

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



信基沙溪集團股份有限公司

XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3603)

截至2023年12月31日止年度的 年度業績公告

信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「2023年」)之經審核年度業績連同截至2022年12月31日止年度(「2022年」)之比較數字。本年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

財務摘要

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------|-------------|-----------|
| | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 273,372 | 298,423 |
| 年內虧損 | (80,267) | (167,430) |
| 核心純利 ⁽ⁱ⁾ | 82,782 | 94,890 |
| 核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾ | 30% | 32% |
| 每股虧損(以每股人民幣元列示) | (0.05) | (0.11) |

附註：

- (i) 2023年及2022年的核心純利屬非香港財務報告準則計量，有助於投資者透過不計投資物業公平值變動的損失，並就前述項目所得稅效應而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃透過將本集團各年內核心純利除以收益計算。

綜合收益表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------------------|----|-----------------|------------------|
| | | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 收益 | 4 | 273,372 | 298,423 |
| 銷售成本 | | (43,212) | (47,710) |
| 投資物業公平值損失 | | (217,399) | (349,760) |
| 銷售及營銷開支 | | (14,876) | (15,216) |
| 行政開支 | | (39,003) | (37,163) |
| 金融資產及租賃應收款項的 減值虧損淨額 | | (5,625) | (9,588) |
| 其他收入 | 5 | 11,677 | 7,347 |
| 其他收益／(虧損)－淨額 | | 1,975 | (5,049) |
| 經營虧損 | | (33,091) | (158,716) |
| 財務收入 | 6 | 3,993 | 2,159 |
| 財務開支 | 6 | (61,989) | (51,789) |
| 財務開支－淨額 | 6 | (57,996) | (49,630) |
| 除所得稅前虧損 | | (91,087) | (208,346) |
| 所得稅開支 | 7 | 10,820 | 40,916 |
| 年內虧損 | | (80,267) | (167,430) |
| 虧損歸屬於： | | | |
| －本公司擁有人 | | (79,989) | (168,706) |
| －非控股權益 | | (278) | 1,276 |
| | | (80,267) | (167,430) |
| 年內本公司擁有人應佔虧損 的每股虧損 (以每股人民幣元列示) | 8 | | |
| 每股基本及攤薄虧損 | | (0.05) | (0.11) |

綜合全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------|-----------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 年內虧損 | (80,267) | (167,430) |
| 年內其他全面收益，扣除稅項 | — | — |
| 年內全面虧損總額 | <u>(80,267)</u> | <u>(167,430)</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| —本公司擁有人 | (79,989) | (168,706) |
| —非控股權益 | <u>(278)</u> | <u>1,276</u> |
| | <u>(80,267)</u> | <u>(167,430)</u> |

綜合資產負債表

| | | 於12月31日 | |
|------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 2023年 | 2022年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 10,886 | 6,944 |
| 投資物業 | 14 | 2,284,851 | 2,396,940 |
| 無形資產 | | 2,569 | 1,688 |
| 遞延所得稅資產 | 13 | 2,037 | 1,376 |
| 租賃及貿易應收款項及其他應收款項 | 10 | 40,156 | 36,342 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 1,355 | 1,124 |
| | | <u>2,341,854</u> | <u>2,444,414</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 2,895 | 2,402 |
| 租賃及貿易應收款項及其他應收款項 | 10 | 70,494 | 65,795 |
| 應收關聯方款項 | | – | 4,095 |
| 受限制現金 | | 6,026 | – |
| 現金及現金等價物 | | 513,011 | 314,477 |
| | | <u>592,426</u> | <u>386,769</u> |
| 總資產 | | <u>2,934,280</u> | <u>2,831,183</u> |
| 權益 | | | |
| 股本及溢價 | | 285,178 | 285,178 |
| 其他儲備 | 15 | 117,825 | 114,640 |
| 保留盈利 | | 934,784 | 1,017,808 |
| | | <u>1,337,787</u> | <u>1,417,626</u> |
| 非控股權益 | | <u>(2,051)</u> | <u>(1,823)</u> |
| 權益總額 | | <u>1,335,736</u> | <u>1,415,803</u> |

| | | 於12月31日 | |
|----------------|------|------------------|------------------|
| | | 2023年 | 2022年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | 12 | 691,589 | 629,378 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 36,931 | 32,269 |
| 租賃負債 | 11 | 185,660 | 124,876 |
| 遞延所得稅負債 | 13 | 235,688 | 263,786 |
| 應付關聯方款項 | | 378 | 24,750 |
| | | <u>1,150,246</u> | <u>1,075,059</u> |
| 流動負債 | | | |
| 借款 | 12 | 188,847 | 108,958 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 130,625 | 96,964 |
| 應付關聯方款項 | | 2,534 | 27,200 |
| 租賃負債 | 11 | 29,207 | 33,923 |
| 來自客戶的墊款 | | 49,229 | 34,407 |
| 合約負債 | 4(f) | 19,976 | 16,752 |
| 即期所得稅負債 | | 27,880 | 22,117 |
| | | <u>448,298</u> | <u>340,321</u> |
| 負債總額 | | <u>1,598,544</u> | <u>1,415,380</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>2,934,280</u> | <u>2,831,183</u> |

綜合財務報表附註

1 一般資料

信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」)於2018年7月27日根據開曼群島公司法(1961年第3號法例第22章,經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事營運及管理酒店用品及家居用品商城。

本公司股份於2019年11月8日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列且所有數值均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

該等綜合財務報表已於2024年3月28日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 重大會計政策資料

本附註載述編製該等綜合財務報表時所採納的一系列重大會計政策。除另有說明外,該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製,並經重估按公平值列賬的投資物業及按公平值計入損益之金融資產作出調整。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用本集團會計政策時作出判斷。

(iii) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團就其於2023年1月1日開始的年度報告期間採用了以下新訂及經修訂準則：

| | | 於以下日期或 之後開始的 年度期間生效 |
|--|---|---------------------------|
| 香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則 第17號(修訂本) | 保險合約(包括香港財務報告準則 第17號及香港財務報告準則第9號 比較資料之初步應用) | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本) | 會計政策披露 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第8號 (修訂本) | 會計估計的定義 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第12號 (修訂本) | 與單項交易產生的資產及負債 有關的遞延稅項 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第12號 (修訂本) | 國際稅務改革支柱二立法模板 | 2023年1月1日 |

