

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2022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2022年12月31日止年度(「2022年」)之經審核年度業績連同截至2021年12月31日止年度(「2021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	
	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元) (經重列)
收益	298,423	297,429
年內虧損	(167,430)	(205,576)
核心純利 ⁽ⁱ⁾	94,890	95,563
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	32%	32%
每股虧損(以每股人民幣元列示)	(0.11)	(0.14)

附註：

- (i) 2021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) 核心純利率乃通過將本集團各年內核心純利除以收益達致。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
收益	3	298,423	297,429
銷售成本		(47,710)	(40,573)
投資物業公平值損失		(349,760)	(401,518)
銷售及營銷開支		(15,216)	(26,369)
行政開支		(37,163)	(36,642)
金融資產及租賃應收款項的 減值虧損淨額		(9,588)	(7,425)
其他收入	4	7,347	6,954
其他虧損—淨額		(5,049)	(448)
經營虧損		(158,716)	(208,592)
財務收入	5	2,159	344
財務開支	5	(51,789)	(47,729)
財務開支—淨額	5	(49,630)	(47,385)
除所得稅前虧損		(208,346)	(255,977)
所得稅開支	6	40,916	50,401
年內虧損		(167,430)	(205,576)
虧損歸屬於：			
—本公司擁有人		(168,706)	(207,496)
—非控股權益		1,276	1,920
		(167,430)	(205,576)
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)	7		
每股基本及攤薄虧損		(0.11)	(0.14)

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
年內虧損	(167,430)	(205,576)
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面虧損總額	<u>(167,430)</u>	<u>(205,576)</u>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	(168,706)	(207,496)
—非控股權益	<u>1,276</u>	<u>1,920</u>
	<u>(167,430)</u>	<u>(205,576)</u>

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
資產			
非流動資產			
物業及設備		6,944	3,772
投資物業	13	2,396,940	2,641,030
無形資產		1,688	765
遞延所得稅資產	12	1,376	753
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	9	36,342	146,468
按公平值計入損益之金融資產		1,124	–
		<u>2,444,414</u>	<u>2,792,788</u>
流動資產			
存貨		2,402	2,905
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	9	65,795	55,222
應收關聯方款項		4,095	56,208
受限制現金		–	3,300
現金及現金等價物		314,477	249,689
		<u>386,769</u>	<u>367,324</u>
總資產		<u>2,831,183</u>	<u>3,160,112</u>
權益			
股本及溢價		285,178	285,178
其他儲備	14	114,640	243,528
保留盈利		1,017,808	1,191,707
		<u>1,417,626</u>	<u>1,720,413</u>
非控股權益		<u>(1,823)</u>	<u>1,819</u>
權益總額		<u>1,415,803</u>	<u>1,722,232</u>

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
負債			
非流動負債			
借款	11	629,378	632,072
貿易及其他應付款項	10	32,269	32,693
租賃負債	10	124,876	130,227
遞延所得稅負債	12	263,786	325,473
應付關聯方款項		24,750	–
		<u>1,075,059</u>	<u>1,120,465</u>
流動負債			
借款	11	108,958	114,337
貿易及其他應付款項	10	96,964	95,266
應付關聯方款項		27,200	–
租賃負債	10	33,923	24,814
來自客戶的墊款		34,407	45,782
合約負債		16,752	15,593
即期所得稅負債		22,117	21,623
		<u>340,321</u>	<u>317,415</u>
負債總額		<u>1,415,380</u>	<u>1,437,880</u>
權益及負債總額		<u>2,831,183</u>	<u>3,160,112</u>

綜合財務報表附註

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2023年3月30日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

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2022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：

		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)	提述概念框架之業務合併	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)	虧損性合約—履行合約成本	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	同一控制下的合併會計	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

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) 已發佈但未生效的新訂準則、準則修訂本及詮釋

		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
香港財務報告準則第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

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒佈但未於2022年12月31日的報告期間強制實施，且未獲本集團提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對本集團造成重大影響，且不會對可預見未來交易產生重大影響。

2 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。

於過往年度，本集團主要於中國從事管理自有／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為彼等提供全面及持續的營運及管理支持取得收益。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為，僅有一個可作出戰略性決策的分部。

於本年度，本集團將提供物業管理服務作為獨立組成部分。物業管理服務的經營業績被新增至主要營運決策人審閱的報告中，以作表現評估及資源分配用途。

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			(49,630)
除所得稅前溢利			(208,346)
所得稅開支			<u>40,916</u>
年內虧損			(167,430)
折舊及攤銷	<u>5,590</u>	<u>52</u>	<u>5,642</u>

