

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



# 信基沙溪集團股份有限公司

## XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 的申請版本

### 警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」)、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

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

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

## 重要提示

閣下如對本文件之任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



# 信基沙溪集團股份有限公司

## XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### [編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份(包括[編纂]股股份及[編纂]股股份)  
(視乎[編纂])

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂])

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予[編纂]及[編纂])

[編纂]：不高於每[編纂]港元，並預期  
不低於每[編纂]港元，  
另加1.00%經紀佣金、0.0027%證監會  
交易徵費及0.005%聯交所交易費  
(須於申請時繳足，可予退還)

面值：每股股份0.01港元

[編纂]：[編纂]

獨家保薦人



[編纂]、[編纂]及[編纂]

### [編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件的全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄六「送呈公司註冊處處長文件」一節所列的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長以及香港證券及期貨事務監察委員會對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂]或本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])可能協定之其他較後日期以協議方式釐定，惟無論如何不遲於[編纂]。[編纂]將不高於每股股份[編纂]港元且目前預計不會低於每股股份[編纂]港元。除非另有公告，否則申請[編纂]的投資者須於申請時支付最高[編纂]每股股份[編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘[編纂]低於[編纂]港元，多繳股款可予退還。倘[因任何原因]本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])於[編纂]或之前未能就[編纂]達成協定，[編纂]將不會進行並告失效。

作出投資決策前，潛在投資者應審慎考慮本文件所載列的所有資料，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]的潛在投資者謹請垂註，倘於[編纂]上午八時正(香港時間)前任何時間發生本文件「[編纂]—終止理由」一段所載任何事件，[編纂](為其本身及代表[編纂])可終止[編纂]根據[編纂]履行促使認購人認購或其本身認購[編纂]的責任。如[編纂](為其本身及代表[編纂])終止[編纂]，[編纂]將不會進行並告失效。

[編纂]並未亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內或以美籍人士的意願或利益發售、出售、抵押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法的登記規定，或於不受美國證券法登記規定所限的交易中作出則除外。

[編纂]

## 預期時間表

[ 編纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

## 預期時間表

[編纂]

## 預期時間表

[ 編纂 ]

## 目 錄

本公司僅就[編纂]刊發本文件，除根據[編纂]藉由本文件提呈[編纂]外，本文件並不構成任何證券的出售要約或購買招攬。本文件不得用作，亦不構成於任何其他司法權區或在任何其他情況下作出的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。

閣下應僅依賴本文件所載的資料，作出投資決定。

本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。

任何並非於本文件作出或載於本文件的資料或陳述，閣下不得視作經本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何各方的董事、高級職員、僱員、顧問、代理人、代表或聯屬人士或任何參與[編纂]的其他人士或各方授權而加以依賴。

本公司網站[www.xjsx.net.cn](http://www.xjsx.net.cn)的內容不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	25
專用技術詞彙.....	38
前瞻性陳述.....	39
風險因素.....	41
有關本文件及[編纂]的資料.....	62
豁免嚴格遵守上市規則.....	67
董事及參與[編纂]的各方.....	69
公司資料.....	74

## 目 錄

	頁次
行業概覽.....	76
監管概覽.....	92
歷史、企業架構及重組 .....	106
業務.....	134
未來計劃及[編纂]用途 .....	190
董事及高級管理層 .....	216
主要股東.....	233
與控股股東的關係 .....	235
關連交易.....	252
股本.....	257
財務資料.....	260
[編纂].....	337
[編纂]的架構及條件 .....	352
如何申請[編纂].....	362
附錄	
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

## 概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料概覽。由於僅為概要，因此並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料。閣下在決定投資於[編纂]前，務請細閱文件全文。任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於[編纂]前，務請細閱該節內容。

### 我們的業務

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

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

下圖為我們商城在中國分佈的地圖：



附註：按我們[五]間商城的總已出租可出租面積佔總可出租面積的百分比計算。

## 概 要

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

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

下表載列於往績記錄期間按我們商城劃分的租賃收入明細：

商城	租賃收入			截至 二零一九年 四月三十日 止四個月 人民幣千元
	截至以下日期止年度			
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
	十二月 三十一日 人民幣千元	十二月 三十一日 人民幣千元	十二月 三十一日 人民幣千元	
信基沙溪酒店用品				
博覽城	100,942	91,544	135,559	45,395
信基豪泰酒店用品城	39,677	53,079	55,662	19,094
瀋陽信基沙溪酒店用品				
博覽城	8,706	8,067	12,494	4,010
信基大石家俬城	10,826	10,607	11,475	3,952
瀋陽信基沙溪國際家居				
用品博覽中心	18,398	19,998	28,759	8,178
總計	<u>178,549</u>	<u>183,295</u>	<u>243,949</u>	<u>80,629</u>

於往績記錄期間，我們並無自租戶收取可變租金。

## 概 要

下表載列我們於往績紀錄期間按業務分部劃分的收益及毛利率：

	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	
	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
<b>租金收入：</b>										
—物業租賃收入	178,549	95.1	183,295	95.2	243,949	97.3	74,744	96.9	80,629	97.6
<b>與客戶合約收益：</b>										
—銷售貨品	-	-	-	-	7,858	33.2	-	-	3,430	27.8
—展覽管理服務	6,235	40.0	5,509	25.3	5,697	25.6	-	-	-	-
—物業管理服務	23,942	63.2	21,064	53.0	23,851	52.7	6,203	46.4	8,134	60.3
	30,177		26,573		37,406		6,203		11,564	
<b>總計</b>	<u>208,726</u>	<u>89.8</u>	<u>209,868</u>	<u>89.2</u>	<u>281,355</u>	<u>90.2</u>	<u>80,947</u>	<u>93.1</u>	<u>92,193</u>	<u>91.7</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的收益分別約為人民幣208.7百萬元、人民幣209.9百萬元、人民幣281.4百萬元及人民幣92.2百萬元。物業管理服務費由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.9百萬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21.1百萬元，此乃由於根據客戶於二零一六年九月前後訂立的租賃協議，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。作出該調整乃為經考慮租戶認為信基沙溪酒店用品城擁有較大營運規模且地理位置優越但收取較低管理費的意見後，以配合同期信基沙溪酒店用品城收取的相關平均管理費每平方米人民幣10元。我們認為就信基豪泰酒店用品城作出的調整屬合理。

## 概 要

### 我們商城的出租率

下表載列於往績記錄期間我們商城的出租率：

商城	出租率(%)			
	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
信基沙溪酒店用品 博覽城	98.3	98.9	83.4	95.9
信基豪泰酒店用品城	85.1	87.7	100.0	100.0
瀋陽信基沙溪酒店用品 博覽城	50.0	46.4	50.0	50.5
信基大石家俬城	96.1	93.6	100.0	100.0
瀋陽信基沙溪國際 家居用品博覽中心	62.7	80.7	76.6	79.1

有關更多詳情，請參閱本文件「業務 — 業務營運 — 商城 — 出租率」一節。

### 我們的供應商及客戶

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

我們的主要客戶是商城的租戶及從事批發活動的公司。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月，我們的五大客戶分別佔收益4.8%、5.1%、5.1%及6.2%。我們的最大單一客戶則於以上期間分別佔收益1.6%、1.5%、2.0%及2.6%。於往績記錄期間，我們與五大客戶自二零零九年至二零一七年開始建立業務關係。

## 概 要

### 我們在行業內的市場地位

根據Frost & Sullivan報告，中國酒店用品行業的競爭十分激烈，並由中國內逾17,000間酒店用品生產商組成。根據中國酒店用品協會(「CHSA」)，中國酒店用品於二零一八年的產值約為人民幣18,182億元，而二零一三年至二零一八年期間內的複合年增長率為6.9%。中國家居用品市場的總零售額於二零一八年約為人民幣49,683億元，而二零一三年至二零一八年期間內的複合年增長率為10.5%。預期中國的酒店及家居用品行業將隨著中國宏觀經濟及旅遊業的穩定增長，而於二零一八年至二零二三年期間分別以複合年增長率6.4%及8.2%增長。

根據Frost & Sullivan報告，就二零一八年中國酒店用品的營業區域及租金收益而言，本集團為最大的酒店用品商城營運商。詳情請參考本文件「行業概覽」一節。董事相信，本集團能夠在中國酒店及家居用品行業內把握更多業務機會。

### 我們的競爭優勢

我們相信以下競爭力(詳情載於本文件「業務—我們的競爭力」一節)對我們的成功有莫大貢獻，並在云云競爭者中將我們加以突顯：(i)我們的主要商城位於廣東省，即於中國生產及分銷酒店用品的最重要地區；(ii)我們在中國酒店及家居用品行業的悠久信譽及彪炳往績記錄；(iii)我們的資深及專業管理團隊；及(iv)我們與CHSA的核心關係。

### 我們的策略

我們的主要商業目的為進一步鞏固我們作為中國酒店用品及家居用品商城的既定經營商地位，並創造長期股東價值。我們有意藉以下業務策略(詳情載於本文件「業務—我們的策略」一節)來實踐商業目的：(i)藉我們與CHSA的關係提升品牌知名度以提高客流量並支撐租戶銷售增長；(ii)藉提供商城管理服務拓展業務；(iii)擴展我們的O2O平台來為客戶帶來全方位銷售體驗；及(iv)持續針對廣東省的業務經營，同時在中國其他主要城市積極尋求適當擴展及多元化業務網絡及接觸面。

## 概 要

### 主要風險因素

本集團認為，若干經營所涉及並與[編纂]有關的風險及不確定性乃我們無法控制的。該等風險可大致分類為(i)與業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；(iii)與於中國進行業務有關的風險；及(iv)與[編纂]及[編纂]有關的風險。於作出[編纂]的任何投資決定前，潛在投資者應細閱本文件「風險因素」一節。我們的部分主要風險包括：

- 我們的業務在很大程度上取決於我們的「信基沙溪」品牌的市場認可度，任何對我們品牌的損害或未能有效宣傳我們的品牌都可能對我們的業務及經營業績構成重大不利影響；
- 我們可能未能續簽我們商城所在地的現有租約；
- 我們的經營業績取決於租戶的業務表現；
- 我們可能不時面臨中國地方機關城市規劃政策產生的不明朗因素；
- 我們的表現取決於環球宏觀經濟；及
- 我們於相對嚴峻及競爭激烈的環境中經營。

### 我們的股東

緊隨資本化及[編纂](不計及根據行使[編纂]以及行使根據購股權計劃而可能獲授出的任何購股權而可能獲配發及發行的股份)完成後，漢泉投資、佐挺投資、偉新發展將控制本公司已發行股本分別約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%。因此，彼等將合共控制本公司已發行股本的[編纂]%。於最後實際可行日期，漢泉投資由張漢泉先生全資擁有，佐挺投資由梅先生全資擁有，而偉新發展由張先生全資擁有。就上市規則而言，資本化及[編纂]完成後，張漢泉先生、梅先生、張先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展為[編纂]及一組控股股東。有關進一步詳情，請參考「與控股股東的關係」一節。

## 概 要

### [編纂]投資

於二零一九年一月三十日，本公司、張漢泉先生、梅先生、張先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展與展鵬投資訂立[編纂]協議。展鵬投資為於二零一八年十一月九日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任商業公司，由林先生全資擁有。林先生為上海升龍投資集團有限公司(主要從事中國房地產發展)的股東、執行董事及法定代表人。根據[編纂]協議，(i)展鵬投資有條件同意認購2,632股由本公司配發及發行的股份，代價為65百萬港元；及(ii)展鵬投資自漢泉投資、佐挺投資及偉新發展分別收購1,329股、845股及458股股份，代價分別約為32.8百萬港元、20.9百萬港元及11.3百萬港元。

資本化及[編纂]完成後(不計及因行使[編纂]及根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)，本公司經擴大已發行股本將分別由漢群投資擁有約[編纂]%、佐挺投資擁有約[編纂]%，偉新發展擁有約[編纂]%、展鵬投資擁有約[編纂]%、匯群投資擁有約[編纂]%、駿杰投資擁有約[編纂]%及福品投資擁有約[編纂]%。有關更多詳情，請參閱本文件內「歷史、企業架構及重組—[編纂]投資」一節。

### 財務資料概要

下表載列往績記錄期間內本集團的財務資料概要，此乃摘錄自本文件附錄一會計師報告所載的財務資料，並應與財務資料(連同其附註)一併閱讀。

## 概 要

### 節選綜合收益表

	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)
毛利	187,428	187,118	253,892	75,340	84,545
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撥回 (減值虧損)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—淨額	(1,124)	(113)	90	—	(104)
經營溢利	152,522	173,355	385,904	176,866	62,645
所得稅開支	(39,326)	(48,613)	(98,133)	(46,463)	(17,221)
除所得稅前溢利	114,773	137,397	348,359	167,937	44,526
年內溢利	75,447	88,784	250,226	121,474	27,305
核心純利(本公司擁有人應佔) <sup>(1)</sup>	23,001	11,751	64,100	11,777	31,940

註1：此乃為非香港財務報告準則計量。請參閱本文件「財務資料—經營業績」一節以及本節「非香港財務報告準則計量—核心純利」一段。

我們截至二零一六年、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281.4百萬元以及人民幣92.2百萬元，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率16.1%。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，主要因截至二零一八年十二月三十一日止年度信基沙溪酒店用品博覽城可出租面積及市場租金上升所致。

## 概 要

我們的收益主要來自將我們商城的空間租予租戶。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，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%。

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及市場租金上升所致。

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，主要由於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而拆遷部分投資物業作出賠償而獲得一次性拆遷補償。

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250.2百萬元以及人民幣27.3百萬元，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率82.1%。我們截至二零一六年、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64.1百萬元以及人民幣31.9百萬元，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率66.9%。

於往績記錄期間，本集團大部分純利來自我們投資物業的公平值收益，因此，該公平值收益變動導致往績記錄期間我們的財務表現出現波動。

## 概 要

### 非香港財務報告準則計量 — 核心純利

呈列核心純利(非香港財務報告準則計量)乃為管理層相信透過排除投資物業公平值收益、拆卸賠償以及自關聯方貸款的利息收入等若干一次性及非經常性項目(視為非用作評估業務實際業績之指標)的效應，該等資料有助於投資者評估我們基本業務於會計期間的業績。下表為核心純利與年內溢利之對賬：

	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：拆卸賠償	—	—	(65,545)	—	—
減：自關聯方貸款 的利息收入	—	(27,969)	(40,164)	(16,402)	—
加：[編纂]	[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)
年內核心純利 <sup>(1)</sup>	<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 <sup>(1)</sup>	23,001	11,751	64,100	11,777	31,940
— 非控股權益 應佔 <sup>(1)</sup>	<u>15,570</u>	<u>17,926</u>	<u>23,189</u>	<u>9,470</u>	<u>(869)</u>

註1：此乃非香港財務報告準則計量。請參閱本文件「財務資料 — 經營業績」一節。

我們的核心純利不計及任何非控股權益。我們界定核心純利為本公司擁有人應佔溢利，不包括投資物業公平值增加收益、廣州沙溪酒店拆除部分投資物業的賠償收益、自關聯方貸款的利息收入及加回[編纂]開支，並進一步就上述項目所得稅效應而調整。核心純利排除投資物業公平值增加的非現金收益效應及其他非經常或非核心項目效應。

## 概 要

我們於往績記錄期間錄得核心純利的重大波動。核心純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣23.0百萬元減少人民幣11.2百萬元至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣11.8百萬元，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。

核心純利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣11.8百萬元增加人民幣52.3百萬元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣64.1百萬元，此乃主要歸因於租賃收入增加，特別是由信基沙溪酒店用品博覽城所驅動，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%所致。

核心純利由截至二零一八年四月三十日止四個月的人民幣11.8百萬元增加人民幣20.1百萬元至截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣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%；及(ii)廣州沙溪酒店的總借款(因而產生利息開支)減少所致。

### 節選綜合資產負債表

	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
非流動資產	<u>2,764,982</u>	<u>2,901,649</u>	<u>2,897,686</u>	<u>2,940,879</u>
流動資產	<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>
非流動負債	<u>558,343</u>	<u>1,391,503</u>	<u>1,154,327</u>	<u>1,153,156</u>
流動負債	<u>1,066,074</u>	<u>608,155</u>	<u>441,485</u>	<u>361,706</u>
淨流動(負債)/資產	<u>(688,707)</u>	<u>7,296</u>	<u>(267,534)</u>	<u>(228,833)</u>
負債總額	<u><u>1,624,417</u></u>	<u><u>1,999,658</u></u>	<u><u>1,595,812</u></u>	<u><u>1,514,862</u></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>

## 概 要

截至二零一六年及二零一八年十二月三十一日以及截至二零一九年四月三十日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣688.7百萬元、人民幣267.5百萬元以及人民幣228.8百萬元，截至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。截至二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值狀況變為截至二零一八年十二月三十一日的流動負債淨額狀況，主要因應收關聯方款項減少及應付關聯方款項增加(經借款及貿易及其他應付款項減少局部抵銷)所致。

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，我們錄得總權益分別為人民幣1,517.9百萬元、人民幣1,517.4百萬元以及人民幣1,475.8百萬元。截至二零一八年十二月三十一日的總權益較截至二零一七年十二月三十一日有所減少，主要歸因於視為向(i)根據重組收購本集團附屬公司的股權之最終控股股東；及(ii)時任股東的分派，由於本集團因廣州市番禺信基於二零一八年十二月一日終止從事於番禺房產的營運及管理家居用品商城而取消確認番禺房產的若干淨資產。有關更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註24。

## 概 要

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
	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
<b>流動資產</b>				
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>
<b>流動負債</b>				
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
預收款項	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>淨流動(負債)／資產</b>	<u>(688,707)</u>	<u>7,296</u>	<u>(267,534)</u>	<u>(228,833)</u>

## 概 要

於二零一六年十二月三十一日錄得流動負債淨額的主要因為過往我們主要以短期銀行借款人民幣500.9百萬元及／或經營所得現金流為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設之資本開支作融資。於二零一八年十二月三十一日錄得流動資產淨值狀況變為流動負債淨額狀況的根本原因為還款予關聯方人民幣485.1百萬元及應付關聯方款項增加人民幣54.6百萬元導致應收關聯方款項減少的整體影響所致。截至二零一九年四月三十日流動負債淨額減少的根本原因為我們的[編纂]投資者注資人民幣55.8百萬元以及應付關聯方款項人民幣51.4百萬元減少的整體影響所致。我們預期流動負債淨額狀況於收到[編纂][編纂]淨額後將會有所緩解。

### 綜合現金流量表概要

	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
經營活動所得現金淨額	147,554	12,121	147,392	66,174	23,598
投資活動(所用)／所得現金淨額	(41,441)	(535,942)	306,043	(99,270)	(6,066)
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
現金及現金等價物匯兌收益	—	—	—	—	263
年末現金及現金等價物	61,955	22,637	11,283	5,839	68,862

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為人民幣535.9百萬元，主要乃為向關聯方作出的現金墊款人民幣491.7百萬元所致。

## 概 要

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。

### 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
核心純利率	1	11.0%	5.6%	22.8%	34.6%
權益回報率	2	5.0%	5.9%	17.0%	不適用 <sup>6</sup>
資產回報率	3	2.4%	2.5%	8.1%	不適用 <sup>6</sup>

	附註	於十二月三十一日			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
流動比率	4	0.35	1.01	0.39	0.37
資本負債比率	5	26.6%	66.3%	44.7%	38.2%

1. 核心純利率以本公司權益擁有人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。
2. 股權回報以年度溢利除以各報告期末總權益計算。
3. 資產回報以年度溢利除以各報告期末總資產計算。
4. 流動比率按總流動資產除以各報告期末總流動負債計算。
5. 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。借款總額計及銀行借款及非銀行金融機構借款。
6. 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。

## 概 要

### 我們的物業估值

以下為我們的物業估值概要：

#### 第一類 — 本集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一九年	本集團	本集團
		於二零一九年		於二零一九年
		八月三十一日	應佔權益	應佔市值
		現況下的市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
1.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59-1號 的瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	518,600,000	100%	518,600,000
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57-1號 的瀋陽信基沙溪國際家居用品 博覽中心	921,500,000	100%	921,500,000
		小計：		
		<u>1,440,100,000</u>	100%	<u>1,440,100,000</u>

## 概 要

### 第二類 — 本集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一九年	本集團	本集團
		於二零一九年		應佔權益
		八月三十一日		於二零一九年
		現況下的市值		八月三十一日
		人民幣元		應佔市值
				人民幣元
3.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57號 的一幅工業用地	4,640,000	100%	4,640,000
4.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59號 的一幅工業用地及臨時構築物	23,730,000	100%	23,730,000
		<hr/>		<hr/>
		小計：		
		<b>28,370,000</b>	<b>100%</b>	<b>28,370,000</b>

## 概 要

### 第三類 — 本集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	於二零一九年	本集團 應佔權益	本集團
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街沙溪大道11號 的信基沙溪酒店用品博覽城	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街上滘村迎賓路北側的 信基豪泰酒店用品城	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街105國道 的信基大石家俬城	無商業價值	100%	無商業價值

## 概 要

編號	物業	本集團	
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街南大路250號 信基城會所1至3樓的一部分	無商業價值	100%
		無商業價值	無商業價值
	小計：	<u>無商業價值</u>	<u>100%</u>
	總計：	<u><b>1,468,470,000</b></u>	<u><b>100%</b></u>

對第一類及第二類物業權益進行估值時，我們的獨立物業估值師艾華迪已參考可資比較市場交易運用市場法評估物業權益。此項方法乃以廣泛擁納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可將市場相關交易證據在計及可變因素下推論至類似物業。

具體而言，就估值目的而採用的參數如下：就第一項物業而言，每平方米可出租面積人民幣8,000元至人民幣15,000元(因應樓層而不同)的單位價格範圍；就第二項物業而言，每平方米人民幣10,000元至人民幣18,000元的單位價格範圍；就第三項物業而言，每平方米人民幣365元至人民幣440元的單位價格範圍；及就第四項物業而言，每平方米人民幣320元至人民幣390元的單位價格範圍。

在對第三類的第5、6及7號物業的物業權益進行估值時，艾華迪藉計及衍生自現有出租或轉租租賃及／或在現有市場可達成的該等物業租金收入，已按收入法進行評估，對出租或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。倘合適，亦已提述相關市場存在的可比較銷售交易。在對本集團所租賃的第三類的第8號物業權益進行估值時，由於包括不可轉讓條款或由於其他理由缺乏重大租金溢利及租約期短，艾華迪並無賦予商業價值。

## 概 要

就第五項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣170元至人民幣210元的租金水平，以及假設市場收益率8%。

就第六項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣50元至人民幣85元的租金水平，以及假設市場收益率8%。

就第七項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣20元至人民幣30元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣60元至人民幣80元的租金水平，以及假設市場收益率6%。

載列於附錄三物業估值報告的第5、6、7及8號物業屬本集團於中國租賃的物業權益。由於該等物業不可於市場上自由轉讓，故並無賦予其任何商業價值。

然而，由於第5、6及7號物業由本集團租賃及分租，故該等物業可為本集團產生收入／溢利。因此，艾華迪已於估值日期賦予其估計價值，以供參考。

有關我們物業估值的詳情，請參閱本文件附錄三所載的物業估值報告。

### 用作業務營運的除外物業

當本集團曾考慮自番禺房產以現行市價收購物業用作營運信基大石家俬城(廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層)，本集團估計有關交易所產生的稅項，包括但不限於增值稅、土地增值稅以及企業稅將不會少於人民幣80.0百萬元。故此，董事認為購買有關物業對本集團為不可行並造成過份沉重的負擔。

### 近期發展及並無重大不利變動

由於廣州市規劃和自然資源局\*頒佈《番禺區洛溪島城市設計及沙溪組團控制性詳細規劃》，我們位於洛溪島的兩個商城(即信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城)受計劃的城市發展及此地區交通網絡擴展產生的土地使用變化的影響。就此而言，本集團自廣州市番禺區國土資源和規劃局獲得確認，確認上述變更不會導致我們兩個商城拆遷或搬遷。為此，我們的業務營運及財務狀況並無因上述變化受到潛在影響。

## 概 要

以下載列於往績記錄期間後我們業務及經營業績的若干重大發展：

- (i) 租賃收入價格維持穩定；
- (ii) 各商城的可出租面積維持穩定；
- (iii) 信基沙溪酒店用品博覽城內約10,051.14平方米正進行翻新的零售空間已成功出租予租戶，且我們錄得出租率由截至二零一九年四月三十日的95.9%增加至於最後實際可行日期的99.5%；
- (iv) 於最後實際可行日期，信基豪泰酒店用品城及信基大石家楸城的出租率維持於100%；
- (v) 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城的出租率由截至二零一九年四月三十日的50.5%增加至於最後實際可行日期的54.4%；
- (vi) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的出租率由截至二零一九年四月三十日的79.1%增加至於最後實際可行日期的80.1%；
- (vii) 於最後實際可行日期，我們已確保我們首個委管的酒店用品商城達逾70%新租戶，翻新工程亦已開展；及
- (viii) 所委管的酒店用品商城進行了所有必要的營運準備，以期於二零一九年年底開幕。

雖則自往績記錄期末以來業務並無重大不利變動，但我們預期二零一九年的溢利將低於二零一八年的溢利，主要因相比二零一八年十二月三十一日，投資物業公平值收益沒有顯著增加，亦沒有一次性拆遷賠償，且銷售及行政開支因：(i) 僱員福利開支因僱員平均薪金增加而上升；(ii) 因成為聯交所[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，而有所增加。

執行一切董事認為合適的盡職審查工作後，董事確認，自最後實際可行日期起，概無事項可對本文件附錄一所載會計師報告中收錄的綜合財務資料所示的資料構成重大影響。截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景尚無重大不利變動。

## 概 要

### 未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即介乎[編纂]港元至[編纂]港元指示性[編纂]的中位數)，並扣除我們須就[編纂]支付的[編纂]費用以及估計開支後，我們預計自[編纂]的總[編纂]淨額約為[編纂]港元。我們的董事目前計劃將餘下[編纂]淨額用作以下用途：

計劃用途	[編纂]淨額 概約金額	截至以下日期止 年度悉數動用
就建築成本及銷售及營銷 商城成本償還銀行借款	[編纂]港元或約[編纂]%	二零一九年 十二月三十一日
位於中國成都、鄭州及福州三座 新商城的項目發展	[編纂]港元或約[編纂]%	二零二三年 六月三十日

未來計劃及[編纂]用途的詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。我們[編纂]理由的詳情，亦請參閱「未來計劃及[編纂]用途—實施計劃」一節。

### [編纂]統計數字

[編纂]規模： 最初[編纂]，佔本公司經擴大已發行股本[編纂]%

[編纂]架構： [編纂](佔[編纂]的[編纂]下最初適用的[編纂]數目約[編纂]%(可予[編纂]))及[編纂](包括[編纂]股股份及[編纂]股[編纂]股份)，合共佔[編纂]的[編纂]下最初適用的[編纂]數目約[編纂]%(可予[編纂]及[編纂])

[編纂]： 最多[編纂]，佔[編纂]下最初適用的[編纂]數目[編纂]%

每股股份[編纂]： 每股[編纂]港元至[編纂]港元

## 概 要

	按每股股份 [編纂]港元	按每股股份 [編纂]港元
股份市值 <sup>(附註2)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(附註3)</sup>	[編纂]港元	[編纂]港元

### 附註：

1. 本圖表所有統計數字建基於沒有行使[編纂]的假設，並不計及行使購股權計劃下授出的購股權後可發行的任何股份。
2. 市值按預期在[編纂]下發行的[編纂]股股份計算，並假設[編纂]股股份於緊隨資本化發行及[編纂]完成後發行及流通在外。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，於作出附錄二「未經審核備考財務資料」所指的調整後並按[編纂]股股份於緊隨資本化發行及[編纂]完成後發行及流通在外之基準計算。

### [編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]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]應佔及預期自權益扣減，而餘下款項約人民幣[編纂]元會或將列於綜合全面收益表。就相關方已執行的服務而言，[編纂]開支約人民幣[編纂]元，於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的綜合全面收益表中反映，額外的約人民幣[編纂]元將於往績記錄期間後及[編纂]後於綜合全面收益表中確認。

我們的[編纂]開支約人民幣[編纂]元將由[編纂]承擔，[編纂]約人民幣[編纂]元將不會用於本公司。

鑑於上述情況，我們的董事認為屬非經常性質的一次性[編纂]開支，將對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。我們希望強調上述[編纂]開支金額為僅供參考的目前估計，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益表確認的最終金額將根據審計及可變值和假設的變動予以調整。

## 概 要

### 股息

本公司或本集團旗下公司於截至二零一六年、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，並無派付或宣派任何股息。

股息的支付及金額將由董事會酌情決定，並視乎本集團整體業務狀況及策略、現金流量、財務業績、資金需求、股東權益、稅務狀況、法定及受監管限制以及董事會視作有關的其他因素而定。故此，我們並無預定股息分派比率。

本公司宣派未來股息的能力亦將取決於是否有自經營附屬公司所收取的股息(倘有)。

## 釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	於●有條件採納的本公司經修訂及重列的組織章程細則(將於[編纂]後生效並經不時修訂)，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港的持牌銀行一般開放辦理日常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為評定某數值在一段時間內的平均增幅的方法
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士(可為個人、聯名人士或法團)
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中央政府」或「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府部門(包括省、市或其他地區或地方政府實體)和機構
「主席」	指	董事會主席張漢泉先生
「CHSA」	指	中國酒店用品協會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

## 釋 義

「《公司法》」或「《開曼公司法》」	指	《開曼群島公司法》(修訂本)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司條例》」	指	《公司條例》(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	信基沙溪集團股份有限公司，於二零一八年七月二十七日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本文件而言，指本公司全體控股股東，即漢泉投資、佐挺投資、偉新發展、張漢泉先生、梅先生及張先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為●的彌償契據，詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅務及其他彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)所簽立日期為●的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭承諾」一段
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「龍暉國際」	指	龍暉國際投資有限公司，一間於二零一八年六月一日根據香港法例註冊成立的有限公司，其由陳先生、林明新先生、黎先生及梁宇靜女士共同擁有
「福品投資」	指	福品投資有限公司*(FUPIN INVESTMENT LIMITED)，一間於二零一八年六月六日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「建築面積」	指	建築面積
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「政府」	指	香港政府
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或其中任何一者，或(如文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前之期間而言，於有關時間進行現時本集團業務的公司
「廣東迎賓」	指	廣東迎賓投資管理有限公司(前稱為廣東迎賓國際酒店用品博覽有限公司)，一間於二零零七年七月十九日在中國成立的有限責任公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「廣東信基展覽」	指	廣東信基國際展覽有限公司，一間於二零一八年六月十四日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「廣東信基家居」	指	廣東信基家居有限公司，一間於二零一三年十一月十四日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司

## 釋 義

- 「廣州房地產」 指 廣州市信基置業房地產開發有限公司，一間於二零零一年二月二十二日在中國成立的有限責任公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
- 「廣州沙溪酒店」 指 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(前稱廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司)，一間於二零零二年一月八日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
- 「廣州萬華酒店」 指 廣州萬華酒店用品城有限公司(前稱廣州萬華房地產經營有限公司)，一間於二零零四年六月二十四日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
- 「廣州信基商業」 指 廣州信基商業運營管理有限公司，一間於二零一八年一月三十日在中國成立的有限公司，重組完成後由我們的間接全資附屬公司廣州沙溪酒店擁有55%、梁得祥先生擁有35%及陳紹昌先生擁有10%
- 「廣州信基達境」 指 廣州信基達境電子商務有限公司，一間於二零一六年十二月三十日在中國成立的有限公司，重組完成後由我們的間接全資附屬公司廣州沙溪酒店擁有60%及上海鼎尚廣告有限公司擁有31%、靳女士擁有3.5%、CHSA透過彭美英女士(作為受託人)擁有3.5%及古偉斌先生擁有2%
- 「廣州信基鼎尚」 指 廣州信基鼎尚電子有限公司，一間於二零一七年九月二十日在中國成立的有限公司，為廣州信基達境的直接全資附屬公司

## 釋 義

「廣州信基」	指	廣州信基沙溪實業投資有限公司，一間於二零一八年九月二十五日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「廣州耀都」	指	廣州耀都投資有限公司，一間於二零一二年三月十六日在中國成立的有限公司
「香港法律顧問」	指	香港大律師梁偉強先生
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「港元」及「港仙」	指	分別指港元及港仙，香港的法定貨幣
「漢泉投資」	指	漢泉投資有限公司*(HONCHUEN INVESTMENT LIMITED)，一間於二零一八年五月三十一日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由張漢泉先生全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港龍暉」	指	龍暉發展有限公司，一間於二零零三年九月二十六日根據香港法例註冊成立的有限公司，由陳先生、黎先生、林明新先生、梁宇靜女士、梁雯莉女士及馬貞榮先生共同擁有
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]

## 釋 義

[編纂]	指	[編纂]
「香港信基」	指	香港信基沙溪酒店用品發展有限公司，一間於二零一八年八月二十八日根據香港法例註冊成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「HOSFAIR」	指	中國(廣州)國際酒店用品展覽會
「匯群投資」	指	匯群投資有限公司*(HUIQUN INVESTMENT LIMITED)，一間於二零一八年六月六日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「獨立第三方」	指	並非關連人士(定義見上市規則)的人士或實體
「行業顧問」或「Frost & Sullivan」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，一間獨立的市場研究和諮詢公司
「行業報告」	指	由本公司委託及由Frost & Sullivan出具的市場研究報告
[編纂]	指	[編纂]

## 釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月二十日，即於本文件付印前確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期
「可出租面積」	指	可出租面積
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
[編纂]	指	[編纂]

## 釋 義

「大綱」或「組織章程大綱」	指	於●年●月●日有條件採納的經修訂及重列本公司組織章程大綱(將於[編纂]後生效並經不時修訂)，其概要載於本文件附錄四
「住建部」	指	中國住房和城鄉建設部
「陳先生」	指	陳永洪先生，香港龍暉、駿杰投資及龍暉國際的實益擁有人之一
「張漢泉先生」	指	張漢泉先生，執行董事、我們的主席及我們的創辦人及控股股東之一
「黎先生」	指	黎展鵬先生，非執行董事
「林先生」	指	林億先生，展鵬投資(我們的[編纂]投資者)的唯一股東
「梅先生」	指	梅佐挺先生，執行董事及我們的創辦人及控股股東之一
「張先生」	指	張偉新先生，執行董事及我們的創辦人及控股股東之一
「靳女士」	指	靳春雁女士，本公司執行董事兼財務總監
「網上商城」	指	我們的網上商城於jdyp.jd.com以「信基酒店用品城」的商名銷售酒店用品及家居用品
「O2O」	指	線上到線下或線下到線上的商業模式，涉及通過互聯網或在線空間(例如通過電子郵件和網路廣告)吸引潛在客戶，並使用各種手段將該等客戶吸引到實體店；或通過在實體店中展示產品，讓客戶在實體店體驗產品後在網上下單並接收交付
「出租率」	指	指定日期的已出租可出租總面積除以總可出租面積

## 釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「番禺房產」	指	廣州市番禺信基房產發展有限公司，一間於一九九八年十一月三十日在中國成立的有限責任公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及除文義另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「中國訴訟法律顧問」	指	遼寧開宇律師事務所，我們有關中國訴訟法律的法律顧問
「中國信託法律顧問」	指	廣東合盛律師事務所，我們有關中國信託法律的法律顧問
「前身公司條例」	指	二零一四年三月三日前經不時生效的公司條例(香港法例第32章)
「[編纂]投資」	指	[編纂]投資者根據[編纂]投資協議所作本公司投資

## 釋 義

「[編纂]投資協議」	指	本公司、張漢泉先生、梅先生、張先生、漢泉投資、佐挺投資、偉新發展與[編纂]投資者間所訂日期為二零一九年一月三十日的投資協議，其概要載於本文件「歷史、企業架構及重組—[編纂]投資」一節
「[編纂]投資者」	指	展鵬投資，由林先生全資擁有
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「駿杰投資」	指	駿杰投資發展有限公司，一間於二零一八年五月十七日在英屬處女群島成立的有限公司，由陳先生、林明新先生、黎先生及梁宇靜女士共同擁有
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的公司重組，進一步詳情載於本文件「歷史、企業架構及重組—重組」一段
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	本公司已發行股份持有人

## 釋 義

「瀋陽沙溪酒店」	指	瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司，一間於二零零九年六月十日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「瀋陽沙溪家居」	指	瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司，一間於二零零九年六月十日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「瀋陽信基實業」	指	瀋陽信基實業有限公司(前稱瀋陽信基酒店用品有限公司、瀋陽信基房地產投資開發有限公司及瀋陽信基房地產開發有限公司)，一間於二零零九年五月十三日在中國成立的有限公司，重組完成後為本公司間接全資附屬公司
「信和國際」	指	信和國際控股有限公司，一間於二零零九年三月十六日根據香港法例註冊成立的有限公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「編纂」	指	「編纂」
「保薦人」或「獨家保薦人」或「RaffAello Capital」	指	RaffAello Capital Limited，根據證券及期貨條例獲證監會發牌可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為「編纂」的獨家保薦人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

## 釋 義

「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及其下頒佈的規則及規例
「偉新發展」	指	偉新發展海外有限公司*(WEIXIN DEVELOPMENT OVERSEAS LIMITED)，一間於二零一八年五月三十一日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，其由張先生全資擁有
「信基華展」	指	廣東信基華展展覽有限公司，一間於二零一四年十二月十二日在中國成立的有限公司，重組完成後其由我們的間接全資附屬公司廣州沙溪酒店擁有80%、廣州華展展覽策劃有限公司擁有10%、曹子堅先生擁有5%及唐樹松先生擁有5%
「信基公司」	指	信基集團有限公司(前稱廣州市信基實業投資有限公司)，一間於二零零七年七月九日在中國成立的有限公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「信基集團」	指	信基公司的附屬公司及我們控股股東控制並在「信基」(本集團除外)的品牌名義下營運的公司

## 釋 義

「信基沙溪控股」	指	信基沙溪控股有限公司，一間於二零一八年七月二十四日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「禹興控股」	指	禹興控股有限公司*(YUXING HOLDING LIMITED)，一間於二零一八年六月六日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「展鵬投資」	指	展鵬投資(香港)有限公司，一間於二零一八年十一月九日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，即我們的[編纂]投資者
「中智控股」	指	中智控股有限公司*(ZHONGZHI HOLDING LIMITED)，一間於二零一八年五月三十一日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由張先生全資擁有
「佐挺投資」	指	佐挺投資有限公司*(ZUOTING INVESTMENT LIMITED)，一間於二零一八年五月三十一日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由梅先生全資擁有
「%」	指	百分比

除另有指明外，就本文件而言並僅供說明用途，港元的金額已按下列匯率換算：

7.85 港元：1.00 美元；及  
1.00 港元：人民幣0.86元

概不表示任何港元、美元或人民幣的金額已或應可以按上述匯率或任何其他匯率換算或進行換算。

本文件所載若干金額及百分比數字已約整。因此，若干表格所列總數未必等於其先前數額的總和。

除非另有說明，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名存有任何歧義，概以中文名稱為準。以中文或其他語言命名並注有「\*」的公司名稱的英文譯名及以英文命名並注有「\*」的公司名稱的中文譯名僅供識別用途。

除另有指明外，本文件所載陳述均假設並無行使[編纂]。

## 專用技術詞彙

本技術詞彙表載有本文件中與本集團及其業務有關的若干詞彙、釋義及簡稱的解釋。該等詞彙及其涵義可能與行業標準涵義或用法不同。

「連鎖家居用品商城」	共用品牌及中央管理(常設有標準化商業模式及慣例)的家居用品商城
「國內生產總值」	國內生產總值
「家居用品」	包括家私、建築陶瓷、燈飾、地板、塗層、牆身、硬件及電力設備、廚具及衛浴傢俱、家居織品及裝飾品的產品
「酒店用品」	迎合經營酒店、餐館及俱樂部需要的一系列產品
「酒店用品商城」	出售酒店用品以作經營酒店、餐館及俱樂部或為其他業內客戶而設的專用商城
「營業區域」	可在商城用以產生收入的區域
「研發」	研究及發展

## 前瞻性陳述

本文件所載前瞻性陳述在本質上會受重大風險及不明朗因素影響。前瞻性陳述主要載於本文件「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及[編纂]用途」各節。該等陳述與涉及已知及未知風險、不明朗因素及其他因素的事項有關，包括本文件「風險因素」一節所載者，或會造成我們的實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所明示或暗示的表現或成就存有重大差異。該等前瞻性陳述包括有關下列各項的陳述：

- 我們的業務策略及經營計劃；
- 資本開支及擴展計劃；
- 本集團業務的金額、性質及未來發展潛力；
- 我們的運作及業務前景；
- 我們的股息政策；
- 規劃中的項目；
- 相關行業及市場的整體監管環境；
- 我們的競爭者的行動及發展；
- 相關行業及市場的未來發展；及
- 本文件所提述的其他因素。

有關我們的「旨在」、「預期」、「相信」、「可能會」、「估計」、「接下來」、「或會」、「應會」、「預料」、「有意」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預測」、「擬」、「即將」、「應」、「將」及「將會」以及該等詞語的否定詞以及其他類似表述，旨在識別若干此等前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團現時對未來事件的觀點，並非未來業績表現的保證，且受限於若干風險、不明朗因素及假設(包括本文件所述的風險因素)。一個或多個有關風險或不明朗因素或會發生，或相關假設可能被證實有誤。眾多不明朗情況及因素可能導致實際結果與前瞻性陳述所載資料有重大不同，包括以下因素：

- 有關業務或營運各方面的中國及其他有關司法權區地方政府法律、規則及法規的任何變更；
- 整體全球經濟、市場及營商環境；
- 通脹壓力或利率、外匯匯率或其他比率或價格變動或波動；

## 前 瞻 性 陳 述

- 我們可爭取的各類商機；及
- 本文件所述風險因素及我們無法控制的其他因素。

根據上市規則、適用法律、規例及法規的規定，本公司並無意因出現新資料、未來事項或基於其他原因而公開更新或另行修訂本文件所載前瞻性陳述。基於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本文件所述前瞻性事件及情況未必會如本公司預期般發生，甚至完全不發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本文件內所有前瞻性陳述經參考本節所載警示聲明以及本文件「風險因素」一節所述風險及不明朗因素而作出，並無保留意見。

## 風險因素

投資[編纂]涉及多項風險。於投資[編纂]前，閣下務必仔細考慮本文件所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不明朗因素。

由於投資[編纂]旨在帶來長遠回報，閣下不應預期可取得短期收益。[編纂]價格及來自[編纂]的收入可升亦可跌，且未必能完全反映[編纂]應佔的相關資產淨值。閣下可能無法取回原本的投資，且閣下或不能獲得任何分派。

倘發生以下任何事件，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘發生任何該等事件，[編纂]成交價可能下跌，且閣下可能損失全部或部分投資。閣下應按個人具體情況就可能作出的投資向有關顧問尋求專業意見。

我們相信，我們的經營、業務策略及公司架構以及投資[編纂]涉及若干風險及不明朗因素，當中部分風險非為我們所能控制。

我們已將該等風險及不明朗因素分類如下：(i)與我們業務有關的風險，(ii)與我們行業有關的風險，(iii)與在中國開展業務有關的風險，及(iv)與[編纂]及我們[編纂]有關的風險。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務在很大程度上取決於我們的「信基沙溪」品牌的市場認可度，任何對我們品牌的損害或未能有效宣傳我們的品牌都可能對我們的業務及經營業績構成重大不利影響

於最後實際可行日期，我們主要以「信基沙溪」品牌經營我們的業務，而「信基沙溪」的品牌認可度對我們向潛在租戶推廣商城起著重要作用。任何有關我們、我們的業務或租戶的負面事件或負面宣傳可能會對我們的聲譽和業務產生不利影響。倘我們無法保持商城的質量或未能為商城的租戶和客流提供持續的積極體驗，那麼我們的品牌價值和市場對商城的需求可能會大幅下降。此外，我們保護品牌名稱的力度可能不夠，我們可能無法識別對我們品牌名稱的任何未經授權使用或無法採取適當措施及時行使我們的權利。我們品牌名稱的任何未經授權使用或侵權均可能損害我們的品牌價值，損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。此外，未來可能需要進行訴訟來保護我們的知識產權，保護我們的商業機密或釐定他人所有權的有效性和範圍。有關訴訟可能消耗大量成本及資源，因此可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成不利影響。

## 風險因素

我們可能未能續簽我們商城所在地的現有租約，故我們的業務、經營業績及實施增長策略的能力將受到不利影響

我們的收益主要來自將我們商城的空間租予租戶。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，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%。截至二零一九年四月三十日，我們五個商城中有兩個建於從獨立第三方租賃的多幅集體建設用地上，其佔我們截至二零一六年、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收益分別約人民幣159.5百萬元、人民幣159.2百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣69.7百萬元。如我們的中國法律顧問所告知，根據適用的中國法律及法規，倘我們現有租賃到期，而我們想繼續使用此兩間商城建設所在的土地，我們必須獲得相關集體經濟組織至少三分之二成員或成員代表的同意及經過中國政府有關主管部門組織的招標、拍賣及掛牌出讓程序。倘我們無法續租或以合理商業條款續租我們的商城場址，則我們將不得不關閉有關商城或遷址，這可能會在商城關閉期間對我們的經營業績產生不利影響並遭受被我們的租戶或其他第三方提起訴訟或索賠的風險。此外，我們將不得不承擔額外的商城遷址費用，包括翻新和搬遷費用，且無法確定新的替代商城較關閉的商城會有相似或更好的表現。因此，無法以合理商業條款續訂我們的現有租約或根本無法續訂可能對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。進一步詳情請參閱「業務—物業—租賃物業」一節。

我們可能無法以優惠條款或根本無法出租或轉租我們的商城空間予租戶

我們的經營業績取決於我們出租商城空間予租戶的能力，包括轉租租期屆滿的商城的空間、優化我們的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三個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243.9百萬元及人民幣80.6百萬元，分別約佔我們總收入的85.5%、87.3%、86.7%及87.5%。然而，我們的租賃通常不包含自動續租或通知後續租條款。因此，我們必須在現有租戶的租期屆滿時與彼等商定新租約的條款以留住該等租戶。倘租戶在續租時對擬增加的租金提出質疑，而我們無法找到替代租戶，我們提高租金的能力可能受到限制。此外，我們無法保證，我們商城的空間需求將保持高位。倘我們的任何租戶選擇不續租，我們可能找不到合適的替代租戶，而任何新租賃的條款可能不如到期租賃中包含的條款。此外，

## 風險因素

某些租戶的流失可能會對我們優化商城租戶組合的能力產生不利影響。上述因素的出現可能會對我們商城的人流量、租金收入及／或出租率產生不利影響，從而可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 我們的其他收入為非經常性

其他收入主要指來自按公平值計入其他全面收入列賬之金融資產的股息收入、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三個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。其他收入的非經常性性質可能對我們的財務表現造成重大影響。我們的大部分其他收入屬非經常性性質，特別是拆遷補償。我們無法保證將持續確保其他收入，而本集團的財務表現將受到不利影響。

### 我們可能無法全面有效與中國線上銷售網絡競爭

我們主要自出租商城的空間予我們的租戶產生收益，我們並無進行如線上銷售等直接渠道的實質營運。互聯網的快速技術發展徹底改變傳統交易模式。隨著電子商務愈趨普遍，消費者及企業增加參與網上評估、挑選及購買商品及服務。此等增長受(i)消費者快速適應網上購物，(ii)更多傳統零售商採用網上購物，以及(iii)新技術的引入提升網上購物體驗所驅動。最近大量大型線上零售商合併以及更多領先零售商提供安全在線點單及送貨上門服務。因此，我們可能面臨來自線上零售商的競爭。倘我們無法根據客戶的喜好量身定制並為光顧我們商城的客戶提供良好用戶體驗而因此未能或完全未能在具競爭性的租賃中挽留或吸引我們的租戶，我們的市場份額或會下降，而我們的經營業績可能會受到不利影響。

### 我們的經營業績取決於租戶的業務表現

我們的經營業績取決於來自租戶的租金收入，而來自租戶的租金收入則受到租戶業務表現的影響。我們租戶的業務表現並非我們所能控制，並且可能會因諸多因素而表現不佳，例如商業策略的變化、未能制定成功的營銷策略、市場對其產品的需求變化以及不利市況或彼等經營所在市場的不利經濟環境。此外，倘我們租戶所聘銷售人員未能遵守相關規定，或倘彼等在我們商城銷售的商品有缺陷，我們的市場形象及業務將會受到重大不利影響。倘我們的租戶表現不佳，則我們可能會面臨延遲收取租金或難以協商租賃延期的情況。

## 風險因素

倘我們的任何租戶選擇或被迫關閉彼等在我們商城的店舖，我們可能無法及時找到合適的替代租戶，或根本無法找到合適的替代租戶。此外，店舖關閉可能會導致我們商城的人流量減少，這可能會導致我們商城其他店舖的銷量減少，並導致受影響租戶的流失。倘在我們商城經營的店舖銷售營業額由於該等店舖關閉而大幅下降，則我們的租金收入及／或出租率可能下降，從而可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 違反中國相關社保及住房公積金供款的法律及法規可能導致徵收罰款及處以處罰

誠如中國法規所規定，我們須為繳納養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險及住房公積金的中國僱員向指定的政府部門作出強制性社會保險基金供款。於往績記錄期間內，我們未能為部分僱員的社會保險及住房公積金繳足供款，部分情況乃由於相關僱員作出的自願決定所致。詳見本文件「業務—不合規事件」一節。根據中國的相關法律及法規，未能作出必要的社會保險或住房公積金供款可能令我們被徵收滯納金或被任何相關政府機關要求糾正不合規行為。據此，我們就未付供款作出撥備合共約為人民幣7.9百萬元。

我們無法保證於日後不會受制於任何糾正不合規行為的命令，我們亦無法保證現時或將來不會有任何針對我們的有關社會保險或住房公積金付款的僱員投訴，或我們不會就國家法律及法規項下的社會保險供款收到任何申索。此外，為符合中國政府或當地有關機關所規定的有關法律及法規，我們可能產生額外的費用。

### 其大部分並非於往績記錄期間內產生的租賃開支可能對我們業務的盈利能力及我們的財務表現造成不利影響

於往績記錄期間內的大部分時間，我們於信基集團成員公司番禺房產所擁有的及控股股東所擁有的場地經營信基大石家俬城，因此，於該期間內，並無產生可觀的租賃開支。然而，於二零一八年十二月一日，作為重組的一部分，番禺房產將有關業務轉讓予本集團，而我們與番禺房產訂立家居市場租賃協議，據此，我們自番禺房產租賃場地，租期由二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日止。詳情請參閱「關連交易」一節。因此，於截至二零二一年十一月三十日止三個年度內，我們已產生或將繼續產生不低於人民幣460,181元的每月租金開支，該總額的大部分並未於往績記錄期間內產生，因此，日後我們的盈利能力及財務表現或受到不利影響。

## 風險因素

**我們商城的主要租戶表現不佳可能會對我們的市場形象產生不利影響**

我們依靠專營國內和國際知名品牌的主要租戶來為我們的商城進行適當定位並吸引客流量。倘我們與其中一個主要租戶的商業關係發生衝突或中斷，並且無法及時(或根本)無法找到合適的替代租戶來維持我們對卓越和優質產品的供應，倘該等主要租戶僱傭的銷售人員未能遵守我們的相關指引，或倘彼等在我們商城銷售的產品不被客戶接受或不受歡迎，或有缺陷，我們的市場形象和業務將受到重大不利影響。

**如未能有效營銷及推廣我們的商城，我們物色及挽留租戶的能力可能會受到不利影響**

我們經常組織促銷及營銷活動，以增加商城的銷售額，推廣和提升我們的品牌和市場形象，從而加強我們物色及挽留有吸引力租戶的能力。我們可能無法繼續設計、開發和組織受顧客歡迎和有吸引力的促銷活動。此外，我們的競爭對手可能會通過組織類似的活動或開展更有吸引力的活動與我們競爭。因此，我們在市場營銷和推廣活動方面的努力在未來可能無效。主要的營銷活動可能不會產生良好的結果，並可能產生重大成本。倘我們的租戶在銷售過程中遇到困難，或我們未能維持品牌認知和市場形象，我們可能無法挽留現有租戶或吸引新租戶，亦可能失去維持租金和管理費水平的優勢。我們的費用可能增加而致利潤率可能下降。任何該等情況均將對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

**我們亦可能不時涉及因業務所引起的法律及其他法律訴訟，並可能因而面臨重大法律責任**

我們可能會捲入一些在正常業務過程中不時出現的法律訴訟。此外，我們亦可能因不遵守監管規定而受到行政訴訟。對於正在進行的訴訟案件，我們會被處以超過約人民幣1百萬元的罰款。詳情請參考「業務 — 法律訴訟」及「業務 — 不合規事件」各節。我們可能會因業務而持續與各方產生糾紛，包括供應商、租戶、委管商城的合作夥伴、僱員、客戶、保險公司及其他各方。爭議和行政處罰可能導致抗議、法律或其他訴訟，並可能導致我們的擴張計劃中斷、聲譽受損、產生巨額成本以及資源和管理層注意力的轉移。我們不能向閣下保證，我們今後不會捲入任何重大爭端或法律或其他訴訟。此外，我們的人員和管理人員可能不時涉及訴訟或其他法律程序。即使本公司未必直接牽涉該等法律程序，但該等法律程序可能會影響我們的聲譽，從而對我們的業務造成不利影響。

## 風險因素

### 我們可能無法預見或調整消費者喜好和需求的變化

我們準確預見並及時應對不斷變化的消費者喜好和需求的能力，對我們業務的成功非常重要。然而，由於中國的家居設計、風格趨勢以及消費者偏好不斷變化，並受到全球生活方式和設計趨勢、可支配收入、融資可得性、消費者對經濟的信心以及其他超出我們控制範圍的因素影響，我們可能無法準確預測和及時調整，以適應消費者喜好和需求的趨勢，並重塑租戶形象。如果我們不能及時有效地預測、識別和應對不斷變化的消費者需求以及家居設計和風格趨勢，可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

### 我們商城的翻新、資產增值工程、物理損壞或潛在建築物或設備缺陷可能會擾亂我們商城的經營及租金收入的收取或對我們的業務造成不利影響

我們商城的質量和設計對我們商城的空間需求和出租率以及吸引客流量的能力都有影響。為了保持對租戶及客流的吸引力，並遵守適用的規劃法律或法規，我們的商城可能需要進行翻新或資產增值工程，並不時對缺陷或問題進行臨時維護或修理。我們商城的業務及經營可能會受到一些干擾，我們可能無法全數或部分收回受該等翻新及／或維修工程影響的空間的租金。該等翻新及／或維修工程亦可能對客流量產生不利影響。

此外，商城因火災或其他原因以及商城設計、建設或其他潛在建築物或設備缺陷而導致的物理損壞可能導致額外資本開支、特殊修理或維護開支、業務中斷或向第三方賠償損失或其他責任，並可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成不利影響。

### 我們可能不時面臨中國地方機關城市規劃政策產生的不明朗因素

於二零一九年二月二十六日，廣州市規劃和自然資源局頒佈有關中國番禺區洛溪島(我們有兩間商城，即信基沙溪酒店用品博覽城及信基豪泰酒店用品城，位處其中)內若干地區之《番禺區洛溪島城市設計及沙溪組團控制性詳細規劃》。於往績記錄期間，該兩家商城貢獻收益分別約人民幣159.5百萬元、人民幣159.2百萬元、人民幣206.6百萬元及人民幣69.7百萬元。兩間商城受中國地方機關建議城市交通網絡發展及拓展帶來的潛在土地用途變更所影響。雖則我們已從主管機關廣州市番禺區國土資源和規劃局取得確認書，確認上述城市規劃政策變動不會導致兩間商城拆卸或搬遷，但我們不能

## 風險因素

向閣下保證，本集團不會受中國地方機關實施的進一步不可預見變動影響，或任何土地用途變動不會影響客流量或對業務經營構成任何干擾。因此，城市規劃政策的相關不可預見變動可對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

**我們的經營開支及維護資本開支可能高於預期，而所有該等成本可能無法收回**

我們產生經營和維護資本開支以維護我們的商城。我們的經營開支可能會因若干因素而增加，該等因素包括維修及保養成本、保險費及／或公用設施成本的增加。並非所有該等費用都可以轉嫁給我們的租戶。倘我們被要求做出我們無法從租戶收回的意外經營或維護資本開支，或倘我們未能支付該等開支，我們商城的價值或適銷性可能會受到負面影響，而我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

