

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



# 信基沙溪集團股份有限公司

XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3603)

## 截至2021年12月31日止年度的 年度業績公告

信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「2021年」)之經審核年度業績連同截至2020年12月31日止年度(「2020年」)之比較數字。本年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

### 財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
收益	267,536	287,938
年內(虧損)/溢利	(214,925)	31,911
核心純利 <sup>(i)</sup>	86,213	88,741
核心純利率 <sup>(ii)</sup>	32%	31%
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	(0.14)	0.02

附註：

- (i) 2020年及2021年的核心純利屬非香港財務報告準則計量，有助於投資者透過不計投資物業公平值變動的損失、政府補助，並就前述項目所得稅影響而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃通過將本集團各年內核心純利除以收益達致。

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	3	267,536	287,938
銷售成本		(26,773)	(26,820)
投資物業公平值損失		(401,518)	(79,274)
銷售及營銷開支		(26,369)	(24,625)
行政開支		(33,032)	(40,713)
金融資產及經營租賃應收款項的 減值虧損淨額		(7,425)	(4,177)
其他收入	4	6,940	13,548
其他虧損 – 淨額		(417)	(6,989)
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(221,058)</b>	<b>118,888</b>
財務收入	5	344	1,625
財務開支	5	(47,729)	(51,858)
財務開支 – 淨額	5	(47,385)	(50,233)
<b>除所得稅前(虧損)／溢利</b>		<b>(268,443)</b>	<b>68,655</b>
所得稅開支	6	53,518	(36,744)
<b>年內(虧損)／溢利</b>		<b>(214,925)</b>	<b>31,911</b>
<b>(虧損)／溢利歸屬於：</b>			
– 本公司擁有人		(215,108)	32,967
– 非控股權益		183	(1,056)
		<b>(214,925)</b>	<b>31,911</b>
<b>年內本公司擁有人應佔(虧損)／溢利 的每股(虧損)／盈利</b> (以每股人民幣元列示)	7		
<b>每股基本及攤薄(虧損)／盈利</b>		<b>(0.14)</b>	<b>0.02</b>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內(虧損)/溢利	(214,925)	31,911
年內其他全面收益，扣除稅項	—	—
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(214,925)</u>	<u>31,911</u>
以下人士應佔：		
– 本公司擁有人	(215,108)	32,967
– 非控股權益	<u>183</u>	<u>(1,056)</u>
	<u>(214,925)</u>	<u>31,911</u>

## 綜合資產負債表

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		3,757	3,160
投資物業	13	2,641,030	2,991,240
無形資產		765	890
遞延所得稅資產	12	753	1,592
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	9	146,468	—
		<u>2,792,773</u>	<u>2,996,882</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,905	5,231
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	9	52,346	100,572
受限制現金		3,300	3,300
現金及現金等價物		249,332	182,497
		<u>307,883</u>	<u>291,600</u>
<b>總資產</b>		<b><u>3,100,656</u></b>	<b><u>3,288,482</u></b>
<b>權益</b>			
股本及溢價		285,178	285,178
其他儲備		243,498	242,243
保留盈利		1,153,923	1,370,286
		<u>1,682,599</u>	<u>1,897,707</u>
非控股權益		(2,860)	(3,343)
<b>權益總額</b>		<b><u>1,679,739</u></b>	<b><u>1,894,364</u></b>

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	11	632,072	454,621
遞延收益		–	2,210
貿易及其他應付款項	10	29,467	22,105
租賃負債	10	130,227	147,913
遞延所得稅負債	12	325,473	407,208
		<u>1,117,239</u>	<u>1,034,057</u>
<b>流動負債</b>			
借款	11	114,337	175,784
貿易及其他應付款項	10	85,224	87,049
租賃負債	10	24,814	24,066
來自客戶的墊款		45,782	38,109
合約負債		11,899	7,947
即期所得稅負債		21,622	27,106
		<u>303,678</u>	<u>360,061</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>1,420,917</b></u>	<u><b>1,394,118</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>3,100,656</b></u>	<u><b>3,288,482</b></u>

## 綜合財務報表附註

### 一般資料

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

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

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

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

### 1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

#### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製,並經重估按公平值列賬的投資物業作出調整。

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

#### (iii) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團就其於2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用了以下準則及修訂本:

