

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2026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2026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2025年6月30日止六個月(「2025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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益	107,793	116,593
期內溢利／(虧損)	183,256	(29,130)
核心純利 ⁽ⁱ⁾	23,653	28,313
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	22%	24%
每股盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)	0.12	(0.02)

附註：

- (i) 截至2026年及2025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收益／(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。

簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	107,793	116,593
銷售成本	7	(21,314)	(21,615)
投資物業公平值收益／(損失)	11	212,804	(76,590)
銷售及營銷開支	7	(5,534)	(3,707)
行政開支	7	(17,187)	(17,448)
就金融資產及租賃應收款項撥回／(確認) 的減值虧損淨額		5,800	(1,965)
其他收入		876	1,796
其他虧損－淨額		(9,049)	(5,648)
經營溢利／(虧損)		274,189	(8,584)
財務收入		979	1,063
財務開支		(22,052)	(25,620)
財務開支－淨額		(21,073)	(24,557)
除所得稅前溢利／(虧損)		253,116	(33,141)
所得稅(開支)／抵免	8	(69,860)	4,011
期內溢利／(虧損)		183,256	(29,130)
溢利／(虧損)歸屬於：			
－本公司擁有人		182,943	(29,086)
－非控股權益		313	(44)
期內溢利／(虧損)		183,256	(29,130)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(人民幣元)	9	0.12	(0.02)

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	183,256	(29,130)
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面收益／(虧損)總額	<u>183,256</u>	<u>(29,130)</u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
－ 本公司擁有人	182,943	(29,086)
－ 非控股權益	<u>313</u>	<u>(44)</u>
	<u>183,256</u>	<u>(29,130)</u>

簡明綜合資產負債表

		於	
		2026年	2025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)
附註			
資產			
非流動資產			
物業及設備		7,242	10,492
投資物業	11	2,619,155	1,845,694
無形資產		1,658	1,813
遞延所得稅資產		2,551	3,312
租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	12	6,751	—
按公平值計入損益之金融資產		318	488
		<u>2,637,675</u>	<u>1,861,799</u>
流動資產			
租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	12	52,217	99,281
應收關聯方款項		455	993
受限制現金		79	3,450
現金及現金等價物		766,858	693,742
		<u>819,609</u>	<u>797,466</u>
總資產		<u>3,457,284</u>	<u>2,659,265</u>
權益			
股本及溢價		285,115	285,115
其他儲備		148,697	124,879
保留盈利		896,510	737,385
		<u>1,330,322</u>	<u>1,147,379</u>
非控股權益		<u>(1,630)</u>	<u>(1,943)</u>
權益總額		<u>1,328,692</u>	<u>1,145,436</u>

		於	
		2026年	2025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	653,924	335,409
貿易及其他應付款項	13	29,644	3,423
租賃負債	13	692,302	150,367
遞延所得稅負債		227,885	172,657
		<u>1,603,755</u>	<u>661,856</u>
流動負債			
借款	14	168,135	495,030
貿易及其他應付款項	13	157,268	176,923
租賃負債	13	15,934	18,131
合約負債		21,751	23,366
來自客戶的墊款		117,464	100,179
即期所得稅負債		43,673	36,990
應付關聯方款項		612	1,354
		<u>524,837</u>	<u>851,973</u>
負債總額		<u>2,128,592</u>	<u>1,513,829</u>
權益及負債總額		<u>3,457,284</u>	<u>2,659,265</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。

於2018年12月28日，為籌備上市，張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新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 Limited、Zuoting Investment Limited及Weixin Development Overseas Limited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。

因此，本公司董事認為，此後，Honchuen Investment Limited、Zuoting Investment Limited及Weixin Development Overseas Limited為本公司之直接控股公司，以及張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新先生為本公司之最終控股方。

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2025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2026年8月28日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 編製基準

截至2026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2025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2025年之年度綜合財務報表所採納者相同，惟於2026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2026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

