



Thing On Enterprise Limited

晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 2292

2021
中期報告

目錄

公司資料	2
中期簡明綜合全面收益表	3
中期簡明綜合財務狀況表	4
中期簡明綜合權益變動表	6
中期簡明綜合現金流量表	7
中期簡明綜合財務資料附註	8
中期財務資料的審閱報告	22
管理層討論及分析	23
其他資料	26

董事會

執行董事

王家揚先生
陳彩雲女士

非執行董事

王聰德先生(太平紳士)
(董事會主席)

獨立非執行董事

陳錦萍女士
王經緯先生
聞俊銘先生

行政總裁

王文揚先生

審核委員會

陳錦萍女士(主席)
王經緯先生
聞俊銘先生

薪酬委員會

聞俊銘先生(主席)
王經緯先生
陳錦萍女士

提名委員會

王經緯先生(主席)
陳錦萍女士
聞俊銘先生

公司秘書

陳婉縈女士

授權代表

陳婉縈女士
王家揚先生

香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

獨立核數師

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

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
17樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited
One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

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

恒生銀行

股份代號

2292

網站

<http://www.toenterprise.com/>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	4	18,625	20,425
銷售成本	6	(2,461)	(2,407)
毛利		16,164	18,018
其他收入及收益	5	608	1,589
投資物業公允價值變動	10	(18,567)	(42,788)
一般及行政開支	6	(5,675)	(5,615)
經營虧損		(7,470)	(28,796)
融資開支		(244)	(1,121)
除所得稅前虧損		(7,714)	(29,917)
所得稅開支	7	(1,531)	(1,697)
期內虧損		(9,245)	(31,614)
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔虧損及總全面開支		(9,245)	(31,614)
每股虧損：			
基本及攤薄(港仙)	9	(1.28)	(4.39)

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	10	1,344,780	1,363,347
物業、廠房及設備	11	11,122	11,256
遞延所得稅資產		127	192
		1,356,029	1,374,795
流動資產			
應收款項、預付款項、按金及其他應收款項	12	1,042	2,340
稅務預付款項		12	351
現金及銀行結餘		79,078	78,063
		80,132	80,754
總資產		1,436,161	1,455,549
權益			
股本	14	36	36
儲備		1,329,148	1,338,393
本公司擁有人應佔總權益		1,329,184	1,338,429

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	15	89,438	99,593
遞延所得稅負債		5,813	5,360
		95,251	104,953
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	11,012	12,127
應付稅項		714	40
		11,726	12,167
總負債		106,977	117,120
流動資產淨額		68,406	68,587
權益及負債總額		1,436,161	1,455,549

第3至21頁的未經審核中期簡明綜合財務資料已於二零二一年八月十三日獲董事會批准及由下列人士代表簽署：

王家揚
董事

陳彩雲
董事

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				總計
	股本	股份溢價	重估儲備 (附註)	保留盈利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二零年一月一日	36	367,582	3,990	1,046,633	1,418,241
期內虧損及總全面開支	—	—	—	(31,614)	(31,614)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	36	367,582	3,990	1,015,019	1,386,627
於二零二一年一月一日	36	367,582	3,990	966,821	1,338,429
期內虧損及總全面開支	—	—	—	(9,245)	(9,245)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	36	367,582	3,990	957,576	1,329,184

附註：

本集團之重估儲備指轉撥業主自用物業至按公允價值列賬之投資物業時產生的重估盈餘。

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流量		
經營所得現金	10,482	10,283
已付香港利得稅	—	(1,899)
經營活動所得現金淨額	10,482	8,384
投資活動現金流量		
購買投資物業	—	(63,108)
銀行存款(增加)/減少	(932)	69,122
已收銀行利息	932	3,499
投資活動所得現金淨額	—	9,513
融資活動現金流量		
已付借款利息	(244)	(26)
借款所得款項	—	30,700
償還借款	(10,155)	(49,373)
融資活動所用現金淨額	(10,399)	(18,699)
期內現金及現金等價物增加/(減少)淨額	83	(802)
期初現金及現金等價物	2,893	4,563
期末現金及現金等價物	2,976	3,761
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	79,078	78,931
減：原到期日為三個月以上的銀行存款	(76,102)	(75,170)
	2,976	3,761

