



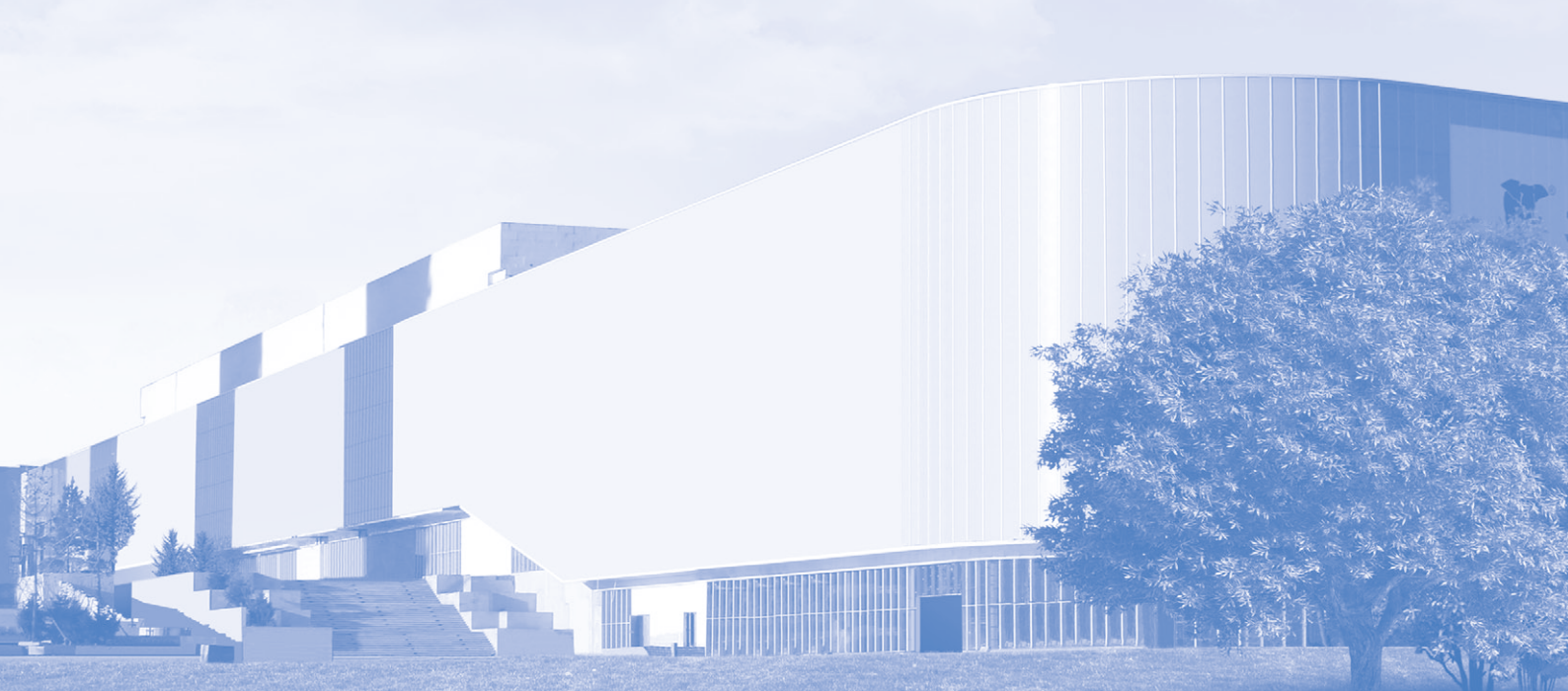
信基沙溪集團股份有限公司

XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 3603

年報

2020



目錄

2	公司資料
4	商城概覽
8	主席報告
9	財務概要
10	管理層討論及分析
20	董事及高級管理層的履歷資料
26	企業管治報告
36	董事會報告
49	獨立核數師報告
	經審核財務報表：
54	綜合收益表
55	綜合全面收益表
56	綜合資產負債表
58	綜合權益變動表
59	綜合現金流量表
60	綜合財務報表附註
124	釋義

公司資料

執行董事

張漢泉先生，董事會主席兼首席執行官
梅佐挺先生
張偉新先生
靳春雁女士，首席財務官

非執行董事

余學聰先生
林烈先生(於2020年3月1日獲委任)
王藝雪女士(於2021年3月26日獲委任)
吳建勳先生(於2021年3月26日辭任)

獨立非執行董事

劉娥平博士
陳土勝先生
譚鎮山先生
鄭德理先生

審核委員會

劉娥平博士(主席)
譚鎮山先生
鄭德理先生

薪酬委員會

劉娥平博士(主席)
張漢泉先生
陳土勝先生

提名委員會

張漢泉先生(主席)
劉娥平博士
陳土勝先生

公司秘書

甘志成先生

授權代表

靳春雁女士
甘志成先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

合規顧問

RaffAello Capital Limited
香港中環
德輔道中88-89號
中環88 7樓

註冊辦事處

71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港九龍
尖沙咀
柯士甸道136至138號
金門商業大廈3樓
301至303室

公司總部及中國主要營業地點

中國
廣州市番禺區
南大路250號
信基城會所一樓

公司資料

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited
71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

廣州農商銀行番禺支行
中國
廣州市
番禺區
朝陽西路72號

盛京銀行
中國
瀋陽市
北站路109號

招商永隆銀行有限公司
香港
德輔道中45號
招商永隆銀行大廈

法律顧問

關於香港法律
胡百全律師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈12樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號

聯交所：3603

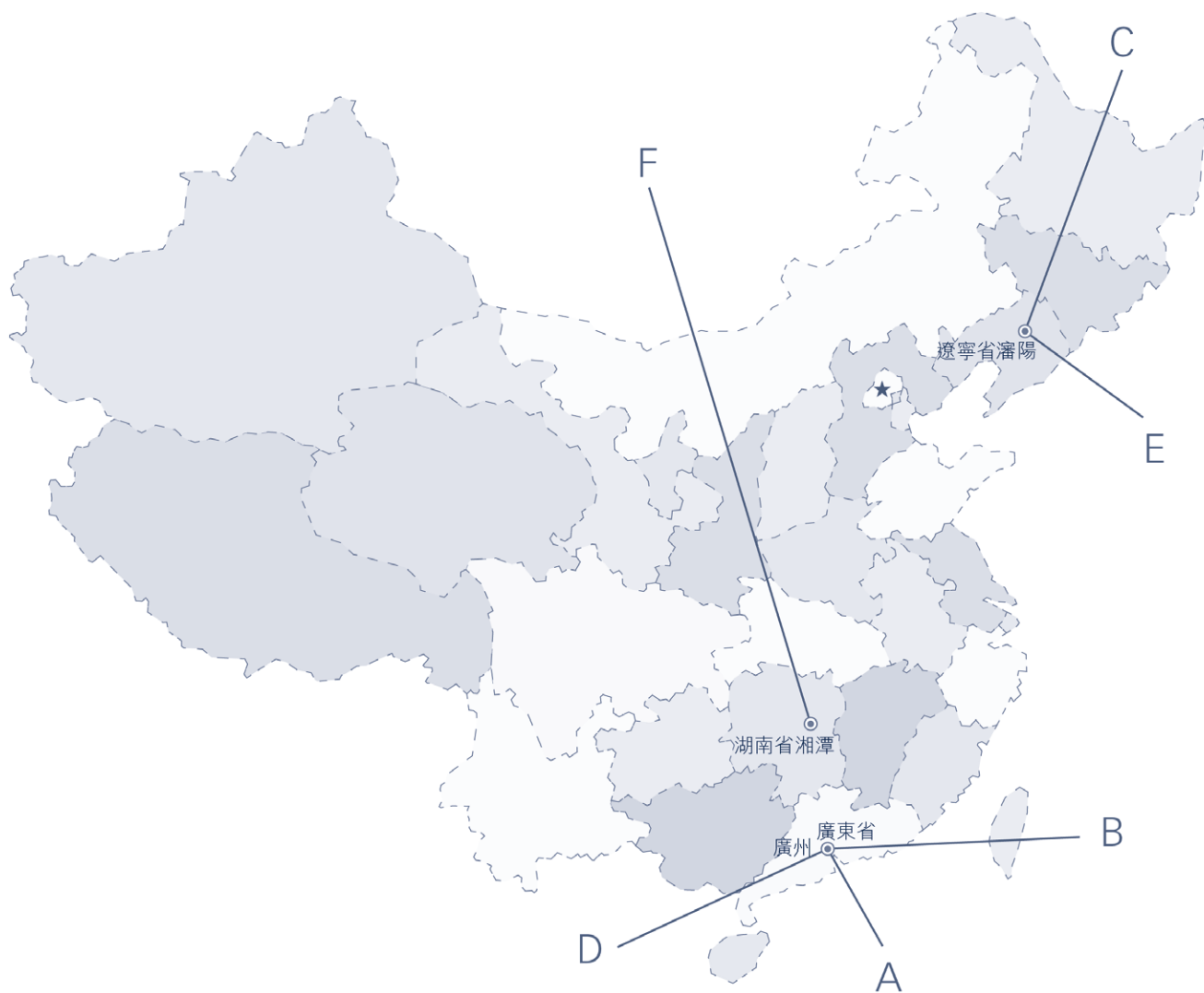
網頁地址

www.xjsx.net.cn

上市日期

2019年11月8日

商城概覽



- A 信基沙溪酒店用品博覽城
- B 信基豪泰酒店用品城
- C 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城
- D 信基大石傢俬城
- E 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心
- F 信基沙溪•岳塘國際酒店用品交易展示中心

(A) 信基沙溪酒店用品博覽城

信基沙溪酒店用品博覽城位於中國廣東省廣州市番禺區洛浦街沙溪大道11號，年總建築面積約為62,222.59平方米。該商城於2003年12月開始營運。

我們致力於維持信基沙溪酒店用品博覽城為國內最為人所知的酒店用品批發市場。該商城於2015年獲CHSA授予「2014年度中國酒店用品行業領軍市場」稱號並於2015年獲中華人民共和國國家工商行政管理總局授予「全國誠信示範市場」稱號。其亦於2018年獲廣東卓越質量品牌研究院授予「廣東省(行業類)名牌產品」稱號。

信基沙溪酒店用品博覽城自其位置靠近廣州華南快速幹線番禺沙溪出口而獲益，吸引了廣東省租戶及顧客。

截至2020年12月31日，其由總可出租面積約為62,124.08平方米的零售空間、約132個廣告位及280個停車位組成，擁有572名銷售各種不同類別的國際及國內酒店用品品牌租戶，包括但不限於玻璃及不銹鋼製品、廚房用品、房間用品、烘焙用具、紡織品、電器及餐具。憑藉提供各種酒店用品的大規模營運，信基沙溪酒店用品博覽城已成為客戶的高端一站式商城。

於2020年，信基沙溪酒店用品博覽城錄得出租率為94.7%(2019年：99.3%)。

(B) 信基豪泰酒店用品城

信基豪泰酒店用品城位於中國廣東省廣州市番禺區洛浦街上教村迎賓路北側，靠近廣州地鐵廈滘站及新光快速路西面出口，總建築面積約為72,636.09平方米。

信基豪泰酒店用品城(前稱信基迎賓酒店用品城)為廣州其中一個為人所知的酒店用品批發市場。

截至2020年12月31日，該商城總營業區域約為60,562.28平方米，擁有458名銷售各種不同類別國際及國內酒店用品品牌的租戶，包括但不限於玻璃及不銹鋼製品、飲料用具、廚房用品、房間用品、烘焙用具、紡織品、電器及餐具。

於2020年，信基豪泰酒店用品城錄得出租率為93.9%(2019年：97.0%)。

(C) 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城

瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街59-1號，總建築面積約為88,416.03平方米。該商城包括具現代化室內設計的五層零售空間，並為我們在中國東北地區首家酒店用品商城。

瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城於中國東北部為客戶及零售商提供一站式高端酒店產品購物體驗。其於2015年3月獲遼寧省飯店協會評為遼寧省飯店協會指定採購單位及獲CHSA評為中國酒店用品最佳的採購基地。

該商城於2014年10月開始營運。

截至2020年12月31日，其由總可出租面積約為48,933.43平方米的零售空間、約74個廣告位及261個停車位組成，擁有77名主要從事於不銹鋼製品、廚房用品、房間用品、紡織品、家具、飲料及清潔用具及餐具等酒店用品批發的租戶。

於2020年，此商城錄得出租率為40.9% (2019年：55.3%)。

(D) 信基大石傢俬城

信基大石傢俬城位於中國廣東省廣州市番禺區大石街105國道，總建築面積約為24,893.95平方米。

信基大石傢俬城持續於廣東省為潛在商業及家庭客戶提供一站式辦公室及家居用品購物體驗。信基大石傢俬城於2010年12月獲廣東省建築材料行業協會授予「最受消費者信賴家居商場」稱號，並於2016年12月獲南方都市報舉辦的中國營銷盛典認可為2016家居權力榜最受消費者喜愛賣場。其市場策略集中為客戶提供具成本效益且高質的家居用品產品。

儘管信基大石傢俬城的營運規模與瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心相比屬較小，其持續於廣東省為潛在商業及家庭客戶提供一站式辦公室及家居用品購物體驗。

截至2020年12月31日，該商城總營業區域約為24,576.16平方米，擁有51名銷售各種家居用品包括辦公室及家居傢俬及飾品的租戶，及約38個廣告位。

於2020年，此商城錄得出租率為100% (2019年：100%)。

(E) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心位於中國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義北大街57-1號，總建築面積約為114,911.16平方米。

瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心為瀋陽市北邊的中高端並為人所知的家居用品批發市場，該商城於2014年10月開始營運。受惠於瀋北新區急速的商業及住宅發展，該商城透過在中國東北地區提供一站式辦公室及家居用品購物體驗，目標投放於潛在的商業及家庭客戶。

該中心於2016年3月獲遼寧省家居裝飾業商會授予「誠信示範商場」稱號及於2017年12月獲遼寧省家具協會授予「優秀商場」稱號。

截至2020年12月31日，其由總可出租面積約為63,362.36平方米的零售空間、約211個廣告位及581個停車位組成，擁有212名銷售各種家居用品包括辦公室及家居傢俬、飾品及建築和翻新材料的租戶。

於2020年，此商城錄得出租率為85.9%(2019年：81.2%)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表信基沙溪集團股份有限公司，連同附屬公司(統稱「**本集團**」)董事會欣然呈報本集團截至2020年12月31日止年度(「**年內**」)之業績。

2020年對全球經濟而言是極具挑戰的一年，原因是新冠肺炎疫情爆發、中美之間持續的貿易糾紛及美國大選帶來的不確定性因素，給全球經濟帶來負面影響。本集團的2020年度業績反映了新冠肺炎疫情的影響。

業績

在這種前所未有的不利經營環境當中，在複雜多變又艱難的營商環境下，我們沉著應對挑戰，交出了穩定的業績。於2020年，本集團年內核心純利約為人民幣88.7百萬元(2019年：人民幣109.8百萬元)，較2019年減少人民幣21.1百萬元或19%。本集團收益約為人民幣287.9百萬元(2019年：人民幣303.1百萬元)，較2019年減少15.2百萬元或5%。本集團業績及前景的詳情將於本年度報告「管理層討論及分析」一節討論。

致謝

我們實在感謝專業的管理團隊，採取了所有必要的緩解措施，確保業務順利營運。因新冠肺炎疫情於短期內，未必會有明顯的減退蹟象，所以環球及中國的經濟前景仍然存在不確定因素，營商環境仍然充斥挑戰。

本人謹代表董事會向所有供應商、業務合作夥伴及股東在過去一年的支持與包容致以衷心的謝意，並對公司各級主管及全體員工在過去一年作出的寶貴貢獻及付出的辛勤努力致以崇高的敬意。我們將秉承有效的管理策略，捕捉市場趨勢和機遇，矢志為股東創造更高價值，為社區作出新貢獻。

張漢泉

主席兼首席執行官

2021年3月26日

財務概要

財務概要

	截至12月31日止年度				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
業績					
收益	287,938	303,083	281,355	209,868	208,726
年內溢利	31,911	101,450	250,226	88,784	75,447
以下人士應佔：					
本公司擁有人	32,967	102,905	189,213	76,910	58,951
非控股權益	(1,056)	(1,455)	61,013	11,874	16,496
核心純利	88,741	109,800	87,289	29,677	38,571

資產及負債

	於12月31日				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	2,996,882	2,978,396	2,897,686	2,901,649	2,764,982
流動資產	291,600	311,573	173,951	615,451	377,367
總資產	3,288,482	3,289,969	3,071,637	3,517,100	3,142,349
流動負債	360,061	363,938	441,485	608,155	1,066,074
非流動負債	1,034,057	1,044,262	1,154,327	1,391,503	558,343
負債總額	1,394,118	1,408,200	1,595,812	1,999,658	1,624,417
本公司擁有人應佔權益	1,897,707	1,884,056	1,476,657	1,150,539	1,162,903
非控股權益	(3,343)	(2,287)	(832)	366,903	355,029
權益總額	1,894,364	1,881,769	1,475,825	1,517,442	1,517,932

管理層討論及分析

董事會欣然公佈本集團截至2020年12月31日止年度之經審核年度業績，連同截至2019年12月31日止年度比較數字。本年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

股息

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息。本年度內並無派發或宣派中期股息(2019年：每股人民幣0.013元)。

財務回顧

收益

收益由2019年的約人民幣303.1百萬元減少5%至2020年的約人民幣287.9百萬元。該減少主要乃因租金收入減少所致。

下表載列本集團按所示業務條線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	242,406	84	254,691	84
物業管理服務	26,210	9	28,344	9
銷售貨品	19,322	7	15,057	5
展覽管理服務	-	-	4,991	2
總計	287,938	100	303,083	100

財務回顧(續)

租金收入

於2020年，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，約佔我們總收益的84%。於2020年，因發生新冠肺炎疫情，本集團推出租金豁免及優惠政策，導致我們的租金收入減少人民幣12.3百萬元或5%至約人民幣242.4百萬元(2019年：人民幣254.7百萬元)。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益為租戶根據物業管理協議支付的管理費。於2020年，物業管理服務收入減少人民幣2.1百萬元或7%至約人民幣26.2百萬元(2019年：人民幣28.3百萬元)。物業管理服務收入減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團管理面積下降導致。

展覽管理服務

來自展覽管理服務收入的收益包括自展覽商取得的費用。由於2020年新冠肺炎疫情影響，本公司暫停開展，而沒有展覽收益。(2019年：人民幣5.0百萬元)。

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2020年，銷售貨品收益增加人民幣4.2百萬元或約28%至約人民幣19.3百萬元(2019年：人民幣15.1百萬元)。銷售商品收益增加主要由於本集團的企業對企業(「B2B」)業務增長導致。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的約人民幣28.2百萬元略減少約人民幣1.4百萬元或5%至2020年的約人民幣26.8百萬元。減少的主要原因是由於2020年新冠肺炎疫情影響，本公司暫停開展，而沒有展覽成本(2019年：人民幣2.2百萬元)。

