



信基沙溪集团股份有限公司

XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 3603

2025

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

- 27** 企業管治報告
- 42** 董事會報告
- 55** 環境、社會及管治報告

財務

- 107** 獨立核數師報告
- 112** 綜合收益表
- 113** 綜合全面收益表
- 114** 綜合資產負債表
- 116** 綜合權益變動表
- 118** 綜合現金流量表
- 119** 綜合財務報表附註
- 201** 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

林烈先生
王藝雪女士
趙暉先生

獨立非執行董事

曾昭武博士
譚鎮山先生
鄭德理博士

替任董事

張偉泉先生
(張漢泉先生的替任董事，於2025年8月29日獲委任)
梅嘉煒先生
(梅佐挺先生的替任董事，於2025年8月29日獲委任)
張嘉健先生
(張偉新先生的替任董事，於2025年8月29日獲委任)

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
王藝雪女士(於2025年8月29日獲委任)
譚鎮山先生(於2025年8月29日獲委任)

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

中正天恆會計師有限公司
執業會計師
香港新界
葵涌葵昌路51號
九龍貿易中心
2座15樓1510-1517室

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

公司資料

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

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

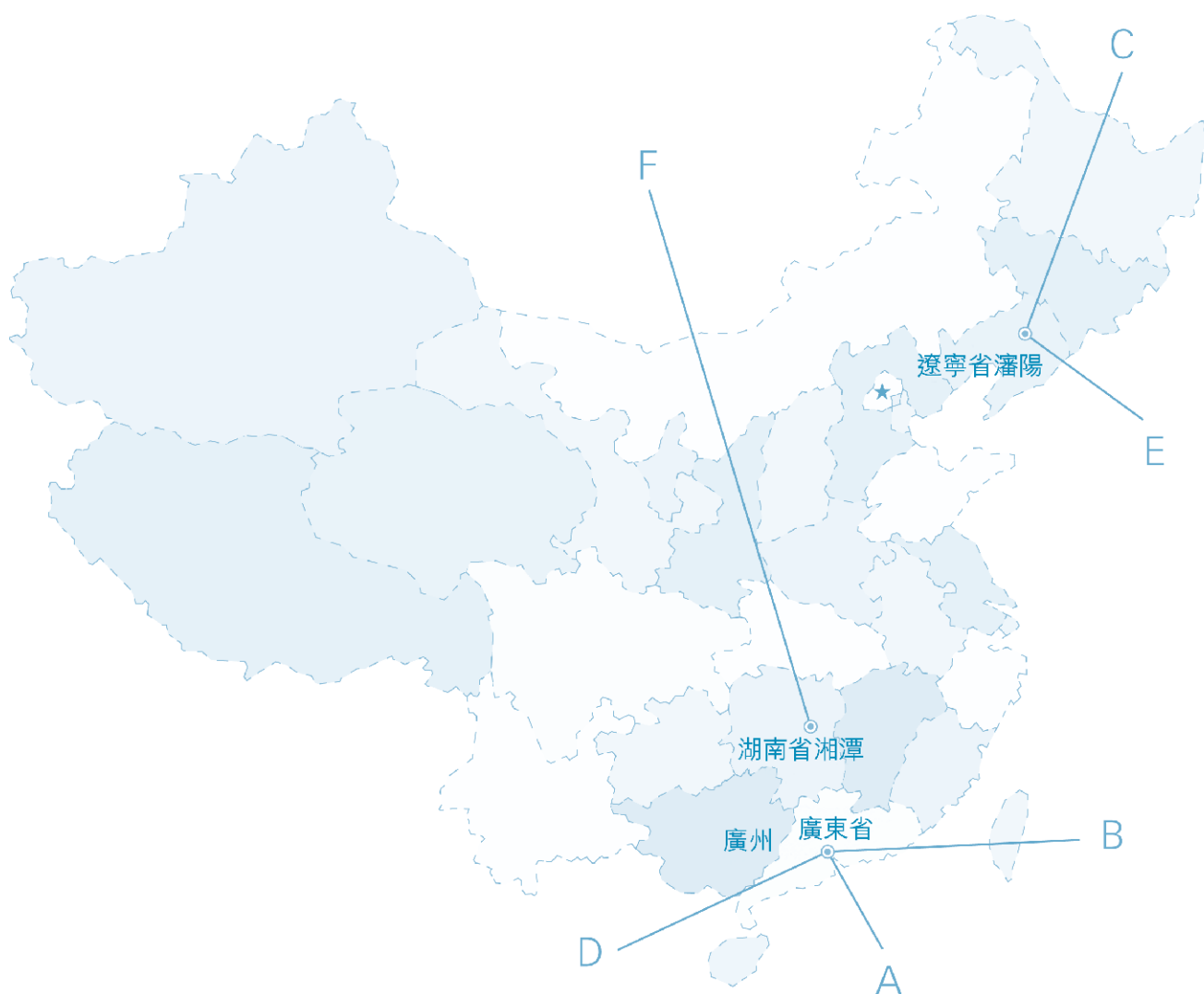
網頁地址

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

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2025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562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2025年，信基沙溪酒店用品博覽城錄得出租率為94.2%(2024年：87.9%)。

(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2025年12月31日，該商城總營業區域約為72,307.88平方米，擁有505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2025年，信基豪泰酒店用品城錄得出租率為87.0%(2024年：91.4%)。

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2025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55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2025年，此商城錄得出租率為31.29%（2024年：32.84%）。

(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2025年12月31日，該商城總營業區域約為22,605.15平方米，擁有40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個廣告位。

於2025年，此商城錄得出租率為88.66%（2024年：86.03%）。

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2025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152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2025年，此商城錄得出租率為68.8%（2024年：79.7%）。

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（「**本集團**」）董事會（「**董事會**」）欣然呈報本集團截至2025年12月31日止年度（「**年內**」）之業績。2025年，全球經濟增長緩慢，而中國經濟於年內開局平穩，在波動中展現出增長韌性。儘管面對重重挑戰，在持續的政策支持及市場自我調節下，逐步探索出新的發展路徑，本集團於2025年保持穩健經營。

業績

於回顧年度，經營環境依然充滿挑戰。雖然2025年上半年全球GDP增長展現一定韌性，但受貿易壁壘升級及長期不確定性影響，下半年增長預計將放緩，經濟前景繼續承壓。

於2025年，本集團年內核心純利約為人民幣59.3百萬元（2024年：人民幣73.8百萬元），較2024年減少約人民幣14.5百萬元或20%。於2025年，本集團收益約為人民幣215.2百萬元（2024年：人民幣254.8百萬元），較2024年減少約人民幣39.6百萬元。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。

總結而言，過去一年雖然挑戰重重，而本集團所處的整體營商環境展望仍將艱難，但我們能夠透過調整營運策略應對市場變化。

為奠定未來發展，本集團已於2025年12月17日就信基豪泰酒店用品城的持續經營業務成功中標兩項物業租賃，最終中標價為每月人民幣3,621,840元。兩項物業租賃包括位於中國廣州市番禺區地塊上的店舖，該兩項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。我們相信是次交易將為本集團未來業績帶來正面貢獻。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。我們將繼續策略性聚焦於自本集團的自有／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獲取收益，可持續發展的定位將有助我們把握未來增長。

本集團將努力拓展物業管理服務業務，並不時尋找新的商機，以拓寬收入來源，實現業務多元化，從而為本集團帶來持續及穩定的發展，以符合本公司及股東的整體利益。

致謝

回顧本財政年度，2025年充滿挑戰，但我們對未來仍抱持樂觀態度。我們衷心感謝專業的管理團隊在充滿挑戰和變化的情況下，仍能確保業務順利營運。本集團將繼續評估發展機會，以加強我們的競爭優勢及市場領先地位。

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。展望未來，我們對本集團在不斷演變的市場格局中的前景感到樂觀，我們將繼續積極夯實6個主要業務分部的基礎，打造品牌協同效應。憑藉清晰的策略方向及對卓越的堅持，我們已準備好把握新興機遇，同時在挑戰面前保持韌性。

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，我們將加倍付出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

2026年3月30日

財務概要

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
業績					
收益	215,231	254,789	273,372	298,423	297,429
年內虧損	(27,768)	(162,123)	(80,267)	(167,430)	(205,576)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(27,685)	(162,314)	(79,989)	(168,706)	(207,496)
非控股權益	(83)	191	(278)	1,276	1,920
核心純利	59,266	73,776	82,782	94,890	95,563

資產及負債

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產	1,861,799	2,012,761	2,341,854	2,444,414	2,792,788
流動資產	797,466	652,396	592,426	386,769	367,324
總資產	2,659,265	2,665,157	2,934,280	2,831,183	3,160,112
流動負債	851,973	552,011	448,298	340,321	317,415
非流動負債	661,856	939,942	1,150,246	1,075,059	1,120,465
負債總額	1,513,829	1,491,953	1,598,544	1,415,380	1,437,880
本公司擁有人應佔權益	1,147,379	1,175,064	1,337,787	1,417,626	1,720,413
非控股權益	(1,943)	(1,860)	(2,051)	(1,823)	1,819
權益總額	1,145,436	1,173,204	1,335,736	1,415,803	1,722,232

管理層討論及分析

董事會欣然公佈本集團截至2025年12月31日止年度之經審核年度業績，連同截至2024年12月31日止年度比較數字。本年度業績已由審核委員會審閱。

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)。

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	215,231	100	254,789	100

管理層討論及分析

財務回顧(續)

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。

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。

經營溢利／虧損及經營溢利／虧損率

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。

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	
	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

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修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、2022年、2023年及2024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。

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額，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2025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)	於2024年 12月31日 未使用金額 (人民幣 百萬元)	2025年 1月1日至 2025年 12月31日 期間 已使用金額 (人民幣 百萬元)	截至2025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 預期時間表
(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	-	-	-	-	-
(ii) 發展新項目			63.3 ^(1及2)	63.3 ^(1及2)		63.3 ^(1及2)	至2027年
a) 成都項目	63.8	-	-	-	-	-	
b) 鄭州項目	40.8	22.5	不適用	不適用	-	不適用	
c) 福州項目	55.9	30.8	不適用	不適用	-	不適用	
d) 廣州項目	-	80.0	-	-	-	-	
e) 其他項目	-	-	不適用	不適用	-	不適用	
(iii) 拓展物業管理業務	-	-	40.0	-	-	-	
(iv) 建立酒店用品行業垂直電商服務平台	-	-	30.0	22.9	0.9	22.0	至2027年
(v) 一般營運資本	-	27.2	-	-	-	-	-
總計	217.2	191.7	133.3	86.2	0.9	85.3	

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。

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)。

銀行借款詳情載於綜合財務報表附註31。

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)。

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34。

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。

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2025年12月31日本集團有銀行結餘人民幣0.8百萬元以港元計值外，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2025年12月31日止年度之稅後虧損將增加／減少約人民幣0.02百萬元(2024年：人民幣0.02百萬元)。

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。

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2025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。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

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(如有)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7。

人力資源

於2025年12月31日，本集團的僱員總數約為259名(2024年：260名)，較2024年12月31日並無重大變

動，本公司之總人數整體保持穩定。於2025年12月31日，男性及女性僱員人數分別為178及81名(分別佔68%及32%)。僱員福利開支於2025年(包括董事酬金)約為人民幣37.3百萬元(2024年：人民幣36.8百萬元)。本集團提供全面的薪酬待遇，並由管理層作出定期檢討。本集團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》以崗位等級工資制度為基礎制定，旨在建立不同職級及類別之間的內部工資可比性。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。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。

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。

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(產生租金收益)，且我們的業務營運由6個主要業務分部構成：

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

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

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

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

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

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

於2021年12月23日，信基譽正與北京邦舍公寓管理有限公司廣州分公司(「**邦舍公寓廣州**」)訂立再分租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州再分租遠洋邦舍，為期10年，自2022年1月11日開始並於2032年1月10日到期(包括首尾兩天)，總代價約為人民幣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)上漱綜合樓項目，其由上漱綜合樓組成；(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

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。於最後實際可行日期，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漱村股份合作經濟社（「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漱村迎賓路101號地塊上的店舖及(ii)位於中國廣州市番禺區上漱大街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

管理層討論及分析

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。

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。

董事會及高級管理層

下文為於2025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／替任董事 的日期
張漢泉先生	60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	71歲	執行董事	2019年3月11日
張偉新先生	62歲	執行董事	2019年3月11日
張偉泉先生	56歲	張漢泉先生的替任董事	2025年8月29日
梅嘉煒先生	44歲	梅佐挺先生的替任董事	2025年8月29日
張嘉健先生	30歲	張偉新先生的替任董事	2025年8月29日
林烈先生	31歲	非執行董事	2020年3月1日
王藝雪女士	40歲	非執行董事	2021年3月26日
趙暉先生	47歲	非執行董事	2024年11月1日
曾昭武博士	61歲	獨立非執行董事	2021年6月15日
譚鎮山先生	49歲	獨立非執行董事	2019年10月3日
鄭德理博士	73歲	獨立非執行董事	2019年10月3日

執行董事

張漢泉先生，60歲，自2018年起一直擔任執行董事。彼亦為本集團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。張漢泉先生的替任董事張偉泉先生為其胞弟。

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月擔任協會會長。彼於2013年6月進一步成立CHSA，並自此擔任會長直至2026年1月卸任。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，71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。梅先生的替任董事梅嘉煒先生為其子。

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)。

張偉新先生，62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。張先生的替任董事張嘉健先生為其子。

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

林烈先生，31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，40歲，於2021年3月26日獲委任為非執行董事，並於2025年8月29日獲委任為提名委員會成員。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董事長助理，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。

趙暉先生，47歲，於2024年11月1日獲委任為非執行董事。

彼在審計及財務方面擁有超過20年的經驗。加入本集團前，於2002年至2009年期間，彼在普華永道中天會計師事務所有限公司廣州分所(現稱普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所)工作，其

最後的職位是擔任審計部門副經理，主要負責項目審計。2009年至2012年，彼在廣州拓歐諮詢有限公司工作，擔任財務總監，主要負責財務事務，而該公司主要從事國際經濟信息諮詢、科技信息諮詢、管理諮詢和營銷策劃。2012年至2014年，彼在廣州匯勤投資諮詢有限公司工作，擔任合夥人，主要從事投資和融資項目。2015年至2020年，彼在普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所工作，其最後的職位是擔任審計部門高級經理，主要負責項目審計。2020年至2021年，其在德信服務集團有限公司擔任首席財務官，主要負責集團財務事務運作及戰略業務目標推進。自2021年10月起，彼在廣州匯勤投資諮詢有限公司工作，擔任合夥人，主要從事投資和融資項目。

趙先生分別於2001年和2002年獲得中國中山大學的資源環境區劃與管理及會計學雙學士學位。趙先生於2011年被廣東省人力資源和社會保障廳授予中級會計師、於2014年被中國註冊會計師協會授予註冊會計師及於2013年獲國際內部審計師協會認證及中國內部審計協會頒發的國際註冊內部審計師資格。

自2025年7月起，趙先生亦獲委任為潤邁德醫療有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2297))的獨立非執行董事。

董事會及高級管理層

獨立非執行董事

曾昭武博士，61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，49歲，自2019年起一直擔任獨立非執行董事，並於2025年8月29日獲委任為提名委員會成員，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25年經驗。彼自2018年3月至2022年1月為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。

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。

鄭德理博士，73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27年的經驗。

董事會及高級管理層

獨立非執行董事^(續)

彼現為廣州粵芯半導體股份有限責任公司獨立董事，廣州航潤技術集團股份有限公司獨立董事。另外，彼於過去的3年曾為深圳市天地(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。

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。

替任董事

張偉泉先生，56歲，於2025年8月29日獲委任為張漢泉先生的替任董事。彼擁有約10年投資管理經驗。彼自2016年起擔任佛山市順德區禹興貿易有限公司的執行董事及經理，主要負責該公司的戰略投資規劃。

張偉泉先生為張漢泉先生之胞弟，而張漢泉先生為董事會主席、首席執行官、執行董事及控股股東。

梅嘉煒先生，44歲，於2025年8月29日獲委任為梅佐挺先生的替任董事。彼擁有約14年房地產及資產投資經驗。2007年至2010年期間，彼任職於中國奧園集團股份有限公司，其最後職位為投融資部助理總監。2010年至2012年期間，彼任職於粵海房地產開發(中國)有限公司，其最後職位為投資發展中心副總監。2015年至2019年期間，彼擔任廣州七雄科技有限公司執行董事兼總經理。自2019年起，彼擔任廣州信基投資發展有限公司副總裁，主要負責債權投資管理及資產收併購。梅嘉煒先生於2006年獲美國紐約州立大學授予經濟學學士學位。

梅嘉煒先生為梅佐挺先生之子，而梅佐挺先生為執行董事兼控股股東。

董事會及高級管理層

替任董事^(續)

張嘉健先生，30歲，於2025年8月29日獲委任為張偉新先生的替任董事。自2026年3月及4月起，彼亦獲委任為本公司在中國的各營運附屬公司的董事、經理及法定代表人。彼自2022年10月至2025年2月期間任職於普華永道中天會計師事務所廣州分所審計部及政府事務部，其最後職位為審計顧問。自2025年2月起，彼亦擔任匯卓商業運營(廣州)有限公司總經理及佛山悅番順貿易有限公司執行董事兼財務總監，負責該等公司的戰略規劃及日常管理。張嘉健先生於2020年獲加州大學聖巴巴拉分校授予全球研究文學學士學位，並於2022年獲香港浸會大學授予商業管理理學碩士學位。

