

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2024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2024年12月31日止年度(「2024年」)之經審核年度業績連同截至2023年12月31日止年度(「2023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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	254,789	273,372
年內虧損	(162,123)	(80,267)
核心純利 ⁽ⁱ⁾	73,776	82,782
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	29%	30%
每股虧損(以人民幣元列示)	(0.11)	(0.05)

附註：

- (i) 2024年及2023年的核心純利屬非香港財務報告準則計量，有助於投資者透過不計投資物業公平值變動的損失，並就前述項目所得稅效應而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃透過將本集團各年內核心純利除以收益計算。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	254,789	273,372
銷售成本		(43,856)	(43,212)
投資物業公平值損失		(314,532)	(217,399)
銷售及營銷開支		(12,336)	(14,876)
行政開支		(35,452)	(39,003)
金融資產及租賃應收款項的 減值虧損淨額		(3,913)	(5,625)
其他收入	6	3,403	11,677
其他收益—淨額		3,781	1,975
經營虧損		(148,116)	(33,091)
財務收入	7	3,076	3,993
財務開支	7	(56,389)	(61,989)
財務開支—淨額	7	(53,313)	(57,996)
除所得稅前虧損		(201,429)	(91,087)
所得稅抵免	8	39,306	10,820
年內虧損		(162,123)	(80,267)
虧損歸屬於：			
—本公司擁有人		(162,314)	(79,989)
—非控股權益		191	(278)
		(162,123)	(80,267)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄(人民幣元)		(0.11)	(0.05)

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內虧損	(162,123)	(80,267)
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>(162,123)</u>	<u>(80,267)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(162,314)	(79,989)
— 非控股權益	<u>191</u>	<u>(278)</u>
	<u>(162,123)</u>	<u>(80,267)</u>

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		5,497	10,886
投資物業	11	1,971,588	2,284,851
無形資產		2,239	2,569
遞延所得稅資產	17	2,639	2,037
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	12	25,276	40,156
按公平值計入損益之金融資產		5,522	1,355
		<u>2,012,761</u>	<u>2,341,854</u>
流動資產			
存貨		1,168	2,895
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	12	68,691	70,494
受限制現金		36	6,026
現金及現金等價物		582,501	513,011
		<u>652,396</u>	<u>592,426</u>
總資產		<u>2,665,157</u>	<u>2,934,280</u>
權益			
股本及溢價		285,115	285,178
其他儲備	13	120,412	117,825
保留盈利		769,537	934,784
		<u>1,175,064</u>	<u>1,337,787</u>
非控股權益		<u>(1,860)</u>	<u>(2,051)</u>
權益總額		<u>1,173,204</u>	<u>1,335,736</u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	16	574,420	691,589
貿易及其他應付款項	14(a)	15,853	36,931
租賃負債	14(b)	166,184	185,660
遞延所得稅負債	17	183,485	235,688
應付關聯方款項		—	378
		<u>939,942</u>	<u>1,150,246</u>
流動負債			
借款	16	239,004	188,847
貿易及其他應付款項	14(a)	162,795	130,625
租賃負債	14(b)	27,675	29,207
合約負債	15	22,420	19,976
來自客戶的墊款		64,807	49,229
即期所得稅負債		32,746	27,880
應付關聯方款項		2,564	2,534
		<u>552,011</u>	<u>448,298</u>
負債總額		<u>1,491,953</u>	<u>1,598,544</u>
權益及負債總額		<u>2,665,157</u>	<u>2,934,280</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

於2018年12月28日,為籌備上市,張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新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 Limited、Zuoting Investment Limited及Weixin Development Overseas Limited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。

因此,本公司董事認為,於2024年12月31日,Honchuen Investment Limited、Zuoting Investment Limited及Weixin Development Overseas Limited為本公司之最終控股公司。

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2025年3月28日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本,該等修訂本於本集團於2024年1月1日開始之年度期間強制生效,以編製綜合財務報表:

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的 相關修訂(2020年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ³
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合同 ³
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 ¹
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	於財務報表之呈報及披露 ⁴

- 1 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
- 2 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號於財務報表之呈報及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈報及披露」載列財務報表之呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈報」。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表的呈列以及未來財務報表的披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

3 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露。

除投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

4 分部資料

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

主要營運決策人從服務角度考慮業務，並已確定以下兩個經營分部：

— 物業租賃

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

— 物業管理服務

本集團向租戶及公寓物業提供物業管理服務。

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) 分部收益及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析：