投資物業公平值損失／收益

我們的投資物業公平值變動大幅減少人民幣89.4百萬元至2020年的公平值損失約人民幣79.3百萬元(2019年：公平值收益人民幣10.1百萬元)，主要原因是信基豪泰酒店用品城的估值因2020年部分物業改建，現階段暫時無法獲得收益而調整以及中國瀋陽兩家商城的估值由於新冠肺炎疫情造成宏觀市場需求整體下降而調整。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的約人民幣32.8百萬元減少人民幣8.2百萬元或25%至2020年的約人民幣24.6百萬元。減少的主要原因是由於新冠肺炎疫情所引起具挑戰的經營環境而實施的成本緊縮措施。

行政開支

我們的行政開支由2019年的約人民幣50.5百萬元減少人民幣9.8百萬元或19%至2020年的約人民幣40.7百萬元。減少的主要原因是由於新冠肺炎疫情所引起具挑戰的經營環境而實施的成本緊縮措施。

財務回顧(續)

其他收入

我們的其他收入由2019年的約人民幣4.3百萬元增加人民幣9.2百萬元或214%至2020年的約人民幣13.5百萬元。增加的主要原因是2020年對成功於聯交所主板上市而收到番禺區政府給予的獎勵人民幣3.0百萬元及於有關租賃屆滿日期前對本年度因受疫情影響退舖租戶確認的違約收入增加約人民幣4.1百萬元導致。

經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由2019年的約人民幣207.6百萬元減少人民幣88.7百萬元或43%至2020年的約人民幣118.9百萬元。經營溢利率由2019年的68%減少至2020年的41%。

財務收入

我們的財務收入由2019年的約人民幣1.1百萬元增加人民幣0.5百萬元或45%至2020年的約人民幣1.6百萬元。此乃主要因本公司於2019年11月8日進行的全球發售募集資金產生利息收入所致。

財務開支

我們的財務開支由2019年的約人民幣53.3百萬元減少人民幣1.4百萬元或3%至2020年的約人民幣51.9百萬元。此乃主要因銀行融資的相關開支減少所致。

財務開支淨額

由於上述原因，我們的財務開支淨額由2019年的約人民幣52.2百萬元減少人民幣2.0百萬元或4%至2020年的約人民幣50.2百萬元。

年內溢利及純利率

由於前述原因，2020年的溢利由2019年的約人民幣101.5百萬元減少人民幣69.6百萬元或69%至2020年的約人民幣31.9百萬元。我們的純利率由2019年的約33%下降至2020年的約11%，此乃主要歸因於投資物業的公平值收益減少人民幣89.4百萬元所致。

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2019年約人民幣109.8百萬元減少人民幣21.1百萬元或19%至2020年約人民幣88.7百萬元。此乃主要歸因於新冠肺炎疫情造成2020年期間本集團收益減少人民幣15.2百萬元。

財務回顧(續)

核心純利(續)

下表載列於所示年度本集團的溢利及核心純利：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	31,911	101,450
加：		
投資物業公平值損失／(收益)	79,274	(10,051)
上市開支	–	17,340
政府獎勵	(3,500)	–
有關上述對賬項目的所得稅開支	(18,944)	1,061
年內核心純利	88,741	109,800
– 本公司擁有人應佔	89,797	111,255
– 非控股權益應佔	(1,056)	(1,455)

所得款項淨額用途修改

於2020年，由於新冠肺炎疫情的持續爆發，全球的國家為遏制新冠肺炎疫情蔓延實施了多項封鎖措施，包括旅行限制、檢疫措施及／或強制性暫停工作措施。因此，全球酒店業和旅遊業受到嚴重影響，這對租戶的盈利能力產生不利影響，因此對本集團的財務業績造成損害。誠如本公司日期為2020年7月6日內容有關所得款項淨額用途(「重新分配」)修改及本集團業務更新的公告所披露，為加強本集團的流動性以應對新冠肺炎疫情帶來的影響和挑戰，及加強本集團資金使用效率和效益，本公司的全球發售所得款項淨額(「所得款項淨額」)用途已作出適當調整。以下為有關未利用的所得款項淨額的使用修改詳情：

- (i) 重新將原分配給中國成都一座新商城(「成都項目」)、鄭州一座新商城(「鄭州項目」)和福州一座新商城(「福州項目」，連同成都項目及鄭州項目，統稱「新項目」)的所得款項淨額約人民幣27.2百萬元，約佔所得款項淨額的12.5%部分，用於補充本集團的一般營運資本；及
- (ii) 重新將原分配給新項目的所得款項淨額約人民幣80.0百萬元，約佔所得款項淨額的36.8%部分，用於開發位於中國廣州的一座新購物商城(「廣州項目」)。

所得款項淨額用途修改(續)

截至2020年12月31日所得款項淨額和重新分配後未使用的所得款項淨額的使用情況如下：

	原計劃 使用金額 人民幣 百萬元	重新 分配後的 未使用金額 人民幣 百萬元	截至 2020年 12月31日 已使用金額 人民幣 百萬元	截至 2020年 12月31日 未使用金額 人民幣 百萬元	重新 分配未 使用金額 計劃悉數 使用時間
(i) 償還本集團銀行借款，以支付其商城的建築費用以及銷售和行銷費用	56.7	31.2	31.2	—	
(ii) 發展新項目					
a) 成都項目	63.8	—	—	—	—
b) 鄭州項目	40.8	22.5	—	22.5	至2023年
c) 福州項目	55.9	30.8	—	30.8	至2023年
d) 廣州項目	—	80.0	57.8	22.2*	至2023年
(iii) 一般營運資本	—	27.2	27.2	—	
總計	217.2	191.7	116.2	75.5	

註：上表中所列總額與總額之間的任何差異都是由於四捨五入。除上述重新分配外，所得款項淨額的使用沒有其他變化。

* 2020年12月29日(交易時段後)，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「廣州沙溪」)與廣州朝盈貿易有限公司(「廣州朝盈」)訂立補充協議，以取消收購廣州智誠商業運營有限公司60%股權。於最後實際可行日期，本集團已收到退回的款項人民幣52.8百萬元，而董事會擬將廣州項目的所得款項淨額用於日後其他商城開發項目。

董事會認為上述改變所得款項淨額的使用是公平和合理的，原因是其使本集團能夠更有效和靈活地滿足其財務需要。因此，董事會認為上述重新分配符合本公司及股東的整體利益。董事們將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並在必要時修訂或修改這些計劃，以減少新冠肺炎疫情的影響，努力提高本集團的經營業績。

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2020年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣182.5百萬元(2019年12月31日：人民幣272.4百萬元)。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

借款及本集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團銀行借款約人民幣627.4百萬元(2019年12月31日：人民幣610.1百萬元)的年利率介乎5.66%至7.36%，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1,469.3百萬元(2019年12月31日：人民幣1,468.3百萬元)。

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註27。

資本負債比率

於2020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23%，而2019年12月31日為18%。

淨流動負債及流動比率

於2020年12月31日，本集團擁有淨流動負債人民幣68.5百萬元，而2019年12月31日的淨流動負債為人民幣52.4百萬元。於2020年12月31日，流動比率為0.81(2019年12月31日：0.86)。

資本承擔、經營租賃承擔及或然負債

或然負債、資本承擔及經營租賃承擔的詳情載於綜合財務報表附註30及31。

收購及出售附屬公司及聯營公司

除下文廣州商城的經營權外，於2020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。

廣州商城的經營權

誠如本公司日期為2020年7月24日、2020年9月4日及2020年12月29日的須予披露交易公告所披露，廣州沙溪與廣州朝盈訂立股權轉讓協議，廣州沙溪以人民幣78.0百萬元的代價收購廣州智誠商業運營有限公司(「目標公司」)60%股權(「收購事項」)。根據合作協議，目標公司持有管理及運營博皇國際酒店用品採購中心(「廣州商城」)的經營權，該商城位於中國廣州市白雲區，自2020年5月1日起至2038年4月30日，為期18年。

但於2020年8月12日，廣州市白雲區人民政府白雲湖街道辦事處在廣州商城外發佈通知，包括廣州商城在內的土地，將被徵用和重建。儘管本集團努力就其請求保留廣州商城免於土地徵用與有關政府機關進行溝通，但直至2020年12月29日，本集團由於仍未收到任何有關政府機關就該請求作出的通知。因此本集團為保障本公司及股東的整體利益，於2020年12月29日與廣州朝盈訂立補充協議，取消收購事項。

流動資金及財務資源(續)

外匯風險

本集團主要在中國營業，大部分交易以人民幣結算。管理層認為，由於除在2020年12月31日本集團有銀行結餘人民幣27.9百萬元以港元計值外，本集團主要金融資產或負債沒有以人民幣以外貨幣計值，故此業務並無面臨任何重大外匯風險。倘人民幣兌港元匯率上升／下跌2%，則本集團截至2020年12月31日止年度之稅後溢利將減少／增加約人民幣0.6百萬元(2019年：人民幣2.8百萬元)。

目前，本集團並無任何外匯對沖政策，但管理層將持續監察本集團的外匯風險。

庫務管理

我們的庫務管理職能負責現金管理、流動資金規劃及控制、為本集團提供具成本效益的資金、與銀行及其他相關機構聯繫、投資金融產品以及降低如利率及外匯等所有金融風險。我們庫務管理職能的設計旨在配合本集團的長期及短期需求，並符合良好的管治標準。

於2020年，本集團的資金及庫務政策並無重大變動。本集團有充足的現金及銀行融資進行一般業務過程中的交易。為管理流動資金風險，我們密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金架構能夠滿足其資金需求。

經濟、商業及其他風險

本集團或會受到來自國家與區域經濟、房地產及金融市場負面發展風險的影響。該等風險或會導致物業租金及出租率下降，以及對其提供的配套服務與設施需求的下降。其亦或會導致經濟衰退、通貨膨脹、通貨緊縮及匯價波動，以及信貸受限、融資及其他運營成本上升。

本集團於其運營的地區亦可能受一系列監管環境影響，包括資產及業務的擁有權、涉及開發及運營的法規、外匯管制、稅收規則及勞動法規等監管方式的變化或會影響本集團的業務。

當地政策環境的變化亦可能會影響本集團的業務。本集團管理層將因應該等變化作出適時調整，以與市場環境及政策變化保持一致。本集團進一步管理財務風險的辦法載於綜合財務報表附註3。

人力資源

於2020年12月31日，本集團的僱員總數約為211名(2019年：232名)及僱員福利開支於2020年(包括董事酬金)約為人民幣37.0百萬元(2019年：人民幣32.2百萬元)。本集團提供完善的薪酬待遇，並由管理層作出定期檢討。本集團亦撥資為其管理層人員及其他僱員提供持續教育和培訓課程，旨在不斷提升彼等的技能和知識水平。本集團視僱員為最寶貴的資產，並深信提升僱員的歸屬感乃成功經營之核心。為此，本集團十分重視與各級僱員保持有效溝通，務求最終能更有效地向客戶提供優質服務。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事經營酒店用品及傢私商城(於中國產生租金收入)且我們的業務營運由4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) 我們的委管商城；
- (iii) 網上商城銷售酒店用品及家居用品；及
- (iv) 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。

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

下表載列2020年我們的商城產生的總收益：

商城	總收益	
	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
信基沙溪酒店用品博覽城	150,269	153,245
信基豪泰酒店用品城	63,170	66,480
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	13,566	18,119
信基大石傢俬城	11,534	12,174
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	30,077	33,017

業務回顧(續)

業務分部回顧(續)

商城(續)

由於2020年新冠肺炎疫情的影響，若干租戶因上述新冠肺炎對彼等的業務所造成的負面影響而於彼等的租賃屆滿前終止該等租賃。截至2020年12月31日，本集團商城的總體出租率相較截至2019年12月31日的數字已下降約4%，導致收益下降約人民幣14.4百萬元。

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，我們將負責管理商城營銷及日常營運並授予他們使用權及營銷我們的品牌，而商城業主將負責承擔商城的所有經營開支並向我們支付品牌授權費和營運管理費。我們的營運管理費會經參考營運時長及相關商城的租金收入而釐定。

於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，我們同意擔任一座經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於由湖南省泓岳商業管理有限公司開發的商業綜合大樓一岳塘國際商貿城(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。

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

網上商城

於2020年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣19.3百萬元(2019年：人民幣15.1百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。由於我們加大了各項費用的控制，於2020年的網上商城經營利潤率略有回升，為約0%(2019年：-9%)。

展覽管理業務

我們為中國每年的華南酒店業博覽會(「CHE」)(前稱中國(廣州)國際酒店用品展覽會)提供展覽管理服務。本集團的主要委管展覽為一年一度的CHE。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。於2018年10月，本公司的間接全資附屬公司廣東信基國際展覽有限公司(「廣東信基展覽」)與北京勵德展覽有限公司(「勵德」)訂立合作協議(「合作協議」)，據此(其中包括)，訂約方同意在中國聯合舉辦CHE，為期20年。

由於全球範圍內新冠肺炎疫情的持續爆發，加上各國採取社交距離措施和旅行限制，CHE的參展商參展觀望態度較多，僅少數海外展商及買家確認其有意參加本年度的CHE展會。因此，2020年暫停舉辦CHE而沒有展覽收益(2019年：人民幣5.0百萬元)。另外，由於仍未能確定新冠肺炎疫情何時及能否得到遏制，廣東信基展覽及勵德認為難以估計何時能恢復舉辦CHE展會，故經協商後雙方簽訂終止協議以終止合作協議。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年12月28日的公告，內容有關終止合作協議。

未來展望

展望未來，我們目前難以預測新冠肺炎疫情影響何時結束，並且這新冠肺炎疫情下帶來前所未有的挑戰，不但影響本集團的業務營運的4個主要業務，還把我們原本計劃於2021年7月開始的鄭州及福州項目推遲運行。且可能根據新冠肺炎疫情後市場需求變化做出城市佈點調整，並將就行業競爭格局而言更強調優中選優。雖然於不久將來仍充滿不確定性，但我們放眼長遠的經營理念和價值觀始終如一。放眼全球市場的目標不變。

我們將繼續堅持「品牌輸出，管理輸出，合作經營」的輕資產項目快速發展模式，持續擴大信基沙溪的市場佔有率和品牌影響力；我們堅持「產業聯盟、抱團發展」的平台共享理念。

董事及高級管理層的履歷資料

下文於2020年及直至最後實際可行日期本集團董事及高級管理層之簡歷。

董事

董事會現時由11名董事組成，包括4名執行董事、3名非執行董事及4名獨立非執行董事。下表載列董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期
張漢泉先生	55歲	董事會主席、執行董事、首席執行官	2018年7月27日
梅佐挺先生	66歲	執行董事	2019年3月11日
張偉新先生	57歲	執行董事	2019年3月11日
靳春雁女士	46歲	執行董事、首席財務官	2019年3月11日
余學聰先生	49歲	非執行董事	2019年3月11日
林烈先生 (於2020年3月1日獲委任)	26歲	非執行董事	2020年3月1日
王藝雪女士 (於2021年3月26日獲委任)	35歲	非執行董事	2021年3月26日
劉娥平博士	58歲	獨立非執行董事	2019年10月3日
陳土勝先生	47歲	獨立非執行董事	2019年10月3日
譚鎮山先生	44歲	獨立非執行董事	2019年10月3日
鄭德理先生	68歲	獨立非執行董事	2019年10月3日

董事及高級管理層的履歷資料

執行董事

張漢泉先生，55歲，自2018年起一直擔任執行董事。彼亦為本公司董事會主席兼首席執行官，主要負責制定本集團的戰略方向以及監察本集團的管理及業務營運。彼為本集團的創辦人之一、控股股東之一及自我們中國經營附屬公司各自的註冊成立日期起擔任彼等的總裁。

張漢泉先生為中國酒店用品行業的行業領導者及行業發展風向標。於2006年，彼成立廣東省酒店用品行業協會，並自2006年6月至2013年2月擔任協會主席。彼於2013年6月進一步成立中國酒店用品協會（「CHSA」），並自此擔任其主席。CHSA為酒店用品行業內由中華人民共和國民政部授權的國家級行業協會。目前，該協會於中國擁有逾2,000位成員。

梅佐挺先生，66歲，自2019年起一直擔任執行董事，主要負責監察本集團的管理及業務營運。彼為本集團的創辦人之一及控股股東之一。

梅先生於2009年6月自美國北維珍尼亞大學獲得工商管理碩士(遙距課程)證書(未獲認證)。

梅先生於中國多個組織中任職，包括下表所列職位：

年度	組織名稱	職位
2004年	廣東省工商聯直屬會員商會及廣東省工商聯投資商會	第三屆理事會副會長
2008年	廣東省民營企業投資商會及廣東省工商聯直屬會員商會	第二屆理事會副會長及 第五屆理事會副會長
2012年	廣東省工商業聯合會(總商會)	第十一屆委員會之委員會成員

董事及高級管理層的履歷資料

執行董事(續)

張偉新先生，57歲，為執行董事，主要負責監察本集團的管理及業務營運。彼為本集團的創辦人之一及控股股東之一。

張先生自1998年11月起為信基公司董事兼副總裁，主要負責協助總裁管理信基集團的營運。

張先生於中國多個組織中任職，包括下表所列職位：

年份	組織名稱	職位
2012年	廣州市番禺區人大常委會洛浦街道工作委員會	委員會成員
2013年	廣州市番禺區東環街商會	第四屆理事會副會長
2013年	廣州市番禺區洛浦街商會	第三屆理事會副會長

靳春雁女士，46歲，自2019年起一直擔任執行董事。彼於2018年加入本集團，其後於2018年8月1日獲委任為首席財務官，主要負責監察本集團的財務及業務營運。

非執行董事

余學聰先生，49歲，自2019年起一直擔任非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。

靳女士於財務及會計領域擁有逾21年的經驗。

自2005年以來，余先生為廣東鴻泰科技股份有限公司(主要從事科技服務及軟件開發)的主席，並主要負責該公司的戰略規劃。

靳女士於2003年畢業於華南師範大學獲經濟學學士學位。彼於2015年自中國中山大學取得工商管理碩士學位。此外，靳女士自2001年起已獲微軟公司認可為微軟認證專業系統工程師。彼亦於2004年獲中國財政部中級註冊會計師資格。

余先生於2008年自中國中山大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。

董事及高級管理層的履歷資料

非執行董事(續)

