

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2023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2023年6月30日止六個月(「報告期」)之未經審核簡明綜合中期業績連同截至2022年6月30日止六個月(「2022年同期」)之比較數字。本集團之該等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	
	2023年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
收益	129,101	151,996
期內(虧損)/溢利	(82,929)	16,454
核心純利 ⁽ⁱ⁾	35,526	58,434
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	28%	38%
每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)	(0.06)	0.01

附註：

- (i) 截至2023年及2022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) 核心純利率乃透過將本集團各期內核心純利除以收益計算。

中期簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	129,101	151,996
銷售成本	7	(21,423)	(24,597)
投資物業公平值損失	11	(157,940)	(55,973)
銷售及營銷開支	7	(7,487)	(6,775)
行政開支	7	(18,411)	(17,106)
金融資產及經營租賃應收款項的 減值虧損淨額		(3,076)	(1,749)
其他收入		1,486	5,682
其他收益－淨額		1,502	365
經營(虧損)/溢利		(76,248)	51,843
財務收入		1,762	306
財務開支		(29,031)	(26,598)
財務開支－淨額		(27,269)	(26,292)
除所得稅前(虧損)/溢利		(103,517)	25,551
所得稅開支	8	20,588	(9,097)
期內(虧損)/溢利		(82,929)	16,454
(虧損)/溢利歸屬於：			
－ 本公司擁有人		(82,829)	14,747
－ 非控股權益		(100)	1,707
		(82,929)	16,454
期內本公司擁有人應佔(虧損)/ 溢利的每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣元列示)			
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	9	(0.06)	0.01

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(82,929)	16,454
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(82,929)</u>	<u>16,454</u>
以下人士應佔：		
－ 本公司擁有人	(82,829)	14,747
－ 非控股權益	<u>(100)</u>	<u>1,707</u>
	<u>(82,929)</u>	<u>16,454</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於	
		2023年	2022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		5,128	6,944
投資物業	11	2,348,596	2,396,940
無形資產		2,756	1,688
遞延所得稅資產		1,760	1,376
按公平值計入損益之金融資產		1,749	1,124
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	12	51,054	36,342
		<u>2,411,043</u>	<u>2,444,414</u>
流動資產			
存貨		2,406	2,402
租賃及貿易應收款項及其他應收款項	12	78,645	65,795
應收關聯方款項		4,967	4,095
現金及現金等價物		473,168	314,477
		<u>559,186</u>	<u>386,769</u>
總資產		<u>2,970,229</u>	<u>2,831,183</u>
權益			
股本及溢價		285,178	285,178
其他儲備		116,409	114,640
保留盈利		933,360	1,017,808
		<u>1,334,947</u>	<u>1,417,626</u>
非控股權益		<u>(1,873)</u>	<u>(1,823)</u>
權益總額		<u>1,333,074</u>	<u>1,415,803</u>

		於	
		2023年	2022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	14	827,059	629,378
貿易及其他應付款項	13	35,223	32,269
租賃負債	13	200,576	124,876
遞延所得稅負債		237,307	263,786
應付關連方款項		—	24,750
		<u>1,300,165</u>	<u>1,075,059</u>
流動負債			
借款	14	91,022	108,958
貿易及其他應付款項	13	125,330	96,964
應付關連方款項		28,542	27,200
租賃負債	13	28,407	33,923
來自客戶的墊款		24,534	34,407
合約負債	6(e)	18,334	16,752
即期所得稅負債		20,821	22,117
		<u>336,990</u>	<u>340,321</u>
負債總額		<u>1,637,155</u>	<u>1,415,380</u>
權益及負債總額		<u>2,970,229</u>	<u>2,831,183</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。

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2023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2023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2022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2022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2023年1月1日開始的財務報告期間首次採用了以下準則及詮釋：

		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17號及 香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合約(包括香港財務報告準則 第17號及香港財務報告準則 第9號比較資料之初步應用)	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
及香港會計準則第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
香港會計準則第12號 (修訂本)	國際稅務改革支柱二立法模板	2023年1月1日

本集團已於採納香港會計準則第12號(修訂本)後變更其會計政策。自2023年1月1日生效日期起，本集團就租賃產生的暫時性差額確認遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，該差額於初始確認日期產生了同等金額的應課稅及可扣減暫時性差額。

除香港會計準則第12號(修訂本)外，採納該等新訂及經修訂準則對本集團簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

(ii) 已發佈但未生效的新訂準則、準則修訂本及詮釋

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港詮釋第5號(經修訂)	香港詮釋第5號(經修訂)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	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財 務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排	2024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2022年12月31日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5 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。主要營運決策人已被定為本公司執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

