

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		(未經審核)	
	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	(4)	22,788	16,790
其他收入	(5)	7,407	6,096
其他(虧損)收益	(6)	(418)	508
租金及差餉		(706)	(647)
樓宇管理費		(3,595)	(3,422)
僱員成本(包括董事酬金)		(5,037)	(5,306)
折舊及攤銷		(93)	(101)
維修及保養		(1,667)	(2,872)
其他開支		(6,200)	(4,756)
未計入預期信貸虧損模型之撥回(減值)， (減值)撥回淨額和投資物業及金融工具 之公允價值變動的經營溢利		12,479	6,290
來自投資物業之公允價值變動之收益(虧損)		6,046	(2,850)
預期信貸虧損模型之撥回(減值)， (減值)撥回淨額		1,889	(635)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(2,738)	(6,160)
除稅前溢利(虧損)		17,676	(3,355)
所得稅支出	(7)	(3,169)	(1,000)
本期間溢利(虧損)	(8)	14,507	(4,355)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損) 基本	(10)	1.17	(0.35)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
本期間溢利(虧損)	<u>14,507</u>	<u>(4,355)</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 股本工具之公允價值變動	(1,860)	(440)
隨後可能重新分類至損益之項目：		
幣值換算調整	<u>(1,650)</u>	<u>(2,077)</u>
本期間其他全面費用，除稅後	<u>(3,510)</u>	<u>(2,517)</u>
本期間全面收益(費用)總額	<u>10,997</u>	<u>(6,872)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	(未經審核) 二零二三年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月 三十一日 千港元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	480	1,071
投資物業	1,002,540	1,297,022
於聯營公司之權益	-	-
應收貸款	78,209	78,024
透過損益按公允價值處理之金融資產	-	43,079
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具	27,740	29,600
俱樂部會籍	4,261	4,261
	<u>1,113,230</u>	<u>1,453,057</u>
流動資產		
交易及其他應收款項、預付賬款及按金	(11) 16,303	26,752
應收貸款	-	76,705
透過損益按公允價值處理之金融資產	75,790	35,147
可取回所得稅	1,663	1,785
現金及現金等值	207,415	147,668
	301,171	288,057
分類為待售資產	<u>339,708</u>	-
總資產	<u>1,754,109</u>	<u>1,741,114</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

		(未經審核) 二零二三年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
權益			
股本		681,899	681,899
儲備		883,203	872,206
總權益		1,565,102	1,554,105
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		145,545	161,040
流動負債			
應付款項及應計費用	(12)	22,547	25,380
應付所得稅		1,498	589
		24,045	25,969
分類為待售資產之相關負債		19,417	–
總負債		189,007	187,009
總權益及負債		1,754,109	1,741,114

簡明綜合財務報表附註

(1) 核數師審閱

本集團截至二零二三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(「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二零二二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。

本公司之董事在批准本簡明綜合財務報表時，對本集團在可預見的將來擁有足夠資源來繼續經營有合理的期望。因此，他們在編製本簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

(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(如適用)。

截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

修訂香港財務報告準則(「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二零二三年一月一日開始的本集團之年度期間強制生效的香港財務報告準則之新訂及修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年 十月及二零二二年二月香港財務報告準則 第17號之修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務公告第2號之修訂本	會計政策的定義
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅收改革—支柱二法規架構

於本中期期間採用香港財務報告準則之新訂及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 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
投資物業的固定租金收入	18,878	12,805
物業管理費	2,560	2,485
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	1,350	1,500
	<u>22,788</u>	<u>16,790</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」(「香港財務報告準則第15號」)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，截至二零二三年及二零二二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。

於二零二三年六月三十日，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1,006,670,000港元及611,000港元（二零二二年十二月三十一日：1,244,637,000港元及57,717,000港元）。於本中期期間，從香港及中國所得的總收入分別為22,219,000港元及569,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：16,146,000港元及644,000港元）。

(5) 其他收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	2,772	235
貸款利息收入	3,778	4,413
政府補助(附註)	-	392
來自其他應收款項之利息收入	144	126
來自透過損益按公允價值處理之金融資產之股息收入	-	350
來自最終控股公司之管理服務費收入	150	-
來自中間控股公司之管理服務費收入	555	432
其他	8	148
	<u>7,407</u>	<u>6,096</u>

附註：於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團確認與香港特別行政區政府提供的保就業計劃有關的新型冠狀病毒相關之政府補貼為392,000港元。

(6) 其他(虧損)收益

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
淨匯兌(虧損)收益	<u>(418)</u>	<u>508</u>

(7) 所得稅支出

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
支出包括：		
本期間		
一香港所得稅	1,186	213
一中國企業所得稅	<u>26</u>	<u>5</u>
	<u>1,212</u>	<u>218</u>
遞延稅項	<u>1,957</u>	<u>782</u>
本期間所得稅支出	<u>3,169</u>	<u>1,000</u>

(8) 本期間溢利(虧損)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
本期間溢利(虧損)已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	93	101
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	6,283	6,307
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	<u>135</u>	<u>1,420</u>

(9) 股息

董事會議決不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

(10) 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔之每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
盈利(虧損)		
用以計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)(本公司股東應佔 本期間溢利(虧損))	<u>14,507</u>	<u>(4,355)</u>
	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千位	千位
股數		
用以計算每股基本盈利(虧損)之普通股數目	<u>1,240,669</u>	<u>1,240,669</u>

由於二零二三年度及二零二二年度內並沒有發行在外的潛在普通股，因此於二零二三年度及二零二二年度，並沒有呈列每股攤薄盈利(虧損)。

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	(未經審核)	(經審核)
	二零二三年 六月 三十日	二零二二年 十二月 三十一日
	千港元	千港元
交易應收款項	9,030	14,624
其他應收款項	6,208	10,636
預付賬款及按金	<u>1,065</u>	<u>1,492</u>
	<u>16,303</u>	<u>26,752</u>