吳建勳先生，64歲，自2019年起一直擔任非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。

吳先生於地產、投資及銀行業有約30年經驗。彼自1989年至2016年為交通銀行福建省分行副行長，主要負責風險管理。

吳先生於2007年自東北財經大學取得金融管理學士學位(網絡課程)。

吳先生辭任非執行董事，自2021年3月26日起生效。

林烈先生，26歲，於2020年3月1日獲委任為非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。彼於全球投資管理方面擁有豐富經驗。自2017年起，林先生擔任獅石資產管理有限公司(一間由彼創立並獲證券及期貨事務監察委員會發牌可進行第9類(提供資產管理)受規管活動的公司)總裁及全球投資管理公司Avant Investment (HK) Limited執行董事。彼於2018年至2019年擔任中海重工集團有限公司(一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：00651)非執行董事。

林先生於2016年自舊金山大學取得金融學士學位。

王藝雪女士，35歲，於2021年3月26日獲委任為非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。彼於中國的企業融資及管理方面擁有豐富經驗。於2005年2月至2017年5月期間，王女士為中閩魏氏茶業股份公司地區總經理，主要負責市場開發、員工招聘及培訓以及客戶關係管理。自2017年5月起，彼擔任上海升龍投資集團有限公司高級投資及財務經理，主要負責公司融資部門日常管理。

於2019年1月，彼通過在線課程取得中國電子科技大學人力資源大學文憑。

黎展鵬先生，48歲，自2019年起擔任非執行董事但於2020年3月1日辭任以便彼能投放更多時間處理其他工作承擔。彼主要負責制定本集團戰略方向及發展計劃。彼於2003年加入本集團並自此成為廣州萬華酒店的董事及總經理，一直主要負責制定公司的戰略及業務計劃。

黎先生於1996年自廣東財經大學(前稱為廣東商學院)取得企業管理學士學位。

董事及高級管理層的履歷資料

獨立非執行董事

劉娥平博士，58歲，自2019年起一直擔任獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員。

劉博士於財務及會計領域擁有約35年經驗。彼自1986年加入中國中山大學，現為金融投資研究中心主任兼管理學院教授。彼主要負責任教有關企業財務管理及投資項目評估的課程，並指導財務、投資管理及會計學研究生。

自2011年至2017年，劉博士為深圳市凱中精密技術股份有限公司(一間主要從事核心精密零件研發、生產及銷售的科技公司，其股份於深圳證券交易所上市(證券代碼：002823))的獨立董事及審核委員會主席，主要負責出席董事會議以監察公司的發展和業務以及審閱公司的財務報告和內部監控制度。自2017年，彼為廣東天圖物流股份有限公司(一間提供物流及倉庫服務的公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司買賣(股份代號：835106))的獨立董事及審核委員會主席，主要負責向該公司董事會發表獨立意見。

此外，劉博士目前為廣東梅雁吉祥水電股份有限公司(一間主要從事提供水力發電的公司，其股份於上海證券交易所買賣(股份代號：600868))的獨立董事。彼亦為奧飛娛樂股份有限公司(一間主要於中國從事動漫及娛樂文化行業的公司，其股份於深圳證券交易所買賣(股份代號：002292))的獨立董事。

劉博士於1988年自中國中山大學取得經濟學碩士學位，並於2004年自中國中山大學取得企業管理博士學位。此外，劉博士於2009年參加上海證券交易所組織的培訓後取得擔任獨立董事之資格。

陳士勝先生，47歲，自2019年起一直擔任獨立非執行董事並主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生於法律行業擁有約15年經驗。

陳先生於1997年自中國政法大學取得經濟法專業法學學士學位。此外，彼目前為中國合資格律師。

譚鎮山先生，44歲，自2019年起一直擔任獨立非執行董事，主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會成員。

譚先生於財務及會計領域擁有約21年經驗。彼目前為Zhicheng Technology Group Ltd.(一名中國精密3D檢測解決方案及精密加工解決方案的智能製造解決方案供貨商，其股份於聯交所上市(股份代號：8511))的獨立非執行董事。

譚先生於1998年自中國中山大學取得國際會計學士學位。彼於2001年自悉尼大學進一步取得商業學碩士學位(商業法會計)。譚先生自2004年為澳洲會計師公會認可執業會計師且目前為香港會計師公會會員。

董事及高級管理層的履歷資料

獨立非執行董事(續)

鄭德理先生，68歲，自2019年起擔任獨立非執行董事，並主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。彼亦為審核委員會成員。

鄭先生於金融領域擁有約23年的經驗。

彼現為深圳市天地(集團)股份有限公司(深圳證券代碼：000023)，廣東豪美新材股份有限公司(深圳證券代碼：002988)，及粵開證券股份有限公司(其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：830899))的獨立董事。另外，彼於過去的3年曾為深圳英飛拓科技股份有限公司(深圳證券代碼：002528)，廣東天安新材料股份有限公司(上海證券代碼：603725)及眾誠汽車保險股份有限公司(其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：835987))的獨立董事。

鄭先生於1982年自中國中山大學取得經濟學士學位，及後於1984年自同一所大學取得經濟碩士學位。彼於1994年自美國喬治華盛頓大學進一步取得哲學博士學位。

鄭先生自2003年起已獲廣州人事部認可為合資格高級經濟師。彼於2018年獲上海證券交易所授予獨立非執行董事資格，並於2010年獲深圳證券交易所授予上市公司高級管理層資格。

高級管理層

古偉斌先生，45歲，於2018年加入本集團，擔任總裁助理以及本公司投資拓展中心總經理及計劃運營中心總經理。彼主要負責本公司投資拓展中心及計劃運營中心的全面管理工作。古先生於商城、酒店及物業的物業發展及管理領域擁有約16年經驗。

古先生於1998年於中國上海大學畢業，取得廣告學學士學位。此外，古先生於2017年至2019年完成修讀中國中山大學股權投資與思維創新董事長班學習課程並取得結業證書。

洪宗文先生，46歲，自2016年加入本集團，擔任廣州沙溪的總經理。彼於2018年獲委任為本公司商業營運中心總經理，並主要負責本公司商業營運中心的全面管理工作。

洪先生於物業管理領域擁有約16年經驗。

洪先生於2010年完成中國中山大學MBA課程高級研修班的課程。

江德志先生，36歲，自2018年加入本集團，擔任本公司法務總監，主要負責管理本公司法務管理中心。江先生於2010年自廣東外語外貿大學取得國際法學碩士學位，後於2012年成為中華人民共和國執業律師，在民商事、公司治理及金融等領域擁有10年經驗。

企業管治報告

本公司透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於達致及維持高水平的企業管治。本公司已制定及實行良好的企業管治政策及措施，並由董事會負責執行該等企業管治職責。董事會將參考上市規則附錄十四所載的企業管治守則以及其他適用法例及監管規定，持續檢討及監督本公司的企業管治狀況以及多項內部政策及程序(包括但不限於適用於僱員及董事的該等政策及程序)，以維持本公司高水準的企業管治。

於2020年，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則的適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第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的規定則除外。

張漢泉先生為我們的創辦人之一、董事會主席兼本公司行政總裁。作為中國酒店用品行業的行業領導者及行業發展風向標，張漢泉先生於酒店用品行業擁有豐富經驗。張漢泉先生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及彼將於任何情況下不會以任何方式損害本集團的利益，董事會認為，主席及行政總裁的角色由同一人(即張漢泉先生)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主席兼本公司行政總裁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：

- 一 本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由全體獨立非執行董事組成；及

- 一 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行政總裁對本公司的業務前景有利。

董事會

董事會負責本公司的領導及內部控制，和監督本集團的業務、戰略決策及表現，並共同負責透過指導及監督本公司事務，促進本公司的成功。董事會擁有管理及開展本公司業務的一般權力。董事會將日常經營及管理授權予本公司管理層負責，管理層將執行董事會釐定的策略及方針。

董事會目前由11名董事組成，即執行董事張漢泉先生(董事會主席兼首席執行官)、梅佐挺先生、張偉新先生及靳春雁女士、非執行董事余學聰先生、林烈先生及王藝雪女士，及獨立非執行董事劉娥平博士、陳士勝先生、譚鎮山先生及鄭德理先生。董事之間概無關係(包括財務、家屬或其他重大或相關關係)。董事會中執行董事及非執行董事之組合保持均衡(現時包括4名執行董事、3名非執行董事及4名獨立非執行董事)。董事會亦具備本公司業務所需的適當技能及經驗。

本公司董事履歷載於本年報第20至25頁。董事及彼等之角色及職能清單亦披露於本公司及聯交所網站上。

董事會(續)

執行董事各自與本公司訂立服務合約。各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初步任期為3年，並須至少每3年在股東週年大會上輪席退任一次。

該等服務合約及委任函可根據彼等各自的條款終止。服務合約及委任函年期可根據細則、上市規則及任何其他適用法例重續。

企業管治守則的守則條文第A.4.1條規定，非執行董事應按特定任期獲委任，並可重選連任，惟企業管治守則的守則條文第A.4.2條列明，為填補臨時空缺而獲委任的所有董事應於獲委任後首個股東大會上由股東重選，而每名董事(包括按特定任期獲委任者)應至少每3年輪席退任一次。

根據細則，所有董事應至少每3年輪席退任一次。獲董事會委任(i)以填補董事會臨時空缺的任何新董事應僅任職至其獲委任後的本公司首個股東大會為止，而屆時可在該大會上重選連任；及(ii)出任新增董事會席位的任何新董事可任職至本公司下一屆股東週年大會為止，屆時將合資格重選連任。

於2020年，應付董事的總薪酬(包括袍金、薪金、養老金計劃供款、以股份為基礎的薪酬開支、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)合共約為人民幣3.8百萬元(2019年：人民幣3.0百萬元)。

董事薪酬乃參考可資比較公司所支付的薪金、董事投入的時間及職責以及本集團的表現釐定。2020年的董事及高級管理層的薪酬詳情載於綜合財務報表附註34。

本公司已就針對本公司董事的法律行動安排適當的保險。截至本年度報告日期，自保單生效後並無發生任何索償。

董事會已同意企業管治守則第A.1.6條所規定的程序，讓董事可在提出合理要求時，在適當情況下尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

於2020年及直至最後實際可行日期期間，董事會已一直符合上市規則有關委任最少3名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)之規定，其中劉娥平博士、陳士勝先生、譚鎮山先生及鄭德理先生具有所需的合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已遵守上市規則第3.10A條有關委任佔董事會至少三分之一的獨立非執行董事的規定。

獨立性之確認

所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的全部指引。考慮到(i)本公司已接獲彼等各人就其獨立性發出的年度確認函；(ii)彼等並無涉及業務之日常管理；及(iii)並無跡象顯示有任何關係或情況會影響其獨立判斷，董事會認為彼等為獨立人士。我們已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定，就她／他們之獨立性所提交的確認書。

公司秘書

本公司之公司秘書負責梳理董事會程序，以確保遵從董事會程序及有效地進行董事會活動，並確保董事會成員和管理層及股東之間有良好的信息流通。

所有董事可取得公司秘書的意見和享用其服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

董事會會議及董事委員會會議的所有會議紀錄的初稿及最後定稿會發送予董事及董事委員會以供表達意見及審批，當中對會議上所考慮事項及達致的決定作足夠詳細的記錄。董事會、董事委員會及股東大會的會議紀錄，均由公司秘書妥為保存，並可供全體董事查閱及定期向彼等傳閱。

公司秘書定期向董事寄發有關本集團之法律、法規及企業管治發展之最新資料，並為董事籌辦內部講座。

本公司的公司秘書為甘志成先生（「甘先生」）。根據上市規則第3.29條，甘志成先生於2020年遵從規定已參加不少於15小時相關專業培訓。甘先生在香港及中國會計、審計及鑒證、稅務、企業服務、管理諮詢及跨境併購諮詢方面有逾25年工作經驗。甘先生具有上市規則第3.28條及第8.17條所規定的必要資格及經驗。甘先生為特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國財務會計師協會、香港稅務學會及香港董事學會會員。甘先生亦為香港證券及投資學會會員及信託及財產從業者協會的註冊信託及財產從業員。彼於香港擁有逾14年註冊會計師執業經驗。甘先生於本公司的主要聯絡人為靳春雁女士。

董事的時間及董事職責

本公司期望所有董事確保為本公司分配足夠的時間及精力以有效地履行職責，並在可能的情況下出席所有董事會／委員會會議及股東週年大會，且其他投入不會影響其向本公司作出貢獻的有效性或投入的時間。非執行董事的主要職責詳述於彼等之簡歷。

所有董事均須於其獲委任時及時向本公司披露任何變動、在香港及海外上市公司或組織任職數目、身份及性質以及其他重大職責。該等變動將於彼等之簡歷中更新，並於年報及中報予以適當披露。有關董事在其董事職務及其他職責上所花費時間的說明亦將每年披露一次。

獨立非執行董事已經披露彼等於本公司事務上花費的時間，並確認彼等有足夠的時間及精力投入本公司的事務。年內，彼等均出席本公司舉行的董事會／委員會會議及股東週年大會。

提名委員會定期審查董事履行其職責所需的時間，以確保不影響董事會的效率。董事會原則上認為，董事的外部職責為彼等提供各種技能、經驗、知識及觀點，並與彼等於本公司的角色相關，從而使本公司受益。

董事之就任須知及持續專業發展

於2020年，所有董事均參與多項培訓，包括關於上市規則修訂、董事責任及持續義務及《環境、社會及管治報告指引》，以及董事誠信實務、上市公司防貪系統實務等培訓。本公司已為全體董事安排合適的培訓，旨在作為彼等持續專業發展的一部分及更新其知識及技能。新任董事將接受綜合入職培訓，內容有關董事必要職責及義務，以遵守上市規則、證券及期貨條例、《公司條例》及其他適用法律法規。

董事須不時向本公司提供他們接受持續專業發展培訓之資料。培訓記錄由公司秘書保管。就董事所提供之資料，他們於年內所接受之持續專業發展培訓。根據董事提供的記錄，於截至2020年12月31日止年度，董事接受的培訓概要如下：

董事姓名	培訓
執行董事	
張漢泉先生	√
張偉新先生	√
梅佐挺先生	√
靳春雁女士	√
非執行董事	
余學聰先生	√
林烈先生(於2020年3月1日獲委任)	√
黎展鵬先生(於2020年3月1日辭任)	—
吳建勳先生(於2021年3月26日辭任)	√
獨立非執行董事	
劉娥平博士	√
陳土勝先生	√
譚鎮山先生	√
鄭德理先生	√

董事會會議及股東大會

本公司採納定期召開董事會會議的慣例，即每年至少舉行4次會議及大致按季度舉行會議。董事會例行會議的書面通知會於會議舉行前至少14日送呈全體董事，並於會議的議程內列明有關事宜。就擬納入例行董事會會議議程之任何事項，向所有董事作出充分諮詢。主席已授權公司秘書負責擬訂每次董事會會議之議程。

就其他董事會及委員會會議而言，本公司一般會發出適當通知。議程及相關董事會或委員會文件將於會議召開前至少3日發送予董事或委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及有充份準備出席會議。倘董事或委員會成員未能出席會議，則彼等會獲告知將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。會議記錄由本公司公司秘書保存，而副本會議全體董事傳閱，以供參考及記錄。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會詳盡記錄董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本將於會議舉行當日之後的合理時間內發送予各董事，以供彼等評注。董事有權查閱董事會會議及董事委員會會議的會議記錄。

董事會會議及股東大會(續)

任何涉及主要股東或董事及本公司利益衝突之重大交易，將於獨立非執行董事在場的情況下，由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。當董事及彼等任何聯繫人在會議通過的交易中有重大利益時，該等董事不得投票及計入有關會議的法定人數。在回顧年內，於2020年11月18日有關續訂租賃協議的關連交易的公告，張漢泉先生、梅先生及張先生已就本公司批准2021年家居市場租賃協議的有關董事會決議案放棄投票。因有關簽訂續訂租賃協議的業主，廣州市番禺信基房產發展有限公司(「番禺房產」)，而番禺房產則由本公司的執行董事張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有，故在交易中擁有重大權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除張漢泉先生、梅先生及張先生外，概無董事於2021年家居市場租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因而彼等就有關董事會決議案放棄投票。在回顧年內除以上利益衝突外，並無其它董事申報利益衝突。

除董事會會議外，董事長亦與其他董事定期開會，及至少每年與獨立非執行董事在無其他董事出席的情況下開會。獨立非執行董事可向董事會自由提出獨立意見。

於截至2020年12月31日止年度，本公司召開了4次董事會議，以(i)批准委任本公司新的非執行董事；(ii)審議及批准本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績公告及年報；(iii)審議及批准本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告及

(iv)批准截至2019年12月31日止年度派付末期股息的建議。本公司預期根據企業管治守則的守則條文第A.1.1條，於每個財政年度內至少於大約每個季度召開4次常規董事會會議。

各董事年內出席董事會會議及股東大會之情況如下：

董事姓名 ^{附註}	出席／符合條件的會議次數	
	董事會會議	股東週年大會
執行董事		
張漢泉先生	4	1
張偉新先生	4	1
梅佐挺先生	4	1
靳春雁女士	4	1
非執行董事		
余學聰先生	4	1
林烈先生 ¹	4	1
黎展鵬先生 ²	—	—
吳建勛先生 ³	4	1
獨立非執行董事		
劉娥平博士	4	1
陳土勝先生	4	1
譚鎮山先生	4	1
鄭德理先生	4	1

附註：

1. 林烈先生獲委任為非執行董事，自2020年3月1日起生效。
2. 黎展鵬先生辭任為非執行董事，自2020年3月1日起生效。
3. 吳建勛先生辭任為非執行董事，自2021年3月26日起生效。

董事會轉授權力及董事委員會

本公司設有3個董事委員會，即審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。各個董事委員會均按其具體書面職權範圍運作。董事委員會獲提供充足資源，包括外聘核數師及獨立專業顧問之意見，以履行其職責。董事委員會的職權範圍於本公司及聯交所網站可供查閱。

審核委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並訂立書面職權範圍。審核委員會由3名成員組成，即劉娥平博士、譚鎮山先生及鄭德理先生。劉娥平博士目前擔任為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程、風險管理及內部控制系統並就有關事項的有效性提供獨立意見、監察審計流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

於2020年，審核委員舉行了2次會議，以審閱本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績公告及年報；審閱及考慮派付截至2019年12月31日止年度的末期股息建議；審閱本集團截至2020年6月30日止六個月之中期業績，包括中期業績公告及中期報告，全體成員均有出席。

下表載列各審核委員會成員於年內出席審核委員會會議之情況：

董事姓名	審核委員會會議 出席／舉行次數
劉娥平博士	2/2
譚鎮山先生	2/2
鄭德理先生	2/2

提名委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並訂立書面職權範圍。提名委員會由3名成員組成，即張漢泉先生、劉娥平博士及陳士勝先生。張漢泉先生目前擔任為提名委員會主席。