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，包括向物業開發商、物業業主及租戶提供售前管理服務及其他增值服務。

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

(a) 截至2023年6月30日止六個月，就可呈報分部向執行董事提供的分部資料如下：

	物業租賃 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部收益總額	<u>97,990</u>	<u>31,111</u>	<u>129,101</u>
與客戶合約收益	5,915	31,111	37,026
— 於某一時間點	5,561	—	5,561
— 隨時間推移	354	31,111	31,465
來自租賃收入的收益	<u>92,075</u>	<u>—</u>	<u>92,075</u>
投資物業公平值虧損	(157,940)	—	(157,940)
分部業績	(92,849)	16,601	(76,248)
財務成本—淨額			<u>(27,269)</u>
除所得稅前虧損			(103,517)
所得稅開支			20,588
期內虧損			<u>(82,929)</u>
折舊及攤銷	<u>2,952</u>	<u>91</u>	<u>3,043</u>

截至2022年6月30日止六個月，就可呈報分部向執行董事提供的分部資料如下：

	物業租賃 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部收益總額	120,502	31,494	151,996
與客戶合約收益	8,619	31,494	40,113
— 於某一時間點	6,779	—	6,779
— 隨時間推移	1,840	31,494	33,334
來自租賃收入的收益	111,883	—	111,883
投資物業公平值虧損	(55,973)	—	(55,973)
分部業績	39,624	12,219	51,843
財務成本—淨額			(26,292)
除所得稅前溢利			25,551
所得稅開支			(9,097)
期內溢利			16,454
折舊及攤銷	2,788	18	2,806

(b) 以下為截至以下日期止期間的本集團分部資產及負債以及資本開支分析：

於2023年6月30日(未經審核)

	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	本集團 人民幣千元
分部資產	2,980,481	19,631	(31,643)	2,968,469
分部負債	409,268	83,321	(31,643)	460,946
資本開支	4,035	135	—	4,170

於2022年12月31日(經審核)

	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	本集團 人民幣千元
分部資產	2,833,874	18,637	(22,704)	2,829,807
分部負債	321,702	92,143	(22,704)	391,141
資本開支	158,151	188	—	158,339

可呈報分部資產與總資產的對賬如下：

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	2,968,469	2,829,807
未分配：		
遞延所得稅資產	1,760	1,376
總資產	<u>2,970,229</u>	<u>2,831,183</u>

可呈報分部負債與總負債的對賬如下：

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部負債	460,946	391,141
未分配：		
遞延所得稅負債	237,307	263,786
即期所得稅負債	20,821	22,117
銀行及其他借款	918,081	738,336
總負債	<u>1,637,155</u>	<u>1,415,380</u>

向主要營運決策人提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。

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

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

資本開支包括添置物業及設備、無形資產及投資物業。

6 收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
租賃收入：		
－物業租賃收入	<u>92,075</u>	<u>111,883</u>
與客戶合約收益：		
－物業管理服務(a)及(c)	<u>31,111</u>	<u>31,494</u>
－商品銷售(b)	<u>5,561</u>	<u>6,779</u>
－商城業務管理服務(a)及(c)	<u>354</u>	<u>1,840</u>
	<u>37,026</u>	<u>40,113</u>
	<u>129,101</u>	<u>151,996</u>

- (a) 物業管理服務及商城業務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) 商品銷售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業務管理服務合約產生之未履行履約責任：

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	<u>323,341</u>	<u>268,130</u>
預期於1年內確認	<u>56,827</u>	<u>51,625</u>
	<u>380,168</u>	<u>319,755</u>

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於6月30日及12月31日分配至長期商城業務管理服務 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	-	1,000
預期於1年內確認	109	500
	<u>109</u>	<u>1,500</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

(d) 於2023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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
業務管理服務	5,583	6,965
物業管理服務	11,461	9,089
商品銷售	1,290	698
	<u>18,334</u>	<u>16,752</u>

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	20,662	21,646
商品銷售成本	3,933	4,166
營銷及廣告成本	3,290	3,059
法律及專業開支	2,826	2,271
稅項及其他徵費	1,733	2,515
物業維護費	4,085	5,885
水電費	2,687	3,490
技術服務費	306	329
折舊	2,695	2,517
辦公及差旅費	256	128
攤銷	348	289
招待費	2,302	863
核數師薪酬	150	-
—非審核服務	150	-
短期租賃開支	24	12
捐款	71	-
其他開支	1,953	1,308
	<u>47,321</u>	<u>48,478</u>
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	<u>47,321</u>	<u>48,478</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	<u>6,275</u>	<u>14,519</u>
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅	<u>(26,863)</u>	<u>(5,422)</u>
所得稅開支	<u>(20,588)</u>	<u>9,097</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2023年及2022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2023年及2022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。