香港財務報告準則第9號、利率基準改革(第二階段)  
香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4號及  
香港財務報告準則第16號(修訂本)

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。

(v) 已發佈但未生效的新訂準則、準則修訂本、詮釋及年度改進

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務合併 – 概念框架的引用	2022年1月1日
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備 – 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約 - 履行合約成本	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	同一控制下的合併會計	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號 的年度改進	首次採納香港財務報告準則	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號 的年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號 的年度改進	租賃	2022年1月1日
香港會計準則第41號 的年度改進	農業	2022年1月1日
香港會計準則第1號 (修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單項交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	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	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第8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

本集團已開始評估該等新訂準則、準則之修訂本、詮釋及年度改進之影響，其中若干與本集團運營有關。該等準則於目前或未來報告期間預期不會對本集團及於可預見將來之交易造成重大影響。

## 2 分部資料

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

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

本集團的主要經營實體均位於中國。本集團於截至2021年12月31日止年度的全部收益均來自中國(2020年：相同)。

於2021年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(2020年12月31日：相同)。

截至2021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(2020年：相同)。

## 3 收益

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃收入：		
– 物業租賃收入	<u>217,278</u>	<u>242,406</u>
與客戶合約收益：		
– 物業管理服務(a)及(c)	30,248	26,210
– 銷售商品(b)	18,949	19,322
– 商城管理服務(a)及(c)	<u>1,061</u>	<u>–</u>
	<u>50,258</u>	<u>45,532</u>
	<u><u>267,536</u></u>	<u><u>287,938</u></u>

(a) 物業管理服務及商城管理服務產生的收益乃於合約期參照完全履行履約責任的進度來確認。

(b) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。

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

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020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	27,272	31,893
預期於1年內確認	22,519	20,469
	<u>49,791</u>	<u>52,362</u>

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於12月31日分配至長期商城管理服務合約 (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	58,373	—
預期於1年內確認	4,245	—
	<u>62,618</u>	<u>—</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

- (d) 截至2021年12月31日止年度，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。
- (e) 合約負債

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
業務管理服務	8,840	5,506
物業管理服務	2,662	2,437
貨品銷售	397	4
	<u>11,899</u>	<u>7,947</u>

#### 4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
從客戶收回的預付款項	2,573	4,051
租賃合約變更導致的佣金收入	148	328
政府補助	610	4,197
其他	3,609	4,972
	<u>6,940</u>	<u>13,548</u>

#### 5 財務開支 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
財務收入：		
– 利息收入	<u>(344)</u>	<u>(1,625)</u>
財務開支：		
– 租賃財務開支	8,399	7,871
– 利息開支	<u>39,330</u>	<u>43,987</u>
	<u>47,729</u>	<u>51,858</u>
財務開支 – 淨額	<u>47,385</u>	<u>50,233</u>

## 6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	27,378	41,769
遞延所得稅(附註12)	(80,896)	(5,025)
	<u>(53,518)</u>	<u>36,744</u>

### (a) 中國企業所得稅

於截至2021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(2020年：相同)。

### (b) 中國預扣所得稅

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

### (c) 開曼群島所得稅

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

### (d) 英屬處女群島所得稅

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

### (e) 香港利得稅

由於本集團於香港註冊成立的附屬公司年內並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅(2020年：相同)。

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

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(268,443)</u>	<u>68,655</u>
按適用於中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	(67,111)	17,164
以下各項的稅務影響：		
不可扣稅開支	2,150	8,482
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>11,443</u>	<u>11,098</u>
所得稅開支	<u><u>(53,518)</u></u>	<u><u>36,744</u></u>

## 7 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(215,108)	32,967
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
每股基本(虧損)/盈利(人民幣)	<u><u>(0.14)</u></u>	<u><u>0.02</u></u>

### (b) 攤薄

於截至2021年及2020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)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

