

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師[羅兵咸永道會計師事務所](香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信頭]

[草稿]

## 致信基沙溪集團股份有限公司列位董事及RAFFAELLO CAPITAL LIMITED就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就信基沙溪集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-106頁)，此等歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的綜合資產負債表、於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的公司資產負債表及截至該等日期止各個期間(「往績記錄期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-106頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[編纂]就貴公司在香港聯合交易所有限公司[編纂]進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在因欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以就歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及擬備基準，真實而中肯地反映貴公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的財務狀況和貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的綜合財務狀況，以及貴集團於往績記錄期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年四月三十日止四個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的擬備及呈列基準，擬備及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用

分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的擬備及呈列基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事宜出具的報告

#### 調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所界定的相關財務報表作出任何調整。

#### 股息

貴公司並無就往績記錄期派付任何股息。

#### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[編纂]

## I. 貴集團歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期間之財務報表(歷史財務資料乃據此編製)乃經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「相關財務報表」)。

除非另有註明，否則歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有數值已調整至最接近千位數(人民幣千元)。

### (a) 綜合收益表

	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
收益	6	208,726	209,868	281,355	80,947	92,193
銷售成本	7	(21,298)	(22,750)	(27,463)	(5,607)	(7,648)
投資物業公平值收益	16	49,168	50,840	126,247	121,372	2,144
銷售及營銷開支	7	(57,422)	(35,299)	(23,570)	(7,881)	(12,094)
行政開支	7	(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	3.1(b)	(4,270)	(2,190)	(275)	1,135	(117)
其他收入	8	3,705	3,887	69,324	664	1,709
其他(虧損)/收益—淨 額	9	(1,124)	(113)	90	—	(104)
<b>經營溢利</b>		<b>152,522</b>	<b>173,355</b>	<b>385,904</b>	<b>176,866</b>	<b>62,645</b>
財務收入	11	528	29,174	40,198	16,410	42
財務開支	11	(38,277)	(65,132)	(77,743)	(25,339)	(18,161)
財務開支—淨額	11	(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	12	(39,326)	(48,613)	(98,133)	(46,463)	(17,221)
<b>年/期內溢利</b>		<b>75,447</b>	<b>88,784</b>	<b>250,226</b>	<b>121,474</b>	<b>27,305</b>

	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
年/期內溢利歸屬於：						
一貴公司擁有人		58,951	76,910	189,213	84,524	28,174
一非控股權益		<u>16,496</u>	<u>11,874</u>	<u>61,013</u>	<u>36,950</u>	<u>(869)</u>
		<u>75,447</u>	<u>88,784</u>	<u>250,226</u>	<u>121,474</u>	<u>27,305</u>
年/期內 貴公司擁有人應佔溢利的每股盈利(以每股人民幣元列示)						
每股基本及攤薄盈利	13	<u>1,464</u>	<u>1,910</u>	<u>4,540</u>	<u>2,099</u>	<u>542</u>

(b) 綜合全面收益表

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 (未經審核)	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
其他全面收益					
不可重新分類至損益 的項目					
按公平值計入其他 全面收益的金融 資產的公平值變動， 扣除稅項	<u>(6,788)</u>	<u>3,121</u>	<u>(1,261)</u>	<u>(190)</u>	<u>—</u>
年/期內其他全面收 益，扣除稅項	<u>(6,788)</u>	<u>3,121</u>	<u>(1,261)</u>	<u>(190)</u>	<u>—</u>
年/期內全面收益總額	<u><u>68,659</u></u>	<u><u>91,905</u></u>	<u><u>248,965</u></u>	<u><u>121,284</u></u>	<u><u>27,305</u></u>
以下人士應佔：					
— 貴公司擁有人	52,163	80,031	187,952	84,334	28,174
— 非控股權益	<u>16,496</u>	<u>11,874</u>	<u>61,013</u>	<u>36,950</u>	<u>(869)</u>
	<u><u>68,659</u></u>	<u><u>91,905</u></u>	<u><u>248,965</u></u>	<u><u>121,284</u></u>	<u><u>27,305</u></u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合資產負債表

	附註	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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	15	1,594	1,402	870	1,749
投資物業	16	2,740,060	2,874,370	2,890,230	2,932,840
無形資產	17	854	958	974	781
按公平值計入其他全面 收益的金融資產	20	12,520	16,681	—	—
遞延所得稅資產	29	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>
<b>流動資產</b>					
存貨		—	—	1,514	1,822
待售發展中物業	18	165,102	—	—	—
經營租賃及貿易應收款 項及其他應收款項	21	50,846	56,526	66,164	53,020
應收關聯方款項	33	17,464	536,288	94,990	9,169
受限制現金	22	82,000	—	—	—
現金及現金等價物	22	61,955	22,637	11,283	68,862
		<u>377,367</u>	<u>615,451</u>	<u>173,951</u>	<u>132,873</u>
<b>總資產</b>		<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>
<b>權益</b>					
股本及溢價	23	—	—	—	55,760
其他儲備	24	175,294	86,020	222,925	222,925
保留盈利	25	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>
<b>權益總額</b>		<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>

附錄一

會計師報告

	附註	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
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	28	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	26	22,752	17,397	25,334	29,053
租賃負債	26	140,751	136,456	141,217	140,829
遞延所得稅負債	29	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>
<b>流動負債</b>					
借款	28	500,857	159,389	92,659	92,909
貿易及其他應付款項	26	272,584	296,571	135,752	119,765
租賃負債	26	13,846	13,395	19,285	15,403
應付關聯方款項	33	125,874	1,786	56,379	5,026
來自客戶的墊款	27	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>
<b>負債總額</b>		<u>1,624,417</u>	<u>1,999,658</u>	<u>1,595,812</u>	<u>1,514,862</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,142,349</u>	<u>3,517,100</u>	<u>3,071,637</u>	<u>3,073,752</u>

(d) 貴公司資產負債表

		於二零一八年 附註 十二月三十一日 人民幣千元	於四月三十日 二零一九年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資		<u>1,476,657</u>	<u>1,498,760</u>
<b>流動資產</b>			
應收關聯方款項		935	1,412
預付款項	21	3,740	5,279
現金及現金等價物		<u>—</u>	<u>33,031</u>
		<u>4,675</u>	<u>39,722</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,481,332</u></u>	<u><u>1,538,482</u></u>
<b>權益</b>			
股本及溢價	23	—	55,760
其他儲備		1,476,657	1,476,657
累計虧損		<u>—</u>	<u>(6,793)</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>1,476,657</u></u>	<u><u>1,525,624</u></u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		4,675	10,063
其他應付款項	26	<u>—</u>	<u>2,795</u>
		<u>4,675</u>	<u>12,858</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>4,675</u></u>	<u><u>12,858</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>1,481,332</u></u>	<u><u>1,538,482</u></u>

附錄一

會計師報告

(e) 綜合權益變動表

附註	貴公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註23)	其他儲備 人民幣千元 (附註24)	保留盈利 人民幣千元 (附註25)			
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
於二零一六年一月一日的結餘						
	—	182,082	928,658	1,110,740	338,533	1,449,273
年內溢利	—	—	58,951	58,951	16,496	75,447
其他全面收益	—	(6,788)	—	(6,788)	—	(6,788)
年內全面收益總額	—	(6,788)	58,951	52,163	16,496	68,659
於二零一六年十二月三十一日的結餘						
	—	175,294	987,609	1,162,903	355,029	1,517,932
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
於二零一七年一月一日的結餘						
	—	175,294	987,609	1,162,903	355,029	1,517,932
年內溢利	—	—	76,910	76,910	11,874	88,784
其他全面收益	—	3,121	—	3,121	—	3,121
年內全面收益總額	—	3,121	76,910	80,031	11,874	91,905
與擁有人進行的交易						
視為向 貴集團時任股東分派						
24	—	(133,195)	—	(133,195)	—	(133,195)
貴集團時任股東注資						
24	—	40,800	—	40,800	—	40,800
	—	(92,395)	—	(92,395)	—	(92,395)
於二零一七年十二月三十一日的結餘						
	—	86,020	1,064,519	1,150,539	366,903	1,517,442

附錄一

會計師報告

	貴公司擁有人應佔						
	附註	股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總計
		人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度							
於二零一八年一月一日的結餘							
		—	86,020	1,064,519	1,150,539	366,903	1,517,442
年內溢利		—	—	189,213	189,213	61,013	250,226
其他全面收益		—	(1,261)	—	(1,261)	—	(1,261)
		<u>—</u>	<u>(1,261)</u>	<u>189,213</u>	<u>187,952</u>	<u>61,013</u>	<u>248,965</u>
與擁有人進行的交易							
收購附屬公司產生之非控股權益							
	34(a)	—	—	—	—	1,160	1,160
不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動							
	34	—	411,050	—	411,050	(434,808)	(23,758)
根據重組發行股份							
	23	—	—	—	—	—	—
視為向貴集團時任股東分派							
	24	—	(272,884)	—	(272,884)	—	(272,884)
非控股權益注資							
		—	—	—	—	4,900	4,900
		<u>—</u>	<u>138,166</u>	<u>—</u>	<u>138,166</u>	<u>(428,748)</u>	<u>(290,582)</u>
於二零一八年十二月三十一日的結餘							
		<u>—</u>	<u>222,925</u>	<u>1,253,732</u>	<u>1,476,657</u>	<u>(832)</u>	<u>1,475,825</u>

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司擁有人應佔			非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元	
		股本及溢價 人民幣千元 (附註23)	其他儲備 人民幣千元 (附註24)	保留盈利 人民幣千元 (附註25)			
截至二零一九年四月三十日止期間							
於二零一九年一月一日的結餘		—	222,925	1,253,732	1,476,657	(832)	1,475,825
期內溢利		—	—	28,174	28,174	(869)	27,305
期內全面收益總額		—	—	28,174	28,174	(869)	27,305
與擁有人進行的交易							
發行[編纂]	23	55,760	—	—	55,760	—	55,760
於二零一九年四月三十日的結餘		<u>55,760</u>	<u>222,925</u>	<u>1,281,906</u>	<u>1,560,591</u>	<u>(1,701)</u>	<u>1,558,890</u>
截至二零一八年四月三十日止期間(未經審核)							
於二零一八年一月一日的結餘		—	86,020	1,064,519	1,150,539	366,903	1,517,442
期內溢利		—	—	84,524	84,524	36,950	121,474
其他全面收益		—	(190)	—	(190)	—	(190)
期內全面收益總額		—	(190)	84,524	84,334	36,950	121,284
與擁有人進行的交易							
收購附屬公司產生之非控股權益	34(a)	—	—	—	—	1,160	1,160
視為向貴集團時任股東分派	24	—	(2,000)	—	(2,000)	—	(2,000)
		—	(2,000)	—	(2,000)	1,160	(840)
於二零一八年四月三十日的結餘		<u>—</u>	<u>83,830</u>	<u>1,149,043</u>	<u>1,232,873</u>	<u>405,013</u>	<u>1,637,886</u>

(f) 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
<b>經營活動所得現金流量</b>						
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>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
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		<u>1,650</u>	<u>1,275</u>	<u>1,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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>

附錄一

會計師報告

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
				(未經審核)	
<b>融資活動所得現金流量</b>					
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)	(8,380)
一名[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]	[編纂]
自關聯方現金墊款	147,993	135,101	3,982	3,100	16,780
向關聯方還款	(40,617)	(112,858)	(1,732)	—	—
貴集團時任股東出資	24	—	40,800	—	—
視為向 貴集團時任股東分派	24	—	(118,000)	(88,808)	(2,000)
不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動	34	—	—	(1,319)	(22,439)
償還租賃負債	(13,621)	(14,302)	(14,330)	(1,631)	(5,298)
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	39,784
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	59,199	(39,318)	(11,354)	(16,798)	57,316
年/期初現金及現金等價物	2,756	61,955	22,637	22,637	11,283
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	68,862

## II. 財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

信基沙溪集團股份有限公司(「貴公司」)於二零一八年七月二十七日根據開曼群島公司法(經修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事營運及管理酒店用品及家居用品商城、展覽管理服務及網上商城(「**編纂**」業務)。