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合同
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11卷
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則 第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則 第37號(修訂本)	財務報表中的不確定性披露

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2025年12月31日止年度之年度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。

(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2026年6月30日止六個月(未經審核)		
	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	2,503	—	2,503
—隨時間推移	—	25,597	25,597
來自租金收入的收益	88,787	—	88,787
分部間收益	(8,593)	(501)	(9,094)
	<u>82,697</u>	<u>25,096</u>	<u>107,793</u>
分部溢利	<u>266,952</u>	<u>7,237</u>	<u>274,189</u>
財務開支—淨額			<u>(21,073)</u>
除所得稅前溢利			<u>253,116</u>
	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)		
	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
來自租金收入的收益	91,873	—	91,873
分部間收益	(8,278)	(518)	(8,796)
	<u>88,017</u>	<u>28,576</u>	<u>116,593</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(14,504)</u>	<u>5,920</u>	<u>(8,584)</u>
財務開支—淨額			<u>(24,557)</u>
除所得稅前虧損			<u>(33,141)</u>

(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2026年6月30日(未經審核)			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	<u>3,528,432</u>	<u>108,432</u>	<u>(182,131)</u>	3,454,733
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>2,551</u>
綜合資產總額				<u>3,457,284</u>
分部負債	<u>1,079,970</u>	<u>137,136</u>	<u>(182,131)</u>	1,034,975
未分配：				
—遞延所得稅負債				227,885
—即期所得稅負債				43,673
—借款				<u>822,059</u>
綜合負債總額				<u>2,128,592</u>

	於2025年12月31日(經審核)			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	<u>2,708,993</u>	<u>71,402</u>	<u>(124,442)</u>	2,655,953
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>3,312</u>
綜合資產總額				<u>2,659,265</u>
分部負債	<u>495,018</u>	<u>103,167</u>	<u>(124,442)</u>	473,743
未分配：				
—遞延所得稅負債				172,657
—即期所得稅負債				36,990
—借款				<u>830,439</u>
綜合負債總額				<u>1,513,829</u>

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、租賃負債、合約負債、來自客戶的墊款。

6 收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
與客戶合約收益：		
－物業管理服務(附註(a)及(c))	25,096	28,576
－貨品銷售(附註(b))	2,503	4,418
－其他	—	4
	<u>27,599</u>	<u>32,998</u>
租賃收入：		
－物業租賃收入	80,194	83,595
	<u>80,194</u>	<u>83,595</u>
已確認收益總額	<u>107,793</u>	<u>116,593</u>

(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按時間點確認。

(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	
	2026年	2025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)
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	250,123	214,749
預期於1年內確認	42,831	36,774
	<u>292,954</u>	<u>251,523</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
僱員福利開支*	19,184	18,411
貨品銷售成本	1,803	2,955
營銷及廣告成本	2,667	901
法律及專業開支	966	578
稅項及其他徵費	2,636	2,586
物業維護費	4,941	4,923
水電費	3,995	3,441
技術服務費	208	382
招待費	1,589	2,489
物業及設備折舊**	2,974	2,429
辦公及差旅費	57	60
無形資產攤銷***	155	221
短期租賃開支	35	44
捐款	411	1,000
其他開支	2,414	2,350
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	44,035	42,770
為報告目的進行分析：		
銷售成本	21,314	21,615
銷售及營銷開支	5,534	3,707
行政開支	17,187	17,448
	44,035	42,770

* 僱員福利開支約人民幣7,553,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣7,567,000元)、人民幣2,325,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣2,388,000元)及人民幣9,306,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣8,456,000元)已分別計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支。

** 物業及設備折舊約人民幣5,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣10,000元)及人民幣2,969,000元(截至2025年6月30日止六個月：約人民幣2,419,000元)已分別計入銷售及營銷開支及行政開支。

