

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

Chung Fung Holdings Limited

宗峰控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向Chung Fung Holdings Limited(宗峰控股有限公司*)(「本公司」)、本公司的獨家保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

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

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

* 僅供識別

重要提示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

Chung Fung Holdings Limited 宗峰控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]總數：[編纂]股股份(包括[編纂]股新股份及[編纂]股[編纂])

[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)

[編纂]數目：[編纂]股股份(包括[編纂]股新股份及[編纂]股[編纂]，可予調整)

[編纂]：不超過每股[編纂][編纂]港元且預期不少於每股[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(股款須在申請時繳足及可予退還)

面值：每股股份0.01港元

股份代號：●

獨家保薦人



長雄證券有限公司
EVER-LONG SECURITIES CO. LTD.

[編纂]



[編纂]及[編纂]



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及[編纂]對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件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。

本文件及本文件附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」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條規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]申請人須於申請時就每股[編纂]支付最高[編纂][編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

[編纂]經本公司同意後，可於[編纂]申請截止日期上午之前，隨時將[編纂]中提呈發售的[編纂]數目及/或本文件所述的[編纂]調低。在此情況下，有關調低[編纂]數目及/或[編纂]的通知最遲將於[編纂]申請截止日期上午於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.dragoncity.co.za 刊載。本公司將於切實可行情況下盡快宣佈有關安排的詳情。有關進一步詳情載於「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」兩節。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，[編纂](為其本身及代表[編纂])可終止[編纂]於[編纂]下的責任。該等條文的條款進一步詳情載於本文件「[編纂]」一節。

[編纂]並無亦不會根據[編纂]或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內或向美籍人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟[編纂]可(i)根據[編纂]第144A條的登記規定豁免及其有關限制或根據[編纂]登記規定的另一項豁免而提呈發售、出售或交付予合資格機構買家；及(ii)根據[編纂]於美國境外提呈發售、出售或交付。

[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

致投資者的重要通知

本文件由本公司僅就[編纂]而刊發，並不構成要約出售或招攬購買本文件根據[編纂]所提呈發售的[編纂]以外的任何證券的要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動准許在香港以外任何司法權區發售[編纂]或派發本文件。

閣下僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載內容不符的資料。對於本文件並無載述的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事、高級職員或代表、僱員、代理人、專業顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	[i]
目錄.....	[iv]
概要.....	[1]
釋義.....	[12]
技術詞彙.....	[24]
風險因素.....	[26]
豁免遵守上市規則.....	[47]
有關本文件及[編纂]的資料.....	[49]
董事及參與[編纂]的各方.....	[53]
公司資料.....	[56]
行業概覽.....	[58]
監管概覽.....	[69]
歷史、重組及公司架構.....	[82]
業務.....	[98]
關連交易.....	[150]

目 錄

	頁次
董事及高級管理層	[154]
主要股東.....	[165]
與控股股東的關係	[167]
股本	[174]
財務資料.....	[177]
未來計劃及[編纂].....	[231]
[編纂]	[238]
[編纂]的架構及條件	[250]
如何申請[編纂].....	[257]
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	[III-1]
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	[IV-1]
附錄五 — 法定及一般資料.....	[V-1]
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	[VI-1]

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文只屬概要，故並無載列所有可能對閣下而言為重要的資料。閣下在決定投資[編纂]前務須完全閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]之若干特定風險載於本文件「風險因素」一節中。閣下在決定投資[編纂]前應細閱該節。除本節「[編纂]」一段外，本節中以蘭特計值的金額已使用2019年2月28日的匯率(1.76蘭特兌1.00港元)換算為港元。

概覽

我們是商業物業擁有人、出租人及經營者，主要專注於我們於南非約翰內斯堡的自有購物商場和租賃倉庫的物業租賃及經營管理。

自本集團於2002年成立以來，我們透過附屬公司Chung Fung及Anchor Projects收購若干地塊，合共總場地面積353,053平方米，當中於2019年4月30日的已建物業的總建築面積達48,431平方米及總可出租面積達35,773平方米。我們透過將農業、建築及相關工程工作分包予專業人士(包括農業、工料測量、樓宇建築以及結構及電子工程公司)，於我們收購的土地上開發及翻新購物商場。根據戴德梁行報告，就2018年的規模而言，我們於約翰內斯堡批發購物中心方面排名第二，且我們於2018年的估計年度空置率較競爭對手的低。按總可出租樓面面積計算，我們的市場份額為15.8%，在約翰內斯堡的批發商場中排名第二。我們在約翰內斯堡所有購物商場中擁有1.2%市場份額。我們亦向一名獨立第三方租用一棟倉庫建築物即Dragon City KW，並將倉庫單位分租予我們的租戶作儲存用途。

我們將Dragon City CF、Dragon City AP及臨時單位的單位出租予我們的租戶，彼等為主要專注於出售各式貨品(包括但不限於服裝及配件、寢具、地毯及窗簾；雜貨及其他商品)的批發商。我們亦有餐廳經營者及超級市場擁有人作為我們的租戶。於2019年4月30日，除已出售予獨立第三方的38個單位外，我們的購物商場有569個單位可供租賃予租戶，總可出租面積為35,773平方米。於我們的購物商場569個單位中，Chung Fung為CF地段352個單位及AP地段217個單位的註冊擁有人。單位的租賃過程(包括營銷、準備並與租戶訂立租賃協議)由本集團負責進行，當中並無涉及任何銷售代表或房地產代理。

於業績記錄期間，我們於Dragon City CF地段及Dragon City AP地段內單位維持高出租率，亦維持穩定收益增長。於業績記錄期間，我們購物商場內的單位的平均出租率超過95.0%，並於2019年4月30日達到約99.2%。

我們亦提供各式各樣由本集團附屬公司Dragon City Management提供的增值管理服務，包括保安服務、清潔、維修、維護服務、滅蟲處理及廢物管理。本集團亦提供停車位，以支援及滿足租戶的業務需要。

下表載列我們的購物商場(包括臨時單位)按開發期數劃分的(i)總可出租樓面面積；(ii)單位數量；(iii)出租率；(iv)按屆滿日期劃分的租賃協議數量及價值；及(v)單位平均每月租金費率：

開發期數	於以下日期的總可出租樓面面積				於2019年 4月30日 單位總數
	2017年 2月28日 (平方米)	2018年 2月28日 (平方米)	2019年 2月28日 (平方米)	2019年 4月30日 (平方米)	
第一期	8,957	8,967	9,043	9,043	193
第二期	3,446	3,451	3,622	3,622	67
第三期	13,220	14,640	14,884	14,884	217
第四期	5,109	5,109	5,118	5,118	62
第五期	3,100	3,100	3,106	3,106	30
總計	33,832	35,267	35,773	35,773	569

開發期數	於以下日期的出租率			
	2017年 2月28日 %	2018年 2月28日 %	2019年 2月28日 %	2019年 4月30日 %
第一期	97.7	98.3	100.0	100.0
第二期	83.1	96.4	100.0	100.0
第三期	94.4	97.7	96.1	96.3
第四期	100.0	100.0	100.0	100.0
第五期	100.0	100.0	100.0	100.0
平均值	95.0	98.5	99.2	99.2

附註：出租率按某年/期間我們購物商場的已佔用可出租樓面面積除以我們的購物商場於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日的總可出租樓面面積計算。

概 要

按屆滿日期劃分的租賃協議數量及價值

租賃屆滿年份 (於2019年2月28日)	租賃協議數量		總計
	Chung Fung	Anchor Projects	
2020財政年度	199	154	353
2021財政年度	35	6	41
2022財政年度	43	10	53
2023財政年度	8	31	39
2024財政年度	55	3	58
2024財政年度之後	2	—	2

租賃屆滿年份 (於2019年2月28日)	於財政年度向本集團貢獻的 租金收入(蘭特)		
	Chung Fung	Anchor Projects	總計
2020財政年度	16,513,080	12,084,481	28,597,560
2021財政年度	4,836,599	838,288	5,674,887
2022財政年度	6,941,217	1,290,745	8,231,962
2023財政年度	758,685	6,812,092	7,570,777
2024財政年度	3,334,722	553,323	3,888,045
2024財政年度之後	90,711	—	90,711

如上表所示，於截至2020年2月29日、2021年2月28日、2022年2月28日、2023年2月28日、2024年2月29日及2024年2月29日之後止財政年度，我們購物商場中分別有353個單位、41個單位、53個單位、39個單位、58個單位及2個單位的租賃協議將會到期，於相應財政年度對本集團的租金收入貢獻分別約為28,597,560蘭特、5,674,887蘭特、8,231,963蘭特、7,570,777蘭特、3,888,045蘭特及90,711蘭特。

開發期數	平均每月租金費率 截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 每平方 米蘭特	2018年 2月28日 每平方 米蘭特	2019年 2月28日 每平方 米蘭特
第一期	181	223	250
第二期	113	128	142
第三期	157	165	192
第四期	135	139	152
第五期	141	145	146

於2003年1月，我們就租賃一棟倉庫建築物(即Dragon City KW)與一名獨立第三方訂立租賃協議。我們其後將Dragon City KW的倉庫單位分租予租戶，並打包提供物業管理服務。

概 要

我們的業務模式

我們的業務主要包括向租戶出租購物商場的單位及提供物業管理服務。於業績記錄期間，我們經營物業租賃業務作為主要業務，而我們的收入大部分來自物業租賃業務。

我們擁有兩個已落成的商業物業，分別是Dragon City AP及Dragon City CF。Dragon City AP的場地面積11,276平方米，總可出租面積14,884平方米，於2019年2月28日的估值約為458.0百萬蘭特。Dragon City CF的場地面積為24,812平方米，總可出租面積為20,879平方米，於2019年2月28日的估值約為811.0百萬蘭特。我們亦從一名獨立第三方租賃一棟倉庫建築物，並將倉庫單位分租予我們的租戶以儲存彼等的貨物。於2019年4月30日，我們向66名租戶分租我們的倉庫單位。於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，來自我們購物商場及出租倉庫的租金及保證金收入分別約88.8百萬蘭特(相當於約50.5百萬港元)、101.7百萬蘭特(相當於約57.8百萬港元)及112.3百萬蘭特(相當於約63.8百萬港元)，分別佔我們總收益約71.7%、71.7%及70.5%。

於業績記錄期間，本集團的收益指(i)租金收入；(ii)保證金收入；及(iii)物業管理服務收入。租金收入及保證金收入指我們出租於購物商場的商舖單位及分租租賃倉庫內倉庫單位而收取的收入，乃於租期內以直線基準確認。保證金收入指我們的租戶就於簽訂租賃協議前獲得租用我們購物商場內的特定單位的權利而支付的不可退回保證金。物業管理服務收入指向我們的租戶提供物業管理服務而產生的收入。

下表載列我們於業績記錄期間所得收益的明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
租金收入	65,889	53.2	76,411	53.9	86,590	54.4
保證金收入	22,944	18.5	25,320	17.8	25,686	16.1
物業管理服務收入	35,050	28.3	40,119	28.3	46,971	29.5
總計：	<u>123,883</u>	<u>100.0</u>	<u>141,850</u>	<u>100.0</u>	<u>159,247</u>	<u>100.0</u>

毛利指我們的收益減物業開支。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的毛利分別約為106.2百萬蘭特(相當於約60.3百萬港元)、122.5百萬蘭特(相當於約69.6百萬港元)及134.6百萬蘭特(相當於約76.5百萬港元)，而我們的毛利率分別約為85.8%、86.3%及84.5%。

下表載列我們於業績記錄期間的毛利及毛利率：

服務類型	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日	2018年 2月28日	2019年 2月28日
租金及物業管理服務			
— 毛利(千蘭特)	106,243	122,454	134,640
— 毛利率(%)	85.8	86.3	84.5

我們租戶的業務性質包括(i)衣服及配飾；(ii)床上用品、地毯及窗簾；(iii)雜貨；(iv)儲物；(v)燈具及電器；(vi)餐廳；(vii)超市；(viii)單車；(ix)銀行；及(x)旅行社。

概 要

下表載列我們於業績記錄期間按零售及批發租戶劃分的收益明細：

	2017年2月28日		截至以下日期止年度 2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
批發 ^(附註1)	116,889	94.4	132,811	93.7	148,994	93.6
零售 ^(附註2)	1,387	1.1	1,484	1.0	1,244	0.8
其他 ^(附註3)	5,607	4.5	7,555	5.3	9,010	5.6
總計	123,883	100.0	141,850	100.0	159,248	100.0

附註：

- 我們的批發租戶的業務性質包括(i)衣服及配飾；(ii)床上用品、地毯及窗簾；(iii)雜貨；(iv)燈具及電器；及(v)單車。
- 我們的零售租戶的業務性質包括超市。
- 業務性質包括(i)儲物；(ii)餐廳；(iii)銀行；及(iv)旅行社。

我們的競爭優勢

我們相信，以下的競爭優勢使我們領先競爭對手：(i)我們的購物商場位於約翰內斯堡中央商業區的西部，交通便利；(ii)本集團擁有良好的聲譽，而我們的購物商場在約翰內斯堡市及鄰近地區家喻戶曉；(iii)本集團為租戶提供全方位的管理及配套服務，也為租戶提供在我們的購物商場進行業務的安全環境；(iv)本集團在物業租賃及營運管理方面擁有逾十年經驗，也在約翰內斯堡市經營業務逾十載；(v)本集團與租戶建立長期業務關係；及(vi)本集團擁有經驗豐富的管理層團隊。有關進一步詳情，請見本文件「業務—我們的競爭優勢」一節。

我們的業務策略

我們計劃加強我們在物業租賃及管理行業方面的實力及成就，力爭成為行業龍頭。我們董事已制訂以下策略以達至我們的業務目標：(i)最大化出租率、租金及人流量以維持我們的市場地位；(ii)改善我們物業管理服務的質素；(iii)增加我們的土地儲備及建造新的購物商場及其他商業物業；及(iv)通過多元化我們購物商場內出售的產品類型，提升我們於物業租賃及營運管理業務市場的領導地位。有關進一步詳情，請見本文件「業務—我們的業務策略」一節。

歷史財務資料概要

下表載列我們於業績記錄期間的合併損益及其他全面收益表，乃摘錄自本文件附錄一的會計師報告。

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
收益	123,883	141,850	159,247
物業開支	(17,640)	(19,396)	(24,607)
毛利	106,243	122,454	134,640
其他收入	15,334	10,051	7,610
投資物業公平值變動	171,096	128,044	147,915
行政開支	(33,396)	(47,511)	(49,290)
融資成本	(285)	(235)	(6)
除稅前溢利	258,992	212,803	240,869
所得稅開支	(44,043)	(49,642)	(58,542)
年內溢利及全面收益總額	<u>214,949</u>	<u>163,161</u>	<u>182,327</u>
以下各項應佔：			
本公司擁有人	193,454	146,845	164,094
非控股權益	21,495	16,316	18,233
	<u>214,949</u>	<u>163,161</u>	<u>182,327</u>

概 要

非香港財務報告準則計量：

下表載列我們「年內溢利及全面收益總額」與「年內經調整純利及全面收益總額」之間的對賬。

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2017年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
年內溢利及全面收益總額	214,949	163,161	182,327
投資物業公平值變動	(171,096)	(128,044)	(147,915)
因應投資物業公平值變動的遞延稅項影響	38,326	28,682	33,133
年內經調整純利及全面收益總額(不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項影響)	82,179	63,799	67,545
年內經調整純利率(不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項影響)	66.3%	45.0%	42.4%

本公司的經調整純利及全面收益總額並非香港財務報告準則下的計量。將經調整的溢利及全面收益總額用作分析工具存在重大局限性，因其並不包括對我們相關年度的溢利及全面收益總額造成影響的所有項目。如文件「風險因素—我們的投資物業的估值可能與實際可實現價值不同且可能有變」一節所披露，投資物業的估值乃基於包含期主觀及不確定因素在內的多項假設。投資物業的公平值變動會對本集團於業績記錄期的價值變動及相應遞延稅項影響)的披露乃為顯示本集團的純利及全面收益總額，不包括投資物業公平值收益金額，其計算受限於假設及估計。更多詳情請參閱本文件「財務資料—非香港財務報告準則計量」。

概 要

下表分別載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日的流動負債及資產淨額：

	於以下日期			
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特	2019年 4月30日 千蘭特 (未經審核)
流動(負債)資產淨額				
千蘭特	(23,932)	37,266	19,539	36,861
千港元	(13,295)	20,702	11,116	20,970

下表載列我們於2017年2月28日的流動負債：

	於2017年 2月28日 千蘭特
流動負債(千蘭特)	
貿易及其他應付款項	104,445
應付一名董事款項	23,809
應付稅項	24,975
長期銀行借款的即期部分	101
融資租賃承擔	220
銀行透支	—
	<u>153,550</u>
流動負債(千港元)	
貿易及其他應付款項	58,025
應付一名董事款項	13,227
應付稅項	13,875
長期銀行借款的即期部分	56
融資租賃承擔	122
銀行透支	—
	<u>85,302</u>

我們於2017年2月28日錄得流動負債淨額約23.9百萬蘭特。我們於2017年2月28日的流動負債淨額乃主要歸因於(i)其他應付款項約99.1百萬蘭特，包括向租戶收取的保證金、其他應付稅項以及其他應付款項及應計費用；(ii)應付一名董事款項約23.8百萬蘭特；及(iii)應付稅項分別約25.0百萬蘭特。

我們從租戶收取的保證金屬不可退回並於租期內按直線基準攤銷。我們的其他應付稅項包括增值稅及預扣應付股息稅，本集團已分別於2017年11月1日及2018年2月26日償付全額款項。就我們的其他應付款項及應計費用而言，本集團預期將以我們的營運及經營活動產生的持續現金流入還款。而就我們的應付一名董事款項，我們的董事並無要求我們提前還款，我們於2019年2月28日的應付一名董事款項為零。就我們的應付稅項，本集團已於2017年11月1日償付約22.2百萬蘭特的款項。

經計及上述內容以及由於本集團於2018年2月28日、2019年2月28日及2020年4月30日錄得流動資產淨值後，儘管本集團於2017年2月28日錄得流動負債淨額，董事認為本集團財務資源的流動資金狀況對於維持我們業務營運而言屬足夠及充足。

概 要

下表載列截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的合併現金流量表的選定現金流量數據。此資料應與本文件附錄一會計師報告所載的合併財務資料一併閱讀。

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
來自經營活動之現金淨額	105,314	30,754	27,333
投資活動所用現金淨額	(69,327)	(24,604)	(13,754)
融資活動所用的現金淨額	(57,931)	3,145	(30,073)
現金及現金等價物之增加(減少) 淨額	(21,944)	9,295	(16,494)
年初之現金及現金等價物	82,497	60,553	69,848
年末之現金及現金等價物	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>	<u>53,354</u>
即：			
銀行結餘及現金	60,553	69,848	53,354
銀行透支	—	—	—
	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>	<u>53,354</u>

主要財務比率

下表載列本集團於業績記錄期間的若干財務比率：

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日	2018年 2月28日	2019年 2月28日
毛利率 ⁽¹⁾	85.8	86.3	84.5
純利率 ⁽²⁾	173.5	115.0	114.5
股本回報率 ⁽³⁾	22.0	14.3	13.8
總資產回報率 ⁽⁴⁾	15.6	10.5	10.7
		於	
	2017年 2月28日	2018年 2月28日	2019年 2月28日
流動比率 ⁽⁵⁾	0.8	1.3	1.3
資產負債比率 ⁽⁶⁾	0.3	0.0	0.0

附註：

1. 毛利率乃按毛利總額除以相關年度總收益計算。
2. 純利率乃按年內溢利除以相關年度總收益計算。
3. 股本回報率乃按年內溢利及全面收益總額除以相關年末權益總額的年末結餘乘以100%計算。
4. 總資產回報率乃按年內溢利及全面收益總額除以相關年末總資產的年末結餘乘以100%計算。
5. 流動比率乃按總流動資產除以相關年末總流動負債計算。
6. 資產負債比率乃按總債務(其定義為包括借款、銀行透支及融資租賃承擔)除以相關年末權益總額計算。

概 要

物業估值

獨立物業估值師保柏國際評估有限公司已評估於2019年2月28日我們的物業權益市價。有關進一步詳情請見本文件「附錄三一物業估值」。就第一類的物業(持作投資物業)的估值而言，我們已採用投資法，將現有租約產生的租金收入資本化，並對有關物業的復歸潛力作出適當撥備。就第二類物業(持作未來開發物業)而言，我們已採用直接比較法，參照相關市場可得的可靠比較銷售證據。

於進行估值時，物業估值師作出若干假設。我們僅此告知閣下，我們的物業權益的評估價值不應被當作其實際可變現價值或其可變現價值之預測。請參閱本文件「風險因素一與我們業務有關的風險一我們投資物業的估值可能與實際可實現價值不同且可能會有變」一節。

有關我們的物業組合更多詳情，請參閱本文件「業務」一節「我們的物業租賃業務」一段及本文件附錄三「物業估值」一節。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因行使[編纂]股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，正匯將於本公司全部已發行股本中直接擁有[編纂]%權益。於最後實際可行日期，正匯(一間投資控股公司)由東鋒全資擁有。東鋒亦為投資控股公司，由受託人全資擁有(作為林氏家族信託的受託人)。林氏家族信託是由林女士(作為財產授予人及保護人)成立的不可撤銷全權信託的受益人，其可能受益人包括Lam Shing Fung Edward先生、Lam Wai Ting Terence先生、Lam Shing Chun Justin先生、Lam Siu Ting先生及Lam Hei Ting女士(林先生及林女士的子女)以及根據信託契據或會獲委任為新增合資格受益人的該等人士。

林女士是正匯及東鋒的唯一董事。因此，就上市規則而言，我們視林女士、正匯及東鋒為我們的控股股東。

[編纂]

估計本公司[編纂][編纂]總額(經扣除[編纂]及與[編纂]有關的估計開支，並假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)估計將約為[編纂]百萬港元。董事擬按下列方式應用本公司[編纂][編纂]：

- (i) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用作提升及擴充本集團的現有購物商場，即Dragon City CF及Dragon City AP。儘管我們的購物商場於業績記錄期間能夠維持相對較高的出租率，董事旨在通過保持競爭力以於未來保持目前高水平的出租率。我們現有購物商場的日常維護及翻新以及第七期的建設對於我們的購物商場在挽留現有租戶及不斷吸引潛在新租戶至我們的購物商場方面的競爭力乃至保持購物商場的高水平出租率而言至關重要：
 - 約[編纂]百萬港元將用於翻新我們的現有購物商場。本集團計劃增加停車位、升級清潔及衛生設施(包括廁所)及提升我們購物商場的樓宇安全，如提升走廊的電力安裝及更換購物商場的瓷磚及窗戶。我們購物商場的有關升級對保持我們於物業租賃市場的競爭力而言至關重要；
 - 約[編纂]百萬港元將用於建造我們購物商場的第七期。為解決臨時單位的問題，本集團將向約翰內斯堡市樓宇監管部提交工程規劃圖以於Dragon City CF的臨時單位的原址上建造永久構築物，即購物商場的第七期；及
 - 約[編纂]百萬港元將用於現有購物商場的日常維護；
- (ii) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用於透過興建一幢新購物商場以及配套結構及設施按我們的「Dragon City」品牌發展第六期；

概 要

- (iii) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用於改善及提升我們的行政、營運及內部控制系統；及
- (iv) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用作一般營運資金及一般企業用途。

股息

於2016年2月24日，本集團附屬公司Anchor Projects宣派股息約10.5百萬蘭特(相當於約6.0百萬港元)。

於2016年2月25日，本集團附屬公司Chung Fung及Dragon City Management均分別宣派股息約50.0百萬蘭特(相當於約28.4百萬港元)及14.4百萬蘭特(相當於約8.2百萬港元)。

於2017年2月21日，本集團附屬公司Anchor Projects及Dragon City Management分別宣派股息約19.6百萬蘭特(相當於約11.1百萬港元)及13.3百萬蘭特(相當於約7.6百萬港元)。

於2019年5月7日，本集團附屬公司Chung Fung及Dragon City Management分別宣派股息約10.0百萬蘭特(相等於約5.7百萬港元)及10.0百萬蘭特(相等於約5.7百萬港元)。

除上文所披露者外，於業績記錄期間，本集團現時旗下公司概無派付或宣派股息。

本集團目前並無固定股息政策。未來股息的宣派及派付將由我們的董事酌情決定，並將取決於我們的財務狀況、經營業績、可用現金、有關法定及監管限制、未來前景及董事可能視作有關的任何其他因素。本集團的營運附屬公司未來宣派的股息將須繳納股息預扣稅並遵守南非公司法第46條。於2017年2月22日或之後派付(不論宣派日期)的任何股息之股息預扣稅稅率由15%增加至20%，除非豁免或降低稅率適用。

[編纂]統計數字

	根據[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算	根據[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算
市值 ¹	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值 ²	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

- (1) 市值乃根據預期緊隨[編纂]及[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算。
- (2) 本公司權益擁有人應佔每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值是在作出本文件「附錄二—未經審核備考財務資料—本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值」所述的調整後，並按緊隨[編纂]及[編纂]完成後以[編纂]每股[編纂][編纂]港元及每股[編纂][編纂]港元(為指示性[編纂]範圍的最低價及最高價)計算的[編纂]股已發行股份計算。

風險因素

本集團業務及經營涉及若干風險。該等風險可分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與在南非進行業務有關的風險；(iv)與[編纂]有關的風險；及(v)與本文件所作聲明有關的風險。有關進一步詳情，請見本文件「風險因素」一節。

我們相信與我們業務及運營相關最為重大的風險包括：

- 我們的收益主要來自位於約翰內斯堡數量有限的物業，令我們面對地區及資產類別風險。
- 我們的收入主要來自我們的購物商場。部分或整體影響我們於我們的購物商場之經營的任何事件可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。
- 我們的收入及盈利受我們持續吸引及保留優質租戶的能力影響。
- 我們履行物業管理服務時發生的意外可能會使我們面臨訴訟及聲譽風險。

概 要

上述風險並非可影響我們業務及經營僅有的風險。有關更多詳情，請見本文件「風險因素」一節。

[編纂]

本集團產生有關[編纂]的[編纂]，包括專業費用、[編纂]及其他費用及開支。有關[編纂]的總開支估計為[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，[編纂]分別約[編纂]百萬蘭特、[編纂]百萬蘭特及[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元)自損益賬扣除。餘下部分預期將於截至2020年2月28日止年度產生，其中約[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)預期自損益賬扣除，而[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)預期入賬為自權益扣減，[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)則預期由現有股東分擔。董事認為，一次性[編纂]將對本集團截至2020年2月28日止年度的財務業績造成重大影響。然而，有關[編纂]為非經常性及僅供參考的估計，將於我們截至2020年2月28日止年度的合併損益表確認。實際金額可能有別於估計。

近期發展及無重大變動

本集團將通過開發我們的土地儲備及於約翰內斯堡市興建更多配備配套設施及結構的購物商場，繼續專注在現有市場及約翰內斯堡市鄰近地區的物業租賃及營運管理業務。於2018年10月23日，約翰內斯堡市撤回針對本集團的訴訟。更多詳情，請參閱本文件「業務 — 訴訟」一節。Dragon City CF的永久佔用證書已於2018年12月獲得，而Dragon City AP的永久佔用證書已於2019年2月獲授。City of Johannesburg Metropolitan Municipality已於2019年4月10日批准我們的物業重新分區。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 牌照及許可」一節。於2018年12月，南非政府公佈2019年徵收法案草案，以徵詢公眾意見。有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 與土地及不動產有關的法律及法規—2019年徵收法案草案」一節。

我們的董事確認，自2019年2月28日起直至本文件日期，我們的經營、財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2019年2月28日起並無事件可能對本文件附錄一所載之會計師報告所示之資料造成重大影響。

法律合規

由於本集團的營運位於南非約翰內斯堡，本集團須根據相關南非法律法規進行業務。誠如我們的南非法律顧問基於彼等的可得資料告知及經董事確認，於業績記錄期間，除本文件「業務 — 法律合規 — 監管不合規事件」一段所披露者外，本集團將我們自有的物業出租予第三方的業務毋須許可證或牌照。

於[編纂]的理由

在商榷適合本集團[編纂]的地點時，董事已考慮香港及南非約翰內斯堡兩個[編纂]地點。儘管本集團於南非營運且南非有其自身的金融平台(即約翰內斯堡證券交易所)，董事認為，與南非的約翰內斯堡證券交易所相比，香港聯交所對於本集團進行資本融資而言為更加精細的融資市場。

根據證監會於2018年1月發佈的「2018年環球及香港證券市場回顧(內附有關股票市場交易互聯互通機制下流入的資金、收市競價交易時段及指數衍生工具活動的升勢的專欄)」，按2018年首次[編纂]的集資額計算，香港聯交所在全球主要市場排名第一。此外，根據證券及期貨事務監察委員會網站登載的世界頂級證券交易所(截至2018年12月底)的市值數據，截至2018年12月底，香港聯交所排名第五。

儘管約翰內斯堡證券交易所為非洲最大的證券交易所，但無論按市值或集資額計算，其亦無法排入全球前十。此外，考慮到擔任我們執行董事、主席、行政總裁及本集

概 要

團的控股股東之一的林淑華女士為香港永久性居民，以及香港獲得資金來源的簡單及便利性以及相對自由的投資資金流動，本集團認為香港為更加適合的集資地點屬合理。

於2018年，美元兌蘭特的匯率於11.5：1至15.5：1之間波動，而南非貨幣於2018年期間貶值約26%。倘於南非的證券交易所[編纂]，按蘭特計值所籌得的資金可能面臨外幣匯率風險。由於港元與美元掛鈎，美元兌港元的匯率於7.7至7.85的範圍內浮動，因此於香港市場[編纂]以及因而按港元計值所籌得的資金有更高的貨幣穩定性。

基於上述因素，董事認為，由於香港聯交所流通性高、成熟以及擁有強大的融資及再融資能力，其對本集團而言為更加合適的股本集資平台。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬公司」	指	任何直接或間接控制指定人士或直接或間接受其控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士
「Anchor Projects」	指	Anchor Projects Proprietary Limited，一間於2016年8月12日Anchor Projects CC轉型後，在南非註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司
「Anchor Projects CC」	指	Anchor Projects Close Corporation，於1995年最初註冊成立為私人公司，於2005年12月12日轉型為封閉式公司，於2016年8月12日轉型為私人有限責任公司(即Anchor Projects)
[編纂]	指	[編纂]、[編纂]及[編纂]或按文義所指與[編纂]有關的其中任何一種[編纂]
「AP地段」	指	一塊位於Corner Main Reef Road and Hannover Street, Fordsburg, Johannesburg, South Africa的土地(物業概述為Erf 611, Selby Extension 24)，由Anchor Projects全資擁有
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2019年●採納及於[編纂]生效的經修訂及重列組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其摘要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「基本僱傭條件法」	指	南非基本僱傭條件法(1997年第75號法律)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「保柏國際」	指	保柏國際評估有限公司，即本公司的物業估值師
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行於其正常辦公時間內在香港一般開放營業的日子(星期六、星期日及公眾假期以及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
[編纂]	指	按本文件附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的其他資料 — 3.我們唯一股東於2019年●月●日通過的書面決議案」一節所述將本公司股份溢價賬中的若干進賬金額撥充資本而將予發行[編纂]股股份
「開曼群島法律顧問」	指	毅柏律師事務所，即本公司有關開曼群島法律的法律顧問
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]、[編纂]或[編纂]
「CF地段」	指	(i) 一塊位於Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa的土地(物業概述為Erven 98, 99, 100, 101 of Crown North Extension 1及Erven 104 and 105 of Crown North Extension 3)，由Chung Fung全資擁有；及(ii) 一塊位於Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa的土地(物業概述為Portion 481 of the Farm Turfontein No.96 I.R.)
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「Chung Fung」	指	Chung Fung Proprietary Limited (前稱為One Turn Trading 16 (Pty) Ltd)，一間於2002年10月31日在南非註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司

釋 義

「宗峰香港」	指	宗峰(香港)有限公司，一間於2017年9月29日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「公司及知識產權委員會」	指	南非公司及知識產權委員會，前稱公司知識產權登記辦事處
「公司知識產權登記辦事處」	指	南非公司知識產權登記辦事處
「約翰內斯堡市」或 「約翰內斯堡」	指	一個南非城市
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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	自2014年3月3日起生效的香港法例第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	自2014年3月3日起生效的香港法例第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」及「我們」	指	宗峰控股有限公司，一間於2017年8月24日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司以及於2018年1月23日根據公司條例第16部在香港註冊為註冊非香港公司的公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義，而就本公司而言，為東鋒、正匯及林女士之統稱
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十五(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立行業顧問
「戴德梁行報告」	指	戴德梁行編製之行業報告

釋 義

「彌償契據」	指 控股股東(作為彌償人)與本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)於2019年●就(其中包括)有關稅務的若干彌償訂立以本公司為受益人的彌償契據，詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—1.稅項及其他彌償」一節
「不競爭承諾契據」	指 我們控股股東於2019年●訂立以本公司為受益人(為其本身及代表本集團所有成員公司)的不競爭承諾契據，進一步詳情載於本文件「與我們控股股東的關係—不競爭承諾契據」一節
「董事」	指 本公司董事
「Dragon City AP」	指 位於AP地段的購物商場(即包括第三期)
「Dragon City CF」	指 位於CF地段的購物商場(即包括第一期、第二期、第四期及第五期)
「Dragon City KW」	指 本集團向一名獨立第三方租用的一棟七層高倉庫建築物，本集團將倉庫單位分租予我們的租戶
「Dragon City Management CC」	指 Dragon City Management Close Corporation，一間於2006年10月3日在南非成立的封閉式公司，於2016年8月12日轉型為私人有限責任公司(即Dragon City Management)
「Dragon City Management」	指 Dragon City Management Proprietary Limited，一間於2016年8月12日從Dragon City Management CC轉型後在南非註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司
「東鋒」	指 東鋒有限公司，一間於2017年8月14日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由受託人(作為林氏家族信託的受託人)持有
「公平就業法」	指 南非公平就業法(1998年第55號法律)，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「長雄證券」或 「獨家保薦人」	指	長雄證券有限公司，就[編纂]擔任本公司的獨家保薦人，為根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	由本公司指定[編纂]填寫的[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或彼等任何一方，或如文義所指，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，指該等附屬公司，猶如彼等於有關時間為本公司的附屬公司
[編纂]	指	[編纂]
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	[編纂]，本公司於香港的股份過戶登記分處
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指 [編纂]
[編纂]	指 [編纂][編纂]
[編纂]	指 有關[編纂]且由(其中包括)本公司與[編纂]所訂立日期為2019年●月●日之有條件[編纂]，其於本文件[編纂]一節中進一步載述
「獨立第三方」	指 獨立於本公司或其附屬公司的任何我們的董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)並與上述人士概無關連的人士或公司
[編纂]	指 [編纂]代表本公司根據[編纂]於美國以外地區(包括向專業、機構及企業投資者及不包括香港的散戶投資者)按[編纂]有條件[編纂][編纂]以換取現金，詳情載述於本文件「[編纂]的架構及條件」一節
[編纂]	指 [編纂]
[編纂]	指 [編纂][編纂]
[編纂]	指 [編纂]

釋 義

「所得稅法」	指	南非1962年第58號所得稅法，經不時修訂、補充或以其它方式修改
[編纂]	指	●
[編纂]	指	●
「Kee Wah」	指	Kee Wah Investment Proprietary Limited，一間於2016年8月12日從Kee Wah Investment CC轉型後在南非註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司
「Kee Wah Investment CC」	指	Kee Wah Investment Close Corporation (前稱為Irwing 925 CC)，一間於2002年11月21日在南非成立的封閉式公司，於2016年8月12日轉型為私人有限責任公司(即Kee Wah)
「林氏家族信託」	指	林女士(作為財產授予人及保護人)及受託人(作為受託人)於2017年7月5日設立的不可撤回全權信託。該信託資料包括東鋒全部已發行股本及財產授予人可能有意結算至信託的任何額外資產或資金或其他財產
「最後實際可行日期」	指	2019年6月14日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	聯交所[編纂]
[編纂]	指	[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
「勞動關係法」	指	南非勞動關係法(1995年第66號法律)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於聯交所GEM並與之並行運作

釋 義

「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年●月●日所採納及於[編纂]生效的經修訂及經重列組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄四
「林先生」	指	林伯旻先生，本集團的聯合創辦人及林女士的配偶
「林女士」	指	林淑華女士，本集團的聯合創辦人、執行董事、主席、行政總裁、控股股東之一及林先生的配偶
「NBRBSA」	指	國家建築條例及建築標準法案(1977年第103號法案)
「新股份」	指	本公司根據[編纂][編纂]以供認購的股份
[編纂]	指	每股[編纂]的[編纂]，現時預期將不超過每股[編纂][編纂]港元，且不少於每股[編纂][編纂]港元(以港元計值，不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)，[編纂]將按該價格獲認購、發行或買賣
[編纂]	指	[編纂]連同[編纂](倘相關)
「營運附屬公司」	指	本集團於南非的營運附屬公司，即Anchor Projects、Chung Fung、Dragon City Management及Kee Wah
「第一期」	指	Dragon City CF的其中一期
「第二期」	指	Dragon City CF的其中一期
「第三期」	指	Dragon City AP的其中一期
「第四期」	指	Dragon City CF的其中一期
「第五期」	指	Dragon City CF的其中一期
「第六期」	指	本集團將動用[編纂][編纂]開發的一期
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

「前身公司條例」	指	於2014年3月3日前不時實施之公司條例(香港法例第32章)
「重組」	指	本集團為準備[編纂]而進行的企業重組，其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一節
[編纂]	指	[編纂]
「南非會計準則」	指	南非普遍接納之會計準則
「SA Holdco」	指	Chung Fung Development Proprietary Limited，一間於2017年2月15日在南非註冊成立的有限公司，並為本公司的附屬公司
[編纂]	指	[編纂]
「南非儲備銀行」	指	南非儲備銀行
「南非稅務局」	指	南非稅務局
[編纂]	指	正匯為控股股東之一，並合法及實益擁有[編纂]，詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—12.[編纂]的詳情」
「財產授予人」	指	林女士，林氏家族信託的唯一財產授予人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	我們股份的持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2019年●月●日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節
「信永中和」	指	信永中和(香港)會計師事務所有限公司，即本公司的核數師
「信永方略風險」	指	信永方略風險管理有限公司，即本公司的內部監控顧問

釋 義

「購物商場」	指	包括Dragon City CF、Dragon City AP及位於兩幅地塊(即CF地段及AP地段)的臨時單位
[編纂]	指	●
「南非」	指	南非共和國
「南非公司法」	指	2008年第71號法律公司法(南非)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「南非法律顧問」	指	本公司就南非法律的法律顧問，貝克•麥堅時律師事務所
「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相同涵義
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則，經證監會批准並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「臨時佔用證書」	指	約翰內斯堡市授出佔用某塊土地的臨時許可證書
「臨時單位」	指	不構成標的場地上的永久建築結構的單位。臨時單位在建築圖則上現時為臨時結構
「業績記錄期間」	指	包括本集團截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月29日止三個財政年度的期間
「信託契據」	指	林女士(作為財產授予人及保護人)與受託人(作為受託人)訂立日期為2017年7月5日的信託契據
「受託人」	指	李紹基律師事務所(一間香港律師事務所)，林氏家族信託的受託人
「失業保險基金」	指	失業保險基金，南非設立的一項基金，當工人失業或由於產假、收養假或疾病而無法工作時給予工人短期救濟

釋 義

[編纂]	指 [編纂]及[編纂]的統稱，其名稱載列於本文件[編纂]一節
[編纂]	指 [編纂]及[編纂]的統稱
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美國法定貨幣美元
[編纂]	指 1993年[編纂]，經不時修訂
[編纂]	指 供擬以申請人本身名義發行有關[編纂]的公眾人士使用的[編纂]
[編纂]	指 供該等需要將香[編纂]直接存入[編纂]的公眾人士申請[編纂]所使用的表格
「蘭特」	指 南非蘭特，南非法定貨幣
「正匯」	指 正匯有限公司，一間於2017年8月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為東鋒的全資附屬公司

除明確載述或文義另有所指外，本文件所載所有數據均以截至最後實際可行日期止為準。

除另有指明外，本文件內所有對本公司任何股權的提述均假設並無因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發及發行任何股份。

本文件所收錄的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。據此，若干表格內所示的作為總數的數字未必為其之前數字的算術總和。

釋 義

本文件所載的若干蘭特金額或美元兌港元按以下方式換算：

- (i) 就大部分換算而言，以蘭特計值的金額按換算當日的匯率換算為港元，匯率介乎1.51蘭特兌1.00港元至2.03蘭特兌1.00港元。
- (ii) 就大部分換算而言，以美元計值的金額按換算當日的匯率換算為港元，匯率介乎1.00美元兌7.79港元至1.00美元兌7.80港元。

技術詞彙

本詞彙載有於本文件所使用有關本公司及我們業務的若干名詞的解釋。該等術語及其指定涵義未必與有關行業所採用的該等名詞的標準涵義及用法對應。

「平均每月租金率」	指	就任何年度或期間內任何物業而言，有關以下的商數：(a)該物業於該年度或期間(就此而言為365天的年度，具12個相等天數的月份，任何免租期於整個相關租約年期內攤銷)內應佔平均每月租金收入，除以(b)該物業於該年度或期間內的總可出租面積
「建築面積」	指	在建築物各個樓層由建築物外牆到外部完工表面量度的面積總和。其通常是總樓面面積與總公共面積的總和
「閉路電視」	指	閉路電視
「封閉公司」或「CC」	指	受南非1984年第64號封閉公司法規管的法律實體
「公共面積」或「通道面積」	指	建築物內所有用作通道及供佔用者、租戶及／或公眾使用的標準設施的樓面面積，包括但不限於大堂及走火通道、陽台及露台、走廊及通道、廁所及衛生間區域、衣帽及儲物櫃區域、清潔室(包括儲藏、沏茶及類似設施的區域)
「共同貨幣區」	指	一個聯繫南非、納米比亞共和國及萊索托及斯威士蘭王國的貨幣聯盟，為主要有關貨幣、金融市場准入以及黃金及外匯交易安排的協議框架
「覆蓋率」	指	建築物面積所覆蓋的場地面積百分比、於建築物所在場地面積的佔地面積(因此其不包括停車場及花園等場地特徵)
「Erf」	指	一幅地塊
「Erven」	指	Erf的複數形式
「樓面面積」	指	在建築物各個樓層由建築物外牆到外部完工表面量度的面積總和，不包括所有公共面積或通道面積。其亦稱為建築物的總樓面面積
「容積率」	指	建築物所在場地面積對樓面面積的比率
「國內生產總值」	指	除另有說明者外，國內生產總值(所有有關國內生產總值增長率的提述均指實質而非名義國內生產總值增長率)
「公頃」	指	一公頃相等於10,000平方米
「可出租樓面面積」或「可出租面積」或「LFA」	指	樓面或處所或單位的實際可佔用面積。多租戶樓層的LFA測量可隨建築物的生命週期變化，因為通道面積隨著時間及因改造樓層而擴大及縮小

技術詞彙

「裝卸區」	指	用於裝載及卸載材料及貨物的專用區域
「出租率」	指	就任何物業而言，指以百分比表示的數字，代表於特定年／期末購物商場的已出租LFA除以於相應年／期末購物商場的LFA總數
「僱員稅」	指	僱員稅
「永久單位」	指	構成標的場地上的永久建築結構一部分的單位。永久單位在建築圖則上顯示為永久結構
「(Pty) Ltd」或「Proprietary Limited」	指	根據南非法律成立的私人有限責任公司
「技能發展稅」	指	技能發展稅
「場地面積」	指	標的建築物所在場地及／或土地的大小
「分包」	指	由協議各方(作為一方)或彼等部分人士與另一方訂立或有意將予訂立的一份附屬於另一份合約的合約
「分租」	指	於租戶租用期未屆滿部分之期間出租由租戶(而非業主)持有之全部或部分物業
「平方米」	指	平方米
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比

風險因素

閣下在作出有關[編纂]的投資決定前，應仔細考慮本文件所載的一切資料，尤其應考慮下述風險及不明朗因素以及有關投資本公司的特別因素。出現任何該等風險均會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。股份的成交價可能會因任何該等風險而下跌，而且閣下可能會損失全部或部分投資。

與我們業務有關的風險

我們的收益主要來自位於約翰內斯堡數量有限的物業，令我們面對地區及資產類別風險

於業績記錄期間，我們主要經營三項物業：Dragon City CF、Dragon City AP及Dragon City KW，全部位於南非約翰內斯堡。凡對任何該等物業的營運或業務造成不利影響的任何事件或因素(例如對零售、批發或倉庫單位的需求大幅減少)均會對我們的財務表現構成不利影響。我們經營的物業集中於單一地區使我們極度容易受到約翰內斯堡市況及對豪登省或南非造成更全面影響的任何發展所影響。

南非(特別是豪登省及約翰內斯堡)的任何房地產市場低迷均可能會對我們的盈利能力造成不利影響。我們的財務狀況及經營業績也可能受到房地產市場供求波動的影響，這可能受到整體經濟狀況及其他因素(包括政府政策)所影響。任何經濟低迷或物業供過於求均可能導致物業銷售或租賃放緩或對物業價格或租金造成下行壓力。因此，與具有更大物業組合及分佈更廣泛的其他房地產企業相比，我們的業務集中性可能意味著更高的風險水平。

我們的收入主要來自我們的購物商場。部分或整體影響我們於該兩處物業之經營的任何事件可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，來自我們購物商場的Dragon City CF及Dragon City AP投資物業的租金收入分別佔我們租金收入的94.9%、94.5%及98.6%。我們投資物業組合(尤其是我們Dragon City CF及Dragon City AP的投資物業)的盈利能力取決於我們租戶的業務表現，而其表現不在我們的控制範圍之內。我們的財務表現亦面對擁有及經營商用物業所附帶的風險，包括市場租金及出租率水平波動、對租戶的競爭以及由於破產、無力償債、財務困境或其他原因而無法向租戶收取租金或與租戶續訂租約。無法保證我們的租戶將繼續按我們可接受的條款租賃本集團的物業，或其根本無法繼續租賃。倘來自出租我們收入大幅減少，或倘Dragon City CF及Dragon City AP有大量租戶不再向我們的購物商場租賃物業或拒絕與我們續訂租約，

風險因素

我們的收入可能會大幅減少並產生物色新租戶的額外成本。此外，我們未必能按預期的租金或維持與過往租約同等水平的租金訂立新租約。任何或所有該等因素可能對我們的業務、財務狀況及經營業績及前景構成不利影響。

我們的收入及盈利受我們持續吸引及保留優質租戶的能力影響

我們的購物商場憑藉包括但不限於地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款等因素與我們的競爭對手競爭租戶。我們無法保證，我們現有或潛在租戶不會選擇我們的競爭對手物業。倘日後與我們物業構成競爭的購物商場供應增加，將增加對租戶的競爭，我們可能須因此降低租金、調整租賃條款或產生額外成本宣傳我們的物業。倘我們未能挽留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代已終止租約的租戶或出租空置的單位，我們的出租率可能會下降，而我們物業的吸引力及競爭力或會降低。發生任何該等事件可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們履行物業管理服務時發生的意外可能會使我們面臨訴訟及聲譽風險

我們附屬公司Dragon City Management的物業管理服務範圍，包括但不限於通過其內部僱員，為我們的租戶提供定期檢驗、維修保養服務等管理服務。定期檢驗及維修保養服務可能存在一定程度的事故風險。倘發生任何該等事故，可能導致人員傷亡及法律責任。再者，我們面臨僱員向租戶履行服務時疏忽或大意而所可能引致的索償。我們可能需要為僱員或租戶的傷亡承擔責任。政府部門進行調查或於發生事故後實施安全措施，可能會使我們的業務中斷。任何上述事故均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們未必能為我們的未來物業發展項目向南非政府部門取得必要許可證

我們其中一項未來物業發展項目是開發我們之前購買的地塊。我們計劃在該地塊上建設新一期購物商場以及多個商業單位。根據南非法律規定，我們必須自不同的南非政府部門取得多個許可證，方可開發該地塊。然而，我們無法保證相關南非政府部門將就我們的物業發展向我們授出許可證。倘我們未能取得必要許可證，我們便無法進行未來物業發展項目，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們未必能按商業上合理的條款取得充足資金用於土地收購及未來物業開發所需，或根本無法取得所需資金

於業績記錄期間，我們的物業投資項目一般以手頭現金及現金等價物以及經營現金流撥付。倘我們沒有足夠現金流及資金來源，我們將需要通過債務融資籌集額外資金。然而，我們無法保證將有充足資金，亦無法保證可按滿意或商業上合理的條款取得額外融資，甚至根本無法取得額外融資。多種因素例如整體經濟狀況、我們的財務表現、金融機構的可發放信用規模及南非貨幣政府或會影響我們按有利於我們的條款就項目獲得足夠融資的能力，或根本無法取得項目融資。該等因素中許多者非我們所能控制。我們無法保證南非政府不會推出可能限制我們資金來源渠道的措施。此外，我們無法保證南非政府將不會實施其他或更嚴格的措施限制信託融資公司向南非房地產行業提供的融資金額。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用銀行貸款或其他形式融資(包括信託融資及其他金融機構融資)撥付物業投資所需資金的靈活性及能力，我們因而或須維持相對高水平的內部來源現金。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們或會因未能於租賃協議準確表示可出租面積而捲入租戶提出損害索賠

根據租賃協議，有關由CF地段的分層業權計劃項下分層業權的租賃協議的大部分協議的面積以平方米計算較地契反映的單位大小多出20%。因此，可出租面積超過分層業權面積。雖然此並無違反南非法律，並與計算租賃協議可出租面積時的慣常做法一致，未能於租賃協議準確表示可出租面積可能會導致租戶因失實陳述提出損害索賠。任何損害索賠或會對我們的聲譽造成負面影響及對我們的業務及財務表現構成不利影響。

我們及我們的租戶可能蒙受偷竊、盜竊和搶劫所引致的損失及損害

近年，南非持續面對大量犯罪活動及失業的情況。我們及我們的租戶可能成為小偷、盜賊及搶劫犯的目標，原因是我們定期收取租戶以現金支付的租金，而我們的租戶定期收取來自日常業務營運的現金。我們已委聘一間保安公司(為獨立第三方)在我們的物業內提供保安服務。我們的物業亦有武裝警衛全天候巡邏以確保顧客、租戶及／或僱員的安全。然而，概不保證我們的物業將永不會發生偷竊、盜竊和搶劫。因此，我們及我們的租戶可能蒙受偷竊、盜竊和搶劫引致的金錢損失或人身損傷，這可能對我們的業務營運、財務狀況及聲譽造成重大不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失

我們面臨多種與經營物業租賃及營運管理業務有關的風險，且在若干情況下保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，我們並無就火災、業務中斷風險、

風險因素

產品責任或本集團重要人員流失投購保險。有關進一步詳情請參閱本文件「業務—保險」一節。若發生任何上述事件，則可能會導致我們的營運中斷，並使我們蒙受巨額損失或責任。此外，某些損失可能無法以商業上合理的條款投購保險，如因戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。再者，我們的物業可能遭受火災或其他原因造成之物質損壞，而我們可能遭受公共法律責任索償，招致保險所得款項或無法補償或完全補償之損失(包括損失租金)。若出現未受保損失或損失超過受保限額，我們或須支付賠償及／或喪失投資於我們物業之資本以及來自物業之預期未來收入。然而，我們將須對與我們物業有關之任何債務或其他財政義務(例如已承諾之資本開支)承擔責任。亦可能有第三方保險公司無法保持足夠再保險以保障可能出現之任何損失。若我們產生巨額損失或責任而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，當我們目前的保險單期滿時，續保及就承保範圍商討可接受的條款可能令我們面對保險市場的波動，包括保費增加的可能性。我們定期監察保險市場，但我們無法預期保險在將來的保單會以商業上合理的條款供我們投購。倘將來保費大幅增加或可供投購的承保範圍大幅減少，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

我們無法保證第三方承建商將一直符合我們的質量標準並及時提供服務

我們聘請第三方承建商就我們業務項下的物業提供多種服務，包括保安服務、清潔服務、滅蟲處理及廢物管理。我們一般通過競標及已知實力、市場聲譽及之前已建立的關係(如有)等因素的內部評估挑選第三方承建商。我們無法保證任何該等第三方承建商所提供服務令人滿意或符合我們的質量及安全要求。倘任何第三方承建商的履約情況欠佳，或倘任何第三方承建商因其財務困難或其他原因而違反其合約責任，我們或須撤換該等承建商或採取其他補救行動，且我們的品牌形象及聲譽可能受損，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。再者，倘我們與該等獨立承建商或第三方發生我們無法解決的嚴重糾紛，可能會導致高昂的法律訴訟費用。

我們於業績記錄期間的財務業績包括我們物業的公平值變動，而我們的業績可能因該等物業公平值變動而波動

我們採納按公平值計量投資物業的政策，因此我們須根據香港財務報告準則於我們刊發財務報表的各報告日重估我們投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動產生的收益或虧損須於計入年內合併損益表。獨立物業估值師保柏國際分別按反映截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日市況的現行使用

風險因素

基準，重估截至有關日期我們的投資物業在公開市場的價值。根據此項估值，我們於合併財務狀況表確認投資物業公平值，而於合併損益表確認投資物業的公平值變動。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們投資物業的公平值收益分別為約171.1百萬蘭特、128.0百萬蘭特及147.9百萬蘭特，並分別佔我們除稅前溢利的約66.1%、60.2%及61.4%。儘管公平值的變動會影響所呈報利潤，但只要相關投資物業仍為我們所持有，任何公平值損益均不會改變我們的現金狀況。重估調整金額一直並將繼續受市場波動影響。因此，我們無法向閣下保證市況變動將繼續產生投資物業公平值收益，亦無法保證我們投資物業的公平值日後不會下降。倘日後我們的投資物業公平值大幅下調，則我們的經營業績及財務狀況或會遭受不利影響。

我們投資物業的估值可能與實際可實現價值不同且可能會有變

本文件「附錄三一物業估值」一節所載我們投資物業的估值乃基於包含主觀及不確定因素在內的多項假設。評估我們物業和土地儲備價值所依據的假設包括：

- 我們將根據提供予保柏國際且於本文件「附錄三一物業估值」一節載列的我們最新開發建議書及時開發及完成項目；
- 我們已經或將及時從相關機關取得項目開發所需的所有同意、批文及許可證，不會因天氣及自然災害原因造成延誤，以及時完成拆遷及安置工作；及
- 我們的項目設計及建設已遵照當地規劃條例，並已獲得相關機關的批准。

如果我們未能從相關機關取得物業開發所需的許可證或執照，保柏國際釐定我們物業估值所用的若干假設將會不準確。因此，我們投資物業的估值不能被視為其實際可實現價值或可實現價值的預測值。我們的物業項目開發中出現不可預測的變化及國家或當地經濟狀況可能會影響我們所持有物業的價值。

風險因素

開發及營運購物商場須要有關當局批准場地開發計劃以及授出建築許可／佔用及合規證書，未能取得及重續該等批准及證書可能會對我們的營運造成不利影響

開發及營運購物商場受南非當地各項法律法規所約束。該等法律法規規定我們須取得入伙紙及合規證書，以佔用及營運購物商場。我們擁有第五期的臨時入伙紙。我們無法向閣下保證，我們將能夠於日後取得第五期的永久入伙紙。此外，我們須取得地方當局就場地開發計劃發出的許可以開發購物商場。我們無法向閣下保證，我們將於日後取得地方當局就若干場地開發計劃發出的許可。再者，未能遵守新訂或經修訂的法律法規可能導致相關當局處以罰款或其他處罰。發生任何上述情況均可能對我們購物商場的收益及溢利造成不利影響或對我們的業務及營運造成重大不利影響。

客戶投訴可能損害我們的聲譽和業務

我們不時收到客戶對我們租戶在我們購物商場內出售的產品的質量、送貨及售後服務的投訴。倘我們租戶不遵守南非適用法律及法規，並保證彼等產品符合質量標準，彼等的客戶可能會將不滿意的產品或服務歸咎於我們，因而可能會造成不利於我們購物商場的負面宣傳。任何負面宣傳可能會損害我們的聲譽，並可能對我們的業務、財務表現、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們依賴我們的商號及商標，倘我們的商號或商標被盜用或不當使用，則我們的聲譽及盈利能力可能受損

我們擁有屬於第35類的「DRAGON CITY」標誌，涵蓋「零售及批發」服務，但不包括南非的物業租賃。因此，該商標似乎註冊在錯誤的類別中。南非法律允許第三方申請註銷錯誤保存在商標註冊簿上的商標。因此，該商標很容易由第三方申請註銷。

我們已向公司及知識產權委員會註冊屬於第36類(涵蓋物業租賃)及第37類(涵蓋建造、維護及修理服務)的商標「DRAGON CITY」標誌。該等商標被視為對我們的業務營運而言屬重大，而該等申請自2017年12月6日起需時約2至3年方告完成。然而，我們無法保證商標於第36及37類成功註冊。倘我們未能於相關類別註冊商標，我們可能難以保護我們的知識產權免受第三方侵權，此可能對我們的品牌及業務造成重大不利影響。

於最後實際可行日期，我們為一(1)個南非註冊商標及三(3)個香港註冊商標的註冊人。我們已在南非申請註冊兩(2)個商標。

風險因素

我們並不知悉我們的商號或商標遭遇任何侵權、盜用或擅用的情況而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。然而，我們無法保證我們的商號或商標日後不會被盜用。我們的商號或商標遭他人擅用或不當使用均可能危害我們的市場形象及聲譽，這對我們的財務狀況及經營業績可能造成重大不利影響。我們的商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生重大成本及令資源分流，或會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們購物商場的開發及營運或會不時牽涉法律及其他訴訟而須承擔重大責任

我們或會與參與我們購物商場開發及營運的各方(包括承建商、供應商、建築工人、租戶及項目開發合作夥伴)產生糾紛。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 訴訟」一節。該等糾紛可能會引致我們遭不同形式的抗議或其他訴訟以及巨額成本、我們品牌聲譽受損，並分散資源及管理層注意力。此外，我們營運過程中或會與監管部門產生分歧，而可能涉及訴訟及不利判決，進而導致金錢責任、延遲我們購物商場開發或以其他方式干擾我們的業務營運。我們無法向閣下保證我們於未來將不會涉及任何重大爭議或法律或其他訴訟。此外，我們的高級僱員及管理層或會不時受到起訴或其他法律訴訟。即使本公司並無直接捲入該等訴訟，該等訴訟亦可能影響我們的聲譽，進而對我們的業務造成不利影響。

倘我們無法成功保持目前合資格服務及挽留經驗豐富的高級主管，或未能僱用相關人員及培訓僱員，我們開發和成功推廣物業的能力會受到損害

我們業務的增長及成功主要依靠我們的一些高級管理人員，尤其是我們的主席兼執行董事林女士。有關詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。另外，我們高級管理層中的一些其他成員在集團工作多年，並在主要商業決策中扮演及預期會繼續扮演重要角色。倘我們因任何原因失去上述職工的服務，我們可能會找不到彼等合適的替代人選。我們日後未必能挽留主要員工的服務，或未能僱用、培訓和挽留高素質的高級主管或其他熟練僱員。此外，倘任何董事或我們高級管理隊伍中的任何成員或我們其他主要員工加盟競爭者或者從事競爭性業務，我們可能會失去顧客、主要專業人員和職工。再者，隨著我們的業務持續發展，我們將需要招募和培訓其他合資格人員。倘我們未能成功挽留我們目前主要人員的服務，或未能僱用、培訓和挽留高級主管及其他熟練僱員，我們經營和成功推廣物業的能力將受到損害，且我們的業務和前景將受不利影響。

風險因素

本集團於2017年2月28日擁有流動負債淨額

於2017年2月28日，我們擁有流動負債淨額23.9百萬蘭特。有關詳情請見本文件「財務資料—營運資金」。我們在日後可能出現流動負債淨額。高額的流動負債淨額可能限制我們的營運靈活性，並對我們拓展業務的能力產生不利影響。倘我們的業務未能產生足夠的現金流量以滿足當前及日後的財務需求，則我們可能需要倚賴其他外部借貸以作撥支。倘未能以滿意的條款取得足夠資金或風險因素完全未能取得足夠資金，我們或會被迫延遲或放棄發展及擴展計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與我們行業有關的風險

我們的業務可能會受南非經濟狀況(尤其是南非購物商場物業市場的表現)影響

我們的購物商場位於南非，我們的主要物業投資策略仍然為專注於南非物業市場。我們的業務及收益增長整體上均受南非經濟狀況所影響。

南非的商業物業市場可能會受多項因素影響，包括南非的社會、政治、經濟及法律環境變動，以及南非政府的財政及經濟政策變動。我們一般亦對經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費者喜好的變動敏感。

因此，我們的業務及前景均主要取決於南非的經濟狀況及商業物業市場表現。凡南非經濟狀況或商業物業市場前景出現任何低迷情況均可能會因而對我們的表現造成不利影響。我們無法保證，南非的商業物業(特別是零售、批發或倉庫單位)需求將會持續增長，甚或將不會增長，而南非的商業物業需求的任何潛在下跌均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。我們的財務狀況及經營業績均可能會受商業物業市場的供需波動所影響，而這可能會繼而受整體經濟狀況及政府政策等其他因素影響。凡出現經濟低迷或商業物業供應過剩情況，可能會導致物業銷售或租賃放緩或對購物商場物業價格或租金構成下行壓力。南非購物商場市場的任何不利發展亦或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在南非面對地區及國際物業發展商的競爭可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響

我們面對在南非經營購物商場的地區及國際物業發展商的競爭。該等發展商很多擁有大量財務、管理、市場推廣及其他資源，同時在經營商用物業方面經驗豐富。南非購物商場市場的物業發展商之間競爭激烈，可能導致(其中包括)收購土地作開發的

風險因素

成本增加、南非若干地區的物業供應過剩、租金下跌、建築成本增加、批發商及零售商人流減少及難於招聘高質素承建商與合格僱員。任何有關後果均可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

對環境問題承擔的潛在責任會產生大量成本

我們須遵守許多有關環境保護的法律法規。環境法可以禁止或嚴格限制在環境敏感的區域或地區進行物業開發活動。遵守環境法律法規可能會導致項目延遲，並可能會導致我們產生大量合規及其他成本。倘我們購物商場的開發或營運被發現違反南非有關環境保護的法律法規，有關機關可能會暫停我們的業務並對我們處以罰款及懲罰。

與在南非進行業務有關的風險

南非的外匯管制限制可能妨礙本集團作出境外投資及取得外幣計值融資的能力

南非的外匯管制法規限制共同貨幣區(包括南非、納米比亞共和國及萊索托王國及斯威士蘭)的居民與非共同貨幣區居民之間進行的業務交易。尤其是，南非公司：

- 如未經南非外匯管制機關批准，一般不得由南非輸出资本、持有超過若干上限的外幣或招致外幣計值債務；及
- 如未經南非外匯管制機關批准，一般不得收購外資企業的權益，並須遵守南非外匯管制機關的投資準則。

該等限制(其中包括)可能妨礙本集團於將來作出境外投資及取得外幣計值融資的能力。儘管南非政府近年已放寬外匯管制，但仍難以預測該政府日後可能會採取何種外匯管制行動(如有)。倘政府收緊外匯管制，該等限制可能進一步妨礙本集團於將來作出外幣計值投資及取得外幣計值融資的能力，並可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。我們可能無法從南非向居於南非境外的人士自由支付或轉讓資金，原因是該等付款或轉讓均須經南非相關機關批准。

風險因素

蘭特與其他貨幣的匯率可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及我們派付股息的能力造成負面影響

蘭特兌美元、港元及其他外幣的匯率會波動，並受(其中包括)南非政府政策以及南非及國際政治及經濟狀況變動所影響。有關蘭特的任何未來匯率波動可能對我們的資產淨值、盈利及股息價值帶來不明朗因素。

本集團的樓宇材料外幣採購會對本集團構成外幣風險。於業績記錄期間，我們若干貿易及其他應付款項以美元計值，美元並非進行交易的集團實體的功能貨幣。此外，若干現金及銀行結餘以及貿易應付款項以美元計值，美元為相關集團實體的功能貨幣以外之貨幣。本集團目前並無訂任何外幣對沖政策。有關詳情請見本文件「財務資料—財務風險管理—市場風險—(i)貨幣風險」。我們截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度分別錄得外匯虧損淨額240,000蘭特、123,000蘭特及635,000蘭特。有關詳情請見本文件附錄一會計師報告附註13。

此外，倘我們可能需要將[編纂][編纂]及未來融資所得款項兌換至蘭特以供我們營運，蘭特兌相關外幣升值將對我們將自兌換收取的蘭特金額造成不利影響。另一方面，自我們股份宣派的股息(如有)將以港元派付，蘭特兌港元的任何貶值可能對本公司以港元計值的現金流量造成不利影響。

以下載列業績記錄期間蘭特兌美元的過往匯率：

財政年度	於年度	按年	於	百分比變動
	1蘭特的 平均匯率	同比的 百分比變動	各財政 年度結束 1蘭特的匯率	
2017財政年度	0.0758美元	19.56%	0.0701美元	-5.40%
2018財政年度	0.0764美元	0.79%	0.0846美元	20.68%
2019財政年度	0.0765美元	0.13%	0.0725美元	-14.3%

(附註：蘭特兌美元的匯率乃基於南非政府的公佈。)

風險因素

以下載列業績記錄期間蘭特兌港元的過往匯率：

財政年度	於年度	按年	於	
	1蘭特的 平均匯率	同比的 百分比變動	各財政 年度結束 1蘭特的匯率	百分比變動
2017財政年度	0.5441 港元	-5.30%	0.5881 港元	19.17%
2018財政年度	0.5963 港元	9.59%	0.6617 港元	12.51%
2019財政年度	0.5989 港元	0.43%	0.5689 港元	-14.0%

(附註：蘭特兌港元的匯率乃基於南非政府的公佈。)

下表說明過往匯率波動對本集團財務表現的影響：

	截至2017年		截至2018年		截至2019年	
	2月28日止年度		2月28日止年度		2月28日止年度	
	千蘭特	千港元	千蘭特	千港元	千蘭特	千港元
	(經換算)		(經換算)		(經換算)	
收益	123,883	67,405	141,850	84,586	159,247	95,373
毛利	106,243	57,807	122,454	73,020	134,640	80,636
經營溢利	259,277	141,072	213,038	127,03	240,875	144,260
除稅前溢利	258,992	140,917	212,803	126,895	240,869	144,256
年內溢利	214,949	116,954	163,161	97,293	182,327	109,196

儘管本集團於截至2018年2月28日止年度的收益由約123,883,000蘭特增加至約141,850,000蘭特，相當於增加約14.5%，但由於截至2018年2月28日止年度蘭特兌港元升值約9.6%，本集團於截至2018年2月28日止年度的收益由約67,405,000港元增加至約84,586,000港元，相當於增加約25.5%。儘管本集團截至2019年2月28日止年度的收益由約141,850,000蘭特增加至約159,247,000蘭特，相當於增加約12.3%，但由於截至2019年2月28日止年度蘭特對港元升值約0.43%，本集團截至2019年2月28日止年度的收益由約84,586,000港元增加至約95,373,000港元，相當於增加約12.8%。

風險因素

儘管本集團於截至2018年2月28日止年度的溢利由約214,949,000蘭特減少至約163,161,000蘭特，相當於減少約24.1%，但由於截至2018年2月28日止年度蘭特兌港元升值約9.6%，本集團於截至2018年2月28日止年度的溢利由約116,954,000港元減少至約97,293,000港元，相當於減少約16.8%。儘管本集團截至2019年2月28日止年度的溢利由約163,161,000蘭特增加至約182,327,000蘭特，相當於增加約11.7%，但由於截至2019年2月28日止年度蘭特對港元升值約0.43%，本集團截至2019年2月28日止年度的溢利由約97,293,000港元增加至約109,196,000港元，相當於增加約12.2%。

下表說明過往匯率波動對本集團主要資產負債表項目的影響：

	於2017年2月28日		於2018年2月28日		於2019年2月28日	
	千蘭特	千港元 (經換算)	千蘭特	千港元 (經換算)	千蘭特	千港元 (經換算)
非流動資產總值	1,250,157	735,170	1,402,296	927,874	1,608,881	915,292
流動資產總值	129,618	76,223	152,394	101,498	88,919	50,586
流動負債總額	(153,550)	(90,297)	(116,128)	(76,840)	(69,380)	(39,470)
流動資產(負債)淨額	(23,932)	(14,074)	37,266	24,658	19,539	11,116
總資產減流動負債	1,226,225	721,096	1,439,562	952,532	1,628,420	926,408
非流動負債總額	(250,813)	(147,503)	(300,989)	(199,164)	(307,520)	(174,948)
資產淨值	975,412	573,640	1,138,573	753,394	1,320,900	751,460

儘管本集團於截至2018年2月28日止年度的資產淨值由約975,412,000蘭特增加至約1,138,513,000蘭特，相當於增加約16.7%，但由於2018年2月28日年度蘭特兌港元升值約12.5%，本集團於截至2018年2月28日止年度的資產淨值由約573,640,000港元增加至約753,394,000港元，相當於增加約31.3%。

儘管本集團截至2019年2月28日止年度的資產淨值由約1,138,573蘭特增加至約1,320,900蘭特，相當於增加約16.0%，即使截至2019年2月28日止年度蘭特對港元升值約14.0%，本集團截至2019年2月28日止年度的資產淨值由約753,394,000港元減少至約751,460,000港元，相當於減少約0.3%。

風險因素

南非議會(「南非議會」)可能會修訂南非憲法(「南非憲法」)，容許無償徵收土地；倘南非憲法作出有關修訂並就徵收土地政策立法，其可能對南非的土地所有權制度(包括本集團的土地所有權及佔有權)造成重大影響，這將對本集團的業務及經營造成重大不利影響。

於2018年2月27日，國民議會(即南非議會的主要議會)通過了無償徵收土地的決議案(「**2018年2月決議案**」)，而憲法審查委員會(「**委員會**」)將審閱南非憲法第25條及其他條款，以使國家在符合公眾利益的情況下無償徵收土地，並在過程中進行公開聽證會以徵詢南非普羅大眾、政策制定者、民間社會組織及學者就無償徵收土地的必要性和機制的意見。考慮到國家作為南非全部土地的監護人之必要性，委員會亦將就所需未來土地權屬制度提出必要的憲法修正案。委員會於2018年8月及9月的六週期間內在南非九個省各舉行34次聆訊。在全國公開聆訊上呈交的書面呈請及爭議將成為委員會向國民議會作出的報告(「**委員會報告**」)的基礎。委員會報告本應於2018年8月底提交，但延長至2018年9月28日，正值議會休會期。委員會於2018年10月25日及26日在議會舉行聆訊，以聽取公眾人士的口頭陳述，有關人士在其書面呈請中表示其尋求與委員會對話。待委員會就委員會報告達成一致後，報告將呈交至國民議會進行廣泛辯論及考慮。議會其後將就委員會報告的內容進行辯論，並將於投票表決是否應修改憲法以允許無償徵收土地。倘國民議會投票贊成憲法修正案，則建議修正案必須經全國省級事務委員會(即南非議會的上議院)投票表決，並必須經9個省中的6個批准。全國省級事務委員會對憲法修正案的投票表決將於各省分別舉行公眾諮詢程序以使有關省份達致其各自的授權後進行。由於有關公眾諮詢程序的時間、持續時間及完成在9個省份可能有很大差別，9個省份將全部完成各自的公眾諮詢程序及全國省級事務委員會可就憲法修正案投票表決的時間極不明確。於2019年5月8日舉行的大選之後，非洲國民大會(「**非洲國民大會**」)被宣佈為執政黨。由於在新任農業、農村發展和土地改革部長Thoko Didiza的領導下，新任命的內閣對議會土地改革委員會進行了不可避免的改組，很明顯，沒有補償的土地徵收過程將進一步延長。此外，嚴峻的跡象表明，圍繞徵地的問題很可能會受到冗長的法庭程序的影響，因為作為反對派的民主聯盟堅持認為其反對憲法修正案，並將會於必要時在憲法法院阻止國民議會通過憲法第25條修正案。