交易應收款項為租金應收款項，該應收款項應於提交付款通知單時收款。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。本集團之交易應收款項扣除撥備及根據收入確認日期之賬齡如下：

	(未經審核) 二零二三年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月 三十一日 千港元
30日內	7,808	13,366
31日至60日	509	733
61日至90日	428	6
91日至120日	-	348
121日至180日	285	171
	<u>9,030</u>	<u>14,624</u>

(12) 應付款項及應計費用

	(未經審核) 二零二三年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月 三十一日 千港元
交易應付款項	564	1,640
其他應付款項	4,972	5,951
租戶按金	12,854	14,377
應計營運費用	4,157	3,412
	<u>22,547</u>	<u>25,380</u>

本集團交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	(未經審核) 二零二三年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月 三十一日 千港元
30日內	549	1,228
31日至60日	-	397
120日以上	15	15
	<u>564</u>	<u>1,640</u>

(13) 報告期後事項

於二零二三年二月二十七日，本公司（「買方」）之間接全資附屬公司與第三方訂立一份買賣協議，以代價3港元，通過(i)收購一間投資控股公司（「目標公司」）之全部已發行股本及(ii)將目標公司所欠其股東的貸款轉讓以收購一個位於香港的物業，並進一步同意於完成交易時買方將訂立一份貸款協議向目標公司提供金額為1,000,000,000港元之貸款。收購之總支付金額為1,000,000,003港元。該交易已於二零二三年七月五日完成。

於同日，本集團訂立兩份買賣協議以出售其非核心物業。一份為本公司之直接全資附屬公司與天安中國投資有限公司之直接全資附屬公司訂立之買賣協議，以代價80,000,000港元，通過出售一間投資控股公司的全部已發行股本及轉讓股東貸款的方式出售本集團位於中國之若干非核心物業。另一份為本公司之直接全資附屬公司與聯合集團有限公司之間接全資附屬公司訂立之買賣協議，以總代價250,000,000港元，通過出售兩間投資控股公司的全部已發行股本及轉讓各股東之貸款的方式出售本集團位於香港之若干非核心物業。該交易已於二零二三年七月三日完成。

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間之收入為22,788,000港元，較二零二二年同期增加約5,998,000港元或35.72%。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間之收益為14,507,000港元(二零二二年：本期間虧損為4,355,000港元)。本集團之財務業績好轉之主要原因為：

- (1) 投資物業之租金收入增加導致收入增加；
- (2) 投資物業之公允價值增加；及
- (3) 透過損益按公允價值處理之金融資產之公允價值虧損減少。

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。

截至二零二三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約99%，而租金收入表現理想。

疫情後對零售業帶來的復甦從二零二三年開始，這有助於帶動旅客在港晶中心消費。新租約和續約之租金均有所改善。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團位於億京中心的辦公室及一些分層住宅錄得租用率分別為100%及83%。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由二零二二年十二月三十一日止之1,741,114,000港元上升至二零二三年六月三十日止之1,754,109,000港元。本集團之資產淨值由二零二二年十二月三十一日止之1,554,105,000港元上升至二零二三年六月三十日止之1,565,102,000港元。於二零二三年六月三十日，本集團於本港之投資物業並無(二零二二年十二月三十一日：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

本集團之總負債由二零二二年十二月三十一日之187,009,000港元上升至二零二三年六月三十日止之189,007,000港元。於二零二三年六月三十日，本集團之現金及現金等值為207,415,000港元(二零二二年十二月三十一日：147,668,000港元)。總負債與總資產比例約10.78%(二零二二年十二月三十一日：10.74%)。於二零二三年六月三十日，本集團並無銀行貸款(二零二二年十二月三十一日：無)及總權益為1,565,102,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,554,105,000港元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動資產為301,171,000港元(二零二二年十二月三十一日：288,057,000港元)，超出其流動負債277,126,000港元(二零二二年十二月三十一日：262,088,000港元)。

於截至二零二三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。

重大收購及出售

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團訂立三份買賣協議以收購一個位於香港之物業及出售其若干位於中國及香港之非核心物業，更多詳情載列於簡明綜合財務報表附註13。

報告期後事項

報告期後事項之詳情載列於簡明綜合財務報表附註13。

僱員

本集團於二零二三年六月三十日之僱員數目為31名(二零二二年十二月三十一日：34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。

業務展望

隨著所有對新冠病毒疫情相關的限制經已取消，香港經濟正準備跟隨零售業復甦，本集團的定位是透過致力重視零售商業資產而受益。而旅客數量的增加，尤其是來自中國大陸的旅客，將繼續支持本集團位於港晶中心(部分)的零售商舖所經營的業務。

最近收購位於荃灣的協和廣場購物中心，能讓我們把握零售業復甦的時機。有關該購物中心的全面計劃經已制定，將會進行翻新工程以吸引合適的租戶，並將採用新的名稱，於二零二四年全面投入營運。

風險主要包括香港的高利率環境以及中國的整體經濟復甦乏力。然而，鑑於我們的新資產定位為中端購物中心，服務於荃灣核心零售區的繁榮社區，我們期望在中長期將持續獲得穩健的租金收入。長遠而言，本集團將繼續評估零售業具吸引力的發展機會，以拓展我們的投資組合。

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二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零二三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之企業管治守則(「企業管治守則」)「第二部份-良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文：

守則條文E.1.2及D.3.3

企業管治守則之守則條文E.1.2及D.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E.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D.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二零二二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。

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，包括對截至二零二三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二零二三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。

代表董事會
亞證地產有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二三年八月十七日

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。