截至2021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>237,288</u>	<u>60,141</u>	<u>297,429</u>
與客戶合約收益	20,010	60,141	80,151
—於某一時間點	18,949	—	18,949
—隨時間推移	1,061	60,141	61,202
來自租賃收入的收益	<u>217,278</u>	<u>—</u>	<u>217,278</u>
投資物業公平值損失	(401,518)	—	(401,518)
分部業績	(232,175)	23,583	(208,592)
財務成本—淨額			(47,385)
除所得稅前溢利			(255,977)
所得稅開支			<u>50,401</u>
年內虧損			(205,576)
折舊及攤銷	<u>1,518</u>	<u>4</u>	<u>1,522</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>

於2021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	4,414,782	64,782	(1,320,205)	<u>3,159,359</u>
分部負債	1,642,603	21,977	(1,320,205)	<u>344,375</u>
資本開支	<u>55,746</u>	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>55,767</u>

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
分部資產	2,829,807	3,159,359
未分配 遞延所得稅資產	1,376	753
總資產	<u>2,831,183</u>	<u>3,160,112</u>

可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
分部負債	391,141	344,375
未分配 遞延所得稅負債 即期所得稅負債 銀行及其他借貸	263,786 22,117 738,336	325,473 21,623 746,409
總負債	<u>1,415,380</u>	<u>1,437,880</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。

3 收益

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
租賃收入：		
—物業租賃收入	<u>219,404</u>	<u>217,278</u>
與客戶合約收益：		
—物業管理服務(a)及(c)	<u>62,825</u>	<u>60,141</u>
—銷售商品(b)	<u>13,718</u>	<u>18,949</u>
—商城業務管理服務(a)及(c)	<u>2,476</u>	<u>1,061</u>
	<u>79,019</u>	<u>80,151</u>
	<u>298,423</u>	<u>297,429</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
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	<u>268,130</u>	<u>251,329</u>
預期於1年內確認	<u>51,625</u>	<u>40,191</u>
	<u>319,755</u>	<u>291,520</u>

- (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：(續)

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021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	58,373
預期於1年內確認	500	4,245
	<u>1,500</u>	<u>62,618</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

- (d) 截至2022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。
- (e) 截至2022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(2021年：相同)。
- (f) 合約負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
業務管理服務	6,965	8,840
物業管理服務	9,089	6,356
貨品銷售	698	397
	<u>16,752</u>	<u>15,593</u>

4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
從客戶收回的預付款項	4,582	2,584
租賃合約變更導致的佣金收入	238	148
政府補助	-	610
其他	2,527	3,612
	<u>7,347</u>	<u>6,954</u>

5 財務開支－淨額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
財務收入：		
－利息收入	(789)	(344)
－分租利息收入	(1,370)	—
	<u>(2,159)</u>	<u>(344)</u>
財務開支：		
－租賃財務開支	7,957	8,399
－利息開支	43,832	39,330
	<u>51,789</u>	<u>47,729</u>
財務開支－淨額	<u>49,630</u>	<u>47,385</u>

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	21,394	30,495
遞延所得稅(附註12)	(62,310)	(80,896)
	<u>(40,916)</u>	<u>(50,401)</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2022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(2021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(2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前虧損	<u>(208,346)</u>	<u>(255,977)</u>
按適用於中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	(52,087)	(63,994)
以下各項的稅務影響：		
不可扣稅開支	1,406	2,150
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>9,765</u>	<u>11,443</u>
所得稅開支	<u>(40,916)</u>	<u>(50,401)</u>

7 每股虧損

(a) 基本

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(168,706)	(207,496)
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>(0.11)</u>	<u>(0.14)</u>

(b) 攤薄

於截至2022年及2021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。

8 股息

截至2022年12月31日止年度，本公司並無派發或宣派股息(2021年：無)。

9 租賃及貿易應收款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
經營租賃應收款項	37,651	27,700
減：經營租賃應收款項減值撥備	<u>(7,501)</u>	<u>(1,990)</u>
經營租賃應收款項－淨額	30,150	25,710
融資租賃應收款項	43,625	—
減：融資租賃應收款項減值撥備	<u>(1,926)</u>	<u>—</u>
融資應收租賃款項－淨額	41,699	—
貿易應收款項(附註(b))	9,580	9,058
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1,206)</u>	<u>(616)</u>
貿易應收款項－淨額	8,374	8,442
其他應收款項(附註(a))	25,612	25,211
減：其他應收款項減值撥備	<u>(9,606)</u>	<u>(10,218)</u>
其他應收款項－淨額	16,006	14,993
預付稅項和其他徵費	360	345
租賃預付款項	—	146,468
其他預付款項	2,356	2,548
可用於未來扣除的進項增值稅	<u>3,192</u>	<u>3,184</u>
	<u>102,137</u>	<u>201,690</u>
減：非流動部分		
融資租賃應收款項	(36,342)	—
租賃預付款項	<u>—</u>	<u>(146,468)</u>
流動部分	<u>65,795</u>	<u>55,222</u>

