

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2019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2019年12月31日止年度(「2019年」)之經審核年度業績連同截至2018年12月31日止年度(「2018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	
	2019年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)
收益	<b>303,083</b>	281,355
年內溢利	<b>101,450</b>	250,226
核心純利 <sup>(i)</sup>	<b>109,800</b>	87,289
核心純利率 <sup>(ii)</sup>	<b>36%</b>	31%
每股收益(以每股人民幣元列示)	<b>0.08</b>	0.18

附註：

- (i) 2018年及2019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增加所得收益、2018年7月的政府賠償收益、自關聯方貸款的利息收入及加回上市開支，並就前述項目所得稅效應而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃通過將本集團各年內核心純利除以收益達致。

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	3	303,083	281,355
銷售成本		(28,180)	(27,463)
投資物業公平值收益		10,051	126,247
銷售及營銷開支		(32,777)	(23,570)
行政開支		(50,501)	(39,804)
金融資產及經營租賃應收款項的 減值虧損淨額		(432)	(275)
其他收入	4	4,280	69,324
其他收益—淨額		2,053	90
<b>經營溢利</b>		<b>207,577</b>	<b>385,904</b>
財務收入	5	1,107	40,198
財務開支	5	(53,265)	(77,743)
財務開支—淨額		(52,158)	(37,545)
除所得稅前溢利		155,419	348,359
所得稅開支	6	(53,969)	(98,133)
<b>年內溢利</b>		<b>101,450</b>	<b>250,226</b>
溢利歸屬於：			
—本公司擁有人		102,905	189,213
—非控股權益		(1,455)	61,013
		101,450	250,226
年內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)	7		
<b>每股基本及攤薄盈利</b>		<b>0.08</b>	<b>0.18</b>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內溢利	101,450	250,226
其他全面收益		
不可重新分類至損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產的 公平值變動，扣除稅項	—	(1,261)
年內其他全面收益，扣除稅項	—	(1,261)
年內全面收益總額	<b>101,450</b>	<b>248,965</b>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	102,905	187,952
—非控股權益	(1,455)	61,013
	<b>101,450</b>	<b>248,965</b>

## 綜合資產負債表

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,405	870
投資物業	13	2,971,870	2,890,230
無形資產		817	974
遞延所得稅資產	12	4,304	5,612
		<u>2,978,396</u>	<u>2,897,686</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,450	1,514
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	9	37,697	66,164
應收關聯方款項		26	94,990
現金及現金等價物		272,400	11,283
		<u>311,573</u>	<u>173,951</u>
<b>總資產</b>		<u><b>3,289,969</b></u>	<u><b>3,071,637</b></u>
<b>權益</b>			
股本及溢價		304,494	–
其他儲備		232,422	222,925
保留盈利		1,347,140	1,253,732
		<u>1,884,056</u>	<u>1,476,657</u>
非控股權益		<u>(2,287)</u>	<u>(832)</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,881,769</b></u>	<u><b>1,475,825</b></u>

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	11	466,220	578,805
遞延收益		2,637	5,802
貿易及其他應付款項	10	29,454	25,334
租賃負債	10	131,006	141,217
遞延所得稅負債	12	414,945	403,169
		<u>1,044,262</u>	<u>1,154,327</u>
<b>流動負債</b>			
借款	11	143,889	92,659
貿易及其他應付款項	10	86,141	135,752
租賃負債	10	21,141	19,285
應付關聯方款項		–	56,379
來自客戶的墊款		65,159	103,304
合約負債		7,516	4,116
即期所得稅負債		40,092	29,990
		<u>363,938</u>	<u>441,485</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>1,408,200</b></u>	<u><b>1,595,812</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>3,289,969</b></u>	<u><b>3,071,637</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(經修訂)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，其附屬公司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(「上市業務」)。

本公司的最終控股方為張漢泉先生(「張漢泉先生」)、梅佐挺先生(「梅先生」)及張偉新先生(「張先生」)(「最終控股股東」)。

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

## 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)的規定編製。其中，本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度一直採納香港財務報告準則第16號。

