

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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2025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2025年12月31日止年度(「2025年」)之經審核年度業績連同截至2024年12月31日止年度(「2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	215,231	254,789
年內虧損	(27,768)	(162,123)
核心純利 ⁽ⁱ⁾	59,266	73,776
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	28%	29%
每股虧損(以人民幣元列示)	(0.02)	(0.11)

附註：

- (i) 2024年及2025年的核心純利屬非香港財務報告準則計量，有助於投資者透過不計投資物業公平值變動的損失，並就前述項目所得稅效應而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃透過將本集團各年內核心純利除以收益計算。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	5	215,231	254,789
銷售成本		(43,087)	(43,856)
投資物業公平值損失		(116,045)	(314,532)
銷售及營銷開支		(10,742)	(12,336)
行政開支		(36,496)	(35,452)
金融資產及租賃應收款項的 減值虧損淨額		(2,480)	(3,913)
其他收入	6	1,275	3,403
其他收益—淨額		15,580	3,781
經營溢利／(虧損)		23,236	(148,116)
財務收入	7	1,946	3,076
財務開支	7	(48,267)	(56,389)
財務開支—淨額	7	(46,321)	(53,313)
除所得稅前虧損		(23,085)	(201,429)
所得稅(開支)／抵免	8	(4,683)	39,306
年內虧損		(27,768)	(162,123)
虧損歸屬於：			
—本公司擁有人		(27,685)	(162,314)
—非控股權益		(83)	191
		(27,768)	(162,123)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄(人民幣元)		(0.02)	(0.11)

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損	(27,768)	(162,123)
年內其他全面收益，扣除稅項	—	—
年內全面虧損總額	<u>(27,768)</u>	<u>(162,123)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(27,685)	(162,314)
—非控股權益	<u>(83)</u>	<u>191</u>
	<u>(27,768)</u>	<u>(162,123)</u>

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		10,492	5,497
投資物業	11	1,845,694	1,971,588
無形資產		1,813	2,239
遞延所得稅資產	17	3,312	2,639
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	12	–	25,276
按公平值計入損益之金融資產		488	5,522
		<u>1,861,799</u>	<u>2,012,761</u>
流動資產			
存貨		–	1,168
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	12	99,281	68,691
應收關聯方款項		993	–
受限制現金		3,450	36
現金及現金等價物		693,742	582,501
		<u>797,466</u>	<u>652,396</u>
總資產		<u>2,659,265</u>	<u>2,665,157</u>
權益			
股本及溢價		285,115	285,115
其他儲備	13	124,879	120,412
保留盈利		737,385	769,537
		<u>1,147,379</u>	<u>1,175,064</u>
非控股權益		<u>(1,943)</u>	<u>(1,860)</u>
權益總額		<u>1,145,436</u>	<u>1,173,204</u>

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	16	335,409	574,420
貿易及其他應付款項	14(a)	3,423	15,853
租賃負債	14(b)	150,367	166,184
遞延所得稅負債	17	172,657	183,485
		<u>661,856</u>	<u>939,942</u>
流動負債			
借款	16	495,030	239,004
貿易及其他應付款項	14(a)	176,923	162,795
租賃負債	14(b)	18,131	27,675
合約負債	15	23,366	22,420
來自客戶的墊款		100,179	64,807
即期所得稅負債		36,990	32,746
應付關聯方款項		1,354	2,564
		<u>851,973</u>	<u>552,011</u>
負債總額		<u>1,513,829</u>	<u>1,491,953</u>
權益及負債總額		<u>2,659,265</u>	<u>2,665,157</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

於2018年12月28日,為籌備上市,張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新先生簽立一致行動人士協議,據此,彼等確認其於過去的一致行動安排,以及其擬於上市後繼續按上述方式行事,以透過Honchuen Investment Limited、Zuoting Investment Limited及Weixin Development Overseas Limited鞏固彼等對本集團控制權,直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。

因此,本公司董事認為,於2025年12月31日,Honchuen Investment Limited、Zuoting Investment Limited及Weixin Development Overseas Limited為本公司之最終控股公司。

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

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

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

該等綜合財務報表已於2026年3月30日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則修訂本,該等修訂本於本集團於2025年1月1日開始之年度期間強制生效,以編製綜合財務報表:

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

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

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ²
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合同 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注資 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ³
香港財務報告準則會計準則 修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	於財務報表之呈報及披露 ³

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

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

香港財務報告準則第18號於財務報表之呈報及披露

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

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

3 綜合財務報表之編製基準

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

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

4 分部資料

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

主要營運決策人從服務角度考慮業務，並已確定以下兩個經營分部：

— 物業租賃

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

— 物業管理服務

本集團向租戶及公寓物業提供物業管理服務。

由於主要營運決策人認為本集團的大部分綜合收益及業績均來自中國市場，且本集團的綜合非流動資產絕大部分位於中國，故概無呈列地域資料。

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按可呈報分部劃分的收益及業績分析：

	截至2025年12月31日止年度		
	物業租賃 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
可呈報分部收益			
與客戶合約收益			
—於某一時間點	7,003	—	7,003
—隨時間推移	—	54,697	54,697
來自租金收入的收益	153,531	—	153,531
分部間收益	—	—	—
	<u>160,534</u>	<u>54,697</u>	<u>215,231</u>
分部溢利	<u>6,890</u>	<u>16,346</u>	23,236
財務開支—淨額			<u>(46,321)</u>
除所得稅前虧損			<u>(23,085)</u>