風險因素

由於將2018年2月決議案立法所需要遵循的程序漫長而艱鉅，且不同政黨之間或會就充分考慮公眾和不同社會界別的利益而進行漫長的磋商及對質，就土地徵收的立法過程可能需要經過一段相當長的時間，方可讓南非議會能夠通過無償徵收土地的相關法例並實施有關法例。此可能會延長，因非洲國民大會已委任新內閣及無償徵收土地非常具爭議性，且在至今的公開聆訊中已出現可能需要訴訟的情況。然而，倘就土地徵收的法例獲南非政府立法及執行，南非的土地所有權制度將不可避免地受到重大影響，而本集團的土地所有權及佔有權亦可能受到不利影響。

儘管存在上述情況，在本集團有關南非憲法及行政法的法律顧問Advocate Anton Katz SC的法律意見所支持下，董事認為，且獨家保薦人同意，2018年2月決議案不會影響本集團的業務，理由如下：

(a) 立法程序漫長而艱鉅

如上文所述，有關土地徵收的整項立法事宜仍處於初期階段仍很大程度上處於初期階段，且需要相對較長時間及進行非常複雜的程序以使2018年2月決議案成為法律並生效。對南非憲法的任何修訂均必須遵守其中所訂的若干嚴格措施。立法的程序如下：

- (i) 國民議會已指示委員會檢討南非憲法第25條且必須於法案提交至國民議會前至少30天諮詢公眾意見；
- (ii) 國會透過其成員或委員會之一可草擬法案(「法案」)以修訂南非憲法；草擬法案可能需要耗時多個月；此時就草擬法案的實際內容提交進一步公眾意見及進行進一步廣泛公開聆訊；單計此過程估計將耗時至少6個月；
- (iii) 法案將須經過公眾評論及南非議會及省級立法機關辯論；
- (iv) 公眾或省級立法機關的所有意見必須提交至南非議會兩院作辯論；
- (v) 其後國民議會禁止就法案投票30天。期間國民議會必須進行辯論並考慮提議的修訂內容；
- (vi) 法案必須經南非議會的國民議會中至少三分之二的議員投票贊成，並經至少六個省的省級事務委員會(即南非議會的上議院)投票贊成，方可通過；

風險因素

- (vii) 法案通過後將提交至總統，並必須經總統批准方可成為法律；
- (viii) 總統可將法案發還至議會，議會其後將重新考慮法案並再次提交至總統作批准；
- (ix) 總統可將法案轉交至憲法法院以裁定法案的合憲性；
- (x) 即使總統批准法案並成為法律，有意者仍可於法院就其合憲性提出質疑；及
- (xi) 此舉可暫停法律的效力以待有關申請的結果。

由於(1)於9個省份就南非憲法的有關公眾諮詢程序相對複雜及耗時；(2)倘國民議會可能於2019年上半年投票贊成憲法修正案，土地徵收的立法事宜方會繼續進行；及(3)土地徵收的立法事宜可能進一步受限於總統決定及個別挑戰，基於上述理由，鑒於將2018年2月決議案立法的巨大困難，董事認為本集團的業務將不會受影響。

(b) 南非的主導黨非洲國民大會對擬定的土地徵收法律草案持溫和立場

允許進行土地徵收而毋須作出補償的憲法修正案動議乃由反對黨經濟自由鬥士黨發起，並在控制南非議會超過60%議席的主導黨非洲人國民大會的支持下通過。在其1992年國民大會中，非洲人國民大會通過了「準備管治 — 非洲人國民大會有關建設民主南非的政策指引」，其中清晰訂明，適用於住宅及農業用途的空置、未使用及未充分利用的國有土地可予重新分配；且可予重新分配的其他土地包括(i)持作進行投機行為的土地；(ii)具有生產潛力的未充分利用土地或未使用土地；(iii)退化的土地；及(iv)償債無望的土地。其後於國民大會通過的政策文件中，非洲人國民大會重申，如需徵收土地，則需要平衡私人物業業主的權益。於其2012年土地改革政策討論文件中，非洲人國民大會強調，國家亦可選擇主要通過自願收購而獲得土地或在無其他辦法的情況下在徵收土地並支付適當補償的法律框架下獲得土地。於最後實際可行日期，國家並無發出正式通知表示其有意收購本集團的土地。就此而言，董事認為非洲人國民大會的主要關注點似乎在於重新分配具有生產潛力的未使用及未充分利用的土地。倘非洲人國民大會選擇修訂南非憲法而能夠在毋須補償的情況下進行土地徵收，則其將會如此行事，而其方式將會影響擁有或使用土地作可行商業用途的任何人士，或影響任何私有土地擁有人的商業活動。非洲人國民大會最多可能會建議委員會修訂南非憲法以允許僅在若干情況可進行土地徵收而毋須提供補償。在副總統David Mabuza(其亦為有關土地改革的部際委

風險因素

員會的主席)最近發表的聲明中，其重申非洲人國民大會的立場，即無償徵收土地的重點將為空置國有土地、負債極高的土地或持作投機的土地。簡而言之，非洲人國民大會的政策立場似乎反映進行土地徵收以作重新分配僅會針對未使用或未充分利用的土地，而非正在或已經用作可行、創造就業職位及產生收益的商業活動的土地。因此，董事認為，即使土地徵收法律於南非議會獲通過，本集團的業務及營運亦不會受到任何方式的影響。

南非正在面臨經濟衰退，可能會影響其經濟增長及商業環境，因此本集團的業務及營運可能受到影響

由於貿易及製造業下滑，南非經濟於2017年第一季度陷入衰退，國內生產總值下跌0.7%。南非經濟此後出現復甦跡象：於2017年最後三個月，季內錄得年化增長率3.1%，主要由於農業產值增加以及貿易及製造活動增加。因此，從整體角度考慮2017年，國內生產總值上升1.3%。然而，政局不穩、失業率高企及信貸評級下降繼續削弱商業信心及經濟表現。儘管隨著新總統於2018年2月上任，南非的經濟前景似乎有好轉，但南非經濟增長依然滯後，失業率高達約27%。倘經濟增長繼續放緩而非加速，其可能影響南非全國的整體商業環境及市場狀況。在此情況下，概不保證本集團的業務及營運不會受到影響。

南非的政治及社會不確定性可能對我們的業務產生影響

在南非營運使我們面臨若干風險，其中包括：

- 政局不穩定
- 社會活動及民眾動亂
- 腐敗問題；及
- 高犯罪率

因此，我們可能會因維護我們及我們的租戶人員及其資產的安全而錄得重大虧損，而我們為保護我們及我們的租戶人員及其資產所實施的措施可能不足。若在南非的業務受未能預期的外國經濟及政治的不利狀況所影響，本公司的營運可能會受到干擾、蒙受資產及人員損失，以及其他可能顯著減少我們的營業額和溢利的損失。

風險因素

與[編纂]有關的風險

股份過往並無公開市場，而股份流通性及市價或會波動

我們股份於[編纂]前並無公開市場。每股股份的初步[編纂]乃經本公司與[編纂](為其本身及代表[編纂])磋商後釐定。我們股份於[編纂]後的市價可能波動及與[編纂]差距甚遠。本公司已向[編纂]申請批准股份於聯交所[編纂]及買賣。我們無法向閣下保證[編纂]後股份將出現活躍及流動的公開買賣市場。

此外，我們股份的股價及成交量可能極為波動。我們的中期經營業績的實際或預期波動、我們或競爭對手宣佈新產品、證券分析員的財務估計變動、從事購物商場開發及營運的其他公司的經濟表現或市場估值變動、影響購物商場開發及營運的政府法規及政策改變、我們的競爭對手宣佈重大收購事宜、戰略合作夥伴、合營企業或資本承擔、增聘主要人員或主要人員離職或潛在訴訟等因素，均可導致股份的成交量及股價出現巨大及突然的變化。再者，聯交所及其他證券市場不時面對重大的價格及成交量波動，而與任何特定公司的經營表現無關。該等波動也可能對我們股份的市價造成不利影響。

我們日後可能需要額外融資，這可能導致投資攤薄或業務經營受限制

我們可能需要獲得額外的債務或股權融資，以撥付我們日後可能進行的業務資本開支及其他投資計劃的營運。股權融資可能導致不願意或不能認購我們新發行的任何股份的股東的權益遭到攤薄。

此外，任何債務融資(如有)可能會限制我們的經營彈性，因為債務增加可能導致：

- 我們應付行業或經濟風險的能力減低；
- 我們的股息派付受到限制；
- 我們可應用於資本開支、營運資金及其他日常營運的現金流量減少，此乃由於部分經營現金流量將用於償還債務；及
- 我們的經營彈性受到限制，此乃由於融資融通可能會涉及限制性的契諾。

風險因素

此外，我們無法向閣下保證我們能夠按可接受的條款取得額外融資。倘我們無法按可接受的條款取得所需資金，或完全無法取得所需資金，我們可能被迫將潛在收購及投資活動押後，甚或削減或終止我們的業務經營。

倘本公司日後發行額外股份，[編纂]投資者的權益或會被攤薄，而我們的股份交易價可能下跌

於本次[編纂]後，發行任何股本證券或會攤薄現有股東的權益，且可能大幅降低股份的交易價。本公司日後可能基於一系列理由發行股本證券，例如為其經營及業務策略(包括相關收購及其他交易)籌集資金、調整債務股本比率、履行其有關行使尚未行使的認股權或購股權的責任或其他理由。倘本公司並無按比例向我們現有股東發行新股本證券或其他股本相關證券，股東的所有權百分比可能會減少，因而可能會攤薄股東於本公司的股權。此外，任何該等新證券可能會具有較現有股份優先的權利及特權。

於公開市場出售大量股份，可能對[編纂]的當前市價造成不利影響

於[編纂]完成後在公開市場出售大量股份(或認為有關出售可能發生)，可能導致我們股份市價受到不利影響，並嚴重損及我們日後透過[編纂]我們股份籌措資金的能力。控股股東(除若干例外情況外)已與[編纂]協議於[編纂]起計六個月內禁售股份，而該等股份將可根據上市規則於禁售期屆滿後自由買賣。不受禁售期所限的股份將可於緊隨[編纂]後自由買賣。倘我們現有股東於[編纂]後在公開市場出售其大量股份，或該等控股股東於禁售期屆滿後出售彼等的股份，有關出售或會形成通稱為「懸貨」的情況，市場對此情況的預期或會導致股份市價下跌。若出現懸貨(不論該等出售已發生或正在發生)，我們日後可能難以於我們認為合理或適當的時間按合理或適當的價格透過出售股權或股權相關證券籌集額外資金。該等股份出售或會對股份價格造成負面影響。有關我們現時的控股股東禁售安排的資料，請參閱本文件[編纂]一節。

我們控股股東的利益未必與本集團及我們其他股東的利益相符

於[編纂]完成後，控股股東將合共擁有經發行[編纂]及[編纂]所擴大已發行股本的[編纂]%。因此，控股股東已經及將繼續有能力對我們的業務行使重大影響，包括有關我們管理層及政策的事宜，以及須由股東批准的事項，包括選舉董事、批准重大公司交易及股息時間及宣派。彼等亦將就有關任何股東行動或須大部分股東投票表決通過

風險因素

的事項擁有否決權。我們控股股東的利益未必一直與本集團及閣下的最佳利益相符。擁有權集中可能導致延誤、延遲或妨礙控制權變動，於股份在較市價出現溢價時降低購買價，或對股份的市價構成不利影響。

我們無法保證將來會宣派股息

作為一家控股公司，我們需要根據從我們的營運附屬公司所取得的股息(如有)來決定會否宣派未來股息。根據南非公司法第46條，除非發生以下情況，否則公司不得作出任何建議分派(包括股息)：

- (a) 分派(i)乃根據該公司的現行法律責任或法院頒令作出；或(ii)該公司董事會通過決議案授權分派；
- (b) 該相關公司於緊隨建議分派完成後看來很合理地將符合償債能力及流動資金測試；及
- (c) 該公司董事會通過決議未已確認，其已根據南非公司法第4條所述申請償債能力及流動資金測試，並合理地認為該公司於緊隨建議分派完成後將符合償債能力及流動資金測試。

因此，由於本公司的全部盈利及現金流量均來自我們的營運附屬公司派付的股息，我們僅可遵照南非公司法第46條及根據相關公司的諒解備忘錄條款向股東派付股息。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「股息」一段。我們無法向閣下保證未來將會宣派或派付股息。任何未來股息的宣派、派付與金額均經由我們董事酌情考慮(當中包括)我們的營運、利潤、財務狀況、現金需要及可得性、組織章程文件及適用法律後釐定。

風險因素

我們的宗峰香港從SA Holdco所收取的潛在股息可能要繳納預扣股息稅

於2012年4月1日，南非採納按15%稅率徵收預扣股息稅。就於2017年2月22日或之後派付的任何股息而言，不論宣派日期，預扣股息稅由15%增加至20%，除非適用豁免或降低稅率。預扣股息稅為股東獲支付股息時徵收的稅項，於一般情況下，由預扣代理自彼等股息付款預扣。預扣股息稅由一間南非稅務居民公司或股份於南非證券交易所上市的海外公司派付股息觸發。

我們的SA Holdco向宗峰香港(香港居民)派付的任何股息將須繳納南非預扣股息稅。儘管整體預扣股息稅率為20%，根據南非政府與香港政府訂立的雙重課稅協議(於2015年10月20日生效)，倘持有公司至少10%資本的公司實益擁有人支付股息，南非居民公司向香港居民支付的任何股息將按已付股息總額5%的經下調稅率繳稅。

宗峰香港持有SA Holdco的90%資本，倘在派付任何股息前已作出實益擁有人豁免聲明及承諾，南非向香港支付的任何股息將須按5%的優惠預扣股息稅率繳稅。

開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港法例

我們的公司事務乃受大綱及細則以及公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面或會有別於香港及其他司法權區現行法規及司法先例所確立者。該等差異或會意味少數股東所獲得的補償可能有別於彼等根據香港或其他司法權區法例理應享有者。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

與本文件所作聲明有關的風險

本文件所載前瞻性陳述受限於風險及不明朗因素

本文件載有若干「前瞻性」陳述，並使用前瞻性用語如「旨在」、「預料」、「相信」、「認為」、「繼續」、「能夠」、「預期」、「估計」、「有意」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「建議」、「尋求」、「應」、「將」、「將會」或其他類似表述或負面表述。該等陳述包括(其中包括)對我們的增長策略的討論，以及對日後經營、流動資金及資本來源的預期。[編纂]的購買人及認購人務請注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素，且任何部分或全部該等假設未必準確，因此基於該等假設作出的前瞻性陳述亦可能不正確。此方面的不確定因素包括上述風險因素所提及者。基於上述及其他不明朗因素，本文件所載的前瞻性陳述不應視作我們聲明或保證可實現有關計劃及目標，而該等前瞻性陳述應依據多項重要因素(包括本節所載者)予以考慮。除根據上市規則或聯交所其他規定的持續披露責任外，我們無意更新該等前瞻性陳述。投資者不應過分依賴該等前瞻性資料。

風險因素

務請閣下細閱文件全文，我們鄭重提醒投資者不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。

我們謹此向潛在投資者強調，我們不會就傳媒或未經我們授權的任何其他來源所披露有關我們及[編纂]的資料(「該等資料」)的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不就任何該等資料及相關假設是否適當、準確、完整或可靠而發表聲明。倘任何該等資料與本文件所載的資料不符或有所抵觸，我們概不負責。因此，有意投資者務請僅根據本文件所載資料作出投資決定，不應依賴任何其他資料。

豁免遵守上市規則

豁免嚴格遵守上市規則第8.12條

根據上市規則第8.12條，本公司必須有足夠的管理層人員在香港。此通常指至少必須有兩名執行董事通常居於香港。鑒於我們的總公司、業務及經營主要位於南非，並於南非管理及進行，且概無執行董事通常居於香港，本公司現時不會及於可見將來不會有兩名執行董事居於香港。

因此，我們已向聯交所申請豁免遵守上市規則第8.12條項下的規定。聯交所已向本公司授出所請求的豁免，豁免嚴格遵守上市規則第8.12條項下的規定，惟本公司須採取下列安排與聯交所保持定期溝通：

- (a) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為本公司與聯交所的主要溝通渠道。兩名獲委任的授權代表為執行董事、董事會主席及行政總裁林女士及公司秘書郭兆文先生(彼為香港普通居民)。各授權代表將可在接獲要求時於合理時間內在香港與聯交所會面，並將可隨時以電話、傳真或電郵聯絡。兩名授權代表各自獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 倘聯交所欲就任何事宜聯絡董事會全體成員(包括非執行董事及獨立非執行董事)及高級管理層團隊全體成員或彼等當中任何人士時，兩名授權代表均有方法隨時迅速聯絡有關人士；
- (c) 為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，本公司將實施多項政策：(i)各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須向授權代表提供其手機號碼、住宅電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼(如有)及電郵地址(如有)；(ii)倘執行董事、非執行董事或獨立非執行董事預期將會外遊或離開辦事地點，則須向授權代表提供住宿地點的電話號碼；及(iii)全體董事及授權代表將向聯交所提供彼等各自的手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼(如有)及電郵地址；
- (d) 倘情況需要，可按組織章程細則許可的方式短時間內召開及舉行董事會會議，以及時討論及解決聯交所關注的任何問題；
- (e) 本公司已根據上市規則第3A.19條委任長雄證券有限公司為合規顧問，以就上市規則項下的持續責任提供專業意見，並自[編纂]起至本公司刊發[編纂]後

豁免遵守上市規則

開始的首個完整財政年度的年度報告當日止期間，隨時充當本公司兩名授權代表以外本公司與聯交所溝通的主要渠道；

- (f) 聯交所與董事可透過授權代表或合規顧問安排會面，或於合理時間內與董事直接會面。授權代表或合規顧問如有任何變動，本公司將立即知會聯交所；及
- (g) 全體董事已確認，彼等持有或可在需要時申請有效旅遊證件到訪香港，並可在需要時於合理時間內抵達香港與聯交所相關成員會面。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

林淑華女士	15 Shakespeare Drive Senderwood, Bedfordview South Africa	中國
-------	---	----

林明輝先生	15 Shakespeare Drive Senderwood, Bedfordview South Africa	中國
-------	---	----

非執行董事

Michael Strauss 先生	53 Owlswood Road, Kyalami Estate Johannesburg South Africa	南非
--------------------	--	----

獨立非執行董事

許俊浩先生	香港 新界荃灣 汀九青山公路242號 疊翠苑7樓A室	中國
-------	-------------------------------------	----

蕭恕明先生	香港 新界大埔 汀角路72號 雅景花園C11室	中國
-------	----------------------------------	----

謝肖麗女士	香港 淺水灣道45號 明慧園18樓B室	中國
-------	---------------------------	----

有關我們董事的進一步資料披露於本文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

長雄證券有限公司
香港
上環
干諾道中111號永安中心
11樓1101-02及1111-12室
(根據證券及期貨條例可進行第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)

[編纂]、 [編纂]及 [編纂]

●

本公司的法律顧問

香港法律：
張世文蔡敏律師事務所
香港
灣仔
港灣道18號中環廣場
38樓3804-05室

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

南非法律：
貝克·麥堅時律師事務所
1 Commerce Square
39 Rivonia Road
Sandhurst
Johannesburg 2196
South Africa

獨家保薦人及[編纂]的 法律顧問

香港法律：
觀韜律師事務所
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座
18樓1801-3室

董事及參與[編纂]的各方

	<p>南非法律： Eversheds Sutherland 3rd Floor, 54 Melrose Boulevard Melrose Arch Melrose North, 2195, Johannesburg South Africa</p>
核數師及申報會計師	<p>信永中和(香港)會計師事務所有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園43樓</p>
物業估值師	<p>保柏國際評估有限公司 香港 灣仔 軒尼詩道139號 中國海外大廈22樓</p> <p>Leadenhall International Property Services (Pty) Ltd. Leadenhall House, 61 Oxford Road Saxonwold, Johannesburg, 2196 South Africa</p>
內部監控顧問	<p>信永方略風險管理有限公司 香港銅鑼灣 希慎道33號 利園43樓</p>
行業顧問	<p>戴德梁行有限公司 香港 中環 怡和大廈16樓</p>
[編纂]	<p>●</p>
合規顧問	<p>長雄證券有限公司 香港 上環 干諾道中111號永安中心 11樓1101-02及1111-12室</p>

公司資料

註冊辦事處	P. O. Box 1350 Clifton House 75 Fort Street Grand Cayman KY-1108 Cayman Islands
香港總部及主要營業地點	香港 北角 電氣道148號 31樓
南非總部	Corner Main Reef Road and Park Drive Fordsburg, Johannesburg Gauteng, 2092 South Africa
公司網站	www.dragoncity.co.za (此網站所載資料並不構成本文件的一部分)
公司秘書	郭兆文先生
授權代表	林淑華女士 15 Shakespeare Drive Senderwood, Bedfordview South Africa 郭兆文先生 香港 北角 電氣道148號 31樓
審核委員會成員	許俊浩先生(主席) 蕭恕明先生 謝肖麗女士
薪酬委員會成員	謝肖麗女士(主席) 林淑華女士 許俊浩先生
提名委員會成員	蕭恕明先生(主席) 林明輝先生 謝肖麗女士
企業管治委員會成員	許俊浩先生(主席) Michael Strauss先生 蕭恕明先生

公司資料

主要往來銀行

First National Bank
3rd Floor, 1 First Place
Simmonds Street
Johannesburg, 2001, South Africa

開曼群島股份登記及
過戶總處

[編纂]

香港股份過戶登記分處

[編纂]

行業概覽

除本文件另有指明外，本節所載資料及統計數據均摘錄自不同刊物以及我們委聘獨立行業顧問戴德梁行編製的行業報告。我們認為有關資料來源乃屬適當，且我們在摘錄及轉載有關資料時持合理謹慎態度。我們並無理由認為有關資料在任何重大方面屬錯誤或具誤導性或遺漏會導致有關資料在任何重大方面屬錯誤或具誤導性的任何事實。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、代表、聯屬人士、其他顧問或參與[編纂]的任何其他人士均無獨立核實有關資料，故並未就其準確性發表任何聲明。我們已委聘戴德梁行編製報告，以供全部或部分用於本文件。我們的董事於採取合理審慎態度後確認，自戴德梁行報告日期起，市場資料概無出現任何可能會限定、否定本節所披露的資料或對其造成影響的不利變動。

緒言

本集團已委聘獨立第三方戴德梁行，就南非約翰內斯堡的相關房地產行業及市場編製行業研究報告連同所需資料，供本文件所用（「戴德梁行報告」）。戴德梁行已收取服務費用380,000港元，而我們認為價格與市場價格相符。我們支付有關服務費用並非取決於戴德梁行報告的結果或其中的分析。

戴德梁行是一家國際房地產諮詢公司，為房地產市場所有界別的投資者、企業及公共部門所有人、貸款人及開發商提供一系列服務，包括估值及諮詢。戴德梁行在香港、中國北京、廣州、上海、深圳以及南非及其他全球城市均設有辦事處。

戴德梁行報告的主要目的是(i)在宏觀層面上，就人口分布、經濟及物業發展推動因素方面了解整個南非市場；(ii)在中觀層面上，了解豪登省市場的貢獻，重點在於零售及批發發展界別；(iii)在微觀層面上，集中於約翰內斯堡Inner City市場的地點作進一步批發及零售發展的可能性；及(iv)就南非人參與此界別(特別是約翰內斯堡批發市場)的進一步策略性考慮提供意見。

戴德梁行於本研究採用的方式及方法結合定期調查房地產市場界別及影響房地產市場的因素。結合方式(即統計分析及專家小組的調查方法)乃定義為採用兩種或以上方法達至更準確的市場反饋及可驗證日期。統計分析是戴德梁行根據自知名資源收集得來的數據得出的結論。專家小組的調查方法是調查員定期詢問小組同一成員的專家意見，而專家意見則會根據小組知悉的實際交易而作出。該小組由150間來自房地產行業不同界別的私人公司組成，即物業基金、商用物業經紀、住宅代理、物業估值師、物業管理人及設施管理人，而調查會要求受訪者就其在市場上的直接經驗提供市場不同界別的市場信息。

戴德梁行報告乃基於南非政府、可靠研究機構及戴德梁行的專有數據庫的數據編製。在研究過程中，戴德梁行對批發及零售界別的當地營銷代理進行採訪。

行業概覽

下文載列戴德梁行採用上述資料來源並認為該等來源可靠的主要原因：

- 採用南非各政府機構的官方數據及公告是一般市場慣例；及
- 戴德梁行了解多種南非指數系統的數據收集方法及已訂數據庫的來源。

雖然戴德梁行於應用資料時已作適當考慮，但戴德梁行並無責任保證或表示有關資料屬準確或正確。戴德梁行亦無責任就於刊發日期後發生之事件或情況更新此報告。

批發及零售行業界別概要

「批發貿易商市場」是南非物業批發行業獨一無二的物業界別，儘管此批發概念在南非另有其他較小規模的例子，但此概念主要源自約翰內斯堡西部的工業區及Crown區，而2017年城市研究實地調查報告，該地區共有約14個中心，總面積約為336,000平方米。

隨著南非與中國的經濟聯繫日益鞏固，以致中國現今成為南非最強大的貿易夥伴之一，繼而推動這個相對新的界別邁向成功。由於大部分租戶進口及營銷在中國製造的商品，此因素對於本集團所從事的批發界別具有特別重要性。

相比起南非零售行業，南非批發行業的競爭對手較少，乃由於購物商場數目甚少，且批發行業的性質主要針對非正式廠商或小型零售店擁有人。

南非物業經濟概覽

南非經濟及對物業市場的影響

根據物業界別約章議會(Property Sector Charter Council)進行的研究，南非商用房地產市場的市值已由2010年約49,000億蘭特增加約18.4%至2016年約58,000億蘭特。估計南非商業房地產市場的增長相等於約520億美元。

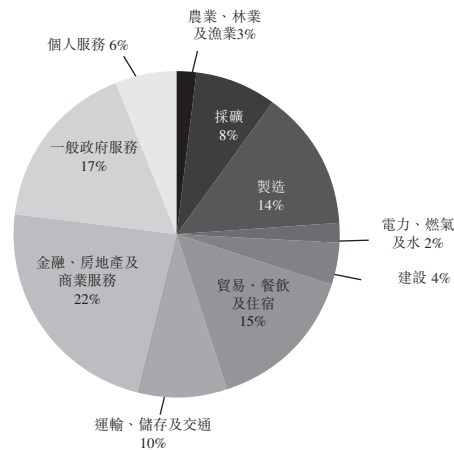
擁有約6.1百萬個正式物業的住宅物業市場市值約為39,000億蘭特。商用物業市場的價值約為13,000億蘭特。於2016年，零售物業的價值最高約為5,340億蘭特，其次是商用物業約為3,570億蘭特及工業物業約為2,810億蘭特。

各經濟界別對南非國內生產總值的貢獻

下表顯示2018年的國家經濟界別貢獻。有關圖表清楚說明金融(22%)、貿易界別(15%)及政府(17%)為國家經濟的最主要界別，其次是製造(14%)。國家經濟界別貢獻增長亦反映於辦公大樓及購物商場的建設上，特別是在約翰內斯堡、茨瓦納、開普敦及德班地區。

行業概覽

2018年按界別劃分的國內生產總值貢獻

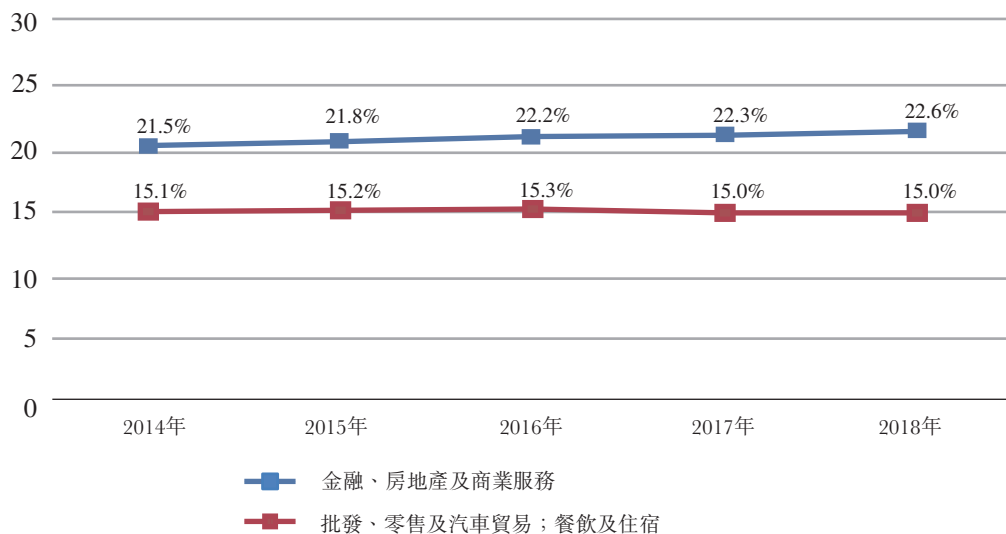


資料來源：南非統計局(Stats SA)，2018年

根據南非統計局(亦稱為「南非統計局」)公佈的統計數據，自2014年以來，「金融、房地產及商業服務」及「批發、零售及汽車貿易、餐飲及住宿」這兩個重要合併界別的國內生產總值均顯示有所增長。該等界別增長值得注意的是，由於其他界別大部分呈現下降趨勢，而上述兩個界別對南非經濟的貢獻則貫徹一致。下圖顯示自2014年以來南非經濟兩個合併界別的國內生產總值貢獻。

2014年至2018年辦公及貿易界別的國內生產總值貢獻百分比

2014年至2018年按界別劃分的國內生產總值貢獻百分比



來源：南非統計局，2018年

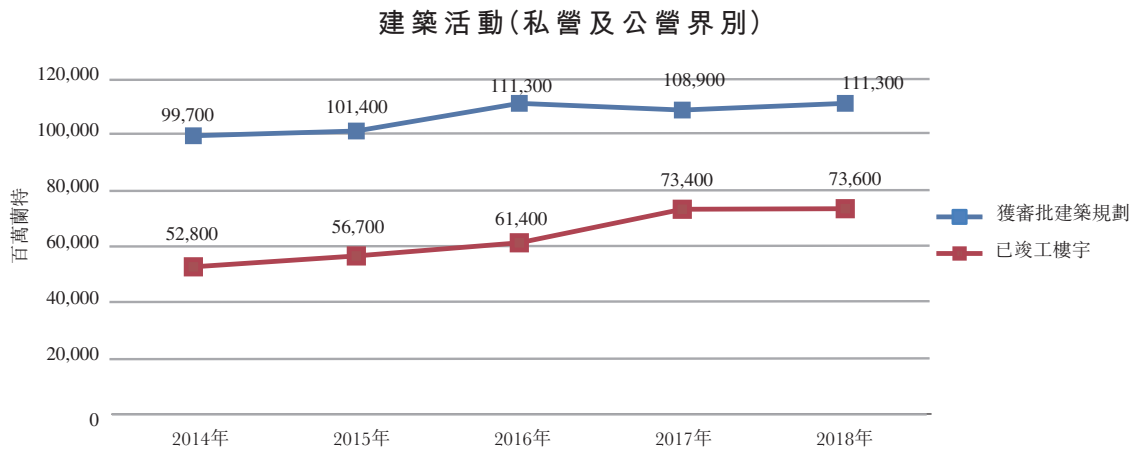
兩個分部「金融、房地產及商業服務」及「批發、零售及汽車貿易、餐飲及住宿」對南非經濟的穩定貢獻顯示批發及零售行業及房地產經濟在南非有穩定增長。

行業概覽

影響物業表現及物業發展的地方經濟推動因素

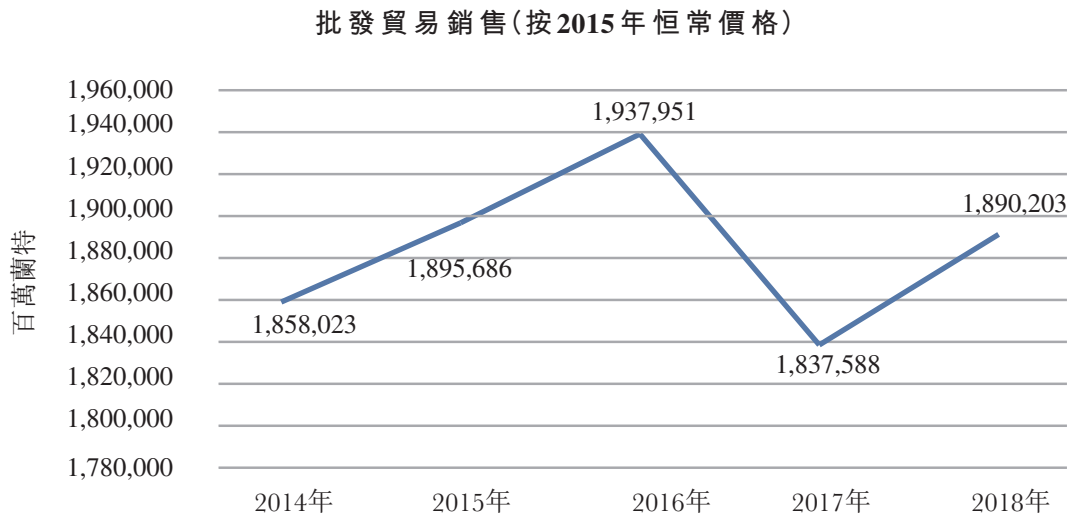
獲審批建築規劃及已竣工樓宇

儘管國內生產總值的增長趨勢下降，自2014年以來，獲審批建築規劃及已竣工樓宇的實際價值呈現強勁增長。此增長主要受辦公室及購物商場擴展以及對住宅發展項目的重視所推動。酒店、私立學校及醫療設施的發展進一步刺激此增長。獲審批建築規劃的價值於2018年較2017年增加2%。經濟增長進一步受壓於2017年亦將對物業發展產生不利影響，但於2018年有所改善。已竣工的已報告樓宇價值(按當前價格計算)於2018年較2017年增加0.3%。非住宅樓宇的增幅最大。於2018年，獲審批及已竣工的建築規劃穩步增長。下圖顯示由2014年至2018年私營及公營界別獲審批建築規劃及已竣工樓宇的整體增長。



資料來源：南非統計局

批發貿易自2014年起呈現增長趨勢。於2017年，批發貿易銷售較2016年減少3.0%。然而，2018年的批發貿易較2017年第四季度增加約2.8%。



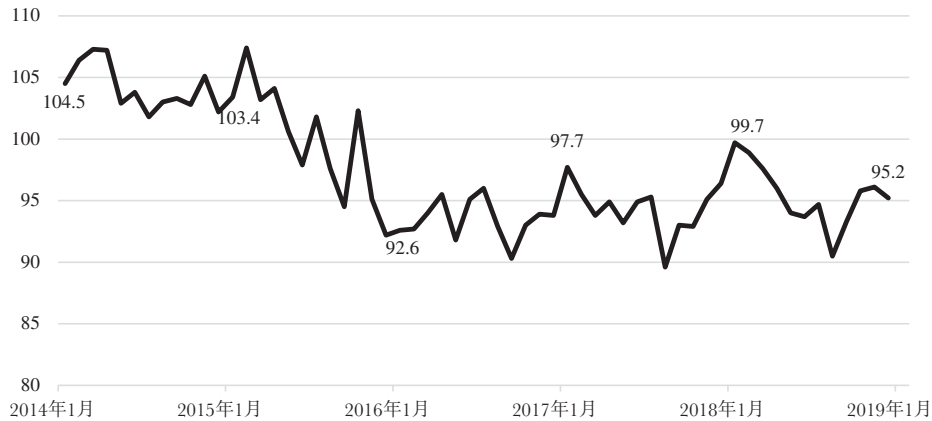
資料來源：南非統計局，2018年批發貿易銷售

行業概覽

南非商工總會商業信心指數

南非商工總會商業信心指數自2016年初開始一直受壓，且按月波動較大。該等波動絕大多數由於政治干預經濟以及政府缺乏強大的領導力。商業信心的定義為業務經理對其公司／機構前景感到積極或消極的程度計量。其亦反映整體經濟狀況。100為平均值。100以下為對經濟有消極作用，100以上則對經濟有積極作用。

商業信心指數：2014年1月至2018年12月



資料來源：南非商工總會，2018年

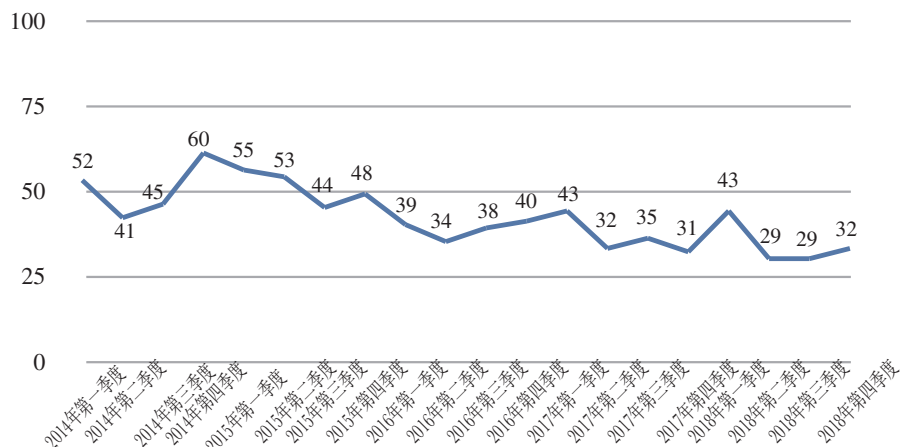
報告顯示指數的「橫向」移動乃由於一段時間的政治形勢不明朗以及腐敗，持續削弱商業氣氛。南非現時的政府為主要原因之一。政治因素為最近暴跌的主因。政治形勢及政策的不明朗加上認為存在普遍腐敗是南非國內商業及消費者情緒低落的一大原因。

第一國民銀行(FNB)／經濟研究局(BER)建造業信心指數

此為衡量參與物業市場的專業人士、發展商及零售商的看法的最佳指標。此亦為可獲得的了解物業行業過往趨勢的最佳計量。未來發展趨勢將更依賴於全球經濟的推動因素及國內生產總值增長、國內政局穩定性及領導力。

建造業信心指數自2015年起一直維持於50%水平以下。50%以下反映對建造業更為消極的態度，而50%以上反映對建造業更為積極的態度。

建造業信心指數



資料來源：第一國民銀行／經濟研究局建造業信心指數，2018年

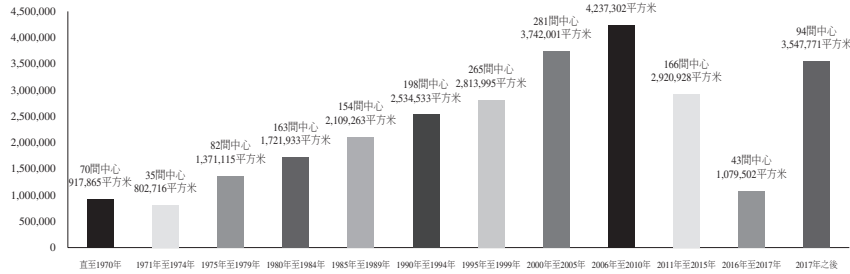
行業概覽

南非的購物商場發展

南非擁有全球第六多購物商場，市場上共有1,998個正規購物商場，相當於估計可出租總面積（「可出租總面積」）為2,530萬平方米的零售空間。在中期內，另有94個購物商場計劃進入市場，預計為南非市場新增可出租總面積約350萬平方米的零售空間。

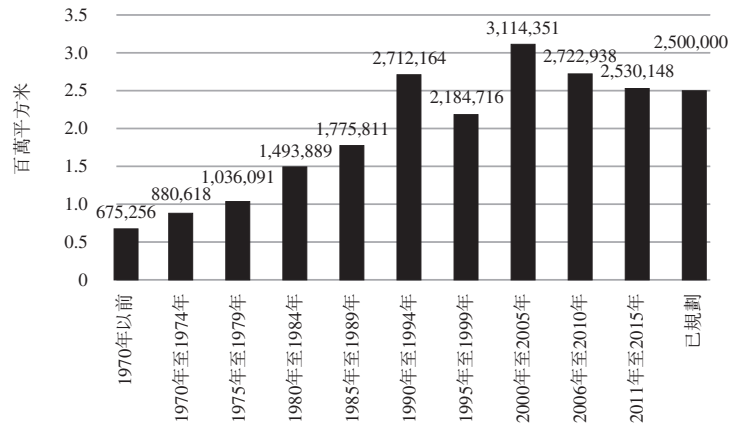
根據南非購物商場委員會（「SACSC」）於2018年公佈的統計數字，非洲大陸的擬建零售空間的可出租總面積估計為4,190,023平方米。南非估計擬建零售空間總量增加至3,547,771平方米，相當於擬建零售開發項目的84.7%。

按發展年份劃分的南非零售空間
（已開發購物商場數目及可出租總面積）



SACSC—南非購物商場委員會，2018年

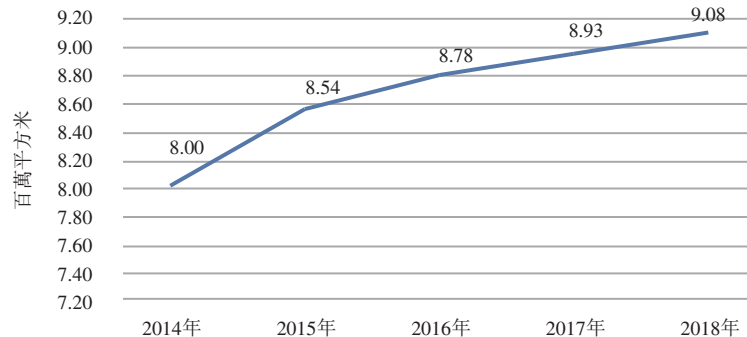
1970年至2015年（及2016年至2020年規劃）的零售空間供應



SACSC—南非購物商場委員會，2018年

大型購物商場（面積超過30,000平方米）的面積由2014年約8百萬平方米增加至2018年超過9百萬平方米。

面積超過30,000平方米的購物商場 總樓面面積的年度增幅

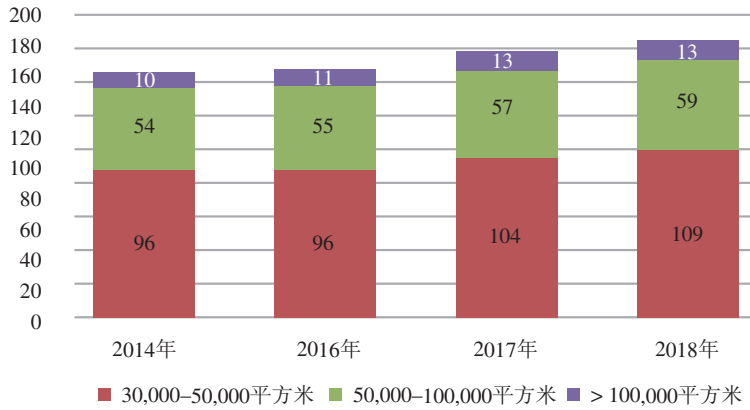


SACSC—南非購物商場委員會

行業概覽

面積超過30,000平方米的購物商場數目由2014年的160間增至2018年的181間

超過30,000平方米的購物廣場數目



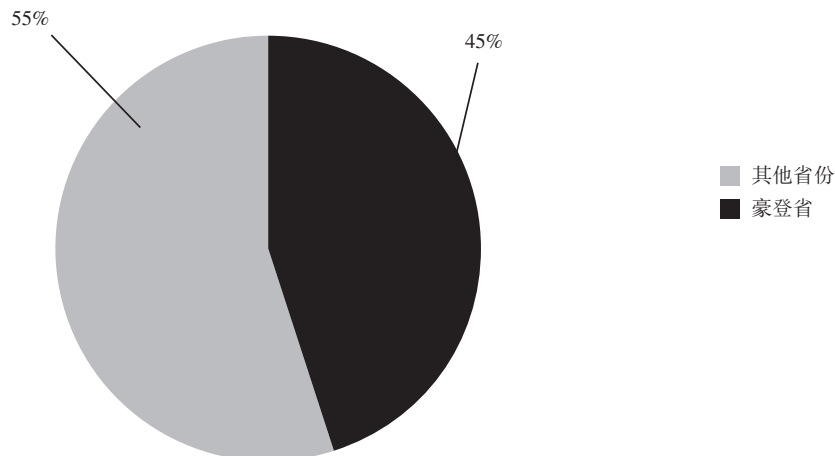
資料來源：SACSC—購物商場指南，2018年

面積超過30,000平方米的購物商場數目增長涉及多個原因，即：

- 人口增長；
- 城市化增長；
- 購物商場發展項目不斷增加；
- 中產市場增長；及
- 更富裕市場增長。

豪登省的購物商場樓面面積

根據2018年SACSC購物商場指南，豪登省於2018按省份劃分的購物商場樓面面積比例約為45%。



來源：SACSC—2017年購物商場指南(2018年)

行業概覽

約翰內斯堡市經濟及購物商場物業租賃市場概覽

下圖顯示約翰內斯堡市的不同經濟區。購物商場及開發地盤位於Inner City，鄰近構成F區的Crown及Crown North市郊地區。

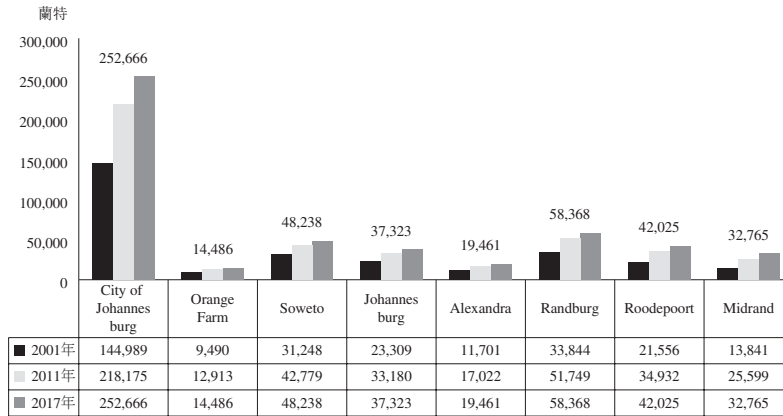


資料來源：約翰內斯堡市經濟發展戰略，2015年

行業概覽

下圖顯示約翰內斯堡市2001年至2017年的每區年均家庭收入。

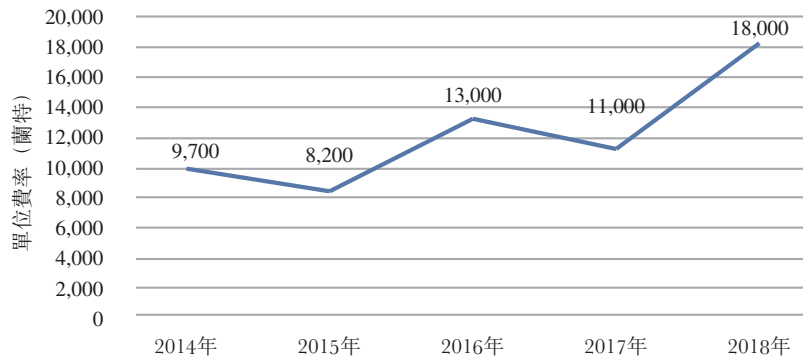
每區年均家庭收入



約翰內斯堡市2012年至2016/7年期間並無可用的官方數據更新，因官方來源(即約翰內斯堡市)並無作出公佈

下圖顯示約翰內斯堡市批發購物商場的平均市值。

約翰內斯堡批發商場的平均市值
(蘭特/平方米)



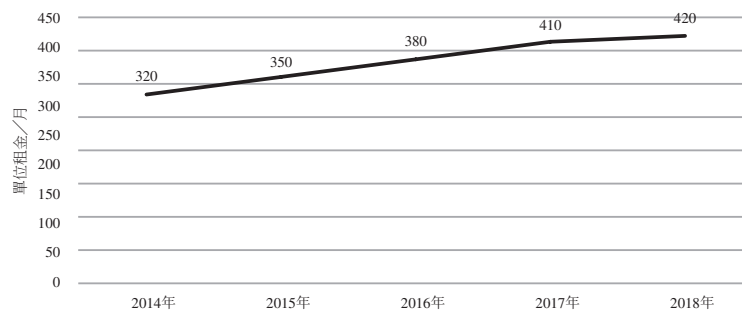
資料來源：戴德梁行。

附註：並無有關零售物業價格水平的官方數據。

批發商場的平均售價由2014年的8,200蘭特大增加至2018年的17,000蘭特。

下圖顯示約翰內斯堡市的平均市場租金。

平均市場租金(蘭特/平方米)



行業概覽

近年來，約翰內斯堡的購物商場市場租金平均每年增長6%至8%。

競爭格局

購物商場業務

在南非，批發類購物商場不同於零售類購物商場。批發購物中心是目的地驅動的業務。沒有主要租戶及百貨商店。批發購物中心可與多達250家或更多門店競爭或銷售各種主要來自中國的進口商品及產品。

批發形式的商場主要銷售以下產品：主要從中國進口的服裝、家居用品、鞋、手袋、電子產品。租戶銷售給一般公眾、其他貿易商及零售商販和商主。

外來批發購物者從非洲所有國家到約翰內斯堡及週邊地區的批發商場購物，該等批發商場位於約翰內斯堡市中心附近。

邊境購物者是約翰內斯堡批發與正規零售商場模式的重要區別。在批發商場購物的逾50%購物者為外來或跨境購物者，彼等為商販，擁有自己的小型商店或購買商品以供於本國轉售。

約翰內斯堡的批發購物企業排名

下表詳列於2018年約翰內斯堡在規模方面的批發購物企業排名。

批發零售設施	總可出租面積 (平方米)*	租戶類型	狀況	市場份額	排名
競爭對手A	80,600	批發	成功，少數空置單位	24.0%	1
Dragon City	53,000	批發	成功，主要向廠商市場提供	15.8%	2
競爭對手B	40,000	批發	成功，沒有控制單位	11.9%	3
競爭對手C	40,000	批發	表現不理想，50%空置率	11.9%	4
競爭對手D	30,000	批發	表現平平，空置單位有限	8.9%	5
競爭對手E	20,000	批發	成功，沒有控制單位	5.9%	6
競爭對手F	20,000	批發	新建成中心，現階段大部分控制	5.9%	7
競爭對手G	14,000	批發	環境佈局欠佳，空置單位眾多	4.2%	8
競爭對手H	12,000	批發	設施質素差劣	3.6%	9
競爭對手I	9,000	批發	成功，相同空置單位	2.7%	10
競爭對手J	6,000	批發	設施質素差劣	1.8%	11
競爭對手K	4,500	批發	最近重建	1.3%	12
競爭對手L	4,000	批發	設施質素差劣	1.2%	13
競爭對手M	3,000	批發	設施質素差劣	0.9%	14
總計	336,000			100%	

資料來源：SACSS—南非購物商場委員會、戴德梁行。2018年實地調查

* 估計數字不包括停車場但包括配套設施

按2018年規模計算，本集團在約翰內斯堡批發購物商場業務中排名第二。

按總可出租面積計算，我們的市場份額為15.8%，在約翰內斯堡的批發商場中排名第二。按總可出租面積計算，我們在約翰內斯堡的所有購物商場中佔1.2%的市場份額。

行業概覽

對目前租金及整體市場租金的分析

根據本集團管理層提供的租冊，我們的購物商場目前已訂立的大部分租約為每平方米130蘭特左右。該區的市場研究顯示購物商場空間價格介乎每平方米90蘭特至140蘭特，進一步顯示由於我們的購物商場的單位需求殷切，本集團的目前租金超過市場參數的上限。

監管概覽

法律環境

南非擁有一套由羅馬—荷蘭法及英格蘭法律組成的「混合」法律體系。其法律體系屬不成文體系，乃因其有多個法律來源，包括(i)1996年南非共和國憲法(為該國的最高法律)；(ii)由國家、省及地方立法機關制訂的法律以及政府法規；(iii)司法判例；(iv)普通法；(v)慣例；(vi)固有法；及(vii)國際法。適用於我們在南非的業務的多項法律及法規載列如下。

法規

本節載列對我們的業務及經營所在行業影響最深的南非法律及法規的概要。

與土地及不動產有關的法律及法規

南非土地所有權制度

南非的土地權利包括所有權及有限的物權，均根據地契登記法(1937年第47號法律)第63(1)條於地契登記處登記，而其他形式的土地保有權則不可於地契登記處登記。可予登記的所有權及有限物權受保障並可通過不動產訴訟強制執行。根據物權繼受收購原則，可予登記的權利僅可通過於地契登記處登記而轉讓，且有清晰界定及可強制執行。相反地，與在地契登記處登記的永久產權相比，通過多項法律將保有權變為「權利」存在更多不確定性或更難以強制執行。在現時的政治氣候下，該等權利可能享有較高度優先權。就此而言，歸還土地權利法案等土地改革法律使人們有權在若干情況下收回土地或使用及佔用權。總而言之，所有權及其他可予登記的物權均受很大保護，因在地契登記處有該等權利的準確及可靠記錄。然而，南非遵循被動登記制度，故無法保證於地契登記處所含資料是否正確。為完全利用土地的價值，根據相關已登記權利持有土地業權的人士可使用有關權利作為財務支援的抵押。

儘管屬於被動登記制度，南非的地契登記制度為可靠及準確的地契所含產權登記制度。為保持產權的準確性及物權及有限物業登記制度的可靠性，地契登記處會詳細檢查地契。然而，有一大部分人(包括實行共有土地保有權的人士)被排除於登記制度之外，因該等土地未經適當測量或共有物業的土地使用權現時無法分割。

自十七世紀以來，南非一直使用源自荷蘭法的被動地契登記制度。然而，如上文所示，被動地契登記制度不是非常可靠，因地契登記處無法保證所登記資料的準確性。其後，主動產權登記制度的要求被採納，以確保所保存的已登記資料更加可靠及準確。所採納的要求包括(其中包括)：(1)地契登記處有責任檢查產權轉讓文據以遵守地契登記法(1937年第47號法律)；(2)任何地契中所述的土地必須與測量主任的地籍圖一致；(3)

監管概覽

地契文件已符合所有物權轉讓登記法律；及(4)所有交易均相連且同時登記。在目前的地契登記制度下，文件會被掃描並以電子形式上載；因此，大部分文件均可於線上查閱，而過往文件則需要親身前往相關地契登記處索取。

社區內的社會關係以及社區與土地的聯繫受南非判例法及法律認可。歸還土地權利法案(1994年第22號法律)的實施乃為保護因過去種族歧視之法律或做法而被剝奪土地權的社區或個人獲歸還土地的權利。於土地的權益或權利不僅限於已測量的土地，而是普通的土地，並被描述為使用社區共同持有的土地的權利。共有物業組織法案(1996年第28號法律)(「共有物業組織法案」)的實施乃為使社區形成法人根據憲法持有、管理及獲得土地。共有物業組織法案的實施乃為使社區能夠以法人身份登記共有物業，其僅指可於地契登記處登記的已測量物業。

此外，共有土地權利法(2004年第11號法律)(「共有土地權利法」)的實施乃為讓農村社區實行共有土地保有權。共有土地權利法旨在實現共有土地的民主管理，並通過將共有土地轉讓予社區而為保有權提供法律保障。儘管共有土地權利法承認傳統社區提供的保障以及傳統領袖及其他以社區為基礎的機構在捍衛其社區權利方面的責任，但共有土地的管理及行政事宜乃由社區委任的土地管理委員會及土地權利議會提供以符合社區成員的最佳利益。在設有獲認可傳統議會的社區中，傳統議會將行使土地管理委員會的土地管理責任。

土地及不動產

於南非，土地的所有權及土地轉讓均記錄於地契登記處並受(其中包括)地契登記法(1937年第47號法律)及其法規規管。一般而言，自然人及法人均可擁有土地。土地轉讓法(1981年第68號法律)規管在若干情況下土地的轉讓及相關事宜。

根據分層業權法(1986年第95號法律)(「分層業權法」)，土地亦可以單位形式擁有。分層業權計劃於地契辦事處登記。倘以開發商以外的人士之名登記分層房產中的單位，則將自動成立法團。業主其後成為法團的成員。法團為獨立實體，可以其本身名義提出起訴或被起訴。實質上，於地契辦事處登記轉讓至新業主名下的事項後，分層的買賣即告完成。

就分層業權法而言，開發商為擁有土地以建造分層房產的人士。分層業權開發項目可通過將單一業主擁有的現有樓宇分層或購買土地並開發成為分層房產而形成。

監管概覽

物業租賃

商業物業的租賃受合約法規管。當有必要意向的各方同意一方將讓另一方使用及享用物業以獲取租金付款時，將訂立租約。在南非，合約精神受到尊重，而租約亦不例外，除非租約有違公眾利益或法律，否則租約很可能獲我們的法院執行，租約可根據物業的地契進行登記。對於訂立租期不少於10年的不動產長期租約，須進行手續以使租約對第三方有效。根據土地租賃手續法(1969年第18號法律)，土地長期租約必須根據租賃物業的地契進行登記。倘未能遵守規定手續，則現有合約仍屬有效，惟對第三方無效。

土地轉讓法案

1981年《土地轉讓法案》(「《土地轉讓法案》」)第68條規定，所有有關不動產的銷售、交易或餽贈的協議都必須載於書面文件，並由所有有關方簽署。此項規定的唯一例外是以公開拍賣出售的不動產。因此，與不動產有關之銷售、交易或餽贈的協議必須屬書面形式，並由各方簽署。

《土地轉讓法案》亦監管購買價格以分期付款的不動產銷售。在若干情況，2005年《國家信貸法》第34條可能會分期適用於此種分期付款的銷售。

歸還土地權利法案

1994年《歸還土地權利法案》第22號(「《歸還土地權利法案》」)規定，將因過去種族歧視之法律或做法而被剝奪土地權歸還予人或社區。

歸還土地權利法案成立歸還土地權利委員會，現稱為土地索償委員會和土地索償法院。就此而言，該等人士有權向土地索償委員會就歸還土地提出索賠要求。南非憲法規定，於1913年6月19日之後由於過往的歧視性法律或做法而出售土地的人士或社區有權獲歸還相關土地或接受公平的補救措施。歸還或補救措施必須按南非議會的法案作出。

根據歸還土地權利法案(1994年第22號法律)(「該法案」)第2(1)條的解釋，以下人士有權申請歸還土地：

- (a) 於1913年6月19日之後由於過往種族歧視法律或做法而被剝奪土地權利的人士；
或
- (b) 於1913年6月19日之後由於過往種族歧視法律或做法而被剝奪土地權利的遺產；
或

監管概覽

- (c) 上文(a)及/或(b)中所述的人士身故後的直系後代，且該身故人士並無提出申索，亦無屬於該身故人士直系後代的人士提出申索歸還土地權利；或
- (d) 於1913年6月19日之後由於過往種族歧視法律或做法而被剝奪土地權利的社區或社區的一部分；及
- (e) 要求歸還的申索最遲於2019年6月30日提出。

該法案第2(2)條亦規定，如有關人士已就因種族歧視法律而被剝奪的土地獲得賠償，則其無權獲要求歸還土地。

土地索償委員會其後須就索償調查，並於政府公報公布索償事宜(倘索償成立)。倘若發現土地被政府徵用，國家必須解決索償事宜並賠償予土地擁有者。就歸還土地而言，公平值須由國家支付。當事情無法解決，土地索償法院可就此事作聆訊及裁決。根據2014年第《歸還土地權利法案修正案》第15號(「修正案」)，所有土地索償必須於2019年6月前提交予土地索償委員會。儘管有上述事宜，於2016年7月28日，憲法法院宣布該修正案無效，並命令議會重新制訂修正案。這將創造新土地索償的渠道。根據修正案提出的所有土地索償仍然有效。

為保證不會出現有關不動產的土地索償，有關人士必須向土地索償委員會查詢是否已就有關財產提出任何土地索償。建議有關人士從土地索償委員會取得書面確認，證明並無有關不動產的已提交及/或已知的土地索償——惟此過程可能需時數個月。於2018年3月1日，本集團收到來自土地索償委員會的書面確認，截至確認日期，委員會並無收到就本集團的不動產提出的土地索償。

1975年《徵收法案》第63號

1975年《徵收法案》第63號規定，公共事業部長有義務支付賠償，並為公共目的而徵收任何財產，或者為公共目的而暫時動用任何財產，例如用於擴闊道路或為市政服務。徵用是指為了換取賠償而從擁有者取得財產的行為(且不會顧及原本擁有者的意願)。

2019年徵收法案草案

2019年徵收法案草案(「徵收法案草案」)由南非政府於2018年12月公佈，以徵詢公眾意見。徵收法案草案其中概述南非政府可以在無償的情況下徵收土地。

監管概覽

第2條明確重申若干憲法保護，即(i)財產不得被任意徵用或出於非公共目的或公共利益以外的目的；(ii)除非徵收當局未能成功通過談判合理取得有關財產，否則不得使用徵用權。

徵收法案草案第12(1)條規定，徵收土地的補償金額必須為公正及公平，而徵收法案草案第12(3)條規定，為公眾利益而無償徵收土地可屬公正及公平，經考慮所有相關情況，包括但不限於：

- (a) 該土地被僱傭勞力佔用或使用；
- (b) 該土地純粹為投機目的而持有；
- (c) 該土地為國有企業或其他國有實體所擁有；
- (d) 該土地擁有人已棄置該土地；及
- (e) 該土地的市值等於或低於該土地於收購及有益資本改善中國家直接投資或補貼的現值。

徵收法案草案第14、15及16條規定被徵收擁有人與徵收當局就徵收土地所需支付補償金額進行談判的機制。

徵收法案草案第21條規定，倘被徵收擁有人與徵收當局未能就徵收土地的補償金額達成共識，彼等可嘗試通過調解解決糾紛，及於法庭上解決作為最後解決途徑。

於最後實際可行日期，徵收法案草案僅為一項法規草案，於立法成為法律前必須經過多個議會程序。

規劃

南非所有土地均屬於當地政府機構或區域政府機構的職權範圍，該等政府機構負責實施規劃控制。就城市物業而言，採用規劃條例、市政附例及獲批准的市政發展框架的規劃控制屬廣泛全面，該等條例及框架說明土地於當局支持下可開發的程度。

土地用途變動需要規劃審批，規劃審批涉及公眾參與，可能引起反對。由當地政府機構設立的法庭審理對變動提議的反對意見。在若干情況下，該等法庭可能會向獨立上訴機構提出上訴。專業城市規劃師於南非執業，並有助就應用用途的提議變動提供協助。

監管概覽

當地政府

2004年《地方政府：市鎮財產稅法法案》第6號規定市政府就財產徵收稅率的權力，並規定市政當局憑藉評級政策實施透明公平的評級、豁免、減免及回扣制度。物業的估值方法必須公平公正，並允許實行反對及上訴程序。就此法案而言，市政當局必須採用差餉政策。

與本公司有關的法律及法規

私營有限責任公司

南非公司法規管所有南非公司從於公司及知識產權委員會註冊成立以至自願清盤及解散的事項。根據南非公司法，私營公司須一直設有最少一名董事及最少一名股東。針對私營公司的企業管治要求較公眾公司少。南非公司法亦載列有關通過股東特別及普通決議案、股份轉讓、保存公司記錄及登記冊以及股份發行的程序。

南非公司法規定，在並無相反證據的情況下，證明持有一間公司任何證券的憑證構成證明該名持有人對指定證券的所有權的表面證據。公司法亦要求各公司均須設立或促使設立其已發行證券的登記冊，並根據規定標準保存其證券登記冊。於發行任何證券後，公司必須在切實可行的情況下盡快於其證券登記處內記錄或促使記錄有關已發行的各類別證券的規定資料。於公司的證券登記冊內記錄持有人姓名後，股份持有人方會成為公司的股東。

封閉公司

如本文件「歷史、重組及公司架構」一節所載，若干附屬公司乃由封閉公司轉為私營有限責任公司。

於封閉公司的所有權乃通過任何股東於該公司中的權益(以百分比表示)而體現。股東為公司成立聲明中指定為股東的任何人士。在以共有財產形式結婚的情況下，不論股東登記冊上所示姓名誰屬，股份將屬於共有財產，而夫妻雙方將為股東權益的共同擁有人。在轉為私營公司前以封閉公司形式存在的法人在轉換後以公司形式繼續存在。此外，轉換之後，封閉公司的所有資產、負債、權利及義務均歸屬予公司。

股東權益的百分比載於成立聲明中。轉讓股東權益須向公司及知識產權委員會(前身為公司知識產權登記辦事處)修訂成立聲明。封閉公司法(1984年第63號法律)第29(3)

監管概覽

(a)條規定，符合資格成為股東的任何人士的股東身份應於登記公司成立聲明之日起開始，而成立聲明中應載有有關人士及其股東權益的規定資料。

稅務法律及法規

公司稅

公司對應課稅收入按28%的稅率繳稅及對資本收益按22.4%的實際稅率繳稅。向公司及知識產權委員會登記後，公司將於南非稅務局自動登記為公司稅的納稅人。股份轉讓將按0.25%的稅率徵收證券轉讓稅。

股息稅

南非公司所宣派之股息須繳納20%的股息稅(豁免適用者除外)。向非居民所宣派之股息可能會須按南非與股息受益所有人居住的國家之間簽訂的適用雙重稅務協定之寬減股息稅稅率繳付稅項(前提達到所規定的申報及承諾要求)。南非政府目前與香港簽訂雙重稅務協定，根據該協定，倘實益擁有人屬持有南非公司最少10%股份的公司，南非公司向香港居民支付的任何股息，將受已付股息總額的寬減股息稅稅率5%所約束。以現金分配股利的稅務義務由股息實益擁有人承擔，而實物資產分配的股息責任則由南非公司承擔。股息稅屬預扣稅。就南非所得稅而言，「股息」一詞涵蓋公司為轉讓或動用股份的任何款項，不論該款項轉讓或動用乃藉分配抑或藉收購股份的代價而作。公司從其所注資的稅務資本而成的分配將不會構成股息，但可能會受到其他稅務影響，視乎股東是否南非稅務居民。

暫繳稅

公司自動成為暫繳稅納稅人。暫繳稅並非單一稅項，而是基於公司的估計年內應付公司稅而預先支付公司稅。在一年的前六個月內必須支付相關課稅年度估計應付稅項的50%，而餘下稅項應於一年的最後一天前支付。年末之後七個月內(倘課稅年度於2月結束)或年末之後六個月內(在任何其他情況下)可作出第三次的補充付款。公司的最終應付公司稅乃基於南非稅務局發出的評稅釐定，最後視乎相關年度已付暫繳稅的金額而由公司向南非稅務局繳稅或由南非稅務局向公司退稅。暫繳稅不會分開登記。

監管概覽

僱員稅、失業保險基金及技能發展徵費

私營公司的僱員(包括執行董事)須繳納工資稅，而僱主有義務從僱員或董事薪酬中預扣僱員稅(「僱員稅」)及失業保險基金供款。僱員稅為按相關人士的適用所得稅率徵收的預扣稅。所得稅的最高稅率為533,625蘭特加超過1,500,000蘭特的應課稅收入的45%。僱主及僱員／董事各自向失業保險基金供款的金額等於僱員／董事薪酬的1%，但不超過每月14,872蘭特。僱員／董事的失業保險基金供款由僱主預扣。如僱主支付或預期支付予所有僱員及董事的薪酬總額超過每年500,000蘭特，則該僱主應支付技能發展徵費。技能發展徵費按所有僱員／董事的薪酬總額的1%支付。公司須於成為僱主後21天內就工資稅向南非稅務局登記。倘申請完備，則通常可於提交申請時獲得登記。公司必須向失業保險基金完成獨立登記。過程從提交申請起計通常需時21個工作天。

證券轉讓稅

就南非公司或於南非證券交易所上市的外國公司之證券轉讓而言，證券轉讓稅按0.25%稅率徵收。一般而言，「轉讓」包括任何證券之撤銷或贖回，惟不包括發行證券或任何不會引致證券的實益所有權變動的事件。證券包括南非公司的股票或存款，以及成員於緊密公司的權益。上市證券和非上市證券之間的證券轉讓稅負債有所不同。當上市證券由會員或參與者購買或轉讓時，會員或參與者應負責繳納稅款。然而，該成員或參與者可從獲轉讓證券者收回應付稅款。其他上市證券的轉讓將令獲轉移證券者負責繳納稅款。然而，稅務必須由以託管方式持有證券的成員或參與者支付。倘若情況並非如此，則必須由發行上市證券的公司支付稅款。就非上市證券的轉讓而言，發行非上市證券的公司應負責繳納稅款。然而，該公司可能會收回獲轉讓證券者的應付稅款。出售股份的證券轉讓稅乃根據證券的已付代價或市場價值中較高者繳付。於回購／贖回股票前的日期，股份乃按股份市價回購／贖回應付證券轉讓稅。若干交易獲豁免繳交證券轉讓稅。

增值稅

公司一般須就供應貨品及服務繳交增值稅，乃就相關供應代價按15%稅率徵收。倘公司於過去12個月期間作出的供應(即營業額)超過1百萬蘭特，或將於未來任何12個月期間根據書面合約責任作出超過1百萬蘭特的供應，則其有義務向南非稅務局作出增值稅登記。在若干情況下允許自願登記。在所有文件完備的情況下，登記可實時完成。

監管概覽

進口

倘公司有意於南非進出口貨物，則其必須向南非稅務局登記為進口商及／或出口商。此外，視乎進出口的貨物性質，其可能須向國際貿易管理委員會取得進口及／或出口許可證。

反貪污及賄賂

防止及打擊貪污活動法(2004年第12號法律)(「防止及打擊貪污活動法」)

南非的貪污主要受防止及打擊貪污活動法規管，該法律亦規定賄賂屬犯罪。該法律適用於國內的人士及機構以及於國內進行業務的國外人士及機構。敲詐勒索、犯罪團伙及洗錢等其他嚴重罪行則根據防止有組織罪行法處理。根據防止及打擊貪污活動法，任何人士提供及／或接受任何報酬以期影響另一名人士行事，而其方式構成未經授權或不當引誘作出或不作出某作為，即屬干犯貪污罪行。我們注意到防止及打擊貪污活動法第3條中的一般貪污罪行實質上與賄賂對應，但與部分其他司法權區不同的是，在南非，該項罪行並不限於公職人員。實質上，防止及打擊貪污活動法將同意貪污的行為認定為罪行；因此實際支付或給予或收受報酬並非該罪行的要素，但構成進行貪污的證據。此外，於南非經營業務的外國人及公司應該注意，南非公民或居民或於南非被捕的人士於南非以外干犯的貪污行為適用域外司法管轄權。

