

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方興業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績

中期業績

東方興業控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（「本集團」）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，連同比較數字載述如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	3	12,458	11,287
銷售成本		(2,767)	(2,804)
毛利		9,691	8,483
其他收入及收益	3	297	822
於收益表處理之股權投資的 公平值變動，淨額		(12)	(9)
外幣匯兌差額，淨額		(28)	—
經營及行政開支		(2,989)	(2,700)
融資成本	5	(3,693)	(3,301)
除稅前溢利	4	3,266	3,295
所得稅支出	6	(486)	(1,018)
期內溢利		2,780	2,277

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)

應佔期內溢利：

本公司股東

2,780	2,277
-------	-------

本公司普通權益持有人應佔每股盈利

基本及攤薄

8	0.72港仙	0.59港仙
---	--------	--------

有關中期股息之詳情於附註7披露。

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

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
(未經審核)	(未經審核)

期內溢利

2,780	2,277
-------	-------

期內其他全面收益

—	—
---	---

本公司股東應佔期內全面收益總額

2,780	2,277
-------	-------

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		48	51
投資物業		1,653,820	1,653,820
使用權資產		326	331
會所債券		330	330
非流動資產總值		1,654,524	1,654,532
流動資產			
貿易應收款項	9	182	224
預付款項、按金及其他應收款項		6,023	1,506
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		41	53
現金及現金等值項目		7,995	158,992
流動資產總值		14,241	160,775
流動負債			
其他應付款項及應計開支		14,668	16,528
計息銀行借貸		—	144,000
應付同系附屬公司款項		5,217	150,701
來自一間同系附屬公司之貸款		146,643	—
應付稅項		5,711	5,488
流動負債總值		172,239	316,717
流動負債淨值		(157,998)	(155,942)
總資產減流動負債		1,496,526	1,498,590

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>26,879</u>	<u>26,879</u>
非流動負債總值	<u>26,879</u>	<u>26,879</u>
資產淨值	<u>1,469,647</u>	<u>1,471,711</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	38,818	38,818
儲備	<u>1,430,829</u>	<u>1,432,893</u>
權益總額	<u>1,469,647</u>	<u>1,471,711</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露要求及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。除下文所提述者外，編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與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者相同。

於本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之修訂。該等修訂適用於本集團由二零二四年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂（2020年）
香港會計準則第1號（修訂本）	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排

若干修訂本於二零二四年首次應用，惟並無對本集團的簡明綜合中期財務報表產生影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現只有一個(二零二三年：一個)主要包括投資物業之租金收入的物業投資分類為可報告業務分類，所以再無獨立延伸的財務資訊及分析可報告。

地區資料

外界客戶之收入：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
香港	12,458	11,240
中國內地	—	47
	<u>12,458</u>	<u>11,287</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益

	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
	(未經審核)	(未經審核)
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>12,458</u>	<u>11,287</u>
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	98	720
其他	<u>199</u>	<u>102</u>
	<u>297</u>	<u>822</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	3	2
使用權資產之折舊	4	4
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及其他福利	1,034	1,081
退休金計劃供款(界定供款計劃)	40	46
總僱員開支	1,074	1,127

5. 融資成本

	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
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸之利息	1,050	3,301
來自一間同系附屬公司之貸款之利息	2,643	—
	3,693	3,301

6. 所得稅

根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就應課稅溢利首2,000,000港元繳納稅項，並將按16.5%之稅率就超過2,000,000港元之應課稅溢利繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續按16.5%之稅率繳納稅項(二零二三：16.5%)。因此，本公司之合資格集團實體之估計應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%，超過2,000,000港元之估計應課稅溢利按16.5%計算。

中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。

根據中國相關稅收法律及法規，非居民企業如在中國沒有機構或場所在中國境內取得的收入一般按10%的稅率繳納企業所得稅。本集團在香港註冊成立並在中國從事房地產投資的附屬公司在中國境內沒有機構或場所。因此，這些附屬公司只須就在中國境內取得的收入繳納10%的企業所得稅。

	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
	(未經審核)	(未經審核)
即期 – 香港		
期內稅項支出	515	520
過往年度過度撥備	(34)	–
	481	520
即期 – 中國內地		
期內稅項支出	5	498
期內稅項支出總額	486	1,018