貴公司的最終控股方為張漢泉先生(「張漢泉先生」)、梅佐挺先生(「梅先生」)及張偉新先生(「張先生」)(「最終控股股東」)。

#### 1.2 重組

貴公司註冊成立及為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司**編纂**(「**編纂**」)**編纂**(「**編纂**」)而完成重組(「重組」)前，貴集團**編纂**業務由廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(「廣州沙溪酒店」)及由最終控股股東控制的若干其他實體進行。

為籌備**編纂**，現時組成 貴集團之 貴公司及其他實體進行重組，據此，貴公司成為 貴集團內其他公司的控股公司。重組詳情如下：

- (i) 自二零一七年八月至二零一八年八月，透過一系列交易，最終控股股東過往擁有的以下公司股權，以總現金代價人民幣206,808,000元轉讓予廣州沙溪酒店：

附屬公司名稱	代價	
	已收購股權 (人民幣千元)	
廣東信基家居有限公司(「廣東信基家居」)	100%	2,000
廣東信基華展展覽有限公司(「信基華展」)	51%	1,530
瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司 (「瀋陽沙溪酒店」)	10% (附註a)	1,000
瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司 (「瀋陽沙溪家居」)	100%	10,000
瀋陽信基實業有限公司(「瀋陽信基實業」)	100%	118,000
廣州萬華酒店用品城有限公司 (「廣州萬華酒店」)	51% (附註b)	74,278

附註a：於重組前，瀋陽沙溪酒店由廣州沙溪酒店擁有90%。

附註b：根據最終控股股東與廣州萬華酒店非控股權益所訂合作協議，最終控股股東享有廣州萬華酒店51%股權，但其實體法定權益為80.3%。此外，自二零一六年一月至二零一七年三月，廣州萬華酒店由廣州沙溪酒店擁有51%。於二零一七年三月，廣州沙溪酒店以代價人民幣40,800,000元向最終控股股東出售廣州萬華酒店股權。相關股權根據重組轉讓回廣州沙溪酒店。

- (ii) 於二零一八年一月五日，廣州沙溪酒店以代價人民幣7,300,000元出售廣州耀都投資有限公司(「廣州耀都」)73%股權予一間中國註冊成立兼由最終控股股東擁有之公司信基集團有限公司(「信基公司」)。自此，廣州耀都不再為貴集團附屬公司。
- (iii) 於二零一八年七月二十四日，信基沙溪控股有限公司(「信基沙溪控股」)根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立為有限責任公司，其後成為貴公司的全資附屬公司。於二零一八年八月二十八日，香港信基沙溪酒店用品發展有限公司(「香港信基」)註冊成立並成為信基沙溪控股的附屬公司。於二零一八年九月二十五日，在中國註冊成立的廣州信基沙溪實業投資有限公司(「廣州信基」)為香港信基的附屬公司。

因上述交易，信基沙溪控股、香港信基及廣州信基均成為貴集團的投資控股公司。

- (iv) 於二零一八年七月二十七日，貴公司根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司，起始法定股本為380,000港元，分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。截至註冊成立日期及於二零一八年十二月十三日，46,925股股份已發行及配發予最終控股股東及貴集團於重組前的若干非全資附屬公司之非控股股東擁有及控制的若干公司。於二零一九年一月三十日，貴公司、最終控股股東與展鵬投資(香港)有限公司(「展鵬投資」或「**編纂**投資者»)訂立投資協議，據此，展鵬投資向貴公司注資合共人民幣55,760,000元(相當於65,000,000港元)(附註23)。
- (v) 於二零一八年十一月一日，在香港註冊成立兼由陳永洪先生、林明新先生、黎展鵬先生及梁宇靜女士(「龍暉國際股東」)控制的公司龍暉國際投資有限公司(「龍暉國際」)與當時廣州沙溪酒店的股東訂立協議，據此，龍暉國際向廣州沙溪酒店注資人民幣4,900,000元，自此，廣州沙溪酒店在中國成為中外企業，並由最終控股股東擁有65.8%、廣州匯群貿易有限公司(「廣州匯群」)擁有18.7%、廣州福品貿易有限公司(「廣州福品」)擁有9.4%及龍暉國際擁有6.1%。廣州匯群及廣州福品為於中國註冊成立的公司並由獨立第三方控股。
- (vi) 廣州市番禺信基房產發展有限公司(「番禺房產」)為於中國註冊成立的公司，並由最終控股股東控制，該公司從事(a)經營及管理家居用品商城(「納入業務」)；及(b)物業開發業務。資產、負債及納入業務的經營業績乃計入貴集團直至二零一八年十二月一日的綜合財務報表中，此乃由於番禺房產停止經營有關業務且納入業務當時由貴集團承擔(附註16)。
- (vii) 於二零一八年十二月二十七日，香港信基收購由龍暉國際所持廣州沙溪酒店6.1%權益。此外，為換取龍暉國際股東出售廣州萬華酒店予貴集團(見附註34)，貴公司向龍暉國際股東控制的公司駿杰投資發展有限公司(「駿杰投資」)配發3,075股股份。同日，廣州信基分別以現金代價約人民幣52,343,000元及人民幣22,439,000元從最終控股股東、及廣州匯群及廣州福品收購廣州沙溪酒店93.9%權益。自此，廣州沙溪酒店成為貴集團全資附屬公司。

於上文所述重組步驟完成後，貴公司成為貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。

附錄一

會計師報告

於本報告日期，貴公司在以下主要附屬公司擁有直接及間接權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立之國家/ 地點及日期	註冊/ 已發行股本 及繳足股本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務/ 經營地點	附註
			十二月三十一日 二零一六年	十二月三十一日 二零一七年	四月三十日 二零一八年	四月三十日 二零一九年			
<b>直接擁有：</b>									
信基沙溪控股有限 公司	英屬處女群島、 二零一八年 七月二十四日	50,000美元/ 1美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股、 英屬處女 群島	(1)&(2)
<b>間接擁有：</b>									
香港信基沙溪酒店 用品發展有限公 司	香港、二零一八年 八月二十八日	10,000港元 ([「港元」])/ 10,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股、 香港	(1)&(3)
廣州信基沙溪實業 投資有限公司	中國、二零一八年 九月二十五日	人民幣 300,000,000元/ 人民幣 17,234,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股/ 中國	(1)&(2)
廣州沙溪國際酒店 用品城有限公司	中國、二零零二年 一月八日	人民幣 300,000,000元/ 人民幣 21,836,000元	70%	70%	100%	100%	100%	租賃服務/ 中國	(1)&(2)
廣州萬華酒店用品 城有限公司	中國、二零零四年 六月二十四日	人民幣 50,800,000元/ 人民幣 50,800,000元	51%	51%	100%	100%	100%	租賃服務/ 中國	(1)&(2)
瀋陽沙溪國際酒店 用品博覽中心有 限公司	中國、二零零九年 六月十日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	租賃服務/ 中國	(1)&(2)
瀋陽沙溪國際家居 用品博覽中心有 限公司	中國、二零零九年 六月十日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	租賃服務/ 中國	(1)&(2)
瀋陽信基實業有限 公司	中國、二零零九年 五月十三日	人民幣 90,000,000元/ 人民幣 90,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	租賃服務/ 中國	(1)&(2)
廣東信基華展展覽 有限公司	中國、二零一二年 十二月十二日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣3,000,000 元	51%	51%	80%	80%	80%	展覽服務/ 中國	(1)&(2)
廣州信基達境電子 商務有限公司	中國、二零一六年 十二月三十日	人民幣2,900,000 元/人民幣 2,900,000元	不適用	不適用	60%	60%	60%	線上貿易/ 中國	(1)&(2)&(4)

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立之國家/ 地點及日期	註冊/ 已發行股本 及繳足股本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務/ 經營地點	附註
			十二月三十一日 二零一六年	十二月三十一日 二零一七年	十二月三十一日 二零一八年	四月三十日 二零一九年			
廣州信基鼎尚電子有限公司	中國、二零一七年 九月二十日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣57,000元	不適用	不適用	60%	60%	60%	線上貿易/ 中國	(1)&(2)&(4)
廣東信基家居有限公司	中國、二零一三年 十一月十四日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣7,522,174元	100%	100%	100%	100%	100%	租賃服務/ 中國	(1)&(2)
廣州信基商業運營管理有限公司	中國、二零一八年 一月三十日	人民幣 1,000,000元/ 人民幣550,000元	不適用	不適用	55%	55%	55%	管理服務/ 中國	(1)&(2)
廣東信基國際展覽有限公司	中國、二零一八年 六月十四日	人民幣 10,000,000元/ 人民幣190,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	展覽服務/ 中國	(1)&(2)

附註：

- (1) 貴集團旗下公司均已將十二月三十一日作為其財政年度結算日。
- (2) 由於該等附屬公司毋須根據其各自註冊成立地點的法定要求出具經審核財務報表，故截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，概無法定財務報表。
- (3) 由於香港信基沙溪酒店用品發展有限公司於二零一八年八月二十八日成立，故其並無編製法定財務報表。
- (4) 該等附屬公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度獲 貴集團收購。

上述部分附屬公司的英文名稱為管理層對中文名稱的最佳翻譯，因有關附屬公司並無正式英文名稱。

### 1.3 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 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司及其於重組期間設立的附屬公司指於重組前且並無從事任何業務的新公司，且其業務營運不符合業務定義。重組僅為[編纂]業務之資本重整，並不涉及相關業務管理層之任何變動，而[編纂]業務的最終控股股東亦維持不變。因此，重組產生的 貴集團被視為[編纂]業務之延續。就本報告而言， 貴集團於所有呈報期間的歷史財務資料乃採用[編纂]業務的賬面值呈列。

於往績記錄期間番禺房產納入業務的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 貴集團之開支。
- 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 貴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。

## 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列期間內貫徹採納。

### 2.1 編製基準

編製歷史財務資料所依據的香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）乃載於下文。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估按公平值計入其他全面收益的投資物業及金融資產（均按公平值列賬）作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用 貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對綜合財務報表屬重要的方面於附註4披露。

#### 2.1.1 持續經營

於二零一九年四月三十日， 貴集團的流動負債較其流動資產高出人民幣228,833,000元。此外，於二零一九年四月三十日， 貴集團銀行借款總額為人民幣664,345,000元，其中人民幣92,909,000元須自二零一九年四月三十日起未來十二個月內償還。此等流動資金短缺主要歸因於 貴集團若干非流動資產（包括投資物業）主要以 貴集團內部資金及借款撥資。

鑒於此等情況，貴公司董事在評估貴集團有否足以持續經營的充裕財政資源時，已審慎考慮貴集團日後流動資金狀況及財務表現以及其可動用的資金來源。貴公司董事已採取多項措施來進一步改善盈利能力、控制經營成本，並限制資本開支，以提升貴集團的經營表現並紓緩其流動資金風險：

- (a) 於二零一九年四月三十日，貴集團擁有尚未動用融資安排人民幣400,000,000元，可用於應對未來十二個月任何的流動資金短缺。
- (b) 流動負債包括來自客戶的墊款人民幣84,018,000元及合約負債人民幣7,180,000元，未來並無預期現金流出。
- (c) 管理層已變得更具成本意識，正不斷縮減不必要的開支，以改善其經營現金流量。

貴公司董事已審閱由管理層編製的貴集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋截至二零一九年四月三十日止期間起不少於十二個月的期間。根據該等現金流量預測，貴集團將有足夠財務資源以應付其於截至二零一九年四月三十日止期間起未來十二個月到期的財務責任。管理層之預測乃顧及貴集團營運所得現金流量預測、資本開支及貴集團持續可動用之融資安排作出關鍵假設。貴集團能否取得預測現金流量取決於管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金之改善措施，以及能否持續取得銀行授出可動用之融資安排。董事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銀行融資，相信貴集團將具備足夠財務資源以應付其二零一九年四月三十日止期間起未來十二個月到期應付的財務責任。因此，歷史財務資料乃以持續經營基準編製。

#### 2.1.2 採納新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。貴集團選擇提早採用該準則，並於整個往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第16號。

### 2.1.3 尚未採納之新訂準則及詮釋

於往績記錄期間，以下新訂及經修訂準則已頒佈但尚未生效，且尚未提早採納：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業之長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負補償之預付款項特點	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
年度改進	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號	披露計劃—重大定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號	業務定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

貴集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本之影響，其中若干與貴集團運營有關。根據貴集團作出的初步評估，預計該等新訂或經修訂準則及修訂本生效不會對貴集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 綜合入賬