以下與一般貪污罪行有關的罪行、與特定人士相關的貪污活動及特定事項相關的貪污活動有關的罪行、與收受或提供未經授權報酬的貪污活動有關的罪行以及與證人有關的不可接受行為的罪行有可能面臨根據防止及打擊貪污活動法施加的以下懲罰：

- 由高等法院宣判的情況下，處以罰款或監禁(最高為終身監禁)；
- 由地區法院宣判的情況下，處以罰款或不超過18年監禁；及
- 由裁判法院宣判的情況下，處以罰款或不超過五年監禁。

此外，以下罪行，即：

- 於公營機構的合約、協議或投資中謀取私利；
- 蓄意干預、妨礙或阻礙對罪行的調查；
- 於防止及打擊貪污活動法下的罪行進行時或之後提供幫助、阻礙對罪行進行調查或拒絕或未能根據防止及打擊貪污活動法提供資料或提供錯誤或具誤導性的資料；及

監管概覽

- 未能舉報貪污活動或其他可疑犯罪行為，如涉及金額100,000蘭特或以上的貪污、盜竊、詐騙、敲詐或造假或發出偽造文件。

將面臨以下懲罰：

- 由高等法院或地區法院宣判的情況下，處以罰款或不超過10年監禁；或
- 由裁判法院宣判的情況下，處以罰款或不超過三年監禁。

此外，因貪污罪行而被定罪的任何人士可被列入黑名單，即被列入因投標及合約方面的貪污活動而被定罪人士的名冊。

南非的外匯管制法規

規管南非外匯管制的主要法律為(i)貨幣及外匯法(1933年第9號法律) (「貨幣及外匯法」)；及(ii)1961年12月1日頒布的外匯管制條例(經不時修訂) (「外匯管制條例」)。

外匯管制

外匯管制乃由南非儲備銀行金融監控部以及授權交易商進行。授權交易商為就若干交易已獲委任擔任南非儲備銀行代理的若干商業銀行。所有外匯管制申請均須通過授權交易商作出。

外匯管制條例載有向授權交易商或南非儲備銀行作出的申請獲批准的要求。第10(1)(c)條禁止直接或間接從南非匯出資金。一般而言，匯出資金以換取公平報酬不會被視為違反該條例。釐定何謂公平交易時一般涉及應用經濟合作與發展組織(「經濟合作與發展組織」)的轉讓定價法。經濟合作與發展組織將公平交易定義為「關聯公司之間的商業及金融交易」。然而，交易的定價應在如同由非關聯方以其各自的最佳利益行事的情況下進行。

所有南非居民(包括個人及公司)均須就涉及外匯的交易遵守外匯管制。因此，南非附屬公司與其位於南非以外的控股公司之間的交易被視為居民與非居民之間的交易，故須經南非儲備銀行批准。

根據我們的南非外匯管制法律顧問Hogan Lovells，本公司於[編纂]後所籌集的[編纂]所得款項可自由投資於其在南非的附屬公司。本公司在南非的附屬公司可自由向在香港的本公司轉讓股息，惟相關附屬公司的決議案及核數師就於正常業務經營過程中所得收入申報的股息確認函已向有關附屬公司的外匯交易授權經銷商提供。

監管概覽

受控制證券的背書

根據外匯管制條例第14條，在未經南非儲備銀行批准的情況下，任何人士不得收購或出售受控制證券。

受控制證券的定義為以非居民名義登記或由非居民擁有或非居民於其中擁有權益的任何證券。

對收購或出售受控制證券的控制乃通過於由非居民擁有或非居民於其中擁有權益的所有證券的背書上加註「非居民」字眼而實施。實施該等限制的目的為讓非居民可於國外自由買賣證券或存入非居民賬戶，並防止居民違背外匯管制系統的目的。因此，於受控制證券的背書上加註「非居民」字眼可起到保障非居民投資者的作用。

實際上，毋須向南非儲備銀行作出正式申請，因授權交易商可為股份背書、允許資金轉移並於股份再轉讓予南非居民後取消背書。

本地借貸限制

針對外國公司的一項重要限制為由非居民擁有或控制75%或以上的業務實體進行本地借貸受到限制。限制的目的為確保本地公司獲得充足的海外資金支持而毋須過度借用本地資金。本地借貸包括透支、本地貼現、資本設備融資租賃、抵押債券、並非由權益股東認購的優先股及債權證以及本地股東貸款。

倘本地股東的借貸相對其股權的比例大於外國股東，則超出部分亦屬本地借貸。限制的例外情況為銷售貨品或提供服務的正常商業信貸。

懲罰及罰款

倘違反外匯管制，南非儲備銀行一般會行使其酌情權決定是否對外匯管制居民作出處罰以及其認為合適的處罰方式。根據外匯管制條例第22條，任何人士如：

- 違反或未能遵守該條例的任何條文；
- 違反或未能遵守根據該條例作出、授予或施加的任何通知、命令、許可、豁免或條件；
- 阻礙任何人士行使該條例賦予或根據該條例賦予該名人士的任何職權；
- 於就該條例作出的任何聲明或提供的回函中作出任何錯誤陳述(除非該人士證明其並不知悉且無法合理審慎地確定陳述為錯誤)；或

監管概覽

- 拒絕或忽略提供其根據該條例須提供的任何資料，即屬干犯罪行，一經定罪，可處以罰款不超過250,000蘭特或監禁不超過五年或同時處以罰款及監禁。

與勞動有關的法律及法規

若干行業須接受行業認定或集體協議，從而進一步規管僱傭條款及條件。

勞動關係法

勞動關係法為規管南非勞動法律的主要法律文件。勞動關係法旨在落實公平勞動待遇的憲法權利。

勞動關係法規管工會的組織權利，並推動及協助於工作場所及行業層面上進行集體談判。此外，勞動關係法規管罷工及向停工僱員追索的權利，並提供解決爭議的機制。南非法律規定解僱需要有正當理由。為防止成功作出不公平的解僱索償，任何解僱必須在實質上及程序上屬公平。三個獲認可的公平解僱理由為：

- 僱員作出不當行為；
- 僱員無工作能力(基於工作表現欠佳、身體欠佳或受傷)；及
- 僱主出於其架構、經濟、技術或類似因素的營運需要，俗稱裁員。

解僱前須遵守的程序將視乎解僱的實質原因而定。

勞動關係法亦設立一個由國家資助的法定僱傭審裁處以解決勞資糾紛。

基本僱傭條件法

基本僱傭條件法規定最低僱傭條款及條件。

基本僱傭條件法規定最低僱傭條款及條件以對工作時間(包括超時工作、週日工作及公眾假期工作的報酬)、休假(年假、病假、家庭責任假及產假)、僱傭及薪酬詳情、解僱通知期及報酬進行規管。

即使並無正式僱傭合約，僱主仍須於僱員開始工作時向僱員提供書面僱傭詳情。僱傭詳情包括僱主及僱員的姓名或名稱、工作地點、僱傭開始日期、僱員職業或工作簡介、工作時長、休假、薪酬及福利的詳情。

監管概覽

公平就業法

公平就業法旨在推廣公平的憲法權利、消除不公平歧視以及實施公平就業，以糾正過往的歧視並達至工作場所的多元化。

公平就業法載有禁止工作場所不公平歧視的一般性規定。此外，指定的僱主須履行有關肯定性行動的額外義務。

根據公平就業法，在私營領域的指定僱主的定義如下：

- 僱用至少50名僱員的僱主；
- 僱用少於50名僱員但年度總營業額等於或高於若干行業特定上限的僱主；及
- 根據公平就業法獲集體協議委任為指定僱主並受該協議約束的僱主。

指定僱主必須收集資料並作出分析以發現對指定群體人士有不利影響的就業障礙。作出此項分析時，指定僱主須檢視其僱傭政策、常規、程序及工作環境以發現對指定群體人士有不利影響的就業障礙。

所有指定僱主均必須設有公平就業計劃。該計劃協助指定僱主達至工作場所公平就業的目標。公平就業法亦注重持續性，因指定僱主須於現有計劃期限結束前編製後續計劃。

指定僱主須每年向總幹事提交一份報告。首份報告將涉及計劃的初期發展及諮詢。後續報告將詳述實施計劃所取得的進展。

歷史、重組及公司架構

一般事宜

我們的歷史可追溯至2002年，當時林先生及其妻子林女士於南非成立本公司主要營運附屬公司之一Chung Fung，以從事物業租賃及營運管理業務。Chung Fung的啟動成本初時由林先生的個人儲蓄資助。於2002年，林先生涉足南非的物業租賃業務，當時彼遇到投資有關業務的商機並決定把握及利用該機會。於該年，林先生的朋友Mao先生(當時在中國廣東省惠州經營一間服裝廠)使林先生注意到南非是充滿商機、商業增長龐大及商業企業發展迅速的地方。其告知林先生其計劃開展到南非視察之旅以尋找商機，並邀請林先生與其一同前往。林先生與Mao先生前往南非約翰內斯堡並經Mao先生介紹認識林女士的母親Lam Kwai Fan女士。Lam Kwai Fan女士其後介紹林先生認識Chan Nim Fong女士，Chan Nim Fong女士當時在一間名為Wanda Bollow Estate Agents的物業中介公司工作。Chan Nim Fong女士邀請林先生到訪及視察若干購物商場，包括China Mall。林先生親自評估了場地的各種商業元素，例如客戶周轉率、地理位置、面積及發展前景。林先生注意到購物商場的業務蓬勃，因此選擇花時間盡其努力了解物業市場、租賃業務及南非(特別是約翰內斯堡)當時的整體商業環境。彼其後意識到在約翰內斯堡租賃及經營購物商場的業務可能利潤頗豐，而其個人積蓄及公司盈利可負擔收購土地以建造購物商場的成本。因此，自2002年起，林先生決定把握入市機會並從事南非約翰內斯堡的物業租賃業務。林先生其後決定投資，而Chung Fung的確於2003年購買Dragon City目前所在的相關物業。於2002年，林先生的個人資產估計約為30百萬港元。Chung Fung購買物業的價格為12.5百萬蘭特，或按當時匯率計算約為8百萬港元。此使其有充足資金於其後翻新物業的內部及外部。林先生創辦本公司的初始資金為其從香港帶來的個人積蓄及其過往擁有的公司(即香港明興電腦機繡車花廠、中國炳熙製衣廠及祺昌貿易有限公司)的股息。

於2003年，Chung Fung收購其於約翰內斯堡Fordsburg區內首項物業，開始開發Dragon City CF的第一期、第二期及第四期，以從事其物業租賃及營運管理業務。於2014年，Chung Fung亦收購另一幅地塊以補充為Dragon City CF的第五期。於2016年，Chung Fung已取得位於南非約翰內斯堡Corner Main Reef Road and Dorado Avenue, Crown Mines一幅地塊的所有權利及所有權，將用於按我們「Dragon City」品牌開發為第六期。

Kee Wah Investment CC於2002年成立，作為自2003年年初起向本集團租戶分租倉庫單位之用。其於2016年轉型為私人有限公司，即Kee Wah。

歷史、重組及公司架構

Anchor Project CC於1995年註冊成立為私人公司，於2005年被本集團收購並轉型為封閉式公司，擁有的一棟直接位於Dragon City CF對面的現有建築物。於2005年，我們翻新及再開發及於2009年完成該Anchor Project CC擁有的現有建築物為我們的第二個購物商場，即Dragon City AP，並推出第三期，包含主要出租予從事批發業務的租戶的各種商店。其於2016年轉型為私人有限公司，即Anchor Projects。

於2006年，Dragon City Management CC成立，為向我們的購物商場的租戶及租賃倉庫提供管理服務。其於2016年轉型為私人有限公司，即Dragon City Management。我們提供各式各樣及持續管理服務，例如保安、清潔、害蟲控制防治、維修及保養及其他增值服務。

Chung Fung註冊成立時，林女士為其唯一實益股東，而林先生則擔任其董事。林先生與林女士共事並擔任Chung Fung的董事，直至2012年9月4日，其分別辭任Chung Fung、Anchor Projects Investment CC及Kee Wah CC的董事或唯一股東。多年來，林女士負責本集團的日常管理及業務發展。彼通過管理及經營本集團超過十年而累積的管理及業務經驗使其成為一名能力出眾及精明的商人。隨著本集團的業務走上正軌並發展出更加穩固的基礎，以及林先生發現及注意到林女士完全有能力管理本集團的業務，林先生開始探索其他業務機會並發展其他商業活動。林先生逐漸將Chung Fung的管理交託予林女士，且不再於本集團其他相關公司的業務營運中扮演任何積極角色。林先生於2012年9月4日從相關公司辭任前的角色分別為Chung Fung、Anchor Projects Investment CC及Kee Wah CC的董事或唯一股東，而本集團的管理職能於所有重要時間均由林先生的配偶林女士有效及實際執行。

業務發展及里程碑

下文載列本集團業務自我們成立自來的主要里程碑：

年份	主要里程碑
2002年	Chung Fung註冊成立為私人公司，以從事土地收購及物業租賃及營運管理業務。
2002年	Kee Wah Investment CC成立為具分租倉庫單位予租戶功能的封閉式公司。
2003年	Chung Fung收購其於約翰內斯堡Fordsburg區的第一個物業
2006年	Anchor Projects CC由本公司收購，以從事物業投資及租賃業務。
2006年	Dragon City Management CC成立，以為營運附屬公司及我們的購物商場從事物業管理及行政職能業務。

歷史、重組及公司架構

年份	主要里程碑
2016年	Kee Wah Investment CC、Anchor Projects CC及Dragon City Management CC由封閉式公司轉型為私人公司，即分別為Kee Wah、Anchor Projects及Dragon City Management。
2016年	Chung Fung取得即將開發為我們的購物商場第六期的一幅地塊的權利及所有權。
2017年	SA Holdco就重組註冊成立以持有本集團的營運附屬公司。

公司歷史及發展

下表載列本公司及其附屬公司於最後實際可行日期的若干資料。

集團成員 公司名稱	開始業務日期	註冊成立日期/ 開展業務日期 (如不同)	註冊 成立地點	主要業務
本公司	2018年1月8日	2017年8月24日	開曼群島	投資控股
宗峰香港	2017年9月29日	2017年9月29日	香港	投資控股
SA Holdco	2017年2月15日	2017年2月15日	南非	投資控股
Chung Fung	2002年10月31日	2002年10月31日	南非	物業租賃及營運管理
Kee Wah	2002年11月21日(附註1)	2016年8月12日	南非	物業租賃
Anchor Projects	2005年12月12日(附註2)	2016年8月12日	南非	物業投資及租賃
Dragon City Management	2006年10月3日(附註3)	2016年8月12日	南非	物業管理及行政

附註：

1. 於轉型為私人有限公司前，Kee Wah Investment CC於2002年11月21日開始業務。
2. 於轉型為私人有限公司前，Anchor Projects CC於2005年12月12日開始業務。
3. 於轉型為私人有限公司前，Dragon City Management CC於2006年10月3日開始業務。

歷史、重組及公司架構

1. 本公司

於2017年8月24日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。其初步法定股本為38,000,000.00港元，分為3,800,000,000股每股0.01港元的股份。其註冊成立目的為實施重組。

於2017年8月24日，一(1)股股份獲發行予Reid Services Limited，該公司受[編纂]指示及為本公司註冊辦事處的提供者，有關股份於同日按面值轉讓予正匯。於2019年●，139,999,999股每股面值0.01港元的股份(按面值繳足)被配發及發行予正匯。

待本公司股份溢價賬獲得[編纂][編纂]進賬後，暫定建議本公司股份溢價賬的若干進賬額將會撥充資本，並應用於按面值繳足全部[編纂]股股份，而該等股份將按當時存在的所有股東當時於本公司的股權比例配發及發行予彼等(盡可能接近且並無涉及碎股，致使毋須配發及發行碎股)。根據[編纂]將予發行的股份數目連同所有有關股東當時持有的股份數目將佔不超過本公司於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的全部已發行股本的[編纂]% (並無計及於行使根據購股權計劃可能授出的[編纂]授出的任何購股權而可能發行的任何股份)。

2. 宗峰香港

於2017年9月29日，本公司成立宗峰香港。其於香港註冊成立目的為實施重組。於註冊成立時，一(1)股宗峰香港股份獲發行及配發予本公司。

3. SA Holdco

SA Holdco於2017年2月15日在南非註冊成立。於註冊成立日期，一百(100)股無面值SA Holdco普通股獲配發予林女士。於2017年2月28日，SA Holdco董事會批准發行進一步一百(100)股無面值SA Holdco普通股予林女士，代價為從林女士轉讓以下各項予SA Holdco：(i)於Chung Fung的100股無面值普通股(「**Chung Fung**股份」)；(ii)於Anchor Projects的100股無面值普通股(「**Anchor Projects**股份」)；(iii)於Dragon City Management的100股無面值普通股(「**Dragon City**股份」)；及(iv)於Kee Wah的100股無面值普通股(「**Kee Wah**股份」)。就同一會議而言，SA Holdco的董事會接納林女士轉讓Chung Fung股份、Anchor Projects股份、Dragon City股份及Kee Wah股份予SA Holdco。

歷史、重組及公司架構

林女士執行所須股份轉讓表格，使Chung Fung股份、Anchor Projects股份、Kee Wah股份及Dragon City股份轉讓予SA Holdco生效。上述內部重組將稱為「內部重組」。各公司的股東名冊內所須記項及發出適當股票使內部重組生效。

於2019年●，SA Holdco的法定股本增加至2,000蘭特(2,000股)。於同日，宗峰香港與SA Holdco訂立認購協議，據此，宗峰香港按公平市值認購1,800股SA Holdco無面值新股份(「認購股份」)，總認購價為●蘭特總認購價為●蘭特(「認購價」)。認購價並無於認購事項時支付，而SA Holdco與宗峰香港就未支付股份開支貸款賬戶。於認購事項(「認購事項」)完成後，根據南非公司法第40(5)條，認購股份發行予本公司(作為受託人)。除非信託協議另有規定，該等股份的投票權不可行使。於宗峰香港償還貸款賬戶後，認購股份將從信託解除予宗峰香港。於認購時宗峰香港持有SA Holdco經擴大已發行股本90%，而林女士於SA Holdco的股權被攤薄至10%及林女士授予宗峰香港購股權，可於2018年8月31日後以名義代價收購SA Holdco餘下10%權益。

4. Anchor Projects

Anchor Projects過往於2005年12月12日以Anchor Projects CC名義於CIPC註冊為封閉式公司。

Anchor Projects CC於2016年8月12日以規定表格向CIPC遞交申請時由私人有限責任公司轉型為封閉式公司。於轉型前，林女士記錄為Anchor Projects CC的唯一註冊成員，自2012年9月4日起持有全部成員權益。於Anchor Projects CC轉型為Anchor Projects後，林女士獲發行100股Anchor Projects普通股，並於股東名冊登錄為Anchor Projects的唯一股東。轉型已於CIPC正式完成。毋須進一步監管批准或登記。

就重組而言，於2017年2月28日，Anchor Projects股份由林女士轉讓至SA Holdco。如上文所載，為使轉讓生效，林女士執行所須股份轉讓表格，相應記項已記入Anchor Projects的股東名冊，而股票已發行予SA Holdco。毋須進一步程序或監管批准以完成交易。

5. Chung Fung

Chung Fung於2002年10月31日註冊成立。林女士於2012年9月4日註冊為持有Chung Fung全部已發行股份的股東。

歷史、重組及公司架構

由於重組，於2017年2月28日，Chung Fung股份由林女士轉讓至SA Holdco。如上文所載，為使轉讓生效，林女士執行所須股份轉讓表格，相應記錄已記入Chung Fung的股東名冊，而股票已發行予SA Holdco。毋須進一步程序或監管批准以完成交易。

6. Dragon City Management

Dragon City Management過往於2006年10月3日按Dragon City Management CC名義與CIPC註冊為封閉式公司。林女士於同日登記為封閉式公司的唯一成員。

Dragon City Management於2016年8月12日由私人有限責任公司轉型為封閉式公司。於轉型前，林女士記錄為Dragon City Management CC的唯一註冊成員，自2006年10月3日起持有全部成員權益。於Dragon City Management CC轉型為Dragon City Management後，林女士獲發行一百(100)股Dragon City Management普通股，並於股東名冊登錄為Dragon City Management的唯一股東。轉型已於CIPC正式完成。毋須進一步監管批准或登記。

就重組而言，於2017年2月28日，Dragon City股份由林女士轉讓至SA Holdco。如上文所載，為使轉讓生效，林女士執行所須股份轉讓表格，相應記項已記入Dragon City Management的股東名冊，而股票已發行予SA Holdco。毋須進一步程序或監管批准以完成交易。

7. Kee Wah

Kee Wah過往於2002年11月21日以Irwing 925 CC名義(於2003年8月8日改名為Kee Wah Investment CC)於CIPC註冊為封閉式公司。

Kee Wah Investment CC於2016年8月12日以規定表格向CIPC遞交申請時由私人有限責任公司轉型為封閉式公司。於轉型前，林女士記錄為Kee Wah Investment CC的唯一註冊成員，自2012年9月4日起持有全部成員權益。於轉型後，Kee Wah股份100%獲發行予林女士，而彼於股東名冊登錄為Kee Wah的唯一股東。轉型已於CIPC正式完成。毋須進一步監管批准或登記。

就重組而言，於2017年2月28日，Kee Wah股份由林女士轉讓至SA Holdco。如上文所載，為使轉讓生效，林女士執行所須股份轉讓表格，相應記項已記入Kee Wah的股東名冊，而股票已發行予SA Holdco。毋須進一步程序或監管批准以完成交易。

歷史、重組及公司架構

[編纂]

於2019年●，[編纂]乃授予一名獨立第三方永利順有限公司（「永利順」或「顧問」），作為彼等作為我們的企業顧問的部分薪酬以及認可彼等對本集團已作出及將作出的貢獻。根據Chung Fung與顧問分別於2015年2月10日及2018年4月9日訂立的顧問協議及補充協議（「顧問協議」），我們同意向顧問授出[編纂]，據此顧問有權以每股股份認購價（將以[編纂]折讓50%計算）全部或部分認購最多[編纂]股股份（根據6,000,000港元除以[編纂]釐定，當中假設[編纂]定為指示性[編纂]下限），佔本公司緊隨[編纂]及[編纂]（假設[編纂]全數行使及並無計及購股權計劃可能授出的購股權獲行使而予以發行的任何股份）完成後已發行股本約0.73%。[編纂]可於[編纂]起五(5)年內行使。倘若顧問於聯交所[編纂]起五(5)年內並無行使發行在外之[編纂]，則有關尚未行使之[編纂]將告失效。上述[編纂]的主要條款經我們的董事會於2018年4月14日批准。

永利順的背景

永利順為一間於2009年3月19日在香港註冊成立的私人有限公司，主要從事提供顧問服務。獨立第三方李義櫟先生（「李先生」），55歲，自2009年起為永利順的唯一董事及唯一股東。彼於1984年前後在香港接受教育並在聖類斯中學讀書。彼於房地產代理及企業貸款領域擁有逾30年的工作經驗。在李先生的管理及努力下，永利順一直向多名個人或公司客戶提供顧問服務，主要包括但不限於協調及集合專業人士、金融機構及／或投資者以制定及實施融資或投資安排。李先生最初由一名香港銀行家於2014年6月介紹予林女士，當時林女士正在尋找及考慮本集團業務及營運進一步發展的不同方案。就本集團的業務發展方向及策略進行一段時間的討論及交換意見後，林女士決定招募李先生擔任本集團的顧問，並與永利順（作為顧問）訂立顧問協議。

根據Chung Fung與顧問訂立的顧問協議的條款，顧問同意向本集團提供相關服務，包括但不限於以下：

- (a) 在有關我們的公司管理、經營活動及商業事務方面協助本集團；
- (b) 協助本集團制定我們的發展方向；

歷史、重組及公司架構

- (c) 協助向本集團介紹專業人士並安排本集團對其進行面試，並協助本集團考慮及選擇專業人士並安排本集團委任有關專業人士；
- (d) 向專業人士介紹本集團的公司詳情，使專業人士清晰大致了解本集團；
- (e) 與專業人士溝通及討論並了解其需要及要求並轉告本集團；
- (f) 聯絡專業人士以了解其向本集團提供的服務並協助本集團釐定有關服務是否足夠及可接受；
- (g) 協調專業人士提供的不同服務並協助本集團監察所提供服務的工作計劃及跟進專業人士須提供的服務；
- (h) 按本集團指示或專業人士要求，在香港及海外的相關適用法律允許的範圍內按照本集團的指示向專業人士提供支援(在此情況下，如顧問在向專業人士提供有關支援或服務時產生成本，有關成本應由本集團及／或相關專業人士支付，或本集團及／或相關專業人士應就有關成本向顧問提供補償)；
- (i) 協助本集團估計專業人士的工作產生的成本並管理有關成本；及
- (j) 協助本集團協調本集團的人力資源以促進專業人士的工作。

永利順的貢獻

考慮到顧問協議的上述條款，永利順(通過李先生以實際行動或電子通訊(視情況而定)方式執行)自2015年2月起已真誠努力地向本集團提供並將繼續提供以下服務：

1. 前往南非約翰內斯堡拜訪本公司並熟悉本集團的業務及營運(至少一次)；與不同的專業人士聯絡(包括獨家保薦人、律師及申報會計師)以就本公司擬於聯交所[編纂](「[編纂]項目」)作出安排；
2. 與本公司申報會計師會面及討論及跟進本集團業績記錄期間的合併財務報表(「合併財務報表」)的編製進度；

歷史、重組及公司架構

3. 出席與本公司、獨家保薦人及專業人士(包括香港及南非法律顧問(「**相關法律顧問**」)、申報會計師、物業估值師、內部控制顧問及行業顧問)召開的有關[編纂]項目進度的會議及電話會議；
4. 安排本公司、獨家保薦人及／或相關法律顧問(視情況而言)召開會議或電話會議討論有關[編纂]項目的若干事宜；
5. 安排本公司及申報會計師召開會議或電話會議討論本集團合併財務報表的編製以及編製的進度；
6. 協調參與[編纂]項目的各方之間的溝通及資料交流；
7. 監察不同專業人士就[編纂]申請的工作進度並向本公司匯報；
8. 協調、監察及跟進各方就編製、更新及驗證文件的工作及進度；
9. 與相關專業人士會面及討論並向本公司匯報有關[編纂]項目的多項事宜，如設立家族信託；
10. 就本集團的盡職調查(「**盡職調查**」)聯絡獨家保薦人及專業人士；協調安排獨家保薦人及相關專業人士前往南非約翰內斯堡進行盡職調查的航班；陪同獨家保薦人及專業人士前往南非約翰內斯堡以協調其對本公司進行的盡職調查(不少於四次)；並跟進有關盡職調查的進度；
11. 監察本公司[編纂]申請的狀態及進度並向本公司匯報；跟進獨家保薦人及相關各方以加快本公司的[編纂]申請；
12. 聯絡本公司並協調本公司向獨家保薦人及專業人士(包括相關法律顧問及內部控制顧問)提供文件以供其審閱及多種用途，如發出內部控制報告及法律意見；與本公司跟進以向相關各方提供尚未提供的文件；
13. 與相關各方會面及／或討論有關本公司[編纂]申請的任何未解決問題；向本公司匯報相關情況；與本公司討論如何解決有關問題；及

歷史、重組及公司架構

14. [編纂]

鑒於上述內容，董事確認，就其所深知、盡悉及確信，永利順所提供的服務顯而易見且的確真實，因此Chung Fung與永利順根據顧問協議訂立的安排為以商業功效為目的的真​​實業務安排，符合本集團整體利益及商業利益。

永利順將收取的報酬

董事進一步確認，永利順作為顧問於直至最後實際可行日期並無收取任何實物或現金報酬，且直至本公司成功於聯交所[編纂]前不會收取任何報酬，乃由於：基於每股股份的[編纂]及假設[編纂]於[編纂]日期按[編纂]悉數行使，顧問將收取的股份價值為3,000,000港元，此即為顧問根據顧問協議將收取的報酬總額。

因授出[編纂]的會計處理

本公司並無於業績記錄期間的財務報表中確認[編纂]，乃由於除非本公司成功[編纂]，否則購股權不會獲行使。儘管申報會計師認為服務的公平值應於服務期間確認，惟有關金額低於審計重要性閾值且未經調整。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的審計重要性閾值分別為10,449,000蘭特、7,931,000蘭特及8,430,000蘭特。

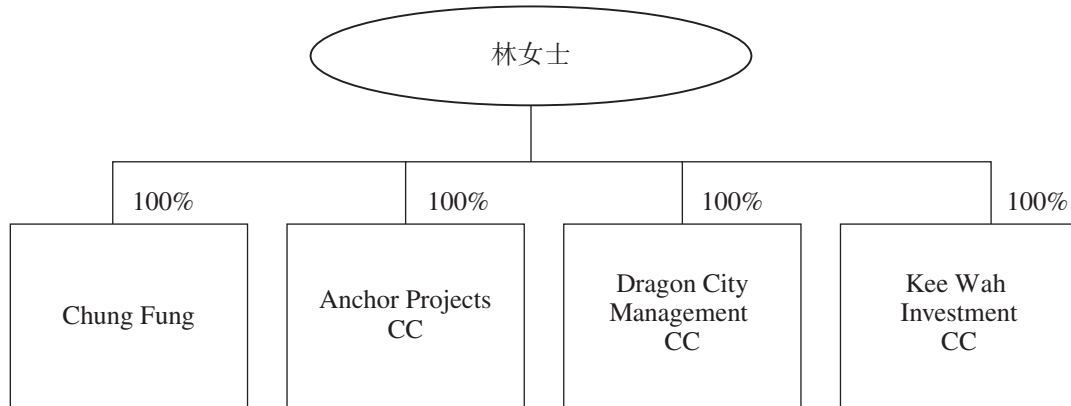
服務的公平值乃經參考將予授出的購股權的公平值而得出。根據假設本公司將成功[編纂]而作出的最新估值，將授出購股權的公平值為3,1120,000港元(於顧問協議日期相當於4,645,282蘭特)。

在不考慮本公司成功於聯交所[編纂]的可能性的折讓影響的情況下，倘作出調整以於服務期間確認已提供服務，則有關調整將導致截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度各年的開支增加及溢利及除稅後溢利相應減少1,013,516蘭特。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組前的公司架構及控股

下圖載列本集團於緊隨重組前的公司架構及控股。



重組

為籌備[編纂]，本公司進行重組，其中涉及以下步驟：

1. 於2016年8月12日，Anchor Projects CC轉型為股份有限公司Anchor Projects，法定股本包括100股無面值普通股。Anchor Projects的已發行股本包括一百股無面值普通股。
2. 於2016年8月12日，Kee Wah Investment CC轉型為股份有限公司Kee Wah，法定股本包括100股無面值普通股。Kee Wah的已發行股本包括100股無面值普通股。
3. 於2016年8月12日，Dragon City Management CC轉型為私人公司Dragon City Management，法定股本包括100股無面值普通股。Dragon City Management的已發行股本包括100股無面值普通股。
4. 於2017年2月15日，SA Holdco於南非註冊成立，註冊成立目的為成為營運附屬公司的控股公司，法定股本包括1,000股無面值普通股。於同日，SA Holdco已發行股本包括100股無面值普通股。

歷史、重組及公司架構

5. 於2017年2月28日，林女士與SA Holdco訂立銷售及重組協議，據此，SA Holdco同意購買及林女士同意出售其於Chung Fung、Anchor Projects、Kee Wah及Dragon City Management的所有股權，代價為400蘭特，將透過發行及配發SA Holdco法定股本內一百股全部入賬列作繳足的無面值普通股償付。於有關收購後，SA Holdco持有Chung Fung、Anchor Projects、Kee Wah及Dragon City Management的全部股權。有關轉讓已正式及合法完成。為使轉讓生效，林女士執行所須股份轉讓表格，相應記項已記入Kee Wah、Chung Fung、Anchor Projects及Dragon City Management的股東名冊，而股票已發行予SA Holdco。同日，100股無面值股份獲配發及發行予林女士，代價為400蘭特。
6. 於2017年7月5日，林女士與受託人訂立信託契據，以設立林氏家族信託。林氏家族信託為於香港成立的全權信託，林女士為財產授予人及保護人，而林先生及林女士的子女(包括Lam Shing Fung Edward先生、Lam Wai Ting Terence先生、Lam Shing Chun Justin先生、Lam Siu Ting先生及Lam Hei Ting女士)以及根據信託契據或會獲委任為新增合資格受益人的該等人士為酌情受益人。
7. 東鋒於2017年8月14日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島業務公司，並獲授權發行最多50,000股股份。於2017年8月14日，一(1)股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予受託人(作為林氏家族信託的受託人)，相當於東鋒已發行股本總額100%。
8. 正匯於2017年8月16日在英屬處女群島註冊成立為英屬處女群島業務公司，並獲授權發行最多50,000股股份。於2017年8月16日，一(1)股面值1.00美元的普通股獲配發及發行予東鋒，相當於正匯已發行股本總額100%。
9. 於2017年8月24日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。其初步法定股本為38,000,000.00港元，分為3,800,000,000股每股0.01港元的股份。於2017年8月24日，一(1)股股份獲發行予本公司註冊辦事處的提供者Reid Services Limited，有關股份於同日按面值轉讓予正匯。於2019年●，139,999,999股每股面值0.01港元的股份(按面值繳足)被配發及發行予正匯。

歷史、重組及公司架構

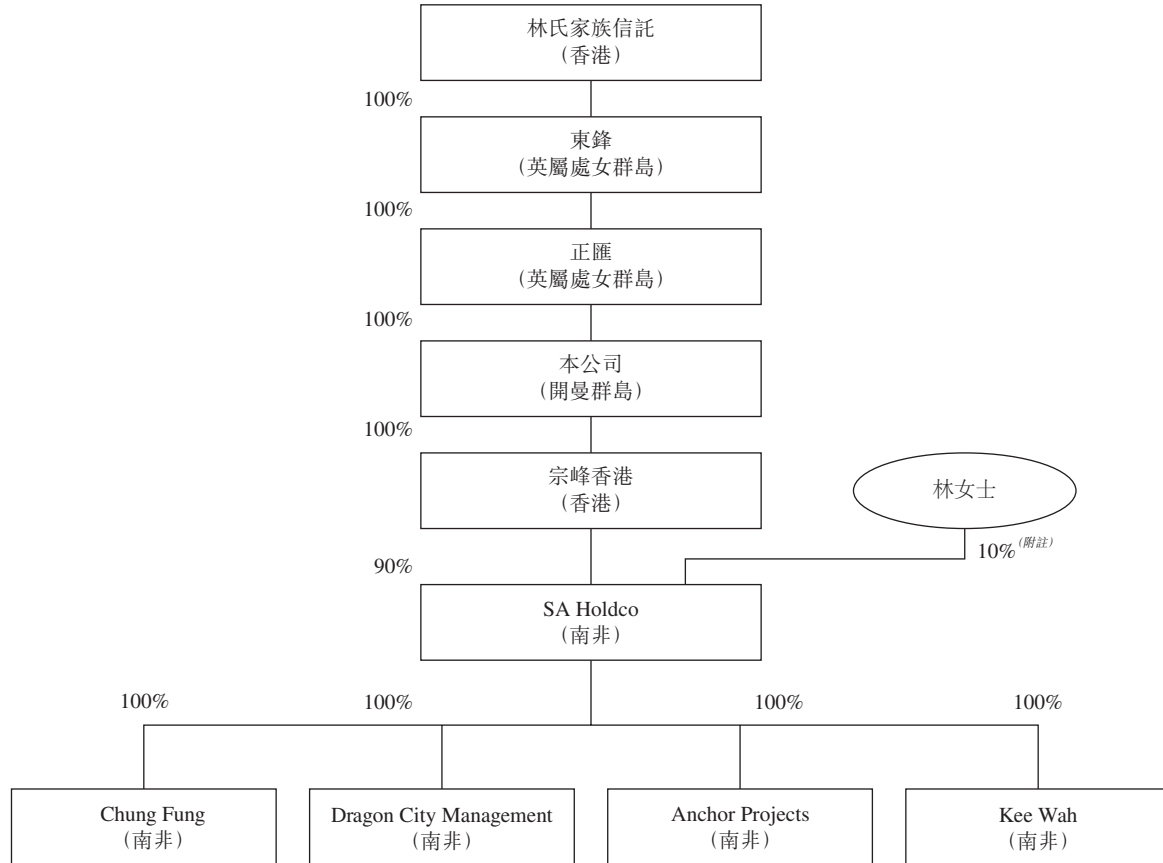
10. 於2017年9月29日，宗峰香港於香港註冊成立為有限責任公司。於註冊成立時，一(1)股宗峰香港股份獲發行及配發予本公司。

11. 於2019年●，SA Holdco的法定股本增至2,000蘭特(2,000股)。於同日，宗峰香港與SA Holdco訂立認購協議，據此，宗峰香港按公平市值認購1,800股SA Holdco無面值新股份(「認購股份」)，總認購價為●蘭特(「認購價」)。於認購事項(「認購事項」)完成後，宗峰香港持有SA Holdco經擴大已發行股本90%，而林女士於SA Holdco的股權被攤薄至10%。認購價並無於認購事項時支付。SA Holdco與宗峰香港就未支付股份開支貸款賬戶。於認購事項時，林女士向本集團授出一項選擇權，以於2018年8月31日後按名義代價收購SA Holdco的剩餘10%利益。根據所得稅法第42條，其允許以稅收中立形式轉讓資產，惟須滿足若干資格標準。其中一項標準為「合資格權益」，即須於實行所得稅法第42條所指的交易後18個月內於發行股份作為收購資產的代價的公司(SA Holdco)中保持持有10%股權。倘林女士於實行所得稅法第42條所指的交易後的18個月期間屆滿之前出售其所有股份，則所得稅法第42條中所含的反避稅條文將會適用，而林女士將須繳納相關稅項。為確保遵守所得稅法第42條，林女士至少於18個月保留SA Holdco的10%股權，以避免第42條援引之任何反避稅規定。於18個月後授出選擇權以收購股份將不會觸犯第42條包含的任何反避稅規定。預期林女士將於[編纂]前授出購股權，此乃基於林女士將於規定的18個月期間保留10%股權的「合資格」權益及購股權於2018年8月31日之後方會獲行使。根據上述情況，本集團將於2018年8月31日之後行使購股權以收購林女士於SA Holdco中的10%權益。

歷史、重組及公司架構

緊隨重組後以及[編纂]及[編纂]前的股權及公司架構

我們於緊隨重組後但[編纂]及[編纂]前的股權及公司架構(並無計及根據[編纂]及購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)將會如下：

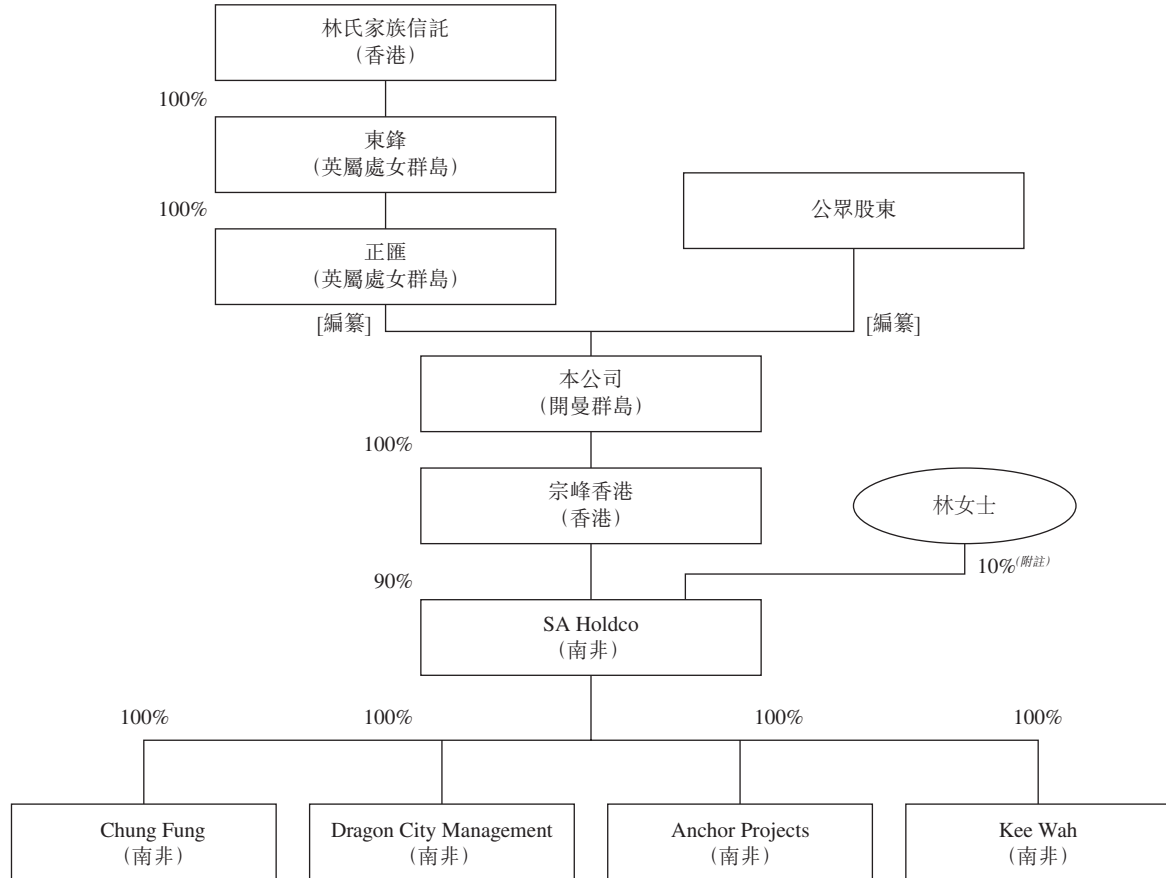


附註：宗峰香港及SA Holdco於2019年●訂立一項認購協議。認購價並無於認購事項時支付。SA Holdco與宗峰香港就未支付股份開支貸款賬戶。經本公司有關重組的稅項顧問告知，為確保遵守所得稅法第42條，林女士至少於18個月保留SA Holdco的10%股權，以避免第42條援引之任何反避稅規定。於認購事項時，林女士向宗峰香港授出一項選擇權，以於上述18個月屆滿後按名義代價收購SA Holdco的剩餘10%股權。

歷史、重組及公司架構

[編纂]及[編纂]完成後股權及公司架構

我們於重組、[編纂]及[編纂]完成後的股權及公司架構(並無計及[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)將會如下：



附註：

宗峰香港及SA Holdco於2019年●訂立一項認購協議。認購價並無於認購事項時支付。SA Holdco與宗峰香港就未支付股份開支貸款賬戶。經本公司有關重組的稅項顧問告知，為確保遵守所得稅法第42條，林女士至少於18個月保留SA Holdco的10%股權，以避免第42條援引之任何反避稅規定。於認購事項時，林女士向宗峰香港授出一項選擇權，以於上述18個月屆滿後按名義代價收購SA Holdco的剩餘10%股權。

歷史、重組及公司架構

[編纂]的理由

本集團擬於香港股份市場[編纂]，乃由於其流動性高、融資及再融資能力強，以及香港金融市場成熟。根據證監會進行的2018年環球及香港證券市場回顧，香港於全球以首次[編纂]形式籌集資金方面名列前茅。董事認為，香港作為全球領先的股本集資平台，為本集團進行資本融資提供了更好的機會及更成熟的融資市場。此外，董事認為，香港乃尋求[編纂]的適當地點，因為董事認為證券交易所的買賣活動水平為顯示[編纂]後進行集資活動容易程度的主要因素之一，此乃由於流動性較高的股票市場一般意味著市場上有更多作好準備及願意的買家及賣家。根據香港聯交所的資料，2018年財政年度證券市場的股票日均成交量為1,074億港元。本集團已考慮債務融資，包括以融資租賃及銀行貸款作另一方式為我們的擴充計劃作融資，惟根據從南非銀行所得到的建議書而決議通過進行[編纂]，本集團考慮到執行我們的擴充計劃所涉及的融資成本相對較高，此乃可以為我們帶來重大的財務負擔。

獲得[編纂]公司的地位亦將提升本集團的企業形象，且本集團將能夠於本集團與客戶及供應商就物業租賃及經營管理業務進行交易時，充分利用其聲望日益提高的品牌形象。因獲得[編纂]地位而提升的企業形像亦將為本集團提供更大的財務靈活性，自金融機構取得貸款以用於未來業務發展(如需要)。我們擬實施本文件「業務 — 業務策略」及「未來計劃及[編纂]」各節項下分別詳述的業務策略及未來計劃，此舉需要進行集資，並擬由[編纂][編纂]提供資金。

因此，董事認為，於香港股票市場進行集資符合本集團的最佳利益。

業 務

概 覽

我們是商業物業擁有者、出租人及經營者，主要專注於我們於南非約翰內斯堡的自有購物商場和租賃倉庫的物業租賃及經營管理。

自本集團於2002年成立以來，我們透過附屬公司Chung Fung及Anchor Projects收購若干地塊，於2019年4月30日的合共總場地面積353,053平方米、已落成物業的總建築面積達48,431平方米及總可出租面積達35,773平方米。我們透過將農業、建築及相關工程工作分包予專業人士(包括農業、工料測量、樓宇建築以及結構及電子工程公司)，於我們收購的土地上開發及翻新購物商場。根據戴德梁行報告，就2018年的規模而言，我們於約翰內斯堡批發購物商場方面排名第二，且與我們的競爭對手相比，我們於2018年的估計全年空置率相對較低。就總可出租面積而言，我們有15.8%的市場份額，並於約翰內斯堡批發商場中排名第二。就約翰內斯堡所有購物商場的總可出租面積而言，我們有1.2%的市場份額。我們亦向一名獨立第三方租用一棟倉庫建築物即Dragon City KW，並將倉庫單位分租予我們的租戶作儲存用途。

於最後實際可行日期，我們已擁有兩個商場，即Dragon City CF及Dragon City AP。該兩個商場分別座落本集團的兩個毗連地段(即CF地段及AP地段)。我們的購物商場最初分為五期(第一期至第五期項目)興建。Dragon City AP包括第三期，而Dragon City CF包括第一期、第二期、第四期及第五期。我們的購物商場的第一、第三、第四及第五期項目各為兩層高建築，第二期項目則為三層高建築。我們亦擁有位於CF地段、AP地段以及Dragon City CF及Dragon City AP共用空間內的臨時單位。所有臨時單位連同Dragon City CF及Dragon City AP組成我們的購物商場。根據我們物業估值師保柏國際告知，我們投資物業於2019年2月28日的市場價值估計約為1,532.3百萬蘭特。

我們將Dragon City CF、Dragon City AP及臨時單位的單位出租予我們的租戶，彼等為主要專注於出售各式貨品(包括但不限於服裝及配件、寢具、地毯及窗簾；雜貨及其他商品)；存儲；照明及電子設備；餐廳；超級市場；自行車；銀行及旅行社的批發商。我們亦有餐廳經營者及超級市場擁有人作為我們的租戶。於2019年4月30日，除已出售予獨立第三方的38個單位外，我們的購物商場有569個單位可供租賃予租戶，總可出租面積為35,773平方米。於我們的購物商場569個單位中，Chung Fung為CF地段352個單位及AP地段217個單位的註冊擁有人。於業績記錄期間，單位出租程序(包括營銷、準備及與租戶訂立租賃協議)乃由本集團進行而毋須委聘任何銷售代表或房地產代理。

業 務

於業績記錄期間，我們於Dragon City CF地段及Dragon City AP地段內單位維持高出租率，亦維持穩定收益增長。於業績記錄期間，我們購物商場內的單位的平均出租率超過95.0%，並於2019年4月30日達到約99.2%。

於2016年10月31日，本集團已取得位於南非約翰內斯堡Portion 399 of the Farm Langlaagte 224, Corner Main Reef Road and Dorado Avenue, Crown Mines一幅場地面積為218,580平方米區域的權利及所有權，其將用於開發我們「Dragon City」品牌下的第六期。而於2018年2月5日，本集團亦取得另一幅地塊的權利及所有權(物業概述為Erf 534 Hughes Extension 74 Township, City of Zhurhuleni Metropolitan Municipality, Gauteng, South Africa，場地面積25,898平方米)，以豐富我們的土地儲備及加強我們的物業組合。

於2011年6月29日，本集團以現金代價約38.4百萬蘭特購入一幅地塊(物業概述為Langlaagte 224, Registration Division IQ, Province of Gauteng, South Africa第393部分之農場)，佔地72,487平方米，用作開發我們「Dragon City」品牌下的第六期。於最後實際可行日期，我們正在完成取得該土地的權利及所有權之程序。

我們亦提供各式各樣由本集團附屬公司Dragon City Management提供的的增值管理服務，包括保安服務、清潔、維修、維護服務、滅蟲處理及廢物管理。本集團亦提供停車位，以支援及滿足租戶的業務需要。

於2003年1月，我們就租賃一棟倉庫建築物(即Dragon City KW)與一名獨立第三方訂立租賃協議。我們其後將Dragon City KW的倉庫單位分租予租戶，並打包提供物業管理服務。

於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，本集團分別錄得收益約123.9百萬蘭特、141.9百萬蘭特及159.2百萬蘭特，分別於截至2018年2月28日及2019年2月28日止年度增長約18.0百萬蘭特及17.4百萬蘭特。

業 務

於截至2017年2月29日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，本集團分別錄得毛利約106.2百萬蘭特、122.5百萬蘭特及134.6百萬蘭特，分別於截至2018年2月28日及2019年2月28日止年度增長約16.2百萬蘭特及12.2百萬蘭特。

於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，本集團分別錄得毛利率約85.8%、86.3%及84.5%，分別於截至2018年2月28日及2019年2月28日止年度增長約0.5%及減少約1.8%。

下表載列我們於業績記錄期間所得收益的明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
租金收入	65,889	53.2	76,411	53.9	86,590	54.4
保證金收入	22,944	18.5	25,320	17.8	25,686	16.1
物業管理服務收入	35,050	28.3	40,119	28.3	46,971	29.5
總計：	<u>123,883</u>	<u>100.0</u>	<u>141,850</u>	<u>100.0</u>	<u>159,247</u>	<u>100.0</u>

業 務

我們的競爭優勢

我們相信，以下的競爭優勢使我們強化及從競爭對手脫穎而出：

我們的購物商場位於約翰內斯堡中央商業區的西部，交通便利

我們的兩間購物商場均位於Main Reef Road路旁，其為連接約翰內斯堡市及Selby、City West、Amalgam、Crown、Industria、Stormill及Robertville工業或倉庫郊區的重要主幹道。



— 鐵路系統
— 公路系統

業 務

由於我們的購物商場位於Main Reef Road路旁，其可以通過Crown交流道利用貫通約翰內斯堡市的地鐵高速系統及利用環繞約翰內斯堡的國家高速環路系統。此外，我們的購物商場距離約翰內斯堡主要火車站Park Station的路程約為12分鐘。因此，我們的購物商場交通方便，可透過約翰內斯堡市內公路及鐵路系統到達。此外，Park Station內有大巴前往臨近國家(例如津巴布韋)。

本集團擁有良好的聲譽，而我們的購物商場在約翰內斯堡市及鄰近地區家喻戶曉

我們的購物商場對於批發商經營業務的場所而言屬受歡迎之選。於我們的營運下，我們的租戶能夠推銷各種商品，從而導致來自顧客的高回報。藉着業務的不斷持續，維持我們的租戶對本集團的忠誠及信心。我們的購物商場亦廣為零售商或分銷商所熟悉，部分買家甚至會定期從約翰內斯堡鄰近地區或鄰近區域前往我們的購物商場購物。

本集團為租戶提供全方位的管理及配套服務，也為租戶提供在我們的購物商場進行業務的安全環境

我們為租戶提供一應俱全的管理及配套服務。我們重視確保在我們購物商場舉行的所有活動均在安全而健全環境下進行的重要性。我們的保安承辦商全日24小時在我們的購物商場範圍內巡邏，以保障物業內的人身、財產及資產安全。作為我們管理服務範疇的一部分，我們的附屬公司Dragon City Management為租戶提供物業管理服務，例如清潔、保安、滅蟲處理及廢物管理、維修及保養服務。我們亦為租戶及其客戶提供免費停車位。

本集團在物業租賃及經營管理方面擁有逾十年經驗，也在約翰內斯堡市經營業務逾十載

本集團自2006年起一直經營物業租賃及經營管理業務。本集團在約翰內斯堡市的物業租賃及經營管理行業擁有悠久的歷史。本集團於2006年開始為我們的租戶提供物業租賃及經營管理服務。過去多年來，本集團緊貼南非物業租賃及經營管理業務的發展趨勢，累積實際的經驗和忠實的客戶，成為約翰內斯堡市的認可土地擁有人及商業物業營運商。

本集團與租戶建立長期業務關係

本集團致力向租戶提供有效率的管理及優質服務，從而與租戶建立長期業務關係。我們的租戶主要包括但不限於服裝及配件、寢具、地毯及窗簾；及雜貨及其他商品；存儲；照明及電子設備；餐廳；超級市場；自行車；銀行及旅行社等不同貨品的批發商。我們與大約30%的租戶持續合作超過十年。

業 務

我們的員工會不時探訪租戶，以與彼等接觸並了解彼等的要求及問題(如有)，並已備有請求表格供租戶在要求我們服務(如需要)時使用。有關表格讓我們可立即回應租戶請求。我們一旦收到租戶的請求表格，我們將竭力滿足租戶的要求及迎合彼等的需要。我們董事認為，本集團堅持不懈地與租戶建立穩健而緊密的關係，為本集團日後的發展奠定良好的基礎。

本集團擁有經驗豐富的管理層團隊

本集團管理層團隊穩定且經驗豐富，一直按穩健及有效的管理及運作系統監測持續增長的業務及營運。我們管理層團隊成員於本集團擁有平均逾五年相關工作經驗。尤其是，我們的聯合創辦人、主席兼執行董事林女士在我們的成功中發揮關鍵作用。林女士是一名能幹且極富遠見的企業家。彼於15多年前開始我們的業務，並一直不辭勞苦工作，以加強及擴大本集團業務。此外，我們的執行董事林先生在中國政府行政方面有十五年以上經驗，並在房地產行業有三年以上行政經驗。

對Dragon City購物商場的分析

以下載列Dragon City購物商場的SWOT分析表：

優點

- 地點

我們的購物商場位於約翰內斯堡西部及中部商業區，並且有多種交通工具可用。臨近Main Reef Road，交通方便。因此，我們購物商場的員工及客戶可輕易到達我們的購物商場。

- 品牌

我們的購物商場一貫以我們的品牌「Dragon City」命名，為約翰內斯堡知名品牌。

- 管理及設施

我們的購物商場由專業物業管理團隊管理。為我們的租戶提供全面的管理及支持服務。我們的保安承辦商全日24小時在我們的購物商場內外巡邏，以保障物業內的人身、財產及資產安全。我們亦向租戶及其顧客提供免費停車位。

- 空置率

我們的購物商場空置率低。

業 務

缺點

- 擠塞

由於訪客量大，我們的購物商場面臨交通及泊車擠塞的問題，且購物商場的部分區域人行道擁擠。

- 倉庫狀況欠佳

我們自獨立第三方租賃再分租予租戶的倉庫狀況欠佳，從健康及安全的角度而言可能會構成問題。

機遇

- 翻新及擴展

全[編纂]的一部分將用於透過翻新提升及擴展我們的購物商場。

- 市場需求強勁

對我們購物商場租賃單位的市場需求維持強勁。

威脅

- 空置單位

我們的購物商場按計劃進行翻新時，空置率將難免增加。

- 競爭

例如，來自地區及國際房地產開發商的商業物業供應的任何未來增加，將增加對租戶的競爭，因此我們可能不得不降低租金或產生額外成本以推廣我們的物業及保持市場競爭力。

對發展用地 — 約翰內斯堡 Inner City 的分析

以下載列發展用地第6期的SWOT分析表：

優點

- 地點

開發地點直接坐落主要東／西路線(Main Reef Road)，為約翰內斯堡最繁華道路之一。開發地點的員工及顧客因此方便到達開發地點。附近環境亦安全及有保障。

業 務

缺點

- 擠塞

由於商舖單位量大，開發地點可能由於大量批發商及零售商而面臨交通擠塞。裝貨設施不足，導致貨車擠塞在附近道路，加劇交通擠塞的問題。

- 罪案及保安相關問題

開發地點附近有非正式住房及小販，這可能造成罪案及保安相關問題。

機遇

- 市場需求強勁

對約翰內斯堡的批發購物商場的市場需求依然強勁。市場增長穩定。

威脅

- 官僚主義

由於官僚作風，政府未必能及時升級開發地點附近道路及基礎設施。開發進程亦未必及時得到批准。

入行門檻

以下為進軍批發及零售行業的障礙：

- **資本要求高。**此入行門檻主要對批發商有以下影響：批發商需要大量資金批量購買貨物。例如，從中國進口一個集裝箱(12米乘3米)的貨物須花費介乎500,000至1,000,000蘭特才可著陸。資金通常以現金支付，因為在大多數情況下，批發進口商無法取得信貸。因此，資本要求方面的入行門檻很高。
- **競爭加劇。**出售類似商品的批發商及零售商之間競爭激烈，因此限制新競爭者進入市場。批發界別的運營商之間競爭以及吸引及挽留租戶仍然是考慮運營地點、運營管理、停車場及裝卸貨區等運營關鍵輔助服務的保障及高質的因素之一。上述因素是此界別競爭格局的入行門檻。

業 務

- **進口成本上升。**進口成本上升是入行門檻。由於進口成本上升，利潤率下降。因此只有較大型成熟批發商及零售商才能吸收上升的成本並繼續獲利。該界別的新進入者往往無法承受該行業的成本波動。
- **經營成本上升。**經營成本上升是入行門檻。由於進口成本上升，利潤率下降。因此只有較大型成熟批發商及零售商才能承擔上升的成本並繼續實現盈利。該界別的新進入者往往無法承受該行業的成本波動。
- **遵守地方及國家法規的負擔沉重。**這是進入南非批發零售界別的壁壘，因為遵守地方及國家法規的成本及行政要求很高。

南非批發及零售行業的風險和限制

除上述入行門檻外，以下為南非批發及零售行業的風險和限制：

- **不利的勞工法律。**南非有非常複雜的勞動法律及慣例，有關法律及慣例並不總有利於精簡業務運營，尤其是在業務擴張及勞動力因此擴大的情況下。勞動力規定的例子如下：就業的基本條件；失業保險；職業健康及安全；對話委員會；技能發展；艾滋病毒／艾滋病工作場所政策。
- **政府及地方市級的官僚作風；監管／立法變動。**這種風險及限制主要適用於有能力開發及擴建自有場所及業務的企業主和業主。官僚主義將放緩該國的商業及經濟發展。
- **與電力供應中斷等服務供應有關的不確定性。**南非容易出現經常停電，這直接影響到企業最佳運營能力。電力供應不穩定可能會降低外國投資者對南非的信心。
- **不利的經濟環境；經濟放緩／復甦緩慢／貪腐。**南非近期經歷衰退，這對經濟及批發零售等行業產生負面影響。經濟衰退將肯定降低消費者信心，導致消費品需求減少，從而導致批發及零售行業需求減少。
- **難以獲取或缺乏業務諮詢服務及融資渠道。**這方面的風險主要適用於小型供應商及運營商，由於缺乏資金，他們無法獲得可靠的商業諮詢及金融服務。

業 務

- **缺乏技能。**在教育方面，大多數南非人並無接受正式教育，因此這為僱傭無正式技能的勞工的企業帶來風險。這種情況可通過提供工作培訓計劃予以緩解。
- **業務中斷；工人罷工。**南非遭受大量與勞工工資相關的罷工，這影響礦業及全國品牌零售商等大型工業界別。
- **分銷或供應鏈中斷。**對於任何必須管理供應鏈並降低風險的企業而言，這些是明顯的風險。例如：製造產品的工廠出現罷工，這將導致產品的生產延遲，從而使批發商延遲收取他們的訂單。
- **電腦犯罪／黑客／病毒／惡意代碼。**網絡犯罪正成為批發商及零售商須愈加重視的問題。由於現在大多數業務運作均已電腦化，這可能對業務營運構成重大威脅。

我們的董事相信，穩定且經驗豐富的管理層團隊可讓本集團為租戶提供彼等所需及所要求的經營環境。

我們的業務策略

我們擬加強我們在物業租賃及營運管理行業方面的實力及成就，力爭成為行業龍頭。為實行我們的業務策略，估計約需248.6百萬港元，其中約[編纂]百萬港元將以[編纂]撥付。具體計劃如下：

- (i) 約[編纂]百萬港元將用作提升、擴充及維持本集團的現有購物商場，即Dragon City CF及Dragon City AP；
- (ii) 約[編纂]百萬港元將用於發展第七期；
- (iii) 約[編纂]百萬港元將用於透過興建一幢新購物商場以及配套結構及設施按我們的「Dragon City」品牌發展第六期；
- (iv) 約[編纂]百萬港元將用於改善及提升我們的行政、營運及內部控制系統。

業 務

(v) 約[編纂]百萬港元將用作一般營運資金及一般企業用途；及

	2019年		截至以下日期止六個月						總計
	2019年	2019年	2020年	2020年	2021年	2021年	2022年		
	前已產生	8月31日	2月29日	8月31日	2月28日	8月31日	2月28日		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
(i) 提升及擴充我們的現有購物商場	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
繼續現有購物商場的日常維護	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
(ii) 開發購物商場第七期	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
(iii) 開發購物商場第六期	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
(iv) 改善及提升行政、營運及內部控制系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
(v) 一般營運資金及一般企業用途	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

我們的董事已制訂以下策略以達至我們的業務目標：

最大化出租率、租金及人流量維持我們的市場地位

為鞏固我們的市場地位及加強客戶認可，我們認為，繼續運營現有商場，達至最大化出租率、租金及人流量為至關重要之事。我們成功運營商場的能力將必定加強及提升我們有關南非購物商場未來發展的能力。

就我們現有的購物商場業務而言，我們計劃藉專注於為現有租戶提供多元化及必要的服務，進一步加強與彼等的關係。為增加購物商場單位的需求，我們計劃改善我們向租戶提供的配套設施。舉例來說，我們計劃擴建免費停車位，供更多訪客方便在購物商場內停車，便利現有租戶裝卸貨物。我們亦擬改善現有保安安排，可能保障我們的購物商場的安全，以提高租戶的滿意度，並吸引未來的新租戶。

改善我們物業管理服務的質量

我們認為我們物業管理服務的質量是挽留我們租戶及吸引新租戶的關鍵。我們致力透過以下各項為租戶提供優質服務：

- (a) 升級我們物業的設施，包括但不限於翻新我們的購物商場及外牆、優化空調系統及智能化管理系統；
- (b) 僱用及挽留經驗豐富的優質員工，以及(如必要)僱用外部顧問及諮詢人；及

業 務

(c) 密切監察租戶的回饋意見，務求以令人滿意的方式及時解決問題。

增加我們的土地儲備及建造新的購物商場及其他商業物業

為維持業務增長及發展，我們擬增加土地儲備及興建更多主要於約翰內斯堡購物商場及其他商業物業。鑒於約翰內斯堡的人口統計資料及零售貿易增長，我們相信，批發購物業務將繼續增長。根據戴德梁行報告，約翰內斯堡市人口目前約為5.0百萬，並將於截至2022年增加至約5.6百萬。零售貿易銷售已於2014年1月至2018年7月呈現上升趨勢，並於截至2018年7月達至77,000百萬蘭特。因此，我們認為零售貿易銷售增長將導致零售業務增加，並使我們的物業租賃業務受惠，乃由於我們主要向批發商出租我們的購物商場單位。

本集團已於2016年10月31日就我們最新一期的物業發展項目取得一幅場地面積218,580平方米的地塊之權利及所有權，並將其發展為「第六期」。我們擬在第六期項目分階段開發及經營新購物商場及其他商業項目。我們計劃自[編纂]及內部資源撥付該等資本開支。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」一節。於第六期項目之上的新購物商場及商業項目建築落成後，我們也計劃借助我們成功的項目管理經驗，進一步拓展新物業的物業租賃及經營管理業務。

此外，於2018年2月5日，本集團已取得另一幅場地面積為25,898平方米的地塊之權利及所有權，以豐富我們的土地信備及加強我們的物業組合。

通過多元化我們購物商場內出售的產品類型，提升我們於物業租賃及營運管理業務市場的領導地位

第六期在內的新購物商場建築落成後，我們計劃吸引批發第一至第五期現有產品以外的不同產品種類的客戶。例如，我們擬於第六期新購物商場擴大我們租戶可以提供的產品，包括裝飾材料及汽車零件。我們認為，通過多元化產品類別，我們可以滿足租戶及其顧客的多種需求及要求並作為一站式購物商場而為其提供便利，因而將進一步鞏固我們在約翰內斯堡物業租賃及批發購物業務的市場地位。

本集團業務的近期趨勢

本集團將通過開發我們的土地儲備及於約翰內斯堡市興建更多配備配套設施及結構的購物商場，繼續專注在現有市場及約翰內斯堡市鄰近地區的物業租賃及營運管理業務。於2018年10月23日，約翰內斯堡市撤回針對本集團的訴訟。更多詳情，請參閱本文件「業務—訴訟」一節。我們的董事確認，自2018年11月30日起直至本文件日期，本

業 務

集團的經營、財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2018年11月30日起並無事件可能對本文件附錄一所載之會計師報告所示之資料造成重大影響。

挑選收購的土地

就收購更多地塊而言，我們將就以下因素評估潛在收購目標：

- (a) 土地位置：我們視地塊位置為吸引及維持合適租戶穩定基礎的必要因素。鑒於我們的購物商場專注於物業租賃及經營管理業務，我們偏好鄰近高速公路及火車站，且容易經各種交通方式到達的土地；
- (b) 土地用戶：我們偏好較廣闊用戶，使我們具備較大彈性及在業務增長上有更多空間。我們收購一幅地塊的主要考慮因素之一為其用戶多樣及具增長潛力；
- (c) 本地政治及法律環境：南非的政治及法律環境普遍相對穩定及透明，而目標地段所在的約翰內斯堡市對保障我們的投資價值及相關地塊安全而言尤其重要。此外，政治及法律系統的狀況亦可影響本地經濟發展，並因此影響我們的投資前景及物業價值；
- (d) 本地經濟狀況：目標物業所在的約翰內斯堡市及甚至南非的一般經濟狀況將影響物業價值及增長潛力。再者，租戶的業務營運亦可能受到本地經濟狀況影響，從而影響產生自目標地段的租金收入；
- (e) 穩定租戶群：我們計及地塊的位置及狀況，以吸引更多租戶及維持其後穩定租戶群；及
- (f) 本地市場狀況：物業租賃及批發購物業務市場的市場狀況(尤其是與我們業務競爭的範圍及激烈程度)將對物業價值及租金水平構成重大影響，從而影響我們於目標物業的投資回報及盈利能力。

一旦識別潛在目標，我們計劃(i)對目標地塊進行盡職審查到訪，以確定其位置及理解其狀況；(ii)聘用專業顧問，包括物業估值師、會計師及法律顧問，以對目標地塊進行必要的調查；及(iii)對目標地塊進行廣泛的風險評估。我們專注於尋找約翰內斯堡市及鄰近地點的合適目標地塊。於最後實際可行日期，我們正在物色合適目標物業，且尚未識別任何特定目標。

業 務

物業組合

下表載列我們收購地塊細節：

地塊 <small>(附註1)</small>	場地面積 (平方米)	將予開發的物業 ／開發期數性質	於2019年 4月30日 的建築面積 (平方米) <small>(附註3)</small>	於2019年 4月30日 的可出租面積 (平方米) <small>(附註4)</small>	於2019年 4月30日 用以出租予 租戶的單位 數目
(i) 7幅地塊：(a) Erven 98, 99, 100, 101 of Crown North Extension 1；(b) Erven 104 and 105 of Crown North Extension 3；及(c) Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R., Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa <small>(附註2)</small>	24,812	商業物業包括第一、二、四及五期的購物商場及臨時單位	30,217	20,889	352
(ii) 1幅地塊：Remaining Extent of Erf 611 Selby Extension. 24, Corner Main Reef Road and Hannover Street, Fordsburg, Johannesburg, South Africa <small>(附註2)</small>	11,276	商業物業包括第三期的購物商場及臨時單位	18,214	14,884	217
(iii) 1幅地塊：Portion 399 of Farm Langlaagte 224, Corner Main Reef Road and Dorado Avenue, Crown Mines, Johannesburg, South Africa <small>(附註5、6)</small>	218,580	商業物業包括將予開發的第六期的購物商場	根據約翰內斯堡城市大都會委員會，該物業場地覆蓋率為60%，樓面面積比率為0.65	不適用	不適用
(iv) 1幅地塊：Portion 393 of the Farm Langlaagte 224, Registration Division IQ, Province of Gauteng, South Africa <small>(附註5、6)</small>	72,487	商業物業包括將予開發的第六期的倉庫	不適用	不適用	不適用
(v) 1幅地塊：Erf 534 Hughes Extension 74 Township, City of Zkurhuleni Metropolitan Municipality Gauteng, South Africa <small>(附註7)</small>	25,898	商業物業包括就未來開發而言將予開發的倉庫	不適用	不適用	不適用
總計：	353,053		48,431	35,773	569

業 務

附註：

1. 我們共收購11幅地塊以建築商業物業，主要包括購物商場，我們可向租戶出租單位以取得租金收入回報。
2. 我們目前安排在土地上分一至五期開發建立購物商場。不同開發期數亦反映相關建築物建成的各個階段。

我們已獲得第(i)項及第(ii)項地塊的權利及所有權，惟第(i)(c)項Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.的土地除外。根據我們的董事，該等土地的業權預期將於2019年8月轉讓予Chung Fung。
3. 建築面積指購物商場建成及坐落所在的面積。其包括臨時單位的建築面積5,148平方米。臨時單位乃為滿足潛在租戶對租賃的更大需求而建成，可隨時拆除。我們目前向南非政府提交特別圖紙計劃，聲明臨時單位可隨時拆除。
4. 可出租面積指實際可出租予租戶以獲取租金的面積。其包括臨時單位的可出租面積5,518平方米。
5. 第(iii)及(iv)項的地塊為相鄰地塊。兩幅地塊將用以開發為第六期。
6. 我們已取得第(iii)項地塊的權利及所有權，而尚未取得第(iv)項地塊的權利及所有權。我們正在申請將該地塊的權利及所有權轉讓予我們。我們的董事預期，第(iii)項及第(iv)項地塊的所有權將於2019年6月轉讓予我們。
7. 我們已取得該地塊的權利及所有權用作未來開發，我們計劃在其上專注建造商業物業作倉庫用途，從而提升我們的物業組合。

於最後實際可行日期，我們分別於AP地段及CF地段擁有及經營兩個購物商場(即Dragon City AP及Dragon City CF)。AP地段由Anchor Projects全資擁有，而CF地段由Chung Fung全資擁有(惟38個售予獨立第三方的單位及第五期的土地產權除外)。AP地段及CF地段各自劃分為多期，尚待頒發多個證書及許可(有關證書及許可可能於不同物業開發階段整個過程中不同時期獲頒發)。