9 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(82,829)	14,747
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(虧損)/盈利(人民幣元)	<u>(0.06)</u>	<u>0.01</u>

(b) 攤薄

於截至2023年及2022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)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

10 股息

董事會並無建議宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

11 投資物業

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期初賬面淨值	2,396,940	2,641,030
租賃修訂	135,894	-
添置	1,852	148,841
轉撥至融資租賃應收款項	(28,150)	-
公平值變動	<u>(157,940)</u>	<u>(55,973)</u>
期末賬面淨值	<u>2,348,596</u>	<u>2,733,898</u>
投資物業分析：		
—本集團通過土地使用權證持有物業	1,041,250	1,208,280
—通過使用權資產持有物業	<u>1,307,346</u>	<u>1,525,618</u>
	<u>2,348,596</u>	<u>2,733,898</u>

12 租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
經營租賃應收款項	45,946	37,651
減：經營租賃應收款項減值撥備	(8,901)	(7,501)
經營租賃應收款項－淨額	<u>37,045</u>	<u>30,150</u>
融資租賃應收款項	63,432	43,625
減：融資租賃應收款項減值撥備	(2,781)	(1,926)
經營租賃應收款項－淨額	60,651	41,699
貿易應收款項	8,787	9,580
減：貿易應收款項減值撥備	(1,551)	(1,206)
貿易應收款項－淨額	7,236	8,374
其他應收款項	26,678	25,612
減：其他應收款項減值撥備	(9,363)	(9,606)
其他應收款項－淨額	17,315	16,006
預付稅項及其他徵費	185	360
租賃預付款項	2,452	-
其他預付款項	2,167	2,356
可用於未來扣除的進項增值稅	2,648	3,192
	<u>129,699</u>	<u>102,137</u>
減：非流動部分		
融資租賃應收款項	(51,054)	(36,342)
流動部分	<u>78,645</u>	<u>65,795</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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	<u>8,787</u>	<u>9,580</u>

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。

13 貿易及其他應付款項以及租賃負債

(i) 貿易及其他應付款項

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	3,041	3,196
應付建築合約款項	26,934	37,175
應付薪金	15,274	13,956
其他稅項負債	599	709
租戶按金	57,415	55,314
其他應付款項(附註(a))	57,290	18,883
	<u>160,553</u>	<u>129,233</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(35,223)</u>	<u>(32,269)</u>
流動部分	<u>125,330</u>	<u>96,964</u>

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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	24,201	35,249
超過1年	<u>5,774</u>	<u>5,122</u>
	<u>29,975</u>	<u>40,371</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。

- (a) 於2023年6月，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」)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訂立協議(「建議補償協議」)，據此，物業開發商擬向廣州沙溪支付補償金額約人民幣8.45億元，作為提前終止廣州沙溪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。

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。

(ii) 租賃負債

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期初結餘	158,799	155,041
租賃修訂	135,894	—
確認之租賃融資開支	3,102	3,877
償付租賃負債	(68,812)	(6,799)
	<u>228,983</u>	<u>152,119</u>
減：非流動部分	<u>(200,576)</u>	<u>(123,258)</u>
租賃負債的流動部分	<u>28,407</u>	<u>28,861</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11)以及物業及設備。

14 借款

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款—有抵押(附註(a))	913,053	733,307
其他借款—有抵押(附註(b))	<u>5,028</u>	<u>5,029</u>
借款總額	<u>918,081</u>	<u>738,336</u>
減：非即期部分		
— 銀行借款—有抵押	<u>(827,059)</u>	<u>(629,378)</u>
即期部分	<u>91,022</u>	<u>108,958</u>

- (a) 於2023年6月30日，銀行借款人民幣913,053,000元(2022年12月31日：人民幣733,307,000元)的年利率介乎4.90%至6.86%，並由本集團的投資物業(附註11)作抵押。
- (b) 於2023年6月30日，來自一名第三方的其他借款人民幣5,028,000元(2022年12月31日：人民幣5,029,000元)的年利率為10%，由本集團的投資物業(附註11)作抵押並將於2023年12月到期。