## 8 股息

截至2021年12月31日止年度，本公司並無派發或宣派股息(2020年：無)。

## 9 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營租賃應收款項	27,700	24,639
減：經營租賃應收款項減值撥備	(1,990)	(2,590)
經營租賃應收款項 – 淨額	25,710	22,049
貿易應收款項(附註(c))	6,822	8,204
減：貿易應收款項減值撥備	(616)	(806)
貿易應收款項 – 淨額	6,206	7,398
其他應收款項(附註(a))	24,870	64,633
減：其他應收款項減值撥備	(10,218)	(3,144)
其他應收款項 – 淨額	14,652	61,489
預付稅項和其他徵費	345	435
租賃預付款項(附註(b))	146,468	–
其他預付款項	2,249	5,477
可用於未來扣除的進項增值稅	3,184	3,724
	<b>198,814</b>	<b>100,572</b>
減：非流動部分		
租賃預付款項(附註(b))	(146,468)	–
流動部分	<b>52,346</b>	<b>100,572</b>

- (a) 於2021年12月31日的結餘主要為應收北京城外誠家居廣場有限公司(「北京城外誠」)的款項人民幣10,000,000元。

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

- (b) 於2021年12月31日結餘主要為向廣州龍美動漫科技有限公司(「龍美動漫」)的租賃預付款項人民幣146,467,619元。

2021年12月23日，廣州信基譽正商業運營管理有公司(「信基譽正」)與龍美動漫簽訂分租協議，內容有關租賃位於廣州番禺區番禺大道龍美村信基龍美國際動漫產業園C區的C1及C2大廈連同237個地下停車位(「該等物業」)。該等物業的租期約為14.4年，由2022年1月11日起至2036年5月31日止，總代價為人民幣153,791,000元。人民幣146,467,619元應由信基譽正於分租協議的先決條件達成或滿足後5個營業日內支付予龍美動漫。信基譽正已於2021年12月24日支付人民幣146,467,619元，有關支付於2021年12月31日分類為租賃預付款項。

- (c) 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於一年	<u>6,822</u>	<u>8,204</u>

(i) 已轉讓應收款項

貿易應收款項的賬面值包括應予保理安排的應收款項。根據該安排，本集團已轉讓相關應收款項予該保理公司以換取現金，並禁止出售或抵押應收款項。然而，本集團已保留逾期付款及信貸風險。因此，本集團繼續在資產負債表中全數確認已轉讓資產。在保理協議下的還款金額列示為有抵押借款。本集團認為，持作收取的業務模式仍適用於該等應收款項，因此繼續按攤銷成本計量。

相關賬面值如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已轉讓應收款項	-	5,694
有關聯之有擔保其他借款	-	3,000
	<u>          </u>	<u>          </u>

- (d) 於2021年12月31日，經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項以人民幣計價，經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

## 10 貿易及其他應付款項及租賃負債

### (i) 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	2,319	4,482
應付建築合約款項	39,974	37,503
薪金應付款項	12,513	15,192
其他稅務負債	896	805
租戶按金	50,383	42,662
其他應付款項	8,606	8,510
	<u>114,691</u>	<u>109,154</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(29,467)</u>	<u>(22,105)</u>
流動部分	<u>85,224</u>	<u>87,049</u>

於2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於一年	35,790	21,281
超過一年	<u>6,503</u>	<u>20,704</u>
	<u>42,293</u>	<u>41,985</u>

於2021年及2020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。

## (ii) 租賃負債

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初結餘	171,979	152,147
租賃修訂(附註(b))	(2,446)	31,262
確認之租賃融資開支(附註5)	8,399	7,871
償付租賃負債	(22,891)	(19,301)
	<u>155,041</u>	<u>171,979</u>
減：非流動部分	(130,227)	(147,913)
流動部分	<u>24,814</u>	<u>24,066</u>

(a) 本集團主要租賃土地使用權及物業。租賃乃於租賃資產可供本集團使用之日確認使用權資產及相應負債。使用權資產呈列為投資物業(附註13)以及物業及設備。

(b) 租賃修訂為指租賃範圍或租賃代價的變更，其不屬於租賃原始條款及條件的一部分。於2021年及2020年12月31日，本集團租賃修訂包括延長合約租賃期、修改代價及在原有租賃資產基礎上修改貼現率等情況。

## 11 借款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款－有抵押(附註(a))	746,409	627,405
其他借款－有抵押	—	3,000
借款總額	<u>746,409</u>	<u>630,405</u>
減：非流動部分		
－銀行借款－有抵押	(632,072)	(454,621)
即期部分	<u>114,337</u>	<u>175,784</u>

