

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



信基沙溪集團股份有限公司

XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3603)

截至2022年6月30日止六個月的 中期業績公告

信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「報告期內」)之未經審核簡明綜合中期業績連同截至2021年6月30日止六個月(「2021年同期」)之比較數字。本集團之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元) (經重列)
收益	151,996	153,033
期內溢利	16,454	51,970
核心純利 ⁽ⁱ⁾	58,434	48,880
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	38%	32%
每股盈利(以每股人民幣元列示)	0.01	0.03

附註：

- (i) 截至2022年及2021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／收益，並就前述項目所得稅效應而另行調整，評估本集團相關業務的業績表現。
- (ii) 核心純利率乃通過將本集團各期內核心純利除以收益達致。

中期簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	7	151,996	153,033
銷售成本	8	(24,597)	(21,481)
投資物業公平值(損失)/收益	14	(55,973)	4,120
銷售及營銷開支	8	(6,775)	(13,926)
行政開支	8	(17,106)	(20,105)
金融資產及經營租賃應收款項的 減值虧損淨額		(1,749)	(3,006)
其他收入		5,682	3,693
其他收益/(虧損) — 淨額		365	(450)
經營溢利		51,843	101,878
財務收入	9	306	79
財務開支	9	(26,598)	(24,403)
財務開支 — 淨額	9	(26,292)	(24,324)
除所得稅前溢利		25,551	77,554
所得稅開支	10	(9,097)	(25,584)
期內溢利		16,454	51,970
溢利歸屬於：			
— 本公司擁有人		14,747	52,187
— 非控股權益		1,707	(217)
		16,454	51,970
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄盈利	11	0.01	0.03

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期內溢利	16,454	51,970
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面收益總額	<u>16,454</u>	<u>51,970</u>
以下人士應佔：		
– 本公司擁有人	14,747	52,187
– 非控股權益	1,707	(217)
	<u>16,454</u>	<u>51,970</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於	
		2022年	2021年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
			(經重列)
資產			
非流動資產			
物業及設備	13	9,453	3,772
投資物業	14	2,733,898	2,641,030
無形資產		1,832	765
遞延所得稅資產		2,776	753
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	15	—	146,468
		<u>2,747,959</u>	<u>2,792,788</u>
流動資產			
存貨		2,712	2,905
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	15	60,218	55,222
應收關聯方款項		14,232	56,208
受限制現金		3,303	3,300
現金及現金等價物	16	253,268	249,689
		<u>333,733</u>	<u>367,324</u>
總資產		<u>3,081,692</u>	<u>3,160,112</u>
權益			
股本及溢價	17	285,178	285,178
其他儲備	18	111,945	243,528
保留盈利		1,203,956	1,191,707
		<u>1,601,079</u>	<u>1,720,413</u>
非控股權益		<u>(2,342)</u>	<u>1,819</u>
權益總額		<u>1,598,737</u>	<u>1,722,232</u>

		於	
		2022年	2021年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
			(經重列)
負債			
非流動負債			
借款	21	677,490	632,072
貿易及其他應付款項	19	35,388	32,693
租賃負債	19	123,258	130,227
遞延所得稅負債		322,258	325,473
應付關連方款項		24,750	—
		<u>1,183,144</u>	<u>1,120,465</u>
流動負債			
借款	21	77,399	114,337
貿易及其他應付款項	19	88,635	95,266
應付關連方款項		24,835	—
租賃負債	19	28,861	24,814
來自客戶的墊款	20	44,578	45,782
合約負債	7(e)	17,126	15,593
即期所得稅負債		18,377	21,623
		<u>299,811</u>	<u>317,415</u>
負債總額		<u>1,482,955</u>	<u>1,437,880</u>
權益及負債總額		<u><u>3,081,692</u></u>	<u><u>3,160,112</u></u>

中期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。本公司連同其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事營運及管理酒店用品及家居用品商城、展覽管理服務及網上商城。

本公司股份於2019年11月8日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外,本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)。

本中期簡明綜合財務資料已於2022年8月25日獲本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2022年6月30日止六個月之本中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料並不包括正常年度財務報告所載之所有附註。因此,中期簡明綜合財務資料應與本集團截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表以及本公司於中期報告期間所刊發之任何公開公告一併閱讀。

3 會計政策

除下文所載採納新訂及經修訂準則外，誠如該等年度綜合財務報表所述，所應用之會計政策與截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表應用者一致。

(i) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

本集團就其於2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用了以下準則及詮釋：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 – 概念框架的引用
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 – 作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約成本
經修訂會計指引第5號	同一控制下的合併會計
香港財務報告準則第1號的年度改進	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第9號的年度改進	金融工具
香港財務報告準則第16號的年度改進	租賃
香港會計準則第41號的年度改進	農業