### (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。

根據重組，上市業務已轉移至本公司並由本公司持有。本公司及其於重組期間成立的附屬公司為重組前並無參與任何業務的新公司，而其營運不符合業務定義。重組僅為上市業務的資本重組，並不導致該業務的管理層出現任何變動，且上市業務的最終控股股東維持不變。產生自重組的本集團視作上市業務的延續。因此，本集團的綜合財務報表乃按截至2019年及2018年12月31日止兩個年度的上市業務賬面值呈列。

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表包含最終控股股東共同控制的實體廣州市番禺信基房產發展有限公司(「番禺房產」)一個業務分部(本集團從事同一業務)的若干資料，載列於下：

— 具體視為與納入業務相關的交易及結餘已於歷史財務資料中綜合。

番禺房產所產生且並非具體視為與納入業務相關及主要包含一般行政開支的開支，按適當方式分配作本集團之開支。

- 根據上述基準計算的納入業務應佔溢利的即期及遞延所得稅於相關期間根據本集團會計政策以中國企業所得稅稅率25%計提撥備；及
- 包括納入業務在內的集團公司內的公司間交易及結餘於綜合時予以對銷。

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) 持續經營

於2019年12月31日，本集團的流動負債較其流動資產高出人民幣52,365,000元。此外，於2019年12月31日，本集團銀行借款總額為人民幣610,109,000元，其中人民幣143,889,000元須自2019年12月31日起未來十二個月內償還。此等流動資金短缺主要歸因於本集團若干非流動資產(包括投資物業)主要以本集團內部資金及借款撥資。

鑒於此等情況，本公司董事在評估本集團有否足以持續經營的充裕財政資源時，已審慎考慮本集團日後流動資金狀況及財務表現以及其可動用的資金來源。本公司董事已採取多項措施來進一步改善盈利能力、控制經營成本，並限制資本開支，以提升本集團的經營表現並舒緩其流動資金風險：

- (a) 流動負債包括來自客戶的墊款人民幣65,159,000元及合約負債人民幣7,516,000元，未來並無預期現金流出。
- (b) 於2019年12月31日，本集團擁有尚未動用融資安排人民幣400,000,000元，可用於應對未來十二個月任何的流動資金短缺。
- (c) 管理層已變得更具成本意識，正不斷縮減不必要的開支，以改善其經營現金流量。

本公司董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋截至2019年12月31日止年度起不少於十二個月的期間。根據該等現金流量預測，本集團將有足夠財務資源以應付其於截至2019年12月31日止年度起未來十二個月到期的財務責任。管理層之預測乃顧及本集團營運所得現金流量預測、資本開支及本集團持續可動用之融資安排作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金之改善措施，以及能否持續取得銀行授出可動用之融資安排。董事經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準，並計及營運表現及可動用之銀行融資，相信本集團將具備足夠財務資源以應付其截至2019年12月31日止年度起未來十二個月到期應付的財務責任。因此，歷史財務資料乃以持續經營基準編製。

(iv) 尚未採納之新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但並非於2019年12月31日報告期間強制生效及未獲本集團提前採納。該等準則於目前或未來報告期間及於可預見將來之交易並不預期會對本集團造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義	2020年1月1日
修訂財務報告概念框架		2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本之影響，其中若干與本集團運營有關。根據本集團作出的初步評估，預計該等新訂或經修訂準則及修訂本生效不會對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。

## 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。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的執行董事認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體均位於中國。本集團於年內的全部收益均來自中國。

於2019年及2018年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

年內，並無從單一外部客戶處獲得收益佔本集團收益10%或以上。

### 3 收益

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃收入：		
—物業租賃收入	254,691	243,949
與客戶合約收益：		
—銷售貨品(a)	15,057	7,858
—展覽管理服務(b)	4,991	5,697
—物業管理服務(b)及(c)	28,344	23,851
	<u>48,392</u>	<u>37,406</u>
	<u>303,083</u>	<u>281,355</u>

(a) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。

(b) 展覽管理及物業管理服務產生的收益乃於合約期參照完全履行履約責任的進度來確認。

(c) 下表列示固定價格長期物業管理服務合約產生之未履行履約責任：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於12月31日分配至長期物業管理服務合約 (部分或完全未獲履行)的交易價總額		
預期於一年後確認	24,783	27,180
預期於一年內確認	21,753	19,348
	<u>46,536</u>	<u>46,528</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

