

香港聯合交易所有限公司及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聲明，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。



SiS Hospitality Holdings Limited 新龍酒店集團有限公司*

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

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向新龍酒店集團有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷商成員表示同意：

- (a) 本申請版本僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本申請版本所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本申請版本或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷商成員須於香港或任何其他司法權區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) 本申請版本或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本申請版本並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非有意邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本申請版本不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無透過刊發本申請版本而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本申請版本所述的證券不應供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦將不會將本申請版本所指的證券按照1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州的證券法登記；
- (j) 由於本申請版本的派發或本申請版本所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本申請版本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，有意投資者務請僅依據向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人士派發。

* 僅供識別

重要提示

如閣下對本[編纂]內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



HOSPITALITY

SiS Hospitality Holdings Limited 新龍酒店集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]項下的[編纂]數目： [編纂]股股份
(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目： [編纂]股股份(可予調整)
[編纂]數目： [編纂]股股份(可予調整及
視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]： [編纂]
面值： 每股股份0.0001港元
[編纂]： [編纂]

獨家保薦人



[編纂]

[編纂]

[編纂]及[編纂]

[編纂]

[編纂]

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本[編纂]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[編纂]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[編纂]連同本[編纂]附錄六「送呈香港公司註冊處處長文件」一段所列文件，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。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本[編纂]或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]預期將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與我們於[編纂]以協議方式釐定。預期[編纂]將為[編纂]或前後，且(除另行公佈外)無論如何不遲於[編纂]。除另行公佈外，[編纂]將不超過[編纂]港元，且現時預期將不低於[編纂]港元。[編纂]香港[編纂]的[編纂]須於申請時繳付每股[編纂]的最高[編纂][編纂]港元，連同[編纂]。

[編纂](為其本身及代表[編纂])可在被視為適當的情況下，於[編纂]截止遞交申請當日上午或之前任何時間，將[編纂]所[編纂]的[編纂]數目及/或[編纂]下調至低於[編纂]所述者。在此情況下，有關下調[編纂]所[編纂]的[編纂]數目及/或[編纂]的通知，將於作出有關下調的決定後在實際可行情況下儘快於本公司網站sishospitality.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登，且無論如何不遲於[編纂]截止遞交申請日期當日上午刊登。更多資料請參閱本[編纂]「[編纂]」及「[編纂]」兩節。

倘於[編纂]上午八時正之前出現若干理由，則[編纂](為其本身及代表香港[編纂])可終止[編纂]根據[編纂][編纂]及促使[編纂][編纂][編纂]的責任。該等理由載於本[編纂]「[編纂]」一節。閣下務請參閱該節以了解進一步詳情。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或在美國任何州份的任何證券監管機關登記，且除根據美國證券法登記規定獲豁免或在毋須根據美國證券法登記的交易中[編纂]及出售之外，不可在美國境內[編纂]及出售。[編纂]依據[編纂]將僅在美國境外[編纂]及出售。

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

本公司僅為[編纂]及[編纂]而刊發本[編纂]，除[編纂]外，本[編纂]並不構成出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。本[編纂]不可用作亦不構成於任何其他司法權區或任何其他情況下出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何證券的要約。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂]或派發本[編纂]。在其他司法權區派發本[編纂]及[編纂]及出售[編纂]乃受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或任何登記或授權豁免而獲該等司法權區適用的證券法律批准，否則不得在該等司法權區派發本[編纂]及[編纂]及出售[編纂]。

閣下僅應依賴本[編纂]及[編纂]所載資料而作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本[編纂]所載資料不符的資料。任何並非載於本[編纂]的資料或聲明，概不得被閣下視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問或任何其他人士或參與[編纂]的各方授權而加以依賴。我們的網站 sishospitality.com.hk 所載資料並不構成本[編纂]的一部分。

	頁次
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	19
前瞻性陳述	30
風險因素	31
有關本[編纂]及[編纂]的資料	51
董事及參與[編纂]的各方	55
公司資料	58
行業概覽	60
監管概覽	73

目 錄

TMK架構	90
歷史、發展及公司架構	99
業務	111
分拆及分派	177
與控股股東的關係	179
關連交易	187
董事及高級管理層	190
主要股東	199
股本	202
財務資料	206
未來計劃及[編纂]	258
[編纂]	260
[編纂]	271
[編纂]	[282]
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 — 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 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本[編纂]所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料，亦應與本[編纂]全文一併閱覽，以確保其完整性。閣下決定投資於[編纂]前，務請閱覽整份[編纂]（包括其附錄）。任何投資均存在風險。投資於[編纂]的若干具體風險載於本[編纂]「風險因素」一節。閣下決定投資於[編纂]前，務請仔細閱讀該節。

概覽

我們於日本從事物業投資，專注於酒店物業出租及營運。於2012年12月，我們於日本收購首項物業臨空門大廈，並於2013年、2014年及2015年在日本各地收購另外九項物業，繼續擴大物業組合。於往績記錄期間，我們於日本六個城市（包括東京、京都、柏市、札幌、小樽及堺市）進一步投資於八項物業。於2018年12月31日，我們的物業組合擁有18項物業。於最後實際可行日期，我們收購位於京都的另一項物業，將物業組合擁有的物業擴至19項。於2019年3月31日，物業的總建築面積合共約為212,256平方米，而總可租賃面積約為138,241平方米。總可租賃面積約82.2%用作酒店或旅舍（分別包括2,800多間酒店房間及500多個床位），而約8.2%則用作辦公室空間。據物業估值師所評估，物業於2019年3月31日的市值約為45,034.0百萬日圓，其中我們應佔約43,039.0百萬日圓（或95.6%）。

我們積極尋找物業投資機會，並就所收購的物業經營以下兩個業務分部：

出租投資物業：我們主要向酒店及旅舍租戶出租由我們擁有用於賺取租金收入及資本增值的投資物業。於往績記錄期間，我們擁有16項投資物業，主要為酒店物業，包括辦公室、停車場及其他（例如零售店）。於2019年，我們進一步收購一項酒店物業以供出租。於2019年3月31日，投資物業的總建築面積合共約為208,375平方米，而總可租賃面積約為134,360平方米。我們通常與租戶訂有固定租金，並可能向酒店及旅舍租戶收取額外的浮動租金（參考酒店物業的表現而釐定）。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，出租投資物業分別錄得租金收入2,397.1百萬日圓、2,561.3百萬日圓及2,698.6百萬日圓，分別佔同期總收益的94.7%、85.9%及86.4%。於往績記錄期間，具有浮動租金部分的租賃協議僅佔總租金收入的極小部分。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，投資物業當中的酒店物業的租用率分別為95.6%、95.3%及96.5%。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，投資物業的公平值收益分別為1,768.0百萬日圓、644.0百萬日圓及873.8百萬日圓。

概 要

酒店營運：於2016年下半年，我們通過收購位於大阪的Hotel Sun Plaza Sakai Annex及位於東京的Imano Tokyo Hostel，展開酒店營運業務。我們委聘獨立酒店管理公司營運該等酒店及旅舍，其在我們的管理監督下進行酒店的日常營運。我們自酒店營運（包括酒店房間、餐飲服務及其他服務）獲得收益，並負責營運產生的所有開支，包括管理合約費用。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，酒店營運錄得分別收益約134.2百萬日圓、419.7百萬日圓及423.7百萬日圓，分別佔同期總收益的5.3%、14.1%及13.6%。

下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的收益及總建築面積分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總 收益%	收益	佔總 收益%	收益	佔總 收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
出租投資物業	2,397,084	94.7	2,561,338	85.9	2,698,600	86.4
酒店營運	134,177	5.3	419,749	14.1	423,652	13.6
總計	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	建築面積	佔總建築面 積%	建築面積	佔總建築面 積%	建築面積	佔總建築面 積%
	平方米	%	平方米	%	平方米	%
出租投資物業	204,627	98.1	204,627	98.1	206,531	98.2
酒店營運	3,881	1.9	3,881	1.9	3,881	1.8
總計	208,508	100.0	208,508	100.0	210,412	100.0

下表載列於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
出租投資物業	1,415,098	59.0	1,478,235	57.7	1,583,498	58.7
酒店營運	28,195	21.0	60,883	14.5	44,945	10.6
總計	1,443,293	57.0	1,539,118	51.6	1,628,443	52.2

概 要

我們於2016年下半年開展酒店營運業務。酒店營運分部的毛利率由2016年21.0%下降至2017年14.5%，主要由於Hotel Sun Plaza Sakai Annex (i)產生較高的直接成本(主要因2017年首次需支付物業稅及停車場租金)；及(ii)降低每日平均房價(以提升酒店的競爭力及維持入住率水平)。於2018年，毛利率進一步下降至10.6%，此乃由於年內Hotel Sun Plaza Sakai Annex進一步降低其每日平均房價，以提升酒店的競爭力。

於最後實際可行日期，我們的19個物業位於日本13個城市，包括東京、大阪及札幌等主要城市。下表載列我們於所示年度按地理位置劃分的收益及總建築面積總數：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總 收益%	收益	佔總 收益%	收益	佔總 收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
近畿 ⁽¹⁾	1,052,555	41.6	1,233,298	41.4	1,241,338	39.8
關東 ⁽²⁾	740,689	29.3	1,010,536	33.9	1,021,165	32.7
北海道 ⁽³⁾	261,404	10.3	260,650	8.7	383,089	12.3
中部 ⁽⁴⁾	270,689	10.7	270,689	9.1	270,689	8.6
其他 ⁽⁵⁾	205,924	8.1	205,914	6.9	205,971	6.6
總計	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	建築面積	佔總建築 面積%	建築面積	佔總建築面 積%	建築面積	佔總建築 面積%
	平方米	%	平方米	%	平方米	%
近畿 ⁽¹⁾	122,483	58.7	122,483	58.7	122,483	58.2
關東 ⁽²⁾	30,893	14.8	30,893	14.8	30,893	14.7
北海道 ⁽³⁾	31,230	15.0	31,230	15.0	33,134	15.7
中部 ⁽⁴⁾	14,576	7.0	14,576	7.0	14,576	6.9
其他 ⁽⁵⁾	9,326	4.5	9,326	4.5	9,326	4.4
總計	208,508	100.0	208,508	100.0	210,412	100.0

附註：

- (1) 「近畿」指京都、堺市及大阪。
- (2) 「關東」指東京、柏市及平塚。
- (3) 「北海道」指札幌、小樽及函館。
- (4) 「中部」指新潟及金澤。
- (5) 「其他」指德島及那霸。

概 要

我們擁有的物業的變動

下表載列於所示期間我們擁有的物業總數及變動：

投資物業數目	截至12月31日止年度			於往續記錄 期後及直至 最後可行日期
	2016年	2017年	2018年	
於期初	10	17	17	18
期內收購	7	0	1	1
期內出售	0	0	0	0
於期末	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>18</u>	<u>19</u>

我們的投資物業

公平值變動

我們的投資物業於各報告日期根據獨立合資格外部估值師使用收入法進行的估值於綜合財務狀況表中按其估計公平值呈列。有關對投資物業進行估值時使用的基準及主要輸入數據的更多詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註15。

下表載列於所示年度投資物業的公平值變動：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於年初	22,155,088	33,959,660	35,053,877
添置	10,036,613	450,227	3,317,002
於損益確認的公平值變動的收益	<u>1,767,959</u>	<u>643,990</u>	<u>873,780</u>
於年末	<u>33,959,660</u>	<u>35,053,877</u>	<u>39,244,659</u>

根據世邦魏理仕，估值經考慮基於租賃協議、目前市場水平及未來市況的預測現金流量，並參考本集團提供的物業過往經營數據、預測現金流量及預算透過收入法達致。

概 要

根據收入法，投資物業的市值上升的主要驅動因素為(i)估計年度淨收入或經營毛利(受一籃子因素影響，包括整體酒店市場、物業維護及翻新狀況、物業入住率、每日平均房價及每間可用客房收益、可租賃面積及租賃狀況)增加；及(ii)應用於估值的資本化比率下降。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們就維護、翻新或加固投資物業的資本開支分別為62.1百萬日圓、440.0百萬日圓及2,051.9百萬日圓。

有關於往績記錄期間投資物業公平值變動的收益詳情，請參閱本[編纂]「業務－業務模式－出租投資物業－投資物業組合表現」。

租金費率

下表載列我們的投資物業於所示年度按物業用途劃分的平均實際月租：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	平均實際月租		平均實際月租		平均實際月租	
	千日圓	日圓/ 平方米	千日圓	日圓/ 平方米	千日圓	日圓/ 平方米
酒店	158,560	1,742	199,251	2,183	209,540	1,942
辦公室	39,960	1,868	35,618	1,665	36,893	3,252
停車場	8,220	不適用	9,274	不適用	9,694	不適用
其他	4,199	不適用	4,281	不適用	4,060	不適用

附註：

- (1) 平均實際月租乃通過將每年租賃收入除以12個月及將有關平均實際月租除以相關可租賃面積計算得出。

我們一般會收取固定月租或固定加浮動租金，固定加浮動租金乃根據酒店或旅舍的實際表現計算。於往績記錄期間，具有浮動租金部分的租賃協議僅佔總租金收入的極小部分。就若干物業而言，我們可與租戶商討每三至五年增加租金，而就其他物業而言，我們可與租戶商討於重續租約時增加租金。我們與酒店及旅舍租戶的租期一般介乎五年至30年，而與辦公室或其他租戶的租期則一般介乎一至20年。

概 要

租用率

下表載列投資物業於所示年度按物業用途劃分的合併租用率⁽¹⁾：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	%	%	%
酒店	95.6	95.3	96.5
辦公室 ⁽²⁾	48.6	45.9	57.0
其他 ⁽³⁾	27.2	37.2	68.0

附註：

- (1) 租用率的計算方法是將租戶佔用的出租範圍乘以我們向租戶租出物業的天數再除以相關年份或期間的天數(或在相關期間持有該物業的較短期間)。
- (2) 於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，辦公室的租用率分別為48.6%、45.9%及57.0%。鑒於租用率相對較低，我們於2018年就臨空門大廈進行酒店改造計劃，將九層用作辦公室的樓層逐步改造成酒店樓層。倘此酒店改造計劃於2018年12月31日完成，辦公室的租用率會為約79.8%。
- (3) 其他包括零售店、倉庫、陳列室、廣告牌等。
- (4) 由於若干停車場按小時租用，故並無停車場的租用率。

租賃期限

下表載列我們的投資物業於2018年12月31日的租約屆滿相關的若干資料：

	租約屆滿年份	租賃協議及/ 或安排數目	截至2018年	佔截至2018年
			12月31日止 年度的 租金收入	12月31日止年 度總租金收入 的概約百分比
			千日圓	%
即將屆滿的酒店及 辦公室租約 (於2018年12月31日)	2019年	3	41,485	1.5
	2020年	4	132,765	4.9
	2021年	3	17,582	0.7
	2022年或之後	14	624,928	23.2
	普通租約 (無屆滿日) ⁽³⁾	62	1,718,170	63.7
		86	2,534,929	93.9
停車場		85	115,095	4.3
其他 ⁽¹⁾		104	48,575	1.8
總計		275⁽²⁾	2,698,600⁽²⁾	100.0

概 要

附註：

- (1) 包括在其他的零售店將於2022年之後屆滿，其截至2018年12月31日止年度的租金收入為26.9百萬日圓。
- (2) 有關數字包括整幢SK Kashiwa Building（我們應佔70%租金收入）。
- (3) 屆滿年份不適用於普通租約，此乃由於其通常會自動續約，或被視為續約以供持續使用。

我們一般與租戶訂立兩種類型的租約，即固定年期租約和普通租約。就固定年期租約而言，租約將於租賃期屆滿時終止。就普通租約而言，租約為自動重續，或於屆滿後以相同條款及條件持續使用時被視作重續，除非我們及時反對並能夠顯示不予重續的「正當理由」；倘有任何關於租金的糾紛，普通租賃仍可重續，惟租金將透過向法庭（對與相關租賃協議有關的糾紛有司法管轄權）提出訴訟而釐定。進一步詳情，請參閱本[編纂]「監管概覽－日本房地產法律的主要特色－物業租賃」及「風險因素－與日本物業投資有關的風險－日本一般租賃限制我們就業務組合選擇租戶的靈活性及提高目前租金的能力」一節。於往績記錄期間，於2016年、2017年及2018年12月31日，酒店及辦公室物業81份租約中的68份、81份租約中的65份及86份租約中的62份分別屬於普通租約。截至2018年12月31日止年度，租金收入63.7%乃自普通租約產生。

酒店營運

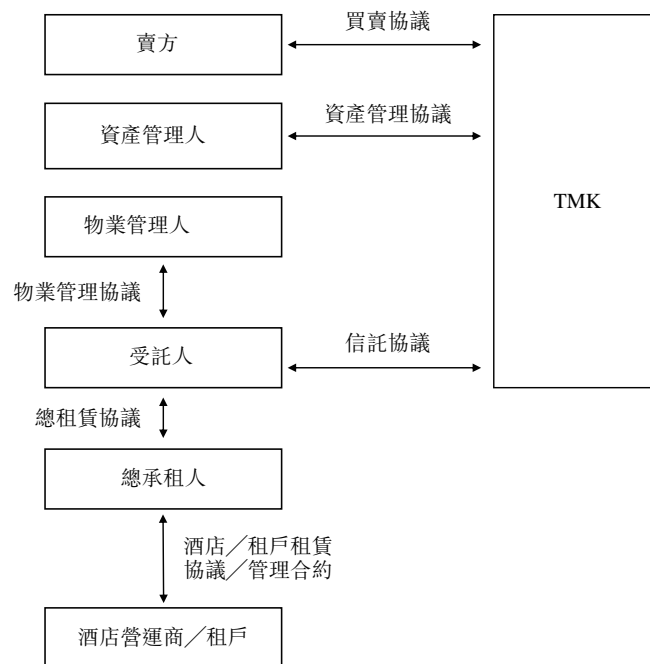
下表載列於所示年度按服務種類劃分來自酒店營運收益的分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
酒店房間收益	103,647	77.2	349,684	83.3	352,392	83.2
餐飲服務收益	30,457	22.7	68,684	16.4	69,879	16.5
其他	73	0.1	1,381	0.3	1,381	0.3
總計	<u>134,177</u>	<u>100.0</u>	<u>419,749</u>	<u>100.0</u>	<u>423,652</u>	<u>100.0</u>

概 要

投資組合管理

我們的物業由受託人通過各種TMK架構或直接由相關TMK持有。在資產管理人及物業管理人的協助下，我們的物業管理部門負責我們物業的整體租賃及管理。有關受託人、資產管理人及物業管理人所提供服務的詳情，請參閱本[編纂]「業務－投資組合管理」一節。下圖說明於往績記錄期間我們所採納的整體TMK架構：



主要客戶

我們的客戶主要是酒店物業的租戶，且全部均為獨立第三方。於往績記錄期間，我們共有十名酒店及旅舍租戶，我們的總收入超過60%來自該等租戶，我們所有租戶均位於日本。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的五大客戶合計分別佔我們總收入的64.4%、56.5%及54.2%，而我們的最大客戶分別佔我們總收入的25.3%、21.5%及20.5%。

主要供應商

我們的主要供應商包括(i)我們投資組合管理的服務供應商，例如受託人、資產管理人、物業管理人及酒店管理公司；(ii)酒店營運的供應商；及(iii)物業翻新、加固或重建的建築承判商，且全部均為獨立第三方。於往績記錄期間，我們的五大供應商包括物業管理人及資產管理人。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們五大供應商的採購額分別佔我們採購總額的46.4%、37.8%及39.4%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們最大供應商的採購額分別佔我們採購總額的26.7%、19.7%及19.9%。

概 要

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢為我們的成功帶來貢獻：

- 投資日本酒店物業的往績彪炳；
- 高效、靈活且可擴展的業務模式；
- 於日本各地精心挑選具有重大增值潛力的物業；
- 酒店營運的經常性和累進租金收入與額外收入來源相輔相成；及
- 穩定及團結並擁有豐富行業及管理經驗的管理團隊。

業務策略

我們將繼續通過實施以下策略體現我們的核心企業價值及擴展我們的業務：

- 繼續於策略位置物色場地及收購機會；
- 進一步開拓酒店營運及管理的新機遇；
- 繼續加強我們物業以進一步增值；及
- 優化租戶組合及增加經常性租金收入。

行業推動因素及競爭格局

龐大及增長穩定本地旅遊業市場以及有活力及快速擴展的入境旅遊業市場皆是日本旅遊業市場的特點。未來市場增長的主要推動因素包括：(i)舉行國際活動；(ii)賭場及綜合度假村的預期發展；(iii)日圓貶值；(iv)放寬簽證規定及國際班次通航；及(v)旅客開支增長。

日本旅遊業興旺的景象為酒店表現帶來正面的影響。根據酒店行業的全球市場調查專業機構STR Global的數據，日本酒店平均入住率由2014年的80.6%上升至2018年的84.3%，而平均酒店房間收費由2014年的每間12,888日圓上漲至2018年的每間15,073日圓，複合年增長率為4.0%。

日本的酒店物業市場(包括國外及國際市場參與者)高度分散。基於世邦魏理仕報告，超過100間連鎖集團於日本經營約3,000間酒店，而約30%為根據租賃持有。

概 要

綜合財務資料概要

下表載列我們於所示年度的綜合財務資料概要，並應與本[編纂]附錄一會計師報告(包括隨附附註)所載綜合財務報表及本[編纂]「財務資料」一節一併閱讀。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	千日圓	佔總收益%	千日圓	佔總收益%	千日圓	佔總收益%
收益	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0
直接成本	(1,087,968)	43.0	(1,441,969)	(48.4)	(1,493,809)	(47.8)
毛利	1,443,293	57.0	1,539,118	51.6	1,628,443	52.2
其他收入	109,278	4.3	88,796	3.0	159,281	5.1
其他收益及虧損	(11,887)	(0.5)	7,594	0.3	8,452	0.3
銷售及營銷開支	(15,288)	(0.6)	(13,198)	(0.5)	(12,507)	(0.4)
行政開支	(314,795)	(12.4)	(310,781)	(10.4)	(271,437)	(8.7)
[編纂]	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
投資物業公平值變動的收益	1,767,959	69.8	643,990	21.6	873,780	28.0
財務成本	(399,024)	(15.8)	(477,773)	(16.0)	(488,135)	(15.6)
除稅前溢利	2,579,596	101.9	1,477,746	49.6	1,536,141	49.2
所得稅開支	(433,666)	(17.1)	(252,329)	(8.5)	(346,265)	(11.1)
年內溢利及全面收益總額	2,145,930	84.8	1,225,417	41.1	1,189,876	38.1
應佔年內溢利及全面收益總額：						
本公司擁有人	1,878,781	74.2	1,173,676	39.4	1,119,247	35.8
非控股權益	267,149	10.6	51,741	1.7	70,629	2.3
	2,145,930	84.8	1,225,417	41.1	1,189,876	38.1

概 要

非國際財務報告準則計量

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	千日圓	佔收益總額百分比	千日圓	佔收益總額百分比	千日圓	佔收益總額百分比
經調整純利 ⁽¹⁾	800,513	31.6	732,121	24.6	882,297	28.3

附註：

- (1) 經調整純利指年內溢利及全面收益總額(不計及(i)投資物業公平值變動收益的除稅後影響及(ii)[**編纂**]，管理層在評估經營表現、作出規劃決策或分配資源時均並無考慮該等因素)。經調整純利並非國際財務報告準則的標準計量方法，用於提供有關經營表現的更多資料。我們相信經調整純利為經營表現的主要財務指標，就我們自主主要業務經營及相關投資產生經常性溢利及現金的能力提供有用資料。下表為所示年度基於國際財務報告準則的年內溢利及全面收益總額與經調整純利的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
年內溢利及全面收益總額	2,145,930	1,225,417	1,189,876
投資物業的公平值變動收益	(1,767,959)	(643,990)	(873,780)
[編纂]	—	—	[編纂]
遞延稅項 ⁽¹⁾	422,542	150,694	204,465
經調整純利	800,513	732,121	882,297

附註：

- (1) 指僅與投資物業的公平值變動收益相關的遞延稅項金額

收益由2016年2,531.3百萬日圓增加17.8%至2017年2,981.1百萬日圓，並進一步增加4.7%至2018年的3,122.3百萬日圓。往績記錄期間，收益整體增加主要由於透過收購擴大物業組合。2017年增加主要由於於2016年12月收購的三項投資物業產生的租金收益增加及我們經營Imano Tokyo Hostel。2018年增加主要由於Best Western(札幌大通公園)酒店的租賃期於2018年2月開始並於2018年3月收購UNWIND Hotel & Bar以及Imano Tokyo Hostel的卓越表現。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們於往績記錄期間的投資物業公平值變動收益分別為1,768.0百萬日圓、644.0百萬日圓及873.8百萬日圓。於往績記錄期間的增幅波動主要由於我們投資物業的市值增加。

概 要

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
非流動資產	36,637,288	37,665,284	41,810,018
流動資產	5,889,089	5,666,314	6,143,557
流動負債	11,044,883	10,540,321	17,514,695
流動負債淨額	5,155,794	4,874,007	11,371,138
非流動負債	23,440,729	23,549,923	20,066,495
總權益	8,040,765	9,241,354	10,372,385

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們錄得流動負債淨額。於該等日期的各日期，流動負債淨額乃主要由於應付直接控股公司及同系附屬公司款項、銀行借款、應計款項及其他應付款項以及租賃按金，主要反映物業投資業務的業務性質，原因為我們主要以來自直接控股公司或同系附屬公司的墊款以及銀行借款及債券為非流動資產（例如投資物業及物業、廠房及設備（主要包括我們經營的酒店及旅舍））提供資金。來自直接控股公司及同系附屬公司的墊款為按要求償還，且大部分歸類為流動負債。於各報告期末，我們並無收到任何來自直接控股公司或同系附屬公司的還款要求，因此，我們於往績記錄期間的各期間產生流動負債淨額。

於2018年12月31日，應付直接控股公司款項總額為13,711.8百萬日圓，當中[編纂]百萬日圓將於[編纂]前獲資本化，而應付直接控股公司及同系附屬公司的餘額將於[編纂]前償付。在應付直接控股公司及同系附屬公司的所有款項獲資本化及償付後，我們預期將錄得流動資產淨值。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
經營活動所得現金淨額	1,455,829	1,796,110	1,144,278
投資活動所用現金淨額	(12,737,517)	(450,392)	(3,344,802)
融資活動所得／(所用)現金淨額	13,415,206	(1,334,936)	2,432,779
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	<u>2,133,518</u>	<u>10,782</u>	<u>232,255</u>

概 要

於2018年，投資活動所用現金淨額為3,344.8百萬日圓，該金額主要包括(i)就於2018年3月購買投資物業UNWIND Hotel & Bar以及就臨空門大廈及舊越中屋酒店的翻新及建築成本以及其他投資物業的維修成本支付3,317.0百萬日圓；(ii)就購買按公平價值計入損益的金融資產(即若干上市股本證券)支付14.8百萬日圓；及(iii)就重建三條Piece Hostel支付按金10.0百萬日圓。

於2017年，投資活動所用現金淨額為450.4百萬日圓，該金額主要包括(i)主要用於翻新及加固投資物業(包括Best Western(札幌大通公園)酒店及臨空門大廈)支付450.2百萬日圓及(ii)就翻新及加固物業、廠房及設備(即我們經營的Imano Tokyo Hostel)支付0.2百萬日圓。

於2016年，投資活動所用現金淨額為12,737.5百萬日圓，該金額主要包括(i)主要就購買五項投資物業(即SK Kashiwa Building、Best Western(札幌大通公園)酒店、京都Piece Hostel、三條Piece Hostel及舊越中屋酒店)支付10,036.6百萬日圓；(ii)就購買物業、廠房及設備(即我們經營的Hotel Sun Plaza Sakai Annex)支付84.3百萬日圓；及(iii)就收購Hotel Sun Plaza Sakai Annex及Imano Tokyo Hostel的業務支付現金代價2,617.0百萬日圓。有關流出部分由銀行存款收取的利息0.3百萬日圓所抵銷。

主要財務比率

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 ⁽¹⁾	0.5	0.5	0.4
速動比率 ⁽²⁾	0.5	0.5	0.4
資產回報率(%) ⁽³⁾	5.0	2.8	2.5
股本回報率(%) ⁽⁴⁾	26.7	13.3	11.5
資產負債比率 ⁽⁵⁾	377.2	319.2	313.7
淨負債對股本比率 ⁽⁶⁾	309.9	260.5	259.2
利息覆蓋 ⁽⁷⁾	7.5	4.1	4.1

附註：

- (1) 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。
- (2) 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。
- (3) 資產回報率乃按年內溢利除以年末總資產再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃按年內溢利除以年末總權益再乘以100%計算。
- (5) 資產負債比率乃按所示日期債項總額(包括應付直接控股公司及同系附屬公司款項、銀行借款、債券及融資租賃承擔)除以總權益再乘以100%計算。
- (6) 淨負債對股本比率乃按所示日期淨負債(債項總額減銀行結餘及現金、限制性存款及銀行存款)除以總權益再乘以100%計算。
- (7) 利息覆蓋乃按年內除息稅前溢利除以現金利息開支計算。

概 要

我們於往績記錄期間的資產負債比率相對較高乃主要由於我們就收購物業取得銀行借款、債券及來自直接控股公司及同系附屬公司的墊款。為作說明用途，由於應付直接控股公司約一半款項將予以資本化，而應付直接控股公司及同系附屬公司款項的餘下結餘將於[編纂]前償還，倘不計算該金額在內，本集團於2018年12月31日的經調整資產負債比率應為118.3%（計及緊隨[編纂]後的[編纂]）。

近期發展及概無重大不利變動

往績記錄期間後及截至最後實際可行日期，本集團的租金收入、租用率、主要開支及租戶拖欠租金狀況並無重大變動。下列為於2018年12月31日之後有關我們業務的若干主要發展：

- 於2019年2月，我們已開始三條Piece Hostel的拆卸及重建工程，預期該旅舍於重建後將成為一間擁有148張床位的旅舍。
- 於2019年3月15日，我們與一間獨立酒店營運商訂立一份固定年期建築租賃協議，以於舊越中屋酒店的地址經營一間新酒店，為期八年。
- 於2019年3月15日，我們完成於日本京都收購一間旅舍，代價為1,780.0百萬日圓。旅舍位於京都市中心，總建築面積約為1,844平方米，總可租賃面積約為1,844平方米。我們將此物業用作投資物業，並將其出租予第三方租戶進行營運，租金於15年內固定不變。
- 於2019年3月29日，我們與三條Piece Hostel的租戶就現有租賃協議訂立終止協議，並與同一租戶訂立新租賃協議，租期為2020年3月至2031年12月。根據新租賃協議，不可選擇續期，我們收取固定租金並根據旅舍及東三條Piece Hostel的年入住率收取浮動租金。

董事已確認，自2018年12月31日起至本[編纂]日期，我們的業務或財務狀況或前景並無重大變動，且並無發生任何會對本[編纂]附錄一所載會計師報告載列的合併財務報表中所示資料造成重大及不利影響的事件。

年內溢利很大程度上受投資物業的公平值變動所影響。截至2018年12月31日止年度，年內溢利為1,189.9百萬日圓，其中包括投資物業的公平值變動收益873.8百萬日圓。倘我們於2019年並無任何投資物業的公平值變動收益或虧損，截至2019年12月31日止年度的溢利可能會較截至2018年12月31日止年度的溢利減少。

概 要

控股股東的資料

緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後及假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有尚未歸屬受限制股份獎勵將於[編纂]後全數歸屬，倘[編纂]未獲行使，母公司將實益擁有我們已發行股本約[編纂]%，或倘[編纂]獲悉數行使，則擁有我們已發行股本約[編纂]。因此，於[編纂]後，母公司將繼續為我們的控股股東，而我們將繼續為母公司的附屬公司。

母公司新龍國際集團有限公司於1992年7月8日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自1992年8月18日起在聯交所上市。母公司集團於新加坡創立，目前從事多項業務，包括(i)我們的業務，即日本物業投資，專注於酒店物業的租賃及營運；(ii)其他房地產投資業務，即投資於香港及新加坡的經挑選物業，包括商用、住宅及工業物業；(iii)於亞洲分銷流動及資訊科技產品，包括透過於香港上市的新龍移動集團有限公司於香港的流動電話產品分銷以及透過於泰國上市的新龍移動集團有限公司於香港的流動電話產品分銷以及透過於泰國上市的新龍移動集團有限公司於泰國的資訊科技分銷業務；及(iv)於上市及非上市證券、潛力業務及資訊科技公司的投資。有關控股股東的進一步詳情請參閱本[編纂]「與控股股東的關係」一節。

我們已與母公司訂立兩項獲全面豁免的持續關連交易，包括：(i)公司商標許可協議；及(ii)租賃協議。更多詳情請參閱本[編纂]「關連交易」一節。

分拆及分派

母公司就分拆根據上市規則第15項應用指引（「第15項應用指引」）向聯交所提呈分拆建議，而聯交所於2018年6月6日確認母公司可實施分拆。於分拆完成後母公司於本公司的股權減少，構成上市規則項下母公司的主要交易。因此，分拆須根據第15項應用指引及上市規則取得（其中包括）母公司股東批准。

作為分拆的一部分，母公司董事會於2018年12月7日有條件批准分派，據此，各母公司合資格股東於分派記錄日期營業時間結束時[編纂]母公司股份均可獲一股股份或獲支付相等現金。待[編纂]於所有方面成為無條件後，合共[編纂]股股份將根據分派獲分派，而緊隨有關分派後，母公司將持有[編纂]股股份，相當於本公司經[編纂]及[編纂]（假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有尚未歸屬的受限制股份獎勵將於[編纂]後全數歸屬及並未計及根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）擴大的全部已發行股本約[編纂]。更多詳情請參閱本[編纂]「分拆及分派」一節。

受限制股份獎勵計劃

於2018年10月15日，我們採納受限制股份獎勵計劃，以表揚及肯定僱員對本集團的成長及發展所作出的貢獻。

概 要

於最後實際可行日期，因應[編纂]、分派及[編纂]而根據受限制股份獎勵計劃進行調整後，根據受限制股份獎勵計劃授出的未行使及未歸屬受限制股份獎勵相關的股份數目為[編纂]股股份，佔本公司緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使及根據受限制股份獎勵計劃授出的所有未行使受限制股份獎勵仍未歸屬）的已發行股份約[編纂]%。該258份受限制股份獎勵由七名僱員持有。我們須就根據受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份獎勵確認以股份為基礎的補償開支。我們預期將於合併財務報表就該等受限制股份獎勵確認大額僱員福利開支。更多詳情請參閱本[編纂]附錄五「法定及一般資料—D.受限制股份獎勵計劃」一節。

[編纂]

股息

我們並無於往績記錄期間派付或宣派任何股息。我們目前並無預先釐定的股息支付比率。

除組織章程細則及開曼公司法條文外，宣派股息視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合約限制（如有），以及董事可能認為相

概 要

關的任何其他因素而定。任何未來宣派及派付股息將由董事酌情決定及可能須獲得股東批准。更多資料，參閱本[編纂]「財務資料—股息及股息政策」一節。

[編纂]

我們估計我們自[編纂]收取之[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本[編纂]所列指示性[編纂]的中位數）將約為[編纂]百萬港元（相當於約[編纂]百萬日圓）（經扣除[編纂]及與[編纂]有關的其他估計開支後並假設[編纂]未獲行使）。我們計劃將[編纂]用於以下用途：

- 約[編纂]百萬港元（相當於約[編纂]百萬日圓，佔[編纂]約[編纂]%）用於在日本收購酒店物業，以拓充我們的物業組合；
- 約[編纂]百萬港元（相當於約[編纂]百萬日圓，佔[編纂]約[編纂]%）用於償還部分銀行借款及債券；
- 約[編纂]百萬港元（相當於約[編纂]百萬日圓，佔[編纂]約[編纂]%）用於營運資金及一般公司用途。

倘[編纂]定為高於或低於估計[編纂]中位數的水平，則上述[編纂]分配將按比例基準調整。進一步詳情請參閱本[編纂]「未來計劃及[編纂]」一節。

風險因素

我們的業務受到我們業務營運當中所涉若干風險的影響，包括但不限於有關我們業務的風險、與在日本進行物業投資有關的風險及與分拆及[編纂]有關的風險。我們認為，我們所面臨的部份主要風險如下：(i)日本旅遊業的不利變動可能對我們的業務產生不利影響；(ii)我們的所有物業均位於日本，而大量物業的租賃終止或不獲續約可對我們的收益、財務狀況及業務經營造成重大不利影響；(iii)日本一般租賃限制我們就業務組合選擇租戶的靈活性及提高目前租金的能力；(iv)我們於依賴大量可動用資本以收購或發展物業的資本密集型行業經營；(v)收購額外物業及其日後的管理存

概 要

在重大風險及不明朗因素；(vi)未來的收購及發展項目可能無法取得預期回報，且可能導致股權攤薄、消耗管理資源或對我們的業務造成干擾；(vii)我們的業務面對劇烈且日趨激烈的競爭；(viii)我們面臨與現有及未來債務融資的償還及再融資相關的風險；(ix)我們依賴第三方管理、經營及翻新酒店；及(x)相關物業位於日本，因此將受日本的經濟及物業市場狀況以及日本法律及法規的任何變動所影響。

由於在釐定一項風險重大與否時不同投資者可能有不同的解讀及標準，閣下在決定投資[編纂]前，應仔細閱讀本[編纂]「風險因素」整節。閣下不應依賴報章、研究報告或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料，當中若干資料可能與本[編纂]所載資料不一致。

[編纂]

釋 義

於本[編纂]內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義。

「每日平均房價」	指	每日平均房價
[編纂]		[編纂]
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2019年3月22日有條件採納並將於[編纂]後生效且經不時修訂的經修訂及重列組織章程細則，其概要載於本[編纂]「附錄四－組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放以進行日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「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
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司，一間由我們委聘的獨立商業房地產公司，以就本[編纂]編製市場研究報告及物業估值報告
「世邦魏理仕報告」	指	我們委聘世邦魏理仕就本[編纂]編製有關日本旅遊業、酒店物業行業及酒店業的報告
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運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

釋 義

「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，可為個人或聯名人士或法團
「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
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外並僅就本[編纂]而言，本[編纂]對於中國的提述並不包括香港、澳門及台灣
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「公司法」或「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	新龍酒店集團有限公司，一間於2015年2月16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	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	本公司控股股東（具上市規則所賦予的涵義），即母公司
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	（待[編纂]在所有方面成為無條件）透過達成以下各項的方式由母公司向母公司股東派付特別中期股息：

釋 義

- (a) 以於分派記錄日期營業時間結束時[編纂]母公司股份獲分派一股股份的比例，向母公司合資格股東以實物分派方式分派有關數目的股份；及
- (b) 以現金派付（經扣除開支）方式向母公司除外股東派付相等於由母公司代表母公司除外股東出售彼等原應有權收取的股份而獲得的所得款項淨額的金額。

有關分派的詳情，請參閱本[編纂]「分拆及分派一分派」一節

「分派記錄日期」	指	[編纂]，即確定有權享有分派的記錄日期
「總建築面積」	指	總建築面積
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司，或（倘文義另有所指）就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指作為本公司現有附屬公司的公司
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「酒店物業」	指	酒店及旅舍
「酒店物業第8號」	指	本[編纂]附錄三估值報告所載第8號由本集團擁有的酒店物業
「酒店第1號」	指	於臨空門大廈經營的酒店

釋 義

「酒店第11號」	指	於SK Kashiwa Building經營的酒店
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	並非為我們的關連人士(具上市規則所賦予的涵義)的個人或公司
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「日本法律顧問」	指	Nishimura & Asahi，本公司有關日本法律的法律顧問
[編纂]		[編纂]
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	2019年4月29日，即本[編纂]付印前確定本[編纂]所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「租賃協議」	指	母公司與本公司訂立的租賃協議，詳情載於本[編纂]「關連交易」一節
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
[編纂]		[編纂]
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括聯交所GEM及期權市場），其獨立於聯交所GEM並與聯交所GEM並行營運
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年3月22日採納並於[編纂]後生效的經修訂及重列組織章程大綱，經不時修訂及重列，其概要載於本[編纂]「附錄四－組織章程及開曼群島公司法概要」
「組織章程大綱及細則」	指	組織章程大綱及組織章程細則
「提名委員會」	指	董事會提名委員會

釋 義

[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]
「母公司」	指 新龍國際集團有限公司，一間於1992年7月8日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於主板上市（股份代號：0529），並為我們的控股股東及本公司關連人士
「母公司除外股東」	指 母公司董事作出相關查詢後，考慮到涉及相關司法權區的母公司海外股東數目及彼等於母公司的股權大小，認為不給予其收取分派的股份的權利屬必要或適宜的母公司海外股東
「母公司集團」	指 於分拆前的母公司及其附屬公司，包括本集團

釋 義

「母公司海外股東」	指	於分派記錄日期營業時間結束時其地址列印在母公司股東名冊上且位於香港境外司法權區的母公司股東
「母公司合資格股東」	指	於分派記錄日期營業時間結束時名列母公司股東名冊的母公司股東(不包括母公司除外股東)
「母公司股東」	指	母公司股份的持有人
「母公司股份」	指	母公司股本中每股面值0.10港元的股份
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「股份過戶登記總處」	指	Estera Trust (Cayman) Limited
「物業估值師」	指	世邦魏理仕有限公司，一名由我們委聘的物業估值師，以編製本 [編纂] 附錄三所載的估值報告
「S規例」	指	美國證券法S規例
「餘下母公司集團」	指	分拆後的母公司及其附屬公司(不包括本集團)
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「保留業務」	指	餘下母公司集團的業務，詳情更詳細載於本 [編纂] 「與控股股東的關係」一節
「每間可用客房收益」	指	每間可用客房收益
「受限制股份獎勵」	指	根據受限制股份獎勵計劃授予的受限制股份獎勵

釋 義

「受限制股份獎勵參與者」	指	受限制股份獎勵計劃的合資格參與者
「受限制股份獎勵計劃」	指	根據當時唯一股東於2018年10月15日通過的股東一致書面決議案批准及採納向合資格參與者授予獎勵的受限制股份獎勵計劃
「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	香港法例第571章證券及期貨條例，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0.0001港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
[編纂]		[編纂]
「獨家保薦人」	指	中國光大融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「分拆」	指	股份於 [編纂] 分開 [編纂] ，預期將以 [編纂] 連同分派方式進行
「特殊目的實體」	指	特殊目的實體
「平方米」	指	平方米
「平方呎」	指	平方呎
[編纂]		[編纂]

釋 義

[編纂]	[編纂]
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指 具上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指 由證監會頒佈的《公司收購、合併及股份購回守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指 截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度
[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]
「美國」	指 美利堅合眾國、其領土、屬地及所有在其司法管轄權內的地區
「美元」	指 美元，美利堅合眾國法定貨幣
「美國證券法」	指 經修訂的1933年美國證券法，以及據此頒佈的規則及法規
「估值報告」	指 我們委聘世邦魏理仕就本[編纂]編製有關於2019年3月31日本集團全部物業權益的估值報告
[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]
有關日本物業投資的釋義	
「GK」	指 合同會社，一種根據日本會社法註冊成立的日本公司

釋 義

「ISH」	指	一般社團法人，一種根據日本一般社團法人及一般財團法人相關法律註冊成立的日本公司
「KK」	指	株式會社，一種根據日本會社法註冊成立的日本公司
「LPS」	指	投資事業有限責任組合，一種根據日本投資事業有限責任組合契約相關法律成立的日本合夥企業
「TMK」	指	特定目的會社，一種根據日本資產流動化法註冊成立的日本公司。有關TMK的詳情請參閱「監管概覽」及「TMK架構」兩節

本[編纂]內若干金額及百分比數字經四捨五入調整。因此，若干表格內總計所示的數字未必為前述數字計算所得的總數。

前 瞻 性 陳 述

本[編纂]載有前瞻性陳述。本[編纂]所載除歷史事實陳述以外的一切陳述，包括但不限於該等關於我們的未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的、目標及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展，以及在其前後或包含「旨在」、「預期」、「假設」、「相信」、「認為」、「繼續」、「或會」、「估計」、「預期」、「預測」、「展望未來」、「有意」、「可能會」、「可」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預計」、「尋求」、「努力」、「應」、「將」、「希望」、「會」等詞語或類似措詞或反義措詞的任何陳述，均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定因素及其他因素，其中部分風險及因素超出我們所能控制的範圍，可能會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述所表述或隱含的任何未來業績、表現或成就存在重大差異。該等前瞻性陳述乃基於針對我們現時及未來業務策略以及我們未來所處的經營環境所作出的多項假設而作出。可能會導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述者存在重大差異的重要因素包括但不限於以下各項：

- 整體政治及經濟狀況，包括與日本有關的狀況；
- 日本政府採取的宏觀經濟措施；
- 我們經營所在或擬拓展的行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 相關司法權區法律、規則及規定以及相關政府部門規則、規定及政策的變更；
- 我們的業務前景及成功執行業務計劃及策略的能力；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；
- 我們可能尋求的各種商機；及
- 競爭對手的行動及發展。

可能會導致實際表現或成就存在重大差異的其他因素，包括但不限於本[編纂]「風險因素」一節及其他章節所論述者。我們謹提醒閣下不宜過分依賴該等僅反映管理層於本[編纂]刊發日期的意見的前瞻性陳述。我們並無義務因出現新資料、發生未來事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本[編纂]所論述的前瞻性事件未必會發生。本節所載的警告聲明適用於本[編纂]所載的所有前瞻性陳述。

風險因素

有意投資者在投資我們的股份前，務請仔細考慮本[編纂]的所有資料，包括下文所述的風險及不明朗因素。有意投資者應特別注意，我們於日本經營業務，且所處的法律及監管環境在某些方面與其他國家有所不同。該等風險及不明朗因素可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。我們股份的成交價可因任何該等風險及不明朗因素而下跌，而有意投資者可能損失全部或部分投資。

與我們業務有關的風險

我們所有物業均位於日本，而日本旅遊業的不利變動可能對我們的業務產生不利影響

我們整個物業組合位於日本，因此，於整個往績記錄期間，我們的收益僅來自日本的營運。我們預期於可預見將來持續購買日本物業，因此，我們的收益將持續僅來自日本的營運。此外，於往績記錄期間，我們就三項酒店物業收取固定及浮動租金，並就其他物業定期或於續約時磋商租金調整。此外，我們在日本透過委聘酒店管理公司經營一間酒店及一間旅舍。因此，我們的收益取決於我們的酒店業績，而我們的經營業績可能受日本旅遊市場的狀況影響。再者，旅遊業市場表現長期欠佳亦可能影響我們於固定租賃協議到期時為該等物業釐定更佳租賃條款的能力。日本旅遊市場過往一直及將來相當可能繼續受不同因素影響，其中包括：

- 日本及其他國際遊客主要來源地，包括南韓及中國的經濟增長率；
- 日圓兌其他貨幣的匯率浮動；
- 可能影響日本與其他國家關係的地區或政治發展；及
- 當地對訪日國際旅客數目增加的反應及情緒

概不保證未來日本旅遊市場將繼續增長。市場狀況的整體下滑可對我們的物業的需求及酒店的業績造成不利影響，因此，我們的財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

大量物業的租賃終止或不獲續約可對我們的收益、財務狀況及業務經營造成重大不利影響

我們的大部分的收益主要來自與租戶訂立租賃協議產生的租金收入。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，自租金收入產生的收益分別佔總收益的94.7%、85.9%及86.4%。與租戶的租賃協議為每年或每半年或定期(不超過30年)自動續約。租戶可透過提供一至六個月的事先書面通知終止自動續約的租賃協議，而大部分租戶可透過提供一至十二個月的事先書面通知終止固定租期的租賃協議。概無保證我們的租戶將在租賃協議整個期間留下或每年(視乎情況而定)繼續重續租賃協議。大量物業的租賃協議終止或不獲續期可對我們的收益造成重大不利影響，而我們可能被逼降低租金作為維持租用率的短期措施，此舉於長遠而言將對我們的財務狀況及業務經營造成不利影響。

我們於依賴大量可動用資本以收購或發展物業的資本密集型行業經營

過往，我們自多間銀行取得大額貸款融資為大部分物業的收購價提供資金並用於增長我們的業務經營。除本[編纂]「未來計劃及[編纂]」一節所進一步詳述的經營收入及[編纂][編纂]外，由於購買未來收購目標需要大量資金，我們擬透過獲取額外貸款融資為有關收購事項撥資。然而，概無保證我們可獲取融資(不論短期或長期)，倘能獲取，亦無保證融資的條款在商業上可接受。可影響我們獲取貸款能力的因素包括我們的信貸評級、有關建議收購目標的業務計劃的可行性、物業市場的週期性質及金融市場衰退時的任何金融體系減值。當需要時未能以商業上可接受的條款獲取融資或再融資，可能導致本集團無足夠資金為我們的收購事項或物業發展撥資，或履行融資責任，此可能對我們的財務狀況及未來前景造成重大不利影響。未來信貸融資可能需要增設額外的資產抵押權益(例如固定抵押)或限制業務經營的彈性。倘我們的金融工具出現違責事件並未能糾正違責事件或以有利條款獲取再融資，我們的財務狀況、現金流及未來前景將受不利影響。

收購額外物業及其日後的管理存在重大風險及不明朗因素

我們計劃收購額外物業以符合我們的業務策略。然而，收購額外物業存在重大風險及不明朗因素，包括缺少適合的目標、目標酒店物業的其他潛在買家或競投者的激烈競爭，以及我們獲取債務融資作為資金為收購事項撥資的能力，以及房地產市場狀況，例如經濟增長、通漲率及利率。因此，我們或未能爭取理想收購目標。此外，

風險因素

由於評估潛在收購目標需要廣泛盡職審查及時間，我們或未能識別能配合我們業務版圖的合識目標。

此外，概無保證物業不會出現需要維修或保養的瑕疵或缺陷，從而導致我們產生應付第三方的重大資本開支、付款或其他責任。部分物業可能違反相關法律及法規，而我們的盡職審查可能並無發現相關違規。根據買賣協議下各賣方以TMK為受益人作出的任何陳述、保證及彌償可能無法向我們提供針對相關物業或設備缺陷產生的成本或負債的合理保障。因此，概無保證TMK將有足夠賠償或補償，而我們可能需要就賠償該等違約或不合規的缺陷或瑕疵而產生額外的財務或其他責任。

此外，我們或未能於收購物業時找到合適的租戶以經營酒店。我們的大部分租戶為收購相關物業時的已有租戶，惟我們未能保證日後我們的收購物業時，租戶將繼續租用我們的物業。另外，我們亦須委聘多個專業人士管理物業，可能包括新資產及物業管理人，而參與的人士或未能發展有效的互相溝通渠道，導致我們面臨物業管理不善的風險。

鑒於上述的不明朗因素，收購額外物業或未能按預期進行，而對我們的業務經營及未來前景造成不利影響。

未來的收購及發展項目可能無法取得預期回報，且可能導致股權攤薄、消耗管理資源或對我們的業務造成干擾

我們的增長策略以及未來的收購及發展項目最終未必成功，且可能無法為股東帶來正面回報。有關任何新收購或發展項目而發行的任何新股可能攤薄股東的股權。收購及發展項目亦可能轉移管理層對其他日常業務的關注並造成干擾，從而可能會影響我們的財務狀況、經營業績或現金流量。

我們的業務面對劇烈且日趨激烈的競爭

我們的成功取決於我們在競爭日趨激烈的行業競爭的能力。與我們物業有關的因素(例如租金水平、位置、質素、保養及其他租賃條款)對我們在競爭對手之間吸引及挽留酒店租戶的能力非常重要。然而，我們未能向閣下保證目前或將來的租戶不會選擇其他物業。倘我們未能挽留現有的租戶或吸引新租戶以替代該等已離去的租戶或吸引新租戶租用我們的新物業，我們的租用率及租金收入將下跌。倘我們未能吸引知名的品牌成為我們的租戶或挽留現有的租戶(目前包括日本有質素及聲譽良好的酒店連鎖經營者)，我們的物業或會失去吸引力及競爭力。此或會對我們的財務狀況及業務經營造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們自酒店管理合約項下兩個物業所得的收入與有關酒店的經營業績有直接關連。我們的競爭對手包括獨立旅館、當地連鎖酒店及以不同品牌經營的大型國際連鎖酒店。另外，其他形式的住宿（包括服務式住宅，尤其是過往數年，透過住宿共享網頁分享的住宅）亦與我們業務競爭。我們吸引酒店賓客的能力主要取決於位置、房價、房間質素、便利設施及設備質素以及客戶品牌知名度等不同因素。多個競爭對手在業內經營的時間遠比我們的長，並在營運、銷售及市場推廣上累積更多經驗，有更高的品牌知名度，以及更豐富的財務資源。我們未能向閣下保證，競爭對手不會於我們經營酒店的地區興建或開創新酒店，而此舉將增加酒店房間的供應並有可能導致我們的入住率及房價下跌。我們亦未能向閣下保證我們將能成功與現時及未來的競爭者競爭。特別是，倘發展較成熟的競爭對手持續提供重大折扣以吸引客戶，並逼使我們大幅下調我們的房價以維持入住率水平，此將會對管理合約項下酒店的經營溢利造成重大不利影響，並因此對我們的收益及業務經營造成不利影響。

我們於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日錄得流動負債淨額。概無保證我們日後將錄得流動資產淨額。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日，我們分別錄得流動負債淨額5,155.8百萬日圓、4,874.0百萬日圓、11,371.1百萬日圓及10,337.7百萬日圓。有關流動負債淨額的詳盡分析，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」一節。概無保證我們將能改善流動資金並於日後錄得流動資產淨額。倘我們持續錄得流動負債淨額，我們可能面臨營運資金不足，以及或未能為營運撥資並減輕現金流波動所帶來的影響。任何該等事件可對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨與現有及未來債務融資的償還及再融資相關的風險

我們能否產生充足現金以滿足未履行的未來債項責任將取決於物業及業務未來的經營表現（主要受固定及普通租賃的租金收入及管理合約項下酒店的經營表現影響）。概無保證我們將產生充足現金流以履行債項責任。此外，我們已透過發行債券及貸款募資，其包括強制性預付款或強制性贖回條款，規定我們將於特別情況（例如酒店營運商牌照遭吊銷、收到酒店營運商的提早終止通知及違反酒店租賃協議）發生時付款。倘我們不能按時償還債務融資，我們或被迫採納未如理想的策略，包括減少或延遲收購日後物業或出售資產，而有關策略可能按對我們不利的條款進行。另外，貸款人及債券持有人或可就任何有關借款提供的擔保宣佈違責事件並提出強制執行法律程序。在此情況下，倘將物業抵押或使用其他形式的抵押權益（例如就於TMK的優

風險因素

先股份及特定股份設立的質押)以擔保支付債務融資，貸款人可取消回贖有關抵押品的權利(視情況而定)，或貸款人可要求強制出售已抵押物業。在發生貸款或債券違責事件或若干其他影響TMK償債能力的特定事件的情況下，除抵押權益的強制執行權外，貸款人或債券持有人亦有權並可更換TMK的資產管理人、酒店管理公司及受託人。該等情況可對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景造成重大不利影響。

我們已產生重大債務且可能於未來產生重大額外債務，此可能會對我們的財務狀況造成不利影響

我們有尚未償還的重大債務。此外，我們可能不時產生重大額外債務。倘我們或TMK產生額外債務，我們面臨的風險會增大，且會對股東帶來重大後果。例如，其會：

- 限制我們向股東分派股息的能力；
- 增加我們受不利的整體經濟及行業狀況影響的機會；
- 限制我們針對業務及經營所在行業的變動而制定計劃或作出反應的靈活性；
- 與債務較少的競爭對手相比我們置於競爭劣勢；
- 限制我們借入額外資金的能力；或
- 增加額外融資成本。

我們產生足夠現金以滿足尚未償還及未來債務責任的能力將視乎我們未來的經營業績，其將受到當前經濟狀況、財務、業務及其他因素影響，其中許多為我們無法控制的因素。倘我們無法償還債務，我們將被迫採取替代策略，其中可能包括減少或延遲資本開支、出售資產或尋求股本等行動。該等策略未必以令人滿意的條款而構成。

房地產物業的流動性質或對我們造成不利影響

本集團成立的首要投資目標為持有房地產資產。此涉及的風險較廣泛投資涉及的風險更高。房地產投資(尤其是高價物業的投資)的流動性相對較低。有關流動性或影響我們改變投資組合或因應經濟、房地產市場或其他條件變動而清算資產的能力。例如，我們或未能於短期內出售資產，或被迫大幅降低售價並支付經紀更多佣金以確保快速銷售。該等因素或對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

我們依賴第三方管理、經營及翻新酒店

酒店的日常管理及營運主要由本集團獨立第三方的酒店租戶及酒店管理公司（視乎情況而定）負責。因此，我們不能直接控制酒店的經營表現，而我們將依賴酒店租戶及酒店管理公司妥善管理酒店。倘酒店租戶及酒店管理公司管理酒店不善，尤其是管理合約項下的該等酒店，或倘酒店租戶無力償還租金，我們的收入或減少，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘物業管理人及酒店管理公司未能恰當處理漏水或空調故障等非結構性事宜，我們的租用率及聲譽將受到不利影響，而入住我們擁有的酒店的意欲將下降。

此外，我們非常依賴資產管理人整合酒店租戶及物業管理人提供的經營資料並向我們報告，以及統籌事務，包括定期支付受託人多項費用。倘資產管理人未能適當通知我們任何有關我們物業的重大問題，我們或未充分了解有關問題並因此未能採取合適措施補救。我們無法保證資產管理人將能通知我們所有與物業有關的問題，因此，任何遺留下來的問題可能影響酒店並從而長遠影響業務經營。另外，資產管理人或未能在我們提出要求時即時處理我們的需求。進一步詳情請參閱本節「一日後可能與資產管理人出現潛在利益衝突」。

同樣，我們將委聘第三方承判商或分判商進行翻新工程。我們並無直接控制該等承判商或分判商的日常活動，並將依賴彼等根據相關翻新合約進行彼等的服務。倘承判商無法履行與彼等合約一致的責任，我們的項目可能無法如期完成，其將導致成本超支及虧損。例如，倘臨空門大廈酒店改造計劃導致任何翻新延期，我們可能需要向酒店租戶支付違約賠償金。即使我們就任何第三方承判商或分判商違反彼等的責任而對彼等採取任何法律行動，我們可能無法追討所有或任何產生的損失。此外，倘物業翻新的承判商或分判商無力清償債務，可能無法追討該等違約的賠償，且我們可能因維修未完善工程或向因違反該等責任而蒙受損失的人士支付損害賠償金而產生損失。

物業估值報告與可獲得的價格可能有重大差異

物業估值一般包括對與相關物業有關的若干因素的主觀決定，例如相對市場狀況、適用的資本化比率、預期維護成本、競爭實力及物理狀況。概無保證相關物業可繼續以與物業估值相同或更高的市場價格出租。新物業估值亦可能對反映任何所發現

風險因素

的調查或事實或於估值日期後所發現的調查或事實上變得必要。完成的物業市價可能因此而與獨立估值師所釐定的價值有所不同。

於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的公平值分別約為33,959.7百萬日圓、35,053.9百萬日圓及39,244.7百萬日圓。然而，物業價值(由獨立估值師釐定)並非現時或將來該價值的售價的指標，且不保證為現時或將來該價值的售價。因此，我們出售物業的價格可能低於獨立估值師釐定的價值。

我們的盈利能力可能因根據國際財務報告準則規定於各報告期末進行的投資物業重新估值而受到影響

我們須於完成任何收購時及刊發綜合財務報表的每個結算日重新評估投資物業的公平值。投資物業的公平值現時及將會由獨立專業估值師以涉及多種假設及使用估計的估值法釐定。假設及估計包括不可觀察輸入數據，例如未來租賃收入、貼現率及資本化比率。釐定投資物業公平值的不可觀察輸入數據需要重大管理層判斷或估計，且本質上不可確定，原因為其可能隨時間波動。根據國際財務報告準則，我們必須於收入報表中確認物業的公平值變動為收益或虧損(如適用)。確認任何該等收益或虧損反映投資物業於相關結算日的未變現資本收益或虧損，且並無產生任何實際現金流入或流出。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的投資物業公平值收益淨總額分別約為1,768.0百萬日圓、644.0百萬日圓及873.8百萬日圓。重新估值調整金額已經且可能繼續受到當前物業市場狀況的顯著影響，並可能受限於市場波動。我們無法向閣下保證投資物業的公平值不會於將來減少。投資物業公平值的任何減少將對我們的溢利造成不利影響。

日後可能與資產管理人出現潛在利益衝突

除我們自身的物業外，資產管理人亦參與管理及發展(其中包括)日本的其他物業。然而，如日本法律顧問告知，根據TMK與資產管理人之間的資產管理協議，資產管理人須對TMK負上審慎管理人的謹慎責任(善良管理者的注意義務)。於往績記錄期間，我們與資產管理人並無產生任何重大糾紛，以及董事認為，與目前資產管理人的業務關係將於[編纂]後持續。然而，概無保證不會出現對我們業務、財務狀況及經營業績造成不利影響的利益衝突。

風險因素

倘租戶未能使用可接受的勞工、環境及安全做法，我們業務可能遭受影響

當我們透過資產管理人監察租戶的勞工、環境及安全做法，某些租戶或未遵守適當的法律及規例。任何租戶違反有關法律及規例，或該等租戶遵循的勞工、環境或安全措施偏離日本或國際上普遍接受為道德的做法，可干擾或中斷我們提供的服務質素，或損害我們的聲譽或我們品牌的聲譽或令我們面臨負面宣傳或媒體關注。

我們業務的成功基於我們的董事及高級管理層團隊

我們的成功很大程度上歸功於執行董事（由高級管理層及其他主要僱員協助）的策略及遠見。尤其是，我們依賴在我們經營上扮演重要角色的執行董事、高級管理層及其他僱員的專業知識、經驗及領導能力。平均來說，執行董事及營運總監於物業投資方面擁有逾十年的經驗。倘一名或以上的執行董事、高級管理層及其他僱員未能或不願意繼續留任彼等現時職務，我們或未能快速或妥善地覓得替代人選，從而擾亂我們的業務及影響我們的經營業績及未來前景。此外，招聘及留聘有關主要人員或產生額外成本。

我們可能面臨與任何未來投資出售有關的責任

日後的市場條件或導致我們出售若干物業，而我們可能需要就出售該等物業提供購買聲明及保證。倘任何聲明或保證不準確，我們或面臨損害或其他申索。任何有關該等聲明或保證的責任可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的酒店或物業如發生意外、人身損傷或違例活動，可能對我們的聲譽造成不利影響並導致我們須承擔責任

酒店及物業存在出現意外、傷亡或違例活動（如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動）的風險。我們旗下任何酒店或物業如發生一項或多項意外、傷亡或違例活動，則可能損害我們在賓客及租戶之間的安全形象，繼而損害我們酒店或物業的聲譽、降低整體租用率及迫使我們執行額外安全措施而增加成本。我們現有的財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而我們或未能於毋須增加保費與免賠額下或甚至根本不能重續保險保單或取得新保險保單。於往績記錄期間，我們的酒店或物業並無發生任何重大意外、傷亡或違例活動。

風險因素

我們或會不時被牽涉入由經營產生的法律及其他糾紛及申索

我們或不時被牽涉入與業務夥伴的糾紛及遭彼等提出申索，例如供應商、租戶、第三方承判商或其他涉及業務經營的第三方。日常業務過程中簽訂的協議若有任何未履行的責任或會產生糾紛。此外，我們或不時被牽涉入參與我們業務的其他方的糾紛及遭彼等提出申索，參與我們業務的其他方包括僱員、第三方分判商及其他於造訪我們物業時受傷或蒙受損失的第三方。任何該等糾紛及申索（不論合法與否）均可招致法律或其他訴訟程序或導致不利我們的負面宣傳，繼而損害我們的聲譽、產生高額成本及分散資源及管理層對業務活動的注意力。進一步詳情請參閱本[編纂]「業務—法律訴訟」一節。任何有關糾紛、申索或訴訟可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

並無公共系統可搜索於日本是否存在未決訴訟或其他糾紛

並無公共系統讓我們可搜索於日本是否存在未決訴訟或其他糾紛。因此，對是否存在訴訟或其他爭議的盡職調查僅限於與相關人士面談。我們面臨相關資料可能不準確或完整的風險，而盡職調查可能無法反映已產生的爭議。任何相關未決爭議均可能會對本集團的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

我們的保險未必能充分涵蓋或根本無法涵蓋我們可能遭致的所有損失及責任

物業面臨因火災、地震或其他不可抗力因素或其他原因造成物理損害的風險，以及面臨潛在的公共責任索償（包括因物業經營而產生的索償），上述因素均可能造成損失（包括租金損失），而我們可能無法通過保險賠償金獲得全額補償。概無保證將來不會發生超過保險賠償金的重大損失。

此外，若干類別的風險（例如戰爭風險以及因傳染病爆發、污染或其他環境違規而導致的損失）可能無法受保，或與風險相比，保費可能過高。我們的保單並不涵蓋戰爭行為、傳染病爆發、污染或其他環境違規行為。倘發生未投保的損失，我們或會被要求向索賠人支付賠償及／或損失投資於受影響物業的資金以及相關物業的預期未來收益。我們亦將對與該物業相關的任何債務或其他財務責任承擔責任。

風險因素

酒店業可能受到禽流感(H5N1及H7N9)及甲型流感(H1N1)等疫症的不利影響

亞洲若干國家(包括日本)爆發嚴重急性呼吸綜合症、禽流感(H5N1及H7N9)及甲型流感(H1N1)等傳染性疾病。尤其是酒店業，由於各地大量人流進出我們的物業，新爆發該等疾病並長期爆發可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。儘管目前不能預測該等疾病的長遠影響，先前發生該等疾病已對有關發病率最高的國家的經濟造成不利影響。日本爆發傳染性疾病可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與日本物業投資有關的風險

日本一般租賃限制我們就業務組合選擇租戶的靈活性及提高目前租金的能力

日本法律顧問確認，根據日本借地借家法(「借地借家法」)，倘租賃協議禁止增加租金，業主則不可要求增加租金，而倘租戶能夠證明其租金為不合理地高(因適用稅率或其他成本、樓宇或土地的價值或經濟狀況的變動所致，或與附近其他類似樓宇的租金相比)，則通常會被授予要求減少應付租金的法定權利。無論租賃協議是否禁止提出要求，租戶一般均可提出相關要求。因此，我們的財務狀況易受市場狀況的不利變動影響。

此外，日本普通租約的所有物業租戶均受益於若干法律保障及慣常合約條款。日本法律顧問確認，租戶通常獲授予權利在發出事先通知的情況下於租期內終止合約，而不論租戶的租賃協議有否列明可否自動續約，就所有續約(包括其後續約)而言，普通租約於到期時均可按相同條款及條件自動續約。倘對租金有任何爭議，租約仍可續期，惟租金將通過法院訴訟釐定，而法院對與相關租賃協議有關的爭議具管轄權。僅在能夠於法庭上就終止合約提供理據的情況下，業主方可在並無獲租戶同意的情況下單方面終止租約。因此，我們面臨風險，即儘管租戶於現有租期屆滿時可能不同意增加租金或租約內的其他條款及條件修訂，惟業主可能無法在並無獲租戶同意的情況下終止租約。在此情況下，除非業主有合理理據終止租約，否則租約將繼續根據現有條款及條件生效。此種安排限制業主在未能達成協議的情況下修改租約條款或終止租約的能力。就續約及新租約所協定的條款亦可能遜於現有租約。相關條件可能會影響我們於相關物業或我們所收購的其他物業的權益的投資，並影響自其所產生的收入，且可能對本集團的業務、經營及財務狀況造成不利影響。

風險因素

翻新工程或物業的物理損害或中斷物業經營並對我們的業務及經營業績造成不利影響

於選擇租用物業的過程中，租戶將考慮的主要因素包括物業的條件、質素及設計，對物業的樓面需求及租金有直接影響。因此，我們的物業將不時需要進行翻新工程以保持彼等對租戶的吸引力，並可能還需要保養或維修結構缺陷產生的故障或問題或因日本的新樓宇法律及規例而進行保養或維修。隨著樓宇老化，翻新物業的成本以及不可預見的維護或維修需求的風險往往會隨著時間推移而增加。就酒店管理合約項下經營的物業而言，有關物業的狀況及彼等吸引酒店賓客的能力可直接影響彼等的入住率、平均每日房價及經營業績。此外，物業的業務及經營或因翻新工程而中斷。因此，在我們致力將該等翻新工程引致的任何不便減至最低時，租戶或要求我們提供租金優惠，且我們可能無法收取全數租金，或（視乎情況而定）任何按出租空間計的租金收入可能會受到影響，而我們或未能於有關工程期間就酒店營運維持相若的入住率或每日平均房價，從而對我們的經營業績造成不利影響。

我們的物業及業務面臨日本重大災難（最主要為地震、海嘯及颱風）的風險

我們所有的物業及業務經營均位於日本。日本過往經歷多個重大災害，主要為地震、海嘯及颱風，可能對物業造成結構及物理損害，導致樓宇保養及維修開支及其他虧損。此外，核電廠意外、恐怖襲擊、工業意外及火災等其他災害及傷亡事故可暫時或永久削弱我們物業的吸引力，我們物業的市值、我們賺取更高租金的能力及酒店營運的業務表現會遭受影響。此類事件可能會導致對物業的需求下降（尤其是就位於易發生此類事件的地區的物業而言），且亦會影響其市場價值及吸引高租金的能力。環境條件亦可能導致日本整體經濟中斷、影響其投資並對其造成各種其他不利影響。此可能會導致對物業的需求進一步下降，且物業的市場價值及吸引高租金的能力亦可能會受到重大不利影響。因此，倘日後發生任何重大災害或傷亡事故，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

物業可能違反建築抗震規範，因而須增加支出以糾正違規事宜或修復地震所造成的重大損毀

於2005年11月，一名日本建築師承認於審查建築的建築規劃時偽造結構強度的計算，以符合建築抗震規範。於2007年1月，日本兩間酒店被發現未能符合建築抗震規範，原因是一名日本建築師偽造建築強度計算。

風險因素

概無保證物業隨後不會被發現違反建築抗震規範。我們可能須支出大筆金錢及耗費大量資源以鞏固受影響物業。此外，該等違規物業甚至可能於小型地震中坍塌或遭遇重大損毀。倘任何物業在地震中遭遇重大損毀或威脅人身安全，我們可能須賠償受害者、花費巨大成本修復物業及損失租金收入。此可能會對本公司的財務狀況及向股東分派股息的能力造成不利影響。

本公司可能產生與環境問題相關的重大成本或責任

我們的經營受多項環境法律監管，包括與健康及衛生、空氣污染控制、水污染控制、廢物處置、噪音污染控制、土壤污染及危險品儲存相關的法律。該等法律適用於所有物業。根據該等法律，不動產的業主或經營者可能會因違反上述任何環境事宜而須承擔責任，包括行政或刑事罰款。此外，我們可能需要花費資本開支，以符合該等環境法律。

日本環境法律可要求不動產的現有業主及經營者修復土壤及地下水污染(即使相關污染乃由另一方(例如前任業主)造成)。倘在彼等擁有或經營期間發生有害物質或廢物的釋放，該等法律亦可要求不動產的前任業主及經營者清理不動產。

我們於日本的大多數物業以信託形式擁有，而且受若干轉讓限制

我們大部分物業由信託銀行(作為我們TMK的受託人，將僅擁有物業的信託實益權益)擁有。信託實益權益為初始委託人與受託人訂立信託協議時產生的合約權，而物業的合法所有權將實際交付予受託人。儘管信託實益權益的受益人就相關信託協議的信託物業對受託人有合約權，受益人對信託物業並無直接控制權。根據有關我們物業的信託協議，信託實益權益或僅能在事先獲取受託人的書面同意下獲轉讓，而轉讓完成須得到有關同意書。

實際上，在日本房地產市場，受託人通常會為轉讓信託實益權益提供同意書(除非信託實益權益轉讓至不當人士，例如反社會勢力)。然而，由於信託協議通常載有需要受託人同意信託實益權益轉讓的條款，故縱使TMK同意向買方出售信託實益權益，受託人技術上仍有可能不同意轉讓信託實益權益。若干信託協議載有涉及TMK的信託實益權益的條款，禁止受託人無理拒絕同意轉讓信託實益權益，惟受託人仍有可能不同意轉讓信託實益權益。實際而言，日本法律顧問確認，倘受託人拒絕同意轉讓

風險因素

信託實益權益(例如受託人不希望擔任物業交易的未來買方)，受託人通常會接受信託實益權益持有人有關終止信託協議或更換受託人的要求。此外，在若干情況(例如受託人未能履行其義務(並不包括並無為轉讓信託實益權益提供同意書))下，我們或會能夠終止信託協議或更換受託人。此外，我們透過TMK已自貸款人或債券持有人獲取債務融資為收購物業提供部分資金。根據一般貸款協議或債券條款，只要貸款或債券尚未清償，轉讓物業須獲得貸款人或債券持有人的同意。儘管我們同意出售物業予買方，貸款人或債券持有人有可能不同意轉讓物業。獲取所需同意有關潛在延誤可限制我們出售物業的能力並可能影響我們的未來業務計劃、財務狀況及經營業績。

我們出售物業可能需要第三方的同意

我們的其中一項物業(臨空門大廈)的土地過往由大阪府政府擁有。日本法律顧問告知，過往由當地政府擁有的若干物業的出售、贈送、交換、投資或類似事宜可能需要獲得當地政府的同意。即使我們同意將物業向買方出售，當地政府亦有可能不同意將該等物業出售、贈送、交換、投資或進行類似事宜。獲得所需同意的潛在延遲可能會限制我們處置物業的能力，並有可能影響我們的未來業務計劃以及財務狀況及經營業績。

物業可能會面臨與日本破產法相關的風險

根據日本法律，日本法律顧問確認，在符合若干標準的情況下，倘轉讓人涉及欺詐行為且損害將物業出售予現有賣家的人士的債權人，則破產轉讓人的不動產或信託實益權益轉讓可由轉讓人的破產受託人或轉讓人的債權人宣告無效。倘不動產或信託實益權益轉讓宣告無效，則相關資產將被視為轉讓人的資產，而受讓人將對破產財產或轉讓人提出金錢索償，以退還作為債權人支付的購買價格(與其他債權人一致)。然而，實際而言，鑒於長達20年的限制期及可能的轉讓量，實際上不可能審查物業賣方及本集團並無參與的過往轉讓的過程及情況。概無保證過往轉讓及賣方向TMK的轉讓並無涉及欺詐性轉讓的風險。

我們並無完全控制共同擁有物業的管理

共同擁有的物業受日本民法及相關物業的共同擁有人的備忘錄(協定)的約束。根據日本民法，物業的若干重要事項須由共同擁有物業的單方或大部分擁有人釐定。倘我們將來投資共同擁有的物業，我們可能並無對相關共同擁有物業的管理擁有相關控制權。共同擁有人之間的備忘錄亦可能包括限制轉讓相關物業的共同擁有權的契約(在共同擁有人出售的情況下給予其他擁有人優先購買權或要求其他擁有人同意)。

風險因素

於日本的酒店業務為受管制業務

我們目前所有的酒店均位於日本。於日本經營酒店須遵守多項法律及規例，例如旅館業法，根據該法律，日本的酒店須獲取相關牌照及許可證以獲准經營。進一步詳情請參閱本[編纂]「監管概覽－有關酒店業務的規例」一節。概無保證我們酒店須滿足或符合的條件或要求不會每年改變或增加。任何有關變動可能增加我們因遵守規例而須產生的成本，以及對我們自管理合約項下的酒店物業收取的酒店經營收入造成不利影響，繼而對我們的收益及業務經營造成不利影響。此外，任何相關規例的報告違規事項或影響聲譽及入住我們酒店的意欲。

物業或物業的部分可被強制收購

日本法律顧問確認，日本政府有權根據適用法例的規定，因公共利益而強制收購日本的任何土地。在日本強制收購物業而給予的賠償金額乃根據相關法律及法規進行評估。倘日本政府強制收購任何物業，根據此計算方法向我們支付的賠償金額或會低於我們為相關物業支付的收購價格。

我們可能會就確認物業的邊界而與相鄰土地的業主產生爭議

日本法律顧問確認，儘管日本法律對業權的邊界確認並非強制性，惟其為業主提供額外保障措施，防止業主因物業邊界而產生潛在未來爭議，尤其是在(i)地面上的物理標記不清晰或不存在；或(ii)若干結構（例如植物或圍欄）伸入相鄰的土地的情況下，反之亦然。由於相鄰土地的業主並無義務提供相關確認，故本集團已收購的若干物業及未來可能收購的物業在收購時或會並無取得相鄰土地業權持有人的邊界確認。日本法律顧問確認，我們於日本的物業並無業權缺陷。然而，我們的若干物業侵佔相鄰的土地，因此可能存在潛在邊界爭議，此可能產生索償並導致未來處置土地時存在困難，或因移走相關侵佔部分或就相關侵佔部分支付額外租金而產生額外開支。該等風險可能對我們的財務狀況及業務經營造成不利影響。

我們在獲得規定的許可證及證書方面或會遇到延誤

根據日本法律，經日本法律顧問確認，建築工程或樓宇的若干改動僅可在獲得若干許可證及監管批准後方能動工。我們在自相關政府部門獲得必要的許可證及批准方面或會遇到延誤，且或會未能自相關政府部門獲得必要的許可證及批准。倘在獲得相關許可證及批准方面遇到延誤，建築過程或會延遲，從而導致延遲向本集團發出相關物業的法定所有權，或延遲進行本集團物業所需的改動。

風險因素

相關物業位於日本，因此將受日本的經濟及物業市場狀況以及日本法律及法規的任何變動所影響

相關物業位於日本多個城市。因此，我們的總收益及經營業績在很大程度上視乎日本經濟的表現及日本整體物業市場的狀況。日本經濟衰退可能會對我們的業務及財務狀況、經營業績及未來增長造成不利影響。

相關物業亦將受相關地區政府部門不時採用的法律、法規及政策所約束。現行法律制度的任何修訂或變動可能會對我們的業務、經營及財務狀況造成不利及直接影響。

我們或面臨與監管TMK的日本法律及日本稅法變動有關的風險

監管TMK的法律及規管架構不斷發展並獲檢討。監管TMK的法律及規管架構的變動或對我們的經營造成不利影響。因此，本集團的財務狀況及業績可能會受該等變動所影響。會計準則變動的範圍及時間不明，且受相關部門約束。例如，我們的若干附屬公司註冊成立為TMK，獲准許扣除自其應課稅收入宣派的股息金額，惟其於各財政年度須分派至少90%溢利。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，附屬公司稅務優惠的稅務影響分別為269.0百萬日圓、274.4百萬日圓及297.8百萬日圓。日本稅法的任何變動可大幅增加TMK的稅務負擔。任何相關變動均可能大幅增加TMK在任何財政期間的稅務負擔，從而會導致本公司可對股東分派的金額減少。概無保證有關變動及發展不會對我們的資本增值、業務、財務狀況及經營業績造成重大或不利影響。

我們或面臨與新加坡－日本稅收協定項下協定待遇的應用有關的風險

新加坡－日本稅收協定項下股息收入預扣稅率扣減的應用視乎若干條件。儘管於新加坡收取TMK股息的人士或會能夠達到獲新加坡－日本稅收協定項下股息收入預扣稅率扣減的必要條件，惟概無保證相關稅務機構將不會採取相反立場。倘預扣稅率扣減並不適用，則會應用20%的國內預扣稅率加2.1%的附加稅率（適用於2013年1月1日至2037年12月31日期間），相關TMK預扣稅預扣後，將會減少收取股息人士的收入。

