

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	(4)	24,213	22,788
其他收入	(5)	6,503	7,407
其他虧損	(6)	(4)	(418)
租金及差餉		(1,679)	(706)
樓宇管理費		(3,612)	(3,595)
僱員成本(包括董事酬金)		(4,901)	(5,037)
折舊及攤銷		(48)	(93)
維修及保養		(830)	(1,667)
其他開支		(4,544)	(6,176)
融資成本		(17,668)	—
未計入投資物業及金融工具之 公允價值變動和預期信貸虧損模型之 淨額減值撥回的經營(虧損)溢利		(2,570)	12,503
來自投資物業之公允價值變動之(虧損)收益		(12,790)	6,046
預期信貸虧損模型之淨額減值撥回		215	1,865
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(603)	(2,738)
除稅前(虧損)溢利		(15,748)	17,676
所得稅支出	(7)	(1,289)	(3,169)
本期間(虧損)溢利	(8)	(17,037)	14,507
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利 基本	(10)	(1.37)	1.17

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
本期間(虧損)溢利	<u>(17,037)</u>	<u>14,507</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	(2,760)	(1,860)
隨後可能重新分類至損益之項目：		
幣值換算調整	<u>-</u>	<u>(1,650)</u>
本期間其他全面費用，除稅後	<u>(2,760)</u>	<u>(3,510)</u>
本期間全面(費用)收益總額	<u>(19,797)</u>	<u>10,997</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		382	430
投資物業		2,259,580	2,269,160
於聯營公司之權益		-	-
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具		29,130	31,890
俱樂部會籍		4,261	4,261
		<u>2,293,353</u>	<u>2,305,741</u>
流動資產			
交易及其他應收款項、預付賬款及按金	(11)	16,052	15,415
應收貸款		77,803	77,910
透過損益按公允價值處理之金融資產		58,930	73,902
可取回所得稅		128	505
現金及現金等值		112,881	130,495
		<u>265,794</u>	<u>298,227</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	(12)	27,960	34,289
應付所得稅		3,890	1,852
		<u>31,850</u>	<u>36,141</u>
流動資產淨值		<u>233,944</u>	<u>262,086</u>
總資產減流動負債		<u>2,527,297</u>	<u>2,567,827</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
股本及儲備		
股本	681,899	681,899
儲備	<u>1,121,055</u>	<u>1,140,852</u>
權益總額	<u>1,802,954</u>	<u>1,822,751</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	144,343	145,076
其他借款	<u>580,000</u>	<u>600,000</u>
	<u>724,343</u>	<u>745,076</u>
	<u>2,527,297</u>	<u>2,567,827</u>

附註

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期財務報告已由本集團核數師德勤•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

本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D2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二零二三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每個報告期間之期末公允價值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

截至二零二四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二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

(3) 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂本

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二零二四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號之修訂本	銷售及售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之 相關修訂本(二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂本	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號之修訂本及 香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

於本中期期間採用香港財務報告準則之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／或所載於該簡明綜合財務報表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 二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
投資物業的固定租金收入	20,504	18,878
物業管理費	2,509	2,560
來自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	1,200	1,350
	<u>24,213</u>	<u>22,788</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，本集團根據相關租賃合約的條款之權力發出發票。按照香港財務報告準則第15號規定，截至二零二四年及二零二三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。

(4) 收入及分部資料(續)

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。

於二零二四年六月三十日，除金融工具外，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2,263,612,000港元及611,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,273,240,000港元及611,000港元)。於本中期期間，從香港及中國所得的總收入分別為24,213,000港元及無(截至二零二三年六月三十日止六個月：22,219,000港元及569,000港元)。

(5) 其他收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
銀行利息收入	2,398	2,772
貸款利息收入	2,236	3,778
來自其他應收款項之利息收入	149	144
來自最終控股公司之管理服務費收入	210	150
來自中間控股公司之管理服務費收入	610	555
其他	900	8
	<u>6,503</u>	<u>7,407</u>

(6) 其他虧損

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
淨匯兌虧損	<u>4</u>	<u>418</u>

(7) 所得稅支出

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
支出包括：		
本期間		
– 香港所得稅	2,040	1,186
– 中國企業所得稅	–	26
	<u>2,040</u>	<u>1,212</u>
過往年度超額撥備		
– 香港所得稅	(18)	–
	<u>2,022</u>	<u>1,212</u>
遞延稅項	<u>(733)</u>	<u>1,957</u>
本期間所得稅支出	<u>1,289</u>	<u>3,169</u>

(8) 本期間(虧損)溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
	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	48	93
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	4,540	6,283
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	<u>2,201</u>	<u>135</u>

(9) 股息

董事會議決不宣派截至二零四年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二三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 二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
(虧損)盈利		
用以計算每股基本(虧損)盈利之 本公司股東應佔本期間(虧損)溢利	<u>(17,037)</u>	<u>14,507</u>
	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
	千位	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>1,240,669</u>

於二零二四年度及二零二三年度內，並沒有呈列每股攤薄(虧損)盈利，因為於二零二四年度及二零二三年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	(未經審核)	(經審核)
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	千港元	千港元
交易應收款項	4,316	6,223
其他應收款項	9,479	6,785
預付賬款及按金	<u>2,257</u>	<u>2,407</u>
	<u>16,052</u>	<u>15,415</u>

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金(續)

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。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) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
30日內	2,953	5,109
31日至60日	449	579
61日至90日	518	-
91日至180日	396	535
	<u>4,316</u>	<u>6,223</u>

