



# 信基沙溪集团股份有限公司

## XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 3603



# 2021

中期報告

# 目錄

|           |            |
|-----------|------------|
| <b>2</b>  | 公司資料       |
| <b>4</b>  | 財務摘要       |
| <b>5</b>  | 管理層討論及分析   |
| <b>13</b> | 其他資料及企業管治  |
| <b>18</b> | 簡明綜合收益表    |
| <b>19</b> | 簡明綜合全面收益表  |
| <b>20</b> | 簡明綜合資產負債表  |
| <b>22</b> | 簡明綜合權益變動表  |
| <b>23</b> | 簡明綜合現金流量表  |
| <b>24</b> | 簡明綜合財務報表附註 |
| <b>43</b> | 釋義         |

## 公司資料

### 執行董事

張漢泉先生，董事會主席兼首席執行官  
梅佐挺先生  
張偉新先生  
靳春雁女士(於2021年4月28日辭任)

### 非執行董事

余學聰先生  
林烈先生  
王藝雪女士(於2021年3月26日獲委任)  
吳建勳先生(於2021年3月26日辭任)

### 獨立非執行董事

曾昭武博士(於2021年6月15日獲委任)  
譚鎮山先生  
鄭德理先生  
陳土勝先生(於2021年5月26日辭任)  
劉娥平博士(於2021年6月15日辭任)

### 審核委員會

曾昭武博士(主席)(於2021年6月15日獲委任)  
譚鎮山先生  
鄭德理先生  
劉娥平博士(於2021年6月15日辭任)

### 薪酬委員會

曾昭武博士(主席)(於2021年6月15日獲委任)  
張漢泉先生  
鄭德理先生(於2021年5月26日獲委任)  
陳土勝先生(於2021年5月26日辭任)  
劉娥平博士(於2021年6月15日辭任)

### 提名委員會

張漢泉先生(主席)  
鄭德理先生(於2021年5月26日獲委任)  
曾昭武博士(於2021年6月15日獲委任)  
陳土勝先生(於2021年5月26日辭任)  
劉娥平博士(於2021年6月15日辭任)

### 公司秘書

甘志成先生

### 授權代表

梅佐挺先生(於2021年4月28日獲委任)  
甘志成先生  
靳春雁女士(於2021年4月28日辭任)

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 註冊辦事處

71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港九龍  
尖沙咀  
柯士甸道136至138號  
金門商業大廈3樓  
301至303室

### 公司總部及中國主要營業地點

中國  
廣州市番禺區  
南大路250號  
信基城會所一樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited  
71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

## 公司資料

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

廣州農商銀行番禺支行  
中國  
廣州市番禺區  
朝陽西路72號

盛京銀行

中國  
瀋陽市  
北站路109號

招商永隆銀行有限公司

香港  
德輔道中45號  
招商永隆銀行大廈

### 法律顧問

*關於香港法律*  
胡百全律師事務所  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈12樓

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司

### 股份代號

聯交所：3603

### 網頁地址

[www.xjsx.net.cn](http://www.xjsx.net.cn)

### 上市日期

2019年11月8日

## 財務摘要

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

附註：

- (i) 截至2021年6月30日及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。

## 管理層討論及分析

董事會欣然公佈本集團截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務業績，連同截至2020年6月30日止六個月比較數字。本集團於報告期內的未經審核簡明綜合財務業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審核並由董事會於2021年8月27日批准。

### 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   | <b>112,645</b> | <b>81</b>  | 121,018 | 87  |
| 物業管理服務 | <b>13,930</b>  | <b>10</b>  | 11,384  | 8   |
| 銷售貨品   | <b>11,778</b>  | <b>9</b>   | 6,503   | 5   |
| 展覽管理服務 | –              | –          | –       | –   |
| 總計     | <b>138,353</b> | <b>100</b> | 138,905 | 100 |

#### 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。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 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年同期的約人民幣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年同期的約人民幣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。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

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



## 管理層討論及分析

## 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<br>使用金額<br>人民幣<br>百萬元 | 2020年<br>7月6日<br>重新分配後的<br>未使用金額<br>人民幣<br>百萬元 | 截至<br>2021年<br>6月30日<br>已使用金額<br>人民幣<br>百萬元 | 截至<br>2021年<br>6月30日<br>未使用金額<br>人民幣<br>百萬元 | 重新分配<br>未使用金額<br>計劃悉數<br>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  | —   | —                             |
|                                    | 217.2                     | 191.7  | 63.4  | 128.3                                       |                               |

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。於本報告日期，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。