風險因素

應用國際財務報告準則第16號租賃（「國際財務報告準則第16號」）於經營租賃承擔或會對未來經營業績造成不利影響

於2018年12月31日，根據若干經營租賃安排，我們自獨立第三方租賃永久業權土地。於2018年12月31日，不可撤銷經營租約訂明惟未確認為負債的最低租賃付款為491.0百萬日圓。

自2019年1月1日起，我們應用國際財務報告準則第16號，其就租賃的會計處理作出新規定，並不再允許承租人於綜合財務狀況表外確認若干租賃。根據國際財務報告準則第16號，我們於2018年12月31日的經營租賃承擔符合租賃的定義，我們將於未來財政期間就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，並於綜合財務狀況表反映該等使用權資產及相應負債，除非其屬於低價值或短期租約。因此，租金開支將由使用權資產的直線折舊開支及租賃負債的利息開支所取代。結合使用權資產直線折舊與應用實際利率法於租賃負債將導致租賃初始年度於損益計入更高金額，而租賃年期後期的開支將減少。初步採納國際財務報告準則第16號可能會增加綜合財務狀況表中的非流動資產以及流動及非流動負債，從而影響若干財務比率，例如令流動比率、速動比率及資產回報率下降，並令資產負債比率上升。因此，未來財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們或面臨與TMK股息分派扣除規定有關的風險

為符合股息分派扣除稅務優惠的資格，根據日本租稅特別措置法，TMK於其設立時須符合若干初步規定並須繼續符合若干年度規定。

其中一項年度規定為TMK分派財政年度90%以上的可分派溢利（「**TMK分派規定**」）。TMK分派規定乃基於根據日本公認會計準則計算的TMK的除稅前溢利。我們將與其專業顧問緊密合作以減低任何因稅項及會計處理方式之間的差異而引起的稅務成本，概無保證可完全消除有關稅務成本。因此，TMK可能負擔過高的稅務成本，TMK在此情況下可能並無充足現金分派股息並因此未能滿足TMK分派規定。

TMK結構乃為了符合設立時的初步規定。此外，我們有意管理TMK的事務以符合年度規定。倘我們任何TMK未能符合所有有關規定，有關TMK不能自其應課稅收入扣除其股息分派作為可扣稅開支。相反，有關的TMK須於應課稅收入按正常稅率繳納日本企業所得稅後分派股息。此將減少本公司可向股東分派的金額。根據與日本稅務顧問的諮詢，TMK於整個往績記錄期間一直能夠符合TMK分派規定。

風險因素

日本稅務機關可能不時進行稅項審核以裁定有關日本稅法及規例是否獲完全遵辦。倘稅項審核裁定股息分派扣除規定未獲完全遵辦，則過往期間所申索的扣除項目或重新分類為應課稅收入。在此情況下，TMK確認此額外稅項開支之財政期間TMK的稅務負擔將增加，而有關TMK的可分派溢利會大幅減少。

匯率波動可導致我們的經營業績波動

就報告而言，本集團以日圓作為呈報貨幣編製綜合財務報表。以外幣計值的金額，如港元及新加坡元，均換算為日圓。儘管我們主要在日本經營，倘日圓兌港元於我們將[編纂]及未來外幣融資轉換為日圓前升值，則我們自有關轉換所收取的日圓將減少。另一方面，我們可能以港元派發股息，任何日圓兌港元的貶值，可能減少我們以港元派發的現金股息金額。

我們的溢利及經營業績受利率變動影響

我們的借款主要自日本銀行取得，以日圓計值。利率變動影響到我們的融資成本並最終影響我們的經營業績，而未來亦會如是。於2016年、2017年及2018年12月31日，日本銀行公佈的基本利率分別為-0.1%、-0.1%及-0.1%。我們未能保證該等基準利率將維持不變或不會增加。截至2018年12月31日止年度，未償還銀行借款的實際利率介乎0.96%至2.49%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度產生的融資成本分別為399.0百萬日圓、477.8百萬日圓及488.1百萬日圓。我們未能向閣下保證日本銀行不會提高借款利率。該等利率的任何增幅將增加我們的融資成本及可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

日本的所得稅率大幅高於若干司法權區(如香港)並可能不時變動

我們於日本的應課稅溢利的所得稅率大幅高於香港等司法權區的適用稅率。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們於日本的應課稅溢利的實際稅率分別為16.8%、17.1%及22.5%。我們或需因應日本應課稅溢利的較高所得稅率而賺取相對於在低稅率司法權區的同類公司的股份投資更高的溢利水平以產生相同水平的股份回報。此外，日本政府每年檢討稅務政策作為其政預算程序的一部分。我們未能預測所得稅率是否會於日後增加及何時增加或以甚麼比率增加。任何所得稅率的重大增幅或對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

與分拆及[編纂]有關的風險

我們的股份現時並無[編纂]，且股份的流通性及市價或會波動

於分拆前，我們的股份並無[編纂]。[編纂]股份的初步[編纂]為我們與[編纂]（[編纂]）協商的結果，而[編纂]可能與股份的市價出現重大差異。我們未能向閣下保證分拆後我們的股份將形成一個交投活躍的市場，或倘能形成，亦不能保證將能維持或我們股份的市價不會跌至低於[編纂]。

我們股份的價格及成交量或會波動

我們股份的價格及成交量或會大幅波動。全球及本地經濟狀況、日圓與港元的外幣匯率、我們經營業績、盈利及現金流的變動及新策略性夥伴關係及／或收購的公佈等因素可導致我們股份的市價大幅變動。該等因素或導致我們將買賣的股份成交量及價格大幅及突然變動。我們未能保證該等因素日後不會出現。此外，其他公司[編纂]的股份過往曾經歷價格大幅波動，而我們的股份價格可能會變動，而該變動未必與我們財務或業務表現直接有關。因此，有意投資者或經歷我們股份的市價波動及股份價值減低（不論我們經營表現或前景如何）。

日後[編纂]、[編纂]或[編纂]我們的股份可能對我們股份的現行市價造成不利影響

日後於[編纂]市場出售或被認為出售大量我們的股份或其他有關我們股份的證券均可能對我們股份的市價造成不利影響，或對我們日後於我們認為合適的時間以我們認為合適的價格籌集資金的能力造成不利影響。控股股東持有的股份受若干禁售承諾限制。詳情請參閱本[編纂]「[編纂]—[編纂]—[編纂]」一節。概無保證任何股東於分拆後或任何相關的禁售期屆滿後不會出售任何彼等現時或日後可能持有的股份。本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預料可能會出現有關發行或銷售均可能對我們股份的現行市價造成不利影響。

此外，我們日後可能透過發行新股本證券籌集額外資金以為擴充現有業務提供資金（例如購買新物業）或發展新業務。倘並非按比例向現有股東發行新股本證券，則現有股東的擁有權百分比可能被削減。

風險因素

控股股東或會擁有控制本公司的實權，且其利益可能符合其他股東的利益

緊隨分派及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使及受限制股份獎勵計劃項下的受限制股份獎勵獲悉數歸屬)，控股股東將實益擁有及控制本公司股東大會約[編纂]的投票權。控股股東因此可對提呈股東批准任何公司交易或其他事宜(包括合併、整合及出售全部或絕大部分資產、董事選舉及其他重大公司行動)的結果決定行使重大影響力。控股股東的利益可能與其他股東的利益不同，或倘控股股東選擇在業務上追求與我們其他股東有利益衝突的戰略目標，有關股東可能因控股股東的行動受到損害。

開曼群島有關保護少數股東權益的法律可能與香港及其他司法權區的法律不同

我們公司事務乃受(其中包括)組織章程大綱及組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動的權利、少數股東採取行動的權利及股東對我們負的信託責任，很大程度上均受到開曼群島普通法規管。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的信託責任可能與彼等根據香港或其他司法權區的法規或司法先例所有的權利及信託責任不同。具體而言，開曼群島證券法較香港不同及或未能對投資者提供相同的保障。此外，開曼群島公司的股東可能並無資格於香港法庭提出股東衍生訴訟。

我們日後可能不會就股份宣派股息

於往績記錄期間，我們並無宣派任何股息。實際分派予我們股東的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營需求、資金需求及任何董事可能認為相關的其他條件，且須經過股東批准。此外，由於我們的經營現金流量主要來自TMK收取的收入，故對TMK的任何股息限制將對我們向股東分派任何股息的能力造成不利影響。更多詳情請參閱本節「—我們或面臨與TMK股息扣除規定有關的風險」一段。因此，概無保證日後將於任何年份宣派或分派任何金額的股息。

本[編纂]的事實及統計數據不應被過分依賴

本[編纂]與業務(包括與日本房地產業有關的業務)並無直接關連的若干事實及其他統計數據乃取自各種政府官方刊物、物業估值師的統計數據及可供公眾查閱的資料來源。然而，我們未能保證該等來源的質素或可靠程度。有關事實及統計數據並未經本公司、獨家保薦人、或彼等各自任何的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與分拆的任何人士編製或獨立核實，且有關資料可能與其他可供公眾查閱的資料不符。

風險因素

本公司、獨家保薦人、或彼等各自任何的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[編纂]的任何人士對有關事實及統計數據的完整性及準確性概不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或無效，或已公佈資料與市場慣例可能存在差異及其他問題，本[編纂]所載的事實及統計數據可能不準確或無法與其他經濟體所編製的事實及統計數據相比較。此外，我們或未能向閣下保證該等資料乃按與其他刊物或司法權區相同的基準或相同的準確程度陳述或編撰（視乎情況而定）。因此，閣下不應過分依賴本[編纂]所載的有關事實及統計數據。

應細閱[編纂]全文，且不應依賴報章、媒體及／或研究報告所載有關本集團、業務、行業或分拆而並無載於本[編纂]的任何資料

報章及／或媒體可能載有若干關於本集團、業務、行業及分拆的報導。於本[編纂]刊發前，以及於此[編纂]的日期後但[編纂]完成前，報章及／或媒體就本集團、業務、行業及分拆曾作出或可能作出載有或可能載有（其中包括）若干有關我們及分拆的財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料的報導。對於任何該等報章或媒體的報導，或任何該等報導或媒體所載資料以及並非由我們提供或授權的資料的準確性及完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何此類資料、出版物或相關假設的適用性、準確性、完整性或可靠性作任何陳述。倘本[編纂]以外的媒體或出版物所載任何資料與本[編纂]所載資料不一致或衝突，我們概不承擔責任。因此，閣下應細閱整本[編纂]，且應僅根據本[編纂]所載資料對我們作出投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本[編纂]所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響

本[編纂]載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性術語如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「展望」、「擬」、「需」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」或「或會」或類似詞彙的陳述。務請閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本[編纂]載列的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而閣下亦不應過份依賴該等陳述。

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

有關本 [編纂] 及 [編纂] 的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

以下載列董事名單。進一步資料於本[編纂]「董事及高級管理層」一節披露。

姓名	地址	國籍
執行董事		
林家名	香港 花園道55號 愛都大廈16樓C室	新加坡公民
譚淑華	香港 奇力灣 嘉隆苑 嘉昇閣 11樓2室	香港
非執行董事		
林嘉豐	30F Meyer Road Singapore 437867	新加坡公民
林惠海	1D Mugliston Road Singapore 437718	新加坡公民
獨立非執行董事		
鄭德忠	香港 太古城 美菊閣 7樓D室	香港
朱偉雄	香港 半山羅便臣道8號 樂信臺1座 28樓C室	香港
梁婉珊	香港 將軍澳 澳景路88號 維景灣畔1座 50樓C室	香港

董事及參與[編纂]的各方

參與的各方

獨家保薦人

中國光大融資有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期24樓

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

本公司法律顧問

香港法律：
佳利(香港)律師事務所
香港
銅鑼灣
軒尼詩道500號
希慎廣場37樓

開曼群島法律：
毅柏律師事務所
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

日本法律：
Nishimura & Asahi
Otemon Tower
1-1-2 Otemachi
Chiyoda-ku
Tokyo 100-8124
Japan

董事及參與 [編纂] 的各方

	新加坡法律： Justicius Law Corporation 133 New Bridge Road #08-08 Chinatown Point
獨家保薦人及 [編纂] 法律顧問	香港法律： 諾頓羅氏香港 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈38樓
核數師及申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
行業顧問及物業估值師	世邦魏理仕有限公司 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場三期3樓及4樓
[編纂]	[編纂]

公司資料

註冊辦事處
PO Box 1350, Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及
香港主要營業地點
香港皇后大道中九號803室

授權代表
林家名
香港
花園道55號
愛都大廈16C室

譚淑華
香港
奇力灣
嘉隆苑
嘉昇閣
11樓2室

主席
林家名
香港
花園道55號
愛都大廈16C室

公司秘書
梁佩儀
(香港會計師公會資深會員)
香港
九龍
藍田
德田邨
德隆樓
3樓11室

審核委員會
梁婉珊(主席)
鄭德忠
朱偉雄

薪酬委員會
鄭德忠(主席)
林嘉豐
林惠海
朱偉雄
梁婉珊

公司資料

提名委員會	林家名 (主席) 林嘉豐 鄭德忠 朱偉雄 梁婉珊
合規顧問	中國光大融資有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24樓
網址	sishospitality.com.hk (此網站所載資料並不構成本 [編纂]的一部分)
開曼群島股份過戶登記總處	Estera Trust (Cayman) Limited PO Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
[編纂]	[編纂]
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港德輔道中83號 華僑銀行有限公司 香港皇后大道中9號17樓 The Tokyo Star Bank, Limited 2-3-5, Akasa, Minato-ku, Tokyo, Japan Sumitomo Mitsui Banking Corporation 3-4-2, Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan/ 新加坡分行，3 Temasek Avenue #06-01 Centennial Tower, Singapore 039190 大華銀行有限公司 Sanno Park Tower, 2-11-1, Nagatacho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan / 香港中環花園道3號23樓 MUFG Bank, Ltd. 2-2, Kandajinbocho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan

行業概覽

本節及本[編纂]其他部分所載的若干資料來自多種公開資料來源或摘錄自世邦魏理仕就本[編纂]而編製的委託市場研究報告。我們相信本節資料來源為該等資料的恰當來源，並已合理審慎擷取與轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬不實或遺漏任何事實會導致該等資料造成誤導。此外，我們相信自世邦魏理仕報告日期起，市場資料概無發生不利變動而導致該等資料產生保留意見、相抵觸或受到影響。然而，該等資料並未經我們或任何董事、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或[編纂]獨立核實，亦未就其準確性發表任何聲明。該等資料未必與其他來源所編製的資料一致。

資料來源

就[編纂]而言，我們已聘請世邦魏理仕（一名獨立第三方）對日本旅遊業、酒店物業行業及酒店業進行研究。世邦魏理仕於1906年於美國成立，為世界領先房地產服務公司，提供種類廣泛的綜合服務，包括物業及投資管理、評估及估值、物業租賃、策略諮詢及研究以及物業銷售及發展服務。我們同意就編製世邦魏理仕報告向世邦魏理仕支付費用350,000港元。

世邦魏理仕的獨立研究是通過來自不同公開及私人資料來源以及世邦魏理仕的市場知識進行的一手研究及二手研究進行。預測數據以過往增長率以及政府公佈的酒店物業行業計劃投資為基礎。於編匯及編製世邦魏理仕報告時，世邦魏理仕已採納以下假設：(i)報告基於目前以及市場所見未來可能的市況；(ii)於預測期間日本並無任何影響國際及本地旅客人數的外來衝擊（例如財務危機或自然災害）；及(iii)於預測期間全球及日本的社會、經濟及政治環境保持穩定。

日本經濟概覽

日本為世界第三大經濟體

日本經濟為世界第三大經濟體。於2011年3月日本東北部太平洋沿岸大地震過後，日本經濟於2012年回彈，而實際國內生產總值於2013年增加2.6%。於2014年，實際國內生產總值暫時下降0.3%，主要由於消費稅增加，但日本經濟於2015年迅速復甦。由2014年至2018年，日本實際國內生產總值的複合年增長率為1.1%。於2018年，整體國內生產總值增加至5,338,720億日圓，同比上升0.7%。整體增長主要受出口及資金投資拉動。由於利率一直較低，更多資金流入市場，不少公司趁機投資項目及物業。消費物價指數（「消費物價指數」）於2016年輕微下跌後上升，於2018年增長1.0%。

行業概覽

儘管日本政府計劃於2019年再次增加消費稅，日本經濟於來年依然保持良好趨勢。隨著全球經濟復甦及日本旅遊業快速增長，由2019年至2023年，實際國內生產總值預期以複合年增長率約0.7%增長。

下表載列日本若干經濟統計數字及預測：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 (預測)	2020年 (預測)	2021年 (預測)	2022年 (預測)	2023年 (預測)	複合 年增長率 (2014年 至2018年)	複合 年增長率 (2019年 (預測)至 2023年 (預測))
日本人口(千人)	127,120	126,978	126,960	126,746	126,420	126,045	125,613	125,139	124,627	125,644	-0.1%	-0.1%
實際國內生產總值 (十億日圓)	510,962	518,318	524,494	532,978	533,872	543,088	543,469	548,238	553,131	557,469	1.1%	0.7%
實際國內生產總值增 長率(%)	-0.3	1.4	1.2	1.6	0.7	1.1	0.1	0.9	0.9	0.8	不適用	不適用
消費物價指數(%)	2.8	0.8	-0.1	0.5	1.0	1.1	1.7	1.1	1.2	1.1	不適用	不適用

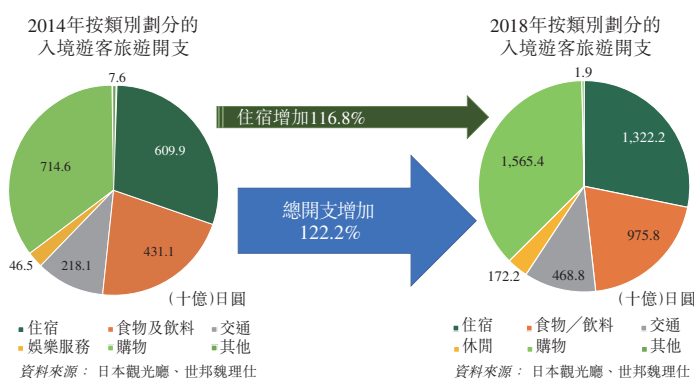
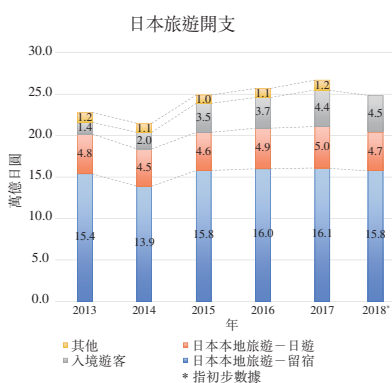
資料來源：內閣府、國際貨幣基金組織、Oxford Economics、世邦魏理仕

日本旅遊業市場概覽

得益於穩定本地旅遊市場，入境旅遊業市場興旺

龐大及穩定增長的本地旅遊業市場以及有活力及快速擴展的入境旅遊業市場是日本旅遊業市場的特點。一般而言，日本人一年於本地旅遊1.4次，每次旅遊平均留宿2.3夜(3.3日)，於2018年總計旅客達563.2百萬人次。於2018財政年度，總計開支達205,160億日圓，故日本旅遊市場過往一直以本地旅遊市場為主。

於過去五年，入境旅客所佔份額持續上升，於2018年增至整個旅遊業市場18.0%。由2014年至2018年，入境旅客總計開支上升122.2%，複合年增長率為22.1%，而於同期，本地遊客所佔份額增加3.6%，複合年增長率為2.7%。

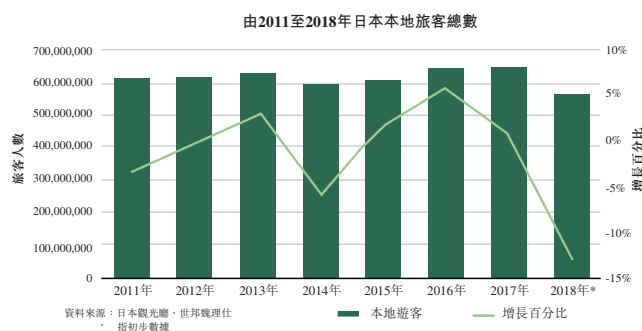
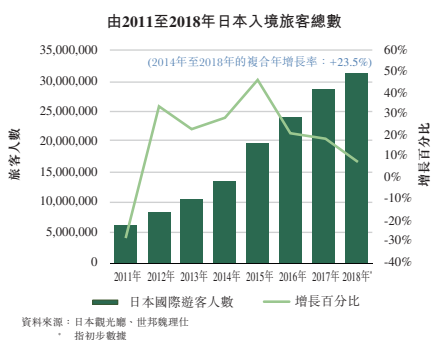


行業概覽

入境遊客數目強勁增長

根據2017年世界經濟論壇發佈的旅行及旅遊業競爭力報告，日本排名亞太地區首位，其旅行及旅遊業競爭力於全球排名第四。為體驗獨特文化及出於差旅目的，國際旅客持續到訪日本。國際到訪旅客總數由2014年的13.4百萬人次增加至2018年的31.1百萬人次，複合年增長率約為23.5%。數目已達到政府設定的目標(30百萬人次)，並預計將於2020年達至約40百萬人次。根據日本觀光廳進行的國際旅客調查，2017年最受國際旅客歡迎的五大日本城市為大阪、東京、千葉、京都及福岡，原因為該等城市擁有豐富旅遊及文化資源。預計日本於可預見將來將繼續成為最多旅客到訪的目的地之一，日本整體旅遊業亦會維持穩健增長勢頭。

日本旅客以本地遊客／旅客為主。本地旅客總數一直穩定增長，並於2017年創紀錄新高，達約647.5百萬人次，其中留宿旅客超過50%。根據日本觀光廳的一項調查，最受留宿本地旅客歡迎的目的地城市為關東、近畿及中部。預期發達的日本地面交通系統將持續推動本地旅遊。下表載列由2011年至2018年日本本地及入境旅客總數：



根據日本觀光廳發佈的初步數據，2018年本地旅客人數下降至563.3百萬人次，同比下降13%。下降的主要原因是發生惡劣天氣事件，例如7月關西地區遭遇暴雨、9月大阪遭遇颱風、9月北海道遭遇地震以及夏季受到高溫侵襲。儘管如此，2018年日本本地遊客的總支出為205,160億日圓，同比下降僅2.8%。因此，本地旅遊市場的下降相信只屬短暫。

大量的本地及入境游客推動住宿需求，並已成為推動日本酒店業發展的重要因素。

行業概覽

日本成為旅客短期至中期旅遊目的地

日本擁有許多有助於鞏固其國家軟實力的競爭優勢，從而吸引喜愛日本的遊客。例如，日本獨特的文化禮儀、流行文化、休閒娛樂、食品及飲料以及自然景觀可能使其成為亞洲旅客的熱門旅遊目的地。此外，由於日本鄰近其他亞洲國家，故日本甚至為受亞洲旅客歡迎作短期到訪或度假的旅遊目的地。於2017年，國際旅客於日本平均逗留10.1日。另一方面，於2017年，來自香港、台灣、南韓及中國的遊客佔旅客總數約75%，於日本平均逗留5.3至12日。在日本本地遊客／旅客中，近一半遊客／旅客會於旅遊時留宿及喜好短期旅遊，每次旅遊平均逗留2.3夜(3.3日)。

日本旅遊業市場的市場驅動因素及未來趨勢

(i) 國際事項

若干重大國際事項(包括奧運會及殘奧會、G20會議及橄欖球世界杯)將於未來五年於12個日本城市舉行。重大國際事項的主辦城市及／或國家將吸引世界各地的旅客，繼而增加旅客數目及旅遊業總收益。該等事項對旅客量可能帶來長遠影響。根據世界旅遊組織(「世界旅遊組織」)一項研究，曾經主辦奧運會的城市的國際旅客量增長顯著。自該等城市宣布主辦奧運會後，入境旅客數目(包括來自不同參與國的活動志願者、團隊及官員以及各種渠道的觀眾的湧入)於奧運會過後五年依然持續上升。預期日本旅客數目將進一步受該等事項刺激增長。

(ii) 賭場及商機

於2018年7月，日本國會通過法律，批准於日本開設三座賭場度假村。預期該等賭場將建於日本的不同城市。參照新加坡及澳門的賭場發展，預期賭場將能吸引遊客以於日本創造全新的賭場體驗，從而對當地經濟產生積極影響，例如增加住宿需求及提高日本酒店房間價格。

(iii) 日圓貶值

當地貨幣外匯的相對強弱為遊客決定旅遊地點時考慮的因素之一。由2011年至2015年期間，不同貨幣政策(包括量化寬鬆)導致日圓對美元貶值約30%。受惠於貨幣貶值，到日本旅遊的國際旅客數目大幅增加。日圓的相對強弱將繼續為日本吸引遊客的主要及經常性主題。

行業概覽

(iv) 簽證要求放寬及國際班次增加

日本政府推出簽證政策，進一步刺激入境旅遊。於2014年，政府豁免來自馬來西亞及泰國的短期旅客的簽證要求。其後於2016年，設定中國旅客多次入境簽證申請程序，並延長差旅或文化交流簽證有效期限至最長十年。放寬簽證申請程序可鼓勵旅客及差旅旅客到訪日本。另一方面，近年廉價航空公司已經開通由印度、菲律賓及印尼飛往日本的航線，使該等國家與日本的聯繫更便捷。因此，於2015年至2017年，來自中國、馬來西亞及泰國的入境旅客分別增加47.3%、43.9%及23.9%。政府採納旅客友善政策的決心將成為推動遊客人數增長的重要因素。

(v) 旅客開支增長

旅客主要開支包括：(i)住宿；(ii)食品及飲料；(iii)交通；(iv)休閒；(v)購物；及(vi)其他與旅遊有關的貨品及服務方面的開支。根據日本觀光廳的國際旅客調查，旅客於住宿方面的開支於過去五年穩定持續增加。日本旅客的總計開支由2013年228,000億日圓增至2017年267,000億日圓，當中，國際旅客於住宿方面的花費佔其預算約28.2%。住宿為佔該市場份額最大的分部，預計於來年的增長比率會更高，原因為旅客人數飆升及住宿供應有限。

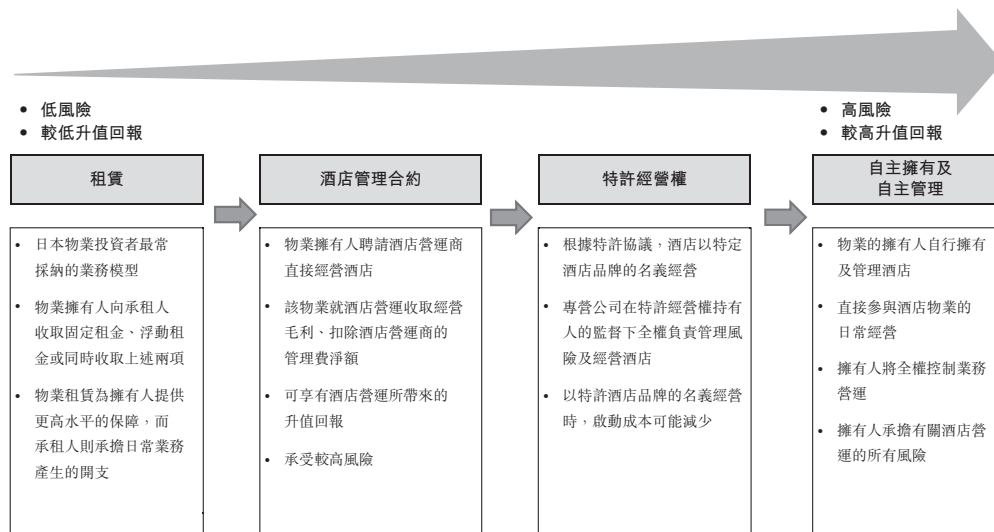
日本酒店業概覽

日本酒店業務模型

日本一般採納四種酒店投資及經營模型，即(i)酒店租賃模型；(ii)酒店管理合約模型；(iii)酒店特許經營權模型；及(iv)自主擁有及自主管理模型。

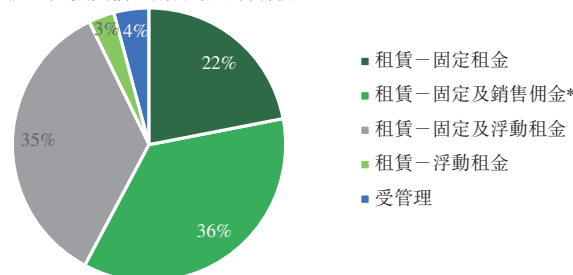
行業概覽

酒店營運模型的特點



租賃模型為酒店物業擁有人最普遍採用的模型。根據該租賃模型，租金主要分為三種，包括(i)固定租金；(ii)浮動租金；及(iii)上述兩種。下表載列日本房地產投資信託基金所採納的該等租賃類別的比率^(附註)。

日本房地產投資信託所採納的酒店模型



* 指一種浮動租金。

附註： 持有房地產投資信託物業作為整個物業市場的代表列示。

資料來源： 日本房地產投資信託、世邦魏理仕。

酒店物業擁有人主要根據彼等的風險偏好、期望的參與程度及彼等於酒店營運方面的知識選擇不同租賃模型。於日本並無實際經營場所的外國投資者通常選擇較被動的管理方法，而對日本酒店物業及酒店市場擁有充分了解且經驗豐富的酒店投資者大多選擇包含浮動租金的方式租賃或採納管理合約模型，以享受潛在租金升值回報。

日本酒店及其他住宿分類

日本住宿設施可被大致分為酒店、傳統旅舍、家庭經營民宿、旅館、別墅及度假村。酒店為最受到訪日本的旅客歡迎的住宿之選。

行業概覽

下表載列由2015年至2017年按住宿設施類別劃分的日本酒店市場的市場份額：

	2015年	2016年	2017年
酒店	67.1%	62.6%	61.2%
傳統旅舍	14.6%	13.6%	12.8%
別墅及度假村	0.9%	1.1%	0.7%
學校宿舍或由公司擁有的住宿設施	2.3%	2.1%	1.9%
寄宿家庭／朋友住所	6.9%	6.4%	5.7%
其他廉價住宿			
旅館及家庭經營民宿	5.3%	8.8%	7.2%
度假出租(例如：愛彼迎、自在客)	2.8%	5.4%	10.4%

資料來源：日本觀光廳「到訪日本外國人消費趨勢調查(2017年7月至9月)」、世邦魏理仕。

參考酒店業全球市場調查專家Smith Travel Research(「STR」)的定義，酒店主要按建築架構分類，其次按服務水平分類。日本旅館及住宿設施一般可按以下方式分類：

- (i) **提供全面服務的酒店**。一般為高檔、更高檔及奢華酒店，內部設施齊全，例如餐廳、會議室、商務中心、健身房或水療場所。
- (ii) **服務有限的酒店**。提供有限設施及設備的物業，一般並無全面服務餐廳。該等酒店通常分為經濟型、中檔或高端等級。彼等亦指商務／經濟型酒店。
- (iii) **旅館及太空艙酒店**。獲批准成為「簡易宿所」(即旅館)的住所為受日本旅舍及酒店法(the Inns and Hotels Act)規管的廉價出租屋。於該等酒店類別當中，旅館通常收費最低。

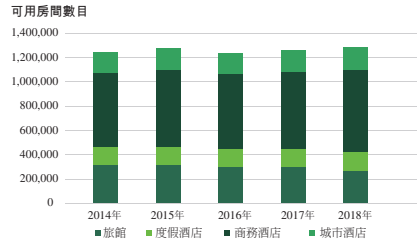
於日本，旅館及太空艙的住宿需求因受預算節約型旅客的歡迎而一直穩定增加。該等住處提供共享空間進行活動或社交活動以及價格合理的特有生活體驗，與傳統旅館、日式旅館及日式旅舍相比，對年輕人更有吸引力。

酒店供應

根據日本觀光廳統計，商務／經濟酒店的房間佔日本全部酒店房間的一半以上。商務／經濟酒店房間總數由2014年的608,203間增加至2018年的678,605間，複合年增長率為2.8%，而提供全面服務的酒店總數增長則較為緩慢，由2014年的176,118間增加至2018年的191,110間，複合年增長率亦較低，為2.1%。

行業概覽

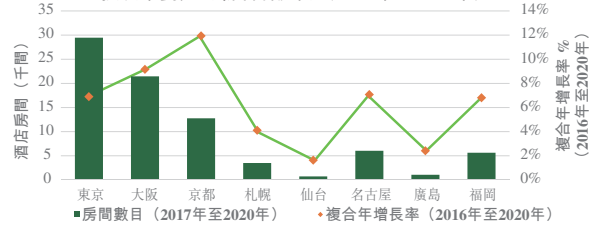
按酒店類別劃分的日本可用酒店房間數目



資料來源：日本觀光廳、世邦魏理仕

附註：按酒店類別劃分的可用酒店房間數目基於一年內已入住房間數目及每年入住率計算。

按城市劃分的新酒店房間 (2016年至2020年)



資料來源：世邦魏理仕

受住宿需求增長刺激，全日本正興建新酒店及住宿設備。八個主要城市(包括東京、大阪、京都、札幌)的酒店房間數目預期於2016年至2020年間增長逾30%，複合年增長率為7.3%，而逾90%的新酒店將為商務／經濟酒店。儘管大量新酒店將竣工，世邦魏理仕預計供應仍不能滿足日益增長的需求，而入住率於未來亦將保持穩定。預計大阪及京都的酒店房間增長率將最高，於2020年前的複合年增長率分別為約9.2%及11.9%。

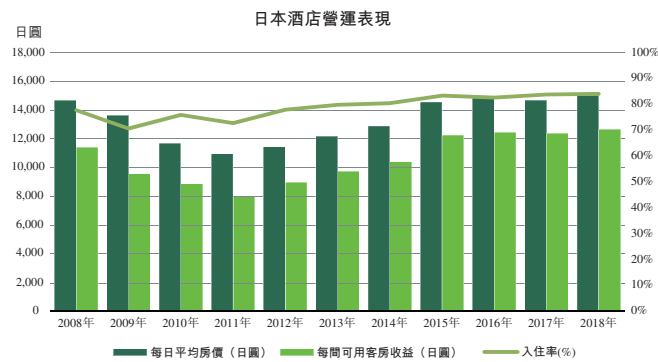
酒店營運表現

日本旅遊業興旺的景象為酒店表現帶來正面的影響。

各城市的酒店入住率各不相同，但於過去五年整體增長。酒店平均入住率由2014年的約80.6%增至2018年的84.3%。根據STR的數據，東京酒店平均入住率保持穩定，於過去五年保持在80%以上。除東京外，於各期間，札幌、名古屋及福岡的酒店入住率亦持續上升，於札幌及福岡的增長尤其顯著，分別由約78%增至86%及由約80%增至86%。

由2014年至2018年，平均酒店房間收費由2014年每間房間12,888日圓增加至2018年每間房間15,073日圓，複合年增長率為4.0%。於2018年12月，日本主要城市的每日平均房價皆在11,000日圓至18,000日圓之間。東京持續錄得最高每日平均房價，其次為京都及大阪。於同期，其他主要城市(包括札幌、橫濱、名古屋及福岡)每晚的每日平均房價超過12,000日圓。

行業概覽

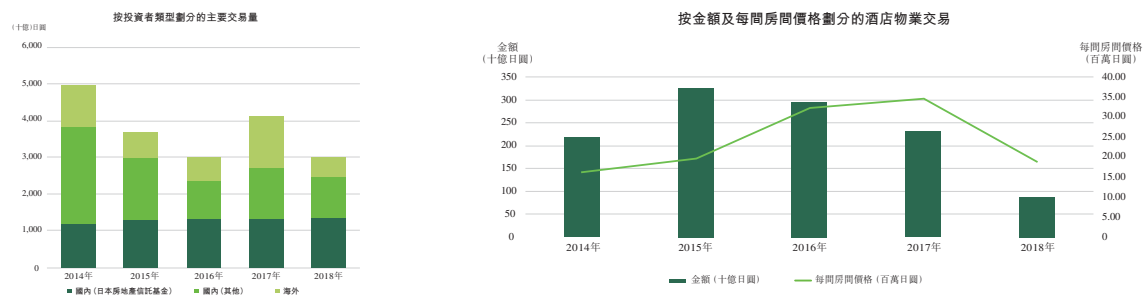


資料來源：STR Global、世邦魏理仕

不同地點的入住率存在季節性波動且取決於當地觀光／旅遊景點的季節。例如，札幌因冬季及夏季屬於滑雪及觀光季節而平均入住率較高。其他城市(如千葉、東京、大阪及京都)整年酒店入住率較為穩定。

日本酒店物業的交易

由於旅遊業蓬勃發展，酒店物業市場吸引國際投資者的注意並有外國資金流入市場。外國投資者的酒店物業交易量於2016年至2017年顯著上升102%，2017年的總額達到約1.24萬億日圓。儘管如此，交易量於2017年至2018年下降64.6%，2018年的總額達到約4,940億日圓。下表載列2014年至2018年按投資者類別劃分的交易量及酒店物業交易價的分析：



附註：最少10億日圓的交易(不包括於首次公開發售時日本房地產信託基金所進行的收購)

資料來源：世邦魏理仕，2018年第四季度

房地產交易量(包括10億日圓或以上的交易)同比增加37.1%至2017年的4.1萬億日圓，惟同比下降27.0%至2018年的3.0萬億日圓。於2014年及2015年，東京的有限服務酒店交易升溫，然而，自2016年起，可供出售的酒店減少。投資者對酒店資產的強烈興趣且近年來的主要酒店交易由國內投資者主導進行。外國投資者主要對三個核心市場東京、大阪及京都有興趣，而有經驗的投資者及營運商亦正於利潤可能較高的其他地區尋找機會。展望未來，由於投資者尋求較高利潤，預期大量酒店交易將於地區城市進行。

行業概覽

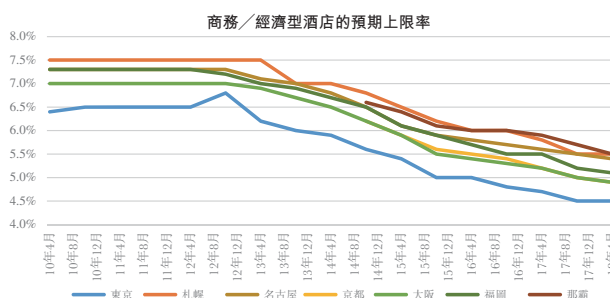
日本酒店物業的資本化比率及租金回報

隨着全球投資者對日本物業的興趣推高價格，日本物業的資本化比率及租金收益自2011年起下跌。於2017年，東京所有物業的預期資本化比率錄得自2003年以來的最低水平。根據世邦魏理仕研究，於2017年10月，八個主要地區城市^(附註)的預期資本化比率介乎18至30個基點，較去年低，而六個城市達到世邦魏理仕自2003年7月開展調查以來的最低。

隨着傳統物業類別的收益收縮，投資者正尋求更高收益的替代資產。隨旅遊業暢旺，酒店物業的投資意向強烈，且主要城市的酒店房間供應日益短缺。

根據日本不動產研究所(JREI)的不動產投資者調查，東京一線地區商務／經濟型酒店的平均預期資本化比率由2013年的6.2%收縮至2017年的4.5%，表明期內的租金及價格增長。自2013年起，酒店租金隨着每間可用客房收益增加而上升。主要城市的商務／經濟型酒店相比其他傳統物業類別繼續保持較高的平均資本化比率，商務／經濟型酒店的預期資本化比率介乎於東京的4.5%至沖繩那霸的5.5%。

下圖載列日本不動產研究所於2010年4月至2018年4月期間公佈的商務／經濟型酒店住宿的預期資本化比率：



日本酒店市場的市場推動因素及未來趨勢

- (i) 日本對家居及Airbnb型式住宿的法律限制。新民泊法於2018年6月生效以規管民泊及業主出租私人住宅作短期住宿(如Airbnb型式住宿)。2018年6月後，日本各地的民泊租賃須獲得准許，然而，當地政府可為其城市實施各自的限制及條件，例如禁止民泊於住宅區經營。因此，Airbnb上供應的住宿於2018年大幅下跌，並預計對民泊租賃的需求將轉移至有限服務酒店(商務／經濟型酒店)、旅館及太空艙酒店。

附註：八大主要城市包括大阪、名古屋、札幌、仙台、大宮、橫濱、廣島及福岡。

行業概覽

- (ii) **旅客開支，特別是中國旅客的開支強勁增長。**於2014年至2018年期間到日本旅遊的旅客增加2.3倍(或複合年增長率為23.5%)，推動日本入境旅客的開支總額由20,278億日圓增加122.2%(或24,786億日圓)至同期的45,064億日圓，複合年增長率為22.1%。住宿開支的比例由佔2017年開支總額的28.2%增加至2018年的29.3%，達到13,221億日圓，同比增長6.2%。該趨勢預期將會持續並推動旅客對住宿的強勁需求。此外，自2014年起推出一系列措施以放寬對中國旅客前往日本旅遊的限制，使中國居民較容易及方便前往日本旅遊，而入境旅客數目及酒店房間入住率大幅增加。中國旅客的開支由2013年的2,759億日圓增加5.6倍至2018年15,370億日圓，複合年增長率為53.6%。中國居民的可支配收入增加，對出境旅遊及酒店的需求預期會逐漸增加。
- (iii) **國際活動導致酒店需求上升。**奧運會將於2020年於東京舉行，以及其他將舉辦的國際賽事(例如20國集團峰會及橄欖球世界杯)，旅客數目預期會大幅增加並導致日本的住宿需求增加。因此，日本的酒店數目預期會大幅上升而入住率預期持續高企。高入住率吸引於日本興建及營運酒店的投資。
- (iv) **非主要城市的旅館需求日益增加。**入境國際旅客數目迅速增長，並向三大主要酒店市場(東京、大阪及京都)以外擴展。為緊貼住宿需求，地區城市的新酒店供應亦逐漸上升。以預算有限的旅客為目標的有限服務酒店及旅館亦預期於未來數年更加普遍。

威脅及挑戰

- (i) **物業價值上升而租金回報下跌。**日本的酒店物業價格整體於2011年由觸底回升並預期於不久將來持續上升趨勢。主要旅遊區的酒店物業的租金回報總額由超過10%下跌至2018年約3%至4%。投資者在傳統遊客區內在若干預算內尋找高回報率的酒店物業將越來越困難，彼等將被迫尋找遠離主要旅遊景點的物業。其將限制潛在投資者的選擇，而較少經驗的投資者可能難以判斷位於較偏遠地區的酒店物業的需求及投資回報。
- (ii) **消費稅增加。**於2014年4月，消費稅由5%上升至8%，而由於調升消費稅，導致同年整體旅遊支出下降，跌幅主要來自國內旅行收縮。因此，消費稅增加可能對旅客的消費力造成影響並為旅遊市場帶來不確定因素。

行業概覽

- (iii) **自然災害**。自然災害如地震、颱風、海嘯等對日本房地產物業造成嚴重破壞。該等事件可能對公共交通、基礎建設及旅遊景點造成影響，導致旅遊活動短期及長期中斷。因此，投資者及發展商於評估或發展酒店物業時應考慮該等因素。

競爭格局

日本的酒店物業市場(包括國內及國際市場參與者)高度分散。

基於世邦魏理仕報告，超過100間連鎖集團於日本經營約3,000間酒店，而約30%(或其中1,000間)根據租賃持有。下表載列2017年就租賃酒店而言，日本前五大酒店市場參與者及本集團的排名。

排名	市場參與者	酒店總數	租賃項下的酒店總數	租賃物業的百分比
1	A	121	107	88.4
2	B	271	78	28.8
3	C	61	59	96.7
4	D	76	55	72.4
5	E	58	50	86.2
.
.
.
20名外	本集團	18	16	88.9

進入門檻

- (i) **文化障礙**。日本獨特的文化為部分外國投資者的障礙，原因為日本的禮儀、習俗及其商業做法可能有別於該等外國國家及地區。於業務往來中使用日語及英語的流利程度可能成為市場內若干投資者的障礙。
- (ii) **與主要業務夥伴的網絡**。與主要業務夥伴(如資產管理人、物業管理公司及受託人)的穩定業務網絡對日本的外國投資者尤為重要。該等網絡需要時間建立及培育。新進入者可能無法按商業可行成本加入該等業務網絡以進行有效經營。

行業概覽

- (iii) **酒店物業供應有限。**近年可供出售的酒店資產減少，乃由於大多數現有業主及營運商在舉辦奧運會前期間對酒店投資市場以及其後對酒店房間的持續需求持樂觀看法，尤其是於東京、大阪及京都等主要城市。國內及外國機構投資者經常爭相競投高利潤的酒店物業。該競爭可能推高物業價格及減少投資者以理想的價錢為其物業組合收購合適物業的機會。

外國酒店投資者的主要成本組成部分

資產管理費。資產管理人負責就投資決定、相關業務策略及財務事宜提供意見、尋求提高收益的方向以及確保酒店盈利。市場認為指示性年度資產管理費為物業價格約0.5%。該費用可能視乎酒店擁有人的投入程度以及組合的規模而不同。

物業管理費。物業管理公司負責按資產管理人的意見經營、維護實際物業並進行日常管理。根據日本房地產信託基金對租賃類酒店資產的分析，指示性物業管理費介乎於每月120,000日圓至250,000日圓。該費用可能視乎酒店擁有人的投入程度以及組合的規模而不同。

利率。日本央行表示將長期利率維持於接近零，並在較長時間內維持其超寬鬆貨幣政策。因此，房地產投資市場的有利融資條件於未來可能繼續對市場有利。根據世邦魏理仕研究，商用物業貸款的貸款利率及指示性差價通常與三個月的東京銀行同業拆息掛鉤，正面利差為60至180個基點，而一般貸款與估值比率介乎60%至80%。

監管概覽

本節概述與我們業務有關的日本主要法律及法規。由於此為概述，概不包括與我們業務有關的日本法律的詳細分析。

日本房地產法律的主要特色

物業年期及所有權

日本不動產包括土地及建於其上的固定物(包括樓宇)。土地及樓宇的佔有權及／或所有權分開處理。因此，地塊及建於其上的樓宇或會出現不同擁有人的情況。下文概述日本不動產的不同佔有權類型：

所有權

所有權(所有權)為於非特定期間內自由使用(亦稱為「永久產權」)相關物業、從中獲取利益及處置相關物業的權利，須遵守都市規劃用途的用途等若干分區限制。在日本，土地所有權適用於土地地面上下部分，惟須遵守法律及法規所規定的限制。根據不動產登記法，從第三方收購或向第三方處置不動產或變更其所有權不得確認，除非已向不動產登記冊登記。進一步詳情，請參閱本節「業權文件」一段。

不動產共同業權乃一種業權形式，且受民法的規則所規管。倘多於一人持有不動產共同業權，管理、使用及處置不動產或會受限。例如，根據共同擁有人協議或民法，共同業權擁有人於若干情況下(如銷售或出租不動產)須取得其他共同業權擁有人的同意。

公寓(屬於樓宇的一部分)的公寓業權乃另一種業權形式，可由單一人士獨立於其他樓宇公寓擁有人持有，並受建築物區分所有權法及民法的規則所規管。根據公寓樓宇管理規則、共同擁有人協議及民法，持有公寓的公寓業權的人士於管理及使用不動產及由該人士獨家擁有的公寓的公共空間時或會受限。

租賃

租賃(賃借權)為根據物業的業主直接或間接訂立的合約佔用及使用相關物業的權利。租賃可根據不動產登記法在不動產登記冊進行登記以完成程序，然而，一般做法為承租人根據借地借家法登記土地上的樓宇以完成其租賃，而非登記土地租賃以擁有其上的樓宇。就樓宇租賃而言，承租人一般根據借地借家法交付樓宇以完成其租

監管概覽

賃，而非登記樓宇租賃。租賃的條款及條件一般載列於出租人與承租人訂立的協議，惟彼等亦須遵守借地借家法項下的各種強制性條文以及旨在保障承租人的若干法院慣例。該等強制性條文包括出租人拒絕重續租約的限制及承租人要求減租的權利（倘租賃為定期租賃，兩者均可能排除在外），法院慣例則限制出租人終止租賃的權利，該等強制性條文及法院慣例凌駕於出租人與承租人訂立的協議。

信託實益權益

根據信託法，日本不動產普遍以信託實益權益（信託受益權）的形式擁有。信託實益權益乃根據初始定居者與信託銀行或信託公司（作為受託人）訂立的信託協議確立。相關不動產的業權由初始定居者轉讓予受託人，其將成為該不動產的登記業主，以信託行使為信託受益人持有該不動產並有全權使用或出售該不動產。信託實益權益可自由轉讓，須遵守受託人事前書面同意等合約規定。根據信託法，轉讓實益權益以在公證人公證之日向受託人發出書面通知或獲受託人書面同意方為完備。受託人一般按照實益權益持有人的指示管理及出售所委託的不動產。信託的資產與受託人自身的資產及負債以及受託人為其他信託所擁有的資產或負債分開。

擔保權益

擔保權益（擔保權）乃為保證履行責任（包括按揭及質押）而設立的一項權利。土地或樓宇的按揭以及質押信託實益權益須受民法及信託法規管，倘債務人拖欠擔保債務，則抵押人及質權人可執行按揭。按揭登記的運作方式與其他不動產權益者類似，當中按揭必須在當地法律事務局存置的不動產登記冊登記為已登記按揭，藉以維護針對第三方的擔保權益。與轉讓信託實益權益類似，根據信託法，質押信託實益權益以在公證人公證之日向受託人發出書面通知或獲受託人書面同意方為完備。

業權文件

不論屬土地、樓宇或公寓單位權益的業權，根據不動產登記法，日本的房地產業權乃以在從屬司法部的區域法務局所存置的房地產登記冊中登記為憑證。該登記冊可供公開查閱，並包括不動產的上述權益。登記並非業權的不可推翻證據，亦非就管有及佔用不動產而言屬強制性，惟就完備第三方的房地產業權而言則須進行登記。

監管概覽

就每幅房地產而言，公開登記冊載列物業及其擁有權的描述，包括擁有人名稱、收購日期、收購理由以及前擁有人的資料。倘曾就某幅房地產發出任何扣押或強制令，則亦會記錄有關資料。

轉讓房地產物業的擁有權於有效接納銷售要約後成為具法律約束力。除非另有協定，銷售於簽立銷售合約後具法律約束力。儘管登記並非轉讓業權的條件，惟須進行登記以使轉讓完備。

物業的境外投資者

一般而言，並無境外投資者購買日本不動產涉及投資架構（即作為個人直接、透過實體或特殊目的實體）或類型（即住宅、商業或零售）限制。直接購買日本不動產的境外投資者須根據外匯及外國貿易法於購買後20日內向財務省提交報告，除非該購買獲豁免。透過境內實體購買日本不動產的境外投資者，須於該境內實體註冊成立日期、向該境內實體注資日期或收購該境內實體股權日期的下個月15日內向財務省提交報告。

物業租賃

於日本租賃房地產一般由民法規管。此外，土地及樓宇租賃法訂明若干規則以保障承租人。該等規則存有兩類樓宇租約：

普通樓宇租約（普通借家）

普通樓宇租約（通常稱為普通租約）並無就最低租賃期載有任何限制，惟任何少於一年的租期均被視作無限期訂立。普通樓宇租約的最重要方面為其乃自動重續，或於屆滿後持續使用時被視作重續，除非業主及時反對並能夠顯示不予重續的「正當理由」。「正當理由」乃經考慮有關各租約具體特性、其歷史以及樓宇用途的必要性的各種因素，視乎個案而定。但一般而言，相對較難確立「正當理由」且法院通常嚴格限制業主拒絕重續租約。「正當理由」的例子為業主本身具迫切需要使用物業。因此，如租戶不同意加租或其他租賃條款及條件之修訂，除非業主有正當理由終止租約，業主不得單方面終止租約且租約將須基於現有條款及條件繼續。倘租金金額因稅項或公共支出增加或減少、土地及樓宇價格上升或下降、經濟情況的其他波動或因周圍情況而變得不合理，業主或租戶可根據借地借家法要求日本法院調整租金。此租金調整概不附有終止租約的權利。有關安排限制業主於未達成協議的情況下修訂租約條款或終止租約的能力。

監管概覽

定期樓宇租約(定期借家)

定期樓宇租約(通常稱為定期租約)屬相對新型的租約(率先於2000年實施)。定期樓宇租約的獨特性在於倘達成下列所有因素，則自動重續將不適用：(i)租約為書面形式；(ii)租約訂明有限年期；(iii)租約規定並無重續；及(iv)租戶於簽立租約前已接獲不予重續的書面解釋。該租約其後會於屆滿日期前最少六個月但不超過一年發出終止通知後予以終止。倘於該通知期後作出通知，租約會於到期日終止。就定期樓宇租約而言，業主及租戶可根據借地借家法協定彼等不得要求調整租金。

租賃協議通常禁止租戶在並無業主同意下轉讓租約或分租。然而，租賃協議通常並無禁止租戶的控制權變動。

有關房地產的規例

除上述段落所指的民法、借地借家法、建築物區分所有權法及不動產登記法外，適用於日本房地產的主要法律有建築基準法、都市計画法及消防法。

建築基準法

建築基準法監管樓宇建築及指明如何進行興建及最終建築物的標準。例如，建築基準法就建築面積用途以及建築物總建築面積與其所位處工地總面積的比例設定標準。於建築物開始興建前，相關當地機構必須批准所需進行的建築工程，有關機構亦會於有關工程竣工後進行建築物竣工檢查。

倘樓宇不符合建築基準法，相關機構可能要求暫停興建樓宇或採取其他必要措施，包括重置不符合基準法規定的有缺陷建築物。在此情況下，建築師、建造商或樓宇建造業監工以及從事任何相關樓宇交易的房地產經紀的牌照或會被吊銷或被要求停止經營業務。

違反建築基準法的人士亦可能須根據基準法受刑罰制裁。

監管概覽

都市計劃法

都市計劃法乃日本監管房地產開發及分區的主要法例。若干地方法已根據都市計劃法的框架設立，授予地方政府機構控制土地用途的權力。都市計劃法要求發展商達到若干要求，以自相關地方機構取得認可，開發指定為城市化的地區。

相關機構或會進行開發工程實地檢查。倘擁有人或開發商不符合都市計劃法，相關機構或會(i)撤回進行相關工程所需的許可或批准、修訂有關許可或批准的範圍、終止有關許可或批准、更改有關許可或批准的條件或附加新條件；(ii)要求該擁有人或開發商停止興建或進行其他相關活動；(iii)要求該擁有人或開發商於合理時間內重建、移動或移除樓宇及其他建築物或物件；或(iv)採取其他補救違法的必要措施。

違反都市計劃法的人士亦可能須根據計劃法受刑罰制裁。

消防法

消防法監管(其中包括)防火、火災探測及火災警告，亦監管消防部門的滅火活動。此外，消防法就必須安裝於物業的滅火設備設立標準。

酒店及住宿設施被視為須根據消防法採取若干防火措施的物業，防火標準較一般物業高，並須(其中包括)安裝標準較高的滅火設備及採取其他防火措施。

此外，消防法要求酒店或住宿設施營運商檢查及定期報告其營運設施防火設備的情況。

根據消防法，倘建築物、設備或物業的管理情況不足，消防部門或要求營運商採取矯正措施。違反消防法適用防火標準的營運商或會根據消防法受刑罰制裁。

環境規例

許多環境法律及法規(例如有關土壤污染、有害物質及節能的規例)可能適用於房地產。

監管概覽

土壤污染對策法乃日本監管土壤污染的主要法例。根據土壤污染對策法，當開發面積為3,000平方米或以上的土地時，須於有關開發開始前不少於三十天向相關縣長遞交通知。倘縣長認為將予開發的土地很大機會受污染，縣長或要求開發商就土地進行調查，以判斷土地的土壤是否受污染。倘調查結果顯示土地受污染的程度超出土壤污染對策法的許可程度，縣長須於污染土地名冊記錄土地為「指定污染土地」並由縣長管轄。倘縣長認為指定土地受污染或對人體健康構成威脅，縣長有權要求擁有、管理或佔有土地的人士清理污染或採取其他必要措施以預防或因有關污染造成的問題。違反上述縣長指令的人士或須根據土壤污染對策法受刑罰制裁。

根據多氯聯苯廢棄物妥當處理推進特別措置法，持有氯聯苯廢棄物（「PCB」）的商業企業必須(i)向相關縣長報告PCB情況及(ii)於若干期間內處置PCB或委聘第三方承建商處置PCB。原則上，PCB禁止轉讓。倘持有PCB的商業企業不按照特別措置法處置PCB，相關縣長或會要求商業企業採取合適措施，包括於指定限期前處置PCB。違反多氯聯苯廢棄物妥當處理推進特別措置法的商業企業或會根據該法受刑罰制裁。

日本法律禁止樓宇使用石棉。根據石棉障害預防規則（其設立與勞動安全衛生法有關），倘樓宇擁有人聘用承建商拆卸、修葺或翻新樓宇，承建商必須進行測試以判斷樓宇是否含有石棉。倘樓宇含有石棉，於開展拆卸、修葺或翻新工程前，承建商必須向相關機構遞交載有其將使用以防止石棉危及其僱員健康的方法的建築計劃。倘出現任何違反石棉障害預防規則的情況，相關機構或要求承建商採取必要措施以預防損害，包括暫停有關工程。違反石棉障害預防規則的人士或會根據勞動安全衛生法受刑罰制裁。

此外，大氣污染防治法亦監管含有石棉的樓宇拆卸、修葺及翻新工程。將進行有關工程的人士須事先向相關縣長提供工程通知，並採取必要措施以預防樓宇內的石棉擴散。倘計劃採取的措施不符合所規定的標準，相關縣長或要求該名人士修訂計劃。違反該指令的人士或會根據大氣污染防治法受刑罰制裁。

監管概覽

根據節約能源法，若干大型樓宇擁有人必須向相關政府機構遞交載有將於樓宇實施的節約能源措施的報告。倘政府機構認為建議的措施不足，相關政府機構可要求樓宇擁有人實施額外措施以提升樓宇的節能效益。倘樓宇並不符合所規定的標準，相關政府機構或要求樓宇擁有人採取補救措施。違反節約能源法的樓宇擁有人或會根據節約能源法受刑罰制裁。

有關結構性房地產投資的規例

適用於日本結構性房地產投資的主要法律有金融商品取引法及資產流動化法。

金融商品取引法

金融商品取引法（「**金融商品取引法**」）乃日本規管證券的主要法例，旨在保障投資者。金融商品取引法監管公司資料的披露、監管從事金融工具業務的服務供應商、監管金融工具交易的運作，以及監管證券發行及其他涉及金融工具的交易。

根據金融商品取引法，由公司發行的股份及公司債券以及由TMK發行的優先股及特殊債券為金融工具，因此受金融商品取引法監管。於集體投資計劃（「**集體投資計劃**」）的權益（例如合夥、隱名合夥（**匿名合夥**）以及LPS（即投資業務有限合夥法所指明投資業務的有限合夥））及信託實益權益根據金融商品取引法亦被視為金融工具。因此，發售集體投資計劃的權益乃受金融商品取引法規管。此外，處理金融工具發售或配售及／或管理由集體投資計劃投資的資產的服務供應商須根據金融商品取引法處理有關發售或配售及／或管理有關資產。根據金融商品取引法進行受規管活動的各方將須（其中包括）向相關機構登記或註冊或遞交必要通知、向投資者提供必要文件、編製及存置獨立賬簿、獨立管理投資資產及集體投資計劃營運商的自家資產，以及編製必要報告。

根據金融商品取引法，日本金融廳（「**金融廳**」）監察向其登記或註冊以及已向其遞交相關通知的業務營運商。金融廳或要求該等業務營運商向金融廳遞交報告以供審閱。任何違反金融商品取引法的業務營運商或須根據行政指令採取必要補救措施及接受其他行政處罰，而最終或會根據金融商品取引法受刑罰制裁。

資產流動化法

資產流動化法旨在鼓勵及提高資產證券化以及保障投資者。

監管概覽

資產流動化法監管透過兩類投資公司(特殊目的公司(特定目的會社)及特殊目的信託(特定目的信託))融資、發行證券、收購物業、管理及處置資產，從而進行證券化交易。特殊目的公司(通常稱為TMK)乃為根據資產流動化法進行證券化而成立的特殊實體。資產流動化法禁止TMK從事資產證券化以外任何業務活動或與該證券化有關的活動。根據資產流動化法，TMK透過發行資產抵押證券(如優先股、特殊債券或特殊承兌票據)進行證券化，或透過進行特殊借款集資、以有關資金收購資產(「**特殊資產**」)並分派透過管理及處置該等資產而取得的資金予資產抵押證券持有人及特殊借款借貸人進行證券化。再者，當TMK進行證券化交易，資產流動化法要求TMK編製一份書面「資產流動化計劃」(「**資產流動化計劃**」)，並連同開展業務通知遞交予相關機構。除進行成立實體的必要一般登記程序(與成立所有法律實體相近)外，TMK亦須提供資產流動化計劃。資產流動化法要求TMK從事於其資產流動化計劃所載列的業務活動。此外，資產流動化法要求TMK向信託公司、特殊資產轉讓人或具備充足財力及人力的人士委託管理特殊資產，以適當地管理及處置有關特殊資產。

資產流動化法要求TMK向相關機構提交年度業務報告。倘發現TMK的業務營運違反資產流動化法(或可能違反資產流動化法)，相關機構或要求TMK就其營運或資產遞交報告，並可能指派官員巡視TMK。倘TMK違反資產流動化法，相關機構或要求TMK採取必要措施以糾正違例情況、發出特定期間暫停全部或部分業務的指令，或甚至要求解散TMK。TMK違反資產流動化法亦可能根據資產流動化法受刑罰制裁。

有關酒店業務的規例

旅館業法及食品衛生法乃適用於日本一般酒店營運的兩條主要法例。

旅館業法

旅館業法監管酒店業，確保營運商為客戶提供合適的服務水平。

旅館業法要求酒店或簡便住宿設施的營運商自縣長取得許可，以從事於相關業務。此外，旅館業法要求持牌營運商於經營酒店或住宿設施時採取若干措施，該等措施包括遵守有關通風、照明及濕度的標準。各地方政府可制定其自家規例及標準，故各地區所要求採取的指定措施各異。務請注意，根據旅館業法，經營酒店或簡便住宿設施乃定義為不同業務。由多名人士共享住宿空間的設施或不符合酒店門檻(例如客房的最小面積)的設施會被視為簡便住宿設施。

監管概覽

縣長或會親臨該縣內的酒店或住宿設施進行實地檢查，並要求營運商遞交報告。倘營運商違反旅館業法，縣長或要求營運商採取若干必要的補救措施，而倘營運商並無採取該等措施，縣長最終或會吊銷其營運牌照或要求酒店或住宿設施於特定期間或無限期暫停全部或部分業務。違反旅館業法的營運商亦可能根據旅館業法受刑罰制裁。

食品衛生法

食品衛生法監管食物安全措施；就有關食物或添加劑的生產、製作及其他相關活動設限；制定器具、容器及外觀包裝的質量；以及制定添加劑的標準及準則。

食品衛生法要求食肆營運商自縣長取得許可，以於日本經營業務。因此，由酒店或住宿設施營運的餐廳的營運商，或酒店或酒店物業內由第三方營運的餐廳的營運商均須取得許可，以於相關食肆經營業務。

普遍而言，相關機構會定期到由持牌營運商經營的餐廳進行實地檢查。倘餐廳並不符合食品衛生法的規例，縣長或要求餐廳營運商採取若干必要的補救措施及進一步吊銷餐廳的經營牌照，或要求餐廳營運商於特定期間或無限期暫停其全部或部分業務。違反食品衛生法的餐廳營運商亦可能根據食品衛生法受刑罰制裁。

有關日本物業投資的稅項

持有及運作不動產的稅項

固定資產稅	對土地、樓宇及無形業務資產徵收固定資產稅。於每年1月1日在稅務登記簿上登記為固定資產擁有人的人士（不論為居民或非居民），有責任繳納固定資產稅。固定資產稅按適用稅率（通常為1.4%）及相關固定資產的估值釐定。
都市計劃稅	都市計劃稅為固定資產稅的附加稅，通常對都市計劃區內的土地及樓宇按0.3%的稅率徵收。

監管概覽

企業辦公處所稅	東京及大阪等大型城市的公司擁有的設施如按建築面積計超過1,000平方米及／或擁有超過100名僱員，則須繳納企業辦公處所稅。稅率為每平方米的建築面積600日圓（相當於約42.6港元）及員工薪酬總額0.25%。
購買及轉讓不動產的稅項	
印花稅	對合約、票據及股票等若干文件徵收印花稅。該稅項一般以粘貼金額相當於適用印花稅的稅收印票徵收。稅率介乎200日圓（相當於約14.2港元）至600,000日圓（相當於約42,553.2港元）。
登錄免許稅	對不動產、公司等登記徵收登錄免許稅。稅率視乎交易類型及相關不動產的價值等多種因素而定。當TMK收購不動產，倘符合若干規定，登記轉讓不動產業權的登錄免許稅或會減少。該等規定可概列為：(i) TMK已向當局提交開展業務通知；(ii) TMK的資產流動化計劃說明TMK發行資產抵押證券；(iii) TMK所持有物業相關資產的收購價與TMK所持有所有類別資產的收購價的比例達75%或以上（並已於資產流動化計劃說明此項比例）；及(iv) TMK的特定股東並非特定借貸的借方。
不動產取得稅	日本地方政府對收購土地或樓宇按相關土地及樓宇估值的3%（就土地及住宅樓宇而言）或4%（就非住宅樓宇而言）徵收不動產取得稅。當TMK收購不動產，倘符合若干規定，不動產取得稅或會減少。該等規定可概列為：(i) TMK已向當局提交開展業務通知；(ii) TMK的資產流動化計劃說明TMK發行資產抵押證券；(iii) TMK所持有物業相關資產的收購價與TMK所持有所有類別資產的收購價的比例達75%或以上（並已於資產流動化計劃說明此項比例）；及(iv) TMK的特定股東並非特定借貸的借方。

監管概覽

資本增益稅

就個人而言，轉讓土地及樓宇的資本增益須繳納資本增益稅（為國家稅收組成（收入）及地方住民稅（住宅）組成）。資本增益稅載列如下，與其他收入的所得稅分開計算。

土地持有期	稅率	
五年或以下	所得稅：	30.63% (附註)
	住民稅：	9%
五年以上	所得稅：	15.315% (附註)
	住民稅：	5%

附註： 包括重建專項所得稅

就企業而言，轉讓土地及樓宇的資本增益按一般國家及地方稅率總和約34%徵收。附加稅（現時於2017年3月31日前免收，但其後會繼續延期超過15年）有可能按10%（就持有五年或以下的物業而言）及5%（就持有五年以上的物業而言）的稅率徵收。

消費稅

企業作為一項業務在日本轉讓或出租／租賃資產，或提供服務以獲取代價，除非獲豁免課稅，否則均須繳納消費稅。例如，出售或租賃土地及租賃住宅樓宇均須繳納消費稅。消費稅率目前為8%（包括國家消費稅率6.3%及地方消費稅率1.7%）。自2019年10月1日起，消費稅率預期將提高至10%（國家消費稅率7.8%及地方消費稅率2.2%）。

企業稅

企業活動產生的收入須繳納國家企業稅（國稅）、地方企業稅（國稅）、企業住民稅（地方稅）、企業事業稅（地方稅）及專項地方企業稅（國稅，此稅預期於2019年10月1日或之後開始的財政年度廢除）。每間日本公司（不論內資或外資）均被視為日本居民，須就其總收入（不論源自日本或海外）繳納日本企業稅。在日本設有常設機構（包括辦事處）的外資公司將就源自日本的所有收入徵收企業稅。

監管概覽

國家及地方企業稅率目前為約24.4%（2018年4月1日或之後開始的財政年度將為約24.2%）。企業住民稅包括均等徵稅（視乎資金及僱員人數而定）及企業稅徵稅（視乎資金而定）。

企業事業稅各異，視乎資金及年度收入而定。

折舊免稅額

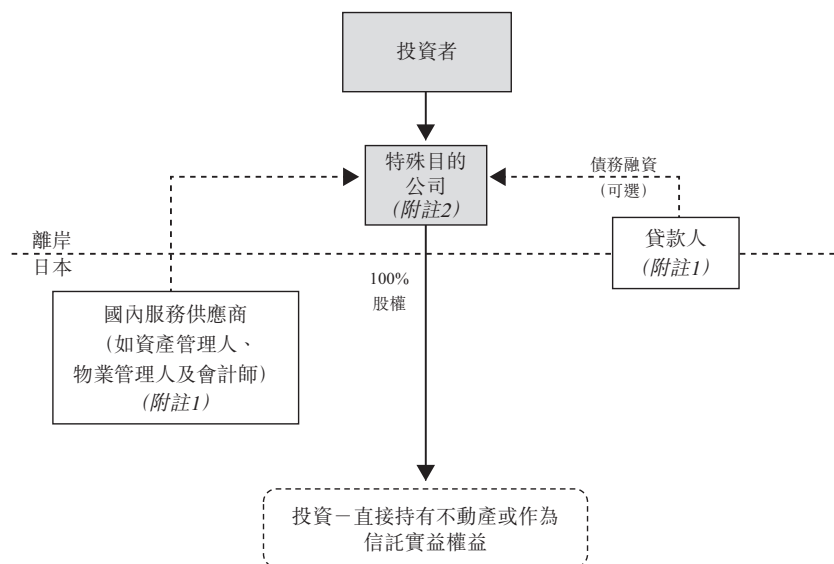
就日本稅收而言，樓宇折舊可作為一筆必需開支從不動產的收入中扣除。扣除金額視乎有關物業的使用年期及所用的折舊計算方法而定。樓宇的使用年期長短視乎物業的建築形態而定。土地成本不予折舊。

適用於外國人的常用日本房地產投資架構

如上文所述，一般而言，並無境外投資者購買日本不動產的限制。境外投資者可選擇(i)透過直接離岸投資架構；(ii)透過TK基準架構；或(iii)透過TMK基準架構持有不動產。各架構的主要特色概述如下。

直接離岸所有權

投資者直接透過離岸實體持有不動產資產。在此情況下，投資者為擁有人及投資回報乃為租金收入及出售資產的溢利。下列為典型的直接離岸所有權。



附註：

1. 原則上，特殊目的公司可從日本或境外獲得借款。內部借貸亦可作為利息扣減以減低特殊目的公司日本稅務負債的途徑。
2. 此實體可為特殊目的公司或其他法人形式。

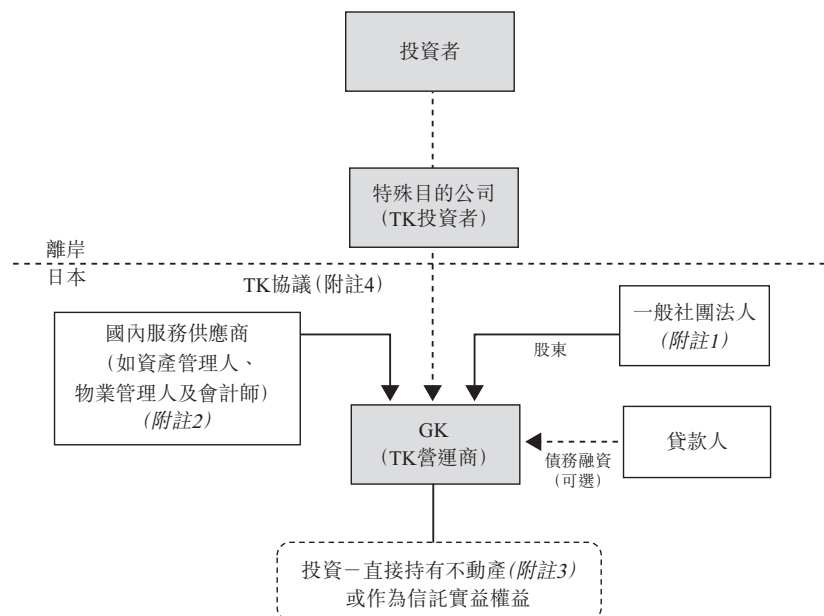
監管概覽

稅務影響

透過直接持有日本不動產權益，日本非居民投資者將須繳稅。現時註釋為國家企業稅及地方企業稅（其稅率約24.4%）僅適用於相關收入。儘管市場一般採用此註釋，但仍存在採用全額徵稅（即國家企業稅、地方企業稅、企業住民稅、企業事業稅及專項地方企業稅）的風險，這表示投資者將須按實際稅率約34%繳稅。

TK安排

TK安排為商法所界定的合約安排，據此，一名或多名隱名投資者（TK投資者）向日本經營公司（GK，TK營運商）注資，以享有TK營運商進行特定業務（TK業務）的獲分配溢利。下列為典型的TK架構。



附註：

1. 一般社團法人乃日本貸款銀行通常要求於債務架構中的一種「孤兒實體」（合法實體但無任何股東）的一種形式，以將借款人自破產或其他償債程序隔離。
2. 資產管理人一般實際而言屬必需。
3. 倘TK營運商持有不動產（即硬資產），TK營運商一般須根據不動產特定共同事業法取得許可。
4. 注資金額將受預定投資金額所限，並可於其後按雙方同意更改。

監管概覽

根據TK安排，TK投資者作出的投資並非TK營運商股權。一般社團法人通常為TK營運商的唯一股東。此外，TK投資者並不參與TK營運商的持續經營及擬擔任被動投資角色；原則上TK投資者不可對資產管理人作出指示（「匿名組合」譯為「匿名合夥」，並通常稱為隱名合夥）。因此，此架構適用於就租金收入持有投資物業。

TK營運商應於TK業務中擁有獨立股份權益，乃出於TK安排的整體情況視乎個別基準釐定。

於最後實際可行日期，本集團並無透過TK安排持有任何成員公司。

稅務影響

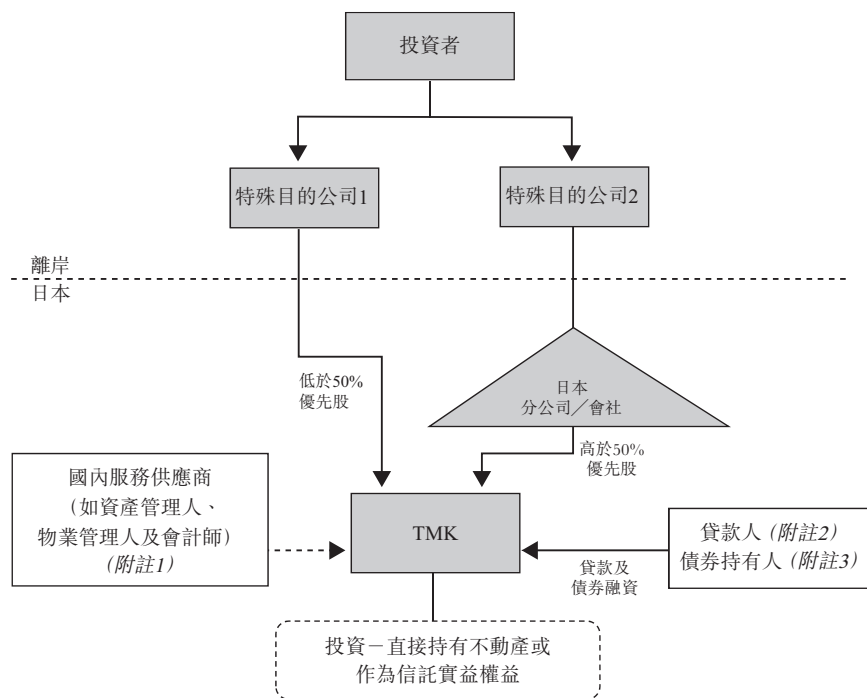
TK營運商為應課稅溢利按正常稅率約34%（或倘資本金額為100百萬日圓或以下，則為22%）（其中包括國家及地方企業所得稅）繳稅之公司。TK營運商獲准自TK營運商的應課稅收入扣除分配予TK投資者的溢利，從而減低TK營運商就其溢利應付的稅項。稅務扣減適用於企業所得稅項下的應課稅溢利及出售的資本收益。就於日本並無常設機構的TK投資者而言，TK營運商向其派發經分配溢利時會產生20.42%預扣稅，此預扣稅乃對有關溢利徵收的最終日本稅項。儘管日本訂立的若干稅務條約就此稅項提供豁免或扣減，但日本與香港之間的稅務條約並無就20.42%預扣稅提供任何扣減。TK投資者可透過出售其TK權益出售其投資。倘TK投資者於日本並無常設機構，任何因此產生的收益毋須繳納日本稅。

TMK架構

TMK（特定目的會社）乃根據資產流動化法於日本註冊成立。TMK為進行資產證券化及用作收購不動產相關資產的一種公司。

投資者將持有TMK發行的資產抵押證券（包括特殊債券、優先股或特殊承兌票據）。投資者將收取股息作為回報，但毋須對TMK承擔個人責任。下列為典型已發行優先股的TMK架構。

監管概覽



附註：

1. 根據資產流動化法，資產管理人對於非委託資產而言屬必需，而對於不動產信託實益權益而言屬可選（惟一般實際而言屬必需）。
2. 貸款（臨時貸款及作若干其他獲豁免用途的貸款除外）須由合資格機構投資者（「合資格機構投資者」）根據資產流動化法授出。合資格機構投資者包括銀行、保險公司及證券公司、LPS及持有十億日圓或以上證券的公司（及已向FSA登記為合資格機構投資者的該等公司）等金融機構。向TMK作出的貸款（除短期貸款及就若干其他獲豁免目的提供的貸款）均由作為合資格機構投資者的第三方銀行提供。
3. 為享有若干優惠稅務待遇（即從TMK的應課稅收入中扣除股息分配），債券一般向合資格機構投資者發行，以符合稅法規定。

稅務影響

TMK須就其應課稅溢利按正常企業稅率約34%（國家及地方）繳稅，並可自其應課稅收入扣減任何向股東作出的股息分派。因此，TMK應課稅收入減少。稅務扣減適用於租金收入及資本收益。

透過離岸直接持有TMK股份的股東僅須就收取TMK分派繳納預扣稅，故其面臨的稅務負擔較於日本按正常稅率34%繳稅為輕。向特殊目的公司1直接派付離岸股息須繳納不同稅率的預扣稅。根據日本與新加坡之間的稅務條約，向新加坡實體派付股息須繳付15%（或倘特殊目的公司持有TMK 25%或以上投票權則下調至5%）的預扣

監管概覽

稅。向特殊目的公司2的日本分公司／企業派付股息須根據國內法律繳納20.42%預扣稅及可與日本分公司／企業的到期可退企業稅進行抵免(倘出現差額)，而日本分公司／企業須就收取的股息收入按約34%繳稅。根據日本－香港稅收協定，日本企業須就因公司間貸款而向特殊目的公司2支付的利息而繳納10%預扣稅。

下表載列各所有權架構的主要特色。

	直接離岸所有權	TK架構	TMK架構
融資需求	債務融資及借款形式不受限制	債務融資及借款形式不受限制	就債務融資作出特定需求以取得優惠稅項待遇
設立與成本	架構簡單、設立及維護成本較低	設立成本通常較TMK架構為低	由於待成立的實體數目，設立成本通常較高
現金分派	與TK架構及TMK架構相比，現金周轉更快，管理分派現金更具靈活性	與TMK架構相比，現金周轉更快，管理分派現金更具靈活性	現金分派通常每曆年向股東派發一次或兩次
額外收購	無限制	無限制	除非額外物業以信託實益權益形式收購或計劃於TMK出售相關額外收購物業前轉換為信託實益權益，否則嚴禁TMK收購與TMK所持物業有緊密關係的物業以外的額外物業。
監管	監管限制較少	監管限制較少，金融商品取引法的要求除外	根據資產流動化法受政府申報監管

