

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



FOREBASE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

申基國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 未經審核全年業績公告

未經審核綜合業績

誠如「審閱未經審核全年業績」所述之原因，申基國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的全年業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績如下：

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核) (附註)
收益	4	92,228	94,582
直接成本		<u>(55,347)</u>	<u>(58,890)</u>
毛利		36,881	35,692
其他收入及收益淨額	6	1,860	1,409
分佔一間聯營公司溢利		1,171	—
分佔合營企業(虧損)/溢利		(94)	553
行政開支		(64,663)	(50,716)
融資成本	7	<u>(5,971)</u>	<u>(7,522)</u>
除所得稅前虧損	8	(30,816)	(20,584)
所得稅(抵扣)/開支	9	<u>372</u>	<u>(1,236)</u>
本年度虧損		<u><u>(30,444)</u></u>	<u><u>(21,820)</u></u>

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核) (附註)
本年度虧損		(30,444)	(21,820)
本年度其他全面收益／(開支)			
其後可能會重新分類至損益的項目：			
– 換算海外業務之財務報表之匯兌差額		855	(5,293)
– 分佔合營企業之其他全面收益／(開支)		6	(1,230)
– 出售附屬公司時轉出匯兌儲備		393	–
本年度其他全面收益／(開支)		1,284	(6,523)
本公司權益股東應佔本年度全面開支總額		<u>(29,160)</u>	<u>(28,343)</u>
每股虧損	11	港仙	港仙
基本及攤薄		<u>(4.28)</u>	<u>(4.11)</u>

附註：

本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂追溯法。根據此方法，比較資料並無重列。見附註3。

未經審核綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核) (附註)
非流動資產			
物業、機器及設備		86,724	84,738
無形資產	12	25,467	30,029
使用權資產		2,853	—
於一間聯營公司之權益		21,070	—
於合營企業之權益		44,516	44,604
遞延稅項資產		1,749	—
		<u>182,379</u>	<u>159,371</u>
流動資產			
存貨		828	837
貿易及其他應收賬款	13	28,301	37,712
銀行結餘及現金		6,898	7,757
		<u>36,027</u>	<u>46,306</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	14	22,433	11,972
合約負債		4,407	5,019
應付關聯公司款項		—	7,157
應付一名股東款項		2,769	—
即期稅項		13,246	11,596
抵押貸款	15	34,275	2,012
股東貸款		11,187	—
債券	16	10,000	—
租賃負債		1,740	—
		<u>100,057</u>	<u>37,756</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(64,030)</u>	<u>8,550</u>
資產總值減流動負債		<u>118,349</u>	<u>167,921</u>
非流動負債			
應付一名董事款項		—	3,315
遞延稅項負債		5,849	6,305
抵押貸款	15	—	34,001
債券	16	50,181	60,181
租賃負債		1,199	—
		<u>57,229</u>	<u>103,802</u>
資產淨值		<u>61,120</u>	<u>64,119</u>

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核) (附註)
資本及儲備		
股本	388,883	368,984
儲備	(327,763)	(304,865)
	<hr/>	<hr/>
本公司權益股東應佔總權益	61,120	64,119
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂追溯法。根據此方法，比較資料並無重列。見附註3。

附註：

1. 一般資料

申基國際控股有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期38樓3805室。

本公司董事認為，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無最終及直接控股公司。蔡潤初先生及鄭丁港先生(「控股股東」)為本公司控股股東。

本公司為投資控股公司，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於加拿大營運酒店及於中華人民共和國(「中國」)管理物業。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，若干附屬公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)及加拿大元(「加元」)。就呈列未經審核綜合財務報表而言，本集團採納港元為其呈列貨幣，因為其股份於香港上市。

本二零一九年末經審核全年業績公告所載有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但源於該等綜合財務報表。其他與該等法定財務報表有關並須按照香港公司條例第436條披露之資料如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，及將會在適當時間向香港公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表。

本公司之核數師尚未就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出報告書。

本公司之核數師已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表提交報告。核數師報告為無保留意見；核數師在並無就該報告作保留意見的情況下，並沒有以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

除非另有說明，未經審核綜合財務報表以千港元(「千港元」)為單位呈列。

2. 編製基準

年度未經審核綜合財務報表乃按照全部適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，而香港財務報告準則是一個統稱，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則，以及香港公司條例之規定。未經審核綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

編製該等未經審核綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除非另有說明，否則該等政策一直適用於所有呈列年份。採納新訂或經修訂《香港財務報告準則》及其對本集團未經審核綜合財務報表之影響(如有)於附註3披露。未經審核綜合財務報表以歷史成本基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