(12) 應付款項及應計費用

	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
交易應付款項	560	474
其他應付款項	9,056	14,489
租戶按金	15,175	15,394
應計營運費用	3,169	3,932
	<u>27,960</u>	<u>34,289</u>

本集團交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
30日內	544	459
31日至60日	1	-
180日以上	15	15
	<u>560</u>	<u>474</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收入為24,213,000港元，較二零二三年同期增加約1,425,000港元或6%。截至二零二四年六月三十日止六個月之虧損為17,037,000港元(二零二三年：本期間溢利為14,507,000港元)。本集團財務業績轉變之主要原因為：

- (i) 本報告期間投資物業公允價值虧損為12,790,000港元，相比去年同期間投資物業公允價值收益為6,046,000港元；及
- (ii) 本報告期間錄得融資成本為17,668,000港元乃來自其他借款，而截至二零二三年六月三十日止六個月並無融資成本產生。

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。

截至二零二四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93.7%，而租金收入表現理想。

最近收購的購物商場，協和廣場目前正在進行翻新工程，並預計於二零二五年上半年開始營運。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由二零二三年十二月三十一日止之2,603,968,000港元下降至二零二四年六月三十日止之2,559,147,000港元。本集團之資產淨值由二零二三年十二月三十一日止之1,822,751,000港元下降至二零二四年六月三十日止之1,802,954,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團於香港之投資物業之賬面值為1,266,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,270,000,000港元)已為本集團之一間間接全資附屬公司獲授之其他借款作抵押。本集團雖然無銀行借貸，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

本集團之總負債由二零二三年十二月三十一日之781,217,000港元下降至二零二四年六月三十日止之756,193,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為112,881,000港元(二零二三年十二月三十一日：130,495,000港元)，主要以港元計值。總負債與總資產比例約30%(二零二三年十二月三十一日：30%)。於二零二四年六月三十日，本集團已包括在非流動負債之其他借款為580,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：600,000,000港元)但並無銀行貸款(二零二三年十二月三十一日：無)及權益總額為1,802,954,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,822,751,000港元)。本集團之資產負債比率(淨負債除以權益總額)為26%(二零二三年十二月三十一日：26%)。

本集團之其他借款是附有利息的浮息借款，將於二至五年內到期並以港元計算及歸還。

為了保持靈活和充足的現金流，本集團打算取得價格條款合理的合適銀行及其他借款。管理層會持續監察資產負債比率，並在有需要時借入新的外部借款。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖。

重大借貸交易

本集團專注於物業投資、物業租賃及物業管理作為其主要業務，並不時進行少量交易作為本集團的財資活動的一部分，意在有效利用手頭可用的財務資源，包括(i)認購貸款票據作投資用途；及(ii)向借款人授出貸款，兩者均為本集團帶來貸款利息收入。本集團將利用其現金狀況，並在考慮營運資金需求、可供選擇的業務及投資機會後，將關鍵時間的定期存款利率與該等現金資源於其他用途的預期回報率之間作出比較後，本集團從而相應地分配其資源，以提高其股東的回報，包括認購貸款票據及提供短期貸款。

貸款票據作為投資產品通常由發行人向多名認購人發行，而本集團認購該等貸款票據作投資用途，一般可在金融市場上交易。相比之下，本集團向借款人授出的短期貸款既不是投資產品，亦不能用於交易。短期貸款的結構允許本集團隨時要求借款人還款。因此，該等貸款為本集團帶來利息收入的同時，亦為本集團提供一定程度的流動資金靈活性，使本集團能迅速改善及提升其財務狀況，並在有利時機出現時利用其資源為業務活動提供資金。於本期間內，本集團並未授出任何貸款予借款人。

本集團在進行上述資源分配後，將確保有足夠的營運資金用於其業務營運。

重大收購及出售

截至二零二四年六月三十日止六個月期間及截至本公佈日期，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資

截至二零二四年六月三十日，本集團並沒有任何佔本集團總資產5%以上的重大投資。

或然負債

本集團於二零二四年六月三十日並沒有任何重大或然負債。

報告日後事項

於截至二零二四年六月三十日止報告期末後及截至本公佈日期，並沒有發生影響本集團的重要事項。

僱員

本集團於二零二四年六月三十日之僱員數目為30名(二零二三年十二月三十一日：31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

儘管香港零售物業市場在可預見的未來預期將會持續面臨挑戰，但我們預料隨著年底臨近，將會出現復甦的跡象。預計將於二零二四年下半年出現的降息，應能提振香港整體經濟，有望增加家庭可支配收入並刺激零售消費。

降息也將有望支持我們物業的資本價值，為我們的資產基礎提供穩定性，這也可能為本集團的兩個購物中心(港晶中心(部分)及協和廣場)創造更有利的環境，隨著消費者信心逐漸重建，租用率及租戶銷售額可望得以改善。我們將密切關注這些趨勢並相應地調整我們的租賃策略，從而在零售市場任何好轉中獲益。

隨著協和廣場(將重新命名為聯薈)的翻新工程進入最後階段，我們預計租賃活動和潛在租戶對此的興趣將會增加。該物業的預期租金收入應會支持二零二五年顯著的收入增長。此外，我們會保持密切關注對零售商業物業市場的收購機會，準備對任何符合我們長期策略的大幅折讓資產作出行動。

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二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零二四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載於上市規則附錄C1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二零二三年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內並維持不變。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據有關職權範圍運作，以及將繼續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，包括對截至二零二四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二零二四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，二零二四年八月二十二日

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、楊麗琛女士及鄭子堅先生組成。