**我們可能無法成功擴展業務至新的地域市場**

我們計劃進一步通過特許或許可「信基沙溪」品牌並向獨立第三方投資的物業提供商城管理服務來擴展商城網絡到其他具吸引力的市場。然而，我們可能因多項因素而無法成功擴展業務至新的地域市場，包括未能達成以下事項：

- 物色有足夠增長潛力的城市可營運新商城；
- 與潛在第三方合作夥伴建立合作；
- 有效執行擴展計劃；
- 有效於新市場營銷我們的商城或品牌或於現有市場推廣自身；
- 於新市場或新地理位置複製我們的成功增長模式；及
- 遵循有關新商城發展的預期時間表。

如我們未能成功執行我們的增長策略，我們未必能保持增長率，故我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

如我們未能就擴展計劃確保潛在租戶，則我們的流動資金狀況可能會受到不利影響

我們擬利用[編纂][編纂]淨額的約[編纂]%於發展中國成都、鄭州及福州三家新商城的項目中。詳情請參考本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。我們依賴擴展計劃的租戶之現金流入以滿足我們的租金需求。當收取新潛在租戶的款項與償還應付三家新商城的地主之租賃款項之間存在重大時間差異時，我們將經歷重大現金流不匹配的情況。倘我們的租戶經歷任何財務困境或未能按時或完全未能償還彼等之應付款項，而我們無法確保替代租戶，我們的財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

錯失新委管商城的適當機會可能會影響我們增長

我們的增長部分取決於我們擴展委管商城網絡的能力。為建設新委管商城，我們需要尋找與我們於目標地區的整體擴展計劃相匹配、具有土地供應的合適場地。我們亦需要物色有財務資源並願意接受我們提供的回報水平的潛在合作夥伴並與其協商。我們不能向閣下保證會有新委管商城的適當機會，包括合適位置及具吸引力的合作夥伴。能否獲得具吸引力的機會取決於(其中包括)現行國家及地方市場狀況、監管及其他限制、地方土地供應及投資物業、我們潛在委管商城合作夥伴的另類投資機會及我們的擴張計劃。倘我們未能及時物色及獲得新委管商城的機會，我們委管商城業務及商城網絡可能受到不利影響，繼而對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們可能無法成功與其他在線交易營運商競爭，特別是我們最近才推出了我們的網上商城

為了抓住電子商務行業的商機，補充我們的傳統實體商城的經營和銷售業務，考慮到電子商務行業具有重大潛力的商機，於二零一八年四月收購廣州信基達境後我們開始營運網上商城。鑒於我們網上商城的經營時間短，無法保證我們能夠成功與其他在線交易營運商競爭或完全迎合消費者的需求和偏好。倘我們未能有效及高效地推廣網上商城以迎合消費者偏好的轉變，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

## 風險因素

### 我們可能沒有就經營過程中產生的所有損失及申索投購足夠的保險

我們已投購我們認為保單規格及保險限額合理的保單。然而，若干類型的損失(例如戰爭和地震)通常沒有保險，因為該等類型損失要麼無法投保，要麼保險金額過大。倘出現未保險的損失或超過保險限額的損失，或倘我們的保險公司未能履行其對被保險金額的義務，我們可能需要承擔不可回收的費用用於彌補損失、支付賠償及損失投資於受影響的商城的資本，並失去該商城的預期未來收入，而我們的業務、經營業績及財務狀況將會受到重大不利影響。

### 我們面臨第三方訴訟風險，可能導致重大債務並損害我們的聲譽

我們面臨著商城的客戶、租戶或其他第三方因各種原因提出訴訟或索賠的風險，例如彼等在商城遇到意外或受傷，我們的租戶無法根據其租賃條款使用我們的商城以及我們未履行與其訂立的任何合同或協議項下的任何責任。該等訴訟和索賠無論有否理據，都可能對我們的品牌形象和聲譽造成不利影響。此外，倘由於保險賠償金不足或未能從保險公司獲得賠償而需要承擔訴訟或調查所產生的全部或部分費用，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將會受到重大不利影響。

### 我們可能會產生與遵守健康和 safety 以及環保法律有關的意外費用

我們必須遵守中國適用法律法規的健康和安全標準。倘我們或我們的租戶未能遵守相關標準，我們可能會受到處罰，我們的業務或聲譽可能會受到重大不利影響。

我們亦必須遵守中國適用的環保法律。儘管我們已採取若干措施確保我們和我們的租戶遵守所有重要的環保法律，但我們無法保證我們將來不會受制於潛在的環保責任。倘若我們的任何商城出現環保責任，且無法補救或需要我們花費補償，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景將會受到重大不利影響。

此外，與健康和 safety 標準及環境有關的現行法律和法規修訂可能會對我們施加更苛刻的要求，並可能需要我們的進一步資本開支或使我們承擔其他義務或責任，這可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

### 倘我們被指控侵犯他人的知識產權，我們將承擔重大損害賠償責任的風險

我們的租戶可能不時會在我們的商城出售侵犯第三方知識產權的產品，根據中國法律使我們承擔連帶責任。倘該情況發生，我們的聲譽和品牌認可度可能會受到侵蝕。此外，儘管我們通常根據我們與租戶訂立的合同獲得租戶的賠償，但賠償金額可能不足以使我們完全收回因無意侵權造成的所有損失。因此，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

### 我們依賴若干關鍵人員

我們依靠高級管理層來實施我們的業務策略和進行日常營運。因此，我們面臨與我們繼續吸引、留住及激勵本公司高級管理層及其他關鍵人員的能力相關的風險。我們所在的行業對熟練員工需求很大，因此我們將面臨無法吸引或留住合格的員工以滿足未來業務需求的風險。在沒有任何合適替代人員的情況下，我們一名或多名管理專業人員和熟練員工的離職可能會對我們的經營和未來盈利能力產生重大不利影響。

### 我們可能無法有效地執行我們的風險管理和內部控制政策和程序

我們最近加強了我們的風險管理和內部控制政策和制度，以作為不斷努力提高我們的風險管理能力和加強我們的內部控制的一部分。詳情請參考本文件「業務—風險管理及內部控制」一節。然而，我們不能向閣下保證，我們的風險管理和內部控制政策和程序將充分控制或保護我們免受所有風險。其中一些風險是不可預見或無法識別的，可能比我們預期的更為嚴重。

我們的風險管理能力以及有效監測法律遵守情況和其他風險的能力受到我們所掌握的資訊、工具、模型和技術的限制。此外，鑒於我們的風險管理和內部控制政策和程序的某些方面歷史有限，我們將需要更多時間來執行此等政策和程序，以便充分評估其影響並評估我們遵守此等政策和程序的情況。此外，我們的員工需要時間來適應有關政策和程序，我們不能向閣下保證我們的員工將能夠始終如一地遵守或準確地應用有關政策和程序。如果我們的風險管理和內部控制政策、程序和制度未能有效實施，或者如果此等政策、程序和制度的預期結果未能及時實現(包括我們維持有效內部控制制度的能力)，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

## 風險因素

### 我們的盈利能力可受香港財務報告準則規定的各報告期末投資物業重估影響

我們為長期租金收益或資本增值或兩者持有投資物業，物業非由本集團佔用。我們須重新評估每個結算日期的投資物業公平值，我們就此發出綜合財務報表。我們的估值乃及將主要建基於市場法及收入法。根據香港財務報告準則，我們必須在收益表中將物業公平值變動確認為收益或虧損(如適用)。確認任何相關收益或虧損反映我們的投資物業於相關結算日的未變現資本收益或虧損，且不產生任何實際現金流入或流出。於往績記錄期間，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，我們錄得投資物業公平值收益淨總額分別約人民幣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。重估調整金額已受及可能繼續受現行物業市況嚴重影響，也可受市場波動影響。我們不能向閣下保證，投資物業公平值未來不會減少，而投資物業公平值任何減幅則可能會對溢利構成不利影響。

### 如我們未能收取應收款項，則我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響

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以及二零一九年四月三十日，我們錄得經營租賃應收款項、貿易應收款項及其他應收款項分別約為人民幣50.8百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣66.2百萬元及人民幣53.0百萬元。詳情請參考本文件「財務資料—綜合資產負債表—經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項」。我們不能向閣下保證我們能全部或及時向債務人收取應收款項。倘我們的債務人未能履行還款責任，則我們可能按香港財務報告準則被迫撤銷若干應收款項。此外，我們可能就關於收取應收款項產生開支及分散管理層資源，例如通過法律程序。因此，我們的財務狀況、經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日錄得流動負債淨額。如我們並無如預期產生足夠營運所得現金流量來應付目前及日後財政需要，則我們可能被迫延遲或放棄拓展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績則可能受不利影響

於二零一六年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，本集團流動負債分別超過其流動資產約人民幣688.7百萬元、人民幣267.5百萬元及人民幣228.8百萬元。其他詳情請參閱「財務資料—營運資金」。我們的日後流動資金、支付貿易及其他應付款項及於到期時償還尚未償還債項，將主要取決於日後經營及財務表現，包括維持足夠經營活動所得現金流入的能力及取得足夠融資的能力。雖然我們預計我們將有足夠營運資金應付之後12個月的當前需求，但未來表現將受我們無法控制的現行經濟狀況及一系列其他業務及競爭因素影響。本集團日後可能繼續錄

## 風險因素

得流動負債淨額，如我們並無如預期產生足夠營運所得現金流量來應付目前及日後財政需要，則我們可能需要依賴額外借款來取得資金。如沒有足夠資金可用，則我們可能被迫延遲或放棄拓展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績則可能受不利影響。

### 物業估值報告可能與可達致的價格迥異

物業估值一般包括有關相關物業的若干因素(如其相關市場地位及位置、適用資本化率、預期維修成本、競爭力及其物理狀況)之主觀判斷。無法保證相關物業可按物業估值所根據的劃一或更高市價持續出租。新物業估值亦可能變成必要，以反映所發現或在估值日期後發生的任何結果或事實。物業落成時的市值可因而與獨立估值師所斷定的價值相異。

投資物業公平值於二零一六年、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分別約為人民幣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。然而，物業價值(經獨立估值師斷定)並不反映及並不擔保銷售價格維持在目前或未來的價值。因此，我們出售物業所按價格可低於外聘估值師所斷定的價值。

### 我們的業務策略包括招聘員工會導致員工成本增加

我們計劃招聘更多員工，以開展新商城項目。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]用途」一節。我們相信，我們目前的現金及現金等價物、營運所得現金流量預測及[編纂][編纂]將足以滿足上述招聘員工的預計現金需要。然而，我們的財務表現可能受到員工成本增加的不利影響。倘我們無法將增加的成本轉嫁予客戶，員工成本的任何顯著增加可能影響我們的財務表現。

## 風險因素

### 與我們行業有關的風險

#### 我們的行業受到全球宏觀經濟的影響

我們的行業動盪不穩，容易受到經濟放緩或衰退的影響，這是我們無法控制的。經濟放緩或衰退或潛在的經濟放緩或衰退可能導致可自由支配消費支出的減少，並導致消費者延遲、推遲或取消其購買。長期的經濟困難或金融危機或消費者對經濟的信心持續下降將對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生不利影響。

#### 我們的行業遭受不斷加劇的激烈競爭

我們的行業競爭激烈。我們與其他商城營運者競爭，以我們商城的租金、經營成本、位置、狀況和特點吸引租戶。我們的一些競爭對手可能會提供更低的租金和更低的經營成本來吸引租戶，這可能會對我們就商城空間收取的租金產生不利影響。我們目前經營所在及可能入駐地區的新開發或現有競爭物業可能會提供獨特的或吸引人的特色，並且擁有比我們的商城更加有利的位置或更好的設施，將我們商城的客流量吸引過去。由於來自新舊物業或其他商業渠道的競爭，我們商城的客流量可能大幅下降，我們的租戶交易表現可能受到不利影響，而我們的出租率及／或租金收入可能下降，其中任何一項可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景構成重大不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

#### 中國法律制度的不確定性可能會對我們構成不利影響

我們的主要業務受中國法律法規規管。中國法律體系以全國人民代表大會常務委員會通過的成文法和法律解釋為基礎。先前的法院裁決可以引用作為參考，但具有有限的先例價值。自一九七九年以來，中國政府一直在發展全面的商業法律體系，在引進法律法規處理外商投資、企業組織和治理、商業、稅收和貿易等經濟事務方面已經取得長足進步。該等法律、法規及法律要求尚未完全成熟，可能會發生變化，對該等法律法規的解釋及實施存在不確定性。該等不確定性可能會限制我們獲得的法律保護之可靠性，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。此外，中國的任何訴訟均可能拖延，導致消耗大量成本並分散資源及管理層注意力。

## 風險因素

中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策，可能對我們的業務及前景造成影響

中國經濟體系於多方面有別於大部分發達國家，包括：

- 政府的干預範疇及程度；
- 增長率及發展程度；
- 實施及執行法例的一致性；
- 資本投資的控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟過渡至更以市場為導向的經濟。於過去三十年，中國政府一直實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。此外，中國政府透過推行政策措施，在監管各行業及經濟方面持續發揮重要作用。我們無法預測中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動會否對我們當前或將來業務、經營業績或財務狀況造成任何不利影響。

此外，中國政府推行的許多經濟改革並無先例可循或屬實驗性質，預期隨著時間推移仍有待修改及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施，而該等調整改革不一定會對我們的業務發展及營運有正面影響。例如，中國政府過去實施多項措施，擬減緩政府認為中國經濟中過熱的特定行業(包括房地產行業)的增速。該等措施包括限制外商投資於中國房地產行業若干領域、調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應、透過調高銀行存款準備金以對商業銀行提供貸款的能力施加額外限制，以及就住房抵押貸款提高門檻及最低貸款利率。該等措施以及中國政府的未來行動及政策可能令房地產行業的整體經濟活動減少，繼而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

我們面臨有關由中國國家稅務總局頒佈的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)的不確定性

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除國家稅務總局早前於二零零九年十二月十日頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「國家稅務總局第698號通知」)內的若干條文。國家稅務總局第7號通知(於二零一七年分別經《國家稅務總局關於非居民企業所得稅源泉扣繳有關問題的公告》及《國家稅務總局關於公佈失效廢止的稅務部門規章和稅收規範性文件目錄的決定》修訂)，就對非中國居民企業間接轉讓中國居民企業資產(包括股權)(「中國應課稅資產」)提供全面指引。例如，國家稅務總局第7號通知訂明，倘非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司(不包括於國外註冊的中國居民企業)的股權而間接轉讓中國應課稅資產，而有關轉讓被視為因規避中國企業所得稅而作出以及缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關或會否定有關海外控股公司的存在並視有關交易為直接轉讓中國應課稅資產，從而對中國應課稅資產的間接轉讓重新定性。因此，根據國家稅務總局第7號通知，我們可能需要繳納稅款，並可能需要花費寶貴的資源以遵守國家稅務總局第7號通知，或確定我們毋須根據國家稅務總局第7號通知徵稅，上述各項可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

自然災害、天災、流行病的爆發均可能對中國國內及地區經濟以及我們的前景造成重大不利影響

我們的業務受中國整體經濟及社會狀況所影響。非我們所能控制的自然災害、流行病及其他天災，或會對中國的經濟、基礎設施建設及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們業務所在的城市)受到洪災、地震、火災、乾旱或嚴重急性呼吸道症候群(「非典型肺炎」)、H5N1或H7N9禽流感、人類豬流感(即H1N1甲型流感)或伊波拉病毒病等流行病威脅。於中國，特別是我們業務所在的城市再次爆發非典型肺炎或任何其他流行病爆發或發生其他自然災害，可能會嚴重干擾我們的銷售及營銷，繼而對我們的業務、財務狀況及前景造成不利影響。

## 風險因素

### 於中國落實送達法律程序文件或執行海外判決可能面臨困難

由於我們大部分資產及附屬公司位於中國，我們大部分董事及高級管理層均居於中國境內，而董事及高級管理層的資產可能位於中國境內，投資者從中國境外向我們或大部分董事及高級管理層落實送達法律程序文件可能遇到困難。此外，據了解，在中國執行海外判決面臨諸多不確定性。海外司法權區法院的判決於該司法權區與中國訂有協定或中國法院的判決之前已於該司法權區獲承認的情況下方可能獲相互承認或執行，惟須符合其他必要規定。否則，在中國可能難以或不可能承認及執行任何該非中國司法權區法院就任何事件所作出的判決(並無訂立具約束性仲裁條款者)。

### 中國政府控制外幣兌換可能會限制我們的外匯交易，包括[編纂]的股息支付

目前，人民幣不能自由兌換成任何外幣，而外幣兌換和匯款均遵守中國外匯管理條例。我們不能保證我們將有足夠的外匯來滿足我們的外匯要求。根據現行外匯管理規定，在[編纂]完成後，我們將在符合若干程序要求而未經國家外匯管理局事先批准的情況下，能夠以外幣支付股息。然而，概無法保證該等有關以外幣支付股息的外匯政策將來會持續。此外，外匯不足可能會限制我們獲得足夠外匯用於支付給股東的股息或滿足任何其他外匯要求的能力。倘我們未獲得國家外匯管理局的批准將人民幣兌換成任何外匯用於上述任何目的，我們的資本開支計劃和我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

### 人民幣波動可能會對我們的經營和財務業績構成不利影響

人民幣兌港元及其他外幣的幣值受到(其中包括)中國經濟和政治狀況變化的影響。二零零五年，中國政府一改其人民幣與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣可於中國人民銀行釐定兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。於二零零七年五月二十一日，中國政府進一步擴大每日交易區間至0.5%。於二零零五年七月二十一日至二零零九年十二月三十一日期間，人民幣兌美元大幅升值。於二零一零年六月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉提高了人民幣值於不久之將來出現急劇波動的可能性及人民幣匯率的不可預計性。於二零一二年四月十六日，中國政府進一步擴闊每日買賣區間至1%。二零一四年三月十七日，中國政府進一步擴大每日交易區間至2%，從而進一步促進以市場供求為基礎、有管理的浮動人民幣匯率制度。中國人民銀行還推出了一系列措施，以促進人民幣匯率制度改革，包括引入貨幣掉期等金融衍生產品，非金融機構放寬人民幣交易和引入做市商，包括國

## 風險因素

內外銀行都在進行人民幣交易。儘管如上所述，國際社會仍然對中國政府施加重大壓力，要求進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌港元及其他外幣的幣值出現進一步及更大幅度的波動。

由於我們的所有收入和開支均以人民幣計值，因此匯率波動可能對我們的淨資產和盈利的價值產生不利影響。特別是，我們向[編纂]持有人作出的分派以港元進行。人民幣兌港元匯率的任何不利變動都可能對我們的分派價值產生不利影響。此外，人民幣兌其他外幣匯率的任何不利變動亦可能導致成本上升，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

倘我們被分類為中國「居民企業」，則我們股份持有人可能須就我們應付的股息及出售股份所得收益繳納中國預扣稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)及其實施條例，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，視為中國「居民企業」，須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。稅務機關一般會審查的因素包括實際管理企業生產及業務經營的組織機構的日常經營、持決策權人員的位置、財務及會計職能的位置及企業的物業。《企業所得稅法實施條例》將「實際管理機構」界定為「對企業的製造和業務營運、人事、會計及物業方面行使全面重大控制及管理的管理機構」。

由於我們幾乎所有董事及高級管理層成員均居住於中國，故稅務居民的規例會如何應用到我們的情況仍未確定。由於稅務居民身份企業視乎中國稅務機關如何認定，故該事宜亦涉及不確定因素及風險。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，中國居民企業的海外公司股東從中國居民企業所得股息及有關出售居民企業股份的確認收益須繳納10%(個人：20%)預扣稅。因此，如我們被視為中國居民企業，股東可能須就股息繳納10%(個人：20%)預扣稅。

## 風險因素

### 與[編纂]及我們[編纂]有關的風險

我們的[編纂]並無過往公開市場，而我們的[編纂]可能永遠不會形成交投活躍或具流通性的市場

於[編纂]前，我們的[編纂]並無公開市場，於[編纂]後，[編纂]未必會形成或維持活躍或具流通性的市場。[編纂]及掛牌並不保證[編纂]會形成交易市場或(倘形成市場)該市場具流通性。

倘我們於日後發行額外股份，閣下可能面臨攤薄

緊接[編纂]前，股份的[編纂]為低於每股有形資產淨值。然而，倘我們於日後按低於每股股份有形資產淨值的價格發行額外股份或與權益有關的證券，則閣下及其他股份買家可能於每股股份有形資產淨值遭受攤薄。

由於[編纂]的定價與交易之間具有時間差，我們的股份價格可能於股份開始交易前下跌

[編纂]將於[編纂](預期為[編纂])釐定。然而，[編纂]不會於[編纂](預期為[編纂])前於聯交所開始買賣。投資者未必能於該期間出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，由於[編纂]至[編纂]之間可能出現不利市況或其他不利發展，股份持有人面對買賣開始前股份價格可能降低及股份價格可能低於[編纂]的風險。

由於我們為開曼群島獲豁免有限公司，而開曼群島法律對少數股東提供的保障可能有別於香港或若干其他司法權區法律，因此閣下在保障個人權益時可能遇到困難

我們為開曼群島獲豁免有限公司，且我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島其他法律管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律可能有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先例建立的法律。當中差異可能意味我們的少數股東得到的補償有別於他們根據香港或其他司法權區法律所獲得者。有關進一步資料請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要—3.開曼群島公司法」一節。

## 風險因素

閣下可能難以向我們居住在中國的董事或高級行政人員送達法律程序文件或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決

絕大部分董事及高級管理層人員居於中國，而我們所有資產及相關人士資產相信大部分位於中國。因此，投資者可能難以在中國境內向該等人士送達法律程序文件，或在中國對我們或彼等執行任何非中國法院作出的判決。中國並無與開曼群島及許多其他國家簽訂互相承認及執行法院判決的條約。因此，可能難以甚至不可能於中國承認及執行任何該等司法權區法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。

### [編纂]後[編纂]的市價可能會下跌

我們[編纂]的[編纂]乃我們與[編纂](代表[編纂])進行磋商後的結果，並且可能並不代表[編纂]於[編纂]完成後的市價。[編纂]可能於[編纂]後以遠遠低於[編纂]的市價進行交易。再者，[編纂]的價格及成交量可能波動不定。

[編纂]之市價將視乎多種因素而定，包括但不限於：

- 我們的收入及經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內有競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 盈利估計或推薦意見或預測的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 我們的業務及中國房地產行業的預期前景；
- 影響我們或其所在行業的整體市況或其他事態發展；
- 其他公司及其他行業的營運和股價表現以及我們控制範圍以外的其他事件或因素；及
- 我們的流通[編纂]的禁售期或其他轉讓限制的解除或我們或我們的股東出售或預期出售額外[編纂]。

## 風險因素

基於上述原因，[編纂]可能以高於或低於[編纂]的價格進行交易。此外，證券市場通常不時出現價格和成交量的大幅波動，而該波動與特定行業或公司的表現無關。該等類型的價格波動亦可能對我們[編纂]的市價構成重大不利影響。

任何出售或可能出售大量[編纂](尤其是由我們的控股股東出售)或我們發行[編纂]可能對我們[編纂]的市價構成不利影響

緊隨[編纂]後，假設[編纂]未獲行使，控股股東將實益擁有及控制已發行股份約[編纂]%(或[編纂]%)，倘[編纂]獲全面行使)。倘於禁售期屆滿後，控股股東出售或被視為擬出售其大部分股份權益，則[編纂]的市價可能受到不利影響。有關詳情，請參閱本文件「[編纂]」。

我們亦可考慮在日後[編纂]及發行額外[編纂]。倘我們日後以低於每股[編纂]的有形資產淨值的價格發行額外[編纂]，則截至發行該等額外[編纂]時限內，[編纂]的買家所持每股[編纂]的有形資產淨值可能會被攤薄。此外，發行額外[編纂]可能導致[編纂]的市價大幅下跌。

### 本文件內統計數字及事實未經獨立核實

本文件載有若干統計數字及事實，其乃摘錄自政府官方來源及刊物或其他資料來源。我們相信，就有關統計數字及事實而言，該等統計數字及事實的資料來源乃屬恰當，且我們於摘錄及轉載該等統計數字及事實時已採取合理審慎態度。我們並無理由相信該等統計數字及事實有誤或有所誤導，或遺漏任何重大資料致使該等統計數字及事實有誤或產生誤導。該等來源的該等統計數字及事實並無經我們、我們的控股股東、獨家保薦人、[編纂]、彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實，因此，我們概不就該等統計數字及事實的準確性或完整性發表聲明，故該等統計數字及事實不應被過度依賴。

由於收集方法存在潛在缺憾或無效，加上已公佈資料與市場慣例之間的差異，以及其他問題，本文件所提述或所載的來自政府官方刊物的統計數字或不準確，或存有與其他經濟體系所編製的統計數字不一致的風險，故不應依賴該等統計數字。此外，我們無法向閣下保證該等事實及其他統計數字按與其他地方相同的基準或準確程度陳述或編撰。

於所有情況下，投資者應衡量彼等對該等事實或其他統計數字的注重或重視程度。

## 風險因素

### 本文件的前瞻性陳述或會被證實為並不準確

本文件載有若干關於我們的董事的計劃、目標、預期及意向的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃依據目前和未來的業務策略及我們經營所在環境發展的多項假設而作出。我們的實際財務業績、表現或成就或會與該等於本文件討論者存在重大差異。由於該等陳述涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素，或會導致我們的實際財務業績、表現或成就與我們於該等陳述中明示或暗示的實際財務業績、表現或成就有重大差異，投資者應審慎行事，不應過度依賴任何前瞻性陳述。我們並無責任因出現新資料、未來事件或其他情況而更新或修訂本文件內的任何前瞻性陳述。

閣下應細閱整份文件，而我們鄭重提醒 閣下不要依賴刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告所載與我們及[編纂]有關的任何資料

刊物文章、傳媒報導及／或研究分析報告或會載有與我們及[編纂]有關，當中或會包括若干財務資料、財務預測、行業比較及／或其他與我們及[編纂]有關，而未有收錄於本文件的資料。我們不就任何有關刊物文章、傳媒報導或研究分析報告或任何有關資料的準確性或完整性或可靠性負上任何責任。我們不就任何該等資料或刊登內容是否恰當、準確、完整或可靠發表任何聲明。我們並無授權任何有關資料於刊物、傳媒或研究分析報告中披露。刊登於本文件以外的刊物中的任何資料如與本文件中所載資料有所出入或衝突，我們概不負責，因此 閣下不應依賴任何有關資料。 閣下在決定是否購入我們的股份時，應僅依賴本文件所載的財務、經營及其他資料。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 豁免嚴格遵守上市規則

### 常駐管理層

根據上市規則第8.12條，本公司須在香港有足夠管理人員，即通常須有不少於兩名執行董事常居香港。目前，本公司[編纂]後將並無執行董事常居香港。本集團核心業務及營運主要位於中國並於中國進行管理及營運。本集團高級管理人員一直且會繼續常居中國履行各自之職責。此外，各執行董事在本集團營運中發揮重大作用，接近本集團位於中國的中央管理部門至關重要。因此，就符合上市規則第8.12條之規定而言，我們沒有，並在可預見的未來亦不會有足夠管理層人員居於香港。

基於上述理由，董事認為，僅為遵守上市規則第8.12條之規定而委任兩名香港居民為執行董事或調派任何現有執行董事駐居香港，對我們而言有實際困難、負擔沉重及在商業上不可行。

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所亦已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。我們已作出下列安排以保持聯交所與我們的有效溝通：

- (a) 本公司兩名授權代表，靳女士及甘志成先生將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。甘志成先生是香港永久居民，而靳女士持有有效旅遊證件，可應聯交所的要求(如需要)於合理時間內赴港會晤聯交所。兩名代表可隨時通過電話、傳真或電子郵件聯絡，並獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 當聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均有辦法隨時迅速聯絡所有董事(包括獨立非執行董事)。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本公司已實施一項政策，據此：(i)各董事將向授權代表提供各自的辦公室電話號碼、流動電話號碼、住宅電話號碼、辦公室傳真號碼及電郵地址；(ii)各董事於外遊時將向授權代表提供有效的電話號碼或聯絡途徑；及(iii)全體董事將向聯交所提供彼等之流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼(倘有)；

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (c) 本公司已根據上市規則第3A.19條委任RaffAello Capital Limited為合規顧問，作為與聯交所溝通的額外渠道。本公司將確保RaffAello Capital Limited可隨時聯絡授權代表、董事及其他高級管理層成員。本公司亦將敦促該等人員及時向RaffAello Capital Limited提供其就履行上市規則第3A章所載合規顧問職責而可能需要或可能合理要求的資料及協助。RaffAello Capital Limited將至少自[編纂]起至本公司就[編纂]後首個完整財政年度財務業績及年報而遵守上市規則第13.46條的日期之期間，就遵守上市規則及香港其他適用法律法規而產生的持續合規要求及其他事宜向本公司提供意見；
- (d) 聯交所與董事之間的會晤可透過授權代表或本公司合規顧問安排，或於合理的時間內直接會晤董事。倘本公司的授權代表及合規顧問出現任何變動，本公司將及時知會聯交所；及
- (e) 每位非常居香港的董事均已確認，彼等有或可申請有效的訪港旅遊證件，並可於合理期間內應要求赴港會晤聯交所。

於此等情況下，本公司及董事預期聯交所與本公司任何執行董事取得聯絡(如需要)並不存在任何困難，並相信以上安排足以維持本公司與聯交所的有效溝通。本公司董事將確保及時披露資料並與聯交所聯絡。

## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

### 執行董事

張漢泉	中國廣東省 廣州市 番禺區南大路250號 信基城會所303房	中國
梅佐挺	中國廣東省 佛山市順德區 龍江鎮 世埠花苑東路5號	中國
張偉新	中國廣東省 佛山市順德區 龍江鎮 陳涌上北路19號	中國
靳春雁	中國廣東省 佛山市禪城區 仙槎路8號 五座705房	中國

## 董事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國籍
----	----	----

### 非執行董事

余學聰	中國廣東省 肇慶市端州區 端州六路 芙蓉西二街6號 順景花苑C幢601房	中國
-----	--	----

黎展鵬	中國廣東省 廣州市番禺區 光明北路283號 十四幢1501房	中國
-----	---	----

吳建勛	中國福建省 福州市鼓樓區 得貴路33號 陽光城三區 4座2801單元	中國
-----	--	----

### 獨立非執行董事

劉娥平	中國廣州市 海珠區 中大蒲園區637號805房	中國
-----	-------------------------------	----

## 董事及參與[編纂]的各方

姓名	住址	國籍
陳土勝	中國廣東省 廣州市番禺區 南村鎮廣州雅居樂花園 雅悅庭18座1003房	中國
譚鎮山	香港太古 灣島道20號 太古城紫樺閣5字樓F室	澳洲
鄭德理	中國廣州市 海珠區 東沙街83號3001房	中國

更多資料請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

## 參與[編纂]的各方

獨家保薦人	RaffAello Capital Limited 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座17樓1701室
[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

### 本公司的法律顧問

關於香港法律  
胡百全律師事務所  
香港中環遮打道10號  
太子大廈12樓

梁偉強先生  
香港中環  
置地廣場  
告羅士打大廈38樓

關於中國法律  
金杜律師事務所  
中國北京  
朝陽區東三環中路1號  
環球金融中心東樓18層  
郵編：100020

關於中國訴訟法律  
遼寧開宇律師事務所  
遼寧省瀋陽市  
瀋河區青年大街122號  
開宇大廈5層

關於中國信託法律  
廣東合盛律師事務所  
中國廣州市  
天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心8樓

關於開曼群島法律  
Appleby  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
2206-19室

## 董事及參與[編纂]的各方

### 保薦人及[編纂]的法律顧問

關於香港法律  
郭葉陳律師事務所  
香港中環皇后大道中9號  
21樓2103-05室

關於中國法律  
北京市競天公誠律師事務所  
中國深圳  
南山區  
科苑南路2666號  
中國華潤大廈16樓05-06室

### 申報會計師及核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
太子大廈22樓

### 內部監控顧問

羅申美諮詢顧問有限公司  
香港  
銅鑼灣恩平道28號  
利園二期29樓

### 行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司  
中國上海  
徐匯區  
雲錦路500號  
B座1018室

### 合規顧問

RaffAello Capital Limited  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座17樓1701室

### 物業估值師

艾華迪評估諮詢有限公司  
香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心23樓

## 公司資料

### 註冊辦事處

P.O. Box 31119  
Grand Pavilion, Hibiscus Way  
802 West Bay Road, Grand Cayman  
KY1-1205 Cayman Islands

### 公司總部及中國主要營業地點

中國廣州市  
番禺區  
南大路250號  
信基城會所一樓

### 香港主要營業地點

香港  
九龍尖沙咀  
柯士甸道136至138號  
金門商業大廈  
3樓301至303室

### 公司網站

[www.xjsx.net.cn](http://www.xjsx.net.cn)  
(本網站所含資訊不構成本文件一部分)

### 公司秘書

甘志成先生

### 授權代表

靳春雁女士  
中國廣州市  
番禺區  
南大路250號  
信基城會所一樓

甘志成先生  
香港  
九龍尖沙咀  
柯士甸道136至138號  
金門商業大廈  
3樓301至303室

### 審核委員會

劉娥平博士(主席)  
鄭德理先生  
譚鎮山先生

### 薪酬委員會

劉娥平博士(主席)  
陳土勝先生  
張漢泉先生

### 提名委員會

張漢泉先生(主席)  
劉娥平博士  
陳土勝先生

## 公司資料

主要往來銀行

廣州農商銀行番禺支行  
中國  
廣州市  
番禺區  
朝陽西路72號

盛京銀行  
中國  
瀋陽市  
北站路109號

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

## 行業概覽

除另有指明外，本節所載資料乃源自各種政府及官方刊物、其他刊物以及我們委託Frost & Sullivan編製的市場研究報告。

我們認為，有關資料的來源屬恰當，且我們在摘錄及轉載有關資料時已合理審慎行事。我們並無理由認為有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成分，或遺漏任何事實導致有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成分。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或其各自的任何董事、高級管理層、代表或參與[編纂]的任何其他人士(除行業顧問外)均未獨立核實有關資料，亦無對其準確性及完整性發表聲明。相關資料及統計數據或與中國境內外編撰的有關其他資料及統計數據不一致。因此，閣下不應過分依賴有關資料。

### 資料來源

我們委託獨立市場研究及諮詢公司Frost & Sullivan就中國酒店用品銷售業及家居用品零售業進行分析及報告。Frost & Sullivan為一間於一九六一年在紐約成立的全球性獨立諮詢公司。Frost & Sullivan提供行業研究及市場策略，並提供增長諮詢及企業培訓。其在中國的行業覆蓋範圍包括批發及零售貿易、消費品、汽車及運輸、化學品、材料及食品、商業航空、能源及電力系統、環境及建築技術、醫療保健、工業自動化及電子、工業及機械以及技術、媒體及電訊。

我們就聘請Frost & Sullivan所付總費用為人民幣1,105,000元。我們認為該費用付款並不影響Frost & Sullivan報告所得結論的公平性。

### Frost & Sullivan報告

本公司已將Frost & Sullivan報告中的若干資料載入本文件，原因在於董事認為有關資料有助於潛在投資者了解相關市場。Frost & Sullivan報告的市場研究過程是透過詳盡的一手研究進行，當中涉及與領先行業參與者及行業專家討論市政清潔行業的狀況。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於Frost & Sullivan自有研究數據庫的資料。

Frost & Sullivan報告所含分析及預測乃基於編製有關報告時的如下主要假設：

- 中國經濟會於未來十年維持穩定增長；
- 中國的社會、經濟及政治環境會於本預測期間維持穩定；及
- 可支配收入不斷提高、旅遊業持續增長、酒店業日益升級等市場驅動力會帶動酒店用品銷售市場及家居用品零售市場的發展。

### 中國酒店用品銷售市場概覽

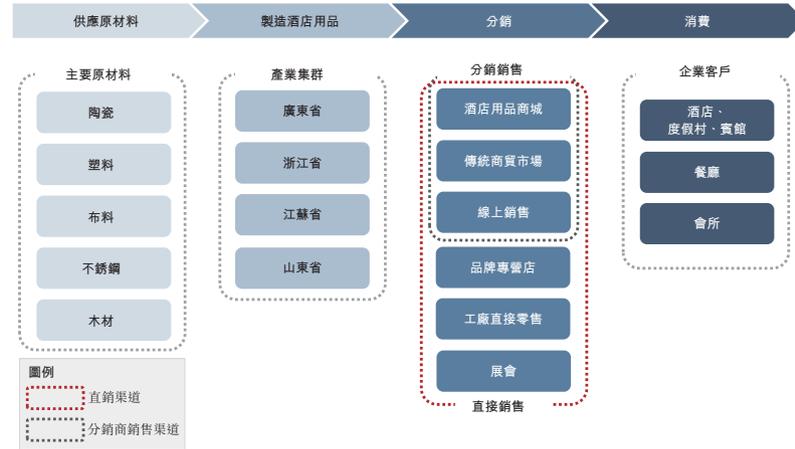
#### 酒店用品的定義及分類

酒店用品為滿足酒店、餐廳及會所之營運需求的一眾產品。

## 行業概覽

酒店用品可根據使用情況及產品類型主要分為八類，包括酒店客房用品及用具、酒店大堂用品、餐廳及廚房設備及用品、健身與娛樂設備及用品、酒店布草及紡織品、酒店傢俱、酒店智控及照明產品以及酒店清潔設備用品等。

### 酒店用品銷售市場價值鏈



資料來源：Frost & Sullivan

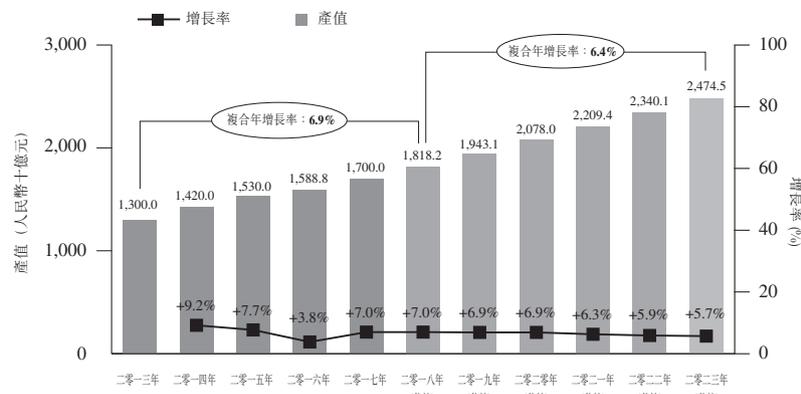
### 酒店用品市場產值

酒店用品廣泛用於下游產業，例如酒店及賓館、餐廳及會所等。於二零一八年，中國有逾17,000間酒店用品製造商，超過家居用品製造商數目。

得益於可支配收入不斷上升、旅遊、酒店及餐廳等下游產業迅速增長以及消費升級，中國酒店用品市場於過去數年增速穩健。根據中國酒店用品協會的資料，酒店用品產值於二零一八年達約人民幣18,182億元，二零一三年至二零一八年的複合年增長率為6.9%。

展望未來，隨著中國宏觀經濟穩定增長，中國酒店用品市場仍有望維持上升。根據Frost & Sullivan的資料，中國酒店用品市場有望追隨宏觀趨勢並於二零一八年至二零二三年以複合年增長率6.4%的速度增長。

### 二零一三年至二零二三年(估計)中國酒店用品市場產值



資料來源：中國酒店用品協會；Frost & Sullivan

## 行業概覽

### 酒店用品銷售市場的主要增長動力

中國酒店用品銷售市場的增長主要受(其中包括)以下因素的推動：

#### 國內生產總值及收入增長情況

經濟增長及國民收入增長為消費(包括與酒店用品消費呈正相關關係的旅遊開支)的主要驅動力。於二零一三年至二零一八年，中國城鎮居民的可支配收入的複合年增長率為7.8%，刺激了商品及服務(包括與旅遊及休閒相關者)需求。隨著收入水平持續提高，對不斷提升消費者體驗的需求將繼續促動各類酒店用品的需求。

#### 旅遊業繼續增長

中國旅遊業於二零一三年至二零一八年在旅遊次數及旅遊收入方面均錄得穩定快速增長，分別實現了同期複合年增長率10.9%及15.2%。以滿足日益增長的國內外旅遊需求，酒店、度假村及其他賓館的數量日後可能進一步擴大，將在未來數年推動中國的酒店用品市場的增長。

#### 餐飲業急速發展

其中一個酒店用品的需求者是近年來快速發展的餐飲業。餐飲業隨著消費者偏好不斷轉變，每天均有大量新店開張。新開餐廳一般為每張餐桌分配三套布草及相應數量的餐具及瓷器。此外，現有餐廳除每年補充損耗外，亦加快更新產品及環境以提高競爭力。

#### 分銷渠道多樣化

除了工廠直銷及品牌專營店等傳統渠道外，多元化分銷渠道(包括酒店用品商城、網上銷售及展會)提供了便捷的一站式購物體驗並在過去十年迅速發展。目前，領先品牌及製造商正在透過在酒店用品商城開設櫃檯、開設官方線上店舖或與領先線上平台合作銷售產品等方式擴大分銷渠道。此趨勢有可能成為中國酒店用品市場增長的推動力。

#### 產業集群帶來的巨大效應

廣東省一直為中國酒店用品市場最為活躍的生產及分銷區域，於二零一八年按產值計為整體酒店用品市場貢獻約40%。國內領先的酒店用品製造商主要分佈於廣東省、江蘇省、浙江省及山東省。酒店用品產業集群帶來的巨大效應包括勞工成本降低、生產力提升及未來市場集中度提高。

## 行業概覽

### 酒店用品銷售市場的進入壁壘

#### 與供應商及分銷商的關係

酒店用品品牌及分銷商的數目及質量或規模效應為客戶的主要吸引點。成功的酒店用品商城通常為擁有成百上千個品牌、供應商及分銷商聚集的大型商城。因此，擁有較大型商城及具有良好聲譽的酒店用品供應商不僅擁有更強的議價能力，且更容易招攬到供應商及買家。

#### 有限度供應合適的大型地盤

酒店用品市場需要相對大型的場所存放各類產品。酒店用品市場的地點亦須緊鄰產業集群且方便客戶來訪。此外，市場所處地區的經濟發展將影響市場上的開支水平。因此，在可觸及客戶的範圍內，如此大型場所非常稀少。新進入者難以找到如此大型的場所建設新的酒店用品商城或傳統商貿市場。

#### 品牌聲譽

品牌聲譽對於酒店用品市場而言是一項重要因素。大部分消費者偏好更知名的酒店用品市場而非不太知名的市場。此外，知名市場亦吸引著名商家入駐。良好的品牌聲譽須依賴多年的管理和積累，故此，即便新參與者花重金進行廣告宣傳，亦無法輕易趕超歷經多年樹立品牌聲譽的老牌參與者。

#### 營運經驗及管理能力

酒店用品市場的營運及管理是一門複雜的學問。完善的管理系統需要集產品技術、管理專長、現代營銷技術、物流資訊管理及其他專門知識於一身的專業管理人員運作。酒店用品行業的新參與者面對的是一個有時無法克服的艱辛學習過程。

### 酒店用品銷售市場的機遇與挑戰

#### 旅遊業帶來「行業紅利」

上游酒店用品行業將繼續受惠於酒店及餐廳市場持續擴大進行的結構優化。未來，基於整體市場不斷擴大，中高端酒店用品需求將繼續增長。提供中高端酒店用品的市場更有可能取得更大的市場份額。

#### 與家居用品市場的協同效應

隨著「酒店用品家居化」趨勢繼續演進，酒店用品將有更多個人及家庭客戶。因此，酒店用品市場與家居用品市場的結合將產生強大的協同效應，著名酒店用品市場的品牌效應將會提高家居用品市場的知名度，而家居用品市場則將為酒店用品店舖帶來更多客流。

#### 嚴峻的競爭環境

隨著酒店用品行業的擴張，酒店用品市場的競爭將變得愈加激烈。由於會有更多專業酒店用品市場參與者進入此行業，傳統批發市場參與者將被逐步從市場中淘汰。同時，具有更強資源整合能力、經商能力及充足資本的市場參與者將擁有更大競爭力。

## 行業概覽

### 酒店用品市場於新興市場的需求分析

酒店用品一直廣泛用於下游產業，包括旅遊業、酒店業及餐飲業具體如下：

#### 旅遊業

成都為中國西南四川省的省級首都，亦為中國西部的一個主要城市。受惠於持續和成功的工業轉型及升級，成都的名義地區生產總值於二零一八年達到人民幣15,343億元，於中國地級市中排行第八。成都的人均年度可支配收入由二零一三年的人人民幣24,771元增加至二零一八年的人人民幣36,754元，複合年增長率為8.2%。隨著人們消費水平提升，成都的消費品零售總額由二零一三年的人人民幣3,753億元增加至二零一八年的人人民幣6,802億元，複合年增長率為12.6%。此外，自然人文旅遊資源及休閒生活環境造就成都旅遊業獨具魅力，吸引國內外旅客。成都市為一個受歡迎的全球旅遊地點，擁有全面的城市基建及設施。成都的旅遊業總收益由二零一三年的人人民幣1,285億元增加至二零一八年的人人民幣3,713億元，複合年增長率為23.6%，預計成都旅遊業總收益於二零二三年將增長至人民幣6,560億元，複合年增長率為12.1%。為進一步提升旅遊業的發展，成都於二零一七年推出成都市旅遊業發展「十三五」規劃。成都快速發展的旅遊業可能增加酒店用品的需求，因而帶動酒店用品分銷市場的發展。

鄭州為中國河南省的省級首都，亦為中國中部的一個主要城市。藉着其作為物流樞紐的優越地理位置以及陸空和線上絲綢之路的整體規劃之優勢，鄭州已成為連接歐洲與亞洲的國際樞紐，並正發展成為蓬勃的國家中心城市。鄭州的名義地區生產總值及人均年度可支配收入於二零一八年分別達到人民幣10,143億元及人民幣33,105元，相當於自二零一三年的複合年增長率分別10.3%及8.1%。受惠於人們消費水平提升，鄭州的消費品零售總額由二零一三年的人人民幣2,586億元增加至二零一八年的人人民幣4,268億元，複合年增長率為10.5%。此外，作為中國國內歷史文化城市，鄭州吸引國內外旅客。鄭州旅遊業總收益由二零一三年的人人民幣800億元增加至二零一八年的人人民幣1,387億元，複合年增長率為11.6%。預計鄭州旅遊業總收益將於二零二三年增長至人民幣2,024億元，複合年增長率為7.8%。為轉型及升級旅遊業，鄭州於二零一八年推出《鄭州市旅遊產業轉型升級行動方案(2018–2020年)》。未來，預計鄭州酒店用品需求增長持續，帶動酒店用品分銷市場的發展。

福州為福建省具悠長歷史的省級首都。作為中國其中一個自由貿易區，福建近年發展迅速，地區生產總值由二零一三年的人人民幣4,679億元增加至二零一八年的人人民幣7,857億元，相當於複合年增長率為10.9%，比國內增長更高。未來，福州的名義地區生產總值將於二零二三年前進一步增加至人民幣12,223億元，複合年增長率為9.2%。福州的總旅遊業收益由二零一三年的人人民幣403億元增加至二零一八年的人人民幣1,170億元，複合年增長率為23.8%。預計福州的總旅遊業收益將於二零二三年增長至人民幣2,245億元，複合年增長率為13.9%。此外，福州旅遊業市場有各種營運者，包括住宿營運者、交通營運者、與旅遊業相關的娛樂營運者等，

## 行業概覽

競爭激烈。此外，福建省政府發佈《福建省21世紀海上絲綢之路核心區建設方案》，指福州為海上絲綢之路的戰略核心區。政府的強力支持將進一步促進福州對外開放及經貿往來，因而促進福州的酒店及家居用品行業的發展。

該等優勢加上國家「走出去」(註1)和「引進」(註2)的策略預計有助促進福建的國際交流計劃，並建立與海上絲綢之路沿線國家更多合作，此可促進福州的酒店用品行業。具體措施包括：

- (i) 積極與海上絲綢之路沿線的東南亞、南亞及西亞國家合作，發展旅遊合作，包括海上旅遊路線、高質旅遊產品、旅遊信息共享機制，以促進酒店業及餐飲業的投資，因而帶動福州酒店供應商行業的增長；
- (ii) 加強與東盟國家於港口、物流園區及貨物配送中心等建設及管理設施方面的合作，並擴大國際貿易與合作。福建省乃為組成中國東南國際航運中心的港口所在地。因此，福建正努力加強與東盟國家、中東和印度洋沿岸國家更緊密的聯繫，以期進一步擴展在此等地區的投資及貿易。中國將加強沿海城市如福建的福州、廈門及泉州以及其他省份的港口建設，此將有效吸引更多國外客戶於福州購買酒店用品，並促進福州酒店用品的出口；
- (iii) 促進跨境光纖電信網絡以及跨境電子商務，以及與東盟國家貿易的物流資訊平台的建設；以及
- (iv) 加快在俄羅斯克拉斯諾達爾、波蘭及其他國家的建設並利用福建商品城代銷店，並指導企業「走出去」。

註：

1. 「走出去政策」為於一九九零年代發起的驅動力，以鼓勵中國企業海外投資。中國政府目前正在採取一項鼓勵中國企業「走出去」的倡議，並投資於海外進行擴展。
2. 另一方面，中國已成功吸引海外投資並建立其自有工業出口及本地市場容量(「引進政策」)。內部改革及國際需求的結合於過去帶動中國經濟快速發展。

### 酒店業

旅遊業的發展促進酒店業，繼而驅動酒店用品市場。大部分酒店用品業的客戶為新酒店營運者，亦有一些經驗豐富的酒店營運者，彼等需要升級酒店用品以吸引具有更高需求及生活水平的消費者。

## 行業概覽

中高端酒店包括獲文化和旅遊部評為五星級及四星級的酒店，亦有該等基本符合五星級及四星級評級標準但未有申請評級的酒店。於二零一八年，成都、鄭州及福州的中高端酒店數量分別達667、187及40間，自二零一三年的複合年增長率分別約為8.2%、6.0%及4.1%，主要因消費升級及旅遊業市場快速發展所致。於二零一八年，成都、鄭州及福州的五星級及四星級酒店數量分別達約51、14及24間。中高端酒店數量比五星級及四星級酒店數量經歷較快增長，乃因星級制度的長期評估過程及高硬件要求。成都的五星級及四星級酒店數量由二零一三年的46間增加至二零一八年的51間，複合年增長率為2.1%，預計於二零二三年以複合年增長率1.5%進一步達至56間。於中國中部主要城市鄭州，五星級及四星級酒店數量也穩步上升，由二零一三年的11間增加至二零一八年的14間，複合年增長率為4.3%，預計於二零二三年以複合年增長率4.0%增加至19間。雖然福州的五星級及四星級酒店於二零一三年至二零一八年期間維持相當穩定，但是預計以複合年增長率2.2%由二零一八年的24間增加至二零二三年的27間。

酒店營運者的購買週期因產品類型及營運者的規模而異。一般而言，五星級酒店以及四星級及以下的酒店分別每週及每兩週一次或每月一次補充即棄產品、陶瓷餐具、玻璃器皿等日常用品；而大型採購廚房設備、器皿、紡織品等則為每半年補貨。

受惠於家庭住宿網站在中國愈趨普遍，住宿加早餐旅館市場於過往數年經歷急速增長。與傳統酒店比較，住宿加早餐旅館能以實惠價格更好地滿足旅客的個人需求並追求地方特色。未來，由於政府支持對全域旅遊(註1)以及鄉郊旅遊(註2)持續繁盛，移動互聯網技術發展持續提升旅客體驗。

公眾對住宿加早餐旅館的接受程度及消費意欲將持續增加。由二零一八年至二零二三年間，預計中國的住宿加早餐旅館數量以複合年增長率16.6%增長。住宿加早餐旅館的數量增加將刺激酒店用品的需求，繼而有利酒店用品商城業。

旅遊地點的受歡迎程度與住宿加早餐旅館的數量呈正相關。以發達旅遊業而聞名的成都為中國熱門的旅遊地點。隨着成都旅客數目增加以及旅客對住宿加早餐旅館的接受程度持續改善，成都的住宿加早餐旅館的數量於二零一八年達約10,000間，並預期二零一八年至二零二三年以複合年增長率約25.0%增長(註3)。

註：

1. 全域旅遊是新型區域協調發展的思維及模式，優化及增強如生態環境、公共服務及文明素質等相關產業，通過整合某個地區的所有有關旅遊業的資源，以促進經濟及社會的協調發展。
2. 鄉郊旅遊為一種休閒旅遊，以鄉郊社區為活動場地，集中於積極參與鄉郊生活方式。鄉郊旅遊有助實現活化鄉郊，並促進發展鄉郊經濟。
3. 目前並無鄭州及福州的住宿加早餐旅館的複合年增長率數字。

## 行業概覽

### 餐飲業

餐廳經營者需要購買各種餐廳及廚房設備及用品，如餐具、瓷器、專業廚房設備等。彼等不僅在美食和味道上競爭，同時亦在整體裝飾及環境上競爭，以滿足客戶不斷增長的需求。因此，地方餐飲業的發展將增加酒店用品的需求，繼而驅動酒店用品分銷市場的發展。受惠於人均可支配收入增加、城市化進程提升及外出用餐意願增加，近年餐飲服務市場收益急速增加。預計有關趨勢在未來維持穩定。作為一個以美食聞名的城市，成都的餐飲服務行業維持急速發展。成都的餐飲服務市場收益於二零一三年至二零一八年以複合年增長率13.5%增長，於二零一八年達到人民幣900億元，預計於二零二三年達到人民幣1,612億元，於二零一八年至二零二三年的複合年增長率為12.4%。鄭州的餐飲服務市場收益由二零一三年的人人民幣382億元增加至二零一八年的人人民幣638億元，複合年增長率為10.8%，預計於二零二三年進一步達至人民幣1,087億元，複合年增長率為11.2%。福州的餐飲服務市場收益亦達到穩定增長，由二零一三年的人人民幣284億元增加至二零一八年的人人民幣438億元，複合年增長率為9.0%，預計於二零二三年達至人民幣625億元，複合年增長率為7.4%。福州的餐飲市場高度分散，有大量業內人士。福州的餐廳主要在菜式味道、服務質素、地點及品牌商譽方面競爭。

### 中國家居用品銷售市場概覽

#### 家居用品的定義及分類

家居用品涵蓋廣泛的產品類別，例如傢俱、建築陶瓷、照明設備、地板、塗料、牆面漆、五金及電子設備、廚房及浴室陳設、家紡用品及裝飾品。

該等產品類別主要分為兩大類，其一為涵蓋傢俱、裝飾品及家紡用品的傢俱及家居裝飾，其二為包括所有其他類別的輕質建材。

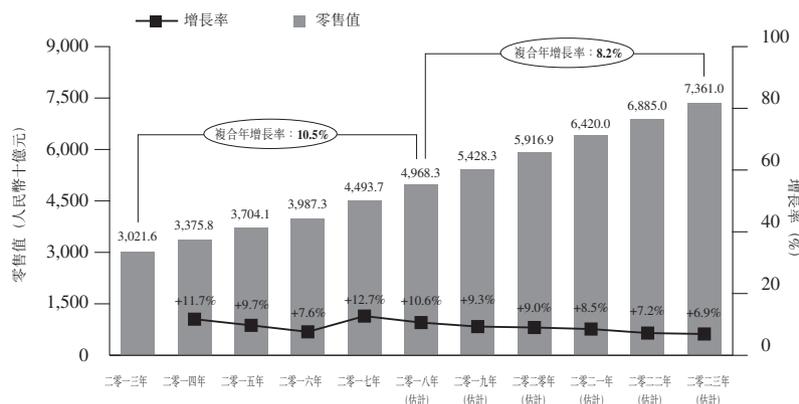
#### 市場規模及增長情況

隨著可支配收入不斷增加、中國人的生活水平日漸提高以及快速城市化進程，中國家居用品市場在過去數年取得迅速增長。根據Frost & Sullivan的資料，中國家居用品市場在二零一八年錄得零售總額約人民幣49,683億元，二零一三年至二零一八年期間的複合年增長率為10.5%。於二零一八年，中國有超過14,000間家裝及家居用品製造商，其中大多數位於沿海出口中心。