張嘉健先生為張偉新先生之子，而張偉新先生為執行董事兼控股股東。

高級管理層

古偉斌先生，50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21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，51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21年經驗。

洪先生於2010年完成中國中山大學MBA課程高級研修班課程。

江德志先生，41歲，自2018年加入本集團，擔任本公司法務總監。彼於2022年獲委任為本公司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15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，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本公司的傳統、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。

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

- 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職位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。截至2025年12月31日止年度，3名替任董事獲委任，其詳情如下：

- 張偉泉先生獲委任為張漢泉先生（其乃董事會主席、首席執行官、執行董事及控股股東）的替任董事，自2025年8月29日起生效。
- 梅嘉煒先生獲委任為梅佐挺先生（其乃執行董事及控股股東）的替任董事，自2025年8月29日起生效。
- 張嘉健先生獲委任為張偉新先生（其乃執行董事及控股股東）的替任董事，自2025年8月29日起生效。

除本年報所披露者外，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。董事會旨在維持目前女性代表的人數。關於董事會的繼任安排，本公司可適時委聘獨立專業獵頭公司協助物色合適人選，以實現性別多

元化。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協議。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。彼等均須至少每3年在股東週年大會上輪席退任一次。

該等服務協議及委任函可根據彼等各自的條款終止。服務協議及委任函年期可根據其各自的條款、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2025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2.7百萬元（2024年：人民幣2.5百萬元）。

董事薪酬乃參考（其中包括）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。2025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14。

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2025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。

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2025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企業聯絡人為莫鏡寧先生，本公司財務資金管理中心總經理。

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

企業管治報告

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／委員會會議以及股東特別大會及股東週年大會。

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2025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。各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。

本公司於2025年已向張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生(即新委任的替任董事)提供正式入職培訓，且彼等各自均確認已充分理解本公司的業務、營運及管治政策。彼等亦已於2025年8月28日彼等獲委任為替任董事(自2025年8月29日起生效)前取得上市規則第3.09D條所述之法律意見，且已確認彼等了解其作為上市發行人替任董事之責任。

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2025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	√
張偉泉先生(張漢泉先生的替任董事)	√
梅嘉煒先生(梅佐挺先生的替任董事)	√
張嘉健先生(張偉新先生的替任董事)	√
非執行董事	
林烈先生	√
王藝雪女士	√
趙暉先生	√
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，而副本會議全體董事傳閱，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2025年12月31日止年度，本公司召開了5次董事會議，以(其中包括)(i)審議及批准本集團截至2024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及成效；(ii)審議及批准委任3名執行董事的替任董事；(iii)審議及批准本集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告；(iv)審議及批准有關可能租賃物業的可能非常重大收購事項的授權的事宜；及(v)審議及批准有關重續租賃協議的須予披露及關連交易。本公司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	
	董事會會議	股東大會 ²
執行董事		
張漢泉先生	3/5	2/2
張偉新先生	3/5	2/2
梅佐挺先生	3/5	2/2
張偉泉先生 ¹ (張漢泉先生的 替任董事)	1/1	不適用
梅嘉煒先生 ¹ (梅佐挺先生的 替任董事)	1/1	不適用
張嘉健先生 ¹ (張偉新先生的 替任董事)	1/1	不適用
非執行董事		
林烈先生	5/5	2/2
王藝雪女士	5/5	2/2
趙暉先生	5/5	2/2
獨立非執行董事		
曾昭武博士	5/5	2/2
譚鎮山先生	5/5	2/2
鄭德理博士	5/5	2/2

附註：

- 獲委任為替任董事，自2025年8月29日起生效。
- 本公司分別於2025年5月30日及2025年12月5日舉行股東週年大會及股東特別大會。

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

本公司已根據上市規則附錄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，均為獨立非執行董事。曾昭武博士目前擔任審核委員會主席。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2025年，審核委員會舉行了2次會議，其中包括(i)以審閱本集團截至2024年12月31日止年度的全年業績公告及年報；及(ii)審閱本集團截至2025年6月30日止六個月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

本公司已根據上市規則附錄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5名成員組成，即一名執行董事張漢泉先生，一名非執行董事王藝雪女士，三名獨立非執行董事曾昭武博士、鄭德理博士及譚鎮山先生。張漢泉先生為董事會主席，目前擔任提名委員會主席。

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2025年，提名委員會舉行了2次會議，以(其中包括)(i)檢討提名政策(包括提名程序及流程，以及提名委員會用以遴選及推薦董事候選人的標準)，(ii)評估各董事對董事會的時間投入及貢獻，以及董事有效履行職責的能力，(iii)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)	1/2
鄭德理博士	2/2
曾昭武博士	2/2
王藝雪女士 ¹	—
譚鎮山先生 ¹	—

附註：

- 獲委任為提名委員會成員，自2025年8月29日起生效。

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。

性別

男：8名董事

女：1名董事

年齡組別

30–50歲：4名董事

51–70歲：3名董事

超過71歲：2名董事

職位

執行董事：3名董事

非執行董事：3名董事

獨立非執行董事：3名董事

教育背景

工商管理：1名董事

會計及金融：5名董事

其他：3名董事

國籍

中國：9名董事

業務經驗

具備與本集團業務相關的經營：3名董事

會計及金融：5名董事

其他：1名董事

提名委員會負責每年監察及檢討董事會多元化政策。於2025年及直至最後實際可行日期期間，提名委員會及董事會考慮並認為，董事會現時的組成已具備足夠的多樣性。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則附錄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2025年，薪酬委員會舉行了1次會議，以(其中包括)(i)審閱及檢討薪酬政策及架構，並在授權職責情況下，釐定本公司各執行董事及高級管理層的年度薪酬待遇及其他相關事宜；及(ii)審閱本公司執行董事及高級管理層的表現及薪酬。於2025年，由於並無根據本公司購股權計劃授出任何購股權，故薪酬委員會概無審閱有關購股權計劃的重大事宜。

企業管治報告

董事會轉授權力及董事委員會(續)

薪酬委員會(續)

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

證券交易的標準守則

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2025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，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

中正天恆會計師有限公司(「中正天恆」)獲委任為本公司核數師，以填補羅兵咸永道會計師事務所於2024年12月31日辭任所留下的空缺。於2025年，支付予中正天恆的年度審核及非審核服務分別為約人民幣1.5百萬元及人民幣0.3百萬元。非審核服務主要包括稅務合規及若干協定程序工作。

審核委員會負責就有關核數師委任、續聘及罷免事宜向董事會提出建議。審核委員會建議續聘中正天恆為本集團截至2026年12月31日止年度的外聘核數師，惟須待股東於本公司股東週年大會上批准。

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107至111頁。於編製2025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。

企業管治報告

財務報告(續)

外部核數師的責任

本公司的核數師為中正天恆會計師有限公司。獨立核數師報告就其申報責任發出之聲明已載於第107至111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。

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，並至少每年向董事會報告結果。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亦包括完善、具清晰界定責任及權限的組織架構。部門的日常營運由個別部門運作，且各部門就其各自的操守和表現負責、按授予的權限進行個別部門業務，執行及謹守本公司不

時訂立的策略和政策。各部門亦須要定期就部門業務的重要發展及董事會訂立的政策和策略之實行情況向董事會通報，以及及時識別、評估及管理重大風險。

於2025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

本公司並無任何預設股息派付比率。根據本集團的財務狀況以及股息政策所載的條件及因素，董事會可能會在某財政年度擬派及／或宣派股息，而財政年度的任何末期股息須經股東批准。在決定是否宣派、建議宣派或派付任何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。請求書應遞交予本公司香港主要辦事處或(倘本公司不再設置主要辦事處)本公司的註冊辦事處，列明大會事項並由提請人簽署。

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。

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。

提名人士參選董事

根據細則第113條，除非獲董事會推薦參選，或有表明有意提名選舉相關人士參選為董事的書面通知以及該位獲提名人士表明其願意當選的書面通知呈交至本公司總辦事處或註冊辦事處，否則概無人士(退任董事除外)有資格在任何股東大會上參選出任董事職位。呈交該等通知之期間須由不早於寄發有關推選董事之股東大會通告翌日起計，至不遲於該股東大會舉行日期前七日結束，而向本公司發出該等通知之最短期間須為最少七日。

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致本公司，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。

於2025年，本公司於2025年5月30日舉行股東週年大會及於2025年12月5日舉行股東特別大會。分別於2025年4月28日及2025年11月17日向股東寄發上述大會通告。所有當時的董事親身或以電子通訊方式出席該大會。

作為定期檢討的一部分，董事會已檢討截至2025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。

股東有關其股權的任何查詢(包括股份過戶、地址變更、報失股票)可透過以下方式聯絡本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
聯絡電話：(852) 2980 1333

本公司乃遵照企業管治守則採納股東溝通政策。本公司已審閱2025年進行的本公司股東互動及溝通活動並信納本公司股東溝通活動的實施及成效。本公司將繼續加強與其股東及投資者的溝通及關係。

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2025年12月31日止年度及直至本年報日期，本公司章程文件並無重大變動。

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。

企業管治報告

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B (1)條，本公司董事資料之變動如下：

1. 王藝雪女士，非執行董事，獲委任為提名委員會成員，自2025年8月29日起生效。
2. 譚鎮山先生，獨立非執行董事，獲委任為提名委員會成員，自2025年8月29日起生效。
3. 張偉泉先生獲委任為張漢泉先生的替任董事、董事會主席、首席執行官、執行董事及控股股東，自2025年8月29日起生效。
4. 梅嘉煒先生獲委任為梅佐挺先生的替任董事、執行董事及控股股東，自2025年8月29日起生效。
5. 張嘉健先生獲委任為張偉新先生的替任董事、本公司執行董事及控股股東，自2025年8月29日起生效。

除上文所披露者及本年報「董事會及高級管理層」一節所載履歷詳情外，根據上市規則第13.51B (1)條須予披露之董事資料並無其他變動。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至2025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37。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2025年的綜合年度業績載於本年報第112至200頁。

股息

董事會不建議就截至2025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(2024年：無)。

概無任何安排載列股東已放棄或同意放棄任何股息。

儲備

本集團儲備於2025年的變動詳情載列於綜合財務報表附註27。

可分派儲備

於2025年12月31日，本集團的可分派儲備約為人民幣737百萬元(2024年12月31日：人民幣770百萬元)。

慈善捐款

截至2025年12月31日止年度，本集團合共作出約人民幣1.4百萬元之慈善捐款。

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2025年的變動詳情載於綜合財務報表附註26。

買賣上市證券

於2025年內，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上市證券。

董事會報告

股東週年大會及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)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，期間不辦理股份過戶登記手續。

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)，以辦理登記手續。

物業、廠房及設備

本集團物業及設備於2025年的變動詳情載於綜合財務報表附註19。

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2025年及直至本年報日期，董事會由9名董事組成，詳情如下：

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

林烈先生
王藝雪女士
趙暉先生

獨立非執行董事

曾昭武博士
譚鎮山先生
鄭德理博士

替任董事

張偉泉先生
(張漢泉先生的替任董事，
於2025年8月29日獲委任)
梅嘉煒先生
(梅佐挺先生的替任董事，
於2025年8月29日獲委任)
張嘉健先生
(張偉新先生的替任董事，
於2025年8月29日獲委任)

根據細則第108條，張漢泉先生、梅佐挺先生及林烈先生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2025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。

董事會報告

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。

董事及首席執行官於證券及相關股份的權益

於2025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}	570,564,000 (L)	38.22%
梅先生	於受控法團權益 ^{3,5}	570,564,000 (L)	38.22%
張先生	於受控法團權益 ^{4,5}	570,564,000 (L)	38.22%

附註：

1. 字母「L」指股份的好倉。
2. 於2025年12月31日，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2025年12月31日，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2025年12月31日，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2025年12月31日的可得資料，概無董事或本公司最高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

董事服務協議及委任書

各執行董事已與本公司訂立服務協議，由上市日期起計初始為期三年，且任何一方可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止協議。

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3年，且任何一方可向另一方發出不少於一個月的書面通知終止委任書。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。服務協議及委任書的期限可按照其各自的條款、細則、上市規則及其他適用法律予以重續。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35「重大關連方交易」一節披露者外，於2025年，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或彼等各自的任何附屬公司訂立重大合約，而於2025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2025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。

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。

董事會報告

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。

關連交易

除本報告所披露外，於2025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2025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14及13(b)。

於2025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，以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2025年，概無董事放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於2025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，2025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450,001元至人民幣550,000元	3

董事會報告

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2025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2025年12月31日止年度概無違反不競爭契據。

截至2025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。

茲提述本公司日期為2022年5月13日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、梅先生及張先生各自向本公司承諾，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。

董事會報告

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、梅先生及張先生各自均已向本公司書面確認其遵守不競爭承諾，以供於截至2025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2025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

除董事服務協議及委任書外，於2025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

除下文所載本公司的購股權計劃外，本集團概無訂立且2025年內概無任何股權掛鈎協議。

貸款及擔保

於2025年，除本年報財務報表附註35(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2025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	570,564,000 (L)	38.22%
Jingzhou Global Investments Ltd. (「Jingzhou Global」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Kaixin Enterprises Ltd. (「Kaixin Enterprises」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Jinrong Holdings Ltd. (「Jinrong Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Ruifeng Holdings Ltd. (「Ruifeng Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Hengyao Enterprises Ltd. (「Hengyao Enterprises」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Shengtong Holdings Limited (「Shengtong Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Huaxun Holdings Limited (「Huaxun Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Fengchuang Holdings Limited (「Fengchuang Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Yuchang Holdings Limited (「Yuchang Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Zhuolian Holdings Limited (「Zhuolian Holdings」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Xinyuan Company Limited (「Xinyuan Company」)	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
張漢泉先生	於受控法團權益 ^{2,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Zuoting Investment	實益擁有人 ⁵	570,564,000 (L)	38.22%
Wanrong Holdings Limited (「Wanrong Holdings」)	於受控法團權益 ^{3,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Huajin Holdings Limited (「Huajin Holdings」)	於受控法團權益 ^{3,5}	570,564,000 (L)	38.22%
梅先生	於受控法團權益 ^{3,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Weixin Development	實益擁有人 ⁵	570,564,000 (L)	38.22%
Junya Holdings Limited (「Junya Holdings」)	於受控法團權益 ^{4,5}	570,564,000 (L)	38.22%
Zhaoxin Holdings Limited (「Zhaoxin Holdings」)	於受控法團權益 ^{4,5}	570,564,000 (L)	38.22%
張先生	於受控法團權益 ^{4,5}	570,564,000 (L)	38.22%
黃婉儀	配偶權益 ⁶	570,564,000 (L)	38.22%
AL Capital Funds VCC for a/c of AL Capital Global Opportunities Fund 7	投資經理	129,180,000 (L)	8.65%
AL Capital Holdings International Pte. Ltd.	於受控法團權益 ⁸	129,180,000 (L)	8.65%
LYH Group Limited	於受控法團權益 ^{8,9}	129,180,000 (L)	8.65%
Lin Yunhui	於受控法團權益 ^{8,9}	129,180,000 (L)	8.65%
Huiqun Investment Limited	實益擁有人 ¹⁰	93,375,000 (L)	6.25%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」指表示股份中的好倉。
2. 於2025年12月31日，Honchuen Investment由張漢泉先生透過下列多間公司間接全資擁有：
 - (i) Honchuen Investment由Jingzhou Global直接全資擁有；
 - (ii) Jingzhou Global分別由Kaixin Enterprises、Jinrong Holdings及Ruifeng Holdings直接擁有34%、33%及33%股權；
 - (iii) Kaixin Enterprises分別由Hengyao Enterprises及Ruifeng Holdings直接擁有60%及40%權益；
 - (iv) Jinrong Holdings分別由Ruifeng Holdings及Kaixin Enterprises直接擁有60%及40%權益；
 - (v) Ruifeng Holdings分別由Hengyao Enterprises、Shengtong Holdings、Huaxun Holdings及Fengchuang Holdings直接擁有40%、20%、20%及20%股權；
 - (vi) Hengyao Enterprises分別由Zhuolian Holdings、Yuchang Holdings及Xinyuan Company直接擁有33.34%、33.33%及33.33%股權；及
 - (vii) Shengtong Holdings、Huaxun Holdings、Fengchuang Holdings、Yuchang Holdings、Zhuolian Holdings及Xinyuan Company均由張漢泉先生直接全資擁有。

根據證券及期貨條例，Jingzhou Global、Kaixin Enterprises、Jinrong Holdings、Ruifeng Holdings、Hengyao Enterprises、Shengtong Holdings、Huaxun Holdings、Fengchuang Holdings、Yuchang Holdings、Zhuolian Holdings及Xinyuan Company以及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2025年12月31日，Zuoting Investment由梅先生透過下列多間公司間接全資擁有：
 - (i) Zuoting Investment由Wanrong Holdings直接全資擁有；
 - (ii) Wanrong Holdings分別由梅先生及Huajin Holdings直接擁有60%及40%權益；及
 - (iii) Huajin Holdings由梅先生直接全資擁有。

