

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



亞證地產有限公司

ASIASEC PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：271)

截至二零二一年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績

亞證地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二零年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	(4)	18,178	28,245
其他收入	(5)	11,317	13,393
其他收益及虧損	(6)	633	(1,870)
租金及差餉		(585)	(642)
樓宇管理費		(3,407)	(3,458)
僱員成本(包括董事酬金)		(4,991)	(5,689)
折舊及攤銷		(71)	(50)
維修及保養		(394)	(492)
其他開支		(4,381)	(4,361)
未計入預期信貸虧損模型之減值， 沖銷淨額和 投資物業及金融工具之 公允價值變動的經營溢利		16,299	25,076
來自投資物業之公允價值變動之 虧損		(14,934)	(8,100)
預期信貸虧損模型之減值， 沖銷淨額		(30,370)	(1,771)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(84)	-
經營(虧損)溢利		(29,089)	15,205
應佔聯營公司虧損		(18,500)	(6,440)
除稅前(虧損)溢利		(47,589)	8,765
所得稅支出	(7)	(1,206)	(2,092)
本期間(虧損)溢利	(8)	(48,795)	6,673
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利 基本	(10)	(3.93)	0.54

簡明綜合損益表及其他全面收益表
截至二零二一年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
本期間(虧損)溢利	<u>(48,795)</u>	<u>6,673</u>
其他全面費用：		
隨後不會重新分類至損益之項目：		
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具的公允價值變動	(3,444)	(1,363)
隨後可能重新分類至損益之項目：		
幣值換算差異	<u>1,293</u>	<u>(999)</u>
本期間其他全面費用，除稅後	<u>(2,151)</u>	<u>(2,362)</u>
本期間全面(費用)收益總額	<u>(50,946)</u>	<u>4,311</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	(未經審核) 二零二一年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,370	927
投資物業	1,340,776	1,354,293
於聯營公司之權益	2,537,936	2,556,436
應收貸款	111,200	110,009
透過損益按公允價值處理之金融資產	41,847	39,296
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具	30,013	33,457
俱樂部會籍	4,261	4,261
	4,067,403	4,098,679
流動資產		
交易及其他應收款項、預付賬款及 按金	27,308	34,645
應收貸款	107,213	139,159
透過損益按公允價值處理之金融資產	59,263	61,866
應收聯營公司賬款	-	23,209
可取回所得稅	535	769
現金及現金等值	253,862	186,175
	448,181	445,823
總資產	4,515,584	4,544,502
權益		
股本	681,899	681,899
儲備	3,613,074	3,664,020
總權益	4,294,973	4,345,919
負債		
非流動負債		
遞延稅項負債	165,616	166,849
流動負債		
應付款項及應計費用	24,471	25,855
應付聯營公司賬款	25,571	-
應付所得稅	4,953	5,879
	54,995	31,734
總負債	220,611	198,583
總權益及負債	4,515,584	4,544,502

附註

(11)

(12)

簡明綜合財務報表附註

(1) 核數師審閱

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務報告已由核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱工作準則2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱，並出具無修改之審閱結論。

(2) 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定而編製。

本公司已根據香港公司條例(「公司條例」)第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；並無載有核數師於出具無保留意見情況下，提出注意任何引述之強調事項；及並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之聲明。

(2a) 於本中期期間之重大事件和交易

二零一九新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒」)的爆發，香港特別行政區政府(「香港政府」)隨後實施的檢疫措施以及其他國家實施的旅遊限制對本集團截至二零二一年六月三十日聯營公司之投資物業之公允價值和業績產生了負面影響。

新型冠狀病毒令香港的零售租戶面臨大量業務萎縮並需暫時關閉。有見及此，本集團向部份租戶給予租金優惠，以致本集團商用物業的租金收入減少，這對本集團投資物業之公允價值帶來影響。

此外，聯營公司持有的住宅和工廈在租賃和銷售方面亦受到影響，這令聯營公司的租金和銷售收入也一併減少。

(3) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

經修訂香港財務報告準則之應用

於本中期期間，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒佈於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則之經修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號修訂本	新型冠狀病毒相關租金寬減
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號修訂本	利率基準改革—第二階段