本集團已於採納香港會計準則第12號(修訂本)後變更其會計政策。自2023年1月1日生效日期起，本集團就租賃產生的暫時性差額確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，該差額於初始確認日期產生了同等金額的應課稅及可扣減暫時性差額。有關詳情披露於附註2.2。

除香港會計準則第12號(修訂本)外，上文所列修訂本對過往期間確認的金額並無任何影響，且預計不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(iv) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

| | | 於以下日期或 之後開始的 年度期間生效 |
|--------------------------------------|--|---------------------------|
| 香港詮釋第5號(經修訂) | 香港詮釋第5號(經修訂)財務報表 呈報—借款人對包含按要求 償還條款之有期貸款之分類 | 2024年1月1日 |
| 香港會計準則第1號 (修訂本) | 負債分類為流動或非流動 | 2024年1月1日 |
| 香港會計準則第1號 (修訂本) | 附帶契諾的非流動負債 | 2024年1月1日 |
| 香港會計準則第16號 (修訂本) | 售後租回的租賃負債 | 2024年1月1日 |
| 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則 第7號(修訂本) | 供應商融資安排 | 2024年1月1日 |
| 香港會計準則第21號 (修訂本) | 缺乏可兌換性 | 2025年1月1日 |
| 香港財務報告準則 第10號及香港會計 準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產銷售或注資 | 待釐定 |

若干會計準則修訂本及詮釋已頒佈但未於2023年12月31日的報告期間強制實施，且未獲本集團提早採納。該等修訂本於目前或未來報告期間預期不會對本集團及於可預見將來之交易造成重大影響。

2.2 會計政策變更

誠如上文附註2.1(iii)所闡釋，本集團已於2023年1月1日採納香港會計準則第12號(修訂本)「與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」，其導致就初始確認租賃產生的暫時性差額分別確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債。根據過渡條款，本集團通過於所呈列的最早比較期初確認與租賃有關的所有暫時性差額的遞延稅項首次採納修訂本。因此，最早呈列期初為2022年1月1日，遞延所得稅資產及遞延所得稅負債的總額同時確認調整人民幣38,506,000元，由此產生的遞延所得稅資產及遞延所得稅負債符合抵銷規定，且將於綜合資產負債表中以淨額基準呈列。由於本集團先前已將租賃視為資產與負債整體掛鉤的單一交易，並按淨額基準確認遞延稅項，因此採用上述修訂本後對期初保留盈利並無影響。

3 分部資料

管理層根據由主要營運決策人(「主要營運決策人」)審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策人負責分配資源及評估經營分部表現，已被定為本公司執行董事。

主要營運決策人從服務角度考慮業務，並已確定以下兩個經營分部：

— 物業租賃；

本集團從事(a)管理自有／租賃組合式商城，而該商城從為租戶提供租賃樓面面積以及提供全面及持續的營運及管理取得收益；(b)通過網上商城出售酒店用品及家居用品；(c)向並非由本集團擁有的其他商城提供業務管理服務。

— 物業管理服務；

本集團向租戶及公寓物業提供物業管理服務，包括向物業開發商、物業業主及租戶提供售前管理服務及其他增值服務。

由於主要營運決策人認為本集團的大部分綜合收益及業績均來自中國市場，且本集團的綜合非流動資產絕大部分位於中國，故概無呈列地域資料。

(a) 截至2023年12月31日止年度，就可呈報分部向執行董事提供的分部資料如下：

| | 物業 租賃 人民幣千元 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-----------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 分部收益總額 | <u>212,062</u> | <u>61,310</u> | <u>273,372</u> |
| 與客戶合約收益 | 12,620 | 61,310 | 73,930 |
| —於某一時間點 | 11,712 | — | 11,712 |
| —隨時間推移 | 908 | 61,310 | 62,218 |
| 來自租賃收入的收益 | <u>199,442</u> | <u>—</u> | <u>199,442</u> |
| 投資物業公平值損失 | (217,399) | — | (217,399) |
| 分部業績 | (59,844) | 26,753 | (33,091) |
| 財務成本—淨額 | | | <u>(57,996)</u> |
| 除所得稅前虧損 | | | (91,087) |
| 所得稅開支 | | | <u>10,820</u> |
| 年內虧損 | | | <u>(80,267)</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>5,899</u> | <u>57</u> | <u>5,956</u> |

截至2022年12月31日止年度，就可呈報分部向執行董事提供的分部資料如下：

| | 物業 租賃 人民幣千元 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|-----------|-------------------|---------------------|------------------|
| 分部收益總額 | <u>235,598</u> | <u>62,825</u> | <u>298,423</u> |
| 與客戶合約收益 | 16,194 | 62,825 | 79,019 |
| —於某一時間點 | 13,718 | — | 13,718 |
| —隨時間推移 | 2,476 | 62,825 | 65,301 |
| 來自租賃收入的收益 | <u>219,404</u> | <u>—</u> | <u>219,404</u> |
| 投資物業公平值損失 | (349,760) | — | (349,760) |
| 分部業績 | (185,738) | 27,022 | (158,716) |
| 財務成本—淨額 | | | <u>(49,630)</u> |
| 除所得稅前虧損 | | | (208,346) |
| 所得稅開支 | | | <u>40,916</u> |
| 年內虧損 | | | <u>(167,430)</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>5,590</u> | <u>52</u> | <u>5,642</u> |

(b) 以下為截至以下日期止年度的本集團分部資產及負債以及資本開支分析：

於2023年12月31日

| | 物業租賃 人民幣千元 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|------|---------------|---------------------|-------------|---------------|
| 分部資產 | 2,952,549 | 12,547 | (32,853) | 2,932,243 |
| 分部負債 | 421,002 | 66,391 | (32,853) | 454,540 |
| 資本開支 | <u>12,778</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>12,778</u> |

於2022年12月31日

| | 物業租賃 人民幣千元 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 對銷 人民幣千元 | 本集團 人民幣千元 |
|------|----------------|---------------------|-------------|------------------|
| 分部資產 | 2,833,874 | 18,637 | (22,704) | <u>2,829,807</u> |
| 分部負債 | 321,702 | 92,143 | (22,704) | <u>391,141</u> |
| 資本開支 | <u>158,151</u> | <u>188</u> | <u>-</u> | <u>158,339</u> |

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

| | 於12月31日 | |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 分部資產 | 2,932,243 | 2,829,807 |
| 未分配 遞延所得稅資產 | <u>2,037</u> | <u>1,376</u> |
| 總資產 | <u>2,934,280</u> | <u>2,831,183</u> |

