



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

2023

年報



目錄

概覽

- 2 公司資料
- 4 商城概覽
- 8 主席報告
- 9 財務概要

管理層討論及分析

- 10 財務回顧
- 17 業務回顧

組織

- 21 董事會及高級管理層

管治

- 25 企業管治報告
- 39 董事會報告
- 52 環境、社會及管治報告

財務

- 92 獨立核數師報告
- 97 綜合收益表
- 98 綜合全面收益表
- 99 綜合資產負債表
- 101 綜合權益變動表
- 103 綜合現金流量表
- 104 綜合財務報表附註

- 177 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

非執行董事

余學聰先生
林烈先生
王藝雪女士

獨立非執行董事

曾昭武博士
譚鎮山先生
鄭德理博士

審核委員會

曾昭武博士(主席)
譚鎮山先生
鄭德理博士

薪酬委員會

曾昭武博士(主席)
張漢泉先生
鄭德理博士

提名委員會

張漢泉先生(主席)
鄭德理博士
曾昭武博士

公司秘書

甘志成先生

授權代表

梅佐挺先生
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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17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

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

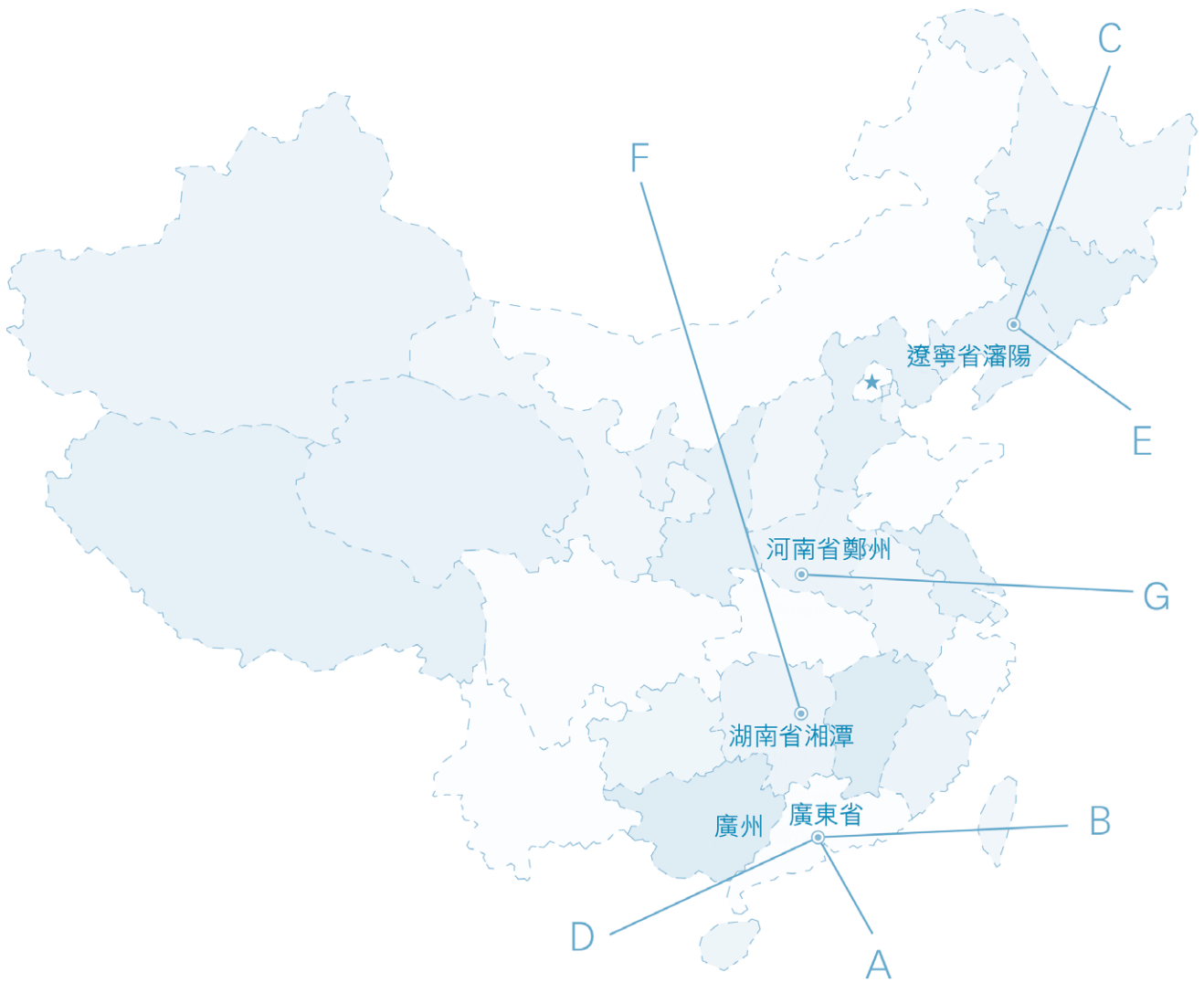
網頁地址

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
- G 華豐•信基沙溪酒店用品城

商城概覽

(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，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2023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552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2023年，信基沙溪酒店用品博覽城錄得出租率為82.8%(2022年：85.4%)。

(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2023年12月31日，該商城總營業區域約為72,203.28平方米，擁有525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2023年，信基豪泰酒店用品城錄得出租率為95.9%(2022年：85.7%)。

商城概覽

(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2023年12月31日，其由總可出租面積約為58,720.12平方米的零售空間、約74個廣告位及261個停車位組成，擁有74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2023年，此商城錄得出租率為62.1% (2022年：42.8%)。

(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2023年12月31日，該商城總營業區域約為24,576.16平方米，擁有46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廣告位。

於2023年，此商城錄得出租率為94.9% (2022年：100%)。

商城概覽

(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。藉助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月獲遼寧省家俱協會授予「優秀商場」稱號。

截至2023年12月31日，其由總可出租面積約為68,642.57平方米的零售空間、約211個廣告位及581個停車位組成，擁有197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2023年，此商城錄得出租率為84.3%(2022年：79.9%)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表信基沙溪集团股份有限公司，連同附屬公司（統稱「本集團」）董事會（「董事會」）欣然呈報本集團截至2023年12月31日止年度（「年內」）之業績。商界普遍認為，2023年的世界正面臨錯綜複雜的挑戰：俄烏衝突；食品及燃料價格上漲，抗擊通脹。然而，本集團於2023年成功取得穩定的經營業績。

業績

2023年初，中國內地及香港基本上取消了入境管制，正好為新的一年注入活力。這為陷入困境的行業帶來了希望，並為逐步復甦鋪平了道路，我們預期國內經濟活動將逐步恢復正常。儘管在充滿挑戰和變化下，本集團2023年度也交出了穩定的業績。

於2023年，本集團年內核心純利約為人民幣82.8百萬元（2022年：人民幣94.9百萬元），較2022年減少約人民幣12.1百萬元或12.8%。於2023年，本集團收益約為人民幣273.4百萬元（2022年：人民幣298.4百萬元），較2022年減少約人民幣25百萬元。有關本集團業績及展望的詳情載於本年度報告「管理層討論及分析」一節。

致謝

儘管我們面臨挑戰，但我們對未來保持樂觀。我們實在感謝專業的管理團隊在充滿挑戰和變化下，仍能確保業務順利營運。隨著經濟復甦、中國企業信心提升及消費市場回暖，本集團將繼續保持警惕，密切關注市場發展，同時積極面對挑戰，把握未來機遇。

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數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年內作出的寶貴貢獻及付出的辛勤努力致以崇高的敬意。我們今後將繼續積極夯實6個主要業務分部的基礎，打造品牌協同效應。此外，我們將持續提高品牌影響力，在國際市場開拓更大的發展空間，努力將信基沙溪打造成為世界級品牌，展現企業文化、企業價值。展望新的財政年度，本集團將繼續致力開拓創新，滿足客戶不斷變化的需求，並為所有持份者創造最大的長期價值。

本集團相信，在我們員工的共同努力下及在所有利益相關者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

張漢泉

主席兼首席執行官

2024年3月28日

財務概要

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
業績					
收益	273,372	298,423	297,429	287,938	303,083
年內(虧損)/溢利	(80,267)	(167,430)	(205,576)	31,911	101,450
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(79,989)	(168,706)	(207,496)	32,967	102,905
非控股權益	(278)	1,276	1,920	(1,056)	(1,455)
核心純利	82,782	94,890	95,563	88,741	109,800

資產及負債

	截至12月31日止年度				
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	2,341,854	2,444,414	2,792,788	2,996,882	2,978,396
流動資產	592,426	386,769	367,324	291,600	311,573
總資產	2,934,280	2,831,183	3,160,112	3,288,482	3,289,969
流動負債	448,298	340,321	317,415	360,061	363,938
非流動負債	1,150,246	1,075,059	1,120,465	1,034,057	1,044,262
負債總額	1,598,544	1,415,380	1,437,880	1,394,118	1,408,200
本公司擁有人應佔權益	1,337,787	1,417,626	1,720,413	1,897,707	1,884,056
非控股權益	(2,051)	(1,823)	1,819	(3,343)	(2,287)
權益總額	1,335,736	1,415,803	1,722,232	1,894,364	1,881,769

管理層討論及分析

董事會欣然公佈本集團截至2023年12月31日止年度之經審核年度業績，連同截至2022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(「**審核委員會**」)審閱。

股息

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

財務回顧

收益

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

下表載列本集團按所示業務劃分的收益明細：

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

租金收入

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

物業管理服務

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

銷售貨品

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

銷售成本

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

投資物業公平值損失

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

銷售及營銷開支

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

行政開支

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

其他收入

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

經營虧損及經營虧損率

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

財務收入

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

財務開支

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

財務開支淨額

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

年內虧損

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

核心純利

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

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

管理層討論及分析

財務回顧(續)

核心純利(續)

下表載列於所示年度本集團的虧損及核心純利：

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

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) 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(iv)本公司截至2021年及2022年12月31日止年度的年度報告。有關詳情，請參閱本公司所刊發的該等公告及年度報告。除另有規定外，本年度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國際酒店用品城有限公司(「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。

管理層討論及分析

所得款項淨額用途(續)

截至2023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2023年 12月31日 已使用金額 (人民幣 百萬元)	截至2023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	6.2	23.8	至2025年 ⁽⁵⁾
(v) 一般營運資本	-	27.2	-	27.2	-	-
總計	217.2	191.7	133.3	107.4	89.3	

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。
- (5) 考慮到目前的宏觀經濟環境及行業競爭態勢，為了降低風險，本公司決定分階段投資，故悉數動用分配給建立酒店用品行業垂直電商服務平台的所得款項淨額之預期時限由2023年推遲至2025年。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

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

借款及本集團資產抵押

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

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註27。

資本負債比率

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

淨流動資產及流動比率

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

經營租賃承擔

經營租賃承擔的詳情載於綜合財務報表附註30。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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

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2023年12月31日本集團有銀行結餘人民幣3.8百萬元以港元計值外，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2023年12月31日止年度之稅後溢利將減少/增加約人民幣0.1百萬元(2022年：人民幣0.2百萬元)。

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。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

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2023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2023年12月31日，本集團的僱員總數約為272名(2022年：276名)，較2022年12月31日減少2%，本公司之總人數整體保持穩定。男性及女性僱員人數分別為181及91名(分別佔67%及33%)。僱員福利開支於2023年(包括董事酬金)約為人民幣39.1百萬元(2022年：人民幣43.2百萬元)。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

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

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

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

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

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

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

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

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

業務分部回顧(續)

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

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

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

業務分部回顧(續)

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。於最後實際可行日期，由於業務環境受到新冠肺炎疫情影響，暫未有明確時間表。

(2) 華豐•信基沙溪酒店用品城

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

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

網上商城

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

管理層討論及分析

業務回顧(續)

業務分部回顧(續)

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

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

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

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

董事會及高級管理層

下文於2023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9名董事組成，包括3名執行董事、3名非執行董事及3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	58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	69歲	執行董事	2019年3月11日
張偉新先生	60歲	執行董事	2019年3月11日
余學聰先生	52歲	非執行董事	2019年3月11日
林烈先生	29歲	非執行董事	2020年3月1日
王藝雪女士	38歲	非執行董事	2021年3月26日
曾昭武博士	59歲	獨立非執行董事	2021年6月15日
譚鎮山先生	47歲	獨立非執行董事	2019年10月3日
鄭德理博士	71歲	獨立非執行董事	2019年10月3日

執行董事

張漢泉先生，58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以及董事會提名委員會主席及董事會薪酬委員會成員，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。

董事會及高級管理層

執行董事(續)

梅佐挺先生，69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。

張偉新先生，60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)。

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。

張先生隸屬於中國若干組織，包括下表所列職位：

年度	組織名稱	職位
2013年	廣州市番禺區洛浦街商會	第三屆理事會副會長

非執行董事

余學聰先生，52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。

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)的董事長，並主要負責該公司的戰略規劃。

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。

林烈先生，29歲，於2020年3月1日起擔任非執行董事。彼主要負責制定本集團的戰略方向及發展計劃。彼於全球投資管理方面擁有豐富經驗。自2017年起，林先生擔任漸進資本(大中華區)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4類(就證券提供意見)及第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。

林先生於2016年自舊金山大學取得金融學士學位；林先生於2024年自香港理工大學取得工商管理博士學位。

董事會及高級管理層

非執行董事(續)

王藝雪女士，38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2023年1月，彼通過函授課程取得福建農林大學金融學專業大學文憑。

獨立非執行董事

曾昭武博士，59歲，於2021年6月15日獲委任為獨立非執行董事、我們審核委員會和薪酬委員會之主席以及我們提名委員會之成員。曾博士主要負責監督董事會及為其提供獨立判斷。曾博士於金融及財務行業擁有超過30年經驗。彼本科和碩士畢業於中華人民共和國中山大學嶺南學院，並於2003年獲中山大學管理學院金融投資專業博士學位。曾博士曾擔任廣東金融高新技術服務區發展促進局副局長，兼任北京大學金融與產業發展研究中心研究員，中山大學金融投資研究中心研究員，中山大學管理學院MBA導師，佛山大學和廣東外語外貿大學客座教授

以及廣州歸國人才創業項目評審委員。在企業管理和證券、期貨、外匯等金融市場方面，彼擁有紮實的理論功底和豐富的實操及管理經驗。

曾博士曾任美國期貨交易商協會(NFA)會員、廣東省國際信托投資公司業務總監、廣州證券股份有限公司副總裁以及佛山市金融局局長，也曾擔任佛山市博士後工作管理委員會辦公室主任。曾多年在報刊雜誌撰寫金融專欄，出版多部書籍並發表多篇文章，包括企業融資專著《上市公司股權再融資》(2004年)。

譚鎮山先生，47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23年經驗。他曾為Zhicheng Technology Group Ltd.(現稱為民富國際控股有限公司，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GEM上市(股份代號：8511))的獨立非執行董事，並於2022年1月7日辭任獨立非執行董事一職。

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。

董事會及高級管理層

獨立非執行董事(續)

鄭德理博士，71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。彼亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。

鄭博士於金融領域擁有約25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。

鄭博士於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。

鄭博士於2003年獲廣州市人社局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，48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19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，49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19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，39歲，自2018年加入本集團，擔任本公司法務總監。彼於2022年獲委任為集團法務管理中心法務總經理，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，彼於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13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C1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。

企業文化

集團的企業文化是致力以其宗旨、企業願景、企業使命、價值觀為本和企業精神，創建正面、配合管理理念，鼓勵進步的文化，讓企業的向心力和凝聚力，並凝聚成一個整體、團結的工作態度和企業形象和積極向上的拼搏精神，建優企。集團積極將其企業文化與集團的核心價值及遠景保持一致，從而實現其長遠策略及為股東及其他持份者創造持續價值。同時，集團亦致力確保其業務是根據高水平的業務道德標準及企業管治，以及合乎法律、道德及責任下進行。

我們的使命、願景和價值觀

使命－引領酒店用品產業，共創美好生活

致力於推動酒店用品產業發展，促進酒店業、餐飲業及旅遊產業發展，推動酒店用品家居化，並以人文情懷為客戶提供更舒適、綠色、品質的美好生活體驗，共創美好未來。

願景－全球酒店用品產業運營商

致力於建設全球酒店用品行業龍頭品牌，領先中國酒店用品產業發展，最終發展為全球酒店用品產業運營商。

企業價值觀－共建共用共贏

建立產業發展平台，共用信基沙溪全球戰略佈局紅利，抱團發展，孵化百年企業，實現共贏，為社會做貢獻。

貫徹我們的文化

董事擔當領導角色

董事擔當領導角色，推動集團所期望的企業文化，並確保該文化能在集團的政策及營運中一致反映。董事秉持企業文化，以更有效保持其與集團的願景、使命、核心價值及策略的一致性。

董事會將繼續培養企業文化，在推行文化活動時不忘保持透明度和洞察力，並向集團各階層員工灌輸集團的核心價值。為達致此目標，集團透過入職培訓和進修培訓，將企業文化及應有行為明確傳達給集團員工，員工亦可在集團的內聯網上自由瀏覽有關資料。員工的考績評估中亦包含文化元素，以推動所期望的文化。

