

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2021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2021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2020年6月30日止六個月(「2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	138,353	138,905
期內溢利	47,089	15,141
核心純利 ⁽ⁱ⁾	43,999	49,756
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	32%	36%
每股盈利(以每股人民幣元列示)	0.03	0.01

附註：

- (i) 截至2021年及2020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	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	138,353	138,905
銷售成本	8	(15,587)	(10,955)
投資物業公平值收益/(損失)	14	4,120	(46,154)
銷售及營銷開支	8	(13,926)	(11,009)
行政開支	8	(17,828)	(21,259)
金融資產及經營租賃應收款項的 減值虧損淨額		(3,006)	(219)
其他收入		3,682	2,003
其他(虧損)/收益—淨額		(437)	3,253
經營溢利		95,371	54,565
財務收入	9	79	1,478
財務開支	9	(24,403)	(27,272)
財務開支—淨額	9	(24,324)	(25,794)
除所得稅前溢利		71,047	28,771
所得稅開支	10	(23,958)	(13,630)
期內溢利		47,089	15,141
溢利歸屬於：			
—本公司擁有人		48,224	16,188
—非控股權益		(1,135)	(1,047)
		47,089	15,141
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	0.03	0.01

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	47,089	15,141
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面收益總額	<u>47,089</u>	<u>15,141</u>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	48,224	16,188
—非控股權益	<u>(1,135)</u>	<u>(1,047)</u>
	<u>47,089</u>	<u>15,141</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於	
		2021年	2020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)
資產			
非流動資產			
物業及設備	13	2,741	3,160
投資物業	14	3,030,050	2,991,240
無形資產		840	890
遞延所得稅資產		956	1,592
		<u>3,034,587</u>	<u>2,996,882</u>
流動資產			
存貨		5,372	5,231
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	15	90,334	100,572
應收關聯方款項		10	–
受限制現金		3,300	3,300
現金及現金等價物	16	168,900	182,497
		<u>267,916</u>	<u>291,600</u>
總資產		<u>3,302,503</u>	<u>3,288,482</u>
權益			
股本及溢價	17	285,178	285,178
其他儲備		248,342	242,243
保留盈利		1,412,411	1,370,286
		<u>1,945,931</u>	<u>1,897,707</u>
非控股權益		<u>(4,178)</u>	<u>(3,343)</u>
權益總額		<u>1,941,753</u>	<u>1,894,364</u>

		於	
		2021年	2020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)
負債			
非流動負債			
借款	20	435,192	454,621
遞延收益		123	2,210
貿易及其他應付款項	18	20,617	22,105
租賃負債	18	138,116	147,913
遞延所得稅負債		416,286	407,208
		<u>1,010,334</u>	<u>1,034,057</u>
流動負債			
借款	20	169,046	175,784
貿易及其他應付款項	18	88,028	87,049
租賃負債	18	27,926	24,066
來自客戶的墊款	19	37,784	38,109
合約負債	7(e)	9,136	7,947
即期所得稅負債		18,496	27,106
		<u>350,416</u>	<u>360,061</u>
負債總額		<u>1,360,750</u>	<u>1,394,118</u>
權益及負債總額		<u>3,302,503</u>	<u>3,288,482</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2021年8月27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2021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2020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。

(i) 持續經營

於2021年6月30日,本集團的流動負債較其流動資產高出人民幣82,500,000元,其中包括借款人民幣169,046,000元須自2021年6月30日起未來12個月內償還。本公司董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測,有關預測涵蓋自2021年6月30日起不少於12個月的期間。根據該等現金流量預測,本集團將有足夠財務資源以應付其於自2021年6月30日起未來12個月到期的財務責任。董事經作出適當查詢及考慮管理層預測之基準,並計及經營現金流量及持續取得本集團銀行融資後,認為本集團將具備足夠財務資源以應付其自2021年6月30日起計未來12個月到期應付的財務責任。因此,中期簡明綜合財務報表已按照持續經營基準編製。