於本期間採用香港財務報告準則之經修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(4) 收入及分部資料

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
投資物業的固定租金收入	14,048	23,952
物業管理費	2,630	2,793
來自透過其他全面收益按公允價值處理(「透過其他全面 收益按公允價值處理」)之股本工具的股息收入	1,500	1,500
	<u>18,178</u>	<u>28,245</u>

物業管理費的收入於一段時間內確認。本集團已選擇以實際而又適當地應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」確認物業管理費的收入，根據相關租賃合約的條款之權力，預先提交發票收取每月固定的物業管理費。按照香港財務報告準則第15號規定，截至二零二一年及二零二零年六月三十日止並不披露物業管理費之所需攤分至餘下之合約履約義務。

本公司的執行董事已確認為最高的營運決策者。執行董事認為本集團的物業租賃及物業管理為同一營運分部，並據此相應地審閱整體財務資料。因此，並無對本集團之收入、業績、資產及負債作分部分析。

於二零二一年六月三十日，除透過損益按公允價值處理(「透過損益按公允價值處理」)之金融資產、透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具及應收貸款外，位於香港和中華人民共和國(「中國」)之非流動資產總值分別為3,822,042,000港元和62,301,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,856,479,000港元和59,438,000港元)。於本中期期間，從香港及中國所得的總收入分別為17,523,000港元及655,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：27,559,000港元及686,000港元)。

(5) 其他收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
銀行利息收入	327	1,469
貸款利息收入	8,712	11,525
政府補助	(16)	187
來自其他應收款項之利息收入	124	116
來自透過損益按公允價值處理之金融資產之之利息收入	2,165	-
來自沒收的租戶按金收入	-	96
其他	5	-
	<u>11,317</u>	<u>13,393</u>

於本中期期間，支付與香港政府提供的保就業計劃有關的新型冠狀病毒相關政府補貼罰款為16,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：收到政府補助187,000港元)。

(6) 其他收益及虧損

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
淨匯兌收益(虧損)	<u>633</u>	<u>(1,870)</u>

(7) 所得稅支出

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
香港所得稅		
本期間	2,824	2,833
過往年度超額撥備	(40)	(79)
	<u>2,784</u>	<u>2,754</u>
遞延稅項	<u>(1,578)</u>	<u>(662)</u>
本期間所得稅支出	<u>1,206</u>	<u>2,092</u>

(8) 本期間(虧損)溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
本期間(虧損)溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	71	50
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	4,460	4,469
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	197	153
	<u>197</u>	<u>153</u>

(9) 股息

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
於期內確認分派之股息：		
已付二零一九年之中期股息(代替末期股息)為 每股25港仙	-	31,026
	<u>-</u>	<u>31,026</u>

董事會議決不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

(10) 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔之每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(虧損)盈利		
用以計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)溢利 (本公司股東應佔本期間(虧損)溢利)	<u>(48,795)</u>	<u>6,673</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千位	二零二零年 千位
股數		
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股數目	<u>1,240,669</u>	<u>1,240,937</u>

股數

用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股數目

就計算每股基本(虧損)盈利之普通股的加權平均數當中，截至二零二零年六月三十日止六個月內回購和註銷的股份已作調整。由於二零二一年度及二零二零年度內並沒有發行在外的潛在普通股，因此於二零二一年度及二零二零年度，並沒有呈列每股攤薄(虧損)盈利。

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	(未經審核)	(經審核)
	二零二一年 六月 三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
交易應收款項	16,186	18,120
其他應收款項	9,713	14,693
預付賬款及按金	<u>1,409</u>	<u>1,832</u>
	<u>27,308</u>	<u>34,645</u>

交易應收款項為租金應收款，該款項是以提交付款通知單時作為到期應收款。租金收入發票是在前一月之月底提前發出。本集團通常提供30日信貸期予其租戶。本集團該等交易應收款項扣除撥備及根據收入確認日期的賬齡如下：