可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

| | 於12月31日 | |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 分部負債 | 454,540 | 391,141 |
| 未分配 遞延所得稅負債 | 235,688 | 263,786 |
| 即期所得稅負債 | 27,880 | 22,117 |
| 銀行及其他借貸 | <u>880,436</u> | <u>738,336</u> |
| 總負債 | <u>1,598,544</u> | <u>1,415,380</u> |

向主要營運決策人提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。

該等資產及負債乃按分部營運予以分配。分部資產主要包括物業及設備、投資物業、無形資產、物業管理服務及物業租賃的應收款項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括貿易及其他應付款項(不包括非貿易性質應付關聯方其他應付款項)、租賃負債、合約負債、來自客戶的墊款。

資本開支包括添置物業及設備、無形資產及投資物業。

4 收益

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 租賃收入： | | |
| －物業租賃收入 | <u>199,442</u> | <u>219,404</u> |
| 與客戶合約收益： | | |
| －物業管理服務(a)及(c) | 61,310 | 62,825 |
| －銷售商品(b) | 11,335 | 13,718 |
| －商城業務管理服務(a)及(c) | 472 | 2,476 |
| －其他 | 813 | — |
| | <u>73,930</u> | <u>79,019</u> |
| | <u>273,372</u> | <u>298,423</u> |

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

| | 於12月31日 | |
|---|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 於12月31日分配至長期物業管理服務合約 (履約責任部分或完全未獲履行)的交易價總額 | | |
| 預期於1年後確認 | 315,807 | 268,130 |
| 預期於1年內確認 | <u>54,079</u> | <u>51,625</u> |
| | <u>369,886</u> | <u>319,755</u> |

| | 於12月31日 | |
|---|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 於12月31日分配至長期商城業務管理服務合約 (履約責任部分或完全未獲履行)的交易價總額 | | |
| 預期於1年後確認 | — | 1,000 |
| 預期於1年內確認 | <u>—</u> | <u>500</u> |
| | <u>—</u> | <u>1,500</u> |

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

- (d) 於2023年12月31日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。
- (e) 截至2023年12月31日止年度，並無從單一外部客戶處獲得收益佔本集團收益10%或以上(2022年：相同)。
- (f) 合約負債

| | 於12月31日 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 業務管理服務 | 5,465 | 6,965 |
| 物業管理服務 | 13,670 | 9,089 |
| 貨品銷售 | 841 | 698 |
| | <u>19,976</u> | <u>16,752</u> |

5 其他收入

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 土地佔用政府補助(附註(a)) | 8,009 | 1,649 |
| 從客戶收回的預付款項 | 2,641 | 4,582 |
| 租賃合約變更導致的佣金收入 | 196 | 238 |
| 其他 | 831 | 878 |
| | <u>11,677</u> | <u>7,347</u> |

- (a) 廣州番禺區土地開發中心於2023年11月就土地佔用補償與廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(「廣州沙溪酒店」)訂立協議，以開發廣州沙溪地鐵站。截至2023年12月31日止年度，人民幣8,009,000元已確認為土地佔用補償的其他收入。

6 財務開支－淨額

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 財務收入： | | |
| －利息收入 | (1,143) | (789) |
| －分租利息收入 | (2,850) | (1,370) |
| | <u>(3,993)</u> | <u>(2,159)</u> |
| 財務開支： | | |
| －租賃財務開支 | 10,452 | 7,957 |
| －利息開支 | 51,537 | 43,832 |
| | <u>61,989</u> | <u>51,789</u> |
| 財務開支－淨額 | <u>57,996</u> | <u>49,630</u> |

7 所得稅開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------|-----------------|-----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | (17,939) | 21,394 |
| 遞延所得稅(附註13) | (28,759) | (62,310) |
| | <u>(10,820)</u> | <u>(40,916)</u> |

(a) 中國企業所得稅

於截至2023年12月31日止年度，本集團於中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅(2022年：相同)。

(b) 中國預扣所得稅

於中國成立的公司向其海外投資者宣派2008年1月1日後所賺溢利的股息應按10%的稅率繳納中國預扣所得稅。倘於香港註冊成立的海外投資者符合中國與香港訂立的雙邊稅務條約安排項下的條件及規定，則相關預扣稅稅率將從10%降至5%。

(c) 開曼群島所得稅

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

(d) 英屬處女群島所得稅

本集團位於英屬處女群島的附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此，毋須繳納英屬處女群島所得稅。

(e) 香港利得稅

由於本集團於香港註冊成立的附屬公司年內並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅(2022年：相同)。

- (f) 本集團除稅前溢利的稅項與使用集團實體母國的法定稅率所產生的理論金額有如下差異：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 除所得稅前虧損 | <u>(91,087)</u> | <u>(208,346)</u> |
| 按適用於中國企業所得稅稅率25%計算的稅項 | (22,772) | (52,087) |
| 以下各項的稅務影響： | | |
| 不可扣稅開支 | 2,434 | 1,406 |
| 未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損 | <u>9,518</u> | <u>9,765</u> |
| 所得稅開支 | <u>(10,820)</u> | <u>(40,916)</u> |

8 每股虧損

(a) 基本

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元) | (79,989) | (168,706) |
| 已發行普通股之加權平均數(千股) | <u>1,500,000</u> | <u>1,500,000</u> |
| 每股基本虧損(人民幣元) | <u>(0.05)</u> | <u>(0.11)</u> |

(b) 攤薄

於截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司並無任何流通在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 股息

截至2023年12月31日止年度，本公司並無派發或宣派股息(2022年：無)。

10 租賃及貿易應收款項及其他應收款項

| | 於12月31日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 經營租賃應收款項 | 43,565 | 37,651 |
| 減：經營租賃應收款項減值撥備 | (9,435) | (7,501) |
| 經營租賃應收款項－淨額 | 34,130 | 30,150 |
| 融資租賃應收款項 | 56,179 | 43,625 |
| 減：融資租賃應收款項減值撥備 | (3,274) | (1,926) |
| 融資應收租賃款項－淨額 | 52,905 | 41,699 |
| 貿易應收款項(附註(a)) | 9,663 | 9,580 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (1,663) | (1,206) |
| 貿易應收款項－淨額 | 8,000 | 8,374 |
| 其他應收款項 | 17,338 | 25,612 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | (8,969) | (9,606) |
| 其他應收款項－淨額 | 8,369 | 16,006 |
| 預付稅項和其他徵費 | 175 | 360 |
| 租賃預付款項 | 2,340 | – |
| 其他預付款項 | 2,533 | 2,356 |
| 可用於未來扣除的進項增值稅 | 2,198 | 3,192 |
| | 110,650 | 102,137 |
| 減：非流動部分 | | |
| 融資租賃應收款項 | (40,156) | (36,342) |
| 流動部分 | 70,494 | 65,795 |