企業管治報告

貫徹我們的文化(續)

管治

集團相信強而有力的管治，是達致長遠穩定及可持續表現之策略目標的基礎。董事會及管理層是集團管治架構的核心，致力協助集團強化其根基穩固的願景、使命及核心價值，及公民責任、領導力、可持續性、問責性的深厚文化乃至企業管治傳統。

有效溝通

集團會在新加入員工入職的第一天的迎新活動上介紹信基沙溪的傳統、企業文化和公司願景、使命及企業價值觀。員工透過電子學習平台定期接受不同課題(包括領導力、個人能力、行業知識以至合規)的培訓以建立必要技巧，將我們的核心價值融入我們的業務。為向員工推廣坦誠溝通及積極參與的文化，我們建立了內部員工溝通平台，提供最新的公司新聞、推廣訊息、內部活動及公司資料。該平台亦是傳達、了解和貫徹核心價值的關鍵渠道。我們透過正式及非正式渠道，包括績效考核會議、離職面談及日常談話等，定期向員工收集意見，目的是制定舉措和方案來營造更美好的工作環境，及推動本公司於未來幾年的發展。我們的管理團隊通力合作，並深化對企業文化的洞察。

企業管治常規

於2023年，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則第二部分所載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主席兼本公司首席執行官張漢泉先生的權力及職權。此外，權力的平衡由以下原因進一步確保：

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

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

企業管治報告

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9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、非執行董事余學聰先生、林烈先生及王藝雪女士，及獨立非執行董事曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。董事之間概無關係（包括財務、家屬或其他重大／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3名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事）。董事會目前擁有一名女性董事，故就董事會而言已達致性別多樣化。我們將參考股東的期望以及國際及本地的最佳實踐建議，致力提升女性比例並實現性別多元化的適當平衡。

本公司董事履歷載於本年報「董事會及高級管理層」一節。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。

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。

根據細則，所有董事應至少每3年輪席退任一次。獲董事會委任以填補臨時空缺或出任現有董事會新增席位的任何董事應僅任職至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並可在該大會上重選連任。

於2023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2.6百萬元（2022年：人民幣2.7百萬元）。

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。2023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33。

企業管治報告

董事會 (續)

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的守則條文第C.5.6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2023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，其中曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士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，就他們之獨立性所提交的年度書面確認書。

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2023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18年註冊會計師執業經驗。甘先生於本公司的主要聯絡人為莫鏡寧先生，本公司財務管理中心財務總經理。

企業管治報告

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2023年，所有董事均參與多項培訓，包括最新披露指引規定概述，上市規則最新發展的更新、企業管治守則的更新、董事責任及持續義務等培訓。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2023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	√
梅佐挺先生	√
張偉新先生	√
非執行董事	
余學聰先生	√
林烈先生	√
王藝雪女士	√
獨立非執行董事	
曾昭武博士	√
譚鎮山先生	√
鄭德理博士	√

企業管治報告

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，而副本會讓全體董事傳閱，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。

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。

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2023年12月31日止年度，本公司召開了4次董事會會議，以(其中包括)(i)審議及批准本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績公告及年報、檢討本集團風險管理及內部控制系統的工作；(ii)審議可能提早解除信基沙溪酒店用品博覽城租賃協議；(iii)審議及批准本集團截至2023年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告；及(iv)審議及批准有關續訂租賃協議的關連交易。本公司預期根據企業管治守則的守則條文第C.5.1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。

企業管治報告

董事會會議及股東大會 (續)

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	出席／舉行會議	出席／舉行會議	
		於2023年 5月25日 舉行股東 週年大會	於2023年 3月17日 舉行股東 特別大會
執行董事			
張漢泉先生	4/4	1/1	1/1
張偉新先生	4/4	1/1	1/1
梅佐挺先生	4/4	1/1	1/1
非執行董事			
余學聰先生	4/4	1/1	1/1
林烈先生	4/4	1/1	1/1
王藝雪女士	4/4	1/1	1/1
獨立非執行董事			
曾昭武博士	4/4	1/1	1/1
譚鎮山先生	4/4	1/1	1/1
鄭德理博士	4/4	1/1	1/1

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C1企業管治守則第D.3段成立審核委員會，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2023年，審核委員舉行了2次會議，以審閱本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績公告及年報；及審閱本集團截至2023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。

企業管治報告

董事會轉授權力及董事委員會 (續)

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
曾昭武博士(主席)	2/2
譚鎮山先生	2/2
鄭德理博士	2/2

提名委員會

本公司根據上市規則附錄C1所載企業管治守則成立提名委員會，並訂立書面職權範圍。根據上市規則第3.27A條規定，提名委員會由3名成員組成，即張漢泉先生、曾昭武博士及鄭德理博士。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。

於2023年，提名委員會舉行了1次會議，是以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(主席)	1/1
鄭德理博士	1/1
曾昭武博士	1/1

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)。

企業管治報告

董事會轉授權力及董事委員會(續)

董事會多元化政策

董事會採納董事會多元化政策，並就推行有關政策討論所有可衡量目標。

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、性別、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。

於2023年，董事會之9名董事中有1名為女性，為非執行董事，可藉以推動性別多元化。無論就年齡、文化及教育背景、專業知識及技能方面而言，董事亦屬相當多元化。董事會致力引領向前，並確保董事會能在適合本公司業務所需之技能，經驗及多元化方面取得平衡。

提名委員會負責每年監察及檢討董事會多元化政策。於2023年至最後實際可行日期期間，提名委員會對現行董事會的成員多元化表示滿意，現時並無就董事會成員多元化設立任何可衡量目標。

薪酬委員會

本公司根據上市規則附錄C1所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍，符合企業管治守則第E.1段。薪酬委員會擁有3名成員，包括2名獨立非執行董事(即曾昭武博士及鄭德理博士)及1名執行董事(即張漢泉先生)。曾昭武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。概無董事或彼等之任何聯繫人參與釐定本身薪酬。

於2023年舉行了1次薪酬委員會會議，以(i)審閱及檢討薪酬政策及架構，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；及(ii)審閱本公司執行董事及高級管理層的表現及薪酬。

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
曾昭武博士(主席)	1/1
張漢泉先生	1/1
鄭德理博士	1/1

企業管治報告

證券交易的操守準則

本公司已採納上市規則附錄C3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2023年及直到本年報日期一直遵守標準守則。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。

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

2023年本集團已付及應付予羅兵咸永道會計師事務所的年度審計費用及非審計服務費分別約為人民幣2.7百萬元及人民幣0.05百萬元。

非審核服務主要包括稅務合規及若干協定程序工作。

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92至96頁。於編製2023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92至96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。

企業管治報告

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2023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。

另外，本公司已制定促進及支持反貪污法律法規的政策及體系。我們亦向高級管理層及僱員提供定期在職合規培訓，維持健康企業文化，並提高其合規意識及責任。我們亦已採納反貪污政策及內部審核政策，防止本集團內部出現任何貪污情況。員工可匿名向公司舉報任何涉嫌貪污事件。

本公司亦為僱員及與本公司進行交易者(如客戶及供應商)制定舉報政策及體系，以於與本公司有關的任何事宜中以保密及匿名的方式提出疑慮。

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。

企業管治報告

向董事會提供的獨立觀點及意見

為確保向董事會提供獨立觀點及意見，董事會(或透過其董事委員會)確保設有以下機制，並每年檢討該等機制的實施及成效：

- (i) 全體董事應具備履行其職責所需的品格、誠信、觀點、技能、專業知識及經驗，並鼓勵透過董事會會議表達其獨立意見；
- (ii) 所有董事均須申報彼等擔任董事期間的利益衝突(如有)，而擁有重大利益的董事不得就相關董事會決議案投票或計入法定人數；
- (iii) 董事會主席每年在沒有其他董事出席的情況下與獨立非執行董事會面；及
- (iv) 根據上市規則第3.13條，日後若情況有任何變動以致可能會影響其獨立性，全體獨立非執行董事須在切實可行的範圍內盡快通知本公司及聯交所。

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；
- 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。

企業管治報告

股東權利

召開股東大會

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股本中投票權(按一股一票基準)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股本中投票權(按一股一票基準)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及為該大會議程添加決議案，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至本公司，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。

企業管治報告

與股東及投資者溝通

公司建立了與投資者有效溝通的渠道，本著公開、公平的原則，以積極、主動的態度，合規開展投資者關係維護工作。報告期內，公司嚴格遵守法律法規和監管規定，真實、準確、完整、及時的進行信息披露，確保投資者及時瞭解公司重大事項，最大程度保護投資者的利益。

為推動有效溝通，聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xjsx.net.cn)載有有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他資料的最新資訊及消息。本公司股東大會為董事會與股東之間的溝通提供平台及重要渠道。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或(倘主席缺席)各委員會的其他成員(倘適用)通常會出席股東週年大會及其他相關股東會議回答提問。本公司亦鼓勵股東出席本公司舉行的股東大會，並歡迎股東於會上發表意見及提問。

作為定期檢討的一部分，董事會已檢討截至2023年12月31日止年度的股東溝通渠道，並認為該溝通渠道有效並已充分實施。

修訂章程文件

組織章程大綱及章程細則副本可於本公司及聯交所網站查閱。截至2023年12月31日止年度及直至本年報日期，除下文所披露者外，本公司章程文件並無重大變動。

茲提述本公司日期為2023年3月30日及2023年5月25日之公告以及本公司日期為2023年4月25日之通函。董事會建議修訂當時現有組織章程大綱及章程細則，以(i)使當時的組織章程大綱及章程細則與上市規則之修訂保持一致；(ii)使本公司能夠召開及舉行股東之電子或混合股東大會，並提供相關條文規管該等股東大會之舉行及程序；(iii)反映開曼群島適用法律之現行規定；及(iv)將若干相應及內務修訂納入組織章程大綱及章程細則(「**建議修訂**」)。

股東於2023年5月25日舉行之本公司股東週年大會上正式批准並通過本公司採納新經修訂及重訂之組織章程大綱及章程細則(載有所有建議修訂)。

不競爭承諾

有關不競爭承諾的詳情，請參閱本年報「董事會報告」項下「不競爭承諾」一節。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至2023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。

本集團的業務及詳情載於綜合財務報表附註12。本集團年經營業績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。

業績

本集團2023年的綜合年度業績載於本年報第97至176頁。

股息

董事會不建議就截至2023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(2022年：無)。

儲備

本集團儲備於2023年的變動詳情載列於綜合財務報表附註23。

可分派儲備

於2023年12月31日，本集團的可分派儲備約為人民幣938百萬元(2022年12月31日：人民幣1,018百萬元)。

慈善捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團合共作出約人民幣0.3百萬元之慈善捐款。

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2023年的變動詳情載於綜合財務報表附註22。

買賣上市證券

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

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2024年5月30日(星期四)召開股東週年大會。股東週年大會通告已刊發於聯交所及本公司網站上；並已寄發予股東。

本公司將於2024年5月27日(星期一)至2024年5月30日(星期四)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續，期間不辦理股份過戶登記手續。

董事會報告

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續(續)

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2024年5月24日(星期五)下午4時30分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

物業、廠房及設備

本集團物業及設備於2023年的變動詳情載於綜合財務報表附註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。本集團之承擔及投入之詳情於本年報之環境、社會及管治報告中概述。

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2023年及直至本年報日期，董事會現時由以下9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

非執行董事

余學聰先生
林烈先生
王藝雪女士

獨立非執行董事

曾昭武博士
譚鎮山先生
鄭德理博士

根據本公司組織章程大綱及細則第108條，張偉新先生、余學聰先生及王藝雪女士將於應屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格及願意重選連任。

本公司全體董事均須遵照組織章程細則及企業管治守則之守則條文輪值退任。

董事及高級管理層履歷詳情

於2023年，本集團董事及高級管理層履歷詳情載於本年報「董事會及高級管理層」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。

董事會報告

董事及首席執行官於證券及相關股份的權益

於2023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；或根據上市規則所載之標準守則通知本公司及聯交所者，各董事及本公司首席執行官在本公司股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，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2023年12月31日的可得資料，概無董事或本公司或行政人員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、相關股份及債權證中擁有任何(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。

董事會報告

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31「重大關連方交易」一節披露者外，於2023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2023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

於2023年任何時間或財政年度末，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。

重大關連交易

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

於2022年10月28日，廣東信基家居有限公司(「**廣東信基家居**」，本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與廣州市番禺信基房產發展有限公司(「**番禺房產**」，作為業主)訂立終止協議，據此廣東信基家居及番禺房產同意對廣東信基家居與番禺房產於2020年11月18日訂立之租賃協議項下的租期屆滿日期進行修訂，以續訂位於中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層的物業(「**物業**」)的租賃，日期由2026年11月30日修訂為(i) 2022年11月30日；或(ii)緊接2022年家居市場租賃協議(定義見下文)生效日期前1日(以較後者為準)。同日，廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立租賃協議(「**2022年家居市場租賃協議**」)，以續訂物業的租賃，租期由2022年家居市場租賃協議生效日期起至2038年6月14日止(包括首尾兩天)。首年租金約為人民幣9.1百萬元，自第二年起每年增加5%。2022年家居市場租賃協議已生效。

董事會報告

重大關連交易(續)

由於番禺房產由張漢泉先生(董事會主席、執行董事兼控股股東之一)、梅先生(執行董事兼控股股東之一)及張先生(執行董事兼控股股東之一)共同擁有，因此，番禺房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司關連人士。因此訂立2022年家居市場租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。有關2022年家居市場租賃協議的詳情，請參閱2023年通函。

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

關連交易

茲提述本公司日期為2023年11月21日的公告，內容有關(其中包括)2024年總部租賃協議。

如上述公告所載，於2023年11月21日，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪酒店(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2024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2024年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)計兩年。根據2024年總部租賃協議，廣州沙溪酒店須於2023年12月31日或之前提前悉數支付一筆一次性預付款人民幣8,477,038元(含稅及經計及廣州房地產提供的7%折扣)。

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2024年總部租賃協議構成本公司的關連交易。

由於2024年總部租賃協議項下本集團將予確認之使用權資產的估計價值的其中一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，訂立2024年總部租賃協議屬於上市規則第14A.76(2)條所界定的範圍，須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A章的規定，獲豁免遵守刊發通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

除上文所披露者外，於2023年及直至本年報日期，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。

董事於本公司競爭業務中的權益

除本年報及招股章程所披露者外，據董事所深知，於2023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。

董事會報告

董事及高級管理層薪酬(續)

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33及10(b)。

於2023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。於2023年，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於2023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。

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，2023年按薪酬範圍應付高級管理層成員的薪酬載列如下：

薪酬範圍	人數
人民幣250,000元至人民幣350,000元	2
人民幣350,001元至人民幣450,000元	1

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。

Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生各自已向本公司書面確認其於截至2023年12月31日止年度遵守不競爭契據，以供於本年報內作出披露。

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2023年12月31日止年度概無違反不競爭契據。

截至2023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。

董事會報告

不競爭承諾(續)

茲提述有關收購廣州優享及佛山優享之全部股權(「收購事項」)之通函。於2022年3月15日，張漢泉先生、梅先生及張先生以本公司為受益人簽立一項承諾函件(「不競爭承諾」)，據此，張漢泉先生、梅先生及張先生向本公司承諾，待收購事項完成後，除張漢泉先生、梅先生及張先生於廣州市信基物業管理有限公司(「廣州信基物業」)及湖北信基物業管理有限公司(「湖北信基物業」)(均主要從事為商業綜合項目提供物業管理服務)股權中的間接權益外，(i)在未經本公司的書面同意之下，彼將不會(彼自行或連同或代表任何人士、商號或公司)直接或間接(不論作為股東、董事、合夥人、代理或其他身分)進行或從事、涉及本集團(包括廣州優享及佛山優享)進行的任何業務，或於其中擁有權益；及(ii)彼將促使及致使其各聯繫人遵守不競爭承諾的上述條文所載的限制。

張漢泉先生、梅先生及張先生各自進一步承諾(i)出售彼於廣州信基物業及湖北信基物業股權中的間接權益；或(ii)於完成收購事項及向本公司授出收購廣州信基物業及湖北信基物業的物業管理業務的上述股權的優先購買權後一年內，向第三方出售廣州信基物業及湖北信基物業的物業管理業務，惟須遵守相關中國法律。

張漢泉先生、梅先生及張先生均已向本公司書面確認其遵守不競爭承諾，以供於截至2023年12月31日止年度的本年報中披露。

獨立非執行董事已審閱不競爭承諾，並確定張漢泉先生、梅先生及張先生於截至2023年12月31日止年度概無違反不競爭承諾。

於最後實際可行日期，張漢泉先生、梅先生及張先生已完成向獨立第三方買家出售彼等於湖北信基物業之控股公司廣州信基物業之股權之間接權益。

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2023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2023年內概無任何股權掛鈎協議。