上述新訂或經修訂準則及詮釋適用於本報告期。本集團並未因採納該等經修訂準則而改變其會計政策或進行追溯調整。

(ii) 已發佈但未生效的新訂準則、準則修訂本、詮釋及年度改進

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單項交易產生的資產及 負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表呈報 – 借款人對包含 按要求償還條款之 有期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第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	待釐定

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

4 關鍵會計估計及判斷

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。

於編製本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截至2021年12月31日止年度之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。於2022年6月30日，本集團之非人民幣資產主要為以港元（「港元」）計值之現金及現金等價物（附註16）。本集團並無訂立遠期外匯合約對沖其所面臨之外匯風險。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度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2021年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自2021年12月31日以來，風險管理政策並無變動。

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2022年6月30日					
(未經審核)					
借款(含利息)	118,814	158,676	419,934	217,248	914,672
應付關連方款項	24,835	24,750	–	–	49,585
貿易及其他應付款項 (應付薪金及其他 稅項負債除外)	75,903	8,240	23,937	91	108,171
租賃負債	30,743	27,228	71,688	68,773	198,432
	<u>250,295</u>	<u>218,894</u>	<u>515,559</u>	<u>286,112</u>	<u>1,270,860</u>
	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2021年12月31日					
(經審核)					
(經重列)					
借款(含利息)	156,656	131,613	398,587	230,835	917,691
貿易及其他應付款項 (應付薪金及其他 稅項負債除外)	84,651	8,737	20,638	92	114,118
租賃負債	25,894	26,569	67,479	75,617	195,559
	<u>267,201</u>	<u>166,919</u>	<u>486,704</u>	<u>306,544</u>	<u>1,227,368</u>

2022年6月30日的利息乃按所持有的借款計算(2021年12月31日：相同)。2022年6月30日的浮息利率乃使用當前利率進行估計(2021年12月31日：相同)。

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。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	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
借款(附註21)	754,889	746,409
減：現金及現金等價物(附註16)	(253,268)	(249,689)
受限制現金	(3,303)	(3,300)
債務淨額	498,318	493,420
權益	1,598,737	1,722,232
總資本	1,598,737	1,722,232
資本負債比率	31%	29%

5.3 公平值估計

(a) 非金融資產及負債

(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非金融資產公平值所作出的判斷及估計。為提供給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非金融資產及負債分為3個層級。

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(例如場外衍生工具)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，盡量減少依賴實體等定估計。倘計量工具公平值所需所有重大輸入數據均可觀察，該等工具計入第2級。

第3級：倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。對於非上市股本證券而言便是如此。

	第3級	
	於	
	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
投資物業(附註14)	<u>2,733,898</u>	<u>2,641,030</u>

截至2022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2021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對現行投資者的需求或期望之分析得出)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2022年6月30日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2021年12月31日：相同)。

(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2022年6月30日及2021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

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

本集團主要從事管理自有／租賃組合式商城，該商城取得自為租戶提供租賃樓面面積的收益，並於中國為彼等提供全面及持續的營運及管理支持。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的執行董事認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體均位於中國。本集團於期內全部收益均來自中國（截至2021年6月30日止六個月：相同）。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

期內並無從單一外部客戶處獲得收益佔本集團收益10%或以上（截至2021年6月30日止六個月：相同）。

7 收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
租賃收入：		
— 物業租賃收入	<u>111,883</u>	<u>112,645</u>
與客戶合約收益：		
— 物業管理服務(a)及(c)	30,464	28,610
— 銷售商品(b)	6,779	11,778
— 商城管理服務(a)及(c)	<u>2,870</u>	<u>—</u>
	<u>40,113</u>	<u>40,388</u>
	<u>151,996</u>	<u>153,033</u>

- (a) 物業管理服務及商城管理服務產生的收益乃於合約期參照完全履行履約責任的進度來確認。
- (b) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。

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

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
於6月30日及12月31日分配至長期 物業管理服務合約(完全或部分未獲履行) 的交易價總額		
預期於1年後確認	242,243	251,329
預期於1年內確認	49,025	40,191
	<u>291,268</u>	<u>291,520</u>

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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 商城市管理服務合約(完全或部分未獲履行) 的交易價總額		
預期於1年後確認	56,533	58,373
預期於1年內確認	4,245	4,245
	<u>60,778</u>	<u>62,618</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

- (d) 於2022年6月30日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

- (e) 合約負債

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
業務管理服務	7,340	8,840
物業管理服務	9,322	6,356
商品銷售	464	397
	<u>17,126</u>	<u>15,593</u>