根據證券及期貨條例，Wanrong Holdings、Huajin Holdings及梅先生被視為於Zuoting Investment持有的所有股份中擁有權益。

4. 於2025年12月31日，Weixin Development由張先生透過下列多間公司間接全資擁有：
 - (i) Weixin Development由Junya Holdings直接全資擁有；
 - (ii) Junya Holdings分別由張先生及Zhaoxin Holdings直接擁有60%及40%權益；及
 - (iii) Zhaoxin Holdings由張先生直接全資擁有。

根據證券及期貨條例，Junya Holdings、Zhaoxin Holdings及張先生被視為於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。
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LYH Group Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，LYH Group Limited被視為於AL Capital Holdings International Pte. Ltd.持有的所有股份中擁有權益。
9. LYH Group Limited由Lin Yunhui全資擁有。根據證券及期貨條例，Lin Yunhui被視為於LYH Group 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。

董事會報告

主要股東及其他股東的權益(續)

除上文所披露者外，於2025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。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的規定。自採納日期至2025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) 購股權計劃的目的

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。

(b) 購股權計劃的參與者

董事會可酌情根據下文第(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。

董事會報告

購股權計劃(續)

(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) 可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(不包括任何庫存股份)約10.05%。

(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%。

(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3.4年。

於2025年年初及年末，根據計劃授權可供授出之購股權數目為150,000,000份。

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2025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2025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。

董事會報告

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」一節已披露者外，本集團目前沒有其他重大投資或資本資產的計劃。

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7%。本集團的5大客戶佔本集團總收益的10%。於回顧年度內，本集團的最大供應商佔本集團採購總額的32%。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份數目(不包括任何庫存股份)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。

重大關聯方交易

本集團2025年的重大關聯方交易詳情載於本年報綜合財務報表附註35。

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

本公司已發行股本詳情載於本年報的綜合財務報表附註26。於2025年12月31日，本公司有一類已發行股份，其於各方面均享有同等權利。

本公司適用的公眾持股量門檻為初始規定門檻，即公眾至少持有本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數的25%。

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，(i)本公司已遵守上市規則第13.32B條的規定及於2025年及直至本報告日期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(不包括庫存股份(如有))由公眾持有；及(ii)於2025年12月31日，公眾持有本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數約61.78%。有關本公司於聯交所上市之普通股持股結構的資料，請參閱「董事會報告—主要股東及其他股東的權益」一節。

董事會報告

獲准許之彌償條文

於2025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

除本報告所披露外，本集團於2025年概無重大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，作為其企業管治常規的管治守則。

董事認為，本公司已於2025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

除本年報中所披露者外，截至2025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2025年12月31日止年度綜合財務報表經由執業會計師中正天恆會計師有限公司（「中正天恆」）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中正天恆為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。除自2024年12月31日起將核數師由羅兵咸永道會計師事務所變更為中正天恆外，本公司於最近三年概無變更核數師。

核數師的責任是根據其審核對該等財務報表作出獨立意見，並僅向本公司報告其意見，除此之外本報告別無其他目的。彼等不會就獨立核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何法律責任。本公司獨立核數師就其對財務報表的申報責任的聲明載於第107至111頁「獨立核數師報告」。

法律及法規合規情況

於2025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

2026年3月30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2025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2025年1月1日至2025年12月31日(「報告期」、「2025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；及
- 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」)發布的《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、社會及管治報告守則》(「守則」)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。就本守則D部分而言，本集團披露合理預期可能影響其短期、中期或長期現金流量、融資渠道和資本成本的氣候相關風險和機遇。

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)上發布。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2026年3月30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五個商城，包括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。

本集團秉承「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2025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，而根據需要調整相應的行動計劃。有效的環境、社會及管治政策實施有賴於各部門之間的合作，為此本集團已建立了ESG監督委員會(管理層面)及ESG工作小組(執行層面)。ESG監督委員會負責領導ESG工作小組及監督集團ESG(包括氣候相關)事務，並定期向董事會作匯報，而ESG工作小組則負責協調不同部門以促進彼此之間的合作，並定期向ESG監督委員會匯報ESG事宜，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。

本集團致力於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，並將氣候相關因素納入集團策略規劃及企業風險管理體系，以應對不斷變化的挑戰及影響。同時，我們十分重視與持份者的溝通，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並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督本集團的環境、社會及企業管治表現，繼續為持份者提供可靠、一致、具可比性的重要ESG資料。我們將繼續與持份者攜手合作，共同推動可持續發展，為創造更美好的環境與社會貢獻力量。

環境、社會及管治治理架構

管治架構

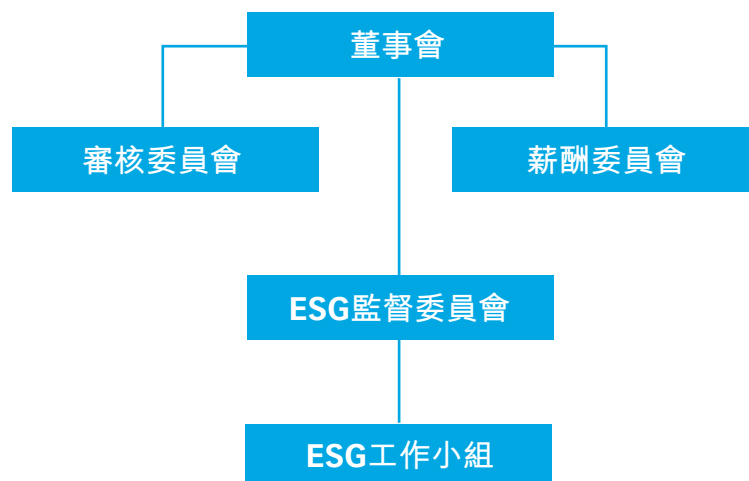
為不斷完善本集團的可持續發展架構，本集團已建立了包含董事會、審核委員會、薪酬委員會、ESG監督委員會、ESG工作小組的ESG管治體系。該體系旨在明確各層級的職能，以系統性地識別、評估及管理包括氣候相關風險與機遇在內的ESG議題，並將其融入在戰略決策、業務規劃、風險管理與日常營運中，從而確保相關目標及策略得以有效設定、執行、監測及匯報。本集團致力於將環境、社會與管治因素融入營運之中，為持份者締造可持續價值，實現作為企業公民的責任。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治治理架構(續)

管治架構(續)

本集團的ESG架構框架概括如下：



ESG架構中的角色和責任

董事會

- 領導及監督集團ESG(包括氣候相關)策略、政策、宗旨及目標，管理及推行業務核心價值，並對集團ESG事宜承擔最終責任。
- 監督氣候相關風險與機遇，確保氣候議題順利推展及確保其合規性，並建立將氣候相關風險與機遇納入考量的管治機制。
- 審視及批准重大營運事項(包括氣候相關策略及政策)，並監督氣候議題的進展及表現(例如目標達成進度)，並每年為ESG(包括氣候相關)事宜作討論。

審核委員會(董事會層面)

- 確保高質素、及時的投資者級別資訊披露，涵蓋氣候相關議題，並確保遵守新規條。
- 監督業務營運風險，將氣候相關風險納入企業風險管理框架中，對風險進行優先排列，並每年向董事會匯報。
- 跟進及處理不合規事件。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治治理架構(續)

管治架構(續)

薪酬委員會(董事會層面)
- 制定及檢討集團整體薪酬架構、薪酬政策及相關指引，確保其與集團策略及可持續發展目標一致。 - 監督薪酬政策的實施，確保薪酬安排具公平性、透明度，並符合相關規管要求。 - 每年向董事會匯報。
ESG監督委員會(管理層層面)
- 由本集團的董事會成員和／或高級管理層組成。 - 監督集團ESG(包括氣候相關)事務和制定及檢討相關策略與管理方法。 - 每年最少舉行兩次會議，並至少每年及按需要向董事會匯報。 - 全面監督ESG事宜，包括氣候相關風險和機遇，並定期審批及檢討ESG(包括氣候相關)目標及舉措。 - 領導及監督ESG工作小組執行，推動集團可持續發展戰略。
ESG工作小組(執行層面)
- 由本集團不同部門的核心成員組成。 - 就ESG(包括氣候相關)行動計劃提供支援，以及執行ESG內部政策及策略。 - 收集ESG(包括氣候相關)資料及數據，以便定期檢視ESG表現。 - 與持份者溝通。 - 就部門內的與ESG(包括氣候相關)的風險和機遇進行討論及反饋。 - 定期及按需要舉行會議，並向ESG監督委員會匯報相關的關鍵績效指標和目標進度。

本集團已建立甄選合資格人士出任董事會成員的機制與流程，確保相關人才的引進與保留。集團亦制定了專項計劃，例如適時提供相關培訓，持續提升董事會及管理層在氣候相關事務上的專業技能與能力。

ESG監督委員會每年定期檢討本集團在ESG(包括氣候相關)方面的整體表現及目標實施進度，並將檢討結果及相關建議呈報董事會。董事會在此基礎上進行監督，確保ESG策略得以有效落實，並與集團整體業務方向保持一致，以持續提升可持續發展績效與管治水平。此外，董事會亦負責審閱及批准年度ESG報告。我們致力於在公司發展、社區利益及環境保護之間取得平衡，並在策略規劃及日常營運中貫徹可持續發展理念。

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，無論是員工、客戶、供應商還是其他持份者，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	• 合法合規 • 繳納適當稅項 • 促進當地經濟發展及就業	• 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	• 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	• 股東週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	• 薪酬福利 • 員工權益 • 培訓與發展 • 健康與安全	• 電郵 • 電話 • 會議 • 員工活動 • 問卷調查
客戶(租戶)	• 商城安全 • 優質服務 • 資料透明度 • 商業道德	• 電郵 • 客戶服務熱線 • 公司參觀 • 問卷調查
供應商	• 公平採購 • 長期合作	• 電郵 • 電話 • 會議 • 實地考察 • 問卷調查
公眾人士及社區	• 社區參與 • 社會責任	• 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。同時，氣候相關風險和機遇也是關鍵議題，並可合理預期它們將在短期、中期或長期影響集團的資本和財務表現。

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(即數據的平均數)，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平均數或以上，按次序排列為本集團需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

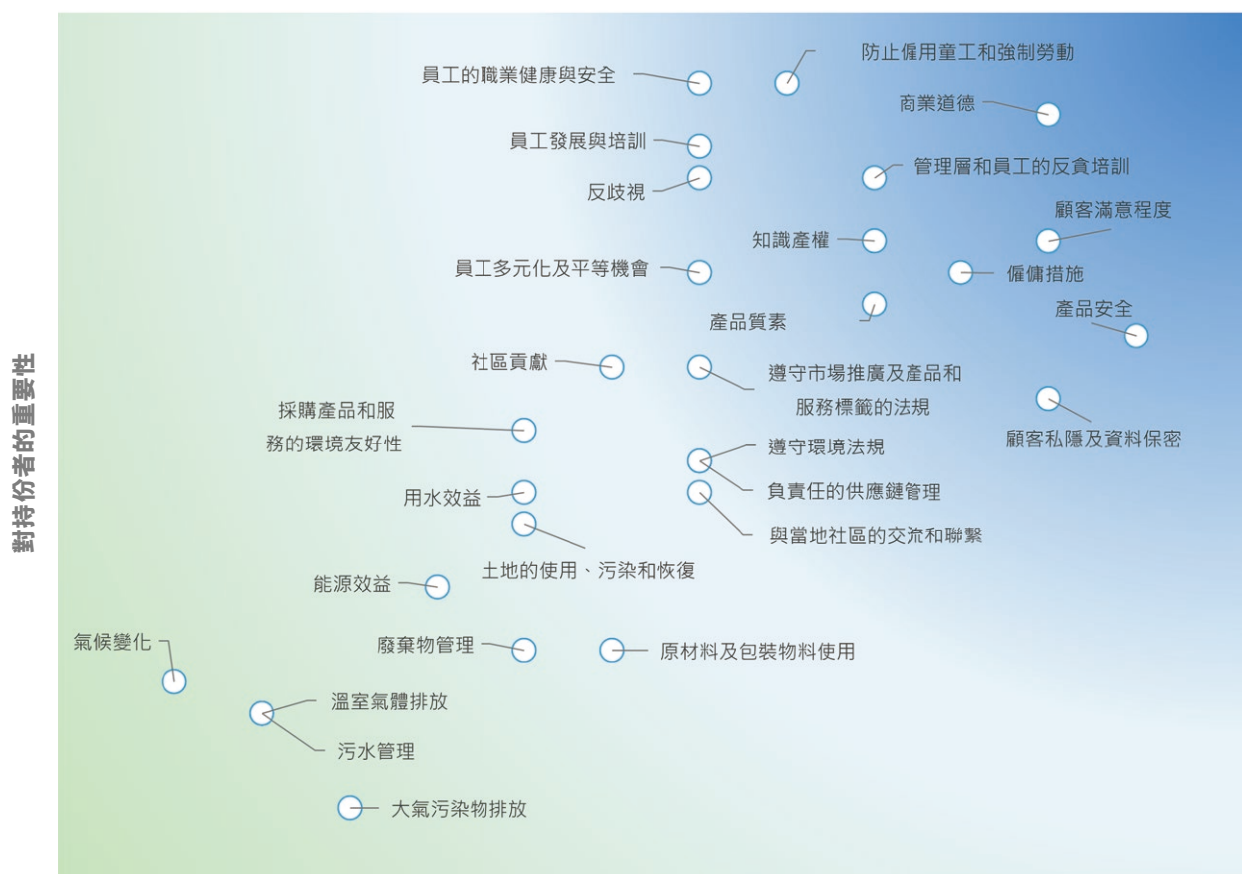
重要性評估^(續)

結果

在綜合及評估問卷調查結果後，本集團得出報告期內14個列為最重要的議題：

僱傭措施	員工多元化及平等機會	反歧視	員工的職業健康與安全	員工發展與培訓	防止僱用童工和強制勞動	遵守市場推廣及產品和服務標籤的法規
顧客私隱及資料保密	顧客滿意程度	知識產權	產品安全	產品質素	商業道德	管理層和員工的反貪培訓

重要性矩陣



對本集團的重要性

環境、社會及管治報告

社會層面

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，確保每位員工能了解相關規定。《員工手冊》內詳述了員工福利、職業道德、加班政策，以及晉升與降職的標準。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，以招募及保留優秀人才，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了解該政策。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)

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。我們致力確保員工在申請職位時，需如實申報任何親屬關係，以確保透明度和公正性。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，會從多方面綜合考慮，包括但不限於候選人的性別、年齡、種族、語言、技能、知識、資格和教育背景、民族、專業經驗及文化背景等因素。

提名委員會負責每年審查董事會成員多元化政策，並監督其實施以確保該政策的成效。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，並向董事會推薦修訂建議，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我們的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

本集團一向重視員工福祉。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，均可獲得相應的補假安排。此外，本集團會審視該年度經營狀況與經濟狀況、年度目標完成情況及個人年終績效考核發放年終獎金。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。

為進一步提升員工歸屬感，本集團在關愛員工方面亦擔當積極的角色，例如按國家相關規定不定時為員工安排身體檢查，並因應工作繁忙程度和企業經營狀況而安排組織員工外出旅遊和舉辦各類文娛活動等，以確保員工身心健康。

環境、社會及管治報告

社會層面 (續)

僱傭 (續)

一般披露 (續)

福利 (續)



員工旅遊活動



員工生日活動



員工生日會



工會夏日送清涼慰問活動

環境、社會及管治報告

社會層面 (續)

僱傭 (續)

一般披露 (續)

相關法律及規例的合規資料

為在行業中保持競爭力，本集團致力於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)

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	2025	2024
按員工性別		
— 男	178	178
— 女	81	82
按員工年齡組別		
— 30以下	32	28
— 30-50	189	201
— 50以上	38	31
按僱傭類別		
— 全職	259	260
— 兼職	0	0
按地區		
— 香港	2	2
— 中國內地	257	258
總數	259	260

按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率

本集團僱員流失比率¹如下：

	2025 流失人數 (流失比率)	2024 流失人數 (流失比率)
按性別		
— 男	24 (13%)	52 (29%)
— 女	2 (2%)	14 (17%)
按年齡組別		
— 30以下	4 (13%)	20 (71%)
— 30-50	20 (11%)	43 (21%)
— 50以上	2 (5%)	3 (10%)
按地區		
— 香港	1 (50%)	0 (0%)
— 中國內地	25 (10%)	66 (26%)
整體	26 (10%)	66 (25%)

¹ 流失比率是以該僱員組別流失人數除以報告期末該僱員組別總人數得出。

環境、社會及管治報告

社會層面 (續)

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完成安全管理培訓，並通過考核評估後方可上崗工作，藉此培養員工安全意識與自我防範意識。針對因工作需要進行崗位調動的員工，我們亦要求其接受新崗位的專業安全培訓，並通過相應考核，確保其在工作開始前具備必要的安全操作技能。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，我們制定了《司機安全管理辦法》，為司機提供工作安全指引。

同時，本集團高度重視辦公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》，對辦公場所的環境維護、清潔標準及環保措施作出具體規範。相關規定亦納入《員工手冊》，要求全體員工遵守。