*** 已計入簡明綜合收益表中的行政開支。

8 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	12,610	9,377
遞延所得稅開支／(抵免)	57,250	(13,388)
	<u>69,860</u>	<u>(4,011)</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2026年及2025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2026年及2025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 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔本集團溢利／(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盈利／(虧損)所用的溢利／(虧損)及股份數據：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言之本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	182,943	(29,086)
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股 (未經審核)	2025年 千股 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言之股份加權平均數	1,492,944	1,492,944

於截至2026年及2025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／(虧損)與每股基本盈溢利／(虧損)相同。

10 股息

董事會並無建議宣派截至2026年6月30日止六個月之中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

11 投資物業

	截至2026年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期初賬面淨值	1,845,694	1,971,588
租賃修訂	7,464	(642)
轉撥至融資租賃應收款項	—	(15,750)
提前終止租賃	—	(5,828)
融資租賃的租賃修訂	—	8,230
添置	553,193	4,141
於損益確認的公平值變動收益／(損失)	212,804	(116,045)
期末賬面淨值	2,619,155	1,845,694
投資物業分析：		
— 本集團通過土地使用權證持有物業	795,260	838,630
— 通過使用權資產持有物業	1,823,895	1,007,064
	2,619,155	1,845,694

投資物業已於2026年6月30日及2025年12月31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比較法進行重估。

截至2026年6月30日止六個月，本集團與業主訂立補充協議，據此原租賃協議所載若干條款及條件已修訂，導致與業主的租賃負債修改之調整為人民幣7,464,000元，其中租賃修改導致的租賃負債增加人民幣7,464,000元調整至投資物業。

於2025年12月31日，本公司全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司(承租人)與廣州市番禺區洛浦街上滘村股份合作經濟社(出租人)簽訂租賃協議，租賃位於中國境內的物業，租期20年，其中2026年7月1日至2026年12月31日為免租期。租賃於截至2026年6月30日止六個月期間開始。租賃合約規定的月租金約為人民幣3,600,000元，自2027年1月1日起，每三年遞增6%。

截至2026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收益約人民幣212,804,000元(截至2025年6月30日止六個月：公平值變動虧損約人民幣76,590,000元)。

於2026年6月30日，人民幣767,360,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(2025年12月31日：人民幣810,230,000元)(附註14)。

12 租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
經營租賃應收款項(附註(a))	44,049	54,383
減：經營租賃應收款項減值撥備	(14,513)	(19,205)
經營租賃應收款項－淨額	29,536	35,178
融資租賃應收款項(附註(b))	—	11,469
減：融資租賃應收款項減值撥備	—	(1,008)
融資租賃應收款項－淨額	—	10,461
貿易應收款項(附註(c))	11,054	10,999
減：貿易應收款項減值撥備	(2,154)	(2,165)
貿易應收款項－淨額	8,900	8,834
其他應收款項(附註(d))	20,406	43,940
減：其他應收款項減值撥備	(7,161)	(7,356)
其他應收款項－淨額	13,245	36,584
預付稅項及其他徵費	4	7
租賃預付款項	1,872	2,456
其他預付款項	2,537	2,703
可用於未來扣除的進項增值稅	2,874	3,058
	58,968	99,281
減：非流動部分		
計入其他應收款項之已付按金	(6,751)	—
流動部分	52,217	99,281

(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 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	<u>44,049</u>	<u>54,383</u>

(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	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
不遲於1年	<u>—</u>	<u>15,776</u>	<u>—</u>	<u>11,469</u>
	—	15,776	—	11,469
減：未賺取的財務收入	<u>—</u>	<u>(4,307)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
最低租賃付款現值	<u>—</u>	<u>11,469</u>	<u>—</u>	<u>11,469</u>

(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 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	<u>11,054</u>	<u>10,999</u>

(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 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已付按金(附註(i))	11,877	25,477
可退還款項(附註(ii))	249	11,320
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))	2,997	1,860
	<u>20,406</u>	<u>43,940</u>