提名委員會負責檢討及評估董事會的組成及獨立非執行董事的獨立性，以及就委任及罷免董事向董事會提供推薦意見。於推薦人選以委任加入董事會時，提名委員會將根據本公司所採納的董事會多元化政策按客觀條件考慮人選，並適度顧及董事會成員多元化的裨益。董事會成員多元化將從多個方面進行考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術及專業技能及／或資格、知識、服務年期及擔任董事的時間。

本公司亦將計及與其本身業務模式及不時的具體需求有關的因素。最終決定將以用人唯才為原則，並考慮所挑選的人選將對董事會作出的貢獻。

董事會轉授權力及董事委員會(續)

提名委員會(續)

於2020年，提名委員會舉行了2次會議(全體成員均有出席)，分別以(i)就建議委任本公司新的非執行董事提出建議及(ii)檢討董事會的組成及評估獨立非執行董事的獨立性。

下表載列各提名委員會成員於年內出席提名委員會會議之情況：

董事姓名	提名委員會會議 出席／舉行次數
張漢泉先生	2/2
劉娥平博士	2/2
陳土勝先生	2/2

提名政策

根據提名政策，在評估及選擇任何董事候選人時，提名委員會將考慮的標準，包括品格及誠信、資格(文化及教育背景、專業資格、技能、知識及經驗，以及董事會多元化政策下的多元化方面)、候選人在資格、技能、經驗、獨立性及多元化方面可為董事會帶來的任何潛在貢獻，以及投入足夠時間履行董事會及／或董事委員會成員職責的意願及能力。

提名委員會及／或董事會在收到有關委任新董事的建議及候選人的履歷資料(或相關詳情)後，應根據上述標準評估該候選人，以確定該候選人是否有資格擔任董事職務。然後，提名委員會應建議董事會根據本公司的需要及各候選人的資歷審查，按照候選人的優劣次序委任適當候選人出任董事(如適用)。

董事會多元化政策

在設計董事會的組成時，提名委員會從多個方面考慮董事會的多元化，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、民族、行業經驗及專業經驗、技能、知識及服務年限以及提名委員會可能不時認為與實現董事會多元化相關且適用的董事職責相關其他素質。所有董事會委任均唯才是用，在充分考慮到董事會多元化的好處後，根據客觀標準考慮候選人。

我們相信，董事會在文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗方面具有良好的平衡，董事會成員在不同國家及地區擁有多元化的學習及工作經驗。

薪酬委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會擁有3名成員，包括2名獨立非執行董事(即劉娥平博士及陳土勝先生)及1名執行董事(即張漢泉先生)。劉娥平博士目前擔任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為建立並檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構，以及就僱員福利安排向董事會作出推薦建議。

於2020年舉行了2次薪酬委員會會議(全體成員均有出席)，以(i)審閱本公司執行董事及高級管理層的表現及薪酬；(ii)審閱及建議董事會就建議委任本公司的非執行董事的薪酬待遇事宜；及(iii)審閱薪酬政策及架構，並就釐定執行董事及高級管理層的年度薪酬待遇及其他相關事宜向董事會作出推薦建議。

董事會轉授權力及董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

下表載列各薪酬委員會成員於年內出席薪酬委員會會議之情況：

董事姓名	薪酬委員會會議 出席／舉行次數
劉娥平博士	2/2
張漢泉先生	2/2
陳土勝先生	2/2

證券交易的操守準則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事、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2020年已遵守標準守則所載的規定準則。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。

內幕消息披露框架

本公司訂立處理及發佈內幕消息政策(「政策」)，當中載有處理及發佈內幕消息的程序及內部控制，使內幕消息得以適時處理及發佈，而不會導致任何人士在證券交易上處於佔優的地位，亦讓市場有時間定出能反映現有實況的本公司上市證券價格。該政策亦為本公司員工提供指引，確保設有適當措施以預防本公司違反法定披露規定。該政策亦載有適當的內部控制及匯報制度，以識別及評估潛在的內幕消息。本公司內幕消息之發佈方法乃根據上市規則規定，於聯交所及本公司網站刊載相關消息。

外部核數師

2020年本集團已付及應付予羅兵咸永道會計師事務所之年度審計費用及非審計服務費分別約為人民幣2.4百萬元及0.9百萬元。

財務報告

董事的責任

本公司董事負責財務報表的編製工作，以真實公平地反映本集團的財務狀況以及報告期的業績及現金流量。核數師就其對財務報表的申報責任的聲明乃載於本年報第49至53頁。於編製2020年的財務報表時，本公司董事已選擇合適的會計政策並貫徹應用；作出審慎、公平及合理的判斷及估計；並按持續經營基準編製財務報表。

董事並不知悉任何可能會嚴重影響本集團持續經營能力的重大不明朗事件或情況。

外部核數師的責任

本公司的核數師為執業會計師羅兵咸永道會計師事務所。獨立核數師報告就其申報責任發出之聲明已載於第49至53頁本公司財務報表之獨立核數師報告中。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制之情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會成員)及管理層接觸。

風險管理及內部控制

董事會負責維持健全風險管理系統及有效的內部控制，以保障本集團的資產及股東的利益，亦負責每年監控本集團的內部控制及風險管理系統的有效性，以確保現行的內部控制及風險管理系統為充分足夠。有關系統旨在管理而非消除未能達致業務目標之風險，僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保障。

本公司亦有內部審核職能，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。本公司根據所制定的《內幕信息披露制度》所規定之相應程序進行內幕信息之處理及嚴格執行。

本集團的內部控制系統包括完善、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。

於2020年，董事會已檢討本集團內部控制及風險管理制度的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及管理一個運作良好的體系。檢討範圍涵蓋所有重大控制(包括財務、營運及合規控制及風險管

理職能)。尤其是，董事會認為本公司在會計、內部審計及財務申報職能方面擁有充足的資源、員工資格及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦相當充足。有關檢討已經由本公司管理層、外部及內部核數師討論以及由審核委員會進行評核。董事會認為現行的風險管理及內部控制系統，尤其就財務報告以及遵守上市規則方面及解決內部控制缺失；為足夠及有效。

本公司將持續對本公司之內部系統，包括有關內部監督、控制及風險管理的系統，進行檢討和改善。

股息政策

本公司派付股息亦受開曼群島公司法及本公司組織章程大綱及細則之任何限制所規限。董事會將適時不時檢討股息政策。股息宣派及派付應由董事會全權酌情決定。在決定是否建議宣派股息及釐定股息的金額時，董事會須考慮下列因素：

1. 本集團的實際和預期財務業績；
2. 本集團的保留盈利和可分配儲備；
3. 本集團的營運資本要求、資本開支要求及未來擴展計劃；
4. 本集團的流動資金狀況；
5. 本公司向股東或本公司附屬公司向本公司支付股息的合約限制；

股息政策(續)

6. 稅務考慮；
7. 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本集團業務或財務業績和定位可能有影響的其他內在或外在因素；及
8. 董事會認為相關的其他因素。

股東權利

召開股東大會

本公司於開曼群島註冊成立。根據本公司的細則，本公司任何一名或以上於提請要求當日持有不少於本公司繳足股本(賦有權利在本公司股東大會投票)十分之一的股東向本公司香港主要辦事處(倘本公司不再設置主要辦事處，則為註冊辦事處)發出書面要求後亦可召開股東大會，有關書面提請須列明大會事項並由提請人簽署。有關大會應於該要求送達後兩個月內舉行。

為保障股東權益及權利，於股東大會上，各項重大獨立議題(包括選舉個別董事)均以個別決議案作出提呈。所有於股東大會上提呈的決議案將根據上市規則以股數投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會後刊載於本公司及聯交所網站。

根據細則第64條，一名或多名於遞呈請求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票之已繳股本十分之一的股東，於任何時候均有權以書面請求書形式向本公司的董事會或公司秘書提呈請求，以要求董事會就該請求書所指定的任何事務交易召開股東

特別大會，而該大會須於遞呈該請求書後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈請求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈請求人士償付所有由遞呈請求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

於股東大會提呈議案

董事會並不知悉細則及開曼群島公司法有任何條文允許股東於本公司的股東大會上提呈議案。股東擬於股東大會上提呈議案，可參照前段所述遞呈請求書以要求召開本公司股東特別大會。

有關股東提名本公司候選董事的程序詳情已刊載於本公司網站內。

向董事會查詢

關於向董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送本公司，地址如下：

地址：中國
廣州市番禺區
南大路250號
信基城會所一樓
收件人：董事會辦公室

本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

章程文件變動

細則由董事會於2019年10月3日有條件採納並於上市日期生效。細則的副本可於本公司及聯交所網站查閱。於2020年及直至本年報日期，本公司的章程文件並無變更。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至2020年12月31日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司於2018年7月27日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們的主要業務包括4個主要業務分部：(i) 商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城；(ii) 委管商城；(iii) 網上商城；及(iv) 展覽管理業務。

本集團的業務及詳情載於綜合財務報表附註12。本集團年內收益及經營溢利按主要業務劃分的分析載於本年報「管理層討論及分析」一節及綜合財務報表附註6。

業績

本集團2020年的綜合年度業績載於本年報第54至123頁。

股息

董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息。本年度內並無派發或宣派中期股息(2019年：每股人民幣0.013元)。

儲備

本集團儲備於2020年的變動詳情載列於本年報第108頁。

可分派儲備

於2020年12月31日，本集團的可分派儲備約為人民幣1,370百萬元(2019年12月31日：人民幣1,347百萬元)。

慈善捐款

截至2020年12月31日止年度，本集團合共作出約人民幣1.5百萬元之慈善捐款。

業務回顧

本集團年內業務回顧載於本年報「主席報告」、「管理層討論及分析」及「企業管治報告」章節。回顧及討論構成董事會報告的一部分。

已發行股份

本公司股本於2020年的變動詳情載於本年報第107頁綜合財務報表附註22。

買賣上市證券

截至2020年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年5月26日(星期三)召開股東週年大會。股東週年大會通告將刊發於聯交所及本公司網站上並適時寄發予股東。

本公司將於2021年5月21日(星期五)至2021年5月26日(星期三)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續，以上期間均不辦理股份過戶登記。

為確保符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2021年5月20日(星期四)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

物業、廠房及設備

本集團物業及設備於2020年的變動詳情載於本年報第101至102頁綜合財務報表附註16。

環保政策及表現

本集團深明環境保護的重要性，而在其業務方面(包括健康及安全、工場條件、僱傭及環境)並無發現不符合相關法律法規的情況。本集團已實行環保措施，並已鼓勵員工在工作時注重環保，按實際需要耗用電力和紙張，節省能源消耗及盡量減少不必要浪費。有關本集團環保政策及表現的進一步詳情，在本公司於適當時候發表的2020年的環境、社會及管治報告中披露。

優先認購權

細則或開曼群島法律概無載列優先認購權條文，使本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事

於2020年至本年報日期，董事會現時由以下11名董事組成：

執行董事

張漢泉先生(主席，首席執行官)
梅佐挺先生
張偉新先生
靳春雁女士(首席財務官)

非執行董事

余學聰先生
林烈先生(於2020年3月1日獲委任)
王藝雪女士(於2021年3月26日獲委任)
黎展鵬先生(於2020年3月1日辭任)
吳建勛先生(於2021年3月26日辭任)

獨立非執行董事

劉娥平博士
陳土勝先生
譚鎮山先生
鄭德理先生

本公司已收到黎展鵬先生的辭職信，確認彼與董事會並無爭議，亦無與其辭任有關的事宜與本公司事務相關或須提請股東及聯交所垂注。

根據本公司組織章程大綱及細則第108條，張偉新先生、余學聰先生及陳土勝先生將輪值告退，並符合資格重選連任。只有張偉新先生及余學聰先生願意於股東週年大會上重選連任。

根據本公司組織章程大綱及細則第112條，王藝雪女士(於2021年3月26日獲董事會委任)之任期直至彼獲委任後之本公司首次股東大會止，並須於股東週年大會上輪值告退並合資格且願意重選連任。

董事及高級管理層履歷詳情

於2020年，本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報第20至25頁「董事及高級管理層履歷」一節。

獨立非執行董事獨立性的確認書

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定，就他們之獨立性所提交的書面確認書並已由提名委員會審閱。提名委員會及董事會均認為各獨立非執行董事於本年度一直為獨立人士，並於本年報日期維持其獨立性。

董事及行政總裁於證券及相關股份的權益

於2020年12月31日，根據《證券及期貨條例》第352條而備存的登記冊內記錄；或根據上市規則附錄十所載標準守則通知本公司及聯交所者，各董事及本公司行政總裁在本公司股份、相關股份及債券之權益或淡倉，及認購本公司股份之任何權利及行使該等權利之詳情，分列如下：

董事	身份／權益性質	持有的證券類別及數目 ¹	於本公司已發行股本的權益概約百分比
張漢泉先生	於受控法團權益 ^{2,5}	782,910,000 (L)	52.2%
梅先生	於受控法團權益 ^{3,5}	782,910,000 (L)	52.2%
張先生	於受控法團權益 ^{4,5}	782,910,000 (L)	52.2%

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。
2. 於最後實際可行日期，Honchuen Investment由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於Honchuen Investment持有的所有股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，Zuoting Investment由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於Zuoting Investment持有的所有股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，Weixin Development由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於Weixin Development持有的所有股份中擁有權益。
5. 於2018年12月28日，為籌備上市，張漢泉先生、梅先生及張先生簽立一致行動人士協議，據此，彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於上市後繼續按上述方式行事，以透過Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development鞏固彼等對本集團控制權的意向，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、梅先生、張先生、Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情請參閱招股章程中的「主要股東」一節。

除上文所披露者外，就董事所深知、盡悉及確信以及基於2020年12月31日的可得資料，概無董事或本公司行政總裁以及彼等各自聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事服務合約

各執行董事均與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意自上市日期當日起3年的初始任期內擔任執行董事，惟董事或本公司可發出不少於3個月通知期的書面通知終止該等合約。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽署委任書，初始任期為自上市日期起3年，董事或本公司可發出不少於1個月通知期的書面通知終止該等合約。各非執行董事及獨立非執行董事根據各自委任書，可獲發定額董事酬金。

董事委任須遵守細則下董事退任及輪值的規定。董事概無與本集團成員公司訂立本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

控股股東合約

除本年報綜合財務報表附註32「重大關連方交易」一節披露者外，於2020年，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約，而於2020年，本公司亦無訂立有關由控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

董事於交易、安排或合約的重大權益

除本年報「關連交易」一節有關「續訂租賃協議」之交易及報綜合財務報表附註32「重大關連方交易」一節披露者外，於2020年任何時間，概無存續本公司或其附屬公司訂立之與本集團業務有關，且董事或其關連實體於其中直接或間接擁有重大權益之交易、安排或合約。

關連交易

於2020年11月18日，廣東信基家居有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為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」)，一間在中國成立的有限責任公司，由本公司的張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有(作為業主)，訂立2021年家居市場租賃協議(「該新租賃協議」)，以將位於中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層之物業的租賃續訂五(5)年期間，由2021年12月1日起至2026年11月30日止(包括首尾兩天)。該新租賃協議的年租為人民幣6,143,448元(含稅)，自第二年起每年遞增5%。

根據《香港財務報告準則》第16號「租賃」，本集團須將該新租賃協議項下之物業租賃確認為使用權資產。該新租賃協議之租賃支出將予確認之使用權資產的價值將約為人民幣29.4百萬元。使用權資產的價值乃基於董事會初步評估釐定，且可予調整。

關連交易(續)

番禺房產由張漢泉先生(本公司主席、執行董事兼控股股東)、梅先生(執行董事兼控股股東)及張先生(執行董事兼控股股東)共同擁有。鑑於根據上市規則，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，故訂立該新租賃協議構成上市規則第14A章下本公司的關連交易。

由於張漢泉先生、梅先生及張先生在續訂租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因而彼等就批准續訂該新租賃協議的董事會決議案放棄投票。

董事於本公司競爭業務中的權益

據董事所深知，於2020年，概無董事於任何對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

董事及高級管理層薪酬

董事會參考薪酬委員會提供的建議並考慮本集團經營業績、個別人士表現及可比擬市場統計資料釐定本集團董事及高級管理層薪酬。

董事酬金及本集團5名最高薪酬人士酬金的詳情分別載於綜合財務報表附註34及附註10(b)。

於2020年，本集團概無向任何董事或5名最高薪酬人士的任何人士發放薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。2020年，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於2020年，本集團概無向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

不競爭承諾

本集團為籌備上市而進行的公司重組後，董事認為，本集團與控股股東及其各自的緊密聯繫人直接或間接進行或擁有的其他業務(載於招股章程「與控股股東的關係」一節)之間存在明確劃分。Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生均已於2019年10月22日簽署一項以本集團為受益人的不競爭承諾(「不競爭契據」)，據此，Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生已不可撤銷地承諾(其中包括)：Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生均不會並將不會促使緊密聯繫人直接或間接從事不時與本集團任何成員公司的業務存在或可能存在競爭的任何業務。

不競爭承諾(續)

Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生各自己向本公司書面確認其於截至2020年12月31日止年度遵守不競爭契據，以供於本報告內作出披露。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據，並確定Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生於截至2020年12月31日止年度均沒有違反不競爭契據。

截至2020年12月31日止年度，董事(包括獨立非執行董事)並無就是否行使或終止購買及接納或放棄任何新業務機遇的選擇權作出任何決定。

根據上市規則持續披露責任

除本年報所披露者外，本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

管理合約

除董事服務合約及委任書外，於2020年內任何時間，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

股權掛鈎協議

除下文所載購股權計劃外，本集團概無訂立且2020年內概無任何股權掛鈎協議。

重大法律訴訟

除本報告所披露者外，本集團於2020年概無涉及任何重大法律訴訟。

貸款及擔保

於2020年，本集團並無貸款或就任何貸款直接或間接向本公司董事、高級管理層、控股股東或其相關關連人士作出擔保。

主要股東及其他股東的權益

據董事所知，於本年度報告日期，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下在本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

姓名／名稱	權益性質	擁有權益的 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
Honchuen Investment	實益擁有人 ⁵	782,910,000 (L)	52.19%
張漢泉先生	於受控法團權益 ^{2,5}	782,910,000 (L)	52.19%
Zuoting Investment	實益擁有人 ⁵	782,910,000 (L)	52.19%
梅先生	於受控法團權益 ^{3,5}	782,910,000 (L)	52.19%
Weixin Development	實益擁有人 ⁵	782,910,000 (L)	52.19%
張先生	於受控法團權益 ^{4,5}	782,910,000 (L)	52.19%
黃婉儀	配偶權益 ⁶	782,910,000 (L)	52.19%
Citigroup Inc.	證券權益人士及	117,639,000 (L)	7.84%
	於受控法團權益 ⁷	44,934,898 (S)	2.99%
AL Capital Holdings International Pte. Ltd.	實益擁有人 ⁸	119,832,000 (L)	7.99%
Straits Universal Limited	於受控法團權益 ^{8,9}	119,832,000 (L)	7.99%
林億先生	於受控法團權益 ^{8,9}	119,832,000 (L)	7.99%
Huiqun Investment	實益擁有人 ¹⁰	93,375,000 (L)	6.23%