	(未經審核)	(經審核)
	二零二一年 六月 三十日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
30日內	12,288	14,697
31日至60日	915	819
61日至90日	876	968
120日以上	<u>2,107</u>	<u>1,636</u>
	<u>16,186</u>	<u>18,120</u>

(12) 應付款項及應計費用

	(未經審核) 二零二一年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
交易應付款項	334	193
其他應付款項	9,851	9,561
租戶按金	11,350	12,778
應計營運費用	2,936	3,323
	<u>24,471</u>	<u>25,855</u>

本集團交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	(未經審核) 二零二一年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二零年 十二月 三十一日 千港元
30日內	319	193
120日以上	15	-
	<u>334</u>	<u>193</u>

(13) 報告期後事項

於二零二一年八月二日，本集團與天安中國投資有限公司的一間直接全資附屬公司訂立了一份買賣協議，以1,080,000,000港元為代價，出售本集團於聯營公司之權益。出售該等聯營公司為香港註冊之私人公司，以透過出售本集團一間從事投資控股的全資附屬公司之全部已發行股本及股東貸款。完成後，本集團不再持有該等聯營公司之任何權益及董事會將利用潛在出售之所得款項及可分配溢利用於宣派每股0.95港元的特別股息。根據於二零二一年四月三十日的綜合未經審核之資產淨值，出售項目的初步估計虧損約為1,480,647,000港元。此買賣協議須經本公司之獨立股東於股東特別大會上批准，並須完成若干先決條件。截至報告日期該建議出售尚未完成。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月期間之收入為18,178,000港元，較二零二零年同期減少約10,067,000港元或35.64%。收入下跌主要是由於來自租金收入之下跌。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之本期間虧損為48,795,000元（二零二零年：本期間溢利為6,673,000港元）。溢利下跌之主要原因是：

- (1) 來自投資物業之租金收入減少；
- (2) 投資物業之公允價值虧損增加；
- (3) 應佔聯營公司虧損增加；及
- (4) 應收貸款及利息收入之減值增加。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：於香港經營物業投資、物業租賃及物業管理業務。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團位於港晶中心的商用物業錄得平均租用率為約99%，但租金收入表現不如理想。繼香港出現新型冠狀病毒疫情後，港晶中心的零售業務受到嚴重影響。因此，本集團自二零二零年一月起視乎行業和強制關閉場所之時間向部份租戶提供原租金之平均約50%之租金寬減，導致港晶中心之租金收入減少。

關於聯營公司(擁有33.33%)持有之紅山半島住宅物業於二零二一年六月三十日止六個月期間內售出1個洋房及另外1個洋房已完成交易，3個洋房將會在二零二一年及二零二二年下半年完成交易。餘下未售之30個洋房亦陸續於二零二一年下半年分批推出市場作出租及出售。

本集團由聯營公司持有位於香港鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心(擁有33.33%)錄得平均租用率為約55%，而該租金收入表現合理。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由二零二零年十二月三十一日止之4,544,502,000港元下降至二零二一年六月三十日止之4,515,584,000港元。本集團之資產淨值由二零二零年十二月三十一日止之4,345,919,000港元下降至二零二一年六月三十日止之4,294,973,000港元。於二零二一年六月三十日，本集團於本港之投資物業並無(二零二零年十二月三十一日：無)抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團並無銀行借貸，但如有需要會向銀行提出申請事宜，銀行亦同意提供資金融通予本集團。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零二零年十二月三十一日之198,583,000港元上升至二零二一年六月三十日止之220,611,000港元。於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為253,862,000港元(二零二零年十二月三十一日：186,175,000港元)。總負債與總資產比例為約4.89%(二零二零年：4.37%)。於二零二一年六月三十日，本集團並無銀行貸款(二零二零年十二月三十一日：無)及總權益為4,294,973,000港元(二零二零年十二月三十一日：4,345,919,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產為448,181,000港元(二零二零年十二月三十一日：445,823,000港元)，超出其流動負債393,186,000港元(二零二零年十二月三十一日：414,089,000港元)。