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2020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2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用了以下準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 利率基準改革—第二階段
第39號、香港財務報告準則第7號、香港
財務報告準則第4號及香港財務報告準
則第16號之修訂本

採納經修訂準則不會對中期簡明綜合財務資料造成重大影響。

(ii) 尚未採納之新訂及經修訂準則

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
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	2022年1月1日
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	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	撥備、或然負債及或然資產—有 償合約	2022年1月1日
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	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號的 年度改進	金融工具	2022年1月1日
香港財務報告準則第16號的 年度改進	租賃	2022年1月1日
香港會計準則第41號的 年度改進	農業	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報—負債分類	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、 香港財務報告準則 實務聲明第2號及 香港會計準則第8號(修訂本)	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生與資產及負債 有關之遞延稅項	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 業之間的資產出售或注資	待釐定

本集團已開始對該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響進行評估，其中若干與本集團的營運有關。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2020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2021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2020年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自2020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	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	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2021年6月30日(未經審核)					
借款(含利息)	200,985	96,210	276,282	139,605	713,082
貿易及其他應付款項(應付薪金及其他稅項負債除外)	73,370	6,095	14,431	91	93,987
租賃負債	29,659	25,941	82,446	86,981	225,027
	<u>304,014</u>	<u>128,246</u>	<u>373,159</u>	<u>226,677</u>	<u>1,032,096</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2020年12月31日					
借款(含利息)	216,204	97,240	279,369	169,451	762,264
貿易及其他應付款項(應付薪金及 其他稅項負債除外)	71,052	10,961	10,963	181	93,157
租賃負債	25,288	25,288	83,645	99,590	233,811
	<u>312,544</u>	<u>133,489</u>	<u>373,977</u>	<u>269,222</u>	<u>1,089,232</u>

2021年6月30日的利息乃按所持有的借款計算(2020年12月31日：相同)。2021年6月30日的浮息利率乃使用當前利率進行估計(2020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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借款(附註20)	604,238	630,405
減：現金及現金等價物(附註16)	(168,900)	(182,497)
受限制現金	<u>(3,300)</u>	<u>(3,300)</u>
債務淨額	432,038	444,608
權益	<u>1,941,753</u>	<u>1,894,364</u>
總資本	1,941,753	1,894,364
資本負債比率	<u>22%</u>	<u>23%</u>

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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業(附註14)	<u>3,030,050</u>	<u>2,991,240</u>

截至2021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2020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2021年6月30日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2020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2021年6月30日及2020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2020年6月30日止六個月：相同)。

於2021年6月30日及2020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2020年6月30日止六個月：相同)。

7 收益

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租賃收入：		
—物業租賃收入	<u>112,645</u>	<u>121,018</u>
與客戶合約收益：		
—銷售貨品(a)	<u>11,778</u>	<u>6,503</u>
—物業管理服務(b)及(c)	<u>13,930</u>	<u>11,384</u>
	<u>25,708</u>	<u>17,887</u>
	<u>138,353</u>	<u>138,905</u>

- (a) 銷售貨品產生的收益乃於客戶取得資產控制權時按時間點確認。
- (b) 物業管理服務產生的收益乃於合約期參照完全履行履約責任的進度來確認。
- (c) 下表列示固定價格長期物業管理服務合約產生之未履行履約責任：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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(完全或部分未獲履行)的交易價總額		
預期於1年後確認	38,921	31,893
預期於1年內確認	24,424	20,469
	63,345	52,362

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

- (d) 於2021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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
業務管理服務	5,707	5,506
物業管理服務	2,912	2,437
其他	517	4
	9,136	7,947

8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	16,254	20,278
貨品銷售成本	9,028	5,016
營銷及廣告成本	5,870	4,027
法律及專業開支	4,710	4,753
稅項及其他徵費	2,643	2,247
物業維護費	1,746	1,853
水電費	2,171	1,923
技術服務費	1,054	571
折舊	529	260
辦公及差旅費	173	226
攤銷	228	212
招待費	372	203
短期租賃	262	89
其他開支	2,301	1,565
	<u>47,341</u>	<u>43,223</u>
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支		