就展覽管理服務而言，其在短期內提供，且於2018年及2019年12月31日概無未履行履約責任。

#### 4 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
從客戶收回的預付款項	499	560
租賃合約變更導致的佣金收入	324	670
拆遷賠償	-	65,545
按公平值計入其他全面收益的金融資產之股息收入	-	1,275
其他服務收入	-	961
其他	3,457	313
	<u>4,280</u>	<u>69,324</u>

#### 5 財務收入及財務開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
財務收入：		
—銀行存款利息收入	(1,107)	(34)
—來自關聯方利息收入	-	(40,164)
	<u>(1,107)</u>	<u>(40,198)</u>
財務開支：		
—租賃財務開支	8,952	9,179
—利息開支	44,502	68,734
—減：資本化利息	(189)	(170)
	<u>53,265</u>	<u>77,743</u>
財務開支—淨額	<u>52,158</u>	<u>37,545</u>

#### 6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	40,885	40,260
遞延所得稅(附註12)	13,084	57,873
所得稅開支	<u>53,969</u>	<u>98,133</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團於中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

(b) 中國預扣所得稅

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

(c) 開曼群島所得稅

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

(d) 香港利得稅

由於本集團於年內並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。

(e) 本集團除稅前溢利的稅項與採用適用於綜合實體溢利或虧損的加權平均稅率計算的理論金額有如下差異：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>155,419</u>	<u>348,359</u>
按適用於各國或地區溢利或虧損的稅率計算的稅項	38,855	87,090
以下各項的稅務影響：		
不可扣稅開支	4,033	1,362
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	11,081	10,000
毋須繳稅的收入	<u>-</u>	<u>(319)</u>
所得稅開支	<u>53,969</u>	<u>98,133</u>

## 7 每股盈利

### (a) 基本

釐定於截至2019年及2018年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數時，向本集團時任股東發行的普通股及本公司於2019年10月3日的資本化發行1,199,947,368股股份被視為已於2018年1月1日或自向首次公開發售前投資者發行新股份時起發行。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	102,905	189,213
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,239,616</u>	<u>1,070,842</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.08</u>	<u>0.18</u>

### (b) 攤薄

於截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司並無任何流通在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 8 股息

- (i) 於截至2019年12月31日止年度，本公司或本集團現時旗下公司尚無派付或宣派股息(2018年：零)。
- (ii) 於報告期末未確認的股息

於2020年3月20日舉行的本公司董事會會議，董事建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.013元(相當於0.014港元，按2020年3月20日中國人民銀行的現行匯率1港元兌人民幣0.9155元計算)，須待股東於股東大會批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付，匯率將按股東大會前5個營業日中國人民銀行公佈之平均匯率計算。建議股息預期將以2019年12月31日的留存收益派付，但不確認為年末負債，總額約為人民幣20,000,000元。

## 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營租賃應收款項	20,111	36,796
減：經營租賃應收款項減值撥備	(2,342)	(3,615)
經營租賃應收款項－淨額	17,769	33,181
貿易應收款項	6,125	8,824
減：貿易應收款項減值撥備	(629)	(797)
貿易應收款項－淨額	5,496	8,027
其他應收款項	7,993	14,070
減：其他應收款項減值撥備	(202)	(147)
其他應收款項－淨額	7,791	13,923
預付上市開支	—	3,740
預付稅項和其他徵費	738	1,165
其他預付款項	2,805	3,592
可用於未來扣除的進項增值稅	3,098	2,536
	<b>37,697</b>	<b>66,164</b>

於各結算日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於一年	6,125	8,824

於2019年12月31日的最高信貸風險為上述各類應收款項信貸虧損。

## 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	3,634	3,121
應付建築合約款項	42,912	64,880
薪金應付款項	15,529	10,992
其他稅務負債	748	1,491
租戶按金	43,674	40,745
收購非控股權益應付款項	-	22,439
其他應付款項	9,098	17,418
	<u>115,595</u>	<u>161,086</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(29,454)</u>	<u>(25,334)</u>
流動部分	<u>86,141</u>	<u>135,752</u>