	截至2024年12月31日止年度		
	物業租賃 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
可呈報分部收益			
與客戶合約收益			
—於某一時間點	8,211	—	8,211
—隨時間推移	—	57,965	57,965
來自租賃收入的收益	188,613	—	188,613
分部間收益	—	—	—
	<u>196,824</u>	<u>57,965</u>	<u>254,789</u>
分部(虧損)／溢利	<u>(172,814)</u>	<u>24,698</u>	<u>(148,116)</u>
財務開支—淨額			<u>(53,313)</u>
除所得稅前虧損			<u>(201,429)</u>

	截至2023年12月31日止年度		
	物業 租賃 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
可呈報分部收益			
與客戶合約收益			
—於某一時間點	11,712	—	11,712
—隨時間推移	908	61,310	62,218
來自租賃收入的收益	199,442	—	199,442
分部間收益	—	—	—
	<u>212,062</u>	<u>61,310</u>	<u>273,372</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(59,844)</u>	<u>26,753</u>	<u>(33,091)</u>
財務開支—淨額			<u>(57,996)</u>
除所得稅前虧損			<u>(91,087)</u>

(b) 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報分部劃分之資產及負債分析：

	於2024年12月31日			總計 人民幣千元
	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	
資產				
分部資產	<u>2,666,938</u>	<u>16,280</u>	<u>(20,700)</u>	<u>2,662,518</u>
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>2,639</u>
綜合資產總額				<u>2,665,157</u>
負債				
分部負債	<u>429,227</u>	<u>53,771</u>	<u>(20,700)</u>	<u>462,298</u>
未分配：				
—遞延所得稅負債				<u>183,485</u>
—即期所得稅負債				<u>32,746</u>
—借款				<u>813,424</u>
綜合負債總額				<u>1,491,953</u>

	於2023年12月31日			
	物業			
	物業租賃	管理服務	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
分部資產	<u>2,952,549</u>	<u>12,547</u>	<u>(32,853)</u>	2,932,243
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>2,037</u>
綜合資產總額				<u>2,934,280</u>
負債				
分部負債	<u>421,002</u>	<u>66,391</u>	<u>(32,853)</u>	454,540
未分配：				
—遞延所得稅負債				235,688
—即期所得稅負債				27,880
—借款				<u>880,436</u>
綜合負債總額				<u>1,598,544</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。

(c) 其他分部資料

	截至2024年12月31日止年度		
	物業		總計 人民幣千元
	物業租賃 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	
計入分部損益或分部資產計量的金額：			
資本開支(附註)	366	-	366
物業及設備折舊	5,338	23	5,361
無形資產攤銷	450	-	450
已確認經營租賃應收款項的減值虧損	5,257	-	5,257
已撥回融資租賃應收款項的 減值虧損	(988)	-	(988)
已(撥回)/確認貿易應收款項的減值虧損	(123)	1,397	1,274
已撥回其他應收款項的減值虧損	(1,630)	-	(1,630)
將投資物業轉撥至融資租賃應收款項的 收益	(833)	-	(833)
融資租賃應收款項的租賃修訂虧損	1,200	-	1,200
按公平值計入損益之金融資產之 公平值收益	-	(4,167)	(4,167)
投資物業公平值損失	314,532	-	314,532
定期向主要營運決策人提供但未計入 分部損益或分部資產計量的金額：			
財務收入：			
－利息收入	(766)	(7)	(773)
－分租利息收入	(2,303)	-	(2,303)
財務開支：			
－租賃負債利息	9,475	-	9,475
－利息開支	46,914	-	46,914
所得稅(抵免)/開支	<u>(43,950)</u>	<u>4,644</u>	<u>(39,306)</u>

截至2023年12月31日止年度		
物業		
物業租賃	管理服務	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

計入分部損益或分部資產計量的金額：

資本開支(附註)	12,778	-	12,778
物業及設備折舊	5,257	45	5,302
無形資產攤銷	654	-	654
已確認經營租賃應收款項的減值虧損	4,457	-	4,457
已確認融資租賃應收款項的減值虧損	1,348	-	1,348
已(撥回)/確認貿易應收款項的減值虧損	(180)	637	457
已撥回其他應收款項的減值虧損	(637)	-	(637)
將投資物業轉撥至融資租賃			
應收款項的收益	(1,517)	-	(1,517)
融資租賃應收款項的租賃修訂虧損	731	-	731
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值收益	-	(231)	(231)
投資物業公平值損失	217,399	-	217,399

定期向主要經營決策者提供但未計入
分部損益或分部資產計量的金額：

財務收入：			
-利息收入	(1,137)	(6)	(1,143)
-分租利息收入	(2,850)	-	(2,850)
財務開支：			
-租賃負債利息	10,452	-	10,452
-利息開支	51,537	-	51,537
所得稅(抵免)/開支	<u>(15,903)</u>	<u>5,083</u>	<u>(10,820)</u>