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

中期簡明綜合財務資料附註

1 編製基準

本中期簡明綜合財務資料包括晉安實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之財務資料。

本中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文而編製，有關條文包括符合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」。

本中期簡明綜合財務資料乃根據本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務資料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及本年迄今為止所呈報資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能有異於該等估計。

本中期簡明綜合財務資料載有簡明綜合財務資料及經挑選之附註解釋。附註包括有關若干事件及交易之說明，對於了解本集團自二零二零年財務報表以來之財務狀況及業績變動十分重要。本中期簡明綜合財務資料及相關附註並不包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製之完整財務報表所規定之全部資料。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。羅兵咸永道致董事會的獨立審閱報告已載於本報告第22頁。此外，本中期簡明綜合財務資料已經本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

2 會計政策變動

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團在編製中期簡明綜合財務資料時採用之會計準則及修訂與二零二零年財務報表所載者一致，惟不包括本集團已採納之下列由香港會計師公會頒佈之現有準則的修訂：

香港財務報告準則第4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9號及 香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號的修訂	與2019冠狀病毒病相關的租金寬減

採納該等準則修訂並未對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於二零二一年一月一日開始的年度期間尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則及修訂。

		於下列日期 或之後開始 的年度期間生效
香港財務報告準則第16號的修訂	二零二一年六月三十日之後與2019冠狀病毒病相關的租金寬減	二零二一年四月一日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號的修訂	擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號的修訂	履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號的修訂	參考概念框架	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年週期之 年度改進項目	二零一八年至二零二零年週期之 年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為即期或非即期、呈列 財務報表 — 借款人對包含按 要求償還條款之定期貸款之分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號的修訂本	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資	待公佈

本集團現正評估首次應用上述新準則、準則的修訂及會計指引後的潛在影響。根據本集團管理層的初步評估，預期採納上述新準則、現有準則及會計指引的修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

3 關鍵會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料時，管理層對影響會計政策之應用以及本年迄今為止所呈報資產與負債、收入與開支之金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計不同。

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷，以及估計不確定性之主要來源，與二零二零年財務報表所採用者相同。

4 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
分部收益總額		
租金收入 — 辦公室物業	10,449	12,882
租金收入 — 零售物業	6,389	5,429
物業管理費收入	6,224	6,842
減：分部間收益 物業管理費收入	[4,437]	[4,728]
	18,625	20,425

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 收益及分部資料(續)

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部(虧損)/溢利評估經營分部的表現。計量分部(虧損)/溢利採用除所得稅前及除未分配公司收入/開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目的虧損。

未分配公司收入/開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入/開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零二一年六月三十日止六個月，所扣除的分部間物業管理費收入為4,437,000港元(二零二零年：4,728,000港元)。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除中期簡明綜合財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、遞延所得稅資產、應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘(不包括原到期日為三個月以上的銀行存款)。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項及原到期日為三個月以上的銀行存款。

未分配負債指借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置(附註10(b))。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 收益及分部資料(續)

(a) 截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零二一年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	10,449	6,389	6,224	23,062
減：分部間收益	—	—	(4,437)	(4,437)
收益	10,449	6,389	1,787	18,625
分部(虧損)/溢利	(11,000)	1,041	1,425	(8,534)
未分配公司收入及開支淨額				820
除所得稅前虧損				(7,714)
所得稅開支				(1,531)
期內虧損				(9,245)
其他項目				
折舊(附註11)	—	—	(134)	(134)

於二零二一年六月三十日(未經審核)