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

(b) 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報分部劃分之資產及負債分析：

	於2025年12月31日			總計 人民幣千元
	物業租賃 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	<u>2,708,993</u>	<u>71,402</u>	<u>(124,442)</u>	<u>2,655,953</u>
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>3,312</u>
綜合資產總額				<u>2,659,265</u>
分部負債	<u>495,018</u>	<u>103,167</u>	<u>(124,442)</u>	<u>473,743</u>
未分配：				
—遞延所得稅負債				<u>172,657</u>
—即期所得稅負債				<u>36,990</u>
—借款				<u>830,439</u>
綜合負債總額				<u>1,513,829</u>

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

向主要營運決策人提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。

該等資產及負債乃按分部營運予以分配。分部資產主要包括物業及設備、投資物業、無形資產、物業管理服務及物業租賃的應收款項以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括貿易及其他應付款項(不包括非貿易性質應付關聯方其他應付款項)、租賃負債、合約負債、來自客戶的墊款。

(c) 其他分部資料

	截至2025年12月31日止年度		
	物業		總計 人民幣千元
物業租賃 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	人民幣千元	
計入分部損益或分部資產計量的金額：			
資本開支(附註)	14,257	–	14,257
物業及設備折舊	4,990	9	4,999
無形資產攤銷	426	–	426
已確認經營租賃應收款項的減值虧損 (已撥回)融資租賃應收款項的 減值虧損	4,513 (1,278)	–	4,513 (1,278)
已確認/(已撥回)貿易應收款項的減值虧損	156	(928)	(772)
已確認其他應收款項的減值虧損	17	–	17
將投資物業轉撥至融資租賃應收款項的 收益	(19,919)	–	(19,919)
融資租賃應收款項的租賃修訂收益	(3,801)	–	(3,801)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損	–	5,034	5,034
投資物業公平值損失	116,045	–	116,045
定期向主要營運決策人提供但未計入 分部損益或分部資產計量的金額：			
財務收入：			
–利息收入	(455)	(4)	(459)
–應收融資租賃利息收入	(1,487)	–	(1,487)
財務開支：			
–租賃負債利息	8,741	–	8,741
–借款的利息開支	39,796	–	39,796
所得稅開支	2,280	2,403	4,683

截至2024年12月31日止年度		
物業		
物業租賃	管理服務	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

計入分部損益或分部資產計量的金額：

資本開支(附註)	366	-	366
物業及設備折舊	5,338	23	5,361
無形資產攤銷	450	-	450
已確認經營租賃應收款項的減值虧損	5,257	-	5,257
已確認融資租賃應收款項的減值虧損	(988)	-	(988)
已(撥回)/確認貿易應收款項的減值虧損	(123)	1,397	1,274
已撥回其他應收款項的減值虧損	(1,630)	-	(1,630)
將投資物業轉撥至融資租賃			
應收款項的收益	(833)	-	(833)
融資租賃應收款項的租賃修訂虧損	1,200	-	1,200
按公平值計入損益之金融資產之			
公平值收益	-	(4,167)	(4,167)
投資物業公平值損失	314,532	-	314,532

定期向主要經營決策者提供但未計入
分部損益或分部資產計量的金額：

財務收入：			
-利息收入	(766)	(7)	(773)
-應收融資租賃利息收入	(2,303)	-	(2,303)
財務開支：			
-租賃負債利息	9,475	-	9,475
-借款的利息開支	46,914	-	46,914
所得稅(抵免)/開支	(43,950)	4,644	(39,306)

附註：資本開支包括添置物業及設備、投資物業(附註11)及無形資產。

(d) 主要客戶資料

截至2025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(2024年：相同)。

5 收益

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
與客戶合約收益：		
－物業管理服務(附註(a)及(c))	54,697	57,965
－貨品銷售(附註(b))	6,991	8,137
－其他	12	74
	<u>61,700</u>	<u>66,176</u>
租金收入：		
－物業租賃收入(附註11)	<u>153,531</u>	<u>188,613</u>
已確認收益總額	<u>215,231</u>	<u>254,789</u>
與客戶合約收益分拆：		
收益確認時間：		
－於某一時間點	7,003	8,211
－隨時間推移	<u>54,697</u>	<u>57,965</u>
與客戶合約收益總額	<u>61,700</u>	<u>66,176</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。

(c) 下表列示固定價格長期物業管理服務合約產生之未履行履約責任：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024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	214,749	268,436
預期於1年內確認	36,774	45,967
	<u>251,523</u>	<u>314,403</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

(d) 於2025年12月31日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
土地佔用補償(附註(a))	-	1,742
從客戶收回的預付款項	-	775
租賃合約變更導致的佣金收入	709	226
其他	566	660
	<u>1,275</u>	<u>3,403</u>

附註：

(a) 截至2024年12月31日止上一年度，廣州番禺區土地開發中心就土地佔用補償與廣州沙溪酒店訂立補充協議，以開發廣州沙溪地鐵站。佔地補償款約人民幣1,742,000元確認為其他收入。