8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
僱員福利開支	21,646	18,659
貨品銷售成本	4,166	9,028
營銷及廣告成本	3,059	5,870
法律及專業開支	2,271	4,713
稅項及其他徵費	2,515	2,682
物業維護費	5,885	6,788
水電費	3,490	2,171
技術服務費	329	1,054
折舊	2,517	533
辦公及差旅費	128	173
攤銷	289	228
招待費	863	464
短期租賃開支	12	262
其他開支	1,308	2,887
	<hr/>	<hr/>
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	48,478	55,512

9 財務開支 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入：		
– 銀行存款利息收入	(306)	(79)
	<hr/>	<hr/>
財務開支：		
– 租賃財務開支	3,877	4,203
– 利息開支	22,721	20,200
	<hr/>	<hr/>
	26,598	24,403
	<hr/>	<hr/>
財務開支 – 淨額	26,292	24,324

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>14,519</u>	<u>15,870</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>(5,422)</u>	<u>9,714</u>
所得稅開支	<u><u>9,097</u></u>	<u><u>25,584</u></u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2022年及2021年6月30日止六個月，本集團於中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

(b) 中國預扣所得稅

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

(c) 開曼群島所得稅

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

(d) 英屬處女群島所得稅

本集團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，獲豁免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於截至2022年及2021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。

11 每股盈利

(a) 基本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	14,747	52,187
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>0.03</u>

(b) 攤薄

於截至2022年及2021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。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12 股息

董事會並無建議宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021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2021年12月31日(經審核)				
(經重列)				
成本	1,028	9,037	3,798	13,863
累計折舊	(1,028)	(5,671)	(3,392)	(10,091)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>3,366</u>	<u>406</u>	<u>3,772</u>
截至2022年6月30日止期間				
(未經審核)				
期初賬面淨值	–	3,366	406	3,772
添置	7,947	59	158	8,164
收購一間附屬公司	–	–	139	139
出售	–	(97)	(6)	(103)
折舊開支	(1,957)	(467)	(93)	(2,517)
視作向共同控制下被收購實體 的當時股東作出分派	–	–	(2)	(2)
期末賬面淨值	<u>5,990</u>	<u>2,861</u>	<u>602</u>	<u>9,453</u>
於2022年6月30日(未經審核)				
成本	7,947	8,913	3,911	20,771
累計折舊	(1,957)	(6,052)	(3,309)	(11,318)
賬面淨值	<u>5,990</u>	<u>2,861</u>	<u>602</u>	<u>9,453</u>

14 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值	2,641,030	2,991,240
租賃修訂	–	(2,446)
添置	148,841	37,136
公平值變動	(55,973)	4,120
期末賬面淨值	<u>2,733,898</u>	<u>3,030,050</u>
投資物業分析：		
– 本集團通過土地使用權證持有物業	1,208,280	1,506,670
– 通過使用權資產持有物業	1,525,618	1,523,380
	<u>2,733,898</u>	<u>3,030,050</u>

15 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
經營租賃應收款項	35,600	27,700
減：經營租賃應收款項減值撥備	<u>(3,133)</u>	<u>(1,990)</u>
經營租賃應收款項 — 淨額	32,467	25,710
貿易應收款項	8,880	9,058
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(906)</u>	<u>(616)</u>
貿易應收款項 — 淨額	7,974	8,442
其他應收款項	23,528	25,211
減：其他應收款項減值撥備	<u>(9,797)</u>	<u>(10,218)</u>
其他應收款項 — 淨額	13,731	14,993
預付稅項和其他徵費	357	345
租賃預付款項	—	146,468
其他預付款項	3,346	2,548
可用於未來扣除的進項增值稅	<u>2,343</u>	<u>3,184</u>
	<u>60,218</u>	<u>201,690</u>
減：非流動部分		
租賃預付款項	—	(146,468)
流動部分	<u>60,218</u>	<u>55,222</u>

基於確認日期的貿易應收款項於各別結算日的賬齡分析如下：

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
少於一年	<u>8,880</u>	<u>9,058</u>

經營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。

16 現金及現金等價物

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
庫存現金		
– 人民幣	125	41
銀行現金		
– 人民幣	240,820	235,912
– 港元	12,323	13,736
	<u>253,143</u>	<u>249,648</u>
	<u>253,268</u>	<u>249,689</u>

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。

17 股本及溢價

	普通股數目	普通股的 面值 千港元	普通股的 等額面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
已發行及繳足普通股：					
於2022年6月30日(未經審核)	<u>1,500,000,000</u>	<u>15,000</u>	<u>13,410</u>	<u>271,768</u>	<u>285,178</u>
於2021年12月31日(經審核)	<u>1,500,000,000</u>	<u>15,000</u>	<u>13,410</u>	<u>271,768</u>	<u>285,178</u>