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；及

- 《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。

報告期內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

包括本報告期在內的過去三年，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。

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，我們成立了安全生產管理領導小組，為員工提供安全生產的具體操作指示，並監督執行情況。於報告期內，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83人。

本集團致力於為員工提供優質的辦公環境，並採取多項措施保障其身心健康。措施包括定期對辦公區域進行通風換氣，以維持良好的空氣質素；為辦公區域進行定期清潔和消毒殺蟲，以有效預防病菌滋生。在保持良好工作環境的同時，這也讓員工感到更安心，並使他們能更專注於自身工作。

環境、社會及管治報告

社會層面 (續)

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。我們鼓勵員工追求進步，不斷學習，深信員工的質素在推動業務發展中發揮重要作用。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項目，不斷提升員工的專業素養與工作技能，旨在為本集團提供各類的管理和專業人員，同時也確保員工能從中受益，達致雙贏局面。

我們根據不同員工的需求，安排相關的培訓課程，培訓內容包括但不限於企業文化、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。為了有效地了解員工對培訓課程的意見和建議，我們已設立了《培訓效果反饋與評估表》，並邀請員工針對不同課程的收獲、課程內容、講師的專業水平進行評價。這有助於我們改進培訓工作，並在日後提供更優質的培訓。

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128位員工參與不同類型的培訓，佔本集團總人數百分之四十九。按性別及僱員類別劃分的受訓人數及相應百分比²如下：

	2025 受訓人數 (相應百分比)	2024 受訓人數 (相應百分比)
按性別		
— 男	92 (52%)	80 (45%)
— 女	36 (44%)	34 (41%)
按職級		
— 總裁(含副總裁)	3 (100%)	3 (100%)
— 項目負責人	2 (67%)	0 (0%)
— 中心負責人	4 (80%)	0 (0%)
— 總監(含副總監)	12 (100%)	2 (15%)
— 經理(含副經理)	16 (50%)	17 (55%)
— 主管	24 (59%)	27 (63%)
— 專員／助理	43 (56%)	45 (53%)
— 保安	24 (28%)	20 (27%)
整體	128 (49%)	114 (44%)

² 受訓僱員百分比是以該僱員組別受訓人數除以報告期末該僱員組別總人數得出。

環境、社會及管治報告

社會層面 (續)

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848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：

	2025 培訓時數 (平均訓練時數)	2024 培訓時數 (平均訓練時數)
按性別		
— 男	643 (3.61)	1,209 (6.79)
— 女	205 (2.53)	434 (5.29)
按職級		
— 總裁(含副總裁)	3 (1.00)	3 (1.00)
— 項目負責人	0 (0.00)	0 (0.00)
— 中心負責人	0 (0.00)	0 (0.00)
— 總監(含副總監)	20 (1.67)	30 (2.31)
— 經理(含副經理)	102 (3.19)	206 (6.65)
— 主管	180 (4.39)	358 (8.33)
— 專員／助理	382 (4.96)	677 (7.96)
— 保安	161 (1.87)	369 (4.92)
整體	848 (3.27)	1,643 (6.32)

勞工準則

一般披露

政策

本集團絕不容忍聘用未成年勞工及任何形式之強迫勞動。此原則已納入本集團的《招聘管理制度》，明確列明禁止使用童工及非法強迫勞工。此外，於本集團《員工手冊》中「勞動合同簽訂」的部分闡明本集團與通過考核的員工在平等自願、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。

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總人數得出。

環境、社會及管治報告

社會層面 (續)

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。

如果發現任何童工或強迫勞動的情況，本集團會立即進行必要的調查，並採取相應的補救措施。

營運慣例

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，本集團已制定一系列適用於所有供應商的供應商選擇及評估流程。

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。另外，我們會在可行的情況下盡量採購環保產品。

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準則及為正當行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)

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85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	38
遼寧省	工程	8
	廣告	4
	服務	8
北京市	服務	1
總計		85

產品責任

一般披露

概覽

本集團致力於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，並提升消費者的購物體驗。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

本集團高度重視商城的安全管理，並特此建立《工程維護管理手冊》，當中訂明了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線的角色。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、信號燈及控制線路應保持良好狀態，並確保各類操作按鈕及手柄設置為自動模式。這些措施旨在確保消防系統的正常運作，從而保障商城安全。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

產品責任(續)

一般披露(續)

商城安全(續)

在報告期內，本集團按有關法例規定，共組織了13次消防演練，參與對象包括客服、工程及保安人員，總參與人數達106人。演練內容涵蓋如何有序且迅速地抵達集合地點、熟練使用及操作消防設備、檢查消防設備及其有效期限，以及召開演練檢討會以評估表現並提出改進建議。

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。為了讓每位員工了解其重要性，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。

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閒談中洩露只限本部門可以知道的機密事項。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

產品責任(續)

一般披露(續)

客戶服務及投訴處理

本集團十分重視客戶反饋，並積極跟進客戶投訴。為加強客戶投訴及意見反饋處理工作的質量，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，並優化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，規範投訴處理方式，並為員工提供清晰指引，從而提升客戶滿意度。

客戶投訴的管理由營運經理統籌，營運管理部主導，負責投訴的接待、信息記錄與轉發。營運管理部將督促相關部門及時處理，並在投訴處理完成後，進行回訪並妥善整存相關資料。員工在接待客戶投訴時，不可推諉責任，應禮貌接待並細心處理，耐心傾聽客戶訴求，及時安撫客戶情緒，冷靜分析投訴個案。對於可即時解決的問題，員工應提供即時回覆，並平等對待及處理每位客戶的投訴。針對投訴內容，負責員工需詳盡了解並如實記錄，並及時將相關訊息轉交責任部門跟進處理。各部門負責人在處理投訴時，應秉持公正廉明、認真負責的態度妥善處理投訴。

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。

於報告期內，我們未接獲任何與商城租賃服務有關而對本集團造成重大影響的投訴。

相關法律及規例的合規資料

本集團作為商城營運者，必須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；

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

產品責任(續)

一般披露(續)

相關法律及規例的合規資料(續)

商城安全(續)

- 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導致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。

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，負責代表本集團實施監察。審計監察部受本公司審計委員會領導，對其匯報工作情況。在審計過程中，若審計部發現嚴重違反法律、法規、公司規章制度以及造成嚴重損失或浪費的事項，則會啟動監察程序處理。根據該制度，審計部有權對上市公司各部門及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。

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。

環境、社會及管治報告

營運慣例(續)

反貪污(續)

一般披露(續)

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，本集團沒有發生任何關於反貪污的重大不合規事宜，以及沒有任何涉及本集團或我們員工的貪污訴訟案件。

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，以提升員工廉潔合規管理能力，並建立員工廉潔自律的意識。報告期內，本集團組織所有董事及部分員工開展反貪污專項培訓，確保相關人員充分理解並遵守反貪污相關法律法規及內部政策。

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機制，並組織巡查小組，不定期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，並負責受理現場投訴、舉報及實地調查。

營運慣例 (續)

社區投資

一般披露

為進一步規範本集團的社會貢獻活動，加強對外貢獻事項的管理，在充分維護股東、債權人及員工利益的基礎上，更好地履行本集團社會責任和義務，並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支援，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

於報告期內，本集團持續聚焦於社區公益領域，致力於推動社會福祉，並積極投入資源以支持各項公益活動。我們的主要貢獻範疇包括扶貧濟困和節日捐贈，旨在通過實際行動回饋社會，傳遞溫暖與關懷。報告期間，本集團秉持初心、情繫鄉里，攜手員工積極開展多項社區公益活動，以實際行動回饋社會、踐行責任。期間，本集團向上漵村捐贈龍舟活動經費與物資，以實際行動支持嶺南龍舟非物質文化遺產的傳承，凝聚鄉風民氣，弘揚傳統文化；同時向上漵村長者捐贈敬老費，傳遞尊老敬老的傳統美德，為長者送上關懷與溫暖。此外，本集團向沙溪村捐贈愛心物資，切實幫助村民解決生活所需、增進民生福祉。這一系列公益舉措，不僅拉近了企業與社區之間的距離，更充分彰顯了本集團的社會情懷與責任擔當，體現了我們推動企業與鄉村共融發展的堅定承諾。

相關所動用的資源如下：

	單位	2025	2024
總捐助額(中國內地)	人民幣元	1,362,228	231,440



上漵村捐贈龍舟活動



沙溪村捐贈物資活動

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，我們仍然致力於減少營運對環境的影響。商城的運作主要涉及能源消耗，特別是照明、空調等高耗能設備，並未產生重大廢氣或廢棄物排放。為此，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的各項政策和方針，我們已制定明確減排目標：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。

於報告期內，本集團繼續與光伏投資公司合作，從該公司的光伏設施營運企業以及國家電網購買電力。在未來，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。

排放物

一般披露

政策及法律及規例的合規資料

我們的商城營運必須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，可能面臨罰款、責令停業或關閉的風險，而情況嚴重甚至可能被追究刑事責任。

在開展建設商城或其他項目時，我們同樣必須遵守相關法律法規要求，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，對建設項目可能產生的環境影響進行全面評估，並針對可能造成環境影響的項目編製「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)

排放物(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。廢氣排放主要來自本集團車輛、發電機等固定及移動源所消耗的燃料，包括汽油及柴油，以及本集團使用管道天然氣所產生的排放。相關燃料燃燒所產生的排放物包括氮氧化物、硫氧化物及懸浮粒子。為控制及減少相關排放，我們持續監測車輛的行駛里程和燃料消耗量，以掌握實際使用情況，從而確保資源有效使用。本集團的空氣污染物排放量如下：

空氣排放物 ^{4, 5}	單位	2025	2024	2023
氮氧化物(NO _x)	公噸	0.91	0.88	0.84
硫氧化物(SO _x)	公噸	0.02	0.02	0.02
懸浮粒子(PM)	公噸	0.00 ⁶	0.00 ⁷	0.00 ⁸

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	2025	2024	2023
污水排放總量	立方米	76,587.00	81,401.00	80,612.00

報告期內的污水排放總量與上年度相比減少約6%，主要因為本年度集團加強室內外管道巡查工作，積極防範並杜絕水管滲漏情況，有效提升用水效率及排放管理成效。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。

⁴ 空氣污染物排放計算乃參考由國際能源總署發布的《能源數據手冊》、國際能源總署刊發的《石油資訊：資料庫文件(2024年7月版)》、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》。

⁵ 因本年度計算方法有所更新，本集團已對2024及2023年度相關數據予以重列，以確保數據具備可比性。

⁶ 2025年度懸浮粒子的排放量為3.41公斤。

⁷ 2024年度懸浮粒子的排放量為2.92公斤。

⁸ 2023年度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)

排放物(續)

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。

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	2025	2024	2023
無害廢棄物	公噸	2,069	2,300	2,335
密度	公噸／平方米 ⁹	0.006	0.006	0.006

在報告期內，本集團的主要生活廢棄物產生量相較於上年度有所降低。

展望將來，本集團將加強產業鏈的效率並持續減少產生廢棄物。

減低排放量的措施及所得成果

為了能持續改進並致力於減少排放，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；
- 餐飲商舖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；
- 餐飲商舖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。

⁹ 本集團於2025年、2024年、2023年辦公室以及商城之總建築面積分別為364,511.04、364,839.25、364,839.25平方米。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

排放物(續)

減低排放量的措施及所得成果(續)

本集團將持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。

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，旨在降低營運成本的同時，減少對環境的影響。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。於報告期內，本集團總用紙量為1.36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0.02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。

資源使用

一般披露

政策

本集團已制定《節能實施方案》，旨在針對性地規範能源的高效使用，涵蓋公共照明、辦公室照明、空調管理、變配電系統、機電設備及供水等領域。具體措施包括使用節能照明設備取代傳統一體式螢光燈，並根據不同時段採用照明控制系統，以達到節能的目標。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，我們為空調使用建立了明確的基準，避免全天候使用空調，並通過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)

資源使用(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，佔其總能源耗量約百分之八十二。報告期內，因本集團業務接待需求較去年有所增加，導致車輛使用量相應上升。總體而言，報告期內能源消耗總量與上年度相比大致持平。下表為按能源類型劃分的能源^{10, 11}總耗量：

單位		2025	2024	2023
直接能源消耗				
— 汽油	兆瓦時	159.27	93.88	49.60
— 柴油	兆瓦時	49.47	46.38	65.00
— 天然氣	兆瓦時	5,275.31	5,079.21	4,753.37
間接能源消耗				
— 外購電力(包括外購光伏電力供集團使用)	兆瓦時	24,568.55	24,374.12	24,336.39
能源消耗總量	兆瓦時	30,052.60	29,593.59	29,204.36
能源消耗密度	兆瓦時／平方米 ¹²	0.082	0.081	0.080

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132,647.86立方米，比上一年度減少了大約百分之六。這是由於我們在報告期內加強室內外管道巡查工作，積極防範並杜絕水管滲漏情況，有效提升用水管理效率，導致本年度用水量減少。本集團詳細耗水量數據如下：

單位		2025	2024	2023
用水量	立方米	132,647.86	140,370.05	145,548.40
用水密度	立方米／平方米 ¹³	0.36	0.38	0.40

¹⁰ 能源消耗計算乃參考由國際能源總署發布的《能源數據手冊》、國際能源總署發布的《石油資訊：資料庫文件(2024年7月版)》，以及中華人民共和國國家發展和改革委員會發布的《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)》。

¹¹ 因本年度計算方法有所更新，本集團已對2024及2023年度相關數據予以重列，以確保數據具備可比性。

¹² 本集團於2025年、2024年、2023年辦公室以及商城之總建築面積分別為364,511.04、364,839.25、364,839.25平方米。

¹³ 本集團於2025年、2024年、2023年辦公室以及商城之總建築面積分別為364,511.04、364,839.25、364,839.25平方米。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

資源使用(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珍貴的天然資源，故一直非常重視水資源的有效使用，並致力於減少非必要的水資源消耗。在用水方面，業務營運所需用水均由當地自來水公司供應，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，因此沒有相關數據披露。

環境、社會及管治報告

環境層面(續)

環境及天然資源

一般披露

本集團已建立《環境保護管理制度》，以規範並有序地推動環境保護管理的各項工作。我們在集團內部積極倡導節能與環保，並對資源保護和污染防治等環境保護措施進行監督管理。集團將持續改進相關措施，致力於減少廢物排放及對環境的影響。

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，我們致力於防止並盡量減低商戶作業對環境的潛在影響，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。

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。於2020年，中國政府決定採取更加有力的政策及措施，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，並設立短中長期減排目標。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。除了推動節能減排工作，信基沙溪集團亦致力於促進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之綠色環保標準、食品接觸產品安全及產品質量安全體系等相關認證，以回應政策要求，切實踐行可持續發展理念。

我們的ESG監督委員會及ESG工作小組將持續探索進行氣候風險評估工作的可行性，並規劃於未來數年正式展開氣候風險評估，系統性地將其整合至業務營運與決策流程中。透過此舉，我們期望進一步強化對氣候相關風險與機遇的識別能力，完善管理機制與應對策略，確保集團在面對氣候變化的挑戰時，能持續提升其營運韌性並掌握綠色轉型過程中的發展機遇，實現可持續增長。

氣候變化(續)

氣候相關風險與機遇

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，以了解這些風險和機遇在哪些情境中可能有較大的影響。於報告期間，本集團在評估與氣候相關風險及機遇時，採用了以下時間範圍：

時間範圍	年份
短期	現今－2027
中期	2028至2030
長期	2031至2050

本集團已識別一系列在當前／近期、短期、中期和長期對我們的資產、營運和服務具有重要性的氣候相關風險和機遇，以掌握氣候變化對集團業務的潛在影響。

風險類型	風險因素	風險描述和影響	時間範圍	我們的應對措施
物理風險				
急性風險	熱帶氣旋、 風暴、極端 洪澇、極端 高溫／熱浪、 極寒	對倉庫、貨物、車輛、商場及辦公室等實體資產造成破壞，帶來直接經濟損失，並推高維護及營運成本、影響資產估值。	短期、中期	- 將可持續發展理念深度融入業務運營，積極應對氣候變化相關風險。 - 依託《採購政策和程序－招標(採購)管理制度》，建立備用合格供應商體系，保障極端天氣下供應鏈與物流穩定。
慢性風險	降雨模式變化、 平均氣溫上升	- 極端天氣引致運輸受阻及供應鏈中斷，造成產能下降、業務中斷，進而導致收入減少。 - 營業區域客流下降、租賃需求減弱，影響商戶經營穩定性，並對租金收益構成不利影響。 - 為保障員工工作安全所需投入增加，進一步推高整體營運成本。		制定內部應急指引與機制，保障員工生命財產安全及資產安全。

環境、社會及管治報告

氣候變化(續)

氣候相關風險與機遇(續)