附註：

1. 字母「L」指表示股份中的好倉；字母「S」指表示股份中的淡倉。
2. 於最後實際可行日期，Honchuen Investment由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於Honchuen Investment持有的所有股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，Zuoting Investment由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於Zuoting Investment持有的所有股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，Weixin Development由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於Weixin Development持有的所有股份中擁有權益。
5. 於2018年12月28日，為籌備上市，張漢泉先生、梅先生及張先生簽立一致行動人士協議，據此，彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於上市後繼續按上述方式行事，以透過Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development鞏固彼等對本集團控制權，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、梅先生、張先生、Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情請參閱招股章程中的「主要股東」一節。

主要股東及其他股東的權益(續)

附註：(續)

6. 黃婉儀女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃婉儀女士被視為於根據證券及期貨條例張先生被視為擁有權益的同等數目股份中擁有權益。
7. 據董事所知及所信，Citigroup Inc.由獨立第三方全資擁有。
8. AL Capital Holdings International Pte. Ltd.由Straits Universal Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，Straits Universal Limited被視為於AL Capital Holdings International Pte. Ltd.持有的所有股份中擁有權益。
9. Straits Universal Limited由林億先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林億先生被視為於Straits Universal Limited及AL Capital Holdings International Pte. Ltd.持有的所有股份中擁有權益。
10. 據董事所知及所信，Huiqun Investment由獨立第三方全資擁有。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，概無人士(本公司董事及行政總裁除外)於股份或相關股份中，擁有已在本公司按證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

股東於2019年10月3日通過書面決議案採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的規定。自採納日期至2020年12月31日，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效且於本年度報告日期概無尚未行使的購股權。購股權計劃主要條款概要如下：

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與者(定義見下文(b)段)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與者提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：

- (i) 推動合資格參與者為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及
- (ii) 吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與者的持續業務關係。

購股權計劃(續)

(b) 購股權計劃的參與者

董事會可酌情按根據下文第(c)段釐定的行使價格向下列人士(「合資格參與者」)授出購股權，以供認購董事會釐定數目的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士，評估標準如下：
 - (a) 對本集團的發展及表現的貢獻；
 - (b) 為本集團開展工作的質素；
 - (c) 履行職責的主動性及承擔；及
 - (d) 於本集團的服務年期或作出貢獻的年期。

(c) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權的相關股份的認購價應為董事會絕對酌情釐定的價格，惟該價格須不低於以下各項的最高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)在聯交所每日報價表所報的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(d) 授出購股權及接納建議

授出購股權的建議必須於提出有關建議之日(包括當日)起計的21日內接納。於接納授出購股權的建議時須向本公司支付金額1.00港元。

(e) 可予以發行之本公司股份最大數目

根據購股權計劃可予以發行之股份總數為150,000,000股，相當於於本年度報告日期本公司之已發行股份之10%。

(f) 各參與者的配額上限

截至授出日期止12個月期間，因行使根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授予每名參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而已發行及將發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

購股權計劃(續)

(g) 行使購股權的時間

購股權可按購股權計劃條款，於董事會所釐定之期間內隨時行使，惟不得超出授出購股權日期起計10年(惟須受提早終止條文所規限)。

(h) 購股權計劃的剩餘期限

購股權計劃將於自2019年10月3日起計10年內有效(惟須受購股權計劃所載提早終止條文所規限)。

購買股份或債權證安排

本公司、其控股公司或任何附屬公司概無於截至2020年12月31日止年度致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債務證券(包括債權證)而獲益。

併購、出售和重大投資

除已披露者外，本集團於2020年概無任何重大投資或重大併購或對其附屬公司及關聯公司的出售。

重大投資及股本資產未來計劃

除招股章程中的「業務一策略」已披露者外，本集團目前沒有其他重大投資及股本資產計劃。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團的最大客戶佔本集團總收益的2%。本集團的5大客戶佔本集團總收益的6%。於回顧年度內，本集團的最大供應商佔本集團採購總額的41%。本集團的5大供應商佔本集團採購總額的74%。

概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何據董事所深知擁有本公司已發行股本多於5%的股東於本集團的5大供應商或本集團5大客戶擁有任何實益權益。

上市證券持有人的稅務優惠或豁免

本公司並不知悉本公司股東可獲得的任何稅務優惠或豁免。

退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府運作的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司的僱員須按其薪酬的若干百分比向退休福利計劃供款，以撥付有關福利所需的款項。就此退休福利計劃而言，本集團的唯一責任乃根據該計劃作出規定的供款。

重大關聯方交易

本集團2020年的重大關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註32。

概無關聯方交易構成關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章遵守獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事會所知，於刊發本年報前之最後實際可行日期，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

獲准許之彌償條文

於2020年及截至本年報日期，本公司均已就有關董事及高級職員的責任保險實施獲准許的彌償條文(定義見香港《公司條例》)。

於報告期末後的重要事項

仲裁

於2020年12月30日，上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司(「上海紅星」)就以下該等被告(「該等被告」)未能於2018年6月30日前促成兩幅地塊的指定土地變更，從而使得項目無法完工後，向上海國際經濟貿易仲裁委員會(「上海國仲」)提出申請，發出

「《合作開發協議》、《合作開發協議(補充協議一)》、《合作開發協議補充協議二》爭議仲裁案仲裁通知」。

該等被告為(i)瀋陽信基實業有限公司(「瀋陽信基實業」)(本公司間接全資附屬公司)；(ii)廣州沙溪；(iii)張漢泉先生(主席、本公司執行董事兼控股股東)；(iv)梅佐挺先生(本公司執行董事兼控股股東)；(v)信基公司；(vi)廣東迎賓投資管理有限公司(一間由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有的公司)；(vii)遼寧信基紅星商業地產開發有限公司(一間由上海紅星擁有51%及廣東迎賓擁有49%的公司)；(viii)信和國際控股有限公司(一間由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有的公司)；及(ix)瀋陽信基實業的董事兼總經理梅應培先生。

截至本年度報告日期，上海國仲尚未審批此案。本公司正就上述仲裁徵求法律意見，並將積極採取各項措施維護本公司及其股東的合法權益。倘仲裁出現進展，本公司將適時作出進一步的披露。

更多詳情請參閱本公司日期為2021年1月8日有關仲裁的公告。

除上文所披露者外，自截至2020年12月31日止年度至本年報日期，概無影響本集團的其他重大事件。

企業管治

本公司肯定良好企業管治對改善本公司管理及保護整體股東利益的重要性。本集團已採納載於企業管治守則的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

董事認為，本公司已於2020年遵守載於企業管治守則的相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司運作，旨在維持高企業管治水平。

有關本公司所採納的企業管治常規的資料，載於本年報第26至35頁的企業管治報告。

核數師

本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表經由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師於即將舉行的股東週年大會上任滿告退，惟符合資格並願意應聘續任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈有關重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

法律及法規合規情況

於2020年，本公司已遵守對本公司有重大影響的相關法律及法規。

代表董事會

張漢泉

主席

2021年3月26日

獨立核數師報告



致信基沙溪集團股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

信基沙溪集團股份有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)列載於第54至123頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈 22 樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於投資物業估值。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註3.3、附註4 (a)及附註17。

貴集團投資物業按公平值列賬。於2020年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣2,991.24百萬元，截至2020年12月31日止年度投資物業的公平值損失為人民幣79.27百萬元。管理層已委任外部獨立估值師，以協助彼等對貴集團年底的投資物業進行估值。

我們關注該領域乃由於投資物業估值涉及較高程度的估計不確定性，包括但不限於評估物業的資本化率、公平市場租金及公平市場價格。由於採用重大假設的不確定性，與投資物業公平值相關的固有風險被認為相對較高。

我們有關管理層投資物業估值的程序包括以下各項：

- (i) 我們了解、評估及測試了貴集團對投資物業估值的內部控制並結合估計不確定性程度和其他固有風險因素，評估重大錯報的固有風險；
- (ii) 我們評估了外部獨立估值師的資格、能力及客觀性；
- (iii) 在我們內部估值專家的參與下，我們評估了管理層及估值師在釐定資本化率、公平市場租金及公平市場價格時所採用方法的適當性以及所採用的主要估計及假設的合理性。我們基於類似物業的市場研究，將該等關鍵假設與行業及市場數據進行了比較；
- (iv) 我們抽樣檢查了支持相關面積、租賃期限及出租率的證據，並檢查了估值的數學準確性。

我們發現管理層有關投資物業估值的判斷及假設乃有據可依。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是歐智豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月26日

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	6	287,938	303,083
銷售成本	7	(26,820)	(28,180)
投資物業公平值(損失)/收益	17	(79,274)	10,051
銷售及營銷開支	7	(24,625)	(32,777)
行政開支	7	(40,713)	(50,501)
金融資產及經營租賃應收款項的減值虧損淨額	3.1(b)	(4,177)	(432)
其他收入	8	13,548	4,280
其他(虧損)/收益－淨額	9	(6,989)	2,053
經營溢利		118,888	207,577
財務收入	11	1,625	1,107
財務開支	11	(51,858)	(53,265)
財務開支－淨額	11	(50,233)	(52,158)
除所得稅前溢利		68,655	155,419
所得稅開支	13	(36,744)	(53,969)
年內溢利		31,911	101,450
溢利歸屬於：			
－本公司擁有人		32,967	102,905
－非控股權益		(1,056)	(1,455)
		31,911	101,450
年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	14	0.02	0.08

以上綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	31,911	101,450
年內其他全面收益，扣除稅項	—	—
年內全面收益總額	31,911	101,450
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	32,967	102,905
— 非控股權益	(1,056)	(1,455)
	31,911	101,450

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	3,160	1,405
投資物業	17	2,991,240	2,971,870
無形資產	18	890	817
遞延所得稅資產	28	1,592	4,304
		2,996,882	2,978,396
流動資產			
存貨		5,231	1,450
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	20	100,572	37,697
應收關聯方款項	32	–	26
受限制現金		3,300	–
現金及現金等價物	21	182,497	272,400
		291,600	311,573
總資產			
		3,288,482	3,289,969
權益			
股本及溢價	22	285,178	304,494
其他儲備	23	242,243	232,422
保留盈利	24	1,370,286	1,347,140
		1,897,707	1,884,056
非控股權益		(3,343)	(2,287)
權益總額			
		1,894,364	1,881,769

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	27	454,621	466,220
遞延收益		2,210	2,637
貿易及其他應付款項	25	22,105	29,454
租賃負債	25	147,913	131,006
遞延所得稅負債	28	407,208	414,945
		1,034,057	1,044,262
流動負債			
借款	27	175,784	143,889
貿易及其他應付款項	25	87,049	86,141
租賃負債	25	24,066	21,141
來自客戶的墊款	26	38,109	65,159
合約負債	6	7,947	7,516
即期所得稅負債		27,106	40,092
		360,061	363,938
負債總額		1,394,118	1,408,200
權益及負債總額		3,288,482	3,289,969

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第54至123頁綜合財務報表已於2021年3月26日經董事會批准，並由下列人士代表董事會簽署：

張漢泉
董事

靳春雁
董事

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元	
	附註	股本及溢價 人民幣千元 (附註22)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元 (附註24)			總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度							
於2019年1月1日的結餘		-	222,925	1,253,732	1,476,657	(832)	1,475,825
年內溢利		-	-	102,905	102,905	(1,455)	101,450
年內全面收益總額		-	-	102,905	102,905	(1,455)	101,450
與擁有人進行的交易							
向一名首次公開發售前投資者發行新股		55,760	-	-	55,760	-	55,760
與本公司上市有關的發行新股		268,200	-	-	268,200	-	268,200
股份發行成本		(19,466)	-	-	(19,466)	-	(19,466)
轉撥至法定儲備		-	9,497	(9,497)	-	-	-
		304,494	9,497	(9,497)	304,494	-	304,494
於2019年12月31日的結餘		304,494	232,422	1,347,140	1,884,056	(2,287)	1,881,769
截至2020年12月31日止年度							
於2020年1月1日的結餘		304,494	232,422	1,347,140	1,884,056	(2,287)	1,881,769
年內溢利		-	-	32,967	32,967	(1,056)	31,911
年內全面收益總額		-	-	32,967	32,967	(1,056)	31,911
與擁有人進行的交易							
轉撥至法定儲備	23	-	9,821	(9,821)	-	-	-
股息	15	(19,316)	-	-	(19,316)	-	(19,316)
		(19,316)	9,821	(9,821)	(19,316)	-	(19,316)
於2020年12月31日的結餘		285,178	242,243	1,370,286	1,897,707	(3,343)	1,894,364

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	29	153,700	178,689
已付所得稅		(54,755)	(30,783)
已收銀行存款利息		1,625	1,107
已付利息		(47,903)	(52,150)
經營活動所得現金淨額		52,667	96,863
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司預付款項	20(a)	(57,800)	–
投資物業付款		(66,646)	(93,368)
購置物業及設備付款		(2,448)	(225)
購置無形資產付款		(495)	(464)
關聯方還款		26	27,323
向關聯方作出的現金墊款		–	(492)
投資活動所用現金淨額		(127,363)	(67,226)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		162,700	30,000
借款還款		(146,359)	(92,659)
本公司上市所得款項		–	268,200
一名首次公開發售前投資者注資		–	55,760
一名第三方投資者注資		–	4,900
支付上市相關開支		–	(15,726)
自關聯方現金墊款		–	16,780
向關聯方還款		–	(5,026)
不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動		–	(22,439)
已付股息		(19,316)	–
租賃付款的本金部分		(11,430)	(9,383)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(14,405)	230,407
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		272,400	11,283
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益		(802)	1,073
年末現金及現金等價物		182,497	272,400

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

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, P.O. 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、展覽管理服務及網上商城。

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2021年3月26日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 重大會計政策概要

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

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 持續經營

於2020年12月31日，本集團的流動負債較其流動資產高出人民幣68,461,000元，其中包括借款人民幣175,784,000元須自2020年12月31日起未來12個月內償還。本公司董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2020年12月31日起不少於12個月的期間。根據該等現金流量預測，本集團將有足夠財務資源以應付其於自2020年12月31日起未來12個月到期的財務責任。董事經作出適當查詢及考慮管理層預測之基準，並計及經營現金流量及持續取得本集團銀行融資後，認為本集團將具備足夠財務資源以應付其自2020年12月31日起計未來12個月到期應付的財務責任。因此，綜合財務報表已按照持續經營基準編製。

(iv) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團就其於2020年1月1日開始的年度報告期間首次採用了以下準則及修訂本：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠肺炎有關的租金減免
經修訂財務報告概念框架	

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，惟上文所述的香港財務報告準則第16號(修訂本)例外。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(v) 尚未採納之新訂準則及詮釋

		於以下日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併－概念框架的引用	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－作擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	撥備、或然負債及或然資產－有償合約	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號的 年度改進	首次採納香港財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號的 年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號的 年度改進	租賃	2022年1月1日
香港會計準則第41號的年度改進	農業	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報－負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023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 資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本之影響，其中若干與本集團運營有關。該等準則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 重大會計政策概要(續)

2.2 會計政策變動

本集團已提前自2020年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號(修訂本)一與新冠肺炎有關的租金減免。此修訂提供了一項可選的可行權宜方法，允許承租人選擇不評核與新冠肺炎相關的租金減免是否屬租賃修改。選擇此可行權宜方法的承租人可以選擇按照非租賃修訂的方式對租金減免進行會計處理。此可行權宜方法僅適用於直接由於新冠肺炎疫情產生的租金減免並且須達成下列所有條件：a.租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；b.租賃付款的任何減幅僅影響到期日為2021年6月30日或之前的付款；及c.租賃的其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對全部符合條件的新冠肺炎相關租金減免採用可行權宜方法。合共人民幣736,000元的租金減免以負可變租賃付款入賬及於截至2020年12月31日止年度綜合收益表中的行政開支項下確認，並對租賃負債作出相應的調整。於2020年1月1日的年初權益結餘並無受到影響。

2.3 附屬公司

2.3.1 綜合入賬

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。本集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過其對實體活動的主導權影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，於失去控制權當日終止綜合入賬。

(a) 業務合併

共同控制下的業務合併

綜合財務報表包括共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務首次受控股股東控制當日起綜合入賬。

合併的實體或業務的資產淨值按控股股東的現有賬面值進行綜合入賬。控股股東持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並未就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認金額。

綜合收益表及綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短時間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 綜合入賬(續)

(a) 業務合併(續)

非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及本集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公平值或現有所有權權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量基準，否則所有其他非控股權益的部分按其收購日期公平值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的股權於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

本集團所轉讓的任何或然代價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的期後變動於損益確認。歸類為權益的或然代價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

轉讓代價、被收購方任何非控股權益及被收購方任何先前股權在收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。就議價購買而言，倘轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之申報金額已作必要調整，以符合本集團的會計政策。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 綜合入賬(續)

(b) 不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的與非控股權益的交易按權益交易入賬，即作為以所有人身份與附屬公司所有者的交易。任何已付代價公平值與附屬公司淨資產賬面值的已收購有關股份之間的差額於權益入賬。出售非控股權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

(c) 出售附屬公司

本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益重新計量至失去控制權當日的公平值，賬面值的變動在損益中確認。就日後計量於聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，公平值為初始賬面值。此外，之前在其他全面收益中就該實體確認的任何數額猶如本集團已直接出售相關資產及負債。其意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益。

2.3.2 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本值扣除減值入賬。成本值包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績於本公司賬目內按已收及應收股息入賬。

倘自附屬公司收取之股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表被投資公司之淨資產(包括商譽)之賬面值，則在接獲該等投資之股息時須對該等附屬公司之投資進行減值測試。

2.4 分部報告

經營分部按照向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的主要營運決策人被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2 重大會計政策概要(續)

2.5 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期或估值當日(倘項目重新計量)的即期匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益於損益中確認。

借款以及現金及現金等價物相關的匯兌損益於綜合損益表中「財務收入或開支」呈列。所有其他匯兌損益於綜合收益表內「其他(虧損)/收益—淨額」呈列。

(c) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 每份收益表及全面收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之貨幣匯兌差額均於其他全面收益確認。

2.6 租賃

本集團作為承租人

本集團主要出租土地使用權及物業，租賃條款按個別基準磋商並載有一系列相異條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟租賃資產不可用作借款用途之抵押。

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認使用權資產及相應負債。各租賃款項在負債與財務成本之間分配。財務成本在租賃期損益中扣賬，以計算出各期間剩餘負債結餘的恒常周期利率。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租約產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括下列租賃款項之淨現值：

