

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)

二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一九年十二月三十一日止同年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	(3)	51,251	55,944
其他收入	(4)	32,366	21,543
其他收益及虧損	(5)	428	(2,227)
預期信貸虧損模型之減值， 沖銷淨額		(4,551)	(180)
租金及差餉		(1,350)	(1,588)
樓宇管理費		(6,940)	(6,389)
僱員成本(包括董事酬金)		(14,592)	(13,726)
折舊及攤銷		(100)	(85)
維修及保養		(967)	(1,312)
其他開支		(8,080)	(8,404)
透過損益按公允價值處理之 金融資產之公允價值淨增加		412	—
未計入投資物業之公允價值變動的 經營溢利		47,877	43,576
來自投資物業之公允價值變動(虧損)收益		(32,635)	9,128
經營溢利		15,242	52,704
應佔聯營公司(虧損)溢利		(69,029)	8,967
除稅前(虧損)溢利		(53,787)	61,671
所得稅支出	(6)	(2,863)	(3,657)
本年度(虧損)溢利	(7)	(56,650)	58,014
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利 基本	(8)	(4.57)	4.67

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度(虧損)溢利	<u>(56,650)</u>	<u>58,014</u>
其他全面費用：		
隨後不會重新分類至損益之項目：		
俱樂部會籍之公允價值變動	-	(6,239)
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	<u>(5,248)</u>	<u>1,041</u>
	(5,248)	(5,198)
隨後可能重新分類至損益之項目：		
幣值換算調整	<u>2,730</u>	<u>(1,271)</u>
本年度其他全面費用，除稅後	<u>(2,518)</u>	<u>(6,469)</u>
本年度全面(費用)收益總額	<u>(59,168)</u>	<u>51,545</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		927	1,007
投資物業		1,354,293	1,383,647
於聯營公司之權益		2,556,436	2,690,680
應收貸款		110,009	175,152
透過損益按公允價值處理之金融資產		39,296	-
透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具		33,457	38,705
俱樂部會籍		4,261	4,261
		4,098,679	4,293,452
流動資產			
交易及其他應收款項、預付賬款及按金	(10)	34,645	13,746
應收貸款		139,159	44,438
透過損益按公允價值處理之金融資產		61,866	-
應收聯營公司賬款		23,209	90,229
可取回所得稅		769	68
現金及現金等值		186,175	217,031
		445,823	365,512
總資產		4,544,502	4,658,964
權益			
股本		681,899	681,899
儲備		3,664,020	3,754,690
總權益		4,345,919	4,436,589
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		166,849	170,093
流動負債			
應付款項及應計費用	(11)	25,855	32,497
應付聯營公司賬款		-	17,236
應付所得稅		5,879	2,549
		31,734	52,282
總負債		198,583	222,375
總權益及負債		4,544,502	4,658,964

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(「香港財務報告準則」)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」)披露和香港公司條例(「公司條例」)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。

歷史成本一般按交換貨物及服務所付代價之公允價值。

載入此份財務年度業績公告中有關截至二零二零年及二零一九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。其他與該等法定財務報表相關並須根據公司條例第436條作出披露的資料如下：

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二零一九年十二月三十一日止年度財務報表及將會如期交付截至二零二零年十二月三十一日止年度財務報表。

核數師對該兩年度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。

(2) 經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈於二零二零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標準對概念框架的引用修訂及下列香港財務報告準則之經修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大的定義
香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革

除下文所述外，於本期間採用香港財務報告準則標準對概念框架的引用修訂和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/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(2) 經修訂香港財務報告準則之應用(續)

應用於香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大的定義」之修訂本的影響

這些修訂對重大提供了新的定義，其中敘述：「如漏報、誤報或使信息模糊不清並有合理期望地影響其主要用戶以通用財務報表為基礎編製這些財務報表的原則去審閱，並作提供財務信息與特定的報告實體所作出的決定，則該信息是重要的。」該等修訂還釐清，在整體財務報表中，重要性是取決於信息的性質或數量的大小(不管是單獨或與其他信息結合使用)。

於本年度應用經修訂本對綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團尚未提早應用已頒佈但尚未生效的下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	二零一九年新型冠狀病毒相關租金寬減 ⁴
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架的引用 ²
香港財務報告準則第9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4號及 香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革—第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產銷售或注資 ³
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) ¹
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 ²
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則修訂本	對2018年至2020年之香港財務報告準則的 年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事(「董事」)預期，在可預見的將來，應用所有新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

(3a) 收入及分部資料

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業的固定租金收入	44,421	49,532
物業管理費	5,330	4,912
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
	51,251	55,944

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號則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，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日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。

於二零二零年十二月三十一日，除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3,855,920,000港元及59,438,000港元(二零一九年：4,023,203,000港元及56,392,000港元)。於本年度，從香港及中國所得的總收入分別為50,020,000港元及1,231,000港元(二零一九年：54,852,000港元及1,092,000港元)。