於最後實際可行日期，我們已取得一幅場地面積達218,580平方米的地塊之權利及所有權，將開發為第六期。

有關上述物業的詳情，請參閱本文件「附錄一—會計師報告」及「附錄三—物業估值」。

於最後實際可行日期，我們自2003年起從一名獨立第三方租賃一棟七層高的倉庫建築物，並向我們的租戶分租其中倉庫單位，以供儲藏其貨品。我們亦從一個當地政府部門租賃一處佔地19,387平方米的區域，以供我們的租戶及其顧客用作免費停車位。

業 務

本集團於南非持作投資的物業

我們目前擁有及經營購物商場，即Dragon City AP及Dragon City CF以及臨時單位。我們的Dragon City AP及Dragon City CF均鄰近Main Reef Road及不同的交通樞紐，以連接我們的購物商場與約翰內斯堡的地鐵高速系統、國家高速環路系統、火車站及大巴站，以前往鄰近地區的目的地。



購物商場外觀



購物商場室內

下表載列(i)施工開始日期；(ii)施工竣工日期；(iii)營運時間(直至2018年12月31日)；(iv)所產生資本開支；(v)資金來源；及(vi)按開發期數劃分的建築開支貨幣：

開發期數	施工開始日期	施工竣工日期	營運時間 (直至2018年 12月31日)	所產生 資本開支	資金來源	建築 開支貨幣
第一期	2003年7月	2003年10月	15年及2個月	17.5百萬蘭特	現金	蘭特
第二期	2006年2月	2007年7月	11年及5個月	32百萬蘭特	中國建設銀行 物業發展融資	蘭特
第三期	2008年11月	2009年8月	9年及4個月	65百萬蘭特	中國建設銀行 物業發展融資	蘭特
第四期	2009年8月	2009年11月	9年及1個月	10百萬蘭特	現金	蘭特
第五期	2010年1月	2010年7月	8年及5個月	5百萬蘭特	現金	蘭特

業 務

下表載列Dragon City CF及Dragon City AP產生的資本開支以及開發第六及第七期預期將予產生的資本開支的明細：

開發期數	產生的資本開支			預期將予產生的資本開支		
	Dragon City CF			Dragon City AP	第六期	第七期
	第一及四期	第二期	第五期	第三期 (蘭特)		
土地成本	15,426,520		1,930,000	32,500,000	100,954,542	—
初步土地工程	1,500,000		210,000	450,000	2,500,000	400,350
勞工成本	4,541,397	11,447,603	1,228,000	12,080,000	105,000,000	971,850
材料成本	5,313,077	17,171,403	1,362,000	16,870,000	135,236,420	23,449,500
專業費用	1,944,000	2,156,000	270,000	3,100,000	19,689,000	1,868,300
總計	59,500,000		5,000,000	65,000,000	363,379,962	26,690,000

第六期建設於2018年5月開工，並預期將於2021年8月完成，需要約700個工作日。第六期將發展成為零售及批發購物中心，與現有階段的購物商場相比，該購物中心將更加現代化、更高檔及更美觀。於整個施工期間，將僱用約500人，每人的預算成本將約為每天300蘭特。總勞動力成本約為105百萬蘭特。此外，建設產生的材料成本將約為135百萬蘭特，主要包括建築外牆、屋頂、隔板、天花板、升降機、圍欄及門等建築材料；而對於現階段的建設，即第一期至第五期，大多數階段為購買時位於土地上的現有樓宇，該等樓宇已投入使用，而無需進行任何進一步實質建設作業。因此，該等階段未產生重大材料及勞工成本。因此，第一期至第五期產生的資本開支遠低於第六期，因為僅需進行少量進一步建設作業。經董事確認，第六期及第七期開發及現有購物商場翻新的所有開支將以蘭特結算。

下表載列我們購物商場的單位(包括臨時單位)按其開發期數劃分的(i)總可出租樓面面積；(ii)單位總數；(iii)出租率；(iv)按屆滿日期劃分的租約數量及價值；及(v)平均每月租金：

開發期數	於以下日期總可出租樓面面積				於2019年 4月30日 單位總數
	2017年 2月28日	2018年 2月28日	2019年 2月28日	2019年 4月30日	
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
第一期	8,957	8,967	9,043	9,043	193
第二期	3,446	3,451	3,622	3,622	67
第三期	13,220	14,640	14,884	14,884	217
第四期	5,109	5,109	5,118	5,118	62
第五期	3,100	3,100	3,106	3,106	30
	33,832	35,267	35,773	35,773	569

業 務

開發期數	於以下日期出租率			
	2017年 2月28日 %	2018年 2月28日 %	2019年 2月28日 %	2019年 4月30日 %
第一期	97.7	98.3	100.0	100.0
第二期	83.2	96.4	100.0	100.0
第三期	94.4	97.7	96.1	96.3
第四期	100.0	100.0	100.0	100.0
第五期	100.0	100.0	100.0	100.0
平均值	95.0	98.5	99.2	99.2

附註：佔用率乃基於我們購物商場於指定年度／期間已佔用可出租樓面面積，並除以我們購物商場於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日的總可出租樓面面積計算得出。

按屆滿日期劃分的租約數量及價值

租期屆滿年份

(於2019年2月28日)

	租約數量		合計
	Chung Fung	Anchor Projects	
2020財政年度	199	154	353
2021財政年度	35	6	41
2022財政年度	43	10	53
2023財政年度	8	31	39
2024財政年度	55	3	58
2024財政年度後	2	—	2

租期屆滿年份

(於2019年2月28日)

	於財政年度向本集團貢獻的 租金收入 (蘭特)		總計
	Chung Fung	Anchor Projects	
2020財政年度	16,513,080	12,084,481	28,597,560
2021財政年度	4,836,599	838,288	5,674,887
2022財政年度	6,941,217	1,290,745	8,231,962
2023財政年度	758,685	6,812,092	7,570,777
2024財政年度	3,334,722	553,323	3,888,045
2024財政年度之後	90,711	—	90,711

如上表所示，於截至2020年2月29日、2021年2月28日、2022年2月28日、2023年2月28日、2024年2月29日及2024年2月29日之後止財政年度，我們購物商場中分別有353個

業 務

單位、41個單位、53個單位、39個單位、58個單位及2個單位的租賃協議將會到期，於相應財政年度對本集團的租金收入貢獻分別約為28,597,560蘭特、5,674,887蘭特、8,231,963蘭特、7,570,777蘭特、3,888,045蘭特及90,711蘭特。

開發期數	平均每月租金		
	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 每平方米 蘭特	2018年 2月28日 每平方米 蘭特	2019年 2月28日 每平方米 蘭特
第一期	181	223	250
第二期	113	128	142
第三期	157	165	192
第四期	135	139	152
第五期	141	145	146

於2019年2月28日，我們購物商場的五大租戶合共佔用可出租面積約2,487平方米，佔我們購物商場總可出租面積約7.0%。

有關我們購物商場的更多詳情，請參閱本文件「附錄一 — 會計師報告」及「附錄三 — 物業估值」。

Dragon City CF

Dragon City CF是包括第一期、第二期、第四期及第五期的批發購物商場。Dragon City CF於CF地段建造，其位於南非約翰內斯堡Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg。Dragon City CF是一個商業綜合體，由四棟2至3層高的商業建築物所組成，附有露天停車場。於2019年4月30日，Dragon City CF有349名租戶。

CF地段由七幅總場地面積約24,812平方米的地塊所組成，於2019年4月30日Dragon City CF的總可出租面積20,889平方米。

業 務

除第五期的土地產權外，CF地段由Chung Fung全資擁有。第五期土地的物業概述為Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.，場地面積為1,284平方米。Chung Fung於2014年9月16日就第五期土地的買賣與豪登省政府訂立出售協議。我們已遵守程序及向南非政府申請取得有關權利及所有權。誠如本集團委聘以協助就該事宜與南非政府聯絡的城鎮規劃顧問RAVEN Town Planners (「城鎮規劃顧問」)所告知，我們遵守的過程為城鄉設立過程(「城鄉設立過程」)，此乃根據1986年第15號城鎮規劃及城鄉條例(「城鎮規劃及城鄉條例」)項下將農地轉換為將予開發作用域住宅、商業或工業或類似用途地盤的城鄉土地的複雜過程。作為一般規定，一塊地塊的所用人不可開發該地塊，除非已進行城鄉設立過程及已成為認可城鄉。儘管我們所持有包括Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R. (即我們購物商場的第一期、第二期、第四期及第五期)的地塊目前已由本集團分區為開發，按當前方式用作購物商場及商業樓宇，但約翰內斯堡市政府堅持就Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.而言，我們必須遵守城鄉設立過程，據此相關地塊將予以細分，再連同用於轉移至Chung Fung指定作商業用途的erf一併予以重新分區為兩塊erven。因此，為遵守城鄉設立過程，我們就Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.的城鄉設立向約翰內斯堡市提出申請。

誠如城鎮規劃顧問所告知，下表載列Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.的城鄉設立過程：

步驟	預期所需時間	已採取／將採取 行動及里程碑狀態	預期／實際 完成日期
1. 向約翰內斯堡市 申請城鄉設立	已完成	已於2018年9月5日 向約翰內斯堡市 發展規劃部作出 申請	2018年9月5日
2. 取得土力工程報告、 交通影響評估及 工程服務大綱 計劃報告	3個月	已收到約翰內斯堡 公路局及約翰內 斯堡水務(SOC) 有限公司的 正面意見， 已收到翰內斯堡 城市電力(SOC) 有限公司 的一份無異議函 及已收到一份 Banzi Geotechnics CC日期為 2019年5月16日 的土力工程報告	2019年7月 經修訂的申請 已提交予土地 使用管理部 以徵求最終 意見，其可能 於2019年7月 收取

業 務

步驟	預期所需時間	已採取／將採取行動及里程碑狀態	預期／實際完成日期
3. 取得必要的洪水線證書	已完成	已於2018年10月12日申請洪水線證書	我們已收到日期為2018年10月22日的洪水線證書
4. 廣告及傳播城鄉設立申請(「廣告過程」)	已完成	已於2018年10月17日進行廣告過程 反對城鄉設立的截止日期為2018年11月13日	2018年11月13日
5. 發展規劃部評審城鄉設立申請	60天	發展規劃部將於廣告過程結束後評審申請	2019年7月 我們等待土地使用管理部的最終意見，其可能於2019年7月收取
6. 向發展規劃部取得批准條件	30天	將於上文第5步所述的評審完成後申請批准條件	2019年8月 於土地使用管理部的最終意見最後確定後，我們可於2019年8月取得批准條件
7. 取得經測量主任批准的總體規劃	21天	將於取得批准條件後申請經批准總體規劃	2019年9月 於發展規劃部批准批准條件後，我們可於2019年9月取得經批准總體規劃
8. 取得第101條證書	30至60天(視乎是否施加任何額外條件)	將於取得經批准總體規劃後申請第101條證書	2019年9月／10月 我們可於2019年9月／10月收到成立條件草案

業 務

步驟	預期所需時間	已採取／將採取 行動及里程碑狀態	預期／實際 完成日期
9. 產權轉讓	收到第101條 證書後	收到第101條 證書後，將實施 土地產權轉讓	2019年10月／ 11月 我們可於2019年 10月／11月 收到第101條 證書

估計我們或可於2019年8月前取得Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.的所有權。於最後實際可行日期，我們尚未取得該土地的所有權利及所有權。為回應我們於2014年12月作出的請求，豪登省政府授予我們臨時授權，以在第五期的土地上進行建設。如我們的南非法律顧問確認，因我們已於實質時間支付全額購買價格，而賣家(即豪登省政府)已有購買價格的全額利益，(i) Chung Fung及其第五期租戶於登記物業轉讓至Chung Fung名下前的佔用；(ii)第五期產生的租金收入；及(iii) Chung Fung作為出租人與租戶訂立的租賃協議，並不違反南非任何法律。於2017年11月，豪登省政府向本公司授出臨時佔用證書，以給予佔用第五期的臨時許可。Chung Fung合法佔用Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.，且我們的董事並無理由認為Chung Fung將被當地政府要求撤出對Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.的佔用。我們的董事預期，第五期的業務營運於獲得有關土地的合法產權前暫停將不會產生任何收益損失。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，第五期貢獻的總收益分別約為11.1百萬蘭特、11.3百萬蘭特及11.2百萬蘭特。

Dragon City AP

Dragon City AP是包括第三期的批發購物商場。Dragon City AP豎立於AP地段，位於南非約翰內斯堡Fordsburg的Corner Main Reef Road及Hannover Street。AP地段由Anchor Projects全資擁有。Dragon City AP包括一棟2層高的商業建築物，附有露天停車場。於2019年4月30日，Dragon City AP有206名租戶。

於2019年4月30日AP地段的場地面積合計11,276平方米及Dragon City AP的總可出租面積合計14,884平方米。

業 務

本集團於南非持作未來開發的物業

於2016年10月31日，我們已取得位於南非約翰內斯堡Portion 399 of the Farm Langlaagte 224, Corner Main Reef Road and Dorado Avenue, Crown Mines面積為218,580平方米的一幅地塊的權利及所有權，將用於開發為第六期。該土地由Chung Fung全資擁有。有關未來土地開發詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」一節。

於2018年2月5日，本集團亦取得另一幅地塊的權利及所有權，(物業概述為Erf 534 Hughes Extension 74 Township，場地面積約25,898平方米)，以豐富我們的土地儲備及加強我們的物業組合。

於2011年6月29日，本集團已購入另一幅地塊(物業概述為Portion 393 of the Farm Langlaagte 224, Registration Division IQ, Province of Gauteng, South Africa)，佔地面積72,487平方米，將以我們「Dargon City」的品牌開發為第六期。於最後實際可行日期，我們尚未取得該地塊的權利及所有權。我們已根據城鎮規劃及城鄉條例下城鄉建役過程向南非政府申請取得有關權利及所有權。

誠如城鎮規劃顧問所告知，下表載列Portion 393 of the Farm Langlaagte 224，Registration Division IQ的城鄉設立過程[待更新]：

步驟	預期所需時間	已採取／將採取 行動及里程碑狀態	預期／實際 完成日期
1. 向當地政府申請 設立城鄉	已完成	申請已於以下日期 由以下部門審閱及 批准： <ul style="list-style-type: none">於2018年2月14日 2018年2月14日 由豪登省農業 及農村發展部於2017年11月7日 2017年11月7日 由約翰內斯堡 城市電力(SOC) 有限公司於2018年5月16日 2018年5月16日 由約翰內斯堡 城市電力(SOC) 有限公司	

業 務

步驟	預期所需時間	已採取／將採取 行動及里程碑狀態	預期／實際 完成日期
		<ul style="list-style-type: none"> • 於2012年3月15日由豪登省道路及運輸部 • 於2016年2月26日由約翰內斯堡水務(SOC)有限公司 • 於2017年5月5日由礦產資源部及技術協調部 	
2. 取得當地政府對上文第1步所述的申請的原則上批准	已完成	／	2018年8月31日
3. 提交總體發展規劃	已完成	／	2018年10月30日
4. 取得經測量主任批准的總體發展規劃	已完成	／	2019年1月24日
5. 取得第101條證書	已完成	／	2019年5月
6. 產權轉讓	收到第101條證書後	收到第101條證書後，將實施土地產權轉讓	2019年6月

業 務

根據南非法律顧問的意見，倘已採取上述步驟(1至6)並獲授政府批准，則在向 Chung Fung 轉讓 Portion 393 of the Farm Langlaagte 224, Registration Division IQ 及 Chung Fung 取得上述地塊法律所有權方面應該不會有任何重大法律障礙。Chung Fung 佔用該地塊僅用以於土地架設圍欄，因此於業績記錄期間該土地貢獻的收益為零。根據 Chung Fung 及賣家於2011年6月29日訂立的銷售協議第8.2條及第8.3條，允許此行為。Chung Fung 於該情況下毋須支付佔用租金。

本集團租賃的物業

於業績記錄期間，我們亦從向我們的租戶分租倉庫單位產生租金收入。於2003年1月，我們(作為承租人)與一名獨立第三方(作為出租人)訂立一項租賃協議，以租賃一棟倉庫建築物，為期九年八個月。於2012年11月，我們以雙方簽訂租賃協議附錄的形式與出租人續訂租賃協議，從2013年1月1日延長租賃期五年至2018年1月1日。我們已於2018年5月21日取得最終租賃協議，其涵蓋從2018年1月1日至2018年12月31日的租賃期。於2018年5月21日前，我們已按月租佔用倉庫建築物。於2018年12月31日後，訂約方已同意按月按與已到期租賃協議相同的條款繼續租賃。訂約方正在磋商續訂租賃協議。我們其後向多個租戶分租倉庫單位用作儲存彼等的貨物。

於2019年4月30日，倉庫的總可出租面積為4,450平方米。於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，出租率分別為約84.7%、87.5%及97.3%，而於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度來自向租戶分租倉庫單位產生的收益分別為約4.1百萬蘭特、4.3百萬蘭特及4.2百萬蘭特，佔本集團於相關年度／期間租金總收益約3.3%、3.0%及2.6%。

我們租賃一幅位於Corner of Main Reef Road的地塊，其物業概述為Erf 56 Crown North from City of Johannesburg Metropolitan Municipality。該幅地塊的場地面積為19,387平方米，目前由本集團佔用作為露天停車場，供租戶及其客戶免費停車。

我們從林女士租賃一個物業作為員工宿舍，其位於15 Shakespeare Drive, Senderwood, Bedfordview, Johannesburg, South Africa。有關詳情，請參閱本文件「關連交易—獲全面豁免的持續關連交易」一節。我們亦從由林女士全資擁有的Impac Prop CC租賃一個物業作為員工宿舍，其位於Unit 25, Vishnu Gardens, Langerman Street, Crown North, Johannesburg, South Africa。Impac Prop CC與本集團簽訂的租賃協議已於2018年9月30日終止。

我們亦向凱發實業有限公司(由林女士及林女士的近親控制)租用一項物業作為我們於香港的辦事處。租賃協議已於2019年3月終止。

業 務

業務模式

我們的業務主要包括(i)出租購物商場內的單位及(ii)提供物業管理服務。於業績記錄期間，我們經營物業租賃業務作為主要業務，而我們的收益大部分來自物業租賃業務。展望未來，我們預期物業租賃業務將繼續為主要收入來源。

我們的業務

我們的物業租賃業務

我們擁有兩個商業物業，即Dragon City AP及Dragon City CF。Dragon City AP場地面積為11,276平方米，而總可出租面積14,884平方米，於2019年2月28日的估值約為458.0百萬蘭特。Dragon City CF場地面積為24,812平方米，而總可出租面積為20,889平方米，於2019年2月28日的估值約為811.0百萬蘭特。有關更多詳情，請參閱本文件「附錄三一物業估值」。

就Dragon City AP而言，於2017年2月28日，其有179個單位，出租率約93.9%。於2018年2月28日，其有208單位，出租率約95.2%。於2019年2月28日，其有217個單位，出租率約96.1%。於2019年4月30日，其有2017個單位，出租率約96.3%。

Dragon City CF而言，於2017年2月28日，其有325個單位，平均出租率約95.4%。於2018年2月28日，其有326單位，平均出租率約98.7%。於2019年2月28日，其有352個單位，平均出租率約100%。於2019年4月30日，其有352個單位，平均出租率約100.0%。購物商場的租戶主要是批發商。

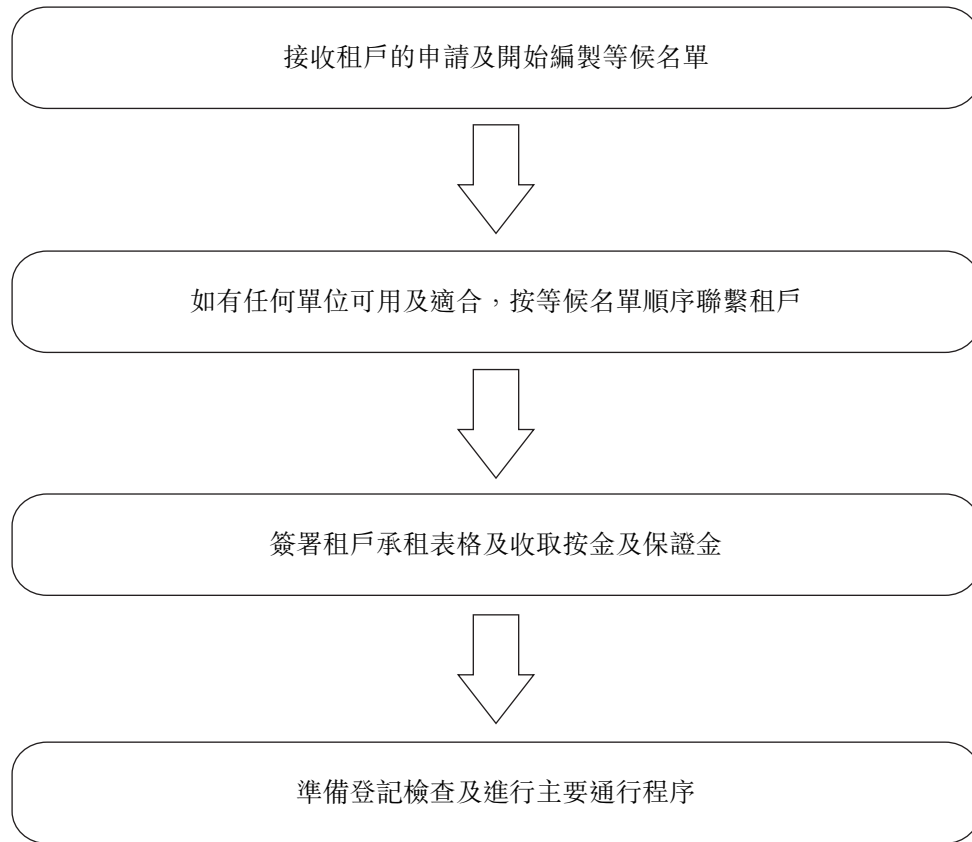
我們亦從一名獨立第三方租賃一棟倉庫建築物，並將倉庫單位分租予我們的租戶以儲存彼等的貨物。於2019年4月30日，我們向66名租戶分租我們的倉庫單位。

於物業發展的起動階段，Chung Fung將其擁有的41個單位出售予獨立第三方以換取財務回報約22.2百萬蘭特。於業績記錄期間有三個已出售的單位從一名獨立第三方購回。本集團與一名獨立第三方商舖擁有人訂立三項買賣協議以購買本集團過往出售予兩名獨立第三方的三個商舖單位。於最後實際可行日期，購回該等三個商舖單位的事項已經完成，而購回的代價總額約為1.6百萬蘭特。於2019年4月30日，Chung Fung將38個單位出售予獨立第三方並獲得財務回報約20.6百萬蘭特。Chung Fung及Anchor Projects擁有的餘下單位可出租予我們的租戶以換取租金收入。

業 務

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，來自我們的購物商場及出租倉庫的租金及保證金收入分別約88.8百萬蘭特、101.7百萬蘭特及112.3百萬蘭特，分別佔我們總收益約71.7%、71.7%及70.5%。

單位租賃程序列示如下：



我們的租戶一般需於訂立一份正式租賃協議之前，與我們訂立標準保證金協議，以取得租賃我們購物商場單位的權利。根據保證金協議，租戶需向我們支付若干保證金金額。保證金大多由我們的管理層按酌情基準釐定，經考慮以下主要因素，例如單位大小、單位位置、單位質量及於實質時間單位的需求水平。除上述者外，租戶背景亦是保證金釐定予以考慮的特定關鍵因素，包括但不限於潛在承租人的業務經營歷史及潛在承租人為企業或個人。根據保證金協議，我們(作為業主)同意於收取保證金後為租戶保留單位，直至簽署租賃協議為止。保證金協議訂約方同意，於任何情況下保證金亦不予退還，即使租戶決定不訂立租賃協議亦然。保證金協議進一步規定，倘租戶於訂約方協定的日期前並無簽署租賃協議，本集團將全數沒收保證金，而任何其他方可自由租用有關單位。

業 務

我們一般與租戶就租賃購物商場的單位訂立租賃協議。我們之後根據租賃協議的條款向租戶收取月租費用。租賃協議載有以下主要條款：

- **協議條款。**我們的租期一般為一至五年，視乎租戶的需求或要求。我們不向租戶提供免租期。
- **租金及管理成本。**租約訂明每平方米租金及管理費，而有關費用通常將每年加12%。
- **按金。**我們的租戶一般需向我們支付相等於一個月租金的可退還按金及若干金額的電費按金。
- **分租及分割。**我們的租戶不得將場所或其任何部分分租予任何其他方。倘彼等必須將場所分租予任何人士，實際上需要我們作出事前同意。
- **續約權。**我們具有全權根據租戶與我們商訂的條款及條件在不少於租約到期前90天重續租約。
- **取消。**我們(作為出租人)有權取消租約。倘承租人對取消權利提出異議並繼續佔用相關場所，我們有權接受及追討相當於月租費用的付款及租約規定應付的其他金額，以待透過訴訟或其他方式判決糾紛。

我們於計算各單位的每平方米月租或年租時，考慮到多項因素，包括我們購物商場內單位的位置、大小及需求量。我們並無有關基於租戶銷售收益的任何或然租金政策。

租戶應在每月初安排付款，延遲付款的利息將根據相關租賃協議條款計算的利率收取。保證金及按金於租戶簽訂租賃協議前付款。其他付款(例如複印及傳真)於租戶使用服務時支付。租戶可以現金、支票或銀行轉賬為租金付款。所有保證金及按金需要於租賃協議生效前支付。否則，單位鑰匙將不會轉讓予有關租戶。

業 務

我們亦向我們的租戶分租倉庫建築物內的倉庫單位作儲藏用途。倉庫由一名獨立第三方擁有，並由Kee Wah根據一項為期五年的合約以租金約0.2百萬蘭特租用。自2018年1月開始，每月租金減少至0.1百萬蘭特。倉庫建築物為七層樓高，於2019年2月28日，可出租面積為4,450平方米。我們獲業主允許分租倉庫單位予租戶，用以儲藏彼等的貨物，確保彼等有足夠貨物供應出售予其客戶。各租戶已與我們訂立分租合同，以租用有關倉庫單位。分租合約的主要條款包括：

- Kee Wah (作為出租人) 向租戶 (作為承租人) 出租相關處所於分租合約所載的期間作一般商品批發／零售業務。
- 租戶應按分租合約規定的金額向Kee Wah (作為出租人) 支付按金。
- 租戶 (作為承租人) 應於每個曆月的第一天支付分租合約所載的月租及管理費。
- 管理費按每年12%的比例遞增。
- 除另有說明者外，租戶 (作為承租人) 應付Kee Wah (作為出租人) 的月租費用及所有其他金額不包括增值稅。
- 租戶 (作為承租人) 須自費將相關處所保持清潔衛生，並使相關處所內部處於良好狀態及狀況。
- 承租人應使店鋪的外部處於良好狀態並進行維修。
- 出租人對公共區域有專屬控制權。
- 承租人應在適當考慮其他租戶及人士使用公共區域的權利的情況下使用有關區域。
- 承租人不得分租相關處所或其任何部分。
- 承租人應對相關處所負責及不得作出任何損害。
- 承租人應就任何高級職員、僱員或客戶或與承租人或其家屬做生意的人士因於相關處所及／或Dragon City建築群內或上產生的任何原因導致任何損失或財產損害或任何人士受傷或死亡而可能對出租人提出任何性質的申索作出彌償，惟因出租人、其董事、代理、僱員或職員的故意行為而導致的任何損失或損害除外。

業 務

競爭

鑒於我們主要從事向批發商出租購物商場物業的業務，就出租予批發購物業務投資購物商場的競爭相對溫和。我們的競爭對手包括約翰內斯堡市內購物商場的現有擁有人及營運商。我們的競爭對手在性質上較屬於零售業務，而非批發購物業務。彼等的購物商場出租予超級市場及零售業務，包括多種店鋪及商店。另一方面，我們的租戶主要為批發商，彼等向自約翰內斯堡市或鄰近地區的零售商或分銷商出售。我們亦相信，我們作為信譽良好的優質購物商場空間供應商之市場地位及一站式物業管理服務，已使我們從競爭對手脫穎而出及較彼等具備競爭優勢。

我們的物業管理服務

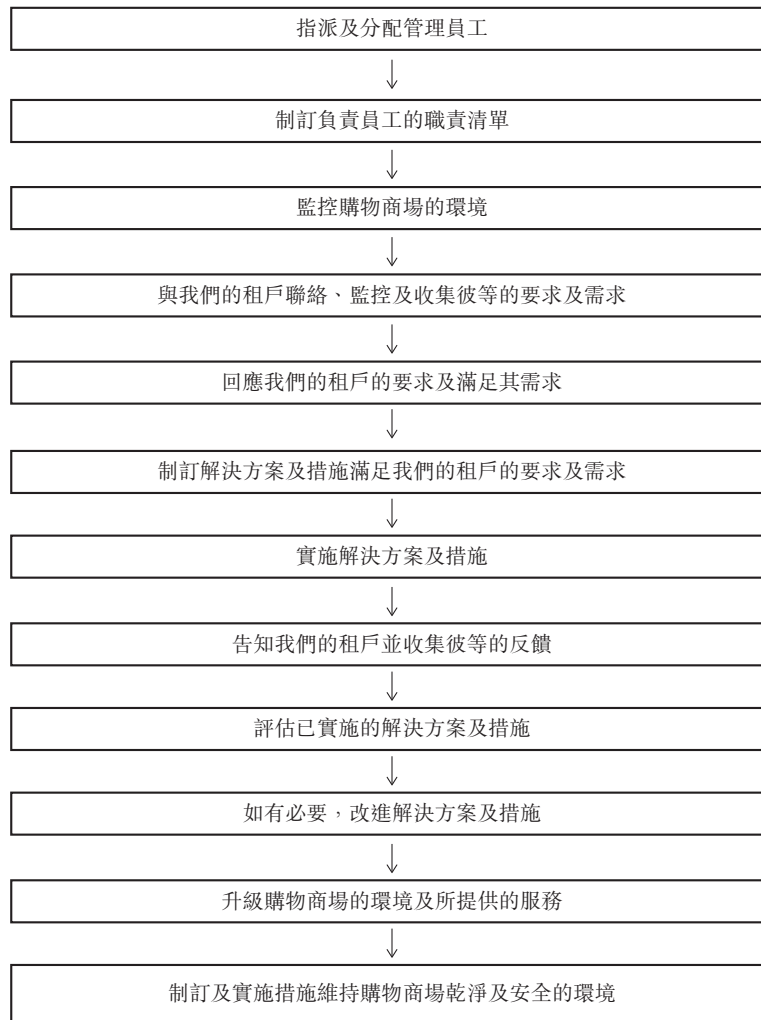
於業績記錄期間，我們亦從透過我們的附屬公司Dragon City Management提供物業管理服務產生收入。

我們向租戶提供多種持續營運及管理支持，涵蓋保安服務、日常營運及管理以及其他增值服務。

- **保安服務：**我們透過與一間獨立保安公司訂立年度合同，向我們的租戶提供保安服務。保安公司全天候向我們的購物商場提供守衛，確保秩序及租戶及其客戶於我們的購物商場的安全。
- **日常營運及管理：**我們主要於購物商場的日常營運及管理中提供清潔、保養及維修服務。我們的購物商場的清潔服務由一間獨立清潔公司提供。我們就有關服務與清潔公司訂立年度合同。我們亦與一間獨立害蟲控制服務公司按年度基礎訂立害蟲控制服務協議，以進行定期檢查，務求控制任何害蟲及／或蟲蛀。Dragon City Management負責確保購物商場的清潔及害蟲控制以及保養及維修得以妥善處理。我們的租戶可能需要就清潔及害蟲控制服務以及保養及維修工程付款，視乎於相關時間的情況而定。
- **其他增值服務：**倘若我們的租戶需要並要求相關服務，我們會提供(包括但不限於)影印、發送傳真及翻譯服務。

業 務

就說明而言，物業管理的流程概述如下：



一般而言，除上文所述支付租金及物業管理服務費之外，我們的租戶毋須就彼等在購物商場租用的單位定期作出任何付款。

客戶

我們的客戶主要包括個人及企業批發商，即購物商場的租戶。由於我們主要專注於物業租賃及經營管理業務，故我們旨在向批發商出租單位。因此，我們規定我們的潛在租戶向我們提供提貨單等相關進口清關文件，以向分銷商或零售商展示我們的潛在租戶為批發商的貨物進口商。我們亦就我們的潛在租戶的經營規模及批發業務需要監察潛在租戶擬租用的單位數目，以防止任何人士就經營批發業務以外的任何投機目的租用過多單位。

業 務

在與租戶訂立租賃協議前，我們將與我們的租戶進行恰當的瞭解你的客戶程序，包括但不限於訪問潛在租戶、審閱我們的租戶的公司文件或身份證明文件，以及(如必要)探訪其辦公室或商業場所以確保該業務為真實、穩定及可持續。

下表載列於2019年2月28日我們租戶就其所提供貨品及服務性質而言的明細：

	租賃單位 數目	佔租賃單位 總數百分比 (%)
服裝及配件	223	39.8
寢具、地毯及窗簾	125	22.3
雜貨及其他商品	119	21.3
儲藏	67	12.0
照明及電器	10	1.8
餐廳	5	0.9
超市	6	1.1
單車	1	0.2
銀行	3	0.5
旅行社	1	0.2
總計	560	100.0

我們租戶的業務性質包括(i)服裝及配件；(ii)寢具、地毯及窗簾；(iii)雜貨及其他商品；(iv)儲藏；(v)照明及電器；(vi)餐廳；(vii)超市；(viii)單車；(ix)銀行；及(x)旅行社。

下表載列我們於業績記錄期間按零售及批發租戶劃分的收益明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
批發 ^(附註1)	116,889	94.4	132,811	93.7	148,994	93.6
零售 ^(附註2)	1,387	1.1	1,484	1.0	1,244	0.8
其他 ^(附註3)	5,607	4.5	7,555	5.3	9,010	5.6
合計	123,883	100.0	141,850	100.0	159,248	100.0

附註：

1. 我們批發租戶的業務性質包括(i)服裝及配件；(ii)寢具、地毯及窗簾；(iii)雜貨及其他商品；(iv)照明及電器；及(v)單車。

業 務

2. 我們零售租戶的業務性質包括超市。
3. 業務性質包括(i)儲藏；(ii)餐廳；(iii)銀行；及(iv)旅行社。

我們的租戶主要每月向我們支付租金及物業管理服務費。於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度本集團的總收益分別為約123.9百萬蘭特、141.9百萬蘭特及159.2百萬蘭特。

於過去數年的營運，本集團已與主要租戶建立合作關係。我們董事認為，本集團成功因素之一是我們能夠持續維持與租戶的租約並與彼等維持長期關係。

上述的租戶與本集團之間的長期合作關係乃源於租戶對我們的購物商場的認可度以及我們為其提供的有效管理服務。董事相信上述認可度及有效管理服務有助保持租戶忠誠度，從而挽留其繼續租用購物商場的單位。於2018年11月30日，本集團的五大租戶與本集團已維持平均四年以上的業務關係。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的五大租戶分別佔總收益約5.2%、6.7%及6.4%。於同年，本集團的最大租戶分別佔本集團總收益約1.7%、2.6%及2.4%。我們董事、彼等各自的聯繫人或於緊隨[編纂]完成後佔本公司已發行股本5%以上的本公司現有股東並無於本集團截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度各年的任何五大租戶中擁有任何權益。

現金管理政策

於最後實際可行日期，我們有一個由六名員工組成的會計部門，就本集團日常運營採取一項現金管理政策。

若租戶以現金付款(包括租金及物業管理服務費)，我們的收銀員首先以相關收據及電腦系統記錄核對金額。若所有記錄一致，收銀員將記下已收取的有關款項，並更新相關記錄。同時，該租戶將收到付款收據作為確認。於該營業日結束時，收銀員連同獲授權的司庫將清點現金，根據相關記錄核對當日收取的現金。司庫將編製每日總現金結餘報告，統計收銀員於當日收取的現金總金額。會計經理將會檢查並於有關報告副署。之後，司庫及的收銀員將轉移現金至本集團的金庫。司庫亦將更新司庫賬目，記錄金庫存入或取出的任何現金金額。於2018年1月，我們與萊利銀行有限公司(「萊利銀行」)訂立現金收款處理服務協議，據此，萊利銀行提供的現金庫已於我們的業務物業以標準地板安裝。我們會將從客戶收取的現金放進現金庫，以存入我們的賬戶，並由萊利銀行指定的那間公司將現金運送至該同一公司(「CIT公司」)。如有必要，我們亦可將現金轉移至我們的金庫。

業 務

若租戶以支票付款(包括租金)，我們的收銀員首先檢查支票填寫的資料，之後記得支票資料，包括支票號碼、涉及金額、對應單位號碼及發行銀行。於當日結束時，收銀員將所有記錄連同已收取的支票轉交至司庫以作核對。經檢查及作出適當記錄，司庫將轉交所有支票至本集團的會計經理，彼將進行記錄及將支票鎖入會計部的一個抽屜，之後向銀行出示支票。所有支票將於租金付款期後進行提款，提款收據將由會計經理保存，以作核對。若租戶的支票被銀行拒絕三次，我們將不會接受該租戶的任何支票付款。

若租戶以銀行轉賬付款(包括租金及物業管理服務費)，租戶應向收銀員提供其銀行轉賬憑證以作記錄。於租金付款期，會計經理將向收銀員提供銀行記錄以檢查及記錄每日自租戶收取的租金。收銀員將更新記錄並為該租戶開出收據。於當日結束時，收銀員將所有記錄轉交至會計經理，而會計經理其後將再三根據相關銀行賬單檢查記錄。

於購物商場的管理辦事處，我們有兩個指定櫃檯用於支付租金。各櫃檯配有一台電腦，用於記錄檢查以及打印收據，另有一個帶投入孔的鑰匙鎖定保險櫃(其牢固地楔入地板)。我們已指派兩名僱員處理所有租金管理相關工作。於收取現金付款及確認數目後，員工將現金透過投入孔塞入鑰匙鎖定保險櫃中，並為租戶打印電腦生成的收據。該區域裝有閉路電視，作保安用途。租金的收取亦由高級管理層透過閉路電視顯示器進行密切監控。

於每一個營業日結束營業時，所收集的租金將從鑰匙鎖定保險櫃轉移至本集團的主要保險櫃儲存，其後將由一名獨立第三方擁有的保安公司外派的保安人員每週兩次運送至銀行存放。或者，我們會將租金存進由萊利銀行提供的現金庫中，並由CIT公司收取。

供應商

鑑於我們的業務主要包括物業租賃及營運管理，我們並無任何產品存貨。我們的供應商主要包括保安公司、約翰內斯堡當地政府、房地產公司、清潔服務公司及廢物管理公司。我們委聘保安公司、清潔服務公司及廢物管理公司為租戶及本集團提供相關服務。約翰內斯堡當地政府向本集團出租土地用作停車位及向我們的租戶提供水電。我們自一名獨立第三方租賃一棟倉庫建築物，並向我們的租戶分租倉庫單位用作儲存彼等的貨物。

我們已建立一個系統化的採購流程，選擇符合租戶及我們特定需求的供應商。我們利用網上搜尋或審視來自與我們有業務關係或熟悉我們的租戶或個人或機構的轉介，

業 務

以確定向我們供應相關商品或服務的合適人選。我們找到合適人選後，將會聯繫相關人士，到訪其辦公室或業務物業，與有關人員訪談，並審查其提供的貨物及服務，以保證有關貨物或服務質素良好，且能符合我們的要求。我們亦將會檢查有關人士的公司文件，並考慮有關人士的聲譽、營運規模、表現紀錄、經驗及能力等因素。倘有關人士符合可提供質優良貨物和服務的要求，我們將因而與彼展開業務。我們擬採用一種系統，以便令我們可對客戶或供應商等人士進行背景搜索。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，來自我們五大供應商的物業開支分別佔總物業開支約72.8%、80.6%及84.6%。於同年，自最大供應商的物業開支分別佔總物業開支約25.2%、32.1%及35.6%。所有五大供應商均為獨立第三方，於2019年4月30日，我們與彼等平均有八年以上的業務關係。我們的董事確認，就彼等所知，彼等、彼等的聯繫人或於最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的任何股東並無於五大供應商有任何權益。

市場推廣

於最後實際可行日期，本集團的租賃部門包括六名員工，彼等負責宣傳本集團的租賃空間及收集有關市場趨勢及租戶偏好的最新資料。

我們的租賃部門員工與現有租戶緊密接觸，以自彼等取得轉介。

由於我們的購物中心於業績記錄期間的出租率較高，我們的董事認為毋須刊登廣告或進行推廣活動以吸引顧客。然而，由於第6期於往後日子有所發展以及第6期的發展面積較大，我們的董事已考慮廣告及推廣的需要，並有意於適當時候進行有關活動。

知識產權

於最後實際可行日期，本集團於南非有一(1)項註冊商標及於香港有三(3)項註冊商標。此外，於最後實際可行日期，本集團於南非申請註冊二(2)項商標。

有關我們的知識產權產品組合(包括申請中的商標)的更多詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—B.有關本集團業務的更多資料」分節下「2.知識產權」分段。

於最後實際可行日期，我們並無涉及任何以我們為申索人或答辯人、即將進行或未決的有關知識產權的法律程序，且並無收到任何相關侵權申索通告。

業 務

僱員

於最後實際可行日期，我們有33名全職僱員。下表載列於最後實際可行日期我們的全職僱員(包括附屬公司的僱員)按職能分類的明細：

按職能劃分部門	僱員人數
物業管理	8
會計	6
行政及人力資源	14
租賃	4
法律	1
	<hr/>
合計	<u>33</u>

下表載列於最後實際可行日期我們的全職僱員(包括附屬公司的僱員)按地區位置分類的明細：

位置	僱員人數
南非約翰內斯堡	<hr/> 33
合計	<u>33</u>

我們主要透過招聘代理或與本集團有業務關係或關係良好的個人、企業或機構從勞工市場招募僱員。我們亦自現有租戶收取轉介。

我們與我們所有僱員訂立僱傭合同。我們向僱員提供我們認為具競爭力的薪酬待遇，包括工資及獎金。一般而言，我們的僱員工資乃根據僱員的資歷、經驗、職位及年資而釐定。我們每年評估僱員的薪酬，以決定應否就任何獎勵或工資調整。

如南非有關法律法規所規定，我們向失業保險金(UIF)供款。我們亦為僱員提供醫療保險。

僱員按規定須支付僱員稅，有關稅項將由本集團從彼等的月薪扣除，而本集團負責向當地稅務部門付款。

我們認為，我們與僱員維持良好關係。於業績記錄期間，我們並無經歷任何罷工、停工或影響我們業務營運的重大勞資糾紛。

業 務

牌照及許可

就我們的物業租賃及經營管理業務而言，我們的南非法律顧問貝克•麥堅時律師事務所告知，租賃自有物業的實體毋須證書(相反，作為地產代理的實體須有物業代理保證金證書)。由於我們將自有物業出租予租戶，故我們毋須取得任何牌照或許可證或證書以進行我們目前的物業租賃業務。此外，我們毋須取得任何牌照或許可證或證書以經營任何物業管理業務。

就我們商場的開發及使用而言，我們已取得Erven 98, 99, 100, 101 of Crown North Extension 1 and Erven 104 and 105 of Crown North Extension 3(即第一、二及四期)的佔用證書，而Remaining Extent of Erf 611 Selby Extension 24(即第三期)的永久佔用證書已於2019年2月14日取得。換言之，Dragon City AP的永久佔用證書已於2019年2月14日取得。就Dragon City CF而言，Dragon City CF的永久佔用證書於2018年12月獲得。約翰內斯堡城市大都會已於2019年4月10日批准將我們的處所重新分區。

於2017年8月25日至2017年11月28日期間，本集團在並無臨時佔用證書的情況下，佔用土地。就NBRBSA第14(4)條而言，建築物擁有人或於其中擁有權益的任何人士在無佔用證書或臨時佔用證書的情況下佔用或使用該建築物或允許佔用或使用該建築，即屬違法。NBRBSA第24條規定，任何人士被判違反NBRBSA中並無明確規定罰款或監禁的規定(如第14(4)條的情況)，應處以4,000蘭特以下罰款或監禁12個月以下(僅適用於自然人)。鑑於徵收輕微罰款及於2017年11月29日授出臨時佔用證書，故並無NBRBSA重大不合規事宜。

我們的租戶包括食品服務行業的業主。該等業主必須遵守必要的健康及安全許可證、銷售酒類及煙草的牌照以及於若干地點運營的任何適用分區許可證。就我們所得的資料所知，我們的租戶已取得並持有食物業場所認可證書。

除本文件本節「物業組合」及「監管不合規事件」各段所披露者外，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就我們於南非約翰內斯堡市的業務營運取得所有重大必要牌照、許可及批准。

業 務

臨時單位

為解決臨時單位問題，我們將就於臨時單位的原址上建造永久建築物向約翰內斯堡市樓宇監管部提交圖則計劃。為籌備建造永久建築物，我們將臨時單位搬遷至 Dragon City AP 的可用地方。我們就圖則計劃獲得批准並建造永久建築物後，我們會將相關(原先的臨時)單位搬回至永久建築物。我們已獲得發展規劃部的臨時建築物授權，以建造及使用臨時單位直至2021年5月17日。NBRBSA或其項下規定並無允許將臨時建築物所得的收益作為罰款予以沒收。因此，我們的董事認為，即使在要求拆除臨時建築物的情況下，臨時建築物的所有相關收入亦不會根據NBRBSA予以沒收。儘管上述情況，截至2017年2月28日、2018年2月28日以及截至2019年2月28日止年度，臨時單位向本集團貢獻的收益分別約為11.3百萬蘭特及19.4百萬蘭特及26.5百萬蘭特。

缺乏永久佔用證書對臨時單位的使用並無不利影響

本公司已尋求Sandton Chambers的Retha Richards(一名南非獨立顧問(「獨立顧問」))協助，就(其中包括)缺乏永久佔用證書對臨時單位使用的影響以及其他相關問題提供意見。獨立顧問認為(其中包括)：(a)於法律影響方面，(i)個人或實體即使於轉讓尚未進行的情況下亦可合法佔用建築物／erven；(ii)概無權力就臨時單位對本集團的行為進行刑事定罪及／或處罰，而且為此所採取的任何行動均將可審查，乃由於根據2000年促進行政司法法案第3條第6節，其並非一項賦權條文；因此，概無理由相信國家機構將決定作出對本集團產生不利影響的決定；(iii)當地政府上一次頒發臨時佔用證書予本集團表明當地政府與本集團保持一致，並不反對本集團目前及／或未來於臨時單位方面的事態；(b)於財務影響方面，NBRBSA或任何其他南非法律並無規定任何懲罰性沒收租金收入或以其他方式沒收租金收入；且亦無理由相信本集團將不再賺取租金及／或營運收入。因此，獨立顧問認為，就一般影響而言，(i)臨時單位缺乏永久佔用許可證／所有權契據並無不利影響；(ii)概無理由相信將不會於適當時候頒發永久佔用證書予本集團；及(iii)本集團可能面對的唯一後果為，無論本集團擬進行任何計劃，本集團將被要求拆除其臨時建築物。

就此，我們已取得發展規劃部的臨時建築物授權，以建造及使用臨時單位直至2021年5月17日。因此，鑑於上述情況，我們認為缺乏永久佔用證書對臨時單位的使用並無不利影響。

業 務

即使概無適當的所有權或永久佔用證書，來自第五期的收益或收入將不會受到南非政府的處罰或遭沒收

根據獨立顧問，(a)本集團並無違反任何南非法律，且本集團遵守於2014年9月16日第五期土地買賣規定(「銷售協議」)；(b)概無權力就第五期對本集團的行為進行刑事定罪及／或處罰，而且為此所採取的任何行動均將可審查，乃由於根據2000年促進行政司法法案第3條第6節，其並非一項賦權條文；因此，概無理由相信國家機構將決定作出對本集團產生不利影響的決定；(c)佔用第五期的任何租戶就南非法律而言均擁有權利，且不能僅因驅趕或其他方式被剝奪佔用權；(d)概無理由相信本集團將不再從第五期賺取租金及／或營運收入，乃由於(i)根據銷售協議條款，於轉讓之前本集團並無須就佔用第五期而支付任何佔用租金；(ii)本集團已支付全額購買價格，而人類住區規劃署已有購買價格的全額利益；及(iii)NBRBSA或任何其他南非法律並無規定任何懲罰性沒收租金收入或以其他方式沒收租金收入。

保險

本集團維持不同類型的保單，例如建築物全險及全險的保險(包括公共部門要求的延伸保險範圍、租金損失、租賃／僱傭成本上漲、暴動及罷工及水／煤氣洩漏)、機動車保險、商業全險、公共責任險、電子設備保險。我們亦按僱員於本集團的僱傭年數、職位及林女士的絕對酌情權為部分僱員提供醫療保險。

董事認為本集團的保險範圍充足，並符合相關及適用法律。根據租賃協議的條款，我們的租戶承擔有關於我們的購物商場售出產品的產品全險。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失」一節。

於業績記錄期間，本集團並無遭遇任何對本集團而言為重大的保險索賠。

誠如我們的南非法律顧問告知，本集團須如下文所述向失業保險金供款：

失業保險金供款

本集團受南非社會保險制度的規限，須為僱員向失業保險金作出供款。本集團截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的失業保險金供款分別為約68,000蘭特、69,000蘭特及79,000蘭特。

業 務

因此，董事認為保險範圍為充分足夠。於業績記錄期間，並無報告僱員受傷事故。然而，我們將繼續檢討及評估我們的風險組合及對保險做法作出必要及適當調整。

內部控制及風險管理系統

我們已設立內部控制及風險管理系統，以監察我們的業務及營運，並協助我們適時識別及應對可能對我們業務營運、財務表現及經營業績造成重大不利影響及／或可能令我們牽涉任何罪行或違反任何適用及相關法律的有關風險及事件。根據有關系統，我們已就監督我們的業務營運制訂政策及建立程序，包括資訊(例如客戶數據)系統控制及向租戶收取租金、財務管理(包括現金管理及財務申報)、法律合規事宜(包括法律風險識別及應對)以及監察購物商場業務環境及租賃市場的業務及營運風險，當中考慮到南非豪登省約翰內斯堡市及鄰近地區的社會穩定性、監管制度及業務環境。

我們已根據上市規則及上市規則所載企業管治守則，設立企業管治委員會，以(其中包括)監督本集團的內部控制及風險管理系統。我們亦已設立審核委員會，其責任為(其中包括)監管財務申報及審核程序以及履行董事會委派的其他職責及責任。

我們已於2017年6月委聘一名獨立內部控制顧問(「內部控制顧問」)，以檢討我們的內部控制及風險管理系統及對有關系統提出建議改善措施。內部控制顧問已就檢討我們的財務、營運及合規程序、系統及控制以及風險管理職能提供專業服務，旨在取得及識別於本集團財務、營運及合規程序、系統及控制(包括(其中包括)風險評估、銀行賬戶及現金管理、物業管理及資訊保安)的重大缺陷，並提供改善措施的建議。

內部控制顧問於2017年6月進行內部控制檢討，並向本公司提供其內部控制報告，當中載有多項發現及有關補救及改善措施建議。我們已根據有關建議實施補救及改善措施。內部控制顧問已於2019年3月對我們的內部控制程序及補救措施的實施進行跟進檢討，並於2019年5月發出最新內部控制報告。於最後實際可行日期，概無重大內部控制問題尚未解決。

業 務

法律合規

由於本集團的營運位於南非約翰內斯堡，本集團須根據相關南非法律法規進行業務。誠如我們的南非法律顧問基於彼等的可得資料告知及經董事確認，於業績記錄期間，除本節下文「監管不合規事件」一段所披露者外，本集團將我們自有的物業出租予第三方的業務毋須許可證或牌照。

監管不合規事件

下表載列本集團於業績記錄期間的若干不合規事件及於最後實際可行日期的有關狀況：

序號	不合規事件	(a) 不合規的理由 (b) 涉及董事/高級管理層的身份及職位	(i) 法律後果	(a) 已採取/將採取的糾正及最新狀況 (b) 預防任何進一步違規的措施
			(ii) 財務影響，及是否已作出撥備 (iii) 處罰/罰金	
1	於業績記錄期間，營運附屬公司各自在未通過南非公司法第45條規定的必要公司決議案的情況下提供財務援助。	<p>(a) 林女士作為營運附屬公司的唯一董事，並不知悉規定，未能察覺須於提供任何財務援助前辦理必要程序。這構成系統性違規行為。</p> <p>(b) 林女士。</p>	<p>(i) 提供之財政援助屬無效。</p> <p>(ii) 本公司確認對其財務狀況或營業績並無重大不利影響。</p> <p>(iii) 並無處以行政處罰或罰金。</p>	<p>(a) 這可以通過返還財務援助，根據南非公司法第45條通過必要的公司決議案，再次按照成文協議提供財務援助得以糾正。我們的營運附屬公司已進行糾正。</p> <p>(b) 我們的營運附屬公司目前知悉南非公司法第45條的規定，而其提供之任何進一步財務援助將根據第45條進行。</p>

業 務

序號	不合規事件	(a) 不合規的理由 (b) 涉及董事/高級管理層的身份及職位	(i) 法律後果 (ii) 財務影響，及是否已作出撥備 (iii) 處罰/罰金	(a) 已採取/將採取的糾正及最新狀況 (b) 預防任何進一步違規的措施
2.	於截至2016年2月29日及2017年2月28日止年度，本集團並無申報及繳納稅項(即所得稅、增值稅、預扣股息稅及僱員稅)。	<p>(a) 此乃重大不合規。有關不合規原因，請參閱下文「申報及繳納稅項不合規的理由」一段。</p> <p>(b) 林女士。</p>	<p>(i) 由於本集團已達成妥協協議，並無產生法律後果，因南非稅務局已豁免遲交的罰款。</p> <p>(ii) 本公司確認對其財務狀況或經營業績並無重大不利影響。南非稅務局已向營運附屬公司發出完稅證明，確認本集團已完全履行與業績記錄期間前任何期間有關的稅務責任及負債。</p> <p>(iii) 由於本集團已達成妥協協議，南非稅務局已豁免所有遲交的利息及罰款及付款。</p>	<p>(a) 本集團已與南非稅務局訂立妥協協議，以支付一筆有關本集團應付南非稅務局款項的妥協款項、罰款及利息。</p> <p>於訂立妥協協議後及於結清妥協款項後，本集團並無進一步未償付或未解決稅務負債、罰款、爭議、查詢或有關2017年及之前年度的任何負債。</p> <p>(b) 我們的董事會及會計經理將不斷審閱本集團的稅務並監督稅務的申報及繳納。</p>

申報及繳納稅項不合規的理由

於2014年4月左右，林女士作為營運附屬公司的唯一董事聘請一間會計師事務所進行營運附屬公司賬目的財務審計。本集團的一名職員負責與會計師事務所合作及處理營運附屬公司的稅務申報事宜。由於該會計師事務所於審計營運附屬公司財務賬目時造成不必要的延誤，林女士計劃加快應付稅項的計算，故於2015年2月左右將該會計師事務所更換為一間特許會計師事務所。於2015年7月30日，本集團兩名主要員工的電腦被黑客入侵，其中大部份載有本集團營運數據及資料的檔案均無法恢復。該等運營數據及資料包括本集團債權人信息、銀行對賬單、工資單信息、會議記錄、保險文件及供應商稅務發票等的數字副本。受影響的財務期間僅介乎截至2014年2月28日及2015年2月28日止財政年度。丟失的資料僅為兩台電腦中包含的數字副本，而實質副本並無受黑客攻擊。本集團已委聘一家獨立倉儲公司，其獲南非國家檔案館的認可，為一個適合歸檔及重要記錄的存儲設施。所有資料的實質副本均存儲在該存儲公司。於數據被黑客攻擊之後，所有實際副本均被重新掃描並加載回本集團的服務器。此外，

業 務

於2017財政年度期間，負責與會計師事務所聯繫並負責提交稅務事宜的工作人員因病假及年薪缺席81天，上任時不明情況。除上述情況外，自2014年起，林女士涉及其於南非的合作夥伴提出的多項債務申索，其於2015年及2016年的訴訟期間提出多項中間申請，導致嚴重拖延並導致訴訟時間大幅延長，致使林女士不得不花費大量時間及精力處理訴訟事宜。因此，林女士不可避免地分散注意力，她的注意力從於2014年至2016年期間提交本集團的納稅申報表及支付本集團的稅項等事宜轉移至上述訴訟事宜。因此，根據上述原因，導致自2015年以來延誤向南非稅務局提交納稅申報表。於籌備[編纂]時，來自具會計經驗的香港會計師事務所的借調專業人員協助營運附屬公司編製我們的財務賬目。一旦編製財務賬目，申報會計師便開始審計本集團及籌備會計師報告。因此，編製營運附屬公司截至2015年2月28日、2016年2月29日及2017年2月28日止年度的財務賬目需要更多時間。於營運附屬公司的財務賬目編製及審計的整個期間，林女士致力與申報會計師合作。於2017年前後，營運附屬公司截至2015年2月28日、2016年2月29日及2017年2月28日止年度的經審核財務賬目終於完成，令林女士清楚了解到期應付稅項的總額，並能夠與南非稅務局溝通，與南非稅務局達成稅務妥協協議（「稅務妥協協議」）。

有關所得稅及增值稅的稅務妥協協議詳情

我們的營運附屬公司與南非稅務局之間的稅務妥協協議為於2018年3月3日訂立，以解決截至2014年2月28日、2015年2月28日、2016年2月29日及2017年2月28日止年度不申報及支付稅項的不合規事件。稅務妥協協議詳情載列如下：

稅務評估期間	於妥協前原定		已豁免金額		應付南非稅務局最終	
	應付稅項		（「豁免額」）		應付稅項	
	（千蘭特）		（千蘭特）		（千蘭特）	
	所得稅	增值稅	所得稅	增值稅	所得稅	增值稅
截至2014年2月28日止年度	17,002	7,302	(12,536)	(6,095)	4,466	1,207
截至2015年2月28日止年度	22,789	9,030	(16,801)	(7,432)	5,988	1,598
截至2016年2月29日止年度	20,160	9,334	(14,863)	(8,044)	5,297	1,290
截至2017年2月28日止年度	24,641	6,453	(18,166)	(4,774)	6,475	1,679
合計	<u>84,592</u>	<u>32,119</u>	<u>(62,366)</u>	<u>(26,345)</u>	<u>22,226</u>	<u>5,774</u>

截至2014年2月28日、2015年2月28日、2016年2月29日及2017年2月28日止年度，本集團欠付南非稅務局的原定所得稅分別為約17.0百萬蘭特、22.8百萬蘭特、20.2百萬蘭特及24.6百萬蘭特。截至2014年2月28日、2015年2月28日、2016年2月29日及2017年2月28日止年度，本集團欠付南非稅務局的原定增值稅分別為約7.3百萬蘭特、9.0百萬蘭特、

業 務

9.3百萬蘭特及6.5百萬蘭特。根據營運附屬公司與南非稅務局簽訂的稅務妥協協議，就四年應付南非稅務局的總最終稅務債務合計為約28.0百萬蘭特。

本集團於2017年11月1日支付所得稅約22.2百萬蘭特及增值稅約5.8百萬蘭特，即應付南非稅務局最終稅項。

稅務不合規事件的結論

根據2011年第28號稅務管理法令第200條，本集團(由我們的稅務顧問代表)與南非稅務局就我們的營運附屬公司未能向南非稅務局申報及繳納2014年、2015年、2016年及2017年稅款一事進行一系列談判。談判於2017年2月完成。

於談判期間，我們的稅務顧問向南非稅務局提出：(i)本集團於南非的未來擴張計劃將為當地創造大量就業機會，從而增加納稅人的數量，進而增加南非政府的稅收；(ii)股份擬於聯交所主板[編纂]將為本集團籌集更多資金，這將成為南非的外國直接投資。

基於上述理由，我們的稅務顧問請求我們的營運附屬公司與南非稅務局訂立稅務妥協協議。南非稅務局接受並背書上述理由作為向我們的營運附屬公司授予豁免額的基準。此外(誠如稅務妥協協議所述)，南非稅務局同意授予豁免額，乃基於以下理由，妥協應付稅項符合南非政府及營運附屬公司的最佳利益，以便於一方面確保收回應付稅項的最高淨回報，及於另一方面，維持南非稅務系統的良好管理及行政效率。因此，南非稅務局與我們的營運附屬公司訂立稅務妥協協議，以向我們的營運附屬公司授予豁免額。

防止再發生稅務不合規的具體內部控制措施

- (a) 於[編纂]前，本集團將委聘具備足夠經驗及知識的合資格會計師監督本集團的會計及財務事宜及財務報告；
- (b) 於[編纂]前，本集團將指定具有足夠經驗及知識的負責人作為稅務代表，處理稅務相關事宜及未來的稅務申報；
- (c) 在[編纂]前，本集團將委任內部監控顧問或設立內部審核部門，以監察有關財務報告的內部監控政策的執行情況，並定期檢討；
- (d) 本集團的審核委員會將就會計及財務事宜的財務報告及內部監控程序的充分性及有效性進行監督及提供意見；及
- (e) 本集團將為會計人員提供定期會計及稅務培訓，尤其是有關稅務合規的主題。

業 務

經考慮(i)不合規屬無心之失；(ii)根據2011年第28號稅務管理法令第200條，營運附屬公司已與南非稅務局接觸及協商稅務妥協協議，以支付應付稅項，其中南非稅務局已豁免所有遲交的利息及罰款及付款；(iii)本集團的會計人員及會計經理及執行董事將監察及主動檢討本集團的稅項；(iv)本集團將提供定期培訓，以向相關員工通報南非稅務法律法規的最新情況；及(v)本集團將聘請稅務專家持續就關於南非稅務法律的合規情況提供專業意見及協助，獨家保薦人認為，我們的董事具備上市規則第3.08及3.09條規定作為[編纂]公司董事的品質、經驗、誠信及適當性，並有能力管理本集團的南非稅項事宜。

為防止除稅務不合規以外的不合規事件再次發生採取的具體內部監控措施

本集團已實施以下內部監控措施，以防止其他違規事件再次發生：

- (a) 本集團已僱用一名合資格且經驗豐富的內部法律及合規主任為執行董事的日常營運及決策提供意見及支持。其負責定期監管合規審查及報告、法律變更更新、更新政策、審查所有合約及其他重要公司文件、實施內部監控系統以確保合規，以及其他臨時職責，以確保本集團的遵守適用於本集團的規則及規例。
- (b) 本集團已僱用一名合資格且經驗豐富的內部監控主任對本集團所有部門進行月度審核，以確保任務按照公司政策及程序完成，並符合適用於本集團的所有相關規則及規例。內部監控主任亦負責控制及監督所有部門，以確保所有文件及必要的登記、牌照、許可證及批准當前有效。
- (c) 本集團已應用軟件系統LexisNexis Assure及LexisNexis ProcureCheck，以確保合規風險管理。LexisNexis Assure提供與相關法例有關的法律的每日警報及更新。LexisNexis ProcureCheck讓本集團能在訂立協議前審核所有僱員、租戶、供應商及服務提供商等。LexisNexis ProcureCheck讓本集團能在與第三方交易之前進行適當盡職調查。
- (d) 本集團已尋求外部專家、顧問、律師及法律顧問，以就複雜及專業事宜提供建議及意見，例如稅務合規、重新分區批准及就本集團擁有及佔用的物業取得永久入住證書。

業 務

除本文件所披露者，我們的董事確認：(i)本集團並無牽涉有關我們業務營運的任何其他重大或系統性不合規事件；及(ii)於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事並不知悉因違反任何法律或法規而正在遭受或已受到威脅會遭受任何重大行政、政府或司法調查、或行動或訴訟。

訴訟

於最後實際可行日期，並無涉及本集團正在進行、未決或已構成威脅的訴訟或索償超過600,000.00蘭特。有關營運附屬公司涉及以下潛在、未決及正在進行的索償：

Anchor Projects: Anchor Projects對Fame Tex CC。此事件涉及Anchor Projects對Fame Tex CC作出的未償還租金索償，金額為342,737.0蘭特。雙方早前進行和解談判。然而，和解談判並不成功。於2018年12月，Fame Tex CC已撤離有關場地。我們的董事決定不再針對Fame Tex CC提起訴訟，因為(i)撤離有關場地為董事希望達成的結果；(ii) Fame Tex為一間空殼公司，並無任何資產可追回損害賠償。法律成本應不超過80,000蘭特。

Chung Fung: 約翰內斯堡市政府對Chung Fung Proprietary Limited (2016年8月25日)。此事件涉及約翰內斯堡市政府發出申請，禁止Chung Fung就與地盤開發計劃相違背目的而使用、導致及／或允許使用Dragon City購物商場的Erven 98、99、104及105。地盤開發計劃(第一及二期)於2006年3月13日經約翰內斯堡市批准作為用於商舖、商業及汽車銷售的特殊權利。於2018年9月，經修訂地盤開發計劃(第一、二及四期)涉及224個租賃單位，可出租樓面面積為15,334平方米。聲稱違反地盤開發計劃的活動包括在上述土地增加樓宇及建築。於2018年10月23日，約翰內斯堡市撤回在南非高等法院約翰內斯堡豪登地方分院起訴Chung Fung的申請，而有關法院就此作出法院頒令。鑒於法律訴訟已被撤回，本集團預期不會因業務暫停而產生任何收益損失。Chung Fung一直按照經修訂地盤開發計劃行事，並於2018年3月申請對場地進行重新分區。經修訂地盤開發計劃於2019年2月15日獲約翰內斯堡市批准。

Dragon City Management: Jaya Keshav Jeewa對Dragon City Management。此事件涉及Jaya Keshav Jeewa對Dragon City Management提出索償，就其指稱於Dragon City購物商場購物時受傷，乃由於其指稱Dragon City Management未能妥善維護建築物。索償金額約為549,100蘭特。

於最後實際可行日期，Jaya Keshav Jeewa公司採取任何進一步行動繼續索償，故不會就此事宜分配審訊日期。有Jaya Keshav Jeewa將會繼續進行索償並可能會成功索償的風險，而Dragon City Management可能須支付其約549,100蘭特，加其法律成本的一部分。結束事件的有關法律成本為約220,000蘭特。

業 務

就董事所知，於最後實際可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大事項的訴訟、仲裁或索賠，而董事並不知悉任何未決或即將進行針對本集團的重大事項的訴訟、仲裁或索賠可能對其營運業績或財務狀況造成重大不利影響。

環保事項及職業安全

鑑於我們須遵守南非有關環境保護、勞工與就業、健康與安全的法律法規營運，我們知悉遵守環境標準及遵守安全生產要求的需要。儘管我們的物業租賃的營運及管理業務並無產生任何工業廢物、空氣或水污染，但我們密切留意我們的業務及經營對環境的影響。我們亦密切監察有關我們業務的任何相關法律要求的發展。我們的行政及人力資源部門將監察僱員的工作環境及安全以及任何有關環境保護及工作安全的新法律的制訂。我們確保員工知悉安全工作及安全工作環境的需要。於業績記錄期間，我們並無收到導致僱員死亡或嚴重人身傷害的工作場所事故報告。我們並無收到任何有關環保或工作安全的重大索償。

企業社會責任

本集團透過Dragon City Management向不同組織及機構作出多項貢獻及捐款，以展示社區關懷及迎合鄰近地區若干居民的需要：

- 於2015年12月，一間教堂為一組弱勢青年舉辦聖誕聯歡會，而Dragon City Management為兒童捐贈玩具。
- 於2016年10月，本集團贊助一組青年及一名牧師飛往開普敦的機票，以給予該等年青人乘塔飛機的機會。
- 於2016年11月，本集團透過捐贈毛毯及書包幫助約翰內斯堡一間小學。
- 於2016年12月，本集團就一間公立醫院的糖尿病計劃，向糖尿病病人捐贈書包。本集團亦就糖尿病兒童年終活動向一間非牟利組織捐贈書包。
- 於2017年7月，本集團支持有關增加年青人觀看機場及飛機升降體驗的「改變青年生活計劃」外展遊覽。本集團亦捐贈3,000蘭特以推廣動物權利及防止虐待動物。
- 於2018年1月，本集團為殘疾學生向約翰內斯堡一間公立學校捐贈手動輪椅。

業 務

於南非開展業務面臨的多項風險及不明朗因素

南非貪污情況嚴重

南非過往曾經且現時仍可能存在嚴重貪污的問題，其中在警察、政府官僚機構(特別是決策程序方面)、海關管理部門、公開採購程序及授出政府招標合約方面貪污程度嚴重。巴羅達銀行醜聞及軍火交易醜聞等最近的貪污醜聞據稱涉及南非前總統(「前總統」)，反映出貪污的嚴重程度，而其深度可能涉及政府及社會的不同界別，包括政府官員、商業公司及個人、國有企業及金融機構。南非設有完善的打擊貪污的法律框架，包括防止及打擊貪污活動法(2004年第12號法律)(「防止及打擊貪污活動法」)，其規定(其中包括)公營及私營界別的貪污均屬刑事罪行，並譴責洗錢行為及規定公職人員有義務舉報貪污犯罪行為。然而，整體而言，防止及打擊貪污活動法似乎執行力度不足。貪污會對公共管治及政府行政構成重大不利影響並嚴重阻礙經濟發展，因其通常會阻礙出現公平市場及形成對私營企業及投資有利的商業環境。貪污亦可能有礙外資進入南非。但最近於2018年2月前總統辭任後總統及政府的變動有望帶來更加廉潔及更加高效的政府，因新當選的南非總統(「新當選總統」)已承諾消除國內的貪污情況及進一步制定反貪污措施，如鼓勵舉報貪污及全面披露政府官員及南非議會議員接受禮物的情況。然而，董事認為本集團的業務及營運不會受到南非的任何嚴重貪污情況的重大影響，因於業績記錄期間之前及期間以及於最後實際可行日期，本集團一直在相對穩定及繁榮的商業環境中開展其業務營運而並無出現任何中斷情況，且一直根據適用的南非法律及監管規定發展其業務，如收購土地作進一步開發，包括建造新購物商場。

政局不明朗及動盪以及非洲人國民大會對南非近代史的影響

南非歷來存在社會運動及內亂，抗議的原因通常為(其中包括)不平等土地分配、住房需求、犯罪率不斷上升、失業、低工資、電價上升、水利及衛生服務欠佳。據估計，從2008年起的過去十年內，示威者的人數累計可能高達2百萬人。於前總統的任期內，中央及地方政府的貪污問題成為抗議的主題之一，並擴大至整個國家範圍。於2017年4月，大批民眾抗議前總統的內閣改組及南非被下調至垃圾級。最多達約50,000名示威者抗議南非執政黨非洲人國民大會(「非洲人國民大會」)所控制的政府內部腐敗、政府作出的對若干富裕家族有利的不公平貿易協定以及經濟表現欠佳使南非的信貸評級被下調。自2017年4月起有更多示威活動發生。例如，在南非西北省梅富根市的抗議及示威中，示威者要求非洲人國民大會的當地省長辭職並恢復保健服務。有關內亂已對南非造成一定程度的政局不明朗，因其容易削弱公眾對非洲人國民大會擔任南非執政黨的能力的信心，因而降低非洲人國民大會的民眾支持度。早在2016年已有傳涉及前總統及非洲人國民大會的貪污及醜聞指控，再加上其他原因，使非洲人國民大會在2016年的市政選舉中表現欠佳。其失去對主要城區的控制，所獲票數佔總票數不足

