

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)

(1) 截至2025年6月30日止六個月的 中期業績公告； (2) 提名委員會組成變動；及 (3) 委任替任董事

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2025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2024年6月30日止六個月(「2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	116,593	129,405
期內虧損	(29,130)	(91,293)
核心純利 ⁽ⁱ⁾	28,313	46,977
核心純利率 ⁽ⁱⁱ⁾	24%	36%
每股虧損(以每股人民幣元列示)	(0.02)	(0.06)

附註：

- (i) 截至2025年及2024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，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	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	116,593	129,405
銷售成本	7	(21,615)	(21,517)
投資物業公平值損失	11	(76,590)	(184,360)
銷售及營銷開支	7	(3,707)	(4,393)
行政開支	7	(17,448)	(15,992)
就金融資產及租賃應收款項(確認)/撥回的 減值虧損淨額		(1,965)	64
其他收入		1,796	2,370
其他(虧損)/收益－淨額		(5,648)	4,781
經營虧損		(8,584)	(89,642)
財務收入		1,063	1,885
財務開支		(25,620)	(28,734)
財務開支－淨額		(24,557)	(26,849)
除所得稅前虧損		(33,141)	(116,491)
所得稅抵免	8	4,011	25,198
期內虧損		(29,130)	(91,293)
虧損歸屬於：			
－本公司擁有人		(29,086)	(91,484)
－非控股權益		(44)	191
期內虧損		(29,130)	(91,293)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(人民幣元)	9	(0.02)	(0.06)

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(29,130)	(91,293)
期內其他全面收益，扣除稅項	—	—
期內全面虧損總額	<u>(29,130)</u>	<u>(91,293)</u>
以下人士應佔全面虧損總額：		
— 本公司擁有人	(29,086)	(91,484)
— 非控股權益	<u>(44)</u>	<u>191</u>
期內全面虧損總額	<u>(29,130)</u>	<u>(91,293)</u>

簡明綜合資產負債表

		於	
		2025年	2024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		3,852	5,497
投資物業	11	1,897,520	1,971,588
無形資產		2,018	2,239
遞延所得稅資產		5,195	2,639
租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	12	–	25,276
按公平值計入損益之金融資產		481	5,522
		<u>1,909,066</u>	<u>2,012,761</u>
流動資產			
存貨		8	1,168
租賃以及貿易應收款項及其他應收款項	12	85,770	68,691
受限制現金		36	36
現金及現金等價物		654,536	582,501
		<u>740,350</u>	<u>652,396</u>
總資產		<u>2,649,416</u>	<u>2,665,157</u>
權益			
股本及溢價		285,115	285,115
其他儲備		121,194	120,412
保留盈利		739,669	769,537
		<u>1,145,978</u>	<u>1,175,064</u>
非控股權益		<u>(1,904)</u>	<u>(1,860)</u>
權益總額		<u>1,144,074</u>	<u>1,173,204</u>

		於	
		2025年	2024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	573,320	574,420
貿易及其他應付款項	13	14,201	15,853
租賃負債	13	150,706	166,184
遞延所得稅負債		172,371	183,485
		<u>910,598</u>	<u>939,942</u>
流動負債			
借款	14	262,704	239,004
貿易及其他應付款項	13	159,497	162,795
租賃負債	13	26,817	27,675
合約負債		24,801	22,420
來自客戶的墊款		83,145	64,807
即期所得稅負債		35,409	32,746
應付關連方款項		2,371	2,564
		<u>594,744</u>	<u>552,011</u>
負債總額		<u>1,505,342</u>	<u>1,491,953</u>
權益及負債總額		<u>2,649,416</u>	<u>2,665,157</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2024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2025年8月29日獲本公司董事會(「**董事會**」)批准刊發。

2 編製基準

截至2025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2024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2024年之年度綜合財務報表所採納者相同，惟於2025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2025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

於2025年1月1日開始的會計期間，本集團已首次應用以下香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號(修訂本)規定了實體如何評估貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性時如何確定即期匯率。此外，該等修訂本還要求實體披露額外資料，以讓財務報表使用者了解不可兌換為其他貨幣之該種貨幣對或預期會對該實體之財務表現、財務狀況及現金流量造成之影響。