附屬公司為貴集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。貴集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過其對實體的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，於失去控制權當日終止綜合入賬。

(a) 業務合併

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務首次受控股股東控制當日起綜合入賬。

合併的實體或業務的資產淨值按控股股東的現有賬面值進行綜合入賬。控股股東持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並未就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認金額。

綜合收益表及綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短時間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

非共同控制下的業務合併

除重組外，貴集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及貴集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以收購日期的公平值計量。貴集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公平值或現有所有權權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量基準，否則所有其他非控股權益的部分按其收購日期公平值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的股權於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

貴集團所轉讓的任何或然代價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的期後變動於損益確認。歸類為權益的或然代價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

轉讓代價、被收購方任何非控股權益及被收購方任何先前股權在收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。就議價購買而言，倘轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之申報金額已作必要調整，以符合貴集團的會計政策。

(b) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的與非控股權益的交易按權益交易入賬，即作為以所有人身份與附屬公司所有者的交易。任何已付代價公平值與附屬公司淨資產賬面值的已收購有關股份之間的差額於權益入賬。出售非控股權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

(c) 出售附屬公司

當貴集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，賬面值的變動在損益中確認。就日後計量於聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公平值為初始賬面值。此外，之前在其他全面收益中就該實體確認的任何數額猶如貴集團已直接出售相關資產及負債。其意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益。

## 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本值扣除減值入賬。成本值包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績於 貴公司賬目內按已收及應收股息入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表被投資公司之淨資產(包括商譽)之賬面值，則在接獲該等投資之股息時須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.3 分部報告

經營分部按照向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的主要營運決策人被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 2.4 外幣換算

### (a) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或估值當日(倘項目重新計量)的即期匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益於損益中確認。

借款以及現金及現金等價物相關的匯兌損益於綜合損益表中「財務收入或開支」呈列。所有其他匯兌損益於綜合損益表內「其他(虧損)/收益—淨額」呈列。

### (c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)之業績及資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣：

- (a) 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；

- (b) 每份收益表及全面收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)；及
- (c) 所有由此產生之貨幣匯兌差額均於其他全面收益確認。

## 2.5 租賃

### 貴集團作為承租人

貴集團主要出租土地使用權及物業，租賃條款按個別基準磋商並載有一系列相異條款及條件。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貴集團使用之日確認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周期利率。

租約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)減任何應收租賃獎勵；
- (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(倘該比率可予釐定)或貴集團遞增借款比率折算。

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) 於生效日期或之前所繳任何租賃款項減任何已收租賃獎勵；

- (c) 任何初步直接成本，及；
- (d) 修復成本。

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

與短期租賃及低值資產租賃相關的付款以直線基準於損益中確認為開支。短期租賃為有12個月或以內租期的租賃。

#### 貴集團作為出租人

出租人應將其各租賃列作經營租賃或融資租賃。如其大量轉讓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。如其不大量轉讓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時於期內損益扣賬。

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」。

#### 貴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以下融資租賃或經營租賃：

- (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視之為開支的短期租賃，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。

## 2.6 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將會流往貴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成本的財政期間內在綜合收益表中扣賬。

折舊以直線法計算，以在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。(附註2.9)。

在建工程相當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，獲重新分類至適當的物業、廠房及設備類目。

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。

## 2.7 無形資產

### 電腦軟件

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費用在產生時確認為開支。

## 2.8 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 貴集團佔用。彼等亦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 貴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，則轉讓日期時此項賬面值與公平值間所產生的任何差額，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面收益中確認，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一事而言，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。

## 2.9 非金融資產減值

擁有不確切使用存續期的無形資產或未準備使用的無形資產毋須攤銷，惟每年作減值測試。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。減值虧損就資產的賬面值超過其可收回金額之金額而確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值中的最高者。就評估減值而言，資產按最低水平歸類，就此存在可獨立識別的現金流量(現金產生單位)。商譽以外的非金融資產(蒙受減值)於各報告日期因可能撥回減值而進行檢討。

## 2.10 待售發展中物業

待售發展中物業按成本及可變現淨值中的較低者列賬。可變現淨值乃參照日常業務過程中出售的物業銷售所得款項、減去適用的可變銷售開支及預計竣工成本釐定或由基於現行市況的管理層估計數字釐定。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本、機器及設備折舊、用作合資格資產的借款成本及發展期內所產生的專業費用。於完成時，物業轉為持作出售的已竣工物業。

待售發展中物業在相關物業開始興建時列為流動資產，除非相關物業發展項目的建築期預期會超出一般營運周期完結，則不在此限。自物業發展公司取得建築工程施工許可證起，一般營運周期常介乎3至4年。

### 2.11 存貨

存貨主要包括電子商務貿易貨品，按成本或可變現淨值的較低者列賬。成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用的可變銷售開支。

### 2.12 金融資產

#### 2.12.1 分類

貴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量的合約條款。

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，則取決於貴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。貴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。

#### 2.12.2 確認及取消確認

常規途徑買賣金融資產於交易日(即貴集團承諾買賣資產的日期)獲確認。當獲取金融資產現金流量的權利屆滿或已轉讓，且貴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。

#### 2.12.3 計量

於初步確認時，貴集團按其公平值加(倘金融資產非按公平值計入損益)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 貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性而定。

倘該等現金流量僅指支付之本金和利息款項，則持作收回合約現金流量的資產按攤銷成本計量。其後按攤銷成本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

貴集團其後按公平值計量所有權益投資。倘 貴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 貴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表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。

### 2.13 抵銷金融工具

倘於可合法強制執行權利以抵銷已確認款項及有意按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債會予以抵銷，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 貴集團或對手方一旦出現拖欠還款、無力償還或破產時，可強制執行。

### 2.14 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， 貴集團應用簡化法，其規定由初步確認應收款項開始確認預期年限虧損。

來自關聯方的按金及其他應收款項視為具有低信用風險，且因此於本期確認的減值撥備為12個月的預期損失。

就應收關聯方款項之外的其他應收款項，貴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：

- 於初步確認時非信貸減值之應收款項分類為「第1級」，其信貸風險由貴集團持續監控。
- 倘識別出信貸風險自初步確認後顯著增加，則應收款項轉至「第2級」，但尚未被視為信貸減值。
- 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周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基於整個貸款周期基準的預期信貸虧損金額。計量預期信貸虧損時，貴集團將考慮前瞻性資料。

#### **2.15 現金及現金等價物以及受限制現金**

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、及原到期時間不超過三個月及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之其他短期高流動性投資。銀行透支在資產負債表中的流動負債借款中列示。限制使用的銀行存款計入綜合資產負債表「受限制現金」內。

#### **2.16 股本**

普通股乃分類為權益。直接歸屬於發行[編纂]的增量成本於權益列為[編纂]的減項(扣除稅項)。

#### **2.17 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之責任。如貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項的支付日期在一年或以內(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，及其後用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.18 借款

借款初步按公平值扣除已產生的交易成本確認，其後按已攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，於借款期採用實際利率法於綜合收益表中確認。

在貸款可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資支付的費用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為止。如無法證明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。

除非 貴集團可無條件延遲償還負債至報告期末後至少十二個月，否則借款列為流動負債。直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產，如開發中物業、在建資產及在建投資物業)的一般及特定借款成本獲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款臨時投資所賺取的投資收入，須在可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確認。

## 2.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與在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

即期所得稅支出根據集團實體營運所在及產生應課稅收入的區域於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

有關資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間產生的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認；倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用之情況下，則確認遞延所得稅資產。

外部基準差額

對於附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟貴集團控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。

僅於暫時性差額可於未來撥回及有足夠暫時性差額而可動用應課稅溢利時，乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利以將遞延稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

## 2.20 僱員福利

### 退休金責任

貴集團根據中國規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關中國省市級政府提供的界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及受聘於中國的僱員須按月向按僱員薪酬的百分比計算的該等計劃供款。省市級政府按上述計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國之僱員的退休福利責任。除按月供款外，貴集團並無額外的責任為其僱員支付退休費用及其他退休後福利。該等計劃的資產與貴集團資產分開，並由政府管理的獨立管理基金持有。

### 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被貴集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。貴集團按以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 於貴集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認任何屬香港會計準則第37號範疇內及涉及終止服務權益付款之有關重組成本當日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現為彼等的現值。

### 住房公積金、醫療保險及其它社會保險

貴集團於中國的僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他僱員社會保險計劃。貴集團根據僱員薪金的若干百分比按月向該等基金供款，並設有特定上限。貴集團有關該等基金的負債受每年應付供款的限制。

### 僱員休假權利

僱員享有的年假在僱員有權享有有關假期時確認。截至結算日，貴集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員應享的病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

## 2.21 撥備

於 貴集團須就已發生事件承擔現有法律或推定責任而可能導致資源流出以抵償責任，且有關金額能可靠估計時，計提有關撥備。未來經營虧損不作撥備確認。倘有多項類似責任時，解除該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一個項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須抵償責任的有關負債的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關負債固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

## 2.22 收益

### (i) 經營租賃租金收入

此指 貴集團自向租戶(簽立於其自有／租賃商城組合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確認。 貴集團為每月提供的服務開具固定金額並按 貴集團有權開具發票的金額確認為收益，及對已完成績效的價值作出直接反饋。

### (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。 貴集團將 貴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

銷售貨品所得收益指銷售酒店用品及家居用品所得之收益，並於貨品控制權轉移予客戶時確認。貨品控制商權於客戶獲得貨品的實際控制時轉移，且 貴集團擁有付款的現時權利。

### 2.23 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

### 2.24 股息收入

於收取付款的權利獲設立時，股息確認為收益。

### 2.25 股息分配

分配予集團公司股東的股息於期內在綜合財務報表內確認為負債，於該期間，股息獲集團公司股東或董事會(倘適用)批准。

## 3 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

貴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)、信貸風險和流動資金風險。貴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，並尋求盡量減低對貴集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由貴集團高級管理層負責，並由貴公司董事會批准。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

貴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貴集團有銀行結餘人民幣41,704,000元以港元計值外，貴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%，則貴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。

##### (ii) 現金流及公平值利率風險

貴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貴集團面臨現金流利率風險，具固定利率的借款令貴集團面臨公平值利率風險。貴集團密切監察利率的趨勢及其對貴集團所面對的利率風險的影響。貴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。

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3,275,000元、人民幣9,888,000元、人民幣6,714,000元以及人民幣2,214,000元，其乃主要由於可變利率借款的利息支出增加／減少所致。

(b) 信貸風險

信貸風險來自銀行現金、經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項。

存放於銀行的存款及列入歷史財務資料的應收款項之賬面值指 貴集團就其金融資產所承擔之最高信貸風險。 貴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， 貴集團大部分銀行存款均存放於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。近期沒有有關該等金融機構拖欠還款的記錄。 貴集團於二零一六年、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的銀行存款如下：

	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
四大商業銀行 (附註(i))	4,680	2,049	4,068	4,042
其他上市銀行	10,812	2,924	902	61,453
其他非上市銀行	46,209	17,441	4,958	3,059
	<u>61,701</u>	<u>22,414</u>	<u>9,928</u>	<u>68,554</u>

(i) 四大商業銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國農業銀行及中國銀行。

貴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 貴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 貴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發行的信貸報告(如適用)。 貴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按金以作為及時於租期履行租賃的保障。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， 貴集團有權

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。若承租人未履行租賃合同，貴集團可取消租賃合同。貴公司董事相信貴集團租賃之應收賬款信貸風險管理得當。

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貴集團應收經營租賃款項總額的10%，故貴集團並無信貸虧損嚴重集中的情況。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，並無來自單一客戶的收入超過貴集團總收入10%。

就其他應收款項而言，貴集團已採取監控程序以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，貴集團於每個報告期末檢討該等應收款項的可收回性，確保就不可收回之金額作出足夠減值虧損準備。貴集團認為於資產初步確認後可能發生違約，並於各報告期持續評估信貸風險顯著增加。為評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加，貴集團將於報告日期就資產發生之違約風險與於初始確認日時發生之違約風險進行比較。

貴集團通過及時就預計信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預計信貸虧損率時，貴集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並就宏觀經濟前瞻性數據作出調整。

