與關聯方的交易：

財務資料

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

以下為截至二零一六年、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的本集團關聯方之概要：

姓名／名稱	關係
張漢泉先生、梅先生及張先生	控股股東
信基集團有限公司	控股股東控制公司
廣東迎賓投資管理有限公司	控股股東控制公司
廣州市茂佳商貿有限公司	控股股東控制公司
廣州市葵然傢俱有限公司	控股股東控制公司
廣州市信基物業管理有限公司	控股股東控制公司
佛山信基廣場經營管理有限公司	控股股東控制公司
佛山信基百年置業有限公司	控股股東控制公司
香河信基房地產開發有限公司	控股股東控制公司
廣州市信基置業房地產開發有限公司	控股股東控制公司
廣州市番禺大石富麗傢俬廣場有限公司	控股股東控制公司
廣州市番禺信基房產發展有限公司	控股股東控制公司
廣東信基國際貿易有限公司	控股股東控制公司
黎展鵬先生	非執行董事
遼寧信基紅星商業地產開發有限公司	控股股東之聯繫人

財務資料

(b) 與關聯方的交易

除本文件其他地方披露的資料外，亦與關聯方進行以下交易：

自關聯方的利息收入：

	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	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
信基集團有限公司	—	27,969	40,164	16,402	—

(未經審核)

自關聯方購買貨品：

	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	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣東信基國際貿易有限公司	—	—	1,412	—	568

(未經審核)

向關聯方銷售貨品：

	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	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣州市信基置業房地產開發有限公司	—	—	—	—	148

(未經審核)

關聯方收取租金費：

	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	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣東迎賓投資管理有限公司	149	155	155	52	—

(未經審核)

財務資料

自關聯方的租賃服務收入：

	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	二零一九年 人民幣千元
廣州市茂佳商貿有限公司	195	195	193	64	—
廣州市葵然傢俱有限公司	775	775	768	256	—
	<u>970</u>	<u>970</u>	<u>961</u>	<u>320</u>	<u>—</u>

上述服務乃根據相關關聯方與本集團間協定的條款執行。

(c) 主要管理人員的薪酬

	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	二零一九年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	175	1,416	2,565	707	932
退休金—界定供款計劃	—	32	65	18	28
	<u>175</u>	<u>1,448</u>	<u>2,630</u>	<u>725</u>	<u>960</u>

財務資料

(d) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
信基集團有限公司	17,462	532,347	86,123	—
廣州市番禺信基房產發 展有限公司	—	—	7,932	7,578
張漢泉先生	—	—	472	707
梅先生	—	—	300	461
張先生	—	—	163	244
遼寧信基紅星商業地產 開發有限公司	—	3,697	—	—
黎展鵬先生	—	244	—	—
廣州市信基置業房地產 開發有限公司	—	—	—	178
其他	2	—	—	1
	<u>17,464</u>	<u>536,288</u>	<u>94,990</u>	<u>9,169</u>

所有應收關聯方款項將於本公司[編纂]前結清。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，根據廣州沙溪酒店與信基集團有限公司(「信基公司」)於二零一七年一月一日訂立的貸款融資協議(「貸款融資協議」)，本集團分別向信基公司貸款人民幣452.5百萬元及人民幣17.6百萬元。相關貸款無抵押、須按要求償還及按年利率9.42%計息。

於本集團重組前，為保持資金運用效率，信基公司獲指定為本集團的結算中心。所有附屬公司的資金均收集到信基公司，然後根據各附屬公司的需要分配資金至各附屬公司。此導致附屬公司之間的資金流動。為確保該等資金流動的公平性，結算程序乃基於法律允許的市場借貸成本。重組完成後，本公司已結清所有關聯方的結餘。為準備[編纂]，已實施內部控制措施以防止本集團與關連方之間的資金流動。

我們的中國法律顧問認為，因上述之企業與信基公司間的貸款以致廣州沙溪酒店遭中國人民銀行或其附屬公司處以罰款的可能性很小，原因如下：(i)根據廣州沙溪酒店於二零一九年八月二十二日出具的書面確認，貸款融資協議項下的所有貸款融資已於二零一九年二月二十八日由信基公司全數償還；(ii)經本公司確認，

財務資料

貸款融資協議不屬於中國合同法第52條及《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》第14條所規定的情況，而所提供的貸款融資乃為滿足信基公司的生產及營運需要；(iii)於二零一九年八月二十七日，按中國人民銀行網站的「行政處罰通知」概無證據顯示廣州沙溪酒店須遭任何行政處罰；(iv)基於本公司確認，本公司並非中國人民銀行或其附屬公司進行任何調查的目標；以及(v)本公司並不知悉就貸款融資協議或貸款融資協議產生的相關貸款融資而遭第三方提出任何異議。