該等修訂本不會對本集團未經審核中期簡明綜合財務報表造成重大影響。

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2024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2025年6月30日止六個月		
	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
來自租賃收入的收益	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>

	截至2024年6月30日止六個月		
	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	4,518	–	4,518
－隨時間推移	–	29,812	29,812
來自租賃收入的收益	103,812	–	103,812
分部間收益	(8,216)	(521)	(8,737)
	<u>100,114</u>	<u>29,291</u>	<u>129,405</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(101,211)</u>	<u>11,569</u>	<u>(89,642)</u>
財務開支－淨額			<u>(26,849)</u>
除所得稅前虧損			<u>(116,491)</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2025年6月30日			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>2,663,050</u>	<u>34,019</u>	<u>(52,848)</u>	2,644,221
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>5,195</u>
綜合資產總額				<u>2,649,416</u>
分部負債	<u>443,316</u>	<u>71,070</u>	<u>(52,848)</u>	461,538
未分配：				
—遞延所得稅負債				172,371
—即期所得稅負債				35,409
—借款				<u>836,024</u>
綜合負債總額				<u>1,505,342</u>

	於2024年12月31日			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>2,666,938</u>	<u>16,280</u>	<u>(20,700)</u>	2,662,518
未分配：				
—遞延所得稅資產				<u>2,639</u>
綜合資產總額				<u>2,665,157</u>
分部負債	<u>429,227</u>	<u>53,771</u>	<u>(20,700)</u>	462,298
未分配：				
—遞延所得稅負債				183,485
—即期所得稅負債				32,746
—借款				<u>813,424</u>
綜合負債總額				<u>1,491,953</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(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。

6 收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
與客戶合約收益：		
－物業管理服務(附註(a)及(c))	28,576	29,291
－貨品銷售(附註(b))	4,418	4,518
－其他	4	—
	<u>32,998</u>	<u>33,809</u>
租賃收入：		
－物業租賃收入	83,595	95,596
	<u>83,595</u>	<u>95,596</u>
已確認收益總額	<u>116,593</u>	<u>129,405</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於某一時間點確認。

(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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	228,171	268,436
預期於1年內確認	39,072	45,967
	<u>267,243</u>	<u>314,403</u>

上述披露的金額並不包含任何可變代價。

(d) 於2025年6月30日，概無自增量成本中確認資產以獲得合約。

7 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	18,411	18,658
貨品銷售成本	2,955	3,065
營銷及廣告成本	901	1,199
法律及專業開支	578	481
稅項及其他徵費	2,586	2,548
物業維護費	4,923	4,208
水電費	3,441	3,871
技術服務費	382	534
招待費	2,489	2,316
物業及設備折舊	2,429	2,791
辦公及差旅費	60	61
無形資產攤銷	221	227
短期租賃開支	44	58
捐款	1,000	77
其他開支	2,350	1,808
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	42,770	41,902
為報告目的進行分析：		
銷售成本	21,615	21,517
銷售及營銷開支	3,707	4,393
行政開支	17,448	15,992
	42,770	41,902

8 所得稅抵免

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
－ 中國企業所得稅	9,377	8,224
遞延所得稅抵免	<u>(13,388)</u>	<u>(33,422)</u>
	<u>(4,011)</u>	<u>(25,198)</u>

(a) 中國企業所得稅

於截至2025年及2024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2025年及2024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

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔本集團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虧損所用的收入及股份數據：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
就計算每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔期內虧損	(29,086)	(91,484)
	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
就計算每股基本及攤薄虧損而言之股份加權平均數	1,492,944	1,496,800

於截至2025年及2024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。每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10 股息

董事會並無建議宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

11 投資物業

	截至2025年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期初賬面淨值	1,971,588	2,284,851
租賃修訂	-	(3,424)
添置	32	73
出售	(5,370)	-
轉撥自融資租賃應收款項	7,860	4,620
於損益確認的公平值變動虧損	(76,590)	(314,532)
期末賬面淨值	1,897,520	1,971,588
投資物業分析：		
— 本集團通過土地使用權證持有物業	882,330	888,200
— 通過使用權資產持有物業	1,015,190	1,083,388
	1,897,520	1,971,588

