

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2020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2020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2019年6月30日止六個(「2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	<b>138,905</b>	143,092
期內溢利	<b>15,141</b>	46,287
核心純利 <sup>(i)</sup>	<b>49,756</b>	54,129
核心純利率 <sup>(ii)</sup>	<b>36%</b>	38%
每股收益(以每股人民幣元列示)	<b>0.01</b>	0.04

附註：

- (i) 截至2020年及2019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／收益及加回上市開支，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	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	138,905	143,092
銷售成本	8	(10,955)	(11,771)
投資物業公平值(損失)/收益	14	(46,154)	2,788
銷售及營銷開支	8	(11,009)	(18,573)
行政開支	8	(21,259)	(20,943)
金融資產及經營租賃應收款項的 減值虧損淨額		(219)	(156)
其他收入		2,003	2,339
其他收益—淨額		3,253	735
<b>經營溢利</b>		<b>54,565</b>	<b>97,511</b>
財務收入	9	1,478	169
財務開支	9	(27,272)	(25,938)
財務開支—淨額	9	(25,794)	(25,769)
除所得稅前溢利		28,771	71,742
所得稅開支	10	(13,630)	(25,455)
<b>期內溢利</b>		<b>15,141</b>	<b>46,287</b>
溢利歸屬於：			
—本公司擁有人		16,188	47,308
—非控股權益		(1,047)	(1,021)
		15,141	46,287
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	0.04

## 中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	15,141	46,287
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面收益總額	<u>15,141</u>	<u>46,287</u>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	16,188	47,308
—非控股權益	<u>(1,047)</u>	<u>(1,021)</u>
	<u>15,141</u>	<u>46,287</u>

## 中期簡明綜合資產負債表

		於	
		2020年	2019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)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	13	1,185	1,405
投資物業	14	2,953,300	2,971,870
無形資產		605	817
遞延所得稅資產		3,061	4,304
		<u>2,958,151</u>	<u>2,978,396</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,214	1,450
經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項	15	44,210	37,697
應收關聯方款項		28	26
現金及現金等價物	16	228,516	272,400
		<u>273,968</u>	<u>311,573</u>
<b>總資產</b>		<u><b>3,232,119</b></u>	<u><b>3,289,969</b></u>
<b>權益</b>			
股本及溢價	17	304,494	304,494
其他儲備		232,422	232,422
保留盈利		1,344,008	1,347,140
		<u>1,880,924</u>	<u>1,884,056</u>
非控股權益		<u>(3,334)</u>	<u>(2,287)</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,877,590</b></u>	<u><b>1,881,769</b></u>

		於	
		2020年	2019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)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	20	424,378	466,220
遞延收益		1,055	2,637
貿易及其他應付款項	18	26,247	29,454
租賃負債	18	126,555	131,006
遞延所得稅負債		407,619	414,945
		<u>985,854</u>	<u>1,044,262</u>
<b>流動負債</b>			
借款	20	187,286	143,889
貿易及其他應付款項	18	72,599	86,141
租賃負債	18	26,226	21,141
來自客戶的墊款	19	48,491	65,159
合約負債		8,183	7,516
即期所得稅負債		25,890	40,092
		<u>368,675</u>	<u>363,938</u>
<b>負債總額</b>		<u>1,354,529</u>	<u>1,408,200</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,232,119</u>	<u>3,289,969</u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

### 1 一般資料

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P.O.Box 3119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands。

本公司(為投資控股公司)連同其附屬公司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、提供展覽管理服務及通過網上商城銷售酒店用品。

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(「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2020年8月28日獲董事會批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

### 2 編製基準

報告期內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。中期報告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2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表以及本公司於報告期內所刊發之任何公開公告一併閱讀。