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。

截至2025年12月31日止上一年度，本公司全資附屬公司廣州沙溪國際酒店用品城有限公司根據物業租賃招標文件的條款就參加招標流程已支付人民幣20,000,000元的可退還押金。於2025年12月17日，廣州沙溪國際酒店用品城有限公司於招標流程中中標，因此，就參加招標流程而支付的可退還押金成為物業租賃的保證金。

有關物業租賃的招標流程及就物業租賃中標的詳情，分別載於本公司日期為2025年11月17日的通函及本公司日期為2025年12月24日的公告。

於2026年6月30日，已付租賃按金確認減值虧損人民幣1,514,000元(2025年12月31日：人民幣1,465,000元)。

- (ii) 其指購買貨品的付款。於2026年6月30日，可退還款項確認減值虧損人民幣249,000元(2025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2026年6月30日，收購附屬公司之預付款項確認減值虧損人民幣5,283,000元(2025年12月31日：人民幣5,283,000元)。
- (iv) 於2026年6月30日，就雜項應收款項確認減值虧損人民幣115,000元(2025年12月31日：人民幣359,000元)。

於2026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。

13 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 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	16,602	11,864
應付建築合約款項	19,628	24,059
應付薪金	25,604	24,260
其他稅項負債	1,827	1,588
租戶按金	64,889	62,775
物業開發商按金(附註(a))	50,000	50,000
應計開支	4,315	4,550
已收其他按金	96	96
其他應付款項	3,951	1,154
	186,912	180,346
減：非流動部分		
租戶按金	(29,644)	(3,423)
流動部分	157,268	176,923

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 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	23,025	22,534
超過1年	13,205	13,389
	36,230	35,923

於2026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。

附註：

- (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」)告知沙溪村建議改造計劃，該計劃將涵蓋租賃土地及其上所建商城。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2026年6月30日，沙溪村改造計劃尚未獲沙溪村土地所有者批准。

本集團已收到物業開發商支付的定金人民幣50,000,000元，已計入其他應付款項。

(b) 租賃負債

	於	
	2026年 6月30日	2025年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
1年內	15,934	18,131
在超過1年但不超過2年的期限內	20,572	16,218
在超過2年但不超過5年的期限內	101,859	56,288
5年以上期限內	569,871	77,861
	708,236	168,498
減：非即期部分	(692,302)	(150,367)
即期部分	15,934	18,131

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	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款－有抵押(附註(a))	<u>822,059</u>	<u>830,439</u>
借款總額	<u>822,059</u>	<u>830,439</u>
減：非即期部分		
－銀行借款－有抵押	<u>(653,924)</u>	<u>(335,409)</u>
即期部分	<u>168,135</u>	<u>495,030</u>

附註：

- (a) 於2026年6月30日，來自廣州農村商業銀行股份有限公司華南支行的銀行借款人民幣674,835,000元(2025年12月31日：人民幣677,209,000元)，浮動年利率介乎3.75%至4.50%(2025年12月31日：3.85%至6.13%)，及來自浙商銀行股份有限公司江門分行的銀行借款人民幣147,224,000元(2025年12月31日：人民幣153,230,000元)，固定年利率5.00%(2025年12月31日：5.00%)，由(1)本集團投資物業人民幣767,360,000元(2025年12月31日：人民幣810,230,000元)(附註11)；及(2)本公司董事張漢泉先生、梅佐挺先生、張偉新先生以及張偉新先生的配偶黃婉儀女士和梅佐挺先生的配偶蔡煥琪女士之個人擔保作抵押。

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

管理層討論與分析

財務回顧

收益

本集團收益由2025年同期錄得的約人民幣116.6百萬元輕微減少約7.5%至報告期內人民幣107.8百萬元。報告期收益減少主要由於本集團市場出租率下降及推出租賃優惠政策而導致租金收入減少。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租金收入	80,194	75	83,595	72
物業管理服務	25,096	23	28,576	24
銷售貨品	2,503	2	4,418	4
其他	—	—	4	—
總計	<u>107,793</u>	<u>100</u>	<u>116,593</u>	<u>100</u>