業 務

60%。然而，非洲人國民大會自新南非憲法於1994年成效以來一直擔任且現時仍為南非的執政黨。其在2014年議會選舉的全國投票中贏得超過60%的票數，且現時為南非議會兩院的第一大黨，在國民議會合共400個席位中擁有249個席位及在省級事務委員會合共90個席位中擁有60個席位。儘管存在上述情況，在新當選總統的領導下，非洲人國民大會必須通過實施改革及回應南非人民的訴求，從而重建公信力並扭轉支持度不斷下跌的趨勢。隨著新當選總統及新政府上台，從2018年2月起的最近數個月內的抗議及示威浪潮已大幅減少。考慮到上述情況，董事觀察到本集團的業務及營運並無受到過往發生的內亂所影響，因所有相關抗議及示威並非於本集團的購物商場附近發生，且在任何方面均並非針對本集團或與本集團有關。

過去二十年土地所有權歷史的劇變

1996年南非共和國憲法第25條承認物業的權益，且規定，除符合一般適用法律者外，不得剝奪任何人士的物業，且概無法律可允許隨意剝奪物業。1937年地契登記法的實施乃為規管土地權益的登記。南非的土地登記制度準確可靠，並保障土地擁有人的產權。南非的土地物權為其所有權，與南非的永久產權制度類似，而舊有的99年租賃業權制度仍受認可。1986年第95號法律分層業權法承認樓宇或樓宇部分的所有權，而2002年礦產及石油資源開發法將土地中及地下的礦產權利從土地表面的權利中作出區分。根據1994年第22號法律歸還土地權利法案(「1994年法案」)，南非政府賦予因種族隔離制度而被剝奪土地權利的社區或個人歸還權利。原意為通過自願出售方式重新分配土地。目標為在五年內轉讓三分之一由白人擁有的農地。然而，直至2004年，僅有2%至3%的白人擁有土地已按此方式轉讓，且據估計，當時南非約90%的商用農地仍由白人農民擁有。南非政府持續增加向個人提供財務支援以購買土地，並通過修訂1994年法案授權農業部長徵收土地而毋須向南非法院求助。然而，此項極端徵收措施僅允許在社區或個人能夠證明土地曾為彼等所有且因過往的歧視性做法或法律而被不公平剝奪的情況下使用，且須向現有擁有人作出全面補償。另外，南非政府可向現有擁有人購買土地並將其重新分配予社區以推動農業發展。自1994年起，南非政府已購買4.9百萬公頃(相當於南非國土面積約4%)的土地作重新分配，其中約3.4百萬公頃已轉讓予新擁有人。有部分社區選擇現金付款，且從1994年起直至2017年1月已支付約116億蘭特的款項。於2006年，推出其他社會措施，包括50-50計劃，旨在鼓勵黑人與白人共同管理土地，做法為使用政府資金購買農地的一半並將其給予在該農地工作的勞動者。2017年政府土地審計顯示，南非約有72%農地由白人擁有。於2018年2月，反對黨經濟自由鬥士黨提出徵收土地而毋須補償的動議。儘管非洲人國民大會(「非洲人國民大會」)支持動議，其認為必須進行公眾諮詢，而南非議會的憲法審查委員會奉指示就可能須對南非憲法第25條作出的變動進行檢查並向南非議會的議員匯報。於2018年7月31日，

業 務

非洲人國民大會表示其將尋求通過提出修訂南非憲法以釐清徵收土地而毋須作出補償的條件。於2018年11月，憲法審查委員會公佈其報告，贊成修改南非憲法第25條以允許無償徵收土地。於2018年12月，南非議會通過該報告。修訂南非憲法的法案可根據南非憲法第74條及南非議會規則的程序於其後提出。然而，有關修訂可能不合法，因剝奪財產而不作出補償屬於非常嚴重的侵犯個人權利行為。此外，對南非憲法的修訂需要三分之二的立法人員投票贊成方可採納。由於官方反對黨民主聯盟黨反對對南非憲法第25條進行任何變動，因其認為將削弱財產權利並使潛在投資者對於在南非進行投資產生猶豫，故可能難以且需要時間以在不同政黨、受壓及受惠團體、社區、農民及工人聯盟、商業公司及金融機構之間達成可接受的平衡以集合三分之二的大多數投票贊成對南非憲法作出修訂。

於2018年12月，南非政府公佈徵收法案草案以徵詢意見。徵收法案草案其中概述政府可於無償的情況下徵收土地。有關徵收法案草案的詳情載於本文件「監管概覽—與土地及不動產有關的法律及法規—2019年徵收法案草案」一節。

徵收法案草案規定，土地僅於為公眾利益的情況下方能被無償徵收，經考慮所有相關情況，包括但不限於：

- (a) 該土地被僱傭勞力佔用或使用；
- (b) 該土地純粹為投機目的而持有；
- (c) 該土地為國有企業或其他國有實體所擁有；
- (d) 該土地擁有人已棄置該土地；及
- (e) 該土地的市值等於或低於該土地於收購及有益資本改善中國家直接投資或補貼的現值。

業 務

誠如本集團南非法律顧問Advocate Liuba Stansfield所告知，本集團所持有的財產並不屬於上述五類財產。因此，即使徵收法案草案通過立法，有關財產將不會因而被徵收。此外，Advocate Liuba Stansfield所告知，本集團於南非的權益受2015年投資保護法第22條的良好保護，該法要求南非政府必須確保行政、立法及司法程序的運作方式並非任意，或剝奪投資者於其投資方面的行政及程序公正。投資者有權於法院或其他獨立公正的法庭進行公平的公開聽證會上就其投資存在的任何爭議作出解決。因此，基於Advocate Liuba Stansfield的法律意見所支持，我們的董事有信心認為，由於本集團的財產因不屬於徵收法案草案所列的五類財產而將不會被南非政府徵收，因此，即使徵收法案草案通過立法，本集團的業務、營運及財務表現將不太可能受到徵收法案草案的影響。即使本集團的財產根據南非議會通過的任何土地徵收法而被徵收，本集團將決心採取一切必要行動，於南非法律允許的最大範圍內對徵收我們的財產提出質疑，乃由於我們完全有權且於法律上允許該做法，以便根據南非的相關法律維護本集團的利益。

高犯罪率

南非的犯罪率相對較高，但如戴德梁行報告所述，根據2017年(2016年4月1日至2017年3月31日)南非罪案統計數據，若干類別的罪案(包括財產相關罪案(如入室盜竊、汽車盜竊及牲畜盜竊)、聯絡型罪案(如針對個人的犯罪，如謀殺、強姦及搶劫)、聯絡相關型罪案(如縱火及惡意破壞財產)及其他嚴重罪案(如商業罪案及店舖盜竊))已平均減少2.2%。另一方面，因警方行動(如突擊及路障)而發現的罪案增加9.58%。董事認為，該等罪案不會對本集團的業務營運造成任何重大影響，因本集團設有完善的保安系統及檢查程序以保護我們的租戶免遭搶劫等刑事罪行及防止店舖盜竊。

本公司確認，自本公司註冊成立以來，本集團本身及(據本公司所深知)我們的租戶並無因我們購物商場發生盜竊、入室盜竊或搶劫而蒙受任何重大損失或損壞。

本公司承認南非被認為是高犯罪率的國家，而由於此觀點，本集團已盡最大努力減少或防止我們的購物商場發生任何潛在犯罪事件。就此而言及作為應變措施之一，我們的購物商場已僱用保安人員，其中包括26名訓練有素的武裝保安護衛每週七天及每天24小時於物業內進行巡邏，並僱用80名非武裝護衛每週七天及每天24小時於物業內進行巡邏。我們的全部購物商場均已配備視頻監控攝像頭(「閉路電視」)並裝設於整個物業內的策略性位置。樓宇本身亦有主動警報系統，且我們的購物商場距離最近的警察局少於1.4公里。在上述保安方法基礎上，我們的租戶本身已對個別單位實行其自有的保安措施，包括閉路電視及警報系統。

業 務

如同世界上許多其他購物商場，我們的購物商場為小偷及店舖盜竊的目標，因此，租戶將因其商品被盜而蒙受損失，儘管損失比較輕微。為降低有關風險，本集團已委聘保安服務供應商於購物商場營業時間內專門檢查顧客的收據，以確保有關收據上所示的購買的物品與彼等已購買及於離開購物商場時所攜帶的物品相符。

於2015年之前，我們的購物商場外面曾發生劫持或搶劫等事件。作為對租戶的額外保安服務，本集團於購物商場的停車場出入口及／或購物商場與主要道路的交通處部署若干(通常最多三輛)巡邏車以於顧客離開購物商場範圍時及踏進主要公路前協助保護顧客。本集團亦已成功要求The Standard Bank of South Africa Limited(「銀行」)於購物商場範圍內設立分行辦事處。由於我們的租戶主要以現金開展其業務，於我們購物商場範圍內獲得銀行存款服務使彼等能夠即時將其現金銷售所得款項存入銀行的存款設施而毋須將現金帶離購物商場範圍並前往鄰近的銀行(儘管在附近)，因而大幅降低其遭遇搶劫等罪行的風險。

以下載列本集團有關反貪污及賄賂的政策及內部控制措施：

(i) 一般事項

本集團僱員不得支付、提供、接受或收取任何形式的賄賂。嚴禁(其中包括)：

- 向公職人員或任職私營界別的人士提供、支付或贈予任何有價值的物品以獲得業務或對本集團有利的任何事物；
- 嘗試誘使他人(不論本地或外國)作出非法或不道德行為；
- 在明知或懷疑全部或部分付款可能會送至公職人員的情況下向任何人士付款；及
- 忽略或未能上報任何反映賄賂或貪污的跡象。

(ii) 代理及中介機構

如本集團及／或管理層有任何理由相信代理、顧問或任何其他中介結構將以本集團的名義促成貪污及／或支付賄賂款，則不得聘用有關代理、顧問或任何其他中介結構。

僱員應確保受聘的任何第三方不會以本集團名義作出、提供、誘使或收取不正當付款。向第三方支付的所有費用及開支應為就提供的合法服務而支付的適當及合理酬金，且應直接支付予第三方。必須保存所有付款的準確財務記錄。

業 務

倘存在貪污的風險，管理層及／或僱員應考慮以下事項是否合適：

- a. 開展盡職調查以核實第三方的聲譽及誠信；
- b. 向第三方強調(如適用)其需要堅定地根據本集團的政策在道德界限內行事；
- c. 與書面合約中記錄關係，當中載有涉及以下內容的條款：
 - 將予提供的服務的性質；
 - 禁止支付任何形式的賄賂。
- d. 獲取意見(如相關)以確保安排符合所有適用法律。

(iii) 禮品、娛樂及接待

在此政策內，禮品、娛樂、差旅及接待包括任何有價值的事物(例如體育賽事門票、折扣、貸款、現金、股份、任何產品或服務的優惠條款、獎勵、公司設施的使用權及汽車或其使用權)。

禮品及娛樂僅於屬適當、符合合理的商業實踐且不會被視為對接受者產生任何不正當影響的情況下方可提供。僱員在提供禮品及娛樂時應運用良好的判斷。

如管理層知悉相關禮品，僱員有權在特別情況(如聖誕節)下接受供應商的最高價值為300.00蘭特的小禮品。價值更高的任何禮品應退回予供應商。

僱員不得要求、接受、給予或提供禮品以圖誘使、支持或獎勵與本集團或其供應商或客戶或本集團任何業務或預期未來業務有關的不正當行為。

僱員必須一直履行其義務以就需要申報及／或就相關娛樂或禮品尋求批准的情況下由任何人士支付或作出的任何業務娛樂或禮品向本集團申報並尋求批准。

(iv) 慈善及政治捐款

不得作出任何性質的政治捐款或付款，因有關捐款可用於掩飾賄賂。儘管本集團支持社區外展服務及慈善事業，惟僱員僅於已接受適當盡職調查及管理層批准程序的情況下方可作出慈善捐款。

關連交易

我們已經並將與會構成我們關連人士的實體訂立若干協議，根據上市規則第14A章，該等安排於聯交所[編纂]後將構成我們的持續關連交易。因此，該等持續關連交易須符合(其中包括)上市規則第14A章之規定。

獲全面豁免的持續關連交易

1. Chung Fung與林女士的員工宿舍租賃協議

於業績記錄期間，以下物業(「員工宿舍物業」)由林女士(作為業主)出租予本集團(作為租戶)：

地址	地盤面積	物業用途
15 Shakespeare Drive, Senderwood, Bedfordview, Johannesburg South Africa	2,592.00平方米	員工宿舍

林女士為本公司的控股股東兼執行董事，因此根據上市規則為本公司的關連人士。

Chung Fung(作為租戶)與林女士(作為業主)已於2018年4月17日就租用員工宿舍物業訂立租賃協議(「員工宿舍租賃協議」)。租期由2018年3月1日至2021年2月28日，應付租金為第一年每月96,000蘭特，其後則視乎現行市價及雙方的談判及協定。員工宿舍租賃協議項下的租金率乃經參考員工宿舍物業同區內以同類標準租賃物業的現行市價而釐定。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止三個財政年度各年，林女士就本集團租用員工宿舍物業所收取的租金總額分別約為1.1百萬蘭特、1.2百萬蘭特及1.2百萬蘭特。

獨立物業估值師保柏國際已審閱員工宿舍租賃協議，並就南非租賃市場進行市場調查。保柏國際確認，員工宿舍租賃協議項下的應付租金處於同區其他物業業主通常收取的一般範圍內，並反映現行市價。董事確認，(i)員工宿舍租賃協議乃由各訂約方經參考現行市場條款及條件進行公平磋商後按正常商業條款訂立；及(ii)員工宿舍租賃協議的條款屬公平合理。

關連交易

2. Chung Fung向Sing Tai Travel出租辦公室物業

Sing Tai Travel (作為租戶) 與Chung Fung (作為業主) 已於2018年4月17日就租用以下物業(「**Sing Tai物業**」) 訂立租賃協議(「**Sing Tai租賃協議**」)：

地址	可出租樓面面積	物業用途
Office 1, Dragon City Management Office, Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa (附註)	24.80平方米	商業

附註：過往租賃予Sing Tai Travel的單位乃位於Shop no. U29, Phase 1, Dragon City CF, Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa, 直至2017年8月31日

Sing Tai租賃協議的期限由2017年9月1日至2020年8月31日，截至2018年8月31日、2019年8月31日及2020年8月31日止三個年度，應付本集團租金及管理費分別為每月9,474蘭特、12,049蘭特及14,636蘭特。Sing Tai租賃協議項下的每月租金率8,680蘭特、11,160蘭特及13,640蘭特，乃經參考物業同區內以同類標準租賃Sing Tai物業的現行市價而釐定。

於最後實際可行日期，Sing Tai Travel註冊為封閉式公司，由林女士及一名獨立第三方分別擁有70%及30%。由於林女士為本公司的控股股東兼執行董事，Sing Tai Travel為林女士的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止財政年度各年，本集團就租用Sing Tai物業向Sing Tai Travel所收取的租金及管理費總額分別約為67,000蘭特、91,000蘭特及159,000蘭特。

獨立物業估值師保柏國際已審閱Sing Tai租賃協議，並就南非租賃市場進行市場調查。保柏國際確認，Sing Tai租賃協議項下的應付租金處於本集團就同一大樓內其他單位通常收取的一般範圍內，並反映現行市價。我們的董事確認，(i) Sing Tai租賃協議乃由各訂約方經參考現行市場條款及條件進行公平磋商後按正常商業條款訂立；及(ii) Sing Tai租賃協議的條款屬公平合理。

3. 與Bosman Strauss Legal Consultants的法律諮詢協議

於2019年●，本集團與Bosman Strauss Legal Consultants Close Corporation (「**Bosman Strauss Legal Consultants**」) 訂立一份法律諮詢協議(「**法律諮詢協議**」)，該公司為一間於南非成立的封閉式公司，Michael Strauss先生及其配偶Jeanne Bosman均為股東及於其中各持有股東權益的50%。

關連交易

由於Michael Strauss先生於2018年2月23日獲委任為本公司的非執行董事，Bosman Straus Legal Consultants為Michael Strauss先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司的關連人士。

根據法律諮詢協議，Bosman Straus Legal Consultants向本集團提供法律服務，就固定諮詢時數收費為每月100,000蘭特。其後，Bosman Straus Legal Consultants將有權向本集團收取每小時2,500蘭特的費用，而有關額外收費總額將不得超過150,000蘭特。法律諮詢協議自[編纂]起生效，直至其由本集團或Bosman Straus Legal Consultants以給予另一方不少於三(3)個月事先書面通知的方式終止，並須受合約的終止條款所規限。

於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止財政年度及截至2018年11月30日止九個月，Bosman Straus Legal Consultants就諮詢服務向本集團收取的法律費用總額分別約為零、0.7百萬蘭特及1.7百萬蘭特。

Michael Strauss先生身於業績記錄期間並未以個人身份提供任何法律服務(彼於南非律師事務所Ian Levitt Attorneys擔任合夥人除外，該律師事務所於業績記錄期間向本集團提供法律服務)，本集團於業績記錄期間並無就Michael Strauss先生以個人身份提供的法律服務向彼作出任何付款。

我們的董事(包括獨立非執行董事)確認，法律諮詢協議按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，且服務收費屬公平合理。

上市規則的涵義

就上文「獲全面豁免的持續關連交易」一段所述的獲全面豁免的持續關連交易而言，根據第14A.76(1)(c)條的規定，關連交易的所有適用百分比率(溢利比率除外)預計將低於5%及總代價少於3,000,000港元。因此，該等交易處於最低豁免水平之內，並獲全面豁免遵守上市規則第14A.76(1)條適用於持續關連交易的股東批准、年度審核及所有披露規定。

關連交易

倘就交易應付或應收款項的任何百分比率超出上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，我們將根據上市規則遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

我們的董事確認

我們的董事(包括獨立非執行董事)確認，所有持續關連交易乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上述持續關連交易乃於本集團的日常業務過程中按正常商業條款(或如無可比較個案，則不遜於獨立第三方可取得或提供的條款)訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，並經進行公平磋商而訂立。

董事及高級管理層

董事會

我們的董事會由六名董事組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事會負責並擁有一般權力以管理及進行本集團的業務。

下表載列有關我們董事的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團的日期	獲委任為董事日期	現任本公司職位	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係(透過本集團或與其有關連者除外)
林淑華女士	38	2002年10月31日	2017年8月24日	執行董事、董事會主席及行政總裁 ^(附註1)	負責制訂公司策略及業務發展計劃以及本集團的整體管理	林明輝先生之表親
林明輝先生	45	2016年9月1日	2018年2月23日	執行董事	負責本集團的業務營運的行政管理及日常管理	林女士之表親
Michael Strauss 先生	40	2018年2月23日	2018年2月23日	非執行董事	負責就本集團的合規事宜提供有關南非法律的法律意見及指引	不適用
許俊浩先生	44	●	●	獨立非執行董事	負責監察及向董事會提供獨立意見	不適用
蕭恕明先生	49	●	●	獨立非執行董事	負責監察及向董事會提供獨立意見	不適用
謝肖麗女士	54	●	●	獨立非執行董事	負責監察及向董事會提供獨立意見	不適用

董事及高級管理層

附註：

- (1) 我們的董事認同良好企業管治對管理及內部程序的重要性，從而達至有效問責。本集團將遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則，惟第A.2.1條除外。企業管治守則第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。林女士目前兼任兩個職位。

林女士為本集團的創辦人之一，一直主要參與制訂及執行業務策略以及釐定本集團的整體方針。彼亦一直主要負責本集團的業務營運，直接監督我們的高級管理層。考慮到我們持續實施業務計劃，我們的董事(包括我們的獨立非執行董事)認為林女士為兼任兩個職位的最佳人選，目前的安排屬有利，且符合本公司及股東的整體利益。

執行董事

林淑華女士，38歲，於2017年8月24日首次獲委任為執行董事，並於2018年2月23日調任為執行董事。彼亦為控股股東、董事會主席兼本集團行政總裁。彼亦擔任本公司所有營運附屬公司的董事。林女士於中國廣東省江門幼兒師範學校學習並於1998年6月畢業。彼其後參與及協助中國江門及其後約翰內斯堡的家族貿易業務，直至於2002年成立Chung Fung，彼當時與林先生共同創辦本集團。彼主要負責制訂公司策略及業務發展計劃以及本集團的整體管理。林女士為林明輝先生之表親。

林女士於下列在南非註冊成立或成立的各私人公司／封閉式公司撤銷註冊或自願清盤前曾擔任董事／唯一股東：

公司名稱	撤銷註冊／ 自願清盤日期	狀況	撤銷註冊／ 清盤原因
Slimbok Investment Close Corporation	2015年3月2日	撤銷註冊	不再經營業務
Breeze Court Investments 58 (Pty) Ltd	2015年3月2日	撤銷註冊	不再經營業務
DCM Body Corporate (Pty) Ltd	2017年11月23日	自願清盤	不再經營業務

董事及高級管理層

林女士已確認(i)上述私人公司／封閉式公司緊隨其撤銷註冊或自願清盤前有償債能力；(ii)並非其不當行為導致上述私人公司／封閉式公司撤銷註冊或自願清盤；及(iii)彼並不知悉因上述私人公司／封閉式公司撤銷註冊或自願清盤而已存在或將會有針對其的任何實際或潛在申索。

林明輝先生，45歲，於2018年2月23日獲委任為我們的執行董事。彼主要負責管理本集團的業務營運的行政管理及日常管理。林明輝先生為林女士的表親。

於加入本集團之前，林先生曾任中國江門市地方稅務局公務員。由1995年8月至2002年12月，彼在中國江門市地方稅務局二分局擔任科員。由2003年1月至2006年5月，彼在中國江門市地方稅務局辦公室擔任科員。彼其後於2006年6月被晉升為中國江門市地方稅務局辦公室的副主任，並以此身份擔任職務直至2014年4月。由2014年4月至2016年8月，彼獲委任為Dragon City Management的管理顧問。彼自2016年9月起一直擔任Dragon City Management的總經理。

彼於1995年6月畢業於中國暨南大學的中國語言及文學學士學位。

非執行董事

Michael Strauss先生，40歲，於2018年2月23日獲委任為我們的非執行董事。彼主要負責就本集團的合規事宜提供有關南非法律的法律意見及指引。

Strauss先生擁有逾14年的法律經驗。由2003年11月至2005年12月，彼於南非共和國司法部擔任法官司法常務官。自2006年1月起，彼於南非律師事務所Ian Levitt Attorneys擔任候選律師，並其後於2018年擔任律師。Strauss先生及其配偶Jeanne Strauss (Nee Bosman)為Bosman Strauss Legal Consultants的創辦成員，該公司為一間於南非成立的封閉式公司，彼等各自於其中持有50%權益。Bosman Strauss Legal Consultants已與本集團訂立法律諮詢協議。有關法律諮詢協議的詳情，請參閱「關連交易 — 獲全面豁免的持續關連交易-3.與Bosman Strauss Legal Consultants的法律諮詢協議」一節。

Strauss先生於2002年3月獲得史德蘭波希大學(University of Stellenbosch)的文學(法學)學士學位，並於2004年9月獲得蘭德阿非利加大學(Rand Afrikaans University)(現稱約翰內斯堡大學(University of Johannesburg))的法學學士學位。Strauss先生於2008年10月成為南非高等法院律師。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

許俊浩先生，44歲，於●獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責監督董事會以及向董事會提供獨立意見。

許先生在審核、財務會計及報告、公司秘書工作以及企業融資方面擁有逾20年經驗。許先生於1998年8月至2000年9月任職於審計事務所謝煜權會計師事務所有限公司，其離職前擔任高級核數師。由2000年12月至2004年12月，彼於安永會計師事務所擔任會計人員，其後分別於2002年10月及2004年10月獲晉升為高級會計師及經理。由2004年12月至2008年6月，彼於安莉芳(香港)有限公司(安莉芳控股有限公司(股份代號：1388)的附屬公司，其股份在聯交所主板上市)擔任集團會計經理。許先生其後於由2007年7月至2008年5月擔任安莉芳控股有限公司的公司秘書。由2008年6月至2011年6月，許先生於寶嘉亞洲有限公司(永嘉集團控股有限公司(股份代號：3322)的主要成員公司，其股份在聯交所主板上市)擔任集團財務總監。許先生自2013年6月起現任當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)(其為一間投資投股公司，其附屬公司主要從事物業開發、項目管理及物業租賃)及ECI Technology Holdings Limited(股份代號：8013)的獨立非執行董事，以及香港信貸集團有限公司(股份代號：1273)的財務總監及公司秘書。

許先生分別於2006年、2009年及2010年成為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及香港稅務學會會員。許先生於1998年11月獲得香港理工大學的會計學文學士學位，並於2013年6月以優異成績獲得英國曼徹斯特大學(The University of Manchester)的工商管理碩士學位。

蕭恕明先生，49歲，於●獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責監察及向董事會提供獨立意見。

蕭先生為裕韜資本有限公司創辦人，現為裕韜資本有限公司根據證券及期貨條例可進行第6類受規管活動的負責人員。蕭先生於2008年4月加入南華財務及管理有限公司擔任企業融資主任，並其後於2010年1月被晉升為企業融資主管。彼亦由2009年1月至2010年8月擔任南華融資有限公司的負責人員。由2010年11月至2013年9月，彼為域高融資有限公司的負責人員，該公司為域高金融集團有限公司(一間在聯交所GEM上市的公司，股份代號：8340)的全資附屬公司。由2014年5月至2015年4月，彼為美建管理有限公司及美建證券有限公司的負責人員，兩間公司均為美建集團有限公司(其股份在聯交所主板上市，股份代號：335)的全資附屬公司。美建集團有限公司的其中一項核心業務分部為物業投資，涉及物業租賃及相關交易。蕭先生亦擁有房地產公司的企業融資顧問經驗。

董事及高級管理層

蕭先生於2010年11月獲委任為鴻寶資源有限公司(一間在聯交所主板上市的公司，股份代號：1131)的執行董事。彼於2014年4月調任為非執行董事，並於2016年10月辭任。由2014年8月至2015年1月，彼為毅高(國際)控股集團有限公司(一間在聯交所GEM上市的公司，股份代號：8218)的獨立非執行董事。

蕭先生於2008年8月成為香港證券專業學會普通會員，並於2016年5月成為香港會計師公會會員。蕭先生於1993年11月獲得香港城市理工學院(現稱香港城市大學)的會計學文學士學位。

蕭先生於下列在香港註冊成立的各公司解散前曾擔任董事：

公司名稱	解散日期	解散方式	解散原因
富勤控股有限公司	2009年2月6日	根據前身公司條例第291AA條被撤銷註冊而解散	不再經營業務或營運
Information Security Systems Consultant Limited	2007年7月6日	根據前身公司條例第291AA條被撤銷註冊而解散	不再經營業務或營運
啟譽科技有限公司	2008年1月11日	根據前身公司條例第291AA條被撤銷註冊而解散	不再經營業務或營運

蕭先生亦為宜鋒貿易有限公司的股東及董事，該公司在英屬處女群島註冊成立及於2014年5月1日解散，並因拖欠繳交年費而而被英屬處女群島政府註冊處除名。宜鋒貿易有限公司亦註冊為一間非香港公司，蕭先生在該公司擔任董事。於2014年11月20日已提交一份宜鋒貿易有限公司作為註冊非香港公司解散的通告。

蕭先生確認(i)上述公司緊隨其解散前有償債能力；(ii)並非其不當行為導致上述公司解散；及(iii)彼並不知悉因上述公司解散而已存在或將會有針對其的任何實際或潛在申索。

謝肖麗女士，54歲，於●獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責監察及向董事會提供獨立意見。

董事及高級管理層

謝女士在銀行業方面擁有逾25年經驗。由1989年9月至1991年8月，謝女士於香港大和銀行有限公司(The Daiwa Bank, Limited) (現稱株式會社里索那銀行(Resona Bank, Limited)) 擔任助理經理。由1992年4月至1993年6月，彼於波士頓第一國家銀行(First National Bank of Boston)擔任經理。彼由1993年10月至1999年10月任職於南非聯合亞洲有限公司(Absa Asia Ltd) (香港分行)，彼離職前擔任企業銀行業務發展團隊主管。由1999年10月至2003年10月，彼於香港渣打銀行擔任高級經理。彼由2004年10月至2007年7月加入星展銀行，彼離職前擔任高級副總裁兼香港區副區長。由2007年7月至2015年11月，彼任職於Coutts & Co Ltd (香港分行)，彼離職前擔任董事總經理。由2015年11月至2016年11月，彼加入香港Barclays Bank PLC擔任董事總經理。彼曾自2016年11月至2018年11月擔任新加坡銀行有限公司的董事總經理大中華及北亞組長。謝女士自2019年6月12日起為根據證券及期貨條例獲發牌進行第1、4及9類受規管活動的公司的集團董事總經理及負責高級職員。

謝女士於1987年11月獲得香港大學的社會科學學士學位，並於1992年12月獲得美國巴爾的摩大學(The University of Baltimore)的工商管理碩士學位。

謝女士於下列在香港註冊成立的各公司解散前曾擔任董事：

公司名稱	解散日期	解散方式	解散原因
Advanced Information Systems Limited	2002年2月15日	根據前身公司條例第291條被除名而解散	從未開展業務
匯太發展有限公司	2002年5月10日	根據前身公司條例第291條被除名而解散	從未開展業務

謝女士確認(i)上述公司緊隨其解散前有償債能力；(ii)並非其不當行為導致上述公司解散；及(iii)彼並不知悉因上述公司解散而已存在或將會有針對其的任何實際或潛在申索。

董事權益

除上文所披露者外，概無董事於緊隨本文件日期前三年於／已於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司出任董事職務。

董事及高級管理層

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事在本公司或本集團任何其他成員公司擔任任何其他職位，或於最後實際可行日期與任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何其他關係。

除本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關我們的董事及主要股東的進一步資料」一節「1.權益披露」一段所披露者外，各董事概無擁有證券及期貨條例第XV部定義之任何股份權益。

除本節所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他有關董事委任的事宜須敦請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段須以披露。

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團 的日期	獲委任為 高級管理層 的日期	現任 本公司職位	角色及職責	與其他董事 及高級管理層 的關係(透過 本集團或與其 有關連者除外)
Kalpesh Babu Kala 先生	36	2017年1月3日	2018年2月23日	人力資源經理	負責監察與本集團相關的人力資源及財務事宜	不適用
王鳳霞女士	39	2014年11月13日	2018年2月23日	行政主管	負責實施管理制度，並為管理層及員工提供支援	不適用

Kalpesh Babu Kala先生，36歲，自2019年3月起為本集團人力資源經理。彼於2017年1月3日加入本集團，於2018年2月23日，彼獲委任為會計經理。彼現時主要負責各級員工的招聘選拔及績效管理、所有有關人力資源的行政工作及本集團的勞資關係事宜。

Kala先生在專業諮詢領域擁有2年相關經驗及於會計領域擁有逾10年經驗。在加入本集團之前，彼由2007年2月至2016年6月任職於Ramathe Chartered Accountants，該會計師事務所位於南非。彼離職前擔任審計經理，獲得實際薪資經驗。

董事及高級管理層

彼於2007年10月獲得南非達美林學院(Damelin College) (獲英國牛津布魯克斯大學(Oxford Brookes University)認可)的會計學商學士學位。彼於2009年6月成為南非內部審計師協會(Institute of Internal Auditors South Africa)正式會員。

王鳳霞女士，39歲，為本集團行政主管。彼於2014年11月13日加入本集團，主要負責實施管理制度，並為本集團管理層及員工提供支援。

王女士在房地產業擁有逾3年經驗。彼於2014年11月加入Dragon City Management，擔任會計文員，職責為向董事及高級管理人員提供行政支援。

彼於2002年7月畢業於中國科技經營管理大學(現稱北京科技經營管理學院)，獲得外貿英語學士學位。彼於2006年5月獲得南非的夸祖魯—納塔爾大學(University of Kwazulu-Natal)的工商管理碩士學位。彼亦於2016年7月修畢約翰內斯堡金山大學(University of the Witwatersrand)Wits Language School的兼讀英語以外教學語言課程。

公司秘書

郭兆文先生於2018年1月5日獲委任為本公司之公司秘書。彼目前為寶德隆企業服務(香港)有限公司之執行董事及企業秘書主管，以及寶德隆證券登記有限公司之董事。

郭先生於過去30年累積法律、公司秘書及管理經驗。於2013年9月加入寶德隆企業服務(香港)有限公司前，郭先生為多間聯交所主板上市公司的公司秘書，包括麗新發展有限公司(股份代號：488)、嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)及鷹君集團有限公司(股份代號：41)。郭先生於2015年2月至2016年2月為弘海高新資源有限公司(前稱為弘海有限公司，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：65)的獨立非執行董事，並自2017年6月30日起為德利機械控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8142)的獨立非執行董事。

郭先生於1983年11月在香港理工大學(前稱香港理工學院)取得公司秘書及行政專業文憑，並於1994年11月獲頒香港理工大學會計文學士學位。彼亦於1998年7月在英格蘭曼徹斯特都會大學(Manchester Metropolitan University)完成法學深造文憑及通過英國及威爾斯普通法專業考試。郭先生於1989年5月至2005年12月及於2008年12月至2010年5月擔任香港特許秘書公會(「香港特許秘書公會」)之理事，並於1997年6月至1999年6月擔任其國際專業知識評審考試的主考官。彼已分別於1990年、1994年及1996年成為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國財務會計師公會之資深會員。

董事及高級管理層

彼亦已分別於2014年6月、2014年7月及2015年4月成為香港會計師協會、香港董事學會及澳洲公共會計師協會之資深會員。彼自2018年9月起一直為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員工會的特許管治專業人員。此外，郭先生於稅務、仲裁及人力資源管理領域取得其他專業資格。

董事委員會

審核委員會

本公司已透過於2019年●通過的決議案成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則。審核委員會的主要職責為(其中包括)監察本集團的財務報告程序、內部監控系統及風險管理系統、提名及監督外聘核數師，以及履行由董事會指派的其他職務及職責。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即許俊浩先生、蕭恕明先生及謝肖麗女士。許俊浩先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司已於2019年●成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)就本公司有關全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就薪酬政策制訂具透明度的正規程序向董事會提出建議、經參考董事會的企業方針與目標檢討及批准管理層的薪酬方案，以及就本集團董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議。薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即林女士、許俊浩先生及謝肖麗女士。謝肖麗女士為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已於2019年●月●日成立提名委員會，其書面職權範圍符合上市規則附錄14所載企業管治守則。提名委員會的主要職責為(其中包括)審閱董事會的架構、規模、組成及多元性、評估獨立非執行董事的獨立性，以及就董事委任或重新委任向董事會提出建議。提名委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即謝肖麗女士、林明輝先生及蕭恕明先生。蕭恕明先生為提名委員會主席。

董事及高級管理層

企業管治委員會

本集團已於2019年●月●日成立企業管治委員會，並按企業管治守則訂立書面職權範圍。企業管治委員會的主要職能為：(i)制訂及審核本集團的企業管治政策及實施情況，並向董事會提出建議；(ii)審核及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)審核及監察本集團有關遵守法律法規規定的政策及實施情況；(iv)制訂、審核及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；(v)發展、檢討及監察本集團的風險管理；及(vi)審核本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告所披露資料。企業管治委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即Michael Strauss先生、許俊浩先生及蕭恕明先生。許俊浩先生為企業管治委員會主席。

董事及高級管理層薪酬

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，已付董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、酌情花紅、其他津貼及其他實物福利)分別約為330,000蘭特、381,000蘭特及2,130,000百萬蘭特。有關董事薪酬的詳情載於本文件附錄一會計師報告所載附註14。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，已付本公司五名最高薪酬人士(包括董事)的薪酬總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、其他津貼及其他實物福利)分別約為2,075,000蘭特、1,706,000蘭特及2,436,000蘭特。

本集團會考慮(其中包括)董事及高級管理人員各自的職責及表現以及可資比較公司所給予的薪酬，定期檢討及評估彼等的薪酬及酬金待遇。

於業績記錄期間，我們並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加盟本集團的獎勵或作為本集團任何成員公司的董事或管理層的離職補償。概無董事於業績記錄期間放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

我們的非執行董事Michael Strauss先生已與本公司訂立法律諮詢協議，據此，彼將向本集團提供法律諮詢服務。有關進一步詳情，請參閱「關連交易—獲全面豁免的持續關連交易—3.與Bosman Strauss Legal Consultants的法律諮詢協議」一節。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於業績記錄期間概無向董事或五名最高薪酬人士支付或應付酬金。

根據現行安排，截至2019年2月28日止年度的董事袍金及其他酬金估計總額約為2,130,000蘭特。

董事及高級管理層

購股權計劃

於2019年●，本集團唯一股東透過書面決議案已有條件採納購股權計劃，而購股權計劃的主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

合規顧問

我們已於2018年4月12日根據上市規則第3A.19條委任長雄證券有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們將就以下情況適時向合規顧問作出諮詢及(如需要)尋求建議：

- (i) 在刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (ii) 擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及／或股份購回；
- (iii) 本公司擬動用[編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載的任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢。

合規顧問的任期須於[編纂]開始至本公司於[編纂]後首個財政年度就其財務業績發佈年報的日期。

主要股東

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，以下人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團的股東大會上投票表決的任何類別股份總數10%或以上的權益：

名稱	身份	於最後實際可行日期		緊隨[編纂]及[編纂]完成後	
		所持 股份數目 (附註3)	概約股權 百分比	所持 股份數目 (附註3)	概約股權 百分比
正匯(附註1)	實益擁有人	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]%
東鋒(附註1)	受控法團權益	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]%
受託人(附註1)	信託權益	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]%
林女士(附註2)	受控法團權益； 林氏家族信託的 財產託管人	[編纂]	100%	[編纂]	[編纂]%

附註：

- [編纂]股股份將由正匯持有，其為東鋒全資擁有的公司，而該股份由受託人(作為林氏家族信託的受託人)持有。林氏家族信託為林女士(作為財產託管人及保護人)及受託人(作為受託人)於2017年7月5日設立之不可撤銷全權信託。林氏家族信託的受益人包括Lam Shing Fung Edward先生、Lam Wai Ting Terence先生、Lam Shing Chun Justin先生、Lam Siu Ting先生及Lam Hei Ting女士(彼等為林先生及林女士的子女)以及根據信託契據或會獲委任為新增合資格受益人的該等人士。根據證券及期貨條例第XV部的規定，東鋒及受託人各被視為於正匯持有的所有股份中擁有權益。
- 林女士為林先生的配偶、本集團的聯合創辦人、執行董事及林氏家族信託的財產託管人及保護人。林女士為正匯的唯一董事，因此就證券及期貨條例而言，林女士被視為或視作於正匯實益擁有權益的所有股份中擁有權益。就證券及期貨條例而言，作為林氏家族信託的財產託管人及保護人，林女士亦被視為或視作於正匯實益擁有權益的所有股份中擁有權益。林女士亦為東鋒的唯一董事。
- 上述所有權益指好倉。

除本文所披露者外，我們的董事並不知悉有任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及根據[編纂]或任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，在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及第3分部的條文向本公司披露的權益。

主要股東

益或淡倉，或將直接及／或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司的股東大會上投票表決的任何類別股份總數10%或以上的權益。我們的董事並不知悉有任何可在今後導致本公司控制權改變的安排存在。

與控股股東的關係

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，正匯將在本公司全部已發行股本的[編纂]%中擁有直接權益。於最後實際可行日期，正匯為投資控股公司，由亦為投資控股公司的東鋒全資擁有，繼而由受託人(作為林氏家族信託的受託人)全資持有。林氏家族信託為林女士(作為財產託管人及保護人)設立的不可撤銷全權信託，其全權受益人包括Lam Shing Fung Edward先生、Lam Wai Ting Terence先生、Lam Shing Chun Justin先生、Lam Siu Ting先生及Lam Hei Ting女士(林先生及林女士的子女)以及根據信託契據或會獲委任為新增合資格受益人的該等人士。

林女士為正匯及東鋒的唯一董事。因此，就上市規則而言，我們視林女士、正匯及東鋒為我們的控股股東。

於業績記錄期間，除本文件「關連交易」一節所披露者外，董事確認，本集團與控股股東相關或受其控制的公司並無任何業務往來，且本集團與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人之間並無業務重疊。

有關控股股東的資料

東鋒及正匯為投資公司，僅用作持有股份，故並無任何業務營運。

有關林女士的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事會—執行董事」一節。

控股股東於其他物業的權益

於最後實際可行日期，控股股東之一林女士持有南非及香港的住宅物業(「住宅物業」)作為自用及出租用途。

鑑於物業性質不同及本集團業務與林女士持有的住宅物業並無直接及/或潛在競爭，我們認為業務劃分明確。

本集團獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人

經考慮下列因素後，我們的董事認為，本集團於[編纂]後有能力獨立於且不會依賴控股股東、其各自的緊密聯繫人或任何其他訂約方經營其業務。

與控股股東的關係

管理獨立性

我們的管理及營運決策乃由董事會及高級管理層團隊作出。董事會由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關彼等的資格及經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

本集團與控股股東之間唯一重疊的董事為林女士，彼亦為正匯及東鋒的董事。由於正匯及東鋒均為無經營業務的投資控股公司，且林女士並無參與與我們業務構成競爭的任何其他業務，我們的董事認為，本集團的管理獨立性將不會因林女士於董事會的雙重角色及彼在正匯及東鋒和其他私人投資的權益而受到影響或損害。

除林女士外，概無董事及任何高級管理層成員在林女士及其緊密聯繫人私人擁有的公司中擔任任何董事職務或其他職位。

我們認為董事會及高級管理層將獨立於控股股東其各自的緊密聯繫人運作，理由如下：

- (a) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)彼以符合本公司最佳利益的方式為本公司利益行事，且不容許其董事職責與個人利益有任何衝突；
- (b) 根據及除非細則及上市規則另行批准，董事必須就董事會有關彼等或任何彼等各自的緊密聯繫人(或倘為關連交易，則為彼等各自的聯繫人)擁有重大利益的任何合約或安排或建議的任何決議案放棄表決，且不得被計入相關董事會會議的法定人數。董事會有關任何董事或彼等各自的緊密聯繫人擁有重大利益及/或潛在利益衝突的任何事宜的決策獨立性已經及可予確保；
- (c) 根據本公司與執行董事所訂立服務合約的條款，各執行董事均須於正常辦公時間及本集團可能合理所需的額外時間內投入充足時間、精力及能力。林女士於東鋒及正匯擔任的職務僅需其於需要時監督該等公司的策略規劃及並向彼等提供戰略意見，因此，將不會影響彼向本集團投入大量時間及精力以及妥善執行及履行對本集團的職能及職責；
- (d) 於整個或大部分業績記錄期間，本集團的高級管理人員曾負責本集團業務的高級管理監督職務，現主要負責本集團的日常營運管理以及執行董事會制訂

與控股股東的關係

的業務計劃及策略。本集團高級管理層由三名成員組成，概無於東鋒及正匯擔任任何管理或執行角色。因此可確保本集團的日常管理及營運獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人；

- (e) 通過委任三名獨立非執行董事加入董事會，我們維持及將繼續維持具備多元化專業知識及經驗的執行與非執行董事均衡組合，致令存在強烈獨立元素，以就本公司的企業行動有效作出獨立判斷，並於妥為考慮獨立非執行董事獨立持平的意見及見解後方作出決策；
- (f) 本集團的管理、營運及事務均由董事會代替任何個別董事共同領導、管理及監督。董事會乃根據細則按大多數成員決定集體行事，而除非獲董事會授權或根據細則及公司法的條文規定，否則個別董事不得代表本公司進行交易或單獨作出任何決策。董事的任何見解均將會獲得董事會其他成員(包括獨立非執行董事)的見解制衡；及
- (g) 本公司已設立企業管治程序，以保障股東的利益及提升股東價值。每名董事均完全知悉彼對本集團的受信責任，並將按照及根據細則及／或上市規則項下的規定就存在或可能存在利益衝突的任何事宜放棄表決。

營運獨立性

基於以下原因，董事認為本集團的營運將繼續獨立於其控股股東及其各自的緊密聯繫人：

- (a) 本集團已成立本身的組織架構，由設有具體職責範圍的個別部門組成；
- (b) 於業績記錄期間，本集團並無與控股股東及／或其緊密聯繫人共用其營運資源，例如供應商、市場推廣、銷售及一般行政資源；
- (c) 本集團的客戶及供應商均獨立於控股股東；
- (d) 本集團並不依賴控股股東或其緊密聯繫人，亦有獨立途徑可接觸客戶及供應商；及
- (e) 本集團持有就經營業務而言屬重大的所有相關牌照，並具備足夠資金、設備及僱員以獨立經營業務。

與控股股東的關係

財務獨立性

本集團設有獨立的財務制度，並根據自身的業務需要作出財務決策。

於業績記錄期間，若干銀行借款乃以控股股東的個人擔保作擔保，詳情請參閱本文件「財務資料 — 債務」一節及本文件附錄一所載會計師報告附註26（銀行透支／長期銀行借款）。銀行借款已由本公司於2018年2月24日悉數結清，而個人擔保已相應解除。

於最後實際可行日期：

- (a) 我們具有自身的會計以及獨立財務制度，並根據自身的業務及營運需要獨立作出財務決策；
- (b) 我們的財務營運均由我們的會計部處理，其乃獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運，且並無與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人共享任何其他職能或資源；
- (c) 我們擁有自身的庫務職能，且我們可在有需要時就業務營運按市場條款及條件獨立接洽第三方融資；及
- (d) 我們擁有獨立銀行賬戶，且並無與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共用任何銀行賬戶、貸款融資或信貸融資。

我們的董事確認，由於我們預期營運資金將由經營收入及銀行借款出資，因此，我們於[編纂]後將不會依賴控股股東提供融資。

上市規則第8.10條

除本文件「與控股股東的關係 — 控股股東於其他物業的權益」一節所披露者外，據董事所深知、全悉及確信，彼等確認控股股東、主要董事、董事及其各自的緊密聯繫人並無在對本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

不競爭承諾契據

就[編纂]而言，各控股股東已於2019年●以本公司（為其本身及代表本集團所有成員公司）為受益人訂立不競爭承諾契據，據此，各控股股東不可撤回及無條件地向本公

與控股股東的關係

公司及本集團各成員公司承諾及立約承諾及以其為受益人，於不競爭承諾契據生效期間，各控股股東不會並將促使其聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會(其中包括)：

- (a) 直接或間接(透過本集團除外，不論是為其本身或為任何人士、商號或公司的共同利益或代表彼等)從事、參與(不論是作為股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份(視情況而定))與本集團的現有業務活動及本集團可能不時開展的任何業務活動及／或本集團任何成員公司可能不時於南非及香港境內外(「**受限制地區**」)開展的任何業務活動構成競爭或可能構成競爭的任何業務(「**受限制業務**」)或於當中持有任何權利或權益或向其提供任何服務或以其他方式涉及受限制業務，控股股東(個別或連同其聯繫人共同)合共直接或間接持有香港及南非從事或涉及與受限制業務直接或間接競爭的任何活動或業務之上市公司不超過5%股權除外，惟前提是(i)任何時候第三方股東所持(如適用，連同其聯繫人共同持有)該上市公司的股份比例大於控股股東及／或其聯繫人所持該上市公司股權總和；(ii)控股股東及／或其聯繫人無權委任該上市公司大部分董事；及(iii)控股股東及／或其聯繫人不會以任何方式參與或涉及該上市公司的業務、管理及／或經營；
- (b) 採取任何對受限制業務構成干擾或造成中斷的直接或間接行動，包括但不限於招攬及／或拉攏本集團任何成員公司、本集團的客戶、供應商或員工；及
- (c) 利用彼自本集團所獲取的知識或資料或技術或技能或技術秘訣或專業知識與(直接或間接)受限制業務及／或本集團不時進行的任何其他業務進行競爭。

此外，各控股股東不可撤回及無條件地承諾，於受限制期間，倘其或其聯繫人接獲、知悉或得知有關與受限制地區的任何受限制業務相關的任何實際或潛在商機(「**商機**」)的查詢，或其或其聯繫人具有任何該等商機，則其須適時轉介或促使相關聯繫人轉介有關商機予我們(而非任何其他人士)，惟於任何情況下不得遲於接獲有關查詢或得悉有關商機後14天，並提供所需資料，以便本集團評估商機的好處。相關控股股東須因應本公司或本集團有關成員公司可能合理提出的要求，向我們提供或促使相關聯繫人提供所有協助，以便爭取商機。本集團是否繼續有關商机的任何決定必須經獨立非執行董事批准。

與控股股東的關係

倘存在任何實質或潛在利益衝突，則控股股東不得於所有我們的股東或董事會會議(包括但不限於獨立非執行董事為考慮是否就有關商機行使優先承購權的相關會議)上投票，且不得計入法定人數。

不競爭承諾契據自[編纂]起生效，並於(i)有關控股股東及其聯繫人(個別或共同)不再直接或間接擁有已發行股份30%或以上權益，或基於其他理由不再被視為本公司控股股東(定義見不時的上市規則)之日，或(ii)我們的股份不再於聯交所[編纂](除因任何原因導致聯交所暫停股份買賣或臨時終止買賣除外)(以較早日期為準)之日(「**受限期間**」)，失去對控股股東的效力。

企業管治措施

如不競爭承諾契據所規定，我們的控股股東及其各自的聯繫人將不會與我們進行競爭。我們的董事認為已制訂足夠企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們將實施下列措施：

- (a) 倘董事會察覺或懷疑於日常營運中可能發生有關潛在利益衝突的任何事件，其將確保在切實可行的情況下盡快將有關潛在利益衝突的任何事件向獨立非執行董事匯報；
- (b) 倘本集團與控股股東及／或其各自的聯繫人之間就本集團業務有任何潛在利益衝突，根據組織章程細則及／或上市規則，有利益衝突的董事或控股股東(視情況而定)會被要求就與本集團利益有衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露及，如有需要，就交易放棄在相關董事會會議及／或股東大會上投票，且不得計入法定人數(如有需要)。
- (c) 本公司將設立內部控制機制以識別關連交易。待[編纂]後，倘本公司與控股股東或其任何聯繫人訂立關連交易，本公司將遵守適用上市規則；
- (d) 各控股股東將承諾提供所有必要資料，包括所有相關財務、營運及市場資料或本公司獨立非執行董事就控股股東及／或其各自的聯繫人遵守不競爭承諾契據條款的情況進行年度審閱所要求的任何其他必要資料，以及執行不競爭承諾契據；

與控股股東的關係

- (e) 各控股股東將承諾就控股股東及其聯繫人遵守不競爭承諾契據條款的情況向本公司提供年度確認，並確認及同意該年度確認將於本公司年報內披露；
- (f) 各控股股東將承諾於本公司年報內作出聲明，確認彼等各自及其各自的聯繫人於[編纂]後遵守不競爭承諾契據的條款；
- (g) 獨立非執行董事將至少每年審閱控股股東遵守不競爭承諾契據的情況，並將於本公司年報內或以公佈方式披露有關獨立非執行董事就遵守及執行承諾的情況所審閱事項而作出的決定；
- (h) 倘董事合理要求獨立專業人士(例如財務顧問)提供意見，則委任有關獨立專業人士的費用將由本公司承擔；
- (i) 我們承諾，董事會應維持由執行、非執行及獨立非執行董事組成的均衡比例。我們已委任三名獨立非執行董事，而我們相信彼等具備足夠經驗，且並無任何業務或其他關係會嚴重干預其作出獨立判斷。獨立非執行董事亦將可提供中肯及外部意見以保障公眾股東權益。有關獨立非執行董事的詳情載於本文件「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」一節；及
- (j) 我們已委任長雄證券有限公司為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)向我們提供建議及指引。

股本

股本

假設[編纂]成為無條件，且未計及因行使[編纂]或任何購股權而可能發行的任何股份，我們於緊隨[編纂]及[編纂]後的股本如下：

法定股本：	港元
<u>10,000,000,000</u> 股 每股面值0.01港元的股份	<u>100,000,000.00</u>

本公司緊隨[編纂]完成後的股本載列如下：

於[編纂]及[編纂]完成後已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：

[編纂]股	於本文件日期的已發行股份	[編纂]
[編纂]股	根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]股</u>	根據[編纂]將予發行的股份	<u>[編纂]</u>
<u>[編纂]股</u>	合計股份	<u>[編纂]</u>

假設

上表所示表格假設[編纂]成為無條件，且據此及根據[編纂]及[編纂]進行的配發及發行股份乃按本文所述方式進行。其並無計及本公司根據授予董事配發及發行或購回股份的一般授權配發及發行或購回之任何股份，請參閱本節下文「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」(視情況而定)。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，本公司已發行股本總額中至少[編纂]%必須一直由公眾持有。[編纂]股[編纂]佔本公司[編纂]後已發行股本不少於25%。

地位

[編纂]將於各方面與本文件所述所有已發行及／或將予配發及發行之股份享有同等權益，並包括本公司股份之後所宣派、作出或支付之所有股息或其他分派，惟根據[編纂]的除外。

股本

購股權計劃

本公司於2019年●有條件採納購股權計劃，其主要條款載於本文件附錄五「法定及一般資料—D.購股權計劃」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

根據公司法及組織章程大綱及章程細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將未發行股份拆為多類股份；(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，本公司可根據開曼群島公司法的規定透過股東特別決議案削減或贖回股本。更多詳情請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.章程細則—(a)股份—(iii)股本變更」一節。

根據公司法及組織章程大綱及章程細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—2.章程細則—(a)股份—(ii)更改現有股份或類別股份附有的權利」一節。

發行股份的一般授權

待本文件「[編纂]的架構及條件」一節所載條件獲達成後，我們的董事已獲授一般授權以行使本公司一切權力配發、發行及買賣總面值不得超過以下數額的股份：

- 緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份(不包括[編纂]或任何購股權獲行使而將予發行的股份)總數的20%；及
- 本公司根據本節「購回股份的一般授權」一段所述的授予董事的授權購回的本公司股份(如有)總數。

此項授權將於下列最早發生的日期屆滿：

- 本公司下一次年度股東大會結束時；或

股 本

- 本公司章程細則或開曼群島任何適用法律規定召開本公司下一次年度股東大會期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上以普通決議案對此授權進行更改或撤銷時。

有關此項授權配發、發行及買賣本公司股份的進一步詳情，請參閱本文件附錄五所載「法定及一般資料—3.我們唯一股東於2019年●通過」的書面決議案一節。

購回股份的一般授權

待本文件「[編纂]的架構及條件」一節所載的條件獲達成後，我們的董事已獲授一般授權行使本公司一切權利購回股份，所購回股份的總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股份總數的10%（不包括根據[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份）。

本授權僅與在聯交所或股份上市所在的其他任何證券交易所（且證券及期貨事務監察委員會及聯交所為此予以確認）進行的購回有關，且授權根據所有適用法律、法規及上市規則的規定作出。相關上市規則概要載於本文件附錄五「法定及一般資料—7.本公司購回股份」一節。

此項一般授權將於下列最早發生的日期屆滿：

- 本公司下一次年度股東大會結束時；或
- 本公司章程細則或開曼群島任何適用法律規定召開本公司下一次年度股東大會期限屆滿時；或
- 我們的股東於股東大會上以普通決議案對此授權進行撤銷或更改時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件附錄五所載「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料」分節「法定及一般資料—3.我們唯一股東於2019年●通過的書面決議案」及「法定及一般資料—7.本公司購回股份」各段。

財務資料

閣下應將本節連同本文件附錄一會計師報告所載本集團的經審核合併財務報表(包括有關附註)一併閱讀。本集團的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應閱讀整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。以下討論及分析載有反映現時對未來事件及財務表現的觀點的若干前瞻性陳述。該等陳述乃以本集團基於對過往趨勢的經驗和理解、現況及預期日後發展，以及本集團相信在該等情況下適合的其他因素作出的假設及分析為依據。然而，實際結果及發展會否符合本集團預期及預測，取決於本集團無法控制的多項風險及不明朗因素。有關進一步資料，請參閱本文件「風險因素」一節。

概覽

我們是商業物業擁有人、出租人及經營者，主要專注於我們於南非約翰內斯堡的自有購物商場和租賃倉庫的物業租賃及經營管理。於最後實際可行日期，我們的物業組合包括兩座自有購物商場，即Dragon City CF及Dragon City AP，以及一棟倉庫建築物，即Dragon City KW。根據我們的物業估值師保柏國際，我們投資物業於2019年2月28日的市場價值為1,532百萬蘭特。根據戴德梁行報告，按2018年的規模計算，我們於約翰內斯堡批發購物中心業務方面排名第二，而我們的估計年度空置率較競爭對手低。按總可出租樓面面積計算，我們的市場份額為15.8%，在約翰內斯堡的批發商場中排名第二。我們在約翰內斯堡所有購物商場中擁有1.2%市場份額。

Dragon City CF及Dragon City AP座落兩個毗連地段(即CF地段及AP地段)，並分五期開發。Dragon City CF包括第一期、第二期、第四期及第五期，而Dragon City AP包括第三期。我們購物商場的第一、三、四及五期各為兩層高建築，而第二期為三層高建築。於2019年2月28日，我們的購物商場的總建築面積為48,431平方米，及總可出租面積為35,773平方米。

於2019年2月28日，我們購物商場包括569個獨立單位，其中251個單位坐落Dragon City CF及121個單位坐落Dragon City AP，並有197個臨時單位。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們購物商場的平均出租率分別約為95.0%、98.5%及99.2%。

於2003年1日，我們就租賃一個倉庫建築物(即Dragon City KW)與一名獨立第三方訂立一項租賃協議。我們將Dragon City KW的倉庫單位分租予租戶，並提供配套物業管理服務。

我們向租戶出租Dragon City CF及Dragon City AP的優質商舖單位及分租Dragon City KW的倉庫單位以獲得經常性租金收入及保證金收入。我們亦向租戶提供多種增值物

財務資料

業管理服務。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的租金收入及保證金收入所產生的收益佔我們總收益分別約71.7%、71.7%、72.1%及70.5%，而我們的物業管理服務收入產生的收益佔我們總收益分別約28.3%、28.3%、27.9%及29.5%。

截至2017年2月28日及2018年2月28日止年度各年，我們的總收益分別約為123.9百萬蘭特及141.9百萬蘭特，按年同比增長約14.5%。於相應年度本公司擁有人應佔溢利分別約為193.5百萬蘭特及146.8百萬蘭特，按年同比減少約24.1%。

截至2018年2月28日及2019年2月28日止年度各年，我們的總收益分別約為141.9百萬蘭特及159.2百萬蘭特，按年同比增長約12.3%。於相應期間本公司擁有人應佔溢利分別約為146.8百萬蘭特及164.1百萬蘭特，按年同比增加約11.7%。

下表載列於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度各年及截至2019年2月28日止九個月本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額⁽¹⁾（不包括投資物業公平值變動及相應遞延稅項影響，同時加回[編纂]）：

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	193,454	146,845	164,094
本公司擁有人應佔投資物業公平值變動	(153,986)	(115,240)	(133,124)
本公司擁有人應佔有關投資物業公平值 變動的遞延稅項資產或負債變動	34,493	25,814	29,820
本公司擁有人應佔[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
本公司擁有人應佔經調整溢利及 全面收益總額⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額並非香港財務報告準則項下的一項計量。本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額在用作分析工具方面有重大限制，因為其並無計入對我們於相關年度的溢利及全面收益總額有影響的所有項目。有關更多詳情，請參閱下文「財務資料—非香港財務報告準則計量」。

財務資料

非香港財務報告準則計量

香港財務報告準則並無定義「本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額」這一詞彙。本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額在用作分析工具方面有重大限制，因為其並無計入對我們於相關年度的溢利及全面收益總額有影響的所有項目。鑑於上述有關本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額的限制，於評估我們的經營及財務表現時，閣下不應將本公司擁有人應佔經調整溢利及全面收益總額單獨視為或取代本公司擁有人於有關年度應佔溢利及全面收益總額或根據香港財務報告準則計算的任何其他經營業績計量。此外，因為未必所有公司均以相同方式計算該非香港財務報告準則計量，所以該計量未必可與其他公司使用的其他相似名稱計量相比較。

呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節及本文件「附錄五—法定及一般資料」所詳述的重組，本公司將於[編纂]後成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。

我們的財務資料乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製。我們的財務資料以蘭特為貨幣而呈列，其亦為本集團的功能貨幣。

載於本章程附錄一所載會計師報告的截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度（「業績記錄期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及本集團於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的合併財務狀況表（統稱「財務報表」）（據此而編製「財務資料」）已按猶如現時集團架構於整個業績記錄期間一直存在而編製。所有重大集團內公司間交易及結餘已於合併入賬時對銷。

影響我們經營業績及財務狀況的因素

我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量已經或可能預期於未來受多項因素影響，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載及下文所載者：

租金及出租率

我們的物業租賃收益主要取決於我們物業能夠獲取的租金費率以及其能夠維持的出租率。影響租金費率及出租率的因素包括競爭物業的競爭能力、租約屆滿時的租戶保留率、市場狀況及影響南非約翰內斯堡商業物業市場的一般宏觀經濟及供求趨勢。

財務資料

經濟增長將使我們的租金收入增加，乃因我們能夠通過訂立新租約或重續現有租約而增加每月租金收入。相反，倘南非的經濟增長下滑，則租用我們的投資物業的市場需求以及我們的租金收入很可能受到不利影響。

除影響南非商業物業市場的一般宏觀經濟及供求趨勢外，出租率亦取決於相對其他競爭物業的租金費率以及減少因租約屆滿或提前終止而產生的空置時間的能力。由於我們大部分租約為期一至五年，我們的租金收入亦更容易受到更頻繁的市場導向評論或訂立新租約或重續現有租約時的調整所影響。

我們的租金收入主要來自我們的購物商場

於業績記錄期間，我們出租購物商場的單位產生的租金收入分別佔我們截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度租金收入總額的約94.9%、94.5%及98.6%。

我們將購物商場的單位出租予租戶並從中獲得收益。然而，概不保證本集團能夠留住我們購物商場的現有住戶。倘租戶不續約或終止租約，本集團的收益及業績可能受到重大不利影響。

投資物業公平值變動

於業績記錄期間，我們的投資物業乃於各報告日期基於我們的物業估值師保柏國際的估值按其估計公平值於我們的合併財務狀況表中列賬為非流動資產。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們投資物業公平值分別約為1,221.0百萬蘭特、1,364.0百萬蘭特及1,532.3百萬蘭特。

對持作投資物業進行估值時，保柏國際已採用投資法，將現有租約產生的租金收入資本化，並對有關物業的復歸潛力作出適當撥備。對持作未來開發物業進行估值時，保柏國際已採用直接比較法，參照相關市場可得的可資比較銷售證據。我們投資物業估計公平值變動產生的收益或虧損乃按投資物業公平值變動計入我們的全面收益。於業績記錄期間，截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們錄得投資物業公平值收益約171.1百萬蘭特、128.0百萬蘭特及147.9百萬蘭特。我們投資物業的估值已經及可能繼續對我們的經營溢利造成重大影響。有關我們投資物業估值的更多資料，請參閱本節「重大會計判斷及估計不確定性主要來源—投資物業公平值估計」分段及「合併財務狀況表選定項目說明—投資物業」一段。

財務資料

重大會計政策

財務資料已按下文所載的香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包含上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

我們已確定對編製我們的合併財務資料而言屬重要的若干會計政策。該等重大會計政策對理解我們的財務狀況及經營業績屬重要，並已載於本文件附錄一所載會計師報告附註4。以下段落討論於編製本集團合併財務資料時應用的若干重大會計政策。

收益確認

收益乃按就本集團日常業務過程中提供的服務而已收或應收代價的公平值計量。收益乃經扣除折扣及銷售相關稅項後列賬。

收益於其金額能被可靠計量、未來經濟利益很可能流入本集團及已滿足各業務的特定標準後確認。與業務有關的所有或然情況均被解決後，收益的金額方會被視為可靠計量。估計乃基於過往業績並經計及客戶類型、交易類型及各安排的詳情後作出。與香港財務報告準則第18號相比，採納香港財務報告準則第15號對財務狀況及業績無重大影響。

(i) 來自投資物業的租金收入

經營租賃租金收入乃於租賃期內以直線基準確認。已收租賃保證金乃於租賃期內按直線基準攤銷。

(ii) 服務費及開支

提供服務時產生的管理費及保安費等服務費及開支乃於服務期內隨時間確認並使用投入法計量進度。提供服務所產生的電費等服務費及開支於我們的租戶獲得特別服務的控制權的時間點確認。

(iii) 利息收入

金融資產的利息收入於經濟利益將流入本集團且收入金額可被可靠計量時確認。利息收入乃按時間基準參考未收回本金按適用實際利率(即將金融資產的預期壽命內產生的估計未來現金收入準確貼現至有關資產於初步確認時的賬面淨值所用的比率)累計。

租賃

租賃的條款將絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人時，該租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

財務資料

(i) 本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入於相關租期內以直線基準於損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內以直線基準確認為開支。

(ii) 本集團作為承租人

經營租賃付款於租期內以直線基準確認為開支。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於行政用途的租賃土地及樓宇)於合併財務狀況表中按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

確認折舊乃為於估計可使用年期內使用直線法撇銷物業、廠房及設備項目的成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，有關估計變動的影響將按前瞻基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時取消確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損，乃按該項資產之出售所得款項與賬面值差額釐定，並於損益確認。

根據融資租賃持有的資產乃按與自有資產相同的基準於其估計可使用年期內折舊。然而，倘無法合理確定於租期結束時將獲得所有權，則資產於租期與其可使用年期之間的較短者中折舊。

主要年度折舊率如下：

廠房及設備	20%
辦公設備	10%
傢俬及裝修	10%
資訊科技設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%
樓宇	2%或租期內(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%或租期內(以較短者為準)

有形資產減值

於報告期末，本集團檢視其有形資產並決定有否減值虧損。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計，作為衡量減值損失程度(如有)。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及一

財務資料

致的分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準識別的最小組別現金產生單位。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映當前市場估計之貨幣時間價值及估計未來現金流量時並無調整之有關資產之特定風險。

如某資產(或現金產生單位)之可取回值低於其賬面值時，賬面值會減低至可取回值。

減值虧損將立即被確認為支出，除非有關資產根據其他準則按重估金額列賬，此情況下，減值虧損將根據該準則視為重估價值減少。

當減值損失於之後回撥，資產(或現金產生單位)的賬面值增加至新訂的預期可取回值，但所增加後的賬面值不可超逾其於過往年度未計減值損失時之價值。減值損失之回撥，將立即被計作收入，除非有關資產根據其他準則按重估金額列賬，此情況下，減值虧損回撥將根據該準則視為重估價值增加。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值的物業(包括以此為目的的在建物業)。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業乃按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益中。

在建投資物業所產生的建設成本乃撥充資本作為在建投資物業的賬面值。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以取消確認。取消確認該物業所產生的任何收益或虧損(以出售[編纂]與該資產賬面值間的差額計算)於該物業被取消確認的期間計入合併全面收益表。

借款成本

可直接歸屬於購建或者生產符合條件的資產的借款成本，指需要經過相當長的時間週期來達到他們的預定可使用狀態或者可銷售狀態的資產，直至達到他們的預定可使用狀態或者可銷售狀態時作為資產增加到該等資產的成本中。

財務資料

於特定借款用於合資格資產之開支前所作暫時投資而賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期間於損益中確認。

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項兩者的總和。

當期應繳稅項乃根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與合併損益及其他全面收益表所報「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的收支項目，並且不包括從未課稅及扣稅之項目。本集團的當期稅項負債乃按報告期末頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

遞延稅項就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅的暫時差額確認。遞延稅項資產一般於所有可扣減暫時差額可用以對銷應課稅溢利時予以確認。倘該暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產及負債，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就應課稅暫時差額予以確認，惟本集團可控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見未來不會撥回除外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預期於可見未來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期的方式於各報告期末收回或結清其資產及負債賬面值的稅務結果。

當期及遞延稅項在損益內確認。

財務資料

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為文據合約條文的訂約方時在合併財務狀況報表確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時計入金融資產或金融負債的公平值或從中扣除(按適用者)。相較香港會計準則第39號，採納香港財務報告準則第9號不會對財務狀況及表現造成重大影響。

重大會計判斷及估計不確定性主要來源

本集團應用其會計政策時使用的重大會計判斷載於本文件附錄一所載會計師報告附註5。應用本集團會計政策時，本公司董事須就不可從其他來源輕易獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被視為相關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則有關修訂會於作出該修訂的當前期間及未來期間確認。

於報告期末有重大可能導致資產及負債賬面值於下個財政年度作出重大調整的未來相關主要假設及估計不確認因素的其他主要來源如下。

(i) 投資物業公平值估計

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的投資物業乃按其公平值於合併財務狀況表中列賬。公平值乃基於我們的物業估值師保柏國際使用物業估值方法(涉及若干市場狀況假設)對該等物業進行的估值。該等假設及輸入數據的有利或不利變動均會導致本集團投資物業公平值變動並須對合併全面收益表中確認的收益或虧損作出相應調整。

(ii) 物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備於其估計可使用年期內經計及其估計剩餘價值後按直線基準折舊。釐定可使用年期及剩餘價值涉及管理層的估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的剩餘價值及可使用年期，且倘預期與原來估計存在差異，則有關差異可能影響年內折舊，且估計將於未來期間變動。

財務資料

(iii) 貿易及其他應收款項的可收回性

集團無法收回所有到期款項時會作出信貸虧損撥備。集團集合風險特徵相似的貿易應收賬款，然後共同或個別評估其收回的可能性，從而釐定撥備。撥備反映全期預期信貸虧損，即貿易及其他應收款項在預計還款期內的潛在違約事件，按違約發生概率加權計算。在釐定預期信貸虧損撥備水平時已運用判斷，並考慮客戶的信貸風險特徵，以及按情況以共同及個別組合評估收回的可能性。儘管撥備被視為適當，但估算基準或經濟環境的變化可能導致已列賬的撥備水平有變，因而令扣除或計入損益賬的金額受到影響。

本集團經營業績

下表載列我們於業績記錄期間的合併損益及其他全面收益表，乃摘錄自本文件附錄一的會計師報告。

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
收益	123,883	141,850	159,247
物業開支	<u>(17,640)</u>	<u>(19,396)</u>	<u>(24,607)</u>
毛利	106,243	122,454	134,640
其他收入	15,334	10,051	7,610
投資物業公平值變動	171,096	128,044	147,915
行政開支	(33,396)	(47,511)	(49,290)
融資成本	<u>(285)</u>	<u>(235)</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利	258,992	212,803	240,869
所得稅開支	<u>(44,043)</u>	<u>(49,642)</u>	<u>(58,542)</u>
年／期內溢利及 全面收益總額	<u>214,949</u>	<u>163,161</u>	<u>182,327</u>
以下各項應佔：			
本公司擁有人	193,454	146,845	164,094
非控股權益	<u>21,495</u>	<u>16,316</u>	<u>18,233</u>
	<u>214,949</u>	<u>163,161</u>	<u>182,327</u>