於二零一九年十二月三十一日，本集團流動負債較其流動資產多出64,030,000港元(未經審核)。控股股東承諾向本集團提供持續性財務支持讓其應付到期負債及於可見將來繼續經營並改善盈利能力。董事相信本集團會繼續持續經營，因此，本集團會繼續按持續經營基準編製其未經審核綜合財務報表。

3. 會計政策變動及採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零一九年一月一日或之後的年度期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，乃指與本集團業務相關且於本集團於二零一九年一月一日開始之年度期間之未經審核綜合財務報表生效者：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則(修訂本)	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

除下文所述採納香港財務報告準則第16號之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間未經審核年度及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)以及三項詮釋(即香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」(「香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」)。

本集團已選擇使用經修訂追溯法，採用香港財務報告準則第16號的累計影響於權益中確認，作為本期間累計虧損期初結餘的調整。過往期間並無重列，並會繼續根據香港會計準則第17號作出報告。

就於首次應用日期已存在的合約而言，本集團選擇應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號項下之租賃定義，且對先前並未根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定為租賃的安排並無應用香港財務報告準則第16號。

作為承租人

本集團於首次應用當日並未就使用權資產進行減值審閱，而是依賴歷史評估，以評估緊接首次應用香港財務報告準則第16號當日前的租賃是否繁瑣。

本集團已於二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，而按照該準則具體的過渡條款，並未重列上一報告期間的比較數字。在此日期，本集團亦選擇以其帳面值對使用權資產進行計量，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟使用承租人於首次應用日期的增量借款利率進行折現。因此，於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表並無反映根據新租賃準則作出的重新分類及調整，惟於二零一九年一月一日的期初未經審核綜合財務狀況表內確認有關分類及調整。

根據香港財務報告準則第16號確認的租賃負債加權平均遞增借款年利率為5.13%。

下表載列於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日確認的租賃負債之期初結餘對賬：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔(經審核)	5,041
減：未來利息開支總額	(437)
	<hr/>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債現值(未經審核)	4,604
	<hr/> <hr/>
	千港元 (未經審核)
歸類為：	
流動租賃負債	1,665
非流動租賃負債	2,939
	<hr/>
	4,604
	<hr/> <hr/>

於過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團租賃負債之剩餘合同期限狀況如下：

	於二零一九年 一月一日 千港元 (未經審核)
最低租賃付款總額：	
於一年內	1,890
於第二至第五年	3,151
	<hr/>
	5,041
減：租賃負債的未來財務費用	(437)
	<hr/>
租賃負債現值	4,604
	<hr/>
最低租賃付款現值：	
於一年內	1,665
於第二至第五年	2,939
	<hr/>
	4,604
	<hr/> <hr/>

採納香港財務報告準則第16號對財務表現及現金流並無重大影響。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日之未經審核綜合財務狀況表的影響：

	千港元
使用權資產增加(非流動資產)	4,576
租賃負債增加(流動負債)	(1,665)
租賃負債增加(非流動負債)	(2,939)
累計虧損增加	<u>28</u>

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈，但尚未強制生效，且本集團並無提早採納：

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 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大性的定義 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ³

¹ 尚未釐定生效日期

² 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 對收購日期於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後之業務合併及資產收購生效

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」

該等修訂本移除香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」之規定與香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營企業之投資」之規定間處理投資者與其聯營公司或合營企業之資產出售或注資時所獲悉之不一致情況，並要求在交易涉及業務(不論是否由附屬公司管有)時確認全部收益或虧損。當交易涉及不構成業務之資產時，即使該等資產由一間附屬公司管有，仍會確認部分收益或虧損。

該等修訂本原預期對二零一六年一月一日或之後開始之年度期間發生之交易生效。然而，該生效日期已無限期押後，並獲准提前採納。董事預期該等修訂本對未經審核綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大性的定義」

該等修訂本澄清重大性的定義，並聲明「倘資料遺漏、錯誤或模糊而合理預期會對通用財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供特定報告實體的財務資料)作出的決定造成影響，則有關資料有重大性」。重大性取決於有關資料的性質或重要性或兩者。

該等修訂本亦：

- 於考慮重要性時引入資料模糊不清的概念，並舉例說明可能會導致重大資料模糊不清的情況；
- 澄清重大性評估亦須考慮重大性的定義中用「合理預期會造成影響」代替「會影響」如何合理預期會對主要用戶作出之經濟決策造成影響；及
- 澄清重大性評估亦須考慮通用財務報表的主要用戶(即就大部分彼等所需要財務資料而依賴通用財務報表的現有及潛在投資者、債務人及其他債權人)所獲提供的資料。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間生效並於未來應用，允許提前採用。董事預期該等修訂本將不會對本集團之未經審核綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務之定義」

