



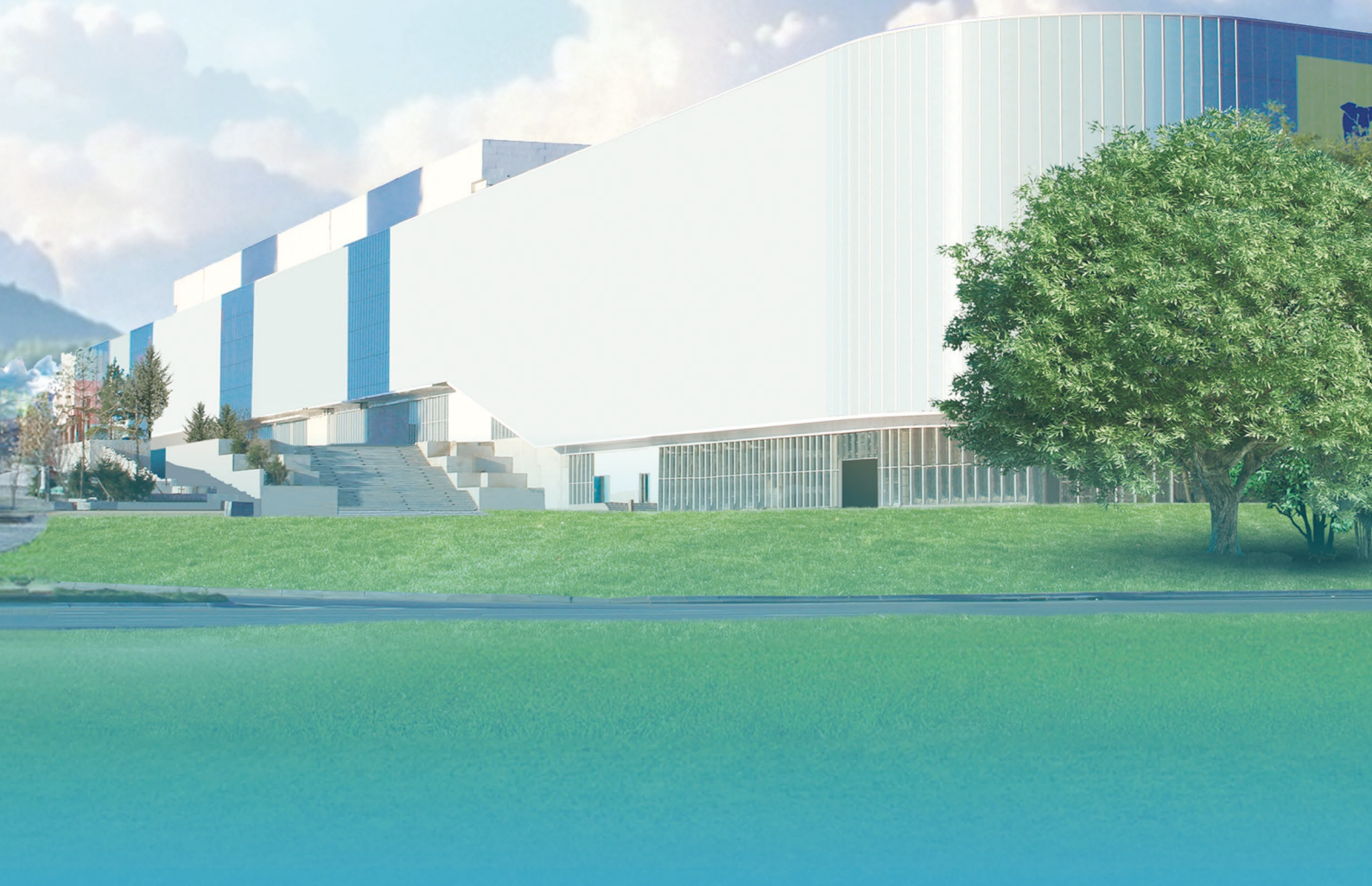
信基沙溪集团股份有限公司

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

中期報告



目錄

2	公司資料
4	財務摘要
5	管理層討論及分析
14	其他資料及企業管治
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合資產負債表
24	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合財務報表附註
58	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

公司資料

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

財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	116,593	129,405
期內虧損	(29,130)	(91,293)
核心純利 ⁽ⁱ⁾	28,313	46,977
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	24%	36%
每股虧損(以每股人民幣元列示)	(0.02)	(0.06)

附註：

- (i) 截至2025年及2024年6月30日止六個月的核心純利屬非香港財務報告準則計量，有助於投資者透過不計投資物業公平值變動的損失，並就前述項目所得稅效應而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃透過將本集團各期內核心純利除以收益計算。

管理層討論及分析

董事會欣然公佈本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至2024年6月30日止六個月比較數字。本集團於報告期內的未經審核簡明綜合財務業績已由審核委員會審閱並由董事會於2025年8月29日批准。

財務回顧

收益

本集團收益由2024年同期錄得的約人民幣129.4百萬元輕微減少約9.9%至報告期內人民幣116.6百萬元。報告期收益減少主要由於2025年上半年本集團給予商戶一些租賃優惠導致。