財務資料

合併全面收益表選定項目說明

收益

於業績記錄期間，本集團的收益指(i)租金收入；(ii)保證金收入；及(iii)物業管理服務收入。租金收入及保證金收入指我們出租購物商場的商舖單位及分租租賃倉庫的倉庫單位而收取的收入，乃於租期內以直線基準確認。物業管理服務收入指向我們的租戶提供物業管理服務而產生的收入。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的收益分別約為123.9百萬蘭特、141.9百萬蘭特及159.2百萬蘭特。下表載列我們於所示年度的收益明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
租金收入	65,889	53.2	76,411	53.9	86,590	54.4
保證金收入	22,944	18.5	25,320	17.8	25,686	16.1
物業管理 服務收入	<u>35,050</u>	<u>28.3</u>	<u>40,119</u>	<u>28.3</u>	<u>46,971</u>	<u>29.5</u>
總計：	<u>123,883</u>	<u>100.0</u>	<u>141,850</u>	<u>100.0</u>	<u>159,247</u>	<u>100.0</u>

本集團收益來源詳情描述如下：

(i) 租金收入

我們的租金收入主要包括以下組成部分：(i)出租坐落我們的購物商場的商舖單位所得租金；及(ii)分租我們的租賃倉庫(自一名獨立第三方租用)的倉庫單位所得租金。

財務資料

下表載列我們截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的租金收入明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
來自購物商場的 租金收入	62,505	94.9	72,176	94.5	82,411	98.6
來自租賃倉庫的 租金收入	<u>3,384</u>	<u>5.1</u>	<u>4,235</u>	<u>5.5</u>	<u>4,179</u>	<u>1.4</u>
總計：	<u><u>65,889</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>76,411</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>86,590</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的租金收入分別約為65.9百萬蘭特、76.4百萬蘭特及86.6百萬蘭特。租金收入佔我們總收益分別約53.2%、53.9%及54.4%。

(ii) 保證金收入

我們的保證金收入指我們的租戶就於簽訂租賃協議前獲得租用我們購物商場內的單位的權利而支付的不可退回保證金。租戶毋須就我們的倉庫單位支付任何不可退回保證金。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的保證金收入分別約為22.9百萬蘭特、25.3百萬蘭特及25.7百萬蘭特。保證金收入佔我們總收益分別約18.5%、17.8%及16.1%。

(iii) 物業管理服務收入

我們的物業管理服務收入包括(i)就我們提供的物業管理服務及對我們購物商場及租賃倉庫日常運作進行整體協調而向租戶收取的每月管理費及(ii)來自租戶的物業成本收回收入，指對我們已產生的實際經營開支的報銷。

財務資料

下表載列我們於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的物業管理服務收入明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
每月管理費	15,858	45.2	15,871	39.6	19,281	41.0
收回收入	19,192	54.8	24,248	60.4	27,690	59.0
總計：	<u>35,050</u>	<u>100.0</u>	<u>40,119</u>	<u>100.0</u>	<u>46,971</u>	<u>100.0</u>

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的物業管理服務收入分別約為35.1百萬蘭特、40.1百萬蘭特及47.0百萬蘭特。物業管理服務收入佔我們總收益分別約28.3%、28.3%及29.5%。

物業開支

我們的物業開支主要包括物業管理成本，包括保安開支、水電開支、潔淨開支、維修及保養開支、市場推廣開支及薪金及津貼。我們的物業開支亦包括租金及差餉，指我們就自獨立第三方租用Dragon City KW的成本。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的物業開支分別約為17.6百萬蘭特、19.4百萬蘭特及24.6百萬蘭特，分別佔截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的相應年度總收益約14.2%、13.7%及15.5%。

下表載列我們截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度按性質劃分的物業開支明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
保安開支	5,762	32.7	7,133	36.8	7,689	31.2
水電開支	4,979	28.1	4,693	24.2	9,325	37.9
潔淨開支	2,202	12.5	2,574	13.3	3,038	12.3
維修及保養開支	1,924	10.9	2,235	11.5	2,349	9.5
租金及差餉	2,145	12.2	2,034	10.5	1,252	5.1
市場推廣開支	27	0.2	52	0.3	—	—
薪金及津貼	601	3.4	675	3.4	954	4.0
總計：	<u>17,640</u>	<u>100.0</u>	<u>19,396</u>	<u>100.0</u>	<u>24,607</u>	<u>100.0</u>

財務資料

本集團物業開支詳情描述如下：

- 保安開支，為我們於業績記錄期間的物業開支的主要來源。本集團委聘多間保安公司(均為獨立於本集團的第三方)以提供保安人員及武裝護衛以確保安全及維持我們購物商場內的秩序。此外，我們已委聘一間獨立保安公司提供裝甲車押運服務以將存放於購物商場的現金送至銀行。
- 水電開支，主要指就租用一棟倉庫建築物向約翰內斯堡當地政府及一名獨立第三方支付的水費、電費、差餉、垃圾及排污費。此外，我們亦委聘一名儀表服務供應商(為獨立於本集團的第三方)以向我們的租戶提供讀表服務。
- 潔淨服務，主要指就向我們的租戶提供潔淨、垃圾清理及防蟲服務向獨立第三方服務供應商支付的成本。
- 維修及保養開支，主要包括就為我們的購物商場提供小型維修及保養工程購買建築材料及工具以及聘請勞工的成本。
- 租金及差餉，主要指就租賃Dragon City KW以作分租而向一名獨立第三方支付租金開支。
- 市場推廣開支，指主要於報紙投放廣告以推廣我們的購物商場而產生的開支。
- 薪金及津貼，指我們租賃部門僱員的薪金及津貼。

毛利及毛利率

毛利指我們的收益減物業開支。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的毛利分別約為106.2百萬蘭特、122.5百萬蘭特及134.6百萬蘭特，而我們的毛利率分別約為85.8%、86.3%及84.5%。

其他收入

其他收入主要包括增值稅收入、銀行存款及信託賬戶的利息收入、一名董事發還利息、出售收益、雜項收入、泊車罰款及沒收按金。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們錄得其他收入分別約為15.3百萬蘭特、10.1百萬蘭特及7.6百萬蘭特。

財務資料

下表載列我們截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的其他收入明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
稅務妥協 — 增值						
稅收入	4,774	31.1	—	—	—	—
以下各項的利息收入：						
— 銀行存款	7,020	45.8	7,833	77.9	5,133	67.5
— 信託賬戶	980	6.4	220	2.2	—	—
— 一名董事發還利息	215	1.4	204	2.0	—	—
出售物業、廠房及設備的收益	442	2.9	—	—	—	—
雜項收入	1,170	7.6	998	9.9	1,700	22.3
泊車罰款	733	4.8	775	7.7	777	10.2
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動收益	—	—	21	0.3	—	—
總計：	<u>15,334</u>	<u>100.0</u>	<u>10,051</u>	<u>100.0</u>	<u>7,610</u>	<u>100.0</u>

於整個業績記錄期間，我們的其他收入主要包括以下組成部分。

- **稅務妥協 — 增值稅收入**，指根據於業績記錄期間簽訂的妥協協議本集團毋須向南非稅務局支付的增值稅金額。根據稅務管理法案(2011年第28號法律)(「**稅務管理法案**」)第200條，其允許納稅人聯繫南非稅務局並要求對未支付的全部或部分稅務負債進行和解。稅務管理法案中將「妥協」一詞定義為納稅人承諾支付少於應付予稅務局的全部稅務負債的金額以全面結算債務，且南非稅務局同意永久撤銷債務的餘下部分。因此，根據稅務妥協協議的條款，於截至2014年2月28日止至2017年2月28日止的年度，本集團毋須向南非稅務局支付增值稅約26.3百萬蘭特。此乃由於應付的增值稅和解金額約為5.8百萬蘭特，而非支付欠繳予南非稅務局的增值稅全部金額約32.1百萬蘭特。
- **信託賬戶的利息收入**，指就一幅地塊(物業描述為Portion 399 of the Farm Langlaagte 224，乃由我們持有以於未來開發購物商場第六期)支付的代價產生的利息收入。根據賣方與我們於2011年4月21日訂立的協議備忘錄，自2011年6月1日起及於其後每月的第一日，已付代價的結餘(不包括增值稅)約36.3百萬

財務資料

蘭特應以16個月等額分期存入賣方的不動產轉讓律師的信託賬戶。賣方的不動產轉讓律師應將我們就已付代價作出的所有付款投入其計息信託賬戶直至登記將物業轉讓至我們名下。賣方的不動產轉讓律師應於物業轉讓日期(即2016年10月31日)向我們支付投資款項賺取的利息的50%。

- 一名董事發還利息，指自董事林女士有關出租林女士所有一項物業的按揭貸款利息而收取的利息收入發還。更多詳情，請參閱本文件本節項下「銀行借款」一段。
- 出售收益，指出售物業、廠房及設備之收益。
- 雜項收入，主要指匯兌收益、我們於2016年2月29日止年度就一名租戶違反其與我們訂立的協議而收取的一次性補償收入約0.6百萬蘭特及其他雜項收入。
- 泊車罰款，指向於營業時間外使用購物商場內泊車位的租戶或其顧客收取的罰款。
- 按公平值計入損益的金融資產的收益，指持作買賣投資的公平值變動收益。持作買賣投資為於由一間南非註冊銀行管理的投資基金中作出的投資。

投資物業公平值變動

我們持作投資及於未來開發以產生租金收入的投資物業乃使用公平值模式計量。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們錄得投資物業公平值變動約171.1百萬蘭特、128.0百萬蘭特及147.9百萬蘭特。

投資物業公平值變動為非現金及非課稅收益，故並無對我們業績記錄期間的財務業績造成任何現金或稅務影響。有關我們投資物業公平值變動的詳情，請參閱本文件「附錄三一物業估值」。

行政開支

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的行政開支分別約為33.4百萬蘭特、47.5百萬蘭特及49.3百萬蘭特，分別佔我們相應年度收益的27.0%、33.5%及31.0%。

財務資料

下表載列我們截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的行政開支明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
專業費用	4,708	14.1	17,250	36.3	10,239	20.8
僱員福利	6,885	20.6	6,262	13.2	8,664	17.6
僱傭權益開支撥備	1,500	4.5	—	—	—	—
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
折舊	1,766	5.3	1,867	3.9	2,173	4.4
差旅開支	2,177	6.5	2,599	5.5	2,314	4.7
租賃費用	2,889	8.7	2,867	6.0	3,521	7.1
辦公開支	712	2.1	704	1.5	1,009	2.0
保險	490	1.5	758	1.6	799	1.6
稅項罰款及利息	2,995	9.0	—	—	—	—
其他(1)	2,937	8.7	2,686	5.7	6,307	12.8
總計：	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>	<u>[編纂]</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括銀行收費、捐贈開支、接待開支、匯兌差額、向約翰內斯堡地方政府支付的逾期罰款及其他雜項開支。

於整個業績記錄期間，我們的行政開支主要包括以下組成部分。

- 專業費用，為就我們獲得的多項諮詢服務(主要包括有關會計、物業、商業、法律及稅務事宜的諮詢服務)向專業人士支付的費用。
- 僱員福利，包括(i)向我們的員工及管理層支付的薪金及花紅；(ii)僱員稅；(iii)董事酬金；(iv)失業保險基金；(v)技能發展徵費；及(vi)其他僱員福利，主要包括與僱員伙食開支有關的開支。

財務資料

下表載列我們於業績記錄期間的僱員福利開支明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
薪金及花紅	4,575	66.4	3,524	56.3	4,046	46.7
僱員稅	757	11.0	833	13.3	1,045	12.1
董事酬金	330	4.8	381	6.1	2,130	24.6
失業保險基金	68	1.0	69	1.1	79	0.9
技能發展徵費	51	0.7	53	0.8	62	0.7
其他僱員福利	<u>1,104</u>	<u>16.1</u>	<u>1,402</u>	<u>22.4</u>	<u>1,302</u>	<u>15.0</u>
總計：	<u><u>6,885</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>6,262</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>8,664</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

- 僱傭權益開支撥備，指就Dragon City Management不遵守南非僱傭權益法受到的懲罰而作出的撥備。更多詳情，請參閱本文件「業務 — 法律合規」一節。
- [編纂]，為就籌備[編纂]產生的開支。
- 差旅開支及辦公開支，為我們的管理層及員工為維持現有租戶關係而進行的商務差旅及辦公行政所產生的開支。
- 租賃費用，為就租用一幅地塊以向租戶及其顧客提供停車位而向約翰內斯堡都會區支付的租金成本以及就租賃員工宿舍向林女士及Impac Prop CC (由林女士全資擁有) 支付的租賃成本。

財務資料

- 稅項罰款及利息，為因延遲付款及計算預扣股息稅付款時使用錯誤稅率(本集團使用了15%稅率而非20%稅率)而產生的開支。於2018年4月4日，本集團向南非稅務局支付稅項罰款及利息約21.6百萬蘭特。以下為本集團於截至2016年2月29日及2017年2月28日止年度的稅項罰款及利息的詳情。

	截至 2016年 2月29日 止年度 (千蘭特)	截至 2017年 2月28日 止年度 (千蘭特)
已宣派股息	74,970	32,908
預扣股息稅(15%)	11,246	4,936
預扣股息稅(20%)	14,994	6,582
按20%及15%稅率之間的差額	3,748	1,646
罰款	1,499	658
利息	3,148	691
小計：	<u>8,395</u>	<u>2,995</u>

融資成本

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的融資成本分別約為0.3百萬蘭特、0.2百萬蘭特及6,000蘭特。

下表載列我們於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的融資成本明細：

	截至以下日期止年度					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
銀行借款利息	219	76.8	206	87.7	—	—
融資租賃利息	66	23.2	29	12.3	6	100.0
總計：	<u>285</u>	<u>100.0</u>	<u>235</u>	<u>100.0</u>	<u>6</u>	<u>100.0</u>

於整個業績記錄期間，我們的融資成本主要包括以下項目的利息開支：(i)銀行借款及(ii)利息開支。於業績記錄期間，本集團根據融資租賃安排租用若干汽車，平均租期介乎三至五年。

財務資料

所得稅開支

根據開曼群島及英屬處女群島法律及法規，我們於業績記錄期間毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島的所得稅。於香港註冊成立的實體公司就於業績記錄期間受香港利得稅規限的收入適用的所得稅率為16.5%。由於於業績記錄期間，我們並無收入於香港產生或源自香港，故並無就香港利得稅撥備。

根據所得稅法，南非企業於業績記錄期間就估計應課稅溢利的所得稅率為28%。於2012年4月1日，南非引入一項目預扣股息稅。就於2017年2月22日或之後派付的任何股息而言，不論宣派日期，預扣股息稅由15%增加至20%，除非適用豁免或降低稅率。儘管一般預扣股息稅率定為20%，但就南非與香港政府簽訂的雙重徵稅協議第10條而言(於2015年10月20日生效)，倘若股息的實益擁有人於支付股息的公司股本持有至少10%，則南非居民公司向香港居民(定義見雙重徵稅協議)支付的任何股息將可按已付股息總額5%的已減稅率繳納。於業績記錄期間，林女士為本集團的唯一股東及為南非稅務居民。由於林女士的個人及經濟關係將位於南非而非香港，林女士將被視為南非稅務居民而非香港稅務居民。雙重徵稅協議處理方法不適用於林女士。因此，雙重徵稅協議處理方法不適用於本集團。然而，宗峰香港成為SA Holdco的股東後，雙重徵稅協議處理方法將適用於本集團。

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的實際稅率分別約為17.0%、23.3%及24.6%。截至2017年2月28日止年度的實際稅率較低，乃主要由於投資物業公平值變動的收益毋須課稅及根據稅務妥協協議獲授的稅務妥協。截至2018年2月28日及2019年2月28日止年度的實際稅率增加乃主要由於年內並無獲授稅務妥協。

我們的所得稅開支指即期稅項及遞延稅項資產及負債變動的總和。即期稅項指於報告期的應課稅收入的估計應付稅項，其使用該報告期末頒布的稅率加上就過往報告期應付稅項的任何調整。本集團就財務資料中資產及負債的賬面金額與用以計算應稅利潤之相應稅基的暫時差異確認遞延稅項。一般情況下，就所有應稅暫時差異確認遞

財務資料

延稅項負債。遞延稅項資產只在可能取得能利用有關可減免暫時差異來抵扣的應稅利潤時就所有減免暫時差異予以確認。

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
即期稅—南非企業所得稅			
本年度稅項支出	7,513	20,939	27,316
過往年度超額撥備	—	(2,747)	—
遞延稅項			
源自及撥回暫時淨差額	<u>36,530</u>	<u>31,450</u>	<u>31,226</u>
所得稅開支	<u>44,043</u>	<u>49,642</u>	<u>58,542</u>

截至2018年2月28日止年度與截至2017年2月28日止年度的比較

收益

本集團的收益由截至2017年2月28日止年度的約123.9百萬蘭特增加約18.0百萬蘭特或14.5%至截至2018年2月28日止年度的約141.9百萬蘭特。有關增加主要由於租金收入、保證金收入及物業管理服務收入的增加。

租金收入由截至2017年2月28日止年度的約65.9百萬蘭特增加約10.5百萬蘭特或16.0%至截至2018年2月28日止年度的約76.4百萬蘭特。有關增加主要由於來自購物商場的租金收入增加約9.7百萬蘭特。來自購物商場的租金收入增加，與我們購物商場(尤其第一期、第二期及第三期)出租率的增加一致，因為於截至2018年2月28日止年度的出租單位增加。

保證金收入由截至2017年2月28日止年度的約22.9百萬蘭特增加約2.4百萬蘭特或10.4%至截至2018年2月28日止年度的約25.3百萬蘭特。有關增加主要由於與截至2017年2月28日止年度的款項相比，於截至2018年2月28日止年度從我們的租戶收取的不可退回保證金增加。

物業管理服務收入由截至2017年2月28日止年度的約35.1百萬蘭特增加約5.1百萬蘭特或14.5%至截至2018年2月28日止年度的約40.1百萬蘭特。有關增加主要由於向租戶收取的每月管理費增加約8.4百萬蘭特。

財務資料

物業開支

本集團的物業開支由截至2017年2月28日止年度的約17.6百萬蘭特增加約1.8百萬蘭特或10.0%至截至2018年2月28日止年度的約19.4百萬蘭特。有關增加主要由於保安開支增加約1.4百萬蘭特。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2017年2月28日止年度的約106.2百萬蘭特增加約16.2百萬蘭特或15.3%至截至2018年2月28日止年度的約122.5百萬蘭特。我們的毛利增加主要由於收益增加約18.0百萬蘭特或14.5% (被物業開支增加約1.8百萬蘭特或10.0%所抵銷)。

而我們的毛利率截至2017年2月28日止年度的約85.8%按年增加約0.5%至截至2018年2月28日止年度的約86.3%。毛利率增加主要由於於截至2018年2月28日止年度收益的增幅較物業開支的增幅大。

其他收入

我們的其他收入由截至2017年2月28日止年度的約15.3百萬蘭特減少約5.3百萬蘭特或34.5%至截至2018年2月28日止年度的約10.1百萬蘭特。有關減少主要由於增值稅收入減少約4.8百萬蘭特或100.0%。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值變動由截至2017年2月28日止年度的約171.1百萬蘭特減少約43.1百萬蘭特或25.2%至截至2018年2月28日止年度的約128.0百萬蘭特。

行政開支

我們的行政開支由截至2017年2月28日止年度的約33.4百萬蘭特增加約14.1百萬蘭特或42.3%至截至2018年2月28日止年度的約47.5百萬蘭特。有關增加主要由於(i)專業費用增加約12.5百萬蘭特或266.4%，乃主要由於就法律顧問服務產生的費用增加；(ii)[編纂]增加約[編纂]或[編纂]%，乃主要由於有更多專業人士參與[編纂]的籌備工作；及(iii)增幅被稅項罰款及利息減少約3.0百萬蘭特或100%所抵銷。

財務資料

融資成本

我們的融資成本由截至2017年2月28日止年度的約0.3百萬蘭特輕微減少約50,000蘭特或17.5%至截至2018年2月28日止年度的0.2百萬蘭特。有關減少主要由於融資租賃的利息減少約37,000蘭特或56.1%。

所得稅開支

我們的所得稅由截至2017年2月28日止年度的約44.0百萬蘭特增加約5.6百萬蘭特或12.7%至截至2018年2月28日止年度的約49.6百萬蘭特。有關增加由於即期稅項增加約13.4百萬蘭特或178.7%。實際稅率由截至2017年2月28日止年度的17.0%增加至截至2018年2月28日止年度的23.3%。增加乃主要由於年內並無獲授稅務妥協。

本年度溢利及全面收益總額

我們的本年度溢利由截至2017年2月28日止年度的約214.9百萬蘭特減少約51.8百萬蘭特或24.1%至截至2018年2月28日止年度的約163.2百萬蘭特。有關減少主要由於投資物業公平值變動減少約43.1百萬蘭特或25.2%，及我們的行政開支增加約14.1百萬蘭特，而我們的溢利及全面收益總額減少略為被於截至2018年2月28日止年度收益增加約18.0百萬蘭特或14.5%所抵銷。

截至2019年2月28日止年度與截至2018年2月28日止年度的比較

收益

本集團的收益由截至2018年2月28日止年度的約141.9百萬蘭特增加約17.4百萬蘭特或12.3%至截至2019年2月28日止年度的約159.2百萬蘭特。有關增加主要由於租金收入、保證金收入及物業管理服務收入的增加。

租金收入由截至2018年2月28日止年度的約76.4百萬蘭特增加約10.2百萬蘭特或13.3%至截至2019年2月28日止年度的約86.6百萬蘭特。有關增加主要由於來自購物商場的租金收入增加約10.2百萬蘭特。來自購物商場的租金收入增加乃由於每平方米年租金費用增加12%。

保證金收入由截至2018年2月28日止年度的約25.3百萬蘭特增加約0.4百萬蘭特或1.4%至截至2019年2月28日止年度的約25.7百萬蘭特。

財務資料

物業管理服務收入由截至2018年2月28日止年度的約40.1百萬蘭特增加約6.9百萬蘭特或17.1%至截至2019年2月28日止年度的約40.7百萬蘭特。有關增加主要由於向租戶收取的每月管理費及收回收入分別增加約3.4百萬蘭特及3.4百萬蘭特。

物業開支

本集團的物業開支由截至2018年2月28日止年度的約19.4百萬蘭特增加約5.2百萬蘭特或26.9%至截至2019年2月28日止年度的約24.6百萬蘭特。有關增加主要由於水電開支增加約4.6百萬蘭特。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2018年2月28日止年度的約122.5百萬蘭特增加約12.2百萬蘭特或10.0%至截至2019年2月28日止年度的約134.6百萬蘭特。我們的毛利增加主要由於收益增加約17.4百萬蘭特或12.3%（被物業開支增加約5.2百萬蘭特或26.9%所抵銷）。

我們的毛利率由截至2018年2月28日止年度的約86.3%按年減少約1.8%至截至2019年2月28日止年度的約84.5%。毛利率減少主要由於於截至2019年2月28日止年度物業開支的增幅較收益的增幅大。

其他收入

我們的其他收入由截至2018年2月28日止年度的約10.1百萬蘭特減少約2.4百萬蘭特或24.3%至截至2019年2月28日止年度的約7.6百萬蘭特。有關減少主要由於銀行存款利息收入減少約2.7百萬蘭特或34.5%。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值變動由截至2018年2月28日止年度的約128.0百萬蘭特增加約19.9百萬蘭特或15.5%至截至2019年2月28日止年度的約147.9百萬蘭特。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年2月28日止年度的約47.5百萬蘭特增加約1.8百萬蘭特或3.7%至截至2019年2月28日止年度的約49.3百萬蘭特。有關增加主要由於上市費用增加約2.4百萬蘭特或38.4%。

財務資料

融資成本

我們的融資成本由截至2018年2月28日止年度的約0.2百萬蘭特減少約229,000蘭特或97.4%至截至2019年2月28日止年度的6,000百萬蘭特。有關減少主要由於銀行借款利息減少約0.2百萬蘭特或100%。

所得稅開支

我們的所得稅由截至2018年2月28日止年度的約49.6百萬蘭特增加約8.9百萬蘭特或17.9%至截至2019年2月28日止年度的約58.5百萬蘭特。有關增加由於即期稅項增加約6.4百萬蘭特或30.5%。實際稅率於截至2019年2月28日止年度由23.3%小幅增加至24.3%。

本年度溢利及全面收益總額

我們的本年度溢利及全面收益總額由截至2018年2月28日止年度的約163.2百萬蘭特增加約19.2百萬蘭特或11.7%至截至2019年2月28日止年度的約182.3百萬蘭特。有關增加主要由於投資物業公平值變動增加約19.9百萬蘭特或15.5%，及行政開支增加約12.2百萬蘭特或10.0%。

財務資料

合併財務狀況表

下表載列於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的合併財務狀況表：

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
非流動資產			
物業、廠房及設備	13,579	23,214	22,749
投資物業	1,221,000	1,364,000	1,532,300
已付土地按金	8,720	9,905	48,084
應收遞延租金	6,858	5,177	5,748
	<u>1,250,157</u>	<u>1,402,296</u>	<u>1,608,881</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8,790	15,474	9,364
應收一名董事款項	—	—	10,585
應收遞延租金	346	1,885	2,437
應收關聯方款項	9,223	12,545	—
按公平值計入損益的 金融資產	—	1,040	—
已抵押銀行存款	50,706	52,602	13,179
銀行結餘及現金	60,553	69,848	53,354
	<u>129,618</u>	<u>153,394</u>	<u>88,919</u>

財務資料

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
流動負債			
貿易及其他應付款項	104,445	83,423	66,222
應付一名董事款項	23,809	29,887	—
應付稅項	24,975	2,638	3,158
長期銀行借款的即期部分	101	—	—
融資租賃承擔	220	180	—
	<u>153,550</u>	<u>116,128</u>	<u>69,380</u>
流動(負債)/資產淨額	<u>(23,932)</u>	<u>37,266</u>	<u>19,539</u>
總資產減流動負債	<u>1,226,225</u>	<u>1,439,562</u>	<u>1,628,420</u>
非流動負債			
其他應付款項	43,525	64,808	40,113
遞延稅項負債	204,731	236,181	267,407
長期銀行借款	2,377	—	—
融資租賃承擔	180	—	—
	<u>250,813</u>	<u>300,989</u>	<u>307,520</u>
資產淨值	<u>975,412</u>	<u>1,138,573</u>	<u>1,320,900</u>
股本	1	1	1
保留溢利	865,553	1,012,398	1,176,492
非控股權益	109,858	126,174	144,407
	<u>975,412</u>	<u>1,138,573</u>	<u>1,320,900</u>
權益總額	<u>975,412</u>	<u>1,138,573</u>	<u>1,320,900</u>

財務資料

合併財務狀況表選定項目說明

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及設備、傢俱及配件、辦公室設備、資訊科技設備、機動車、建築物及在建工程。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的物業、廠房及設備分別約為13.6百萬蘭特、23.2百萬蘭特及22.7百萬蘭特。我們的建築物指僅用作行政用途的兩層辦公室，而我們的在建工程主要指於業績記錄期間，為擴展我們辦公室的建築成本資本化。

我們的物業、廠房及設備由2017年2月28日至2018年2月28日增加約9.7百萬蘭特，主要由於在建工程增加約9.7百萬蘭特。我們的物業、廠房及設備於2018年2月28日至2019年2月28日減少約0.5百萬蘭特，乃主要由於年內產生折舊開支約2.2百萬蘭特。

投資物業

投資物業指我們持有以作賺取長期租金收入的物業及土地，包括已建投資物業、在建投資物業及持作開發的土地。投資物業公平值變動所產生之損益，已於我們的合併全面收益表確認。有關更多詳情，請參閱本文件附錄三的「物業估值」。

我們的投資物業包括已建投資物業，當中包括我們的購物商場。我們持作開發的土地指將會發展為第六期的一幅地塊，即我們已於2016年10月31日取得產權的Langlaagte 224第399部分之農場。我們的在建投資物業指為Dragon City CF而建的一個停車場及若干新商鋪單位的建築成本資本化。

獨立估值確定，於業績記錄期間，投資物業於我們的合併財務狀況表按公平值列為非流動資產。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的投資物業分別約為1,221.0百萬蘭特、1,364.0百萬蘭特及1,532.3百萬蘭特。我們的物業估值師保柏國際已對我們的投資物業進行獨立估值，以釐定我們的投資物業於各年末的公平值。

財務資料

下表載列我們於所示日期或所示期間不同類別的投資物業的公平值變動：

	已建投資 物業 千蘭特	持作開發 的土地 千蘭特	在建投資 物業 千蘭特	總計 千蘭特
於 2016年2月29日	954,000	—	11,100	965,100
添置	—	62,536	22,268	84,804
轉移	33,368	—	(33,368)	—
於損益確認之公平值變動	<u>(6,368)</u>	<u>177,464</u>	<u>—</u>	<u>171,096</u>
於 2017年2月28日	981,000	240,000	—	1,221,000
添置	3,478	11,478	—	14,956
於損益確認之公平值變動	<u>119,522</u>	<u>8,522</u>	<u>—</u>	<u>128,044</u>
於 2018年2月28日	1,104,000	260,000	—	1,364,000
添置	5,730	10,402	4,253	20,385
於損益確認之公平值變動	<u>155,017</u>	<u>(7,102)</u>	<u>—</u>	<u>147,915</u>
於 2019年2月28日	<u>1,264,747</u>	<u>263,300</u>	<u>4,253</u>	<u>1,532,300</u>

收購、開發及改進投資物業的所有開支將會資本化，並產生投資物業的總值。於截至2017年2月28日止年度，第一期的一個停車場及商鋪單位的建設工程已經完成，並從在建投資物業轉移至已建投資物業，款項約為33.4百萬蘭特。此外，我們已於2016年10月31日取得Langlaagte 224第399部分之農場的產權。約62.5百萬蘭特的款項已記錄為投資物業項下的持作開發的土地。於截至2018年2月28日止年度，我們於2018年2月5日獲得一幅土地(Erf 534 Hughes Extension 74 Township)的產權。約11.5百萬蘭特計入投資物業下的持作開發的土地。於截至2019年2月28日止年度增加約0.2百萬蘭特乃主要由於在損益中確認已竣工投資物業的公平值約147.9百萬蘭特。

財務資料

已付土地按金

已付土地按金指有關我們尚未收到土地使用權證並尚未完成土地轉讓手續的土地預付款項。

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的就收購土地使用權的已付按金分別約為8.7百萬蘭特、9.9百萬蘭特及48.1百萬蘭特。

我們的土地按金於2016年2月29日至2017年2月28日減少約61.7百萬蘭特，乃由於我們已於2016年10月31日取得Langlaagte 224第399部分之農場的產權。相應款項已轉撥予投資物業項下持作未來發展的土地。我們的土地按金於2018年2月28日至2019年2月28日增加約38.2百萬蘭特，乃由於支付Langlaagte 224第393部分之農場的購買價的未償付結餘約33.4百萬蘭特。

於最後實際可行日期，我們尚未獲得Langlaagte 224第393部分之農場的產權，而我們已於2018年2月5日獲得Erf 534 Hughes Extension 74 Township的產權。

應收遞延租金

我們的租金收入於租賃期按直線法確認。列出的收入與我們收到的現金之差額列為遞延資產或負債。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的非流動應收遞延租金分別約為6.9百萬蘭特、5.2百萬蘭特及5.7百萬蘭特。儘管我們目前的應收遞延租金分別約為0.3百萬蘭特、1.9百萬蘭特及2.4百萬蘭特。應收遞延租金的增幅與租金收入於業績記錄期間的增幅一致。

貿易及其他應收款項

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的貿易及其他應收款項分別約為8.8百萬蘭特、15.5百萬蘭特及9.4百萬蘭特。

財務資料

下表載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日貿易及其他應收賬款之進一步詳情：

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
貿易應收賬款	764	435	36
其他應收賬款	8,026	15,039	9,328
總計：	8,790	15,474	9,364

我們的貿易應收款項指就於我們的購物商場及已租倉庫的出租單位而從我們的租戶收取的租金收入以及從我們所提供的物業管理服務而收取的物業管理服務收入。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，貿易應收賬款分別約為0.8百萬蘭特、0.4百萬蘭特及36,000蘭特。

已逾期但未減值的貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	於以下日期					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
0至30日	409	53.5	200	46.0	33	91.7
31至60日	237	31.0	136	31.3	—	—
61至90日	38	5.0	57	13.1	1	2.8
超過90日	80	10.5	42	9.6	2	5.5
總計	764	100.0	435	100.0	36	100.0

於2019年2月28日，我們已逾期但未減值的貿易應收款項約為36,000蘭特。已逾期之應收款項與本集團多位記錄良好之獨立租戶有關。我們的董事已積極向此等租戶跟進，並嚴格監控上述未收回的貿易應收賬款。經考慮此等租戶的過往聲譽、財務實力及過往還款記錄，我們的董事認為該等應收款項可予收回，並毋需呆賬撥備。

財務資料

下表載列我們於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的貿易應收款項周轉天數：

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日	2018年 2月28日	2019年 2月28日
貿易應收款項周轉天數 ⁽¹⁾	2.1	1.5	0.5

附註：

- (1) 有關年度的貿易應收款項周轉天數乃按有關年度的年初及年終結餘的平均數除以有關年度的收益再乘以有關年度的天數計算。

我們的其他應收款項主要為已付按金、應收利息、預付款項、遞延[編纂]及其他。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的其他應收款項分別約為8.0百萬蘭特、15.0百萬蘭特及9.4百萬蘭特。

下表載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的其他應收款項明細：

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
已付按金	389	389	484
預付款項	5,009	10,554	995
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	1,315	901	2,669
總計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

於整個業績記錄期間，我們的其他應收款項主要包括以下組成部分：

- 已付按金，指向約翰內斯堡當地政府就我們的購物商場供水及供電的按金及向一名獨立第三方就租用Dragon City KW支付的租金按金。
- 預付款項，主要指[編纂]。
- 遞延[編纂]，指就[編纂]產生的開支，並將於[編纂]後撥充資本。

財務資料

我們的其他應收款項由2017年2月28日至2018年2月28日增加約7.0百萬蘭特，主要由於我們的預付款項增加約5.5百萬蘭特及遞延[編纂]增加約1.9百萬蘭特。我們的其他應收款項於2018年2月28日至2019年2月28日減少約5.7百萬蘭特，乃主要由於我們的[編纂]預付款項減少約9.6百萬蘭特。

應收一名董事款項

我們的應收一名董事款項指應收林女士的款項。於2019年2月28日，我們應收一名董事的款項約為10.6百萬蘭特。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收關聯方款項

我們的應收關聯方款項指應收DCM Body Corporate (Pty) Ltd. 及林女士控制之法定法人團體(「法人團體」)款項。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，應收關聯方款項分別約為9.2百萬蘭特、12.5百萬蘭特及零。於2018年5月15日及2018年6月10日，Dragon City Management與林女士訂立債務承認書及補充債務承認書，其中林女士(作為法人團體的受託人)同意於[編纂]前代表法人團體償付到期應付予Dragon City Management而未支付的款項。於2019年2月28日，應收一名董事款項約為10.6百萬蘭特。應收一名董事款項將於[編纂]前通過宣派股息而償付。

按公平值計入損益的金融資產

我們的按公平值計入損益的金融資產指於一項投資基金(即STANLIB Extra Income Fund B1(「STANLIB投資基金」))中的投資，該基金由一間南非註冊銀行管理。

STANLIB投資基金有超過30年的往績記錄，其投資組合靈活，包括貨幣市場工具、債券、定期存款、上市債券及其他高收益的投資。由於本集團旨在通過收取穩定的利息收入而使所投入現金有短期資金增長，董事認為投資基金時考慮的其中一項重要因素為低風險水平。

基於Global Credit Rating Co. (Pty) Ltd. (「GCR」)(一間獲南非儲備銀行認可的外部信貸評級機構)於2018年5月公佈的評級報告，GCR已肯定STANLIB投資基金推崇保本、低風險及高流動性。GCR亦指出，該基金的回報率自成立以來超過基準水平。1、3及5年期的波動程度被評為低。

考慮到STANLIB投資基金的目標為向保守型投資者提供持續穩定回報，而本集團的投資期較短，董事認為STANLIB投資基金的風險水平較低及保守。

財務資料

Dragon City Management、Anchor Projects及Chung Fung已於2017年11月9日及2017年11月8日對STANLIB投資基金作出投資。投資金額分別為1.0百萬蘭特、1.0百萬蘭特及13.0百萬蘭特。如向STANLIB Wealth Management Limited發出的銀行確認書所支持，全部投資款項已分別於2018年3月9日、2018年2月20日及2018年2月23日取回。於2019年2月28日，概無按公平值計入損益的金融資產。董事確認，本集團目前無意於未來對STANLIB投資基金或任何其他基金作出投資。

由於(i) STANLIB投資基金的風險水平較低且屬保守；(ii)我們的營運附屬公司的投資期較短；及(iii)本集團於業績記錄期間前的過往年度並無作出類似投資且無意於未來作出投資，故本集團並無就投資實施任何特定的策略、風險管理政策及內部控制措施。

貿易及其他應付款項

我們的貿易應付款項主要包括就向我們提供的不同服務應付供應商的款項。結算一般根據有關交易合約中規定的條款進行。

下表載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的貿易應付款項：

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
貿易應付款項	<u>5,332</u>	<u>3,565</u>	<u>3,887</u>

下表載列我們於截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的貿易應付款項周轉天數：

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日	2018年 2月28日	2019年 2月28日
貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	128.8	83.7	55.3

附註：

- (1) 有關年度的貿易應付款項周轉天數乃按有關年度的年初及年終結餘的平均數除以有關年度的物業開支再乘以有關年度的天數計算。

財務資料

我們的貿易應付款項周轉天數由截至2017年2月28日止年度的128.8天減少至截至2018年2月28日止年度的83.7天，與截至2018年2月28日止年度的平均貿易應付款項減少一致。我們的貿易應付款項周轉天數由截至2018年2月28日止年度的83.7天減少至截至2019年2月28日止年度的55.3天，與截至2019年2月28日止年度的平均貿易應付款項減少一致。

貿易應付款項之賬齡分析

我們貿易應付款項的平均信貸期介乎30日至90日。我們訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內支付。

下表載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的貿易應付款項賬齡分析之概述：

	於以下日期					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
0至30日	1,631	30.6	810	22.7	1,743	44.8
31至90日	341	6.4	161	4.5	50	1.3
91至180日	2,897	54.3	151	4.2	7	0.2
超過180日	463	8.7	2,443	68.6	2,087	53.7
總計：	<u>5,332</u>	<u>100</u>	<u>3,565</u>	<u>100.0</u>	<u>3,887</u>	<u>100.0</u>

就賬齡在91至180天的貿易應付款項而言，於2017年2月28日為2.7百萬蘭特為應付約翰內斯堡當地政府的款項。就賬齡在180天以上的貿易應付款項而言，於2018年2月28日及2019年2月28日，分別有約1.9百萬蘭特及1.2百萬蘭特為應付約翰內斯堡當地政府的款項。根據我們的董事，本地政府將不會要求即時還款。

我們的其他應付款項主要指從我們的租戶收到的按金及保證金、其他應付稅項、其他應付款項及應計費用以及僱傭權益開支撥備。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的其他應付款項分別約為99.1百萬蘭特、79.9百萬蘭特及66.2百萬蘭特。

財務資料

下表載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的其他應付款項明細：

	於以下日期					
	2017年2月28日		2018年2月28日		2019年2月28日	
	千蘭特	%	千蘭特	%	千蘭特	%
已收保證金	24,691	24.9	25,120	31.4	26,053	41.8
已收按金	13,063	13.2	14,657	18.4	18,496	29.7
其他應付稅項	32,126	32.4	683	0.9	486	0.8
其他應付款項及應計費用	27,733	28.0	39,398	49.3	17,300	27.7
僱傭權益開支撥備	1,500	1.5	—	—	—	—
總計：	99,113	100.0	79,858	100.0	62,335	100.0

於整個業績記錄期間，我們的其他應付款項主要包括以下組成部分：

- *已收保證金*，其為我們租戶於簽署租賃協議時支付的不可退回保證金。
- *已收按金*，指就於我們的購物商場出租商鋪單位而從我們的租戶收取的按金。按金於租賃協議到期後可以退還予我們的租戶。倘若租戶於租賃合同終止或過期超過一年後租戶沒有贖回按金，則不能取回按金。
- *其他應付稅項*，指增值稅應付款項和應付代扣代繳股息應付稅項。目前就於南非提供貨物和服務的增值稅標準稅率的14%。就於2017年2月22日或之後派付的任何股息而言，不論宣派日期，預扣股息稅由15%增加至20%，除非適用豁免或降低稅率。
- *其他應付款項及應計費用*，主要指就建築材料成本、顧問費用、員工成本及法律費用的應付獨立第三方及有關各方款項。於業績記錄期間，我們已向由Lam女士全資擁有的恒利購買建築材料。有關更多詳情，請參閱載於本文件「附錄一—會計師報告」附註33的關聯方交易。
- *僱傭權益開支撥備*，指有關Dragon City Management不遵守南非就業平等法的處罰規定。有關日後詳情，請參閱本文件「業務—法律合規」一節。

財務資料

我們的其他應付款項由2016年2月29日至2017年2月28日增加約17.7百萬蘭特，主要由於(i)已收保證金增加約3.7百萬蘭特；(ii)其他應付款項及應計費用增加約3.4百萬蘭特；及(iii)其他應付稅項增加約6.6百萬蘭特。我們的其他應付款項由2017年2月28日至2018年2月28日減少約19.3百萬蘭特，主要由於其他應付稅項減少約31.4百萬蘭特，被其他應付款項及應計費用增加約11.7百萬蘭特所抵銷。我們的其他應付款項由2018年2月28日至2019年2月28日減少約17.5百萬蘭特，主要由於其他應付款項及應計費用減少約22.1百萬蘭特。

應付稅項

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的應付稅項分別約為25.0百萬蘭特、2.6百萬蘭特及3.2百萬蘭特。

遞延稅項負債

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的遞延稅項負債分別約為204.7百萬蘭特、236.2百萬蘭特及267.4百萬蘭特。我們的遞延稅項負債乃由於我們投資物業、已收保證金及遞延應收租金的公平值變動所致。

財務資料

現金流

下表載列截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度的合併現金流量表的選定現金流量數據。此資料應與本文件附錄一會計師報告所載的合併財務資料一併閱讀。

	截至以下日期止年度		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
經營活動所得現金淨額	105,314	30,754	27,333
投資活動所用現金淨額	(69,327)	(24,604)	(13,754)
融資活動所用的現金淨額	(57,931)	(3,145)	(30,073)
現金及現金等價物之 增加(減少)淨額	(21,944)	9,295	(16,494)
年初之現金及現金等價物	82,497	60,553	69,848
年末之現金及現金等價物	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>	<u>53,354</u>
即：			
銀行結餘及現金	60,553	69,848	53,354
銀行透支	—	—	—
	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>	<u>53,354</u>

經營活動所得之現金淨額

除營運資本及已付所得稅變動外，我們來自營運活動的現金流入主要包括除稅前溢利、對非現金項目的調整(例如物業、廠房及設備折舊、融資成本、利息收入、出售物業、廠房及設備的收益、投資物業公平值的收益及持作買賣投資)。

截至2017年2月28日止年度，我們的經營活動所得之現金淨額約為105.3百萬蘭特。該淨現金流入主要由於除稅前溢利約為259.0百萬蘭特，並被投資物業公平值收益約171.1百萬蘭特及約8.2百萬蘭特的利息收入所減少。現金流入淨額因約為24.0百萬蘭特的營運資金變動而進一步增加，營運資金變動主要包括約19.7百萬蘭特的貿易及其他應付款項的增加。

截至2018年2月28日止年度，我們的經營活動所得之現金淨額約為30.8百萬蘭特。該淨現金流入主要由於除稅前溢利約為212.8百萬蘭特，並被約128.0百萬蘭特的投資物業公平值收益及約40.5百萬蘭特的已付所得稅所減少。現金流入淨額因約為7.3百萬

財務資料

蘭特的營運資金變動而減少，營運資金變動主要包括按公平值計入損益的金融資產增加約1.0百萬蘭特。

截至2019年2月28日止年度，我們的經營活動所得之現金淨額約為27.3百萬蘭特。該淨現金流入主要由於除稅前溢利約為240.9百萬蘭特，並被約147.9百萬蘭特的投資物業公平值收益所減少。現金流入淨額因約為35.9百萬蘭特的營運資金變動而減少，營運資金變動主要包括貿易及其他應付款項減少約41.9百萬蘭特。

投資活動所用現金淨額

我們投資活動的現金流出主要包括就一幅地塊已付按金、購買物業、廠房及設備以及投資物業的付款、存入及提取已抵押銀行存款、出售廠房及設備所得款項、來自關聯方的還款及向關聯方的墊款、已收利息、購買持作買賣投資以及向一名董事的墊款。

截至2017年2月28日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約69.3百萬蘭特。此現金流出主要由於(i)提取已抵押銀行存款約39.9百萬蘭特；及(ii)添置投資物業約23.1百萬蘭特。

截至2018年2月28日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為24.6百萬蘭特。此現金淨流出乃主要由於(i)購買投資物業約15.0百萬蘭特；及(ii)購買物業、廠房及設備約11.5百萬蘭特。

截至2019年2月28日止年度，我們的投資活動所用現金淨額約為13.8百萬蘭特。此淨現金流出乃主要由於(i)已付土地按金約40.5百萬蘭特；(ii)已付按金約38.2百萬蘭特；及(iii)購買投資物業約20.4百萬蘭特。

融資活動所得／(所用)的現金淨額

我們的融資活動現金流出主要包括償還銀行借款、償還融資租賃及償還銀行借貸利息及融資租賃。

截至2017年2月28日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為57.9百萬蘭特。此現金流出主要由於向一名董事還款約74.7百萬蘭特。

截至2018年2月28日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為3.1百萬蘭特。此現金淨流入乃主要由於向一名董事墊款約87.1百萬蘭特。

財務資料

截至2019年2月28日止年度，我們的融資活動所用現金淨額約為30.1百萬蘭特。此淨現金流出乃主要由於向一名董事還款約45.4百萬蘭特。

經營租賃承擔

本集團作為承租人

於業績記錄期間，我們根據經營租賃安排租用若干土地及物業。租賃經磋商後為期一至五年，並可於租賃期結束後續約，屆時將重新磋商所有條款。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃下有於以下期間到期的未來最低租賃付款：

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
一年內	1,788	1,044	549
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	—	—	—
總計	<u>1,788</u>	<u>1,044</u>	<u>549</u>

本集團作為出租人

我們根據不可撤銷經營租賃就物業資產收取之未來最低應收租金收入總額如下：

	於以下日期		
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
一年內	69,624	49,527	54,886
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	<u>94,679</u>	<u>73,443</u>	<u>75,865</u>
總計	<u>164,303</u>	<u>122,970</u>	<u>130,751</u>

營運資金

我們的流動負債及資產淨額為我們流動資產與負債之間的差額。於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日，我們有流動負債淨額23.9百萬蘭特以及流動資產淨額約37.3百萬蘭特、19.5百萬蘭特及36.9百萬蘭特。

財務資料

下表分別載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日的選定流動負債及資產淨額資料：

	於以下日期			
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2018年 11月30日 千蘭特	2019年 4月30日 千蘭特
(未經審核)				
流動資產				
貿易及其他應收款項	8,790	15,474	9,364	12,706
應收一名董事款項	—	—	10,585	16,984
應收遞延租金	346	1,885	2,437	8,185
應收關聯方款項	9,223	12,545	—	—
按公平值計入損益的金融資產	—	1,040	—	—
已抵押銀行存款	50,706	52,602	13,179	13,246
銀行結餘及現金	60,553	69,848	53,354	53,541
	<u>129,618</u>	<u>153,394</u>	<u>88,919</u>	<u>104,662</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	104,445	83,423	66,222	64,542
應付一名董事款項	23,809	29,887	—	—
應付稅項	24,975	2,638	3,158	3,158
長期銀行借款的 即期部分	101	—	—	—
融資租賃承擔	220	180	—	101
	<u>153,550</u>	<u>116,128</u>	<u>69,380</u>	<u>67,801</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(23,932)</u>	<u>37,266</u>	<u>19,539</u>	<u>36,861</u>

我們的流動資產主要包括貿易及其他應收款項、應收一名董事款項、應收遞延租金、應收一名關聯方款項、按公平值計入損益的金融資產、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金，而我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付稅項、長期銀行借款的即期部分及融資租賃承擔。

財務資料

截至2018年2月28日止年度與截至2017年2月28日止年度的比較

我們的流動狀況淨額由2017年2月28日的約23.9百萬蘭特(流動負債淨值)增加至2018年2月28日的約37.3百萬蘭特(流動資產淨值)，相當於增加約61.2百萬蘭特或255.7%。流動狀況淨額增加乃主要由於：(i)應付稅項減少約22.3百萬蘭特；(ii)貿易及其他應付款項減少約21.0百萬蘭特；及(iii)銀行結餘及現金增加約9.3百萬蘭特。流動狀況淨值的增加部分被應付一名董事款項增加約6.1百萬蘭特所抵銷。

截至2019年2月28日止年度與截至2018年2月28日止年度的比較

我們的流動資產淨值由2018年2月28日的約37.3百萬蘭特減少約17.7百萬蘭特或47.6%至2019年2月28日的約19.5百萬蘭特。流動狀況淨額減少乃主要由於：(i)已抵押銀行存款減少約39.4百萬蘭特，乃由於支付一幅土地(即Langlaagte 224第393部分之農場)的購買價約33.4百萬蘭特；及(ii)應收關聯方款項減少約12.5百萬蘭特。流動資產淨值減少部分被應付一名董事款項減少約29.8百萬蘭特所抵銷。

我們向租戶收取的保證金為不可退還並於租期內按直線基準攤銷。我們的其他應付稅項包括應付增值稅及預扣股息稅，於2017年2月28日的金額分別約為5.8百萬蘭特及26.4百萬蘭特。本集團已於2017年11月1日及2018年2月26日償付應付增值稅及預扣股息稅分別約5.8百萬蘭特及26.4百萬蘭特。就我們的其他應付款項及應計費用而言，本集團預期將以我們的營運及經營活動產生的持續現金流入還款。

就我們於2017年2月28日的應付一名董事款項約23.8百萬蘭特而言，我們的董事並無要求我們提前還款。於2019年2月28日，我們應付一名董事的款項為零。

就我們2017年2月28日的應付稅項約25.0百萬蘭特而言，本集團已於2017年11月1日償付其中約22.2百萬蘭特的款項。

經計及上述內容以及由於本集團於2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日錄得流動資產淨值後，儘管本集團於2017年2月28日錄得流動負債淨額，董事認為本集團財務資源的流動資金狀況對於維持我們業務營運而言屬足夠及充足。

財務資料

我們於2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日的流動資產淨額分別約為37.3百萬蘭特、19.5百萬蘭特及36.9百萬蘭特。經考慮目前可供本集團使用的財務資源(包括[編纂]的估計[編纂]及內部資源)，本集團可用的營運資金足以滿足我們目前的規定，即自本文件日期起計至少未來12個月。

營運資金充足聲明

於[編纂]完成前，我們的營運及投資曾經且目前主要由業務營運產生的現金提供資金。於2019年2月28日及2019年4月30日，本集團的銀行結餘及現金分別約為53.4百萬蘭特及53.5百萬蘭特。我們擬以業務營運產生的現金、銀行結餘、可動用現金及[編纂]為我們的未來營運、資本開支及其他資本需求提供資金。我們的董事經適當及審慎查詢後確認，自本文件日期起至最少未來12個月內，我們有足夠營運資金以滿足目前及日後的需求。

債務

下表分別載列我們於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日的債務總額：

	於以下日期			
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2018年 11月30日 千蘭特	2019年 4月30日 千蘭特 (未經審核)
銀行透支	—	—	—	—
銀行借款	2,478	—	—	—
融資租賃承擔	400	180	—	101
應付一名董事款項	23,809	29,887	—	—
	<u>26,687</u>	<u>30,067</u>	<u>—</u>	<u>101</u>

於2019年4月30日，除上表所披露者外，本集團並無任何按合併基準的未償還債券、借款、債務或抵押。此外，本集團並無任何未動用的銀行融資。於最後實際可行日期，我們的債務並無重大不利變動。

我們的董事確認，概無有關我們未償還銀行借貸的重大契諾或任何違反金融契諾，且本集團於業績記錄期及直至最後實際可行日期於償還其銀行借貸方面並無重大違約。

財務資料

銀行借款

下表載列我們於所示日期的已抵押銀行借款：

	於以下日期			
	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2018年 11月30日 千蘭特	2019年 4月30日 千蘭特 (未經審核)
應付賬面值				
一年內	101	—	—	—
一年後但兩年內	100	—	—	—
兩年後但五年內	355	—	—	—
五年後	1,922	—	—	—
總計	2,478	—	—	—

我們的銀行借款為就林女士擁有的物業所登記的按揭貸款。我們銀行借款的若干詳情如下。

類別	貸款人	本金 蘭特	於2019年 4月30日 之未償還 款項 蘭特	實際利率	所提供之抵押/擔保	借款日	到期日
浮息借款—已抵押 銀行貸款	於約翰內斯堡的 第一國民銀行	3,000,000	—	8.5%	(i) 物業(Erf 39 Senderwood, Bedfordview, Johannesburg, South Africa的剩餘部分) (ii) Homeowners Insurance及SASRIA 保單 (iii) 林椒華女士的個人擔保 ⁽¹⁾ (iv) 林伯旻先生的個人擔保 ⁽¹⁾	2010年 5月27日	2032年 4月2日

附註：

- 我們已於2018年2月24日悉數結清銀行借款，而個人擔保已隨之解除。

已抵押銀行借款3,000,000蘭特登記於林女士擁有的物業。於業績記錄期間，我們自林女士租賃上述的物業作為員工宿舍。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易—獲全面豁免的持續關連交易」一節。

於2019年4月30日(即本文件付印前就本債務聲明)，我們尚有未還債務約0.1百萬蘭特，包括融資租賃承擔約0.1百萬蘭特。

財務資料

於業績記錄期間，我們與貸款人按正常標準條款訂立銀行借款協議，且並不包含任何特殊限制性契約。於業績記錄期間及於最後實際可行日期，我們的貸款人並無根據銀行借款協議的任何條款針對我們提出違約賠償。

融資租賃承擔

本集團根據融資租賃租賃若干汽車。租賃承擔由租賃資產抵押。

融資租賃項下的未來租賃付款的到期情況如下：

	最小租賃付款				最小租賃付款現值			
	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特	於2019年 4月30日 千蘭特 (未經審核)	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特	於2019年 4月30日 千蘭特 (未經審核)
融資租賃項下應付金額								
一年內	249	187	—	133	220	180	—	598
一年後但兩年內	187	—	—	160	180	—	—	—
兩年後但五年內	—	—	—	495	—	—	—	—
	436	187	—	788	400	180	—	598
減：未來融資費用	(36)	(7)	—	(190)	—	—	—	—
租賃責任現值	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>598</u>	400	180	—	598
12個月內到期結算 金額(於流動負債項下列示)					<u>(220)</u>	<u>(180)</u>	<u>—</u>	<u>(497)</u>
12個月後到期結算金額					<u>180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>101</u>

本集團的融資租賃承擔由出租人的租賃資產抵押擔保，並以蘭特計值。

財務資料

未來租賃付款的限制分析如下：

	2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	於 於2019年 2月28日 千蘭特	2019年 4月30日 千蘭特 (未經審核)
流動負債	220	180	—	101
非流動負債	180	—	—	—
總計：	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>101</u>

於2017年2月28日、2018年2月28日、2019年2月28日及2019年4月30日，我們以融資租賃方式持有的汽車的賬面淨值分別約480,000蘭特、300,000蘭特、零及520,257蘭特。

應付一名董事款項

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們應付一名董事的金額分別約為23.8百萬蘭特、29.9百萬蘭特及零。該款項為無抵押、不計利息及按要求償還。

或然負債

於就我們債務聲明而言的最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債或擔保。

資產負債表外承擔及安排

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立任何重大資產負債表外承擔及安排。

財務資料

關聯方交易

下表載列我們於業績記錄期間與關聯方的交易：

關聯方	關係	交易性質	截至以下日期止年度		
			2017年 2月28日 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
恒利投資(香港)有限公司	由林女士全資擁有	支付採購建築材料及 其他商品的開支	5,899	982	107
林女士	本集團執行董事、 主席、行政總裁兼 其中一名控股股東	有關租賃林女士擁有 的一項物業的已付 租金及差餉	1,056	1,162	1,152
林女士	本集團執行董事、 主席、行政總裁兼 其中一名控股股東	有關租賃林女士擁有 的一項物業的 來自林女士的 利息發還	(215)	(204)	—
Sing Tai Travel CC	由林女士擁有70%	租賃辦公室處所的 租金收入及物業 管理服務收入	(67)	(91)	(129)
Impac Prop CC	由林女士全資擁有	收取物業管理服務收入	(11)	(11)	(13)
Impac Prop CC	由林女士全資擁有	有關租賃Impac Prop CC擁有的 一項物業的已付租金及差餉	—	—	93
Bosman Strauss Legal Consultants Close Corporation	本集團非執行董事 Michael Strauss於 Bosman Strauss Legal Consultants Close Corporation中持有 50%股東權益	法律及專業開支	—	650	1,705
林先生	林女士的配偶	已付薪金及津貼	658	628	426
一間法定法人團體	受林女士控制	已付物業管理服務費	—	—	608

財務資料

6. 資產負債比率乃按總債務(其定義為包括借款、銀行透支及融資租賃承擔)除以相關年末權益總額計算。

毛利率

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的毛利率分別約為85.8%、86.3%及84.5%。截至2018年2月28日的增加乃主要歸因於收益增加約18.0百萬蘭特或14.5%，被物業開支增加約1.8百萬蘭特或10.0%所抵銷。截至2019年2月28日止年度的減少乃歸因要由於收益增加約17.4百萬蘭特或12.3%，被物業開支增加約5.2百萬蘭特或26.9%所抵銷。

純利率

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的純利率分別約為173.5%、115.0%及114.5%。截至2018年2月28日止年度的減少主要由於投資物業的公平值變動減少約25.2%及行政開支增加約42.3%。截至2019年2月28日止年度的減少乃主要由於收入增長率約12.3%高于 年利 增長率約11.7%。

股本回報率

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的股本回報率分別約為22.0%、14.3%及13.8%。截至2018年2月28日止年度的減少主要來自以下合併影響：對比於2017年2月28日的各自金額，(i)截至2018年2月28日止年度的溢利及全面收益總額減少約24.1%；及(ii)於2018年2月28日的權益總額增加約16.7%。截至2019年2月28日止年度的減少乃主要由於总股本增長率約16.0%高于 年利 增長率約為11.7%。

總資產回報率

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，我們的總資產回報率分別約為15.6%、10.5%及10.7%。截至2018年2月28日止年度，總資產回報率減少約5.1%，主要由於以下合併影響：對比於2017年2月28日的各自金額，(i)溢利及全面收入總額減少約24.1%；及(ii)總資產增加約12.2%。而總資產增加主要由於於2018年2月28日投資物業公平值增加。截至2019年2月28日止年度的總資產回報率減少約0.2%，乃主要由於以下項目的合併影響：(i)年化溢利及全面收益總額增加約11.7%，與2018年2月28日的相應金額相比，其部分被總資產增長約9.1%所抵銷。

財務資料

流動比率

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的流動比率分別為約0.8倍、1.3倍及1.3倍。流動比率由2017年2月28日的約0.8倍增加至2018年2月28日的1.3倍，乃主要由於(i)銀行結餘及現金增加約9.3百萬蘭特或15.4%；及(ii)貿易及其他應收款項增加約6.7百萬蘭特或76.0%。而於2018年2月28日和2019年2月28日，流動比率保持於1.3倍。

資產負債比率

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，我們的資產負債比率分別約為0.3%、0.0%及0.0%。資產負債比率於2018年2月28日稍微減少主要由於以下合併影響：相對2017年2月28日的相應金額，(i)總權益增加約16.7%；及(ii)總債務減少約93.7%。總債務減少乃主要由於償還銀行借款及融資租賃承擔。我們的資產負債比率於2019年2月28日保持穩定於0.0%。

財務風險管理

於業績記錄期間，我們的業務活動使本集團面臨各種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團的樓宇材料外幣採購會對本集團構成外幣風險。於業績記錄期間，我們若干貿易及其他應付款項以美元計值，美元並非進行交易的集團實體的功能貨幣。此外，若干現金及銀行結餘以及貿易應付款項以美元計值，美元為相關集團實體的功能貨幣以外之貨幣。本集團目前並無訂任何外幣對沖政策。然而，董事持續監察相關外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。本集團來自外幣匯率變動的風險極微。

(ii) 利率風險

本集團面臨有關浮息已抵押銀行存款及銀行結餘、浮息借款及按業績記錄期間現行市場利率計息的融資租賃承擔之現金流量利率風險。為舒緩利率波動的影響，本集團持續評估及監察利率風險敞口。本集團的現金流利率風險主要集中於銀行結餘的現行市場利率以及浮息銀行借款及融資租賃承擔的波動。

財務資料

信貸風險

於各報告期末，本集團面臨因對手方未能履行責任而導致本集團財務損失之最大信貸風險為來自合併財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約之風險與於初始確認日期評估的風險。作出該評估時，本集團考慮合理可作為依據之定量及定性資料，包括毋須付出不必要成本或資源獲得之過往經驗及前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天時，本集團假定金融資產的信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理可作為依據的資料顯示並非如此則作別論。

儘管有上文的規定，本集團假設倘金融資產釐定為於報告日期具有低信貸風險，則金融資產之信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘屬以下情況，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：(i)違約風險低；(ii)借款人於短期內具備雄厚實力履行其合約現金流量責任及；及(iii)長期經濟及業務狀況之不利變動可能但不一定削減借款人履行其合約現金流量責任之能力。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委任一支團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。本集團亦訂有政策以確保租戶須於租約開始前支付租賃保證金。此外，本集團於報告期末就每筆個別應收賬款之可收回性進行檢討，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低，而本集團並無重大信貸風險集中情況。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以撥付本集團營運所需資金及減輕現金流量波動帶來的影響。管理層監測銀行借款的使用情況，確保符合貸款契諾。

公平值評估

金融資產及金融負債的公平值乃根據基於貼現現金流量分析的公認定價模式釐定。董事認為，本文件附錄一所載會計師報告確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

財務資料

[編纂]

本集團產生有關[編纂]的[編纂]，包括專業費用、[編纂]及其他費用及開支。有關[編纂]的總開支估計為[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，[編纂]分別約[編纂]百萬蘭特、[編纂]百萬蘭特及[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元)自損益賬扣除。餘下部分預期將於截至2020年2月28日止年度產生，其中約[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)預期自損益賬扣除，而[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)預期入賬為自權益扣減，[編纂]百萬蘭特(相當於約[編纂]百萬港元)則預期由現有股東分擔。董事認為，一次性[編纂]將對本集團截至2020年2月28日止年度的財務業績造成重大影響。然而，有關[編纂]為非經常性及僅供參考的估計，將於我們截至2020年2月28日止年度的合併損益表確認。實際金額可能有別於估計。

可供分配儲備

於2019年2月28日，本集團並無可分派予股東的可供分派儲備。

股息

根據Anchor Projects日期為2016年2月24日的董事會決議案，股息約10,496,000蘭特獲宣派。

根據Chung Fung及Dragon City Management日期為2016年2月25日的董事會決議案，股息分別約50,028,000蘭特及14,446,000蘭特獲宣派。

根據Anchor Projects及Dragon City Management日期為2017年2月21日的董事會決議案，股息分別約19,628,000蘭特及13,280,000蘭特獲宣派。

根據Chung Fung及Dragon City Management日期為2019年5月7日的董事會決議案，股息分別約10,000,000蘭特及10,000,000蘭特獲宣派。

除上文所披露者外，於業績記錄期間，本集團現時旗下公司概無派付或宣派股息。

本集團目前並無固定股息政策。未來股息的宣派及派付將由我們的董事酌情決定，並將取決於我們的財務狀況、經營業績、可用現金、有關法定及監管限制、未來前景及董事可能視作有關的任何其他因素。本集團的營運附屬公司未來宣派的股息將須繳納股息預扣稅並遵守南非公司法第46條。

財務資料

根據上市規則須於披露的事項

董事已確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何情況而可能導致根據上市規則第13.13至13.19條產生披露責任。

本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值說明報表，未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，並載列如下以[編纂]對本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值於2019年2月28日的合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於2019年2月28日進行。

本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明用途而編製，而由於其假設性質，未必能真實反映於2019年2月28日或[編纂]後的任何未來日期之本集團合併有形資產淨值。

本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據會計師報告(其文本載於本文件附錄一)所載於2019年2月28日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值而編製，並作出以下調整。

	於2019年 2月28日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 千蘭特 (附註1)	估計[編纂] 千蘭特 (附註2)	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 千蘭特	於2019年2月28日 每股股份之未經 審核備考經調整 綜合有資產淨值 蘭特 (附註3)	港元 (附註4)
根據[編纂]每股 股份[編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
根據[編纂]每股 股份[編纂]港元計算	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

財務資料

附註：

1. 於2019年2月28日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一之本公司會計師報告，乃根據於2019年2月28日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約[編纂]蘭特得出。
2. [編纂]的估計[編纂]乃基於按[編纂]每股新股份[編纂]港元及每股新股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的最低價及最高價)將予發行的總數[編纂]新股份，經扣除[編纂]費用及佣金以及其他相關開支(已於2019年2月28日或之前在損益確認的開支除外)後計算得出。

估計[編纂]的計算並無計及根據購股權計劃可能發行或購回的任何股份或本公司根據授予董事發行或購回股份的一般授權(誠如本文件「發行股份的一般授權」或「購回股份的一般授權」等節所述)而可能發行或購回的任何股份。估計建議[編纂]以1蘭特兌0.56886港元的匯率由港元兌換為南非蘭特。概不表示港元數額已經、曾經可以或可能可以按該匯率兌換為南非蘭特(反之亦然)，甚至完全不能兌換。

3. 每股股份之未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃對應付予本公司[編纂]估計[編纂]作出附註2所述調整後，及按照於2019年2月28日已發行合共[編纂]股股份計算(包括於本文件日期已發行股份，而該等股份預期根據[編纂]而將須發行)。
4. 於2019年2月28日本公司擁有人應佔本集團每股股份之未經審核備考經調整合併有形資產淨值均按匯率1蘭特兌0.56886港元兌換成港元。概不表示南非蘭特金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換成港元或可以兌換，反之亦然。
5. 並無對於2019年2月28日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映我們於2019年2月28日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

未來計劃及 [編纂]

未來計劃

有關本集團的未來計劃，請參閱本文件「業務 — 我們的業務策略」一段。

[編纂]的理由

擴大我們的批發購物業務

根據戴德梁行報告，就規模而言，本集團於約翰內斯堡批發購物中心方面排名第二，且我們的估計年度空置率較競爭對手的低。鑒於我們的購物商場於業績記錄期間一直維持相對高的平均出租率，介乎95.0%至99.6%，董事認為進一步改善我們的現有購物商場具有少許好處，而透過發展及出租新購物商場擴充本集團的批發購物業務將為重大業務增長的可行選擇。

由於我們的業務策略之一為拓展我們的土地儲備及建造新的購物商場及其他商業物業，董事有意透過於與我們現有購物商場(即Dragon City CF及Dragon City AP)相似的地點發展新購物商場進一步變現本集團的領先地位。我們擬將[編纂]的[編纂]所得款項用作發展我們「Dragon City」品牌的第六期。

香港在透過首次[編纂]籌集股權資金上的領先金融市場地位

基於對證監會於2018年發表的「環球及香港證券市場」的審閱及研究，就市值而言，香港聯交所於全球以首次[編纂]形式籌集資金方面排名第一。董事認為，香港(作為股權集資的全球平台之一)為本集團進行資本融資提供較好機會及成熟的融資市場。因此，本集團決定及董事認為應於香港上市，主要由於香港金融市場的高流動性、強大融資及再融資能力以及成熟程度。

[編纂]公司的聲譽地位

公司的[編纂]狀況將提升本集團的企業形象，而本集團將能夠於就我們的業務與租戶及供應商買賣時利用本集團品牌形象的提升聲譽。來自[編纂]狀況的提升企業形象亦將為本集團在取得金融機構貸款上帶來更大財務彈性，以能夠提供本公司證券作為收購土地作新購物商場未來發展的代價。尤其是，相對私人公司，[編纂]公司一般可從金融機構取得較有利財務資助。這連同於[編纂]後進一步進入香港資本市場將提升本集團擴大我們批發購物業務的能力。

未來計劃及[編纂]

[編纂]

估計本公司[編纂]總額約為[編纂]百萬港元(經扣除[編纂]費用及與[編纂]有關的估計開支)，並假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件中指示性[編纂]範圍每股[編纂]港元至每股[編纂]港元的中位數)。董事擬按下列方式應用本公司[編纂][編纂]：

- (i) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用作提升及擴充本集團的現有購物商場，即Dragon City CF及Dragon City AP。儘管我們的購物商場於業績記錄期間能夠維持相對較高的出租率，董事旨在通過保持競爭力以於未來保持目前高水平的出租率。我們現有購物商場的日常維護及翻新以及第七期的建設對於我們的購物商場在挽留現有租戶及不斷吸引潛在新租戶至我們的購物商場方面的競爭力乃至保持購物商場的高水平出租率而言至關重要：
 - 約[編纂]百萬港元將用於翻新我們的現有購物商場。本集團計劃增加停車位、升級清潔及衛生設施(包括廁所)及提升我們購物商場的樓宇安全，如提升走廊的電力安裝及更換購物商場的瓷磚及窗戶。我們購物商場的有關升級對保持我們於物業租賃市場的競爭力而言至關重要；
 - 約[編纂]百萬港元將用於建造我們購物商場的第七期。為解決臨時單位的問題，本集團將向約翰內斯堡市樓宇監管部提交工程規劃圖以於Dragon City CF的臨時單位的原址上建造永久構築物，即購物商場的第七期；及
 - 約[編纂]百萬港元將用於現有購物商場的日常維護；
- (ii) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用於透過興建一幢新購物商場以及配套結構及設施按我們的「Dragon City」品牌發展第六期；
- (iii) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用於改善及提升我們的行政、營運及內部控制系統；及
- (iv) 約[編纂]百萬港元(相當於[編纂]約[編纂]%)將用作一般營運資金及一般企業用途。

倘本公司[編纂]毋須即時用作上述用途及在適用法律及法規允許的情況下，董事現時擬將該等[編纂]存放於香港持牌銀行作短期計息存款。

未來計劃及 [編纂]

實施計劃

以下載列本集團於2019年8月1日至2022年2月28日期間根據本集團未來計劃的實施使用[編纂]的預期時間表。

	截至以下日期止六個月					總計 千港元
	2020年 2月29日 千港元	2020年 8月31日 千港元	2021年 2月28日 千港元	2021年 8月31日 千港元	2022年 2月28日 千港元	
	(i) 提升及擴充我們的現有購物商場 繼續現有購物商場的 日常維護	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
(ii) 開發購物商場第七期	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
(iii) 開發購物商場第六期	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
(iv) 改善及提升行政、營運及 內部控制系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
(v) 一般營運資金及一般 企業用途	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