該等修訂本收窄及釐清業務之定義，旨在協助實體釐定交易是否作為業務合併或資產收購入賬。

該等修訂本：

- 釐清業務被視為所收購之一系列活動及資產，必須包括至少一項投入和一個實質性過程，以及該過程有助創造產出之能力作出重大貢獻。修訂本提供指引並舉例說明，以幫助實體評估是否已獲得實質性過程；
- 加強向客戶提供之貨品及服務以及移除對降低成本能力之引述，以收窄業務及產出之定義；
- 增加一項可選擇之集中測試，容許簡化評估所收購之一系列活動及資產是否並非為業務；及
- 移除對市場參與者是否有能力替換任何缺失之投入或過程並繼續產生產出之評估。

香港財務報告準則第3號(修訂本)於二零二零年一月一日或之後開始之年度報告期間生效並於未來應用，允許提前採用。董事預期該等修訂本將不會對本集團之未經審核綜合財務報表造成重大影響。

本集團正對首次應用期間預期存在之此等修訂、新訂準則及詮釋的影響作出評估。董事預計應用所有新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋於可見未來不會對未經審核綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益

本集團之主要業務於附註1披露。

年內確認來自本集團主要業務的收益載列如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
酒店經營收入	44,372	44,757
物業管理收入	47,856	49,825
	<u>92,228</u>	<u>94,582</u>

收益之解拆

本集團收益來自隨時間或在某一時間點就下列產品項目及地區市場轉移貨品及服務：

	酒店經營		物業管理		總計	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
酒店住宿	15,464	14,112	-	-	15,464	14,112
餐飲	21,645	22,988	-	-	21,645	22,988
其他	7,263	7,657	-	-	7,263	7,657
物業管理	-	-	47,856	49,825	47,856	49,825
	<u>44,372</u>	<u>44,757</u>	<u>47,856</u>	<u>49,825</u>	<u>92,228</u>	<u>94,582</u>
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
確認收益之時間						
在某一時間點	21,645	22,988	-	-	21,645	22,988
隨時間	22,727	21,769	47,856	49,825	70,583	71,594
	<u>44,372</u>	<u>44,757</u>	<u>47,856</u>	<u>49,825</u>	<u>92,228</u>	<u>94,582</u>
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
地區市場						
中國	-	-	47,856	49,825	47,856	49,825
加拿大	44,372	44,757	-	-	44,372	44,757
	<u>44,372</u>	<u>44,757</u>	<u>47,856</u>	<u>49,825</u>	<u>92,228</u>	<u>94,582</u>

5. 分部資料

本集團的可呈報營運分部乃根據報告予首席執行官，即最高營運決策者（「最高營運決策者」）作資源分配及評估分部間所出售的產品及提供服務之表現的資料，如下所示：

(1) 酒店經營

經營一間位於加拿大的度假酒店。

(2) 物業管理

於中國提供物業管理。

分部業績、資產及負債

為評估分部表現及在各分部間分配資源，本集團的高級行政管理人員按下列基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

收益及開支分配至各可呈報分部乃參考各分部產生的銷售額以及該等分部產生或因該等分部的資產折舊或攤銷而產生的開支。由於部分收益及開支並未計入最高營運決策者評估分部表現時使用之分部溢利／（虧損）計量內，故並無分配至經營分部。

除銀行結餘及現金、應收關連公司款項、於聯營公司之權益、於合營企業之權益、使用權資產、及未分配之總部及公司資產外，所有資產分配至可呈報分部；及除應付一名股東款項、應付一名董事款項、來自股東之貸款、債券、抵押貸款、遞延稅項負債、租賃負債及未分配之總部及公司負債外，所有負債分配至可呈報分部。

(a) 本集團按可呈報及經營分部劃分之收益、業績及其他重大項目分析如下：

二零一九年	酒店經營 千港元 (未經審核)	物業管理 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自外部客戶之收益	<u>44,372</u>	<u>47,856</u>	<u>92,228</u>
來自本集團外部客戶之 分部溢利／(虧損)	<u>817</u>	<u>(2,161)</u>	<u>(1,344)</u>
融資成本	(2,131)	–	(2,131)
物業、機器及設備折舊	(3,015)	(135)	(3,150)
利息收入	–	15	15
攤銷	–	(4,562)	(4,562)
出售物業、機器及設備之虧損	(34)	–	(34)
貿易及其他應收賬款虧損撥備	–	(16,509)	(16,509)
分部資產	87,363	54,280	141,643
添置非流動分部資產	607	1,135	1,742
分部負債	<u>5,685</u>	<u>18,786</u>	<u>24,471</u>