貸款及擔保

於2023年，除本年報財務報表附註31(e)所披露者外，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。

董事會報告

主要股東及其他股東的權益

據董事所知，於2023年12月31日，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%
AL Capital Funds VCC for a/c of AL Capital Global Opportunities Fund ⁷	投資經理	129,180,000 (L)	8.61%
AL Capital Holdings International Pte. Ltd.	於受控法團權益 ⁸	129,180,000 (L)	8.61%
Straits Universal Limited	於受控法團權益 ^{8,9}	129,180,000 (L)	8.61%
林億先生	於受控法團權益 ^{8,9}	129,180,000 (L)	8.61%
Huiqun Investment Limited	實益擁有人 ¹⁰	93,375,000 (L)	6.23%

1. 字母「L」指表示股份中的好倉。
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，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。

董事會報告

主要股東及其他股東的權益(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. AL Capital Global Opportunities Fund 乃 AL Capital Funds VCC(由AL Capital Holdings International Pte. Ltd.全資擁有的可變資本公司)的子基金。根據證券及期貨條例，AL Capital Holdings International Pte. Ltd. 被視為於AL Capital Funds VCC for a/c of AL Capital Global Opportunities Fund持有的所有股份中擁有權益。
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 Limited由獨立第三方全資擁有。

除上文所披露者外，於2023年12月31日，概無人士（並非董事，其權益載於本年度報告）於股份或相關股份中，擁有記錄於根據按證券及期貨條例第336條規定備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

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2023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) 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。

董事會報告

購股權計劃(續)

(b) 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) 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%。

董事會報告

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)。於最後實際可行日期，購股權計劃的剩餘期限約為5.4年。

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2023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2023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。

重大投資或資本資產未來計劃

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或資本資產的其他計劃。

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6%。本集團的5大客戶佔本集團總收益的11%。於回顧年度內，本集團的最大供應商佔本集團採購總額的44%。本集團的5大供應商佔本集團採購總額的84%。

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。

董事會報告

重大關聯方交易

本集團2023年的重大關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註31。

除本年報所披露者外，概無關聯方交易屬於上市規則第14A章所界定之「關連交易」或「持續關連交易」。本公司確認，其已遵守上市規則第14A章的披露規定。

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2023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》)。

重大法律訴訟

於2021年7月，廣州沙溪酒店向北京朝陽人民法院提起訴訟，對北京城外誠家居市場有限公司(「北京城外誠」)等人追回廣州沙溪酒店根據由廣州沙溪酒店(作為租戶)及北京城外誠(作為業主)就租賃中國北京朝陽區家居博覽中心而訂立日期為2021年5月19日

的租賃意向協議(「租賃意向協議」)向北京城外誠支付的保證金人民幣10.0百萬元。上述租賃意向協議因訂約方未能就若干商業條款達成共識而予終止。此案於北京朝陽人民法院開庭審理。根據北京朝陽人民法院於2023年6月5日作出的裁決，判令(其中包括)租賃意向協議已終止，北京城外誠等訂約方須向廣州沙溪酒店退還保證金(「保證金」)人民幣10.0百萬元。於本報告日期，保證金已悉數退還予廣州沙溪酒店。北京城外誠等訂約方隨後已向北京市第三中級人民法院起訴廣州沙溪酒店。於2023年11月9日，北京市第三中級人民法院就該案件出具決定書，據此(其中包括)法院裁定(i)租賃意向協議於2021年6月17日終止；(ii)北京城外誠等訂約方須就延遲退還保證金向廣州沙溪酒店支付違約賠償金人民幣1.5百萬元；及(iii)駁回北京城外誠等訂約方向廣州沙溪酒店提出的人民幣2.0百萬元的反索償。

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

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

董事會報告

重大法律訴訟(續)

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

除上文所披露外，本集團於2023年概無影響本集團的其他重大事件或仲裁訴訟。

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2023年遵守載於企業管治守則的相關守則條文，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則除外。

有關本公司所採納的企業管治常規的資料，載於本年報的企業管治報告。

報告期末後的重要事項

除本年報中「重大法律訴訟」一段中所披露者外，截至2023年12月31日止年度後及直至最後實際可行日期，並無發生重大事項。

核數師

本集團截至2023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。於最近三年內，本公司核數師並無任何變動。

法律及法規合規情況

於2023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

2024年3月28日

環境、社會及管治報告

關於本報告

信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」)欣然提呈《環境、社會及管治報告》(「本報告」)，總結我們截至2023年12月31日止年度有關環境、社會及管治方面各項(「ESG」)關鍵議題上的政策、措施及績效。

報告年度

本報告的報告期間為2023年1月1日至2023年12月31日(「報告期」、「2023年」)。

報告範圍及邊界

本報告根據財務重要性與環境、社會和管治策略之關聯性，涵蓋我們於中華人民共和國(「中國」)廣州的總部辦公室，以及下列在廣州、瀋陽經營的酒店用品及家居用品商城(統稱「商城」)：

- 信基沙溪酒店用品博覽城
- 信基豪泰酒店用品城
- 信基大石傢俬城
- 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城
- 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

本報告的範圍及邊界與上年度沒有重大變更。若特定內容涵蓋的範疇及範圍不同，已在本報告的相關部分特別註明。本報告雖然並未涵蓋本集團所有營運，但我們矢志改善內部數據收集程序並逐步擴大披露範圍。

報告基準及原則

本報告依循香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「主板上市規則」)附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「指引」)編製，並已遵守主板上市規則所載的「不遵守就解釋」條文。本報告遵循以下匯報原則為撰寫基礎：

- **重要性**
本集團透過持份者參與及重要性評估釐定有關環境、社會及管治議題。有關詳情請參閱本報告的「持份者參與」及「重要性評估」章節。
- **量化**
本集團披露有關歷史數據的關鍵績效指標可予計量，致力於可行情況下披露量化資料所用標準、方法、假設或計算工具的資料及所使用的轉換因子的來源。
- **平衡**
本集團披露時盡可能避免不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。
- **一致性**
本集團致力使用一致的統計方法以作有意義的比較。有需要時，本集團會披露統計方法或關鍵績效指標的變更或任何其他影響有意義比較的相關因素。

環境、社會及管治報告

關於本報告 (續)

報告基準及原則 (續)

本報告中的資料來自本集團的官方文件和統計數據，以及由附屬公司依循本集團相關制度提供的監測、管理和營運資料整合匯總。本報告的最後一章有完整的內容索引，以便讀者快速查詢。本報告以中英文編寫並在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)和公司網站(www.xjsx.net.cn)上發佈。如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以中文版本為準。

審閱及批准

本報告已由本公司董事(「董事」)會(「董事會」)於2024年3月28日審閱及批准。

信息及反饋

本集團重視您對本報告的看法，若您對本報告有任何建議或疑問，竭誠歡迎您與我們聯絡。

信基沙溪集團股份有限公司

電話：86-020-39153461

電郵：ir@xjdc.com

關於本集團

本集團主要從事經營酒店用品及家居用品商城(於中國產生租金收益)，為中國最大的酒店用品商城經營者之一。我們於中國廣州及瀋陽擁有三家酒店用品商城和兩間家居用品商城，由擁有多年豐富經驗的管理團隊領導，在業內積累了豐富的經驗和知識。

信基沙溪集團秉承「引領酒店用品產業，共創美好生活」的企業使命，致力於推動及促進酒店用品產業、酒店業、餐飲業及旅遊產業發展，推動酒店用品家居化，並以人文情懷為客戶提供更舒適、綠色、品質的美好生活體驗，共創美好未來。

董事會聲明

本集團欣然提呈2023財政年度環境、社會及管治報告。

本集團堅定不移地致力於可持續發展，並將其放在本集團長期發展目標的首位。董事會作為本集團至為重要的領導角色，承擔督導、管理及監察本集團的環境、社會及管治議題和進度的最終責任。

環境、社會及管治報告

董事會聲明(續)

我們訂立清晰明確的短期及長期可持續發展願景及減排目標，朝著國家2060年前達致碳中和的願景不斷邁進，並設立相關的減排節能目標和相應的策略，將可持續發展因素納入策略規劃、業務模式及其他決策過程。董事會定期監察及檢討管理方法的有效性，包括檢討本集團環境、社會及管治表現而調整相應的行動計劃。有效率的环境、社會及管治政策實施有賴於不同部門的合作，為此我們已成立跨部門的環境、社會及管治工作小組，負責協調不同部門以促進彼此的合作，務求達到一致並合乎期望的工作表現，為實現減排節能目標共同努力。

本集團竭力確保設立合適而有效的風險管理及內部控制系統，監督環境、社會及管治和氣候相關風險及機遇的識別和評估，以及應對時代不同的挑戰及影響。同時，我們亦十分重視與持份者的溝通，我們定期檢視與持份者之間的溝通渠道和平台，確保信息流通以收集主要持份者所關注之對業務有重大影響的議題。

展望將來，董事會將持續檢討及監察本集團的環境、社會及企業管治表現，繼續為持份者提供可靠、一致、可作比較的重要環境、社會及企業管治資料，共同為創造更美好的環境努力。

環境、社會及管治治理架構

董事會重視並全面負責本集團的環境、社會及管治策略和報告。董事會評估本集團營運對環境、社會及管治的相關風險並確保已實施相應、適當和有效的環境、社會及管治風險管理和內部控制系統。董事會將此責任委託給我們的高級管理層以進一步協助評估本集團的環境、社會及管治風險以及此類內部監控體系的有效性。

本集團致力將環境、社會與管治因素融入營運之中，為持份者締造可持續價值，實現作為企業公民的責任。為促進落實環境、社會及管治戰略及政策，本集團成立了環境、社會及管治工作小組（「工作小組」）。工作小組由本集團不同部門的核心成員組成，負責與外聘顧問溝通並收集環境、社會及管治方面的資料。工作小組定期向管理層匯報業務單位有關環境、社會及管治方面的舉措實施情況及其績效表現。於報告期內，工作小組共舉行了一次會議。

董事會負責評估及釐定本集團有關環境、社會和管治的風險，並確保本集團設立合適及有效的環境、社會和管治風險管理和內部監控系統。管理層就這幾方面的風險和內部監控系統的成效作檢討，並向董事會作出確認。

環境、社會及管治報告

持份者參與

本集團重視持份者的參與，無論是我們的員工、客戶、供應商及其他持份者均對我們的業務或活動能否取得成功，有著重大影響。下表已列出與本集團相關的持份者。我們透過不同渠道與各持份者積極溝通，藉此監測和管理我們對環境和社會各方面的影響。

持份者	預期關注事項	參與平台
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 合法合規 繳納適當稅項 促進當地經濟發展及就業 	<ul style="list-style-type: none"> 年度報告、中期報告、ESG報告、公告以及通函 本公司及香港聯交所網站
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 風險管理 投資回報 資訊披露及透明度 保障股東權益及公平對待 	<ul style="list-style-type: none"> 股東周年大會及其他股東大會 年度報告、中期報告、ESG報告、公告以及通函 本公司及香港聯交所網站 問卷調查 討論小組
員工	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬福利 員工權益 培訓與發展 健康與安全 	<ul style="list-style-type: none"> 電郵 電話 會議 員工活動 問卷調查
客戶(租戶)	<ul style="list-style-type: none"> 商城安全 優質服務 資料透明度 商業道德 	<ul style="list-style-type: none"> 電郵 客戶服務熱線 公司參觀 問卷調查
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 公平採購 長期合作 	<ul style="list-style-type: none"> 電郵 電話 會議 實地考察 問卷調查
公眾人士及社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區參與 社會責任 	<ul style="list-style-type: none"> 義工活動 慈善捐款

環境、社會及管治報告

重要性評估

本集團透過進行內部及外部重要性評估，以釐定本報告需要披露的議題。管理層考慮到不同持份者對本集團的依賴性、影響力及資源可用性，識別出關鍵持份者進行問卷調查。他們就本集團營運期間涉及到的議題提出了意見和建議。重要性評估流程如下：

第一階段 識別

從各種渠道（包括上市規則要求，行業趨勢和內部政策）中整合一系列環境、社會及管治事宜列表。我們識別了28個事宜，並將其分為四大領域：環境、僱傭和勞工慣例、營運慣例和社區。

第二階段 排序

進行網上意見調查，從持份者或本集團角度評估各事宜的影響程度，評分準則為1至5分（1分為極低影響，5分為極高影響）。根據意見調查的評分編製重要性矩陣、設定納入重要性矩陣的閾值（即數據的中位數），並按影響程度編排重要性矩陣。

第三階段 驗證

管理層審查了重要性矩陣和重要性閾值。從持份者或商業角度評估，在全部28項事宜中，有14項的整體評分為數據的中位數或以上，按次序排列為本集團須應對及匯報的最重要環境、社會及管治事宜。

環境、社會及管治報告

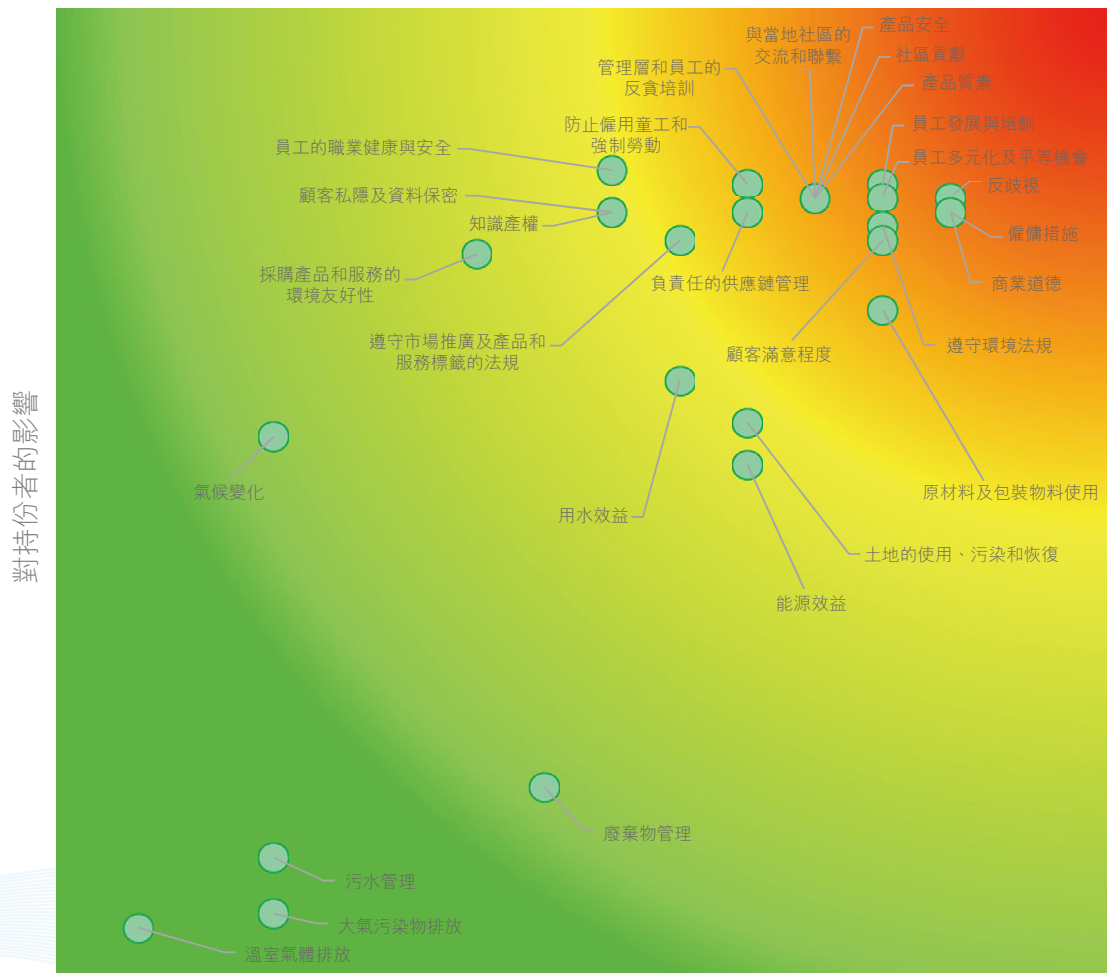
重要性評估(續)

結果

在綜合及評估問卷調查結果後，本集團得出本年度14個列為最重要的議題：

反歧視	僱傭措施	商業道德	員工發展與培訓	員工多元化及平等機會	遵守環境法規	產品安全
產品質素	管理層和員工的反貪培訓	社區貢獻	與當地社區的交流和聯繫	顧客滿意程度	防止僱用童工和強制勞動	負責任的供應鏈管理

重要性矩陣



對本集團的影響

環境、社會及管治報告

社會層面

B1僱傭

一般披露 政策

本集團的人力資源部門制定了全面的人力資源政策，並已清楚列明在本集團的《員工手冊》中，讓員工瞭解人事的規則，當中列明瞭員工福利、職業道德、加班政策以及晉升及降職基準。除了遵守基本的勞動法例外，本集團亦已按需要實施其他人力資源政策，包括《獎懲管理制度》、《考勤管理制度》、《人事異動管理制度》、《薪酬管理制度》、《招聘管理制度》等，並提供高於法律要求的福利，以招募、保留與發展一流的團隊。