(a) 於各結算日期基於確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 少於一年 | <u>9,663</u> | <u>9,580</u> |

(i) 已轉讓應收款項

貿易應收款項的賬面值包括受保理安排規限的應收款項。根據此安排，本集團已將相關應收款項轉讓予保理商以換取現金，並不得出售或抵押應收款項。然而，本集團保留逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續於其資產負債表內確認全部已轉讓資產。根據保理協議須償還的金額呈列為有抵押借款。本集團認為持作收回業務模式仍然適用於該等應收款項，因此繼續按攤銷成本計量。

相關賬面值如下：

| | 於12月31日 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 已轉讓應收款項 | 3,385 | - |
| 相關有抵押其他借款(附註12) | <u>1,012</u> | <u>-</u> |

(b) 於2023年12月31日，租賃以及貿易應收款項及其他應收款項以人民幣計值，租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

11 貿易及其他應付款項及租賃負債

(a) 貿易及其他應付款項

| | 於12月31日 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 | 3,993 | 3,196 |
| 應付建築合約款項 | 23,771 | 37,175 |
| 薪金應付款項 | 15,365 | 13,956 |
| 其他稅務負債 | 1,386 | 709 |
| 租戶按金 | 57,529 | 55,314 |
| 物業開發商的按金(附註(i)) | 50,000 | - |
| 其他應付款項 | <u>15,512</u> | <u>18,883</u> |
| | <u>167,556</u> | <u>129,233</u> |
| 減：非流動部分 | | |
| 租戶按金 | <u>(36,931)</u> | <u>(32,269)</u> |
| 流動部分 | <u>130,625</u> | <u>96,964</u> |

於2023年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項及建築合約應付款項之賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 少於一年 | 21,290 | 35,249 |
| 超過一年 | 6,474 | 5,122 |
| | <u>27,764</u> | <u>40,371</u> |

於2023年及2022年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值且其公平值與其賬面值相若。

- (i) 於2023年6月，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪酒店獲物業開發商廣州升龍方圓置業有限公司(「物業開發商」)告知建議沙溪村改造計劃，該計劃將涵蓋租賃土地及其上建商。物業開發商其後擬與業主及廣州沙溪酒店訂立協議(「建議補償協議」)，據此，物業開發商擬向廣州沙溪酒店支付補償金額約人民幣8.45億元，作為提前終止廣州沙溪酒店與沙溪村所訂立租賃協議的對價。建議補償協議將於沙溪村改造計劃獲沙溪村土地所有者批准後，方告生效。於2023年12月31日，沙溪村改造計劃尚未獲批准。

本集團已收到物業開發商支付的定金人民幣50百萬元，已計入其他應付款項。

(b) 租賃負債

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 年初結餘 | 158,799 | 155,041 |
| 租賃修訂(附註(ii)) | 135,525 | 16,055 |
| 確認之租賃融資開支(附註6) | 10,452 | 7,957 |
| 償付租賃負債 | (89,909) | (20,254) |
| | <u>214,867</u> | <u>158,799</u> |
| 減：非流動部分 | (185,660) | (124,876) |
| 流動部分 | <u>29,207</u> | <u>33,923</u> |

- (i) 本集團主要租賃土地使用權及物業。租賃乃於租賃資產可供本集團使用之日確認使用權資產及相應負債。使用權資產呈列為投資物業(附註14)以及物業及設備。
- (ii) 租賃修訂為指租賃範圍或租賃代價的變更，其不屬於租賃原始條款及條件的一部分。於2023年及2022年12月31日，本集團租賃修訂包括延長合約租賃期、修改代價及在原有租賃資產基礎上修改貼現率等情況。

12 借款

| | 於12月31日 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 銀行借款—有抵押(附註(a)) | 879,424 | 733,307 |
| 其他借款—有抵押(附註(b)) | 1,012 | 5,029 |
| 借款總額 | 880,436 | 738,336 |
| 減：非流動部分 | | |
| —銀行借款—有抵押 | (691,589) | (629,378) |
| 即期部分 | 188,847 | 108,958 |

- (a) 於2023年12月31日，銀行借款人民幣879,424,000元(2022年12月31日：人民幣733,307,000元)的年利率介乎4.45%至6.13%(2022年12月31日：4.90%至6.86%)並由本集團的投資物業作抵押(附註14)。
- (b) 於2023年12月31日，來自一家保理機構的其他借款人民幣1,012,000元的年利率為14.5%，由本集團的貿易應收款項(附註10(a)(i))作抵押並將於2024年1月到期。
- (c) 於結算日期，銀行借款之利率變動風險及合約重新定價日期如下：

| | 於12月31日 | |
|--------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 六個月或以內 | 879,424 | 733,307 |

銀行借款之到期日如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 少於一年 | 187,835 | 103,929 |
| 一至兩年 | 325,930 | 137,225 |
| 兩至五年 | 243,612 | 310,186 |
| 超過五年 | 122,047 | 181,967 |
| | 879,424 | 733,307 |

其他借款之到期日如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 少於一年 | 1,012 | 5,029 |

借款加權平均實際利率如下：

| | 截至以下年度止年度 | |
|------|--------------|--------------|
| | 2023年 | 2022年 |
| 銀行借款 | 5.70% | 6.10% |
| 其他借款 | 10.89% | 10.00% |
| 借款總額 | <u>5.73%</u> | <u>6.11%</u> |

(d) 由於流動借款的期限較短，故該等借款的賬面值與其公平值相若。

非流動借款的公平值乃於結算日期根據貼現現金流量，採用與本集團期限及特性大致相同的金融工具適用之現行市場利率估計，其歸類為第2級公平值計量。於2023年12月31日，借款賬面值主要以人民幣計值且與其公平值相若(2022年12月31日：相同)。

13 遞延所得稅

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

| | 於12月31日 | |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 遞延所得稅資產總額： | | |
| 將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產 | <u>(66,411)</u> | <u>(49,728)</u> |
| 根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產 | <u>64,374</u> | <u>48,352</u> |
| 遞延所得稅資產淨額 | <u>(2,037)</u> | <u>(1,376)</u> |
| 遞延所得稅負債總額： | | |
| 將於超過12個月後結算的遞延所得稅負債 | <u>300,062</u> | <u>312,138</u> |
| 根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債 | <u>(64,374)</u> | <u>(48,352)</u> |
| 遞延所得稅資產淨額 | <u>235,688</u> | <u>263,786</u> |