下表載列本集團按所示業務劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租金收入	83,595	72	95,596	74
物業管理服務	28,576	24	29,291	23
銷售貨品	4,418	4	4,518	3
其他	4	—	—	—
總計	116,593	100	129,405	100

管理層討論及分析

財務回顧(續)**租金收入**

於報告期內，我們的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，約佔我們總收益的72%。於報告期內，我們的租金收入減少約人民幣12.0百萬元或約12.6%至約人民幣83.6百萬元(2024年同期：人民幣95.6百萬元)。該減少乃主要由於本集團2025年上半年給予商戶一些租賃優惠導致。

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。於報告期內，物業管理服務收入微量減少約人民幣0.7百萬元或約2.4%至約人民幣28.6百萬元(2024年同期：人民幣29.3百萬元)，未見顯著變化。

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。於報告期內，銷售貨品收益微量減少約人民幣0.1百萬元或約2.2%至約人民幣4.4百萬元(2024年同期：人民幣4.5百萬元)。銷售貨品收益較2024年同期保持穩定。

銷售成本

報告期銷售成本為約人民幣21.6百萬元，較2024年同期約人民幣21.5百萬元未見顯著變化。

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107.8百萬元至報告期內的公平值損失約人民幣76.6百萬元(2024年同期：公平值損失人民幣184.4百萬元)。於報告期內，信基沙溪酒店用品博覽城市場出租率有所回升及瀋陽市場年租金價格相較2024年同期保持穩定，所以本集團於報告期內確認的投資物業公平值損失較2024年同期有所減少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2024年同期的約人民幣4.4百萬元減少約人民幣0.7百萬元或15.6%至報告期內的約人民幣3.7百萬元。該減少乃主要由於本集團的銷售及營銷相關開支於報告期內減少導致。

行政開支

我們的行政開支由2024年同期的約人民幣16.0百萬元增加約人民幣1.5百萬元或9.1%至報告期內的約人民幣17.4百萬元。該增加的主要原因是報告期內本集團捐贈支出較2024年同期增加人民幣1.0百萬元導致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

其他收入

我們的其他收入由2024年同期的約人民幣2.4百萬元減少約人民幣0.6百萬元或24.2%至報告期內的約人民幣1.8百萬元。

經營虧損及經營虧損率

由於前述原因，我們的經營虧損由2024年同期的約人民幣89.6百萬元減少約人民幣81.0百萬元或90.4%至報告期內的經營虧損約人民幣8.6百萬元。該減少的主要原因是投資物業的公平值損失減少所致。

財務收入

於報告期內財務收入約人民幣1.1百萬元，較2024年同期約人民幣1.9百萬元減少約人民幣0.8百萬元或43.6%，該減少主要由於銀行存款利率下調導致。

財務開支

於報告期內財務開支約人民幣25.6百萬元，較2024年同期約人民幣28.7百萬元減少約人民幣3.1百萬元或10.8%，該減少主要由於報告期內償還部分貸款及貸款利率下調導致。

財務開支淨額

於報告期內財務開支淨額為約人民幣24.6百萬元，而2024年同期為約人民幣26.8百萬元，主要由於報告期內償還部分貸款及貸款利率下調導致。

報告期內虧損

由於前述原因，本集團錄得的虧損由2024年同期的虧損約人民幣91.3百萬元減少約人民幣62.2百萬元或68.1%至報告期內的虧損約人民幣29.1百萬元。虧損減少的主要原因是本集團於報告期內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。

我們報告期內的核心純利由2024年同期的約人民幣47.0百萬元減少約人民幣18.7百萬元或39.7%至報告期內的約人民幣28.3百萬元。該減少乃主要由於本集團報告期物業租賃收入減少約人民幣12.8百萬元導致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

核心純利(續)

下表載列於所示期間內本集團的期內虧損及核心純利：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期內虧損	(29,130)	(91,293)
加：		
投資物業公平值損失	76,590	184,360
有關上述對賬項目的所得稅開支	(19,147)	(46,090)
核心純利	28,313	46,977
— 本公司擁有人應佔	28,357	46,786
— 非控股權益應佔	(44)	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更改所得款項淨額用途的公告(「**第二次修改所得款項用途公告**」，連同首次修改所得款項用途公告為「**該等公告**」)；及(iv)本公司截至2021年、2022年、2023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。

誠如第二次修改所得款項用途公告日期，未使用所得款項淨額約為人民幣133.3百萬元(包括根據廣州項目，廣州朝盈將向廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(「**廣州沙溪酒店**」)退還的人民幣5.0百萬元的尚欠部分款項)(「**未利用的所得款項淨額**」)。為使本集團能夠更好地利用所得款項淨額，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6月30日，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：

	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)	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)	截至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6月30日 期間已使用金額 (人民幣百萬元)	截至2025年 6月30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 預期期限
原計劃 使用金額 (人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
(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	0.8	22.1 至2027年
(v) 一般營運資本	-	27.2	-	-	-	-
總計	217.2	191.7	133.3	86.2	0.8	85.4

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6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣654.5百萬元(2024年12月31日：人民幣582.5百萬元)。現金及現金等價物主要以人民幣計值。

借款及本集團資產抵押

於2025年6月30日，本集團銀行借款約人民幣836.0百萬元(2024年12月31日：人民幣813.4百萬元)按年利率4.43%至6.06%計息，並由本集團的投資物業作抵押。於2025年6月30日，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853.8百萬元(2024年12月31日：人民幣859.6百萬元)。