附註：資本開支包括添置物業及設備、投資物業及無形資產(附註11)。

(d) 主要客戶資料

截至2024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(2023年：相同)。

5 收益

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
與客戶合約收益：		
—物業管理服務(附註(a)及(c))	57,965	61,310
—貨品銷售(附註(b))	8,137	11,335
—商城業務管理服務(附註(a))	—	472
—其他	74	813
	<u>66,176</u>	<u>73,930</u>
租賃收入：		
—物業租賃收入	<u>188,613</u>	<u>199,442</u>
已確認收益總額	<u>254,789</u>	<u>273,372</u>
與客戶合約收益分拆：		
收益確認時間：		
—於某一時間點	8,211	11,712
—隨時間推移	<u>57,965</u>	<u>62,218</u>
與客戶合約收益總額	<u>66,176</u>	<u>73,930</u>

附註：

- (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合約產生之未履行履約責任：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023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	268,436	315,807
預期於1年內確認	45,967	54,079
	<u>314,403</u>	<u>369,886</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

(d) 於2024年12月31日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
土地佔用補償(附註(a))	1,742	8,009
從客戶收回的預付款項	775	2,641
租賃合約變更導致的佣金收入	226	196
其他	660	831
	<u>3,403</u>	<u>11,677</u>

附註：

(a) 廣州番禺區土地開發中心於2023年11月就土地佔用補償與廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(「廣州沙溪酒店」)訂立協議，以開發廣州沙溪地鐵站。截至2023年12月31日止上一年度，人民幣8,009,000元已確認為其他收入中的土地佔用補償。

截至2024年12月31日止年度，廣州番禺區土地開發中心就土地佔用補償與廣州沙溪酒店訂立補充協議，以開發廣州沙溪地鐵站。佔地補償款約人民幣1,742,000元確認為其他收入。

7 財務開支—淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務收入：		
—利息收入	(773)	(1,143)
—應收融資租賃利息收入(附註12)	(2,303)	(2,850)
	<u>(3,076)</u>	<u>(3,993)</u>
財務開支：		
—租賃負債利息(附註14)	9,475	10,452
—銀行及其他借款的利息開支	46,914	51,537
	<u>56,389</u>	<u>61,989</u>
財務開支—淨額	<u>53,313</u>	<u>57,996</u>

8 所得稅抵免

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	13,499	17,939
遞延所得稅(附註17)	(52,805)	(28,759)
	<u>(39,306)</u>	<u>(10,820)</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2024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(2023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(2023年：相同)。

(f) 本集團除所得稅前虧損的所得稅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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(201,429)</u>	<u>(91,087)</u>
按適用於中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	(50,357)	(22,772)
以下各項的稅務影響：		
不可扣稅開支	966	2,434
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>10,085</u>	<u>9,518</u>
所得稅抵免	<u>(39,306)</u>	<u>(10,820)</u>

9 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本集團虧損淨額除以本財政年度流通在外的普通股加權平均數計算。

以下反映計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損所用的收入及股份數據：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
就每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人 應佔年內虧損	<u>(162,314)</u>	<u>(79,989)</u>

	股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2024年 千股	2023年 千股
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	<u>1,495,257</u>	<u>1,500,000</u>

於截至2024年及2023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。

10 股息

截至2024年12月31日止年度，本公司並無派發或宣派股息(2023年：無)。

11 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,284,851	2,396,940
租賃修訂	(3,424)	135,525
添置	73	1,915
轉撥自／(至)融資租賃應收款項	4,620	(32,130)
於綜合收益表確認的公平值變動虧損	(314,532)	(217,399)
	<u>1,971,588</u>	<u>2,284,851</u>
投資物業分析：		
－本集團通過土地使用權證持有物業	888,200	1,040,680
－通過使用權資產持有物業	1,083,388	1,244,171
	<u>1,971,588</u>	<u>2,284,851</u>

投資物業於綜合收益表確認的租賃收入金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租金收入	<u>188,613</u>	<u>199,442</u>

於過往年度，本集團租用多幅設有購物商城的土地作經營業務之用。租賃合同的固定期限為5年至30年(2023年：5年至30年)。租賃條款按個別基準磋商並載有相異條款及條件。於釐定租賃年期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合同的釋義並釐定可強制執行合同的期間。

此外，於2024年12月31日已確認租賃負債人民幣193,859,000元及相關使用權資產人民幣1,083,388元(2023年：租賃負債人民幣214,867,000元及相關使用權資產人民幣1,244,171元)。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加了其他契諾。

於2024年12月31日，人民幣859,600,000元(2023年：人民幣1,011,880,000元)的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(附註16)。