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於一年	15,644	24,020
超過一年	30,902	43,981
	<u>46,546</u>	<u>68,001</u>

於2019年及2018年12月31日，貿易應付款項及建築合約應付款項以人民幣計值且其賬面值與其公平值相若。

(ii) 租賃負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	160,502	149,851
添置	1,028	15,802
確認之租賃融資開支	8,952	9,179
償付租賃負債	(18,335)	(14,330)
	<u>152,147</u>	<u>160,502</u>
減：非流動部分	<u>(131,006)</u>	<u>(141,217)</u>
租賃負債的流動部分	<u>21,141</u>	<u>19,285</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以及物業及設備。

11 借款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(附註(a))	580,056	671,464
減：非流動借款之即期部分	(113,836)	(92,659)
	<u>466,220</u>	<u>578,805</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(附註(a))	30,053	—
非流動借款之即期部分	113,836	92,659
	<u>143,889</u>	<u>92,659</u>
借款總額	<u>610,109</u>	<u>671,464</u>

- (a) 於2019年12月31日，銀行借款人民幣610,109,000元(2018年：人民幣671,464,000元)的年利率介乎6.30%至7.36%並由本集團的投資物業作抵押。被抵押作為本集團借款抵押品的投資物業價值為人民幣1,468,300,000元(2018年：人民幣1,440,100,000元)。

(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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
六個月或以內	<b>610,109</b>	<b>671,464</b>

借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
少於一年	<b>143,889</b>	92,659
一至兩年	<b>124,066</b>	112,584
兩至五年	<b>172,092</b>	237,039
超過五年	<b>170,062</b>	229,182
	<b>610,109</b>	<b>671,464</b>

借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度	
	2019年	2018年
銀行借款	<b>6.85%</b>	<b>7.15%</b>

(c) 流動借款的賬面值與其公平值相若，乃由於該等借款的期限較短。

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，其歸類為第二級公平值計量。於2019年及2018年12月31日，借款賬面值主要以人民幣計值且於各報告日期與其公平值相若。

(d) 本集團尚未提取之借款融資如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按浮動利率：		
—一年後到期	<b>400,000</b>	<b>400,000</b>

## 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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
—將於12個月後收回	<u>(4,304)</u>	<u>(5,612)</u>
遞延所得稅負債：		
—將於12個月內結算	5,285	6,344
—將於12個月後收回	<u>409,660</u>	<u>396,825</u>
	<u>414,945</u>	<u>403,169</u>
遞延所得稅負債淨額	<u>410,641</u>	<u>397,557</u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初結餘	397,557	359,959
自綜合收益表扣除(附註6)	13,084	57,873
自其他全面收益計入	—	(420)
視為向時任股東的分派	<u>—</u>	<u>(19,855)</u>
年末結餘	<u>410,641</u>	<u>397,557</u>

截至2019年及2018年12月31日止年度，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	稅項虧損 人民幣千元	壞賬撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	10,775	374	1,775	12,924
於收益表(扣除)／計入	(1,127)	(374)	69	(1,432)
於2018年12月31日	9,648	–	1,844	11,492
於收益表(扣除)／計入	(558)	–	108	(450)
於2019年12月31日	<b>9,090</b>	<b>–</b>	<b>1,952</b>	<b>11,042</b>

在很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅務利益的情況下，會就結轉的稅項虧損確認遞延所得稅資產。於2019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199,882,000元(2018年：人民幣167,442,000元)確認遞延所得稅資產人民幣49,971,000元(2018年：人民幣41,860,000元)。該等稅項虧損將於2019年至2024年(包括相關年度)前屆滿。

截至2019年及2018年12月31日止年度，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	重估按 公平值計入 其他全面 收益的 金融資產 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	372,463	420	–	372,883
視為向本集團時任股東分派 計入其他全面收益	(19,855)	–	–	(19,855)
於收益表扣除	–	(420)	–	(420)
於2018年12月31日	44,811	–	11,630	56,441
於2018年12月31日	397,419	–	11,630	409,049
於收益表扣除／(計入)	18,978	–	(6,344)	12,634
於2019年12月31日	<b>416,397</b>	<b>–</b>	<b>5,286</b>	<b>421,683</b>