7 財務開支—淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
財務收入：		
—利息收入	(459)	(773)
—應收融資租賃利息收入(附註12(b))	(1,487)	(2,303)
	<u>(1,946)</u>	<u>(3,076)</u>
財務開支：		
—租賃負債利息(附註14(b))	8,471	9,475
—借款的利息開支	39,796	46,914
	<u>48,267</u>	<u>56,389</u>
財務開支—淨額	<u>46,321</u>	<u>53,313</u>

8 所得稅開支／(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	16,184	13,499
遞延所得稅(附註17)	(11,501)	(52,805)
	<u>4,683</u>	<u>(39,306)</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2025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(2024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(2024年：相同)。

(f) 本集團除所得稅前虧損的所得稅與使用集團實體母國的法定稅率所產生的理論金額有如下差異：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(23,085)</u>	<u>(201,429)</u>
按適用於中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	(5,771)	(50,357)
以下各項的稅務影響：		
不可扣稅開支	817	966
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>9,637</u>	<u>10,085</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>4,683</u>	<u>(39,306)</u>

9 每股虧損

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

以下反映計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損所用的虧損及股份數據：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人 應佔年內虧損	<u>(27,685)</u>	<u>(162,314)</u>

	股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2025年 千股	2024年 千股
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	<u>1,492,944</u>	<u>1,495,257</u>

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無任何流通在外的潛在攤薄普通股。每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10 股息

截至2025年12月31日止年度，本公司並無派發或宣派股息(2024年：無)。

11 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期初賬面淨值	1,971,588	2,284,851
有關租賃合約的租賃負債修訂(附註14(b))	(642)	(3,424)
轉撥至融資租賃應收款項(附註12(b))	(15,750)	(1,640)
提前終止租賃(附註14(b))	(5,828)	–
融資租賃的租賃修訂(附註12(b))	8,230	6,260
添置	4,141	73
於綜合收益表確認的公平值變動虧損	(116,045)	(314,532)
期末賬面淨值	<u>1,845,694</u>	<u>1,971,588</u>
投資物業分析：		
– 本集團通過土地使用權證持有物業	838,630	888,200
– 通過使用權資產持有物業	<u>1,007,064</u>	<u>1,083,388</u>
	<u>1,845,694</u>	<u>1,971,588</u>

投資物業於綜合收益表確認的租金收入及直接營運開支金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租金收入(附註5)	153,531	188,613
年內產生租金收入的投資物業所引致的直接營運開支		
– 物業維護費	(9,813)	(11,421)
	<u>143,718</u>	<u>177,192</u>

於過往年度，本集團租用多幅設有購物商城的土地作經營業務之用。租賃合同的固定期限為5年至30年(2024年：5年至30年)。租賃條款按個別基準磋商並載有相異條款及條件。於釐定租賃年期及評估不可撤銷期間的長短時，本集團應用合同的釋義並釐定可強制執行合同的期間。

此外，於2025年12月31日已確認租賃負債人民幣168,498,000元(附註14(b)) (2024年：人民幣193,859,000元)及相關使用權資產人民幣1,007,064,000元(2024年：人民幣1,083,388,000元)。除出租人持有的租賃資產的抵押權益外，租賃協議並無施加了其他契諾。

於2025年12月31日，人民幣810,230,000元(2024年：人民幣859,600,000元)的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(附註16)。

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

截至2025年12月31日止年度，本集團就短期租約產生的租金開支為人民幣63,000元(2024年：人民幣99,000元)。截至2025年12月31日止年度，本集團並無產生與低值資產租賃有關的租金開支(2024年：無)。

截至2025年12月31日止年度，租賃的總現金流出為人民幣30,159,000元(2024年：人民幣27,158,000元)。

投資物業於2025年及2024年12月31日由獨立估值師睿力評估諮詢有限公司按市值法及比較法重估，該估值師具有適當的專業資格及對所估值的投資物業的地點及類別的相關經驗。

投資物業之公平值為第三級經常性公平值計量。

12 租賃及貿易應收款項及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營租賃應收款項(附註(a))	54,383	56,978
減：經營租賃應收款項減值撥備	(19,205)	(14,692)
經營租賃應收款項－淨額	35,178	42,286
融資租賃應收款項(附註(b))	11,469	27,785
減：融資租賃應收款項減值撥備	(1,008)	(2,286)
融資租賃應收款項－淨額	10,461	25,499
貿易應收款項(附註(c))	10,999	8,534
減：貿易應收款項減值撥備	(2,165)	(2,937)
貿易應收款項－淨額	8,834	5,597
其他應收款項(附註(d))	43,940	21,646
減：其他應收款項減值撥備	(7,356)	(7,339)
其他應收款項－淨額	36,584	14,307
預付稅項和其他徵費	7	44
租賃預付款項	2,456	1,042
其他預付款項	2,703	2,048
可用於未來扣除的進項增值稅	3,058	3,144
	99,281	93,967
減：非流動部分		
融資租賃應收款項(附註(b))	—	(25,276)
流動部分	99,281	68,691

附註：

(a) 經營租賃應收款項

於年末的經營租賃應收款項總額分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於1年	<u>54,383</u>	<u>56,978</u>