風險類型	風險因素	風險描述和影響	時間範圍	我們的應對措施
轉型風險				
政策及法律風險	加強排放報告的要求、對現有產品及服務的強制性監管	- 環保政策收緊可能導致商場相關資產需提前更新或報廢，增加轉型及處置成本，對集團的資本支出及營運預算構成壓力。 - 能源效益標準提升，推動商場設備升級與低碳改造，帶來額外資本開支及營運成本。 - 為滿足排放合規要求，商場需優化營運流程與管理模式，進一步增加營運成本。 - 低碳趨勢下商戶高排放產品需求下降，可能影響商戶經營表現及商場租金收益。	中期、長期	- 主動識別並持續監控政策變動、技術發展、市場需求及聲譽等轉型風險，建立相應財務預算，提前應對潛在的營運成本增加與合規風險，以保障集團穩健經營。 - 緊貼低碳市場與消費者需求變化開展戰略投資，積極把握綠色發展機遇，加大對可再生能源的投入，逐步淘汰業務中使用化石燃料的設備，推動業務綠色轉型升級，實現長遠可持續發展。 - 制訂未來5年以純電動車逐步取代內燃機汽車的規劃，合理安排相關資本支出，持續優化車隊低碳結構，降低營運碳排放。 - 持續強化創新研發與營運管理能力，聘請專業顧問規劃及實施低碳轉型計劃，不斷提升營運效率。同時重視品牌聲譽建設，維護良好企業形象，助力人才吸引與穩定留任。 - 加快推進商城智能化、環保化改造，通過自動化設施、線上電子平台等舉措降低碳排放，優化資源使用效率，切實履行環境保護責任。
技術風險	以較低排放的產品和服務替代現有的產品和服務、轉型至較低排放技術的成本	- 低碳轉型可能導致商場部分現有資產(如高耗能設備、不符環保標準的設施)提前報廢，進而增加集團轉型及處置成本，對資本支出與營運預算構成壓力。 - 隨著市場對高排放家居產品需求持續下降，商戶面臨轉型壓力，需投入成本引進低碳產品或升級相關技術。若商戶未能及時應對，可能影響其經營狀況，進而對商場整體租賃收益構成壓力。	短期、中期 中期、長期	

氣候變化(續)

氣候相關風險與機遇(續)

風險類型	風險因素	風險描述和影響	時間範圍	我們的應對措施
轉型風險				
市場風險	客戶行為不斷變化	隨著客戶對環保與可持續消費的關注日益提升，市場偏好轉向綠色商場與低碳營運模式，可能導致傳統商場相關資產重新定價，對集團資產估值及長期經營效益構成影響。	短期、中期	- 主動識別並持續監控政策變動、技術發展、市場需求及聲譽等轉型風險，建立相應財務預算，提前應對潛在的營運成本增加與合規風險，以保障集團穩健經營。 - 緊貼低碳市場與消費者需求變化開展戰略投資，積極把握綠色發展機遇，加大對可再生能源的投入，逐步淘汰業務中使用化石燃料的設備，推動業務綠色轉型升級，實現長遠可持續發展。
		隨著客戶對低碳消費的偏好持續增強，市場對高排放家居產品的需求逐步下降，可能影響商戶經營穩定性，進而對商場整體租金收益構成壓力。	中期、長期	
聲譽風險	消費者偏好的轉變	隨著消費者對品牌社會責任與低碳承諾的關注日益提高，集團若未能有效落實低碳及可持續發展策略，可能對品牌聲譽造成負面影響，進而削弱對人才的吸引力，增加員工招聘與留任的難度。	短期、中期	- 制訂未來5年以純電動車逐步取代內燃機汽車的規劃，合理安排相關資本支出，持續優化車隊低碳結構，降低營運碳排放。 - 持續強化創新研發與營運管理能力，聘請專業顧問規劃及實施低碳轉型計劃，不斷提升營運效率。同時重視品牌聲譽建設，維護良好企業形象，助力人才吸引與穩定留任。 - 加快推進商城智能化、環保化改造，通過自動化設施、線上電子平台等舉措降低碳排放，優化資源使用效率，切實履行環境保護責任。
		隨著消費者對低碳生活的意識提升，市場對高排放家居產品的接受度持續下降，可能影響商戶經營表現，進而對商場整體租金收益構成壓力。	中期、長期	

環境、社會及管治報告

氣候變化(續)

氣候相關風險與機遇(續)

機遇類型	機遇描述	對集團的影響	時間範圍
資源效率	- 採用更高效率的運輸方式 - 回收再利用 - 減少用水量和耗水量	- 採用高效運輸方式，優化家居貨品、商場物料配送效率，以降低物流相關營運成本。 - 推行回收再利用，節省廢棄物處置費及新物料採購支出。 - 減少用水量，降低水費及水資源處理成本，提升整體營運效率。	短期、中期
能源來源	- 使用低碳能源 - 使用新技術	- 集團在商城營運中使用低碳能源、應用相關新技術，可有效降低溫室氣體排放，規避排放相關風險，契合環保合規要求。 - 採用低碳能源及新技術的應用，能有助提升集團綠色品牌形象及市場信譽，帶動商戶入駐意願，同時增加消費者客流，進而提升集團收入。	中期、長期
市場	進入新市場	- 與政府、開發銀行等合作進入新型及新興市場，拓寬收入來源，提升市場佔有率。 - 進入新市場過程中，接觸新的高效供應商，優化家居貨品供應鏈，提高商城貨品交付效率與營運生產力，助力業務良性發展。	中期、長期
韌性	參與可再生能源項目並採用節能措施	- 參與可再生能源項目並採用節能措施，可強化商城基礎設施、建築物等韌性規劃，減少極端天氣等帶來的潛在損害及維護成本。 - 依託可再生能源項目與節能措施的實施，推出兼具環保與韌性的新產品、新服務(如綠色商鋪租賃配套)，進一步契合市場需求，助力業務升級與可持續發展。	中期、長期

環境、社會及管治報告

氣候變化(續)

氣候相關風險與機遇(續)

為有效識別、管理與應對氣候相關風險及潛在機遇，本集團建立並執行覆蓋全流程的氣候風險管理機制，主要透過風險控制與風險減緩兩大途徑開展相關工作。在風險控制方面，本集團於商場新建、改擴建及選址評估階段納入氣候風險考量，提前研判極端天氣對物業設施及營運動線的潛在影響，同時持續完善各商場氣候應急管理體系，針對暴雨、洪水等極端天氣制訂專項應急預案，強化風險事前識別與事中應對能力。在風險減緩方面，本集團積極推動商場基礎設施綠色升級改造，持續優化通風、採光及排水系統，提升設施韌性，降低極端氣候對設備設施的損耗與營運干擾，從而實現氣候風險的全流程管理與持續優化。與此同時，集團充分考量氣候相關風險的獨特特徵，該類風險的影響會因地理位置差異及業務活動類型不同而有所區別，且具備新興性、不確定性、關係複雜性及系統性影響等特點。基於對風險特徵的認識，集團將風險管理與業務實際深度融合，實現對氣候相關風險的全方位、精準化管控，為集團業務的穩健開展提供堅實保障。

另外，ESG監督委員會每年定期與ESG工作小組召開會議，系統性評估、監測及審視氣候相關風險與機遇，並整合至集團業務決策及整體企業風險管理流程中，確保其與其他營運及策略風險同步管理及進行優次排序。此外，ESG監督委員會每年會向董事會匯報氣候風險管理進展與策略應對情況。

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，以增加業務抗禦力。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。

氣候相關財務事宜¹⁴

本集團已系統識別氣候相關物理風險與轉型風險。物理風險可能導致高風險地區資產受損，進而增加維修與營運成本，而轉型風險則可能因應對氣候變化的政策與技術加速推進而帶來合規成本變化。本集團將持續關注市場趨勢與政策動態，動態評估相應的策略方案。

針對可能於當前、短期、中期或長期影響本集團現金流、融資渠道及資本成本的氣候因素，相關影響分析已於前文「氣候相關風險與機遇」部分進行說明。未來，集團會積極完善氣候風險評估與財務影響分析機制，透過持續監測、情景建模及數據積累，逐步推動氣候相關財務影響的量化識別與披露，為長遠決策管理提供更堅實的依據。

為持續強化氣候風險與財務管理之整合，本集團已規劃在未來十年內配置專業人力與資源，系統開展氣候風險專項評估工作，並優先對氣候相關潛在財務影響進行定性分析。待定性評估完成後，將進一步推動量化研究與核算工作，逐步建立氣候與財務數據的對應框架，為長期穩健經營提供支持。

資本運用和財務資源配置

於2025年，本集團已為ESG(包括氣候相關)事宜投放充裕的財務資源，以確保相關策略與行動計劃得以有效推進，實踐集團對可持續發展的堅定承諾。展望未來，本集團計劃進一步加大對氣候相關工作的資源投入，涵蓋ESG諮詢服務、電動車購置、設備升級等範疇。同時，我們將透過增加專責推動氣候及ESG工作的人力與財務配置，將可持續發展理念更深入地融入日常營運與決策之中。

¹⁴ 本報告期內雖然暫未識別出可單獨列示的重大氣候相關財務影響，同時亦暫未識別出在短期、中期及長期時間範圍內可單獨量化的預期財務影響，但相關工作計劃已在報告中說明。

環境、社會及管治報告

氣候變化(續)

氣候相關情景分析

為進一步提升氣候風險管理能力，本集團正積極規劃於未來數年內開展系統化的氣候相關情景分析工作。我們計劃先清晰界定情景分析的評估邊界與範圍，並投入專屬人力與資源，相關分析工作有序推進。目前規劃的分析架構將涵蓋不同時間範圍(短期、中期及長期)，並參照政府間氣候變化專門委員會(IPCC)的共享社會經濟路徑(SSPs)及代表性濃度路徑(RCPs)，以及央行與監管機構綠色金融網絡(NGFS)所發佈之氣候情景，以全面評估在不同氣候情境下對本集團業務的潛在影響。透過此舉，本集團將能更全面掌握氣候變化對業務的潛在影響，為長遠策略規劃與風險應對奠定堅實基礎。

指標及目標

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。我們秉持「綠色營運、友善環境」的理念，結合新的能源科技與管理技術，全面落實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措施，以持續提升能源使用效率。

本集團按範圍劃分溫室氣體^{15, 16, 17}，排放量如下：

	單位	2025	2024	2023
範圍一 ¹⁸	公噸二氧化碳當量	1,111.79	1,055.50	984.05
範圍二 ¹⁹	公噸二氧化碳當量	9,011.93	8,926.20	8,657.19
總溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	10,123.72	9,981.70	9,641.24
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量／ 平方米 ²⁰	0.0278	0.0274	0.0264

我們的溫室氣體排放主要與電力消耗相關(範圍二)，其次則為汽油、柴油及天然氣的消耗(範圍一)。在報告期內，總溫室氣體排放量和排放密度相比上年度略為上升，主要原因是廣州項目在2025年面對較長時間的高溫天氣，導致空調的運行時間也相應延長。同時，因本集團業務接待需求較去年有所增加，導致車輛使用量相應上升。為了進一步減少排放，我們制定並執行了相關節約用電措施，詳見「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，以達致節能減碳的目標。

¹⁵ 我們透過查閱及收集營運數據作溫室氣體排放計算。其計算亦基於國際和國家標準，參考了《溫室氣體核算體系：企業會計與報告標準》、國際能源總署發布的《能源數據手冊》、國際能源總署發布的《石油資訊：資料庫文件(2024年7月版)》、中華人民共和國國家發展和改革委員會發布的《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《第六次評估報告》、中華人民共和國國家生態環境部及國家統計局發布的《2022年電力二氧化碳排放因子》，以及中華人民共和國國家統計局發布的《中國能源統計年鑒2023》。

¹⁶ 因本年度計算方法有所更新，本集團已對2024及2023年度相關數據予以重列，以確保數據具備可比性。

¹⁷ 由於數據收集限制，本報告暫未披露範圍三的溫室氣體排放數據。本集團將持續優化其數據收集系統，並加強與價值鏈夥伴溝通，以提升數據收集的完整性。

¹⁸ 範圍一：由公司擁有或控制的業務營運直接產生的排放。

¹⁹ 範圍二：由公司內部消耗外購電力所引致的間接排放。計算方式以地域為基準。

²⁰ 本集團於2025年、2024年、2023年辦公室以及商城之總建築面積分別為364,511.04、364,839.25、364,839.25平方米。

環境、社會及管治報告

氣候變化(續)

指標及目標(續)

溫室氣體減排及目標

本集團已制定溫室氣體排放目標，詳見下表所示。透過設定此減排目標，本集團旨在持續優化溫室氣體減排措施，並秉持負責任的態度推動節能減碳。

排放目標信息

目標 ²¹	以2021年為基準年於2026年前實現溫室氣體排放量減少百分之五(涵蓋二氧化碳、甲烷、一氧化二氮)； 以2021年為基準年於2036年前實現溫室氣體排放量減少百分之二十五(涵蓋二氧化碳、甲烷、一氧化二氮)； 爭取於2060年前實現碳中和，與國家碳中和總體目標保持一致。
目標類型	絕對目標
減排目標的目的	減緩、適應
進度監控	ESG監督委員會每年審視溫室氣體排放的目標與表現，並評估是否需要調整目標
目標範圍	與本報告的報告範圍一致

本集團已實施以下溫室氣體管理措施：

- 持續推動設施綠色升級，提升營運節能減排成效；
- 強化用水用能管理，減少資源消耗與間接排放；及
- 鼓勵及教導員工參與環保活動及相關環保做法。

相較於二零二一年度(基準年)總溫室氣體排放數據，本年度集團總溫室氣體排放量下降約百分之五十二。本集團將持續每年評估、切實記錄及披露我們的溫室氣體排放量，並期望建立明確的責任承擔制度，以實現排放政策及目標。我們將定期檢討目標及政策，並根據對未來年度的排放數據作預測，持續完善數據收集系統，制定適當的減排策略，以確保氣候行動與業務發展同步推進。

²¹ 本集團在報告期暫未採用科學碳目標倡議(SBTi)框架設定溫室氣體減排目標。未來集團將持續關注SBTi框架的最新指引，並結合自身業務發展規劃與營運實際情況，適時評估及推進相關目標的制訂工作，以進一步推動低碳轉型。

環境、社會及管治報告

香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引

主要範疇、層面、關鍵績效指標		章節／聲明
主要範疇A－環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣排放、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。	排放物
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	於2025年1月1日刪除	／
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
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

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標		章節／聲明
主要範疇A－環境(續)		
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	於2025年1月1日刪除	/
關鍵績效指標A4.1	於2025年1月1日刪除	/
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／聲明
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
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

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、關鍵績效指標		章節／聲明
主要範疇B—社會(續)		
營運慣例(續)		
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
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： (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。	反貪污
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	有關以社區參與來了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

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(I) 管治

19	發行人須披露有關以下方面的資料：	
19(a)	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	
19(a)(i)	該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略。	管治架構
19(a)(ii)	該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率。	管治架構
19(a)(iii)	該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估。	管治架構
19(a)(iv)	該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)。	管治架構
19(b)	管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：	
19(b)(i)	該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督。	管治架構
19(b)(ii)	管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	管治架構

(II) 策略

氣候相關風險和機遇

20	發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：	
20(a)	描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。	氣候相關風險和機遇
20(b)	就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險。	氣候相關風險和機遇
20(c)	就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)。	氣候相關風險和機遇
20(d)	解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	氣候相關風險和機遇

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露		章節／聲明
(II) 策略(續)		
業務模式和價值鏈		
21	發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：	
21(a)	描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響。	氣候相關風險和機遇 確定價值鏈的範圍：採用合理資料寬免。本集團將持續優化其氣候風險評估中價值鏈範圍的界定方法
21(b)	描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。	氣候相關風險和機遇 確定價值鏈的範圍：採用合理資料寬免。本集團將持續優化其氣候風險評估中價值鏈範圍的界定方法
策略和決策		
22	發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：	
22(a)	有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	請參閱下文
22(a)(i)	因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動。	氣候相關風險和機遇；氣候相關財務事宜
22(a)(ii)	已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)。	氣候相關風險和機遇
22(a)(iii)	發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明。	本集團尚未制定與氣候相關轉型計劃
22(a)(iv)	發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))。	指標及目標
22(b)	有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	管治架構
23	發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	不適用

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(II) 策略(續)

財務狀況、財務表現及現金流量

當前財務影響

24 發行人須披露以下定性和量化資料：

24(a)	氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量。	氣候相關風險和機遇；氣候相關財務事宜 量化當前財務影響：報告已披露報告期內氣候相關工作之預算分配。有關氣候相關當前財務影響的具體細節(除在氣候相關財務事宜部分已提及的內容外)，集團尚未披露其量化資訊。我們正與ESG專家密切合作，以確定有助於未來披露量化財務影響資訊的有效參數。定性財務影響資訊已在報告中披露
24(b)	當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	沒有重大調整的重大風險

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露	章節／聲明
--------	-------

(II) 策略(續)
財務狀況、財務表現及現金流量(續)

預期財務影響

25 發行人須披露以下定性和量化資料：

25(a)	發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化： (i) 其投資及處置計劃；及 (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源。	氣候相關財務事宜
25(b)	基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	氣候相關財務事宜

量化預期財務影響：採用能力寬免。
報告已披露未來數年內氣候相關工作之預算分配計劃。有關氣候相關預期財務影響的具體細節(除在氣候相關財務事宜部分已提及的內容外)，集團尚未披露其量化資訊。我們正與ESG專家密切合作，以確定有助於未來披露量化財務影響資訊的有效參數。定性財務影響資訊已在報告中披露

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(II) 策略(續)