18 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2021年1月1日	190,943	51,300	242,243
撥入法定儲備	–	6,099	6,099
於2021年6月30日	190,943	57,399	248,342
於2022年1月1日	190,943	52,555	243,498
共同控制下之業務合併(附註(b))	30	–	30
於2022年1月1日(經重列)	190,973	52,555	243,528
與非控股權益的交易(附註(b))	(13,260)	–	(13,260)
共同控制下之業務合併(附註(b)) 視作向共同控制下被收購實體的	(85,030)	–	(85,030)
當時股東作出分派(附註(c))	(37,091)	–	(37,091)
共同控制下被收購實體的當時股東的注資	1,000	–	1,000
不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動	300	–	300
撥入法定儲備	–	2,498	2,498
於2022年6月30日	<u>56,892</u>	<u>55,053</u>	<u>111,945</u>

- (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%。

- (b) 於2022年6月8日，廣州市信基物業管理有限公司（「**信基物業管理**」）（一間自註冊成立以來由最終控股股東控制的公司）向本公司全資附屬公司廣州信基玖星服務有限公司（「**信基玖星**」）轉讓其於廣州信基優享物業有限公司（「**廣州信基優享**」）的全部股權，現金代價為人民幣75,000,000元，現金代價乃由訂約方經參考廣州信基優享於2021年12月31日全部股權的估值後公平磋商釐定。本次交易是共同控制下之業務合併及與非控股權益的交易，代價與廣州信基優享淨資產的差額計入合併儲備。

於2022年6月8日，佛山信基廣場經營管理有限公司（「**信基廣場管理**」）（一間自註冊成立以來由最終控股股東控制的公司）向信基玖星轉讓其於佛山信基優享商業服務有限公司（「**佛山信基優享**」）的全部股權，現金代價為人民幣24,000,000元，現金代價乃由訂約方經參考佛山信基優享於2021年12月31日全部股權的估值後公平磋商釐定。本次交易是共同控制下之業務合併及與非控股權益的交易，代價與佛山信基優享淨資產的差額計入合併儲備。

- (c) 截至2022年6月30日止期間，視作向共同控制下被收購實體的當時股東作出分派金額人民幣37,091,000元的原因是由於信基物業管理及信基廣場管理停止經營廣州信基優享及佛山信基優享的收購業務，繼而不再確認與收購業務有關的信基物業管理及信基廣場管理的資產和負債，而且該業務於2022年6月8日由本集團承接，繼而不再確認相關非控股權益人民幣4,858,000元。

19 貿易及其他應付款項及租賃負債

(i) 貿易及其他應付款項

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
貿易應付款項	5,062	3,292
應付建築合約款項	35,532	40,858
薪金應付款項	13,718	12,495
其他稅務負債	2,134	896
租戶按金	54,167	55,556
其他應付款項	13,410	14,412
	<u>124,023</u>	<u>127,959</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(35,388)</u>	<u>(32,693)</u>
流動部分	<u>88,635</u>	<u>95,266</u>

基於發票日期的貿易應付款項及應付建築合約款項之賬齡分析如下：

	於 2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
少於一年	35,474	37,614
超過一年	<u>5,120</u>	<u>6,536</u>
	<u>40,594</u>	<u>44,150</u>

貿易應付款項及應付建築合約款項以人民幣計值且其公平值與其賬面值相若。

(ii) 租賃負債

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	155,041	171,979
租賃修訂	–	(2,446)
確認之租賃融資開支	3,877	4,203
償付租賃負債	(6,799)	(7,694)
	<u>152,119</u>	<u>166,042</u>
減：非流動部分	<u>(123,258)</u>	<u>(138,116)</u>
租賃負債的流動部分	<u><u>28,861</u></u>	<u><u>27,926</u></u>

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

20 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	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
來自客戶的墊款	<u><u>44,578</u></u>	<u><u>45,782</u></u>

本集團根據租賃合約中確立的發票時間表收取租賃款項。

21 借款

	於	
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款 — 有抵押 (附註(a))	<u>754,889</u>	<u>746,409</u>
減：非即期部分		
— 銀行借款 — 有抵押	<u>(677,490)</u>	<u>(632,072)</u>
即期部分	<u><u>77,399</u></u>	<u><u>114,337</u></u>

- (a) 於2022年6月30日，銀行借款人民幣754,889,000元(2021年12月31日：人民幣746,409,000元)的年利率介乎4.90%至6.86%並由本集團的投資物業作抵押(附註14)。