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

截至2024年12月31日止年度，本集團就短期租約產生的租金開支為人民幣99,000元(2023年：人民幣61,000元)。截至2024年12月31日止年度，本集團並無產生與低值資產租賃有關的租金開支(2023年：無)。

截至2024年12月31日止年度，租賃的總現金流出為人民幣27,158,000元(2023年：人民幣89,970,000元)。

投資物業於2024年及2023年12月31日由獨立估值師睿力評估諮詢有限公司按市值法及比較法重估，該估值師具有適當的專業資格及對所估值的投資物業的地點及類別的相關經驗。

投資物業之公平值為第三級經常性公平值計量。

12 租賃及貿易應收款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營租賃應收款項(附註(a))	56,978	43,565
減：經營租賃應收款項減值撥備	(14,692)	(9,435)
經營租賃應收款項－淨額	42,286	34,130
融資租賃應收款項(附註(b))	27,785	56,179
減：融資租賃應收款項減值撥備	(2,286)	(3,274)
融資租賃應收款項－淨額	25,499	52,905
貿易應收款項(附註(c))	8,534	9,663
減：貿易應收款項減值撥備	(2,937)	(1,663)
貿易應收款項－淨額	5,597	8,000
其他應收款項(附註(d))	21,646	17,338
減：其他應收款項減值撥備	(7,339)	(8,969)
其他應收款項－淨額	14,307	8,369
預付稅項和其他徵費	44	175
租賃預付款項	1,042	2,340
其他預付款項	2,048	2,533
可用於未來扣除的進項增值稅	3,144	2,198
	93,967	110,650
減：非流動部分		
融資租賃應收款項	(25,276)	(40,156)
流動部分	68,691	70,494

附註：

(a) 經營租賃應收款項

於年末的經營租賃應收款項分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於1年	<u>56,978</u>	<u>43,565</u>

(b) 融資租賃應收款項

融資租賃應收款項來自物業租賃業務。就融資租賃應收款項而言，客戶有責任根據相關租賃合約所載條款結算款項。

於年末的融資租賃應收款項分析如下：

	於2024年12月31日	
	最低租賃付款 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於1年	647	223
遲於1年但不遲於5年	31,393	27,562
5年以上	<u>-</u>	<u>-</u>
	32,040	27,785
減：未賺取的財務收入	<u>(4,255)</u>	<u>-</u>
最低租賃付款現值	<u>27,785</u>	<u>27,785</u>

	於2023年12月31日	
	最低租賃付款 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於1年	14,443	13,538
遲於1年但不遲於5年	45,492	42,641
5年以上	<u>-</u>	<u>-</u>
	59,935	56,179
減：未賺取的財務收入	<u>(3,756)</u>	<u>-</u>
最低租賃付款現值	<u>56,179</u>	<u>56,179</u>

就融資租賃應收款項於綜合收益表確認之財務收入金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項的財務收入(附註7)	<u>2,303</u>	<u>2,850</u>

(c) 貿易應收款項

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	<u>8,534</u>	<u>9,663</u>

附註：

(i) 已轉讓應收款項

於2023年12月31日，貿易應收款項的賬面值包括受保理安排規限的應收款項。根據此安排，本集團已將相關應收款項轉讓予保理商以換取現金，並不得出售或抵押應收款項。然而，本集團保留逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續於其資產負債表內確認全部已轉讓資產。根據保理協議須償還的金額於附註15呈列為有抵押借款。本集團認為持作收回業務模式仍然適用於該等應收款項，因此繼續按攤銷成本計量。

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
已轉讓應收款項	-	3,385
相關有抵押其他借款(附註16)	<u>-</u>	<u>1,012</u>

於2024年12月31日，由於本集團已於截至2024年12月31日止年度悉數償還相關有抵押其他借款，故貿易應收款項的賬面值並無包括受保理安排規限的應收款項(附註15)。

(d) 其他應收款項

其他應收款項分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已付按金(附註(i))	5,256	5,311
可退還款項(附註(ii))	9,984	5,677
收購附屬公司之預付款項(附註(iii))	5,283	5,283
雜項應收款項(附註(iv))	1,123	1,067
	<u>21,646</u>	<u>17,338</u>

附註：

(i) 已付按金包括租賃商城營運使用權資產的租賃按金。於2024年12月31日，已付租賃按金確認減值虧損人民幣1,465,000元(2023年：人民幣1,465,000元)。

(ii) 其指購買貨品的付款。於2024年12月31日，已就可退還款項確認減值虧損人民幣249,000元(2023年：人民幣2,065,000元)。

於綜合財務報表批准日，可退還款項人民幣9,735,000元已退還。

(iii) 其指於過往年度就收購附屬公司支付的預付款項。於2024年12月31日，預付款項悉數減值，確認減值虧損人民幣5,283,000元(2023年：人民幣5,283,000元)。