- (a) 定額款項(包括實質定額款項)減任何應收租賃獎勵；
- (b) 以指數或比率為基準的可變租賃款項；
- (c) 剩餘價值擔保下承租人預期須支付的金額；
- (d) 購買選擇權的行使價(倘承租人合理肯定行使該選擇權)，及；
- (e) 終止租賃的罰款款項(倘租期反映承租人行使該選擇權)。

根據合理確定延期選擇權將予支付的租賃款項亦計入負債計量。

租賃款項利用租賃內含利率(倘該比率可予釐定)或本集團遞增借款比率貼現。

租賃款項乃分配至本金及融資成本。融資成本於租賃期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的恒常周期利率。

使用權資產初步按成本計量，包括下列各項：

- (a) 租賃負債初步計量額值；
- (b) 於生效日期或之前所繳任何租賃款項減任何已收租賃獎勵；
- (c) 任何初步直接成本，及；
- (d) 修復成本。

於初步確認後，使用權資產主要確認為投資物業，按公平值(於各報告日期由管理層參考外聘估值師的估值結果釐定)列賬。

使用權資產一般在資產可用年期與租賃期中的較短期間內以直線基準折舊。

與短期租賃及低值資產租賃相關的付款以直線基準於損益中確認為開支。短期租賃為有12個月或以內租期的租賃。

2 重大會計政策概要(續)

2.6 租賃(續)

本集團作為出租人

出租人應將其各租賃列作經營租賃或融資租賃。如其大量轉讓相關資產所有權附帶的所有風險及回報，則租賃列作融資租賃。如其不大量轉讓相關資產所有權附帶的所有風險及回報，則租賃列作經營租賃。

來自經營租賃之租金收入在相關租賃期內以直線基準於損益確認(附註6)。獲取經營租賃產生的初步直接成本加入相關資產的賬面值，按與租金收入相同的基準於租賃期內確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。租賃安排下的租賃應收款項於綜合資產負債表中確認為「經營租賃應收款項」。

本集團作為轉租出租人

轉租為相關資產由承租人(「轉租出租人」)轉租予第三方的交易，主出租人與承租人間的租賃(「主租賃」)仍然有效。在分類轉租租賃時，轉租出租人應將轉租租賃列作以下融資租賃或經營租賃：

- (a) 如主租賃為實體(作為承租人)按租期直線基準或另一系統基準將該等租賃相關租賃款項視之為開支的短期租賃，則轉租租賃須列作經營租賃。
- (b) 否則，轉租租賃須參照主租賃產生的使用權資產列作融資租賃或經營租賃。

2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括直接因項目收購所致的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益將會流往本集團及項目成本能獲可靠計量時，後續成本則計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。經取代部分的賬面值經取消確認。所有其他維修及保養於產生成本的財政期間內在綜合收益表中扣賬。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業及設備(續)

折舊以直線法計算，以在估計使用存續期分配成本或重估金額(扣除剩餘價值)，細節如下：

租賃辦公大樓	租期
車輛	3至5年
家私、裝置及設備	3至5年

資產的剩餘價值和使用存續期於各報告期末經審閱和調整(倘合適)。如資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時在其可收回金額中減記(附註2.10)。

在建工程相當於物業及設備的所產生直接建築成本減任何減值虧損。在相關資產竣工及投入使用前，不會就在建工程作出折舊撥備。在建工程在竣工和預備投入使用时，獲重新分類至適當的物業及設備類目。

出售其他物業及設備的損益乃通過把所得款項與賬面值作比較而釐定，並於綜合收益表「其他(虧損)/收益—淨額」中確認。

2.8 無形資產

電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本乃於估計可使用年期(3至10年)攤銷。與維護電腦軟件程序相關的費用在產生時確認為開支。

2.9 投資物業

主要包括租賃土地及建築物的投資物業持作長期租金收益或資本增值用途(或兩者皆是)，且非由本集團佔用。彼等亦包括正在興建或發展的物業，以作日後的投資物業用途。根據租賃持有的土地於租賃資產可供本集團使用的日期入賬列作投資物業。投資物業最初按成本計量，包括相關交易成本及(倘適用)借款成本。在初步確認後，投資物業按公平值(於各報告日期由管理層參考外聘估值師的估值結果釐定)列賬。公平值變動計入損益，作為估值收益或虧損的一部分。

2 重大會計政策概要(續)

2.9 投資物業(續)

如業主佔用物業項目因用途改變而變成投資物業，則轉讓日期時此項賬面值與公平值間所產生的任何差額，同樣視為香港會計準則第16號下的重新估值。任何導致的物業賬面值增加在撥回過往減值虧損的情況下，於損益中確認，任何餘下增幅則在其他全面收益中確認，增幅直接在權益內確認至重新估值盈餘權益。任何導致的物業賬面值減少，最初針對任何過往已確認重新估值盈餘而在其他全面收益中扣賬，任何餘下減幅則在損益中扣賬。就持作出售已竣工物業或發展中物業轉換為將按公平值列賬的投資物業一事而言，該日物業公平值與其過往賬面值間的任何差額須在損益中確認。

2.10 非金融資產減值

擁有不確切使用存續期的無形資產或未準備使用的無形資產毋須攤銷，惟每年作減值測試。每當有任何事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時，則需檢討有關需折舊及攤銷之資產有否減值。減值虧損就資產的賬面值超過其可收回金額之金額而確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值中的最高者。就評估減值而言，資產按最低水平歸類，就此存在可獨立識別的現金流量(現金產生單位)。商譽以外的非金融資產(蒙受減值)於各報告日期因可能撥回減值而進行檢討。

2.11 存貨

存貨主要包括電子商務貿易貨品，按成本或可變現淨值的較低者列賬。成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減適用的可變銷售開支。

2.12 金融資產

2.12.1 分類

本集團將其金融資產歸類為以下計量類別：

- 其後將以公平值計量者(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 將以攤銷成本計量者。

如何分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

2 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產(續)

2.12.1 分類(續)

就按公平值計量的資產而言，其盈虧將於損益或其他全面收益中記賬。就債務工具投資而言，將視乎持有投資的業務模式而定。就權益工具投資而言，則取決於本集團有否於初步確認時不可撤銷地選擇將股權投資按公平值計入其他全面收益列賬。本集團僅於管理有關資產的業務模式變更時，方會重新分類債務投資。

2.12.2 確認及取消確認

常規途徑買賣金融資產於交易日(即本集團承諾買賣資產的日期)獲確認。當獲取金融資產現金流量的權利屆滿或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險及回報時，金融資產即終止確認。

2.12.3 計量

於初步確認時，本集團按其公平值加(倘金融資產非按公平值計入損益)收購金融資產直接所致的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產交易成本在綜合全面收益表中支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特性而定。

倘該等現金流量僅指支付之本金和利息款項，則持作收回合約現金流量的資產按攤銷成本計量。其後按攤銷成本且非屬對沖關係部分的債務投資盈虧，在資產取消確認或減值時於損益中確認。此等金融資產利息收入利用實際利率法計入財務收入。

權益工具

本集團其後按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損其後不會於投資取消確認後重新分類至損益。當本集團收取股息付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於綜合收益表確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於綜合收益表「其他(虧損)/收益—淨額」中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益表之金融資產計量權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)未有與其他公平值變動分開呈列。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 抵銷金融工具

倘於可合法強制執行權利以抵銷已確認款項及有意向按淨額基準進行結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債會予以抵銷，而淨額會於綜合資產負債表中呈報。可合法強制執行權利不可取決於未來事件，且須在一般業務過程中及在本集團或對手方一旦出現拖欠還款、無力償還或破產時，可強制執行。

2.14 金融資產減值及經營租賃應收款項

就經營租賃應收款項及貿易應收款項而言，本集團應用簡化法，其規定由初步確認應收款項開始確認預期年限虧損。

就應收關聯方之其他款項及金額而言，本集團基於自初步確認以來之信貸質素變動採用「3級」減值模式，概述如下：

類別	本集團對各類別的界定	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險甚低，並擁有雄厚實力滿足合約現金流量需求	12個月的預期虧損。對於預期使用年期在12個月之內的資產，預期虧損按其預期使用年期計量(第1級)。
關注	應收款項的信貸風險大幅上升；倘利息及／或本金還款逾期30天，則推定為信貸風險大幅上升	使用年期預期虧損(第2級)。
不良	利息及／或本金還款逾期60天	使用年期預期虧損(第3級)。

2.15 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、及原到期時間不超過3個月及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較少之其他短期高流動性投資。銀行透支在資產負債表中的流動負債借款中列示。

2.16 股本

普通股乃分類為權益。直接歸屬於發行新股份的增量成本於權益列為所得款項的減項(扣除稅項)。

2 重大會計政策概要(續)

2.17 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中向供應商購買商品或服務而應支付之責任。如貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項的支付日期在一年或以內(如較長，則在正常業務經營週期中)，其將會分類為流動負債。否則，該等款項呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項按公平值初步確認，及其後用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初步按公平值扣除已產生的交易成本確認，其後按已攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，於借款期採用實際利率法於綜合收益表中確認。

在貸款可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資支付的費用確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團可無條件延遲償還負債至報告期末後至少12個月，否則借款列為流動負債。直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產，如開發中物業、在建資產及在建投資物業)的一般及特定借款成本獲加入該等資產的成本內，直至該等資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

等待作為合資格資產開支的特定借款臨時投資所賺取的投資收入，須在可資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內於損益確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與在其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外，稅項於綜合收益表內確認。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據集團實體營運所在及產生應課稅收入的區域於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

有關資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間產生的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認；倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用之情況下，則確認遞延所得稅資產。

外部基準差額

對於附屬公司的投資產生的應課稅暫時性差額，計提遞延所得稅負債撥備，惟本集團控制暫時性差額撥回時間，以及暫時性差額在可見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債，則作別論。

僅於暫時性差額可於未來撥回及有足夠暫時性差額而可動用應課稅溢利時，乃就於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時性差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利以將遞延稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債與同一稅務機構對有意按淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則遞延所得稅資產及負債可互相抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.20 僱員福利

退休金責任

本集團根據中國規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關中國省市政府提供的界定供款退休福利計劃，據此，本集團及受聘於中國的僱員須按月向按僱員薪酬的百分比計算的該等計劃供款。省市政府按上述計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國之僱員的退休福利責任。除按月供款外，本集團並無額外的責任為其僱員支付退休費用及其他退休後福利。該等計劃的資產與本集團資產分開，並由政府管理的獨立管理基金持有。

離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團按以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)於本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認任何屬香港會計準則第37號範疇內及涉及終止服務權益付款之有關重組成本當日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過12個月到期支付的福利應貼現為彼等的現值。

住房公積金、醫療保險及其它社會保險

本集團於中國的僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他僱員社會保險計劃。本集團根據僱員薪金的若干百分比按月向該等基金供款，並設有特定上限。本集團有關該等基金的負債受每年應付供款的限制。

僱員休假權利

僱員享有的年假在僱員有權享有有關假期時確認。截至結算日，本集團就僱員因提供服務而產生的年假的估計負債計提撥備。

僱員應享的病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.21 撥備

於本集團須就已發生事件承擔現有法律或推定責任而可能導致資源流出以抵償責任，且有關金額能可靠估計時，計提有關撥備。未來經營虧損不作撥備確認。倘有多項類似責任時，解除該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任何一個項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期須抵償責任的有關負債的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關負債固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.22 收益

(i) 經營租賃租金收入

此指本集團自向租戶(簽立於其自有／租賃商城組合營運業務的租賃合約)提供之租賃所獲取的收益。經營租賃租金收入於租賃期內按直線基準確認。

(ii) 物業管理服務

物業管理服務產生的收益乃於提供服務的會計期間確認。本集團為每月提供的服務開具固定金額並按本集團有權開具發票的金額確認為收益，及對已完成績效的價值作出直接反饋。

(iii) 展覽管理服務

展覽管理服務產生的收益乃於提供服務的會計期間內確認。本集團將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

(iv) 銷售貨品

銷售貨品所得收益指銷售酒店用品及家居用品所得之收益，並於貨品控制權轉移予客戶時確認。貨品控制商權於客戶獲得貨品的實際控制時轉移，且本集團擁有付款的現時權利。

2.23 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例基準確認。

2.24 股息收入

於收取付款的權利獲設立時，股息確認為收益。

2.25 股息分配

分配予集團公司股東的股息於期內在綜合財務報表內確認為負債，於該期間，股息獲集團公司股東或董事會(倘適用)批准。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務面對多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場不可預測的特質，並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。風險管理由本集團高級管理層負責，並由本公司董事會批准。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國營業，大部分交易以人民幣結算。管理層認為，由於除在2020年12月31日本集團有銀行結餘人民幣27,874,000元(2019年12月31日：人民幣188,721,000元)以港元計值外，本集團主要金融資產或負債沒有以人民幣以外貨幣計值，故此業務並無面臨任何重大外匯風險。倘人民幣兌港元匯率上升／下跌2%，則本集團截至2020年12月31日止年度之純利將減少／增加約人民幣560,000元(2019年：減少／增加約人民幣2,831,000元)。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險主要產生自具多種利率的借款。具浮動利率的借款令本集團面臨現金流利率風險，具固定利率的借款令本集團面臨公平值利率風險。本集團密切監察利率的趨勢及其對本集團所面對的利率風險的影響。本集團目前並未應用任何利率交換安排，惟於有必要時將考慮對沖利率風險。

於2020年12月31日，於所有其他因素不變的情況下，倘可變利率借款的利率上升／下降100個基點，本集團截至2020年12月31日止年度的稅後溢利將減少／增加人民幣4,483,000元(2019年：減少／增加人民幣4,576,000元)，其乃主要由於可變利率借款的利息支出增加／減少所致。

(b) 信貸風險

信貸風險來自銀行現金、受限制現金、經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項。

存放於銀行的存款及列入綜合財務報表的應收款項之賬面值指本集團就其金融資產所承擔之最高信貸風險。本集團管理信貸風險的措施之目標為控制可能面對的可收回性問題。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

為有效管理信貸風險，本集團大部分銀行存款均存放於中國聲譽良好之金融機構及中國境外聲譽良好的國際金融機構。近期沒有有關該等金融機構拖欠還款的記錄。本集團於2020年及2019年12月31日的銀行存款如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
四大商業銀行(附註(i))	2,322	3,209
其他上市銀行	158,838	261,552
其他非上市銀行	20,875	6,092
	182,035	270,853

(i) 四大商業銀行包括中國工商銀行、中國建設銀行、中國農業銀行及中國銀行。

本集團長期租賃安排產生的經營租賃及貿易應收款項於綜合資產負債表內記錄為本集團的經營租賃及貿易應收款項的一部分。租賃安排通常與具有良好信貸記錄的客戶訂立。不同的信貸評估程序包括由本集團進行的背景調查以及獲取由獨立信貸資訊服務提供商所發行的信貸報告(如適用)。本集團通常會要求承租人於租賃安排開始時提供若干金額的按金以作為及時於租期履行租賃的保障。若客戶信貸記錄不良，必要時可能需要提供額外擔保。倘逾期付款，本集團有權就任何到期仍未支付的租賃租金部分，以違約率收取利息或罰款，直至償還為止。若承租人未履行租賃合同，本集團可取消租賃合同。本公司董事相信本集團租賃之應收賬款信貸風險管理得當。本集團評估，由於本集團財務實力殷實，在短期內足以履行其合約現金流量責任，故貿易應收款項的預期信貸虧損率較低。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

因於2020年12月31日並無個人應收經營租賃款項超過本集團應收經營租賃款項總額的10% (2019年：相同)，故本集團並無信貸虧損嚴重集中的情況。截至2020年12月31日止年度，並無來自單一客戶的收入超過本集團總收入10%(2019年：相同)。

就其他應收款項而言，本集團已採取監控程序以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於每個報告期末檢討該等應收款項的可收回性，確保就不可收回之金額作出足夠減值虧損準備。本集團認為於資產初步確認後可能發生違約，並於各報告期持續評估信貸風險顯著增加。為評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加，本集團將於報告日期就資產發生之違約風險與於初始確認日時發生之違約風險進行比較。

本集團通過及時就預期信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，本集團以各類應收款項的歷史虧損率為基礎，並就宏觀經濟前瞻性數據作出調整。

(i) 經營租賃及貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方式計量預期信貸虧損，就經營租賃及貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，經營租賃及貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期天數分組。

歷史虧損率乃予以調整，以反映影響客戶結算應收款項能力的目前及前瞻性的宏觀經濟因素資料。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 經營租賃及貿易應收款項(續)

根據該基準，於2020年12月31日及2019年12月31日的經營租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

信貸風險評級	於2020年12月31日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	0%	14,867	—
關注類(b)	10%	7,980	798
違約類(c)	100%	1,792	1,792
總計	11%	24,639	2,590

信貸風險評級	於2019年12月31日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	4,206	—
關注類(b)	10%	15,070	1,507
違約類(c)	100%	835	835
總計	12%	20,111	2,342

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 經營租賃及貿易應收款項(續)

根據該基準，於2020年12月31日及2019年12月31日的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

信貸風險評級	於2020年12月31日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	0%	693	—
關注類(b)	11%	7,511	806
違約類(c)	100%	—	—
總計	10%	8,204	806

信貸風險評級	於2019年12月31日		
	違約虧損率	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
正常類(a)	趨近於零	87	—
關注類(b)	10%	6,038	629
總計	10%	6,125	629

(a) 正常類指來自長期顧客(違約風險低且具充分償付合約現金流量的能力)的應收款項。

(b) 關注類指來自顧客(信貸風險上升)的應收款項。

(c) 虧損類指來自顧客(違約風險高並處於差劣經營狀況)的應收款項。

虧損率基於歷史實際信貸虧損計算，並根據歷史數據收集期間的經濟狀況、當前的經濟狀況與本集團所認為的預計存續期內的經濟狀況三者之間的差異進行調整。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項

按攤銷成本計量的其他金融資產，包括來自第三方及應收關聯方款項。

其他應收款項已根據不同的信貸風險特徵整體進行了減值評估。出於評估目的，其他應收款項分類如下：

分組1	其他應收關聯方款項及按金
分組2	收購附屬公司預付款項
分組3	其他

管理層認為來自關聯方的應收款項及其他應收款項屬於保證金性質，例如建築項目及租賃合約保證金具有較低的信貸風險，原因為對手方違約風險低及近期履行合約現金流量責任的能力強，且在此期間，未就該等其他應收款項計提虧損撥備。本集團評估分組1的預期信貸虧損並不嚴重。

本集團評估分組2處於第2級，並預期收購附屬公司預付款項存在一定風險。本集團評估分組2的預期信貸虧損率為5%。

本集團評估分組3處於第1級，並採用12個月預期信貸虧損方法。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項(續)