薪酬

本集團視員工為其重要資產，並按《中華人民共和國勞動合同法》法規制定了《薪酬管理制度》，藉此規範薪酬定義及讓員工充分瞭解該政策。我們為員工提供了具競爭力的酬金，包括工資、補貼、工齡工資、全勤獎、福利、年終獎等。本集團根據一般市場環境及慣例、員工的職責，以及本集團的財務能力，制定員工薪酬方案。本集團的《薪酬管理制度》是基於崗位等級工資制度而制定，旨在建立各職系之間的內部薪酬對比關係。在崗位等級工資制度下，本集團參照同行業同等規模企業的工資水平，由所聘崗位在薪酬體系中對應的職級而決定員工薪酬，並將績效工資與本集團收益及績效結果掛鉤。

招聘

本集團已設立《招聘管理制度》，在招聘方面均嚴守平等機會、多元文化、反歧視等規定，以平等競爭方式擇優錄用，同時亦一直採用德才兼備、親屬迴避等招聘原則。本集團一向秉承公平公開公正的方針招聘優秀、適用的人才，杜絕因種族、性別、區域、社會階層、宗教、政黨等因素之差別對待或歧視行為。本集團並沒有僱用任何未成年員工、強迫勞動就業或支付低於最低工資水平的薪酬予僱員。

離職

本集團尊重員工的自主權，員工離職時均可自由選擇是否與本集團繼續維持勞動關係，本集團並不會強迫任何員工在違背其意願的情況下作出任何有關勞動關係的決定。

晉升

本集團非常重視員工的工作表現，並鼓勵員工積極工作。我們亦為員工創造廣闊的晉升空間，如工作表現優秀並有能力從事更高職位的員工，在其部門負責人提出晉升建議，建議獲得批准後，均可獲得晉升機會。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B1僱傭(續)

一般披露(續)

工作時數、假期

員工工作時間設定均嚴格遵守當地相關法令及本集團規範。根據本集團的部門安排，員工的工作時間為每天八小時，每週工作四十小時，並享有一週兩天公休日。另一方面，本集團為體貼員工需要，除國家規定的法定假日外，亦為有需要的員工提供年假、病假、事假、工傷假、婚假、產假、計劃生育假、侍產假、哺乳假、喪假及家長會假。

多元化、平等機會和反歧視

我們奉行平等政策，致力確保在員工招聘、挽留、培訓及發展方面均受到公平待遇。員工在申請職位時，必須申報任何親屬關係。本集團已採取董事會成員多元化政策，該政策制定了董事會組成的方針以達致成員更為多元化的目的。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則。在提名委員會的協助下，董事會在審核提名及委任董事時會從多方面考慮，包括但不限於技能、知識、資歷及教育背景、專業經驗、文化背景、年齡及性別。

提名委員會負責檢討董事會成員多元化政策並監控其實施，以確保該政策的效益。此外，提名委員會亦會就該政策可能需要作出的任何修訂作商討，並向董事會推薦任何有關修訂以供其考慮及審批。多元化、平等機會和反歧視的價值適用於人力資源管理的各個方面，包括但不限於招聘、晉升、調動、工作分配、獎勵和福利、培訓和發展等。

福利

本集團持續關愛員工。為吸引及挽留人才，我們致力於為員工提供具競爭力的薪酬待遇及福利。如員工因工作需要而加班，在按考勤管理程序作出申請並獲得審批後均可獲得加班補假。此外，本集團會審視該年度經營狀況與經濟效益、年度目標完成情況及個人年終績效考核發放年終獎。另一方面，本集團亦根據國家規定為員工購買社會保險，包括養老保險、失業保險、工傷保險、生育保險、醫療保險及重大疾病保險等。

除上述福利外，本集團也會因應情況給予其他津貼，包括過節費及探望費等。在員工關愛方面，本集團亦擔當積極主動的角色，例如按國家相關規定不定時為員工安排身體檢查、因應工作繁忙程度和企業經營狀況而安排員工外出旅遊和進行各項文娛活動等。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B1僱傭(續)

一般披露(續)

福利(續)



團建活動



員工生日會



員工生日活動



信基籃球俱樂部友誼賽



慰問困難職工



高溫送清涼慰問活動

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B1僱傭(續)

一般披露(續)

相關法律及規例的合規資料

為使本集團在行業中保持競爭力，我們致力維持團隊的專業質素。本集團遵守中國內地與勞動及社會保障相關法律及法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國勞動合同法》規定勞動合同須以書面擬定。僱主及僱員在經過磋商並達成共識後可訂立固定或非固定期限的勞動合同，而在符合法定條件的其他情況下，僱主可依法終止勞動合同，並遣散其僱員。違反相關法律及法規可招致警告、罰款、吊銷營業執照。如情節嚴重構成犯罪者，則可追究刑事責任；
 - 《中華人民共和國勞動法》規定用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。建立勞動關係應當訂立勞動合同。違反相關法律及法規可招致警告、罰款、吊銷營業執照。如情節嚴重構成犯罪者，則可追究刑事責任；
 - 《社會保險費徵繳暫行條例》規定企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。如違反相關條例可招致罰款；及
- 《住房公積金管理條例》規定企業應為其職工繳存住房公積金。如違反相關條例可招致罰款。

本集團已制定了一系列的人力資源政策，並積極完善相關政策以確保僱員的權益依法獲得保障。於報告期內，本集團並無知悉任何有關僱傭對我們有重大影響的重大違法及違規事項。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B1僱傭(續)

按性別、僱傭類別、年齡組別及地區劃分的僱員總數

本集團的僱員人數分佈如下：

截至12月31日	2023	2022
按員工性別		
— 男	181	186
— 女	91	90
按員工年齡組別		
— 30以下	37	52
— 30–50	204	199
— 50以上	31	25
按僱傭類別		
— 全職	272	276
— 兼職	0	0
按地區		
— 香港	2	1
— 中國內地	270	275
總數	272	276

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率¹

本集團僱員流失比率如下：

	2023 流失人數 (流失比率)	2022 流失人數 (流失比率)
按性別		
— 男	65 (36%)	94 (51%)
— 女	16 (18%)	31 (34%)
按年齡組別		
— 30以下	18 (49%)	46 (88%)
— 30–50	49 (24%)	77 (39%)
— 50以上	14 (45%)	2 (8%)
按地區		
— 香港	0 (0%)	0 (0%)
— 中國內地	81 (30%)	125 (45%)
整體	81 (30%)	125 (45%)

¹ 流失比率是以報告期內該僱員組別流失總人數除以該僱員組別總人數得出。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B2健康與安全

一般披露

政策

本集團已設立《員工安全管理制度》，並於「基本要求」篇章中訂明新入職員工必須通過安全管理培訓，考核合格後方可上崗工作，藉此培養員工自我安全防範意識。員工若因工作需要而進行崗位轉換，則應當接受相應崗位的安全管理培訓，同樣須考核合格後方可上崗工作。此外，為加強本集團車輛的安全管理、提高司機安全行車意識、預防和減少交通事故發生，特此制定本集團《司機安全管理辦法》提供司機工作的安全指引。

另一方面，本集團亦非常重視辦公場所環境對員工健康的影響。為提高員工工作效率，同時樹立企業的良好形象，本集團已設立《環境保護管理制度》，當中對營造和保持整潔、舒適、優美的辦公環境提供了具體規範。本集團亦於《員工手冊》中闡明此事項，並以此告知所有員工須一併遵守。

相關法律及規例的合規資料

本集團須遵守相關法律法規，包括但不限於：

- 《中華人民共和國勞動法》第六章勞動安全衛生篇章
此篇章規定用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害；

- 《中華人民共和國職業病防治法》
此法規規定用人單位應當為勞動者創造符合國家職業衛生標準和衛生要求的工作環境和條件，並採取措施保障勞動者獲得職業衛生保護，加強對職業病防治的管理，提高職業病防治水平，對本單位產生的職業病危害承擔責任；及
- 《中華人民共和國消防法》
員工應當遵守國家消防法令及公司消防管理工作要求，積極做好消防預防工作，並應當熟悉消防器材的使用方法和工作區域的消防設施設備的基本位置分佈。

報告期內，並沒有發生對本集團健康與安全有重大影響的重大違法及違規事項。

因工作關係而死亡的人數及比率

過去三年，本集團沒有員工因工作關係而死亡，其比率均為百分之零。

因工傷損失工作日數

報告期內，本集團因工傷損失工作日數為零。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B2健康與安全(續)

所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法

為確保本集團在主要業務上能有效地執行國家勞動安全衛生規程和標準，故成立了安全生產管理領導小組為各員工提供安全生產的具體操作指示並予以監管。於報告期間，本集團共組織了安全培訓12次，對象包括客服、工程和保安，參與人數共有176人。

本集團在致力維護優質辦公環境的同時亦非常關注員工的身體健康。本集團對辦公區域定期進行通風換氣，以維持良好的空氣質素。此外，我們為辦公區域定期清潔和消毒殺蟲，藉此預防病菌滋生。在保持良好工作環境的同時，也讓員工更安心並無後顧之憂地專注於自身工作。

隨著新冠肺炎疫情回落，社會已有序回復正常運作。本集團將持續留意全球衛生的最新資訊，以保障客戶及員工健康安全。



培訓活動

B3發展及培訓

一般披露

政策

本集團制定了《培訓管理制度》以規範本集團員工培訓工作，並建立完善、有系統的員工培訓工作體系。我們勉勵員工力求進步，不斷學習，且認為員工的質素在業務中起著重要的作用。在考慮員工持續穩定發展的基礎上，我們通過多樣化的培訓不斷提高員工質素與工作技能，以實現為本集團提供各類的管理和專業人員的目標，同時也確保員工有所得益，達致雙贏局面。

我們分別按不同員工的需要安排相關培訓，培訓內容包括企業文化、內部控制流程、消防安全知識、時間管理、企業自媒體推廣、職場綜合素質與情緒管理等。為了有效地瞭解員工對培訓課程的意見和建議，我們設立了《培訓效果反饋與評估表》，並邀請員工評價不同課程的收獲、課程內容、講師及組織工作的專業水平。這有助於我們改進工作，並在日後提供更優質的培訓。



培訓活動

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B3發展及培訓(續)

按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比

於報告期內，本集團共有162位員工參與不同類型的培訓，佔本集團總人數百分之六十。按性別及僱員類別劃分的受訓人數及相應百分比如下：

	2023 受訓人數 (相應百分比)	2022 受訓人數 (相應百分比)
按性別		
— 男	116 (64%)	83 (45%) ²
— 女	46 (51%)	27 (30%)
按職級		
— 總裁(含副總裁)	3 (100%)	3 (100%) ²
— 項目負責人	0 (0%)	0 (0%)
— 中心負責人	3 (50%)	0 (0%)
— 總監(含副總監)	5 (36%)	3 (19%)
— 經理(含副經理)	16 (52%)	4 (13%)
— 主管	38 (84%)	24 (49%)
— 專員/助理	58 (65%)	53 (56%)
— 保安	39 (48%)	23 (31%)
整體	162 (60%)	110 (40%)²

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B3發展及培訓(續)

按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數

於報告期內，本集團提供合共2,967.5培訓時數。其按性別及僱員類別劃分每名僱員完成受訓的平均時數³如下：

	2023 培訓時數 (平均訓練時數)	2022 培訓時數 (平均訓練時數)
按性別		
— 男	2,010 (11.10)	1050 (5.65) ⁴
— 女	957.5 (10.52)	488.5 (5.43)
按職級		
— 總裁(含副總裁)	3 (1.00)	3 (1.00) ⁴
— 項目負責人	0 (0)	0 (0)
— 中心負責人	46.5 (7.75)	0 (0)
— 總監(含副總監)	144 (10.29)	113 (7.06)
— 經理(含副經理)	155 (5.00)	119 (3.84)
— 主管	654.5 (14.54)	310 (6.33)
— 專員／助理	1,240.5 (13.94)	721.5 (7.68)
— 保安	724 (8.94)	272 (3.63)
整體	2,967.5 (10.91)	1,538.5 (5.57)⁴

³ 平均訓練時數是以該僱員組別接受的培訓時數除以報告期末該僱員組別人數得出。

⁴ 數據經重列。

B4勞工準則

一般披露

政策

本集團絕不容忍聘用未成年或強制勞工。本集團在《招聘管理制度》的「招聘原則」中列明禁止使用童工及非法強迫勞工，並於本集團《員工手冊》中「勞動合同簽訂」的部分闡明本集團與考核合格的員工在平等自願、協商一致的基礎上簽訂《勞動合同》。

相關法律及規例的合規資料

本集團已遵守有關法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》於「促進就業」第十五條中訂明禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人及《中華人民共和國勞動合同法》「總則」第三條則規定訂立勞動合同，應當遵循合法、公平、平等自願、協商一致、誠實信用的原則。於報告期內，本集團無發生任何相關重大違規的個案。

環境、社會及管治報告

社會層面(續)

B4勞工準則(續)

一般披露(續)

描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工

根據本集團《員工手冊》中的「入職指引」，新入職員工須在報到時提供包括身份證在內的個人資料，本集團可藉此確保相關人士的年齡及身份可以合法工作。於報告期內，本集團未有發現任何未成年與強制勞動違規情況。

營運慣例

B5供應鏈管理

一般披露

本集團的主要供應商為位於廣州及瀋陽商城的建築承包商及廣告公司。本集團基於供應商的過往服務紀錄、價格、合適程度及聲譽等因素而作出採購決策。為了管理與供應商相關的環境及社會風險，本集團已針對供應商選擇及評核過程制定了一系列程序。

供應商選擇標準及程序

在供應商管理方面，本集團制定了《供方合格評定指引》，以規範新供應商成為合格供應商的條件。除了證照齊全、守法經營、信譽良好、技術先進、資金充足等條件外，我們還非常重視供應商近年的表現，例如要求供應商在指定期間內不得發生重大質量、安全事故、以及嚴重顧客投訴等。當完成對供應商的基本信息調查及評估後，本集團會為被評定

為符合本集團的要求的供應商進行現場考察評估。在進行現場考察時，本集團主要核對收集資料的真實性、查看企業規模、企業質量管理與營運的現狀等，並對供應商進行各方面的評估。潛在候選供應商只有在本集團仔細檢視評估結果並予以審批後，方可成為合格供應商。

本集團提倡公平和公開的競爭。僱用服務與購買物料的決策完全以價格、品質、過往的服務紀錄及需要等方面為依據。在選擇供應商時，如所涉及的分包(採購)業務超過公司相關政策中所定義的價格，則必須透過招標方式選擇合適的供應商。我們因此制定了《採購政策和程序—招標(採購)管理制度》，為需要以招標方式作供應商選擇的情況提供明確定義及指引。

此外，為確保供應商與本集團在履行合同的過程中能保持廉潔自律，防止各種不正當行為並使雙方能建立長期合作關係，本集團已制定《陽光協議》以有效保護雙方合法利益。協議當中已提及供應商相關行為為準則及為正當行為為準則提供了清晰定義。

合格供應商表現評核及管理

在供應商履約表現方面，本集團每年年底前會按照已制定的《供方履約評估指引》的規定執行對供應商的履約評估。本集團會就評估結果更新《合格供方名錄》，當中如有供應商被評定為「不合格」則會從《合格供方名錄》中取消其資格。另外，本集團亦已成立「黑名單」制度，凡存在違反誠信行為的投標單位，經本集團總裁審批後會將之列入黑名單，該名單上的供應商永不允許承接本集團的所有項目。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B5供應鏈管理(續)

合格供應商表現評核及管理(續)

報告期內，本集團報告範圍的供應商數目有86家，以下為按地區劃分的供應商列表：

地區	供應商類型	數目
廣東省	工程	18
	廣告	8
	服務	39
遼寧省	工程	2
	廣告	8
	服務	11
總計		86

B6產品責任

一般披露

概覽

本集團致力以負責任的態度經營商城，為租戶提供安全舒適的商城環境，提升消費體驗。本集團主要針對商城安全、私隱保護、客戶服務及投訴處理三方面事宜作出管理。

商城安全

本集團尤其重視商城的安全，特此建立《工程維護管理手冊》，當中訂明瞭本集團的消防監控中心相關的管理指引，以規範並確保中心能充分發揮其作為消防第一防綫的角色。根據手冊中的規定，消防系統須實行每日24小時專人值班和監控，嚴格執行交接班制度，並填妥值班記錄。此外，各控制櫃、顯示屏、信號燈及控制綫路應保持良好狀態，並確保各類操作按鈕及手柄應設置為自動。這些措施旨在確保消防系統的正常運作應，以保障商城安全。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B6產品責任(續)

一般披露(續)

商城安全(續)

本集團按有關法例規定，於報告期間共組織消防演練14次，對象包括客服、工程和保安，參與人數共有231人。演練內容包括熟習如何有序並以最快速度抵達集合地點、學習如何熟練使用、操作及檢查消防設備及其有效期限、召開演練檢討會以反思演練表現績效等。