(b) 融資租賃應收款項

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

於年末的融資租賃應收款項總額分析如下：

	於2025年12月31日	
	最低租賃付款 人民幣千元	現值 人民幣千元
不遲於1年	15,776	11,469
遲於1年但不遲於5年	-	-
5年以上	<u>-</u>	<u>-</u>
	15,776	11,469
減：未賺取的財務收入	<u>(4,307)</u>	<u>-</u>
最低租賃付款現值	<u>11,469</u>	<u>11,469</u>

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

年內，融資租賃應收款項總額的變動情況如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初結餘	27,785	56,179
轉撥自投資物業	35,669	2,473
融資租賃的租賃修訂	(4,429)	(7,460)
已確認利息收入(附註7)	1,487	2,303
融資租賃應收款項的租金收入結算	(49,043)	(25,710)
年末結餘	<u>11,469</u>	<u>27,785</u>

截至2025年12月31日止年度，本集團訂立了物業分租協議，其租期與本集團持作使用權資產的物業的剩餘租期相若。因此，賬面值為人民幣15,750,000元(2024年：人民幣1,640,000元)的相關投資物業(附註11)已轉撥至融資租賃應收款項，而自融資租賃應收款項轉撥投資物業的收益為人民幣19,919,000元(2024年：人民幣833,000元)已於年內損益中確認，其乃根據已確認融資租賃應收款項公平值人民幣35,669,000元(2024年：人民幣2,473,000元)與已轉出投資物業賬面值人民幣15,750,000元(2024年：人民幣1,640,000元)之間的差額計算(附註11)。

截至2025年12月31日止年度，本集團與分租租戶訂立補充協議，據此修訂原租賃協議所載的若干條款及條件，導致與分租租戶的融資租賃的租賃修訂收益人民幣3,801,000元(2024年：融資租賃的租賃修訂虧損人民幣1,200,000元)於本年度損益中確認。該融資租賃修訂虧損乃按修訂前相關融資租賃應收款項的賬面值人民幣4,429,000元(2024年：人民幣7,460,000元)與修改租賃生效時投資物業的公平值人民幣8,230,000元(附註11)(2024年：人民幣6,260,000元)之間的差額計算。

就融資租賃應收款項於綜合收益表確認之財務收入金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收融資租賃利息收入(附註7)	<u>1,487</u>	<u>2,303</u>

(c) 貿易應收款項

於各結算日期基於確認日期的貿易應收款項總額賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於一年	<u>10,999</u>	<u>8,534</u>

(d) 其他應收款項

其他應收款項總額的分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已付按金(附註(i))	25,477	5,256
可退還款項(附註(ii))	11,320	9,984
收購附屬公司之預付款項(附註(iii))	5,283	5,283
雜項應收款項(附註(iv))	<u>1,860</u>	<u>1,123</u>
	<u>43,940</u>	<u>21,646</u>

附註：

- (i) 已付按金包括租賃商城營運使用權資產的租賃按金。

截至2025年12月31日止年度，本公司全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司根據物業租賃招標文件的條款就參加招標流程已支付人民幣20,000,000元的可退還押金。於2025年12月17日，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司於招標流程中中標，因此，就參加招標流程而支付的可退還押金成為物業租賃的保證金。

有關物業租賃的招標流程及就物業租賃中標的詳情，分別載於本集團日期為2025年11月17日的通函及本集團日期為2025年12月24日的公告。

於2025年12月31日，已付租賃按金確認減值虧損人民幣1,465,000元(2024年：人民幣1,465,000元)。

(ii) 其指購買貨品的付款。於2025年12月31日，已就可退還款項確認減值虧損人民幣249,000元(2024年：人民幣249,000元)。

於綜合財務報表批准日，可退還款項人民幣7,850,000元已退還。

(iii) 其指於過往年度就收購附屬公司支付的預付款項。於2025年12月31日，預付款項悉數減值，確認減值虧損人民幣5,283,000元(2024年：人民幣5,283,000元)。

(iv) 於2025年12月31日，就雜項應收款項確認減值虧損人民幣359,000元(2024年：人民幣342,000元)。

(e) 於2025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(2024年：相同)。

13 其他儲備

	合併及 其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	57,042	60,783	117,825
購回及註銷股份	(346)	—	(346)
撥入法定儲備(附註(a))	—	2,933	2,933
於2024年12月31日	<u>56,696</u>	<u>63,716</u>	<u>120,412</u>
於2025年1月1日	56,696	63,716	120,412
撥入法定儲備(附註(a))	—	4,467	4,467
於2025年12月31日	<u>56,696</u>	<u>68,183</u>	<u>124,879</u>

附註：

(a) 根據中國相關法律法規及於中國註冊成立的集團公司組織章程細則，於抵銷根據適用中國會計準則釐定的任何過往年度虧損後，中國集團公司須於分派任何純利前將公司的年度純利的10%撥至法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金的結餘達到各個中國集團公司的註冊資本的50%時，任何進一步的撥款乃由股東酌情考慮。法定盈餘公積金可用於抵銷過往年度虧損(如有)，及可能資本化為股本，惟於有關發行後法定盈餘公積金的餘下結餘不得少於各個中國集團公司的註冊資本的25%。