投資物業已於2025年6月30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2025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虧損約人民幣76,590,000元(截至2024年6月30日止六個月：公平值變動虧損約人民幣184,360,000元)。

於2025年6月30日，人民幣853,830,000元的投資物業被質押為本集團借款的抵押品(2024年12月31日：人民幣859,600,000元)(附註14)。

12 租賃以及貿易應收款項及其他應收款項

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
經營租賃應收款項(附註(a))	60,217	56,978
減：經營租賃應收款項減值撥備	(17,468)	(14,692)
經營租賃應收款項－淨額	42,749	42,286
融資租賃應收款項(附註(b))	13,637	27,785
減：融資租賃應收款項減值撥備	(1,364)	(2,286)
融資租賃應收款項－淨額	12,273	25,499
貿易應收款項(附註(c))	13,961	8,534
減：貿易應收款項減值撥備	(3,236)	(2,937)
貿易應收款項－淨額	10,725	5,597
其他應收款項(附註(d))	21,764	21,646
減：其他應收款項減值撥備	(7,151)	(7,339)
其他應收款項－淨額	14,613	14,307
預付稅項及其他徵費	62	44
租賃預付款項	179	1,042
其他預付款項	2,737	2,048
可用於未來扣除的進項增值稅	2,432	3,144
	85,770	93,967
減：非流動部分		
融資租賃應收款項	—	(25,276)
流動部分	85,770	68,691

(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 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	<u>60,217</u>	<u>56,978</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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
不遲於1年	20,895	647	13,637	223
遲於1年但不遲於5年	<u>—</u>	<u>31,393</u>	<u>—</u>	<u>27,562</u>
	20,895	32,040	13,637	27,785
減：未賺取的財務收入	<u>(7,258)</u>	<u>(4,255)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
最低租賃付款現值	<u>13,637</u>	<u>27,785</u>	<u>13,637</u>	<u>27,785</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 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	<u>13,961</u>	<u>8,534</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 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已付按金(附註(i))	5,337	5,256
可退還款項(附註(ii))	9,234	9,984
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))	1,910	1,123
	<u>21,764</u>	<u>21,646</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。於2025年6月30日，就已付租賃按金確認減值虧損人民幣1,465,000元(2024年12月31日：人民幣1,465,000元)。
- (ii) 可退還款項包括購買貨品的付款。於2025年6月30日，就可退還款項確認減值虧損人民幣249,000元(2024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2025年6月30日，減值虧損人民幣5,283,000元(2024年12月31日：人民幣5,283,000元)已悉數減值。
- (iv) 於2025年6月30日，就雜項應收款項確認減值虧損人民幣154,000元(2024年12月31日：人民幣342,000元)。

於2025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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	15,227	17,502
應付建築合約款項	20,894	22,179
應付薪金	21,718	20,907
其他稅項負債	1,151	877
租戶按金	59,953	59,199
物業開發商按金(附註(a))	50,000	50,000
應計開支	2,167	3,179
已收其他按金	827	3,736
其他應付款項	1,761	1,069
	<u>173,698</u>	<u>178,648</u>
減：非流動部分		
租戶按金	<u>(14,201)</u>	<u>(15,853)</u>
流動部分	<u>159,497</u>	<u>162,795</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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於1年	25,589	25,706
超過1年	<u>10,532</u>	<u>13,975</u>
	<u>36,121</u>	<u>39,681</u>

於2025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2025年6月30日，沙溪村改造計劃尚未獲批准。

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。

(b) 租賃負債

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付租賃負債：		
1年內	26,817	27,675
在超過1年但不超過2年的期限內	20,152	23,506
在超過2年但不超過5年的期限內	57,291	59,494
5年以上期限內	73,263	83,184
	177,523	193,859
減：非即期部分	(150,706)	(166,184)
即期部分	26,817	27,675