展望未來，隨著中國宏觀經濟穩定增長，中國家居用品市場仍有望維持上升勢頭。根據Frost & Sullivan的資料，中國家居用品市場有望追隨宏觀趨勢，於二零一八年至二零二三年以複合年增長率8.2%的速度增長。

## 行業概覽

### 二零一三年至二零二三年(估計)中國家居用品市場零售值



資料來源：Frost & Sullivan

在大多數情況下，家居用品乃透過家居用品商城、品牌專營店、百貨店、超市、傳統商貿市場、線上銷售等各種零售終端直接銷售予終端客戶。其中，家居用品商城是家居用品行業極其主要及關鍵的零售渠道。

符合整體家裝市場情況的是，中國家居用品商城市場於過去數年亦經歷快速發展。於二零一三年至二零一八年，家居用品商城市場零售值由人民幣13,868億元增至人民幣18,473億元，實現期內複合年增長率5.9%。

得益於人們對購置高質量家裝產品要求的提高和中國整體家裝市場的預期穩定增長，傢俱商城客戶的平均賬單規模亦不斷上升，預測家居用品商城市場將維持以複合年增長率約6.6%穩定增長，並於二零二三年前達致人民幣25,400億元。

### 家居用品銷售市場的主要增長動力

中國家居用品銷售市場的增長主要受(其中包括)以下因素的推動：

#### 住房及家居用品需求不斷增加

隨著社會日趨繁榮、城鎮化加快及旅遊業發展，家居用品市場有望維持可持續增長。社會日趨繁榮及城鎮化加快為中國旅遊業發展提供基礎，刺激家居用品市場的發展。中國旅遊業的服務正自統一體化升級至定制化，一成不變且相類似裝飾風格的傳統住宿已無法滿足消費者不斷轉變的需求。因此，家庭寄宿、精品酒店及其他類型的旅遊住宿正迅速發展。為吸引追求個人化及高級服務的消費者，各種住宿展示對住屋及家庭用品不斷增長的需求，此不僅反映購買量的增長，亦反映對產品質量要求的提升。一般而言，房東每6至8年就會裝修房屋及公寓。此外，多個本地政府放鬆房地產限制和建立可負擔的住房體系刺激了住房需求。

#### 人們對質量、舒適感及便利性的要求提高

中國家居用品市場預期將大大受惠於教育程度更高、具有環保意識和擁有不錯購買力的人群。此外，此等人群的生活節奏一般較快，預期可推動對更理想消費者體驗(如有安裝及送貨安排以及線上銷售的一站式購物普及化)的日益增長的需求。

## 行業概覽

### 定制化家居用品需求因消費升級而更加暢旺

居民可支配收入提高刺激了消費升級，且中國市場消費結構出現大幅變動，消費者願意購買個性化和定制化的優質產品。

### 渠道發展情況及更能觸及到廣大的消費群體

隨著較低層級城鎮消費者的購買力不斷提高，越來越多的高端家居用品製造商及分銷商現正擴大渠道，以更好地覆蓋該等增長中的市場。家居用品商城作為主要零售渠道，在較低層級城市增長迅猛。同時，家居產品的線上銷售重要性日益彰顯，能更好地觸及供需兩側。

### 家居用品零售市場的進入壁壘

#### 投資要求

作為家居用品行業分支的家居用品零售業是資本密集行業。土地購買或租賃、商城建設及翻新以及推廣及營運均需大筆前期投資。此外，為更具有競爭力，擴大網絡的投資亦為高昂成本。高資金需求是主要進入壁壘之一。

#### 規模效應及議價能力

家居用品零售模式極其依賴規模效應。家居用品商家傾向於選擇大型家居用品零售商作為分銷渠道。因此，擁有更多及更大型商城的家居用品零售營運商具有和家居用品商家談判的更強議價能力。

#### 營運經驗及管理 ability

家居用品商城的營運及管理是一門複雜的學問。完善的管理系統需要集產品技術、管理專長、現代營銷技術、物流資訊管理及其他專門知識於一身的專業管理人員運作。家居用品零售業的新參與者面對的是一個有時無法克服的艱辛學習過程。

#### 品牌聲譽

良好的品牌聲譽須依賴多年的管理和積累，故此，即便新參與者花重金進行廣告宣傳，亦無法輕易趕超歷經多年樹立品牌聲譽的老牌參與者。

### 家居用品零售市場的機遇與挑戰

#### 於網上商城的投資

電商模式近年來已成為一種主要的商業模式，其結合了線上及線下商城，有可能為家居用品零售商帶來更高零售收入及銷量。此外，此模式亦可提升品牌形象和增進消費者的關注度。

#### 提供多功能服務

目前大多數家居用品零售商僅提供有限的家居產品。更多服務種類如裝飾設計、建設及維修有可能為家居用品零售商帶來新的增長點。

## 行業概覽

### 老齡化人口

由於人口基數大及先前存在一孩政策，中國人口老齡化速度越來越快。預期從二零一七年開始，該速度將進一步加快，且在二零二零年前，60歲及以上居民將構成中國總人口的17.8%。長期看來，由於年輕人口降低，家居用品需求將會縮減，從而限制中國家居用品市場的增長。

### 主要成本

酒店用品及家居用品的主要原材料包括塑料、不銹鋼、布料及木材等。

塑料價格指數由二零一三年的1,010.0點微跌至二零一五年的799.6點，其後由於塑料在酒店用品等各類產品中得到廣泛應用而緩慢回升至二零一八年的962.0點。

不銹鋼產品由於具有抗腐蝕、抗熱及便於清潔的特性，被廣泛用於製作櫥櫃產品、餐具及其他酒店用品。較之塑料價格指數而言，不銹鋼價格指數相當穩定，由二零一三年的82.0點微升至二零一八年的105.5點。

紡織材料價格指數由二零一三年的101.6點微跌至二零一八年的100.0點，而木材價格指數由於森林面積減少、勞工成本上漲及家居用品市場需求穩固，則由二零一三年的116.9點穩定上升至二零一八年的124.1點。

批發及零售貿易行業的平均年度勞工成本由二零一三年的人民幣50,308元上升至二零一八年約人民幣76,500元，二零一三年至二零一八年的複合年增長率為8.7%。

### 廣州及瀋陽零售物業每月平均租金趨勢

#### 廣州

二零一三年至二零一八年，廣州零售物業每月平均租金以複合年增長率1.8%上升。二零一三年至二零一五年，得益於人口密度上升及城市化進程，廣州零售物業每月平均租金穩步上升。於二零一六年，受廣州零售市場的激烈競爭及網上購物的強勁發展所影響，廣州零售物業每月平均租金輕微下跌。然而，有關影響迅速受惠於零售市場升級及重組。自二零一七年起，廣州零售物業每月平均租金便穩定上升。未來，預計線上及線下零售市場的有機結合以及零售市場的持續快速發展，預期廣州零售物業每月平均租金於二零一八年至二零二三年以複合年增長率1.7%增長。

#### 瀋陽

二零一三年至二零一六年，瀋陽零售物業每月平均租金輕微下跌，部分因零售物業空置率上升及競爭激烈的環境所影響。受惠於消費品總零售銷售穩定增長，每月平均租金已展現逐漸回復並自二零一七年下半年起開始增加。展望未來，瀋陽零售物業每月平均租金將以複合年增長率0.5%至1.0%逐漸並穩定增長，更多高級商城開始營運，並吸引具更高消費能力的客戶。

### 酒店用品商城租金及管理服務費用

二零一六年至二零一七年，成都零售物業每月平均租金輕微下跌，部分因近郊購物物業開幕以致空置率上升所影響。得益於經濟急速發展，購物物業空置率已下降，每月平均租金已展現逐漸回復並自二零一八年起開始增加。展望未來，預計成都零售

## 行業概覽

物業每月平均租金於二零二三年前將以複合年增長率1.5%至2.0%穩定增長。而成都酒店用品商城管理服務費用則相對穩定，於本預測期間複合年增長率少於1.0%。

二零一七年至二零一八年，鄭州零售物業每月平均租金輕微下跌，部分因傳統零售物業表現下行壓力以及競爭激烈的環境所影響。得益於傳統零售物業翻新及升級，預期未來每月平均租金展期輕微回復。展望未來，預計鄭州零售物業每月平均租金於二零二三年前的複合年增長率約為1.0%。而鄭州酒店用品商城管理服務費用則相對穩定，於本預測期間複合年增長率少於1.0%。

二零一三年至二零一八年，福州零售物業每月平均租金穩定增長，複合年增長率為3.1%。展望未來，得益於福州消費品總零售銷售增長，預計每月平均租金以複合年增長率約2.0%上升。而福州酒店用品商城管理服務費用則相對穩定，於本預測期間複合年增長率少於1.0%。

### 政府政策及法規

中國政府有關酒店用品銷售市場及家居用品零售市場的主要政策包括以下各項：

- 國務院頒佈的自二零一六年十二月起生效的《「十三五」旅遊業發展規劃》，當中提出農村及城鎮遊客數目將以複合年增長率約10%的速度增長，而旅遊總收入將以高於11%的更快複合年增長率增長。該計劃預期將促進旅遊業的發展，包括消費者熱門度、高質量需求、國際競爭及全球發展以及鼓勵創新方面。
- 國務院頒佈的自二零一四年七月起生效的《關於加快發展生產性服務業促進產業結構調整升級的指導意見》。該意見指出，中國生產性服務發展的重點將放在研究及設計、第三方物流、金融租賃、資訊技術服務、能源保育及環保服務、核證、測試及認證服務、電子商務、商業諮詢、服務外判、售後服務、人力資源服務及品牌打造，同時落實相應的政策及措施。
- 中國傢俱協會頒佈的自二零一六年三月起生效的《中國傢俱行業「十三五」發展規劃》。該計劃側重於改善研發投資及提倡傢俱商城進行統籌發展。

### 競爭格局

#### (A) 酒店用品銷售市場

中國的酒店用品銷售市場競爭激烈。

## 行業概覽

二零一八年，中國約有數百家酒店用品商城。按營業區域及酒店用品租金收入計，本集團是二零一八年中國最大的酒店用品商城。

下表載列中國市場主要參與者：

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	租金收入 (人民幣百萬元)
1	本集團	181.9	203.7
2	公司A	120.0	87.6
3	公司B	87.5	21.5
4	公司C	84.0	41.2
5	公司D	78.5	98.9
<b>五大參與者</b>		<b>551.9</b>	<b>452.9</b>

資料來源：Frost & Sullivan

廣東省的酒店用品銷售市場頗為集中。於二零一八年，廣東省約有10至20家酒店用品商城。就二零一八年廣東省酒店用品的營業區域而言，本集團為最大型酒店用品商城。就廣東省營業區域而言，酒店用品商城市場的五大參與者共佔總市場份額約70.0%。

下表載列廣東省市場主要參與者：

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	本集團	133.0	25.1%
2	公司D	78.8	14.8%
3	公司E	64.0	12.1%
4	公司F	60.0	11.3%
5	公司G	35.0	6.6%
<b>五大參與者</b>		<b>370.5</b>	<b>70.0%</b>
<b>合計</b>		<b>529.2</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

專業酒店用品商城為現代化購物中心，專注於提供酒店用品，僅在相對較大空間營運，營運面積一般不少於40,000平方米。非專業酒店用品銷售商城為出售酒店用品及其他相關用品如廚具及硬件的購物中心，在相對較大空間營運。中小型酒店用品銷售商城為出售酒店用品及其他相關用品，營運空間小，營運面積一般少於40,000平方米。

廣州的酒店用品銷售市場高度集中。於二零一八年，廣州有三家主要酒店用品銷售商城。就於廣州的營業區域而言，本集團為最大型酒店用品商城，於二零一八年佔市場份額約48.6%。就廣州酒店用品商城的營業區域而言，其他競爭者如一家專業酒店用品銷售商城及一家中小型商城分別佔市場份額的28.7%及12.1%。

## 行業概覽

下表載列廣州市場主要參與者：

排名	酒店用品 商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	本集團	133.0	48.6%
2	公司D	78.5	28.7%
3	公司G	35.0	12.1%
三大參與者		<b>246.5</b>	<b>90.0%</b>
合計		<b>273.9</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

遼寧省的酒店用品銷售市場為高度集中。於二零一八年，遼寧省的酒店用品商城少於10家。就二零一八年遼寧省酒店用品的營業區域而言，本集團為第二大的酒店用品商城。就遼寧省營業區域而言，酒店用品商城市場的五大參與者共佔總市場份額約90.0%。

下表載列遼寧省市場主要參與者：

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司B	87.5	43.2%
2	本集團	48.9	24.2%
3	公司G	22.4	11.1%
4	公司H	17.5	8.6%
5	公司I	6.0	3.0%
五大參與者		<b>182.3</b>	<b>90.0%</b>
合計		<b>202.6</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

瀋陽的酒店用品銷售市場高度集中。於二零一八年，瀋陽有三家酒店用品銷售商城。就於瀋陽的營業區域而言，本集團為第二大酒店用品商城，於二零一八年佔市場份額約17.9%。就瀋陽酒店用品商城的營業區域而言，其他競爭者如一家專業酒店用品銷售商城及一家中小型商城分別佔市場份額的32.0%及2.2%。

下表載列瀋陽市場主要參與者：

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司B	87.5	32.0%
2	本集團	48.9	17.9%
3	公司I	6.0	2.2%
三大參與者		<b>142.4</b>	<b>100.0%</b>
合計		<b>142.4</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

## 行業概覽

成都的酒店用品銷售市場為高度集中。於二零一八年，成都的酒店用品商城約為五家。就成都的營業區域而言，公司A為最大型酒店用品商城，於二零一八年佔市場份額約57.3%。就成都的酒店用品的營業區域而言，非專業酒店用品銷售商城或中小型商城的其他競爭者分別佔市場份額19.1%、9.6%、7.3%、6.7%。

### 二零一八年成都酒店用品商城的排名及市場份額

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司A	120.0	57.3%
2	公司O	40.0	19.1%
3	公司P	20.0	9.6%
4	公司Q	15.4	7.3%
5	公司R	14.0	6.7%
五大參與者		<b>209.4</b>	<b>100.0%</b>
合計		<b>209.4</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

鄭州的酒店用品銷售市場為高度集中。於二零一八年，鄭州的酒店用品商城約為五家。就鄭州的營業區域而言，公司S為最大型及專業酒店用品商城，於二零一八年佔市場份額約41.0%。就鄭州的酒店用品的營業區域而言，非專業酒店用品銷售商城或中小型商城的其他競爭者分別佔市場份額23.1%、14.4%、14.4%、7.2%。

現時，鄭州僅有一家提供專業酒店用品的大型專業酒店用品商城，擁有全面的產品種類，並為客戶尋求一站式採購經驗的品牌。

### 二零一八年鄭州酒店用品商城的排名及市場份額

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司S	40.0	41.0%
2	公司T	22.5	23.1%
3	公司U	14.0	14.4%
4	公司V	14.0	14.4%
5	公司W	7.0	7.2%
五大參與者		<b>99.5</b>	<b>100.0%</b>
合計		<b>99.5</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

福州的酒店用品銷售市場為高度集中。於二零一八年，福州約有五家主要酒店用品商城。就福州的營業區域而言，公司X為最大型酒店用品商城，於二零一八年佔市場份額約50%。就福州的酒店用品的營業區域而言，非專業酒店用品銷售商城或中小型商城的其他競爭者分別佔市場份額30.0%、10.0%、5.0%、5.0%。

現時，福州僅有一家提供專業酒店用品的大型專業酒店用品商城，擁有全面的產品種類，並為客戶尋求一站式採購經驗的品牌。

## 行業概覽

### 二零一八年福州酒店用品商城的排名及市場份額

排名	酒店用品商城	酒店用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司X	50.0	50.0%
2	公司Y	30.0	30.0%
3	公司Z	10.0	10.0%
4	公司a	5.0	5.0%
5	公司b	5.0	5.0%
<b>五大參與者</b>		<b>100.0</b>	<b>100.0%</b>
<b>合計</b>		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

### (B) 家居用品銷售市場

中國的連鎖家居用品零售市場頗為集中。

二零一八年，連鎖家居用品商城市場的五大參與者按租金收入計共佔中國總市場份額的34.4%。

廣東省的家居用品銷售市場高度分散。就家居用品商城的營業區域而言，三大競爭者佔市場份額14.5%。廣東省家居用品銷售市場的主要參與者包括國內連鎖家居用品商城及地方家居用品商城，客戶購買家居用品時擁有各種選擇。

下表載列廣東省市場主要參與者：

排名	酒店用品商城	家居用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司J	1,080.0	7.1%
2	公司K	682.0	4.5%
3	公司L	450.0	3.0%
<b>三大參與者</b>		<b>2,212.0</b>	<b>14.5%</b>
<b>合計</b>		<b>15,231.8</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

遼寧省的家居用品銷售市場高度分散且具競爭。就家居用品商城的營業區域而言，三大競爭者佔市場份額約26.2%。遼寧省的主要家居用品商城為國內佈局及連鎖業務。

下表載列遼寧省市場主要參與者：

排名	酒店用品商城	家居用品 商城營業區域 (千平方米)	市場份額 (%)
1	公司M	1,536.0	12.9%
2	公司K	1,124.2	9.4%
3	公司N	460.0	3.9%
<b>三大參與者</b>		<b>3,120.2</b>	<b>26.2%</b>
<b>合計</b>		<b>11,905.9</b>	<b>100.0%</b>

資料來源：Frost & Sullivan

## 監管概覽

我們的業務營運受中國政府廣泛監督及規管。本節載列出我們必須遵守的主要法律及法規。

### 有關外商投資的法律及法規

在中國註冊成立的公司均適用《中華人民共和國公司法》(全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九三年十二月二十九日頒佈，並於一九九四年七月一日生效，其後分別於一九九九年十二月二十五日、二零零四年八月二十八日、二零零五年十月二十七日、二零一三年十二月二十八日及二零一八年十月二十六日修訂)。《中華人民共和國公司法》對公司的設立、公司架構、公司管理等均有規定，亦適用於在中國的外商投資公司。若有關外商投資的法律另有其他規定，則適用該等其他規定。

外國企業和其他經濟組織或個人在中國境內設立的外資企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯、稅務、公司治理及勞工等事宜則受到《中華人民共和國外資企業法》(全國人民代表大會(「全國人大」)於一九八六年四月十二日頒佈，並於二零零零年十月三十一日及二零一六年九月三日修訂)以及《中華人民共和國外資企業法實施細則》(原中國對外貿易與經濟合作部於一九九零年十二月十二日頒佈，國務院於二零零一年四月十二日及二零一四年二月十九日修訂)的規管。

中外合資經營企業受到《中華人民共和國中外合資經營企業法》(全國人大常委會於一九七九年七月八日頒佈，於同日生效，其後分別於一九九零年四月四日、二零零一年三月十五日及二零一六年九月三日修訂)及《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》(國務院於一九八三年九月二十日頒佈，並於同日生效，其後分別於一九八六年一月十五日、一九八七年十二月二十一日、二零零一年七月二十二日、二零一一年一月八日及二零一四年二月十九日修訂)的規管。該等法律及法規規定了中外合資企業的設立及變更、註冊資本要求、外匯限制、會計慣例、稅務及其他事宜。

根據《指導外商投資方向規定》(國務院於二零零二年二月十一日頒佈，並於二零零二年四月一日生效)，外商投資項目分為四個類別，即「鼓勵」、「允許」、「限制」及「禁止」四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》。不屬於鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，為允許類外商投資項目。允許類外商投資項目不列入《外商投資產業指導目錄》。

## 監管概覽

根據《外商投資產業指導目錄(2017修訂)》(中國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)和中國商務部(「商務部」)於二零一七年六月二十八日頒佈，並於二零一七年七月二十八日生效)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018)》(國家發改委和商務部於二零一八年六月二十八日頒佈，並於二零一八年七月二十八日生效)，我們的酒店用品和家居用品商城的營運屬於外商投資的允許類。

根據《國家發改委及商務部公告2016年第22號》(於二零一六年十月八日頒佈)及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(商務部於二零一六年十月八日頒佈，於同日生效，並於二零一七年七月三十日及二零一八年六月二十九日修訂)，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的外商投資企業設立及變更管理，由審批改為備案。

### 有關商品交易市場管理的法規

根據《工商總局關於加強商品交易市場規範管理的指導意見》(原中國國家工商行政管理局(「國家工商總局」)於二零一三年十二月二十五日頒佈，並於同日生效)，地方部門要引導商品交易市場開辦者落實維護市場經營秩序、保護消費者合法權益、保障商品質量等方面的義務責任。

根據《廣東省商品交易市場管理條例》(廣東省人民代表大會常務委員會於二零零二年三月三十日頒佈，於二零零二年四月一日生效，並於二零一二年七月二十六日修訂)，開辦市場應當依法向縣級以上工商行政管理部門申請辦理企業登記註冊，取得營業執照後方可進行市場攤位、店鋪招商招租和開業。市場開業前，市場建築應當經縣級以上人民政府建設部門驗收合格；市場設施和場所應當經消防部門消防設計審核、消防驗收合格或者經消防設計備案並經消防安全檢測合格。

根據《瀋陽市關於加強商品交易市場規範管理的實施意見》(瀋陽市工商行政管理局於二零一五年五月十二日頒佈，並於同日生效)，鼓勵、引導未單獨登記並領取營業執照的商品交易市場開辦者單獨設立為企業法人，辦理企業法人營業執照，以企業法

## 監管概覽

人的資格從事商品交易市場的營運及管理活動。否則，市場經營者的經營管理資格將視為不合法。

### 有關物業租賃的法律及法規

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(國務院於一九九零年五月十九日頒佈，並於同日生效)及《中華人民共和國城市房地產管理法》(全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日起施行，其後於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂)，在滿足一定條件的前提下，土地使用權及土地上的建築或房屋可以進行租賃。根據《商品房屋租賃管理辦法》(由中國住房和城鄉建設部(「住建部」)於二零一零年十二月一日頒佈，並於二零一一年二月一日生效)，在房屋租賃合同訂立後三十日內，訂約方應至地方房屋管理部門登記備案。未辦理該等備案的，由建設(房地產)主管部門責令限期改正；個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下的罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上1萬元以下的罰款。

根據《中華人民共和國合同法》(全國人民代表大會於一九九九年三月十五日頒佈，並於一九九九年十月一日生效)，租賃合同期限不得超過20年。租賃期間屆滿，當事人可以續訂租賃合同，但約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十年。租賃物業在租賃期限發生所有權變動的，不影響租賃合同的效力。承租人經出租人同意，可以將租賃物轉租給第三人。承租人未經出租人同意轉租的，出租人可以解除合同。

### 有關建設工程的法律及法規

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》(全國人大常委會於二零零七年十月二十八日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一五年四月二十四日修訂)，城鄉規劃區內的建築物、構築物、道路、管道和其他工程項目的建設，必須自相關城鄉規劃主管部門取得建設工程規劃許可證。

根據《建築工程施工許可管理辦法》(住建部於二零一四年六月二十五日頒佈，於二零一四年十月二十五日生效，並於二零一八年九月十九日修訂)，建設單位應在取得建設工程規劃許可證後，向縣級或以上地方人民政府建設主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

## 監管概覽

根據《中華人民共和國建築法》(全國人大常委會於一九九七年十一月一日頒佈，於一九九八年三月一日生效，並於二零一一年四月二十二日修訂)及《建設工程質量管理條例》(國務院於二零零零年一月三十日頒佈，於同日生效，並於二零一七年十月七日修訂)，建築工程竣工經驗收合格後，方可交付使用；建設單位應當自建設工程竣工驗收合格之日起十五日內，將建設工程竣工驗收報告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

### 有關停車場管理的法規

根據《廣州市停車場條例》(廣州市人民代表大會常務委員會於二零一八年四月二十日頒佈，並於二零一八年十月一日生效)，公共停車場、專用停車場和臨時停車場經營者應當向當地交通行政主管部門申請辦理備案。區交通行政主管部門負責本行政區域內牟利停車場的備案工作。

根據《關於放開住宅社區、商業配套、露天停車場停車保管服務收費等有關問題的通知》(廣東省發展和改革委員會、廣東省住房和城鄉建設廳於二零一五年八月十五日頒佈，並於同日生效)，商城、專業市場等配套停車場，以及政府列管停車場以外的露天停車場機動車停放保管服務收費實行市場調節價。

根據《瀋陽市機動車停車場管理辦法》(瀋陽市人民政府於二零一零年十二月一日頒佈，並於二零一一年一月一日生效)，市公安機關是停車場的主管部門。發展改革、規劃、城鄉建設、城建、工商、稅務、物價、質監和人防等行政管理部門，應當在各自職責範圍內，做好停車場管理工作。公共停車場向社會公眾提供有償服務的，經營者應當依法辦理工商、稅務、物價等手續，並在辦理後十日內，向公安機關備案。

### 有關消防的法律

根據《中華人民共和國消防法》(全國人大常委會於一九九八年四月二十九日頒佈，於一九九八年九月一日生效，並於二零零八年十月二十八日修訂)，公安部及縣級以上地方公安機關對消防工作實施監督管理，公安機關的消防機構負責實施。建設工程的

## 監管概覽

消防設計、施工必須符合國家消防技術標準。按照國家工程建設消防技術標準需要進行消防設計的建設工程，建設單位應當將消防設計文件報公安機關消防機構批准或備案(視情況而定)。

進行消防設計的建設工程竣工，應當向有關公安機關消防機構申請辦理消防驗收或備案。公眾聚集場所(如商城、集貿市場等)在投入使用、營業前，建設單位或者使用單位應當向場所所在地的縣級以上地方人民政府公安機關消防機構申請消防安全檢查。未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求的場所，不得投入使用、營業。否則，建設單位或者使用單位將被責令停止施工、停止使用或者停產停業，並處人民幣三萬元以上三十萬元以下罰款。

### 有關環境保護的法律及法規

根據《中華人民共和國環境影響評價法》(全國人大常委會於二零零二年十月二十八日頒佈，於二零零三年九月一日生效，並於二零一六年七月二日及二零一八年十二月二十九日修訂)，國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目的環境影響評價(「環境影響評價」)實行分類管理。可能造成重大環境影響的建設項目，應當編製環境影響報告書(「環境影響報告書」)，對產生的環境影響進行全面評價；可能造成輕度環境影響的建設項目，應當編製環境影響報告表(「環境影響報告表」)，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的建設項目，應當填報環境影響登記表(「環境影響登記表」)。建設項目的環境影響報告書或環境影響報告表，由建設單位按照國務院的規定報有審批權的環境保護行政主管部門審批。國家對環境影響登記表實行備案管理。

根據《建設項目環境保護管理條例》(國務院於一九九八年十一月二十九日頒佈，於同日生效，並於二零一七年七月十六日修訂)，編製環境影響報告書或環境影響報告表的建設項目竣工後，建設單位應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準和程序，對配套建設的環境保護設施進行驗收，編製驗收報告。

## 監管概覽

### 有關消費者保護的法律及法規

根據《中華人民共和國消費者權益保護法》(全國人大常委會於一九九三年十月三十一日頒佈，於一九九四年一月一日生效，並於二零零九年八月二十七日及二零一三年十月二十五日修訂)，酒店、商城、餐館、銀行、機場、車站、港口、影劇院等經營場所的經營者，應當對消費者盡到安全保障義務。

根據《中華人民共和國侵權責任法》(全國人大常委會於二零零九年十二月二十六日頒佈，並於二零一零年七月一日生效)，酒店、商城、銀行、車站、娛樂場所等公共場所的管理人或者群眾性活動的組織者，未盡到安全保障義務，造成他人損害的，應當承擔侵權責任。

根據《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》(最高人民法院於二零零三年十二月二十六日頒佈，並於二零零四年五月一日生效)，從事住宿、餐飲、娛樂等經營活動或者其他社會活動的自然人、法人或其他組織，對未盡合理限度範圍內的安全保障義務致使他人遭受人身損害須承擔相應的賠償責任。

### 勞動及社會保障相關法律及法規

根據《中華人民共和國勞動法》(全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日生效，並於二零零九年八月二十七日及二零一八年十二月二十九日修訂)，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。建立勞動關係應當訂立勞動合同。

根據《中華人民共和國勞動合同法》(全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一二年十二月二十八日修訂)及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》(國務院於二零零八年九月十八日頒佈，並於同日生效)，勞動合同須以書面擬定。經充分磋商並達成共識後，僱主及僱員可訂立固定期限的勞動合同、非固定期限的勞動合同或以完成一定工作任務為期限的勞動合同。與僱員作充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》(國務院於一九九九年一月二十二日頒佈，並於同日生效)、《工傷保險條例》(國務院於二零零三年四月二十七日頒佈，於二零零四年一月一日生效，並於二零一零年十二月二十日修訂)、《失業保險條例》(國務院於一九九九年一月二十二日頒佈，並於同日生效)及《企業職工生育保險試行辦法》(勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈，並於一九九五年一月一日生效)，受該等法律及法

## 監管概覽

規規限的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。用人單位必須向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費用。根據《中華人民共和國社會保險法》(全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈，於二零一一年七月一日生效，並於二零一八年十二月二十九日修訂)，用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣五百元以上三千元以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據《住房公積金管理條例》(國務院於一九九九年四月三日頒佈，於同日生效，並於二零零二年三月二十四日修訂)，職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。單位應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記。單位不辦理住房公積金繳存登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，處人民幣1萬元以上5萬元以下的罰款。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

## 知識產權有關的法律及法規

### 商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(全國人大常委會於一九八二年八月二十三日頒佈，於一九八三年三月一日生效，並於一九九三年二月二十二日、二零零一年十月二十七日及二零一三年八月三十日修訂)以及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院於二零零二年八月三日頒佈，二零零二年九月十五日生效，並於二零一四年四月二十九日修訂)保護。中國國家知識產權局轄下的商標局負責全國商標註冊工作。註冊商標的有

## 監管概覽

效期為十年，自核准註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自該商標上一屆有效期滿次日起計算。期滿未辦理續展手續的，注銷其註冊商標。商標註冊人可通過訂立商標使用許可合同允許他人使用其註冊商標。商標使用許可合同應當向商標局存檔備案。商標使用許可未經備案不得對抗善意第三人。

就商標註冊而言，商標法在處理商標註冊申請時採用「在先申請」原則，即兩個或者兩個以上的商標註冊申請人，在同一種商品或者類似商品上，以相同或者近似的商標申請註冊的，初步審定並公告申請在先的商標；同一天申請的，初步審定並公告使用在先的商標，駁回其他人的申請，不予公告。申請註冊的商標時，凡與他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上與他人已註冊或經審查初步批准的商標相同或者近似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人任何現有的在先權利，也不得搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

### 域名

根據《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部於二零一七年八月二十四日頒佈，並於二零一七年十一月一日生效)，工業和信息化部對全國的域名服務實施監督管理，中央政府下各省、自治區、直轄市通信管理局對本行政區域內的域名服務實施監督管理。域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊申請者通過域名註冊服務機構辦理域名註冊，域名註冊申請者需提供真實、準確、完整的身份信息等域名註冊信息。任何組織或個人違反規定註冊、使用任何域名，構成犯罪的，依法追究刑事責任；尚不構成犯罪的，由有關部門依法予以處罰。

## 監管概覽

### 稅務相關法律及法規

#### 所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈，於二零零八年一月一日生效，並於二零一七年二月二十四日及二零一八年十二月二十九日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院於二零零七年十二月六日頒佈，並於二零零八年一月一日生效)，所有中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及營運設施的外國企業均適用25%稅率的企業所得稅。該等企業分類為居民企業及非居民企業。根據海外國家或地區法律成立而實際管理機構(指對企業的生產、經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構)位於中國境內的企業，被視為居民企業，因此一般按25%稅率就其來源於中國境內、境外的所得計繳企業所得稅。

根據《企業所得稅法》及其實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所涉機構、場所沒有實際聯繫的)投資者派發的股息須繳納10%預提所得稅，惟中國與非居民企業司法權區之間達成適用稅收條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為來自中國境內收入的收益，須按10%中國所得稅率繳稅(或較低條約稅率(倘適用))。

根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國家稅務總局(「國家稅務總局」)於二零零六年八月二十一日頒佈，於二零零六年十二月八日生效，並於二零零八年六月十一日、二零一零年十二月二十日及二零一五年十二月二十九日修訂)，於香港註冊成立的任何公司倘持有中國公司25%或以上權益，其自中國註冊成立公司收取的股息須按較低的5%稅率繳納預提所得稅。

根據《關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局於二零一八年二月三日頒佈，並於二零一八年四月一日生效)，《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》股息、利息、特許權使用費條款中「受益所有人」身份判定按照該公告執行。

## 監管概覽

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈，並於同日生效，但該公告第八條第二款、第十四條已被廢止），非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照《企業所得稅法》的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照該公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。股權轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓中國應稅財產所得應納稅款，扣繳義務人也未扣繳稅款的，除追繳應納稅款外，還應按照《企業所得稅法實施條例》的規定對股權轉讓方按日加收利息。

### 增值稅

根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院於一九九三年十二月十三日頒佈，於一九九四年一月一日生效，並於二零零八年十一月十日、二零一六年二月六日及二零一七年十一月十九日修訂）及《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（中華人民共和國財政部（「財政部」）於一九九三年十二月二十五日頒佈，於同日生效，並於二零零八年十二月十五日及二零一一年十月二十八日修訂），在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務（以下簡稱「勞務」），銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值稅（「增值稅」）的納稅人，根據該等條例應當繳納增值稅。除法律另行規定外，納稅人銷售貨物、勞務、有形動產租賃服務或者進口貨物，稅率為17%；納稅人銷售交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權，銷售或者進口特定貨物，稅率為11%；納稅人銷售服務、無形資產，稅率為6%；境內單位和個人跨境銷售國務院規定範圍內的服務、無形資產，稅率為零。

根據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈，於二零一六年五月一日生效，並分別於二零一七年七月十一日及二零一七年十二月二十五日修訂），在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

## 監管概覽

根據《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財政部及國家稅務總局於二零一八年四月四日頒佈，並於二零一八年五月一日生效)，納稅人從事就增值稅而言的應課稅銷售活動或進口貨物的，之前適用的17%及11%稅率分別調整為16%及10%。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國務院於二零一零年十月十八日頒佈，並於二零一零年十二月一日生效)，自二零一零年十二月一日起，於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》、於一九八六年頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財務及稅務機關的主管部門頒佈的其他規例及規則將適用於外資企業、外國企業及外籍個人。

根據《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》(國務院於一九八五年二月八日頒佈，追溯至一九八五年一月一日生效，並於二零一一年一月八日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅及營業稅的任何實體及個人，均應當繳付城市維護建設稅。城市維護建設稅的繳付以各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額為基準，並與以上稅項同時繳納。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣城、鎮，則稅率為5%；市區、縣城或鎮以外地方的納稅人，稅率為1%。

根據《徵收教育費附加的暫行規定》(國務院於一九八六年四月二十八日頒佈，於一九八六年七月一日生效，並於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日及二零一一年一月八日修訂)，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應當依照規定繳納教育費附加。教育費附加率為各實體及個人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅金額的3%，並與以上稅項同時繳納。

## 監管概覽

### 股息分派有關法律及法規

規管我們中國附屬公司的股息分派的主要法律是《中華人民共和國公司法》。外資企業（「外資企業」）及中外合資經營企業（「合資經營企業」）的股息分派進一步受《中華人民共和國外資企業法》、《中華人民共和國外資企業法實施細則》、《中華人民共和國中外合資經營企業法》及《中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例》規管。

根據上述法律、法規，中國公司（包括外資企業及中外合資經營企業）僅可從中國會計準則及法律規定的累計稅後利潤（如有）中支付股息。公司須依照《中華人民共和國公司法》規定提取法定公積金和任意公積金。公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的10%列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的50%以上的，可以不再提取。任意公積金的提取比例則由公司自行確定。該等公積金不可作為現金股息分派。

此外，外資企業和中外合資企業，依照中國稅法規定繳納所得稅後的利潤，應當提取職工獎勵及福利基金、企業發展基金（不適用於外資企業）。該等儲備或基金亦不能作為股息分派。

### 外匯管理有關法律及法規

根據《中華人民共和國外匯管理條例》（國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，於一九九六年四月一日生效，並於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂），境內機構或個人的外匯收入可調回中國境內或存放境外；調回中國境內或存放境外的條件、期限等，由國務院外匯管理部門按國際收支狀況及外匯管理的需要作出規定。經常項目外匯收入可按國家有關規定保留或出售予經營結匯、售匯業務的金融機構。境內機構或個人向境外直接投資或從事境外證券或衍生產品發行或交易者，應當按照國務院外匯管理部門規定辦理登記。上述機構或個人倘根據國家規定須事先經有關主管部門批准或備案的，須於辦理外匯登記前呈交相關文件以供檢查及批准或備案。人民幣匯率按市場供求實行有管理的浮動匯率制度。

## 監管概覽

根據《結匯、售匯及付匯管理規定》(中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈，並於一九九六年七月一日生效)，外商投資企業經常項目下外匯收入可在外匯局核定的最高金額以內保留外匯，超出部分須售予外匯指定銀行，或通過外匯調劑中心出售。

根據《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(中國國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)於二零一六年六月九日頒佈，並於同日生效)，對於相關政策已經明確實行意願結匯的資本賬戶外匯收入(包括外匯資本金、外債和境外上市調回資金等)，可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯，意願結匯所得人民幣資金應納入結匯待支付賬戶管理。境內機構資本賬戶外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。境內機構的資本賬戶外匯收入及其結匯所得人民幣資金的使用，應當遵守以下規定：(一)不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；(二)除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財；(三)不得用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；及(四)不得用於建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。

根據《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(國家外匯管理局於二零一四年七月四日頒佈，並於同日生效)，(a)中國居民(「中國居民」)為進行投融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司，其須向國家外匯管理局地方分支機構登記後，方可向該境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)以資產或股權出資；及(b)該中國居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應到國家外匯管理局地方支部辦理變更登記手續。根據該通知的規定，未能遵照登記程序可能會被罰款。

## 監管概覽

根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（國家外匯管理局於二零一五年二月十三日頒佈，並於二零一五年六月一日生效），由銀行直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

### 併購規則

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規則」）（商務部、國務院國有資產監督管理委員會、中國證券監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、國家外匯管理局於二零零六年八月八日頒佈，於二零零六年九月八日生效，其後商務部於二零零九年六月二十二日修訂），(i)外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業（股權收購）；或者(ii)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產，需要取得必要的批文。根據併購規則第十一條的規定，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，須經商務部批准。

## 歷史、企業架構及重組

### 歷史及發展

#### 概覽

本集團的歷史可追溯至二零零二年，當時張漢泉先生、梅先生及張先生為我們的控股股東，連同張漢泉先生的遠房舅父黎君波，於二零零二年一月成立廣州沙溪酒店，負責租賃物業及銷售日用工業產品。

相信中國的酒店用品商城經營行業有理想前景，張漢泉先生、梅先生、張先生及黎君波先生決定將廣州沙溪酒店的業務重點轉為經營酒店用品商城。於二零零三年十二月，我們的首家酒店用品商城信基沙溪酒店用品博覽城開始營運。於二零零八年，黎君波先生退任，並將其於廣州沙溪酒店的權益出售予張漢泉先生、梅先生及張先生。為進一步發展酒店用品商城經營業務，信基豪泰酒店用品城(前稱信基迎賓酒店用品城)於二零零七年十二月開始營運。於二零一四年十月，瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城開始營運。

經建立我們於中國酒店用品商城經營行業的地位之後，我們開始擴展家居用品商城經營業務。於二零一五年三月，瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心開始營運。於二零一八年十二月一日，我們開始經營之前由番禺房產管理的信基大石家私城。詳情請參考本節「向本集團轉讓業務」一段。

於二零一七年九月，廣州信基達境開始與北京京東世紀商貿有限公司(「京東」)合作開立網上商城，為酒店用品及家居用品供應商提供另類貿易平台，以抓住電子商務行業的商機及補充我們傳統實體商城的經營和銷售業務。於二零一八年四月，考慮到廣州信基達境業務有龐大潛力，故我們另行收購廣州信基達境42%股權，而廣州信基達境其後成為本集團附屬公司。

由於我們的品牌於中國商城經營行業聲譽良好，其他商城業主開始向本集團尋求合作。於二零一八年，我們與獨立第三方訂立合作協議，據此，我們同意擔任位於岳塘國際商貿城(由獨立第三方開發的商業綜合大樓)的一間經規劃酒店用品商城的商城經理。有關詳情，請參考本文件「業務—業務營運—委管商城」一節。

除商城經營業務外，於二零一五年，我們開始為中國每年的HOSFAIR提供展覽管理服務。有關詳情，請參考本文件「業務—業務營運—展覽管理業務」一節。

## 歷史、企業架構及重組

有關張漢泉先生、梅先生及張先生背景，請參考「董事及高級管理層 — 董事會及高級管理層 — 董事」一節。

### 業務里程碑

下表概述本集團業務的重大業務發展及里程碑：

年份	里程碑事件
二零零三年	我們的首家酒店用品商城信基沙溪酒店用品博覽城開始營運。
二零一四年	我們的品牌信基沙溪獲授予廣東省全國名牌稱號。  瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城開始營運。
二零一五年	信基沙溪酒店用品博覽城獲授予年度全國誠信示範市場單位。  我們開始通過舉辦展會，為全球酒店用品供應商及採購商提供HOSFAIR一站式貿易平台以拓寬其銷售及採購渠道。
二零一七年	廣州信基達境與京東推出網上商城。
二零一八年	我們開始擔任位於岳塘國際商貿城的一間經規劃酒店用品商城的商城經理。

### 本集團架構及公司歷史

於最後實際可行日期，本集團由(i)本公司；(ii)一間於英屬處女群島註冊成立之中間控股公司；(iii)一間於香港註冊成立之中間控股公司；(iv)一間於中國註冊成立之中間控股公司；及(v)十一間於中國註冊成立的營運附屬公司組成。

## 歷史、企業架構及重組

### 本集團主要營運附屬公司的資料

下表載列於中國註冊成立的主要營運附屬公司的詳情：

名稱	註冊成立地點及日期	於二零一六年一月一日 (即往績記錄期間起始日期) 或註冊成立日期(倘註冊成 立日期遲於 二零一六年一月一日)的權 益所有權 (概約百分比)	重組完成後的 權益所有權 (概約百分比)	於最後實際 可行日期的 主要業務活動
廣州沙溪酒店	中國／二零零二年 一月八日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 張漢泉先生擁有28.8%</li> <li>• 梅先生擁有28.8%</li> <li>• 張先生擁有12.4%</li> <li>• 廣州匯群貿易有限 公司(「廣州匯群」)<sup>1</sup> 擁有20%</li> <li>• 廣州福品貿易有限公司 (「廣州福品」)<sup>2</sup>擁有10%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州信基擁有 99.7%</li> <li>• 香港信基擁有 0.3%</li> </ul>	經營信基沙溪酒 店用品博覽城
廣州萬華酒店	中國／二零零四年 六月二十四日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 香港龍暉<sup>3、4</sup>擁有49%</li> <li>• 廣州沙溪酒店<sup>4</sup>擁有51%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁 有100%</li> </ul>	經營信基豪華酒 店用品城
瀋陽信基實業	中國／二零零九年 五月十三日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 信基公司<sup>5、6</sup>擁有4.2%</li> <li>• 廣州沙溪酒店擁有38.2%</li> <li>• 信和國際<sup>7</sup>57.6%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁 有100%</li> </ul>	租賃物業予瀋陽 沙溪酒店及瀋陽 沙溪家居
瀋陽沙溪酒店	中國／二零零九年 六月十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁有90%</li> <li>• 信基公司<sup>8</sup>擁有10%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁 有100%</li> </ul>	經營瀋陽信基沙 溪酒店用品博覽 城
瀋陽沙溪家居	中國／二零零九年 六月十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 信基公司<sup>9</sup>擁有100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁 有100%</li> </ul>	經營瀋陽信基沙 溪國際家居用品 博覽中心

## 歷史、企業架構及重組

名稱	註冊成立地點及日期	於二零一六年一月一日 (即往績記錄期間起始日期) 或註冊成立日期(倘註冊成 立日期遲於 二零一六年一月一日)的權 益所有權 (概約百分比)	重組完成後的 權益所有權 (概約百分比)	於最後實際 可行日期的 主要業務活動
廣東信基家居	中國／二零一三年十一月十四日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 信基公司擁有80%</li> <li>• 廣州市番禺大石富麗家私廣場有限公司(「廣州番禺大石」)<sup>10</sup>擁有20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁有100%</li> </ul>	經營信基大石家私城
信基華展	中國／二零一四年十二月十二日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 信基公司擁有51%</li> <li>• 廣州華展展覽策劃有限公司(「廣州華展展覽」)<sup>11</sup>擁有49%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁有80%</li> <li>• 廣州華展展覽擁有10%</li> <li>• 曹子堅先生<sup>12</sup>擁有5%</li> <li>• 唐樹松先生<sup>13</sup>擁有5%</li> </ul>	提供展覽管理服務
廣州信基達境	中國／二零一六年十二月三十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上海達境電子商務有限公司(「上海達境電子」)<sup>14</sup>擁有45%</li> <li>• 張漢泉先生<sup>15</sup>擁有25%</li> <li>• 信基公司擁有15%</li> <li>• 靳女士擁有5%</li> <li>• CHSA<sup>16</sup>擁有5%</li> <li>• 古偉斌先生<sup>17</sup>擁有5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁有60%</li> <li>• 上海鼎尚廣告有限公司(「上海鼎尚廣告」)<sup>18</sup>擁有31.0%</li> <li>• 靳女士擁有3.5%</li> <li>• CHSA<sup>16</sup>擁有3.5%</li> <li>• 古偉斌先生<sup>17</sup>擁有2.0%</li> </ul>	經營網上商城
廣州信基鼎尚	中國／二零一七年九月二十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州信基達境擁有100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州信基達境擁有100%</li> </ul>	經營網上商城
廣州信基商業	中國／二零一八年一月三十日	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁有55%</li> <li>• 梁得祥先生<sup>19</sup>擁有35%</li> <li>• 陳紹昌先生<sup>20</sup>擁有10%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廣州沙溪酒店擁有55%</li> <li>• 梁得祥先生<sup>19</sup>擁有35%</li> <li>• 陳紹昌先生<sup>20</sup>擁有10%</li> </ul>	提供商城管理服務

## 歷史、企業架構及重組

名稱	註冊成立地點 及日期	於二零一六年一月一日 (即往續記錄期間起始日期) 或註冊成立日期(倘註冊成 立日期遲於 二零一六年一月一日)的權 益所有權 (概約百分比)		重組完成後的 權益所有權 (概約百分比)	於最後實際 可行日期的 主要業務活動
廣東信基展覽	中國／二零一八年 六月十四日	• 廣州沙溪酒店擁有100%	• 廣州沙溪酒店擁 有100%		提供展覽管理服 務

附註：

- 廣州匯群(前稱廣州匯群酒店用品有限公司)由據董事深知及確信為獨立第三方的股東擁有。
- 廣州福品(前稱廣州福品酒店用品有限公司)分別由佛山市順德區禹興貿易有限公司(「禹興貿易」)、梅應培先生(張先生的侄子)、張先生、張慶泉先生、梅應培先生、張偉泉先生及一名據董事深知及確信為獨立第三方的股東擁有10%、10%、6%、6%、5%、3%及60%。梅應培先生為瀋陽信基實業的董事兼總經理以及瀋陽沙溪酒店及瀋陽沙溪家居的總經理。張慶泉先生及張偉泉先生為張漢泉先生的兄弟。禹興貿易分別由張偉泉先生、張嘉健先生(張先生的兒子)、梅應騰先生(梅應培先生的兄弟)、張家俊先生(張漢泉先生的外甥)、張炳泉先生(張先生的表親)及據董事深知及確信為獨立第三方的股東擁有20%、20%、6%、6%、2%及46%。
- 香港龍暉由陳先生擁有約20.4%、林明新先生擁有20.4%、梁雯莉女士擁有20.4%、黎先生擁有16.3%、梁宇靜女士擁有16.3%及馬貞榮先生擁有6.2%。據董事深知及確信，陳先生、林明新先生、梁雯莉女士、梁宇靜女士及馬貞榮先生為獨立第三方。
- 根據香港龍暉與廣州沙溪酒店所訂的合作協議，廣州沙溪酒店及香港龍暉分別擁有廣州萬華酒店51%及49%股權，惟彼等於廣州萬華酒店的合法權益分別約80.3%及19.7%。
- 於二零一六年一月一日，信基公司由張漢泉先生擁有約41.2%、梅先生擁有41.2%及張先生擁有17.6%。
- 於二零一六年一月一日，瀋陽信基實業約4.2%股權由梅應培先生以信託方式為信基公司持有。
- 信和國際由張漢泉先生擁有約42.9%、梅先生擁有42.9%(由張漢泉先生以信託方式持有)及張先生擁有14.2%(張漢泉先生以信託方式持有)。
- 自瀋陽沙溪酒店註冊成立直至二零一八年六月二十八日期間，梅應培先生以信託方式為信基公司持有瀋陽沙溪酒店10%股權。

## 歷史、企業架構及重組

9. 自瀋陽沙溪家居註冊成立直至二零一八年六月二十八日期間，梅應培先生以信託方式為信基公司持有瀋陽沙溪家居10%股權。
10. 廣州番禺大石分別由梅先生、張漢泉先生及張先生分別擁有約42.9%、42.9% (由張偉泉先生以信託方式持有)及14.2%。
11. 據董事深知及確信，廣州華展展覽由獨立第三方擁有。
12. 據董事深知及確信，曹子堅先生為獨立第三方。
13. 據董事深知及確信，唐樹松先生為獨立第三方。
14. 上海達境電子由田野先生及一名據董事深知及確信為獨立第三方的股東分別擁有99%及1%。田野先生為廣州信基達境副主席及上海鼎尚廣告持股30%的股東。
15. 自廣州信基達境註冊成立直至二零一八年四月二十日期間，張炳泉先生以信託方式為張漢泉先生持有廣州信基達境25%股權。
16. 自廣州信基達境註冊成立以來，據董事深知及確信為獨立第三方的一名股東以信託方式為CHSA (目前由張漢泉先生擔任主席的酒店用品協會)持有廣州信基達境股權。誠如中國法律顧問所確認，相關信託安排並不違反中國任何法律或法規。
17. 古偉斌先生為本公司總裁助理兼投資發展中心及計劃運營中心總經理。
18. 上海鼎尚廣告由于大治先生、田野先生及據董事深知及確信為獨立第三方的股東分別擁有30%、30%及40%。于大治先生為廣州信基達境的董事。
19. 據董事深知及確信，惟彼於廣州信基商業股權除外，梁得祥先生為獨立第三方。
20. 據董事深知及確信，惟彼於廣州信基商業股權除外，陳紹昌先生為獨立第三方。

有關前述與我們控股股東相關的信託安排之詳情，請參考本節「有關我們控股股東的信託安排」一段。

因本集團就(i)我們經營的各個商城及(ii)各業務分部成立公司，故我們已藉多間附屬公司採用複合集團架構。本集團商城位於中國廣東省、湖南省及遼寧省。就各商城及各業務分部成立公司，使本集團能善加管理及監察業務營運，並亦在本集團營業時善用合規及租賃安排的靈活性。

## 歷史、企業架構及重組

### 重組前往績記錄期間內股權架構方面的重大變動

重組前往績記錄期間內，本集團成員公司的持股架構所出現的變動如下：

#### 廣州萬華酒店

於二零一七年三月一日，廣州沙溪酒店出售其於廣州萬華酒店之全部約80.3%的合法權益予廣東迎賓，代價為人民幣40.8百萬元，此乃根據已繳足的註冊資本額釐定並於二零一七年四月一日悉數結清。於完成前述轉讓後，香港龍暉及廣東迎賓於廣州萬華酒店的合法權益中分別擁有約19.7%及80.3%。

#### 瀋陽信基實業

於二零一五年十一月十六日，廣州沙溪酒店將瀋陽信基實業約38.2%的股權轉讓予信基公司，代價為人民幣45百萬元，其乃根據已繳足註冊資本金額所釐定，並於二零一五年十二月三十日悉數結清。

於二零一七年六月二十五日，信和國際將其於瀋陽信基實業約57.6%的股權全部轉讓予信基公司，代價為人民幣68百萬元，此乃根據已繳足的註冊資本額釐定，該代價須於二零二零年十二月三十一日之前支付。

於二零一七年八月二十一日，廣州沙溪酒店收購梅應培先生(為信基公司受託人)及信基公司於瀋陽信基實業所擁有的股權，所佔百分比分別為4.2%及95.8%，代價分別為人民幣5百萬元及人民幣113百萬元，此乃根據已繳足的註冊資本額釐定並分別於二零一七年十月二十六日及二零一七年十月十八日悉數結清。

於完成前述轉讓後，瀋陽信基實業由廣州沙溪酒店全資擁有。

#### 瀋陽信基實業分拆

於二零一七年五月，控股股東透過其控制的不同公司開始與獨立第三方發展展覽及商業綜合大樓(「項目」)。經考慮(i)瀋陽信基實業擁有項目下將予發展的土地(「項目土地」)及(ii)設立與獨立第三方分擔項目相關成本及溢利的新載體之需要，於二零一七年八月二十一日，瀋陽信基實業進行分拆，分為瀋陽信基實業及遼寧信基紅星商業地產開發有限公司(「遼寧紅星」)。於該分拆後，瀋陽信基實業的註冊資本由人民幣118百萬元減少人民幣28百萬元至人民幣90百萬元。遼寧紅星通過上述分拆於中國成立為一間註冊資本為人民幣28百萬元的有限責任公司。

## 歷史、企業架構及重組

根據瀋陽信基實業與廣州沙溪酒店所訂日期為二零一七年八月三十一日的分拆協議，於二零一七年八月三十一日，賬面值約人民幣109.9百萬元的项目土地的土地使用權、賬面值約人民幣56.3百萬元的其他資產及總額約人民幣151.0百萬元之負債，從瀋陽信基實業分配予遼寧紅星。該等負債總額按分配予遼寧紅星的資產相關或產生之負債計算。緊隨有關分拆完成後，瀋陽信基實業及遼寧紅星均由廣州沙溪酒店全資擁有。瀋陽信基實業繼續為本集團的附屬公司。於二零一七年十二月十一日，為從本集團中突顯物業發展業務(既不屬本集團業務範疇，亦非與業務策略一致)，廣州沙溪酒店將其於遼寧紅星的全部股權轉讓至廣東迎賓。

### 信基華展

於二零一六年一月八日，廣州華展展覽轉讓其於信基華展5%及5%股權予曹子堅先生及唐樹松先生，代價分別為人民幣150,000元及人民幣150,000元，此乃根據已繳足的註冊資本額釐定並分別於二零一八年三月十四日及二零一八年三月二十六日悉數結清。於完成前述轉讓後，信基華展分別由信基公司、廣州華展展覽、曹子堅先生及唐樹松先生擁有51%、39%、5%及5%。

### 廣州信基達境

於二零一七年四月十四日，信基公司與古偉斌先生分別以零代價轉讓廣州信基達境3%及2%股權予梅嘉煒先生(梅先生之子)，此乃由於信基公司及古偉斌先生於註冊成為股東後均未將資金注入廣州信基達境。

於二零一七年十二月六日，上海達境電子以代價人民幣450,000元轉讓其所擁有的廣州信基達境45%股權予上海鼎尚廣告，此乃根據過往已繳足的註冊資本額釐定。

於完成前述轉讓後，廣州信基達境由上海鼎尚廣告、張漢泉先生(由張炳泉先生以信託方式持有)、信基公司、靳女士、梅嘉煒先生、CHSA(由獨立第三方以信託方式持有)及古偉斌先生分別擁有45%、25%、12%、5%、5%、5%及3%。自廣州信基達境註冊成立至二零一八年四月二十日期間，張漢泉先生(由張炳泉先生以信託方式持有)、信基公司、靳女士、梅嘉煒先生、CHSA(由獨立第三方以信託方式持有)及古偉斌先生透過依照張漢泉先生發出的指示就廣州信基達境而一致行動。一致行動安排在張炳泉先生(作為張漢泉先生的受託人)、信基公司及梅嘉煒先生於二零一八年四月二十日向廣州沙溪酒店分別轉讓其25%、12%及5%廣州信基達境股權時終止。