14 貿易及其他應付款項及租賃負債

(a) 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	11,864	17,502
應付建築合約款項	24,059	22,179
薪金應付款項	24,260	20,907
其他稅務負債	1,588	877
租戶按金	62,775	59,199
物業開發商的按金(附註(i))	50,000	50,000
應計開支	4,550	3,179
已收其他按金(附註(ii))	96	3,736
其他應付款項	1,154	1,069
	180,346	178,648
減：非流動部分		
租戶按金	(3,423)	(15,853)
流動部分	176,923	162,795

於2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於一年	22,534	25,706
超過一年	13,389	13,975
	35,923	39,681

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值且其公平值與其賬面值相若。

附註：

- (i) 於2023年6月，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪酒店獲物業開發商廣州升龍方圓置業有限公司(「物業開發商」)告知建議沙溪村改造計劃，該計劃將涵蓋租賃土地及其上建商城。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2025年12月31日，沙溪村改造計劃尚未獲沙溪村土地所有者批准。

本集團已收到物業開發商支付的定金人民幣50,000,000元，已計入其他應付款項。

- (ii) 於2024年12月31日，已收其他按金包括一名潛在承租人就租賃一處物業收取的可退還預付款人民幣3,000,000元。於截至2025年12月31日止年度，由於租賃協議磋商失敗，預付款項人民幣3,000,000元已悉數退還。

(b) 租賃負債

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付租賃負債：		
1年內	18,131	27,675
在超過1年但不超過2年的期限內	16,218	23,506
在超過2年但不超過5年的期限內	56,288	59,494
5年以上期限內	77,861	83,184
	168,498	193,859
減：於非流動負債項下列示的12個月後到期結算的款項	(150,367)	(166,184)
於流動負債項下列示的12個月內到期結算的款項	18,131	27,675

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率介乎4.30%至4.65% (2024年：介乎4.30%至4.65%)。

租賃負債的變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初結餘	193,859	214,867
有關租賃合約的租賃負債修訂(附註11及(ii))	(642)	(3,424)
提前終止租賃(附註(iii))	(3,094)	-
確認之租賃負債利息(附註7)	8,471	9,475
償付租賃負債	(30,096)	(27,059)
年末結餘	168,498	193,859

- (i) 本集團主要租賃土地使用權及物業。租賃乃於租賃資產可供本集團使用之日確認使用權資產及相應負債。使用權資產呈列為物業及設備以及投資物業(附註11)。

- (ii) 租賃修訂為指租賃範圍或租賃代價的變更，其不屬於租賃原始條款及條件的一部分。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團租賃修訂包括延長合約租賃期及修改原有租賃資產修改代價等情況。

- (iii) 截至2025年12月31日止年度，業主提前終止與本集團的原租賃協議，導致出售投資物業虧損人民幣2,734,000元(2024年：無)，其中租賃負債減少人民幣3,094,000元(2024年：無)及投資物業(附註11)減少人民幣5,828,000元(2024年：無)。

15 合約負債

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
業務管理服務	5,465	5,465
物業管理服務	9,457	9,683
貨品銷售	8,444	7,272
	<u>23,366</u>	<u>22,420</u>

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

	業務管理服務 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	貨品銷售 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度			
年初結餘	5,465	9,683	7,272
年內確認計入年初合約負債的收益			
導致合約負債減少	-	(9,683)	(7,272)
作為預收款項的合約負債增加	-	9,457	8,444
年末結餘	<u>5,465</u>	<u>9,457</u>	<u>8,444</u>
截至2024年12月31日止年度			
年初結餘	5,465	13,670	841
年內確認計入年初合約負債的收益			
導致合約負債減少	-	(13,670)	(841)
作為預收款項的合約負債增加	-	9,683	7,272
年末結餘	<u>5,465</u>	<u>9,683</u>	<u>7,272</u>

16 借款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款—有抵押(附註(a)、(b)及(c))	<u>830,439</u>	<u>813,424</u>
借款總額	<u>830,439</u>	<u>813,424</u>
減：非流動部分		
—銀行借款—有抵押	<u>(335,409)</u>	<u>(574,420)</u>
即期部分	<u>495,030</u>	<u>239,004</u>

附註：

(a) 於2025年12月31日，來自廣州農村商業銀行股份有限公司華南支行的銀行借款人民幣677,209,000元(2024年：人民幣680,126,000元)，浮動年利率介乎3.85%至6.13%(2024年：4.43%至6.06%)，及來自浙商銀行股份有限公司江門分行的銀行借款人民幣153,230,000元(2024年：人民幣133,298,000元)，年利率5.00%(2024年：5.90%)，由(1)本集團投資物業人民幣810,230,000元(2024年：人民幣859,600,000元)(附註11)；及(2)本公司董事張漢泉先生、梅佐挺先生、張偉新先生以及張偉新先生的配偶黃婉儀女士和梅佐挺先生的配偶蔡煥琪女士之個人擔保作抵押。

(b) 於報告期結算日期，銀行借款之利率變動風險如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
六個月或以內	<u>830,439</u>	<u>813,424</u>

(c) 銀行借款之到期日如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於一年	495,030	239,004
一至兩年	152,496	356,811
兩至五年	143,291	136,326
超過五年	<u>39,622</u>	<u>81,283</u>
	<u>830,439</u>	<u>813,424</u>