遞延稅項的變動淨額如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 年初結餘 | 262,410 | 324,720 |
| 於損益計入(附註7) | (28,759) | (62,310) |
| 年末結餘 | <u>233,651</u> | <u>262,410</u> |

年內，遞延所得稅資產於抵銷前的變動如下：

| 遞延所得稅資產 | 確認銷售 成本及開支 的臨時差額 人民幣千元 | 應收 呆賬撥備 人民幣千元 | 租賃負債 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| 於2022年1月1日 | 6,628 | 3,206 | – | 9,834 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) 之調整(附註2.2) | – | – | 38,506 | 38,506 |
| 於2022年1月1日(經重列) | 6,628 | 3,206 | 38,506 | 48,340 |
| 於損益扣除 | 10 | 1,854 | (476) | 1,388 |
| 於2022年12月31日(經重列) | 6,638 | 5,060 | 38,030 | 49,728 |
| 於損益扣除 | 221 | 775 | 15,687 | 16,683 |
| 於2023年12月31日 | <u>6,859</u> | <u>5,835</u> | <u>53,717</u> | <u>66,411</u> |

於可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益的情況下，將就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2023年12月31日，本集團並無就若干附屬公司之可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣211,993,000元(2022年12月31日：人民幣213,932,000元)確認遞延所得稅資產人民幣52,998,000元(2022年12月31日：人民幣53,483,000元)。該等稅項虧損將於2023年至2027年前屆滿。

年內，遞延所得稅負債於抵銷前的變動如下：

| 遞延所得稅負債 | 投資物業的 臨時差額 人民幣千元 | 融資租賃 應收款項 人民幣千元 | 按公平值 計入損益之 金融資產之 公平值 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|--|---------------|
| 於2022年1月1日 | 334,554 | - | - | 334,554 |
| 香港會計準則第12號 (修訂本)之調整 (附註2.2) | 38,506 | - | - | 38,506 |
| 於2022年1月1日 (經重列) | 373,060 | - | - | 373,060 |
| 轉撥至融資租賃應收 款項／轉撥自投資物業 於損益計入 | (15,075) (58,218) | 15,075 (2,985) | - 281 | - (60,922) |
| 於2022年12月31日 (經重列) | 299,767 | 12,090 | 281 | 312,138 |
| 轉撥至融資租賃應收 款項／轉撥自投資物業 於損益計入 | (10,595) (8,096) | 10,595 (4,038) | - 58 | - (12,076) |
| 於2023年12月31日 | 281,076 | 18,647 | 339 | 300,062 |

於2023年12月31日，遞延所得稅負債為人民幣35,921,000元(2022年12月31日：人民幣36,205,000元)並無就本集團的中國附屬公司之未匯付盈利須繳付的預扣稅及其他稅項確認。該等金額進行長期再投資。

14 投資物業

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 期初賬面淨值 | 2,396,940 | 2,641,030 |
| 租賃修訂 | 135,525 | 16,055 |
| 添置 | 1,915 | 149,915 |
| 轉撥至融資租賃應收款項 | (32,130) | (60,300) |
| 公平值變動 | (217,399) | (349,760) |
| 期末賬面淨值 | <u>2,284,851</u> | <u>2,396,940</u> |
| 投資物業分析： | | |
| —本集團通過土地使用權證持有物業 | 1,040,680 | 1,039,460 |
| —通過使用權資產持有物業 | <u>1,244,171</u> | <u>1,357,480</u> |
| | <u>2,284,851</u> | <u>2,396,940</u> |

投資物業於損益確認的金額

| | 截至12月31日止年度 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 租金收入 | <u>199,442</u> | <u>219,404</u> |

於2023年12月31日，人民幣1,011,880,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(2022年12月31日：人民幣418,800,000元)。

本集團將收購或興建投資物業的現金流出分類為投資，將租金流入分類為經營現金流量。

截至2023年12月31日止年度，租賃的總現金流出為人民幣89,970,000元(2022年：人民幣20,285,000元)。

15 其他儲備

| | 合併及 其他儲備 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 (附註(a)) | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|
| 於2022年1月1日 | 190,973 | 52,555 | 243,528 |
| 與非控股權益進行的交易 | (13,260) | – | (13,260) |
| 共同控制下之業務合併 | (85,030) | – | (85,030) |
| 視作向共同控制下被收購實體的 當時股東作出分派 | (37,091) | – | (37,091) |
| 共同控制下被收購實體的 當時股東的注資 | 1,000 | – | 1,000 |
| 不導致控制權變動的附屬公司 所有者權益變動 | 300 | – | 300 |
| 撥入法定儲備(附註(a)) | – | 5,193 | 5,193 |
| 於2022年12月31日 | <u>56,892</u> | <u>57,748</u> | <u>114,640</u> |
| 於2023年1月1日 | 56,892 | 57,748 | 114,640 |
| 不導致控制權變動的附屬公司所有者 權益變動 | 150 | – | 150 |
| 撥入法定儲備(附註(a)) | – | 3,035 | 3,035 |
| 於2023年12月31日 | <u>57,042</u> | <u>60,783</u> | <u>117,825</u> |

- (a) 根據中國相關法律法規及於中國註冊成立的集團公司組織章程細則，於抵銷根據適用中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後，中國集團公司須於分派任何純利前將公司的年度純利的10%撥至法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金的結餘達到各個中國集團公司的註冊資本的50%時，任何進一步的撥款乃由股東酌情考慮。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度虧損(如有)，及可能資本化為股本，惟於有關發行後法定盈餘公積金的餘下結餘不得少於各個中國集團公司的註冊資本的25%。

16 期後事項

於2020年12月30日，上海遠緇物業有限公司(前稱上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司)〔上海紅星〕針對數名被告(包括瀋陽信基實業有限公司〔瀋陽信基實業〕)提出仲裁申索。根據有關申索，上海紅星要求瀋陽信基實業等被告就違反合作開發協議作出賠償。

於2023年12月31日，上海國際仲裁中心已審理此案，但尚未宣判。本集團在外聘律師的協助下評估該申索及認為有關判決將對本集團有利，故並無確認有關該申索的撥備。

於2024年2月18日，上海國際仲裁中心已判決此案。根據仲裁庭的判決，本集團毋須就合作發展協議所引致的任何賠償承擔責任。

末期股息

董事會不建議就截至2023年派付末期股息。於2023年並無派發或宣派中期股息(2022年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團2023年收益較2022年人民幣298.4百萬元減少8%至約人民幣273.4百萬元。該減少乃主要因租賃收入減少以及銷售貨品及商城業務管理服務的收益減少導致。