(a) 本集團按可呈報及經營分部劃分之收益、業績及其他重大項目分析如下(續)：

二零一八年(附註)	酒店經營 千港元 (經審核)	物業管理 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
來自外部客戶之收益	44,757	49,825	94,582
來自本集團外部客戶之分部溢利	903	11,778	12,681
融資成本	(2,176)	–	(2,176)
折舊	(3,343)	(58)	(3,401)
利息收入	–	20	20
攤銷	–	(4,562)	(4,562)
出售物業、機器及設備之收益	7	–	7
貿易應收賬款虧損撥備	–	(1,199)	(1,199)
分部資產	86,704	63,993	150,697
添置非流動分部資產	2,286	38	2,324
分部負債	5,409	17,340	22,749

附註： 本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂追溯法。根據此方法，比較資料並無重列。見附註3。

(b) 可呈報分部損益、資產及負債之對賬：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
經營業務之(虧損)/溢利		
分部(虧損)/溢利	(1,344)	12,681
初始確認時按公允價值呈列 之應付一名股東款項之收益	241	-
初始確認時按公允價值呈列 之應付一名董事款項之收益	-	151
折舊		
- 物業、機器及設備	-	(61)
- 使用權資產	(1,723)	-
以股權結算之股份付款開支	(6,290)	(9,840)
其他融資成本	(3,840)	(5,346)
分佔一間聯營公司溢利	1,171	-
分佔合營企業(虧損)/溢利	(94)	553
出售附屬公司虧損	(885)	-
未分配之總部及公司開支	(18,052)	(18,722)
綜合除所得稅前虧損	<u>(30,816)</u>	<u>(20,584)</u>
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
資產		
可呈報分部資產	141,643	150,697
銀行結餘及現金	6,898	7,757
應收關聯公司款項	-	648
於一間聯營公司之權益	21,070	-
於合營企業之權益	44,516	44,604
使用權資產	2,853	-
未分配之總部及公司資產	1,426	1,971
綜合資產總額	<u>218,406</u>	<u>205,677</u>
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
負債		
可呈報分部負債	24,471	22,749
應付一名股東款項	2,769	-
應付一名董事款項	-	3,315
債券	60,181	60,181
抵押貸款	34,275	36,013
遞延稅項負債	5,849	6,305
租賃負債	2,939	-
股東貸款	11,187	-
未分配之總部及公司負債	15,615	12,995
綜合負債總額	<u>157,286</u>	<u>141,558</u>

地區資料

客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的地理位置釐定。非流動資產的地理位置按資產的實際位置(物業、機器及設備及使用權資產)及獲分配營運業務所在地(無形資產、於一間聯營公司之權益及於合營企業之權益)釐定。為地區資料披露起見，非流動資產並不包括遞延稅項資產。

本集團業務主要位於香港、加拿大、馬來西亞及中國(香港除外)。

本集團來自外部客戶收益及有關其非流動資產之資料按資產所在地詳列如下：

	外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
加拿大	44,372	44,757	85,615	84,611
香港	—	—	2,853	—
馬來西亞	—	—	21,070	—
中國(香港除外)	47,856	49,825	71,092	74,760
	92,228	94,582	180,630	159,371

有關主要客戶之資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶貢獻本集團總收益超過10%。

6. 其他收入及收益淨額

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
銀行存款之利息收入	15	21
出售物業、機器及設備(虧損)/收益	(34)	7
初始確認時按公允價值呈列應付一名股東款項之收益	241	—
初始確認時按公允價值呈列應付一名董事款項之收益	—	151
政府獎勵(附註)	454	629
應收一名第三方款項之利息收入	—	475
確認未使用已到期禮券應佔收入	781	—
其他	403	126
	1,860	1,409

附註：中國政府向本集團提供之政府獎勵金乃主要為就維持高質素物業管理作出之獎勵。收取政府獎勵金並無附帶條件及或然因素，並屬非持續性質。

7. 融資成本

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核) (附註)
利息：		
– 抵押貸款	2,131	2,176
– 債券	3,405	3,352
– 應付一名股東款項之推算利息	199	–
– 應付一名董事款項之推算利息	–	1,994
– 租賃負債	236	–
	<u>5,971</u>	<u>7,522</u>