於2022年6月30日，銀行借款人民幣20,000,000元(2021年12月31日：人民幣20,000,000元)由同系附屬公司及關聯方擔保。

22 業務合併

(a) 共同控制下之業務合併 — 收購廣州信基優享及佛山信基優享

於2022年3月15日，信基玖星與信基物業管理簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意以代價人民幣75,000,000元收購廣州信基優享的100%股權。該收購事項於2022年6月8日完成，而廣州信基優享成為本公司的間接全資附屬公司，資產淨值為人民幣2,734,000元。廣州信基優享的收購業務原先由信基物業管理經營，該業務於2021年11月完全轉讓予廣州信基優享。

於2022年3月15日，信基玖星與信基廣場管理簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意以代價人民幣24,000,000元收購佛山信基優享的100%股權。該收購事項於2022年6月8日完成，而佛山信基優享成為本公司的間接全資附屬公司，資產淨值為人民幣2,196,000元。佛山信基優享的收購業務原先由信基廣場管理經營，該業務於2022年3月完全轉讓予佛山信基優享。

由於信基物業管理、廣州信基優享、信基廣場管理、佛山信基優享及本公司在收購前後均由本集團的最終控股股東最終控制，而有關控制並非屬暫時性質，故該等收購為共同控制下之業務合併。信基物業管理及廣州信基優享的收購業務以及信基廣場管理及佛山信基優享的收購業務的財務報表均納入本集團綜合財務報表，猶如在最終控股股東獲得控制股當日已發生合併。因此，綜合財務報表中的年初結餘及比較數字已經重列。

由於信基物業管理及信基廣場管理已停止經營廣州信基優享及佛山信基優享的收購業務，且該業務於2022年6月8日由本集團承接，信基物業管理及信基廣場管理收購業務的資產及負債終止從本集團的綜合財務資料中確認為視作向共同控制下被收購實體的當時股東作出分派。

以下為收購廣州信基優享及佛山信基優享（於綜合財務報表計入為共同控制合併）產生的影響之對賬：

	於2021年12月31日			
	先前呈報 的結餘 人民幣千元	合併	合併	經重列 的結餘 人民幣千元
		廣州信基 優享業務 人民幣千元	佛山信基 優享業務 人民幣千元	
綜合資產負債表				
總資產	3,100,656	45,595	13,861	3,160,112
總負債	1,420,917	12,629	4,334	1,437,880
股本及股份溢價	285,178	–	–	285,178
其他儲備	243,498	30	–	243,528
保留盈利	1,153,923	32,782	5,002	1,191,707
非控股權益	(2,860)	153	4,526	1,819
	<u>1,679,739</u>	<u>32,965</u>	<u>9,528</u>	<u>1,722,232</u>
總權益				
	截至2021年6月30日止期間			
	先前呈報 的金額 人民幣千元	合併	合併	經重列 的金額 人民幣千元
		廣州信基 優享業務 人民幣千元	佛山信基 優享業務 人民幣千元	
綜合利潤表				
收益	138,353	9,708	4,972	153,033
期內溢利	47,089	2,948	1,933	51,970
綜合現金流量表				
經營活動所得現金淨額	41,047	6,033	(1,211)	45,869
投資活動(所用)／所得現金淨額	(23,794)	(6,033)	1,211	(28,616)
融資活動所用現金淨額	(30,440)	–	–	(30,440)

中期股息

董事會並不建議就報告期內派付任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

管理層之討論與分析

財務回顧

收益

收益由2021年同期的約人民幣153.0百萬元輕微減少約0.7%至報告期內約人民幣152.0百萬元。該減少乃因銷售貨品收入減少及物業管理服務及商城管理服務收入增加導致。

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			
	2022年 人民幣千元	%	2021年 人民幣千元 (已重列)	%
租賃收入	111,883	74	112,645	73
物業管理服務	30,464	20	28,610	19
銷售貨品	6,779	4	11,778	8
商城管理服務	2,870	2	—	—
總計	151,996	100	153,033	100

租金收入

於報告期內，租金收入為本集團自向租戶(簽立在本集團自有／租賃的商城組合中運營業務的租賃合約)所獲取的收益，佔我們總收益的約74%。於報告期內，我們的租金收入微量減少約人民幣0.8百萬元或約0.7%至約人民幣111.9百萬元(2021年同期：人民幣112.6百萬元)，主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團為受影響租戶提供租金優惠政策導致。

物業管理服務

來自物業管理服務的收益為租戶根據物業管理協議支付的管理費。於報告期內，物業管理服務收入增加約人民幣1.9百萬元或約6.5%至約人民幣30.5百萬元(2021年同期：人民幣28.6百萬元)。物業管理服務收入增加乃主要由於集團2022年拓展了一些新的物業管理項目導致。

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。於報告期內，銷售貨品收益減少約人民幣5.0百萬元或約42.4%至約人民幣6.8百萬元(2021年同期：人民幣11.8百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團因業務調整，取消了所有與食品相關的電商業務導致。