(a) 於2021年12月31日，銀行借款人民幣746,409,000元(2020年12月31日：人民幣627,405,000元)的年利率介乎4.90%至6.86%並由本集團的投資物業作抵押(附註13)。

(b) 於結算日期，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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
六個月或以內	<b>726,409</b>	<b>597,705</b>

銀行借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於一年	114,337	172,784
一至兩年	96,339	69,473
兩至五年	331,756	224,284
超過五年	203,977	160,864
	<b>746,409</b>	<b>627,405</b>

其他借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於一年	—	3,000

借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度	
	2021年	2020年
銀行借款	6.61%	7.19%
其他借款	14.61%	11.41%
借款總額	<b>6.62%</b>	<b>7.20%</b>

(c) 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2021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(2020年12月31日：相同)。

## 12 遞延所得稅

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

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>遞延所得稅資產：</b>		
– 將於12個月後收回	<u>(753)</u>	<u>(1,592)</u>
<b>遞延所得稅負債：</b>		
– 將於12個月後結算	<u>325,473</u>	<u>407,208</u>
	<u>325,473</u>	<u>407,208</u>
<b>遞延所得稅負債淨額</b>	<b><u>324,720</u></b>	<b><u>405,616</u></b>

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初結餘	405,616	410,641
於損益計入(附註6)	<u>(80,896)</u>	<u>(5,025)</u>
年末結餘	<b><u>324,720</u></b>	<b><u>405,616</u></b>

年內，遞延所得稅資產於抵銷前的變動如下：

遞延所得稅資產	確認銷售 成本及開支 的臨時差額 人民幣千元	應收 呆賬撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	9,090	1,952	11,042
於損益扣除	(1,139)	(317)	(1,456)
於2020年12月31日	7,951	1,635	9,586
於損益扣除	(1,323)	1,571	248
於2021年12月31日	6,628	3,206	9,834

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2021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221,541,000元(2020年12月31日：人民幣203,039,000元)確認遞延所得稅資產人民幣55,385,000元(2020年12月31日：人民幣50,760,000元)。該等稅項虧損將於2022年至2026年前屆滿。

年內，遞延所得稅負債於抵銷前的變動如下：

遞延所得稅負債	投資物業的 臨時差額 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	416,397	5,286	421,683
於損益計入	(1,195)	(5,286)	(6,481)
於2020年12月31日	415,202	—	415,202
於損益計入	(80,648)	—	(80,648)
於2021年12月31日	334,554	—	334,554

於2021年12月31日，遞延所得稅負債為人民幣35,492,000元(2020年12月31日：人民幣36,756,000元)並無就本集團的中國附屬公司之未匯付盈利須繳付的預扣稅及其他稅項確認。該等金額進行長期再投資。

## 13 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,991,240	2,971,870
租賃修訂	(2,446)	31,998
添置	53,754	66,646
公平值變動	(401,518)	(79,274)
期末賬面淨值	<u>2,641,030</u>	<u>2,991,240</u>
投資物業分析：		
– 本集團通過土地使用權證持有物業	1,202,940	1,498,180
– 通過使用權資產持有物業	1,438,090	1,493,060
	<u>2,641,030</u>	<u>2,991,240</u>

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入	<u>217,278</u>	<u>242,406</u>

於2021年12月31日，人民幣419,630,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(2020年12月31日：人民幣1,469,250,000元)。

截至2021年12月31日止年度，租賃的總現金流出為人民幣23,254,000元(2020年：人民幣19,614,000元)。

## 14 或然事項

於2020年12月30日，上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司(「上海紅星」)針對數名被告(包括瀋陽信基實業有限公司(「瀋陽信基實業」))提出仲裁。根據該索賠，上海紅星要求瀋陽信基實業(其中包括被告)就違反合作開發協議作出賠償。於2021年12月31日，上海國際仲裁中心尚未審批此案。本集團在外聘律師的協助下評估該索賠及認為有關判決將對本集團有利，故並無確認有關該索賠的撥備。倘出現與仲裁有關的不利判決，則本集團可能須支付的潛在最高賠償估計約為人民幣20百萬元。