#### (i) 持續經營

於2020年6月30日，本集團的流動負債較其流動資產高出人民幣94,707,000元。此外，於2020年6月30日，本集團銀行借款總額為人民幣611,664,000元，其中人民幣187,286,000元須自2020年6月30日起未來12個月內償還(附註20)。此等流動資金短缺主要歸因於本公司若干非流動資產(包括投資物業)主要以本集團內部資金及借款撥資。

鑒於此等情況，董事在評估本集團有否足以持續經營的充裕財務資源時，已審慎考慮本集團日後流動資金狀況及財務表現以及其可動用的資金來源。董事已採取多項措施來進一步改善盈利能力、控制經營成本，並限制資本開支，以提升本集團的經營表現並舒緩其流動資金風險：

- (a) 流動負債包括來自客戶的墊款人民幣48,491,000元及合約負債人民幣8,183,000元，未來並無預期現金流出。
- (b) 於2020年6月30日，本集團擁有尚未動用融資安排人民幣400,000,000元，可用於應對未來12個月的任何流動資金短缺。
- (c) 管理層已變得更具成本意識，正不斷縮減不必要的開支，以改善其經營現金流量。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自2020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2020年6月30日起未來12個月到期的財務責任。管理層之預測乃顧及本集團營運所得現金流量預測、資本開支及本集團持續可動用之融資安排作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於管理層能否成功實行上述有關盈利能力及流動資金之改善措施，以及能否持續取得銀行授出可動用之融資安排。董事經作出適當查詢及考慮上述管理層預測之基準，並計及營運表現及可動用之銀行融資，相信本集團將具備足夠財務資源以應付其自2020年6月30日起未來12個月到期的財務責任。因此，中期財務報告乃以持續經營基準編製。

### 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2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表應用者一致。

#### (i) 本集團所採納之經修訂準則

本集團在本集團於2020年1月1日開始之財政年度強制採納以下準則之修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	租賃—與新冠肺炎有關的租金減免
經修訂財務報告概念框架	

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	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	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	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號的年度改進	首次採納國際財務報告準則	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
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈報的負債分類	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。

## 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2019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2020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2019年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀。

自2019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。集團財務部對本集團之流動資金需求作出滾動預測，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2020年6月30日(未經審核)					
借款(含利息)	219,689	119,577	221,869	163,160	724,295
租賃負債	26,961	19,892	55,552	104,233	206,638
貿易及其他應付款項(應付薪金及其他稅項負債除外)	59,052	17,960	8,198	90	85,300
	<u>305,702</u>	<u>157,429</u>	<u>285,619</u>	<u>267,483</u>	<u>1,016,233</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2019年12月31日(經審核)					
借款(含利息)	181,032	153,198	224,956	183,938	743,124
租賃負債	22,727	23,863	55,669	112,565	214,824
貿易及其他應付款項(應付薪金及 其他稅項負債除外)	69,864	10,321	19,043	90	99,318
	<u>273,623</u>	<u>187,382</u>	<u>299,668</u>	<u>296,593</u>	<u>1,057,266</u>

2020年6月30日的利息乃按所持有的借款計算(2019年12月31日：相同)。2020年6月30日的浮息利率乃使用當前利率進行估計(2019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計算。總資本指綜合資產負債表中所示的總權益。

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
借款(附註20)	611,664	610,109
減：現金及現金等價物(附註16)	<u>(228,516)</u>	<u>(272,400)</u>
債務淨額	383,148	337,709
權益	<u>1,877,590</u>	<u>1,881,769</u>
資本負債比率	<u>20%</u>	<u>18%</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交易與可供出售證券)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(如有)，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	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業(附註14)	<u>2,953,300</u>	<u>2,971,870</u>

本集團政策旨在確認於報告期末公平值等級水平的轉入及轉出情況。

報告期內，就經常性公平值計量而言，第1級、第2級及第3級之間並無轉撥(2019年同期：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2020年6月30日，所有投資物業均已計入第3級公平值層級(2019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2020年6月30日及2019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。

於各財政年度末，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與過往年度估值報告比較評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師討論。