## 歷史、企業架構及重組

### 出售一間附屬公司

於二零一八年一月五日，廣州沙溪酒店以代價人民幣7.3百萬元悉數出售其所擁有的廣州耀都的73%股權予信基公司，此乃根據已繳足的註冊資本額釐定並於二零一八年一月三十日悉數結清。由於進行上述出售，廣州耀都由信基公司及據董事深知及確信為獨立第三方的股東分別擁有73%及27%。於完成上述出售後，廣州耀都不再為本集團之附屬公司。因廣州耀都主要從事提供投資諮詢服務，故出售旨在簡化本集團組織架構及專注主營業務。據董事所確認，廣州耀都於相關出售前的往績記錄期間，尚未受任何重大違規事故、索償、訴訟或法律訴訟影響。

### 向本集團轉讓業務

於二零零五年八月，由番禺房產擁有及管理的家居用品商城信基大石家私城開始營運。經考慮番禺房產從事(i)經營家居用品商城及(ii)房地產發展業務(後者既不屬本集團業務範疇，亦非與業務策略一致)，張漢泉先生、梅先生及張先生決定將番禺房產排除在本集團之外，並向我們其中一間附屬公司廣東信基家居轉讓番禺房產的家居用品商城經營業務(「納入業務」)。

於二零一八年十二月一日，廣東信基家居與番禺房產訂立租賃協議，據此，廣東信基家居自二零一八年十二月一日至二零二一年十一月三十日期間從番禺房產租賃信基大石家私城。詳情請參考本文件「關連交易」一節。此外，廣東信基家居及番禺房產於二零一八年底與信基大石家私城各租戶(「家居商城租戶」)訂立補充協議，據此，番禺房產根據與家居商城租戶所訂租賃協議向廣東信基家居轉讓其全部權利及責任。

由於前述原因，番禺房產不再從事納入業務，而納入業務已由廣東信基家居接管。納入業務的資產、負債及經營業績已收錄於本集團截至二零一八年十二月一日的綜合財務報表內。詳情請參考本文件附錄一會計師報告附註1及16。

據董事所確認，番禺房產於業務轉讓前的往績記錄期間，尚未受任何重大違規事故、索償、訴訟或法律訴訟影響。

## 歷史、企業架構及重組

### 有關我們控股股東的信託安排

於營業歷史期間，控股股東一直透過不同信託安排持有本集團權益，詳情如下：

公司名稱	信託安排細節	受託人與本集團及／或控股股東的關係	信託安排的理由
信基公司	自二零一八年十月起，張慶泉先生一直以信託方式為張漢泉先生持有信基公司約41.2%股權。	張慶泉先生為張漢泉先生的兄弟。	為籌備[編纂]及張漢泉先生決定在[編纂]後貢獻更多時間在本集團業務發展上，相關信託安排於二零一八年十月訂立，以使張慶泉先生不時代表張漢泉先生參與來自不同政府機關及業務夥伴而有關信基公司的不同例行工作及諮詢，肩負更大的表見授權及責任並以更有效方式行事。

## 歷史、企業架構及重組

公司名稱	信託安排細節	受託人與本集團及／或控股股東的關係	信託安排的理由
瀋陽信基實業、瀋陽沙溪酒店及瀋陽沙溪家居	<p>瀋陽信基實業：</p> <p>自二零零九年五月起，梅應培先生一直以信託方式為信基公司持有瀋陽信基實業相當於人民幣5百萬元註冊資本的股權。</p> <p>相關信託安排在梅應培先生於二零一七年八月二十一日向廣州沙溪酒店轉讓其全部瀋陽信基實業約4.2%股權時遭終止。</p> <p>瀋陽沙溪酒店：</p> <p>自瀋陽沙溪酒店註冊成立以來，梅應培先生一直以信託方式為信基公司持有瀋陽沙溪酒店10%股權。</p> <p>相關信託安排在梅應培先生於二零一八年六月二十八日向廣州沙溪酒店轉讓其全部瀋陽沙溪酒店10%股權時遭終止。</p>	<p>梅應培先生為瀋陽信基實業的董事兼總經理以及瀋陽沙溪酒店及瀋陽沙溪家居的總經理。</p>	<p>瀋陽信基實業、瀋陽沙溪酒店及瀋陽沙溪家居各自就處理位於中國瀋陽的商城發展項目(「發展項目」)而註冊成立。自其各自註冊成立以來，梅應培先生派駐瀋陽領導發展項目。經考慮梅應培先生在地理上便於參與有關發展項目的不同事宜，而股東身份帶來行政便捷及更大表見授權，控股股東訂立相關信託安排，使梅應培先生(作為受託人兼名義股東)持有瀋陽信基實業、瀋陽沙溪酒店及瀋陽沙溪家居各自的少數部分股權。</p>

## 歷史、企業架構及重組

公司名稱	信託安排細節	受託人與本集團及／或控股股東的關係	信託安排的理由
	<p>瀋陽沙溪家居：</p> <p>自瀋陽沙溪家居註冊成立以來，梅應培先生一直以信託方式為信基公司持有瀋陽沙溪家居10%股權。</p> <p>相關信託安排在梅應培先生於二零一八年六月二十八日向廣州沙溪酒店轉讓其全部瀋陽沙溪家居10%股權時遭終止。</p>		
廣州番禺大石	自二零一五年一月起，張偉泉先生一直以信託方式為張漢泉先生持有廣州番禺大石約42.9%股權。	張偉泉先生為張漢泉先生的兄弟。	相關信託安排出於張漢泉先生的承繼規劃。
廣州信基達境	自廣州信基達境註冊成立以來，張炳泉先生一直以信託方式為張漢泉先生持有廣州信基達境25%股權。 <p>相關信託安排在張炳泉先生於二零一八年四月二十日向廣州沙溪酒店轉讓其全部廣州信基達境25%股權時遭終止。</p>	張炳泉先生為張漢泉先生的表親及廣州信基達境的董事。	相關信託安排出於張漢泉先生的承繼規劃。

## 歷史、企業架構及重組

公司名稱	信託安排細節	受託人與本集團及／或控股股東的關係	信託安排的理由
廣東迎賓	自廣東迎賓註冊成立至二零零九年五月八日期間，張先生分別以信託方式為張漢泉先生及梅先生持有廣東迎賓約27.85%及27.85%股權。自二零零九年五月八日起，張先生分別以信託方式一直為張漢泉先生及梅先生持有廣東迎賓42.9%及7.9%股權。	張先生為我們的創辦人、控股股東及執行董事之一。	<p>於二零零七年七月，控股股東決定與獨立第三方成立合資公司，控股股東及獨立第三方分別持有65%及35%股權。</p> <p>為簡化成立程序，兼出於上述張漢泉先生的承繼規劃，控股股東同意張先生應出任三人的代名人(以3:3:1比例)以與獨立第三方成立合資公司。</p> <p>於二零零九年五月八日，獨立第三方向梅先生轉讓其全部35%廣東迎賓股權。因此，廣東迎賓分別由張先生及梅先生擁有65%及35%，而控股股東進一步同意廣東迎賓的實益及相關經濟權益應遵循三人過往協定的比例(以3:3:1比例)。</p>

## 歷史、企業架構及重組

公司名稱	信託安排細節	受託人與本集團及／或控股股東的關係	信託安排的理由
信和國際	自二零零九年六月二十二日起，張漢泉先生一直以信託方式分別為梅先生及張先生持有信和國際約42.9%及14.2%股權。	張漢泉先生為本公司董事會主席兼行政總裁以及我們的創辦人及控股股東之一。	作為香港永久居民，張漢泉先生在中國就離岸投資豁免外匯登記。因此，控股股東成立相關信託安排來簡化收購信和國際的程序。

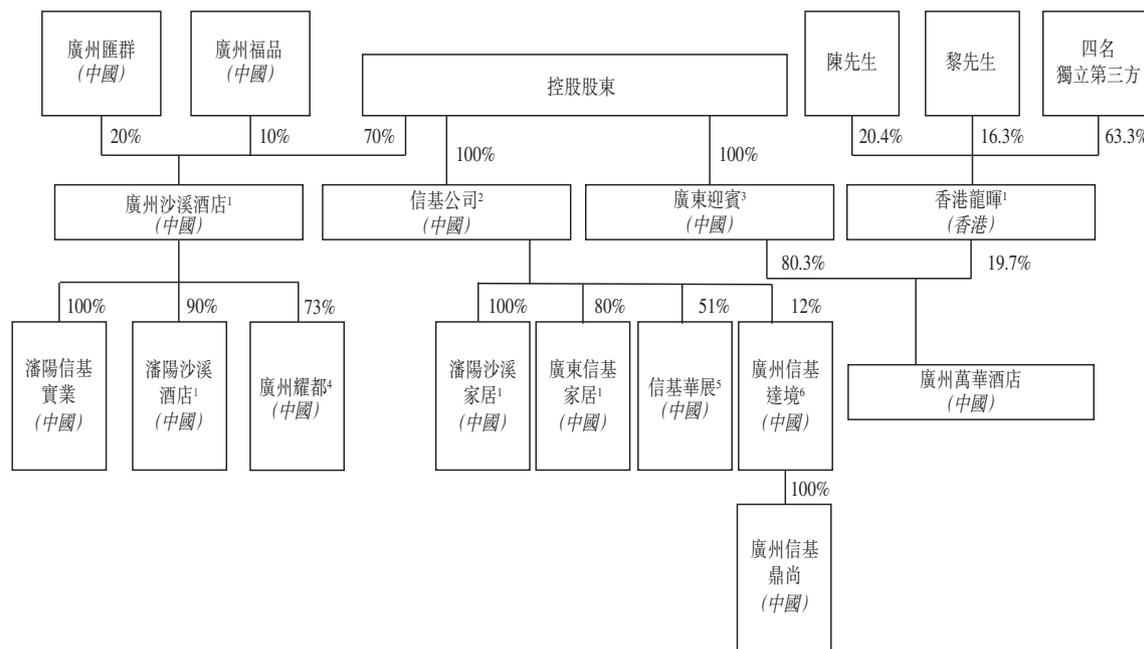
據我們的中國法律顧問所確認，有關本集團前述附屬公司之信託安排並不違反中國任何法例或規例。我們的中國信託法律顧問確認，信基公司、廣州番禺大石及廣東迎賓之信託安排有效且並不違反中國任何法例及規例。我們的香港法律顧問已確認，有關信和國際信託安排的契諾並不違反香港任何法例及規例。

## 歷史、企業架構及重組

### 重組

#### 緊接重組前的公司架構

下圖載列本集團緊接重組前的持股及公司架構：



附註：

1. 有關權益所有權的詳情，請參考本節「本集團架構及公司歷史—本集團主要營運附屬公司的資料」一段。
2. 信基公司由張漢泉先生擁有約41.2%、梅先生擁有41.2%及張先生擁有17.6%。
3. 廣東迎賓由張漢泉先生擁有42.9%（由張先生以信託方式持有）、由梅先生擁有42.9%（其中7.9%由張先生以信託方式持有）及由張先生擁有14.2%。有關詳情，請參考本節「有關我們控股股東的信託安排」一段。
4. 廣州耀都由廣州沙溪酒店及獨立第三方分別擁有73%及27%。
5. 信基華展由信基公司、廣州華展展覽、曹子堅先生及唐樹松先生分別擁有51%、39%、5%及5%。
6. 廣州信基達境由上海鼎尚廣告、張漢泉先生（由張炳泉先生以信託方式持有）、信基公司、靳女士、梅嘉煒先生、CHSA（由獨立第三方以信託方式持有）及古偉斌先生分別擁有45%、25%、12%、5%、5%、5%及3%。

## 歷史、企業架構及重組

### 重組的主要步驟

為籌備[編纂]，我們已進行重組，涉及以下主要步驟：

#### 第一步：出售廣州耀都

於二零一八年一月五日，廣州沙溪酒店以代價人民幣7.3百萬元悉數出售其所擁有的廣州耀都的73%股權予信基公司。有關詳情，請參考本節「本集團架構及公司歷史—出售一間附屬公司」一段。

#### 第二步：註冊成立廣州信基商業及廣東信基展覽

於二零一八年一月三十日，廣州信基商業根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1百萬元。自註冊成立以來，廣州信基商業由廣州沙溪酒店擁有55%，梁得祥先生擁有35%，陳紹昌先生擁有10%。據董事深知及確信，梁得祥先生及陳紹昌先生為獨立第三方，惟彼等各自於廣州信基商業的股權除外。

於二零一八年六月十四日，廣東信基展覽根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。自註冊成立以來，廣東信基展覽由廣州沙溪酒店全資擁有。

#### 第三步：廣州沙溪酒店收購廣東信基家居、信基華展、廣州信基達境、瀋陽沙溪酒店、瀋陽沙溪家居及廣州萬華酒店

##### (a) 廣州沙溪酒店收購廣州信基家居100%股權

於二零一八年三月二十九日，廣州沙溪酒店分別以代價人民幣1.6百萬元及人民幣0.4百萬元收購信基公司及廣州番禺大石於廣東信基家居的80%及20%股權，此乃根據已繳足的註冊資本金額釐定並於二零一八年四月二十七日悉數結清。於完成前述轉讓後，廣東信基家居由廣州沙溪酒店全資擁有。

##### (b) 廣州沙溪酒店收購信基華展80%股權

於二零一八年三月三十一日，廣州沙溪酒店以代價人民幣1,530,000元收購信基公司於信基華展的51%股權，此乃根據已繳足的註冊資本金額釐定並於二零一八年五月十七日悉數結清。於二零一八年八月二十三日，廣州沙溪酒店從廣州華展展覽以零代價收購信基華展29%股權，此乃由於信基華展的負債淨額。

## 歷史、企業架構及重組

於完成前述轉讓後，信基華展分別由廣州沙溪酒店、廣州華展、曹子堅先生及唐樹松先生擁有80%、10%、5%及5%。

### (c) 廣州沙溪酒店收購廣州信基達境42%股權並注入資金

於二零一八年四月二十日，廣州沙溪酒店以代價人民幣500,000元、人民幣240,000元及人民幣100,000元分別向張炳泉先生(為張漢泉先生受託人)、信基公司及梅嘉煒先生收購廣州信基達境25%、12%及5%股權，此乃根據已繳足的註冊資本金額釐定並於二零一八年五月三十日悉數結清。

於二零一八年四月二十日，廣州沙溪酒店於廣州信基達境註冊資本由人民幣2百萬元增至人民幣2.9百萬元。於完成前述轉讓及增加註冊資本後，廣州信基達境由廣州沙溪酒店、上海鼎尚廣告、靳女士、CHSA(由獨立第三方以信託方式持有)及古偉斌先生分別擁有約60%、31.0%、3.5%、3.5%及2.0%。

### (d) 廣州沙溪酒店收購瀋陽沙溪酒店10%股權

於二零一八年六月二十八日，廣州沙溪酒店向梅應培先生(為信基公司的受託人)收購瀋陽沙溪酒店10%股權，代價為人民幣1百萬元，此乃根據已繳足的註冊資本金額釐定並於二零一八年七月三十日悉數結清。於完成前述股權轉讓後，瀋陽沙溪酒店由廣州沙溪酒店全資擁有。

### (e) 廣州沙溪酒店收購瀋陽沙溪家居100%股權

於二零一八年六月二十八日，廣州沙溪酒店向信基公司及梅應培先生(為信基公司的受託人)分別收購瀋陽沙溪家居90%及10%的股權，代價分別為人民幣9百萬元及人民幣1百萬元，此乃根據已繳足的註冊資本金額釐定並於二零一八年七月二十七日悉數結清。於完成前述轉讓後，瀋陽沙溪家居由廣州沙溪酒店全資擁有。

## 歷史、企業架構及重組

### (f) 廣州沙溪酒店收購廣州萬華酒店100%股權

於二零一八年八月一日，廣州沙溪酒店向香港龍暉收購廣州萬華酒店約19.7%的合法權益，代價為人民幣0.5百萬元，此乃根據商業協商釐定，經考慮(其中包括)本公司會向駿杰投資發行及配發若干數額股份。詳情請參考「重組 — 第九步：本公司股權變動」一段。該代價已於二零一八年九月二十日悉數結清。

於二零一八年八月十三日，由於香港龍暉不再為廣州萬華酒店股東，廣州萬華酒店由中外合資企業轉變為中國私人公司。

於二零一八年八月二十三日，廣州沙溪酒店向廣東迎賓收購廣州萬華酒店約80.3%的合法權益，代價為人民幣74,277,572元，此乃根據商業協商釐定並於二零一八年八月二十八日悉數結清。於完成前述轉讓後，廣州萬華酒店由廣州沙溪酒店全資擁有。

### **第四步：佐挺投資、中智控股、偉新發展、漢泉投資、匯群投資、禹興控股及福品投資註冊成立**

於二零一八年五月三十一日，佐挺投資、中智控股、偉新發展及漢泉投資分別根據英屬處女群島法律註冊成立為有限責任公司，並分別由梅先生、張先生、張先生及張漢泉先生全資擁有。

於二零一八年六月六日，匯群投資根據英屬處女群島法律註冊成立為有限責任公司。於二零一八年七月六日，1,000股已繳足股本的股份配發和發行予據董事所深知及確信為獨立第三方的股東(均為廣州匯群的股東)。

於二零一八年六月六日，禹興控股及福品投資根據英屬處女群島法律各自註冊成立為有限責任公司。經過於二零一八年六月二十八日數次向彼等各自股東配發股份及於二零一八年十月二十五日轉讓福品投資的股份後，禹興控股由張偉泉先生、張嘉健先生、張家俊先生、梅應騰先生、張炳泉先生及身為獨立第三方的其他股東分別擁有20%、20%、6%、6%、2%及46%。而福品投資由禹興控股、梅應波先生、張先生、張慶泉先生、梅應培先生、張偉泉先生及一名獨立第三方分別擁有10%、10%、6%、6%、5%、3%及60%。

## 歷史、企業架構及重組

### 第五步：本公司註冊成立

本公司於二零一八年七月二十七日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免之有限責任公司。本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立時，一股股份配發及發行予初始認購人，而該等股份於同日按面值轉讓予福品投資。於二零一八年七月二十七日，4,436股、2,882股、1,235股、965股、433股及48股股份分別配發及發行予中智控股、佐挺投資、偉新發展、匯群投資、福品投資及禺興控股。

因此，本公司由中智控股、佐挺投資、偉新發展、匯群投資、福品投資及禺興控股分別擁有約44.4%、28.8%、12.4%、9.6%、4.3%及0.5%。

### 第六步：註冊成立並收購信基沙溪控股

於二零一八年七月二十四日，信基沙溪控股根據英屬處女群島法律註冊成立為有限責任公司。於二零一八年七月三十一日，一股已繳足股份配發及發行予張漢泉先生。於二零一八年八月二十八日，本公司向張漢泉先生以代價1.00美元收購信基沙溪控股一股股份，相當於信基沙溪控股已發行股份的100%。因此，信基沙溪控股成為本公司直接全資擁有附屬公司。

### 第七步：香港信基及廣州信基註冊成立

於二零一八年八月二十八日，香港信基根據香港法律註冊成立為有限責任公司。同日，10,000股每股面值1港元已繳足股份配發及發行予信基沙溪控股。因此，香港信基由信基沙溪控股全資擁有並為本公司間接全資附屬公司。

於二零一八年九月二十五日，廣州信基根據中國法律成立為外商獨資企業，註冊資本為人民幣1百萬元。於註冊成立時，廣州信基由香港信基全資擁有並為本公司間接全資擁有附屬公司。

## 歷史、企業架構及重組

### 第八步：龍暉國際認購廣州沙溪酒店約6.1%的股權

於二零一八年十月二十四日，龍暉國際同意出資約人民幣0.8百萬元及人民幣4.1百萬元分別至廣州沙溪酒店的註冊資本及資本儲備，此乃根據獨立估值師評估的廣州沙溪酒店相關股權的價值而釐定，以換取廣州沙溪酒店約6.1%的股權。因此，廣州沙溪酒店成為中外合資企業並由張漢泉先生、梅先生、張先生、廣州匯群、廣州福品及龍暉國際分別擁有約27.1%、27.1%、11.6%、18.7%、9.4%及6.1%。於最後實際可行日期，龍暉國際由陳先生、林明新先生、黎先生及梁宇靜女士共同擁有。

### 第九步：本公司股權變動

於二零一八年十二月十三日，(i)具有數項我們股東之間的股份轉讓及由本公司進行的股份配發；(ii)馬興向福品投資轉讓其於本公司的所有股權；及(iii)考慮到香港龍暉以代價人民幣0.5百萬元轉讓其廣州萬華酒店股份予廣州沙溪酒店，已按面值向駿杰投資配發及發行3,075股股份。由於上述轉讓及配發，本公司已分別由漢泉投資、佐挺投資、偉新發展、匯群投資、駿杰投資、中智控股及福品投資擁有約38.6%、24.6%、13.3%、7.8%、6.1%、5.0%及4.6%。

於最後實際可行日期，駿杰投資由陳先生擁有27.8%、林明新先生擁有27.8%（由陳先生以信託方式持有）、黎先生擁有22.2%（由陳先生以信託方式持有）及梁宇靜女士擁有22.2%（由陳先生以信託方式持有），彼等均為香港龍暉股東。據董事所深知，香港龍暉餘下股東（即梁雯莉女士及馬貞榮先生）選擇不參與[編纂]，並以總代價人民幣34,179,570.67元向控股股東出售其股份權益。

### 第十步：業務轉讓

於二零一八年十二月一日，番禺房產向廣東信基家居轉讓其家居用品商城經營業務。詳情請參考本節「本集團架構及公司歷史一向本集團轉讓業務」一段。

## 歷史、企業架構及重組

### 第十一步：廣州信基及香港信基收購廣州沙溪酒店

於二零一八年十二月二十五日，香港信基同意自龍暉國際以零代價收購廣州沙溪酒店中約6.1%股權，因龍暉國際未向廣州沙溪酒店注資。

於二零一八年十二月二十五日，廣州信基同意自張漢泉先生、梅先生、張先生、廣州匯群及廣州福品收購廣州沙溪酒店的股權分別約27.1%、27.1%、11.6%、18.7%及9.4%，代價分別為人民幣21,554,000元、人民幣21,554,000元、人民幣9,235,200元、人民幣14,956,400元及人民幣7,482,200元，其乃按獨立估值師評估的股權價值所釐定並於二零一九年一月三十一日前悉數結清。

於二零一九年一月十四日，香港信基同意注入人民幣299百萬元作為廣州信基的註冊資本(須自廣州信基營業執照發出日期起30年內支付)。於二零一九年二月十九日，廣州沙溪酒店股東通過決議案，將其註冊資本由約人民幣13.3百萬元增加約人民幣286.7百萬元(須由廣州信基於二零一九年十二月三十一日或之前支付)至人民幣300百萬元。

於完成前述轉讓及增加註冊資本後，廣州沙溪酒店由廣州信基及香港信基分別擁有約99.7%及0.3%，而廣州沙溪酒店成為本集團間接全資擁有附屬公司。

### 第十二步：[編纂]投資

於二零一九年一月三十日，展鵬投資(i)有條件同意認購2,632股由本公司配發及發行的股份，代價為65百萬港元；及(ii)自漢泉投資、佐挺投資及偉新發展分別收購1,329股、845股及458股股份，代價分別約為32.8百萬港元、20.9百萬港元及11.3百萬港元。因此，本公司由漢泉投資、佐挺投資、偉新發展、匯群投資、駿杰投資、中智控股、福品投資及展鵬投資分別擁有約34.2%、21.7%、11.8%、7.4%、5.8%、4.8%、4.3%及10.0%。有關[編纂]投資詳情，請參考本節「[編纂]投資」一段。

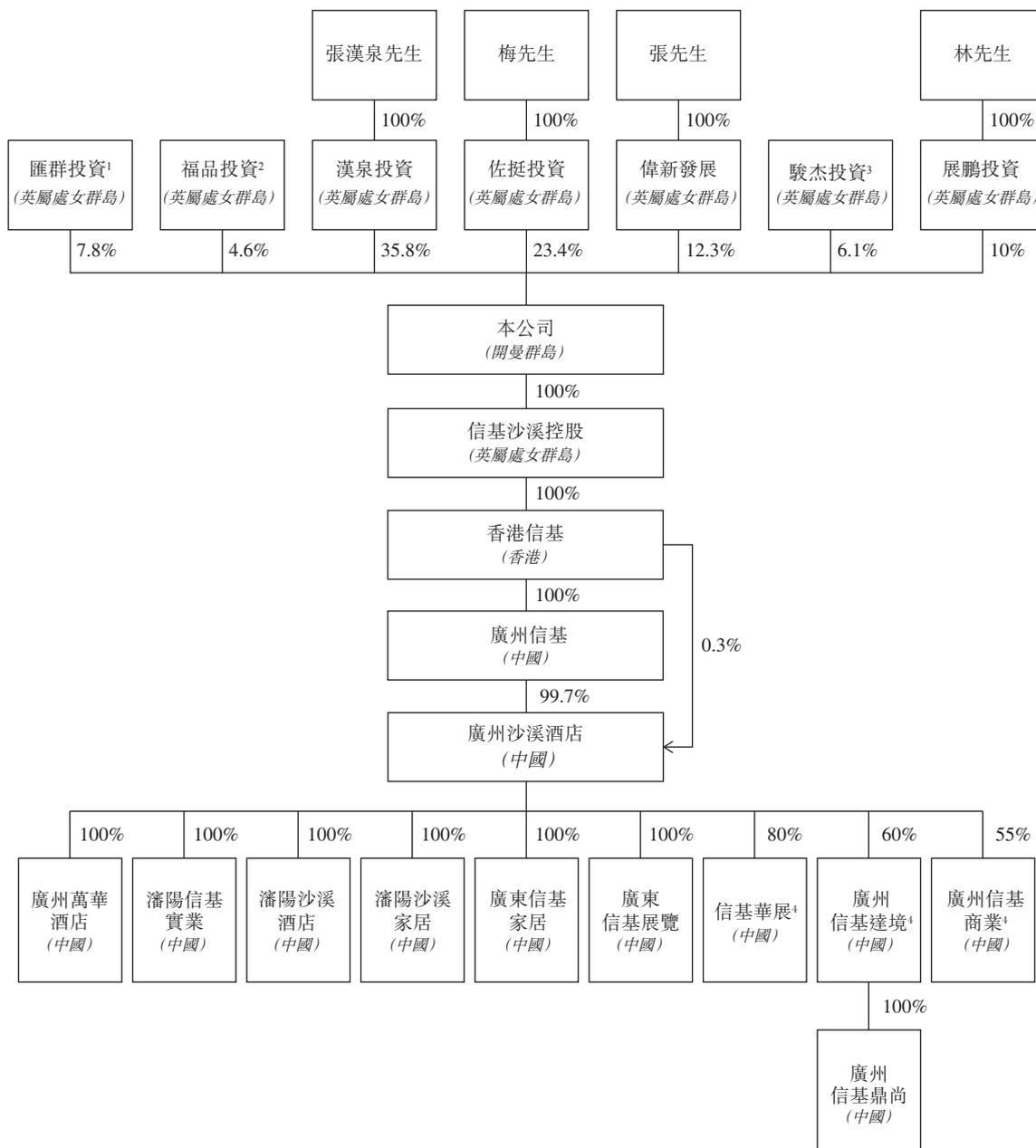
### 第十三步：中智控股撤資

於二零一九年二月十四日，由於重組計劃更改及為了簡化股東架構，中智控股透過分別向漢泉投資、佐挺投資、偉新發展、匯群投資、駿杰投資及福品投資轉讓其全部已發行股份約1.6%、1.6%、0.6%、0.4%、0.3%及0.2%從本集團撤資。因此，本公司由漢泉投資、佐挺投資、偉新發展、匯群投資、駿杰投資、福品投資及展鵬投資分別擁有約35.8%、23.4%、12.3%、7.8%、6.1%、4.6%及10.0%。

## 歷史、企業架構及重組

### 緊隨重組完成後的企業架構

下圖載列本集團緊隨重組完成後惟於[編纂]及資本化發行前的持股及企業架構：



## 歷史、企業架構及重組

附註：

1. 據董事深知及確信，匯群投資由獨立第三方擁有100%。
2. 福品投資分別由禺興控股、梅應波先生、張先生、張慶泉先生、梅應培先生、張偉泉先生及一名據董事深知及確信為獨立第三方的股東擁有10%、10%、6%、6%、5%、3%及60%。禺興控股分別由張偉泉先生、張嘉健先生、張家俊先生、梅應騰先生、張炳泉先生及據董事深知及確信為獨立第三方的股東擁有20%、20%、6%、6%、2%及46%。
3. 駿杰投資由陳先生擁有27.8%、林明新先生擁有27.8% (由陳先生以信託方式持有)、黎先生擁有22.2% (由陳先生以信託方式持有) 及梁宇靜女士擁有22.2% (由陳先生以信託方式持有)。
4. 有關股權所有權細節，請參考本節中「本集團架構及公司歷史 — 本集團主要營運附屬公司的資料」一段。

### [編纂]投資

本公司、張漢泉先生、梅先生、張先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展與展鵬投資訂立[編纂]投資協議，據此，(i)展鵬投資有條件同意認購2,632股由本公司配發及發行的股份，代價為65百萬港元；及(ii)展鵬投資自漢泉投資、佐挺投資及偉新發展收購1,329股股份、845股股份及458股股份，代價分別約為32.8百萬港元、20.9百萬港元及11.3百萬港元。

下表載列[編纂]投資的主要條款及詳情：

[編纂]投資者的姓名	展鵬投資
[編纂]投資協議日期	二零一九年一月三十日
所認購及收購的股份的數目及緊隨[編纂]投資完成後的持股百分比	5,264股股份(10%)
已付代價總金額	130百萬港元
悉數支付代價的日期及[編纂]投資的完成日期	二零一九年二月十一日
股份的數目及[編纂]後的概約持股百分比	[編纂]股股份([編纂]%)
1	
所支付的每股股份的成本 <sup>2</sup>	[編纂]港元

## 歷史、企業架構及重組

[編纂]溢價<sup>3</sup>

[編纂]%

[編纂]投資的所得款項之用途

已就收購股份而向漢泉投資、佐挺投資及偉新發展支付65百萬港元；及餘下65百萬港元則用於支付[編纂]開支。於最後實際可行日期，約0.9%[編纂]投資[編纂]經已動用。

附註：

1. 有關數據並無計及根據行使[編纂]及根據購股權計劃而可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份。
2. 所支付的每股股份的成本乃將緊隨資本化發行及[編纂]完成後[編纂]投資者所支付的總代價除以該[編纂]投資者所持有的股份的總數而計算得出。
3. [編纂]溢價乃根據假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中點)而計算得出。溢價乃基於以下事實所釐定：[編纂]投資者(i)對本集團前景有信心並欲與本集團建立長期合作關係；及(ii)有權於[編纂]前提名一名董事。

根據[編纂]投資協議，[編纂]投資者有權(i)於[編纂]前提名一名董事；及(ii)要求控股股東購回[編纂]投資者的股份(倘本公司的[編纂]不會發生)。  
[編纂]投資者於[編纂]後不會受制於任何禁售安排，惟不得將股份出售予本集團競爭者的限制除外。向[編纂]投資者授出的特別權利於[編纂]後不復存在。

由於展鵬投資(由林先生全資擁有)緊隨完成資本化發行及[編纂]後將持有少於10%的本公司已發行股本總額，且為獨立第三方，故就上市規則第8.24條而言，展鵬投資持有的股份應視作公眾持股量的一部分。

### [編纂]投資者的背景

展鵬投資為於二零一八年十一月九日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任商業公司，並由林先生全資擁有。林先生於房地產發展領域擁有約11年經驗，彼為上海升龍投資集團有限公司(主要從事中國房地產發展)股東、執行董事及法定代表人。

## 歷史、企業架構及重組

彼獲授澳洲中華經貿文化交流促進會卓越貢獻獎，並於二零一八年六月出任其榮譽主席。林先生已接觸本集團，因彼欲與資深商城經營商合作，以經營彼所擁有的商城。展鵬投資的資金來自由林先生之子(通常按林先生指示行事)全資擁有的一間澳洲公司。

### [編纂]投資的戰略裨益

董事相信本集團可能自(i)吳建勛先生([編纂]投資者所提名的非執行董事)於房地產、投貿及銀行業的經驗中獲益。欲知吳建勛先生的背景及工作經驗，請參閱「董事及高級管理層 — 董事會及高級管理層 — 董事 — 非執行董事」一節；及(ii)自林先生於房地產業內經驗以及所提供的營運資金中獲益。此外，董事相信，[編纂]投資展現出林先生(身為房地產發展商及資深投資者)對本集團前景及中國酒店用品及家居用品銷售市場的信心。

### 代價的釐定基準

[編纂]投資的代價乃經本公司與[編纂]投資者公平磋商後，參考(i)本集團的前景；(ii)按本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的管理賬目計算之本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的有關市盈率估值；及(iii)緊隨[編纂]投資完成後[編纂]投資者的持股百分比計得。

### 獨家保薦人的觀點

獨家保薦人認為，[編纂]投資符合聯交所指引信HKEx-GL29-12及HKEx-GL43-12(於二零一三年七月及二零一七年三月修訂及更新)。

### 資本化發行及[編纂]

#### 資本化發行

根據股東於●通過的決議案，董事獲授權透過資本化本公司股份溢價賬進賬額約[編纂]港元，向於●營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等持股比例按面值配發及發行合共[編纂]股入賬列作繳足的股份。

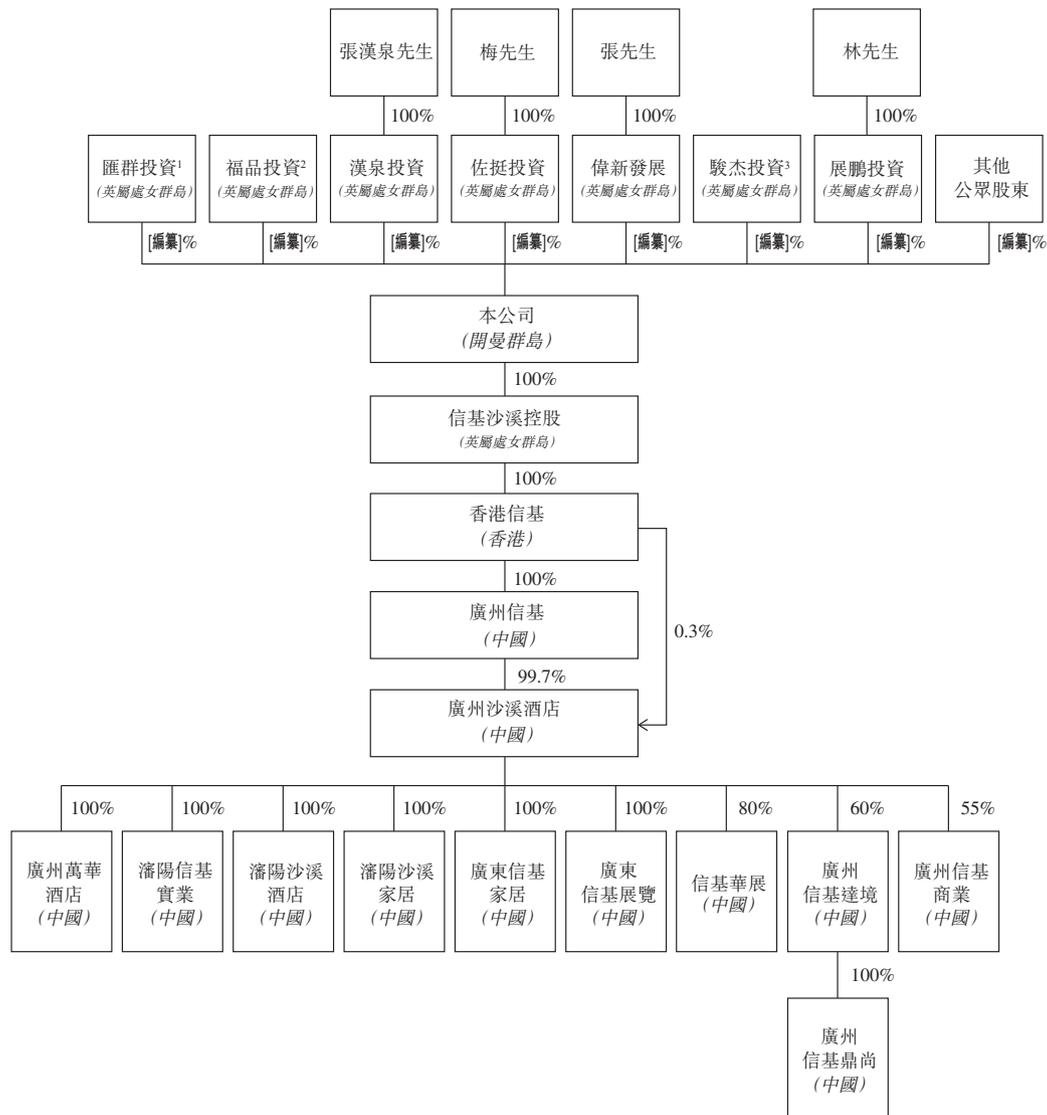
### [編纂]

詳情請參閱「[編纂]的架構及條件」一節。

## 歷史、企業架構及重組

### 企業架構

下圖載列緊隨資本化發行及[編纂]完成後的持股及企業架構，當中不計及根據[編纂]或購股權計劃項下可能授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份：



## 歷史、企業架構及重組

附註：

1. 據董事深知及確信，匯群投資由獨立第三方擁有100%。由於匯群投資緊隨完成資本化發行及[編纂]後將持有少於10%的本公司已發行股本總額，且其由獨立第三方全資擁有，故就上市規則第8.24條而言，匯群投資持有的股份應視作公眾持股量的一部分。
2. 福品投資分別由禹興控股、梅應波先生、張先生、張慶泉先生、梅應培先生、張偉泉先生及據董事深知及確信為獨立第三方的一名股東擁有10%、10%、6%、6%、5%、3%及60%。禹興控股分別由張偉泉先生、張嘉健先生、張家俊先生、梅應騰先生、張炳泉先生及據董事深知及確信為獨立第三方的股東擁有20%、20%、6%、6%、2%及46%。由於福品投資受張先生以及張先生及張漢泉先生的親屬控制，故就上市規則第8.24條而言，福品投資持有的股份不應視作公眾持股量的一部分。
3. 駿杰投資由陳先生擁有27.8%、林明新先生擁有27.8%(由陳先生以信託方式持有)、黎先生擁有22.2%(由陳先生以信託方式持有)及梁宇靜女士擁有22.2%(由陳先生以信託方式持有)。由於駿杰投資緊隨完成資本化發行及[編纂]後將持有少於10%的本公司已發行股本總額及其股東並非本公司之核心關連人士，故就上市規則第8.24條而言，駿杰投資持有的股份應視作公眾持股量的一部分。

## 中國法律合規

中國法律顧問確認，本節所述的與於中國註冊成立的附屬公司的重組有關的所有於中國的必要政府批准及許可已獲取得，而有關程序已根據中國法律及法規獲執行。

## 併購規則

根據《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規則」)，(i)外國投資者收購中國非外國投資企業股東的股權或認購境內公司額外股本(藉此將相關境內公司轉為外國控資企業(股權收購))時；或(ii)外國投資者藉協議成立外國投資企業來收購及操作國內企業資產或藉協議收購國內企業資產及投資相關資產以成立操作相關資產的外國投資企業時，外國投資者須取得必要批准。

## 歷史、企業架構及重組

由於龍暉國際獨立於廣州沙溪酒店及其最終實益擁有人，廣州市商務委員會確認(i)龍暉國際向廣州沙溪酒店的注資無需商務部批准；及(ii)我們的外商獨資企業廣州信基收購廣州沙溪酒店93.85%股份前，廣州沙溪酒店為中外合資經營企業，根據併購規則，不屬於「境內公司」。因此，據我們的中國法律顧問所確認，併購規則不適用於外資企業收購廣州沙溪酒店93.85%股份，而商務部或中國證券監督委員會則毋須發出批文。

### 外匯法例及規例

根據國家外匯管理局頒佈的外匯管理局第37號通知，境內居民將其法定擁有在岸或離岸資產及股權注入某海外特殊目的載體前，境內居民應就離岸投資在國家外匯管理局地方分局進行外匯登記。根據外匯管理局第13號通知，前述登記須經合資格銀行而非國家外匯管理局地方分局直接審閱及處理。

據我們的中國法律顧問所確認，屬外匯管理局第37號通知下中國公民或居民的廣州沙溪酒店最終實益擁有人(包括梅先生及張先生)，已於二零一八年八月前根據外匯管理局第37號通知及外匯管理局第13號通知完成首次登記程序。根據外匯管理局第37號通知，廣州沙溪酒店最終實益擁有人之一張漢泉先生為香港永久居民。負責審閱及處理外匯登記的相關合資格銀行確認，外匯管理局第37號通知及外匯管理局第13號通知對張漢泉先生並不適用。

## 業 務

### 概 覽

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

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

下圖為我們商城在中國分佈的地圖：



附註：按我們五間商城的總已出租可出租面積佔總可出租面積的百分比計算。

## 業 務

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

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

下表載列我們於往績紀錄期間按業務分部劃分的收益：

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

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

### 競爭優勢

我們相信我們的成功主要歸功於以下競爭優勢：

我們的主要商城位於廣東省，為中國酒店用品生產與分銷最重要的區域

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

## 業 務

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

### 我們擁有良好的聲譽及卓越的往績

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

### 我們擁有一支經驗豐富的穩定管理團隊，並對我們的行業有深入的了解

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

## 業 務

於可見未來，我們將從與CHSA的核心關係中獲益

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

### 策略

我們擬通過實施以下策略來提升市場地位：

#### 藉與CHSA的關係提高品牌知名度以增加客流量並支撐租戶銷售增長

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

#### 通過提供商城管理服務擴大業務

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

## 業 務

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

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

### 擴展 O2O 平台，為客戶提供全渠道銷售體驗

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

## 業 務

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

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

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

### 業務營運

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

### 商城

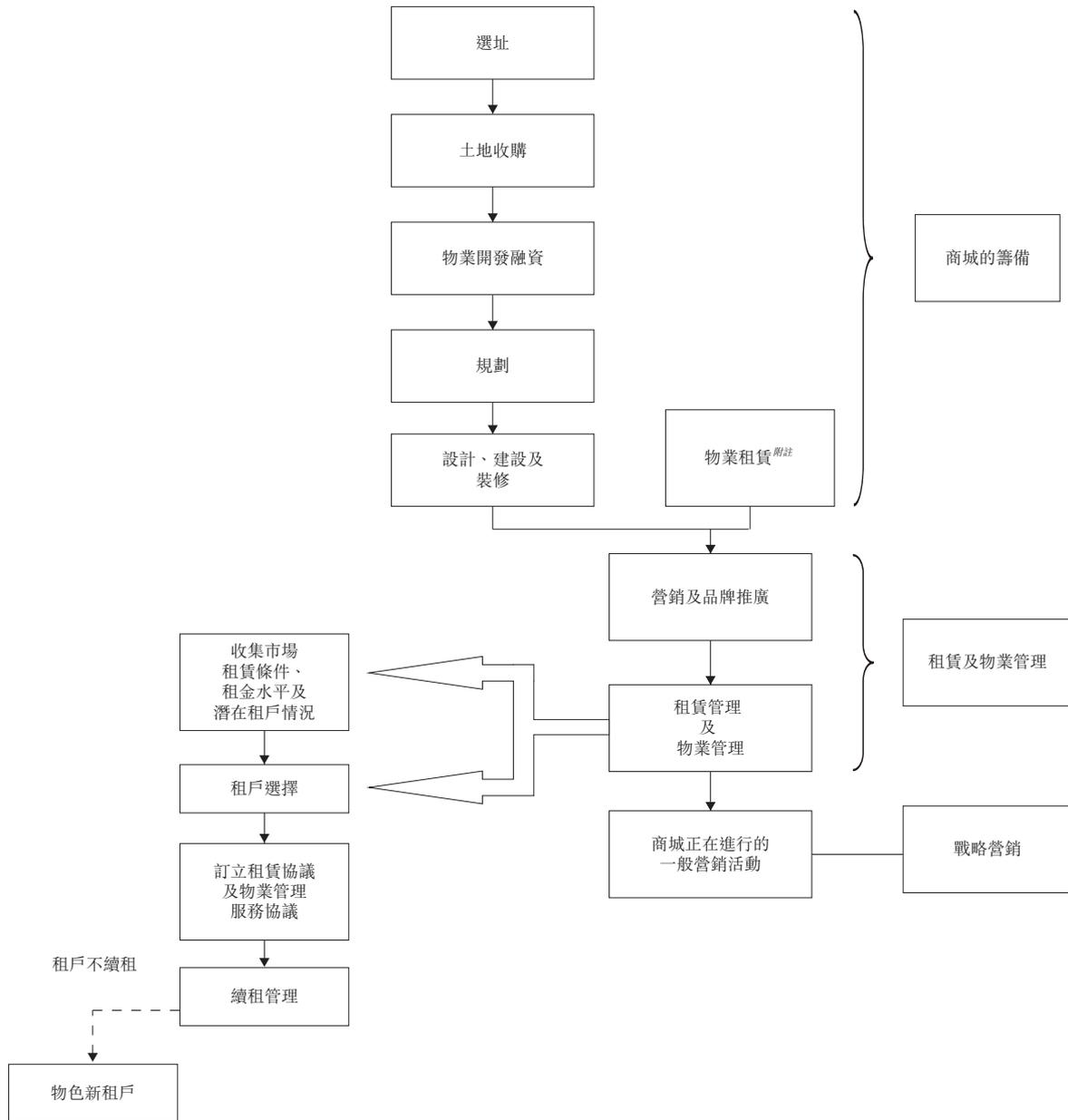
#### 業務模式

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

## 業 務

### 業務流程

下圖說明了我們業務的主要階段。



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

## 業 務

### 商城的籌備

此階段主要包括下列步驟：

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

## 業 務

### 租賃及物業管理

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

### 戰略營銷

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

## 業 務

### 投資組合

下表載列截至二零一九年四月三十日止商城基本資料：

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

## 業 務

### 出租率

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

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

#### 附註：

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

## 業 務

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

## 業 務

### 信基沙溪酒店用品博覽城



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

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

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



## 業 務

### 信基豪泰酒店用品城



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

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

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



## 業 務

### 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城



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

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

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



## 業 務

### 信基大石家私城



附註：信基大石家私城位於此建築物地面。

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

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

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



## 業 務

### 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心



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

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

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



## 業 務

### 委管商城

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

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

下表載列合作協議的主要條款概要：

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

## 業 務

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

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

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

## 業 務

### 網上商城

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

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

## 業 務

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

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

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

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

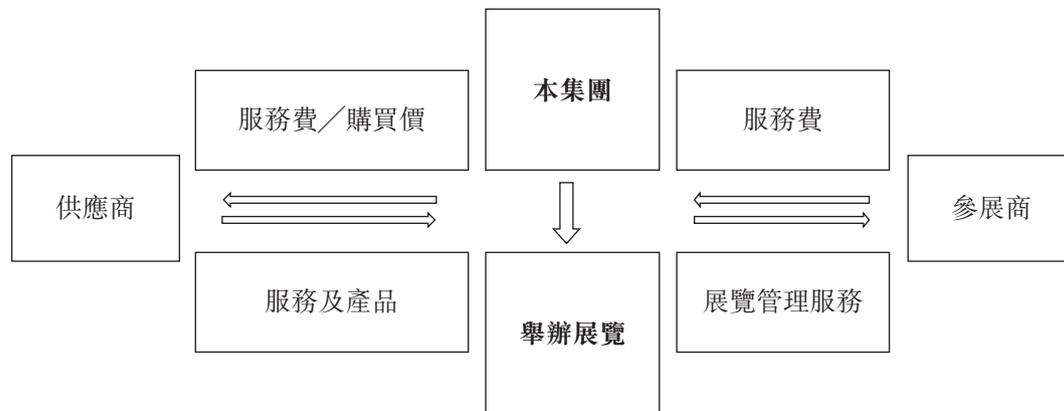
## 業 務

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

### 展覽管理業務

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

下圖概述我們的展覽管理業務流程以供說明用途：



### 主要展覽

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

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

### 供應商

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

## 業 務

下表載列於往績記錄期間五大供應商的背景資料：

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

## 業 務

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

### 截至二零一九年四月三十日止四個月

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

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

## 業 務

### 銷售及營銷

#### 營銷及品牌推广

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

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

#### 促銷活動

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

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

### 定價

#### 租金

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

#### 物業管理費

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

## 業 務

### 推廣費

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

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

### 客戶

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

於往績記錄期間，我們與五大客戶自二零零九年至二零一七年開始建立業務關係。

下表載列於往績記錄期間有關我們五大租戶的租賃收入：

#### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

## 業 務

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度

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

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

## 業 務

截至二零一九年四月三十日止四個月

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

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

## 業 務

### 租戶資料

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

#### 類別

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

## 業 務

### 租賃協議

我們通常與租戶訂立書面租賃協議。下表載列租賃協議主要條款概要：

- (i) 期限 : 租期一般固定為兩至四年。
- (ii) 免租期 : 倘新租戶於其租賃第一年遵守租賃條款，通常為彼等授出約3至15個月的免租期。作為獎勵以吸引新租戶並鼓勵彼等為開展業務進行必要的準備工作，如提供培訓予銷售人員及佈置商店，我們向成立時間較早的廣州三家商城的租戶通常授予3至4個月免租期。作為獎勵以吸引新租戶，我們通常向位於瀋陽兩家新開幕商城中租期為3年的租戶授予15個月的更長免租期，以拓展我們在中國東北地區的業務。決定免租期期限時，我們已參考廣州及瀋陽的市場慣例，我們認為提供1至15個月的免租期予我們的商城租戶乃為符合行業規範。
- (iii) 續租 : 一般而言，租戶可選擇在租期到期前通過發出最少180天的通知續租。如租戶未能在規定期限內提供有關通知，通常被視為放棄續約選擇權。續租期的租金乃通過租戶與我們之間的磋商釐定。
- (iv) 履約保證金 : 我們要求租戶在簽立租約時提供及於整個租期內維持一般相當於一至兩個月租金的履約保證金。履約保證金為無抵押且不計息。該等履約保證金於租約到期後的第四個月以及結清未償還款項(如有)後退還予租戶。

## 業 務

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

### 租賃協議增加及終止

下表載列於往績記錄期間與我們商城的租賃協議數量變動有關的資料：

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

## 業 務

### 租賃協議期滿

下表載列於二零一九年四月三十日與租賃屆滿相關的資料：

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

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

### 物業管理服務協議

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

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

## 業 務

### 我們商城的每月租金

我們各個商城於往績記錄期間的每月租金詳情載列如下：

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

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

### 獎項

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

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

## 業 務

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

### 市場競爭

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

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

### 保險

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

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

## 業 務

### 資訊科技

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

### 研發

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無從事任何研發活動。

### 防火

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

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

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

## 業 務

- 我們已落實指導守則，其列明進行詳細的火災疏散計劃及商城僱員疏散演習。

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

### 環境保護事宜

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

### 牌照及許可證

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

我們目前持有的資格詳情如下：

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

我們已申請上述《食品經營許可證》，以在購物中心提供免費小吃吸引顧客。

## 業 務

### 知識產權

於最後實際可行日期，我們在中國註冊了60個商標，在香港註冊了2個商標以及擁有6個域名(我們為註冊所有人)。有關我們知識產權的詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料—B.本公司業務的其他資料—2.本集團知識產權」一節。

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

### 僱員

#### 員工人數

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

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

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

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

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期我們商城的投資管理人員之數量：

商城	投資管理 人員數量
信基沙溪酒店用品博覽城	16
信基豪泰酒店用品城	9
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	11
信基大石家俚城	5
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	17
總數	58

### 培訓及招聘政策

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

### 員工福利

我們參與了二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》所規定的基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險，以及於一九九九年四月三日頒佈及生效並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》規定的住房公積金。

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

## 業 務

### 物業

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

### 概覽

下表提供商城所在土地的位置之概要：

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

## 業 務

有關重大不合規事件的詳情，請參閱本節下文「不合規事件」一段。

### 自有物業

#### 土地

下表載列截至最後實際可行日期我們的土地使用權概要：

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

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

## 業 務

### 樓宇

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

下表載列截至最後實際可行日期我們擁有及使用樓宇的詳情：

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

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

### 租賃物業

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

### 土地

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

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

## 業 務

### 樓宇

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

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

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

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

除上文所述者外，廣東信基家居及信基華展作為租戶已取得所有相關許可證及證明。

## 業 務

### 有關信基沙溪酒店用品博覽城的租賃安排

租賃由二零二二年一月一日延期十年至二零三一年十二月三十一日

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

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

### 租約獲得

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

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

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

## 業 務

於原租賃於二零零一年十月十五日訂立時，上述規定生效前，並無遵循公開招標、拍賣、掛牌及登記的程序。為此，廣州番禺區土地資源規劃局於二零一八年九月七日出具確認函件，詳述就租賃及租賃延期而言，並無任何法律規定要求完成上述招標、拍賣、掛牌及登記的程序。

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

### *有關廣州萬華酒店的租賃安排*

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

### *廣州沙溪酒店及廣州萬華酒店就非農業用途使用集體所有用地*

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

## 業 務

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

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

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

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

## 業 務

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

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

## 業 務

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

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

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

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

## 業 務

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

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

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

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

## 業 務

### 近期發展

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

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

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

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

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

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

## 業 務

### 法律訴訟

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

原告	被告	申索詳情	總申索金額	狀況
1 廣州市宏瀚建築裝飾工程有限公司，即(i)瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城一期及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心(統稱為「樓宇」)的交叉隧道(「交叉隧道」)；及(ii)樓宇的承包商。	(1) 國基建設集團有限公司，即交叉隧道及樓宇的建設承包商(「相關承包商」)； (2) 遼寧省沈安建築工程公司，即交叉隧道及樓宇的總建設承包商(「總承包商」)；及 (3) 瀋陽信基實業，即交叉隧道及樓宇的開發商。	於二零一二年三月，原告中標，其後以相關承包商名義就建設樓宇與總承包商訂立兩份協議。  於二零一二年九月，原告以相關承包商名義就建設交叉隧道與總承包商訂立一份協議。  原告聲稱其已完成建設交叉隧道及樓宇並要求支付建築成本及利息。	申索金額約為人民幣48,000,000元及利息約人民幣2,100,000元。	於二零一七年六月，遼寧省瀋陽市中級人民法院判令(其中包括)瀋陽信基實業支付原告約人民幣1,000,000元。  其後，瀋陽信基實業及原告人提出上訴。原告人於二零一九年四月十七日提出解決案件。根據遼寧省高級人民法院於二零一九年七月二十五日作出的終審判決，如我們的中國訴訟法律顧問所告知，瀋陽信基實業遭判令支付包括建築成本人民幣1,020,475.50元加上截至二零一九年八月三十一日的利息人民幣184,888.70元，合共總額人民幣1,205,364.20元。於最後實際可行日期，瀋陽信基實業已向最高人民法院申請重審案件。因此支付款項的日期將取決於最高人民法院的判決。

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

## 業 務

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

### 不合規事件

於往績記錄期間，我們未能遵守若干適用法律法規，其概要載列如下。

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

## 業 務

編號	不合規事件	有關法律法規及法律後果	不合規的原因	改正措施	對我們的任何影響	防止進一步違規及確保持續合規的措施
2	瀋陽信基實業將瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的地下空間(計劃用作興建261個停車位)轉換為未獲授權的零售空間。自停車位產生的租賃收入截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年分別約為人民幣0.03百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.2百萬元。	<p>根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，當地機關有權中止未授權建造。違者將就未獲授權建築遭不超過建造成本10%但不低於5%的罰款，並須作出改正措施。涉及的建築成本預計約為人民幣2.6百萬元。</p> <p>《瀋陽市機動車停車場管理辦法》亦規定違反停車場空間用於將遭每個停車車位人民幣1,000元的最高罰款。</p> <p>此外，《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》規定，負責的建造單位應於建造時向消防安全部門報告，違者或遭最高人民幣5,000元的罰款。</p>	因將停車位改裝成其他用途在瀋陽屬正常現象，故瀋陽信基實業項目管理中心曾誤信毋須取得相關地方機關許可且毋須向其匯報。	根據由以下主管部門所出具日期分別為二零一八年九月十八日、二零一八年九月十九日及二零一八年九月二十日的確認函件，瀋陽市沈北新區城鄉建設管理局、遼寧省瀋陽市沈北新區公安消防大隊及瀋陽市規劃和國土資源局沈北分局確認兩間商舖的地面擁有充足的停車位，而違規並無導致不利影響。而有關違規於瀋陽亦屬常見。其進一步確認並同意地下停車空間的營運不會影響樓宇安全以及可用作零售空間，而本集團於日後將不會面臨任何行政處罰。	中國法律顧問認為，根據各機關開具的確認函，本集團將不會因違規而遭受任何行政處罰。因此，如中國法律顧問所告知，未經授權的零售空間將不會對本集團的業務經營有任何重大影響。	我們已設立內部程序，以確保附屬公司將於日後開展任何改建工程前取得所有必要許可證、牌照及監管批文。我們在各主要營業公司駐有團隊，負責取得此等改建工程許可證、牌照及批文，該等公司須在進行任何相關工程前在總部獲取主席辦事處的書面批文。我們的總部透過實地建築管理團隊來對我們所有自有或租賃物業進行季度檢查，以防在取得所有必要許可證、牌照及批文前開展改建工程。我們總部的法律中心亦會對任何已偵測問題執行年度調查及評估，並採取適當修正措施。