## 末期股息

董事會不建議就截至2021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。(2020年：無)。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

收益由2020年的約人民幣287.9百萬元減少7%至2021年的約人民幣267.5百萬元。該減少主要乃因租金收入減少所致。

下表載列本集團按所示業務分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	217,278	81	242,406	84
物業管理服務	30,248	11	26,210	9
銷售貨品	18,949	7	19,322	7
商城管理服務	1,061	1	—	—
<b>總計</b>	<b>267,536</b>	<b>100</b>	<b>287,938</b>	<b>100</b>

#### 租金收入

於2021年，租金收入為本集團自向租戶(簽立在本集團自有／租賃的商城組合中運營業務的租賃合約)所獲取的收益，約佔我們總收益的81%。於2021年，我們的租金收入減少約人民幣25.1百萬元或約10%至約人民幣217.3百萬元(2020年：人民幣242.4百萬元)，主要由於(i)信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響；(ii)信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響及(iii)新冠肺炎疫情影響，本集團為受影響租戶提供租金優惠政策導致。

## 物業管理服務

來自物業管理服務的收益為租戶根據物業管理協議支付的管理費。於2021年，物業管理服務收入增加人民幣4.0百萬元或15%至約人民幣30.2百萬元(2020年：人民幣26.2百萬元)。物業管理服務收入增加乃主要由於2020年因疫情影響本集團針對物業管理費推出了相關的優惠政策，而本年無此類優惠政策導致。

## 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2021年，銷售貨品收益小幅減少人民幣0.4百萬元或約2%至約人民幣18.9百萬元(2020年：人民幣19.3百萬元)。銷售商品收益減少主要由於本年度集團取消了部份企業對個人(「B2C」)業務導致。

## 銷售成本

於2021年，銷售成本較2020年相比無大幅變動。

## 投資物業公平值收益／損失

我們的投資物業公平值變動減少約人民幣322.2百萬元至2021年的公平值損失約人民幣401.5百萬元(2020年：公平值損失人民幣79.3百萬元)，主要由於中國瀋陽兩家商城的估值受新冠病毒變異株奧密克戎毒株引發的多地疫情對市場的持續影響及2021年下半年中國房地產緊縮政策的影響造成市場需求整體降低而調整。

## 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2020年的約人民幣24.6百萬元增加人民幣1.8百萬元或7%至2021年的約人民幣26.4百萬元。增加的主要原因是由於擴展市場需要，2021年廣告及業務宣傳費增加導致。

## 行政開支

我們的行政開支由2020年的約人民幣40.7百萬元減少人民幣7.7百萬元或19%至2021年的約人民幣33.0百萬元。減少的主要原因是由於2021年取消了員工獎勵導致。

## 其他收入

我們的其他收入由2020年的約人民幣13.5百萬元減少人民幣6.6百萬元或49%至2021年的約人民幣6.9百萬元。減少的主要原因是2020年，集團收到番禺區政府給予的上市獎勵款人民幣3.0百萬元而2021年無該類獎勵款及2018年洛浦街道辦給予的地鐵口施工借地補償款已於2020年底前悉數攤銷導致。

## 經營虧損／溢利

由於前述原因，本集團於2021年錄得經營虧損約人民幣221.1百萬元，而2020年則錄得經營溢利約人民幣118.9百萬元。

## 財務收入

我們的財務收入由2020年的約人民幣1.6百萬元減少人民幣1.3百萬元或79%至2021年的約人民幣0.3百萬元。此乃主要因2021年未對銀行存款進行任何投資管理導致。

## 財務開支

我們的財務開支由2020年的約人民幣51.9百萬元減少人民幣4.2百萬元或8%至2021年的約人民幣47.7百萬元。此乃主要因銀行融資的相關開支減少所致。

## 財務開支淨額

由於上述原因，我們的財務開支淨額由2020年的約人民幣50.2百萬元減少人民幣2.8百萬元或6%至2021年的約人民幣47.4百萬元。

## 年內虧損／溢利

由於前述原因，本集團於2021年錄得虧損約人民幣214.9百萬元，而2020年則錄得溢利約人民幣31.9百萬元。

## 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2020年約人民幣88.7百萬元減少人民幣2.5百萬元或3%至2021年約人民幣86.2百萬元。此乃主要歸因(i)信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響；(ii)信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響及(iii)新冠肺炎疫情影響，本集團為受影響租戶提供租金優惠政策導致。