9 財務開支－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入：		
－銀行存款利息收入	(79)	(1,478)
財務開支：		
－租賃財務開支	4,203	3,775
－利息開支	20,200	23,497
	<u>24,403</u>	<u>27,272</u>
財務開支－淨額	<u>24,324</u>	<u>25,794</u>

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	14,244	19,715
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	9,714	(6,085)
所得稅開支	<u>23,958</u>	<u>13,630</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2021年及2020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

由於本集團於截至2021年及2020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	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	48,224	16,188
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>0.03</u>	<u>0.01</u>

(b) 攤薄

於截至2021年及2020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2021年6月30日止六個月之中期股息(截至2020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2020年12月31日(經審核)				
成本	1,028	7,545	4,107	12,680
累計折舊	(686)	(5,095)	(3,739)	(9,520)
賬面淨值	<u>342</u>	<u>2,450</u>	<u>368</u>	<u>3,160</u>
截至2021年6月30日止期間 (未經審核)				
期初賬面淨值	342	2,450	368	3,160
添置	-	4	108	112
出售	-	-	(2)	(2)
折舊開支	(171)	(288)	(70)	(529)
期末賬面淨值	<u>171</u>	<u>2,166</u>	<u>404</u>	<u>2,741</u>
於2021年6月30日(未經審核)				
成本	1,028	7,549	4,165	12,742
累計折舊	(857)	(5,383)	(3,761)	(10,001)
賬面淨值	<u>171</u>	<u>2,166</u>	<u>404</u>	<u>2,741</u>

14 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值	2,991,240	2,971,870
租賃修訂	(2,446)	2,510
添置	37,136	25,074
公平值變動	4,120	(46,154)
期末賬面淨值	<u>3,030,050</u>	<u>2,953,300</u>
投資物業分析：		
—本集團通過土地使用權證持有物業	1,506,670	1,467,270
—通過使用權資產持有物業	<u>1,523,380</u>	<u>1,486,030</u>
	<u>3,030,050</u>	<u>2,953,300</u>

15 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
經營租賃應收款項	23,804	24,639
減：經營租賃應收款項減值撥備	<u>(1,532)</u>	<u>(2,590)</u>
經營租賃應收款項－淨額	22,272	22,049
貿易應收款項	6,313	8,204
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(623)</u>	<u>(806)</u>
貿易應收款項－淨額	5,690	7,398
其他應收款項	23,285	64,633
減：其他應收款項減值撥備	<u>(6,691)</u>	<u>(3,144)</u>
其他應收款項－淨額	16,594	61,489
預付稅項和其他徵費	374	435
其他預付款項	1,843	5,477
預付租金開支	40,000	—
可用於未來扣除的進項增值稅	<u>3,561</u>	<u>3,724</u>
	<u>90,334</u>	<u>100,572</u>

基於確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	<u>6,313</u>	<u>8,204</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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
庫存現金		
—人民幣	98	420
—港元	—	42
	<u>98</u>	<u>462</u>
銀行現金		
—人民幣	151,732	154,203
—港元	17,070	27,832
	<u>168,802</u>	<u>182,035</u>
	<u>168,900</u>	<u>182,497</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2021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2020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 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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	2,673	4,482
應付建築合約款項	38,335	37,503
薪金應付款項	13,656	15,192
其他稅務負債	1,002	805
租戶按金	43,604	42,662
其他應付款項	9,375	8,510
	<u>108,645</u>	<u>109,154</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(20,617)</u>	<u>(22,105)</u>
流動部分	<u>88,028</u>	<u>87,049</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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	20,241	21,281
超過一年	20,767	20,704
	<u>41,008</u>	<u>41,985</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	171,979	152,147
租賃修訂	(2,446)	1,957
確認之租賃融資開支	4,203	3,775
償付租賃負債	<u>(7,694)</u>	<u>(5,098)</u>
	<u>166,042</u>	<u>152,781</u>
減：非流動部分	<u>(138,116)</u>	<u>(126,555)</u>
租賃負債的流動部分	<u>27,926</u>	<u>26,226</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)。

