

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分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)

二零二五年度之經審核業績公佈

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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二四年十二月三十一日止同年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	(3)	50,338	47,286
其他收入	(4)	3,334	10,894
其他收益(虧損)		192	(864)
租金及差餉		(3,415)	(3,542)
樓宇管理費		(8,825)	(7,441)
僱員成本(包括董事酬金)		(11,641)	(10,914)
折舊及攤銷		(64)	(82)
維修及保養		(10,632)	(1,668)
其他開支		(12,059)	(9,013)
融資成本		(23,545)	(34,095)
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)減值撥回的 經營虧損		(16,317)	(9,439)
來自投資物業之公允價值變動之虧損		(206,701)	(67,862)
預期信貸虧損模型之淨額(減值)減值撥回		(387)	607
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨增加		428	814
除稅前虧損		(222,977)	(75,880)
所得稅抵扣	(5)	8,800	1,128
本年度虧損	(6)	(214,177)	(74,752)
		港仙	港仙
每股虧損 基本	(7)	(17.26)	(6.03)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(214,177)</u>	<u>(74,752)</u>
本年度其他全面費用，除稅後：		
隨後不會重新分類至損益之項目：		
透過其他全面費用按公允價值處理之 股本工具之公允價值變動	<u>(5,770)</u>	<u>(5,930)</u>
本年度全面費用總額	<u>(219,947)</u>	<u>(80,682)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		284	348
投資物業		2,096,980	2,266,120
於一間聯營公司之權益		-	-
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具		20,190	25,960
俱樂部會籍		4,261	4,261
		<u>2,121,715</u>	<u>2,296,689</u>
流動資產			
交易及其他應收款項、預付賬款及按金	(9)	17,392	12,694
應收貸款		-	-
透過損益按公允價值處理之金融資產		43,465	52,971
可取回所得稅		2,209	383
現金及現金等值		48,992	68,355
		<u>112,058</u>	<u>134,403</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	(10)	30,417	32,152
應付所得稅		57	996
銀行借款		180,000	100,000
		<u>210,474</u>	<u>133,148</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(98,416)</u>	<u>1,255</u>
總資產減流動負債		<u>2,023,299</u>	<u>2,297,944</u>
股本及儲備			
股本		681,899	681,899
儲備		840,223	1,060,170
權益總額		<u>1,522,122</u>	<u>1,742,069</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		131,177	140,875
其他借款		370,000	415,000
		<u>501,177</u>	<u>555,875</u>
		<u>2,023,299</u>	<u>2,297,944</u>

附註：

(1) 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港公司條例(「公司條例」)而編製。此外，本綜合財務報表也包括適用於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)披露規定。

本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具於各報告期末乃按公允價值計量。

載入此份財務年度業績公告中有關截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之財務資料，並不構成本公司於該等財務年度的法定年度綜合財務報表的一部份，而是摘錄自該等財務報表。有關根據公司條例第436條之規定所披露的該等法定財務報表之其他資料如下：

本公司按公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定已向公司註冊處長交付截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報表及將會如期交付截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報表。

核數師對本集團二零二四年之財務報表作出報告並無保留意見，沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；亦沒有包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出陳述。

在編製本綜合財務報表時，本公司之董事(「董事」)已仔細考慮了本集團未來的流動性，鑑於本集團在截至二零二五年十二月三十一日止年度產生214,177,000港元之營運虧損及4,451,000港元之負營運現金流，而截至該日，本集團之流動負債比其流動資產超出了98,416,000港元，這主要是由於180,000,000港元之銀行借款，該借款應在十二個月內清還，並分類為流動負債。

董事已審查管理層編製之集團現金流量預測，該預測涵蓋自本綜合財務報表批准之日起十二個月的期間。本集團預期，在完成翻新工程並開始從本集團持有之商用物業聯薈(前稱協和廣場)產生租金收入後，未來十二個月的流動性和經營現金流量將持續增強。於二零二五年十二月三十一日，本集團亦有來自其中間控股公司總額為230,000,000港元的尚未使用之資金融通。因此，本集團將擁有充足的營運資金為其營運，並履行自本綜合財務報表批准之日起十二個月內到期的財務義務。因此，董事於本綜合財務報表批准之日持合理預期，本集團擁有充足的資源，在可預見的未來繼續營運。因此，他們在編製本綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