## 管理層討論及分析

### 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

除招股章程中的「業務一策略」或本報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報告日期，並無聯交所或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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 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<br>截至6月30日止六個月 |                |
|------------------|--------------------|----------------|
|                  | 2021年<br>人民幣千元     | 2020年<br>人民幣千元 |
| 信基沙溪酒店用品博覽城      | <b>69,603</b>      | 75,684         |
| 信基豪泰酒店用品城        | <b>32,515</b>      | 27,548         |
| 瀋陽信基沙溪酒店用品博覽城    | <b>5,964</b>       | 8,047          |
| 信基大石傢俬城          | <b>4,075</b>       | 5,663          |
| 瀋陽信基沙溪國際家居用品博覽中心 | <b>14,418</b>      | 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；及(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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 業務分部回顧(續)

##### 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，於本報告日期，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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧(續)

#### 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社區環境、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。

## 其他資料及企業管治

### 遵守企業管治守則

本公司透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於達致及維持高水平的企業管治。本公司已制定及實行良好的企業管治政策及措施，並由董事會負責執行該等企業管治職責。董事會將參考上市規則附錄14所載的企業管治守則以及其他適用法例及監管規定，持續檢討及監督本公司的企業管治狀況以及多項內部政策及程序(包括但不限於適用於僱員及董事的該等政策及程序)，以維持本公司高水準的企業管治。

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，張漢泉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。由於張漢泉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主席兼本公司行政總裁張漢泉先生的權力及職權。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，因此其構成的

獨立程度相當大。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。

## 其他資料及企業管治

### 證券交易的操守準則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為董事、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。

### 董事及行政總裁於證券及相關股份的權益

於2021年6月30日，根據證券及期貨條例第352條而備存的登記冊內記錄；或根據上市規則所載之標準守則通知本公司及聯交所者，各董事及本公司行政總裁在本公司股份、相關股份及債權證之權益或淡倉，及認購股份之任何權利及行使該等權利之詳情，分列如下：

| 董事    | 身份／權益性質                | 持有的證券類別及數目 <sup>1</sup> | 於本公司已發行股本的權益概約百分比 |
|-------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| 張漢泉先生 | 於受控法團權益 <sup>2,5</sup> | 782,910,000 (L)         | 52.2%             |
| 梅先生   | 於受控法團權益 <sup>3,5</sup> | 782,910,000 (L)         | 52.2%             |
| 張先生   | 於受控法團權益 <sup>4,5</sup> | 782,910,000 (L)         | 52.2%             |

附註：

1. 字母「L」指股份中的好倉。
2. Honchuen Investment由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於Honchuen Investment持有的所有股份中擁有權益。
3. Zuoting Investment由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於Zuoting Investment持有的所有股份中擁有權益。
4. Weixin Development由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於Weixin Development持有的所有股份中擁有權益。
5. 於2018年12月28日，為籌備上市，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、Zuoting Investment及Weixin Development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、張先生、Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情請參閱招股章程中的「主要股東」一節。

除上文所披露者外，就董事所深知、盡悉及確信以及基於2021年6月30日的可得資料，概無董事或本公司行政總裁以及彼等各自聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 其他資料及企業管治

## 主要股東及其他股東的權益

據董事所知，於2021年6月30日，下列人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下在本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

| 姓名／名稱                                       | 權益性質                        | 擁有權益的普通股數目                        | 佔本公司已發行股本的概約百分比 |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Honchuen Investment                         | 實益擁有人 <sup>5</sup>          | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| 張漢泉先生                                       | 於受控法團權益 <sup>2,5</sup>      | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| Zuoting Investment                          | 實益擁有人 <sup>5</sup>          | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| 梅先生   | 於受控法團權益 <sup>3,5</sup>      | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| Weixin Development                          | 實益擁有人 <sup>5</sup>          | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| 張先生   | 於受控法團權益 <sup>4,5</sup>      | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| 黃婉儀   | 配偶權益 <sup>6</sup>           | 782,910,000 (L)                   | 52.2%           |
| Citigroup Inc.                              | 證券權益人士及於受控法團權益 <sup>7</sup> | 115,611,000 (L)<br>35,251,877 (S) | 7.70%<br>2.35%  |
| AL Capital Holdings International Pte. Ltd. | 實益擁有人 <sup>8</sup>          | 119,832,000 (L)                   | 7.99%           |
| Straits Universal Limited                   | 於受控法團權益 <sup>8,9</sup>      | 119,832,000 (L)                   | 7.99%           |
| 林億先生  | 於受控法團權益 <sup>8,9</sup>      | 119,832,000 (L)                   | 7.99%           |
| Huiqun Investment                           | 實益擁有人 <sup>10</sup>         | 93,375,000 (L)                    | 6.23%           |