(i) 經營租賃及貿易應收款項

貴集團按照相當於整個存續期內預期信貸虧損的金額計量經營租賃及貿易應收款項的虧損撥備，並以信貸風險評級與違約虧損率對照表為基礎計算其預期信貸虧損。

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的經營租賃應收款項的虧損撥備釐定如下，以下預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。

信貸風險評級	於二零一六年十二月三十一日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	5,173	—
關注類(b)	10%	31,360	3,136
違約類(c)	100%	215	215
總計	9%	36,748	3,351

附錄一

會計師報告

信貸風險評級	於二零一七年十二月三十一日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	12,819	—
關注類(b)	10%	25,540	2,554
違約類(c)	100%	1,396	1,396
總計	10%	39,755	3,950

信貸風險評級	於二零一八年十二月三十一日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	16,981	—
關注類(b)	10%	18,000	1,800
違約類(c)	100%	1,815	1,815
總計	10%	36,796	3,615

信貸風險評級	於二零一九年四月三十日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	12,995	—
關注類(b)	10%	14,870	1,487
違約類(c)	100%	1,077	1,077
總計	9%	28,942	2,564

附錄一

會計師報告

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貿易應收賬款的虧損撥備已釐定如下，下列預期信貸虧損亦涉及前瞻性資料。

信貸風險評級	於二零一六年十二月三十一日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	1,531	—
關注類(b)	11%	2,705	286
總計	7%	4,236	286

信貸風險評級	於二零一七年十二月三十一日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	1,348	—
關注類(b)	17%	2,392	418
總計	11%	3,740	418

信貸風險評級	於二零一八年十二月三十一日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	1,926	—
關注類(b)	12%	6,898	797
總計	9%	8,824	797

信貸風險評級	於二零一九年四月三十日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	606	—
關注類(b)	14%	3,894	564
總計	13%	4,500	564

(a) 正常類指來自長期顧客(違約風險低且具充分償付合約現金流量的能力)的應收款項。

(b) 關注類指來自顧客(信貸風險上升)的應收款項。

(c) 虧損類指來自顧客(違約風險高並處於差劣經營狀況)的應收款項。

虧損率基於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、當前的經濟狀況與貴集團所認為的預計存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項

按攤銷成本計量的其他金融資產，包括來自第三方及應收關聯方款項。

管理層認為來自關聯方的應收款項及其他應收款項屬於保證金性質，例如建築項目及租賃合約保證金具有較低的信貸風險，原因為對手方違約風險低及近期履行合約現金流量責任的能力強，且在此期間，未就該等其他應收款項計提虧損撥備。

為計量其他應收款項(應收關聯方款項及保證金除外)的預期信貸虧損，其他應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。貴集團採用12個月預期信貸虧損或全期預期虧損方法，取決於自初始確認後信貸風險是否會顯著增加。

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，其他應收款項(不包括應收關聯方款項及保證金)總賬面值的平均預期虧損率分別為4%、8%、2%及9%。

(iii) 撇銷虧損撥備

經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項於無法合理預期收回時予以撇銷。

(iv) 虧損撥備變動

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，經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	經營租賃 應收款項 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年 一月一日之結餘	782	51	127	960
年內於損益確認的 虧損撥備	3,957	235	78	4,270
年內撇銷虧損撥備	(1,388)	—	(4)	(1,392)
於二零一六年十二 月三十一日之結餘	<u>3,351</u>	<u>286</u>	<u>201</u>	<u>3,838</u>
	經營租賃 應收款項 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年 一月一日之結餘	3,351	286	201	3,838
年內於損益確認的 虧損撥備	1,854	132	204	2,190
年內撇銷虧損撥備	(1,255)	—	—	(1,255)
於二零一七年十二 月三十一日之結餘	<u>3,950</u>	<u>418</u>	<u>405</u>	<u>4,773</u>

附錄一

會計師報告

	經營租賃 應收款項 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年 一月一日之結餘	3,950	418	405	4,773
年內於損益確認的 虧損撥備／(撥回)	154	379	(258)	275
年內撤銷虧損撥備	(489)	—	—	(489)
於二零一八年十二 月三十一日之結餘	<u>3,615</u>	<u>797</u>	<u>147</u>	<u>4,559</u>
	經營租賃 應收款項 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月 一日之結餘	3,615	797	147	4,559
期內於損益確認的 虧損撥備／(撥回)	271	(233)	79	117
期內撤銷虧損撥備	(1,322)	—	—	(1,322)
於二零一九年四月 三十日之結餘	<u>2,564</u>	<u>564</u>	<u>226</u>	<u>3,354</u>

附錄一

會計師報告

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃由 貴集團各經營實體編製後由集團財務部匯總而得。集團財務部對 貴集團之流動性需求作出滾動預測，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(附註28)，以確保 貴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 貴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。下表載列 貴集團金融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>
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>

附錄一

會計師報告

	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>

利率乃分別按於二零一六年、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所持有的借款計算。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的浮息利率乃使用當前利率進行估計。

### 3.2 資本管理

貴集團的資本管理旨在維護貴集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向股東支付的股息金額、將股本退回股東、發行新股份或出售資產以減少債務。與業內其他公司一致，貴集團以資本負債比率為基礎監控其資本。該比率按債務淨額除以總資本計算。債務淨額按總借款減現金及現金等價物以及受限制現金計算。總資本指綜合資產負債表中所示的總權益。

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，資產負債比率如下：

	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
借款(附註28)	547,832	1,028,842	671,464	664,345
減：現金及現金等價物	(61,955)	(22,637)	(11,283)	(68,862)
受限制現金	(82,000)	—	—	—
債務淨額	403,877	1,006,205	660,181	595,483
權益	1,517,932	1,517,442	1,475,825	1,558,890
資產負債比率	27%	66%	45%	38%

截至二零一九年四月三十日的資本負債比率較二零一八年十二月三十一日有所下降，主要由於現金及現金等價物以及權益增加。

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內借款減少。

截至二零一七年十二月三十一日的資產負債比率較二零一六年十二月三十一日有所增加，此乃主要由於權益較穩定時的額外借款。

### 3.3 公平值計量

#### (a) 金融資產及負債

##### (i) 公平值層級

本節闡述釐定於財務報表中按公平值確認及計量的金融工具公平值所作出的判斷及估計。為得出有關釐定公平值所用輸入數據之可靠性指標，貴集團已按會計準則規定將其金融工具分為三個層級。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，貴集團並無第一級及第二級金融工具。第三級於下表進行闡述。

經常性公平值計量	第三級			
	於十二月三十一日			於
	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
金融資產				
按公平值計入				
其他全面收益的				
金融資產(附註20)	12,520	16,681	—	—
金融資產總值	12,520	16,681	—	—

於往績記錄期間，就經常性公平值計量而言，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。貴集團政策旨在確認於報告期末公平值等級水平的轉入及轉出情況。

第一級：在活躍市場上買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及交易與可供出售證券)的公平值乃按於報告期末的市場報價釐定。貴集團所持有金融資產採用的市場報價為當時買盤價。該等工具計入第一級。

第二級：未在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量減少依賴實體特定估計。倘計量工具公平值所需所有重大輸入數據均可觀察，該等工具計入第二級。

第三級：倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第三級。對於非上市股本證券而言便是如此。

(ii) 釐定公平值所用估值技術

按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值採用類似工具的市場報價或交易商報價釐定。

(iii) 採用重大不可觀察輸入數據計量公平值(第三級)

下表呈列截至二零一六年、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第三級項目的變動：

	於十二月三十一日			於
	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
期初結餘	21,571	12,520	16,681	—
出售	—	—	(15,000)	—
於其他全面收益 確認的公平值變動	(9,051)	4,161	(1,681)	—
期末結餘	<u>12,520</u>	<u>16,681</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(iv) 估值流程

貴集團以公平值計量按公平值計入其他全面收益的金融資產。第三級金融資產由與貴集團無關聯，並持有受認可的相關專業資格的獨立合資格估值師重新估值。

貴集團就按公平值計入其他全面收益的金融資產所用主要第三級輸入數據涉及流動性不足貼現。流動性不足貼現根據相關限制股票研究而量化，指應用以達致公平值計量的最重大不可觀察輸入數據。

下表概述用於第三級經常性公平值計量的重大不可觀察輸入數據的定量資料。

重大不可觀察 輸入數據	估值方法	不可觀察輸入數據 於十二月三十一日		
		二零一六年	二零一七年	二零一八年
市場流通量	市場方法	30%	30%	30%

倘 貴集團持有的按公平值計入其他全面收益的金融資產之市場流通量增加／減少五個百分點，則截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的全面收益總額將分別減少／增加約人民幣671,000元及減少／增加約人民幣894,000元。

(v) 其他金融資產及負債的公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 貿易應收款項
- 現金及現金等價物
- 受限制現金
- 其他應收款項及保證金
- 貿易及其他應付款項
- 借款
- 應收／應付關聯方款項

(b) 非金融資產及負債

(i) 公平值層級

本附註闡述釐定於財務報表中按公平值確認及計量的非金融資產公平值所作出的判斷及估計。為得出有關釐定公平值所用輸入數據之可靠性指標，貴集團已按會計準則規定將其非金融資產及負債分為三個層級。各層級於附註3.3(a)闡述。

	第三級			
	於十二月三十一日			於
	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(附註16)	<u>2,740,060</u>	<u>2,874,370</u>	<u>2,890,230</u>	<u>2,932,840</u>

貴集團政策旨在確認於報告期末公平值等級水平的轉入及轉出情況。

於往績記錄期間，就經常性公平值計量而言，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

(ii) 釐定公平值所用估值技術

已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法及比較法計量。收入資本化法乃基於透過採用適當的資本化率(自分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求或期望之分析得出)將收入淨額及復歸收入潛力資本化。估值所採用的現行市場租金乃參照目標物業及其他可資比較物業內的近期租賃。採用比較法時假設該等物業均按其現況交吉出售。經參考於有關市場可獲得之銷售交易，已選定相鄰位置的可資比較物業並已作出調整以反映各因素(如位置及物業面積)之間的差異。

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，所有投資物業均已計入第三級公平值層級。

(iii) 採用重大不可觀察輸入數據計量公平值(第三級)

有關截至二零一六年、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第三級項目的變動，請參閱附註16經常性公平值計量。

(iv) 估值輸入數據及與公平值的關係

下表概述有關第三級經常性公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的定量資料。有關所採用的估值技術，請參閱上文第(ii)項。

	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
已竣工投資 物業	1,302,500	比較法	市場價格(每平 方米人民幣元)	9,000至14,000
	1,409,090	收入資本 化法	市場租金(每月 每平方米人民 幣元) 資本化率	24至150  5.5%至8%
在建投資物業	28,470	比較法	市場價格(每平 方米人民幣元)	350至420
	於二零一七年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
已竣工投資 物業	1,431,300	比較法	市場價格(每平 方米人民幣元)	10,000至15,000
	1,414,600	收入資本 化法	市場租金(每月 每平方米人民 幣元) 資本化率	30至164  5.5%至8%
在建投資物業	28,470	比較法	市場價格(每平 方米人民幣元)	350至420

	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值		估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
		人民幣千元			
已竣工投資 物業	1,440,100	比較法		市場價格(每平 方米人民幣元)	10,000至15,000
	1,421,760	收入資本 化法		市場租金(每月 每平方米人民 幣元) 資本化率	20至189 5.5%至8%
在建投資 物業	28,370	比較法		市場價格(每平 方米人民幣元)	350至420
	於二零一九年 四月三十日 的公平值		估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
		人民幣千元			
已竣工投資 物業	1,440,100	比較法		市場價格(每平 方米人民幣元)	10,000至15,000
	1,464,370	收入資本化 法		市場租金(每月 每平方米人民 幣元) 資本化率	30至204 5.5%至8%
在建投資物業	28,370	比較法		市場價格(每平 方米人民幣元)	350至420

不可觀察的輸入數據之間存在相互關係。市場價格愈高則公平值愈高。

資本化率及貼現率乃由獨立估值師根據所估物業的風險狀況而估計。該等比率越高，則公平值越低。

現行市場租金乃根據於目標物業及其他可資比較物業內近期租金估計。租金越低，則公平值越低。

## 估值過程

貴集團按公平值計量其投資物業。投資物業由獨立估值師於二零一六年、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重新估值，獨立估值師估值投資物業所處地區及部門擁有近期經驗。就所有投資物業而言，其現時的使用等於最高及最佳使用。