- (a) 於2022年12月31日的結餘包括應收北京城外誠家居廣場有限公司(「北京城外誠」)的款項人民幣10,000,000元。

2021年5月19日，廣州沙溪與北京城外城就租賃北京朝陽區家居博覽中心(「北京商城」)簽訂租賃意向協議。本集團於5月向北京城外誠支付了意向保證金人民幣10,000,000元。由於部分業務條款存在分歧，本集團決定終止合作。因未按租賃意向協議及時歸還意向保證金，為維護本公司及股東的整體利益，本集團對北京城外誠進行法律行動，向北京市朝陽區人民法院「北京法院」提起訴訟。北京法院於2021年11月30日判處凍結北京城外誠的銀行結餘人民幣10,000,000元。於2022年及2021年12月31日，意向保證金人民幣10,000,000元分類為其他應收款項。

- (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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
少於一年	<u>9,580</u>	<u>9,058</u>

- (c) 於2022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。

10 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	3,196	3,292
應付建築合約款項	37,175	40,858
薪金應付款項	13,956	12,945
其他稅務負債	709	896
租戶按金	55,314	55,556
其他應付款項	<u>18,883</u>	<u>14,412</u>
	<u>129,233</u>	<u>127,959</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(32,269)</u>	<u>(32,693)</u>
流動部分	<u>96,964</u>	<u>95,266</u>

於2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
少於一年	35,249	37,614
超過一年	5,122	6,536
	<u>40,371</u>	<u>44,150</u>

於2022年及2021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。

(b) 租賃負債

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初結餘	155,041	171,979
租賃修訂(附註(ii))	16,055	(2,446)
確認之租賃融資開支(附註5)	7,957	8,399
償付租賃負債	<u>(20,254)</u>	<u>(22,891)</u>
	<u>158,799</u>	<u>155,041</u>
減：非流動部分	<u>(124,876)</u>	<u>(130,227)</u>
流動部分	<u>33,923</u>	<u>24,814</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13)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2022年及2021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。

11 借款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行借款—有抵押(附註(a))	733,307	746,409
其他借款—有抵押(附註(b))	5,029	—
借款總額	738,336	746,409
減：非流動部分		
—銀行借款—有抵押	(629,378)	(632,072)
即期部分	108,958	114,337

- (a) 於2022年12月31日，銀行借款人民幣733,307,000元(2021年12月31日：人民幣746,409,000元)的年利率介乎4.90%至6.86%並由本集團的投資物業作抵押(附註13)。
- (b) 於2022年12月31日，來自一名第三方的其他借款人民幣5,029,000元(2021年：無)的年利率為10%，由本集團的投資物業作抵押(附註13)並將於2023年12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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
六個月或以內	733,307	726,409

銀行借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於一年	103,929	114,337
一至兩年	137,225	96,339
兩至五年	310,186	331,756
超過五年	181,967	203,977
	733,307	746,409

其他借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於一年	5,029	—

借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度	
	2022年	2021年
銀行借款	6.10%	6.61%
其他借款	10.00%	14.61%
借款總額	<u>6.11%</u>	<u>6.62%</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2022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(2021年12月31日：相同)。

12 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
—將於12個月後收回	<u>(1,376)</u>	<u>(753)</u>
遞延所得稅負債：		
—將於12個月後結算	<u>263,786</u>	<u>325,473</u>
	<u>263,786</u>	<u>325,473</u>
遞延所得稅負債淨額	<u>262,410</u>	<u>324,720</u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初結餘	324,720	405,616
於損益計入(附註6)	<u>(62,310)</u>	<u>(80,896)</u>
年末結餘	<u>262,410</u>	<u>324,720</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	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	7,951	1,635	9,586
於損益扣除	(1,323)	1,571	248
於2021年12月31日	6,628	3,206	9,834
於損益扣除	10	1,854	1,864
於2022年12月31日	6,638	5,060	11,698