## 6 分部資料

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，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。本集團於報告期內的全部收益均來自中國。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

報告期內，並無從單一外部客戶處獲得收益佔本集團收益10%或以上。

## 7 收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
租賃收入：		
—物業租賃收入	<u>121,018</u>	<u>123,764</u>
與客戶合約收益：		
—銷售貨品(a)	6,503	6,394
—物業管理服務(b)及(c)	11,384	12,934
	<u>17,887</u>	<u>19,328</u>
	<u>138,905</u>	<u>143,092</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	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於所示日期分配至長期物業管理服務合約 (部分或完全未獲履行)的交易價總額		
預期於一年後確認	18,469	24,783
預期於一年內確認	<u>19,016</u>	<u>21,753</u>
	<u>37,485</u>	<u>46,536</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

## 8 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	20,278	14,559
貨品銷售成本	5,016	4,644
營銷及廣告成本	4,027	8,467
法律及專業開支	4,753	975
稅項及其他徵費	2,247	3,024
物業維護費	1,853	1,652
水電費	1,923	2,290
技術服務費	571	1,077
折舊	260	370
辦公及差旅費	226	402
攤銷	212	316
招待費	203	432
展覽費	165	243
捐款	16	165
上市開支	-	10,253
其他開支	1,473	2,418
	<u>43,223</u>	<u>51,287</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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
財務收入：		
－銀行存款利息收入	(1,478)	(169)
財務開支：		
－租賃財務開支	3,775	4,466
－利息開支	23,497	21,661
－減：資本化利息	-	(189)
	<u>27,272</u>	<u>25,938</u>
財務開支－淨額	<u>25,794</u>	<u>25,769</u>

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－中國企業所得稅	19,715	20,909
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(6,085)	4,546
所得稅開支	<u>13,630</u>	<u>25,455</u>

### (a) 中國企業所得稅

於截至2020年及2019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) 香港利得稅

由於本集團於截至2020年及2019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

於釐定截至2020年及2019年6月30日止六個月已發行普通股的加權平均數時，根據資本化發行向本集團時任股東發行的普通股被視為已於2019年1月1日或自向首次公開發售前投資者發行新股份時起發行。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	16,188	47,308
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>1,500,000</u>	<u>1,190,385</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.01</u>	<u>0.04</u>

### (b) 攤薄

於截至2020年及2019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

股東在於2020年5月26日舉行之本公司股東週年大會上批准派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.013元，總額為人民幣19,320,000元。股息合共人民幣19,320,000元已以本公司留存收益撥付。

本公司董事會並無建議宣派報告期內之中期股息(2019年同期：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2019年12月31日(經審核)				
成本	1,028	5,249	3,955	10,232
累計折舊	(343)	(4,902)	(3,582)	(8,827)
賬面淨值	<u>685</u>	<u>347</u>	<u>373</u>	<u>1,405</u>
截至2020年6月30日止期間 (未經審核)				
期初賬面淨值	685	347	373	1,405
添置	-	-	40	40
折舊開支	(171)	(1)	(88)	(260)
期末賬面淨值	<u>514</u>	<u>346</u>	<u>325</u>	<u>1,185</u>
於2020年6月30日(未經審核)				
成本	1,028	5,011	3,678	9,717
累計折舊	(514)	(4,665)	(3,353)	(8,532)
賬面淨值	<u>514</u>	<u>346</u>	<u>325</u>	<u>1,185</u>

### 14 投資物業

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初賬面淨值	2,971,870	2,890,230
租賃修訂	2,510	-
添置	25,074	71,400
資本化利息	-	189
公平值變動	(46,154)	10,051
期末賬面淨值	<u>2,953,300</u>	<u>2,971,870</u>
投資物業分析：		
—本集團通過土地使用權證持有物業	1,467,270	1,496,670
—通過使用權資產持有物業	1,486,030	1,475,200
	<u>2,953,300</u>	<u>2,971,870</u>