下表載列於所示年度本集團的溢利及核心純利：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	(214,925)	31,911
加：		
投資物業公平值損失	401,518	79,274
政府獎勵	—	(3,500)
有關上述對賬項目的所得稅開支	(100,380)	(18,944)
	<hr/>	<hr/>
年內核心純利	86,213	88,741
– 本公司擁有人應佔	86,030	89,797
– 非控股權益應佔	183	(1,056)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 所得款項淨額用途修改

茲提述 (i)2019年10月25日本公司關於本公司全球發售所得款項淨額(「**所得款項淨額**」)建議用途的招股書；(ii)2020年7月6日本公司關於修改所得款項淨額用途及本集團業務更新的公告(「**首次修改所得款項用途公告**」)；(iii)2020年7月24日本公司關於廣州沙溪酒店(本公司的間接全資附屬公司)收購廣州智誠商業運營有限公司的60%股權(「**收購事項**」)，代價為人民幣78.0百萬元的公告(「**收購事項公告**」)；(iv)2020年12月29日本公司關於取消收購事項的公告(「**取消收購事項公告**」)；(v)2021年11月24日本公司關於進一步更改所得款項淨額用途的公告(「**第二次修改所得款項用途公告**」，連同首次修改所得款項用途公告、收購事項公告及取消收購事項公告為「**該等公告**」)；及(vi)本公司2020年的年度報告(「**2020年年度報告**」)。除另有規定外，本公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2020年年度報告所載，於2020年，由於新冠肺炎疫情的持續爆發，全球的國家為遏制新冠肺炎疫情蔓延實施了多項封鎖措施，包括旅行限制、檢疫措施及／或強制性暫停工作措施。因此，全球酒店業和旅遊業受到嚴重影響，這對租戶的盈利能力產生不利影響，因此對本集團的財務業績造成損害。誠如首次修改所得款項用途公告所披露，為加強本集團的流動性以應對新冠肺炎疫情帶來的影響和挑戰，及加強本集團資金使用效率和效益，所得款項淨額用途已作出適當調整。

其次，在收購事項完成後，於2020年8月12日，廣州市白雲區人民政府白雲湖街道辦事處在廣州商城外發佈通知，載明包括廣州商城在內的土地將被徵用和重建，以發展港澳青年創新創業基地。儘管本集團努力就其請求保留廣州商城免於土地徵用與有關政府機關溝通，惟本集團尚未收到任何有關政府機關就該請求作出的任何正面官方反饋或通知。為保障本公司及其股東的整體利益，於2020年12月29日，廣州沙溪酒店與廣州朝盈訂立補充協議，以取消收購事項。因此，將不再需要原定分配用作發展廣州項目的所得款項淨額人民幣80.0百萬元部分。

並且於2021年，本集團預計新冠肺炎疫情的影響在短期內將繼續帶來不確定性，加上持續關注鄭州項目及福州項目下的商城在新冠肺炎疫情下而導致的出租率下降，因此本集團於第二次修改所得款項用途公告中披露進一步修改所得款項用途。於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1.333億元（包括根據廣州項目廣州朝盈將向廣州沙溪酒店退還的人民幣5.0百萬元尚欠部分款項）（「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。

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2021年 12月31日 已使用金額 (人民幣 百萬元)	截至2021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 以及銷售和行銷費用	56.7	31.2	—	31.2	—	—
(ii) 發展新項目			63.3 <i>附註2及3</i>		63.3 <i>附註2及3</i>	直至2023年
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 <sup><i>附註1</i></sup>	—	
e) 其他項目	—	—	不適用	—	不適用	
(iii) 拓展物業管理業務	—	—	40.0	—	40.0	至2022年
(iv) 建立酒店用品行業 垂直電商服務平台	—	—	30.0	—	30.0	至2023年
(iii) 一般營運資本	—	27.2	—	27.2	—	—
總計：	<u>217.2</u>	<u>191.7</u>	<u>133.3</u>	<u>63.4</u>	<u>133.3</u>	