資本負債比率

於2025年6月30日的資本負債比率(按債務淨額除以總資本計算)為16%，而2024年12月31日為20%。

淨流動資產及流動比率

於2025年6月30日，本集團擁有淨流動資產約人民幣145.6百萬元，而2024年12月31日的淨流動資產約為人民幣100.4百萬元。

於2025年6月30日，流動比率為1.24(2024年12月31日：1.18)。

重大投資或資本資產的未來計劃

除招股章程中的「業務一策略」一節或本報告所披露者外，本集團於2025年6月30日概無重大投資或資本資產的其他計劃。

收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於報告期內，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。

庫務管理

於報告期內，本集團的資金及庫務政策概無重大變動。

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6月30日本集團有約人民幣202,000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。

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。

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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

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

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

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

於2021年12月23日，信基譽正與北京邦舍公寓管理有限公司廣州分公司(「邦舍公寓廣州」)訂立轉租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州分租遠洋邦舍，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。

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)廈滘項目，其由信基廣場A館以及廈滘商業大廈組成；(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。

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(續)

下表載列於所示期間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)分別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 截至6月30日止六個月		物業管理服務收入 截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
廣州地區	78,144	88,223	16,200	16,539
佛山地區	—	—	5,645	4,419
瀋陽地區	5,451	7,373	6,731	8,333

委管商城

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

信基沙溪•岳塘國際酒店用品交易展示中心

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

有關該商城具體營業時間仍在與業主溝通協調。於本報告日期，暫未有明確時間表。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

業務分部回顧(續)

網上商城

於報告期內，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣4.4百萬元(2024年同期：人民幣4.5百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。於報告期內，網上商城的經營溢利率下降至約18%(2024年同期：39%)。

展覽管理業務

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

因新冠肺炎疫情自2020年全球爆發以來的持續影響，本公司自2020年起已暫停舉辦CHE展覽而沒有產生任何CHE收益。

未來展望

展望未來，本集團相信其業務經營環境的整體前景將持續充滿挑戰，但本集團將繼續調整其營運策略以應對市場變化。鑒於營運環境不明朗，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。

長遠而言，董事會將對本集團6個主要業務分部的前景持審慎態度。與此同時，本集團繼續穩扎經營根基及堅持本集團營運的6個主要業務分部，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，從而進一步擴大本集團的市場佔有率和品牌影響力。本集團將繼續發掘合適的商機及投資機會，以推動業務增長。

其他資料及企業管治

遵守企業管治守則

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。

於報告期內，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條規定主席與首席执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。

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，彼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，主席及首席执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执行官張漢泉先生的權力

及職權。董事會目前由3名執行董事(包括張漢泉先生)、3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，在其構成方面具有相當強的獨立性。此外，權力的平衡由以下原因進一步確保：

- 一 審核委員會由全體獨立非執行董事組成；及
- 一 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执行官對本公司的業務前景有利。

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

本集團的內部控制系統亦包括完善、具清晰界定責任及權限的組織架構。部門的日常營運由各部門運作，且各部門就其各自的操守和表現負責，並須於指定授權範圍內經營自身部門業務，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，以及時識別、評估及管理重大風險。

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

其他資料及企業管治

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為董事、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報告期內已遵守標準守則。此外，本公司並未獲悉本集團高級管理層於報告期內有任何不遵守標準守則之情況。

董事及首席執行官於證券及相關股份的權益及淡倉

於2025年6月30日，根據證券及期貨條例第352條而須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」指股份中的好倉。
2. 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. 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. Weixin Development由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於Weixin Development持有的所有股份中擁有權益。
5. 於2018年12月28日，為籌備上市，張漢泉先生、梅先生及張先生簽立一致行動人士協議，據此彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於上市後繼續按上述方式行事，以透過Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development鞏固彼等對本集團控制權，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、梅先生、張先生、Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情請參閱招股章程中的「主要股東」一節。

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6月30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。

其他資料及企業管治

主要股東及其他股東的權益

據董事所知，於2025年6月30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%
Straits Universal Limited	於受控法團權益 ^{8,9}	129,180,000 (L)	8.65%
林億先生	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%

其他資料及企業管治

附註：

1. 字母「L」指表示股份中的好倉。
2. 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. 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. 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Straits Universal Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，Straits Universal Limited被視為於AL Capital Holdings International Pte. Ltd.持有的所有股份中擁有權益。
9. Straits Universal Limited由林億先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林億先生被視為於Straits Universal Limited及AL Capital Holdings International Pte. Ltd.持有的所有股份中擁有權益。
10. 據董事所知及所信，Huiqun Investment Limited由獨立第三方全資擁有。

其他資料及企業管治

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無人士（並非董事，其權益載於本中期報告）於股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

人力資源

於2025年6月30日，本集團的僱員總數約為258名（2024年同期：256名）及僱員福利開支於報告期內（包括董事酬金）約為人民幣18.4百萬元（2024年同期：人民幣18.7百萬元）。本集團提供完善的薪酬待遇，並由管理層作出定期檢討。本集團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