## 業 務

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

## 業 務

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

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

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

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

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

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

## 業 務

### 風險管理及內部控制

#### 風險管理及內部控制系統

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

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

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

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

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

## 業 務

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

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

## 未來計劃及[編纂]用途

### 未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務 — 策略」一節。

### [編纂]之理由

我們的董事相信，[編纂][編纂]淨額將可減輕我們的債務負擔，增強我們的財務狀況，並提供必需資金，幫我們助利用業務增長和長期經營歷史實施本章節下文「實施計劃」一段所載的業務計劃，以提高和鞏固國內市場佔有率。

此外，聯交所公開[編纂]地位將可令我們進入資本市場進行企業融資活動，有助於我們的未來業務發展、提升我們的企業形象及增加我們的競爭能力。

我們的董事認為，伴隨在國際認可的交易所[編纂]獲得的公眾信任及信心、透明的公開披露及嚴謹的企業管治連同監管指導，可鞏固與客戶的關係，並將我們的品牌推廣至潛在新客戶，尤其是我們可能在執行業務擴張計劃以及為我們的委管商城進行營銷過程中可能接洽到的客戶，以便談判更高的管理及許可費用。

儘管本集團為二零一八年中國酒店用品經營面積及租賃收益方面最大的酒店用品商場經營商以及我們相信我們的競爭優勢可使我們從競爭對手中脫穎而出並在業內捕捉更多商機，但根據Frost & Sullivan報告，中國的酒店用品行業競爭激烈且分散。因此，本集團一直奉行的策略，是堅持不懈地保持本集團在中國酒店用品業的競爭力，以區別於競爭對手及應付未來的任何新挑戰及機遇，最終為股東創造長遠及可持續的價值。

本集團將致力於達成其業務目標及採納本文件「業務 — 策略」一節所載之策略。

## 未來計劃及[編纂]用途

### 股權融資對債務融資的裨益

我們的董事決定為我們的業務拓展進行股權融資而非債務融資。原因為，倘我們透過債務融資籌集額外資金，我們可能受相關債務工具下各種契約所限，此情況或會限制我們派發股息或獲得額外融資的能力。再者，此類貸款的還款條款(包括但不限於契約及利率)可能對我們而言並不具商業效益。未來不確定及波動的利率變動亦可能使本集團承受借貸成本增加的風險，繼而對我們的財務表現及流動性造成不利影響。更重要是，我們大部份可質押為抵押品的投資物業均已被質押為相關融資人的抵押品，而再次質押(如有)的抵押價值亦很小<sup>(註)</sup>。此外，即便我們能夠以優惠條款獲得債務融資，此亦不能避免提高本集團的債務水平及資本負債比率，此可能會對我們的融資信用及財務狀況造成不利影響，亦限制我們未來自金融機構獲取所需後備資金以支持我們營運的能力。

註：餘下可質押的投資物業約為人民幣28百萬元。

### [編纂]用途

假設[編纂]定於本文件所述的[編纂]範圍下限、中位數及上限，且在扣除我們須就[編纂]支付的[編纂]費用及佣金以及估計開支後，在[編纂]獲行使及不獲行使的情況下，我們將收取的估計[編纂][編纂]淨額載於下表。

	估計[編纂][編纂]淨額		
	每股 [編纂][編纂] [編纂]港元 ([編纂] 下限)	每股 [編纂][編纂] [編纂]港元 ([編纂] 中位數)	每股 [編纂][編纂] [編纂]港元 ([編纂] 上限)
[編纂]獲悉數行使	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元
[編纂]未獲行使	[編纂]港元	[編纂]港元	[編纂]港元

## 未來計劃及[編纂]用途

我們計劃將[編纂][編纂]淨額用作以下用途：

- 約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]淨額約[編纂]%)將用以償還尚未償還結餘約人民幣456百萬元的銀行借款，有關銀行借款的每年利率介乎6.73%至6.86%，到期日為二零二六年七月二十三日，用作五座商城的建築成本及銷售及營銷成本，從而節省約人民幣19.6百萬元的總利息；及
- 約[編纂]港元(佔[編纂][編纂]淨額約[編纂]%)將用作位於中國成都、鄭州及福州三座新商城的項目發展，以配合業務拓展。

倘[編纂]淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將[編纂]淨額用於短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述[編纂]建議用途有任何變動，或倘有任何[編纂]將用作一般企業用途，我們將作出適當公告。

### 實施計劃

於最後實際可行日期，我們已確定並與三名獨立第三方溝通，獲得三封意向函，表達按成都、鄭州及福州的行業規範以兩年免租期租賃彼等的物業予我們作發展業務擴展計劃項下三座新酒店用品商城之意向。該三處各自的物業目前由獨立第三方營運作酒店用品商城。自向彼等租賃物業起，我們將進行公共區域的必要翻新及建設工程，整體升級物業，以加強租戶組合以及吸引潛在租戶，包括國內及國際品牌生產商、酒店用品的省級經銷商及其他投資。

#### (A) 位於成都、鄭州及福州三個新商城的定價策略

採用定價策略時我們考慮以下因素：

1. 首先，投入成本。此乃包括商城租金、公共區域的翻新成本、營運成本、稅項等。此為我們的定價基礎。
2. 其次，現行市場租金水平為關鍵基準。我們將定期評估附近地區的市場租金。
3. 第三，我們根據市場及投資推廣進程考慮市場預期。倘市場迅速繁榮，租戶湧入我們的商城，我們會調高租金，反之亦然。

## 未來計劃及[編纂]用途

### (B) 位於成都、鄭州及福州的酒店用品商城之現行市場利率範圍及出租率

根據Frost & Sullivan報告，位於成都、鄭州及福州的酒店用品商城之現行市場租金範圍如下：

1. 於二零一八年，成都的酒店用品商城的每月平均租金介乎於每平方米人民幣50元至每平方米人民幣150元。酒店用品商城的管理服務費用則維持相對穩定於約每平方米人民幣10元。
2. 於二零一八年，鄭州的酒店用品商城的每月平均租金介乎於每平方米人民幣30元至每平方米人民幣120元。酒店用品商城的管理服務費用則介乎於每平方米人民幣8元至每平方米人民幣10元。
3. 於二零一八年，福州的酒店用品商城的每月平均租金介乎於每平方米人民幣30元至每平方米人民幣100元。酒店用品商城的管理服務費用則介乎於每平方米人民幣8元至每平方米人民幣10元。

經分別參考記錄於成都、鄭州及福州的類似物業的出租率，預計三座新商城的出租率約為85%。位於成都、鄭州及福州的酒店用品商城之現行出租率如下：

1. 於成都，四座酒店用品商城的整體出租率超過90%。
2. 於鄭州，五座酒店用品商城的整體出租率超過86%。
3. 於福州，兩座酒店用品商城的整體出租率超過90%。

## 未來計劃及[編纂]用途

### (C) 三個新商城之詳細資料

下表載列[編纂][編纂]淨額產生的資金來源而進行的業務擴展計劃下三個新商城之詳細資料：

位置	開始 營運日期	業務重點	預期市場定位 及租戶組合	翻新成本 總額	年度營運 成本	預期收支 平衡期 (附註1)	投資 回收期 (附註2)
1. 中國四川省 成都市新都區 盧竹路西 (「成都項目」)	二零二零年 七月	酒店用品商城	為中國西南的中高端 一站式酒店用品城及 西南地區的品牌酒店 用品之專業市場，結 合專業酒店用品展 示、批發及零售、創 意設計、產品量身訂 做及物流配送。	約[編纂] 港元	約[編纂] 元	約4年	約4年
2. 中國河南省 鄭州市回族區 管城二里崗街 東明南路75號 (「鄭州項目」)	二零二一年 七月	酒店用品商城	為中國中部地區的中 高端一站式酒店用品 城。	約[編纂] 元	約[編纂] 元	約4年	約5年
3. 中國福建省 福州市倉山區 建新鎮番禺路850號 (「福州項目」)	二零二一年 七月	酒店用品商城	為福建省的高端一站 式酒店用品城。	約[編纂] 元	約[編纂] 元	約4年	約5年

附註：

1. 收支平衡期指自商城產生的現金流入總額足以支付經營商城的現金流出總額的期間。
2. 投資回收期指所產生的累計純利足以支付使用[編纂]於擬建商城的期間。就計算投資回收期而言，純利以扣除租賃開支、銷售開支以及自租金收入及管理費用的管理開支加上所得稅計算。
3. 上述預期收支平衡期及投資回收期可能有所不同並依賴於多項因素包括(其中包括)(i)市場條件；(ii)該區域附近交通；(iii)地主租賃物業予我們的現行市場租金；及(iv)我們營銷策略的開支及效用。

預計我們各商城的租戶組合將涵蓋國內及國際品牌製造商和省級經銷商、行內頂級製造商和知名產品組合。商品類別主要包括廚房設備及用品、陶瓷餐具及酒店布草、酒店客房用品、玻璃器皿、酒店照明、咖啡設備及用品、酒店清潔用品、即棄酒店用品、酒店服裝等。

## 未來計劃及[編纂]用途

### 成都項目

擬建商城的可出租面積包括一樓約30,000平方米、二樓約25,000平方米及三樓約25,000平方米。現時有約150間茶葉供應商佔用約25,500平方米，約37,500平方米未被佔用，酒店用品供應商現時佔用約17,000平方米。

根據意向函的規定，受最終協議約束，擬議租期為15年，具有續約及終止條款的權利，設有執行有關條款的一方向另一方的賠償機制。倘地主無故與我們終止租賃，則地主應向我們賠償合約期內產生的所有損失及開支，包括裝修費、營銷開支、工資及用於營運商城的辦公室開支。同樣地，倘我們無故終止租賃，我們有責任向房東作出賠償，包括沒收我們的租金保證金並支付整個合約期的餘下租金。

儘管於成都的擬建商城之出租率約為53.2%<sup>(附註)</sup>，而銷售酒店用品及茶具用品的現有租戶分別約為85%及85%，本公司認為，成都項目可快速實現高出租率，乃有鑒於(i)酒店用品商城的現行市場出租率高於90%；(ii)擬建商城的酒店用品區的大部分租戶將於二零二零年到期，基於與我們合作業務的意向，地主將與該等租戶續約一年以促進過渡；(iii)我們提供免租期及具競爭力的租金予租戶；(iv)作為市場領導者，我們輕易吸引領先品牌及主要租戶；以及(v)因擬建商城亦為區內有名的茶具用品市場，故我們打算與銷售茶具用品的現有租戶於過渡期間維持租約直至租約到期。

我們已就擬建商城現有租戶的安排與地主達成協議。我們將與所有現有租戶及地主訂立三方協議，規定：(i)根據我們與地主訂立的項目協議，地主將以所有現有租戶的原始合約中訂明之相同條款及租金與彼等續約一年；(ii)續簽合約屆滿後，倘租戶欲繼續於商城營運業務，所有現有租戶將按我們釐定的所有條款及租金與我們訂立新合約；(iii)於我們接管管理、控制及營運擬建商城後，我們將獨享

附註：於成都的擬建商城的現行出租率逾85%。有關出租率的計算並無計及未佔用的30,000平方米，因該區域尚未用於出租。

## 未來計劃及[編纂]用途

所有由現有租戶產生的租金收入，而地主將完全退出管理、控制及營運商城；以及(iv)我們擬與於接管管理、控制及營運擬建商城之時仍未到期的現有租戶維持現有合同的期限。

大部分銷售茶具用品的現有租戶之合約將於二零二零年到期。於我們接管管理、控制及營運擬建商城後，銷售茶具用品的現有租戶可根據彼等與地主現有合約於擬建商城繼續營運。於我們接管管理、控制及營運擬建商城後，我們將獨享所有由現有租戶產生的租金收入，而地主將完全退出現有商城的管理、控制及營運。於有關合約到期後，鑒於我們專注業務於酒店用品上，故我們不擬與彼等續簽合約。地主將重新安置銷售茶具用品的租戶至另一商城。於二零一九年八月八日，我們組織並舉辦商業招標登記，約130個品牌表示有意租賃成都的擬建商城內共約54,380平方米的地方。

本集團已多次考察成都的市場。根據成都作為中國西南地區最大的旅遊休閒城市之特點，我們實行商城定位的想法，並初步制定實施計劃：一樓為情景消費區，二樓為精緻生活區，而三樓為時尚及創業區。我們的商城規劃明確，並相信我們可以準確吸引到目標租戶群體，使我們的營銷人員可直接鎖定目標客戶，提高工作效率並實現業務目標。下表總結了我們的商城規劃：

	一樓	二樓	三樓
定位	情景消費區	精緻生活區	時尚及創業區
產品類別	酒店房間用品、陶瓷、清潔用具、特殊休閒茶屋、特殊休閒酒吧、家居布草等消費區	西式餐飲、輕食、咖啡設備、酒櫃、不銹鋼製品、淨水設備	酒吧夜店主題的酒店用品區、健康生活館、婚禮場地、小型特別零售及創意時裝
目標租戶	信基沙溪酒店用品博覽城的現有租戶	於成都的現有本地租戶	年輕初創業群體

## 未來計劃及[編纂]用途

另外，我們擬透過組織各類營銷及廣告活動或其他項目宣傳成都項目，以刺激及維持消費者的興趣，從而維持擬建商城的高出租率。該等活動包括季節性或節日(如關鍵的中國新年)期間的銷售，並通過電台廣播、互聯網、雜誌、報章及地鐵廣告牌張貼廣告、派出發傳單、舉辦特定活動及展覽。

此外，四川省酒店用品行業協會為CHSA其中一名成員。我們將能利用彼等的資源及網絡組織宣傳活動，以快速擴大成都項目於酒店用品行業內的影響。

### 鄭州項目

擬建商城的可出租面積包括一樓約30,000平方米、二樓約5,000平方米及三樓約5,000平方米。商城具有古老建築及臨街設計，低層擁有較大地面面積，而商城內部分構築物則沒有二樓及三樓。

根據地主與本集團訂立的意向函之規定，受最終協議約束，擬議租期為10年，具有續約及終止條款的權利，設有執行有關條款的一方向另一方的賠償機制。倘地主無故與我們終止租賃，則地主應向我們賠償合約期內產生的所有損失及開支，包括裝修費、營銷開支、工資及用於營運商城的辦公室開支。同樣地，倘我們無故終止租賃，我們有責任向房東作出賠償，包括沒收我們的租金保證金並支付整個合約期的餘下租金。

現有租戶中約有85%及15%的租約分別於二零二零年及二零二一年年初到期。擬建商城的現行出租率大概為90%。租戶提供各種酒店產品如廚具、餐具、房間用品、玻璃製品、布草及家具。於二零一九年八月八日，我們組織並舉辦商業招標登記，大約57個品牌表示有意租賃鄭州的擬建商城內不少於33,800平方米的地方。

我們已就擬建商城現有租戶的安排與地主達成協議。我們將與所有現有租戶及地主訂立三方協議，規定：(i)根據我們與地主訂立的項目協議，地主將以所有現有租戶的原始合約中訂明之相同條款及租金與彼等續約一年；(ii)續簽合約屆滿後，倘租戶欲繼續於商城營運業務，所有現有租戶將按我們釐定的所有條款及租金與我們訂立新合約；(iii)於我們接管管理、控制及營運擬建商城後，我們將獨享

## 未來計劃及[編纂]用途

所有由現有租戶產生的租金收入，而地主將完全退出管理、控制及營運商城；以及(iv)我們擬與於接管管理、控制及營運擬建商城之時仍未到期的現有租戶維持現有合約的期限。

### 福州項目

擬建商城的可出租面積包括一樓約30,000平方米、二樓約15,000平方米及三樓約5,000平方米。擬建商城的現行出租率大概為90%。租戶提供各種酒店產品如玻璃製品、布草、不銹鋼製品、咖啡設備、家具及廚具。於二零一九年八月八日，我們組織並舉辦商業招標登記，大約81個品牌表示有意租賃福州的擬建商城內不少於41,250平方米的地方。

根據地主與本集團訂立的意向函之規定，受最終協議約束，擬議租期為10年，具有續約及終止條款的權利，設有執行有關條款的一方向另一方的賠償機制。倘地主無故與我們終止租賃，則地主應向我們賠償合約期內產生的所有損失及開支，包括裝修費、營銷開支、工資及用於營運商城的辦公室開支。同樣地，倘我們無故終止租賃，我們有責任向房東作出賠償，包括沒收我們的租金保證金並支付整個合約期的餘下租金。

我們已就擬建商城現有租戶的安排與地主達成協議。我們將與所有現有租戶及地主訂立三方協議，規定：(i)根據我們與地主訂立的項目協議，地主將以所有現有租戶的原始合約中訂明之相同條款及租金與彼等續約一年；(ii)續簽合約屆滿後，倘租戶欲繼續於商城營運業務，所有現有租戶將按我們釐定的所有條款及租金與我們訂立新合約；(iii)於我們接管管理、控制及營運擬建商城後，我們將獨享所有由現有租戶產生的租金收入，而地主將完全退出管理、控制及營運商城；以及(iv)我們擬與於接管管理、控制及營運擬建商城之時仍未到期的現有租戶維持現有合約的期限。

## 未來計劃及[編纂]用途

基於以下理由，我們相信我們有能力把握市場增長：

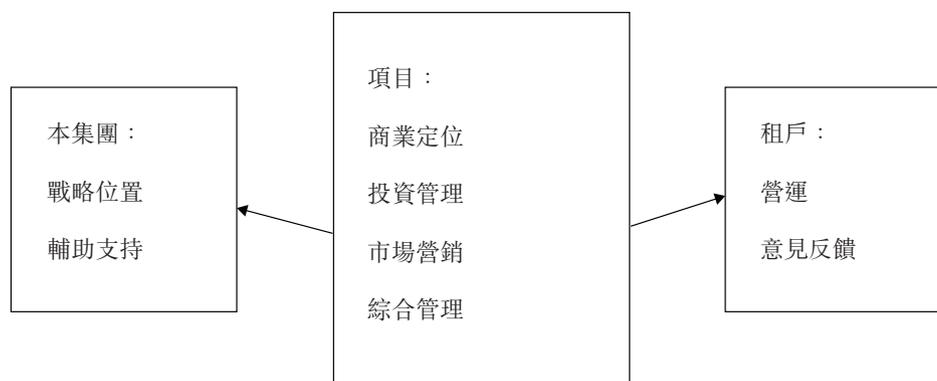
### 1) 明確的項目定位

根據Frost & Sullivan的資料，現時，於鄭州及福州僅有一家提供專業酒店用品的大型專業酒店用品商城，擁有全面的產品種類和品牌，滿足客戶尋求一站式採購體驗的需求。該等酒店用品商城為本集團擴張計劃中的擬建商城，彼等當前的市場定位為中低端。隨着中國酒店用品產品的消費持續升級，酒店用品傳統市場亦面臨着日益增長的市場升級需求，其中包括需要大量資本投資的物業升級及翻新。

因此，我們打算在中國中部建立一個中高端的一站式酒店用品商城，即鄭州項目。其品牌地位將為中高端的酒店用品，並為中國中部的旅遊業及餐飲業提供一站式多合一的業務合併選擇。對於福州項目，我們打算在福建省建立一家中高端一站式酒店用品商城。其品牌等級將定位為中高端的酒店用品，並為福建的旅遊業及餐飲業提供一站式多合一的業務合併選擇。

與鄭州及福州的現有參與者相比，本集團經驗更豐富，專業性更強，擁有更強的財務及人力資源的專業知識以用於擬建商城的管理、營運以及整體升級，以便為旅遊業的租戶提供更優質、更高端的營商環境；

### 2) 在項目營運流程前尋求本集團支持，並在項目運營過程中服務租戶



## 未來計劃及[編纂]用途

我們將於擬建商城中為租戶提供戰略位置及輔助支持，例如協助彼等探索其商業定位，為彼等業務營運提供投資管理、市場營銷及綜合管理方面之意見。我們將定期與租戶討論，以便了解彼等之需求及對於擬建商城的管理之意見反饋。我們認為與租戶的有效溝通對於加強及改善我們的服務及品牌形象至關重要。

### 3) 實施準備營運

我們將利用[編纂]的[編纂]淨額對租賃物業進行全面升級、對建築外圍、公共區域、消費線優化及物業服務等完成質素改善，並迅速建立於鄭州及福州項目的中高端酒店用品城之品牌形象。

### 4) 根據項目的地區特點實施特點營運

我們將在營運開展前後制定一項全面促銷預算計劃，並就目標消費者進行線上媒體推廣(室外廣告牌、電台廣播廣告、專業紙媒、傳單、互聯網媒體等)。線下活動的準確推廣(組織當地酒店業、餐飲業及其他專業客戶、財富沙龍、開幕宣傳、行業論壇等)，激發本地市場熱點，迅速建立項目品牌知名度以及擴大行業影響力。此外，結合鄭州市場的特點至中國中部周邊省份，我們計劃每年一次舉辦「華中六省酒店用品購物節」，以吸引專業買家如來自河南省、山西省、湖北省、安徽省、湖南省及江西省的酒店、餐廳及商業商人，並於中國中部形成品牌效應。就福建項目而言，我們亦將充分考慮兩岸頻繁貿易往來的特點。我們計劃舉辦「海峽兩岸酒店用品購物節」，以吸引台灣及東南亞等地的海外買家，以組織定期活動並逐步擴大品牌影響力。

此外，河南省酒店用品行業協會及福建省酒店用品行業協會均為CHSA的成員。我們將能利用彼等的資源及網絡組織宣傳活動，以快速擴大各鄭州項目及福州項目於酒店用品行業內的影響。

## 未來計劃及[編纂]用途

我們的業務擴展計劃下三個新商城的預期收支平衡期及投資回收期乃基於以下假設：

- 我們預計授予潛在租戶兩年免租期(租期為四年)，作為吸引新租戶的獎勵；
- 經分別參考記錄於成都、鄭州及福州的類似物業的出租率，預計總可出租面積的出租率約為85%；
- 經參考現行市場利率，預計整個租賃期的平均管理服務費收入約為每月每平方米人民幣10元；
- 經參考現行市場利率及位於鄰近地方的類似商城，預計成都商城、鄭州商城及福州商城的平均租金收入分別約為每月每平方米人民幣65元、每月每平方米人民幣93元及每月每平方米人民幣93元；
- 我們擬運用[編纂][編纂]淨額約[編纂]港元(或[編纂]%)，當中成都、鄭州及福州商城的資本開支預計分別約為[編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元；預計成都、鄭州及福州商城的其他開支分別約為[編纂]元港元、[編纂]港元及[編纂]港元；
- 二零二二年後，預計其他剩餘資本開支約為[編纂]港元，將由我們的內部資源撥付資金，主要來自我們營運所產生的現金流入淨額；及
- 預計年度營運成本將按以下實施計劃產生，包括但不限於公用開支、物業維修費、管理費、員工成本、銷售及營銷費、花紅及稅項及其他徵費(不包括所得稅)。

為進行我們的業務策略所擬定的於二零二三年六月三十日前每六個月期間之實施計劃載列如下。以下實施計劃乃根據本節下文「基準及主要假設」一段所載基準及假設編製，並受不明朗因素、可變因素及不可預測之固有因素(尤其是本文件「風險因素」一節所載的風險因素)影響。本集團的實際業務過程或會有別於本文件所載業務目標。概無法保證實施計劃將根據下文所載時間表實現或我們的業務目標將全部能夠達成。

## 未來計劃及[編纂]用途

### (a) 自最後實際可行日期至二零一九年十二月三十一日

業務策略	實施活動	資金來源
償還銀行借款	償還尚未償還結餘約人民幣456百萬元的銀行融資，有關銀行融資的每年利率介乎6.73%至6.86%，到期日為二零二六年七月二十三日	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額

### (b) 自二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	<p>於中國成都可出租面積約80,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 支付租賃保證金[編纂]港元用於租賃商城所在物業</li><li>— 根據供應合約的計劃表，於約64,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元</li><li>— 有關結餘用於支付公用開支及辦公室管理費作日常營運</li></ul>	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額

## 未來計劃及[編纂]用途

(c) 自二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	<p>於中國成都可出租面積約80,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 根據供應合約的計劃表，於約64,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元</li><li>— 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元</li><li>— 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元</li><li>— 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元</li><li>— 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運</li></ul>	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額

## 未來計劃及[編纂]用途

(d) 自二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	<p>(i) 於中國成都可出租面積約80,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 根據供應合約的計劃表，於約64,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元</li><li>— 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元</li><li>— 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元</li><li>— 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生</li><li>— 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元</li><li>— 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運</li></ul>	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額

## 未來計劃及[編纂]用途

### 業務策略

### 實施活動

### 資金來源

(ii) 於中國福州可出租面積約50,000平方米的地盤開設新商城項目：

- 支付租賃保證金[編纂]港元用於租賃商城所在物業
- 根據供應合約的計劃表，於約32,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支及辦公室管理費作日常營運

(iii) 於中國鄭州可出租面積約40,000平方米的地盤開設新商城項目：

- 支付租賃保證金[編纂]港元
- 根據供應合約的計劃表，於約24,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支及辦公室管理費作日常營運

## 未來計劃及[編纂]用途

(e) 自二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	<p>(i) 於中國成都可出租面積約80,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元</li><li>一 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元</li><li>一 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生</li><li>一 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元</li><li>一 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運</li></ul>	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額
	<p>(ii) 於中國福州可出租面積約50,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 根據供應合約的計劃表，於約32,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元</li><li>一 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元</li></ul>	

## 未來計劃及[編纂]用途

### 業務策略

### 實施活動

### 資金來源

- 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元
- 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運

(iii) 於中國鄭州可出租面積約40,000平方米的地盤開設新商城項目：

- 根據供應合約的計劃表，於約24,000平方米地盤的公共區域進行翻新及樓宇建造工程，預期約[編纂]港元
- 一組18名員工(1名項目經理、6名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元
- 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元
- 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運

## 未來計劃及[編纂]用途

(f) 自二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	<p>(i) 於中國成都可出租面積約80,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 支付租金約[編纂]港元</li><li>— 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元</li><li>— 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元</li><li>— 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生</li><li>— 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元</li><li>— 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運</li></ul>	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額

## 未來計劃及[編纂]用途

### 業務策略

### 實施活動

### 資金來源

(ii) 於中國福州可出租面積約50,000平方米的地盤開設新商城項目：

- 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元
- 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元
- 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生
- 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運

## 未來計劃及[編纂]用途

### 業務策略

### 實施活動

### 資金來源

(iii) 於中國鄭州可出租面積約40,000平方米的地盤開設新商城項目：

- 一組18名員工(1名項目經理、6名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元
- 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元
- 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生
- 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運

## 未來計劃及[編纂]用途

(g) 自二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	<p>(i) 於中國福州可出租面積約50,000平方米的地盤開設新商城項目：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 一組20名員工(1名項目經理、8名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元</li><li>一 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運</li><li>一 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生</li><li>一 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元</li><li>一 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元</li></ul>	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額

## 未來計劃及[編纂]用途

### 業務策略

### 實施活動

### 資金來源

(ii) 於中國鄭州可出租面積約40,000平方米的地盤開設新商城項目：

- 一組18名員工(1名項目經理、6名投資管理人員、6名行政人員及5名財務人員)的招聘及員工成本，預期約[編纂]港元
- 籌辦銷售及營銷活動以提升品牌知名度，預期約[編纂]港元
- 支付稅項及其他徵費約[編纂]港元，預期於開始營運後產生
- 嘉許員工表現的花紅計劃，預期為[編纂]港元
- 有關結餘用於支付公用開支、物業維修費及辦公室管理費作日常營運

## 未來計劃及[編纂]用途

(h) 自二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
藉開設新商城擴大業務網絡及市場份額	(i) 於中國福州可出租面積約50,000平方米的地盤開設新商城項目：	約[編纂]港元[編纂][編纂]淨額
	— 支付租金約[編纂]港元	
	(ii) 於中國鄭州可出租面積約40,000平方米的地盤開設新商城項目：	
	— 支付租金約[編纂]港元	

總括而言，自最後實際可行日期至二零二三年六月三十日期間本集團業務目標及策略的實施計劃，將由[編纂][編纂]淨額撥資如下：

業務策略	自最後實際 可行日期至 二零一九年 十二月三十一日 千港元	自二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 千港元	自二零二零年 七月一日至 二零二零年 十二月三十一日 千港元	自二零二一年 一月一日至 二零二一年 六月三十日 千港元	自二零二一年 七月一日至 二零二一年 十二月三十一日 千港元	自二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日 千港元	自二零二二年 七月一日至 二零二二年 十二月三十一日 千港元	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 六月三十日 千港元	總計 千港元
償還銀行融資	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
藉開設新商城擴大 業務網絡 及市場份額	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
									<u>[編纂]</u>

## 未來計劃及[編纂]用途

### 基準及主要假設：

實施計劃乃基於下列基準及主要假設作出：

- 香港、中國及本集團現時或計劃經營業務所在其他地區的現有適用法律、政策或行業或監管待遇或政治、財政、外貿或經濟狀況將不會出現重大變動；
- 現行利率或貨幣匯率將不會出現重大變動；
- 本集團所適用的稅基或稅率將不會出現重大變動；
- [編纂]將按本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 本文件「風險因素」一節所載的風險因素將不會對本集團產生重大影響；及
- 本集團將以與現時經營大致相同的方式繼續營運，且並無任何災難、自然災害、政治或其他情況對我們的業務或我們實施發展計劃造成嚴重干擾。

### (D) 現有租戶欲與本集團合作之原因

本集團的現有租戶（「現有租戶」）欲與本集團合作而非與新市場的現有參與者合作之理由如下：

- (i) 本集團已於中國商城營運行業積累逾15年經驗。於二零一八年，根據行業顧問的統計資料，按營業面積及租賃收益排行，本集團經營着中國最大的酒店用品商城；
- (ii) 本集團發起成立CHSA，並自其二零一三年六月成立以來一直擔任會長單位。CHSA是由中華人民共和國民政部授權成立的酒店用品行業從業公司的全國性行業協會。目前，其於中國擁有逾2,000名會員。此等聲譽為吸引現有租戶的關鍵因素。根據CHSA提供的資料，超過250名現有租戶為CHSA的成員。特別是河南省酒店用品行業協會和福建省酒店用品行業協會，彼等為CHSA的會員單位。我們將能夠利用他們的資源及網絡為鄭州項目及福州項目吸引現有租戶；

## 未來計劃及[編纂]用途

- (iii) 本集團已於中國酒店用品行業培育眾多知名品牌。因行業對「信基沙溪」品牌的認可，於中國酒店用品行業百強榜單中，已有40家企業於本集團現有的商城中開設商店；
- (iv) 因中國酒店用品產品的消費持續升級，產生酒店用品商城銷售中高端酒店產品的需求。根據Frost & Sullivan的資料，現時於鄭州及福州僅有一家提供專業酒店用品的大型專業酒店用品商城，擁有全面的產品種類和品牌，滿足客戶尋求一站式採購體驗的需求。該等酒店用品商城為本集團擴張計劃中的擬建商城，彼等目前的市場定位為中低端。與新市場的現有參與者相比，本集團經驗更豐富，專業性更強，擁有更強的財務及人力資源的專業知識以用於擬建商城的管理和營運，為現有租戶提供更優質、更高端的營商環境；
- (v) 本集團將向現有租戶提供租金折扣，包括兩年免租期，以鼓勵彼等與本集團合作；
- (vi) 與本集團將要成立的商城相比，新市場的現有參與者具有以下問題及缺點：
  - (a) 新市場的現有參與者於管理酒店用品商城方面經驗不足。例如本集團於成都市場的最大競爭者公司A，其現時由一家專注於住宅房地產開發的公司管理，其缺乏商業管理的經驗，尤其是管理酒店用品商城的經驗；及
  - (b) 與上文第(v)段所述之本集團免租期相反，新市場的現有參與者無法提供兩年的免租期。例如，根據市場資料，公司A僅可向其租戶提供低於六個月的免租期。

經考慮上述因素，現有租戶更可能選擇與本集團合作而非與新市場的現有參與者合作。

## 董事及高級管理層

### 董事會及高級管理層

董事會目前由十一名董事構成，包括四名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。下表載列關於董事的若干資料：

姓名	年齡	當前職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	角色與職責	與其他董事及高級管理層的關係
<i>執行董事</i>						
張漢泉	53歲	主席、執行董事兼行政總裁	二零一八年七月二十七日	二零零二年一月八日	制定本集團的戰略方向以及監察本集團的管理及業務營運	無
梅佐挺	64歲	執行董事	二零一九年三月十一日	二零零二年一月八日	監察本集團的管理及業務營運	無
張偉新	55歲	執行董事	二零一九年三月十一日	二零零二年一月八日	監察本集團的管理及業務營運	無
靳春雁	44歲	執行董事及首席財務官	二零一九年三月十一日	二零一八年四月二十日	監察本集團的財務及業務營運	無

## 董事及高級管理層

姓名	年齡	當前職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	角色與職責	與其他董事及高級管理層的關係
<i>非執行董事</i>						
余學聰	47歲	非執行董事	二零一九年三月十一日	二零一九年三月十一日	制定本集團的戰略方向及發展計劃	無
黎展鵬	46歲	非執行董事	二零一九年三月十一日	二零零三年十一月十日	制定本集團的戰略方向及發展計劃	無
吳建勛	62歲	非執行董事	二零一九年三月十一日	二零一九年三月十一日	制定本集團的戰略方向及發展計劃	無
<i>獨立非執行董事</i>						
劉娥平	56歲	獨立非執行董事	●	●	監督及向董事會提供獨立判斷	無
陳土勝	45歲	獨立非執行董事	●	●	監督及向董事會提供獨立判斷	無
譚鎮山	42歲	獨立非執行董事	●	●	監督及向董事會提供獨立判斷	無
鄭德程	66歲	獨立非執行董事	●	●	監督及向董事會提供獨立判斷	無

## 董事及高級管理層

下表載列關於高級管理層成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任至當前 職位的日期	加入本集團 的日期	角色與職責	與其他董事 及高級管理 層的關係
洪宗文	44歲	本公司商業營運 中心總經理	二零一八年 八月一日	二零一六年 十月一日	管理本公司商業營 運中心	無
張帆	43歲	廣州沙溪酒店財 務部門總監	二零一零年 九月六日	二零一零年 九月六日	管理廣州沙溪酒店 財務部門	無
鐘道邁	43歲	本公司董事會秘 書及法務管理 中心總經理	二零一八年 八月一日	二零一八年 八月一日	管理本公司法務管 理中心	無

### 董事

#### 執行董事

張漢泉先生，53歲，於二零一八年七月二十七日獲委任為董事。彼於二零一九年三月十一日調任為執行董事並獲委任為本公司董事會主席兼行政總裁，主要負責制定本集團的戰略方向以及監察本集團的管理及業務營運。彼為本集團創辦人之一、控股股東之一及自各別註冊成立日期起已為我們各中國經營附屬公司的總裁。

張漢泉先生創辦了信基公司，並自一九九八年十一月起任信基公司的主席兼總裁，主要負責信基集團的綜合管理。

## 董事及高級管理層

張漢泉先生為中國酒店用品行業的行業領導者及行業發展風向標。於二零零六年一月，彼成立廣東省酒店用品行業協會，並自二零零六年六月至二零一三年二月擔任協會主席。彼於二零一三年六月進一步成立CHSA，並自此擔任其主席。CHSA為酒店用品行業內由中華人民共和國民政部授權的國家公司行業協會。目前，該協會於中國擁有逾2,000位成員。

此外，張漢泉先生於中國多個組織任職，包括下表所載的職位：

年份	組織名稱	職位
二零一四年至今	廣東國際商會	第六屆董事會副主席
二零一六年至今	廣東省民營企業商會	第八屆理事會執行會長
二零一七年至今	廣東省廚具協會	名譽會長
二零一七年至今	廣東省工商業聯合會(總商會)	第十二屆委員會的委員會成員

張漢泉先生於二零一三年六月自中國中山大學取得中山大學高級管理人員工商管理碩士學位。此外，彼於二零一七年十一月完成由中國商界領袖教育聯盟舉辦，並由廈門大學、浙江大學、南京大學及中山大學協辦的首屆中國商會會長高級研修班。

張漢泉先生曾為以下公司董事：

公司名稱	註冊			取消註冊理由
	成立地點	解散日期	解散方式	
廣州信基大酒店有限公司	中國	二零一六年四月八日	取消註冊	停止營業
佛山市順德區合盈汽車有限公司	中國	二零零六年四月十三日	取消註冊	停止營業

## 董事及高級管理層

公司名稱	註冊 成立地點	解散日期	解散方式	取消註冊理由
信基沙溪國際投資有限公司	中國	二零一七年十一月十七日	取消註冊	停止營業
信基亞太集團有限公司	香港	二零一八年五月四日	根據前身公司條例第291AA條取消註冊	停止營業
成都信基潤茂投資有限公司	中國	二零一八年五月二十二日	取消註冊	停止營業
信基國際發展有限公司	香港	二零一八年五月二十五日	根據前身公司條例第291AA條取消註冊	停止營業
信基亞洲集團有限公司	香港	二零一八年六月八日	根據前身公司條例第291AA條取消註冊	停止營業
信基(中國)集團有限公司	香港	二零一八年六月十五日	根據前身公司條例第291AA條取消註冊	停止營業
信基集團控股有限公司	香港	二零一八年七月二十日	根據前身公司條例第291AA條取消註冊	停止營業
信基沙溪國際有限公司	香港	二零一八年十一月九日	根據前身公司條例第291AA條取消註冊	停止營業

張漢泉先生確認以上公司在遭解散時具償債能力，彼並不知悉有任何因相關解散而針對彼的已作出或將作出的實際或潛在申索。

## 董事及高級管理層

梅佐挺先生，64歲，於二零一九年三月十一日獲委任為董事並調任為執行董事，主要負責監察本集團的管理及業務營運。彼為本集團創辦人之一及控股股東之一。

梅先生自一九九八年十一月起為信基公司的董事兼副總裁，並主要負責協助信基公司的總裁管理信基集團。

梅先生於中國多個組織中任職，包括下表所列職位：

年度	組織名稱	職位
二零零四年	廣東省工商聯直屬會員商會 及廣東省工商聯投資商會	第三屆理事會副會長
二零零八年	廣東省民營企業投資商會及 廣東省工商聯直屬會員商會	第二屆理事會副會長及第五屆 理事會副會長
二零一二年	廣東省工商業聯合會(總商 會)	第十一屆委員會之委員會成員

梅先生於二零零九年六月自美國北維珍尼亞大學獲得工商管理碩士證書(遙距課程)(未獲認證)。

張偉新先生，55歲，於二零一九年三月十一日獲委任為董事並調任為執行董事，主要負責監察本集團的管理及業務營運。彼為本集團的創辦人之一及控股股東之一。

張先生自一九九八年十一月起為信基公司董事兼副總裁，主要負責協助總裁管理信基集團的營運。

## 董事及高級管理層

張先生於中國多個組織中任職，包括下表所列職位：

年份	組織名稱	職位
二零一二年	廣州市番禺區人大常委會洛浦街道工作委員會	委員會成員
二零一三年	廣州市番禺區東環街商會	第四屆理事會副會長
二零一三年	廣州市番禺區洛浦街商會	第三屆理事會副會長

張先生於一九八二年七月於中國佛山市順德區龍江龍山初級中學完成中學教育。

張先生曾為以下中國公司董事：

公司名稱	解散日期	解散方式	取消註冊理由
廣州市信馳汽車貿易有限公司	二零零六年十二月六日	取消註冊	停止營業
東莞信基百年置業有限公司	二零一六年十二月十九日	取消註冊	停止營業
廣州市簡愛信基飾品有限公司	二零一七年十一月三十日	取消註冊	停止營業
廣州信基物流有限公司	二零一七年十一月三十日	取消註冊	停止營業
成都信基潤茂投資有限公司	二零一八年五月二十二日	取消註冊	停止營業

張先生確認以上公司在遭解散時具償債能力，彼並不知悉有任何因相關解散而針對彼的已作出或將作出的實際或潛在申索。

## 董事及高級管理層

靳春雁女士，44歲，於二零一九年三月十一日獲委任為董事並調任為執行董事。彼於二零一八年四月二十日加入本集團成為廣州信基達境主席，其後於二零一八年八月一日獲委任為首席財務官，主要負責監察本集團的財務及業務營運。

靳女士於財務及會計領域擁有逾20年的經驗。自一九九八年七月至二零零六年三月，靳女士在廣東省南海化工總廠有限公司(主要從事民用爆炸設備的製造和銷售)擔任會計師，並主要負責內部審計和會計。自二零零六年四月至二零零八年四月，彼為佛山市歐藍德研磨有限公司(主要從事磨料製造)的首席財務官，並主要負責規劃政策及財務制度程序、分析財務結果及編製公司預算。自二零零八年五月至二零一二年五月，彼為佛奧集團有限公司(主要從事物業開發)的副總經理助理，主要負責公司財務管理的全面工作。在佛山順德佛奧集團有限公司任職期內，彼於二零一一年一月獲授「優秀經理人」，於二零一一年十二月獲授「優秀高級管理者」。靳女士於二零一二年五月至二零一八年七月擔任信基公司首席財務官，主要負責管理公司的財務中心。

靳女士於二零零三年十二月畢業於華南師範大學獲經濟學學士學位。彼於二零一五年六月自中國中山大學取得工商管理碩士學位。此外，靳女士自二零零一年起已獲微軟公司認可為微軟認證專業系統工程師。彼亦於二零零四年五月獲中國財政部中級註冊會計師資格。

### 非執行董事

余學聰先生，47歲，於二零一九年三月十一日獲委任為董事並調任為非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。

自二零零五年十二月以來，余先生為廣東鴻泰科技股份有限公司(主要從事科技服務及軟件開發)的主席，並主要負責該公司的戰略規劃。

余先生於二零零八年六月自中國中山大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。

余先生為一間中國成立的公司肇慶市高要區鴻易信息諮詢有限公司(因停止經營任何業務而於二零一七年九月二十二日取消註冊)的董事。余先生確認以上公司在遭解散時具償債能力，彼並不知悉有任何因該等解散而針對彼的已作出或將作出的實際或潛在申索。

## 董事及高級管理層

黎展鵬先生，46歲，二零一九年三月十一日獲委任為董事並調任為非執行董事。彼主要負責制定本集團戰略方向及發展計劃。彼於二零零三年十一月十日加入本集團並自此成為廣州萬華酒店的董事及總經理，一直主要負責制定公司的戰略及業務計劃。

黎先生於一九九六年六月自廣東財經大學(前稱為廣東商學院)取得企業管理學士學位。

吳建勳先生，62歲，於二零一九年三月十一日獲委任為董事並調任為非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。

吳先生於地產、投資及銀行業有約29年經驗。彼自一九八九年十月至二零一六年九月為交通銀行福建省分行副行長，主要負責風險管理。自二零一八年五月起，彼為香港升龍投資集團有限公司執行董事(主要從事地產和綜合性投資)。

吳先生於二零零七年一月自東北財經大學取得金融管理學士學位(網絡課程)。

### 獨立非執行董事

劉娥平博士，56歲，於●獲委任獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。

劉博士於財務及會計領域擁有約32年經驗。彼自一九八六年七月加入中國中山大學，現為金融投資研究中心行政人員兼管理學院教授。彼主要負責任教有關企業融資管理及投資項目評估的課程，並指導財務、投資管理及會計學研究生。

自二零一一年十二月至二零一七年十一月，劉博士為深圳市凱中精密技術股份有限公司(一間主要從事核心精密零件研發、生產及銷售的科技公司，於深圳證券交易所上市(證券代碼：002823))的獨立董事及審核委員會主席，主要負責出席董事會議以監察公司的發展和業務以及審閱公司的財務報告和內部監控制度。自二零一七年五月，彼為廣東天圖物流股份有限公司(一間提供物流及倉庫服務的公司，於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：835106))的獨立董事及審核委員會主席，主要負責向該公司董事會發表獨立意見。

## 董事及高級管理層

劉博士於一九八八年十二月自中國中山大學取得經濟學碩士學位，並於二零零四年十二月自中國中山大學取得企業管理博士學位。此外，劉博士於二零零九年四月參加上海證券交易所組織的培訓後取得擔任獨立董事之資格。

陳士勝先生，45歲，於●獲委任為獨立非執行董事並主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生於法律行業擁有約14年經驗。自二零零四年五月至二零一五年十一月，彼為廣東厚誠律師事務所的合資格律師，主要負責提供法律諮詢服務。自二零一五年十一月，彼為北京市煒衡(廣州)律師事務所的律師，主要負責協助管理事務所，制訂及實施事務所內部政策，並協助事務所結案及存檔。

陳先生於一九九七年七月自中國政法大學取得經濟學學士學位。此外，彼目前為中國合資格律師。

譚鎮山先生，42歲，於●獲委任為獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會成員。

譚先生於財務及會計領域擁有約20年經驗。彼於一九九八年八月加入安永會計師事務所廣州分公司並於之後升任為鑒證及企業諮詢服務部門二級會計主任。於安永會計師事務所任職期間，譚先生主要負責審計不同行業的公司及參與財務盡職審查及上市項目。自二零零一年八月自二零零三年五月，彼為D. W. Sutherland & Partners的會計師，主要負責有關稅務、財務會計及審計之事務。譚先生於二零零三年八月加入Laurence Varnay — DFK並擔任中級會計師，主要負責有關稅務、財務會計及審計之事務。自二零零四年五月，彼為翔峰(控股)有限公司財務總監，主要負責管理該公司及其附屬公司之財務。

譚先生於一九九八年六月自中國中山大學取得國際會計學士學位。彼於二零零一年十二月自悉尼大學進一步取得商業學碩士學位(商業法會計)。譚先生自二零零四年七月為澳洲會計師公會認可執業會計師且目前為香港會計師公會會員。

鄭德理先生，66歲，於●獲委任為獨立非執行董事，並主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會成員。

## 董事及高級管理層

鄭先生於金融領域擁有約22年的經驗。彼於一九九六年十二月至二零一二年八月期間為廣州證券股份有限公司的副總裁、首席監督及首席經濟師，主要負責管理投資銀行部門、研究中心及戰略發展部門。彼於二零一二年五月至二零一四年九月期間為金鷹基金管理有限公司的董事。於二零一二年五月至二零一四年五月期間，彼為廣州廣證恒生證券研究院有限公司的主席、總經理及首席經濟師。

彼現為廣東天安新材料股份有限公司(一間主要從事家居裝飾和汽車內飾材料研發、生產及銷售的公司，其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：603725))的獨立非執行董事。此外，彼亦為深圳英飛拓科技股份有限公司(一間主要從事提供智慧城市及家庭解決方案的軟件及硬件研發的科技公司，其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：002528))的獨立非執行董事。此外，彼現為眾誠汽車保險股份有限公司(一間汽車保險公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：835987))的獨立非執行董事。

鄭先生於一九八二年一月自中國中山大學取得經濟學士學位，及後於一九八四年十二月自同一所大學取得經濟碩士學位。彼及後進一步於一九九四年五月自美國喬治華盛頓大學取得哲學博士學位。

鄭先生自二零零三年四月起已獲廣州人事部認可為合資格高級經濟師。彼於二零一八年三月獲上海證券交易所授予獨立非執行董事資格，並於二零一零年一月獲深圳證券交易所授予上市公司高級管理層資格。

### 根據上市規則第13.51(2)條須予披露事項

除本節所披露者外，董事各自就其本身確認：(a)彼於最後實際可行日期前過去三年內並無出任其他公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市者)的董事職位；(b)彼於最後實際可行日期並無出任本公司或本集團其他成員公司的其他職位；(c)彼於最後實際可行日期與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係；(d)彼並無於股份中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)，惟本文件附錄五「法定及一般資料—C.董事及主要股東的其他資料—1.董事於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及／或淡倉」一節所披露者除外；(e)彼並無於

## 董事及高級管理層

直接或間接與我們構成或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益；及(f)就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無有關董事或高級管理層的額外資料須根據上市規則第13.51(2)條披露，亦無有關彼等獲委任的其他事宜須提請股東垂注。

### 高級管理層

洪宗文先生，44歲，自二零一六年十月一日加入本集團，擔任廣州沙溪酒店的總經理。彼於二零一八年一月一日獲委任為本公司商業營運中心總經理，並主要負責本公司商業營運中心的全面管理工作。

洪先生於物業管理領域擁有約15年經驗。加入本集團前，彼於二零零三年六月至二零一六年九月期間為廣州市信基物業管理有限公司的總經理，並主要負責制定年度目標及業務戰略及提升公司物業管理的品質控制系統。

洪先生於二零一零年十二月自中國中山大學完成在職經理MBA課程高級研修班的課程。

洪先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任或曾擔任任何董事職務。

張帆先生，43歲，於二零一零年九月六日加入本集團，擔任廣州沙溪酒店財務部門總監，並主要負責管理廣州沙溪酒店財務部門。

張先生於財務及會計領域擁有約13年經驗。自二零零五年一月至二零零六年六月，彼為西可通信技術設備(河源)有限公司(主要從事進出口通信設備)的財務經理，主要負責管理公司財務。自二零零六年六月至二零零八年六月，彼為艾艾精密工業輸送系統(上海)股份有限公司廣州分公司(前稱艾艾工業皮帶(上海)有限公司廣州分公司，主要從事工業產品貿易，其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：603580))的財務經理，主要負責管理分公司財務。自二零零八年六月至二零一零年九月，彼為廣東華審會計師事務所有限公司的高級審計經理，主要負責審計。

張先生於一九九八年七月自中國中南財經政法大學(前稱為中南政法學院)取得貿易經濟學士學位。彼進一步於二零零四年七月自中國暨南大學取得會計學士學位。張先生於二零零七年五月獲中國財政部頒授中級會計師資格。彼亦自二零一零年六月起為中國廣東省人力資源和社會保障廳註冊稅務師。

## 董事及高級管理層

張先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任或曾擔任任何董事職務。

鐘道邁先生，43歲，自二零一八年八月一日加入本集團，擔任本公司董事會秘書及法務管理中心總經理並主要負責管理本公司法務管理中心。

鐘先生於法律合規及企業管治領域擁有約八年經驗。自二零一零年五月至二零一六年一月，彼為南方香江集團有限公司廣州分公司的董事會秘書及助理總裁，主要負責管理該公司董事會的營運、財務、企業管治及法律合規。自二零一六年一月至二零一八年七月，鐘先生任廣東興奇金屬有限公司助理總裁，該公司主營貿易業務，彼主要負責管理該公司董事會的營運、財務、企業管治及法律合規。

鐘先生於一九九七年六月自中國政法大學取得經濟法學士學位。彼自二零零六年二月起為中國合資格律師。彼亦於二零一一年十二月參加上海證券交易所培訓課程後取得擔任董事會秘書之資格。

鐘先生於緊接最後實際可行日期前三年內並無於任何上市公司擔任或曾擔任任何董事職務。

### 公司秘書

甘志成先生，48歲，於二零一九年三月十一日獲委任為本公司秘書並主要負責本集團企業秘書及合規工作。

甘先生在香港及中國會計、審計及鑒證、稅務、企業服務、管理諮詢及跨境併購諮詢方面有逾25年工作經驗。於二零零零年五月，彼在香港成立甘志成會計師事務所及卓富德諮詢集團。彼現為該事務所管理合夥人及該集團董事總經理。彼由二零一四年九月至二零一六年六月出任星美控股集團有限公司獨立非執行董事，該公司股份在香港聯交所上市(股份代號: 198)。

甘先生目前擔任香港不同業務及專業機構的委員會或小組委員會成員，包括香港總商會、香港中華總商會及香港貿易發展局。在公眾服務方面，彼為香港紅十字會特殊教育及復康服務管治委員會成員兼名譽司庫、香港紅十字會醫院學校及香港紅十字會甘迺迪中心之學校經理及司庫。

## 董事及高級管理層

甘先生於一九九三年十一月自香港大學取得理學學士學位。彼為獲認可的特許公認會計師公會資深會員(自二零零三年十一月)、香港會計師公會資深會員(自二零零六年四月)、香港稅務學會資深會員(自二零一零年一月)、英國財務會計師協會資深會員(自二零一一年三月)及香港董事學會資深會員(自二零一四年十一月)。彼自二零一三年六月獲認可為香港證券及投資學會會員。此外，彼自二零一二年四月為信託及財產從業者協會的註冊信託及財產從業員。

### 董事委員會

#### 審核委員會

我們已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會，並書面訂明其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，包括全體獨立非執行董事，即劉娥平博士、譚鎮山先生及鄭德理先生。劉娥平博士為審核委員會主席。

審核委員會的首要職責主要為：(i)審閱及監督本集團的財務申報程序並監察其審計程序；(ii)監察本集團的內部監控程序及企業管治；(iii)監督本集團的內部監控系統；及(iv)監察任何持續關連交易。

#### 薪酬委員會

我們已遵照上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即劉娥平博士，陳土勝先生及張漢泉先生。劉娥平博士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責主要為：(i)制訂透明的薪酬政策；(ii)檢討有關本集團所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構；(iii)基於本集團董事及高級管理層的績效檢討彼等的薪酬；及(iv)就其他有關薪酬的安排(如應付予本集團董事及高級管理層的住房補貼及獎金)作出推薦建議。

#### 提名委員會

我們已遵照企業管治守則成立提名委員會，並書面訂明其職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即張漢泉先生、劉娥平博士及陳土勝先生。張漢泉先生為提名委員會主席。

## 董事及高級管理層

提名委員會的主要職責為：(i)定期檢討董事會的架構、規模、組成及多元化；(ii)就委任及罷免董事向董事會作出推薦建議；(iii)物色具備合適資格可成為董事會成員的人士；及(iv)評估獨立非執行董事的獨立性。

### 董事會多元化政策

本公司已採取董事會多元化政策，該政策制定了董事會達致成員更為多元化的方針。在提名委員會的協助下，董事會在考慮提名及委任董事時會從多方面考慮，包括但不限於技能、知識、資歷及教育背景、專業經驗、文化背景、年齡及性別。所有董事會之委任均將以用人唯才為原則，同時適當考慮董事會多元化的裨益。

董事會目前包括兩名女性董事，並將在後續為董事會選擇合適候選人及就此作出推薦建議時藉機會提高女性成員的比例。董事會將確保參照利益相關者的預期以及國際及當地建議最佳慣例在性別多元化方面實現適當平衡，從而實現董事會性別均等的最終目標。

提名委員會將檢討董事會成員多元化政策並監控其實施以確保董事會成員多元化政策的效益，並商討可能需要之任何修訂及向董事會推薦任何有關修訂以供考慮及批准。

### 董事及五名最高薪人士薪酬

於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，我們向董事支付的薪酬總額(包括薪金、其他社會保障成本、住房福利與其他員工福利、以及退休金成本)分別約為人民幣126,000元、人民幣969,000元及人民幣1,258,000元，而支付予本集團五名最高薪人士(不包括董事)的薪酬總額(包括薪金及花紅、社會保障供款及其他福利)分別約為人民幣966,000元、人民幣1,032,000元及人民幣570,000元。

根據現行安排，就截至二零一九年十二月三十一日止年度而言，薪酬總額(包括實物福利但不包括應付予董事的任何佣金或酌情花紅)估計約為人民幣1百萬元。

於往績記錄期間內，我們概無向董事或五名最高薪人士支付薪酬而彼等亦無應收的薪酬，乃作為招攬加入或加入本公司後的獎勵。於各個往績記錄期間我們亦無向任何董事、前任董事或五名最高薪人士支付補償而彼等亦無應收的補償，乃作為離開任何與本集團任何附屬公司事務管理有關的職務的補償。