消防演習活動



消防宣傳活動

私隱保護

本集團視保障自身及顧客資料為根本性的重要守則，在此環節上如出現任何紕漏，可直接打擊本集團聲譽及影響顧客對本集團的信心。為了讓每位員工瞭解其重要性，我們於本集團《員工手冊》中建立針對保密的篇章。當中明確訂明所涉及的保密範圍涵蓋了多個範疇，包括但不限於以下項目：

- 本集團重大決策中的秘密事項；
- 本集團內部掌握的合同、協議、意向書、重要會議記錄、會議紀要等；
- 本集團尚未實施的經營戰略、方向、規劃、項目及決策；
- 反映本集團財務狀況的相關文件；
- 本集團員工人事檔案資料；及
- 本集團客戶資料。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B6產品責任(續)

一般披露(續)

私隱保護(續)

為符合相關法規及本集團政策要求，本集團在《員工手冊》中所規範的重點保密措施包括：

- 凡屬本集團機密文件、資料等應由各部門加蓋密級印章，由專人統一保管；
- 未經主管領導批准，不得複製和摘抄文件；
- 文件資料收發、傳遞和外出攜帶，指定專人負責；
- 下發、借閱文件時要簽字登記，用後及時退回，不得擅自轉借、銷毀或出售，不得予無閱讀權限的人員閱讀；
- 在電腦中保存的文件，需加密的要採取加密措施；
- 在對外交流與合作中需要提供資料時，必須經主管領導批准後，方可進行；
- 不得在私人交往和通訊、電話中洩露本集團機密；及
- 不得與其他部門同事在閑談中泄露只限本部門可以知道的機密事項。

客戶服務及投訴處理

本集團十分重視客戶反饋的意見並積極跟進客戶投訴相關事宜。為加強客戶投訴及意見反饋處理的工作質量，切實維護客戶、商戶及本集團等各方的合理利益及合法權益，並提高市場商戶經營環境的服務質量，本集團已設立《客戶投訴管理制度》以完善本集團管理服務工作，為規範投訴處理方式並為員工提供清晰指引，藉此提升客戶滿意度。

客戶投訴管理基本由營運經理統籌、營運管理部主導，負責投訴接待、投訴信息記錄和轉發、督促有關責任部門及時處理，並於處理完成後進行回訪和資料整理存檔。員工在接待投訴時不可推諉責任，應禮貌接待並細心處理。接待投訴的員工須耐心聆聽投訴內容、及時安撫投訴方、冷靜分析投訴個案並就可即時解決的投訴提供即時回覆及平等對待每位客戶的投訴。關於投訴內容需詳盡瞭解、據實記載，及時分發相關訊息予責任部門進行跟進處理。各部門負責人在處理投訴過程中應當公正廉明及認真負責。

如投訴內容經調查後與事實不符或超出物業管理服務範疇，則應向客戶耐心地進行合理解釋，藉此盡量消除客戶疑慮。負責員工須將個案通知上級領導，並由其指示後續處理工作。投訴處理記錄應定期總結和分析，汲取經驗教訓，提出改善對策。客戶投訴應視為最好的工作監督機會，從而努力提高服務質量，以滿足客戶需求為工作中心目標，有效提高客戶滿意度。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B6產品責任(續)

一般披露(續)

相關法律及規例的合規資料

本集團作為商城營運者，須要遵守以下各領域的法律及法規，包括但不限於：

商城安全

- 根據《中華人民共和國消防法》規定機關、團體、企業、事業等單位應當履行消防安全職責，當中包括組織進行消防演練。如場所不符合消防安全要求，不得投入使用、營業。否則，建設單位或者使用單位將被責令停止施工、停止使用或者停產停業，並處以人民幣從三萬元到三十萬元的罰款；
- 根據《中華人民共和國消費者權益保護法》，酒店、商城、餐館、銀行、機場、車站、港口、影劇院等經營場所的經營者，應對消費者盡安全保障義務；及
- 根據《最高人民法院關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》，從事住宿、餐飲、娛樂等經營活動或者其他社會活動的自然人、法人或其他組織，對未盡合理限度範圍內的安全保障義務致使他人遭受人身損害須承擔相應的賠償責任。

本集團已制定並積極完善相關政策，以確保租戶及其他人員在商城的安全。於報告期內，本集團並無知悉任何對我們有相關重大影響的重大違法及違規事項。

B7反貪污

一般披露

本集團要求員工恪守道德標準，為本集團建立和維護整體道德文化。董事會亦確保本集團以高度廉潔的態度經營業務。

政策

為了加強本集團內部管理和監督，維護本集團合法權益，保障經營活動健康發展，本集團根據國家有關審計法規並結合本集團的實際情況制定了《審計監察制度》及《審計保密制度》。本集團設置審計監察部，代表本集團實施監察，受上市集團審計委員會領導，對其負責並報告工作。審計部在審計過程中，若發現嚴重違反法律、法規、公司規章制度和造成嚴重損失或浪費的事項，則會啟動監察程序。根據該制度，審計部有權對上市集團各部門、下屬子公司存在的風險、問題、投訴、舉報作調查，而有關人員必須對監察事項進行解釋及說明。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B7反貪污(續)

一般披露(續)

政策(續)

另一方面，為進一步規範預防貪污及相關罪行的管理定義，本集團已制定《預防與懲治腐敗管理制度》，當中為貪污及腐敗行為提供明確定義，包括但不僅限於：(1)向商戶、經銷商、供應商及員工索賄、或收受客戶、經銷商、供應商及員工等的賄賂(回扣)，為他人介紹賄賂或安排任何形式的利益輸送；(2)變相受賄，包括但不限於藉婚宴或喪事收取商戶、經銷商、供應商、工程承包商的任何利益和財物或藉賭博、借款、信用卡還款及其他名義受賄、收回扣等；(3)挪用、非法佔有或非法處分公司的財產(包括資金、無形資產、產品、贈品、設備和辦公用品等)，而非法佔有則包括但不限於盜竊等，非法處分則包括但不限於賤賣、贈與、抵押和質押等；故意隱瞞、虛構交易事項、包括但不限於將銷售回購、虛構銷售資訊及公司員工等；及(4)濫用職權，利用職務之便為對方提供或謀取任何形式的不當利益等。

本集團亦已制定《信基沙溪高管問責制度》，提高和強化高級管理人員職責意識，建立責任追究機制，杜絕出現各類失職、瀆職行為。

本集團將視乎涉案金額實施相應的處罰措施，當中處分包括無條件解除勞動合同關係及移送司法機關法辦。

相關法律及規例的合規資料

本集團嚴格遵守中國內地及香港的反貪污相關法律法規，包括但不限於《中華人民共和國刑法》及香港《防止賄賂條例》。

- 《中華人民共和國刑法》規管在商業往來上受賄及行賄犯罪行為。如違反相關法規，可能導致罰款、有期徒刑或者拘役；及
- 香港《防止賄賂條例》禁止一切形式的貪污受賄。任何董事或僱員禁止在香港或其他地方進行公司業務或事務時索取、接受或提供任何賄賂。如違反相關法規，可能導致罰款及監禁。

本集團已制訂及積極完善有關制度及防範措施。報告期內，本集團沒有任何關於此方面的重大不合規事宜，以及沒有任何有關本集團或我們的員工的貪污訴訟案件。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B7反貪污(續)

一般披露(續)

防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法

為保持廉潔自律的工作作風，防止各種不正當行為發生，有效保護簽署雙方合法利益，使雙方能建立長期合作關係，本集團特別制定了《陽光協議》，當中明確指出無論是本集團員工或是簽訂協議的合作夥伴人員，均不可以任何形式行賄或受賄，例如向對方員工或親屬贈送禮金、有價證券、購物卡、充值卡等貴重物品；給對方員工或親屬報銷個人費用；邀請對方員工或親屬外出旅遊和進入營業性質娛樂場所；為對方員工或親屬住房裝修、婚喪嫁娶、家屬和子女的工作安排以及出國等提供方便等。如發現對方員工有違反該協議者，應向對方企業舉報。如經核查後發現舉報屬實，則會對違規責任人予以經濟或行政處罰，並將觸犯法律的人員移交司法機關處理。

另外，為預防員工違規、違紀、違法事項發生及切實有效地執行反腐倡廉工作，以杜絕貪污腐敗、行賄受賄等行為，本集團已制定《重要崗位員工廉潔自律承諾書》。承諾書明確定義員工操守，包括員工自身必須廉潔奉公、誠實，積極反映、投訴及舉報各種腐敗行為，以及向公司提供信息以協助相關審計調查工作等。承諾書當中也清楚訂明對發生腐敗行為者將嚴格按照本集團相關機制追究相應的責任。本集團亦會定期舉辦反貪污培訓，提升員工廉潔合規管理能力，並希望不斷提高員工廉潔自律的意識。報告期內，本集團舉辦了信基沙溪反商業賄賂專題講座，參與人數共有54人。

公司設有舉報制度，如有腐敗案件投訴，舉報人可以以實名或匿名方式透過電話或郵件舉報到本集團審計監察部、審計委員會或董事會。審計委員會或董事會會指派專人開展專項調查。如公司內部其他單位收到投訴、舉報資訊，也應及時轉送審計監察部，並作嚴格保密。本集團建立巡查審計監察工作机制，並不定期組織巡查小組，對我們所屬業務單位的經營及管理活動開展巡查審計監察，現場接受投訴、舉報及實地調查。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B8社區投資

一般披露

為進一步規範本集團的社會貢獻活動，加強本集團對外貢獻事項的管理，在充分維護股東、債權人及職工利益的基礎上，更好地履行本集團社會責任和義務，有效宣傳和提升本集團品牌及形象，我們已制定了《社會貢獻管理辦法》。本集團貢獻企業力量，承擔社會責任和義務，積極參與社會公益活動，其中包括但不限於文化傳承、扶貧濟困、敬老等。另一方面，本集團為受災地區及其弱勢群體提供貢獻，支持復工復產、生活救濟、弘揚人道主義，共創健康和諧社會。為此，本集團支持成立義工或志願者組織，透過義工或志願者組織活動等方式為有需要人士提供幫助，改善人民生活環境，秉承互相搭把手出份力的宗旨，讓社會變得更加美好。

專注貢獻範疇及所動用的資源

報告期內，本集團專注貢獻範疇主要以社區公益為主，包括扶貧濟困捐贈等。本集團上下一心，齊心協力舉辦了中秋捐贈、重陽敬老及新春敬老等多項社區公益活動，將月餅、花生油等生活物資派發予有需要人士，為民眾帶來溫暖和祝福。本集團在公益活動上的努力得到各方的肯定，並於2023年2月榮獲番禺區工商聯頒發2022年度光彩事業貢獻獎及於2023年3月榮獲洛浦街頒發杰出貢獻企業稱號。

相關所動用的資源如下：

	單位	2023
總捐助額(中國內地)	人民幣元	249,490

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

B8社區投資(續)

一般披露(續)

專注貢獻範疇及所動用的資源(續)



上漵村中秋捐贈活動



沙溪村重陽節敬老活動



東鄉村新年敬老活動



2023年2月榮獲
番禺區工商聯頒發2022年度光彩事業貢獻獎



2023年3月榮獲
洛浦街頒發傑出貢獻企業稱號

環境、社會及管治報告

環境層面

概覽

縱使環境範疇的議題對於本集團及相關持份者的影響程度較低，我們致力減少營運對環境的影響。商城運作對環境的影響主要來自能源消耗，包括照明、空調等耗能設備。商城運作並無重大廢氣及廢棄物排放。本集團已設立《環境保護管理制度》，旨於有序落實環境保護管理的各項工作，包括積極提倡節能環保，實施、監督及管理資源保護和污染防治等環境保護工作，持續改進並致力於減低廢物排放和對環境的影響。

為貫徹國家關於節能減排工作各項方針和政策，我們已訂定明確減排目標：以2021年為基準年，1)短期目標是所有排放物(包括空氣污染物、溫室氣體、有害及無害廢棄物、污水)、能源使用(包括電力及熱力)、資源消耗(包括用水及用紙)於2026年前減少百分之五；2)中期目標是於2036年前減少百分之二十五；3)長期目標是於2060年前達至碳中和。

本年度，本集團繼續與光伏投資公司合作，從該公司於2022年底竣工的光伏設施營運企業以及國家電網購買電力。本集團將逐步採用可再生能源和使用低功耗的產品，保持穩中求進，推動綠色發展。

A1 排放物

一般披露

政策及法律及規例的合規資料

我們的商城營運須要遵守中國內地有關環保法例及規例，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》。企業若違反相關法規，可能導致罰款、責令停業或關閉，而嚴重的更有機會承擔刑事責任。

我們建設商城或其他項目須遵守相關法例及規例要求，包括但不限於《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》等，要求對由建設項目產生的環境影響進行全面評價，並就可能造成的環境影響的建設項目，編製「環境影響報告表」。於項目竣工後，相關組織須按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準和程序，對配套建設的環境保護設施進行驗收並編製驗收報告。

我們已制訂《環境保護管理制度》，以管理及監測營運活動對環境的影響。於報告期內，本集團並無知悉任何對本集團有重大影響的重大違法及違規事項。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A1 排放物(續)

一般披露(續)

排放物種類及相關排放數據

於報告期內，本集團主要排放物包括廢氣及廢水。廢氣排放來自本集團車輛、柴油及管道天然氣的燃燒，當中包括氮氧化物、硫氧化物及懸浮粒子。為控制及減少相關排放，我們監測車輛的行駛里程和燃料消耗量，以掌握車輛使用的實際情況，從而確保車輛有效使用。本集團的空氣污染物排放量如下：

空氣排放物 ⁵	單位	2023	2022	2021
氮氧化物(NO _x)	公噸	0.84	1.07	6.65
硫氧化物(SO _x)	公噸	0.03	0.04	0.11
懸浮粒子(PM)	公噸	0.00 ⁶	0.01	0.01

廢水排放管理方面，為確保廢水排放符合相關中國內地環境法規標準《GB/T 31962-2015污水排入城鎮下水道水質標準》，本集團定期對廢水進行水質樣本檢測，當中檢測成分包括酸鹼值、懸浮物、化學需氧量、氨氮、總磷、總氮、陰離子表面活性劑及動植物油。報告期內，本集團廢水經檢測後證實上述成分含量及化學數據均被驗證及確認為符合排放標準。本集團污水排放總量如下：

	單位	2023	2022	2021
污水排放總量	立方米	80,612.00	178,996.00	100,360.00

報告期內的污水排放總量與上年度相比減少約五十五個百分點，這是由於市場供水管老化及沙溪村需升級改造，導致本年度用水量及排水量均減少。展望未來，本集團將持續監測本集團的廢氣及廢水排放質量，並改善相關數據的收集和監察工作，以減低對環境的影響。

⁵ 空氣污染物排放計算乃參考國際能源機構刊發的《能源數據手冊》、中華人民共和國國家標準《GB17820-2018 天然氣》、中華人民共和國生態環境部刊發的《道路機動車大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》、《非道路移動源大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》及《鍋爐產排污量核算系數手冊》。

⁶ 懸浮粒子的排放量為3.60 公斤。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A1 排放物(續)

一般披露(續)

溫室氣體總排放量及密度

於報告期內，本集團溫室氣體排放主要來自辦公室、商城及設備的電力消耗、車輛的燃油消耗、柴油及管道天然氣的燃油消耗。我們致力從「綠色營運、友善環境」的精神出發，結合新的能源科技與管理技術，做好各項能源規劃與管理行動，並在日常營運的流程與細節中推行節能減碳，達到持續改善能源績效的目標。

本集團按範圍劃分溫室氣體⁷排放量如下：

	單位	2023	2022	2021
範圍一 ⁸	公噸二氧化碳當量	1,151.81	1,348.08 ⁹	1,610.17
範圍二 ¹⁰	公噸二氧化碳當量	17,188.31	20,437.54	19,689.62
總溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	18,340.12	21,785.62 ⁹	21,299.79
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量／ 平方米 ¹¹	0.0503	0.0597	0.0585

我們的溫室氣體排放主要與電力消耗有關(範圍二)，其次則為汽油、柴油及天然氣的消耗(範圍一)。報告期內排放與上年度總溫室氣體排放量與密度相比輕微下降，主要原因是瀋陽項目自本年度起從光伏設施營運企業購買可再生能源，令範圍二的溫室氣體排放降低。為了減少排放，我們制定並執行了相關節約用電措施，詳見「A2資源使用」章節。展望未來，本集團會持續監測溫室氣體排放，改善數據的收集和監察工作，以達成節能減碳的目標。

所產生有害廢棄物總量及密度

本集團經營的商城未有產生或需要處理任何有害廢棄物。

⁷ 2021年、2022年的溫室氣體排放的計算乃參考由國際能源機構發佈的《能源數據手冊》、中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》、政府間氣候變化專門委員會(IPCC)發佈的《第五次評估報告》及中華人民共和國國家氣候戰略中心發佈的《2019年度減排項目中國區域電網基準線排放因子結果》；2023年則參考國際能源機構發佈的《能源數據手冊》、中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》、政府間氣候變化專門委員會發佈的《第六次評估報告》及中華人民共和國國家氣候戰略中心發佈的《2021年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》。