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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款－有抵押(附註(a)及(b))	<u>836,024</u>	<u>813,424</u>
借款總額	<u>836,024</u>	<u>813,424</u>
減：非即期部分		
－銀行借款－有抵押	<u>(573,320)</u>	<u>(574,420)</u>
即期部分	<u>262,704</u>	<u>239,004</u>

附註：

- (a) 於2025年6月30日，銀行借款人民幣836,024,000元(2024年12月31日：人民幣813,424,000元)按介乎3.85%至6.13%(2024年12月31日：4.43%至6.06%)的年利率計息，並由本集團的投資物業人民幣853,830,000元(2024年12月31日：人民幣859,600,000元)(附註11)作抵押。
- (b) 於2025年6月30日，本公司董事張漢泉先生、梅佐挺先生及張偉新先生就本集團取得之銀行借款，向銀行提供人民幣157,000,000元(2024年12月31日：人民幣133,000,000元)的個人擔保。

中期股息

董事會不建議就報告期派付任何中期股息(截至2024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2024年同期錄得的約人民幣129.4百萬元輕微減少約9.9%至報告期內人民幣116.6百萬元。報告期收益減少主要由於2025年上半年本集團給予商戶一些租賃優惠導致。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
租金收入	83,595	72	95,596	74
物業管理服務	28,576	24	29,291	23
銷售貨品	4,418	4	4,518	3
其他	4	—	—	—
總計	<u>116,593</u>	<u>100</u>	<u>129,405</u>	<u>100</u>

租金收入

於報告期內，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，約佔我們總收益的72%。於報告期內，我們的租金收入減少約人民幣12.0百萬元或約12.6%至約人民幣83.6百萬元(2024年同期：人民幣95.6百萬元)。該減少乃主要由於本集團2025年上半年給予商戶一些租賃優惠導致。

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0.7百萬元或約2.4%至約人民幣28.6百萬元(2024年同期：人民幣29.3百萬元)，未見顯著變化。

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，銷售貨品收益微量減少約人民幣0.1百萬元或約2.2%至約人民幣4.4百萬元(2024年同期：人民幣4.5百萬元)。銷售貨品收益較2024年同期保持穩定。

銷售成本

報告期銷售成本為約人民幣21.6百萬元，較2024年同期約人民幣21.5百萬元未見顯著變化。

投資物業公平值損失

我們的投資物業公平值損失減少約人民幣107.8百萬元至報告期內的公平值損失約人民幣76.6百萬元(2024年同期：公平值損失人民幣184.4百萬元)。於報告期內，信基沙溪酒店用品博覽城市場出租率有所回升及瀋陽市場年租金價格相較2024年同期保持穩定，所以本集團於報告期內確認的投資物業公平值損失較2024年同期有所減少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2024年同期的約人民幣4.4百萬元減少約人民幣0.7百萬元或15.6%至報告期內的約人民幣3.7百萬元。該減少乃主要由於本集團的銷售及營銷相關開支於報告期內減少導致。

行政開支

我們的行政開支由2024年同期的約人民幣16.0百萬元增加約人民幣1.5百萬元或9.1%至報告期內的約人民幣17.4百萬元。該增加的主要原因是報告期內本集團捐贈支出較2024年同期增加人民幣1.0百萬元導致。

其他收入

我們的其他收入由2024年同期的約人民幣2.4百萬元減少約人民幣0.6百萬元或24.2%至報告期內的約人民幣1.8百萬元。

經營虧損及經營虧損率

由於前述原因，我們的經營虧損由2024年同期的約人民幣89.6百萬元減少約人民幣81.0百萬元或90.4%至報告期內的經營虧損約人民幣8.6百萬元。該減少的主要原因是投資物業的公平值損失減少所致。

財務收入

於報告期內財務收入約人民幣1.1百萬元，較2024年同期約人民幣1.9百萬元減少約人民幣0.8百萬元或43.6%，該減少主要由於銀行存款利率下調導致。

財務開支

於報告期內財務開支約人民幣25.6百萬元，較2024年同期約人民幣28.7百萬元減少約人民幣3.1百萬元或10.8%，該減少主要由於報告期內償還部分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24.6百萬元，而2024年同期為約人民幣26.8百萬元，主要由於報告期內償還部分貸款及貸款利率下調導致。