## 董事及高級管理層

除本段所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間概無向董事支付或應支付其他款項。

於往績記錄期間，概無董事已放棄或同意放棄任何薪酬。

### 薪酬政策

我們的董事及高級管理層以董事袍金、薪金、實物福利及／或酌情花紅形式(經參考相若的公司所支付者、所投放的時間及本集團業績)收取補償。本集團亦就董事及高級管理層向本集團提供服務或就本集團營運執行職務所產生的必要合理開支作出償付。我們參考(其中包括)可資比較公司所支付薪酬及補償的市場水平、董事各自的職責以及本集團業績，定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及補償待遇。

### 企業管治

除上述所披露者外，本公司擬在[編纂]後全面遵守上市規則附錄14內所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。我們的董事將於各財政年度審閱我們的企業管治政策及遵守企業管治守則的情況，並將於[編纂]後在年報所載的企業管治報告中遵守「不遵守就解釋」原則。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席兼行政總裁的職責應獨立並不得由相同個人擔任。張漢泉先生目前於本集團內兼任上述兩項職位。張漢泉先生為本集團的主要領導者，其主要涉及戰略發展及釐定本集團的整體指引。彼亦正監察高級管理層。經計及上述內容，董事(包括獨立非執行董事)認為，將主席及行政總裁的頭銜授予張漢泉先生乃有益之舉且符合本公司及股東的整體利益。此外，由於代表董事會超過三分之一成員的四名獨立非執行董事的存在，董事會認為權利和授權分佈均衡，並無任何個人擁有不受制約的決策權。董事會亦將不時審閱及監察本公司的常規工作，從而維持及提升企業管治實踐的高標準。

## 董事及高級管理層

### 合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任RaffAello Capital Limited為合規顧問。任期由[編纂]起至我們就[編纂]後首個完整財政年度的財務業績遵從上市規則第13.46條規定之日為止。

根據上市規則第3A.23條及我們與合規顧問之間協議的條款，我們將於以下情況諮詢及(如需要)索取合規顧問的意見：

- (i) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (ii) 擬進行包括發行股份或購回股份的交易(可能屬須予公佈交易或關連交易)；
- (iii) 我們擬以不同於本文件所詳述者的方式動用[編纂]淨額或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件內的任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

## 主要股東

就董事所深知，於緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及於行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權後可能配發及發行的任何股份)，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／權益性質	緊接資本化發行及[編纂] 前持有的股份		緊隨資本化發行及[編纂] 完成後持有的股份	
		數量 <sup>1</sup>	概約百分比	數量 <sup>1</sup>	概約百分比
漢泉投資	實益擁有人 <sup>5</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%
張漢泉先生	於受控法團權益 <sup>2,5</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%
佐挺投資	實益擁有人 <sup>5</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%
梅先生	於受控法團權益 <sup>3,5</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%
偉新發展	實益擁有人 <sup>5</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%
張先生	於受控法團權益 <sup>4,5</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%
黃婉儀	配偶權益 <sup>6</sup>	37,628(L)	71.5%	[編纂](L)	[編纂]%

附註：

- 「L」字母表示股份中的好倉。
- 於最後實際可行日期，漢泉投資由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於漢泉投資持有的所有股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，佐挺投資由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於佐挺投資持有的所有股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，偉新發展由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於偉新發展持有的所有股份中擁有權益。
- 於二零一八年十二月二十八日，為籌備[編纂]，張漢泉先生、張先生及梅先生簽立一致行動人士協議，據此，彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於[編纂]後繼續按上述方式行事，以透過漢泉投資、佐挺投資及偉新發展鞏固彼等對本集團控制權，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、張先生、梅先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情請參考「與控股股東的關係—控股股東」。
- 黃婉儀女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃婉儀女士被視為根據證券及期貨條例於張先生持有之同等數目股份中擁有權益。

## 主要股東

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及於行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權後可能配發及發行的任何股份)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

## 與控股股東的關係

### 控股股東

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且不計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使後可予配發及發行的股份)，漢泉投資、佐挺投資及偉新發展將控制本公司合共[編纂]%已發行股本。於最後實際可行日期，漢泉投資由張漢泉先生全資擁有，佐挺投資由梅先生全資擁有及偉新發展由張先生全資擁有。

於我們的業務歷程中，張漢泉先生、梅先生及張先生在行使及落實我們附屬公司的管理及營運方面為各自的一致行動人士。由於我們過去為一組私人實體，該等安排並無以書面形式訂明，而基於其長期業務關係以及彼等對彼此的信任及信心，張漢泉先生、梅先生及張先生各自對有關安排感到滿意。

於二零一八年十二月二十八日，為籌備[編纂]，張漢泉先生、梅先生及張先生簽立一致行動人士協議，據此，彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於[編纂]後繼續按上述方式行事，以透過漢泉投資、佐挺投資及偉新發展鞏固彼等對本集團控制權，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。

一致行動人士協議涵蓋本公司及我們所有附屬公司(「相關公司」)。根據一致行動人士協議，張漢泉先生、梅先生及張先生確認、同意及認可(其中包括)，直至終止一致行動人士協議前，彼等已同意且將繼續互相合作及一致行動(就收購守則而言)，以就所有與相關公司有關的主要事務上透過本公司達成共識及一致行動。

故此，緊隨完成資本化發行及[編纂]後(假設[編纂]未獲行使且不計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權)，張漢泉先生、梅先生及張先生共同透過漢泉投資、偉新發展及佐挺投資有權控制約[編纂]%的本公司已發行股本。因此，漢泉投資、佐挺投資、偉新發展、張漢泉先生、梅先生及張先生將共同構成一組控股股東(定義見上市規則)。有關控股股東於本集團旗下各公司的持股情況，請參閱「歷史、企業架構及重組」一節。

漢泉投資、佐挺投資及偉新發展各自為投資控股公司且並無任何業務營運。張漢泉先生為本集團主席及執行董事之一，而梅先生及張先生各自為本集團執行董事。

## 與控股股東的關係

### 業務描述

#### 本集團進行的業務活動

我們的業務營運由四個主要業務分部構成：(i) 商城，包括三個酒店用品商城及兩個家居用品商城；(ii) 我們的委管商城；(iii) 網上商城；及(iv) 展覽管理業務。有關詳情，請參閱本文件「業務」一節。

#### 除外業務

於最後實際可行日期，我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人正進行其他業務或於若干公司（「除外公司」）直接或間接擁有權益，尤其是於信基集團，該集團從事與本集團業務並無競爭的業務。控股股東及其各自的緊密聯繫人直接或間接進行或擁有的該等其他主要業務（「除外業務」）包括：

- (a) 物業開發 — 若干除外公司為中國的物業開發商，其主要專注於中國的住宅物業、業務及商業物業、酒店樓宇及服務式公寓的開發與銷售，即：
- 番禺房產，信基集團的成員公司；
  - 廣州房地產，信基集團的成員公司；
  - 遼寧信基紅星商業地產開發有限公司，其由廣東迎賓擁有49%；
  - 廣州信基龍美動漫科技有限公司，信基集團的成員公司；
  - 廣州市茂佳商貿有限公司，信基集團的成員公司；
  - 廣州市蘆飄傢俱有限公司，一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有50.0%；
  - 廣州葵然商業發展有限公司（前稱為廣州市葵然傢俱有限公司），一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有40.0%；

## 與控股股東的關係

- 廣州市綠僑傢俱有限公司，一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有44.5%；
  - 佛山信基百年置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有42.5%；
  - 湖北瑞正置業有限公司，信基集團的成員公司；及
  - 合眾創展股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有30.0%；
- (b) 物業投資 — 於中國主要從事物業投資業務，並主要專注於發展租賃(i)酒店樓宇及服務式公寓、(ii)食品展覽中心及(iii)並非商城的商業物業的若干除外公司，即：
- 廣東迎賓；
  - 廣東信基富豪酒店管理有限公司，信基集團的成員公司；及
  - 廣州信高恒業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有50.0%；
- (c) 物業管理 — 信基集團的若干成員公司，即(i)廣州市信基物業管理有限公司(「信基物業管理」)及(ii)湖北信基物業管理有限公司，其主要從事向信基集團開發的住宅及／或並非商城的商業物業提供售後物業管理服務。該公司提供的服務包括物業修葺、設備維修、車輛停放及護理、公共秩序管理、公共區域及公共設施管理、衛生管理、綠地管理、防火安全管理及物業保險管理；
- (d) 多用途綜合大樓經營及管理 — 廣州百信家居有限公司(「廣州百信」)，一間於中國成立的有限公司，其由信基公司擁有49.0%，在中國廣州從事經營及管理多用途綜合大樓；
- (e) 商業物業的經營及管理 — 佛山信基廣場經營管理有限公司(「佛山信基」)，為信基集團成員公司，從事經營及管理商業物業；及

## 與控股股東的關係

(f) 信基集團若干成員公司從事的其他業務包括投資諮詢服務業務及行業融資業務，即：

- 廣州耀都；及
- 廣東信基蜂巢科技有限責任公司。

### 業務的清晰描述

董事認為，我們的業務與除外業務有顯著差異，且彼此之間並無競爭，原因如下：

	除外業務	本集團的業務
		商城經營及管理
<b>(i) 物業開發</b>		
不同業務性質及業務模型	該等除外公司為於中國主要專注於住宅物業、業務及商業物業、酒店樓宇及服務式公寓的開發與銷售的物業開發商。	於中國開發大部分商城時，我們專注於租賃及管理該等商城，而非銷售物業。  於往績記錄期間內，我們並無(i)銷售任何我們開發的商城或(ii)於中國開發或銷售任何住宅物業、業務及商業物業、酒店樓宇及服務式公寓；及而我們無意於日後進行有關業務。

## 與控股股東的關係

	除外業務	本集團的業務
不同客戶基礎	有關除外公司開發商的客戶基礎主要包括由有關除外公司開發的物業的買方。	我們的客戶主要包括商城的租戶。
不同形式的收入	該等除外公司的收益主要產生自向有關公司所開發的物業的買方收取購買價。	我們的收益主要由下列方式產生： <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 向租戶收取月租；</li><li>(ii) 就我們提供的服務向租戶收取的每月物業管理費；</li><li>(iii) 自若干租戶收取一次性推廣費。</li></ul>

## 與控股股東的關係

### 除外業務

#### (ii) 物業投資

不同業務的專  
注範疇

該等除外公司於中國主要從事物業投資業務，並主要專注於發展及租賃(i)酒店樓宇及服務式公寓、(ii)食品展覽中心及(iii)並非商城的商業物業。

所有該等除外公司的的投資物業已完全發展，未能確定該等公司會否修葺有關物業為商城而產生重大成本。

不同客戶基礎

有關除外公司的客戶基礎主要包括(i)酒店樓宇及服務式公寓的租戶(為有居住需要人士)；(ii)食品展覽中心租戶(食品品牌擁有人)及(iii)租賃物業用作辦公室的非商城商業物業的租戶。

### 本集團的業務

#### 商城經營及管理

我們的部分業務涉及為酒店用品供應商及家居用品商發展及租賃我們的商城。

該等除外公司的業務所專注之範疇與本集團所專注的範疇截然不同。於往績記錄期間內，我們並無發展或租賃任何(i)酒店樓宇及服務式公寓、(ii)展覽中心及(iii)商業物業，而我們無意於日後進行有關業務。

我們的客戶主要包括為酒店用品及／或家居用品賣家的商城租戶。

該等除外公司的客戶基礎與本集團的客戶基礎迥然不同，未能確定我們的租戶會否認為該等除外公司持有的物業為我們商城的替代品。

## 與控股股東的關係

### 除外業務

#### (iii) 物業管理

不同業務的專  
注範疇

該等除外公司主要從事為信基集團開發的住宅及／或並非商城的商業物業提供售後物業管理服務，其主要提供的服務包括物業修葺、設備維修、車輛停放及護理、公共秩序管理、公共區域及公共設施管理、衛生管理、綠地管理、防火安全管理及物業保險管理。

該等除外公司僅提供售後物業管理服務，惟不包括任何經營服務如營銷物業。

其他商城業主不大可能與該等除外公司合作經營及管理彼等的商城，因(i)管理住宅／商業物業的專有技術與經營及管理購物商城的專有技術不一以及(ii)該等公司缺乏經營及管理商城的經驗及聲譽。

### 本集團的業務

#### 商城經營及管理

我們擁有項目經營及管理部門以管理商城，該部門向我們的租戶提供一般物業管理服務，包括公共樓面區域的設施管理服務、維持區域內妥當的照明及空調以及提供安保服務。

我們亦為其他商城業主提供商城經營及管理服務。有關服務包括管理商城營銷及日常營運以及授予彼等使用並利用我們品牌進行營銷的權利。

該等除外公司管理的物業之性質與本集團所管理的物業之性質截然不同。於往績記錄期間內，我們並無向任何住宅物業、業務及並非商城的商業物業、酒店樓宇或服務式公寓提供任何物業管理服務，而我們無意於日後進行有關業務。

## 與控股股東的關係

### 除外業務

不同客戶  
基礎

該等除外公司的客戶基礎主要包括由信基集團開發的住宅及／或商業物業的業主。

### (iv) 多用途綜合大樓經營及管理

不同業務的專  
注範疇

廣州百信專注於經營及管理主要由餐廳及辦公室組成的多用途綜合大樓。

此外，於二零一六年一月二十八日，廣州市番禺區土地開發中心（「開發中心」）與多用途綜合大樓的所在土地（「該塊土地」）之擁有人廣州房地產訂立土地收儲補償協議（「土地收儲補償協議」）。根據土地收儲補償協議（其中包括）(i) 開發中心同意以若干補償金額收購，廣州房地產同意出售該塊土地；以及(ii) 於轉讓該塊土地的擁有權予開發中心前，廣州房地產須終止所有相關租賃並拆除多用途綜合大樓。

我們的控股股東確認，於最後實際可行日期，廣州房地產與關聯方聯繫，以終止租賃並拆卸多用途綜合大樓。我們的控股股東預計大樓的拆卸將於二零二零年年中完成，隨後廣州百信將停止營運。

### 本集團的業務

我們的客戶主要包括為酒店用品及／或家居用品賣家的商城的租戶。

### 商城經營及管理

我們專注於經營及管理主要由零售店（出售酒店用品及／或家居用品）組成的商城。

廣州百信專注的業務與本集團專注的業務不一。於往績記錄期間，我們沒有經營或管理由餐廳及辦公室組成的任何多用途綜合大樓，而我們無意於日後進行有關業務。

## 與控股股東的關係

### 除外業務

無重疊管理或人員

信基公司為廣州百信的被動投資者，並無擁有任何權利營運多用途綜合大樓。概無控股股東為廣州百信董事會成員或高級管理層或對廣州百信業務經營構成任何影響或有控制權。

廣州百信業務由獨立第三方以其作為廣州百信董事(在本集團並無任何職務)的身份獨立經營。

於最後實際可行日期，我們並不與廣州百信共享任何人員。

不同客戶群

廣州百信的客戶群主要包括經營餐廳及／或將租賃物業用作辦公室的多用途綜合大樓租戶。

### 本集團的業務

我們的客戶主要包括為酒店用品及／或家居用品賣家商城租戶。

### (v) 商業物業經營及管理

不同業務專注的範疇

佛山信基專注於經營及管理主要由辦公室組成的商業物業。

### 商城經營及管理

我們專注於經營及管理主要由零售店(出售酒店用品及／或家居用品)組成的商城。

佛山信基專注的業務與本集團專注的業務不一。於往績記錄期間，我們沒有經營或管理任何商業物業，而我們無意於日後進行有關業務。

## 與控股股東的關係

### 除外業務

不同客戶基礎 佛山信基的客戶基礎主要包括利用租賃物業為辦公室的商業物業租戶。

#### **(vi) 其他業務包括投資諮詢服務業務及行業融資業務**

不同業務性質及業務模型 該等除外公司主要從事於(i)提供投資產品、建議及／或計劃予投資者及(ii)為於業務周期所有階段的商業及工業公司量身定制融資及諮詢服務。

不同客戶基礎 該等除外公司的客戶主要包括需要融資的投資者以及商業及工業公司。

### 本集團的業務

我們的客戶主要包括為酒店用品及／或家居用品賣家的商城租戶。未能確定我們的租戶會否認為該等由佛山信基經營及管理的商業物業為我們商城的替代品。

#### **商城經營及管理、網上商城經營及展覽管理**

本集團的業務性質及業務模型與投資諮詢服務業務及工業融資業務截然不同。於往績記錄期間，我們並無提供任何有關服務，而我們無意於日後進行有關業務。

我們的客戶主要包括為酒店用品及／或家居用品賣家的商城租戶。

## 與控股股東的關係

### 除外業務

不同收入形式 該等除外公司的收益來源包括諮詢費用及徵收客戶的利息。

### 本集團的業務

我們的收益來源包括(i)物業租賃收入；(ii)貨品銷售；(iii)展覽管理服務收入；以及(iv)物業管理服務收入。

由於(i)除外業務由橫跨上文所詳述的多個行業的多樣業務組合構成；(ii)除外業務與業務經營有著顯著不同；(iii)除外業務既不屬本集團的業務範疇亦與我們的業務戰略不一致；及(iv)我們當前無意從事除外業務，我們認為將任何除外業務納入本集團並不符合本公司及股東的整體最佳利益。控股股東亦確認彼等無意將任何除外業務納入本集團。

除上文所披露者外，控股股東及其各自的緊密聯繫人概無於與我們的主要業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益，其須根據上市規則第8.10條規定予以披露。為確保日後不再存在競爭，控股股東已與我們訂立不競爭契據，而各位控股股東將不會及將促使彼等各自的緊密聯繫人不得直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉及該等業務。欲知詳情，請參閱本節「不競爭承諾」一段。

### 獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人

經考慮下列因素，董事信納我們於[編纂]後能夠獨立於且不會過分依賴於控股股東及其各自的緊密聯繫人經營其業務。

### 營運獨立

我們獨立作出業務決策。基於以下各項理由，董事認為我們[編纂]後將繼續在營運上獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人：

- (a) 我們持有對經營業務而言屬重要的所有相關牌照、許可及批文，並有足夠資金、設備及僱員獨立經營業務；

## 與控股股東的關係

- (b) 我們擁有自己的營運及行政資源，且我們並不與控股股東或其他受控股股東控制的公司共享此等資源；
- (c) 雖然我們向控股股東租用辦公室及總部，惟在必要情況下我們能夠將前述各項搬遷至類似物業，而毋須造成重大營運中斷；
- (d) 我們擁有自己的組織及企業管治架構，並已設立自己的會計、法律及人力資源部門；
- (e) 我們已設立一套內部控制措施，以促進我們業務的有效運作；
- (f) 我們獨立接洽客戶及供應商；及
- (g) 各控股股東及其各自的緊密聯繫人與本集團於往績記錄期間的五大客戶及五大主要供應商並無關係(於本集團日常及一般業務過程中的業務往來除外)。

### 財政獨立

董事會相信我們能夠在財政上獨立於控股股東及其緊密聯繫人經營，因為：

- (a) 我們設有獨立財政系統，而且我們根據本集團自身的業務及營運需求，獨立地作出財政決策；
- (b) 我們擁有充足資金可獨立地經營業務，並擁有足夠內部資源和信貸組合支持日常營運；
- (c) 應付及應收控股股東及其緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘將於[編纂]前悉數結清；
- (d) 控股股東就我們銀行融資而提供的所有個人擔保已解除；
- (e) 我們能夠於有需要時按市場條款及條件為業務營運獨立地取得第三方融資；及
- (f) 我們設有獨立銀行賬戶，且並無與控股股東或其緊密聯繫人共用任何銀行賬戶、貸款融資或信貸融資。

## 與控股股東的關係

### 管理獨立

我們將管理職責委託予董事會及高級管理層。董事會由四名執行董事(即張漢泉先生、梅先生、張先生及靳女士)、三名非執行董事(即余學聰先生、黎先生及吳建勛先生)及四名獨立非執行董事(即劉娥平博士、陳土勝先生、譚鎮山先生及鄭德理先生)組成。更多詳情請參閱「董事及高級管理層」。

下表載列緊隨[編纂]後控股股東及其各自的緊密聯繫人擔任的董事職務：

董事	控股股東控制 的其他公司			
	漢泉投資	偉新發展	佐挺投資	(包括信基集團)
張漢泉先生	✓	X	X	✓
梅先生	X	X	✓	✓
張先生	X	✓	X	✓
靳女士	X	X	X	✓

除上文披露者外，董事及高級管理層並無於控股股東及其各自的聯繫人擔任任何董事或其他職務。

儘管如此，董事認為，我們的管理獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人，理由如下：

- (a) 各董事(包括我們的控股股東張漢泉先生、梅先生、張先生)清楚其作為董事的受信責任，有關責任要求(其中包括)其為本公司的利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且不允許其作為董事的責任與其個人權益之間出現任何衝突；
- (b) 董事會包含四名獨立非執行董事，佔董事會三分之一成員，足以在董事會內提出強力和獨立的聲音，抗衡任何涉及利益衝突的情況及保障獨立股東的利益；

## 與控股股東的關係

- (c) 本集團的管理、營運及事務由我們董事會整體而非任何個別董事領導、管理及監督。根據細則，董事會必須以大多數決定共同行事，概無個別董事獲准單獨為及代表本公司進行交易或作出任何決策，除非彼獲董事會授權或根據細則條文則作別論。任何董事意見將由其他董事會成員檢查及予以平衡；
- (d) 倘本集團與董事或其各自的聯繫人將予訂立的任何交易引起潛在衝突（「有衝突交易」），則有利益董事須於本公司相關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數，除非細則及／或上市規則另行允許。有利益董事不得出席任何只由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會會議。倘存在有衝突交易並須提呈予獨立非執行董事以供彼等考慮及批准，彼等將具備足夠經驗及知識從不同角度監察該有衝突交易；
- (e) 本公司亦已設立內部監控機制，以識別須遵守上市規則規定的關聯方交易及／或關連交易，包括申報、公告、通函及獨立股東批准規定（如適用）；
- (f) 為使董事會的非衝突成員能夠正常運作及獲得所需的專業意見作出知情決定，本公司將於必要時委聘第三方專業顧問為董事會提供建議，視乎有衝突交易的性質和重要性而定；
- (g) 控股股東已承諾提供本集團所要求對獨立非執行董事進行年度檢閱及執行不競爭契據所需的一切資料；
- (h) 獨立非執行董事將根據彼等可得的資料，每年檢閱(i)不競爭契據的合規情況；及(ii)就是否追求不競爭契據下新商機所採取的一切決策，並透過年報或向公眾刊發公告等方式披露年度檢閱相關事宜的所有決定；及
- (i) 本公司已設立企業管治程序，以保障股東權益及提高股東價值。詳情請參閱本節「企業管治措施」一段。

## 與控股股東的關係

### 不競爭承諾

各控股股東訂立不競爭契據。根據不競爭契據，各控股股東已不可撤回及無條件向本公司(為其本身及為其附屬公司利益)承諾，除本文件所披露者外，於不競爭契據仍屬有效期間，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會於香港及本集團任何成員公司可能不時經營的世界其他有關地區內直接或間接進行或從事、涉及或有意參與或以其他方式涉足與本集團任何成員公司現有業務活動及本集團不時可能從事之任何業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務，惟於認可證券交易所上市的任何公司持有不超過5%股權權益(個別或連同其緊密聯繫人)，而相關上市公司須於任何時間均擁有最少一名股東(個別或連同其緊密聯繫人(如適用))，且該股東於相關上市公司所持股權權益須高於相關控股股東所持有者(個別或連同其緊密聯繫人)則除外。

各控股股東進一步承諾，倘其或其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)獲得或獲悉任何可能與本集團業務構成競爭的商機，其應即時以書面形式通知本集團，而本集團將擁有獲取有關商機的優先購買權。本集團須於收到書面通知後三十日內(或倘本集團須完成上市規則不時所載的任何批准程序，則為更長期間)，知會相關控股股東本集團是否將行使優先購買權。

本集團僅可在獲得全體獨立非執行董事(並無於有關機會中擁有任何權益者)批准後，方可行使或拒絕優先購買權。有關控股股東及其他有利益衝突的董事(如有)不得參與就考慮該商機而召開的所有董事會會議(包括但不限於獨立非執行董事考慮是否行使優先購買權的有關會議)及在會上投票，且不得計入法定人數。

本公司將採納以下程序以監察不競爭契據的遵守情況：

- (i) 各控股股東已承諾提供本集團及／或獨立非執行董事合理要求的任何資料，以便本公司不時決定是否行使優先購買權；
- (ii) 獨立非執行董事須每年檢視控股股東遵守上述承諾的情況及評價不競爭契據是否有效落實；及

## 與控股股東的關係

- (iii) 各控股股東已承諾提供獨立非執行董事對執行不競爭契據進行上述年度檢視所需的一切資料，並提供其遵守不競爭承諾之年度確認，以供載入本公司年報。

不競爭契據所載的承諾須待[編纂]批准股份於聯交所[編纂]及買賣、[編纂]所有先決條件已獲達成(或在適用情況下獲豁免)以及[編纂]未有根據其條款予以終止的情況下，方可作實。倘在[編纂]訂明日期當日或之前(除非該等條件於該日期當日或之前獲豁免)或無論如何於本文件日期後滿三十日當日或之前未有達成任何該等條件，則不競爭契據將告失效並不再具有任何效力，且訂約方不得根據不競爭契據向另一方提出任何申索。

不競爭契據將於下列日期終止：(i)就任何控股股東而言，當其連同其緊密聯繫人(不論個別或共同)不再於本公司全部已發行股本中擁有30%(或上市規則可能不時指定用作釐定公司控股股東的股權下限的其他數額)或以上權益當日，惟不競爭契據須持續對其他控股股東具有十足效力及作用；或(ii)股份不再於聯交所[編纂]及買賣當日(股份因任何原因而短暫停牌或暫停在聯交所買賣除外)。

### 企業管治措施

本公司預期會遵守企業管治守則，當中訂明有關董事的職責及委任、重選及罷免、董事會組成、董事及高級管理層的薪酬、問責制及審計以及與股東溝通等的良好企業管治原則。本公司將於中期及年度報告中說明我們是否已遵守有關守則條文，並於年度報告隨附的企業管治報告中提供任何偏離守則的詳情及原因。

此外，本公司已採納下列措施以加強我們的企業管治常規及保障股東的權益：

- (a) 董事會將確保於可行情況下盡快向獨立非執行董事報告任何涉及控股股東的重大利益衝突或潛在利益衝突；
- (b) 細則規定，於批准董事本人或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或其他建議事項之任何董事會決議案時，其不得計入法定人數內，亦不得就此投票，除非屬細則明確載述之若干情況；

## 與控股股東的關係

- (c) 各董事清楚其作為董事的受信責任，有關責任要求(其中包括)其為本公司及股東的整體利益行事，且不允許其作為董事的職責與其個人利益之間出現任何利益衝突；
- (d) 審核委員會將每年審查控股股東遵守所作出不競爭契據的情況；
- (e) 本公司將獲取(i)有關控股股東遵守不競爭契據條款的年度確認書，(ii)各控股股東同意在我們的年報中提及上述確認，及(iii)我們及／或獨立非執行董事就我們審查及執行不競爭契據可合理要求提供的所有資料；
- (f) 本公司將於本公司年報內披露經獨立非執行董事審查有關控股股東遵守及執行不競爭契據的事宜所作的決定；
- (g) 獨立非執行董事可委任其認為合適的獨立財務顧問及其他專業顧問，就有關遵守不競爭承諾或關連交易的任何事宜向彼等提供意見，費用由本公司承擔；及
- (h) 本公司已委任RaffAello Capital Limited為合規顧問，以就遵守上市規則向本公司提供專業意見及指引。

此外，本集團與控股股東及其各自的聯繫人之間建議之任何交易將須遵守上市規則之規定，包括(在適當情況下)有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

我們的董事相信，透過實施企業管治措施(包括上文所載者)，股東權益將獲得保障。

## 關連交易

### 概覽

我們已與於[編纂]後將成為我們的關連人士(定義見上市規則第14A章)的人士訂立下列交易。有關本公司[編纂]後該等持續關連交易及一次性關連交易之詳情載於本節如下。

### 關連人士

[編纂]後，下列各方(已與本集團訂立下列交易)將成為本集團的關連人士：

- 張漢泉先生、梅先生及張先生各自將成為本公司關連人士，因彼等各自均為我們的其中一名控股股東及董事；及
- 廣州房地產、番禺房產及廣東迎賓各自將成為本公司關連人士，因彼等各自均由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有。

### A. 全面豁免持續關連交易

#### 供應框架協議

於二零一九年七月二十五日及二零一九年九月二十六日，廣州信基達境與廣州房地產分別訂立供應框架協議及補充協議(「供應框架協議」)，據此(其中包括)(i)廣州信基達境同意向廣州房地產供應羽絨被，年期為自該協議日期起計為期三年；(ii)廣州房地產應向廣州信基達境單獨下訂單，同時指明相關細節如產品名稱、規格、型號、數量、交貨日期及交貨地點；以及(iii)羽絨被的價格應由廣州信基達境及廣州房地產根據現行市場利率(即獨立第三方應付同類及同品牌的羽絨被之價格)公平磋商後釐定。

## 關連交易

### 過往交易金額、年度上限及基準

就供應框架協議項下擬進行交易(及其先前協議(如有))而言，於往績記錄期間的過往交易金額及截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限如下：

過往交易金額				建議年度上限			
				截至			
				四月三十日			
截至十二月三十一日止年度				止四個月	截至十二月三十一日止年度		
二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	
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	人民幣千元	人民幣千元	
—	—	—	148	500	500	500	

上述建議年度上限乃為本公司經考慮(i)廣州信基達境與廣州房地產之間的歷史交易金額及(ii)廣州房地產對羽絨被的估計需求(即每年約400張羽絨被)後釐定。

### 上市規則的涵義

經計及供應框架協議乃於我們日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，我們董事(包括獨立非執行董事)認為供應框架協議及據此擬進行交易及建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

由於供應框架協議項下擬進行的交易的所有適用百分比率(不包括溢利率)均少於5%，而建議年度上限少於3百萬港元，故據此擬進行交易構成上市規則第14A章項下的最低限額持續關連交易，獲豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

## 關 連 交 易

### B. 一 次 性 關 連 交 易

#### 租 賃 協 議

於最後實際可行日期，本集團根據多項租賃協議（「租賃協議」）向關連人士租用若干物業。根據香港財務報告準則第16號，該等交易計為一次性性質。有關該等一次性關連交易之詳情如下：

協議日期	訂約方	物業地址	概約總樓 面面積 (平方米)	月租	租期	物業用途
1. 二零一五年 一月一日 (「辦公室租賃 協議」)	業主： 廣東迎賓 租戶： 信基華展	廣州市番禺區 洛浦街廈滘村 信基沙溪酒店 用品城(廈滘 區)市場附樓二 樓北面	516	二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日： 人民幣12,900元	二零一五年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	辦公室
				二零一六年一月一日至 二零一六年十二月三十一日： 人民幣12,900元		
				二零一七年一月一日至 二零一七年十二月三十一日： 人民幣13,545元		
				二零一八年一月一日至 二零一八年十二月三十一日： 人民幣13,545元		
				二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日： 人民幣14,222元		
2. 二零一八年 十二月一日 (「家居市場 租賃協議」)	業主： 番禺房產 租戶： 廣東信基家居	廣州市番禺區 105國道富麗廣 場3-5座首、夾 層(「家居市場」)	24,893.95	二零一八年十二月一日至 二零一九年十一月三十日： 人民幣460,181元	二零一八年 十二月一日至 二零二一年 十一月三十日	家居用品 市場
				二零一九年十二月一日至 二零二零年十一月三十日： 人民幣483,190元		
				二零二零年十二月一日至 二零二一年十一月三十日： 人民幣507,350元		

## 關連交易

	協議日期	訂約方	物業地址	概約總樓面面積 (平方米)	月租	租期	物業用途
3.	二零一九年一月一日 (「總部租賃協議」)	業主： 廣州房地產 租戶： 廣州沙溪酒店	廣州市番禺區 大石街南大路 口250	712.53	二零一九年一月一日至 二零一九年十二月三十一日： 人民幣40元/平方米  二零二零年一月一日至 二零二零年十二月三十一日： 人民幣42元/平方米  二零二一年一月一日至 二零二一年十二月三十一日： 人民幣44.1元/平方米	二零一九年一月一日至 二零二一年十二月三十一日	辦公室及 總部

就據租賃協議(及其先前協議(如有))擬進行的一次性關連交易而言，於往績記錄期間的過往交易金額分別約為人民幣149,000元、人民幣155,000元、人民幣615,000元及人民幣5,864,188.4元。

### 進行交易的理由

本集團自二零一五年起一直將辦公室租賃協議及總部租賃協議項下的物業用作辦公室及總部。經考慮該租金不遜於鄰近可比較物業的當前市值租金，以及我們如若搬離辦公室租賃協議及總部租賃協議項下的物業並遷往其他場所而可能招致的額外翻新及相關成本後，董事認為繼續將辦公室租賃協議及總部租賃協議項下的物業用作辦公室及總部屬恰當之舉，並符合本公司和股東的整體利益。

此外，於家居市場租賃協議的年期內，本集團將有權自家居市場的租戶收取租賃收入。據此，我們的董事相信，訂立家居市場租賃協議將為本集團提供穩定的收入來源，因此，訂立家居市場租賃協議符合本集團及其股東的整體利益。

## 關連交易

基於以下因素我們的董事認為與控股股東的關係不大可能終止：

- (i) 本集團希望與我們的控股股東保持此關係，由於(a)倘辦公室租賃協議及總部租賃協議終止，本集團將要搬遷我們的辦公室及總部，並招致額外翻新及相關成本；以及(b)倘家居市場租賃協議終止，則以家居市場租戶的租賃收入形式之本集團收益將受重大影響；
- (ii) 我們的控股股東亦希望與本集團保持此關係，因信基大石家俤城的業主番禺房產已轉移其業務重點至物業發展業務，且無意或無足夠人手經營信基大石家俤城；
- (iii) 根據不競爭契據，我們的控股股東已承諾(其中包括)不從事經營及管理商城，因此不大可能終止家居市場租賃協議而將該物業作自用；及
- (iv) 我們的控股股東已同意及承諾(a)他們將於有關租賃協議到期後以一般商業條款或更佳條款繼續向本集團租賃相關物業；及(b)本集團有權在向第三方出售任何該等物業前先拒絕購入該等物業。

儘管本集團已考量以現行市價收購自控股股東控制的實體租賃之物業，本集團估計有關交易所產生的稅項，包括但不限於增值稅、土地增值稅以及企業稅將不會少於人民幣80.0百萬元。故此，董事認為購買有關物業對本集團為不可行並造成過份沉重的負擔。

### 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」(自二零一九年一月一日起生效)，租賃協議下的租賃於我們的資產負債表中確認為使用權資產。因此，即將訂立的租賃協議將視為收購股本資產及一次性關連交易，而非持續關連交易。故此上市規則第14A章所規定的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准將不適用。

## 股本

### 法定及已發行股本

下表為於本文件日期及資本化發行及[編纂]完成後(不計及因行使[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)，本公司繳足或入賬列作繳足的已發行或將予發行的法定及已發行股本之描述：

法定股本：

港元

10,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份 100,000,000

已發行股本：

52,632 股於本文件日期已發行的股份 526.32

[編纂] 股根據資本化發行將予發行的股份 [編纂]

[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份 [編纂]

[編纂] 股緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行的股份 [編纂]

### 假設

上表假設[編纂]已成為無條件及股份已根據[編纂]發行。上表並無計及(i)(a)因行使[編纂]；或(b)因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份；及(ii)本公司根據下文或其他部分所述授予董事以配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

### 地位

[編纂]及根據[編纂]可能發行之股份將於各方面與目前所有已發行或將予配發及發行的股份享有同等地位，並合資格獲取本文件日期後就股份所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派，惟資本化發行的配額除外。

### 最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於[編纂]及其後所有時間，本公司必須於公眾間維持我們已發行股本25%之最低訂明百分比(定義見上市規則)。[編纂]佔本公司[編纂]後已發行股本的[編纂]%

## 股本

### 發行股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事方獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置股份及提出或批出可要求配發及發行或處置有關股份的要約、協議或購股權，惟所配發及發行或有條件或無條件同意將予配發及發行的股份總面值不得超過以下各項的總和：

- (a) 緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數的20%；及
- (b) 本公司根據本節「購回股份的一般授權」一段所指授予董事的授權所購回的股份總數。

董事根據此授權有權配發及發行的股份總數，不會因按照細則根據供股、以股代息計劃或類似安排，或因行使[編纂]或資本化發行可能授出的任何購股權而配發及發行股份而削減。

此一般授權將於以下時間(以最早者為準)屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上經由普通決議案修改或撤回該項授權時。

其他詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 4.股東於●年●月●日通過的書面決議案」。

### 購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事方獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回不超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數10%的股份數目。

此授權僅涉及於聯交所或於股份可能[編纂]的任何其他證券交易所(已由證監會及聯交所就此目的認可)作出並根據所有適用法律及法規以及上市規則規定進行的購回。聯交所規定須就股份購回載入本文件的其他資料，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 7.本公司購回我們自身的證券」。

## 股 本

此一般授權將於以下時間(以最早者為準)屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上經由普通決議案修改或撤回該項授權時。

其他詳情，請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 4.股東於●年●月●日通過的書面決議案」。

### 購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。其他詳情，請參閱「附錄五 — D.購股權計劃」。

### 要求舉行股東大會及類別大會的情況

作為獲豁免有限公司，法律並不規定本公司須根據公司法舉行任何股東大會或類別大會。要求舉行股東大會及類別大會的情況按細則訂明。因此，本公司將按細則所訂舉行股東大會。其他詳情，請參閱「附錄四 — 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要」。

## 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%<sup>(附註)</sup>。

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，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率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，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率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，佔二零一六年至二零一八年的複合年增長率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。本公司及於重組期間成立的其附屬公司為重組前且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，而[編纂]業務的控股股東則維持不變。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期間列示的[編纂]業務賬面值呈列。

於往績記錄期間廣州番禺信基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；
- 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
- 計入納入業務的集團公司內的公司間交易及結餘於綜合時予以註銷。

### 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租賃空間予租戶。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未經授權用途的能力，並採取適當的措施以及時實施權利，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，包括重續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的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。以下列出就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，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。有關收入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入比較並無重大變動。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(倘該比率可予判定)或本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。

## 財務資料

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。

與短期租賃及低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12個月或以內租期的租賃。

### 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」。

### 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。

### 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成本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。請參閱本文件附註一會計師報告附註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。

## 財務資料

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。每當在任何情況或變動下顯示賬面值可能無法收回時，則需檢討有關需折舊或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。

## 財務資料

### 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。金融資產在獲取金融資產現金的權利屆滿或經轉讓時取消確認，而本集團則已大致上轉移所有權的所有風險及回報。

### 計量

在金融資產非按公平值計量計入損益的情況下，於初步確認時，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表之金融資產計量股權投資的減值虧損(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

倘於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則互相抵銷，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。

## 財務資料

### 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。

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量變動採用「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，乃根據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，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)與贖回價值乃使用實際利息法於借款期的綜合收益表中確認。

## 財務資料

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。

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的損益中確認。

### 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延稅項。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本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，並在變現有關於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(簽訂租賃合約於本集團自有／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將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產品所取得的收益。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撥回 (減值虧損)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—淨額	(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	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—淨額	(37,749)	(35,958)	(37,545)	(8,929)	(18,119)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>114,773</b>	<b>137,397</b>	<b>348,359</b>	<b>167,937</b>	<b>44,526</b>
所得稅開支	(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>
<b>年/期內溢利歸屬於：</b>					
— 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、信基大石家私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／租賃組合式商城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根據物業管理協議為租戶支付的管理費。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	—	—	—	—	5,225	19.0%	—	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該等物業租金收入，對分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]	[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，所有限制應在評估我們的表現時加以考量。下表為各期間所呈列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：拆卸賠償	—	—	(65,545)	—	—
減：自關聯方貸款的利息 收入	—	(27,969)	(40,164)	(16,402)	—
加：[編纂]	[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、信基大石家柞城及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心的收益相對維持穩定。

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。

就信基大石家柞城而言，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家柞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(由於信基大石家私城、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建築工程之若干階段所致。

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。而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合同。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於信基沙溪酒店用品博覽城的中央及北面走廊興建臨時商城。此舉增加信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積，並佔本集團收益約人民幣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。

就信基大石家俬城而言，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<sup>(註1)</sup>。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<sup>(註2)</sup>。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線上商城所產生。

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。出租率並無對年度平均租金造成重大影響。

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由6個月調整為9個月。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。出租率並無對年度平均租金造成重大影響。

### 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(特別是已付費用)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，主要因出售物業及設備獲得收益及出售原本用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博覽中心的車輛所致。

### 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)其他收入增至人民幣65.4百萬元；及(iii)投資物業的公平值收益增至人民幣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。此乃主要歸因於租賃收入增加，特別是由信基沙溪酒店用品博覽城所驅動，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%所致。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<sup>(註1)</sup>。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<sup>(註2)</sup>。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<sup>(註3)</sup>；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。

就信基大石家俬城而言，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<sup>(註4)</sup>。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，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。然而鑒於基本影響，租約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陸續租出），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年度平均租賃收入的基礎。本公司估計年度平均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<sup>(註5)</sup>。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年度平均租賃收入的基礎。本公司估計年度平均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賃收入的收益增加，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，主要因沒有信基沙溪酒店用品博覽城投資物業的公平值之重大變動。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，此乃為相對穩定。

## 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。該增幅主要因拆遷的一次性賠償所致。

### 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。此乃主要因人民幣7.4百萬元的利息開支減少所致。由於上述原因，故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]的開支增加並非免稅；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
信基大石家椒城	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，因該商城於區內為發達。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十二月三十一日的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約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。倘不計及於二零一九年四月新簽訂租約所產生的租金收入，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出租率增加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，例如該等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。由於市場一般維持穩定，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減少約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。

### 信基大石家峴城

信基大石家峴城的平均年度租金相對維持穩定，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由6個月調整為9個月。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租戶及市場狀況的表現，我們決定不續簽於二零一八年到期、佔可出租面積約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新及具競爭力的租戶，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，隨着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
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
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>
<b>流動資產</b>				
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>
<b>總資產</b>	<u>3,142,349</u>	<u>3,517,100</u>	<u>3,071,637</u>	<u>3,073,752</u>
<b>權益</b>				
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>
<b>權益總額</b>	<u>1,517,932</u>	<u>1,517,442</u>	<u>1,475,825</u>	<u>1,558,890</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
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
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>
<b>流動負債</b>				
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>
<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>

## 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1.0百萬元或於二零一九年四月三十日為55.0%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。公平值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。公平值於二零一六年、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為人民幣1,311.7百萬元、人民幣1,476.5百萬元、人民幣1,535.6百萬元及人民幣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(請參考本文件附錄一會計師報告附註1.2(vi))控制的公司廣州番禺信基的納入業務所擁有的投資物業。由於廣州番禺信基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

## 財務資料

為向本集團時任股東的分派。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34.9百萬元之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1,535.6百萬元及人民幣1,440.1百萬元之投資物業被質押為本集團借款的抵押品。

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140.4百萬元之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)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家私城增添人民幣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。

## 財務資料

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。

### 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。有關鑒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及貿易應收款項以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
<b>本集團：</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	—	—	3,740	5,279
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>本公司：</b>				
預付[編纂]開支	—	—	3,740	5,279

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。

## 財務資料

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。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25.1百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的經營租賃應收款項之86.6%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3.5百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的貿易應收款項之77.8%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	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	<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年初及年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且及我們批出的免租期各異。

### 應收關聯方款項

請參閱本節「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而向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建造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所付予承包商的款項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「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，指自二零一八年五月確認至30個月收益的中國政府向本集團支付之拆遷補償。

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。銷售貨品售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線上商城所帶來，而貿易應付款項亦由該線上商城所帶來。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83.0%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21.0百萬元，或於二零一九年四月三十日結欠的建築合約應付款項之26.0%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三十一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作出的付款所致。有關進一步詳情，請參閱本文件「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

請參考本節「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，資金主要來源為從營運及銀行借款產生的現金。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額外融資的能力，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二零一九年四月三十日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 (未經審核)	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		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

	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
<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)
[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		—	—	(3,740)	(1,154)	(1,539)
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)	—	—
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)	—	(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
<b>現金及現金等價物增加/(減少)</b>						
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

### 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約人民幣23.6百萬元所致，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，請參閱本文件「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][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 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
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—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 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	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>

## 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)
<b>流動資產</b>					
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>
<b>流動負債</b>					
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>
<b>淨流動(負債)/資產</b>	<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。截至二零一六年十二月三十一日的流動負債淨值狀況與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。截至二零一七年十二月三十一日的流動資產淨值狀況與截至二零一八年十二月三十一日的流動負債淨值狀況其後的變化，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之能力，以及能否持續取得銀行授出可動用之銀行融資。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銀行融資，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)
<b>計入非流動負債的借款：</b>					
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)
	<u>46,975</u>	<u>869,453</u>	<u>578,805</u>	<u>571,436</u>	<u>503,909</u>
<b>計入流動負債的借款：</b>					
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	—	—	—	—
	<u>500,857</u>	<u>159,389</u>	<u>92,659</u>	<u>92,909</u>	<u>133,272</u>
<b>借款總額</b>	<u>547,832</u>	<u>1,028,842</u>	<u>671,464</u>	<u>664,345</u>	<u>637,181</u>

(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	三十日	三十一日
	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	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>

	於二零一九年八月三十一日		
	銀行借款	其他借款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	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：

	截至以下日期止年度			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期末與其公平值相若。

(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，我們並無違反任何重大契諾。

## 財務資料

### 或然負債

於二零一九年五月三十一日(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(即本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)。

### 關連方交易

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連方交易之概要載列於本文件附錄一會計師報告附錄33。

與關聯方的交易主要包括自關聯方利息收入、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。欲知更多詳情，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
廣州茂佳商貿有限公司	控股股東控制公司
廣州葵然傢俱有限公司	控股股東控制公司
廣州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
香河信基房產發展有限公司	控股股東控制公司
廣州信基地產發展有限公司	控股股東控制公司
廣州番禺大石富麗家私廣場有限公司	控股股東控制公司
廣州番禺信基地產發展有限公司	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，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 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
廣州信基地產發展有限公司	—	—	—	—	148

(未經審核)

## 財務資料

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 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
廣東迎賓投資管理有限公司	149	155	155	52	—
	<u>149</u>	<u>155</u>	<u>155</u>	<u>52</u>	<u>—</u>

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
廣州茂佳商貿有限公司	195	195	193	64	—
廣州葵然傢俱有限公司	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	—
廣州番禺信基地產發展 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	—	—
廣州信基地產發展有限 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。

## 財務資料

我們的中國法律顧問認為，因上述提及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，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	—	—
廣州信基地產管理有限 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	—
廣州信基地產發展有限 公司	13	13	—	—
廣州番禺大石富麗家私 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>

## 財務資料

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。

(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
廣州信基地產發展有限公司	—	—	—	686
廣州番禺信基地產發展有限公司	—	—	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	—	—
廣州信基地產發展有限公司、張漢泉先生及梅先生	12,950	—	—	—
廣州信基地產發展有限公司、張先生及梅先生	97,837	63,816	—	—
廣州信基地產發展有限公司、信基集團有限公司、香河信基房產發展有限公司、佛山信基百年置業有限公司	220,000	—	—	—
廣州信基地產發展有限公司、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，本集團管理層認為業務沒有因本集團主要金融資產或負債沒有以人民幣及港元以外貨幣計值而面臨任何重大外匯風險。

##### 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長期借款。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發行的信貸報告(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，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。若承租人未完全履行租賃合同的，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賬款信貸風險管理得當。

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損失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結束現有商城，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能力，以確保就不可收回金額作出妥善減值虧損。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，本集團就於報告日期將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。集團財務部對本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，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
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
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
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
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
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
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>
<b>於二零一九年四月三十日</b>					
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。借款總額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產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%。

	百分比變動		
	+/- 5%	+/- 10%	+/- 15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假定波動截至止年度除稅前			
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

本公司或本集團現時旗下公司於截至二零一六年、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，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，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]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]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]應佔及預期自權益扣減，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正進行翻新的零售空間約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

董事會已確認，在執行所有董事會考慮適當的應盡職責後，除本章「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。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的架構及條件

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的架構及條件

[ 編纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構 及 條 件

[ 編 纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

以下第I-4至I-92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。

***[Letterhead to be inserted]***

**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-92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(「往績紀錄期」)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-92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](「本文件」)日期就 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]而刊發的本文件內。

**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往績紀錄期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
年/期內溢利歸屬於：						(未經審核)
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

	附註	於二零一八年 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>

(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 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)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 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							
年內溢利		—	86,020	1,064,519	1,150,539	366,903	1,517,442
其他全面收益		—	—	189,213	189,213	61,013	250,226
		—	(1,261)	—	(1,261)	—	(1,261)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>—</b>	<b>(1,261)</b>	<b>189,213</b>	<b>187,952</b>	<b>61,013</b>	<b>248,965</b>
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
		—	138,166	—	138,166	(428,748)	(290,582)
於二零一八年十二月三十一日的結餘							
		<b>—</b>	<b>222,925</b>	<b>1,253,732</b>	<b>1,476,657</b>	<b>(832)</b>	<b>1,475,825</b>

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>
截至二零一九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		1,650	1,275	1,275	—	—
投資活動(所用)/所得		<u>(41,441)</u>	<u>(535,942)</u>	<u>306,043</u>	<u>(99,270)</u>	<u>(6,066)</u>
現金淨額						

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	—	—	(3,740)	(1,154)	(1,539)
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 視為向 貴集團時任股 東分派	24	40,800	—	—	—
	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)
償付租賃負債	(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(一九六一年第三號法例第22章，經綜合及修訂)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P.O.Box 3119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 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供應及家居用品購物商城、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」**，貴公司及其他實體(目前包括 貴集團)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，最終控股股東過往據有的以下公司股權，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%（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%（註b）	74,278

註a：於重組前，瀋陽沙溪酒店由廣州沙溪酒店擁有90%。

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」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，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購物商城(「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。還有，為換取龍暉國際股東出售廣州萬華酒店予貴公司(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
			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 四月三十日			
<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結日。
- (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，概無任何法定財務報表。
- (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]業務之重組，並不涉及相關業務管理層之變動，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：

- 一 具體上視為與納入業務有關的交易及結餘在歷史財務資料中綜合；

番禺房產所產生且並非具體識別作與納入業務有關的開支主要包含一般行政開支，按適當方式分配，而與納入業務有關的開支部分則合併計入歷史財務資料，猶如該等開支乃由番禺房產代 貴集團支付；

- 一 按上述基準計算的納入業務應佔溢利即期及遞延所得稅，於相關期間根據 貴集團會計政策運用25%中國企業所得稅率計提；及

- 一 集團公司間之公司間交易及結餘(包括納入業務)在綜合時註銷。

## 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。貴公司董事已準備諸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，貴集團尚未運用融資安排人民幣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) 流動負債包括客戶預付款項人民幣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銀行融資作出關鍵假設。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銀行融資。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截至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，預計上述新訂或經修訂準則、詮釋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已合併。

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合併。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合併入賬時予以對銷。

**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有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方法，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權益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有代價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或有代價公平值的期後變動於損益確認。歸類為權益的或有代價毋須重新計量，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購有關應佔部分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。就日後計算於聯營公司、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定為執行董事，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。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) 每份收益表及綜合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(倘該比率可予判定)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相關的款項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額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。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、較不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、機器及設備減值折舊、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。金融資產在獲取金融資產現金流量的權利屆滿或經轉讓時取消確認，而貴集團則已大規模轉移所有權的所有風險及回報。

#### 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股權投資的減值虧損(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個月的預期信用損失。

就所有按攤銷成本計算之其他金融資產而言，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：

- 於初步確認時未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，乃根據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、金融機構通知存款、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包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負債。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市政府提供的界定供款計劃，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。省市市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。於或當貨品控制權轉移予客戶時確認收益。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)、信貸風險和流動性風險。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。管理層認為業務沒有因貴集團主要金融資產或負債沒有以人民幣及港元以外貨幣計值而面臨任何重大外匯風險。

##### (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長期借款。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。若承租人未完全履行租賃合同， 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 貴集團並無信貸風險嚴重集中的情況。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，並無從單一客戶處收入超過 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。貴集團認為於金融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) 關注類指來自新顧客(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經驗計算，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，原因為彼等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個月預期信貸損失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按金)賬面總額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) 流動性風險

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度借款減少。

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
	於十二月三十一日			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
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	<u>12,520</u>	<u>16,681</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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)，盡量少依賴公司的具體估計。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	<u>(9,051)</u>	<u>4,161</u>	<u>(1,681)</u>	<u>—</u>
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
- 其他應收款項及按金
- 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計量。該估值方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。

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		估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
	1,302,500	1,409,090			
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		估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據的範圍
	1,431,300	1,414,600			
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值的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

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]	[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
物業管理費	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
					(未經審核)
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
					(未經審核)
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
				(未經審核)	
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、1名、3名、1名及3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、4名、2名、4名及2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	819	480	450	246
社會保障供款	158	174	74	48	18
住房福利及其他僱員福利	34	39	16	11	4
	<u>966</u>	<u>1,032</u>	<u>570</u>	<u>509</u>	<u>268</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)				(未經審核)	
零至100,000港元	—	—	—	2	1
100,001港元至 200,000港元	5	1	2	2	1
200,001港元至 500,000港元	—	3	—	—	—
	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>—</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。

## 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%。

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，貴公司中國附屬公司的中間控股公司適用預扣所得稅稅率為10%。

**(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	114,773	137,397	348,359	167,937	44,526
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	(412)	(318)	(319)	—	—
所得稅開支	39,326	48,613	98,133	46,463	17,221

### 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)	40.26	40.26	41.68	40.26	51.97
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●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
<b>於二零一六年一月一日</b>				
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
<b>截至二零一六年十二月三十一日 止年度</b>				
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
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>				
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
	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>截至二零一七年十二月三十一日 止年度</b>				
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
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
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>

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	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(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>
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) 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。

(b) 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1,535,590,000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。

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(b))。

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	—	—	3,740	5,279
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>—</u>	<u>—</u>	<u>3,740</u>	<u>5,279</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	<u>4,236</u>	<u>3,740</u>	<u>8,824</u>	<u>4,500</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	<u>82,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>41,704</u>
	<u>61,955</u>	<u>22,637</u>	<u>11,283</u>	<u>68,862</u>
	<u>143,955</u>	<u>22,637</u>	<u>11,283</u>	<u>68,862</u>

(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))。

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	121,365	188,298	43,981	33,561
	<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	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	二零一九年 四月三十日 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 四月三十日 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
				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
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)	—
	<u>337,911</u>	<u>359,959</u>	<u>397,557</u>	<u>401,582</u>
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 成本及開支 的臨時差額			總計 人民幣千元
	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	遞延收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
		公平值計入 其他全面 收益的 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
				(未經審核)	
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)
	<u>          </u>				
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	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	<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	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	<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
廣州茂佳商貿有限公司	最終控股股東控制公司
廣州葵然傢俱有限公司	最終控股股東控制公司
廣州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
香河信基房產發展有限公司	最終控股股東控制公司
廣州信基地產發展有限公司	最終控股股東控制公司
廣州番禺大石富麗家私廣場有限公司	最終控股股東控制公司
廣州番禺信基地產發展有限公司	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	<u>—</u>	<u>27,969</u>	<u>40,164</u>	<u>16,402</u>	<u>—</u>

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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,412</u>	<u>—</u>	<u>568</u>

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
廣州信基地產發展 有限公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>148</u>

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
				(未經審核)	
廣東迎賓投資管理 有限公司	149	155	155	52	—

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
				(未經審核)	
廣州茂佳商貿 有限公司	195	195	193	64	—
廣州葵然傢俱 有限公司	775	775	768	256	—
	970	970	961	320	—

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
				(未經審核)	
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
	175	1,448	2,630	725	960