所有其他應收關聯方結餘無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 應付關聯方款項：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
信基集團有限公司	124,422	—	—	—
黎展鵬先生	1,088	1,700	—	—
廣州市信基物業管理有 限公司	155	58	—	79
廣東迎賓投資管理有限 公司	1	—	—	—
張漢泉先生	102	—	21,555	—
張先生	93	—	9,235	—
廣州市信基置業房地產 開發有限公司	13	13	—	—
廣州市番禺大石富麗傢 俬廣場有限公司	—	15	—	—
梅先生	—	—	24,158	2,605
廣東信基國際貿易有限 公司	—	—	1,412	2,302
其他	—	—	19	40
	<u>125,874</u>	<u>1,786</u>	<u>56,379</u>	<u>5,026</u>

所有應付關聯公司結餘均為無抵押、免息、須按要求償還及將於本公司[編纂]前清償。

財務資料

(iii) 租賃負債：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
廣州市信基置業房地產 開發有限公司	—	—	—	686
廣州市番禺信基房產 發展有限公司	—	—	15,180	9,962
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,180</u>	<u>10,648</u>

(e) 擔保

(i) 關聯方向本集團提供的有關本集團借款的擔保：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
信基集團有限公司	—	190,000	170,000	—
信基集團有限公司、張漢 泉先生	100,000	—	—	—
廣州市信基物業管理有 限公司、張先生及黎展 鵬先生	43,078	49,512	—	—
廣州市信基置業房地產 開發有限公司、張漢泉 先生及梅先生	12,950	—	—	—
廣州市信基置業房地產 開發有限公司、張先生 及梅先生	97,837	63,816	—	—
廣州市信基置業房地產 開發有限公司、信基集 團有限公司、香河信基 房地產開發有限公司、 佛山信基百年置業有 限公司	220,000	—	—	—
廣州市信基置業房地產 開發有限公司、信基集 團有限公司、廣東迎賓 投資管理有限公司、廣 州市信基物業管理有 限公司、佛山信基百年 置業有限公司、張漢泉 先生、梅先生及張先生	—	725,514	—	—
	<u>473,865</u>	<u>1,028,842</u>	<u>170,000</u>	<u>—</u>

財務資料

(ii) 本集團向關聯方提供的有關關聯方借款的擔保：

	於十二月三十一日			於四月三十日	
	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	
廣東迎賓投資管理有限 公司	113,623	10,000	—	—	
佛山信基廣場經營管理 有限公司	200,000	200,000	—	—	
	<u>313,623</u>	<u>210,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

有關關聯方所提供的擔保之詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人 — 財政獨立」。

市場風險的定量及定性披露

本集團的業務面對多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險和流動性風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場不可預測的特質，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由本集團高級管理層負責，並由本公司董事會批准。

市場風險

外匯風險

本集團主要在中國營業，大部分交易以人民幣結算。管理層認為，由於除在二零一九年四月三十日本集團有銀行結餘人民幣41,704,000元以港元計值外，本集團主要金融資產或負債沒有以人民幣以外貨幣計值，故此業務並無面臨任何重大外匯風險。倘人民幣兌港元匯率上升/下跌2%，則本集團截至二零一九年四月三十日止四個月之純利將減少/增加約人民幣626,000元。

現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險主要產生自具多種利率的借款。具浮動利率的借款令本集團面臨現金流利率風險，而具固定利率的借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團密切監察利率的趨勢及其對本集團所面對的利率風險的影響。本集團目前並未應用任何利率交換安排，惟於有必要時將考慮對沖利率風險。

財務資料

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，於所有其他因素不變的情況下，倘可變利率借款的利率上升／下降100個基點，截至該等日期止的有關年度／期間的稅後溢利將減少／增加人民幣3.3百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣2.2百萬元，其乃主要由於可變利率借款的利息開支增加／減少所致。