截至2020年2月29日止六個月

(i) 現有購物商場的翻新及日常維護

— 現有購物商場的翻新包括增加停車位及廁所、提升設施、更換主要與購物商場衛生及安全有關的設施，如地磚、電線、污水管道及排水管道及裝置。日常維護包括購物商場的日常維護及定期進行物業維護檢查，使本集團能夠發現任何重大事件或損壞問題。

(ii) 開發購物商場第七期

— 購物商場第七期開發的建築工程包括電梯安裝及產生的相關專業費用。

(iii) 開發購物商場第六期

— 建築工程包括地基及結構框架建造以及就購物商場第六期開發產生的相關專業費用。

(iv) 改善及提升行政、營運及內部控制系統

— 員工的生產力及內部控制系統的效用將會提升。

(v) 一般營運資金及一般企業用途

— 一般營運資金包括購物商場的日常營運開支。

未來計劃及[編纂]

截至2020年8月31日止六個月

(i) 現有購物商場的翻新及日常維護

不適用

(ii) 開發購物商場第七期

不適用

(iii) 開發購物商場第六期

— 建築工程包括鋼結構及屋頂建造以及就購物商場第六期開發產生的相關專業費用。

(iv) 改善及提升行政、營運及內部控制系統

— 員工的生產力及內部控制系統的效用將會提升。

(v) 一般營運資金及一般企業用途

— 一般營運資金包括購物商場的日常營運開支。

截至2021年2月28日止六個月

(i) 現有購物商場的翻新及日常維護

— 現有購物商場的翻新包括增加停車位及廁所、提升設施、更換主要與購物商場衛生及安全有關的設施，如地磚、電線、污水管道及排水管道及裝置。日常維護包括購物商場的日常維護及定期進行物業維護檢查，使本集團能夠發現任何重大事件或損壞問題。

(ii) 開發購物商場第七期

不適用

(iii) 開發購物商場第六期

— 建築工程包括電氣及渠道設施及外牆建設以及就購物商場第六期開發產生的相關專業費用。

(iv) 改善及提升行政、營運及內部控制系統

— 員工的生產力及內部控制系統的效用將會提升。

未來計劃及[編纂]

(v) 一般營運資金及一般企業用途

- 一般營運資金包括購物商場的日常營運開支。

截至2021年8月31日止六個月

(i) 現有購物商場的翻新及日常維護

- 日常維護包括購物商場的日常維護及定期進行物業維護檢查，使本集團能夠發現任何重大事件或損壞問題。

(ii) 開發購物商場第七期

不適用

(iii) 開發購物商場第六期

- 建築工程包括建造設有灑水器及監控攝像頭的天花及隔板以及就購物商場第六期開發產生的相關專業費用。第六期的開發預期將於該期間完成。

(iv) 改善及提升行政、營運及內部控制系統

不適用

(v) 一般營運資金及一般企業用途

- 一般營運資金包括購物商場的日常營運開支。

截至2022年2月28日止六個月

(i) 現有購物商場的翻新及日常維護

- 日常維護包括購物商場的日常維護及定期進行物業維護檢查，使本集團能夠發現任何重大事件或損壞問題。

(ii) 開發購物商場第七期

不適用

(iii) 開發購物商場第六期

不適用

(iv) 改善及提升行政、營運及內部控制系統

不適用

未來計劃及[編纂]

(v) 一般營運資金及一般企業用途

- 一般營運資金包括購物商場的日常營運開支。

基準及假設

董事制定的實施計劃乃基於以下一般假設：

- 本集團將能夠重續／取得現有業務活動所需一切相關牌照；
- 業務發展需求於期內將不會因約翰內斯堡及香港法律、財政或經濟狀況變動而出現重大變動；
- 本集團將擁有充裕財務資源以滿足業務目標有關期間的計劃資本支出及業務發展需求；
- 不會發生任何將嚴重干擾本集團業務或營運或導致其財產或設施蒙受重大損失、損害或毀壞的自然、政治或其他災難；
- 適用於本集團業務的稅基或稅率將不會出現重大變動；
- 本集團能夠挽留其現有客戶及保持其惠顧及按計劃擴充客戶群組；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述的條款予以完成；
- 實施上述計劃的實際資本需求與本集團所估計的金額之間將不會出現重大差異；
- 本集團將能夠挽留及留任管理團隊的重要員工及專業員工；
- 本集團將能按計劃為公司及業務擴充招聘合適的員工；
- 本集團將不會受到本文件「風險因素」一節所載的任何風險因素的重大影響；及
- 本集團將繼續按與業績記錄期間大體一致的方式經營現有業務，亦將能夠在不受重大阻礙或干擾的情況下實施發展計劃。

未來計劃及 [編纂]

擴充後租戶單位、可出租樓面面積及折舊開支的預期增幅

以下為 [編纂] 後每期的預期可出租樓面面積：

	截至2019年 2月28日 止年度 平方米	截至2020年 2月29日 止年度 平方米	截至2020年 8月31日 止六個月 平方米	截至2021年 2月28日 止六個月 平方米	截至2021年 8月31日 止六個月 平方米
第一期	9,043	9,043	6,645	6,645	6,645
第二期	3,622	3,622	3,622	3,622	3,622
第三期	14,884	14,884	11,774	11,774	11,774
第四期	5,118	5,118	5,118	5,118	5,118
第五期	3,106	3,106	3,106	3,106	3,106
第六期	—	6,000	6,000	12,000	18,000
第七期	—	—	1,889	1,889	1,889
	35,773	41,773	38,154	44,154	50,154

第六期的建設已於2018年5月開始，且預期將於2021年8月完成。第六期建設完成後，其將提供約300個額外出租單位，每個單位的平均可出租樓面面積約為60平方米。第六期於2021年8月完成後，總可出租樓面面積將為18,000平方米。到2019年12月將有100個單位落成，而該等單位將於2020年1月起可供出租予租戶，預期每月將產生收益約3.9百萬蘭特。

第七期的建設已經開始，並預期於2020年2月底前完成。第七期將提供約50個單位，每個單位的平均可出租樓面面積約為37.8平方米。單位將從2020年3月起可供出租予租戶，預期每月將產生收益約1.0百萬蘭特。

截至2020年8月31日的六個月期間，第一期及第三期的部分租戶將搬遷至第六期及第七期。第一期及第三期的總可出租樓面面積將分別減少約2,398平方米及3,110平方米，總計約5,508平方米。現有入住面積約3,619平方米及1,889平方米將分別搬遷至第六期及第七期。因此，截至2020年8月31日止六個月，第六期所貢獻的可出租樓面面積淨增加額約為2,381平方米。於本集團就建造永久建築物(即第七期)的圖紙獲得批准及第七期建成後，本集團會將臨時單位從第一期及第三期遷至第七期。由於第七期僅可提供50個單位，每個單位的平均可出租樓面面積約為37.8平方米，剩餘臨時單位將搬遷至第六期。減少將是永久性的。

購物商場第六期及第七期竣工後將由Chung Fung持有以為本集團賺取租金收入、管理費收入及保證金收入。根據香港會計準則第40號，第六期及第七期被分類為投資物業，因其根據公平值模型按公平值計量。因此，本集團於相關擴充完成後將不會產生折舊開支增加。

[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] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]



信永中和(香港)會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號
利園一期43樓

致宗峰控股有限公司及長雄證券有限公司列位董事有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等謹此就宗峰控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-46頁)，此等歷史財務資料包括於2019年2月28日的貴公司財務狀況表以及於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的貴集團合併財務狀況表以及於截至2019年2月28日止三個年度各年(「業績記錄期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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」)。第I-3至I-46頁所載的歷史財務資料為本報告整體的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於●年●月●日有關貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實及意見公允的歷史財務資料，並對貴公司董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是就歷史財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對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。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存

在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實及意見公允的歷史財務資料相關的內部控制，以制訂適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等獲取的憑證屬充分及恰當，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實及公允地反映 貴集團於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日以及 貴公司於2019年2月28日的財務狀況，以及 貴集團於業績記錄期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報的事宜

調整

於編製歷史財務資料時，概無對載於第I-3頁所定義的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等參照歷史財務資料附註16，當中載有有關 貴集團就業績記錄期間所派付股息的資料。

貴公司概無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

此 致

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

●年●月●日

A. 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下載列構成本會計師報告的組成部分的歷史財務資料。

本報告歷史財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）之會計政策，基於 Chung Fung Development Property Limited（「**SA Holdco**」）的綜合財務報表及 貴公司於業績記錄期間的綜合財務報表編製。該等財務報表由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則審核（「**相關財務報表**」）。

除另有說明外，歷史財務資料以南非蘭特（「**蘭特**」）呈列，所有數值約整至最接近千位（千蘭特）。

合併損益及其他全面收益表

		截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
收益	8	123,883	141,850	159,247
物業開支		<u>(17,640)</u>	<u>(19,396)</u>	<u>(24,607)</u>
毛利		106,243	122,454	134,640
其他收入	10	15,334	10,051	7,610
投資物業的公平值變動		171,096	128,044	147,915
行政開支		(33,396)	(47,511)	(49,290)
財務成本	11	<u>(285)</u>	<u>(235)</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利		258,992	212,803	240,869
所得稅開支	12	<u>(44,043)</u>	<u>(49,642)</u>	<u>(58,542)</u>
年內溢利及全面收益總額	13	<u>214,949</u>	<u>163,161</u>	<u>182,327</u>
貴公司擁有人應佔年內溢利及 全面收益總額		193,454	146,845	164,094
非控制權益應佔年內溢利及 全面收益總額		<u>21,495</u>	<u>16,316</u>	<u>18,233</u>
		<u>214,949</u>	<u>163,161</u>	<u>182,327</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於2017年 2月28日 千蘭特	貴集團 於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特	貴公司 於2019年 2月28日 千蘭特
非流動資產					
物業、廠房及設備	18	13,579	23,214	22,749	—
投資物業	19	1,221,000	1,364,000	1,532,300	—
於附屬公司的投資	30	—	—	—	2
就土地支付的按金		8,720	9,905	48,084	—
遞延應收租金		6,858	5,177	5,748	—
		<u>1,250,157</u>	<u>1,402,296</u>	<u>1,608,881</u>	<u>2</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	20	8,790	15,474	9,364	—
應收一名董事款項	25	—	—	10,585	—
遞延應收租金		346	1,885	2,437	—
應收關聯方款項	24	9,223	12,545	—	—
按公平值計入損益的 金融資產	21	—	1,040	—	—
已抵押銀行存款	22	50,706	52,602	13,179	—
銀行結餘及現金	22	60,553	69,848	53,354	9
		<u>129,618</u>	<u>153,394</u>	<u>88,919</u>	<u>9</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	23	104,445	83,423	66,222	—
應付一名董事款項	25	23,809	29,887	—	10
應付稅項		24,975	2,638	3,158	—
長期銀行借款的 即期部分	26	101	—	—	—
融資租賃承擔	27	220	180	—	—
		<u>153,550</u>	<u>116,128</u>	<u>69,380</u>	<u>10</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(23,932)</u>	<u>37,266</u>	<u>19,539</u>	<u>(1)</u>
總資產減流動負債		<u>1,226,225</u>	<u>1,439,562</u>	<u>1,628,420</u>	<u>1</u>

附錄一

會計師報告

		於2017年 2月28日 千蘭特	貴集團 於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特	貴公司 於2019年 2月28日 千蘭特
非流動負債					
其他應付款項	23	43,525	64,808	40,113	—
遞延稅項負債	29	204,731	236,181	267,407	—
長期銀行借款	26	2,377	—	—	—
融資租賃承擔	27	180	—	—	—
		<u>250,813</u>	<u>300,989</u>	<u>307,520</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>975,412</u>	<u>1,138,573</u>	<u>1,320,900</u>	<u>1</u>
資本及儲備					
股本	28	1	1	1	1
保留溢利		865,553	1,012,398	1,176,492	—
非控股權益		<u>109,858</u>	<u>126,174</u>	<u>144,407</u>	<u>—</u>
總權益		<u>975,412</u>	<u>1,138,573</u>	<u>1,320,900</u>	<u>1</u>

合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔			非控股 權益 千蘭特	總計 千蘭特
	股本 千蘭特	保留溢利 千蘭特	總計 千蘭特		
於2016年3月1日	1	701,716	701,717	91,654	793,371
年內溢利及全面收益總額	—	193,454	193,454	21,495	214,949
股息(附註16)	—	(29,617)	(29,617)	(3,291)	(32,908)
於2017年2月28日	1	865,553	865,554	109,858	975,412
年內溢利及全面收益總額	—	146,845	146,845	16,316	163,161
於2018年2月28日	1	1,012,398	1,012,399	126,174	1,138,573
年內溢利及全面收益總額	—	164,094	164,094	18,233	182,327
於2019年2月28日	1	1,176,492	1,176,493	144,407	1,320,900

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	截至2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至2019年 2月28日 止年度 千蘭特
經營活動			
除稅前溢利	258,992	212,803	240,869
就以下各項作出調整：			
財務成本	285	235	6
利息收入	(8,215)	(8,257)	(5,133)
物業、廠房及設備折舊	1,766	1,867	2,171
出售物業、廠房及設備收益	(442)	—	—
投資物業的公平值變動收益	(171,096)	(128,044)	(147,915)
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動收益	—	(21)	—
營運資金變動前經營現金流量	81,290	78,583	89,998
遞延應收租金(增加)減少	(1,016)	142	(1,123)
貿易及其他應收款項減少(增加)	5,375	(6,684)	6,110
貿易及其他應付款項增加(減少)	19,665	261	(41,896)
按公平值計入損益的金融資產(增加)減少	—	(1,019)	1,040
經營所得現金	105,314	71,283	54,129
已付所得稅	—	(40,529)	(26,796)
經營活動所得現金淨額	105,314	30,754	27,333
投資活動			
已付土地按金	—	(1,185)	(38,179)
購買物業、廠房及設備	(6,681)	(11,502)	(1,706)
添置投資物業	(23,070)	(14,956)	(20,385)
(存置)提取已抵押銀行存款	(39,925)	(1,896)	39,423
出售廠房及設備所得款項	526	—	—
(向關聯方墊款)關聯方還款	(7,412)	(3,322)	12,545
已收利息	7,235	8,257	5,133
(向一名董事墊款)	—	—	(10,585)
投資活動所用現金淨額	(69,327)	(24,604)	(13,754)

附錄一

會計師報告

	截至2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至2019年 2月28日 止年度 千蘭特
融資活動			
來自一名董事的墊款	17,501	87,119	15,527
向一名董事還款	(74,655)	(81,041)	(45,414)
償還銀行借款	(89)	(2,478)	—
償還融資租賃承擔	(403)	(220)	(180)
已付銀行借款利息	(219)	(206)	—
已付融資租賃利息	(66)	(29)	(6)
	<u>(57,931)</u>	<u>3,145</u>	<u>(30,073)</u>
融資活動(所用)所得現金淨額			
	<u>(57,931)</u>	<u>3,145</u>	<u>(30,073)</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(21,944)	9,295	(16,494)
年初現金及現金等價物	82,497	60,553	69,848
	<u>82,497</u>	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>
年末現金及現金等價物，指銀行結餘及現金	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>	<u>53,354</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於2017年8月24日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。最終控股股東為林淑華女士。

貴公司的註冊辦事處及主要營業地點地址載於文件「公司資料」一節。貴公司從事投資控股，而貴集團的主要營運附屬公司主要從事物業投資、管理及發展。

歷史財務資料以貴公司功能貨幣南非蘭特(「蘭特」)呈列。

2. 集團重組及歷史財務資料的編製基準

根據文件「歷史、重組及公司架構—重組」一節所述的重組，貴公司於重組完成後成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。貴集團現時旗下各公司於整個業績記錄期間或自其各自的註冊成立或成立日期起直至本報告日期為止共同受最終控股股東林淑華女士控制。組成貴公司及其附屬公司的貴集團於重組後被視作持續經營實體。因此，按附註4「涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法」項下的貴公司會計政策所載，歷史財務資料乃按猶如貴公司一直為貴集團控股公司的合併基準，經參考香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」使用合併會計準則而編製，猶如重組已於業績記錄期間初完成。

貴集團已編製包括貴集團旗下各公司業績及現金流量之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，猶如現時集團架構於整個業績記錄期間或自貴集團相關附屬公司的註冊成立日期起直至2019年2月28日一直存在。貴集團於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日之合併財務狀況表已予編製，以呈列貴集團旗下各公司之資產及負債，猶如現時集團架構於該等日期一直存在。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列業績記錄期間的歷史財務資料而言，貴集團已貫徹採納香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂及詮釋(「詮釋」)，該等準則、修訂及詮釋於2018年3月1日或之後開始的會計期間及整個業績記錄期間生效。

香港會計師公會已頒佈以下新訂準則及現有準則的修訂本，其於2018年3月1日開始的會計期間尚未生效且並未獲提早採納：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付款項特點 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	對重大的定義的修訂 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

- 1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

貴公司董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對 貴集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別租賃安排以及其於出租人及承租人財務報表的處理方式提供一個綜合模式。

就承租人會計處理而言，該準則引入單一承租人會計處理模式，規定承租人就租賃期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，惟相關資產價值較低則除外。

於租賃開始日期，承租人須按成本確認使用權資產，包括租賃負債的初始計量金額，加上於開始日期或之前向出租人作出的任何租賃付款，扣除承租人任何已收取的租賃優惠、所產生的初始估計修復成本及任何初始直接成本。租賃負債初步按於租賃付款尚未支付當日的現值確認。

其後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債的其後計量方式為透過增加賬面值以反映租賃負債的利息，透過減少賬面值以反映所作出的租賃付款，以及透過重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修訂或反映經修訂的實質固定租賃付款。使用權資產的折舊及減值費用(如有)將按香港會計準則第16號物業、廠房及設備的規定自損益扣除，而租賃負債的應計利息將自損益扣除。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將此兩類租賃入賬。

香港財務報告準則第16號生效後，將取代現有租賃準則，包括香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號將於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用，前提是有關實體於首次應用香港財務報告準則第16號當日或之前已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益。

於2019年2月28日，貴集團作為承租人的不可撤銷經營租賃承擔約為549,000蘭特。初步評估顯示該等安排指短期租賃，因此 貴集團可選擇應用確認豁免及不就該等租賃確認使用權資產及相應負債，就未來概非短期及低價值的租賃協議，貴集團計劃追溯應用香港財務報告準則第16號，而初始應用該準則之累計影響於初始應用日期確認。除上文所披露者外，董事預期應用香港財務報告準則第16號將不會對 貴集團的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，合併財務資料包括上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文所載會計政策所解釋，除若干投資物業於各報告期末按公平值計量外，歷史財務資料乃按照歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換貨品或服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者之間在當前市況下於計量日期出售一項資產將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察所得或採用其他估值技術估計得出。在對資產或負債的公平值作出估計時，貴集團考慮了在計量日為該資產或負債進行定價時的該等特徵。於此等合併財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

此外，就財務申報而言，公平值計量按公平值計量之輸入數據之可觀察程度及該等輸入數據整體對公平值計量之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可獲得之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為可直接或間接觀察之資產或負債輸入數據(計入第一級之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併基準

歷史財務資料包括由 貴公司及 貴公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。 貴公司於下列情況下取得控制權：

- 對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權利；及
- 能夠使用其權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上文所列控制權之三項元素之一項或多項有變，則 貴公司重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司於 貴集團取得該附屬公司之控制權時合併入賬，並於 貴集團喪失該附屬公司之控制權時終止合併入賬。

損益及其他全面收益各項目歸屬於 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，即使此舉引致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時會作出調整，以使其會計政策與 貴集團其他成員公司所使用者一致。

所有集團內公司間之資產與負債、股本、收入、開支以及 貴集團成員公司間交易的現金流量於合併時悉數對銷。

涉及受共同控制實體業務合併之合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或企業的財務報表項目，猶如合併自該等合併實體或企業首次受有關控制股東控制當日起已發生。

合併實體或企業的資產淨值按控制方的現有賬面值合併。在控制方權益維持不變的期間，並無就共同控制合併時產生的商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公平值超出成本的差額的代價確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表包括各合併實體或企業由所呈報的最早日期或自合併實體或企業首次受共同控制當日(以較短者為準)(不論共同控制合併的日期)以來的業績。

歷史財務資料的比較金額已予呈列，猶如該等實體或業務於上一報告期末或首次受共同控制時(以較短者為準)已進行合併。

收益確認

(i) 來自投資物業的租金收入

經營租賃租金收入於租賃協議期內按直線基準確認。已收租金溢價於租期內按直線基準攤銷。

(ii) 服務費及開支

服務費及開支(例如管理費及來自提供服務的保安費用)於服務期間隨時間確認，並使用輸出法計量進度。

服務費及提供服務所產生的電費等開支於客戶取得不同服務控制權的時間點確認。

(iii) 利息收入

在經濟利益可能流入 貴集團及收入金額能夠可靠地計量時，確認金融資產之利息收入。利息收入參考未償還本金及按適用的實際利率按時間累計，而實際利率為將金融資產之估計未來現金收入在其預計年內準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入於相關租期內以直線基準於損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內以直線基準確認為開支。

貴集團作為承租人

經營租賃款項以直線基準按租期確認為開支。

外幣

於編製各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)進行的交易均按交易當日的現行匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)記賬。於報告期末，以外幣

計值的貨幣項目均按該日的現行匯率重新換算。按公平值以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

於結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額乃於產生期間於損益內確認。於重新換算按公平值計值的非貨幣項目時產生的匯兌差額計入期內損益。

為了呈列合併財務報表，貴集團海外業務的資產及負債乃按各報告期末的現行匯率換算為貴集團的呈列貨幣(即蘭特)。收支項目乃按年度的平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於權益中(匯兌儲備)累計。

借款成本

可直接歸屬於購建或者生產符合條件的資產的借款成本，指需要經過相當長的時間週期來達到他們的預定可使用狀態或者可銷售狀態的資產，直至達到他們的預定可使用狀態或者可銷售狀態時作為資產增加到該等資產的成本中。

於特定借款用於合資格資產之開支前所作暫時投資而賺取之投資收入，自合資格撥充資本之借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期間於損益中確認。

稅項

所得稅開支指當期應繳稅項及遞延稅項兩者的總和。

當期應繳稅項乃根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與合併損益及其他全面收益表所報「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的收支項目，並且不包括從未課稅及扣稅之項目。貴集團的當期稅項負債乃按報告期末頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

遞延稅項就財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅的暫時差額確認。遞延稅項資產一般於所有可扣減暫時差額可用以對銷應課稅溢利時予以確認。倘該暫時差額源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產及負債，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與投資物業及遞延應收租金相關的應課稅暫時差額予以確認，惟貴集團可控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見未來不會撥回除外。與該等投資及權益相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預期於可見未來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質上頒佈的稅率(及稅法)按清償負債或變現資產期間預期適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照 貴集團預期的方式於各報告期末收回或結清其資產及負債賬面值的稅務結果。

當期及遞延稅項在損益內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作行政用途的租賃土地及樓宇)按成本減累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表內列賬。

物業、廠房及設備項目在扣減其剩餘價值後，按其估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷相關成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末審核，並按未來基準對估計變更的任何影響入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、廠房及設備產生的任何損益，應按銷售所得款項與該資產賬面值之間的差額予以確定，並於損益中確認。

有形資產減值

於報告期末， 貴集團檢視其有形資產並決定有否減值虧損。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計，作為衡量減值損失程度(如有)。倘無法估計個別資產的可收回金額，則 貴集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理及一致的分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或分配至可按合理及一致分配基準識別的最小組別現金產生單位。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映當前市場估計之貨幣時間價值及估計未來現金流量時並無調整之有關資產之特定風險。

如某資產(或現金產生單位)之可取回值低於其賬面值時，賬面值會減低至可取回值。減值虧損將立即被確認為支出，除非有關資產根據其他準則按重估金額列賬，此情況下，減值虧損將根據該準則視為重估價值減少。

當減值損失於之後回撥，資產(或現金產生單位)的賬面值增加至新訂的預期可取回值，但所增加後的賬面值不可超逾其於過往年度未計減值損失時之價值。減值損失之回撥，將立即被計作收入，除非有關資產根據其他準則按重估金額列賬，此情況下，減值虧損回撥將根據該準則視為重估價值增加。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值的物業，包括以此為目的的在建物業。投資物業包括就未釐定未來用途持有的土地，被視為就資本升值目的持有。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初次確認後，投資物業乃按公平值計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間計入損益中。

在建投資物業所產生的建設成本乃撥充資本作為在建投資物業的賬面值。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以取消確認。取消確認該物業所產生的任何收益或虧損(以出售[編纂]與該資產賬面值間的差額計算)於該物業被取消確認的期間計入損益。

現金及現金等價物

合併財務狀況表所列之現金及現金等價物包括銀到期期限少於三個月或以內之行及手頭現金。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文界定的現金，扣除未償還銀行透支。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為文據合約條文的訂約方時在合併財務狀況報表確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時計入或扣自金融資產或金融負債(按適用者)的公平值。

金融資產

貴集團的金融資產被分類為按攤銷成本計量的金融資產(包括貿易及其他應收款項、應收董事／關聯方款項、已抵押銀行存款及現金及現金等價物)及按公平值計入損益的金融資產。有關分類視乎實體管理金融資產的業務模式及資產的現金流特點而定，並於初步確認時釐定。

所有已確認金融資產其後視乎實體管理金融資產的業務模式及資產的現金流特點而按攤銷成本或公平值計量。

貴集團將其債務工具分類為三種計量類別：

按攤銷成本計量的金融資產

倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產之現金流量僅為支付本金及未付的本金利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入其他收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並連同匯兌收益及虧損於其他收入中呈列。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產

倘持有資產旨在收取合約現金流量及出售金融資產，且該等資產現金流量僅為支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益(「其他全面收益」)，惟於損益表確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收入確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入其他收入。

按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產均屬按公平值計入損益的金融資產。此外，符合攤銷成本標準或按公平值計入其他全面收益標準的金融資產於初始確認時可被指定為按公平值計入損益，惟此類指定須可以消除或明顯減少會計錯配。其後按公平值計入損益的金融資產的收益或虧損於產生期間在損益中確認，並在其他收入中呈列。

本集團只有在管理有關資產的業務模式改變時方會對債務工具進行重新分類。

金融資產減值

貴集團就按攤銷成本計量之金融資產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，以反映信貸風險自初次確認有關金融工具以來之變動。

貴集團一直就貿易應收款項確認存續期的預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃使用以貴集團過往信貸虧損經驗為基礎的撥備矩陣估算，並就債務人特定因素、整體經濟環境及報告日期當前情況及預測動向的評估（在適當時包括貨幣的時間價值）作出調整。

就其他應收款項、應收一名董事／關聯方、已抵押銀行存款及現金及現金等價物而言，除非信貸風險自初次確認以來大幅增加，屆時貴集團會確認整段期間的預期信貸虧損，否則貴集團按相當於12個月預期信貸虧損的金額計提虧損撥備。評估是否確認整段期間的預期信貸虧損基於自初次確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

信貸風險顯著增加

評估金融工具信貸風險自初次確認以來有否顯著增加時，貴集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行有關評估時，貴集團會考慮合理且可靠的定量和定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括從經濟專家報告、財務分析師、政府機構、相關智庫及其他類似機構獲取的貴集團債務人營運所在行業的未來前景以及與貴集團營運有關的實際及預期經濟情況之各類外部資源的考量。

具體而言，在評估信貸風險是否自初次確認顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 特定債務人的信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格或金融資產公平值低於其攤銷成本的時間長短或程度顯著增加；
- 現有或預期商業、金融或經濟情況出現預計會導致債務人償債能力顯著下降的不利變化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人其他金融工具之信貸風險顯著上升；
- 債務人所在的監管、經濟或技術環境有實際或預期的顯著不利變動，導致債務人償還債項的能力顯著下降。

無論上述評估的結果如何，貴集團假設倘合約付款逾期超過30天，則金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加，除非貴集團有能說明信貸風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被判定為具有較低信貸風險，貴集團會假設金融工具之信貸風險自初次確認以來並未顯著上升。在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：i) 金融工具具有較低違約風險；ii) 借款人有很強能力履行近期之合約現金流量義務；及iii) 經濟及商業狀況之長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務之能力。當金融資產的外部信貸評級為「投資級」（根據眾所周知的定義）或倘無法取得外部評級，而該資產的內部評級為「履行級」，則貴集團會視該金融資產具有較低的信貸風險。履行級指對手方具良好財務狀況且並無逾期款項。

貴集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

違約之定義

就內部信貸風險管理而言，由於過往經驗顯示符合以下任何條件的應收款項普遍無法收回，故貴集團認為此等情況構成違約事件：

- 當債務人違反財務契諾；或
- 內部生成之或自外部資源獲得之資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括貴集團)悉數付款(不考慮貴集團持有之任何抵押品)。

貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非貴集團有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人之重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或逾期付款事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠條件；
- 借款人可能將陷入破產或財務重組；或
- 因財務困難導致該項財務資產失去活躍市場。

撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能之時(例如對手方已清盤或進入破產程序，或(如為貿易應收款項)金額已逾期超過12個月(以較早發生者為準))，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。任何收回款項會於損益中確認。

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險暴露的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按上述前瞻性資料調整。而金融資產的違約風險暴露則由資產於報告日期的賬面總值代表，就財務擔保合約而言，風險包括於報告日期提取的金額連同任何基於歷史趨勢、貴集團對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定的預計將於未來違約日期前提取的額外金額。

金融資產的預期信貸虧損按根據合約應付 貴集團的所有合約現金流量與 貴集團預計收取的所有現金流量(按原定實際利率折現)之間的差額估算。對於租賃應收款項，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港會計準則第17號租賃計量租賃應收款項所用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，貴集團僅須於債務人違約時作出付款，預期虧損撥備為償還持有人所產生信貸虧損的預期款項減 貴集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

倘 貴集團已於先前報告期間按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合存續期預期信貸虧損的條件，則 貴集團於當前報告日期按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備(使用簡化方式的資產除外)。

貴集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬目相應調整其賬面值，惟按公平值計入其他全面收益計量之債務工具投資除外，其虧損撥備於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計而不會減少綜合財務狀況表中金融資產之賬面值。

終止確認財務資產

倘 貴集團自資產獲得現金流之合約權利屆滿或倘轉讓財務資產時，且已轉讓該資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體，方會終止確認該項財務資產。倘 貴集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制該已轉讓資產，則 貴集團會確認於該資產的保留權益及可能須支付的相關負債。倘 貴集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部分風險及回報，則 貴集團會繼續確認該項財務資產，亦會確認所收取款項為附屬借貸。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價間之差額於損益確認。

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

由集團實體發行的債務及股本工具乃按所訂立的合約安排性質，以及金融負債及股本工具的定义而分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明經扣除所有負債之後實體資產的剩餘權益的任何合約。 貴集團所發行的股本工具乃按已收款項(扣除直接發行成本)入賬。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量列賬。

並非1)業務合併中收購方的或然代價，2)持作交易，或3)指定為按公平值透過損益列賬的金融負債其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本以及在有關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或(如適用)更短期間內的估計未來現金付款(包括構成整體實際利率的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至金融負債攤銷成本所使用的利率。

終止確認金融負債

貴集團於且僅於 貴集團義務已履行、撤銷或到期時終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價(包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

公平值計量

於計量公平值時(惟用作減值評估的 貴集團若干物業、廠房及設備之使用價值除外)， 貴集團計及市場參與者於計量日期為資產或負債定價時將會考慮的資產或負債特徵。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達至最佳用途、或透過將資產售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用適用於有關情況並有足夠數據可計量公平值的估值技術並盡量使用相關可觀察輸入數據及減少使用不可觀察的輸入數據。具體而言， 貴集團根據輸入數據特點將公平值計量分為以下三類：

第一層—相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)。

第二層—估值技術，其所採用對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為可直接或間接觀察。

第三層—估值技術，其所採用對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為不可觀察。

於報告期末， 貴集團通過審閱資產及負債各自的公平值計量，釐定按經常性基準以公平值計量的資產及負債的公平值層級之間是否有任何轉撥。

5. 估計不確定性主要來源

應用上文附註4所述 貴集團會計政策時，貴公司董事須就不可從其他來源輕易獲得的歷史財務資料內呈報及披露的資產、負債、收益及開支的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被視為相關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂同時影響修訂的當前期間及未來期間，則有關修訂會於作出該修訂的當前期間及未來期間確認。

估計不確定性主要來源

以下為於報告期末可能導致資產與負債賬面值於下一財政年度需要作出重大調整的未來相關主要假設及估計不確定性的其他主要來源。

投資物業公平值估計

投資物業於各報告日期基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時，貴集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各報告日期已存在市況的假設。

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，投資物業的公平值分別約為1,221,000,000蘭特、1,364,000,000蘭特及1,532,300,000蘭特。

物業、廠房及設備折舊

物業、廠房及設備於其估計可使用年期內經計及其估計剩餘價值後按直線基準折舊。釐定可使用年期及剩餘價值涉及管理層的估計。貴集團每年評估廠房及設備的剩餘價值及可使用年期，且倘預期與原來估計存在差異，則有關差異可能影響年內折舊及攤銷，且估計將於未來期間變動。

貿易及其他應收款項的可收回性

集團無法收回所有到期款項時會作出信貸虧損撥備。集團集合風險特徵相似的貿易應收賬款，然後共同或個別評估其收回的可能性，從而釐定撥備。撥備反映全期預期信貸虧損，即貿易及其他應收款項在預計還款期內的潛在違約事件，按違約發生概率加權計算。在釐定預期信貸虧損撥備水平時已運用判斷，並考慮客戶的信貸風險特徵，以及按情況以共同及個別組合評估收回的可能性。儘管撥備被視為適當，但估算基準或經濟環境的變化可能導致已列賬的撥備水平有變，因而令扣除或計入損益賬的金額受到影響。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本乃為確保 貴集團能夠持續經營，並透過優化債務與權益間之平衡為股東締造最大回報。 貴集團之整體策略於業績記錄期間維持不變。

貴集團的資本架構包括債務淨額，當中包括附註26披露的借款、應收一名董事款項及融資租賃承擔(扣除現金及現金等價物)及 貴公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

貴公司董事定期檢討 貴集團的資本結構。作為檢討之一部分， 貴公司董事考慮資金成本及與各類資本有關之風險。 貴集團將按照 貴公司董事之建議，透過派付股息及發行新股份或發行新借款，平衡其整體資本結構。

7. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
金融資產			
按公平值計入損益持作買賣投資	—	1,040	—
按攤銷成本計量(包括銀行結餘及現金)	<u>122,950</u>	<u>136,720</u>	<u>80,307</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>61,252</u>	<u>73,030</u>	<u>21,187</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯方／一名董事款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、銀行透支、融資租賃承擔及借款。該等金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何緩減該等風險之政策載於下文。管理層管理並監察該等風險以確保及時有效落實適當措施。

市場風險

貨幣風險

貴集團的樓宇材料外幣採購會對 貴集團構成外幣風險。截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度，貿易及其他應付款項分別約2%、2%及0%以美元計值，美元並非進行交易實體的功能貨幣。

此外，若干現金及銀行結餘以及貿易應付款項以美元（「美元」）及港元（「港元」）計值，美元為相關集團實體的功能貨幣以外之貨幣。貴集團於報告期末以主要外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	資產			負債		
	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
美元	265	239	281	1,233	1,233	28
港元	—	—	—	9	2,085	2,376

貴集團目前並無訂任何外幣對沖政策。然而，貴公司董事持續監察相關外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

貴公司來自外幣匯率變動的風險極微。

利率風險

貴集團面臨有關浮息已抵押銀行存款及銀行結餘（附註22）、浮息借款（附註26）及按業績記錄期間現行市場利率計息的融資租賃承擔（附註27）之現金流量利率風險。為舒緩利率波動的影響，貴集團持續評估及監察利率風險敞口。

貴集團面臨有關金融負債的利率風險於本附註的流動資金風險管理一節詳述。貴集團的現金流利率風險主要集中於銀行結餘的現行市場利率以及浮息銀行借款及融資租賃承擔的波動。

敏感度分析

以下所載敏感度分析乃基於非衍生工具於報告期末所面臨之利率風險而釐定。有關分析乃假設於報告期末之未償還負債金額於整個年度均未償還而編製。於業績記錄期間，100個基點的上升或下降乃向主要管理人員內部呈報利率風險時所用，並代表管理層對利率可能變動之合理評估。

於業績記錄期間，倘利率上升／下降100個基點且其他所有變數維持不變，貴集團截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度各年的除稅後溢利將增加／減少分別約783,000蘭特、882,000蘭特及479,000蘭特。這主要歸因於貴集團就其浮息銀行結餘及借款面臨的現金流量利率風險。

信貸風險

於各報告期末，貴集團面臨因對手方未能履行責任而導致貴集團財務損失之最大信貸風險為來自合併財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

於評估信貸風險是否自初始確認以來已顯著上升時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與於初始確認日期所評估者。於作出評估時，貴集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及可以合理成本及精力獲得的前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天，貴集團會假定金融資產的信貸風險已顯著增加，除非貴集團具有說明信貸風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

儘管有上述規定，若於報告日期金融資產被判定為具有較低信貸風險，貴集團會假設金融資產的信貸風險自初始確認以來並未顯著上升。在以下情況下，金融資產會被判定為具有較低信貸風險：(i)其違約風險較低；(ii)借款人有很強的能力履行近期的合約現金流義務；及(iii)經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流義務的能力。

為盡量減低信貸風險，貴集團管理層已委任一支團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保能跟進有關逾期債務之追討事宜。此外，貴集團於各報告期末就每筆個別應收賬款之可收回性進行檢討，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，貴公司董事認為，貴集團之信貸風險已大幅降低。

管理層認為其他應收款項、應收一名董事款項及應收關聯方款項的信貸風險較低及於業績記錄期間信貸風險自初步確認以來並無顯著上升。因此，於業績記錄期間概無確認減值撥備。

由於對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。

概無 貴集團金融資產由抵押品或其他信貸提升作抵押。

流動資金風險

在管理流動資金風險方面，貴集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以撥付 貴集團營運所需資金及減輕現金流量波動帶來的影響。管理層監測銀行借款的使用情況，確保符合貸款契諾。

下表詳述 貴集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。下表已按 貴集團須支付之最早日期根據金融負債的未折現現金流量編製。具體而言，附帶按要求償還條款之銀行借款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。非衍生金融負債的到期日乃按協定還款日期編製。

該表同時包括利息及本金現金流。倘利息流量為浮息，則未折算金額來自於各報告期末之利率曲線。

	於2017年2月28日				未折現現金 流量總額 千蘭特	賬面值 千蘭特
	按要求 或1年內 千蘭特	超過1年 但少於2年 千蘭特	超過2年 但少於5年 千蘭特	超過5年 千蘭特		
貿易及其他應付款項	34,565	—	—	—	34,565	34,565
應付一名董事款項	23,809	—	—	—	23,809	23,809
融資租賃承擔	249	187	—	—	436	400
長期借款	307	297	1,188	2,524	4,316	2,478
	<u>58,930</u>	<u>484</u>	<u>1,188</u>	<u>2,524</u>	<u>63,126</u>	<u>61,252</u>

附錄一

會計師報告

	於2018年2月28日				未折現現金 流量總額 千蘭特	賬面值 千蘭特
	按要求 或1年內 千蘭特	超過1年 但少於2年 千蘭特	超過2年 但少於5年 千蘭特	超過5年 千蘭特		
貿易及其他應付款項	42,963	—	—	—	42,963	42,963
應付一名董事款項	29,887	—	—	—	29,887	29,887
融資租賃承擔	187	—	—	—	187	180
	<u>73,037</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,037</u>	<u>73,030</u>

	於2019年2月28日				未折現現金 流量總額 千蘭特	賬面值 千蘭特
	按要求 或1年內 千蘭特	超過1年 但少於2年 千蘭特	超過2年 但少於5年 千蘭特	超過5年 千蘭特		
貿易及其他應付款項	<u>21,187</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,187</u>	<u>21,187</u>

倘浮息利率變動與該等於報告期末釐定的估算利率出現差異，計入上述非衍生金融負債的浮息工具利率的金額將會變動。

(c) 金融工具的公平值

貴公司董事認為，於合併財務報表中確認之金融資產及金融負債之賬面值因其短期到期日而與其公平值相若。

貴公司董事亦認為金融負債的長期部分的公平值與其賬面值相若。

8. 收益

收益指於業績記錄期間自租金及提供物業管理服務產生的收益。貴集團的收益分析如下：

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
來自投資物業的租金收入	88,833	101,731	112,276
提供物業管理服務	<u>35,050</u>	<u>40,119</u>	<u>46,971</u>
	<u>123,883</u>	<u>141,850</u>	<u>159,247</u>

收益確認的時間：

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
提供物業管理服務 時間點	16,363	19,940	22,855
隨時間	<u>18,687</u>	<u>20,179</u>	<u>24,116</u>
	<u>35,050</u>	<u>40,119</u>	<u>46,971</u>

貴集團按分部劃分的收益分析載於附註9，亦包括分開 貴集團來自客戶合約的收益。

9. 分部資料

向 貴集團董事(即主要營運決策者)報告以作資源分配及分部業績評估用途之資料。 貴集團董事認為 貴集團僅有一個經營及可呈報分部：提供租賃及相關物業管理服務。

由於 貴集團來自外來客戶的收益僅來自其於南非的營運，且 貴集團所有非流動資產位於南非，故並無呈列地區資料。

由於並無單一客戶個別為 貴集團於業績記錄期間帶來超過10%收益，故並無呈列主要客戶資料。

附錄一

會計師報告

10. 其他收入

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
出售物業、廠房及設備收益	442	—	—
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動收益或虧損	—	21	—
利息收入	8,000	8,053	5,133
停車罰款	733	775	777
董事發還利息	215	204	—
稅務妥協—增值稅	4,774	—	—
賠償收入	—	—	400
雜項收入	1,170	998	1,300
	<u>15,334</u>	<u>10,051</u>	<u>7,610</u>

11. 財務成本

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
以下項目的利息：			
— 銀行貸款	219	206	—
— 融資租賃承擔	66	29	6
	<u>285</u>	<u>235</u>	<u>6</u>

12. 所得稅開支

於業績記錄期間，南非企業所得稅已按估計應課稅溢利的28%稅率計提。

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
南非企業所得稅			
— 即期稅項	7,513	20,939	27,316
— 過往年度超額撥備	—	(2,747)	—
— 遞延稅項(附註29)	36,530	31,450	31,226
	<u>44,043</u>	<u>49,642</u>	<u>58,542</u>

附錄一

會計師報告

於業績記錄期間，所得稅開支可於合併損益及其他全面收益表與除稅前溢利對賬如下：

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
除稅前溢利	<u>258,992</u>	<u>212,803</u>	<u>240,869</u>
按本地所得稅稅率28%計算的稅項	72,518	59,585	67,443
降低稅率對資本收益項目的影響	(9,581)	(7,170)	(8,283)
在稅務方面不可扣減的支出的 稅務影響	1,168	8	183
在稅務方面不應課稅的收入的 稅務影響	(1,896)	(34)	(25)
過往年度超額撥備	—	(2,747)	—
獲授稅務妥協	(18,166)	—	—
其他	—	—	(776)
年內所得稅開支	<u>44,043</u>	<u>49,642</u>	<u>58,542</u>

* 已與南非稅務局訂立一項和解協議以結清所有未履行的稅務責任，包括2014年2月28日至2017年2月28日的應付所得稅及增值稅，由原評稅金額約106,569,000蘭特變為和解金額28,000,000蘭特。與所得稅有關的和解金額已經與相關年度的所得稅開支抵銷。

13. 年內溢利

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
年內溢利已於扣除／(計入) 下列各項後達至：			
董事酬金(附註14)	330	381	2,130
薪金、工資及其他福利 (不包括董事酬金)	<u>7,156</u>	<u>6,556</u>	<u>7,489</u>
員工成本總額	<u>7,486</u>	<u>6,937</u>	<u>9,619</u>
貴公司[編纂]產生的專業開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
外匯虧損淨額	240	123	635
投資物業的租金收入*	(88,833)	(101,731)	(112,276)
出售物業、廠房及設備收益	(442)	—	—
物業、廠房及設備折舊	1,766	1,867	2,171
物業的經營租賃付款	<u>5,034</u>	<u>4,901</u>	<u>4,773</u>

* 於業績記錄期間，來自產生租金收入的投資物業之直接經營開支分別為17,640,000蘭特、19,396,000蘭特及24,607,000蘭特。

14. 董事及主要行政人員酬金

已付或應付董事及主要行政人員的酬金如下：

就個人擔任(不論是否為 貴公司或其附屬公司業務)董事職務

	袍金 千蘭特	薪金及 其他津貼 千蘭特	績效及 酌情花紅 千蘭特	總計 千蘭特
截至2017年2月28日止年度				
董事：				
林淑華女士	—	305	25	330
	<u>—</u>	<u>305</u>	<u>25</u>	<u>330</u>
截至2018年2月28日止年度				
董事：				
林淑華女士	—	356	25	381
林明輝先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>356</u>	<u>25</u>	<u>381</u>
截至2019年2月28日止年度				
董事：				
林淑華女士	—	1,660	—	1,660
林明輝先生	—	470	—	470
	<u>—</u>	<u>2,130</u>	<u>—</u>	<u>2,130</u>

薪酬指董事於業績記錄期間作為附屬公司董事從 貴集團收取的薪酬。

酌情花紅乃經參考 貴集團及個人表現而釐定。

於業績記錄期間， 貴公司及並無委任主要行政人員，而林淑華女士履行主要行政人員的職責。

於業績記錄期間，概無 貴公司董事放棄任何酬金。

15. 僱員酬金

於業績記錄期間，在 貴集團五名最高薪酬人士中，於截至2017年2月28日止年度，有一名為 貴公司董事，而於截至2018年2月28日止年度及截至2019年2月28日止年度，有兩名為 貴公司董事，其酬金載於附註14。於截至2017年2月28日止年度的餘下四名人士及於截至2018年2月28日及2019年2月28日止年度的餘下三名人士的酬金如下：

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
薪金及其他福利	<u>1,745</u>	<u>1,325</u>	<u>1,404</u>

彼等的酬金介乎以下範圍：

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於業績記錄期間， 貴集團概無向五名最高薪酬人士支付酬金，作為招攬其加入或於加入 貴集團時之獎勵或作為離職補償。

16. 股息

於2016年2月24日， 貴集團附屬公司 Anchor Projects 宣派股息約10,496,000蘭特。

於2016年2月25日， 貴集團附屬公司 Chung Fung 及 Dragon City Management Proprietary Limited 宣派股息分別約50,028,000蘭特及14,446,000蘭特。

於2017年2月21日， 貴集團附屬公司 Anchor Projects 及 Dragon City Management Proprietary Limited 宣派股息分別約19,628,000蘭特及13,280,000蘭特。

於2019年5月7日， 貴集團附屬公司 Chung Fung 及 Dragon City Management Proprietary Limited 宣派股息分別約10,000,000蘭特及10,000,000蘭特。

除上文所披露者外，於業績記錄期間， 貴集團現時旗下公司概無派付或宣派股息。

17. 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，乃由於就歷史財務資料載入每股盈利資料就附註2所披露重組及編製 貴集團於業績記錄期間的業績而言並不被視為有意義。

附錄一

會計師報告

18. 物業、廠房及設備

	廠房及 設備 千蘭特	傢俬及 裝修 千蘭特	辦公設備 千蘭特	資訊 科技設備 千蘭特	汽車 千蘭特	樓宇 千蘭特	租賃物業 裝修 千蘭特	在建工程 千蘭特	總計 千蘭特
成本									
於2016年3月1日	1,961	1,023	576	227	9,709	1,093	—	3,377	17,966
添置	846	27	19	286	969	—	—	4,534	6,681
出售	—	—	—	—	(1,495)	—	—	—	(1,495)
於2017年2月28日及 2017年3月1日	2,807	1,050	595	513	9,183	1,093	—	7,911	23,152
添置	631	543	8	21	627	—	—	9,672	11,502
於2018年2月28日 及2018年3月1日	3,438	1,593	603	534	9,810	1,093	—	17,583	34,654
添置	25	226	233	385	—	—	—	837	1,706
由在建工程轉撥	—	—	—	—	—	13,546	4,874	(18,420)	—
於2019年2月28日	3,463	1,819	836	919	9,810	14,639	4,874	—	36,360
累計折舊									
於2016年3月1日	1,064	662	361	124	6,869	138	—	—	9,218
年內計提	397	66	54	107	1,120	22	—	—	1,766
出售時註銷	—	—	—	—	(1,411)	—	—	—	(1,411)
於2017年2月28日及 2017年3月1日	1,461	728	415	231	6,578	160	—	—	9,573
年內計提	485	82	54	148	1,076	22	—	—	1,867
於2018年2月28日 及2018年3月1日	1,946	810	469	379	7,654	182	—	—	11,440
年內計提	522	116	60	178	1,048	174	73	—	2,171
於2019年2月28日	2,468	926	529	557	8,702	356	73	—	13,611
賬面淨值									
於2017年2月28日	1,346	322	180	282	2,605	933	—	7,911	13,579
於2018年2月28日	1,492	783	134	155	2,156	911	—	17,583	23,214
於2019年2月28日	995	893	307	362	1,108	14,283	4,801	—	22,749

附錄一

會計師報告

上文所述的廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

廠房及設備	20%
傢俬及裝修	10%
辦公設備	10%
資訊科技設備	33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%
樓宇	2%或租期內(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%或租期內(以較短者為準)

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，有關以融資租賃持有的資產之汽車賬面值分別約為480,000蘭特、300,000蘭特及零。

19. 投資物業

	已竣工 投資物業 千蘭特	持作 發展土地 千蘭特	在建 投資物業 千蘭特	總計 千蘭特
公平值				
於2016年3月1日	954,000	—	11,100	965,100
添置	—	62,536	22,268	84,804
轉移自在建工程	33,368	—	(33,368)	—
於損益確認的公平值 (減少)／增加淨額	<u>(6,368)</u>	<u>177,464</u>	<u>—</u>	<u>171,096</u>
於2017年2月28日及2017年3月1日	981,000	240,000	—	1,221,000
添置	3,478	11,478	—	14,956
於損益確認的公平值增加淨額	<u>119,522</u>	<u>8,522</u>	<u>—</u>	<u>128,044</u>
於2018年2月28日及2018年3月1日	1,104,000	260,000	—	1,364,000
添置	5,730	10,402	4,253	20,385
於損益確認的公平值 增加／(減少)淨額	<u>155,017</u>	<u>(7,102)</u>	<u>—</u>	<u>147,915</u>
於2019年2月28日	<u>1,264,747</u>	<u>263,300</u>	<u>4,253</u>	<u>1,532,300</u>

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，貴集團正從相關南非政府機關就賬面淨值分別約96,000,000蘭特、108,000,000蘭特及120,000,000蘭特的物業申請所有權憑證。貴公司董事認為，缺乏該等物業的正式業權並無有損其對貴集團的價值，乃由於貴集團已全數支付該等樓宇的購買代價，而以缺乏正式業權為理據而被驅逐的可能性極低。

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，貴集團的投資物業公平值已按保柏國際評估有限公司(與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於該日進行的估值基準達至。保柏國際評估有限公司為香港金融評估師學會成員。估值技術及假設的詳情討論如下。

於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

貴集團所有按經營租賃持有以賺取租金或作資本升值用途的物業權益按公平值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

貴集團所有投資物業的公平值計量分類為第三層(見附註4)。

附錄一

會計師報告

下表提供有關釐定投資物業於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的公平值之資料(尤其是，所用估值技術及輸入數據)：

Erven 98, 99, 100, 101 Crown North Extension 1 Township及Erven 104 and 105 Crown North Extension 3 Township

日期	公平值層級	公平值 (千蘭特)	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
				每月公平市場租金	資本化率
2017年2月28日	第三層	639,000	收入資本化法	每平方米233蘭特	9.0%
2018年2月28日		725,000		每平方米264蘭特	9.0%
2019年2月28日		811,000		每平方米276蘭特	8.5%

Erf 611 Selby Extension 24 Township

日期	公平值層級	公平值 (千蘭特)	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	
				每月公平市場租金	資本化率
2017年2月28日	第三層	342,000	收入資本化法	每平方米194蘭特	9.0%
2018年2月28日		379,000		每平方米194蘭特	9.0%
2019年2月28日		458,000		每平方米218蘭特	8.5%

Portion 399 of Farm Langlaagte 224

日期	公平值層級	公平值 (千蘭特)	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
2017年2月28日	第二層	240,000	市場比較法	不適用
2018年2月28日		240,000		不適用
2019年2月28日		240,000		不適用

Erf 534 Hugus Extension 74 Township

日期	公平值層級	公平值 (千蘭特)	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
2018年2月28日	第二層	20,000	市場比較法	不適用
2019年2月28日		23,300		不適用

於業績記錄期間，第一層及第二層之間並無轉移，亦無轉移至或轉移自第三層。

就上列的重大不可觀察輸入數據而言，每月公平市場租金越高及/或資本化率越高，則將導致公平值越高。

附錄一

會計師報告

20. 貿易及其他應收款項

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
貿易應收款項	764	435	36
已付按金	389	389	484
應收利息	—	—	—
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付款項	5,009	10,554	995
其他應收款項	1,315	901	2,669
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

貴集團並無向其客戶提供信貸期，原因為收入於每月初收取每月租金收入時預先收取。

貴集團的貿易應收款項包括於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日逾期的應收款項，賬面總值分別約為764,000蘭特、435,000蘭特及36,000蘭特，貴集團並無就此計提減值虧損。

按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析載列如下：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
0至30天	409	200	33
31至60天	237	136	—
61至90天	38	57	1
90天以上	80	42	2
	<u>764</u>	<u>435</u>	<u>36</u>

預期信貸虧損

貴集團按賬齡分類其貿易應收款項。貴集團透過評估每組應收款項的未來現金流量，確認應收款項的全期預期信貸虧損，當中包括根據客戶分部而劃分的12個月滾動的信貸損失歷史經驗，評估一系列可能的結果以釐定概率加權金額，並應用至年終持有的應收款項。客戶屬性是影響可收回性的決定因素。在評估向客戶收回賬款的可能性時會一併考慮當前和未來經濟因素的影響。

由於貴集團對其應收款項實施有效的信貸政策，且過往並無產生任何重大信貸虧損，預期貴集團的貿易及其他應收款項不會產生信貸虧損。

21. 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指於由一間南非註冊銀行經營的一項投資基金之投資。於2019年2月28日，並無按公平值計入損益的金融資產。上文披露的投資的公平值乃基於就香港財務報告準則第13號而言屬第一級輸入數據的市場報價。

22. 已抵押銀行存款及銀行結餘及現金

貴集團

銀行結餘指於三個月或以下逾期的短期按金。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，銀行結餘按分別介乎6.75%至7%、7%至6.75%及6.75%至6.95%的現行市場年利率計息。

已抵押銀行存款指向銀行抵押以取得銀行發出的擔保的存款。已抵押銀行存款按浮動每日銀行存款利率計息。於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日，已抵押銀行存款按分別6.90%、6.65%及6.65%的現行市場年利率計息。

於2017年2月28日，已抵押存款包括就作為土地收購按金獲發的約38,797,000蘭特的擔保而作出的相同金額存款。

銀行結餘及現金包括以下按相關集團實體的功能貨幣以外之貨幣計值的金額：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
美元	<u>265</u>	<u>239</u>	<u>281</u>

現金及現金等價物

現金及現金等價物就合併現金流量表包括以下項目：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
銀行結餘及現金	<u>60,553</u>	<u>69,848</u>	<u>53,354</u>

貴公司

截至2018年及2019年2月28日止年度，銀行結餘按現行市場利率計息。

附錄一

會計師報告

23. 貿易及其他應付款項

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
流動負債			
貿易應付款項	5,332	3,565	3,887
其他應付款項及應計費用	29,233	39,398	17,300
已收溢價	24,691	25,120	26,053
已收按金	13,063	14,657	18,496
預扣稅	26,352	—	—
應付增值稅	5,774	683	486
	99,113	79,858	62,335
	104,445	83,423	66,222
非流動負債			
已收溢價	43,525	64,808	40,113

以下為於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析。

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
30天內	1,631	810	1,743
31至90天	341	161	50
91至180天	2,897	151	7
180天以上	463	2,443	2,087
總計	5,332	3,565	3,887

所授出信貸期介乎30至90天。貴集團訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸時限內結付。

以下貿易及其他應付款項按相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
美元	1,233	1,233	28
港元	9	2,085	2,376
	1,242	3,318	2,404

附錄一

會計師報告

24. 應收關聯方款項

				最高未收回金額		
	於2017年	於2018年	於2019年	於2017年	於2018年	於2019年
	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日
	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特
應收關聯方款項						
DCM Body Corporate (Pty) Ltd	9,223	—	—	9,223	11,657	—
一間法定法人團體	—	12,545	—	—	12,545	12,545
	<u>9,223</u>	<u>12,545</u>	<u>—</u>			

金額為無抵押、免息、按要求償還及非貿易相關。

25. (應付)應收一名董事款項

貴集團

				最高未結清金額		
	於2017年	於2018年	於2019年	於2017年	於2018年	於2019年
	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日
	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特
(應付)應收一名董事款項						
林女士	(23,809)	(29,887)	10,585	不適用	不適用	10,585
	<u>(23,809)</u>	<u>(29,887)</u>	<u>10,585</u>			

金額為無抵押、免息、按要求償還及非貿易相關。

貴公司

				最高未結清金額		
	於2017年	於2018年	於2019年	於2017年	於2018年	於2019年
	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日	2月28日
	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特
(應付)應收一名董事款項						
林女士	不適用	(1)	(10)	不適用	不適用	不適用
	<u>不適用</u>	<u>(1)</u>	<u>(10)</u>			

金額為無抵押、免息、按要求償還及非貿易相關。

附錄一

會計師報告

26. 銀行借款

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
有抵押銀行借款			
一年內	101	—	—
一年後但兩年內	100	—	—
兩年後但五年內	355	—	—
五年後	1,922	—	—
	<u>2,478</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債中列示的金額	101	—	—
非流動負債中列示的金額	2,377	—	—
	<u>2,478</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	到期日	實際利率	於2017年 2月28日 千蘭特	賬面值 於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
借款包括：					
浮息借款：					
有抵押銀行貸款3,000,000蘭特	2032年4月2日	8.5%	2,478	—	—
總借款			<u>2,478</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2017年2月28日的銀行借款由董事物業以及林伯旻先生及林淑華女士提供的個人擔保抵押。

27. 融資租賃承擔

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
就呈報目的分析：			
流動負債	220	180	—
非流動負債	180	—	—
	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

貴集團已按融資租賃租用汽車，於業績記錄期間的賬面淨值分別約為480,000蘭特、300,000蘭特及零。平均租期為3至5年。

	最低租賃付款			最低租賃付款現值		
	於2017年 2月28日	於2018年 2月28日	於2019年 2月28日	於2017年 2月28日	於2018年 2月28日	於2019年 2月28日
	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特	千蘭特
融資租賃項下應付金額						
一年內	249	187	—	220	180	—
一年後但兩年內	187	—	—	180	—	—
兩年後但五年內	—	—	—	—	—	—
	<u>436</u>	<u>187</u>	<u>—</u>	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>
減：未來融資費用	(36)	(7)	—	—	—	—
	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>
租賃承擔現值						
減：12個月內到期結算 金額(列示於流動負債項下)				(220)	(180)	—
12個月後到期 結算金額				<u>180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團的融資租賃承擔由出租人對租賃資產的押記抵押，並以蘭特計值。

融資租賃承擔的詳情如下：

	於2017年 2月28日	於2018年 2月28日	於2019年 2月28日
	千蘭特	千蘭特	千蘭特
固定年利率分別介乎9.5%至10.5%	—	—	—
First National Bank Limited頒佈的最優惠利率			
浮動利率介乎-0.25%至+1.5%	400	180	—
Mercedes-Benz Financial Services South Africa (Pty) Limited頒佈的Mercedes-Benz Standard借款利率			
浮動年利率為+ 0.75%	—	—	—
	<u>400</u>	<u>180</u>	<u>—</u>

28. 股本

就於合併財務狀況表呈列 貴集團於重組前的股本而言，於2016年2月29日的結餘指Chung Fung總股本100蘭特、Anchor Projects總股本100蘭特、Kee Wah總股本100蘭特及Dragon City Management總股本100蘭特。

於SA Holdco在2017年2月15日註冊成立以及林女士將Chung Fung、Anchor Projects、Kee Wah及Dragon City的全部股本轉讓予SA Holdco後，於2017年2月28日的結餘相當於SA Holdco的股本。

於2017年8月24日，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。於2019年2月28日的結餘相當於 貴公司及SA Holdco的總股本。

附錄一

會計師報告

貴公司股本的詳情如下：

	股份數目 千股	金額 千蘭特	財務資料所列 千蘭特
每股1蘭特的普通股			
法定			
於2017年8月24日(註冊成立日期)、2018年2月28日及 2019年2月28日，每股0.01港元	3,800,000	64,953	
已發行及配發：			
於2017年8月24日(註冊成立日期)、2018年2月28日及 2019年2月28日，每股0.01港元	1	1	1

29. 遞延稅項負債／(資產)

於2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日的遞延稅項負債(資產)變動如下：

	投資物業的 公平值變動 千蘭特	已收溢價 千蘭特	遞延應收租金 千蘭特	總計 千蘭特
於2016年3月1日	183,488	(17,020)	1,733	168,201
自損益扣除(計入)	38,326	(2,080)	284	36,530
於2017年2月28日及2017年3月1日	221,814	(19,100)	2,017	204,731
自損益扣除(計入)	28,682	2,808	(40)	31,450
於2018年2月28日及2018年3月1日	250,496	(16,292)	1,977	236,181
自損益扣除(計入)	33,134	(2,222)	314	31,226
於2019年2月28日	283,630	(18,514)	2,291	267,407
		於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
呈列為：				
遞延稅項負債		204,731	236,181	267,407

30. 於附屬公司的投資

貴集團的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/營業地點及日期	於本報告日期的已發行及繳足股本	於以下日期的 貴公司應佔股權百分比			於本報告日期	主要業務
			2017年2月28日	2018年2月28日	2019年2月28日		
宗峰(香港)有限公司	香港 2017年9月29日	0.01港元	不適用	100%	100%	100%	投資控股
Chung Fung Development Proprietary Limited	南非 2017年2月15日	200蘭特	90%	90%	90%	90%	投資控股
Chung Fung	南非 2002年10月31日	100蘭特	100%	100%	100%	100%	物業投資及開發
Anchor Projects	南非 2005年12月12日	100蘭特	100%	100%	100%	100%	物業投資及開發
Kee Wah Proprietary Limited	南非 2002年11月21日	100蘭特	100%	100%	100%	100%	物業投資及開發
Dragon City Management Proprietary Limited	南非 2006年10月3日	100蘭特	100%	100%	100%	100%	Dragon City購物商場的管理及行政職能

31. 來自融資活動的負債對賬

下表載列 貴集團來自融資活動的負債，包括現金及非現金變動。來自融資活動的負債為已經或將會於合併現金流量表內分類為來自融資活動的現金流量之現金流量或未來現金流量。

	2016年 3月1日 千蘭特	融資 現金流量 千蘭特	非現金變動 所產生		2017年 2月28日 千蘭特
			融資成本 千蘭特	股息 千蘭特	
應付一名董事款項	48,055	(57,154)	—	32,908	23,809
長期銀行借款	2,567	(308)	219	—	2,478
融資租賃承擔	803	(469)	66	—	400
	<u>51,425</u>	<u>(57,931)</u>	<u>285</u>	<u>32,908</u>	<u>26,687</u>
	2017年 3月1日 千蘭特	融資現金流量 千蘭特	非現金變動 所產生 融資成本 千蘭特	股息 千蘭特	2018年 2月28日 千蘭特
應付一名董事款項	23,809	6,078	—	—	29,887
長期銀行借款	2,478	(2,684)	206	206	—
融資租賃承擔	400	(249)	29	29	180
	<u>26,687</u>	<u>3,145</u>	<u>235</u>	<u>235</u>	<u>30,067</u>

附錄一

會計師報告

	2018年 3月1日 千蘭特	融資現金流量 千蘭特	非現金變動 所產生 融資成本 千蘭特	2019年 2月28日 千蘭特
應付一名董事款項	29,887	(29,887)	—	—
融資租賃承擔	180	(186)	6	—
	<u>30,067</u>	<u>(30,073)</u>	<u>6</u>	<u>—</u>

32. 經營租賃承擔

貴集團作為承租人

貴集團出租經營租賃安排項下若干土地及物業，租期磋商為一至五年，可於租期結束後選擇續期，所有條款將於續期時重新磋商。

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款於以下期間到期：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
一年內	<u>1,788</u>	<u>1,044</u>	<u>549</u>

貴集團作為出租人

於業績記錄期間的物業租金收入分別為88,833,000蘭特、101,731,000蘭特及112,276,000蘭特。自報告期末起，貴集團概無持作租賃用途的物業已出售。物業預期按持續基準產生9.0%至9.3%的租金回報。所有持有的物業已於往後1至5年有訂約租戶。

於各報告期末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金收入總額分析：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
一年內	69,624	49,527	54,886
第二至五年(包括首尾兩年)	<u>94,679</u>	<u>73,443</u>	<u>75,865</u>
	<u>164,303</u>	<u>122,970</u>	<u>130,751</u>

33. 關聯方交易

(a) 年內，貴集團與關聯方訂立以下交易：

	關係	截至2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至2019年 2月28日 止年度 千蘭特
來自投資物業的租金收入		55	80	119
提供物業管理服務		12	11	10
Sing Tai Travel CC	由林女士擁有70%	67	91	129
提供物業管理服務				
Impac Prop Close Corporation	由林女士全資擁有	11	11	13
購買材料				
恒利投資(香港) 有限公司	由林女士全資擁有	5,899	982	107
租金及差餉				
林淑華女士	貴集團執行董事、主席、行政總裁兼 其中一名控股股東	1,056	1,162	1,152
Impac Prop Close Corporation	由林女士全資擁有	—	—	93
法律及專業開支				
Bosman Strauss Legal Consultants Close Corporation	貴集團非執行董事 Michael Strauss於Bosman Strauss Legal Consultants Close Corporation中持有 50%股東權益	—	650	1,705
林淑華女士發還利息				
	貴集團執行董事、主席、行政總裁兼 其中一名控股股東	215	204	—
管理費				
一間法定法人團體	受林女士控制	—	—	608
租金開支				
凱發實業有限公司	受林女士及林女士近親 Lam Kwai Fan女士控制	—	—	372
薪金及津貼				
林伯旻先生	林女士的配偶	658	628	426

附錄一

會計師報告

以下結餘於報告期末尚未結算：

	於2017年 2月28日 千蘭特	於2018年 2月28日 千蘭特	於2019年 2月28日 千蘭特
應收關聯方款項			
DCM Body Corporate (Pty) Ltd	9,223	—	—
法定法人團體	—	12,545	—
	<u>9,223</u>	<u>12,545</u>	<u>—</u>
(應付)應收一名董事款項			
林女士	(23,809)	(29,887)	10,585
	<u>(23,809)</u>	<u>(29,887)</u>	<u>10,585</u>

(b) 主要管理人員酬金

董事視其為 貴集團的主要管理人員。除附註14所披露向 貴公司董事支付的薪酬外，於業績記錄期間， 貴集團向一名主要管理人員支付巨額酬金，詳情如下：

	截至 2017年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2018年 2月28日 止年度 千蘭特	截至 2019年 2月28日 止年度 千蘭特
薪金及其他津貼	651	989	1,075
績效及酌情花紅	—	—	—
	<u>651</u>	<u>989</u>	<u>1,075</u>

主要管理人員的薪酬乃參照個別人士的表現及市場趨勢而釐定。

(c) 銀行融資

於業績記錄期間，如附註26所披露， 貴公司董事已就授予 貴集團的銀行融資提供個人擔保。

34. 主要非現金交易

截至2017年2月28日止年度， 貴集團添置分類為投資物業的持作發展土地62,536,000蘭特，其中61,734,000蘭特以相同金額的土地按金結清。

截至2017年2月28日止年度宣派的股息32,908,000蘭特被確認為應付一名董事款項，該董事於宣派股息時亦為相關實體的唯一股東。

35. 報告期後事項

為籌備 貴公司股份於聯交所主板[編纂]，貴集團現時旗下公司進行重組，以精簡 貴集團架構。重組於●完成。由於重組，貴公司成為 貴集團的控股公司。有關重組的詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」分節。

36. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或其任何附屬公司概無就2019年2月28日後及直至本報告日期內任何期間編製經審核財務報表。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]



Leadenhall International Property Services (Pty) Ltd

2 Elfinwold Road, Saxonwold,

Johannesburg

2196, South Africa

電話：+27 (0) 76 346 7486

電郵：geoff@leadenhall.co.za

www.leadenhallafrica.com

LEADENHALL



B.I. Appraisals Limited

保柏國際評估有限公司

香港灣仔軒尼詩道139號

中國海外大廈22樓

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisal.com

網址：www.biappraisals.com

敬啟者：

遵照Chung Fung Development Proprietary Limited(下文稱為「貴公司」)給予我們的指示，以評估 貴公司及／或其附屬公司(下文稱為「貴集團」)於南非共和國(「南非」)持有的所有物業(下文稱為「該等物業」)，詳情載於隨附的「估值概要」，我們確認我們已經進行視察、作出相關查詢，並取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們於2019年2月28日(以下稱為「估值日期」)對該等物業各自價值的意見。

據我們的理解，本估值文件將被 貴公司用作披露目的。

本函件(構成估值報告的一部分)識別被估值的物業、解釋我們估值的基礎和方法、並列出了我們在估值過程中所做的假設和業權調查，以及限制條件。

估值基準

我們對估值日期各項物業的估值，乃我們對其市值的意見，我們將其定義為意指「在估值日期經過適當的營銷後，各方在知情的情況下，謹慎而不受強制地採取行動，在自願買方和自願賣方之間進行公平交易買賣資產或負債的估計金額」。

我們對該等物業進行評估，基於各項物業個別考慮。我們不允許以任何折扣將該等物業出售給單一方，也不會考慮到如果該等物業將同時作為投資組合同時出售的價值受到的影響。

我們的估值乃根據香港測量師學會頒布的「香港測量師學會估值準則2017年版」按照公認的估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引12所載的規定。

香港測量師學會估值準則採納及應用國際估值準則委員會頒布的國際估值準則。

估價途徑和方法

在對第一類持有作投資的物業進行評估時，我們採用投資法，將現有租賃產生的租金收入資本化，並適當考慮該等物業的複歸潛力。

就第二類持作未來發展之物業而言，我們已採納直接比較法，並參考相關市場中可資比較之銷售憑證。

估值假設

我們的估值乃假設該等物業於公開市場出售而未憑藉延期條款合約、售後租回、合資、管理協議或任何類似安排影響該等物業價值的好處。此外，並無就任何有關或有效銷售該等物業的購股權或優先購買權作出任何考慮，且估值概無假設出現任何形式的強制出售情況。

我們假設，除非另有說明，否則該等物業的建造、佔用及使用完全符合及不違反所有條例。除非另有說明，我們進一步假設，我們的估值所依據該等物業的用途，已獲得所有同意、批准、所需執照、許可證、證書和授權。

我們的估值並無就任何估價物業的任何押記、按揭或欠款以及就實現銷售可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設該等物業不存在可能影響其價值的繁重性質、限制及性質繁重的支銷。

業權調查

我們已獲 貴公司提供 貴公司的南非法律顧問貝克•麥堅時律師事務所(以下簡稱「法律顧問」)就該等物業的業權及權業編製日期為2018年2月22日的業權文件副本及草稿法律意見書。我們沒有檢查業權文件正本，以核實業權並確定是否存在可能沒有出現在提交給我們的副本上的任何修改。所有文件和租約均僅供參考。

在估值過程中，我們依賴 貴公司提供的意見以及法律顧問對該等物業業權及權益的意見。我們對性質屬合法的事務概不承擔任何責任，也不就我們假定為良好和可銷售的該等物業的業權提出任何意見。

限制條件

我們已於2017年8月及2018年4月視察該等物業的外部及(如有可能)內部。在我們的視察過程中，我們沒有注意到任何嚴重的缺陷。沒有進行任何結構檢驗，也沒有對該等物業提供的任何建築服務進行任何測試。因此，我們無法報告該等物業是否沒有腐爛、侵蝕或任何其他結構性缺陷。

我們並未進行實地測量，以核實該等物業的場地及樓面面積的正確性，但已假定提供給我們的文件和場地及平面圖上顯示的面積為正確。隨附估值報告所載的尺寸、量度及面積乃基於 貴集團向我們提供的文件所載資料，因此僅為約數。

我們在很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接受有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、最新發展建議、建築成本資料、建築竣工日期、入伙詳情等事宜向我們提供的意見；租賃概要、場地及樓面面積及所有其他有關事宜，以識別 貴集團擁有有效權益的物業。

我們沒有理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性和準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供的資料中沒有遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲得充分資料以得知情的觀點，並且沒有理由懷疑任何重要資料已被隱瞞。

本報告及其各部分均為上文所述目的專為 貴公司使用而編製。在接受本報告時，未經我們事先書面同意， 貴公司明確同意不使用或依賴本報告或其任何部分用於任何其他目的。

貨幣

除非另有說明，否則隨附估值概要及估值報告中所列的所有貨幣金額均以南非蘭特(「蘭特」)列示。

其他事項

我們謹此確認，我們既無於 貴集團、該等物業或本報告呈列的估值中擁有現有或遠期權益。

隨附我們估值概要及估值報告。

Corner Main Reef Road & Park Drive
Fordsburg 2029
Johannesburg
South Africa
PO Box 6235, Dunswart 1508
Gauteng, Johannesburg
South Africa
Chung Fung Development Proprietary Limited

董事會 台照

此 致

代表

Leadenhall International Property Services (Pty) Ltd

Jacques Saayman

專業副估值師

SACPVP註冊編號：4182/3

Geoff Kruger

董事

謹啟

代表

保柏國際評估有限公司

William C. K. Sham

註冊專業測量師(G.P.)