下表載列本集團按所示業務劃分的收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|----------|----------------|------------|----------------|------------|
| | 2023年 | | 2022年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 租賃收入 | 199,442 | 73 | 219,404 | 73 |
| 物業管理服務 | 61,310 | 22 | 62,825 | 21 |
| 銷售貨品 | 11,335 | 4 | 13,718 | 5 |
| 商城業務管理服務 | 472 | 0.2 | 2,476 | 1 |
| 其他 | 813 | 0.8 | — | — |
| 總計 | <u>273,372</u> | <u>100</u> | <u>298,423</u> | <u>100</u> |

租金收入

租金收入為本集團自向租戶(簽立在本集團自有/租賃的商城組合中運營業務的租賃合約)所獲取的收益，約佔2023年我們總收益的73%。於2023年，我們的租金收入減少約人民幣20.0百萬元或9%至約人民幣199.4百萬元(2022年：人民幣219.4百萬元)。該減少乃主要由於租金優惠政策及信基豪泰酒店用品城於2023年新增的租賃合約被分類為轉租出租人項下的融資租賃所致。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益為本集團的租戶根據物業管理協議支付的管理費。於2023年，物業管理服務收入減少約人民幣1.5百萬元或2%至約人民幣61.3百萬元(2022年：人民幣62.8百萬元)。物業管理服務收入減少主要由於水電費的差異化收入減少導致。

銷售貨品

銷售貨品收益為通過我們的網上商城出售酒店用品及家居用品所產生的收益。於2023年，銷售貨品收益減少約人民幣2.4百萬元或約18%至約人民幣11.3百萬元(2022年：人民幣13.7百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團B2B平台業務收益減少導致。

銷售成本

我們的銷售成本由2022年的約人民幣47.7百萬元減少約人民幣4.5百萬元或約9%至2023年的約人民幣43.2百萬元。該減少主要由於2023年較2022年物業維修支出減少以及電商收入減少導致相應電商成本減少導致。

投資物業公平值損失

我們的投資物業公平值損失減少約人民幣132.4百萬元至2023年的公平值損失約人民幣217.4百萬元(2022年：公平值損失人民幣349.8百萬元)，主要由於中國瀋陽兩家商城2022年度受房地產緊縮政策重大影響等，本集團確認了較多的估值損失；而2023年度市場未有明顯變化導致估值相對平穩，2023年度本集團確認的投資物業公平值損失較2022年度減少導致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2022年的約人民幣15.2百萬元減少約人民幣0.3百萬元或2%至2023年的約人民幣14.9百萬元。該減少主要由於銷售及營銷相關的工資開支減少導致。

行政開支

我們的行政開支由2022年的約人民幣37.2百萬元增加約人民幣1.8百萬元或5%至2023年的約人民幣39.0百萬元。該增加的主要原因是2023年差旅費及招待費增加導致。

其他收入

我們的其他收入由2022年的約人民幣7.3百萬元增加約人民幣4.4百萬元或60%至2023年的約人民幣11.7百萬元。該增加的主要原因是借地補償增加。

經營虧損及經營虧損率

由於前述原因，我們的經營虧損由2022年的約人民幣158.7百萬元減少約人民幣125.6百萬元或79%至2023年的經營虧損約人民幣33.1百萬元。該減少主要因投資物業的公平值損失減少所致。

財務收入

我們的財務收入由2022年的約人民幣2.2百萬元增加約人民幣1.8百萬元或82%至2023年的約人民幣4.0百萬元。此乃主要因對融資租賃進行後續計量導致。

財務開支

我們的財務開支由2022年的約人民幣51.8百萬元增加約人民幣10.2百萬元或20%至2023年的約人民幣62.0百萬元。此乃主要因銀行融資的相關開支以及租賃融資開支增加所致。

財務開支淨額

由於上述原因，我們的財務開支淨額由2022年的約人民幣49.6百萬元增加約人民幣8.4百萬元或17%至2023年的約人民幣58.0百萬元。

年內虧損

由於前述原因，本集團於2023年錄得虧損約人民幣80.3百萬元(2022年：人民幣167.4百萬元)，2023年虧損減少主要歸因於本年本集團所持投資物業的公平值虧損減少所致。

核心純利

我們的管理層相信核心純利將有助於投資者透過撇除投資物業公平值變動等非經常項目(被視為並非用作評估我們業務實際表現的指標)的影響，評估我們相關業務於整個會計期間的業績表現。

我們的核心純利由2022年的約人民幣94.9百萬元減少約人民幣12.1百萬元或13%至2023年的約人民幣82.8百萬元，此乃主要由於本集團今年的收益減少導致。

下表載列於所示年度本集團的虧損及核心純利：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|-----------------|-------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 (經重列) |
| 年內虧損 | (80,267) | (167,430) |
| 加： | | |
| 投資物業公平值損失 | 217,399 | 349,760 |
| 有關上述對賬項目的所得稅開支 | <u>(54,350)</u> | <u>(87,440)</u> |
| 年內核心純利 | 82,782 | 94,890 |
| —本公司擁有人應佔 | 83,060 | 93,614 |
| —非控股權益應佔 | <u>(278)</u> | <u>1,276</u> |

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2023年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣513.0百萬元(2022年12月31日：人民幣314.5百萬元)，且主要以人民幣計值。

借款及本集團資產抵押

於2023年12月31日，本集團銀行借款約人民幣879.4百萬元(2022年12月31日：人民幣733.3百萬元)按年利率4.45%至6.13%(2022年12月31日：4.90%至6.86%)計息，並由本集團的投資物業作抵押。被抵押作為本集團借款抵押品的投資物業價值約為人民幣1,011.9百萬元(2022年12月31日：人民幣418.8百萬元)。

資本負債比率

於2023年12月31日的資本負債比率(按債務淨額除以總資本計算)為27%，而2022年12月31日為30%。

淨流動資產及流動比率

於2023年12月31日，本集團擁有淨流動資產人民幣144.1百萬元，而2022年12月31日的淨流動資產為人民幣46.4百萬元。於2023年12月31日，流動比率為1.32(2022年12月31日：1.14)。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2023年，本集團並無任何收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業的重大項目。