(iv) 於2024年12月31日，就雜項應收款項確認減值虧損人民幣342,000元(2023年：人民幣156,000元)。

(e) 於2024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(2023年：相同)。

13 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	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	56,892	57,748	114,640
不導致控制權變動的附屬公司			
所有者權益變動	150	–	150
撥入法定儲備(附註(a))	–	3,035	3,035
於2023年12月31日	<u>57,042</u>	<u>60,783</u>	<u>117,825</u>
於2024年1月1日	57,042	60,783	117,825
不導致控制權變動的附屬公司			
所有者權益變動	(346)	–	(346)
撥入法定儲備(附註(a))	–	2,933	2,933
於2024年12月31日	<u>56,696</u>	<u>63,716</u>	<u>120,412</u>

附註：

- (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%。

14 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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	17,502	3,993
應付建築合約款項	22,179	23,771
薪金應付款項	20,907	15,365
其他稅務負債	877	1,386
租戶按金	59,199	57,529
物業開發商的按金(附註(i))	50,000	50,000
應付代價	–	9,470
應計開支	3,179	5,134
已收其他按金(附註(ii))	3,736	96
其他應付款項	1,069	812
	178,648	167,556
減：非流動部分		
租戶按金	(15,853)	(36,931)
流動部分	162,795	130,625

於2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於一年	25,706	21,290
超過一年	13,975	6,474
	39,681	27,764

於2024年及2023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。

附註：

- (i) 於2023年6月，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪酒店獲物業開發商廣州升龍方圓置業有限公司(「物業開發商」)告知建議沙溪村改造計劃，該計劃將涵蓋租賃土地及其上建商。物業開發商其後擬與業主及廣州沙溪酒店訂立協議(「建議補償協議」)，據此，物業開發商擬向廣州沙溪酒店支付補償金額約人民幣8.45億元，作為提前終止廣州沙溪酒店與沙溪村所訂立租賃協議的對價。建議補償協議將於沙溪村改造計劃獲沙溪村土地所有者批准後，方告生效。於2024年12月31日，沙溪村改造計劃尚未獲批准。

本集團已收到物業開發商支付的定金人民幣50百萬元，已計入其他應付款項。

- (ii) 已收其他按金包括一名潛在承租人就租賃一處物業收取的可退還預付款人民幣3,000,000元。於綜合財務報表批准日期，由於租賃協議磋商失敗，預付款項人民幣3,000,000元已悉數退還。

(b) 租賃負債

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付租賃負債：		
1年內	27,675	29,207
在超過1年但不超過2年的期限內	23,506	28,975
在超過2年但不超過5年的期限內	59,494	61,404
5年以上期限內	83,184	95,281
	<u>193,859</u>	<u>214,867</u>
減：於非流動負債項下列示的12個月內到期結算的款項	<u>(166,184)</u>	<u>(185,660)</u>
於流動負債項下列示的12個月後到期結算的款項	<u>27,675</u>	<u>29,207</u>

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎4.30%至4.65% (2023年：介乎4.30%至4.65%)。

租賃負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初結餘	214,867	158,799
租賃修訂(附註(ii))	(3,424)	135,525
確認之租賃負債利息(附註7)	9,475	10,452
償付租賃負債	<u>(27,059)</u>	<u>(89,909)</u>
	<u>193,859</u>	<u>214,867</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。使用權資產呈列為物業及設備以及投資物業(附註11)。
- (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。截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團租賃修訂包括延長合約租賃期及修改原有租賃資產修改代價等情況。

15 合約負債

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
業務管理服務	5,465	5,465
物業管理服務	9,683	13,670
貨品銷售	7,272	841
	<u>22,420</u>	<u>19,976</u>

下表列示與結轉合約負債有關的已確認收益數量及與過往期間已履行的履約責任有關的金額。

	業務管理服務 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	貨品銷售 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
年初結餘	5,465	13,670	841
年內確認計入年初合約負債的收益			
導致合約負債減少	–	(13,670)	(841)
作為預收款項的合約負債增加	–	9,683	7,272
年末結餘	<u>5,465</u>	<u>9,683</u>	<u>7,272</u>
截至2023年12月31日止年度			
年初結餘	6,965	9,089	698
年內確認計入年初合約負債的收益			
導致合約負債減少	(500)	(9,089)	(698)
年內向客戶退還年初計入合約			
負債的款項導致合約負債減少	(1,000)	–	–
作為預收款項的合約負債增加	–	13,670	841
年末結餘	<u>5,465</u>	<u>13,670</u>	<u>841</u>