氣候韌性

- 26 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：
- 26(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：
- 26(a)(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響。 氣候相關風險和機遇；氣候相關財務事宜；
- 26(a)(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇。 本集團尚未開展氣候相關情景分析工作，相關工作計劃已在報告中說明。
- 26(a)(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力。
- 26(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：
- 26(b)(i) 使用的輸入數據，包括：
- 26(b)(i)(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源。 本集團尚未開展氣候相關情景分析工作，相關工作計劃已在報告中說明。
- 26(b)(i)(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景。
- 26(b)(i)(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關。
- 26(b)(i)(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景。
- 26(b)(i)(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關。
- 26(b)(i)(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍。
- 26(b)(i)(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)。
- 26(b)(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設。
- 26(b)(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(III) 風險管理

27	發行人須披露以下資訊：	
27(a)	發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：	請參閱下文
27(a)(i)	發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)。	本集團尚未開展氣候相關情景分析工作，相關工作計劃及預期使用之資料及參數已在報告中說明。
27(a)(ii)	發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險。	本集團尚未開展氣候相關情景分析工作，相關工作計劃已在報告中說明。
27(a)(iii)	發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)。	氣候相關風險和機遇 本集團尚未開展氣候相關情景分析工作，相關工作計劃已在報告中說明。
27(a)(iv)	發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列。	氣候相關風險和機遇
27(a)(v)	發行人如何監察其氣候相關風險。	管治架構；氣候相關風險和機遇
27(a)(vi)	與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程。	不適用
27(b)	發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)。	管治架構；氣候相關風險和機遇
27(c)	氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	氣候相關風險和機遇

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(IV) 指標及目標

溫室氣體排放

28 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：

28(a) 範圍1溫室氣體排放。 指標及目標

28(b) 範圍2溫室氣體排放。

28(c) 範圍3溫室氣體排放。

29 發行人須：

29(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須 指標及目標
根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放。

29(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：

29(b)(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設。 指標及目標

29(b)(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放。

29(b)(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因。

29(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊。

29(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(IV) 指標及目標(續)

氣候相關轉型風險

- | | | |
|----|-------------------------------------|---|
| 30 | 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。 | 在匯報期內採用了合理資料寬免。本集團正在審視氣候相關的財務影響，並將在未來提供可量化的信息，包括面臨風險的資產或業務活動的金額及百分比 |
|----|-------------------------------------|---|

氣候相關物理風險

- | | | |
|----|-------------------------------------|---|
| 31 | 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。 | 在匯報期內採用了合理資料寬免。本集團正在審視氣候相關的財務影響，並將在未來提供可量化的信息，包括面臨風險的資產或業務活動的金額及百分比 |
|----|-------------------------------------|---|

氣候相關機遇

- | | | |
|----|--------------------------------|---|
| 32 | 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。 | 在匯報期內採用了合理資料寬免。本集團正在審視氣候相關的財務影響，並將在未來提供可量化的信息，包括涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比 |
|----|--------------------------------|---|

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(IV) 指標及目標(續)

資本運用

- | | | |
|----|----------------------------------|---------------------|
| 33 | 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。 | 氣候相關財務事宜 |
| | | 基於保密限制，本階段暫未披露量化資料。 |

內部碳定價

- 34 發行人須披露如下：

- | | | |
|-------|--|----------------|
| 34(a) | 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)。 | 本集團沒有在決策中應用碳定價 |
| 34(b) | 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價。 | |
| 34 | 或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。 | |

薪酬

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 35 | 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。 | 未有將氣候相關考慮因素納入薪酬政策 |
|----|---|-------------------|

行業指標

- | | | |
|----|--|-------------|
| 36 | 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。 | 尚未包括行業指標的披露 |
|----|--|-------------|

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(IV) 指標及目標(續)

氣候相關目標

37	發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	
37(a)	用以設定目標的指標。	指標及目標
37(b)	目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)。	
37(c)	目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))。	
37(d)	目標的適用期間。	
37(e)	衡量進度的基準期間。	
37(f)	階段性目標或中期目標(如有)。	
37(g)	如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標。	
37(h)	最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。	
38	發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：	
38(a)	目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證。	目標尚未經第三方驗證
38(b)	發行人審核目標的程序。	指標及目標
38(c)	用於監察達標進度的指標。	指標及目標
38(d)	任何修訂目標的內容及原因。	目標沒有任何修訂
39	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	指標及目標

環境、社會及管治報告

D部分：氣候相關披露

氣候相關披露

章節／聲明

(IV) 指標及目標(續)

氣候相關目標(續)

40 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：

40(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體。

指標及目標

40(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放。

指標及目標

40(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標。

指標及目標

40(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的。

沒有採用行業脫碳方法

40(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：

本集團在報告期內沒有使用碳信用

40(e)(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式。

40(e)(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證。

40(e)(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現。

40(e)(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。

獨立核數師報告



CCTH CPA LIMITED
中正天恆會計師有限公司

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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核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」)列載於第112至200頁的綜合財務報表，其中包括於2025年12月31日的綜合資產負債表，及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2025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佈的《香港審計準則》(「《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。根據香港會計師公會頒佈的適用於審計公眾利益實體的財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。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。

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5(a)、附註7.3(b)及附註20。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2025年12月31日，貴集團的投資物業為人民幣1,845.69百萬元，截至2025年12月31日止年度投資物業的公平值損失為人民幣116.05百萬元。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) 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。

獨立核數師報告

年報中的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括本公司年報內的信息，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

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》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。
- 規劃及執行集團審計，以獲取有關 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足適當審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及評核就集團審計所進行的審計工作。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。

中正天恆會計師有限公司

執業會計師

香港，2026年3月30日

鄭天立

執業證書編號：P01953

香港新界

葵涌葵昌路51號

九龍貿易中心

2座15樓1510-1517室

綜合收益表

截至12月31日止年度			
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	9	215,231	254,789
銷售成本	10	(43,087)	(43,856)
投資物業公平值損失	20	(116,045)	(314,532)
銷售及營銷開支	10	(10,742)	(12,336)
行政開支	10	(36,496)	(35,452)
金融資產及租賃應收款項的減值虧損淨額	7.1(b)	(2,480)	(3,913)
其他收入	11	1,275	3,403
其他收益－淨額	12	15,580	3,781
經營溢利／(虧損)		23,236	(148,116)
財務收入	15	1,946	3,076
財務開支	15	(48,267)	(56,389)
財務開支－淨額	15	(46,321)	(53,313)
除所得稅前虧損		(23,085)	(201,429)
所得稅(開支)／抵免	16	(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：			
－基本及攤薄(人民幣元)	17	(0.02)	(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	
	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	(27,768)	(162,123)
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	(83)	191
	(27,768)	(162,123)

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

		於12月31日	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
資產			
非流動資產			
物業及設備	19	10,492	5,497
投資物業	20	1,845,694	1,971,588
無形資產	21	1,813	2,239
遞延所得稅資產	32	3,312	2,639
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	23	—	25,276
按公平值計入損益之金融資產	22	488	5,522
		1,861,799	2,012,761
流動資產			
存貨	24	—	1,168
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	23	99,281	68,691
應收關聯方款項	35	993	—
受限制現金		3,450	36
現金及現金等價物	25	693,742	582,501
		797,466	652,396
總資產		2,659,265	2,665,157
權益			
股本及溢價	26	285,115	285,115
其他儲備	27	124,879	120,412
保留盈利		737,385	769,537
		1,147,379	1,175,064
非控股權益		(1,943)	(1,860)
權益總額		1,145,436	1,173,204

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
借款	31	335,409	574,420
貿易及其他應付款項	28	3,423	15,853
租賃負債	28	150,367	166,184
遞延所得稅負債	32	172,657	183,485
		661,856	939,942
流動負債			
借款	31	495,030	239,004
貿易及其他應付款項	28	176,923	162,795
租賃負債	28	18,131	27,675
合約負債	29	23,366	22,420
來自客戶的墊款	30	100,179	64,807
即期所得稅負債		36,990	32,746
應付關聯方款項	35	1,354	2,564
		851,973	552,011
負債總額		1,513,829	1,491,953
權益及負債總額		2,659,265	2,665,157

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第112至200頁綜合財務報表已於2026年3月30日經董事會批准及授權刊發，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

		本公司擁有人應佔					
	附註	股本及溢價 人民幣千元 (附註26)	其他儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利 人民幣千元	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2024年12月31日止年度							
於2024年1月1日的結餘		285,178	117,825	934,784	1,337,787	(2,051)	1,335,736
年內(虧損)/溢利		–	–	(162,314)	(162,314)	191	(162,123)
年內全面虧損總額		–	–	(162,314)	(162,314)	191	(162,123)
與擁有人進行的交易							
購回及註銷股份	26、27	(63)	(346)	–	(409)	–	(409)
轉撥至法定儲備	27(a)	–	2,933	(2,933)	–	–	–
		(63)	2,587	(2,933)	(409)	–	(409)
於2024年12月31日的結餘		285,115	120,412	769,537	1,175,064	(1,860)	1,173,204

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26)	其他儲備 人民幣千元 (附註27)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
截至2025年12月31日止年度							
於2025年1月1日的結餘		285,115	120,412	769,537	1,175,064	(1,860)	1,173,204
年內虧損		-	-	(27,685)	(27,685)	(83)	(27,768)
年內全面虧損總額		-	-	(27,685)	(27,685)	(83)	(27,768)
與擁有人進行的交易							
轉撥至法定儲備	27(a)	-	4,467	(4,467)	-	-	-
		-	4,467	(4,467)	-	-	-
於2025年12月31日的結餘		285,115	124,879	737,385	1,147,379	(1,943)	1,145,436

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

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	33(a)	140,981	203,801
已付所得稅		(11,940)	(8,633)
已收利息	15	1,946	3,076
已付利息	33(b)	(47,128)	(54,955)
經營活動所得現金淨額		83,859	143,289
投資活動所得現金流量			
投資物業付款		(1,596)	(1,665)
購置物業及設備付款	19	(9,996)	(173)
購置無形資產付款	21	—	(120)
租賃預付款項		(7,080)	(2,870)
融資租賃所得款項		47,557	23,407
就共同控制下之業務合併所支付的代價		—	(9,470)
投資活動所得現金淨額		28,885	9,109
融資活動所得現金流量			
購回及註銷股份付款		—	(409)
借款所得款項	33(b)	183,000	—
借款還款	33(b)	(167,124)	(68,446)
向關聯方現金墊款		(3,899)	(4,746)
關聯方還款		1,696	4,398
租賃付款的本金部分	33(b)	(15,176)	(13,695)
融資活動所用現金淨額		(1,503)	(82,898)
現金及現金等價物增加淨額		111,241	69,500
年初現金及現金等價物		582,501	513,011
現金及現金等價物的匯兌虧損		—	(10)
年末現金及現金等價物	25	693,742	582,501

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。

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，載於綜合財務報表附註37。

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。

綜合財務報表附註

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

(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 於待定期限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。

綜合財務報表附註

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。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合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。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對綜合財務報表屬重大的範疇，於附註5披露。

編製該等綜合財務報表所應用的重大會計政策載於附註4。

4 重大會計政策資料

4.1 附屬公司

4.1.1 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素中的一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資公司。

附屬公司於本集團取得附屬公司控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或出售附屬公司的收入及開支自本集團取得控制權當日起計入綜合收益表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

必要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策一致。

與本集團成員公司之間交易有關的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於其中的權益分開呈列，指賦予其持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現有所有權權益。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.1 附屬公司(續)

4.1.1 綜合基準(續)

(a) 業務合併

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會計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

4 重大會計政策資料(續)

4.1 附屬公司(續)

4.1.1 綜合基準(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**」)已與廣東玖誠網路科技有限公司(「**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。

本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自2018年12月28日以後的綜合財務報表中。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

4 重大會計政策資料(續)

4.1 附屬公司(續)

4.1.1 綜合基準(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。

4.1.2 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。

4.2 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為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

4.3 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「其他收益－淨額」呈列。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.3 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。

4.4 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

4 重大會計政策資料(續)

4.4 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。

融資租賃項下應收承租人款項於開始日期按相等於租賃投資淨額的金額確認為應收款項，並使用各租賃所隱含的利率計量。初始直接成本(製造商或經銷商出租人產生的成本除外)計入租賃投資淨額的初始計量。利息收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還投資淨額的固定定期回報率。

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9)。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綜合資產負債表。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」。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.4 租賃(續)

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。

租賃修訂

(a) 經營租賃

本集團將經營租賃的修訂自修訂生效日期起入賬列作新租賃，並將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

(b) 融資租賃

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂入賬列作獨立租賃：

- 該修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 租賃的代價增加的金額與範圍擴大的單獨價格以及對該單獨價格的任何適當調整相稱，以反映特定合約的情況。

對於不入賬列作單獨租賃的融資租賃修訂，倘修訂於開始日期生效，租賃將被分類為經營租賃，則本集團自修訂生效日期起將租賃修訂入賬列作新租賃；及將相關資產的賬面值計量為緊接租賃修訂生效日期前的租賃投資淨額。否則，本集團根據香港財務報告準則第9號的規定將該等修訂入賬。

倘該變動為重大修訂，則終止確認原租賃的融資租賃應收款項，而使用經修訂租賃付款按經修訂貼現率貼現計算的終止確認收益或虧損於修訂日期在損益中確認。

倘該變動並不代表重大修訂，則本集團繼續確認融資租賃應收款項，其中有關賬面值將按經修訂合約現金流量按相關應收款項原貼現率貼現的現值計算。對賬面值的任何調整於修訂生效日期於損益中確認。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.5 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4.8)。

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「其他收益－淨額」中確認。

4.6 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

4 重大會計政策資料(續)

4.7 投資物業

主要包括租賃土地及建築物的投資物業由本集團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。投資物業亦包括本集團根據經營租賃確認為使用權資產及分租的租賃物業。

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。

倘本集團作為分租出租人將分租分類為融資租賃，則終止確認確認為使用權資產的租賃物業。因訂立融資租賃而終止確認租賃物業所產生的任何收益或虧損於物業終止確認期間計入損益。

4.8 非金融資產減值

本集團於各報告日期評估是否有跡象顯示資產可能出現減值。倘存在任何跡象，或倘須對資產進行年度減值測試，本集團會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位(「**現金產生單位**」)(以較高者為準)公平值減出售成本及其使用價值。可收回金額乃就個別資產釐定，除非該資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，該資產被視為減值並撇減至其可收回金額。

公平值減出售成本乃根據類似資產按公平原則進行的具約束力銷售交易的可得數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本計算。於釐定公平值減出售成本時，會考慮近期市場交易。倘無法識別該等交易，則採用適當的估值模式。該等計算由估值倍數、上市公司的股價報價或其他可用的公平值指標證實。

使用價值計算乃基於貼現現金流量(「**貼現現金流量**」)模型。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。現金流量來自未來五年的預算，不包括本集團尚未承諾進行的重組活動或將提高被測試現金產生單位資產表現的重大未來投資。對於較長時期，計算長期增長率並應用於預測第五年後的未來現金流量。可收回金額對貼現現金流量模型所用貼現率以及用於推算目的的預期未來現金流入及增長率敏感。

減值虧損於綜合收益表確認。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.9 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。存貨成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指於日常業務過程中存貨的估計售價減所有估計完成成本及進行銷售所需成本。進行銷售所需成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

4.10 金融資產

4.10.1 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。

4.10.2 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。

4.10.3 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

4 重大會計政策資料(續)

4.10 金融資產(續)

4.10.3 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「其他收益／(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。

4.11 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。

4.12 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。

就其他應收款項而言，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)。
違約	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

4 重大會計政策資料(續)

4.13 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、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。

4.14 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)。

4.15 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。

4.16 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

4 重大會計政策資料(續)

4.17 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。

4.18 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。

4.19 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。

4.20 股息收入

於收取付款的權利獲設立時，股息確認為收益。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.21 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。

4.22 即期及遞延所得稅

期內所得稅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，所得稅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

遞延所得稅按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延所得稅負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延所得稅資產一般會就所有可扣減暫時性差額確認，惟以可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣減暫時性差額為限。倘暫時性差額源自於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(業務合併除外)中的資產及負債，且於交易時並無產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額，則不會確認該等遞延所得稅資產及負債。此外，倘暫時性差額因初步確認商譽而產生，則不會確認遞延所得稅負債。

遞延所得稅負債乃就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時性差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額很可能不會於可見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差額所產生的遞延所得稅資產僅於可能有足夠應課稅溢利以動用暫時性差額的利益且預期於可見將來撥回時確認。

遞延所得稅資產的賬面值於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以扣減。

綜合財務報表附註

4 重大會計政策資料(續)

4.22 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及負債按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計量，並基於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)。

遞延所得稅負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

就計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延所得稅而言，該等物業的賬面值假設可透過出售全數收回，除非該假設被推翻。倘投資物業可折舊，且持有的商業模式旨在隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益，而非通過出售，則該假設被推翻，但永久業權土地除外，永久業權土地總是被假設通過出售完全收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延所得稅而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號的規定分別應用於租賃負債及相關資產。倘可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時性差額，本集團確認與租賃負債有關的遞延所得稅資產，並就所有應課稅暫時性差額確認遞延所得稅負債。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利以將遞延稅項資產與即期所得稅負債抵銷，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