於報告期內，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。

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息（2024年同期：無）。

報告期後事項

除本報告披露外，董事會並不知悉任何其他於報告期後及直至本報告日期進行而要求作出披露的重大事項。

重大法律訴訟

於報告期內及直至本報告日期，概無對本集團構成重大影響的重大事件或仲裁訴訟。

足夠公眾持股量

根據於本報告日期本公司所獲得的公開資料及就董事所知，於報告期內及直至本報告日期，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

其他資料及企業管治

審核委員會

本公司審核委員會已告成立，其書面職權範圍遵照上市規則附錄C1所載企業管治守則第D.3段編製。審核委員會由3名成員組成，即曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。曾昭武博士目前擔任審核委員會主席。

中期業績公告及本報告所列報告期內之財務資料為未經審核但已由審核委員會審閱。審核委員會已審閱本報告及已信納本報告所載本公司未經審核財務資料乃根據適用的會計準則編製。

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、監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

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6月30日，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效且於本報告日期概無尚未行使的購股權。

於報告期初及期末，根據計劃授權可供授出之購股權數目為150,000,000份。

董事資料之變動

自2025年8月29日起，張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生分別獲委任為張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新先生的替任董事。張偉泉先生為張漢泉先生之胞弟，而張漢泉先生為本公司主席、首席執行官、執行董事及控股股東。梅嘉煒先生為梅佐挺先生之子，而梅佐挺先生為本公司執行董事兼控股股東。張嘉健先生為張偉新先生之子，而張偉新先生為本公司執行董事兼控股股東。進一步詳情已載於本公司日期為2025年8月29日的公告。

除上文所披露外，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。

簡明綜合收益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	116,593	129,405
銷售成本	8	(21,615)	(21,517)
投資物業公平值損失	14	(76,590)	(184,360)
銷售及營銷開支	8	(3,707)	(4,393)
行政開支	8	(17,448)	(15,992)
就金融資產及租賃應收款項(確認)/撥回的減值虧損淨額		(1,965)	64
其他收入		1,796	2,370
其他(虧損)/收益 — 淨額		(5,648)	4,781
經營虧損		(8,584)	(89,642)
財務收入	9	1,063	1,885
財務開支	9	(25,620)	(28,734)
財務開支 — 淨額	9	(24,557)	(26,849)
除所得稅前虧損		(33,141)	(116,491)
所得稅抵免	10	4,011	25,198
期內虧損		(29,130)	(91,293)
虧損歸屬於：			
— 本公司擁有人		(29,086)	(91,484)
— 非控股權益		(44)	191
期內虧損		(29,130)	(91,293)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(人民幣元)	11	(0.02)	(0.06)

以上中期簡明綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(29,130)	(91,293)
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面虧損總額	(29,130)	(91,293)
以下人士應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(29,086)	(91,484)
— 非控股權益	(44)	191
期內全面虧損總額	(29,130)	(91,293)

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合資產負債表

	附註	於	
		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備	13	3,852	5,497
投資物業	14	1,897,520	1,971,588
無形資產	15	2,018	2,239
遞延所得稅資產		5,195	2,639
租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	16	—	25,276
按公平值計入損益之金融資產		481	5,522
		1,909,066	2,012,761
流動資產			
存貨		8	1,168
租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	16	85,770	68,691
受限制現金		36	36
現金及現金等價物	17	654,536	582,501
		740,350	652,396
總資產		2,649,416	2,665,157
權益			
股本及溢價	18	285,115	285,115
其他儲備	19	121,194	120,412
保留盈利		739,669	769,537
		1,145,978	1,175,064
非控股權益		(1,904)	(1,860)
權益總額		1,144,074	1,173,204

簡明綜合資產負債表

	附註	於	
		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	23	573,320	574,420
貿易及其他應付款項	20	14,201	15,853
租賃負債	20	150,706	166,184
遞延所得稅負債		172,371	183,485
		910,598	939,942
流動負債			
借款	23	262,704	239,004
貿易及其他應付款項	20	159,497	162,795
租賃負債	20	26,817	27,675
合約負債	21	24,801	22,420
來自客戶的墊款	22	83,145	64,807
即期所得稅負債		35,409	32,746
應付關聯方款項	25	2,371	2,564
		594,744	552,011
負債總額		1,505,342	1,491,953
權益及負債總額		2,649,416	2,665,157

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第20至57頁中期簡明綜合財務資料已於2025年8月29日經董事會批准，並由下列人士代表董事會簽署：

張漢泉，董事/
張偉泉，張漢泉先生的替任董事

梅佐挺，董事/
梅嘉煒，梅佐挺先生的替任董事

簡明綜合權益變動表

	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18)	其他儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)							
於2025年1月1日的結餘		285,115	120,412	769,537	1,175,064	(1,860)	1,173,204
期內虧損		-	-	(29,086)	(29,086)	(44)	(29,130)
期內全面虧損總額		-	-	(29,086)	(29,086)	(44)	(29,130)
轉撥至法定儲備	19	-	782	(782)	-	-	-
於2025年6月30日的結餘		285,115	121,194	739,669	1,145,978	(1,904)	1,144,074