16 借款

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行借款—有抵押(附註(a)、(c)及(d))	813,424	879,424
其他借款—有抵押(附註(b)及(e))	—	1,012
借款總額	813,424	880,436
減：非流動部分		
—銀行借款—有抵押	(574,420)	(691,589)
即期部分	239,004	188,847

附註：

- (a) 於2024年12月31日，銀行借款人民幣813,424,000元(2023年12月31日：人民幣879,424,000元)的年貸款利率介乎4.43%至6.06%(2023年12月31日：4.45%至6.13%)，並由本集團的投資物業人民幣859,600,000元(2023年：人民幣1,011,880,000元)(附註11)作抵押。
- (b) 於2024年12月31日，來自一間保理機構的其他借款人民幣1,012,000元的年利率為14.5%，由本集團的貿易應收款項擔保(附註12(c)(i))。有抵押其他借款人民幣1,012,000元已由本集團於截至2024年12月31日止年度悉數償還。
- (c) 於報告期結算日期，銀行借款之利率變動風險如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
六個月或以內	813,424	879,424

- (d) 銀行借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於一年	239,004	187,835
一至兩年	356,811	325,930
兩至五年	136,326	243,612
超過五年	81,283	122,047
	813,424	879,424

(e) 其他借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
少於一年	-	1,012

(f) 借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度	
	2024年	2023年
銀行借款	5.56%	5.70%
其他借款	-	10.89%
借款總額	5.56%	5.73%

(g) 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。

於2024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(2023年：相同)。

17 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利將即期所得稅資產抵銷即期所得稅負債，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。本集團遞延所得稅資產及負債的抵銷後金額如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延所得稅資產總額：		
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(61,957)	(66,411)
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產	59,318	64,374
遞延所得稅資產淨額	(2,639)	(2,037)
遞延所得稅負債總額：		
將於超過12個月後結算的遞延所得稅負債	242,803	300,062
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(59,318)	(64,374)
遞延所得稅資產淨額	183,485	235,688

遞延所得稅的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初結餘	233,651	262,410
於損益計入(附註8)	<u>(52,805)</u>	<u>(28,759)</u>
年末結餘	<u>180,846</u>	<u>233,651</u>

年內，遞延所得稅資產於抵銷前的變動如下：

遞延所得稅資產	確認銷售 成本及開支 的臨時差額 人民幣千元	應收 呆賬撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	6,638	5,060	38,030	49,728
於損益計入	<u>221</u>	<u>775</u>	<u>15,687</u>	<u>16,683</u>
於2023年12月31日及 於2024年1月1日	6,859	5,835	53,717	66,411
於損益(扣除)／計入	<u>(181)</u>	<u>979</u>	<u>(5,252)</u>	<u>(4,454)</u>
於2024年12月31日	<u>6,678</u>	<u>6,814</u>	<u>48,465</u>	<u>61,957</u>

於可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益的情況下，將就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2024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207,633,000元(2023年12月31日：人民幣211,993,000元)確認遞延所得稅資產人民幣51,908,000元(2023年12月31日：人民幣52,998,000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2023年1月1日	299,767	12,090	281	312,138
轉撥至融資租賃應收 款項／轉撥自投資物業 於損益(扣除)／計入	(10,595) (8,096)	10,595 (4,038)	— 58	— (12,076)
於2023年12月31日及 於2024年1月1日	281,076	18,647	339	300,062
轉撥至融資租賃應收 款項／轉撥自投資物業 於損益(扣除)／計入	(410) (53,087)	410 (5,214)	— 1,042	— (57,259)
於2024年12月31日	<u>227,579</u>	<u>13,843</u>	<u>1,381</u>	<u>242,803</u>

於2024年12月31日，遞延所得稅負債為人民幣35,921,000元(2023年12月31日：人民幣35,921,000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。

末期股息

董事會不建議就截至2024年派付末期股息。於2024年並無派發或宣派中期股息(2023年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團的收益輕微減少約6.8%至2024年的約人民幣254.8百萬元，而2023年錄得約人民幣273.4百萬元。2024年的收益較2023年減少主要由於本年商城出租率下降導致。

下表載列本集團按所示業務劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	188,613	74	199,442	73
物業管理服務	57,965	23	61,310	22
銷售貨品	8,137	3	11,335	4
商城業務管理服務	-	-	472	0.2
其他	74	-	813	0.8
總計	<u>254,789</u>	<u>100</u>	<u>273,372</u>	<u>100</u>