銷售成本

我們的銷售成本由2021年同期的約人民幣21.5百萬元增加約人民幣3.1百萬元或14.5%至報告期內的約人民幣24.6百萬元。增加的主要原因是報告期內收購了一些新的物業管理項目導致物業成本相應增加。

投資物業公平值損失／收益

我們的投資物業公平值變動減少約人民幣60.1百萬元至報告期內的公平值損失約人民幣56.0百萬元(2021年同期：公平值收益人民幣4.1百萬元)，主要由於2022年上半年，商城的估值受新冠病毒變異株奧密克戎毒株引發的多地疫情對市場仍然並持續沖擊造成市場需求整體降低而調整導致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2021年同期的人民幣13.9百萬元減少人民幣7.2百萬元或51.3%至報告期內的人民幣6.8百萬元。減少的主要原因是由於報告期內，本集團持續推進降本增效措施導致。

行政開支

我們的行政開支由2021年同期的人民幣20.1百萬元減少人民幣3.0百萬元或14.9%至報告期內的約人民幣17.1百萬元。減少的主要原因是由於報告期內，本集團持續推進降本增效措施導致。

其他收入

我們的其他收入由2021年同期的約人民幣3.7百萬元增加人民幣2.0百萬元或53.9%至報告期內的約人民幣5.7百萬元。增加的主要原因是本期由於疫情影響，提前退鋪的商戶增加導致違約收入增加。

經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由2021年同期的人民幣101.9百萬元減少約人民幣50.0百萬元或49.1%至報告期內的約人民幣51.8百萬元。經營溢利率由2021年同期的約66.6%減少至報告期內的約34.1%，此乃主要因投資物業的公平值變動大幅減少所致。

財務收入

我們的財務收入由2021年同期的約人民幣0.1百萬元增加人民幣0.2百萬元或287.3%至報告期內的約人民幣0.3百萬元。此乃主要因於報告期內對銀行存款進行了投資管理導致。

財務開支

我們的財務開支由2021年同期的約人民幣24.4百萬元增加約人民幣2.2百萬元或9.0%至報告期內的約人民幣26.6百萬元。此乃主要因銀行融資的相關開支增加所致。

財務開支淨額

由於上述原因，我們報告期內的財務開支淨額由2021年同期約人民幣24.3百萬元增加人民幣2.0百萬元或8.1%至報告期內的約人民幣26.3百萬元。

溢利及純利率

由於前述原因，報告期內的溢利由2021年同期的人民幣52.0百萬元減少約人民幣35.5百萬元或68.3%至報告期內的約人民幣16.5百萬元。我們的純利率由2021年同期的約34.0%下降至報告期內的約10.8%，此乃主要歸因於投資物業的公平值變動大幅減少人民幣60.1百萬元所致。

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2021年同期的約人民幣48.9百萬元增加約人民幣9.6百萬元或約19.5%至報告期內的約人民幣58.4百萬元。此乃主要歸本期集團採取了一系列降本增效措施導致。

下表載列於所示期間內本集團的溢利及核心純利：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
溢利	16,454	51,970
加：		
投資物業公平值損失／(收益)	55,973	(4,120)
有關上述對賬項目的所得稅開支	(13,993)	1,030
核心純利	58,434	48,880
– 本公司擁有人應佔	56,727	49,097
– 非控股權益應佔	1,707	(217)

所得款項淨額用途

茲提述(i)2019年10月25日本公司關於本公司全球發售所得款項淨額(「**所得款項淨額**」)建議用途的招股章程(「**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)2020年7月24日本公司關於廣州沙溪酒店(本公司的間接全資附屬公司)收購廣州智誠商業運營有限公司的60%股權，代價為人民幣78.0百萬元的公告；(iv)2020年12月29日本公司關於取消收購事項的公告；(v)2021年11月24日本公司關於進一步更改所得款項淨額用途的公告(「**第二次修改所得款項用途公告**」，連同首次修改所得款項用途公告為「**該等公告**」)；及(vi)本公司2020年的年度報告。有關詳情，請參閱本公司所刊發的的該等公告。除另有規定外，本公告中使用的大寫術語應與該等公告中定義的含義相同。

誠如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，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。