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2022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213,932,000元(2021年12月31日：人民幣221,541,000元)確認遞延所得稅資產人民幣53,483,000元(2021年12月31日：人民幣55,385,000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2021年1月1日	415,202	—	—	415,202
於損益計入	(80,648)	—	—	(80,648)
於2021年12月31日	334,554	—	—	334,554
轉撥至融資租賃應收款項/ 轉撥自投資物業	(15,075)	15,075	—	—
於損益計入	(57,742)	(2,985)	281	(60,446)
於2022年12月31日	261,737	12,090	281	274,108

於2022年12月31日，遞延所得稅負債為人民幣36,205,000元(2021年12月31日：人民幣35,492,000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。

13 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,641,030	2,991,240
租賃修訂	16,055	(2,446)
添置	149,915	53,754
轉撥至融資租賃應收款項	(60,300)	–
公平值變動	(349,760)	(401,518)
期末賬面淨值	<u>2,396,940</u>	<u>2,641,030</u>
投資物業分析：		
– 本集團通過土地使用權證持有物業	1,039,460	1,202,940
– 通過使用權資產持有物業	<u>1,357,480</u>	<u>1,438,090</u>
	<u>2,396,940</u>	<u>2,641,030</u>

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租金收入	<u>219,404</u>	<u>217,278</u>

於2022年12月31日，人民幣418,800,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(2021年12月31日：人民幣419,630,000元)。

截至2022年12月31日止年度，租賃的總現金流出為人民幣20,285,000元(2021年：人民幣23,254,000元)。

14 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2021年1月1日	190,943	51,300	242,243
撥入法定儲備(附註(a))	–	1,255	1,255
共同控制下之業務合併(附註(b))	30	–	30
	<u>190,973</u>	<u>52,555</u>	<u>243,528</u>
於2021年12月31日(經重列)	190,973	52,555	243,528
於2022年1月1日(經重列)	190,973	52,555	243,528
與非控股權益進行的交易(附註(b))	(13,260)	–	(13,260)
共同控制下之業務合併(附註(b))	(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(附註(c))	(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
	<u>56,892</u>	<u>57,748</u>	<u>114,640</u>
於2022年12月31日	56,892	57,748	114,640

- (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%。

- (b) 於2022年6月8日，廣州市信基物業管理有限公司(「信基物業管理」)(一間自註冊成立以來由最終控股股東控制的公司)向本公司全資附屬公司廣州信基玖星服務有限公司(「信基玖星」)轉讓其於廣州信基優享物業有限公司(「廣州信基優享」)的全部股權，現金代價為人民幣75,000,000元，現金代價乃由訂約方經參考廣州信基優享於2021年12月31日全部股權的估值後公平磋商釐定。本次交易是共同控制下之業務合併及與非控股權益進行之交易，代價與廣州信基優享淨資產的差額計入合併儲備(附註16)。

於2022年6月8日，佛山信基廣場經營管理有限公司(「信基廣場管理」)(一間自註冊成立以來由最終控股股東控制的公司)向信基玖星轉讓其於佛山信基優享商業服務有限公司(「佛山信基優享」)的全部股權，現金代價為人民幣24,000,000元，現金代價乃由訂約方經參考佛山信基優享於2021年12月31日全部股權的估值後公平磋商釐定。本次交易是共同控制下之業務合併及與非控股權益進行之交易，代價與佛山信基優享淨資產的差額計入合併儲備(附註16)。

- (c) 截至2022年12月31日止年度，視作向共同控制下被收購實體的當時股東作出分派人民幣37,091,000元的原因是由於信基物業管理及信基廣場管理停止經營廣州信基優享及佛山信基優享的收購業務，繼而不再確認與收購業務有關的信基物業管理及信基廣場管理的資產和負債，而且該業務於2022年6月8日由本集團承接，而相關非控股權益人民幣4,858,000元已終止確認(附註16)。

15 或然事項

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。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2022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。

於2022年4月1日，北京城外誠及其他相關被告就違反租賃意向協議及租賃協議向廣州沙溪酒店提出反申訴以索取賠償。於2022年12月31日，北京法院尚未審理此案。本集團已在外聘律師的支援下評估該申訴，並認為判決將對本集團有利，因此並無確認有關該反申訴的撥備。本集團在有關仲裁的判決不利時可能需要支付的潛在最大賠償估計將約為人民幣12.4百萬元。

16 業務合併

(a) 共同控制下之業務合併－收購廣州信基優享及佛山信基優享

於2022年3月15日，信基玖星與信基物業管理簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意以代價人民幣75,000,000元收購廣州信基優享的100%股權。該收購事項於2022年6月8日完成，而廣州信基優享成為本公司的間接全資附屬公司，資產淨值為人民幣2,734,000元。廣州信基優享的收購業務原先由信基物業管理經營，該業務於2021年11月完全轉讓予廣州信基優享。