信貸風險

本集團信貸風險主要產生於銀行現金、經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項。

存放於銀行的存款及應收款項之賬面值指本集團就其金融資產所承擔之最高信貸風險。本集團管理信貸風險的措施之目標為控制可能面對的可收回性問題。

為有效管理信貸風險，本集團大部分銀行存款均存放於國有或中國聲譽良好之金融機構及中國境外聲譽良好的國際金融機構。近期沒有該等金融機構拖欠還款的記錄。

本集團長期租賃安排產生的經營租賃及貿易應收款項於綜合資產負債表內記錄為本集團的經營租賃及貿易應收款項的一部分。租賃安排通常與具有良好信貸記錄的客戶訂立。不同的信貸評估程序包括由本集團進行的背景調查以及獲取由獨立信貸資訊服務提供商所出具的信貸報告(如適用)。本集團通常會要求承租人於租賃安排開始時提供若干金額的存款以作為承租人於租期內及時履約的保障。若客戶信貸記錄不良，必要時可能需要提供額外擔保。倘逾期付款，本集團有權就任何到期仍未支付的租賃租金部分，以違約率收取利息或罰款，直至償還為止。若承租人未有履行租賃合同，本集團可取消租賃合同。本公司董事相信本集團租賃之應收款項信貸風險管理得當。

本集團根據相當於整個存續期的預期信貸虧損金額計量經營租賃應收款項的虧損撥備，並根據信貸風險評級及違約損失率的比較表格計算其預期信貸虧損。

經營租賃應收款項的預期虧損率乃根據歷史實際信貸虧損計算，並根據歷史數據收集期間的經濟狀況、目前經濟狀況與本集團相信於預計存續期的經濟狀況之間的差異進行調整。由於以下因素，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度的預期信貸虧損率視為不變。

- (i) 於往績記錄期間中國酒店及家居用品行業相對穩定，且預期隨中國宏觀經濟及旅遊業穩定增長。

財務資料

- (ii) 於往績記錄期間內，本集團於中國廣州及瀋陽擁有三座酒店用品商城及兩座家居用品商城。截至二零一八年十二月三十一日止三個年度期間，本集團並無開設新商城或關閉現有商城，客戶群保持穩定。

因於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日並無個人應收經營租賃款項超過本集團應收經營租賃款項總額的10%，故本集團無重大集中的信貸虧損。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，並無從單一客戶處收益超過本集團總收益10%。

就其他應收款項而言，本集團有監控程序確保作出跟進行動追收逾期債務。此外，本集團於各報告期末審閱此等應收款項的可收回程度，以確保就不可收回金額作出充足的減值虧損撥備。本集團於首次確認資產後考慮違約可能，並考慮信貸風險在各報告期是否持續全期大幅增加。為評估信貸風險有否大幅上升，本集團將於報告日期在資產上發生的違約風險與於首次確認日期的違約風險比較。

流動性風險

現金流量預測乃由本集團經營實體編製後由集團財務部匯總而得。集團財務部監控本集團流動性需求之滾動預測，以確保有足夠之現金滿足業務需要，同時於任何時間均維持足夠靈活性之未提取承擔借貸融資，以確保本集團不會違反其任何借貸融資之借貸限額或契諾(如適用)。該預測計及本集團之債務融資計劃、契諾符合情況、是否符合內部資產負債表比率目標。

財務資料

下表載列本集團金融負債及租賃負債於結算日的餘下合約到期日(或在沒有固定到期日的情況下或須償付金融負債的最早日期)，乃根據合約未貼現現金流計算得出：

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
借款(含利息)	527,361	46,582	1,843	—	575,786
應付關聯方款項	125,874	—	—	—	125,874
租賃負債	14,313	15,029	49,748	168,235	247,325
貿易及其他應付款項 (應付薪金及其他稅項 負債除外)	261,009	14,308	10,432	463	286,212
	<u>928,557</u>	<u>75,919</u>	<u>62,023</u>	<u>168,698</u>	<u>1,235,197</u>
	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日					
借款(含利息)	222,201	177,742	464,384	431,517	1,295,844
應付關聯方款項	1,786	—	—	—	1,786
租賃負債	15,029	15,781	51,627	150,576	233,013
貿易及其他應付款項 (應付薪金及其他稅項 負債除外)	286,687	6,545	12,367	471	306,070
	<u>525,703</u>	<u>200,068</u>	<u>528,378</u>	<u>582,564</u>	<u>1,836,713</u>

財務資料

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日					
借款(含利息)	138,665	149,761	305,226	256,866	850,518
應付關聯方款項	56,379	—	—	—	56,379
租賃負債	21,303	22,368	59,687	132,034	235,392
貿易及其他應付款項 (應付薪金及其他稅項 負債除外)	125,202	7,962	18,409	90	151,663
	<u>341,549</u>	<u>180,091</u>	<u>383,322</u>	<u>388,990</u>	<u>1,293,952</u>
於二零一九年四月三十日					
借款(含利息)	133,595	147,699	301,593	242,327	825,214
應付關聯方款項	5,026	—	—	—	5,026
租賃負債	18,450	23,491	60,395	119,055	221,391
貿易及其他應付款項 (應付薪金及其他稅項 負債除外)	110,920	9,746	19,126	181	139,973
	<u>267,991</u>	<u>180,936</u>	<u>381,114</u>	<u>361,563</u>	<u>1,191,604</u>