監管概覽

	直接離岸所有權	TK架構	TMK架構
參與經營	對被動投資並無要求	TK投資者於相關資產擁有合約權益且並不參與TK營運商的日常營運	對被動投資並無要求
對境外投資者／股權持有人的稅務影響	一般僅須就應課稅收入按約24.4%繳納國家企業稅及地方企業稅。然而，仍存在採用全額徵稅(即國家企業稅、地方企業稅、企業住民稅、企業事業稅及專項地方企業稅)的風險，須按實際稅率約34%繳稅	向TK投資者分派溢利須按20.42%繳納預扣稅	倘收取股息人士位於訂有稅收優惠條約的司法權區(如新加坡)，則預扣稅率具有競爭力
對在岸實體的稅務影響	離岸實體須就未來銷售物業的銷售所得款項繳納10.21%預扣稅	於扣減分配予TK投資者的溢利後，TK營運商須就應課稅收入繳納企業所得稅	於扣除所分派股息(TMK須符合若干規定)後，TMK須就其應課稅收入繳納企業所得稅；詳情請參閱本[編纂]「TMK架構、稅務影響、稅務影響」一節

TMK 架構

概覽

本公司透過其於八間TMK的投資於日本持有19項物業。

TMK (特定目的會社) 為一種根據資產流動化法註冊成立的日本公司。TMK為一種被設定為用作將資產 (包括於日本與房地產有關的資產) 證券化的公司。誠如本[編纂]「監管概覽—適用於外國人的常用日本房地產投資架構」一節所述，TMK架構乃境外投資者於日本投資物業時普遍採納的常用投資架構。

TMK是日本房地產投資的常見架構，獲採用乃主要由於其(i)稅務效益，包括但不限於從應課稅溢利中扣除其股息分派的資格及可就若干適用稅項享有較低稅率；(ii)適合無追溯權融資；(iii)控制物業收購及出售的能力 (並無規定為被動投資)；(iv)對股東的有限法律責任；及(v)與本[編纂]「監管概覽」一節「TMK架構」一段所載列表所述的其他所有權方式相比，使用TMK架構並無任何重大限制、不確定因素或風險。TMK獲准進行的業務活動僅限於將資產證券化及與該證券化有關的活動。

TMK於開展業務經營之前須向相關政府機關提交業務開展通知連同資產清算計劃 (「資產清算計劃」)，並須根據其資產清算計劃經營業務。資產清算計劃的主要條款為(i)計劃的期限、(ii)資產抵押證券 (即優先股及特定債券) 及特定借貸的描述、(iii)特殊資產的描述 (包括購買日期、購買價格及賣方)、(iv)特殊資產的管理及處置及(v)其他事宜 (資產清算計劃的概要、特定股份的最高金額、特定股東放棄其收取溢利分派的權利 (如適用) 及適用法律)。TMK進行的資產收購一般透過發行優先股、特定債券及特定借貸撥付。TMK可根據其資產清算計劃處置其資產，並使用處置資產所得款項償還其特定借貸並贖回其特定債券，以及使用所得款項餘額向其股東分派溢利並贖回其優先股 (如有)。剩餘的特定股份可在清算程序中使用TMK的剩餘資產贖回。

據我們有關日本法律的日本法律顧問告知，我們的TMK根據日本法律有效存在，並有權力及權限持有物業權益。

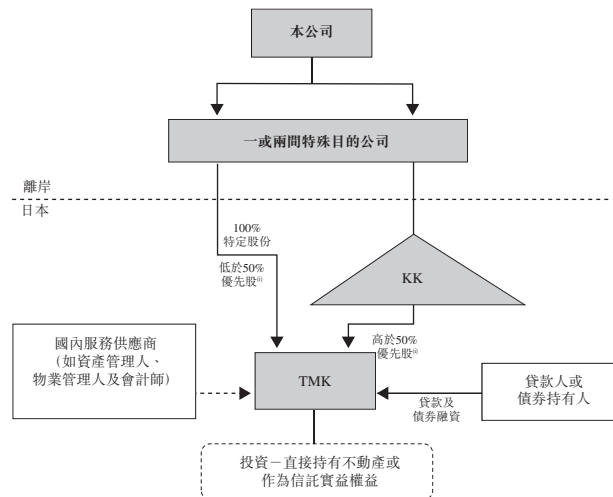
TMK架構

我們的TMK於成立時具有不同的股權架構，視乎其成立時生效的規定 (影響股權架構) 而定。一般而言，TMK發行兩種股權：特定股份 (特定出資) 及優先股份 (優先出資)。根據資產流動化法，特定股份持有人就於股東大會批准的所有事項獲授予投票權，而優先股份持有人僅就有限事項 (例如優先發行優先股、修訂公司章程、減

TMK 架構

少優先股本及解散TMK)於若干股東大會獲授予投票權。擁有全面表決權的特定股份一般由一家不受破產影響的實體持有，此乃由於不具追索權的融資提供者要求TMK架構不受破產影響(請參閱下文「ISH架構及功能」一節)。優先股份持有人一般有權優先於特定股份持有人獲得溢利分派。已發行優先股的TMK採用的典型股權架構(視乎成立時間)如下：

(i) 舊TMK

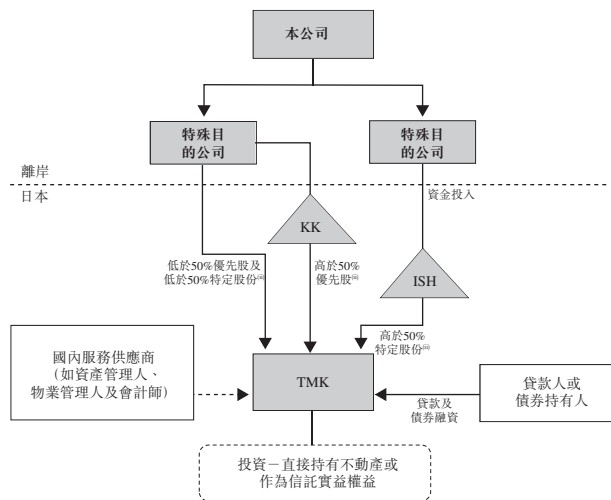


附註

- (i) 舊TMK發行優先股並非經常必要(例如TMK SSG8並無發行任何優先股，其僅發行特定股份，並由本公司一間新加坡附屬公司全資擁有)。就舊TMK而言，過半數優先股(倘發行)必須由日本居民持有，而根據日本稅法，概無舊TMK發行特定股份的相關境內持股規定。因此，舊TMK的優先股將須較其特定股份繳納更多日本稅項，且稅項效率較低。然而，若干TMK(例如SiSJP10 TMK及SiSJP9 TMK)於物業收購時已根據貸款及/或債券融資供應商的要求發行優先股。由於資產流動化法禁止將發行特定股份的所得款項用於支付TMK投資資產的購買價格，故貸款及/或債券融資供應商通常要求發行優先股，為購買價格與貸款及/或債券融資金額之間的差額提供資金(就TMK SSG8而言，並無相關差額，原因為購買價格全部由特定借貸及特定債券提供資金)。

TMK 架構

(ii) 新TMK



附註

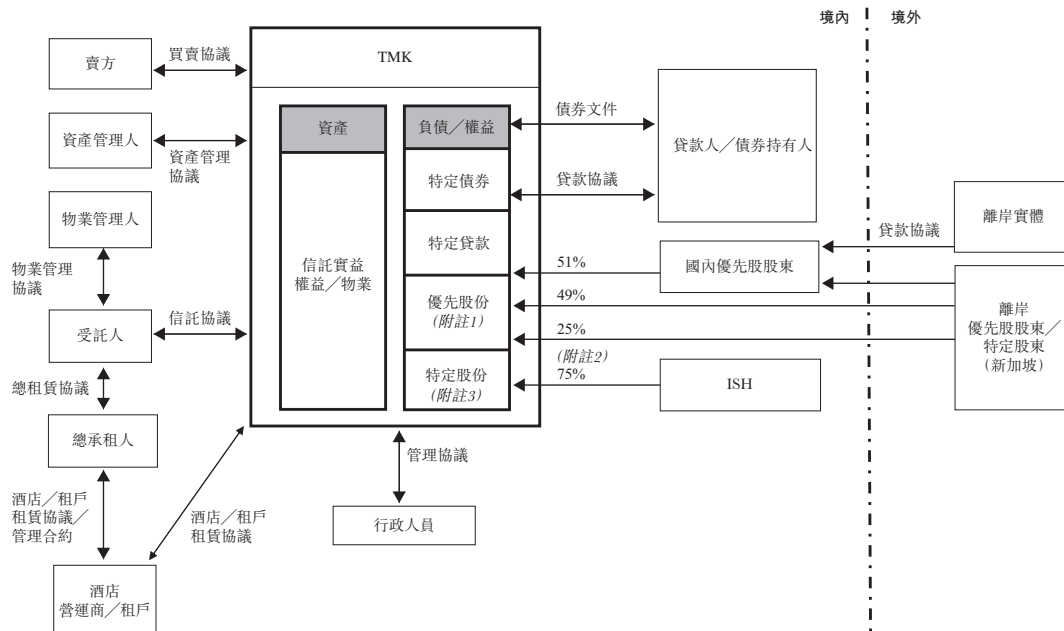
- (ii) 就新TMK而言，根據日本税法，過半數優先股及特定股份須由日本居民持有以滿足稅務優惠規定。僅就特定股份而言，倘所有特定股份持有人已放棄收取股息及獲分配剩餘資產的權利，則此境內持股規定並不適用。

於2010年4月1日後成立或於2015年4月1日後向政府機關提交業務開展通知的TMK(任何該類TMK，稱為「**新TMK**」)的過半數特定股份，須由境內實體持有，以滿足稅務優惠規定(除非所有特定股份持有人已放棄收取股息及獲分配剩餘資產的權利)。於2010年3月31日或之前成立、已於2015年3月31日或之前提交業務開展通知及於2010年4月1日或之後仍未變動資產清算計劃項下的業務條款的TMK(任何該類TMK，稱為「**舊TMK**」)毋須執行以上所述，然而TMK的過半數優先股(倘發行)必須由日本居民持有。除上文所披露者外，舊TMK與新TMK之間並無任何會對本公司投資組合造成重大影響的重大差異。有關TMK的股權架構，請參閱本[編纂]「歷史、發展及公司架構—緊接[編纂]、分派及[編纂]前的架構」一節中的圖表。

我們將考慮市場狀況、成本效益、債務融資需求及是否有任何潛在合資夥伴等因素，視乎個別情況而評估應採納TMK架構或是其他投資架構，以及進一步物業投資的相關投資百分比，同時符合相關法律及監管要求。

TMK 架構

下圖說明本公司所採用的TMK架構及業務(並未開展業務的TMK SSG21的架構除外)的詳情。



附註：

1. TMK SSG8並無發行優先股份，而離岸實體僅獲發行特定股份，此或會產生稅務效益。
2. 舊TMK(即TMK SSG8、SiSJP9 TMK及SiSJP10 TMK)的100%特定股份由一名或兩名離岸特定股東持有。
3. 新TMK(即TMK SSG13、TMK SSG23、TMK SSG28及SiS Japan Inn TMK)的特定股份持有人已放棄收取股息及獲分配剩餘資產的權利。
4. 各TMK所佔的負債及資本有所不同。

以下為TMK架構所涉及各方主要職責及責任的概要。

- | | |
|-----|--|
| TMK | <ul style="list-style-type: none"> - 信託實益權益(「信託實益權益」)(倘物業經已受託)或物業(倘物業並未受託)的擁有人 - 特定借貸的借款人及為收購信託實益權益及/或物業融資的特定債券及優先股(如有)的發行人 |
| ISH | <ul style="list-style-type: none"> - TMK中特定股份的持有人(為新TMK架構的一部分) - 並無任何潛在收入、虧損或資產淨值 |

TMK 架構

- 向出資人(基金貢獻者)收取資金(基金)，該出資人僅為ISH的債權人(並非股權持有人)及於ISH股東大會上並無權投票
 - 僅在新TMK架構中設有，於相關架構中，已放棄其收取溢利分派的權利
- 資產管理人
- 第三方服務供應商
 - 為TMK持有的物業提供資產管理服務的資產管理人必須持有房地產經紀牌照，而為持有信託實益權益的TMK提供資產管理服務的資產管理人必須註冊為全權投資管理人或投資顧問
 - 籌劃TMK及物業的業務計劃(包括預算及租賃計劃)
 - 就物業收購、委託、管理及出售向TMK提供協助
 - 代表TMK擔任代理，向受託人提供指示
 - 透過監督酒店營運商及物業管理人的表現，向TMK提供協助
 - 編製業務報告以呈交TMK
- 受託人
- 第三方持牌信託銀行
 - TMK所委託物業的法定擁有人
 - 按審慎管理人的謹慎責任(善管注意義務)及根據每份信託協議中所載信託實益權益持有人(即TMK)的指引經營、管理及出售受託物業
- 總承租人
- 本集團旗下公司
 - 以背對背方式自受託人租賃物業及向酒店營運商及其他租戶分租物業

TMK 架構

- 通常於受託人欲避免與終端租戶訂立直接租賃協議時成立
- 酒店營運商
 - 第三方服務供應商
 - 透過向物業擁有人或總承租人租用物業或與物業擁有人或總承租人建立管理合約，於物業內經營酒店事業
- 物業管理人
 - 第三方服務供應商
 - 代表擁有人進行及執行對物業的日常管理，包括租戶管理、建築物管理及租賃
 - 倘物業管理人亦從事租賃我們的物業，其必須持有房地產經紀牌照
- 管理人
 - 第三方服務供應商
 - 向董事及其他TMK的高級職員及股東及ISH提供以及處理TMK、ISH及總承租人的行政及會計事務

ISH的架構及功能

ISH為一間根據一般財團法人法規定(類似開曼慈善信託)建立的公司。TMK架構中，ISH經常作為TMK的特定股份的唯一或主要持有人，以將TMK自破產程序或其他償債程序隔離，此乃提供無追索權融資的日本第三方財務機構的一般規定。於日本，無追索權融資一般規定TMK不可開展破產程序或其他償債程序，以減低TMK承受該等程序性質所引起的不確定因素或缺乏可預見性(已獲同意的融資合約事項因根據破產或其他償債法律而被違反的可能性)的影響。ISH為獨有日本實體，稱為「孤兒實體」，並無股東或股權擁有人。「孤兒實體」的特點一般被理解為減低TMK受破產程序或其他償債程序影響的可能性。一間ISH一般只會按優先股股東利益行動，普遍預期ISH會按優先股東要求採取行動(只要該等要求為適用不附帶追索權融資的條款所容許)。

TMK 架構

溢利分派及優先股贖回

於TMK的股東大會上獲簡單過半數通過後，TMK根據其資產清算法及資產流動化法向特定股份及／或優先股持有人(除已放棄收取溢利權利的持有人外)分派溢利。各新TMK僅向優先股持有人分派溢利，而所有特定股份持有人因放棄收取分派溢利的權利而不獲分派溢利。各舊TMK(除並未發行任何優先股的TMK SSG8外)向優先股持有人分派溢利，而溢利為按相關舊TMK各自的資產清算計劃所載的比率計算所得的金額，然後向特定股份持有人分派剩餘溢利。

各TMK每年就先前年度的可分派溢利以股息形式向其股東分派溢利。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，所有TMK的可供分派溢利總額分別為390.4百萬日圓、603.9百萬日圓及642.1百萬日圓，而截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的已分派股息分別為517.5百萬日圓、390.4百萬日圓及603.9百萬日圓。

已發行優先股的TMK可通過資產流動化法所規定的程序贖回其優先股，以減少其優先股本。優先股贖回通常在TMK處置其信託實益權益／物業的情況下進行，且TMK所收取的若干所得款項尚未作為溢利分派予其優先股股東。

稅務影響

TMK架構成為優先選取的投資架構的其中一個原因為TMK合資格享有稅務優惠待遇，可自其應課稅溢利中扣取分派(惟其須符合若干規定)。該稅務優惠待遇的規定(其中包括)如下：

對實體的規定

- (i) TMK須在當地財政事務局(Local Financial Affairs Bureau)所持有的TMK名單上註冊；
- (ii) (a) TMK須透過公開發售按發行價100百萬日圓或以上發行特定債券；(b) TMK發行的特定債券預期僅由機構投資者(機關投資家)或類似人士持有(或就舊TMK而言，由機構投資者或類似人士認購)；(c) TMK發行的優先股由50名或以上人士持有；或(d) TMK發行的優先股僅由機構投資者(機關投資家)認購；
- (iii) 就舊TMK而言，TMK的過半數優先股必須由日本居民持有，而就新TMK而言，TMK的過半數特定股份(除非所有特定股份持有人已放棄收取股息及獲分配剩餘資產的權利)及TMK的過半數優先股(如有)由日本居民持有；

TMK 架構

(iv) TMK的財政期須為一年或以下；

適用財政年度規定

(i) TMK須根據其資產清算政策進行證券化業務及附帶業務；

(ii) TMK不可進行任何其他業務；

(iii) TMK須將特定資產加入信託或委託(合資格)第三方管理及處置事務；

(iv) 截至適用財政年末止，TMK不可為家族企業(同族會社)；

(v) TMK分派的溢利總額須多於適用財政年度可分派溢利的90%；

(vi) TMK不可為合名會社(合名會社)或合資會社(合資會社)無限責任成員；

(vii) TMK不可持有任何資產(其資產清算政策中所述的特定資產、證券化業務及附帶業務所需資產及與盈餘資金投資有關資產除外)；及

(viii) 特定借貸須為來自機構投資者(機關投資家)的借貸，而非來自特定股份持有人。

根據與日本稅務顧問的諮詢，我們確認，各TMK架構(並未開展業務的TMK SSG21的架構除外)遵守上述規定，因此符合資格享有稅收優惠待遇。

此外，倘分派收取者位於與日本訂有優惠稅收協定的司法權區(例如新加坡)內，TMK架構亦符合資格享有降低預扣稅率。詳情請參閱「監管概覽－適用於外國人的常用日本房地產投資架構－TMK架構－稅務影響」一節。

由於上文對實體的規定第(iii)項所述新TMK與舊TMK之間的不同持股要求，根據本公司將予使用的新TMK架構，過半數特定股份將由一間ISH持有，惟100%優先股份將由本公司直接或間接持有，與本公司現有新TMK架構一致。根據舊TMK架構(倘可供本公司使用)，本公司將直接或間接持有100%特定股份及優先股(倘發行)，與本公司現有舊TMK架構一致。

TMK 架構

對TMK的限制

TMK受到以下限制：

(i) 融資

原則上，TMK僅可自合資格機構投資者獲得收購物業所需的資金融資(以貸款形式)。此外，TMK需要符合上文對實體的規定第(ii)項所述的規定(通常是向機構投資者發行債券)。

(ii) 營運

除將資產證券化或清算及其附屬業務外，TMK不得從事任何業務。

(iii) 持股

就新TMK而言，過半數特定股份必須由日本居民持有，或特定股份持有人必須放棄其收取溢利的權利，以符合享有稅收優惠待遇的要求。

就舊TMK及新TMK而言，過半數優先股份(如有)需要由日本居民持有。

歷史、發展及公司架構

緒言

為預期[編纂]，本公司於2015年2月16日根據公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。緊隨註冊成立後，本公司由母公司100%擁有，並成為本集團的控股公司。

我們的業務歷史

開始我們的業務

本集團由母公司成立，而母公司自1998年起開展物業投資。母公司在林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生的領導下，由於明白地域分散的重要性，故於2011年，母公司開始研究日本物業市場，因其被視為亞洲的較成熟市場，且具合理透明度。日本的酒店營運業績及旅遊業於2011年日本東北地震及海嘯後錄得歷史低位。預計東京以外地區對辦公室需求的上升將可能使資本值及收入提升，且臨空Premium Outlets將可能為鄰近物業帶來潛在商機，故我們通過母公司集團把握機會進行首項標誌性收購，收購大阪的地標摩天大廈臨空門大廈，其現時為日本第三高的建築物，我們將其出租作酒店、辦公室及零售用途。

由於臨空門大廈取得成功，我們於翌年進一步收購五項位於日本不同地區的物業，並將該等物業全部出租予國際商務旅館集團東橫INN。同年，國際奧林匹克委員會宣佈2020年夏季奧運會將於東京舉辦。為把握大量預期將到訪的遊客帶來的潛在龐大商機，我們於2014年至2019年在日本收購另外13項酒店物業，使本集團的足跡遍佈東京、京都以及北海道札幌、小樽及函館。有關我們自2012年起收購的物業名單，請參閱本節「業務里程碑」分節。

於2015年，本公司註冊成立以籌備[編纂]，當時由母公司集團持有的本集團旗下公司亦於2015年轉讓予本公司。詳情請參閱本節「重組－A.本公司及附屬公司於往績記錄期間的主要股權變動」分節。

有關我們的業務的進一步資料，請參閱本[編纂]「業務」一節。

歷史、發展及公司架構

業務里程碑

年份	建築／酒店	業務發展
2012年12月	臨空門大廈	我們完成收購首項於日本的物業臨空門大廈，其位於大阪，現時為日本第三高的建築物
2013年10月	東橫Inn(那霸旭橋站前) 東橫Inn(德島站前) 東橫Inn(金澤兼六園香林坊) 東橫Inn(新潟古町) 東橫Inn(湘南平塚站北口1)	我們完成收購五項於日本不同地區的物業，並將其全部出租予國際連鎖商務旅館東橫Inn
2014年7月	小樽Dormy Inn Premium	我們完成收購於北海道小樽的首項物業，目前由一間受歡迎的商務／經濟型溫泉酒店營運
2014年9月	酒店物業第8號	我們於函館完成收購另一項物業，以拓展在北海道的業務
2015年2月		本公司於開曼群島註冊成立
2015年3月	築地First Cabin	我們完成收購於日本首都東京的首項物業
2015年6月	the b京都三條飯店	京都以豐富的文化歷史而為遊客所熟悉，我們透過收購一項位於東山區的物業落戶京都

歷史、發展及公司架構

年份	建築／酒店	業務發展
2016年3月	SK Kashiwa Building	我們完成收購位於柏市的SK Kashiwa Building，柏市為地區商業中心，並為鄰近千葉及東京的臥城
2016年7月	Hotel Sun Plaza Sakai Annex	我們打入日本酒店物業市場四年後，於大阪完成收購第二項物業
2016年10月	Best Western (札幌大通公園) 酒店	我們完成收購於札幌(北海道最大城市)的首項物業
2016年12月	舊越中屋酒店	我們完成收購於小樽的第二項物業，其亦為於北海道收購的第四項物業，位於日本銀行舊小樽支店金融資料館對面
2016年12月	Imano Tokyo Hostel	我們完成收購於東京的第二項酒店物業
	京都Piece Hostel及三條Piece Hostel ⁽¹⁾	我們再完成收購兩項於京都的物業
2018年3月	UNWIND Hotel & Bar	我們再完成收購於札幌的第二項物業
2019年3月	東三條Piece Hostel	我們完成添置京都物業組合內的最新物業

附註：

- (1) 三條Piece Hostel於2018年12月關閉以進行重建，預期將於2020年4月完成。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的物業組合－概覽」一節。

母公司

本集團於往績記錄期間及分拆前一直在母公司旗下經營。母公司於1983年創立，其股份自1992年起在聯交所主板上市，為亞洲領先技術產品分銷及投資控股公司。就房地產投資而言，自於1998年之前開展物業投資以來，母公司集團多年來持續增加其房地產投資組合。

有關母公司的更多詳情，請參閱本[編纂]「與控股股東的關係」一節。

歷史、發展及公司架構

我們的主要附屬公司及經營實體

對本集團過往業績有重大貢獻的本集團各成員公司的主要業務活動、成立及開展業務日期載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	成立及開展 業務日期	主要業務 活動	建築／酒店
SiSJP9 TMK	日本	2010年 3月17日	物業投資	築地First Cabin UNWIND Hotel & Bar
SiSJP10 TMK	日本	2010年 3月17日	物業投資	the b京都三條飯店 Hotel Sun Plaza Sakai Annex Best Western (札幌大通公園) 酒店 京都Piece Hostel 三條Piece Hostel 舊越中屋酒店 東三條Piece Hostel
TMK SSG8	日本	2010年 3月30日	物業投資	臨空門大廈
SiS Japan Inn TMK	日本	2013年 8月16日	物業投資	東橫Inn(那霸旭橋站前) 東橫Inn(德島站前) 東橫Inn(金澤兼六園香林坊) 東橫Inn(新潟古町) 東橫Inn(湘南平塚站北口1) 酒店物業第8號
TMK SSG13	日本	2014年 2月21日	物業投資	小樽Dormy Inn Premium

歷史、發展及公司架構

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	成立及開展 業務日期	主要業務 活動	建築／酒店
TMK SSG23	日本	2015年 11月12日	物業投資	SK Kashiwa Building
TMK SSG28	日本	2016年 1月22日	物業投資	Imano Tokyo Hostel

有關本公司附屬公司的詳細列表，請參閱本[編纂]「附錄——會計師報告—36. 貴公司主要附屬公司資料」分節。

重大收購、出售及合併

自往績記錄期間開始以來，我們已進行及完成以下重大收購。

1. 柏市SK Kashiwa Building的信託實益權益

於2016年2月25日，本公司間接附屬公司TMK SSG23自一名獨立第三方收購位於柏市的SK Kashiwa Building (包括土地及建築)的信託實益權益，代價為5,963百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(6,760百萬日圓)釐定，並已於2016年3月1日結付。

2. 一項大阪堺市物業的信託實益權益

於2016年6月16日，本公司間接全資附屬公司SiSJP10 TMK自一名獨立第三方收購一項位於大阪堺市的物業(包括土地及建築)的信託實益權益，代價為1,670百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(1,680百萬日圓)釐定，並已於2016年7月6日結付。

3. 一項札幌大通的物業

於2016年5月31日，本公司間接全資附屬公司SiSJP10 TMK自一名獨立第三方收購一項位於札幌大通的物業(包括土地及建築)，代價為496百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(621百萬日圓)釐定，並已於2016年10月31日結付。

4. 一項小樽色內的物業

於2016年11月30日，本公司間接全資附屬公司SiSJP10 TMK自一名獨立第三方收購一項位於小樽色內的物業(包括土地及建築)，代價為198百萬日圓(不包括消費

歷史、發展及公司架構

稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(234百萬日圓)釐定，並已於2016年12月26日結付。

5. 一項東京新宿物業的信託實益權益

於2016年12月8日，本公司間接全資附屬公司TMK SSG28自一名獨立第三方收購一項位於東京新宿的物業(包括土地及建築)的信託實益權益，代價為947百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(990百萬日圓)釐定，並已於2016年12月22日結付。

6. 兩項位於京都南區及中京區的物業的信託實益權益

於2016年12月12日，本公司間接全資附屬公司SiSJP10 TMK自一名獨立第三方收購兩項分別位於京都南區及中京區的物業(包括土地及建築)，代價為3,000百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(合共3,100百萬日圓)釐定，並已於2016年12月22日結付。

7. 一項札幌中央區物業的信託實益權益

於2018年3月20日，本公司間接全資附屬公司SiSJP9 TMK自一名獨立第三方收購一項位於札幌中央區的物業(包括土地及建築)的信託實益權益，代價為1,200百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(1,200百萬日圓)釐定，並已於2018年3月30日結付。

8. 一項京都物業的信託實益權益

於2019年2月22日，SiSJP10 TMK自一名獨立第三方收購一項位於京都的物業(包括土地及建築)的信託實益權益，代價為1,780百萬日圓(不包括消費稅)。代價乃訂約方經公平磋商後主要按該物業當時估值(1,790百萬日圓)釐定，並已於2019年3月15日結付。

除上文及本節「隨本公司成立後自母公司的收購」分節所披露者外，自往績記錄期間開始以來，本公司並無進行任何重大收購、出售或合併。

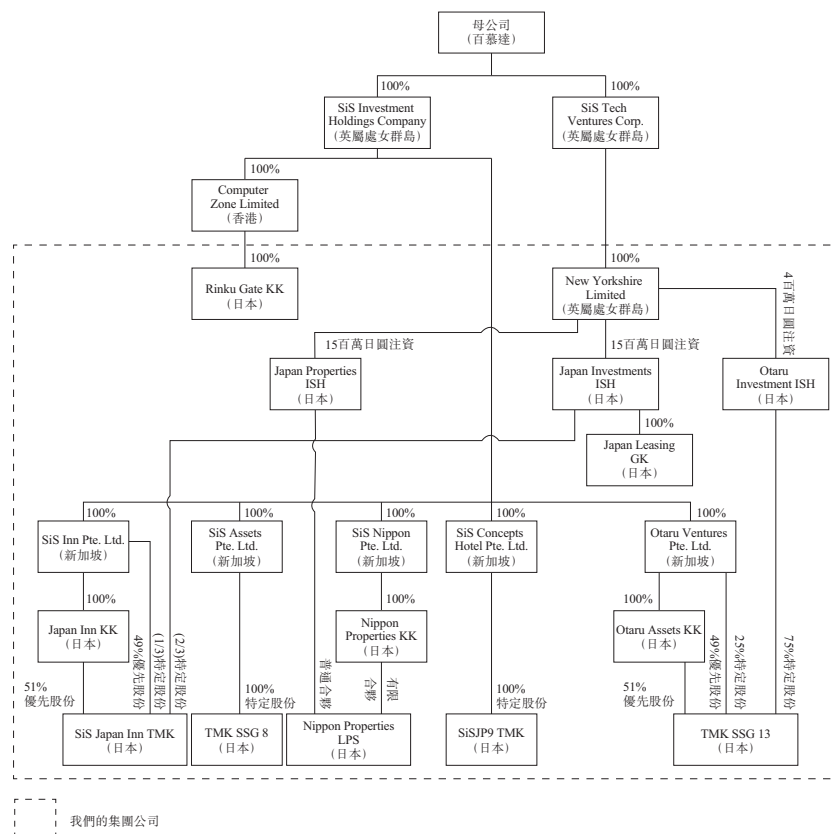
受限制股份獎勵計劃

我們於2018年10月15日採納受限制股份獎勵計劃。進一步資料請參閱本[編纂]附錄五「法定及一般資料—D.受限制股份獎勵計劃」一節。

歷史、發展及公司架構

重組

於彼等轉讓予本集團前，母公司集團持有進行業務的集團公司如下：



為籌備分拆及[編纂]，本公司已進行下列重大重組步驟。

A. 本公司及附屬公司於往績記錄期間的主要股權變動

本公司

本公司於2015年2月16日在開曼群島註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，一股面值為0.10港元繳足股份已發行予本公司初始認購人，其後於2015年2月17日轉讓予母公司。

於2018年10月15日，本公司法定股本380,000港元由3,800,000股每股面值0.10港元的股份拆細為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。拆細後，一股每股面值0.10港元的已發行股份拆細為1,000股每股面值0.0001港元的股份。

歷史、發展及公司架構

於2018年10月15日，99,000股每股面值0.0001港元的股份獲配發及發行予母公司，並入賬列作繳足。

隨本公司成立後自母公司的收購

本公司註冊成立後，為籌備分拆，本公司已進行下列企業重組步驟。

1. SiS Concepts Hotel Pte. Ltd.

本公司自母公司附屬公司SiS Investment Holdings Limited收購SiS Concepts Hotel Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立並持有SiSJP9 TMK的投資控股公司)全部權益，代價為1新加坡元(即SiS Concepts Hotel Pte. Ltd.面值)。代價已於2015年3月31日結付。

2. SiS Assets Pte. Ltd.

本公司自母公司附屬公司SiS Investment Holdings Limited收購SiS Assets Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立並持有TMK SSG8的投資控股公司，而TMK SSG8持有臨空門大廈之信託實益權益)全部權益，代價為1新加坡元(即SiS Assets Pte. Ltd.面值)。代價已於2015年5月14日結付。

3. Otaru Ventures Pte. Ltd.

本公司自母公司附屬公司SiS Investment Holdings Limited收購Otaru Ventures Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立並持有TMK SSG13的投資控股公司，而TMK SSG13持有一項位於小樽市之物業之信託實益權益)全部權益，代價為1新加坡元(即Otaru Ventures Pte. Ltd.面值)。代價已於2015年5月14日結付。

4. SiS Inn Pte. Ltd.

本公司自母公司附屬公司SiS Investment Holdings Limited收購SiS Inn Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立並持有SiS Japan Inn TMK的投資控股公司，而SiS Japan Inn TMK持有六項位於沖繩、德島市、石川、新潟、神奈川及函館之物業之信託實益權益)全部權益，代價為1新加坡元(即SiS Inn Pte. Ltd.面值)。代價已於2015年5月14日結付。

歷史、發展及公司架構

5. SiS Nippon Pte. Ltd.

本公司自母公司附屬公司SiS Investment Holdings Limited收購SiS Nippon Pte. Ltd. (一間於新加坡註冊成立的投資控股公司) 全部權益，代價為1新加坡元 (即SiS Nippon Pte. Ltd. 面值)。代價已於2015年5月14日結付。

6. New Yorkshire Limited

本公司自母公司附屬公司SiS Tech Ventures Corp.收購New Yorkshire Limited (一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司) 全部權益，代價為780美元。代價乃訂約方經公平磋商後根據New Yorkshire Limited資產淨值釐定，並已於2015年6月5日結付。

7. Rinku Gate Kabushiki Kaisha

本公司直接全資附屬公司New Yorkshire Limited自母公司附屬公司Computer Zone Limited收購Rinku Gate Kabushiki Kaisha (一間於日本註冊成立並主要從事租賃管理業務的公司) 全部權益，代價為350,000日圓。代價乃訂約方經公平磋商後根據母公司向Rinku Gate Kabushiki Kaisha的注資釐定，並已於2015年6月1日結付。

B. [編纂]

根據唯一股東於2019年3月22日通過的決議案，待[編纂]於所有方面成為無條件後，董事獲授權根據[編纂]向母公司配發及發行合共[編纂]股新股份，其中[編纂]股股份將根據分派而分派。

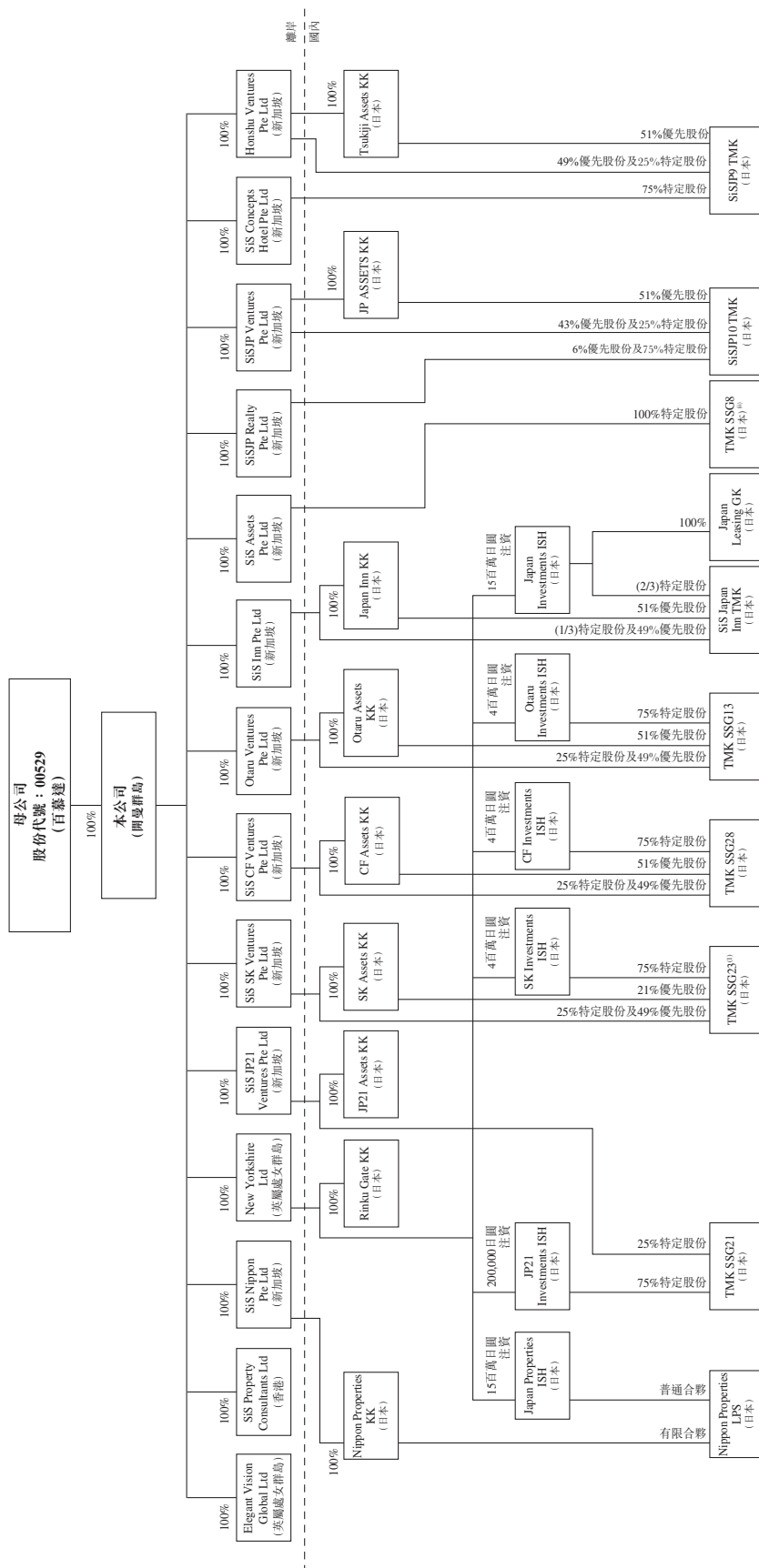
C. 待[編纂]後，母公司通過對母公司合資格股東進行分派的方式進行股份分派

[編纂]後，母公司董事通過對母公司合資格股東進行實物分派合共[編纂]股股份的方式宣派特別股息。有關分派的更多詳情，請參閱本[編纂]「分拆及分派—分派」一節。

歷史、發展及公司架構

緊接[編纂]、分派及[編纂]前的架構

下表列示本集團緊接[編纂]、分派及[編纂]完成前的公司及持股架構：



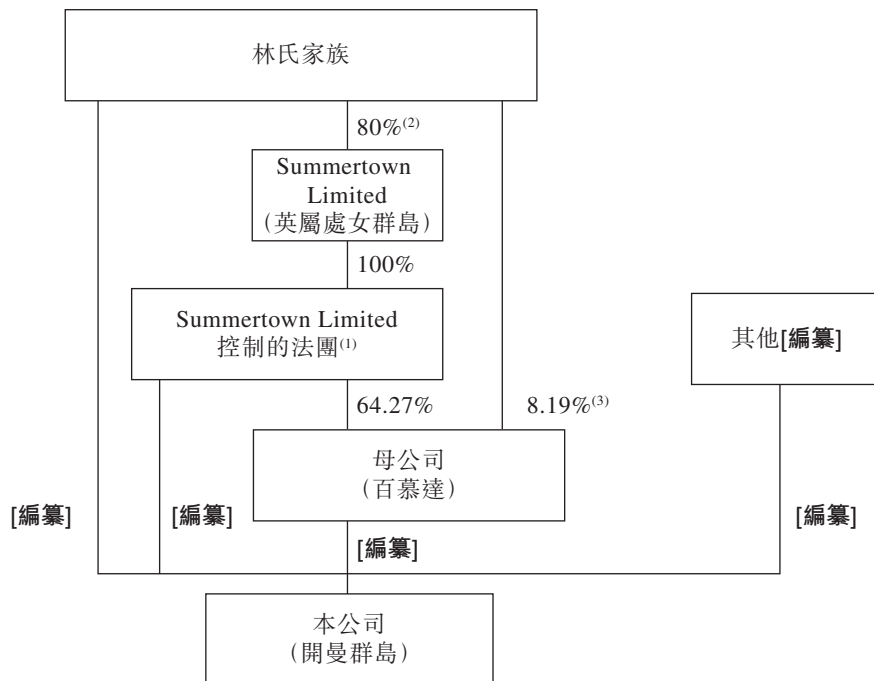
附註：(i) TMK SSG23的優先股份由(i)本公司透過SK Assets KK (21%)及SiS SK Ventures Pre, Ltd. (49%)持有70%；及(ii)獨立第三方持有30%。除少數事項 (如剝奪授予優先股東的權利) 外，TMK SSG23的優先股份持有人於股東大會並無投票權。

(ii) TMK SSG8並無發行任何優先股。

歷史、發展及公司架構

緊隨[編纂]、分派及[編纂]後的架構

本集團緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後（假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有未行使受限制股份獎勵已於[編纂]後悉數歸屬，且不計及任何根據行使[編纂]可能發行的股份及任何最後實際可行日期直至分派記錄日期母公司的股本架構的任何變動）的持股架構載列如下：



附註：

- (1) Summertown Limited控制的法團為Gold Sceptre Limited、Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited。
- (2) Summertown Limited由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士共同擁有40.5%，並由林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士共同擁有39.5%。
- (3) 此包括由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士、林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士、林惠海先生及其配偶林慧蓮女士直接持有的本公司及母公司其他權益。

歷史、發展及公司架構

[編纂]

於[編纂]、分派及[編纂]完成後（假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有未行使受限制股份獎勵已於[編纂]後悉數歸屬，且不計及任何根據行使[編纂]可能發行的股份及任何最後實際可行日期直至分派記錄日期母公司的股本架構的任何變動），母公司、Summertown Limited（透過其控制法團）、林家名先生連同其配偶Fauzijus Tjandra女士、林嘉豐先生連同其配偶Tan Kah Leng女士及林惠海先生連同其配偶林慧蓮女士將分別持有約[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]已發行股份。由於主要股東及其緊密聯繫人、董事及彼等各自的配偶均為本公司核心關連人士，故彼等持有的股份將不計入[編纂]。

業 務

概覽

我們於日本從事物業投資，專注於酒店物業出租及營運。於2018年12月31日，我們的物業組合擁有18項物業。於最後實際可行日期，我們收購位於京都的另一項物業，將物業組合擁有的物業擴至19項。於2019年3月31日，物業的總建築面積合共約為212,256平方米，而總可租賃面積合共約為138,241平方米。總可租賃面積約82.2%用作酒店或旅舍（分別包括2,800多間酒店房間及500多個床位），而約8.2%則用作辦公室空間。據物業估值師所評估，物業於2019年3月31日的市值約為45,034.0百萬日圓，其中我們應佔約43,039.0百萬日圓（或95.6%）。

我們積極尋找物業投資機會，並致力於管理所收購投資物業的租賃，而我們擁有該等物業乃為賺取租金收入或資本增值（或兩者兼有），我們亦致力於監督所收購及經營的酒店物業的管理。我們的業務包括出租投資物業及酒店營運。

下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的收益及總建築面積分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
出租投資物業	2,397,084	94.7	2,561,338	85.9	2,698,600	86.4
酒店營運	134,177	5.3	419,749	14.1	423,652	13.6
總計	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	建築面積	佔總建築面積%	建築面積	佔總建築面積%	建築面積	佔總建築面積%
	平方米	%	平方米	%	平方米	%
出租投資物業	204,627	98.1	204,627	98.1	206,531	98.2
酒店營運	3,881	1.9	3,881	1.9	3,881	1.8
總計	208,508	100.0	208,508	100.0	210,412	100.0

業 務

於最後實際可行日期，我們的物業位於日本13個城市，包括東京、大阪及札幌等主要城市。下表載列我們於所示年度按地理位置劃分的收益及總建築面積分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
近畿 ⁽¹⁾	1,052,555	41.6	1,233,298	41.4	1,241,338	39.8
關東 ⁽²⁾	740,689	29.3	1,010,536	33.9	1,021,165	32.7
北海道 ⁽³⁾	261,404	10.3	260,650	8.7	383,089	12.3
中部 ⁽⁴⁾	270,689	10.7	270,689	9.1	270,689	8.6
其他 ⁽⁵⁾	205,924	8.1	205,914	6.9	205,971	6.6
總計	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	總建築面積	佔總建築面積總數%	總建築面積	佔總建築面積總數%	總建築面積	佔總建築面積總數%
	平方米	%	平方米	%	平方米	%
近畿 ⁽¹⁾	122,483	58.7	122,483	58.7	122,483	58.2
關東 ⁽²⁾	30,893	14.8	30,893	14.8	30,893	14.7
北海道 ⁽³⁾	31,230	15.0	31,230	15.0	33,134	15.7
中部 ⁽⁴⁾	14,576	7.0	14,576	7.0	14,576	6.9
其他 ⁽⁵⁾	9,326	4.5	9,326	4.5	9,326	4.4
總計	208,508	100.0	208,508	100.0	210,412	100.0

附註：

- (1) 「近畿」指京都、堺市及大阪。
- (2) 「關東」指東京、柏市及平塚。
- (3) 「北海道」指札幌、小樽及函館。
- (4) 「中部」指新潟及金澤。
- (5) 「其他」指德島及那霸。

為擴大物業組合以增加租金及酒店營運收入，我們定期檢討物業組合的表現及價值，並積極識別及評估潛在的收購或出售機會。於適當機會出現時，從長遠投資角度而言，我們擬繼續收購可達到高租用率、產生穩定及累進收入並具有龐大資本增值潛力的物業。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出售任何物業。

業 務

競爭優勢

我們相信以下競爭優勢為我們的成功帶來貢獻：

投資日本酒店物業的往績彪炳

自我們於2011年開始尋找合適物業以來，我們已在投資日本物業市場建立良好往績。我們於2012年12月收購我們於日本的首項物業－臨空門大廈，當時日本房地產市場價格逐漸由2010年低位上升，我們能夠以較低成本收購物業。臨空門大廈目前是日本第三高的建築，為市內的標誌性建築。我們在2013年透過收購東橫Inn品牌旗下的五項酒店物業（於宣佈於東京舉行2020年夏季奧運會前不久簽訂交易協議）以及於2014年在日本不同縣收購另外兩項酒店物業，進一步擴大我們的物業組合。於往績記錄期間，我們繼續擴大我們的物業組合，並進一步投資八項物業，其中大部分位於日本主要城市及地區，如東京、京都及札幌。於最後實際可行日期，我們已收購合共19項位於日本不同城市的物業。通過多年與我們的專業合作夥伴的合作，我們與多間資產管理人、物業管理人、受託人、酒店管理公司及物業代理建立了互信的業務關係。建立完善的業務網絡有助我們於物業收購過程中及就我們的物業組合管理利用當地資源並有效地取得市場資訊。

我們相信，我們於日本物業投資方面的經驗將使我們能夠抓緊對日本酒店需求的預期持續增長所帶來的增長機會。根據世邦魏理仕報告，日本的旅遊業近年來受到多項有利因素推動蓬勃發展。例如，日圓疲弱可吸引更多外國遊客到日本旅遊，同時亦削弱日本人出國旅遊的需求。此外，預期發展綜合度假村及舉行大型國際活動，如2019年欖球世界盃、於大阪舉行的G20峰會及於東京舉行2020年夏季奧運會，預期將繼續推動當地及國際旅客對日本酒店需求的整體增長。此外，會展旅遊的增長趨勢帶動日本國際商務旅客人數增加。根據世邦魏理仕報告，國際旅客的數目按複合年增長率23.5%增加，由2014年的13.4百萬人次增加至2018年的31.1百萬人次。再加上政府政策支持，如放寬亞洲旅客的簽證及增加日本的飛機航線和郵輪航線等，均有助日本的酒店業蓬勃發展，預期於未來年度將進一步增長。

高效、靈活且可擴展的業務模式

我們的業務包括於日本投資物業出租及酒店營運。我們透過香港的管理團隊維持精簡及高效的營運，並透過委聘日本專業第三方（包括資產管理人、物業管理人及酒店管理公司）進行該兩項業務。我們於日本在該等專業第三方的協助下營運業務，符合成本及時間效益，而此商業模式使我們能夠有效回應市場。憑藉我們在日本房地產市場積累的知識及經驗，我們在收購投資物業及管理現有物業組合方面擁有良好往績記錄，並與專業第三方建立良好網絡，我們有能力迅速擴大及擴展業務營運。

業 務

作為酒店投資者及營運商，在物業類型及地點方面，與房地產投資信託基金及其他具有固定投資授權的競爭對手相比，我們在挑選物業時並無太多限制。在日本，酒店房地產投資信託基金根據其投資授權，通常將投資重點放在某一類型的酒店上，例如車站附近的經濟型或商務酒店或著名旅遊區附近的主要城市的高檔全服務酒店，而我們並無此種嚴謹的投資重點。我們能夠採用更靈活的方法，根據物業的位置、規模及種類物色新的收購目標。例如，我們收購了位於大阪及千葉等黃金地段的全服務酒店，我們亦收購了德島、金澤及新潟等其他地區的商務／經濟型酒店。我們可根據市場變化自由調整物業用途以產生更高收益。例如，由於訪日旅客人數持續增長，我們計劃將臨空門大廈的九個辦公室樓層轉為酒店用途。新酒店營運商的租金收入預期將高於原有的辦公室租金。我們相信引入另一個酒店品牌可以吸引更多旅客到訪臨空門大廈，從而為我們帶來更高的收益回報。此外，我們關閉北海道的物業進行翻新，然後出租予我們的現有租戶以經營Best Western (札幌大通公園)酒店，從而增加我們的租金回報。我們相信，精簡、靈活及高效的業務模式於日本物業投資市場中提供獨特的競爭優勢。

於日本各地精心挑選具有重大增值潛力的物業

我們通過於日本積極挑選及收購合適的酒店用途物業以增加我們的物業組合。我們的投資組合管理團隊在挑選物業方面擁有豐富經驗，並遵循嚴謹的投資方法。我們就評估預覽、進行不同層次及範疇的盡職審查至簽署買賣協議設立一個嚴謹的挑選流程，流程中包括我們的高級管理層及董事會參與及密切監督。此外，我們於日本所建立的業務網絡為我們提供了廣泛的市場情報，讓我們能夠識別及接觸潛在收購目標。

我們的投資物業遍佈日本各地，包括東京、大阪、京都和札幌等主要城市，我們相信，這使我們能夠捕捉眾多市場機會。於最後實際可行日期，我們擁有17項投資物業，包括位於日本12個城市的兩間全服務酒店、12間商務／經濟型酒店以及三間旅舍。我們的若干投資物業亦包括辦公室、零售店、停車場及其他空間。我們擁有位於不同城市的各種酒店物業，使我們能夠捕捉不同類型的旅客，包括遊覽日本的國際及國內以及休閒及商務旅客。我們的投資物業通常鄰近公共交通工具，例如JR車站、地鐵站及公交車站，方便旅客到達。我們的多項投資物業亦鄰近機場，便捷且靠近著名旅遊景點。我們投資物業的位置帶來較高的升值機會，有助我們盡享日本旅遊業日益增長及發展的優勢。此外，我們投資物業的多個周邊地區正在迅速發展，當中包括開設娛樂設施和餐館及其他當地發展項目，為附近的酒店帶來更多旅客，從而提升酒店的表現及物業的價值。例如，臨空門大廈附近的臨空premium outlet發展項目使該地區成為大阪一個著名的旅遊景點。

業 務

我們的物業組合的重估收益足見我們挑選具重大增值潛力物業方面的實力，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，分別錄得1,768.0百萬日圓、644.0百萬日圓及873.8百萬日圓。於2019年3月31日，物業估值師所評估我們的物業組合的總市值為45,034.0百萬日圓，而我們的酒店組合的初始收購成本總額為28,320.1百萬日圓。就彰顯我們增值能力的例子而言，根據於2019年3月31日的估值報告，臨空門大廈的市值為8,610.0百萬日圓，較於2012年12月21日的初始收購成本3,348.0百萬日圓增加157.2%。

酒店營運的經常性和累進租金收入與其他收入來源相輔相成

於往績記錄期間，我們將大部分投資物業出租予酒店營運商，並收取經常性及累進租金收入。我們與我們的租戶維持良好關係，於往績記錄期間並無酒店及旅舍租戶變動。我們一般會收取固定月租或固定加浮動租金，固定加浮動租金乃根據酒店或旅舍的實際表現計算。浮動租金條款大幅增加了租金收入，讓我們分享強勁酒店表現的成果。即使就若干固定租金租賃而言，我們與若干租戶已設定於租賃期內逐步提高租金的條款。此外，就若干物業而言，我們可與租戶每三至五年商討增加租金。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，酒店物業的平均實際月租分別為158.6百萬日圓、199.3百萬日圓及209.5百萬日圓。我們的酒店物業擁有穩定的租戶客源及經常性租金收入。我們通常與酒店及旅舍租戶訂立介乎五年至30年的長期租賃協議，而與辦公室或其他租戶則簽訂介乎一至20年的長期租賃協議。

除出租投資物業外，我們經營一間酒店及一間旅舍，為我們帶來不同的收入來源。我們根據固定及可變的管理費安排委聘第三方專業酒店管理公司（即City Hotel Sun Plaza KK及AB Accommo KK（均為獨立第三方）），以管理酒店及旅舍的日常營運，而我們直接受益於相關酒店及旅舍的佳績。酒店營運讓我們能夠以我們相信最能迎合目標客戶喜好的方式經營該等酒店物業，而我們相信相關收入來源為我們的收益帶來更大的增長潛力。

穩定及團結並擁有豐富行業及管理經驗的管理團隊

我們擁有一支強大的管理團隊，彼等分別擁有物業收購、物業管理、業務營運及財務專業知識。林家名先生（執行董事）於物業投資及管理範疇擁有逾20年經驗。林先生於管理及資訊科技行業亦擁有逾30年經驗。趙麗珍女士（營運總監）亦於物業投資範疇擁有逾十年經驗，並於公司秘書、融資及會計方面擁有逾15年經驗。自本公司於2012年開展業務以來，彼等一直於本公司任職，熟悉我們的業務營運、物業組合及日

業 務

本房地產市場。此外，譚淑華女士(執行董事)在房地產發展及管理項目的審計、會計、財務管理及項目行政方面擁有逾20年經驗，並於行政及營運工作方面擁有豐富經驗。有關管理團隊的教育背景及相關行業經驗的詳情，請參閱本[編纂]「董事及高級管理層」一節。

在林家名先生、譚淑華女士及趙麗珍女士的帶領下，我們擁有一支穩定及團結的管理團隊，彼等大多數自本公司開展業務以來已在本公司任職。我們的大部分管理層行政人員於相關行業方面均擁有逾十年經驗，而彼等均為合資格會計師。我們相信，我們的管理團隊一直成功管理我們的業務營運及業務增長。

業務策略

我們將繼續通過實施以下策略遵循我們的核心企業價值及擴展我們的業務：

繼續於策略位置物色場地及收購機會

我們擬繼續利用我們的經驗物色及挑選可提供龐大增值機會及賺取收入的場地。我們的目標是繼續發展我們的投資物業組合，以增加我們的租金收入。我們將繼續考慮於日本各地的酒店物業，靈活且無限制地選擇物業的位置、種類及規模(與房地產投資信託基金及其他具有固定投資授權的競爭對手相反)。憑藉我們廣泛的潛在目標和重大的資本基礎，我們預期已準備就緒可更佳掌握出現的收購機會。於2019年3月15日，我們完成於日本京都收購一間旅舍。旅舍位於京都市中心，設有客房及宿舍房，共131張床位。我們將此物業用作投資物業，並將其出租予獨立第三方進行營運。

我們將繼續遵循嚴謹的物業挑選流程以取得定性和定量的市場資訊，並考慮多種因素，例如預期經濟回報、鄰近主要交通基礎設施、人口基數、國內生產總值及預期國內生產總值增長、當前及預計的旅遊人數、可提供的替代物業、收購及發展成本以及現有酒店營運的狀況，如入住率，以評估場地的適用性。根據管理層的估計並視乎可用資金，我們預期將在未來24個月內收購兩至四項物業，並假設每項物業的收購價格將介乎10億日圓至20億日圓。

進一步開拓酒店營運及管理的新機遇

我們自2016年起通過與酒店管理公司合作，取得酒店營運及管理方面的經驗。通過擴展酒店營運業務，我們可更好地利用日本不斷增長的酒店需求，其由多項因素所推動，包括舉辦主要國際活動(例如2020年東京夏季奧運會及2025年世博會)，我們相信，其將為我們未來的收益及溢利提供更大增長潛力。儘管酒店營運的毛利率目前低於出租投資物業的毛利率，惟當該等酒店的經營業績改善，我們一般可享有更大

業 務

的潛在收益上升空間。因此，我們相信，酒店營運的進一步擴展將使我們能夠受益於規模效應、營運效率的提升、業務更多元化及經營溢利更大的潛在上升空間。有關酒店營運的分部收益及毛利的更多資料，請參閱本[編纂]「財務資料－綜合損益表節選細分項目概述－收益－來自酒店營運的收益」及「財務資料－綜合損益表節選細分項目概述－毛利及毛利率」兩節。

我們通過積極監督目前由第三方酒店管理公司管理的酒店和旅舍的營運管理，尋求提升我們於酒店營運方面的經驗。我們將尋求透過收購取得新機遇以繼續發展我們的酒店營運業務。我們擬透過於適當機會出現時與日本當地的酒店管理公司建立聯盟，並於當地建立本身的酒店管理團隊，以善用我們的管理經驗，務求於日後直接管理我們的酒店。

繼續加強我們物業以進一步增值

物業管理是我們業務不可分割的一部分。我們相信其於提升物業價值及環境，從而增加租金收入及物業價值方面扮演重要角色。我們將繼續通過相關物業的日常維護、翻新、結構加固或重建以尋求提升我們物業的價值。

我們通過合適的日常維護尋求保持物業的一貫高水平。我們已經委聘並預期將繼續委聘物業管理人監察物業的日常維護，並及時回應我們租戶的要求。我們擬通過不時翻新物業或根據當地專家（例如測量師）的評估報告加固經挑選物業的結構，繼續提升現有物業。例如，舊越中屋酒店於2018年進行翻新及結構加固工程，於2019年3月重新開業為一間有限服務酒店。

我們根據相關地方規則及規例定期監控及評估我們物業的結構狀況，並可能於若干情況下考慮重建物業。尤其是，我們於2019年2月開始將我們其中一項物業三條 Piece Hostel 在同一地點重建成為一座新樓宇，我們預期就有關重建投資約700.0百萬日圓。我們相信，適當維護及恰當翻新、加固或重建將提升我們物業的狀況，從而有助進一步升值。

業 務

優化租戶組合及增加經常性租金收入

隨著我們的投資物業組合增加，我們尋求繼續優化我們的租戶組合，以增加我們的經常性租金收入。例如，我們正將臨空門大廈的九個辦公室樓層轉為酒店用途，並尋找新的酒店營運商在該等樓層經營第二間酒店，以提升租用率及租金收入。於最後實際可行日期，我們與一名酒店租戶簽訂固定及浮動租金租賃協議以經營該等樓層，預期每年租金收入將為280.0百萬日圓，第二年及之後的租金增長為7.1%，再加浮動租金。

我們的目標是採取靈活及積極的方式與現有租戶商討租金增幅。我們大部分現有租戶與我們已訂立固定但累進的租金條款。於往績記錄期間，我們繼續提高若干酒店租戶的租金率，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的租金率介乎2.6%至11.5%、1.0%至28.2%及2.0%至5.4%。我們的目標是繼續與租戶維持良好關係，以於每三至五年與彼等商討租金增幅。於2018年12月31日，我們有三項投資物業的租期為固定加浮動租金，當中我們有權根據租戶的財務表現向其收取額外租金。我們尋求通過於續約時與現有租戶及就日後租約與新租戶商討固定加浮動租金組合，以增加我們的未來租金收入。

我們的物業組合

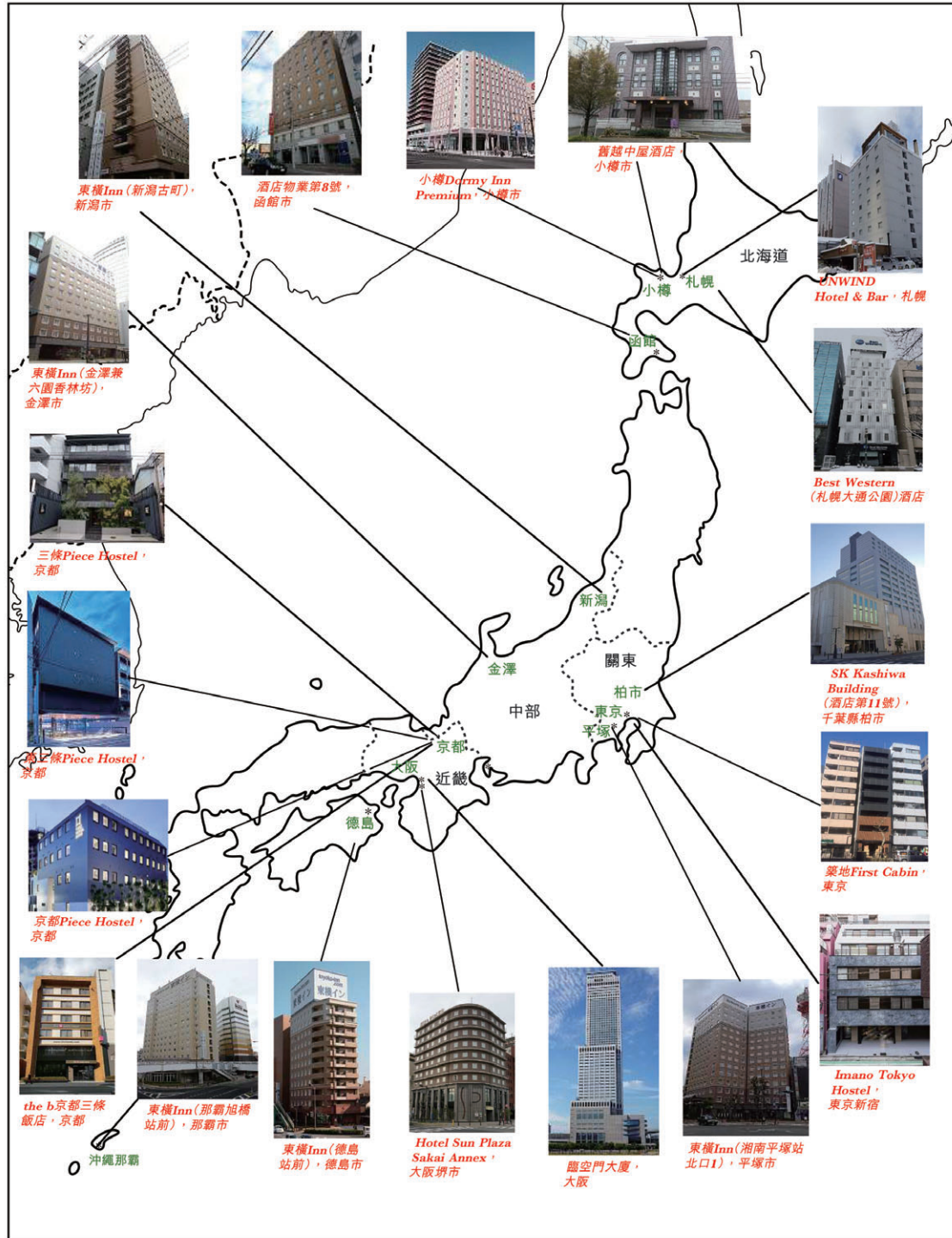
概覽

我們於日本從事物業投資，專注於出租投資物業及酒店營運。我們投資位於日本各地的物業，包括東京、大阪及札幌等主要城市，主要集中於酒店物業。

為擴大我們的物業組合以增加我們的租金收入及酒店營運收入，我們不斷檢討我們的物業組合，並物色及評估潛在收購機會。一般而言，於收購物業時，我們主要專注於收購日本的酒店物業，因為我們的董事會相信，該類物業提供穩定增長、具有強勁的租賃需求及資本增值潛力。

業 務

於2019年3月31日，我們的投資組合包括位於日本13個城市的19項物業，總建築面積約為212,256平方米，總市值為45,034.0百萬日圓。以下地圖載列我們於日本的各項物業的位置：



業 務

下表載列我們的物業組合於2019年3月31日的若干資料：

物業名稱	位置	收購年份	總建築面積 ⁽⁵⁾ (以平方米計)	可租賃面積 ⁽⁶⁾ (以平方米計)	酒店房間/ 床位或辦公室 單位數目	泊車位數目	物業種類	土地擁有權性質	我們應佔 擁有人權益	於2019年 3月31日的	
										應佔價值	業務模式
投資物業											
1. 龍空門大廈	大阪	2012年	112,248	酒店：45,833 ⁽¹⁾ 辦公室：6,855 其他：12,428	616間酒店 房間 ⁽¹⁾ 及44個 辦公室單位	563	酒店、辦公室 及其他	永久業權	100.0	8,610,000	租賃
2. 東橫Inn(那霸旭橋站前)	沖繩	2013年	6,449	6,214	284間 酒店房間	72	酒店	永久業權	100.0	2,950,000	租賃
3. 東橫Inn(德島站前)	德島	2013年	2,877	2,950	139間 酒店房間	30	酒店	永久業權	100.0	945,000	租賃
4. 東橫Inn(金澤兼六園香林坊)	金澤	2013年	10,184	8,203	422間 酒店房間	120	酒店	永久業權	100.0	3,100,000	租賃
5. 東橫Inn(新潟古町)	新潟	2013年	4,392	酒店：3,942 其他：20	194間 酒店房間	61	酒店及其他	永久業權	100.0	1,500,000	租賃
6. 東橫Inn(湖南平塚站北口1)	神奈川	2013年	7,484	7,310	347間 酒店房間	61	酒店	永久業權及 長期租賃 ⁽²⁾	100.0	3,130,000	租賃
7. 小樽Doromy Inn Premium	小樽	2014年	26,658	酒店：7,711 其他：795	246間 酒店房間	80	酒店及其他	永久業權	100.0	3,350,000	租賃

業 務

物業名稱	位置	收購年份	總建築面積 ⁽⁵⁾ (以平方米計)	可租賃面積 ⁽⁶⁾ (以平方米計)	酒店房間/ 床位或辦公室 單位數目	泊車位數目	物業種類	土地擁有權性質	我們應佔 擁有人權益	於2019年 3月31日的	
										應佔價值	業務模式
8. 酒店物業第8號	函館	2014年	2,757	2,548	110間 酒店房間	16	酒店	永久業權	100.0	707,000	租賃
9. 築地First Cabin	東京	2015年	2,093	2,012	160間 酒店房間	不適用	酒店	永久業權	100.0	2,000,000	租賃
10. the 0京都三條飯店	京都	2015年	1,881	1,841	58間 酒店房間	不適用	酒店	永久業權	100.0	1,630,000	租賃
11. SK Kashiwa Building	柏市	2016年	20,409	酒店：10,370 辦公室：4,490	87間酒店房間及 22個辦公室 單位	132	酒店及辦公室	永久業權	70.0 ⁽³⁾	4,655,000	租賃
12. Best Western (札幌大通公園)酒店	札幌	2016年	2,437	2,437	60間 酒店房間	不適用	酒店	永久業權	100.0	1,060,000	租賃
13. 京都Piece Hostel	京都	2016年	985	985	124個床位	不適用	旅舍	永久業權	100.0	1,120,000	租賃
14. 三條Piece Hostel ⁽⁴⁾	京都	2016年	1,958	1,985	179個床位	不適用	旅舍	永久業權	100.0	1,780,000	租賃
15. 舊越中屋酒店	小樽	2016年	1,815	1,815	36間酒店房	不適用	酒店	永久業權	100.0	782,000	租賃
16. UNWIND Hotel & Bar	札幌	2018年	1,904	1,772	47間酒店房	5	酒店	永久業權	100.0	1,260,000	租賃
17. 東三條Piece Hostel	京都	2019年	1,844	1,844	131個床位	不適用	旅舍	永久業權	100.0	1,790,000	租賃
			208,375	134,360	2,806間 酒店房間、 434個床位及 67個 辦公室單位	1,140				40,369,000	

業 務

物業名稱	位置	收購年份	總建築面積 ⁽⁵⁾ (以平方米計)	可租賃面積 ⁽⁶⁾ (以平方米計)	酒店房間/ 床位或辦公室 單位數目	泊車位數目	物業種類	土地擁有權性質	我們應佔 擁有人權益	於2019年 3月31日的 應佔價值 (千日圓)	業務模式
酒店營運											
18. Hotel Sun Plaza Sakai Annex	堺市	2016年	2,974	2,974	89間 酒店房間	不適用	酒店	永久業權	100.0	1,390,000	透過管理合約 經營酒店
19. Imano Tokyo Hostel	東京	2016年	907	907	134個床位	不適用	旅舍	永久業權	100.0	1,280,000	透過管理合約 經營酒店
			3,881	3,881	89間 酒店房間及 134個床位	不適用				2,670,000	
			212,256	138,241	2,895間 酒店房間、 568個床位及 67個 辦公室單位	1,140				43,039,000	

附註：

- 根據2018年的酒店改造計劃，九層總可租賃面積約為14,888平方米的辦公室樓層將改造成酒店用途，設有258間客房。於2019年3月31日，新酒店正在裝修。
- 總建築面積為311.2平方米的土部分租期為60年並將於2066年11月29日屆滿。
- 本公司擁有SK Kashiwa Building的70%權益，總建築面積約為14,286平方米，其100%已計入上表內，惟於2019年3月31日的應佔價值除外。SK Kashiwa Building的餘下30%權益由Kenedix Investment Partners, Inc.擁有。
- 於2018年12月關閉以進行重建，預期將於2020年4月完成。由於租戶將向我們支付協定金額的補償金（相當於整個重建期間的原租金），故相關重建將不會對溢利造成影響。
- 所披露的總建築面積指估值報告所述於2019年3月31日的相關物業的施工文件及/或工程報告所列的總建築面積。
- 所披露的可租賃面積指估值報告所述於2019年3月31日可予出租的物業面積。

業 務

投資物業

於往績記錄期間前收購的物業

臨空門大廈

臨空門大廈是一座位於日本大阪的256米高摩天大樓。此座56層高的樓宇於1996年落成，目前是日本第三高樓宇，總建築面積合共約為112,248平方米。該大樓包括辦公室、零售店及酒店，分為三個垂直部分。大樓的最低層部分包括一個國際會議中心、一個健身俱樂部、診所、陳列室及文化活動設施及商店；中層部分包括商務辦公室及餐廳；而高層部分為酒店第1號。該大樓的兩層地庫連同毗鄰的一棟獨立停車場大樓共設有563個泊車位。

我們於2012年12月向一名獨立第三方收購該物業，並出租整座物業(包括辦公室及酒店)予多名租戶。我們隨後於2015年8月自大阪當地政府收購此項物業的土地。此乃我們於日本的首項物業投資。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



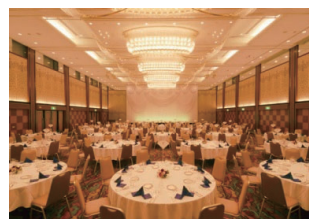
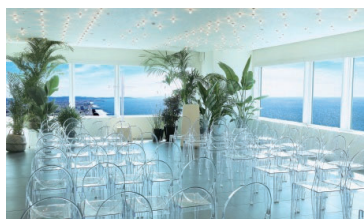
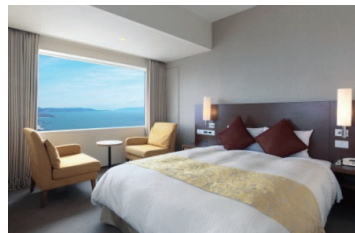
業 務

酒店

酒店第1號為一間全服務酒店，地點便利旅客前往，連接通往關西國際機場的機場連絡橋，並直接連接至JR關西空港線及南海空港線的臨空城站。大樓鄰近深受當地人及遊客歡迎的商業及娛樂設施，如臨空Premium Outlet、臨空公園及Marble Beach。

酒店包括358間客房，擁有六間餐廳，其中一間餐廳位於酒店頂層，提供各種美食，並可飽覽美景。根據TripAdvisor，於2018年，酒店第1號於大阪泉佐野市24間酒店中排名第二。此外，其設有八個可容納50至850人的會議及活動大廳。

我們向往績記錄期間五大客戶之一出租空間（B1層至6樓、10樓、28樓至50樓及52樓至56樓），可租賃面積約為30,945平方米，其中大部分空間由酒店第1號佔用。該租戶是一間日本私人公司，主要從事餐館管理業務，包括鐵板燒、壽司及涮涮鍋等。



於2018年，我們進行酒店改造計劃，將九層總可租賃面積約為14,888平方米的辦公室樓層改造成酒店用途。有關改造預期將於2019年完成，新酒店將包括258間客房及一間咖啡廳。

業 務

辦公室

辦公室位於大樓11樓至14樓以及17樓至18樓，可租賃面積約為6,855平方米，設有44個辦公室單位，主要包括一般辦公室空間及小型辦公室空間。於2018年12月31日，合共有41名經營各種業務（例如健身、診所、食品及物流）的辦公室租戶。

其他

零售部分佔用大樓的7樓、8樓及25樓，可租賃面積約為4,289平方米。其他部分包括倉庫、陳列室、廣告牌及其他部分，可租賃面積約為8,139平方米。於2018年12月31日，有關部分合共有17名租戶。

東橫Inn (那霸旭橋站前)

東橫Inn (那霸旭橋站前) 是一間位於日本沖繩擁有284間客房的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為6,449平方米，可租賃面積約為6,214平方米。物業於2003年落成，共有14層，位置便利旅客前往，鄰近單軌電車站，距離那霸機場10分鐘路程。酒店位於那霸市的主要觀光景點、商業區及娛樂區。酒店設有會議室及72個泊車位的停車場。

我們於2013年10月向一名獨立第三方收購物業連同同一品牌旗下的其他四間作酒店營運的物業，並於往績記錄期間將酒店出租予最大客戶，其於日本經營一系列商務／經濟型酒店，創造了地點便利、清潔、明亮、價格合理及使用安全的現代風格商務酒店。酒店於2015年取得100%入住率的最大連鎖酒店的健力士世界紀錄。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



業 務

東橫Inn (德島站前)

東橫Inn (德島站前) 是一間位於日本德島擁有139間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為2,877平方米，可租賃面積約為2,950平方米。物業於2008年落成，共有11層，地點便利旅客前往，鄰近JR車站，距離德島阿波舞機場25分鐘路程。酒店亦鄰近德島的商業區。酒店設有早餐區及30個泊車位的停車場。

我們於2013年10月向一名獨立第三方收購物業，連同其他四項物業，以同一品牌營運酒店，並於往績記錄期間將酒店出租予最大客戶。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「－我們的業務模式－出租投資物業」一段。

根據TripAdvisor，於2018年，東橫Inn (德島站前) 於德島51間酒店中排名第七。



業 務

東橫Inn (金澤兼六園香林坊)

東橫Inn (金澤兼六園香林坊) 是一間位於日本石川市擁有422間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為10,184平方米，可租賃面積約為8,203平方米。物業於2007年落成，共有11層，地點便利旅客前往，鄰近JR車站，距離小松機場45分鐘路程。由酒店前往金澤市的觀光景點及商業區非常便利。酒店設有早餐區、一個會議室及120個泊車位的停車場。

我們於2013年10月向一名獨立第三方收購物業，連同其他四項物業，以同一品牌營運酒店，並於往績記錄期間將酒店出租予最大客戶。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「－我們的業務模式－出租投資物業」一段。

根據TripAdvisor，於2018年，東橫Inn (金澤兼六園香林坊) 於金澤112間酒店中排名第20。



業 務

東橫Inn(新潟古町)

東橫Inn(新潟古町)是一間位於日本新潟縣擁有194間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為4,392平方米。物業於2008年落成，合共14層，可租賃面積約為3,942平方米。酒店地點便利旅客前往，鄰近JR車站及公交站，距離新潟機場僅30分鐘路程，亦方便前往古町商業區以及餐廳及娛樂區。客房的翻新工程已於2015年完成。酒店設有早餐區、61個泊車位的停車場及免費接駁巴士服務。該物業亦包括一間位於一樓的零售店，可租賃面積約20平方米。

我們於2013年10月向一名獨立第三方收購物業，連同其他四項物業，以同一品牌營運酒店，並於往績記錄期間將酒店出租予最大客戶。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。

根據TripAdvisor，於2018年，東橫Inn(新潟古町)於新潟縣94間酒店中排名第16。



業 務

東橫Inn (湘南平塚站北口1)

東橫Inn (湘南平塚站北口1) 是一間位於日本神奈川擁有347間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為7,484平方米，可租賃面積約為7,310平方米。物業於2009年落成，共有14層，地點便利旅客前往，距離平塚站只有四分鐘步程。酒店設有早餐區、會議室及61個泊車位的停車場。

我們於2013年10月向一名獨立第三方收購物業，連同其他四項物業，以同一品牌營運酒店，並於往績記錄期間將酒店出租予最大客戶。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「－我們的業務模式－出租投資物業」一段。

根據TripAdvisor，於2018年，東橫Inn (湘南平塚站北口1) 於神奈川平塚市10間酒店中排名第二。



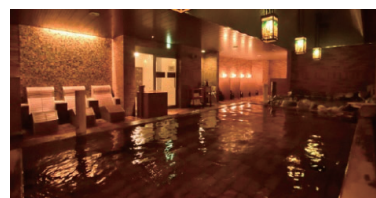
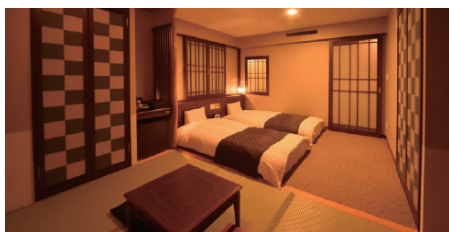
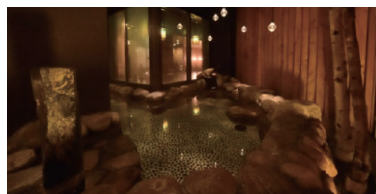
業 務

小樽Dormy Inn Premium

小樽Dormy Inn Premium為於2009年竣工的公寓樓宇的酒店大樓，共10層，總建築面積合共約為26,658平方米。該物業包括一間位於日本北海道擁有246間房間的商務／經濟型酒店，可租賃面積約7,711平方米。酒店位於小樽市中心的黃金地段，鄰近市中心和小樽站。酒店設有早餐區、溫泉、按摩室及80個泊車位的停車場。酒店大樓的地庫樓層亦有一間藥店，可租賃面積約為795平方米。

我們於2014年7月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予兩名獨立第三方營運酒店及經營藥房。我們的酒店租戶是一間東京上市公司，主要從事宿舍、酒店和長者生活業務。該公司於1979年成立，是一間酒店營運專家，透過其悠久的營運經驗掌握專業知識。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。日本法律顧問告知，任何潛在物業出售均受一名獨立第三方⁽¹⁾持有的優先購買權所限制。

根據TripAdvisor，於2018年，小樽Dormy Inn Premium於小樽59處最物有所值住宿排名第一及於小樽22間酒店中排名第二，亦就其持續獲得旅客好評而榮獲TripAdvisor頒發卓越證書。



附註：

- (1) 擁有優先購買權的獨立第三方為設施管理規則的管理人。更多詳情請參閱本[編纂]附錄三所載的物業估值報告。

業 務

酒店物業第8號

酒店物業第8號是一間位於日本北海道擁有110間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為2,757平方米，可租賃面積約為2,548平方米。物業於2006年落成，合共十層，地點便利旅客前往，鄰近JR車站，距離函館機場不到20分鐘路程。酒店鄰近著名的旅遊景點，例如五稜郭公園、五稜郭城跡及湯之川溫泉區以及函館市的商業區及娛樂區。酒店設有餐廳、水療中心及16個泊車位的停車場。

我們於2014年9月向一名獨立第三方收購物業，並將物業租予一間獨立酒店營運商以經營酒店。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