(d) 借款加權平均實際利率如下：

	截至以下年度止年度	
	2025年	2024年
銀行借款	<u>4.85%</u>	<u>5.70%</u>

(e) 由於流動借款的期限較短，故該等借款的賬面值與其公平值相若。

於2025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(2024年：相同)。

17 遞延所得稅

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

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024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	<u>(56,838)</u>	(61,957)
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產	<u>53,526</u>	59,318
遞延所得稅資產淨額	<u>(3,312)</u>	(2,639)
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	<u>226,183</u>	242,803
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	<u>(53,526)</u>	(59,318)
遞延所得稅負債淨額	<u>172,657</u>	183,485

遞延所得稅的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初結餘	180,846	233,651
於損益計入(附註8)	<u>(11,501)</u>	(52,805)
年末結餘	<u>169,345</u>	180,846

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2024年1月1日	6,859	5,835	53,717	66,411
於損益(扣除)／計入	(181)	979	(5,252)	(4,454)
於2024年12月31日及 於2025年1月1日	6,678	6,814	48,465	61,957
於損益計入／(扣除)	601	620	(6,340)	(5,119)
於2025年12月31日	7,279	7,434	42,125	56,838

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2025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201,798,000元(2024年：人民幣207,633,000元)確認遞延所得稅資產人民幣50,450,000元(2024年：人民幣51,908,000元)。該等稅項虧損將於2023年至2027年前屆滿。

年內，遞延所得稅負債於抵銷前的變動如下：

遞延所得稅負債	投資物業的 臨時差額 人民幣千元	融資租賃 應收款項 人民幣千元	按公平值 計入損益之 金融資產之 公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	281,076	18,647	339	300,062
轉撥至融資租賃應收 款項／轉撥自投資物業	(410)	410	-	-
於損益(計入)／扣除	(53,087)	(5,214)	1,042	(57,259)
於2024年12月31日及 於2025年1月1日	227,579	13,843	1,381	242,803
轉撥至融資租賃應收 款項／轉撥自投資物業	(3,938)	3,938	-	-
於損益計入	(11,697)	(3,665)	(1,258)	(16,620)
於2025年12月31日	211,944	14,116	123	226,183

於2025年12月31日，遞延所得稅負債為人民幣35,921,000元(2024年：人民幣35,921,000元)並無就本集團的中國附屬公司之未匯付盈利須繳付的預扣稅及其他稅項確認。該等金額進行長期再投資。

末期股息

董事會不建議就截至2025年派付末期股息。於2025年並無派發或宣派中期股息(2024年：無)。

管理層討論與分析

財務回顧

收益

本集團的收益減少約15.5%至2025年的約人民幣215.2百萬元，而2024年錄得約人民幣254.8百萬元。2025年的收益較2024年減少主要由於信基豪泰酒店用品城因原租約2026年5月31日到期，2025年若干續約合同屬於融資租賃合同及本集團其他市場推出租金優惠政策導致租金收入減少。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	153,531	71	188,613	74
物業管理服務	54,697	26	57,965	23
銷售貨品	6,991	3	8,137	3
其他	12	-	74	-
總計	<u>215,231</u>	<u>100</u>	<u>254,789</u>	<u>100</u>

租金收入

於2025年，租金收入為本集團自與其訂立租賃合約以於本集團自有／租賃的商城組合中運營業務的租戶所獲取的收益，佔我們總收益的約71%。於2025年，我們的租金收入減少約人民幣35.1百萬元或約18.6%至約人民幣153.5百萬元(2024年：人民幣188.6百萬元)。該減少主要由於信基豪泰酒店用品城因原租約2026年5月31日到期，2025年若干續約合同屬於融資租賃合同及本集團其他市場推出租金優惠政策導致租金收入減少。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益為本集團租戶根據物業管理協議支付的管理費。於2025年，物業管理服務收入減少約人民幣3.3百萬元或約5.6%至約人民幣54.7百萬元(2024年：人民幣58.0百萬元)。物業管理服務所得收益減少乃主要由於年內本集團瀋陽兩座商城出租率下降導致。

銷售貨品

銷售貨品收益為通過我們的網上商城出售酒店用品及家居用品所產生的收益。於2025年，銷售貨品收益減少約人民幣1.1百萬元至約人民幣7.0百萬元(2024年：人民幣8.1百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團B2C平台業務收益減少導致。

銷售成本

於2025年，本集團的銷售成本約為人民幣43.1百萬元，而2024年錄得約人民幣43.9百萬元，成本較2024年變化不大。

投資物業公平值損失

我們的投資物業公平值損失減少約人民幣198.5百萬元至2025年的公平值損失約人民幣116.0百萬元(2024年：公平值損失人民幣314.5百萬元)。於2025年，主要由於(i)信基沙溪酒店用品博覽城之改造計劃延遲，其經營狀況有所改善及(ii)瀋陽兩座商城出租率降幅較上年收窄，本集團於2025年確認的投資物業公平值損失較2024年減少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2024年的約人民幣12.3百萬元減少約人民幣1.6百萬元或12.9%至2025年的約人民幣10.7百萬元。該減少主要由於本集團的銷售及營銷相關開支於2025年減少導致。

行政開支

我們的行政開支由2024年的約人民幣35.5百萬元增加約人民幣1.0百萬元或2.9%至2025年的約人民幣36.5百萬元。該增加的主要原因是部份項目員工薪酬調整，導致人力成本相應增加所致。