於2022年3月15日，信基玖星與信基廣場管理簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意以代價人民幣24,000,000元收購佛山信基優享的100%股權。該收購事項於2022年6月8日完成，而佛山信基優享成為本公司的間接全資附屬公司，資產淨值為人民幣2,196,000元。佛山信基優享的收購業務原先由信基廣場管理經營，該業務於2022年3月完全轉讓予佛山信基優享。

由於信基物業管理、廣州信基優享、信基廣場管理、佛山信基優享及本公司在收購前後均由本集團的最終控股股東最終控制，而有關控制並非屬暫時性質，故該等收購為共同控制下之業務合併。先前由信基物業管理經營及其後於2021年轉讓予廣州信基優享的收購業務以及先前由信基廣場管理經營及其後於2022年轉讓予佛山信基優享的收購業務的財務報表均納入本集團綜合財務報表，猶如在最終控股股東首次獲得控制權當日已發生合併。因此，綜合財務報表中的比較數字已經重列。先前由信基物業管理及信基廣場管理經營的收購業務的資產及負債於收購完成時終止確認，並視作向共同控制下被收購實體的當時股東作出分派。

以下為收購廣州信基優享及佛山信基優享(於綜合財務報表計入為共同控制合併)產生的影響之對賬:

	於2021年12月31日			經重列的 結餘 人民幣千元
	先前呈報的 結餘 人民幣千元	合併廣州信基 優享業務 人民幣千元	合併佛山信基 優享業務 人民幣千元	
綜合資產負債表				
總資產	3,100,656	45,595	13,861	3,160,112
總負債	1,420,917	12,629	4,334	1,437,880
股本及股份溢價	285,178	-	-	285,178
其他儲備	243,498	30	-	243,528
保留盈利	1,153,923	32,782	5,002	1,191,707
非控股權益	(2,860)	153	4,526	1,819
總權益	<u>1,679,739</u>	<u>32,965</u>	<u>9,528</u>	<u>1,722,232</u>
	截至2021年12月31日止年度			經重列的 金額 人民幣千元
	先前呈報的 金額 人民幣千元	合併廣州信基 優享業務 人民幣千元	合併佛山信基 優享業務 人民幣千元	
綜合利潤表				
收益	267,536	20,383	9,510	297,429
年內虧損	<u>(214,925)</u>	<u>6,017</u>	<u>3,332</u>	<u>(205,576)</u>
綜合現金流量表				
經營活動所得/(所用) 現金淨額	114,467	10,454	(1,145)	123,776
投資活動(所用)/所得 現金淨額	(146,951)	(10,125)	1,143	(155,933)
融資活動所得現金淨額	<u>100,024</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>100,054</u>

末期股息

董事會不建議就截至2022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(2021年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

2022年收益約人民幣298.4百萬元，較2021年收益人民幣297.4百萬元無大額變化。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元 (經重列)	%
租賃收入	219,404	73	217,278	73
物業管理服務	62,825	21	60,141	20
銷售貨品	13,718	5	18,949	6
商城業務管理服務	2,476	1	1,061	1
總計	298,423	100	297,429	100

租金收入

於2022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73%。於2022年，我們的租金收入增加約人民幣2.1百萬元或約1%至約人民幣219.4百萬元(2021年：人民幣217.3百萬元)，主要由於本集團於2022年新增了分租公寓業務導致租賃收入增加導致。

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2022年，物業管理服務收入增加約人民幣2.7百萬元或4%至約人民幣62.8百萬元(2021年：人民幣60.1百萬元)。物業管理服務收入增加乃主要由於本集團在2022年拓展了一些新的物業管理項目導致。

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2022年，銷售貨品收益減少人民幣5.2百萬元或約28%至約人民幣13.7百萬元(2021年：人民幣18.9百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團B2C平台業務縮減導致。

銷售成本

我們的銷售成本由2021年的約人民幣40.6百萬元增加約人民幣7.1百萬元或17%至2022年的人民幣47.7百萬元。增加的主要原因是本集團在2022年內收購了一些新的物業管理項目導致物業成本相應增加。

投資物業公平值損失

我們的投資物業公平值損失輕微減少約人民幣51.7百萬元至2022年的公平值損失約人民幣349.8百萬元(2021年：公平值損失人民幣401.5百萬元)，主要由於2022年下半年，中國政府舒緩其封控措施導致市場有所恢復，進而投資物業公平值損失較去年有所減少導致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2021年的約人民幣26.4百萬元減少人民幣11.2百萬元或42%至2022年的人民幣15.2百萬元。減少的主要原因是本集團在2022年受疫情影響，公司減少了宣傳推廣活動導致。