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息(截至2022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2022年同期的約人民幣152.0百萬元輕微減少約15%至報告期內約人民幣129.1百萬元。該減少乃因租賃收入減少以及銷售貨品及商城業務管理服務的收益減少導致。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	92,075	71	111,883	74
物業管理服務	31,111	24	31,494	21
銷售貨品	5,561	4	6,779	4
商城業務管理服務	354	1	1,840	1
總計	<u>129,101</u>	<u>100</u>	<u>151,996</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(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71%。於報告期內，我們的租金收入減少約人民幣19.8百萬元或約17.7%至約人民幣92.1百萬元(2022年同期：人民幣111.9百萬元)。該減少乃主要由於租金優惠政策及信基豪泰酒店用品城於報告期內新增的租賃合約被分類為轉租出租人項下的融資租賃所致。

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0.4百萬元或約1.2%至約人民幣31.1百萬元(2022年同期：人民幣31.5百萬元)。

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1.2百萬元或約18.0%至約人民幣5.6百萬元(2022年同期：人民幣6.8百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團B2B平台業務收益較2022年同期減少導致。

銷售成本

我們的銷售成本由2022年同期的約人民幣24.6百萬元減少約人民幣3.2百萬元或12.9%至報告期內的約人民幣21.4百萬元。該減少的主要原因是相關項目成本減少以及由於收益下降導致的相關稅費成本下降。

投資物業公平值損失

我們的投資物業公平值損失增加約人民幣102.0百萬元至報告期內的公平值損失約人民幣157.9百萬元(2022年同期：公平值損失人民幣56.0百萬元)，主要由於對信基沙溪酒店用品博覽城的估值作出調整，原因是租賃期縮短導致市場需求整體下降，以及位於中國廣州市番禺區的沙溪村的潛在未來重建計劃導致入住率下降導致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2022年同期的人民幣6.8百萬元增加人民幣0.7百萬元或10.5%至報告期內的人民幣7.5百萬元。該增加的主要原因是本公司的營銷及推廣開支於報告期內增加導致。

行政開支

我們的行政開支由2022年同期的人民幣17.1百萬元增加人民幣1.3百萬元或7.6%至報告期內的約人民幣18.4百萬元。該增加的主要原因是報告期內招待費增加導致。

其他收入

我們的其他收入由2022年同期的約人民幣5.7百萬元減少人民幣4.2百萬元或73.8%至報告期內的約人民幣1.5百萬元。該減少的主要原因是於報告期內提前終止與我們的租賃合約的租戶數量減少，導致沒收的客戶墊款金額減少。

經營溢利／虧損及經營溢利／虧損率

由於前述原因，本集團於報告期內錄得經營虧損約人民幣76.2百萬元，而2022年同期錄得經營溢利約人民幣51.8百萬元。本集團報告期內的經營虧損率為約59.1%，而2022年同期的經營溢利率為約34.1%，此乃由於投資物業的公平值損失大幅增加所致。

財務收入

我們的財務收入由2022年同期的約人民幣0.3百萬元增加人民幣1.5百萬元或475.8%至報告期內的約人民幣1.8百萬元。此乃主要因融資租賃的後續計量導致。

財務開支

我們的財務開支由2022年同期的約人民幣26.6百萬元增加約人民幣2.4百萬元或9.1%至報告期內的約人民幣29.0百萬元。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2022年同期約人民幣26.3百萬元增加人民幣1.0百萬元或3.7%至報告期內的約人民幣27.3百萬元。

溢利／虧損及純利率／淨虧損率

由於前述原因，本集團於報告期內錄得虧損約人民幣82.9百萬元，而2022年同期錄得溢利約人民幣16.5百萬元。本集團報告期內的淨虧損率為約64.2%，而2022年同期的純利率為約10.8%，此乃由於投資物業的公平值損失大幅增加所致。

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2022年同期的約人民幣58.4百萬元減少約人民幣22.9百萬元或約39.2%至報告期內的約人民幣35.5百萬元。此乃主要因本集團收入減少約人民幣22.9百萬元導致。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
(損失)／溢利	(82,929)	16,454
加：		
投資物業公平值損失	157,940	55,973
有關上述對賬項目的所得稅開支	(39,485)	(13,993)
核心純利	35,526	58,434
－ 本公司擁有人應佔	35,626	56,727
－ 非控股權益應佔	(100)	1,707

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) 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統稱「該等公告」)；及(iv) 本公司2021年的年度報告。有關進一步詳情，請參閱本公司所刊發的該等公告。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。

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酒店退還的人民幣5.0百萬元尚欠部分款項)(「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，董事會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2023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2023年 6月30日 已使用金額 (人民幣百萬元)	截至2023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 預計時限
(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及3)		63.3 ^(2及3)	至2024年 ⁽⁴⁾
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	-	
(iv) 建立酒店用品行業 垂直電商服務平台	-	-	30.0	4.0	26.0	至2023年
(v) 一般營運資本	-	27.2	-	27.2	-	-
總計	217.2	191.7	133.3	107.4	89.3	