## 15 經營租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
經營租賃應收款項	28,025	20,111
減：經營租賃應收款項減值撥備	<u>(2,020)</u>	<u>(2,342)</u>
經營租賃應收款項－淨額	26,005	17,769
貿易應收款項	5,708	6,125
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(518)</u>	<u>(629)</u>
貿易應收款項－淨額	5,190	5,496
其他應收款項	6,214	7,993
減：其他應收款項減值撥備	<u>(55)</u>	<u>(202)</u>
其他應收款項－淨額	6,159	7,791
預付稅項和其他徵費	544	738
其他預付款項	2,822	2,805
可用於未來扣除的進項增值稅	<u>3,490</u>	<u>3,098</u>
	<u><b>44,210</b></u>	<u><b>37,697</b></u>

於各結算日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	<u><b>5,708</b></u>	<u><b>6,125</b></u>

於2020年6月30日的最高信貸風險為上述各類應收款項信貸虧損。

## 16 現金及現金等價物

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
庫存現金		
—人民幣	197	1,503
—港元	45	44
銀行現金		
—人民幣	136,761	82,176
—港元	91,513	188,677
	<u>228,516</u>	<u>272,400</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 (千股)	股本 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2020年6月30日(未經審核)	<u>1,500,000</u>	<u>13,410</u>	<u>291,084</u>	<u>304,494</u>
於2019年12月31日(經審核)	<u>1,500,000</u>	<u>13,410</u>	<u>291,084</u>	<u>304,494</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	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	3,387	3,634
應付建築合約款項	31,623	42,912
薪金應付款項	12,348	15,529
其他稅務負債	1,198	748
租戶按金	44,174	43,674
其他應付款項	6,116	9,098
	<u>98,846</u>	<u>115,595</u>
減：非流動部分		
租戶按金	(26,247)	(29,454)
流動部分	<u>72,599</u>	<u>86,141</u>

基於發票日期的貿易應付款項及建築合約應付款項之賬齡分析如下：

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	11,111	15,644
超過一年	23,899	30,902
	<u>35,010</u>	<u>46,546</u>

貿易應付款項及建築合約應付款項以人民幣計值且其賬面值與其公平值相若。

(ii) 租賃負債

	於	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
年初結餘	152,147	160,502
租賃修訂	1,957	-
添置	-	1,028
確認之租賃融資開支	3,775	8,952
償付租賃負債	(5,098)	(18,335)
	<u>152,781</u>	<u>152,147</u>
減：非流動部分	<u>(126,555)</u>	<u>(131,006)</u>
租賃負債的流動部分	<u>26,226</u>	<u>21,141</u>

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)。

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	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
來自客戶的墊款	<u>48,491</u>	<u>65,159</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	
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	581,617	580,056
減：非流動借款之即期部分	<u>(157,239)</u>	<u>(113,836)</u>
	<u>424,378</u>	<u>466,220</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	30,047	30,053
非流動借款之即期部分	<u>157,239</u>	<u>113,836</u>
	<u>187,286</u>	<u>143,889</u>
借款總額	<u>611,664</u>	<u>610,109</u>

## 中期股息

董事會並不建議就報告期內派付任何中期股息。

## 管理層之討論與分析

### 財務回顧

#### 收益

收益較2019年同期的人民幣143.1百萬元減少2.9%至報告期內約人民幣138.9百萬元。該減少乃因租金收入及物業管理服務的收益減少所致。

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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租賃收入	<b>121,018</b>	<b>87</b>	123,764	87
物業管理服務	<b>11,384</b>	<b>8</b>	12,934	9
銷售貨品	<b>6,503</b>	<b>5</b>	6,394	4
總計	<b>138,905</b>	<b>100</b>	143,092	100