其他收入

我們的其他收入由2024年的約人民幣3.4百萬元減少約人民幣2.1百萬元或62.5%至2025年的約人民幣1.3百萬元，該減少主要由於2024年本公司收到受地鐵改造影響的土地佔用補償金，而該補償金屬一次性且非經常性收入導致。

經營虧損／溢利及經營虧損／溢利率

由於前述原因，我們的經營虧損由2024年的約人民幣148.1百萬元減少約人民幣171.4百萬元至2025年的經營溢利約人民幣23.2百萬元。該扭虧為盈的主要原因是投資物業的公平值損失減少所致。

財務收入

於2025年財務收入約人民幣1.9百萬元，較2024年減少約人民幣1.1百萬元，主要由於銀行利率下降導致。

財務開支

於2025年財務開支約人民幣48.3百萬元，較2024年的約人民幣56.4百萬元減少人民幣8.1百萬元，主要由於回顧年度償還部分銀行貸款及貸款利率下調。

財務開支淨額

於2025年財務開支淨額約人民幣46.3百萬元，而2024年為約人民幣53.3百萬元，主要由於2025年償還部分銀行貸款及貸款利率下調導致。

年內虧損

由於前述原因，本集團錄得的虧損由2024年的約人民幣162.1百萬元減少約人民幣134.4百萬元或82.9%至2025年的虧損約人民幣27.8百萬元。虧損減少的主要原因是本集團於2025年所持投資物業的公平值損失減少。

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2024年的約人民幣73.8百萬元減少約人民幣14.5百萬元或19.7%至2025年的約人民幣59.3百萬元。該減少乃主要由於本集團2025年物業租賃收益減少約人民幣35.1百萬元導致。

下表載列於所示年度本集團的虧損及核心純利：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損	(27,768)	(162,123)
加：		
投資物業公平值損失	116,045	314,532
有關上述對賬項目的所得稅開支	(29,011)	(78,633)
年內核心純利	59,266	73,776
—本公司擁有人應佔	59,349	73,585
—非控股權益應佔	(83)	191

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2025年12月31日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣693.7百萬元(2024年：人民幣582.5百萬元)，且主要以人民幣計值。

借款及本集團資產抵押

於2025年12月31日，來自廣州農村商業銀行股份有限公司華南支行的銀行借款人民幣677.2百萬元(2024年：人民幣680.1百萬元)，浮動年利率介乎3.85%至6.13%(2024年：4.43%至6.06%)，及來自浙商銀行股份有限公司江門分行的銀行借款人民幣153.2百萬元(2024年：人民幣133.3百萬元)，年利率5.00%(2024年：5.90%)，由(1)本集團投資物業；及(2)本公司董事張漢泉先生、梅佐挺先生、張偉新先生以及張偉新先生的配偶黃婉儀女士和梅佐挺先生的配偶蔡煥琪女士之個人擔保作抵押。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810.2百萬元(2024年：人民幣859.6百萬元)。

資本負債比率

於2025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12%，而2024年12月31日為20%。

淨流動資產／負債及流動比率

於2025年12月31日，本集團擁有淨流動負債人民幣54.5百萬元，而2024年12月31日的淨流動資產為人民幣100.4百萬元。於2025年12月31日，流動比率為0.94(2024年：1.18)。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2025年，本集團並無任何收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業的重大項目。

業務回顧

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

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

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

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

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

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

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

於2021年12月23日，信基譽正與北京邦舍公寓管理有限公司廣州分公司(「**邦舍公寓廣州**」)訂立轉租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州轉租遠洋邦舍，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)，總代價約為人民幣170.9百萬元。

物業管理項目

於2022年6月，本集團完成收購廣州信基優享物業有限公司(「廣州優享」)及佛山信基優享商業服務有限公司(「佛山優享」)，該等公司主要從事為商業綜合項目提供物業管理服務。廣州優享及佛山優享現時管理的物業項目包括(i)廈滯項目，其由信基廣場A館以及廈滯商業大廈組成；(ii)上激綜合樓項目，其由上激綜合樓組成；(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、分租公寓及物業管理項目)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	
	2025年	2024年	2025年	2024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	143,162	174,756	33,379	33,394
佛山地區	-	-	9,303	8,966
瀋陽地區	10,369	14,137	12,015	15,325

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。

信基沙溪·岳塘國際酒店用品交易展示中心

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

有關該商城具體營業時間仍在與業主溝通協調。於本公告日期，暫未有明確時間表。

網上商城

於2025年，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣8.2百萬元(2024年：人民幣8.1百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。2025年網上商城的經營溢利率為約7%(2024年：9%)。

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。

非常重大收購事項－成功中標物業租賃

廣州市番禺區洛浦街上滘村股份合作經濟社(「SVSEC」)及廣州萬華酒店用品城有限公司(本公司間接全資附屬公司)就信基豪泰酒店用品城所在地塊而訂立的日期為2004年11月11日的土地使用權租賃協議(經日期為2007年9月28日、2010年6月15日及2010年8月26日的補充協議所修訂及補充)將於2026年5月31日屆滿。