附註：

- 「L」字母表示股份中的好倉；字母「S」指表示股份中的淡倉。
- Honchuen Investment由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於Honchuen Investment持有的所有股份中擁有權益。
- Zuoting Investment由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於Zuoting Investment持有的所有股份中擁有權益。
- Weixin Development由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於Weixin Development持有的所有股份中擁有權益。
- 於2018年12月28日，為籌備上市，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、Zuoting Investment及Weixin Development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。故此，張漢泉先生、梅先生、張先生、Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。有關詳情請參閱招股章程中的「主要股東」一節。
- 黃婉儀女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃婉儀女士被視為於根據證券及期貨條例張先生被視為擁有權益的同等數目股份中擁有權益。
- 據董事所知及所信，Citigroup Inc. 由獨立第三方全資擁有。
- AL Capital Holdings International Pte. Ltd. 由Straits Universal Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，Straits Universal Limited被視為於AL Capital Holdings International Pte. Ltd. 持有的所有股份中擁有權益。
- Straits Universal Limited由林億先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林億先生被視為於Straits Universal Limited及AL Capital Holdings International Pte. Ltd.持有的所有股份中擁有權益。
- 據董事所知及所信，Huiqun Investment由獨立第三方全資擁有。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，概無人士（並非董事，其權益載於本中期報告）於股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。



## 其他資料及企業管治

### 人力資源

於2021年6月30日，本集團的僱員總數約為211名(2020年同期：221名)及僱員福利開支於報告期內(包括董事酬金)約為人民幣16.3百萬元(2020年同期：人民幣20.3百萬元)。本集團提供完善的薪酬待遇，並由管理層作出定期檢討。本集團亦撥資為其管理層人員及其他僱員提供持續教育和培訓課程，旨在不斷提升彼等的技能和知識水平。本集團視僱員為最寶貴的資產，並深信提升僱員的歸屬感乃成功經營之核心。為此，本集團十分重視與各級僱員保持有效溝通，務求最終能更有效地向客戶提供優質服務。

### 買賣上市證券

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。

### 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)。

### 報告期後事項

除本報告披露外，董事會並不知悉任何其他於2021年6月30日後及直至本報告日期進行而要求作出披露的重大事項。

### 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。於本報告日期，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。

### 最新仲裁情況

茲提述本公司日期為2021年1月8日的公告。於2020年12月30日，上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司(「上海紅星」)就以下該等被告(「該等被告」)未能於2018年6月30日前促成兩幅地塊的指定土地變更，從而使得項目無法完工後，向上海國際經濟貿易仲裁委員會(「上海國仲」)提出申請，發出「《合作開發協議》、《合作開發協議(補充協議一)》、《合作開發協議補充協議二》爭議仲裁案仲裁通知」。

該等被告為(i)瀋陽信基實業有限公司(「瀋陽信基實業」)(本公司間接全資附屬公司)；(ii)廣州沙溪；(iii)張漢泉先生(主席、本公司執行董事兼控股股東)；(iv)梅佐挺先生(本公司執行董事兼控股股東)；(v)信基公司；(vi)廣東迎賓投資管理有限公司(「廣東迎賓」，一間由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有的公司)；(vii)遼寧信基紅星商業地產開發有限公司(一間由上海紅星擁有51%及廣東迎賓擁有49%的公司)；(viii)信和國際控股有限公司(一間由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有的公司)；及(ix)瀋陽信基實業的董事兼總經理梅應培先生。

## 其他資料及企業管治

截至本報告日期，上海國仲尚未審批此案。本公司正就上述仲裁徵求法律意見，並將積極採取各項措施維護本公司及其股東的合法權益。倘仲裁出現進展，本公司將適時作出進一步的披露。更多詳情請參閱本公司日期為2021年1月8日有關仲裁的公告。本公司將於適當時根據上市規則提供進一步資料。

除上文所披露外，自2020年度報告發佈之日起至本報告日期，概無影響本集團的其他重大事件。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事會所知，於2021年6月30日，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

### 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、譚鎮山先生及鄭德理先生。曾昭武博士於2021年6月15日獲委任為審核委員會主席。

中期業績公告及本報告所列報告期內之財務資料為未經審核但已由審核委員會審閱。審核委員會已審閱本報告及已信納本報告所載本公司未經審核財務資料乃根據適用的會計準則編製。

審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程、風險管理及內部控制系統並就有關事項的有效性提供獨立意見、監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