#### 租金收入

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)所獲取的收益，佔我們總收益的87.0%。於報告期內，因發生2019冠狀病毒(「新冠肺炎」)疫情，本集團推出租金豁免及優惠政策，導致我們的租金收入減少人民幣2.8百萬元或2.3%至人民幣121.0百萬元(2019年同期：人民幣123.8百萬元)。

#### 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，物業管理服務收入減少人民幣1.5百萬元或11.6%至人民幣11.4百萬元(2019年同期：人民幣12.9百萬元)。物業管理服務收入減少乃主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團管理面積下降導致。

## 銷售貨品

銷售貨品收益為通過我們的網上商城出售本集團的酒店用品所產生的收益。於報告期內，銷售貨品收益增加人民幣0.1百萬元或1.6%至人民幣6.5百萬元(2019年同期：人民幣6.4百萬元)。銷售貨品收益增加主要由於本集團的企業對企業(「**B2B**」)業務增長導致。

## 銷售成本

我們的銷售成本減少人民幣0.8百萬元至報告期內的人民幣11.0百萬元(2019年同期：人民幣11.8百萬元)。

## 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支減少人民幣7.6百萬元至報告期內的人民幣11.0百萬元(2019年同期：人民幣18.6百萬元)。

## 行政開支

我們的行政開支增加人民幣0.3百萬元至報告期內的人民幣21.2百萬元(2019年同期：人民幣20.9百萬元)。

## 投資物業公平值損失／收益

我們的投資物業公平值變動大幅減少人民幣49.0百萬元至報告期內的公平值損失人民幣46.2百萬元(2019年同期：收益人民幣2.8百萬元)，主要原因是中國瀋陽兩家商城的估值由新冠肺炎疫情造成宏觀市場需求整體下降而調整。

## 其他收入

我們的其他收入減少人民幣0.3百萬元至報告期內的人民幣2.0百萬元(2019年同期：人民幣2.3百萬元)。

## 經營溢利及經營溢利率

由於前述原因，我們的經營溢利減少人民幣42.9百萬元至報告期內的人民幣54.6百萬元(2019年同期：人民幣97.5百萬元)。經營溢利率由2019年同期的68.2%減少至報告期內的39.3%，此乃主要因投資物業的公平值收益大幅減少所致。

## 財務收入

我們的財務收入增加人民幣1.3百萬元至報告期內的人民幣1.5百萬元(2019年同期：人民幣0.2百萬元)。此乃主要因本公司於2019年11月8日進行的全球發售募集資金產生利息收入所致。

## 財務開支

我們的財務開支增加人民幣1.4百萬元至報告期內的人民幣27.3百萬元(2019年同期：人民幣25.9百萬元)。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為人民幣25.8百萬元，與2019年同期的財務開支淨額持平。

## 溢利及純利率

由於前述原因，報告期內的溢利減少人民幣31.2百萬元至人民幣15.1百萬元(2019年同期：人民幣46.3百萬元)。我們的純利率由2019年同期的32.3%下降至報告期內的10.9%，此乃主要歸因於投資物業的公平值收益大幅減少所致。

## 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減少人民幣4.3百萬元或7.9%至人民幣49.8百萬元(2019年同期：人民幣54.1百萬元)。此乃主要歸因於新冠肺炎疫情造成報告期內本集團收益減少4.2百萬元。

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
溢利	15,141	46,287
減：		
投資物業公平值損失／(收益)	46,154	(2,788)
加：		
上市開支	-	10,253
有關上述對賬項目的所得稅開支	(11,539)	377
核心純利	49,756	54,129
—本公司擁有人應佔	50,803	55,150
—非控股權益應佔	(1,047)	(1,021)