(b) 租賃修訂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。於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團租賃修訂包括延長合約租賃期、修改代價及在原有租賃資產基礎上修改貼現率等情況。

19 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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
來自客戶的墊款	<u>37,784</u>	<u>38,109</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。

20 借款

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款—有抵押(附註(a))	604,238	627,405
其他借款—有抵押	—	3,000
借款總額	604,238	630,405
減：非即期部分		
—銀行借款—有抵押	(435,192)	(454,621)
即期部分	169,046	175,784

- (a) 於2021年6月30日，銀行借款人民幣574,308,000元(2020年12月31日：人民幣597,463,000元)的年利率介乎5.66%至7.36%並由本集團的投資物業作抵押(附註14)。

於2021年6月30日，銀行借款人民幣29,930,000元(2020年12月31日：人民幣29,942,000元)由同系附屬公司及關聯方擔保。

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2020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2020年同期的約人民幣138.9百萬元輕微減少約0.4%至報告期內約人民幣138.4百萬元。該減少乃因租金收入收益減少所致。

下表載列本集團按所示業務分部劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	112,645	81	121,018	87
物業管理服務	13,930	10	11,384	8
銷售貨品	11,778	9	6,503	5
展覽管理服務	—	—	—	—
總計	<u>138,353</u>	<u>100</u>	<u>138,905</u>	<u>100</u>

租金收入

於報告期內，租金收入為本集團自向租戶(「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)所收取的收益，佔我們總收益的約81%。於報告期內，我們的租金收入減少約人民幣8.4百萬元或約6.9%至約人民幣112.6百萬元(2020年同期：人民幣121.0百萬元)，主要由於(i)信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響；及(ii)信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響，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2.5百萬元或約21.9%至約人民幣13.9百萬元(2020年同期：人民幣11.4百萬元)。物業管理服務收入增加乃主要由於2020年下半年開始，本集團管理的瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心物業管理服務收費單價上漲導致。

銷售貨品

銷售貨品收益為通過我們的網上商城出售本集團的酒店用品所產生的收益。於報告期內，銷售貨品收益增加約人民幣5.3百萬元或約81.5%至約人民幣11.8百萬元(2020年同期：人民幣6.5百萬元)。銷售貨品收益增加主要由於本集團的企業對企業(「**B2B**」)及企業對個人(「**B2C**」)業務增長導致。

展覽管理服務

來自展覽管理服務收入的收益包括自展覽商取得的費用。由於仍未能確定2019冠狀病毒(「**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。(2020年同期：無)。

銷售成本

我們的銷售成本由2020同期的約人民幣11.0百萬元增加約人民幣4.6百萬元或41.8%至報告期內的約人民幣15.6百萬元。增加的主要原因是報告期內銷售商品收入增加導致成本相應增加。

投資物業公平值收益／損失

我們的投資物業公平值變動增加約人民幣50.3百萬元至報告期內的公平值收益約人民幣4.1百萬元(2020年同期：損失人民幣46.2百萬元)，主要由於2021年上半年並無投資物業公平值損失，而2020年同期受新冠肺炎疫情影響，該等物業錄得公平值損失導致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2020年同期的人民幣11.0百萬元增加人民幣2.9百萬元或26.4%至報告期內的人民幣13.9百萬元。增加的主要原因是由於擴展市場需要，報告期內廣告及業務宣傳費增加導致。

行政開支

我們的行政開支由2020年同期的人民幣21.3百萬元減少人民幣3.5百萬元或16.4%至報告期內的約人民幣17.8百萬元。減少的主要原因是由於2020年同期給予了員工獎勵導致。