### 購股權計劃

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、註銷或失效且於本報告日期概無尚未行使的購股權。

### 董事資料之變動

自2020年度報告發佈之日起，本公司沒有根據上市規則第13.51(B)條須予披露之董事資料變動。

## 簡明綜合收益表

|   | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                          |
|---|----|--------------------------|--------------------------|
|   |    | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收益                                      | 7  | <b>138,353</b>           | 138,905                  |
| 銷售成本                                    | 8  | <b>(15,587)</b>          | (10,955)                 |
| 投資物業公平值收益／(損失)                          | 14 | <b>4,120</b>             | (46,154)                 |
| 銷售及營銷開支                                 | 8  | <b>(13,926)</b>          | (11,009)                 |
| 行政開支                                    | 8  | <b>(17,828)</b>          | (21,259)                 |
| 金融資產及經營租賃應收款項的減值虧損淨額                    |    | <b>(3,006)</b>           | (219)                    |
| 其他收入                                    |    | <b>3,682</b>             | 2,003                    |
| 其他(虧損)／收益－淨額                            |    | <b>(437)</b>             | 3,253                    |
| <b>經營溢利</b>                             |    | <b>95,371</b>            | 54,565                   |
| 財務收入                                    | 9  | <b>79</b>                | 1,478                    |
| 財務開支                                    | 9  | <b>(24,403)</b>          | (27,272)                 |
| 財務開支－淨額                                 | 9  | <b>(24,324)</b>          | (25,794)                 |
| <b>除所得稅前溢利</b>                          |    | <b>71,047</b>            | 28,771                   |
| 所得稅開支                                   | 10 | <b>(23,958)</b>          | (13,630)                 |
| <b>期內溢利</b>                             |    | <b>47,089</b>            | 15,141                   |
| <b>溢利歸屬於：</b>                           |    |                          |                          |
| －本公司擁有人                                 |    | <b>48,224</b>            | 16,188                   |
| －非控股權益                                  |    | <b>(1,135)</b>           | (1,047)                  |
|   |    | <b>47,089</b>            | 15,141                   |
| <b>期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b><br>(以每股人民幣元列示) |    |                          |                          |
| <b>每股基本及攤薄盈利</b>                        | 11 | <b>0.03</b>              | 0.01                     |

以上中期簡明綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 簡明綜合全面收益表

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

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

## 簡明綜合資產負債表

|                    | 附註 | 於                             |                               |
|--------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
|                    |    | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>資產</b>          |    |                               |                               |
| <b>非流動資產</b>       |    |                               |                               |
| 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                         |
|                    |    | <b>3,034,587</b>              | 2,996,882                     |
| <b>流動資產</b>        |    |                               |                               |
| 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            | 23 | 10                            | –                             |
| 受限制現金              |    | 3,300                         | 3,300                         |
| 現金及現金等價物           | 16 | 168,900                       | 182,497                       |
|                    |    | <b>267,916</b>                | 291,600                       |
| <b>總資產</b>         |    | <b>3,302,503</b>              | 3,288,482                     |
| <b>權益</b>          |    |                               |                               |
| 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                     |
|                    |    | <b>1,945,931</b>              | 1,897,707                     |
| 非控股權益              |    | (4,178)                       | (3,343)                       |
| <b>權益總額</b>        |    | <b>1,941,753</b>              | 1,894,364                     |

## 簡明綜合資產負債表

|                | 附註   | 於                             |                               |
|----------------|------|-------------------------------|-------------------------------|
|                |      | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>負債</b>      |      |                               |                               |
| <b>非流動負債</b>   |      |                               |                               |
| 借款             | 20   | <b>435,192</b>                | 454,621                       |
| 遞延收益           |      | <b>123</b>                    | 2,210                         |
| 貿易及其他應付款項      | 18   | <b>20,617</b>                 | 22,105                        |
| 租賃負債           | 18   | <b>138,116</b>                | 147,913                       |
| 遞延所得稅負債        |      | <b>416,286</b>                | 407,208                       |
|                |      | <b>1,010,334</b>              | 1,034,057                     |
| <b>流動負債</b>    |      |                               |                               |
| 借款             | 20   | <b>169,046</b>                | 175,784                       |
| 貿易及其他應付款項      | 18   | <b>88,028</b>                 | 87,049                        |
| 租賃負債           | 18   | <b>27,926</b>                 | 24,066                        |
| 來自客戶的墊款        | 19   | <b>37,784</b>                 | 38,109                        |
| 合約負債           | 7(e) | <b>9,136</b>                  | 7,947                         |
| 即期所得稅負債        |      | <b>18,496</b>                 | 27,106                        |
|                |      | <b>350,416</b>                | 360,061                       |
| <b>負債總額</b>    |      | <b>1,360,750</b>              | 1,394,118                     |
| <b>權益及負債總額</b> |      | <b>3,302,503</b>              | 3,288,482                     |

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第18至42頁中期簡明綜合財務資料已於2021年8月27日經董事會批准，並由下列人士代表董事會簽署：