4 重大會計政策資料(續)

4.23 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、醫療保險及其他社會保險

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

4 重大會計政策資料(續)

4.24 關聯方

關聯方的定義如下：

- (a) 倘一名人士或該名人士的緊密成員或家庭成員符合以下條件，則該人士與本集團有關連：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員之一。
- (b) 倘符合以下任何條件，則該實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體的僱員福利的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的家族緊密成員指預期在與本集團來往時可能影響該人士或受該人士影響的該等家庭成員，包括：

- (i) 該人士的子女和配偶或同居伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或同居伴侶的受撫養人。

綜合財務報表附註

5 關鍵會計估計及判斷

於應用附註4所述的本集團會計政策時，本公司董事須就無法輕易從其他來源獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響該期間，則於修訂估計的期間內確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

(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7.3(b)。

(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7.1中各表格。

(c) 即期所得稅及遞延所得稅

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

6 按類別劃分的金融工具

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024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 （不包括預付款項及可用於未來扣除的進項增值稅）	45,418	19,904
— 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
按公平值計入損益之金融資產	488	5,522
	744,091	607,963
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	35,923	39,681
— 其他應付款項（不包括應付薪金及其他稅項負債）	118,575	117,183
— 應付關聯方款項	1,354	2,564
— 借款	830,439	813,424
— 租賃負債	168,498	193,859
	1,154,789	1,166,711

綜合財務報表附註

7 財務風險管理

7.1 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2025年12月31日本集團有現金結餘人民幣802,000元(2024年：人民幣895,000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2025年12月31日止年度之稅後虧損將增加／減少約人民幣16,000元(2024年：增加／減少人民幣18,000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按浮動利率計息的借款。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2025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2025年12月31日止年度的稅後虧損將增加／減少人民幣6,220,000元(2024年：增加／減少人民幣6,090,000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

7 財務風險管理(續)

7.1 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國有或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2025年及2024年12月31日的銀行存款如下：

	於12月31日 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
四大商業銀行	3,164	2,844
其他上市銀行	690,359	577,527
其他非上市銀行	—	1,847
	693,523	582,218

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，故應收經營及融資租賃款項的預期信貸虧損率較低。

因於2025年12月31日並無個人應收經營及融資租賃款項超過本集團應收經營及融資租賃款項總額的10%(2024年：相同)，故本集團並無信貸虧損嚴重集中的情況。截至2025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%(2024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

7 財務風險管理(續)

7.1 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2025年12月31日及2024年12月31日的經營租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2025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%	34,846	—
關注類(b)	10%	369	37
違約類(c)	100%	19,168	19,168
總計	35%	54,383	19,205

於2024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%	27,922	—
關注類(b)	10%	15,961	1,597
違約類(c)	100%	13,095	13,095
總計	26%	56,978	14,692

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.1 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2025年12月31日及2024年12月31日的融資租賃應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2025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%	4,219	—
關注類(b)	10%	6,935	693
違約類(c)	100%	315	315
總計	9%	11,469	1,008

於2024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%	7,600	—
關注類(b)	10%	19,888	1,989
違約類(c)	100%	297	297
總計	8%	27,785	2,286

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.1 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2025年12月31日及2024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2025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%	5,217	—
關注類(b)	10%	4,019	402
違約類(c)	100%	1,763	1,763
總計	20%	10,999	2,165

信貸風險評級	於2024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%	815	—
關注類(b)	10%	5,313	531
違約類(c)	100%	2,406	2,406
總計	34%	8,534	2,937

(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，本金逾期30天未還)的應收款項。

(c) 違約類指來自顧客(違約風險高，本金逾期60天以上未還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

7 財務風險管理(續)

7.1 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，包括來自第三方的應收款項及應收關聯方款項。

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	其他應收款項、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

7 財務風險管理(續)

7.1 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2025年12月31日及2024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 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
於2025年12月31日						
分組1	32,726	-	-	-	-	-
分組2	-	-	-	-	5,283	5,283
分組3	5,183	332	-	-	1,741	1,741
總計	37,909	332	-	-	7,024	7,024
於2024年12月31日						
分組1	3,540	-	-	-	-	-
分組2	-	-	-	-	5,283	5,283
分組3	11,109	342	-	-	1,714	1,714
總計	14,649	342	-	-	6,997	6,997

(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

7 財務風險管理(續)

7.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(iv) 虧損撥備變動

於2024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2024年1月1日之結餘	9,435	3,274	1,663	8,969	23,341
年內於損益確認／(撥回)的 虧損撥備	5,257	(988)	1,274	(1,630)	3,913
於2024年12月31日之結餘	14,692	2,286	2,937	7,339	27,254
於2025年1月1日之結餘	14,692	2,286	2,937	7,339	27,254
年內於損益確認／(撥回)的 虧損撥備	4,513	(1,278)	(772)	17	2,480
於2025年12月31日之結餘	19,205	1,008	2,165	7,356	29,734

截至2025年12月31日止年度的應收經營租賃款項的虧損撥備有所增加，乃由於報告日期結算逾期超過60日的經營租賃應收款項且違約風險較高的租戶大量增加。

由於報告日期租金本金還款逾期30日的租戶數量減少，故截至2025年12月31日止年度確認應收融資租賃款項虧損撥備撥回。

截至2025年12月31日止年度確認的貿易應收款項的虧損撥備撥回，乃因於報告日結算逾期超過60日的貿易應收款項且違約風險較高的客戶數目有所減少。

由於其他應收款項未償結餘的狀況穩定，截至2025年12月31日止年度確認的其他應收款項的虧損撥備相對較少。

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險及持續經營編製基準

本集團的政策為定期監控現時及預期的流動資金需求，確保維持足夠現金儲備及主要貸款人之充足承諾資金，以滿足其短期及長期流動資金需求。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣27,685,000元，並擁有經營活動產生的正現金流量約人民幣83,859,000元。此外，於2025年12月31日，本集團擁有淨流動負債約人民幣54,507,000元。本集團的現金及現金等價物維持在約人民幣693,742,000元，而本集團的銀行借款約為人民幣495,030,000元，該等借款須於報告期末後十二個月內償還。

鑒於此等情況，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、經營業績及其可用融資來源，亦已編製涵蓋自報告期末起為期不少於十二個月的現金流量預測。本公司董事認為本集團之經營活動及若干適當融資活動產生之現金流量將能夠滿足運營之資金需求並償還尚未償還之計息借款。

為改善本集團之財務狀況，本公司董事一直實施以下各種措施：

- (i) 加快貿易及其他應收款項以及其他預付款項的變現，以改善營運資金狀況及經營現金流量；
- (ii) 與各貸款方協商，以在現有借款到期時續期及延期，其中，本集團正在磋商將已於2026年3月到期的現有銀行借款人民幣101,879,000元延期至2027年12月31日的新到期日；
- (iii) 實施積極節約成本措施，通過多種方式控制行政成本，以提高經營現金流量至足以應付本集團營運資金需求之水平；及
- (iv) 繼續尋求其他替代融資及銀行借貸，以在必要時增加本集團的權益及流動資金。

本公司董事已詳細審查管理層編製之本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋自報告期末起不少於十二個月期間。於編製現金流量預測時，董事已考慮本集團之歷史現金需求及其他關鍵因素，包括可能於未來十二個月期間影響本集團運營之可用貸款融資。彼等認為，經考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並於報告期末後未來十二個月內履行其財務責任。

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險及持續經營編製基準(續)

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。下表乃根據金融負債於本集團可被要求支付之最早日期之未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債之到期日乃基於協定之還款日期釐定。

下表包括利息及本金現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計	於2025年 12月31日 的賬面值
	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2025年12月31日						
借款(含利息)	572,811	166,282	155,612	40,392	935,097	830,439
應付關聯方款項	1,354	–	–	–	1,354	1,354
租賃負債	24,596	22,487	70,456	98,478	216,017	168,498
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及 其他稅項負債)	151,075	1,608	290	1,525	154,498	154,498
	749,836	190,377	226,358	140,395	1,306,966	1,154,789

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計	於2024年 12月31日 的賬面值
	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2024年12月31日						
借款(含利息)	272,107	425,376	154,473	84,453	936,409	813,424
應付關聯方款項	2,564	–	–	–	2,564	2,564
租賃負債	28,358	25,126	69,554	125,905	248,943	193,859
貿易及其他應付款項 (不包括應付薪金及 其他稅項負債)	141,012	12,247	1,543	2,062	156,864	156,864
	444,041	462,749	225,570	212,420	1,344,780	1,166,711

於2025年12月31日，利息乃按所持有的借款計算(2024年：相同)。於2025年12月31日，浮息利息乃使用當前利率進行估計(2024年：相同)。

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.2 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2025年12月31日及2024年12月31日，資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
借款(附註31)	830,439	813,424
減：		
—現金及現金等價物(附註25)	(693,742)	(582,501)
—受限制現金	(3,450)	(36)
債務淨額	133,247	230,887
權益	1,145,436	1,173,204
總資本	1,145,436	1,173,204
資本負債比率	12%	20%

截至2025年12月31日的資本負債比率較2024年12月31日有所下降，主要由於現金及現金等價物增加。

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.3 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特定估計。倘計量工具公平值所需所有重大輸入數據均可觀察，則該工具計入第2級。
- 第3級：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具計入第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2025年12月31日及2024年12月31日按公平值列賬的金融工具。

		第3級 於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
或然代價(附註22)		488	5,522

		不可觀察輸入數據範圍			
估值方法	重大不可觀察 輸入數據	廣州信基優享 物業有限公司 12月31日		佛山信基優享商 業服務有限公司 12月31日	
		2025年	2024年	2025年	2024年
貼現現金流量	預期純利	人民幣 5,116,215元 至人民幣 9,453,264元	人民幣 3,072,798元至 人民幣 5,974,573元	人民幣 2,432,927元至 人民幣 5,092,000元	人民幣 2,432,927元至 人民幣 5,092,000元
	貼現率	16%	17%	64%	17%

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.3 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級工具的估值。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級工具的公平值。

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2025年12月31日止年度的除所得稅前虧損將下跌／上漲約人民幣48,800元(2024年：下跌／上漲人民幣552,200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2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資物業(附註20)	1,845,694	1,971,588

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

7 財務風險管理(續)

7.3 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詮釋現行投資者的需求或期望得出)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。在建投資物業的公平值一般採用比較法得出。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2025年12月31日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2024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。

	公平值		估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
	於12月31日				於12月31日	
	2025年	2024年			2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元				
已竣工投資物業	1,817,294	1,942,988	收入資本化法	每月市場租金	10至253	10至237
				(每平方米人民幣元)		
				資本化率	5.5%至8.25%	5.5%至8.25%
在建投資物業	28,400	28,600	比較法	市場價格	383至421	382至496
				(每平方米人民幣元)		

綜合財務報表附註

7 財務風險管理(續)

7.3 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)

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2025年12月31日及2024年12月31日估值，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。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

8 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。

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

(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	—	—	—
	160,534	54,697	215,231
分部溢利	6,890	16,346	23,236
財務開支－淨額			(46,321)
除所得稅前虧損			(23,085)

	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	—	—	—
	196,824	57,965	254,789
分部(虧損)/溢利	(172,814)	24,698	(148,116)
財務開支－淨額			(53,313)
除所得稅前虧損			(201,429)

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

(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	2,708,993	71,402	(124,442)	2,655,953
未分配：				
— 遞延所得稅資產				3,312
綜合資產總額				2,659,265
分部負債	495,018	103,167	(124,442)	473,743
未分配：				
— 遞延所得稅負債				172,657
— 即期所得稅負債				36,990
— 借款				830,439
綜合負債總額				1,513,829

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

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

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。

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

	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
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	4,513	—	4,513
(已撥回)融資租賃應收款項的減值虧損	(1,278)	—	(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

綜合財務報表附註

8 分部資料(續)

(c) 其他分部資料(續)

	截至2024年12月31日止年度		
	物業租賃	物業管理服務	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
定期向主要營運決策人提供但未計入 分部損益或分部資產計量的金額：			
財務收入：			
— 利息收入	(766)	(7)	(773)
— 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(附註19)、投資物業(附註20)及無形資產(附註21)。

(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)。

綜合財務報表附註

9 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
	61,700	66,176
租金收入：		
—物業租賃收入(附註20)	153,531	188,613
已確認收益總額	215,231	254,789
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	54,697	57,965
與客戶合約收益總額	61,700	66,176

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
	251,523	314,403

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。

綜合財務報表附註

10 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支*(附註13)	37,349	36,831
貨品銷售成本	4,893	5,765
營銷及廣告成本	4,288	3,453
法律及專業開支	3,255	2,837
稅項及其他徵費	6,559	4,544
物業維護費(附註20)	9,813	11,421
水電費	5,018	6,314
核數師薪酬		
— 審核服務	1,544	2,025
— 非審核服務	320	43
技術服務費	552	976
招待費	4,546	5,526
物業及設備折舊**(附註19)	4,999	5,361
辦公及差旅費	138	166
無形資產攤銷*** (附註21)	426	450
短期租賃開支	63	99
捐款	1,362	231
其他開支	5,200	5,602
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	90,325	91,644
為報告目的進行分析：		
銷售成本	43,087	43,856
銷售及營銷開支	10,742	12,336
行政開支	36,496	35,452
	90,325	91,644

* 僱員福利開支約人民幣14,691,000元(2024年：約人民幣14,825,000元)、人民幣5,345,000元(2024年：約人民幣4,731,000元)及人民幣17,313,000元(2024年：約人民幣17,275,000元)已分別計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支。

** 物業及設備折舊約人民幣17,000元(2024年：約人民幣121,000元)及人民幣4,982,000元(2024年：約人民幣5,240,000元)已分別計入銷售及營銷開支及行政開支。

*** 計入綜合收益表的行政開支。

綜合財務報表附註

11 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
	1,275	3,403

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。

12 其他收益－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
出售物業及設備(虧損)／收益	(2)	9
將投資物業轉撥至融資租賃應收款項的收益(附註23(b))	19,919	833
出售投資物業虧損(附註28(b))	(2,734)	—
融資租賃的租賃修訂收益／(虧損)(附註23(b))	3,801	(1,200)
按公平值計入損益之金融資產之公平值(虧損)／收益	(5,034)	4,167
匯兌(虧損)／收益	(42)	10
罰款	(118)	(23)
其他	(210)	(15)
	15,580	3,781

綜合財務報表附註

13 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	30,558	29,982
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	2,875	2,816
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	3,916	4,033
	37,349	36,831

(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。本集團按中國僱員符合條件的相關薪金約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。

(b) 5名最高薪人士

截至2025年12月31日止年度，5名最高薪人士包括3名(2024年：3名)董事，彼等之酬金詳情載於附註14。截至2025年12月31日止年度，已付及應付餘下2名(2024年：2名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資及薪金	949	824
退休金成本－界定供款計劃	80	80
其他社保成本、住房福利及其他僱員福利	76	76
	1,105	980

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
酬金範圍(以港元計)		
0港元至1,000,000港元		
(相當於人民幣0元至人民幣939,670元)	2	2

截至2025年12月31日止年度，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(2024年：相同)。

綜合財務報表附註

14 董事薪酬

每名董事及最高行政人員於截至2025年及2024年12月31日止年度的薪酬載列如下：

2025年12月31日

姓名	薪金 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	—	44	44	845
梅佐挺先生	487	200	—	—	—	687
張偉新先生	447	200	—	—	—	647
非執行董事						
林烈先生	—	73	—	—	—	73
王藝雪女士	—	73	—	—	—	73
趙暉先生(附註(ii))	—	73	—	—	—	73
獨立非執行董事						
曾昭武博士	—	110	—	—	—	110
譚鎮山先生	—	110	—	—	—	110
鄭德理博士	—	110	—	—	—	110
	1,481	1,159	—	44	44	2,728

綜合財務報表附註

14 董事薪酬(續)

2024年12月31日

姓名	薪金 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	—	47	47	851
梅佐挺先生	353	200	—	—	—	553
張偉新先生	353	200	—	—	—	553
非執行董事						
余學聰先生(附註(i))	—	62	—	—	—	62
林烈先生	—	12	—	—	—	12
王藝雪女士	—	74	—	—	—	74
趙暉先生(附註(ii))	—	74	—	—	—	74
獨立非執行董事						
曾昭武博士	—	111	—	—	—	111
譚鎮山先生	—	111	—	—	—	111
鄭德理博士	—	111	—	—	—	111
	1,253	1,165	—	47	47	2,512

附註：

- (i) 余學聰先生辭任本公司非執行董事，自2024年11月1日起生效。
- (ii) 趙暉先生獲委任為本公司非執行董事，自2024年11月1日起生效。
- (iii) 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。
- (iv) 於截至2025年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(2024年：相同)。

(a) 董事袍金

上文所示執行董事的薪酬乃就彼等擔任本公司董事及彼等管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。上文所示非執行董事及獨立非執行董事的薪酬僅就彼等擔任本公司董事所提供的服務而支付。

(b) 董事的退休福利

截至2025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(2024年：相同)。

綜合財務報表附註

14 董事薪酬(續)

(c) 董事的離職福利

截至2025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(2024年：相同)。

(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2025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(2024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2025年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在(2024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2025年12月31日止年度結束時或於期間任何時間仍然存在(2024年：相同)，惟附註35所披露的交易除外。