財務資料

關鍵財務比率

下表載列於各所示日期的關鍵財務比率：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日 止四個月 二零一九年
毛利率	1	89.8%	89.2%	90.2%	91.7%
經營溢利率	2	73.1%	82.6%	137.2%	67.9%
核心純利率	3	11.0%	5.6%	22.8%	34.6%
純利率	4	36.1%	42.3%	88.9%	29.6%
權益回報率	5	5.0%	5.9%	17.0%	不適用
資產回報率	6	2.4%	2.5%	8.1%	不適用
利息覆蓋率	7	3.64 倍	3.11 倍	5.61 倍	不適用

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日 二零一九年
流動比率	8	0.35	1.01	0.39	0.37
速動比率	9	0.35	1.01	0.39	0.36
資本負債比率	10	26.6%	66.3%	44.7%	38.2%

1. 毛利率以毛利除以各報告期收益並乘以100%計算。
2. 經營溢利率以經營溢利除以各報告期收益並乘以100%計算。
3. 核心純利率以本公司權益擁有人利潤的核心純利除以各報告期收益並乘以100%計算。我們的核心純利並不計及任何非控股權益。
4. 純利率以純利除以各報告期收益並乘以100%計算。
5. 權益回報率以年度溢利除以各報告期末總權益並乘以100%計算。
6. 資產回報率以年度溢利除以各報告期末總資產並乘以100%計算。
7. 利息覆蓋率以除利息及稅項前溢利除以各報告期利息開支計算。
8. 流動比率按總流動資產除以各報告期末總流動負債計算。

財務資料

9. 速動比率按總流動資產減存貨除以各報告期末總流動負債計算。
10. 資本負債比率按總借款(不計現金及現金等價物及受限制現金)除以各報告期末總權益並乘以100%計算。總借款計及銀行借款及非銀行金融機構借款。

毛利率

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，我們的毛利率分別約為89.8%、89.2%及90.2%，而截至二零一九年四月三十日止四個月則為91.7%。此為相當穩定。

經營溢利率

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，我們的經營溢利率分別約為73.1%、82.6%及137.2%，而截至二零一九年四月三十日止四個月則為67.9%。截至二零一八年十二月三十一日止年度經營溢利率增加主要歸因於(i)收益大幅增加；及(ii)投資物業公平值收益增加。截至二零一九年四月三十日止四個月經營溢利率減少主要歸因於期內投資物業的公平值收益減少。

核心純利率

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，我們的核心純利率分別約為11.0%、5.6%及22.8%，而截至二零一九年四月三十日止四個月則為34.6%。截至二零一八年十二月三十一日止年度核心純利率增加主要由於經營溢利大幅增加。

權益回報率

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，我們的權益回報率分別約為5.0%、5.9%及17.0%。截至二零一八年十二月三十一日止年度權益回報率增加主要歸因於上述年度溢利大幅增加。該項計算並不適用於截至二零一九年四月三十日止四個月，此乃由於(i)使用期內溢利的計算與使用年內溢利並不可比；及(ii)期內溢利不能作出有意義的年度化，此乃由於期內產生一次性[編纂]開支。

資產回報率

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，我們的資產回報率分別約為2.4%、2.5%及8.1%。截至二零一八年十二月三十一日止年度資產回報率增加主要歸因於上述年度溢利大幅增加。該項計算並不適用於截至二零一九年四月三十日止四個月，此乃由於(i)使用期內溢利的計算與使用年內溢利並不可比；及(ii)期內溢利不能作出有意義的年度化，此乃由於期內產生一次性[編纂]開支。

財務資料

利息覆蓋率

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，我們的利息覆蓋率分別約為3.64倍、3.11倍及5.61倍。截至二零一七年十二月三十一日止年度利息覆蓋率減少主要由於因總借款增加而產生的利息開支增加所致。截至二零一八年十二月三十一日止年度利息覆蓋率增加主要由於除利息及稅項前溢利大幅增加。該項計算並不適用於截至二零一九年四月三十日止四個月，此乃由於(i)使用期內溢利的計算與使用年內溢利並不可比；及(ii)期內溢利不能作出有意義的年度化，此乃由於期內產生一次性[編纂]開支。