於二零二一年六月三十日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	879,874	467,987	11,499	1,359,360
未分配資產				76,801
資產總值				1,436,161
分部負債	(12,719)	(4,177)	(335)	(17,231)
未分配負債				(89,746)
負債總額				(106,977)

中期簡明綜合財務資料附註(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零二零年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,882	5,429	6,842	25,153
減：分部間收益	—	—	(4,728)	(4,728)
收益	12,882	5,429	2,114	20,425
分部(虧損)/溢利	(18,370)	(14,540)	2,321	(30,589)
未分配公司收入及開支淨額				672
除所得稅前虧損				(29,917)
所得稅開支				(1,697)
期內虧損				(31,614)
其他項目				
折舊	—	—	(134)	(134)

於二零二零年十二月三十一日(經審核)

於二零二零年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	896,959	470,518	11,547	1,379,024
未分配資產				76,525
資產總值				1,455,549
分部負債	(11,779)	(4,223)	(839)	(16,841)
未分配負債				(100,279)
負債總額				(117,120)
投資物業的添置(附註10(b))	—	69,278	—	69,278

中期簡明綜合財務資料附註(續)

5 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	457	1,408
沒收租賃按金	151	—
雜項(附註)	—	181
	608	1,589

附註：

截至二零二零年六月三十日止六個月的雜項中包括 162,000 港元來自香港政府推行防疫抗疫基金項下的保就業計劃(「計劃」)的政府補貼，其旨在保持就業職位及在 2019 冠狀病毒疫情受控後協助經濟復甦。作為獲得計劃補貼的條件，本集團已承諾在二零二零年八月三十一日前將不會裁員。

該政府補貼已收取並遵守所有附帶條件。因此，政府補貼已於截至二零二零年六月三十日止六個月中期簡明綜合全面收益表中確認。

6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
核數師薪酬		
審計服務	—	—
非審計服務	200	200
物業、廠房及設備折舊(附註 11)	134	134
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(附註)	219	127
僱員福利開支(包括董事酬金)	4,408	4,352
法律及專業開支	396	508
其他開支	537	421
物業管理費開支	1,713	1,713
差餉及地稅	529	567
銷售成本與一般及行政開支總額	8,136	8,022

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支包括清潔開支、佣金開支、修理及維修開支以及其他開支。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
香港利得稅	1,093	1,384
過往期間超額撥備	(80)	(184)
遞延所得稅開支	518	497
	1,531	1,697

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團合資格實體的香港利得稅根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，合資格法團首2百萬港元應課稅溢利將按稅率8.25%繳納香港利得稅，而超過2百萬港元的應課稅溢利將按稅率16.5%繳納稅項。本集團不符合利得稅兩級制資格的其他實體的應課稅溢利將繼續按16.5%的稅率繳納稅項。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，概無撥備海外利得稅。

8 股息

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息。

9 每股虧損 — 基本及攤薄

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以於相關期間內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	(9,245)	(31,614)
已發行普通股加權平均數(千股)	720,000	720,000
每股基本虧損(港仙)	(1.28)	(4.39)

(b) 每股攤薄虧損

由於於二零二一年及二零二零年六月三十日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10 投資物業

	千港元
公允價值	
於二零二一年一月一日(經審核)	1,363,347
投資物業公允價值變動	(18,567)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	1,344,780

附註：

(a) 於二零二一年六月三十日，上述投資物業概無抵押作擔保(二零二零年十二月三十一日：無)。

(b) 收購香港的零售物業

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已收購兩個位於香港的零售物業單位，代價分別為35,455,000港元及33,823,000港元。

(c) 本集團估值程序

本集團於報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已由仲量聯行有限公司按當日的估值基準釐定。仲量聯行有限公司是與本集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

本集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版本)》的規定。

本集團的財務團隊審閱獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間每半年會就估值程序及結果進行討論。於報告期末，本集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值對比上年度估值報告的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

投資物業計入公允價值等級第三級(二零二零年十二月三十一日：第三級)。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