於截至2019年12月31日止年度，遞延所得稅負債為人民幣32,300,000元(2018年：人民幣22,804,000元)並無就本集團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

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,890,230	2,874,370
添置	71,400	29,863
資本化利息	189	170
視為向本集團時任股東的分派	-	(140,420)
公平值變動	10,051	126,247
	<u>2,971,870</u>	<u>2,890,230</u>
期末賬面淨值	<b>2,971,870</b>	<b>2,890,230</b>
投資物業分析：		
-本集團通過土地使用權證持有物業	1,496,670	1,468,470
-通過使用權資產持有物業	1,475,200	1,421,760
	<u>2,971,870</u>	<u>2,890,230</u>

## 末期股息

董事會建議向本公司股東(「股東」)派付2019年之末期股息每股人民幣0.013元(相當於0.014港元,按2020年3月20日中國人民銀行的現行匯率1港元兌人民幣0.9155元計算),須待股東於即將召開的股東週年大會(「股東週年大會」)批准。應向股東派付的股息將以人民幣宣派並以港元支付,匯率將按股東週年大會前5個營業日中國人民銀行公佈之平均匯率計算。

建議末期股息預期將於2020年6月26日派付予股東。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益

我們的收益由2018年的人民幣281.4百萬元增加8%至2019年的人民幣303.1百萬元。該增幅乃因租金收入、銷售貨品及物業管理服務的收益增加所致。

下表載列本集團按所示業務條線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	<b>254,691</b>	<b>84</b>	243,949	87
物業管理服務	<b>28,344</b>	<b>9</b>	23,851	8
展覽管理服務	<b>4,991</b>	<b>2</b>	5,697	2
銷售貨品	<b>15,057</b>	<b>5</b>	7,858	3
總計	<b>303,083</b>	<b>100</b>	281,355	100

#### 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。2019年,因本集團全部5個商城驅動,我們的租金收入增加人民幣10.8百萬元或4%至人民幣254.7百萬元(2018年:人民幣243.9百萬元),佔我們總收益的84%。

## 物業管理服務

來自物業管理服務收入的收益為租戶根據物業管理協議支付的管理費。物業管理服務收入增加人民幣4.4百萬元或18%至人民幣28.3百萬元(2018年：人民幣23.9百萬元)。物業管理服務收入增加乃主要由於(i)信基沙溪酒店用品博覽城、瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城及瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心實際管理面積增加，及(ii)新的管理費協議單價提高導致。

## 展覽管理服務

來自展覽管理服務收入的收益包括自展覽商取得的費用。2019年，來自展覽管理服務收入的收益小幅減少人民幣0.7百萬元或12%至人民幣5.0百萬元(2018年：人民幣5.7百萬元)。

## 銷售貨品

銷售貨品收益為通過我們的網上商城出售酒店用品所產生的收益。2019年，銷售貨品收益增加人民幣7.2百萬元或91%至人民幣15.1百萬元(2018年：人民幣7.9百萬元)。銷售商品收益增加主要由於2018年4月30日我們才新增了網上商城業務，2019年較2018年增長導致。

## 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣27.5百萬元略微增加人民幣0.7百萬元或3%至2019年的人民幣28.2百萬元。

## 投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由2018年的人民幣126.2百萬元大幅減少人民幣116.1百萬元或92%至2019年的人民幣10.1百萬元，主要原因是2019年較2018年，並無大量市場租金較高的合約續期，及並無2018年信基沙溪酒店用品博覽城的可出租面積增加產生的積極影響。

## 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣23.6百萬元增加人民幣9.2百萬元或39%至2019年的人民幣32.8百萬元。此乃主要歸因於(i)網上商城等業務增長導致相應僱員福利開支增加人民幣3.3百萬元；(ii)因我們加強營銷力度協助新租戶宣傳其業務以致營銷及廣告成本增加人民幣4.5百萬元；以及(iii)因網上平台的經營開支、網上商城的運輸成本及有關本集團商業營運的其他推廣成本以致增加人民幣1.4百萬元。