貴集團的財務部門包括審查獨立估值師就財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層報告。管理層、估值團隊及估值師至少每年進行一次有關估值過程及結果的討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師討論。

## 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會根據過往經驗及其他因素持續進行評估，有關因素包括對未來事件作出在有關情況下認為屬合理的預期。貴集團對未來作出估計及假設。如其定義，所得的會計估計將很少與相關實際結果一致。下文論述極有可能會導致下一個財政年度的資產與負債賬面值出現重大調整的估計及假設。

### **(a) 投資物業及按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值估計**

貴集團根據獨立專業合資格的估值師釐定的估值評估投資物業及按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值。在評估投資物業及按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值時需要做出重大判斷及假設。判斷及假設詳情披露於附註3.3。

### **(b) 應收款項減值**

貴集團根據預期信貸虧損記錄應收款項減值。倘事件或情況變動表明結餘可能存在信貸虧損，則適用撥備。減值評估需要使用重大判斷及估計。管理層於每個結算日重新評估該撥備。倘預期金額與原估計金額有別，該差額將影響經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損，以及有關估計變動期間的

減值開支。根據 貴集團對經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的信貸虧損評估，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，已計提減值撥備人民幣4,270,000元、人民幣2,190,000元、人民幣275,000元及人民幣117,000元。

### (c) 即期所得稅及遞延稅項

貴集團在多個司法權區須繳納所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限須作出重要判斷。多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定最終稅額。倘最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可抵銷臨時差額或稅項虧損時，確認有關若干臨時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期之金額與原定估計有別時，則該差額將會影響估計改變的期間內遞延所得稅資產及所得稅費用的確認。

## 5 分部資料

貴公司執行董事被認定為主要營運決策人。管理層根據由執行董事審閱的報告釐定經營分部，該等報告用於分配資源及評估表現。

貴集團主要從事管理自有／租賃組合式商城，該商城取得自為租戶提供租賃樓面面積的收益，並於中國為彼等提供全面及持續的營運及管理支持。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，貴公司的執行董事認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

貴集團的主要經營實體均位於中國。貴集團於往績記錄期間的全部收益均來自中國。

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，貴集團的所有非流動資產均位於中國。

於往績記錄期間，並無從單一外部客戶處獲得收益佔 貴集團收益10%或以上。

6 收益

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以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月，貴集團的收益如下：

	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	178,549	183,295	243,949	74,744	80,629
與客戶合約收益：					
—銷售貨品(a)	—	—	7,858	—	3,430
—展覽管理服務(b)	6,235	5,509	5,697	—	—
—物業管理服務(b) 及(c)	23,942	21,064	23,851	6,203	8,134
	30,177	26,573	37,406	6,203	11,564
	208,726	209,868	281,355	80,947	92,193

- (a) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。
- (b) 展覽管理及物業管理服務產生的收益乃於合約期參照完全履行履約責任的進度來確認。
- (c) 下表列示固定價格長期物業管理服務合約產生之未履行履約責任：

	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
於各年／期分配至長期物業管理 服務合約(部分或完全未獲 履行)的交易價總額				
預期於一年後確認	15,857	19,473	27,180	30,495
預期於一年內確認	16,715	13,805	19,348	21,980
	32,572	33,278	46,528	52,475

附錄一

會計師報告

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

就展覽管理服務而言，其在短期內提供，且於各年／期末概無未履行履約責任。

7 按性質劃分的開支

	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
營銷及廣告成本	45,681	24,871	9,322	3,682	4,539
僱員福利開支(附註10)	22,023	26,397	26,475	8,440	9,229
僱員福利開支					
— 包括董事酬金	23,248	27,096	26,961	8,590	9,391
減：作銷售發展中物業及 在建投資物業中資本 化	(1,225)	(699)	(486)	(150)	(162)
展覽費	3,866	4,327	4,693	174	170
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
貨品銷售成本	—	—	5,225	—	2,453
稅項及其他徵費	9,541	9,057	6,932	2,339	2,027
招待費	4,156	3,792	1,058	418	293
水電費	4,958	3,775	4,517	2,744	2,172
物業維護費	3,443	5,907	6,818	653	996
法律及專業開支	675	956	1,562	679	761
折舊(附註15)	994	904	534	207	244
攤銷(附註17)	69	323	417	122	222
捐款	185	194	170	—	—
其他開支	8,092	8,434	8,407	3,656	2,908
總成本、銷售及營銷開支 及行政開支	<u>103,683</u>	<u>88,937</u>	<u>90,837</u>	<u>27,252</u>	<u>33,180</u>

附錄一

會計師報告

8 其他收入

	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
按公平值計入其他全面 收益的金融資產之					
股息收入	1,650	1,275	1,275	—	—
拆遷賠償(a)	—	—	65,545	—	—
其他服務收入	971	971	961	320	—
租賃合約變更導致的					
佣金收入	316	600	670	187	132
從客戶沒收的預付款項	234	751	560	82	444
其他	534	290	313	75	1,133
	<u>3,705</u>	<u>3,887</u>	<u>69,324</u>	<u>664</u>	<u>1,709</u>

(a) 廣州番禺區政府與廣州沙溪酒店訂立協議，就於二零一八年七月開發廣州沙溪地鐵站賠償拆遷部分投資物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，拆遷賠償人民幣65,545,000元確認為其他收入。

9 其他(虧損)/收益—淨額

	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
出售物業及設備的收益 (附註15)	—	—	192	—	—
匯兌虧損	—	—	—	—	(104)
已付賠償	(866)	(26)	—	—	—
其他	(258)	(87)	(102)	—	—
	<u>(1,124)</u>	<u>(113)</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>(104)</u>

10 僱員福利開支

	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	15,043	18,585	19,525	6,183	6,994
退休金成本—界定供款 計劃(附註a)	2,346	2,885	2,827	1,263	1,397
其他社保成本、住房福利 及其他僱員福利	5,859	5,626	4,609	1,144	1,000
	<u>23,248</u>	<u>27,096</u>	<u>26,961</u>	<u>8,590</u>	<u>9,391</u>
減：作銷售發展中物業及 在建投資物業中 資本化	<u>(1,225)</u>	<u>(699)</u>	<u>(486)</u>	<u>(150)</u>	<u>(162)</u>
	<u>22,023</u>	<u>26,397</u>	<u>26,475</u>	<u>8,440</u>	<u>9,229</u>

(a) 退休金成本—界定供款計劃

根據中國規例及法規，貴集團為其中國僱員提供國家設立的退休計劃。貴集團按中國僱員基本薪金約14%至20%的比率向退休計劃供款，但並無實際支付退休金或退休後福利的其他責任。國家贊助的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金義務。

(b) 五名最高薪人士

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以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月，五名最高薪人士分別包括0名、2名、3名、3名及4名董事。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以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月，已付及應付餘下5名、3名、2名、2名及1名人士的酬金如下：

	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
				(未經審核)	
工資、薪金及花紅	774	645	480	182	147
社會保障供款	158	134	74	35	18
住房福利及其他僱員福利	34	31	16	8	4
	<u>966</u>	<u>810</u>	<u>570</u>	<u>225</u>	<u>169</u>

酬金介乎以下範圍：

	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
酬金範圍(以港元計)					
零至100,000港元	—	—	—	—	—
100,001港元至 200,000港元	2	—	—	2	1
200,001港元至 500,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間，概無董事及五名最高薪人士從貴集團收取任何酬金作為加入或於加入貴集團時的獎勵、離開貴集團或離職的補償。

附錄一

會計師報告

11 財務收入及財務開支

	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
				(未經審核)	
<b>財務收入：</b>					
—銀行存款利息收入	(528)	(1,205)	(34)	(8)	(42)
—來自關聯方利息收入	—	(27,969)	(40,164)	(16,402)	—
	<u>(528)</u>	<u>(29,174)</u>	<u>(40,198)</u>	<u>(16,410)</u>	<u>(42)</u>
<b>財務開支：</b>					
—租賃財務開支	9,792	9,556	9,179	3,073	3,267
—利息開支	41,936	55,662	68,734	22,433	15,075
—減：資本化利息	(13,451)	(86)	(170)	(167)	(181)
	<u>38,277</u>	<u>65,132</u>	<u>77,743</u>	<u>25,339</u>	<u>18,161</u>
<b>財務開支—淨額</b>	<u>37,749</u>	<u>35,958</u>	<u>37,545</u>	<u>8,929</u>	<u>18,119</u>

12 所得稅開支

	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
				(未經審核)	
<b>即期所得稅</b>					
—中國企業所得稅	13,900	22,912	40,260	10,341	13,196
遞延所得稅(附註29)	<u>25,426</u>	<u>25,701</u>	<u>57,873</u>	<u>36,122</u>	<u>4,025</u>
<b>所得稅開支</b>	<u>39,326</u>	<u>48,613</u>	<u>98,133</u>	<u>46,463</u>	<u>17,221</u>

(a) 中國企業所得稅

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二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月，貴集團於中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

**(b) 中國預扣所得稅**

於中國成立的公司向其海外投資者宣派二零零八年一月一日後所賺溢利的股息應按10%的稅率繳納中國預扣所得稅。倘於香港註冊成立的海外投資者符合中國與香港訂立的雙邊稅務條約安排項下的條件及規定，則相關預扣稅稅率將從10%降至5%。

**(c) 開曼群島所得稅**

貴公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

**(d) 香港利得稅**

由於 貴集團於往績記錄期間並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。

**(e) 貴集團除稅前溢利的稅項與採用適用於綜合實體溢利或虧損的加權平均稅率計算的理論金額有如下差異：**

	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
除所得稅前溢利	<u>114,773</u>	<u>137,397</u>	<u>348,359</u>	<u>167,937</u>	<u>44,526</u>
按適用於各國或地區 溢利或虧損的稅率 計算的稅項	28,693	34,349	87,090	41,984	11,132
以下各項的稅務影響：					
不可扣稅開支	2,784	2,915	1,362	462	1,960
未確認為遞延所得稅 資產的稅項虧損	8,261	11,667	10,000	4,017	4,129
毋須繳稅的收入	<u>(412)</u>	<u>(318)</u>	<u>(319)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>39,326</u>	<u>48,613</u>	<u>98,133</u>	<u>46,463</u>	<u>17,221</u>

### 13 每股盈利

#### (a) 基本

就計算每股基本盈利而言，40,260股已配發予最終控股股東(見附註23)的普通股假設已於二零一六年一月一日發行及配發，猶如 貴公司於該日已註冊成立。

	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
貴公司擁有人應佔					
溢利(人民幣千元)	58,951	76,910	189,213	84,524	28,174
已發行普通股之					
加權平均數(千股)	<u>40.26</u>	<u>40.26</u>	<u>41.68</u>	<u>40.26</u>	<u>51.97</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>1,464</u>	<u>1,910</u>	<u>4,540</u>	<u>2,099</u>	<u>542</u>

根據日期為二零一九年十月三日的股東決議案，每股盈利並未考慮建議資本化發行，因建議資本化發行於本報告日期尚未執行。

#### (b) 攤薄

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截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月， 貴公司並無任何流通在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 14 股息

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以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月， 貴公司或 貴集團現時旗下公司尚無派付或宣派股息。

附錄一

會計師報告

15 物業及設備

	租賃辦公大樓 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日				
成本	—	6,173	2,941	9,114
累計折舊	—	(4,355)	(2,394)	(6,749)
賬面淨值	—	1,818	547	2,365
截至二零一六年十二月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	—	1,818	547	2,365
添置	—	—	223	223
折舊開支	—	(730)	(264)	(994)
期末賬面淨值	—	1,088	506	1,594
於二零一六年十二月三十一日				
成本	—	6,173	3,164	9,337
累計折舊	—	(5,085)	(2,658)	(7,743)
賬面淨值	—	1,088	506	1,594
截至二零一七年十二月三十一日 止年度				
期初賬面淨值	—	1,088	506	1,594
添置	—	—	712	712
折舊開支	—	(503)	(401)	(904)
期末賬面淨值	—	585	817	1,402
於二零一七年十二月三十一日				
成本	—	6,173	3,876	10,049
累計折舊	—	(5,588)	(3,059)	(8,647)
賬面淨值	—	585	817	1,402