行政開支

我們的行政開支由2021年的約人民幣36.6百萬元小幅增加人民幣0.6百萬元或2%至2022年的約人民幣37.2百萬元。增加主要由於本年度內集團因續簽辦公室租約增加折舊費、及持續推進降本增效措施綜合導致。

其他收入

我們的其他收入由2021年的約人民幣7.0百萬元增加人民幣0.3百萬元或4%至2022年的人民幣7.3百萬元。增加的主要原因是由於在2022年受新冠肺炎疫情影響，提前退鋪的商戶增加導致違約收入增加。

經營虧損

由於前述原因，我們的經營虧損由2021年的約人民幣208.6百萬元減少人民幣49.9百萬元或24%至2022年的經營虧損人民幣158.7百萬元，此乃主要因投資物業的公平值虧損減少所致。

財務收入

我們的財務收入由2021年的人民幣0.3百萬元增加人民幣1.9百萬元或633%至2022年的約人民幣2.2百萬元。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2021年的約人民幣47.7百萬元增加人民幣4.1百萬元或9%至2022年的人民幣51.8百萬元。此乃主要因銀行融資的相關開支增加所致。

財務開支淨額

由於上述原因，我們的財務開支淨額由2021年的約人民幣47.4百萬元增加人民幣2.2百萬元或5%至2022年的約人民幣49.6百萬元。

年內虧損

由於前述原因，本集團於2021年的虧損約人民幣205.6百萬元減少約人民幣38.2百萬元或19%至2022年的約人民幣167.4百萬元，此乃主要歸因於投資物業的公平值虧損減少人民幣51.7百萬元所致。

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2021年約人民幣95.6百萬元減少人民幣0.7百萬元或1%至2022年約人民幣94.9百萬元，無大幅變化。

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (經重列)
年內虧損	(167,430)	(205,576)
加：		
投資物業公平值損失	349,760	401,518
有關上述對賬項目的所得稅開支	(87,440)	(100,380)
年內核心純利	94,890	95,563
— 本公司擁有人應佔	93,614	93,643
— 非控股權益應佔	1,276	1,920

所得款項淨額用途

茲提述(i)關於本公司全球發售所得款項淨額(「所得款項淨額」)建議用途的招股章程；(ii) 2020年7月6日本公司關於修改所得款項淨額用途及本集團業務更新的公告(「首次修改所得款項用途公告」)；(iii) 2020年7月24日本公司關於本集團收購廣州智誠商業運營有限公司的60%股權，代價為人民幣78.0百萬元的公告；(iv) 2020年12月29日本公司關於取消收購事項的公告；(v) 2021年11月24日本公司關於進一步更改所得款項淨額用途的公告(「第二次修改所得款項用途公告」，連同首次修改所得款項用途公告為「該等公告」)；及(vi)本公司2021年的年度報告。有關詳情，請參閱本公司所刊發的該等公告。除另有規定外，本中期報告中使用的大寫術語應與該等公告中定義的含義相同。

誠如第二次修改所得款項用途公告日期，未使用所得款項淨額約為人民幣133.3百萬元(包括根據廣州項目，廣州朝盈將向廣州沙溪酒店退還的人民幣5.0百萬元的尚欠部分款項)(「未利用的所得款項淨額」)。為使本集團能夠更好地利用所得款項淨，本集團會將用於發展新項目的未利用的所得款項淨額部分由100%減少至約47.5%。因此，董事已議決下列未利用的所得款項淨額用途的進一步修改：

- (i) 分配原定分配用於發展新項目(即鄭州項目、福州項目及廣州項目(「特定項目」))的未利用的所得款項淨額約30.0%(金額為約人民幣40.0百萬元)用於擴大中國物業管理服務的深度及廣度；

- (ii) 分配原定分配用於特定項目的未利用的所得款項淨額約22.5% (金額為約人民幣30.0百萬元)用於建立酒店用品行業垂直電商服務平台；及
- (iii) 分配原定分配用於特定項目的未利用的所得款項淨額約47.5% (金額為約人民幣63.3百萬元)用於與酒店用品及居家裝飾行業有關的新項目的一般開發。

截至2022年12月31日止年度，有關所得款項淨額的原定分配、首次修改所得款項用途公告所披露的所得款項淨額經修訂分配、第二次修改所得款項用途公告所披露的進一步經修訂分配，以及使用未利用的所得款項淨額的預期時間表詳情如下：