租金收入

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，約佔我們於報告期內總收益的75%。於報告期內，我們的租金收入減少約人民幣3.4百萬元或約4.0%至約人民幣80.2百萬元(2025年同期：人民幣83.6百萬元)。該減少乃主要由於本集團市場出租率下降及推出租賃優惠政策而導致租金收入減少。

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，物業管理服務收入減少約人民幣3.5百萬元或約12%至約人民幣25.1百萬元(2025年同期：人民幣28.6百萬元)。物業管理服務收益減少主要由於報告期內商城出租率下降導致。

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1.9百萬元或約43.3%至約人民幣2.5百萬元(2025年同期：人民幣4.4百萬元)。銷售貨品收益減少主要由於本集團B2C平台業務收益減少所致。

銷售成本

報告期銷售成本為約人民幣21.3百萬元，較2025年同期約人民幣21.6百萬元未見顯著變化。

投資物業公平值收益／損失

本集團於報告期內錄得投資物業公平值收益約人民幣212.8百萬元，較2025年同期之公平值損失約人民幣76.6百萬元大幅增加約人民幣289.4百萬元，主要由於本集團旗下的商城「信基豪泰酒店用品城」於報告期內根據相關租賃協議開始租賃，商城估值應租賃期限增長而調增導致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2025年同期的約人民幣3.7百萬元增加約人民幣1.8百萬元或49%至報告期內的約人民幣5.5百萬元。該增加乃主要由於本集團於報告期內的廣告宣傳費開支增加導致。

行政開支

我們的行政開支由2025年同期的約人民幣17.4百萬元減少約人民幣0.2百萬元或1%至報告期內的約人民幣17.2百萬元。

其他收入

我們的其他收入由2025年同期的約人民幣1.8百萬元減少約人民幣0.9百萬元或50%至報告期內的約人民幣0.9百萬元。

經營溢利／虧損

經營業績顯著改善，由2025年同期的經營虧損約人民幣8.6百萬元轉為報告期內的經營溢利約人民幣274.2百萬元。該扭虧為盈的主要原因，乃本集團旗下的「信基豪泰酒店用品城」於報告期內續租協議下租賃合約的正式生效，商城估值隨租賃期限延長而調增所致。

財務收入

於報告期內財務收入約人民幣1.0百萬元，較2025年同期約人民幣1.1百萬元減少約人民幣0.1百萬元或9%，未見顯著變動。

財務開支

於報告期內財務開支約人民幣22.1百萬元，較2025年同期約人民幣25.6百萬元減少約人民幣3.5百萬元或14%，該減少主要由於報告期內償還部分銀行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約人民幣21.1百萬元，而2025年同期為約人民幣24.6百萬元，主要由於報告期內償還部分銀行貸款及貸款利率下調導致。

報告期內溢利／虧損

基於上述原因，本集團於報告期內成功實現扭虧為盈。經營業績大幅改善，由2025年同期的虧損約人民幣29.1百萬元轉為報告期內的溢利約人民幣183.3百萬元。本期扭虧為盈的主要原因，乃本集團旗下的「信基豪泰酒店用品城」於報告期內續租協議下租賃合約的正式生效，商城估值隨租賃期限延長而調增所致。

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2025年同期的約人民幣28.3百萬元減少約人民幣4.6百萬元或16.3%至報告期內的約人民幣23.7百萬元。該減少乃主要由於本集團報告期收入減少約人民幣8.8百萬元、銷售及營銷開支增加約人民幣1.8百萬元及其他虧損淨額增加約人民幣3.4百萬元導致。

下表載列於所示期間內本集團的期內溢利／(虧損)及核心純利：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期內溢利／(虧損)	183,256	(29,130)
加：		
投資物業公平值(收益)／損失	(212,804)	76,590
有關上述對賬項目的所得稅開支／(抵免)	53,201	(19,147)
核心純利	23,653	28,313
— 本公司擁有人應佔	23,340	28,357
— 非控股權益應佔	313	(44)