(3b) 主要客戶之資料

估本集團總收入10%以上的相應年份的投資物業租金相關的客戶收入如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A	5,426	N/A ¹
客戶B	5,348	5,886
客戶C	N/A ¹	6,425
客戶D	N/A ¹	6,143

¹ 相應的收入佔不超過本集團總收入的10%。

(4) 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	2,115	3,246
貸款利息收入	23,913	17,867
政府補助(附註a)	1,175	-
來自其他應收款項之利息收入	220	213
應收貸款之非實質性變動收益(附註b)	4,844	-
其他	99	217
	<u>32,366</u>	<u>21,543</u>

附註：

- (a) 於本年度，本集團就二零一九年新型冠狀病毒相關的補貼確認政府補助1,175,000港元，與香港特別行政區提供的保就業計劃有關。
- (b) 根據二零二零年末簽訂的合約，本集團有權從借款人獲得該費用，並就借款人修改了現有應收貸款中的契約，確認該收益為應收貸款之非實質性變動收益。根據原合同條款，此修改並不構成合同現金流的轉變。於二零二零年十二月三十一日，其餘額計入其他應收款項。

(5) 其他收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
淨匯兌收益(虧損)	<u>428</u>	<u>(2,227)</u>

(6) 所得稅支出

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港所得稅		
本年度	7,129	4,027
過往年度超額撥備	(214)	(9)
	<u>6,915</u>	<u>4,018</u>
遞延稅項	<u>(4,052)</u>	<u>(361)</u>
本年度稅項支出	<u>2,863</u>	<u>3,657</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)和企業所得稅法實施條例，於這兩個年度內，適用於中國附屬公司的稅率為25%。

(7) 本年度(虧損)溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	<u>100</u>	<u>85</u>
薪金及其他費用	14,290	13,426
退休福利計劃供款	<u>302</u>	<u>300</u>
僱員成本總額(包括董事酬金)	<u>14,592</u>	<u>13,726</u>
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	8,827	9,160
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	330	356
核數費用	<u>1,258</u>	<u>1,273</u>

(8) 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(虧損)盈利		
用以計算每股基本(虧損)盈利之溢利 (本公司股東應佔本年度(虧損)溢利)	<u>(56,650)</u>	<u>58,014</u>
	二零二零年 千位	二零一九年 千位
股數		
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股數目	<u>1,240,802</u>	<u>1,241,055</u>

就計算每股基本虧損之普通股的加權平均數當中，本年度回購和註銷的股份已作調整。由於二零二零年度及二零一九年度內並沒有發行在外的潛在普通股，因此於二零二零年度及二零一九年度，並沒有呈列每股攤薄(虧損)盈利。

(9) 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付二零一九年之中期股息(代替末期股息)為 每股2.5港仙(二零一九年：已付二零一八年之 中期股息(代替末期股息)為10港仙)	<u>31,026</u>	<u>124,106</u>

董事會議決不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止之中期股息(二零一九年：中期股息(代替末期股息)每股2.5港仙，合計總額為31,026,000港元)。

(10) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
交易應收款項	18,120	2,644
其他應收款項	14,693	9,120
預付賬款及按金	1,832	1,982
	<u>34,645</u>	<u>13,746</u>

交易應收款項乃租金應收款項，該應收款項應於提交付款通知單時收取。租金收入發票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。本集團交易應收款項扣除撥備及根據收入確認日期的賬齡如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	14,697	2,632
31至60日	819	12
91日至120日	968	-
121日至180日	1,636	-
	<u>18,120</u>	<u>2,644</u>

(11) 應付款項及應計費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
交易應付款項	193	340
其他應付款項	9,561	15,737
租戶按金	12,778	13,579
應計營運費用	3,323	2,841
	<u>25,855</u>	<u>32,497</u>

本集團之交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	<u>193</u>	<u>340</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入為51,251,000港元(二零一九年：55,944,000港元)，較去年減少4,693,000港元或8.39%。本年度虧損為56,650,000港元(二零一九年：年度溢利為58,014,000港元)，較二零一九年減少114,664,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利減少之主要原因為：

1. 於本年度應佔聯營公司虧損69,029,000港元，相比去年度應佔聯營公司溢利8,967,000港元；及
2. 於本年度投資物業之公允價值虧損32,635,000港元，相比去年度投資物業之公允價值收益9,128,000港元。

每股虧損為4.57港仙(二零一九年：每股盈利為4.67港仙)，而於二零二零年十二月三十一日，每股資產淨值為3.50港元(二零一九年：3.57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。

截至二零二零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為約98%，但租金收入表現不如理想。繼香港出現新型冠狀病毒大流行後，港晶中心的零售業務受到嚴重影響。因此，本集團自二零二零年一月起，視乎行業和強制關閉場所之時間向部份租戶提供原租金平均約50%之租金寬減，導致港晶中心之租金收入減少。