## 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣39.8百萬元增加人民幣10.7百萬元或27%至2019年的人民幣50.5百萬元，此乃主要歸因於(i)上市費用增加人民幣2.6百萬元；(ii)2019年報費用增加人民幣2.3百萬元；以及(iii)董事費及員工薪酬增加人民幣2.5百萬元。

## 其他收入

我們的其他收入由2018年的人民幣69.3百萬元減少人民幣65.0百萬元或94%至2019年的人民幣4.3百萬元。主要原因為2019年並無中國廣州番禺區政府於2018年7月為開發廣州沙溪地鐵站而拆遷本集團部分投資物業所給予的一次性補償。

## 經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由2018年的人民幣385.9百萬元減少人民幣178.3百萬元或46%至2019年的人民幣207.6百萬元。經營溢利率由2018年的137%減少至2019年的68%，此乃主要因投資物業的公平值收益及其他收入減少所致。

## 財務收入

我們的財務收入由2018年的人民幣40.2百萬元減少人民幣39.1百萬元或97%至2019年的人民幣1.1百萬元。此乃主要因不再自關聯方獲得利息收入所致。

## 年內溢利及純利率

由於前述原因，2019年的溢利由2018年的人民幣250.2百萬元減少人民幣148.7百萬元或59%至2019年的人民幣101.5百萬元。我們的純利率由2018年的89%減少至2019年的33%，此乃主要歸因於以下一次性或非經常項目：(i)投資物業的公平值收益減少人民幣116.1百萬元；以及(ii)政府一次性補償收入減少人民幣65.5百萬元；(iii)自關聯方借款的利息收入減少人民幣40.2百萬元；及(iv)上述非經常性損益相關的所得稅費用減少人民幣53.3百萬元。

## 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收益、拆遷補償及自關聯方貸款的利息收入等若干一次性或非經常項目(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2018年人民幣87.3百萬元增加人民幣22.5百萬元或26%至2019年人民幣109.8百萬元。此乃主要歸因於本集團收益增加人民幣21.7百萬元。

## 上市所得款項淨額用途

2019年本公司全球發售的所得款項淨額約為人民幣217.2百萬元。根據本公司發佈的日期為2019年10月25日的招股章程(「招股章程」)，我們擬將所得款項淨額作以下用途：(i)約26.1%用於就商城的建築成本及銷售及營銷成本償還本集團銀行借款；及(ii)約73.9%用於位於中國成都、鄭州及福州三座新商城的項目發展，以配合本集團的業務拓展。於2019年12月31日，本公司已動用共計人民幣21.8百萬元，用於償還本集團銀行借款；及剩餘未動用所得款項淨額人民幣195.4百萬元已作為銀行結餘／定期存款及將根據招股章程所披露的擬訂用途運用。

## 業務回顧

我們是中國最大的酒店用品及傢私商城(產生租金收入)經營者且我們的業務營運由四個主要業務分部構成：(i)商城，包括三個酒店用品商城及兩個家居用品商城；(ii)我們的委管商城；(iii)網上商城；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

我們擁有五個商城，包括三個酒店用品商城及兩個家居用品商城。

### 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2019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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
信基沙溪酒店用品博覽城	153,245	143,352
信基豪泰酒店用品城	66,480	63,239
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	18,119	14,941
信基大石傢俬城	12,174	11,475
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	33,017	34,793

#### 委管商城

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

於2018年10月，我們與獨立第三方湖南省泓岳商業管理有限公司訂立了合作協議。根據合作協議，我們同意擔任一座經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於由湖南省泓岳商業管理有限公司開發的商業綜合大樓—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120,000平方米並可容納最多400名租戶。

由於爆發2019冠狀病毒病(「**新冠肺炎疫情**」)影響，其為本集團首間委管酒店用品商城且該商場預計將於2020年下半年開始營業。

## 網上商城

為抓住電子商務行業的商機並補充我們的傳統實體商城的經營和銷售業務，我們已拓展及多元化營運至網上商城業務，其已就成立2017年9月開始營運的酒店用品及家居用品網上商城(www.jd.com)而與北京京東世紀商貿有限公司訂立策略合作協議。自此，其為酒店用品及家居用品供應商提供替代交易平台以銷售其產品。