租金收入

於2024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74%。於2024年，我們的租金收入減少約人民幣10.8百萬元或5.4%至約人民幣188.6百萬元(2023年：人民幣199.4百萬元)。該減少主要受本集團商城出租率下降影響。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益為本集團租戶根據物業管理協議支付的管理費。於2024年，物業管理服務收入減少約人民幣3.3百萬元或5.5%至約人民幣58.0百萬元(2023年：人民幣61.3百萬元)。物業管理服務所得收益減少乃主要由於集團商城出租率下降導致。

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2024年，銷售貨品收益減少約人民幣3.2百萬元或28.2%至約人民幣8.1百萬元(2023年：人民幣11.3百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團B2C平台業務收益減少導致。

銷售成本

於2024年，集團的銷售成本為人民幣43.9百萬元，而2023年錄得人民幣43.2百萬元，成本較2023年變化不大。

投資物業公平值損失

我們的投資物業公平值損失增加約人民幣97.1百萬元至2024年的公平值損失約人民幣314.5百萬元(2023年：公平值損失人民幣217.4百萬元)。由於本集團旗下部分市場土地租約年限進一步縮短及市場租金下降的影響，導致本集團於2024年確認的投資物業公平值損失增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2023年的約人民幣14.9百萬元減少約人民幣2.5百萬元或17.1%至2024年的約人民幣12.3百萬元。該減少主要由於本集團的銷售及營銷相關開支於2024年減少導致。

行政開支

我們的行政開支由2023年的約人民幣39.0百萬元減少約人民幣3.6百萬元或9.1%至2024年的約人民幣35.5百萬元。該減少的主要原因是2024年集團持續推進降本增效政策，且無收併購專業服務，導致相關費用減少。

其他收入

我們的其他收入由2023年的約人民幣11.7百萬元減少約人民幣8.3百萬元或70.9%至2024年的約人民幣3.4百萬元。該減少的主要原因是2024年拆遷補償款較2023年減少導致。

經營虧損及經營虧損率

由於前述原因，我們的經營虧損由2023年的約人民幣33.1百萬元增加約人民幣115.0百萬元或347.6%至2024年的經營虧損約人民幣148.1百萬元。該增加的主要原因是投資物業的公平值損失增加所致。

財務收入

於2024年財務收入約人民幣3.1百萬元，較2023年減少人民幣約0.9百萬元，主要由於銀行利率下降導致。

財務開支

於2024年財務開支約人民幣56.4百萬元，較2023年減少人民幣5.6百萬元，主要由於回顧年度償還了部分銀行貸款導致。

財務開支淨額

於2024年財務開支淨額約人民幣53.3百萬元，較2023年約人民幣58.0百萬元，無大幅變化。

年內虧損

由於前述原因，本集團錄得的虧損由2023年的約人民幣80.3百萬元增加約人民幣81.9百萬元或102.0%至2024年的虧損約人民幣162.1百萬元。虧損增加的主要原因是本集團於2024年所持投資物業的公平值損失增加。

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2023年的約人民幣82.8百萬元減少約人民幣9.0百萬元或10.9%至2024年的約人民幣73.8百萬元。該減少乃主要由於本集團2024年物業租賃收入減少約人民幣10.8百萬元導致。

下表載列於所示年度本集團的虧損及核心純利：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
年內虧損	(162,123)	(80,267)
加：		
投資物業公平值損失	314,532	217,399
有關上述對賬項目的所得稅開支	(78,633)	(54,350)
年內核心純利	73,776	82,782
—本公司擁有人應佔	73,585	83,060
—非控股權益應佔	191	(278)

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2024年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣582.5百萬元(2023年12月31日：人民幣513.0百萬元)，且主要以人民幣計值。

借款及本集團資產抵押

於2024年12月31日，本集團銀行借款約人民幣813.4百萬元(2023年12月31日：人民幣879.4百萬元)按年利率4.43%至6.06%(2023年12月31日：4.45%至6.13%)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859.6百萬元(2023年12月31日：人民幣1,011.9百萬元)。

資本負債比率

於2024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20%，而2023年12月31日為27%。

淨流動資產及流動比率

於2024年12月31日，本集團擁有淨流動資產人民幣100.4百萬元，而2023年12月31日的淨流動資產為人民幣144.1百萬元。於2024年12月31日，流動比率為1.18(2023年12月31日：1.32)。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2024年，本集團並無任何收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業的重大項目。

