

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)

### 截至二零二二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」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二一年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零二二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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	(4)	16,790	18,178
其他收入	(5)	6,096	11,317
其他收益	(6)	508	633
租金及差餉		(647)	(585)
樓宇管理費		(3,422)	(3,407)
僱員成本(包括董事酬金)		(5,306)	(4,991)
折舊及攤銷		(101)	(71)
維修及保養		(2,872)	(394)
其他開支		(4,756)	(4,381)
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		6,290	16,299
來自投資物業之公允價值變動之 虧損		(2,850)	(14,934)
預期信貸虧損模型之減值， 沖銷淨額		(635)	(30,370)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(6,160)	(84)
經營虧損		(3,355)	(29,089)
應佔聯營公司之虧損		-	(18,500)
除稅前虧損		(3,355)	(47,589)
所得稅支出	(7)	(1,000)	(1,206)
本期間虧損	(8)	(4,355)	(48,795)
		港仙	港仙
每股虧損 基本	(10)	(0.35)	(3.93)

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
本期間虧損	<u>(4,355)</u>	<u>(48,795)</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	(440)	(3,444)
隨後可能重新分類至損益之項目：		
幣值換算調整	<u>(2,077)</u>	<u>1,293</u>
本期間其他全面費用	<u>(2,517)</u>	<u>(2,151)</u>
本期間全面費用總額	<u>(6,872)</u>	<u>(50,946)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二二年六月三十日

	(未經審核) 二零二二年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,168	1,269
投資物業	1,324,336	1,329,370
應收貸款	77,932	111,592
透過損益按公允價值處理之金融資產	43,767	43,116
透過其他全面收益按公允價值處理之		
股本工具	32,220	32,660
俱樂部會籍	4,261	4,261
	<b>1,483,684</b>	<b>1,522,268</b>
<b>流動資產</b>		
交易及其他應收款項、預付賬款及		
按金	(11) 32,983	37,693
應收貸款	99,550	64,737
透過損益按公允價值處理之金融資產	36,532	42,814
可取回所得稅	3,812	3,961
現金及現金等值	129,113	119,853
	<b>301,990</b>	<b>269,058</b>
<b>總資產</b>	<b>1,785,674</b>	<b>1,791,326</b>
<b>權益</b>		
股本	681,899	681,899
儲備	916,650	923,522
<b>總權益</b>	<b>1,598,549</b>	<b>1,605,421</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	163,940	163,708
<b>流動負債</b>		
應付款項及應計費用	(12) 23,079	22,155
應付所得稅	106	42
	<b>23,185</b>	<b>22,197</b>
<b>總負債</b>	<b>187,125</b>	<b>185,905</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>1,785,674</b>	<b>1,791,326</b>

## 簡明綜合財務報表附註

### (1) 核數師審閱

本集團截至二零二二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二零二一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。

截至二零二二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二零二一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(「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二零二二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3號修訂本	概念框架的引用
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年六月三十日後與新型冠狀病毒相關的租金寬免
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則修訂本	二零一八年至二零二零年之香港財務報告準則的年度改進

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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
投資物業的固定租金收入	12,805	14,048
物業管理費	2,485	2,630
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>16,790</u>	<u>18,178</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，截至二零二二年及二零二一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。

於二零二二年六月三十日，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1,268,914,000港元和60,851,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,272,334,000港元和62,566,000港元)。於本中期期間，從香港及中國所得的總收入分別為16,146,000港元及644,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：17,523,000港元及655,000港元)。

#### (5) 其他收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
銀行利息收入	235	327
貸款利息收入	4,413	8,712
政府補助	392	(16)
來自其他應收款項之利息收入	126	124
來自透過損益按公允價值處理之金融資產之股息收入	350	2,165
來自中間控股公司之管理服務費收入	432	-
其他	148	5
	<u>6,096</u>	<u>11,317</u>

於本中期期間，本集團確認與香港特別行政區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(截至二零二一年六月三十日止六個月：政府補貼之罰款為16,000港元)。

(6) 其他收益

(未經審核)  
截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
千港元 千港元

淨匯兌收益

508

633

(7) 所得稅支出

(未經審核)  
截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
千港元 千港元

支出包括：

本期間

—香港所得稅

213

2,824

—中國企業所得稅

5

-

218

2,824

過往年度超額撥備

—香港所得稅

-

(40)

218

2,784

遞延稅項

782

(1,578)

本期間所得稅支出

1,000

1,206

(8) 本期間虧損

(未經審核)  
截至六月三十日止六個月  
二零二二年 二零二一年  
千港元 千港元

本期間虧損已扣除：

物業、廠房及設備折舊

101

71

產生租金收入之投資物業的直接營運費用

6,307

4,460

並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用

1,420

197

(9) 股息

董事會議決不建議派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## (10) 每股虧損

本公司股東應佔之每股基本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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損		
用以計算每股基本虧損之虧損 (本公司股東應佔本期間虧損)	<u>4,355</u>	<u>48,795</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 千位	二零二一年 千位
股數		
用以計算每股基本虧損之普通股數目	<u>1,240,669</u>	<u>1,240,669</u>