截至2022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：

	原計劃 使用金額 (人民幣 百萬元)	所得款項 淨額的 經修訂分配 (如首次修改 所得款項 用途公告 所披露) (人民幣 百萬元)	所得款項淨 額的進一步 修訂分配 (如第二次 修改 所得款項 用途公告 所披露) (人民幣 百萬元)	截至2022年 6月30日 已使用金額 (人民幣 百萬元)	截至2022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 淨額的時限
(i) 償還本集團銀行借款， 以支付其商城的建築費用 以及銷售和行銷費用	56.7	31.2	-	31.2	-	-
(ii) 發展新項目			63.3 ^(2&3)		63.3 ^(2&3)	至2023年
a) 成都項目	63.8	-	-	-	-	
b) 鄭州項目	40.8	22.5	不適用	-	不適用	
c) 福州項目	55.9	30.8	不適用	-	不適用	
d) 廣州項目	-	80.0	-	5.0 ⁽¹⁾	-	
e) 其他項目	-	-	不適用	-	不適用	
(iii) 拓展物業管理業務	-	-	40.0	40.0	-	至2022年
(iv) 建立酒店用品行業 垂直電商服務平台	-	-	30.0	-	30.0	至2023年
(v) 一般營運資本	-	27.2	-	27.2	-	-
總計：	<u>217.2</u>	<u>191.7</u>	<u>133.3</u>	<u>103.4</u>	<u>93.3</u>	

附註：

- (1) 即廣州朝盈向廣州沙溪酒店退還的尚欠部分款項。詳情請參閱第二次修改所得款項用途公告中題為「進一步修改所得款項用途的理由及好處—取消廣州項目」一段。
- (2) 包括根據廣州項目廣州朝盈向廣州沙溪酒店退還的尚欠部分款項人民幣5.0百萬元。詳情請參閱第二次修改所得款項用途公告中題為「進一步修改所得款項用途的理由及好處—取消廣州項目」一段。
- (3) 該款項指未利用的所得款項淨額部分，其將用於與酒店用品及居家裝飾行業有關的新項目的一般開發，及不會專門指定及分配用於任何鄭州項目、福州項目或其他項目。

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2022年6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣253.3百萬元(2021年12月31日：人民幣249.7百萬元)；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2022年6月30日，本集團銀行借款約人民幣754.9百萬元(2021年12月31日：人民幣746.4百萬元)的年利率介乎4.90%至6.86%，並由本集團的投資物業作抵押。於2022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為約人民幣419.6百萬元(2021年12月31日：人民幣419.6百萬元)。

資本負債比率

於2022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31%，而2021年12月31日為29%。

淨流動資產及流動比率

於2022年6月30日，本集團擁有淨流動資產約人民幣33.9百萬元，而2021年12月31日的淨流動資產約為人民幣49.9百萬元。

於2022年6月30日，流動比率為1.11(2021年12月31日：1.16)。

資本架構

於報告期內，本公司的資本架構並無變化。

重大投資或資本資產的未來計劃

除招股章程中的「業務－策略」或本公告日期所披露的業務計劃外，本集團於2022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及聯營公司

茲提述本公司日期為2022年5月13日的通函(「**通函**」)。除文義另有所指外，本中報所用詞彙與通函所界定者俱有相同涵義。

於2022年3月15日，廣州信基玖星服務有限公司(「買方」，本公司的間接全資附屬公司)、廣州市信基物業管理有限公司(「賣方一」)、廣州信基優享物業有限公司(「廣州優享」)及擔保人一訂立股份轉讓協議一，據此，買方有條件同意收購而賣方一有條件同意出售廣州優享的全部股權，總代價為人民幣75.0百萬元。

於2022年3月15日，買方、佛山信基廣場經營管理有限公司(「賣方二」)、佛山信基優享商業服務有限公司(「佛山優享」)及擔保人二訂立股份轉讓協議二，據此，買方有條件同意收購而賣方二有條件同意出售佛山優享的全部股權，總代價為人民幣24.0百萬元。

廣州優享及佛山優享主要從事提供物業管理服務。收購事項已完成，而廣州優享及佛山優享將成為本公司的間接全資附屬公司。有關收購事項的詳情，請參閱通函。

除上文所披露者外，於報告期內，本集團並無任何收購及出售附屬公司及聯營公司及合營企業的重大項目。

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。

關連交易

茲提述有關收購廣州優享及佛山優享全部股權之通函。由於賣方一及賣方二各自分別由張漢泉先生、梅先生及張先生最終實益擁有合共95.00%及52.50%，故賣方一及賣方二均為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及本公司的關連人士。因此，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章，股份轉讓一及股份轉讓二均構成本公司的關連交易。

茲提述本公司日期為2022年3月15日的公告。如上述公告所載，於2022年3月15日，本公司間接全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(「廣州沙溪酒店」)(作為租戶)與廣州市信基置業房地產開發有限公司(「廣州房地產」)(作為業主)簽訂租賃協議(「2022年總部租賃協議」)，以續訂位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號的租賃，由2022年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)計兩年。

由於廣州房地產由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有，故廣州房地產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及本公司的關連人士，而且根據上市規則第14A章，訂立2022年總部租賃協議構成本公司的關連交易。有關續訂2022年總部租賃協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年3月15日的公告。