#### 所得款項淨額用途修改

於報告期內，由於新冠肺炎疫情的持續爆發，全球的國家為遏制新冠肺炎疫情蔓延實施了多項封鎖措施，包括旅行限制、檢疫措施及／或強制性暫停工作措施。因此，全球酒店業和旅遊業受到嚴重影響，這對租戶的盈利能力產生不利影響，因此對本集團的財務業績造成損害。誠如本公司日期為2020年7月6日內容有關所得款項淨額用途(「**所得款項淨額用途**」)修改及本集團業務更新的公告(「**該公告**」)所披露，為加強本集團的流動性以應對新冠肺炎疫情帶來的影響和挑戰，及加強本集團資金使用效率和效益，本公司的全球發售所得款項淨額(「**所得款項淨額**」)用途已作出適當調整。如該公告所載理由，董事會決議改變未利用的所得款項淨額的使用情況如下：

- (i) 重新將原分配給中國成都一座新商城(「**成都項目**」)、鄭州一座新商城(「**鄭州項目**」)和福州一座新商城(「**福州項目**」)，連同成都項目及鄭州項目，統稱「**新項目**」)的所得款項淨額約人民幣27.2百萬元，約佔所得款項淨額的12.5%部分，用於補充本集團的一般營運資本；及
- (ii) 重新將原分配給新項目的所得款項淨額約人民幣80.0百萬元，約佔所得款項淨額的36.8%部分，用於開發位於中國廣州的一座新購物商城(「**廣州項目**」)。

下表載列於於報告期內所得款項淨額用途明細、該公告所載所得款項淨額用途修改和重新分配後未使用的所得款項淨額用途明細：

	原計劃 使用金額 (人民幣 百萬元)	截至 2020年 6月30日 已使用金額 (人民幣 百萬元)	截至 2020年 6月30日 未使用金額 (人民幣 百萬元)	重新 分配後的 未使用金額 (人民幣 百萬元)	重新 分配後的 未使用金額 計劃使用時間
(i) 償還集團銀行借款，以 支付其商城的建築費用 以及銷售和行銷費用	56.7	25.5	31.2	31.2	至2020年
(ii) 發展新項目					
a) 成都項目	63.8	-	63.8	-	
b) 鄭州項目	40.8	-	40.8	22.5	至2023年
c) 福州項目	55.9	-	55.9	30.8	至2023年
d) 廣州項目	-	-	-	80.0	至2020年
(iii) 一般營運資本	-	-	-	27.2	至2020年
	<u>217.2</u>	<u>25.5</u>	<u>191.7</u>	<u>191.7</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。除上述重新分配外，所得款項淨額的使用沒有其他變化。

董事會認為改變所得款項淨額的使用是公平和合理的，使本集團能夠更有效和靈活地滿足其財務需要。廣州項目的業務發展方向仍與本公司日期為2019年10月25日的招股章程（「招股章程」）中《前景》披露的本集團的業務戰略一致。因此，董事會認為(i)上述重新分配符合本公司及全體股東的利益，不會對本集團現有業務及運營產生任何重大不利影響；及(ii)廣州項目將進一步鞏固集團在行業中的領先地位。董事們將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並在必要時修訂或修改這些計劃，以減少新冠肺炎疫情的影響，努力提高本集團的經營業績。

## 流動資金及財務資源

### 現金及現金等價物

於2020年6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物為人民幣228.5百萬元(2019年12月31日：人民幣272.4百萬元)。

### 借款及本集團資產抵押

於2020年6月30日，銀行借款人民幣611.7百萬元(2019年12月31日：人民幣610.1百萬元)的年利率介乎6.30%至7.36%，並由本集團的投資物業作抵押。於2020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人民幣1,438.9百萬元(2019年12月31日：人民幣1,468.3百萬元)。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除招股章程或本公告所披露的業務計劃外，本集團於2020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的重大項目。

## 業務回顧

我們是中國最大的酒店用品及傢私商城(產生租金收入)經營管理者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；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：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
信基沙溪酒店用品博覽城	<b>75,684</b>	74,306
信基豪泰酒店用品城	<b>27,548</b>	32,826
瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城	<b>8,047</b>	7,886
信基大石傢俬城	<b>5,663</b>	5,916
瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心	<b>15,460</b>	15,764