	原計劃 使用金額 (人民幣 百萬元)	所得款項 淨額的 經修訂分配 (如首次修改 所得款項 用途公告 所披露) (人民幣 百萬元)	所得款項 淨額的 進一步 修訂分配 (如第二次 修改所得 款項用途 公告所披露) (人民幣 百萬元)	截至2022年 12月31日 已使用金額 (人民幣 百萬元)	截至2022年 12月31日 未使用金額 (人民幣 百萬元)	悉數動用 未利用的 所得款項 淨額的 預期時限
(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	56.7	31.2	-	31.2	-	-
(ii) 發展新項目			63.3 ^(2&3)		63.3 ^(2&3)	至2024年 ⁽⁴⁾
a) 成都項目	63.8	-	-	-	-	
b) 鄭州項目	40.8	22.5	不適用	-	不適用	
c) 福州項目	55.9	30.8	不適用	-	不適用	
d) 廣州項目	-	80.0	-	5.0 ⁽¹⁾	-	
e) 其他項目	-	-	不適用	-	不適用	
(iii) 拓展物業管理業務	-	-	40.0	40.0	-	
(iv) 建立酒店用品行業垂直 電商服務平台	-	-	30.0	1.2	28.8	至2023年
(v) 一般營運資本	-	27.2	-	27.2	-	-
總計	217.2	191.7	133.3	104.6	92.1	

附註：

- (1) 即廣州朝盈向廣州沙溪酒店退還的尚欠部分款項。詳情請參閱第二次修改所得款項用途公告中題為「進一步修改所得款項用途的理由及好處－取消廣州項目」一段。
- (2) 包括根據廣州項目，廣州朝盈向廣州沙溪酒店退還的尚欠部分款項人民幣5.0百萬元。詳情請參閱第二次修改所得款項用途公告中題為「進一步修改所得款項用途的理由及好處－取消廣州項目」一段。
- (3) 該款項指未利用的所得款項淨額部分，其將用於與酒店用品及居家裝飾行業有關的新項目的一般開發，及不會專門指定及分配用於任何鄭州項目、福州項目或其他項目。
- (4) 由於本公司於年內並未物色任何適當新項目，故悉數動用分配至開發新項目之未利用所得款項淨額之預期時限由2023年推遲至2024年。

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2022年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣314.5百萬元(2021年12月31日：人民幣249.7百萬元)，且主要以人民幣計值。

借款及本集團資產抵押

於2022年12月31日，本集團銀行借款約人民幣733.3百萬元(2021年12月31日：人民幣746.4百萬元)按年利率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418.8百萬元(2021年12月31日：人民幣419.6百萬元)。

資本負債比率

於2022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30%，而2021年12月31日為29%。

淨流動資產及流動比率

於2022年12月31日，本集團擁有淨流動資產人民幣46.4百萬元，而2021年12月31日的淨流動資產為人民幣49.9百萬元。於2022年12月31日，流動比率為1.14(2021年12月31日：1.16)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

茲提述本公司日期為2022年5月13日的通函(「通函」)及本公司於2022年6月8日召開的股東特別大會。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與通函所界定者俱有相同涵義。

於2022年3月15日，廣州信基玖星服務有限公司(「買方」，本公司的間接全資附屬公司)、廣州市信基物業管理有限公司(「賣方一」)、廣州信基優享物業有限公司(「廣州優享」)及擔保人一訂立股份轉讓協議一，據此，買方同意收購而賣方一同意出售廣州優享的全部股權，總代價為人民幣75.0百萬元。

於2022年3月15日，買方、佛山信基廣場經營管理有限公司(「賣方二」)、佛山信基優享商業服務有限公司(「佛山優享」)及擔保人二訂立股份轉讓協議二，據此，買方同意收購而賣方二同意出售佛山優享的全部股權，總代價為人民幣24.0百萬元。

廣州優享及佛山優享主要從事提供物業管理服務。收購事項已完成，而廣州優享及佛山優享將成為本公司的間接全資附屬公司。有關收購事項的詳情，請參閱通函。

除上文所披露者外，於報告期內，本集團並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司及合營企業的重大項目。

關連交易

茲提述有關收購廣州優享及佛山優享全部股權之通函。賣方一及賣方二各自分別由張漢泉先生、梅先生及張先生(即本公司之執行董事兼控股股東)最終實益擁有合共95.00%及52.50%。因此，賣方一及賣方二均為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，股份轉讓一及股份轉讓二均構成本公司的關連交易。