(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	—
廣州番禺信基地產發展 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	—	—
廣州信基地產發展 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 人民幣千元
信基公司	124,422	—	—	—
黎展鵬先生	1,088	1,700	—	—
廣州信基物業管理有限 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	—
廣州信基地產發展有限 公司	13	13	—	—
廣州番禺大石富麗家私 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	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
廣州信基地產發展 有限公司	—	—	—	686
廣州番禺信基地產 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	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
信基公司	—	190,000	170,000	—
信基公司、張漢泉先生	100,000	—	—	—
廣州信基物業管理 有限公司、張先生及 黎展鵬先生	43,078	49,512	—	—
廣州信基物業發展 有限公司、張漢泉 先生及梅先生	12,950	—	—	—
廣州信基地產發展 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	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
廣州信基地產發展 有限公司、信基公司、 香河信基房產發展有 限公司、佛山信基百 年置業有限公司	220,000	—	—	—
廣州信基地產發展 有限公司、信基公司、 廣東迎賓投資管理有 限公司、廣州信基物 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	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
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	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	—	—
	<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	養老金成本	總計
		保障成本、 住房福利 及其他 僱員福利	— 界定 供款計劃	
<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	養老金成本	總計
		保障成本、 住房福利 及其他 僱員福利	— 界定 供款計劃	
<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 保障成本、 住房福利 及其他	養老金成本 一界定 供款計劃	總計 人民幣千元
		僱員福利 人民幣千元	人民幣千元	
<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 保障成本、 住房福利 及其他	養老金成本 一界定 供款計劃	總計 人民幣千元
		僱員福利 人民幣千元	人民幣千元	
<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。

董事於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

就作為 貴公司或其附屬公司董事 提供的服務而已付董事 或董事應收之總酬金			就管理 貴公司或其附屬公司 事務提供的其他服務而已付董事 或董事應收之總酬金			總計	總計	總計
截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月 三十一日	截至十二月 三十一日	截至十二月 三十一日
二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	—	—	126	969	1,258	126	969	1,258

就作為 貴公司或其附屬公司董事 提供的服務而 已付董事或董事應收之總酬金		就管理 貴公司或其附屬公司 事務提供的其他服務而 已付董事或董事應收之總酬金		總計	總計
截至四月三十日止四個月		截至四月三十日止四個月		截至 四月三十日	截至 四月三十日
二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	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	人民幣千元
(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
—	—	420	420	420	420

**(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) 就獲提供董事服務向第三方提供的代價**

概無就獲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●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。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

下列資料並非本文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本文件僅供資訊用途。未經審核備考財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並載於下文以闡述[編纂]對截至二零一九年四月三十日的本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，假設[編纂]尚未行使，則猶如[編纂]已於二零一九年四月三十日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明而編製，因其假定性質使然，其未必真實反映本集團於二零一九年四月三十日或任何未來日期的綜合有形資產淨值。

	於二零一九年 四月三十日	於二零一九年 四月三十日	本公司股權 持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值	
	[編纂]估計 [編纂]淨額	本公司股權 持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值	每股未經審核備考經調整 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]每股[編纂] 港元計算	[1,559,810]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂] 港元計算	[1,559,810]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 於二零一九年四月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，按二零一九年四月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣1,560,591,000元(就無形資產約人民幣781,000元作調整)計算。
- (2) 經扣除[編纂]費及其他相關開支(不包括截至二零一九年四月三十日止期間綜合收益表中已確認的約人民幣[編纂]元)，[編纂]估計[編纂]淨額按[編纂]股新[編纂]及指示[編纂]每股[編纂]港元及每股[編纂]港元(即指示[編纂]範圍下限及上限)計算。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值於前段所指調整後及按已發行股份[編纂]股(假設[編纂]已於二零一九年四月三十日完成)計得，但不計及因行使[編纂]或行使可根據購股權計劃授出的購股權而可能配發及發行的任何股份或本公司根據授予董事的一般授權(按本文件「股本」一節所述發行或購回股份(倘適用))而可能發行或購回的任何股份。
- (4) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值而言，如本文件「有關本文件及[編纂]的資料」所載，人民幣列值結餘按1.00港元兌人民幣0.86元之匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、應當或可按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (5) 概無對每股未經審核備考經調整有形資產淨值作調整以反映本集團於二零一九年四月三十日後的任何交易業績或所訂其他交易。

本文件為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。本文件必須與其封面所載的「警告」一節一併閱讀。

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對本公司物業權益於二零一九年八月三十一日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件而編製。



AVISTA Valuation Advisory

艾華迪評估諮詢

香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338

傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 緒言

吾等遵照信基沙溪集團股份有限公司(「貴公司」)指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所佔用及租賃的物業權益進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及搜集，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以向 閣下呈述吾等對該等物業權益於二零一九年八月三十一日(「估值日期」)的市值意見。

## 估值前提

估值為吾等對市值的意見。所謂市值，由香港測量師學會定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

## 估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零一七年版本），以及國際估值準則委員會不時刊發的國際估值準則所載的所有規定。

吾等的估值無計及因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵免）所致的估價升值或貶值。

## 物業權益分類

在吾等的估值過程中，經評估物業權益已首先根據 貴集團於中國持有及佔用的權益類型作分類，從而獲分類為以下類別：

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益；

第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益；及

第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益。

## 估值方法

在吾等的估值過程中（除另有所指外），吾等已就物業的指定用途進行估值，並得悉物業將用作該等用途（以下稱為「持續用途」）。

對第一類的第1及2號物業及第二類的第3及4號物業物業權益進行估值時，吾等參考可資比較市場交易運用市場法評估物業權益。此項方法乃以廣泛擁納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可將市場相關交易證據在計及可變因素下推論至類似物業。

具體而言，就估值目的而採用的參數如下：就第一項物業而言，每平方米可出租面積人民幣8,000元至人民幣15,000元（因應樓層而不同）的單位價格範圍；就第二項物業而言，每平方米人民幣10,000元至人民幣18,000元的單位價格範圍；就第三項物業而言，每平方米人民幣365元至人民幣440元的單位價格範圍；及就第四項物業而言，每平方米人民幣320元至人民幣390元的單位價格範圍。

在對第三類的第5、6及7號物業的物業權益進行估值時，吾等藉計及衍生自現有出租或轉租租賃及／或在現有市場可達成的該等物業租金收入，已按收入法進行評值，對出租或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。倘合適，亦已提述相關市場存在的可比較銷售交易。

就第五項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣170元至人民幣210元的租金水平，以及假設市場收益率8%。

就第六項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣25元至人民幣35元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣50元至人民幣85元的租金水平，以及假設市場收益率8%。

就第七項物業而言，就估值目的採用同一地區附近作倉儲用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣20元至人民幣30元的租金水平，及作商舖用途的類似物業每月每平方米可出租面積人民幣60元至人民幣80元的租金水平，以及假設市場收益率6%。

在對 貴集團所租賃的第三類的第8號物業權益進行估值時，由於包括不可轉讓條款或由於其他理由缺乏重大租金溢利及租約期短，吾等並無賦予商業價值。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或可能並未載於吾等所獲提供副本的任何修訂。

然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權或確認任何修訂。鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業的業權有效性提供的法律意見。

## 實地視察

吾等已視察所評值物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部分。該次視察乃由艾華迪評估諮詢有限公司董事區永源先生及艾華迪評估諮詢有限公司高級分析師施曉達先生於二零一九年一月十七日進行。然而，吾等並未受委託進行結構勘測或安排檢查相關服務設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公共設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已提示閣下考慮樓宇是否存在瑕疵或存在瑕疵的可能性，前述情況可能影響吾等估值。在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。吾等並未對任何設施進行測試。吾等已假設公用事業設施如電力、電話、供水等齊備，且並無損壞。

吾等並未安排進行任何調查以確定高鉛水泥混凝土或氯化鈣添加劑或粉煤灰或任何其他有毒物質用於物業的建設。因此，吾等無法報告物業不存在此方面的風險。就本估值而言，吾等已假設有有毒物質並無用於物業的建設。

吾等並未受委託進行詳細實地量度以核實有關物業的土地或建築面積的準確性，惟已假設提供予吾等的面積正確。基於吾等對類似物業的估值經驗，吾等認為所作假設誠屬合理。

此外，吾等並未進行任何實地調查以確定土地狀況或建於或將建於其上的任何物業發展設施的適合性。吾等亦未就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值編製乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何特殊開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

## 資料來源

除另有註明外，吾等將在很大程度上倚賴貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃審批、土地規劃、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積、年期相關事宜、租約以及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供文件所載的資料而作出，故為約數及僅作參考之用。吾等並無核查計劃正本、開發商說明書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供的資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

### 估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有註明外，吾等假設物業的有關業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業已經交吉。

此外，吾等假設物業的設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

持續用途乃假設物業將用於其設計及建造的用途，或用於現時所適合的用途。物業按持續用途所作的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可變現的金額。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省份及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，吾等假設已經或能夠就報告所涵蓋用途從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

吾等亦假設全部適用地區規劃及用途法規與限制已經獲遵守，已於估值報告中聲明、界定及考慮的不遵守情況除外。此外，除報告說明，吾等假設土地使用及裝修均於所述物業的界線以內進行，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等的報告並無就任何估物業權益的任何抵押、按揭或結欠款項，以及出售交易時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦已假設物業於吾等視察的日期至估值日期概無發生任何重大變動。

## 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所提供的相關中文文件，用詞倘有不符之處，概以原文為準。

## 貨幣

除另有註明外，所有金額均以人民幣列示。吾等的估值概述於下文，隨函附上估值證書。

此致

中國  
廣東省廣州市  
番禺區南大路250號  
信基城會所一樓  
信基沙溪集團股份有限公司

董事會 台照

為及代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
區永源測量師  
*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*  
註冊專業測量師(產業測量)  
董事

## [編纂]

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳大利亞房地產協會會員。此外，彼亦是在測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一九年	貴集團	貴集團
		於二零一九年		於二零一九年
		八月三十一日	應佔權益	八月三十一日
		現況下的市值		應佔市值
		人民幣元		人民幣元
1.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59-1號 的瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	518,600,000	100%	518,600,000
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57-1號 的瀋陽信基沙溪國際家居用品 博覽中心	921,500,000	100%	921,500,000
		<hr/>		<hr/>
		小計：	<b>100%</b>	<b>1,440,100,000</b>
		<b>1,440,100,000</b>		<b>1,440,100,000</b>

附錄三

物業估值報告

第二類一 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一九年	貴集團應佔權益	貴集團
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
3.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57號 的一幅工業用地	4,640,000	100%	4,640,000
4.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街59號 的一幅工業用地及臨時構築物	23,730,000	100%	23,730,000
		<u>小計：</u>	<u>100%</u>	<u>28,370,000</u>

### 附錄三

### 物業估值報告

#### 第三類一 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	於二零一九年	貴集團應佔權益	貴集團
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元		於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街沙溪大道11號 的信基沙溪酒店用品博覽城	無商業價值	100%	無商業價值
6.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街上滘村迎賓路北側的 信基豪泰酒店用品城	無商業價值	100%	無商業價值
7.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街105國道 的信基大石家俬城	無商業價值	100%	無商業價值

附錄三

物業估值報告

編號	物業	貴集團	
		於二零一九年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街南大路250號 信基城會所1至3樓的一部分	無商業價值	無商業價值
		100%	
		小計：	無商業價值
		無商業價值	100%
		總計：	無商業價值
		1,468,470,000	100%
			1,468,470,000

## 估值證書

### 第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年 八月三十一日 應佔市值 人民幣元																						
				518,600,000 (貴公司應佔100% 權益：518,600,000)																						
1.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區道 義北大街59-1號的 瀋陽信基沙溪酒店 用品博覽城	<p>該物業包括一幅總地盤面積約71,431.00平方米的土地及一幢5層高於二零一五年竣工的商業樓宇，配備9對自動扶梯、4部客梯及3部貨梯。</p> <p>根據房屋所有權證，該樓宇的總建築面積約為88,416.03平方米，及據貴公司告知，該樓宇的總可出租面積約為48,933.43平方米。詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>樓層</th><th>建築面積 (平方米)</th><th>可出租面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>B1</td><td>20,400.00</td><td>10,200.00</td></tr><tr><td>1</td><td>17,284.10</td><td>8,643.90</td></tr><tr><td>2</td><td>16,470.09</td><td>9,272.99</td></tr><tr><td>3</td><td>17,147.13</td><td>10,525.76</td></tr><tr><td>4</td><td>17,114.71</td><td>10,290.78</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>88,416.03</u></td><td><u>48,933.43</u></td></tr></tbody></table>	樓層	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)	B1	20,400.00	10,200.00	1	17,284.10	8,643.90	2	16,470.09	9,272.99	3	17,147.13	10,525.76	4	17,114.71	10,290.78	總計：	<u>88,416.03</u>	<u>48,933.43</u>	<p>該物業的部分可出租面積約為25,907.03平方米，主要轉租予多個獨立第三方作商業用途，該物業的部分可出租面積約為10,200.00平方米(地庫1樓)尚在規劃中，其餘的部分可出租面積約為12,826.40平方米為空置。</p>		
樓層	建築面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)																								
B1	20,400.00	10,200.00																								
1	17,284.10	8,643.90																								
2	16,470.09	9,272.99																								
3	17,147.13	10,525.76																								
4	17,114.71	10,290.78																								
總計：	<u>88,416.03</u>	<u>48,933.43</u>																								
		<p>該物業位於瀋陽市，臨近瀋陽方特歡樂世界，距瀋陽火車北站約20公里，距瀋陽桃仙國際機場42公里。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，為期約40年，於二零五一年四月五日屆滿，作商業用途。</p>																								

附註：

1. 根據日期為二零一一年六月十六日的國有土地使用權證 — 瀋北國用(2011)第118號，總地盤面積約71,431.00平方米的土地已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(現稱瀋陽信基實業有限公司)，於二零一五年四月五日屆滿，作商業用途。
2. 根據日期為二零一四年九月二十六日的房屋所有權證 — 瀋房權證中心字第N060630515號，總建築面積約88,416.03平方米的樓宇已授予瀋陽信基房地產開發有限公司，作商業用途。
3. 根據瀋陽信基實業有限公司與 貴公司全資附屬公司瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司訂立的租賃協議，總建築面積約88,416.03平方米的樓宇已訂約出讓，自二零一九年三月一日起至二零二四年二月二十九日屆滿，每月總租金為人民幣442,080元，並允許瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司將該物業轉租。
4. 根據多份轉租協議，該物業總可出租面積約25,907.03平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二二年七月三十一日，每月總租金約為人民幣1,029,000元，主要作商業用途。
5. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；
  - c. 土地使用權及樓宇已被抵押；及
  - d. 附註3所提及租賃協議有效、合法及具約束力。
6. 主要證書／許可證概要列示如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 有
7. 在吾等的估值中，吾等已參考與該物業具可比較特徵的若干商業發展的部分成交參考價格。吾等已採納不同樓層之每平方米可出租面積人民幣8,000元至人民幣15,000元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
8. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年  
八月三十一日  
應佔市值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	應佔市值 人民幣元
2.	位於中國遼寧省 瀋陽市瀋北新區 道義北大街57-1號 的瀋陽信基沙溪 國際家居用品 博覽中心	該物業包括一幅總地盤面積 約43,973.00平方米的土地及 一幢5層高於二零一五年竣 工的商業樓宇，配備16對自 動扶梯、4部客梯及4部貨梯。	該物業的部分可出租面 積約為50,495.22平方米主 要轉租予多個獨立第三 方作商業用途，其餘的部 分可出租面積約為 12,867.14平方米為空置。	921,500,000 (貴公司應佔100% 權益：921,500,000)

根據房屋所有權證，該樓宇  
的總建築面積約為114,911.16  
平方米，及據 貴公司告知，  
該樓宇的總可出租面積約為  
63,362.36平方米。詳情如下：

樓層	建築 面積 (平方米)	可出租 面積 (平方米)
B1	24,454.00	14,672.40
1	26,192.00	14,405.60
2	26,537.00	14,064.61
3	26,537.00	14,064.61
4	11,191.16	6,155.14
<b>總計：</b>	<b><u>114,911.16</u></b>	<b><u>63,362.36</u></b>

該物業位於瀋陽市，臨近瀋  
陽方特歡樂世界，距瀋陽火  
車北站約20公里，距瀋陽桃  
仙國際機場42公里。

該物業已獲授土地使用權，  
為期約40年，於二零四九年  
十月十九日屆滿，作商業用  
途。

附註：

1. 根據日期為二零一六年三月二十二日的國有土地使用權證—瀋北國用(2016)第0019號，總地盤面積約43,973.00平方米的土地已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(現稱瀋陽信基實業有限公司)，於二零四九年十月十九日屆滿，作商業用途。
2. 根據日期為二零一五年六月五日的房屋所有權證—瀋房權證中心字第N060712502號，總建築面積約114,911.16平方米的樓宇已授予瀋陽信基房地產開發有限公司，作商業用途。
3. 根據瀋陽信基實業有限公司與 貴公司全資附屬公司瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司訂立的租賃協議，總建築面積約114,611.16平方米的樓宇已訂約出讓，自二零一九年三月一日起至二零二四年二月二十九日屆滿，每月總租金為人民幣574,555.8元，並允許瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司將該物業轉租予其他第三方。
4. 根據多份轉租協議，該物業總可出租面積約50,495.22平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二三年二月二十八日，每月總租金約為人民幣2,093,000元，主要作商業用途。
5. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；
  - b. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；
  - c. 土地使用權及樓宇已被抵押；及
  - d. 附註3所提及租賃協議有效、合法及具約束力。
6. 主要證書／許可證概要列示如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 有
7. 在吾等的估值中，吾等已參考與該物業具可比較特徵的若干商業發展的部分成交參考價格。吾等已採納不同樓層之每平方米可出租面積人民幣10,000元至人民幣18,000元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
8. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

## 估值證書

### 第二類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年 八月三十一日	
				應佔市值	人民幣元
3.	位於中國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區道 義北大街57號的 一幅工業用地	該物業包括一幅地盤面積約 11,492.00平方米的土地。  該物業位於瀋陽市，臨近瀋 陽方特歡樂世界，距瀋陽火 車北站約20公里，距瀋陽桃 仙國際機場42公里。  該物業已獲授土地使用權， 於二零一一年九月八日屆 滿，作工業用途。	該物業於估值日期為空 置。	4,640,000	(貴公司應佔100% 權益：4,640,000)

#### 附註：

1. 根據日期為二零一一年九月九日的國有土地使用權出讓合同 — 第2101132011A0087號，一幅地盤面積約11,492.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(現稱瀋陽信基實業有限公司)，土地使用權為期50年，作工業用途，總地價約為人民幣4,332,484元。

根據上述國有土地使用權出讓合同的披露，該物業須遵守以下重大發展條件：

地盤面積：	11,492.00平方米
容積率：	≥1
建築密度：	≥35%
綠化覆蓋率：	≤15%

2. 根據日期為二零一二年九月十九日的國有土地使用權證 — 瀋北國用(2012)第138號，總地盤面積約11,492.00平方米的土地已歸屬於瀋陽信基房地產開發有限公司，為期約50年，作工業用途。

3. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；及
  - c. 據瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局確認，直至確認日期，貴公司不會因延遲開展該物業建築工程而須繳納閒置土地費／或遭充公土地。
4. 在吾等的估值中，吾等已參考若干項於標的及附近發展的可比較土地交易參考價格。吾等已採納每平方米人民幣365元至人民幣440元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
5. 主要證書／許可證概要列示如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 不適用
  - c. 建設用地規劃許可證 不適用
  - d. 建築工程規劃許可證 不適用
  - e. 建築工程施工許可證 不適用
6. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年 八月三十一日	
				應佔市值	人民幣元
4.	位於中國 遼寧省瀋陽市 瀋北新區 道義北大街59號 的一幅工業用地及 臨時構築物	該物業包括一幅地盤面積約 67,422.00平方米的土地及 上建臨時興建構築物總建築 面積約5,380.26平方米。  該物業位於瀋陽市，臨近瀋 陽方特歡樂世界，距瀋陽火 車北站約20公里，距瀋陽桃 仙國際機場42公里。  該物業已獲授土地使用權， 於二零一一年九月七日屆 滿，作工業用途。	該臨時構築物的部分建 築面積約2,672.22平方米 出租予多個獨立第三方， 其餘的部分為空置。	23,730,000 (貴公司應佔100% 權益：23,730,000)	

附註：

1. 根據日期為二零一一年九月九日的國有土地使用權出讓合同 — 第2101132011A0086號，一幅地盤面積約67,422.00平方米土地的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司瀋陽信基房地產開發有限公司(現稱瀋陽信基實業有限公司)，土地使用權為期50年，作工業用途，總地價約為人民幣22,114,416元。

根據上述國有土地使用權出讓合同的披露，該物業須遵守以下重大發展條件：

地盤面積：	67,422.00平方米
容積率：	≥1
建築密度：	≥35%
綠化覆蓋率：	≤15%

2. 根據日期為二零一二年九月十九日的國有土地使用權證 — 瀋北國用(2012)第139號，總地盤面積約67,422.00平方米的土地已歸屬於瀋陽信基房地產開發有限公司，為期約50年，作工業用途。

3. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 貴公司已合法取得該物業的土地使用權；
  - b. 該物業可由 貴公司合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或出售，須受相關中國法律限制所約束；
  - c. 據瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局確認，直至確認日期，貴公司不會因延遲開展該物業建築工程而須繳納閒置土地費／或遭充公土地；及
  - d. 據瀋陽市規劃和國土資源局瀋北分局及瀋陽市瀋北新區城市管理和行政執法局確認，貴公司不會因未經授權之臨時構築物而須受行政處罰。
4. 由於該物業尚未取得有效的所有權證及批文，故在進行估值時，吾等尚未賦予市值／參考值至總建築面積5,380.26平方米的臨時構築物。
5. 在吾等的估值中，吾等已參考若干項於標的及附近發展的可比較土地交易參考價格。吾等已採納每平方米人民幣320元至人民幣390元的單位價格範圍。吾等假設的單位價格與上述參考價格相符。已對該等參考價格的單位價格作適當調整，以反映在達致主要假設時所考慮的包括(但不限於)時間、地點及規模在內等因素。
6. 主要證書／許可證概要列示如下：
  - a. 國有土地使用權證 有
  - b. 房屋所有權證 不適用
  - c. 建設用地規劃許可證 不適用
  - d. 建築工程規劃許可證 不適用
  - e. 建築工程施工許可證 不適用
7. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

## 估值證書

### 第三類 — 貴集團於中國租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴集團於二零一九年
				八月三十一日 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街沙溪大道 11號的信基沙溪 酒店用品博覽城	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約117,719.50平方米的租賃土地(請參閱附註1)及多幢建於其上於二零零三年至二零一八年竣工的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總可出租面積約為62,124.08平方米。</p> <p>該物業位於廣州市，臨近廣州漁人碼頭，距廣州火車南站約14公里，距廣州白雲國際機場46公里。</p> <p>兩幅土地出租予 貴公司全資附屬公司廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司(現稱廣州沙溪國際酒店用品城有限公司)，分別自二零零二年一月一日起至二零三一年十二月三十一日屆滿及自二零零二年七月一日起至二零二二年六月三十日屆滿。</p>	<p>該物業的部分可出租面積約61,789.32平方米主要出租予多個獨立第三方作商業用途，其餘的部分可出租面積約334.76平方米為空置。</p>	無商業價值 (貴公司應佔100% 權益：無商業價值)

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據兩份土地使用權租賃協議及一份補充協議，總地盤面積約117,719.50平方米的兩幅土地的土地使用權已作商業及/或倉儲用途。詳情載列如下：

編號	出租人	承租人	租期	年租	地盤面積 (平方米)
i	番禺區大石鎮沙溪村經濟合作社	番禺區信基房地產發展有限公司(前承租人)。根據日期為二零三年十一月四日的補充協議，租賃權已出讓予廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司	自二零零二年一月一日起至二零三一年十二月三十一日屆滿	人民幣4,041,108元，每下一年度增加5%	112,253.00
ii	廣東番禺大橋有限公司	廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司	自二零零二年七月一日起至二零二二年六月三十日屆滿	人民幣229,596元，每下一年度增加5%	5,466.50

2. 根據多份租賃協議，該物業總可出租面積約61,789.32平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二三年七月三十一日，每月總租金約為人民幣11,646,000元，主要作商業用途。
3. 根據 貴公司所提供的測量報告，該物業的總建築面積約為62,222.59平方米。
4. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 相關建設工程規劃許可證、建築工程消防驗收意見書及竣工驗收備案經已取得並進行消防安全檢查，故未能取得相關房屋所有權證不會使相關房產用途及租賃失效；及
  - b. 採用廣東省自然資源廳自然資源開發利用處對現時《中華人民共和國土地管理法》的詮釋，附註1所提及的租賃協議並無遭《中華人民共和國土地管理法》禁止，有關租賃的合法性及有效性不應受影響，且應視為合法及有效。
5. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值至總可出租面積約59,137.1平方米之部分物業。假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的估計價值為人民幣1,024,820,000元，以供參考。

6. 由於該物業不可於市場上自由轉讓以及沒有有關建設許可及建設驗收，故於進行估值時，吾等並無賦予任何商業價值至總可出租面積約2,986.98平方米之部分物業。假設該物業可在市場上自由轉讓並已取得建設許可及建設驗收，吾等認為沒有建設批文及建設接納書的該物業於估值日期的估計價值為人民幣57,110,000元，以供參考。
7. 在吾等的估值中，吾等已參考若干租金資料，並詢問該地段類似物業可出租面積的租金介乎人民幣25元至人民幣35元每平方米／月用作倉儲用途及可出租面積的租金介乎人民幣170元至人民幣210元每平方米／月用作商鋪用途。吾等所假設的市場收益率為8%，與該地區物業行業7%至9%的市場收益率相符。
8. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年  
八月三十一日  
應佔市值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
6.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 洛浦街上滘村 迎賓路北側的 信基豪泰酒店 用品城	<p>該物業包括一幅總地盤面積約100,438.00平方米的租賃土地(請參閱附註1)及多幢建於其上於二零零七年竣工的樓宇。</p> <p>該等樓宇的總可出租面積約為70,845.28平方米。</p> <p>該物業位於廣州市，臨近廣州漁人碼頭，距廣州火車南站約14公里，距廣州白雲國際機場46公里。</p> <p>該土地出租予 貴公司全資附屬公司廣州萬華房地產經營有限公司(現稱廣州萬華酒店用品城有限公司)，自二零零六年六月一日起至二零二六年五月三十一日屆滿。</p>	該物業主要出租予多個獨立第三方作商業用途。	無商業價值 (貴公司應佔100% 權益：無商業價值)

附註：

1. 根據番禺區大石鎮上滘村經濟合作社與廣州萬華房地產經營有限公司所訂立日期為二零零四年十一月十一日的一份土地使用權租賃協議及日期分別為二零零七年九月二十八日、二零一零年六月十五日及二零一零年八月二十六日的5份補充協議，一幅總地盤面積約100,438.00平方米的土地已訂約出讓，自二零零六年六月一日起至二零二六年五月三十一日屆滿，每月總租金為人民幣281,226元，每下一年度增加5%。
2. 根據多份租賃協議，該物業總可出租面積約為70,845.28平方米的部分主要出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二六年五月三十一日，每月總租金約為人民幣5,130,000元，主要作商業用途。
3. 根據 貴公司所提供的測量報告，該物業的總建築面積約為72,636.09平方米。
4. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 相關建設工程規劃許可證、建築工程消防驗收意見書及竣工驗收備案經已取得並進行消防安全檢查，故未能取得相關房屋所有權證不會使相關房產用途及租賃失效；及
  - b. 採用廣東省自然資源廳自然資源開發利用處對現時《中華人民共和國土地管理法》的詮釋，附註1所提及的租賃協議並無遭《中華人民共和國土地管理法》禁止，有關租賃的合法性及有效性不應受影響，且應視為合法及有效。
5. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於進行估值時，吾等並無賦予其任何商業價值。假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期的估計價值為人民幣337,110,000元，以供參考。
6. 在吾等的估值中，吾等已參考若干租金資料，並詢問該地段類似物業可出租面積的租金介乎人民幣25元至人民幣35元每平方米/月用作倉儲用途及可出租面積的租金介乎人民幣50元至人民幣85元每平方米/月用作商鋪用途。吾等所假設的市場收益率為8%，與該地區物業行業7%至9%的市場收益率相符。
7. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年  
八月三十一日  
應佔市值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	估用詳情	應佔市值 人民幣元
7.	位於中國廣東省 廣州市番禺區 大石街105國道 的信基大石家私城	該等樓宇的總可出租面積約 為24,779.16平方米。  該物業位於廣州市，臨近長 隆野生動物世界，距廣州火 車南站約9公里，距廣州白 雲國際機場46公里。  該物業出租予 貴公司全資 附屬公司廣東信基家居有限 公司，自二零一八年十二月 一日起至二零二一年十一月 三十日屆滿。	該物業主要轉租予多個 獨立第三方作商業用途。	無商業價值 (貴公司應佔100% 權益：無商業價值)

附註：

1. 根據廣州市番禺信基房產發展有限公司(貴公司的關連人士)與廣東信基家居有限公司所訂立的日期為二零一八年十二月一日的租賃協議，總可出租面積約24,893.95平方米的樓宇(請參考附註3)已租予廣東信基家居有限公司，自二零一八年十二月一日起至二零二一年十一月三十日屆滿，每月總租金為人民幣460,181元，每下一年度增加5%。
2. 根據多份分租協議，總可出租面積約24,576.16平方米的該物業出租予多個獨立第三方，年期各異，最遲屆滿日期為二零二三年七月三十一日，每月總租金約為人民幣965,000元，主要作商業用途。
3. 可出租面積由24,893.95平方米減至24,779.16平方米，因租戶、當地機關與 貴集團協定將約114.79平方米改裝成樓宇消防出口區部分。
4. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 附註1所提及租賃協議的效力，不會受沒有住房租賃登記影響，然而，租賃協議所指的可出租面積約1,720.00平方米的物業部分，可能因尚未取得建設許可及建設驗收而無效。
5. 由於該物業不可於市場上自由轉讓，故於進行估值時，吾等並無賦予其任何商業價值。假設該物業可在市場上自由轉讓，吾等認為該物業於估值日期有關上述租賃期的估計價值為人民幣26,380,000元，以供參考。
6. 在吾等的估值中，吾等已參考若干租金資料，並詢問該地段類似物業可出租面積的租金介乎人民幣20元至人民幣30元每平方米/月用作倉儲用途及可出租面積的租金介乎人民幣60元至人民幣80元每平方米/月用作商鋪用途。吾等所假設的市場收益率為6%，與該地區物業行業5%至7%的市場收益率相符。
7. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

估值證書

貴集團於二零一九年  
八月三十一日  
應佔市值  
人民幣元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
8.	位於中國廣東省廣州市番禺區大石街南大路250號信基城會所1至3樓的一部分	該樓宇的總可出租面積約為712.53平方米。  該物業位於廣州市，臨近廣州漁人碼頭，距廣州火車站約14公里，距廣州白雲國際機場46公里。  該物業出租予 貴公司全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作辦公用途。	無商業價值 (貴公司應佔100%權益：無商業價值)

附註：

1. 根據廣州市信基置業房地產開發有限公司(貴公司關聯人士)與廣州沙溪國際酒店用品城有限公司所訂立的日期為二零一九年一月一日的租賃協議，總可出租面積約712.53平方米的樓宇已訂約出讓，自二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日屆滿，每月總租金為人民幣28,501.20元，每下一年度增加5%。
2. 誠如 貴公司的中國法律顧問所告知，其中載有以下資料：
  - a. 附註1所提及租賃協議有效、合法及具約束力。
3. 據 貴公司確認，並無重大環境及規劃問題。

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

下文載列本公司組織章程大綱及章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一八年七月二十七日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(章程大綱)及其經修訂及重列的組織章程細則(章程細則)。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理、訂約人或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事宜的內容。

### 2. 組織章程細則

章程細則已於●年●月●日獲採納，由[編纂]起生效。章程細則若干條文的概要載列如下。

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

##### (ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可由該類別已發行股份面值不少於四分三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議批准而作出更改、修改或廢除。章程細則內有關股東大會的條文經必要變通後將適用於各另行召開的股東大會，惟除續會外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為

公司，則為其正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人均應有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或由受委代表出席大會的該類別股份的持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益位的額外股份而被視為已予更改。

### **(iii) 股本變更**

本公司可藉其股東通過普通決議以：(a)透過增設其認為適當數目的新股份增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或拆細為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份拆細成數個類別，並附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或任何該等股份分拆為面額低於章程大綱所指定的股份；(e)註銷任何在決議日期尚未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本數額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；及(g)更改其股本的計值貨幣。

### **(iv) 股份轉讓**

在開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或常用格式或董事會可批准的其他格式的轉讓書辦理，該轉讓書可以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或加蓋機印簽署，或以董事會可不時批准的有關其他方式簽署。

轉讓書須由轉讓人及承讓人或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓書或接納機印簽立轉讓書。而在承讓人的名稱就該股份載入本公司的股東名冊前，轉讓人仍須被視為股份持有人。

董事會可全權酌情隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。除董事會另行同意外，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他

他股東名冊分冊。所有的移送及其他所有權文件須送交登記處登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則有關登記須在存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情拒絕登記轉讓任何股份(並非繳足股份)予未經其批准的人士，或拒絕登記轉讓本公司擁有留置權的任何股份(並非繳足股份)。董事會亦可拒絕為根據任何購股權計劃發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理轉讓登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非已向本公司支付特定費用(最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限)、轉讓書已妥為蓋上厘印(倘適用)並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權利(及倘轉讓書由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立)的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓書。

在上市規則的規限下，董事會可在其決定之有關時間或有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30天。

繳足股份概不附帶任何轉讓限制(聯交所許可者除外)，以及不附帶任何留置權。

**(v) 本公司購買其本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟受章程細則不時訂立的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所規限，董事會僅可代表本公司行使該權力。

倘本公司就贖買而購回可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以最高價格為限；而倘以競價方式購買，則全體股東均可參與競價。

**(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(vii) 催繳股份及沒收股份**

董事會可不時在其認為適當的情況下就股東所持股份分別向彼等催繳尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式計算)，而不按照該等股份配發條件於所定時間作出還款。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期起至實際付款日期止有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣或等值物支付)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款，而本公司可就據此獲提前支付的所有或任何款項支付利息，有關利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。

如有股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或催繳股款的任何分期付款，董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向該股東發出不少於14天的通知，要求其支付未付的催繳股款或分期股款，連同任何已累計利息以及繼續累計至實際付款日期為止的利息。該通知應指定另一日期(至少在通知發出之日起計14天屆滿後)，規定在該日或之前須繳付款項，並應指明付款地點。通知亦應說明，如果未於指定時間或之前付款，則涉及催繳股款的股份將會被沒收。

如果未遵從任何有關通知中的規定，則該通知所涉及的任何股份可於其後任何時候，在支付通知所要求的款項之前，經董事會通過決議沒收。該沒收將包括就被沒收股份宣派但在沒收前實際並未支付的所有股息及紅利。

股份已被沒收之人士將不再為被沒收股份的股東，但儘管股份已被沒收，其仍應有責任向本公司支付其於沒收當日就該等股份應付予本公司的所有款項，連同(倘董事會酌情要求)從沒收當日至支付日期間就其產生的利息，有關利率按董事會規定計算(不超過年息20厘)。

**(b) 董事**

**(i) 委任、退任及罷免**

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何就此獲委任以填補臨時空缺的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，屆時須於有關大會上重選連任。任何就此獲委任以增加現有董事會人數的董事任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格於有關大會上重選連任。於釐定董事或將於股東週年大會上輪值退任的董事數目時，任何就此獲董事會委任的董事不得計算在內。

於每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，倘董事人數並非為三的倍數，則退任董事人數為最接近但不少於三分之一的人數。每年退任的董事應為自彼等上次重選或獲委任起計任期最長者，惟倘不同人士於同日成為或於上次獲重選為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協議)。

任何非退任董事的人士概無資格於任何股東大會上參與董事職務的選舉(獲董事會推薦參選者除外)，除非有意提名該人士參選董事的書面通知，以及被提名的人士表明願意參選的書面通知已送交至本公司的總辦事處或登記處。提交該等通知的期間將不早於寄發有關大會通知的翌日開始，並在不遲於該大會日期前七天完結，而可提交該等通知的最短期間必須至少為七天。

董事毋須以任何合資格的方式持有本公司任何股份，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議罷免任何任期仍未屆滿的董事(惟不妨礙有關董事就其與本公司所訂立任何合約遭違反而可能提出的任何索償)，且本公司可通過普通決議委任另一名人士填補有關空缺。任何就此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

倘出現下列情況，董事須被撤職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被宣佈屬精神不健全，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 破產或接獲接管令，或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 彼因法律施行而被禁止或不再出任董事；
- (ff) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區(定義見章程細則)的證券交易所要求終止其董事職務；或
- (hh) 被董事所需過半數或根據章程細則免除董事職務。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，有關任期及有關條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為適當的有關董事或其他人士所組成的委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分及就人士或目的而言)，惟所組成的每個委員會在行使被授予的權力時，須遵守董事會不時對其施行的任何法規。

**(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在開曼公司法、章程大綱及章程細則條文的規限下，並在不損害任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下，任何股份均可在具有或附帶本公司通過普通決議決定(如無任何決定或倘無作出明確規定，則由董事會決定)的有關權利或限制(不論在股息、投票、發還資本或其他方面)下發行。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可根據其不時決定的條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

如認股權證屬不記名認股權證，若遺失證書，概不補發，除非董事會在無合理疑點的情況下信納原有證書已被銷毀，且本公司已就發出任何該等補發證書獲得董事會認為形式適當的彌償。

在開曼公司法、章程細則及(倘適用)有關地區(定義見章程細則)內任何證券交易所規則條文的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附帶的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份均由董事會處置，董事會可全權酌情決定向其認為適當的人士、按有關時間、代價、條款及條件提呈、配發、授予期權，或以其他方式處置該等未發行股份，但不得折讓發行任何股份。

在作出或授出配發、提呈發售、就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而向登記地址位於任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出任何有關配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東，不論就任何目的而言，概不屬且不被視為另一類別股東。

#### **(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力**

雖然章程細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，但董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、行動及事宜，而並非章程細則或開曼公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出的權力、行動及事宜，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行動，則有關規例不得使董事會先前在該規例訂定前屬有效的任何行動失效。

#### **(iv) 借貸權力**

董事會可行使本公司的全部權力籌集或借入資金，以及將本公司所有業務、財產及未催繳資本或其中任何部分按揭或抵押，並可在開曼公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

(v) 酬金

董事有權收取由董事會或本公司(視具體情況而定)在股東大會上不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。除非另有釐定該金額的決議指示，否則金額將按董事同意的比例及方式在各董事之間分配，或倘並未獲有關同意，則在彼等之間平均分配，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的期間內的某一段時間，該董事須按有關比例收取酬金。董事亦應有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。該等酬金應為董事因擔任本公司任何受薪職位或職務而有權就有關職位或職務收取的酬金以外的酬勞。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付有關特別或額外酬金，作為該名董事在其一般酬金以外的額外或替代酬勞。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會可不時釐定的有關酬金以及其他福利及津貼。該等酬金為董事一般酬金以外的酬勞。

董事會可自行或與本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協議設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(於本段及下段所使用的該詞應包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何有酬職位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等的受養人或任何一個或多個類別的有關人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員及前任僱員及彼等的受養人或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等的受養人根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。倘董事會認為該等退休金或福利屬合適，可在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(vi) 離職補償或付款**

支付任何現任董事或前任董事作為其離職補償或作為其退任代價或有關其退任的款項(董事按合約或法定規定有權收取的款項除外)必須經本公司在股東大會上批准。

**(vii) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控股權益)向該另一間公司提供貸款或就任何人士向該另一間公司所提供的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

**(viii) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂合約中的權益**

董事可於任期內兼任本公司的任何其他職位或有酬職務(本公司核數師一職除外)，其任期及條款由董事會釐定，並可在任何其他章程細則所規定或據此享有的任何酬金以外，就出任該其他職位或有酬職務以任何形式收取額外酬金。董事可於本公司擁有權益的任何其他公司作為或出任董事、高級人員或股東，且毋須就其作為該其他公司的董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益而向本公司或股東交待。董事會亦可安排由本公司持有或擁有的任何其他公司的股份賦予的表決權，依據其認為合適的方式在各方面行使，包括行使該表決權贊成任何有關委任本公司董事或任何該等董事出任該其他公司的董事或高級人員的決議。

董事或候任董事毋須因其董事職位而喪失與本公司訂立合約的資格，而任何有關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷，任何董事亦毋須僅因其擔任該職位或因該職位而負有的誠信責任而導致訂有上述合約或擁有上述權益而就任何有關合約或安排所產生的任何利潤向本公司交代。倘董事以任何形式於與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，該董事須於實際可行的情況下在最早召開董事會會議中申報其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的一名或多名人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害任何股份附帶的任何權利。

## 附錄四

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

董事不得就彼或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議的任何董事會決議進行投票或計入法定人數內，而倘其進行投票，則其對該項決議的票數將不予計算，亦不會被計入法定人數內，但該項禁制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出的任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (cc) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券以供認購或購買之任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售建議之包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (dd) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的退休基金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### **(ix) 董事會議事程序**

倘董事會認為適當，可在世界上任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的問題，須由大多數票決定。倘票數相同，則會議主席有權投第二票或決定票。

**(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱**

於開曼群島法律准許的範圍內及在章程細則的規限下，本公司僅可通過特別決議所授批准更改或修訂本公司的章程大綱及章程細則以及更改本公司名稱。

**(d) 股東大會**

**(i) 特別及普通決議**

本公司的特別決議必須在正式發出訂明擬提呈決議為特別決議的通告的股東大會上由親身或由受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許受委代表)由受委代表以不少於四分三的大多數票通過。

根據開曼公司法，本公司須於任何特別決議通過後15天內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議」則指有權親身出席股東大會並投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數票通過的決議，且大會通告已正式發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議)。

**(ii) 表決權及要求投票表決的權利**

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見章程細則)或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

## 附錄四

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

於任何股東大會所提呈表決的決議均以投票方式進行表決(會議主席可根據上市規則允許決議以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣佈前或當時可按下列人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分之一；或
- (C) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分之一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的一名或多名人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(iii) 股東週年大會**

除本公司採納章程細則的年度外，本公司必須每年舉行一次股東週年大會。有關大會須不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月內，或聯交所可能許可的較長期間，於董事會可能釐定的有關時間及地點舉行。

### **(iv) 遞呈大會**

股東特別大會可根據一名或多名於遞呈舉行大會要求當日持有不少於附帶於本公司股東大會表決權的本公司繳足股本十分之一的股東要求下進行。該要求應以書面方式向董事會或本公司秘書作出，董事會就該要求所述的任何業務召開股東特別大會。該大會應於遞呈該要求後兩個月內召開。倘於遞

呈後二十一日內，董事會未能進行召開該大會程序，提出要求者可依照同樣方式召開大會，本公司應就提出要求者因董事會未能召開大會而所產生的所有合理開支予以償付。

**(v) 會議通告及議程**

本公司的股東週年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。該通告不包括送達或被視為送達通知當日，亦不包括發出通知當日，且須列明會議的時間、地點及議程，以及將於該大會上審議的決議詳情，如要處理特別事項，則須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

儘管本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，惟倘獲以下股東同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該大會並於會上投票的股東(即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

**(v) 會議及獨立類別大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會(不包括續會)而言，所需法定人數須為兩名持有或由受委代表代其持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

**(vi) 受委代表**

任何有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東均有權委任另一名人士為其受委代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表代其投票。

委任受委代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權高級人員或代理人親筆簽署。各委任受委代表的文件(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟不排除使用雙向格式。任何向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事務的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格應當讓股東按其意願指示受委代表對處理任何該等事務的每一決議投贊成票或反對票(或在無指示的情況下，行使其酌情權)。

**(e) 賬目及審核**

董事會須安排妥善保存賬冊，記錄本公司收支款項及本公司資產及負債，以及開曼公司法所規定對於真實公平地反映本公司事務狀況、顯示及解釋其交易屬必要的其他一切事項(包括公司所有貨品買賣)。

本公司賬冊須存置在本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲公司法授權、具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告書及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據章程細則的條文有權接收本公司股東週年大會通知的每名人士。

在有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向根據有關地區證券交易所規則已同意並選擇收取財務報表概要以代替詳盡財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要必須附有有關地區證券交易所規則規定的任何其他文件，且必須於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表概要的該等股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責可由董事會協議。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

股東可於核數師任期屆滿前任何時間在股東大會上通過特別決議案罷免核數師，並須於該股東大會上通過普通決議案委聘新核數師代為完成其剩餘任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可批准的其他準則審核本公司的財務報表。

#### **(f) 股息及其他分派方式**

本公司可於股東大會中宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附的權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；
- (ii) 所有股息的分配及支付，均應按就該等股份在有關派息期間任何一段或多段時間內所繳足的股款比例而作出；及
- (iii) 董事會可從應付任何股東的任何股息或其他款項中，扣除該股東目前因催繳股款、分期股款或其他原因而應付本公司的所有款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配股；或
- (bb) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會提出的建議通過一項就本公司任何一次特定股息的普通決議，決定可全部以配發入賬列作繳足股份的形式支付，而不給予股東選擇以現金來代替有關配股收取有關股息的權利。

向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單支付，並郵寄予持有人。每張寄出的支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份有關的任何應付股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何種類的指定資產支付全部或部分該等股息。

如果董事會認為適當，其可接受任何希望提前支付上述款項(不論是以貨幣還是貨幣等值物)的股東就其所持有的任何股份所應付的所有或任何部分未催繳及

未支付股款或分期股款；在所有或任何該等提前付款作出後，本公司可就其支付利息，其利率(如有)可由董事會決定(不超過年息20厘)。但提前支付催繳股款不應使股東有權就催繳前已提前付款的股份或其有關部分收取其後宣派的任何股息或行使任何其他股東權利或特權。

於宣派後一年仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派或會由董事會為本公司利益用作投資或其他用途，直至該等股息、紅利或其他分派獲領取為止，而本公司概不會成為有關股息、紅利或其他分派的受託人。董事會可沒收於宣派六年後仍未獲領取的所有股息、紅利或其他分派，並將該等股息、紅利或其他分派撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不付息。

倘股息支票或股息單連續兩次未獲兌現，或該支票或股息單在首次未能送遞收件人而被退回後，本公司可行使其權力不再以郵遞方式寄發股息支票或股息單。

#### (g) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所[編纂]，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得該股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

#### (h) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，其概要載於本附錄第3(f)段。

#### (i) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議須為特別決議。

在任何一個或多個類別股份當時所附有關於分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，則向所有債權人償還債務後餘下的盈餘資產將根據股東分別所持股份的繳足股本按比例分配予該等股東；及

## 附錄四

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的盈餘資產不足以全數償還已繳足股本，則該等資產的分配方式應盡可能使各股東按各自所持股份的繳足股款比例分擔虧損，惟須受按特別條款及條件發行的任何股份的權利規限。

倘本公司清盤(不論為自願清盤或法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議批准及開曼公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分發予股東，而不論此等資產為同類或不同類別的財產，就此目的而言，清盤人可就分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同類批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (j) 認購權儲備

在開曼公司法並無禁止及在其他情況須遵守開曼公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取任何行動或進行任何交易而致令該等認股權證的認購價低於因行使該等認股權證而將予發行股份的面值，則須設立認購權儲備並用以支付認購價與該等股份面值的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司於二零一八年七月二十七日在開曼公司法的規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。開曼群島公司法的若干條文載列如下，但本節並非旨在包含一切適用約制及例外情況或全面檢討公司法的一切事宜及稅務，並可能有別於有關人士可能更為熟悉的司法權區的同等條文。

#### (a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

**(b) 股本**

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合的股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相等於股份溢價總額或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司的選擇，該等條文可不適用於該公司根據有關以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而按溢價配發及發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償其還在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議以任何方式削減其股本。

**(c) 購回公司或其控股公司股份的財務資助**

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。

**(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照公司法第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

**(e) 股息及分派**

在償付能力測試(如開曼公司法所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以利潤支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

**(f) 保障少數股東及股東的訴訟**

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒佈清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

**(g) 出售資產**

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(二零一三年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

## 附錄四

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(二零一八年修訂本)第6條，本公司應獲財政司司長承諾：

(i) 於開曼群島制定就利潤或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債券或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(二零一八年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就利潤、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出承諾的有效期為自二零一九年四月一日起計20年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### (k) 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

### (l) 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

### (m) 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

## 附錄四

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

### (n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(二零一三年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

### (o) 董事及高級人員名冊

根據開曼公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員更改姓名)必須於60天內通知公司註冊處處長。

### (p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

## 附錄四

## 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

### (q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

### (r) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院

應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

**(s) 彌償保證**

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

**4. 一般事項**

本公司有關開曼群島法律的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出意見函，其中概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄六一「備查文件」一段所述，該函件連同開曼公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於二零一八年七月二十七日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免公司。本公司已於中國設立主要營業地點，地址為廣州番禺區南大路250號信基城會所1樓，並已根據公司條例第16部於二零一九年四月二十九日向香港公司註冊處處長註冊為一間非香港公司。靳女士及甘志成先生已獲委任為本公司獲授權人士，在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故本公司架構、組織章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島法例。本文件附錄四載有組織章程大綱及組織章程細則以及開曼群島公司法若干方面的有關條文的概要。

### 2. 本公司股本的變動

本公司在其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。以下載列本公司自註冊成立日期以來之股本變動：

- (a) 於二零一八年七月二十七日，一股份已按面值配發及發行予初始認購人，並入賬列作繳足股款，同日該股份已按面值轉讓予福品投資；
- (b) 於二零一八年七月二十七日，9,999股股份已配發及發行予以下公司：
  - (i) 433股股份已配發及發行予福品投資；
  - (ii) 4,436股股份已配發及發行予中智控股；
  - (iii) 2,882股股份已配發及發行予佐挺投資；
  - (iv) 1,235股股份已配發及發行予偉新發展；
  - (v) 965股股份已配發及發行予匯群投資；及
  - (vi) 48股股份已配發及發行予禺興控股；

- (c) 於二零一八年十二月十三日，40,000股股份已配發及發行予以下公司：
- (i) 17,369股股份已配發及發行予漢泉投資；
  - (ii) 9,393股股份已配發及發行予佐挺投資；
  - (iii) 5,425股股份已配發及發行予偉新發展；
  - (iv) 3,075股股份已配發及發行予駿杰投資；
  - (v) 2,930股股份已配發及發行予匯群投資；及
  - (vi) 1,808股股份已配發及發行予福品投資；
- (d) 於二零一九年一月三十日，2,632股股份已配發及發行予展鵬投資；及
- (e) 本公司藉設立額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份(在所有方面與現有股份享有同等權益)將法定股本由380,000港元(分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至100,000,000港元(分拆為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

假設[編纂]成為無條件，則緊隨資本化發行及[編纂]完成後(假設[編纂]未有行使並且撤除根據購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股全部已繳足或入賬列作繳足股款的股份，而[編纂]股股份則仍未發行。

除根據[編纂]的行使、購股權計劃以及本附錄「4.股東於●年●月●日通過的書面決議案」一段所述的發行股份一般授權而將予發行的股份外，董事現時無意自本公司的法定但未發行股本中發行任何股份，而未經股東在股東大會事先批准下，概不會進行任何實質上會改變本公司控制權的股份發行。

### 3. 附屬公司的股本變動

本公司附屬公司載列於附錄一內的會計師報告。除上文所述及「歷史、企業架構及重組」中所披露者外，本公司各附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內概無任何變化。

#### 4. 股東於●年●月●日通過的書面決議案

根據股東於●年●月●日通過的書面決議案：

- (a) 在[編纂]的前提下，大綱及細則已予批准及採納，自[編纂]起生效；
- (b) 本公司藉設立額外9,962,000,000股每股面值0.01港元的股份(在所有方面與現有股份享有同等權益)將法定股本由380,000港元(分拆為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至100,000,000港元(分拆為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。
- (c) 待本文件「[編纂]的架構及條件—[編纂]的條件」一節所載條件達成或獲豁免後：
  - (i) 批准[編纂]，並授權董事配發及發行[編纂]；
  - (ii) 批准及採納購股權計劃，並授權董事授出該計劃項下的購股權，根據購股權配發及發行該等數目的股份，並採取就實施購股權計劃屬必要、需要或合宜的一切程序；
  - (iii) 待本公司股份溢價賬因[編纂]而取得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬項下進賬額約[編纂]港元撥充資本，藉以向於●年●月●日下午五時正(或董事指定的其他時間)名列本公司股東名冊的股東，按彼等屆時在本公司的現有持股比例(盡可能接近但不會涉及碎股)配發及發行合共[編纂]股按面值入賬列為繳足股份，而將予配發及發行的該等股份應與屆時現有已發行股份在各方面均享有同等地位；
  - (iv) 授予董事一般無條件授權(「發行授權」)，以配發、發行及處置股份，以及作出或授出可能須配發及發行或處置股份的要約、協議或購股權，惟受限於下述規定，即如此配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份總面額，不得超過以下的總和：(a)緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數的20%；及(b)本公司根據本節內「購回股份的一般授權」所述授予董事的授權購回的股份總數。董事根據此項授權有權配發及發行的股份總數，將不會因供股、以股代息計劃或根據細則作出的類似安排，或因根據[編纂]或資本化發行可能授出的任何

購股權獲行使而配發及發行股份而減少。該項發行授權將於以下時間(以最早者為準)屆滿：(a)本公司下屆股東週年大會結束時；或(b)根據任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(c)股東在股東大會上通過普通決議案對其進行修訂或撤銷時；

- (v) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，可行使本公司所有權力，購回數目相當於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份總數不超過10%的股份。此購回授權僅涉及於聯交所或我們的股份[編纂]之任何其他證券交易所(並就此獲證監會及聯交所認可)進行之購回，而購回須遵守所有適用法律及法規以及上市規則規定。有關聯交所規定須就購回股份而載入本文件的其他資料，請參考本附錄「A.有關本集團的其他資料—7.本公司購回我們自身的證券」一段。該項購回授權將於以下時間(以最早者為準)屆滿：(a)本公司下屆股東週年大會結束時；或(b)根據任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或(c)股東在股東大會上通過普通決議案對其進行修訂或撤銷時；及

- (vi) 擴大發行授權，在董事根據發行授權可配發及發行或同意將予配發及發行的股份總數之上，加入相當於本公司根據購回授權所購回的股份總數的數目。

## 5. 重組

為籌備[編纂]，本集團已進行重組，詳情載於「歷史、企業架構及重組—重組」一節。

## 6. 附屬公司詳情

我們附屬公司的詳情載於會計師報告的附註1.2，報告全文載於「附錄一—會計師報告」內。

## 7. 本公司購回我們自身的證券

下段載有關於購回股份的資料，包括聯交所規定就該等購回須收錄於本文件的資料。

### (a) 相關法律及監管規定

#### (i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司所有在聯交所的購回證券(須為繳足股款)建議，須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或就指定的交易作出個別授權的方式批准。

#### (ii) 交易限制

上市公司在聯交所可購回的股份總數最多可佔已發行股份總數的10%。在未取得聯交所事先批准前，公司不得於緊隨購回後的30天內發行或宣佈建議發行新股份(因行使在購回前已發行的認股權證、已授出的股份期權或類似金融工具而須由公司發行的證券除外)。

此外，上市公司不得以比其股份於前五個交易日在聯交所的平均收市價高5%或以上的購買價，在聯交所購回其股份。倘購回股份導致公眾人士持有的上市股份數目降至低於聯交所規定的最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司在聯交所購回股份。公司須促使其委任代為購回股份的經紀人在聯交所提出要求時向聯交所披露有關購回的資料。

本公司進行的任何購回將以溢利或就購回而發行新股的[編纂]撥付，或倘獲組織章程細則授權及在公司法的規限下，亦可以資本撥付，而倘須就購回支付任何溢價，則以購回股份之前或之時的本公司溢利或本公司股份溢價賬撥付，或倘獲組織章程細則授權及在公司法的規限下，亦可以資本撥付。

(iii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則及開曼群島公司法可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得在聯交所以現金以外的代價或以聯交所不時經修訂的交易規則規定以外的結算方式購回本身證券。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券的[編纂]地位(不論在聯交所或其他證券交易所)會自動註銷，而有關股票亦必須註銷及銷毀。根據開曼群島公司法，除非於進行購回前，本公司董事決議持有本公司所購回股份作為庫存股份，否則本公司所購回股份須視為經已註銷，而本公司已發行股本的金額亦須按該等股份的面值減少。然而，根據開曼群島公司法，購回股份不會被視為削減法定股本金額。

(v) 暫停購回

發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後，直至公佈相關股價敏感資料前，上市公司不得購回任何證券。尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準)：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的日期)及(b)上市公司根據上市規則刊發任何年度或半年度、季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後期限，上市公司不得於聯交所購回股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所或會禁止其於聯交所購回證券。