中國房地產估價師

MRICS, MHKIS, MCIREA

執行董事

謹啟

2019年●月●日

附註：

- (1) Jacques Saayman先生為於南非物業估值師專業委員會(「SACPVP」)註冊的專業副估值師，而SACPVP為根據南非2000年物業估值師專業法(2000年第23號法律)成立的法定團體。Saayman先生於1994年開始從事房地產估值，並於所有界別的房地產方面擁有22年估值經驗。彼於約翰內斯堡市議會開始其職業生涯並在此工作10年，其後為南非最大的銀行(ABSA/Barclays)工作2年。Saayman先生工作生涯的其餘時間於私人估值公司(Spectrum)工作，而最近則為另一間南非主要銀行(Nedbank)工作。
- (2) Geoff Kruger先生(於SACPVP註冊為候任估值師)為Leadenhall International Property Services (Pty) Ltd的董事。Kruger先生為著名的全球企業及政府客戶監督超過300項位於撒哈拉以南的非洲地區的估值，並擁有超過23年的房地產行業經驗，主要涉及撒哈拉以南的非洲地區多個地點的商業及住宅項目，並管理多個著名企業客戶的項目，如埃克森美孚、美國國務院、殼牌石油及FCO(英國外交及聯邦事務部)。Kruger先生的經驗涉及提供端到端房地產解決方案，包括建設、開發、資本市場及投資諮詢服務、戰略規劃、物業估值、交易管理、支援及統包房地產相關解決方案。
- (3) 岑志強先生為註冊專業測量師(產業測量組)及註冊商業評估師。彼於1984年獲得皇家特許測量師學會會員資格。於1987年，彼獲接納為香港測量師學會會員。於2004年8月，岑先生成為於中華人民共和國建設部註冊的房地產評估師，並成為中國房地產估價師協會會員。於2013年，彼獲得了中國人力資源和社會保障部頒發的碳審計師資格。於2015年11月26日，彼獲委任為香港金融估值師學會創始會員。此外，岑先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值的核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。

岑先生擁有逾35年香港物業估值經驗，以及擁有逾20年中國及亞太地區物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	現況下 於2019年 2月28日 的市值		貴集團 應佔權益	貴集團 於2019年 2月28日 應佔價值	
第一類 — 貴集團於南非持有作投資的物業					
1. 位於Erven 98, 99, 100, 101 of Crown North Extension 1, Erven 104 and 105 of Crown North Extension 3, Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R., at Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa 的 Dragon City第一期、第二期、第四期及第五期的購物商場未出售部分	811,000,000 蘭特	100%	811,000,000 蘭特		
2. 位於Remaining Extent of Erf 611 Selby Extension 24, at Corner Main Reef Road and Hannover Street, Fordsburg, Johannesburg, South Africa 的 Dragon City第三期的購物商場	458,000,000 蘭特	100%	458,000,000 蘭特		
小計：	<u>1,269,000,000 蘭特</u>		<u>1,269,000,000 蘭特</u>		
第二類 — 貴集團於南非持作未來發展的物業					
3. 位於Portion 399 of the Farm Langlaagte 224, at Corner Main Reef Road and Dorado Avenue, Crown Mines, Johannesburg, South Africa 將用以的開發成Dragon City第六期的一幅地塊	240,000,000 蘭特	100%	240,000,000 蘭特		
4. Erf 534 Hughes Extension 74 Township, City of Ekurhuleni Metropolitan Municipality, Gauteng, South Africa	23,300,000 蘭特	100%	23,300,000 蘭特		
小計：	<u>263,300,000 蘭特</u>		<u>263,300,000 蘭特</u>		
總計：	<u>1,532,300,000 蘭特</u>		<u>1,532,300,000 蘭特</u>		

估值報告

第一類 — 貴集團於南非持有作投資的物業

物業	概況及年期	使用詳情	於2019年2月28日 現況下的市值
1. 位於Erven 98, 99, 100, 101 of Crown North Extension 1, Erven 104 and 105 of Crown North Extension 3, Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R., at Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, South Africa 的Dragon City第一期、第二期、第四期及第五期的購物商場未出售部分	Dragon City第一期、第二期、第四期及第五期在2003年至2017年期間落成，是由7個總場地面積約24,812.0平方米的土地組成的場地上豎立的商業開發項目。該項目位於約翰內斯堡的福爾斯堡的Main Reef Road西北方，東面為Central Road及西面為Park Drive。 該物業是一座商業綜合體，由4棟兩至三層高商業大廈和多層臨時搭建物組成，擁有開放式停車場，提供約759個車位。 物業的總可出租面積約為20,703.3平方米，包括臨時搭建物的面積約2,390.0平方米。 該場地不可用作住宅用途。	該物業根據各項租約差不多全部租出，年期大部分3至5年，最遲於2026年11月30日到期。該物業於截至2019年2月28日止年度的總租金收入約42,991,716.58蘭特。另外，該物業同年總溢價收入約21,580,492.70蘭特。 估值日期的空置率約為0.0%。	811,000,000蘭特 貴集團應佔權益 100%：811,000,000蘭特

附註：

- (1) 根據於2003年7月17日在契約登記處辦事處簽署的轉讓契據，Erven 98, 99, 100, 101 Crown North Extension 1 Township 1及Erven 104 and 105 Crown North Extension 3 Township的擁有權已轉讓予Chung Fung Proprietary Limited。
- (2) William C. K. Sham先生及Jacques Saayman先生共同於2017年8月視察該物業。
- (3) 法律顧問的意見概述如下：
 - (a) Chung Fung Proprietary Limited擁有該物業。
 - (b) Portion 481 of the Farm Turfontein No. 96 I.R.尚未轉讓至Chung Fung Proprietary Limited名下。預計轉讓將於截至2019年4月底完成。
 - (c) 倘已遵守租賃協議的條款，則Chung Fung Proprietary Limited及其租戶於註冊轉讓至Chung Fung Proprietary Limited名下前佔用部分481；Chung Fung Proprietary Limited自部分481產生租金收入；及Chung Fung Proprietary Limited(作為出租人)與第三方訂立租賃協議並無違反任何南非法律。
 - (d) 該物業並無任何產權負擔或按揭。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	使用詳情	於2019年2月28日 現況下的市值
2. 位於Remaining Extent of Erf 611 Selby Extension 24, at Corner Main Reef Road and Hannover Street, Fordsburg, Johannesburg, South Africa 的Dragon City第三期的購物商場	<p>Dragon City第三期大約在2013年落成，是在一塊面積約11,276.0平方米的土地的場地上豎立的商業開發項目。該項目位於約翰內斯堡的福爾斯堡Main Reef Road西北，Park Drive以東及Hannover Street以西。</p> <p>該物業包括一棟兩層高商業大廈與一個開放的停車場，其中提供約82個車位。</p> <p>該物業的總可出租面積約14,790.0平方米，包括臨時商店的可出租面積約3,016.0平方米和開放的停車場。</p> <p>該場地不可用作住宅用途。</p>	<p>該物業根據多項租約幾乎已全部租出，最遲於2023年11月30日到期。該物業於截至2019年2月28日止年度的總租金收入約33,127,506.47蘭特。另外，該物業同年總溢價收入約4,105,392.10蘭特。</p> <p>估值日期的空置率約為4.1%。</p>	<p>436,000,000蘭特</p> <p>貴集團應佔權益 100%：436,000,000 蘭特</p>

附註：

- (1) 根據1995年11月21日在書記官長辦公室簽署的合併業權證書，該物業的業權屬於Anchor Projects CC。
- (2) William C. K. Sham先生及Jacques Saayman先生共同於2017年8月視察該物業。
- (3) 法律顧問的意見概述如下：
 - (a) Anchor Projects CC擁有該物業。
 - (b) 該物業並無任何產權負擔或按揭。

附錄三

物業估值

第二類 — 貴集團於南非持作未來發展的物業

物業	概況及年期	使用詳情	於2019年2月28日 現況下的市值
3. 位於Portion 399 of Farm Langlaagte 224, at Corner Main Reef Road and Dorado Avenue, Crown Mines, Johannesburg, South Africa 將用以開發成Dragon City第六期的一幅地塊	該物業包括一塊場地面積約21.858公頃(218,580.0平方米)的土地，位於約翰內斯堡的福爾斯堡Main Reef Road以南。 根據約翰內斯堡城市大都會委員會，該物業屬於「工業1」區域是允許開發有一個場地覆蓋率60%和樓面面積比率0.65。 該物業計劃將分階段發展成混合商業/住宅/倉庫。然而，每發展階段的詳細計劃尚未得知。	該物業目前為空置，並為天然植物所覆蓋。	240,000,000 蘭特 貴集團應佔權益 100% : 240,000,000 蘭特

附註：

- (1) 根據於2016年10月31日在契約登記處辦公室簽署的轉讓契據，場地面積約21.858公頃的該物業已轉讓予Chung Fung Proprietary Limited。
- (2) 根據上述轉讓契據，該物業須遵守Industrial Zone Proprietary Limited(以下稱為「**Industrial Zone**」)施加及其為受益人的條件：
 - (a) 業主不得在該物業的任何邊界豎立或允許豎立以預製混凝土板、鍍鋅鐵皮、木桿或類似材料建造牆或圍牆。任何此類圍牆或外殼應由Industrial Zone書面批准的材料建造。
 - (b) 如果業主在該物業豎立或允許豎立需要鋼包層的任何建築物，則這種包層應為「Colomet」或由Industrial Zone書面批准的類似合成材料。
 - (c) 由於組成該物業的土地屬於或可能構成採礦作業的一部分，業主完全承擔因過去、現在或未來採礦作業所引起或產生的任何損害的風險。
 - (d) 未經Industrial Zone批准建築圖則和時間表或材料之前，業主不得對該物業搭建建築工程進行任何建築操作。
 - (e) 由於該物業構成已經或可能遭到破壞，並可能會對過去、現在或未來的採礦作業承擔責任的土地的一部分，因此其業主對由沉積、沉降、震動或開裂造成的任何損害及任何結構承擔一切責任。
 - (f) 由於該物業構成區域的一部分，過去，現在或將來在附近進行的循環再造活動，可能造成粉塵污染和噪音影響，其業主接受在粉塵污染和噪音方面可能會出現不便。

- (3) 此外，該轉讓契據也指出「Farm Langlaagte 224的前部分397(部分3的一部分)有權享有所述部分3的部分36在1926年9月8日的T9546 / 1926號轉讓契據下持有的條件，如圖E、F、G、H、j、k、l所示的可享有通道，作為有關部分3的剩餘部分和公眾的權利，面積為196.5757公頃(其中一部分由此轉讓)」。
- (4) William C. K. Sham先生及Jacques Saayman先生共同於2017年8月視察該物業。
- (5) 法律顧問的意見概述如下：
 - (a) Chung Fung Proprietary Limited擁有該物業。
 - (b) 該物業並無任何產權負擔或按揭。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	使用詳情	於2019年2月28日 現況下的市值
4. Erf 534 Hughes Extension 74 Township, City of Ekurhuleni Metropolitan Municipality, Gauteng, South Africa	<p>該物業包括一塊場地面積約2.5898公頃(25,898.0平方米)的土地，位於豪登省艾古萊尼的Madeley Road西北，與Pretoria Road的交匯處。</p> <p>該物業分為3部分，即部分4、部分5及部分6(包括轉讓地役權(84.0平方米)及可進出部分4及5的地役權以及Madeley Road的地役權(12.59米))，場地面積分別1.1046公頃(11,046.0平方米)、1.1001公頃(11,001.0平方米)、0.3519公頃(3,519.0平方米)及0.0332公頃(332.0平方米)。</p> <p>根據艾古萊尼城鎮規劃計劃，於2014年，該物業屬於「工業2」區域是允許開發商業用途。</p> <p>部分4是允許開發有一個場地覆蓋率50%和樓面面積比率1.00的兩層高建築物，而部分5是允許開發有一個場地覆蓋率60%和樓面面積比率0.60的兩層高建築物。部分6是允許開發有一個覆蓋600.0平方米的一層高建築物。</p> <p>根據艾古萊尼城鎮規劃計劃，於2014年，該物業的總可發展樓面面積將約18,246.6平方米。</p> <p>目前，該物業並無發展計劃。</p>	<p>該物業目前為空置。</p>	<p>23,300,000蘭特</p> <p>貴集團應佔 權益100%： 23,300,000蘭特</p>

附註：

- (1) 根據於2017年12月7日在約翰內斯堡契約登記處辦事處簽署的轉讓契據，場地面積約2.5898公頃的該物業擁有權已轉讓予Anchor Projects Proprietary Limited。

- (2) 根據上述轉讓契據，該物業須遵守當地部門施加的條件：
- (a) 該地塊受地役權所限，地役權2(兩)米闊，以當地部門為受益人，用於污水和其他市政用途，位於街道邊界以外任何兩條邊界內，惟當地部門須可於任何有關地役權內執行。
 - (b) 上述地役權區域內不得興建建築物或其他構築物，該地役權區域內或2米範圍內亦不得種植大根樹木。
 - (c) 當地部門有權於上述地役權鄰近土地上暫時放置可能於建設、維護或移除有關下水道主要及其他工程時挖掘的其酌情認為有需要的有關材料，並進一步有權合理進出上述土地作上述目的，惟建設、維護或移除有關下水道主要及其他工程過程時造成的任何傷害須由當地部門補償。
 - (d) 當地部門及ACSA就有關飛機噪音／事故的任何索償獲彌償。
 - (e) 轉讓地役權以公證書編號K292/2013S內圖表SG 3883/2010圖形A、B、C、D所定義的當地部門為受益人。
- (3) Jacques Saayman先生於2018年4月12日視察該物業。
- (4) 法律顧問的意見概述如下：
- (a) Chung Fung Proprietary Limited擁有該物業。
 - (b) 該物業並無任何產權負擔或按揭。

以下為本公司組織章程大綱及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2017年8月24日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。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」)以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)本公司股東承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司)，且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體(無論作為當事人、代理、承包商或其他身份)隨時或不時可予行使的任何及全部權力，而鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於2019年●獲採納。以下載列細則中若干條文的概要。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

根據開曼群島公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士(或若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所

持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東的普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者為低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

根據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，所有股份轉讓均須以一般或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或他們的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。除非董事會另行同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，而任何股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東總冊的股份則須於存置股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效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手續。

除非本公司已獲支付若干費用(上限為聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文據已繳付適當的印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及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(以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書)送達相關股份登記處或存置股東總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理證券登記手續，惟每一年度合計不得超過30天。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所允許的限制除外)，亦不受任何留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何子公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關子公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關他們各自所持股份的未繳付(不論按股份的面值或以溢價計算)而依據配發該等股份的條件並無指定付款期的任何股款。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款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起至實際付款日期止期間有關款

項的利息，但董事會可豁免全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值)有關其所持任何股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有任何部分催繳股款或分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14天的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期(須為發出通知日期起計14天後)及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收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於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收之日起至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

(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至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年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，當時在任的三分之一董事須輪流告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的書面通知及該名人士表明願意參選的書面通知已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等書面通知須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七天止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七天。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合同遭違反的損失而提出的任何索償)，亦可通過普通決議案委任他人接任。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名。

董事在以下情況下須離職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 經裁定其精神失常且董事會決議解除其職務；
- (dd) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 遭法律禁止出任董事；
- (ff) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；
- (gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或

(hh) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

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類別股份持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定(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)有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已遭損毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在開曼群島公司法、細則條文及(如適用)有關地區(定義見細則)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類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、對價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或[編纂]，或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、[編纂]或就此授出購股權或處置股份即

屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會毋須作出上述行動。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何子公司資產的權力

細則並無載列有關處置本公司或其任何子公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而細則或開曼群島公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制訂該項規定原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項，將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在開曼群島公司法的規限下發行本公司債權證、債券股、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債務、負債或承擔的全部或附屬抵押)。

(v) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上(視情況而定)不時釐定的一般酬金。該等酬金(除釐定有關金額的決議案另有規定外)將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘為任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而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日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作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。上述酬金可作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司子公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何子公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，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款項作為離職補償或其退任對價或相關付款(並非合同規定或法定須付予董事者)，必須由本公司於股東大會批准。

(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他們各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或他們各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一家公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露於與本公司或其任何子公司所訂立合同的權益

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務(惟不可擔任本公司的審計師)，有關任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任受薪職位或職務的額外酬金(不論以何種方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因出任有關其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份

所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或任何董事為有關其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合同的資格。任何該等合同或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合同或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其自任何此等合同或安排所獲得的任何利潤。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合同或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就其或其緊密聯繫人享有重大權益的任何合同或安排或建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何子公司要求或為本公司或其任何子公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何子公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券或由他們提呈發售其股份或債券或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的[編纂]或分[編纂]而於其中擁有或將擁有權益；
- (dd) 有關本公司或其任何子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)為本公司或其任何子公司的董事、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、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司該等股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例允許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則或更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，於通過任何特別決議案後15天內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」是指在股東大會(其通告已正式發出)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案(及倘相關，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，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，則由其正式授權代表)或受委代表每人可投一票。若股東為結算所(定義見細則)或其代名人而委派超過一名代表，舉手表決時每一名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。如果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) 持有不少於有權於會上投票的全體股東總投票權十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 持有賦予其於會上投票權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一名或多名股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東的大會上擔任代表，倘超過一名人士獲授權，授權書上須註明每位授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

(iv) 會議通告及議程

本公司股東週年大會最少須發出21天的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14天的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如屬通告)於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至任何股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

(v) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，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(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並有權投票的股東。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，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的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身(或若股東為公司，則由其正式授權代表)或委派受委代表投票。

委任受委代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其獲正式書面授權的受權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或受權人親筆簽署。各受委代表委任文據，不論是供指定會議或其他會議之用，均必須採用董事會不時批准的格式，惟不排除使用雙向格式。向股東發出以供其委任受委代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定)。

(e) 賬目及審計

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼群島公司法所規定的所有其他必要事項(包括本公司全部貨品買賣)，以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經開曼群島公司法允許或具司法管轄權法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21天，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的所有文件)，並連同董事會報告及審計師報告副本，於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21天寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取財務報表概要代替完整財務報表的股東寄發財務報表概要。財務報表概要須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於股東大會舉行日期前不少於21天寄予該等同意並選擇收取財務報表概要的股東。

本公司須委任審計師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。審計師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

審計師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須根據派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (iii) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予他們的任何股息或其他款項中扣除他們結欠的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (aa) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息以代替(或部分代替)上述配發；或
- (bb) 有權獲派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全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經開出銀行兌現，即表示本公司已經妥為清償。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就他們所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值物)其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的利率(不超過年息20%)支付利息(如有)，惟在催繳前預繳股款並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預繳股款的該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。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，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計息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次郵寄因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記的情況除外)，且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據公司條例註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

有關本公司由法院頒令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關於分配清盤後可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 本公司清盤，於支付予所有債權人後餘下的所餘資產須按股東分別所持股份佔已繳股本的比例分派；及
- (ii) 本公司清盤，而可向本公司股東分派的所餘資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式受制於根據特別條款及條件而可能發行的任何股份的權利，為盡可能按股東分別所持股份佔已繳股本的比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論是自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼群島公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物(不論該等資產為一類或多類不同的財產)分發予股東，且以清盤人認為公平的方式釐定該等任何一類或多類財產的價值，並決定在股東或不同類別股東間以及每一類別之間的各股東的分發方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

倘開曼群島公司法未禁止或符合開曼群島公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施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發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司乃根據開曼群島公司法於2017年8月24日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節並不包括所有適用條文及例外情況，亦不應視為開曼群島公司法及稅務方面全部內容的總覽(該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定)。

(a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處提交一份年度報告，並支付根據其法定股本計算的費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值撥入一個稱為「股份溢價賬」的賬項。倘公司以溢價發行股份作為收購或註銷任何另一家公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及章程細則的規定(如有)以本公司不時釐定的方式用於(包括但不限於)：

- (i) 向股東分派或派付股息；
- (ii) 繳足該公司將以已繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 開曼群島公司法第37條規定的任何形式；
- (iv) 撇銷該公司的開辦費用；及

(v) 撤銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

除上述者外，除非緊隨建議分派或派付股息的日期，公司能如期清還在日常業務過程中產生的債項外，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東分派或派付股息。

經法院確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 就購買公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島在法律上並無限制公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在審慎履行職責及以誠信態度行事的情況下認為，建議提供該等財務資助可達成適當目的及對公司有利，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則提供。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份可贖回或須贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並未授權有關買賣的方式及條款，則公司須提呈普通決議案批准買賣的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘在公司贖回或購回其任何股份後，除持有作庫存股份的股份外，該公司將不再有任何已發行股份，則公司不得進行上述贖回或購回行動。除非該公司緊隨建議撥款的日期後仍能如期清還日常業務債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

倘遵照開曼群島公司法第37A(1)條的規定持有，公司購買或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷。任何此等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或章程細則須載有容許該項購買的規定。公司董事可依據載於組織章程大綱之一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

根據開曼群島公司法規定，待通過償債能力測試及在根據公司的組織章程大綱及章程細則的規定(如有)，公司可從其股份溢價賬中撥付及分派股息。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國案例法，股息可從溢利中撥付。

只要公司持有庫存股份，則不可宣派或派付股息，亦不可另行就庫存股份以現金或其他方式分派公司的資產(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

(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法(尤其是Foss v. Harbottle案例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申訴訟，以反對涉嫌超越權力範圍或屬違法的行為、欺詐少數股東的行為(過失方擁有本公司的控制權)或在須獲特定(或特別)大多數股東通過的決議案時的不正當行為(即並未獲大多數股東通過)。

倘公司(並非銀行)的股本乃分為若干數目的股份，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，並按該法院指示作出報告。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，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及章程細則賦予彼等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

並無有關董事出售公司資產的權力的特別限制。然而，董事預期應根據英國普通法（開曼群島法庭一向遵照的）按照一名合理審慎人士在相類似情況下履行責任之標準，為本公司的最佳利益忠誠信實地以應有的謹慎、盡責及技巧履行受信責任。

(h) 會計及核數規定

公司必須適當保存賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產與負債。

若未能按需要保存能夠真實公允地反映本公司財務狀況及闡釋所進行的各項交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或開曼群島境內任何其他地方保存賬冊，則須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(2013年修訂本)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬冊副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2011年修訂本)第6條，本公司已獲取內閣總督的承諾：

- (i) 不會在開曼群島頒佈有關徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅而適用於本公司或其業務的法例；及
- (ii) 本公司毋須就下列事項繳納利得稅、所得稅、收益稅或增值稅或任何屬於遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或
 - (bb) 預扣稅務優惠法(2011年修訂本)第6(3)條所定義的全部或部分任何有關款項。

對本公司所作承諾自[日期]起計為期20年。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司屬重大的稅項。

(k) 有關轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司的組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等可根據公司的組織章程細則享有該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(2013年修訂本)送達命令或通知後，可能須在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供所需的股東名冊(包括任何股東分冊)。

(o) 董事及主管人員登記冊

根據開曼群島公司法，本公司須在其註冊辦事處存放董事、替任董事及主管人員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔，如有關董事或主管人員出現任何變動(包括人名變更)，須於60日內通知註冊處。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

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之情況下)有權頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤(不包括有限期之公司，其採納特定規則)，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，除非相關營業可能有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事會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力繼續生效。

如果公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司事務和分配其資產。

公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤之報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產之過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就此加以闡釋。

如果公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)法院的監督將令公司就出資人或債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就所有目的而言擁有效力，猶如其為法院向公司進行的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人之前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為使公司清盤過程順利進行及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任是否需要提供任何保證。倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有資產概由法院託管。

(q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則重組及合併可獲批准，並於其後獲得法院確認。儘管持反對意見的股東有權向法院表達其意見，指出有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平值，惟法院只根據上述理由，在缺乏證明管理層有欺詐或失信行為的證據的情況下，否決該項交易的可能性不大；倘該項交易已獲批准及已經

完成，則持反對意見的股東不會享有類似美國公司持反對意見的股東一般享有的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

(r) 收購

倘公司提出收購另一家公司股份的要約，而於收購要約提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購要約，則要約人可於上述的四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購要約持反對意見的股東按照收購要約的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請反對轉讓股份。而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任，除非有證據證明要約人與接納收購要約的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內關於由主管人員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪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例的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按本文件附錄三「備查文件」一節所述，該函件連同開曼群島公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細摘要，或欲了解該法例與其較熟悉的任何其他司法權區法例間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2017年8月24日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港北角電氣道148號31樓，並已於2018年1月23日根據公司條例第16部註冊為非香港公司。就該註冊而言，郭兆文先生(地址為香港北角電氣道148號31樓)已獲委任為本公司的授權代表，以在香港代表本公司接收傳票及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，我們的營運須遵守開曼群島相關法律及我們組織章程(包括大綱及細則)。本公司組織章程大綱及細則若干條文及公司法相關方面的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司法定及已發行股本變動

本公司法定及已發行股本變動載列如下：

- (a) 於本公司註冊成立當日，其法定股本為38,000,000.00港元，分為3,800,000,000股每股面值0.01港元的股份。於2017年8月24日，一(1)股未繳股款股份獲配發及發行予認購人，隨後於同日轉讓予正匯。於2019年●，139,999,999股每股面值0.01港元的股份(按面值繳足)被配發及發行予正匯。
- (b) 於2019年●，通過增設額外6,200,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本由38,000,000.00港元增至100,000,000.00港元。每股股份於所有方面與當時已發行股份享有同等地位。
- (c) 假設[編纂]成為無條件，緊隨[編纂]完成後(但不計及根據[編纂]及根據購權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，[編纂]股份將獲發行為已繳足或入賬列為繳足股份，而[編纂]股股份將維持未發行。
- (d) 除根據(1)本附錄「3.我們唯一股東於2019年●通過的書面決議案」一段所述發行股份的一般授權；(2)本附錄「D.的購股權計劃」一段所載的購股權計劃；及(3)「歷史、重組及企業架構」一節「[編纂]」一節所述的[編纂]外，本公司目前無意發行本公司的任何法定但尚未發行股本，且未經我們股東於股東大會上事先批准不會作出實際上會改變本公司控制權的股份發行。

(e) 除本文件所披露者外，本公司股本自註冊成立日期起概無變動。

3. 我們唯一股東於2019年●通過的書面決議案

藉我們唯一股東於2019年●通過的書面決議案，我們唯一股東通過以下決議案，據此(其中包括)：

- (a) 本公司批准及採納的大綱及組織章程細則，有關條款概述於本文件附錄四；
- (b) 於2019年●，通過增設額外6,200,000,000股股份，本公司法定股本由38,000,000.00港元(分為3,800,000,000股每股面值0.01港元的股份)增加至100,000,000.00港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；
- (c) 於刊發本文件日期後滿30日或之前，在[編纂]委員會批准已發行股份以及本文件所述將予發行的股份(包括因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份)[編纂]及買賣，及[編纂]於[編纂]項下的責任成為無條件，且並無根據該[編纂]的條款或因其他方式而終止[編纂]的情況下：
 - (i) 批准[編纂]，並授權董事根據[編纂]配發及發行[編纂]，該等股份在所有方面與當時已有股份享有同等地位；
 - (ii) 批准及採納購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄下文「D.購股權計劃」一段)，並授權董事全權酌情根據購股權計劃的條款及條件授出購股權以認購其下股份，及根據購股權計劃可能授出的任何購股權所附認購權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取彼等認為就實行購股權計劃而言屬必要或適當的所有行動；
 - (iii) 待本公司的股份溢價賬因[編纂]而錄得進賬後，批准及採納[編纂]，並授權董事將本公司股份溢價賬的進賬款項[編纂]港元撥充資本，及將該數額用以按面值繳足價值[編纂]港元的股份，藉此於●營業時間結束時向名列本公司股東名冊的股東(或彼等可能指定者)，按彼等當時於本公司的股權比例配發及發行股份(盡可能不涉及零碎股份)，每股股份在所有方面與當時已有已發行股份享有同等權益，而董事獲授權落實該資本化及分派；

- (d) 授予董事一般無條件授權以行使本公司所有權力配發、發行及處置(透過供股或[編纂]或根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行股份，或為代替股份全部或部分股息而配發或發行的任何股份，或根據大綱及細則的類似安排，或根據本公司股東於股東大會上授出的特定授權或根據[編纂]除外)股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或可轉換為股份的證券的類似權利，及作出或提出可能須行使該權力的要約、協議或購股權，總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的20%(但不包括任何因[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，此授權將一直有效直至以下最早發生者為止：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 大綱及細則或公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
 - (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改此項授權時；
- (e) 授予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，在聯交所主板或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份數目最高為緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%(但不包括[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，此授權將一直有效直至以下最早發生者為止：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 大綱及細則或公司法或開曼群島任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
 - (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改此項授權時；及
- (f) 擴大上文(d)分段所述的一般無條件授權，方式為於董事根據此項一般授權而可能配發或同意配發的股份總數中，加入相當於本公司根據上文(e)分段所述購回股份的授權所購回本公司股份總數的數額，惟此經擴大數額不得超過緊

隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股份總數的10% (但不包括[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)。

4. 有關本集團附屬公司的進一步資料

本集團有一間於香港註冊成立的附屬公司及五間於南非註冊成立的附屬公司。該六間公司於最後實際可行日期的公司資料概要載列如下：

(a) 於香港註冊成立的附屬公司

(i) 公司全名	宗峰(香港)有限公司
註冊成立日期	2017年9月29日
註冊辦事處	香港德輔道中61-65號華人銀行大廈15樓1502室
已發行股本	1.00港元
已發行股份數目	1
股東	本公司(100%)
主要業務活動	投資控股

(b) 於南非註冊成立的附屬公司

(i) 公司全名	Chung Fung Development Proprietary Limited
註冊成立日期	2017年2月15日
註冊辦事處	Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, Gauteng, 2092
法定股本	1,000股無面值普通股
已發行股份數目	200股無面值普通股
股東	宗峰香港(90%) (附註) 林女士(10%)
主要業務活動	投資控股
(ii) 公司全名	Chung Fung Proprietary Limited
註冊成立日期	2002年10月31日
註冊辦事處	Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, Gauteng, 2092
已發行股本	100蘭特
已發行股份數目	100股普通股
股東	SA Holdco (100%)
主要業務活動	物業租賃及營運管理

附註：SA Holdco的90%股權由本公司(作為宗峰香港的受託人)持有，林女士向宗峰香港授出購股權，可按名義代價●蘭特購買SA Holdco的10%股權。

附錄五

法定及一般資料

(iii) 公司全名	Anchor Projects Proprietary Limited
成立日期	2005年12月12日
由封閉式公司	2016年8月12日
轉為私人有限公司	
日期	
註冊辦事處	No. 4 Hanover Street, Fordsburg, Johannesburg, Gauteng, 2092
法定股本	100股無面值普通股
已發行股份數目	100股無面值普通股
股東	SA Holdco (100%)
主要業務活動	物業投資及租賃
(iv) 公司全名	Kee Wah Investment Proprietary Limited
註冊成立日期	2002年11月21日
由封閉式公司	2016年8月12日
轉為私人有限公司	
日期	
註冊辦事處	Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, Gauteng, 2092
法定股本	100股無面值普通股
已發行股份數目	100股無面值普通股
股東	SA Holdco (100%)
主要業務活動	物業租賃
(v) 公司全名	Dragon City Management Proprietary Limited
註冊成立日期	2006年10月3日
由封閉式公司	2016年8月12日
轉為私人有限公司	
日期	
註冊辦事處	Corner Main Reef Road and Park Drive, Fordsburg, Johannesburg, Gauteng, 2092
法定股本	100股無面值普通股
已發行股份數目	100股無面值普通股
股東	SA Holdco (100%)
主要業務活動	物業管理及行政職能

5. 公司重組

為籌備[編纂]，本集團進行重組以整頓本集團架構，而本公司成為本集團的控股公司。有關重組的進一步資料，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節。

6. 本公司附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司按會計師報告所述及所列，報告全文載於本文件附錄一。除上文第5段所披露者及本文件「歷史、重組及公司架構」一節所述者外，本公司任何附屬公司之股本於緊接本文件日期前兩年內概無任何變動。

除本文件附錄一所述附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

7. 本公司購回股份

本段載有聯交所規定須載入本文件的有關本公司購回股份的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則允許在聯交所關閉主要上市的公司於聯交所購回其證券，惟須受若干限制所規限，其概要載列如下：

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所第一上市公司的所有股份(倘為股份，必須為繳足股份)購回建議，均須事先經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

附註： 根據我們唯一股東於2019年●月●日通過的書面決議案，董事獲授購回授權以行使本公司一切權力在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證券交易所，購回不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數10%的股份數目，但不包括[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將發行的任何股份。購回授權直至本公司下屆股東週年大會結束時，或章程大綱、細則或公司法或任何開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂購回授權時(以最早者為準)為止均維持有效。

(ii) 資金來源

本公司任何購回股份(如有)須自根據章程大綱、細則、公司法及任何其他適用於本公司的法律及法規可合法作此用途的資金撥付。本公司不得以現金以外代價或聯交所不時修改的交易規則所訂定者以外的結算方式，在聯交所購回其本身股份。

本公司任何購回股份，僅可自本公司溢利、股份溢價賬或就購回發行新股份的所得款項撥付，或在細則授權時在公司法規限下，自股本撥付。在購回時應付任何溢價，須自本公司溢利或本公司購回股份之前或當時的股份溢價賬撥付，或在細則授權時在公司法規限下，自股本撥付。

(iii) 關連方

根據上市規則，本公司不得在明知的情況下在聯交所向「核心關連人士」(定義見上市規則)購回我們的股份，該等人士包括本公司董事、主要行政人員或主要股東或其各自的任何附屬公司或彼等任何緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在明知的情況下向本公司出售股份。

(b) 購回的原因

董事相信，董事獲股東授予一般授權，令本公司得以在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回或會提高本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，而董事僅在彼等相信該等購回將對本公司及我們的股東有利的情況下方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司只可動用根據細則、上市規則以及開曼群島適用法例及法規可合法作此用途的資金。

(d) 重大不利影響

根據本文件所披露本集團現時財務狀況，並計及本集團現時營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，相對本文件所披露狀況，或會對本集團營運資金及／或資本負債狀況構成重大不利影響。然而，董事無意在對本集團營運資金需要或董事認為不時適合本集團的資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(e) 行使購回授權

按緊隨股份[編纂]及[編纂]後已發行[編纂]股股份的基準計算(並無計及[編纂]或可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，我們

的董事獲授購回授權以於購回授權有效期間購回最多[編纂]股股份。任何根據購回授權購回的股份必須繳足股款。

(f) 一般事項

我們的董事或(據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信)彼等任何緊密聯繫人目前一概無意在購回授權行使時向本公司或其附屬公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，只要有關法例適用下，彼等將按照上市規則及開曼群島適用法律及法例行使購回授權。

概無核心關連人士知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

倘根據購回授權購回股份後，導致一名股東所佔本公司表決權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一群一致行動(定義見收購守則)的股東可取得或鞏固本公司的控制權(視乎股東權益增加水平)，因而可能須按照收購守則規則26提出強制性收購建議。除上述及現時者外，董事並不知悉根據購回授權作出任何購回股份會產生收購守則項下任何後果。

倘購回將導致公眾所持股份數目低於已發行股份總數[編纂]%(或按上市規則項下最低公眾持股量規定的有關其他百分比)，董事將不會行使購回授權。

B. 有關本集團業務的更多資料

1. 重大合約概要

本集團於本文件日期前兩年內所訂立就本公司整體業務而言屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立者)如下。

- (a) 林女士(作為賣方)與SA Holdco(作為買方)訂立日期為2017年2月28日之出售及重組協議，據此，SA Holdco同意收購Anchor Projects、Chung Fung、Dragon City Management及Kee Wah的全部已發行股本，及而作為代價SA Holdco同意以總購買價400蘭特向林女士配發及發行100股入賬列作繳足的無面值的新普通股；
- (b) SA Holdco與宗峰香港訂立日期為2019年●月●日的認購協議，據此，宗峰香港以公平市場價值●蘭特的總認購價認購SA Holdco 1,800股無面值的新普通股；
- (c) Chung Fung與Bosman Strauss Legal Consultants Close Corporation於2019年●月●日訂立的法律諮詢協議；
- (d) 彌償契據；
- (e) 不競爭承諾契據；及
- (f) [編纂]。

2. 知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團有以下註冊商標：

商標	類別	註冊編號	註冊日期	到期日	註冊地點	註冊人
	35	2011/11646	2011年 5月17日	2021年 5月17日	南非	Chung Fung
	36	304115457AA	2017年 4月20日	2027年 4月19日	香港	SA Holdco
	37	304115457AB	2017年 4月20日	2027年 4月19日	香港	SA Holdco
Chung Fung	36、37	304439313	2018年 2月22日	2028年 2月21日	香港	SA Holdco

附錄五

法定及一般資料

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊對我們的業務營運而言為重大的以下商標：

商標	類別	申請編號	申請日期	申請地點	註冊人
	36	2017/36321	2017年12月6日	南非	Chung Fung
	37	2017/36320	2017年12月6日	南非	Chung Fung

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
www.dragoncity.co.za	Chung Fung	2010年4月19日	2020年4月19日

除上文所披露者外，概無其他對本集團業務屬重大的商標或服務標誌、註冊設計、專利權、域名或其他知識或工業產權。

C. 有關我們的董事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 我們董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券之權益

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，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XV部)的股份、相關股份及債券中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或將須根據證券及期貨條例第352條記錄在該條文所述登記冊的權益及淡倉，或將須根

附錄五

法定及一般資料

據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於我們股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	緊隨[編纂]及[編纂]完成後所持／擁有權益的股份數目	緊隨[編纂]及[編纂]完成後持股百分比
林女士 (附註1及2)	受控制法團權益； 全權信託財務 授予人	[編纂]	[編纂]%

附註：

- 該等[編纂]股股份將由正匯(東鋒全資擁有的公司)持有，而東鋒由受託人(作為林氏家族信託之受託人)持有。林氏家族信託乃由林女士(作為財務授予人及保護人)及受託人(作為受託人)於2017年7月5日設立之不可撤銷全權信託。林氏家族信託之受益人為Lam Shing Fung Edward先生、Lam Wai Ting Terence先生、Lam Shing Chun Justin先生、Lam Siu Ting先生及Lam Hei Ting女士(林先生及林女士的子女)及根據信託契據或會獲委任為新增合資格受益人的該等人士。
- 林女士為正匯的唯一董事，因此，根據證券及期貨條例，林女士被視為或被當作於正匯實益擁有的全部股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，林女士(作為林氏家族信託的財產授予人及保護人)亦被視為或被當作於正匯實益持有的全部股份中擁有權益。林女士亦為東鋒的唯一董事。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	權益百分比
林女士(附註)	正匯	受控制法團權益； 全權信託財產 授予人	一	100%

附錄五

法定及一般資料

董事姓名	相關法團名稱	身份／權益性質	所持／擁有權益的股份數目	權益百分比
林女士(附註)	東鋒	受控制法團權益； 全權信託財產 授予人	一	100%

附註：林女士為正匯的唯一董事，因此，根據證券及期貨條例，林女士被視為或被當作於正匯的全部已發行股本中擁有權益。根據證券及期貨條例，林女士作為林氏家族信託的財產授予人及保護人，亦被視為或被當作東鋒的全部已發行股本中擁有權益。林女士亦為東鋒的唯一董事。

(b) 主要及其他股東於股份及相關股份的權益

據董事所知且不計及[編纂]或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司或我們任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於股份的好倉

名稱	身份／權益性質	緊隨[編纂]及[編纂]完成後所持／擁有權益的股份數目	緊隨[編纂]及[編纂]完成後持股百分比
正匯(附註)	實益擁有人	[編纂]	[編纂]%
東鋒(附註)	受控制法團權益	[編纂]	[編纂]%
受託人(附註)	林氏家族信託受託人	[編纂]	[編纂]%

附註：該等[編纂]股股份將由正匯(東鋒全資擁有的公司)持有，而東鋒由受託人(作為林氏家族信託之受託人)持有。林氏家族信託乃由林女士(作為財務授予人及保護人)及受託人(作為受託人)於2017年7月5日設立之不可撤銷全權信託。林氏家族信託之受益人為Lam Shing Fung Edward先生、Lam Wai Ting Terence先生、Lam Shing Chun Justin先生、Lam Siu Ting先生及Lam Hei Ting女士(林先生及林女士的子女)及根據信託契據或會獲委任為新增合資格受益人的該等人士。根據證券及期貨條例第XV部的條文，東鋒及受託人各有被視為於正匯持有的所有股份中擁有權益。

2. 服務協議及委任函的詳情

(i) 執行董事

我們的各執行董事已與本公司訂立服務協議。該等服務協議各自的條款及條件在所有重大方面均類似(薪金金額及花紅除外)。各服務協議的初步年期自[編纂]開始為三(3)年，其後將繼續直至本公司或我們的執行董事以不少於三個月的書面通知予以終止為止，並須受其中所載終止條文及細則所載董事輪值退任條文所規限。服務合約下應付我們的執行董事的初步年薪如下：

姓名	港元
林淑華女士	2,400,000
林明輝先生	1,500,000

我們的各執行董事有權得到將由本公司薪酬委員會建議並由董事會釐定的酌情花紅，花紅金額參照本集團的經營業績及有關執行董事的表現釐定。我們的各執行董事須在審議任何有關應付其自身有權享有的年薪及酌情花紅的董事會決議案時放棄投票，且不得計入法定人數。

(ii) 非執行董事

我們的非執行董事已與本公司訂立委聘函。各委任函的初步年期自[編纂]起計為三(3)年，委任可由其中一方向另一方發出最少三個月的書面通知終止及其中所載終止條文及細則所載董事輪值退任條文所規限。根據委任函應付非執行董事的年度董事袍金如下：

姓名	港元
Michael Strauss先生	120,000

附錄五

法定及一般資料

(iii) 獨立非執行董事

我們的各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘函。各委任函的條款及條件在所有重大方面均類似。各委任函的初步年期自[編纂]起計為三(3)年，委任可由其中一方向另一方發出最少三(3)個月的書面通知終止及受其中所載終止條文及細則所載董事輪值退任條文所規限。根據委任函應付獨立非執行董事的年度董事袍金如下：

姓名	港元
許俊浩先生	180,000
蕭恕明先生	180,000
謝肖麗女士	180,000

除上述年度董事袍金外，概無非執行董事或獨立非執行董事因履行作為非執行董事或獨立非執行董事的職責而有權收取任何其他酬金。

(c) 董事酬金

截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止財政年度，本集團支付予及給予我們的董事的酬金總額(包括薪金及其他津貼，表現及酌情花紅(如有))及實物福利分別約為330,000蘭特、381,000蘭特及2,130,000蘭特。

根據現時提出的安排，估計截至2019年2月28日止年度本集團應付董事的總薪酬(不包括根據任何酌情福利或花紅或其他附加福利支付的報酬)將為零。

3. 已收代理費或佣金

有關應付[編纂]的代理費或佣金的資料載於本文件「[編纂] — 佣金及開支」一節，及本附錄「E.其他資料 — 3.獨家保薦人」。

本文件「[編纂]」一節及本附錄所披露者外，緊接本文件日期前兩(2)年內，概無我們的董事或專家(名列於本附錄「E.其他資料 — 7.專家資格」一段)就發行本公司任何股份已收取或將有權收取任何代理費、佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 關聯方交易

有關關聯方交易的詳情載於本文件附錄一附註33及「財務資料」一節。

5. 免責聲明

除本文件所披露者外：

- (a) 除以上「2.服務協議及委任函的詳情」一節所披露者外，概無我們的董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議或委任函(不包括一年內到期或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)；
- (b) 在不計及根據[編纂]可能獲認購或收購的任何股份，或根據首次[編纂]及購股權計劃或購回授權可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份的情況下，我們的董事並不知悉有任何人士將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司或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%或以上的權益；
- (c) 我們的股份一旦[編纂]，在不計及根據[編纂]可能獲認購或收購的任何股份，或根據[編纂]及購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份的情況下，概無董事或本公司主要行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或上市規則擁有或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被當作或視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，或將須根據證券及期貨條例第352條由本公司記錄在登記冊內的任何權益，或須根據上市規則上市公司董事進行證券交易之標準守則中而知會本公司及聯交所的任何權益；
- (d) 我們的各董事或名列本附錄「E.其他資料 — 6.專家資格」一節的專家，概無於本集團任何成員公司創辦的過程中擁有重大權益，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益，而任何董事亦不會以其本身名義或代名人的名義申請認購[編纂]；
- (e) 我們的各董事或名列本附錄「E.其他資料 — 6.專家資格」一節的專家，概無於本文件日期仍然生效並就整體而言對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；

- (f) 我們的各董事或名列本附錄「E.其他資料 — 6.專家資格」一節的專家，概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否在法律上可強制執行)；及
- (g) 據我們的董事所知，概無我們的董事、彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或持有本公司已發行股本5%以上權益的股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 購股權計劃

本公司已於2019年●有條件採納購股權計劃。下文為購股權計劃主要條款概要，但並非亦不擬成為購股權計劃的一部分，亦不應視為會影響購股權計劃規則的詮釋。

購股權計劃條款乃遵循上市規則第17章的條文規定。

1. 釋義

就本節而言，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「採納日期」	指	2019年●月●日，即唯一股東透過書面決議案有條件採納購股權計劃的日期
「董事會」	指	董事會或董事會正式授權的委員會
「營業日」	指	聯交所開門進行證券買賣的日子
「本集團」	指	本公司及本公司直接或間接持有任何股權的任何實體
「計劃期」	指	採納日期起至緊接計劃滿十週年前的營業日營業時間結束為止的期間

2. 條款概要

以下為唯一股東於2019年●月●日通過書面決議案有條件採納購股權計劃規則的主要條款概要。

(a) 股權計劃的目的

購股權計劃旨在吸引及挽留最優秀的人員、向本集團僱員(全職及兼職)、董事、諮詢人、顧問、分銷商、分包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。

(b) 參與者資格及條件

董事會可全權酌情按其認為適合的條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、諮詢人或顧問、或本集團任何主要股東、或本集團任何分銷商、分包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出購股權，使彼等可根據購股權計劃的條款，按下文第(iii)段計算的價格認購董事會可能指定數目的股份。

董事會(或獨立非執行董事，視情況而定)可不時根據個別參與者對集團發展及增長所作出或可能作出的貢獻決定獲授購股權參與者的資格。

(c) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權的股份認購價由董事會全權釐定並通知參與者，但不得低於下列最高者：(i)股份於購股權授出日期(必須為營業日)於聯交所每日報價表所報收市價；(ii)股份於緊接購股權授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii)股份於購股權授出日期的面值惟倘出現零碎股價，則每股股份的認購價應向上調整至最接近的一整仙。

就計算認購價而言，倘本公司於聯交所的[編纂]期間少於五個營業日，股份於聯交所的發行價將用作為[編纂]前期間任何營業日的收市價。

(d) 授出購股權及接納要約

授出購股權的要約限於作出有關要約日期(包括當日)起七日內接納。購股權承授人須於接納要約時就獲授的購股權向本公司支付1港元。

(e) 股份數目上限

- (i) 在下文第(ii)及(iii)分段的規限下，自採納日期起因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可發行的股份總數(就此而言，不包括因行使已授出但根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款已失效的購股權而可發行的股份)，合共不得超出於[編纂]已發行股份數目的10%。因此，預期本公司可根據購股權計劃向參與者授出涉及高達14,000,000股股份(或因不時拆細或合併該14,000,000股股份而產生的股份數目)的購股權。
- (ii) 上文所述的10%上限可隨時經股東在股東大會上批准後更新，但因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權而可能發行的股份總數，不得超過批准經更新上限當日已發行股份數目的10%。計算經更新10%上限時，先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權)不會計算在內。一份載有上市規則就此方面規定的資料的通函，必須寄發予我們的股東。
- (iii) 在下文第(iv)分段的規限下，本公司亦可在股東大會上尋求我們的股東另行批准授出超逾10%上限的購股權，惟超過10%上限的購股權僅可授予尋求上述批准前已獲本公司確定的承授人。在此情況下，本公司必須向我們的股東寄發通函，載述該等承授人的一般資料、將向其授出購股權的數目及條款以及向其授出購股權的目的並解釋購股權條款如何達至有關目的，以及載列上市規則規定的所有其他資料。
- (iv) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使的全部購股權而將可能發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。如根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權後會超過上述30%的上限，則不得授出購股權。

(f) 各參與者的配額上限

截至授出日期止任何12個月期間內，因行使根據購股權計劃向任何參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。任何額外授出超逾該上限的購股權必須經股東於股東大

會上另行批准，該承授人及其聯繫人必須放棄投票。在此情況下，本公司必須向我們的股東寄發通函，載述承授人的身份、將授出的購股權(以及先前授予該承授人的購股權)數目與條款以及上市規則規定的所有其他資料。將予授出的購股權數目及條款(包括認購價)，必須於獲我們的股東批准前釐定，而就計算認購價而言，建議額外授出購股權而舉行董事會會議當日將視為授出日期。

(g) 向若干關連人士授出購股權

- (i) 向董事、本公司主要行政人員或主要股東(或任何彼等各自的聯繫人)授出任何購股權，均須經我們的獨立非執行董事(不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。
- (ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權而導致在截至授出日期(包括該日)止任何12個月期間內，上述人士因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已獲授及將予獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而發行及將予發行的股份總數：
 - (a) 合共超過我們的已發行股份的0.1%；及
 - (b) 根據股份於各授出日期收市價計算的總值超過5百萬港元。

額外授出購股權須經我們的股東在本公司股東大會上以投票方式表決批准。本公司須向我們的股東寄發一份通函，當中載有上市規則就此規定的所有資料。該承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士須於該股東大會上放棄投票(惟擬就建議授出投反對票並於上述通函中表明其有意就建議授出投反對票的任何核心關連人士除外)。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何更改，亦須經我們的股東以上述方式批准。

(h) 授出購股權的時間限制

- (i) 倘本公司獲悉任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)，則可能不會授出購股權，直至本公司根據上市規則及證券及期貨條例規定宣佈有關內幕消息為止。具體而言，於緊接以下時間(以較早者為準)前一個月起計的期間內，可能不會授出任何購股權：
- (a) 於批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期(不論是否上市規所規定)業績的董事會會議日期(根據上市規則首先知會聯交所的日期)；及
 - (b) 本公司根據上市規則刊發本公司任何年度、半年、季度或其他中期業績公告及直至業績公告日期止(無論是否上市規則所規定)的最後一日，直至業績公告日期止；
- (ii) 除上文(i)段所述限制外，概不得於本公司刊發財務業績的任何日期及下列期間授出購股權：
- (a) 緊接年度業績刊發日期前60天期間或(如屬較短期間)有關財政年度年結日起至刊發業績日期止期間；及
 - (b) 緊接季度業績及半年度業績刊發日期前30天期間或(如屬較短期間)有關季度或半年度期間結束時至刊發業績日期止期間。

(i) 行使購股權的時限

承授人可於董事會可能釐訂的期間，隨時根據購股權計劃的條款行使購股權，惟該期間不得超過授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。

(j) 表現目標

承授人於行使任何購股權前一概毋須達成任何表現目標，除非董事會另有決定，並於有關購股權的授出要約上有所指明。

(k) 股份地位

因行使購股權將獲配發的股份受當時有效的細則全部條文所規限，且在各方面與配發日期的已發行繳足股份享有同等地位，因此持有人將有權參與配發日期後支付或作出的所有股息或其他分派，但不可參與之前已宣派或擬派或決議支付

或作出而記錄日期在配發日期當日或之前的任何股息或其他分派，且因行使購股權將獲配發的股份於承授人名稱正式記入本公司股東名冊登記為相關持有人前不會附帶任何投票權。

(l) 權利屬承授人個人所有

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

(m) 因身故而終止受聘時的權利

倘承授人身故(惟如承授人於授出日期為僱員，於身故前3年內並無出現下文第(n)項所述可成為終止受聘的理由的事項)，則承授人的法定遺產代理人可於承授人身故日期起計12個月內行使承授人所有的可行使而尚未行使的購股權，惟倘於承授人身故前或身故日期起計12個月內發生第(q)、(r)及(s)項所述任何事項，則其遺產代理人可於以上各項各自所載的不同限期行使購股權。

(n) 因解僱而終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團僱員，惟因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面訂立任何債務償還安排或債務重整協議，或被裁定犯有涉及其品格或誠信的任何刑事罪行等任何一個或以上的理由，或(倘董事會決定)基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而可終止聘用的任何其他理由，因而其後不再為本集團僱員，則所持的購股權(以尚未行使者為限)將於承授人不再為本集團僱員當日自動失效。

(o) 因其他原因終止受聘時的權利

倘承授人於授出日期為本集團成員公司僱員、諮詢人或顧問(視情況而定)，並隨後因身故或上文第(n)項所述一項或多項理由以外的任何原因而不再為本集團僱員、諮詢人或顧問(視情況而定)或終止受聘為僱員或獲委聘為諮詢人或顧問(視情況而定)，則購股權(以尚未失效或尚未行使者為限)將於終止受聘為僱員或獲委聘為諮詢人或顧問(視情況而定)日期後三個月屆滿時失效，倘為僱員，則該日須為承授人實際任職本公司或本集團有關成員公司的最後實際工作日，而不論有否支付代通知金；倘為諮詢人或顧問(視情況而定)，則該日為向本公司或本集團有關成員公司提供諮詢或顧問服務的最後實際日期。

(p) 股本變更的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使的期間因本公司的溢利或儲備資本化、供股、公開發售、合併、拆細或削減股本(為支付本集團任何成員公司所參與交易的代價而發行股份則除外)而出現任何變動，則尚未行使購股權所涉及的股份數目及/或任何尚未行使購股權的認購價須作出相應調整(如有)，而本公司的核數師或獨立財務顧問須向董事會以書面核實或確認(視乎情況而定)該等調整符合上市規則的相關條文，或聯交所不時發出的任何指引或補充指引，並屬公平合理(倘就資本化發行而作出調整，則毋須提供有關核實)，惟任何變動須使承授人盡量享有其之前所享有與本公司已發行股本相同的比例(但無論如何不得超過該比例)，且任何調整不得致使股份以低於面值的價格發行。

(q) 提出全面收購建議時的權利

倘向全體股東(或要約人及/或要約人所控制的任何人士及/或與要約人聯手或與要約人一致行動的任何人士以外的所有股份持有人)提出全面收購建議(不論以收購要約、協議安排或其他類似方式)，且該建議成為或宣佈為無條件，則承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)可於要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使購股權(以尚未失效或尚未行使者為限)。

(r) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出召開股東大會通知，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發有關通知當日或隨後盡快向所有承授人發出相關通知，其後各承授人(或其法定遺產代理人，視情況而定)有權在不遲於本公司建議舉行股東大會日期前兩個營業日隨時向本公司發出書面通知行使全部或任何購股權(以尚未失效或行使者為限)，並隨附認購有關通知所述股份總認購價的全數股款，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接上述建議股東大會日期前一個營業日向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(s) 訂立償債協議或安排時的權利

倘本公司與股東或與本公司債權人就根據公司法重組本公司或與任何其他一間或以上公司合併的計劃提呈償債協議或安排，則本公司須於向股東或債權人發出大會通告以考慮該償債協議或安排的同日，向所有承授人(或其法定遺產代理人，

視情況而定)發出有關通知，而購股權(以尚未失效或尚未行使者為限)最遲可於法院指示召開考慮該償債協議或安排的股東大會日期前兩個營業日的日期(「暫停日」)全部或部分行使，行使方式為向本公司發出書面通知，並隨附認購有關通知所述股份總認購價的全數股款。屆時本公司須在實際可行情況下盡快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業日下午三時正向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該償債協議或安排生效後，所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董事會須盡力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份，就該償債協議或安排而言，於有關生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份在各方面均須受該償債協議或安排規限。倘因任何原因，該償債協議或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款)，承授人行使彼等各自購股權的權利將由法院頒佈法令日期起全面恢復，但僅以尚未行使者為限，且屆時將可行使(但受購股權計劃其他條款規限)，猶如本公司未曾建議該償債協議或安排，而任何承授人不得就該建議造成的任何損失或損害向本公司或本公司任何高級職員提出索償，除非任何有關損失或損害乃因本公司或本公司任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違約而導致。

(t) 購股權失效

購股權(以尚未失效或行使者為限)將於以下時間(以最早發生者為準)自動失效及無法行使：

- (i) 上文第(i)段所述期間屆滿時；
- (ii) 董事會以承授人違反第(1)段為理由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權之日；
- (iii) 有關期間屆滿或發生上文第(m)、(o)、(q)、(r)或(s)段所述有關事件時；
- (iv) 於上文第(r)段的規限下，本公司開始清盤的日期；
- (v) 承授人破產、無力償債或與債權人全面訂立任何安排或償債協議，或承授人被裁定犯有涉及其品格或誠信的刑事罪行；

- (vi) 倘承授人於其獲提呈要約時為本集團之僱員，而隨後因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面達成任何償債安排或債務重整協議，或就涉及其品格或誠信之任何刑事罪行而被定罪等任何一個或多個原因，或(倘董事會釐定)基於僱主將有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團之服務合約而終止其僱傭之任何其他理由而不再為本集團之僱員，即為本集團終止其僱傭當日。董事會或本集團有關成員公司之董事會關於按本第(t)(vi)段所訂明之一項或多項理由終止或不終止僱用承授人之決議案具有決定性，且對承授人有約束力；
- (vii) 倘承授人僅為本集團任何成員公司的主要股東，則為承授人不再為本集團該成員公司主要股東的日期；或
- (viii) 於第(s)段所述償債協議或安排的規限下，該償債協議或安排生效的日期。

(u) 註銷已授出但尚未行使的購股權

如要註銷已授出但尚未行使的購股權，須按與有關承授人協定的條款，根據董事會可能全權酌情認為合適且符合所有有關註銷的適用法律規定的方式進行。

(v) 購股權計劃期限

購股權計劃將於採納日期當日起計十年內有效，除非在股東大會上遭股東提早終止，否則於緊接購股權計劃滿十週年前一個營業日的營業時間結束時屆滿。

(w) 修訂購股權計劃

- (i) 購股權計劃可以董事會決議案修訂，惟不得就上市規則第17.03條所載事項將購股權計劃條文作出任何有利於承授人及潛在承授人的修訂，經股東於股東大會事先批准者則除外。
- (ii) 購股權計劃的任何條款及條件如作出任何重大修訂，或已授出購股權的條款如作出任何更改，或更改董事會對購股權計劃的修訂權，均須經股東在股東大會上批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效的修訂除外。

(iii) 對購股權計劃或已授出購股權的任何條款作出的任何修訂，均須符合上市規則第17章或聯交所不時發出的任何指引的有關規定。

(x) 終止購股權計劃

本公司可以股東大會決議案或由董事會隨時終止購股權計劃運作，而一經終止，購股權將不再授出，惟在終止前已授出的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃的條文行使。

(y) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待[編纂]委員會批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份[編纂]及買賣，及股份開始於聯交所買賣，方可作實。

3. 購股權計劃的現況

本公司已向[編纂]委員會申請批准因根據購股權計劃可能授出購股權獲行使而將予發行的14,000,000股份[編纂]及買賣。

於本文件日期，概無根據購股權計劃授出或有協定授出任何購股權。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

控股股東已各自己根據本附錄「B.有關本集團業務的更多資料-1.重大合約概要」一段所述與本公司訂立以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據，以就以下事項共同及個別提供彌償保證，其中包括：

- (a) 因任何人士於任何時間因身故及因向本集團任何成員公司轉讓財產，或因該人士於[編纂]成為無條件當日或之前向本集團任何成員公司或任何其他人士、實體或公司作出或已作出相關轉讓，而根據遺產稅條例或世界任何部分的類似法律，任何該等資產視為其身故後遺留的財產，而現實或其後須由本集團有關成員公司根據香港法例第111章遺產稅條例第35條及／或第43條的條文(或根據世界任何部分的類似法律)繳付的任何稅項；

- (b) 因(i)於[編纂]成為無條件日期或之前所賺取、應計、收取的任何收入、溢利或收益、交易、事件、事宜或情況或被視為所賺取、應計、收取的任何收入、溢利或收益、交易、事件、事宜或情況；或(ii)於[編纂]成為無條件日期或之前訂立或發生或視為已訂立或發生之任何行動、不作為、交易、事宜、情況或事件的後果，而導致本集團任何成員公司可能須繳納之任何稅項；
- (c) 本公司及／或本集團任何成員公司直接或間接由於或就、關於或因以下情況而令本公司或本集團任何成員公司可能被施加或遭受或產生任何性質的任何罰款、申索、法律行動、索求、法律程序、訴訟、裁決、損失、付款、負債、損害、和解費用、成本、行政或其他費用、收費、開支及罰款：
- (i) 本公司及／或本集團任何成員公司[編纂]成為無條件當日或之前發生的任何行為、違約、疏忽、事件或其他原因提起或被提起的任何訴訟、仲裁、申索(包括反訴)、投訴、頒令、要求及／或法律程序(無論屬民事、刑事、行政、合約、侵權或其他性質)；
- (ii) 本集團任何成員公司自本集團各成員公司註冊成立日期直至[編纂]成為無條件日期實行本集團為籌備[編纂]而進行的重組及／或其股本權益被出售或收購；
- (iii) 自本集團各成員公司的註冊成立日期及直至[編纂]成為無條件當日有關本集團任何成員公司擁有或租賃的物業的任何責任(包括但不限於業務中斷及搬遷)；
- (iv) 自本集團各成員公司的註冊成立日期及直至[編纂]成為無條件當日因或由或與本集團任何成員公司訂立的任何合約或協議而引起的任何責任；
- (v) 因本集團任何成員公司於[編纂]成為無條件當日或之前任何不遵守適用法律、規則或法規的情況，

惟於業績記錄期間本公司或本集團任何其他成員公司的經審核合併財務報表已就該等責任作出撥備、儲備或準備(如有)則除外。

然而，根據彌償契據，彌償人將毋須就下列情況承擔稅務責任：

- (a) 本公司或本集團任何成員公司於業績記錄期間之經審核合併財務報表已就有關稅務責任或稅務申索計提特別撥備、儲備或補貼；或

- (b) 於[編纂]成為無條件日期之後因法律出現具追溯效力的變動或稅率出現具追溯效力的增加而產生或導致的稅務責任；或
- (c) 於2019年2月28日後及直至(包括)[編纂]成為無條件日期，本公司及／或本集團任何成員公司在日常業務過程中產生的稅務責任。

2005年收入(取消遺產稅)條例於2006年2月11日在香港生效，據此，於當日或以後身故人士的遺產毋須在香港繳納遺產稅。申請繼承於2006年2月11日或以後身故的股份持有人的遺產，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須取得結清遺產稅證明書。再者，董事獲悉本公司或其任何附屬公司不大可能會根據開曼群島法例承擔重大的遺產稅責任。

2. 訴訟

除本文件「業務 — 法律合規 — 訴訟」一節所披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據我們的董事所知本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向[編纂]委員會申請批准本文件所述我們的已發行及將予發行的股份[編纂]及買賣，包括[編纂]及因(a)[編纂]；(b)[編纂]獲行使；及(c)根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份。

獨家保薦人已向聯交所確認，彼符合上市規則第3A.07條項下規定的獨立性測試。

本公司已與獨家保薦人訂立協議，據此，本公司同意向獨家保薦人支付5.3百萬港元，以擔任本公司[編纂]的保薦人。

4. 開辦費用

本公司的開辦費用約為33,540港元，並由本公司支付。

5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

6. 專家資格

以下為於本文件提供意見或建議的專家各自的資格：

名稱	資格
長雄證券有限公司	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(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
貝克·麥堅時律師事務所	有關南非法律的法律顧問
毅柏律師事務所	有關開曼群島法律的法律顧問
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
信永方略風險管理有限公司	內部控制顧問
保柏國際評估有限公司	估值師
戴德梁行有限公司	行業顧問

7. 專家同意書

名列本附錄「E.其他資料 — 6.專家資格」一段的專家已各自就刊發本文件發出書面同意書，表示同意按本文件所載的形式及內容轉載其函件及／或報告及／或意見及／或估值證明及／或其概要(視乎情況而定)及／或引用彼等的名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

名列本附錄「E.其他資料 — 6.專家資格」一段的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

8. 約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，致使一切有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有條文(罰則除外)約束，惟以適用者為限。

9. 登記程序

本公司於開曼群島的股東名冊總冊將由[編纂]存置，而本公司的股東名冊分冊則由香港股份過戶登記分處[編纂]存置。除非董事另行同意外，所有股份過戶及其他所有權文件必須提交予本公司於香港的香港股份過戶登記分處登記，而毋須送交開曼群島。本公司已作出一切所需安排，確保股份可獲納入[編纂]。

10. 股份持有人的稅務

(a) 香港

買賣在本公司香港股東名冊分冊登記的股份將須繳納香港印花稅。其現行稅率為將予出售或轉讓股份的代價或(如較高)價值的0.2%。於香港買賣股份產生或源自香港的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島目前有效法例，轉讓股份毋須繳納印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地的公司的股份除外。

(c) 諮詢專業顧問

有意持有股份的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附有的權利所產生的稅項影響有任何疑問，務請諮詢專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他各方均不會對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附有的權利所產生的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

11. 無重大不利變動

除本文件「財務資料 — 近期發展及無重大不利變動」一節所披露者外，董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2019年2月28日(即本集團編製最近期經審核合併財務報表的日期)起直至最後實際可行日期並無重大不利變動。

12. [編纂]的詳情

[編纂]為正匯，一間於2017年8月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處位於Jayla Place, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, BVI。正匯(一間投資控股公司)由東鋒全資擁有。

13. 其他事項

除本文件所披露者外：

- (i) 於緊接本文件日期前兩年內：
 - (a) 本公司或其任何附屬公司概無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
 - (b) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金(根據[編纂]除外)或其他特別條款；及
 - (c) 概無已付或應付的佣金(支付予分[編纂]除外)以認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司或其附屬公司的任何股份或債權證；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件附帶購股權。
- (iii) 董事確認，於緊接本文件日期前24個月內，本集團的業務並無出現任何可能對或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份或債權證。
- (v) 本公司或其任何附屬公司的證券概無在任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦無尋求或建議尋求任何[編纂]或批准買賣。
- (vi) 本公司已作出一切必要安排，以讓股份獲納入[編纂]。
- (vii) 現時概無豁免或同意豁免派付未來股息之安排；
- (viii) 於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司並無任何已發行或發行在外、或獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券，或任何有期貸款(不論是否有擔保或抵押)。
- (ix) 本集團並無任何發行在外的可換股債務證券。

14. 雙語文件

本文件的英文及中文版本乃依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免分別刊發。本文件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

送呈香港公司註冊處處長的文件

隨附本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的更多資料 — 1.重大合約概要」一段所述的各重大合約副本；
- (ii) 本文件附錄五「法定及一般資料 — E.其他資料 — 7.專家同意書」一段所述的書面同意書；
- (iii) [編纂]之副本；及
- (iv) 有關[編纂]的詳情之陳述。

備查文件

以下文件的副本自本文件日期起計14日(包括該日)止的正常辦公時間內於張世文蔡敏律師事務所辦公室(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場38樓3804-05室)可供查閱：

1. 大綱及細則；
2. 信永中和(香港)會計師事務所有限公司所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
3. 本集團截至2017年2月28日、2018年2月28日及2019年2月28日止年度各年之經審核合併財務報表；
4. 信永中和(香港)會計師事務所有限公司就本集團未經審核備考財務資料所編製的報告，其全文載於本文件附錄二；
5. 保柏國際評估有限公司所編製有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄三；
6. 由我們的南非法律顧問貝克•麥堅時律師事務所所發出的南非法律意見；
7. 購股權計劃規則；
8. 毅柏律師事務所所編製的法律意見函，其概述本文件附錄四所述的開曼群島公司法的若干方面；
9. 公司法；

附錄六

送呈香港公司註冊處處長及備查文件

10. 本文件附錄五「法定及一般資料 — B.有關本集團業務的更多資料 — 1.重大合約概要」一段所述的重大合約；
11. 本文件附錄五「法定及一般資料 — E.其他資料 — 7.專家同意書」一段所述的書面同意書；
12. 本文件附錄五「法定及一般資料 — C.有關我們的董事及主要股東的進一步資料 — 2.服務協議詳情及委任函」一段所述的服務協議及委任函；
13. 本文件「行業概覽」一節所述由戴德梁行有限公司編製的研究報告；
14. 信永方略風險管理有限公司所編製的內部監控報告；及
15. 有關售股股東的詳情之陳述。