15 財務開支－淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	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23(b))	(1,487)	(2,303)
	(1,946)	(3,076)
財務開支：		
－租賃負債利息(附註28(b))	8,471	9,475
－借款的利息開支	39,796	46,914
	48,267	56,389
財務開支－淨額	46,321	53,313

綜合財務報表附註

16 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32)	(11,501)	(52,805)
	4,683	(39,306)

(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)。

綜合財務報表附註

16 所得稅開支／(抵免)(續)

(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	(23,085)	(201,429)
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	9,637	10,085
所得稅開支／(抵免)	4,683	(39,306)

17 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	(27,685)	(162,314)

	股份數目	
	截至12月31日止年度	
	2025年 千股	2024年 千股
	1,492,944	1,495,257

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。

18 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)。

綜合財務報表附註

19 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2024年12月31日止年度				
期初賬面淨值	8,477	2,063	346	10,886
添置	—	6	167	173
出售	—	(186)	(15)	(201)
折舊開支(附註10)	(4,176)	(915)	(270)	(5,361)
期末賬面淨值	4,301	968	228	5,497
於2024年12月31日				
成本	8,477	8,112	3,994	20,583
累計折舊	(4,176)	(7,144)	(3,766)	(15,086)
賬面淨值	4,301	968	228	5,497
截至2025年12月31日止年度				
期初賬面淨值	4,301	968	228	5,497
添置	8,421	8	1,567	9,996
出售	—	—	(2)	(2)
折舊開支(附註10)	(4,301)	(376)	(322)	(4,999)
期末賬面淨值	8,421	600	1,471	10,492
於2025年12月31日				
成本	8,421	7,874	5,391	21,686
累計折舊	—	(7,274)	(3,920)	(11,194)
賬面淨值	8,421	600	1,471	10,492

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售及營銷開支(附註10)	17	121
行政開支(附註10)	4,982	5,240
	4,999	5,361

綜合財務報表附註

20 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28(b))	(642)	(3,424)
轉撥至融資租賃應收款項(附註23(b))	(15,750)	(1,640)
提前終止租賃(附註28(b))	(5,828)	—
融資租賃的租賃修訂(附註23(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	1,845,694	1,971,588
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	1,007,064	1,083,388
	1,845,694	1,971,588

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
租賃收入(附註9)	153,531	188,613
年內產生租賃收入的投資物業所引致的直接營運開支		
— 物業維護費(附註10)	(9,813)	(11,421)
	143,718	177,192

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。

綜合財務報表附註

20 投資物業(續)

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28(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31)。

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收入資本化法及收入比較法重估，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3級經常性公平值計量。詳情載於綜合財務報表附註7.3(b)。

綜合財務報表附註

21 無形資產

電腦軟件
人民幣千元

截至2024年12月31日止年度	
期初賬面淨值	2,569
添置	120
攤銷開支(附註10)	(450)
期末賬面淨值	2,239
於2024年12月31日	
成本	5,454
累計攤銷	(3,215)
賬面淨值	2,239
截至2025年12月31日止年度	
期初賬面淨值	2,239
攤銷開支(附註10)	(426)
期末賬面淨值	1,813
於2025年12月31日	
成本	5,454
累計攤銷	(3,641)
賬面淨值	1,813

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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
行政開支(附註10)	426	450

綜合財務報表附註

22 按公平值計入損益之金融資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
溢利保證之或然代價來自：		
— 收購廣州信基優享物業有限公司(「廣州信基優享」) (附註(a))	—	5,077
— 收購佛山信基優享商業服務有限公司(「佛山信基優享」) (附註(b))	488	445
	488	5,522

附註：

(a) 溢利保證一

於截至2022年12月31日止上一年度，本集團一間全資附屬公司訂立股權轉讓協議以收購廣州信基優享的100%股權(「轉讓協議一」)，據此，廣州市信基物業管理有限公司(「賣方一」)已向本公司保證廣州信基優享於緊隨轉讓協議一日期後截至2022年、2023年、2024年、2025年及2026年12月31日止未來5個財政年度(「5年保證期」)的累計經審核除稅後純利不得少於人民幣31,000,000元(「保證溢利一」)。

倘廣州信基優享的實際累計經審核除稅後純利少於保證溢利一，賣方一須按等額基準以現金向本集團補償有關差額。

溢利保證一之或然代價之公平值變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日之結餘	5,077	1,325
於綜合收益表確認之公平值變動(虧損)/收益	(5,077)	3,752
於12月31日之結餘	—	5,077

(b) 溢利保證二

於截至2022年12月31日止上一年度，本集團一間全資附屬公司訂立股權轉讓協議以收購佛山信基優享的100%股權(「轉讓協議二」)，據此，佛山信基廣場經營管理有限公司(「賣方二」)已向本公司保證佛山信基優享於5年保證期的累計經審核除稅後純利不得少於人民幣17,290,000元(「保證溢利二」)。

倘佛山信基優享的實際累計經審核除稅後純利少於保證溢利二，賣方二須按等額基準以現金向本集團補償有關差額。

溢利保證二之或然代價之公平值變動載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日之結餘	445	30
於綜合收益表確認之公平值變動收益	43	415
於12月31日之結餘	448	445

綜合財務報表附註

22 按公平值計入損益之金融資產(續)

於2025年12月31日，溢利保證一及溢利保證二的公平值分別為人民幣零元(2024年：人民幣5,077,000元)及人民幣488,000元(2024年：人民幣445,000元)，乃由獨立估值師睿力評估諮詢有限公司根據概率流量法釐定，其中廣州信基優享及佛山信基優享各年度各自的現金流量為保證溢利與實際除稅後溢利之間的差額。

本公司董事估計廣州信基優享及佛山信基優享在16(2024年：16)種不同情景下各自的預計除稅後純利，以及各自的情景概率。溢利保證一及溢利保證二的公平值為16(2024年：16)種情景下各保證溢利與各預計純利之間差額現值的概率加權平均值。貼現率16%(2024年：17%)已分別用於計算溢利保證一及溢利保證二的現金流量現值。

按公平值計入損益的金融資產的公平值為第3級經常性公平值計量，載於綜合財務報表附註7.3(a)。

過往年度收購附屬公司之溢利保證詳情載於本集團日期為2022年5月12日之通函。

綜合財務報表附註

23 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

綜合財務報表附註

23 租賃及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(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	54,383	56,978

(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	—	—
	15,776	11,469
減：未賺取的財務收入	(4,307)	—
最低租賃付款現值	11,469	11,469

	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	—	—
	32,040	27,785
減：未賺取的財務收入	(4,255)	—
最低租賃付款現值	27,785	27,785

綜合財務報表附註

23 租賃及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(b) 融資租賃應收款項(續)

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15)	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	11,469	27,785

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20)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(附註12)，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20)。

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(附註12)。該融資租賃修訂收益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(2024年：人民幣6,260,000元)之間的差額計算(附註20)。

綜合財務報表附註

23 租賃及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(b) 融資租賃應收款項(續)

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15)	1,487	2,303

(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	10,999	8,534

綜合財務報表附註

23 租賃及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(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))	1,860	1,123
	43,940	21,646

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)。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7.1(b)披露。

24 存貨

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貨品交易	—	1,168

綜合財務報表附註

25 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
庫存現金		
— 人民幣	219	283
銀行現金		
— 人民幣	692,721	581,323
— 港元	802	895
	693,523	582,218
	693,742	582,501

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。

26 股本及溢價

本公司於2025年及2024年12月31日已發行股本分析如下：

	普通股數目		港元		
法定：					
於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日		10,000,000,000		100,000,000	
	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
已發行及繳足普通股：					
於2024年1月1日	1,500,000,000	15,000,000	13,410,231	271,768,208	285,178,439
購回及註銷已發行普通股(附註(a))	(7,056,000)	(70,560)	(63,081)	—	(63,081)
於2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	1,492,944,000	14,929,440	13,347,150	271,768,208	285,115,358

附註：

- (a) 截至2024年12月31日止上一年度，本公司於2024年4月10日透過聯交所從市場購回7,056,000股自身普通股，其後於2024年4月30日將所有該等股份註銷。股份乃以每股0.061港元至0.068港元的價格購回，本公司支付的總價格為451,912港元及平均價格為每股0.064港元。

綜合財務報表附註

27 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	56,696	63,716	120,412
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	56,696	68,183	124,879

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%。

綜合財務報表附註

28 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
應付薪金	24,260	20,907
其他稅項負債	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

綜合財務報表附註

28 貿易及其他應付款項及租賃負債(續)

(a) 貿易及其他應付款項(續)

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。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。

綜合財務報表附註

28 貿易及其他應付款項及租賃負債(續)

(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20)	(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15)	8,471	9,475
償付租賃負債	(30,096)	(27,059)
年末結餘	168,498	193,859

附註：

- (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。使用權資產呈列為物業及設備(附註19)以及投資物業(附註20)。
- (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的代價等情況。
- (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20)減少人民幣5,828,000元(2024年：無)。

綜合財務報表附註

29 合約負債

	於12月31日	
	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
	23,366	22,420

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	5,465	9,457	8,444
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	5,465	9,683	7,272

綜合財務報表附註

30 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶的墊款	100,179	64,807

本集團根據租賃合約中確立的發票時間表收取租賃款項。

31 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))	830,439	813,424
借款總額	830,439	813,424
減：非流動部分		
銀行借款－有抵押	(335,409)	(574,420)
即期部分	495,030	239,004

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)，固定年利率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20)；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	830,439	813,424

綜合財務報表附註

31 借款(續)

(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	39,622	81,283
	830,439	813,424

(d) 借款加權平均實際利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
銀行借款	4.85%	5.70%

(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)。

綜合財務報表附註

32 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	(56,838)	(61,957)
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅資產	53,526	59,318
遞延所得稅資產淨額	(3,312)	(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	226,183	242,803
根據抵銷規定抵銷遞延所得稅負債	(53,526)	(59,318)
遞延所得稅負債淨額	172,657	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16)	(11,501)	(52,805)
年末結餘	169,345	180,846

綜合財務報表附註

32 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。

綜合財務報表附註

33 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前虧損與經營所得現金之對賬

	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	(23,085)	(201,429)
就以下各項作出調整：		
財務收入(附註15)	(1,946)	(3,076)
財務開支(附註15)	48,267	56,389
物業及設備折舊(附註19)	4,999	5,361
無形資產攤銷(附註21)	426	450
預期信貸虧損模式下就以下各項確認／(撥回)的 減值虧損：		
— 經營租賃應收款項(附註7.1(b))	4,513	5,257
— 融資租賃應收款項(附註7.1(b))	(1,278)	(988)
— 貿易應收款項(附註7.1(b))	(772)	1,274
— 其他應收款項(附註7.1(b))	17	(1,630)
投資物業的公平值虧損(附註20)	116,045	314,532
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損／(收益)(附註12)	5,034	(4,167)
出售物業及設備虧損／(收益)(附註12)	2	(9)
營運資金變動前經營現金流量	152,222	171,964
存貨減少	1,168	1,727
租賃及貿易應收款項及其他應收款項增加	(47,833)	(15,247)
受限制現金(增加)／減少	(3,414)	5,990
貿易及其他應付款項增加	2,520	21,345
合約負債增加	946	2,444
來自客戶的墊款增加	35,372	15,578
經營所得現金	140,981	203,801

綜合財務報表附註

33 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債對賬

下表詳述本集團融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債指其現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	借款 (附註31) 人民幣千元	租賃負債 (附註28) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日之結餘	880,436	214,867	1,095,303
現金流量：			
—還款	(68,446)	—	(68,446)
—支用	—	—	—
—已付利息	(45,480)	(9,475)	(54,955)
—償還租賃負債的本金部分	—	(13,695)	(13,695)
融資現金流量變動總額	(113,926)	(23,170)	(137,096)
其他非現金變動：			
—租賃負債利息	—	9,475	9,475
—利息開支	46,914	—	46,914
—租賃修訂(附註28)	—	(3,424)	(3,424)
—年內訂立新租賃導致的租賃負債增加	—	—	—
—其他	—	(3,889)	(3,889)
於2024年12月31日之結餘	813,424	193,859	1,007,283
於2025年1月1日之結餘	813,424	193,859	1,007,283
現金流量：			
—還款	(167,124)	—	(167,124)
—支用	183,000	—	183,000
—已付利息	(38,657)	(8,471)	(47,128)
—償還租賃負債的本金部分	—	(15,176)	(15,176)
融資現金流量變動總額	(22,781)	(23,647)	(46,428)
其他非現金變動：			
—租賃負債利息	—	8,471	8,471
—利息開支	39,796	—	39,796
—租賃修訂(附註28)	—	(642)	(642)
—提前終止租賃(附註28)	—	(3,094)	(3,094)
—其他	—	(6,449)	(6,449)
於2025年12月31日之結餘	830,439	168,498	998,937

綜合財務報表附註

34 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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
少於1年	154,354	172,174
1至2年	97,564	48,643
2至3年	21,918	19,789
3至4年	17,765	17,184
4至5年	18,111	17,184
超過5年	20,145	35,747
	329,857	310,721

綜合財務報表附註

35 重大關聯方交易

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

以下為本集團截至2024年及2025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
黃婉儀女士	最終控股股東張偉新先生的配偶
蔡煥琪女士	最終控股股東梅佐挺先生的配偶
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聯營公司
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

(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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
廣州市蘆飄商業發展有限公司	1,815	2,012
廣州葵然商業發展有限公司	280	560
	2,095	2,572

綜合財務報表附註

35 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)

向關聯方銷售貨品：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
廣州市信基置業房地產開發有限公司	58	164
廣州市番禺信基房產發展有限公司	—	200
	58	364

來自關聯方的短期租賃：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
廣州市蘆飄商業發展有限公司	—	300

(c) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	4,514	4,451
退休金成本－界定供款計劃	232	228
	4,746	4,679

(d) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非貿易		
佛山信基廣場經營管理有限公司	993	—

綜合財務報表附註

35 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 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易		
廣州市蘆飄商業發展有限公司	274	1,777
廣州葵然商業發展有限公司	340	362
廣州市信基置業房地產開發有限公司	89	62
廣東迎賓投資管理有限公司	382	—
	1,085	2,201
非貿易		
張偉新先生	269	363
	269	363
	1,354	2,564

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 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易		
廣州市番禺信基房產發展有限公司	87,175	92,891

(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 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
張偉新先生	269	363

關聯方就本集團借款向本集團提供的擔保：

	於12月31日 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
張漢泉先生；梅佐挺先生；張偉新先生；黃婉儀女士； 蔡煥琪女士	829,299	133,000

綜合財務報表附註

36 本公司資產負債表

有關報告期末本公司資產負債表的資料如下：

		於12月31日	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		1,145,436	1,173,204
流動資產			
應收附屬公司款項		321	2,966
預付款項		187	191
現金及現金等價物		209	484
		717	3,641
總資產		1,146,153	1,176,845
權益			
股本及溢價	26	285,115	285,115
其他儲備	(a)	1,476,311	1,476,311
累計虧損	(a)	(623,900)	(592,647)
權益總額		1,137,526	1,168,779
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項		5,951	5,951
其他應付款項		2,676	2,115
總負債		8,627	8,066
權益及負債總額		1,146,153	1,176,845

本公司資產負債表已於2026年3月30日經董事會批准及授權刊發，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

36 本公司資產負債表(續)

附註：

(a) 本公司儲備變動如下：

	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2024年1月1日	1,476,657	(426,673)	1,049,984
年內虧損	—	(165,974)	(165,974)
購回及註銷股份	(346)	—	(346)
於2024年12月31日	1,476,311	(592,647)	883,664
於2025年1月1日	1,476,311	(592,647)	883,664
年內虧損	—	(31,253)	(31,253)
於2025年12月31日	1,476,311	(623,900)	852,411

綜合財務報表附註

37 附屬公司

於2025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		
			2025年	2024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

37 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		
			2025年	2024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%	80%	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。

釋義

「股東週年大會」	指	本公司的股東週年大會
「細則」或「大綱及組織章程細則」	指	本公司大綱及組織章程細則，經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載《企業管治守則》
「CHSA」	指	中國酒店用品協會
「新冠肺炎」	指	2019冠狀病毒
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	《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」	指	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」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就年報而言，指本公司控股股東
「董事」	指	本公司董事
「2024年」	指	截至2024年12月31日止年度
「2025年」	指	截至2025年12月31日止年度
「建築面積」	指	建築面積

釋義

「本集團」或「我們」	指	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」	指	港元，香港的法定貨幣
「家居用品」	指	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」	指	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」	指	中國香港特別行政區
「酒店用品」	指	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」	指	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」	指	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」	指	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」	指	2026年4月16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」	指	可出租面積
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	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」	指	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」	指	聯交所主板
「標準守則」	指	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」	指	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」	指	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」	指	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	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」	指	我們的網上商城於www.jdyp.jd.com以「信基酒店用品城」的店鋪名銷售酒店用品及家居用品
「中國」	指	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2019年10月25日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	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」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「購股權計劃」	指	於2019年10月3日以股東書面決議案通過採納的本公司購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋義

「Weixin Development」	指	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」	指	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」	指	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」	指	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