於2019年及2020年12月31日，其他應收款項的總賬面值及虧損撥備按分類列示如下：

	第1級		第2級		第3級	
	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備	總賬面值	虧損撥備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日						
分組1	4,907	-	-	-	-	-
分組2	-	-	57,800	2,890	-	-
分組3	1,926	254	-	-	-	-
總計	6,833	254	57,800	2,890	-	-
於2019年12月31日						
分組1	6,699	-	-	-	-	-
分組2	-	-	-	-	-	-
分組3	1,294	202	-	-	-	-
總計	7,993	202	-	-	-	-

(iii) 撇銷虧損撥備

經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項於無法合理預期收回時予以撇銷。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 虧損撥備變動

於2019年12月31日經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備與期初虧損撥備之對賬如下：

	經營租賃 應收款項 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日之結餘	3,615	797	147	4,559
年內於損益確認的虧損 撥備/(撥回)	545	(168)	55	432
年內撤銷虧損撥備	(1,818)	-	-	(1,818)
於2019年12月31日之結餘	2,342	629	202	3,173
於2020年1月1日之結餘	2,342	629	202	3,173
年內於損益確認的虧損撥備	1,058	177	2,942	4,177
年內撤銷虧損撥備	(810)	-	-	(810)
於2020年12月31日之結餘	2,590	806	3,144	6,540

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃由經營實體管理層編製後由集團財務部匯總而得。集團財務部對本集團之流動性需求作出滾動預測，以確保有足夠之現金滿足業務需要，同時於任何時間均維持足夠靈活性之未提取承擔借貸融資，以確保本集團不會違反其任何借貸融資之借貸限額或契諾(如適用)。該預測計及本集團之債務融資計劃、契諾符合情況、是否符合內部資產負債表比率目標。下表載列本集團金融負債於結算日的餘下合約到期日(或在沒有固定到期日的情況下或須償付金融負債的最早日期)，乃根據合約未貼現現金流計算得出：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日					
借款(含利息)	216,204	97,240	279,369	169,451	762,264
租賃負債	25,288	25,288	83,645	99,590	233,811
貿易及其他應付款項(應付薪金及其他稅項負債除外)	71,052	10,961	10,963	181	93,157
	312,544	133,489	373,977	269,222	1,089,232
於2019年12月31日					
借款(含利息)	181,032	153,198	224,956	183,938	743,124
租賃負債	22,727	23,863	55,669	112,565	214,824
貿易及其他應付款項(應付薪金及其他稅項負債除外)	69,864	10,321	19,043	90	99,318
	273,623	187,382	299,668	296,593	1,057,266

利率乃按於2020年12月31日所持有的借款計算(2019年：相同)。2020年12月31日的浮息利率乃使用當前利率進行估計(2019年：相同)。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團的資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東支付的股息金額、將股本退回股東、發行新股份或出售資產以減少債務。與業內其他公司一致，本集團以資本負債比率為基礎監控其資本。該比率按債務淨額除以總資本計算。債務淨額按總借款減現金及現金等價物以及受限制現金計算。總資本指綜合資產負債表中所示的總權益。

於2020年及2019年12月31日，資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款(附註27)	630,405	610,109
減：現金及現金等價物(附註21)	(182,497)	(272,400)
受限制現金	(3,300)	—
債務淨額	444,608	337,709
權益	1,894,364	1,881,769
總資本	1,894,364	1,881,769
資本負債比率	23%	18%

截至2020年12月31日的資本負債比率較2019年12月31日有所上升，主要由於現金及現金等價物減少。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

非金融資產及負債

(i) 公平值層級

本附註闡述釐定於財務報表中按公平值確認及計量的非金融資產公平值所作出的判斷及估計。為得出有關釐定公平值所用輸入數據之可靠性指標，本集團已按會計準則規定將其非金融資產及負債分為3個層級。

第1級：在活躍市場上買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及股本證券)的公平值乃按於報告期末的市場報價釐定。本集團所持有金融資產採用的市場報價為當時買盤價。該等工具計入第1級。

第2級：未在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量減少依賴實體等定估計。倘計量工具公平值所需所有重大輸入數據均可觀察，該等工具計入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。對於非上市股本證券而言便是如此。

	第3級	
	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業(附註17)	2,991,240	2,971,870

本集團政策旨在確認於報告期末公平值等級水平的轉入及轉出情況。

年內，就經常性公平值計量而言，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

非金融資產及負債(續)

(ii) 釐定公平值所用估值技術

已竣工投資物業的公平值一般採用收入資本化法及比較法計量。收入資本化法乃基於透過採用適當的資本化率(自分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求或期望之分析得出)將收入淨額及復歸收入潛力資本化。估值所採用的現行市場租金乃參照目標物業及其他可資比較物業內的近期租賃。採用比較法時假設該等物業均按其現況交吉出售。經參考於有關市場可獲得之銷售交易，已選定相鄰位置的可資比較物業並已作出調整以反映各因素(如位置及物業面積)之間的差異。

於2020年12月31日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2019年：相同)。

(iii) 採用重大不可觀察輸入數據計量公平值(第3級)

有關截至2020年12月31日止年度第3級項目的變動，請參閱附註17經常性公平值計量。

(iv) 估值輸入數據及與公平值的關係

下表概述有關第3級經常性公平值計量所用重大不可觀察輸入數據的定量資料。有關所採用的估值技術，請參閱上文第(ii)項。

	於2020年 12月31日 的公平值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍
	人民幣千元			
已竣工投資物業	2,962,310	收入資本化法	市場租金 (每月每平方米人民幣元) 資本化率	25至220 5.5%至8%
在建投資物業	28,930	比較法	市場價格 (每平方米人民幣元)	370至430

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

非金融資產及負債(續)

(iv) 估值輸入數據及與公平值的關係(續)

	於2019年 12月31日 的公平值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍
已竣工投資物業	1,468,300	比較法	市場價格 (每平方米人民幣元)	10,000至15,000
	1,475,200	收入資本化法	市場租金(每月每平方米 人民幣元) 資本化率	25至204 5.5%至8%
在建投資物業	28,370	比較法	市場價格 (每平方米人民幣元)	350至420

市場價格及市場租金愈高則公平值愈高。

資本化率及貼現率乃由獨立估值師根據所估物業的風險狀況而估計。該等比率越高，則公平值越低。

現行市場租金乃根據於目標物業及其他可資比較物業內近期租金估計。租金越低，則公平值越低。

不可觀察的輸入數據之間並不存在重大相互關係。

(v) 估值過程

本集團按公平值計量其投資物業。投資物業由獨立專業合資格估值師於2020年及2019年12月31日估值。就所有投資物業而言，其現時的使用等於最高及最佳使用。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師就財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層報告。管理層、估值團隊及估值師至少每年進行一次有關估值過程及結果的討論。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師討論。

4 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計，而按定義而言，會計估計極少與實際結果相等。管理層在應用本集團的會計政策時亦需作出判斷。

估計及判斷會持續予以評估，並且乃根據過往經驗及其他因素而作出，包括針對可能會對實體產生財務影響的未來事件作出在有關情況下認為屬合理的預期。

(a) 投資物業的公平值估計

本集團根據獨立專業合資格的估值師釐定的估值評估投資物業的公平值。在評估投資物業的公平值時需要做出重大判斷及假設。有關投資物業估值的資料披露於附註3.3。

(b) 應收款項減值

金融資產及租賃應收款項的虧損撥備乃基於對違約風險和預期虧損率的假設而作出。在作出此等假設及甄選減值計算的輸入數據時，本集團根據自身歷史情況、現行市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計行使判斷。有關所用主要假設及輸入數據的詳情披露於附註3.1中各表格。

(c) 即期所得稅及遞延稅項

本集團在多個司法權區須繳納所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限須作出重要判斷。多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定最終稅額。倘最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可抵銷臨時差額或稅項虧損時，確認有關若干臨時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期之金額與原定估計有別時，則該差額將會影響估計改變的期間內遞延所得稅資產及所得稅費用的確認。

5 分部資料

本公司執行董事被認定為主要營運決策人。管理層根據由執行董事審閱的報告釐定經營分部，該等報告用於分配資源及評估表現。

本集團主要從事管理自有／租賃組合式商城，該商城取得自為租戶提供租賃樓面面積的收益，並於中國為彼等提供全面及持續的營運及管理支持。管理層按單一分部審閱業務的經營業績作出資源分配的決定。因此，本公司執行董事認為，用以作出策略性決定的分部僅一個。

本集團的主要經營實體均位於中國。本集團於截至2020年12月31日止年度的全部收益均來自中國(2019年：相同)。

於2020年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2019年12月31日：相同)。

截至2020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(2019年：相同)。

6 收益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃收入：		
— 物業租賃收入	242,406	254,691
與客戶合約收益：		
— 銷售貨品(a)	19,322	15,057
— 展覽管理服務(b)及(c)	—	4,991
— 物業管理服務(b)及(c)	26,210	28,344
	45,532	48,392
	287,938	303,083

(a) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。

(b) 物業管理服務產生的收益乃於合約期參照完全履行履約責任的進度來確認。

(c) 下表列示固定價格長期物業管理服務合約產生之未履行履約責任：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019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	31,893	24,783
預期於1年內確認	20,469	21,753
	52,362	46,536

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

就展覽管理服務而言，其在短期內提供，且於2020年12月31日概無未履行履約責任(2019年12月31日：相同)。

(d) 截至2020年12月31日止年度，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

6 收益(續)

(e) 合約負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
業務管理服務	5,506	5,193
物業管理服務	2,437	2,272
其他	4	51
	7,947	7,516

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員福利開支(附註10)	37,031	32,206
僱員福利開支(包括董事酬金)	37,031	32,745
減：在建投資物業中資本化	—	(539)
上市開支	—	17,340
營銷及廣告成本	8,784	13,816
貨品銷售成本	13,823	10,446
稅項及其他徵費	5,058	5,907
物業維護費	4,920	4,170
展覽費	—	3,334
水電費	3,102	3,323
法律及專業開支	6,450	1,854
核數師薪酬		
— 審核服務	2,287	2,260
— 非審核服務	886	326
技術服務費	1,624	1,675
捐款	1,546	1,291
辦公及差旅費	437	1,171
招待費	708	975
折舊(附註16)	693	718
攤銷(附註18)	422	621
短期租賃開支	313	151
其他開支	4,074	9,874
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	92,158	111,458

8 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
從客戶收回的預付款項	4,051	499
租賃合約變更導致的佣金收入	328	324
政府補助(附註(a))	4,197	–
其他	4,972	3,457
	13,548	4,280

(a) 政府補助

政府補助主要指番禺區政府對成功於香港主板上市的獎勵。該等補助並無附加的未達成條件或其他突發事件。本集團並無直接受益於任何其他形式的政府援助。

9 其他(虧損)/收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益	(812)	2,109
賠償支出	(5,074)	–
罰款	(1,087)	–
其他	(16)	(56)
	(6,989)	2,053

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	33,823	25,548
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	136	2,972
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	3,072	4,225
	37,031	32,745
減：在建投資物業中資本化	–	(539)
	37,031	32,206

(a) 退休金成本－界定供款計劃

根據中國規例及法規，本集團為其中國僱員提供國家設立的退休計劃。本集團按中國僱員基本薪金約14%至20%的比率向退休計劃供款，但並無實際支付退休金或退休後福利的其他責任。國家贊助的退休計劃負責支付應付予退休僱員的全部退休金義務。

(b) 5名最高薪人士

截至2020年12月31日止年度，5名最高薪人士包括4名(2019年：4名)董事，彼等之酬金詳情載於附註34。截至2020年12月31日止年度，已付及應付餘下1名(2019年：1名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金	339	361
花紅	144	144
退休金成本－界定供款計劃	1	33
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	7	40
	491	578

10 僱員福利開支(續)

(b) 5名最高薪人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
酬金範圍(以港元(「港元」)計) 500,001港元至700,000港元	1	1

年內，概無董事及5名最高薪人士從本集團收取任何酬金作為加入或於加入本集團時的獎勵、離開本集團或離職的補償。

11 財務開支－淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入：		
－銀行存款利息收入	(1,625)	(1,107)
財務開支：		
－租賃財務開支	7,871	8,952
－利息開支	43,987	44,502
－減：資本化利息	—	(189)
	51,858	53,265
財務開支－淨額	50,233	52,158

12 附屬公司

於2020年12月31日，本公司主要附屬公司載列於下。

實體名稱	註冊成立／成立之 地點及日期以及 法人實體的種類	已註冊／已發行 股本及繳足股本	本集團應佔股權		主要業務及 經營地點
			於12月31日		
			2020年	2019年	
直接擁有：					
信基沙溪控股有限公司	英屬處女群島， 2018年7月24日	50,000美元／ 1美元	100%	100%	投資控股、 英屬處女群島
間接擁有：					
香港信基沙溪酒店用品發展有限公司	香港， 2018年8月28日	10,000港元／ 10,000港元	100%	100%	投資控股、香港
廣州信基沙溪實業投資有限公司 (「廣州信基」)	中國， 2018年9月25日(i)	人民幣300,000,000元／ 人民幣231,347,400元	100%	100%	投資控股、中國
廣州沙溪國際酒店用品城有限公司 (「廣州沙溪酒店」)	中國， 2002年1月8日(ii)	人民幣310,000,000元／ 人民幣244,593,020元	100%	100%	租賃服務、中國
廣州萬華酒店用品城有限公司 (「廣州萬華」)	中國， 2004年6月24日(iii)	人民幣100,800,000元／ 人民幣94,800,000元	100%	100%	租賃服務、中國
瀋陽沙溪國際酒店用品博覽中心有限公司	中國， 2009年6月10日(iii)	人民幣30,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	租賃服務、中國
瀋陽沙溪國際家居用品博覽中心有限公司	中國， 2009年6月10日(iii)	人民幣30,000,000元／ 人民幣10,000,000元	100%	100%	租賃服務、中國

12 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立/成立之 地點及日期以及 法人實體的種類	已註冊/已發行 股本及繳足股本	本集團應佔股權		主要業務及 經營地點
			於12月31日		
			2020年	2019年	
瀋陽信基實業有限公司	中國， 2009年5月13日(iii)	人民幣240,000,000元/ 人民幣162,000,000元	100%	100%	租賃服務、中國
廣東信基華展展覽有限公司	中國， 2012年12月12日(iii)	人民幣10,000,000元/ 人民幣3,000,000元	80%	80%	展覽服務、中國
廣州信基達境電子商務有限公司	中國， 2016年12月30日(iii)	人民幣2,900,000元/ 人民幣2,900,000元	60%	60%	線上貿易、中國
廣州信基鼎尚電子有限公司	中國， 2017年9月20日(iii)	人民幣1,000,000元/ 人民幣487,000元	42%	60%	線上貿易、中國
廣東信基家居有限公司	中國， 2013年11月14日(iii)	人民幣10,000,000元/ 人民幣7,522,174元	100%	100%	租賃服務、中國
廣州信基商業運營管理有限公司	中國， 2018年1月30日(iii)	人民幣1,000,000元/ 人民幣550,000元	55%	55%	管理服務、中國
廣東信基國際展覽有限公司	中國， 2018年6月14日(iii)	人民幣10,000,000元/ 人民幣190,000元	100%	100%	展覽服務、中國

附註：

- (i) 該附屬公司為一家中國法律項下的外商獨資企業。
- (ii) 該附屬公司為一家中國法律項下的中外合資經營企業。
- (iii) 該等附屬公司為中國法律項下的境內企業。

上述部分附屬公司的英文名稱為管理層對中文名稱的最佳翻譯，因有關附屬公司並無正式英文名稱。

13 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	41,769	40,885
遞延所得稅(附註28)	(5,025)	13,084
	36,744	53,969

(a) 中國企業所得稅

於截至2020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。

(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

本集團於英屬處女群島的附屬公司乃根據英屬處女群島的國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免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(2019年：相同)。

13 所得稅開支(續)

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利	68,655	155,419
按適用於中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	17,164	38,855
以下各項的稅務影響：		
— 不可扣稅開支	8,482	4,033
— 未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	11,098	11,081
所得稅開支	36,744	53,969

14 每股盈利

(a) 基本

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	32,967	102,905
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,500,000	1,239,616
每股基本盈利(人民幣元)	0.02	0.08

(b) 攤薄

於截至2020年及2019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。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15 股息

股東在於2020年5月26日舉行之股東週年大會上批准派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.013元，總額為人民幣19,316,000元。股息合共人民幣19,316,000元已以本公司股份溢價撥付。

16 物業及設備

	租賃 辦公大樓 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢私、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
期初賬面淨值	–	374	496	870
添置	1,028	4	221	1,253
折舊開支	(343)	(31)	(344)	(718)
期末賬面淨值	685	347	373	1,405
於2019年12月31日				
成本	1,028	5,249	3,955	10,232
累計折舊	(343)	(4,902)	(3,582)	(8,827)
賬面淨值	685	347	373	1,405
截至2020年12月31日止年度				
期初賬面淨值	685	347	373	1,405
添置	–	2,296	152	2,448
折舊開支	(343)	(193)	(157)	(693)
期末賬面淨值	342	2,450	368	3,160
於2020年12月31日				
成本	1,028	7,545	4,107	12,680
累計折舊	(686)	(5,095)	(3,739)	(9,520)
賬面淨值	342	2,450	368	3,160

16 物業及設備(續)

物業及設備折舊在如下綜合收益表中扣除：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
行政開支	638	648
銷售及營銷成本	55	70
	693	718

17 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,971,870	2,890,230
租賃修訂	31,998	–
添置	66,646	71,400
資本化利息(附註11)	–	189
公平值變動	(79,274)	10,051
期末賬面淨值	2,991,240	2,971,870
投資物業分析：		
– 本集團通過土地使用權證持有物業	1,498,180	1,496,670
– 通過使用權資產持有物業	1,493,060	1,475,200
	2,991,240	2,971,870

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	242,406	254,691

於2020年12月31日，人民幣1,469,250,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(2019年12月31日：人民幣1,468,300,000元)。

截至2020年12月31日止年度，租賃的總現金流出為人民幣19,614,000元(2019年：人民幣18,486,000元)。

18 無形資產

電腦軟件
人民幣千元

截至2019年12月31日止年度	
期初賬面淨值	974
添置	464
攤銷開支	(621)
期末賬面淨值	817
於2019年12月31日	
成本	2,490
累計攤銷	(1,673)
賬面淨值	817
截至2020年12月31日止年度	
期初賬面淨值	817
添置	495
攤銷開支	(422)
期末賬面淨值	890
於2020年12月31日	
成本	2,985
累計攤銷	(2,095)
賬面淨值	890

無形資產的攤銷於綜合收益表扣除如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
行政開支	422	621

19 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產：		
— 貿易應收款項及其他應收款項(不包括預付款項 及將予扣除之進項增值稅)	68,887	13,287
— 應收關聯方款項	—	26
— 受限制現金	3,300	—
— 現金及現金等價物	182,497	272,400
	254,684	285,713
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債：		
— 貿易應付款項及應付建築合約款項	41,985	46,546
— 其他應付款項(不包括應付薪金及其他稅項負債)	51,172	52,772
— 借款	630,405	610,109
— 租賃負債	171,979	152,147
	895,541	861,574