## 股數

用以計算每股基本虧損之普通股數目

由於二零二二年度及二零二一年度內並沒有發行在外的潛在普通股，因此於二零二二年度及二零二一年度，並沒有呈列每股攤薄虧損。

## (11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	(未經審核) 二零二二年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
交易應收款項	14,503	17,068
其他應收款項	17,078	18,922
預付賬款及按金	<u>1,402</u>	<u>1,703</u>
	<u>32,983</u>	<u>37,693</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) 二零二二年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
30日內	12,076	13,951
31日至60日	1,138	1,520
61日至90日	854	-
91日至120日	-	1,137
121日至180日	<u>435</u>	<u>460</u>
	<u>14,503</u>	<u>17,068</u>

(12) 應付款項及應計費用

	(未經審核) 二零二二年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
交易應付款項	617	371
其他應付款項	5,640	6,185
租戶按金	13,899	12,244
應計營運費用	2,923	3,355
	<u>23,079</u>	<u>22,155</u>

本集團交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	(未經審核) 二零二二年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 十二月 三十一日 千港元
30日內	602	356
120日以上	15	15
	<u>617</u>	<u>371</u>

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間之收入為16,790,000港元，較二零二一年同期減少約1,388,000港元或7.64%。收入下跌主要是由於來自租金收入之下跌。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月期間之虧損為4,355,000元(二零二一年：48,795,000港元)。虧損下跌之主要原因是：

- (1) 應收貸款及利息之減值虧損減少；及
- (2) 於二零二一年十月透過完成出售一間附屬公司從而出售於聯營公司之權益，因此截至二零二二年六月三十日止六個月並沒有應佔聯營公司之虧損。

### 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。

截至二零二二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80%，但租金收入表現未如理想。

於二零二二年年初開始在香港的第五波新型冠狀病毒期間，由於政府對指定零售場所實施強制關閉或限制，港晶中心的零售業務受到嚴重影響。因此，本集團於期內視乎行業向部份租戶給予租金寬免，導致港晶中心之租金收入減少。

然而，本集團位於億京中心的辦公室及一些分層住宅於二零二二年上半年錄得租用率為100%。

## 財務回顧

### 本集團之資產及抵押

本集團之總資產由二零二一年十二月三十一日止之1,791,326,000港元下降至二零二二年六月三十日止之1,785,674,000港元。本集團之資產淨值由二零二一年十二月三十一日止之1,605,421,000港元下降至二零二二年六月三十日止之1,598,549,000港元。於二零二二年六月三十日，本集團於本港之投資物業並無(二零二一年十二月三十一日：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

本集團之總負債由二零二一年十二月三十一日之185,905,000港元上升至二零二二年六月三十日止之187,125,000港元。於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為129,113,000港元(二零二一年十二月三十一日：119,853,000港元)。總負債與總資產比例約10.48%(二零二一年十二月三十一日：10.38%)。於二零二二年六月三十日，本集團並無銀行貸款(二零二一年十二月三十一日：無)及總權益為1,598,549,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,605,421,000港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團之流動資產為301,990,000港元(二零二一年十二月三十一日：269,058,000港元)，超出其流動負債278,805,000港元(二零二一年十二月三十一日：246,861,000港元)。

於二零二二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

本集團於二零二二年六月三十日之僱員數目為33名(二零二一年十二月三十一日：30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。

## 應對新冠病毒疫情

本集團繼續在辦公室及業務場所採取一系列防護措施以保障員工及其家人，供應商及鄰近社區之健康及安全，與及同時確保業務場所之安全，部份例子如下：

- 於辦公室內推行保持社交距離和員工保護一系列措施；
- 盡量避免在會議室內舉行實體會議，改以電話或視像形式進行會議；
- 取消所有非必要之外地公幹；
- 安排員工彈性時間上班及遙距在家工作；
- 限制客人到訪，所有員工和客人進入辦公室前均需檢查體溫；
- 凡因工作外遊回港需自我隔離，出現類似新冠病毒病徵或與確診人士有接觸的員工需要進行新冠病毒檢測，費用概由公司承擔；及
- 增加口罩、酒精搓手液和消毒衛生用品存貨，並著重場所內之清潔和衛生。

為響應香港特別行政區政府之「全城起動 快打疫苗」計劃，本集團提供疫苗假期予接種疫苗的員工以作鼓勵。

## 業務展望

隨著更多與新型冠狀病毒相關的限制逐漸放寬，我們預計本集團位於港晶中心(部份)的零售商舖的大多數租戶，尤其是餐飲業的租戶，未來將有更好的業務表現。然而，由於與中國大陸的邊境封鎖，很多零售租戶將繼續面臨艱難的經營環境。因此，我們相信至少要到今年第四季度，租金才能穩定下來，以及直到明年，我們才能預計租金出現任何反彈。

基於持續的疫情及來自中國企業租戶的需求下降，我們亦預期辦公室租賃市場將繼續帶來隱憂。導致本集團位於億京中心的辦公室租務需求將繼續受到影響。

儘管如此，我們對香港長遠的業務前景依然抱樂觀態度。我們相信近日宣佈將在香港舉辦的大型國際賽事，例如七人欖球賽，以及近期對入境旅客的隔離要求稍微放寬，都意味著未來數月的旅遊限制將進一步放寬。這有利於為今年下半年整體經濟活動帶來大幅度回升。與此同時，我們將繼續尋找極具吸引力的機會來增加我們的業務組合。

## 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二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年：無)。

## 企業管治守則之遵守

於截至二零二二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。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，董事會已根據二零二二年一月一日生效之經修訂企業管治守則作出檢討及更新薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍。本公司已採納之薪酬委員會之已更新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之已更新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二零二一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已更新職權範圍運作，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，包括對截至二零二二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二零二二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，二零二二年八月十八日

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。