報告期內虧損

由於前述原因，本集團錄得的虧損由2024年同期的虧損約人民幣91.3百萬元減少約人民幣62.2百萬元或68.1%至報告期內的虧損約人民幣29.1百萬元。虧損減少的主要原因是本集團於報告期內所持投資物業的公平值損失減少。

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2024年同期的約人民幣47.0百萬元減少約人民幣18.7百萬元或39.7%至報告期內的約人民幣28.3百萬元。該減少乃主要由於本集團報告期物業租賃收入減少約人民幣12.8百萬元導致。

下表載列於所示期間內本集團的期內虧損及核心純利：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
期內虧損	(29,130)	(91,293)
加：		
投資物業公平值損失	76,590	184,360
有關上述對賬項目的所得稅開支	(19,147)	(46,090)
核心純利	28,313	46,977
－ 本公司擁有人應佔	28,357	46,786
－ 非控股權益應佔	(44)	191

流動資金及財務資源

現金及現金等價物

於2025年6月30日，本集團擁有的現金及現金等價物約為人民幣654.5百萬元(2024年12月31日：人民幣582.5百萬元)。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2025年6月30日，本集團銀行借款約人民幣836.0百萬元(2024年12月31日：人民幣813.4百萬元)按年利率4.43%至6.06%計息，並由本集團的投資物業作抵押。於2025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約為人民幣853.8百萬元(2024年12月31日：人民幣859.6百萬元)。

資本負債比率

於2025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16%，而2024年12月31日為20%。

淨流動資產及流動比率

於2025年6月30日，本集團擁有淨流動資產約人民幣145.6百萬元，而2024年12月31日的淨流動資產約為人民幣100.4百萬元。

於2025年6月30日，流動比率為1.24(2024年12月31日：1.18)。

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2025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)，總代價約為人民幣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**」)，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)玊島項目；(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	
	2025年	2024年	2025年	2024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	78,144	88,223	16,200	16,539
佛山地區	—	—	5,645	4,419
瀋陽地區	5,451	7,373	6,731	8,333

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4.4百萬元(2024年同期：人民幣4.5百萬元)。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，網上商城的經營溢利率下降至約18%(2024年同期：39%)。

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

展望未來，本集團相信其業務經營環境的整體前景將持續充滿挑戰，但本集團將繼續調整其營運策略以應對市場變化。鑒於營運環境不明朗，本集團將努力拓展物業管理服務業務，並不時尋找新的商機，以拓寬收入來源，實現業務多元化，從而為本集團帶來持續及穩定的發展，以符合本公司及股東的整體利益。

長遠而言，董事會將對本集團6個主要業務分部的前景持審慎態度。與此同時，本集團繼續穩扎經營根基及堅持本集團營運的6個主要業務分部，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，從而進一步擴大本集團的市場佔有率和品牌影響力。本集團將繼續發掘合適的商機及投資機會，以推動業務增長。

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^(附註)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。

附註：於2025年7月1日生效的企業管治守則修訂將適用於本公司於2025年7月1日後開始的財政年度的企業管治報告及年報。

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。自採納日期至2025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2025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。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2025年中期報告將於2025年9月派送至本公司股東，並將於上述網站上發佈。

提名委員會組成變動

董事會謹此宣佈，董事會下設提名委員會(「**提名委員會**」)組成有以下變動，自2025年8月29日起生效：

1. 非執行董事王藝雪女士(「**王女士**」)已獲委任為提名委員會成員；及
2. 獨立非執行董事譚鎮山先生(「**譚先生**」)已獲委任為提名委員會成員。

除上文所披露者外，王女士及譚先生各自於本公司之職務維持不變。

繼上述變動後，提名委員會由五名成員組成，即(i)張漢泉先生(執行董事兼董事會主席)、(ii)王女士(非執行董事)及(iii)曾昭武博士、譚先生及鄭德理博士(均為獨立非執行董事)。張漢泉先生將繼續擔任提名委員會主席。