(2) 應用香港財務報告準則會計準則之新訂及修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈於二零二五年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可交換性

於本年度採用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於本年度及過往期間之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(3a) 收入及分部資料

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資物業的固定租金收入	44,255	41,063
物業管理費	5,258	5,023
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	825	1,200
	<u>50,338</u>	<u>47,286</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發出發票。按照香港財務報告準則第15號規定，於二零二五年及二零二四年十二月三十一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。

於二零二五年十二月三十一日，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2,100,914,000港元及611,000港元(二零二四年：2,270,118,000港元及611,000港元)。於本年度，收入只從香港所得。

(3b) 主要客戶之資料

佔本集團總收入10%以上的相應年份的投資物業租金相關的客戶收入如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	9,144	8,474
客戶B	6,979	5,671
客戶C	5,658	6,010

(4) 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	1,482	3,865
貸款利息收入	-	3,913
來自其他應收款項之利息收入	269	287
來自中間控股公司之管理服務費收入	674	1,220
來自同系附屬公司之管理服務費收入	498	420
其他	411	1,189

(5) 所得稅抵扣

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
支出(抵扣)包括：		
香港所得稅		
—本年度	912	3,118
—過往年度超額撥備	(14)	(45)
	<u>898</u>	<u>3,073</u>
遞延稅項	<u>(9,698)</u>	<u>(4,201)</u>
本年度所得稅抵扣	<u>(8,800)</u>	<u>(1,128)</u>

(6) 本年度虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	<u>64</u>	<u>82</u>
薪金及其他費用	11,334	10,611
退休福利計劃供款	<u>307</u>	<u>303</u>
僱員成本總額(包括董事酬金)	<u>11,641</u>	<u>10,914</u>
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	20,024	9,856
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	8,232	4,032
核數師酬金	<u>1,451</u>	<u>1,649</u>

(7) 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
用以計算每股基本虧損之 本公司股東應佔本年度虧損	<u>(214,177)</u>	<u>(74,752)</u>
	二零二五年 千位	二零二四年 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>

於二零二五年度及二零二四年度內，並沒有呈列每股攤薄虧損，因為並沒有發行在外的潛在普通股。

(8) 股息

董事會議決不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二四年：無)。

(9) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
交易應收款項	8,216	3,777
其他應收款項	6,490	6,557
預付賬款及按金	2,686	2,360
	<u>17,392</u>	<u>12,694</u>

於二零二四年一月一日，來自客戶合約之交易應收款項為\$6,223,000港元。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	6,250	2,234
31至60日	1,000	1,314
91日至120日	592	220
121日至180日	374	9
	<u>8,216</u>	<u>3,777</u>

(10) 應付款項及應計費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
交易應付款項	2,178	371
其他應付款項	6,679	13,922
租戶按金	17,501	14,396
應計營運費用	4,059	3,463
	<u>30,417</u>	<u>32,152</u>

本集團交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	1,576	350
31日至60日	519	6
61日至90日	68	–
120日以上	15	15
	<u>2,178</u>	<u>371</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入為50,338,000港元(二零二四年：47,286,000港元)，較去年增加3,052,000港元或6%。本年度虧損為214,177,000港元(二零二四年：74,752,000港元)。本集團財務業績下降之主要原因為本集團本年度之投資物業公允價值減少為206,701,000港元，相比去年度之金額為67,862,000港元較高。

每股虧損為17.26港仙(二零二四年：6.03港仙)，而於二零二五年十二月三十一日，每股資產淨值為1.23港元(二零二四年：1.40港元)。

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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團位於港晶中心的商用物業錄得平均租用率約95%，租金收入表現理想。

購物商場聯薈(前稱協和廣場)的翻新工程已經完成，招租工作正在積極進行中。商場已於二零二六年一月分階段正式開幕，第一階段包括商場總共六層中之其中三層，出租率超過其可出租面積60%，並已有租戶進駐營運。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由去年度之2,431,092,000港元下降至本年度之2,233,773,000港元。本集團之資產淨值由1,742,069,000港元下降至1,522,122,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港之投資物業之賬面值為1,184,000,000港元(二零二四年：1,294,000,000港元)已為銀行借款作抵押。本集團之銀行借款為180,000,000港元(二零二四年：100,000,000港元)，並在有需要時向銀行商討續借。