除上文所披露者外，於報告期內及直至本公告日期，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。

業務回顧

本集團主要於中國從事經營酒店用品及傢私商城（於中國產生租金收入），且我們的業務營運由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入。

業務分部回顧

商城

我們擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。

酒店用品商城

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

家居用品商城

- (4) 信基大石傢俬城
- (5) 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心

分租公寓

茲提述本公司日期為2021年12月23日的公告。誠如所述公告所載，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，信基譽正同意向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（「**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），總代價為約人民幣170.9百萬元。

物業管理項目

誠如上述，本集團已完成收購廣州優享及佛山優享，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，其由綜玥薈組成；(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。

下表載列於所示期間內我們上面所述三個業務分部(商城、分租公寓、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6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(已重列)
廣州地區	101,873	98,373	19,197	17,528
佛山地區	—	—	4,380	4,972
瀋陽地區	10,010	14,272	6,887	6,110

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。

(1) 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。由於業務環境受到新冠肺炎疫情影響，於本公告日期，暫未有明確時間表。

(2) 華豐·信基沙溪酒店用品城

於2021年9月25日，我們與獨立第三方河南省鄭州市恒昊鋼鐵有限公司訂立了合作協議。根據合作協議，本集團同意擔任一座經規劃酒店用品商城的商城經理，該商城位於由鄭州市恒昊鋼鐵有限公司開發的商業綜合大樓－（位於河南省鄭州市經濟技術開發區航海東路2022號航海東路與前程路交匯處A1西區1-6號樓）。預期該商城擁有總營業區域約15萬平方米，可容納最多500名租戶，其為本集團第二間委管酒店用品商城。

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

網上商城

於報告期內，我們網上商城銷售貨品產生收益約人民幣6.8百萬元（2021年同期：人民幣11.8百萬元）。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。本報告期內，本集團因業務調整，取消了所有與毛利低、銷售費用高的食品相關的電商業務，且致力精簡人員，減少人工成本，本集團的網上商城業務於報告期內錄得經營溢利。本期B2C業務於報告期內的網上商城經營利潤率上升為約18%（2021年同期：-19%）。

展覽管理業務

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

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

未來展望

儘管中國及全球仍受新冠肺炎疫情持續影響，中國自去年率先重振及獎勵旅遊，實體營銷活動陸續復辦，但2022年起，香港、深圳、上海及北京等主要城市的新冠肺炎病例及變種新冠病毒影響而激增，遂收緊相關防控措施，導致中國許多當地及國際項目與展覽延期或取消。有關情況，從而無可避免地影響本集團的表現。董事對本集團業務營運的6個主要業務持審慎樂觀的態度，並且本集團將在2022年採取謹慎的態度以確保企業可持續發展。本集團將會密切監控其營運資金管理，並按照需要不時調整其業務策略，如會適時收購併購收益穩定的優質物業服務項目。

縱然營商環境再度陷於陰晴不定的局面，我們仍將繼續堅持「品牌輸出，管理輸出，合作經營」的輕資產項目快速發展模式，同時建立酒店用品行業垂直電商服務平台，擴大網上商城業務，持續擴大本集團的市場佔有率和品牌影響力；我們堅持「產業聯盟、抱團發展」的平台共享理念，增強信基沙溪集團與行業協同發展的品牌粘性；同時持續擴大物業服務業務，特別是通過收購併購成熟項目的物業服務項目，增強本集團穩定的現金流。期盼在疫情受控後能迅速把握機遇，中國與香港一同踏上復甦的軌道。

其他資料

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規以上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）所列原則及守則條文為基準。於報告期內，本公司已遵守上市規則附錄14所載該守則的適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任的規定則除外。

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

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

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

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

本集團的內部控制系統亦包括完善、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。

董事會目前由3名執行董事(包括張先生)、3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，因此其構成的獨立程度相當大。

證券交易的操守準則

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

購買、出售或贖回上市證券

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。

購股權計劃

本公司股東於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**」)。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2022年6月30日，概無購股權根據購股權計劃獲授出、行使、註銷或失效且於本公告日期概無尚未行使的購股權。

報告期後事項

除本公告所披露者外，於2022年6月30日之後及直至本公告日期並無其他重要事項。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已告成立，其書面職權範圍遵照上市規則附錄14所載企業管治守則編製。審核委員會由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為審核委員會主席。

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

中期業績及中期報告發佈

本業績公告已於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.xjsx.net.cn 刊登。載有上市規則要求披露的所有資料的本公司2022年中期報告將於2022年9月派送至本公司股東，並將於上述網站上發佈。

承董事會命
信基沙溪集團股份有限公司
主席
張漢泉

中國，廣州，2022年8月25日

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