簡明綜合權益變動表

	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18)	其他儲備 人民幣千元 (附註19)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)							
於2024年1月1日的結餘		285,178	117,825	934,784	1,337,787	(2,051)	1,335,736
期內虧損		–	–	(91,484)	(91,484)	191	(91,293)
期內全面虧損總額		–	–	(91,484)	(91,484)	191	(91,293)
購回及註銷股份	19	(63)	(346)	–	(409)	–	(409)
轉撥至法定儲備	19	–	901	(901)	–	–	–
於2024年6月30日的結餘		285,115	118,380	842,399	1,245,894	(1,860)	1,244,034

以上中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
經營所得現金	86,307	106,719
已付所得稅	(6,714)	(5,509)
已收利息	1,063	1,885
已付利息	(24,187)	(27,426)
經營活動所得現金淨額	56,469	75,669
投資活動所得現金流量		
投資物業付款	(1,317)	(2,523)
購置物業及設備付款	(784)	(160)
租賃預付款項	(1,387)	(2,023)
就共同控制下之業務合併所支付的代價	—	(9,470)
融資租賃所得款項	5,790	11,174
投資活動所得／(所用)現金淨額	2,302	(3,002)
融資活動所得現金流量		
購回及註銷股份	—	(409)
借款所得款項	25,000	—
借款還款	(3,833)	(21,815)
向關聯方現金墊款	(1,026)	(4,062)
關聯方還款	833	2,421
租賃付款的本金部分	(7,738)	(7,258)
融資活動所得／(所用)現金淨額	13,236	(31,123)
現金及現金等價物增加淨額	72,007	41,544
期初現金及現金等價物	582,501	513,011
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	28	(16)
期末現金及現金等價物	654,536	554,539

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

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

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

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

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產則除外。

除另有說明外，未經審核中期簡明綜合財務資料以人民幣(「**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)。未經審核中期簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經選定說明附註。有關附註包括對了解本集團自截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表起本集團之財務狀況及表現變動而言屬重大之事項及交易之說明。

未經審核中期簡明綜合財務資料已於2025年8月29日獲本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

簡明綜合財務報表附註

2 編製基準

截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及聯交所證券上市規則之適用披露條文而編製。未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括本集團年度綜合財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策與2024年之年度綜合財務報表所採納者相同，惟於2025年1月1日或之後開始的期間首次生效之新訂準則或詮釋有關之會計政策除外。

於2025年1月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

於2025年1月1日開始的會計期間，本集團已首次應用以下香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號(修訂本)規定了實體如何評估貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性時如何確定即期匯率。此外，該等修訂本還要求實體披露額外資料，以讓財務報表使用者了解不可兌換為其他貨幣之該種貨幣對或預期會對該實體之財務表現、財務狀況及現金流量造成之影響。

該等修訂本不會對本集團未經審核中期簡明綜合財務報表造成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

4 關鍵會計估計及判斷

未經審核中期簡明綜合財務資料之編製要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支之呈報數額。實際結果可能有別於該等估計。

於編製未經審核中期簡明綜合財務資料時，管理層於應用本集團會計政策時作出之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理

5.1 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6月30日本集團有現金及現金等價物(附註17)以港元(「港元」)計值外，本集團並無重大金融資產或負債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。本集團並無訂立遠期外匯合約對沖其所面臨之外匯風險。

未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括本集團年度綜合財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險因素(續)

5.1.1 流動資金風險

現金流量預測乃由經營實體管理層編製後由集團財務部匯總而得。集團財務部監控對本集團之流動資金需求之滾動預測，以確保有足夠之現金滿足業務需要，同時於任何時間均維持足夠靈活性之未提取承擔借款融資，以確保本集團不會違反其任何借款融資之借款限額或契諾(如適用)。該預測計及本集團之債務融資計劃、契諾符合情況、是否符合內部資產負債表比率目標。下表載列本集團金融負債及租賃負債於結算日的餘下合約到期日(或在沒有固定到期日的情況下或須償付金融負債的最早日期)，乃根據合約未貼現現金流量計算得出：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年6月30日(未經審核)					
借款(含利息)	289,089	337,196	199,868	62,423	888,576
應付關聯方款項	2,371	–	–	–	2,371
租賃負債	28,545	22,583	70,336	114,192	235,656
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他稅項負債)	136,628	10,889	1,351	1,961	150,829
	456,633	370,668	271,555	178,576	1,277,432
於2024年12月31日(經審核)					
借款(含利息)	272,107	425,376	154,473	84,453	936,409
應付關聯方款項	2,564	–	–	–	2,564
租賃負債	28,358	25,126	69,554	125,905	248,943
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
	444,041	462,749	225,570	212,420	1,344,780

於2025年6月30日，利息乃按所持有的借款計算(2024年12月31日：相同)。於2025年6月30日，浮息利息乃使用當前利率進行估計(2024年12月31日：相同)。

簡明綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.2 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。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6月30日及2024年12月31日，資本負債比率如下：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借款(附註23)	836,024	813,424
減：現金及現金等價物(附註17)	(654,536)	(582,501)
受限制現金	(36)	(36)
債務淨額	181,452	230,887
權益	1,144,074	1,173,204
總資本	1,144,074	1,173,204
資本負債比率	16%	20%

簡明綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.3 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。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6月30日及2024年12月31日按公平值列賬的金融工具。

	第3級於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
或然代價	481	5,522

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6月30日止六個月的除所得稅前虧損將下跌／上漲約人民幣48,100元(截至2024年6月30日止六個月：下跌／上漲人民幣44,300元)。