由於2020年上半年新冠肺炎疫情的影響，若干租戶因上述新冠肺炎對彼等的業務所造成的負面影響而於彼等的租賃屆滿前終止該等租賃。截至2020年6月30日，本集團商城的總體出租率相較2019年12月31日的數字已下降約5%。其中信基豪泰酒店用品城由於出租率下降的幅度比較大，導致收益下降人民幣5.3百萬元。

## 委管商城

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。

由於尚不確定新冠肺炎疫情何時及能否得到遏制，董事會難以預計該商城何時開始營業。

## 網上商城

於報告期內，我們網上商城銷售貨品產生收益人民幣6.5百萬元(2019年同期：人民幣6.4百萬元)。本集團銷售的貨品全部均為酒店用品。由於我們加大了各項費用的控制，於報告期內的網上商城經營利潤率略有回升，為-14%(2019年同期：-21%)。

## 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。本集團的主要委管展覽為一年一度的CHE。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CHE於每年下半年舉行，而本集團自此確認收入，因此，報告期內及2019年同期均無展覽收益。

## 展望

新冠肺炎疫情仍未全面受控，所以，我們原本計劃於2021年7月開始的鄭州項目及福州項目已被推遲運行。本集團將繼續觀察鄭州和福州市場，以及鄭州和福州項目下的商城的運營情況。由於廣州是中國酒店用品生產和分銷最重要的地區，董事認為，廣州項目將鞏固本集團於廣州的地位、提升其市場份額及品牌認知度並使本集團能夠保持行業領先地位。

另外，因新冠肺炎疫情在海外持續發展以及國內部分地區出現疫情反覆現象，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的CHE展會。本集團已決定2020年下半年暫停舉行CHE。

由於新冠肺炎疫情，本集團營運的商城的整體出租率已有所下降，預期將導致本集團2020年的現金流入減少。為提高本集團商城的出租率及減輕租戶於疫情期間的負擔，本集團將進一步實施多項政策，包括但不限於，對2020年12月31日前續簽租約的租戶：(i)給予一次性推廣費八折優惠；或(ii)一年內分4期支付推廣費的選擇。

## 其他資料

### 遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規以聯交所證券上市規則(「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及行業發展風向標，張先生於酒店用品行業擁有豐富經驗。張先生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及彼將於任何情況下不會以任何方式損害本集團的利益，董事會認為，主席及行政總裁的角色由同一人(即張先生)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。董事會目前由4名執行董事(包括張先生)、3名非執行董事及4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2020年6月30日，概無購股權根據購股權計劃獲授出。

## 報告期後事項

### 新冠肺炎疫情爆發

新冠肺炎疫情已嚴重干擾許多業務運營，並導致全球經濟急劇放緩。於本公告日期，難以合理估計對業務的全面影響。本公司將繼續觀察制訂應對此情況的合適策略。

### 須予披露交易收購廣州智誠商業運營有限公司(「目標公司」)60%股權

於2020年7月24日，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「廣州沙溪」)與廣州朝盈貿易有限公司(「廣州朝盈」)簽訂股權轉讓協議，據此，廣州沙溪同意收購及廣州朝盈同意出售目標公司(其持有廣州項目下廣州商城的全面營運及管理權)60%的股權，代價為人民幣78.0百萬元(「收購事項」)。於本公告日期，收購事項尚未完成。詳情請參閱本公司日期為2020年7月24日之公告。

除以上內容外，於2020年6月30日後直至本公告日期概無發生其他重大事項。

## 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，即劉娥平博士、譚鎮山先生及鄭德理先生。劉娥平博士是審核委員會主席。

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2020年中期報告將於2020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，2020年8月28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、張偉新先生及靳春雁女士；非執行董事余學聰先生、吳建勛先生及林烈先生；及獨立非執行董事劉娥平博士、陳土勝先生、譚鎮山先生及鄭德理先生。