關於聯營公司(擁有33.33%)持有之紅山半島住宅物業於二零二零年十二月三十一日止年度售出2個洋房及另外5個洋房已完成交易，其中3個洋房將會在二零二一年完成交易。餘下未售之31個洋房亦陸續於二零二一年分批推出市場作出租及出售。

本集團由聯營公司持有位於香港鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心(擁有33.33%)錄得平均租用率約58%，而該租金收入表現合理。

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4,658,964,000港元下降至本年度之4,544,502,000港元。本集團之資產淨值由去年度之4,436,589,000港元下降至本年度之4,345,919,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團於本港之投資物業並無(二零一九年：無)已抵押於銀行作為資金融通之抵押。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

本集團之總負債由二零一九年十二月三十一日之222,375,000港元下降至二零二零年十二月三十一日止之198,583,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為186,175,000港元(二零一九年：217,031,000港元)。總負債與總資產比例約為4.37%(二零一九年：4.77%)。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無(二零一九年：無)銀行貸款及總權益為4,345,919,000港元(二零一九年：4,436,589,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產為445,823,000港元(二零一九年：365,512,000港元)，超出其流動負債414,089,000港元(二零一九年：313,230,000港元)。

於二零二零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，亦無任何或然負債。

僱員

除了聯營公司外，本集團於二零二零年十二月三十一日之僱員數目為29名(二零一九年：30名)，全部(二零一九年：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，在港僱員享有醫療保險，部份還享有界定供款公積金及強制性公積金。

業務展望

我們預期二零一九年新型冠狀病毒大流行的影響在二零二一年的大部分時間裡將大大壓抑對本集團位於港晶中心(部分)的零售商舖的需求，因為預計旅遊限制將維持一段時間。其主要的負面影響將會是來自國內的旅客人數減少，這些旅客在過往一向是我們零售租戶的主要對象。

疫苗接種計劃的推出應有助於在夏季來臨時穩定零售業務，我們並希望至少放寬對中國大陸的旅遊限制。與此同時，本公司將繼續與我們的零售租戶合作，在有需要時重整租賃條款並提供租金優惠。

住宅市場已經出現了早期的復甦跡象，這是由於被壓抑的需求以及對新型冠狀病毒過後經濟復甦的期望。有若干新豪宅發展項目已經成功推出，以及我們預期本集團的合資項目紅山半島提供之相對價值將吸引潛在買家進行更多的實地視察。然而，增加銷量的關鍵仍然是放寬旅遊限制，因為我們大多數買家與內地都有密切的聯繫。

我們知道當前困難的營商環境很有可能帶來一些具吸引力的投資機會。本集團將繼續積極審視這些機會為潛在的收購，以作長期持有。

股息

不宣派股息

董事不建議宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之股息(二零一九年中期股息(代替末期股息)：每股2.5港仙)。

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(「二零二一年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零二一年股東週年大會預定於二零二一年五月十七日(星期一)舉行。為釐定股東出席二零二一年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二一年五月十二日(星期三)至二零二一年五月十七日(星期一)(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。股東為符合資格出席二零二一年股東週年大會並於會上投票，須於二零二一年五月十一日(星期二)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登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理股份過戶登記手續。

企業管治守則之遵守

於截至二零二零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上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2及C.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B.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C.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。

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本公司已採納之有關職權範圍運作。董事會將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。

(2) 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)的主席出席大會，若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員會成員(或如該名委員會成員未能出席，則其正式委任代表)出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

李成偉先生(「李先生」，董事會主席)因處理其他業務，未能出席本公司於二零二零年五月二十日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。儘管李先生未能出席，惟彼已於大會召開前審閱股東週年大會之所有文件及程序，且股東週年大會之所有記錄及會議記錄已於大會結束後發送予李先生以供參考。此外，李樹賢先生(本公司行政總裁)作為李先生於董事會之代表出席並主持大會，及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，皆有出席該大會就任何提問作出回應，以確保與本公司股東(「股東」)保持有效溝通。

有關上述偏離行為之理由將載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二零年年報」)之企業管治報告內。有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零二一年四月底前寄發予股東之本公司二零二零年年報之企業管治報告內列載。

審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則及實務，以及審閱截至二零二零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

有關本集團截至二零二零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按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則而進行的核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就初步公佈作出具體保證。

購回、出售或贖回股份

除下文所披露本公司於聯交所購回其本身之股份外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二零年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

回購日期	回購 股份數目	每股購買價		已付代價總額 (未計入開支前) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零二零年五月六日	200,000	1.25	1.22	245,290
二零二零年五月七日	186,000	1.22	1.22	226,920
總計：	<u>386,000</u>			<u>472,210</u>

承董事會命
亞證地產有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二一年三月十八日

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。