簡明綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業(附註14)	1,897,520	1,971,588

截至2025年6月30日止六個月，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(截至2024年6月30日止六個月：相同)。

(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。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6月30日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2024年12月31日：相同)。

簡明綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公平值估計(續)

(b) 投資物業(續)

(iii) 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6月30日及2024年12月31日估值。就所有投資物業而言，其現時的使用等於最高及最佳使用。

本集團的財務部門包括審查獨立估值師就財務報告目的而進行的估值的團隊。該團隊直接向高級管理層報告。管理層、估值團隊及估值師至少每年進行一次有關估值過程及結果的討論。

於各財政期間末，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。

6 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。

簡明綜合財務報表附註

6 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6月30日止六個月		
	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	4,422	—	4,422
— 隨時間推移	—	29,094	29,094
來自租賃收入的收益	91,873	—	91,873
分部間收益	(8,278)	(518)	(8,796)
	88,017	28,576	116,593
分部(虧損)/溢利	(14,504)	5,920	(8,584)
財務開支—淨額			(24,557)
除所得稅前虧損			(33,141)

	截至2024年6月30日止六個月		
	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	4,518	—	4,518
— 隨時間推移	—	29,812	29,812
來自租賃收入的收益	103,812	—	103,812
分部間收益	(8,216)	(521)	(8,737)
	100,114	29,291	129,405
分部(虧損)/溢利	(101,211)	11,569	(89,642)
財務開支—淨額			(26,849)
除所得稅前虧損			(116,491)

簡明綜合財務報表附註

6 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6月30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	2,663,050	34,019	(52,848)	2,644,221
未分配：				
— 遞延所得稅資產				5,195
綜合資產總額				2,649,416
分部負債	443,316	71,070	(52,848)	461,538
未分配：				
— 遞延所得稅負債				172,371
— 即期所得稅負債				35,409
— 借款				836,024
綜合負債總額				1,505,342

	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

簡明綜合財務報表附註

6 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

向主要營運決策人提供有關總資產及負債之金額按與簡明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。

7 收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
與客戶合約收益：		
— 物業管理服務(附註(a)及(c))	28,576	29,291
— 貨品銷售(附註(b))	4,418	4,518
— 其他	4	—
	32,998	33,809
租賃收入：		
— 物業租賃收入	83,595	95,596
已確認收益總額	116,593	129,405

(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於某一時間點確認。

簡明綜合財務報表附註

7 收益(續)

(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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於6月30日及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	228,171	268,436
預期於1年內確認	39,072	45,967
	267,243	314,403

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

(d) 於2025年6月30日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

簡明綜合財務報表附註

8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	18,411	18,658
貨品銷售成本	2,955	3,065
營銷及廣告成本	901	1,199
法律及專業開支	578	481
稅項及其他徵費	2,586	2,548
物業維護費	4,923	4,208
水電費	3,441	3,871
技術服務費	382	534
招待費	2,489	2,316
物業及設備折舊	2,429	2,791
辦公及差旅費	60	61
無形資產攤銷	221	227
短期租賃開支	44	58
捐款	1,000	77
其他開支	2,350	1,808
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	42,770	41,902
為報告目的進行分析：		
銷售成本	21,615	21,517
銷售及營銷開支	3,707	4,393
行政開支	17,448	15,992
	42,770	41,902

簡明綜合財務報表附註

9 財務開支－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入：		
－利息收入	(294)	(519)
－應收融資租賃利息收入	(769)	(1,366)
	(1,063)	(1,885)
財務開支：		
－租賃負債利息	4,339	4,819
－借款的利息開支	21,281	23,915
	25,620	28,734
財務開支－淨額	24,557	26,849

10 所得稅抵免

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	9,377	8,224
遞延所得稅抵免	(13,388)	(33,422)
	(4,011)	(25,198)

簡明綜合財務報表附註

10 所得稅抵免(續)**(a) 中國企業所得稅**

於截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

(b) 中國預扣所得稅

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

(c) 開曼群島所得稅

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

(d) 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的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

由於本集團附屬公司於截至2025年及2024年6月30日止六個月並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。

簡明綜合財務報表附註

11 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中期報告期間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收入及股份數據：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔期內虧損	(29,086)	(91,484)

	股份數目 截至6月30日止六個月	
	2025年 千股 (未經審核)	2024年 千股 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	1,492,944	1,496,800

於截至2025年及2024年6月30日止六個月，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。

簡明綜合財務報表附註

12 股息

董事會並無建議宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

13 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
於2024年12月31日(經審核)				
成本	8,477	8,112	3,994	20,583
累計折舊	(4,176)	(7,144)	(3,766)	(15,086)
賬面淨額	4,301	968	228	5,497
截至2025年6月30日止期間 (未經審核)				
期初賬面淨額	4,301	968	228	5,497
添置	—	—	784	784
折舊開支	(2,151)	(188)	(90)	(2,429)
期末賬面淨額	2,150	780	922	3,852
於2025年6月30日(未經審核)				
成本	8,477	8,112	4,778	21,367
累計折舊	(6,327)	(7,332)	(3,856)	(17,515)
賬面淨額	2,150	780	922	3,852