(vi) 申報規定

在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日在早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露在有關年度購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價(如相關)及已付總價。

(vii) 核心關連人士

上市規則規定，公司不得在知情情況下，在聯交所向「核心關連人士」（即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人（定義見上市規則））購買證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下，向公司出售證券。

(b) 購回的理由

董事相信，賦予董事於市場執行股份購回的一般授權乃符合我們及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排，該等購回可能提高每股淨資產及／或每股盈利，僅於董事相信購回對我們及股東有利時方會作出有關行動。

(c) 購回的資金

我們僅可動用按照組織章程大綱、組織章程細則、上市規則及開曼群島公司法可合法作購回用途的資金購回證券。

倘若全面行使購回授權，相比本文件所披露的狀況而言，我們的營運資金及／或資產負債狀況或會受到重大不利影響。然而，董事不擬於對本公司營運資金需求，或董事不時認為適合我們的資產負債水平造成重大不利影響的情況下行使購回股份的一般授權。

(d) 一般事項

按照[編纂]股股份（相當於緊隨資本化發行及[編纂]完成後已發行股份數目）計算，倘若全面行使購回授權，將令我們可於有關期間直至下列時間止（以最早者為準）購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會上通過普通決議案修訂或撤回該項授權時。

董事或(據彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等各自的任何緊密聯繫人目前均無意向我們出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將會根據上市規則及開曼群島公司法行使購回股份的一般授權。

倘若某位股東於投票權比例權益因任何股份購回而有所增加，就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購。因此，倘一名股東或一組一致行動的股東能取得或鞏固對本公司的控制權，則須根據收購守則規則26提出強制要約。除上文所述者外，董事並不知悉有任何因購回而將根據收購守則產生的後果。

概無任何本公司核心關連人士知會我們，其目前有意在購回股份的一般授權獲行使時向我們出售其股份，亦無承諾不會出售股份。

倘購回股份將導致公眾人士持有的股份數目降至低於已訂明的我們當時已發行股份百分比，則必須在得到聯交所豁免根據上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後，方可進行。然而，董事現時無意行使購回授權，以致會發生公眾持股量達不到上市規則訂明水平的情況。

## B. 本公司業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

以下合約(並非日常業務過程中訂立的合約)已由我們於本文件日期前兩年內訂立，屬或可能屬重大：

- (a) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與信基集團有限公司訂立的日期為二零一八年一月五日的權益轉讓協議，據此，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司將其於廣州耀都投資有限公司的73%股權出售予信基集團有限公司，代價為人民幣7.3百萬元；

- (b) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與信基集團有限公司訂立的日期為二零一八年三月二十九日的權益轉讓協議，據此，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司已自信基集團有限公司收購廣東信基家居有限公司80%的股權，代價為人民幣1.6百萬元；
- (c) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與廣州市番禺大石富麗家私廣場有限公司訂立的日期為二零一八年三月二十九日的權益轉讓協議，據此，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司已自廣州市番禺大石富麗家私廣場有限公司收購廣東信基家居有限公司20%的股權，代價為人民幣0.4百萬元；
- (d) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與信基集團有限公司訂立日期為二零一八年三月三十一日的權益轉讓協議，據此，信基集團有限公司將廣東信基華展展覽有限公司51%的股權轉讓至廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，代價為人民幣1,530,000元；
- (e) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與廣州華展展覽策劃有限公司訂立日期為二零一八年八月二十三日的權益轉讓協議，據此，廣州華展展覽策劃有限公司已以零代價將廣東信基華展展覽有限公司29%的股權轉讓至廣州沙溪國際酒店用品城有限公司；
- (f) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與張炳泉訂立日期為二零一八年四月二十日的權益轉讓協議，據此，張炳泉將25%廣州信基達境電子商務有限公司的股權轉讓予廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，代價為人民幣500,000元；

- (g) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與信基集團有限公司訂立日期為二零一八年四月二十日的股權轉讓協議，據此，信基集團有限公司以代價人民幣240,000元向廣州沙溪國際酒店用品城有限公司轉讓12%廣州信基達境電子商務有限公司股權；
- (h) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與梅嘉煒訂立日期為二零一八年四月二十日的股權轉讓協議，據此，梅嘉煒以代價人民幣100,000元向廣州沙溪國際酒店用品城有限公司轉讓5%廣州信基達境電子商務有限公司股權；
- (i) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與梅應培訂立的日期為二零一八年六月二十八日的權益轉讓協議，據此，梅應培將10%的瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司的股權轉讓予廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，代價為人民幣1百萬元；
- (j) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司個別與信基集團有限公司訂立日期為二零一八年六月二十八日的權益轉讓協議，據此，信基集團有限公司將瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司90%的股權轉讓予廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，代價分別為人民幣9百萬元；
- (k) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與梅應培個別訂立日期為二零一八年六月二十八日的股權轉讓協議，據此，梅應培以代價人民幣1百萬元向廣州沙溪國際酒店用品城有限公司轉讓10%瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司股權；

- (l) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與龍暉發展有限公司訂立日期為二零一八年八月一日的權益轉讓協議，據此，龍暉發展有限公司將廣州萬華酒店用品城有限公司約19.7%法定權益轉讓予廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，代價為人民幣0.5百萬元；
- (m) 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司與廣東迎賓國際酒店用品博覽有限公司訂立日期為二零一八年八月二十三日的權益轉讓協議，據此，廣東迎賓國際酒店用品博覽有限公司將廣州萬華酒店用品城有限公司約80.3%法定權益轉讓予廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，代價為人民幣74,277,572元；
- (n) 張漢泉、梅佐挺、張偉新、廣州匯群貿易有限公司、廣州福品貿易有限公司及龍暉國際投資有限公司訂立日期為二零一八年十月二十四日的增資協議，據此，龍暉國際投資有限公司同意向廣州沙溪國際酒店用品城有限公司出資約人民幣0.8百萬元及人民幣4.1百萬元分別作為廣州沙溪國際酒店用品城有限公司的註冊資本及資本儲備，以交換廣州沙溪國際酒店用品城有限公司的約6.1%的股權；
- (o) 香港信基沙溪酒店用品發展有限公司與龍暉國際投資有限公司訂立日期為二零一八年十二月二十五日的權益轉讓協議，據此，龍暉國際投資有限公司同意將廣州沙溪國際酒店用品城有限公司的約6.1%的股權轉讓予香港信基沙溪酒店用品發展有限公司，代價約為人民幣4.9百萬元；

- (p) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與張漢泉訂立日期為二零一八年十二月二十五日的權益轉讓協議，據此，張漢泉將廣州沙溪國際酒店用品城有限公司約為27.1%的控股權益轉讓予廣州信基沙溪實業投資有限公司，代價約為人民幣3.6百萬元；
- (q) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與梅佐挺訂立日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，據此，梅佐挺以代價約人民幣3.6百萬元向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約27.1%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益；
- (r) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與張偉新訂立日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，據此，張偉新以代價約人民幣1.5百萬元向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約11.6%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益；
- (s) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與廣州匯群貿易有限公司訂立日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，據此，廣州匯群貿易有限公司以代價約人民幣2.5百萬元向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約18.7%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益；
- (t) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與廣州福品貿易有限公司訂立日期為二零一八年十二月二十五日的股權轉讓協議，據此，廣州福品貿易有限公司以代價約人民幣1.3百萬元向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約9.4%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益；

- (u) 香港信基沙溪酒店用品發展有限公司與龍暉國際投資有限公司訂立的日期為二零一九年一月十八日的補充協議，據此，將廣州沙溪國際酒店用品城有限公司約6.1%的股權轉讓予香港信基沙溪酒店用品發展有限公司所對應的代價已獲調整為零；
- (v) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與張漢泉訂立日期為二零一九年一月十八日的補充協議，據此，將張漢泉於廣州沙溪國際酒店用品城有限公司中約27.1%的持股權益轉讓予廣州信基沙溪實業投資有限公司之代價已獲調整為人民幣21,554,000元；
- (w) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與梅佐挺訂立日期為二零一九年一月十八日的補充協議，據此，梅佐挺向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約27.1%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益之代價調整至人民幣21,554,000元；
- (x) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與張偉新訂立日期為二零一九年一月十八日的補充協議，據此，張偉新向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約11.6%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益之代價調整為人民幣9,235,200元；
- (y) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與廣州匯群貿易有限公司訂立日期為二零一九年一月十八日的補充協議，據此，廣州匯群貿易有限公司向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約18.7%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益之代價調整為人民幣14,956,400元；

- (z) 廣州信基沙溪實業投資有限公司與廣州福品貿易有限公司訂立日期為二零一九年一月十八日的補充協議，據此，廣州福品貿易有限公司向廣州信基沙溪實業投資有限公司轉讓約9.4%廣州沙溪國際酒店用品城有限公司控股權益之代價調整為人民幣7,482,200元；
- (aa) 信基沙溪集團有限公司與張漢泉、梅佐挺、張偉新、漢泉投資有限公司、佐挺投資有限公司、偉新發展海外有限公司及展鵬投資(香港)有限公司訂立日期為二零一九年一月三十日的投資協議，據此，展鵬投資(香港)有限公司有條件同意(i)認購由信基沙溪集團股份有限公司配發及發行的2,632股股份，代價為65百萬港元；及(ii)自漢泉投資有限公司、佐挺投資有限公司及偉新發展海外有限公司分別收購1,329股股份、845股股份及458股股份，代價分別約為32.8百萬港元、20.9百萬港元及11.3百萬港元；
- (bb) 彌償契據；
- (cc) 不競爭契據；及
- (dd) [編纂]。

## 2. 本集團知識產權

於最後實際可行日期，我們已經註冊或已申請註冊以下知識產權。

### (a) 商標

#### (i) 已註冊商標

於最後實際可行日期，我們為以下商標的註冊擁有人及有權使用以下商標，我們認為有關商標對我們業務而言屬重大或可能屬重大：

編號	商標	註冊地點	商標編號	註冊擁有人	等級	有效期
1.		香港	304431898	廣州沙溪酒店	16、35、 36、37	二零一八年二月十二日至 二零二八年二月十一日
2.		香港	304473306	廣州沙溪酒店	16、35、 36、37	二零一八年三月二十六日至 二零二八年三月二十五日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	商標編號	註冊擁有人	等級	有效期
3.	<b>沙溪好特</b>	中國	7037966	廣州沙溪酒店	36	二零一零年七月二十八日至 二零二零年七月二十七日
4.		中國	8056453	廣州沙溪酒店	36	二零一一年七月四日至 二零二一年四月六日
5.	<b>沙溪豪泰</b>	中國	8109870	廣州沙溪酒店	36	二零一一年五月七日至 二零二一年五月六日
6.	<b>沙溪豪泰</b>	中國	8109889	廣州沙溪酒店	35	二零一一年六月十四日至 二零二一年六月十三日
7.	<b>沙溪新翼</b>	中國	8610834	廣州沙溪酒店	36	二零一一年十月十四日至 二零二一年十月十三日
8.	<b>沙溪国际</b>	中國	8610851	廣州沙溪酒店	36	二零一二年三月二十一日至 二零二二年三月二十日
9.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511419	廣州沙溪酒店	42	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
10.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511420	廣州沙溪酒店	41	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
11.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511421	廣州沙溪酒店	39	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
12.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511422	廣州沙溪酒店	37	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
13.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511423	廣州沙溪酒店	36	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
14.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511424	廣州沙溪酒店	35	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
15.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511425	廣州沙溪酒店	21	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
16.	<b>信基沙溪</b>	中國	9511426	廣州沙溪酒店	20	二零一二年六月十四日至 二零二二年六月十三日
17.	<b>迎宾豪泰</b>	中國	5443397	廣州萬華房地產經 營有限公司	36	二零零九年十一月十四日至 二零一九年十一月十三日
18.		中國	5443398	廣州萬華房地產經 營有限公司	36	二零零九年十一月十四日至 二零一九年十一月十三日
19.		中國	5443399	廣州萬華房地產經 營有限公司	37	二零零九年十一月十四日至 二零一九年十一月十三日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	註冊地點	商標編號	註冊擁有人	等級	有效期
20.	<b>美迹生活</b>	中國	12467661	廣州信基達境	35	二零一五年三月二十一日至 二零二五年三月二十日
21.	<b>高格</b>	中國	13705729	廣州信基達境	20	二零一五年八月二十一日至 二零二五年八月二十日
22.	<b>高格</b>	中國	13705753	廣州信基達境	21	二零一五年八月二十八日至 二零二五年八月二十七日
23.	<b>信基高格</b>	中國	13705791	廣州信基達境	35	二零一五年二月二十一日至 二零二五年二月二十日
24.	<b>高格</b>	中國	13718346	廣州信基達境	8	二零一五年二月七日至二零 二五年二月六日
25.	<b>信基高格</b>	中國	28138766	廣州信基達境	11	二零一八年十一月二十八日 至二零二八年十一月 二十七日
26.		中國	5040625	信基華展	35	二零一九年三月十四日至 二零二九年三月十三日
27.		中國	5040626	信基華展	41	二零一九年五月二十八日至 二零二九年五月二十七日

(ii) 申請中商標

於最後實際可行日期，我們已申請註冊以下商標，我們相信該等商標對我們業務而言屬重大或可能屬重大：

編號	商標	申請地點	申請編號	申請人	等級	申請日期
1.	<b>信基沙溪</b>	中國	32898255	廣州沙溪酒店	1	二零一八年八月十五日
2.	<b>信基沙溪</b>	中國	32909522	廣州沙溪酒店	2	二零一八年八月十五日
3.	<b>信基沙溪</b>	中國	32909527	廣州沙溪酒店	3	二零一八年八月十五日
4.	<b>信基沙溪</b>	中國	32909538	廣州沙溪酒店	4	二零一八年八月十五日
5.	<b>信基沙溪</b>	中國	32904912	廣州沙溪酒店	5	二零一八年八月十五日
6.	<b>信基沙溪</b>	中國	32896343	廣州沙溪酒店	6	二零一八年八月十五日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	申請地點	申請編號	申請人	等級	申請日期
7.	<b>信基沙溪</b>	中國	32902027	廣州沙溪酒店	7	二零一八年八月十五日
8.	<b>信基沙溪</b>	中國	32918950	廣州沙溪酒店	8	二零一八年八月十五日
9.	<b>信基沙溪</b>	中國	32910746	廣州沙溪酒店	9	二零一八年八月十五日
10.	<b>信基沙溪</b>	中國	32906646	廣州沙溪酒店	10	二零一八年八月十五日
11.	<b>信基沙溪</b>	中國	32946143	廣州沙溪酒店	11	二零一八年八月十六日
12.	<b>信基沙溪</b>	中國	32923733	廣州沙溪酒店	12	二零一八年八月十六日
13.	<b>信基沙溪</b>	中國	32925426	廣州沙溪酒店	13	二零一八年八月十六日
14.	<b>信基沙溪</b>	中國	32943521	廣州沙溪酒店	14	二零一八年八月十六日
15.	<b>信基沙溪</b>	中國	32946193	廣州沙溪酒店	15	二零一八年八月十六日
16.	<b>信基沙溪</b>	中國	32935872	廣州沙溪酒店	16	二零一八年八月十六日
17.	<b>信基沙溪</b>	中國	32943569	廣州沙溪酒店	17	二零一八年八月十六日
18.	<b>信基沙溪</b>	中國	32937479	廣州沙溪酒店	18	二零一八年八月十六日
19.	<b>信基沙溪</b>	中國	32929948	廣州沙溪酒店	19	二零一八年八月十六日
20.	<b>信基沙溪</b>	中國	32932442	廣州沙溪酒店	22	二零一八年八月十六日
21.	<b>信基沙溪</b>	中國	32932457	廣州沙溪酒店	23	二零一八年八月十六日
22.	<b>信基沙溪</b>	中國	32937541	廣州沙溪酒店	24	二零一八年八月十六日
23.	<b>信基沙溪</b>	中國	32934291	廣州沙溪酒店	25	二零一八年八月十六日

附錄五

法定及一般資料

編號	商標	申請地點	申請編號	申請人	等級	申請日期
24.	<b>信基沙溪</b>	中國	32937874	廣州沙溪酒店	26	二零一八年八月十六日
25.	<b>信基沙溪</b>	中國	32937900	廣州沙溪酒店	27	二零一八年八月十六日
26.	<b>信基沙溪</b>	中國	32926624	廣州沙溪酒店	28	二零一八年八月十六日
27.	<b>信基沙溪</b>	中國	32929000	廣州沙溪酒店	29	二零一八年八月十六日
28.	<b>信基沙溪</b>	中國	32929408	廣州沙溪酒店	30	二零一八年八月十六日
29.	<b>信基沙溪</b>	中國	32937155	廣州沙溪酒店	31	二零一八年八月十六日
30.	<b>信基沙溪</b>	中國	32943352	廣州沙溪酒店	32	二零一八年八月十六日
31.	<b>信基沙溪</b>	中國	32943364	廣州沙溪酒店	33	二零一八年八月十六日
32.	<b>信基沙溪</b>	中國	32943838	廣州沙溪酒店	34	二零一八年八月十六日
33.	<b>信基沙溪</b>	中國	32927807	廣州沙溪酒店	38	二零一八年八月十六日
34.	<b>信基沙溪</b>	中國	32943725	廣州沙溪酒店	40	二零一八年八月十六日
35.	<b>信基沙溪</b>	中國	32934468	廣州沙溪酒店	43	二零一八年八月十六日
36.	<b>信基沙溪</b>	中國	32945364	廣州沙溪酒店	44	二零一八年八月十六日
37.	<b>信基沙溪</b>	中國	32945376	廣州沙溪酒店	45	二零一八年八月十六日

(b) 域名

於最後實際可行日期，我們為以下域名的註冊人，我們認為有關域名對我們的業務而言屬重大或可能屬重大：

域名	註冊人	屆滿日期
xinjisx.com	廣州沙溪酒店	二零一九年六月三十日
xjdsjsc.com	廣州沙溪酒店	二零一九年八月二十九日
xjsx.net.cn	廣州沙溪酒店	二零二八年六月十五日
hosfair.com	信基華展	二零一九年九月二十七日
xjgaoge.com	廣州信基達境	二零二零年二月二十七日
xjgaoge.cn	廣州信基達境	二零二零年二月二十七日

C. 董事及主要股東的其他資料

1. 董事於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及／或淡倉

緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及於行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權後可能配發及發行的任何股份)，各董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所[編纂]後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條規定須於股份在聯交所[編纂]後記入該條例所指登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須於股份在聯交所[編纂]後知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事	相關公司	身份／權益性質	於相關持有的證券類別及數目 <sup>1</sup>	公司的權益百分比
張漢泉先生	漢泉投資 <sup>2,5</sup>	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]%
梅先生	佐挺投資 <sup>3,5</sup>	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]%
張先生	偉新發展 <sup>4,5</sup>	實益擁有人	[編纂](L)	[編纂]%

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。

2. 於最後實際可行日期，漢泉投資由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於漢泉投資持有的所有股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，佐挺投資由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於佐挺投資持有的所有股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，中智控股及偉新發展由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於中智控股及偉新發展持有的所有股份中擁有權益。
5. 於二零一八年十二月二十八日，為籌備[編纂]，張漢泉先生、張先生及梅先生簽立一致行動人士協議，據此彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於[編纂]後繼續按上述方式行事以透過漢泉投資、佐挺投資及偉新發展鞏固彼等對本集團控制權的意向，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、張先生、梅先生、漢泉投資、佐挺投資及偉新發展根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情，請參考「與控股股東的關係—控股股東」。

## 2. 根據證券及期貨條例須予披露的權益及／或淡倉及主要股東

除「主要股東」一節及下文所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及[編纂]完成後(不計及於行使[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權後可能配發及發行的任何股份)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附帶投票權股份10%或以上的權益。

## 3. 服務協議及委任函詳情

### (a) 執行董事

各執行董事均已與本公司訂立服務協議，據此彼等同意擔任執行董事，初步由[編纂]起計為期三年。任何一方均有權藉發出不少於三個月書面通知終止服務協議。

### (b) 非執行董事

非執行董事各自與本公司訂立委任函，據此，彼等各自同意出任非執行董事，初步由[編纂]起計為期三年。任何一方均有權發出不少於一個月的書面通知以終止委任函。

**(c) 獨立非執行董事**

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，據此彼等各自均同意擔任獨立非執行董事，初步由[編纂]起計為期三年。任何一方均有權藉發出不少於一個月書面通知終止委任函。

**(d) 董事薪酬**

截至二零一八年十二月三十一日止三個年度內，我們支付董事的薪酬總額(包括薪金、其他社會保障成本、住房福利與其他員工福利及退休金成本)分別約為人民幣126,000元、人民幣969,000元及人民幣1,258,000元。

根據現行安排，就截至二零一九年十二月三十一日止年度的薪酬總額(包括實物福利但不包括應付予董事的任何佣金或酌情花紅)估計約為人民幣1百萬元。

於往績記錄期間，我們概無向董事或五名最高薪人士支付酬金而彼等亦無應收的酬金，以作為招攬加入本公司或加入本公司後的獎勵。於各個往績記錄期間我們亦無向任何董事、前任董事或五名最高薪人士支付補償而彼等亦無應收的補償，以作為離任任何與管理本公司附屬公司事務有關的職務的補償。

除本段所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間概無向任何董事支付或應支付其他款項。

於往績記錄期間，概無董事已放棄或同意放棄任何薪酬。

## D. 購股權計劃

以下為本公司根據股東於●年●月●日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款。

### 1. 條件

- (a) 購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：
  - (i) [編纂]批准本公司按購股權計劃條款及條件行使任何購股權而須予配發及發行的該等數目股份(即一般計劃限額，定義見7(b)段)[編纂]及買賣；
  - (ii) 股東於股東大會通過所需決議案或以書面決議案方式批准及採納購股權計劃；
  - (iii) [編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件(包括(倘相關)待[編纂](定義見本文件)(為其本身及代表[編纂](定義見本文件)行事)豁免任何條件以後)且並無根據其條款或在任何其他情況下被終止；及
  - (iv) 股份開始在聯交所買賣。
- (b) 若第1(a)段所述的條件並無於本文件刊發日期後三十日當日或之前達致：
  - (i) 購股權計劃立即終止；
  - (ii) 根據購股權計劃授出或同意授出的任何購股權，且授出購股權的任何要約均將無效；及
  - (iii) 並無人士有權享有購股權計劃項下或涉及購股權計劃的任何權利或利益或承擔購股權計劃項下或涉及購股權計劃的任何責任。
- (c) 第1(a)(i)段有關[編纂]正式授予的[編纂]及批准買賣的提述，應包括有待達致之前或其後任何條件而授予的任何有關[編纂]及批准買賣。

## 2. 目的、年期及管理

- (a) 購股權計劃旨在讓本集團得以向合資格參與者(定義見下文第3(a)段)授出購股權，作為彼等向本集團所作貢獻的獎勵或回報。
- (b) 購股權計劃須受到董事的管理。彼等就購股權計劃引起的所有事宜作出的決定，或彼等的詮釋或效力(惟須按第3(b)段所述方式批准該段所指的授出購股權除外，以及本附錄另行規定者除外)須為最終，且對可能據此受影響的所有人士具約束力。
- (c) 受限於第1及第13段，購股權計劃將會有效及具效力，直至列於第1(a)(ii)段的條件達成後購股權計劃獲採納之日(「採納日期」)後滿10年當日(「終止日期」)本公司營業時間結束時為止，該段期間後不會再發行購股權，惟用以使於終止日期前或其他根據購股權計劃條文之規定可能已授出或行使的任何購股權得以行使的購股權計劃條文須依然生效。
- (d) 根據購股權計劃條款接納要約的合資格參與者或(如文義准許及按第5(d)(i)段所述)其遺產代理人(「承授人」)須確保根據購股權計劃接納要約、持有及行使其購股權、因行使其購股權而向其配發及發行之股份，以及持有該等股份乃有效，且符合所有法律、法例及法規，包括其須遵守的所有適用匯兌管制、財務及其他法律。作為於行使購股權時提出要約及配發股份的先決條件，本公司董事可規定合資格參與者或承授人(視情況而定)提供就此而可能合理需要的證據。

## 3. 授出購股權

- (a) 受限於第3(b)段，本公司董事根據購股權計劃的條文及上市規則有權，惟不受約束於採納日期起計10年期間內隨時向屬於以下類別的參與者的任何人士(「合資格參與者」)提出要約，以按董事在受限於第4段的情況下根

據第4段定義的行使價認購有關股份數目(即股份當時於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數)，惟名列該要約的合資格參與者以外的人士均不可認購：

- (i) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司於當中持有任何股本權益的實體(「受投資實體」)的任何僱員(「合資格僱員」)(不論是全職或兼職，包括任何執行董事，惟不包括任何非執行董事)；
- (ii) 本公司、任何附屬公司或任何受投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (iii) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的貨品或服務供應商；
- (iv) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何客戶；
- (v) 向本集團任何成員公司或任何受投資實體提供研發或其他技術支援的人士或實體；
- (vi) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何股東或持有由本集團任何成員公司或任何受投資實體發行的任何證券的任何人士；
- (vii) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何業務事宜或業務發展的顧問(專業或其他)或諮詢人；及
- (viii) 透過合資公司、企業聯盟或其他業務安排的方式，已經或可能對本集團的業務發展及增長有所貢獻的任何其他組別或類別的參與者；

以及就購股權計劃而言，可向一名或多名合資格參與者全資擁有的任何公司提出要約。

為免生疑問，本公司向屬於以上合資格參與者類別的任何人士授出任何購股權，以認購本集團的股份或其他證券，其本身不得被詮釋為根據購股權計劃授出購股權，惟我們董事另行決定者則另作別論。

- (b) 在不損害下文第7(d)段的情況下，向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人提出要約，必須經獨立非執行董事(不包括其聯繫人為購股權的建議承授人的獨立非執行董事)批准。

- (c) 任何合資格參與者是否具備獲提出要約的資格，須由董事不時按其對該參與者向本集團業務發展及增長所作的貢獻的意見而決定。
- (d) 向合資格參與者提出的要約，須按董事可能不時就整體或按個別情況而定的形式，以書面作出(否則便屬無效)，當中註明購股權項下的股份數目，以及提出要約的「認購期間」(即就任何特定購股權而言，董事所釐定及通知有關承授人的期間(其不得於該購股權的要約日期起10年後屆滿)。倘若董事並無作出有關釐定，則由要約日期起至以下兩者的較早者：(i)根據第6段的條文，該購股權失效的日期；及(ii)由該購股權的要約日期起計10年)，以及進一步規定合資格參與者承諾按就此將授出的年期持有購股權，以及受到購股權計劃的條文約束，且要約須於董事釐定的一段期間(自要約日期起不多於二十一日)公開予有關合資格參與者(惟並非其他人士)接納。
- (e) 除第3(d)段註明的事項外，要約亦須載述以下各項：
  - (i) 合資格參與者的姓名、地址及狀況；
  - (ii) 涉及要約的購股權項下的股份數目及該等股份的行使價；
  - (iii) 涉及要約的認購期間，或視情況而定，涉及要約所包括的購股權項下獨立一批股份的認購期間；
  - (iv) 必須接納要約的最後日期；
  - (v) 接納程序；
  - (vi) 於行使任何購股權前，合資格參與者必須達到的業績目標(如有)；
  - (vii) 董事可能施加的其他要約條款及條件(並無與購股權計劃不一致)；及
  - (viii) 一則陳述，當中規定合資格參與者承諾按授出購股權的年期持有有關購股權，以及受到購股權計劃的條文約束，包括惟不限於(其中包括)第2(d)及第5(a)段所註明的條件。

- (f) 當本公司於要約可能註明的時間接獲合資格參與者將妥為簽署的要約接納函件副本，連同支付予本公司的匯款1.00港元(作為獲授購股權的代價)時，合資格參與者便已接納其獲要約的購股權項下所有股份的要約。於任何情況下不得退還該匯款。
  - (g) 合資格參與者可就少於所要約購股權項下的股份數目接納要約，惟所接納的要約須涉及股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且該數目乃清楚載於本公司於要約可能註明的時間接獲該合資格參與者妥為簽署的要約接納函件副本，連同支付予本公司的匯款1.00港元(作為獲授購股權的代價)。於任何情況下不得退還該匯款。
  - (h) 於合資格參與者根據第3(f)或第3(g)段接納全部或部分要約時，涉及被接納要約的股份數目的購股權將被視為已由本公司於要約日期授予該合資格參與者。在要約並無於要約註明時間內按第3(f)或第3(g)段指明的方式接納的範圍內，將視該要約已被不可撤回地拒絕接納。
  - (i) 購股權的認購期間不可遲於該購股權的要約日期後10年屆滿。
  - (j) 購股權不會於聯交所[編纂]或買賣。
  - (k) 只要股份於聯交所[編纂]：
    - (i) 本公司不可於知悉內幕消息後授出任何購股權，直至我們已公佈有關資料為止，尤其是我們不得於緊接以下較早日期前的一個月開始的期間授出任何購股權：
      - (aa) 由就批准本公司任何年度、半年度或季度或任何其他中期期間的業績(不論是否按上市規則的規定)而舉行董事會會議的日期(根據上市規則的規定，首次知會聯交所的日期)；及
      - (bb) 由本公司根據上市規則公佈相關任何年度或半年度業績，或季度或任何其他中期期間的業績(不論是否按上市規則規定)的截止日期，
- 直至發表有關業績公佈日期為止；及

- (ii) 董事不可於彼等根據上市規則所訂明上市發行人董事進行證券交易的標準守則或本公司採納的任何相應守則或證券買賣限制，被禁止買賣股份的期間或時間內，向屬於董事的合資格參與者提出任何要約。

#### 4. 行使價

任何購股權的行使價須按董事的酌情權決定根據第8段作出任何調整，惟其不得少於以下最高者：

- (a) 於要約日期，聯交所每日報價表上所列買賣一手或以上股份收市價；
- (b) 緊接要約日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (c) 股份面值，

惟就於[編纂]的五個營業日內所提呈的購股權而根據上文第4(b)段計算行使價，則根據[編纂]提呈認購股份所付的價格，須被用作於[編纂]前期間內任何營業日的收市價。

#### 5. 行使購股權

- (a) 購股權屬承授人個人所有，不可轉讓或出讓。承授人不得以任何方式為任何第三方利益出售、轉讓、抵押、按揭購股權或就任何購股權設立產權負擔或以其他方式處置或設立任何權益或訂立任何協議執行上述事項。承授人違反上述任何事項均會令本公司註銷授予有關承授人的任何尚未行使購股權。
- (b) 除非董事另行決定及載於向承授人提出的要約之中外，否則承授人毋須按任何最短期間持有購股權，亦毋須於行使獲授購股權前達致任何業績目標。
- (c) 受限於(其中包括)第2(d)段及達致要約所載的所有條款及條件，包括達致所註明的任何業績目標(如有)，承授人可向本公司發出通知書，於第5(d)及第5(e)段所述情況下按所述方法行使全部或部分購股權。該通知書須載述所行使的購股權，以及所行使購股權涉及的股份數目(除非該未行使購股權涉及的股份數目少於一手買賣單位，或全面行使該購股權，否則該

購股權必須以股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數行使)。每份通知書必須隨附發出該通知書涉及的股份行使價全額匯款。於接獲通知以及(如適用)在根據第8段接獲核數師或獨立財務顧問的證明書後二十一日(在根據第5(d)(iii)段行使的情況下為七日)內，本公司須相應地向承授人(或在遺產代理人根據第5(d)(i)段行使購股權的情況下，則向承授人的遺產)配發及發行相關數目的繳足股款股份，並向承授人(或在上述由其遺產代理人行使的情況下，則其遺產)發行所配發及發行之每手買賣單位股份的股票，以及所配發及發行但不構成一手買賣單位的股份結餘(如有)的股票。

- (d) 受限於下文所述者，承授人可(及僅可)於認購期間內隨時行使購股權，惟：
- (i) 倘若承授人為合資格僱員，以及在全面行使購股權前，其因為身故、抱恙或根據其僱傭合約退休而不再是合資格僱員情況下，其遺產代理人或(如適用)承授人可於終止受僱日期後12個月期間內根據第5(c)段的條文行使全部或部分購股權(以尚未行使者為限)。終止受僱日期為承授人於本公司或相關附屬公司或受投資實體的最後工作日(不論是否已支付代通知金)，或董事可能決定的有關較長期間，或倘若於該期間內發生第5(d)(iii)或5(d)(iv)段所述的事件，則分別根據第5(d)(iii)或第5(d)(iv)段行使購股權；
  - (ii) 倘若承授人為合資格僱員，以及在全面行使購股權前，其因為身故、抱恙或根據其僱傭合約退休以外的任何原因，或因為第6(a)(iv)段註明的一個或多個理據終止受僱而不再是合資格僱員情況下，該購股權(以尚未行使者為限)須於終止當日失效，且不可予以行使，董事另行決定者除外。在該情況下，承授人可於該終止日期後董事可能決定的期間內根據第5(c)段的條文行使全部或部分購股權(以尚未行使者為限)，或倘若於該期間內發生第5(d)(iii)或第5(d)(iv)段所述的事件，則分別根據第5(d)(iii)或第5(d)(iv)段行使購股權。上述終止日期須為承授人於本公司或相關附屬公司或受投資實體實際工作的最後一日(不論是否已支付代通知金)；

- (iii) 倘全體股東(或除要約人及／或受要約人控制的任何人士及／或與要約人聯合或一致行動人士以外的全部股份持有人)獲提呈全面或部分收購要約(不論以收購要約、股份購回要約或安排計劃或其他相似方式)，則本公司將盡一切合理努力促使按相同條款(加以必要的變通後)向全部承授人提呈該要約，並假設承授人通過全面行使獲授予的購股權成為股東。倘該要約成為或宣佈成為無條件，或有關安排計劃正式向股東建議，承授人有權於其後及直至該要約(或任何經修訂的要約)截止日期的任何時間，或根據有關安排計劃所獲享權益的記錄日期(視乎情況而定)，全面或按承授人根據第5(c)段的條文給予本公司的通知所指明的限度行使其購股權(以尚未行使者為限)；
- (iv) 在認購期間內提呈建議本公司自動清盤的決議案情況下，承授人可遵從所有適用法律的條文，於考慮及／或通過該決議案當日前不少於兩個營業日隨時向本公司發出通知書，以全面或按該通知書根據第5(c)段的條文指明的限度行使其購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須於考慮及／或通過該決議案當日前不少於一日向承授人配發及發行該承授人已行使其購股權所涉及的股份，據此承授人將相應地有權就以上述方式向其配發及發行的股份，與在該決議案日期前當日已發行股份的持有人平等地參與本公司在清盤中可供分派的資產分派。在上述情況的規限下，當時未行使的所有購股權將於開始清盤時失效及終止；及
- (v) 倘若承授人是由一名或多名合資格參與者全資擁有的公司：
  - (aa) 第5(d)(i)、第5(d)(ii)、第6(a)(iv)及第6(a)(v)段的條文將適用於承授人及該承授人獲授的購股權(加以必要的變通後)，猶如該等購股權已經授予相關合資格參與者，以及該等購股權須相應地失效，或於就相關合資格參與者發生第5(d)(i)、第5(d)(ii)、第6(a)(iv)及第6(a)(v)段所述的事件後可予行使；及

- (bb) 授予承授人的購股權須於承授人不再由相關合資格參與者全資擁有當日失效及終止，惟我們的董事可按彼等的絕對酌情權決定，遵照彼等可能施加的條件或限制，該等購股權或其任何部分不會失效或終止。
- (e) 因行使購股權而配發及發行的股份，須受到當時生效的組織章程細則所有條文規限，並將於所有方面與購股權獲正式行使當日(或如該日為本公司暫停辦理股東登記手續之日，則為重新辦理股東登記手續的首日)(「行使日期」)已發行的當時現有繳足股份享有同等權益，以及相應地將令購股權的持有人有權參與於行使日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘若記錄日期為行使日期前，則之前宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派除外。因行使購股權而配發及發行的股份，不得附帶任何投票權，直至承授人名稱已正式列入本公司的股東名冊為持有人為止。

#### 6. 認購期間提早終止

- (a) 任何購股權的認購期間將於下列時間自動終止
- (i) 認購期間屆滿；
  - (ii) 第5(d)段所述的任何期間屆滿；
  - (iii) 本公司開始清盤日期；
  - (iv) 就屬於合資格僱員的承授人而言，其因持續或嚴重不當行為或作出任何破產行為或無力償債或與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定任何刑事罪行(董事認為未損及承授人或本集團或受投資實體聲譽的罪行除外)罪名成立被終止僱用而不再為合資格僱員的日期；
  - (v) 就屬於合資格僱員以外的承授人而言，董事按彼等絕對酌情權決定(aa)
    - (1) 該承授人或其緊密聯繫人違反承授人或其緊密聯繫人(作為一方)與本集團或任何受投資實體(作為另一方)所簽訂的任何合約；或
    - (2) 該承授人已作出任何破產行為或無力償債，或須進行清盤、清算或類似的法律程序，或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務

重整協議；或(3)該承授人因為終止其與本集團的關係，或任何其他原因而不再向本集團的業務增長及發展作出任何貢獻；以及(bb)購股權因為上文第(1)、第(2)或第(3)分段註明的任何事件而失效的日期；及

- (vi) 董事因為承授人就購股權或任何其他購股權違反第5(a)段而行使本公司的權利取消購股權的日期。
- (b) 董事為基於第6(a)(iv)段註明的一個或多個理據而終止僱用承授人，或為發生第6(a)(v)(aa)段所述的任何事件而通過的決議案，須為不可推翻，並對所有可能受影響人士具約束力。
- (c) 將屬於合資格僱員的承授人由本集團的一家成員公司轉聘至本集團另一家成員公司不得被視為終止僱用。倘若屬於合資格僱員的承授人請假，而本集團的相關成員公司的董事認為這並非終止承授人的僱用，則不得視為終止僱用。

#### 7. 可供認購的股份數目上限

- (a) 因行使根據購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃所授出惟尚未行使的所有未行使購股權而可予配發及發行的股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股本的30%。倘若授出購股權將導致超過本第7(a)段所述的限額，則不可根據購股權計劃或本集團採納的任何其他購股權計劃授出購股權。
- (b) 根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權(就此而言，不包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃條款已失效的購股權)經行使後可能配發及發行的股份總數，合共不得超過股份首次開始在聯交所買賣時已發行股份的10%(即[編纂]股股份)(「**一般計劃限額**」)，惟：
  - (i) 在第7(a)段的規限但在不影響第7(b)(ii)段的情況下，本公司可尋求股東於股東大會上批准更新一般計劃限額，惟根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權獲行使而可能配發及發行的股份總數，不得超過於批准限額當日已發行股份的10%，且就

計算限額而言，將不會計入根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃早前已授出的購股權(包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃而尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)；及

- (ii) 在第7(a)段的規限但在不影響第7(b)(i)段的情況下，本公司可尋求股東於股東大會上另行批准，向本公司於尋求有關批准前已特別確定的合資格參與者，根據購股權計劃授出超逾一般計劃限額或(如適用)第7(b)(i)段所述經擴大限額的購股權。
- (c) 在第7(d)段的規限下，於任何12個月期間，因行使購股權及根據本集團任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使之購股權)而向每名承授人已配發及發行及可配發及發行的股份總數，不得超逾本公司當時已發行股本的1%。凡根據購股權計劃進一步向承授人授出購股權會導致於直至進一步授出有關購股權當日(包括該日)為止12個月期間，因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃已向該人士授出及建議授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)而已配發及發行及將配發及發行的股份，合共超過已發行股份1%，則進一步授出購股權必須經股東於股東大會上另行批准，而該承授人及其緊密聯繫人(如該承授人為本公司關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。
- (d) 在不影響第3(b)段的情況下，凡向主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人授出購股權，會導致於直至該授出日期(包括該日)為止12個月期間，因行使向該人士已授出及將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使購股權)而配發及發行及將配發及發行的股份：
  - (i) 合共超過已發行股份0.1%；及
  - (ii) 根據股份於每項要約的要約日期的收市價計算，總值超過5百萬港元；則進一步授出購股權必須經股東在股東大會上批准，而在股東大會上該承授人、其聯繫人及所有本公司核心關連人士必須放棄投贊成票。

- (e) 就尋求第7(b)、第7(c)及第7(d)段項下的股東批准，本公司必須向股東寄發載有上市規則規定的資料的通函。凡上市規則有所規定，則為取得必要的批准而召開的股東大會上的投票，須以投票表決方式進行，且上市規則規定的該等人士須放棄投票。
- (f) 本公司根據第7(e)段將向其股東寄發的通函應載有以下資料：
  - (i) 將授予各合資格參與者的購股權數目及條款詳情(包括行使價)(此須於股東大會前釐定)，以及要約日期(應為董事會提出向該名合資格參與者授予擬議購股權的董事會會議日期)；
  - (ii) 本公司獨立非執行董事(不包括身為相關承授人的任何獨立非執行董事)就投票向本公司獨立股東提供的推薦建議；
  - (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定之資料以及上市規則第17.02(4)條規定之免責聲明；及
  - (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

#### 8. 調整行使價

- (a) 倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使或購股權計劃仍然有效期間出現變動，而該等變動乃由於將溢利或儲備資本化、供股、股份匯總或拆細或削減本公司股本而引致，則在任何有關情況下，本公司須指示核數師或獨立財務顧問以書面形式證明按彼等意見認為對全體或任何個別承授人作出以下調整(如有)為公平合理：
  - (i) 購股權計劃或任何購股權(以尚未行使者為限)所涉及股份之數目或面值；及/或
  - (ii) 任何購股權之行使價；及/或
  - (iii) (除非相關承授人選擇放棄有關調整)購股權所包括或依然包括之股份數目，

以及經核數師或有關獨立財務顧問證實須作出之調整，惟：

- (i) 任何有關調整須令承授人獲得與其若於緊接有關調整前行使所持之全部購股權而有權認購本公司已發行股本之相同比例；
- (ii) 作出之有關調整不得導致股份將按低於其面值之價格配發及發行；
- (iii) 作為某宗交易之代價而發行本集團股份或其他證券，不得被視為須作出任何有關調整之情況；及
- (iv) 任何有關調整均須遵守聯交所不時頒佈之有關規則、守則及指引註釋。

就本第8(a)段所述之任何調整而言，除就資本化發行所作出之任何調整外，核數師或有關獨立財務顧問須以書面形式向董事確認有關調整符合上市規則相關條文之規定。

- (b) 倘本公司資本架構發生第8(a)段所述之任何變動，本公司於根據第5(c)段接獲承授人通知時，須告知承授人有關變動，並(倘適用)須將根據本公司就此取得的核數師或獨立財務顧問發出之證明而進行之調整告知承授人，或倘本公司並無獲得有關證明，則須告知承授人該事實，並於其後在實際可行情況下儘快指示核數師或獨立財務顧問根據第8(a)段就此發出證明。
- (c) 就根據本第8段發出任何證明而言，根據第8(a)段獲委任的核數師或獨立財務顧問應被視為專業人士而非仲裁人，而除非出現明顯錯誤，否則彼等之證明須為最終及不可推翻之證明，且對本公司及可能受此影響之各方均具約束力。

## 9. 註銷購股權

- (a) 受限於第5(a)段及上市規則第17章，任何已授出但未行使的購股權不可予以註銷，惟經相關承授人事先發出書面同意及經董事批准則除外。
- (b) 倘本公司註銷已授予承授人但未獲行使的任何購股權，並向同一承授人發行新購股權，則發行有關新購股權僅限於一般計劃上限或股東根據第7(b)(i)或7(b)(ii)段批准之上限內可予發行之未發行購股權(就此而言，不包括已註銷之購股權)項下進行。

## 10. 股本

任何購股權須待股東於股東大會批准本公司法定股本之任何必要增加後，方可行使。在此規限下，董事須預留足夠的本公司法定但未發行股本，以於任何購股權獲行使時配發及發行股份。

## 11. 爭議

就購股權之股份數目或根據第8(a)段作出之任何調整而引起之任何爭議，均須依照核數師的決定而解決。有關核數師應被視為專業人士而非仲裁人，而除非出現明顯錯誤，否則彼等之決定須為最終及不可推翻之決定，且對可能受此影響之各方均具約束力。

## 12. 修訂購股權計劃

- (a) 於第12(b)及第12(d)段之規限下，本公司可透過董事決議案就任何方面對購股權計劃作出修訂，惟：
  - (i) 購股權計劃有關「合資格參與者」、「承授人」、「認購期間」及「終止日期」之定義的條文；及
  - (ii) 關於受上市規則第17.03條監管之事宜之購股權計劃條文；均不得以承授人或準承授人的利益而修訂，惟事先經股東在股東大會上以決議案批准者除外；前提是有關修訂將不可對在此修訂前已授出或同意授出之任何購股權之發行條款產生不利影響，除非獲得相等於根據細則就修訂股份所附帶權利所需之股東比例之大部分承授人同意或批准，則作別論。

- (b) 對購股權計劃條款及條件作出任何重大修改，或對已授出購股權條款作出任何變動，均須經股東於股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修改除外。
- (c) 就董事或購股權計劃管理人有關對購股權計劃條款作出任何修改之權限作出之任何變動必須經股東於股東大會上批准。
- (d) 購股權計劃及／或購股權的經修訂條款必須繼續符合聯交所不時之有關規則、守則及指引註釋。

### 13. 終止

本公司可於股東大會上通過決議案隨時終止實行購股權計劃，在此情況下，不會進一步授出購股權，惟購股權計劃之條文於所有其他方面仍屬有效，以使終止購股權計劃前授出或根據購股權計劃之條文而須授出之任何購股權(以未行使者為限)仍可有效行使所必須者為限，且於該終止前已授出之購股權(以未行使者為限)須繼續有效及可根據購股權計劃行使。

### 14. 購股權計劃的現狀

本公司已向[編纂]申請批准將因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能配發及發行的股份[編纂]及買賣。於本文件日期，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。

## E. 其他資料

### 1. 稅務及其他彌償保證

各控股股東於●年●月●日訂立以本集團為受益人之彌償保證契據，以作出以下彌償保證。

#### 稅務彌償

根據彌償保證契據，(其中包括)控股股東無條件及不可撤回地與我們協定，彼等將共同及個別就我們於下列各項可能正式及合理產生的稅務及稅務申索，

連同一切必要的成本(包括一切法律費用)、開支、一切利息、處罰或其他責任向我們作出彌償並在任何時間應要求使我們獲得充份彌償：

- (a) 調查、評估、質疑或結付彌償保證契據下的任何索償；
- (b) 我們根據或就彌償保證契據提出索償而判決對於我們有利的任何法律訴訟；
- (c) 強制執行上文第(a)及(b)所述我們因為或參照於彌償保證契據日期或之前已賺取、累積或收取、訂立的任何收入、溢利或收益，或於彌償保證契據日期或之前發生或視作發生的任何事件、行動或遺漏，或於彌償保證契據日期或之前發生或視作發生的任何事件、行動或遺漏(無論單獨或連同任何時間發生的任何其他事件、行動、遺漏或情況及無論有關稅務或稅務申索是否可向任何其他人士、事務所或公司徵收或源於任何其他人士、事務所或公司)，或於彌償保證契據日期或之前產生自預扣稅責任或「歷史、企業架構及重組」一節「重組」一段所述的本集團重組(無論單獨或連同任何時間發生的任何情況及無論有關稅務或稅務申索是否可向任何其他人士、事務所或公司徵收或源於任何其他人士、事務所或公司)而面臨的有關結付或判決。

然而，控股股東在下列情況下將毋須承擔彌償保證契據項下之任何責任：

- (a) 本集團任何成員公司於往績記錄期間經審核賬目內為該等稅項作出撥備或儲備，以及該等稅項於我們日常業務過程中產生或累計；或
- (b) 我們自二零一九年一月一日或之後開始會計期間須繳納該等稅務申索或該等稅務責任，除非該等稅項或責任不會因控股股東或我們採取若干行動或遺漏或自願落實交易而產生(無論單獨或共同採取若干其他行動、遺漏或交易)，惟[編纂]前於日常業務過程中或日常收購及出售股本資產過程中產生的該等稅項則除外；或

- (c) 我們於彌償保證契據日期後因進行或落實自願行動或交易(根據彌償保證契據日期或之前新增的具法律約束力承諾者除外)而產生的該等稅務申索或該等稅務責任；或
- (d) 於彌償保證契據日期後，因香港稅務局或中國稅務機關或任何其他有關當局(無論在香港或中國或世界任何其他地方)實施的任何法例、規則及規例，或其詮釋或慣例出現任何具追溯力的變動而徵收稅項所產生或招致的該等稅務申索或該等稅務責任，或於彌償保證契據日期後具追溯效力的稅率增加所產生或增加的該等稅務申索；或
- (e) 本集團截至二零一八年十二月三十一日經審核賬目就稅項所作的任何撥備或儲備，而最終確定為超額儲備，在該情況下，控股股東就有關稅項的責任(如有)應予削減，而削減金額不超過有關撥備或儲備，惟前提是用於削減控股股東稅項責任的任何有關撥備或儲備金額不得再用於其後產生的任何有關責任。

#### 遺產稅彌償保證

根據彌償保證契據，(其中包括)控股股東無條件及不可撤回地與我們協定，彼等將共同及個別就我們因須予支付任何金額而令我們相關資產價值出現任何折損或減少或我們相關負債增加或我們任何寬免出現任何損失或折損向我們作出彌償並在任何時間應要求使我們獲得充份彌償，即：

- (a) 由於任何人士身故及由於我們的資產或任何該等資產因該人士於彌償保證契據日期或之前任何時間正在或已向我們進行有關轉讓而就遺產稅而言被視為屬於該名人士的遺產，而導致我們根據香港法例第111章遺產稅條例第35及／或43條(或香港境外任何司法權區之同等法律條例)應付或其後應付的任何稅項；或

- (b) 由於任何人士身故及由於本集團的資產或任何該等資產因該人士於彌償保證契據日期或之前正在或已向我們進行有關轉讓而就遺產稅而言被視為屬於該名人士的遺產，而導致我們根據遺產稅條例第43(7)條條文(或香港境外任何司法權區之同等法律條例)被追討的任何款項；或
- (c) 由於任何人士身故，另一間公司的資產或任何資產因該名人士正在或已向該公司進行有關轉讓而就遺產稅而言被視為屬於該名人士的遺產，而我們於該另一間公司作出遺產稅條例(或香港境外任何司法權區之同等法律條例)所定義的分派時收取任何分派資產(在各情況下，發生於彌償保證契據日期或之前任何時間)，則我們根據遺產稅條例第43(1)(c)條須支付的任何稅款，惟此情況僅限於我們根據遺產稅條例第43(7)(a)條條文未能就有關該稅款自任何其他人士收回一筆或多筆金額；或
- (d) 就或因彌償保證契據日期或之前發生的任何行動或遺漏而全部或局部產生或可能產生的任何申索。

不論彌償保證契據的任何其他條文，控股股東根據遺產稅條例第42條(或香港境外任何司法權區之同等法律條例)毋須因相關公司不履行根據遺產稅條例第42(1)條(或香港境外任何司法權區之同等法律條例)向遺產稅署署長提供資料的任何責任而對我們施加的任何罰款承擔責任，惟控股股東須就任何未繳稅務的任何利息負責。

## 2. 重大申索或訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司並無牽涉任何實際、待決或受威脅的重大訴訟或申索而將會對我們的營運、財務及聲譽造成重大影響。

## 3. 並無重大不利變動

除本文件所披露者外，董事確認自二零一八年十二月三十一日(本集團最近經審核合併財務報表日期)以來，本集團的財務或營運狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景並無重大不利變動。

#### 4. 獨家保薦人

除支付予獨家保薦人作為[編纂]保薦人的約[編纂]港元顧問費用、支付予獨家保薦人於[編纂]起擔任我們合規顧問的顧問費用及本文件「[編纂]」一節披露的就[編纂]、[編纂]及[編纂]於[編纂]下的責任向其支付的佣金外，獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]或彼等各自的任何緊密聯繫人概無因[編纂]而於本公司或我們任何附屬公司的任何類別證券中擁有任何權益(包括購股權或認購有關證券的權利)。

獨家保薦人已確認，其符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

#### 5. 開辦費用

本公司已產生或擬產生的開辦費用估計約為396,968港元，須由本公司支付。

#### 6. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

#### 7. 代理費或佣金

除「歷史、企業架構及重組」一節所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就發行或銷售本集團任何成員公司的任何股份或貸款資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或授出其他特別條款。

## 8. 專家資格

於本文件提供意見或建議的專家(定義見香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》及上市規則)資格如下：

名稱	資格
RaffAello Capital Limited	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
毅柏律師事務所	本公司開曼群島法律顧問
金杜律師事務所	本公司中國法律顧問
遼寧開宇律師事務所	關於中國訴訟法律的本公司中國法律顧問
廣東合盛律師事務所	關於中國信託法律的本公司中國法律顧問
羅申美諮詢顧問有限公司	內部監控顧問
弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司	行業顧問
艾華迪評估諮詢有限公司	物業估值師
梁偉強先生	香港大律師

## 9. 專家同意書

本附錄上文「8.專家資格」一段所提述的各專家已分別就刊發本文件並按其顯示的格式及內容，載入其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見(視乎情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

「8.專家資格」一段所提述的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或有權(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

10. [編纂]

## 11. 其他事項

除本節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：

- (a) 我們的董事或名列本附錄「8.專家資格」一段的任何人士概無於緊接本文件日期前兩年內在本集團任何成員公司的創辦中或於本集團任何成員公司買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (b) 我們的董事或名列本附錄「8.專家資格」一段的任何人士概無於本文件日期仍然有效且對本集團業務屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外)；
- (d) 本集團任何成員公司的股本並無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；
- (e) 我們並無發行或同意發行任何創辦人或管理層或遞延股份，亦無任何發行在外的債權證；
- (f) 於本文件日期前兩年內，本集團業務概無任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (g) 於本文件日期前兩年內，本公司或我們任何主要營運附屬公司概無發行、同意發行或擬發行股份或貸款資本或債券，以全部或部分換取現金或收取現金以外的代價；
- (h) 我們並無未兌換債券或可換股債務證券；
- (i) 本公司或我們任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

- (j) 於緊接本文件日期前兩年內，並無就發行或銷售本集團任何成員公司的任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或授出其他特別條款，及我們的董事或名列本附錄「8.專家資格」一段的任何人士概無收取任何有關付款或利益；
- (k) 並無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司的任何股份或債券而支付或應付任何佣金(但不包括[編纂]佣金)。

## 12. 約束力

倘根據本文件作出申請，本文件將具有效力，致使所有有關人士須受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條及44B條所有條文(罰則除外)約束(只要適用)。

## 13. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分開刊發。

## 送呈香港公司註冊處處長及備查文件

### 1. 送呈香港公司註冊處處長的文件

隨本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件計有(a)[編纂]；(b)本文件「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—9.專家同意書」所述的同意書；(c)本文件「附錄五—法定及一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—1.重大合同概要」所述的重大合同之副本；及(d)有關[編纂]的資料說明書。

### 2. 備查文件

以下文件副本於本文件日期起十四日(包括該日)內的正常辦公時間於胡百全律師事務所(地址為香港中環遮打道10號太子大廈1225室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於「附錄一—會計師報告」；
- (c) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團的未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於「附錄二—未經審核備考財務資料」；
- (e) 艾華迪評估諮詢有限公司發出全文載於「附錄三—物業估值報告」的物業估值報告；
- (f) 我們有關中國法律的法律顧問金杜律師事務所編製的法律意見；
- (g) 我們有關中國法律的法律顧問遼寧開宇律師事務所編製的法律意見；
- (h) 我們有關中國信託法律的法律顧問廣東合盛律師事務所編製的法律意見；
- (i) 由我們的香港法律顧問梁偉強先生出具的顧問意見；
- (j) 我們內部控制顧問羅申美諮詢顧問有限公司編製的內部控制審閱報告；
- (k) 行業報告；

## 附錄六

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

- (l) 毅柏律師事務所出具的意見函件，其中概述「附錄四 — 本公司組織章程及《開曼群島公司法》概要」所述開曼群島公司法若干方面的資料；
- (m) 公司法；
- (n) 「附錄五 — 法定及一般資料 — B.有關本公司業務的進一步資料 — 1.重大合同概要」所述的重大合同；
- (o) 本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — C.有關董事及主要股東的進一步資料」所述服務協議及委任函；
- (p) 「附錄五 — 法定及一般資料 — E.其他資料 — 9.專家同意書」所述同意書；及
- (q) 購股權計劃的規則。