業務回顧

本集團主要於中國從事經營酒店用品及家居用品商城(於中國產生租金收益)，且我們的業務營運由6個主要業務分部構成：

- (i) 商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城；
- (ii) 分租公寓；
- (iii) 物業管理項目；
- (iv) 委管商城；
- (v) 網上商城銷售酒店用品及家居用品；及
- (vi) 展覽管理業務。

本集團的收益主要來自本集團自有／租賃的商城組合的經營租賃租金收入和物業管理服務收益。

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

- (1) 信基沙溪酒店用品博覽城
- (2) 信基豪泰酒店用品城
- (3) 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

茲提述本公司日期為2021年12月23日的公告。於2021年12月23日，廣州信基譽正商業運營管理有限公司(「**信基譽正**」，本公司之間接全資附屬公司)與廣州龍美動漫科技有限公司(「**龍美動漫**」)訂立分租協議，據此，信基譽正同意從龍美動漫分租中國廣東省廣州市番禺區番禺大道龍美村信基龍美國際動漫產業園C區C1及C2大廈，總建築面積約為34,394平方米，再加上237個地下停車位(稱為遠洋邦舍)，為期約14.4年，自2022年1月11日開始並於2036年5月31日到期(包括首尾兩天)，代價為人民幣153.8百萬元。

於2021年12月23日，信基譽正與北京邦舍公寓管理有限公司(「**邦舍公寓廣州**」)訂立再分租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州再分租遠洋邦舍，為期10年，自2022年1月11日開始並於2032年1月10日到期(包括首尾兩天)，總代價為約人民幣170.9百萬元。

物業管理項目

於2022年6月，本集團完成收購廣州信基優享物業有限公司(「**廣州優享**」)及佛山信基優享商業服務有限公司(「**佛山優享**」)，該等公司主要從事為商業綜合項目提供物業管理服務。廣州優享及佛山優享現時管理的物業項目包括(i)廈滘項

目，其由信基廣場A館以及廈滘商業大廈組成；(ii)上漵綜合樓項目，其由上漵綜合樓組成；(iii)玥島項目；(iv)龍美項目，其由領秀公館組成；及(v)信基廣場項目，其由佛山九江信基廣場組成。

下表載列於所示年度內我們上面所述三個業務分部(商城、分租公寓、物業管理項目)按地區劃分產生的物業租賃收入和物業管理服務收入：

| | 物業租賃收入 | | 物業管理服務收入 | |
|------|-------------|---------|-------------|--------|
| | 截至12月31日止年度 | | 截至12月31日止年度 | |
| | 2023年 | 2022年 | 2023年 | 2022年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 廣州地區 | 185,340 | 198,801 | 35,870 | 40,649 |
| 佛山地區 | - | - | 8,245 | 8,241 |
| 瀋陽地區 | 14,102 | 20,603 | 17,195 | 13,935 |

委管商城

於本分部，我們向其他商城業主提供商城營運服務。在此商業模式下，我們將負責商城的營銷及日常營運，而商城業主將負責承擔商城的所有經營開支並向我們支付品牌授權費和營運管理費。我們的營運管理費曾經參考營運時長及相關商城的租金收入而釐定。

(1) 信基沙溪·岳塘國際酒店用品交易展示中心

於2018年10月，我們與獨立第三方湖南省泓岳商業管理有限公司訂立了合作協議。根據合作協議，本集團同意擔任一座經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於由湖南省泓岳商業管理有限公司開發的商業綜合大樓—岳塘國際商貿城(位於中國湖南省湘潭市岳塘區芙蓉大道荷塘段88號)。預期該商城擁有總營業區域約12萬平方米並可容納最多400名租戶，其為本集團首間委管酒店用品商城。

有關該商城具體營業時間仍在與業主溝通協調。於本公告日期，由於業務環境受到新冠肺炎疫情影響，暫未有明確時間表。

(2) 華豐·信基沙溪酒店用品城

於2021年9月25日，我們與獨立第三方河南省鄭州市恒昊鋼鐵有限公司訂立了合作協議。根據合作協議，本集團同意擔任一座經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於由鄭州市恒昊鋼鐵有限公司開發的商業綜合大樓－（位於河南省鄭州市經濟技術開發區航海東路2022號航海東路與前程路交匯處A1西區1-6號樓）。預期該商城擁有總營業區域約15萬平方米，可容納最多500名租戶，其為本集團第二間委管酒店用品商城。

由於項目招商及開業進度受到了新冠肺炎疫情的嚴重影響，本公司經過與河南省鄭州市恒昊鋼鐵有限公司的友好協商，於2023年3月，雙方簽訂了協議，解除了原合作協議。

網上商城

於2023年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣11.3百萬元(2022年：人民幣13.7百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。因本年度受商品採購成本增加及消費者購買力下降等宏觀經濟因素影響，所以2023年的網上商城經營利潤率下降至約6% (2022年：8%)。

展覽管理業務

我們為中國每年的華南酒店業博覽會(「CHE」)提供展覽管理服務。CHE被視為本集團的主要委管展覽。CHE為全球酒店用品供應商及採購商提供一站式貿易平台以擴大其銷售及採購渠道。

因新冠肺炎疫情自2020年全球爆發以來的持續影響，本公司自2020年起已暫停舉辦CHE展覽而沒有產生任何CHE收益。

重大關連交易

茲提述(i)本公司日期為2022年10月28日的公告；及(ii)本公司日期為2023年2月24日的通函(「2023年通函」)。

於2022年10月28日，廣東信基家居有限公司(「廣東信基家居」，本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與廣州市番禺信基房產發展有限公司(「番禺房產」，作為業主)訂立終止協議，據此廣東信基家居及番禺房產同意對廣東信基家居與番禺房產於2020年11月18日訂立之租賃協議項下的租期屆滿日期進行修訂，以續訂位於中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層的物業(「物業」)的租賃，日期由2026年11月30日修訂為(i) 2022年11月30日；或(ii)緊接2022年家居市場租賃協議(定義見下文)生效日期前一日(以較後者為準)。

同日，廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立租賃協議(「2022年家居市場租賃協議」)，以續訂物業的租賃，租期由2022年家居市場租賃協議生效日期起至2038年6月14日止(包括首尾兩天)。首年租金約為人民幣9.1百萬元，自第二年起每年增加5%。2022年家居市場租賃協議已生效。