其他收入

我們其他收入由2020同期的約人民幣2.0百萬元增加約人民幣1.7百萬元或85.0%至人民幣3.7百萬元。增加的主要原因是於報告期內租戶因受新冠肺炎影響於有關租賃屆滿日期前終止租賃，就此確認的違約收入增加約人民幣1.4百萬元導致。

經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利由2020年同期的人民幣54.6百萬元增加約人民幣40.8百萬元或74.7%至報告期內的約人民幣95.4百萬元。經營溢利率由2020年同期的約39.3%增加至報告期內的約68.9%，此乃主要因投資物業的公平值收益大幅增加所致。

財務收入

我們的財務收入由2020年同期的約人民幣1.5百萬元減少人民幣1.4百萬元或93.3%至報告期內的約人民幣0.1百萬元。此乃主要因報告期內的存款利率下降導致。

財務開支

我們的財務開支由2020年同期的約人民幣27.3百萬元減少約人民幣2.9百萬元或10.6%至報告期內的約人民幣24.4百萬元。此乃主要因銀行融資的相關開支減少所致。

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2020年同期約人民幣25.8百萬元減少人民幣1.5百萬元或5.8%至報告期內的約人民幣24.3百萬元。

溢利及純利率

由於前述原因，報告期內的溢利由2020年同期的人民幣15.1百萬元增加約人民幣32百萬元或211.9%至報告期內的約人民幣47.1百萬元。我們的純利率由2020年同期的約10.9%上升至報告期內的約34.0%，此乃主要歸因於投資物業的公平值收益大幅增加人民幣50.3百萬元所致。

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2020年同期的約人民幣49.8百萬元減少約人民幣5.8百萬元或約11.6%至報告期內的約人民幣44.0百萬元。此乃主要歸因於(i)信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響；及(ii)信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響，本集團為受影響租戶提供租金優惠政策，造成報告期內本集團租金收入的收益減少約8.4百萬元。

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
溢利	47,089	15,141
加：		
投資物業公平值(收益)/損失	(4,120)	46,154
有關上述對賬項目的所得稅開支	1,030	(11,539)
核心純利	43,999	49,756
—本公司擁有人應佔	45,134	50,803
—非控股權益應佔	(1,135)	(1,047)

所得款項淨額用途

截至2021年6月30日本公司的全球發售所得款項淨額(「所得款項淨額」)和經2020年7月6日重新分配所得款項淨額用途(「重新分配」)後未使用的所得款項淨額的使用情況如下：

	原計劃 使用金額 人民幣 百萬元	2020年 7月6日 重新 分配後的 未使用金額 人民幣 百萬元	截至 2021年 6月30日 已使用金額 人民幣 百萬元	截至 2021年 6月30日 未使用金額 人民幣 百萬元	重新分配 未使用金額 計劃悉數 使用時間
(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					
a) 成都項目	63.8	—	—	—	—
b) 鄭州項目	40.8	22.5	—	22.5	至2023年
c) 福州項目	55.9	30.8	—	30.8	至2023年
d) 廣州項目	—	80.0	5.0	75.0*	至2023年
(iii) 一般營運資本	—	27.2	27.2	—	—
	<u>217.2</u>	<u>191.7</u>	<u>63.4</u>	<u>128.3</u>	

註：上表中所列總額與總額之間的任何差異都是由於四捨五入。除重新分配外，所得款項淨額的使用沒有其他變化。

* 2020年12月29日(交易時段後)，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與廣州朝盈貿易有限公司訂立補充協議，以取消收購廣州智誠商業運營有限公司60%股權。於本公告發佈日期，本集團已收到退回的款項人民幣52.8百萬元，而董事會擬將廣州項目的所得款項淨額用於日後其他商城開發項目。

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2021年6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣168.9百萬元(2020年12月31日：人民幣182.5百萬元)；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2021年6月30日，本集團銀行借款約人民幣604.2百萬元(2020年12月31日：人民幣627.4百萬元)的年利率介乎5.66%至7.36%，並由本集團的投資物業作抵押。於2021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1,478.0百萬元(2020年12月31日：人民幣1,469.3百萬元)。