7. 股息

(a) 於期內確認為分派之股息：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
已派二零二三年度末期股息－每股普通股1.2港仙 (二零二三年：二零二二年度末期股息－ 每股普通股1.2港仙)	4,658	4,658

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股0.8港仙 (二零二三年：每股普通股0.8港仙)	3,105	3,105

董事會於二零二四年八月二十八日舉行的會議上通過派發中期股息每股0.8港仙。股息單將於二零二四年十月二十四日或前後寄發予於二零二四年九月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

上述中期股息於中期報告日期後宣派且並未於各有關報告期末確認為負債。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內本公司普通權益持有人應佔盈利約為2,780,000港元(二零二三年：2,277,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數388,183,600股(二零二三年：388,183,600股)計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止期間均無已發行之潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>182</u>	<u>224</u>

貿易應收款項主要包括物業租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	160	202
一至兩個月	17	18
兩至三個月	4	—
三至十二個月	—	3
一年以上	1	1
	<u>182</u>	<u>224</u>

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年九月二十五日(星期三)至二零二四年九月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二四年九月二十四日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。中期股息將派發予於二零二四年九月二十七日(星期五)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二四年十月二十四日(星期四)或前後。

管理層之討論及分析

業務回顧

物業投資

本集團的投資物業主要包括位於香港的寫字樓、工業及住宅單位。該等投資物業於截至二零二四年六月三十日止六個月帶來的租金收入約12,500,000港元(二零二三年：11,300,000港元)。租金收入增加乃主要由於整體物業組合的出租率上升所導致。

財務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利按年上升約500,000港元或22%至約2,800,000港元(二零二三年：2,300,000港元)。溢利上升乃主要由於租金收入於報告期間增加約1,200,000港元或10%至約12,500,000港元(二零二三年：11,300,000港元)所導致。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業活動。

外幣風險

本集團目前並無面臨任何重大外匯風險，因本集團大部分貨幣資產及負債均以港元計值。管理層將於有需要時考慮適當的對沖工具，以應對重大的外匯風險。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及來自一間同系附屬公司之貸款撥付經營所需資金。本集團於二零二四年六月三十日之現金及現金等值項目約為8,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：159,000,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團的借貸總額約151,800,000港元(二零二三年十二月三十一日：294,700,000港元)，當中包括應付同系附屬公司款項約5,200,000港元(二零二三年十二月三十一日：150,700,000港元)及來自一間同系附屬公司之貸款約146,600,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)。

本集團的負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)於二零二四年六月三十日約為10.33%(二零二三年十二月三十一日：20.02%)。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

於二零二四年六月三十日後及直至本公告日期，概無可能對本集團的營運及財務表現造成重大影響的重大事件。

僱員及酬金政策

於二零二四年六月三十日，本集團在香港聘用8名僱員。期內，僱員開支(包括董事酬金)約為1,100,000港元(二零二三年：1,100,000港元)。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員(包括董事及高級管理層)支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享受有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

由於經濟持續放緩、地緣政治衝突不斷以及高利率環境，二零二四年下半年全球經濟將繼續面臨挑戰。這些挑戰導致投資意欲低迷，並為全球市場帶來不明朗因素。

由於商業氣氛疲弱，本港寫字樓租賃需求仍然低迷。然而，由於潛在買家轉向租賃市場的需求持續，住宅租賃市場仍然暢旺。

近年來，馬來西亞對中國遊客簽證制度的放寬和更廣泛的投資優惠政策吸引了許多國際和中國製造業於該國開展業務。因此，預計馬來西亞的旅遊業和商業投資將為該國帶來更廣泛的經濟成長，並使房地產行業受益。本集團正在馬來西亞投資，旨在進一步實現本集團房地產投資和開發組合的多元化。本集團正積極尋找機會收購優質房地產及土地儲備以拓展我們的業務。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

由審核委員會審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團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，作出討論。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第B.2.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。董事會認為，豁免本公司的主席及董事總經理遵守有關輪值退任的條文，將使本集團可在強勢及貫徹的領導下，善用資源，有效地規劃、制定及落實長遠的策略及業務計劃。董事會相信持續豁免該等董事遵守有關輪值退任的條文，符合本公司的最佳利益。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

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C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的操守準則。經向本公司全體董事之特定查詢，截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

董事會

於本公告日期，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零二四年八月二十八日