⁸ 範圍1：由公司擁有或控制的業務營運直接產生的排放。

⁹ 數據經重列。

¹⁰ 範圍2：由公司內部消耗購回來的電力所引致的「間接能源」排放。

¹¹ 本集團於2021年辦公室以及商城之總建築面積為363,792.35平方米；其2022年、2023年之總建築面積為364,839.25平方米。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A1 排放物(續)

一般披露(續)

所產生無害廢棄物總量及密度

本集團經營的商城日常時所產生的主要生活廢物產生量如下：

	單位	2023	2022	2021
無害廢棄物	公噸	2,335	2,127	800
密度	公噸/平方米 ¹²	0.006	0.006	0.002

報告期內，本集團的主要生活廢物產生與上年度比較大致相若。展望將來，本集團將加強產業鏈的效率並持續減少產生廢物。

減低排放量的措施及所得成果

為了能持續改進並致力減少排放，本集團正積極完善本集團《環境保護管理制度》，當中包括以下措施：

- 禁止在商城區域內焚燒瀝青、油氈、橡膠、塑料、枯草、落葉、垃圾及其他產生有毒有害氣體或惡臭氣體的物質；
- 嚴格限制向大氣排放含有毒及有害的廢氣和粉塵；如須排放則必須經過淨化處理，並符合規定標準後方可排放；
- 餐飲商鋪應積極開展節水減污活動，提倡一水多用，循環使用以提高水的綜合利用率；
- 餐飲商鋪必須設置隔油池處理餐飲污水，以分離油水及作預先處理。同時，廚房油煙亦須經過預先處理。兩者均達到排放標準後方可排放。此外，嚴禁向天然水源排放含油類、酸類、鹼液、劇毒液的廢水，防止水源污染；
- 商城實行車輛定崗定通道出入管理，不符合環保要求的車輛禁止進入；及
- 產生噪音和震動時，應採取消音、隔音、防震等措施。

本集團將繼續執行上述減排環境管理措施，並不斷改善廢棄物的數據收集和監測方法。展望未來，本集團將持續完善數據收集系統，並根據未來幾年收集的數據預測，以適時訂立或修訂減排策略。

¹² 本集團於2021年辦公室以及商城之總建築面積為363,792.35平方米；其2022年、2023年之總建築面積為364,839.25平方米。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A1 排放物(續)

一般披露(續)

處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果

本集團的廢棄物管理策略，著重減廢、回收及再利用，旨在節省營運成本的同時減低對環境的影響。固體廢棄物應及時清運處置。收集、貯存、運輸、利用、處置固體廢物時，必須採取措施，以防止揚散、流失、滲漏，同時不得擅自傾倒、堆放、丟棄、遺撒固體廢物。在日常工作中均需要使用大量紙張，對環境造成影響。辦公室運作產生的廢棄物主要為辦公用紙。於報告期間，本集團總用紙量為1.17公噸。為減低紙張使用對環境的影響，本集團積極鼓勵員工回收廢紙，並報告期內共回收了0.03公噸廢紙。為了進一步保護環境，我們正擬定相關政策，盡量減少浪費紙張及其他資源。

本集團將繼續記錄並披露廢棄物生產量。展望未來，本集團將持續完善數據收集系統，並根據未來幾年收集的數據預測，以適時訂立或修訂減廢策略。

A2 資源使用

一般披露

政策

本集團針對有效使用能源的措施已制定本集團《節能實施方案》，並就公共及辦公照明、空調使用、變配電管理、機電設備管理、供水等方面規範具體節能指引及規定。例如在公共和辦公室照明方面，我們採用節能照明代替一體式螢光燈，並根據不同時段採用照明控制系統，以達到節能的目的是。我們亦在當眼位置張貼節能標語及提示，如提醒員工下班前關閉所有的電源，以提升員工的節能意識。於空調使用方面，我們為空調的使用建立了明確的基準，而並非全天候使用空調，並且我們會監控室溫和空調參數以確保空調正常運行。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A2 資源使用(續)

一般披露(續)

按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度

本集團的能源耗量包括汽油、柴油、天然氣及外購電力。報告期內，本集團的主要能源消耗來源為電力，佔其總能源耗量的百分之八十一。報告期內能源消耗總量與上年度相比大致維持相同水平。下表為按能源類型劃分的能源¹³總耗量：

	單位	2023	2022	2021
直接能源消耗				
— 汽油	兆瓦時	207.06	270.96 ¹⁴	443.12
— 柴油	兆瓦時	220.50	336.04 ¹⁴	357.59
— 天然氣	兆瓦時	5,200.47	5,949.40	7,124.09
間接能源消耗				
— 外購電力	兆瓦時	24,336.39	23,372.46	19,514.74
能源消耗總量	兆瓦時	29,964.42	29,928.85 ¹⁴	27,439.54
能源消耗密度	兆瓦時／ 平方米 ¹⁵	0.082	0.082	0.075

總耗水量及密度

水資源是本集團日常營運中不可或缺的天然資源。報告期內，本集團的總耗水量145,548.40立方米，比上一年度減少了百分之四十九。這是由於市場供水管老化，沙溪村需升級改造，導致本年度用水量減少。本集團詳細耗水量數據如下：

	單位	2023	2022	2021
用水量	立方米	145,548.40	285,988.00	300,766.00
用水密度	立方米／平方米 ¹⁶	0.40	0.78	0.83

¹³ 能源消耗計算乃參考由國際能源機構發佈的《能源數據手冊》及中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》。

¹⁴ 數據經重列。

¹⁵ 本集團於2021年辦公室以及商城之總建築面積為363,792.35平方米；其2022年、2023年之總建築面積為364,839.25平方米。

¹⁶ 本集團於2021年辦公室以及商城之總建築面積為363,792.35平方米；其2022年、2023年之總建築面積為364,839.25平方米。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A2 資源使用(續)

一般披露(續)

能源使用效益計劃及所得成果

本集團在其日常業務營運中提倡環境保護。本集團在其營運場所實施多項環保措施，透過善用能源以減低營運場所對環境造成的負面影響。我們會繼續通過有效控制設備運行時間，減少溫室氣體排放對大自然的影響。此外，本集團亦於《節能實施方案》中，制定了具體的能源節省措施如下：

照明管理

- 採用開關燈時間管理，按不同時段需要安排適量燈光而非全時間把所有燈具開啟，以平衡使用需求及節省能源目的；
- 所有地下室的日光燈全部更換為較省電的LED燈，樓道走道燈逐步更換為節能燈；對開啟範圍要求不高的電器設施，增加紅外線感應、時控等自動控制裝置；
- 辦公室範圍利用充分自然採光，從而減少燈具光管需要；及
- 在當眼位置張貼節能標語及提示，提醒員工下班前關閉所有的電源。

空調管理

- 建立完善的室溫監控及空調節能管理制度；日常監測室溫、空調系統的參數以及能源消耗；
- 設置合理空調溫度，除了夏、冬季需要時，其他季節盡量不使用空調，空調溫度設置夏季不低於攝氏二十六度、冬季不高於攝氏二十度；及
- 使用空調時，辦公室的窗戶需要保持關閉，以防止冷空氣流失導致空調主機需長時間運行。

展望未來，本集團會持續監測本集團的能源使用，持續改善數據收集和監察，以降低能源消耗。

適用水源

本集團明白水資源乃地球上其中最珍貴的天然資源，故一直非常重視水資源的合理運用並致力減少非必要的水資源消耗。在用水方面，業務用水均由自來水公司供應，因此在求取適用水源上沒有任何問題。我們會在年初設定用水量預算，並於衛生間末端用水點設置感應設備務求控制用水量。

展望未來，本集團會持續監測本集團的水資源使用，持續改善數據收集和監察工作，以降低水資源消耗。

製成品所用包裝材料

本集團業務並無涉及任何產品生產，故並沒有包裝物料使用，因而沒有相關數據披露。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A3 環境及天然資源

一般披露

本集團正積極建立本集團《環境保護管理制度》以規範並有序落實環境保護管理的各項工作，在本集團內積極提倡節能環保，對資源保護和污染防治等環境保護工作實施監督管理，持續改進並致力於減少廢物排放和對環境的影響。

業務活動對環境及天然資源的重大影響及相關措施

本集團積極努力改善環境管理機制。作為一家重視環保且負責任的企業，我們防止或盡量減低商戶作業時可能對環境產生的損害，例如空氣污染、噪音污染、廢物產生等。本集團遂按照商城中可能出現的不同情況制定針對性的環保措施，包括：

- 商舖在裝飾及裝修時，於施工前須有效圍封施工範圍，過程中應防止因作業而產生的環境污染，並於施工完成後須確保剩餘的施工材料及施工場地已清理乾淨；
- 裝修材料和廢物等運輸時，須做好防撒漏措施，並不能在市場公共區域堆放；裝修廢物及時運出市場；

- 在商城內的通道道路，應實施防止揚塵污染措施，包括灑水抑塵或沖洗，並及時運走清掃後的粉塵及垃圾；
- 異味和噪音施工環節，應規避商城正常經營時段進行；
- 生活污水亦只准由指定管路排放，嚴禁雨水污水混合排放對水源構成污染；及
- 對具揮發性及產生異味的物品，須採取措施防止揮發性氣體造成環境污染或產生氣味，避免污染環境的事件發生。

A4 氣候變化

本集團深知氣候變化為全人類的共同挑戰，而中國作為世界上最大的發展中國家，亦高度重視應對氣候變化的相關議題。中國政府決定採取更加有力的政策及措施，於2020年作出了兩大重要決策，爭取於2030年前實現碳達峰，並於2060年前實現碳中和。本集團計劃逐步響應決策，設立量化之短中長期減排目標。隨著本集團擴大產品銷售及分銷的地域範圍，業務規模亦不斷擴大。除了節能減排工作，信基沙溪集團致力於推動中國酒店用品行業的環保、綠色、標準體系的建設，努力推進中國酒店用品產品綠色、環保標準，食品接觸產品安全、產品質量安全體系等的認證，以回應要求，確切實行永續發展。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A4 氣候變化(續)

本集團已識別出一系列與我們的資產及服務有關的氣候相關風險和機遇，以瞭解這些風險和機遇在哪些情境中可能有較大的影響，這些過渡和實體風險將在以下部分中討論。

	風險	機遇
短期(0-1年)	<ul style="list-style-type: none"> 極端天氣事件引起的實體風險 獲取落實氣候策略所需的技能及能力 	<ul style="list-style-type: none"> 幫助社區減碳的新產品及服務 新技術可提升營運和能源效率
中期(5年)	<ul style="list-style-type: none"> 過渡風險－因低碳政策而影響營運成本 過渡風險－因市場對氣候相關議題更關注，某些商品、產品和服務的供需可能會發生變化 	<ul style="list-style-type: none"> 業務所在市場邁向低碳經濟，以滿足政府的減碳目標 促進轉型因素所產生的機遇
中長期(5年以上)	<ul style="list-style-type: none"> 過渡風險－潛在的新法規和政策 過渡風險－新興技術的開發和使用可能會增加營運成本，並降低本集團的競爭力 過渡風險－由於客戶或社區對本集團對低碳經濟轉型的貢獻或減損的看法發生變化，導致本集團聲譽可能會受到影響 	<ul style="list-style-type: none"> 走向低碳經濟市場過渡，以實現政府脫碳目標 促進轉型因素所產生的機遇 成為行業的先驅並建立相關聲譽

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

A4 氣候變化(續)

為了應對因氣候變化可能產生的議題，我們計劃在業務中更大程度地融入永續發展理念。當中極端天氣包括風暴、洪水或其他自然災害事故，引致無可避免之實質風險。惡劣天氣下，物流和供應鏈特別容易受到影響。暴雨、潮位上升和洪水災害可能對倉庫和儲存貨物等資產造成嚴重破壞，從而造成經濟損失。對於供應鏈的潛在風險，本集團制定了《採購政策和程序－招標(採購)管理制度》涵蓋了備用合格供應商，以應對現時供應商因極端天氣令供應網絡受阻的情況，降低對物流的阻礙。本集團亦訂有內部指引，詳細描述應急機制，確保員工性命財產安全。

由於政策變化、技術發展、數碼化、影響供應的相關風險，以及公眾對其看法的聲譽等的過渡風險，均有可能令營運成本和法律風險增加。本集團已識別相關風險，並持續監察市場及政策的變更。本集團亦計劃根據市場需求進行投資，並以此為契機進行長遠發展。

本集團高度重視我們的客戶，我們將繼續提高在應用和創新研發方面的能力，致力不斷提高效率並保障本集團的聲譽。多年來，我們一直在把握不同的機遇，以拓展本集團業務，加速轉型並使本集團變得更智能更環保，以及令員工和產品使用者更安全（如自動化、使用更多網上會議電子平台以減低交通運輸所產生的碳排放）。這些措施不僅使我們的設施更具可持續性，同時也履行了我們對資源管理和環境保護的承諾。

展望未來，本集團將繼續檢視氣候變化對業務之影響，並把氣候相關風險及機遇納入營運考量，如環境相關法規等變動，以增加抗壓力。同時，我們會持續改善現有政策，以減低碳排放為目標，共同為應對氣候變化而努力。

環境、社會及管治報告

香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、關鍵績效指標	章節
主要範疇A – 環境	
層面A1：排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。 排放物
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 排放物
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 排放物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 排放物
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。 排放物
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。 排放物

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標

章節

主要範疇A – 環境(續)

層面A2：資源使用

一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源使用
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	資源使用
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	資源使用
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	資源使用

層面A3：環境及天然資源

一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境及天然資源

層面A4：氣候變化

一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候變化

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標

章節

主要範疇B—社會

僱傭及勞工常規

層面B1：僱傭

一般披露 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：
 (a) 政策；及
 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

僱傭

關鍵績效指標B1.1 按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。

僱傭

關鍵績效指標B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。

僱傭

層面B2：健康與安全

一般披露 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：
 (a) 政策；及
 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

健康與安全

關鍵績效指標B2.1 過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。

健康與安全

關鍵績效指標B2.2 因工傷損失工作日數。

健康與安全

關鍵績效指標B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。

健康與安全

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標

章節

主要範疇B – 社會(續)

僱傭及勞工常規(續)

層面B3：發展及培訓

一般披露 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 發展及培訓

關鍵績效指標B3.1 按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。 發展及培訓

關鍵績效指標B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。 發展及培訓

層面B4：勞工準則

一般披露 有關防止童工或強制勞工的：
(a) 政策；及
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 勞工準則

關鍵績效指標B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。 勞工準則

關鍵績效指標B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。 勞工準則

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標

章節

主要範疇B – 社會(續)

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

層面B6：產品責任

一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	產品責任
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品責任
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品責任
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	產品責任

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標

章節

主要範疇B – 社會(續)

營運慣例(續)

層面B7：反貪污

一般披露

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的

反貪污

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

關鍵績效指標B7.1

於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。

反貪污

關鍵績效指標B7.2

描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。

反貪污

關鍵績效指標B7.3

描述向董事及員工提供的反貪污培訓。

反貪污

社區

層面B8：社區投資

一般披露

有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

社區投資

關鍵績效指標B8.1

專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。

社區投資

關鍵績效指標B8.2

在專注範疇所動用的資源(如金錢或時間)。

社區投資

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97至176頁的綜合財務報表，包括：

- 於2023年12月31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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

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2023年12月31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。

獨立核數師報告

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(b)、附註4(a)及附註17。我們有關管理層投資物業估值的程序包括以下各項：

貴集團投資物業按公平值列賬。於2023年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣2,284.85百萬元，截至2023年12月31日止年度投資物業的公平值損失為人民幣217.40百萬元。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。

- (i) 我們了解、評估及驗證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包括主觀性在內的固有風險因素，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對所採用的主要估計及假設保持質疑。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。

根據我們執行的審計程序，我們認為管理層有關投資物業估值的關鍵假設乃有據可依。

獨立核數師報告

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。

獨立核數師報告

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。

獨立核數師報告

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，2024年3月28日

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	6	273,372	298,423
銷售成本	7	(43,212)	(47,710)
投資物業公平值損失	17	(217,399)	(349,760)
銷售及營銷開支	7	(14,876)	(15,216)
行政開支	7	(39,003)	(37,163)
金融資產及租賃應收款項的減值虧損淨額	3.1(b)	(5,625)	(9,588)
其他收入	8	11,677	7,347
其他收益／(虧損)－淨額	9	1,975	(5,049)
經營虧損		(33,091)	(158,716)
財務收入	11	3,993	2,159
財務開支	11	(61,989)	(51,789)
財務開支－淨額	11	(57,996)	(49,630)
除所得稅前虧損		(91,087)	(208,346)
所得稅開支	13	10,820	40,916
年內虧損		(80,267)	(167,430)
虧損歸屬於：			
－本公司擁有人		(79,989)	(168,706)
－非控股權益		(278)	1,276
		(80,267)	(167,430)
年內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄虧損	14	(0.05)	(0.11)