資本負債比率

於2021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22%，而2020年12月31日為23%。

淨流動負債及流動比率

於2021年6月30日，本集團擁有淨流動負債約人民幣81.3百萬元，而2020年12月31日的淨流動負債為約人民幣68.5百萬元。

於2021年6月30日，流動比率為0.77(2020年12月31日：0.81)。

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

除本公司日期為2019年10月25日的招股章程中的「業務－策略」或本公告所披露的業務計劃外，本集團於2021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

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

於報告期內及直至本公告日期，並無香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及聯交所證券上市規則(「上市規則」)項下之須予披露非豁免一次性關連交易或非豁免持續關連交易。

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且我們的業務營運由4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)我們的委管商城；(iii)網上商城銷售酒店用品及家居用品；及(iv)展覽管理業務。

本集團的收益主要來自本集團自有／租賃的商城組合的經營租賃租金收入。

業務分部回顧

商城

我們擁有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

下表載列於所示期間內我們的商城產生的總收益：

	總收益	
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
信基沙溪酒店用品博覽城	69,603	75,684
信基豪泰酒店用品城	32,515	27,548
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	5,964	8,047
信基大石傢俬城	4,075	5,663
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	14,418	15,460

於報告期內，商城產生的收益下降約人民幣5.8百萬元，主要由於以下原因綜合導致(i)信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響及信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響，本集團為受影響租戶提供租金優惠政策；(ii)瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心物業管理服務收費單價上漲。

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。

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。

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11.8百萬元(2020年同期：人民幣6.5百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品。由於B2C業務需要投入更多的宣傳推廣費，本期B2C業務的增長導致報告期內的網上商城經營利潤率略有下降，為約-19%(2020年同期：-14%)。

展覽管理業務

我們為中國每年的華南酒店業博覽會(「CHE」)(前稱中國(廣州)國際酒店用品展覽會)提供展覽管理服務，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，加上各國採取社交距離措施和旅行限制，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

由於全球範圍內新冠肺炎疫情自2020年起持續爆發至現在，本集團在業務營運受新冠肺炎疫情持續影響下，根據新冠肺炎疫情後市場需求變化做出城市佈點及業務規劃調整，但我們放眼長遠的經營理念和價值觀始終如一，放眼全球市場的目標不變。

鑒於未來營商環境不明朗，董事會或會考慮修改未利用的所得款項淨額用途，將重新將原分配給鄭州項目、福州項目及廣州項目的全球發售所得款項淨額，分配至本集團挑選的其他項目。本公司將於適當時候就此刊發進一步公告，以知會股東及有意投資者有關未動用所得款項淨額的任何變動。

未來，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，同時計劃拓展網路科技業務，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。

此外，我們將進一步探索可為本集團物業管理業務帶來收入的商機。自2020年新冠肺炎爆發以來，社會意識到物業服務公司於疫情期間在為業主創建安全可靠、提供高效增值的品質服務等方面發揮著重要作用。隨著物業管理行業的發展，越來越多的公司關注物業管理行業，該行業迎來了前所未有的發展機遇。因此，本集團將會結合公司在商業運營、物業管理上的綜合服務優勢，在保持發展本集團主營業務的前提下，有計劃通過投入更多資源或收購合適目標進一步拓展物業管理業務。

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，本公司已遵守企業管治守則的適用守則條文，惟企業管治守則的守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任的規定則除外。

張漢泉先生（「張先生」）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，權力的平衡由以下各項進一步確保：

- 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2021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2021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

本公司根據上市規則附錄14所載企業管治守則成立審核委員會，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、譚鎮山先生及鄭德琄先生。曾昭武博士於2021年6月15日獲委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2021年中期報告將於2021年9月適時派送至本公司股東，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，2021年8月27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、譚鎮山先生及鄭德琄先生。