附註：本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂追溯法。根據此方法，比較資料並無重列。見附註3。

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損的計算已扣除：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核) (附註)
核數師酬金	920	860
經營租賃開支：最低租賃付款(附註)	–	1,964
員工成本(包括董事薪酬)	48,155	53,871
– 薪金、工資、津貼 及其他實物福利	39,541	40,894
– 花紅	152	600
– 退休計劃之供款	2,172	2,537
– 以股權結算之股份付款開支	6,290	9,840
存貨成本	7,915	8,385
折舊	4,862	3,462
– 物業、機器及設備	3,150	3,462
– 使用權資產	1,723	–
無形資產攤銷(附註12)	4,562	4,562
出售附屬公司之虧損	885	–
貿易應收賬款虧損撥備	14,820	1,199
其他應收賬款虧損撥備	1,689	–

附註：本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂追溯法。根據此方法，比較資料並無重列。見附註3。

9. 所得稅(抵扣)／開支

於未經審核綜合損益及其他全面收益表內之稅項指：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
中國企業所得稅		
本年度撥備	1,859	1,920
遞延稅項		
本年度	(2,459)	(684)
對年內因稅率變動產生的期初 遞延稅項結餘的影響	228	—
	<u>(2,231)</u>	<u>(684)</u>
	<u>(372)</u>	<u>1,236</u>

附註：

- (a) 由於本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度均無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表計提香港利得稅撥備。
- (b) 中國企業所得稅撥備乃以截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利按25%計算。
- (c) 重慶諾富特物業管理有限公司(「諾富特物業管理」)之中國企業所得稅撥備乃以截至二零一八年十二月三十一日止各年度之估計應課稅溢利按15%計算。諾富特物業管理乃中國西部大開發下之合資格公司，可享優惠所得稅率15%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，諾富特物業管理有限公司首人民幣100萬元的應課稅收入可享有5%企業所得稅(「企業所得稅」)稅率。超過人民幣100萬元但少於人民幣300萬元(包括)的應課稅收入可享有實際企業所得稅稅率為10%。
- (d) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，加拿大企業所得稅乃以估計應課稅溢利按聯邦稅率15%(二零一八年：15%)及英屬哥倫比亞省稅率12%(二零一八年：11%)計算。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，由於並無應課稅溢利，故並無計提稅項撥備。
- (e) 美國公司稅乃就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利按聯邦稅率21%及加利福尼亞州稅率8.84%計算。由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無計提稅項撥備。
- (f) 根據英屬處女群島規則及法規，截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團無須繳交英屬處女群島任何所得稅。

10. 股息

截至二零一九年(未經審核)及二零一八年十二月三十一日止年度，並無派付或建議股息，且自報告期末以來亦未建議任何股息。

11. 每股虧損

本公司權益股東應佔的每股基本及攤薄虧損乃基於以下項目計算：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
虧損		
用於計算每股基本虧損的虧損		
本公司權益股東應佔的本年度虧損	<u>(30,444)</u>	<u>(21,820)</u>
	千股	千股
股份數目		
於十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>711,588</u>	<u>531,213</u>

截至二零一九年(未經審核)及二零一八年十二月三十一日止年度，由於本公司並無任何尚未使用的潛在攤薄普通股，每股攤薄虧損即等於每股基本虧損。

12. 無形資產

	客戶關係 千港元
成本	
於二零一八年一月一日(經審核)、 二零一八年十二月三十一日(經審核)、 二零一九年一月一日(未經審核)及 二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>45,616</u>
攤銷	
於二零一八年一月一日(經審核)	11,025
本年度費用	<u>4,562</u>
於二零一八年十二月三十一日(經審核)及 二零一九年一月一日(未經審核)	15,587
本年度費用	<u>4,562</u>
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>20,149</u>
賬面值	
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>25,467</u>
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	<u>30,029</u>

本年度攤銷費用計入未經審核綜合損益及其他全面收益表中的「行政開支」項下。

客戶關係乃透過業務合併自第三方收購，其乃使用直線基準在十年內攤銷。無形資產之剩餘可使用年期為六年。

貼現率反映與相關現金產生單位有關之具體風險。餘下六年期間內之保留比率乃以過往經驗及管理層對市場發展之預期為基準。

下表載列於二零一九年十二月三十一日，管理層進行現金流量預測以開展無形資產減值測試所採用的各項主要假設。

	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
貼現率	18.2%	17.7%
保留比率	85.8%-92.7%	89.5%-94.6%