業 務

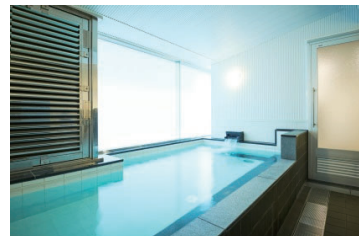
築地First Cabin

築地First Cabin是一間位於日本東京擁有160間客艙的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為2,093平方米，可租賃面積約為2,012平方米。酒店內劃分為有119間客艙的男性區域，和有41間客艙的女性區域，保障女性顧客的安全。酒店是一間新型的精緻酒店，模仿飛機上不同級別客艙，提供安全和舒適的感覺。物業於1987年落成為一個辦公室，共有八層，已於2014年10月改建為酒店。

物業地點便利旅客前往，距離東京地鐵日比谷線的築地站少於1分鐘的步程，且步行可抵達三條不同線路的三個車站。酒店亦鄰近熱門的銀座地區（即日本的商業中心）及東京的商業區，例如丸之內和大手町地區。酒店的價格與膠囊酒店相同，並且適用於多種用途，包括過夜或短暫停留數小時。酒店設有休閒室、餐廳、公共空間及公共澡堂。

我們於2015年3月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予往績記錄期間五大客戶之一作酒店營運。我們的酒店租戶是一間新型精緻連鎖酒店營運商，於日本不同的縣擁有超過20間酒店。其亦於其酒店以自有品牌進行餐飲業務及其他樓宇管理業務。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。

築地First Cabin就其持續獲得旅客好評而榮獲TripAdvisor頒發卓越證書。



業 務

The b 京都三條飯店

The b 京都三條飯店是一間位於日本京都擁有58間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為1,881平方米，可租賃面積約為1,841平方米。房間設計時尚現代，但仍保持獨特的日式風格及京都景色。物業包括兩座酒店大樓，分別於1981年及1986年落成，共有六層，並於所有房間全面翻新後於2015年10月更名為「the b 京都三條飯店」。

酒店位於京都主要街道之一的三條通，地點便利旅客前往，鄰近京都地鐵的三條站和京阪鐵路三條京阪站，距離東山三條巴士站只需五分鐘步程。從酒店亦可步行至不同地點，如祇園、先斗町、木屋町通、河原町街、新京極商店街及寺町等不同地方，並鄰近著名的旅遊景點，例如金閣寺、銀閣寺及大原區以及不同的餐廳。酒店設有早餐區。

我們於2015年6月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予Ishin Hotels Group Co., Ltd以「the b 京都三條飯店」品牌經營酒店。Ishin Hotels Group主要從事酒店收購、所有權、營運及管理、特許經營及租賃合約。其以「the b hotels」的品牌經營精品連鎖酒店，目前於日本擁有15間酒店，共2,100間客房。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。

The b 京都三條飯店就其持續獲得旅客好評而榮獲TripAdvisor頒發卓越證書。



業 務

於往績記錄期間收購的物業

SK Kashiwa Building

SK Kashiwa Building 是一間位於日本千葉的酒店及辦公室綜合大樓。15層高的大樓於2000年落成，總建築面積合共約為20,409平方米，可租賃面積約為14,861平方米。物業是柏市重建項目的一部分，作為一幢集酒店、辦公室及停車場於一身的混合用途商業大樓。大樓亦設有兩層地庫，用作132個泊車位的時租及月租停車場。大樓位於東京中央商務區東北部的柏市附近。

我們於2016年3月向一名獨立第三方收購物業，並將整座物業(包括辦公室及酒店)出租予多名租戶。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



業 務

酒店

酒店第11號為一間全服務酒店，位於大樓的1樓至4樓和12樓至15樓，地點便利旅客前往，距離JR常磐線、東京地鐵千代田線及東武野田線的柏市站西出口步程3分鐘。酒店亦有定期機場接駁巴士前往成田機場及羽田機場，交通便利。

酒店的可租賃面積約為10,370平方米，包括87間客房。酒店主要包括單床雙人房及雙床雙人房，設有餐廳、會議室、美容院、小教堂及日式婚禮大廳。酒店亦設有七間宴會廳，包括兩間大型宴會廳，每間最多可容納300人，以及其他中小型房間和日式房間，適合各種用途，例如晚宴、招待會、研討會、會議、展覽及儀式等。酒店目前由往績記錄期間五大客戶之一租賃及經營，其為一間東京上市公司，主要從事日本酒店業務。



根據TripAdvisor，於2018年，酒店第11號於柏市八間酒店中排名第三。

辦公室

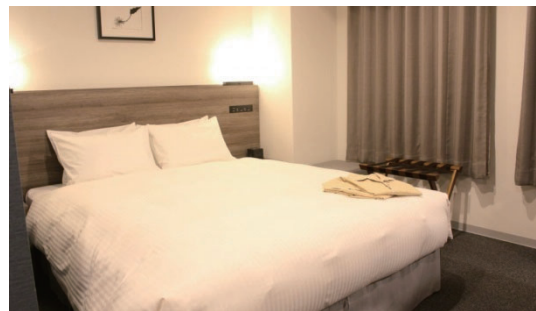
辦公室位於大樓位於5樓至11樓，可租賃面積約為4,490平方米。於2018年12月31日，合共有11名辦公室租戶，主要包括一間人壽保險公司及多名其他租戶，已全部租用我們的22間辦公室。

業 務

Best Western (札幌大通公園) 酒店

Best Western (札幌大通公園) 酒店是一間位於日本札幌擁有60間房間的商務／經濟型酒店，可租賃面積約為2,437平方米。物業於1974年落成，共有八層，設有一間餐廳及咖啡室。酒店地點便利，適合商務和休閒旅客，距離札幌市地鐵東西線的西11丁目站約5分鐘步程，距離新千歲機場約80分鐘車程。酒店於2018年翻新，並於2018年2月開業，名為「Best Western (札幌大通公園)」。酒店面向大通公園，該公園是札幌特色活動札幌雪祭的舉辦場地。

我們於2016年10月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予「Best Western」品牌旗下的Fino Hotels Co., Ltd以經營酒店。Best Western Hotels & Resorts是一間大型連鎖酒店，於全球超過100個國家經營超過4,200間酒店。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



業 務

京都*Piece Hostel*

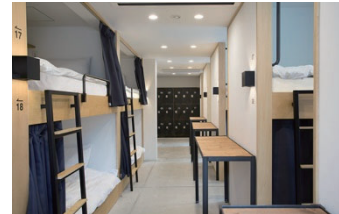
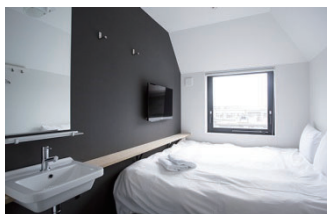
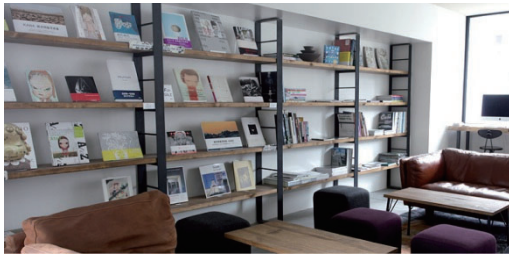
京都*Piece Hostel*是一間位於日本京都擁有124個床位的旅舍，總建築面積合共約為985平方米，可租賃面積約為985平方米，目標客戶為活躍旅客。物業於2013年落成，合共四層。旅舍地點便利旅客前往，距離JR線和京都市地鐵烏丸線的京都站僅3分鐘步程，搭乘Haruka特快列車到關西國際機場需時約75分鐘。此外，旅客可方便前往JR（包括新幹線）、近鐵鐵路和城市地鐵，附近有一個大型巴士總站，可乘坐城市公交車及長途巴士。

旅舍有多種房間，包括私人單床雙人房、私人雙床雙人房、私人單人房、家庭房、四床混合宿舍房、六床女宿舍房、六床混合宿舍房及18床混合房宿舍房。旅舍提供一個舒適的公共空間，讓不同的旅客休息及與來自世界各地的旅客交流。旅舍設有休閒室及露台區作為公共區域，並提供自行車租賃服務。

旅舍亦設有圖書館區、廚房區、洗衣房及共用浴室。圖書館區有許多日本指南和建築相關書籍供客人閱覽，以及許多藝術書籍展出銷售。廚房區備有冰箱、電磁爐、烤麵包機、微波爐以及各種廚具、餐具及調味料，供客人隨時煮食。浴室位於1樓，所有客人均可使用，共有六個男性淋浴室、六個女性淋浴室及一個供家庭和夫婦使用浴缸的淋浴室。

業 務

我們於2016年12月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予一名獨立旅社經營者（其於日本京都經營連鎖旅舍）。我們的旅舍租戶旨在建設旅舍，讓活躍的旅客以實惠的價格與來自世界各地的旅客交流及體驗京都的風土民情。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



京都Piece Hostel於2013年為「業界空間、建築、設施」類別的優秀設計獎獲獎者。根據TripAdvisor，於2018年，京都Piece Hostel於京都521間特色宿舍中排名第四，並就其持續獲得旅客好評而榮獲TripAdvisor頒發卓越證書。

業 務

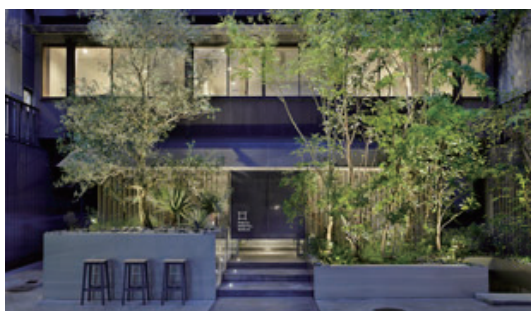
三條*Piece Hostel*

三條*Piece Hostel*是一間位於日本京都擁有179個床位的旅舍，總建築面積合共約為1,958平方米，可租賃面積約為1,985平方米，目標客戶為活躍的旅客。物業於1980年落成，共有五層，於2015年改建為旅舍。旅舍距離京都市地鐵烏丸線的烏丸御池站步程少於9分鐘，距離關西國際機場約90分鐘。旅舍鄰近錦市場、祇園區及擁有許多餐廳及酒吧的河原町購物區。

旅舍有多種房間，包括私人單床雙人房、私人雙床雙人房、私人單人房、家庭房、四床女性和混合宿舍房以及十床女性及混合宿舍房。旅舍提供時尚的公共區域及設有戶外椅子及咖啡桌的露台，供客人休息及與來自世界各地的其他旅客交流。旅舍有一個巨型的白板，印有京都市地圖，並顯示有關季節性活動和觀光景點的資訊。

旅舍亦設有廚房區、化妝間及共用浴室。廚房區備有冰箱、電磁爐、烤麵包機、微波爐以及各種廚具、餐具及調味料，供客人隨時煮食。浴室位於地庫，所有客人均可使用，合共有五個女性淋浴間及七個男女共用的淋浴間。

我們於2016年12月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予京都*Piece Hostel*的同一旅舍營運商，以經營作連鎖旅舍之一。三條*Piece Hostel*已於2018年12月關閉進行重建，並預期將於2020年重新開業。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－出租投資物業」一段。



業 務

根據TripAdvisor，按照其評論，三條Piece Hostel於2017年及2018年榮獲日本最佳旅館殊榮及於2018年榮獲亞洲最佳旅館及最佳大型旅舍第三名。根據TripAdvisor，於2018年，三條Piece Hostel於京都521間特色宿舍中排名第六，並就其持續獲得旅客好評而榮獲TripAdvisor頒發卓越證書。

舊越中屋酒店

舊越中屋酒店總建築面積合共約為1,815平方米，可租賃面積約為1,815平方米。物業於1931年落成，合共四層及一個地庫，以越中屋酒店的名稱經營，其後成為小樽Grand Hotel Classic，並於1993年至2009年期間以此品牌經營。酒店被列為國家指定歷史建造物，鄰近小樽運河及堺町通等主要觀光景點。酒店距離JR函館本線小樽站步程少於10分鐘，距離新千歲機場約一小時車程。

我們於2016年12月向一名獨立第三方收購物業。物業於2018年進行翻新及結構加固工程，於2019年成為一間擁有36間客房的有限服務酒店。我們於2019年3月將物業出租予UNWIND Hotel & Bar的同一酒店營運商經營。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「－我們的業務模式－出租投資物業」一段。

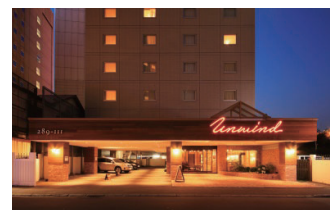
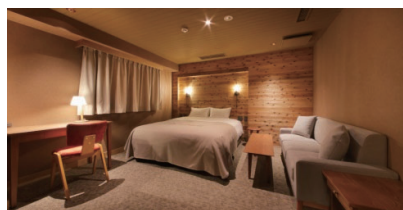
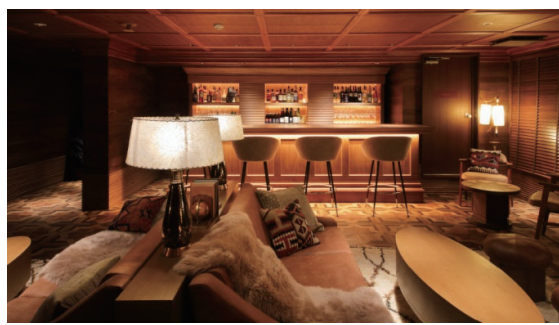


業 務

UNWIND Hotel & Bar

UNWIND Hotel & Bar 是一間位於日本札幌擁有47間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為1,904平方米，可租賃面積約為1,772平方米。物業於1988年落成，合共十層，地點便利旅客前往，距離地鐵站4分鐘步程，距離新千歲機場約60分鐘車程。酒店位於札幌的美食及娛樂區「薄野」，附近有許多餐館。酒店擁有舒適的木質和磚砌室內設計，旨在透過溫暖的設計及獨特的設施，令整個酒店充滿舒適放鬆的感覺，營造溫馨的氣氛。酒店亦出售其品牌的獨特紀念品，如手提袋、T恤及明信片。酒店的10樓設有一間名為「Bar Ignis」的酒吧，每天下午五時至晚上七時免費提供葡萄酒服務，酒吧毗鄰屋頂露台及一個有五個泊車位的停車場。

我們於2018年3月向Global Agents Co., Ltd收購物業，並將物業租回予賣方，以UNWIND的品牌繼續經營酒店。Global Agents Co., Ltd是一間物業發展商，主要從事開發及經營社會公寓、生活酒店、工作空間以及咖啡館及餐館。有關租賃協議的詳情，請參閱本節「－我們的業務模式－出租投資物業」一段。



UNWIND Hotel & Bar 於2017年獲TripAdvisor評為日本酒店20強及於2018年獲評為日本最佳早餐酒店20強。根據TripAdvisor，於2018年，UNWIND Hotel & Bar 於札幌中央區的117間酒店中排名第一。

業 務

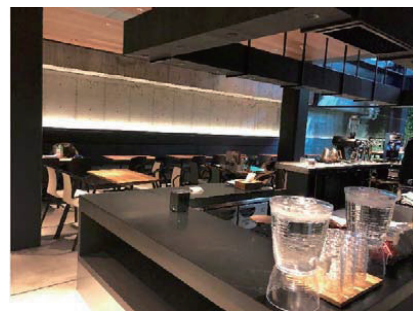
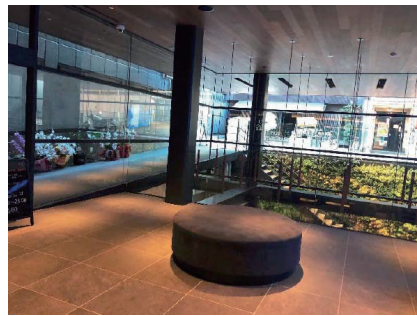
於往績記錄期間後收購的物業

東三條*Piece Hostel*

東三條*Piece Hostel*是一間位於日本京都擁有131個床位的旅舍，總建築面積合共約1,844平方米，可租賃面積約為1,844平方米。物業於2018年竣工，合共五層，距離京都市地鐵的烏丸線的烏丸御池站約九分鐘步程。

旅舍有多種房間，包括私人單床雙人房、私人雙床雙人房、私人單床三人房及10床宿舍房。該旅舍配有廚房、浴室及洗衣房，亦設有休息室及公共空間，供不同旅客休息及與來自世界各地的旅客交流。

我們於2019年3月向一名獨立第三方收購物業，並將物業出租予京都*Piece Hostel*及三條*Piece Hostel*的同一旅舍營運商，作為連鎖旅舍之一經營業務。



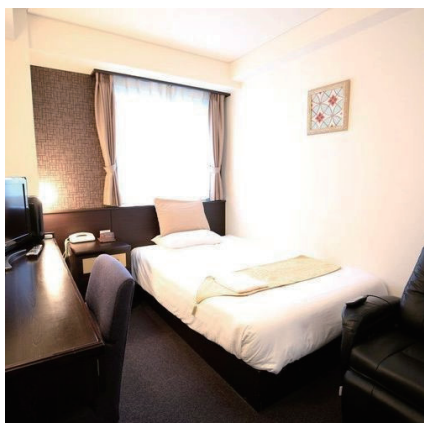
業 務

經營的酒店物業

Hotel Sun Plaza Sakai Annex

Hotel Sun Plaza Sakai Annex 是一間位於日本大阪擁有89間房間的商務／經濟型酒店，總建築面積合共約為2,974平方米。物業於2010年落成，合共九層。酒店位於堺市的中心，方便客人前往觀光景點及商業場所。酒店距離電氣鐵道的堺市站約5分鐘步程，距離新關西國際機場約35分鐘車程。酒店整體內部設計圍繞寧靜的氣氛，讓客人放鬆心情，並配以當地的歷史名人作為裝飾圖案。酒店主要包括單人房，並設有宴會廳及餐廳。

我們於2016年7月向一名獨立第三方收購物業，並由我們經營酒店。我們委聘 City Hotel Sun Plaza KK 以其原有品牌 Sun Plaza 管理酒店的日常營運。有關管理協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－酒店營運」一段。



根據TripAdvisor，於2018年，Hotel Sun Plaza Sakai Annex於大阪堺市的22間酒店中排名第八。

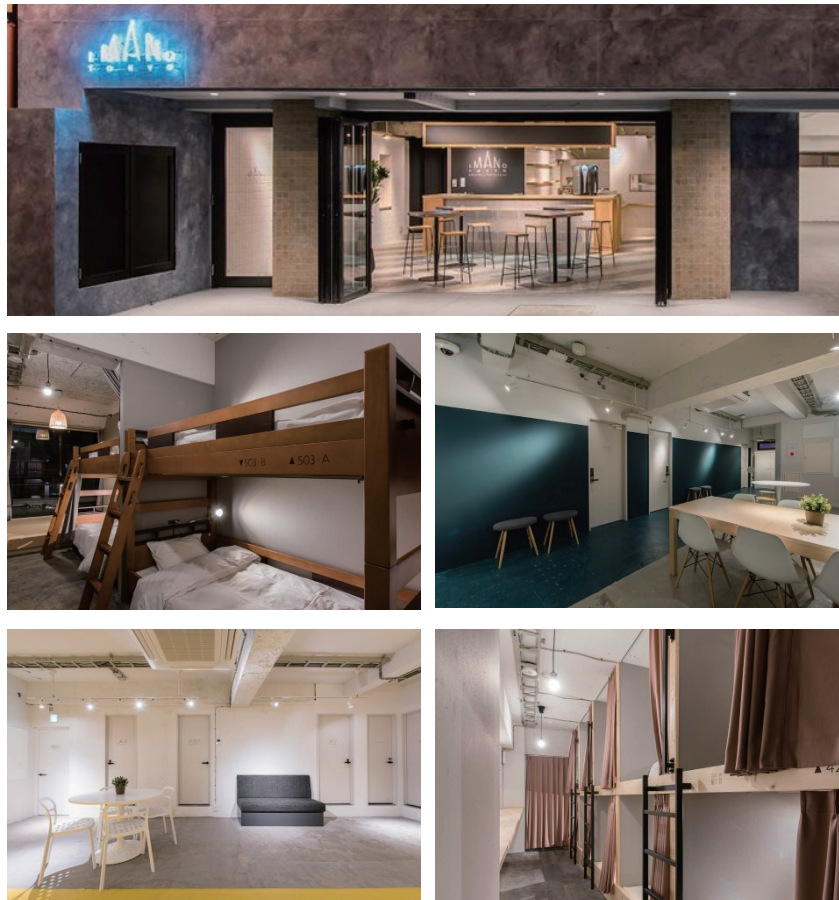
業 務

Imano Tokyo Hostel

Imano Tokyo Hostel 是一間位於日本東京擁有134個床位的旅舍，總建築面積合共約為907平方米。物業於1985年落成，合共五層，於2015年進行翻新並改建為旅舍。旅舍位於新宿區，是一個便利旅客的地區，距離都營新宿線的新宿三丁目站約4分鐘步程，亦方便抵達成田機場和羽田機場，路程分別為85分鐘及50分鐘之內。酒店靠近花園神社和新宿花園黃金街等觀光、購物及餐飲景點。

旅舍設有多種房間，包括私人日式房、四床家庭房、六床女宿舍房、六床混合宿舍房、八床混合宿舍房及十床混合宿舍房。旅舍於每層均設有休息室、衛生間、洗衣房及共用淋浴間，確保為客人提供舒適的住宿。旅館亦出售其品牌的獨特紀念品，如手提袋。旅舍地下樓層設有廚房和Kakuuchi風格咖啡廳和酒吧，為旅客提供交流空間。

我們於2016年12月向一名獨立第三方收購物業，並由我們自行經營酒店。我們委聘AB Accommo KK以其原有品牌名稱IMANO管理旅舍的日常營運。有關管理協議的詳情，請參閱本節「我們的業務模式－酒店營運」一段。



業 務

根據TripAdvisor，於2018年，Imano Tokyo Hostel於東京新宿區的51間特色宿舍中排名第一，並就其持續獲得旅客好評而榮獲此信譽良好的旅遊網站頒發卓越證書。

我們的業務模式

我們的業務包括租賃物業(主要為酒店物業)作為投資物業及營運酒店物業。

我們的物業主要為從獨立第三方收購的日本酒店物業。一般而言，我們於收購後沿用所收購物業的現有業務模式。倘物業於收購時有現有酒店租戶，我們一般會將物業出租。就空置物業而言，我們會考慮各種因素，以決定是否將物業出租或委聘專業酒店管理公司經營。相關因素為(其中包括)物業位置、物業質素、租賃市場條件及收購時的特殊條件。

業 務

出租投資物業

下表載列於往績記錄期間與租用我們的物業作酒店或商業用途的租戶所訂立的租賃協議的詳情：

物業名稱	租約開始日期	租約屆滿日期	租約期限及續約條款	截至到期 加權平均 租約期限 ⁽³⁾	租約類別	租金類別
臨空門大廈						
-酒店第1號	2011年8月	2022年3月	<ul style="list-style-type: none"> 十年零八個月 可按相同條件再續約五年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前一年以書面形式提供單獨意向聲明，相同條件亦於其後適用。 	三年零三個月	普通	一年固定租金，其後每兩年商討調整
-辦公室	2001年9月至 2018年12月	2018年10月至 2028年4月	<ul style="list-style-type: none"> 一至20年 就固定期限租約而言，屆滿時不可選擇續期 就普通租約而言，自動續期一至兩年 	兩年	普通或固定年期	固定租金
東橫Inn(那霸旭橋 站前)	2003年11月	2033年10月	<ul style="list-style-type: none"> 30年 屆滿時可按相同條款及條件再續約三年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前六個月以書面形式提供單獨意向陳述 	14年零十個月	普通	固定租金，其後每三年增加固定百分比
東橫Inn(德島站 前)	2008年10月	2038年10月	<ul style="list-style-type: none"> 30年 屆滿時可按相同條款及條件再續約三年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前六個月以書面形式提供單獨意向陳述 	19年零十個月	普通	固定租金，其後每三年增加固定百分比
東橫Inn(金澤兼六 園香林坊)	2007年10月	2037年10月	<ul style="list-style-type: none"> 30年 屆滿時可按相同條款及條件再續約三年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前六個月以書面形式提供單獨意向陳述 	18年零九個月	普通	固定租金，其後每三年增加固定百分比
東橫Inn (新潟古町)	2008年8月	2038年8月	<ul style="list-style-type: none"> 30年 屆滿時可按相同條款及條件再續約三年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前六個月以書面形式提供單獨意向陳述 	19年零八個月	普通	固定租金，其後每三年增加固定百分比

業 務

物業名稱	租約開始日期	租約屆滿日期	租約期限及續約條款	截至到期 加權平均 租約期限 ⁽³⁾	租約類別	租金類別
東橫Inn (湖南平塚 站北口1)	2009年3月	2039年3月	<ul style="list-style-type: none"> 30年 屆滿時可按相同條款及條件再續約三年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前六個月以書面形式提供單獨意向陳述 	20年零兩個月	普通	固定租金，其後每三年增加固定百分比
小樽Dormy Inn Premium	2009年5月	2039年6月	<ul style="list-style-type: none"> 30年零一個月 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	20年零六個月	固定年期	固定租金，其後每三年商討調整
酒店物業第8號	2010年7月	2020年6月	<ul style="list-style-type: none"> 十年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	一年半	固定年期	首四年固定租金，其後每兩年商討調整
築地First Cabin	2015年3月	2023年3月	<ul style="list-style-type: none"> 八年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	四年零三個月	固定年期	固定租金，並無修訂條文
the b京都三條飯店	2015年9月	2020年8月	<ul style="list-style-type: none"> 五年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	一年零八個月	固定年期	固定租金，第二年及第三年按年增加，加上其整個租期內總經營溢利之固定百分比
SK Kashiwa Building						
-酒店第11號	2000年10月	2020年9月	<ul style="list-style-type: none"> 20年 屆滿時可按相同條款及條件再續約十年，除非任何一方在不遲於租賃期限屆滿前一年以書面形式表明意向 	一年零九個月	普通	固定租金，由2017年起按年增加
-辦公室	2006年1月至 2018年5月	2018年10月至 2020年10月	<ul style="list-style-type: none"> 四至20年 就固定期限租約而言，不可續期 就普通租約而言，倘出租人或承租人分別在不遲於租賃屆滿日前六個月或三個月作出要約，則可按相同條款及條件再續約兩年。 	一年	普通或固定年期 ⁽¹⁾	固定租金
Best Western (札幌 大通公園) 酒店	2018年1月	2023年1月	<ul style="list-style-type: none"> 五年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	四年	固定年期	固定租金及年度住宿銷售額(房間及泊車費)超過190.0百萬日圓後的固定百分比

業 務

物業名稱	租約開始日期	租約屆滿日期	租約期限及續約條款	截至到期加權平均租約期限 ⁽³⁾	租約類別	租金類別
京都Piece Hostel	2016年12月	2031年12月	<ul style="list-style-type: none"> 15年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	13年	固定年期	固定租金，於第11年商討增加且其後每兩年商討增加
三條Piece Hostel (2)	2016年12月	2031年12月	<ul style="list-style-type: none"> 15年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	13年	固定年期	固定租金，於第11年商討增加且其後每兩年商討增加
舊越中屋酒店 ⁽³⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
UNWIND Hotel & Bar	2018年3月	2028年3月	<ul style="list-style-type: none"> 十年 不可選擇續期。在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。 	九年零三個月	固定年期	固定租金，加上年度總經營溢利超過100.0百萬日圓之固定百分比

附註：

- (1) 所有辦公室為普通租約，除6樓的部分訂有固定年期租約除外。
- (2) 於2019年3月29日，我們終止租賃協議，並與同一租戶訂立新租賃協議，租期為2020年3月至2031年12月。根據新租賃協議，不可選擇續期，我們收取固定租金並根據旅舍及東三條Piece Hostel的年入住率收取浮動租金。
- (3) 於往績記錄期間，酒店關閉作翻新及加固結構，且並無任何租賃協議。於2019年3月15日，我們與一間獨立酒店營運商訂立固定年期為八年的租賃協議。根據該租賃協議，不可選擇續期，且在租賃期限屆滿時需要訂立新租賃協議。我們已收取固定租金及固定百分比的營運商年度經營毛利，金額超過36.0百萬日圓。
- (3) 於2018年12月31日，截至到期加權平均租約期限乃通過將每名租戶的總租賃面積乘以餘下租期計算得出。

我們通常會出租投資物業，以獲得經常性且累進的租金收入及長期資本增值。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們來自出租投資物業所產生的收入分別為2,397.1百萬日圓、2,561.3百萬日圓及2,698.6百萬日圓，佔各期間總收益的94.7%、85.9%及86.4%。此有助我們通過我們的酒店物業所產生的租金收入帶來的現金流為我們的業務營運提供資金，並有助我們可藉著酒店物業處於黃金地段的優勢而長遠而言盡享酒店物業的潛在資本增值。於2019年3月31日，17項物業總建築面積合共約為208,375平方米（佔我們所擁有物業的總建築面積的98.2%），均為投資物業，且均出租予獨立第三方。於最後實際可行日期，我們已就我們的投資物業取得所有相關土地證書及房屋所有權證。

業 務

租賃業務

我們的投資組合管理部門與董事及高級管理層共同負責制定投資物業的策略。我們在我們的資產管理人及物業管理人的協助下管理我們的投資物業及租賃業務。

我們通常自費委聘第三方物業管理人為我們的租戶提供物業管理服務，例如物業維修及其他配套服務。我們的物業管理人負責物業的營運、維護及日常管理，惟須由日本TMK在資產管理人的意見下作整體管理。物業管理人由我們的資產管理人密切監督，並需要提供每月物業管理人報告以供我們審閱。

我們的資產管理人負責提供租賃物業的整體管理及監督整體營運。有關我們的資產管理人所提供的服務的詳情，請參閱本節「一投資組合管理－資產管理人服務」一段。我們每天聯絡及管理資產管理人，並每月定期會面以監督我們投資物業的租賃業務。資產管理人亦需要向我們提供季度資產管理人報告。我們一般管理我們的資產管理人、監督我們投資物業的租賃業務、對我們的投資物業組合進行估值及根據我們的資產管理人及物業管理人所提供的該等報告進行策略規劃。

有關受託人、物業管理人及資產管理人的角色的更多詳情，請參閱本節「一投資組合管理」一段。

租戶及租賃

我們通常會保留所收購物業的現有租約，以維持穩定的租金收入。我們一般維持原租賃協議所列相同租賃條款，我們可與現有租戶商討不同類型的租金及租金增幅。就酒店或旅舍租戶而言，我們通常會授予較長期的租約，介乎五至30年，我們一般會向辦公室、零售店或其他租戶授予較短期租約，介乎一至20年。我們亦根據物業的整體計劃選擇租戶，旨在建立多元化及優質租戶組合。我們參考鄰近地區的市場租金釐定平均租金。

投資物業的租賃條款乃遵循現有租約或由投資組合管理部門參考我們對附近類似物業供求的市場研究、現行租金率以及條款及條件而釐定。我們一般與租戶有兩種類型的租約，即普通租約和固定年期租約。就固定年期租約而言，租約將於租賃期屆滿時終止；而就普通租約而言，租戶於租賃期結束後仍可繼續租賃，除非有特定的恰當理由，否則我們或不會要求租戶搬離物業。詳情請參閱「監管概覽－日本房地產法律的主要特色－物業租賃」一節。於最後實際可行日期，我們的17項租賃酒店物業中有七項屬於普通租約。

業 務

我們尋求可協助我們推廣投資物業形象的租戶，並於挑選潛在租戶時考慮下列因素：

- 行業內的聲譽、信譽及普遍品牌知名度；
- 有關租戶所提供的商品及服務；
- 與我們的往績記錄及過去的關係；及
- 潛在租賃付款水平。

租金及租金費率

短期租賃協議的租金通常根據現行市場租金釐定，長期租賃協議的租金通常根據地區的預期增長釐定，並考慮多項因素，例如物業位置、交通、人流及長遠發展潛力。租金亦包括公共區域維護費（「CAM」）。我們可能於續約前與租戶商討租金增幅，視乎市場狀況而定。此外，酒店租戶的應付租金亦可能包括浮動部分（即浮動租金）。該等租賃的租金付款包括基本月租及根據酒店租戶於該特定年份的營業額或總經營溢利按年計算的浮動租金。租戶需要自行支付水電費。下表載列我們的投資物業於往績記錄期間按物業用途劃分的平均實際月租：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	平均實際月租		平均實際月租		平均實際月租	
	千日圓	日圓/ 平方米	千日圓	日圓/ 平方米	千日圓	日圓/ 平方米
酒店	158,560	1,742	199,251	2,183	209,540	1,942
辦公室	39,960	1,868	35,618	1,665	36,893	3,252
停車場	8,220	不適用	9,274	不適用	9,694	不適用
其他	4,199	不適用	4,281	不適用	4,060	不適用

附註：

- (1) 平均實際月租乃通過將每年租賃收入除以12個月及將有關平均實際月租除以相關可租賃面積計算得出。

我們相信租金的浮動部分的上升空間使我們能夠分享租戶的經濟回報，並擴大我們的收入渠道。於往績記錄期間，我們的三項出租投資物業包括根據相關酒店租戶的年度表現計算的浮動租金。

業 務

終止

一般而言，租戶及我們均不會於租賃期屆滿前終止租賃協議。倘若租戶於租賃期內終止租約，我們可能有權保留租戶的保證金及任何合適的罰款。此外，我們有權依賴因租戶提前終止而可得的其他合約補救措施。倘若發生若干特定事件，例如租戶未能支付租金或已經申請破產，我們可立即終止租賃協議而毋須發出任何事先通知。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除兩名辦公室租戶外，我們的租戶概無拖欠租金、於租賃期屆滿前終止與我們的租賃協議或於任何重大方面違反租賃協議。於最後實際可行日期及據我們所深知，我們並不知悉任何有關我們的租戶可能導致拖欠租金或提早終止租賃協議的情況。

我們預期就我們的投資物業重續現有租約或與合適租戶訂立新租約方面並無任何重大困難。於最後實際可行日期，我們已與一間獨立酒店營運商訂立一份固定年期建築租賃協議，以於舊越中屋酒店的地址經營一間新酒店，為期八年。

租用率

於2019年3月31日，投資物業的總建築面積約為208,375平方米，總可租賃面積約為134,360平方米，其中98.8%已出租，涉及逾170份租賃協議及／或安排。下表載列投資物業於所示年度按物業用途劃分的合併租用率⁽¹⁾：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	%	%	%
酒店	95.6	95.3	96.5
辦公室 ⁽²⁾	48.6	45.9	57.0
其他 ⁽³⁾	27.2	37.2	68.0

附註：

- (1) 租用率的計算方法是將租戶佔用的租用面積乘以我們向租戶租出物業的天數再除以相關年份或期間的天數（或在相關期間持有該物業的較短期間）。
- (2) 於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，辦公室的租用率分別為48.6%、45.9%及57.0%。鑒於租用率相對較低，我們於2018年就臨空門大廈進行酒店改造計劃，將九層用作辦公室的樓層逐步改造成酒店樓層。倘此酒店改造計劃於2018年12月31日完成，辦公室的租用率會約為79.8%。

業 務

- (3) 其他包括零售店、倉庫、陳列室、廣告牌等。
- (4) 由於若干停車場按小時租用，故並無停車場的租用率。

租賃期限

下表載列我們的投資物業於2018年12月31日的租賃屆滿相關的若干資料：

	租約屆滿年份	租賃協議及/ 或安排數目	截至2018年 12月31日 止年度的 租金收入 千日圓	佔截至2018年 12月31日止年 度總租金收入 的概約百分比 %
即將屆滿的酒店及 辦公室租約 (於2018年12月31日)	2019年	3	41,485	1.5
	2020年	4	132,765	4.9
	2021年	3	17,582	0.7
	2022年或之後	14	624,928	23.2
	普通租約 (無屆滿日) ⁽³⁾	62	1,718,170	63.7
		86	2,534,929	93.9
停車場		85	115,095	4.3
其他 ⁽¹⁾		104	48,575	1.8
總計		275⁽²⁾	2,698,600⁽²⁾	100.0

附註：

- (1) 包括在其他的零售店將於2022年之後到期，其截至2018年12月31日止年度的租金收入為26.9百萬日圓。
- (2) 有關數字包括整幢SK Kashiwa Building (我們佔70%租金收入)。
- (3) 因普通租約通常自動續約或被視為續約以供連續使用，故屆滿年份不適用於普通租約。

於2018年12月31日，佔截至2018年12月31日止年度的總租金收入約1.5%、4.9%、0.7%及23.2%的固定年期酒店及辦公室租約預期將於2019年、2020年、2021年及2022年或之後屆滿。於2018年12月31日，我們有若干物業為普通租約，佔截至2018年12月31日止年度的總租金收入約63.7%。

投資物業組合表現

下表載列於往績記錄期間我們的投資物業組合的各項投資物業於有關期間的公平值及公平值變動百分比。於所示日期的公平值乃由物業估值師評估。

物業名稱	收購日期	已付代價 千日圓	自收購以來及 直至 2018年 12月31日的 其後資本支出		公平值		公平值變動百分比		
			千日圓	千日圓	於12月31日		截至12月31日止年度		2018年 %
					2016年 千日圓	2017年 千日圓	2016年 %	2017年 %	
臨空門大廈 土地及樓宇 節能設施	2012年12月21日 2015年3月31日	3,348,000 -	2,143,794 216,841	4,040,000 538,337	4,450,000 480,312	7,190,000 419,659	0.7 (9.5)	10.1 (10.8)	61.6 (12.6)
東橫Inn (那霸旭橋站前)	2013年10月31日	1,600,000	30,574	2,880,000	2,930,000	2,940,000	4.7	1.7	0.3
東橫Inn (德島站前)	2013年10月31日	513,000	13,851	895,000	921,000	941,000	7.2	2.9	2.2
東橫Inn (金澤兼六園香林坊)	2013年10月31日	1,622,000	36,448	2,920,000	3,000,000	3,100,000	6.2	2.7	3.3
東橫Inn (新潟古町)	2013年10月31日	893,000	20,108	1,400,000	1,450,000	1,500,000	4.5	3.6	3.4
東橫Inn (湘南平塚站北口1)	2013年10月31日	1,572,000	32,803	2,900,000	3,060,000	3,130,000	4.7	5.5	2.3

業 務

物業名稱	收購日期	已付代價 千日圓	自收購以來及 直至 2018年 12月31日的 其後資本支出		公平值		公平值變動百分比			
			千日圓	千日圓	於12月31日		截至12月31日止年度		2017年 %	2018年 %
					2016年 千日圓	2017年 千日圓	2016年 %	2017年 %		
小樽Dormy Inn Premium	2014年7月30日	2,700,000	105,222	3,010,000	3,140,000	3,340,000	3.1	4.3	6.4	
酒店物業第8號	2014年9月25日	560,000	46,742	672,000	707,000	707,000	1.1	5.2	0.0	
築地First Cabin	2015年3月24日	1,970,000	93,779	2,230,000	2,080,000	2,000,000	0.9	(6.7)	(3.8)	
the 京都三條飯店	2015年6月30日	600,000	352,740	1,750,000	1,660,000	1,630,000	33.6 ⁽²⁾	(5.1)	(1.8)	
SK Kashiwa Building	2016年3月1日	5,963,432	210,081	6,790,000	6,680,000	6,660,000	不適用	(1.6)	(0.3)	
Best Western (札幌 大通公園)酒店	2016年10月31日	495,714	628,780	619,000	1,020,000	1,060,000	不適用	64.8 ⁽³⁾	3.9	
京都Piece Hostel	2016年12月22日	1,000,000	44,956	1,050,000	1,100,000	1,120,000	不適用	4.8	1.8	
三條Piece Hostel	2016年12月22日	2,000,000	96,576	2,050,000	2,140,000	1,780,000	不適用	4.4	(16.8) ⁽⁴⁾	
舊越中屋酒店	2016年12月26日	198,000	146,952	215,323	236,000	467,000	不適用	9.6	97.9 ⁽⁵⁾	
UNWIND Hotel & Bar	2018年3月30日	1,200,000	65,064	不適用	不適用	1,260,000	不適用	不適用	不適用	

業 務

附註：

- (1) 根據世邦魏理仕，於2018年12月31日，臨空門大廈的公平值增加54.3%，主要由於土地及樓宇公平值增加2,740.0百萬日圓，令物業公平值增加約61.6%。增幅部分被物業公平值中節能設施的融資租賃承擔減少60.7百萬日圓所抵銷，令物業公平值減少約12.6%。土地及樓宇公平值增加乃主要由於酒店改造計劃，於2018年將九層辦公室樓層改造為經濟型酒店。酒店改造計劃後，估計年度收入淨額預期將大幅增加約64.9%，主要由於與辦公室相比，酒店的可租賃面積增加且租用率更高，令土地及樓宇公平值增加約132.3%。土地及樓宇公平值的有關增幅部分被(i)於2018年12月31日的估計剩餘資本開支約2,018.0百萬日圓，使估計收入淨額減少，令物業公平值減少約45.3%；及(ii)公用事業開支增加，使估計收入淨額減少，令土地及樓宇公平值減少約25.4%所抵銷。
- (2) 根據世邦魏理仕，於2016年12月31日，the b京都三條飯店的公平值增加33.6%，主要由於(i)經參考STR的統計數據，2016年京都的整體酒店市場表現較好，令位於京都的酒店的估計年度收入淨額提高；(ii) the b京都三條飯店的每日平均房價及每間可用客房收益於2016年上升，使其估計經營毛利及我們的租金收入增加，令物業公平值增加約26.0%；及(iii)經計及(a) 2015年及2016年的三項酒店交易（該等酒店與the b京都三條飯店均屬同一酒店類別，且均位於京都，估計資本化比率介乎4.4%至4.7%）；及(b)於日本訂有租賃合約的經濟型酒店的整體預期資本化比率因預期投資者回報較低而下降0.4%（如世邦魏理仕季度調查所示）後，於the b京都三條飯店估值中採用的資本化比率由2015年4.8%下降至2016年4.6%，令物業公平值增加約7.6%。世邦魏理仕確認，the b京都三條飯店估值的有關增幅乃主要由於其於2015年翻新及更名，導致其每日平均房價及每間可用客房收益於2016年增加；除此以外，其估值的增幅與位於京都的其他類似物業一致（該等物業於2016年均處於同一市場環境下）。
- (3) 根據世邦魏理仕，於2017年12月31日，Best Western（札幌大通公園）酒店的公平值增加64.8%，主要由於物業於2016年為空置，且我們與Best Western（札幌大通公園）酒店的酒店營運商於2017年簽訂租賃協議，令有關物業的估計年度收入淨額增加。
- (4) 根據世邦魏理仕，於2018年12月31日，三條Piece Hostel的公平值減少16.8%，主要由於2018年12月31日重建的估計剩餘資本開支為685.0百萬日圓，使估計收入淨額減少，令物業公平值減少約29.5%。物業公平值的減幅部分被估計收入淨額因租金收入於根據我們與三條Piece Hostel的酒店營運商訂立的協議的重建完成後上升而增加所抵銷，令物業公平值增加約12.7%。
- (5) 根據世邦魏理仕，於2018年12月31日，舊越中屋酒店的公平值增加97.9%，主要由於(i)於2018年12月31日，我們正在就酒店營運與一名獨立第三方磋商及敲定租賃協議，使有關物業的估計收入淨額增加，令物業公平值增加約214.7%；及(ii)相關機構定期修訂評估物業稅的基準，而經修訂後，舊越中屋酒店於2018年的實際物業稅較2017年用於估值的估計物業稅（基於較保守的估計）低，令估計年度收入淨額增加，令物業價值增加約17.5%。物業公平值的增加部分被2018年12月31日建設的估計剩餘資本開支317.0百萬日圓所抵銷，使估計收入淨額減少，令物業價值減少約134.3%。

業 務

投資物業的變動

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已收購七項投資物業及並無出售任何投資物業。下表載列我們投資物業於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的變動情況：

投資物業數目	截至12月31日止年度			往績記錄 期間後及截至 最後實際 可行日期
	2016年	2017年	2018年	
於期初	10	15	15	16
期內收購	5	0	1	1
期內出售	0	0	0	0
於期末	15	15	16	17

酒店營運

於往績記錄期間，我們亦擁有及經營一間位於大阪的酒店及一間位於東京的旅舍。我們委聘專業酒店管理公司（獨立第三方）根據管理合約為我們管理日常營運。

下表載列於往績記錄期間與獨立第三方所訂立以管理我們的酒店及旅舍的協議概要：

名稱	管理公司名稱	合約類型	管理合約 開始日期	屆滿日期及 續約期限	管理費用	所提供的主要服務
Hotel Sun Plaza Sakai Annex	City Hotel Sun Plaza KK	酒店管理 合約	2016年7月6日	<ul style="list-style-type: none"> 2016年12月31日，可於其後自動重續一年，除非任何一方提前三個月給予另一方有關有意不重續協議的書面通知 有關合約於2016年、2017年及2018年12月31日自動重續 	<ul style="list-style-type: none"> 根據每月房間收入、酒店的入住率及酒店的其他收入計算的每月費用 	<ul style="list-style-type: none"> 管理酒店的日常營運及財務事宜，包括「Sun Plaza」品牌旗下89間房間 編製下一年的年度業務計劃 招聘及培訓酒店員工

業 務

名稱	管理公司名稱	合約類型	管理合約 開始日期	屆滿日期及 續約期限	管理費用	所提供的主要服務
Imano Tokyo Hostel	AB Accommo KK	酒店管理 合約	2016年12月22日	<ul style="list-style-type: none"> 自2016年12月22日起為期七年，可於其後自動重續一年；除非外判商或營運商於期限屆滿前六個月向所有其他各方提前發出書面終止通知 	<ul style="list-style-type: none"> 根據每月酒店的房間及其他收入計算的每月基本費用 根據每月酒店總經營溢利計算的獎勵費用 	<ul style="list-style-type: none"> 管理旅舍的日常營運，包括「Imano」品牌旗下134個床位 有關客戶服務、廣告、會計、樓宇維修及管理服務 招聘及培訓旅舍員工

由我們擁有但並非我們管理的酒店

我們透過委聘兩家酒店管理公司（即City Hotel Sun Plaza KK及AB Accommo KK）經營我們的酒店及旅舍，彼等已取得根據酒店業務法進行酒店業務的許可及酒店營運的所有其他必要牌照及許可。作為營運商，我們負責為酒店管理公司裝備及提供室內裝飾、設施、設備及酒店管理的所有必需品。我們亦負責支付所有營運開支，例如勞動成本、餐飲成本及枱布床單供應等，以及樓宇維護及管理開支，例如防火設施一般檢查以及電梯維護及檢查。

酒店管理公司通常負責釐定酒店日常營運相關的所有政策及慣例，包括但不限於房價、餐飲價格、作商業用途的房間使用、營銷及銷售活動以及酒店員工的僱用及培訓，惟須受我們的監督及最終批准。彼等通常須對所有酒店員工承擔一切責任以及管理及監督職責。此外，彼等需要向我們提供配套服務，例如管理和匯出日常銷售收入至我們指定的銀行賬戶、編製每月報告、年度業務計劃及營運預算以供審核及批准。我們通常會與該等酒店管理公司每月舉行常規會議及一次年度大會，以監督酒店營運及釐定各種營運事宜。

業 務

所收取的每月管理費用視乎每間酒店而有所不同。酒店管理合約通常訂明按酒店房間及其他收益的百分比計算的基本管理費，及按酒店的總經營溢利或入住率的百分比計算的獎勵費用。合約一般將在到期時終止，或倘若發生若干特定事件的情況下可由任何一方終止協議。於往績記錄期間，酒店管理公司及我們概無終止酒店管理合約，而我們並無預見任何即將發生的事件可能導致終止有關合約。

餐飲(「餐飲」)設施

Hotel Sun Plaza Sakai Annex及Imano Tokyo Hostel均為酒店客戶及非酒店客戶提供餐飲服務及經營餐廳。於最後實際可行日期，我們酒店的所有餐飲設施均由酒店管理公司管理，而餐飲設施的收益計入計算管理費的基準。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的餐飲設施收益分別佔來自酒店營運的總收益的22.7%、16.4%及16.5%。

營運數據

下表載列我們所營運的酒店(即Hotel Sun Plaza Sakai Annex及Imano Tokyo Hostel)以及設有浮動租金條款的酒店(即the b京都三條飯店、Best Western(札幌大通公園)酒店及UNWIND Hotel & Bar)於所示年度的合併平均入住率及其他營運數據：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
入住率(%)	84.3	83.0	86.6
每日平均房價(日圓)	7,841	7,321	9,376
每間可用客房收益(日圓)	6,678	6,041	8,170

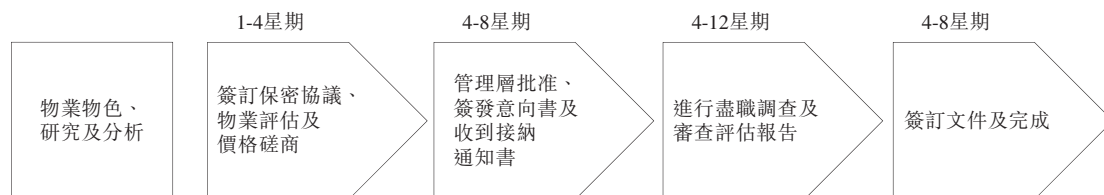
於往績記錄期間，該等酒店或旅舍的合併入住率維持相對穩定。每日平均房價及每間可用客房收益於2016年至2017年期間下降乃主要由於the b京都三條飯店及Hotel Sun Plaza Sakai Annex在整個期間收取較低房價，作為提升競爭力及維持入住率水平的業務策略。每日平均房價及每間可用客房收益於2017年至2018年期間增加乃主要由於Best Western(札幌大通公園)酒店開始營運及收購UNWIND Hotel & Bar(其每日平均房價及每間可用客房收益較高)，部分被Hotel Sun Plaza Sakai Annex及the b京都三條飯店每日平均房價及每間可用客房收益稍降所抵銷。

業 務

物業收購及出售程序

收購過程

我們設立有系統及嚴謹的物業收購程序，由開始至完成過程中涉及投資組合管理部門、高級管理層及不同專業人士參與，以物色適合的物業作中長期投資。下圖說明我們的物業收購過程：



物業物色、研究及分析

投資組合管理部門負責物色投資機會。我們不時自多間物業代理及經紀公司收集有關投資機會的市場資訊。我們的目標是收購能夠實現高租用率、產生穩定及累進收入且從長遠投資角度而言具顯著資本升值潛力的物業。我們與日本的物業代理及經紀公司網絡保持緊密的關係，以取得可供出售的優質物業及相關的一手市場資訊。該等代理或經紀通常會向我們提供載有待售物業基本資料（例如地點、面積及品牌）的預告資料，我們將透過電郵或電話與代理人或經紀人進行若干討論。

在取得更多有關投資機會的資料後，會選取符合條件的投資機會，而我們的投資組合管理部門對相關的基本資料、租用狀況及所挑選目標的周邊社區進行研究和分析，以估計其租金增值及資本增值潛力。我們因而能夠評估賣方的價格是否可接受。

簽訂保密協議、物業評估及價格磋商

倘入選目標物業的售價與我們經參考研究及分析後的自家估值接近，我們將進一步與賣方、物業代理或經紀接洽。我們一般與賣方、物業代理或經紀簽訂保密協議，並參考內部盡職調查清單以取得更全面的資訊組合，包括（其中包括）物業的土地及樓宇業權、註冊數據、樓宇圖則、工程計劃及圖則、租用狀況、租戶的經營及財務數據、現有租賃合約的條款及條件、保險及估值報告。於物色投資物業時，我們會考慮以下標準：

- 物業位置、可見度及可達性；
- 投資成本及時間；

業 務

- 預期經營表現及經濟回報；及
- 預測市場的增長及經濟發展；

我們一般經物業代理或經紀與賣方磋商價格。於商討價格及初次現場視察後，投資組合管理部門編製一份研究報告總結所有相關資料，例如有關目標物業的基本資料、有關用戶的資料、目標物業的現有租金水平、可比較物業的現行市場租金、目標物業及周邊環境的觀景照片及平面圖，以供高級管理層審批。

管理層批准

高級管理層及執行董事負責制訂本集團的投資目標及策略、於指定參數內作出有關收購及出售機會的決定，以及定期審閱我們的物業組合表現。

高級管理層根據由我們的投資組合管理部門編製研究報告評估入選目標物業的可行性及潛在回報。彼等考慮每項潛在投資機會的優點，並考慮(其中包括)我們可得的物業叫價及反映物業租金價值及資本增值潛力的指標，包括地點質素、周邊環境配套設施及環境、公共交通便利程度、物業特徵、物業的規模及樓齡、區內類近物業的需求及供應、物業租金水平的潛在增長及主要維護開支及重建或翻新的潛在機會。

高級管理層及執行董事亦考慮入選目標物業的資本升值能力。本公司在投資組合管理部門的協助下，或會進行可行性研究，研究能否進行物業改善活動(例如空間重整、重組及分配，或升級設施)以及所需的時間及成本。

發出意向書及收取接受函

在取得管理層批准後，我們將向賣方發出意向書及我們擬作出的要約價(視乎其後盡職審查的完成結果而定)。倘賣方同意我們建議的要約價以及條件及條款，將向我們發送一份無法律約束力的接受函，載列我們於指定時限內(或無限期)進行盡職審查的獨家權。

業 務

進行盡職審查及審閱評估報告

於收到收取接受函後，我們其後會在多各地方專業人士協助下，對物業進行財務、業務及法律盡職審查。我們亦透過合資格測量師及授權人員，通過進行若干研究（例如確定物業有否任何不合法用途及違法建築）評估物業。於完成盡職審查後，將會編製工程報告、評估報告及重要事宜分析以供我們審閱。該等報告一般載列物業的詳細描述及調查結果，例如其估值、結構情況、已安裝系統、遵守相關法例情況，以及日後修理及更新項目等。就於1981年前興建的物業，我們亦要求提供抗震檢測報告，以驗證物業於地震情況下的安全程度。我們其後於資產管理人的協助下與賣方、物業代理或經紀就任何維修或糾正違規情況接洽，並確保我們將予收購的潛在物業狀況良好，並符合適用的日本法例及規例。

簽署文件及完成交易

在收到盡職調查結果和評估報告後，賣方通常需要修復相關缺陷或不合規事宜。倘若滿意盡職審查的結果，我們將簽署最終文件並完成交易。我們的投資組合管理部門負責處理相關交接事宜，包括在資產管理人以及法律及稅務顧問的協助下編製完工文件清單。

倘任何物業改善活動於交易結束後獲管理層批准，獨立承判商將獲委聘進行改建、加固或任何改善工程。我們的投資組合管理部門負責評估獨立承判商的相關報價、批准改善工程時間表，以及確保工程於獲批預算內完成。

出售程序

我們或不時獲不同的物業代理人、經紀公司及潛在買方接觸有關出售投資物業的機會，並獲提供近期交易的資料。於收到有關資料後，我們將對出售目標物業的基本資料（例如租用率、租金回報、公平值變動、最新估值及市價）進行分析。然後，高級管理層將於投資組合管理部門及外部代理人（如需要）的協助下，就不同因素檢討出售機會，包括出售目標物業的投資表現、對本集團的最佳利益及市場當時可得的其他物業。倘若出售物業符合本集團的最佳利益且交易條款可予接受，董事會將議決出售出售目標物業，並委聘外部法律顧問準備相關法律文件及移交物業。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無出售任何物業。

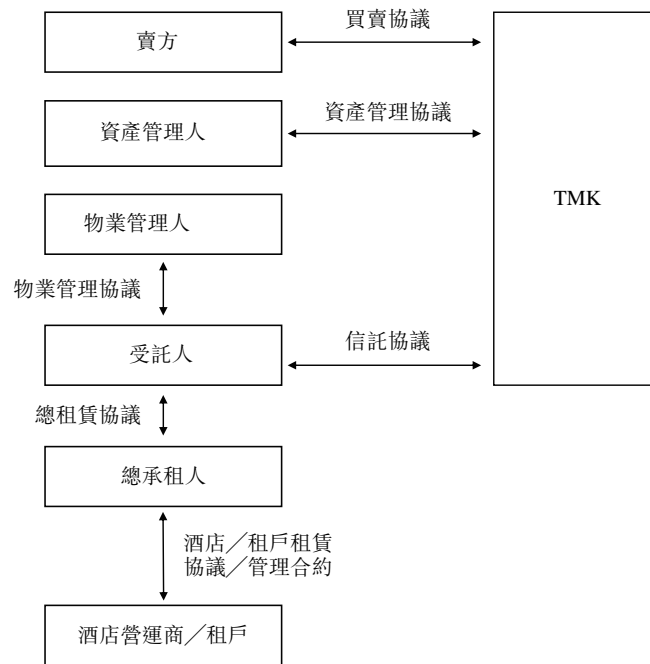
業 務

投資組合管理

我們將用作投資用途的大部分酒店物業出租。我們的目標是有效率及高效地管理物業組合，讓我們取得最大租金回報，並實現長遠資本升值。

投資組合管理部門負責我們物業的整體租賃及管理。我們透過委任代理人提供租賃及管理服務，例如提供樓宇維護及保安服務。我們通常聘請獨立承判商提供翻新、結構加固或重建服務。

我們的物業由受託人通過各種特定目的會社（「**TMK**」）架構或直接由相關**TMK**持有，並由資產管理人及物業管理人管理。倘物業以信託方式持有，物業管理人通常會與受託人訂立物業管理協議。受託人、資產管理人及物業管理人均為獨立第三方。下圖說明於往績記錄期間我們所採納的整體**TMK**架構：



受託人及信託協議

我們的17項物業由受託人（作為所委託物業的法定擁有人）持有。所有相關物業的受託人為一間日本持牌信託銀行，其為日本其中一個最大的金融服務集團的信託銀行分支。其負責管理、經營及出售信託資產，包括信託物業及其替代品、為受託人向租戶收取租金、為受託人向總承租人或租戶收取按金、儲備金、附加委託的現金、信託收入及有關持有或租賃信託物業所產生的負債。

業 務

我們將直接或透過我們的資產管理人提供受託人就管理及經營信託物業所要求事宜的指示。受託人可在取得我們同意的情況下委派物業管理人管理及經營信託物業。然而，受託人有雙重責任保障我們於物業的權益，並一般會提供以下服務：

- 處理物業收購及銷售的行政事宜；
- 財務及資金管理，例如分配付款、開支付款及物業維護付款；及
- 保存記錄及編製賬目報告。

我們與我們的受託人就我們17項以信託持有的物業訂立信託協議，協議一般為期最多20年。我們通常需要向受託人支付首付款項及季度運營費用，以獲得彼等的服務。倘出售物業，我們通常需要向彼等支付固定的出售費用或相等於售價的一定百分比的費用。(i)倘若發生若干特定事件令受託人無法達成信託目的或提供信託管理服務，則受託人可通知我們終立信託協議；或(ii)倘若對手方未能根據協議履行責任，則任何一方可終立信託協議。

資產管理人及資產管理協議

Kenedix Investment Partners, Inc. (就東橫Inn(那霸旭橋站前)、東橫Inn(德島站前)、東橫Inn(金澤兼六園香林坊)、東橫Inn(新潟古町)、東橫Inn(湘南平塚站北口1)、酒店物業第8號及SK Kashiwa Building而言)、Sun Arrows Investment Co., Ltd. (就臨空門大廈、小樽Dormy Inn Premium、築地First Cabin、the b京都三條飯店、Hotel Sun Plaza Sakai Annex、Best Western(札幌大通公園)酒店、京都Piece Hostel、三條Piece Hostel、舊越中屋酒店、UNWIND Hotel & Bar及東三條Piece Hostel而言)及B-lot Asset Management Co., Ltd. (就Imano Tokyo Hostel而言)乃日本TMK委任的資產管理人，負責協助受託人及物業管理人有效及高效管理及營銷物業。Kenedix Investment Partners, Inc.為Kenedix Inc.的附屬公司，專注於房地產私募基金業務，其自2018年11月1日起接替Kenedix Inc.與我們之間的業務。Kenedix Inc.於1995年創立，為日本最大獨立房地產資產管理公司之一，於東京證券交易所上市，與我們有六年業務關係。Sun Arrows Investment Co., Ltd於2007年創立，為一間資產管理公司，主要從事為公司提供資產管理及投資諮詢服務，與我們有五年業務關係。B-Lot Asset Management Co., Ltd於2015年創立，為一間資產管理公司，並為一間於東京證券交易所上市的全資附屬公司，主要從事提供物業投資及再融資諮詢服務以及投資物業組合管理，與我們有兩年業務關係。

業 務

我們每日透過電郵或電話監督資產管理人，並直接向彼等提供指示及與彼等溝通。我們每月定期與我們的資產管理人會面，以管理我們的投資物業出租及酒店營運。我們與資產管理人通常設有議程，列出每月會面期間所討論的項目，例如租賃狀況或經營表現、財務計劃及特定當前問題，並審閱由資產管理人編製的季度資產管理報告，該報告通常包括所管理物業的概要，例如會計及大樓營運等。我們亦與彼等舉行年度會議，以批准年度資產預算及經營計劃，其包括財務預測的詳情，包括現金流量、資本開支、現金儲備及經營開支。我們與資產管理人積極溝通，以管理受託人、物業管理人及酒店管理公司並向彼等提供有關物業租賃及營運的指示（例如維修費用付款、資本開支、新租戶的租賃條款、續租及租金增加），以及接收有關我們在日本的投資物業及酒店營運租賃的實時資料。我們就我們的物業作出重大決策，例如收購及出售、融資、終止任何協議、挑選及更換任何訂約方等，我們通常委派資產管理人進行日常工作。我們與資產管理人就我們的物業各自訂立資產管理協議，彼等通常需要就相關日本TMK的物業組合提供（其中包括）以下服務：

- 資產管理諮詢服務
 - 就投資決策提供意見及提供與收購物業有關的交割相關服務；
 - 就有關執行特定債券買賣協議及貸款協議提供意見；
 - 就物業的維修及資本支出提供意見；
 - 就租賃物業及保險事宜提供意見；
 - 就有關銷售物業及終止已成立的信託提供意見
- 資產管理服務
 - 就我們根據信託協議向受託人作出的指示提供意見及代表我們作出指示；
 - 就我們向物業管理人作出的指示、同意或審批提供意見，及代表我們向物業管理人作出有關指示、同意或審批，並監督物業管理人；
 - 編製年度資產預算及年度營運計劃；
 - 編製業務計劃及現金流量表以供我們審批；

業 務

- 就挑選及取代物業管理人、顧問、諮詢人、評估師及其他供應商提供意見；
- 就有關租賃事宜提供意見及行政協助；
- 審閱及監察資產的財務業績及表現
- 資產管理行政服務
 - 當我們向受託人作出指示時，為我們取得債券持有人或貸款人及其他相關訂約方的所需批准或同意；
 - 按照我們的指示委聘評估師；
 - 要求租戶提供法定檢查狀況，並於發生任何事故時通知我們；
 - 監督我們持有的銀行賬戶的賬戶活動；
 - 協助我們編製財務報表、報稅表及其他法定報告以及向相關機構提交文件；
 - 準備出售物業所需的所有資料
- 其他諮詢及行政服務
 - 提供與向其他人士取得批准或收取通知相關的行政服務；
 - 編製季度報告，詳述營運、收益及開支、現金流量及我們合理信納的其他適用資料；
 - 告知我們有關收益及開支的任何違規行為，並於我們要求時提供合理詳細資料

根據資產管理協議，我們通常需要在收購物業時支付首付款項，並向資產管理人每月或每季支付管理費，以獲得彼等所提供的服務，兩者一般基於相關物業的收購價的若干百分比(全部低於每年1%，在現行市場範圍內)或參考其他因素，其中包括物業的面積及地點及資產管理人要求的最低費用水平(以最高者為準)並須經公平磋商。倘出售物業或將其再融資，我們通常需要向彼等支付固定的出售或再融資費用或相等於出售的售價或再融資的資產估值價格的一定百分比的費用。就我們經營的酒店物業而言，我們可提供相等於相關年度溢利的一定百分比的表現費用。資產管理協議

業 務

通常(i)為期一年，並自動續期一年，除非發出書面通知；或(ii)持續有效直至發生若干特定事件。倘若發生若干特定事件(包括嚴重違反協議)，任何一方均可終止資產管理協議。

物業管理人及物業管理協議

物業管理人負責物業的營運、維護及日常管理，惟須由日本TMK在資產管理人的意見下作整體管理。我們就12項物業合共有七間物業管理人，所有相關管理人均為當地公司，主要於日本從事提供樓宇及物業管理服務。我們有七項物業並無物業管理人，乃由於租戶已自行履行物業管理人的職能。我們與物業管理人就其餘12項物業各自訂立其餘物業管理協議，物業管理人一般需要提供(其中包括)租賃管理、樓宇管理及租戶相關服務，例如招攬及管理服務。物業管理人亦需要編製年度預算以供我們審批，以及一份每月物業管理報告，詳述物業的資料，例如物業狀況、會計、樓宇營運及租戶狀況。我們審查每月物業管理報告、批准年度預算及與資產管理人頻密溝通，以監控物業的狀態及物業管理人的表現。

物業管理協議一般為期一年，除非發出終止通知，否則將自動續期一年。我們通常需要向物業管理人每月支付固定的物業管理費，乃經參考工程的實際規模、物業面積、租戶數目及來自租戶的租金收入等其他因素後共同磋商釐定。我們亦可能要支付(i)與實地考察及物業管理人進行的相關報告有關的額外服務費用；(ii)於相關物業進行維修、保養或建築工程的總合約金額的若干百分比；及(iii)租金收入的若干百分比以供物業管理人提供其他服務(例如租戶管理、招攬及租金磋商)。任何一方可於並無理由的情況下向另一方發出不少於兩至三個月的事先通知，或倘若發生若干特定事件(如重大違反協議)的情況下，均可終止協議。我們通常於服務協議屆滿後重續有關服務協議，我們於過往在尋找有關物業管理人方面從未遇過任何困難。

有關我們TMK架構及受託人、物業管理人及資產管理人的責任的進一步詳情，請參閱本[編纂]「TMK架構」一節。

供應商

我們的主要供應商包括(i)我們投資組合管理的服務供應商，例如受託人、資產管理人、物業管理人及酒店管理公司；(ii)酒店營運的供應商；及(iii)物業翻新、加固或重建的建築承判商。

業 務

挑選供應商

我們的投資組合管理部門負責為我們各物業挑選受託人、資產管理人及物業管理人。我們通常根據多項因素挑選服務提供商，例如服務質素、管理能力、價格、經驗及資格。我們通常有合資格供應商名單，讓我們能夠於必要時從替代供應商取得服務，減少對任何單一供應商的依賴。

我們對不同供應商有不同的挑選標準。就資產管理人而言，彼等必須持有成為資產管理人的合適資產管理牌照。我們通常會選擇向我們推介所收購物業的資產管理人或我們其他現有物業且擁有良好資產管理往績的資產管理人。

就物業管理人、受託人及建築承判商而言，彼等通常會由我們選定的資產管理人列入名單以供我們挑選。我們通常要求名單中的潛在物業管理人、受託人及建築承判商提供報價，我們主要根據有關報價進行篩選。

就我們酒店營運的酒店管理公司而言，彼等通常由我們所挑選的資產管理人推薦。我們將考慮及評估潛在酒店管理公司的聲譽、服務質素、管理能力、經驗、資格及價格，及其他挑選標準。就我們日常酒店營運如清潔服務、餐飲等的供應商而言，我們通常依靠酒店管理公司挑選。我們的物業管理部門將密切監督酒店管理公司對各潛在供應商的挑選過程及評估。

我們的供應商

於往績記錄期間，我們的五大供應商包括資產管理人、物業管理人及樓宇管理服務供應商。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年，本集團五大供應商的採購額分別佔我們採購總額的46.4%、37.8%及39.4%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年，本集團最大供應商的採購額分別佔本集團採購總額的26.7%、19.7%及19.9%。於往績記錄期間，我們所有五大供應商均為獨立第三方，並已取得業務營運的相關牌照及許可證。

於往績記錄期間，我們的董事、彼等的聯繫人或持有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於我們的五大供應商中擁有任何股權。

銷售及營銷

我們的酒店一般採用多樣化銷售及營銷方式為酒店帶來更多客源，包括旅行社、網站及廣告。我們一般透過旅行社、網上預約及電話預約進行銷售。隨著愈來愈多人使用互聯網，並利用其比較價格，以及計劃及預訂旅程，互聯網已成為我們日益

業 務

重要的銷售渠道。我們透過本身的獨立酒店網站及獨立第三方網站於互聯網進行銷售。我們亦可以更傳統的方式推廣酒店，例如於報紙上刊登文章。

為吸引旅客及盡量提升入住率，我們可能會提供促銷組合，包括額外服務（例如提供早餐）及舉辦季節性活動（例如於櫻花季節推出櫻花飲品）。我們亦定期更新餐廳菜單，以吸引新客戶及令客戶再次光顧。

於往績記錄期間，我們各酒店會由其本身的銷售及營銷團隊進行適合其特定目標客戶分部的銷售及營銷活動。我們透過定期監察，為各酒店設定及維持年度收入及成本預算。由於我們的酒店由不同酒店營運商於日本不同縣經營酒店，於往績記錄期間，營銷策略由各酒店獨立制定，以滿足各酒店的特定要求。

信貸政策

我們一般不會向我們酒店營運的客戶提供任何信貸期。我們的管理層向我們的財務團隊及資產管理人諮詢後釐定各租戶的信貸額度及信貸期。其中一項主要考慮因素為我們與客戶的關係及客戶的往績信貸記錄。我們一般要求租戶每月預先支付一個月的固定租金及於相關金額到期後一個月內支付上年度浮動租金。倘若租戶未能於信貸期內結清未償還債務，我們可沒收保證金並用於償付未償還款項而不會作出任何通知或警告。

定價政策

就我們的租賃物業而言，房間收費率及其他定價服務乃由酒店營運商全權決定。租金乃與租戶根據多項因素互相商討釐定，例如市場狀況、現有租金及酒店過往表現。我們通常會於每三至五年經與租戶商討後增加租金，我們傾向於向租戶收取固定租金加上浮動租金。

就我們的酒店營運而言，房間收費率通常由酒店管理公司全權決定，彼等一般會考慮多項因素，例如其中包括服務成本、預測酒店房間需求及預期入住率、不同類型的酒店房間、競爭對手的入住率及季節性。

主要客戶

我們的主要客戶主要是酒店物業的租戶。於往績記錄期間，我們共有十名酒店租戶，我們的總收入超過60%來自該等租戶，我們所有租戶均位於日本。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的五大客戶合計分別佔我們總收入的

業 務

64.4%、56.5%及54.2%，而我們的最大客戶分別佔我們總收入的25.3%、21.5%及20.5%。於往績記錄期間各期間的五大客戶的更多資料載列如下：

客戶名稱	業務地點	業務概況	開展關係年份	本集團提供的服務類型	客戶為五大客戶之一的期間以及佔收益的概約百分比
Toyoko Inn Co., Ltd	日本	一間經濟型及商業連鎖酒店營運商，於1986年在日本創立，於日本擁有260多間酒店，在全球擁有50,000多間客房	2013年	出租物業 (作為業主)	2016年：25.3% 2017年：21.5% 2018年：20.5%
客戶B	日本	一間私人公司，主要於日本從事餐廳及酒店管理業務	2012年	出租物業 (作為業主)	2016年：17.5% 2017年：14.9% 2018年：14.4%
Kyoritsu Maintenance Co., Ltd	日本	一間東京上市公司，主要從事宿舍及酒店管理業務，於日本經營400多間宿舍及90多間酒店	2014年	出租物業 (作為業主)	2016年：7.0% 2017年：5.9% 2018年：5.8%
First Cabin Inc.	日本	一間主要從事酒店管理業務的公司，專注於日本的膠囊酒店	2015年	出租物業 (作為業主)	2016年：4.9% 2017年：4.2% 2018年：4.0%

業 務

客戶名稱	業務地點	業務概況	開展關係年份	本集團提供的服務類型	客戶為五大客戶之一的期間以及佔收益的概約百分比
客戶F	日本	一間東京上市公司，主要從事酒店營運及管理	2016年	出租物業 (作為業主)	2016年：9.6% ⁽¹⁾ 2017年：9.9% 2018年：9.4%

附註：

(1) 客戶F於我們在2016年3月收購SK Kashiwa Building後才成為我們的酒店租戶。

於往績記錄期間，我們的所有客戶均為獨立第三方。於往績記錄期間，我們的董事、聯繫人或持有本公司已發行股本超過5%的任何股東概無於五大客戶中持有的任何股權。

季節性

由於酒店業的性質，我們的酒店營運的市場需求可能會遇到季節性波動。然而，我們的租賃物業的市場需求並無顯著的季節性波動，是由於我們一般與租戶簽訂固定租金的長期租賃協議。

質量監控

我們對將予收購的潛在物業及我們的投資物業維持高質量控制，是影響我們的經濟回報及資本增值的重要因素。我們非常重視質量監控，確保我們的物業遵守有關法規，並且達到高質量。我們的功能部門、項目公司及我們的建築工程主管均嚴格遵守有關程序。

將予收購的潛在物業

我們通常會透過多名專業人士(例如世邦魏理仕)對將予收購的潛在物業進行多項評估，並編製一份工程報告及一份評估報告以供我們審閱。就1981年之前建成的物業而言，亦需要一份抗震檢測報告。有關報告一般會載列物業的檢驗結果，如估值、結構狀況、安裝的系統、抗震判斷、相關法律合規以及未來的修理及更新等。我們其後透過我們的資產管理人就任何維護或糾正違規情況與賣方聯繫，並確保我們將予收購的潛在物業的狀況良好，並符合適用日本法例及規例的規定。

業 務

我們所收購的投資物業

我們將不時透過適當的翻新、加固或重建以維護我們的投資物業。我們通常將建築工作外判予外部承判商，並通過我們的代理人密切監督彼等的工作及進展。維修及保養成本一般根據磋商或租賃年期由租戶或我們承擔。在我們挑擇的建築承判商名單中，彼等於業界的聲譽、過去的建築經驗，特別是過往與我們的物業交易的經驗，以及為我們的項目設計的關鍵人員的資格及經驗均會作出考慮。我們的建築工程合約一般涵蓋質量保證及不符規格工程的罰款條文，以確保建築工程的質素。作為質量保證，我們可於工程完成後一段期間預扣建築費用的若干百分比，以抵銷因任何施工缺陷而產生的任何開支。建築商通常給予我們一至兩年的保修期。

我們要求建築承判商的施工質量符合有關日本法例及規例，以及我們的標準及規格。我們的建築承判商除須遵守其他質量控制措施外，亦須委聘駐場項目代表以監督建築工程的進度、質量和安全性、項目中使用的建築材料於使用前的預審，及實地監察。展望未來，我們擬繼續進行頻密的工地巡查，監督施工進度，以識別及解決任何問題。我們委聘不同且持有所需資格的工程管理人，以確保質量及監控工程進度及工程承建商的施工質量，並定期向資產管理人報告。

於往績記錄期間，我們物業項目的質量並無任何重大缺陷。

知識產權

我們已就本公司及物業註冊或申請註冊多個商標。於最後實際可行日期，我們已於日本註冊四個商標。我們亦已註冊一個域名，即本公司網站。我們已於2018年10月12日與母公司訂立公司商標許可協議，並以許可方式獲授予非獨家權利於香港的業務經營中使用公司相關商標，年度代價為12,000港元，為期兩年。詳情請參閱本[編纂]「關連交易－獲全面豁免的持續關連交易－1.公司商標許可協議」一節。

於往績記錄期間，我們並無任何待決或面臨的索賠，我們亦無就侵犯我們或第三方所擁有的知識產權而向第三方提出任何索賠。於最後實際可行日期，我們並不知悉我們侵犯任何第三方所擁有的任何知識產權或任何第三方侵犯我們所擁有的任何知識產權。

有關我們的知識產權的進一步詳情，請參閱本[編纂]附錄五「法定及一般資料－B.有關本集團業務的資料－2.知識產權」一段。

業 務

我們所使用的物業

於2019年2月19日，我們與母公司的附屬公司QR Capital Limited訂立租賃協議，以出租物業的若干空間作為我們於香港的營運辦事處。出租辦公室的總面積為900平方呎，用作我們的主要營業地點。租賃協議年期為自[編纂]起計兩年，月租為70,200港元。我們可在協議屆滿時就租賃安排延長或訂立新協議。一方可向另一方發出一個月書面通知終止相關協議。

我們並無擁有任何製造設施，而我們的業務營運毋須對所使用的物業進行特別設計。我們辦公室所使用的所有設備及傢具均非固定裝置，易於搬遷，因此我們搬遷至香港其他相若物業以相若租金進行業務方面並無困難，且我們相信搬遷成本對我們的業務而言並不重大。

競爭

龐大及增長穩定本地旅遊業市場以及有活力及快速擴展的入境旅遊業市場皆是日本旅遊業市場的特點。未來市場增長的主要推動因素包括：(i)舉行國際活動；(ii)賭場及綜合度假村的預期發展；(iii)日圓貶值；(iv)放寬簽證規定及供應國際班次；及(v)旅客開支增長。日本旅遊業興旺的景象為酒店表現帶來正面的影響。根據酒店業的全球市場調查專業機構Smith Travel Research的數據，日本酒店平均入住率由2014年的80.6%上升至2018年的84.3%及平均酒店房間收費由2014年的每間12,888日圓上漲至2018年的每間15,073日圓，複合年增長率為4.0%。

日本的酒店物業市場(包括國內及國際市場參與者)高度分散。基於世邦魏理仕報告，超過100間連鎖酒店集團於日本經營約3,000間酒店，而約30%為根據租賃持有。有關行業競爭狀況及我們競爭優勢的進一步詳情，請參閱本[編纂]「行業概覽」一節及本節「競爭優勢」一段。

業 務

僱員

於最後實際可行日期，我們有13名僱員。下表列示我們的僱員於最後實際可行日期按職能劃分的分析：

職能	僱員數目
管理	3
投資組合管理	2
財務及審計	5
行政	3
總計	13

我們的所有僱員均位於香港及新加坡。我們為僱員提供入職培訓及持續培訓，以提高彼等的技術技能，並保持最新的相關行業資訊。我們亦將為僱員提供不同方面的外部培訓，例如會計及企業管治。

由於我們通常透過委任代理人經營我們的業務，因此我們無需大量僱員。我們依靠僱員監督及與各工作部門溝通，為租戶提供租賃及管理服務，以及進行酒店營運。我們的僱員並不擔任TMK的董事，而TMK的董事乃從日本稅務顧問的聯屬服務供應商所派遣。日本法律顧問告知，此安排符合日本房地產慣例。TMK的管理乃由資產管理人安排，其協助我們的管理團隊通過TMK經營本集團的業務。我們與所有僱員簽訂一份標準的僱傭合約，當中載列於僱傭期間及離職後的保密及不競爭條款。彼等不得洩露我們的任何機密資料，例如客戶資料。誠如本節「保險」一段所述，除適用香港法例及規例所規定的基本保險外，我們亦為員工購買醫療保險。我們的董事認為我們已為我們的員工投購足夠的保險。

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們與僱員保持良好關係，我們與僱員並無遇到重大問題，亦未因罷工、索賠、訴訟或其他勞資糾紛而引致我們的業務營運嚴重不利中斷。我們在招聘僱員方面亦無遇到任何重大困難。

業 務

內部監控

我們的董事負責制定及監督本集團的內部監控措施的實施，有關措施旨在合理確保實現經營、匯報及合規方面的目標。

於籌備[編纂]時，我們已委聘一名獨立內部監控顧問根據協定範疇就我們的內部監控制度進行內部監控詳細報告檢討（「內部監控檢討」）。於內部監控檢討過程中，內部監控顧問得出多項與我們的內部監控政策及程序相關的結果，並建議我們制定一系列有關監控環境及資訊與溝通的政策及程序，例如利益申報機制、企業管治及書面領導繼任計劃，以及就於公司層面制定的政策及程序獲得董事會批准。根據內部監控顧問的建議，我們制定相關的內部監控政策及程序，已採用內部監控改善措施，而該等政策及程序將於[編纂]後獲董事會批准。內部監控顧問對我們針對內部監控顧問的調查結果及改善建議採取的改善措施進行了跟進檢討。於考慮所實施的改善措施及跟進檢討的結果後，董事認為我們的內部監控制度對目前的業務營運而言屬充足及有效。