附錄一

會計師報告

	租賃辦公大樓 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一八年十二月三十一日</b>				
<b>止年度</b>				
期初賬面淨值	—	585	817	1,402
添置	—	—	51	51
出售	—	(45)	(4)	(49)
折舊開支	—	(166)	(368)	(534)
期末賬面淨值	—	374	496	870
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
成本	—	5,245	3,734	8,979
累計折舊	—	(4,871)	(3,238)	(8,109)
賬面淨值	—	374	496	870
<b>截至二零一九年四月三十日</b>				
<b>止四個月</b>				
期初賬面淨值	—	374	496	870
添置	1,028	—	95	1,123
折舊開支	(114)	(86)	(44)	(244)
期末賬面淨值	914	288	547	1,749
<b>於二零一九年四月三十日</b>				
成本	1,028	5,245	3,829	10,102
累計折舊	(114)	(4,957)	(3,282)	(8,353)
賬面淨值	914	288	547	1,749

附錄一

會計師報告

	租賃辦公大樓 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年四月三十日止 四個月(未經審核)				
期初賬面淨值	—	585	817	1,402
添置	—	—	11	11
折舊開支	—	(71)	(136)	(207)
期末賬面淨值	<u>—</u>	<u>514</u>	<u>692</u>	<u>1,206</u>
於二零一八年四月三十日				
成本	—	6,173	3,887	10,060
累計折舊	—	(5,659)	(3,195)	(8,854)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>514</u>	<u>692</u>	<u>1,206</u>

物業及設備折舊在如下綜合收益表中扣除：

	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
行政開支	882	803	450	177	214
銷售及營銷成本	<u>112</u>	<u>101</u>	<u>84</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
	<u>994</u>	<u>904</u>	<u>534</u>	<u>207</u>	<u>244</u>

附錄一

會計師報告

16 投資物業

	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	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(a)	74,714	83,384	29,863	2,681	40,285
資本化利息	4,508	86	170	167	181
視為向 貴集團時任股東 的分派(b)	—	—	(140,420)	—	—
公平值變動	49,168	50,840	126,247	121,372	2,144
期末賬面淨值(c)	<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>
投資物業分析：					
— 貴集團通過土地使用權 證持有物業	1,467,540	1,594,240	1,468,470	1,592,760	1,468,470
— 通過使用權資產持有物 業	<u>1,272,520</u>	<u>1,280,130</u>	<u>1,421,760</u>	<u>1,405,830</u>	<u>1,464,370</u>
	<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>

投資物業於損益確認的金額

	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
租金收入	<u>178,549</u>	<u>183,295</u>	<u>243,949</u>	<u>74,744</u>	<u>80,629</u>

- (a) 添置包括於投資物業內資本化的僱員福利開支(附註10)。
- (b) 其指最終控股股東(附註1.2(vi))控制的公司番禺房產的納入業務所擁有的投資物業。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業務當時由 貴集團承擔，故納入業務的資產及負債自 貴集團的綜合財務資料中取消確認為視為向 貴集團時任股東的分派。該等投資物業根據一份三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 貴集團。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，人民幣15,802,000元的使用權資產將被視為投資物業添置。
- (c) 於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，分別有人民幣142,500,000元及人民幣34,933,000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1,311,720,000元、人民幣1,476,471,000元、人民幣1,440,100,000元及人民幣1,440,100,000元的投資物業被質押為 貴集團借款的抵押品。

附錄一

會計師報告

17 無形資產

	軟件 人民幣千元
於二零一六年一月一日	
成本	392
累計攤銷	<u>(244)</u>
賬面淨值	<u>148</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	148
添置	775
攤銷開支	<u>(69)</u>
期末賬面淨值	<u>854</u>
於二零一六年十二月三十一日	
成本	1,167
累計攤銷	<u>(313)</u>
賬面淨值	<u>854</u>
截至二零一七年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	854
添置	427
攤銷開支	<u>(323)</u>
期末賬面淨值	<u>958</u>
於二零一七年十二月三十一日	
成本	1,594
累計攤銷	<u>(636)</u>
賬面淨值	<u>958</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	958
添置	433
攤銷開支	<u>(417)</u>
期末賬面淨值	<u>974</u>
於二零一八年十二月三十一日	
成本	2,027
累計攤銷	<u>(1,053)</u>
賬面淨值	<u>974</u>

附錄一

會計師報告

軟件  
人民幣千元

截至二零一九年四月三十日止四個月

期初賬面淨值	974
添置	29
攤銷開支	<u>(222)</u>
期末賬面淨值	<u><u>781</u></u>

於二零一九年四月三十日

成本	2,057
累計攤銷	<u>(1,276)</u>

賬面淨值	<u><u>781</u></u>
------	-------------------

截至二零一八年四月三十日止四個月(未經審核)

期初賬面淨值	958
攤銷開支	<u>(122)</u>

期末賬面淨值	<u><u>836</u></u>
--------	-------------------

於二零一八年四月三十日

成本	1,593
累計攤銷	<u>(757)</u>

賬面淨值	<u><u>836</u></u>
------	-------------------

無形資產的攤銷於綜合收益表扣除如下：

	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 (未經審核)
行政開支	<u>69</u>	<u>323</u>	<u>417</u>	<u>122</u>	<u>222</u>

18 待售發展中物業

	於十二月三十一日			於
	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
預期竣工的待售發展中物業：				
— 一般營運周期(包括現有資產)				
內完成	165,102	—	—	—
	<u>165,102</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
待售發展中物業包括：				
— 建築成本	36,387	—	—	—
— 土地使用權	109,944	—	—	—
— 資本化利息	18,771	—	—	—
	<u>165,102</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

待售發展中物業全部位於中國。

截至二零一六年十二月三十一日止年度內，借款的資本化利率為7.64%。

於二零一六年十二月三十一日，人民幣165,102,000元的待售發展中物業被質押為貴集團借款的抵押品。

二零一七年十月前，貴集團待售發展中物業由貴集團100%附屬公司瀋陽信基實業擁有。於二零一七年十月十二日，瀋陽信基實業執行業務分拆，藉此，物業發展業務拆離瀋陽信基實業並配置於最終控股股東控制的實體。自此，貴集團不再擁有任何待售發展中物業(見附註24)。

19 按類別劃分的金融工具

	於十二月三十一日			於
	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
<b>金融資產</b>				
按攤銷成本列賬的金融資產：				
— 貿易應收款項及其他應收款項 (不包括預付款項及將予扣除 之進項增值稅)	12,891	11,466	21,950	12,809
— 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
按公平值計入其他全面收益的金 融資產	12,520	16,681	—	—
	<u>186,830</u>	<u>587,072</u>	<u>128,223</u>	<u>90,840</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本列賬的金融負債：				
— 貿易應付款項及應付建築合約 款項	206,351	243,856	68,001	82,945
— 其他應付款項(不包括應付增 值稅、應付薪金及其他稅項負 債)	77,285	59,839	80,602	54,468
— 應付關聯方款項	125,874	1,786	56,379	5,026
— 借款	547,832	1,028,842	671,464	664,345
租賃負債	154,597	149,851	160,502	156,232
	<u>1,111,939</u>	<u>1,484,174</u>	<u>1,036,948</u>	<u>963,016</u>

## 20 按公平值計入其他全面收益的金融資產

按公平值計入其他全面收益的金融資產包括以下金融資產類別：

	於十二月三十一日			於
	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
非上市證券				
— 股本證券	<u>12,520</u>	<u>16,681</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>12,520</u>	<u>16,681</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團按公平值計入其他全面收益的金融資產包括一間在中國註冊成立及主要從事放貸業務的公司佛山貸款公司的6.52%股權投資。相關投資於二零一八年八月二十四日以現金代價人民幣15,000,000元向相關公司出售。

有關釐定公平值所使用的方法和假設的資料載於附註3.3。

按公平值計入其他全面收益的所有金融資產均以人民幣計值。

21 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	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
<b>貴集團：</b>				
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]
預付稅項和其他徵費	2,442	1,160	1,165	969
其他預付款項	730	7,051	3,592	4,417
可用於未來扣除的進項增值稅	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>
<b>貴公司：</b>				
預付[編纂]開支	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄一

會計師報告

於各結算日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
少於一年	4,236	3,740	8,824	4,500

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的最高信貸風險為上述各類應收款項信貸虧損。

22 現金及現金等價物以及受限制現金

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
受限制現金(附註(a))				
—人民幣	82,000	—	—	—
現金及現金等價物				
—手頭現金				
—人民幣	254	223	1,355	308
—銀行現金(附註(b))				
—人民幣	61,701	22,414	9,928	26,850
—港元	—	—	—	41,704
	61,955	22,637	11,283	68,862
	143,955	22,637	11,283	68,862

(a) 受限制現金結餘指存入銀行的存款，作為 貴集團銀行借款抵押品。

(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，銀行現金的實際年利率分別約為0.34%、0.30%、0.30%及0.30%。

### 23 股本

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，貴公司的法定股本為每股面值0.01港元的38,000,000股股份。

貴公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日已發行股本分析如下：

	普通股數目	普通股的 面值 港元	普通股的 等額面值 人民幣	股份溢價 人民幣	總計 人民幣
於二零一八年十二月三十一日					
向最終控股股東擁有及控制的實體發行之股份	40,260	403	353	—	353
向若干附屬公司非控股股東擁有及控制的實體發行之股份	9,740	97	86	—	86
總計	<u>50,000</u>	<u>500</u>	<u>439</u>	<u>—</u>	<u>439</u>
於二零一九年四月三十日					
向最終控股股東擁有及控制的實體發行之股份	37,628	376	330	—	330
向若干附屬公司非控股股東擁有及控制的實體發行之股份	9,740	97	86	—	86
向投資者發行之股份(註(i))	5,264	53	45	55,759,978	55,760,023
總計	<u>52,632</u>	<u>526</u>	<u>461</u>	<u>55,759,978</u>	<u>55,760,439</u>

- (i) 於二零一九年一月三十日，貴公司以現金代價人民幣55,760,000元(相當於65,000,000港元)向一名投資者發行2,632股新股份。面值及代價的差額約人民幣55,760,000元確認為貴公司股份溢價增加。同日，投資者與最終控股股東訂立協議，當中投資者以現金代價65,000,000港元自最終控股股東收購2,632股股份。

附錄一

會計師報告

24 其他儲備

	合併及 其他儲備 人民幣千元	按公平值 計入其他 全面收益的 金融資產 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	145,172	4,928	31,982	182,082
公平值變動，扣除稅項	—	(6,788)	—	(6,788)
於二零一六年十二月三十一日	<u>145,172</u>	<u>(1,860)</u>	<u>31,982</u>	<u>175,294</u>
於二零一七年一月一日	145,172	(1,860)	31,982	175,294
視為向 貴集團時任股東的分派 (附註(b))	(133,195)	—	—	(133,195)
來自 貴集團時任股東出資 (附註(c))	40,800	—	—	40,800
公平值變動，扣除稅項	—	3,121	—	3,121
於二零一七年十二月三十一日	<u>52,777</u>	<u>1,261</u>	<u>31,982</u>	<u>86,020</u>
於二零一八年一月一日	52,777	1,261	31,982	86,020
控制權不變的附屬公司之 所有權權益變動(附註34)	411,050	—	—	411,050
視為向 貴集團時任股東的分派 (附註(d))	(272,884)	—	—	(272,884)
公平值變動，扣除稅項	—	(1,261)	—	(1,261)
於二零一八年十二月三十一日	<u>190,943</u>	<u>—</u>	<u>31,982</u>	<u>222,925</u>
於二零一九年一月一日及 二零一九年四月三十日	<u>190,943</u>	<u>—</u>	<u>31,982</u>	<u>222,925</u>
於二零一八年一月一日(未經審核)	52,777	1,261	31,982	86,020
視為向 貴集團時任股東的分派 (附註(e))	(2,000)	—	—	(2,000)
公平值變動，扣除稅項	—	(190)	—	(190)
於二零一八年四月三十日	<u>50,777</u>	<u>1,071</u>	<u>31,982</u>	<u>83,830</u>