由於番禺房產由張漢泉先生(「張漢泉先生」，董事會主席、執行董事兼控股股東之一)、梅佐挺先生(「梅先生」，執行董事兼控股股東之一)及張偉新先生(「張先生」，執行董事兼控股股東之一)共同擁有，因此，番禺房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司關連人士。因此訂立2022年家居市場租賃協議構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下本公司的關連交易。有關2022年家居市場租賃協議的詳情，請參閱2023年通函。

該交易已於2023年3月17日舉行的本公司股東特別大會獲本公司獨立股東正式通過。

未來展望

展望未來，在國際環境錯綜複雜、世界經濟增長乏力及貿易投資放緩的情況下，中國經濟於2023年初開始反彈，並於2024年繼續向好。儘管近期存在高度的不確定性，但我們的長期理念和價值觀仍然堅定不移。展望未來，我們開拓全球市場的目標保持不變。

除非出現不可預見的情況，否則我們對經濟復甦的軌跡持審慎樂觀態度。在充滿挑戰的營商環境下，董事對本集團業務營運的6個主要業務持審慎樂觀的態度。本集團對2024年的業務前景充滿信心，同時繼續採取謹慎的態度以確保企業可持續發展。本集團亦將對成本管理保持警惕，以確保我們對更美好未來的展望轉化為更強勁的底線和現金流。

我們仍將繼續堅持「品牌輸出，管理輸出，合作經營」的輕資產項目快速發展模式，同時建立酒店用品行業垂直電商服務平台，擴大網上商城業務，持續擴大本集團的市場佔有率和品牌影響力；我們將聚焦「產業聯盟、抱團發展」的平台共享理念，增強信基沙溪集團與行業協同發展的品牌粘性。同時持續擴大物業管理服務業務，特別是通過收購併購成熟項目的物業管理服務項目，增強本集團穩定的現金流，以提升本公司及其股東的利益，屆時將為本集團帶來可持續及穩定的發展。

企業管治

本公司的企業管治常規以上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）所列原則及守則條文為基準。

於2023年，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則及適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任的規定除外。

張漢泉先生（「張漢泉先生」）為我們的創辦人之一、董事會主席兼本公司首席執行官。作為中國酒店用品行業的行業領導者，張漢泉先生於酒店用品行業擁有豐富經驗，負責制定本集團的戰略方向以及監察本集團的管理及業務營運。由於張漢泉先生為本集團發展的關鍵，董事會認為，主席及首席執行官的角色由張漢泉先生擔任並無對本集團的利益構成任何潛在損害，反之對本集團的管理有利。此外，由經驗豐富的人才組成的高級管理層及董事會營運可有效監察及平衡本公司主席兼首席執行官張漢泉先生的權力及職權。此外，權力的平衡由以下原因進一步確保：

- 審核委員會由全體獨立非執行董事組成；及
- 獨立非執行董事可於認為有必要時隨時及直接聯絡本公司外聘核數師及獨立專業顧問。

董事會認為，在現有營運規模下，現有架構被視為適當，可使本公司能迅速有效地作出決策並落實執行。董事會對張漢泉先生充滿信心，相信委任彼擔任主席及首席執行官對本公司的業務前景有利。

本公司有內部審核職能，主要負責對本公司的風險管理及內部控制系統之充分性和有效性進行分析及獨立評核，並(至少按年度)向董事會報告結果。

本集團的內部控制系統亦包括完善、具清晰界定責任及權限的組織架構。部門的日常營運由個別部門運作，且各部門就其各自的操守和表現負責、按授予的權限進行個別部門業務，執行及謹守本公司不時訂立的策略和政策。各部門亦須要定期就部門業務的重要發展及董事會訂立的政策和策略之實行情況向董事會通報，以及及時識別、評估及管理重大風險。

遵守上市規則標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事、本集團高級管理層和僱員(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有有關本集團或本公司證券之內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於2023年已遵守標準守則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於回顧年度內有任何不遵守標準守則之情況。

購回、出售或贖回上市證券

截至2023年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

報告期末後的重要事項

於2020年12月30日，上海遠緇物業有限公司(前稱上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司)(「上海紅星」)針對數名被告(包括瀋陽信基實業)提出仲裁申索。根據有關申索，上海紅星要求瀋陽信基實業等被告就違反合作發展協議作出賠償。

於2023年12月31日，上海國際仲裁中心已審理此案，但尚未宣判。本集團在外聘律師的協助下評估該申索及認為有關判決將對本集團有利，故並無確認有關該申索的撥備。

於2024年2月18日，上海國際仲裁中心已判決此案。根據仲裁庭的判決，本集團毋須就企業發展協議所引致的任何賠償承擔責任。

除本公告所披露者外，截至2023年12月31日止年度後及直至本公告日期，並無發生重大事項。

足夠公眾持股量

於本公告日期，根據本公司所獲得的公開資料及就董事會所知，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量，本公司逾25%的已發行股份由公眾持有。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已告成立，其書面職權範圍遵照上市規則附錄C1所載企業管治守則第D.3段編製。審核委員會包括3名成員組成，即曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。曾昭武博士目前擔任為審核委員會主席。

審核委員會已考慮及審閱本集團2023年的年度業績以及本公司及本集團所採納的會計原則及慣例，並就內部控制及財務報告事宜與管理層進行了討論。審核委員會認為，2023年的年度財務業績符合相關會計準則、法規及規例，並已正式作出適當披露。

本公司核數師工作範疇

本年度業績公告所載有關本集團2023年綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表以及相關附註之數據，已獲本公司核數師同意為與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載列之金額一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證工作，因此本公司核數師並無就本年度業績公告作出任何保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2024年5月30日(星期四)召開股東週年大會(「股東週年大會」)。

本公司為確定股東有權出席股東週年大會及於會上投票的資格，於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續，期間均不辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票須於2024年5月24日(星期五)下午4時30分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理過戶登記手續。

年度業績及年度報告發佈

本業績公告已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.xjsx.net.cn刊登。載有上市規則要求披露的所有資料的本公司2023年年度報告將於2024年4月派送至本公司股東，並將於上述網站上發佈。

承董事會命
信基沙溪集團股份有限公司
主席
張漢泉

中國，廣州，2024年3月28日

於本公告日期，董事會包括主席兼執行董事張漢泉先生；執行董事梅佐挺先生及張偉新先生；非執行董事余學聰先生、林烈先生及王藝雪女士；及獨立非執行董事曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。

倘於中國成立之實體或公司之中文名稱及其英文翻譯名稱存在歧義，概以中文名稱為準。註有「*」號之中文或其他語言之公司名稱之英文翻譯以及註有「*」號之英文公司名稱之中文翻譯乃僅供識別。