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2026年6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣766.9百萬元(2025年12月31日：人民幣693.7百萬元)。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2026年6月30日，來自廣州農村商業銀行股份有限公司華南支行的銀行借款人民幣674.8百萬元(2025年12月31日：人民幣677.2百萬元)，浮動年利率介乎3.75%至4.50%(2025年12月31日：3.85%至6.13%)，及來自浙商銀行股份有限公司江門分行的銀行借款人民幣147.2百萬元(2025年12月31日：人民幣153.2百萬元)，年利率5.00%(2025年12月31日：5.00%)，由(1)本集團投資物業；及(2)本公司董事張漢泉先生、梅佐挺先生、張偉新先生以及張偉新先生的配偶黃婉儀女士和梅佐挺先生的配偶蔡煥琪女士之個人擔保作抵押。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767.4百萬元(2025年12月31日：人民幣810.2百萬元)。

資本負債比率

於2026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4%，而2025年12月31日為12%。

淨流動資產／負債及流動比率

於2026年6月30日，本集團擁有淨流動資產約人民幣294.8百萬元，而2025年12月31日的淨流動負債約為人民幣54.5百萬元。

於2026年6月30日，流動比率為1.56(2025年12月31日：0.94)。

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」一節或本公告所披露者外，本集團於2026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。

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。

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」)訂立再分租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州再分租遠洋邦舍，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，本集團已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。

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	
	2026年	2025年	2026年	2025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	76,254	78,144	14,850	16,200
佛山地區	—	—	5,280	5,645
瀋陽地區	3,940	5,451	4,966	6,731

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。我們的營運管理費曾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2.9百萬元(2025年同期：人民幣4.4百萬元)。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，網上商城的經營虧損率為約4%(2025年同期：經營溢利率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年起已暫停舉辦CHE展覽而沒有產生任何CHE收益。

未來展望

展望2026年下半年，全球經濟環境機遇與挑戰並存。一方面，國際地緣政治局勢依然複雜，全球通脹壓力雖有所緩解，但反彈風險依然存在，或將繼續影響消費者信心及商業活動復甦步伐。另一方面，隨著國內經濟刺激政策逐步落實，消費市場有望溫和復甦。本集團將密切關注國內外宏觀經濟趨勢，靈活調整經營策略。

展望未來，本集團將繼續聚焦核心資產運營，通過提高物業(包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城)的出租率及服務質量，鞏固其市場領先地位。同時，本集團將積極把握市場調整機遇，審慎探索新的合作及拓展機會，推動業務多元化，為股東創造長期價值。與此同時，本集團將繼續堅持「品牌輸出，管理輸出，合作經營」的輕資產項目快速發展模式，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。

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C1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C1所載企業管治守則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條規定主席與首席執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(「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，主席及首席執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執行官張漢泉先生的權力及職權。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。董事會對張漢泉先生充滿信心，相信委任彼擔任主席及首席執行官職位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。

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。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**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直至本公告日期已遵守標準守則。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。

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。自採納日期起及直至2026年6月30日止，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2026年6月30日之後及直至本公告日期並無發生影響本集團之重要事項。

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，均為獨立非執行董事。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、規則及規例，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2026年中期報告將於2026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，2026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(張偉泉先生作為其替任董事)；執行董事梅佐挺先生(梅嘉煒先生作為其替任董事)及張偉新先生(張嘉健先生作為其替任董事)；非執行董事林烈先生、王藝雪女士及趙暉先生；及獨立非執行董事曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。

倘於中國成立之實體或公司之中文名稱及其英文翻譯名稱存在歧義，概以中文名稱為準。註有「*」號之中文或其他語言之公司名稱之英文翻譯以及註有「*」號之英文公司名稱之中文翻譯乃僅供識別。