本集團管理層認為，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，其無形資產無須減值。

13. 貿易及其他應收賬款

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
貿易應收賬款，扣除虧損撥備 (附註(a))		
– 第三方	18,923	542
– 關聯公司	421	26,580
	<u>19,344</u>	<u>27,122</u>
按金及其他應收賬款，扣除虧損撥備	2,776	2,724
應收第三方款項，扣除虧損撥備 (附註(b))	4,888	6,004
應收關聯公司款項	–	648
預付款項	1,293	1,214
	<u>1,293</u>	<u>1,214</u>
	<u><u>28,301</u></u>	<u><u>37,712</u></u>

(a) 貿易應收賬款

本集團向貿易客戶授予的平均信貸期為0至30日。以下為根據交付貨品的日期或提供服務的日期(與確認收益的日期相若)呈列的扣除貿易應收賬款虧損撥備的貿易應收賬款賬齡分析。

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
90日內	3,685	1,176
91至180日	1,638	1,086
181至365日	3,582	2,633
超過365日	10,439	22,227
	<u>19,344</u>	<u>27,122</u>

貿易應收賬款之虧損撥備之變動如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
於一月一日	6,611	5,755
年內確認之貿易應收賬款之虧損撥備	14,820	1,199
匯兌調整	(339)	(343)
於十二月三十一日	<u>21,092</u>	<u>6,611</u>

(b) 應收第三方款項

應收第三方款項為4,733,000港元(未經審核)為無抵押，按年利率8%計息，及須按要求償還。截至二零一九年十二月三十一日止年度，減值虧損為854,000港元(未經審核)。

14. 貿易及其他應付賬款

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	1,148	1,234
應計費用	426	855
其他應付賬款	20,859	9,883
	<u>22,433</u>	<u>11,972</u>

根據發票日期於報告期末呈列的貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
90日內	640	1,227
91至180日	21	—
181至365日	1	4
超過365日	486	3
	<u>1,148</u>	<u>1,234</u>

購貨之平均信貸期為0至90日。

15. 抵押貸款

於二零一九年十二月三十一日，抵押貸款須於下列期限內償還：

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
一年內 – 流動部分	<u>34,275</u>	<u>2,012</u>
非流動部分		
於一年後但於兩年內	–	2,122
於兩年後但於五年內	–	7,110
於五年後	–	<u>24,769</u>
	–	<u>34,001</u>
	<u>34,275</u>	<u>36,013</u>

於二零一九年十二月三十一日，該等按揭貸款融資以賬面值約84,759,000港元(未經審核)(二零一八年：82,956,000港元(經審核))的持有自用土地及樓宇作抵押。價值32,514,000港元及1,761,000港元的按揭貸款分別須於二零三一年九月十五日及二零二九年九月十五日償還，年息率為最優惠利率加2厘，由蔡潤初先生及楊素梅女士共同及個別擔保。該等貸款融資於到期前進行定期檢討。

根據已有抵押貸款重續後之銀行融資函，即使既定還款日期為呈報日期之後的12個月，相關銀行也擁有要求還款的優先權。本集團並未從該銀行取得確認書，於年結日前就其合共34,275,000港元之有抵押貸款放棄上述權利。因此，該等既定還款日期超過一年，金額為34,275,000港元之貸款，於二零一九年十二月三十一日應列為流動負債。抵押貸款已從非流動負債重新分類為流動負債。

本公司董事認為，該等抵押貸款於截至二零一九年十二月三十一日止年度的實際利率為年息5.7厘(未經審核)(二零一八年：5.6厘(經審核))。

16. 債券

	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
即期部分		
按每年8%固定票面年利率計息的債券(附註(b))	10,000	—
非即期部分		
按每年6%固定票面年利率計息的債券(附註(a))	20,000	20,000
按每年8%固定票面年利率計息的債券(附註(b))	10,000	20,000
按每年3%固定票面年利率計息的債券(附註(c))	10,000	10,000
按每年3%固定票面年利率計息的債券(附註(d))	10,181	10,181
	50,181	60,181
	60,181	60,181