張漢泉  
董事

梅佐挺  
董事

## 簡明綜合權益變動表

|                         | 附註 | 本公司擁有人應佔                 |                |                  | 總計<br>人民幣千元      | 非控股權益<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|-------------------------|----|--------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                         |    | 股本及溢價<br>人民幣千元<br>(附註19) | 其他儲備<br>人民幣千元  | 保留盈利<br>人民幣千元    |                  |                |                  |
| <b>截至2021年6月30日止六個月</b> |    |                          |                |                  |                  |                |                  |
| <b>(未經審核)</b>           |    |                          |                |                  |                  |                |                  |
| 於2021年1月1日的結餘           |    | <b>285,178</b>           | <b>242,243</b> | <b>1,370,286</b> | <b>1,897,707</b> | <b>(3,343)</b> | <b>1,894,364</b> |
| 期內溢利                    |    | -                        | -              | <b>48,224</b>    | <b>48,224</b>    | <b>(1,135)</b> | <b>47,089</b>    |
| <b>期內全面收益總額</b>         |    | -                        | -              | <b>48,224</b>    | <b>48,224</b>    | <b>(1,135)</b> | <b>47,089</b>    |
| <b>與擁有人進行的交易</b>        |    |                          |                |                  |                  |                |                  |
| 非控股權益注資                 |    | -                        | -              | -                | -                | <b>300</b>     | <b>300</b>       |
| 轉撥至法定儲備                 |    | -                        | <b>6,099</b>   | <b>(6,099)</b>   | -                | -              | -                |
| <b>於2021年6月30日的結餘</b>   |    | <b>285,178</b>           | <b>248,342</b> | <b>1,412,411</b> | <b>1,945,931</b> | <b>(4,178)</b> | <b>1,941,753</b> |
| <b>截至2020年6月30日止六個月</b> |    |                          |                |                  |                  |                |                  |
| <b>(未經審核)</b>           |    |                          |                |                  |                  |                |                  |
| 於2020年1月1日的結餘           |    | 304,494                  | 232,422        | 1,347,140        | 1,884,056        | (2,287)        | 1,881,769        |
| 期內溢利                    |    | -                        | -              | 16,188           | 16,188           | (1,047)        | 15,141           |
| <b>期內全面收益總額</b>         |    | -                        | -              | <b>16,188</b>    | <b>16,188</b>    | <b>(1,047)</b> | <b>15,141</b>    |
| <b>與擁有人進行的交易</b>        |    |                          |                |                  |                  |                |                  |
| 股息                      | 12 | (19,320)                 | -              | -                | (19,320)         | -              | (19,320)         |
| <b>於2020年6月30日的結餘</b>   |    | <b>285,174</b>           | <b>232,422</b> | <b>1,363,328</b> | <b>1,880,924</b> | <b>(3,334)</b> | <b>1,877,590</b> |

以上中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 簡明綜合現金流量表

|                     | 截至6月30日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動所得現金流量</b>   |                          |                          |
| 經營所得現金              | <b>87,143</b>            | 65,494                   |
| 已付所得稅               | <b>(22,854)</b>          | (33,915)                 |
| 已收利息                | <b>79</b>                | 1,478                    |
| 已付利息                | <b>(23,321)</b>          | (20,748)                 |
| 經營活動所得現金淨額          | <b>41,047</b>            | 12,309                   |
| <b>投資活動所得現金流量</b>   |                          |                          |
| 退還收購一間附屬公司的預付款項     | <b>52,800</b>            | –                        |
| 投資物業付款              | <b>(36,304)</b>          | (36,363)                 |
| 購置物業及設備付款           | <b>(112)</b>             | (40)                     |
| 購置無形資產付款            | <b>(178)</b>             | –                        |
| 已付股息                | <b>–</b>                 | (19,320)                 |
| 租賃預付款項              | <b>(40,000)</b>          | –                        |
| 投資活動所用現金淨額          | <b>(23,794)</b>          | (55,723)                 |
| <b>融資活動所得現金流量</b>   |                          |                          |
| 借款還款                | <b>(27,249)</b>          | (4,969)                  |
| 非控股權益注資             | <b>300</b>               | –                        |
| 租賃付款的本金部分           | <b>(3,491)</b>           | (1,323)                  |
| 融資活動所用現金淨額          | <b>(30,440)</b>          | (6,292)                  |
| <b>現金及現金等價物減少淨額</b> | <b>(13,187)</b>          | (49,706)                 |
| 期初現金及現金等價物          | <b>182,497</b>           | 272,400                  |
| 現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益  | <b>(410)</b>             | 5,822                    |
| <b>期末現金及現金等價物</b>   | <b>168,900</b>           | 228,516                  |

以上中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



# 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。

## 簡明綜合財務報表附註

**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

利率基準改革－第二階段

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<br>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。