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。
- (4) 因本公司於報告期內並未物色到任何合適的新項目，故悉數動用分配用於開發新項目的未利用所得款項淨額的預期時限將由2023年推遲至2024年。

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2023年6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣473.2百萬元(2022年12月31日：人民幣314.5百萬元)。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2023年6月30日，本集團銀行借款約人民幣913.1百萬元(2022年12月31日：人民幣733.3百萬元)的利息按年利率4.90%至6.86%計算，並由本集團的投資物業作抵押。於2023年6月30日，被抵押作為本集團其他借款抵押品的投資物業價值為約人民幣5.0百萬元(2022年12月31日：人民幣5.0百萬元)。

資本負債比率

於2023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33%，而2022年12月31日為30%。

淨流動資產及流動比率

於2023年6月30日，本集團擁有淨流動資產約人民幣222.2百萬元，而2022年12月31日的淨流動資產約為人民幣46.5百萬元。

於2023年6月30日，流動比率為1.66(2022年12月31日：1.14)。

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「業務一策略」或本公告日期已披露者外，本集團於2023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、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。

重大關連交易

茲提述(i)本公司日期為2022年10月28日的公告；及(ii)本公司日期為2023年2月24日的通函(「**2023年通函**」)。除另有規定外，本公告中使用的大寫術語應與2023年通函中定義的含義相同。

於2022年10月28日，廣東信基家居(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立終止協議，據此廣東信基家居及番禺房產同意將2021年家居市場租賃協議項下的租期屆滿日期由2026年11月30日修訂至2021年家居市場租賃協議屆滿日期。同日，廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立2022年家居市場租賃協議，以續訂位於中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層的物業的租賃，由生效日期起至2038年6月14日止(包括首尾兩天)。首年租金約為人民幣9.1百萬元，自第二年起每年增加5%。2022年家居市場租賃協議已生效。

由於番禺房產由張先生、梅先生及張先生共同擁有，因此，番禺房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司關連人士。因此訂立2022年家居市場租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。有關2022年家居市場租賃協議的詳情，請參閱2023年通函。

本交易已於2023年3月17日舉行的本公司股東特別大會獲本公司獨立股東正式通過。

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

本集團主要從事經營酒店用品及家居用品商城(於中國產生租金收益)，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

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**」)，兩間公司均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)上漵綜合樓項目，其由上漵綜合樓組成；(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		物業管理服務收入	
	截至6月30日止		截至6月30日止	
	六個月		六個月	
	2023年	2022年	2023年	2022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	84,875	101,873	18,517	19,197
佛山地區	-	-	4,223	4,380
瀋陽地區	7,200	10,010	8,371	7,917

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。

(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。於本公告日期，由於業務環境受到新冠肺炎疫情影響，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。

由於項目招商及開業進度受到了新冠肺炎疫情的嚴重影響，本公司經過與河南省鄭州市恒昊鋼鐵有限公司的友好協商，於2023年3月，雙方簽訂了協議，解除了原合作協議。

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5.6百萬元(2022年同期：人民幣6.8百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品及家居用品。於報告期內，因本集團B2B平台業務縮減，且致力精簡人員，減少勞工成本，本集團的網上商城業務於報告期內錄得經營溢利。於報告期內的網上商城經營利潤率下降至約4% (2022年同期：18%)。

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年起暫停舉辦CHE而沒有產生任何CHE收益。

未來展望

展望未來，儘管目前疫情影響正在消退，中國於2022年底放寬其防疫政策，但經營環境及地緣政治風險仍具挑戰。但基於市場重啟後逐步復甦，即使在不明朗的情況下，市場預期將持續復甦，新的機遇不斷湧現，經濟活動亦隨之加速。

董事將繼續檢討及評估業務目標及策略，並不時考慮對業務計劃和經營策略的調整。自2022年至報告期內，在本集團收購了一些新的物業管理項目，並在業務分部上拓展了一些新的物業管理項目。

本集團繼續穩扎經營根基及堅持本集團繼續營運的6個主要業務，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，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。

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所載企業管治守則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公司主席兼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。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2023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2023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所載企業管治守則及企業管治守則第D.3段編製。審核委員會由3名成員組成，即曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。曾昭武博士目前擔任審核委員會主席。

審核委員會已考慮及審閱本集團報告期內的中期業績以及本公司及本集團所採納的會計原則及慣例，並就內部控制及財務報告事宜與管理層進行了討論。審核委員會認為，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。載有上市規則規定的所有資料的本公司2023年中期報告將於2023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，2023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、譚鎮山先生及鄭德琨博士。