附註：

- (a) 本公司與一名配售代理訂立兩份配售協議，以於二零一四年八月六日及二零一四年十月十日配售期內發行兩份本金總額各為10,000,000港元、票面年利率為6%的非上市債券。該等金額須於發行日期起計96個月內償還，到期日分別為二零二二年八月五日及二零二二年十月九日。
- (b) 本公司於二零一五年一月二十三日及二零一五年六月一日發行兩份本金總額各為10,000,000港元、票面年利率為8%的非上市債券。該等金額須分別於發行日期起計96個月及60個月內償還，到期日分別為二零二三年一月二十二日及二零二零年五月三十一日。
- (c) 本公司於二零一七年十二月一日發行一份本金額為10,000,000港元、票面利率為3%的非上市債券予申柯先生。該金額須於發行日期起計84個月內償還，到期日為二零二四年十一月三十日。
- (d) 本公司於二零一八年三月六日發行一份本金額為10,181,000港元之債券，作為收購合營企業之部分代價。債券按年息3厘計息，且並無抵押。該金額須於發行日期起計36個月內償還，到期日為二零二一年三月五日。

17. 呈報期後事項

二零二零年初2019冠狀病毒疾病爆發(「COVID-19爆發」)後，中國各地已經並仍繼續實施一連串防疫防控措施，包括全國性延長春節假期、有些地區在春節假期後延遲復工、在人員出行及交通安排上作出不同層級之限制及控制、對若干居民進行隔離檢疫、提升工廠及辦事處在衛生防疫方面之要求，以及鼓勵社區分隔等。

鑑於COVID-19爆發所帶來之短期負面影響，或會導致在提供基本物業管理服務時因加強對衛生防疫之要求而提高成本。

COVID-19爆發令本集團於加拿大的酒店經營由二零二零年三月中旬開始受到顯著而負面的打擊，酒店因政府旅遊限制、隔離及封鎖措施低下被迫關閉，而酒店經營收入亦因此減少。本集團現正集中於所有可行的成本控制方法，並於可行情況下延遲其支出。

本集團尚未能量化COVID-19爆發所致之上述影響。然而，本集團將密切留意COVID-19爆發之事態發展及其影響，並會繼續進行相關評估及在適當時候採取積極措施應對。

18. 比較數據

為符合本年度的呈列，綜合財務報表的若干比較數據已重新分類。

本集團於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂追溯法。根據此方法，比較資料並無重列。見附註3。

審閱未經審核全年業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績的審核程序尚未完成，由於中國部分地區因對抗新型冠狀病毒(COVID-2019)而實施限制。本公告載列之未經審核業績尚未取得本公司核數師同意。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績公告。本公告載列之未經審核全年業績已由本公司的審核委員會審閱。

股息

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：零港元)。本集團之長期股息政策為分派不少於每個財政年度溢利淨額的30%，董事會將不時檢討該股息政策，為股東提供理想回報。

股東週年大會

股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二零年五月二十七日(星期三)下午二時三十分假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行。股東週年大會通告將在本公司網站 www.forebase.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上公佈，並於二零二零年四月二十四日(星期五)或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年五月二十日(星期三)至二零二零年五月二十七日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票，須於二零二零年五月十九日(星期二)下午四時正前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

管理層討論及分析

財務回顧

收益及分部資料

收益指酒店經營收入及物業管理收入。收益由二零一八年約94,582,000港元(經審核)減少2.5%至約92,228,000港元(未經審核)，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度人民幣及加元貶值所致。

直接成本

直接成本減少約3,543,000港元(未經審核)或6.0%至約55,347,000港元(未經審核)，主要是由於酒店經營業務的飲食服務成本控制及管理業務的能源消耗改善所致。

毛利

毛利上升約1,189,000港元(未經審核)或3.3%，與收益及直接成本減少一致。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一八年約1,409,000港元(經審核)增加約451,000港元(未經審核)至二零一九年約1,860,000港元(未經審核)。增加主要是由於酒店經營確認未使用禮券應佔收入。

行政開支

行政開支由二零一八年約50,716,000港元(經審核)增加約13,947,000港元至二零一九年約64,663,000港元(未經審核)，主要是由於貿易應收款項虧損撥備增加所致。

融資成本

本集團在年內的融資成本為5,971,000港元(未經審核)(二零一八年：7,522,000港元(經審核))，主要由於在二零一八年十二月三十一日該金額重大部分資本化後應付一名股東款項之估算利息減少所致。

稅項

所得稅開支由二零一八年約1,236,000港元(經審核)減少至二零一九年抵免約372,000港元(未經審核)，主要是由於確認遞延稅項資產約1,749,000港元(未經審核)所致。

本年度虧損

由於上述各項的綜合影響，本集團錄得虧損淨額約30,444,000港元(未經審核)。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額及流動比率分別約為64,030,000港元及0.36(未經審核)(二零一八年之流動資產淨額及流動比率：分別為8,550,000港元及1.23(經審核))。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團持作自用的土地及樓宇約84,759,000港元(未經審核)(二零一八年：82,956,000港元(經審核))用作所取得銀行融資之抵押。