本集團之財務狀況、流動資金及融資

本集團之總負債由二零二四年十二月三十一日之689,023,000港元上升至二零二五年十二月三十一日止之711,651,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為48,992,000港元(二零二四年：68,355,000港元)，主要以港元計值。總負債與總資產比例約32%(二零二四年：28%)。於二零二五年十二月三十一日，本集團之其他借款為370,000,000港元(二零二四年：415,000,000港元)，多於一年但不超過兩年內償還及銀行借款為180,000,000港元(二零二四年：100,000,000港元)，於一年內償還並包含可按要求償還條款。權益總額為1,522,122,000港元(二零二四年：1,742,069,000港元)。本集團之資產負債比率(淨負債除以權益總額)為33%(二零二四年：26%)。

本集團之未償還借款為浮息借款，於一至兩年內到期，並以港元計算及歸還。

為了保持靈活和充足的現金流，本集團持有來自中間控股公司的尚未使用之資金融通為230,000,000港元(二零二四：200,000,000港元)及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。

於二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無重大匯率波動風險及相關對沖。

重大借貸交易

本集團的主要業務集中於物業投資、物業租賃及物業管理，並不時在本集團的財務活動中進行少量交易，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。利用其現金狀況之優點，並考慮營運資金需求、現有業務及投資機會後，將關鍵時間的定期存款利率與該等現金資源用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資源，意在提高其股東回報，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。於本年內，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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，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

截至二零二五年十二月三十一日，本集團並沒有任何佔本集團總資產之5%以上的重大投資。

或然負債

本集團於二零二五年十二月三十一日並沒有任何重大或然負債。

報告日後事項

於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之僱員數目為32名(二零二四年：30名)，全部(二零二四年：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，在港全職僱員享有醫療保險及強制性公積金。

業務展望

香港的零售物業租賃市場在二零二六年依然充滿挑戰，租金價格和出租率持續受壓。雖然部分核心地段出現了穩定的跡象，但整體市場仍面臨來自謹慎的消費者消費及零售習慣持續變化的阻力，包括來自網上平台的競爭。然而，隨著訪客數目增長，從而提振零售消費，香港的整體市場狀況應會持續改善。

我們位於荃灣的購物商場聯薈(前稱協和廣場)，經過全面翻新後已正式開幕。隨著租賃活動的展開，將為本集團的租金收入帶來顯著貢獻。我們仍繼續致力於在當前競爭激烈的租賃市場中，引進具吸引力且多元化的租戶組合。

在宏觀經濟方面，預計二零二六年，香港經濟將增長介乎2.5%至3.5%之間，為本集團的營運提供了有利的背景。儘管零售租賃的基本面可能需要一段時間改善，但增長前景加上住宅物業市場改善帶來的財富效應，鞏固了一個比以往更具建設性的中期環境。

本集團維持審慎但具機遇性的策略，專注營運效率及選擇性資本配置。我們已作好準備從任何市場復甦中受益，並在租賃環境逐步改善的同時，繼續以財務紀律作為優先考慮。

股息

董事會不建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二四年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零二六年股東週年大會預定於二零二六年五月二十日(星期三)舉行。為釐定出席二零二六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年五月十五日(星期五)至二零二六年五月二十日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。本公司股東為符合資格出席二零二六年股東週年大會並於會上投票，須於二零二六年五月十四日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，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將載於本公司截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二五年年報」)之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討該等職權範圍，並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。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零二六年四月底前寄發予本公司股東(「股東」)之本公司二零二五年年報之企業管治報告內列載。

審核委員會之審閱

審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的初步公佈所列數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本集團於本年度經審核綜合財務報表所呈列的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就初步公佈作出意見或保證結論。

購回、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

沒收無人認領股息

根據本公司組織章程細則第160(A)條，所有在宣派後6年無人認領的股息可遭董事會沒收，並撥歸本公司所有。董事會謹此知會股東，任何以下已宣派股息如於二零二六年四月十六日(星期四)仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度

股息類別

二零一八年

中期股息(代替末期股息)

對上述股息享有權利但尚未領取股息之股東務須儘快惟不遲於二零二六年四月十六日(星期四)下午四時三十分聯絡本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表董事會
亞證地產有限公司
執行董事兼行政總裁
李樹賢

香港，二零二六年三月十九日

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)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。