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

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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	16	10,886	6,944
投資物業	17	2,284,851	2,396,940
無形資產	18	2,569	1,688
遞延所得稅資產	28	2,037	1,376
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	20	40,156	36,342
按公平值計入損益之金融資產		1,355	1,124
		2,341,854	2,444,414
流動資產			
存貨		2,895	2,402
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	20	70,494	65,795
應收關聯方款項		–	4,095
受限制現金		6,026	–
現金及現金等價物	21	513,011	314,477
		592,426	386,769
總資產		2,934,280	2,831,183
權益			
股本及溢價	22	285,178	285,178
其他儲備	23	117,825	114,640
保留盈利	24	934,784	1,017,808
		1,337,787	1,417,626
非控股權益		(2,051)	(1,823)
權益總額		1,335,736	1,415,803

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	27	691,589	629,378
貿易及其他應付款項	25	36,931	32,269
租賃負債	25	185,660	124,876
遞延所得稅負債	28	235,688	263,786
應付關聯方款項	31	378	24,750
		1,150,246	1,075,059
流動負債			
借款	27	188,847	108,958
貿易及其他應付款項	25	130,625	96,964
應付關聯方款項	31	2,534	27,200
租賃負債	25	29,207	33,923
來自客戶的墊款	26	49,229	34,407
合約負債	6(f)	19,976	16,752
即期所得稅負債		27,880	22,117
		448,298	340,321
總負債		1,598,544	1,415,380
權益及負債總額		2,934,280	2,831,183

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第97至176頁綜合財務報表已於2024年3月28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

梅佐挺
董事

綜合權益變動表

附註	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
	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2022年12月31日止年度						
於2022年1月1日的結餘	285,178	243,528	1,191,707	1,720,413	1,819	1,722,232
年內虧損	-	-	(168,706)	(168,706)	1,276	(167,430)
年內全面虧損總額	-	-	(168,706)	(168,706)	1,276	(167,430)
與擁有人進行的交易						
與非控股權益進行的交易	-	(13,260)	-	(13,260)	(710)	(13,970)
共同控制下之業務合併影響	-	(85,030)	-	(85,030)	-	(85,030)
視作向共同控制下被收購實體 的當時股東作出分派	-	(37,091)	-	(37,091)	(4,858)	(41,949)
共同控制下被收購實體的當時股東 的注資	-	1,000	-	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	(300)	-
非控股權益注資	-	-	-	-	950	950
轉撥至法定儲備	23(a)	5,193	(5,193)	-	-	-
	-	(128,888)	(5,193)	(134,081)	(4,918)	(138,999)
於2022年12月31日的結餘	285,178	114,640	1,017,808	1,417,626	(1,823)	1,415,803

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						
	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	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度							
於2023年1月1日的結餘		285,178	114,640	1,017,808	1,417,626	(1,823)	1,415,803
年內虧損		—	—	(79,989)	(79,989)	(278)	(80,267)
年內全面虧損總額		—	—	(79,989)	(79,989)	(278)	(80,267)
與擁有人進行的交易							
不導致控制權變動的附屬公司							
所有者權益變動		—	150	—	150	(950)	(800)
非控股權益注資		—	—	—	—	1,000	1,000
轉撥至法定儲備	23(a)	—	3,035	(3,035)	—	—	—
		—	3,185	(3,035)	150	50	200
於2023年12月31日的結餘		285,178	117,825	934,784	1,337,787	(2,051)	1,335,736

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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	29	202,751	206,421
已付所得稅		(12,176)	(20,900)
已收利息		3,993	2,159
已付利息		(60,555)	(50,539)
經營活動所得現金淨額		134,013	137,141
投資活動所得現金流量			
收購一間附屬公司，扣除已收購的現金		–	274
投資物業付款		(12,801)	(9,973)
購置物業及設備付款		(9,328)	(8,201)
購置無形資產付款		(1,535)	(223)
關聯方還款		200	23,508
建議補償協議按金所得款項	25(a)(i)	50,000	–
租賃預付款項		(51,420)	–
向關聯方現金墊款		(1,019)	(18,145)
金融租賃所得款項		20,362	9,642
就共同控制下之業務合併所支付的代價		(40,030)	(49,500)
投資活動所用現金淨額		(45,571)	(52,618)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		192,000	35,000
借款還款		(51,334)	(44,324)
非控股權益注資		1,000	950
本集團當時股東的注資		–	1,000
不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動		(800)	–
租賃付款的本金部分		(30,689)	(11,280)
融資活動所得／(所用)現金淨額		110,177	(18,654)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		314,477	249,689
現金及現金等價物的匯兌虧損		(85)	(1,081)
年末現金及現金等價物		513,011	314,477

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, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本公司連同其附屬公司(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主板上市。

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

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

2. 重大會計政策資料

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

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定

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

(ii) 歷史成本法

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團就其於2023年1月1日開始的年度報告期間採用以下新訂及經修訂準則：

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

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋

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

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

2.2 會計政策變更

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

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。

綜合財務報表中的比較金額按猶如實體已於上一年結日合併或於彼等首次受共同控制時(以較短者為準)呈列。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(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(不包括涉及共同控制實體者)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。於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期的賬面值按收購日期的公平值重新計量；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期按公平值確認。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於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，則差額直接於損益確認。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 綜合入賬(續)

(b) 透過合約安排控制的附屬公司

本集團附屬公司廣州信基雲投資有限公司(「信基雲」)已與廣東玖誠網絡科技有限公司(「玖誠科技」)及其登記股東訂立合約安排，令信基雲及本集團可：

- 對玖誠科技(「營運實體」)行使有效控制權；
- 對營運實體行使股權持有人之投票權；
- 信基雲全權酌情收取營運實體就信基雲獨家提供的技術支持、諮詢及其他服務而產生的絕大部分經濟利益及回報。
- 自玖誠科技的登記股東獲得其全部股權質押，以確保(其中包括)其履行合約安排下的義務。
- 獲得不可撤銷獨家權利，以名義代價自玖誠科技的登記股東購買其全部股權

集團並無擁有營運實體的任何股權。然而，由於合約安排，本集團有權因參與營運實體而獲得可變回報，且有能力通過其對營運實體的權力影響該等回報，並被視為控制營運實體。因此，本公司將營運實體視作受控制結構實體，並將該等實體的財務狀況及經營業績綜合計入本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表中。然而，當前及未來中國法律法規的詮釋及應用仍存在不確定性。

本集團董事根據其法律顧問的意見，認為採用合約安排並不構成違反相關法律法規。

(c) 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.3 附屬公司(續)

2.3.1 綜合入賬(續)

(d) 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，賬面值變動於損益確認。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定為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

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收益表中「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－淨額」呈列。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.5 外幣換算(續)

(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

本集團主要租賃土地使用權及物業。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。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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.6 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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獨立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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

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。

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
汽車	3至5年
傢私、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－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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

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。

倘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。可變現淨額為日常業務過程中的估計售價減適用的可變銷售開支。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

2.12 金融資產(續)

2.12.3 計量(續)

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－淨額」中確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益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。

2.13 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)。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

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)。

2.17 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策資料(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) 貨品銷售

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。

(iv) 商城業務管理服務

商城業務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。

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。

綜合財務報表附註

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2023年12月31日本集團有現金結餘人民幣3,831,000元(2022年12月31日：人民幣8,885,000元)以港元(「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2023年12月31日止年度之稅後溢利將減少／增加約人民幣77,000元(2022年：減少／增加人民幣178,000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2023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2023年12月31日止年度的稅後溢利將減少／增加人民幣6,596,000元(2022年：減少／增加人民幣5,550,000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、租賃以及貿易應收款項及其他應收款項以及應收關聯方款項。

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。

綜合財務報表附註

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2023年及2022年12月31日的銀行存款如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
四大商業銀行	252,072	301,834
其他上市銀行	109,950	10,299
其他非上市銀行	150,728	2,127
	512,750	314,260

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。

因於2023年12月31日並無個人應收經營及金融租賃款項超過本集團應收經營及金融租賃款項總額的10%(2022年：相同)，故本集團並無信貸虧損嚴重集中的情況。截至2023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%(2022年：相同)。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，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及應收關聯方款項的可收回性，確保就不可收回之金額作出足夠減值虧損撥備。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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

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) 經營租賃及融資租賃以及貿易應收款項

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，就經營租賃及融資租賃以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，經營租賃及融資租賃以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。

於2023年12月31日及2022年12月31日的經營租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2023年12月31日			
信貸風險評級	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%	21,344	—
關注類(b)	10%	14,206	1,420
違約類(c)	100%	8,015	8,015
總計	22%	43,565	9,435

於2022年12月31日			
信貸風險評級	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%	20,521	—
關注類(b)	10%	10,699	1,070
違約類(c)	100%	6,431	6,431
總計	20%	37,651	7,501

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 經營租賃及融資租賃以及貿易應收款項(續)

於2023年12月31日及2022年12月31日的融資租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

信貸風險評級	於2023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%	19,551	—
關注類(b)	9%	36,628	3,274
違約類(c)	0%	—	—
總計	6%	56,179	3,274

信貸風險評級	於2022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%	29,410	—
關注類(b)	14%	14,215	1,926
違約類(c)	0%	—	—
總計	4%	43,625	1,926

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 經營租賃及融資租賃以及貿易應收款項(續)

於2023年12月31日及2022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2023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%	1,788	—
關注類(b)	21%	7,875	1,663
違約類(c)	100%	—	—
總計	17%	9,663	1,663

信貸風險評級	於2022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%	1,785	—
關注類(b)	15%	7,795	1,206
違約類(c)	100%	—	—
總計	13%	9,580	1,206

(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) 違約類指來自顧客(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。

綜合財務報表附註

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

管理層認為應收關聯方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3級，及分組2的預期信貸虧損率為100%。

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(特定項目除外)。

綜合財務報表附註

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2022年及2023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2023年12月31日						
分組1	3,585	-	-	-	-	-
分組2	-	-	-	-	5,283	5,283
分組3	4,940	156	-	-	3,530	3,530
總計	8,525	156	-	-	8,813	8,813
於2022年12月31日						
分組1	7,690	-	-	-	-	-
分組2	-	-	-	-	5,283	5,283
分組3	3,204	79	-	-	13,530	4,244
總計	10,894	79	-	-	18,813	9,527

(iii) 撇銷虧損撥備

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。

綜合財務報表附註

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2023年12月31日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	融資租賃 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2022年1月1日之結餘	1,990	-	616	10,218	12,824
年內於損益確認/(撥回)的 虧損撥備	7,684	1,926	590	(612)	9,588
年內撇銷虧損撥備	(2,173)	-	-	-	(2,173)
於2022年12月31日之結餘	7,501	1,926	1,206	9,606	20,239
於2023年1月1日之結餘	7,501	1,926	1,206	9,606	20,239
年內於損益確認/(撥回)的 虧損撥備	4,457	1,348	457	(637)	5,625
年內撇銷虧損撥備	(2,523)	-	-	-	(2,523)
於2023年12月31日之結餘	9,435	3,274	1,663	8,969	23,341

綜合財務報表附註

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。集團財務部監控對本集團之流動資金需求之滾動預測，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款融資，以確保本集團不會違反其任何借款融資之借款限額或契諾(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2023年12月31日					
借款(含利息)	235,113	359,548	273,654	130,368	998,683
應付關聯方款項	2,534	109	269	–	2,912
租賃負債	29,920	31,362	72,581	141,751	275,614
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他稅項負債)	120,314	14,185	16,106	200	150,805
	387,881	405,204	362,610	272,319	1,428,014
於2022年12月31日					
借款(含利息)	148,268	169,776	359,828	199,036	876,908
應付關聯方款項	27,200	24,750	–	–	51,950
租賃負債	34,910	29,590	71,290	61,932	197,722
貿易及其他應付款項(不包括 應付薪金及其他稅項負債)	83,006	5,516	26,026	20	114,568
	293,384	229,632	457,144	260,988	1,241,148

利率乃按於2023年12月31日所持有的借款計算(2022年：相同)。2023年12月31日的浮息利率乃使用當前利率進行估計(2022年：相同)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團的資本管理旨在保障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2023年及2022年12月31日，資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款(附註27)	880,436	738,336
減：		
— 現金及現金等價物(附註21)	(513,011)	(314,477)
— 受限制現金	(6,026)	—
債務淨額	361,399	423,859
權益	1,335,736	1,415,803
總資本	1,335,736	1,415,803
資本負債比率	27%	30%

截至2023年12月31日的資本負債比率較2022年12月31日有所下降，主要由於現金增加。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

(a) 按公平值列賬之金融資產

本集團按公平值列賬之金融資產包括按公平值計入損益之金融資產。使用估值法按公平值列賬之金融工具之不同層級界定如下：

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。市場報價已包含市場對利率上升及通膨等經濟環境變化，以及環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)風險變化的假設。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，並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及環境、社會及管治風險導致重大不可觀察調整的工具而言便是如此。

對或然代價進行估值所用之特定估值技術包括：

下表按計量公平值所用估值技術的輸入數據層級分析本集團於2023年12月31日按公平值列賬的金融工具。

	第3級 於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
或然代價	1,355	1,124

估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍 2023年12月31日	
		廣州信基優享 物業有限公司	佛山信基優享 商業服務 有限公司
貼現現金流量	預期純利	5,009,152至 6,368,408	2,625,996至 4,830,575
	貼現率		17%

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(a) 按公平值列賬之金融資產(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：預期未來現金流量乃根據預期純利計算及按反映相關投資貼現率的利率率進行貼現。

預期純利越高，公平值越低。貼現率越高，公平值越低。

本集團就財務報告目的按具體情況管理第3層工具的估值。於最少每一個報告年度，本集團會使用估值技術評估本集團第3層工具的公平值。

第3級工具的估值主要包括或然代價。由於該等工具並無於活躍市場買賣，故其公平值乃使用適用估值技術釐定，主要包括貼現現金流量。

如本集團所持按公平值計入損益的金融資產的公平值上漲／下跌10%，截至2023年12月31日止年度的除所得稅前溢利將上漲／下跌約人民幣135,500元(2022年：上漲／下跌人民幣112,400元)。

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。截至2023年12月31日止年度，第3級工具並無變動。

(b) 投資物業

(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投資物業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投資物業分為3個層級。

	第3級	
	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業(附註17)	2,284,851	2,396,940

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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 投資物業(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2023年12月31日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2022年：相同)。本集團於釐定第3級公平值時並無改變任何估值技術。

(iii) 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2023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 輸入數據範圍
已竣工投資物業	2,256,051	收入資本化法	市場租金(每月每平方米 人民幣元) 資本化率	12至232 5.5%至8.25%
在建投資物業	28,800	比較法	市場價格 (每平方米人民幣元)	365

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

(b) 投資物業(續)

(iii) 估值輸入數據及與公平值的關係(續)

	於2022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 輸入數據範圍
已竣工投資物業	2,367,940	收入資本化法	市場租金(每月每平方米 人民幣元) 資本化率	11至238 5.5%至8.25%
在建投資物業	29,000	比較法	市場價格 (每平方米人民幣元)	388

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值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。

(iv) 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2023年及2022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。

綜合財務報表附註

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作出重大判斷及假設。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。

綜合財務報表附註

5 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。主要營運決策人已被定為本公司執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

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。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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

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

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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	235,598	62,825	298,423
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	219,404	—	219,404
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)
除所得稅前虧損			(208,346)
所得稅開支			40,916
年內虧損			(167,430)
折舊及攤銷	5,590	52	5,642

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 以下為截至以下日期止年度的本集團分部資產及負債以及資本開支分析：

於2023年12月31日

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

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)	2,829,807
分部負債	321,702	92,143	(22,704)	391,141
資本開支	158,151	188	–	158,339

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(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：(續)

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

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

可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

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

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。

綜合財務報表附註

6 收益

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

(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) 商品銷售產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。

(c) 下表列示固定價格長期物業管理服務及商城業務管理服務合約產生之未履行履約責任：

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

綜合財務報表附註

6 收益(續)

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

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

(d) 於2023年12月31日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

(e) 截至2023年12月31日止年度，並無從單一外部客戶處獲得收益佔本集團收益10%或以上(2022年：相同)。

(f) 合約負債

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

綜合財務報表附註

7 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
僱員福利開支(附註10)	39,087	43,221
貨品銷售成本	7,804	8,813
營銷及廣告成本	6,813	5,853
法律及專業開支	3,586	3,562
稅項及其他徵費	3,758	4,916
物業維護費	9,541	12,227
水電費	4,869	4,404
核數師薪酬		
— 審核服務	2,680	2,680
— 非審核服務	48	227
技術服務費	1,183	792
招待費	5,433	1,842
折舊(附註16)	5,302	5,063
辦公及差旅費	415	266
攤銷(附註18)	654	579
短期租賃開支	61	31
捐款	189	300
其他開支	5,668	5,313
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	97,091	100,089