董事會相信，改善提名委員會的性別多元化可加強董事會的有效性及多元化，並進一步提升本公司的企業管治。

此外，該等變動乃根據董事會對其委員會架構的定期評估及為符合於2025年7月1日生效的上市規則及上市規則附錄C1所載企業管治守則的修訂而作出。

委任替任董事

董事會謹此宣佈，董事會已議決通過委任張偉泉先生(「張偉泉先生」)、梅嘉煒先生(「梅嘉煒先生」)及張嘉健先生(「張嘉健先生」)分別為張漢泉先生(「張漢泉先生」)、梅佐挺先生(「梅先生」)及張偉新先生(「張先生」)之替任董事，自2025年8月29日起生效。

張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生的履歷詳情載列如下：

張偉泉先生，55歲，擁有約9年投資管理經驗。彼自2016年起擔任佛山市順德區禺興貿易有限公司(「禺興貿易」)的執行董事及經理，主要負責該公司的戰略投資規劃。

於本公告日期，張偉泉先生持有禺興貿易20%股權，而禺興貿易持有本公司38,046,000股股份(「股份」)，佔本公司已發行股本總額約2.55%。

張偉泉先生為張漢泉先生之胞弟，而張漢泉先生為本公司主席、首席執行官、執行董事及控股股東。

梅嘉煒先生，43歲，擁有約13年房地產及資產投融資經驗。2007年至2010年期間，彼任職於中國奧園集團股份有限公司，其最後職位為投融資部助理總監。2010年至2012年期間，彼任職於粵海房地產開發(中國)有限公司，其最後職位為投資發展中心副總監。2015年至2019年期間，彼擔任廣州七雄科技有限公司執行董事兼總經理。自2019年起，彼擔任廣州信基投資發展有限公司副總裁，主要負責債權投資管理及資產收併購。梅嘉煒先生於2006年獲美國紐約州立大學授予經濟學學士學位。

梅嘉煒先生為梅先生之子，而梅先生為本公司執行董事兼控股股東。

張嘉健先生，29歲，自2022年10月至2025年2月期間任職於普華永道中天會計師事務所廣州分所審計部及政府事務部，其最後職位為審計顧問。自2025年2月起，彼亦擔任匯卓商業運營(廣州)有限公司總經理及佛山悅番順貿易有限公司執行董事兼財務總監，負責該等公司的戰略規劃及日常管理。張嘉健先生於2020年獲加州大學聖巴巴拉分校授予全球研究文學學士學位，並於2022年獲香港浸會大學授予商業管理理學碩士學位。

於本公告日期，張嘉健先生持有禺興貿易20%股權，而禺興貿易持有本公司38,046,000股股份，佔本公司已發行股本總額約2.55%。

張嘉健先生為張先生之子，而張先生為本公司執行董事兼控股股東。

於本公告日期，張漢泉先生、梅先生及張先生作為一致行動人士合共擁有本公司570,564,000股股份的權益，佔本公司已發行股本總額約38.22%。於2018年12月28日，為籌備本公司股份上市，張漢泉先生、梅先生及張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的意向，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、梅先生及張先生根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)被視為於其他人持有的股份中擁有權益。

除本公告所披露者外，於本公告日期，張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生各自(i)並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)於過去三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務；(iii)與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東(定義見上市規則)概無任何關係；及(iv)並無於股份或相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生(彼等各自擔任張漢泉先生、梅先生及張先生的替任董事)均未與本公司訂立任何服務合約，亦未按特定任期獲委任。張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生各自為張漢泉先生、梅先生及張先生的替任董事，均未向本公司收取任何酬金。倘張漢泉先生、梅先生及張先生各自不再擔任執行董事，張偉泉先生、梅嘉煒先生及張嘉健先生各自將不再擔任替任董事。

除上文所披露者外，據董事所知，並無其他有關上述委任事宜且根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定須予以披露的資料，亦無其他事宜須提請本公司股東垂注。

承董事會命
信基沙溪集團股份有限公司
公司秘書
甘志成

中國，廣州，2025年8月29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。