20 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營租賃應收款項	24,639	20,111
減：經營租賃應收款項減值撥備	(2,590)	(2,342)
經營租賃應收款項－淨額	22,049	17,769
貿易應收款項(附註(b))	8,204	6,125
減：貿易應收款項減值撥備	(806)	(629)
貿易應收款項－淨額	7,398	5,496
其他應收款項(附註(a))	64,633	7,993
減：其他應收款項減值撥備	(3,144)	(202)
其他應收款項－淨額	61,489	7,791
預付稅項和其他徵費	435	738
預付款項	5,477	2,805
可用於未來扣除的進項增值稅	3,724	3,098
	100,572	37,697

(a) 於2020年12月31日的結餘主要指應收廣州朝盈貿易有限公司(「廣州朝盈」)款項人民幣57,800,000元。

於2020年7月24日，廣州沙溪酒店與廣州朝盈訂立股權轉讓協議，以收購廣州智誠商業運營有限公司(「廣州智誠」)60%的股權，廣州智誠的成立旨在於廣州經營一個酒店用品採購中心(「廣州商城」)。於2020年8月12日，廣州市白雲區人民政府白雲湖街道辦事處在廣州商城外發佈通知，包括廣州商城在內的土地將被徵用和重建，以發展港澳青年創新創業基地。為保障本公司及其股東的整體利益，於2020年12月29日，廣州沙溪酒店與廣州朝盈訂立補充協議，以取消收購事項，據此，廣州沙溪酒店同意按原代價轉回股權(即廣州智誠60%股權)，而廣州朝盈同意接受該轉讓。於2020年12月31日，此項收購的預付款項人民幣57,800,000元獲分類為其他應收款項。

20 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(b) 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	8,204	6,125

(i) 已轉讓應收款項

貿易應收款項的賬面值包括應予保理安排的應收款項。根據該安排，本集團已轉讓相關應收款項予該保理公司以換取現金，並禁止出售或抵押應收款項。然而，本集團已保留逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續在資產負債表中全數確認已轉讓資產。在保理協議下的還款金額列示為有抵押借款。本集團認為，持作收取的業務模式仍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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已轉讓應收款項	5,694	-
有關聯之有擔保其他借款(附註27)	3,000	-

(c) 於2020年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。有關上述應收款項減值的資料於附註3.1披露。

21 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
庫存現金		
— 人民幣	420	1,503
— 港元	42	44
	462	1,547
銀行現金		
— 人民幣	154,203	82,176
— 港元	27,832	188,677
	182,035	270,853
	182,497	272,400

將人民幣計值的結餘兌換成外幣以及將該等外幣匯出中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及條例。

22 股本及溢價

本公司於2020年及2019年12月31日已發行股本分析如下：

	普通股數目	普通股 的面值 港元	普通股的 等額面值 人民幣	股份溢價 人民幣	總計 人民幣
於2019年1月1日的期初結餘	50,000	500	439	—	439
向一名首次公開發售前投資者 發行之股份	2,632	26	22	55,759,978	55,760,000
就資本化發行發行之股份	1,199,947,368	11,999,474	10,727,770	(10,727,770)	—
就本公司上市發行之股份	300,000,000	3,000,000	2,682,000	246,052,000	248,734,000
於2019年12月31日	1,500,000,000	15,000,000	13,410,231	291,084,208	304,494,439
股息(附註15)	—	—	—	(19,316,000)	(19,316,000)
於2020年12月31日	1,500,000,000	15,000,000	13,410,231	271,768,208	285,178,439

23 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2019年1月1日	190,943	31,982	222,925
撥入法定儲備	–	9,497	9,497
於2019年12月31日	190,943	41,479	232,422
於2020年1月1日	190,943	41,479	232,422
撥入法定儲備	–	9,821	9,821
於2020年12月31日	190,943	51,300	242,243

- (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%。

24 保留盈利

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	1,347,140	1,253,732
本公司擁有人應佔年內溢利	32,967	102,905
轉撥至法定儲備(附註23)	(9,821)	(9,497)
年末結餘	1,370,286	1,347,140

25 貿易及其他應付款項及租賃負債

(i) 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	4,482	3,634
應付建築合約款項	37,503	42,912
薪金應付款項	15,192	15,529
其他稅務負債	805	748
租戶按金	42,662	43,674
其他應付款項	8,510	9,098
	109,154	115,595
減：非流動部分 租戶按金	(22,105)	(29,454)
流動部分	87,049	86,141

於2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	21,281	15,644
超過一年	20,704	30,902
	41,985	46,546

於2020年及2019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。

25 貿易及其他應付款項及租賃負債(續)

(ii) 租賃負債

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	152,147	160,502
租賃修訂(附註(b))	31,262	–
添置	–	1,028
確認之租賃融資開支(附註11)	7,871	8,952
償付租賃負債	(19,301)	(18,335)
	171,979	152,147
減：非流動部分	(147,913)	(131,006)
租賃負債的流動部分	24,066	21,141

(a) 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17)以及物業及設備(附註16)。

(b) 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2020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。

26 來自客戶的墊款

本集團確認以下與經營租賃業務相關的來自客戶的墊款：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自客戶的墊款	38,109	65,159

本集團根據租賃合約中確立的發票時間表收取租賃款項。

27 借款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款－有抵押(附註(a))	627,405	610,109
其他借款－有抵押(附註(b))	3,000	–
借款總額	630,405	610,109
減：非流動部分		
－銀行借款－有抵押	(454,621)	(466,220)
即期部分	175,784	143,889

(a) 於2020年12月31日，銀行借款人民幣627,405,000元(2019年12月31日：人民幣610,109,000元)的年利率介乎5.66%至7.36%並由本集團的投資物業作抵押(附註17)。

(b) 於2020年12月31日，保理機構借貸年利率為14.5%的其他借款人民幣3,000,000元(2019年：無)，由本集團的貿易應收款項擔保(附註20(b)(i))，且該借款將於2021年4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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
六個月或以內	597,705	610,109

銀行借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	172,784	143,889
一至兩年	69,473	124,066
兩至五年	224,284	172,092
超過五年	160,864	170,062
	627,405	610,109

27 借款(續)

(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：(續)

其他借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於一年	3,000	—

借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度	
	2020年	2019年
銀行借款	7.19%	6.85%
其他借款	11.41%	不適用
借款總額	7.20%	6.85%

(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2020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(2019年12月31日：相同)。

28 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後收回	(1,592)	(4,304)
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月內結算	—	5,285
— 將於12個月後結算	407,208	409,660
	407,208	414,945
遞延所得稅負債淨額	405,616	410,641

28 遞延所得稅(續)

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	410,641	397,557
於損益(計入)/扣除(附註13)	(5,025)	13,084
年末結餘	405,616	410,641

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	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	9,648	1,844	11,492
於損益(扣除)/計入	(558)	108	(450)
於2019年12月31日	9,090	1,952	11,042
於損益扣除	(1,139)	(317)	(1,456)
於2020年12月31日	7,951	1,635	9,586

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2020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203,039,000元(2019年12月31日：人民幣199,882,000元)確認遞延所得稅資產人民幣50,760,000元(2019年12月31日：人民幣49,971,000元)。該等稅項虧損將於2021年至2025年前屆滿。

28 遞延所得稅(續)

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	遞延收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	397,419	11,630	409,049
於損益扣除／(計入)	18,978	(6,344)	12,634
於2019年12月31日	416,397	5,286	421,683
於損益計入	(1,195)	(5,286)	(6,481)
於2020年12月31日	415,202	-	415,202

於2020年12月31日，遞延所得稅負債為人民幣36,756,000元(2019年12月31日：人民幣32,300,000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。

29 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	31,911	101,450
就以下各項作出調整：		
— 所得稅開支	36,744	53,969
— 財務收入	(1,625)	(1,107)
— 財務開支	51,858	53,265
— 物業及設備折舊	693	718
— 無形資產攤銷	422	621
— 金融資產及經營租賃應收款項的減值虧損淨額	4,177	432
— 投資物業的公平值調整	79,274	(10,051)
	203,454	199,297
營運資金變動：		
— 受限制現金	(3,300)	—
— 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	(66,250)	18,322
— 貿易及其他應付款項	50,196	(4,249)
— 來自客戶的墊款	(27,050)	(38,145)
— 合約負債	431	3,400
— 存貨	(3,781)	64
經營所得現金	153,700	178,689

29 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列於各所示期間的債務淨額分析及債務淨額變動。

	銀行及 其他借款 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日之結餘	671,464	56,379	160,502	888,345
現金流量	(62,659)	11,754	(18,335)	(69,240)
其他非現金變動	1,304	(68,133)	9,980	(56,849)
—租賃財務開支	—	—	8,952	8,952
—產生利息	1,304	—	—	1,304
—租賃負債初始確認(附註25)	—	—	1,028	1,028
—抵銷應收關聯方款項	—	(68,133)	—	(68,133)
於2019年12月31日之結餘	610,109	—	152,147	762,256
現金流量	16,341	—	(19,301)	(2,960)
其他非現金變動	3,955	—	39,133	43,088
—租賃財務開支	—	—	7,871	7,871
—產生利息	3,955	—	—	3,955
—租賃修訂(附註25)	—	—	31,262	31,262
於2020年12月31日之結餘	630,405	—	171,979	802,384

30 或然事項

於2020年12月30日，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。根據該索賠，上海紅星要求瀋陽信基實業(其中包括被告)就違反合作開發協議作出賠償。於2020年12月31日，上海國際仲裁中心尚未審批此案。本集團在外聘律師的協助下評估該索賠及認為有關判決將對本集團有利，故並無確認有關該索賠的撥備。倘出現與仲裁有關的不利判決，則本集團可能須支付的潛在最高賠償估計約為人民幣20百萬元。

31 承擔

(a) 資本承擔

於報告期末已訂約但未確認為負債的資本開支如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業	4,133	30

(b) 經營租賃承擔 – 本集團公司作為出租人

當本集團根據長期租賃安排(即不可撤銷經營租賃協議)出租物業時，本集團視為出租人。租賃期限主要介乎1年至4年，大多數租賃協議於租賃期結束時可按市場價格重續。

根據不可撤銷經營租賃的未來最低經營租賃應收款項總額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
少於1年	221,410	230,079
1至2年	112,224	194,327
2至3年	60,654	70,694
3至4年	24,403	9,331
4至5年	516	490
超過5年	220	736
	419,427	505,657

32 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

以下為本集團截至2020年及2019年12月31日止年度的關聯方之概要：

姓名／名稱	關係
張漢泉先生；梅佐挺先生；張偉新先生	最終控股股東
廣州市信基置業房地產開發有限公司	最終控股股東控制公司
廣州市番禺信基房產發展有限公司	最終控股股東控制公司
廣東信基國際貿易有限公司	最終控股股東控制公司

(b) 與關聯方的交易

與關聯方產生以下交易：

自關聯方購買貨品：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
廣東信基國際貿易有限公司	-	568

向關聯方銷售貨品：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
廣州市信基置業房地產開發有限公司	59	379

(c) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	5,430	4,552
退休金成本—界定供款計劃	5	225
	5,435	4,777

32 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
廣州市信基置業房地產開發有限公司	-	26

(ii) 租賃負債：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
廣州市番禺信基房產發展有限公司	29,372	10,621
廣州市信基置業房地產開發有限公司	360	686
	29,732	11,307

33 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		1,712,883	1,588,670
流動資產			
應收附屬公司款項		2,367	91
預付款項		195	178
現金及現金等價物		27,683	188,565
		30,245	188,834
總資產		1,743,128	1,777,504
權益			
股本及溢價	22	285,178	304,494
其他儲備	附註(a)	1,476,657	1,476,657
累計虧損	附註(a)	(26,436)	(12,993)
權益總額		1,735,399	1,768,158
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項		5,951	5,951
其他應付款項		1,778	3,395
負債總額		7,729	9,346
權益及負債總額		1,743,128	1,777,504

本公司資產負債表已於2021年3月26日經董事會批准，並由下列人士代表董事會簽署：

張漢泉
董事

靳春雁
董事

33 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	1,476,657	–	1,476,657
年內虧損	–	(12,993)	(12,993)
於2019年12月31日	1,476,657	(12,993)	1,463,664
年內虧損	–	(13,443)	(13,443)
於2020年12月31日	1,476,657	(26,436)	1,450,221

34 董事福利及利益

(a) 董事及最高行政人員的酬金

每名董事及最高行政人員於截至2020年12月31日止年度的薪酬載列如下：

姓名	薪金(i) 人民幣千元	袍金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	其他社保 成本、住房 福利及其他 僱員福利 人民幣千元	養老金 成本—界定 供款計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
張漢泉先生 (首席執行官)	685	210	144	27	1	1,067
梅佐挺先生	365	200	144	–	–	709
張偉新先生	365	200	144	8	1	718
靳春雁女士	340	200	144	8	1	693
非執行董事						
余學聰先生	–	71	–	–	–	71
林烈先生(於2020年 3月1日獲委任)	–	71	–	–	–	71
黎展鵬先生(於2020年 3月1日辭任)	–	–	–	–	–	–
吳建勳先生	–	71	–	–	–	71
獨立非執行董事						
劉娥平博士	–	89	–	–	–	89
陳士勝先生	–	89	–	–	–	89
譚鎮山先生	–	106	–	–	–	106
鄭德理先生	–	89	–	–	–	89
	1,755	1,396	576	43	3	3,773

34 董事福利及利益(續)

(a) 董事及最高行政人員的酬金(續)

每名董事及最高行政人員於截至2019年12月31日止年度的薪酬載列如下：

姓名	薪金(i) 人民幣千元	袍金 人民幣千元	花紅 人民幣千元	其他社保 成本、住房 福利及其他 僱員福利 人民幣千元	養老金 成本—界定 供款計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
張漢泉先生 (首席執行官)	351	200	144	40	33	768
梅佐挺先生	187	200	144	-	-	531
張偉新先生	187	200	144	25	26	582
靳春雁女士	179	200	144	24	25	572
非執行董事						
余學聰先生	-	50	-	-	-	50
黎展鵬先生	-	50	-	-	-	50
吳建勳先生	-	50	-	-	-	50
獨立非執行董事*						
劉娥平博士	-	80	-	-	-	80
陳土勝先生	-	80	-	-	-	80
譚鎮山先生	-	126	-	-	-	126
鄭德理先生	-	80	-	-	-	80
	904	1,316	576	89	84	2,969

附註：

(i) 已付董事的薪金一般是指就該人士在與管理本公司或其附屬公司的事務有關的其他服務而已付或應收的酬金。

於截至2020年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(2019年：相同)。

34 董事福利及利益(續)

(b) 董事的退休福利

截至2020年12月31日止年度，並無就作為本公司及其附屬公司董事提供的服務或就與管理本公司或其附屬公司的事務有關的其他服務而已付董事或董事應收的退休福利(2019年：相同)。

(c) 董事的離職福利

截至2020年12月31日止年度，概無董事因提前終止受聘而獲支付任何補償(2019年：相同)。

(d) 就提供董事服務向第三方提供的代價

概無就提供且於截至2020年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在的董事服務而向第三方提供或第三方應收的任何代價(2019年：相同)。

(e) 有關以董事、該等董事控制的法團及彼等的關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的資料

概無以董事、該等董事控制的法團及彼等的關連實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易於截至2020年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在(2019年：相同)。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

概無本公司為參與方及本公司董事於當中有重大權益(不論直接或間接)且與本集團業務有關的其他重大交易、安排及合約於截至2020年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在(2019年：相同)，惟附註32所披露的交易除外。

釋義

「股東週年大會」	本公司的股東週年大會
「細則」或「大綱及組織章程細則」	本公司大綱及組織章程細則，經不時修訂
「聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	本公司董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「CHSA」	中國酒店用品協會
「新冠肺炎」	2019冠狀病毒
「緊密聯繫人」	具有上市規則所賦予的涵義
《《公司條例》》	《公司條例》(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	信基沙溪集團股份有限公司，於2018年7月27日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「關連交易」	具有上市規則所賦予的涵義

釋義

「控股股東」	具有上市規則所賦予的涵義，就年報而言，指本公司全體控股股東，即 Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生
「企業管治守則」	聯交所主板上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》
「董事」	本公司董事
「2019年」	截至2019年12月31日止年度
「2020年」	截至2020年12月31日止年度
「建築面積」	建築面積
「本集團」或「我們」	本公司及其附屬公司或其中任何一者，或(如文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前之期間而言，於有關時間進行現時本集團業務的公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「家居用品」	包括傢俬、建築陶瓷、燈飾、地板、塗料、牆面漆、硬件及電力設備、廚具及衛浴傢俱、家居織品及裝飾品的產品
「Honchuen Investment」	HONCHUEN INVESTMENT LIMITED，一間於2018年5月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由張漢泉先生全資擁有
「香港」	中國香港特別行政區

釋義

「酒店用品」	迎合經營酒店、餐館及俱樂部需要的產品統稱
「酒店用品商城」	出售酒店用品以作經營酒店、餐館及俱樂部或為其他業內客戶而設的專用商城
「Huiqun Investment」	HUIQUN INVESTMENT LIMITED，一間於2018年6月6日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司
「獨立第三方」	並非關連人士(定義見上市規則)的人士或實體
「最後實際可行日期」	2021年4月16日，即於本年報付印前確定本年報所載若干資料的最後實際可行日期
「可出租面積」	可出租面積
「上市」	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	2019年11月8日，即股份於主板上市及開始買賣股份日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	聯交所主板
「標準守則」	聯交所主板上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「張漢泉先生」	張漢泉先生，執行董事、我們的主席及我們的創辦人及控股股東之一

釋義

「梅先生」	梅佐挺先生，執行董事及我們的創辦人及控股股東之一
「張先生」	張偉新先生，執行董事及我們的創辦人及控股股東之一
「出租率」	指定日期的已出租可出租總面積除以總可出租面積
「網上商城」	我們的網上商城於jdyp.jd.com以「信基酒店用品城」的店舖名銷售酒店用品及家居用品
「中國」	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	本公司日期為2019年10月25日的招股章程
「人民幣」	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	本公司已發行股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	具有上市規則所賦予的涵義

釋義

「Weixin Development」	WEIXIN DEVELOPMENT OVERSEAS LIMITED，一間於2018年5月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，其由張先生全資擁有
「信基公司」	信基集團有限公司(前稱廣州市信基實業投資有限公司)，一間於2007年7月9日在中國成立的有限責任公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「信基集團」	信基公司的附屬公司及由我們的控股股東控制並以「信基」品牌名稱營運的公司(本集團除外)
「Zuoting Investment」	ZUOTING INVESTMENT LIMITED，一間於2018年5月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由梅先生全資擁有