風險管理

董事確認，於我們的日常業務過程中，我們面臨不同類別的風險，包括(i)與我們整體業務策略及規劃有關的策略風險；(ii)與我們資產有關的財務風險；(iii)與我們的人力資源及資訊科技系統有關的營運風險；及(iv)與我們業務有關的合規風險。有關進一步詳情，請參閱本[編纂]「風險因素」及「財務資料－有關市場風險的定量及定性披露」章節。

我們設計並實施風險管理政策，以解決該等與我們業務有關的潛在風險。風險管理已融合入業務流程中，包括戰略發展、業務規劃、投資決策、資本分配及日常營運。我們已制定識別、分析、評估、減輕及監控任何潛在風險的程序。我們的執行管理層負責最少每年監督我們的整體風險概況和監控系統，以確定監控系統是否有效及充分，並編製綜合審查報告及提交予審核委員會進行審查。其後，董事會將通過審核委員會及外部核數師所提交的報告檢討本集團風險管理和監控系統的有效性。各部門需進行其自身風險管理識別工作，以評估與其關鍵流程相關的風險以及現有監控措施的有效性，以減輕有關風險。該等高風險範疇的監控措施效益亦須進行獨立核查。根據該等審查的結果，主要附屬公司須向執行管理層陳述內部監控是否按預期運作或是否應進行改進。

業 務

環境保護

日本法律顧問經審慎查詢後確認，根據日本適用國家及地方環境法例及規例，我們毋須就我們的主要業務營運獲得任何環保局的批文或執照。

由於我們的業務性質，本集團的經營活動不會直接產生工業污染物，故本集團於往績紀錄期間不會直接產生有關遵守適用環境保護規則及規例的任何成本。我們的董事預期本集團日後不會因遵守適用環境保護規則及規例而直接產生重大成本。日本法律顧問經審慎查詢後確認，於最後實際可行日期，本集團並無牽涉有關任何適用環境保護法例及規例的任何重大不合規情況。

職業安全及健康事宜

我們須遵守我們經營業務所在司法權區有關健康及安全的規定，包括於香港的職業健康及安全條例。我們已制定政策及制度以確保遵守有關規定。我們相信我們已經及一直於所有重大方面遵守有關規定。我們已根據法例所規定為我們的僱員提供足夠的保險，我們對代理人或承判商的僱員並無可保利益。我們的代理人及承判商必須照顧其僱員的職業安全及健康事宜。於往績紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們在業務過程中並無發生任何嚴重意外。

保險

除政府規定的撥款資金外，我們為所有僱員提供醫療保險。我們亦為我們的19項物業投購保險，範圍涵蓋火災、責任、利潤補償及地震等自然災害。

我們相信，我們的保險保障充分且符合行業慣例。於往績紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因與我們的營運有關的任何事故而承受任何重大申索或負債，亦不曾遭遇任何重大營運中斷或產品責任事故。

於往績紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾提出亦無面臨對我們而言屬重大的任何保險索償。

法律訴訟

我們或會不時面臨在日常業務過程中產生的各種法律或行政訴訟，如涉及供應商或客戶糾紛及勞資糾紛的訴訟。於往績紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇、待決或面臨任何重大法律訴訟、監管查詢或調查。

業 務

監管合規

於最後實際可行日期，日本法律顧問經審慎查詢後告知，我們已取得經營所需的必要政府牌照、許可證及登記，並在所有重大方面一直遵守所有適用法例及規例。

於往績紀錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何已經或合理預期會對我們的業務造成重大財務或營運影響，或會對董事或高級管理層以合規方式經營的能力或傾向造成負面影響的不合規事項。

分拆及分派

分拆

母公司就分拆根據上市規則第15項應用指引（「**第15項應用指引**」）向聯交所提呈分拆建議，而聯交所於2018年6月6日確認母公司可實施分拆。於分拆完成後母公司於本公司的股權減少，構成上市規則項下母公司的主要交易。因此，分拆須根據第15項應用指引及上市規則取得（其中包括）母公司股東批准。

分拆完成後，餘下母公司集團將繼續經營保留業務，詳情更詳細載於本**[編纂]**「與控股股東的關係」一節。

分拆的原因

母公司董事相信，**[編纂]**將使餘下母公司集團及本集團在各自業務的增長方面更有利，並為兩個集團帶來利益。母公司認為**[編纂]**符合母公司集團及其股東的整體利益，原因如下：

- (a) 分拆及**[編纂]**可令母公司及本公司的管理層對彼等各自的營運及財務表現直接負責及加強問責性。預期彼等各自業務的管理重心將會加強，且本公司能提升其招聘、獎勵及挽留主要管理人員的能力、改善決策流程以及提升其對市場變化的反應；
- (b) 本集團業務與保留業務的業務重心及地理位置不同，分拆及**[編纂]**將使投資者更了解及更佳地評估母公司及本公司作為獨立實體各自業務的策略、風險及回報，並作出相應的投資決策；
- (c) 分拆及**[編纂]**將使母公司及本公司更有效選定彼等各自的目標股東基礎，從而提高以具競爭力的方式籌資的能力，並可改善資本分配以提升各公司內部的增長；
- (d) 分拆及**[編纂]**將能為母公司及本公司股東帶來更大的股東價值，原因為(i)本公司在不受作為全資附屬公司的實際或預期限制下將能更靈活發展其業務；(ii)本公司可利用其股份作為收購資金，提升收購的能力；及(iii)母公司將透過維持於本集團的控股權益，繼續受惠於本公司業務的增長潛力；
- (e) 分拆及**[編纂]**將使本公司直接及獨立地進入股權及債務資本市場，並有助我們取得銀行信貸融資，從而為母公司及本公司提供更大的債務融資空間，因母公司及本公司各自的整體業務及各自的財務狀況將會更清晰；及

分拆及分派

- (f) [編纂]將提升本集團於其租客及業務夥伴間的形象，並提升其招聘良好人才的能力。

根據第15項應用指引，倘分拆落實，為充分顧及股東的利益，母公司將向母公司合資格股東透過實物分派股份的方式向彼等提供股份的保證權益。分派的詳情載列如下。

分派

作為分拆的一部分，母公司董事會於2018年12月7日有條件批准分派，據此，各母公司合資格股東於分派記錄日期營業時間結束時[編纂]母公司股份均可獲一股股份或獲支付經扣除開支的相等現金（倘適用）。根據母公司於最後實際可行日期的已發行股本並假設母公司將不會於分派記錄日期前發行新股份，分派須待[編纂]於所有方面成為無條件後方始生效，合共[編纂]股股份將根據分派獲分派，而緊隨有關分派後，母公司將持有[編纂]股股份，相當於本公司經[編纂]及[編纂]（假設所有根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬的受限制股份獎勵於[編纂]時悉數歸屬及並未計及根據[編纂]獲行使而可能發行的任何股份）擴大的全部已發行股本約[編纂]%。

母公司除外股東（如有）將可獲得分派惟不會取得股份。取而代之，彼等根據分派原應取得的股份將會於[編纂]後在最快合理可行情況下由母公司代表彼等出售，彼等將會收取相等於該出售的所得款項淨額的現金金額。該出售的所得款項於扣除開支後將會以港元支付予母公司除外股東。有關付款預期於[編纂]或之前完成。

分派須待[編纂]於所有方面成為無條件後方可作實。

根據分派，母公司將保留股份的零碎權益並由母公司於市場上出售，而在扣除相關開支後的銷售[編纂]將撥歸母公司所有。本公司開曼群島法律顧問表示，有關安排將不會違反開曼群島法律。

本公司預期於[編纂]根據分派向有權獲分派股份的母公司合資格股東寄發股票。

透過[編纂]或[編纂]持有母公司股份的母公司合資格股東，將透過彼等各自為[編纂]的經紀或託管商獲取股份。

與控股股東的關係

我們的控股股東

於本[編纂]日期，母公司持有100,000股股份，相當於本公司全部已發行股本。緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後，倘[編纂]未獲行使，母公司將擁有我們已發行股本約[編纂]，倘[編纂]獲悉數行使且假設根據受限制股份獎勵計劃授出的全部尚未行使受限制股份獎勵於[編纂]後悉數歸屬，母公司將擁有我們已發行股本約[編纂]。母公司於[編纂]後將繼續為我們的控股股東，而我們將繼續為母公司的附屬公司。

母公司乃於1992年7月8日於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自1992年8月18日起於聯交所上市，股份代號為529。於最後實際可行日期，母公司股份仍在聯交所上市。

母公司集團於新加坡創立，目前從事多項業務，包括(i)日本物業投資，專注於酒店物業的租賃及營運（「分拆業務」）；(ii)投資於香港及新加坡的經挑選物業，包括商用、住宅及工業物業（「其他房地產投資業務」）；(iii)於亞洲分銷流動及資訊科技產品（「流動及資訊科技分銷業務」），惟不包括由新龍移動集團有限公司及其附屬公司（「新龍移動集團」，股份於聯交所上市）於香港營運的流動電話產品分銷；及(iv)上市及非上市證券、潛力業務及資訊科技公司投資（「資訊科技、證券及其他業務投資」，連同其他房地產投資業務以及流動及資訊科技分銷業務，合稱「保留業務」）。

下表載列母公司的上市附屬公司及聯營公司的業務範圍以及其於該等公司的各自控股權益。

名稱	證券交易所	業務範圍	母公司於最後 實際可行日期的 控股權益
SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited	泰國證券交易所	在泰國分銷流動及資訊科 技產品及提供服務	63.5%
新龍移動集團有限公司	聯交所	在香港分銷流動電話產品	52.3%

與控股股東的關係

名稱	證券交易所	業務範圍	母公司於最後 實際可行日期的 控股權益
Information Technology Consultants Ltd.	達卡證券交易所及吉大港 證券交易所上市	提供財務服務及流動理財	37.6%

分拆後，餘下母公司集團將專注於保留業務，而我們將繼續發展分拆業務，詳情載於本[編纂]「業務」一節。

本集團與餘下母公司集團的明確業務區分

分拆業務與保留業務之間有明確區分。其他房地產投資業務、流動及資訊科技分銷業務以及資訊科技、證券及其他業務投資各自的業務範圍及／或地理位置與分拆業務的業務範圍及／或地理位置截然不同。流動及資訊科技分銷業務為一項分銷業務，與我們的業務的性質完全不同，且使用與我們的業務無關的設施及基礎設施營運。同樣地，餘下母公司集團的資訊科技、證券及其他業務投資涉及於非房地產公司／產品的投資，採用完全不同的商業模式。其他房地產投資業務所擁有及營運的不動產位於香港及新加坡，且並無任何物業用作酒店用途，因此，其他房地產投資業務與我們的業務的客戶有明確地理區分。此外，餘下母公司集團於日本並無任何投資物業或相關業務。因此，保留業務在地理上與我們的業務並無重疊，故我們的業務與保留業務之間並無直接競爭。

獨立於控股股東

董事會信納，本集團於[編纂]後能夠獨立於母公司、餘下母公司集團及其緊密聯繫人經營業務，原因如下：

管理獨立

本集團及餘下母公司集團擁有職能彼此獨立的董事會及高級管理層成員。下表載列緊隨[編纂]後本集團及餘下母公司集團董事及高級管理層成員的詳情：

與控股股東的關係

董事

姓名	本集團	餘下母公司集團
林家名	執行董事	母公司執行董事／副主席
譚淑華	執行董事	無
林嘉豐	非執行董事	母公司執行董事／主席／ 行政總裁
林惠海	非執行董事	母公司執行董事
鄭德忠	獨立非執行董事	無
朱偉雄	獨立非執行董事	無
梁婉珊	獨立非執行董事	無
林慧蓮	無	母公司執行董事
李毓銓	無	母公司獨立非執行董事
王偉玲	無	母公司獨立非執行董事
馬紹榮	無	母公司獨立非執行董事

高級管理層

姓名	本集團	餘下母公司集團
趙麗珍	營運總監	公司秘書／財務總監
梁佩儀	財務經理／公司秘書	無

與控股股東的關係

本集團董事會將由七名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。由於本公司於[編纂]後繼續為母公司的附屬公司，母公司有三名董事會成員(即林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生)加入本公司董事會，彼等的職責及職位載列於上表。所有其他董事並無於餘下母公司集團任何成員公司擔任董事職位。

儘管林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生將同任董事，董事相信，本集團與餘下母公司集團之間將會繼續維持獨立。林家名先生連同其他執行董事(即譚淑華女士)將投放資源及時間於本集團，並將繼續監督及管理本集團的日常營運。由於業務重心不同，林家名先生將能夠於本公司及母公司執行其執行董事職務，原因如下：(i) 林先生一直負責及監督本集團業務，而該分工有於約六年內成功收購19項具潛力的物業組合的往績記錄；(ii) 母公司自1992年起於聯交所上市，其業務成熟穩定。此外，母公司董事會另有三名執行董事，彼等積極參與餘下母公司集團的日常營運，故林家名先生為履行其母公司執行董事責任而實際需投放的時間的要求相對較輕。林家名先生將確保彼能於餘下母公司集團及本集團的業務付出充足時間及心力，並遵守上市規則附錄14的守則條文。

林嘉豐先生及林惠海先生將擔任本集團非執行董事，故並不預期彼等直接參與在本集團業務營運的日常管理。儘管林嘉豐先生乃母公司行政總裁、執行董事及董事會主席且林惠海先生乃母公司執行董事，彼等均知悉其作為董事的受信責任，以符合本集團最佳利益的方式行事。鑒於彼等長期參與本集團業務，彼等對本集團的策略及行業環境有透徹了解，並熟悉我們的營運、業務模式以及高級及中級管理層及非管理層員工。憑藉相關經驗，彼等將更有效地管理本集團的業務，且彼等在維持於本集團的時間及資源投入的良好平衡方面擁有可靠往績。

此外，鑒於我們業務的地理位置及性質，我們並不預期產生任何可能造成我們與餘下母公司集團之間利益衝突的交易(於本[編纂]「關連交易」一節披露的租賃協議及公司商標許可協議除外)。倘餘下母公司集團與本集團之間產生任何利益衝突，林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生將就該等重大利益衝突事項於董事會相關會議及母公司董事會會議上放棄投票，而餘下董事(即譚淑華女士及三名獨立非執行董事)

與控股股東的關係

將有足夠的專業知識及經驗就任何相關事宜進行考慮。重疊的董事亦會遵守本集團及母公司各自的組織章程文件以及任何適用法律及法規（包括但不限於上市規則）。本集團將採納良好的企業管治常規，倘本集團與餘下母公司集團之間產生任何實際或潛在利益衝突，其他執行董事（譚淑華女士，於物業投資業務方面擁有豐富經驗）及本公司三名獨立非執行董事將主動制衡董事會有關涉及實際或潛在利益衝突的關連交易及其他交易的決策程序。然而，由於本集團與餘下母公司集團業務的性質不同，本集團與餘下母公司集團不大可能產生存在利益衝突的大額交易。

儘管趙麗珍女士於本集團及餘下母公司集團擔任高級管理層，彼於本集團主要專注於在日本尋求酒店物業的投資機會，將不會妨礙彼於餘下母公司集團作為財務總監及公司秘書的職責，因餘下母公司集團擁有成熟的財務團隊及管理團隊充分支援彼的職責。

董事及高級管理層成員由位於日本且通曉日語的專業代理團隊（包括資產管理人及物業管理人（「專業代理」））協助，以提升管理及資源分配效率，並切合投資日本物業的外國公司的市場慣例。此項措施更具成本效益，大大減少董事及本公司高級管理層成員在日本管理業務運營所需的時間。

基於上述因素，重疊的董事及高級管理層能夠投入充足時間及資源於本集團及母公司集團各自的職位及角色。

除上文所披露者外，概無本集團董事或高級管理層於餘下母公司集團擔任任何職務或受僱於餘下母公司集團。基於本集團現時建議董事會成員組成，相信董事會將會獨立於餘下母公司集團經營及管理本集團的業務，故本集團將獨立營運及以符合股東整體利益的方式營運。

所有董事及高級管理層成員具備相關管理及／或行業相關經驗，以於本集團擔任董事或高級管理層。董事及高級管理層成員的進一步履歷詳情載於本[編纂]「董事及高級管理層」一節。

營運獨立

董事認為，本集團的營運並不依賴餘下母公司集團的營運，因本集團擁有由分別負責指定範疇的獨立部門組成的內部經營結構。我們已建立內部控制程序，以促進業務的有效運作。

與控股股東的關係

鑒於保留業務與我們的業務的性質及地點存在根本差異，我們並無依賴控股股東接觸客戶、供應商及專業服務供應商。本集團的業務經營系統乃獨立於母公司的業務經營系統，並預期將會繼續獨立經營及獨立於餘下母公司集團。

根據母公司與本公司訂立的租賃協議，我們與餘下母公司集團共用位於香港皇后大道中九號的一間辦公室，作為我們的香港辦公室。根據公司商標許可協議，母公司亦以許可方式向我們授予非獨家權，以使用公司相關商標。有關租賃協議及公司商標許可協議的更多詳情，請參閱本[編纂]「關連交易」一節。租賃協議項下交易的所有相關百分比率按年計算乃低於5%及年度代價將少於3,000,000港元，相關交易獲豁免為上市規則第14A.76條項下的最低豁免交易。因此，相關交易將不會對本集團業務獨立於餘下母公司集團造成影響。

鑒於上文所述，董事相信本集團於[編纂]後能夠獨立於餘下母公司集團經營業務。

財務獨立

我們擁有本身的會計及財務部門及獨立財務系統，並根據本身的業務需求作出財務決策。我們亦能獨立取得第三方融資。

為向營運資金撥資及確保本集團的財務獨立，於2019年3月31日，本集團擁有一般銀行融資合共35,667.0百萬日圓，當中包括數家銀行本金總額35,030.5百萬日圓的19項銀行融資，有關融資獨立於餘下母公司集團且並無自餘下母公司集團獲得任何財務援助或信貸支持。

於2019年3月31日，母公司已向我們提供無抵押集團間貸款（「集團間貸款」），總額為13,913.2百萬日圓（相當於約985.1百萬港元），名義年利率介乎0.8%至3.5%，其條款較本集團獲得的獨立銀行融資的條款相約（基於大部分外部借貸為按揭貸款且並無追索權，而2018年已付最高實際年利率達3.85%）。在集團間貸款總額中，(i)[編纂]（相當於約[編纂]）將根據[編纂]獲資本化；及(ii)餘額將於[編纂]後以獨立外部商業銀行向我們授予的融資悉數償還。有關資本化及償還集團間貸款後本集團的資產負債比率及財務報表的影響，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－流動負債淨額」及「財務資料－財務比率－資產負債比率」兩節。

與控股股東的關係

此外，於2014年7月31日，母公司及本集團就有關(其中包括)若干節能設備及系統(「系統」)的服務與獨立第三方服務供應商訂立服務協議(於2015年8月10日及2015年12月25日修訂)，據此，母公司對我們於服務協議下的付款責任作出擔保。於2019年3月31日，於服務協議在2025年3月31日終止前，其項下擬進行服務之由母公司提供擔保的未償還服務費為404.3百萬日圓。董事相信，修訂或終止服務協議並不可行，此乃由於(i)服務協議為逾十年的協議，乃經多次協商後簽訂，並經考慮訂約方的長遠利益及責任；(ii)終止協議將使我們產生不合理的額外費用(包括罰金及取消費用，大致相當於母公司就餘下協議期限擔保的尚未償還服務費)；(iii)終止將導致臨空門大廈的運作中斷，因其將涉及拆除及更換系統。於2018年12月31日，本集團的現金及現金等價物及未動用銀行融資分別約為5,654.2百萬日圓及9,990.8百萬日圓。鑒於(i)本集團擁有充足的內部現金資源及外部融資，以承擔服務協議項下的未償還服務費；及(ii)服務協議餘下期限的未償還服務費並不重大(佔本集團於2018年12月31日的現金及現金等價物的7.15%及未動用銀行融資的4.05%)，儘管擔保將於[編纂]後維持，我們認為本集團在財務及營運方面獨立於控股股東。

除上文所披露者外，概無由母公司向本集團提供的其他未償還貸款、墊款、信貸融資或銀行擔保。

經考慮上述因素，董事認為本集團在財務上並不依賴餘下母公司集團。

行政獨立

本集團所有必要的行政職能(包括會計)及業務乃獨立於母公司。於[編纂]後，本集團所有行政及日常營運將繼續由本集團聘用的行政團隊及外部專業團體進行，獨立於餘下母公司集團且不會自其獲取任何支持。

由於本集團將繼續自行進行日常行政職能，董事認為，本集團於[編纂]後將擁有行政獨立能力。經考慮上文所述，董事認為，本集團能獨立於餘下母公司集團經營業務。

確認

於最後實際可行日期，母公司及董事概無於本集團業務外任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條作出披露的業務擁有權益。

與控股股東的關係

避免利益衝突的企業管治措施

董事知悉在管理中引進良好企業管治的元素非常重要，有利於保障股東權益。具體而言，本集團將會採納以下有關管理本集團與餘下母公司集團潛在利益衝突的企業管治措施：

- (a) 委任中國光大融資有限公司為我們的合規顧問，就有關上市規則以及適用法律及法規的合規事宜提供意見；
- (b) 委任三名獨立非執行董事，以使董事會達致均衡的執行及非執行董事組成。獨立非執行董事具備有效履行其角色的資格、操守、獨立性及經驗，包括一名獨立非執行董事(即朱偉雄先生)擁有行業相關經驗；
- (c) 此外，執行董事譚淑華女士獨立於餘下母公司集團。有關董事的詳情，請參閱本[編纂]「董事及高級管理層」一節；
- (d) 任何本集團與關連人士間進行(或建議進行)的交易(如有)須遵守上市規則第14A章的規定，包括(倘適用)公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定，並須遵守聯交所就嚴格遵守上市規則相關要求授出豁免而施加的有關條件；及
- (e) 倘本集團與餘下母公司集團及其聯繫人的營運出現利益衝突，且與任何本集團與餘下母公司集團及其聯繫人或任何被視為於特定事宜或相關事宜擁有權益的董事訂立的建議合約或安排有關，則須向董事會披露其權益。根據細則，倘董事於事宜(上市規則附錄3附註1所批准的若干事宜除外)中擁有任何重大權益，彼不得就董事會批准該等議案投票，且不得計入相關董事會會議的法定人數內。

基於本集團所有董事及高級管理層(林家名先生、林嘉豐先生、林惠海先生及趙麗珍女士除外)並無於餘下母公司集團擔任任何高級管理層職位，且執行董事及高級管理層於我們業務擁有豐富及相關經驗，董事認為，董事會將擁有專業知識，客觀公正地以符合本公司及股東整體利益的方式處理可能涉及餘下母公司集團與本集團出現潛在利益衝突情況的事務。

董事認為，上述企業管治措施足以管理餘下母公司集團與本集團任何潛在利益衝突，且足以保障股東(尤其少數股東)的權益。

關 連 交 易

我們已與關連人士進行若干交易，該等交易於[編纂]後將會持續進行，因此構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

我們的關連人士

名稱	關連關係
母公司	[編纂]後，母公司將持有本公司經擴大已發行股本約[編纂]%（假設根據受限制股份獎勵計劃已授出的尚未歸屬受限制股份獎勵已悉數歸屬）。因此，根據上市規則第14A章，母公司將為主要股東，故為本公司的關連人士。
QR Capital Limited	QR Capital Limited為母公司的附屬公司，因此為母公司的聯繫人（定義見上市規則）


非豁免持續關連交易

我們於[編纂]後並未進行任何須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的非豁免持續關連交易（定義見上市規則）。

獲全面豁免的持續關連交易

在[編纂]後，以下交易將會被視為獲豁免遵守上市規則第14A章申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定的持續關連交易。

1. 公司商標許可協議

母公司已於2018年6月27日於香港申請註冊「」商標（「公司相關商標」），並已於2018年10月12日與本公司訂立商標許可協議（「公司商標許可協議」），以規管公司相關商標的用途。根據公司商標許可協議，母公司以許可方式授予本公司非獨家使用權，於香港業務營運使用公司相關商標，待公司相關商標註冊完成後，須自2018年10月1日至2020年9月30日每年繳付12,000港元為期兩年的代價。

有關公司相關商標的更多詳情載於本[編纂]附錄五「法定及一般資料—B.有關業務的其他資料—2.知識產權」一節。

關 連 交 易

由於本集團於分拆完成前乃母公司集團的一部分，故於往績記錄期間，本集團與餘下母公司集團並無就公司相關商標訂立及實施任何正式安排。因此，概無往績記錄期間該等交易的過往數字。

公司商標許可協議的年費12,000港元乃經訂約方公平磋商後根據維持公司相關商標的估計行政成本(包括提供法律支援及一般辦公室行政的成本以及公司相關商標註冊費)釐定。

上市規則涵義

由於公司商標許可協議的應付許可費的最高相關百分比率按年計算將會低於5%及年度代價將會少於3,000,000港元，且公司商標許可協議乃按一般商業條款訂立，其將根據上市規則第14A.76(1)(c)條構成最低豁免水平的持續關連交易，可豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。重續公司商標許可協議後，本公司將遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的所有適用規定。

2. 租賃協議

於2019年2月19日，本公司附屬公司SiS Property Consultants Limited(「**SiS Property**」)與母公司附屬公司QR Capital Limited訂立租賃協議(「**租賃協議**」)，據此，SiS Property同意租賃位於香港皇后大道中九號803室900平方呎的物業(「**辦公室物業**」)的若干空間，月租為70,200港元。租賃協議自[編纂]起計為期兩年。

類似於公司商標許可協議，由於本集團於分拆完成前乃母公司集團的一部分，故於往績記錄期間，本集團與餘下母公司集團並無就租賃辦公室物業訂立及實施任何正式安排。因此，概無往績記錄期間該等交易的過往數字。

月租乃經訂約方公平磋商後經參考臨近類似物業的現行市價釐定。

關 連 交 易

上市規則涵義

由於租賃協議的年度上限的最高相關百分比率按年計算將會低於5%及年度代價將會少於3,000,000港元，且租賃協議乃按一般商業條款訂立，其將根據上市規則第14A.76(1)(c)條構成最低豁免水平的持續關連交易，可豁免遵守上市規則第14A章申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。重續租賃協議後，本公司將遵守上市規則第14A章有關持續關連交易的所有適用規定。

董事的確認

經計及本集團於分拆後將繼續為母公司的附屬公司，董事(包括獨立非執行董事)認為，上文載列的持續關連交易已按照一般商業條款(或對本集團更有利的條款)於本集團日常及一般業務過程中訂立，且有關條款及建議年度上限(如有)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位/職銜	委任日期	加入本集團日期	加入母公司集團日期	於本集團的主要職責	與其他董事的關係
林家名	65歲	執行董事	2015年 2月16日	2012年 9月	1987年 2月	整體戰略策劃以及業務經營、發展及管理，為提名委員會主席	林嘉豐先生的胞兄及林惠海先生的內弟
譚淑華	51歲	執行董事	2018年 10月11日 ⁽¹⁾	2016年 6月 ⁽²⁾	不適用	監督所有會計及財務事務以及物業及集團公司的表現、處理投資機會評估及監管物業	不適用
林嘉豐	62歲	非執行董事	2015年 2月18日	2012年 9月	1983年 6月	整體公司及戰略策劃、業務增長及發展，為薪酬委員會及提名委員會成員	林家名先生的胞弟及林惠海先生的內弟
林惠海	68歲	非執行董事	2015年 2月18日	2012年 9月	1983年 6月	戰略策劃、業務發展及公司財務策劃，為薪酬委員會成員	林家名先生及林嘉豐先生的內兄

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位/職銜	委任日期	加入本集團日期	加入母公司集團日期	於本集團的主要職責	與其他董事的關係
鄭德忠	62歲	獨立非執行董事	2018年 10月11日 ⁽³⁾	[編纂]	不適用	向本集團提供獨立策略意見，為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員	不適用
朱偉雄	50歲	獨立非執行董事	2018年 10月11日 ⁽³⁾	[編纂]	不適用	向本集團提供獨立策略意見，為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員	不適用
梁婉珊	48歲	獨立非執行董事	2018年 10月11日 ⁽³⁾	[編纂]	不適用	向本集團提供獨立策略意見，為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員	不適用

附註：

1. 自2018年11月1日起生效
2. 譚女士加入本集團附屬公司擔任獨立董事(於2018年10月25日辭任)
3. 於[編纂]後生效

執行董事

林家名先生，65歲，為本公司執行董事、提名委員會主席、林嘉豐先生的胞兄及林惠海先生的內弟。林先生自1987年起加入母公司集團。彼於物業投資方面擁有逾20年經驗，並於酒店管理方面擁有逾兩年經驗，負責本集團的戰略策劃以及業務經營、發展及管理。林先生負責及監督本集團現有投資組合下19項物業(包括標誌性的臨空門大廈)的收購及管理。

董事及高級管理層

林先生於1980年8月獲得美國國際管理研究學院國際管理碩士學位。彼亦於資訊科技行業擁有逾30年經驗，負責母公司集團在香港、新加坡及日本的業務。

林先生亦為母公司（自1992年8月起於聯交所上市，股份代號：529）及新龍移動集團有限公司（「**新龍移動**」，一間股份自2015年1月15日起於聯交所上市的公司）的執行董事。彼自2013年起亦一直為SiS Distribution (Thailand) Public Co., Ltd.（「**SiS Thai**」，一間股份自2004年6月21日起於泰國證券交易所上市的公司）的非執行董事。林先生亦為Information Technology Consultants Limited（「**ITCL**」，一間股份自2016年1月起於達卡證券交易所及吉大港證券交易所上市的公司）的董事。

林先生過往為一間於新加坡註冊成立的公司的董事，該公司因結業而自願除名。就林家名先生所知，概無就該等已除名的公司向彼提出待決的申索或責任。

譚淑華女士，51歲，於2018年10月11日獲委任為本公司執行董事，自2018年11月1日起生效。彼於2016年6月加入本集團擔任SiSJP Realty Pte. Ltd.（本公司一間需要一名獨立董事進行外部融資的附屬公司）的獨立董事。譚女士將負責監督本集團所有會計及財務事務以及物業及集團公司的表現、處理投資機會評估及監管物業。譚女士於審計、會計、財務管理及項目行政工作方面擁有逾20年經驗，曾於一間國際會計師事務所及香港多間上市公司工作，於行政及運營工作方面擁有豐富經驗，並曾參與廣泛類型的項目，包括房地產發展及管理項目。譚女士自1996年10月起曾在新世界中國地產有限公司（於2016年8月私有化前為一間香港上市公司）擔任副總經理，離職後，彼於2016年10月至2018年10月期間在大唐西市絲路投資控股有限公司（股份代號：620）擔任財務總監。彼自1989年9月起曾在一間國際會計師事務所工作五年，離職後，彼於1994年9月至1996年8月期間在恒基兆業地產有限公司（股份代號：12）擔任會計職位。

譚女士於2002年11月獲得英國思克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。彼亦自1993年7月起成為香港會計師公會會員，自2017年11月起成為英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員，並自2009年1月起成為商業風險評估專業協會核准風險評估策劃師。

非執行董事

林嘉豐先生，62歲，為非執行董事、薪酬委員會及提名委員會成員、林家名先生的胞弟及林惠海先生的內弟。林先生於1983年為母公司集團的共同創辦人之一。彼負責本集團的整體公司及戰略策劃以及業務增長及發展。

董事及高級管理層

林先生聯同盡忠職守的管理層及員工團隊，成功將母公司集團由一間新加坡私人家族企業改造為香港、新加坡及泰國(母公司集團的主要市場)的領先資訊科技產品分銷商之一，並使其成為一間於香港聯交所上市的公司。林嘉豐先生於1981年12月畢業於美國華盛頓大學，獲得工商管理學士學位。

林先生亦為母公司的執行董事，自2004年起為SiS Thai的非執行董事，為新龍移動的主席及非執行董事，並為ITCL的董事。

林嘉豐先生過往為若干於新加坡註冊成立的公司的董事，就彼所知該等公司因結業而自願除名。就林嘉豐先生所知，概無就該等已除名的公司向彼提出待決的申索或責任。

林惠海先生，68歲，為非執行董事、薪酬委員會成員及林家豐先生及林嘉名先生的內兄，於1983年為母公司集團的共同創辦人。彼負責本集團的戰略策劃、業務發展及公司財務策劃。彼於資訊科技行業擁有逾30年經驗，負責母公司集團於泰國及亞太區的營運。

林先生於1973年7月獲得新加坡南洋大學商業學士學位，並於1998年7月獲得新加坡國立大學工商管理碩士學位。

林先生亦為母公司的執行董事，自2004年起為SiS Thai的非執行董事，為新龍移動的非執行董事，並為ITCL的董事。於2013年9月至2018年5月，彼為新加坡證券交易所上市公司Valuemax Group Limited(新交所：T6I)的獨立非執行董事。

林惠海先生過往為若干於新加坡註冊成立的公司的董事，就彼所知該等公司因結業而自願除名。就林惠海先生所知，概無就該等已除名的公司向彼提出待決的申索或責任。

獨立非執行董事

鄭德忠先生，62歲，於2018年10月11日獲委任為獨立非執行董事，於[編纂]後生效。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。於1983年4月至2008年9月期間，鄭先生於IBM China/Hong Kong Limited(「IBM」，一間跨國科技及諮詢公司)擔任不同職位，包括一般管理辦公室大中華渠道主管、代理董事、個人電腦部門香港總經理及東盟總經理以及香港人力資源經理，並承擔各多項責任，例如IBM於亞洲不同地區的渠道覆蓋的戰略擴展及個人電腦產品銷售以及人力資源轉型及發展。於2008年9月至2011年9月期間，鄭先生擔任Avnet Partner Solutions(一間資訊科技服務分銷商)大中華區副總裁兼總經理。

董事及高級管理層

鄭先生於1980年8月獲得美國威斯康星大學史蒂芬斯角分校理學士學位，並於1982年8月獲得美國北密歇根大學工商管理碩士學位。

鄭先生自2017年3月起為美高域集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1985）的獨立非執行董事。

朱偉雄先生，50歲，於2018年10月11日獲委任為獨立非執行董事，於[編纂]後生效。彼為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

朱先生擁有逾25年的全面房地產經驗，範圍涵蓋收購及出售、項目營銷、物業發展、市場研究及諮詢以及估值。彼於2016年4月至2018年12月期間擔任大銀地產發展有限公司的總經理（項目），專注於香港物業發展，並於2019年1月晉升為總經理。彼亦為大生資本有限公司（大銀地產發展有限公司的關連公司）的董事。擔任現職前，彼為匯滿資本有限公司（一間香港物業投資諮詢公司）的共同創辦人，於2011年8月至2016年8月期間為其提供有關收購及出售的戰略意見。在此之前，彼於1993年9月至2011年4月期間於香港仲量聯行有限公司任職全國主管達18年，從事廣泛範圍的物業諮詢服務。朱先生於2012年11月獲得香港中文大學財務學理學碩士學位，並獲列入院長嘉許名單。彼亦於1993年12月獲得英國雷丁大學土地管理理學碩士學位，並於1990年12月獲得香港大學土木及結構工程理學士學位。彼自2002年2月起成為皇家特許測量師學會會員，自2002年2月起成為香港測量師學會會員，並自2003年4月起成為香港測量師註冊管理局的註冊專業測量師。

梁婉珊女士，48歲，於2018年10月11日獲委任為獨立非執行董事，於[編纂]後生效。彼為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。梁女士於會計及金融方面擁有逾18年經驗，並於擔任管理層角色方面擁有豐富經驗。彼曾於德勤•關黃陳方會計師事務所工作逾11年，於審計、企業融資及企業重組方面擁有豐富經驗。梁女士其後於2009年至2012年期間獲一間私人廣播公司聘任為財務副總裁，負責其財務活動，並獲一間跨國藝人管理公司聘任為策略發展總經理，負責其企業戰略策劃及政策。梁女士於1995年5月獲得加拿大西門菲莎大學工商管理學士學位（主修會計金融學），並於1997年11月獲得英國倫敦大學商業管理學工商管理碩士學位（主修國際管理學）。

梁女士自2017年1月起為安保工程控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1627）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

一般事項

除上文所披露者外，各董事已確認：

- (i) 彼於緊接本[編纂]日期前三年內並無及未曾於上市公司擔任任何其他董事職務；
- (ii) 並無有關董事的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露；
- (iii) 並無需要提請股東垂注的其他事宜；及
- (iv) 彼並無於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益，並須根據上市規則第8.10條予以披露。

高級管理層

本集團的高級管理層包括以下成員：

姓名	年齡	職位/職銜	委任日期	加入母公司 集團日期	於本集團的 主要職責	與其他董事的關係
趙麗珍	53歲	營運總監	2018年10月1日	2004年9月	監督本集團的項目投資 及功能運作	不適用
梁佩儀	46歲	公司秘書/ 財務經理	2015年3月19日/ 2018年10月1日	1998年5月	本集團的財務事務及公 司秘書事務	不適用

趙麗珍女士，53歲，為營運總監。趙女士於2011年協助林家名先生收購臨空門大廈，自此於日本尋求投資機會並就此進行聯絡工作。趙女士於2004年9月加入母公司集團，為母公司集團的公司秘書及財務總監。於加入母公司集團前，彼於公司秘書、財務及會計方面擁有逾15年經驗。彼自1991年起成為香港會計師公會會員。彼於2002年11月獲得英國思克萊德大學(University of Strathclyde)工商管理碩士學位。

董事及高級管理層

梁佩儀女士，46歲，為公司秘書及財務經理。梁女士負責本集團的財務事務及公司秘書事務。梁女士自1998年5月起任職於母公司集團，目前為財務經理。彼自2010年2月起成為香港會計師公會會員。梁女士於2004年9月獲得科廷科技大學(Curtin University of Technology)商業會計學士學位。

除本[編纂]所披露者外，於最後實際可行日期前三年，上述高級管理層成員概無於任何上市公司擔任任何董事職務。

本集團與餘下母公司集團的共同董事及高級管理層

儘管林家名先生、林嘉豐先生及林惠海先生為本集團及餘下母公司集團的共同董事，而趙麗珍女士為本集團及餘下母公司集團的高級管理層成員，我們相信，按本[編纂]「與控股股東的關係－獨立於控股股東－管理獨立」一節所載，本集團將維持管理獨立，而董事及高級管理層將能夠為於本集團及餘下母公司集團的相關職位及角色投入足夠時間及資源。

公司秘書

梁佩儀女士，為公司秘書及財務經理。有關梁女士的背景詳情，請參閱「高級管理層」分節。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，有關詳情如下：

審核委員會

審核委員會由本集團根據上市規則第3.21至3.23條及上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）成立。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團財務申報系統及內部控制程序、審閱本集團的財務資料及考慮有關外聘核數師及其委任的事宜。審核委員會由三名獨立非執行董事（分別為梁婉珊女士、鄭德忠先生及朱偉雄先生）組成。梁婉珊女士為審核委員會主席，彼具備上市規則第3.10(2)及3.21條項下的適當條件。

董事及高級管理層

薪酬委員會

薪酬委員會由本集團根據上市規則第3.25及3.26條及企業管治守則成立。薪酬委員會的主要職責是就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構及就設立正規而具透明度的薪酬政策制訂程序進行審核，並向董事會提出建議。薪酬委員會由三名獨立非執行董事(分別為鄭德忠先生、朱偉雄先生及梁婉珊女士)及兩名非執行董事(分別為林嘉豐先生及林惠海先生)組成。鄭德忠先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

提名委員會由本集團根據企業管治守則成立。提名委員會的主要職責為審核董事會的架構、規模及組成、評估獨立非執行董事的獨立性及就委任及罷免董事提出建議。提名委員會由林家名先生(執行董事)、林嘉豐先生(非執行董事)及三名獨立非執行董事(分別為鄭德忠先生、朱偉雄先生及梁婉珊女士)組成。林家名先生為提名委員會主席。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層收取的薪酬形式包括薪金、實物利益及／或與本集團表現掛鈎的酌情花紅。本公司亦會補還彼等在向本公司提供服務或就營運執行其職能時產生的必要及合理開支。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年，本集團支付／應付董事的薪酬總額約為零、69,264,000日圓及70,839,000日圓。更多詳情請參閱本[編纂]附錄一「會計師報告－11.董事薪酬」及「會計師報告－12.五名最高薪酬僱員」兩節。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年，本集團五名最高薪酬人士分別包括零、三名及三名董事，彼等的薪酬被計入我們向上述相關董事支付的薪酬總額之中。截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度，我們向剩餘的五名、兩名及兩名非本集團董事或行政總裁的最高薪酬人士支付／應付的酬金總額分別為57,799,000日圓、34,084,000日圓及16,823,000日圓。

董事及高級管理層成員的薪酬乃參照本集團的經營業績、董事及高級管理層的職務及責任範圍、現時市況及個別董事及高級管理層成員的表現釐定。

於往績記錄期間，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，而董事或五名最高薪酬人士亦無收取任何薪酬，作為邀請其加入或加入本集團後的獎金。截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付，而董事或五名最高薪酬人士亦無收取任何與本集團任何附屬公司管理事務有關的離職補償。此外，董事於過去三年概無放棄任何酬金。

董事及高級管理層

除上文所披露者外，本公司或任何附屬公司於往績記錄期間並無其他已付或應付董事及五名最高薪酬人士的其他款項。

根據本公司的薪酬政策，薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付薪金、董事及高級管理層(視情況而定)所付出時間、職責及表現等因素，以評定應付董事及有關僱員的薪金。根據現行安排估計，於截至2019年12月31日止年度應付董事的薪酬總額估計約為100百萬日圓。

受限制股份獎勵計劃

本公司採納受限制股份獎勵計劃。有關受限制股份獎勵計劃的進一步資料載於本[編纂]附錄五「法定及一般資料—D.受限制股份獎勵計劃」一節。

合規顧問

我們擬根據上市規則第3A.19條委任獨家保薦人為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在以下情況下向我們提供意見：

- (a) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (b) 倘擬進行交易(包括股份發行及股份回購)且其根據上市規則可能是須予公佈或關連交易；
- (c) 倘我們建議按有別於本[編纂]詳述的方式使用[編纂][編纂]或倘本集團的業務活動、發展或營運業績偏離本[編纂]內任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所就股份的價格或成交量的不尋常變動向本公司進行查詢。

委任的任期將於[編纂]開始並於我們就於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績遵循上市規則第13.46條的日期結束。

企業管治守則

我們旨在實行高標準的企業管治，而其對保障股東權益而言尤為重要。為達到高標準的企業管治，我們預期於[編纂]後遵守企業管治守則。

主要股東

據董事所悉，緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後，假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有尚未歸屬的受限制股份獎勵於[編纂]時悉數歸屬及未計及：(i)[編纂]獲行使時可能須予發行的股份；及(ii)母公司於最後實際可行日期至分銷記錄日期資本結構的任何變動，下列人士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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	附註	緊接[編纂]、 根據受限制股份獎勵計劃 發行股份、分派及 [編纂]前持有的股份	
			數目	百分比 (%)
母公司	實益擁有人	1	100,000	100
Gold Sceptre Limited	受控制法團權益	1	100,000	100
Summertown Limited	受控制法團權益	1	100,000	100
林家名先生	受控制法團權益	1	100,000	100
林嘉豐先生	受控制法團權益	1	100,000	100
Fauzijus Tjandra女士	受控制法團權益	1	100,000	100
Tan Kah Leng女士	受控制法團權益	1	100,000	100

附註：

- (1) 母公司由Gold Sceptre Limited擁有約50.50%，而Gold Sceptre Limited為Summertown Limited的直接全資附屬公司。林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士以及林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士合共分別持有Summertown Limited已發行股本之40.5%及39.5%。

主要股東

股東名稱	權益性質	附註	緊隨[編纂]、 根據受限制股份獎勵 發行股份、分派及 [編纂]完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
			數目	百分比 (%)
母公司	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
Gold Sceptre Limited	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
Summertown Limited	受控制法團權益	2	[編纂]	[編纂]
	受控制法團權益	2	[編纂]	[編纂]
林家名先生	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]
	與另一人士共同 持有權益		[編纂]	[編纂]
Fauzijus Tjandra女士	受控制法團權益	2	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]
	與另一人士共同 持有權益		[編纂]	[編纂]
林嘉豐先生	受控制法團權益	2	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]
Tan Kah Leng女士	受控制法團權益	2	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]
	受控制法團權益	2	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有尚未歸屬的受限制股份獎勵於[編纂]時悉數歸屬，未計及：(i)[編纂]時可能須予發行的股份；(ii)母公司於最後實際可行日期至分銷記錄日期資本結構的任何變動。
- (2) 母公司由Gold Sceptre Limited擁有約50.50%權益，而Gold Sceptre Limited則為Summertown Limited的直接全資附屬公司。Summertown Limited亦控制Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited，故被視為於該等公司持有的股份中擁有權益。林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士和林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士合共分別擁有Summertown Limited已發行股本之40.5%及39.5%權益。

主要股東

除上文所披露者外，就董事所知悉，概無任何其他人士將於緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後（假設根據受限制股份獎勵計劃已授出的尚未歸屬受限制股份獎勵於[編纂]時已悉數歸屬，未計及行使[編纂]時而可能發行的股份），於本公司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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益。

股 本

以下為於緊接[編纂]及[編纂]完成前及緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足的本公司法定及已發行股本的概述：

法定股本：

股份數目	總面值 港元
3,800,000,000 每股股份0.0001港元	380,000

於[編纂]完成後的已發行及將予發行、繳足或入賬列為繳足的股份：

股份數目	經擴大 已發行股本 概約百分比 (%)	總面值 (港元)
100,000股 截至本[編纂]日期已發行的股份	[編纂]	10.00
[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
[編纂]股 根據受限制股份獎勵計劃將予發行的股份(假設已授出的所有尚未歸屬的受限制股份獎勵已悉數歸屬)	[編纂]	[編纂]
[編纂]股 根據香港[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
[編纂]股 根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]	[編纂]
[編纂]股 總計	100	[編纂]

股本

假設

上表假設[編纂]成為無條件及股份根據[編纂]發行以及所有根據受限制股份獎勵計劃授出的未屆滿受限制股份於[編纂]後悉數歸屬。上文並無計及(i)根據行使[編纂]而可能發行的任何股份；或(ii)根據下文所述向董事授予配發及發行或購回股份的一般授權而可能由本公司配發及發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]為本公司股本中的普通股，將在各方面與上表所載的所有已發行或將予發行股份享有同等地位，及於本[編纂]日期後就所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派符合資格並享有同等地位。

受限制股份獎勵計劃

本公司已於2018年10月15日採納受限制股份獎勵計劃。受限制股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本[編纂]附錄五「法定及一般資料—D.受限制股份獎勵計劃」一節。

發行新股的一般授權

在[編纂]成為無條件的前提下，董事獲授一般授權，以配發、發行及處置本公司股本總面值不多於下列兩項的總和的股份：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]（包括根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份歸屬時將予配發及發行的股份）完成後本公司已發行股本總面值的20%；及
- (b) 本公司根據下文所指授予董事以購回股份的一般授權所購回本公司股本的總面值（如有）。

除根據此項一般授權而獲授權發行股份外，董事可能根據供股、以股代息計劃或類似安排而配發、發行或處置股份。

股 本

此項一般授權將維持有效，直至下列最早時間屆滿為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的進一步資料已載列於本[編纂]附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.本公司唯一股東的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

在[編纂]成為無條件的前提下，董事已獲授一般授權，以行使本公司的一切權力購回股份，其總面值不得超過緊隨[編纂]及[編纂]（包括根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未受限制股份歸屬時將予配發及發行的股份）完成後本公司已發行股本總面值的10%。

此項授權僅可用於在聯交所或股份[編纂]的任何其他證券交易所（並就此而言獲證監會及聯交所認可），並按照上市規則所作出的購回。相關的上市規則的概要載於本[編纂]附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－6.本公司購回其自身證券」一節。

此項一般授權將維持有效，直至下列最早時間屆滿為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或其組織章程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) 股東於股東大會以普通決議案修訂或撤回授權時。

有關此項一般授權的進一步資料已載列於本[編纂]附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.本公司唯一股東的書面決議案」一節。

股 本

需召開股東大會的情況

於[編纂]完成後，本公司將只有一類股份，即普通股，而每股與其他股份享有同等權益。

根據公司法及組織章程大綱及組織章程細則條款，本公司可不時透過股東普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多類股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，本公司可根據公司法條文透過股東通過特別決議案削減股本及股本贖回儲備。進一步詳情請參閱本[編纂]附錄四「組織章程及開曼群島公司法概要－組織章程細則－更改股本」。

財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論與載於本[編纂]附錄一會計師報告所載的綜合財務報表及相關附註一併閱讀。會計師報告載有我們於2016年、2017年及2018年12月31日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表。我們的綜合財務報表已根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計準則。本節討論包括涉及若干風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的未來業績由於不同因素(包括本[編纂]「風險因素」及其他章節所述者)，可能與該等前瞻性陳述所預測者存在重大差異。

概覽

我們於日本從事物業投資，專注於酒店物業的租賃及經營。於2012年12月，我們於日本收購首項物業臨空門大廈，並於2013年、2014年及2015年透過於日本各地收購另外九項物業以持續擴大我們的物業組合。於往績記錄期間，我們於日本六個城市(包括東京、京都、柏市、札幌、小樽及堺市)進一步投資於八項物業。於2018年12月31日，我們的物業組合擁有18項物業。於最後實際可行日期，我們收購位於京都的另一項物業，將物業組合擁有的物業擴至19項。於2019年3月31日，物業的總建築面積合共約為212,256平方米，而總可租賃面積約為138,241平方米。總可租賃面積約82.2%用作酒店或旅舍(分別包括2,800多間酒店房間及500多個床位)，而約8.2%則用作辦公室空間。我們的投資策略是收購可實現高租用率、產生穩定及累進收入且從長遠投資角度而言具龐大資本增值潛力的物業。據物業估值師所評估，物業於2019年3月31日的市值約為45,034.0百萬日圓，其中我們應佔約43,039.0百萬日圓(或95.6%)。於最後實際可行日期，我們並無計劃出售任何物業。

呈列基準

本公司於2015年2月16日在開曼群島註冊成立。我們為籌備分拆及[編纂]而進行重組，據此，本公司成為現時組成本集團的公司的控股公司。由於現時組成本集團的公司於重組前、於重組時及於重組後一直由控股股東共同控制，本集團被視為存續實體。因此，往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成本集團所有公司的業績、權益變動及現金流量，猶如於整個往績記錄期間或自彼等各自註冊成立日期起(以較短期間為準)，本公司一直為本集團的控股公司及現時集團構一直存在。

財務資料

影響我們經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績受若干因素影響，包括下文所載者：

整體經濟狀況、旅遊業增長及市場週期性

整體經濟狀況（主要指日本）已影響到並會持續影響我們的業務及經營業績，尤其是，市場對我們投資物業的需求及我們酒店的表現。根據世邦魏理仕報告，日本的實際國內生產總值於2014年至2018年按複合年增長率1.1%增長。此外，日本旅遊業自2011年錄得增長。根據世邦魏理仕報告，國際旅客的人數由2014年約13.4百萬人次增加至2018年約31.1百萬人次，複合年增長率為23.5%。該經濟及旅遊業增長的趨勢乃由於我們能透過與酒店租戶的固定及浮動租金條款以及透過訂立有關辦公室及零售空間的新商業租約或重續現有的商業租約逐步增加租金收入令往績記錄期間的租金收入增加。相反，倘日本的經濟或旅遊業增長下跌，市場對租用我們投資物業的需求、我們酒店租戶的表現及來自酒店營運的收入很可能受到不利影響。

日本物業市場過往一直屬週期性。例如，於2010年經歷經濟低迷，日本商用物業市場的每平方米平均租金亦受到影響。我們大部分的商業租約為期兩年至五年，倘並無訂立新租約或重續現有租約時協定減低租金收入，我們的經營業績或會受影響。另一方面，由於我們大部分用作酒店的投資物業為期最多30年，我們或僅能根據合約條款或於續約時就修訂租金進行磋商。因此，個別單位的租金數年鎖定於一個可能偏離同類單位期內現行市場租金的水平，直至租約期滿或下次租金檢討（受經濟狀況影響）。我們於經濟增長期間經歷租金上調，以及於經濟持續緊縮期間或重大市場中斷期間可能經歷租金下調。

租金及佔用率的趨勢

租金收入主要取決於租金及佔用率。影響租約租金的因素包括同類型單位的供應及市場的整體需求、個別租戶佔據的建築面積、租戶經營的行業界別、整體宏觀經濟狀況（包括通脹率）及佔用率。此外，佔用率很大程度上取決於互相競爭物業的相對租金、同類物業的供求以及縮短租約期滿（或終止租約）與訂立新租約之間空檔的能力。我們酒店租戶的租金及佔用率一般相對穩定。然而，我們需要不時就辦公室、零售及其他空間續約或訂立新租約。於往績記錄期間，來自租賃辦公室、零售及其他空間的收益分別佔截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的總租金收入26.2%、23.0%及22.5%。具體而言，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們辦

財務資料

公室空間的平均實際每月租金分別為40.0百萬日圓、35.6百萬日圓及36.9百萬日圓，同期，辦公室空間的佔用率分別為48.6%、45.9%及57.0%。鑒於辦公室的佔用率較低，我們於2018年對臨空門大廈進行酒店改造計劃，將九層辦公室改造為酒店用途以提升佔用率。投資物業的租金及佔用率波動或對我們的經營業績帶來重大影響。

投資物業的公平值變動

我們的投資物業於各報告日期於綜合財務狀況表中按其估計公平值呈列。我們的投資物業估值使用收入法而達致。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們投資物業的公平值分別約為33,959.7百萬日圓、35,053.9百萬日圓及39,244.7百萬日圓。

物業價值受(其中包括)同類型物業的供求、經濟增長率、利率、通脹、日本的政治及經濟發展、酒店的表現、合約租金、建造成本及物業發展的時間等因素影響。投資物業的公平值變動於綜合損益及其他全面收益表入賬列為由投資物業的估計公平值變動所產生的收益或虧損。於往績記錄期間，我們截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別錄得投資物業公平值變動收益1,768.0百萬日圓、644.0百萬日圓及873.8百萬日圓。我們的投資物業的估值變動，已經且可能繼續對我們的經營業績造成重大影響。有關投資物業估值的額外資料，請參閱本節「一重大會計政策及估計一投資物業」一段及「一節選綜合財務狀況表項目概述一投資物業」一段。

以下敏感度分析展示於往績記錄期，假設所有其他變量維持不變，投資物業公平值變動所產生的收益的假設性波動對稅前溢利的影響。於所示年度，投資物業公平值變動產生的收益波動為10%、20%及30%，與我們於往績記錄期間內的投資物業公平值變動所產生的收益的歷史波動範圍一致。

財務資料

	投資物業公平值變動所產生的收益百分比變動					
	-30%	-20%	-10%	+10%	+20%	+30%
	(千日圓，百分比除外)					
各年度除稅前 溢利(減少)/增加						
截至2016年12月31日 止年度	(530,388)	(353,592)	(176,796)	176,796	353,592	530,388
截至2017年12月31日 止年度	(193,197)	(128,798)	(64,399)	64,399	128,798	193,197
截至2018年12月31日 止年度	(262,134)	(174,756)	(87,378)	87,378	174,756	262,134

物業的供應及收購物業的能力

我們的財務表現很大程度上受租金收入及投資物業公平值變動影響，而後者則極有賴我們投資物業組合的數目、質素及租賃需求。為擴大投資物業組合的規模，物業的供應及收購物業的能力將為主要驅動因素。

於往績記錄期間，我們透過收購日本各地的物業擴大投資物業組合。展望未來，我們擬在合適的投資機會出現時收購投資物業，進一步擴大我們的投資物業組合。儘管不確定市場上是否有潛在物業供應，我們富有遠見且經驗豐富的管理團隊（曾創造卓越增長往績）仍能在合適的投資機會出現時及時把握有利的市場機會。因此，未來我們將藉此提升財務表現及資產價值。

獲取融資及融資的成本

於往績記錄期間，我們主要透過結合來自經營活動的現金流量淨額、銀行借款、來自直接控股公司及同系附屬公司的債券及貸款作為資金來源，以支持收購投資物業及購買物業、廠房及設備。我們一般透過按揭自銀行借款及債券獲取大部分支持。於2016年、2017年及2018年12月31日，未償還的銀行借款及債券分別為19,042.3百萬日圓、18,105.9百萬日圓及18,258.4百萬日圓。同期，銀行借款及債券的利息開支分別為226.2百萬日圓、278.5百萬日圓及277.3百萬日圓。由於銀行借款及債券按浮動市場利率計息並以倫敦銀行同業拆息或日圓倫敦銀行同業拆息加息差為基準，利率的任何升幅將增加我們業務的利息成本。於2016年、2017年及2018年12月31日，來

財務資料

自直接控股公司及同系附屬公司的未償還墊款總額分別為10,751.4百萬日圓、10,913.8百萬日圓及13,865.1百萬日圓，且其中的若干墊款為計息的墊款。約一半來自直接控股公司的未償還墊款將於[編纂]前予以資本化，而應付直接控股公司及同系附屬公司的餘額將於[編纂]後償還。同期，向直接控股公司及同系附屬公司借款的總利息開支分別為155.9百萬日圓、184.1百萬日圓及197.4百萬日圓。

當向關連方的借款予以資本化或償還時，我們擬向日本聲譽良好的銀行獲取新的資金(如有必要)以支持物業的進一步收購。我們相信，基於我們獨立獲取銀行融資及其他融資的往績記錄及財務狀況，我們將能獲取新的資金。我們日後獲取融資及融資的成本將對財務狀況及業務有重大影響。

重大會計政策及估計

我們已識別若干對編製綜合財務報表而言屬重大會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。於上述各情況下，管理層須根據未來期間可能出現變動的資料及財務數據作出主觀及複雜判斷，以釐定該等項目。在審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所報告業績對條件及假設變化的敏感度。以下載列我們相信對我們至關重要或涉及編製財務報表所用最重要估計及判斷的會計政策。對理解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計，於本[編纂]附錄一所載的會計師報告中的綜合財務報表附註3及4進一步詳述。

收益確認

為體現向客戶轉讓承諾貨品或服務而確認的收益金額能反映我們預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，我們使用五個步驟的方法確認收益，包括(i)識別與客戶訂立的合約；(ii)識別合約中的履約責任；(iii)釐定交易價；(iv)將交易價分配至合約中的履約責任；及(v)於(或隨著)實體完成履約責任時確認收益。

我們於完成履約責任時確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。倘資產的控制權經過一段時間轉移，收益將按整個合約期間已完成履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

財務資料

酒店房間收益按整個合約期間我們提供相關服務及客戶同時取得服務並消耗我們履約所提供的利益時以輸出法確認。

餐飲收益於相關服務已向客戶提供時確認。

公用事業收入隨時間以輸出法確認。

物業顧問收入及管理服務收入於提供服務時確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)呈列。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇減資產的成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響將往後入賬。

以融資租賃持有的資產於其預計可使用年期內按與自有資產相同的基準折舊。然而，倘無法合理確定可於租賃期末取得擁有權，則資產按租賃期或其可使用年期的較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

投資物業

投資物業指為收取租金及／或資本增值而持有的物業(包括持有作相關用途的可供發展投資物業)。彼等初步乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。經營租賃項下為收取租金或資本增值用途而持有的所有物業權益分類為及列賬為投資物業，並以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的損益計入產生期間的損益。

可供發展投資物業所產生的建築成本撥充資本，作為可供發展投資物業賬面值的一部分。

財務資料

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時取消確認。物業取消確認所產生的任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)乃於物業終止確認的期間計入損益表。

投資物業的公平值基於獨立專業估值師進行的估值。估值師釐定公平值所使用的估值方法涉及作出若干假設及使用估計。董事亦需要行使其判斷並檢討估值方法是否反映現時市況。該等假設及判斷的任何變動會影響計量的投資物業公平值，並繼而影響期內的損益。

稅項

所得稅支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。即期及遞延稅項於損益賬確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益確認。

現時應付稅項乃按年度應課稅溢利計算，應課稅溢利不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或支出以及從來無須課稅或可扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按於各報告期末已實行或大致上已實行的稅率計算。

遞延稅項為就歷史財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利的相應稅基兩者的暫時差異而確認的稅項。遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間應用的稅率計量，而有關稅率乃基於在各報告期末已實施或大致上已實施的適用稅率(及稅法)。

遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項負債按於附屬公司與投資相關的應課稅暫時差異確認，惟本集團可控制暫時差異的撥回且暫時差異不大可能於可見將來撥回則除外。遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異的確認，惟僅限於有可能有應課稅溢利可用以抵銷有關可扣減暫時差異。與該等投資相關的可扣減暫時差異所產生遞延稅項資產，僅於具有足夠應課稅溢利可動用暫時差異的利益，且預期於可見將來撥回時確認。

就計量利用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業的賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

財務資料

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或償還資產及負債賬面值產生的稅務後果。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，估計預期應課稅溢利涉及多個與本集團經營環境有關的假設及需要董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並繼而影響未來數年的損益。

應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第9號「金融工具」及國際財務報告準則第15號「客戶合約收益」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。我們於往績記錄期間已貫徹應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

我們已評估於歷史財務資料採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的影響，並已識別以下受影響的方面：

- **金融資產呈列。**國際財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要類別，包括按攤銷成本計量的金融資產、按公平值計入其他全面收益的金融資產及按公平值計入損益的金融資產。於2016年、2017年及2018年12月31日，按公平值計量的上市股本證券零、零及7,382,000日圓分別被分類為「按公平值計入損益的金融資產」，而根據國際會計準則第39號，其應被分類為「可供出售金融資產」。
- **採納新減值模式。**國際財務報告準則第9號要求根據預期信貸虧損模式確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備。我們已評估採納新減值方法將不會對確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備造成任何重大差異。

經計及上文所披露的影響，我們認為與國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及國際會計準則第18號「收益」相比，應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號並無對於往績記錄期間的財務狀況及表現造成任何重大影響。

財務資料

綜合損益表節選細分項目概述

收益

收益為自出租投資物業的總租金收入及來自酒店營運的收入。於往績記錄期間，大部分的收益自出租投資物業產生，預期來自酒店營運的收益將於未來數年持續增長。下表載列於所示年度按業務分部劃分以絕對金額及佔總收益百分比列示的收益分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
出租投資物業	2,397,084	94.7	2,561,338	85.9	2,698,600	86.4
酒店營運	134,177	5.3	419,749	14.1	423,652	13.6
總計	<u>2,531,261</u>	<u>100.0</u>	<u>2,981,087</u>	<u>100.0</u>	<u>3,122,252</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，收益由2016年的2,531.3百萬日圓增加至2018年的3,122.3百萬日圓，主要由於我們透過收購擴大物業組合。於往績記錄期間，來自租賃酒店物業產生的收益佔我們收益重大比重，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別佔總收益69.9%、66.2%及67.0%，而來自出租投資物業產生的收益分別佔同期總收益94.7%、85.9%及86.4%。來自出租投資物業的收益的比例於2016年至2017年期間下降，主要由於我們在2016年下半年收購一間酒店及一間旅舍作自有經營，使自酒店營運產生的收益增加。

財務資料

於往績記錄期間，全部收益自日本產生。我們的物業組合散佈日本的不同城市並覆蓋四個主要地區。下表載列於所示年度按物業地點劃分的收益分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
近畿 ⁽¹⁾	1,052,555	41.6	1,233,298	41.4	1,241,338	39.8
關東 ⁽²⁾	740,689	29.3	1,010,536	33.9	1,021,165	32.7
北海道 ⁽³⁾	261,404	10.3	260,650	8.7	383,089	12.3
中部 ⁽⁴⁾	270,689	10.7	270,689	9.1	270,689	8.6
其他 ⁽⁵⁾	205,924	8.1	205,914	6.9	205,971	6.6
總計	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0

附註：

- (1) 「近畿」指京都、堺市及大阪。
- (2) 「關東」指東京、柏市及平塚。
- (3) 「北海道」指札幌、小樽及函館。
- (4) 「中部」指新瀉及金澤。
- (5) 「其他」指德島及那霸。

來自出租投資物業的收益

來自出租投資物業的收益於往績記錄期間普遍增加，主要由於組合擴大令可租賃面積增加。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的總可租賃面積分別約為126,462平方米、126,743平方米及132,532平方米。於往績記錄期間，我們合共有16項投資物業用作租賃，而我們大部分來自出租投資物業的收益乃產生自酒店物業。我們亦租出物業的若干部分作為辦公室、停車場及其他用途（例如零售店舖及倉儲空間）。下表載列於所示年度按用途類別劃分來自出租投資物業收益的分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
酒店	1,768,622	73.8	1,972,645	77.0	2,092,212	77.5
辦公室	479,515	20.0	427,417	16.7	442,717	16.4
停車場	98,604	4.1	110,052	4.3	115,095	4.3
其他	50,343	2.1	51,224	2.0	48,576	1.8
總計	2,397,084	100.0	2,561,338	100.0	2,698,600	100.0

財務資料

於往績記錄期間，我們主要按固定年期收取租金，小部分的收益來自可變年期的租金。下表載列所示年度按租賃期劃分來自出租投資物業的收益分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
固定年期	2,299,031	95.9	2,478,907	96.8	2,505,755	92.9
可變年期	98,053	4.1	82,431	3.2	192,845	7.1
總計	2,397,084	100.0	2,561,338	100.0	2,698,600	100.0

來自酒店營運的收益

來自酒店營運的收益於往績記錄期間普遍增加，主要由於組合擴大令我們經營的酒店及旅舍數目增加。我們於2016年7月收購Hotel Sun Plaza Sakai Annex並於2016年12月收購Imano Tokyo Hostel，彼等均由我們經營並由酒店管理公司管理。於往績記錄期間，我們合共經營兩項酒店物業，提供89間房間及134張床位，而我們大部分來自酒店營運的收益自酒店房間收益產生。我們亦提供餐飲服務並經營對酒店及非酒店客戶開放的餐廳，以補充來自酒店房間的收益。其他主要指來自停車場及租賃天線存放空間的收益。下表載列於所示年度按服務種類劃分來自酒店營運收益的分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%	收益	佔總收益%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
酒店房間收益	103,647	77.2	349,684	83.3	352,392	83.2
餐飲服務收益	30,457	22.7	68,684	16.4	69,879	16.5
其他	73	0.1	1,381	0.3	1,381	0.3
總計	134,177	100.0	419,749	100.0	423,652	100.0

財務資料

直接成本

直接成本指經營出租投資物業及酒店營運業務直接應佔的成本及開支，且包括(i)資產管理人及物業管理人的資產及物業管理費用；(ii)物業稅；(iii)便利設施及洗衣房成本等經營酒店成本；(iv)餐飲(「餐飲」)成本；(v)物業維修及保養；(vi)公用事業(包括電力、水及煤氣)；(vii)酒店營運的管理合約費用；(viii)物業保險；及(ix)其他直接成本(例如酒店營運的勞工成本及清潔開支)。下表載列於所示年度的直接成本分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	直接成本	佔直接 成本%	直接成本	佔直接 成本%	直接成本	佔直接 成本%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
資產及物業管理費用	482,215	44.3	532,437	36.9	570,997	38.2
物業稅	429,971	39.5	500,121	34.7	488,432	32.7
酒店成本	36,245	3.3	126,041	8.7	132,443	8.9
餐飲成本	24,017	2.2	58,982	4.1	61,346	4.1
維修及保養	34,275	3.2	33,451	2.3	43,297	2.9
公用事業	10,459	1.0	31,640	2.2	31,701	2.1
管理合約費用	4,023	0.4	22,996	1.6	23,981	1.6
保險	15,244	1.4	16,034	1.1	14,535	1.0
其他直接成本	51,519	4.7	120,267	8.3	127,077	8.5
總計	1,087,968	100.0	1,441,969	100.0	1,493,809	100.0

於往績記錄期間，物業稅為一種日本地方固定資產稅，並計入直接成本中。於日本，物業稅通常於每年的1月1日向擁有相關物業的業主徵收，而有關稅項一般按有關物業估值的1.4%徵稅。我們通常於每年4月就於1月1日持有的物業接收評稅，其載列於整個財政年度須繳付的物業稅總額。即使物業於年內售出或轉讓，有關稅項仍為不可退回。

財務資料

下表載列於所示年度按業務分部劃分的直接成本分析：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	直接成本	佔直接 成本%	直接成本	佔直接 成本%	直接成本	佔直接 成本%
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
出租投資物業	981,986	90.3	1,083,103	75.1	1,115,102	74.6
酒店營運	105,982	9.7	358,866	24.9	378,707	25.4
總計	1,087,968	100.0	1,441,969	100.0	1,493,809	100.0

毛利及毛利率

我們的整體毛利率受業務組合、投資物業的平均實際租金、酒店表現及直接成本影響。下表載列於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千日圓	%	千日圓	%	千日圓	%
出租投資物業	1,415,098	59.0	1,478,235	57.7	1,583,498	58.7
酒店營運	28,195	21.0	60,883	14.5	44,945	10.6
總計	1,443,293	57.0	1,539,118	51.6	1,628,443	52.2

出租投資物業的毛利率受多項因素影響，其中包括租金收益、資產及物業管理費、物業稅以及受託人、資產管理人及物業管理人的首付費用。酒店營運的毛利率亦受多項因素影響，例如入住率、每日平均房價、物業稅、經營開支及相關管理費。

財務資料

其他收入

其他收入主要包括(i)公用事業收入(指收取臨空門大廈及SK Kashiwa Building租戶的公用事業收費扣取公用事業的成本)；(ii)日本員工提供的諮詢服務產生的物業諮詢收入；(iii)銀行利息收入；(iv)因租戶未能付款而沒收的按金；及(v)其他(例如消費稅退稅及租戶一次性發還公用事業費用)。下表載列於所示年度的其他收入分析：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
公用事業收入	92,511	87,030	128,511
物業諮詢收入	–	–	30,000
銀行利息收入	314	70	95
沒收按金	2,976	–	–
其他	13,477	1,696	675
	109,278	88,796	159,281

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括(i)匯兌收益或虧損淨額；(ii)壞賬(撇銷)收回；(iii)貿易應收款項減值；及(iv)按公平值計入損益的金融資產的公平值變動。下表載列於所示年度的其他收益及虧損分析：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
匯兌收益(虧損)淨額	(6,971)	7,594	14,855
壞賬(撇銷)／收回	(517)	–	980
貿易應收款項減值	(4,399)	–	–
來自按公平值計入損益的金融 資產的公平值變動的虧損	–	–	(7,383)
	(11,887)	7,594	8,452

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括(i)與我們對臨空門大廈租戶就其業務推廣及廣告活動提供財務支援有關的廣告開支；(ii)物業收購及管理相關的實地考察的差旅及交通開支；及(iii)與員工及管理層於日本的開支相關的酬酢開支。下表載列於所示年度的銷售及營銷開支分析：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
廣告開支	5,180	10,136	6,457
差旅及交通開支	9,086	2,520	5,904
酬酢開支	962	542	146
	15,228	13,198	12,507

行政開支

行政開支包括(i)審核、會計、法律、秘書及稅務顧問相關的專業費用；(ii)管理層、行政及財政員工的薪酬及福利；(iii)信託管理人相關的託管費用(包括首付款項及季度運營費用)；(iv)應付政府機構的其他稅項開支，例如不動產取得稅、固定資產稅及印花稅，以及就利息收入的預扣稅作出的撥備或超額撥備；(v)清潔及打印等辦公室開支；(vi)主要與銀行借款及匯款有關的銀行收費；及(vii)其他雜項行政開支。下表載列於所示年度的行政開支分析：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
專業費用	218,238	153,876	143,661
員工薪酬及福利	67,023	130,513	116,972
託管費用	10,602	9,094	10,653
其他稅項	9,410	8,981	(8,674)
辦公室開支	5,452	2,614	3,205
銀行收費	3,122	2,852	2,249
其他	948	2,851	3,371
	314,795	310,781	271,437

財務資料

員工薪酬及福利包括向五名最高薪酬人士支付的薪酬，包括自2017年起向三名董事（即林家名先生、林家豐先生及林惠海先生）支付的薪酬，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別為57.8百萬日圓、103.3百萬日圓及84.5百萬日圓。相關金額於往績記錄期間大幅波動，主要由於(i)我們自2017年起方開始向董事支付薪酬，導致於2017年向五名最高薪酬人士支付的薪酬大幅增加；及(ii)於2015年根據一份於2017年9月屆滿的兩年僱傭合約聘請一名日本員工就物業提供顧問服務，導致於2018年向五名最高薪酬人士支付的薪酬減少。

投資物業公平值變動的收益

於往績記錄期間，我們持有以產生租金收入的經營租賃安排項下物業權益列賬為投資物業，並採用公平值模式計算。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的公平值由物業估值師使用收入法進行估值。投資物業的公平值主要受物業的估計年度收入淨額及資本化比率影響。因此，估計年度收入淨額增加及投資物業估值所採用的最終資本化比率下降會導致投資物業的公平值增加，反之亦然。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，投資物業公平值變動收益分別約為1,768.0百萬日圓、644.0百萬日圓及873.8百萬日圓。根據世邦魏理仕，投資物業公平值變動乃主要由於估計年度收入增加，估計年度收入受日本酒店市場的經營表現持續改善影響，包括入住率及每日平均房價，以及願意以更高價錢投資於酒店資產的投資者對酒店資產的興趣增加及酒店投資者要求較低的預期回報率導致資本化比率下降。根據世邦魏理仕，投資物業公平值亦可能受有關物業的特殊情況影響，例如其持有土地的類型、租賃狀況以及維修及翻新活動。投資物業公平值增加為未變現並為非現金及收益，於往績記錄期間並不對財務業績構成任何現金影響。有關投資物業公平值變動的詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的業務模式－出租投資物業－投資物業組合表現」一節及本[編纂]附錄三所載的物業估值報告。

財務資料

財務成本

財務成本包括(i)銀行借款及債券利息；(ii)與應付直接控股公司款項有關的直接控股公司利息開支；(iii)與應付同系附屬公司款項有關的應付同系附屬公司利息開支；及(iv)與臨空門大廈安裝的節能設施相關的融資租賃承擔利息。下表載列於所示年度的財務成本分析：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
銀行借款及債券利息	226,216	278,476	277,255
直接控股公司利息開支	48,636	53,713	68,734
同系附屬公司利息開支	107,271	130,391	128,711
融資租賃承擔利息	16,901	15,193	13,435
	399,024	477,773	488,135

所得稅開支

所得稅開支包括(i)日本企業稅；(ii)已宣派股息收入的預扣稅；及(iii)本公司及附屬公司應付的遞延稅項。下表載列於所示年度的所得稅開支分析：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
日本企業稅	17,356	21,322	23,622
已宣派股息收入的預扣稅	48,850	29,356	35,732
遞延稅項	367,460	201,651	286,911
	433,666	252,329	346,265

於往績記錄期間，我們根據截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度於日本的估計應課稅溢利分別按23.9%、23.4%及23.4%的稅率就日本企業稅計提撥備。

財務資料

根據日本相關的法律及法規及優惠稅務條約，我們就日本附屬公司所賺取的溢利向當地投資者及新加坡投資者宣派股息須分別按20.42%及5%的稅率繳納預扣稅。若干附屬公司註冊成立為TMK並獲准在其應課稅收入扣除其宣派的股息金額（倘TMK於各財政年度派發其溢利至少90%）。有關稅務優惠的詳盡解釋，請參閱「監管概覽－適用於外國人的常用日本房地產投資架構－TMK架構－稅務影響」一節及「TMK架構－稅務影響」一節。

遞延稅項指資產及負債的賬面值及計算應課稅溢利時使用的相應課稅基金額兩者間的暫時差異，就我們的情況而言，主要指(i)與日本附屬公司未分派盈利相關的預期未來預扣稅負債；及(ii)於出售投資物業時將落實的未變現收益／虧損所產生的稅項支出／抵免。

經調整純利

我們使用經調整純利（並非國際財務報告準則的標準計量方法）提供有關經營表現的額外資料。經調整純利指扣除投資物業的公平值變動收益的稅後影響及[編纂]前的年內溢利及全面收益總額。我們相信，經調整純利為經營業績的關鍵財務指標，提供有關從主要業務營運及相關投資中產生經常性溢利及現金的能力的有用資料。我們選擇在計算經調整純利時減去投資物業的公平值變動收益的稅後影響及[編纂]，此乃由於管理層在評估經營業績、制定規劃決策或分配資源時並未考慮投資物業的公平值變動收益及[編纂]。

作為經營業績的計量方法，我們相信，就經調整純利而言，最直接可比的國際財務報告準則計量方法為年內溢利及全面收益總額。下表將所示年度的國際財務報告準則項下年內溢利及全面收益總額與經調整純利進行對賬：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
年內溢利及全面收益總額	2,145,930	1,225,417	1,189,876
投資物業的公平值變動收益	(1,767,959)	(643,990)	(873,780)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延稅項 ⁽¹⁾	422,542	150,694	204,465
經調整純利	800,513	732,121	882,297

財務資料

附註：

(1) 指僅與投資物業的公平值變動收益相關的遞延稅項金額

經調整純利不應單獨考慮或被詮釋為分析國際財務報告準則財務計量（例如除稅前溢利以及本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額）的替代方法。我們已將經調整純利載入本[編纂]，此乃由於我們相信其提供有用的補充資料，幫助投資者更好地了解我們的經營業績。本[編纂]所述的經調整純利未必可與其他公司所述的類似名稱的計量方法作比較。投資者不應將我們的經調整純利與其他公司所述的相同或類似名稱的計量方法作比較。

經營業績

下表載列於所示年度的節選綜合損益及其他全面收益數據：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	千日圓	佔總收益%	千日圓	佔總收益%	千日圓	佔總收益%
收益	2,531,261	100.0	2,981,087	100.0	3,122,252	100.0
直接成本	(1,087,968)	43.0	(1,441,969)	(48.4)	(1,493,809)	(47.8)
毛利	1,443,293	57.0	1,539,118	51.6	1,628,443	52.2
其他收入	109,278	4.3	88,796	3.0	159,281	5.1
其他收益及虧損	(11,887)	(0.5)	7,594	0.3	8,452	0.3
銷售及營銷開支	(15,228)	(0.6)	(13,198)	(0.5)	(12,507)	(0.4)
行政開支	(314,795)	(12.4)	(310,781)	(10.4)	(271,437)	(8.7)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
投資物業公平值變動的						
收益	1,767,959	69.8	643,990	21.6	873,780	28.0
財務成本	(399,024)	(15.8)	(477,773)	(16.0)	(488,135)	(15.6)
除稅前溢利	2,579,596	101.9	1,477,746	49.6	1,536,141	49.2
所得稅開支	(433,666)	(17.1)	(252,329)	(8.5)	(346,265)	(11.1)
年內溢利及全面 收益總額	2,145,930	84.8	1,225,417	41.1	1,189,876	38.1
應佔年內溢利及 全面收益總額：						
本公司擁有人	1,878,781	74.2	1,173,676	39.4	1,119,247	35.8
非控股權益	267,149	10.6	51,741	1.7	70,629	2.3
	2,145,930	84.8	1,225,417	41.1	1,189,876	38.1

財務資料

各期間比較

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

收益由2017年2,981.1百萬日圓增加4.7%至2018年3,122.3百萬日圓。該增幅主要由於來自出租投資物業的收益增加137.3百萬日圓及來自酒店營運的收益增加3.9百萬日圓。

出租投資物業。來自出租投資物業的收益由2017年2,561.3百萬日圓增加5.4%至2018年2,698.6百萬日圓。該增幅主要由於(i)來自酒店及旅舍物業的租金收入增加119.6百萬日圓，主要由於Best Western(札幌大通公園)酒店的租賃期於2018年2月開始並於2018年3月收購UNWIND Hotel & Bar；及(ii)來自辦公室物業的租金收入增加15.3百萬日圓，主要由於臨空門大廈的佔用率增加。