- (a) 根據中國相關法律法規及現時組成 貴集團的於中國註冊成立的公司組織章程細則，於抵銷根據適用中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後，若干集團公司須於分派任何純利前將 貴集團現時旗下於中國註冊成立的公司之年度純利的10%撥至法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金的結餘達到各別集團公司的註冊資本的50%時，任何進一步的撥款乃由股東酌情考慮。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度虧損(如有)，及可能資本化為股本，惟於有關發行後法定盈餘公積金的餘下結餘不得少於各別集團公司的註冊資本的25%。
- (b) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，評定分派之詳情如下：
- (i) 於二零一七年十月十二日，瀋陽信基實業執行公司分拆，據此，物業發展業務拆離瀋陽信基實業並配置予最終控股股東。與物業發展業務相關的人民幣15,195,000元淨資產，視作予 貴集團時任股東的分派(見附註18)。
- (ii) 支付予最終控股股東的現金代價人民幣118,000,000元，用於自最終控股股東收購 貴集團附屬公司瀋陽信基實業的股權(附註1.2(i))。
- (c) 於二零一七年三月二十二日，廣州沙溪酒店出售其於廣州萬華酒店的51%股權予一間由最終控股股東擁有的公司，現金代價為人民幣40,800,000元。
- (d) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，視作分派包括：
- (i) 支付予最終控股股東的現金代價人民幣88,808,000元，用於自最終控股股東收購 貴集團附屬公司廣東信基家居、信基華展、瀋陽沙溪酒店、瀋陽沙溪家居及廣州華展酒店的股權(附註1.2(i))。
- (ii) 支付予最終控股股東的總現金代價人民幣52,343,000元，用於自最終控股股東收購 貴集團附屬公司廣州沙溪酒店的股權(附註1.2(vii))。
- (iii) 番禺房產已於二零一八年十二月一日停止經營納入業務，該業務取消確認的資產及負債的金額為人民幣131,733,000元(附註16)。
- (e) 截至二零一八年四月三十日止四個月，視作分派包括：
- (i) 自最終控股股東收購 貴集團附屬公司廣東信基家居的股權而向最終控股股東支付的現金代價合共人民幣2,000,000元(附註1.2(i))。

附錄一

會計師報告

25 保留盈利

	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／期初結餘	928,658	987,609	1,064,519	1,064,519	1,253,732
貴公司擁有人應佔年／期 內溢利	<u>58,951</u>	<u>76,910</u>	<u>189,213</u>	<u>84,524</u>	<u>28,174</u>
年／期末結餘	<u>987,609</u>	<u>1,064,519</u>	<u>1,253,732</u>	<u>1,149,043</u>	<u>1,281,906</u>

26 貿易及其他應付款項及租賃負債

貴集團

(i) 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			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	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	1,150	495	3,121	1,410
應付建築合約款項	205,201	243,361	64,880	81,535
薪金應付款項	4,888	8,932	10,992	10,379
其他稅務負債	6,812	1,341	1,491	1,026
租戶按金	34,177	38,401	40,745	41,780
收購非控股權益應付款 項(附註(a))	—	—	22,439	—
其他應付款項	<u>43,108</u>	<u>21,438</u>	<u>17,418</u>	<u>12,688</u>
	<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%的股權的應付款項(附註(34))。

附錄一

會計師報告

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建築合約應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			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	二零一九年 四月三十日 人民幣千元
少於一年	84,986	55,558	24,020	49,384
超過一年	<u>121,365</u>	<u>188,298</u>	<u>43,981</u>	<u>33,561</u>
	<u>206,351</u>	<u>243,856</u>	<u>68,001</u>	<u>82,945</u>

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，貿易應付款項及建築合約應付款項以人民幣計值且其賬面值與其公平值相若。

(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	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>

(a) 貴集團主要租賃土地使用權及物業。租賃乃於租賃資產可供貴集團使用之日確認使用權資產及相應負債。使用權資產呈列為投資物業(附註16)以及物業及設備(附註15)。

貴公司

貴公司的其他應付款項主要為[編纂]所產生的應付專業費。

27 來自客戶的墊款

貴集團確認以下與經營租賃業務相關的來自客戶的墊款：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶的墊款	<u>147,544</u>	<u>121,743</u>	<u>103,304</u>	<u>84,018</u>

貴集團根據租賃合約中確立的發票時間表收取租賃款項。

28 借款

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
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
其他借款—有抵押(附註(a))	<u>212,785</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	327,492	988,842	671,464	664,345
減：非流動借款之即期部分	<u>(280,517)</u>	<u>(119,389)</u>	<u>(92,659)</u>	<u>(92,909)</u>
	<u>46,975</u>	<u>869,453</u>	<u>578,805</u>	<u>571,436</u>

附錄一

會計師報告

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入流動負債的借款：				
銀行借款—有抵押(附註(b))	220,340	40,000	—	—
非流動借款之即期部分	280,517	119,389	92,659	92,909
—銀行借款(附註(b))	67,732	119,389	92,659	92,909
—其他借款(附註(a))	212,785	—	—	—
	<u>500,857</u>	<u>159,389</u>	<u>92,659</u>	<u>92,909</u>
<b>借款總額</b>	<u>547,832</u>	<u>1,028,842</u>	<u>671,464</u>	<u>664,345</u>

(a) 於二零一六年十二月三十一日，通過抵押從租賃協議未來收取租金的權利以及貴集團投資物業及其關聯方土地使用權，從非銀行金融機構借款為人民幣212,785,000元，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，以貴集團投資物業和受限制現金作抵押，向銀行借款分別為人民幣335,047,000元、人民幣1,028,842,000元、人民幣671,464,000元及人民幣664,345,000元，年利率介乎6.03%至8.27%。

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為人民幣473,865,000元、人民幣1,028,842,000元、人民幣170,000,000元及無。

(c) 於結算日期，銀行及其他借款之利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年
六個月或以內	117,492	988,842	671,464	61,913
六至十二個月	430,340	40,000	—	602,432
	<u>547,832</u>	<u>1,028,842</u>	<u>671,464</u>	<u>664,345</u>

附錄一

會計師報告

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>

	於二零一八年十二月三十一日		
	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	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	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	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>

附錄一

會計師報告

借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度			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
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期根據貼現現金流量，採用與貴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。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，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) 貴集團尚未提取之借款融資如下：

	於十二月三十一日			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
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>

## 29 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同財政機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。貴集團遞延稅項資產及負債的抵銷後金額如下：

	於十二月三十一日			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	二零一九年 人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於12個月內收回	(141)	(1,298)	—	—
— 將於12個月後收回	<u>(9,813)</u>	<u>(6,940)</u>	<u>(5,612)</u>	<u>(5,509)</u>
	<u>(9,954)</u>	<u>(8,238)</u>	<u>(5,612)</u>	<u>(5,509)</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於12個月內結算	—	—	6,344	6,344
— 將於12個月後收回	<u>347,865</u>	<u>368,197</u>	<u>396,825</u>	<u>400,747</u>
	<u>347,865</u>	<u>368,197</u>	<u>403,169</u>	<u>407,091</u>
遞延所得稅負債淨額	<u>337,911</u>	<u>359,959</u>	<u>397,557</u>	<u>401,582</u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	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	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年
年／期初結餘	314,748	337,911	359,959	397,557
自綜合收益表扣除(附註12)	25,426	25,701	57,873	4,025
自其他全面收益(計入)／扣除	(2,263)	1,040	(420)	—
視為向時任股東的分派(附註(a))	—	(4,693)	(19,855)	—
年／期末結餘	<u>337,911</u>	<u>359,959</u>	<u>397,557</u>	<u>401,582</u>

- (a) 於二零一七年十月十二日，瀋陽信基實業執行公司分拆，據此，物業發展業務拆離瀋陽信基實業並配置予最終控股股東。賬面值人民幣4,693,000元與物業發展業務相關的遞延稅項負債，從貴集團綜合財務報表中取消確認，並記賬為相關分立所產生的部分評定分派。

於二零一八年十二月一日，因廣州番禺信基不再經營納入業務，而相關業務屆時由貴集團接管，故納入業務的資產及負債自貴集團綜合財務資料中取消確認為視為向時任股東的分派(附註16)。

附錄一

會計師報告

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，遞延所得稅資產於抵銷前的變動如下：

遞延所得稅資產	確認銷售			總計 人民幣千元
	成本及開支 的臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	壞賬撥備 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	6,939	1,571	227	8,737
於收益表計入／(扣除)	<u>3,121</u>	<u>(214)</u>	<u>1,039</u>	<u>3,946</u>
於二零一六年 十二月三十一日	10,060	1,357	1,266	12,683
於收益表計入／(扣除)	<u>715</u>	<u>(983)</u>	<u>509</u>	<u>241</u>
於二零一七年 十二月三十一日	10,775	374	1,775	12,924
於收益表(扣除)／計入	<u>(1,127)</u>	<u>(374)</u>	<u>69</u>	<u>(1,432)</u>
於二零一八年 十二月三十一日	9,648	—	1,844	11,492
於收益表(扣除)／計入	<u>(236)</u>	<u>—</u>	<u>29</u>	<u>(207)</u>
於二零一九年 四月三十日	<u>9,412</u>	<u>—</u>	<u>1,873</u>	<u>11,285</u>

在很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益的情況下，會就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。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，貴集團並無就若干附屬公司之可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣88,550,000元、人民幣133,814,000元、人民幣167,442,000元及人民幣172,072,000元確認遞延所得稅資產人民幣22,137,000元、人民幣33,454,000元、人民幣41,860,000元及人民幣43,018,000元。該等稅項虧損將於二零一九年至二零二三年(包括相關年度)前屆滿。

附錄一

會計師報告

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，遞延所得稅負債於抵銷前的變動如下：

遞延所得稅負債	投資物業 的臨時差額 人民幣千元	重估按 公平值計入 其他全面 收益的	遞延收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
		金融資產 人民幣千元		
於二零一六年一月一日	321,842	1,643	—	323,485
於收益表扣除	29,372	—	—	29,372
計入其他全面收益	—	(2,263)	—	(2,263)
於二零一六年十二月三十一日	351,214	(620)	—	350,594
視為向 貴集團時任股東分派	(4,693)	—	—	(4,693)
於收益表扣除	25,942	—	—	25,942
於其他全面收益扣除	—	1,040	—	1,040
於二零一七年十二月三十一日	372,463	420	—	372,883
視為向 貴集團時任股東分派	(19,855)	—	—	(19,855)
計入其他全面收益	—	(420)	—	(420)
於收益表扣除	44,811	—	11,630	56,441
於二零一八年十二月三十一日	397,419	—	11,630	409,049
於收益表扣除／(計入)	5,933	—	(2,115)	3,818
於二零一九年四月三十日	403,352	—	9,515	412,867

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及二零一九年四月三十日，遞延所得稅負債分別為人民幣4,013,000元、人民幣8,134,000元、人民幣22,804,000元及人民幣25,977,000元並無就若干附屬公司之未匯付盈利須繳付的預扣稅及其他稅項確認。該等金額進行長期再投資。

30 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	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
年內溢利	75,447	88,784	250,226	121,474	27,305
就以下各項作出調整：					
— 所得稅開支	39,326	48,613	98,133	46,463	17,221
— 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
— 物業及設備折舊	994	904	534	207	244
— 無形資產攤銷	69	323	417	122	222
— 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
— 出售物業及設備收益	—	—	(192)	—	—
— 投資物業公平值收益	(49,168)	(50,840)	(126,247)	(121,372)	(2,144)
— 按公平值計入其他 全面收益的金融 資產的股息收入	(1,650)	(1,275)	(1,275)	—	—
	<u>107,037</u>	<u>124,657</u>	<u>259,416</u>	<u>54,688</u>	<u>61,084</u>

附錄一

會計師報告

	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
營運資金變動：					
—待售發展中物業	(8,462)	—	—	—	—
—經營租賃以及貿易 應收款項及其他 應收款項	(1,072)	(9,464)	(11,130)	1,372	9,403
—貿易及其他應付款項	240	(19,729)	8,488	36,053	(7,539)
—來自客戶的墊款	97,827	(25,801)	(17,937)	(136)	(19,286)
—合約負債	(991)	254	3,044	1,138	3,064
—存貨	—	—	(1,514)	(27)	(308)
經營所得現金	<u>194,579</u>	<u>69,917</u>	<u>240,367</u>	<u>93,088</u>	<u>46,418</u>