茲提述本公司日期為2022年3月15日的公告。如上述公告所載，於2022年3月15日，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(「廣州沙溪酒店」)(作為租戶)與廣州市信基置業房地產開發有限公司(「廣州房地產」)(作為業主)簽訂租賃協議(「2022年總部租賃協議」)，以續訂位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號的租賃，由2022年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)計兩年。

由於廣州房地產由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有，故廣州房地產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及本公司的關連人士，而且根據上市規則第14A章，訂立2022年總部租賃協議構成本公司的關連交易。有關續訂2022年總部租賃協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月15日的公告。

茲提述(i)本公司日期為2022年10月28日的公告；(ii)本公司日期為2023年2月24日的通函(「2023年通函」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與2023年通函所界定者具有相同涵義。

於2022年10月28日，廣東信基家居(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與番禺房產(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將2021年家居市場租賃協議項下的租期屆滿日期由2026年11月30日修訂至2021年家居市場租賃協議屆滿日期。於同日，廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立2022年家居市場租賃協議，以續訂位於中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層的物業的租賃，由生效日期起至2038年6月14日止(包括首尾兩天)。租金約為首年人民幣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、梅先生及張先生共同擁有，故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。

除上文所披露者外，於報告期內，本公司並無訂立任何須遵守上市規則第14A章項下申報規定之關連交易或持續關連交易。

業務回顧

本集團主要於中國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

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，信基譽正同意向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**」)訂立轉租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州分租遠洋邦舍，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

誠如上述，本集團已完成收購廣州優享及佛山優享，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)廈滯項目，其由信基廣場A館以及廈滯商業大廈組成；(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。

下表載列於所示本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	
	2022年	2021年	2022年	2021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	198,801	191,336	40,649	37,413
佛山地區	-	-	8,241	9,510
瀋陽地區	20,603	25,942	13,935	13,218

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。我們的營運管理費會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。截至本公告日期，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。

有關該商城具體營業時間，我們與業主商定1-6號樓將分期開業。由於業務環境受到新冠肺炎疫情影響，特別是鄭州市的間歇性反復疫情影響，暫未有明確時間表。

網上商城

於2022年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣13.7百萬元(2021年：人民幣18.9百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。由於本年度本集團因B2C平台業務縮減，且致力精簡人員，減少人工成本，本集團的網上商城業務於本年度內錄得經營溢利。本年度內的網上商城經營利潤率上升為約8%(2021年：-33%)。

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。

由於全球範圍內新冠肺炎疫情自2020年起持續爆發至現在，CHE的參展商參展觀望態度較多，本集團自2020年起決定暫停舉辦CHE而沒有展覽收益。

未來展望

縱觀全球範圍內新冠疫情的控制取得一定成效，各國及香港仍執行不同程度的防疫政策，為經營者及企業帶來一定的不穩定因素及壓力。

隨著中國政府實施的國內防疫政策的大幅放鬆，疫情仍有机会出現反覆，這無可避免地也將影響本集團的表現。儘管我們仍在新冠病毒變異株的影響之下，但我們自新型冠狀病毒疫情出現以來經歷了艱辛的學習過程，使本集團較以往更有能力應對挑戰，不時調整其業務策略。自2022年，在本集團收購了一些新的物業管理項目，並在業務分部上拓展了一些新的物業管理項目。

近幾年疫情期間的封鎖措施使本集團若干租賃項目的進度受到拖延。相信在防控政策放鬆後，各個項目的客戶會趕上項目的進度，帶動本集團租賃業務收入的增加。

董事對本集團業務營運的6個主要業務分部持審慎樂觀的態度，並且本集團相信本集團的未來表現將取決於自當前疫情的復甦速度，以及本集團不時的業務計劃和戰略的調整。本集團對2023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。本集團將會密切監控其營運資金管理，並按照需要不時調整其業務策略，以及收購併購收益穩定的優質物業服務項目，以維持本集團之增長及盈利能力。

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；我們堅持「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；同時持續擴大物業服務業務，特別是通過收購併購成熟項目的物業服務項目，增強本集團穩定的現金流。

企業管治

本公司的企業管治常規以聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14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2022年，本公司已遵守上市規則附錄14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C.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（「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，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，主席及行政總裁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集團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：

- 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行政總裁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10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2022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2022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

除本公告所披露者外，於截至2022年12月31日止年度後及直至本公告日期，並無發生其他重大事項。

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14所載企業管治守則編製。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2022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，2022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2022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2023年5月25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2023年5月22日(星期一)至2023年5月25日(星期四)(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2023年5月19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2022年年度報告將於2023年4月派送至股東，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，2023年3月30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、譚鎮山先生及鄭德琄博士。