酒店營運。來自酒店營運的收益由2017年419.7百萬日圓增加0.9%至2018年423.7百萬日圓。該增幅主要由於酒店房間收益增加2.7百萬日圓及餐飲服務增加1.2百萬日圓，主要原因為經營Imano Tokyo Hostel。

直接成本

直接成本由2017年1,442.0百萬日圓增加3.6%至2018年1,493.8百萬日圓。該增幅主要由於(i)於2018年已付臨空門大廈資產管理人的首付費用；及(ii)於2018年3月收購UNWIND Hotel & Bar導致資產及物業管理費用的成本增加。該增幅部分由物業稅減少11.7百萬日圓抵銷，原因為臨空門大廈及SK Kashiwa Building的應課稅減少。

毛利及毛利率

由於以上所述，毛利由2017年1,539.1百萬日圓增加5.8%至2018年1,628.4百萬日圓。毛利率由2017年51.6%增加至2018年52.2%，主要由於出租投資物業的毛利率增加，具體而言，2017年，現稱Best Western(札幌大通公園)酒店的物業因物業翻新而錄得虧損，且僅自2018年2月起開始產生收益。

其他收入

其他收入由2017年88.8百萬日圓增加79.4%至2018年159.3百萬日圓。該增幅主要由於(i)公用事業收入增加41.5百萬日圓，主要由於臨空門大廈租予租戶的總建築面積增加及公用事業費用成本下降；及(ii)我們就日本物業投資提供若干諮詢服務產生一次性物業諮詢收入30.0百萬日圓。

財務資料

其他收益及虧損

其他收益及虧損由2017年7.6百萬日圓的收益增加11.3%至2018年8.5百萬日圓的收益。該增幅乃主要由於(i)來自匯兌若干以港元及美元計值的應付直接控股公司及同系附屬公司款項產生的匯兌收益淨額增加，原因為我們於2018年自直接控股公司獲得更多墊款，且日圓兌港元及美元匯價於2018年較2017年升值；及(ii)收回壞賬1.0百萬日圓，原因為租戶結清長期拖欠的租金。該增幅部分由與若干上市股本證券相關的按公平值計入損益的金融資產的公平值變動導致虧損7.4百萬日圓所抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年13.2百萬日圓減少5.2%至2018年12.5百萬日圓。該減幅主要由於廣告開支減少3.7百萬日圓，原因為臨空門大廈的租戶花費更少於業務宣傳。該減幅部分由差旅及交通開支增加3.4百萬日圓所抵銷，原因為2018年管理層實地考察增加。

行政開支

行政開支由2017年310.8百萬日圓減少12.7%至2018年271.4百萬日圓。該減幅乃主要由於(i)其他稅項減少17.7百萬日圓，主要原因為於2018年就過往年度利息收入的預扣稅超額撥備11.4百萬日圓進行調整；(ii)與日本員工的兩年僱傭合約已於2017年9月完結，且員工花紅減少，導致員工薪酬及福利減少13.5百萬日圓；及(iii)由於我們於2017年就潛在收購產生法律費用，且並無於2018年產生相關費用，故專業費用減少人民幣10.2百萬日圓。

[編纂]

[編纂]。

投資物業公平值變動的收益

投資物業公平值變動的收益由2017年644.0百萬日圓增加35.7%至2018年873.8百萬日圓。該增幅乃主要由於我們於2018年12月31日持有的16項投資物業其中的11項公平值進一步上升。進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的業務模式－出租投資物業－投資物業組合表現」一節。

財務資料

財務成本

財務成本由2017年477.8百萬日圓增加2.2%至2018年488.1百萬日圓。該增幅主要由於直接控股公司利息開支增加15.0百萬日圓，而原因為我們就收購UNWIND Hotel & Bar及翻新或重建投資物業而獲得更多墊款。該增幅部分由(i)融資租賃承擔利息減少1.8百萬日圓；(ii)因分配應付款項導致應付同系附屬公司的利息開支減少1.7百萬日圓；及(iii)銀行借款及債券利息因根據還款時間表償還貸款本金而減少1.2百萬日圓所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2017年252.3百萬日圓增加37.2%至2018年346.3百萬日圓。該增幅主要由於(i)遞延稅項增加85.3百萬日圓，主要原因為未變現投資物業重估收益較高；及(ii)已宣派股息收入的預扣稅增加6.4百萬日圓所抵銷。實際稅率由2017年17.1%增加至2018年22.5%，原因為我們產生[編纂]（為不可扣稅項目）。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2017年1,225.4百萬日圓減少2.9%至2018年1,189.9百萬日圓。純利率由2017年的41.1%減少至2018年的38.1%，主要由於產生[編纂]。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

收益由2016年2,531.3百萬日圓增加17.8%至2017年2,981.1百萬日圓。該增幅主要由於來自酒店營運的收益增加285.6百萬日圓及來自出租投資物業的收益增加160.9百萬日圓。

出租投資物業。來自出租投資物業的收益由2016年2,397.1百萬日圓增加6.9%至2017年2,561.3百萬日圓。該增幅主要由於來自酒店物業的租金收入增加204.0百萬日圓，主要由於於2016年12月收購京都Piece Hostel及三條Piece Hostel。該增幅部分由來自辦公室物業的租金收入減少52.1百萬日圓所抵銷，主要由於臨空門大廈為酒店改造計劃預留空間而減少租出辦公室的數目減少。

酒店營運。來自酒店營運的收益由2016年134.2百萬日圓增加285.6百萬日圓至2017年419.7百萬日圓。該增幅主要由於我們於2016年12月收購Imano Tokyo Hostel獲得其經營帶來的收益貢獻。

財務資料

直接成本

直接成本由2016年1,088.0百萬日圓增加32.5%至2017年1,442.0百萬日圓。該增幅主要由於(i)經營Imano Tokyo Hostel的酒店成本增加89.8百萬日圓；(ii)物業稅增加70.2百萬日圓；(iii)其他直接成本增加68.7百萬日圓，例如酒店營運的勞工成本，特別是於2016年12月收購的Imano Tokyo Hostel，而2017年為其首個完整財政年度；及(iv)管理京都Piece Hostel及三條Piece Hostel的資產及管理費用增加50.2百萬日圓。

毛利及毛利率

由於以上所述，毛利由2016年1,443.3百萬日圓增加6.6%至2017年1,539.1百萬日圓。毛利率由2016年57.0%減少至2017年51.6%，主要由於(i)出租投資物業的毛利率較低(主要因為需就SK Kashiwa Building(於2016年3月收購)首次支付物業稅，以及因為準備臨空門大廈的酒店改建而產生較低辦公室租金收入)；及(ii) Hotel Sun Plaza Sakai Annex的直接成本較高(主要因為2017年首次需支付物業稅及停車場租金以及每日平均房價較低)，導致酒店營運的毛利率較低。

其他收入

其他收入由2016年109.3百萬日圓減少18.7%至2017年88.8百萬日圓。該跌幅主要由於(i)其他減少11.8百萬日圓，原因為我們於2017年並無因收購物業而收取任何消費稅退稅；及(ii)公用事業收入減少5.5百萬日圓，主要由於臨空門大廈為酒店改造計劃減少辦公室及物業其他用途的租戶數目並因而減少公用事業的消耗。

其他收益及虧損

其他收益及虧損於2017年為7.6百萬日圓的收益，而2016年則為11.9百萬日圓的虧損。該變動乃由於(i)日圓兌港元及美元升值並影響以港元及美元計值的應付直接控股公司及同系附屬公司款項而產生匯兌收益淨額7.6百萬日圓；及(ii)呆賬撥備減少4.4百萬日圓，原因為我們於2017年並無任何呆賬。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2016年15.2百萬日圓減少13.3%至2017年13.2百萬日圓。該跌幅主要由於(i)差旅及交通開支減少6.6百萬日圓；及(ii)酬酢開支減少0.4百萬日圓，原因為我們於2017年並無收購任何投資物業，且管理層進行較少相關的實地考察。有關跌幅部分由臨空門大廈一名租戶推廣其業務的廣告開支增加5.0百萬日圓所抵銷。

財務資料

行政開支

行政開支由2016年314.8百萬日圓減少1.3%至2017年310.8百萬日圓。該跌幅主要由於(i)專業費用減少64.4百萬日圓，原因為我們於2017年並無收購任何物業；(ii)辦公室開支減少2.8百萬日圓，及(iii)託管費用減少1.5百萬日圓，原因為我們於2017年並無委聘新的受託人(其一般要求支付首付受託費)，部分由支付董事酬金產生的員工薪酬及福利增加63.5百萬日圓所抵銷。

投資物業公平值變動的收益

投資物業公平值變動的收益由2016年1,768.0百萬日圓減少63.6%至2017年644.0百萬日圓。該收益主要由於我們於2017年12月31日持有的15項投資物業其中的12項公平值增加。進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的業務模式－出租投資物業－投資物業組合表現」一節。

財務成本

財務成本由2016年399.0百萬日圓增加19.7%至2017年477.8百萬日圓。該增幅主要由於(i)銀行借款及債券利息增加52.3百萬日圓，原因為我們於2016年末已就收購投資物業獲取更多貸款；及(ii)同系附屬公司的利息開支增加23.1百萬日圓及直接控股公司支付的利息開支增加5.1百萬日圓，均由於2016年末增加撥款以支持收購投資物業、物業、廠房及設備。

所得稅開支

所得稅開支由2016年433.7百萬日圓減少41.8%至2017年252.3百萬日圓。該跌幅主要由於(i)遞延稅項減少165.8百萬日圓，原因為投資物業公平值收益減少；(ii)已宣派股息收入的預扣稅減少19.5百萬日圓，部分被日本企業稅因產生收益增加而增加4.0百萬日圓所抵銷。我們的實際稅率於2016年及2017年分別為16.8%及17.1%。實際稅率增加主要由於2017年的不可扣稅項目增加，例如員工成本及向直接控股公司及同系附屬公司支付的利息開支。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2016年2,145.9百萬日圓減少42.9%至2017年1,225.4百萬日圓。純利率由2016年84.8%減少至2017年41.1%，主要由於投資物業公平值變動的收益減少。

財務資料

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收益

收益由2015年1,889.1百萬日圓增加34.0%至2016年2,531.3百萬日圓。該增幅主要由於來自出租投資物業的收益增加507.9百萬日圓及來自酒店營運的收益增加134.2百萬日圓。

出租投資物業。來自出租投資物業的收益由2015年1,889.1百萬日圓增加26.9%至2016年2,397.1百萬日圓。該增幅主要由於(i)來自酒店物業的租金收入增加399.4百萬日圓，主要由於於2016年3月收購SK Kashiwa Building；及(ii)來自辦公室、停車場及物業其他用途的租金收入增加108.6百萬日圓，主要由於SK Kashiwa Building。

酒店營運。於2016年來自酒店營運的收益為134.2百萬日圓，而2015年為零。酒店營運於2016年產生的收益主要由於經營Hotel Sun Plaza Sakai Annex，其次是Imano Tokyo Hostel，兩者均由我們經營並由酒店管理公司管理。由於我們於2016年7月收購Hotel Sun Plaza Sakai Annex並於2016年12月收購Imano Tokyo Hostel，我們於2015年並無任何酒店營運業務。

直接成本

直接成本由2015年847.2百萬日圓增加28.4%至2016年1,088.0百萬日圓。該增幅主要由於(i)管理SK Kashiwa Building的資產及物業管理費用增加125.3百萬日圓；(ii)物業稅增加44.8百萬日圓；及(iii)經營Hotel Sun Plaza Sakai Annex的酒店成本增加36.2百萬日圓。

毛利及毛利率

由於以上所述，毛利由2015年1,042.0百萬日圓增加38.5%至2016年1,443.3百萬日圓。毛利率由2015年55.2%增加至2016年57.0%，主要由於租賃因經營規模而有較高毛利率的SK Kashiwa Building。

其他收入

其他收入由2015年145.2百萬日圓減少24.7%至2016年109.3百萬日圓。該跌幅主要由於(i)管理服務收入減少23.2百萬日圓，原因為我們於2015年8月收購臨空門大廈的土地；及(ii)公用事業收入減少18.2百萬日圓，主要由於辦公室及物業其他用途的租戶數目減少並因而減少公用事業的消耗。

財務資料

其他收益及虧損

其他收益及虧損於2016年為11.9百萬日圓的虧損，而於2015為72,000日圓的收益。該變動乃由於(i)2016年第四季度日圓兌港元及美元貶值並影響以港元及美元計值的應付直接控股公司及同系附屬公司款項，而產生匯兌虧損淨額7.0百萬日圓；及(ii)就臨空門大廈一名辦公室租戶長期拖欠租金作出的呆賬撥備4.4百萬日圓。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2015年9.3百萬日圓增加63.0%至2016年15.2百萬日圓。該增幅主要由於(i)臨空門大廈一名租戶推廣其業務的廣告開支增加3.7百萬日圓；及(ii)差旅及交通開支增加1.2百萬日圓及產生酬酢開支，原因為管理層就收購投資物業進行更多日本實地考察。

行政開支

行政開支由2015年173.2百萬日圓增加81.8%至2016年314.8百萬日圓。該增幅主要由於(i)專業費用增加119.4百萬日圓，原因為我們於2016年間已收購七個物業；(ii)員工薪酬及福利增加50.9百萬日圓，原因為我們自2015年10月僱用駐日本的員工就物業提供諮詢服務，並此後確認與本公司相關的員工成本；及(iii)託管費用增加5.1百萬日圓，原因為我們須除每月就新收購物業支付受託費外支付首付款項，部分由其他雜項行政開支減少38.5百萬日圓所抵銷。

投資物業公平值變動的收益

投資物業公平值變動的收益由2015年1,876.1百萬日圓減少5.8%至2016年1,768.0百萬日圓。該收益主要由於我們所有投資物業於2016年12月31日的公平值增加。進一步詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的業務模式－出租投資物業－投資物業組合表現」一節。

財務成本

財務成本由2015年288.0百萬日圓增加38.6%至2016年399.0百萬日圓。該增幅主要由於(i)銀行借款及債券的利息增加62.0百萬日圓，原因為我們於2016年收購更多投資物業；及(ii)支付同系附屬公司的利息開支增加29.2百萬日圓及支付直接控股公司的利息開支增加16.7百萬日圓，均由於增加撥款以支持收購投資物業、物業、廠房及設備。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由2015年593.8百萬日圓減少27.0%至2016年433.7百萬日圓。該跌幅主要由於遞延稅項減少181.8百萬日圓，原因為投資物業公平值收益減少及日本附屬公司的未分派溢利減少，部分由(i)已宣派股息收入的預扣稅增加18.4百萬日圓及(ii)日本企業稅因租金收入增加而增加3.3百萬日圓所抵銷。實際稅率於2015年及2016年分別為22.9%及16.8%。實際稅率減少主要由於遞延稅項及日本企業稅率減少。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2015年1,999.1百萬日圓增加7.3%至2016年2,145.9百萬日圓。純利率由2015年105.8%減少至2016年84.8%，主要由於投資物業公平值變動的收益減少及行政開支增加。

流動資金及資本資源

我們的主要現金需求為支付收購物業的資本開支及營運資金需要。根據管理層估計，我們每月的經營承擔為189.0百萬日圓，主要包括物業稅、資產及物業管理費用、酒店營運開支、行政開支及利息開支。我們依賴經營活動現金流量淨額、銀行借款、自直接控股公司及同系附屬公司的債券及貸款作為主要資金來源，以應付該等現金需求。於分拆及[編纂]完成後，我們擬繼續透過結合經營活動現金流量淨額、銀行借款、發行債券及[編纂][編纂]撥資現金需求。

財務資料

下表載列於所示年度的節選綜合現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
來自經營活動的			
現金流量淨額	1,455,829	1,796,110	1,144,278
投資活動(所用)			
現金流量淨額	(12,737,517)	(450,392)	(3,344,802)
融資活動所得/(所用)			
現金流量淨額	13,415,206	(1,334,936)	2,432,779
現金及現金等價物增加/(減少)			
淨額	2,133,518	10,782	232,255
年初現金及現金等價物	3,277,656	5,411,174	5,421,956
年末現金及現金等價物	5,411,174	5,421,956	5,654,211

來自經營活動的現金流量

來自經營活動的現金流量包括因(i)若干非現金或非經營活動相關的項目(主要包括投資物業公平值變動的收益、財務成本及物業、廠房及設備折舊)；(ii)營運資金變動的影響；及(iii)稅項付款而作出調整的除稅前溢利。

於2018年，來自經營活動的現金淨額為1,144.3百萬日圓，其主要反映除稅前溢利1,536.1百萬日圓，並已就財務成本488.1百萬日圓及物業、廠房及設備折舊53.6百萬日圓作正面調整，以及就來自投資物業公平值變動的收益873.8百萬日圓、稅項付款50.6百萬日圓及營運資金變動29.5百萬日圓作負面調整。有關營運資金變動主要包括(i)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加181.3百萬日圓，主要由於2018年收購UNWIND Hotel & Bar及舊越中屋酒店的建築成本，使實際應收租金及應收消費稅增加；(ii)[編纂]增加令應計款項及其他應付款項增加136.1百萬日圓；及(iii)租賃按金增加15.7百萬日圓，主要來自UNWIND Hotel & Bar及Best Western(札幌大通公園)酒店租戶。

於2017年，來自經營活動的現金淨額為1,796.1百萬日圓，其主要反映除稅前溢利1,477.7百萬日圓，並已主要就來自投資物業公平值變動的收益644.0百萬日圓及稅項付款52.1百萬日圓作負面調整，以及就財務成本477.8百萬日圓及營運資金變動470.3百萬日圓作正面調整。有關營運資金變動主要包括(i)就物業數目增加而增加各

財務資料

項開支以及預收酒店租戶款項的應計款項及其他應付款項增加255.0百萬日圓及(ii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少233.6百萬日圓，主要由於收取消費稅退稅導致應收消費稅減少且我們並無於2017年收購任何物業，以及the b京都三條飯店多項租金減少，部分由租賃按金減少18.2百萬日圓所抵銷，原因為臨空門大廈的酒店改造計劃令辦公室租戶減少。

於2016年，來自經營活動的現金淨額為1,455.8百萬日圓，主要反映除稅前溢利2,579.6百萬日圓，並已主要就來自投資物業公平值變動的收益1,768.0百萬日圓及稅項付款68.1百萬日圓作負面調整，以及就財務成本399.0百萬日圓及營運資金變動288.0百萬日圓作正面調整。有關營運資金變動主要包括(i)租賃按金增加399.7百萬日圓，主要來自四項新收購投資物業的租戶及(ii)就擁有的物業數目增加而增加各項經營開支以及自2016年新收購物業的預收款項的應計款項及其他應付款項增加，部分由貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加245.0百萬日圓所抵銷，主要由於應收消費稅增加，原因為我們於2016年收購七個物業(可獲消費稅退稅)。

來自投資活動的現金流量

於2018年，投資活動所用現金淨額為3,344.8百萬日圓。該金額主要包括(i)就於2018年3月購買投資物業UNWIND Hotel & Bar以及就臨空門大廈及舊越中屋酒店的翻新及建築成本以及其他投資物業的維修成本支付3,317.0百萬日圓；(ii)就購買按公平值計入損益的金融資產(即若干上市股本證券)支付14.8百萬日圓；及(iii)就重建三條Piece Hostel支付按金10.0百萬日圓。

於2017年，投資活動所用現金淨額為450.4百萬日圓。該金額主要包括(i)主要用於翻新及加固投資物業(包括Best Western(札幌大通公園)酒店及臨空門大廈)支付450.2百萬日圓及(ii)就翻新及加固物業、廠房及設備(即我們經營的Imano Tokyo Hostel)支付0.2百萬日圓。

於2016年，投資活動所用現金淨額為12,737.5百萬日圓。該金額主要包括(i)主要就購買五項投資物業(即SK Kashiwa Building、Best Western(札幌大通公園)酒店、京都Piece Hostel、三條Piece Hostel及舊越中屋酒店)支付10,036.6百萬日圓；(ii)就購買物業、廠房及設備(即我們經營的Hotel Sun Plaza Sakai Annex)支付84.3百萬日圓；及(iii)就收購Hotel Sun Plaza Sakai Annex及Imano Tokyo Hostel的業務支付現金代價2,617.0百萬日圓。有關流出部分由銀行存款收取的利息0.3百萬日圓所抵銷。

財務資料

來自融資活動的現金流量

於2018年，來自融資活動的現金淨額為2,432.8百萬日圓。該金額主要包括(i)來自直接控股公司的墊款2,688.2百萬日圓；(ii)新銀行借款1,001.1百萬日圓；及(iii)來自同系附屬公司的墊款412.6百萬日圓，全部均用作我們收購、翻新或重建物業的資金。有關現金流入部分由(i)償還銀行借款870.4百萬日圓；(ii)支付銀行借款及債券利息260.0百萬日圓；及(iii)向同系附屬公司及直接控股公司分別償還232.5百萬日圓及114.5百萬日圓所抵銷。

於2017年，融資活動所用現金淨額為1,334.9百萬日圓。該金額主要包括(i)償還銀行借款700.8百萬日圓；(ii)向同系附屬公司及直接控股公司分別償還620.5百萬日圓及141.0百萬日圓；(iii)償還265.0百萬日圓的債券；及(iv)支付銀行借款及債券利息264.2百萬日圓。有關現金流出部分由直接控股公司及同系附屬公司分別533.2百萬日圓及206.7百萬日圓的墊款所抵銷。

於2016年，來自融資活動的現金淨額為13,415.2百萬日圓。該金額主要包括(i)新銀行借款9,217.5百萬日圓；(ii)來自同系附屬公司的墊款2,841.4百萬日圓；(iii)來自直接控股公司的墊款2,304.0百萬日圓；及(iv)新購買的債券2,097.5百萬日圓，全部均用作我們收購物業的資金。有關現金流入部分由(i)償還銀行借款2,307.8百萬日圓；(ii)向同系附屬公司及直接控股公司分別償還1,130.0百萬日圓及379.5百萬日圓；及(iii)支付銀行借款及債券利息218.3百萬日圓所抵銷。

財務資料

流動負債淨額

下表載列於所示日期的流動資產、流動負債及流動負債淨額：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	3月31日
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓 (未經審核)
流動資產				
貿易及其他應收款項、				
按金及預付款項	477,915	244,358	489,346	607,179
銀行結餘及現金	5,411,174	5,421,956	5,654,211	5,985,212
	<u>5,889,089</u>	<u>5,666,314</u>	<u>6,143,557</u>	<u>6,592,391</u>
流動負債				
應計款項及其他應付款項	502,861	757,811	893,862	1,169,219
應付直接控股公司款項	4,451,352	4,612,235	13,711,797	13,913,182
應付同系附屬公司款項	5,045,213	4,582,100	153,275	-
融資租賃承擔	58,460	60,218	62,030	-
租賃按金	232,043	209,265	72,274	210,936
銀行借款	477,301	304,863	2,598,828	1,569,903
債券	262,382	-	-	-
租賃負債	-	-	-	66,819
應付稅項	15,271	13,829	22,629	-
	<u>11,044,883</u>	<u>10,540,321</u>	<u>17,514,695</u>	<u>16,930,059</u>
流動負債淨額	<u>(5,155,794)</u>	<u>(4,874,007)</u>	<u>(11,371,138)</u>	<u>(10,337,668)</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年3月31日，我們錄得流動負債淨額。於該等日期的各日期，流動負債淨額乃主要由於應付直接控股公司及同系附屬公司款項、銀行借款、應計款項及其他應付款項以及租賃按金，部分由貿易及其他應收款項、按金及預付款項以及銀行結餘及現金所抵銷。於往績記錄期間，流動負債淨額主要反映物業投資業務的業務性質，原因為我們主要以來自直接控股公司或同系附屬公司的墊款以及銀行借款及債券為非流動資產（例如投資物業及物業、廠房及設備（主要包括我們經營的酒店及旅舍））提供資金。來自直接控股公司及同系附屬公司的墊款為按要求償還，且大部分歸類為流動負債。於各報告期末，我們並無收到任何來

財務資料

自直接控股公司或同系附屬公司的還款要求，因此，於往績記錄期間的各期間產生流動負債。儘管我們於往績記錄期間各期間錄得流動負債淨額，我們於2016年、2017年及2018年12月31日分別錄得非流動資產36,637.3百萬日圓、37,665.3百萬日圓及41,810.0百萬日圓，而同期總資產減流動負債分別為31,481.5百萬日圓、32,791.3百萬日圓及30,438.9百萬日圓，而同期的資產淨值分別為8,040.8百萬日圓、9,241.4百萬日圓及10,372.4百萬日圓。

流動負債淨額由2018年12月31日11,371.1百萬日圓減少至2019年3月31日10,337.7百萬日圓，主要由於(i)銀行結餘及現金增加，原因為我們於2019年3月自三條Piece Hostel的租戶收取補償金；及(ii)流動銀行借款減少，原因為於2018年12月31日的若干銀行借款於2019年3月31日已續期，獲分類為非流動銀行借款。自2019年1月1日起應用國際財務報告準則第16號後，融資租賃承擔重新分類為租賃負債，其亦包括若干租賃土地的租賃承擔。

流動負債淨額由2017年12月31日4,874.0百萬日圓增加至2018年12月31日11,371.1百萬日圓，主要由於(i)增加應付直接控股公司款項及銀行借款作為我們收購UNWIND Hotel & Bar及翻新臨空門大廈的資金及(ii)產生應計[編纂]及發行成本。有關增幅部分由(i)應付同系附屬公司款項減少，原因為相關應付款項已分配予直接控股公司；及(ii)租賃按金減少所抵銷，原因為我們為臨空門大廈的酒店改造計劃減少辦公室租戶的數目及我們於2018年已與租戶更新若干年期多於一年的租賃協議，導致流動租賃按金減少。

流動負債淨額由2016年12月31日5,155.8百萬日圓減少至2017年12月31日的4,874.0百萬日圓，主要由於應付同系附屬公司款項、銀行借款及債券減少，原因為我們已向同系附屬公司及銀行償還若干貸款。

我們能否繼續我們的業務乃視乎我們能否獲得撥款。董事認為，我們將有充足的資金為營運資金撥資並應付資本開支的需求，原因為(i)直至本[編纂]日期及於到期時並無在重續信貸融資方面遇到困難；(ii)於[編纂]前，我們將2018年12月31日應付直接控股公司約一半款項約[編纂]百萬日圓予以資本化；及(iii)我們將獲取銀行融資，以於[編纂]前償還應付直接控股公司的餘下款項及所有應付同系附屬公司款項。應付直接控股公司及同系附屬公司的所有款項將於[編纂]前悉數償付，預期在悉數償還相關貸款並將其資本化後，我們將錄得流動資產淨值，而計息債項總額將減少，總權益將增加。此外，資產負債比率將下降，而流動比率將上升。有關經調整資產負債比率的更多詳情，請參閱本[編纂]「一財務比率－資產負債比率」一段。

財務資料

節選綜合財務狀況表項目概述

投資物業

投資物業指我們所持作賺取租金收入或資本增值(或兩者兼有)的物業。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的公平值分別為約33,959.7百萬日圓、35,053.9百萬日圓及39,244.7百萬日圓。所錄得的金額乃基於獨立合資格外部估值師進行的估值，並按收入淨額資本化，並已計入各項支出及就約滿後新訂租金的潛在變化作出的撥備達致。更多有關投資物業估值所用的基準及主要輸入數據的詳情，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註15。下表載列於所示年度投資物業的公平值變動：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於年初	22,155,088	33,959,660	35,053,877
添置	10,036,613	450,227	3,317,002
自確認至損益的公平值變動的收益	1,767,959	643,990	873,780
於年末	33,959,660	35,053,877	39,244,659

於往績記錄期間，所有投資物業均於日本不同地區。下表載列於所示日期按地區劃分的投資物業的公平值分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於近畿的物業	9,428,337	9,829,877	12,139,659
於關東的物業	11,920,000	11,820,000	11,790,000
於北海道的物業	4,516,323	5,103,000	6,834,000
於中部的物業	4,320,000	4,450,000	4,600,000
於日本其他地區的物業	3,775,000	3,851,000	3,881,000
總計	33,959,660	35,053,877	39,244,659

有關按物業劃分的投資物業公平值變動的詳情，請參閱本[編纂]「業務－我們的業務模式－出租投資物業－投資物業組合表現」一節。

財務資料

投資物業的公平值由2017年12月31日的35,053.9百萬日圓增加至2018年12月31日的39,244.7百萬日圓，主要由於收購UNWIND Hotel & Bar、支付翻新或重建投資物業(包括臨空門大廈及舊越中屋酒店)的成本及投資物業的公平值變動。投資物業的公平值由2016年12月31日的33,959.7百萬日圓增加至2017年12月31日的35,053.9百萬日圓，主要由於投資物業的公平值收益及支付投資物業翻新及加固的成本增加。

貿易及其他應收款項、按金及預付款

貿易應收款項指應收租戶的租金金額及應收酒店營運的金額。我們一般並無向酒店營運的客戶及租戶授予信貸期，乃因租金為發出繳款通知單前預先支付。其他應收款項、按金及預付款包括(i)收入所得消費稅與開支所付的消費之間的淨差額導致的應收消費稅；(ii)計算租金收入所採納的直線法所得的實際應收租金；及(iii)按金、預付款及其他應收款項主要指保安員的按金、物業保險的預付款及其他應收款項如應收公用事業收入。下表載列於所示日期的貿易及其他應收款項、按金及預付款：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
貿易應收款項	15,655	11,956	11,869
減：減值	(4,399)	(4,399)	–
	11,256	7,557	11,869
應收消費稅	249,822	744	104,117
實際應收租金	160,027	184,229	216,536
遞延發行成本	–	–	105,890
按金、預付款及其他應收款項	56,810	51,828	50,934
	477,915	244,358	489,346

貿易應收款項

貿易應收款項由2017年12月31日的12.0百萬日圓減少至2018年12月31日的11.9百萬日圓，主要由於清償來自營運Imano Tokyo Hostel及Hotel Sun Plaza Sakai Annex的應收款項。貿易應收款項由2016年12月31日的15.7百萬日圓減少至2017年12月31日的12.0百萬日圓，主要由於來自the b京都三條飯店浮動租金及經營Hotel Sun Plaza Sakai Annex的應收款項減少。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日，已逾期但未減值的貿易應收賬款分別為11.3百萬日圓、7.6百萬日圓及11.9百萬日圓。其與我們基於客戶及租戶的信譽及過往支付歷史以及貿易應收賬款的隨後清償情況而認為其壞賬風險較低的若干獨立客戶及租戶有關。我們於各報告期末根據預期信貸虧損模式就個別貿易債務各自進行減值評估，以確保就不可收回的金額作出足夠減值虧損，而於往績記錄期間，我們根據對嚴重財務困難或拖欠付款的租戶作個別考慮的基準就貿易應收款項作出減值撥備。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們對減值作出的撥備分別為4.4百萬日圓、4.4百萬日圓及零。該等金額與來自臨空門大廈的一名已破產的辦公室租戶的若干長期尚未清償的應收租金有關而我們的管理層評估該等應收款項屬無法收回。於2018年12月31日，該等金額減少主要由於撤銷不可收回的款項。

我們致力保持對尚未清償應收賬款的嚴格控制。已逾期的結餘定期由高級管理層審閱。下表載列於所示日期根據發票日期的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)賬齡分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
30日內	<u>11,256</u>	<u>7,557</u>	<u>11,869</u>

2018年12月31日的貿易應收款項為11.9百萬日圓，均已於2019年3月31日結清。

其他應收款項、按金及預付款

其他應收款項、按金及預付款由2017年12月31日的236.8百萬日圓增加至2018年12月31日的477.5百萬日圓，主要由於(i)產生遞延發行成本105.9百萬日圓；(ii)應收消費稅因Imano Tokyo Hostel經營開支增加、收購UNWIND Hotel & Bar及翻新舊越中屋酒店的成本而增加103.4百萬日圓；及(iii)實際應收租金因投資物業的租金逐步增加而增加32.3百萬日圓。其他應收款項、按金及預付款由2016年12月31日的466.7百萬日圓減少至2017年12月31日的236.8百萬日圓，主要由於應收消費稅因我們於2017年並無收購任何物業而減少249.1百萬日圓，部分由實際應收租金因投資物業的租金逐步增加而增加24.2百萬日圓所抵銷。

財務資料

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要包括(i)其他應付款項及應計費用(例如受託費、資產及物業管理費用及應付利息)；(ii)預收款項(指來自租戶的預收租金)；(iii)應計[編纂]；及(iv)其他應付稅項(例如預扣稅及應付消費稅)。下表載列於所示日期的應計費用及其他應付款項分析：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
其他應付款項及應計費用	251,776	312,253	381,556
出租投資物業的預收款項	217,783	388,425	283,265
[編纂]	–	–	[編纂]
其他應付稅項	33,302	57,133	35,111
	<u>502,861</u>	<u>757,811</u>	<u>893,862</u>

應計費用及其他應付款項由2017年12月31日的757.8百萬日圓增加至2018年12月31日的893.9百萬日圓，主要由於(i)產生有關[編纂]的應計[編纂]193.9百萬日圓；及(ii)有關提供董事薪酬及臨空門大廈酒店改造計劃的其他應付款項及應計費用增加69.3百萬日圓，部分由出租投資物業的預收款項因若干2018年預收租金已使用而減少105.2百萬日圓所抵銷。應計費用及其他應付款項由2016年12月31日的502.9百萬日圓增加至2017年12月31日的757.8百萬日圓，主要由於(i)出租投資物業的預收款項因一名租戶於2017年預先支付一年租金而增加170.6百萬日圓及(ii)其他應付款項及應計費用因我們於2016年收購七項物業使物業數目上升而增加60.5百萬日圓。

應付直接控股公司及同系附屬公司款項

於往績記錄期間，應付直接控股公司及同系附屬公司款項指就收購投資物業以及物業、廠房及設備向本集團提供的融資。下表載列於所示日期我們應付直接控股公司及同系附屬公司款項分析：

財務資料

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
應付直接控股公司款項			
<i>流動部分</i>			
計息	4,387,942	4,386,511	12,744,645
免息	63,410	225,724	967,152
	<u>4,451,352</u>	<u>4,612,235</u>	<u>13,711,797</u>
<i>非流動部分</i>			
計息：			
多於五年	<u>-</u>	<u>285,000</u>	<u>-</u>
應付同系附屬公司款項			
<i>流動部分</i>			
計息	4,223,550	4,103,050	-
免息	821,663	479,050	153,275
	<u>5,045,213</u>	<u>4,582,100</u>	<u>153,275</u>
<i>非流動部分</i>			
計息：			
多於兩年但不多於五年	-	364,000	-
多於五年	<u>1,254,800</u>	<u>1,070,500</u>	<u>-</u>
	<u>1,254,800</u>	<u>1,434,500</u>	<u>-</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日，應付直接控股公司款項分別為4,451.4百萬日圓、4,897.2百萬日圓及13,711.8百萬日圓。於2016年、2017年及2018年12月31日，計息金額的利率分別介乎1.25%至3.98%、0.87%至2.10%及0.8%至3.8%。所有應付直接控股公司款項均為無抵押及非貿易性質。於往績記錄期間，應付直接控股公司款項增加主要由於我們持續於日本各地收購物業及翻新、加固或重建投資物業。此外，我們與直接控股公司、同系附屬公司及本公司附屬公司訂立協議，據此，本集團應付同系附屬公司的6,172.2百萬日圓已分配予直接控股公司，而本公司承擔其附屬公司應付直接控股公司的負債11,039.3百萬日圓。於2018年12月31日，應付直接控股公司款項總額為13,711.8百萬日圓，當中[編纂]百萬日圓將於[編纂]前獲[編纂]，而餘額將於[編纂]前償付。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日，應付同系附屬公司款項分別為6,300.0百萬日圓、6,016.6百萬日圓及153.3百萬日圓。於2016年、2017年及2018年12月31日，計息金額的利率分別介乎0.80%至3.80%、0.80%至3.80%及零。所有應付同系附屬公司款項均為無抵押。應付同系附屬公司款項於2017年12月31日的減少主要由於新墊款因我們於2017年並無收購任何物業而減少及償還若干墊款。於2018年12月31日進一步減少乃主要由於直接控股公司、本公司、同系附屬公司及本公司附屬公司訂立上述協議。所有應付同系附屬公司款項將於[編纂]前償付。

銀行借款及債券

計息銀行借款

於往績記錄期間，我們取得及提取由日本及香港商業銀行提供的短期及長期計息借貸，主要用作收購投資物業以及物業、廠房及設備的付款。於2016年、2017年及2018年12月31日，尚未償還的計息借貸分別為14,915.5百萬日圓、14,238.2百萬日圓及14,384.7百萬日圓。下表載列於示日期基於貸款協議所載的預定還款日期的銀行借款還款時間表：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
一年內	477,301	304,863	2,598,828
多於一年但少於兩年	304,863	304,863	265,928
多於兩年但不多於五年	5,392,249	5,868,078	10,490,073
多於五年	8,741,102	7,760,409	1,029,903
	<u>14,915,515</u>	<u>14,238,213</u>	<u>14,384,732</u>

所有銀行借款均以日圓計值(除2018年12月31日銀行借款112.8百萬日圓以港元計值外)並按浮動市場利率計息，乃基於倫敦銀行同業拆息率或日圓倫敦銀行同業拆息率或資金成本加息差，於2016年、2017年及2018年12月31日分別介乎每年0.96%至1.98%、每年0.96%至1.88%及每年1.00%至1.90%。於2016年、2017年及2018年12月31日，銀行借款的實際年利率分別介乎0.97%至1.91%、0.98%至1.88%及0.96%至2.49%。所有以日圓計值的銀行借款為物業的按揭貸款並為無追索權。

財務資料

於2016年及2017年12月31日的所有銀行借款及於2018年12月31日的14,271.9百萬日圓銀行借款均由投資物業或物業、廠房及設備的信託實益權益或相關TMK的所有特別股及優先股所抵押。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的賬面值分別為33,125.0百萬日圓、33,797.9百萬日圓及37,717.7百萬日圓，而賬面值分別為2,429.0百萬日圓、2,375.8百萬日圓及2,325.4百萬日圓的物業、廠房及設備訂有法律押記以取得銀行融資。

於往績記錄期間，我們取得的計息銀行借款日益增加，主要為利用其低利息成本進行現金管理。

計息債券

於往績記錄期間，我們取得由日本商業銀行提供的短期及長期計息債券，主要用作支付收購投資物業以及物業、廠房及設備。於2016年、2017年及2018年12月31日，尚未償還的計息債券分別為4,126.8百萬日圓、3,867.7百萬日圓及3,873.7百萬日圓，並分別於2017年3月1日至2024年7月30日、2021年10月31日至2024年7月30日及2021年10月31日至2024年7月30日到期。下表載列於示日期基於合約還款日期的債券還款時間表：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
一年內	262,382	–	–
多於一年但少於兩年	–	–	–
多於兩年但不多於五年	976,506	1,384,973	3,215,252
多於五年	2,887,883	2,482,755	658,433
	4,126,771	3,867,728	3,873,685

所有債券均以日圓計值並按浮動市場利率計息，乃基於日圓銀行同業拆息率加息差計算，於2016年、2017年及2018年12月31日分別介乎每年1.07%至1.90%、每年0.97%至1.90%及每年1.00%至1.90%。於2016年、2017年及2018年12月31日，債券的實際年利率分別介乎0.97%至1.91%、0.98%至1.88%及0.96%至1.87%。所有債券均由投資物業的信託實益權益或相關TMK的物業、廠房及設備所抵押。每季付息一次。

計息銀行借款及債券的契約

銀行借款及發行債券的協議包括若干慣常財務及其他契約，例如限制合併、分拆及轉讓業務、破產申請、收購特定股份、資本金額變動、出售資產、沒收受益人權益、業務範圍變動及產生額外債項。

財務資料

於2018年12月31日，根據銀行借款及債券協議的條款，只要協議的任何銀行貸款或債券(視乎情況而定)尚未清償，我們若干附屬公司須遵守以下財務契約：

- **貸款與估值比率。**相關附屬公司須確保彼等相關債務的未償還款項於截至各相關季度截數日將不會超過彼等物業估值的若干百分比，介乎63%至85%之間。該等附屬公司各自尚可借用貸款的空間於2018年第四季為18至39個百分點。
- **債務償付比率。**相關附屬公司須確保收入淨額(定義見相關銀行借款或債券協議)的金額除以各相關季度或年度的相關債務還款金額不應少於若干比例，介乎0.91至2.36之間。該等附屬公司各自尚可借用貸款的空間於2018年第四季為0.02至1.62。
- **經營毛利測試。**相關附屬公司須確保相關酒店於各相關季度達到最低銷售額(扣除若干經營開支後)，其不應低於若干金額，介乎63.0百萬日圓至192.0百萬日圓。該等附屬公司各自的緩衝額於2018年第四季為16.1百萬日圓至29.7百萬日圓。

倘相關附屬公司未能遵守任何該等財務契約，彼等將被禁止使用若干資金或銀行或債券持有人將有權要求我們提前償付相關協議的部分或全部未償還銀行借款或債券。董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無拖欠償付銀行借款或債券或違反任何契約。

債務

我們的債務主要來自應付關連方的款項、融資租賃承擔、銀行借款、就為收購物業提供資金而發行債券及租賃負債。董事確認，於往績記錄期間，我們於取得融資方面並無任何困難。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的債務總額分別為30,332.0百萬日圓、29,499.7百萬日圓及32,543.1百萬日圓。

於2019年2月20日，我們與一間日本商業銀行續訂本金額為2,221.4百萬日圓的貸款協議，並進一步獲得3,353.2百萬日圓的信貸融資，其中2,457.5百萬日圓可用於臨空門大廈翻新的建築成本，而895.7百萬日圓可用於營運資金需求。有關銀行借款於2024年2月到期，利率乃基於日圓倫敦銀行同業拆息率或東京銀行同業拆息率加息差，介乎每年1.10%至1.23%。

於2019年3月13日，我們與另一間日本商業銀行訂立本金額為1,100.0百萬日圓的新貸款協議，用於東三條Piece Hostel的收購成本。有關銀行借款於2023年12月到期，利率乃基於日圓洲際交易所倫敦銀行同業拆息率加息差，介乎每年1.20%至1.30%。

財務資料

於2019年3月31日，我們的債務總額為36,134.2百萬日圓，當中包括(i)無抵押銀行借款1,301.2百萬日圓及有抵押銀行借款16,313.8百萬日圓；(ii)有抵押債券3,875.2百萬日圓；(iii)無抵押租賃負債326.5百萬日圓及有抵押租賃負債404.3百萬日圓；及(iv)無抵押應付直接控股公司款項13,913.2百萬日圓。於2019年3月31日，除有抵押租賃負債404.3百萬日圓外，所有債務均無擔保。

於2019年3月31日，銀行融資的總額為35,030.5百萬日圓，其中11,148.9百萬日圓尚未動用，並可用作一般公司資金、償還關連方貸款、支付專業費用及我們擁有的物業的翻新成本。

董事確認，於2019年3月31日(即就釐定債務而言的最後實際可行日期)，除上述及本節「一應付直接控股公司款項」、「一應付同系附屬公司款項」及「一銀行借款及債券」各段披露者或任何集團內負債外，我們並無任何其他銀行融資、尚未動用的銀行融資、尚未償還或獲授權但未發行的債務證券、有期貸款、其他借貸或借貸、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、或然負債或債務擔保性質的債務。

除我們於日常業務過程中就任何日後物業收購融資而可能獲得的銀行借款及／或債券外，我們目前並無打算於[編纂]後的可預見未來執行任何重大外部債務融資計劃。

營運資金

於往績記錄期間各年，我們產生經營活動所得現金流淨額。我們密切監控及管理我們的經營及擴展計劃以管理現金流及營運資金。我們亦致力審閱未來現金流的需求並調整我們的經營及擴展計劃(如有需要)，以確保我們有足夠的營運資金支持業務營運及擴展計劃。董事已確認，經計入來自經營活動所得現金流、預計[編纂][編纂]及可動用信貸融資，我們擁有足夠的營運資金滿足我們自本[編纂]日期起未來最少12個月的需求。

資本開支

我們主要就(i)收購投資物業及(ii)購置物業、廠房及設備以及無形資產產生資本開支。下表載列於所示年度的資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
添置投資物業	10,036,613	450,227	3,317,002
添置物業、廠房及設備以及無形資產	84,262	235	3,130
收購業務	2,616,956	—	—
已付翻新投資物業的按金	—	—	10,000
	<u>12,737,831</u>	<u>450,462</u>	<u>3,330,132</u>

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的賬面值分別為33,959.7百萬日圓、35,053.9百萬日圓及39,244.7百萬日圓，其包括於同期由我們分別擁有的15項、15項及16項投資物業。

於2016年、2017年及2018年12月31日，物業、廠房及設備的賬面值分別為2,429.0百萬日圓、2,375.8百萬日圓及2,325.4百萬日圓，其包括我們所經營的兩間酒店物業。

於2016年、2017年及2018年12月31日，無形資產的賬面值分別為248.6百萬日圓、235.6百萬日圓及222.6百萬日圓。無形資產指於截至2016年12月31日止年度期間連同酒店物業一併收購的由酒店管理公司經營酒店的管理合約。

於2016年6月16日及2016年12月8日，我們與兩名獨立人士訂立買賣協議，以收購兩間日本酒店作營運，即Hotel Sun Plaza Sakai Annex及Imano Tokyo Hostel，代價分別為1,670百萬日圓及947.0百萬日圓。

截至2018年12月31日止年度，我們已付重建及翻新三條Piece Hostel的按金10.0百萬日圓。

有關於往績記錄期間用於購買投資物業以及物業、廠房及設備的資本開支的更多資料，請參閱上文「一流動資金及資本資源—來自投資活動的現金流量」一節。

合約義務及承諾

經營租賃

下表載列於2018年12月31日我們作為承租人的合約義務及其付款時間表：

	付款時間表			總計
	一年內	第二年至 第五年(包括 首尾兩年)	超過五年	
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
不可撤銷經營租約的最低 租賃付款	10,230	40,920	439,890	491,040

於2018年12月31日，根據若干經營租賃安排，我們自獨立第三方租賃永久業權土地。於2018年12月31日，不可撤銷經營租約訂明的最低租賃付款為491.0百萬日圓。

財務資料

下表載列於2018年12月31日我們作為出租人的合約義務及其付款時間表：

	付款時間表			
	一年內	第二年至 第五年(包括 首尾兩年)	超過五年	總計
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
最低租賃付款	<u>2,540,569</u>	<u>6,516,534</u>	<u>13,558,041</u>	<u>22,615,144</u>

於2018年12月31日，根據若干經營租賃安排，我們出租投資物業予獨立第三方作酒店營運及辦公室。酒店物業的租賃年期介乎五年至30年而辦公室物業的租賃年期介乎兩年至十年。於2018年12月31日，經營租賃訂明自該等獨立第三方的最低租賃付款為22,615.1百萬日圓。該等租賃承擔僅指固定租金，不包括就若干酒店物業租戶的應收浮動租金。

資本承擔

下表載列於所示日期的資本承擔：

	於2018年 12月31日
	千日圓
翻新投資物業的承擔	<u>2,508,699</u>

於2018年12月31日，已訂約但尚未撥備的翻新投資物業的合約承擔為2,508.7百萬日圓。該等承擔主要包括翻新及／或重建投資物業（即臨空門大廈、三條Piece Hostel及舊越中屋酒店）的付款。

關連方交易

於往績記錄期間，我們在日常業務過程中有若干關連方交易，包括(i)來自直接控股公司及同系附屬公司的墊款；(ii)因來自直接控股公司及同系附屬公司的墊款而向彼等支付的利息開支；(iii)應付關連公司的物業及資產管理費，其為一名附屬公司的非控股股東；(iv)向直接控股公司支付的許可費，以使用公司相關商標；及(v)主要管理人員的薪酬。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，向關連方支付的利息開支分別為155.9百萬日圓、184.1百萬日圓及197.4百萬日圓。於2016年、2017年及2018年12月31日，應付關連公司的物業及資產管理費分別為148.3百萬日圓、108.8

財務資料

百萬日圓及97.6百萬日圓。於2016年、2017年及2018年12月31日，許可費分別為零、零及42,000日圓。更多資料請參閱本節「一應付直接控股公司款項」及「一應付同系附屬公司款項」各段、本[編纂]「關連交易」一節以及本[編纂]附錄一所載會計師報告附註37。

該等關連方交易乃根據我們與各關連方之間所協定的條件進行。董事已確定，於往績記錄期間的所有關連方交易乃按一般商業條款進行，其為合理且符合本集團的整體利益。董事已進一步確定，該等關連方交易並不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績或使過往業績無法反映我們的未來表現。

或然負債

於2019年3月31日（即就釐定債務而言的最後實際可行日期），我們並無任何重大或然負債。

資產負債表以外的交易

於往績記錄期間，我們並無任何重大資產負債表以外的安排或於任何非綜合實體的可變動利息，其向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃、對沖或研發服務。

財務比率

下表載列於所示日期或年度有關本集團的若干財務比率：

	於12月31日／截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
流動比率 ⁽¹⁾	0.5	0.5	0.4
速動比率 ⁽²⁾	0.5	0.5	0.4
資產回報率 ⁽³⁾ (%)	5.0	2.8	2.5
股本回報率 ⁽⁴⁾ (%)	26.7	13.3	11.5
資產負債比率 ⁽⁵⁾ (%)	377.2	319.2	313.7
淨負債對股本比率 ⁽⁶⁾ (%)	309.9	260.5	259.2
利息覆蓋 ⁽⁷⁾	7.5	4.1	4.1

附註：

(1) 流動比率乃按所示日期總流動資產除以總流動負債計算。

(2) 速動比率乃按所示日期總流動資產減存貨除以總流動負債計算。

財務資料

- (3) 資產回報率乃按年內溢利除以年末總資產再乘以100%計算。
- (4) 股本回報率乃按年內溢利除以年末總權益再乘以100%計算。
- (5) 資產負債比率乃按所示日期債項總額(包括應付直接控股公司及同系附屬公司款項、銀行借款、債券及融資租賃承擔)除以總權益再乘以100%計算。
- (6) 淨負債對股本比率乃按所示日期淨負債(債項總額減銀行結餘及現金、限制性存款及銀行存款)除以總權益再乘以100%計算。
- (7) 利息覆蓋乃按年內除息稅前溢利除以現金利息開支計算。

流動及速動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，流動比率分別為0.5、0.5及0.4，而於該等日期的速動比率分別為0.5、0.5及0.4，因大部分應付直接控股公司及同系附屬公司款項因須於要求時償還而獲分類為流動負債。於該等日期的速動比率因我們於該等日期並無任何存貨而與流動比率相同。於往績記錄期間，流動及速動比率因流動資產及負債按比例增加及減少而維持穩定。

資產回報率

於2016年、2017年及2018年，資產回報率分別為5.0%、2.8%及2.5%。資產回報率於往績記錄期間整體下跌，主要由於總資產增加，乃主要因(i)投資物業及物業、廠房及設備因我們的物業組合持續增長而增加；及(ii)期內溢利因2017年投資物業的公平值變動收益下跌及2018年產生[編纂]而減少。

股本回報率

於2016年、2017年及2018年，股本回報率分別為26.7%、13.3%及11.5%。資產回報率於往績記錄期間整體下跌，主要由於(i)持續收購投資物業及購買物業、廠房及設備導致總權益增加；及(ii)期內溢利主要因2017年投資物業的公平值變動收益下跌及2018年產生[編纂]而減少。

資產負債比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，資產負債比率分別為377.2%、319.2%及313.7%。於2017年及2018年12月31日的資產負債比率較2016年12月31日的低，主要由於償還應付直接控股公司及同系附屬公司款項、銀行借款及債券再加上總權益增加。為作說明用途，假設應付直接控股公司款項(於2018年12月31日約為[編纂]百萬日圓)將於[編纂]前予以資本化，且餘額將由銀行融資悉數償付，則本集團於2018年12月31日的經調整資產負債比率應約為118.3%(計及緊隨[編纂]後的[編纂][編纂])。

財務資料

淨負債對股本比率

於2016年、2017年及2018年12月31日，淨負債對股本比率分別為309.9%、260.5%及259.2%。淨負債對股本比率於2016年至2017年期間下跌，主要由於截至2016年12月31日止年度就收購物業獲取額外借款。於2017年至2018年期間，淨負債對股本比率維持穩定。

利息覆蓋

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，利息覆蓋分別為7.5、4.1及4.1。於2016年至2017年下跌乃主要由於銀行借款、債券及應付直接控股公司及同系附屬公司款項增加。於2018年，利息覆蓋維持穩定。為作說明用途，倘不計及[編纂]的影響，截至2018年12月31日止年度的利息覆蓋將為[編纂]。

有關市場風險的定量及定性披露

在日常業務過程中，我們面臨各種類型的市場風險，包括貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及同意管理各該等風險的政策。

貨幣風險

由於金融資產及金融負債以功能貨幣日圓計值，截至2016年及2017年12月31日止年度，我們並無面臨重大貨幣風險。截至2018年12月31日止年度，我們面臨的貨幣風險主要來自以港元計值的112.8百萬日圓銀行借款。我們並無使用任何衍生合約對沖所面臨的貨幣風險。管理層通過嚴密監控外匯匯率的變動管理其貨幣風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。假設港元匯率上升或下降10%，我們截至2018年12月31日止年度的除稅後溢利將增加或減少11.3百萬日圓。更多資料請參閱本[編纂]附錄一會計師報告附註32(b)。

利率風險

銀行結餘、銀行借款及債券按浮動利率計息，因而使我們面臨現金流利率風險。我們亦面臨來自應付直接控股公司及同系附屬公司固定利率款項的公平值利率風險。我們現時並無任何針對利率風險的對沖政策並將於有需要時考慮對沖風險。現金流利率風險主要集中銀行借款所產生的日圓倫敦銀行同業拆息利率波動。倘利率已上調或下調50個基點且所有其他變數維持不變，則截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年的除稅後溢利會分別減少／增加72,456,000日圓、69,346,000日圓及70,062,000日圓。

財務資料

信貸風險

信貸風險主要來自按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金以及應收附屬公司款項。按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金以及應收附屬公司款項的賬面值指綜合財務狀況表所載有關已確認金融資產的最高信貸風險。

我們的銀行現金主要由日本著名金融機構所持有，而按公平值計入損益的金融資產則主要投資於上市股本證券。董事認為，存置高信貸評級金融機構的銀行結餘屬較低信貸風險的財務資產並屬短期性質。我們預計該等存款及財務資產不會產生任何重大信貸風險且並無預期將因該等高信貸評級發行人違約而招致任何重大損失。

為減低信貸風險，租賃物業的租戶須於訂約時支付按金。並無向租賃物業的租戶提供信貸期。此外，我們將採取跟進措施收回已逾期債務，並以預期信貸虧損模式就各報告期末的各項個別貿易債務進行減值評估，以確保就無法收回的款項作出足夠減值虧損。我們基於過往信貸虧損經驗個別評估貿易應收款項的減值虧損，並按債務人的特定因素、整體經濟狀況及對報告期末的當前狀況及狀況的預測方向之評估（包括資金的時間價值（如適用））作出調整。我們基於該信貸政策持續監控信貸風險，並考慮附屬公司的財務狀況、其過往還款記錄及其後清償情況，故董事認為，我們的信貸風險甚微。

於往績記錄期間，受減值評估的所有金融資產（包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金）的信貸風險被視為低風險，原因為交易對手拖欠還款的風險較低，且並無重大逾期款項。於往績記錄期間，我們就相關款項確認非重大虧損撥備。

流動資金風險

我們的政策為監控及維持現金及現金等價物於管理層認為足夠為營運提供資金並減輕現金流波動所帶來影響的水平。考慮到可用的銀行融資、經營活動所得現金流及來自關連方的財政支持，董事認為，我們將有足夠資金以滿足我們未來12個月的需求。有關我們財務負債到期概況的更多資料，請參閱本[編纂]附錄一所載會計師報告附註32(b)。

股息及股息政策

我們並無於往績記錄期間宣派任何股息。我們的過往分派股息記錄不得用於作為本公司未來宣派或派付的股息水平之參考或釐定基準。

財務資料

股息宣派由董事酌情決定，視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資金需求、合約限制(如有)，以及董事可能認為相關的任何其他因素。組織章程大綱及組織章程細則規定，我們可自溢利中宣派及派付股息。待普通決議案獲通過後，股息亦可根據公司法及組織章程大綱及組織章程細則就此批准的股份溢價賬或任何其他資金或賬目宣派及派付。此外，任何宣派及派付以及股息的金額須符合(i)組織章程細則，其規定任何末期股息需於股東大會上獲股東批准；及(ii)開曼群島公司法，其規定股息可由股份溢價賬的進賬款項總和中支付，惟於緊隨股息支付日期後，本公司須有能力清償其在日常業務過程中到期之債務。任何未來的股息宣派及派付將由董事酌情決定且或需獲股東批准。根據適用日本法律，我們於日本的各附屬公司僅於向抵銷累計虧損作出分配及撥備及向法定儲備作出分配後方可分派除稅後溢利。

可供分派儲備

於2018年12月31日，本公司因錄得虧損而並無任何儲備可供分派予我們的股東。

物業估值對賬

世邦魏理仕對我們於2019年3月31日的物業權益進行估值。更多資料請參閱本[編纂]附錄三所載的估值證書。

下表載列我們於2018年12月31日的物業賬面淨值(載列於本[編纂]附錄一所載會計師報告附註15)與本[編纂]附錄三所載於2019年3月31日的物業估值報告之對賬。

	物業、廠房 及設備	投資物業	總計
	千日圓	千日圓	千日圓
於2018年12月31日的物業			
賬面淨值	2,325,377	39,244,659	41,570,036
減：折舊	(13,402)	–	(13,402)
減：根據融資租賃持有的 資產的公平值	–	(419,659)	(419,659)
加：添置	115	3,393,138	3,393,253
	<u>2,312,090</u>	<u>42,218,138</u>	<u>44,530,228</u>
於2019年3月31日的物業賬面 淨值	2,312,090	42,218,138	44,530,228
於2019年3月31日的估值盈餘 淨值	<u>357,910</u>	<u>145,862</u>	<u>503,772</u>
於2019年3月31日的估值	<u>2,670,000</u>	<u>42,364,000</u>	<u>45,034,000</u>

財務資料

[編纂]

近期發展及概無重大不利變動

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團的租金收入、租金收益率、主要開支及租戶拖欠租金狀況並無重大變動。下列為於2018年12月31日之後有關我們業務的若干主要發展：

- 於2019年2月，我們已開始三條Piece Hostel的拆卸及重建工程，預期該旅舍於重建後將成為一間擁有148張床位的旅舍。
- 於2019年3月15日，我們與一間獨立酒店營運商訂立一份固定年期建築租賃協議，以於舊越中屋酒店的地址經營一間新酒店，為期八年。
- 於2019年3月15日，我們完成於日本京都收購一間旅舍，代價為1,780.0百萬日圓。旅舍位於京都市中心，總建築面積約為1,826平方米，總可租賃面積約為1,844平方米。我們將此物業用作投資物業，並將其出租予第三方租戶進行營運，租金於15年內固定不變。
- 於2019年3月29日，我們與三條Piece Hostel的租戶就現有租賃協議訂立終止協議，並與同一租戶訂立新租賃協議，租期為2020年3月至2031年12月。根據新租賃協議，不可選擇續期，我們收取固定租金並根據旅舍及東三條Piece Hostel的年入住率收取浮動租金。

董事已確認，自2018年12月31日起直至本[編纂]日期，我們的業務或財務狀況或前景並無重大變動，且並無發生任何會對本[編纂]附錄一所載會計師報告載列的合併財務報表中所示資料造成重大及不利影響的事件。

財務資料

年內溢利很大程度上受投資物業的公平值變動所影響。截至2018年12月31日止年度，年內溢利為1,189.9百萬日圓，其中包括投資物業的公平值變動收益873.8百萬日圓。倘我們於2019年並無任何投資物業的公平值變動收益或虧損，截至2019年12月31日止年度的溢利可能會較截至2018年12月31日止年度的溢利減少。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

下列有關本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值的未經審核備考數據乃根據上市規則第4.29條所編製，僅供說明並旨在說明[編纂]對於2018年12月31日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值的影響（假設[編纂]已於當日發生）。基於其假設性質，下列未經審核備考數據未必能夠真實反映本集團於2018年12月31日或任何其後日期的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。

	於2018年12月31日 的本公司擁有人應佔本集團 經審核綜合有形資產淨值	[編纂]的 估計[編纂]	於2018年12月31日 的本公司擁有人應佔本集團 未經審核備考經調整綜合 有形資產淨值	於2018年12月31日的本公司 擁有人應佔本集團每股未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值	
	千日圓 (附註1)	千日圓 (附註2)	千日圓	日圓 (附註3)	港元 (附註4)
按最低[編纂]每股 [編纂][編纂]港元計算	9,199,804	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按最高[編纂]每股 [編纂][編纂]港元計算	9,199,804	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 誠如會計師報告（其全文載於本[編纂]附錄一）所示，於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃自於2018年12月31日的本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值9,422,404,000日圓中扣除222,600,000日圓的無形資產後計算得出。

財務資料

2. [編纂]的估計[編纂]乃基於分別按最低[編纂]每股[編纂]港元及最高[編纂]每股[編纂]港元發行的[編纂]股股份計算，並已扣除估計[編纂]及預期由本集團於2018年12月31日後產生的其他相關開支，且並無計及因行使[編纂]、[編纂]（定義見下文）或根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的任何股份，或根據本公司一般授權可予發行或購回的任何股份。港元乃按於2018年12月31日1港元兌14.10日圓的匯率兌換為日圓。概不表示港元金額已經、應已或應可按上述匯率兌換為日圓，或甚至完全不能按上述匯率兌換為日圓，反之亦然。
3. 於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按假設已發行[編纂]股股份的基準得出，並計及於2018年12月31日已發行的100,000股股份以及因[編纂]而將予發行的[編纂]股股份。其並無計及因行使[編纂]、[編纂]或根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的任何[編纂]，或根據本公司一般授權可予發行或購回的任何股份。
4. 日圓乃按於2018年12月31日14.10日圓兌1港元的匯率兌換為港元。概不表示日圓金額已經、應已或應可按上述匯率兌換為港元，或甚至完全不能按上述匯率兌換為港元，反之亦然。
5. 概無對於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值作出任何調整以反映任何交易結果或本集團於2018年12月31日後訂立的其他交易。尤其是，上表的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值未經調整以顯示結清應付直接控股公司款項的影響。

2018年12月31日後，如本[編纂]「財務資料一節選綜合財務狀況表項目概述一應付直接控股公司及同系附屬公司款項」一節所載，應付直接控股公司款項（非貿易性質）[編纂]日圓將由本公司於[編纂]前以發行[編纂]股股份的方式結清（「[編纂]」）。

財務資料

供說明用途，倘[編纂]於2018年12月31日已完成，按緊隨[編纂]發行及[編纂]後預期已發行的[編纂]股股份為基準，且並無計及因行使[編纂]或根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的任何[編纂]，或根據本公司一般授權可予發行或購回的任何股份，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將如下：

	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 (計及 [編纂])	於2018年12月31日的本公司 擁有人應佔本集團每股 未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 (計及[編纂])	
	千日圓	日圓	港元
按最低[編纂]每股 [編纂][編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按最高[編纂]每股 [編纂][編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

- 如附註3所述，概無對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬。倘於2018年10月15日根據受限制股份獎勵計劃授出的258份受限制股份獎勵(即在預計就[編纂]發行調整後的[編纂]股股份，其中[編纂]股股份將於[編纂]歸屬)於2018年12月31日歸屬，按每股[編纂]分別[編纂]港元及[編纂]港元以及已發行[編纂]股股份(假設[編纂]及[編纂]已於2018年12月31日完成)，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將分別為[編纂]港元及[編纂]港元。
- 經參考獨立估值師於2018年12月31日編製的估值報告所載的本集團物業權益估值(已分配商業價值)，該等酒店物業的重估收益約為410,199,000日圓，且並未計入上述本公司擁有人應佔本集團經調整綜合有形資產淨值。由於本集團的物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬，故相關重估收益並未記錄於本[編纂]附錄一所載的歷史財務資料當中。倘相關重估收益載入歷史財務資料當中，則每年會產生約13,232,000日圓的額外折舊。

未來計劃及 [編纂]

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳情請參閱本 [編纂] 「業務－業務策略」一節。

[編纂]

我們估計來自 [編纂] 之 [編纂] (經扣除 [編纂] 及我們就 [編纂] 應付的估計開支後並假設 [編纂] 為每股 [編纂] 港元 (即指示性 [編纂] 每股 [編纂] 港元至 [編纂] 港元的中位數) 將合共約為 [編纂] 百萬港元 (相當於約 [編纂] 百萬日圓)。我們目前計劃按以下方式使用有關 [編纂] :

- 約 [編纂] 百萬港元 (相當於約 [編纂] 百萬日圓，佔 [編纂] 的 [編纂] %) 預計將用於在日本不同地區收購酒店物業，以拓充我們的物業組合。我們並無對日本的某個特定地區有特別偏好。於選擇合適收購機遇時，我們將秉承投資策略，並考慮不同因素，包括 (但不限於) 物業預期收益、潛在資本升值、位置及可達性。董事確認，於最後實際可行日期，我們並未找到任何潛在收購目標，且並無就收購或投資任何特定地點的物業數目的確實計劃。根據管理層的估計並視乎可用資金，我們預期將在未來24個月內收購兩至四項物業，並假設每項物業的收購價格將介乎 [編纂] 億日圓至 [編纂] 億日圓；
- 約 [編纂] 百萬港元 (相當於約 [編纂] 百萬日圓，佔 [編纂] 的 [編纂] %) 預計將用於償還部分銀行借款及債券，該等借款及債券乃於日常業務過程中取得以用於為收購物業提供資金。我們計劃按該等借款及債券的實際利率於 [編纂] 後六個月以 [編纂] 償還。考慮到部分償還銀行借款及債券以及 [編纂] 淨額，我們預期，根據於2018年12月31日的財務狀況計算的 [編纂] [編纂] 後資產負債比率將為 [編纂] %；及
- 約 [編纂] 百萬港元 (相當於約 [編纂] 百萬日圓，佔 [編纂] 的 [編纂] %) 預計將用作營運資金及其他一般公司用途。

倘 [編纂] 定為指示性 [編纂] 的高位數或低位數 (假設 [編纂] 未獲行使)，則 [編纂] 之估計 [編纂] 將分別增加至約 [編纂] 百萬港元 (相當於約 [編纂] 百萬日圓) 或減少至約 [編纂] 百萬港元 (相當於約 [編纂] 百萬日圓)。在該等情況下，我們將按比例基準就上述用途調整 [編纂] 的擬定用途。

未來計劃及 [編纂]

倘[編纂]獲悉數行使及假設[編纂]為每股[編纂]百萬港元(即指示性[編纂]的中位數)，則[編纂]之估計[編纂]將增加至約[編纂]百萬港元(相當於約[編纂]百萬日圓)，倘[編纂]定為指示性[編纂]的高位數或低位數，則[編纂]之估計[編纂](包括行使[編纂]的[編纂])將分別增加至約[編纂]百萬港元(相當於約[編纂]百萬日圓)或減少至約[編纂]百萬港元(相當於約[編纂]百萬日圓)。在該等情況下，我們將按比例基準就上述用途調整[編纂]的擬定用途。

倘[編纂][編纂]不足以撥付上述用途，我們擬透過不同的渠道，包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款(視情況而定)為有關不足款項撥資。倘董事決定將擬定[編纂]重新分配至本集團其他業務計劃及/或新項目，及/或上述[編纂]有任何重大變更，我們將適時作出公佈。

倘[編纂][編纂]毋須即時用於以上用途，在適用法律及法規許可下，我們計劃將該等[編纂]存放於持牌銀行戶口或金融機構之計息銀行賬戶。

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

以下為由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，載於第I-1至I-59頁，以供載入[編纂]內。

Deloitte.