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。

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

## **流動資金及財務資源**

### **現金及現金等價物**

於2021年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣249.3百萬元(2020年12月31日：人民幣182.5百萬元)。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

### **借款及本集團資產抵押**

於2021年12月31日，本集團銀行借款約人民幣746.4百萬元(2020年12月31日：人民幣627.4百萬元)的年利率介乎4.90%至6.86%，並由本集團的投資物業作抵押。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419.6百萬元(2020年12月31日：人民幣1,469.3百萬元)。

### **資本負債比率**

於2021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29%，而2020年12月31日為23%。

### **淨流動負債及流動比率**

於2021年12月31日，本集團擁有淨流動資產人民幣4.2百萬元，而2020年12月31日的淨流動負債為人民幣68.5百萬元。於2021年12月31日，流動比率為1.01(2020年12月31日：0.81)。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

於2021年，本集團並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司及合營企業的重大項目。

## 業務回顧

本集團主要於中國從事經營酒店用品及傢私商城（於中國產生租金收入）且我們的業務營運由4個主要業務分部構成：

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

本集團的收益主要來自本集團自有／租賃的商城組合的經營租賃租金收入。

## 業務分部回顧

### 商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

### 酒店用品商城

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

## 家居用品商城

(4) 信基大石傢俬城

(5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

下表載列2021年我們的商城產生的總收益：

商城	總收益	
	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
信基沙溪酒店用品博覽城	132,088	150,269
信基豪泰酒店用品城	66,749	63,170
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	10,670	13,566
信基大石傢俬城	9,529	11,534
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	28,488	30,077

於2021年，商城產生的收益下降約人民幣21.1百萬元，主要由於以下原因導致(i) 信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響及信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響，本集團為受影響租戶提供租金優惠政策；及(ii) 瀋陽2座商城受新冠肺炎疫情影響，為受影響的租戶提供租金優惠政策導致。

## 委管商城

於本分部，我們向其他商城業主提供商城營運服務。在此商業模式下，我們將負責管理商城的營銷及日常營運，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。

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。由於業務環境受到新冠肺炎疫情影響，暫未有明確時間表。

於2021年9月25日，我們與獨立第三方河南省鄭州市恒吳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吳鋼鐵有限公司開發的商業綜合大樓 — （位於河南省鄭州市經濟技術開發區航海東路2022號航海東路與前程路交匯處A1西區1-6號樓）。預期該商城擁有總營業區域約15萬平方米，可容納最多500名租戶，其為本集團第二間委管酒店用品商城。

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

### **網上商城**

於2021年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣18.9百萬元（2020年：人民幣19.3百萬元）。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。由於本年度本集團取消了部分B2C業務，且本年對部分貿易應收款計提了信用損失人民幣180萬元，本集團的網上商城業務於2021年錄得經營虧損。

### **展覽管理業務**

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

由於全球範圍內新冠肺炎疫情自2020年起持續爆發至現在，直到本公告日期，也隨着新冠肺炎疫情席捲世界其他地區，加上各國嚴格遵守政府的防控政策和法規，CHE的參展商參展觀望態度較多，僅少數海外展商及買家確認其有意參加本年度的CHE展會。由於仍未能確定新冠肺炎疫情何時及能否得到遏制，本集團自2020年起決定暫停舉辦CHE而沒有展覽收益。

## 未來展望

自新冠肺炎疫情於2020年初爆發至今，經過二年多時間，儘管距離活動恢復至新冠肺炎疫情前水平仍有漫漫長路，隨着疫情席捲世界其他地區，即使全球加快了疫苗接種進度，但仍然不及病株變異之快。面對疫情反覆，本集團在財政上更為審慎。在等待恢復的同時，本集團會把全球發售所得款項用途進一步修改，期望此進一步修改(用於(1) 拓展優質物業管理業務；(2) 建立酒店用品行業垂直電商服務平台；及(3) 重新分配用於一般新項目發展的業務發展方向，這樣不僅能夠帶來穩定及增加本集團的收入來源，鞏固其財務狀況，又能提升其品牌知名度及行業品牌影響力，並進一步加強其整體市場領先地位。在面對未來的新挑戰時，本集團將奮勇邁進，為全體持份者帶來更多可持續的價值及回報。