10 投資物業(續)

附註：(續)

(d) 估值技術及輸入數據

香港投資物業的公允價值通常使用直接比較法得出。截至二零二一年六月三十日止六個月，估值技術概無發生任何變動(二零二零年十二月三十一日：無)。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。

估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。

關鍵輸入數據為市價單價，而市價單價的大幅上升/下跌會導致物業的公允價值大幅上升/下跌。

11 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零二一年一月一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(未經審核)	13,400	3,169	16,569
折舊			
於二零二一年一月一日(經審核)	2,144	3,169	5,313
期內開支	134	—	134
於二零二一年六月三十日(未經審核)	2,278	3,169	5,447
賬面值			
於二零二一年一月一日(經審核)	11,256	—	11,256
於二零二一年六月三十日(未經審核)	11,122	—	11,122

物業、廠房及設備的折舊開支於中期簡明綜合全面收益表內的一般及行政開支支銷。

使用權資產於資產的可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊，已計入土地及樓宇。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

12 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收款項	174	971
預付款項、按金及其他應收款項	868	1,369
	1,042	2,340

應收款項乃指應收租金收入及應收物業管理費。本集團通常不會向其貿易客戶授出信貸期。根據發票日期劃分的應收款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	—	—
31至60天	174	328
61至90天	—	335
超過90天	—	308
	174	971

本集團並無持有任何抵押品以作抵押，惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

應收款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

13 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租賃按金	9,758	9,810
預收租金	347	516
其他應付款項及應計費用	907	1,801
	11,012	12,127

租賃按金以及其他應付款項及應計費用的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

14 股本

	股份數目 (千股)	千港元
法定股份：		
於二零二一年一月一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(未經審核)	7,600,000	380
已發行及繳足普通股：		
於二零二一年一月一日(經審核)及 二零二一年六月三十日(未經審核)	720,000	36

15 借款

於二零二零年十二月三十一日，Good Shot Limited (「Good Shot」)已授予本集團的借款由到期日延長至二零二二年一月。

於二零二一年六月三十日，該借款到期日進一步延長至二零二二年七月。因此，有關借款於二零二一年六月三十日仍被分類為非流動負債。

該借款按一個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率0.4%計息，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，該借款由本公司提供企業擔保作抵押。

16 承擔

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
不超過一年	27,576	31,722
一至兩年	13,232	19,416
兩至三年	2,298	4,870
	43,106	56,008

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團經營租賃的期限為1至3年。

中期簡明綜合財務資料附註(續)

17 關聯方交易

除中期簡明綜合財務資料其他各處所披露者外，本集團與關聯公司進行以下交易，本公司董事認為，截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，有關交易乃於日常業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為，與本集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司	附註
Good Shot Limited	附註

附註：

該關聯公司由本集團最終控股股東王聰德先生(「王先生」)共同控制。

(b) 與關聯公司的交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
租金收入及物業管理費收入(附註i) 由王先生共同控制的關聯公司	2,402	2,367
融資開支(附註ii) 由王先生共同控制的關聯公司	244	1,121

附註：

- 租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。
- 融資開支指附註15中所披露按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計息的借款所收取的利息開支。

(c) 與關聯公司的結餘

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
來自一間關聯公司的借款(附註15)	89,438	99,593

中期簡明綜合財務資料附註(續)

17 關聯方交易(續)

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
袍金	180	180
薪金及其他薪酬	2,341	2,049
向界定供款計劃供款	45	51
	2,566	2,280

中期財務資料的審閱報告

致晉安實業有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第3至21頁的中期財務資料，此中期財務資料包括晉安實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二一年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年八月十三日