## 簡明綜合財務報表附註

**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<br>人民幣千元  | 1至2年<br>人民幣千元  | 2至5年<br>人民幣千元  | 超過5年<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元      |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>於2021年6月30日(未經審核)</b>         |                |                |                |                |                  |
| 借款(含利息)                          | <b>200,985</b> | <b>96,210</b>  | <b>276,282</b> | <b>139,605</b> | <b>713,082</b>   |
| 貿易及其他應付款項<br>(應付薪金及其他稅項<br>負債除外) | <b>73,370</b>  | <b>6,095</b>   | <b>14,431</b>  | <b>91</b>      | <b>93,987</b>    |
| 租賃負債                             | <b>29,659</b>  | <b>25,941</b>  | <b>82,446</b>  | <b>86,981</b>  | <b>225,027</b>   |
|                                  | <b>304,014</b> | <b>128,246</b> | <b>373,159</b> | <b>226,677</b> | <b>1,032,096</b> |

## 簡明綜合財務報表附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.1 財務風險因素(續)

## 5.1.1 流動資金風險(續)

|                                  | 少於1年<br>人民幣千元 | 1至2年<br>人民幣千元 | 2至5年<br>人民幣千元 | 超過5年<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>於2020年12月31日</b>              |               |               |               |               |             |
| 借款(含利息)                          | 216,204       | 97,240        | 279,369       | 169,451       | 762,264     |
| 貿易及其他應付款項<br>(應付薪金及其他稅項<br>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     |
|                                  | 312,544       | 133,489       | 373,977       | 269,222       | 1,089,232   |

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<br>人民幣千元<br>(未經審核)      | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 借款(附註20)                  | <b>604,238</b>                     | 630,405                       |
| 減：現金及現金等價物(附註16)<br>受限制現金 | <b>(168,900)</b><br><b>(3,300)</b> | (182,497)<br>(3,300)          |
| 債務淨額                      | <b>432,038</b>                     | 444,608                       |
| 權益                        | <b>1,941,753</b>                   | 1,894,364                     |
| 總資本                       | <b>1,941,753</b>                   | 1,894,364                     |
| 資本負債比率                    | <b>22%</b>                         | 23%                           |

## 簡明綜合財務報表附註

## 5 財務風險管理(續)

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

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)。

## 簡明綜合財務報表附註

**5 財務風險管理(續)****5.3 公平值估計(續)****(a) 非金融資產及負債(續)****(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。

## 簡明綜合財務報表附註

**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。本集團於期內的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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 租賃收入：           |                          |                          |
| — 物業租賃收入        | <b>112,645</b>           | 121,018                  |
| 與客戶合約收益：        |                          |                          |
| — 銷售貨品(a)       | <b>11,778</b>            | 6,503                    |
| — 物業管理服務(b)及(c) | <b>13,930</b>            | 11,384                   |
|                 | <b>25,708</b>            | 17,887                   |
|                 | <b>138,353</b>           | 138,905                  |

## 簡明綜合財務報表附註

## 7 收益(續)

- (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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(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<br>(部分或完全未獲履行)的交易價總額 |                               |                               |
| 預期於1年後確認  | <b>38,921</b>                 | 31,893                        |
| 預期於1年內確認  | <b>24,424</b>                 | 20,469                        |
|   | <b>63,345</b>                 | 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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 業務管理服務 | <b>5,707</b>                  | 5,506                         |
| 物業管理服務 | <b>2,912</b>                  | 2,437                         |
| 其他     | <b>517</b>                    | 4                             |
|        | <b>9,136</b>                  | 7,947                         |



## 簡明綜合財務報表附註

## 8 按性質劃分的開支

|                           | 截至6月30日止六個月              |                          |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                           | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(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                    |
| <b>總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支</b> | <b>47,341</b>            | <b>43,223</b>            |

## 9 財務開支－淨額

|                | 截至6月30日止六個月              |                          |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(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                   |
|                | 24,403                   | 27,272                   |
| <b>財務開支－淨額</b> | <b>24,324</b>            | <b>25,794</b>            |

## 簡明綜合財務報表附註

## 10 所得稅開支

|           | 截至6月30日止六個月              |                          |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
|           | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(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     | 23,958                   | 13,630                   |

## (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。

## 簡明綜合財務報表附註

**11 每股盈利****(a) 基本**

|                   | 截至6月30日止六個月      |                 |
|-------------------|------------------|-----------------|
|                   | 2021年<br>(未經審核)  | 2020年<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元) | <b>48,224</b>    | 16,188          |
| 已發行普通股之加權平均數(千股)  | <b>1,500,000</b> | 1,500,000       |
| 每股基本盈利(人民幣元)      | <b>0.03</b>      | 0.01            |