簡明綜合財務報表附註

14 投資物業

	截至 2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期初賬面淨值	1,971,588	2,284,851
租賃修訂	—	(3,424)
添置	32	73
出售	(5,370)	—
轉撥自融資租賃應收款項	7,860	4,620
於損益確認的公平值變動虧損	(76,590)	(314,532)
期末賬面淨值	1,897,520	1,971,588
投資物業分析：		
— 本集團通過土地使用權證持有物業	882,330	888,200
— 通過使用權資產持有物業	1,015,190	1,083,388
	1,897,520	1,971,588

投資物業已於2025年6月30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進行重估。

截至2025年6月30日止六個月，簡明綜合收益表中確認投資物業公平值變動虧損約人民幣76,590,000元（截至2024年6月30日止六個月：公平值變動虧損約人民幣184,360,000元）。

於2025年6月30日，人民幣853,830,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品（2024年12月31日：人民幣859,600,000元）（附註23）。

15 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
於2024年12月31日（經審核）	
成本	5,454
累計攤銷	(3,215)
賬面淨額	2,239
截至2025年6月30日止期間（未經審核）	
期初賬面淨額	2,239
攤銷開支	(221)
期末賬面淨額	2,018
於2025年6月30日（未經審核）	
成本	5,454
累計攤銷	(3,436)
賬面淨額	2,018

簡明綜合財務報表附註

16 租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
經營租賃應收款項(附註(a))	60,217	56,978
減：經營租賃應收款項減值撥備	(17,468)	(14,692)
經營租賃應收款項－淨額	42,749	42,286
融資租賃應收款項(附註(b))	13,637	27,785
減：融資租賃應收款項減值撥備	(1,364)	(2,286)
融資租賃應收款項－淨額	12,273	25,499
貿易應收款項(附註(c))	13,961	8,534
減：貿易應收款項減值撥備	(3,236)	(2,937)
貿易應收款項－淨額	10,725	5,597
其他應收款項(附註(d))	21,764	21,646
減：其他應收款項減值撥備	(7,151)	(7,339)
其他應收款項－淨額	14,613	14,307
預付稅項及其他徵費	62	44
租賃預付款項	179	1,042
其他預付款項	2,737	2,048
可用於未來扣除的進項增值稅	2,432	3,144
	85,770	93,967
減：非流動部分 融資租賃應收款項	—	(25,276)
流動部分	85,770	68,691

(a) 經營租賃應收款項

於各報告期末的經營租賃應收款項總額分析如下：

	於	
	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	60,217	56,978

簡明綜合財務報表附註

16 租賃以及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(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。

於各報告期末的融資租賃應收款項總額分析如下：

	最低租賃付款		現值	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
不遲於1年	20,895	647	13,637	223
遲於1年但不遲於5年	—	31,393	—	27,562
	20,895	32,040	13,637	27,785
減：未賺取的財務收入	(7,258)	(4,255)	—	—
最低租賃付款現值	13,637	27,785	13,637	27,785

(c) 貿易應收款項

於各報告期末基於確認日期的貿易應收款項總額賬齡分析如下：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	13,961	8,534

簡明綜合財務報表附註

16 租賃以及貿易應收款項及其他應收款項(續)

(d) 其他應收款項

於各報告期末的其他應收款項總額分析如下：

	於	
	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已付按金(附註(i))	5,337	5,256
可退還款項(附註(ii))	9,234	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))	1,910	1,123
	21,764	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。於2025年6月30日，就已付租賃按金確認減值虧損人民幣1,465,000元(2024年12月31日：人民幣1,465,000元)。
- (ii) 可退還款項包括購買貨品的付款。於2025年6月30日，就可退還款項確認減值虧損人民幣249,000元(2024年12月31日：人民幣249,000元)。
- (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6月30日，減值虧損人民幣5,283,000元(2024年12月31日：人民幣5,283,000元)已悉數減值。
- (iv) 於2025年6月30日，就雜項應收款項確認減值虧損人民幣154,000元(2024年12月31日：人民幣342,000元)。

於2025年6月30日，租賃以及貿易應收款項及其他應收款項乃以人民幣計值且其公平值與其賬面值相若。

簡明綜合財務報表附註

17 現金及現金等價物

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
庫存現金 — 人民幣	200	283
銀行現金 — 人民幣	654,134	581,323
— 港元	202	895
	654,336	582,218
	654,536	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。

18 股本及溢價

	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					
每股面值100港元的普通股：					
於2025年6月30日(未經審核)	1,492,944,000	14,929,440	13,347,150	271,768,208	285,115,358
於2024年12月31日(經審核)	1,492,944,000	14,929,440	13,347,150	271,768,208	285,115,358

簡明綜合財務報表附註

19 其他儲備

	合併及 其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(a))	總計 人民幣千元
於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))	—	901	901
於2024年6月30日	56,696	61,684	118,380
於2025年1月1日	56,696	63,716	120,412
撥入法定儲備(附註(a))	—	782	782
於2025年6月30日	56,696	64,498	121,194

- (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%。

簡明綜合財務報表附註

20 貿易及其他應付款項以及租賃負債

(a) 貿易及其他應付款項

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	15,227	17,502
應付建築合約款項	20,894	22,179
應付薪金	21,718	20,907
其他稅項負債	1,151	877
租戶按金	59,953	59,199
物業開發商按金(附註(a))	50,000	50,000
應計開支	2,167	3,179
已收其他按金	827	3,736
其他應付款項	1,761	1,069
	173,698	178,648
減：非流動部分		
租戶按金	(14,201)	(15,853)
流動部分	159,497	162,795