展望未來，疫情發展將持續改變各種業務範疇的運作模式。本集團正積極調整應對這個新常態時代的取勝之道。我們仍將繼續堅持「品牌輸出，管理輸出，合作經營」的輕資產項目快速發展模式，同時建立酒店用品行業垂直電商服務平台，擴大網上商城業務，持續擴大本集團的市場佔有率和品牌影響力；我們堅持「產業聯盟、抱團發展」的平台共享理念，增強信基沙溪集團與行業協同發展的品牌粘性。

## 企業管治

本公司的企業管治常規以聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄14所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)所列原則及守則條文為基準。

於2021年，本公司已遵守上市規則附錄14所載該守則的適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任的規定則除外。

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

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

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

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

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

## 遵守上市規則標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事、本集團高級管理層和僱員(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有有關本集團或本公司證券之內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於 2021 年已遵守標準守則所載的規定準則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於回顧年度內有任何不遵守標準守則之情況。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至2021年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 報告期末後的重要事項

茲提述本公司日期為2022年3月15日的公告(「**2022年收購事項公告**」)，內容有關廣州信基玖星服務有限公司(「**買方**」)收購廣州信基優享物業有限公司(「**目標公司一**」)及佛山信基優享商業服務有限公司(「**目標公司二**」，連同目標公司一統稱為「**該等目標公司**」)的全部權益(「**收購事項**」)。除另有規定外，本文所用的大寫術語應與2022年收購事項公告中定義的含義相同。

於2022年3月15日，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方一、目標公司一及擔保人一訂立股轉讓協議一，據此，買方有條件同意收購而賣方一有條件同意出售目標公司一的全部股權，總代價為人民幣75,000,000元。擔保人一已在共同及各別的基礎上，不可撤銷且無條件地向買方擔保於保證期期間，賣方一於股份轉讓協議一項下的責任及承諾將獲妥為履行。

於2022年3月15日，買方、賣方二、目標公司二及擔保人二訂立股轉讓協議二，據此，買方有條件同意收購而賣方二有條件同意出售目標公司二的全部股權，總代價為人民幣24,000,000元。擔保人二已在共同及各別的基礎上，不可撤銷且無條件地向買方擔保於保證期期間，賣方二於股份轉讓協議二項下的責任及承諾將獲妥為履行。

該等目標公司主要從事為商業綜合項目提供物業管理服務。收購事項完成後，該等目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

於本公告日期，收購事項尚未完成。有關收購事項的詳情，請參閱2022年收購事項公告。

除本公告所披露者外，截至2021年12月31日止年度及直至本公告日期，概無影響本集團的其他重大事件。

## 足夠公眾持股量

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

## 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已告成立，其書面職權範圍遵照上市規則附錄14所載企業管治守則編製。審核委員會包括3名成員組成，即曾昭武博士、鄭德理博士及譚鎮山先生。曾昭武博士目前擔任為審核委員會主席。

審核委員會已考慮及審閱本集團2021年的年度業績以及本公司所採納的會計原則及慣例，並就內部控制及財務報告事宜與管理層進行了討論。審核委員會認為，本集團2021年的年度財務業績符合相關會計準則、法規及規例，並已正式作出適當披露。

## 本公司核數師工作範疇

本年度業績公告所載有關本集團2021年綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表以及相關附註之數據，已獲本公司核數師同意為與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載列之金額一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證工作，因此本集團核數師並無就本年度業績公告作出任何保證。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年5月27日（星期五）召開股東週年大會（「**股東週年大會**」）。

本公司為確定股東有權出席股東週年大會及於會上投票的資格，於2022年5月24日（星期二）至2022年5月27日（星期五）（包括首尾兩日）將暫停辦理股份過戶登記手續。以上期間均不辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票須於2022年5月23日（星期一）下午4時30分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理過戶登記手續。

## 年度業績及年度報告發佈

本業績公告已於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.xjsx.net.cn](http://www.xjsx.net.cn) 刊登。載有上市規則要求披露的所有資料的本公司2021年年度報告將於2022年4月適時派送至股東，並將於上述網站上發佈。

承董事會命  
信基沙溪集團股份有限公司  
主席  
張漢泉

中國，廣州，2022年3月25日

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