管理層討論及分析

業務回顧

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室及零售物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的寫字樓及市區優越地點的零售商舖。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損約9.2百萬港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則約為31.6百萬港元。虧損主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間投資物業的公允價值虧損約18.6百萬港元(二零二零年：42.8百萬港元)所致。然而，本集團錄得截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利約9.3百萬港元(二零二零年：11.2百萬港元)，當中不包括投資物業的公允價值變動。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約16.8百萬港元(二零二零年：18.3百萬港元)，其中租金收入之約10.4百萬港元或62.1%(二零二零年：12.9百萬港元或70.4%)來自出租辦公室物業及租金收入之約6.4百萬港元或37.9%(二零二零年：5.4百萬港元或29.6%)來自出租零售物業。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得物業管理費收入約1.8百萬港元(二零二零年：2.1百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零二一年六月三十日止六個月收益總額約9.6%(二零二零年：10.4%)。

為促成本集團在香港以外之其他國家擴展其物業投資業務活動、金融資產投資及提供融資服務及科技進而進一步開拓收益來源，晉安(集團)有限公司(「晉安(集團)」)(本公司控股股東)旗下一間全資附屬公司Good Shot Limited(「Good Shot」)已同意於二零一八年四月二十五日向本集團提供(i)最多為400.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)最多為600.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，並按較市場利率有利之利率計息。訂約方同意於二零一九年八月十四日至二零二零年十二月二十八日期間延長貸款融資之到期日三次。於二零二一年六月二十八日，訂約各方同意進一步延長第四份延期協議項下貸款融資之經延長到期日，由二零二二年一月三日延長至二零二二年七月二日。

前景

自二零二零年起，2019冠狀病毒病的疫情繼續為全球帶來了經濟放緩的風險，各個行業均受到一定程度的影響。疫情仍然充滿未知變數，全球經濟復甦的前景持續緩慢。本集團亦無可避免地受到一定影響。除導致本集團收益輕微減少外，2019冠狀病毒病並無對本集團的財務狀況及營運施加重大影響。目前及預期的經濟形勢仍然嚴峻，然而本集團將不斷密切監測全球經濟形勢，並就此作出相關租金政策調整，以將對本集團的影響減至最低。本集團預期物業市場將持續波動，而本集團將謹慎地評估潛在投資機會。本集團一方面致力保持在香港的業績，同時將繼續在香港、中國內地及其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一地理市場而產生的風險。除房地產外，本集團亦將在金融業尋找投資機會，例如金融投資及提供金融服務及科技等業務，透過開拓其他市場的不同收入來源來進一步改善本集團的業績。本集團將密切關注最新市場變動，並對本集團資產組合進行適當戰略調整，以將全球經濟不穩定所帶來的影響減至最低。

財務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，收益及銷售成本分別約為 18.6 百萬港元及 2.5 百萬港元(二零二零年：20.4 百萬港元及 2.4 百萬港元)。收益略為減少約 1.8 百萬港元乃主要由於向租戶授出的租金寬減(這反映了 2019 冠狀病毒病爆發對香港的辦公室及零售物業的影響)及部分物業閒置所致。截至二零二一年六月三十日止六個月，毛利約為 16.1 百萬港元(二零二零年：18.0 百萬港元)。

截至二零二一年六月三十日止六個月，每股基本虧損為 1.28 港仙(二零二零年：每股虧損為 4.39 港仙)。

流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘金額約為 79.1 百萬港元(二零二零年十二月三十一日：78.1 百萬港元)。於二零二一年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為 6.8(二零二零年十二月三十一日：6.6)。

於二零二一年六月三十日，本集團非即期未償還貸款約為 89.4 百萬港元(二零二零年十二月三十一日：99.6 百萬港元)將於二零二二年七月到期。本集團的資本負債比率(按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘)除以權益總額計算)為 0.8%(二零二零年十二月三十一日：1.6%)。

庫務政策

本集團繼續就其庫務政策採取審慎的財務管理策略，故於整個回顧期間維持穩健的流動資金狀況。本公司之董事(「董事」)會(「董事會」)密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