德勤

致新龍酒店集團有限公司及
中國光大融資有限公司董事
有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

我們就新龍酒店集團有限公司(「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，並載於第I-3至I-59頁，當中包括於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的 貴集團綜合財務狀況表及於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的 貴公司財務狀況表，以及截至2018年12月31日止三個年度各年(「往績記錄期間」)的 貴集團綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。載於第I-3至I-59頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，其乃就 貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)[編纂][編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為2019年5月24日的[編纂](「[編纂]」)內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所述的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料，亦負責採取 貴公司董事認為必要的內部控制，令歷史財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們負責就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報我們的意見。我們的工作乃根據香港會計師公會所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之會計師報告」進行。此準則要求我們遵守道德標準，並規劃及開展工作，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。

我們的工作包括採取程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的憑證。該等程序的選取取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。於進行風險評估時，申報會計師考慮與實體就根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實公平的歷史財務資料所實施的內部控制，以設計恰當的程序，惟目的並非對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

我們相信已取得充份及恰當的憑證，作為我們意見之基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註1所述的編製及呈列基準，真實公平反映 貴集團及 貴公司於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的財務狀況及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例之事項的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-3頁）調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註13，當中列明 貴公司並無就往績記錄期間支付或宣派股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年5月24日

貴集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表(歷史財務資料據此編製)根據與國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)一致的會計政策編製，並由我們根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審計準則(「相關財務報表」)審核。

歷史財務資料以日圓(「日圓」)呈列，除另有說明者外，所有價值均湊整至最接近千位(千日圓)。

綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		千日圓	千日圓	千日圓
收益	5	2,531,261	2,981,087	3,122,252
直接成本		(1,087,968)	(1,441,969)	(1,493,809)
毛利		1,443,293	1,539,118	1,628,443
其他收入	6	109,278	88,796	159,281
其他收益及虧損	7	(11,887)	7,594	8,452
銷售及營銷開支		(15,228)	(13,198)	(12,507)
行政開支		(314,795)	(310,781)	(271,437)
[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]
投資物業公平值變動的收益	15	1,767,959	643,990	873,780
財務成本	8	(399,024)	(477,773)	(488,135)
除稅前溢利		2,579,596	1,477,746	1,536,141
所得稅開支	9	(433,666)	(252,329)	(346,265)
年內溢利及全面收益總額	10	<u>2,145,930</u>	<u>1,225,417</u>	<u>1,189,876</u>
應佔年內溢利及 全面收益總額：				
貴公司擁有人		1,878,781	1,173,676	1,119,247
非控股權益		267,149	51,741	70,629
		<u>2,145,930</u>	<u>1,225,417</u>	<u>1,189,876</u>
每股盈利	14			
基本(日圓)		<u>18,788</u>	<u>11,737</u>	<u>11,192</u>
攤薄(日圓)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>11,192</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
非流動資產				
投資物業	15	33,959,660	35,053,877	39,244,659
物業、廠房及設備	16	2,429,028	2,375,807	2,325,377
無形資產	17	248,600	235,600	222,600
按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益的 金融資產」)	19	—	—	7,382
已付翻新投資物業的按金		—	—	10,000
		<u>36,637,288</u>	<u>37,665,284</u>	<u>41,810,018</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	20	477,915	244,358	489,346
銀行結餘及現金	21	5,411,174	5,421,956	5,654,211
		<u>5,889,089</u>	<u>5,666,314</u>	<u>6,143,557</u>
流動負債				
應計款項及其他應付款項	22	502,861	757,811	893,862
應付直接控股公司款項	23	4,451,352	4,612,235	13,711,797
應付同系附屬公司款項	23	5,045,213	4,582,100	153,275
融資租賃項下的責任	24	58,460	60,218	62,030
租金按金	25	232,043	209,265	72,274
銀行借款	26	477,301	304,863	2,598,828
債券	27	262,382	—	—
應付稅項		15,271	13,829	22,629
		<u>11,044,883</u>	<u>10,540,321</u>	<u>17,514,695</u>
流動負債淨額		<u>(5,155,794)</u>	<u>(4,874,007)</u>	<u>(11,371,138)</u>
總資產減流動負債		<u>31,481,494</u>	<u>32,791,277</u>	<u>30,438,880</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日		
		2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
非流動負債				
應付直接控股公司款項	23	–	285,000	–
應付同系附屬公司款項	23	1,254,800	1,434,500	–
融資租賃項下的責任	24	479,877	419,659	357,629
租金按金	25	1,560,262	1,564,848	1,717,528
銀行借款	26	14,438,214	13,933,350	11,785,904
債券	27	3,864,389	3,867,728	3,873,685
遞延稅項負債	28	1,843,187	2,044,838	2,331,749
		<u>23,440,729</u>	<u>23,549,923</u>	<u>20,066,495</u>
資產淨值		<u>8,040,765</u>	<u>9,241,354</u>	<u>10,372,385</u>
資本及儲備				
股本	29	–	–	–
儲備		<u>7,129,481</u>	<u>8,303,157</u>	<u>9,422,404</u>
貴公司擁有人應佔權益		7,129,481	8,303,157	9,422,404
非控股權益		<u>911,284</u>	<u>938,197</u>	<u>949,981</u>
權益總額		<u>8,040,765</u>	<u>9,241,354</u>	<u>10,372,385</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
非流動資產				
附屬公司投資	18	32,693	103,508	424,306
應收附屬公司款項	23	1,405,558	1,585,740	12,789,421
按公平值計入損益的金融資產	19	—	—	7,382
		<u>1,438,251</u>	<u>1,689,248</u>	<u>13,221,109</u>
流動資產				
按金及預付款項		310	70	342
遞延發行成本		—	—	105,890
應收附屬公司款項	23	903,013	—	—
銀行結餘及現金	21	—	2,078	47,307
		<u>903,323</u>	<u>2,148</u>	<u>153,539</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	22	637	637	262,755
應付直接控股公司款項	23	2,443,530	1,887,499	13,595,077
應付附屬公司款項	23	—	—	37,755
銀行借款	26	—	—	112,835
		<u>2,444,167</u>	<u>1,888,136</u>	<u>14,008,422</u>
流動負債淨額		<u>(1,540,844)</u>	<u>(1,885,988)</u>	<u>(13,854,883)</u>
總資產減流動負債		<u>(102,593)</u>	<u>(196,740)</u>	<u>(633,774)</u>
資本及儲備				
股本	29	—	—	—
累計虧損	29	(102,593)	(196,740)	(633,774)
權益總額		<u>(102,593)</u>	<u>(196,740)</u>	<u>(633,774)</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔				非控股 權益	總計
	股本	特別儲備	保留溢利	總計		
	千日圓	千日圓 (附註)	千日圓	千日圓		
於2016年1月1日	-	3,500	5,247,200	5,250,700	-	5,250,700
年內溢利及全面收益總額	-	-	1,878,781	1,878,781	267,149	2,145,930
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(30,865)	(30,865)
來自非控股權益的注資	-	-	-	-	675,000	675,000
於2016年12月31日	-	3,500	7,125,981	7,129,481	911,284	8,040,765
年內溢利及全面收益總額	-	-	1,173,676	1,173,676	51,741	1,225,417
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(24,828)	(24,828)
於2017年12月31日	-	3,500	8,299,657	8,303,157	938,197	9,241,354
年內溢利及全面收益總額	-	-	1,119,247	1,119,247	70,629	1,189,876
已付非控股權益股息	-	-	-	-	(58,845)	(58,845)
於2018年12月31日	-	3,500	9,418,904	9,422,404	949,981	10,372,385

附註：特別儲備為貴公司已發行股本及貴公司根據集團重組（詳情載於附註1）已收購的附屬公司的股本的差額。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
經營活動				
除稅前溢利		2,579,596	1,477,746	1,536,141
調整：				
貿易應收款項減值		4,399	—	—
壞賬撇銷		517	—	—
無形資產攤銷		—	13,000	13,000
物業、廠房及設備折舊		23,590	53,456	53,560
財務成本		399,024	477,773	488,135
沒收按金		(2,976)	—	—
投資物業公平值變動收益		(1,767,959)	(643,990)	(873,780)
利息收入		(314)	(70)	(95)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動虧損		—	—	7,383
營運資本變動前經營現金流量		1,235,877	1,377,915	1,224,344
貿易及其他應收款項、按金及預付 款項(增加)減少		(245,016)	233,557	(181,252)
應計費用及其他應付款項增加		133,359	254,950	136,051
租金按金增加(減少)		399,678	(18,192)	15,689
經營所得現金		1,523,898	1,848,230	1,194,832
已付稅項		(68,069)	(52,120)	(50,554)
來自經營活動的現金淨額		1,455,829	1,796,110	1,144,278
投資活動				
已收利息		314	70	95
購買投資物業		(10,036,613)	(450,227)	(3,317,002)
已付翻新投資物業按金		—	—	(10,000)
購買物業、廠房及設備		(84,262)	(235)	(3,130)
購買按公平值計入損益的金融資產		—	—	(14,765)
來自收購業務的現金流出	30	(2,616,956)	—	—
投資活動所用現金淨額		(12,737,517)	(450,392)	(3,344,802)

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
融資活動			
已付利息	(218,276)	(264,222)	(259,969)
已付股份發行成本	–	–	(63,736)
發行新債券	2,097,500	–	–
發行債券成本	(13,330)	–	–
償還債券	–	(265,000)	–
新造銀行借款	9,712,500	–	1,001,148
銀行借款發行成本	(78,672)	–	(9,000)
償還銀行借款	(2,307,750)	(700,792)	(870,393)
償還融資租賃項下的責任	(56,751)	(58,460)	(60,218)
直接控股公司墊款	2,303,978	533,173	2,688,174
償還直接控股公司款項	(379,500)	(141,003)	(114,500)
同系附屬公司墊款	2,841,372	206,696	412,618
償還同系附屬公司款項	(1,130,000)	(620,500)	(232,500)
已付非控股權益股息	(30,865)	(24,828)	(58,845)
自非控股權益注資	675,000	–	–
融資活動所得(所用)現金淨額	13,415,206	(1,334,936)	2,432,779
現金及現金等價物增加淨額	2,133,518	10,782	232,255
年初現金及現金等價物	3,277,656	5,411,174	5,421,956
年末現金及現金等價物			
以銀行結餘及現金表示	5,411,174	5,421,956	5,654,211

歷史財務資料附註

1. 一般資料、集團重組及歷史財務資料編製及呈列基準

一般資料

貴公司於2015年2月16日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免的有限公司。其直接控股公司為新龍國際集團有限公司（「**SiSIH**」），為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其最終母公司為Summertown Limited，一間於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦公室及主要營業地點地址分別為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KYI-1108, Cayman Islands及香港皇后大道中9號803室。

貴公司為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業投資及酒店營運。其附屬公司的主要業務載於附註36。

歷史財務資料已根據附註3載列的會計政策編製，符合國際財務報告準則及適用於集團重組的慣例（詳情載列如下）。

歷史財務資料以日圓呈列，並為貴公司的功能貨幣。

集團重組及歷史財務資料編製及呈列基準

組成貴集團的公司進行一系列的重組（「**集團重組**」）。就集團重組而言，貴公司由SiSIH於2015年2月16日註冊成立。由2015年4月至2015年6月，貴公司收購於SiS Concepts Hotel Pte. Ltd.、SiS Assets Pte. Ltd.、Otaru Ventures Pte. Ltd.、SiS Inn Pte. Ltd.及SiS Nippon Pte. Ltd. Ltd的全部權益，現金代價為自SiSIH的附屬公司SiS Investment Holdings Limited每間支付1新加坡元（「**新加坡元**」）。而且，貴公司自SiSIH的附屬公司SiS Tech Ventures Corp.收購New Yorkshire Limited的全部股權，現金代價為780美元（「**美元**」），其後，New Yorkshire Limited自SiSIH的附屬公司Computer Zone Limited收購Rinku Gate Kabushiki Kaisha的全部股權，現金代價為350,000日圓。集團重組於2015年6月25日完成後，貴公司成為組成貴集團的附屬公司的控股公司。集團重組產生的貴集團於集團重組前、重組時及重組後一直受SiSIH共同控股，故被視為持續經營實體。因此，貴集團於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括組成貴集團轄下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如貴公司一直為貴集團的控股公司及現時的集團架構於整段往績記錄期間或自各自的註冊成立日期起（以較短時間為準）一直存在。

持續經營

於2018年12月31日，貴集團的流動負債超過其流動資產11,371,138,000日圓。此外，於2018年12月31日，貴公司的流動負債超過其流動資產13,854,883,000日圓。經計及可用銀行融資、經營所得現金流量及來自直接控股公司的財政支持（將於貴公司成功[編纂]後解除），貴公司董事認為貴集團及貴公司將有充足資源應對自往績記錄期間末起一年內的現有要求。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料而言，貴集團於整段往績記錄期間已貫徹應用自2018年1月1日起的會計期間生效的全部國際會計準則（「**國際會計準則**」）、國際財務報告準則及修訂本，包括國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第15號客戶合約收益。

於本報告日期，貴集團並無提早採納以下已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂本以及詮釋。

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務界定 ⁴
國際財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則 第8號(修訂本)	重大性之定義 ⁵
國際財務報告準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 ¹
國際會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期國際財務報告準則之 年度改進項目 ¹

¹ 於2019年1月1日或以後開始的年度期間生效

² 於待定日期或以後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁴ 對收購日期為2020年1月1日開始的首個年度期間或以後開始的業務合併及資產收購生效

⁵ 於2020年1月1日或以後開始的年度期間生效

除下文所述外，貴公司董事預料應用其他新訂國際財務報告準則及其修訂本以及詮釋將不會對可預見將來的綜合財務報表有重大影響。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)就識別租賃安排及出租人與承租人的會計處理方法引入全面模式。國際財務報告準則第16號生效後將取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。

國際財務報告準則第16號以客戶能否控制某特定資產為基準，區分租賃及服務合約。此外，國際財務報告準則第16號規定售後租回交易須按照國際財務報告準則第15號的規定而釐定相關資產轉讓應否入賬列為一項銷售。國際財務報告準則第16號亦包括有關分租及租約修訂的規定。除短期租賃及低價值資產租賃外，承租人在會計上對營運及融資租賃的區分會被刪除，而所有承租人的租賃將以確認使用權資產及相對應負債的模式取代。

使用權資產按成本初步計量，其後，按成本(若干情況例外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量作出調整。租賃負債按於該日期尚未支付的租賃付款的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，貴集團現時呈列經營租賃款項作為經營現金流量。應用國際財務報告準則第16號後，與租賃負債有關的租賃付款將由貴集團分配至呈列為融資現金流量的本金及利息部分。

根據國際會計準則第17號，貴集團已就貴集團為承租人的融資租賃安排及租賃土地的預付租賃款項確認一項資產及一項相關融資租賃負債。應用國際財務報告準則第16號可能產生該等資產分類潛在變動，視乎貴集團是否分開呈列使用權資產或按將呈列相應相關資產(倘擁有)的相同項目內呈列。

除亦適用於出租人的若干規定外，國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求更詳盡的披露資料。

如附註34所披露，於2018年12月31日，貴集團有不可撤銷的經營租賃承擔491,040,000日圓。初步評估顯示該等安排將符合國際財務報告準則第16號項下租賃的定義。應用國際財務報告準則第16號時，貴集團就全部該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃。

此外，貴集團現時認為已收取的可退還租賃按金1,789,802,000日圓為國際會計準則第17號適用的租賃權利及責任。根據國際財務報告準則第16號租賃款項的定義，有關按金並非與相關資產的使用權有關的款項，因此，有關按金的賬面值或會調整至攤銷成本。已收取的可退還租賃按金的調整將被視為租賃款項墊款。

應用新規定可能導致如上文所示計量、呈列及披露變動。貴集團擬選用權宜之計，對先前識別為應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號確定安排是否包括租賃的租賃的合約應用國際財務報告準則第16號，且不會將此準則應用於先前並非識別為包括應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號的租賃的合約。因此，貴集團不會重新評估合約是否或有否包括初始應用日期前已存在的租賃。此外，貴集團(作為承租人)擬就應用國際財務報告準則第16號選擇經修訂的追溯法，並將確認首次應用對年初保留溢利的累計影響，而無需重述比較資料。

董事認為，與現行會計政策相比，採納國際財務報告準則第16號將增加貴集團的使用權資產及相關租賃負債。使用權資產的直線法折舊與租賃負債採用實際利率法，將導致初始租賃年度計入損益的開支總額較高，而在租賃期後段的開支則減少，惟對租賃期內確認的總開支並無影響。根據於2018年12月31日的事實及狀況，貴公司董事認為應用國際財務報告準則第16號將不會對貴集團財務狀況產生重大影響。

貴集團將於初步應用日期以相等於租賃負債的金額確認使用權資產，租賃負債按租賃付款餘額的現值(根據初步應用日期承租人的增量借款利率貼現)計算，並根據緊接初步應用日期前任何與綜合財務狀況表中確認的租賃有關的預付或累計租賃付款的金額作出調整。

3. 重大會計政策

歷史財務資料已按照與國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際財務報告準則一致的下列會計政策編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露資料。

歷史財務資料已按下述會計政策解釋以歷史成本基準編製(於各報告期間按公平值計量的投資物業及若干金融工具除外)。歷史成本一般按換取貨品及服務所付代價的公平值計算。

公平值為於計量日，市場參與者間的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格，而不論該價格是否直接觀察所得或以另一估值技術估計所得。為資產或負債估算公平值時，倘市場參與者於計量日為資產或負債定價時會考慮資產或負債的特性，則貴集團亦會考慮該等特性。作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括屬國際財務報告準則第2號以股份為基礎支付範疇內的以股份為基礎支付的交易、屬國際會計準則第17號範疇內的租賃交易，及與公平值存在若干類似特徵但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值。

非金融資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

歷史財務資料載入 貴公司及 貴公司所控制的實體及 貴公司附屬公司的財務報表。當 貴公司符合以下條件時，即取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 自參與投資對象獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響其回報。

倘事實及情況表明以上所列控制權三個要素的一個或多個有所變動， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司在 貴公司取得附屬公司控制權時開始綜合入賬，並於 貴公司失去有關附屬公司控制權時停止綜合入賬。尤其是，於年內收購或出售的附屬公司收入及開支於 貴公司取得控制權日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至 貴公司不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收益的各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之非控股股東權益與 貴集團所持該附屬公司之權益分開呈列，其指讓持有人有權在清算時按比例分配相關附屬公司資產淨值的擁有人權益。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與 貴集團之會計政策一致。

有關 貴集團成員公司之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

涉及受共同控制實體的業務合併的合併會計法

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，猶如其自該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行綜合入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購買確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起（以較短期間為準）的業績。

業務合併

收購業務以收購法入賬。業務合併所轉讓代價以公平值計量，而公平值按 貴集團所轉讓資產、 貴集團對被收購方前擁有人所產生負債以及 貴集團就交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值總和計算。收購有關成本一般於產生時於損益內確認。

於收購日期，所購入可識別資產及所承擔負債，按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之資產或負債分別遵循國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認和計量；
- 與被收購方以股份為基礎支付交易或為替代被收購方以股份為基礎支付安排而訂立之 貴集團以股份為基礎支付安排有關之負債或股本工具，於收購日期根據國際財務報告準則第2號以股份為基礎之支付計量（見下文會計政策）；及
- 根據國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組合）按該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方過往所持被收購方股本權益公平值總和超出收購日期所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方過往所持被收購方權益（如有）公平值之總和，差額即時於損益確認為按折價收購收益。

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相關附屬公司資產淨值，其初步按公平值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認數額計量。

收益確認

貴集團按向客戶轉讓承諾服務的金額確認收益，而該金額反映其預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

具體而言， 貴集團採用五個步驟確認收益：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益

貴集團於完成履約責任時（或就此）（即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時）確認收益。

履約責任指明確貨品及服務（或一組貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權或會隨時間或於一個時間點轉移。資產控制權在下列情況將隨時間轉移：

- 於實體履約時客戶同時取得並耗用實體履約所提供的利益；或
- 貴集團的履約行為創造或提升客戶於 貴集團履約時已控制的資產；或
- 貴集團的履約行為並無創造對 貴集團而言有其他用途的資產，且 貴集團擁有就迄今為止已完成的履約部分獲付款的可強行執行權利。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收益將按整段合約期間按已完成履約責任之進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

當 貴集團提供相關服務及客戶同時取得並耗用 貴集團履約所提供的利益，酒店房間收益隨合約期以輸出法確認。

餐飲(服務的控制權於某一時間點轉移)的收益於相關服務客提供予客戶時確認。

公用事業收入於一段時間內以輸出法確認。

物業顧問收入於提供服務時確認。

租賃

當租賃條款將所有權的所有風險和報酬轉移給承租人時，租賃將被分類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

貴集團為出租人

相關租賃的租賃期內，以直線法於損益確認來自經營租賃的租金收入。

貴集團為承租人

融資租賃項下持有的資產於租約期初或(如較低)以最低租約付款之現值按其公平值確認為 貴集團的資產。應付出租人的相應負債於綜合財務狀況表以融資租賃承擔入賬。

租賃付款乃於融資開支與減低租賃責任間分配，從而就負債餘額達致固定利率。融資開支即時於損益確認，除非其直接與合資格資產有關，於該情況下，該等開支將根據 貴集團有關借貸成本的一般政策(見下文會計政策)撥充資本。

經營租賃款項於有關租賃期以直線法確認為開支。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資於 貴公司的財政狀況表按成本減任何已識別減值虧損入賬。 貴公司就附屬公司的業績按已收及應收股息入賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)呈列。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇減資產的成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響將提前入賬。

以融資租賃持有的資產於其預計可使用年期內按與自有資產相同的基準折舊。然而，倘無法合理確定可於租賃期末取得擁有權，則資產按租賃期或其可使用年期的較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值的物業（包括持有作相關用途的可供發展投資物業）。

投資物業初步按成本（包括直接應佔開支）計量。於初始確認後，投資物業按其公平值計量。貴集團所有物業權益乃以經營租約持有，藉以賺取租金或達致資本增值。該等物業權益乃以公平值模式計量，並分類為物業投資及按此入賬。因投資物業公平值變動產生的收益或虧損於其產生的期間的損益中入賬。

可供發展投資物業產生的建築成本撥充資本，作為可供發展投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時或當投資物業永久撤銷使用且預期其出售將不會產生任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額及資產賬面值的差額計算）均於物業終止確認期間的損益入賬。

租賃土地及樓宇

倘貴集團為一項物業權益（包括租賃土地及樓宇成分）付款，則貴集團根據各成分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至貴集團的評估結果，決定將各成分分開歸類為融資或經營租賃，除非清楚顯示兩個成分均為經營租賃，於該情況下，整項物業會歸類為經營租賃。尤其是，全部代價（包括任何一次性預付款）於初始確認時按土地成分及樓宇成分中租賃權益的相對公平值比例於租賃土地與樓宇成分間分配。

倘租賃付款無法於租賃土地及樓宇成分間可靠分配，則整份物業租賃一般會歸類為融資租賃項下的租賃土地。

無形資產

業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，及初步按其於收購日期的公平值確認（被視作其成本）。

初步確認後，業務合併中收購的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損申報。無形資產攤銷於其估計使用年期內按直線法確認。估計使用年期及攤銷法於各報告期末予以檢討，並按預期基準估計任何變動的影響列賬。

無形資產於出售時或預期使用或出售不會帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益及虧損以出售所得款項淨額與資產的賬面值之間的差額計量，於資產取消確認時於期內損益確認。

金融工具

金融資產及金融負債在集團實體成為工具合約條文的訂約方時予以確認。

除根據國際財務報告準則第15號初步計量自客戶合約產生的貿易應收款項外，金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（按公平值計入損益的金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公平值（按適用者）。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔交易成本即時於損益中確認。

金融資產

所有以正常方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。以正常方式買賣指需要按市場規則或慣例於制訂之時限內交付資產之金融資產買賣。

全部已確認金融資產隨後全面按攤銷成本或公平值（視乎金融資產的分類）計量。

金融資產分類

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹支付本金及尚未清償本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量。

攤銷成本及實際利率法

實際利率法為計算相關期間金融資產的攤銷成本及分配利息收入的方法。

就購入或產生之信貸減值金融資產的金融工具而言，實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他所有溢價或折價）（不包括預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」））按債務工具之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際折現至初步確認的債務工具總賬面值之利率。

金融資產的攤銷成本金額按金融資產按初始確認減償還本金計量，加任何初始金額及到期金額的任何差額以實際利率法計算的累計攤銷，並就任何虧損撥備予以調整。另一方面，金融資產的總賬面值為金融資產於調整任何虧損撥備前的攤銷成本。

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入應用實際利率法確認。就並非購入或產生之信貸減值金融資產的金融工具而言，利息收入乃透過應用實際利率計算金融資產的總賬面值（其後信貸已減值的金融資產除外）。就其後信貸已減值的金融資產而言，利息收入乃透過應用實際利率計算金融資產的攤銷成本確認。

倘於其後報告期間，信貸減值的金融工具的信貸風險有所改善，而金融資產信貸不再減值，利息收入透過應用實際利率計算金融資產的總賬面值確認。

利息收入於損益中確認並計入「其他收入」項目。

按公平值計入損益的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值列賬（「**透過其他全面收益按公平值列賬**」）的方式計量或指定為透過其他全面收益按公平值列賬的條件，則透過損益賬按公平值的方式計量。

具體而言，除非 貴集團初始確認時指定非持作買賣或因業務合併產生的或然代價的權益投資為透過其他全面收益按公平值列賬，否則權益工具的投資於分類為按公平值計入損益。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

金融資產減值

貴集團就面臨減值的金融資產（包括貿易及其他應收款項、以及銀行結餘及現金）根據國際財務報告準則第9號確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於金融工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損（「**十二個月預期信貸虧損**」）則指預期於報告期末後十二個月內可能發生的金融工具違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據 貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

貴集團經常就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損已作個別評估。

就全部其他金融工具而言，當自初始確認起的信貸風險大幅增加， 貴集團即確認全期預期信貸虧損。另一方面，倘金融工具的信貸風險自初始確認起並無大幅增加， 貴集團以相等於十二個月預期信貸虧損的金額與計量金融工具虧損撥備。評估應否確認全期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而非根據報告期末金融資產出現信貸減值的證據或出現實際違約而定。

信貸風險大幅增加

評估自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時， 貴集團會比較截至報告期末金融工具發生違約風險與截至初始確認日期金融工具發生違約風險。於進行此評估時， 貴集團考慮合理及可靠的量性及描述性的資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力即可取得的前瞻性資料。考慮的前瞻性資料包括 貴集團的債務人經營的行業、自經濟專家報告、金融分析師、政府部門及其他相類機構所得的未來前景的資料，以及考慮與 貴集團核心經營有關的實際及預計經濟資料的各種外部來源。

尤其是，在評估信貸風險是否顯著增加時，將考慮以下資料：

- 金融工具的外部（倘有）或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，如信貸息差、債務人信貸違約掉期價格；

- 預期會導致債務人償債能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況出現或預期出現不利變動；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，可能導致債務人償債能力大幅下降。

不論上述評估結果如何，貴集團假定，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非貴集團擁有合理且有根據的資料顯示情況並非如此，則另作別論。

儘管如此，倘一項金融工具於報告期末被確定為信貸風險較低，則貴集團假設該項金融工具的信貸風險自初始確認起並無重大增加。在下列情況下，一項金融工具被定為具有較低的信貸風險，倘(i)其違約風險較低；(ii)借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及(iii)長遠而言經濟及業務狀況的不利變動未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力。倘一項金融資產的內部或外部信貸風險評級為國際通用的「投資評級」，則貴集團認為該金融資產的信貸風險較低。

貴集團認為，倘工具逾期超過90天，則違約已發生，除非貴集團擁有合理及可靠資料顯示一項更滯後的違約標準較合適則當別論。

貴集團定期監控用以識別信貸風險是否大幅增加的準則的有效程度及作適當修正以確保有關準則能夠在金額到期前識別大幅增加的信貸風險。

預期信貸虧損計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率根據經上述前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。

就金融資產的違約風險而言，其透過各報告期末的資產總賬面值呈列。

就金融資產而言，預期信貸虧損按根據合約應付貴集團的全部合約現金流量及貴集團預期收取的全部現金流量的差額進行估計，並按原有實際利率貼現。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據國際會計準則第17號租賃計量應收租賃款項所用的現金流量一致。

貴集團透過調整全部金融工具的賬面值於損益確認減值收益或虧損，透過虧損撥備賬確認的貿易應收款項相應調整除外。

撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(例如交易對手已清算或進入破產程序，或就貿易應收款項而言，當金額逾期超過三年時(以較早者為準))，貴集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據貴集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認。任何其後收回款項會於損益中確認。

終止確認金融資產

倘從資產收取現金流量之合約權利已到期，或 貴集團已轉讓金融資產且已將其於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一方，則金融資產將被終止確認。

於按攤銷成本計量的金融資產終止確認時，資產賬面值及已收及應收代價總額的差額便於損益中確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或權益

由集團實體發行之債務及股本工具按合約安排之性質，以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具指任何經扣除 貴集團所有負債後 貴集團資產仍有剩餘權益之合約。集團實體發行的股本工具按已收所得項款扣除直接發行成本後入賬。

隨後按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括其他應付款項、應付直接控股公司及同系附屬公司款項、債券及銀行借款)隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃按金融負債的預計使用年期或(倘適用)較短期間將估計日後現金付款(包括所收取構成整體實際利率的一切已付費用及代價、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至金融負債的攤銷成本的利率。

終止確認金融負債

貴集團於及僅於 貴集團的責任已解除、註銷或已屆滿時終止確認金融負債。已終止確認金融負債的賬面值及已付及應付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔負債)的差額於損益中確認。

有形及無形資產減值虧損

於各報告期末， 貴集團檢討其具有有限使用年期的資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現蒙受減值虧損的跡象。倘存在任何有關跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損的範圍(如有)。

有形及無形資產的可收回金額乃個別估算，或當未能估計某項資產可收回金額時， 貴集團估算該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確認合理及一致的分配基準時，公司資產亦可分配至單個現金產生單位，或另行分配至可確認合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流使用反映當時市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)的特定風險評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽(倘適用)的賬面值，然後按該單位內各項資產的賬面值所佔比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減至其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之最高者。原應分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位)的賬面值將增至其可收回金額的已修改估計數字，惟因此而增加的賬面值不會超出資產於過往年度未有確認減值虧損時的賬面值。減值虧損的撥回會即時於損益表確認。

外幣

編製個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(「外幣」)所進行的交易乃按交易當日的現行匯率確認。於各報告期末，以外幣列值的貨幣項目乃按當日的現行匯率重新換算。

結算貨幣項目產生的匯兌差額及重新換算貨幣項目於其產生期間在損益中確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間才可作擬定用途或出售)直接應佔之借貸成本，加入該等資產的成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售之時為止。尚待作為合資格資產開支的指定借貸作出臨時投資賺取的投資收入，於可撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均在產生期內之損益表內確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不須課稅或可扣稅之項目。貴集團乃按各報告期末已實行或實際已實行之稅率計算即期稅項之負債。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利相應稅基之暫時性差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額而確認，而遞延稅項資產則通常按有可能用以抵扣未來可運用的暫時性差額之應課稅溢利確認。若暫時性差額乃因首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不予確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時性差額而確認，惟若貴集團可控制暫時性差額之撥回及暫時性差額很可能於可見將來無法撥回之情況除外。與該等投資相關的可扣稅暫時性差額所產生的遞延稅項資產，僅於很可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時性差額的利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部分資產則會予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據的稅率(及稅法)乃於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈。

遞延稅項負債及資產的計量反映 貴集團於各報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的方式所引致的稅務後果。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於 貴集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。倘假設被推翻，有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產便根據上述國際會計準則第12號(即基於物業將收回的預期方式)載列的一般原則計量。

即期及遞延稅項於損益確認。對業務合併進行初步會計處理中產生即期稅項或遞延稅項時，稅務影響納入業務合併會計處理。

倘有可依法執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅相關，且 貴集團擬以淨額基準結算其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可以互相抵銷。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非有另一項國際財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本則作別論。

僱員累計福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除已付金額後確認為負債。

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃作出的付款於僱員已提供服務從而有權獲得供款時確認為開支。

以股份為基礎的付款

向僱員及其他提供類似服務的人士作出的以股權結算以股份為基礎的付款乃於授出日期按權益工具的公平值計量。

於授出日期釐定以股權結算以股份為基礎的付款的公平值乃於歸屬期間，基於 貴集團對將會最終歸屬的權益工具的估計，按直線法支銷(並無考慮所有非市場歸屬條件)，權益則相應增加(股份獎勵儲備)。於各報告期末， 貴集團會根據對所有非市場歸屬條件的評估，修訂其對預期將會歸屬的權益工具數量的估計。修訂最初估計的影響(倘有)將於損益中確認，以使累積開支能夠反映修訂後的估計，並對股份獎勵儲備作出相應調整。

4. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所述的 貴集團會計政策時， 貴公司董事須就未能從其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關的因素而作出。實際結果與該等估計或有所不同。

該等估計及相關假設會作持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響某一期間，則有關修訂會於估計修訂期間確認，或倘修訂對目前及未來期間均有影響，則於修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策的重大判斷

除涉及估計的重要判斷(見下文)外，以下為 貴公司董事在應用 貴集團會計政策時所作出的重要判斷，該等重要判斷會對歷史財務資料確認的金額產生最重大影響。

投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模型計量的投資物業遞延稅項負債或資產而言，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值已假設透過銷售全部收回。

貴公司董事已審閱 貴集團的位於日本的投資物業，並總結 貴集團藉以持有投資物業之業務模式並非透過銷售旨在享有於持有該等投資物業期間所產生之絕大部分經濟利益(為永久業權的土地的投資物業除外)。有關物業已假設將透過銷售全部收回。

因此，該等投資物業的遞延稅項乃根據該等物業將收回的預期方式計量。

估計不明朗因素的主要來源

以下為關於未來的主要假設及於各報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設可能具有對未來十二個月內資產賬面值造成重大調整的重大風險。

投資物業公平值計量

如附註3及15所述，投資物業基於獨立專業估值師進行的估值按公平值呈列。估值師已使用涉及作出若干假設的估值方法及運用估計釐定公平值。基於依賴專業估值師的估值報告， 貴公司董事已行使其判斷及滿意估值方法能反映現時市場狀況。於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，投資物業的賬面值分別為33,959,660,000日圓、35,053,877,000日圓及39,244,659,000日圓。

5. 收益及分部資料

收益為自出租投資物業的總租金收入及來自酒店營運的收入。貴集團截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度的收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
酒店營運(附註)			
房間收益	103,647	349,684	352,392
餐飲及其他	30,530	70,065	71,260
國際財務報告準則第15號的收益	134,177	419,749	423,652
出租投資物業	2,397,084	2,561,338	2,698,600
總計	2,531,261	2,981,087	3,122,252
收益確認時間			
於一個時間點	30,530	70,065	71,260
一段時間	103,647	349,684	352,392
國際財務報告準則第15號 的收益	134,177	419,749	423,652

附註： 所有酒店營運收入均為一年或以下。如國際財務報告準則第15號所允許，分配至該等未履行合約的交易價格並未披露。

附錄一

會計師報告

經營分部按有關 貴集團的組成部分的內部報告基準識別，並由主要經營決策者（「主要經營決策者」）（即 貴公司董事）定期審閱，以分配資源至分部及評估其表現。除收益分析外，並無提供其他個別財務資料作表現評估及資源分配。主要經營決策者審閱 貴集團的整體業績及財務表現。因此，主要經營決策者已識別一個經營分部，且於整個實體披露僅呈列收益、地區資料及有關主要客戶的資料。

地區資料

貴集團自外部客戶的收益全部自日本產生。 貴集團全部非流動資產均位於日本。

有關主要客戶的資料

來自客戶的收益於往績記錄期間個別貢獻 貴集團的總收益超過10%如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
客戶A	641,306	641,080	641,161
客戶B	440,000	445,500	449,000

6. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
物業顧問收入	-	-	30,000
銀行利息收入	314	70	95
已沒收按金	2,976	-	-
公用事業收入(附註)	92,511	87,030	128,511
其他	13,477	1,696	675
	109,278	88,796	159,281

附註： 貴集團透過扣除所用公用事業的價格淨額連同 貴集團產生的直接成本賺取公用事業收入。

7. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
貿易應收款項減值	(4,399)	-	-
壞賬(撇銷)收回	(517)	-	980
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動虧損	-	-	(7,383)
外匯(虧損)收益淨額	(6,971)	7,594	14,855
	(11,887)	7,594	8,452

8. 財務成本

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
銀行借款及債券利息	226,216	278,476	277,255
應付直接控股公司的利息開支	48,636	53,713	68,734
應付同系附屬公司的利息開支	107,271	130,391	128,711
融資租賃承擔利息	16,901	15,193	13,435
	399,024	477,773	488,135

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
日本企業稅	17,356	21,322	23,622
宣派股息收入的預扣稅	48,850	29,356	35,732
遞延稅項(附註28)	367,460	201,651	286,911
	433,666	252,329	346,265

貴集團須繳納日本企業稅，截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度，分別按相應年度估計應課稅溢利的23.9%、23.4%及23.4%計算。

根據日本相關法例及法規，就日本附屬公司賺取的溢利按向當地投資者及新加坡外國投資者宣派的股息分別20.42%及5%施加預扣稅。

附錄一

會計師報告

於往績記錄期間的所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
除稅前溢利	2,579,596	1,477,746	1,536,141
按國內所得稅率分別23.9%、23.4%、 23.4%計算的稅項	616,523	345,793	359,457
不可扣稅開支的稅務影響	85,659	99,225	172,259
毋須課稅收入的稅務影響	(1,630)	(8,050)	(12,969)
附屬公司的稅項利益的稅務影響(附註)	(269,018)	(274,405)	(297,800)
附屬公司未分派盈利的遞延稅項	27,780	85,691	82,447
宣派股息收入的預扣稅	48,850	29,356	35,732
適用稅率下降導致期初遞延稅項負債減少	(82,862)	(34,734)	-
其他	8,364	9,453	7,139
所得稅開支	433,666	252,329	346,265

附註： 貴集團若干附屬公司註冊成立為Tokutei Mokuteki Kaisha(「TMK」)，為於日本作房地產交易的特殊目的實體。根據有關徵稅的特別措施行動(Act on Special Measures Concerning Taxation)，如TMK於各財政年度分派其溢利的至少90%，TMK獲准自其須繳稅的收入扣除其宣派的股息金額。

10. 年／期內溢利及全面收益總額

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
年內溢利及全面收益 總額經扣除以下各項 後達致：			
核數師薪酬	28,091	48,824	39,261
董事薪酬(附註11)	-	69,264	70,839
物業、廠房及設備折舊	23,590	53,456	53,560
無形資產攤銷	-	13,000	13,000
貿易應收款項減值	4,399	-	-
壞賬撇銷(收回)	517	-	(980)
員工成本	67,023	61,249	46,091
有關租用處所的經營租賃租金	10,230	10,230	10,230

11. 董事薪酬

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度已付或應付 貴公司董事的薪酬詳情如下：

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
截至2016年12月31日止年度				
執行董事				
林家名	-	-	-	-
林家豐	-	-	-	-
林惠海	-	-	-	-
	-	-	-	-

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
截至2017年12月31日止年度				
執行董事				
林家名	-	23,088	-	23,088
林家豐	-	23,088	-	23,088
林惠海	-	23,088	-	23,088
	-	69,264	-	69,264

	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	總計
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
截至2018年12月31日止年度				
執行董事				
林家名	-	22,567	-	22,567
林家豐	-	22,567	-	22,567
林惠海	-	22,567	-	22,567
譚淑華(於2018年10月11日 獲委任)	-	3,095	43	3,138
	-	70,796	43	70,839

截至2016年12月31日止年度，貴公司董事由SiSIH及其附屬公司（不包括貴集團）獲發薪酬。由於貴公司董事認為就向貴公司同系附屬公司及其各附屬公司提供的服務分攤有關薪酬乃不切實際，故並無作出分攤。

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪酬。

林家名先生亦為貴公司的行政總裁，且上文所披露彼の薪酬包括彼作為行政總裁提供服務的薪酬。

上文所示執行董事的薪酬為管理貴公司及貴集團事務相關服務的薪酬。

12. 五名最高薪酬僱員

於往績記錄期間，貴集團五名最高薪酬僱員包括截至2017年12月31日及2018年12月31日止年度的三名董事，彼等的薪酬詳情載於附註11。截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度，餘下五名、兩名、及兩名人士的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
薪金及其他福利	<u>57,799</u>	<u>34,084</u>	<u>16,823</u>

並非貴集團董事的最高薪酬僱員（其薪酬介乎以下範圍）人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數
零至1,000,000港元	3	–	2
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>–</u>
	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度，貴集團概無支付五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）薪酬作為加入貴集團或加入貴集團時的獎金或作為離職補償。

13. 股息

自貴公司註冊成立起，概無已付或宣派股息。

14. 每股盈利

往績記錄期間的每股盈利計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
盈利			
貴公司擁有人應佔年內溢利	1,878,781	1,173,676	1,119,247
	<u>1,878,781</u>	<u>1,173,676</u>	<u>1,119,247</u>
	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
股份數目			
就計算每股基本盈利的			
普通股加權平均數	100,000	100,000	100,000
	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

經計及附註29所述的股份拆細影響，就每股基本盈利而言的普通股加權平均數乃基於100,000股。

於2018年12月31日，根據受限制股份獎勵計劃於2018年10月15日授出的未歸屬受限制股份獎勵（「受限制股份獎勵」）未達到歸屬條件。因此，或然可發行股份並不計入每股攤薄盈利計算。因此，每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

15. 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
已竣工物業	33,959,660	35,053,877	37,464,659
可供發展物業	—	—	1,780,000
	<u>33,959,660</u>	<u>35,053,877</u>	<u>39,244,659</u>

已竣工物業

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於年初	22,155,088	33,959,660	35,053,877
添置	10,036,613	450,227	3,317,002
轉至可供發展物業	—	—	(1,780,000)
於損益確認的公平值變動收益	1,767,959	643,990	873,780
	<u>33,959,660</u>	<u>35,053,877</u>	<u>37,464,659</u>

於年末

可供發展物業

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於年初	-	-	-
轉自己竣工物業	-	-	1,780,000
於年末	-	-	1,780,000

全部投資物業均位於日本並以公平值呈列。按租賃期作出的分析如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
永久業權	33,118,660	34,166,477	38,336,959
中期租賃	841,000	887,400	907,700
	33,959,660	35,053,877	39,244,659

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，分類為第三級公平值級別的 貴集團投資物業詳情如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於中部的物業	4,320,000	4,450,000	4,600,000
於北海道的物業	4,516,323	5,103,000	6,834,000
於關東的物業	11,920,000	11,820,000	11,790,000
於近畿的物業	9,428,337	9,829,877	12,139,659
於日本其他地區的物業	3,775,000	3,851,000	3,881,000
	33,959,660	35,053,877	39,244,659

截至2018年12月31日止年度， 貴集團於關閉一項物業以重建新酒店時，將該物業由已竣工投資物業轉至可供發展投資物業。

貴集團全部物業權益(持作賺取租金)分類為及列作投資物業，並按公平值模式計量。

為釐定投資物業的公平值， 貴集團與獨立合資格外部估值師緊密合作，為公平值計量的模式釐定合適的估值方法及輸入數值。

於估計投資物業的公平值時，物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

於各報告期末，日本的已竣工投資物業公平值（屬公平值級別第三級）已按CBRE KK（為與 貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師）於該日期的估值基準達致。CBRE KK為日本註冊估值師，其註冊地址為東京千代田區丸之內2-1-1。估值乃以收入法予以估值。

於2018年12月31日，日本的可供發展投資物業公平值（屬公平值級別第三級）已按CBRE KK於該日期的估值基準達致。估值乃經計及發展成本後調整以及將花費於完成發展的間接成本以收入法予以估值。

就估值投資物業所用的主要輸入數據為資本化比率，其中根據收入法所用的酒店處所及辦公室處所的資本化比率如下：

酒店處所	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
於中部的物業	5.2%-6.2%	5.1%-6.1%	4.9%-5.9%
於北海道的物業	5.7%-6.1%	5.4%-6.1%	4.7%-5.8%
於關東的物業	4.6%-5.1%	4.3%-4.9%	4.3%-4.9%
於近畿的物業	4.6%-5.3%	4.4%-5.2%	4.4%-5.2%
於日本其他地區的物業	4.9%-5.6%	4.9%-5.5%	4.9%-5.4%
	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
辦公室處所	5.1%-5.3%	4.9%-5.2%	4.8%-5.3%

下表詳列 貴集團投資物業的公平值對資本化比率10個基點變動的敏感度。

倘資本化比率增加10個基點，投資物業的公平值將減少：

酒店處所	於12月31日		
	2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
於中部的物業	(70,000)	(80,000)	(90,000)
於北海道的物業	(72,000)	(98,000)	(116,000)
於關東的物業	(230,000)	(250,000)	(240,000)
於近畿的物業	(120,000)	(210,000)	(300,000)
於日本其他地區的物業	(76,000)	(67,000)	(78,000)

倘資本化比率減少10個基點，投資物業的公平值將增加：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
於中部的物業	90,000	80,000	70,000
於北海道的物業	73,000	77,000	128,000
於關東的物業	250,000	240,000	250,000
於近畿的物業	130,000	220,000	290,000
於日本其他地區的物業	77,000	87,000	74,000

於往績記錄期間，第三級並無任何轉入或轉出。

就其中一項投資物業所得的估值已予調整，以避免重覆計入已確認為個別融資租賃承擔負債的負債。估值金額及已調整估值的對賬如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
投資物業的估值	4,040,000	4,450,000	7,190,000
已確認融資租賃承擔(附註24)	538,337	479,877	419,659
於歷史財務資料錄得的投資物業的 公平值	4,578,337	4,929,877	7,609,659

16. 物業、廠房及設備

	酒店物業	傢俬、裝置及 設備	總計
	千日圓	千日圓	千日圓
成本			
於2016年1月1日	—	—	—
透過收購業務添置(附註30)	2,360,474	7,882	2,368,356
添置	84,262	—	84,262
於2016年12月31日	2,444,736	7,882	2,452,618
添置	—	235	235
於2017年12月31日	2,444,736	8,117	2,452,853
添置	2,904	226	3,130
於2018年12月31日	2,447,640	8,343	2,455,983
折舊			
於2016年1月1日	—	—	—
年內計提撥備	23,481	109	23,590
於2016年12月31日	23,481	109	23,590
年內計提撥備	52,151	1,305	53,456
於2017年12月31日	75,632	1,414	77,046
年內計提撥備	52,207	1,353	53,560
於2018年12月31日	127,839	2,767	130,606
賬面值			
於2016年12月31日	2,421,255	7,773	2,429,028
於2017年12月31日	2,369,104	6,703	2,375,807
於2018年12月31日	2,319,801	5,576	2,325,377

上述物業、廠房及設備項目根據以下年利率按直線法折舊：

酒店物業	1.5% – 10%
傢俬、裝置及設備	10% – 25%

17. 無形資產

	管理合約 千日圓
成本	
於2016年1月1日	–
透過收購業務添置(附註30)	248,600
	<u>248,600</u>
於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日	<u>248,600</u>
攤銷	
於2016年1月1日及2016年12月31日 年內計提撥備	– 13,000
	<u>13,000</u>
於2017年12月31日 年內計提撥備	13,000 13,000
	<u>13,000</u>
於2018年12月31日	<u>26,000</u>
賬面值	
於2016年12月31日	<u>248,600</u>
於2017年12月31日	<u>235,600</u>
於2018年12月31日	<u>222,600</u>

無形資產為截至2016年12月31日止年度連同酒店物業購入由酒店營運商經營酒店的管理合約。收購管理合約使貴集團省卻委任新經營商的成本。管理層根據管理合約現有條款及於屆滿時預期的重續估計管理合約的使用年期為八年及20年。

18. 於附屬公司的投資

	於12月31日		
	2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
按成本的非上市投資	96	96	96
視作資本注資	32,597	103,412	424,210
	<u>32,693</u>	<u>103,508</u>	<u>424,306</u>

初始確認的應收附屬公司款項公平值乃根據實際年利率3%釐定。於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，墊款本金額及其公平值的差異於初始確認時釐定為32,597,000日圓、103,412,000日圓及424,210,000日圓，並已計入附屬公司的投資成本列作視作向附屬公司注資。

19. 按公平值計入損益的金融資產

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
上市權益證券	—	—	7,382

公平值乃按根據相關交易所提供市場買入價釐定。

20. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
貿易應收款項			
— 出租投資物業	13,382	5,192	5,086
— 酒店營運	2,273	6,764	6,783
	15,655	11,956	11,869
減：減值	(4,399)	(4,399)	—
	11,256	7,557	11,869
應收消費稅	249,822	744	104,117
應收實際租金	160,027	184,229	216,536
遞延發行成本	—	—	105,890
按金、預付款項及其他應收款項	56,810	51,828	50,934
	477,915	244,358	489,346

於2016年1月1日，酒店營運並無貿易應收款項。

概無就酒店營運及出租投資物業授予客戶信貸期。租金須於提交付款單時預先支付。概無就逾期債務收取利息。

計入貿易應收款項結餘為總賬面值於2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日分別為11,256,000日圓、7,557,000日圓及11,869,000日圓的債務，其於各報告期末到期，惟 貴集團並無為減值虧損計提撥備，原因為 貴集團經考慮債務人的信譽及過往付款記錄以及於各報告期末的結付款項，認為壞賬風險低。概無就該等應收款項持有抵押品。

以下為根據各報告期末的發票日期呈列的已逾期惟並無減值的貿易應收款項的賬齡分析。

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
按發票日的賬齡：			
30日內	11,256	7,557	11,869

貿易應收款項減值變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
年初	–	4,399	4,399
撇銷不可收回的款項	–	–	(4,399)
已確認的減值虧損	4,399	–	–
年末結餘	4,399	4,399	–

貿易應收款項減值按面對重大財政困難或拖賬的個別減值貿易債務人提撥。

貴集團應用簡化的方式為預期信貸虧損計提撥備。就貿易應收款項而言，貿易應收款項基於過往信貸虧損經驗個別評估減值撥備，按各報告期末債務人的特定因素、整體經濟狀況以及現有及預期發展狀況予以調整，包括資金的時間值（如適用）。

21. 銀行結餘及現金

貴集團

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，原到期日為三個月或以下的銀行結餘按市場年利率分別0.02%、0.001%及0.001%計息。全部銀行結餘均以日圓計值。

貴公司

於2017年12月31日及2018年12月31日，原到期日為三個月或以下的銀行結餘按市場年利率分別0.001%及0.001%計息。全部銀行結餘均以日圓計值。

22. 應計費用及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
出租投資物業的預收款	217,783	388,425	283,265
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應付款項及應計費用	251,776	312,253	381,556
其他應付稅項	33,302	57,133	35,111
	502,861	757,811	893,862

貴公司

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應付款項及應計費用	637	637	68,825
	637	637	262,755

23. 應收／付直接控股公司／同系附屬公司／附屬公司款項

貴集團

結餘詳情披露如下：

應付直接控股公司款項

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
即期部分			
計息	4,387,942	4,386,511	12,744,645
不計息	63,410	225,724	967,152
	4,451,352	4,612,235	13,711,797

非即期部分－計息

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
多於五年	—	285,000	—

附錄一

會計師報告

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，應付直接控股公司計息款項的利率分別介乎1.25%至3.98%、0.87%至2.10%及0.8%至3.8%。有關金額為無抵押及非貿易性質。

應付同系附屬公司款項

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
即期部分			
計息	4,223,550	4,103,050	-
不計息	821,663	479,050	153,275
	5,045,213	4,582,100	153,275

非即期部分－計息

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
多於兩年但不多於五年	-	364,000	-
多於五年	1,254,800	1,070,500	-
	1,254,800	1,434,500	-

於2016年12月31日及2017年12月31日，應付同系附屬公司計息款項即期部分的利率分別介乎0.80%至3.80%及0.80%至3.80%。該等款項為無抵押及非貿易性質。

貴公司

應收附屬公司款項

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
即期部分			
不計息	903,013	-	-

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
非即期部分			
計息	-	-	10,458,753
不計息	1,405,558	1,585,740	2,330,668
	1,405,558	1,585,740	12,789,421

於2018年12月31日，應收附屬公司計息款項的利率分別介乎0.80%至3.80%。相關款項為無抵押及非貿易性質。

應付直接控股公司款項

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
即期部分			
計息	2,443,530	1,887,499	12,744,645
不計息	—	—	850,432
	<u>2,443,530</u>	<u>1,887,499</u>	<u>13,595,077</u>

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，應付直接控股公司計息款項的利率分別介乎0.87%、0.17%及0.8%至3.8%。相關款項為無抵押及非貿易性質。

應付附屬公司款項為不計息、無抵押及非貿易性質。

截至2018年12月31日止年度，貴公司與直接控股公司、同系附屬公司及附屬公司訂立協議，議決(i) 貴集團應付同系附屬公司款項6,172,154,000日圓獲分配予直接控股公司，及(ii) 貴公司承擔來自附屬公司結欠直接控股公司的負債11,039,318,000日圓。貴公司董事表示，應付直接控股公司款項總額當中，[編纂]日圓將於股份在香港聯合交易所有限公司[編纂][編纂]（「[編纂]」）前撥充資本，餘下金額將於[編纂]前以銀行借款償還。

24. 融資租賃項下責任

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
分析作報告用途：			
流動負債	58,460	60,218	62,030
非流動負債	479,877	419,659	357,629
	<u>538,337</u>	<u>479,877</u>	<u>419,659</u>

附錄一

會計師報告

貴集團收購融資租用項下的設備，租賃期為十年。融資租賃項下的全部責任的相關利率於相應合約日期定為2.80%至3.56%。

	最低租賃款項			現時價值最低租賃款項		
	於12月31日			於12月31日		
	2016年	2017年	2018年	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
應付融資租賃項下責任：						
一年內	73,653	73,653	73,653	58,460	60,218	62,030
超過一年但不多於兩年	73,653	73,653	73,653	60,218	62,030	63,894
超過兩年但不多於五年	220,959	220,959	220,959	191,743	197,515	203,465
超過五年	239,372	165,719	92,066	227,916	160,114	90,270
	607,637	533,984	460,331	538,337	479,877	419,659
減：未來財務費用	(69,300)	(54,107)	(40,672)	不適用	不適用	不適用
	<u>538,337</u>	<u>479,877</u>	<u>419,659</u>	538,337	479,877	419,659
減：12個月內到期結付的款項 (於流動負債所示)				(58,460)	(60,218)	(62,030)
12個月後到期結付的款項				<u>479,877</u>	<u>419,659</u>	<u>357,629</u>

貴集團的融資租賃責任由出租人對租賃資產的所有權抵押。

25. 租金按金

已確認的金額為根據經營租賃收取的租金按金。

26. 銀行借款

貴集團

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
有抵押銀行借款	14,915,515	14,238,213	14,271,897
無抵押銀行借款	—	—	112,835
	<u>14,915,515</u>	<u>14,238,213</u>	<u>14,384,732</u>

貴集團的銀行借款須償還如下：

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
銀行借款的賬面值根據貸款			
協議載列的定期還款日期：			
一年內	477,301	304,863	2,598,828
超過一年但不多於兩年	304,863	304,863	265,928
超過兩年但不多於五年	5,392,249	5,868,078	10,490,073
超過五年	8,741,102	7,760,409	1,029,903
	14,915,515	14,238,213	14,384,732
減：流動負債項下所示			
於一年內到期的金額	(477,301)	(304,863)	(2,598,828)
非流動負債項下所示的金額	14,438,214	13,933,350	11,785,904

銀行借款按浮動市場利率計息，乃基於倫敦銀行同業拆息率（「倫敦銀行同業拆息率」）、日圓倫敦銀行同業拆息率或資金成本加息差，於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日年利率分別介乎0.96%至1.98%、年利率0.96%至1.88%及年利率1.00%至1.90%計算。於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，實際年利率分別介乎0.97%至1.91%、0.98%至1.88%及0.96%至2.49%。

除2018年12月31日的銀行借款112,835,000日圓以港元（「港元」）計值外，貴集團全部銀行借款均以日圓計值。

貴公司

於2018年12月31日，貴公司的銀行借款為無抵押及按浮動市場利率計息，其乃基於資金成本加年利率1.2%，並須於一年內償還。於2018年12月31日，實際利率為2.49%。銀行借款按港元計值。

27. 債券

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，總賬面值分別為4,126,771,000日圓、3,867,728,000日圓及3,873,685,000日圓的債券將於2017年3月1日至2024年7月30日、2021年10月31日至2024年7月30日及2021年10月31日至2024年7月30日到期。全部債券均為有抵押並以日圓計值及結算，按截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度日圓銀行同業拆息率加分別介乎年利率1.07%至1.90%、年利率0.97%至1.90%及年利率1.00%至1.90%計息。利息乃按季支付。於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，實際年利率分別介乎0.97%至1.91%、0.98%至1.88%及0.96%至1.87%。

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
根據合約還款日期須償還的債券			
賬面值：			
— 一年內	262,382	—	—
— 超過一年但不多於兩年	—	—	—
— 超過兩年但不多於五年	976,506	1,384,973	3,215,252
— 超過五年	2,887,883	2,482,755	658,433
	4,126,771	3,867,728	3,873,685
減：流動負債項下所示於一年內到期的金額	(262,382)	—	—
非流動負債項下所示的金額	3,864,389	3,867,728	3,873,685

28. 遞延稅項負債

以下為於往績記錄期間已確認的遞延稅項負債及其變動：

	物業重估	附屬公司 未分派盈利	總計
	千日圓	千日圓	千日圓
於2016年1月1日	1,320,620	155,107	1,475,727
稅率變動影響	(82,862)	—	(82,862)
於損益中扣除	422,542	27,780	450,322
於2016年12月31日	1,660,300	182,887	1,843,187
稅率變動影響	(34,734)	—	(34,734)
於損益中扣除	150,694	85,691	236,385
於2017年12月31日	1,776,260	268,578	2,044,838
於損益中扣除	204,464	82,447	286,911
於2018年12月31日	1,980,724	351,025	2,331,749

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，與日本附屬公司（非註冊成立為TMK）未分派盈利有關的暫時差異總額分別為75,054,000日圓、114,987,000日圓及218,175,000日圓，其中並無確認遞延稅項負債。概無就該等差額確認負債及該等差額於可預見將來不大可能會撥回。

29. 貴公司股本及儲備

	股份數目	股本 港元
每股普通股0.1港元		
法定：		
於2016年1月1日、2016年12月31日及 2017年12月31日	3,800,000	380,000
股份拆細(附註(a))	3,796,200,000	—
於2018年12月31日	<u>3,800,000,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足：		
於2016年12月31日及2017年12月31日	1	0.1
股份拆細(附註(a))	999	—
發行新股(附註(b))	99,000	9.9
於2018年12月31日	<u>100,000</u>	<u>10</u>
		於2016年 12月31日、 2017年 12月31日及 2018年 12月31日
		千日圓
於歷史財務資料呈列		—

以下為 貴公司於往績記錄期間的累計虧損變動：

	千日圓
於2016年1月1日	(19,490)
年內虧損及全面開支總額	<u>(83,103)</u>
於2016年12月31日	(102,593)
年內虧損及全面開支總額	<u>(94,147)</u>
於2017年12月31日	(196,740)
年內虧損及全面開支總額	<u>(437,034)</u>
於2018年12月31日	<u>(633,774)</u>

附註

- (a) 於2018年10月15日，貴公司法定股本中3,800,000股每股面值0.10港元的股份拆細為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。股份拆細後，一股每股面值0.10港元的已發行股份拆細為1,000股每股面值0.0001港元的股份。
- (b) 於2018年10月15日，99,000股面值0.0001港元的股份已按面值向SiSiH配發、發行及入賬列為繳足。

30. 收購業務

於2016年6月16日及2016年12月8日，貴集團與兩名獨立人士就收購日本兩項酒店營運的信託權益，連同相關傢俬、裝置及設備訂立買賣協議，代價為分別為1,670,000,000日圓及946,956,000日圓。

於收購日期已收購資產的公平值如下：

	千日圓
物業、廠房及設備	2,368,356
無形資產	248,600
	<hr/>
按公平值的可識別淨資產總額	2,616,956
	<hr/> <hr/>

收購產生的現金流出淨額：

	千日圓
已付現金代價	2,616,956
	<hr/> <hr/>

無形資產為連同酒店物業購入由酒店營運商經營的管理合約。詳情載於附註17。

計入截至2016年12月31日止年度的年內溢利為該兩項酒店營運產生的額外業務應佔11,357,000日圓虧損淨額。截至2016年12月31日止年度的年內收益包括自該兩項酒店營運產生的59,858,000日圓。

倘收購於2016年1月1日完成，集團總收益應為2,686,381,000日圓，而截至2016年12月31日止年度的年內溢利應為2,222,045,000日圓。備考資料僅供說明之用，並不一定表示倘收購於2016年1月1日完成發生，貴集團可實際錄得的收益及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

於釐定倘於本年年初營運所收購之該兩項酒店下貴集團的備考收益及溢利時，貴公司的董事已基於就業務合併進行初步會計處理中產生的公平值（而非於收購前財務報表確認的賬面值），計算所收購的廠房及設備的折舊。

31. 資本風險管理

貴集團對其資本進行管理，以確保貴集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務與權益結餘使股東獲得最大回報。貴集團的整體策略於整個往績記錄期間維持不變。

貴集團的資本架構包括債券、銀行借款、應付直接控股公司及同系附屬公司款項現金及現金等價物淨額及由已發行股本、保留溢利及其他儲備組成的權益。

貴集團管理層每年審閱資本架構。作為檢討一環，貴集團管理層考慮資本成本及與股本相關的風險，並採取適當行動調整貴集團的資本架構。貴集團將透過派付股息、發行新股、籌資新債務或償還現有債務，以平衡其整體資本架構。

32. 金融工具

a. 金融工具類別

貴集團

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	–	–	7,382
按攤銷成本呈列的金融負債 (包括現金及現金等價物)	5,461,853	5,461,129	5,694,509
	<u>5,461,853</u>	<u>5,461,129</u>	<u>5,701,891</u>
金融負債			
按攤銷成本呈列的金融負債	29,836,717	29,087,985	32,350,992

貴公司

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	–	–	7,382
按攤銷成本呈列的金融負債 (包括現金及現金等價物)	2,308,571	1,587,818	12,836,728
	<u>2,308,571</u>	<u>1,587,818</u>	<u>12,844,110</u>
金融負債			
按攤銷成本呈列的金融負債	2,443,530	1,887,499	13,851,557

b. 金融風險管理目標

貴集團的金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、貿易應收款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、債券、銀行借款及應付直接控股公司及同系附屬公司款項。貴公司的金融工具包括按公平值計入損益的金融資產、應收附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付直接控股公司及附屬公司款項及銀行借款。金融工具的詳情披露於相關附註。

管理層透過內部風險評估監控及管理貴集團的財務風險。有關如何減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保可及時有效地實行合適的措施。

貨幣風險

由於 貴集團及 貴公司的金融資產及金融負債以日圓(相關實體集團及 貴公司的功能貨幣)計值，截至2016年12月31日及2017年12月31日止年度並無重大貨幣風險。截至2018年12月31日止年度， 貴集團及 貴公司的貨幣風險主要來自以港元計值的112,835,000日圓銀行借款。 貴集團及 貴公司並無使用任何衍生合約對沖所面臨的貨幣風險。管理層透過嚴密監控外匯匯率的變動以管理其貨幣風險，並將於必要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

敏感度分析詳述 貴集團對相關集團實體功能貨幣兌外幣貶值10%的敏感度。10%乃管理層評估外匯匯率可能合理變動時使用的敏感度比率。

敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未支付貨幣項目，並於報告期末時以外幣匯率變動10%作匯兌調整。

倘日圓兌港元貶值， 貴集團截至2018年12月31日止年度的除稅前溢利將減少11,283,500日圓，而 貴公司截至2018年12月31日止年度的除稅後虧損將增加11,283,500日圓。倘日圓升值10%，將造成相等及相反的影響。

利率風險

貴集團的銀行結餘、銀行借款及債券按浮動利率計息，因此 貴集團面對現金流量利率風險。 貴公司的銀行結餘及銀行借款按浮動利率計息，因此 貴公司面對現金流量利率風險。

貴集團及 貴公司亦自應付直接控股公司及同系附屬公司的固定利率款項面對公平值利率風險。

貴集團及 貴公司現時並無任何政策對沖利率風險，並將於有需要時考慮對沖。

貴集團的現金流量利率風險主要集中於浮動利率銀行借款及債券的波動。 貴公司的現金流量利率風險主要集中於浮動利率銀行借款的波動。

敏感度分析

敏感度分析僅考慮對綜合財務報表有重大影響的銀行借款及債券。銀行結餘的利率變動影響並不重大。倘利率上升/下跌50個基準點且所有其他變量保持不變，截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日止年度各年， 貴集團的除稅後溢利將分別減少/增加72,456,000日圓、69,346,000日圓及70,062,000日圓。倘利率上升/下跌50個基準點且所有其他變量保持不變，截至2018年12月31日止年度， 貴公司的除稅後溢利將增加/減少564,000日圓。

該分析乃假設於各報告期末結欠的銀行借款金額及債券於整個年度/期間未償還而編製。

向主要管理人員內部報告利率風險時使用利率增加或減少50個基點，乃代表管理層對利率的合理潛在變動的評估。

管理層認為，由於有關風險未能反映相關年內風險，敏感度分析並不代表固有的利率風險。

信貸風險及減值評估

貴集團所面臨將會因交易對手未能履行責任而造成對 貴集團財務損失的最高信貸風險乃產生自綜合財務狀況表所列的相關已確認金融資產的賬面值。

為減低信貸風險，租用物業的租戶須於訂立租賃後支付按金。概無就租用物業給予租戶信貸期。此外， 貴集團將採取跟進行動以收回逾期債務，且 貴集團根據預期信貸虧損模式就各報告期末各個別貿易債務進行減值評估，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。 貴公司董事就此認為 貴集團的信貸風險大幅減少。

除存置於若干信用卓著的多間銀行之流動資金有集中信貸風險外， 貴集團並無任何其他重大集中信貸風險。

貴公司面對應收附屬公司款項產生的信貸風險。然而，董事認為，經計及附屬公司的財務狀況及其過往還款記錄，附屬公司拖欠還款的風險極低。於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，應收附屬公司款項撥備的虧損撥備並不重大。

貴集團的管理層認為，存放於高信貸評級金融機構的銀行結餘為低信貸風險金融資產。 貴集團的管理層認為，銀行結餘為短期性質，而且基於發行人有高信貸評級，於往績記錄期間的違責或然率極微。因此，於往績記錄期間的虧損撥備被認為不重大。

根據預期信貸風險評估，受預期信貸風險評估的所有金融資產(包括貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金)的信貸風險被視為低風險，原因為交易對手拖欠還款的風險較低，且並無重大逾期款項。於往績記錄期間， 貴集團及 貴公司就相關款項確認非重大虧損撥備。

於各報告期末，受預期信貸虧損影響的金融資產及應收租賃款項的預期虧損率低於1%。

流動資金風險

就管理流動資金而言， 貴集團監控及維持管理層視為充足的現金及現金等價物水平，為 貴集團的經營撥資及減低現金流量波動的影響。

以下詳述 貴集團就其金融負債的餘下合約屆滿期。就非衍生金融負債而言，已根據 貴集團須支付的最早日期按金融負債的未貼現現金流量編製下表。下表總結利息及本金現金流量。倘付款的利息為浮動利率，未貼現的款項乃源自於各報告期末的合約利率。

附錄一

會計師報告

貴集團

	加權 平均利率	按要求或 三個月內	三至 12個月	一至兩年	二至五年	超過五年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
於2016年12月31日								
非衍生金融負債								
其他應付款項	不適用	43,066	-	-	-	-	43,066	43,066
應付直接控股公司款項	1.88	4,451,352	-	-	-	-	4,451,352	4,451,352
應付同系附屬公司款項	2.01	5,054,875	28,986	38,648	115,944	1,305,671	6,544,124	6,300,013
銀行借款	1.40	133,799	510,481	471,456	5,862,314	8,913,793	15,891,843	14,915,515
債券	1.27	270,172	58,692	97,660	3,515,344	2,957,986	6,899,854	4,126,771
小計		9,953,264	598,159	607,764	9,493,602	13,177,450	33,830,239	29,836,717
融資租賃項下責任	2.97	18,413	55,240	73,653	220,959	239,372	607,637	538,337
租金按金	不適用	189,126	42,917	458,968	27,978	1,073,316	1,792,305	1,792,305
		10,160,803	696,316	1,140,385	9,742,539	14,490,138	36,230,181	32,167,359
	加權 平均利率	按要求或 三個月內	三至 12個月	一至兩年	二至五年	超過五年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
於2017年12月31日								
非衍生金融負債								
其他應付款項	不適用	68,209	-	-	-	-	68,209	68,209
應付直接控股公司款項	1.54	4,612,948	2,138	2,850	8,550	291,150	4,917,636	4,897,235
應付同系附屬公司款項	2.14	4,592,999	32,689	43,585	494,755	1,109,109	6,273,137	6,016,600
銀行借款	1.79	130,019	341,437	467,049	6,262,177	7,846,881	15,047,563	14,238,213
債券	1.26	13,379	40,137	53,517	1,529,549	2,516,142	4,152,724	3,867,728
小計		9,417,554	416,401	567,001	8,295,031	11,763,282	30,459,269	29,087,985
融資租賃項下責任	2.97	18,413	55,240	73,653	220,959	165,719	533,984	479,877
租金按金	不適用	106,861	102,404	324,346	229,237	1,011,265	1,774,113	1,774,113
		9,542,828	574,045	965,000	8,745,227	12,940,266	32,767,366	31,341,975

附錄一

會計師報告

	加權 平均利率	按要求或 三個月內	三至 12個月	一至兩年	二至五年	超過五年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
於2018年12月31日								
非衍生金融負債								
其他應付款項	不適用	227,503	-	-	-	-	227,503	227,503
應付直接控股公司款項	1.53	13,711,797	-	-	-	-	13,711,797	13,711,797
應付同系附屬公司款項	不適用	153,275	-	-	-	-	153,275	153,275
銀行借款	1.30	2,444,099	350,505	428,431	10,822,433	1,042,538	15,088,006	14,384,732
債券	1.34	13,163	39,489	52,652	3,347,585	665,717	4,118,606	3,873,685
小計		16,549,837	389,994	481,083	14,170,018	1,708,255	33,299,187	32,350,992
融資租賃項下責任	2.97	18,413	55,240	73,653	220,959	92,066	460,331	419,659
租金按金	不適用	4,192	68,082	428,107	304,848	984,573	1,789,802	1,789,802
		16,572,442	513,316	982,843	14,695,825	2,784,894	35,549,320	34,560,453

倘各浮動利率之變動與於各報告期末釐定之利率估計有異，則上述所載有關非衍生金融負債浮動利率工具之金額會有所變動。

貴公司

於2016年12月31日及2017年12月31日

於2016年12月31日及2017年12月31日，貴公司的金融負債分別按加權平均利率1.25%及0.87%計息，並須按要求償還。以下詳列貴公司金融負債剩餘合約到期情況。就非衍生金融負債而言，下表已概列根據金融負債的未貼現現金流量及貴公司可被要求付款的最早日期編製。表中載有利息及主要現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額來自報告期末的合約利率。

	加權 平均利率	按要求或 三個月內	三至 12個月	一至兩年	二至五年	超過五年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
於2018年12月31日								
非衍生金融負債								
應計費用及其他應付款項	不適用	193,930	-	-	-	-	193,930	193,930
應付附屬公司款項	不適用	37,755	-	-	-	-	37,755	37,755
應付直接控股公司款項	1.53	13,595,077	-	-	-	-	13,595,077	13,595,077
銀行借款	2.49	113,537	-	-	-	-	113,537	112,835
		13,940,299	-	-	-	-	13,940,299	13,939,597

c. 金融工具的公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量的 貴集團金融資產的公平值

於各報告期末， 貴集團及 貴公司的若干金融資產按公平值計量。下表列出以公平值初步確認後計量之金融工具分析，乃按公平值可觀察的程度分為一至三級：

- 第一級公平值計量乃以於活躍市場就相同資產或負債的報價（未經調整）得出。
- 第二級公平值計量乃以第一級報價以外，可就資產或負債直接（即價格）或間接（自價格衍生）觀察的輸入數據得出。
- 第三級公平值計量乃以包括並非根據可觀察市場數據之資產或負債之輸入數據（無法觀察輸入數據）之估值技術得出。

於綜合財務狀況表確認的公平值計量

於2018年12月31日

	公平值級別 第一級
	千日圓
分類為按公平值計入損益的金融資產的上市證券	7,382

(ii) 按經常性基準非以公平值計量的 貴集團及 貴公司金融資產公平值

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據公認定價模式按折讓現金流量分析釐定。

貴公司董事認為金融資產及金融負債於歷史財務報表按攤銷成本記錄的賬面值與其公平值相若。

33. 自融資活動產生的負債對賬

下表詳列 貴集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量已經或未來現金流動將於 貴集團的綜合現金流量表分類為來自融資活動的負債。

	應付直接	應付同系	銀行借款	債券	融資租賃 項下責任	應付股息	應計股份	總計
	控股公司 款項	附屬公司 款項					發行成本	
	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓
於2016年1月1日	2,478,238	4,481,370	7,564,596	2,042,601	595,088	-	-	17,161,893
財務成本	48,636	107,271	177,170	49,046	16,901	-	-	399,024
已就非控股權益確認的股息	-	-	-	-	-	30,865	-	30,865
融資流入(流出)	1,924,478	1,711,372	7,173,749	2,035,124	(73,652)	(30,865)	-	12,740,206
於2016年12月31日及2017年1月1日	4,451,352	6,300,013	14,915,515	4,126,771	538,337	-	-	30,331,988
財務成本	53,713	130,391	217,794	60,682	15,193	-	-	477,773
已就非控股權益確認的股息	-	-	-	-	-	24,828	-	24,828
融資流入(流出)	392,170	(413,804)	(895,096)	(319,725)	(73,653)	(24,828)	-	(1,334,936)
於2017年12月31日及2018年1月1日	4,897,235	6,016,600	14,238,213	3,867,728	479,877	-	-	29,499,653
財務成本	68,734	128,711	217,467	59,788	13,435	-	-	488,135
所產生的遞延發行成本	-	-	-	-	-	-	105,890	105,890
分配公司間結餘	6,172,154	(6,172,154)	-	-	-	-	-	-
已就非控股權益確認的股息	-	-	-	-	-	58,845	-	58,845
融資流入(流出)	2,573,674	180,118	(70,948)	(53,831)	(73,653)	(58,845)	(63,736)	2,432,779
於2018年12月31日	<u>13,711,797</u>	<u>153,275</u>	<u>14,384,732</u>	<u>3,873,685</u>	<u>419,659</u>	<u>-</u>	<u>42,154</u>	<u>32,585,302</u>

34. 經營租賃

貴集團作為承租人

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租約的未來最低租金承擔如下：

	於12月31日		
	2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
一年內	10,230	10,230	10,230
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	40,920	40,920	40,920
超過五年	460,350	450,120	439,890
	511,500	501,270	491,040

貴集團就租賃永久業權土地為期53年與無關連第三方訂立協議。

貴集團作為出租人

於各報告期末，貴集團與承租人就以下未來最低租金訂立合約：

	於12月31日		
	2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
一年內	2,028,402	2,089,732	2,540,569
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	5,870,515	6,960,416	6,516,534
超過五年	15,201,148	14,089,352	13,558,041
	23,100,065	23,139,500	22,615,144

貴集團就出租酒店物業與無關連第三方租戶訂立協議，為期五至30年。餘下辦公室租賃由貴集團與租戶磋商，大部分為期二至五年。

以上租賃承擔僅為固定租金，並不包括就租戶租賃的若干酒店物業應收的浮動租金。一般而言，該等浮動租金乃根據相關租賃協議所載的條款及條件按相關酒店物業的總經營溢利計算。現時並不可能預先估計該等應收浮動租金的金額。

35. 資產抵押

於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，貴集團賬面值為33,125,000,000日圓、33,797,877,000日圓及37,717,659,000日圓的投資物業及賬面值為2,429,028,000日圓、2,375,807,000日圓及2,325,377,000日圓的物業、廠房及設備訂有法定押記，作為貴集團獲授的一般銀行融資的擔保。

於往績記錄期間，附屬公司的若干股份已向銀行抵押，作為貴集團獲授若干銀行融資的擔保。

36. 貴公司主要附屬公司資料

附屬公司的一般資料

於各報告期末，貴公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足普通股 股本/註冊股本	貴公司持有已發行股本/註冊股本面值比例				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2016年	2017年	2018年		
			%	%	%	%	
直接附屬公司：							
SiS Inn Pte. Ltd. (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiS Assets Pte. Ltd. (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
Otaru Ventures Pte. Ltd. (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiS Concepts Hotel Pte. Ltd. (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiS Nippon Pte. Ltd. (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
New Yorkshire Limited (附註vi)	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
SiS Property Consultants Ltd. (附註vii)*	香港	1港元	100	100	100	100	諮詢服務
Honshu Ventures Pte. Limited (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiSJP Realty Pte. Limited (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiSJP Ventures Pte. Limited (附註i)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
Elegant Vision Global Limited (附註vi)	英屬處女群島	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiS CF Ventures Pte. Ltd. (附註ii)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiS SK Ventures Pte. Ltd. (附註ii)*	新加坡	1新加坡元	100	100	100	100	投資控股
SiS JP21 Ventures Pte. Ltd. (附註iii)*	新加坡	1新加坡元	-	100	100	100	投資控股
間接附屬公司：							
SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha (附註iv)*	日本	150,000日圓	100	100	100	100	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG 8 (附註iv)*	日本	470,000,000日圓	100	100	100	100	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG 13 (附註iv)*	日本	200,000日圓	100	100	100	100	物業投資
SISJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha (附註ix)*	日本	198,250,000日圓	100	100	100	100	物業投資
SISJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha (附註ix)*	日本	2016年12月31日： 232,500,000日圓 2017年12月31日： 262,500,000日圓 2018年12月31日： 302,500,000日圓	100	100	100	100	物業投資及 酒店營運
Rinku Gate Kobushiki Kaisha (附註vi)	日本	3,500,000日圓	100	100	100	100	租賃管理業務
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23 (「TMK SSG23」) (附註v)*	日本	200,000日圓	70	70	70	70	物業投資
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG28 (附註v)*	日本	200,000日圓	100	100	100	100	酒店營運
Tokutei Mokuteki Kaisha SSG21 (附註viii)	日本	200,000日圓	-	-	100	100	物業投資
Tsukiji Assets Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	164,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股

附錄一

會計師報告

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足普通股 股本/註冊股本	貴公司持有已發行股本/註冊股本面值比例				主要業務
			於12月31日			於本報告 日期	
			2016年	2017年	2018年		
			%	%	%		
JP Assets Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	2015年12月31日： 135,000,000日圓 2016年12月31日： 290,000,000日圓 2017年12月31日： 350,000,000日圓 2018年6月30日： 461,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股/ 租賃管理 業務
Japan Inn Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	295,500,000日圓	100	100	100	100	物業投資
Japan Investments Ippan Shadan Hojin (附註vi)	日本	15,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
Japan Leasing Godo Kaisha (附註vi)	日本	10,000,000日圓	100	100	100	100	租賃管理業務
Japan Properties Ippan Shadan Hojin (附註vi)	日本	15,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
Nippon Properties Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	390,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
Otaru Assets Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	110,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
Otaru Investments Ippan Shadan Hojin (附註vi)	日本	4,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
CF Assets Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	45,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股/ 租賃管理 業務
SK Asses Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	130,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
JP21 Investment Ippan Shadan Hojin (附註vi)	日本	200,000日圓	-	100	100	100	投資控股
JP21 Assets Kabushiki Kaisha (附註vi)	日本	50,000日圓	-	100	100	100	投資控股
CF Investment Ippan Shadan Hojin (附註vi)	日本	4,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股
SK Investment Ippan Shadan Hojin (附註vi)	日本	4,000,000日圓	100	100	100	100	投資控股

- (i) 截至2017年12月31日止兩個年度各年，該等公司的法定財務報表乃根據第50章公司法及財務報告準則編製，並由新加坡的執業會計師T&C Partners審核。
- (ii) 截至2016年12月31日止期間及截至2017年12月31日止年度，該等公司的法定財務報表乃根據第50章公司法及財務報告準則編製，並由新加坡的執業會計師T&C Partners審核。
- (iii) 截至2017年12月31日止期間，該公司的法定財務報表乃根據第50章公司法及財務報告準則編製，並由新加坡的執業會計師T&C Partners審核。
- (iv) 截至2017年12月31日止兩個年度各年，該等公司的法定財務報表乃根據經日本修改的國際準則（「經日本修改的國際準則」）編製，並由日本執業會計師A&A Partners審核。
- (v) 截至2016年12月31日止期間及截至2017年12月31日止年度，該等公司的法定財務報表乃根據經日本修改的國際準則編製，並由日本執業會計師Akasaka Audit LLC審核。

- (vi) 概無法定審核規定要求該等公司編製財務報表。就本報告而言，我們已審閱全部相關交易及進行我們認為對編製報告以供載入[編纂]而言屬必須的有關程序。
- (vii) 截至2017年12月31日止兩個年度各年，該公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則及香港公司條例編製，並由我們審核。
- (viii) 自各自成立日期並無編製該等公司的法定經審核財務報表，且財務報表尚未到期刊發。
- (ix) 截至2017年12月31日止兩個年度，該等公司的法定財務報表乃根據經日本修改的國際準則編製，並由日本執業會計師A&A Partners審核。
- * 截至2018年12月31日止年度的財務報表尚未刊發。

具有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表詳列於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，貴集團一間具有重大非控股權益的非全資附屬公司詳情。

附屬公司名稱	註冊 成立地點及 主要業務地點	擁有權益比例			截至以下日期止年度			累計非控股權益		
		非控股權益持有的投票權			分配予非控股權益的溢利					
		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	%	%	%	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	千日圓	
TMK SSG23	日本	30.0	30.0	30.0	267,149	51,741	70,629	911,284	938,197	949,981

以下載列於2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日有關具有重大非控股權益的TMK SSG23的財務資料概要。下列財務資料概要為集團內部抵銷前的金額。

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	千日圓	千日圓	千日圓
非流動資產	6,790,000	6,680,000	6,660,000
流動資產	1,005,027	901,160	936,779
流動負債	(397,735)	(139,243)	(143,716)
非流動負債	(4,305,775)	(4,260,692)	(4,232,556)
	3,091,517	3,181,225	3,220,507
貴公司擁有人應佔權益	2,180,233	2,243,028	2,270,526
非控股權益	911,284	938,197	949,981
	3,091,517	3,181,225	3,220,507

附錄一

會計師報告

	截至 2016年 12月31日 止年度 千日圓	截至 2017年 12月31日 止年度 千日圓	截至 2018年 12月31日 止年度 千日圓
收益	446,594	544,890	544,435
其他收入(虧損)	695,669	1,146	(2,213)
開支	(251,770)	(373,564)	(306,791)
年內溢利及全面收益總額	<u>890,493</u>	<u>172,472</u>	<u>235,431</u>
貴公司擁有人應佔年內 溢利及全面收益總額	623,344	120,731	164,802
非控股權益應佔年內 溢利及全面收益總額	<u>267,149</u>	<u>51,741</u>	<u>70,629</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>890,493</u>	<u>172,472</u>	<u>235,431</u>
已付非控股權益股息	<u>30,865</u>	<u>24,828</u>	<u>58,845</u>
經營活動所得現金淨額	714,897	272,483	150,836
投資活動所用現金淨額	(6,094,817)	(35,430)	(43,266)
融資活動所得(所用)的 現金淨額	<u>6,384,475</u>	<u>(345,370)</u>	<u>(69,675)</u>
現金流入(流出)淨額	<u>1,004,555</u>	<u>(108,317)</u>	<u>37,895</u>

37. 關連方交易

- (a) 除附註23及綜合財務狀況表載列的應付直接控股公司及同系附屬公司款項外，貴集團與其集團公司有以下交易：

關係	交易	截至12月31日止年度		
		2016年 千日圓	2017年 千日圓	2018年 千日圓
直接控股公司	利息開支	48,636	53,713	68,734
直接控股公司	許可費	-	-	42
同系附屬公司	利息開支	107,271	130,391	128,711
關連公司	物業及資產管理費用	<u>148,308</u>	<u>108,753</u>	<u>97,616</u>

關連公司為一間附屬公司的非控股股東。

- (b) 主要管理人員酬金

主要管理人員成員(為 貴集團董事)薪酬披露於附註11。

38. 受限制股份獎勵計劃

於2018年10月15日，貴集團採納受限制股份獎勵計劃，以表揚及肯定僱員對貴集團的成長及發展所作出的貢獻。截至2018年12月31日止年度，合共258股股份根據受限制股份獎勵計劃向七名承授人授出，並將於[編纂]後悉數歸屬，惟承授人須繼續留任。該項授出指經就[編纂](定義見附註40(a))作出調整後收取[編纂]股股份的權利。

更多詳情請參閱[編纂]附錄五「法定及一般資料—D.受限制股份獎勵計劃」一節。

39. 資本承擔

	於12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	千日圓	千日圓	千日圓
有關已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的資本開支：			
投資物業翻新	—	—	2,508,699

40. 結算日後事項

除歷史財務資料所披露者外，貴集團的結算日後事項詳列如下。

- (a) 於[日期]，[編纂]股股份將於將應付直接控股公司的款項[編纂]日圓撥充資本（「[編纂]」）後發行予SiSIH；
- (b) 於2019年2月22日，貴集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價1,780,000,000日圓收購一間日本旅舍。

41. 結算日後財務報表

貴公司、貴集團或任何附屬公司概無就2018年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

附錄二

未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本[編纂]附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至2018年12月31日止三個年度各年的財務資料所編製的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載入本[編纂]僅供參考。

未經審核備考財務資料應與本[編纂]「財務資料」一節及本[編纂]附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團按上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載於下文，乃為說明[編纂]對2018年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，或不能真實反映於2018年12月31日或於[編纂]之後任何未來日期的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值(如本[編纂]附錄一會計師報告所示)而編製，並作出以下調整：

	於2018年12月31日 的本公司擁有人應 佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	[編纂]	於2018年12月31日 的本公司擁有人應 佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	於2018年12月31日的本公司 擁有人應佔本集團每股未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值	
	千日圓 (附註1)	千日圓 (附註2)	千日圓	日圓 (附註3)	港元 (附註4)
按最低[編纂]每股[編纂]計算	9,199,804	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按最高[編纂]每股[編纂]計算	9,199,804	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 誠如會計師報告（其全文載於本[編纂]附錄一）所示，於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃自於2018年12月31日的本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值9,422,404,000日圓中扣除222,600,000日圓的無形資產後計算得出。
2. [編纂]的估計[編纂]淨額乃基於分別按最低[編纂]每股[編纂]港元或最高[編纂]每股[編纂]發行的[編纂]股股份計算，並已扣除估計[編纂]及預期由本集團於2018年12月31日後產生的其他相關開支，且並無計及因行使[編纂]、[編纂]（定義見下文）或根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的任何股份，或根據本公司一般授權可予發行或購回的任何股份。港元乃按於2018年12月31日1港元兌14.10日圓的匯率兌換為日圓。概不表示港元金額已經、應已或應可按上述匯率兌換為日圓，或甚至完全不能按上述匯率兌換為日圓，反之亦然。
3. 於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按假設已發行[編纂]股股份的基準得出，並計及於2018年12月31日已發行的[編纂]股股份以及因[編纂]而將予發行的[編纂]股股份。其並無計及因行使[編纂]、[編纂]或根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的任何[編纂]，或根據本公司一般授權可予發行或購回的任何股份。
4. 日圓乃按於2018年12月31日14.10日圓兌1港元的匯率兌換為港元。概不表示日圓金額已經、應已或應可按上述匯率兌換為港元，或甚至完全不能按上述匯率兌換為港元，反之亦然。
5. 概無對於2018年12月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值作出任何調整以反映任何交易結果或本集團於2018年12月31日後訂立的其他交易。尤其是，上表的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值未經調整以顯示結清應付直接控股公司款項的影響。

2018年12月31日後，如本[編纂]「財務資料一節選綜合財務狀況表項目概述一應付直接控股公司及同系附屬公司款項」一節所載，應付直接控股公司款項（非貿易性質）[編纂]將由本公司於[編纂]前以發行[編纂]股股份的方式結清（「[編纂]」）。

供說明用途，倘[編纂]於2018年12月31日已完成，按緊隨[編纂]及[編纂]後預期已發行的[編纂]股股份為基準，且並無計及因行使[編纂]或根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的任何[編纂]，或根據本公司一般授權可予發行或購回的任何股份，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將如下：

	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考經 調整綜合有形資 產淨值(計及[編 纂])	於2018年12月31日的 本公司擁有人應佔本集團每股未經 審核備考經調整綜合有形資產淨值 (計及[編纂])	
	千日圓	日圓	港元
按最低[編纂]每股[編 纂][編纂]計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
按最高[編纂]每股[編 纂][編纂]計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

6. 如附註3所述，概無對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬。倘於2018年10月15日根據受限制股份獎勵計劃授出的258份受限制股份獎勵(即在預計就[編纂]調整後的[編纂]股股份，其中[編纂]股股份將於[編纂]歸屬)於2018年12月31日歸屬，按每股[編纂][編纂]分別[編纂]及[編纂]以及已發行[編纂]股股份(假設[編纂]及[編纂]已於2018年12月31日完成)，本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將分別為[編纂]及[編纂]。
7. 經參考獨立估值師於2018年12月31日編製的估值報告所載的本集團物業權益估值(已分配商業價值)，該等酒店物業的重估收益約為410,199,000日圓，且並未計入上述本公司擁有人應佔本集團經調整綜合有形資產淨值。由於本集團的物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬，故相關重估收益並未記錄於本[編纂]附錄一所載的歷史財務資料當中。倘相關重估收益載入歷史財務資料當中，則每年會產生約13,232,000日圓的額外折舊。

B. 未經審核備考財務資料的申報會計師核證報告

以下是本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的有關本集團未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本[編纂]而編製。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

[編纂]

本文件為草擬本，並不完整且可作更改。本文件資料必須與本文件封面「警告」一節一併細閱。

[編纂]

本文件為草擬本，並不完整且可作更改。本文件資料必須與本文件封面「警告」一節一併細閱。

[編纂]

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其對本集團所持有的所有物業權益截至2019年3月31日的估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本文件。

CBRE

Suites 1204-06, 12/F, 3/F & 4/F
Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期
十二樓1204-06室·三樓及四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No. C-004065

敬啟者：

吾等茲遵照閣下之指示，對新龍酒店集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)於日本所持有的所有物業權益進行估值。吾等確認已視察該等物業，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益截至2019年3月31日(「估值日」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

吾等乃根據由香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的《香港測量師學會估值準則(2017年版)》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)刊發的《皇家特許測量師學會估值－2017年全球準則》及國際估值準則理事會刊發的《國際估值準則》(「國際估值準則」)進行估值。

吾等的估值乃以市值為基準作出，市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成的公平交易的估計金額」。

吾等亦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章所載的一切規定。

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售物業而無享有或承受影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合營或任何類似安排的利益或負擔。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