資本結構

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要透過綜合利用經營所得的現金流、抵押貸款、債券、董事墊款及股東貸款滿足流動資金需要。

承擔及或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

業務回顧

酒店經營業務

來自酒店經營之收益，佔總收益約48.1%(未經審核)。於二零一九年，酒店入住率達84.6%(二零一八年：80.7%)，酒店房間收益按其功能貨幣增長2.8%。然而，該增長被加元貶值所抵銷導致收益減少約385,000港元(未經審核)，由二零一八年約44,757,000港元(經審核)減少至二零一九年約44,372,000港元(未經審核)。

物業管理業務

物業管理業務的收益為約47,856,000港元(未經審核)，較二零一八年約49,825,000港元(經審核)減少4.0%。收益減少乃因人民幣貶值所致。分類收益佔本集團收益總額約51.9%(未經審核)。

淨資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日之淨資產負債比率為1.62(未經審核)(二零一八年十二月三十一日：1.38(經審核))。淨資產負債比率乃由負債淨額(包括已抵押貸款、股東貸款及債券，並扣除銀行結餘及現金)除總權益計量。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有329名員工，當中201名位於中國、13名位於香港及115名位於加拿大。截至二零一九年十二月三十一日止年度的員工成本約48,155,000港元(未經審核)，較去年約53,871,000港元(經審核)減少約5,716,000港元(未經審核)，乃因為以權益結算的股份付款開支減少所致。

僱員酬金乃根據現行的行業慣例及僱員表現及經驗釐定。酌情花紅乃參考本集團表現，授予表現優異的僱員。僱員亦有權享有其他僱員福利(包括醫療保險及強制性公積金)。

外匯波動及對沖

由於本集團於中國及加拿大的營運主要分別以人民幣及加元計值，而本集團於中國及加拿大的收益及經營成本以本集團進行銷售或產生成本的實體功能貨幣計值，故本集團並無面對重大外幣風險。因此，董事認為貨幣風險並不重大。故此，董事會認為於本期間無必要使用對沖工具。董事將持續監察本集團面對的風險，並於有需要時考慮對沖貨幣風險。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

前景

物業管理業務為本集團其中一個主要收入來源。管理層相信中國物業管理行業將持續穩定增長，而本業務將會為本集團帶來穩定收入。除繼續物色新物業管理項目的同時，本集團將積極考慮以收購方式壯大本業務。

位於加拿大英屬哥倫比亞省維多利亞市的酒店經營業務繼續替本集團帶來收益。但由於匯率因素，以致其帶來的貢獻減少。本集團正積極發掘於香港、中國及其他海外國家之酒店經營及物業投資的其他商業機會，希望通過一系列的收購行動及合作計畫，期望替本公司股東帶來可觀的回報。

其他資料

企業管治

本公司一向恪守嚴謹之企業管治常規，藉提高透明度確保股東利益。本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則所載的守則條文，惟下列除外：

守則條文第E.1.2條規定董事會前主席應出席股東週年大會。由於有其他事務在身，董事會前主席未能出席股東週年大會。然而，本公司前執行董事甘霖先生根據本公司之組織章程細則，擔任股東週年大會之主席以保證與本公司股東維持有效溝通。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。本公司向本公司所有董事作出具體查詢後確認，截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有董事一直有遵守標準守則所載之規定交易準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或任何其附屬公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

賬目審閱

董事會審核委員會（由本公司所有獨立非執行董事組成）已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績，包括本集團採納之會計原則及慣例，並與管理層就本集團內部監控機制之效能及賬目進行檢討及討論。

進一步公告

於審核程序完成後，本公司會就有關截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核業績及比較本公告載列之未經審核全年業績之重大相異之處（如有）刊發進一步公告。此外，如在完成審核程序過程中可以確認有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。

刊登全年業績及年度報告

本未經審核業績公告已於本公司網站(www.forebase.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。二零一九年年度報告預期將於二零二零年四月二十四日(星期五)或之前寄發予本公司股東，該報告亦將於本公司及聯交所網站上刊登。

承董事會命
申基國際控股有限公司
聯席主席兼執行董事
蔡潤初

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為楊素梅女士、蔡潤初先生、吳季驊先生、陳健先生、戴國強先生及林俊煒先生；及獨立非執行董事為黎卓如女士、丁煌先生及陸海林博士。