(b) 融資活動所產生的負債對賬

本節載列於各所示期間的債務淨額分析及債務淨額變動。

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日				
之結餘	598,444	18,498	158,426	775,368
現金流量	(58,669)	107,376	(13,621)	35,086
其他非現金變動	8,057	—	9,792	17,849
—租賃財務開支	—	—	9,792	9,792
—產生利息	8,057	—	—	8,057
於二零一六年十二月				
三十一日之結餘	547,832	125,874	154,597	828,303
現金流量	471,762	22,243	(14,302)	479,703
其他非現金變動	9,248	(146,331)	9,556	(127,527)
—租賃財務開支	—	—	9,556	9,556
—視為向時任股東的分 派(附註(i))	—	(146,331)	—	(146,331)
—產生利息	9,248	—	—	9,248
於二零一七年十二月				
三十一日之結餘	1,028,842	1,786	149,851	1,180,479
現金流量	(358,842)	2,250	(14,330)	(370,922)
其他非現金變動	1,464	52,343	24,981	78,788
—租賃財務開支	—	—	9,179	9,179
—產生利息	1,464	—	—	1,464
—租賃負債初始確認 (附註16)	—	—	15,802	15,802
—視為向時任股東的分 派(附註(ii))	—	52,343	—	52,343

附錄一

會計師報告

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月 三十一日之結餘	671,464	56,379	160,502	888,345
現金流量	(8,380)	16,780	(8,565)	(165)
其他非現金變動	1,261	(68,133)	4,295	(62,577)
—租賃財務開支	—	—	3,267	3,267
—產生利息	1,261	—	—	1,261
—租賃負債初始確認 (附註16)	—	—	1,028	1,028
—抵銷應收關聯方款項 (附註30(d))	—	(68,133)	—	(68,133)
於二零一九年 四月三十日之結餘	664,345	5,026	156,232	825,603
(未經審核)				
於二零一七年 十二月三十一日 之結餘	1,028,842	1,786	149,851	1,180,479
現金流量	17,983	3,100	(1,631)	19,452
其他非現金變動	1,818	—	3,073	4,891
—租賃財務開支	—	—	3,073	3,073
—產生利息	1,818	—	—	1,818
於二零一八年 四月三十日之結餘	<u>1,048,643</u>	<u>4,886</u>	<u>151,293</u>	<u>1,204,822</u>

- (i) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，貴集團將瀋陽信基實業過往所持若干應付關聯方款項人民幣146,331,000元，取消確認為予最終控股股東的評定分派(附註24)。
- (ii) 於二零一八年十二月二十七日，廣州信基以現金代價約人民幣52,343,000元(於二零一八年十二月三十一日尚未結清)從最終控股股東收購廣州沙溪酒店93.9%權益(附註24)。

**(c) 出售附屬公司**

於二零一八年一月五日，廣州沙溪酒店以現金代價人民幣7,300,000元向一間中國註冊成立兼最終控股股東擁有的公司信基公司出售其於廣州耀都投資有限公司（「廣州耀都」）中的73%股權。自此，廣州耀都不再為 貴集團的附屬公司。

	人民幣千元
現金代價	7,300
已出售淨資產	<u>7,300</u>
出售收益	<u>—</u>
已收現金	7,300
減：已出售附屬公司現金及現金等價物	<u>—</u>
出售所得淨現金流入	<u><u>7,300</u></u>

**(d) 主要非現金交易**

於截至二零一七年十二月三十一日止年度， 貴集團將瀋陽信基實業中若干淨資產人民幣15,195,000元（主要包括分別為人民幣166,199,000元、人民幣146,331,000元及人民幣4,693,000元的發展中物業、應付關聯方款項及遞延稅項負債），取消確認為視為向最終控股股東的分派（附註24）。

於截至二零一八年十二月三十一日， 貴集團將番禺房產中若干淨資產人民幣131,733,000元（主要包括分別為人民幣140,420,000元及人民幣19,855,000元的投資物業及遞延稅項負債），取消確認為視為向最終控股股東的分派（附註24）。

於二零一八年十二月三十一日，尚未從廣州沙溪酒店時任非控股股東龍暉國際獲得現金注資人民幣4,900,000元。相關應收代價於二零一九年二月償清（見附註1.2(v)）。

截至二零一九年四月三十日止四個月， 貴集團與信基公司及控股股東訂立協議，當中 貴集團以抵銷其應收信基公司款項人民幣68,133,000元，償清其應付信基公司及控股股東款項人民幣52,343,000元及人民幣15,790,000元。

### 31 或然事項

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，貴集團並無任何重大或然負債。

### 32 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
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
投資物業	<u>32,475</u>	<u>1,045</u>	<u>4,865</u>	<u>3,159</u>

#### (b) 經營租賃承擔—貴集團公司作為出租人

當貴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，貴集團視為出租人。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
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 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	<u>9,890</u>	<u>6,712</u>	<u>2,279</u>	<u>1,260</u>
	<u>344,735</u>	<u>238,213</u>	<u>578,194</u>	<u>514,495</u>

### 33 重大關聯方交易

#### (a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

以下為 貴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之概要：

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

(b) 與關聯方的交易

除財務資料其他地方披露的資料外，於往績記錄期間以下交易亦與關聯方進行：

自關聯方利息收入：

	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 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
信基公司	—	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 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 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)

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	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>

(未經審核)

上述服務乃根據相關關聯方與 貴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	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
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>

(未經審核)

(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
	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>

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，貴集團分別向信基公司貸款人民幣452,474,000元及人民幣17,640,000元。相關貸款無抵押、須按要求償還及按年利率9.42%計息。

所有其他應收關聯方結餘為非貿易性質、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
	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 四月三十日 人民幣千元
信基公司	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>

應付廣東信基國際貿易有限公司的款項為購買貨品所產生的貿易應付款項，無抵押、免息及須按要求償還。

所有其他應付關聯方結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

附錄一

會計師報告

(iii) 租賃負債：

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

(e) 擔保

(i) 關聯方向 貴集團提供的有關 貴集團借款的擔保：

	於十二月三十一日			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
信基公司	—	190,000	170,000	—
信基公司、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	—	—

	於十二月三十一日			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
廣州市信基置業房地產開發有限公司、信基公司、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>

(ii) 貴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
	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
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>

### 34 業務合併

#### 收購附屬公司控股權益

- (a) 收購廣州信基達境電子商務有限公司(「廣州信基達境」)及其100%全資附屬公司廣州信基鼎尚電子商務有限公司(「廣州信基鼎尚」)(統稱「廣州信基達境集團」)

於二零一八年四月二十日，廣州沙溪酒店以現金代價人民幣840,000元，自最終控股股東收購廣州信基達境42%股權。同日，廣州沙溪酒店向廣州信基達境注資人民幣900,000元，自此，廣州信基達境由廣州沙溪酒店擁有60%股權。歸屬於非控股權益的可確認已收購淨資產的公平值人民幣1,160,000元乃確認為非控股權益的增長。

有關收購交易的淨現金流出如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等價物	1,086
已付現金代價	<u>(1,740)</u>
淨現金流出	<u><u>(654)</u></u>

#### 控制權不變的附屬公司所有權權益變動

- (b) 收購信基華展的額外權益

於二零一八年八月二十三日，廣州沙溪酒店以零代價收購非全資附屬公司信基華展額外29%股權。於收購日期的屆時29%信基華展非控股權益之應佔負債淨額為人民幣799,000元。

- (c) 收購廣州萬華酒店的額外權益

於二零一八年八月一日，貴集團以現金代價人民幣1,319,000元(包括交易稅人民幣819,000元)從非控股股東收購非全資附屬公司廣州萬華酒店額外49%股權(見附註1.2(v))。因此，貴集團確認非控股權益減少約人民幣157,555,000元及貴公司擁有人應佔權益增加約人民幣156,236,000元。

(d) 收購廣州沙溪酒店的額外權益

於二零一八年十二月二十七日，貴集團以現金代價約人民幣22,439,000元收購非全資附屬公司廣州沙溪酒店額外28.1%股權。因此，貴集團確認非控股權益減少約人民幣273,152,000元及貴公司擁有人應佔權益增加約人民幣250,713,000元。

於二零一八年十二月二十七日，貴集團收購龍暉國際所持6.1%廣州沙溪酒店權益，並確認非控股權益減少約人民幣4,900,000元及貴公司擁有人應佔權益增加約人民幣4,900,000元。

35 董事福利及利益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

每名董事及最高行政人員於截至二零一六年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

姓名	薪金(i) 人民幣千元	其他社會 保障成本、 住房福利 及其他 僱員福利		養老金成本 — 界定 供款計劃	總計 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
張漢泉先生	35	5	5	45	
梅先生	24	—	—	24	
張先生	24	3	3	30	
靳春雁女士	23	2	2	27	
	<u>106</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>126</u>	

附錄一

會計師報告

每名董事及最高行政人員於截至二零一七年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

姓名	薪金(i) 人民幣千元	其他社會保障成本、 住房福利及其他 僱員福利		養老金成本 — 界定 供款計劃	總計 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
張漢泉先生	261	29	29		319
梅先生	196	—	—		196
張先生	196	21	21		238
靳春雁女士	176	20	20		216
	<u>829</u>	<u>70</u>	<u>70</u>		<u>969</u>

每名董事及最高行政人員於截至二零一八年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

姓名	薪金(i) 人民幣千元	其他社會保障成本、 住房福利及其他 僱員福利		養老金成本 — 界定 供款計劃	總計 人民幣千元
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
張漢泉先生	349	29	29		407
梅先生	274	—	—		274
張先生	274	21	21		316
靳春雁女士	221	20	20		261
	<u>1,118</u>	<u>70</u>	<u>70</u>		<u>1,258</u>

附錄一

會計師報告

每名董事及最高行政人員於截至二零一八年四月三十日止四個月的薪酬載列如下：

(未經審核)

姓名	薪金(i) 人民幣千元	其他社會	養老金成本	總計
		保障成本、 住房福利 及其他 僱員福利	一界定 供款計劃	
<b>執行董事</b>				
張漢泉先生	116	10	10	136
梅先生	91	—	—	91
張先生	91	7	7	105
靳春雁女士	74	7	7	88
	<u>372</u>	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>420</u>

每名董事及最高行政人員於截至二零一九年四月三十日止四個月的薪酬載列如下：

姓名	薪金(i) 人民幣千元	其他社會	養老金成本	總計
		保障成本、 住房福利 及其他 僱員福利	一界定 供款計劃	
<b>執行董事</b>				
張漢泉先生	116	10	10	136
梅先生	91	—	—	91
張先生	91	7	7	105
靳春雁女士	74	7	7	88
	<u>372</u>	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>420</u>

附註：

- (i) 已付董事的薪金一般是指就該人士在與管理 貴公司或其附屬公司的事務有關的其他服務而已付或應收的酬金。

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，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

**(b) 董事的退休福利**

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，並無就作為 貴公司及其附屬公司董事提供的服務或就與管理 貴公司或其附屬公司的事務有關的其他服務而已付董事或董事應收的退休福利。

**(c) 董事的離職福利**

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，概無就董事終止服務而直接或間接向董事支付或提供任何款項或福利，亦無任何就此應付的款項或福利。

**(d) 就提供董事服務向第三方提供的代價**

概無就提供且於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月結束時或於期間任何時間仍然存在的董事服務而向第三方提供或第三方應收的任何代價。

**(e) 有關以董事、該等董事控制的法團及彼等的關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料**

概無以董事、該等董事控制的法團及彼等的關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月結束時或於期間任何時間仍然存在。

**(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益**

概無 貴公司為參與方及 貴公司董事於當中有重大權益(不論直接或間接)且與 貴集團業務有關的其他重大交易、安排及合約於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年四月三十日止四個月結束時或於期間任何時間仍然存在，惟附註33所披露的交易除外。

### 36 期後事項

通過日期為二零一九年十月三日的股東決議案及因根據建議[編纂] 貴公司股份而發行[編纂]使 貴公司股份溢價賬獲得進賬的前提下， 貴公司將向 貴公司現有股東發行[編纂]股入賬列作繳足的額外股份。

### III. 期後財務報表

貴公司或其任何現時組成 貴集團的公司概無就二零一九年四月三十日後及直至本報告日期之間的任何期間編製經審核財務報表。 貴公司或現時組成 貴集團的公司並無就二零一九年四月三十日後任何期間宣派任何股息或作出任何分派。