在對組別I物業(由 貴集團持作投資，主要出租予酒店及旅舍租戶)及組別II物業(由 貴集團擁有及通過委聘獨立酒店管理公司營運為酒店或旅舍)進行估值時，吾等採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。就酒店物業而言，貼現現金流量法為獲認可的合適估值方法，並基於租賃或管理協議、現行市場水平及未來市況預測現金流量。貼現現金流量法涉及透過使用反映一般投資者就此類投資所要求的回報率的合適貼現率貼現該物業的未來現金流量淨值至其現值。經參考目前及預期市場狀況，吾等已為物業編製五年或十年現金流量預測。於編製貼現現金流量分析時，吾等亦已參考由 貴集團提供物業的過往經營數據、預測現金流量及預算。此外，吾等已考慮該等物業的租賃協議及／或管理協議。作為估值的輔助方法，吾等亦已考慮收益資本化法，以參考查核貼現現金流量法的估值結果。收益資本化法涉及將現時租賃產生的租金收入淨額撥充資本以及就物業的潛在復歸業權收入作出適當撥備。

資料來源

吾等依賴 貴集團所提供的資料，包括(但不限於)規劃批文、法定通告、地役權、地盤面積、建築面積、租期、佔用詳情、過往及預測經營表現以及其他相關資料。吾等並無進行實地量度。估值證書以 貴集團提供的建築文件(例如檢查證書、建築計劃、建築確認申請、測量圖則、完工圖則及／或工程報告等)為基礎，所載的尺寸、度量及面積僅為約數。在核實吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

世邦魏理仕已就該等物業進行業權調查。然而，吾等並未審閱所有文件正本以驗證所有權或確定任何可能並無於吾等獲得的副本出現的租賃修訂。除另有指明外，假設該等物業並無對該物業市值構成不利影響的已知產權負擔或留置權。吾等於進行估值時已依賴 貴集團所提供的資料。

視察物業

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施，且無進行任何調查以判斷該等物業是否存在任何有毒或有害物料。因此，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀、有毒物料或任何其他結構損壞。

吾等並無進行實地量度，以核實該物業面積的真確性。吾等假設吾等獲提供的文件及地盤圖則式顯示的面積為正確。於視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的合適程度。吾等的估值乃基於該等方面均符合要求。

大空拓、菘輪博子、成川聰、橋本宗仁、石川味紀、本間秀人及上原泰信等技術人員已於2018年7月至2019年2月期間視察物業。彼等為持牌日本不動產鑑定士，於日本物業估值方面擁有逾七年經驗。

貨幣

除另有說明外，所有金額以日本法定貨幣日圓（「日圓」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
皇后大道中九號803室
新龍酒店集團有限公司 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
估值及諮詢服務部
執行董事
Daniel Mohr
MRICS
謹啟

[編纂]

附註： Daniel Mohr先生為英國皇家特許測量師學會會員。彼擁有逾15年中國、香港、日本及亞洲區物業估值經驗。

估值概要

序號	物業	於2019年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2019年 3月31日 貴集團 應佔市值
組別I – 貴集團於日本持作投資的物業				
1.	位於 1, Rinku Ourai Kita Izumisano City, Osaka, Japan之 臨空門大廈	8,610,000,000	100%	8,610,000,000
2.	位於 1-20, 2 chome, Kume Naha City, Okinawa, Japan之物業	2,950,000,000	100%	2,950,000,000
3.	位於 1-5, Ryogokuhoncho Tokushima City, Tokushima, Japan 之物業	945,000,000	100%	945,000,000
4.	位於 2-4-28, Korinbo Kanazawa City, Ishikawa, Japan 之物業	3,100,000,000	100%	3,100,000,000
5.	位於 1168-2, 7-bancho Kamiokawamaedori, Chuo-ku Niigata City, Niigata, Japan之物業	1,500,000,000	100%	1,500,000,000
6.	位於 1-1, Akashicho Hiratsuka City Kanagawa, Japan之物業	3,130,000,000	100%	3,130,000,000
7.	位於 3-9-1, Inaho Otaru City, Hokkaido, Japan之物業	3,350,000,000	100%	3,350,000,000
8.	位於 35-3, Goryokaku-cho Hakodate City, Hokkaido, Japan 之物業	707,000,000	100%	707,000,000
9.	位於 11-10, 2-chome, Tsukiji, Chuo-ku Tokyo, Japan之物業	2,000,000,000	100%	2,000,000,000

附錄三

物業估值報告

序號	物業	於2019年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2019年 3月31日 貴集團 應佔市值
10.	位於 49-1, Nichome, Sanjo-dori Ohashi-higashi, Higashiyama-ku Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	1,630,000,000	100%	1,630,000,000
11.	位於 14-1, Suehirocho Kashiwa City, Chiba, Japan之 SK Kashiwa Building	6,650,000,000	70%	4,655,000,000
12.	位於 2-36, 8-chome, Odorinishi Chuo-ku Sapporo City, Hokkaido, Japan 之物業	1,060,000,000	100%	1,060,000,000
13.	位於 21-1, Higashisannocho Higashikujo, Minami-ku Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	1,120,000,000	100%	1,120,000,000
14.	位於 531, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	1,780,000,000	100%	1,780,000,000
15.	位於 8-25, 1-chome, Ironai Otaru City, Hokkaido, Japan之 舊越中屋酒店	782,000,000	100%	782,000,000
16.	位於 289-111, Nishi 5-chome Minami 8-jo, Chuoku Sapporo City, Hokkaido, Japan 之物業	1,260,000,000	100%	1,260,000,000
17.	位於 530, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	1,790,000,000	100%	1,790,000,000
	組別I小計：	<u>42,364,000,000</u>		<u>40,369,000,000</u>

附錄三

物業估值報告

序號	物業	於2019年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	於2019年 3月31日 貴集團 應佔市值
組別II – 貴集團於日本持作經營的物業				
18.	位於 1-20, 1-cho, Ryujinbashi-cho Sakai-ku, Sakai City Osaka, Japan之物業	1,390,000,000	100%	1,390,000,000
19.	位於 5-12-2, Shinjuku-ku Tokyo, Japan之物業	1,280,000,000	100%	1,280,000,000
	組別II小計：	<u>2,670,000,000</u>		<u>2,670,000,000</u>
	合計：	<u>45,034,000,000</u>		<u>43,039,000,000</u>

組別I－貴集團於日本持作投資的物業

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日的市值
1. 位於 1, Rinku Ourai Kita, Izumisano City, Osaka, Japan之臨空門大廈	<p>該物業為一幢樓高56層的混合用途商業樓宇，並有兩層為地庫，包括酒店、零售、辦公室、倉庫及停車場。該物業於1996年竣工，總建築面積為112,247.96平方米，佔用總地盤面積為16,872.43平方米。</p> <p>酒店部分位於一樓至四樓、28樓至50樓及52樓至54樓，為一家擁有358間客房的全服務酒店。現有酒店部分可出租總面積為30,944.85平方米。</p> <p>辦公室部分位於該物業11樓至14樓及17樓至18樓，由多個租戶租用。辦公室部分可出租總面積為6,854.89平方米。</p> <p>九層辦公室樓層(可出租總面積為14,888.22平方米)正改造為酒店用途。如 貴集團告知，改造將於2019年12月完成。完成後，改造的部分將作為經濟型酒店營運，擁有258間客房及一間咖啡廳。</p> <p>零售部分位於該物業七樓、八樓及25樓。零售部分可出租總面積為4,288.57平方米。</p> <p>其他部分(包括倉庫、陳列室及其他)可出租總面積為8,139.31平方米。</p> <p>該物業亦包括樓宇地庫樓層及一棟名為「馭北公共停車場」樓宇的獨立建築物，合共有563個車位。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，現有酒店部分訂有租約，每月總租金34,500,000日圓。租約於2022年3月31日屆滿。於估值日，改造的酒店部分正在建設中。</p> <p>該物業的辦公室部分的可出租面積為6,641.72平方米，且訂有多份租約，每月總租金14,807,637日圓。租約最後屆滿日為2028年4月30日。剩餘部分為空置。</p> <p>該物業的零售部分的可出租面積為4,288.57平方米，且訂有多份租約，每月總租金5,249,868日圓。租約最後屆滿日為2023年6月30日。</p> <p>該物業的其他部分(包括倉庫、陳列室及其他)的可出租總面積為8,128.47平方米，且訂有多份租約，每月總租金3,186,800日圓。租約最後屆滿日為2028年4月30日。剩餘部分為空置。</p> <p>每月其他收入總額(包括停車場收入、指示牌收入、PBX收入及天線收入)為2,613,309日圓。</p>	<p>8,610,000,000日圓</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 8,610,000,000日圓)</p>

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG8持有。
2. 該物業的註冊地址為1, Rinku Orai Kita, Izumisano City。
3. 該物業的註冊建築面積為99,259.73平方米，註冊地盤面積為16,845.83平方米，專屬建築面積為79,457.70平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 根據買賣協議，直至2020年7月17日，在未獲大阪府批准下，業主不能轉讓該物業部分的業權(包括若干分區權利及公共空間)、不能設立地上權、租賃或其他權利以作使用及謀利，以及不能從事合併。吾等已考慮該限制未必對該物業的市值構成重大影響。
6. 該物業的信託實益權益已設有抵押，使TMK SSG8自大華銀行東京分行取得貸款。
7. 如 貴集團告知，該物業的估計改造成本總額約為3,330,000,000日圓，於估值日的未支付成本約為999,000,000日圓。吾等於估值中已考慮上述金額。
8. 改造的酒店部分訂有租約，屆滿日為物業移交日期起計第八週年之日，起步階段的每月總固定租金為23,333,333日圓，連同經調整總經營溢利85%的浮動租金；起步階段後的每月總固定租金為25,000,000日圓，連同經調整總經營溢利70%的浮動租金。
9. 估值的主要假設如下：

最終資本化率	5.20%
貼現率	4.90%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約3.80%至5.10%。吾等經考慮已分析收益率及改造計劃後，認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日的市值
2. 位於 1-20, 2-chome, Kume, Naha City, Okinawa, Japan之物業	該物業為於2003年竣工樓高14層的樓宇，總建築面積為6,449.32平方米，佔用總地盤面積為935.77平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有284間客房及72個車位，並設有早餐區及會議室等輔助設施。該物業可出租總面積為6,213.54平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金11,964,000日圓。租約於2033年10月31日屆滿。 每月其他收入總額(包括天線收入)為109,000日圓。	2,950,000,000日圓 (貴集團應佔100%權益： 2,950,000,000 日圓)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為1-1 and 1-7, 2-chome, Kume, Naha City。
3. 該物業的註冊建築面積為5,340.05平方米，註冊地盤面積為932.35平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 租約將每三年加租3%。
7. 估值的主要假設如下：

最終資本化率	5.00%
貼現率	4.70%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.90%至6.10%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日的市值
3. 位於 1-5, Ryogokuhoncho, Tokushima City, Tokushima, Japan之物業	該物業為於2008年竣工樓高11層的樓宇，總建築面積為2,876.55平方米，佔用總地盤面積為601.63平方米。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金4,447,000日圓。租約於2038年10月21日屆滿。	945,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 945,000,000 日圓)
	該物業目前營運作經濟型酒店，擁有139間客房及30個車位，並設有早餐區等輔助設施。該物業可出租總面積為2,949.70平方米。		
	該物業根據永久產權持有。		

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為5, 1-chome, Ryogokuhoncho, Tokushima City and 7, 1-chome, Yaoyacho, Tokushima City。
3. 該物業的註冊建築面積為2,439.84平方米，註冊地盤面積為589.51平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 租約將每三年加租2%。
7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.30%
貼現率	5.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約5.10%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日的市值
4. 位於2-4-28, Korinbo, Kanazawa City, Ishikawa, Japan之物業	<p>該物業為一幢樓高11層的樓宇，並有一層為地庫。該物業於2007年竣工，總建築面積為10,183.74平方米，佔用總地盤面積為1,569.07平方米。</p> <p>該物業目前營運作經濟型酒店，擁有422間客房及120個車位，並設有早餐區及會議室等輔助設施。該物業可出租總面積為8,203.21平方米。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業訂有租約，每月總租金13,884,000日圓。租約於2037年10月9日屆滿。</p>	<p>3,100,000,000日圓</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 3,100,000,000 日圓)</p>

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為72, 73, 74, 75, 77-2, 78, 95 and 96, 2-chome, Korinbo, Kanazawa City。
3. 該物業的註冊建築面積為8,383.54平方米，註冊地盤面積為1,531.72平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 租約將每三年加租2%。
7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.90%
貼現率	4.90%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.60%至5.90%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日的市值
5. 位於 1168-2, 7-bancho, Kamiokawamaedori, Chuo-ku, Niigata City, Niigata, Japan之物業	<p>該物業為於2008年竣工樓高14層的樓宇，總建築面積為4,392.18平方米，佔用總地盤面積為837.50平方米。</p> <p>該物業目前營運作經濟型酒店，擁有194間客房及61個車位，並設有早餐區等輔助設施。該物業亦包括一間位於一樓的零售店。</p> <p>該物業的酒店部分及零售部分可出租總面積分別為3,941.71平方米及20.39平方米。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業的酒店部分訂有租約，每月總租金7,429,000日圓，租約於2038年8月24日屆滿。</p> <p>該物業的零售部分可出租總面積為20.39平方米，且訂有租約，每月總租金154,000日圓。租約於2020年8月24日屆滿。</p>	<p>1,500,000,000日圓</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 1,500,000,000 日圓)</p>

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為1168-2, Kamiokawamaedori Nanabancho, Chuo-ku, Niigata City。
3. 該物業的註冊建築面積為3,551.58平方米，註冊地盤面積為837.50平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 酒店租約將每三年加租2%。
7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.90%
貼現率	5.50%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.90%至6.00%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日的市值
6. 位於 1-1, Akashicho, Hiratsuka City, Kanagawa, Japan之物業	該物業為於2009年竣工樓高14層的樓宇，總建築面積為7,484.22平方米，佔用總地盤面積為1,071.30平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有347間客房及61個車位，並設有早餐區及會議室等輔助設施。該物業可出租總面積為7,310.48平方米。 該樓宇及部份土地根據永久產權持有。其餘部分土地為租賃。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金13,106,000日圓。租約於2039年3月11日屆滿。	3,130,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 3,130,000,000 日圓)

附註：

- 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
- 該物業的註冊地址為1-35, 1-32, 1-36, 1-1 and 1-2, Akashi-cho, Hiratsuka City。
- 該物業的註冊建築面積為6,500.77平方米，註冊地盤面積為1,070.48平方米。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業的註冊總地盤面積為1,070.48平方米，其中759.24平方米由註冊擁有人擁有及311.24平方米為自第三方租賃的土地，訂有租約，每月總租金852,500日圓，租約於2066年11月29日屆滿。
- 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
- 租約將每三年加租2%。
- 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.40%
貼現率	4.40%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.10%至4.70%。吾等經考慮已分析收益率、長期穩定收入及第11年後的合約租金升幅後，認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
7. 位於 3-9-1, Inaho, Otaru City, Hokkaido, Japan 之物業	<p>該物業為於2009年竣工的公寓樓宇的酒店大樓，總建築面積為26,658.25平方米，佔用總地盤面積為3,560.32平方米。該物業(不包括分配公共空間)的專屬總建築面積為8,321.78平方米。</p> <p>該物業為一幢樓高十層的樓宇，並有一層為地庫。該物業營運作酒店，擁有246間客房及80個車位，並設有早餐區、溫泉、按摩室及洗衣等輔助設施。該物業可出租總面積為7,711.16平方米。</p> <p>該物業的零售部分位於地庫一樓，可出租總面積為795.39平方米。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業的酒店部分訂有租約，每月總租金14,512,000日圓。租約於2039年6月30日屆滿。</p> <p>該物業的零售部分可出租總面積為795.39平方米，且訂有租約，每月總租金2,237,580日圓。租約於2029年3月31日屆滿。</p> <p>每月其他收入總額960,000日圓包括停車場收入。</p>	<p>3,350,000,000 日圓</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 3,350,000,000 日圓)</p>

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG13持有。
2. 該物業的註冊地址為123, Inaho 3 cho-me, Otaru City。
3. 該物業的專屬註冊建築面積為8,298.77平方米(不包括分配公共空間)，註冊地盤面積為3,560.32平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，而該物業的溫泉權利已設有抵押，使TMK SSG13自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 該物業須遵守Shin-Otaru Ekimae 3rd Building設施管理規則。根據設施管理規則，Otaru Ekimae Building K.K(管理人)有權優先購買所涉及的公寓所有權。
7. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.70%
貼現率	5.40%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.60%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
8. 位於 35-3, Goryokaku-cho, Hakodate City, Hokkaido, Japan 之物業	該物業為於2006年竣工樓高十層的樓宇，總建築面積為2,756.65平方米，佔用總地盤面積為949.03平方米。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有110間客房及16個車位，並設有早餐區及收費洗衣機等輔助設施。該物業可出租總面積為2,547.72平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金4,000,000日圓。租約於2020年6月30日屆滿。 每月其他收入總額43,000日圓包括天線收入。	707,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 707,000,000 日圓)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiS Japan Inn Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為49-25, Goryokakucho, Hakodate City。
3. 該物業的註冊建築面積為2,547.72平方米，註冊地盤面積為947.21平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業」及「第二類住宅區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiS Japan Inn TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 估值的主要假設如下：

最終資本化率	5.50%
貼現率	5.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
9. 位於 11-10, 2-chome, Tsukiji, Chuo-ku, Tokyo, Japan之物業	該物業為於1987年竣工樓高八層的樓宇，總建築面積為2,093.37平方米，佔用總地盤面積為319.57平方米。該物業已於2014年翻新。 該物業目前營運作經濟型酒店，擁有160間客房，並設有休息室、餐廳、公共衛浴及公共空間等輔助設施。該物業可出租總面積為2,011.98平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金10,430,842日圓。租約於2023年3月23日屆滿。	2,000,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 2,000,000,000 日圓)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為1102-43, 1102-4, Tsukiji 2 cho-me, Chuo-ku。
3. 該物業的註冊建築面積為2,011.98平方米，註冊地盤面積為320.93平方米(不包括共同擁有範圍)。此外，該物業東北方一幅地盤面積為296.72平方米的地塊由17名業主共同擁有，提供前往該物業的私人通道。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP9 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.40%
貼現率	4.10%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約3.80%至4.40%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
10. 位於 49-1, Nichome, Sanjo-dori Ohashi-higashi, Higashiyama-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	<p>該物業包括兩幢酒店大樓(東翼及西翼)，總建築面積為1,880.80平方米，佔用總地盤面積為474.76平方米。</p> <p>該物業東翼及西翼分別於1981年及1986年竣工。該物業於2015年8月全面翻新。</p> <p>東翼為一幢樓高六層的樓宇，西翼則為一幢樓高六層的樓宇，並有一層地庫。該物業目前營運作經濟型酒店，擁有58間客房，並設有早餐區等輔助設施。該物業可出租總面積為1,840.59平方米。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業訂有租約，每月總基本租金4,166,667日圓，另加按經調整營業毛利率80%計算的浮動租金。租約於2020年10月12日屆滿。</p>	<p>1,630,000,000 日圓</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 1,630,000,000 日圓)</p>

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha。
2. 該物業的註冊地址為48, 48-6, 48-8, 48-9, 48-10, 2-chome, Ohashi-Higashi, Sanjo-Dori, Higashiyama-Ku, Kyoto City及49-1, 2-chome, Ohashi-Higashi, Sanjo-Dori, Higashiyama-Ku, Kyoto City。
3. 該物業的註冊建築面積為1,840.59平方米，註冊地盤面積為417.22平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「鄰近商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 估值考慮的主要假設如下：

首年每日平均房價(每日平均房價)	11,450日圓
穩定入住率	87.0%
最終資本化率	4.50%
貼現率	4.20%

吾等已參考該物業及市場的過往每日平均房價。吾等假設的上述每日平均房價與該物業的過往表現一致。

吾等已參考該物業及市場的過往入住率。吾等假設的上述入住率與該物業的過往表現一致。

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
11. 位於 14-1, Suehirocho, Kashiwa City, Chiba, Japan之 SK Kashiwa Building	<p>該物業為一幢樓高15層的樓宇，並有兩層為地庫。該物業包括酒店、辦公室及停車場。該物業於2000年竣工，總建築面積為20,408.90平方米，佔用總地盤面積為2,642.66平方米。</p> <p>酒店部分位於一樓至四樓及12樓至15樓，為一家擁有87間客房的全服務酒店。酒店部分可出租總面積為10,370.33平方米。</p> <p>辦公室部分位於該物業五樓至11樓，由多個租戶租用。辦公室部分可出租面積為4,490.45平方米。</p> <p>輔助設施包括七間宴會廳、一間小教堂及一間日式婚宴大堂。</p> <p>該物業亦於地庫樓層設有132個車位。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業的酒店部分訂有租約，每月總租金24,315,788日圓。租約於2020年9月30日屆滿。</p> <p>該物業的辦公室部分可出租面積為4,490.45平方米，且訂有多份租約，每月總租金17,631,970日圓。租約最後屆滿日為2020年10月31日。最大租戶明治安田生命保險公司佔有可出租面積約41%。</p> <p>每月其他收入總額約3,224,399日圓包括停車場收入、指示牌收入、天線收入、自動販賣機收入及電線桿收入。</p>	<p>6,650,000,000 日圓</p> <p>(貴集團應佔 70%權益： 4,655,000,000 日圓)</p>

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG23持有。
2. 該物業的註冊地址為978 Suehirocho, Kashiwa City。
3. 該物業的註冊建築面積為18,540.29平方米，註冊地盤面積為2,642.66平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有抵押，使TMK SSG23自野村信託銀行取得若干貸款。
6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.90%
貼現率	4.60%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至4.50%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
12. 位於 2-36, 8-chome, Odorinishi, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido, Japan 之物業	該物業為樓高八層並設 有一層地庫的樓宇，於 1974年竣工，總建築面 積為2,436.86平方米， 佔用總地盤面積為 331.67平方米。該物業 於2018年全面翻新。 該物業目前營運作經濟 型酒店，擁有60間客 房，並設有餐廳及咖啡 室等輔助設施。該物業 可出租總面積為 2,436.85平方米。 該物業根據永久產權持 有。	於估值日，該物業訂有 租約，每月總基本租金 5,427,500日圓，另加年 度房間收入超額 190,000,000日圓的部分 按20%計算的獎勵費。 租約於2023年1月14日 屆滿。	1,060,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 1,060,000,000 日圓)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha。
2. 該物業的註冊地址為2-36, 8-chome, Odori Nishi, Chuo-ku, Sapporo City。
3. 該物業的註冊建築面積為2,324.74平方米，註冊地盤面積為327.93平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.70%
貼現率	5.40%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
13. 位於 21-1, Higashisannocho, Higashikujo, Minami-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	該物業為於2013年竣工樓高四層的樓宇，總建築面積為985.25平方米，佔用總地盤面積為498.93平方米。 該物業目前營運作旅舍，擁有124張床位，並設有圖書櫃、廚房、休息室、洗手間、共用浴室及洗衣機等輔助設施。該物業可出租總面積為984.72平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業訂有租約，每月總租金4,500,000日圓。租約於2031年12月21日屆滿。	1,120,000,000日圓 (貴集團應佔 100%權益： 1,120,000,000日圓)

附註：

1. 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為21-1, Higashikujo-higashisannocho, Minami-ku, Kyoto City。
3. 該物業的註冊建築面積為984.72平方米，註冊地盤面積為508.74平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「半工業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.60%
貼現率	4.30%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
14. 位於 531, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	該物業為一幢樓高五層的樓宇，並有一層為地庫。該物業於1980年竣工，總建築面積為1,957.75平方米，佔用總地盤面積為531.80平方米。該物業於2015年翻新。 該物業計劃重建為擁有148張床位的旅舍。如 貴集團告知，該物業的重建將於2020年完成。該物業可出租總面積為1,984.78平方米。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業正在重建。	1,780,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 1,780,000,000 日圓)

附註：

1. 該物業（土地及樓宇）的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
2. 該物業的註冊地址為531, 533, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku, Kyoto City。
3. 該物業的註冊建築面積為1,984.78平方米，註冊地盤面積為531.76平方米。
4. 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
5. 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
6. 如 貴集團告知，估計重建成本總額約為703,000,000日圓，建議重建完成後，每月總租金將增加至約10,500,000日圓。吾等於估值中已考慮上述金額。
7. 倘重建於估值日已完成，該物業的市值估計會為2,483,000,000日圓。
8. 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.60%
貼現率	4.30%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率及重建計劃後，認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
15. 位於 8-25, 1-chome, Ironai, Otaru City, Hokkaido, Japan之 舊越中屋酒店	該物業為一幢樓高四層的樓宇，並有一層為地庫。該物業於1931年竣工，總建築面積為1,814.83平方米，佔用總地盤面積為1,257.48平方米。	於估值日，該物業訂有租約，每月總基本租金3,000,000日圓，另加總經營溢利超額36,000,000日圓的部分按40%計算的獎勵費。租約於2027年3月14日屆滿。	782,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 782,000,000 日圓)
	該物業計劃翻新為擁有36間客房的有限服務酒店。如 貴集團告知，該物業的翻新連同所需的修葺及抗震加固工程最近於2019年3月竣工。該物業可出租總面積為1,814.83平方米。		
	該物業根據永久產權持有。		

附註：

- 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
- 該物業的註冊地址為108-1 1-chome Ironai, Otaru City。
- 該物業的註冊建築面積為1,814.83平方米，註冊地盤面積為1,257.39平方米。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業為小樽市的指定歷史地標。倘業主擬進行任何擴展、翻新、搬遷、拆卸、維修、改建或其他影響保護該物業外觀的活動，業主須事先向小樽市遞交通知，小樽市其後將確認該等活動是否符合歷史地標保育標準。如 貴集團告知，建議翻新及維修工程預期符合該等標準。
- 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	5.80%
貼現率	5.50%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.60%。吾等經考慮已分析收益率及最近竣工的翻新後，認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
16. 位於 289-111, Nishi 5-chome, Minami 8-jo, Chuo-ku, Sapporo City, Hokkaido, Japan之物業	<p>該物業為於1988年竣工樓高十層的樓宇，總建築面積為1,903.66平方米，佔用總地盤面積為457.26平方米。</p> <p>該物業目前營運作有限服務酒店，擁有47間客房及五個車位，並設有酒吧及休息室等輔助設施。該物業可出租總面積為1,772.26平方米。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業訂有租約，每月總基本租金5,800,000日圓，另加經營毛利超額100,000,000日圓的部分按30%計算的浮動租金。租約於2028年3月30日屆滿。</p>	<p>1,260,000,000 日圓</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 1,260,000,000 日圓)</p>

附註：

- 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP9 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
- 該物業的註冊地址為289-111, Minami Hachijou Nishi 5 chome, Chuo-ku, Sapporo City。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業的註冊建築面積為1,772.26平方米，註冊地盤面積為457.26平方米。
- 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP9 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
- 根據獲提供的工程報告，樓宇煙囪或含有石棉，而樓宇變壓器及電容器或含有少量多氯聯苯(PCB)。由於石棉並非散佈石棉，對該物業的市值未必構成重大影響。倘貴公司於維修及處置該等機器時適當地處理PCB，且酒店賓客接觸該等機器的風險低，PCB的出現對該物業的市值未必構成重大影響。
- 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.80%
貼現率	4.50%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.50%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
17. 位於 530, Asakuracho, Tominokoji-dori Sanjo-Sagaru, Nakagyo-ku, Kyoto City, Kyoto, Japan之物業	<p>該物業為一幢樓高五層的樓宇，並有一層為地庫。該物業於2018年竣工，總建築面積為1,844.33平方米，佔用總地盤面積為434.80平方米。</p> <p>該物業目前營運作旅舍，擁有131張床位，並設有休息室、廚房、洗手間、淋浴室及洗衣機等輔助設施。該物業可出租總面積為1,844.33平方米。</p> <p>該物業根據永久產權持有。</p>	<p>於估值日，該物業訂有租約，每月總租金7,416,666日圓。租約於2034年2月28日屆滿。</p>	<p>1,790,000,000 日圓</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 1,790,000,000 日圓)</p>

附註：

- 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
- 該物業的註冊地址為530, Asakura-cho, Tominokoji-dori Sanjo, Kudaru, Chukyo-ku, Kyoto City。
- 該物業的註冊建築面積為1,825.86平方米，註冊地盤面積為434.80平方米。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
- 估值考慮的主要假設如下：

最終資本化率	4.50%
貼現率	4.20%

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.40%至5.80%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

組別II－貴集團於日本持作經營的物業

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
18.	位於 1-20, 1-cho, Ryujinbashi-cho, Sakai-ku, Sakai City, Osaka, Japan之物業	該物業為於2010年竣工樓高九層的樓宇，總建築面積為2,973.52平方米，佔用總地盤面積為495.88平方米。 該物業樓目前營運作酒店，擁有89間客房，並設有餐廳及宴會廳等輔助設施。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業營運作酒店。 1,390,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 1,390,000,000 日圓)

附註：

- 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人為第三方持牌銀行，其信託實益權益由SiSJP10 Tokutei Mokuteki Kaisha持有。
- 該物業的註冊地址為15, 1-cho, Ryujinbashi-cho, Sakai-ku, Sakai City。
- 該物業的註冊建築面積為2,972.45平方米，註冊地盤面積為496.72平方米。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業的信託實益權益已設有循環抵押，使SiSJP10 TMK自東京之星銀行取得若干貸款。
- 該物業自2016年7月6日至2016年12月31日訂有酒店管理協議，可於其後自動重續一年，除非訂約方其中一方就無意重續協議向另一方事先發出三個月書面通知。
- 估值考慮的主要假設如下：

首年每日平均房價(每日平均房價)	7,250日圓
穩定入住率	80.0%
最終資本化率	4.90%
貼現率	4.60%

吾等已參考該物業及大阪市場的過往每日平均房價。吾等假設的上述每日平均房價與該物業的過往表現一致。

吾等已參考該物業及大阪市場的過往入住率。吾等假設的上述入住率與該物業的過往表現一致。

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，收益率約4.10%至4.70%。吾等經考慮已分析收益率後認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

估值證書

物業	描述及佔有權	佔用詳情	於2019年 3月31日 的市值
19. 位於 5-12-2, Shinjuku-ku, Tokyo, Japan之物業	該物業為於1985年竣工樓高五層的樓宇，總建築面積為906.51平方米，佔用總地盤面積為222.96平方米。該物業於2015年翻新。 該物業目前營運作旅舍，擁有134張床位，並設有休息室、投幣洗衣機、浴室及廚房等輔助設施。 該物業根據永久產權持有。	於估值日，該物業營運作旅舍。	1,280,000,000 日圓 (貴集團應佔 100%權益： 1,280,000,000 日圓)

附註：

- 該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人第三方持牌銀行，其信託實益權益由Tokutei Mokuteki Kaisha SSG28持有。
- 該物業的註冊地址為1006, Shinjuku 5-chome, Shinjuku-ku。
- 該物業的註冊建築面積為903.83平方米，註冊地盤面積為217.52平方米。
- 根據城市規劃法指定的分區，該物業位於「商業區」區域。
- 該物業的信託實益權益已設有抵押，使TMK SSG28自東京之星銀行取得貸款。
- 該物業訂有酒店營運及樓宇管理外判協議，自2016年12月22日起為期七年，可於其後自動重續一年，除非外判商或營運商向所有其他各方事先發出六個月書面通知終止協議。
- 估值考慮的主要假設如下：

首年每日平均床價(每日平均床價)	3,700日圓
穩定入住率	87.5%
最終資本化率	4.80%
貼現率	4.50%

吾等已參考該物業的過往每日平均床價。吾等假設的上述每日平均床價與該物業的過往表現一致。

吾等已參考該物業及東京旅舍市場的過往入住率。吾等假設的上述入住率與該物業的過往表現一致。

吾等已收集及分析相關物業市場的回報率，經濟型酒店的收益率約3.80%至4.40%。吾等經考慮已分析收益率並計及旅舍現金流量的波動性後，認為採納的最終資本化率及貼現率屬合理。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2015年2月16日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱(大綱)及經修訂及重列的組織章程細則(細則)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)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(因此包括作為一家投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承判商或其他身份，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案修改大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

本公司於2019年3月22日採納細則，其若干條文的概要如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定

人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代表)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，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份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權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為細的股份；(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；及(g)更改其股本的結算貨幣。

(iv) 股份轉讓

在開曼群島公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的規定規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據辦理，且可為親筆簽署或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名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總名冊或任何其他股東名冊分冊。除非董事會另行協定，否則股東總名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總名

冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據，向本公司繳交不超過聯交所可能釐定的有關應繳最高費用的費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

在上市規則的規限下，在任何年度內，董事會釐定的暫停辦理股東名冊登記的總期間均不得超過足30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司可在若干限制的規限下購回其本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則、聯交所及／或證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。任何應付的催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟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，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的任何時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時）及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

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董事人數，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。獲董事會委任以填補董事會臨時空缺的任何董事的任期僅至其獲委任後的本公司首次股東大會為止，並可於該大會上膺選連任。獲董事會委任以增加現有董事會董事人數的任何董事的任期僅至其獲委任後的本公司首次股東大會為止，並可於該大會上膺選連任。於釐定將於股東大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而向本公司提交該等通知的最短期間須達至少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，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。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。任何獲如此委任的董事須遵守「輪席退任」的條文。董事人數不得少於兩人。

董事在以下情況發生時亦須離職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 被判定其為神智失常，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止董事擔任董事職務；
- (ff) 董事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(定義見細則)證券交易所有效要求董事終止其董事職務；或
- (hh) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

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工作或行政職位，任期及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合適的董事及其他人士所組成的委員會，董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司的任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有的該等權利或限制。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼群島公司法及細則條文，以及(在適用情況下)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，將該等股份向該等人士提呈發售、配發或以其他方式處置，或就該等股份向上述人士授出購股權，惟不得以折讓方式發行任何股份。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，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在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜(即使細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜)，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在開曼群島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(無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品)。

(v) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視乎情況而定），除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的開支。擔任本公司任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，乃其因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

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特別或額外酬金，該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。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不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或（藉著同意或協議）聯同本公司的附屬公司（或與本公司有業務聯繫的公司）設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員（此詞句於本段及下段的涵義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獲利崗位的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、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、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，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養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，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

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項（並非有關董事有權收取的合約或法定支付款），均須獲本公司於股東大會上批准。

(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作出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擁有另一家公司的控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出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立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或帶薪崗位（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，並可就此獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金（可以任何形式支付）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得就此計入法定人數內），倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 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而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或由本公司或前述有關公司發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利包括採納、修訂或執行(i)任何董事或其緊密聯繫人可能受益的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排，而該等建議或安排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類別人士一般並無享有的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一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事項，均須以大多數票數投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂章程文件及更改公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂大綱及細則及更改本公司名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票的股東、(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票數通過，且有關大會通告須已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須已妥為發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，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案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決，每位親身或以受委代表出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就該情

況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身或(若股東為公司)其正式授權代表或受代表每人可投一票。若股東為結算所(定義見細則)或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位受委代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席或會根據上市規則允許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。倘允許以舉手方式表決，在宣佈以舉手方式表決結果時或之前，投票表決的要求可由下列人士提出(於各情況下，由親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出)：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 持有授予權利在會上投票且該等股份的已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

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人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，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須視為已獲正式授權，而毋須提供進一步的事實證據，並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(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本公司任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，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

本公司股東週年大會須每年(本公司採納細則的年度除外)於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

(iv) 遞呈要求召開股東大會

股東特別大會須在一名或以上於遞呈要求當日持有有權根據細則於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事或本公司公司秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(v) 會議通告及議程

凡召開股東週年大會均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東大會則須發出最少14日書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據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，並可由本公司面交送達或以郵寄方式寄往股東登記地址，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。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，而該地址就發出通告而言將被視為其登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通告或文件。

雖然本公司可經發出較上述時間為短的通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該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會並於會上投票的股東（合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數股東）同意。

股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干日常事項被視為普通事項。

(vi) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，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為兩名親身（倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席）或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議（續會除外）所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(vii) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。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，則由其獲正式授權代表）或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級人員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據（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，惟不排除使用雙面表格。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票（或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權）。

(e) 賬目與核數

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債，及開曼群島公司法所規定就真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事項（包括本公司全部貨品買賣）。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件，惟倘開曼群島公司法賦予、司法管轄權法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬（包括法律規定須隨附的所有文件），連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以向本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區（定義見細則）證券交易所規則的規限下，本公司可向（根據有關地區（定義見細則）證券交易所規則）同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，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概由董事會協定。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隨時於股東大會上以特別決議案罷免核數師，並應於該會議上以普通決議案委任新核數師以代替被罷免核數師的餘下任期。

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能批准的該等其他準則審核本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；
- (ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付；及
- (iii) 倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項（如有）。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司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，均可以郵寄支票或股息單形式支付。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，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股息或其他應付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，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

董事會認為適當，可向任何願意預繳股款（以金錢或有價實物繳付）的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

(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[編纂]（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得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

細則並無有關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下若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供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，償還所有債權人後剩餘的資產將就股東各自持有的股份按其所佔實繳股本的比例分派予股東；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的剩餘資產不足以償還全部繳足股本，則在分配該等資產時須受任何可按特別條款及條件發行的任何股份的權利所規限，以盡可能使股東按其所持股份實繳的股本比例承擔損失。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

在開曼群島公司法未予禁止及以其他方式遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2015年2月16日在開曼群島在公司法規限下註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有權益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。本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

根據開曼群島公司法，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。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及組織章程細則條文(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) 向股東作出分派或支付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 按公司法第37條列明的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，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還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案以任何方式削減其股本。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無任何法定禁止，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、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忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(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批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將要贖回或須予贖回股份，為釋疑慮，更改任何股份附帶的權利須為合法，在該公司的組織章程細則規限下，使得該等股份須或將須按上述方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，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或條款，則公司須事先以普通決議案批准購回的方式或條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘有關贖回或購回將導致再無該公司的已發行股份（持作庫存股份的股份除外），則公司不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償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。

根據開曼群島公司法第37A(1)條，由公司購買或贖回的股份或向該公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份。公司持有的股份須繼續列作庫存股份，直至根據開曼群島公司法該等股份被註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據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組織章程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

待通過開曼群島公司法規定的償付能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可運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判例法，股息只可自溢利分派。

只要公司持有庫存股份，不得就任何庫存股份宣派或派付股息，亦不得向該公司作出其資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)的其他分派(不論現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例(尤其是Foss v. Harbottle案的規則及該案例的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引伸訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東(由對本公司擁有控制權者執行)或須獲認可(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過(即並未獲大多數股東通過)的行為。

倘公司(並非銀行)的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予其作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事會將履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於可資比較情況下行使的標準，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) 會計及審核規定

公司須安排妥為存置有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產及負債等的賬目記錄。

倘並未存置就真實公平地反映公司狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘本公司將其賬冊保存於其註冊辦事處以外的任何地點或開曼群島內的任何其他地點，其須在獲稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2013年修訂本)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分(如法令或通知所規定)。

(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

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司已獲總督承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利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) 此外，本公司無須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部分稅務減免法(2011年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，支付任何就溢利、收入收益或增值徵收的稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2015年3月10日起有效20年。

開曼群島目前並無就溢利、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據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) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，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

開曼群島公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，本公司的組織章程細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司法並無賦予公司股東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該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於公司不時決定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置股東總名冊及任何股東名冊分冊。並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。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，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例（2013年修訂本）送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供須予提供的股東名冊（包括股東名冊分冊）。

(o) 董事及高級職員登記冊

根據開曼群島公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事及高級職員如有任何變動（包括該等董事及高級職員姓名的變動），須於60日內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)自動(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司(適用具體規則的有限期的公司除外)以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

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，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及記錄，顯示清盤及出售公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，向公司提呈報告並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進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人士臨時或以其他方式擔任該等職位，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正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

(q) 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由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對股東所持股份給予公平值，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(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

(r) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。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。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(s) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律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寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同開曼群島公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，均應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2015年2月16日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

我們已於香港設立主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中9號803室)，並按相同地址於2015年4月27日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。林家名先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，我們的公司架構及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律法規。開曼群島相關法律法規以及組織章程細則的概要載於本[編纂]附錄四「組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變更

截至本公司的註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。註冊成立以來直至本[編纂]日期，公司股本發生下列變動：

- (a) 於2015年2月16日，一股面值0.10港元的繳足股份已按現金面值向本公司初始認購人配發及發行，其後於2015年2月17日轉讓予母公司；
- (b) 於2018年10月15日，本公司的法定股本380,000港元(分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份)拆細為3,800,000,000股每股面值0.0001港元的股份。緊隨拆細後，一股每股面值0.10港元的已發行股份拆細為1,000股每股面值0.0001港元的股份；
- (c) 於2018年10月15日，99,000股面值0.0001港元的股份已按現金面值向母公司配發、發行及入賬列為繳足；及

- (d) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設根據受限制股份獎勵計劃授出的所有尚未歸屬及行使的受限制股份獎勵於[編纂]時悉數歸屬及行使，但不計及任何根據行使[編纂]可能配發及發行的股份），共[編纂]股股份（包括[編纂]股根據[編纂]、[編纂]及受限制股份獎勵計劃將予發行的新股份）將繳足或入賬列作繳足方式發行，[編纂]股股份將仍未發行。倘[編纂]獲悉數行使，額外[編纂]股股份將按繳足或入賬列作繳足方式發行。除根據[編纂]、歸屬根據受限制股份獎勵計劃授出的未歸屬受限制股份獎勵、[編纂]及行使[編纂]外，本公司目前無意發行任何本公司股本中的法定但尚未發行股份，而在未經股東於股東大會事先批准的情況下，則不會發行實際上將改變控制權的股份。

除本[編纂]所披露者及本附錄下文「3.本公司唯一股東的書面決議案」分節所述者外，本公司股本自其註冊成立日期以來概無變動。

3. 本公司唯一股東的書面決議案

唯一股東於2019年3月22日通過書面決議案，據此（其中包括），

- (a) 待[編纂]生效後，自[編纂]起，批准及採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則的特別決議案，以代替本公司的現有組織章程大綱及細則並將之摒除；
- (b) 待[編纂]可能指定的該等日期及時間或之前(i)聯交所[編纂]批准已發行股份、根據[編纂]及[編纂]將予發行的股份以及本[編纂]所述將予發行的股份（包括因受限制股份獎勵計劃的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬及[編纂]獲行使而將予發行的任何股份）[編纂]及買賣，且該[編纂]批准其後並無於股份在聯交所開始[編纂]前撤銷；(ii)[編纂]（為其本身及代表[編纂]）與本公司已於[編纂]或之前釐定[編纂]及簽立[編纂]；(iii)[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件且並無根據其條款或以其他方式終止後：
- (i) 批准[編纂]、[編纂]及[編纂]，並授權董事會（或由董事會設立的任何委員會）按照本公司依據上市規則將予刊發的本[編纂]及[編纂]所載的[編纂]條款及條件並在其規限下，批准配發及發行與[編纂]（包括[編纂]）相關的股份（視情況而定），並作出或實行其認為合適的修改；

- (ii) 授權董事會（或由董事會設立的任何委員會）釐定每股[編纂]的價格及[編纂]的總數；及
 - (iii) 批准[編纂]，並授權董事向母公司配發及發行[編纂]股股份，以結付我們應付母公司的集團間貸款（金額為[編纂]）。將予配發及發行的新股份將於所有方面與現有已發行股份享有同等權益。
- (c) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份（包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據行使附帶於任何認股權證或任何購股權計劃、受限制股份獎勵計劃或其他類似安排的任何認購權，或根據股東於股東大會授出的特別授權而配發、發行及處置者），惟該等股份的總面值不得超過本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本總面值的20%（包括因根據受限制股份獎勵計劃的尚未歸屬受限制股份獎勵獲歸屬而將予配發及發行的股份，惟並無計及根據[編纂]獲行使而可能予以發行的任何股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權時止（以最早者為準）；
- (d) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能[編纂]並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他獲批准證券交易所購回數目最多為緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值10%的股份（包括因根據受限制股份獎勵計劃的尚未歸屬的受限制股份獎勵獲歸屬而可予配發及發行的股份，惟並無計及根據[編纂]獲行使而可能予以發行的任何股份），此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂此項授權時止（以最早者為準）；及

- (e) 擴大上文(c)段所述的一般無條件授權，於董事根據此項一般授權而可予配發或同意有條件或無條件配發的本公司股本總面值中，加入相當於本公司根據上文(d)段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的數額。

4. 公司重組

為籌備[編纂]，開展本集團業務的公司進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。有關進一步資料，請參閱本[編纂]「歷史、發展及公司架構－重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司請參閱「會計師報告」，其全文載於本[編纂]附錄一。除本[編纂]附錄一所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

(a) *JP Assets KK*

於2018年1月23日，JP Assets KK的股本增至409,000,000日圓。於2018年6月18日，JP Assets KK的股本增至461,000,000日圓。

(b) *SiSJP10 TMK*

於2018年1月25日，SiSJP10 TMK的特定股本增至302,500,000日圓。

於2018年1月29日，SiSJP10 TMK的優先股本增至3,010,550,000日圓。於2018年6月20日，SiSJP10 TMK的優先股本增至3,410,550,000日圓。

(c) *Tsukiji Assets KK*

於2017年6月20日，Tsukiji Assets KK的股本由84,000,000日圓增至100,000,000日圓。於2018年3月22日，Tsukiji Assets KK的股本增至164,000,000日圓。

(d) *SiS JP21 Ventures Pte. Ltd.*

於2017年6月22日，SiS JP21 Ventures Pte. Ltd.於新加坡註冊成立，已向本公司發行及配發一股1.0新加坡元換作現金的股份。

(e) *JP21 Asset KK*

於2017年6月23日，JP21 Assets KK成立，股本為50,000日圓，法定股份數目為10,000股。一股股份獲發行及配發予初始認購人，並於其後於2017年6月28日轉讓予SiS SK Ventures Pte. Ltd.。

(f) *SiSJP9 TMK*

於2017年6月28日，SiSJP9 TMK的優先股本由620,450,000日圓增至740,450,000日圓。於2018年3月28日，SiSJP9 TMK的優先股本增至1,260,450,000日圓。

除上文所披露者外，於緊接本[編纂]日期前兩年內，我們的任何附屬公司的股本並無變動。

6. 本公司購回其自身證券

本節包括聯交所規定須於本[編纂]載列有關本公司購回其自身證券的資料。

(a) 相關法律及法規規定

上市規則准許以聯交所作第一上市地的公司在聯交所購回其自身股份，惟須受若干限制規限，其中規定如下：

(i) 股東批准

凡是以聯交所作其第一上市地的公司購回證券(倘為股份，則須為已悉數繳足)的建議均須事先獲其股東以一般授權或指定交易的特定批准的方式透過普通決議案批准。

據唯一股東於2019年3月22日通過的書面決議案，待本[編纂]「[編纂]的架構—[編纂]的條件」一節所述的條件達成(或(倘適用)獲豁免)後，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，以行使本公司的全部權力在聯交所或本公司證券可能[編纂]且證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所根據所有適用法例及上市規則要求(或其他證券交易所之上市規定)購回不多於本公司於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本總面值10%的股份(包括因根據受限制股份獎勵計劃的尚未歸屬的受限制股份獎勵獲歸屬而將予配發及發行的股份，惟並無計及根據[編纂]獲行使而可予發行的任何股份)。購回授權的有效期將維持至(a)本公司下屆股東週年大會結束時；(b)任何適用法例或組織章程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)股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂購回授權時(以最早者為準)為止。

(ii) 資金來源

購回資金須由根據章程細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所不時的現行買賣規則訂明者以外的方式支付在聯交所購回其本身證券的款項。

根據公司法，本公司任何購回的資金可自本公司的溢利、本公司的股份溢價賬或為購回而發行新股份所得款項或倘章程細則許可及受公司法所規限，以資本撥付。就贖回或購買而應付超過所購回股份面值的任何溢價，必須從本公司的溢利或股份溢價賬(或兩者)支付，或倘章程細則許可及受公司法所規限，以資本撥付。

(iii) 買賣限制

我們可購回股份總數最多為緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10% (包括因根據受限制股份獎勵計劃的尚未歸屬的受限制股份獎勵獲歸屬而將予配發及發行的股份，惟並不計及因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份)。於緊隨股份購回後30日期間內，我們在未經聯交所事先批准前，不得發行或宣佈擬發行股份。倘購回會導致[編纂]的[編纂]股份數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，我們亦不得於聯交所購回股份。我們須促使我們委任購回股份的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回資料。誠如上市規則現行規定所要求，倘購買價較股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高5%或以上，則發行人不得在聯交所購回其股份。

(iv) 購回股份的地位

所有購回的股份 (不論在聯交所或其他交易所進行) 將自動註銷，而該等股份的股票須予註銷及銷毀。根據公司法，公司購回的股份應視為已註銷，而該公司已發行股本須相應扣減所購回股份的總面值，惟公司法定股本則將不會減少。

(v) 暫停購回

根據上市規則，我們在知悉內幕消息後，不得購回任何股份，直至內幕消息已予公佈為止。特別是，根據截至本[編纂]日期生效的上市規則規定，於緊接以下日期 (以較早者為準) 前一個月內：

- (i) 召開董事會會議以批准任何年度、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) 的日期 (以按上市規則首次知會聯交所將舉行董事會會議的日期為準)；及

- (ii) 我們根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登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)的最後限期，且在任何情況下均為直至業績公告日期止，我們不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。

(vi) 程序及申報規定

根據上市規則的規定，在聯交所或其他交易所購回股份必須於我們購回股份當日後的營業日在聯交所早市或任何開市前時段開始交易(以較早者為準)之前不遲於30分鐘向聯交所報告。該報告須列明前一日購回的股份總數、每股股份購買價或就該等購買所付最高及最低價。此外，我們的年報須披露年內購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股股份購買價或就全部該等購買所支付的最高及最低價(如相關)及已付總價格。

(vii) 關連方

公司不得在知情的情況下在聯交所向關連人士(定義見上市規則)購回證券，而關連人士亦不可在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權以令本公司能夠在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回股份將僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。購回股份或會增加每股股份資產淨值及／或每股股份盈利(視乎當時市況及資金安排)。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱及細則、上市規則以及開曼群島適用法例及規例可合法作此用途的本公司資金。

按本[編纂]所披露本公司現時的財務狀況，並考慮本公司目前的營運資金狀況後，董事認為，全面行使購回授權或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況（與本[編纂]所披露的狀況比較）有重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對本公司營運資金狀況或董事不時認為對本公司而言屬恰當的資本負債狀況構成重大不利影響，則董事不擬在該等情況下行使購回授權。

(d) 可購回的股份數目

基於緊隨[編纂]及[編纂]完成後所發行的[編纂]股股份（假設所有受限制股份獎勵計劃項下尚未歸屬的股份於[編纂]後悉數歸屬）（未計及[編纂]獲行使），於購回授權生效期間，董事根據購回授權獲授權購回最多[編纂]股股份。

(e) 一般資料

董事及（作出一切合理查詢後就彼等所知）任何彼等各自的緊密聯繫人現時概無意在行使購回授權時向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，其將根據上市規則、章程細則及開曼群島適用法律及法規（在適用情況下）行使購回授權。自註冊成立以來，我們並無購回任何股份。

倘由於購回股份，股東所持的本公司投票權益比例增加，則該等增加就收購守則而言將被視為收購。因此，因緊隨[編纂]後購回股份，一名股東或一組一致行動的股東（定義見收購守則）或會獲得或鞏固對本公司的控制權（視乎股東權益增幅而定）並須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。除上文所述者外，董事並不知悉根據購回授權購回股份會產生收購守則項下的任何後果。

任何購回股份令[編纂]所持股份削減至低於當時已發行股份的指定百分比時，其執行僅於聯交所批准豁免遵守有關[編纂]的上市規則要求方會作實。然而，倘行使購回授權會導致上市規則所指定的[編纂]不足，則董事不擬在該等情況下行使購回授權。

概無本公司核心關連人士向本公司表示現時有意在行使購回授權時向本公司出售股份或承諾不會出售股份。

B. 有關業務的其他資料

1. 重大合約概要

於緊接本[編纂]日期前兩年內，我們已訂立下列重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：





(a) [編纂]。

2. 知識產權


於最後實際可行日期，本集團已註冊或申請註冊以下對本集團業務而言屬重大的知識產權。

(a) 商標

(i) 於最後實際可行日期，本集團已註冊以下商標。該等商標的詳情如下：

商標	類別	註冊地點	註冊擁有人	註冊商標	
				編號	屆滿日期
 サッポロ大通公園ホテル Sapporo Odori Koen Hotel	43	日本	SiSJP10 TMK	6000913	2027年 12月1日
 大通公園ホテル Odori Koen Hotel	43	日本	SiSJP10 TMK	6000914	2027年 12月1日
 大通公園ホテル	43	日本	SiSJP10 TMK	6000915	2027年 12月1日
 sapporo odorikoehotel	11、14、 25、26、 28	日本	SiSJP10 TMK	6000916	2027年 12月1日

- (ii) 於最後實際可行日期，母公司已申請註冊並已授予本集團非獨家許可以使用以下商標（其註冊證書尚未授出）。該等商標的詳情如下：

商標	類別	申請地點	申請編號	申請日期	申請人
	9、16、35、 36、37、 38、42及 43	香港	304577356	2018年 6月27日	母公司

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊並保有以下我們相信對我們的業務而言屬重大的域名：

域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
sishospitality.com.hk	母公司	2015年5月7日	2020年5月11日

除上文所披露者外，並無對本集團業務而言屬重大的其他商標或其他知識產權。

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 披露董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券的權益及淡倉

緊隨[編纂]、分派及[編纂]完成後假設所有受限制股份獎勵計劃項下尚未歸屬的股份於[編纂]後悉數歸屬，惟並無計及：(i)[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份；及(ii)於最後實際可行日期至分派記錄日期母公司股本架構的任何變動），董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有於股份[編纂]後根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規

則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	身份	附註	股份數目	股權概約 百分比%
林家名	受控法團權益	1	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]
	與另一人士共同持有的權益		[編纂]	[編纂]
林嘉豐	受控法團權益	1	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]
林惠海	實益擁有人		[編纂]	[編纂]
	配偶權益		[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 母公司持有的[編纂]股股份分別由Gold Sceptre Limited、Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited擁有約50.50%、4.59%、4.59%及4.59%，而Summertown Limited持有各上述公司的全部已發行股本。此外，林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士以及林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士合共分別擁有Summertown Limited已發行股本的40.5%及39.5%，而Summertown Limited擁有Gold Sceptre Limited的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林嘉豐先生及林家名先生被視為於母公司持有的同一批股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事／主要 行政人員姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	附註	於相聯法團的 股份數目	股權概約 百分比%
林家名	母公司	受控法團權益	1	178,640,000	64.27
		與另一人士共同 持有的權益	2	534,000	0.19
		配偶權益		250,000	0.09
		實益擁有人		5,403,200	1.94
	新龍移動	受控法團權益	3	203,607,467	72.72
		與另一人士共同 持有的權益	4	170,880	0.06
		配偶權益		80,000	0.03
		實益擁有人		1,729,024	0.62
	ITCL	受控法團權益	5	52,702,131	46.05

附錄五

法定及一般資料

董事／主要 行政人員姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	附註	於相聯法團的 股份數目	股權概約 百分比%
林嘉豐	母公司	受控法團權益	1	178,640,000	64.27
		配偶權益		400,000	0.14
		實益擁有人		6,933,108	2.49
	新龍移動	受控法團權益	3	203,607,467	72.72
		配偶權益		128,000	0.05
		實益擁有人		1,846,754	0.66
	SiS Thailand	實益擁有人		241,875	0.07
		受控法團權益	6	224,510,470	63.53
	林惠海	母公司	實益擁有人		4,493,200
其配偶權益			7	4,751,158	1.71
新龍移動		實益擁有人		1,065,984	0.38
		其配偶權益	8	1,145,330	0.41
SiS Thailand		實益擁有人		244,687	0.07

附註：

- (1) Gold Sceptre Limited持有140,360,000股股份及Kelderman Limited、Valley Tiger Limited、Swan River Limited各自持有母公司已發行股本中的12,760,000股股份。林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士以及林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士合共分別擁有Summertown Limited已發行股本的40.5%及39.5%，而Summertown Limited擁有上述各公司的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林嘉豐先生及林家名先生被視為於母公司中擁有權益。
- (2) 534,000股股份由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士共同持有。
- (3) 146,442,667股股份以母公司名義登記，母公司由Gold Sceptre Limited持有約50.50%。Gold Sceptre Limited持有新龍移動已發行股本中的44,915,200股股份，而Kelderman Limited、Valley Tiger Limited及Swan River Limited各自持有新龍移動已發行股本中的4,083,200股股份。林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士以及林嘉豐先生及其配偶Tan Kah Leng女士合共分別擁有Summertown Limited已發行股本的40.5%及39.5%，而Summertown Limited擁有上述各公司的全部已發行股本。
- (4) 170,880股股份由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士共同持有。
- (5) 一間關連公司由林家名先生及其配偶Fauzijus Tjandra女士共同持有，彼等於ITCL持有9,669,660股股份，而母公司間接持有43,032,471股股份。如上文披露，林家名及其配偶於母公司持有66.49%的總權益。根據證券及期貨條例，林家名先生被視為於43,032,471股ITCL股份中擁有權益。
- (6) 母公司間接持有SiS Distribution (Thailand) Public Company Limited (「SiS Thailand」)已發行股本中的224,510,470股普通股。如上文所披露，林嘉豐先生及其配偶合共於母公司持有66.90%權益，因此根據證券及期貨條例，林嘉豐先生被視為於SiS Thailand中擁有權益。
- (7) 林惠海先生及林慧蓮女士分別實益擁有母公司4,493,200股股份及4,751,158股股份。由於林惠海先生及林慧蓮女士為配偶，根據證券及期貨條例，彼等被視為於其配偶所持有的股份中擁有權益。
- (8) 林惠海先生及林慧蓮女士分別實益擁有新龍移動1,065,984股股份及1,145,330股股份。由於林惠海先生及林慧蓮女士為配偶，根據證券及期貨條例，彼等被視為於其配偶所持有的股份中擁有權益。
- (9) 上述資料乃基於各相聯法團截至最後實際可行日期持有的股份數目作出。

附錄五

法定及一般資料

(iii) 於本公司相聯法團的相關股份的好倉

董事/主要 行政人員姓名	相關法團 名稱	身份/權益性質	行使期		行使價	於相聯法團 尚未行使的 相關股份的	股權概約 百分比%
			由	至		數目	
林家名	母公司	實益擁有人	2016年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2017年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2018年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
	新龍移動	實益擁有人	2016年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
			2017年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
			2018年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
林嘉豐	母公司	實益擁有人	2016年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2017年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2018年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
	新龍移動	實益擁有人	2016年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
			2017年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
			2018年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
林惠海	母公司	實益擁有人	2016年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2017年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2018年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
		配偶權益	2016年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2017年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
			2018年1月1日	2025年6月26日	4.47	50,000	0.018
	新龍移動	實益擁有人	2016年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
			2017年1月1日	2023年6月30日	2.36	400,000	0.14
		配偶權益	2016年1月1日	2023年6月30日	2.36	200,000	0.07
			2017年1月1日	2023年6月30日	2.36	200,000	0.07
2018年1月1日	2023年6月30日	2.36	200,000	0.07			

2. 披露主要股東於股份及本集團相關股份的權益及淡倉

除本[編纂]「主要股東」一節所披露外，我們的董事或主要行政人員概不知悉任何其他人士（並非本公司的董事或主要行政人員）在股份[編纂]後於本公司的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何成員公司的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 服務合約及委任函詳情

(a) 執行董事

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，自獲委任日期起計初步為期一年，並將繼續有效，直至一方向另一方發出為期不少於三個月的事先書面通知或根據僱傭條例（香港法例第57章）支付代通知金，方予終止。

(b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事已與本公司訂立委任函，自獲委任日期起計為期兩年，而獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自獲委任日期起為期一年，惟須遵守組織章程細則項下的董事輪值退任規定。有關委任可由一方向另一方發出不少於一個月的事先書面通知而終止。

非執行董事及獨立非執行董事合約上無權享有擔任董事職位的任何花紅及／或其他薪酬。

4. 董事酬金

(a) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度，本集團支付予董事的酬金總額分別約為零、69,264,000日圓及70,839,000日圓（即母公司集團向董事支付的部分酬金，參照彼等參與本集團營運的程度分配至本集團作為開支）。有關董事及主要行政人員酬金及僱員酬金的其他資料載於本[編纂]附錄一「會計師報告」。

- (b) 根據目前生效的安排，截至2019年12月31日止財政年度，估計將支付予董事的酬金(包括實物利益，但不包括或會支付予任何執行董事的任何酌情花紅)總額約為100百萬日圓。
- (c) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年，概無董事或本集團任何成員公司的過往董事獲支付任何金額，作為(a)擔任本集團任何成員公司董事或有關管理本集團任何成員公司事務的其他職位的離職補償；或(b)作為吸引加盟本集團任何成員公司或於加盟後的獎勵。
- (d) 截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。
- (e) 概無董事於創辦本公司過程中或於本公司擬將收購的物業中擁有權益，且概無董事就誘使其出任董事或符合資格成為董事，或為創辦或成立本公司提供服務而獲任何人士支付或同意將支付現金或股份或其他利益的款項。

5. 免責聲明

除本[編纂]所披露者外：

- (a) 緊隨[編纂]、分派及[編纂](惟並無計及[編纂]行使後可能配發及發行的任何股份)完成後，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有於股份在聯交所[編纂]後隨即須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的權益或淡倉(包括根據該等證券及期貨條例規定彼等被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 就任何董事所知，緊隨[編纂]、分派及[編纂]（惟並無計及[編纂]行使後可能配發及發行的任何股份）完成後，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）將於股份於聯交所[編纂]後於本公司股份及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作出披露的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上；
- (c) 概無董事及本附錄「E.其他資料－9.專家資格及同意書」分節所指的專家於本公司的發起過程中，或緊接本[編纂]刊發日期前兩年內在本集團任何成員公司收購或出售或租賃（或擬收購、出售或租賃）的任何資產中擁有直接或間接權益；
- (d) 概無董事及本附錄「E.其他資料－9.專家資格及同意書」分節所指的專家於本[編纂]刊發日期在對本集團整體業務而言仍屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不作出賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）；及
- (f) 概無董事及本附錄「E.其他資料－9.專家資格及同意書」分節所指的專家於緊接本[編纂]刊發日期前兩年內就發行或銷售本集團任何成員公司的任何股本向本集團收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

D. 受限制股份獎勵計劃

母公司於2018年10月15日批准及採納受限制股份獎勵計劃。受限制股份獎勵計劃不受上市規則第17章的條文所規限，乃因受限制股份獎勵計劃不涉及由本公司授出購股權以認購新股份。

受限制股份獎勵計劃的主要條款

(a) 受限制股份獎勵計劃的目的

受限制股份獎勵計劃的目的是嘉許及認可受限制股份獎勵參與人士(定義見下文)對或將對本集團的增長及發展作出的貢獻。

(b) 可參與人士

受限制股份獎勵計劃項下的合資格參與人士(統稱「受限制股份獎勵參與人士」)包括身為(i)本集團任何成員公司或本集團持有權益的任何實體的執行、非執行或獨立非執行董事；(ii)本集團任何成員公司的任何全職或兼職僱員或聯屬人士。

任何受限制股份獎勵參與人士獲授任何受限制股份獎勵的資格，將由董事會不時根據包括但不限於有關受限制股份獎勵參與人士目前及／或預期所作貢獻、本集團的整體財務狀況、整體業務目標及未來發展計劃釐定。

(c) 有效期及管理

受限制股份獎勵計劃自採納受限制股份獎勵計劃日期起至緊接[編纂]前的營業日下午十一時五十九分內有效及生效，於該期間後將不再授出受限制股份獎勵，惟在歸屬於有效期屆滿前授出的任何受限制股份獎勵所需的範圍內或在根據受限制股份獎勵計劃的條文可能規定的其他情況下，受限制股份獎勵計劃的條文仍然具有十足效力及作用。

受限制股份獎勵計劃受限於董事會的管理。董事會受適用法律所規限並對以下事項擁有絕對權力：(i)詮釋及解釋受限制股份獎勵計劃的條文；(ii)釐定可獲授受限制股份獎勵的人士、授出受限制股份獎勵的條款及條件以及有關受限制股份獎勵歸屬的條件；(iii)對根據受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份獎勵的條款作出適當及公正的調整；(iv)採納進行受限制股份獎勵計劃的規則及法規；(v)訂明將會發出作為根據受限制股份獎勵計劃授出任何受限制股份獎勵證據的文據格式；及(vi)作出其認為對管理受限制股份獎勵計劃而言屬必要或合宜的其他決定或釐定。

董事會可按其認為適當的條款及年期將管理受限制股份獎勵計劃之責任(如向指定類別的受限制股份獎勵參與人士授出受限制股份獎勵及處理受限制股份獎勵計劃的日常運營事務)指派予本公司任何高級管理人員(「獲授權人士」)，惟須受董事會認為適當之限制所規限。

(d) 可供授出股份的數目上限

於受限制股份獎勵計劃採納日期根據受限制股份獎勵計劃可能授出的受限制股份獎勵所涉的股份(包括已歸屬或仍未歸屬、已授出受限制股份獎勵涉及之股份及根據已註銷受限制股份獎勵而發行之股份)數目上限不得超過採納受限制股份獎勵計劃日期本公司已發行股份數目的1.5%，惟須根據下文調整)或董事會全權酌情釐定的有關其他限額。

倘於受限制股份獎勵仍未歸屬期間，本公司資本結構有任何變動，而有關變動乃由溢利或儲備撥充資本、供股、本公司股份合併、增加、拆細或削減所致，則須對第(d)段所述的股份上限作出相應調整(如有)。

(e) 授出受限制股份獎勵

根據及受限於受限制股份獎勵計劃的條款，董事會有權於採納受限制股份獎勵計劃日期起至[編纂]前期間的某個營業日隨時按董事會全權酌情選擇向任何受限制股份獎勵參與人士作出要約。

董事會或獲授權人士在作出授出決定時，應於授出任何受限制股份獎勵當日書面通知(「受限制股份獎勵授出契據」)受限制股份獎勵參與人士。於接獲受限制股份獎勵授出契據後，受限制股份獎勵參與人士須於授出任何受限制股份獎勵日期後在受限制股份獎勵授出契據指定時間內(「接納期」)向本公司發出接納通知以確認其接納授出。倘受限制股份獎勵參與人士於接納期內並無確認接納授出，董事會可適時全權酌情延長接納期，惟接納期須不遲於[編纂]前一(1)個營業日屆滿。作出要約後，不再符合資格成為受限制股份獎勵參與人士的受限制股份獎勵參與人士，不得接納該項要約。於[編纂]或之後，不得提出要約，亦不可供參與人士接納要約。

本公司接獲接納授出的受限制股份獎勵參與人士(「受限制股份獎勵承授人」)的正式簽署受限制股份獎勵授出契據時，授出被視作已獲接納。一旦接納，受限制股份獎勵即被視作自其授予有關受限制股份獎勵參與人士當日起已獲授出。受限制股份獎勵參與人士接納獎勵毋須支付任何代價。

董事會可於作出授出時按個別情況酌情就受限制股份獎勵計劃施加其認為合適的任何歸屬條件、規限或限制。

(f) 授出限制

除非經董事會同意，受限制股份獎勵屬受限制股份獎勵承授人個人所有及不得轉讓，而受限制股份獎勵承授人不得以任何方式就有關任何受限制股份獎勵進行出售、轉讓、抵押、按揭、附以產權負擔或對任何第三方造成任何合法或實益權益。

倘授出會導致本集團或其任何董事或高級管理層違反任何適用法律、法規或規則，董事會不得向任何受限制股份獎勵參與人士授出任何受限制股份獎勵。

(g) 受限制股份獎勵附帶的權利

受限制股份獎勵參與人士於有關受限制股份獎勵獲歸屬為股份前不持有受限制股份獎勵的任何或有權利。受限制股份獎勵承授人無權享受已授出任何受限制股份獎勵的任何現金或非現金收入、股息或分派及／或出售非現金及非實物分派的所得款項。

(h) 歸屬

根據受限制股份獎勵計劃的條款及適用於各已授出受限制股份獎勵的特定條款及條件，已授出受限制股份獎勵受限於歸屬期，以達成董事會釐定的表現及／或其他條件。倘有關條件未獲達成，受限制股份獎勵須於董事會全權酌情釐定條件未獲達成當日自動註銷。

已歸屬的受限制股份獎勵須由本公司就各受限制股份獎勵向受限制股份獎勵承授人配發及發行一股繳足股份支付。本公司須相應向受限制股份獎勵承授人(或(視情況而定)其遺產代理人或託管代理人)出具就此配發及發行股份的股票。向受限制股份獎勵承授人配發及發行股份受適用法律所限。

(i) 受限制股份獎勵失效

任何已授出受限制股份獎勵(以有關受限制股份獎勵尚未歸屬於有關受限制股份獎勵承授人為限)將於以下最早日期失效及自動註銷且不得歸屬於受限制股份獎勵承授人：

- (i) 開始強制清盤本公司的日期；
- (ii) 受限制股份獎勵承授人因下列原因不再為僱員的日期；
 - a. 除理由外的任何原因，包括但不限於辭職、解僱、僱傭合約期滿但因裁員、生病、殘疾及身故而未續訂；

- b. 理由內的原因，就本分節而言，「理由」指：
1. 不誠實或嚴重不當行為（不論是否與其僱用有關）；蓄意不服從或違反其與本公司或相關附屬公司所訂立僱用合約的條款或由本公司或相關附屬公司發出的任何合法指令或指示；或
 2. 於履行其職責時缺乏能力或疏忽；或
 3. 進行任何事宜或遺漏任何事宜（而董事會最終認為）對其適當履行職責的能力造成不利影響或損害本公司或相關附屬公司的聲譽；或
 4. 任何違反任何相關法例及法規以致受限制股份獎勵承授人不適合擔任僱員；或
 5. 董事會認為合適的其他原因。
- (iii) 受限制股份獎勵承授人就有關任何受限制股份獎勵進行出售、轉讓、抵押、按揭、附以產權負擔或對任何第三方造成任何權益當日；
- (iv) 受限制股份獎勵承授人違反授出受限制股份獎勵所附帶之任何條款或條件當日，除非董事會另行作出相反決議；或
- (v) 董事會議決受限制股份獎勵承授人已無法或未能或一直未能符合董事會可能規定的持續合資格標準日期，

惟董事會通過以本(i)段所述一項或多項理由令受限制股份獎勵失效且不可行使的決議案為最終且對受限制股份獎勵承授人具有約束力。

儘管受限制股份獎勵計劃另有規定，惟倘承授人在受限制股份獎勵歸屬前不再為僱員（不論有否理由或因任何其他原因（例如有計劃地轉移至本集團以外實體）），董事會須全權酌情釐定並通知受限制股份獎勵承授人授予該等受限制股份獎勵承授人的任何未歸屬受限制股份獎勵應否歸屬以及該等受限制股份獎勵的歸屬期。倘董事會釐定該等受限制股份獎勵不應歸屬，相關受限制股份獎勵將自終止僱用受限制股份獎勵承授人之日起自動註銷。

(j) 重組資本架構

倘於受限制股份獎勵仍未歸屬期間，本公司股份架構有任何變動（「觸發事件」），而有關變動乃由溢利或儲備撥充資本、供股、本公司股份數目合併、增加、拆細或削減所致，則須對以下各項作出相應改動（如有）：

- (i) 尚未歸屬受限制股份獎勵所涉及股份的數目或面值；及／或
- (ii) (d)段所涉及最高股份數目。

根據本(j)段規定作出的任何調整，須給予受限制股份獎勵承授人於觸發事件完成後持有相等於受限制股份獎勵授出時受限制股份獎勵承授人所有權享有之母公司所持股本的比率，惟有關調整不得令股份以低於面值的價格發行，或（除非獲本公司股東於股東大會上事先批准）有關調整不得以有利於受限制股份獎勵承授人之方式作出。為免生疑，倘在交易中發行證券作為代價，就任何有關調整而言，亦不可視為須作出調整的情況（除就資本化發行作出調整外）。

(k) 修訂受限制股份獎勵計劃

董事會可隨時按董事會認為屬必要者，變更、修訂或修改受限制股份獎勵計劃的條款及條件。

(l) 終止及註銷

受限制股份獎勵計劃可通過董事會決議案終止或延長。終止後不會再進一步授出受限制股份獎勵。

已授出但未歸屬的任何受限制股份獎勵可在經董事會事先批准或另行根據受限制股份獎勵計劃的規則隨時予以註銷。

申請[編纂]

本公司已向聯交所[編纂]申請根據受限制股份獎勵計劃可能發行的任何受限制股份獎勵涉及的新股份[編纂]及買賣。

根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬受限制股份獎勵

於2018年10月15日，我們已根據受限制股份獎勵計劃向七名受限制股份獎勵計劃承授人授出合共258份受限制股份獎勵，可收取[編纂]股股份（經就[編纂]及分派作出調整後）。本公司不會於[編纂]前後再根據受限制股份獎勵計劃授出受限制股份獎勵。

截至最後實際可行日期，假設未行使[編纂]及根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未行使受限制股份獎勵仍未行使，則根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未行使受限制股份獎勵所涉股份數目為[編纂]股股份（經就[編纂]、分派及[編纂]作出調整後），約佔緊隨[編纂]、分派及[編纂]後已發行股份約[編纂]。有關258份受限制股份獎勵由七名承授人持有。

根據受限制股份獎勵計劃授出的尚未歸屬的受限制股份獎勵詳情載列如下：

承授人姓名	於本集團的職位	地址	獲授受限制股份獎勵數目	經就[編纂]及分派作出調整後所授予股份數目	根據尚未歸屬的受限制股份獎勵於本公司的經擴大股權概約百分比
1 Goh Peck Hwee	地區財務經理	3 Jalan Limbok, Singapore 548690	12	[編纂]	[編纂]
2 Tay Beng Kim, Caroline	會計師	Blk 230E, Tampines Street 24, #06-45, Singapore 528230	12	[編纂]	[編纂]
3 趙麗珍	營運總監	香港九龍東頭邨安東樓1105室	90	[編纂]	[編纂]
4 Kwok Yuk Chi, Joyce	行政經理	香港大坑蓮花街7號6樓B室	24	[編纂]	[編纂]
5 梁佩儀	財務經理及公司秘書	香港九龍藍田觀塘德田邨德隆樓3樓11室	60	[編纂]	[編纂]
6 Leung Wai Hung	助理財務經理	香港九龍大角咀鐵樹街36號富新樓12樓F室	12	[編纂]	[編纂]
7 Wong Yi Ting	高級財務經理	香港新界將軍澳景嶺路8號城中駅10座39樓H室	48	[編纂]	[編纂]
			總計	258	[編纂]

全部尚未歸屬的受限制股份獎勵於2018年10月15日授出並將於[編纂]全數歸屬，惟(i)相關受限制股份獎勵承授人須持續符合受限制股份獎勵計劃所載的持續合資格標準；(ii)相關受限制股份獎勵承授人在任何時候須遵守受限制股份獎勵計劃及受限制股份獎勵授出契據的條款及條件；及(iii)受限制股份獎勵或其任何部分的歸屬將不會導致本公司、本集團任何成員公司或受限制股份獎勵承授人違反任何適用法例。

E. 其他資料

1. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，以致本集團的經營業績或財務狀況整體將受到重大不利影響。

2. 申請[編纂]及納入[編纂]

獨家保薦人代表本公司向[編纂][編纂]申請批准將本[編纂]所述已發行的股份及將予發行的全部股份(包括行使[編纂]而將予發行之任何股份以及根據[編纂]及根據受限制股份獎勵計劃授出的受限制股份獎勵獲歸屬而將予發行的股份)[編纂]及買賣。

本公司已作出一切所需安排，使該等股份獲納入[編纂]。

3. 獨家保薦人及獨家保薦人之費用

根據上市規則第3A.07條，獨家保薦人乃獨立於本公司。

本公司應付獨家保薦人就[編纂]擔任本公司保薦人而應付其之費用為6百萬港元。

4. 登記程序

本公司的股東名冊總冊將由[編纂]存置於開曼群島，而本公司的香港股東名冊分冊將由本公司[編纂]存置於香港。除本公司董事另行同意外，所有股份過戶及股份所有權的文件均須送交本公司於香港的股份過戶登記分處登記，而非交予開曼群島登記。

5. 股份持有人的稅項

(a) 開曼群島

根據現行開曼群島法律，只要本公司並無於開曼群島擁有任何土地權益，則轉讓及以其他方式出售股份豁免繳納開曼群島印花稅。

(b) 香港

買賣於本公司香港股東名冊上登記的股份須繳納香港印花稅。在香港買賣股份而產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(c) 一般情況

有意持有股份的人士倘對申請、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事、獨家保薦人、[編纂]及彼等各自的董事，代理人或顧問或參與[編纂]的任何其他各方均對有關人士因認購、持有、購買或出售或買賣股份而所引致的任何稅務影響或負債概不負責。

6. 已收代理費及佣金

[編纂]將收取本[編纂]「[編纂]—[編纂]」一節所述的[編纂]。

7. 開辦費用

本公司並無產生與2015年註冊成立有關的任何重大開辦費用。

8. 發起人

本公司就上市規則而言並無發起人。

9. 專家資格及同意書

其意見或建議已於本[編纂]載列或引述的專家的資格如下：

專家	資格
毅柏律師事務所	開曼群島法律之法律顧問
世邦魏理仕有限公司	估值師及行業顧問
中國光大融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
Nishimura & Asahi	日本法律之法律顧問

上述各方均已就本[編纂]的刊發發出同意書，同意以本[編纂]所載的形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 約束力

倘依據本[編纂]提出申請，本[編纂]即具效力，使全部有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)所約束。

11. 可供分派儲備

於最後實際可行日期，本公司並無可供分派予本公司股東的儲備。

12. 其他事項

(a) 除本[編纂]所披露者外，於緊接本[編纂]日期前兩年內：

- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本，以獲取現金或現金以外的代價；

- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
 - (iv) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或貸款資本而授予或同意授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (v) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 除本[編纂]所披露者外，本集團並無發行任何債券，亦無任何尚未行使的債權證或任何可換股債務證券。
- (c) 董事確認：
- (i) 自2018年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動；及
 - (ii) 於本[編纂]日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。
- (d) 本公司已作出一切必要安排，以便股份獲接納於[編纂]結算及交收。
- (e) 本集團旗下成員公司現時並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣。

13. 雙語[編纂]

本公司已依據[編纂]第4條所定的豁免規定，獨立刊發本[編纂]的英文及中文版本。

送呈香港公司註冊處處長文件

本[編纂]，連同[編纂]副本、本[編纂]附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－9.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書及本[編纂]附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約副本已一併送呈香港公司註冊處處長登記。

備查文件

下列文件的副本自本[編纂]日期起計14日(包括當天)期間的一般辦公時間內，於佳利(香港)律師事務所(地址為香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場37樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 由德勤•關黃陳方會計師行編製的「會計師報告」，其全文載於本[編纂]附錄一；
- (c) 由德勤•關黃陳方會計師行編製的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本[編纂]附錄二；
- (d) Nishimura & Asahi就日本法律出具的法律意見；
- (e) 由毅柏律師事務所編製的建議函件，其中概述本[編纂]附錄四所述公司法的若干方面；
- (f) 由世邦魏理仕有限公司刊發的估值報告，其全文載於本[編纂]附錄三；
- (g) 由世邦魏理仕有限公司刊發的行業報告，其概要載於本[編纂]「行業概覽」一節；
- (h) 本[編纂]附錄五「法定及一般資料－D.受限制股份獎勵計劃」一節所述的受限制股份獎勵計劃的規則；
- (i) 本[編纂]附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的其他資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

- (j) 本[編纂]附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－3.服務合約及委任函詳情」一節所述與各董事訂立的服務合約及委任函；
- (k) 本[編纂]附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－9.專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (l) 公司法。