流動比率

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，我們的流動比率分別約為0.35、1.01、0.39及0.37。截至二零一七年十二月三十一日止年度流動比率增加主要由於應收關聯方款項大幅增加及流動負債減少(因短期借款減少所致)。截至二零一八年十二月三十一日止年度流動比率減少主要歸因於關聯方還款及償還長期銀行借款。我們的流動比率其後於二零一九年四月三十日維持相對穩定於0.37。

速動比率

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，我們的速動比率分別約為0.35、1.01、0.39及0.36。此與我們的流動比率變更趨勢一致，因截至二零一八年十二月三十一日我們就網上商城擁有少量存貨。我們的速動比率其後於二零一九年四月三十日維持相對穩定於0.36。

資本負債比率

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，我們的資本負債比率分別約為26.6%、66.3%、44.7%及38.2%。截至二零一七年十二月三十一日的資本負債比率較二零一六年十二月三十一日有所增加，主要由於權益較穩定時的額外借款。截至二零一八年十二月三十一日的資本負債比率較二零一七年十二月三十一日有所下降，主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度借款減少。我們的資本負債比率於二零一九年四月三十日進一步減至38.2%，因由我們的[編纂]投資者注資人民幣55.8百萬元所致。

財務資料

敏感度分析

以下敏感度分析說明投資物業公平值收益變動假定波動對往績記錄期間除稅前溢利的影響。投資物業公平值收益變動波動假設為5%、10%及15%。

假定波動	百分比變動		
	+/- 5%	+/- 10%	+/- 15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至以下日期止年度			
除稅前溢利增加／(減少)			
二零一六年十二月三十一日	2,458/(2,458)	4,917/(4,917)	7,375/(7,375)
二零一七年十二月三十一日	2,542/(2,542)	5,084/(5,084)	7,626/(7,626)
二零一八年十二月三十一日	6,312/(6,312)	12,625/(12,625)	18,937/(18,937)
二零一九年四月三十日	107/(107)	214/(214)	322/(322)

股息

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各年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，本公司或本集團現時旗下公司並無派付或宣派股息。

完成[編纂]後，股東將有權取得我們宣派的任何股息。任何股息款項及金額將由董事會酌情派付，並將取決於一般業務狀況及策略、現金流量、財務業績及資本要求、股東權益、稅務狀況、法定或合約限制及董事會視作相關的其他因素。故此，我們並無預定股息分派比率。支付任何股息亦將須受公司法及章程文件制約(反映股份溢價賬中股息可能在我們有能力於擬派股息將予支付時償還債項(債項在日常業務過程中到期時)後支付)。

我們宣派未來股息的能力亦將取決於取自我們經營附屬公司的股息水平(如有)。

可供分派儲備

於二零一九年四月三十日，我們並無可供分派予股東的儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱本文件附錄二「未經審核備考財務資料」。

財務資料

[編纂]開支

[編纂]開支為因[編纂]及[編纂]而產生的專業費用、[編纂]佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。假設[編纂]為每[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)及[編纂]未獲行使，則我們預期[編纂]總開支約為人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元直接由發行[編纂]應佔及列賬為自權益扣減，而餘下款項人民幣[編纂]元會或將會列於綜合全面收益表。就相關方已執行的服務而言，[編纂]開支中約人民幣[編纂]元已於截至二零一八年止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月的綜合全面收益表中反映，額外約人民幣[編纂]元預期將於往績記錄期間後及[編纂]後於綜合全面收益表中確認。

近期發展

雖自往績記錄期間末起業務沒有任何重大不利變動，但我們預期截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利將低於截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利，主要因投資物業公平值收益較截至二零一八年十二月三十一日止年度並無顯著增長及因(i)僱員平均薪金上升導致僱員福利開支預期增加；及(ii)因作為聯交所[編纂]公司而將予產生的費用(如核數師酬金、年度[編纂]費及相關顧問費)及(iii)[編纂]開支增加導致之出售及行政開支增加所致。於往績記錄期間後，(i)信基沙溪酒店用品博覽城內經過翻新的零售空間約10,051.14平方米已出租；以及(ii)租金收入價格維持穩定。

無重大不利變動

董事已確認，在執行所有董事認為適當的應盡職責後，除「概要—近期發展與無重大不利變動」一節所披露者外，自最後實際可行日期起，概無發生對本文件附錄一 所載會計師報告所收錄的綜合財務資料所示資料造成重大不利影響的事項，及截至本文件日期，財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

上市規則第13.13條至第13.19條下所要求的披露

董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉有任何情況導致產生上市規則第13.13條至第13.19條的披露要求。