**(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)。

## 簡明綜合財務報表附註

## 13 物業及設備

|                                   | 租賃<br>辦公大樓<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 傢私、<br>裝置及設備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| <b>於2020年12月31日(經審核)</b>          |                     |             |                       |             |
| 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                              | 342                 | 2,450       | 368                   | 3,160       |
| <b>截至2021年6月30日止期間<br/>(未經審核)</b> |                     |             |                       |             |
| 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                            | 171                 | 2,166       | 404                   | 2,741       |
| <b>於2021年6月30日(未經審核)</b>          |                     |             |                       |             |
| 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                              | 171                 | 2,166       | 404                   | 2,741       |

## 14 投資物業

|                   | 截至以下日期止六個月                    |                               |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                   | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年6月30日<br>人民幣千元<br>(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            | 3,030,050                     | 2,953,300                     |
| 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     | 1,523,380                     | 1,486,030                     |
|                   | 3,030,050                     | 2,953,300                     |

## 簡明綜合財務報表附註

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

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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 少於一年 | <b>6,313</b>                  | 8,204                         |

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。

## 簡明綜合財務報表附註

## 16 現金及現金等價物

|       | 於                             |                               |
|-------|-------------------------------|-------------------------------|
|       | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 庫存現金  |                               |                               |
| — 人民幣 | 98                            | 420                           |
| — 港元  | —                             | 42                            |
|       | 98                            | 462                           |
| 銀行現金  |                               |                               |
| — 人民幣 | 151,732                       | 154,203                       |
| — 港元  | 17,070                        | 27,832                        |
|       | 168,802                       | 182,035                       |
|       | 168,900                       | 182,497                       |

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<br>千港元 | 普通股的<br>等額面值<br>人民幣千元 | 股份溢價<br>人民幣千元 | 總計<br>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) | 1,500,000,000 | 15,000        | 13,410                | 271,768       | 285,178     |
| 於2020年12月31日(經審核) | 1,500,000,000 | 15,000        | 13,410                | 271,768       | 285,178     |

## 簡明綜合財務報表附註

**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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(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                         |
|          | <b>108,645</b>                | 109,154                       |
| 減：非流動部分  |                               |                               |
| 租戶按金     | (20,617)                      | (22,105)                      |
| 流動部分     | <b>88,028</b>                 | 87,049                        |

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                             |                               |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
|      | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 少於一年 | 20,241                        | 21,281                        |
| 超過一年 | 20,767                        | 20,704                        |
|      | <b>41,008</b>                 | 41,985                        |

貿易應付款項及建築合約應付款項以人民幣計值且其公平值與其賬面值相若。

## 簡明綜合財務報表附註

## 18 貿易及其他應付款項及租賃負債(續)

## (ii) 租賃負債

|           | 截至以下日期止六個月                    |                               |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
|           | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年6月30日<br>人民幣千元<br>(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    | (7,694)                       | (5,098)                       |
|           | 166,042                       | 152,781                       |
| 減：非流動部分   | (138,116)                     | (126,555)                     |
| 租賃負債的流動部分 | 27,926                        | 26,226                        |

(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) 租賃修訂為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<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 來自客戶的墊款 | 37,784                        | 38,109                        |

本集團根據租賃合約中確立的發票時間表收取租賃款項。



## 簡明綜合財務報表附註

## 20 借款

|                 | 於                             |                               |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                 | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(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                         |
| <b>借款總額</b>     | <b>604,238</b>                | 630,405                       |
| <b>減：非即期部分</b>  |                               |                               |
| －銀行借款－有抵押       | (435,192)                     | (454,621)                     |
| <b>即期部分</b>     | <b>169,046</b>                | 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(附註23(e))。

## 21 或然事項

於2020年12月30日，上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司(「上海紅星」)針對數名被告(包括瀋陽信基實業)提出仲裁申請。根據該索賠，上海紅星要求瀋陽信基實業(其中包括被告)就違反合作開發協議作出賠償。於2021年6月30日，上海國際仲裁中心尚未審批此案。本集團在外聘律師的協助下評估該索賠及認為有關判決將對本集團有利，故並無確認有關該索賠的撥備。倘出現與仲裁有關的不利判決，則本集團可能須支付的潛在最高賠償估計約為人民幣20百萬元。

## 22 承擔

## (a) 資本承擔

已訂約但未產生的資本開支如下：

|      | 於                             |                               |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
|      | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 投資物業 | 4,139                         | 4,133                         |