業務回顧

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

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

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

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

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

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

茲提述本公司日期為2021年12月23日的公告。於2021年12月23日，廣州信基譽正商業運營管理有限公司(「信基譽正」，本公司之間接全資附屬公司)與廣州龍美動漫科技有限公司(「龍美動漫」)訂立分租協議，據此，信基譽正同意從龍美動漫分租中國廣東省廣州市番禺區番禺大道龍美村信基龍美國際動漫產業園C區C1及C2大廈，總建築面積約為34,394平方米，再加上237個地下停車位(稱為遠洋邦舍)，為期約14.4年，自2022年1月11日開始並於2036年5月31日到期(包括首尾兩天)，代價約為人民幣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廣州分公司(「邦舍公寓廣州」)訂立再分租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州再分租遠洋邦舍，為期10年，自2022年1月11日開始並於2032年1月10日到期(包括首尾兩天)，總代價為約人民幣170.9百萬元。

物業管理項目

於2022年6月，本集團完成收購廣州信基優享物業有限公司(「廣州優享」)及佛山信基優享商業服務有限公司(「佛山優享」)，該等公司主要從事為商業綜合項目提供物業管理服務。廣州優享及佛山優享現時管理的物業項目包括(i)廈滘項目，其由信基廣場A館以及廈滘商業大廈組成；(ii)上滘綜合樓項目，其由上滘綜合樓組成；(iii)玊島項目；(iv)龍美項目，其由領秀公館組成；及(v)信基廣場項目，其由佛山九江信基廣場組成。

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

	物業租賃收入		物業管理服務收入	
	截至12月31日止年度		截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
廣州地區	174,756	185,340	33,394	35,870
佛山地區	-	-	8,966	8,245
瀋陽地區	14,137	14,102	15,325	17,195

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。

信基沙溪·岳塘國際酒店用品交易展示中心

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

有關該商城具體營業時間仍在與業主溝通協調。於本公告日期，暫未有明確時間表。

網上商城

於2024年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣8.1百萬元(2023年：人民幣11.3百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。2024年網上商城的經營溢利率為約9%(2023年：6%)。

展覽管理業務

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

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

未來展望

2024年對本集團而言是充滿挑戰與機遇的一年。展望未來，董事會相信來年經濟將有序復蘇，預計將對本集團的6個主要業務分部帶來積極影響。

未來12個月可能充滿挑戰，本集團對更廣泛的經濟復甦前景並不確定。本集團內部將繼續調整其營運策略以應對市場變化。因此，我們對自身的表現保持謹慎，但對我們擁有成功管理未來的聲譽、質量和管理經驗充滿信心。

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

企業管治

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

於2024年，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則及適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任的規定除外。

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

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

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

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

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

遵守上市規則標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事、本集團高級管理層和僱員(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有有關本集團或本公司證券之內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於2024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、出售或贖回本公司上市證券

於2024年，本公司根據本公司股東於2023年5月25日舉行的本公司股東週年大會上授予董事的一般授權，於聯交所購回其7,056,000股上市股份。該等本公司股份已於2024年4月10日購回，並於2024年4月30日全部註銷。

下表概述每月購回本公司股份的詳情：

購回月份	購回 股份數量	每股支付的 最高價格 港元	每股支付的 最低價格 港元	已付總價 港元
2024年4月	7,056,000	0.068	0.061	451,912.01
總計	7,056,000			451,912.01

除上文所述者外，於2024年，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上市證券。

核數師變更

茲提述本公司日期為2024年12月31日的公告。羅兵咸永道會計師事務所辭任本公司核數師，自2024年12月31日起生效。董事會根據審核委員會的建議，議決委任中正天恆會計師有限公司為本公司新核數師，以填補辭任後的臨時空缺，自2024年12月31日起生效，任期直至本公司下屆股東週年大會結束。

報告期末後的重要事項

除本公告所披露者外，截至2024年12月31日止年度後及直至本公告日期，並無發生重大事項。

足夠公眾持股量

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

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已告成立，其書面職權範圍遵照上市規則附錄C1所載企業管治守則第D.3段編製。審核委員會包括3名成員，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審核委員會主席。

審核委員會已考慮及審閱本集團2024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，2024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2024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2025年5月30日(星期五)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2025年5月27日(星期二)至2025年5月30日(星期五)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續，期間均不辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票須於2025年5月26日(星期一)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2024年年度報告將於2025年4月派送至本公司股東，並將於上述網站上發佈。

2023年年報中有關可分派儲備的澄清

茲提述於2024年4月24日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的中英版年報（「**2023年年報**」）。

本公司注意到，由於無心之失，2023年年報第39頁所示本集團於2023年12月31日的可分派儲備應為約人民幣935百萬元，而非約人民幣938百萬元。

除上文所披露及本公司日期為2024年8月28日的公告所披露的澄清外，2023年年報英文及中文版本的其他資料維持不變。此澄清是對2023年年報及上述公告的補充，應一併閱讀。

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，2025年3月28日

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

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