8 其他收入

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

(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酒店訂立協議，以開發廣州沙溪地鐵站。截至2023年12月31日止年度，人民幣8,009,000元已就土地佔用補償確認為其他收入。

綜合財務報表附註

9 其他收益／(虧損)－淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售物業及設備收益／(虧損)	25	(8)
投資物業轉撥至融資租賃應收款項的收益／(虧損)(附註17)	1,517	(4,685)
融資租賃的租賃修訂虧損	(731)	(2,350)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	231	1,124
匯兌收益	85	1,081
算定損害賠償收益	1,500	—
罰款	(652)	(21)
其他	—	(190)
	1,975	(5,049)

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	31,274	35,290
退休金成本－界定供款計劃(附註a)	3,156	3,206
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	4,657	4,725
	39,087	43,221

(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。

綜合財務報表附註

10 僱員福利開支(續)

(b) 5名最高薪人士

截至2023年12月31日止年度，5名最高薪人士包括3名(2022年：3名)董事，彼等之酬金詳情載於附註33。截至2023年12月31日止年度，已付及應付餘下2名(2022年：2名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金	720	807
退休金成本—界定供款計劃	80	83
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	76	89
	876	979

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
酬金範圍(以港元計)		
200,001港元至500,000港元	1	—
500,001港元至700,000港元	1	2

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。

綜合財務報表附註

11 財務開支－淨額

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

綜合財務報表附註

12 附屬公司

於2023年12月31日，本公司主要附屬公司載列如下。

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		
			2023年	2022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
信基美好控股有限公司	英屬處女群島， 2021年9月9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239,557,400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252,803,020元	100%	100%	租賃服務、中國
廣州信基譽正商業運營有限公司 (「信基譽正」)	中國， 2021年2月24日(iii)	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000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

綜合財務報表附註

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		
			2023年	2022年	
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
瀋陽信基實業有限公司 (「瀋陽信基實業」)	中國， 2009年5月13日(iii)	人民幣240,000,000元/ 人民幣171,000,000元	100%	100%	租賃服務、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
廣州信基尊享服務有限公司	中國， 2021年11月2日(iii)	人民幣15,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%	100%	物業管理服務、中國
佛山信基優享商業服務有限公司	中國， 2021年12月20日(iii)	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業管理服務、中國
廣州信基優享物業有限公司	中國， 2021年8月10日(iii)	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業管理服務、中國
廣東玖誠網絡科技有限公司	中國， 2021年4月9日(iii)	人民幣10,000,000元	80%	60%	線上貿易、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。

綜合財務報表附註

13 所得稅支出

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

(a) 中國企業所得稅

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

(b) 中國預扣所得稅

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

(c) 開曼群島所得稅

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

(d) 英屬處女群島所得稅

本集團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(2022年：相同)。

綜合財務報表附註

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

14 每股虧損

(a) 基本

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

(b) 攤薄

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

15 股息

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

綜合財務報表附註

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2022年12月31日止年度				
期初賬面淨值	–	3,366	406	3,772
添置	7,947	59	195	8,201
收購一間附屬公司	–	–	139	139
出售	–	(97)	(6)	(103)
折舊開支	(3,915)	(936)	(212)	(5,063)
視作向共同控制下被收購實體的 當時股東作出分派	–	–	(2)	(2)
期末賬面淨值	4,032	2,392	520	6,944
於2022年12月31日				
成本	7,947	8,913	4,016	20,876
累計折舊	(3,915)	(6,521)	(3,496)	(13,932)
賬面淨值	4,032	2,392	520	6,944
截至2023年12月31日止年度				
期初賬面淨值	4,032	2,392	520	6,944
添置	8,477	789	62	9,328
出售	–	(61)	(23)	(84)
折舊開支	(4,032)	(1,057)	(213)	(5,302)
期末賬面淨值	8,477	2,063	346	10,886
於2023年12月31日				
成本	8,477	9,058	3,901	21,436
累計折舊	–	(6,995)	(3,555)	(10,550)
賬面淨值	8,477	2,063	346	10,886

綜合財務報表附註

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
行政開支	5,228	4,988
銷售及營銷開支	74	75
	5,302	5,063

17 投資物業

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

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租賃收入	199,442	219,404

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

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

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

綜合財務報表附註

18 無形資產

電腦軟件
人民幣千元

截至2022年12月31日止年度	
期初賬面淨值	765
添置	223
收購一間附屬公司	1,279
攤銷開支	(579)
期末賬面淨值	1,688
於2022年12月31日	
成本	4,882
累計攤銷	(3,194)
賬面淨值	1,688
截至2023年12月31日止年度	
期初賬面淨值	1,688
添置	1,535
攤銷開支	(654)
期末賬面淨值	2,569
於2023年12月31日	
成本	5,334
累計攤銷	(2,765)
賬面淨值	2,569

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
行政開支	654	579

綜合財務報表附註

19 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022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)	16,369	24,380
— 應收關聯方款項	—	4,095
— 受限制現金	6,026	—
— 現金及現金等價物	513,011	314,477
按公平值計入損益之金融資產	1,355	1,124
	536,761	344,076
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	27,764	40,371
— 其他應付款項(不包括應付薪金及其他稅項負債)	123,041	74,197
— 應付關聯方款項	2,912	51,950
— 借款	880,436	738,336
— 租賃負債	214,867	158,799
	1,249,020	1,063,653

綜合財務報表附註

20 租賃及貿易應收款項及其他應收款項

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

綜合財務報表附註

20 租賃及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(a) 於各結算日期基於確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年	2022年
少於1年	9,663	9,580

(i) 已轉讓應收款項

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

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已轉讓應收款項	3,385	—
相關有抵押其他借款(附註27)	1,012	—

(b) 於2023年12月31日，租賃以及貿易應收款項及其他應收款項以人民幣計值，租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。有關上述租賃以及貿易應收款項及其他應收款項減值的資料於附註3.1披露。

綜合財務報表附註

21 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
庫存現金 — 人民幣	261	217
銀行現金 — 人民幣	508,919	305,375
— 港元	3,831	8,885
	512,750	314,260
	513,011	314,477

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2023年及2022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2022年及2023年12月31日	1,500,000,000	15,000,000	13,410,231	271,768,208	285,178,439

綜合財務報表附註

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

- (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%。

綜合財務報表附註

24 保留盈利

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初結餘	1,017,808	1,191,707
本公司擁有人應佔年內虧損	(79,989)	(168,706)
轉撥至法定儲備(附註23)	(3,035)	(5,193)
年末結餘	934,784	1,017,808

25 貿易及其他應付款項以及租賃負債

(a) 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	3,993	3,196
應付建築合約款項	23,771	37,175
應付薪金	15,365	13,956
其他稅項負債	1,386	709
租戶按金	57,529	55,314
物業開發商按金(附註(i))	50,000	–
其他應付款項	15,512	18,883
	167,556	129,233
減：非即期部分		
租戶按金	(36,931)	(32,269)
即期部分	130,625	96,964

綜合財務報表附註

25 貿易及其他應付款項以及租賃負債(續)

(a) 貿易及其他應付款項(續)

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

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
少於1年	21,290	35,249
超過1年	6,474	5,122
	27,764	40,371

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

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

本集團已收到物業開發商支付的定金人民幣50百萬元，已計入其他應付款項。

綜合財務報表附註

25 貿易及其他應付款項以及租賃負債(續)

(b) 租賃負債

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初結餘	158,799	155,041
租賃修訂(附註(ii))	135,525	16,055
確認之租賃融資開支(附註11)	10,452	7,957
償付租賃負債	(89,909)	(20,254)
	214,867	158,799
減：非即期部分	(185,660)	(124,876)
即期部分	29,207	33,923

- (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為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)。
- (ii) 租賃修訂為指租賃範圍或租賃代價的變更，其不屬於租賃原始條款及條件的一部分。於2023年及2022年12月31日，本集團租賃修訂包括延長合約租賃期、修改代價及在原有租賃資產基礎上修改貼現率等情況。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自客戶的墊款	49,229	34,407

本集團根據租賃合約中確立的發票時間表收取租賃款項。

綜合財務報表附註

27 借款

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

- (a) 於2023年12月31日，銀行借款人民幣879,424,000元(2022年12月31日：人民幣733,307,000元)的年利率介乎4.45%至6.13%(2022年12月31日：4.90%至6.86%)，並由本集團的投資物業(附註17)作抵押。
- (b) 於2023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20(a)(i))並將於2024年1月到期。
- (c) 於結算日期，銀行借款之利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
6個月或以下	879,424	733,307

銀行借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
少於1年	187,835	103,929
1至2年	325,930	137,225
2至5年	243,612	310,186
超過5年	122,047	181,967
	879,424	733,307

綜合財務報表附註

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
少於1年	1,012	5,029

借款加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
銀行借款	5.70%	6.10%
其他借款	10.89%	10.00%
借款總額	5.73%	6.11%

(d) 由於流動借款的期限較短，故該等借款的賬面值與其公平值相若。

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

綜合財務報表附註

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
遞延所得稅資產總額：		
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(66,411)	(49,728)
根據抵銷條文抵銷遞延所得稅資產	64,374	48,352
遞延所得稅資產淨額	(2,037)	(1,376)
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	300,062	312,138
根據抵銷條文抵銷遞延所得稅負債	(64,374)	(48,352)
遞延所得稅負債淨額	235,688	263,786

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初結餘	262,410	324,720
於損益計入(附註13)	(28,759)	(62,310)
年末結餘	233,651	262,410

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅(續)

年內，遞延所得稅資產於抵銷前的變動如下：

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

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

綜合財務報表附註

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

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

綜合財務報表附註

29 現金流量資料

(a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損	(80,267)	(167,430)
就以下各項作出調整：		
— 所得稅開支	(10,820)	(40,916)
— 財務收入	(3,993)	(2,159)
— 財務開支	61,989	51,789
— 物業及設備折舊	5,302	5,063
— 無形資產攤銷	654	579
— 金融資產及租賃應收款項的減值虧損淨額	5,625	9,588
— 投資物業的公平值調整	217,399	349,760
— 按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	(231)	(1,124)
— 出售物業及設備(收益)/虧損	(25)	8
	195,633	205,158
營運資金變動：		
— 受限制現金	(6,026)	3,300
— 租賃及貿易應收款項及其他應收款項	5,281	(1,696)
— 貿易及其他應付款項	(9,690)	9,355
— 來自客戶的墊款	14,822	(11,375)
— 合約負債	3,224	1,176
— 存貨	(493)	503
經營所得現金	202,751	206,421

綜合財務報表附註

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	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2022年1月1日之結餘	746,409	155,041	901,450
現金流量	(9,324)	(20,254)	(29,578)
其他非現金變動	1,251	24,012	25,263
—租賃財務開支	—	7,957	7,957
—產生利息	1,251	—	1,251
—租賃修訂(附註25)	—	16,055	16,055
於2022年12月31日之結餘	738,336	158,799	897,135
現金流量	140,666	(89,909)	50,757
其他非現金變動	1,434	145,977	147,411
—租賃財務開支	—	10,452	10,452
—產生利息	1,434	—	1,434
—租賃修訂(附註25)	—	135,525	135,525
於2023年12月31日之結餘	880,436	214,867	1,095,303

30 承擔

(a) 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10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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
少於1年	172,819	199,102
1至2年	125,676	153,571
2至3年	30,092	123,575
3至4年	19,064	31,978
4至5年	19,188	20,263
超過5年	70,037	76,478
	436,876	604,967

綜合財務報表附註

31 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2023年及2022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
佛山信基廣場經營管理有限公司	最終控股股東控制公司
廣東信基蜂巢科技有限責任公司	本集團最終控股股東之關連人士
廣州市信基物業管理有限公司(i)	最終控股股東控制公司
廣東迎賓投資管理有限公司	最終控股股東控制公司
廣州市蘆飄商業發展有限公司	最終控股股東控制公司
廣州葵然商業發展有限公司	最終控股股東控制公司

- (i) 廣州市信基物業管理有限公司不再為本集團的關聯方，因為最終控股股東於2023年將其全部股權轉讓予第三方。

綜合財務報表附註

31 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

與關聯方產生以下交易：

向關聯方提供服務：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
廣州市蘆飄商業發展有限公司	2,104	1,988
廣州葵然商業發展有限公司	638	559
廣東迎賓投資管理有限公司	377	–
廣州市信基物業管理有限公司	182	4
	3,301	2,551

自關聯方購買服務：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
廣州市信基物業管理有限公司	67	–
廣東信基蜂巢科技有限責任公司	–	11
	67	11

向關聯方銷售貨品：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
廣州市信基置業房地產開發有限公司	212	18

綜合財務報表附註

31 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

與關聯方產生以下交易：(續)

來自關聯方的短期租賃：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
廣州市蘆飄商業發展有限公司	300	—

於2023年11月21日，本集團與廣州市信基置業房地產開發有限公司簽訂租賃協議，並確認租賃為使用權資產人民幣8,477,000元(附註16)。

(c) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	4,003	4,415
退休金成本－界定供款計劃	371	332
	4,374	4,747

(d) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非貿易		
廣州市信基物業管理有限公司	—	4,095
佛山信基廣場經營管理有限公司	—	—
	—	4,095
	—	4,095

應收關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

31 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

(ii) 應付關聯方款項：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易		
廣州市蘆飄商業發展有限公司	2,007	2,236
廣州葵然商業發展有限公司	419	116
廣東迎賓投資管理有限公司	—	83
廣州市信基置業房地產開發有限公司	38	14
佛山信基廣場經營管理有限公司	1	1
	2,465	2,450
非貿易		
廣州市信基物業管理有限公司	—	37,500
佛山信基廣場經營管理有限公司	—	12,000
張偉新先生	447	—
	447	49,500
	2,912	51,950

應付關聯方款項為貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

(iii) 租賃負債：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易		
廣州市番禺信基房產發展有限公司	96,586	15,364

(e) 擔保

本集團就關聯方借款向關聯方提供的擔保：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
張偉新先生	447	—

關聯方就本集團借款向本集團提供的擔保：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
張漢泉先生；梅佐挺先生；張偉新先生	171,000	—

綜合財務報表附註

32 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		1,335,736	1,415,803
流動資產			
應收附屬公司款項		3,065	2,807
預付款項		305	185
現金及現金等價物		3,712	8,809
		7,082	11,801
總資產		1,342,818	1,427,604
權益			
股本及溢價	22	285,178	285,178
其他儲備	附註(a)	1,476,657	1,476,657
累計虧損	附註(a)	(426,673)	(342,122)
權益總額		1,335,162	1,419,713
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項		5,951	5,951
其他應付款項		1,705	1,940
總負債		7,656	7,891
權益及負債總額		1,342,818	1,427,604

本公司資產負債表已於2024年3月28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

梅佐挺
董事

綜合財務報表附註

32 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2021年12月31日	1,476,657	(32,736)	1,443,921
年內虧損	—	(309,386)	(309,386)
於2022年12月31日	1,476,657	(342,122)	1,134,535
年內虧損	—	(84,551)	(84,551)
於2023年12月31日	1,476,657	(426,673)	1,049,984

33 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2023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	退休金 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)	547	210	—	49	43	849
梅佐挺先生	353	200	—	—	—	553
張偉新先生	353	200	—	44	43	640
非執行董事						
余學聰先生	—	73	—	—	—	73
林烈先生	—	73	—	—	—	73
王藝雪女士	—	73	—	—	—	73
獨立非執行董事						
譚鎮山先生	—	109	—	—	—	109
鄭德理先生	—	109	—	—	—	109
曾昭武先生	—	109	—	—	—	109
	1,253	1,156	—	93	86	2,588

綜合財務報表附註

33 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2022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	退休金 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)	607	210	-	46	42	905
梅佐挺先生	391	200	-	-	-	591
張偉新先生	391	200	-	43	42	676
非執行董事						
余學聰先生	-	71	-	-	-	71
林烈先生	-	71	-	-	-	71
王藝雪女士	-	71	-	-	-	71
獨立非執行董事						
譚鎮山先生	-	108	-	-	-	108
鄭德理先生	-	107	-	-	-	107
曾昭武先生	-	107	-	-	-	107
	1,389	1,145	-	89	84	2,707

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2023年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(2022年：相同)。

(b) 董事的退休福利

截至2023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(2022年：相同)。

(c) 董事的離職福利

截至2023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(2022年：相同)。

綜合財務報表附註

33 董事福利及利益(續)

(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2023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(2022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2023年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在(2022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2023年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在(2022年：相同)，惟附註31所披露的交易除外。

34 期後事項

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

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

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

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
「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C1所載《企業管治守則》
「董事」	本公司董事
「2022年」	截至2022年12月31日止年度
「2023年」	截至2023年12月31日止年度
「建築面積」	建築面積

釋義

「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
「酒店用品」	滿足酒店、餐館及俱樂部經營所需產品的統稱
「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 Limited」	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」	並非上市規則所界定關連人士的人士或實體
「最後實際可行日期」	2024年4月17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

釋義

「主板」	聯交所主板
「標準守則」	聯交所主板上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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
「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