## 簡明綜合財務報表附註

**22 承擔(續)****(b) 經營租賃承擔 – 本集團公司作為出租人**

當本集團根據長期租賃安排(即不可撤銷經營租賃協議)出租物業時，本集團視為出租人。租賃期限主要介乎1年至5年，大多數租賃協議於租賃期結束時可按市場價格重續。

根據不可撤銷經營租賃的未來最低經營租賃應收款項總額如下：

|      | 於                             |                               |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
|      | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 少於1年 | <b>192,691</b>                | 221,410                       |
| 1至2年 | <b>104,170</b>                | 112,224                       |
| 2至3年 | <b>61,337</b>                 | 60,654                        |
| 3至4年 | <b>7,136</b>                  | 24,403                        |
| 4至5年 | <b>548</b>                    | 516                           |
| 超過5年 | -                             | 220                           |
|      | <b>365,882</b>                | 419,427                       |

**23 重大關聯方交易****(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係**

| 姓名／名稱             | 關係         |
|-------------------|------------|
| 張漢泉先生；梅佐挺先生；張偉新先生 | 最終控股股東     |
| 廣州市信基置業房地產開發有限公司  | 最終控股股東控制公司 |
| 廣州市番禺信基房產發展有限公司   | 最終控股股東控制公司 |

**(b) 與關聯方的交易**

於截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團並無重大關聯方交易。

## 簡明綜合財務報表附註

**23 重大關聯方交易(續)****(c) 主要管理人員的薪酬**

|              | 截至6月30日止六個月              |                          |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
|              | 2021年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 工資、薪金及花紅     | 2,102                    | 2,450                    |
| 退休金成本－界定供款計劃 | 40                       | 23                       |
|              | <b>2,142</b>             | <b>2,473</b>             |

**(d) 與關聯方的結餘****(i) 應收關聯方款項：**

|                  | 於                             |                               |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 廣州市信基置業房地產開發有限公司 | 10                            | —                             |

應收關聯方款項因貿易活動而產生。應收關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**(ii) 租賃負債：**

|                  | 於                             |                               |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 廣州市番禺信基房產發展有限公司  | 25,528                        | 29,372                        |
| 廣州市信基置業房地產開發有限公司 | —                             | 360                           |
|                  | <b>25,528</b>                 | <b>29,732</b>                 |

**(e) 擔保**

關聯方就本集團借款向本集團提供的擔保：

|                  | 於                             |                               |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                  | 2021年6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2020年12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 廣州市信基置業房地產開發有限公司 | 2,500                         | —                             |

## 釋義

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 「2020年同期」             | 截至2020年6月30日止六個月   |
| 「聯繫人」                 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「董事會」                 | 本公司董事會   |
| 「英屬處女群島」              | 英屬處女群島   |
| 「新冠肺炎」                | 2019冠狀病毒   |
| 「本公司」                 | 信基沙溪集團股份有限公司，於2018年7月27日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司   |
| 「控股股東」                | 具有上市規則所賦予的涵義，就本中期報告而言，指本公司全體控股股東，即 Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生 |
| 「企業管治守則」              | 聯交所主板上市規則附錄14所載《企業管治守則》及《企業管治報告》   |
| 「董事」                  | 本公司董事  |
| 「本集團」或「我們」            | 本公司及其附屬公司或其中任何一者，或(如文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前之期間而言，於有關時間進行現時本集團業務的公司  |
| 「港元」                  | 港元，香港的法定貨幣   |
| 「Honchuen Investment」 | HONCHUEN INVESTMENT LIMITED，一間於2018年5月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由張漢泉先生全資擁有                                    |
| 「香港」                  | 中國香港特別行政區  |
| 「Huiqun Investment」   | HUIQUN INVESTMENT LIMITED，一間於2018年6月6日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司  |
| 「獨立第三方」               | 並非上市規則所界定關連人士的人士或實體  |
| 「上市」                  | 股份於聯交所主板上市   |
| 「上市規則」                | 聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改   |

## 釋義

|                      |  |
|----------------------|--|
| 「標準守則」               | 聯交所主板上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則  |
| 「張漢泉先生」              | 張漢泉先生，執行董事、我們的主席及我們的創辦人及控股股東之一   |
| 「梅先生」                | 梅佐挺先生，執行董事及我們的創辦人及控股股東之一   |
| 「張先生」                | 張偉新先生，執行董事及我們的創辦人及控股股東之一   |
| 「中國」                 | 中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣   |
| 「招股章程」               | 本公司日期為2019年10月25日的招股章程   |
| 「報告期內」               | 截至2021年6月30日止六個月   |
| 「人民幣」                | 人民幣，中國的法定貨幣  |
| 「證券及期貨條例」            | 證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改  |
| 「股份」                 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股   |
| 「股東」                 | 本公司已發行股份持有人  |
| 「聯交所」                | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「附屬公司」               | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「主要股東」               | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「Weixin Development」 | WEIXIN DEVELOPMENT OVERSEAS LIMITED，一間於2018年5月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，其由張先生全資擁有 |
| 「Zuoting Investment」 | ZUOTING INVESTMENT LIMITED，一間於2018年5月31日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由梅先生全資擁有           |