基於發票日期的貿易應付款項及應付建築合約款項的賬齡分析如下：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	25,589	25,706
超過1年	10,532	13,975
	36,121	39,681

於2025年6月30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。

簡明綜合財務報表附註

20 貿易及其他應付款項以及租賃負債(續)

(a) 貿易及其他應付款項

附註：

- (a) 於2023年6月，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪獲物業開發商廣州升龍方圓置業有限公司(「物業開發商」)告知建議沙溪村改造計劃，該計劃將涵蓋租賃土地及其上建商城。物業開發商其後擬與業主及廣州沙溪酒店訂立協議(「建議補償協議」)，據此，物業開發商擬向廣州沙溪酒店支付補償金額約人民幣8.45億元，作為提前終止廣州沙溪酒店與業主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6月30日，沙溪村改造計劃尚未獲批准。

本集團已收到物業開發商支付的定金人民幣50百萬元，已計入其他應付款項。

(b) 租賃負債

	於	
	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
1年內	26,817	27,675
在超過1年但不超過2年的期限內	20,152	23,506
在超過2年但不超過5年的期限內	57,291	59,494
5年以上期限內	73,263	83,184
	177,523	193,859
減：非即期部分	(150,706)	(166,184)
即期部分	26,817	27,675

本集團主要租賃土地使用權及物業。租賃乃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。使用權資產呈列為投資物業(附註14)以及物業及設備(附註13)。

簡明綜合財務報表附註

21 合約負債

	於	
	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
商城業務管理服務	5,725	5,465
物業管理服務	12,755	9,683
貨品銷售	6,321	7,272
	24,801	22,420

22 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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
來自客戶的墊款	83,145	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。

簡明綜合財務報表附註

23 借款

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款 — 有抵押(附註(a)及(b))	836,024	813,424
借款總額	836,024	813,424
減：非即期部分 — 銀行借款 — 有抵押	(573,320)	(574,420)
即期部分	262,704	239,004

附註：

- (a) 於2025年6月30日，銀行借款人民幣836,024,000元(2024年12月31日：人民幣813,424,000元)按介乎3.85%至6.13%(2024年12月31日：4.43%至6.06%)的年利率計息，並由本集團的投資物業人民幣853,830,000元(2024年12月31日：人民幣859,600,000元)(附註14)作抵押。
- (b) 於2025年6月30日，本公司董事張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新先生就本集團取得之銀行借款，向銀行提供人民幣157,000,000元(2024年12月31日：人民幣133,000,000元)的個人擔保(附註25(e))。

24 承擔

(a) 經營租賃承擔—本集團作為出租人

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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	177,773	172,174
1至2年	100,503	48,643
2至3年	21,987	19,789
3至4年	18,803	17,184
4至5年	19,218	17,184
超過5年	49,592	35,747
	387,876	310,721

簡明綜合財務報表附註

25 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
張漢泉先生；梅佐挺先生；張偉新先生	最終控股股東
廣州市信基置業房地產開發有限公司	最終控股股東控制公司
廣州市番禺信基房產發展有限公司	最終控股股東控制公司
佛山信基廣場經營管理有限公司	最終控股股東控制公司
廣東信基蜂巢科技有限責任公司	本集團最終控股股東之聯營公司
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

簡明綜合財務報表附註

25 重大關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

與關聯方產生以下交易：

向關聯方提供服務：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
廣州市蘆飄商業發展有限公司	316	996
廣州葵然商業發展有限公司	276	339
	592	1,335

自關聯方購買服務：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
廣州市信基置業房地產開發有限公司	125	—

向關聯方銷售貨品：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
廣州市信基置業房地產開發有限公司	39	109

簡明綜合財務報表附註

25 重大關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員的薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
工資、薪金及花紅	2,073	1,580
退休金成本－界定供款計劃	116	156
	2,189	1,736

(d) 與關聯方的結餘

(i) 應付關聯方款項：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易		
廣州市蘆飄商業發展有限公司	1,604	1,777
廣州葵然商業發展有限公司	373	362
廣州市信基置業房地產開發有限公司	76	62
	2,053	2,201
非貿易		
張偉新先生	318	363
	318	363
	2,371	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。

簡明綜合財務報表附註

25 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

(ii) 租賃負債：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
廣州市番禺信基房產發展有限公司	86,115	92,891

(e) 擔保

本集團就關聯方借款向關聯方提供的擔保：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
張偉新先生	318	363

關聯方就本集團借款向本集團提供的擔保：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
張漢泉先生；梅佐挺先生；張偉新先生(附註23(b))	157,000	133,000

釋義

「2024年同期」	指	截至2024年6月30日止六個月
「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》
「本公司」	指	信基沙溪集团股份有限公司，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，就本中期報告而言，指本公司控股股東
「新冠肺炎」	指	2019冠狀病毒
「董事」	指	本公司董事
「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

釋義

「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
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「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
「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
「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
「報告期內」	指	截至2025年6月30日止六個月

釋義

「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
「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
「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