為繼續通過(i)位於中國廣州市番禺區洛浦街上滘村迎賓路101號地塊上的店舖及(ii)位於中國廣州市番禺區上滘大街2號地塊上的店舖(統稱「該等物業」)經營信基豪泰酒店用品城，本集團擬在招標流程中就該等物業的租賃進行投標。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，作為承租人訂立租賃協議(定義見下文)將要求本集團於綜合財務狀況表中將該等物業確認為使用權資產，因此根據上市規則，租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。於有關期間，假設本集團根據香港財務報告準則第16號就可能租賃確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣840,544,000元(估值師基於最高投標價(定義見下文)釐定)，鑒於可能租賃的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)將超過100%，倘可能租賃落實，將構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。倘本集團成為中標人，其將於公佈招標流程結果後不久訂立租賃協議，而本集團將並無充足時間尋求上市規則第14章規定的股東批准。因此，董事擬就授出授權尋求股東事先批准。

在本公司於2025年12月5日舉行的股東特別大會上，股東批准授予董事授權，以委任一名人士代表本公司任何中國附屬公司，在相關投標流程中以每月人民幣3,621,840元或以上的底價進行投標，惟投標金額不得超過估值師所評估該等物業的估值上浮5%（「最高投標價」）。

於2025年12月31日，本集團(作為中標者)與SVSEC訂立租賃協議(「租賃協議」)，以底價租賃該等物業，租期為20年。該等物業於現況下的市場租金的獨立估值於2025年9月30日約為每月人民幣4,930,000元。

董事認為，是次交易產生的收入將對本集團未來業績構成正面貢獻。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月31日、2025年12月5日及2025年12月24日的公告，以及本公司日期為2025年11月17日的通函。

須予披露及關連交易

於2025年12月5日，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與廣州市信基置業房地產開發有限公司(「廣州房產」)(作為業主)訂立租賃協議(「2026年總部租賃協議」)，以將位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號約3,897.74平方米的物業(「物業」)的租賃續訂兩年，自2026年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩天)，總租金為人民幣8,841,642元。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，作為承租人簽訂2026年總部租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表中將物業確認為使用權資產，因此根據上市規則，2026年總部租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。

由於2026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(定義見上市規則)超過5%但低於25%，訂立2026年總部租賃協議構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

廣州房產由(i)張漢泉先生(本公司執行董事、董事會主席兼控股股東)；(ii)梅佐挺先生(本公司執行董事兼控股股東)；及(iii)張偉新先生(本公司執行董事兼控股股東)共同擁有。因此，廣州房產為張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新先生的聯繫人及本公司關連人士，故訂立2026年總部租賃協議構成上市規則第14A章下本公司的關連交易。

由於2026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(定義見上市規則)超過5%但低於25%，且總代價低於10,000,000港元，訂立2026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。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年12月5日的公告。

未來展望

宏觀經濟環境預期仍然不確定，中國房地產行業、美國貿易政策及全球波動均可能帶來潛在風險。然而，我們開拓本地新市場的目標維持不變。

展望未來，董事會對本集團6個主要業務分部的長遠發展維持審慎樂觀態度。本集團致力投放資源推動發展，同時積極尋求新機遇。

董事會將繼續密切監察全球經濟發展，制定策略及計劃以有效運用資源，把握可行的業務機遇，以維持本集團可持續的長遠增長。為確保長遠可持續發展，本公司將採取審慎態度，對潛在風險保持高度警惕，密切監察營運資金管理，並持續關注業務發展動向。

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

企業管治

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

於2025年，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則^(附註)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。

附註：於2025年7月1日生效的企業管治守則修訂將適用於本公司於2025年7月1日後開始的財政年度的企業管治報告及年報。

張漢泉先生(「張先生」)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先生擔任並無對本集團的利益構成任何潛在損害，反之對本集團的管理有利。此外，由經驗豐富的人才組成的高級管理層及董事會營運可有效監察及平衡本公司主席兼首席執行官張先生的權力及職權。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。董事會對張先生充滿信心，相信委任彼擔任主席及首席執行官職位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，並至少每年向董事會報告結果。

本集團的內部控制系統亦包括完善、具清晰界定責任及權限的組織架構。部門的日常營運由各部門運作，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，以及時識別、評估及管理重大風險。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事、本集團高級管理層和僱員(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有有關本集團或本公司證券之內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於2025年已遵守標準守則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於回顧年度內有任何不遵守標準守則之情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

報告期末後的重要事項

除本公告所披露者外，截至2025年12月31日止年度後及直至本公告日期，並無發生重大事項。

足夠公眾持股量

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

審核委員會

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

審核委員會已考慮及審閱本集團2025年的年度業績以及本公司及本集團所採納的會計原則及慣例，並就內部控制及財務報告事宜與管理層進行了討論。審核委員會認為，2025年的年度財務業績符合相關會計準則、規則及規例，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2025年綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表以及相關附註之數據，已獲本公司核數師同意與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載列之金額一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證工作，因此本公司核數師並無就本年度業績公告作出任何保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年5月29日(星期五)舉行股東週年大會(「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2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續，期間均不辦理股份過戶登記手續。

為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票須於2026年5月22日(星期五)下午4時30分之前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理過戶登記手續。

年度業績及年度報告發佈

本業績公告已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.xjsx.net.cn刊登。載有上市規則要求披露的所有資料的本公司2025年年度報告將於2026年4月派送至本公司股東，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，2026年3月30日

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

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