2019年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣15.1百萬元。銷售的貨品全部均為酒店用品，由於我們增加了企業對企業(B2B)的銷售比重，成本費用有所增加，2019年的經營利潤率略有下降，為-9%。

## 展覽管理業務

我們為中國每年的華南酒店業博覽會(「CHE」)(前稱中國(廣州)國際酒店用品展覽會)提供展覽管理服務。在此業務模式下，我們負責展覽的整體策略規劃、協調及管理，包括與供應商協調辦展地點、現場監督及展後回顧。我們會向參展商收取展覽費，有關費用按展覽空間面積乘以固定單位價格計算，而固定單位價格乃參考(i)應付供應商的估計費用及支出；(ii)估計勞工成本；及(iii)預期的利潤率釐定。

年內，主要委管展覽為一年一度的CHE。該展覽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。

2019年，一年一度的CHE產生的收益為人民幣5.0百萬元(2018年：人民幣5.7百萬元)。

## 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」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所列原則及守則條文為基準。2019年，除本公告所披露偏離外，本公司已遵守企業管治守則所載的一切適用的守則條文。

自2019年11月8日(「上市日期」)至2019年12月31日，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，惟守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任的規定則除外。

張漢泉先生(「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及行業發展風向標，張漢泉先生於酒店用品行業擁有豐富經驗。張漢泉先生負責制定本集團的戰略方向以及監察本集團的管理及業務營運。由於彼為本集團發展的關鍵及彼將於任何情況下不會以任何方式損害本集團的利益，董事會認為，主席及行政總裁的角色由同一人(即張漢泉先生)擔任並無對本集團的利益構成任何潛在損害，反之對本集團的管理有利。此外，由經驗豐富的人才組成的高級管理層及董事會營運可有效監察及平衡本集團主席兼行政總裁張漢泉先生的權力及職權。董事會目前由四名執行董事(包括張漢泉先生)、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，因此其構成的獨立程度相當大。

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

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

### **遵守上市規則標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事、本集團高級管理層和僱員(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有有關本集團或本公司證券之內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。經作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於自上市日期至2019年12月31日已遵守標準守則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於回顧年度內有任何不遵守標準守則之情況。

### **購回、出售或贖回上市證券**

自上市日期至2019年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 報告期後事項

2020年初中國爆發新冠肺炎疫情後，已在全國／地區實施並繼續實施一系列防控措施。本集團財務業績可能受該報告期後非調整事件的發展影響，於批准發佈本公告之日，影響程度無法估計。

## 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，本公司維持足夠公眾持股量，本公司逾25%的已發行股份由公眾持有。

## 審核委員會

本公司審核委員會已告成立，其書面職權範圍遵照企業管治守則編製。審核委員會包括三名成員，即劉娥平博士、鄭德理先生及譚鎮山先生。劉娥平博士為審核委員會主席。

審核委員會已考慮及審閱本集團2019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2019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2019年綜合資產負債表、綜合收益表、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2020年5月26日(星期二)召開股東週年大會。

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記(「股份過戶登記」)手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理：

### (i) 出席股東週年大會並於會上投票

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2020年5月21日(星期四)至2020年5月26日(星期二)(包括首尾兩日)將暫停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2020年5月20日(星期三)下午4時30分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

### (ii) 符合獲得建議末期股息之資格

為確定有權獲得建議末期股息的資格，於2020年6月10日(星期三)至2020年6月12日(星期五)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格獲得建議末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票須於2020年6月9日(星期二)下午4時30分之前送達股份過戶登記分處，以辦理登記手續。

## 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2019年年度報告將於2020年4月適時派送至股東，並將於本公司及聯交所網站上發佈。

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，2020年3月20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、張偉新先生及靳春雁女士；非執行董事余學聰先生、林烈先生及吳建勛先生；及獨立非執行董事劉娥平博士、陳土勝先生、譚鎮山先生及鄭德理先生。