外匯風險

本集團產生收益的活動及借款均以本集團的功能及呈列貨幣港元交易。董事會認為，本集團並無面對重大外匯風險，且並無利用任何金融工具進行對沖。董事會將不時審視本集團的外匯風險及承擔，並將於有需要時採用對沖。

中期股息

董事議決並不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二零年：無)。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零二零年十二月三十一日：無)。

重大投資

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大投資計劃(二零二零年十二月三十一日：無)。

本集團資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團並無資產抵押(二零二零年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析(續)

報告期末後事項

由報告期末後直至本報告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有 18 名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：18 名全職僱員)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

重大收購及出售事項

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

上市所得款項用途

本公司股份(「股份」)已於二零一八年一月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。按發售價每股發售股份 1.24 港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與佣金及開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為 194.0 百萬港元，其已運用及擬按本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式動用。

於二零二一年六月三十日，所得款項淨額已動用及動用未動用所得款項之預期時間表之情況如下：

所得款項用途	誠如招股章程 所披露之所得 款項擬定用途 百萬港元	直至二零二零年 十二月三十一日 已動用所得款項 百萬港元	直至二零二一年 六月三十日 已動用所得款項 百萬港元	於二零二一年 六月三十日 未動用金額 百萬港元	動用未動用 所得款項之 預期時間表
收購新投資物業	174.6	100.1	100.1	74.5	於二零二一年 十二月三十一日 或之前
擴大及加強我們的增值物業管理服務	9.7	9.7	9.7	—	不適用
營運資金及其他一般企業用途	9.7	9.7	9.7	—	不適用
	194.0	119.5	119.5	74.5	

截至二零二一年六月三十日止六個月，自上市所得款項淨額之實際應用已根據招股章程先前所披露之用途運用及預期按該等用途運用，且所得款項用途並無出現變動。本公司將繼續評估並採取審慎而靈活之方法，以本集團之長遠利益及發展為前提有效及高效地動用所得款項淨額。動用未動用所得款項之預期時間表是基於董事於排除不可預見之情況下所作的最佳估計，並將根據市場情況發展作出變動。

董事及高級行政人員於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，下表載列董事及本公司高級行政人員於本公司或任何相聯法團(香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)要求的權益或淡倉：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 普通股股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
王聰德先生(「王先生」)	於受控法團的權益(附註)	好倉	540,000,000股 普通股	75.0%

附註：王先生擁有晉安(集團)的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王先生被視為於晉安(集團)持有的該等普通股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，董事、本公司高級行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東名冊所示，除董事及本公司高級行政人員之權益外，下列股東已知會本公司有關於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉如下：

名稱／姓名	身份	好倉／淡倉	所持 普通股股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
晉安(集團)	實益擁有人(附註1)	好倉	540,000,000股 普通股	75.0%
吳嘉芳	配偶權益(附註2)	好倉	540,000,000股 普通股	75.0%

附註：

- 王先生擁有晉安(集團)的全部已發行股本。
- 吳嘉芳女士為王先生之配偶。因此，吳嘉芳女士被視為於王先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須保存之登記冊中概無記錄其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已根據股東於二零一七年十二月十五日(「採納日期」)通過的書面決議案採納一份購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的為讓本集團可向選定參與人提供額外激勵或獎勵以認可彼等對本集團作出的貢獻，並促進本集團業務創出佳績。董事會可按其全權酌情決定及按照其認為適合的條款邀請本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、主要股東、諮詢人、顧問、商業夥伴或服務供應商接納購股權以認購本公司股份。購股權計劃將有助於激勵參與者優化其表現及效率並吸引及挽留對本集團長期增長及盈利能力貢獻重要的參與者。

自採納日期起直至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治標準及程序，以確保資料披露的完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)所述守則條文作為其企業管治守則。

董事認為，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有相關條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事截至二零二一年六月三十日止六個月期間內均已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則於二零一七年十二月十五日設立審核委員會(「審核委員會」)及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料。

承董事會命
晉安實業有限公司
主席
王聰德

香港，二零二一年八月十三日