於二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零二一年六月三十日之僱員數目為32名(二零二零年十二月三十一日：29名)，全部於香港聘任。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

除了享有基本薪金外，在港僱員享有醫療保險及強制性公積金。

新型冠狀病毒疫情應對措施

新型冠狀病毒於二零二一年上半年在全球持續蔓延。除了繼續實施預防措施，我們亦提供接種疫苗獎勵，以令本公司恢復相對正常的業務及社交活動。

為保護我們的員工、員工家屬、當地供應商及鄰近社區的健康及安全，同時確保營運環境安全，使其能如常營運，我們實施了以下若干措施：

- 在辦公室內最大限度擴大社交距離及保障員工；
- 會議盡可能非現場召開或通過電話或視像會議的方式舉行；
- 取消一切非必要的差旅；
- 為員工制定彈性工作計劃；
- 進入辦公室限制及量度體溫檢查；
- 外出差旅、出現症狀或與新型冠狀病毒確診者接觸後，應自我隔離，必要時可做冠狀病毒檢測，費用由本公司承擔；及
- 保持口罩、洗手液及衛生用品的庫存及加強注重清潔及衛生。

業務展望

我們預期香港的新型冠狀病毒疫苗接種率急升將在今年餘下時間對本集團於港晶中心(部分)的零售商舖之業務產生輕微的正面影響，尤其我們的餐飲業租戶將看到他們的業務有進一步改善。然而，由於中國大陸的邊境預計今年不會全面重新開放，依靠中國大陸顧客賺取大部分收入的租戶將繼續面臨非常嚴峻的營商環境。

於低息環境下，預期本地住宅物業市場自今年年初以來的正面氣氛轉向將會持續。而近期南區豪宅及一手物業接近創紀錄的成交價也將為本集團的合資項目紅山半島提供支持。

辦公室及工廈租賃市場將持續受壓，在一定程度上是由於中國大陸公司的需求下降所導致，這將對本集團於港灣工貿中心(部分)及海灣工貿中心(部分)的合資項目以及本集團位於億京中心的辦公室項目產生持續的負面影響。

整體而言，我們仍對香港物業市場的長遠前景持樂觀態度，並將在這個普遍困難的市場中積極評估當中可帶來的機遇。

中期股息

董事會認為保留適當水平之資金，以便充份掌握日後之業務發展機會，乃審慎之舉，故此不建議宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會在職權範圍方面應最低限度包括相關守則條文所載之該等特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員)之薪酬待遇向董事會提出建議。

本公司已採納之審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備有效能力監察(而非守則條文所述之確保)管理層已履行其職責建立有效之風險管理及內部監控系統；及(iii)可推動(而非守則條文所述之確保)內部和外聘核數師之工作得到協調，及檢閱(而非守則條文所述之確保)內部審計功能是否獲得足夠資源運作。

有關上述偏離行為之理由已載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司已採納之有關職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

(2) 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)的主席出席大會，若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員會成員(或如該名委員會成員未能出席，則其正式委任代表)出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

李成偉先生(「李先生」，董事會主席)因處理其他業務，未能出席本公司於二零二一年五月十七日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。儘管李先生未能出席，惟彼已於大會召開前審閱股東週年大會之所有文件及程序，且股東週年大會之所有記錄及會議記錄已於大會結束後發送予李先生以供參考。此外，李樹賢先生(本公司行政總裁)作為李先生於董事會之代表出席並主持大會，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與本公司股東保持有效溝通。

審核委員會之審閱

審核委員會連同管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括對截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告作出概括之審閱。審核委員會乃倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果，以及管理層之報告進行上述審閱。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二一年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

承董事會命
亞證地產有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二一年八月十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(主席)、李樹賢先生(行政總裁)、勞景祐先生及杜燦生先生，以及獨立非執行董事李澤雄先生、蔡健民先生及楊麗琛女士組成。